

การออกแบบสถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวพำนักระยะยาว สำหรับชาวยุโรป  
กรณีศึกษา : โครงการสถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวพำนักระยะยาว  
ในพื้นที่อำเภอแกลง จังหวัดระยอง

นายพูนศักดิ์ ไตรทิพยวรากุล

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต  
สาขาวิชาสถาปัตยกรรม ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
ปีการศึกษา 2554  
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทคัดย่อและแฟ้มข้อมูลฉบับเต็มของวิทยานิพนธ์ตั้งแต่ปีการศึกษา 2554 ที่ให้บริการในคลังปัญญาจุฬาฯ (CUIR)  
เป็นแฟ้มข้อมูลของนิสิตเจ้าของวิทยานิพนธ์ที่ส่งผ่านทางบัณฑิตวิทยาลัย

The abstract and full text of theses from the academic year 2011 in Chulalongkorn University Intellectual Repository (CUIR)  
are the thesis authors' files submitted through the Graduate School.

HOUSING DESIGN FOR EUROPEANS LIVING IN LONG STAY ACCOMMODATION  
: A CASE STUDY OF LONGSTAY ACCOMMODATION  
IN KLANG DISTRICT, RAYONG PROVINCE

Mr. Poonsak Tritipayavarakul

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements  
for the Degree of Master of Architecture Program in Architecture

Department of Architecture

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2011

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์

การออกแบบสถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวพำนักระยะยาว สำหรับชาวยุโรปกรณีศึกษา: โครงการสถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวพำนักระยะยาวในพื้นที่อำเภอแก่ง จังหวัดระยอง

โดย

นายพูนศักดิ์ ไตรทิพยวรากุล

สาขาวิชา

สถาปัตยกรรม

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

รองศาสตราจารย์ นาวาโท ไตรวัฒน์ วิริยะศิริ

---

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้รับวิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทมหาบัณฑิต

.....คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
(ศาสตราจารย์ ดร. บัณฑิต จุฬาสัย)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....ประธานกรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ อวยชัย วุฒิโฆษิต)

.....อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก  
(รองศาสตราจารย์ นาวาโท ไตรวัฒน์ วิริยะศิริ)

.....อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ จาตุรนต์ วัฒนผาสุก)

.....กรรมการ  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. เทิดศักดิ์ เตชะกิจจจร)

.....กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย  
(รองศาสตราจารย์มาลินี ศรีสุวรรณ)

พูนศักดิ์ ไตรทิพวรากลุ : การออกแบบสถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวพำนักระยะยาว สำหรับชาวยุโรป กรณีศึกษา โครงการสถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวพำนักระยะยาวในพื้นที่ อำเภอแก่ง จังหวัดระยอง ( HOUSING DESIGN FOR EUROPEANS LIVING IN LONG STAY ACCOMMODATION : A CASE STUDY OF LONG STAY ACCOMMODATION IN KLANG DISTRICT, RAYONG PROVINCE ) อ.ที่ปรึกษา วิทยานิพนธ์หลัก : รศ. นท. ไตรวัฒน์ วิริยะศิริ อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม : ผศ. จาตุรนต์ วัฒนผาสุก, 215 หน้า.

เนื่องจากรัฐบาลได้มีนโยบายส่งเสริมการท่องเที่ยว โดยพิจารณาจากขนาดอุปสงค์ตลาดผู้สูงอายุที่เพิ่มมากขึ้น และนักท่องเที่ยวพำนักระยะยาวที่เดินทางมายังประเทศไทยมีอัตราสูงอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะประเทศในแถบยุโรป ทำให้เกิดข้อคำถามว่าโครงการที่ออกแบบมาเพื่อรองรับผู้ใช้นั้นได้ออกแบบมาให้สอดคล้องกับการดำเนินชีวิตของชาวยุโรปที่มีลักษณะพฤติกรรมความเป็นอยู่แตกต่างจากประเทศไทยแล้วหรือไม่

วัตถุประสงค์การศึกษา 1.ศึกษาข้อมูลสภาพทางกายภาพและการจัดสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ 2. ศึกษาลักษณะพฤติกรรมของผู้ใช้โครงการ 3.วิเคราะห์ข้อมูลและสรุปเป็นแนวทางการออกแบบโครงการลักษณะเดียวกัน โดยวิธีการสำรวจเก็บข้อมูลทางกายภาพของโครงการกรณีศึกษาและแบบสอบถามผู้ใช้ในโครงการกรณีศึกษาและสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่โครงการ

จากการศึกษาพบว่าสามารถสรุปแบ่งจำแนกกลุ่มของโครงการกรณีศึกษาได้เป็น 3 กลุ่ม ด้วยกันคือ โครงการราคาต่ำ, โครงการราคาปานกลาง และโครงการราคาสูง โดยสามารถวิเคราะห์และสรุปข้อมูลแต่ละกลุ่มได้ดังนี้ โครงการราคาต่ำ มีราคาขายอยู่ในช่วง 2,500,000 - 3,850,000 บาท สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางที่พบมี สระว่ายน้ำ, สระว่ายน้ำเด็ก, ห้องอาบน้ำ, สวนหย่อม, เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 24 ชม., เจ้าหน้าที่ดูแลสวน, ศาลาพักผ่อน บ้านพักอาศัยเป็นบ้านชั้นเดียว 2 ห้องนอน รูปแบบสถาปัตยกรรมลักษณะเป็นแบบ Tropical มีพื้นที่ประมาณ 85 - 175 ตร.ม. โครงการราคาปานกลาง มีราคาขายอยู่ในช่วง 3,200,000 - 5,900,000 บาท สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางที่พบมี สระว่ายน้ำ, สระว่ายน้ำเด็ก, ห้องอาบน้ำ, สวนหย่อม, เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 24 ชม., เจ้าหน้าที่ดูแลสวน, ศาลาพักผ่อน, ร้านค้า, ห้องออกกำลังกาย, ร้านอาหาร, บริการซักรีด, บริการรถรับส่ง บ้านพักอาศัยเป็นบ้าน 2 ชั้น 2 ห้องนอน รูปแบบสถาปัตยกรรมลักษณะเป็นแบบ Tropical มีพื้นที่ประมาณ 115 - 240 ตร.ม. โครงการราคาสูง มีราคาขายประมาณ 8,500,000 บาทขึ้นไป สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางที่พบมี สระว่ายน้ำ, ห้องอาบน้ำ, สวนหย่อม, เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 24 ชม., เจ้าหน้าที่ดูแลสวน, ร้านค้า, บริการซักรีด, บริการรถรับส่ง, ร้านกาแฟ บ้านพักอาศัยเป็นบ้าน 2 ชั้น 4 ห้องนอน รูปแบบสถาปัตยกรรมลักษณะเป็นแบบ Contemporary มีพื้นที่ประมาณ 400 ตร.ม. ขึ้นไป

ผลการศึกษาดังกล่าวสามารถนำมาใช้เป็นข้อมูลอ้างอิงเพื่อใช้ในการออกแบบในอนาคตซึ่งมีปัจจัยและข้อกำหนดที่ใกล้เคียงกันได้

ภาควิชา.....สถาปัตยกรรม.....ลายมือชื่อนิสิต.....  
 สาขาวิชา.....สถาปัตยกรรม.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....  
 ปีการศึกษา...2554.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

## 5274293325 : MAJOR HOSPITALITY DESIGN AND PLANNING,

KEYWORDS : LONG STAY / BEHAVIOR / DESIGN GUIDELINES / ACCOMODATION

POONSAK TRITIPAYAVARAKUL : HOUSING DESIGN FOR EUROPEANS LIVING  
IN LONG STAY ACCOMMODATION : A CASE STUDY OF LONG STAY  
ACCOMMODATION IN KLANG DISTRICT, RAYONG PROVINCE. THESIS  
ADVISOR: ASSOC. PROF. TRAIWAT VIRYASIRI , THESIS CO-ADVISOR :  
ASST.PROF.CHATURON WADHANABHASUK , 215 pp.

According to the tourism industry support policy of the Thai government, it is expected that the number of elderly and long stay tourists in Thailand will continue to increase in the future, especially European tourists. The question has arisen as to whether accommodation designed by Thai architects is compatible with the European life style of these residents.

The objectives of this study are 1. to study the physical area and accommodation of the Klang district of Rayong province. 2. study the behavior of long stay residents and 3. develop a guidelines for long stay accommodation design.

In this study, into 3 levels regarding the price of accommodation: low price projects, medium price projects and high price projects. Low price projects normally have a unit selling price around 2,500,000-3,850,000 baht. Common facilities are swimming pools, children's swimming pool, shower rooms, 24 hour security guards, gardens and ground keepers. The residences are single storey houses with 2 bedrooms. The design is typically tropical style. With an area ranging from of 85 - 175 sq.m. For medium price projects, the selling price is around 3,200,000-5,900,000 baht. Common facilities are the same as low price projects but with a minimart, fitness room, laundry service and limousine service. The design is typically tropical style with an area is in a range of 115-240 sq.m. For high price projects, selling price is above 8,500,000 baht. Common facilities are a swimming pool, children's swimming pool, shower room, 24 hour security guards, garden and ground keepers, minimart, coffee shop. The design is typically contemporary style. With an area of over 400 sq.m.

This study can be a reference for long stay accommodation design which has relevance to housing conditions in Thailand in the future.

Department :.....Architecture..... Student's signature.....  
Field of Study :.....Architecture..... .Advisor's signature.....  
Academic Year :.....2011..... Co Advisor's signature.....

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ลุล่วงสำเร็จลงได้ด้วยความช่วยเหลืออย่างดียิ่งของรองศาสตราจารย์ นาวาโท ไตรวัฒน์ วิรัชศิริ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ และผู้ช่วยศาสตราจารย์จาตุรนต์ วัฒนผาสุก ซึ่งเป็นผู้แนะนำและช่วยเหลือ และข้อคิดที่เป็นประโยชน์ อันเป็นผลดีต่อการศึกษาวิจัย ในครั้งนี้จนสามารถทำให้วิทยานิพนธ์สมบูรณ์ได้ ขอขอบพระคุณคณะกรรมการสอบทุกท่าน

ผู้วิจัยขอขอบคุณโครงการ Sea Breeze โครงการ Blue Mango โครงการ Bali Residence โครงการ Eco garden โครงการ Palm tree ที่อนุญาตให้เข้าไปเก็บข้อมูล โดยการแจกแบบสอบถามแก่ผู้พักอาศัยในโครงการ

สุดท้ายนี้ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณ บิดามารดาผู้ให้กำเนิดและเลี้ยงดูจนมีชีวิตที่ดีมีโอกาสได้เล่าเรียนในระดับสูง และอบรมสั่งสอนให้มีความรู้ความสามารถ ขอขอบคุณครอบครัว และเครือข่าย สำหรับคำอบรมสั่งสอน ตลอดจนให้กำลังใจในการทำวิทยานิพนธ์นี้สำเร็จลุล่วงด้วยดี

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย.....ง  
 บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....จ  
 กิตติกรรมประกาศ.....ฉ  
 สารบัญ.....ช  
 สารบัญตาราง.....ญ  
 สารบัญภาพ.....ฐ

**บทที่ 1 บทนำ ..... 1**  
 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา..... 1  
 1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา..... 6  
 1.3 ขอบเขตการศึกษา..... 7  
 1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ..... 8  
 1.5 นิยามศัพท์เฉพาะ..... 9  
 1.6 ข้อจำกัดในการวิจัย..... 10

**บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง..... 11**  
 2.1 แนวความคิดความต้องการที่อยู่อาศัยของมนุษย์..... 12  
 2.2 แนวความคิดเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย..... 20  
 2.3 แนวความคิดเกี่ยวกับผู้สูงอายุ..... 21  
 2.4 แนวความคิดเกี่ยวกับเรื่องคุณภาพชีวิต..... 21  
 2.5 แนวความคิดเกี่ยวกับการท่องเที่ยว..... 22  
 2.6 ความเป็นมาของการท่องเที่ยวพำนักระยะยาว..... 26  
 2.7 ประเภทที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุ..... 30  
 2.8 นโยบายและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง..... 33  
 2.9 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง..... 38

<b>บทที่ 3</b>	<b>ระเบียบวิธีดำเนินการวิจัย.....</b>	<b>39</b>
3.1	ขอบเขตทางด้านเนื้อหา.....	40
3.2	ประชากรและ กลุ่มตัวอย่างกรณีศึกษา.....	42
3.3	เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา.....	42
3.4	การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	43
3.5	การวิเคราะห์ข้อมูล.....	44
3.6	สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ.....	46
<b>บทที่ 4</b>	<b>ผลการศึกษาการวิจัย.....</b>	<b>47</b>
4.1	ผลการศึกษาโครงการกรณีศึกษาที่ 1โครงการ Sea Breeze.....	50
4.2	ผลการศึกษาโครงการกรณีศึกษาที่ 2โครงการ Blue Mango.....	70
4.3	ผลการศึกษาโครงการกรณีศึกษาที่ 3โครงการ Bali Residence.....	80
4.4	ผลการศึกษาโครงการกรณีศึกษาที่ 4โครงการ Eco Garden Villas.....	99
4.5	ผลการศึกษาโครงการกรณีศึกษาที่ 5โครงการ Palm Tree.....	114
<b>บทที่ 5</b>	<b>การวิเคราะห์และเปรียบเทียบผลการศึกษา.....</b>	<b>123</b>
5.1	วิเคราะห์ข้อมูลทางกายภาพของโครงการกรณีศึกษา.....	125
5.2	วิเคราะห์ข้อมูลด้านการใช้สอยของโครงการ.....	128
5.3	วิเคราะห์ข้อมูลทางกายภาพของบ้านพักอาศัย.....	130
5.4	วิเคราะห์ข้อมูลพฤติกรรมกรอยู่อาศัยที่พักอยู่ในโครงการสถานที่พักเพื่อการ ท่องเที่ยวพำนักระยะยาวสำหรับชาวยุโรป ในเขตพื้นที่ศึกษา.....	162
<b>บทที่ 6</b>	<b>การสรุปผลการศึกษาและเสนอแนะแนวทางการออกแบบ.....</b>	<b>174</b>
6.1	จากการวิเคราะห์ สามารถสรุปแบ่งจำแนกกลุ่มโครงการได้เป็น3 กลุ่ม.....	174
6.1.1	กลุ่มโครงการราคาต่ำ.....	175
6.1.2	กลุ่มโครงการราคาปานกลาง.....	184
6.1.3	กลุ่มโครงการราคาสูง.....	196
6.2	ข้อสรุปแนวทางการออกแบบโครงการบ้านพักอาศัยเพื่อการท่องเที่ยวระยะยาว ในพื้นที่อำเภอแกลง จังหวัดระยอง.....	203



6.3 ข้อเสนอแนะสำหรับการทำวิจัยในอนาคต.....	204
รายการอ้างอิง.....	205
ภาคผนวก.....	207
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	215

## สารบัญตาราง

		หน้า
ตารางที่ 1.1	แสดงตลาดการท่องเที่ยวประเภทพำนักระยะยาวของจังหวัดระยอง.....	6
ตารางที่ 2.1	แสดงระบบสวัสดิการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุในต่างประเทศ.....	32
ตารางที่ 4.1	แสดงรายละเอียดสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการกรณีศึกษาที่ 1.....	53
ตารางที่ 4.2	แสดงอัตราค่าบริการบ้านพักอาศัยโครงการกรณีศึกษาที่ 1.....	54
ตารางที่ 4.3	แสดงผังการจัดแบ่งพื้นที่ของบ้านกรณีศึกษาที่-1A.....	56
ตารางที่ 4.4	แสดงวัสดุและการตกแต่งที่สำรวจได้ภายในบ้านพักกรณีศึกษาที่-1A.....	57
ตารางที่ 4.5	แสดงผังการจัดแบ่งพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-1B.....	59
ตารางที่ 4.6	แสดงวัสดุและการตกแต่งที่สำรวจได้ภายในห้องพักกรณีศึกษาที่-1B.....	60
ตารางที่ 4.7	แสดงผังการจัดแบ่งพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-1C.....	62
ตารางที่ 4.8	แสดงวัสดุและการตกแต่งที่สำรวจได้ภายในบ้านพักกรณีศึกษาที่-1C.....	63
ตารางที่ 4.9	แสดงผังการจัดแบ่งพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-1D.....	65
ตารางที่ 4.10	แสดงวัสดุและการตกแต่งที่สำรวจได้ภายในบ้านพักกรณีศึกษาที่-1D.....	66
ตารางที่ 4.11	แสดงรายละเอียดสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการกรณีศึกษาที่ 2.....	73
ตารางที่ 4.12	แสดงอัตราค่าบริการบ้านพักอาศัยโครงการกรณีศึกษาที่ 2.....	74
ตารางที่ 4.13	แสดงผังการจัดแบ่งพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-2C.....	76
ตารางที่ 4.14	แสดงวัสดุและการตกแต่งที่สำรวจได้ภายในบ้านพักกรณีศึกษาที่-2C.....	77
ตารางที่ 4.15	แสดงรายละเอียดสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการกรณีศึกษาที่ 3.....	83
ตารางที่ 4.16	แสดงอัตราค่าบริการบ้านพักอาศัยโครงการกรณีศึกษาที่ 3.....	84
ตารางที่ 4.17	แสดงผังการจัดแบ่งพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-3A.....	86
ตารางที่ 4.18	แสดงวัสดุและการตกแต่งที่สำรวจได้ภายในบ้านพักกรณีศึกษาที่-3A.....	87
ตารางที่ 4.19	แสดงผังการจัดแบ่งพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-3B.....	89
ตารางที่ 4.20	แสดงวัสดุและการตกแต่งที่สำรวจได้ภายในห้องพักกรณีศึกษาที่-3B.....	90
ตารางที่ 4.21	แสดงผังการจัดแบ่งพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-3C.....	92
ตารางที่ 4.22	แสดงวัสดุและการตกแต่งที่สำรวจได้ภายในห้องพักกรณีศึกษาที่-3C.....	93
ตารางที่ 4.23	แสดงผังการจัดแบ่งพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-3D.....	95
ตารางที่ 4.24	แสดงวัสดุและการตกแต่งที่สำรวจได้ภายในห้องพักกรณีศึกษาที่-3D.....	96

ตารางที่ 4.25	แสดงรายละเอียดสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการกรณีศึกษาที่ 4.....	102
ตารางที่ 4.26	แสดงอัตราราคาบ้านพักอาศัยโครงการกรณีศึกษาที่ 4.....	103
ตารางที่ 4.27	แสดงผังการจัดแบ่งพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-4A.....	105
ตารางที่ 4.28	แสดงวัสดุและการตกแต่งที่สำรวจได้ในห้องพักกรณีศึกษาที่-4A.....	106
ตารางที่ 4.29	แสดงผังการจัดแบ่งพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-4B .....	108
ตารางที่ 4.30	แสดงวัสดุและการตกแต่งที่สำรวจได้ในห้องพักกรณีศึกษาที่-4B.....	109
ตารางที่ 4.31	แสดงผังการจัดแบ่งพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-4C .....	111
ตารางที่ 4.32	แสดงวัสดุและการตกแต่งที่สำรวจได้ในห้องพักกรณีศึกษาที่-4C.....	112
ตารางที่ 4.33	แสดงรายละเอียดสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการกรณีศึกษาที่ 5.....	116
ตารางที่ 4.34	แสดงอัตราราคาบ้านพักอาศัยโครงการกรณีศึกษาที่ 5.....	117
ตารางที่ 4.35	แสดงผังการจัดแบ่งพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-5A.....	120
ตารางที่ 4.36	แสดงวัสดุและการตกแต่งที่สำรวจได้ในห้องพักกรณีศึกษาที่-5A.....	121
ตารางที่ 5.1	แสดงการเปรียบเทียบข้อมูลทั่วไปของโครงการกรณีศึกษา.....	125
ตารางที่ 5.2	แสดงการเปรียบเทียบสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อบริการลูกค้าภายในพื้นที่ ส่วนกลางของโครงการ.....	128
ตารางที่ 5.3	แสดงการเปรียบเทียบรูปแบบบ้านกับราคาขาย.....	129
ตารางที่ 5.4	แสดงรูปแบบการออกแบบและร้อยละของบ้านที่ขาย.....	132
ตารางที่ 5.5	แสดงการเปรียบเทียบการจัดแบ่งพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านพักอาศัยกรณีศึกษา แบบ 1 ชั้น 1 ห้องนอน.....	140
ตารางที่ 5.6	แสดงการเปรียบเทียบการจัดแบ่งพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านพักอาศัยกรณีศึกษา แบบ 1 ชั้น 2 ห้องนอน.....	142
ตารางที่ 5.7	แสดงการเปรียบเทียบการจัดแบ่งพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านพักอาศัยกรณีศึกษา แบบ 1 ชั้น 2 ห้องนอน(ต่อ) .....	143
ตารางที่ 5.8	แสดงการเปรียบเทียบการจัดแบ่งพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านพักอาศัยกรณีศึกษา แบบ 2 ชั้น 2 ห้องนอน.....	145
ตารางที่ 5.9	แสดงการเปรียบเทียบการจัดแบ่งพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านพักอาศัยกรณีศึกษา แบบ 2 ชั้น 2 ห้องนอน(ต่อ) .....	145

ตารางที่ 5.10	แสดงการเปรียบเทียบการจัดแบ่งพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านพักอาศัยกรณีศึกษา แบบ 2 ชั้น 4 ห้องนอน.....	147
ตารางที่ 5.11	แสดงการเปรียบเทียบการจัดแบ่งพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านพักอาศัยกรณีศึกษา แบบ 2 ชั้น 4 ห้องนอน(ต่อ).....	147
ตารางที่ 5.12	แสดงการเปรียบเทียบการจัดแบ่งพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านพักอาศัยกรณีศึกษา แบบ 2 ชั้น 4 ห้องนอน(ต่อ).....	148
ตารางที่ 5.13	แสดงพื้นที่ใช้สอยรวมภายในบ้านพักอาศัยกรณีศึกษา.....	149
ตารางที่ 5.14	แสดงการเปรียบเทียบวัสดุและการตกแต่งส่วนพื้น ภายในบ้านพักกรณีศึกษา.....	150
ตารางที่ 5.15	แสดงการเปรียบเทียบวัสดุและการตกแต่งส่วนผนัง ภายในบ้านพักกรณีศึกษา.....	152
ตารางที่ 5.16	แสดงการเปรียบเทียบวัสดุและการตกแต่งส่วนฝ้าเพดาน ภายในบ้านพักกรณีศึกษา.....	154
ตารางที่ 5.17	แสดงข้อมูลทั่วไปของผู้พักอาศัยในโครงการกรณีศึกษาที่ได้จาก แบบสอบถาม.....	163
ตารางที่ 5.18	แสดงข้อมูลด้านการอยู่อาศัยของผู้พักอาศัยในโครงการกรณีศึกษาที่ได้จาก แบบสอบถาม.....	165
ตารางที่ 5.19	แสดงข้อมูลด้านความคาดหวังของผู้พักอาศัยในโครงการกรณีศึกษาที่ได้จาก แบบสอบถาม.....	165
ตารางที่ 5.20	แสดงข้อมูลด้านความคาดหวังของผู้พักอาศัยเรื่องสิ่งอำนวยความสะดวก ส่วนกลาง.....	166
ตารางที่ 5.21	แสดงข้อมูลด้านความคาดหวังของผู้พักอาศัยในโครงการกรณีศึกษาที่ได้จาก แบบสอบถาม.....	168
ตารางที่ 5.22	แสดงข้อมูลจากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ในโครงการกรณีศึกษาที่ได้จาก สัมภาษณ์และสอบถาม.....	171
ตารางที่ 5.23	แสดงข้อมูลจากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ในโครงการกรณีศึกษาที่ได้จาก สัมภาษณ์และสอบถาม.....	172

## สารบัญภาพ

หน้า

ภาพที่ 1.1	แสดงวิวัฒนาการของประชากรโลกของคนในช่วงอายุต่ำกว่า 15 และ ผู้สูงอายุ 60 ปีขึ้นไป.....	1
ภาพที่ 1.2	แสดงอัตราร้อยละของผู้สูงอายุ (60 ปี+) ต่อประชากรทั้งหมดของประเทศไทย ปี ค.ศ.1970-2050.....	2
ภาพที่ 1.3	แสดงจำนวนผู้สูงอายุในทวีปต่างๆในปี ค.ศ. 2050.....	3
ภาพที่ 1.4	แสดงอัตราร้อยละของผู้สูงอายุในทวีปต่างๆในปี ค.ศ. 2050.....	3
ภาพที่ 1.5	แสดงจำนวนของผู้สูงอายุในทวีปยุโรปในปี ค.ศ. 2050.....	4
ภาพที่ 1.6	แสดงอัตราร้อยละของผู้สูงอายุในทวีปยุโรปในปี ค.ศ. 2050.....	4
ภาพที่ 4.1	แสดงแผนที่จังหวัดระยอง เขตพื้นที่ศึกษาอยู่ที่อำเภอแกลง จังหวัดระยอง.....	48
ภาพที่ 4.2	แสดงแผนผังที่ตั้งของโครงการกรณีศึกษา.....	49
ภาพที่ 4.3	แสดงภาพถ่ายโครงการกรณีศึกษาที่ 1.....	50
ภาพที่ 4.4	แสดงภาพถ่ายทางดาวเทียมของโครงการกรณีศึกษาที่ 1 .....	51
ภาพที่ 4.5	แสดงแผนผังโครงการ SEA BREEZE.....	52
ภาพที่ 4.6	แสดงผังพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-1A .....	55
ภาพที่ 4.7	แสดงผังการจัดแบ่งพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-1A .....	56
ภาพที่ 4.8	แสดงผังพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-1B.....	58
ภาพที่ 4.9	แสดงผังการจัดแบ่งพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-1B .....	59
ภาพที่ 4.10,	แสดงผังพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-1C ชั้นที่ 1 .....	61
ภาพที่ 4.11	แสดงผังพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-1C ชั้นที่ 2.....	61
ภาพที่ 4.12	แสดงผังการจัดแบ่งพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-1C ชั้นที่ 1 .....	62
ภาพที่ 4.13	แสดงผังการจัดแบ่งพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-1C ชั้นที่ 2 .....	62
ภาพที่ 4.14	แสดงผังพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-1D ชั้นที่ 1.....	64
ภาพที่ 4.15	แสดงผังพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-1D ชั้นที่ 2.....	64
ภาพที่ 4.16	แสดงผังการจัดแบ่งพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-1D ชั้นที่ 1.....	65
ภาพที่ 4.17	แสดงผังการจัดแบ่งพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-1D ชั้นที่ 2.....	65
ภาพที่ 4.18	แสดงป้ายบอกทางเข้าโครงการ ซีบีซี.....	67

ภาพที่ 4.19	แสดง SALE OFFICE หน้าโครงการและ ร้านอาหารหน้าโครงการ.....	67
ภาพที่ 4.20	แสดง รั้วและบ่อมยามของโครงการ.....	68
ภาพที่ 4.21	แสดง รั้วและบ่อมยามของโครงการ.....	68
ภาพที่ 4.22	แสดงถนนภายในโครงการ .....	68
ภาพที่ 4.23	แสดงภาพบ้านหลังที่มีการประกาศให้เช่า.....	68
ภาพที่ 4.24	แสดงกฎระเบียบในการใช้สระว่ายน้ำ.....	68
ภาพที่ 4.25	แสดงสวนหย่อม.....	68
ภาพที่ 4.26	แสดงสวนหย่อมของโครงการ.....	69
ภาพที่ 4.27	แสดงบ้านพักอาศัยภายในโครงการ.....	69
ภาพที่ 4.28	แสดงบ้านพักอาศัยภายในโครงการ.....	69
ภาพที่ 4.29	แสดงบ้านพักอาศัยภายในโครงการ.....	69
ภาพที่ 4.30	แสดงบ้านพักอาศัยภายในโครงการ.....	69
ภาพที่ 4.31	แสดงภาพถ่ายโครงการกรณีศึกษาที่ 2.....	70
ภาพที่ 4.32	แสดงแผนที่ตั้งโครงการ BLUE MANGO.....	71
ภาพที่ 4.33	แสดงแผนผังโครงการ BLUE MANGO.....	72
ภาพที่ 4.34	แสดงผังพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-2C ชั้นที่ 1.....	75
ภาพที่ 4.35	แสดงผังพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-2C ชั้นที่ 2.....	75
ภาพที่ 4.36	แสดงผังการจัดแบ่งพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-2C ชั้นที่ 1 .....	76
ภาพที่ 4.37	แสดงผังการจัดแบ่งพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-2C ชั้นที่ 2 .....	76
ภาพที่ 4.38	แสดง รั้วทางเข้าโครงการ และป้ายโครงการ.....	78
ภาพที่ 4.39	แสดง รั้วทางเข้าโครงการ และป้ายโครงการ.....	78
ภาพที่ 4.40	แสดง รั้วทางเข้าโครงการ และถนนรอบโครงการ.....	78
ภาพที่ 4.41	แสดง รั้วทางเข้าโครงการ และถนนรอบโครงการ.....	78
ภาพที่ 4.42	แสดงห้องออกกำลังกายภายในโครงการ.....	78
ภาพที่ 4.43	แสดงบ้านพักอาศัยภายในโครงการ.....	79
ภาพที่ 4.44	แสดงบ้านพักอาศัยภายในโครงการ.....	79
ภาพที่ 4.45	แสดงบ้านพักอาศัยภายในโครงการ.....	79
ภาพที่ 4.46	แสดงภาพถ่ายโครงการกรณีศึกษาที่ 3.....	80

ภาพที่ 4.47	แสดงภาพถ่ายทางดาวเทียมของโครงการกรณีศึกษาที่ 3 .....	81
ภาพที่ 4.48	แสดงแผนผังโครงการ BALI RESIDENCE.....	82
ภาพที่ 4.49	แสดงผังพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-3A .....	85
ภาพที่ 4.50	แสดงผังการจัดแบ่งพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-3A .....	86
ภาพที่ 4.51	แสดงผังพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-3B.....	88
ภาพที่ 4.52	แสดงผังการจัดแบ่งพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-3B.....	89
ภาพที่ 4.53	แสดงผังพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-3C.....	91
ภาพที่ 4.54	แสดงผังการจัดแบ่งพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-3C.....	92
ภาพที่ 4.55	แสดงผังพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-3D.....	94
ภาพที่ 4.56	แสดงผังการจัดแบ่งพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-3D.....	95
ภาพที่ 4.57	แสดงป้ายโครงการ.....	97
ภาพที่ 4.58	แสดงสวนหย่อมภายในโครงการ.....	97
ภาพที่ 4.59	แสดงสวนหย่อมภายในโครงการ.....	97
ภาพที่ 4.60	แสดงถนนภายในโครงการ.....	97
ภาพที่ 4.61	แสดงถนนภายในโครงการ.....	97
ภาพที่ 4.62	แสดงบ้านพักอาศัยภายในโครงการ.....	98
ภาพที่ 4.63	แสดงบ้านพักอาศัยภายในโครงการ.....	98
ภาพที่ 4.64	แสดงบ้านพักอาศัยภายในโครงการ.....	98
ภาพที่ 4.65	แสดงภาพถ่ายโครงการกรณีศึกษาที่ 4.....	99
ภาพที่ 4.66	แสดงภาพถ่ายทางดาวเทียมของโครงการกรณีศึกษาที่ 4 .....	100
ภาพที่ 4.67	แสดงแผนผังโครงการ ECO GARDEN.....	101
ภาพที่ 4.68	แสดงผังพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-4A.....	104
ภาพที่ 4.69	แสดงผังการจัดแบ่งพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-4A.....	105
ภาพที่ 4.70	แสดงผังพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-4B.....	107
ภาพที่ 4.71	แสดงผังการจัดแบ่งพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-4B.....	108
ภาพที่ 4.72	แสดงผังพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-4C.....	110
ภาพที่ 4.73	แสดงผังการจัดแบ่งพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-4C.....	111
ภาพที่ 4.74	แสดงทางเดินภายในโครงการ.....	113

ภาพที่ 4.75	แสดงบ้านพักอาศัยภายในโครงการ.....	113
ภาพที่ 4.76	แสดงบ้านพักอาศัยภายในโครงการ.....	113
ภาพที่ 4.77	แสดงภาพถ่ายโครงการกรณีศึกษาที่ 5.....	114
ภาพที่ 4.78	แสดงภาพถ่ายทางดาวเทียมของโครงการกรณีศึกษาที่ 5.....	115
ภาพที่ 4.79	แสดงแผนผังโครงการ PALM TREE.....	115
ภาพที่ 4.80	แสดงผังพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-5A ชั้นที่ 1.....	118
ภาพที่ 4.81	แสดงผังพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-5A ชั้นที่ 2.....	119
ภาพที่ 4.82	แสดงผังการจัดแบ่งพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-5A ชั้นที่ 1.....	119
ภาพที่ 4.83	แสดงผังการจัดแบ่งพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-5A ชั้นที่ 2.....	120
ภาพที่ 4.84	แสดงภาพทางเข้าโครงการ PALM TREE.....	122
ภาพที่ 4.85	แสดงที่นั่งอาบแดดริมสระว่ายน้ำภายในโครงการ PALM TREE.....	122
ภาพที่ 4.86	แสดงบ้านพักอาศัยภายในโครงการ Palm Tree.....	122
ภาพที่ 5.1	แสดง บ้านแบบ 1A (Paisawan).....	133
ภาพที่ 5.2	แสดง บ้านแบบ 1B (Benjarong).....	133
ภาพที่ 5.3	แสดง บ้านแบบ 1C (Kharma) .....	134
ภาพที่ 5.4	แสดง บ้านแบบ 1D (Kharma) .....	134
ภาพที่ 5.5	แสดง บ้านแบบ 2A (Paisawan) .....	135
ภาพที่ 5.6	แสดง บ้านแบบ 2B (Benjarong) .....	135
ภาพที่ 5.7	แสดง บ้านแบบ 2C (Terrace House) .....	136
ภาพที่ 5.8	แสดง บ้านแบบ 3A (BALI 1) .....	136
ภาพที่ 5.9	แสดง บ้านแบบ 3B (BALI 2) .....	137
ภาพที่ 5.10	แสดง บ้านแบบ 3C(BALI 3) .....	137
ภาพที่ 5.11	แสดง บ้านแบบ 3D(BALI 4) .....	137
ภาพที่ 5.12	แสดง บ้านแบบ 4A (Eco garden1) .....	138
ภาพที่ 5.13	แสดง บ้านแบบ 4B (Eco garden2) .....	138
ภาพที่ 5.14	แสดง บ้านแบบ 4C (Eco garden 3) .....	138
ภาพที่ 5.15	แสดง บ้านแบบ 5A Palm Tree) .....	139
ภาพที่ 5.16	แสดง วัสดุและการตกแต่งภายในบ้านพักอาศัย 1A (Paisawan) .....	156



ภาพที่ 5.17	แสดง วัสดุและการตกแต่งภายในบ้านพักอาศัย 1B (Benjarong).....	156
ภาพที่ 5.18	แสดงวัสดุและการตกแต่งภายในบ้านพักอาศัย 1C (Kharma) .....	157
ภาพที่ 5.19	แสดงวัสดุและการตกแต่งภายในบ้านพักอาศัย 1D (Amarin) .....	157
ภาพที่ 5.20	แสดงวัสดุและการตกแต่งภายในบ้านพักอาศัย 2A (Paisawan) .....	158
ภาพที่ 5.21	แสดงวัสดุและการตกแต่งภายในบ้านพักอาศัย 2B (Benjarong).....	158
ภาพที่ 5.22	แสดงวัสดุและการตกแต่งภายในบ้านพักอาศัย 2C (Terrace House).....	159
ภาพที่ 5.23	แสดงวัสดุและการตกแต่งภายในบ้านพักอาศัย 3A (BALI 1) .....	159
ภาพที่ 5.24	แสดงวัสดุและการตกแต่งภายในบ้านพักอาศัย 3B (BALI 2) .....	160
ภาพที่ 5.25	แสดงวัสดุและการตกแต่งภายในบ้านพักอาศัย 3C (BALI 3) .....	160
ภาพที่ 5.26	แสดงวัสดุและการตกแต่งภายในบ้านพักอาศัย 3D(BALI 4) .....	160
ภาพที่ 5.27	แสดงวัสดุและการตกแต่งภายในบ้านพักอาศัย 4A (Eco garden1).....	161
ภาพที่ 5.28	แสดงวัสดุและการตกแต่งภายในบ้านพักอาศัย 4B (Eco garden2).....	161
ภาพที่ 5.29	แสดงวัสดุและการตกแต่งภายในบ้านพักอาศัย 4C (Eco garden 3).....	161
ภาพที่ 5.30	แสดงวัสดุและการตกแต่งภายในบ้านพักอาศัย 5A (Palm Tree).....	162
ภาพที่ 5.31	แสดงวัสดุและการตกแต่งภายในบ้านพักอาศัย 5A (Palm Tree).....	162
ภาพที่ 5.32	แสดงวัสดุและการตกแต่งภายในบ้านพักอาศัย 5A (Palm Tree).....	162
ภาพที่ 6.1	แสดงผังโครงการกรณีศึกษาที่ 3 โครงการ Bali Residence .....	175
ภาพที่ 6.2	แสดงผังโครงการกรณีศึกษาที่ 4 Eco garden villas ตามลำดับ.....	175
ภาพที่ 6.3	แสดงป้อมยามโครงการ ภายในโครงการราคาต่ำ.....	176
ภาพที่ 6.4	แสดงป้อมยามโครงการ ภายในโครงการราคาต่ำ.....	176
ภาพที่ 6.5	แสดงห้องอาบน้ำภายในโครงการราคาต่ำ.....	177
ภาพที่ 6.6	แสดงห้องอาบน้ำภายในโครงการราคาต่ำ.....	177
ภาพที่ 6.7	แสดงสระว่ายน้ำภายในโครงการราคาต่ำ.....	177
ภาพที่ 6.8	แสดงสระว่ายน้ำภายในโครงการราคาต่ำ.....	178
ภาพที่ 6.9	แสดงที่นั่งริมสระว่ายน้ำภายในโครงการราคาต่ำ.....	178
ภาพที่ 6.10	แสดงสระว่ายน้ำภายในโครงการราคาต่ำ.....	179
ภาพที่ 6.11	แสดงรูปแบบบ้านแบบ Bali ในโครงการกรณีศึกษาที่ 3.....	180
ภาพที่ 6.12	แสดงรูปแบบบ้านแบบ Bali ในโครงการกรณีศึกษาที่ 3.....	180

ภาพที่ 6.13	แสดงรูปแบบบ้านแบบ Bali ในโครงการกรณีศึกษาที่ 3.....	180
ภาพที่ 6.14	แสดงรูปแบบบ้านแบบ Bali ในโครงการกรณีศึกษาที่ 3.....	180
ภาพที่ 6.15	แสดงรูปแบบบ้านแบบ Tropical ในโครงการกรณีศึกษาที่ 4 .....	180
ภาพที่ 6.16	แสดงรูปแบบบ้านแบบ Tropical ในโครงการกรณีศึกษาที่ 4 .....	180
ภาพที่ 6.17	แสดงรูปแบบบ้านแบบ Tropical ในโครงการกรณีศึกษาที่ 4 .....	180
ภาพที่ 6.18	แสดงรูปแบบบ้านแบบ Tropical ในโครงการกรณีศึกษาที่ 4 .....	180
ภาพที่ 6.19	แสดงสถาปัตยกรรมภายในภายในโครงการราคาต่ำ .....	181
ภาพที่ 6.20	แสดงสถาปัตยกรรมภายในภายในโครงการราคาต่ำ .....	181
ภาพที่ 6.21	แสดงสถาปัตยกรรมภายในภายในโครงการราคาต่ำ .....	181
ภาพที่ 6.22	แสดงสถาปัตยกรรมภายในภายในโครงการราคาต่ำ .....	181
ภาพที่ 6.23	แสดงสถาปัตยกรรมภายในภายในโครงการราคาต่ำ .....	181
ภาพที่ 6.24	แสดงการโฆษณาทางอินเทอร์เน็ตของโครงการราคาต่ำ.....	183
ภาพที่ 6.25	แสดงผังโครงการกรณีศึกษาที่ 1โครงการ Sea Breeze .....	184
ภาพที่ 6.26	แสดงผังโครงการกรณีศึกษาที่ 2โครงการ Blue Mango.....	184
ภาพที่ 6.27	แสดงสระว่ายน้ำน้ำส่วนกลางภายในโครงการราคาปานกลาง.....	185
ภาพที่ 6.28	แสดงสระว่ายน้ำน้ำส่วนกลางภายในโครงการราคาปานกลาง.....	185
ภาพที่ 6.29	แสดงที่นั่งส่วนอาบน้ำริมสระว่ายน้ำภายในโครงการราคาปานกลาง .....	185
ภาพที่ 6.30	แสดงที่นั่งส่วนอาบน้ำริมสระว่ายน้ำภายในโครงการราคาปานกลาง .....	185
ภาพที่ 6.31	แสดงบรรยากาศสระว่ายน้ำภายในโครงการราคาปานกลาง.....	186
ภาพที่ 6.32	แสดงบรรยากาศสระว่ายน้ำภายในโครงการราคาปานกลาง.....	186
ภาพที่ 6.33	แสดงห้องอาบน้ำและห้อง Sauna ภายในโครงการราคาปานกลาง.....	187
ภาพที่ 6.34	แสดงร้านอาหารภายในโครงการราคาปานกลาง.....	187
ภาพที่ 6.35	แสดงร้านอาหารภายในโครงการราคาปานกลาง.....	187
ภาพที่ 6.36	แสดงห้องออกกำลังกายส่วนกลางภายในโครงการราคาปานกลาง.....	187
ภาพที่ 6.37	แสดงร้านอาหารส่วนกลางภายในโครงการราคาปานกลาง.....	188
ภาพที่ 6.38	แสดงร้านอาหารส่วนกลางภายในโครงการราคาปานกลาง.....	188
ภาพที่ 6.39	แสดงบรรยากาศภายในร้านอาหาร.....	188
ภาพที่ 6.40	แสดงบรรยากาศภายในร้านอาหาร.....	188

ภาพที่ 6.41	แสดงห้องนวดแผนไทยภายในโครงการราคาปานกลาง.....	189
ภาพที่ 6.42	แสดงห้องนวดแผนไทยภายในโครงการราคาปานกลาง.....	189
ภาพที่ 6.43	แสดงสนามเบตองภายในโครงการราคาปานกลาง.....	189
ภาพที่ 6.44	แสดงบ้านเดี่ยวชั้นเดียว(Paiswan) .....	190
ภาพที่ 6.45	แสดงบ้านเดี่ยวชั้นเดียว(Paiswan) .....	190
ภาพที่ 6.46	แสดงบ้านเดี่ยวชั้นเดียว(Benjarong) .....	190
ภาพที่ 6.47	แสดงบ้านเดี่ยวชั้นเดียว(Benjarong) .....	190
ภาพที่ 6.48	แสดงบ้านเดี่ยวชั้นเดียว(Benjarong) .....	190
ภาพที่ 6.49	แสดงบ้านเดี่ยว 2ชั้น-(Kharma) .....	191
ภาพที่ 6.50	แสดงบ้านเดี่ยว 2ชั้น-(Kharma) .....	191
ภาพที่ 6.51	แสดงบ้านเดี่ยว 2ชั้น-(Kharma) .....	191
ภาพที่ 6.52	แสดงบ้านเดี่ยว2ชั้น (TerraceHouse).....	191
ภาพที่ 6.53	แสดงบ้านเดี่ยว2ชั้น (TerraceHouse).....	191
ภาพที่ 6.54	แสดงการตกแต่งภายในแบบTropical.....	192
ภาพที่ 6.55	แสดงการตกแต่งภายในแบบTropical.....	192
ภาพที่ 6.56	แสดงการตกแต่งภายในแบบTropical.....	192
ภาพที่ 6.57	แสดงการตกแต่งภายในแบบTropical.....	192
ภาพที่ 6.58	แสดงการตกแต่งภายในแบบModern.....	193
ภาพที่ 6.59	แสดงการตกแต่งภายในแบบModern.....	193
ภาพที่ 6.60	แสดงการตกแต่งภายในแบบModern.....	193
ภาพที่ 6.61	แสดงการตกแต่งภายในแบบModern.....	193
ภาพที่ 6.62	แสดงการโฆษณาทางอินเทอร์เน็ต.....	195
ภาพที่ 6.63	แสดงผังของโครงการราคาสูง โครงการกรณีศึกษาที่ 5 ..	196
ภาพที่ 6.64	แสดงร้านค้าที่หน้าโครงการราคาสูง.....	197
ภาพที่ 6.65	แสดงร้านซักรีดหน้าโครงการราคาสูง.....	197
ภาพที่ 6.66	แสดงร้านกาแฟหน้าโครงการราคาสูง.....	197
ภาพที่ 6.67	แสดงสระว่ายน้ำภายในโครงการราคาสูง.....	198
ภาพที่ 6.68	แสดงที่นั่งอาบแดดริมสระว่ายน้ำภายในโครงการราคาสูง.....	198

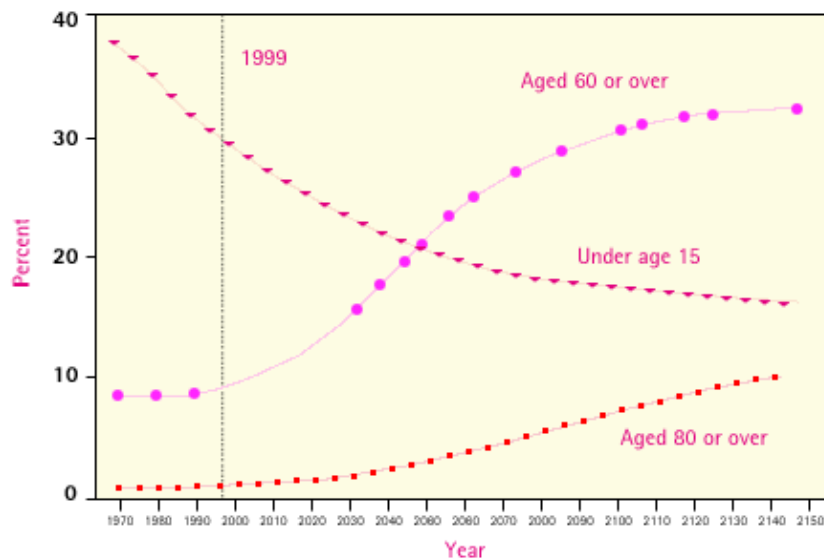
ภาพที่ 6.69	แสดงบรรยากาศสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางภายในโครงการราคาสูง..198
ภาพที่ 6.70	แสดงบ้านเดี่ยว 2 ชั้น-PALM TREE.....199
ภาพที่ 6.71	แสดงบ้านเดี่ยว 2 ชั้น-PALM TREE.....199
ภาพที่ 6.72	แสดงบ้านเดี่ยว 2 ชั้น-PALM TREE.....199
ภาพที่ 6.73	แสดงบ้านเดี่ยว 2 ชั้น-PALM TREE.....199
ภาพที่ 6.74	แสดงสถาปัตยกรรมภายในแบบ Contemporary ในโครงการราคาสูง.....200
ภาพที่ 6.75	แสดงสถาปัตยกรรมภายในแบบ Contemporary ในโครงการราคาสูง.....200
ภาพที่ 6.76	แสดงสถาปัตยกรรมภายในแบบ Contemporary ในโครงการราคาสูง.....200
ภาพที่ 6.77	แสดงสถาปัตยกรรมภายในแบบ Contemporary ในโครงการราคาสูง.....200
ภาพที่ 6.78	แสดงสถาปัตยกรรมภายในแบบ Contemporary ในโครงการราคาสูง.....200
ภาพที่ 6.79	แสดงสถาปัตยกรรมภายในแบบ Contemporary ในโครงการราคาสูง.....200
ภาพที่ 6.80	แสดงการโฆษณาทางอินเทอร์เน็ต.....202

# บทที่ 1

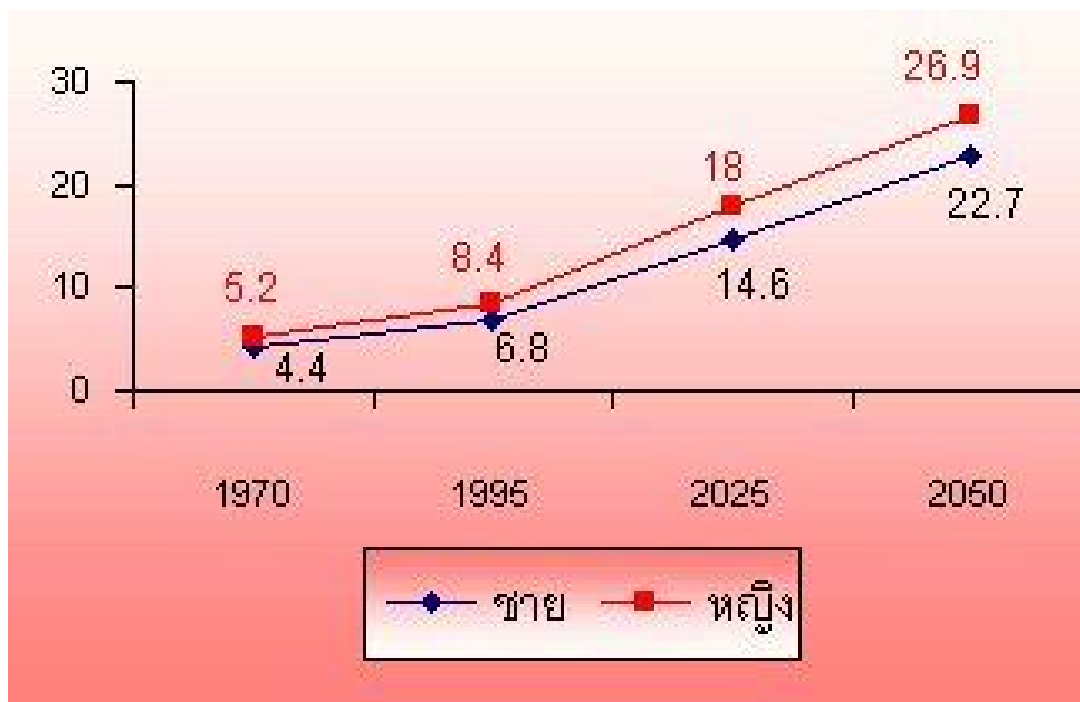
## บทนำ

### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

1. จากแนวโน้มของประชากรโลกพบว่าตั้งแต่ศตวรรษที่ 21 เป็นต้นขึ้น ประชากรโลกที่เป็นผู้สูงอายุจะมีจำนวนเพิ่มสูงขึ้นอย่างมาก สืบเนื่องจากกลุ่มประชากรที่เกิดในช่วง baby boom ซึ่งเป็นประชากรกลุ่มใหญ่ของโลกได้เข้าสู่ช่วงสูงอายุ ทำให้ประชากรโลกที่อายุ 60 ปีขึ้นไปมีจำนวนสูงเกือบร้อยละ 40 ของประชากรโลกทั้งหมด ประกอบกับวิทยาการทางการแพทย์ที่ก้าวหน้าขึ้นทำให้ประชากรโลกมีอายุขัยเฉลี่ยที่สูงขึ้นและยังมีสุขภาพที่สมบูรณ์แข็งแรงอีกด้วย ในขณะที่ค่าครองชีพในประเทศที่พัฒนาแล้วส่วนใหญ่จะมีอัตราที่ค่อนข้างสูง บางประเทศจึงมีแนวคิดที่จะส่งเสริมให้ผู้สูงอายุของตนออกไปใช้ชีวิตในต่างประเทศที่มีค่าครองชีพที่เหมาะสมและยังคงไว้ซึ่งคุณภาพชีวิตที่ดีทำให้มีความต้องการในเรื่องของโครงการท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาว (Long Stay) มากขึ้นตามไปด้วย



ภาพที่ 1.1 ภาพแสดงวิวัฒนาการของประชากรโลกของคนในช่วงอายุต่ำกว่า 15 และ ผู้สูงอายุ 60 ปีขึ้นไป ที่มา: UN Population Division Department of Economic and Social Affair



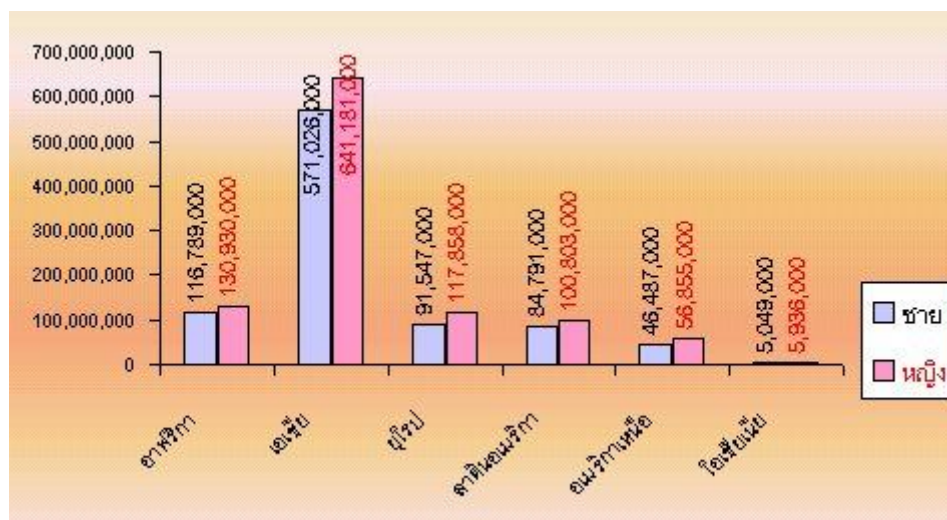
ภาพที่ 1.2 ภาพแสดงอัตราการร้อยละของผู้สูงอายุ (60 ปี+) ต่อประชากรทั้งหมดของประเทศไทย ปี ค.ศ.1970-2050

ที่มา : Concepcion, Mercedes B. "The Graying of Asia : Demographic Dimensions", in Added Years of Life in Asia, Current Situation and Future Challenges. New York : United Nations, 1996. ESCAP, Asian Population Studies Series No. 141. หน้า 33.

อัตราการร้อยละของประชากรสูงอายุของประเทศไทยทั้งในอดีตและอนาคตมีลักษณะใกล้เคียงกับประเทศจีน ศรีลังกา คือในอดีตปี ค.ศ. 1970 อัตราร้อยละของผู้สูงอายุเพศหญิงมีร้อยละ 5.2 และเพศชายมีร้อยละ 4.4 ในปี ค.ศ. 1995 อัตราร้อยละของผู้สูงอายุเพิ่มขึ้นเล็กน้อยคือเพศหญิงเพิ่มเป็นร้อยละ 8.4 เพศชายเพิ่มเป็นร้อยละ 6.8 หลังจากปี ค.ศ. 1995 เป็นต้นไป คือช่วงปี ค.ศ. 1995-2025 และช่วงปี ค.ศ. 2025-2050 จะเพิ่มขึ้นประมาณหนึ่งเท่าตัวทั้งสองช่วง โดยในปี ค.ศ. 2025 อัตราร้อยละของผู้สูงอายุเพศหญิงจะเพิ่มเป็นร้อยละ 18.0 และเพศชายเป็นร้อยละ 14.6 และในปี ค.ศ. 2050 ผู้สูงอายุเพศหญิงจะเพิ่มเป็นร้อยละ 26.9 และผู้สูงอายุเพศชายจะเพิ่มเป็นร้อยละ 22.7

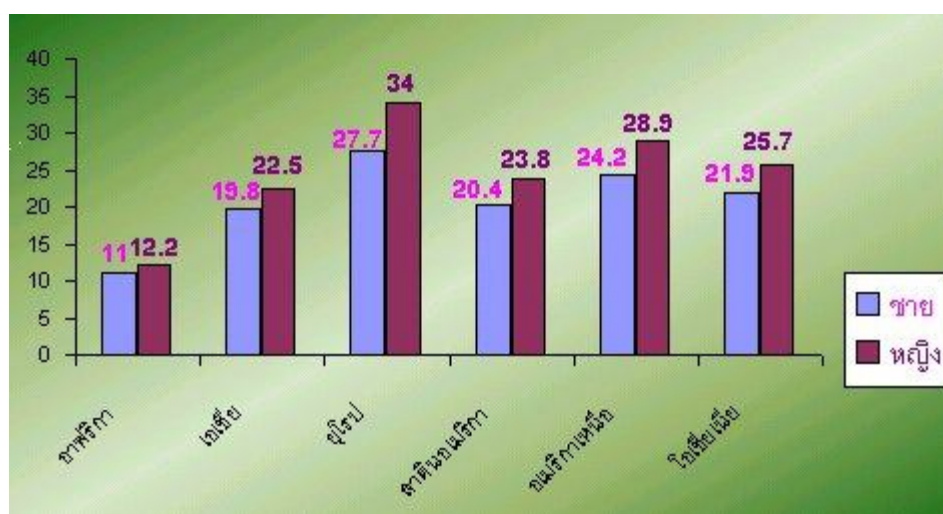
## อัตราการยลและจำนวนผู้สูงอายุในทวีปต่าง ๆ ในปี ค.ศ. 2050

จำนวนผู้สูงอายุ (60 ปี+)



ภาพที่ 1.3 ภาพแสดงจำนวนผู้สูงอายุในทวีปต่างๆในปี ค.ศ. 2050

อัตราการยลของผู้สูงอายุ (60 ปี+)



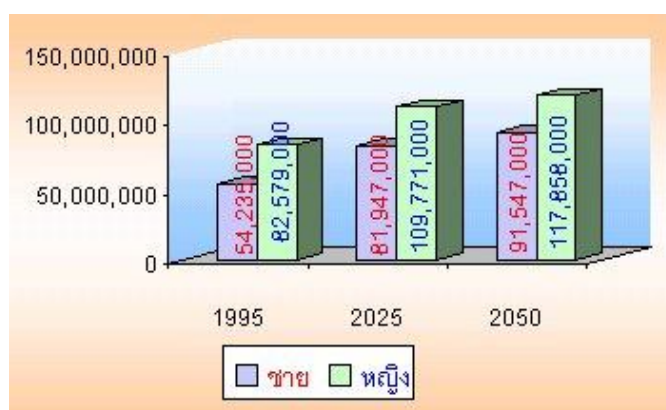
ภาพที่ 1.4 ภาพแสดงอัตราการยลของผู้สูงอายุในทวีปต่างๆในปี ค.ศ. 2050

ที่มา : Concepcion, Mercedes B. "The Graying of Asia : Demographic Dimensions", in Added Years of Life in Asia, Current Situation and Future Challenges. New York : United Nations, 1996. ESCAP, Asian Population Studies Series No. 141. หน้า24

ในปี ค.ศ. 2050 การคาดประมาณขององค์การสหประชาชาติแสดงให้เห็นว่าจำนวนผู้สูงอายุ (60+ปี) ของทวีปต่างๆ เพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะกลุ่มประเทศกำลังพัฒนานั้นคือ ทวีปอาฟริกา เอเชีย และลาตินอเมริกา เนื่องจากสุขภาพอนามัยที่ดีขึ้นทำให้อายุคาดหมายเฉลี่ยของประชากรเพิ่มสูงขึ้น ทวีปเอเชียมีประชากรสูงอายุจำนวนมากที่สุดคือ ผู้สูงอายุหญิง 130.9 ล้านคน และผู้สูงอายุชาย 116.8 ล้านคน แต่ในแง่ของสัดส่วนของผู้สูงอายุต่อประชากรทั้งหมดแล้วเป็นกลุ่มประเทศพัฒนาแล้วที่มีอัตราร้อยละของผู้สูงอายุสูงนั้นคือ ทวีปยุโรป ทวีปอเมริกา และทวีปโอเชียเนีย ทวีปยุโรปมีร้อยละของผู้สูงอายุสูงเป็นอันดับหนึ่งคือ มีผู้สูงอายุหญิงร้อยละ 34.0 และผู้สูงอายุชายร้อยละ 27.7 ทวีปอเมริกาเหนือมีสูงอายุเป็นอันดับสองคือ มีผู้สูงอายุหญิงร้อยละ 28.9 และผู้สูงอายุชายร้อยละ 24.2 กล่าวได้ว่าจะเป็นสังคมที่มีประชากรสูงอายุเป็นจำนวนมาก อันจะเป็นภาระแก่สังคมที่จะต้องรับผิดชอบดูแลด้านการแพทย์ การอนามัย สวัสดิการความเป็นอยู่ทั่วไป

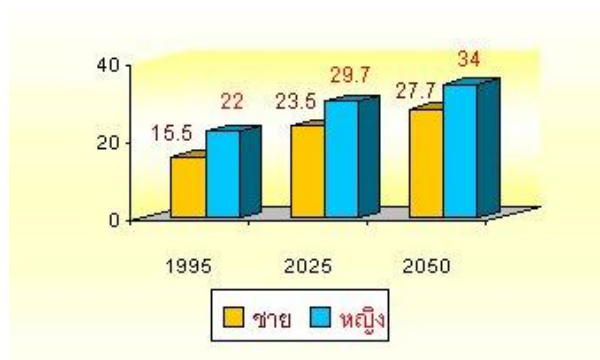
### อัตราร้อยละและจำนวนผู้สูงอายุในทวีปยุโรป

ปี ค.ศ. 1995, 2025, 2050



ภาพที่ 1.5 ภาพแสดงจำนวนของผู้สูงอายุในทวีปยุโรปในปี ค.ศ. 2050

### อัตราร้อยละของประชากรผู้สูงอายุ (60 ปี+)



ภาพที่ 1.6 ภาพแสดงอัตราร้อยละของผู้สูงอายุในทวีปยุโรปในปี ค.ศ. 2050



แหล่งข้อมูล : Concepcion, Mercedes B. "The Graying of Asia : Demographic Dimensions", in Added Years of Life in Asia, Current Situation and Future Challenges. New York : United Nations, 1996. ESCAP, Asian Population Studies Series No. 141.

ในปี ค.ศ. 1995 ทวีปยุโรปเป็นทวีปที่มีประชากรผู้สูงอายุจำนวนมากเป็นลำดับที่ 2 รองจากทวีปเอเชีย แต่มีอัตราวัยชราต่อประชากรทั้งหมดสูงเป็นอันดับหนึ่งของทุกทวีปคือมีจำนวนประมาณ 136 ล้านคน เป็นผู้สูงอายุหญิงประมาณ 82 ล้านคน และผู้สูงอายุชายประมาณ 54 ล้านคน โดยคิดเป็นอัตราวัยชรา 15.5-22.0 ต่อประชากรทั้งหมด จากการคาดการณ์ขององค์การสหประชาชาติ ในปี ค.ศ. 2025 ทวีปยุโรปจะมีประชากรสูงอายุเพิ่มขึ้นเป็น 191 ล้านคน โดยเป็นผู้สูงอายุเพศหญิงประมาณ 100 ล้านคน และผู้สูงอายุเพศชาย 80 ล้านคน โดยคิดเป็นอัตราวัยชรา 23.5-29.7 ต่อประชากรทั้งทวีป ในปี ค.ศ. 2050 จำนวนประชากรของผู้สูงอายุในทวีปยุโรปจะเพิ่มขึ้นเป็น 209 ล้านคน โดยเป็นผู้สูงอายุหญิงประมาณ 117 ล้านคน และผู้สูงอายุเพศชาย 91 ล้านคน ในปี ค.ศ. 2050 นั้นพิจารณาในแง่จำนวนแล้วยังมีจำนวนต่ำเมื่อเปรียบเทียบกับทวีปเอเชียและแอฟริกา แต่ในแง่ของสัดส่วนต่อประชากรทั้งทวีปแล้วนับว่าสูงที่สุด คือจะเป็นอัตราวัยชรา 27.7-34.0 ของประชากรทั้งทวีป ซึ่งในประเทศยุโรปจะประกอบด้วยประชากรผู้สูงอายุจำนวนมาก นับเป็นภาระในเรื่องของการดูแลและการรักษาพยาบาล

การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยได้พยายามส่งเสริมอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวพำนักระยะยาว ขึ้นโดยนำเสนอ คณะรัฐมนตรี เพื่ออนุมัติ ให้มีการอำนวยความสะดวกในการเข้าเมืองของชาวต่างชาติให้แก่ นักท่องเที่ยวที่มีอายุ 50 ปี ขึ้นไป โดยเน้นกลุ่มเกษียณอายุการทำงานแล้วและมีฐานะดีเพื่อที่กลุ่มบุคคลดังกล่าวจะทำรายได้ให้แก่ประเทศไทยรวมทั้งการให้บริการ การดูแลในกรณีที่เกิดการเจ็บป่วยขึ้น เพื่อให้ได้ผลชัดเจนในการฟื้นฟูเศรษฐกิจ

จากข้อมูลทั้งหมดยังชี้ให้เห็นประเด็นปัญหาที่น่าสนใจคือเรื่องขนาดของอุปสงค์การท่องเที่ยวพำนักระยะยาวในประเทศไทยมีอัตราสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะประเทศในแถบแอฟริกาและอินเดียที่อัตราเข้ามาพำนักระยะยาวเพิ่มขึ้นในอัตราที่สูงเมื่อเทียบกับกลุ่มประเทศอื่นๆ ซึ่งการรองรับความต้องการตรงนี้จากหน่วยงานต่างๆ ที่รับผิดชอบ ยังมิได้มีการทำออกมาตราฐานเพื่อที่จะควบคุมดูแลเรื่องมาตรฐานที่พัก และบริการ ซึ่งในการศึกษาครั้งนี้จะช่วยให้เป็นแนวทางการออกแบบสถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวระยะยาวให้ดีขึ้น

### 1.1.2 ความเป็นมาของการท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาวในจังหวัดระยอง

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการคุณ Cristian Widding ผู้ประกอบการโครงการ Sea Breeze และ Blue Mango กล่าวว่า สาเหตุที่เลือกทำเลที่ตั้งโครงการท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาวอยู่ที่อำเภอแกลง จังหวัดระยองนั้น เพราะราคาที่ดินที่ไม่สูงมากเมื่อเทียบกับจังหวัดที่มีชายหาดอย่าง พัทยา หรือ ภูเก็ต นอกจากนี้ยังมีสถานที่ที่ค่อนข้างสงบเหมาะกับการท่องเที่ยวแบบพักผ่อนมากกว่า ทำให้การตัดสินใจเลือกการลงทุนในจังหวัดระยองมีข้อได้เปรียบมากกว่า

แสดงตลาดการท่องเที่ยวประเภทพำนักระยะยาวของจังหวัดระยอง	2552	2551	2550
	จำนวน % (+/-)	จำนวน % (+/-)	จำนวน % (+/-)
จำนวนบ้านพักอาศัย(หลัง)	660 (+21.96)	515 (+12.23)	452
จำนวนเงินลงทุน(บาท)	621,509,558	594,009,500	470,335,000

ตารางที่ 1.1 แสดงตลาดการท่องเที่ยวประเภทพำนักระยะยาวของจังหวัดระยองในช่วงปี 2550-2552 ที่มาจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1.2.1 เพื่อศึกษาข้อมูลทางด้านพื้นฐานและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบทางกายภาพและจัดสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับโครงการสถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาว

1.2.2 เพื่อศึกษาข้อมูลของโครงการกรณีศึกษาถึงสภาพทางกายภาพและการจัดสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการสถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาว เพื่อชาวยุโรป ในเขตพื้นที่ อำเภอแกลง จังหวัดระยอง ที่เลือกมาเป็นกรณีศึกษา

1.2.3 เพื่อศึกษาถึงลักษณะและพฤติกรรมของผู้พักอาศัยชาวยุโรปในโครงการสถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาว จากการสังเกตและสัมภาษณ์

### 1.3 ขอบเขตของการศึกษา

1.3.1 การศึกษาเก็บข้อมูลทางด้านพื้นฐานและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบทางกายภาพและจัดสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการสถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาว จากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ หนังสือ วารสาร สิ่งพิมพ์ออนไลน์ เอกสารวิชาการ งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง และจากมาตรฐานของทางราชการและเอกชนที่น่าเชื่อถือ

- 1.3.1.1 แนวความคิดความต้องการที่อยู่อาศัยของมนุษย์
- 1.3.1.2 แนวความคิดเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย
- 1.3.1.3 แนวความคิดเกี่ยวกับผู้สูงอายุ
- 1.3.1.4 แนวความคิดเกี่ยวกับเรื่องคุณภาพชีวิต
- 1.3.1.5 แนวความคิดเกี่ยวกับการท่องเที่ยว
- 1.3.1.6 ความเป็นมาของการท่องเที่ยวพำนักระยะยาว
- 1.3.1.7 ประเภทที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุ
- 1.3.1.8 นโยบายและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 1.3.1.9 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

1.3.2 การศึกษาเก็บข้อมูลทางด้านภาคสนาม (Field Research) จากการลงสำรวจ เก็บข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบทางกายภาพและจัดสิ่งอำนวยความสะดวกที่พักอาศัยในโครงการสถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาวในเขตพื้นที่ อำเภอแกลง จังหวัดระยอง ที่เลือกมาเป็นกรณีศึกษา โดยกำหนดขอบเขตที่ทำการศึกษาไว้ 3 ส่วนด้วยกัน คือ

- 1.3.2.1 ข้อมูลทางกายภาพของโครงการกรณีศึกษา
  - 1.3.2.1.1 ข้อมูลทั่วไปของโครงการกรณีศึกษา
- 1.3.2.2 ข้อมูลด้านการใช้สอยของโครงการ
  - 1.3.2.2.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อบริการลูกค้าในพื้นที่ส่วนกลาง ของโครงการกรณีศึกษา
- 1.3.2.3 ข้อมูลทางกายภาพและการจัดสิ่งอำนวยความสะดวกภายในบ้านพักอาศัย

- 1.3.2.3.1 ข้อมูลเกี่ยวกับอัตราราคาขาย-เช่าบ้านพักอาศัย
- 1.3.2.3.2 ข้อมูลเกี่ยวกับการวางผังและรูปแบบการออกแบบของบ้านพักอาศัย
- 1.3.2.3.3 ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดวางพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านพักอาศัย
- 1.3.2.3.4 ข้อมูลเกี่ยวกับวัสดุในการตกแต่งภายในบ้านพักอาศัย
- 1.3.3 ข้อมูลพฤติกรรมของผู้พักอาศัยในโครงการกรณีศึกษา
  - 1.3.3.1 ข้อมูลทั่วไปของผู้พักอาศัย
  - 1.3.3.2 ข้อมูลด้านการอยู่อาศัยของผู้พักอาศัย
  - 1.3.3.3 ข้อมูลด้านความคาดหวังของผู้พักอาศัย

#### 1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.4.1 ได้ทราบข้อมูลทางด้านพื้นฐานและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบทางกายภาพและจัดสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการสถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาวเพื่อชาวยุโรป

- 1.4.1.1 แนวความคิด “ความต้องการที่อยู่อาศัยของมนุษย์”
- 1.4.1.2 แนวความคิดเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย
- 1.4.1.3 แนวความคิดเกี่ยวกับผู้สูงอายุ
- 1.4.1.4 แนวความคิดเกี่ยวกับเรื่องคุณภาพชีวิต
- 1.4.1.5 แนวความคิดเกี่ยวกับการท่องเที่ยว
- 1.4.1.6 ความเป็นมาของการท่องเที่ยวพำนักระยะยาว
- 1.4.1.7 ประเภทที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุ
- 1.4.1.8 นโยบายและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 1.4.1.9 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

1.4.2 ได้ทราบข้อมูลทางด้านภาคสนาม (Field Research) จากการลงสำรวจ เก็บข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบทางกายภาพและจัดสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการสถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาว เพื่อชาวยุโรป ในเขตพื้นที่ อำเภอแกลง จังหวัดระยอง ที่เลือกมาเป็นกรณีศึกษา ตามขอบเขตที่ทำการศึกษาไว้ 2 ส่วนด้วยกัน คือ

- 1.4.2.1 ข้อมูลทางกายภาพของโครงการกรณีศึกษา
  - 1.4.2.1.1 ข้อมูลทั่วไปของโครงการกรณีศึกษา

#### 1.4.2.2 ข้อมูลด้านการใช้สอยของโครงการ

1.4.2.2.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อบริการลูกค้าในพื้นที่ส่วนกลาง ของโครงการกรณีศึกษา

1.4.2.3 ข้อมูลทางกายภาพและการจัดสิ่งอำนวยความสะดวกภายในบ้านพักอาศัย

1.4.2.3.1 ข้อมูลเกี่ยวกับอัตราราคาขาย-เช่าบ้านพักอาศัย

1.4.2.3.2 ข้อมูลเกี่ยวกับการวางผังและรูปแบบการออกแบบของบ้านพักอาศัย

1.4.2.3.3 ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดวางพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านพักอาศัย

1.4.2.3.4 ข้อมูลเกี่ยวกับวัสดุในการตกแต่งภายในบ้านพักอาศัย

#### 1.4.3 ข้อมูลพฤติกรรมของผู้พักอาศัยในโครงการกรณีศึกษา

1.4.3.1 ข้อมูลทั่วไปของผู้พักอาศัย

1.4.3.2 ข้อมูลด้านการอยู่อาศัยของผู้พักอาศัย

1.4.3.3 ข้อมูลด้านความคาดหวังของผู้พักอาศัย

1.4.4 ได้ทราบข้อสรุปที่เป็นแนวทางในการออกแบบโครงการลักษณะเดียวกัน

### 1.5 นิยามศัพท์เฉพาะ

การท่องเที่ยวพำนักระยะยาว หมายถึง การพักผ่อนระยะยาวในต่างประเทศเกิน 30 วันขึ้นไป ซึ่งไม่ใช่การอพยพย้ายถิ่น หรือไปมีถิ่นฐานที่ถาวรในต่างประเทศ ลักษณะโดยทั่วไปของลองสเตย์คือ ต้องอาศัยอยู่เป็นเวลานาน คือ จะอยู่นานกว่าการอยู่ในต่างประเทศโดยทั่วไป แต่ต้องกลับมายังประเทศบ้านเกิดมีจุดมุ่งหมายที่จะทำกิจกรรมเพื่อการพักผ่อน เน้นการอยู่กับที่มากกว่าการเดินทางท่องเที่ยว โดยการเดินทางท่องเที่ยวต่างประเทศคือ การหาประสบการณ์ในต่างประเทศที่ไม่สามารถพบได้ในชีวิตประจำวัน ในขณะที่ลองสเตย์คือ การหาประสบการณ์ที่พบได้ในชีวิตประจำวันซึ่งจะมีลักษณะที่เหมือนกับการใช้ชีวิตประจำวันในต่างประเทศ ต้องมีหรือเช่าที่พักในต่างประเทศเพื่ออยู่อาศัยในชีวิตประจำวัน ไม่ใช่อยู่โรงแรมเหมือนนักท่องเที่ยวทั่วไป ต้องมีเงินทุนในประเทศของตนเพียงพอที่จะอยู่อาศัยในต่างประเทศ ไม่ใช่ขึ้นอยู่กับรายได้ที่ได้รับจากต่างประเทศเท่านั้น โดยจำแนกนักท่องเที่ยวลองสเตย์ เป็น 2 ประเภทกลุ่มเป้าหมายคือ (1) นักท่องเที่ยวพำนักระยะเวลานาน โดยเฉพาะในฤดูหนาวของยุโรป รวมทั้งผู้ที่เข้ามารักษาสุขภาพในเมืองไทยเป็นครั้งคราว (2) นักท่องเที่ยวกลุ่มหลังเกษียณที่มีอายุตั้งแต่ 55 ปีขึ้นไปโดยเน้นกลุ่มที่มีสุขภาพดีและช่วยเหลือตนเองได้

พฤติกรรมของผู้พักอาศัย หมายถึง ความต้องการของผู้พักอาศัย ความคาดหวังของผู้พักอาศัย ช่วงเวลาในการเข้าพักในบ้านพักอาศัย

### 1.6 ข้อจำกัดในการวิจัย

ในการศึกษาครั้งนี้ข้อจำกัดในการวิจัยคือ 1.ระยะเวลาในการเก็บข้อมูล 2.จำนวนของโครงการกรณีศึกษาในพื้นที่ ที่มีจำกัด 2.การนัดหมายสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่โครงการ 3.การให้ความร่วมมือในการตอบแบบสอบถามเนื่องจากผู้อยู่อาศัยในโครงการกรณีศึกษา

## บทที่ 2

### แนวความคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การวิจัยเรื่อง การศึกษาพฤติกรรมการพักอาศัยที่เหมาะสมกับผู้พักอาศัยในสถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวพำนักระยะยาว กรณีศึกษาโครงการสถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวพำนักระยะยาว ในพื้นที่ อำเภอแกลง จังหวัดระยอง มีการทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะนำเสนอตามลำดับดังนี้

- 2.1 แนวความคิด “ความต้องการที่อยู่อาศัยของมนุษย์”
- 2.2 แนวความคิดเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย
- 2.3 แนวความคิดเกี่ยวกับผู้สูงอายุ
- 2.4 แนวความคิดเกี่ยวกับเรื่องคุณภาพชีวิต
- 2.5 แนวความคิดเกี่ยวกับการท่องเที่ยว
- 2.6 ความเป็นมาของการท่องเที่ยวพำนักระยะยาว
- 2.7 ประเภทที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุ
- 2.8 นโยบายและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2.9 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

## 2.1 แนวความคิด “ความต้องการที่อยู่อาศัยของมนุษย์”

### 2.1.1 ความต้องการของมนุษย์

ความต้องการของมนุษย์ประการหนึ่งที่สำคัญ นอกเหนือจากด้านสังคม (Social Needs) และด้านจิตใจ (Psychological Needs) คือด้านกายภาพ (Physical Needs) โดยมีปัจจัย 4 ประการ ได้แก่ อาหาร เครื่องนุ่งห่ม ที่อยู่อาศัย และยารักษาโรค ในเรื่องที่อยู่อาศัย ผู้ก่อตั้งทฤษฎีความต้องการเป็นคนแรกคือ มัสโลว์ (Abram Maslow, 1954: 80-106) ได้กล่าวถึง ความต้องการด้านปัจจัย 4 ไว้ว่า เป็นปัจจัยพื้นฐานลำดับแรกใน 5 ลำดับดังนี้

2.1.1.1 ความต้องการทางร่างกายขั้นพื้นฐาน (physiological needs) เป็นความต้องการขั้นพื้นฐานที่มีความจำเป็นต่อการยังชีพให้อยู่รอด ซึ่งได้แก่ อาหาร อากาศ การพักผ่อน รวมทั้งที่อยู่อาศัย เป็นความต้องการขั้นพื้นฐานที่จะช่วยให้ร่างกายมีภาวะเป็นปกติ

2.1.1.2 ความต้องการในความมั่นคงและปลอดภัย (safety needs) เป็นความต้องการเกี่ยวกับความปลอดภัยและความมั่นคงในชีวิต ทรัพย์สินและการทำงาน ซึ่งมักจะมีอิทธิพลมาจากภาวะแวดล้อม ความปลอดภัย และความมั่นคงทางด้านร่างกายและจิตใจ สุนัข ภาวะเศรษฐกิจของครอบครัวเป็นปัจจัยหนึ่งที่ทำให้ปราศจากความมั่นคงในตนเองและสังคม

2.1.1.3 ความต้องการมีพวกพ้อง (love needs) หมายถึง ความต้องการเป็นที่รักและต้องการรักคนอื่น ฉะนั้นความรักจึงเป็นความต้องการทางสังคมอย่างหนึ่งที่มนุษย์ทุกคนต้องการ ความรู้สึกเป็นเจ้าของจะช่วยทำให้มนุษย์สามารถอยู่ร่วมกันในสังคมได้ด้วยความอบอุ่นมั่นใจ และยินดีร่วมมือในกิจกรรมของส่วนรวม

2.1.1.4 ความต้องการมีเกียรติยศชื่อเสียง (ego needs or needs for self-esteem) หมายถึง ความต้องการที่จะได้รับการยกย่องนับถือว่ามีคุณค่าจากครอบครัว เพื่อนฝูง และสังคม

2.1.1.5 ความต้องการความสำเร็จสมหวังในชีวิต (needs for self-actualization or self-fulfillment) เป็นความต้องการขั้นสูงสุดที่มนุษย์จะพึงมีได้ นั่นคือ ความต้องการรู้พลังความสามารถของตนเองว่าจะเจริญพัฒนาต่อไปได้อย่างไรไม่มีวันสิ้นสุด เพื่อความสมบูรณ์สมหวังของชีวิต (สรุปความโดย วิเชียร ทำลาภ, 2519 : 18-20)



Maslow เป็นนักสังคมศาสตร์ ที่สร้างแนวความคิดที่ว่าความต้องการของมนุษย์นั้นมีหลายระดับ เริ่มตั้งแต่ ความต้องการเบื้องต้นแห่งชีวิตจนสูงขึ้นไปถึง ความต้องการที่สูง ไม่มีตัวตนและไม่มีการสัมผัสได้ โดยเสนอแนะ ปริมาตรของความ ต้องการ คือ คนทุกคนในสังคมจะผลักดันตัวเอง จากความต้องการพื้นฐานด้านร่างกาย ซึ่งเป็นเรื่องของ “ปัจจัย 4” แห่งชีวิต และมี “ที่อยู่อาศัย” เป็นส่วนหนึ่งของความต้องการเบื้องต้นให้สูงขึ้นทุกขณะ ไปสู่ความพอใจที่ได้รับความสำเร็จในที่สุด (มานพ พงศทัต, 2538-2539) นอกจากนี้แล้ว ผู้มีรายได้ปานกลาง จะมีความต้องการที่อยู่อาศัยสองประการคือ ประการแรกความต้องการที่เป็นจริง (Housing need) ซึ่งเป็นความต้องการที่ขาดไม่ได้ และประการที่สอง ความต้องการฉาบฉวย (Housing want) ซึ่งเป็นความต้องการที่แม้จะไม่ได้มาซึ่งที่อยู่อาศัยใหม่ก็สามารถอยู่อย่างเหมาะสมตามอัตภาพได้ (มานพ พงศทัต, 2524) ทั้งนี้ คนรุ่นใหม่จะเปลี่ยนหรือย้ายบ้านมากกว่าคนในอดีต บางคนย้าย 3-4 ครั้งในชีวิต น้อยรายที่อยู่กับพ่อแม่ เมื่อแต่งงานมีครอบครัวก็จะซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ (มานพ พงศทัต, 2536)

### 2.1.2 พฤติกรรมกลุ่มเป้าหมาย

2.1.2.1 การศึกษาตามหลักประชากรศาสตร์ (Demographic Study) คือ การพิจารณากลุ่มลูกค้าเป้าหมายตามระดับรายได้ เพศ อายุ สัญชาติ / เชื้อชาติ การศึกษา ขนาดครอบครัว ฯลฯ เพื่อให้ทราบความต้องการของลูกค้าแต่ละกลุ่มได้อย่างแน่ชัดและสามารถกำหนดประเภทและจำนวนของสิ่งอำนวยความสะดวกที่จะสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างถูกต้อง เช่น ลูกค้าประเภทระดับรายได้สูง ต้องการให้มีสัดส่วนพื้นที่และประเภทของสิ่งอำนวยความสะดวกหลากหลายประเภทโดยเฉพาะในส่วนพาณิชยกรรมต่าง ๆ ห้องออกกำลังกาย สนามหญ้า ฯลฯ ในขณะที่ลูกค้าระดับรายได้ปานกลางและต่ำ อาจจะต้องการให้มีพื้นที่ของห้องชุดที่กว้างขวาง โดยไม่คำนึงถึงพื้นที่อำนวยความสะดวกมากนักและไม่ต้องการบริการพิเศษต่างๆ

2.1.2.2 การศึกษาตามหลักภูมิศาสตร์ (Geographic Study) ได้แก่ การพิจารณากลุ่มลูกค้าตามพื้นที่ทางภูมิศาสตร์ เช่น ลูกค้าที่อยู่ในเขตบริเวณถนนสุขุมวิทและสีลมจะเป็นลูกค้าระดับรายได้สูง อาคารชุดที่จะสร้างบริเวณดังกล่าวควรจะเป็นอาคารชุดระดับราคาแพง มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ครบถ้วน มีที่จอดรถจำนวนมาก มีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี นอกจากนี้ สิ่งสำคัญที่ควรพิจารณาประกอบคือ สิ่งแวดล้อมบริเวณดังกล่าว ซึ่งจะมีส่วนในการกำหนดประเภทของสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารชุด เช่น ถ้าบริเวณใกล้เคียงเป็นศูนย์ธุรกิจแต่มีที่จอดรถจำกัด อาคารชุดอาจจัดให้มีพื้นที่จอดรถมากเป็นพิเศษ หรือบริเวณใกล้เคียงไม่มีสนามกีฬาบางประเภทหรือห้องออกกำลังกาย อาคารชุดก็ควรจัดเตรียมส่วนบริการเหล่านี้ไว้ เพราะสามารถตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยได้อย่างถูกต้อง และอาจสามารถให้บริการแก่บุคคลภายนอกเพื่อหารายได้เข้าอาคารชุดได้อีกทางหนึ่ง ในทางกลับกัน หากใกล้เคียงอาคารชุดมี

ร้านค้าและร้านอาหาร ตลอดจนบริการต่าง ๆ หลายประเภทมากมาย เช่น บริการซักรีด, คลินิก, ไปรษณีย์ ร้านเสริมสวย ฯลฯ ทางอาคารชุดก็อาจพิจารณาไม่กำหนดให้มีบริการดังกล่าวไว้ในอาคารชุด โดยพิจารณาประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นไว้สำหรับให้บริการแก่ผู้อยู่อาศัยแทน

2.1.2.3 การศึกษาตามหลักจิตวิทยา (Psychologic Study) ได้แก่ การพิจารณาตามวิถีการดำรงชีวิต (Life style) บุคลิกลักษณะ, ชนชั้นทางสังคม เช่น กรณีที่ถูกค้ากลุ่มเป้าหมายเป็นบุคคลรุ่นใหม่ที่เรียกกันว่า YUPPY หรือ YOUNG EXECUTIVE อาคารชุดอาจกำหนดให้การออกแบบที่ทันสมัย มีสิ่งอำนวยความสะดวกหลายประเภท โดยเฉพาะในส่วนกีฬาและกิจกรรม และสวนพณิชยกรรมมากเป็นพิเศษ ในขณะที่กรณีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นบุคคลสูงอายุ อาคารชุดก็อาจจะกำหนดให้มีสวนบริการและส่วนพื้นที่สีเขียวและสนามพักผ่อนเดินเล่นไว้เป็นจำนวนมาก (มานพ พงศทัต, 2536-59-60)

### 2.1.3 ความสำคัญผู้บริโภค

การมุ่งสนใจลูกค้า นั้น หมายถึง การเข้าใจถึงลูกค้าหรือผู้บริโภคในลักษณะที่แตกต่างกัน ลูกค้าหรือ ผู้บริโภคอาจจำกัดอยู่แต่เพียงว่าเป็นลูกค้าเท่าที่มีอยู่ในตลาดที่กำลังจะซื้อสินค้าในขณะใดขณะหนึ่งเท่านั้น แต่ถ้าลองหันกลับมามองวิเคราะห์ลูกค้าควบคู่กับความมุ่งหมายของธุรกิจที่กำลังทำอยู่ และกำลังจะดำเนินต่อไปเป็นระยะยาวแล้ว ก็จะเห็นได้ทันทีว่า คำว่า ลูกค้าหรือผู้บริโภค นั้นมีความหมายต่อธุรกิจ ในทางปฏิบัติ กล่าวคือ ธุรกิจทุกประเภทย่อมต้องการที่จะอยู่รอดและเจริญเติบโต การที่จะให้สำเร็จผลตามวัตถุประสงค์ดังกล่าวได้นั้น ธุรกิจจำเป็นต้องได้รับการสนับสนุนจากลูกค้าอย่างสม่ำเสมอและมากยิ่งขึ้นเรื่อย ๆ สินค้าและบริการที่ธุรกิจผลิตออกมาและส่งออกภายใต้กิจกรรมต่าง ๆ ของกระบวนการตลาดจะต้องได้รับการตอบสนองและสนับสนุนด้วยดีจากลูกค้า และควรจะต้องมีการซื้อที่ต่อเนื่องและเป็นประจำ เพื่อจะได้รับผลกำไรในระยะยาว ดังนั้นผู้บริโภคในที่นี้จึงหมายความว่า ลูกค้าที่ธุรกิจจะต้องสามารถผูกมัดจิตใจเอาไว้ให้ยังคงจงรักภักดีที่จะสนับสนุนธุรกิจต่อไปทุกครั้ง มากกว่าที่จะมองถึงการพยายามให้ซื้อในครั้งหนึ่งครั้งใดเท่านั้น ถ้าพิจารณาในอีกแง่หนึ่ง ถ้าธุรกิจสามารถสร้างลูกค้าใหม่เพิ่มขึ้นหรือเข้าใจถึงความต้องการอื่น ๆ ของลูกค้า ความหมายของคำว่าลูกค้าก็จะหมายถึงลูกค้าจำนวนเดียวกันนั้นที่มีทางจะซื้อสินค้ามากขึ้นกว่าเดิม รวมกับลูกค้าใหม่ที่อาจสร้างขึ้นมาก็ได้

ดังนั้นการสนใจในตัวผู้บริโภค (customer-Oriented) จึงหมายถึง การเข้าใจถึงกลไกของจิตใจผู้บริโภคทุกคนในทุกแห่งทุกมุม เพื่อให้สามารถรักษาลูกค้าเก่าให้ซื้อมากขึ้นและซื้ออีกซ้ำครั้งเรื่อย ๆ เพื่อให้มีลูกค้าใหม่เพิ่มขึ้นและเป็นลูกค้าที่ดีเหมือนลูกค้าเก่า และเพื่อให้ลูกค้าเก่าไปชักชวนลูกค้าใหม่ที่ไม่เคยคิดจะเป็นลูกค้ามาก่อนเลย วิธีการที่สำคัญคือ ธุรกิจจะต้องสนใจ

ผู้บริโภคทุกคนที่ต่างก็ต้องการสินค้าและบริการมาบำบัดความต้องการ และจะต้องเข้าใจผู้บริโภค เหล่านี้ว่ามีกลไกในทางพฤติกรรมอย่างไร พฤติกรรมผู้บริโภคจึงเป็นหัวใจของการตลาดโดยแท้จริง ด้วยแนวความคิดใหม่ที่หันมาให้ความสำคัญกับผู้บริโภค ทำให้กิจกรรมทางการตลาดเปลี่ยนแปลง ไปอย่างรวดเร็ว ธุรกิจต่าง ๆ เริ่มตระหนักถึงความจริงที่ว่า จะต้องหาทางตอบสนองของความพอใจ ให้แก่ลูกค้าของตนให้ดียิ่งขึ้น ส่งผลให้เกิดแนวทางการจัดการงานตลาดที่เปลี่ยนไป ดังนี้

(1) ต้องให้ความสำคัญกับการตลาดมากขึ้น (Marketing-oriented) โดยจะต้องไม่มี แนวความคิดแบบเดิมที่ถือว่า ธุรกิจมีหน้าที่เพียงพยายามให้มีการขายสินค้าผลิตได้ให้หมดไป เท่านั้น หากแต่จะต้องคิดว่าต้องเริ่มต้นด้วยการสำรวจดูความต้องการของตลาด แล้วจึงค่อยนำมา พิจารณาเพื่อผลิตเฉพาะสินค้าที่ตลาดต้องการมากกว่า

(2) เห็นถึงความสำคัญของผู้บริโภค (Customer – oriented) ธุรกิจจะต้องพยายาม ปรับปรุงเปลี่ยนแปลง และคิดค้นสินค้าใหม่อยู่เสมอ ทั้งนี้เพื่อให้มีสินค้าที่สามารถตอบสนอง ความต้องการของผู้บริโภคได้มากขึ้นและดีขึ้นยิ่งกว่าเดิม สินค้าใดที่ล้าสมัยและไม่สามารถตอบสนอง ความต้องการของผู้บริโภคก็จำเป็นจะต้องมีการคิดค้นและปรับปรุงขึ้นใหม่เพื่อช่วยยกระดับความ เป็นอยู่ของผู้บริโภคให้ดีขึ้น (ธงชัย สันติวงษ์, 2524 : 10-12)

การตลาดที่เน้นอารมณ์ของผู้บริโภค หรือ Emotion Marketing หมายถึง ความพยายามที่จะ เข้าใจลูกค้า ทั้งในเรื่องของการดำเนินชีวิต และความต้องการ โดยใช้อารมณ์ความรู้สึกเข้าไปจับ เช่น ความรู้สึกรัก กลัว ภาควงมิจ อัจฉริยยา พึงพอใจ เป็นต้น เพื่อที่จะสามารถออกแบบสินค้า และบริการที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้า Emotion Marketing ยังหมายรวมถึงการทำให้ ลูกค้ารู้สึกว่าคุณกิจใส่ใจลูกค้า เพราะไม่ว่าจะเป็นธุรกิจประเภทใด ถ้าลูกค้าเห็นว่าบริษัทเอาใจใส่ พวกเขาและสามารถตอบสนองความต้องการของพวกเขาได้ ระดับความพอใจสูงสุด ความพอใจ ต่อบริษัท ความภักดีต่อสินค้า และความเต็มใจที่จะแนะนำสินค้าต่อผู้อื่น ก็จะสูงตามไปด้วย ซึ่งจะ ส่งผลระยะยาวต่อกำไรของธุรกิจ (Robinette Scott, 2001 : 12)

## 2.1.4 รูปแบบการดำเนินชีวิต

พฤติกรรมและแนวโน้มการท่องเที่ยวของชาวยุโรป องค์การการท่องเที่ยวยุโรป หรือ European Travel Commission ได้เสนอรายงานล่าสุดศึกษาและวิเคราะห์พฤติกรรมและแนวโน้มการท่องเที่ยวยุโรปตั้งแต่ 2548 (megatrends of Tourism in Europe to the Year 2005 and beyond) เพื่อผลต่อการท่องเที่ยว ซึ่งน่าจะเป็นประโยชน์ต่อการพิจารณาของฝ่ายไทยที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการท่องเที่ยว รายงานฉบับดังกล่าวประมวลจากข้อคิดเห็นของสำนักงานการท่องเที่ยวแห่งชาติของประเทศต่าง ๆ ในยุโรป และข้อเสนอแนะจากองค์กรเอกชนที่ดำเนินกิจการการท่องเที่ยวเพื่อเป็นข้อมูลเชิงลึกประกอบการพิจารณาทิศทางการกำหนดนโยบายด้านการท่องเที่ยวในระยะยาว โดยแนวโน้มและพฤติกรรมของนักท่องเที่ยวชาวยุโรปที่สามารถวิเคราะห์ได้โดยสามารถจำแนกได้เป็น 10 ประการดังนี้

2.1.4.1 ลักษณะประชากร เป็นที่คาดว่าจำนวนผู้สูงอายุจะมีมากขึ้น โดยกลุ่มผู้สูงอายุจะมีสุขภาพแข็งแรงและมีเงินรายได้ประจำอย่างต่อเนื่องเพราะส่วนหนึ่งเป็นรายได้ที่รวบรวมมาจากการเกษียณอายุก่อนกำหนด ซึ่งจะส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวผู้สูงวัยที่มีรายได้มีมากขึ้นกว่าการวางแผนทางพัฒนาการท่องเที่ยวเพื่อรองรับลูกค้ากลุ่มนี้

### ผลต่อการท่องเที่ยว

1. ความต้องการด้านคุณภาพ ความสะดวก และความปลอดภัย
2. ความต้องการด้านการเดินทางที่สะดวก
3. ความต้องการที่จะท่องเที่ยวในสถานที่ที่มีกิจกรรมร่วมกับการพักผ่อน เช่น สนามแข่งกอล์ฟ ฯลฯ
4. ในเชิงการตลาด ควรเน้นการอำนวยความสะดวกสบายสำหรับผู้สูงอายุนอกจากนี้ ปัจจัยความเปลี่ยนแปลงต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้น เช่น จำนวนบุคคลในครอบครัวที่ลดลงน้อยลงจะส่งผลให้รายได้ และกำลังการซื้อต่อครอบครัวมีมากยิ่งขึ้น ซึ่งสำหรับภาคการท่องเที่ยว ปัจจัยดังกล่าวจะทำให้ความต้องการของลูกค้ามีมากขึ้น และมีการวางแผนท่องเที่ยวระยะยาวรวมทั้งการหยุดพักผ่อนช่วงสั้นมากยิ่งขึ้น

#### 2.1.4.2 สุขภาพ

การระมัดระวังเรื่องสุขภาพจะเป็นปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจของนักท่องเที่ยวในการเลือกจุดหมายการท่องเที่ยวและการพักผ่อน

##### ผลต่อการท่องเที่ยว

1. สถานที่ท่องเที่ยวที่ไม่มุ่งส่งเสริมสุขภาพจะไม่น่าเป็นที่นิยมนัก
2. การท่องเที่ยวเพื่อแสวงหาแสงแดดอย่างเดียวจะลดน้อยลง
3. การท่องเที่ยวที่มีกิจกรรมกลางแจ้งจะได้รับความนิยมมากขึ้น
4. ความต้องการการพักผ่อนเพื่อรักษาสุขภาพ (wellness) จะมีมากขึ้นโดยเฉพาะบริการด้านสปา และศูนย์บริหารร่างกาย

#### 2.1.4.3 การตื่นตัวและการศึกษา

สภาพสังคมในปัจจุบันมีความเครียดในการดำรงชีวิตประจำวันทำให้เกิดความต้องการการท่องเที่ยวเปลี่ยนไป โดยจะให้ความสนใจในศิลปะ วัฒนธรรม และประวัติศาสตร์เพิ่มมากยิ่งขึ้น รวมทั้งการพักผ่อนที่ส่งเสริมการเรียนรู้และด้านศาสนา

##### ผลต่อการท่องเที่ยว

1. ความต้องการด้านการท่องเที่ยวที่มีความสนใจเฉพาะจะมีมากขึ้น
2. จะต้องเพิ่มการจัดรูปแบบการท่องเที่ยวที่เน้น ศิลปะ วัฒนธรรม และประวัติศาสตร์ในการท่องเที่ยว
3. การติดต่อสื่อสารที่ทันสมัย
4. ความต้องการที่จะเที่ยวสถานที่ท่องเที่ยวใหม่ ๆ ในยุโรปตะวันออกและกลางจะมีมากยิ่งขึ้น

#### 2.1.4.4 เวลาว่าง

สภาพสังคมในปัจจุบันมีความเครียดในการดำรงชีวิตประจำวันทำให้เกิดความต้องการที่จะพักผ่อนมากยิ่งขึ้น แต่ระยะเวลาในการหยุดพักผ่อนไม่ได้เพิ่มมากขึ้น

##### ผลต่อการท่องเที่ยว

1. ควรมีการเพิ่มทางเลือกหรือรายการแนะนำการท่องเที่ยวที่มีค่าใช้จ่ายน้อยลง (low cost product)
2. ควรจัดการท่องเที่ยวที่เน้นการพักผ่อน
3. ควรคำนึงถึงวันหยุดพักผ่อนที่มีจำกัด

#### 2.1.4.5 ประสิทธิภาพด้านการท่องเที่ยว

ผู้บริโภคมีประสบการณ์ในการท่องเที่ยวมากยิ่งขึ้น จึงต้องการเห็นการท่องเที่ยวที่มีคุณภาพสูงโดยมีการคำนึงถึงคุณภาพและราคาเป็นหลัก

##### ผลต่อการท่องเที่ยว

1. ทางเลือกของการใช้เงินและใช้เวลามีมากกว่าการที่จะใช้เงินเพียงเพื่อการท่องเที่ยว ดังนั้น ปัจจัย เรื่องที่พักและสถานที่ท่องเที่ยวจะเป็นปัจจัยสำคัญในการพิจารณาในวันหยุด
2. สถานที่ท่องเที่ยวที่ไม่ได้มาตรฐานจะไม่ใช่ที่ยอมรับ
3. พฤติกรรมการท่องเที่ยวตามหลักผสมผสาน เช่น นักท่องเที่ยวอาจเลือกพักผ่อนอย่างเรียบง่าย ในครั้งถัดไปอาจต้องการความหรูหราโดยปีนี้อาจพักระยะยาวปีหน้าอาจพักระยะสั้น
4. การเลือกการพักผ่อนในวันหยุดจะกระจุกกระจายมากยิ่งขึ้นในอนาคต
5. ความต้องการที่จะท่องเที่ยวในสถานที่ที่เป็นเอกลักษณ์และสร้างความประทับใจ
6. ทางเลือกที่สามารถมีการเคลื่อนย้ายตัวได้ระหว่างการท่องเที่ยวจะส่งผลให้มีการเช่ารถยนต์เพิ่มมากขึ้น
7. ภูมิภาคที่เสนอแนวทางการท่องเที่ยวที่หลากหลาย จะทำให้ความต้องการมีมากยิ่งขึ้น และเรียกร้องให้มีการจัดการสถานที่ท่องเที่ยวที่ดียิ่งขึ้น

#### 2.1.4.6 การดำเนินชีวิต

วิถีชีวิตชาวตะวันตกได้เปลี่ยนแปลงไป ซึ่งมีผลต่อทัศนคติและการเลือกการท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวแต่ละคน

##### ผลต่อการท่องเที่ยว

1. การพักผ่อนที่สะดวกสบายแต่มีเอกลักษณ์จะมีมากขึ้น เช่น โรงแรมขนาดเล็กที่มีเอกลักษณ์ เฉพาะ การพักผ่อนและการศึกษาวิถีชีวิตครอบครัวท้องถิ่นไปด้วย
2. ความต้องการที่จะท่องเที่ยวโดยมีวัตถุประสงค์นำตลอดเวลาจะน้อยลง
3. ผู้ประกอบการจะได้เปรียบกว่าหากสามารถสร้างรายการการท่องเที่ยวและบริการที่แตกต่าง แต่เพิ่มคุณค่า
4. ผู้ประกอบการที่เสนอกิจกรรมที่มีความน่าสนใจเป็นพิเศษโดยคำนึงถึงการใช้เวลาว่างของผู้บริโภคในการพักผ่อนจะได้ลูกค้าเพิ่มขึ้น
5. ความต้องการความมั่นคงทำให้เกิดความต้องการที่จะพักผ่อนในบ้านที่สงบอันเกิดจากความประทับใจในการท่องเที่ยวจะมีมากขึ้น
6. ความต้องการพักผ่อนในลักษณะที่กลับไปสู่ความสะดวกแบบพื้นฐาน เช่น พักผ่อนในบังกะโลแทนโรงแรม เป็นต้น

#### 2.1.4.7 เทคโนโลยีการสื่อสาร

ระบบอินเทอร์เน็ต และการขยายการบริการด้านการสื่อสารและเทคโนโลยี จะเป็นปัจจัยสำคัญในการเลือก การซื้อและการนำเสนอการท่องเที่ยว

##### ผลต่อการท่องเที่ยว

1. ความพร้อมในการหาข้อมูลเกี่ยวกับสถานที่ท่องเที่ยวอย่างครบถ้วนสมบูรณ์ ด้วยการใช้อินเทอร์เน็ต จะส่งผลให้มีการแข่งขันด้านการท่องเที่ยวสูง
2. นักท่องเที่ยวที่มีประสบการณ์จะวางแผนการท่องเที่ยวของตัวเองด้วยการเลือกจองการบริการด้วยตนเอง
3. บทบาทของเอเจนต์บริษัทท่องเที่ยวจะลดน้อยลง เพราะผู้บริโภคสามารถซื้อหาแพ็คเกจท่องเที่ยวได้จากอินเทอร์เน็ต
4. อินเทอร์เน็ตจะปรับเปลี่ยนบทบาทเดิมขององค์การท่องเที่ยวระดับชาติและคณะกรรมการการท่องเที่ยวอย่างพลิกมือ แต่จะสร้างบทบาทใหม่ด้านการตลาดโดยเฉพาะการจัดการด้านความสัมพันธ์กับลูกค้าเพื่อพัฒนาจุดหมายและสถานที่การท่องเที่ยว

## 2.2 แนวความคิดเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย

### 2.2.1 แรงด้านทางการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย

แม้ว่าแรงกระตุ้นภายนอกเป็นแรงดึงดูดให้มีการย้ายที่อยู่อาศัย ผนวกกับแรงผลักดันภายในให้คนเราคิดที่จะย้ายที่อยู่อาศัยจะมีมากก็ตาม บางครั้งคนเราก็ตังไม่ยอมย้าย เนื่องจากมีแรงต้านเกิดขึ้น แรงดังกล่าวอาจระงับความคิดในการย้ายที่อยู่อาศัยเลยก็ได้ โดยเฉพาะเรื่องต้นทุนในการย้ายเมื่อเปรียบเทียบกับผลประโยชน์ที่จะได้รับในที่อยู๋ใหม่ นอกจากนั้นยังมีเหตุผลอีก ดังนี้ (ฉัตรชัย พงศ์ประยูร, 2527)

2.2.2 ลักษณะการถือครอง ผู้ที่มีสถานะเป็นเจ้าของบ้านในแง่จิตวิทยาแล้ว มีความต้องการย้ายที่อยู่อาศัยน้อยกว่าผู้ที่ได้รับกรรมสิทธิ์แบบเช่า ถ้าไม่คำนึงถึงอายุหรือรายได้

2.2.3 ระยะเวลาอาศัย การอาศัยอยู่ในที่ใดที่หนึ่งในระยะเวลานาน ๆ จะช่วยลดความเป็นไปได้ในการย้าย เพราะเกิดความเคยชินกับที่อยู่อาศัยเดิม

2.2.4 พลังทางสังคม แต่ก่อนเราเข้าใจว่าการได้อยู่ใกล้เพื่อนฝูงและญาติสนิทเป็นปัจจัยสำคัญ ผู้คนจึงต้องย้ายไปอยู่อาศัยให้ใกล้กับกลุ่มคนเหล่านั้น ปัจจุบันความเชื่อดังกล่าวอาจไม่เป็นจริงเสมอไป ทั้งนี้ยกเว้นกลุ่มผู้สูงอายุ ในกลุ่มอื่นต้องพิจารณาเรื่องคุณภาพของการติดต่อซึ่งกันและกัน แทนที่จะมองเฉพาะเรื่องระยะทาง ถ้าบุคคลนั้นมีบทบาทสำคัญในสังคมที่เขาจะย้ายไปอยู่ อาจมีผลในการตัดสินใจมากขึ้นได้

### 2.2.5 วัฏจักรชีวิต ฐานะทางเศรษฐกิจ สังคม และ เชื้อชาติ

วัฏจักรชีวิต ฐานะทางเศรษฐกิจ สังคม และเชื้อชาติ เป็นสาเหตุที่จะทำให้คนเรา ตัดสินใจเปลี่ยนหรือไม่เปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย



## 2.3 แนวความคิดเกี่ยวกับผู้สูงอายุ

2.3.1 ประชากรผู้สูงอายุแบ่งตามกลุ่มในทางการแพทย์ ได้จัดผู้สูงอายุโดยแบ่งตามวัยเป็น 3 กลุ่ม คือ 1. ผู้สูงอายุวันเริ่มต้น (Young Old) เป็นผู้ที่มีอายุระหว่าง 60 -70 ปี ส่วนใหญ่มีสุขภาพอนามัยที่ช่วยเหลือตัวเองได้ และยังสามารถประกอบประโยชน์ให้แก่สังคมได้ 2. ผู้สูงอายุวัยปานกลาง (Medium Old) เป็นผู้ที่มีอายุระหว่าง 70 – 80 ปี กว่าครึ่งหนึ่งยังมีสุขภาพที่ยังช่วยเหลือตัวเองได้ และเริ่มจะต้องมีผู้คอยช่วยเหลือดูแลบ้าง การทำคุณประโยชน์ให้แก่สังคมทำได้น้อยลงตามลำดับ 3. ผู้สูงอายุวัยปลาย (Oldest Old) เป็นผู้ที่มีอายุมากกว่า 80 ปี ส่วนใหญ่ของผู้สูงอายุกลุ่มนี้จะต้องได้รับการดูแลจากบุตรหลานและคนอื่น ๆ (วิฑูร แสงสิงแก้ว, 2536)

## 2.4 แนวความคิดเกี่ยวกับเรื่องคุณภาพชีวิต

### 2.4.1 ความหมายของคุณภาพชีวิต

ปัจจุบันได้มีนักวิชาการสาขาต่าง ๆ ได้ให้คำจำกัดความ หรือความหมายของคุณภาพชีวิตไว้หลายทัศนะด้วยกัน ซึ่งขึ้นอยู่กับความสำคัญของแต่ละศาสตร์ ดังนั้นจึงยังไม่มีคำจำกัดความที่แน่นอนตายตัว ของคำว่า “คุณภาพชีวิต” นอกจากจะเป็นคำจำกัดความที่นักวิชาการทั้งหลายได้กล่าวไว้ เช่น

2.4.1.1 ยูพา อุดมศักดิ์ หมายถึง คุณภาพในด้านสุขภาพ สังคม เศรษฐกิจ การศึกษา การเมือง และศาสนา ซึ่งเป็นค่าเทียบเคียง ไม่มีกฎเกณฑ์ตายตัวแน่นอน กล่าวคือ ทุกคนหรือทุกประเทศอาจจะกำหนดมาตรฐานต่าง ๆ กันไปตามความต้องการ และความต้องการในคุณภาพชีวิตนี้ย่อมเปลี่ยนแปลงไปตามเวลาและภาวะ (ยูพา อุดมศักดิ์, 2515: 82)

2.4.1.2 สิปปนนท์ เกตุทัต ได้อธิบายความหมายของคุณภาพชีวิต คือ ชีวิตที่มีความสุข ชีวิตที่สามารถปรับตัวเข้ากับธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ทั้งสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ (Physical environment) และ สิ่งแวดล้อมทางสังคม (Social environment) และสามารถปรับธรรมชาติสิ่งแวดล้อมและสังคมให้เข้ากับตนเองโดยไม่เบียดเบียนธรรมชาติสิ่งแวดล้อม และสังคม ไม่เบียดเบียนผู้อื่น กล่าวสั้น ๆ คือ เรียนรู้ธรรมชาติจนปรับตัวเองและธรรมชาติให้เข้ากันได้โดยไม่เบียดเบียนกัน (สิปปนนท์ เกตุทัต, ม.ป.ท.2)

### 2.4.2 องค์ประกอบของคุณภาพชีวิต

การที่มนุษย์จะมีคุณภาพชีวิตที่ดีนั้น ขึ้นอยู่กับหลายองค์ประกอบด้วยกัน ซึ่งแต่ละองค์ประกอบก็มีความสำคัญมากน้อยแตกต่างกันไปตามทัศนะของแต่ละบุคคล หรือแต่ละสังคม ซึ่งพอจะกล่าวได้ว่า ปัจจัยที่มีความสำคัญที่เป็นองค์ประกอบของคุณภาพชีวิตนั้น

จะต้องมีปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ สังคม การเมือง ค่านิยมจิตใจ ฯลฯ ซึ่งได้มีนักวิชาการหลายสาขาเสนอไว้ว่า องค์ประกอบที่สำคัญของการมีคุณภาพชีวิตของมนุษย์มีรายละเอียดแตกต่างกัน

2.4.2.1 ชัยวัฒน์ ปัญจพงศ์ กล่าวว่า คุณภาพชีวิตจะต้องรวมปัจจัยทางด้านความต้องการทางร่างกายและความต้องการทางด้านจิตใจ (ชัยวัฒน์ ปัญจพงศ์ และประภาเพ็ญสุวรรณ, 2520 : 189)

2.4.2.2 เย็นใจ เลหาภวนิช กล่าวว่า องค์ประกอบที่จะนำมาซึ่งคุณภาพชีวิต อาจแบ่งได้เป็น 2 ส่วน คือ 1. ส่วนที่จำเป็นสำหรับพื้นฐาน ทำให้พอมีชีวิตอยู่ได้ ได้แก่ ปัจจัยสี่ 2. ส่วนที่จำเป็นต่อการเพิ่มคุณภาพชีวิตเพื่อที่จะทำให้อยู่ดีขึ้น ได้แก่ ค่านิยมที่เหมาะสม จุดมุ่งหมายในชีวิต มีชีวิตกลมกลืนกับครอบครัว ชุมชนและสิ่งแวดล้อม (เย็นใจ เลหาภวนิช, 2520 : 46-53)

2.4.2.3 ยูเนสโก (UNESCO) ได้ชี้ให้เห็นว่ามีหลายปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับคุณภาพชีวิต ซึ่งได้แก่ อาหาร, สุขภาพอนามัยและโภชนาการ, การศึกษา, สิ่งแวดล้อมและทรัพยากร, ที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐาน, การมีงานทำ, ค่านิยม, ศาสนา จริยธรรม กฎหมาย และปัจจัยทางด้านจิตวิทยา (UNESCO, 1981:1)

## 2.5 แนวความคิดเกี่ยวกับการท่องเที่ยว

### 2.5.1 ความหมายของการท่องเที่ยว

ในปี พ.ศ. 2506 (ค.ศ.1963) องค์การสหประชาชาติได้จัดประชุมว่าด้วยการเดินทางและท่องเที่ยวระหว่างประเทศขึ้นที่กรุงโรม ประเทศอิตาลี และได้ให้คำจำกัดความของคำว่า “การท่องเที่ยว” หมายถึง “การเดินทางเพื่อความบันเทิงรื่นเริงใจ เยี่ยมญาติหรือการไปร่วมประชุม แต่มิใช่เพื่อประกอบอาชีพเป็นหลักฐานหรือไปพำนักอยู่เป็นการถาวร”

การท่องเที่ยว (Tourism) หมายถึง การเดินทางไปในสถานที่ต่าง ๆ ด้วยความสมัครใจมิใช่เพื่อรับจ้าง แต่เพื่อเป็นการพักผ่อนหย่อนใจ เพื่อความสนุกเพลิดเพลิน เพื่อการศึกษา ศาสนา กีฬา เพื่อติดต่อธุรกิจตลอดจนรวมถึงการประชุมสัมมนาและการเยี่ยมญาติพี่น้อง (ลยาศรี หุณหณะเสรี, 2534 : 4)

องค์การการท่องเที่ยวโลก (World Tourism Organization หรือ WTO) อ้างถึงใน สุวัจน์ จุฑาภรณ์ และจริญญา เจริญสุกใส (2545 :71) ให้ความหมายของ “การท่องเที่ยว” ว่าหมายถึง การเดินทางใด ๆ ก็ตามเป็นการเดินทางตามเงื่อนไขสากล 3 ประการ คือ (1) การเดินทางจากที่อยู่อาศัยปกติไปยังที่อื่นเป็นการชั่วคราว แต่ไม่ใช่ไปตั้งหลักแหล่งเป็นการถาวร (2) การเดินทางนั้นเป็นไปด้วยความสมัครใจ หรือความพึงพอใจของผู้เดินทางเอง ไม่ใช่เป็นการถูกบังคับ ไม่ใช่เพื่อทำสงคราม (3) เป็นการเดินทางด้วยวัตถุประสงค์ใด ๆ ก็

ตามที่ไม่ใช่ประกอบอาชีพหรือหารายได้ แต่เดินทางมาเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ เพื่อเยี่ยมเยียนญาติมิตร เพื่อความเบิกบานบันเทิงเริงรมย์ เพื่อเล่นกีฬาต่าง ๆ เพื่อการประชุมสัมมนา เพื่อศึกษาหาความรู้ และเพื่อติดต่อธุรกิจ

### 2.5.2 องค์ประกอบสำคัญของการท่องเที่ยว

การท่องเที่ยวเป็นส่วนหนึ่งของการดำรงชีวิตของมนุษย์ ขนาดและจำนวนของปัจจัยขึ้นอยู่กับปริมาณความต้องการและความพร้อมของแต่ละบุคคล เนื่องมาจากการท่องเที่ยวให้ผลประโยชน์แก่มนุษย์โดยตรงทั้งทางร่างกายและจิตใจ โดยทุกอย่างเกี่ยวพันอย่างต่อเนื่อง ดังนี้

2.5.2.1 นักท่องเที่ยว หมายถึง (Tourist) บุคคลใด ๆ ที่เดินทางเป็นการชั่วคราวออกจากที่พักอาศัย หรือสถานที่ปฏิบัติงานประจำ ไปยังจุดหมายปลายทาง ที่มีค่าใช้จ่ายไปปฏิบัติงานตามหน้าที่ ซึ่งการเดินทางอาจเกิดขึ้นเมื่อใดก็ได้ไม่จำกัดระยะเวลา แต่ต้องไม่ใช่การเดินทางไปอยู่อย่างถาวร

2.5.2.2 จุดหมายปลายทาง\_ (Destination) แหล่งท่องเที่ยวที่เป็นจุดหมายปลายทาง ที่นักท่องเที่ยวเดินทางไปถึงตามวัตถุประสงค์ที่แตกต่างกัน มีความหลากหลาย และลักษณะเฉพาะตามท้องถิ่น มีความน่าสนใจ และสวยงาม บางทีจุดหมายปลายทางเป็นสิ่งที่มนุษย์สร้างขึ้น เพื่อวัตถุประสงค์ต่าง ๆ

2.5.2.3 แหล่งพักอาศัย (Accommodation) มีความหลากหลายลักษณะขึ้นอยู่กับความต้องการของนักท่องเที่ยว โดยตั้งอยู่ในแหล่งท่องเที่ยวต่าง ๆ หรือตั้งอยู่ระหว่างทาง การไปยังจุดหมายปลายทางของนักท่องเที่ยว

2.5.2.4 ระบบการคมนาคม\_ (Accommodation) ระบบการคมนาคม รวมถึง เส้นทางคมนาคม พาหนะการเดินทางสัญจร และการบริการการเดินทางเพื่อรองรับการเดินทางชั่วคราวของนักท่องเที่ยว นำไปสู่จุดหมายปลายทางต่าง ๆ

2.5.2.5 สิ่งอำนวยความสะดวก\_ (Facility) เป็นสิ่งที่จัดเตรียมไว้บริการนักท่องเที่ยว แหล่งพักอาศัยเพื่อการท่องเที่ยว และในบริเวณใกล้เคียง หรือในระหว่างการเดินทางเป็นองค์ประกอบที่ช่วยส่งเสริมให้การเดินทางมีความสะดวกสบาย ปลอดภัย เกิดความเพลิดเพลิน และสร้างความประทับใจให้กับนักท่องเที่ยว

2.5.2.6 อาหารและเครื่องดื่ม (Food and Beverage) เป็นอย่างหนึ่งที่มีความจำเป็นสำหรับการท่องเที่ยว การให้บริการอาหารและเครื่องดื่มเป็นปัจจัยที่แทรกอยู่ในการเดินทางท่องเที่ยวระยะสั้น และการเดินทางท่องเที่ยวระยะยาว

2.5.2.7 กิจกรรม (Activity) เป็นสิ่งที่ช่วยกระตุ้นเพิ่มความน่าสนใจให้นักท่องเที่ยวมีความต้องการจะเดินทางมากยิ่งขึ้นเป็นสิ่งที่ช่วยเพิ่มมูลค่าให้กับแหล่งท่องเที่ยวและการเดินทาง

2.5.2.8 การบริการ (Service) เป็นหัวใจของการดำเนินงานการท่องเที่ยว บริการที่ดีจะสร้างความประทับใจให้กับนักท่องเที่ยว และมีความต้องการที่จะเดินทางกลับมาอีกครั้ง

2.5.2.9 การท่องเที่ยว (Tourism) มีลักษณะสำคัญ คือ ต้องเป็นการเดินทางชั่วคราว ไปยังสถานที่อันเป็นจุดหมายปลายทาง โดยกำหนดวัตถุประสงค์ไว้เพื่อการเดินทางท่องเที่ยว การท่องเที่ยวอาจแทรกอยู่กับวัตถุประสงค์ของการทำงานชั่วคราว หรือธุรกิจอื่น ๆ ที่เป็นการกระทำชั่วคราว (เสาวลักษณ์ เลิศบุศย์ สุรพลชัย, 2549:1-6)

### 2.5.3 ประเภทของแหล่งพักอาศัยเพื่อการท่องเที่ยว

เนื่องจากการท่องเที่ยวมีหลากหลายวัตถุประสงค์ และหลากหลายประเภทของนักท่องเที่ยว ทำให้แหล่งพักอาศัยมีหลายประเภท เพื่อตอบสนองต่อความต้องการ, ความพึงพอใจ, ประโยชน์ใช้สอย และเกี่ยวข้องกับสถาปัตยกรรมอีกด้วย อาทิ เช่น โรงแรม (hotel) รีสอร์ท (Resort) โมเต็ล (Motel) เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ (Service Apartment) แบคแพคเกอร์ (Backpacker) โฮมสเตย์ (Homestay) ลองสเตย์ (Longstay) บังกะโล (Bangkalo) แพและเรือ มอเตอร์โฮม (Motohome) เรียวกัน (Ryokan) ยานพาหนะอื่นๆ อาทิเช่น เครื่องบินและรถไฟ เป็นต้น (เสาวลักษณ์ เลิศบุศย์ สุรพลชัย, 2549:8-23)

### 2.5.4 ปัจจัยที่ส่งเสริมการท่องเที่ยว

(อ้างถึง สุวัจน์ จุฑากรณ์ และจริญญา เจริญสุกใส (2545:91-93) สถาบันศิลปะและวัฒนธรรม มหาวิทยาลัยบูรพา)

#### 2.5.4.1 ปัจจัยทางภูมิศาสตร์ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง คือ

2.5.4.1.1 ปัจจัยทางธรรมชาติปัจจัยทางภูมิศาสตร์ ทางด้านกายภาพ หรือธรรมชาติ (Physical Factors) เป็นปัจจัยที่เกิดขึ้นจากธรรมชาติ ซึ่งจะมีส่วนในการสร้างสรรค์ภูมิทัศน์ที่มีอิทธิพลต่อกิจกรรมท่องเที่ยวเป็นอย่างมาก ที่สำคัญ ได้แก่ ลักษณะภูมิประเทศ ลักษณะภูมิอากาศ สภาพภูมิอากาศที่ส่งเสริมการท่องเที่ยวจะต้องไม่มีฝนหรือมีอากาศชุ่มชื้นมากเกินไป อุณหภูมิของอากาศพอเหมาะแต่ไม่ถึงกับร้อนจัด แสงแดดไม่จัดมากและมีลมพัดแผ่วเบา

2.5.4.1.2 ปัจจัยทางด้านวัฒนธรรม (Cultural Factors) หมายถึง ผลงานด้านต่าง ๆ ที่มนุษย์แต่ละกลุ่มสร้างสรรค์ขึ้นและสืบทอดมาจนถึงปัจจุบัน คำว่าวัฒนธรรมมีความหมายกว้างรวมถึงความเชื่อถือ ความคิดเห็น นิสัยใจคอ ขนบธรรมเนียมประเพณี ศิลปะต่าง ๆ การปฏิบัติตนในสังคม ซึ่งเป็นปัจจัยที่มีส่วนส่งเสริมให้เกิดการท่องเที่ยวขึ้นได้ ได้แก่ มรดกทางประวัติศาสตร์ประเทศไทย การประกอบอาชีพ ลักษณะการประกอบอาชีพที่แตกต่างกัน

ไปในแต่ละท้องถิ่นและไม่สามารถพบเห็นได้ในถิ่นที่อยู่ของนักท่องเที่ยว ศิลปวัฒนธรรม ประเพณี กิจกรรม หมายถึงรูปแบบการดำเนินชีวิตของผู้คนในสังคม และการประพฤติปฏิบัติที่ยึดถือและสืบทอดต่อกันมา การคมนาคม กิจกรรมด้านการท่องเที่ยวจะมีความเจริญก้าวหน้าเพียงใดจะต้องอาศัยการคมนาคมที่สะดวก รวดเร็ว ปลอดภัย และประหยัด ที่สามารถเข้าถึงสถานที่ท่องเที่ยวที่กระจายกระจายอยู่ทั่วไปในเมืองและชนบท

## 2.5.5 ปัจจัยที่เอื้ออำนวยต่อการท่องเที่ยว สามารถสรุปได้ดังนี้

2.5.5.1 สิ่งดึงดูดใจ (Attractions) ได้แก่ ความน่าสนใจของแหล่งท่องเที่ยว

2.5.5.2 สิ่งอำนวยความสะดวก (Facilities) ได้แก่ สิ่งต่าง ๆ ที่ทำให้เกิดการเดินทางท่องเที่ยวเป็นไปด้วยความสะดวก คือ (1) ที่พัก ซึ่งต้องเช่าอาศัยอยู่ชั่วคราวในแหล่งท่องเที่ยว เช่นโรงแรมหรือรีสอร์ท (2) ร้านอาหารและเครื่องดื่ม (3) สถานบริการ เช่น ร้านขายของใช้ ร้านขายของที่ระลึก ร้านซักรีด และ (4) ปัจจัยพื้นฐานทางการท่องเที่ยว เช่น โทรศัพท์ และระบบการสื่อสารต่างๆ

2.5.5.3 การเข้าถึง (Accessibility) ได้แก่ การคมนาคมขนส่งประเภทต่าง ๆ

2.5.5.4 การต้อนรับ (Hospitality) ได้แก่ อธิยาศัยไมตรีอันดีของผู้คนท้องถิ่นในสถานที่ท่องเที่ยว เจ้าของธุรกิจ และพนักงาน (กุลภัทร วณิชสัมบรรณ, 2541 : 24)

## 2.6 ความเป็นมาของการท่องเที่ยวพำนักระยะยาว

ความเป็นมาของ Longstay เมื่อกล่าวถึง ความหมายของการท่องเที่ยวพำนักระยะยาว (Longstay) นั้น ฝ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการนี้ มีความคิดเห็นและให้คำจำกัดความแตกต่างกันไป

จุดประสงค์ของการท่องเที่ยวพำนักระยะยาว อาทิเช่น เพื่อส่งเสริมให้ประเทศไทยเป็นที่พำนักระยะยาวของนักท่องเที่ยวที่มีกำลังการใช้จ่ายสูง เพื่อนำเงินตราต่างประเทศเข้าเสริมสร้างความแข็งแกร่งของเศรษฐกิจไทย เพื่อให้เกิดการสร้างงาน สร้างรายได้ในภาคอุตสาหกรรม และภาคการบริการที่เกี่ยวข้อง อันจะทำให้เกิดการขยายตัวของเศรษฐกิจไทย เพื่อขยายกลุ่มตลาดนักท่องเที่ยวให้กว้างขวางมากยิ่งขึ้น และเพื่อส่งเสริมให้เกิดการขยายตัวทางการท่องเที่ยวในพื้นที่ทางเลือกอื่น นอกเหนือจากพื้นที่ท่องเที่ยวหลัก เป็นต้น

ประโยชน์ที่จะได้รับจากการส่งเสริมตลาดนี้ อาทิเช่น เป็นการช่วยเหลือโรงแรมและรีสอร์ทที่มีมากให้มีผู้พำนักมากขึ้น เป็นการช่วยเหลือ นำอสังหาริมทรัพย์ที่ว่างหรือติดหนี้มาใช้ประโยชน์และเกิดรายได้เข้ามา และเป็นการสร้างงานสร้างอาชีพให้กับประเทศ เช่น อาชีพแม่บ้าน ผู้ดูแลผู้สูงอายุ พนักงานโรงแรม พนักงานทำความสะอาด เกษตรกร ผู้ผลิตอาหาร บริษัทนำเที่ยว มัคคุเทศก์ ผู้ประกอบการที่พัก พนักงานขับรถ ร้านอาหารของ เป็นต้น (เอกสารรวบรวมเรื่อง Longstat Tourism in Thailand ปี พ.ศ.2544-2546,2548 (อัดสำเนา))

### 2.6.1 ความหมาย

2.6.1.1 การท่องเที่ยวพำนักระยะยาว (Longstay) คือ การเดินทางท่องเที่ยวที่มีระยะเวลา นานตั้งแต่ 30 วันขึ้นไป จนถึง 2-3 เดือน หรือ 2-3 ปี โดยทั่วไปแล้วการท่องเที่ยวประเภทนี้ จะมีความหมายโดยนัยว่าเป็นการท่องเที่ยวสำหรับนักท่องเที่ยวผู้เกษียณอายุ หรือผู้ที่มีฐานะดี

ตามความหมายนี้เองธุรกิจการท่องเที่ยวพำนักระยะยาวจะดูเหมือนอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวโดยทั่วไป แต่ที่แตกต่างคือ การท่องเที่ยวพำนักระยะยาวนี้จะต้องมีการพัฒนาสิ่งเหล่านี้เพิ่มขึ้น อาทิเช่น การจัดเตรียมที่พักอาศัยที่ได้มาตรฐานสากลและมีราคาไม่แพงมากจนเกินไป การจัดเตรียมที่พักอาศัยที่เพียบพร้อมไปด้วยเครื่องอำนวยความสะดวกที่เหมาะสมกับผู้สูงอายุที่พำนักระยะยาว การจัดเตรียมและการรวบรวมเครื่องอำนวยความสะดวกด้านการดูแลสุขภาพ กิจกรรมต่าง ๆ ที่ไม่เพียงแค่ออกกำลังกายและการสร้างสรรค์สิ่งใหม่ ๆ แต่เพื่อจิตใจ ร่างกาย และจิตวิญญาณด้วย สนับสนุนการพำนักระยะยาวในเรื่อง

การคมนาคม ภาษา การสื่อสาร วีซ่า การธนาคาร การซื้อของ และการพัฒนาตนเอง เป็นต้น (บริษัท Northern Heritage Valley, อ้างถึงใน <http://www2.tat.or.th/longstay>)

2.6.1.2 การท่องเที่ยวพำนักระยะยาว (Longstay) หมายถึง การพักผ่อน ระยะเวลาในต่างประเทศ ซึ่งไม่ใช่การอพยพย้ายถิ่น หรือไปมีถิ่นฐานที่ถาวรในต่างประเทศ ลักษณะโดยทั่วไปของ Longstay คือ ต้องอาศัยอยู่เป็นระยะเวลานาน คือ จะอยู่นานกว่าการอยู่ในต่างประเทศโดยทั่วไป แต่ต้องกลับมายังประเทศบ้านเกิด มีจุดมุ่งหมายที่จะทำกิจกรรมเพื่อเป็นการพักผ่อน เน้นการอาศัยอยู่กับที่มากกว่าการเดินทางท่องเที่ยว

โดยการเดินทางท่องเที่ยวต่างประเทศคือ การหาประสบการณ์ในต่างประเทศที่ไม่สามารถพบได้ในชีวิตประจำวันในขณะที่ Longstay คือ การหาประสบการณ์ที่พบได้ในชีวิตประจำวันซึ่งจะมีลักษณะที่เหมือนกับการใช้ชีวิตประจำวันในต่างประเทศ ต้องมีหรือเช่าที่พักในต่างประเทศเพื่ออยู่อาศัยในชีวิตประจำวันไม่ใช่อยู่โรงแรมแบบนักท่องเที่ยวทั่วไป ต้องมีเงินทุนในประเทศบ้านเกิดเพียงพอที่จะอาศัยอยู่ในต่างประเทศ ไม่ใช่ขึ้นอยู่กับรายได้ที่ได้รับจากต่างประเทศเท่านั้น (บริษัท Longstay Foundation อ้างถึงใน (<http://www2.stat.or.th/longstay>))

2.6.1.3 LONGSTAY (Longstay) คือ ธุรกิจบริการเพื่อสุขภาพระยะยาว (Long stay and Health Care) เป็นการให้บริการร่วมกันระหว่างโรงพยาบาล รีสอร์ท โรงแรมตามสถานที่พักผ่อนสวยงามทั่วประเทศ โดยใช้บริการด้านสุขภาพเป็นจุดขาย ให้บริการพักผ่อนระยะยาว พร้อมทั้งบริการด้านสุขภาพอย่างครบวงจร ทั้งนี้เพื่อให้บริการแก่ กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ผู้สูงอายุชาวต่างประเทศที่ต้องการเข้ามาพักผ่อนระยะยาวแบบ Longstay นี้เป็นลักษณะการไปพำนักในต่างประเทศ ซึ่งไม่ได้หมายความว่า การไปอยู่อาศัยเป็นการถาวรในประเทศนั้น ๆ กลุ่มลูกค้าเป้าหมายผู้สูงอายุ หรือวัยเกษียณอายุ ซึ่งส่วนใหญ่ประสบความสำเร็จในชีวิตการทำงาน แล้วมีกำลังซื้อสูงจะสามารถเดินทางออกนอกประเทศเป็นเวลานาน ๆ ได้ และต้องการหลบเลี่ยงอากาศหนาวจัดในฤดูหนาวมาพักในประเทศที่อบอุ่นกว่า มีสิ่งแวดล้อมที่ดี มีการแลกเปลี่ยนวัฒนธรรมประเพณีกับประชาชนในท้องถิ่นมีการท่องเที่ยวเปลี่ยนบรรยากาศเป็นครั้งคราว รวมทั้งต้องการความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน เมื่อเจ็บป่วยก็ได้รับการดูแลรักษาอย่างมีมาตรฐานเพื่อให้การส่งเสริม และพัฒนาธุรกิจเพื่อสุขภาพระยะยาว เป็นไปในทิศทางเดียวกัน และมีประสิทธิภาพกระทรวงพาณิชย์โดยกรมส่งเสริมการค้าส่งออก กระทรวงสาธารณสุข สถานเอกอัครราชทูตไทยประจำประเทศต่าง ๆ การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย สมาคมโรงพยาบาลเอกชน สมาคมโรงแรมไทย สถาบันอุตสาหกรรมท่องเที่ยวไทย และสมาคมไทยธุรกิจการท่องเที่ยว จึงส่งเสริมการให้บริการ

พักผ่อนพร้อมการดูแลสุขภาพอย่างครบวงจร การเพิ่มขีดความสามารถ และสร้างความเชื่อมั่นด้านการให้บริการพักผ่อนพร้อมการดูแลสุขภาพอย่างครบวงจร การเพิ่มขีดความสามารถ และสร้างความเชื่อมั่นด้านการให้บริการโดยจัดให้โครงการมอบประกาศนียบัตรรับรองมาตรฐานสถานบริการ ธุรกิจบริการเพื่อสุขภาพพระยาวัย (Silver Merit Award) แก่สถานบริการ (Longstay provider) ที่ได้มาตรฐานเพื่อประกันความมั่นใจให้แก่ลูกค้า ชาวต่างประเทศที่จะเข้ามาใช้บริการ และมาตรการอำนวยความสะดวกการพักระยะยาวในไทย โดยสำนักงานตรวจคนเข้าเมืองออกวีซ่าพิเศษ (O-A) แก่ชาวต่างประเทศที่มีอายุตั้งแต่ 55 ปีขึ้นไป ที่ประสงค์เข้ามาพำนักในประเทศไทยระยะยาวคราวละไม่เกิน 1 ปี ต่ออายุวีซ่าได้โดยมีหลักฐานการฝากเงินกับธนาคารพาณิชย์ไทยไม่น้อยกว่า 800,000 บาท หรือหลักฐานการมีรายได้ไม่น้อยกว่าเดือนละ 65,000 บาท / เดือนหรือมีเงินฝากและเงินได้รวมทั้งปีไม่น้อยกว่า 800,000 บาท (กรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ อ่างถึงใน <http://www2.tat.or.th/longstay>)

## 2.6.2 กลุ่มเป้าหมาย

แนวคิดเกี่ยวกับการท่องเที่ยวพำนักระยะยาว การท่องเที่ยวแบบ longstay มีมานานแล้ว โดยเกิดขึ้นจากประชากรในประเทศตะวันตก และประชากรในประเทศที่เรียกตัวเองว่าประเทศพัฒนาแล้ว ประชากรผู้มีรายได้ดีเหล่านี้จะแสวงหาความสุขให้ตัวเอง ด้วยการไปท่องเที่ยวในต่างถิ่น ทั้งภายในประเทศของตนเองและต่างประเทศ โดยใช้ระยะเวลาอันยาวนานและนิยมไปกันเป็นกลุ่ม โดยจัดรูปแบบเป็นชมรม (club) ขึ้นแต่พวกที่นิยมไปอิสระเป็นบุคคลก็มีอยู่บ้าง การเดินทางไปท่องเที่ยวระยะยาวแต่ละครั้งนั้นจะมีวัตถุประสงค์เจาะจงชัดเจน ในระยะหลัง ๆ นี้ความหมายของ longstay ได้พัฒนาไปสู่การท่องเที่ยวหลายรูปแบบที่เป็นการพักอาศัยนานวันแต่ก็ยังคงยึดแนวคิดหลักอันเดิมคือการมีวัตถุประสงค์ที่ชัดเจน เพื่อการใดการหนึ่งโดยเฉพาะ

ดังนั้นการท่องเที่ยวแบบ longstay จึงมีความหมายกว้างขวางในยุคปัจจุบัน ครอบคลุมถึงการท่องเที่ยวรูปแบบต่าง ๆ ที่มีชื่อไปเที่ยวแบบทั่วไปแต่เป็นการพักอาศัยชั่วคราว ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการใดการหนึ่งโดยเฉพาะสำหรับระยะเวลานั้นขึ้นอยู่กับกิจกรรมตามวัตถุประสงค์แต่ละวัตถุประสงค์

จากแนวคิดดังกล่าวนี้ ทำให้กำหนดประเภทของการท่องเที่ยวแบบ longstay สำหรับชาวต่างชาติที่เข้ามาพักระยะยาวในประเทศไทยตามวัตถุประสงค์ที่เข้ามาได้ 4 กลุ่มหลักดังนี้



กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่ต้องการเข้ามาใช้ชีวิตบั้นปลายในการท่องเที่ยว ได้แก่ ผู้เกษียณอายุการทำงานผู้สูงอายุที่ขาดผู้ดูแล

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่หนีร้อน หนีหนาว และเข้ามาเพื่อรักษาสุขภาพ ได้แก่ ผู้ที่มาเข้ารับการรักษาพยาบาลและพักผ่อน ผู้ที่ต้องการหลบสภาพอากาศที่รุนแรงประเทศของตนบางช่วง เช่น ร้อนจัด หนาวจัด

กลุ่มที่ 3 กลุ่มที่เข้ามาเพื่อการศึกษา ได้แก่ ผู้ที่เข้ามาศึกษาในระดับต่าง ๆ หรือผู้เข้าอบรมในหลักสูตรระยะสั้น นักเรียนแลกเปลี่ยนตามโครงการต่าง ๆ

กลุ่มที่ 4 กลุ่มที่เข้ามาเพื่อฝึกซ้อมกีฬา ได้แก่ นักกีฬาที่เข้าเก็บตัวฝึกซ้อมก่อนการแข่งขัน กลุ่มเยาวชนที่เข้ามาเรียนและฝึกหัดกีฬาบางประเภท เช่น กีฬาออล์ฟ มวยไทย ฯลฯ (เอกสารรวบรวมเรื่อง Longstay Tourism Thailand, 2544 :6)

### 2.6.3 การเตรียมการรองรับตลาด

คณะกรรมการส่งเสริมและพัฒนาการท่องเที่ยวพำนักระยะยาวได้พิจารณากำหนดสิ่งที่จำเป็นในการรองรับนักท่องเที่ยวพำนักระยะยาว โดยกำหนดเป็น 3 ส่วนได้แก่

2.6.3.1 ที่พัก แบ่งเป็น 3 ประเภท คือ (1) โรงแรมและรีสอร์ท ที่สร้างไว้แล้วและยังเหลือจำหน่าย

หรือให้เช่า ประเภทนี้เหมาะกับตลาดระดับสูงซึ่งมีกำลังใช้จ่ายมาก และต้องการความสะดวกสบายเพราะมีบริการที่พร้อมสรรพอยู่แล้ว (2) อพาร์ทเมนต์ อาคารชุด และบ้านจัดสรร ที่สร้างไว้แล้วและยังเหลือจำหน่าย หรือให้เช่า ซึ่งอาจต้องปรับปรุงบางส่วนให้มีสภาพสอดคล้องกับความต้องการของตลาด เพื่อช่วยกระตุ้นให้มีการจำหน่ายหรือให้เช่าได้เพิ่มมากขึ้น (3) ที่พักซึ่งสร้างขึ้นใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของตลาดจากกลุ่มประเทศต่าง ๆ

2.6.3.2 บริการและกิจกรรม อาทิเช่น การเข้าเมือง การสื่อสาร ความปลอดภัย ความสะดวกต่าง ๆ

ในการดำรงชีวิต กิจกรรมต้องมีความหลากหลายเพื่อให้อยู่ได้นานวัน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนของบริการจะต้องจัดให้มีศูนย์บริการแบบเบ็ดเสร็จหรือ One Stop Service Center ศูนย์บริการแบบเบ็ดเสร็จหรือ One Stop Service Center นี้จะทำหน้าที่ให้ข้อมูล และประสานงานติดต่อกับหน่วยงานต่าง ๆ เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้มาเข้าพำนักระยะยาวแบบครบวงจร เช่น การจัดหาที่พักที่ได้มาตรฐานตามความต้องการของลูกค้า การ

ติดต่อกับสำนักงานตรวจคนเข้าเมือง เพื่อขอขยายระยะเวลาในการพำนักต่อ การ  
ประสานงานธนาคารพาณิชย์เพื่อเปิดบัญชี ฯลฯ โดยคณะกรรมการนโยบายและแผน  
ธุรกิจ ภายใต้คณะกรรมการส่งเสริมและพัฒนากิจการท่องเที่ยวพำนักระยะยาวแห่งชาติ จะ  
เป็นผู้พิจารณากำหนดโครงสร้างและแนวทางการทำงานของศูนย์ ซึ่งขณะนี้อยู่ในระหว่าง  
การดำเนินการ

2.6.3.3 บุคลากร หมายถึง ต้องมีทักษะและความพร้อม โดยเฉพาะเรื่องภาษาต่างประเทศ  
รวมถึง

การให้บริการแก่ผู้สูงอายุนอกจากนี้ คณะกรรมการส่งเสริมและพัฒนากิจการท่องเที่ยวพำนัก  
ระยะยาว (เอกสารรวบรวมเรื่อง Longstay Tourism Thailand, 2544 :28-32)

## 2.7 ประเภทที่พักอาศัยของผู้สูงอายุ

ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุในต่างประเทศนั้นมีหลากหลายประเภท ซึ่งสามารถสรุป  
ได้ตามลักษณะความต้องการการพึ่งพิงบุคคลอื่น ดังนี้

### 2.7.1 ประเภทที่อยู่อาศัยที่ผู้สูงอายุต้องการพึ่งพิงบุคคลอื่น

2.7.1.1 ปรับปรุงที่อยู่อาศัยเดิม การปรับปรุงที่อยู่อาศัย แต่ที่ไม่สามารถเปลี่ยนไป  
ได้คือ ทำเล ถ้างานห่างไกลจากสถานที่จำเป็น การปรับปรุงบ้านก็ไม่ใช่ทางเลือกที่ดี

2.7.1.2 หาผู้อยู่อาศัยร่วม เมื่อผู้สูงอายุบางคนเสียคู่สมรสไป และยังคงมีบ้านที่  
ใหญ่เกินความต้องการ ก็สามารถให้ผู้อื่นเข้าอยู่ร่วมได้ ซึ่งการจ่ายค่าเช่า อาจจ่ายเป็นเงินสด  
หรือแลกเปลี่ยนกับการบริการในบ้านก็ได้ ซึ่งมักมีปัญหาในการเลือกคนอยู่ร่วม

2.7.1.3 การเปลี่ยนแปลงทรัพย์สิน การเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินมี 2 วิธี คือ Home  
Equity Loan และ Reverse Annuity Mortgage สำหรับ Home Equity Loan เป็นการ  
เปลี่ยนค่าของบ้านโดยลบกับเงินกู้ที่มีอยู่ โดยที่ตนเองยังอาศัยอยู่ในบ้านและยังมีสภาพ  
คล่องทางการเงินโดยนำบ้านไป refinance ใหม่ ส่วน Reverse Annuity Mortgages หรือ  
การกู้เงินแล้วจ่ายคืนเป็นรายปี ซึ่งจะบรรเทาภาระค่าใช้จ่ายเป็นรายเดือน และสามารถที่จะ  
ใช้ส่วนเกินเป็นรายได้เสริม โดยวิธีนี้ทรัพย์สินจะเป็นผลต่างระหว่างมูลค่าตลาดกับจำนวน  
เงินที่เป็นหนี้เกี่ยวกับบ้าน

2.7.1.4 การขายแล้วเช่ากลับ (Sale and Lease-Back) คือ การที่เจ้าของทรัพย์สิน  
ขายสิทธิ์ครอบครองออกไปให้กับผู้มีกำลังซื้อ แล้วผู้ขายทำสัญญาเช่ากลับมาใช้ประโยชน์  
ตามที่ต้องการ

2.7.1.5 การย้ายเข้าไปอยู่ในบ้านที่เล็กกว่าเดิม ซึ่งมีประโยชน์ คือ ทำให้ค่าครองชีพต่ำลง มีพื้นที่ในการดูแลน้อยลง โดยการซื้ออาจจะไปซื้อห้องชุด หรือ co-operation unit ก็ได้(เป็นการซื้อหุ้นในที่พักอาศัย เป็นรูปแบบหนึ่งของการเป็นเจ้าของและการจัดการกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยของสหรัฐอเมริกา) นอกจากนี้อาจจะย้ายไปอยู่ในบ้านเช่า ซึ่งก่อให้เกิดสภาพคล่องทางการเงิน ไม่ต้องกังวลกับการซ่อมแซม สามารถเปลี่ยนที่อยู่ได้เมื่อต้องการ และมีที่ให้เลือกเช่าได้หลายแห่ง

2.7.1.6 การซื้อบ้านร่วมกับเพื่อน การอยู่อาศัยประเภทนี้เหมาะกับคนที่เป้าหมายหรือโสด แต่ควรมีการตกลงในเบื้องต้นในขอบเขตความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายและข้อกำหนดอื่นๆไว้ด้วย

2.7.1.7 การอยู่ในบ้านพักตากอากาศ (Resort) ควรซื้อบ้านพักตากอากาศในชุมชนสำหรับผู้สูงอายุ หรือบ้านในเมืองที่มีคุณภาพแบบบ้านพักตากอากาศ หรือไม่ก็ไปซื้อบ้านพักตากอากาศนอกสหรัฐ ซึ่งจะทำให้ค่าใช้จ่ายถูกกว่า

2.7.1.8 ที่อยู่อาศัยในชุมชนผู้สูงอายุเป็นการจัดสร้างชุมชนสำหรับผู้เกษียณอายุในทำเลต่างๆ โดยปกติมักจะเป็นโครงการขนาดใหญ่ มีทั้งที่เป็นบ้านขนาดใหญ่ อยู่ได้ 1-2 คน หรือเป็นการเช่าห้องพักในอาคารชุด ที่มีกิจกรรมต่างๆ มีการดูแลสุขภาพและอาหาร

2.7.1.9 Mobile Home ข้อเสีย คือ ไม่สามารถควบคุมค่าเช่าและที่ตั้งได้ ถูกจำกัดด้วยกฎหมายท้องถิ่น โครงสร้างของบ้านมีความทนทานน้อย

2.7.1.10 ที่อยู่อาศัยในบ้านสงเคราะห์ (Subsidized Housing หรือ Public Housing) เป็นโครงการที่รัฐบาลจัดให้เพื่อเป็นการช่วยเหลือ ในบางกรณีอาจมีการเสียค่าใช้จ่ายในราคาถูก

## 2.7.2 ประเภทที่อยู่อาศัยที่ผู้สูงอายุต้องการพึงพิงหรือกึ่งพึ่งพิงบุคคลอื่น

2.7.2.1 การอยู่กับครอบครัว อาจสูญเสียความเป็นส่วนตัวหรือความเป็นอิสระของผู้สูงอายุ

2.7.2.2 การปรับปรุงที่อยู่อาศัยให้เหมาะกับอาการเจ็บป่วย ไม่ต้องย้ายออกจากบ้านเดิม เช่น ขจัดสิ่งที่เป็นอุปสรรคกีดขวางออกไป จัด Ramp สำหรับเก้าอี้รถเข็น หรือติดตั้งลิฟท์ จัดให้มีราวจับในห้องน้ำ หรือที่อื่นๆที่เหมาะสม การจัดให้มี Remote control หรือการเปลี่ยนแปลงให้เป็นแบบเดียวกับโรงพยาบาล

2.7.2.3 Senior Citizen Care ผู้สูงอายุจะได้รับการดูแล มีกิจกรรมในแต่ละวัน โดยผู้สูงอายุไม่ต้องย้ายออกจากบ้าน

2.7.2.4 Foster Care เป็นการดูแลพิเศษโดยพยาบาล โดยที่ผู้สูงอายุยังคงอาศัยอยู่ในบ้านของตนเอง ซึ่งจะมีค่าใช้จ่ายในการบริการสูง

2.7.2.5 การดูแลโดยผู้ดูแลอิสระ เป็นโปรแกรมการดูแลผู้สูงอายุ โดยการรวมกลุ่มผู้สูงอายุเพื่อเข้ารับการดูแลร่วมกันในสถานที่แห่งหนึ่ง โดยวิธีนี้ผู้สูงอายุไม่ต้องย้ายออกจากบ้าน

2.7.2.6 Nursing Home เป็นการดูแลผู้สูงอายุในระดับที่เข้มข้นที่สุด โดยมีระดับการควบคุมและบริการที่ดี เพื่อให้ผู้สูงอายุได้รับการปกป้องด้านสุขภาพ และความปลอดภัย ซึ่งเป็นสถานที่อยู่อาศัยแหล่งสุดท้ายที่ผู้สูงอายุปรารถนาเข้าไปอยู่

2.7.2.7 Congregate Housing มีลักษณะเป็นการเช่า มีการบริการอย่างดี ผู้สูงอายุที่เข้าไปไม่จำเป็นต้องเจ็บป่วย การบริการจะรวมถึงอาหาร การดูแลสุขภาพอนามัย และการขนส่ง

2.7.2.8 การเช่าอพาร์ทเมนต์ มีลักษณะเช่นเดียวกับ Congregate Housing จนแทบจะแยกกันไม่ออก ทั้งในด้านการดูแลสุขภาพ อาหาร และกิจกรรม แต่โดยทั่วไปจะแยกกันที่ว่า apartment จะมีการบริการอาหารเพียง 1 มื้อ ส่วน Congregate Housing จะมีการบริการอาหารให้ครบทั้ง 3 มื้อ

การตัดสินใจ	ไม่ต้องพึ่งพิง	กึ่งพึ่งพิง	ต้องพึ่งพิง
ตัดสินใจว่าไม่ย้าย	- Sale Lease-Back -Equity Conversion -Home Sharing -Remodeling	-Adult Day Care -Professional Home Care -Medical Remodeling	-Foster Care
ตัดสินใจว่าย้าย	-Subsidized Housing -Trading Down -Co-Purchase -Transient Living -Retirement Community -Resort Living	-Living with family -Caring for a Parent -Congregate Housing -Senior Citizen Centre	-Nursing Home

ตารางที่ 2.1 แสดงระบบสวัสดิการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุในต่างประเทศ

## 2.8. นโยบายและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ปัจจุบันยังไม่มีกฎหมายหรือมาตรการใด ๆ ที่รองรับกลุ่มนักท่องเที่ยวพำนักระยะยาว โดยตรง ซึ่งการศึกษาวิจัยครั้งนี้จะเป็นเพียงการศึกษา นโยบายหรือกฎหมายอื่นมาช่วยเป็นแนวทางการศึกษาเท่านั้น

### 2.8.1 นโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจ

นโยบายการส่งเสริมการท่องเที่ยวของรัฐบาลชุด พันตำรวจโททักษิณ ชินวัตร นายกรัฐมนตรี แถลงต่อรัฐสภาเมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2544 รัฐบาลชุดนี้มุ่งเน้นส่งเสริมการท่องเที่ยวโดยกำหนดขึ้นเป็นนโยบาย ข้อ 3.3 ด้านบริการและการท่องเที่ยว โดยมีสาระสำคัญว่า การท่องเที่ยวคือหนทางสำคัญของการนำรายได้กระแสเงินเข้าสู่ประเทศ ดังนั้น รัฐบาลจึงมีนโยบายในการส่งเสริมคุณภาพและมาตรฐานของการบริการเพิ่มความหลากหลายของรูปแบบการให้บริการและการท่องเที่ยว และการยกระดับความสามารถในการแข่งขันของภาคบริการและการท่องเที่ยว และนโยบายในด้านการส่งเสริมการท่องเที่ยวที่สำคัญคือ “เร่งพัฒนา บุรณะ พื้นฟูมรดกและสินทรัพย์ทางวัฒนธรรมทั้งในเขตเมืองและนอกเมืองเพื่อให้เกิดการท่องเที่ยวใหม่ สร้างแหล่งจ่ายซื้อสินค้าของนักท่องเที่ยว โดยจะส่งเสริมบทบาทของเอกชนร่วมกับชุมชนในการรักษาแหล่งท่องเที่ยวและวิถีชีวิตให้อยู่ในสภาพเดิมอย่างต่อเนื่อง” นอกจากนี้ยังมีนโยบาย “เพิ่มความหลากหลายของการท่องเที่ยว รูปแบบต่าง ๆ ทั้งการท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์ การท่องเที่ยวเพื่อสุขภาพ รวมทั้งการท่องเที่ยวเชิงเกษตรกรรม โดยส่งเสริมการพัฒนาแหล่งท่องเที่ยวแห่งใหม่ และให้ชุมชนเข้ามามีส่วนร่วมในการจัดการท่องเที่ยวมากขึ้น ทั้งในรูปแบบการจัดสหกรณ์การท่องเที่ยวและการพัฒนาพื้นที่ชุมชนในแหล่งท่องเที่ยว” (รัญจวน ทองรอด และรุ่ง กาญจนวิโรจน์, 2545: 179-180)

### 2.8.2 แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2545-2549)

สำหรับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมฉบับนี้รัฐบาลกำหนดให้อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวเป็นหนึ่งในยุทธศาสตร์การเสริมสมรรถนะและขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศ โดยจะพัฒนาการท่องเที่ยวไปสู่การจ้างงาน การกระจายรายได้สู่ชุมชนและนำไปสู่การพัฒนาที่ยั่งยืน นอกจากนี้แผนพัฒนาฉบับนี้ถือเป็นฉบับแรกที่ได้ระบุเน้นการพัฒนาการท่องเที่ยวสู่คุณภาพแทนการพัฒนาที่มุ่งเน้นเฉพาะการเพิ่มปริมาณอย่างไรก็ตามรัฐบาลยังคงมีเป้าหมายที่จะใช้การท่องเที่ยวเป็นเครื่องมือในการฟื้นฟูเศรษฐกิจของประเทศ (รัญจวน ทองรอด และรุ่ง กาญจนวิโรจน์, 2545: 184)

### 2.8.3 นโยบายและหลักเกณฑ์การส่งเสริมการลงทุน

ประกาศคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ที่ 1/2543 ด้วยนโยบายและหลักเกณฑ์การส่งเสริมการลงทุนเดิมได้ใช้มาเป็นระยะเวลาอันยาวนาน แม้ประสบผลสำเร็จด้วยดีแต่วิกฤติเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นตั้งแต่ช่วงกลางปี พ.ศ. 2540 เป็นต้นมา ได้ส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจไทย ทำให้การจัดเก็บภาษีอากรของรัฐต่ำกว่าเป้าหมาย และมีภาระหนี้สาธารณะเพิ่มขึ้น ส่งผลกระทบต่อฐานะการคลังของรัฐบาล นอกจากนี้สถานการณ์ด้านเศรษฐกิจและการลงทุนของโลกได้เปลี่ยนแปลงไป คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนจึงเห็นสมควรปรับนโยบายส่งเสริมการลงทุนและหลักเกณฑ์การให้สิทธิและประโยชน์ด้านภาษีอากรเสียใหม่ เพื่อให้มีความเหมาะสมกับสถานการณ์ในปัจจุบันและสอดคล้องกับแนวโน้มภาวะเศรษฐกิจและการลงทุนในอนาคตมากขึ้น ดังนั้น (1) ยกเลิกประกาศคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนที่ 1/2536 เรื่อง นโยบายและหลักเกณฑ์การส่งเสริมการลงทุน ลงวันที่ 9 เมษายน 2536 (2) บรรดาประกาศของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนหรือของสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนที่ขัดหรือแย้งกับประกาศฉบับนี้ให้ใช้ประกาศฉบับนี้แทน (3) ในการให้การส่งเสริมการลงทุน คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้กำหนดนโยบายและหลักปฏิบัติสำหรับกรณีทั่วไปดังนี้

### 2.8.4 นโยบายส่งเสริมการลงทุน

เพื่อบรรเทาภาระด้านการคลังของรัฐบาล และเพื่อให้สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบันและแนวโน้มในอนาคต คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนจึงได้กำหนดนโยบายส่งเสริมการลงทุนใหม่ดังนี้

2.8.4.1 เพิ่มประสิทธิภาพและความคุ้มค่าในการใช้สิทธิและประโยชน์ภาษีอากร โดยให้สิทธิและประโยชน์แก่โครงการที่มีผลประโยชน์ต่อเศรษฐกิจอย่างแท้จริง และใช้หลักการบริหารและการส่งเสริมต้องรายงานผลการดำเนินงานของโครงการที่ได้รับ การส่งเสริม เพื่อให้สำนักงานได้ตรวจสอบก่อนใช้สิทธิและประโยชน์ด้านภาษีอากรในปีนั้น ๆ

2.8.4.2 สนับสนุนให้อุตสาหกรรมพัฒนาระบบคุณภาพและมาตรฐานการผลิตเพื่อแข่งขันในตลาดโลก โดยกำหนดให้ผู้ได้รับการส่งเสริมทุกรายที่มีโครงการลงทุนตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป (ไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียน) ต้องดำเนินการให้ได้รับใบรับรองระบบคุณภาพมาตรฐาน ISO 9000 หรือ มาตรฐานสากลอื่นที่เทียบเท่า

2.8.4.3 ปรับมาตรการส่งเสริมการลงทุนให้สอดคล้องกับข้อตกลงด้านการค้าและการลงทุนระหว่างประเทศโดยการยกเลิกเงื่อนไขการส่งออกและการใช้ชิ้นส่วนในประเทศ

2.8.4.4 สนับสนุนการลงทุนเป็นพิเศษในภูมิภาคหรือท้องถิ่นที่มีรายได้ต่ำ

และมีสิ่งเชื่อมอำนาจต่อการลงทุนน้อย โดยให้สิทธิและประโยชน์ด้านภาษีอากรสูงสุด

2.8.4.5 ให้ความสำคัญกับการส่งเสริมอุตสาหกรรมขนาดกลางและขนาดย่อมโดยไม่เปลี่ยนแปลงเงื่อนไขลงทุนขั้นต่ำของโครงการที่จะได้รับการส่งเสริมเพียง 1 ล้านบาท (ไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียน)

2.8.4.6 ให้ความสำคัญแก่กิจการเกษตรกรรมและผลิตผลจากการเกษตร

กิจการที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาเทคโนโลยีและทรัพยากร มนุษย์ กิจการสาธารณูปโภค

สาธารณูปการ และบริการพื้นฐาน กิจการป้องกันและรักษาสิ่งแวดล้อม และอุตสาหกรรม

เป้าหมาย

### 2.8.5 หลักเกณฑ์การอนุมัติโครงการ

ในการพิจารณาความเหมาะสมของโครงการที่ขอรับการส่งเสริมการลงทุน คณะกรรมการมีแนวทางการพิจารณาดังนี้

2.8.5.1 โครงการที่มีเงินลงทุนไม่เกิน 500 ล้านบาท (ไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียน) จะใช้หลักเกณฑ์พิจารณาอนุมัติโครงการ ดังนี้ จะต้องมียุทธศาสตร์เพิ่มไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของรายได้ ยกเว้นการผลิตผลิตภัณฑ์อิเล็กทรอนิกส์และชิ้นส่วน กิจการ เกษตรกรรม และผลิตผลจากการเกษตร และโครงการที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบเป็นกรณีพิเศษ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนจดทะเบียนไม่เกิน 3 ต่อ 1 สำหรับโครงการริเริ่ม ส่วนโครงการขยายจะพิจารณาตามความเหมาะสมเป็นราย ๆ ไป ใช้กรรมวิธีการผลิตที่ทันสมัยและใช้เครื่องจักรใหม่ในกรณีที่ใช้เครื่องจักรเก่าจะต้องให้สถาบันที่เชื่อถือได้รับรองประสิทธิภาพและคณะกรรมการให้ความเห็นชอบเป็นกรณีพิเศษ มีระบบป้องกันสภาพแวดล้อมเป็นพิษที่เพียงพอ โครงการที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบเป็นกรณีพิเศษ มีระบบป้องกันสภาพแวดล้อมเป็นพิษที่เพียงพอ โครงการที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อสภาพแวดล้อม คณะกรรมการจะพิจารณาเป็นพิเศษในเรื่องสถานที่ตั้งและวิธีการจัดการมลพิษ

2.8.5.2 โครงการที่มีเงินลงทุนมากกว่า 500 ล้านบาท (ไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียน) จะใช้หลักเกณฑ์ตามข้อ 1 และจะต้องแนบรายงานศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการตามที่คณะกรรมการกำหนด

2.8.5.3 สำหรับกิจการที่ได้รับสัมปทานและกิจการแปรรูปรัฐวิสาหกิจคณะกรรมการจะใช้แนวทางการพิจารณาตามมติ คณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม พ.ศ. 2541 และวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2547 ดังนี้ โครงการลงทุนของรัฐวิสาหกิจตามพระราชบัญญัติทุนรัฐวิสาหกิจ พ.ศ. 2542 จะไม่อยู่ในข่ายที่จะได้รับการส่งเสริม โครงการที่ได้รับสัมปทานที่เอกชนดำเนินการโดยจะต้องโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่รัฐ (Build Transfer Operate หรือ Build

Operate Transfer) หน่วยงานของรัฐที่เป็นเจ้าของโครงการดังกล่าวที่ประสงค์จะให้ผู้ได้รับสัมปทานได้รับสิทธิประโยชน์การส่งเสริมการลงทุนจะต้องเสนอโครงการให้คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน พิจารณาตั้งแต่เริ่มต้นโครงการก่อนออกประกาศเชิญชวนเอกชนเข้าร่วมประมูล และในขั้นการประมูล จะต้องมีการประกาศระบุโดยชัดเจนว่าเอกชนจะได้รับสิทธิและประโยชน์ใดบ้าง ในหลักการคณะกรรมการจะไม่ให้การส่งเสริมกรณีเอกชนต้องจ่ายผลตอบแทนให้แก่รัฐในการรับสัมปทานเว้นแต่เป็นผลตอบแทนที่สมเหตุสมผลกับการลงทุนที่รัฐใช้ไปในโครงการนั้น) โครงการของรัฐที่ให้เอกชนลงทุนและเป็นเจ้าของ (Build Own Operate) รวมทั้งให้เอกชนเช่าหรือบริหารการแปรรูปรัฐวิสาหกิจหากจำเป็นต้องได้รับการสนับสนุนจากรัฐ ควรพิจารณาตั้งงบประมาณที่เหมาะสมภายหลังจาก

2.8.5.4 การแปรรูปจากรัฐวิสาหกิจเป็นบริษัทจำกัดตามพระราชบัญญัติทุนรัฐวิสาหกิจ พ.ศ. 2542 แล้วหากต้องการขยายงานจะขอรับการส่งเสริมได้เฉพาะส่วนที่ลงทุนเพิ่มโดยจะได้รับสิทธิและประโยชน์ตามหลักเกณฑ์ปกติ

#### 2.8.6 หลักเกณฑ์การถือหุ้นของชาวต่างชาติ

เพื่ออำนวยความสะดวกแก่นักลงทุนต่างชาติในการลงทุนในกิจการอุตสาหกรรม คณะกรรมการจะ

ผ่อนคลาตามมาตรการจำกัดการถือหุ้นโดยใช้แนวทางการพิจารณาดังนี้ โครงการลงทุนในกิจการเกษตรกรรม การเลี้ยงสัตว์ การประมง การสำรวจและการทำเหมืองแร่ และการให้บริการตามที่ปรากฏในบัญชีหนึ่งท้าย พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 จะต้องให้ผู้มีสัญชาติไทยถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่า ร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียน โครงการลงทุนในกิจการอุตสาหกรรมอนุญาตให้ต่างชาติถือหุ้นข้างมากหรือทั้งสิ้นได้ไม่ว่าตั้งในเขตใด เมื่อมีเหตุผลอันสมควรคณะกรรมการอาจกำหนดสัดส่วนการถือหุ้นของต่างชาติเป็นการเฉพาะสำหรับกิจการที่ให้การส่งเสริมบางประเภท

#### 2.8.7 การแบ่งเขตการลงทุน

คณะกรรมการได้แบ่งเขตการลงทุนออกเป็น 3 เขต ตามปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ โดยใช้รายได้และสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานของแต่ละจังหวัดเป็นเกณฑ์พิจารณาดังนี้

เขต 1 ประกอบด้วย 6 จังหวัด ได้แก่ กรุงเทพมหานคร นครปฐม นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการและสมุทรสาคร

เขต 2 ประกอบด้วย 12 จังหวัด ได้แก่ กาญจนบุรี ฉะเชิงเทรา ชลบุรี นครนายก พระนครศรีอยุธยา ภูเก็ต ระยองราชบุรี สมุทรสงคราม สระบุรี สุพรรณบุรี และอ่างทอง

เขต 3 ประกอบด้วย 58 จังหวัด แบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม คือ 36 จังหวัดและ 22 จังหวัด รายได้



ทำให้ห้องที่ทุกจังหวัดในเขต 3 เป็นเขตส่งเสริมการลงทุนดังนี้

กลุ่มที่ 1 ประกอบไปด้วย 36 จังหวัด ได้แก่ กระบี่ กำแพงเพชร ขอนแก่น จันทบุรี ชัยนาท ชุมพร เชียงราย เชียงใหม่ ตรัง ตราด ตาก นครราชสีมา นครศรีธรรมราช นครสวรรค์ ประจวบคีรีขันธ์ ปราจีนบุรี พังงา พัทลุง พิจิตร พิษณุโลก เพชรบุรี เพชรบูรณ์ มุกดาหาร แม่ฮ่องสอน ระนอง ลพบุรี ลำปาง ลำพูน เลย สงขลา สระแก้ว สิงห์บุรี สุโขทัย สุราษฎร์ธานี อุตรดิตถ์ อุทัยธานี

กลุ่มที่ 2 ประกอบไปด้วย 22 จังหวัด ได้แก่ กาฬสินธุ์ นครพนม นราธิวาส น่าน บุรีรัมย์ บัตตานี พะเยา แพร่ มหาสารคาม ยโสธร ยะลา ร้อยเอ็ด ศรีสะเกษ สกลนคร สตูล สุรินทร์หนองบัวลำภู ชัยภูมิ หนองคาย อุบลราชธานี อุตรธานี และอำนาจเจริญ

## 2.8.7 หลักเกณฑ์การให้สิทธิและประโยชน์ด้านภาษีอากร

เขต 2 โครงการที่ตั้งสถานประกอบการในจังหวัดกาญจนบุรี ฉะเชิงเทรา

ชลบุรี นครนายก พระนครศรีอยุธยา ภูเก็ต ระยอง ราชบุรี สมุทรสงคราม สระบุรี สุพรรณบุรี และอ่างทอง

### 2.8.7.1 โครงการที่ตั้งในนิคมหรือเขตอุตสาหกรรมที่ได้รับการส่งเสริมใน

เขต 2 (ไม่รวมนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังและนิคมหรือเขตอุตสาหกรรมที่ได้รับการส่งเสริมในจังหวัดระยอง) คือให้ได้รับยกเว้นอากรขาเข้าเครื่องจักร (สำหรับโครงการที่ยื่นขอรับการส่งเสริมภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2552) ทั้งนี้ผู้ได้รับการส่งเสริมในโครงการที่มีขนาดการลงทุนตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป (ไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียน) จะต้องดำเนินการให้ได้รับใบรับรองระบบคุณภาพตามมาตรฐาน ISO 9000 หรือมาตรฐานสากลอื่นที่เทียบเท่าภายในระยะเวลา 2 ปี นับตั้งแต่วันเปิดดำเนินการ หากไม่สามารถดำเนินการได้จะถูกเพิกถอนสิทธิและประโยชน์การยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 1 ปี ให้ได้รับการยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับวัตถุดิบหรือวัสดุจำเป็นสำหรับที่ผลิตเพื่อการส่งออกเป็นระยะเวลา 1 ปี

### 2.8.7.2 โครงการที่ตั้งนอกนิคมหรือเขตอุตสาหกรรมที่ได้รับส่งเสริมใน

เขต 2 คือ ให้ได้รับลดหย่อนอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรกึ่งหนึ่ง เฉพาะเครื่องจักรที่มีอากรขาเข้าไม่ต่ำกว่าร้อยละ 10 ให้ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นระยะเวลา 3 ปี ทั้งนี้ผู้ได้รับการส่งเสริมในโครงการที่มีขนาดการลงทุนตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป (ไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียน) จะต้องดำเนินการให้ได้รับใบรับรองคุณภาพตามมาตรฐาน ISO 9000 หรือมาตรฐานสากลอื่นที่เทียบเท่าภายในระยะเวลา 2 ปี นับตั้งแต่วันเปิดดำเนินการ หากไม่สามารถดำเนินการได้จะถูกเพิกถอนสิทธิและประโยชน์การยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 1 ปี ให้ได้รับการยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับวัตถุดิบหรือวัสดุจำเป็นสำหรับส่วนที่ผลิตเพื่อการส่งออกเป็นระยะเวลา 1 ปี (คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน)

## 2.9 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.9 สถาบันวิจัยและให้คำปรึกษางานวิจัยมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ พ.ศ. 2545 เรื่อง แนวทางการส่งเสริมและพัฒนาการท่องเที่ยวพำนักระยะยาว กรณีศึกษาเฉพาะนักท่องเที่ยวอายุ 50 ปีขึ้นไป ที่เดินทางมาเพื่อการพักผ่อน (สถาบันวิจัยและให้คำปรึกษา, 2545)

สามารถสรุปได้ดังนี้นักท่องเที่ยวส่วนใหญ่มีความสนใจพักโรงแรม รองลงมาคือ อพาร์ทเมนต์ เกสเฮาส์ และรีสอร์ท ตามลำดับ โดยชาวยุโรป และสแกนดิเนเวียสนใจจะพักที่โรงแรม เป็นอันดับหนึ่ง ในขณะที่ชาวญี่ปุ่นจะสนใจอพาร์ทเมนต์ เกสเฮาส์ เป็นอันดับหนึ่ง การท่องเที่ยวพำนักระยะยาวส่วนใหญ่จะมีจุดเริ่มต้นมาจากการท่องเที่ยวธรรมดาที่เกิดความประทับใจแล้วจึงเกิดการเข้ามาเที่ยวซ้ำเป็นครั้งที่ 2

สิ่งสำคัญที่ภาครัฐจะต้องเร่งดำเนินการคือ การสร้างบุคลากรที่มีความสามารถทางด้านภาษาต่างประเทศโดยเฉพาะบุคลากรที่ทำงานเกี่ยวข้องกับชาวต่างประเทศรวมทั้งการอำนวยความสะดวกที่น่าจะทำได้โดยไม่ยากนัก เช่นการให้ Visa ประเภท 3 เดือน 3 เดือน การดูแลความปลอดภัย การจัด Zoning ให้แหล่งท่องเที่ยว และการพัฒนาบริการ One Stop Service เป็นต้น

ผลการให้สัมภาษณ์มากที่สุดเป็นชาวยุโรปตะวันตกถึงร้อยละ 49.9 รองลงมาเป็นชาวสแกนดิเนเวียร้อยละ 16.7 และชาวญี่ปุ่นร้อยละ 15.9 และอื่น ๆ นอกจากนั้นผู้ให้สัมภาษณ์ที่มาจากญี่ปุ่นและสแกนดิเนเวียเป็นกลุ่มที่มีแนวโน้มที่จะสนใจมาท่องเที่ยวพำนักระยะยาวในประเทศไทยสูงกว่ากลุ่มอื่น ๆ

ชาวสแกนดิเนเวียสนใจมาในช่วงเดือน มกราคม – มีนาคม เป็นจำนวนมากที่สุด และจากการวิเคราะห์สถานที่ที่สนใจเมื่อแยกตามภูมิภาค/ทวีปแล้ว สัญชาติที่ชอบพักอาศัยบริเวณชายทะเลมากที่สุด ชาวสแกนดิเนเวีย รองลงมาเป็นชาวยุโรปตะวันตกและอเมริกาเหนือ ตามลำดับ

บริการที่นักท่องเที่ยวชาวสแกนดิเนเวียต้องการที่สำคัญมี 2 รายการคือ บริการนำเที่ยว และการท่องเที่ยว ซึ่งเป็นกิจกรรมที่มีความแปลกใหม่ และเลือกกิจกรรมพิเศษเอง กลุ่มชาวสแกนดิเนเวียต้องการพักอาศัยที่เป็นแบบชุมชนเฉพาะกลุ่มตนน้อยมาก ตลาดเป้าหมายของไทยในระยะแรกที่จะส่งเสริม ได้แก่ อังกฤษ เยอรมัน เนเธอร์แลนด์ สวิตเซอร์แลนด์ สวีเดน นอร์เวย์ ฟินแลนด์ สหรัฐอเมริกา ญี่ปุ่น ซึ่งจะเห็นว่าเป็นประเทศในสแกนดิเนเวียถึง 2 ประเทศ

### บทที่ 3

#### ระเบียบวิธีดำเนินการวิจัย

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้เพื่อหาข้อมูลที่เกี่ยวข้อง นำไปเปรียบเทียบเพื่อให้ทราบถึงความสัมพันธ์ ค่าสูงสุด ต่ำสุด ค่าเฉลี่ย ค่าความถี่สูงสุด และแนวทางในการออกแบบที่เป็นมาตรฐานศึกษา และศึกษาลักษณะและพฤติกรรมการอยู่อาศัยในสถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวพำนักระยะยาว สำหรับชาวยุโรป : กรณีศึกษา โครงการสถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวพำนักระยะยาว ในพื้นที่ อำเภอแก่ง จังหวัดระยอง โดยวิธีการสัมภาษณ์ การสำรวจ การสังเกต การจัดทำแบบสอบถาม เพื่อใช้เป็นข้อมูลพื้นฐานเพื่อสรุปเป็นแนวทางในการออกแบบสถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวพำนักระยะยาวสำหรับชาวยุโรปให้มีระดับมาตรฐานที่ดีขึ้นไป ซึ่งมีขั้นตอนดังนี้

- ศึกษาเก็บข้อมูลทางด้านพื้นฐานและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบทางกายภาพและจัดสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับโครงการสถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาว จากหนังสือ วารสาร สิ่งพิมพ์ออนไลน์ เอกสารวิชาการ งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง และจากมาตรฐานของทางราชการและเอกชนที่น่าเชื่อถือ

- ศึกษาเก็บข้อมูลทางด้านภาคสนาม (Field Research) จากการลงสำรวจ เก็บข้อมูลสภาพทางกายภาพและการจัดสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการสถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาว เพื่อชาวยุโรป ในเขตพื้นที่ อำเภอแก่ง จังหวัดระยอง ที่เลือกมาเป็นกรณีศึกษา

- ศึกษาถึงลักษณะและพฤติกรรมของผู้พักอาศัยชาวยุโรปในโครงการสถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาว จากการสังเกตและสัมภาษณ์

- วิเคราะห์ข้อมูลที่สำรวจรวบรวมได้และสรุปเป็นแนวทางการออกแบบโครงการลักษณะเดียวกัน

มีวิธีการดำเนินการวิจัยดังนี้

- 3.1 ขอบเขตทางด้านเนื้อหา
- 3.2 ประชากรและ กลุ่มตัวอย่างกรณีศึกษา
- 3.3 ขั้นตอนในการดำเนินการศึกษา
- 3.4 เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา
- 3.5 การเก็บรวบรวมข้อมูล
- 3.6 การวิเคราะห์ข้อมูล
- 3.7 สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

### 3.1. ขอบเขตทางด้านเนื้อหา

3.1.1 การศึกษาเก็บข้อมูลชุดปฐมภูมิทางด้านพื้นฐานและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบทางกายภาพและจัดสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการสถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาว จากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ หนังสือ วารสาร สิ่งพิมพ์ออนไลน์ เอกสารวิชาการ งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง และจากมาตรฐานของทางราชการและเอกชนที่น่าเชื่อถือ

- 3.1.1.1 แนวความคิดความต้องการที่อยู่อาศัยของมนุษย์
- 3.1.1.2 แนวความคิดเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย
- 3.1.1.3 แนวความคิดเกี่ยวกับผู้สูงอายุ
- 3.1.1.4 แนวความคิดเกี่ยวกับเรื่องคุณภาพชีวิต
- 3.1.1.5 แนวความคิดเกี่ยวกับการท่องเที่ยว
- 3.1.1.6 ความเป็นมาของการท่องเที่ยวพำนักระยะยาว
- 3.1.1.7 ประเภทที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุ
- 3.1.1.8 นโยบายและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 3.1.1.9 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

3.1.2 ศึกษาเก็บข้อมูลปฐมภูมิ การศึกษาเก็บข้อมูลปฐมภูมิทางด้านภาคสนาม (Field Research) จากการลงสำรวจ เก็บข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบทางกายภาพและจัดสิ่งอำนวยความสะดวกที่พักอาศัยในโครงการสถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาวในเขตพื้นที่อำเภอแก่ง จังหวัดระยอง ที่เลือกมาเป็นกรณีศึกษา โดยกำหนดขอบเขตที่ทำการศึกษาไว้ 3 ส่วนด้วยกัน คือ

### 3.1.2.1 ข้อมูลทางกายภาพของโครงการกรณีศึกษา

#### 3.1.2.1.1 ข้อมูลทั่วไปของโครงการกรณีศึกษา

### 3.1.2.2 ข้อมูลด้านการใช้สอยของโครงการ

#### 3.1.2.2.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อบริการลูกค้าในพื้นที่ส่วนกลาง ของโครงการกรณีศึกษา

### 3.1.2.3 ข้อมูลทางกายภาพและการจัดสิ่งอำนวยความสะดวกภายในบ้านพักอาศัย

#### 3.1.2.3.1 ข้อมูลเกี่ยวกับอัตราราคาขาย-เช่าบ้านพักอาศัย

#### 3.1.2.3.2 ข้อมูลเกี่ยวกับการวางผังและรูปแบบการออกแบบของบ้านพักอาศัย

#### 3.1.2.3.3 ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดวางพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านพักอาศัย

#### 3.1.2.3.4 ข้อมูลเกี่ยวกับวัสดุในการตกแต่งภายในบ้านพักอาศัย

### 3.1.3 ข้อมูลพฤติกรรมของผู้พักอาศัยในโครงการกรณีศึกษา

#### 3.1.3.1 ข้อมูลทั่วไปของผู้พักอาศัย

#### 3.1.3.2 ข้อมูลด้านการอยู่อาศัยของผู้พักอาศัย

#### 3.1.3.3 ข้อมูลด้านความคาดหวังของผู้พักอาศัย

3.1.4 ข้อมูลด้านการตลาดของโครงการสถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวพำนักระยะยาวสำหรับชาวยุโรป ในเขตพื้นที่ศึกษา ที่ได้จากการสอบถาม สัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ในโครงการกรณีศึกษา

## 3.2. กลุ่มตัวอย่างกรณีศึกษา

ประชากรในการวิจัยในครั้งนี้ คือ ผู้พักอาศัยในโครงการ ที่เป็นผู้สูงอายุชาวยุโรป ที่มีอายุ 55 ปีขึ้นไป และมีระยะเวลาพักอาศัยตั้งแต่ 1 เดือนขึ้นไป ที่เลือกมาเป็น กรณีศึกษาจำนวน 5 กรณีศึกษา จากโครงการสถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวพำนักระยะยาวสำหรับชาวยุโรป ในพื้นที่ อ.แก่งจ.ระยอง ซึ่งประกอบไปด้วย

### 3.2.1 โครงการ SEA BREEZE RESIDENCE

### 3.2.2 โครงการ BLUE MANGO

### 3.2.3 โครงการ BALI RESIDENCE

### 3.2.4 โครงการ ECO VILLAS

### 3.2.5 โครงการ PALM TREE

เหตุผลในการเลือกโครงการในพื้นที่ดังกล่าวมาทำการศึกษา เนื่องจากมีสาเหตุหลายประการดังต่อไปนี้

1. เป็นโครงการที่เป็นโครงการสถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวพำนักระยะยาว ที่มีกลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติมาเข้าพักภายในโครงการโดยเฉพาะอย่างยิ่งลูกค้าชาวยุโรปซึ่งตรงกับหัวข้อและประเด็นที่หยิบยกมาทำการวิจัยในครั้งนี้
2. โครงการที่เลือกมาสามารถเข้าถึงข้อมูลทางกายภาพและข้อมูลพฤติกรรมของผู้พักอาศัยได้

## 3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา

### 3.3.1 ประเภทและขั้นตอนการสร้างเครื่องมือ

3.3.1.1 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยโดยใช้วิธีเฝ้าสังเกตการณ์ และบันทึกข้อมูลต่างๆของห้องพักอาศัยภายในโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์แล้วนำมาวิเคราะห์เป็นส่วนใหญ่ เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ คือ

3.3.1.1.1 การสำรวจ เพื่อให้เห็นและเข้าใจสภาพทางกายภาพของสถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวพำนักระยะยาวสำหรับชาวยุโรปและเห็นพฤติกรรมของผู้พักอาศัย

3.3.1.1.2 แบบสอบถามและการสัมภาษณ์ เพื่อทราบเกี่ยวกับข้อมูลทั่วไปของสถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวพำนักระยะยาวสำหรับชาวยุโรป และพฤติกรรมของผู้พักอาศัย ในประเด็นที่ระบุเอาไว้ในวัตถุประสงค์และขอบเขตทางด้านเนื้อหาของการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้

3.3.1.1.3 กล้องถ่ายรูป ที่ใช้บันทึกภาพและรายละเอียดต่างๆภายในห้องพักอาศัยของโครงการที่เลือกมาเป็นกรณีศึกษา เก็บบันทึกข้อมูลต่างๆทั้งรูปแบบทางกายภาพและสิ่งอำนวยความสะดวกที่จัดให้มีภายในโครงการ และสอบถาม สัมภาษณ์ผู้ที่เกี่ยวข้องกับ

โครงการ แล้วนำข้อมูลเหล่านั้นมาวิเคราะห์ผล ตามประเด็นที่ระบุเอาไว้ในวัตถุประสงค์และขอบเขตทางด้านเนื้อหาของการศึกษาคั้งนี้

#### 3.3.1.1.4 แบบบันทึกรายละเอียดบ้านพักอาศัยโครงการ

เป็นแบบบันทึกที่ผู้วิจัยสร้างขึ้นมาเพื่อใช้สำหรับเก็บข้อมูลที่ได้จากการสังเกตบันทึกข้อมูลเพื่อเก็บรายละเอียดตามประเด็นที่ระบุเอาไว้ในวัตถุประสงค์และขอบเขตทางด้านเนื้อหาของการศึกษาคั้งนี้

### 3.3.2 ตรวจสอบคุณภาพเครื่องมือ

**3.3.2.1 ความเที่ยงตรง (Validity)** ใช้เกณฑ์ในการหาความเที่ยงตรงตามเนื้อหา (Content Validity) เป็นการหาความสอดคล้องระหว่างเนื้อหาสาระที่ต้องการศึกษา โดยเปรียบเทียบกับวัตถุประสงค์ของการวิจัยและแนวคิดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ได้มีการแก้ไขปรับปรุงคำถามและตัวเล็อกให้มีความชัดเจนรัดกุมขึ้นหลายครั้ง เพื่อให้ได้คำตอบที่ตรงกับวัตถุประสงค์ของการวิจัย โดยนำไปปรึกษาและขอรับความคิดเห็นจากอาจารย์ที่ปรึกษา เพื่อพิจารณาความถูกต้องก่อนใช้เป็นเครื่องมือวัดต่อไป

#### 3.3.2.2 ทดสอบความน่าเชื่อถือที่ได้ของเครื่องมือวัด (Reliability)

โดยภายหลังจากการกำหนดแบบสำรวจแบบมีโครงร่างเสร็จสมบูรณ์แล้ว นำคำถามของตัวแปรต่างๆมาทดสอบ (Pre-test) ก่อน โดยใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบเฉพาะเจาะจง เพื่อตรวจสอบความละเอียดของข้อมูล และสามารถครอบคลุมประเด็นปัญหาที่ต้องการได้ครบถ้วน

### 3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล

การเก็บรวบรวมข้อมูลของการวิจัย ผู้วิจัยได้ดำเนินการต่างๆ โดยมีรายละเอียดขั้นตอนดังนี้

**3.4.1 เตรียมการก่อนเข้าเก็บข้อมูล** เริ่มต้นการทำงานโดยการ ขอนหนังสือแนะนำตัวจาก ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เพื่อเข้าพบกับเจ้าหน้าที่ของบริษัทผู้ประกอบการ ที่เกี่ยวข้องกับการหาข้อมูลเบื้องต้น เพื่อขออนุญาตในการเข้าทำการวิจัยยังห้องพักอาศัยของโครงการต่างๆ

**3.4.2 ดำเนินการเก็บข้อมูล** ผู้วิจัยได้เข้าไปเก็บข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบทางกายภาพและจัดสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการสถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวพำนักระยะยาวสำหรับชาวยุโรป ทั้งจากการรวบรวมข้อมูลจาก บทความ เอกสารวิชาการต่างๆ และยังได้จากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญที่เกี่ยวข้องกับโครงการ,ผู้บริหารโครงการ,พนักงานในโครงการ รวมถึงการแจกแบบสอบถามกับผู้พักอาศัยในโครงการ ตามที่ไปดูงานตามที่ต่างๆ เพื่อที่จะเก็บรวบรวมข้อมูล

เบื้องต้นที่ได้มาใช้ประกอบการทำการวิจัย เมื่อดำเนินการรวบรวมข้อมูลเบื้องต้นมาพอสมควรแล้ว จึงได้เริ่มเข้าไปทำการสำรวจและเก็บข้อมูลจากห้องพักอาศัยที่เลือกมาเป็นกรณีศึกษา (โดยใช้ระยะเวลาในการเก็บรวบรวมข้อมูลทั้งสิ้นตั้งแต่ เดือน กันยายน พ.ศ.2553 ถึง เดือนมกราคม พ.ศ. 2554)

### 3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล

หลังจากที่ได้เก็บรวบรวมจากห้องพักอาศัยที่เลือกมาเป็นกรณีศึกษาแล้ว จะได้ดำเนินการวิเคราะห์ข้อมูล ทำการสัมภาษณ์ผู้ทรงคุณวุฒิเกี่ยวกับข้อมูลที่ได้จากการวิเคราะห์โดยมีรายละเอียดดังนี้

**3.5.1 การตรวจสอบวิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้น** เป็นการนำข้อมูลดิบเบื้องต้นที่ได้จากการเก็บข้อมูลจากห้องพักอาศัยที่เลือกมาเป็นกรณีศึกษา มาวิเคราะห์จัดแยกเป็นประเด็นต่างๆ ตามหัวข้อของเรื่องทำการวิจัย และทำการตรวจสอบดูว่าข้อมูลใดที่ยังไม่สมบูรณ์ แล้วจึงไปเก็บข้อมูลเหล่านั้นให้ครบสมบูรณ์ทุกประเด็น

**3.5.2 การวิเคราะห์ข้อมูล** นำข้อมูลที่จัดแยกเป็นประเด็นต่างๆไว้แล้ว มาแยกวิเคราะห์ออกเป็นเรื่องต่างๆ ตามวัตถุประสงค์ของการวิจัยโดยมีรายละเอียดและลำดับต่างๆ ดังนี้

#### 3.5.2.1 วิเคราะห์ข้อมูลทางกายภาพของโครงการกรณีศึกษา

3.5.2.1.1 เจ้าของโครงการ

3.5.2.1.2 ที่ตั้งโครงการ

3.5.2.1.3 ลักษณะโครงการ

3.5.2.1.4 จำนวนบ้านพักอาศัย

3.5.2.1.5 ปีที่เปิดดำเนินการ

3.5.2.1.6 อายุโครงการ

3.5.2.1.7 ระบบการก่อสร้าง

3.5.2.1.8 ระยะห่างจากทะเลที่ใกล้ที่สุด

3.5.2.1.9 แผนที่ของโครงการ

3.5.2.1.10 แผนผังของโครงการ



### 3.5.2.2 วิเคราะห์ข้อมูลด้านการใช้สอยของโครงการ

3.5.2.2.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อบริการลูกค้าภายในพื้นที่ส่วนกลางของโครงการกรณีศึกษา

### 3.5.2.3 วิเคราะห์ข้อมูลทางกายภาพและการจัดสิ่งอำนวยความสะดวกภายในบ้านพักอาศัย

3.5.2.3.1 ข้อมูลเกี่ยวกับอัตราราคาขาย-เช่าบ้านพักอาศัย

3.5.2.3.2 ข้อมูลเกี่ยวกับการวางผังและรูปแบบการออกแบบของบ้านพักอาศัย

3.5.2.3.3 ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดวางพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านพักอาศัย

3.5.2.3.4 ข้อมูลเกี่ยวกับวัสดุในการตกแต่งภายในบ้านพักอาศัย

### 3.5.2.4 วิเคราะห์ข้อมูลพฤติกรรมกรรมการอยู่อาศัยที่พักอยู่ในโครงการสถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวพำนักระยะยาวสำหรับชาวยุโรป ในเขตพื้นที่ศึกษา ที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้พักอาศัย

3.5.2.4.1 วิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของผู้พักอาศัย

3.5.2.4.2 ข้อมูลด้านการอยู่อาศัย

3.5.2.4.3 ข้อมูลด้านความคาดหวังเรื่องที่อยู่อาศัย

### 3.5.2.5 วิเคราะห์ข้อมูลด้านการตลาดของโครงการสถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวพำนักระยะยาวสำหรับชาวยุโรป ในเขตพื้นที่ศึกษา ที่ได้จากการสอบถาม สัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ในโครงการกรณีศึกษา

### 3.6 สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

3.6.1 **สรุปผลการวิจัย** หลังจากวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการวิจัย จะสรุปผลการวิจัยโดยใช้ผลการวิจัยเป็นประเด็นหลักในการสรุปผล และใช้ข้อมูลทุติยภูมิที่ได้จากทฤษฎี แนวความคิด วรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง กล่าวอ้างเพื่อให้หน้านักสรุปผลมีความน่าเชื่อถือ สอดคล้องกับความเป็นจริง

3.6.2 **ข้อเสนอแนะ** ข้อเสนอแนะจากผู้วิจัยหลังจากได้ข้อสรุปแล้ว แนะนำแนวทางการออกแบบที่เหมาะสมกับ โครงการบ้านพักอาศัยระยะยาวเพื่อชาวยุโรป

## บทที่ 4

### ข้อมูลและผลการศึกษาทายภาพของโครงการกรณีศึกษา

จากการศึกษาเก็บข้อมูลปฐมภูมิทางด้านภาคสนาม (Field Research) จากการลงสำรวจ โดยเลือกโครงการสถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาวสำหรับชาวยุโรปทั้ง 5 แห่งในพื้นที่ อ.แก่งจ.ระยอง ประกอบด้วย

- 4.1 โครงการ SEA BREEZE
- 4.2 โครงการ BLUE MANGO
- 4.3 โครงการ BALI RESIDENCE
- 4.4 โครงการ ECO GARDEN VILLAS
- 4.5 โครงการ PALM TREE

ซึ่งทางผู้วิจัยได้ใช้วิธีการเลือกด้วยวิธีแบบเฉพาะเจาะจง แบบบังเอิญและแบบบอกต่อ เก็บข้อมูลด้วยวิธีเฝ้าสังเกต จดบันทึก สามารถสรุปประเด็นจากการสำรวจในส่วนขงรายละเอียดโครงการ ได้ดังนี้

#### 1.ข้อมูลทางกายภาพของโครงการกรณีศึกษา

- 1.1 เจ้าของโครงการ
- 1.2 ที่ตั้งโครงการ
- 1.3 ลักษณะโครงการ
- 1.4 จำนวนบ้านพักอาศัย
- 1.5 ปีที่เปิดดำเนินการ
- 1.6 อายุโครงการ
- 1.7 ระบบการก่อสร้าง
- 1.8 ระยะห่างจากทะเลที่ใกล้ที่สุด
- 1.9 แผนที่ของโครงการ
- 1.10 แผนผังของโครงการ

2. ข้อมูลด้านการใช้สอยของโครงการ

2.1 วิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อบริการลูกค้าภายในพื้นที่

ส่วนกลางของโครงการกรณีศึกษา

3. ข้อมูลทางกายภาพและการจัดสิ่งอำนวยความสะดวกภายในบ้านพักอาศัย

3.1 ข้อมูลเกี่ยวกับอัตราราคาขายบ้านพักอาศัย

3.2 ข้อมูลเกี่ยวกับการวางผังและรูปแบบการออกแบบของบ้านพักอาศัย

3.3 ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดวางพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านพักอาศัย

3.4 ข้อมูลเกี่ยวกับวัสดุในการตกแต่งภายในบ้านพักอาศัย

4. ภาพถ่ายบรรยากาศภายในโครงการ

แผนที่จังหวัดระยอง



ภาพที่ 4.1 แสดงแผนที่จังหวัดระยอง เขตพื้นที่ศึกษาอยู่ที่อำเภอแกลง จังหวัดระยอง

## พื้นที่ศึกษาดังอยู่ในอำเภอแกลง จังหวัดระยอง



ภาพที่ 4.2 แสดงแผนผังที่ตั้งของโครงการกรณีศึกษา

พบโครงการบ้านพักอาศัยเพื่อการท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาวเพื่อชาวยุโรปทั้งหมด 8 โครงการ โดยเลือกมาเป็นกรณีศึกษา ทั้งหมด 5 โครงการ ด้วยวิธีการเลือกแบบเฉพาะเจาะจง ( Purposive Sampling ) โดยโครงการที่เลือกมาเป็นกรณีศึกษาคือโครงการที่ 1-5

1. โครงการ SEA BREEZE
  2. โครงการ BLUE MANGO
  3. โครงการ BALI RESIDENCE
  4. โครงการ ECO GARDEN VILLAS
  5. โครงการ PALM TREE
  6. โครงการ MAE PHIM GARDEN
  7. โครงการ ROCK GARDEN
  8. โครงการ OCEAN VIEW
- A. แหลมแม่พิมพ์  
 B. วัดชากมะกรูด  
 C.อนุสาวรีย์สุนทรภู่

#### 4.1.1 ข้อมูลทางกายภาพของโครงการกรณีศึกษาที่ 1 โครงการ SEA BREEZE

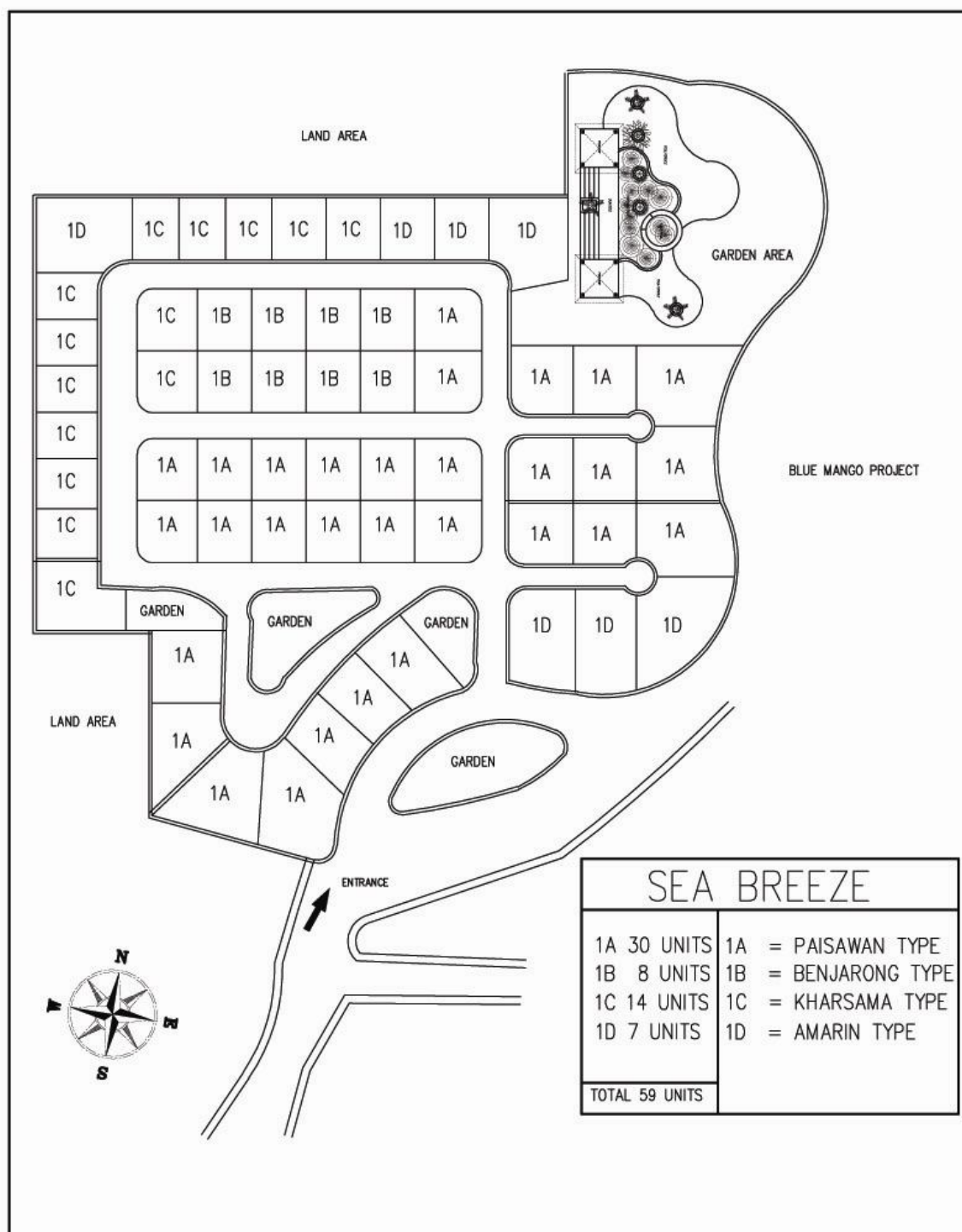


ภาพที่ 4.3 ภาพถ่ายโครงการกรณีศึกษาที่ 1 ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้วิจัย

ชื่อโครงการ	SEA BREEZE
4.1.1.1 เจ้าของโครงการ	บริษัท Logan Thailand จำกัด
4.1.1.2 ที่ตั้งโครงการ	236 หมู่ 3 หาดแม่พิมพ์ ตำบลกร้อ อำเภอกะเลง จังหวัดระยอง
4.1.1.3 ลักษณะโครงการ	โครงการสถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาว : บ้านชั้นเดียวและบ้าน 2 ชั้น
4.1.1.4 จำนวนบ้านพักอาศัย	59 หลัง
4.1.1.5 ปีที่เปิดดำเนินการ	เดือนมีนาคม พ.ศ.2552
4.1.1.6 อายุโครงการ	2ปี
4.1.1.7 ระบบการก่อสร้าง	ก่อสร้างด้วยระบบ เสา-คาน
4.1.1.8 ระยะห่างจากทะเลที่ใกล้ที่สุด	150เมตร
4.1.1.9 พื้นที่โครงการ	7 ไร่ 150 ตารางวา



## 4.1.1.11 แผนผังโครงการกรณีศึกษาที่ 1 โครงการ SEA BREEZE



ภาพที่ 4.5 ภาพแสดงแผนผังโครงการ SEA BREEZE



## 4.1.2. ข้อมูลด้านการใช้สอยของโครงการกรณีศึกษาที่ 1 โครงการ SEA BREEZE

## 4.1.2.1 สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางที่พบ

ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อบริการลูกค้าในพื้นที่ส่วนกลาง	
สิ่งอำนวยความสะดวก ส่วนกลางที่พบในโครงการ	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. สระว่ายน้ำ</li> <li>2. สระว่ายน้ำเด็ก</li> <li>3. ห้องอาบน้ำหรือshower</li> <li>4. ห้อง SAUNA</li> <li>5. ศาลาพักผ่อน(ข้างสระ)</li> <li>6. ห้องยิม หรือ FITNESS</li> <li>7. ร้านอาหาร</li> <li>8. ร้านค้าหรือ MINIMART</li> <li>9. สวนหย่อม</li> <li>10. ป้อมยาม</li> <li>11. เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 24 ชม.</li> <li>13. Service Center (เจ้าหน้าที่พูดภาษาอังกฤษได้)</li> <li>14. เจ้าหน้าที่ดูแลสวน</li> <li>15. SALE OFFICE</li> <li>16. บริการอินเทอร์เน็ต</li> <li>17. บริการซักรีดผ้า</li> <li>18. สนามเปตอง</li> <li>19. บริการรถรับ-ส่ง</li> </ol>

ตารางที่ 4.1 แสดงรายละเอียดสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการที่เลือกมาเป็นกรณีศึกษา

ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้วิจัย

#### 4.1.3. ข้อมูลทางกายภาพและการจัดสิ่งอำนวยความสะดวกภายในบ้านพักอาศัยของโครงการกรณีศึกษาที่ 1 โครงการ SEA BREEZE

โครงการกรณีศึกษาที่ 1 โครงการ SEA BREEZE มีรูปแบบบ้านพักอยู่ 4 รูปแบบด้วยกันคือ

- 1A. บ้านเดี่ยวชั้นเดียว-(Paiswan)
- 1B. บ้านเดี่ยวชั้นเดียว(Benjarong)
- 1C. บ้านเดี่ยว 2 ชั้น-(Kharma)
- 1D. บ้านเดี่ยว 2 ชั้น-(Amarin)

##### 4.1.3.1 ข้อมูลเกี่ยวกับอัตราราคาขายบ้านพักอาศัย โครงการ SEA BREEZE

กรณีศึกษา	บ้านพัก	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคาขาย(บาท)
1A	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว-(Paiswan)	130.00	3,450,000
1B	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว(Benjarong)	115.00	3,200,000
1C	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น-(Kharma)	155.00	4,950,000
1D	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น-(Amarin)	240.00	5,900,000

ตารางที่ 4.2 ตารางอัตราราคาบ้านพักอาศัย

ที่มา:จากการสำรวจของผู้วิจัย

#### 4.1.3.2 ข้อมูลเกี่ยวกับการวางผังและรูปแบบการออกแบบของบ้านพักอาศัย โครงการ SEA BREEZE

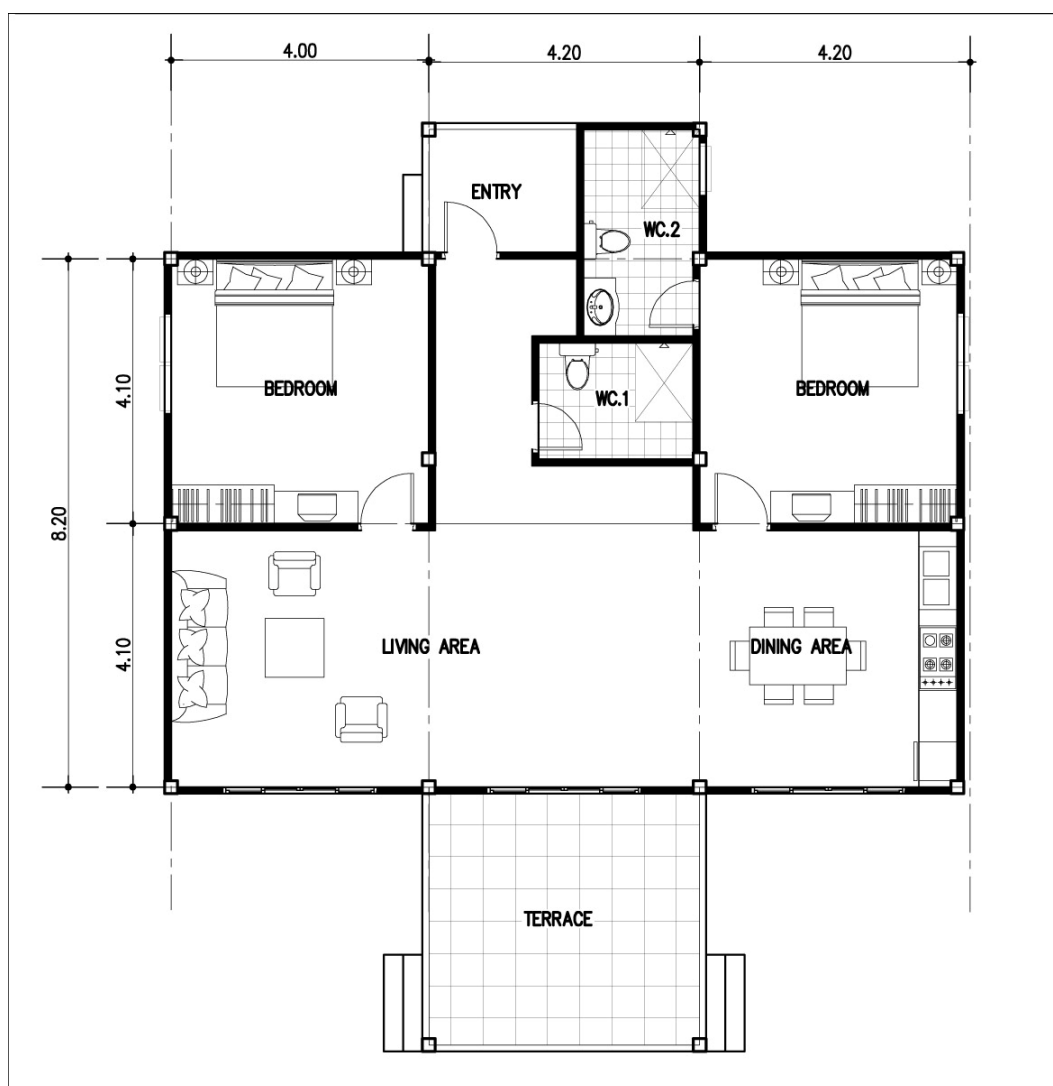
##### 1.1 บ้านพักกรณีศึกษา 1A (PAISAWAN)

ประเภทของบ้านพักอาศัย : บ้านเดี่ยวชั้นเดียว

ชื่อแบบบ้านพักอาศัย : PAISAWAN (1A)

รูปแบบของบ้านพักอาศัย : Tropical Style

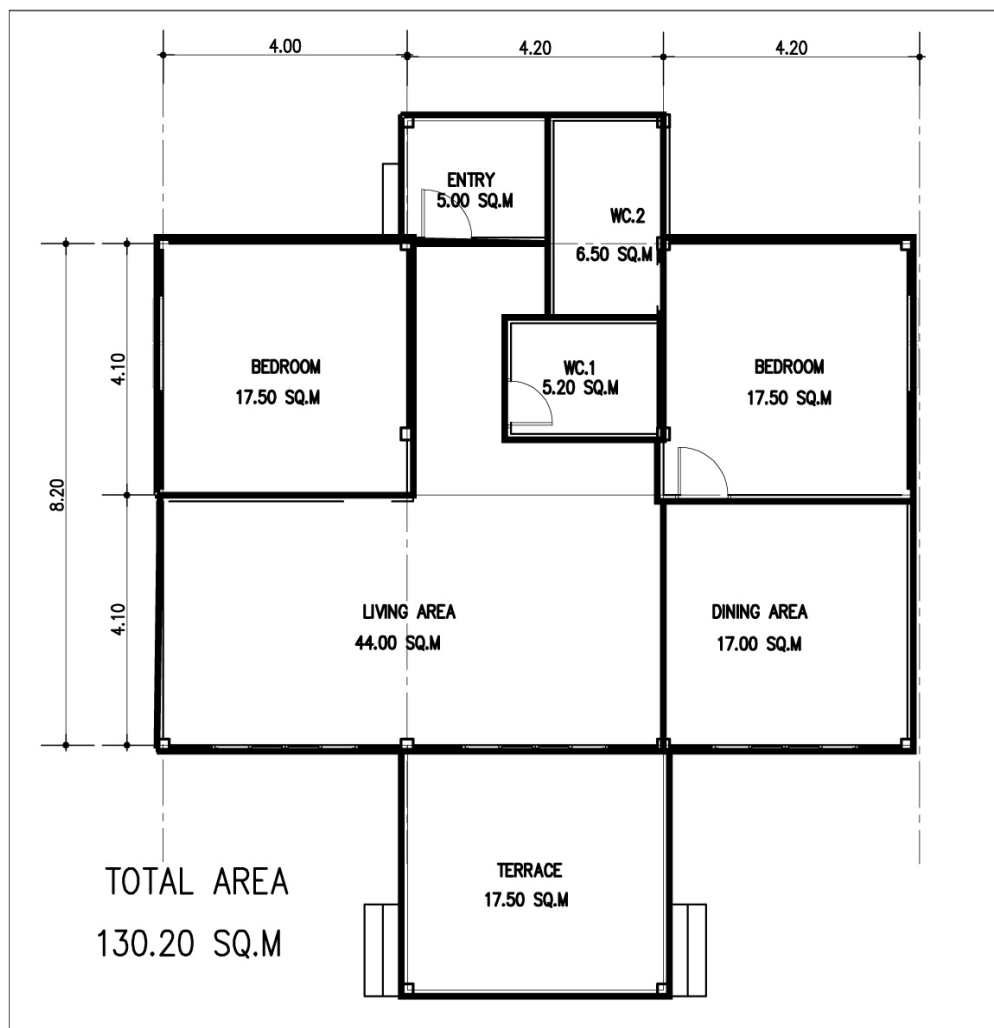
ผังพื้นบ้านพักอาศัยกรณีศึกษา 1A (PAISAWAN)



ภาพที่ 4.6 แสดงผังพื้นของบ้านพักกรณีศึกษาที่-1A

ที่มา : จากการสำรวจและวาดโดยผู้วิจัย

4.1.3.2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดวางพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านพักอาศัยกรณีศึกษา 1A (PAISAWAN)



ภาพที่ 4.7 แสดงผังการจัดแบ่งพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-1A

พื้นที่ใช้สอย		พื้นที่ (ตร.ม.)
ENTRY AREA	โถงทางเข้า	5.00
LIVING AREA	ส่วนเอนกประสงค์ (ส่วนนั่งเล่น)	44.00
DINNING AREA	ส่วนครัว	17.00
BED ROOM 1	ห้องนอน 1	17.50
BED ROOM 2	ห้องนอน 2	17.50
WC. AREA	ส่วนห้องน้ำ	11.50
TERRACE AREA	ส่วนระเบียง	17.50
TOTAL	รวม	130.00

ตารางที่ 4.3 แสดงผังการจัดแบ่งพื้นที่ของบ้านกรณีศึกษาที่-1A

ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้วิจัย

## 4.1.3.2.3 วัสดุและการตกแต่งภายในบ้านพักอาศัยกรณีศึกษา 1A (PAISAWAN)

ส่วน	พื้นที่	วัสดุ	สี
พื้น	-ส่วนห้องพัก และ นั่งเล่น	- ปูกระเบื้อง ขนาด 60X 60 ซม.	ส้ม
	-ส่วนทานอาหาร	- ปูกระเบื้อง ขนาด 60X 60 ซม.	ส้ม
	-ส่วนครัว	- ปูกระเบื้อง ขนาด 60X 60 ซม.	ส้ม
	-ส่วนห้องนอน	- ปูกระเบื้อง ขนาด 60X 60 ซม.	ส้ม
	-ส่วนห้องน้ำ	- ปูกระเบื้อง Ceramic Tile ขนาด 30 X 30 ซม.	ขาว
	-ส่วนระเบียง	- ปูกระเบื้อง ขนาด 60X 60 ซม.	ส้ม
ผนัง	-ส่วนห้องพัก และ นั่งเล่น	- ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนทานอาหาร	- ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนครัว	- ปูกระเบื้อง Ceramic Tile ขนาด 30 X 30 ซม.	ขาว
	-ส่วนห้องนอน	- ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนห้องน้ำ	- ปูกระเบื้อง Ceramic Tile ขนาด 30 X 30 ซม.	ขาว
	-ส่วนระเบียง	- ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	ขาว
ฝ้าเพดาน	-ส่วนห้องพัก และ นั่งเล่น	- ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนทานอาหาร	- ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนครัว	- ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนห้องน้ำ	- ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี ชนิดกันความชื้น	ขาว
	-ส่วนระเบียง	- ฝ้าไม้	ไม้

ตารางที่ 4.4 แสดงวัสดุและการตกแต่งที่สำรวจได้ภายในบ้านพักกรณีศึกษาที่-1A

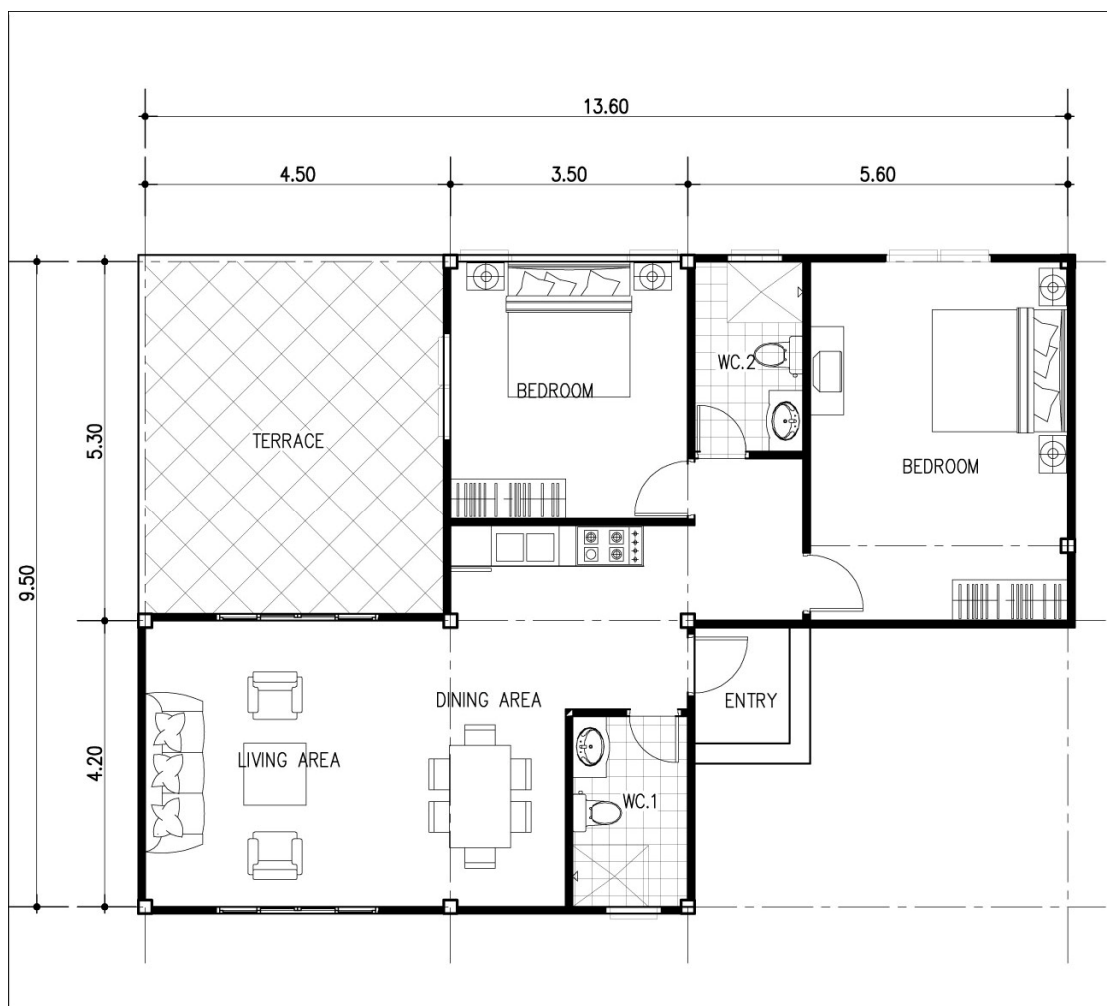
## 1.2 บ้านพักกรณีศึกษา 1B (BENJARONG)

ประเภทของบ้านพักอาศัย : บ้านเดี่ยวชั้นเดียว

ชื่อแบบบ้านพักอาศัย : BENJARONG(1B)

รูปแบบของบ้านพักอาศัย : Tropical Style

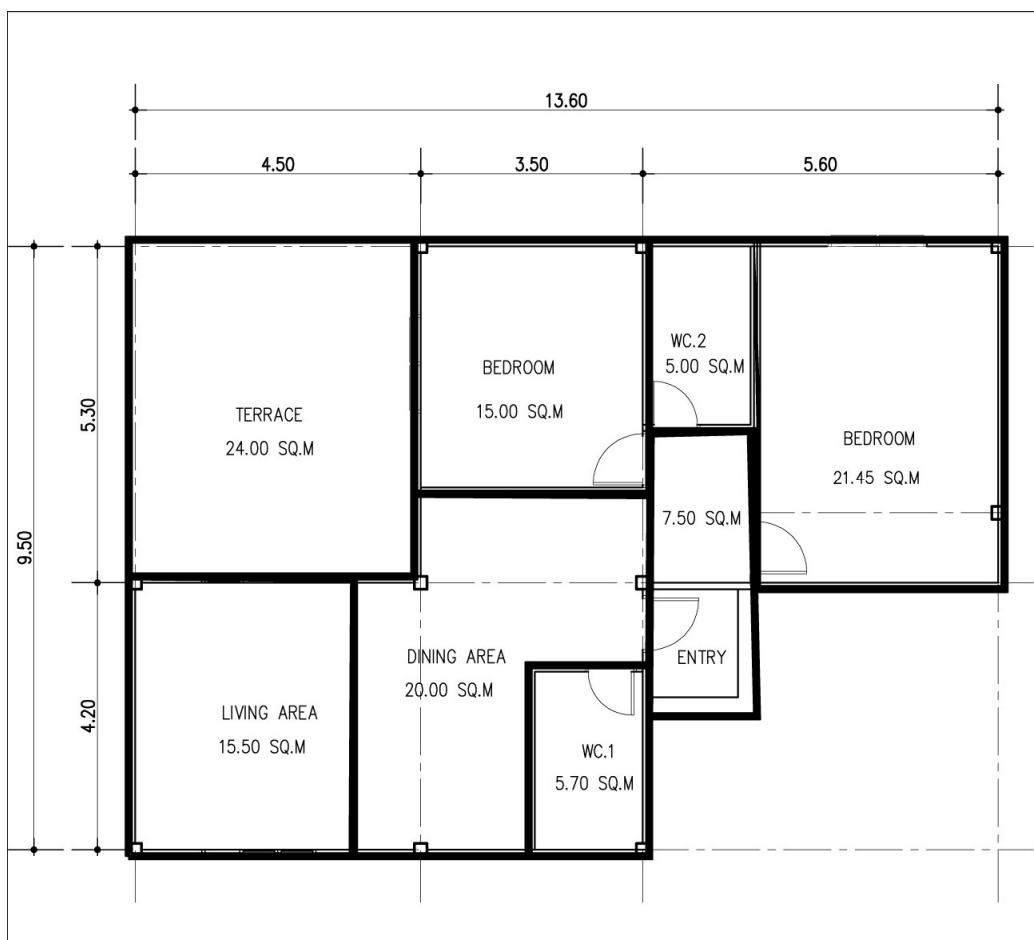
ผังพื้นบ้านพักอาศัยกรณีศึกษา 1B (BENJARONG)



ภาพที่ 4.8 แสดงผังพื้นบ้านพักกรณีศึกษาที่-1B

ที่มา : จากการสำรวจและวาดโดยผู้วิจัย

4.1.3.2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดวางพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านพักอาศัยกรณีศึกษา 1B (BENJARONG)



ภาพที่ 4.9 แสดงผังการจัดแบ่งพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-1B

ที่มา : จากการสำรวจและวาดโดยผู้วิจัย

พื้นที่ใช้สอย		พื้นที่ (ตร.ม.)
ENTRY AREA	โถงทางเข้า	7.50
LIVING AREA	ส่วนเอนกประสงค์ (ส่วนนั่งเล่น)	15.50
DINNING AREA	ส่วนครัว	20.00
BED ROOM 1	ห้องนอน 1	21.50
BED ROOM 2	ห้องนอน 2	15.00
WC. AREA	ส่วนห้องน้ำ	11
TERRACE AREA	ส่วนระเบียง	24.00
<b>TOTAL</b>	<b>รวม</b>	<b>115.00</b>

ตารางที่ 4.5 แสดงผังการจัดแบ่งพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-1B

ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้วิจัย

## 4.1.3.2.3 ข้อมูลวัสดุและการตกแต่งภายในบ้านพักอาศัยกรณีศึกษา 1B (BENJARONG)

ส่วน	พื้นที่	วัสดุ	สี
พื้น	-ส่วนห้องพัก และ นั่งเล่น	- ปูกระเบื้อง ขนาด 60X 60 ซม.	ส้ม
	-ส่วนทานอาหาร	- ปูกระเบื้อง ขนาด 60X 60 ซม.	ส้ม
	-ส่วนครัว	- ปูกระเบื้อง ขนาด 60X 60 ซม.	ส้ม
	-ส่วนห้องนอน	- ปูกระเบื้อง ขนาด 60X 60 ซม.	ส้ม
	-ส่วนห้องน้ำ	- ปูกระเบื้อง Ceramic Tile ขนาด 30 X 30 ซม.	ขาว
	-ส่วนระเบียง	- ปูกระเบื้อง ขนาด 60X 60 ซม.	ส้ม
ผนัง	-ส่วนห้องพัก และ นั่งเล่น	- ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนทานอาหาร	- ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนครัว	- ปูกระเบื้อง Ceramic Tile ขนาด 30 X 30 ซม.	ขาว
	-ส่วนห้องนอน	- ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนห้องน้ำ	- ปูกระเบื้อง Ceramic Tile ขนาด 30 X 30 ซม.	ขาว
	-ส่วนระเบียง	- ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	ขาว
ฝ้าเพดาน	-ส่วนห้องพัก และ นั่งเล่น	- ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนทานอาหาร	- ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนครัว	- ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนห้องน้ำ	- ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี ชนิดกันความชื้น	ขาว
	-ส่วนระเบียง	- ฝ้าไม้	ไม้

ตารางที่ 4.6 แสดงวัสดุและการตกแต่งที่สำรวจได้ภายในห้องพักกรณีศึกษาที่-1B



- 1.3 บ้านพักกรณีศึกษา 1C (KHARMA)  
 ประเภทของบ้านพักอาศัย : บ้านเดี่ยว 2 ชั้น  
 ชื่อแบบบ้านพักอาศัย : KHARMA (1C)  
 รูปแบบของบ้านพักอาศัย : Modern Style

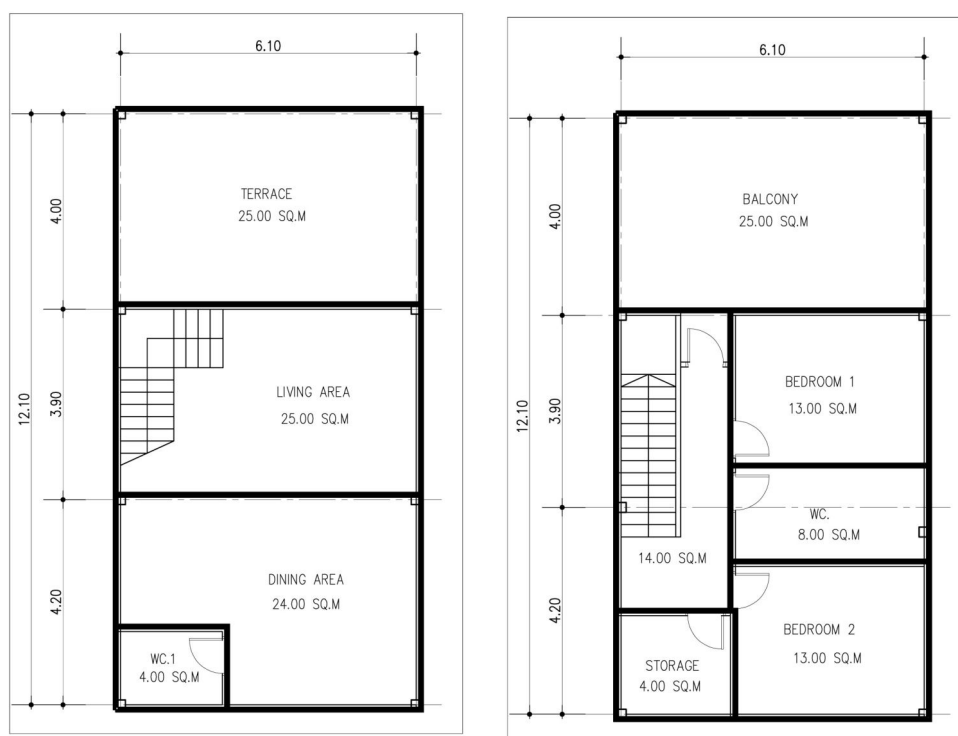
### ผังพื้นบ้านพักอาศัยกรณีศึกษา 1C (KHARMA)



ภาพที่ 4.10,4.11 แสดงผังพื้นของบ้านพักกรณีศึกษาที่-1C

ที่มา : จากการสำรวจและวาดโดยผู้วิจัย

#### 4.1.3.2.2 ข้อมูลการจัดแบ่งพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านพักอาศัยกรณีศึกษา 1C(KHARMA)



ภาพที่ 4.12,4.13 แสดงผังการจัดแบ่งพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-1C

ที่มา : จากการสำรวจและวาดโดยผู้วิจัย

พื้นที่ใช้สอย		พื้นที่ (ตร.ม.)
LIVING AREA	ส่วนเอนกประสงค์ (ส่วนนั่งเล่น)	25.00
DINNING AREA	ส่วนครัว	24.00
BED ROOM 1	ห้องนอน 1	13.00
BED ROOM 2	ห้องนอน 2	13.00
WC. AREA	ส่วนห้องน้ำ	11.00
TERRACE AREA	ส่วนระเบียง	50.00
STAIR	บันได	14.00
TOTAL	รวม	155.00

ตารางที่ 4.7 แสดงผังการจัดแบ่งพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-1C

ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้วิจัย

## 4.1.3.2.3 วัสดุและการตกแต่งภายในบ้านพักอาศัยกรณีศึกษา 1C(KHARMA)

ส่วน	พื้นที่	วัสดุ	สี
พื้น	-ส่วนห้องพัก และ นั่งเล่น	- ปูกระเบื้อง ขนาด 60X 60 ซม.	เทาเข้ม
	-ส่วนทานอาหาร	- ปูกระเบื้อง ขนาด 60X 60 ซม.	เทาเข้ม
	-ส่วนครัว	- ปูกระเบื้อง ขนาด 60X 60 ซม.	เทาเข้ม
	-ส่วนห้องนอน	- ปูกระเบื้อง ขนาด 60X 60 ซม.	เทาเข้ม
	-ส่วนห้องน้ำ	- ปูกระเบื้อง Ceramic Tile ขนาด 30 X 30 ซม.	ขาว
	-ส่วนระเบียง	- ปูกระเบื้อง ขนาด 60X 60 ซม.	เทาเข้ม
ผนัง	-ส่วนห้องพัก และ นั่งเล่น	- ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนทานอาหาร	- ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนครัว	- ปูกระเบื้อง Ceramic Tile ขนาด 30 X 30 ซม.	ขาว
	-ส่วนห้องนอน	- ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนห้องน้ำ	- ปูกระเบื้อง Ceramic Tile ขนาด 30 X 30 ซม.	ขาว
	-ส่วนระเบียง	- ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	ขาว
ฝ้าเพดาน	-ส่วนห้องพัก และ นั่งเล่น	- ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนทานอาหาร	- ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนครัว	- ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนห้องน้ำ	- ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี ชนิดกันความชื้น	ขาว
	-ส่วนระเบียง	- ฝ้าไม้	ไม้

ตารางที่ 4.8 แสดงวัสดุและการตกแต่งที่สำรวจได้ภายในบ้านพักกรณีศึกษาที่-1C

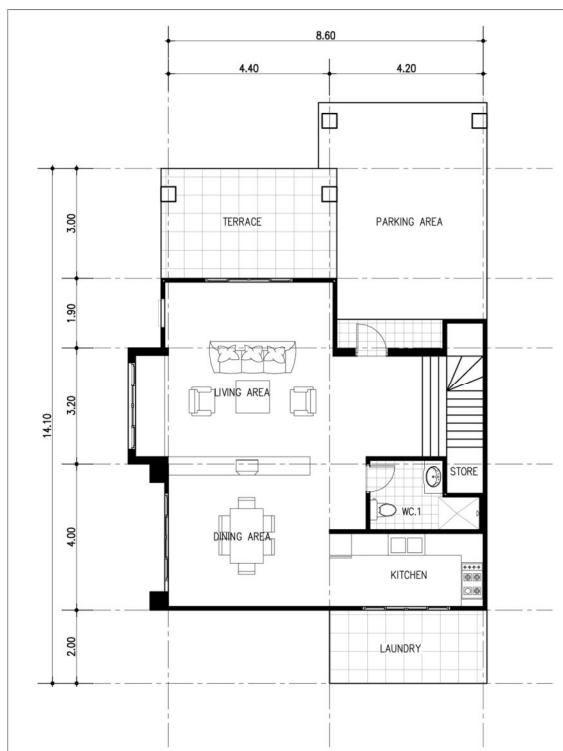
## 1.4 บ้านพักกรณีศึกษา 1D (AMARIN)

ประเภทของบ้านพักอาศัย : บ้านเดี่ยว 2 ชั้น

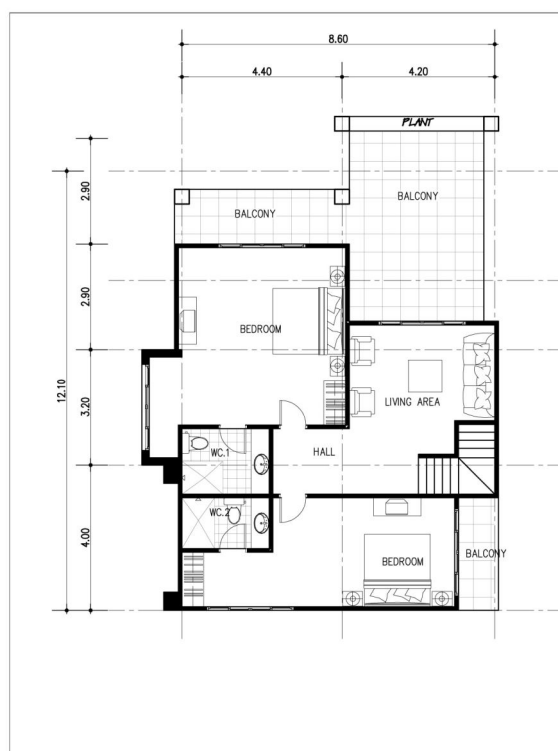
ชื่อแบบบ้านพักอาศัย : AMARIN (1D)

รูปแบบของบ้านพักอาศัย : Contemporary Style

### ผังพื้นบ้านพักอาศัย 1D (AMARIN)



ผังพื้นชั้น 1

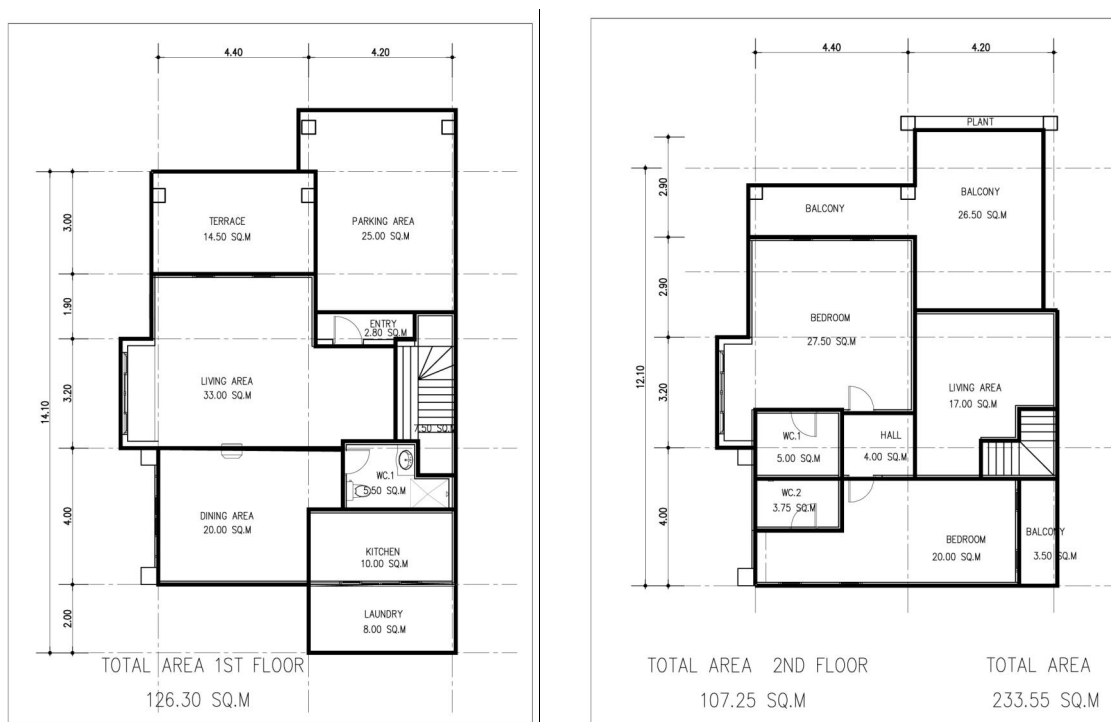


ผังพื้นชั้น 2

ภาพที่ 4.14,4.15 แสดงผังพื้นของบ้านพักกรณีศึกษาที่-1D

ที่มา : จากการสำรวจและวาดโดยผู้วิจัย

#### 4.1.3.2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดวางพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านพักอาศัยกรณีศึกษา 1D (AMARIN)



ภาพที่ 4.16,4.17 แสดงผังการจัดแบ่งพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-1D

ที่มา : จากการสำรวจและวาดโดยผู้วิจัย

พื้นที่ใช้สอย		พื้นที่ (ตร.ม.)
LIVING AREA	ส่วนเอนกประสงค์ (ส่วนนั่งเล่น)	50.00
DINNING AREA	ส่วนครัว	30.00
BED ROOM 1	ห้องนอน 1	27.50
BED ROOM 2	ห้องนอน 2	20.00
WC. AREA	ส่วนห้องน้ำ	14.25
TERRACE AREA	ส่วนระเบียง	41.00
LAUNDRY	ส่วนซักล้าง	8.00
STAIR	บันได	10.00
PARKING AREA		25.00
HALL		5.00
<b>TOTAL</b>	<b>รวม</b>	<b>240.00</b>

ตารางที่ 4.9 แสดงผังการจัดแบ่งพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-1D

ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้วิจัย

## 4.1.3.2.3 วัสดุและการตกแต่งภายในบ้านพักอาศัยกรณีศึกษา 1D (AMARIN)

ส่วน	พื้นที่	วัสดุ	สี
พื้น	-ส่วนห้องพัก และ นั่งเล่น	- ปูกระเบื้อง ขนาด 60X 60 ซม.	ส้ม
	-ส่วนทานอาหาร	- ปูกระเบื้อง ขนาด 60X 60 ซม.	ส้ม
	-ส่วนครัว	- ปูกระเบื้อง ขนาด 60X 60 ซม.	ส้ม
	-ส่วนห้องนอน	- ปูกระเบื้อง ขนาด 60X 60 ซม.	ส้ม
	-ส่วนห้องน้ำ	- ปูกระเบื้อง Ceramic Tile ขนาด 30 X 30 ซม.	ขาว
	-ส่วนระเบียง	- ปูกระเบื้อง ขนาด 60X 60 ซม.	ส้ม
ผนัง	-ส่วนห้องพัก และ นั่งเล่น	- ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนทานอาหาร	- ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนครัว	- ปูกระเบื้อง Ceramic Tile ขนาด 30 X 30 ซม.	ขาว
	-ส่วนห้องนอน	- ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนห้องน้ำ	- ปูกระเบื้อง Ceramic Tile ขนาด 30 X 30 ซม.	ขาว
	-ส่วนระเบียง	- ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	ขาว
ฝ้าเพดาน	-ส่วนห้องพัก และ นั่งเล่น	- ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนทานอาหาร	- ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนครัว	- ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนห้องน้ำ	- ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี ชนิดกันความชื้น	ขาว
	-ส่วนระเบียง	- ฝ้าไม้	ไม้

ตารางที่ 4.10 แสดงวัสดุและการตกแต่งที่สำรวจได้ภายในบ้านพักกรณีศึกษาที่-1D

#### 4.1.4 ภาพถ่ายบรรยากาศภายในโครงการกรณีศึกษาที่ 1 โครงการ Sea Breeze



ภาพที่ 4.18 ภาพแสดงป้ายบอกทางเข้าโครงการ ซีบีซ



ภาพที่ 4.19 ภาพแสดง SALE OFFICE หน้าโครงการและ ร้านอาหารหน้าโครงการ



ภาพที่ 4.20,4.21 ภาพแสดง ร้วและป้อมยามของโครงการ



ภาพที่ 4.22,4.23 ภาพแสดงถนนภายในโครงการ และบ้านหลังที่มีการประกาศให้เช่า



ภาพที่ 4.24,4.25 ภาพแสดงกฎระเบียบในการใช้สระว่ายน้ำ และภาพแสดงสวนหย่อม





ภาพที่ 4.26 ภาพแสดงสวนหย่อมของโครงการ



ภาพที่ 4.27, 4.28, 4.29, 4.30 ภาพแสดงบ้านพักอาศัยภายในโครงการ

#### 4.2.1 ข้อมูลทางกายภาพของโครงการกรณีศึกษาที่ 2 โครงการ BLUE MANGO



ภาพที่ 4.31 แสดงภาพถ่ายโครงการกรณีศึกษาที่ 2

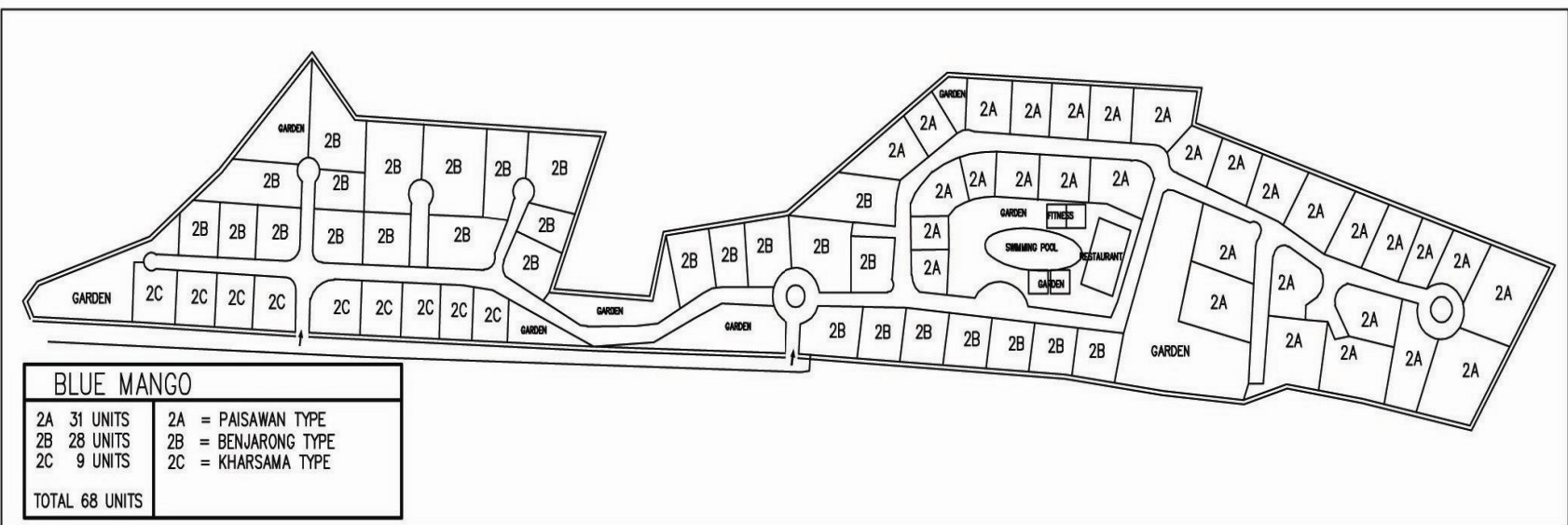
ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้วิจัย

ชื่อโครงการ	BLUE MANGO
4.2.1.1 เจ้าของโครงการ	บริษัท Logan Thailand จำกัด
4.2.1.2 ที่ตั้งโครงการ	236 หมู่ 3 หาดแม่พิมพ์ ตำบลกร่ำ อำเภอแกลง จังหวัดระยอง
4.2.1.3 ลักษณะโครงการ	โครงการสถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาว : บ้านชั้นเดียวและบ้าน 2 ชั้น
4.2.1.4 จำนวนบ้านพักอาศัย	68 หลัง
4.2.1.5 เปิดดำเนินการ	เดือนมีนาคม พ.ศ.2550
4.2.1.6 อายุโครงการ	4 ปี
4.2.1.7 ระบบการก่อสร้าง	ก่อสร้างด้วยระบบ เสา-คาน
4.2.1.8 ระยะห่างจากทะเลที่ใกล้ที่สุด	170 เมตร
4.2.1.9 พื้นที่โครงการ	8 ไร่ 350 ตารางวา



ภาพที่ 4.32 ภาพแสดงแผนที่ตั้งโครงการ BLUE MANGO

4.2.1.10 แผนผังโครงการกรณีศึกษาที่ 2 โครงการ BLUE MANGO



ภาพที่ 4.33 ภาพผังโครงการ BLUE MANGO

## 4.2.2. ข้อมูลด้านการใช้สอยของโครงการกรณีศึกษาที่ 2 โครงการ BLUE MANGO

## 4.2.2.1 สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง

ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อบริการลูกค้าในพื้นที่ส่วนกลาง	
สิ่งอำนวยความสะดวก ส่วนกลางที่พบในโครงการ	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. สระว่ายน้ำ</li> <li>2. สระว่ายน้ำเด็ก</li> <li>3. ห้องอาบน้ำหรือshower</li> <li>4. ศาลาพักผ่อน(ข้างสระ)</li> <li>5. ห้องยิม หรือ FITNESS</li> <li>6. ร้านอาหาร</li> <li>7. ห้องนวดแผนไทย</li> <li>8. ร้านค้าหรือ MINIMART</li> <li>9. สวนหย่อม</li> <li>10. ป้อมยาม</li> <li>11. เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 24 ชม.</li> <li>13. Service Center (เจ้าหน้าที่พูดภาษาอังกฤษได้)</li> <li>14. เจ้าหน้าที่ดูแลสวน</li> <li>15. SALE OFFICE</li> <li>16. บริการอินเทอร์เน็ต</li> <li>17. บริการซักรีดผ้า</li> <li>18. บริการรถรับ-ส่ง</li> </ol>

ตารางที่ 4.11 แสดงรายละเอียดสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการที่เลือกมาเป็นกรณีศึกษา

ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้วิจัย

#### 4.2.3. ข้อมูลทางกายภาพและการจัดสิ่งอำนวยความสะดวกภายในบ้านพักอาศัยของโครงการกรณีศึกษาที่ 2 โครงการ BLUE MANGO

โครงการกรณีศึกษาที่ 2 โครงการ BLUE MANGO มีรูปแบบบ้านพักอยู่ 3 รูปแบบด้วยกัน คือ

2A. บ้านเดี่ยวชั้นเดียว-(Paiswan)\*

2B. บ้านเดี่ยวชั้นเดียว(Benjarong)\*

2C. บ้านเดี่ยว 2 ชั้น-(TerraceHouse)

\*หมายเหตุ บ้านพักกรณีศึกษา 2A,2B รูปแบบเดียวกับบ้านพักอาศัยกรณีศึกษา 1A,1B\*

##### 4.2.3.1 ข้อมูลเกี่ยวกับอัตราราคาขาย-เช่าบ้านพักอาศัย โครงการ BLUEMANGO

กรณีศึกษา	บ้านพัก	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคาขาย(บาท)
2A	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว-(Paiswan)	130.00	3,450,000
2B	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว(Benjarong)	115.00	3,200,000
2C	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น(TerraceHouse)	140.00	4,350,000

ตารางที่ 4.12 ตารางอัตราราคาบ้านพักอาศัย

ที่มา : จากการสำรวจของผู้วิจัย

#### 4.2.3.2 ข้อมูลเกี่ยวกับการวางผังและรูปแบบการออกแบบของบ้านพักอาศัย โครงการ กรณีศึกษาที่ 2 โครงการ BLUEMANGO

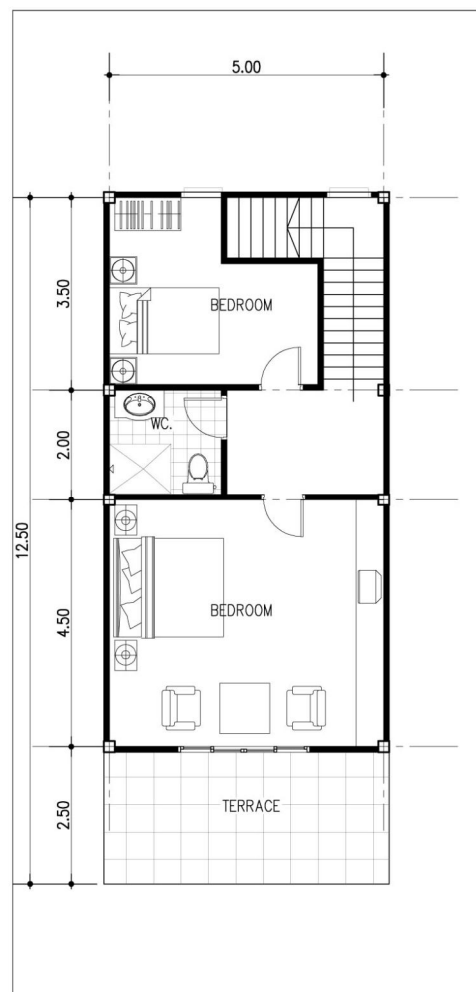
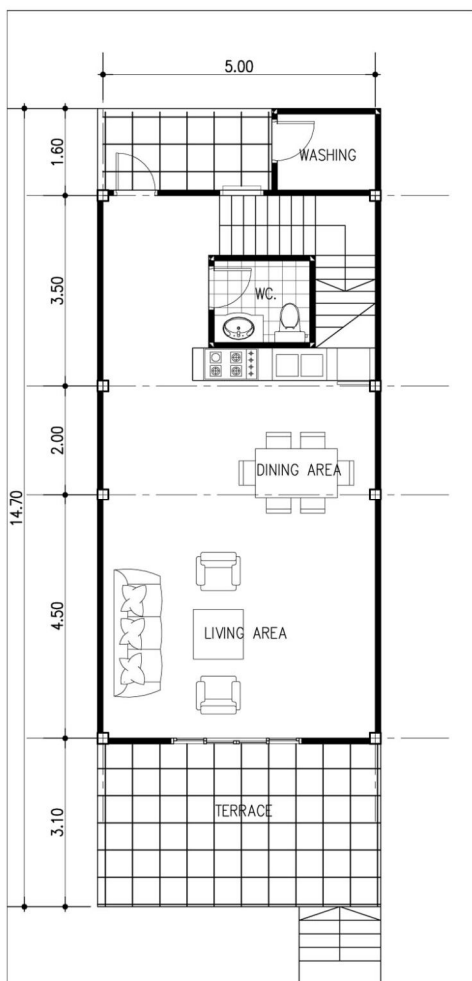
##### 2.1 บ้านพักกรณีศึกษา 2C (TERRACE HOUSE)

ประเภทของบ้านพักอาศัย : บ้าน 2 ชั้น

ชื่อแบบบ้านพักอาศัย : TERRACE HOUSE (2C)

รูปแบบของบ้านพักอาศัย : Modern Style

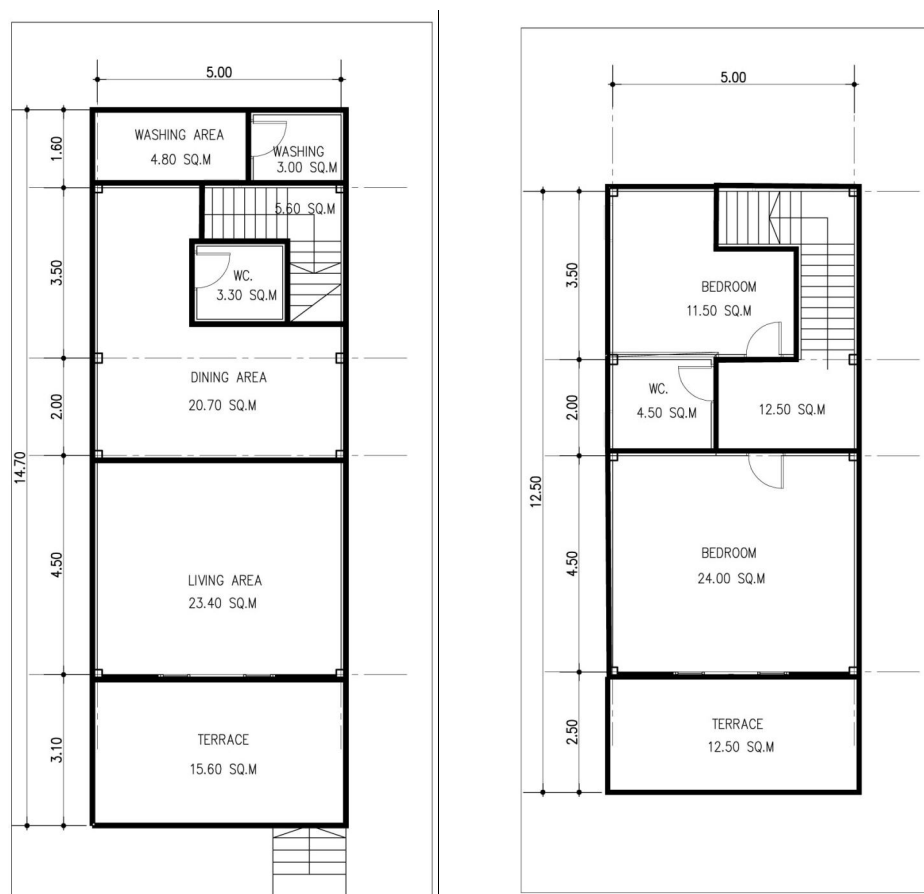
##### 2.1.2 ผังพื้นบ้านพักอาศัย



ภาพที่ 4.34, 4.35 แสดงผังพื้นของบ้านพักกรณีศึกษาที่-2C

ที่มา : จากการสำรวจและวาดโดยผู้วิจัย

#### 4.2.3.2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดวางพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านพักอาศัยกรณีศึกษา 2C (TERRACE HOUSE)



ภาพที่ 4.36, 4.37 แสดงผังการจัดแบ่งพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-2C

ที่มา : จากการสำรวจและวาดโดยผู้วิจัย

พื้นที่ใช้สอย		พื้นที่ (ตร.ม.)
LIVING AREA	ส่วนเอนกประสงค์ (ส่วนนั่งเล่น)	23.00
DINNING AREA	ส่วนครัว	20.70
BED ROOM 1	ห้องนอน 1	24.00
BED ROOM 2	ห้องนอน 2	10.50
WC. AREA	ส่วนห้องน้ำ	7.80
TERRACE AREA	ส่วนระเบียง	28.10
LAUNDRY	ส่วนซักล้าง	7.40
STAIR	บันได	11.50
<b>TOTAL</b>	<b>รวม</b>	<b>140.00</b>

ตารางที่ 4.13 แสดงผังการจัดแบ่งพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-2C

ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้วิจัย.



## 4.2.3.2.3 วัสดุและการตกแต่งภายในบ้านพักอาศัยกรณีศึกษา 2C (TERRACE HOUSE)

ส่วน	พื้นที่	วัสดุ	สี
พื้น	-ส่วนห้องพัก และ นั่งเล่น	- ปูกระเบื้อง ขนาด 60X 60 ซม.	ครีมอ่อน
	-ส่วนทานอาหาร	- ปูกระเบื้อง ขนาด 60X 60 ซม.	ครีมอ่อน
	-ส่วนครัว	- ปูกระเบื้อง ขนาด 60X 60 ซม.	ครีมอ่อน
	-ส่วนห้องนอน	- ปูกระเบื้อง ขนาด 60X 60 ซม.	ครีมอ่อน
	-ส่วนห้องน้ำ	- ปูกระเบื้อง Ceramic Tile ขนาด 30 X 30 ซม.	ขาว
	-ส่วนระเบียง	- ปูกระเบื้อง ขนาด 60X 60 ซม.	ครีมอ่อน
ผนัง	-ส่วนห้องพัก และ นั่งเล่น	- ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนทานอาหาร	- ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนครัว	- ปูกระเบื้อง Ceramic Tile ขนาด 30 X 30 ซม.	ขาว
	-ส่วนห้องนอน	- ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนห้องน้ำ	- ปูกระเบื้อง Ceramic Tile ขนาด 30 X 30 ซม.	ขาว
	-ส่วนระเบียง	- ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	ขาว
ฝ้าเพดาน	-ส่วนห้องพัก และ นั่งเล่น	- ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนทานอาหาร	- ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนครัว	- ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนห้องน้ำ	- ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี ชนิดกันความชื้น	ขาว
	-ส่วนระเบียง	- ฝ้าไม้	ไม้

ตารางที่ 4.14 แสดงวัสดุและการตกแต่งที่สำรวจได้ภายในบ้านพักกรณีศึกษาที่-2C

#### 4.2.3 ภาพถ่ายบรรยากาศภายในโครงการกรณีศึกษาที่ 2 โครงการ Blue Mango



ภาพที่ 4.38, 4.39 ภาพแสดง รั้วทางเข้าโครงการ และป้ายโครงการ



ภาพที่ 4.40, 4.41 ภาพแสดง รั้วทางเข้าโครงการ และถนนรอบโครงการ



ภาพที่ 4.42 ภาพแสดงห้องออกกำลังกายภายในโครงการ



ภาพที่ 4.43, 4.44, 4.45 ภาพบ้านพักอาศัยภายในโครงการ

#### 4.3.1 ข้อมูลทางกายภาพของโครงการกรณีศึกษาที่ 3 โครงการ BALI RESIDENCE



ภาพที่ 4.46 แสดงภาพถ่ายโครงการกรณีศึกษาที่ 3  
ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้วิจัย

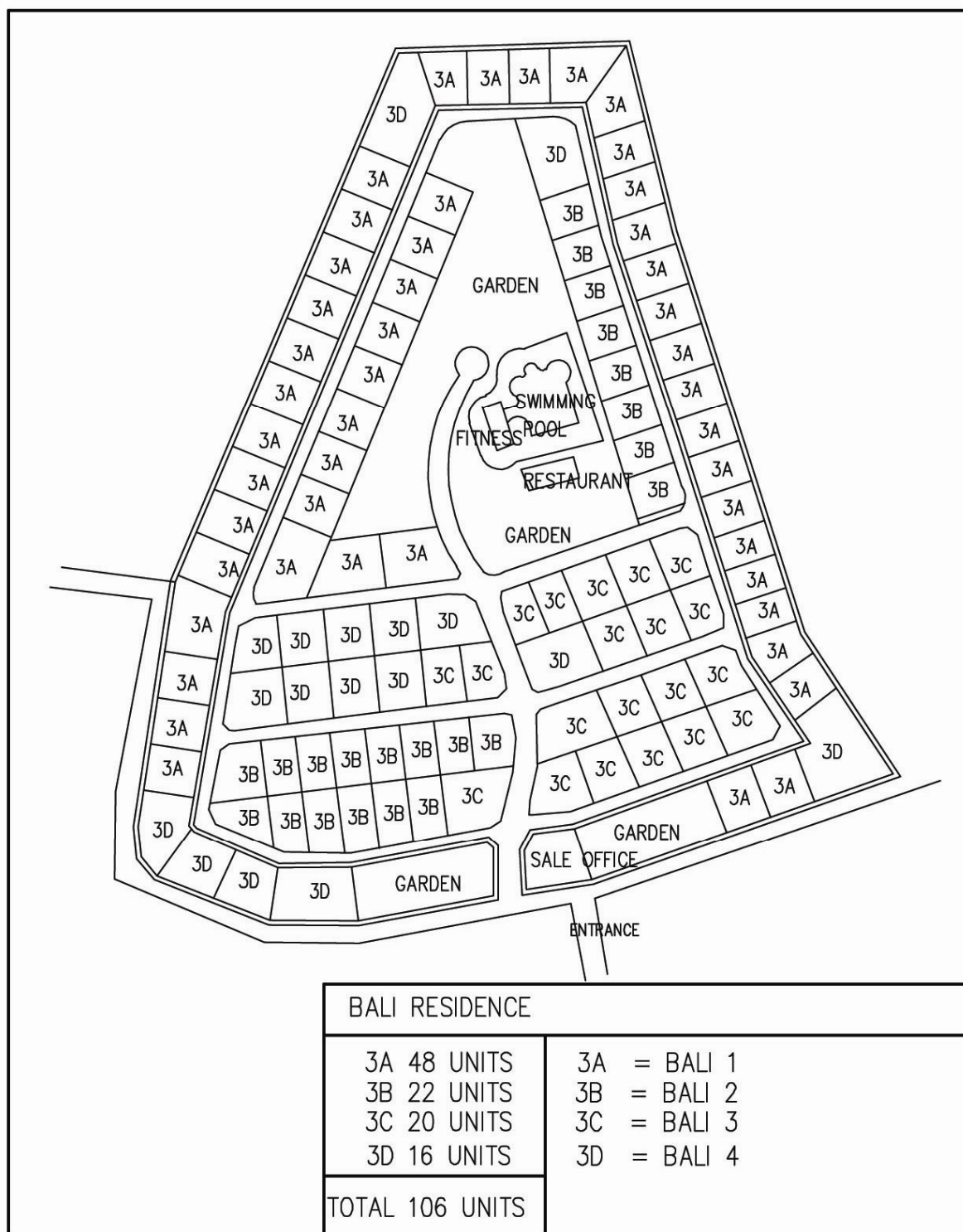
ชื่อโครงการ	BALI RESIDENCE
4.3.1.1 เจ้าของโครงการ	บริษัท Remon Management จำกัด
4.3.1.2 ที่ตั้งโครงการ	80/5 หาดแม่พิมพ์ ตำบลกร่ำ อำเภอแกลง จังหวัดระยอง
4.3.1.3 ลักษณะโครงการ	โครงการสถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาว : บ้านชั้นเดียว
4.3.1.4 จำนวนบ้านพักอาศัย	106 หลัง
4.3.1.5 เปิดดำเนินการ	เดือนมีนาคม พ.ศ.2551
4.3.1.6 อายุโครงการ	3 ปี
4.3.1.7 ระบบการก่อสร้าง	ก่อสร้างด้วยระบบ เสา-คาน
4.3.1.8 ระยะห่างจากทะเลที่ใกล้ที่สุด	2.5 กิโลเมตร
4.2.1.9 พื้นที่โครงการ	18 ไร่ 50 ตารางวา

## 4.3.1.9 ภาพถ่ายทางดาวเทียมของโครงการกรณีศึกษาที่ 3 โครงการ BALI RESIDENCE



ภาพที่ 4.47 ภาพถ่ายทางดาวเทียมของโครงการกรณีศึกษาที่ 3 โครงการ BALI RESIDENCE

## 4.3.1.10 แผนผังโครงการกรณีศึกษาที่ 3 โครงการ BALI RESIDENCE



ภาพที่ 4.48 ภาพแสดงแผนผังโครงการ BALI RESIDENCE

## 4.3.2. ข้อมูลด้านการใช้สอยของโครงการกรณีศึกษาที่3 โครงการ BALI RESIDENCE

## 4.3.2.1 สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง

ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อบริการลูกค้าในพื้นที่ส่วนกลาง	
สิ่งอำนวยความสะดวก ส่วนกลางที่พบในโครงการ	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. สระว่ายน้ำ</li> <li>2. สระว่ายน้ำเด็ก</li> <li>3. ห้องอาบน้ำหรือ shower</li> <li>4. ศาลาพักผ่อน</li> <li>5. ร้านอาหาร</li> <li>6. Sale office</li> <li>7. สวนหย่อม</li> <li>8. ป้อมยาม</li> <li>9. เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 24 ชม.</li> <li>10. เจ้าหน้าที่ดูแลสวน</li> </ol>

ตารางที่ 4.15 แสดงรายละเอียดสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการกรณีศึกษาที่ 3

ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้วิจัย

#### 4.1.3. ข้อมูลทางกายภาพและการจัดสิ่งอำนวยความสะดวกภายในบ้านพักอาศัยของโครงการกรณีศึกษาที่ 3 โครงการ BALI RESIDENCE

โครงการกรณีศึกษาที่ 3 โครงการ BALI RESIDENCE มีรูปแบบบ้านพักอยู่ 4 รูปแบบด้วยกันคือ

3A. บ้านเดี่ยวชั้นเดียว-BALI 1

3B. บ้านเดี่ยวชั้นเดียว-BALI 2

3C. บ้านเดี่ยวชั้นเดียว-BALI 3

3D. บ้านเดี่ยวชั้นเดียว-BALI 4

##### 4.1.3.1 ข้อมูลเกี่ยวกับอัตราราคาขายบ้านพักอาศัย โครงการ BALI RESIDENCE

กรณีศึกษา	บ้านพัก	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคาขาย(บาท)
3A	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว-BALI 1	90.00	2,736,000
3B	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว-BALI 2	125.00	2,900,000
3C	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว-BALI 3	140.00	3,250,000
3D	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว-BALI 4	175.00	3,850,000

ตารางที่ 4.16 ตารางอัตราราคาบ้านพักอาศัย

ที่มา : จากการสำรวจของผู้วิจัย



#### 4.1.3.2 ข้อมูลเกี่ยวกับการวางผังและรูปแบบการออกแบบของบ้านพักอาศัย โครงการ กรณีศึกษาที่ 3 โครงการ BALI RESIDENCE

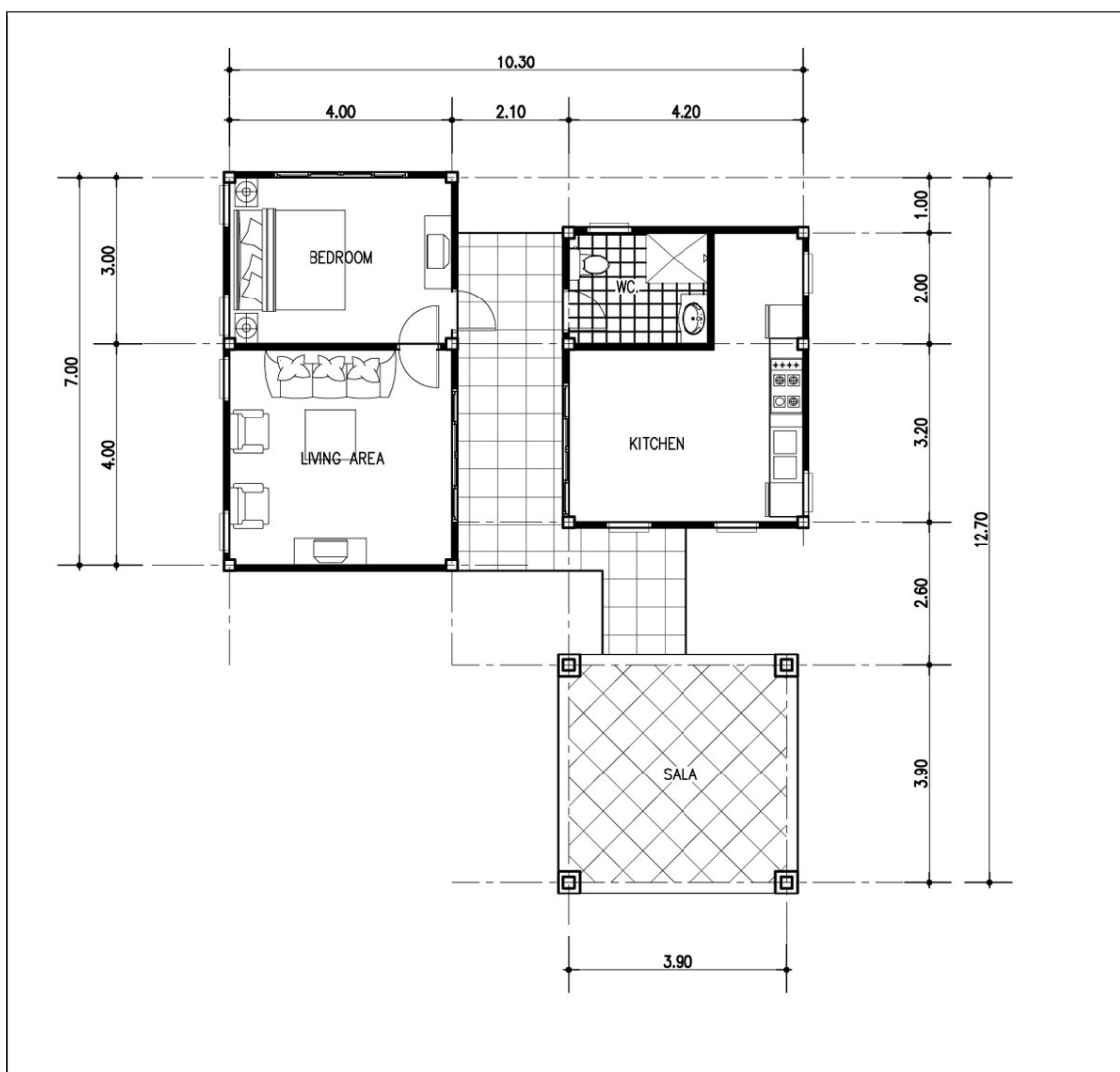
##### 3.1 บ้านพักกรณีศึกษา 3A BALI 1

ประเภทของบ้านพักอาศัย : บ้านเดี่ยวชั้นเดียว

ชื่อแบบบ้านพักอาศัย : BALI 1 (3A)

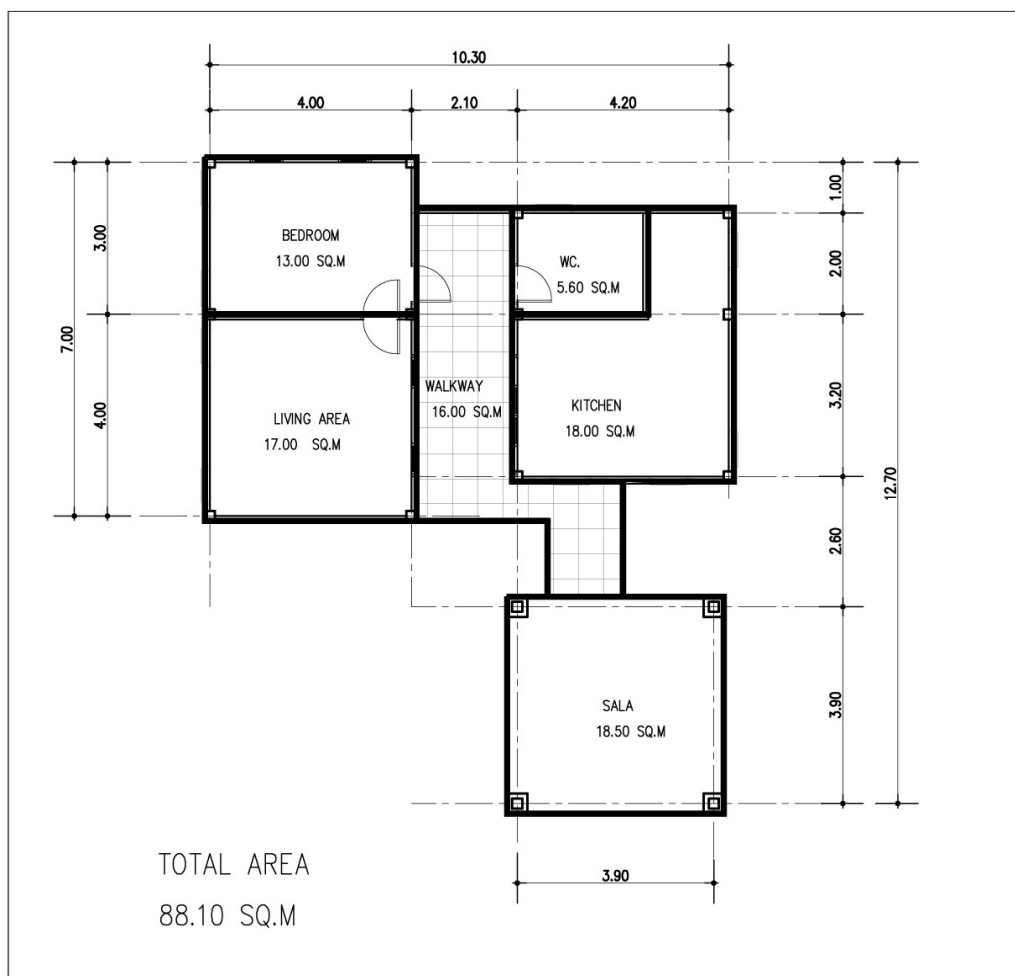
รูปแบบของบ้านพักอาศัย : Bali Tropical Style

##### ผังพื้นบ้านพักอาศัย 3A BALI 1



ภาพที่ 4.49 แสดงผังพื้นของบ้านพักกรณีศึกษาที่-3A ที่มา : จากการสำรวจและวาดโดยผู้วิจัย

#### 4.3.3.2 ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดวางพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านพักอาศัยกรณีศึกษา 3A BALI 1



ภาพที่ 4.50 แสดงผังการจัดแบ่งพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-3A

ที่มา : จากการสำรวจและวาดโดยผู้วิจัย

พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่ (ตร.ม.)
LIVING AREA ส่วนเอนกประสงค์ (ส่วนนั่งเล่น)	17.00
DINNING AREA ส่วนครัว	18.00
BED ROOM ห้องนอน	13.00
WC. AREA ส่วนห้องน้ำ	6.50
SALA ส่วนศาลา	18.50
WALKWAY ส่วนทางเดิน	18.00
TOTAL รวม	90.00

ตารางที่ 4.17 แสดงผังการจัดแบ่งพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-3A

ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้วิจัย.

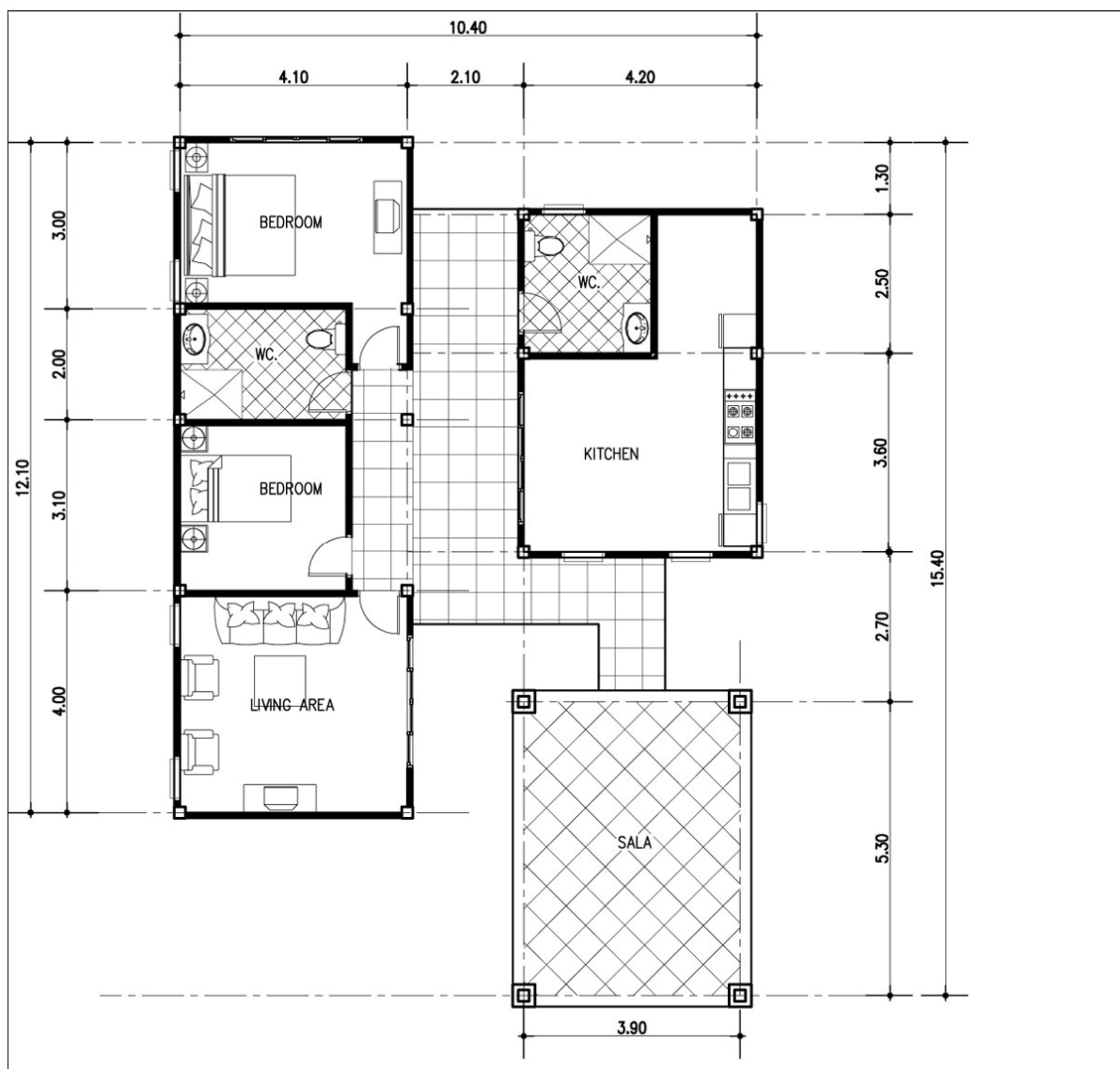
## 4.3.3.2.3 วัสดุและการตกแต่งภายในบ้านพักอาศัยกรณีศึกษา 3A BALI 1

ส่วน	พื้นที่	วัสดุ	สี
พื้น	-ส่วนห้องพัก และ นั่งเล่น	- ปูกระเบื้อง ขนาด 60X 60 ซม.	ส้ม
	-ส่วนทานอาหาร	- ปูกระเบื้อง ขนาด 60X 60 ซม.	ส้ม
	-ส่วนครัว	- ปูกระเบื้อง ขนาด 60X 60 ซม.	ส้ม
	-ส่วนห้องนอน	- ปูกระเบื้อง ขนาด 60X 60 ซม.	ส้ม
	-ส่วนห้องน้ำ	- ปูกระเบื้อง Ceramic Tile ขนาด 30 X 30 ซม.	ขาว
	-ส่วนระเบียง	- ปูกระเบื้อง ขนาด 60X 60 ซม.	ครีม
ผนัง	-ส่วนห้องพัก และ นั่งเล่น	- ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนทานอาหาร	- ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนครัว	- ปูกระเบื้อง Ceramic Tile ขนาด 30 X 30 ซม.	ขาว
	-ส่วนห้องนอน	- ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนห้องน้ำ	- ปูกระเบื้อง Ceramic Tile ขนาด 30 X 30 ซม.	ขาว
	-ส่วนระเบียง	- ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	ขาว
ฝ้าเพดาน	-ส่วนห้องพัก และ นั่งเล่น	- ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนทานอาหาร	- ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนครัว	- ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนห้องน้ำ	- ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี ชนิดกันความชื้น	ขาว
	-ส่วนระเบียง	- ฝ้าไม้	ไม้

ตารางที่ 4.18 แสดงวัสดุและการตกแต่งที่สำรวจได้ภายในบ้านพักกรณีศึกษาที่-3A

3.2 บ้านพักกรณีศึกษา 3B BALI 2  
 ประเภทของบ้านพักอาศัย : บ้านเดี่ยวชั้นเดียว  
 ชื่อแบบบ้านพักอาศัย : BALI 2 (3B)  
 รูปแบบของบ้านพักอาศัย : Bali Tropical Style

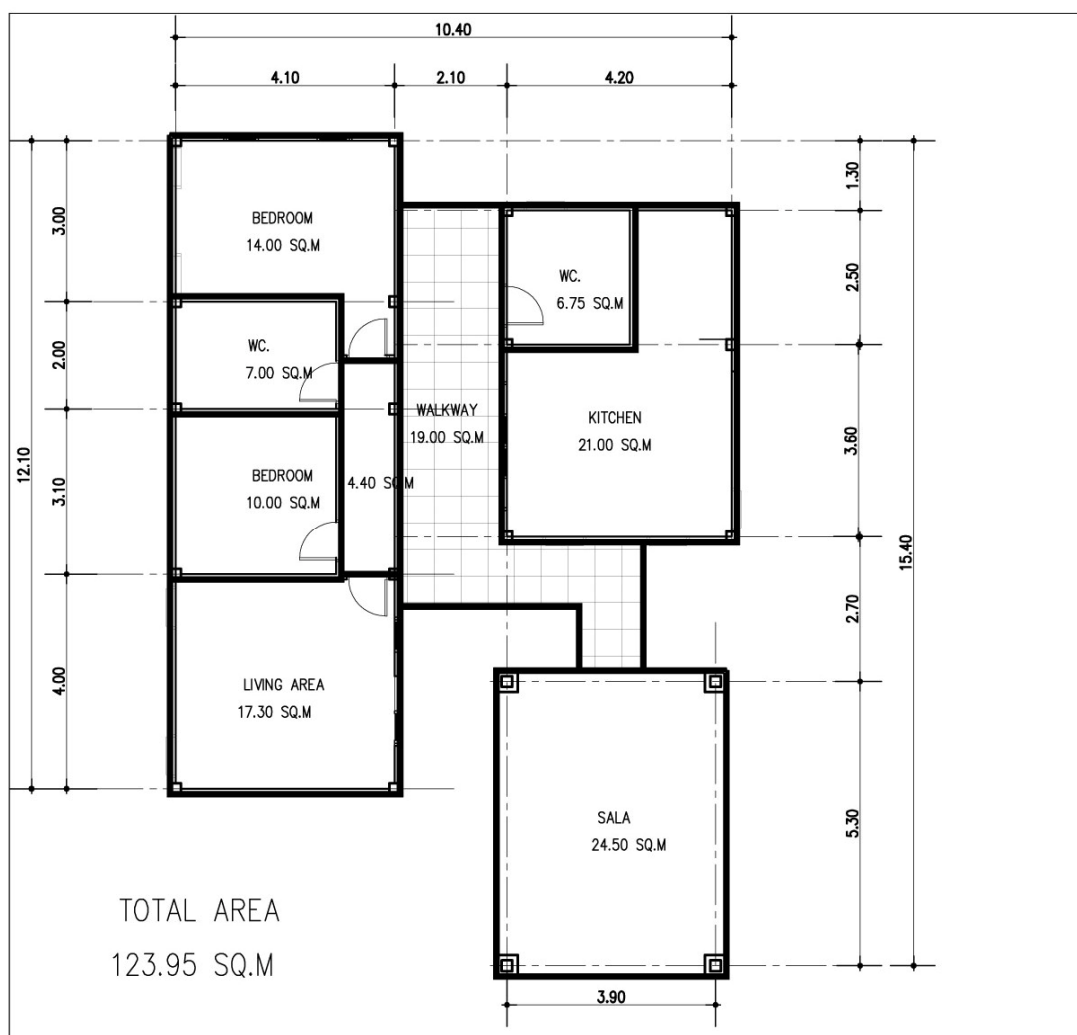
### ผังพื้นบ้านพักอาศัย



ภาพที่ 4.51 แสดงผังพื้นของบ้านพักกรณีศึกษาที่-3B(Bali 2)

ที่มา : จากการสำรวจและวาดโดยผู้วิจัย

## 4.3.3.2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดวางพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านพักอาศัยกรณีศึกษา 3B BALI 2



ภาพที่ 4.52 แสดงผังการจัดแบ่งพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-3B

ที่มา : จากการสำรวจและวาดโดยผู้วิจัย

พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่ (ตร.ม.)
LIVING AREA ส่วนเอนกประสงค์ (ส่วนนั่งเล่น)	17.30
DINNING AREA ส่วนครัว	21.00
BED ROOM 1 ห้องนอน 1	14.00
BED ROOM 2 ห้องนอน 2	10.00
WC. AREA ส่วนห้องน้ำ	14.80
SALA ส่วนศาลา	24.50
WALKWAY ส่วนทางเดิน	19.00
<b>TOTAL รวม</b>	<b>125.00</b>

ตารางที่ 4.19 แสดงผังการจัดแบ่งพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-3B

ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้วิจัย

## 4.3.3.2.3 วัสดุและการตกแต่งภายในบ้านพักอาศัยกรณีศึกษา 3B BALI 2

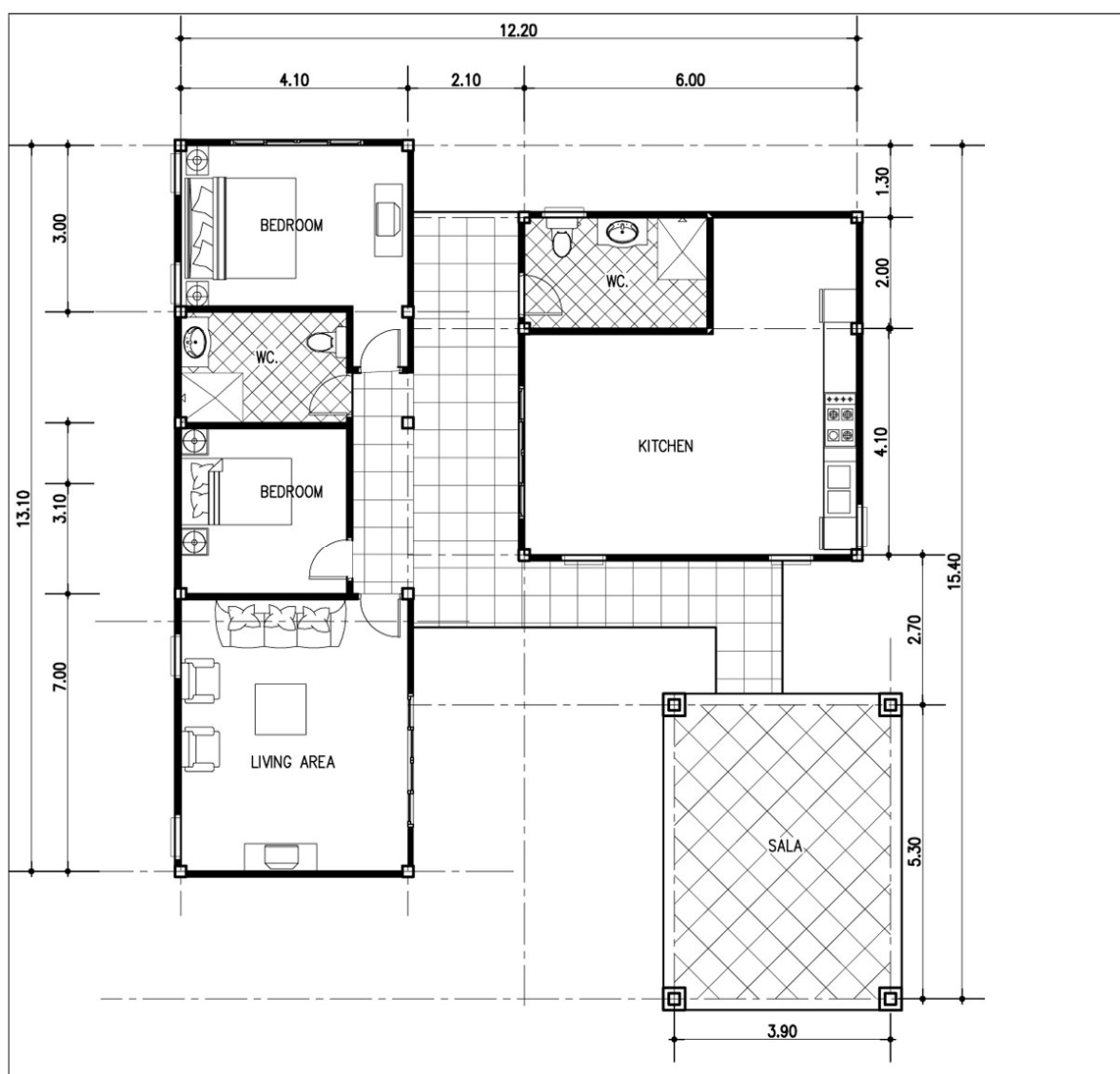
ส่วน	พื้นที่	วัสดุ	สี
พื้น	-ส่วนห้องพัก และ นั่งเล่น	- ปูกระเบื้อง ขนาด 60X 60 ซม.	ส้ม
	-ส่วนทานอาหาร	- ปูกระเบื้อง ขนาด 60X 60 ซม.	ส้ม
	-ส่วนครัว	- ปูกระเบื้อง ขนาด 60X 60 ซม.	ส้ม
	-ส่วนห้องนอน	- ปูกระเบื้อง ขนาด 60X 60 ซม.	ขาว
	-ส่วนห้องน้ำ	- ปูกระเบื้อง Ceramic Tile ขนาด 30 X 30 ซม.	ส้ม
	-ส่วนระเบียง	- ปูกระเบื้อง ขนาด 60X 60 ซม.	ส้ม
ผนัง	-ส่วนห้องพัก และ นั่งเล่น	- ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนทานอาหาร	- ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนครัว	- ปูกระเบื้อง Ceramic Tile ขนาด 30 X 30 ซม.	ขาว
	-ส่วนห้องน้ำ	- ปูกระเบื้อง Ceramic Tile ขนาด 30 X 30 ซม.	ขาว
	-ส่วนระเบียง	- ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	ขาว
ฝ้าเพดาน	-ส่วนห้องพัก และ นั่งเล่น	- ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนทานอาหาร	- ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนครัว	- ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนห้องน้ำ	- ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี ชนิดกันความชื้น	ขาว
	-ส่วนระเบียง	- ฝ้าไม้	ไม้

ตารางที่ 4.20 แสดงวัสดุและการตกแต่งที่สำรวจได้ภายในห้องพักกรณีศึกษาที่-3B

ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้วิจัย

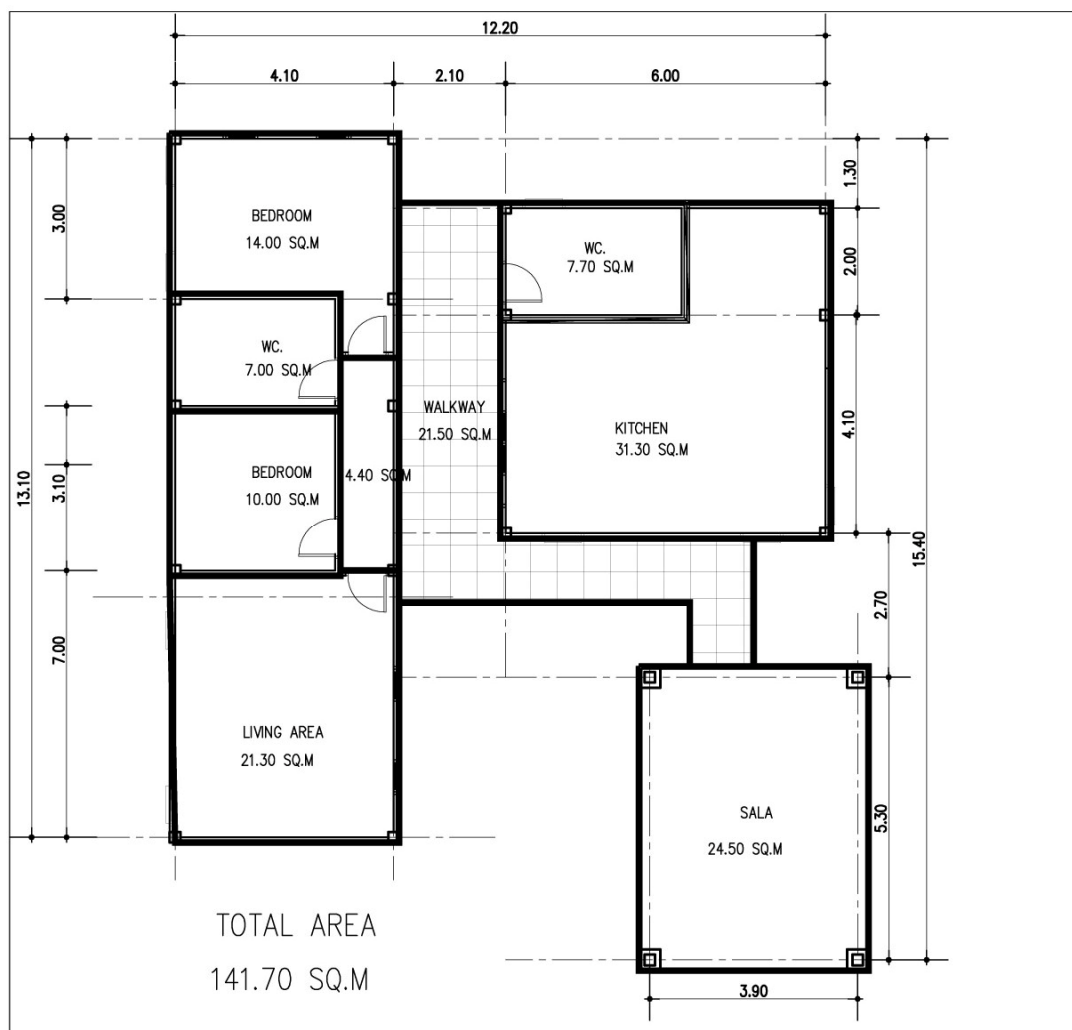
3.3 บ้านพักกรณีศึกษา 3C BALI 3  
 ประเภทของบ้านพักอาศัย : บ้านเดี่ยวชั้นเดียว  
 ชื่อแบบบ้านพักอาศัย : BALI 3 (3C)  
 รูปแบบของบ้านพักอาศัย : Bali Tropical Style

ผังพื้นบ้านพักอาศัยกรณีศึกษา 3C BALI 3



ภาพที่ 4.53 แสดงผังพื้นของบ้านพักกรณีศึกษาที่-3C  
 ที่มา : จากการสำรวจและวาดโดยผู้วิจัย

## 4.3.3.2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดวางพื้นที่ใช้สอยบ้านพักอาศัยกรณีศึกษา 3C BALI 3



ภาพที่ 4.54 แสดงผังการจัดแบ่งพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-3C

ที่มา : จากการสำรวจและวาดโดยผู้วิจัย

พื้นที่ใช้สอย		พื้นที่ (ตร.ม.)
LIVING AREA	ส่วนเอนกประสงค์ (ส่วนนั่งเล่น)	21.30
DINNING AREA	ส่วนครัว	30.30
BED ROOM 1	ห้องนอน 1	14.00
BED ROOM 2	ห้องนอน 2	10.00
WC. AREA	ส่วนห้องน้ำ	14.00
SALA	ส่วนศาลา	24.50
WALKWAY	ส่วนทางเดิน	21.50
<b>TOTAL</b>	<b>รวม</b>	<b>140.00</b>

ตารางที่ 4.21 แสดงผังการจัดแบ่งพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-3C

ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้วิจัย



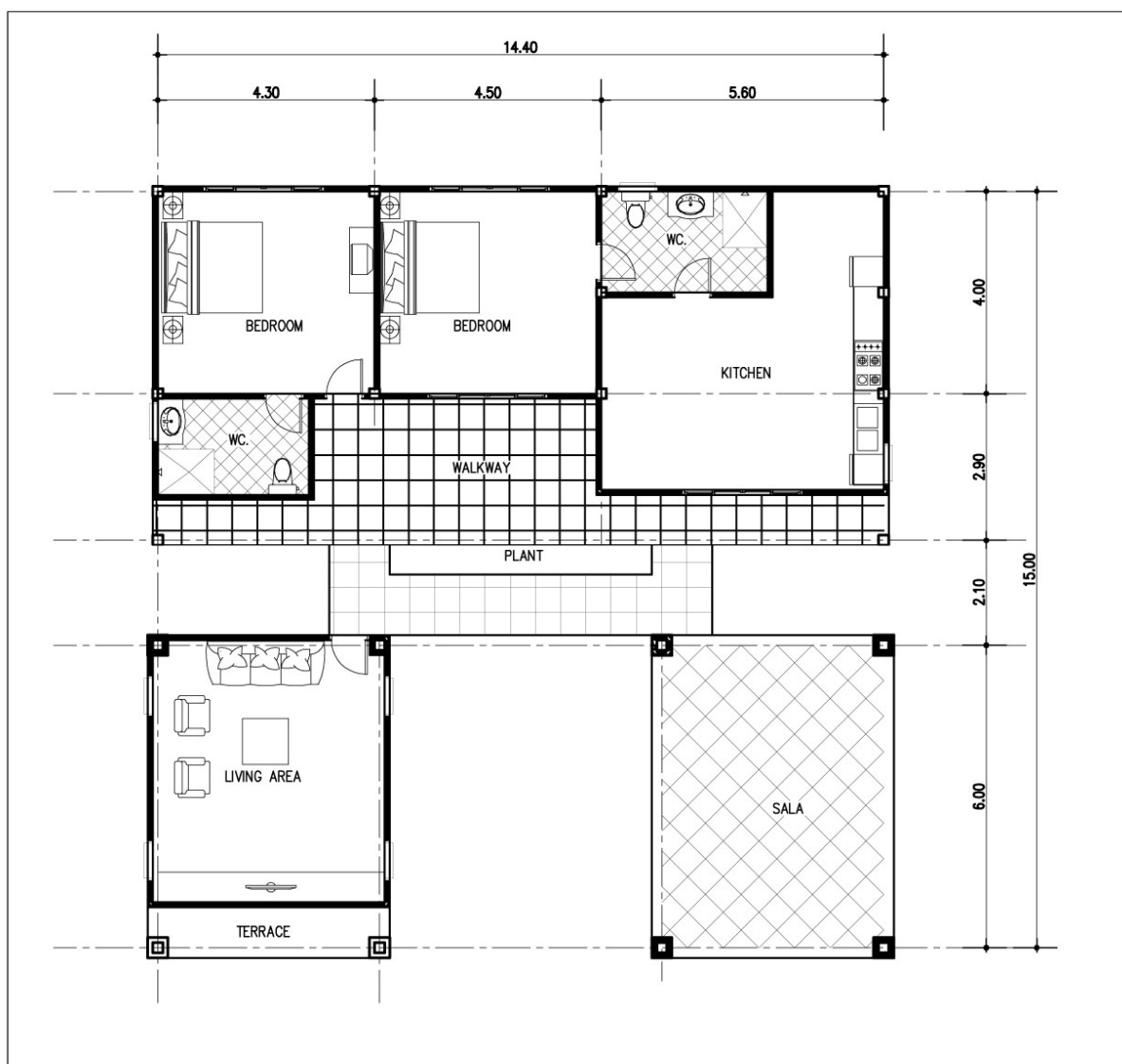
## 4.3.3.2.3 วัสดุและการตกแต่งภายในบ้านพักอาศัยกรณีศึกษา 3C BALI 3

ส่วน	พื้นที่	วัสดุ	สี
พื้น	-ส่วนห้องพัก และ นั่งเล่น	- ปูกระเบื้อง ขนาด 60X 60 ซม.	ครีม
	-ส่วนทานอาหาร	- ปูกระเบื้อง ขนาด 60X 60 ซม.	ครีม
	-ส่วนครัว	- ปูกระเบื้อง ขนาด 60X 60 ซม.	ครีม
	-ส่วนห้องนอน	- ปูกระเบื้อง ขนาด 60X 60 ซม.	ครีม
	-ส่วนห้องน้ำ	- ปูกระเบื้อง Ceramic Tile ขนาด 30 X 30 ซม.	ขาว
	-ส่วนระเบียง	- ปูกระเบื้อง ขนาด 60X 60 ซม.	ครีม
ผนัง	-ส่วนห้องพัก และ นั่งเล่น	- ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนทานอาหาร	- ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนครัว	- ปูกระเบื้อง Ceramic Tile ขนาด 30 X 30 ซม.	ขาว
	-ส่วนห้องนอน	- ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนห้องน้ำ	- ปูกระเบื้อง Ceramic Tile ขนาด 30 X 30 ซม.	ขาว
	-ส่วนระเบียง	- ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	ขาว
ฝ้าเพดาน	-ส่วนห้องพัก และ นั่งเล่น	- ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนทานอาหาร	- ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนครัว	- ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนห้องน้ำ	- ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี ชนิดกันความชื้น	ขาว
	-ส่วนระเบียง	- ฝ้าไม้	ไม้

ตารางที่ 4.22 แสดงวัสดุและการตกแต่งที่สำรวจได้ภายในห้องพักกรณีศึกษาที่-3C

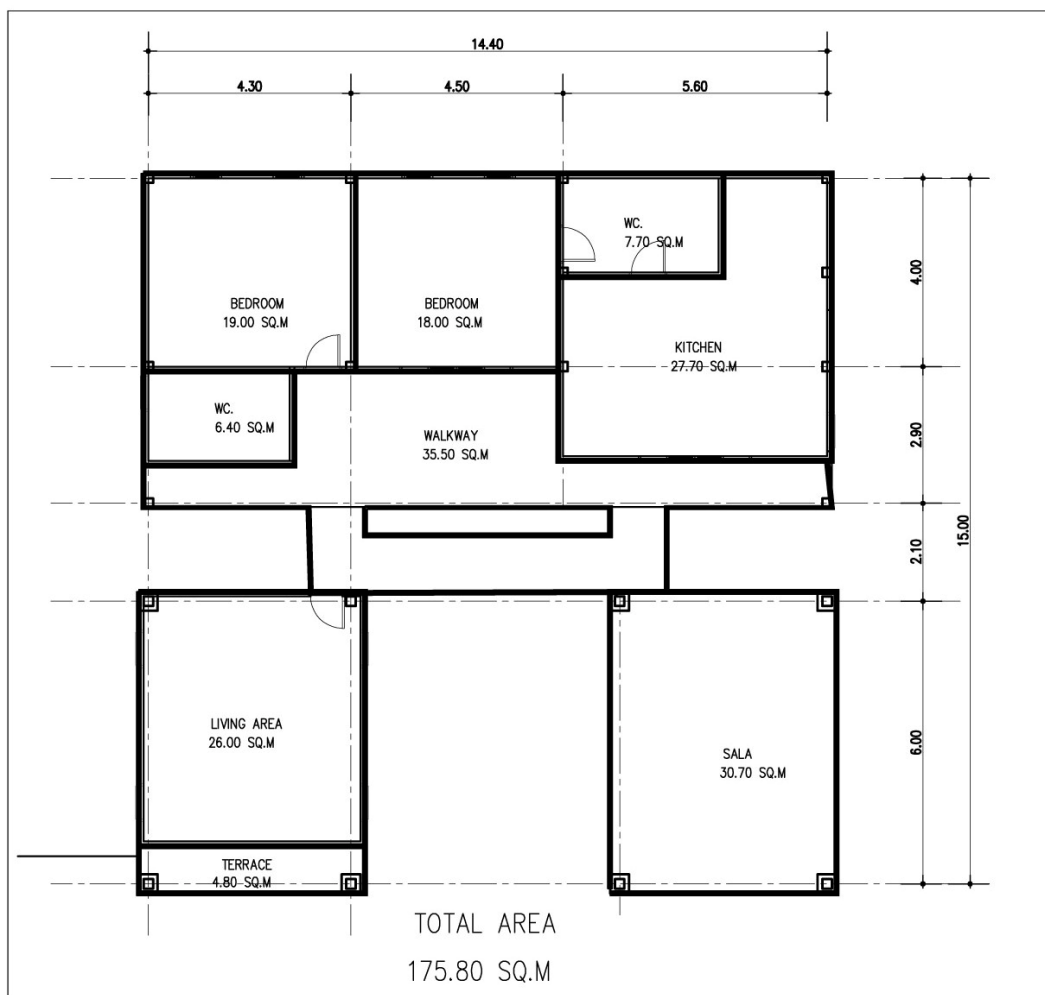
- 3.4 บ้านพักกรณีศึกษา 3D BALI 4  
 ประเภทของบ้านพักอาศัย : บ้านเดี่ยวชั้นเดียว  
 ชื่อแบบบ้านพักอาศัย : BALI 4 (3D)  
 รูปแบบของบ้านพักอาศัย : Bali Tropical Style

ผังพื้นบ้านพักอาศัยกรณีศึกษา 3D BALI 4



ภาพที่ 4.55 แสดงผังพื้นของบ้านพักกรณีศึกษาที่-3D  
 ที่มา : จากการสำรวจและวาดโดยผู้วิจัย

#### 4.3.3.2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดวางพื้นที่ใช้สอยบ้านพักอาศัยกรณีศึกษา 3D BALI 4



ภาพที่ 4.56 แสดงผังการจัดแบ่งพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-3D

ที่มา : จากการสำรวจและวาดโดยผู้วิจัย

พื้นที่ใช้สอย		พื้นที่ (ตร.ม.)
LIVING AREA	ส่วนเอนกประสงค์ (ส่วนนั่งเล่น)	26.00
DINNING AREA	ส่วนครัว	27.70
BED ROOM 1	ห้องนอน 1	19.00
BED ROOM 2	ห้องนอน 2	18.00
WC. AREA	ส่วนห้องน้ำ	14.10
SALA	ส่วนศาลา	30.70
WALKWAY	ส่วนทางเดิน	35.50
TERRACE	ระเบียง	4.00
<b>TOTAL</b>	<b>รวม</b>	<b>175.00</b>

ตารางที่ 4.23 แสดงผังการจัดแบ่งพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-3D

ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้วิจัย

## 4.3.3.2.3 วัสดุและการตกแต่งภายในบ้านพักอาศัยกรณีศึกษา 3D BALI 4

ส่วน	พื้นที่	วัสดุ	สี
พื้น	-ส่วนห้องพัก และ นั่งเล่น	- ปูกระเบื้อง ขนาด 60X 60 ซม.	ครีม
	-ส่วนทานอาหาร	- ปูกระเบื้อง ขนาด 60X 60 ซม.	ครีม
	-ส่วนครัว	- ปูกระเบื้อง ขนาด 60X 60 ซม.	ครีม
	-ส่วนห้องนอน	- ปูกระเบื้อง ขนาด 60X 60 ซม.	ครีม
	-ส่วนห้องน้ำ	- ปูกระเบื้อง Ceramic Tile ขนาด 30 X 30 ซม.	ขาว
	-ส่วนระเบียง	- ปูกระเบื้อง ขนาด 60X 60 ซม.	ครีม
ผนัง	-ส่วนห้องพัก และ นั่งเล่น	- ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนทานอาหาร	- ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนครัว	- ปูกระเบื้อง Ceramic Tile ขนาด 30 X 30 ซม.	ขาว
	-ส่วนห้องนอน	- ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนห้องน้ำ	- ปูกระเบื้อง Ceramic Tile ขนาด 30 X 30 ซม.	ขาว
	-ส่วนระเบียง	- ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	ขาว
ฝ้าเพดาน	-ส่วนห้องพัก และ นั่งเล่น	- ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนทานอาหาร	- ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนครัว	- ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนห้องน้ำ	- ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี ชนิดกันความชื้น	ขาว
	-ส่วนระเบียง	- ฝ้าไม้	ไม้

ตารางที่ 4.24 แสดงวัสดุและการตกแต่งที่สำรวจได้ภายในห้องพักกรณีศึกษาที่-3D

### 4.3.3 ภาพถ่ายบรรยากาศภายในโครงการกรณีศึกษาที่ 3 โครงการ Bali Residence



ภาพที่ 4.57 ภาพแสดงป้ายโครงการ



ภาพที่ 4.58, 4.59 ภาพแสดงสวนหย่อมภายในโครงการ



ภาพที่ 4.60, 4.61 ภาพแสดงถนนภายในโครงการ



ภาพที่ 4.62, 4.63, 4.64 ภาพแสดงบ้านพักอาศัยภายในโครงการ

#### 4.4.1 ข้อมูลทางกายภาพของโครงการกรณีศึกษาที่ 4 โครงการ ECO GARDEN VILLAS



ภาพที่ 4.65 แสดงภาพถ่ายโครงการกรณีศึกษาที่ 4

ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้วิจัย

ชื่อโครงการ	ECO GARDEN VILLAS
4.4.1.1 เจ้าของโครงการ	บริษัท ECO GARDEN VILLAS Thailand จำกัด
4.4.1.2 ที่ตั้งโครงการ	77 หมู่ 1 ตำบลชากพง อำเภอแก่ง จังหวัด ระยอง
4.4.1.3 ลักษณะโครงการ	โครงการสถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวแบบพำนัก ระยะยาว : บ้านชั้นเดียว
4.4.1.4 จำนวนบ้านพักอาศัย	24 หลัง
4.4.1.5 เปิดดำเนินการ	เดือนมีนาคม พ.ศ.2552
4.4.1.6 อายุโครงการ	2 ปี
4.4.1.7 ระบบการก่อสร้าง	ก่อสร้างด้วยระบบ เสา-คาน
4.4.1.8 ระยะห่างจากทะเลที่ใกล้ที่สุด	2.5 กิโลเมตร
4.4.1.9 พื้นที่โครงการ	2.5 ไร่

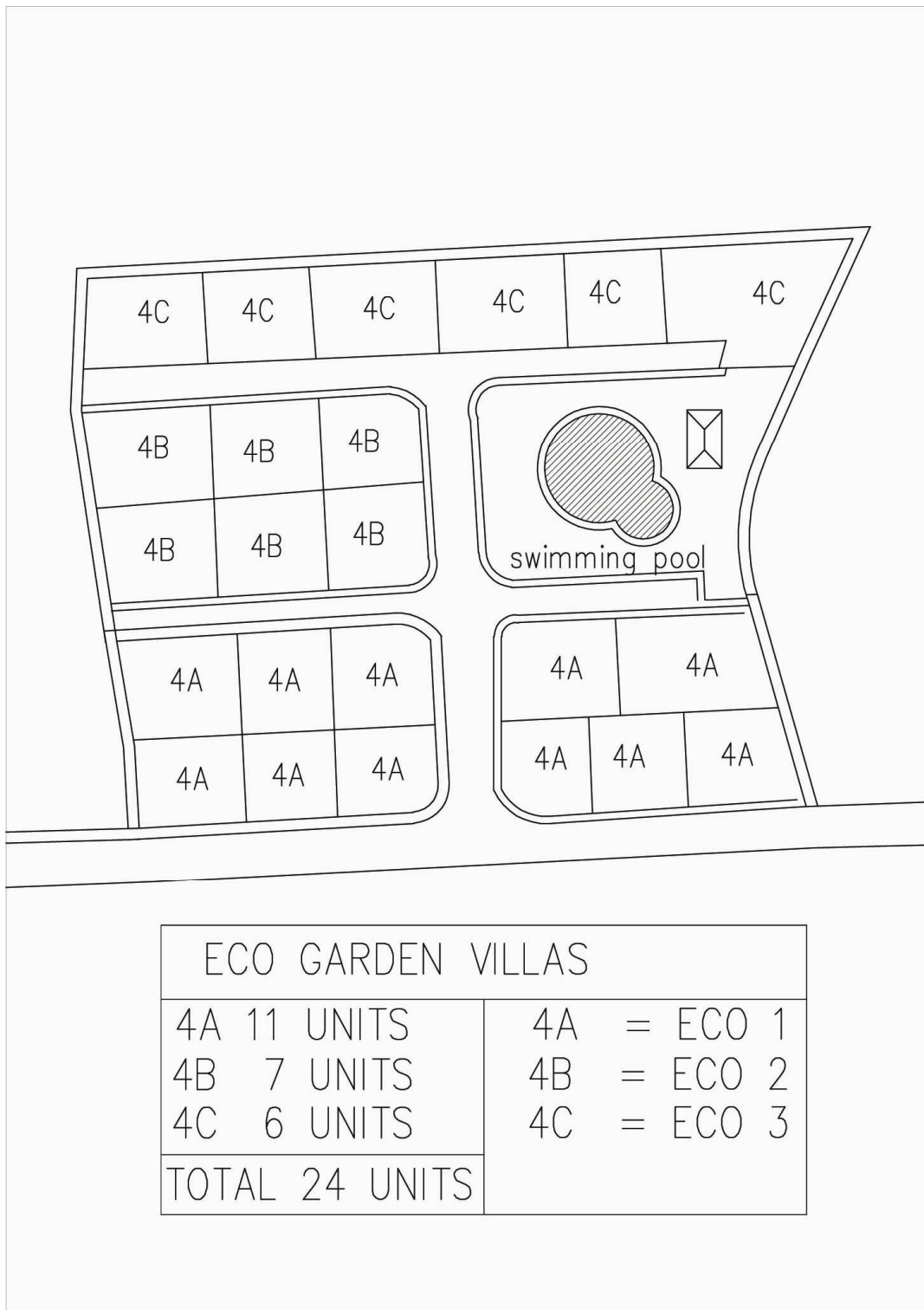
4.4.1.9 ภาพถ่ายทางดาวเทียมของโครงการรีสอร์ทศึกษาที่4 โครงการ ECO GARDEN VILLAS



ภาพที่ 4.66 ภาพถ่ายทางดาวเทียมของโครงการรีสอร์ทศึกษาที่4 โครงการ ECO GARDEN VILLAS



4.4.1.10 แผนผังโครงการกรณีศึกษาที่ 4 โครงการ ECO GARDEN VILLAS



ภาพที่ 4.67 ภาพแสดงแผนผังโครงการ ECO GARDEN

## 4.4.2. ข้อมูลด้านการใช้สอยของโครงการกรณีศึกษาที่ 4 โครงการ ECO GARDEN VILLAS

## 4.4.2.1 สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง

ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อบริการลูกค้าในพื้นที่ส่วนกลาง	
สิ่งอำนวยความสะดวก ส่วนกลางที่พบในโครงการ	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. สระว่ายน้ำ</li> <li>2. สระว่ายน้ำเด็ก</li> <li>3. ห้องอาบน้ำหรือ shower</li> <li>4. ศาลาพักผ่อน</li> <li>5. สวนหย่อม</li> <li>6. ป้อมยาม</li> <li>7. เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 24 ชม.</li> <li>8. เจ้าหน้าที่ดูแลสวน</li> </ol>

ตารางที่ 4.25 แสดงรายละเอียดสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการที่ 4โครงการ Eco garden

ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้วิจัย

#### 4.4.3. ข้อมูลทางกายภาพและการจัดสิ่งอำนวยความสะดวกภายในบ้านพักอาศัยของโครงการกรณีศึกษาที่ 4 โครงการ ECO GARDEN VILLAS

โครงการกรณีศึกษาที่ 4 โครงการ ECO GARDEN VILLAS มีรูปแบบบ้านพักอยู่ 3 รูปแบบด้วยกันคือ

4A. บ้านเดี่ยวชั้นเดียว-ECO GARDEN 1

4B. บ้านเดี่ยวชั้นเดียว-ECO GARDEN 2

4C. บ้านเดี่ยวชั้นเดียว-ECO GARDEN 3

##### 4.4.3.1 ข้อมูลเกี่ยวกับอัตราราคาขายบ้านพักอาศัย โครงการ ECO GARDEN VILLAS

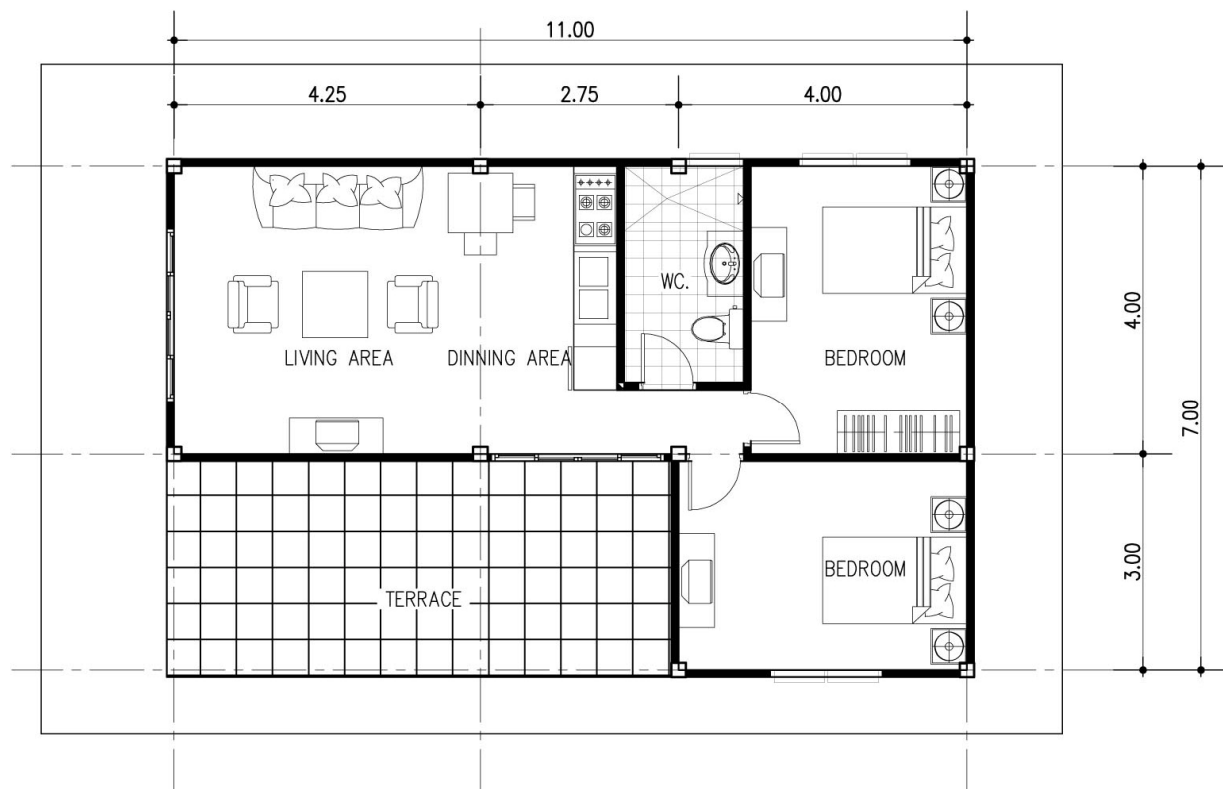
กรณีศึกษา	บ้านพัก	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคาขาย(บาท)
4A	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว-ECO GARDEN 1	80.00	2,500,000
4B	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว-ECO GARDEN 2	91.00	2,800,000
4C	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว-ECO GARDEN 3	100.00	3,010,000

ตารางที่ 4.26 ตารางอัตราราคาบ้านพักอาศัย

ที่มา:จากการสำรวจของผู้วิจัย

- 4.1 บ้านพักกรณีศึกษา 4A      ECO GARDEN 1  
 ประเภทของบ้านพักอาศัย      : บ้านเดี่ยวชั้นเดียว  
 ชื่อแบบบ้านพักอาศัย          : ECO GARDEN1 (4A)  
 รูปแบบของบ้านพักอาศัย      : Tropical Style

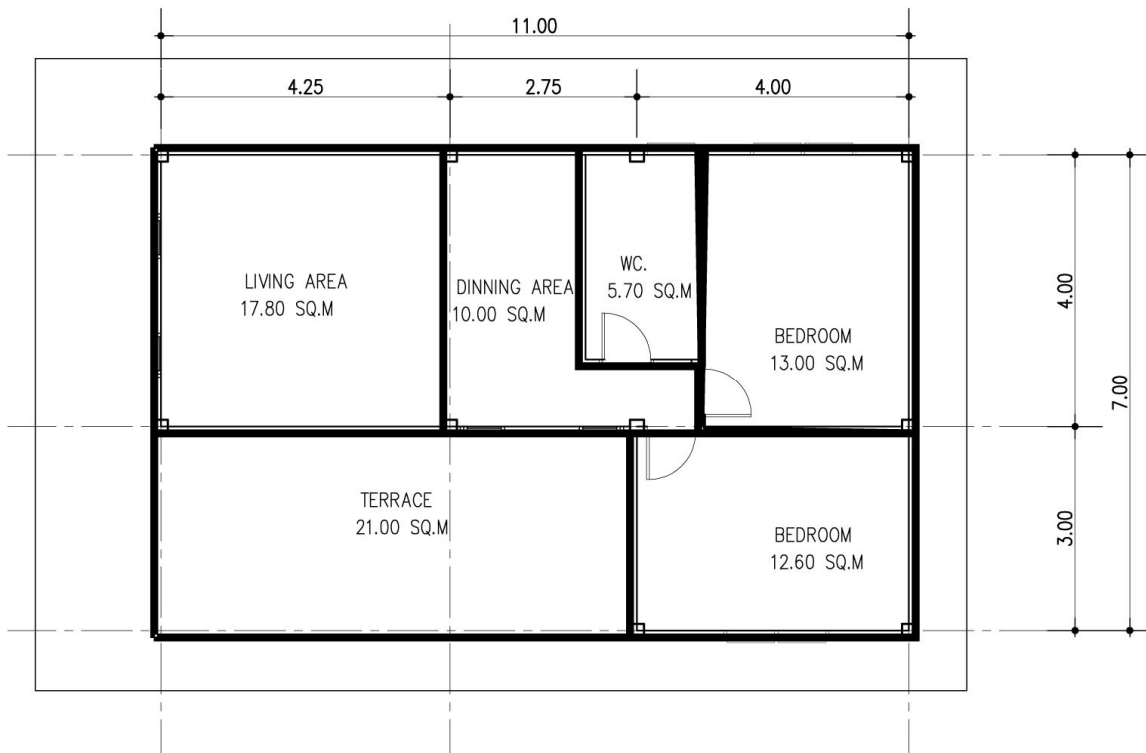
ผังพื้นบ้านพักอาศัยบ้านพักกรณีศึกษา 4A      ECO GARDEN 1



ภาพที่ 4.68 แสดงผังพื้นของบ้านพักกรณีศึกษาที่-4A

ที่มา : จากการสำรวจและวาดโดยผู้วิจัย

4.4.3.2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดวางพื้นที่ใช้สอยบ้านพักอาศัยกรณีศึกษา4A  
ECO GARDEN1



ภาพที่ 4.69 แสดงผังการจัดแบ่งพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-4A  
ที่มา : จากการสำรวจและวาดโดยผู้วิจัย

พื้นที่ใช้สอย		พื้นที่ (ตร.ม.)
LIVING AREA	ส่วนเอนกประสงค์ (ส่วนนั่งเล่น)	17.80
DINNING AREA	ส่วนทานอาหาร	10.00
BED ROOM 1	ห้องนอน 1	13.00
BED ROOM 2	ห้องนอน 2	12.50
WC. AREA	ส่วนห้องน้ำ	5.70
TERRACE	ระเบียง	21.00
<b>TOTAL</b>	<b>รวม</b>	<b>80.00</b>

ตารางที่ 4.27 แสดงผังการจัดแบ่งพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-4A  
ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้วิจัย

## 4.4.3.2.3 วัสดุและการตกแต่งภายในบ้านพักอาศัยกรณีศึกษา 4A ECO GARDEN 1

ส่วน	พื้นที่	วัสดุ	สี
พื้น	-ส่วนห้องพัก และ นั่งเล่น	- ปูกระเบื้อง ขนาด 60X 60 ซม.	ครีม
	-ส่วนทานอาหาร	- ปูกระเบื้อง ขนาด 60X 60 ซม.	ครีม
	-ส่วนครัว	- ปูกระเบื้อง ขนาด 60X 60 ซม.	ครีม
	-ส่วนห้องนอน	- ปูไม้ปาร์เก้แบบเข้าลิ้น ขนาด 5 X 30 ซม.	ไม้ธรรมชาติ
	-ส่วนห้องน้ำ	ปูกระเบื้อง Ceramic Tile ขนาด 30 X 30 ซม.	ขาว
	-ส่วนระเบียง	- ปูกระเบื้อง ขนาด 60X 60 ซม.	ครีม
ผนัง	-ส่วนห้องพัก และ นั่งเล่น	- ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนทานอาหาร	- ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนครัว	- ปูกระเบื้อง Ceramic Tile ขนาด 30 X 30 ซม.	ขาว
	-ส่วนห้องนอน	- ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนห้องน้ำ	- ปูกระเบื้อง Ceramic Tile ขนาด 30 X 30 ซม.	ขาว
	-ส่วนระเบียง	- ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	ขาว
ฝ้าเพดาน	-ส่วนห้องพัก และ นั่งเล่น	- ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนทานอาหาร	- ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนครัว	- ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนห้องนอน	- ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนห้องน้ำ	- ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี ชนิดกันความชื้น	ขาว
	-ส่วนระเบียง	- ฝ้าไม้	ไม้

ตารางที่ 4.28 แสดงวัสดุและการตกแต่งที่สำรวจได้ภายในห้องพักกรณีศึกษาที่-4A

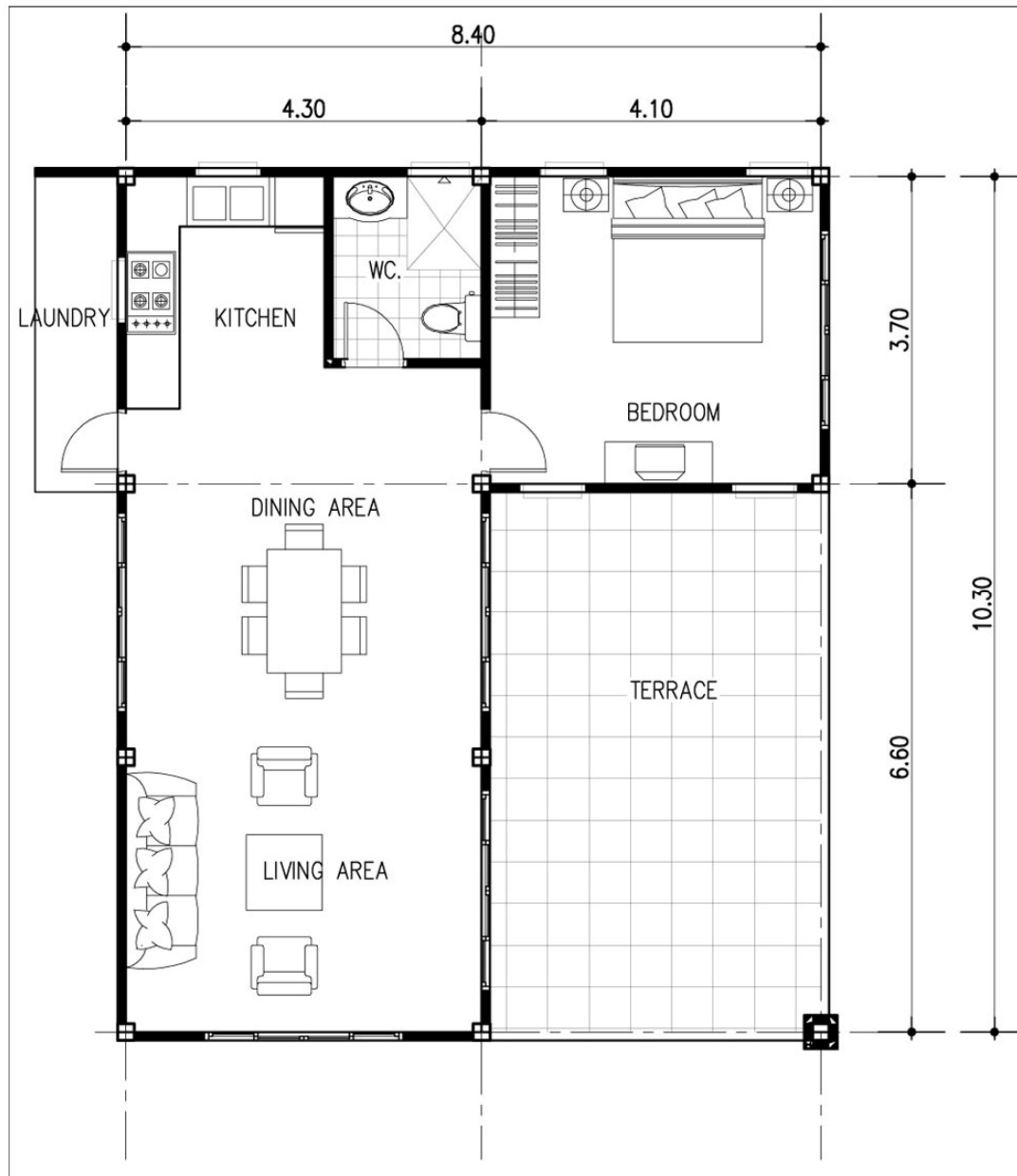
#### 4.2 บ้านพักกรณีศึกษา 4B ECO GARDEN 2

ประเภทของบ้านพักอาศัย : บ้านเดี่ยวชั้นเดียว

ชื่อแบบบ้านพักอาศัย : ECO GARDEN2 (4B)

รูปแบบของบ้านพักอาศัย : Tropical Style

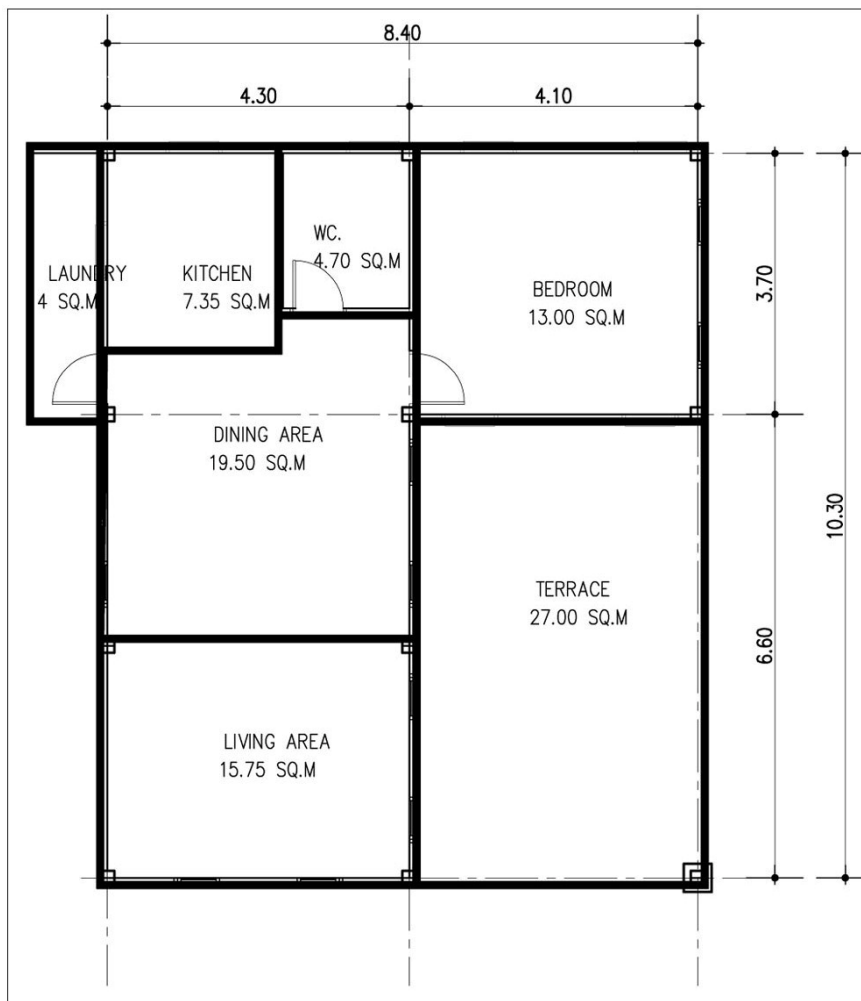
ผังพื้นบ้านพักอาศัยกรณีศึกษา 4B ECO GARDEN 2



ภาพที่ 4.70 แสดงผังพื้นของบ้านพักกรณีศึกษาที่-4B

ที่มา : จากการสำรวจและวาดโดยผู้วิจัย

4.4.3.2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดวางพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านพักอาศัยกรณีศึกษา 4B  
ECO GARDEN 2



ภาพที่ 4.71 แสดงผังการจัดแบ่งพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-4B  
ที่มา : จากการสำรวจและวาดโดยผู้วิจัย

พื้นที่ใช้สอย		พื้นที่ (ตร.ม.)
LIVING AREA	ส่วนเอนกประสงค์ (ส่วนนั่งเล่น)	15.75
DINNING AREA	ส่วนทานอาหาร	19.50
BED ROOM 1	ห้องนอน 1	13.00
WC. AREA	ส่วนห้องน้ำ	4.70
KITCHEN	ส่วนครัว	7.05
LAUNDRY	ส่วนซักล้าง	4.00
TERRACE	ระเบียง	27.00
<b>TOTAL</b>	<b>รวม</b>	<b>91.00</b>

ตารางที่ 4.29 แสดงผังการจัดแบ่งพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-4B ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้วิจัย



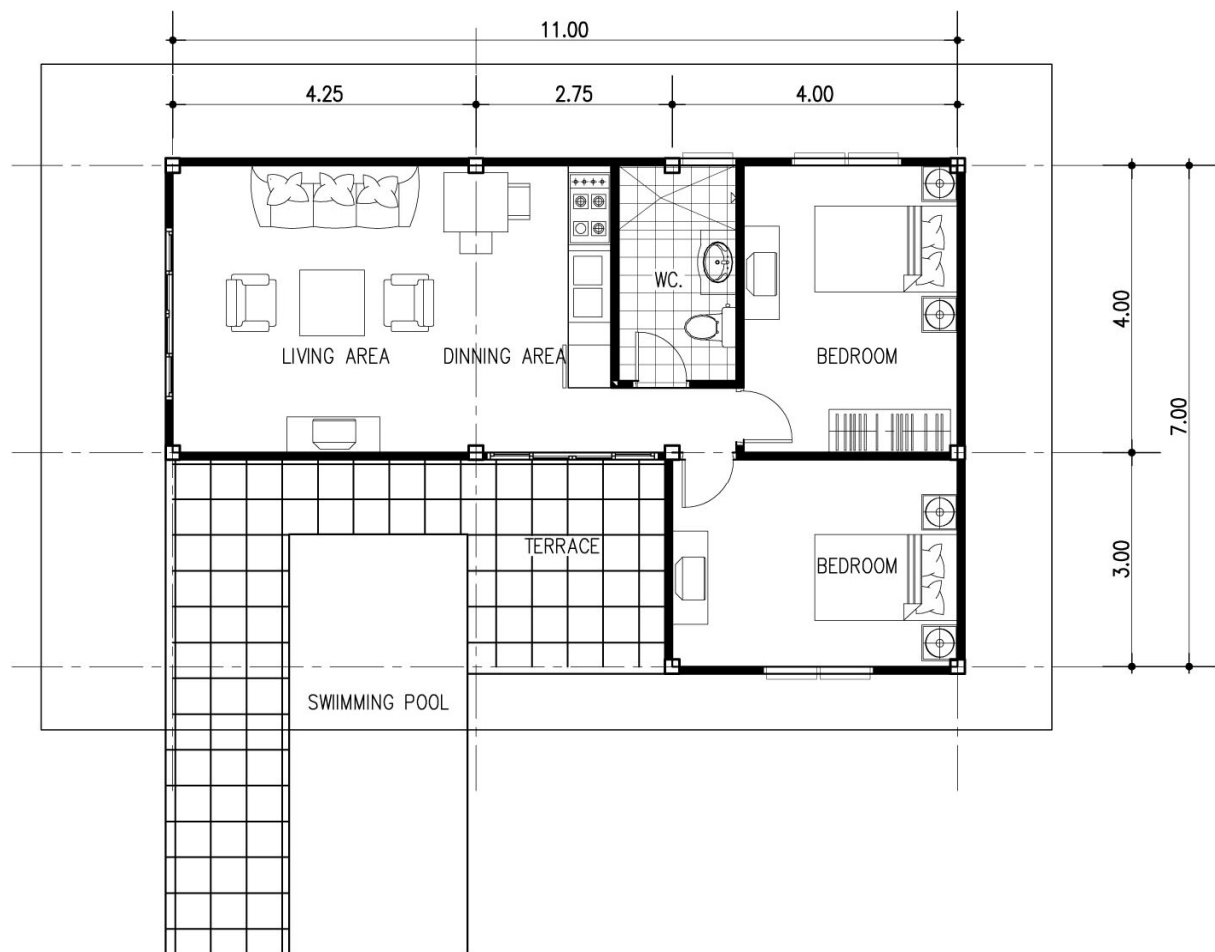
## 4.4.3.2.3 วัสดุและการตกแต่งภายในบ้านพักอาศัยกรณีศึกษา 4B ECO GARDEN 2

ส่วน	พื้นที่	วัสดุ	สี
พื้น	-ส่วนห้องพัก และ นั่งเล่น	- ปูกระเบื้อง ขนาด 60X 60 ซม.	ครีม
	-ส่วนทานอาหาร	- ปูกระเบื้อง ขนาด 60X 60 ซม.	ครีม
	-ส่วนครัว	- ปูกระเบื้อง ขนาด 60X 60 ซม.	ครีม
	-ส่วนห้องนอน	- ปูไม้ปาร์เก้แบบเข้าลิ้น ขนาด 5 X 30 ซม.	ไม้ธรรมชาติ
	-ส่วนห้องน้ำ	ปูกระเบื้อง Ceramic Tile ขนาด 30 X 30 ซม.	ขาว
	-ส่วนระเบียง	- ปูกระเบื้อง ขนาด 60X 60 ซม.	ครีม
ผนัง	-ส่วนห้องพัก และ นั่งเล่น	- ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนทานอาหาร	- ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนครัว	- ปูกระเบื้อง Ceramic Tile ขนาด 30 X 30 ซม.	ขาว
	-ส่วนห้องนอน	- ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนห้องน้ำ	- ปูกระเบื้อง Ceramic Tile ขนาด 30 X 30 ซม.	ขาว
	-ส่วนระเบียง	-	
ฝ้าเพดาน	-ส่วนห้องพัก และ นั่งเล่น	- ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนทานอาหาร	- ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนครัว	- ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนห้องนอน	- ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนห้องน้ำ	- ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี ชนิดกันความชื้น	ไม้
	-ส่วนระเบียง	- ฝ้าไม้	

ตารางที่ 4.30 แสดงวัสดุและการตกแต่งที่สำรวจได้ภายในห้องพักกรณีศึกษาที่-4B

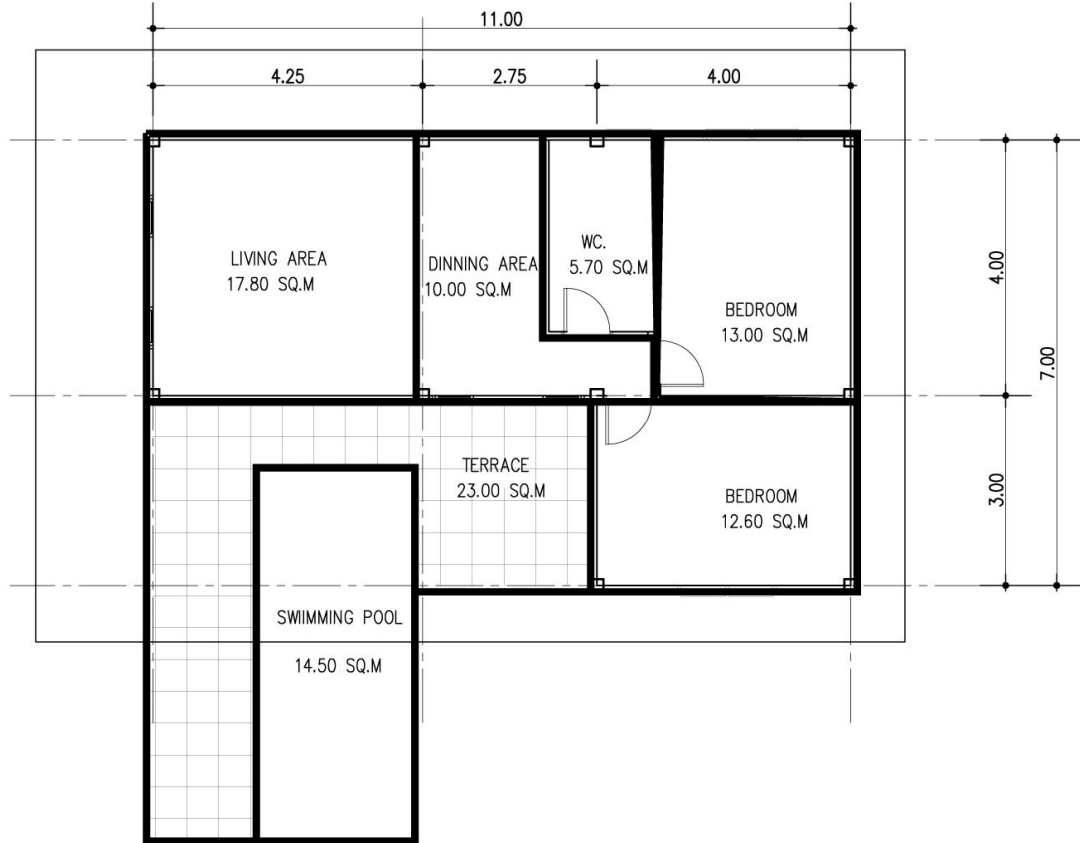
- 4.3 บ้านพักกรณีศึกษา 4C      ECO GARDEN 3  
 ประเภทของบ้านพักอาศัย      : บ้านเดี่ยวชั้นเดียว  
 ชื่อแบบบ้านพักอาศัย          : ECO GARDEN 3 (4C)  
 รูปแบบของบ้านพักอาศัย      : Tropical Style

ผังพื้นบ้านพักอาศัยกรณีศึกษา 4C      ECO GARDEN 3



ภาพที่ 4.72 แสดงผังพื้นของบ้านพักกรณีศึกษาที่-4C  
 ที่มา : จากการสำรวจและวาดโดยผู้วิจัย

4.4.3.2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดวางพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านพักอาศัยกรณีศึกษา 4C  
ECO GARDEN 3



ภาพที่ 4.73 แสดงผังการจัดแบ่งพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-4C  
ที่มา : จากการสำรวจและวาดโดยผู้วิจัย

พื้นที่ใช้สอย		พื้นที่ (ตร.ม.)
LIVING AREA	ส่วนเอนกประสงค์ (ส่วนนั่งเล่น)	17.80
DINNING AREA	ส่วนทานอาหาร	10.00
BED ROOM 1	ห้องนอน 1	13.00
BED ROOM 2	ห้องนอน 2	13.00
WC. AREA	ส่วนห้องน้ำ	5.70
SWIMMING POOL	สระว่ายน้ำ	14.50
TERRACE	ระเบียง	26.00
<b>TOTAL</b>	<b>รวม</b>	<b>96.61</b>

ตารางที่ 4.31 แสดงผังการจัดแบ่งพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-4C ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้วิจัย

## 4.4.3.2.3 วัสดุและการตกแต่งภายในบ้านพักอาศัยกรณีศึกษา 4C ECO GARDEN 3

ส่วน	พื้นที่	วัสดุ	สี
พื้น	-ส่วนห้องพัก และ นั่งเล่น	- ปูกระเบื้อง ขนาด 60X 60 ซม.	ครีม
	-ส่วนทานอาหาร	- ปูกระเบื้อง ขนาด 60X 60 ซม.	ครีม
	-ส่วนครัว	- ปูกระเบื้อง ขนาด 60X 60 ซม.	ครีม
	-ส่วนห้องนอน	- ปูไม้ปาร์เก้แบบเข้าลิ้น ขนาด 5 X 30 ซม.	ไม้ธรรมชาติ
	-ส่วนห้องน้ำ	- ปูกระเบื้อง Ceramic Tile ขนาด 30 X 30	ขาว
	-ส่วนระเบียง	- ปูกระเบื้อง ขนาด 60X 60 ซม.	ครีม
ผนัง	-ส่วนห้องพัก และ นั่งเล่น	- ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนทานอาหาร	- ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนครัว	- ปูกระเบื้อง Ceramic Tile ขนาด 30 X 30 ซม.	ขาว
	-ส่วนห้องนอน	- ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนห้องน้ำ	- ปูกระเบื้อง Ceramic Tile ขนาด 30 X 30	ขาว
	-ส่วนระเบียง	- ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	ขาว
ฝ้าเพดาน	-ส่วนห้องพัก และ นั่งเล่น	- ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนทานอาหาร	- ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนครัว	- ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนห้องนอน	- ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนห้องน้ำ	- ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี ชนิดกันความชื้น	ขาว
	-ส่วนระเบียง	- ฝ้าไม้	ไม้

ตารางที่ 4.32 แสดงวัสดุและการตกแต่งที่สำรวจได้ภายในห้องพักกรณีศึกษาที่-4C

## 4.4.3 ภาพถ่ายบรรยากาศภายในโครงการกรณีศึกษาที่ 4 โครงการ ECO GARDEN



ภาพที่ 4.74 ภาพแสดงทางเดินภายในโครงการ



ภาพที่ 4.75, 4.76 ภาพแสดงบ้านพักอาศัยภายในโครงการ

#### 4.5.1 ข้อมูลทางกายภาพของโครงการกรณีศึกษาที่ 5 โครงการ PALM TREE



ภาพที่ 4.77 แสดงภาพถ่ายโครงการกรณีศึกษาที่ 5  
ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้วิจัย

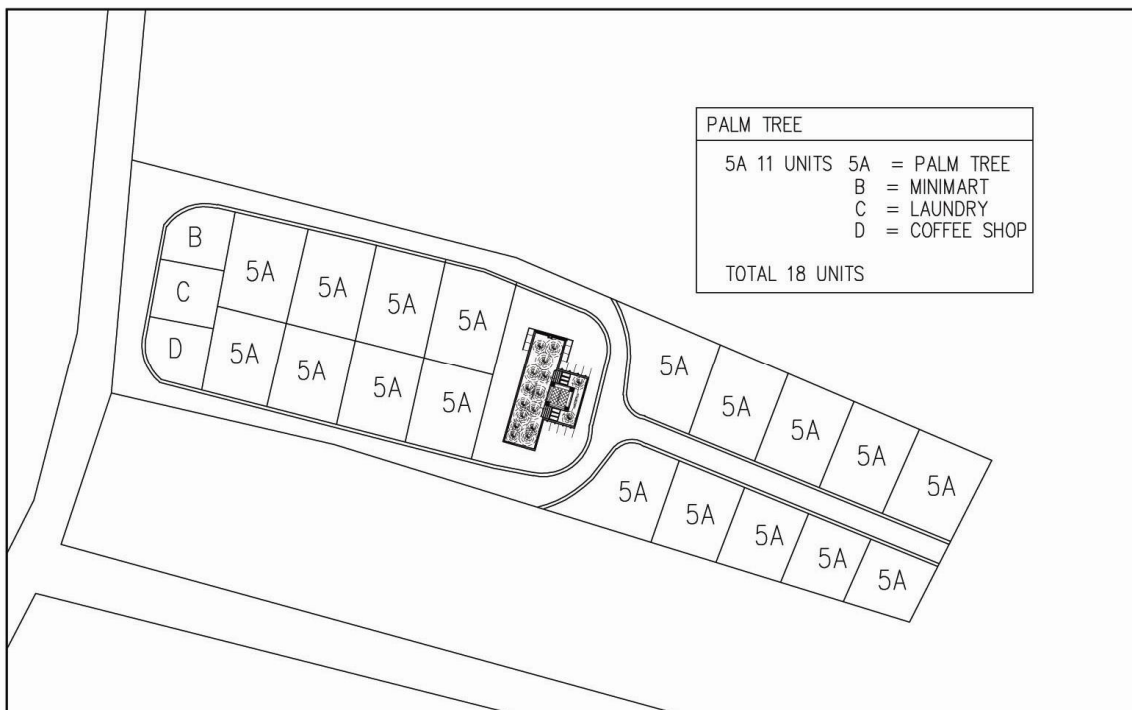
ชื่อโครงการ	PALM TREE
4.5.1.1 เจ้าของโครงการ	บริษัท Palm tree Organize จำกัด
4.5.1.2 ที่ตั้งโครงการ	119/2 หมู่ 4 หาดแม่พิมพ์ ตำบลกร่ำ อำเภอแกลง จังหวัดระยอง
4.5.1.3 ลักษณะโครงการ	โครงการสถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวแบบพำนัก ระยะยาว : บ้านชั้นเดียว
4.5.1.4 จำนวนบ้านพักอาศัย	18 หลัง
4.5.1.5 เปิดดำเนินการ	เดือนมีนาคม พ.ศ.2550
4.5.1.6 อายุโครงการ	4 ปี
4.5.1.7 ระบบการก่อสร้าง	ก่อสร้างด้วยระบบ เสา-คาน
4.5.1.8 ระยะห่างจากทะเลที่ใกล้ที่สุด	2 กิโลเมตร
4.5.1.9 พื้นที่โครงการ	2 ไร่ 300 ตารางวา

4.5.1.9 ภาพถ่ายทางดาวเทียมของโครงการกรณีศึกษาที่ 5 โครงการ PALM TREE



ภาพที่ 4.78 ภาพแสดงภาพถ่ายทางดาวเทียมของโครงการกรณีศึกษาที่ 5

4.5.1.10 แผนผังโครงการกรณีศึกษาที่ 5 โครงการ PALM TREE



ภาพที่ 4.79 ภาพแสดงแผนผังโครงการ PALM TREE

## 4.5.2. ข้อมูลด้านการใช้สอยของโครงการกรณีศึกษาที่ 5 โครงการ PALM TREE

## 4.5.2.1 สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง

ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อบริการลูกค้าในพื้นที่ส่วนกลาง	
สิ่งอำนวยความสะดวก ส่วนกลางที่พบในโครงการ	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. สระว่ายน้ำ</li> <li>2. ห้องอาบน้ำหรือ shower</li> <li>3. ศาลาพักผ่อน</li> <li>4. ร้านค้าหรือ MINIMART</li> <li>5. สวนหย่อม</li> <li>6. ป้อมยาม</li> <li>7. เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 24 ชม.</li> <li>8. Service Center เจ้าหน้าที่พูดภาษาอังกฤษได้</li> <li>9. เจ้าหน้าที่ดูแลสวน</li> <li>10. บริการอินเทอร์เน็ต</li> <li>11. บริการซักรีดผ้า</li> <li>12. ร้านกาแฟ</li> </ol>

ตารางที่ 4.33 แสดงรายละเอียดสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการกรณีศึกษาที่ 5

ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้วิจัย



#### 4.5.3. ข้อมูลทางกายภาพและการจัดสิ่งอำนวยความสะดวกภายในบ้านพักอาศัยของ โครงการกรณีศึกษาที่ 5 โครงการ PALM TREE

โครงการกรณีศึกษาที่ 5 โครงการ PALM TREE มีรูปแบบบ้านพักอยู่ 1 รูปแบบด้วยกันคือ  
5A. บ้านเดี่ยว 2 ชั้น -PALM TREE

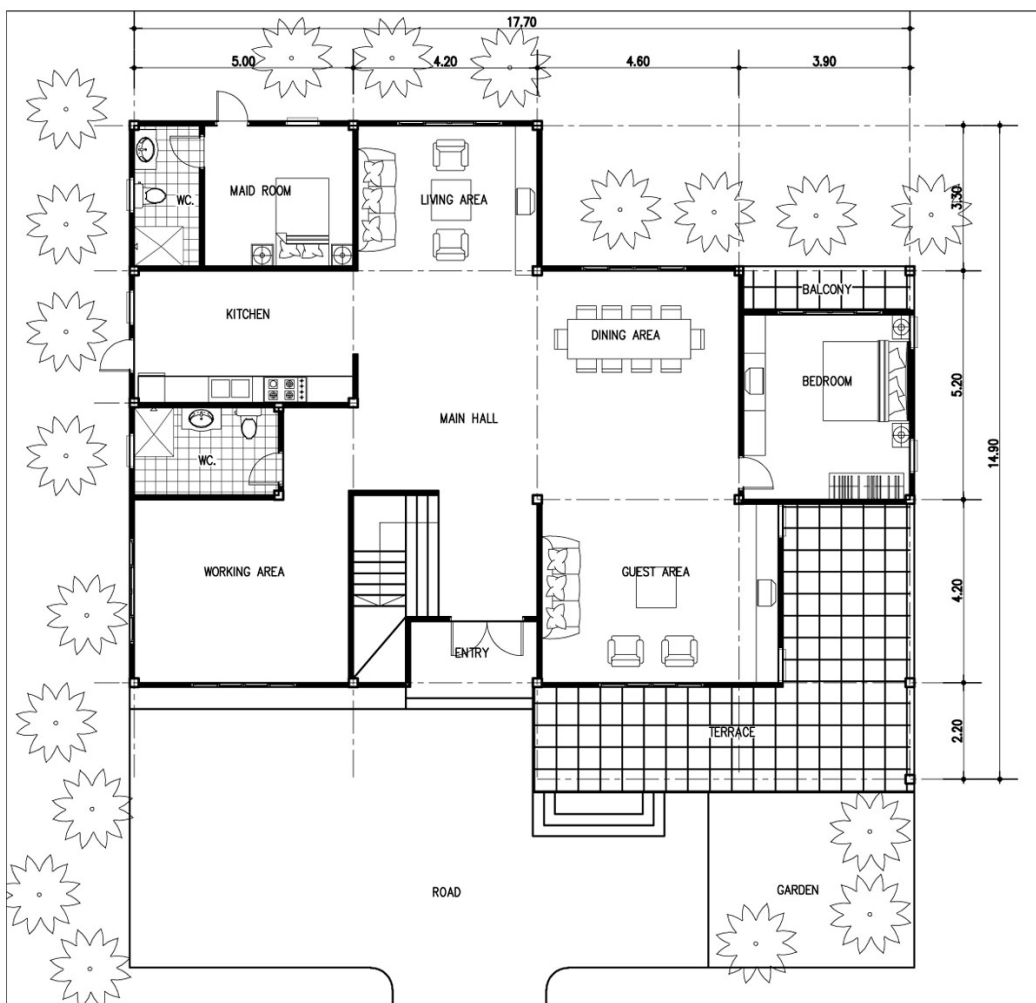
##### 4.5.3.1 ข้อมูลเกี่ยวกับอัตราราคาขาย-เช่าบ้านพักอาศัย โครงการ PALM TREE

กรณีศึกษา	บ้านพัก	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคาขาย(บาท)
5A	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น -PALM TREE	400.00	11,500,000

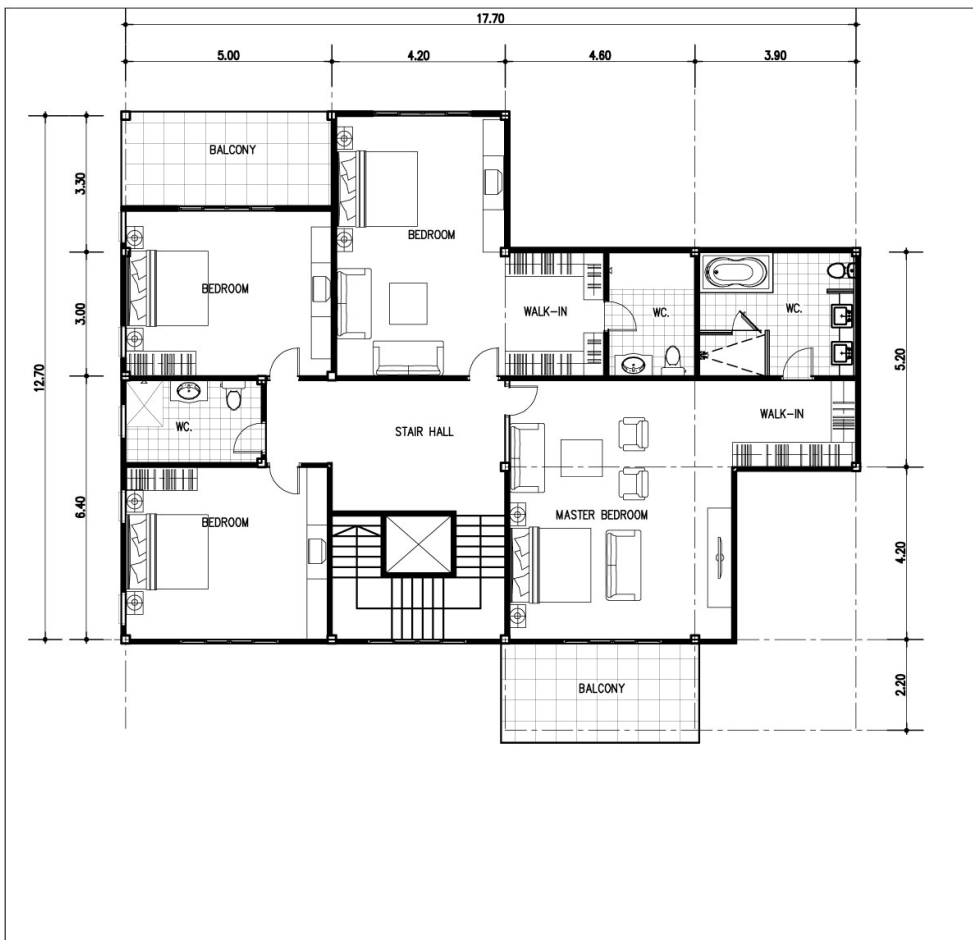
ตารางที่ 4.34 ตารางอัตราราคาบ้านพักอาศัย ที่มา : จากการสำรวจของผู้วิจัย

5.1 บ้านพักกรณีศึกษา 5A PALM TREE  
 ประเภทของบ้านพักอาศัย : บ้านเดี่ยวชั้นเดียว  
 ชื่อแบบบ้านพักอาศัย : PALM TREE (5A)  
 รูปแบบของบ้านพักอาศัย : Contemporary Style

ผังพื้นบ้านพักอาศัยกรณีศึกษา 5A PALM TREE



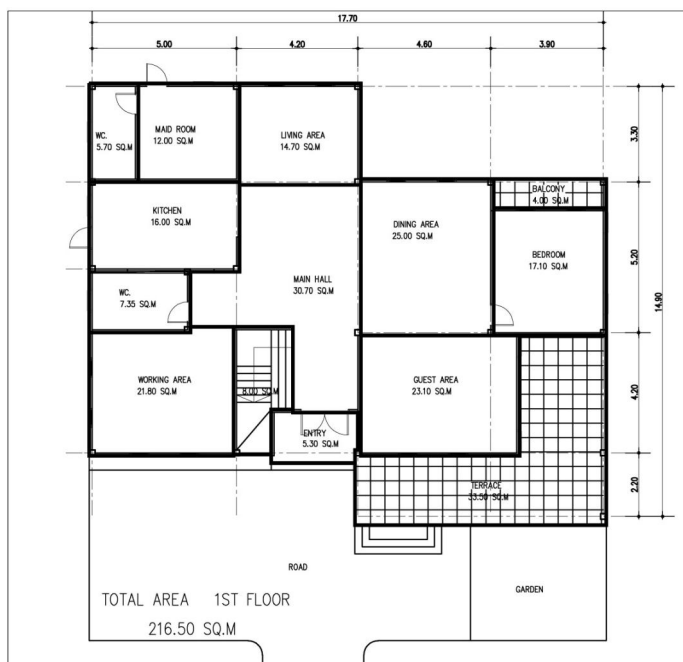
ผังพื้นชั้น 1



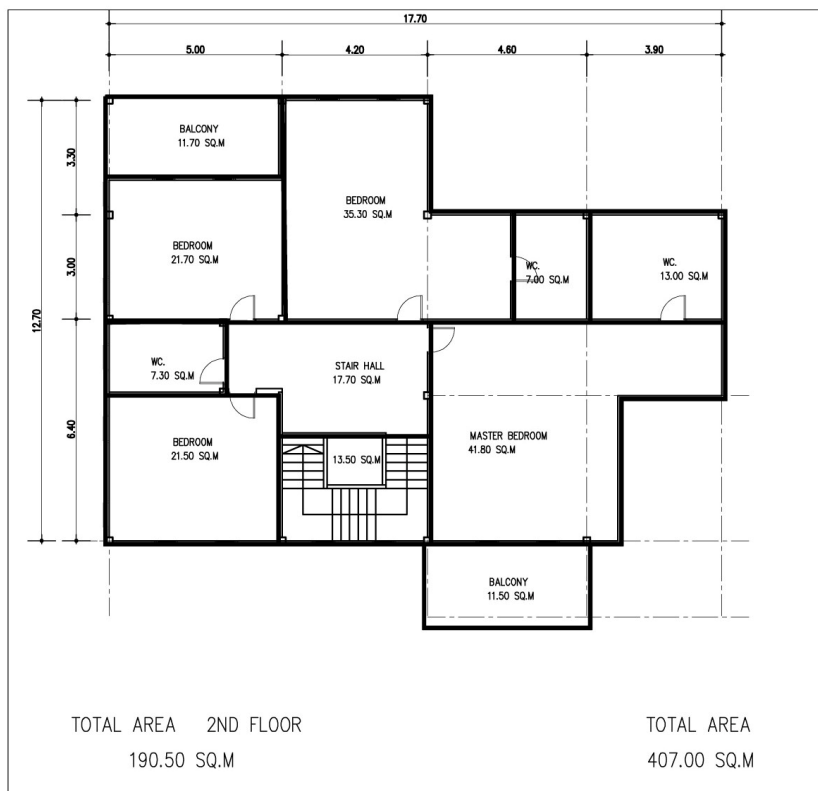
**ผังพื้นชั้น 2**

ภาพที่ 4.80, 4.81 แสดงผังพื้นของบ้านพักกรณีศึกษาที่-5A ที่มา : จากการสำรวจและวาดโดยผู้วิจัย

**4.5.3.2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดวางพื้นที่ใช้สอยบ้านพักอาศัยกรณีศึกษา 5A PALM TREE**



ภาพที่ 4.82 แสดงผังการจัดแบ่งพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-5Aชั้นที่ 1 ที่มา:จากการสำรวจและวาดโดยผู้วิจัย



ภาพที่ 4.83 แสดงผังการจัดแบ่งพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-5A ชั้นที่ 2 ที่มา:จากการสำรวจและวาดโดยผู้วิจัย

พื้นที่ใช้สอย		พื้นที่ (ตร.ม.)
LIVING AREA	ส่วนเอนกประสงค์ (ส่วนนั่งเล่น)	45.40
DINNING AREA	ส่วนทานอาหาร	25.00
KITCHEN AREA	ส่วนครัว	16.00
WORKING AREA	ส่วนทำงาน	21.80
MAID ROOM	ห้องแม่บ้าน	12.00
GUEST AREA	ส่วนรับแขก	20.10
BED ROOM 1	ห้องนอน 1	21.50
BED ROOM 3	ห้องนอน 2	21.70
BED ROOM 2	ห้องนอน 3	21.70
BED ROOM 4	ห้องนอน 4	41.80
WC. AREA	ส่วนห้องน้ำ	30.65
STAIR	บันได	20.00
TERRACE	ระเบียง	60.70
<b>TOTAL</b>	<b>รวม</b>	<b>400.00</b>

ตารางที่ 4.35 แสดงผังการจัดแบ่งพื้นที่ของบ้านพักกรณีศึกษาที่-5A ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้วิจัย

## 4.5.3.2.3 วัสดุและการตกแต่งภายในบ้านพักอาศัยกรณีศึกษา 5A PALM TREE

ส่วน	พื้นที่	วัสดุ	สี
พื้น	-ส่วนห้องพัก และ นั่งเล่น	- ปูกระเบื้อง ขนาด 60X 60 ซม.	ครีม
	-ส่วนทานอาหาร	- ปูกระเบื้อง ขนาด 60X 60 ซม.	ครีม
	-ส่วนครัว	- ปูกระเบื้อง ขนาด 60X 60 ซม.	ครีม
	-ส่วนห้องนอน	- ปูกระเบื้อง ขนาด 60X 60 ซม.	ครีม
	-ส่วนห้องน้ำ	- ปูกระเบื้อง Ceramic Tile ขนาด 30 X 30 ซม.	ขาว
	-ส่วนระเบียง	- ปูกระเบื้อง ขนาด 60X 60 ซม.	ครีม
ผนัง	-ส่วนห้องพัก และ นั่งเล่น	- ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนทานอาหาร	- ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนครัว	- ปูกระเบื้อง Ceramic Tile ขนาด 30 X 30 ซม.-	ขาว
	-ส่วนห้องนอน	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนห้องน้ำ	- ปูกระเบื้อง Ceramic Tile ขนาด 30 X 30 ซม.	ขาว
ฝ้าเพดาน	-ส่วนห้องพัก และ นั่งเล่น	- ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนทานอาหาร	- ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนครัว	- ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนห้องนอน	- ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี	ขาว
	-ส่วนห้องน้ำ	- ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี ชนิดกันความชื้น	ขาว
	-ส่วนระเบียง	- ฝ้าไม้	ไม้

ตารางที่ 4.36 แสดงวัสดุและการตกแต่งที่สำรวจได้ภายในห้องพักกรณีศึกษาที่-5A

#### 4.5.4 ภาพถ่ายบรรยากาศภายในโครงการกรณีศึกษาที่ 5 โครงการ PALM TREE



ภาพที่ 4.84 ภาพทางเข้าโครงการ PALM TREE



ภาพที่ 4.85 ภาพแสดงที่นั่งอาบแดดริมสระว่ายน้ำภายในโครงการ PALM TREE



ภาพที่ 4.86 ภาพแสดงบ้านพักอาศัยภายในโครงการ Palm Tree

## บทที่ 5

### การวิเคราะห์และเปรียบเทียบผลการศึกษา

จากการเก็บรวบรวมข้อมูลผลการศึกษาในบทที่ 4 สามารถนำมาวิเคราะห์ผลการศึกษารายการออกแบบทางกายภาพและการจัดสิ่งอำนวยความสะดวกและพฤติกรรมการพักอาศัยภายในโครงการสถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวพำนักระยะยาวสำหรับชาวยุโรป กรณีศึกษา โครงการสถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวพำนักระยะยาว ในพื้นที่ อำเภอแกลง จังหวัดระยอง ซึ่งสามารถแบ่งการวิเคราะห์และสรุปผลออกได้เป็น 4 ประเด็นสำคัญ ตามขอบเขตการศึกษาที่กำหนดคือ

#### 5.1 วิเคราะห์ข้อมูลทางกายภาพของโครงการกรณีศึกษา ประกอบไปด้วย

- 5.1.1 ที่ตั้งโครงการ
- 5.1.2 ลักษณะโครงการ
- 5.1.3 จำนวนบ้านพักอาศัย
- 5.1.4 จำนวนชั้นของบ้านพักอาศัย
- 5.1.5 รูปแบบบ้านพักอาศัย
- 5.1.6 ปีที่เปิดดำเนินการ
- 5.1.7 อายุโครงการ
- 5.1.8 ระบบการก่อสร้าง
- 5.1.9 ระยะห่างจากทะเลที่ใกล้ที่สุด

#### 5.2 วิเคราะห์ข้อมูลด้านการใช้สอยของโครงการ

- 5.2.1 วิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อบริการลูกค้าภายในพื้นที่ส่วนกลางของโครงการกรณีศึกษา

#### 5.3 วิเคราะห์ข้อมูลทางกายภาพของบ้านพักอาศัย

- 5.3.1 วิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับอัตราราคาขายและรูปแบบการซื้อ-ขายบ้านพักอาศัย
- 5.3.2 วิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับรูปแบบการออกแบบของบ้านพักอาศัยและจำนวนบ้านที่ขาย
- 5.3.3 วิเคราะห์ ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดวางพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านพักอาศัย
- 5.3.4 วิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับวัสดุในการตกแต่งภายในบ้านพักอาศัย

#### 5.4 วิเคราะห์ข้อมูลพฤติกรรมกรรมการอยู่อาศัยของผู้พักอาศัยที่พักอยู่ในโครงการสถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวพำนักระยะยาวสำหรับชาวยุโรป ในเขตพื้นที่ศึกษา

##### 5.4.1 วิเคราะห์ข้อมูลทั่วไป

##### 5.4.2 วิเคราะห์ลักษณะการอยู่อาศัยภายในโครงการสถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวพำนักระยะยาว

##### 5.4.3 วิเคราะห์กิจกรรมของผู้พักอาศัย ภายในและภายนอกของโครงการ



## 5.1 วิเคราะห์ข้อมูลทางกายภาพของโครงการกรณีศึกษา

รายละเอียดโครงการ	โครงการกรณีศึกษาที่					วิเคราะห์ จุดร่วม
	1	2	3	4	5	รวม
5.1.1 <u>ที่ตั้งโครงการ</u>						
- ต.กรำ อ.แก่ง จ.ระยอง	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	5
5.1.2 <u>ลักษณะโครงการ</u>						
โครงการที่มีบ้านพักอาศัย เกิน 50 หลัง	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	-	-	3
โครงการที่มีบ้านพักอาศัย ไม่เกิน 50 หลัง	-	-	-	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	2
5.1.3 <u>จำนวนบ้านพักอาศัย</u>	59	68	106	24	18	-
5.1.4 <u>จำนวนชั้นสูงสุดของ บ้านพักอาศัย</u>	2	2	1	1	2	-
5.1.5 <u>รูปแบบบ้านพักอาศัย</u>						
- แบบ 1 ชั้น 1 ห้องนอน	-	-	1	1	-	2
- แบบ 1 ชั้น 2 ห้องนอน	2	2	3	2	-	9
- แบบ 2 ชั้น 2 ห้องนอน	2	1	-	-	-	3
- แบบ 2 ชั้น 4 ห้องนอน	-	-	-	-	1	1
รวม(รูปแบบ)	4	3	4	3	1	15
5.1.6 <u>ปีที่เปิดดำเนินการ</u>	2552	2551	2549	2548	2551	-
5.1.7 <u>ระบบการก่อสร้าง</u>						
- เสาคาน	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	5
5.1.8 <u>ระยะห่างจากทะเล</u>	150m.	170m.	2.5km.	5 km.	2 km.	-

ตารางที่ 5.1 แสดงการเปรียบเทียบข้อมูลทั่วไปของโครงการกรณีศึกษา

### 5.1.1 ที่ตั้งโครงการ

แหลมแม่พิมพ์ ตำบลกร่ำ อำเภอแกลง จังหวัดระยอง เป็นพื้นที่ที่เป็นพื้นที่ท่องเที่ยวที่เงียบสงบ ใกล้เคียงและมีชายหาดที่ยาวและสวยงาม นักท่องเที่ยวมาไม่มากจนเกินไปนัก เหมาะกับการท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาวที่เน้นการพักผ่อนเป็นหลักซึ่งจากการสอบถามเจ้าหน้าที่โครงการพบว่า ปัจจัยทำเลใกล้เคียงนั้นเป็นปัจจัยที่สำคัญอย่างมากกับการดึงดูดนักท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาว อีกทั้งยังมีร้านอาหารมากมายและหลากหลายในพื้นที่นี้ นอกจากนี้ยังเดินทางจากสนามบินสุวรรณภูมิได้สะดวกโดยใช้ระยะเวลาเพียง 2 ชั่วโมง

ทำให้ผู้ลงทุนส่วนใหญ่ตัดสินใจเลือกที่จะลงทุนในพื้นที่นี้ในการพัฒนาโครงการท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาว

### 5.1.2 ลักษณะโครงการ

จากการศึกษา พบว่าโครงการที่มีบ้านพักอาศัยเกิน 50 หลัง จำนวน 3 โครงการ และมีโครงการที่มีบ้านพักอาศัย ไม่เกิน 50 หลังจำนวน 2 โครงการ

### 5.1.3 จำนวนบ้านพักในโครงการ

จากการศึกษา พบจำนวนบ้านพักอาศัยสูงสุดอยู่ที่ 106 หลัง และต่ำสุดอยู่ที่ 18 หลัง ค่าเฉลี่ย คือ 55 หลัง

### 5.1.4 จำนวนชั้นของบ้านพักในโครงการ

จากการศึกษาพบว่า เป็นบ้านพักอาศัย 1-2 ชั้น เป็นแบบบ้านชั้นเดียวทั้งหมด 11 แบบ จากทั้งหมด 15 แบบ บ้านพักอาศัยและบ้าน 2 ชั้น 4 แบบ

### 5.1.5 รูปแบบบ้านพักอาศัย

จากการศึกษาพบว่า ในแต่ละโครงการจะมีบ้านพักแบบ 1 ชั้น 2 ห้องนอน เป็นส่วนใหญ่ โดยคิดเป็นร้อยละ 60.00 รองลงมาเป็น แบบ 2 ชั้น 2 ห้องนอน คิดเป็นร้อยละ 20.00 แบบ 1 ชั้น 1 ห้องนอน เป็นอันดับที่ 3 คิดเป็นร้อยละ 13.34 และน้อยที่สุดคือ แบบ 2 ชั้น 4 ห้องนอน จำนวน 1 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 6.67

### 5.1.6 ปีที่เปิดดำเนินการ

จากการศึกษา พบว่า โครงการที่เปิดดำเนินการเป็นโครงการแรก คือ โครงการ ทัศนศึกษา ที่ 3 โครงการ Eco garden เปิดในปี พ.ศ.2548 โครงการที่เปิดดำเนินการล่าสุด คือโครงการ ทัศนศึกษาที่ 1โครงการ Sea Breeze เปิดในปี พ.ศ. 2552

### 5.1.7 ระบบการก่อสร้าง

จากการศึกษา พบว่า มีรูปแบบระบบการก่อสร้างและโครงสร้างอาคารอยู่ เพียงรูปแบบ เดียวคือ.ระบบ เสาคาน ค.ส.ล.

### 5.1.8 ระยะห่างจากทะเล

จากการศึกษา พบว่ามีโครงการที่เดินทางไปทะเลด้วยการเดินเท้าได้สะดวก อยู่ 2 โครงการ โดยระยะทางอยู่ที่ 150, 170 เมตร ตามลำดับ และพบว่ามีโครงการที่เดินทางไปทะเล ด้วยพาหนะได้สะดวกอยู่ 3 โครงการ โดยระยะทางอยู่ที่ 2,2.5 กิโลเมตร และ 5 กิโลเมตร ตามลำดับ

## 5.2.วิเคราะห์ข้อมูลด้านการใช้สอยของโครงการ

### 5.2.1 วิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อบริการลูกค้าภายในพื้นที่ส่วนกลางของโครงการกรณีศึกษา

สิ่งอำนวยความสะดวก	โครงการกรณีศึกษาที่					วิเคราะห์จุดรวม	
	1	2	3	4	5	รวม	ร้อยละ
1.สระว่ายน้ำ	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	5	100.00
2.สระว่ายน้ำเด็ก	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	-	4	80.00
3.ห้องอาบน้ำหรือ shower	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	5	100.00
4.ห้องSAUNA	<input checked="" type="checkbox"/>	-	-	-	-	1	20.00
5.ศาลาพักผ่อน(ข้างสระ)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	5	100.00
6.ห้องยิม หรือ FITNESS	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	-	-	-	2	40.00
7.ร้านอาหาร	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	-	-	3	40.00
8.ห้องนวดแผนไทย	-	<input checked="" type="checkbox"/>	-	-	-	1	20.00
9.ร้านค้า หรือ MINIMART	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	-	-	<input checked="" type="checkbox"/>	3	60.00
10.สวนหย่อม	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	5	100.00
11.เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 24 ชม.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	5	100.00
12.Service Center (เจ้าหน้าที่พูดภาษาอังกฤษได้)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	-	-	<input checked="" type="checkbox"/>	3	60.00
13.เจ้าหน้าที่ดูแลสวน	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	5	100.00
14.SALE OFFICE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	-	-	3	60.00
15.บริการอินเทอร์เน็ต	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	-	-	<input checked="" type="checkbox"/>	3	60.00
16.บริการซักรีดผ้า	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	-	-	<input checked="" type="checkbox"/>	3	60.00
17.สนามเปตอง	<input checked="" type="checkbox"/>	-	-	-	-	1	20.00
18.บริการรถรับส่ง	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	-	-	-	2	40.00
19.ร้านกาแฟ	-	-	-	-	<input checked="" type="checkbox"/>	1	20.00

ตารางที่ 5.2 แสดงการเปรียบเทียบสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อบริการลูกค้าภายในพื้นที่ส่วนกลางของโครงการกรณีศึกษา ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้วิจัย

### 5.2.1.1 สิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อบริการลูกค้าภายในพื้นที่ส่วนกลางที่พบทุกโครงการ

จากการศึกษา พบว่า สิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อบริการลูกค้าภายในพื้นที่ส่วนกลางที่พบของทั้ง 5 โครงการกรณีศึกษา จัดให้มีหรือคิดเป็นร้อยละ 100 ได้แก่ 1.สระว่ายน้ำ 2.ห้องอาบน้ำหรือ Shower 3.ศาลาพักผ่อน(ข้างสระ) 4.สวนหย่อม 5.เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 24 ชม. 6.เจ้าหน้าที่ดูแลสวน

### 5.2.1.2 สิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อบริการลูกค้าภายในพื้นที่ส่วนกลางที่พบบางโครงการ

จากการศึกษา พบว่า สิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อบริการลูกค้าภายในพื้นที่ส่วนกลางที่พบบางโครงการ จากทั้ง 5 โครงการกรณีศึกษา เรียงตามลำดับจากมากไปหาน้อยตามการสำรวจดังนี้

- 1.สระว่ายน้ำเด็ก พบจำนวน 4 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 80.00
- 2.ร้านอาหาร พบจำนวน 3 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 60.00
- 3.ร้านค้า หรือ MINIMART พบจำนวน 3 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 60.00
- 4.Service Center (เจ้าหน้าที่พูดภาษาอังกฤษได้) พบจำนวน 3 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 60.00
- 5.SALE OFFICE พบจำนวน 3 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 60.00
- 6.บริการอินเทอร์เน็ต พบจำนวน 3 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 60.00
- 7.บริการซักรีดผ้า พบจำนวน 3 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 60.00
- 8.ห้องยิม หรือ FITNESS พบจำนวน 2โครงการ คิดเป็นร้อยละ 40.00
9. บริการรถรับส่ง พบจำนวน 2 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 40.00
10. ห้องSAUNA พบจำนวน 1 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 20.00
- 11.ห้องนวดแผนไทย พบจำนวน 1 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 20.00
- 12.สนามเปตองพบจำนวน 1 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 20.00
- 13.ร้านกาแฟ พบจำนวน 1 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 20.00

**พบว่า** จำนวนสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางไม่ได้ขึ้นกับจำนวนบ้านพักอาศัยแต่ขึ้นกับราคาขายของโครงการ โดยโครงการ ที่มีราคาต่ำก็จะมีสิ่งอำนวยความสะดวกให้น้อยกว่า

### 5.3 วิเคราะห์ข้อมูลทางกายภาพของบ้านพักอาศัย

#### 5.3.1 วิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับอัตราราคาขายบ้านพักอาศัยกรณีศึกษา

กรณีศึกษา	ประเภทบ้านพัก กรณีศึกษา	พื้นที่ (ตร.ม)	ราคาขาย
			บาท
1	กรณีศึกษาที่ 1 โครงการ SEA BREEZE		
1A	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว-(Paiswan)	130.00	3,450,000
1B	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว(Benjarong)	115.00	3,200,000
1C	บ้านเดี่ยว 2ชั้น-(Khama)	155.00	4,950,000
1D	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น-(Amarin)	240.00	5,900,000
2	กรณีศึกษาที่ 2 โครงการ BLUE MANGO		
2A	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว-(Paiswan)	130.00	3,450,000
2B	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว(Benjarong)	115.00	3,200,000
2C	บ้านเดี่ยว2ชั้น (TerraceHouse)	140.00	4,350,000
3	กรณีศึกษาที่ 3 โครงการ BALI RESIDENCE		
3A	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว-BALI 1	90.00	2,736,000
3B	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว-BALI 2	125.00	2,900,000
3C	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว-BALI 3	140.00	3,250,000
3D	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว-BALI 4	175.00	3,850,000
4	กรณีศึกษาที่ 4 โครงการ ECO GARDEN		
4A	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว-Ecogarden1	80.00	2,500,000
4B	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว- Ecogarden2	91.00	2,800,000
4C	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว- Ecogarden3	100.00	3,010,000
5	กรณีศึกษาที่ 5 โครงการ PALM TREE		
5A	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น-PALM TREE	400.00	8,500,000

ตารางที่ 5.3 แสดงการเปรียบเทียบรูปแบบบ้านกับราคาขาย ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้วิจัย

### 5.3.1.1 อัตราซื้อขายบ้านพักอาศัย

จากการศึกษา พบว่าราคาขายของบ้านพักอาศัยจะพบว่าราคาสูงสุดจะอยู่ที่ 8,500,000 บาท ราคาต่ำสุดอยู่ที่ 2,500,000 บาท ราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 3,616,000 บาท

โครงการที่มีราคาขายสูงที่สุดคือโครงการกรณีศึกษาที่ 5 โครงการ PALM TREE ราคาขายเริ่มต้นอยู่ที่ 8,500,000 บาท

โครงการที่มีราคาขายต่ำที่สุดคือโครงการกรณีศึกษาที่ 4 โครงการ ECO GARDEN ราคาขายเริ่มต้นอยู่ที่ 2,500,000 บาท

### 5.3.1.2 วิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับรูปแบบการซื้อขายบ้านพักอาศัย

จากการศึกษาพบว่ารูปแบบการซื้อขายบ้านพักอาศัยมีการเปิดขายสิทธิ์ทั้งในรูปแบบฟรีโฮลด์ โดยจดทะเบียนภายใต้ชื่อคนไทย ในกรณีที่มีการสมรสกับชาวไทย หรือนิติบุคคลไทย และแบบสืสโฮลด์ ให้กับบุคคล หรือ นิติบุคคล ต่างชาติ เป็นระยะเวลา 30 ปี ซึ่งเป็นระยะเวลาสูงสุดในการเช่าสังหาริมทรัพย์ตามที่กฎหมายไทยกำหนด หลังจากสิ้นสุดระยะเวลาเช่า 30 ปี สามารถทำการยื่นต่อสัญญาเช่าใหม่ได้อีก 30 ปี เงื่อนไขที่รวมอยู่ในช่วงระยะเวลาเช่า 30 ปี คือ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้ถือสิทธิ์ให้ชาวต่างชาติ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายสามารถให้สิทธิ์การเป็นเจ้าของกับผู้เช่าซื้อ ด้วยการแลกเปลี่ยนเป็นเงินมัดจำ รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง / ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนสิทธิ์

ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง เมื่อต้องการขยายระยะเวลาเช่าต่อไปอีก 30 ปีจะต้องทำการจ่ายเงินมัดจำ รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการลงทะเบียนที่เกี่ยวข้องใหม่

สัญญาการเช่าทั้งหมดจะต้องได้รับการรับรองสำเนาถูกต้องและ ลงทะเบียนอย่างเป็นทางการกับกรมที่ดินของประเทศไทย และ เป็นไปตามกฎหมายไทยเพื่อให้ผู้เช่าซื้อได้รับความคุ้มครองสูงสุดตามกฎหมายของประเทศไทย

## 5.3.2 วิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับรูปแบบสถาปัตยกรรมของบ้านพักอาศัยและอัตราการขาย

กรณีศึกษา	ประเภทบ้านพัก กรณีศึกษา	รูปแบบ สถาปัตยกรรม	จำนวน บ้านพัก อาศัยที่ ขายแล้ว	จำนวน บ้านพัก อาศัย รวม	บ้านที่ขาย แล้วคิด เป็นร้อยละ
1	กรณีศึกษาที่ 1 โครงการ SEA BREEZE				
1A	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว-(Paiswan)	Tropical Style	30	30	100.00
1B	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว(Benjarong)	Tropical Style	8	8	100.00
1C	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น-(Khama)	Modern Style	14	14	100.00
1D	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น-(Amarin)	Contemporary Style	7	7	100.00
	รวม		59	59	100.00
2	กรณีศึกษาที่ 2 โครงการ BLUE MANGO				
2A	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว-(Paiswan)	Tropical Style	9	9	100.00
2B	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว(Benjarong)	Tropical Style	28	28	100.00
2C	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (TerraceHouse)	Modern Style	31	31	100.00
	รวม		68	68	100.00
3	กรณีศึกษาที่ 3 โครงการ BALI RESIDENCE				
3A	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว-BALI 1	Tropical Style	40	48	83.34
3B	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว-BALI 2	Tropical Style	22	22	100.00
3C	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว-BALI 3	Tropical Style	4	20	20.00
3D	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว-BALI 4	Tropical Style	6	16	37.50
	รวม		72	106	67.92
4	กรณีศึกษาที่ 4 โครงการ ECO GARDEN				
4A	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว- Ecogarden1	Tropical Style	11	11	100.00
4B	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว- Ecogarden2	Tropical Style	5	7	71.42
4C	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว- Ecogarden3	Tropical Style	2	6	33.34
	รวม		17	24	70.83
5	กรณีศึกษาที่ 5 โครงการ PALM TREE				
5A	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น-PALM TREE	Contemporary Style	5	18	27.78
	รวม		5	18	27.78

ตารางที่ 5.4 แสดงรูปแบบการออกแบบและร้อยละของบ้านที่ขาย ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้วิจัย



### 5.3.2.1 รูปแบบสถาปัตยกรรม

#### โครงการกรณีศึกษาที่ 1 โครงการ Sea Breeze

##### 1.1 แบบบ้าน 1A บ้านเดี่ยวชั้นเดียว-(Paiswan) รูปแบบ Tropical Style



ภาพที่ 5.1 ภาพแสดง บ้านแบบ 1A (Paisawan)

##### 1.2 แบบบ้าน 1B บ้านเดี่ยวชั้นเดียว-(Benjarong) รูปแบบ Tropical Style



ภาพที่ 5.2 ภาพแสดง บ้านแบบ 1B (Benjarong)

### 1.3 แบบบ้าน 1C บ้านเดี่ยว 2ชั้น-(Kharma) รูปแบบ Modern Style



ภาพที่ 5.3 ภาพแสดง บ้านแบบ 1C (Kharma)

### 1.4 แบบบ้าน 1C บ้านเดี่ยว 2ชั้น-(Amarin) รูปแบบ Contemporary Style



ภาพที่ 5.4 ภาพแสดง บ้านแบบ 1D (Kharma)

## โครงการกรณีศึกษาที่ 2 โครงการ Blue mango

### 2.1 แบบบ้าน 2A บ้านเดี่ยวชั้นเดียว-(Paiswan) รูปแบบ Tropical Style



ภาพที่ 5.5 ภาพแสดง บ้านแบบ 2A (Paisawan)

### 2.2 แบบบ้าน 2B บ้านเดี่ยวชั้นเดียว-(Benjarong) รูปแบบ Tropical Style



ภาพที่ 5.6 ภาพแสดง บ้านแบบ 2B (Benjarong)

### 2.3 แบบบ้าน 2C บ้านเดี่ยว 2ชั้น-(Terrace House) รูปแบบ Modern Style



ภาพที่ 5.7 ภาพแสดง บ้านแบบ 2C (Terrace House)

### โครงการกรณีศึกษาที่ 3 โครงการ Bali Residence

#### 3.1 แบบบ้าน 3A บ้านเดี่ยวชั้นเดียว-BALI 1 รูปแบบ Tropical Style



ภาพที่ 5.8 ภาพแสดง บ้านแบบ 3A (BALI 1)

### 3.2 แบบบ้าน 3B บ้านเดี่ยวชั้นเดียว-BALI 2 รูปแบบ Tropical Style



ภาพที่ 5.9 ภาพแสดง บ้านแบบ 3B (BALI 2)

### 3.3 แบบบ้าน 3C บ้านเดี่ยวชั้นเดียว-BALI 3 รูปแบบ Tropical Style



ภาพที่ 5.10 ภาพแสดง บ้านแบบ 3C(BALI 3)

### 3.4 แบบบ้าน 3D บ้านเดี่ยวชั้นเดียว-BALI 4 รูปแบบ Tropical Style



ภาพที่ 5.11 ภาพแสดง บ้านแบบ 3D(BALI 4)

## โครงการกรณีศึกษาที่ 4 โครงการ Eco Garden

### 4.1 แบบบ้าน 4A บ้านเดี่ยวชั้นเดียว- Ecogarden 1 รูปแบบ Tropical Style



ภาพที่ 5.12 ภาพแสดง บ้านแบบ 4A (Eco garden1)

### 4.2 แบบบ้าน 4B บ้านเดี่ยวชั้นเดียว- Ecogarden 2 รูปแบบ Tropical Style



ภาพที่ 5.13 ภาพแสดง บ้านแบบ 4B (Eco garden2)

### 4.3 แบบบ้าน 4C บ้านเดี่ยวชั้นเดียว- Ecogarden 3 รูปแบบ Tropical Style



ภาพที่ 5.14 ภาพแสดง บ้านแบบ 4C (Eco garden 3)

## โครงการกรณีศึกษาที่ 5 โครงการ Palm Tree

### 5.1 แบบบ้าน 5A บ้านเดี่ยว 2 ชั้น- Palm Tree รูปแบบ Contemporary Style



ภาพที่ 5.15 ภาพแสดง บ้านแบบ ( 5A Palm Tree )

#### 5.3.2.2 อัตราการขายของโครงการ

จากการศึกษา พบว่าโครงการกรณีศึกษาที่ 1 โครงการ Sea Breeze และ โครงการกรณีศึกษาที่ 2 โครงการ Blue Mango ขายบ้านพักอาศัยในโครงการได้ร้อยละมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 100

โครงการที่ขายได้ร้อยละน้อยที่สุดคือโครงการกรณีศึกษาที่ 5 โครงการ Palm Tree ขายบ้านพักอาศัยในโครงการได้คิดเป็นร้อยละ 27.78

### 5.3.3 วิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดแบ่งพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านพักอาศัยกรณีศึกษา

#### 5.3.3.1 บ้านพักกรณีศึกษา แบบ 1 ชั้น 1 ห้องนอน

กรณีศึกษา	พื้นที่ส่วน อเนกประ สงค์	พื้นที่ ส่วน ห้องน้ำ	พื้นที่ส่วน รับประทานอาหาร	พื้นที่ส่วน ห้องนอน	พื้นที่ส่วน ระเบียง (ศาลา)	พื้นที่ ส่วน ทางเดิน	พื้นที่รวม
	ขนาด / ตร.ม.	ขนาด / ตร.ม.	ขนาด / ตร.ม.	ขนาด / ตร.ม.	ขนาด / ตร.ม.	ขนาด / ตร.ม.	
3A	17.00	5.60	18.00	13.00	18.50	16.00	88.00
4B	15.75	4.70	19.50	13.00	27.00	4.00	91.00
พื้นที่เฉลี่ย กรณีศึกษา	16.37	5.15	18.75	13.00	22.75	10.00	89.50

ตารางที่ 5.5 แสดงการเปรียบเทียบการจัดแบ่งพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านพักอาศัยกรณีศึกษา

แบบ 1 ชั้น 1 ห้องนอน

ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้วิจัย

#### 5.3.3.1.1 พื้นที่ส่วนอเนกประสงค์ (ส่วนนั่งเล่นและพักผ่อน)

จากการศึกษา พบว่า พื้นที่ส่วนอเนกประสงค์ภายในบ้านพักกรณีศึกษา แบบ 1 ชั้น 1 ห้องนอน พื้นที่มากที่สุด คือ 17.00 ตารางเมตร พื้นที่น้อยที่สุด คือ 15.75 ตารางเมตร โดยพื้นที่เฉลี่ย คือ 16.67 ตารางเมตร

#### 5.3.3.1.2 พื้นที่ส่วนห้องน้ำ

จากการศึกษา พบว่า พื้นที่ส่วนห้องน้ำภายในบ้านพักกรณีศึกษา แบบ 1 ชั้น 1 ห้องนอน พื้นที่มากที่สุด คือ 5.60 ตารางเมตร พื้นที่น้อยที่สุด คือ 4.70 ตารางเมตร โดยพื้นที่เฉลี่ย คือ 5.15 ตารางเมตร

#### 5.3.3.1.3 พื้นที่ส่วนรับประทานอาหาร

จากการศึกษา พบว่า พื้นที่ส่วนรับประทานอาหารภายในบ้านพักกรณีศึกษา แบบ 1 ชั้น 1 ห้องนอน พื้นที่มากที่สุด คือ 19.50 ตารางเมตร พื้นที่น้อยที่สุด คือ 18.00 ตารางเมตร โดยพื้นที่เฉลี่ย คือ 18.75 ตารางเมตร

#### 5.3.3.1.4 พื้นที่ห้องนอน

จากการศึกษา พบว่า พื้นที่ห้องนอนภายในบ้านพักกรณีศึกษา แบบ 1 ชั้น 1 ห้องนอน มีพื้นที่ 13.00 ตารางเมตร



#### 5.3.3.1.5 พื้นที่ส่วนระเบียง

จากการศึกษา พบว่า พื้นที่ส่วนระเบียงภายในบ้านพักกรณีศึกษา แบบ 1 ชั้น 1 ห้องนอน พบว่ามีพื้นที่มากที่สุด คือ 27.00 ตารางเมตร พื้นที่น้อยสุด 18.50 ตารางเมตร โดยพื้นที่เฉลี่ย คือ 22.75

#### 5.3.3.1.6 พื้นที่ส่วนทางเดิน

จากการศึกษา พบว่า พื้นที่ทางเดินภายในบ้านพักกรณีศึกษา แบบ 1 ชั้น 1 ห้องนอน พบว่ามีพื้นที่มากที่สุด คือ 16.00 ตารางเมตร พื้นที่น้อยสุด 4.00 ตารางเมตร โดยพื้นที่เฉลี่ย คือ 10.00

#### 5.3.3.1.7 พื้นที่ใช้สอยรวม

จากการศึกษา พบว่า พื้นที่ใช้สอยรวมของบ้านพักกรณีศึกษา แบบ 1 ชั้น 1 ห้องนอน พื้นที่มากที่สุด คือ 91.00 ตารางเมตร พื้นที่น้อยที่สุด คือ 88.00 ตารางเมตร โดยพื้นที่เฉลี่ย คือ 89.50 ตารางเมตร

## 5.3.3.2 บ้านพักกรณีศึกษา แบบ 1 ชั้น 2 ห้องนอน

กรณีศึกษา	พื้นที่ส่วน อเนกประสงค์	พื้นที่ส่วน รับประทานอาหาร	พื้นที่ส่วน โถง ทางเข้า	พื้นที่ส่วน ทางเดิน
	ขนาด / ตร.ม.	ขนาด / ตร.ม.	ขนาด / ตร.ม.	ขนาด / ตร.ม.
1A	44.00	17.00	5.00	-
1B	15.50	20.00	7.50	-
2A	44.00	17.00	5.00	-
2B	15.50	20.00	7.50	-
3B	17.30	21.00	-	19.00
3C	21.30	31.30	-	21.50
3D	26.00	27.70	-	35.50
4A	17.80	10.00	-	-
4C	17.80	10.00	-	14.50(**สระ ว่ายน้ำ**)
พื้นที่เฉลี่ย กรณีศึกษา	22.81	19.57	6.25	25.33

ตารางที่ 5.6 แสดงการเปรียบเทียบการจัดแบ่งพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านพักอาศัยกรณีศึกษา  
แบบ 1 ชั้น 2 ห้องนอน  
ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้วิจัย

กรณีศึกษา	พื้นที่ห้องนอน		พื้นที่ส่วน ห้องน้ำ		พื้นที่ส่วน ระเบียง (ศาลา)	พื้นที่รวม
	ห้องนอน 1	ห้องนอน 2	ห้อง น้ำ1	ห้อง น้ำ2		
	ขนาด / ตร.ม.	ขนาด / ตร.ม.	ขนาด / ตร.ม.	ขนาด / ตร.ม.	ขนาด /ตร. ม.	ขนาด/ตร.ม.
1A	17.50	17.50	6.50	5.20	17.50	130.00
1B	21.45	15.00	5.70	5.00	24.00	115.00
2A	17.50	17.50	6.50	5.20	17.50	130.00
2B	21.45	15.00	5.70	5.00	24.00	115.00
3B	14.00	10.00	7.00	6.50	24.50	125.00
3C	14.00	10.00	7.70	7.00	24.50	140.00
3D	19.00	18.00	7.70	6.40	30.70	175.00
4A	13.00	12.60	5.70	-	21.00	80.00
4C	13.00	12.60	5.70	-	23.00	100.00
พื้นที่เฉลี่ย กรณีศึกษา	16.00	13.67	6.57	6.02	23.60	123.34

ตารางที่ 5.7(ต่อ) แสดงการเปรียบเทียบการจัดแบ่งพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านพักอาศัยกรณีศึกษา

แบบ 1 ชั้น 2 ห้องนอน

ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้วิจัย

#### 5.3.3.2.1 พื้นที่ส่วนอเนกประสงค์ (ส่วนนั่งเล่นและพักผ่อน)

จากการศึกษา พบว่า พื้นที่ส่วนอเนกประสงค์ภายในบ้านพักกรณีศึกษา แบบ 1 ชั้น 2 ห้องนอน พื้นที่มากที่สุด คือ 44.00 ตารางเมตร พื้นที่น้อยที่สุด คือ 15.50 ตารางเมตร โดยพื้นที่เฉลี่ย คือ 22.81 ตารางเมตร

#### 5.3.3.2.2 พื้นที่ส่วนห้องน้ำ-1 (ห้องน้ำหลัก)

จากการศึกษา พบว่า พื้นที่ส่วนห้องน้ำภายในบ้านพักกรณีศึกษา แบบ 1 ชั้น 2 ห้องนอน พื้นที่มากที่สุด คือ 7.70 ตารางเมตร พื้นที่น้อยที่สุด คือ 5.70 ตารางเมตร โดยพื้นที่เฉลี่ย คือ 6.57 ตารางเมตร

#### 5.3.3.2.3 พื้นที่ส่วนห้องน้ำ-2 (ห้องน้ำรอง)

จากการศึกษา พบว่า พื้นที่ส่วนห้องน้ำภายในบ้านพักกรณีศึกษา แบบ 1 ชั้น 2 ห้องนอน พื้นที่มากที่สุด คือ 7.00 ตารางเมตร พื้นที่น้อยที่สุด คือ 5.00 ตารางเมตร โดยพื้นที่เฉลี่ย คือ 6.02 ตารางเมตร

#### 5.3.3.2.4 พื้นที่ส่วนรับประทานอาหาร

จากการศึกษา พบว่า พื้นที่ส่วนรับประทานอาหารภายในบ้านพักกรณีศึกษา แบบ 1 ชั้น 2 ห้องนอน พื้นที่มากที่สุด คือ 31.30 ตารางเมตร พื้นที่น้อยที่สุด คือ 10.00 ตารางเมตร โดยพื้นที่เฉลี่ย คือ 19.57 ตารางเมตร

#### 5.3.3.2.5 พื้นที่ห้องนอน-1 (ห้องนอนหลัก)

จากการศึกษา พบว่า พื้นที่ห้องนอนหลักภายในบ้านพักกรณีศึกษา แบบ 1 ชั้น 2 ห้องนอน พื้นที่มากที่สุด คือ 21.45 ตารางเมตร พื้นที่น้อยที่สุด คือ 13.00 ตารางเมตร โดยพื้นที่เฉลี่ย คือ 16.00 ตารางเมตร

#### 5.3.3.2.6 พื้นที่ห้องนอน-2 (ห้องนอนรอง)

จากการศึกษา พบว่า พื้นที่ห้องนอนรองภายในบ้านพักกรณีศึกษา แบบ 1 ชั้น 2 ห้องนอน พื้นที่มากที่สุด คือ 18.00 ตารางเมตร พื้นที่น้อยที่สุด คือ 10.00 ตารางเมตร โดยพื้นที่เฉลี่ย คือ 13.67 ตารางเมตร

#### 5.3.3.2.7 พื้นที่ส่วนระเบียง

จากการศึกษา พบว่า พื้นที่ส่วนระเบียงภายในบ้านพักกรณีศึกษา แบบ 1 ชั้น 2 ห้องนอน พบว่ามีพื้นที่มากที่สุด คือ 30.70 ตารางเมตร พื้นที่น้อยที่สุด 17.50 ตารางเมตร โดยพื้นที่เฉลี่ย คือ 23.60

#### 5.3.3.2.8 พื้นที่ส่วนทางเดิน

จากการศึกษา พบว่า พื้นที่ทางเดินภายในบ้านพักกรณีศึกษา แบบ 1 ชั้น 2 ห้องนอน พบว่ามีพื้นที่มากที่สุด คือ 35.50 ตารางเมตร พื้นที่น้อยที่สุด 19.00 ตารางเมตร โดยพื้นที่เฉลี่ย คือ 25.33

#### 5.3.3.2.9 พื้นที่ใช้สอยรวม

จากการศึกษา พบว่า พื้นที่ใช้สอยรวมของบ้านพักกรณีศึกษา แบบ 1 ชั้น 2 ห้องนอน พื้นที่มากที่สุด คือ 175.00 ตารางเมตร พื้นที่น้อยที่สุด คือ 88.00 ตารางเมตร โดยพื้นที่เฉลี่ย คือ 123.34 ตารางเมตร

## 5.3.3.3 บ้านพักกรณีศึกษา แบบ 2 ชั้น 2 ห้องนอน

กรณีศึกษา	พื้นที่ส่วน อเนกประสงค์	พื้นที่ส่วน รับประทานอาหาร	พื้นที่ส่วน โถง ทางเข้า	พื้นที่ส่วน ทางเดิน (บันได)
	ขนาด / ตร.ม.	ขนาด / ตร.ม.	ขนาด / ตร.ม.	ขนาด / ตร.ม.
1C	25.00	24.00	-	14.00
1D	50.00	30.00	2.80	7.50
2C	23.40	20.70	-	12.50
พื้นที่เฉลี่ย กรณีศึกษา	32.80	24.90	-	11.33

ตารางที่ 5.8 แสดงการเปรียบเทียบการจัดแบ่งพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านพักอาศัยกรณีศึกษา  
แบบ 2 ชั้น 2 ห้องนอน

ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้วิจัย

กรณีศึกษา	พื้นที่ห้องนอน		พื้นที่ส่วน ห้องน้ำ		พื้นที่ส่วน ระเบียง		พื้นที่ รวม
	ห้องนอน 1	ห้องนอน 2	ห้อง น้ำ1	ห้อง น้ำ2	1	2	
	ขนาด /ตร. ม.	ขนาด /ตร. ม.	ขนาด/ ตร.ม.	ขนาด / ตร.ม.	ขนาด/ ตร.ม.	ขนาด/ ตร.ม.	
1C	13.00	13.00	8.00	4.00	25.00	25.00	155.00
1D	27.50	20.00	8.75	5.50	26.50	14.50	240.00
2C	24.00	11.50	4.50	3.30	15.60	12.50	140.00
พื้นที่เฉลี่ย กรณีศึกษา	21.50	14.83	7.08	4.26	22.36	17.33	178.34

ตารางที่ 5.9(ต่อ) แสดงการเปรียบเทียบการจัดแบ่งพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านพักอาศัยกรณีศึกษา  
แบบ 2 ชั้น 2 ห้องนอน

ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้วิจัย

#### 5.3.3.3.1 พื้นที่ส่วนนอกประสงค์ (ส่วนนั่งเล่นและพักผ่อน)

จากการศึกษา พบว่า พื้นที่ส่วนนอกประสงค์ภายในบ้านพักกรณีศึกษา แบบ 2 ชั้น 2 ห้องนอน พื้นที่มากที่สุด คือ 50.00 ตารางเมตร พื้นที่น้อยที่สุด คือ 23.40 ตารางเมตร โดยพื้นที่เฉลี่ย คือ 32.80 ตารางเมตร

5.3.3.3.2 พื้นที่ส่วนห้องน้ำ-1 (ห้องน้ำหลัก) จากการศึกษา พบว่า พื้นที่ส่วนห้องน้ำภายในบ้านพักกรณีศึกษา แบบ 2 ชั้น 2 ห้องนอน พื้นที่มากที่สุด คือ 8.75 ตารางเมตร พื้นที่น้อยที่สุด คือ 4.50 ตารางเมตร โดยพื้นที่เฉลี่ย คือ 7.08 ตารางเมตร

5.3.3.3.3 พื้นที่ส่วนห้องน้ำ-2 (ห้องน้ำรอง) จากการศึกษา พบว่า พื้นที่ส่วนห้องน้ำภายในบ้านพักกรณีศึกษา แบบ 2 ชั้น 2 ห้องนอน พื้นที่มากที่สุด คือ 5.50 ตารางเมตร พื้นที่น้อยที่สุด คือ 3.30 ตารางเมตร โดยพื้นที่เฉลี่ย คือ 4.26 ตารางเมตร

5.3.3.3.4 พื้นที่ส่วนรับประทานอาหาร จากการศึกษา พบว่า พื้นที่ส่วนรับประทานอาหารภายในบ้านพักกรณีศึกษา แบบ 2 ชั้น 2 ห้องนอน พื้นที่มากที่สุด คือ 30.00 ตารางเมตร พื้นที่น้อยที่สุด คือ 20.70 ตารางเมตร โดยพื้นที่เฉลี่ย คือ 24.90 ตารางเมตร

5.3.3.3.5 พื้นที่ห้องนอน-1 (ห้องนอนหลัก) จากการศึกษา พบว่า พื้นที่ห้องนอนหลักภายในบ้านพักกรณีศึกษา แบบ 2 ชั้น 2 ห้องนอน พื้นที่มากที่สุด คือ 27.50 ตารางเมตร พื้นที่น้อยที่สุด คือ 13.00 ตารางเมตร โดยพื้นที่เฉลี่ย คือ 21.50 ตารางเมตร

5.3.3.3.6 พื้นที่ห้องนอน-2 (ห้องนอนรอง) จากการศึกษา พบว่า พื้นที่ห้องนอนรองภายในบ้านพักกรณีศึกษา แบบ 2 ชั้น 2 ห้องนอน พื้นที่มากที่สุด คือ 20.00 ตารางเมตร พื้นที่น้อยที่สุด คือ 11.50 ตารางเมตร โดยพื้นที่เฉลี่ย คือ 14.83 ตารางเมตร

5.3.3.3.7 พื้นที่ส่วนระเบียง-1 (ระเบียงหลัก) จากการศึกษา พบว่า พื้นที่ส่วนระเบียงหลักภายในบ้านพักกรณีศึกษา แบบ 2 ชั้น 2 ห้องนอน พบว่ามีพื้นที่มากที่สุด คือ 26.50 ตารางเมตร พื้นที่น้อยที่สุด 15.60 ตารางเมตร โดยพื้นที่เฉลี่ย คือ 22.36

5.3.3.3.8 พื้นที่ส่วนระเบียง-2 (ระเบียงรอง) จากการศึกษา พบว่า พื้นที่ส่วนระเบียงรองภายในบ้านพักกรณีศึกษา แบบ 2 ชั้น 2 ห้องนอน พบว่ามีพื้นที่มากที่สุด คือ 25.00 ตารางเมตร พื้นที่น้อยที่สุด 12.50 ตารางเมตร โดยพื้นที่เฉลี่ย คือ 17.33

5.3.3.3.9 พื้นที่ส่วนโถงบันได จากการศึกษา พบว่า พื้นที่โถงบันไดภายในบ้านพักกรณีศึกษา แบบ 2 ชั้น 2 ห้องนอน พบว่ามีพื้นที่มากที่สุด คือ 14.00 ตารางเมตร พื้นที่น้อยที่สุด 7.50 ตารางเมตร โดยพื้นที่เฉลี่ย คือ 11.33

5.3.3.3.10 พื้นที่ใช้สอยรวม จากการศึกษา พบว่า พื้นที่ใช้สอยรวมของบ้านพักกรณีศึกษา แบบ 2 ชั้น 2 ห้องนอน พื้นที่มากที่สุด คือ 240.00 ตารางเมตร พื้นที่น้อยที่สุด คือ 140.00 ตารางเมตร โดยพื้นที่เฉลี่ย คือ 178.34 ตารางเมตร

## 5.3.3.4 บ้านพักกรณีศึกษา แบบ 2 ชั้น 4 ห้องนอน

กรณีศึกษา	พื้นที่ส่วน อเนกประสงค์	พื้นที่ส่วน รับประทานอาหาร	พื้นที่ส่วน ห้อง ทำงาน	พื้นที่ส่วน ทางเดิน (บันได)
	ขนาด / ตร.ม.	ขนาด / ตร.ม.	ขนาด / ตร.ม.	ขนาด / ตร.ม.
5A	45.40	41.00	21.80	20.00
พื้นที่เฉลี่ย กรณีศึกษา	45.40	41.00	21.80	20.00

ตารางที่ 5.10 แสดงการเปรียบเทียบการจัดแบ่งพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านพักอาศัยกรณีศึกษา  
แบบ 2 ชั้น 4 ห้องนอน

กรณีศึกษา	พื้นที่ห้องนอน				พื้นที่ ส่วน รับแขก	พื้นที่ ส่วน ระเบียง
	ห้องนอน 1	ห้องนอน 2	ห้องนอน 3	ห้องนอน 4		
	ขนาด /ตร. ม.	ขนาด /ตร. ม.	ขนาด/ตร.ม.	ขนาด /ตร. ม.	ขนาด/ตร. ม.	ขนาด/ตร. ม.
5A	21.50	21.70	21.70	41.80	25.00	156.00
พื้นที่เฉลี่ย กรณีศึกษา	21.50	21.70	21.70	41.80	25.00	156.00

ตารางที่ 5.11 (ต่อ)แสดงการเปรียบเทียบการจัดแบ่งพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านพักอาศัยกรณีศึกษา  
แบบ 2 ชั้น 4 ห้องนอน

กรณีศึกษา	พื้นที่ส่วนห้องน้ำ				พื้นที่ส่วนห้อง แม่บ้าน	พื้นที่ รวม
	ห้องน้ำ	ห้องน้ำ	ห้องน้ำ	ห้องน้ำ		
	1	2	3	4	ขนาด / ตร.ม.	ขนาด / ตร.ม.
	ขนาด / ตร.ม.	ขนาด / ตร.ม.	ขนาด/ตร. ม.	ขนาด / ตร.ม.	ขนาด/ตร.ม.	ขนาด/ตร. ม.
5A	13.00	7.30	7.00	5.70	12.00	400.00
พื้นที่เฉลี่ย กรณีศึกษา	13.00	7.30	7.00	5.70	12.00	400.00

ตารางที่ 5.12 (ต่อ 2) แสดงการเปรียบเทียบการจัดแบ่งพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านพักอาศัยกรณีศึกษา

แบบ 2 ชั้น 4 ห้องนอน



## 5.3.3.5 พื้นที่รวมบ้านของพักอาศัย

กรณีศึกษา	ประเภทบ้านพักกรณีศึกษา	พื้นที่รวมบ้านของพักอาศัย
		ตร.ม.
<b>โครงการกรณีศึกษาที่ 1 Sea Breeze</b>		
1A	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว-(Paiswan)	130.00
1B	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว(Benjarong)	115.00
1C	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น-(Khama)	155.00
1D	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น-(Amarin)	240.00
<b>โครงการกรณีศึกษาที่ 2 Blue Mango</b>		
2A	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว-(Paiswan)	130.00
2B	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว(Benjarong)	115.00
2C	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (TerraceHouse)	140.00
<b>โครงการกรณีศึกษาที่ 3 Bali Residence</b>		
3A	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว-BALI 1	90.00
3B	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว-BALI 2	125.00
3C	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว-BALI 3	140.00
3D	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว-BALI 4	175.00
<b>โครงการกรณีศึกษาที่ 4 Eco garden</b>		
4A	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว-Ecogarden1	80.00
4B	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว- Ecogarden2	91.00
4C	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว- Ecogarden3	100.00
<b>โครงการกรณีศึกษาที่ 5 Palm Tree</b>		
5A	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น-PALM TREE	400.00

ตารางที่ 5.13 แสดงพื้นที่ใช้สอยรวมภายในบ้านพักอาศัยกรณีศึกษา

## พื้นที่รวมบ้านของพักอาศัย

ส่วนใหญ่บ้านพักอาศัยมีขนาดพื้นที่รวม อยู่ที่ 90-140 ตร.ม. บ้านพักอาศัยที่มีพื้นที่น้อยที่สุดอยู่ที่ 80.00 ตร.ม.และมากที่สุด 400.00 ตร.ม.



- ปูกระเบื้อง Ceramic Tile ขนาด 60 X 60 ซม.	✓	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	-	-	-	✓	✓	9	69.24
--	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	-------

ตารางที่ 5.14 แสดงการเปรียบเทียบวัสดุและการตกแต่งส่วนพื้น

ภายในบ้านพักกรณีศึกษา ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้วิจัย

**5.3.4.1.1 วัสดุปูพื้นส่วนห้องพักผ่อน และนั่งเล่น** จากการศึกษา พบว่า มีวัสดุที่ใช้ปูพื้นส่วนห้องพัก และนั่งเล่นภายในห้องพักอาศัยกรณีศึกษาอยู่ 2 แบบด้วยกัน โดยอันดับที่ 1 คือ ปูกระเบื้อง Ceramic Tile ขนาด 30 X 30 ซม. พบจำนวน 9 กรณีศึกษา คิดเป็นร้อยละ 69.24 อันดับที่ 2 คือ Ceramic Tile ขนาด 60 X 60 ซม. พบจำนวน 4 กรณีศึกษา คิดเป็นร้อยละ 30.76

**5.3.4.1.2 วัสดุปูพื้นส่วนครัว** จากการศึกษา พบว่า มีวัสดุที่ใช้ปูพื้นส่วนครัวภายในห้องพักอาศัยกรณีศึกษาอยู่ 3 แบบด้วยกัน โดยอันดับที่ 1 คือ ปูกระเบื้อง Ceramic Tile ขนาด 60 X 60 ซม. พบจำนวน 8 กรณีศึกษา คิดเป็นร้อยละ 61.53 อันดับที่ 2 คือ Ceramic Tile ขนาด 30 X 30 ซม. พบจำนวน 4 กรณีศึกษา คิดเป็นร้อยละ 30.76 อันดับที่ 3 คือ Ceramic Tile ขนาด 20 X 20 ซม. พบจำนวน 1 กรณีศึกษา คิดเป็นร้อยละ 7.69

**5.3.4.1.3 วัสดุปูพื้นส่วนทานอาหาร** จากการศึกษา พบว่า มีวัสดุที่ใช้ปูพื้นส่วนทานอาหารภายในห้องพักอาศัยกรณีศึกษาอยู่ 3 แบบด้วยกัน โดยอันดับที่ 1 คือ ปูกระเบื้อง Ceramic Tile ขนาด 60 X 60 ซม. พบจำนวน 12 กรณีศึกษา คิดเป็นร้อยละ 92.31 อันดับที่ 2 คือ Ceramic Tile ขนาด 30 X 30 ซม. พบจำนวน 1 กรณีศึกษา คิดเป็นร้อยละ 7.69

**5.3.4.1.4 วัสดุปูพื้นส่วนห้องน้ำ** จากการศึกษา พบว่า มีวัสดุที่ใช้ปูพื้นส่วนห้องน้ำภายในห้องพักอาศัยกรณีศึกษาอยู่ 2 แบบด้วยกัน โดยอันดับที่ 1 คือ ปูกระเบื้อง Ceramic Tile ขนาด 30 X 30 ซม. พบจำนวน 11 กรณีศึกษา คิดเป็นร้อยละ 84.62 และ อันดับที่ 2 คือ ปูกระเบื้อง Ceramic Tile ขนาด 20 X 20 ซม. พบจำนวน 2 กรณีศึกษา คิดเป็นร้อยละ 15.38

**5.3.4.1.5 วัสดุปูพื้นส่วนระเบียง** จากการศึกษา พบว่า มีวัสดุที่ใช้ปูพื้นส่วนระเบียงภายในห้องพักอาศัยกรณีศึกษาอยู่ 3 แบบด้วยกัน โดยอันดับที่ 1 คือ ปูกระเบื้อง Ceramic Tile ขนาด 30 X 30 ซม. พบจำนวน 11 กรณีศึกษา คิดเป็นร้อยละ 84.62 และ อันดับที่ 2 คือ ปูกระเบื้อง Ceramic Tile ขนาด 20 X 20 ซม. พบจำนวน 1 กรณีศึกษา คิดเป็นร้อยละ 7.69 อันดับ 3 คือ ปูกระเบื้อง Ceramic Tile ขนาด 10 X 10 ซม. พบจำนวน 1 กรณีศึกษา คิดเป็นร้อยละ 7.69

**5.3.4.1.6 วัสดุปูพื้นห้องนอน** จากการศึกษา พบว่า มีวัสดุที่ใช้ปูพื้นส่วนห้องนอนภายในห้องพักอาศัยกรณีศึกษาอยู่ 3 แบบด้วยกัน โดยอันดับที่ 1 คือ ปูกระเบื้อง Ceramic Tile ขนาด 60 X 60 ซม. พบจำนวน 9 กรณีศึกษา คิดเป็นร้อยละ 69.24 และ อันดับที่ 2 คือ ปูไม้ปาร์

เก็บแบบเข้าลิ้น ขนาด 5 X 30 ซม. พบจำนวน 3 กรณีศึกษา คิดเป็นร้อยละ 23.07 อันดับ 3 คือคือ ปู  
กระเบื้อง Ceramic Tile ขนาด 30 X 30 ซม. พบจำนวน 1 กรณีศึกษา คิดเป็นร้อยละ 7.69

#### 5.3.4.2 วัสดุผนัง ในบ้านพักกรณีศึกษา

วัสดุและการตกแต่ง	ห้องพักกรณีศึกษาที่														วิเคราะห์ จุดรวม	
	1A	1B	1C	1D	2C	3A	3B	3C	3D	4A	4B	4C	5A	รวม	ร้อยละ	
2.ผนัง																
2.1 ส่วนห้องพัก และ นั่งเล่น																
- ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑	13	100.00	
2.2 ส่วนครัว																
- ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	-	-	-	-	-	☑	☑	☑	☑	-	-	-	-	4	30.76	
- ปูกระเบื้อง Ceramic Tile ขนาด 30 X 30 ซม.	☑	☑	☑	☑	☑	-	-	-	-	☑	☑	☑	☑	9	69.24	
2.3 ส่วนทานอาหาร																
- ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑	13	100.00	
2.4 ส่วนห้องน้ำ																
- ปูกระเบื้อง Ceramic Tile ขนาด 20 X 20 ซม.	-	-	-	-	☑	-	-	-	-	-	-	-	☑	2	15.38	
- ปูกระเบื้อง Ceramic Tile ขนาด 30 X 30 ซม.	☑	☑	☑	☑	-	☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑	-	11	84.62	
2.5 ส่วนระเบียง																
- ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑	13	100.00	
2.6 ส่วนห้องนอน																
- ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑	13	100.00	

ตารางที่ 5.15 แสดงการเปรียบเทียบวัสดุและการตกแต่งส่วนผนัง

ภายในบ้านพักกรณีศึกษา ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้วิจัย

5.3.4.2.1 **วัสดุปูผนังส่วนห้องพักผ่อน และนั่งเล่น** จากการศึกษา พบว่า มีวัสดุที่ใช้ปูผนังส่วนห้องพัก และนั่งเล่นภายในห้องพักอาศัยกรณีศึกษาอยู่ 1 แบบด้วยกัน คือ ผนังก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี พบจำนวน 13 กรณีศึกษา คิดเป็นร้อยละ 100

5.3.4.2.2 **วัสดุปูผนังส่วนครัว** จากการศึกษา พบว่า มีวัสดุที่ใช้ปูผนังส่วนครัวภายในห้องพักอาศัยกรณีศึกษาอยู่ 2 แบบด้วยกัน โดยอันดับที่ 1 คือ ปูกระเบื้อง Ceramic Tile ขนาด 30 X 30 ซม. พบจำนวน 4 กรณีศึกษา คิดเป็นร้อยละ 30.76 ส่วนอันดับที่ 2 คือ ผนังก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี พบจำนวน 9 กรณีศึกษา คิดเป็นร้อยละ 69.24

5.3.4.2.3 **วัสดุปูผนังส่วนรับประทานอาหาร** จากการศึกษา พบว่า มีวัสดุที่ใช้ปูผนังส่วนรับประทานอาหารภายในห้องพักอาศัยกรณีศึกษาอยู่ 1 แบบด้วยกัน คือ ผนังก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี พบจำนวน 13 กรณีศึกษา คิดเป็นร้อยละ 100

5.3.4.2.4 **วัสดุปูผนังส่วนห้องน้ำ** จากการศึกษา พบว่า มีวัสดุที่ใช้ปูผนังส่วนห้องน้ำภายในห้องพักอาศัยกรณีศึกษาอยู่ 2 แบบด้วยกัน โดยอันดับที่ 1 คือ ปูกระเบื้อง Ceramic Tile ขนาด 30 X 30 ซม. พบจำนวน 11 กรณีศึกษา คิดเป็นร้อยละ 84.62 อันดับที่ 2 คือ ปูกระเบื้อง Ceramic Tile ขนาด 20 X 20 ซม. พบจำนวน 2 กรณีศึกษา คิดเป็นร้อยละ 15.38

5.3.4.2.5 **วัสดุปูผนังส่วนระเบียง** จากการศึกษา พบว่า มีวัสดุที่ใช้ปูผนังส่วนระเบียงภายในบ้านพักอาศัยกรณีศึกษาอยู่ 1 แบบด้วยกัน คือ ผนังก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี พบจำนวน 13 กรณีศึกษา คิดเป็นร้อยละ 100

5.3.4.2.6 **วัสดุปูผนังส่วนห้องนอน** จากการศึกษา พบว่า มีวัสดุที่ใช้ปูผนังส่วนห้องนอนภายในบ้านพักอาศัยกรณีศึกษาอยู่ 1 แบบด้วยกัน คือ ผนังก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี พบจำนวน 13 กรณีศึกษา คิดเป็นร้อยละ 100

## 5.3.4.3 วัสดุฝ้าเพดานบ้านพักกรณีศึกษา

วัสดุและการตกแต่ง	ห้องพักกรณีศึกษาที่													วิเคราะห์จุดรวม	
	1A	1B	1C	1D	2C	3A	3B	3C	3D	4A	4B	4C	5A	รวม	ร้อยละ
3.ฝ้า															
3.1 ส่วนห้องพัก และ นั่งเล่น															
- ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	13	100.00
3.2 ส่วนครัว															
- ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	13	100.00
3.3 ส่วนทานอาหาร															
- ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	13	100.00
3.4 ส่วนห้องน้ำ															
- ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี ชนิดกันความชื้น	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	13	100.00
3.5 ส่วนระเบียง															
- ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี	-	-	✓	-	-	-	-	-	-	✓	✓	✓	✓	5	38.46
- ฝ้าไม้ระแนงเนื้อกว้างขนาด 3 นิ้ว	✓	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	✓	8	61.53
3.6 ส่วนห้องนอน															
- ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	13	100.00

ตารางที่ 5.16 แสดงการเปรียบเทียบวัสดุและการตกแต่งส่วนฝ้าเพดาน

ภายในบ้านพักกรณีศึกษา ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้วิจัย

**5.3.4.3.1 วัสดุบุฝ้าเพดานส่วนห้องพัก และนั่งเล่น** จากการศึกษา พบว่า มีวัสดุที่ใช้บุฝ้าเพดานส่วนห้องพัก และนั่งเล่นภายในห้องพักอาศัยกรณีศึกษาอยู่ 1 แบบด้วยกัน คือ ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี พบจำนวน 11 กรณีศึกษา คิดเป็นร้อยละ 100

**5.3.4.3.2 วัสดุบุฝ้าเพดานส่วนครัว** จากการศึกษา พบว่า มีวัสดุที่ใช้บุฝ้าเพดานส่วนครัวภายในห้องพักอาศัยกรณีศึกษาอยู่ 1 แบบด้วยกัน คือ ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี พบจำนวน 13 กรณีศึกษา คิดเป็นร้อยละ 100

**5.3.4.3.3 วัสดุบุฝ้าเพดานส่วนรับประทานอาหาร** จากการศึกษา พบว่า มีวัสดุที่ใช้บุฝ้าเพดานส่วนรับประทานอาหารภายในห้องพักอาศัยกรณีศึกษาอยู่ 1 แบบด้วยกัน คือ ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี พบจำนวน 13 กรณีศึกษา คิดเป็นร้อยละ 100

**5.3.4.3.4 วัสดุบุฝ้าเพดานส่วนห้องน้ำ** จากการศึกษา พบว่า มีวัสดุที่ใช้บุฝ้าเพดานส่วนห้องน้ำภายในห้องพักอาศัยกรณีศึกษาอยู่ 1 แบบด้วยกัน คือ ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี ชนิดกันความชื้น พบจำนวน 13 กรณีศึกษา คิดเป็นร้อยละ 100

**5.3.4.3.5 วัสดุบุฝ้าเพดานส่วนระเบียง** จากการศึกษา พบว่า มีวัสดุที่ใช้บุฝ้าเพดานส่วนระเบียงภายในห้องพักอาศัยกรณีศึกษาอยู่ 2 แบบด้วยกัน โดยอันดับที่ 1 คือ ฝ้าไม้ระแนงเฉอร่าขนาด 3 นิ้วพบจำนวน 8 กรณีศึกษา คิดเป็นร้อยละ 61.53 และ อันดับที่ 2 คือ ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี พบจำนวน 5 กรณีศึกษา คิดเป็นร้อยละ 38.46

**5.3.4.3.6 วัสดุบุฝ้าเพดานส่วนห้องนอน** จากการศึกษา พบว่า มีวัสดุที่ใช้บุฝ้าเพดานส่วนห้องนอนภายในห้องพักอาศัยกรณีศึกษาอยู่ 1 แบบด้วยกัน คือ ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี พบจำนวน 13 กรณีศึกษา คิดเป็นร้อยละ 100

#### 5.3.4.4 ภาพแสดงวัสดุและการตกแต่งภายในบ้านพักอาศัย

##### โครงการกรณีศึกษาที่ 1 โครงการ Sea Breeze

##### 1.1 บ้าน 1A บ้านเดี่ยวชั้นเดียว-(Paiswan)



ภาพที่ 5.16 ภาพแสดง วัสดุและการตกแต่งภายในบ้านพักอาศัย 1A (Paisawan)

##### 1.2 บ้าน 1B บ้านเดี่ยวชั้นเดียว-(Benjarong)



ภาพที่ 5.17 ภาพแสดง วัสดุและการตกแต่งภายในบ้านพักอาศัย 1B (Benjarong)



### 1.3 บ้าน 1C บ้านเดี่ยว 2ชั้น-(Kharma)



ภาพที่ 5.18 ภาพแสดงวัสดุและการตกแต่งภายในบ้านพักอาศัย 1C (Kharma)

### 1.4 บ้าน 1C บ้านเดี่ยว 2ชั้น-(Amarin)



ภาพที่ 5.19 ภาพแสดงวัสดุและการตกแต่งภายในบ้านพักอาศัย 1D (Amarin)

## โครงการกรณีศึกษาที่ 2 โครงการ Blue mango

### 2.1 บ้าน 2A บ้านเดี่ยวชั้นเดียว-(Paiswan)



ภาพที่ 5.20 ภาพแสดงวัสดุและการตกแต่งภายในบ้านพักอาศัย 2A (Paiswan)

### 2.2 บ้าน 2B บ้านเดี่ยวชั้นเดียว-(Benjarong)



ภาพที่ 5.21 ภาพแสดงวัสดุและการตกแต่งภายในบ้านพักอาศัย 2B (Benjarong)

### 2.3 บ้าน 2C บ้านเดี่ยว 2ชั้น-(Terrace House)



ภาพที่ 5.22 ภาพแสดงวัสดุและการตกแต่งภายในบ้านพักอาศัย 2C (Terrace House)

### โครงการกรณีศึกษาที่ 3 โครงการ Bali Residence

#### 3.1 บ้าน 3A บ้านเดี่ยวชั้นเดียว-BALI 1



ภาพที่ 5.23 ภาพแสดงวัสดุและการตกแต่งภายในบ้านพักอาศัย 3A (BALI 1)

### 3.2 แบบบ้าน 3B บ้านเดี่ยวชั้นเดียว-BALI 2 รูปแบบ Tropical Style



ภาพที่ 5.24 ภาพแสดงวัสดุและการตกแต่งภายในบ้านพักอาศัย 3B (BALI 2)

### 3.3 แบบบ้าน 3C บ้านเดี่ยวชั้นเดียว-BALI 3 รูปแบบ Tropical Style



ภาพที่ 5.25 ภาพแสดงวัสดุและการตกแต่งภายในบ้านพักอาศัย 3C (BALI 3)

### 3.4 แบบบ้าน 3D บ้านเดี่ยวชั้นเดียว-BALI 4 รูปแบบ Tropical Style



ภาพที่ 5.26 ภาพแสดงวัสดุและการตกแต่งภายในบ้านพักอาศัย 3D(BALI 4)

## โครงการกรณีศึกษาที่ 4 โครงการ Eco Garden

### 4.1 บ้าน 4A บ้านเดี่ยวชั้นเดียว- Ecogarden 1



ภาพที่ 5.27 ภาพแสดงวัสดุและการตกแต่งภายในบ้านพักอาศัย 4A (Eco garden1)

### 4.2 บ้าน 4B บ้านเดี่ยวชั้นเดียว- Ecogarden 2



ภาพที่ 5.28 ภาพแสดงวัสดุและการตกแต่งภายในบ้านพักอาศัย 4B (Eco garden2)

### 4.3 บ้าน 4C บ้านเดี่ยวชั้นเดียว- Ecogarden 3 รูปแบบ Tropical Style



ภาพที่ 5.29 ภาพแสดงวัสดุและการตกแต่งภายในบ้านพักอาศัย 4C (Eco garden 3)

## โครงการกรณีศึกษาที่ 5 โครงการ Palm Tree

### 5.1 บ้าน 5A บ้านเดี่ยว 2 ชั้น- Palm Tree 1



ภาพที่ 5.30,5.31,5.32 ภาพแสดงวัสดุและการตกแต่งภายในบ้านพักอาศัย 5A (Palm Tree)

5.4 วิเคราะห์ข้อมูลพฤติกรรมกรรมการอยู่อาศัยของผู้พักอาศัยที่พักอยู่ในโครงการสถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวพำนักระยะยาวสำหรับชาวยุโรป ในเขตพื้นที่ศึกษา ที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้พักอาศัย จากจำนวนแบบสอบถามทั้งหมด 100 ชุด มีผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด 60 ชุด

#### 5.4.1 วิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของผู้พักอาศัย

ข้อมูลทั่วไปของผู้พักอาศัย	โครงการกรณีศึกษาที่					วิเคราะห์ จุดรวม	
	1	2	3	4	5	รวม	ร้อยละ
จำนวนตัวแทนผู้พักอาศัย	14	13	10	11	12	60	100.00
<b>เพศ</b>							
ชาย	4	5	3	3	5	20	33.34
หญิง	10	8	7	8	7	40	66.67
<b>อายุ</b>							
40-55 ปี	6	5	-	-	-	11	18.34
55-59 ปี	5	6	1	-	-	12	20.00
60-64 ปี	3	2	4	5	2	16	26.67
65 ปีขึ้นไป	-	-	5	6	10	21	35.00
<b>ระดับการศึกษา</b>							
ระดับต่ำกว่าปริญญาตรี	-	-	-	4	-	4	6.67
ระดับปริญญาตรี	9	10	10	7	10	46	76.67
ระดับปริญญาโท	5	3	-	-	2	10	16.67
ระดับปริญญาเอก	-	-	-	-	-	0	-
<b>สถานภาพ</b>							
โสด	-	3	-	-	-	3	5.00
สมรส	11	10	5	7	12	45	75.00
หย่าร้าง	-	-	2	-	-	2	3.34
หย่าร้างแล้วสมรสใหม่	3	-	3	4	-	10	16.67

ตารางที่ 5.17 แสดงข้อมูลทั่วไปของผู้พักอาศัยในโครงการกรณีศึกษาที่ได้จากแบบสอบถาม

ข้อมูลทั่วไปของผู้พักอาศัย	โครงการกรณีศึกษาที่					วิเคราะห์ จุดร่วม	
	1	2	3	4	5	รวม	ร้อยละ
จำนวนตัวแทนผู้พักอาศัย	14	13	10	11	12	60	100.00
สถานภาพการทำงาน							
ปัจจุบันยังทำงานอยู่	3	4	-	-	-	7	11.67
เกษียณอายุแล้วแต่ยังทำงานอยู่	2	-	-	-	-	2	3.34
เกษียณอายุงานแล้ว	9	9	10	11	12	51	85.00
อาชีพก่อนเกษียณ							
รับราชการ	-	-	2	3	-	5	8.34
พนักงานบริษัทเอกชน	7	5	7	6	4	29	48.34
ธุรกิจส่วนตัว	7	8	1	2	8	26	43.34
เชื้อชาติ							
สวีเดน	10	8	6	11	10	39	65.00
เดนมาร์ก	2	3	-	-	2	7	11.67
ฮอลแลนด์	2	-	-	-	-	6	10.00
ฟินแลนด์	-	-	2	-	-	2	3.34
นอร์เวย์	-	-	2	-	-	2	3.34

ตารางที่ 5.17 (ต่อ) แสดงข้อมูลทั่วไปของผู้พักอาศัยในโครงการกรณีศึกษาที่ได้จากแบบสอบถาม



## 5.4.2 วิเคราะห์ข้อมูลด้านการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัย

ข้อมูลด้านการอยู่อาศัย	โครงการกรณีศึกษาที่					วิเคราะห์ จุดร่วม	
	1	2	3	4	5	รวม	ร้อยละ
จำนวนตัวแทนผู้พักอาศัย	14	13	10	11	12	60	100.00
ระยะเวลาเข้าพัก							
1เดือน	-	-	-	-	-	-	-
2เดือน	4	-	-	-	-	4	6.67
3เดือน	6	4	-	-	-	10	16.67
4เดือน	-	-	-	-	-	-	-
5เดือน	2	6	-	-	2	10	16.67
6เดือน	2	3	-	-	3	8	13.34
7เดือน	-	-	4	4	5	13	21.67
8เดือนขึ้นไป	-	-	6	7	2	15	25.00

ตารางที่ 5.18 แสดงข้อมูลด้านการอยู่อาศัยของผู้พักอาศัยในโครงการกรณีศึกษาที่ได้จากแบบสอบถาม

## 5.4.3 วิเคราะห์ข้อมูลด้านความคาดหวังเรื่องที่อยู่อาศัย

ข้อมูลด้านความคาดหวัง เรื่องที่อยู่อาศัย	โครงการกรณีศึกษาที่					วิเคราะห์ จุดร่วม	
	1	2	3	4	5	รวม	ร้อยละ
จำนวนตัวแทนผู้พักอาศัย	14	13	10	11	12	60	100.00
รูปแบบ (Style) ของบ้านพัก							
Thai Style	-	-	3	4	-	7	11.67
Tropical Style	7	5	5	5	7	29	48.33
Modern Style	4	3	-	-	-	7	11.67
Contemporary Style	3	5	2	2	5	17	28.34
Europe Style	-	-	-	-	-	-	-

ตารางที่ 5.19 แสดงข้อมูลด้านความคาดหวังของผู้พักอาศัยในโครงการกรณีศึกษาที่ได้จากแบบสอบถาม

ข้อมูลด้านความคาดหวัง เรื่องที่อยู่อาศัย	โครงการกรณีศึกษาที่					วิเคราะห์ จุดรวม	
	1	2	3	4	5	รวม	ร้อยละ
จำนวนตัวแทนผู้พักอาศัย	14	13	10	11	12	60	100.00
สิ่งอำนวยความสะดวก ส่วนกลางที่ต้องการ							
Swimming Pool สระว่ายน้ำ	14	13	10	11	12	60	100.00
Pool kids สระว่ายน้ำเด็ก	7	10	10	6	5	38	63.34
ห้องอาบน้ำหรือ shower	14	13	10	11	12	60	100.00
ห้อง SAUNA หรือ STREAM	8	5	7	4	10	34	56.67
ห้อง Fitness	10	11	7	5	12	45	75.00
ศาลาพักผ่อน(ข้างสระ)	14	13	10	11	12	60	100.00
ร้านอาหาร	14	13	10	11	12	60	100.00
ห้องนวด	10	11	10	11	12	54	90.00
สระแบบ JACUZZI	5	3	5	2	4	19	31.67
ร้านค้า หรือ MINIMART	5	1	5	6	8	25	41.67
สวนหย่อม	14	13	10	11	12	60	100.00
ห้องเล่นสนุกเกอร์ หรือ บิลเลียด	2	-	1	-	4	7	11.67
บริการรถรับ-ส่ง	5	7	4	4	2	22	36.67
จักรยานให้ ยืม/ เช่า	5	5	3	2	2	17	28.33
บริการเจ้าหน้าที่พูด ภาษาอังกฤษ	14	13	10	11	12	60	100.00

ตารางที่ 5.20 แสดงข้อมูลด้านความคาดหวังของผู้พักอาศัยเรื่องสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง

ข้อมูลด้านความคาดหวัง เรื่องที่อยู่อาศัย	โครงการกรณีศึกษาที่					วิเคราะห์ จุดรวม	
	1	2	3	4	5	รวม	ร้อยละ
จำนวนตัวแทนผู้พักอาศัย	14	13	10	11	12	60	100.00
สิ่งอำนวยความสะดวก ส่วนกลางที่ต้องการ							
ห้องพยาบาลเบื้องต้น	10	11	10	11	12	54	90.00
ป้อมยาม	14	13	10	11	12	60	100.00
ระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชม.	14	13	10	11	12	60	100.00
บริการอินเทอร์เน็ต	10	11	10	11	12	54	90.00
บริการซักรีดผ้า	10	13	8	11	12	54	90.00
สนามเปตอง	5	5	3	2	2	17	28.33
ร้านกาแฟ	2	-	1	-	4	7	11.67

ตารางที่ 5.20(ต่อ)แสดงข้อมูลด้านความคาดหวังของผู้พักอาศัยเรื่องสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง

ข้อมูลด้านความคาดหวัง เรื่องที่อยู่อาศัย	โครงการกรณีศึกษาที่					วิเคราะห์ จุดรวม	
	1	2	3	4	5	รวม	ร้อยละ
จำนวนตัวแทนผู้พักอาศัย	14	13	10	11	12	60	100.00
จำนวนห้องนอน							
1 ห้องนอน	2	3	7	-	-	12	20.00
2 ห้องนอน	8	10	2	11	2	33	55.00
3 ห้องนอน	4	-	1	-	4	9	15.00
4 ห้องนอน	-	-	-	-	6	6	10.00
มากกว่า 4 ห้องนอน	-	-	-	-	-	-	-
จำนวนชั้นของบ้านพัก อาศัย							
1 ชั้น	10	12	10	9	5	46	76.00
2 ชั้น	4	1	-	2	7	14	24.00
งบประมาณในการซื้อ บ้านพักอาศัย							
2,000,000-3,000,000	4	7	9	7	-	27	45.00
3,000,001-4,000,000	7	3	1	4	-	15	25.00
4,000,001-5,000,000	3	3	-	-	-	6	10.00
5,000,001-7,000,000	-	-	-	-	5	5	8.33
มากกว่า 7,000,000 บาท	-	-	-	-	7	7	11.67

ตารางที่ 5.21 แสดงข้อมูลด้านความคาดหวังของผู้พักอาศัยในโครงการกรณีศึกษาที่ได้จากแบบสอบถาม

**5.4.1 วิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของผู้พักอาศัย** เมื่อพิจารณาข้อมูลทั่วไปแล้ว จากการศึกษาพบว่า กลุ่มประชากรเป้าหมายชาวยุโรป ที่มาพักเพื่อการท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาวในโครงการกรณีศึกษา สามารถสรุปเป็นประเด็นต่างๆได้ดังนี้

**อายุ** พบผู้อยู่อาศัยอายุ 65 ปีขึ้นไป มากเป็นอันดับที่ 1 โดยคิดเป็นร้อยละ 35.00 และอายุ 60-64 ปี รองลงมาเป็นอันดับที่ 2 ร้อยละ 26.67 อายุ 55-59 ปี เป็นอันดับ 3 ร้อยละ 20.00 อายุ 40-54ปี เป็นอันดับที่ 4 ร้อยละ 18.34 โดยอายุเฉลี่ยของผู้พักอาศัยในโครงการกรณีศึกษา อายุเฉลี่ยคือ 58.02 ปี

**เพศ** พบผู้อยู่อาศัยเพศ หญิง มากเป็นอันดับที่ 1 โดยคิดเป็นร้อยละ 66.67  
เพศชาย รองลงมาร้อยละ 33.34

**ระดับการศึกษา** พบผู้อยู่อาศัยมีการศึกษาระดับปริญญาตรี มากเป็นอันดับที่ 1 โดยคิดเป็นร้อยละ 76.67 มีการศึกษาระดับปริญญาโทมากเป็นอันดับที่ 2 โดยคิดเป็นร้อยละ 16.67

**สถานภาพ** พบผู้อยู่อาศัยมีสถานภาพสมรสแล้วมากเป็นอันดับที่ 1 คิดเป็นร้อยละ 75.00 หย่าร้างและสมรสใหม่ เป็นอันดับ 2 คิดเป็นร้อยละ 16.67

**สถานภาพการทำงาน** พบผู้อยู่อาศัยมีสถานภาพเกษียณอายุงานแล้วแล้วมากเป็นอันดับที่ 1 คิดเป็นร้อยละ 85.00 ปัจจุบันยังทำงานอยู่ เป็นอันดับ 2 คิดเป็นร้อยละ 11.67 เกษียณอายุแล้วแต่ยังทำงานอยู่ เป็นอันดับ 2 คิดเป็นร้อยละ 3.34

**อาชีพก่อนเกษียณ** พบผู้อยู่อาศัยมีอาชีพก่อนเกษียณเป็นพนักงานบริษัทเอกชน เป็นอันดับที่ 1 คิดเป็นร้อยละ 48.34 ธุรกิจส่วนตัวเป็นอันดับ 2 คิดเป็นร้อยละ 43.34 รับราชการเป็นอันดับ 3  
คิดเป็นร้อยละ 8.34

**เชื้อชาติ** พบผู้อยู่อาศัยเป็นคนเชื้อชาติสวีเดนมากเป็นอันดับที่ 1 คิดเป็นร้อยละ 65.00 เดนมาร์กเป็นอันดับที่ 2 คิดเป็นร้อยละ 11.67 ฮอลแลนด์เป็นอันดับที่ 3 คิดเป็นร้อยละ 10.00

#### 5.4.2 วิเคราะห์ข้อมูลด้านการอยู่อาศัยของผู้พักอาศัยในโครงการกรณีศึกษา

##### ระยะเวลาเข้าพัก

พบผู้อยู่อาศัยเข้ามาพักในโครงการเป็นระยะเวลา 8 เดือนขึ้นไป เป็นอันดับที่ 1

คิดเป็นร้อยละ 25.00 เข้าพักเป็นระยะเวลา 7 เดือนเป็นอันดับที่ 2 คิดเป็นร้อยละ 21.67 เข้าพักเป็นระยะเวลา 5 เดือนและ 3 เดือน เป็นอันดับที่ 3 คิดเป็นร้อยละ 16.67

#### 5.4.3 วิเคราะห์ข้อมูลด้านความคาดหวังเรื่องที่อยู่อาศัยในโครงการกรณีศึกษา

##### รูปแบบ (Style) ของบ้านพัก

รูปแบบบ้านพักอาศัยที่ต้องการแบบ Tropical Style เป็นอันดับที่ 1 คิดเป็นร้อยละ 45.00

รูปแบบบ้านพักอาศัยที่ต้องการแบบ Contemporary Style เป็นอันดับที่ 2 คิดเป็นร้อยละ 36.67

รูปแบบบ้านพักอาศัยที่ต้องการแบบ Modern Style เป็นอันดับที่ 3 คิดเป็นร้อยละ 11.67

รูปแบบบ้านพักอาศัยที่ต้องการแบบ Thai Style เป็นอันดับที่ 4 คิดเป็นร้อยละ 6.67

##### สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางที่ต้องการ

สิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 100 คือ สระว่ายน้ำ, สวนหย่อม, ร้านอาหาร, บริการเจ้าหน้าที่พูดภาษาอังกฤษ, ระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชม.

สิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการเรียงจากมากไปน้อย คือ ห้องนวด, ห้องพยาบาลเบื้องต้น, บริการอินเทอร์เน็ต, Fitness, ห้อง SAUNA หรือ STREAM, Pool kids สระว่ายน้ำเด็ก, สระแบบ JACUZZI, ร้านค้า หรือ MINIMART, บริการรถรับ-ส่ง, จักรยานให้ยืม/เช่า, ห้องเล่นสนุกเกอร์ หรือ บิลเลียด

##### จำนวนห้องนอนในบ้านพักอาศัย

ห้องนอนในบ้านพักอาศัย 2 ห้องนอนมีความต้องการ เป็นอันดับที่ 1 คิดเป็นร้อยละ 61.66

ห้องนอนในบ้านพักอาศัย 1 ห้องนอนมีความต้องการ เป็นอันดับที่ 2 คิดเป็นร้อยละ 21.66

ห้องนอนในบ้านพักอาศัย 3 ห้องนอนมีความต้องการ เป็นอันดับที่ 3 คิดเป็นร้อยละ 13.33

ห้องนอนในบ้านพักอาศัย 4 ห้องนอนมีความต้องการ เป็นอันดับที่ 4 คิดเป็นร้อยละ 3.33

##### จำนวนชั้นของบ้านพักอาศัย

จำนวนชั้นของบ้านพักอาศัยบ้านพักอาศัยแบบ 1 ชั้น มีความต้องการเป็นอันดับที่ 1 คิดเป็นร้อยละ 80.00

จำนวนชั้นของบ้านพักอาศัยบ้านพักอาศัยแบบ 2 ชั้น มีความต้องการเป็นอันดับที่ 2 คิดเป็นร้อยละ 20.00

### งบประมาณในการซื้อบ้านพักอาศัย

- งบประมาณในการซื้อประมาณ 2,000,000-3,000,000 บาทเป็นอันดับที่ 1 คิดเป็นร้อยละ 45.00
- งบประมาณในการซื้อประมาณ 3,000,001-4,000,000 บาทเป็นอันดับที่ 2 คิดเป็นร้อยละ 25.00
- งบประมาณในการซื้อมากกว่า 7,000,000 บาท เป็นอันดับที่ 3 คิดเป็นร้อยละ 11.67
- งบประมาณในการซื้อประมาณ 4,000,001-5,000,000บาทเป็นอันดับที่ 4 คิดเป็นร้อยละ 10.00
- งบประมาณในการซื้อประมาณ 5,000,001-7,000,000บาทเป็นอันดับที่ 5 คิดเป็นร้อยละ 8.33

### 5.5 วิเคราะห์ข้อมูลด้านการตลาดของโครงการสถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวพำนักระยะยาวสำหรับชาวยุโรป ในเขตพื้นที่ศึกษา ที่ได้จากการสอบถาม สัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ในโครงการกรณีศึกษา

ข้อมูลจากการสอบถาม สัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ โครงการ	โครงการกรณีศึกษาที่					วิเคราะห์ จุดรวม	
	1	2	3	4	5	รวม	ร้อยละ
การทำการตลาด							
จัดบูทขายที่ประเทศของ กลุ่มเป้าหมาย	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	-	-	<input checked="" type="checkbox"/>	3	60.00
โฆษณาทางอินเทอร์เน็ต	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	-	<input checked="" type="checkbox"/>	4	80.00
ติดป้ายโฆษณาที่สถานที่ ขายและบริเวณใกล้เคียง	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	5	100.00
สำนักงานขาย	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	-	-	3	60.00

ตารางที่ 5.22 แสดงข้อมูลจากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ในโครงการกรณีศึกษาที่ได้จากสัมภาษณ์และสอบถาม

ข้อมูลจากการสอบถาม สัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ โครงการ	โครงการกรณีศึกษาที่					วิเคราะห์ จุดร่วม	
	1	2	3	4	5	รวม	ร้อยละ
อัตราการขาย							
จำนวนบ้านพักอาศัย ทั้งหมดภายในโครงการ	59	68	106	24	18	-	-
จำนวนบ้านพักอาศัยที่ขาย ไปแล้ว	52	68	72	17	5	-	-
อัตราการขายคิดเป็นร้อย ละ	88.13	100	67.92	54.16	27.78	-	-

ตารางที่ 5.23 แสดงข้อมูลจากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ในโครงการกรณีศึกษาที่ได้จากสัมภาษณ์และสอบถาม

#### การทำการตลาด

ใช้การทำตลาดผ่านทางโฆษณาทางอินเทอร์เน็ต และติดป้ายโฆษณาที่สถานที่ขายและบริเวณใกล้เคียง เป็นส่วนใหญ่ รองลงมาเป็นการ จัดบูทขายที่ประเทศของกลุ่มเป้าหมายและจัดตั้งสำนักงานขาย

#### อัตราการขาย

โครงการที่ขายได้มากเกิน 80%ของโครงการกรณีศึกษาที่ 1โครงการ Sea Breeze และ โครงการกรณีศึกษาที่ 2 โครงการ Blue Mango

โครงการที่ขายได้น้อยลงมาตามลำดับคือ โครงการกรณีศึกษาที่ 3 โครงการBali Residence ,โครงการ กรณีศึกษาที่ 4 โครงการ Eco garden และโครงการกรณีศึกษาที่ 5 โครงการ Palm Tree



รายละเอียดโครงการ	โครงการกรณีศึกษาที่					วิเคราะห์ จุดร่วม
	1	2	3	4	5	รวม
<b>ที่ตั้งโครงการ</b>						
ระยะห่างจากทะเล	150m.	170m.	2.5km.	5 km.	2 km.	-
พื้นที่โครงการ (ไร่, ตร.ว.)	7 ไร่, 150	8 ไร่, 350	18 ไร่, 50	2.5 ไร่	2 ไร่, 300	-
<b>ปีที่เปิดดำเนินการ</b>	2552	2551	2549	2548	2551	-
<b>ระบบการก่อสร้าง</b>						
- เสาคาน	√	√	√	√	√	5
<b>ลักษณะโครงการ</b>						
โครงการที่มีบ้านพักอาศัย เกิน 50 หลัง	√	√	√	-	-	3
โครงการที่มีบ้านพักอาศัย ไม่เกิน 50 หลัง	-	-	-	√	√	2
<b>จำนวนบ้านพักอาศัย</b>	59	68	106	24	18	-
<b>จำนวนชั้นสูงสุดของบ้านพักอาศัย</b>	2	2	1	1	2	-
<b>สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง</b>						
1.สระว่ายน้ำ	√	√	√	√	√	5
2.สระว่ายน้ำเด็ก	√	√	√	√	-	4
3.ห้องอาบน้ำ	√	√	√	√	√	5
4.ห้องSAUNA	√	-	-	-	-	1
5.ศาลาพักผ่อน (ข้างสระ)	√	√	√	√	√	5
6.ห้องยิม	√	√	-	-	-	2
7.ร้านอาหาร	√	√	√	-	-	3
8.ห้องนวดแผนไทย	-	√	-	-	-	1
9.ร้านค้า หรือ MINIMART	√	√	-	-	√	3
10.สวนหย่อม	√	√	√	√	√	5
11.เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย	√	√	√	√	√	5
12.Service Center (เจ้าหน้าที่พูดภาษาอังกฤษได้)	√	√	-	-	√	3
13.เจ้าหน้าที่ดูแลสวน	√	√	√	√	√	5
14.SALE OFFICE	√	√	√	-	-	3
15.บริการอินเทอร์เน็ต	√	√	-	-	√	3
16.บริการซักรีดผ้า	√	√	-	-	√	3
17.สนามเปตอง	√	-	-	-	-	1
18.บริการรถรับส่ง	√	√	-	-	-	2
19.ร้านกาแฟ	-	-	-	-	√	1
<b>จำนวนชั้นของบ้านพักอาศัย</b>	2	2	1	1	2	-
<b>รูปแบบสถาปัตยกรรมของบ้านพักอาศัย</b>						
Tropical Style	2	2	4	3	-	11
Modern Style	2	1	-	-	-	3
Contemporary Style	-	-	-	-	1	1
<b>พื้นที่บ้านพักอาศัย</b>						
100-150 ตร.ม.	√	√	√	√	-	4
151-200 ตร.ม.	√	-	√	-	-	2
201-250 ตร.ม.	√	-	-	-	-	1
251-400 ตร.ม.	-	-	-	-	√	1
Occupancy rate %	100	100	67.92	70.83	27.78	-

ตารางที่ 5.24 ตารางแสดงรายละเอียดของโครงการกรณีศึกษาทั้ง 5 โครงการ

## บทที่ 6

### สรุปผลการศึกษา และเสนอแนะแนวทางการออกแบบ

6.1 จากการวิเคราะห์ในบทที่ 4,5 สามารถสรุปแบ่งจำแนกกลุ่มโครงการกรณีศึกษาได้เป็น 3 กลุ่มด้วยกันคือ

6.1.1 กลุ่มโครงการราคาต่ำ

6.1.2 กลุ่มโครงการราคาปานกลาง

6.1.3 กลุ่มโครงการราคาสูง

โดยวิเคราะห์และสังเคราะห์เป็นประเด็นสำคัญหลัก 4 ประเด็นด้วยกันคือ

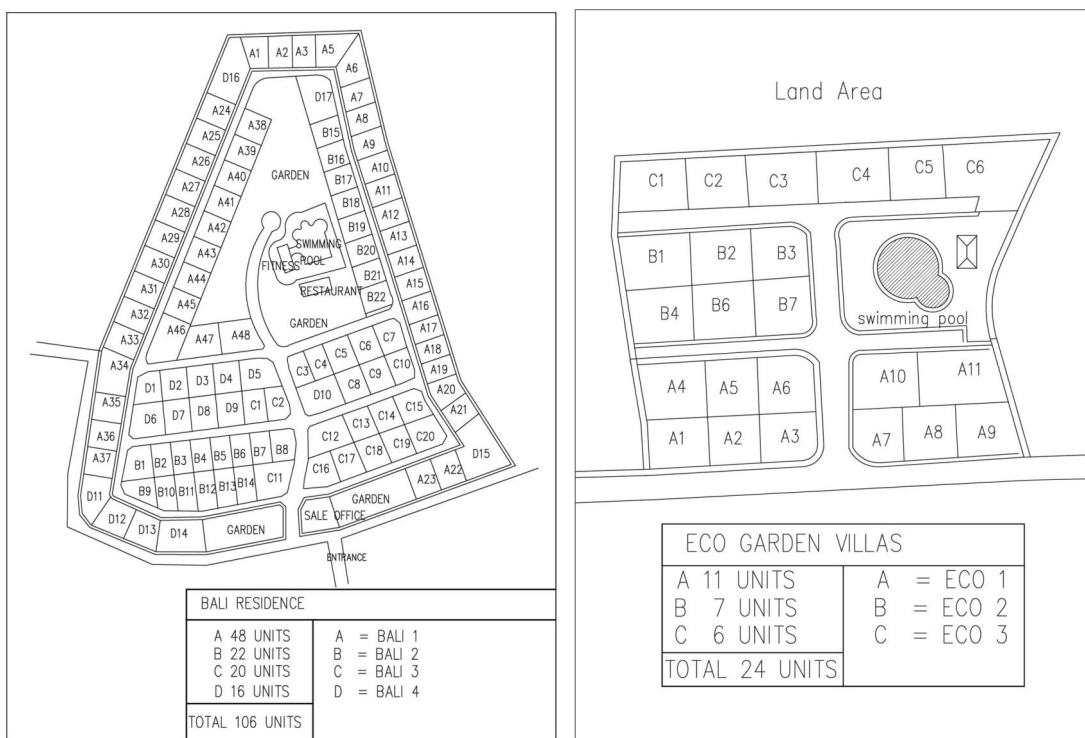
1. ลักษณะทางกายภาพของโครงการ
2. ลักษณะและพฤติกรรมของผู้พักอาศัยในโครงการ
3. ความคาดหวังเรื่องที่อยู่อาศัยของผู้พักอาศัยในโครงการ
4. การตลาดของโครงการ

6.1.1 กลุ่มโครงการราคาต่ำ ประกอบด้วยโครงการกรณีศึกษาที่ 3 โครงการ Bali Residence และ โครงการกรณีศึกษาที่ 4 โครงการ Eco Garden รวมจำนวน 2 โครงการ ราคาขายของโครงการราคาต่ำ ราคาอยู่ในช่วง 2,500,000 –3,850,000 บาท

6.1.1.1 ลักษณะทางกายภาพของโครงการราคาต่ำ

6.1.1.1.1 ทำเลที่ตั้ง นั้นอยู่ห่างออกมาจากทะเลเนื่องจากราคาของที่ดิน แต่ยังสามารถเดินทางไปที่ทะเลได้ด้วยพาหนะได้สะดวก ระยะทางอยู่ประมาณ 2.5-5 กิโลเมตร

6.1.1.1.2 จำนวนบ้านพักในโครงการ จะพบทั้งโครงการที่มีขนาดใหญ่ และเล็ก ตั้งแต่ 106 หลัง และ 24 หลัง



ภาพที่ 6.1,6.2 ภาพผังโครงการกรณีศึกษาที่ 3 โครงการ Bali Residence และผังโครงการกรณีศึกษาที่ 4 Eco garden villas ตามลำดับ

### 6.1.1.1.3 สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง(Facility)ในโครงการราคาต่ำ

สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางที่พบในทุกโครงการราคาต่ำ คือ

สระว่ายน้ำ, สระว่ายน้ำเด็ก, ห้องอาบน้ำ, สวนหย่อม, เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 24 ชม.

,เจ้าหน้าที่ดูแลสวน,ศาลาพักผ่อน



ภาพที่ 6.3 ภาพแสดงป้อมยามโครงการ ภายในโครงการราคาต่ำ  
(โครงการกรณีศึกษาที่ 3 โครงการ Bali Residence)



ภาพที่ 6.4 ภาพแสดงป้อมยามโครงการ ภายในโครงการราคาต่ำ  
(โครงการกรณีศึกษาที่ 4โครงการ Eco Garden)



ภาพที่ 6.5, 6.6 ภาพแสดงห้องอาบน้ำภายในโครงการราคาต่ำ  
(โครงการกรณีศึกษาที่ 4 โครงการ Eco Garden)



ภาพที่ 6.7 ภาพแสดงสระว่ายน้ำภายในโครงการราคาต่ำ  
(โครงการกรณีศึกษาที่ 3 โครงการ Bali Residence)



ภาพที่ 6.8 ภาพแสดงสระว่ายน้ำภายในโครงการราคาต่ำ  
(โครงการกรณีศึกษาที่ 4โครงการ Eco Garden)



ภาพที่ 6.9 ภาพแสดงที่นั่งริมสระว่ายน้ำภายในโครงการราคาต่ำ  
(โครงการกรณีศึกษาที่ 4โครงการ Eco Garden)

สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางที่พบในบางโครงการราคาต่ำ คือ SALE OFFICE,ร้านอาหาร



ภาพที่ 6.10 ภาพแสดงสระว่ายน้ำภายในโครงการราคาต่ำ  
(โครงการกรณีศึกษาที่ 3 โครงการ Bali Residence)

6.1.1.1.4 รูปแบบสถาปัตยกรรมของบ้านพักอาศัย  
 รูปแบบสถาปัตยกรรมที่พบมากที่สุดในการประกวด  
 รูปแบบบ้านเป็นลักษณะแบบ Tropical Style



ภาพที่ 6.11, 6.12, 6.13, 6.14 ภาพรูปแบบบ้านแบบ Bali ในโครงการกรณีศึกษาที่ 3 โครงการ Bali Residence



ภาพที่ 6.15, 6.16, 6.17, 6.18 ภาพรูปแบบบ้านแบบ Tropical ในโครงการกรณีศึกษาที่ 4 โครงการ Eco garden



### รูปแบบสถาปัตยกรรมภายในที่พบมากที่สุดในการราคาต่ำ



ภาพที่ 6.19, 6.20, 6.21, 6.22, 6.23 ภาพแสดงสถาปัตยกรรมภายในภายในโครงการราคาต่ำ

6.1.1.1.5 รูปแบบบ้านพักอาศัย เป็นบ้านชั้นเดียว 2 ห้องนอนมากที่สุด รองลงมาเป็น บ้าน 1 ชั้น 1 ห้องนอน

6.1.1.1.6 ขนาดของพื้นที่บ้านอาศัย มีพื้นที่ประมาณ 80.00-175.00 ตารางเมตร

### 6.1.1.2 ลักษณะและพฤติกรรมของผู้พักอาศัยในโครงการราคาต่ำ

#### 6.1.1.2.1 ข้อมูลทั่วไป

6.1.1.2.1.1 อายุ ผู้พักอาศัยส่วนใหญ่มีอายุ 60-65ปี ขึ้นไป

6.1.1.2.1.2 สถานภาพ ผู้พักอาศัยมีสถานภาพ สมรสแล้ว เป็นส่วนใหญ่ และหย่าร้างแล้วสมรสใหม่รองลงมา

6.1.1.2.1.3 เชื้อชาติ ผู้พักอาศัยส่วนใหญ่เป็นคนเชื้อชาติสวีเดน

#### 6.1.1.2.2 ลักษณะด้านพฤติกรรมการอยู่อาศัยของผู้พักอาศัยในโครงการราคาต่ำ

ระยะเวลาในการเข้าพัก มาพัก 7- 8 เดือนจะกลับไปยังประเทศบ้านเกิดเฉพาะช่วงหน้าร้อนของบ้านเกิดเท่านั้น

### 6.1.1.3 ความคาดหวังเรื่องที่อยู่อาศัยของผู้พักอาศัยในโครงการราคาต่ำ

#### 6.1.1.3.1 สิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการ

**สิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการมาก(มากกว่าร้อยละ 80)**

สระว่ายน้ำ, ห้องอาบน้ำ, สวนหย่อม,ร้านอาหาร,ห้องนวด,บริการเจ้าหน้าที่พูดภาษาอังกฤษ,ห้องพยาบาลเบื้องต้น,บริการอินเตอร์เน็ต,เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 24 ชม. ,ป้อมยาม,เจ้าหน้าที่ดูแลสวน,ศาลาพักผ่อน,

**สิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการ (น้อยกว่าร้อยละ 80)**

สระว่ายน้ำเด็ก,ห้อง Sauna, ห้อง Fitness,สระแบบ JACUZZI,ร้านค้า หรือ MINIMART,ห้องเล่นสนุกเกอร์ หรือ บิลเลียด,บริการรถรับ-ส่ง,จักรยานให้ ยืม/ เช่า

6.1.1.3.2 รูปแบบบ้านพักอาศัยที่ต้องการ ต้องการบ้านชั้นเดียว 2 ห้องนอนมากที่สุด รองลงมา เป็นบ้านชั้นเดียว 1 ห้องนอน เพราะผู้พักอาศัยส่วนใหญ่สมรสแล้วมีครอบครัว

#### 6.1.1.3.3 รูปแบบการออกแบบบ้านพักอาศัยที่ต้องการ

ส่วนมากนิยมบ้านแบบ Tropical Style เป็นส่วนใหญ่และ Thai Style รองลงมา

6.1.1.3.4 งบประมาณในการซื้อบ้านพักอาศัย อยู่ที่ประมาณ 2-3 ล้านบาท

#### 6.1.1.4 การตลาดของโครงการราคาต่ำ

6.1.1.4.1 ราคาขายของโครงการราคาต่ำ ราคาอยู่ในช่วง 2,500,000 -3,850,000 บาท


6.1.1.4.2 การทำการตลาด มีการทำการตลาดด้วยการโฆษณาทางอินเทอร์เน็ต, ติดป้ายโฆษณาที่สถานที่ขายและบริเวณใกล้เคียงและมีสำนักงานขาย

- [○ Projects - Bangsaen](#)
- [○ Projects - Mae Phim](#)
- [○ Latest News](#)
- [○ House Models](#)
- [○ Web Gallery](#)

---


**Bali Residence**

- [○ Bali Residence](#)
- [○ Site Plan - Arial View](#)
- [○ Price List](#)
- [○ Gallery](#)
- [○ Map of Mae Phim](#)




**Ready to move in !!!**

Last minute opportunity to own a stunning Bali styled property in a tropical and natural setting. Logans Bali Residence consists of contemporary tropical homes for a modern lifestyle, approaching a real sense of tropical living, emphasizing space for your personal lifestyle activities within an expansive natural environment.




The appearance is designed in vacation style, while the interior is designed for real living with the highest functional standards. Completing the absolute beauty of the house are gardens and a large tropical pool area and garden park. Other facilities are restaurant and pool bar, service reception, gardener and security.

Mae Phim Beach is famous for its pristine white sandy beaches fringed with coconut palms and year-round tropical climate. Bali Residence is an ideal location from which to discover the cultural diversity that is Thailand, visit the many attractions and embark on culinary adventures that will delight the senses. The Bali Residence offers exclusive and comfortable tropical living as well as a vibrant atmosphere.



Our project is located at Mae Phim Beach on Thailand's Eastern Seaboard and is less than 2 hours drive from the International Airport. The location is in a natural green countryside setting with the sea only 1.9 km away, easily reached using our Bali Residence beach-transportation.

Logans Bali Residence offers space, privacy, tranquility and an unparalleled lifestyle in a professionally designed tropical paradise. Buy as either an investment or come and live year round in paradise.



ภาพที่ 6.24 ภาพแสดงการโฆษณาทางอินเทอร์เน็ตของโครงการราคาต่ำ

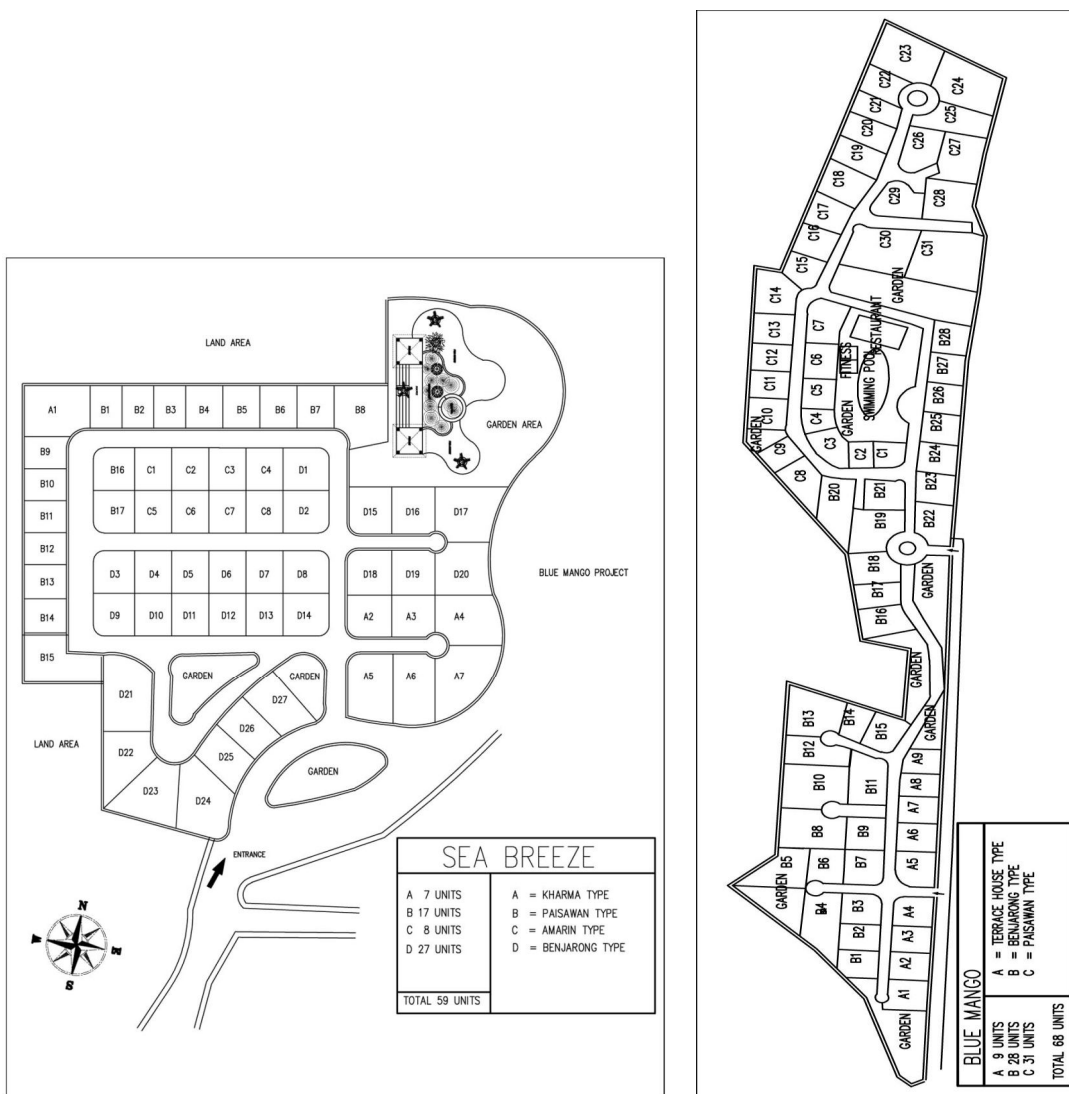
6.1.1.4.3 Occupancy rate ของโครงการราคาต่ำอยู่ที่ 67.92- 70.83 %

6.1.2 กลุ่มโครงการราคาปานกลาง ประกอบด้วยโครงการกรณีศึกษาที่ 1โครงการ Sea Breeze และ โครงการกรณีศึกษาที่ 2 โครงการ Blue Mango รวมจำนวน 2 โครงการ ราคาขาย ของโครงการระดับกลาง ราคาอยู่ในช่วง 3,200,000- 5,900,000 บาท

6.1.2.1 ลักษณะทางกายภาพของโครงการราคาปานกลาง

6.1.2.1.1ทำเลที่ตั้ง นั้นอยู่ใกล้ชายหาด อยู่ในระยะที่สามารถเดินหรือขี่จักรยานมาได้ ระยะทาง อยู่ประมาณ 100-200 เมตร

6.1.2.1.2 จำนวนบ้านพักในโครงการ พบจำนวนบ้านพักอาศัยทั้งหมด 68 หลังและ 59 หลัง



ภาพที่ 6.25, 6.26 ภาพแสดงผังโครงการกรณีศึกษาที่ 1โครงการ Sea Breeze และโครงการกรณีศึกษาที่ 2 โครงการ Blue Mango

6.1.2.1.3 สิ่งอำนวยความสะดวก(Facility) ภายในโครงการราคาปานกลาง

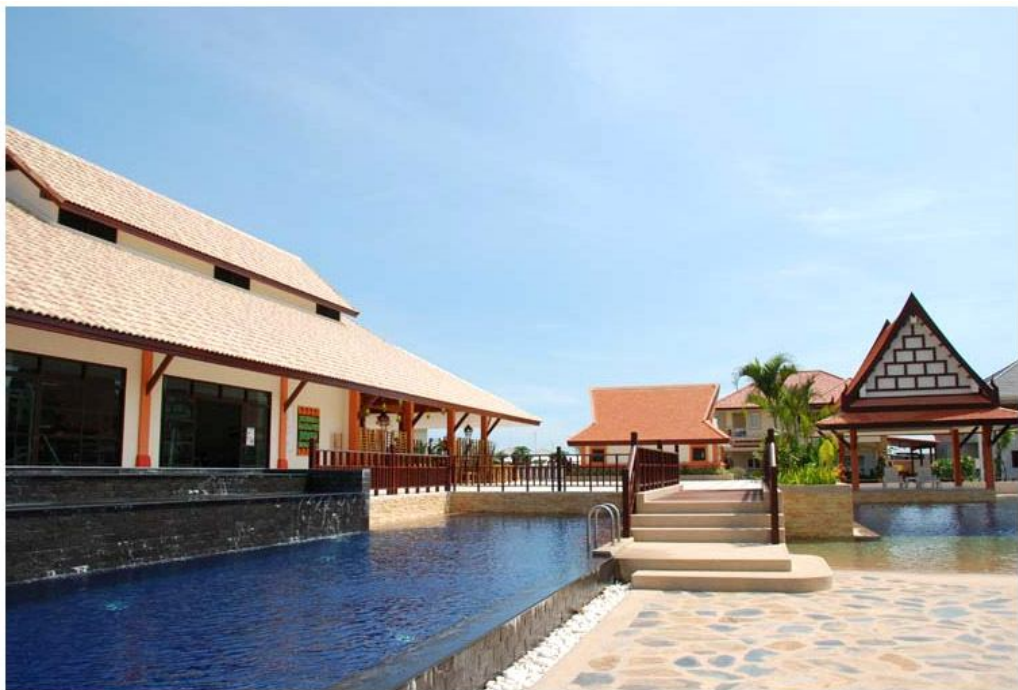
สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางที่พบในทุกโครงการระดับกลางคือ สระว่ายน้ำ, สระว่ายน้ำเด็ก, ห้องอาบน้ำ, สวนหย่อม, เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 24 ชม. ,เจ้าหน้าที่ดูแลสวน, ศาลาพักผ่อน, ร้านค้า หรือ MINIMART, ห้องออกกำลังกาย,ร้านอาหาร,บริการซักรีด,บริการรถ รับส่ง



ภาพที่ 6.27, 6.28 ภาพแสดงสระว่ายน้ำส่วนกลางภายในโครงการราคาปานกลาง (โครงการกรณีศึกษาที่ 1โครงการ Sea Breeze)



ภาพที่ 6.29, 6.30 ภาพแสดงที่นั่ง, สวนอาบน้ำริมสระว่ายน้ำส่วนกลางภายในโครงการราคาปานกลาง (โครงการกรณีศึกษาที่ 1โครงการ Sea Breeze)



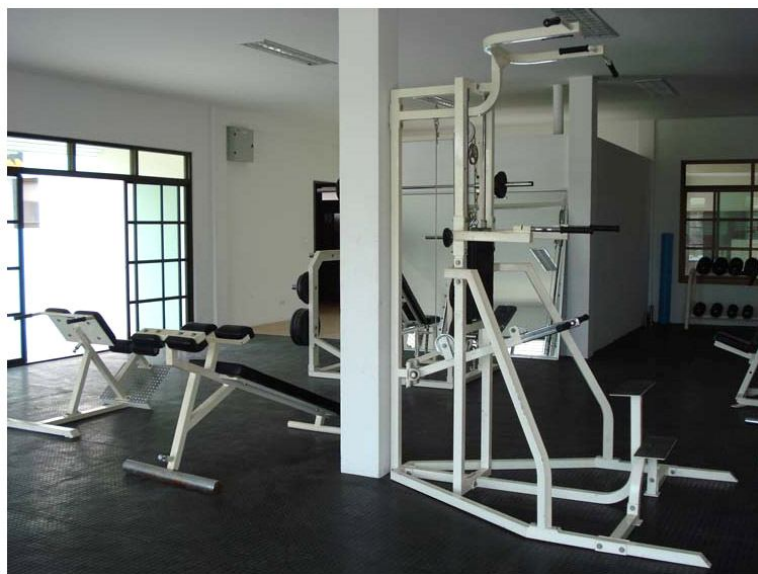
ภาพที่ 6.31, 6.32 ภาพแสดงบรรยากาศสระว่ายน้ำส่วนกลางภายในโครงการราคาปานกลาง  
(โครงการกรณีศึกษาที่ 2โครงการ Blue Mango)



ภาพที่ 6.33 ภาพห้องอาบน้ำและห้อง Sauna ส่วนกลางภายในโครงการราคาปานกลาง  
(โครงการกรณีศึกษาที่ 1โครงการ Sea Breeze)



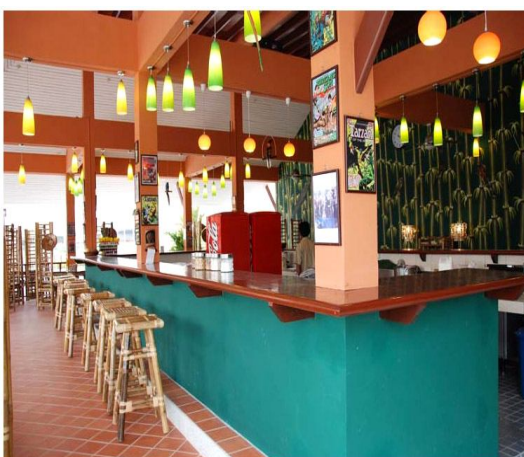
ภาพที่ 6.34, 6.35 ภาพแสดงร้านอาหารภายในโครงการราคาปานกลาง  
(โครงการกรณีศึกษาที่ 1โครงการ Sea Breeze)



ภาพที่ 6.36 ภาพแสดงห้องออกกำลังกายส่วนกลางภายในโครงการราคาปานกลาง  
(โครงการกรณีศึกษาที่ 2โครงการ Blue Mango)



ภาพที่ 6.37, 6.38 ภาพแสดงร้านอาหารส่วนกลางภายในโครงการราคาปานกลาง  
(โครงการกรณีศึกษาที่ 2โครงการ Blue Mango)



ภาพที่ 6.39, 6.40 ภาพแสดงบรรยากาศภายในร้านอาหาร  
(โครงการกรณีศึกษาที่ 2โครงการ Blue Mango)



สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางที่พบในบางโครงการราคาปานกลางคือ ห้องนวดแผนไทย, ห้องSAUNA, สนามเปตอง



ภาพที่ 6.41, 6.42 ภาพแสดงห้องนวดแผนไทยภายในโครงการราคาปานกลาง (โครงการกรณีศึกษาที่ 2โครงการ Blue Mango)



ภาพที่ 6.43 ภาพแสดงสนามเปตองภายในโครงการราคาปานกลาง (โครงการกรณีศึกษาที่ 1โครงการ Sea Breeze)

#### 6.1.2.1.4 รูปแบบสถาปัตยกรรมของบ้านพักอาศัย

รูปแบบสถาปัตยกรรมที่พบมากที่สุดในการราคาปานกลาง

พบรูปแบบบ้านลักษณะเป็นแบบ Tropical มากที่สุด รองลงมาเป็นแบบ Modern



ภาพที่ 6.44, 6.45, ภาพบ้านเดี่ยวชั้นเดียว-(Paiswan)ภาพที่ 6.46, 6.47, 6.48 บ้านเดี่ยวชั้นเดียว(Benjarong)

เป็นบ้านรูปแบบ Tropical ที่พบมากที่สุด ในโครงการราคาปานกลาง



ภาพที่ 6.49, 6.50, 6.51 ภาพบ้านเดี่ยว 2ชั้น-(Khama) ภาพที่ 6.52, 6.53 บ้านเดี่ยว2ชั้น (TerraceHouse)เป็นรูปแบบบ้านแบบ Modern ซึ่งพบมากเป็นอันดับที่ 2 ในโครงการราคาปานกลาง

รูปแบบสถาปัตยกรรมภายในที่พบมากที่สุดในการราคาปานกลาง



ภาพที่ 6.54, 6.55, 6.56, 6.57 ภาพแสดงการตกแต่งภายในแบบTropicalในการราคาปานกลางที่พบมากที่สุด



ภาพที่ 6.58, 6.59, 6.60, 6.61 ภาพแสดงการตกแต่งภายในแบบModernในโครงการราคาปานกลางที่พบรองลงมาเป็นอันดับที่ 2

6.1.2.1.5 **รูปแบบบ้านพักอาศัย** เป็นบ้าน 2 ชั้นเดียว 2 ห้องนอนมากที่สุด รองลงมาเป็น บ้านชั้นเดียว 2ห้องนอนรองลงมา

6.1.1.1.6 **ขนาดของพื้นที่บ้านอาศัย** พื้นที่ประมาณ 115.00-240.00 ตารางเมตร

6.1.2.2 **ลักษณะกลุ่มของผู้พักอาศัยในโครงการราคาปานกลาง**

6.1.2.2.1 **ข้อมูลทั่วไป**

6.1.2.2.1.1 **อายุ** ผู้พักอาศัยอายุ 40-45ปีเป็นส่วนใหญ่และ 55-59 ปี รองลงมา จะมีทั้งครอบครัวที่ยังอายุไม่มากมาพักผ่อนในช่วงฤดูร้อน และผู้ที่เกษียณจากการทำงานแล้ว

6.1.2.2.1.2 **สถานภาพ** ผู้พักอาศัยมีสถานภาพ สมรสแล้ว เป็นส่วนใหญ่ และหย่าร้างแล้วสมรสใหม่รองลงมา

6.1.2.2.1.3 **เชื้อชาติ** ผู้พักอาศัยเป็นคนเชื้อชาติสวีเดน และเดนมาร์ก

6.1.2.2.2 **ลักษณะด้านพฤติกรรมการอยู่อาศัยของผู้พักอาศัยในโครงการระดับกลาง**  
ระยะเวลาในการเข้าพัก มาพัก 3-5 เดือน เป็นอย่างน้อย

6.1.2.3 **ความคาดหวังเรื่องที่อยู่อาศัยของผู้พักอาศัยในโครงการราคาปานกลาง**

6.1.2.3.1 **สิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการ**

**สิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการมาก(มากกว่าร้อยละ 80)**

สระว่ายน้ำ,ห้องอาบน้ำหรือ shower,ศาลาพักผ่อน(ข้างสระ),ร้านอาหาร,ห้องนวด,สวนหย่อม,บริการเจ้าหน้าที่พูดภาษาอังกฤษ, ห้องพยาบาลเบื้องต้น,ระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชม.,บริการอินเทอร์เน็ต,บริการซักรีดผ้า,ห้องออกกำลังกาย

**สิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการ (น้อยกว่าร้อยละ 80)**

สระว่ายน้ำเด็ก,ห้อง SAUNAหรือ STREAM,สระแบบ JACUZZI,ร้านค้า หรือ MINIMART,ห้องเล่นสนุกเกอร์ หรือ บิลเลียด,บริการรถรับ-ส่ง,จักรยานให้ ยืม/ เช่า,สนามเบตอง,ร้านกาแฟ

### 6.1.2.3.2 รูปแบบบ้านพักอาศัยที่ต้องการ

ต้องการบ้านชั้นเดียว 2 ห้องนอนมากที่สุด รองลงมาเป็นบ้านชั้นเดียว 1 ห้องนอน

### 6.1.2.3.3 รูปแบบการออกแบบบ้านพักอาศัยที่ต้องการ

ส่วนมากนิยมบ้านแบบ Tropical Style รองลงมาเป็นรูปแบบ Contemporary Style

### 6.1.2.3.4 งบประมาณในการซื้อบ้านพักอาศัย

อยู่ที่ประมาณ 2-4 ล้านบาท

### 6.1.2.4 การตลาดของโครงการราคาปานกลาง

6.1.2.4.1 ราคาขายของโครงการราคาปานกลาง ราคาอยู่ในช่วง 3,200,000- 5,900,000 บาท

#### 6.1.2.4.2 การทำการตลาด

ใช้การทำการตลาดผ่านทางโฆษณาทางอินเทอร์เน็ต, ติดป้ายโฆษณาที่สถานที่ขายและบริเวณใกล้เคียง จัดบูธขายที่ประเทศของกลุ่มเป้าหมายและจัดตั้งสำนักงานขาย

Nearby Mae Phim

Sometimes it is hard to put a dream into reality. Sometimes you can't even put a name on it. The dream about warm, healthy friendly people and a life in paradise has a name – Thailand. Furthermore it's possible to realize that dream now.

Mae Phim Beach is among with undiscovered islands. The beautiful of the white sand beach and crystal clear water presented itself as a paradise of Thailand. Lying off the coast near Mae Phim Beach is the Koh Mun island group which consists of three islands, namely Koh Mun-Hai, Koh Mun-Kang and Koh Mun-Nok, which mean inner, middle and outer Mun islands. These islands are located about 2 kilometers off Laem Mae Phim and take about 15 minutes to reach by boat. The islands are worth while exploring, each one having fine sandy beaches which offer secluded spots for sunbathing or swimming.

Next on the right is Koh Talu, one of the unspoiled islands located outside Mae Phim beach. It covers an area of 69 sq. m. most of area is dense jungle with a high steep cliff to the west and clean white sandy beach to the east and the south. The water is so crystal clean and clear sea makes it an ideal place for swimming and snorkeling. The island maintains an abundance of natural resources. The cliff was hollowed out (Talu) by the sea, so island was named after it.

Koh Samet is Located right outside Mae Phim. This magnificent isle with chalk-white sand and swaying palm trees has some of Thailand's best beaches. You can't find much traffic on Koh Samet as it is classified as a national park.

White Sand Beach is the most popular here you find bungalows and many restaurants. Take off your sandals, take a walk along the beach, eat a great sea food meal, watch the sunset and just lean back and enjoy, enjoy, enjoy.

ภาพที่ 6.62 ภาพแสดงการโฆษณาทางอินเทอร์เน็ต

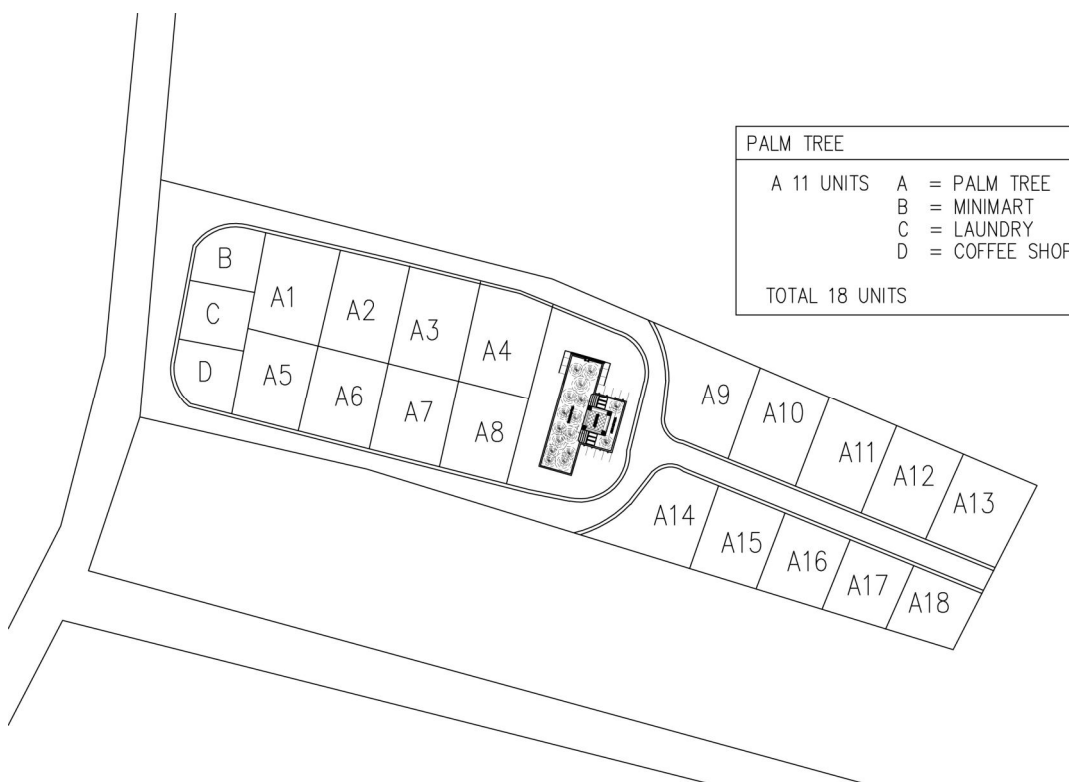
### 6.1.2.4.3 Occupancy rate ของโครงการราคาปานกลางอยู่ที่ 100 %

6.1.3 กลุ่มโครงการราคาสูง ประกอบไปด้วยโครงการกรณีศึกษาที่ 5 โครงการ Palm Tree จำนวน 1 โครงการ  
 ราคาขายของโครงการราคาสูงจะอยู่ที่ 8,500,000 บาท

6.1.3.1 ลักษณะทางกายภาพของโครงการราคาสูง

6.1.3.1.1 ทำเลที่ตั้ง นั้นอยู่ห่างออกมาจากทะเลเนื่องจากราคาของที่ดิน แต่ยังคงอยู่ในระยะที่สามารถเดินทางไปทะเลด้วยพาหนะได้สะดวก ระยะห่างอยู่ประมาณ 2 กิโลเมตร

6.1.3.1.2 จำนวนบ้านพักในโครงการ พบจำนวนบ้านพักอาศัยทั้งหมด 18 หลัง



ภาพที่ 6.63 ภาพผังของโครงการราคาสูง โครงการกรณีศึกษาที่ 5 โครงการ Palm Tree



### 6.1.3.1.3 สิ่งอำนวยความสะดวก(Facility)ของโครงการราคาสูง

สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางที่พบในโครงการระดับสูง คือ สระว่ายน้ำ,ห้องอาบน้ำ, สวนหย่อม,เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 24 ชม.,เจ้าหน้าที่ดูแลสวน,,ร้านค้า หรือ MINIMART , บริการซักรีด,บริการรถ รับส่ง



ภาพที่ 6.64 ภาพแสดงร้านค้าที่หน้าโครงการราคาสูง



ภาพที่ 6.65 ภาพแสดงร้านซักรีดหน้าโครงการราคาสูง



ภาพที่ 6.66 ภาพแสดงร้านกาแฟหน้าโครงการราคาสูง



ภาพที่ 6.67 ภาพสระว่ายน้ำภายในโครงการราคาสูง



ภาพที่ 6.68 ภาพแสดงที่นั่งอาบแดดริมสระว่ายน้ำภายในโครงการราคาสูง



ภาพที่ 6.69 ภาพแสดงบรรยากาศสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางภายในโครงการราคาสูง

#### 6.1.3.1.4 รูปแบบของบ้านพักอาศัย

รูปแบบสถาปัตยกรรมที่พบมากที่สุดในการราคาสูง

พบรูปแบบ Contemporary



ภาพที่ 6.70, 6.71, 6.72, 6.73 ภาพแสดงบ้านเดี่ยว 2 ชั้น-PALM TREE รูปแบบบ้านพักอาศัยแบบ Contemporary ในโครงการราคาสูง

### รูปแบบสถาปัตยกรรมภายในที่พบมากที่สุดในการประกวดราคาสูง



ภาพที่ 6.74, 6.75, 6.76, 6.77, 6.78, 6.79 ภาพแสดงสถาปัตยกรรมภายในแบบ Contemporary  
ในการประกวดราคาสูง

6.1.3.1.5 รูปแบบบ้านพักอาศัย เป็นบ้าน 2 ชั้น 4 ห้องนอน ทั้งหมด

6.1.3.1.6 ขนาดของพื้นที่บ้านอาศัย มีพื้นที่ประมาณ 400 ตารางเมตรขึ้นไป

### 6.1.3.2 ลักษณะและพฤติกรรมของผู้พักอาศัยในโครงการราคาสูง

#### 6.1.3.2.1 ข้อมูลทั่วไป

6.1.3.2.1.1 อายุ ผู้พักอาศัยส่วนใหญ่มีอายุ 60-65 ปีขึ้นไป

6.1.3.2.1.2 สถานภาพ ผู้พักอาศัยมีสถานภาพ สมรสแล้วทั้งหมด

6.1.3.2.1.3 เชื้อชาติ ผู้พักอาศัยเป็นคนเชื้อชาติสวีเดน

### 6.1.1.2.2 ลักษณะด้านพฤติกรรมของการอยู่อาศัยของผู้พักอาศัยในโครงการราคาสูง

ระยะเวลาในการเข้าพัก พักอาศัย 6-7 เดือน

#### 6.1.3.3.1 ความคาดหวังเรื่องที่อยู่อาศัยของผู้พักอาศัยในโครงการราคาสูง

##### 6.1.3.3.1.1 สิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการ

**สิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการมาก (มากกว่าร้อยละ 80)**

สระว่ายน้ำ, ห้องอาบน้ำหรือ shower, ศาลาพักผ่อน(ข้างสระ), ร้านอาหาร, ห้องนวด, สวนหย่อม, บริการเจ้าหน้าที่พูดภาษาอังกฤษ, ห้องพยาบาลเบื้องต้น, ระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชม., บริการอินเทอร์เน็ต, บริการซักรีดผ้า, ห้อง SAUNA หรือ STREAM, ห้องออกกำลังกาย

**สิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการ(น้อยกว่าร้อยละ 80)**

สระว่ายน้ำเด็ก, สระแบบ JACUZZI, ร้านค้า หรือ MINIMART, ห้องเล่นสนุกเกอร์ หรือ บิลเลียด, บริการรถรับ-ส่ง, จักรยานให้ ยืม/ เช่า, สนามเปตอง, ร้านกาแฟ

##### 6.1.3.3.2 รูปแบบบ้านพักอาศัยที่ต้องการ

ต้องการบ้าน 2 ชั้น 3ห้องนอนขึ้นไป

##### 6.1.3.3.3 รูปแบบการออกแบบบ้านพักอาศัยที่ต้องการ

ส่วนมากนิยมบ้านแบบ Tropical Style เป็นส่วนใหญ่และ Contemporary Style รองลงมา

##### 6.1.3.3.4 งบประมาณในการซื้อบ้านพักอาศัย

ส่วนใหญ่มีงบประมาณ มากกว่า 5 ล้านบาทขึ้นไป

### 6.1.3.4 การตลาดของโครงการราคาสูง

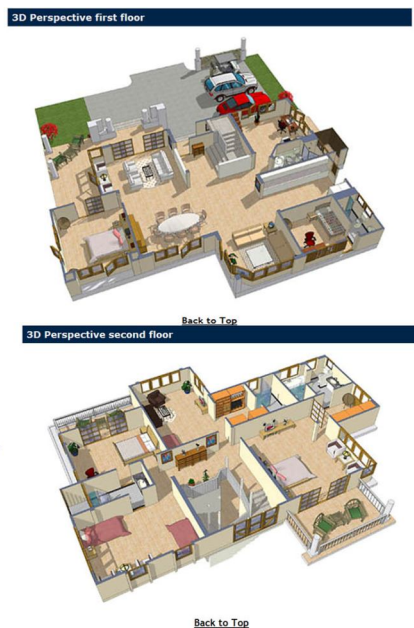
6.1.3.4.1 ราคาขายของโครงการราคาสูง ราคาอยู่ที่ 8,500,000 บาทขึ้นไป

#### 6.1.3.4.2 การทำการตลาด

มีการทำการตลาดด้วยการโฆษณาทางอินเทอร์เน็ต, ติดป้ายโฆษณาที่สถานที่ขายและจัดบูธขายที่ประเทศของกลุ่มเป้าหมาย



House model is a representative larger two floor villa that have the characteristics of our time, consciousness, and stylistically pure, distinctive character, spectacular and careful choice of materials.



ภาพที่ 6.80 ภาพแสดงการโฆษณาทางอินเทอร์เน็ต

#### 6.1.3.4.3 Occupancy rate ของโครงการราคาสูงอยู่ที่ 27.78 %

จากการดำเนินการวิจัยพบว่าโครงการราคาสูงนั้นขายได้น้อยมาก เป็นเพราะ จำนวนห้องนอนของบ้านพักอาศัยที่มีมากเกินไปจนความต้องการทำให้ราคาขายนั้นสูงมาก แต่มีข้อจำกัดในการวิจัยคือมีโครงการราคาสูงในเขตพื้นที่เพียงโครงการเดียว

## 6.2 ข้อเสนอแนะทางการออกแบบโครงการบ้านพักอาศัยเพื่อการท่องเที่ยวระยะยาว เฉพาะในพื้นที่เขตอำเภอแก่ง จังหวัดระยอง

จากการดำเนินการวิจัยพบสรุปเป็นแนวทางการออกแบบโครงการบ้านพักอาศัยเพื่อการท่องเที่ยวระยะยาว เฉพาะในพื้นที่เขตอำเภอแก่ง จังหวัดระยอง ตามประเด็นหลักๆ ที่มีความจำเป็นต้องการออกแบบดังนี้

### 6.2.1 ด้านการเลือกทำเลที่ตั้งโครงการบ้านพักอาศัยเพื่อการท่องเที่ยวระยะยาว

การวางแผนเลือกจุดทำเลที่ตั้งโครงการนั้นมีความสำคัญอย่างมากกับการลงทุน , รัดับราคาขายของบ้านพักอาศัยและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง เพราะเป็น ราคาต้นทุนของโครงการ

จากการดำเนินการวิจัยพบว่า ทำเลที่ตั้งโครงการนั้นควรอยู่ใกล้ทะเล เพราะผู้พักอาศัยต้องการพักผ่อนและเล่นน้ำทะเล เป็นส่วนมาก แต่ไม่มีความจำเป็นต้องติดชายหาดทะเลเพราะจะส่งผลต่อราคาที่ดินราคาบ้านพักอาศัย แต่ต้องอยู่ในระยะเดินทางโดยพาหนะรถยนต์ได้สะดวก ระยะทางประมาณ 2-5 กิโลเมตร

### 6.2.2 ด้านการจัดสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง

สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางที่ควรมีในโครงการ ( Minimum Required ) คือ สระว่ายน้ำ สระว่ายน้ำเด็ก ห้องอาบน้ำหรือ Shower ศาลาพักผ่อน (ข้างสระ) ร้านอาหาร สวนหย่อม เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 24 ชม. เจ้าหน้าที่ดูแลสวน บริการอินเทอร์เน็ต บริการซักรีดผ้า ห้องพยาบาลเบื้องต้น บริการเจ้าหน้าที่พูดภาษาอังกฤษ

สิ่งอำนวยความสะดวกที่มีความสำคัญลำดับถัดมา คือ ห้องออกกำลังกาย ห้อง SAUNA ร้านค้า บริการรถรับส่ง ห้องนวดแผนไทย

### 6.2.3 ด้านลักษณะของบ้านพักอาศัย

จากการดำเนินการวิจัยพบสรุปได้ว่า ผู้พักอาศัยต้องการ บ้านพักอาศัยแบบ 1-2 ชั้น จำนวน 2 ห้องนอนขึ้นไป ลักษณะแบบบ้านแบบ Tropical ซึ่งจากการวิเคราะห์พบว่า ผู้พักอาศัยส่วนใหญ่สมรสมีครอบครัวแล้ว ต้องการห้องนอน 2 ห้องนอนขึ้นไป

ลักษณะทางสถาปัตยกรรม จากการดำเนินการวิจัยพบว่าลักษณะทางสถาปัตยกรรมของบ้านพักอาศัยมี จุดเด่นที่แตกต่างจากโครงการประเภทอื่นคือ 1.บ้านพักอาศัย ทุกหลังนั้นมีชานหรือระเบียงนั่งเล่นที่ค่อนข้างใหญ่ เพราะผู้พักอาศัยนั้นชื่นชอบการออกมาพักผ่อนแดดหรืออ่านหนังสือที่ระเบียง 2.รั้วของบ้านพักอาศัย ผู้พักอาศัยไม่ต้องการรั้วแยกจากกันในแต่ละหลัง มีความพึงพอใจในสภาพแวดล้อมโปร่งโล่งเป็นชุมชนเดียวกัน ต้องการเพียงพุ่มไม้เตี้ยๆหรือรั้วเตี้ยๆ

ด้านข้างที่แสดงถึงอาณาเขตของบ้านพักอาศัยเท่านั้น 3. สวนหย่อม สวนหย่อมภายในโครงการ ส่วนใหญ่ไม่จำเป็นต้องปลูกต้นไม้จนรกทึบ แต่จัดสวนแบบโล่งๆ เพราะผู้พักอาศัยมีความพึงพอใจในสภาพแวดล้อมที่โปร่งโล่งเป็นชุมชนเดียวกันและมีแสงแดด การระบายอากาศที่ดี

จากการดำเนินการวิจัยพบสรุปได้ว่าราคาบ้านพักอาศัยที่เหมาะสมที่สุดคือประมาณ 3-5 ล้านบาท

#### 6.2.4 ด้านการออกแบบพื้นที่ใช้สอย

พื้นที่ใช้สอย สามารถแบ่งได้เป็น ส่วนหลักๆ คือ ส่วนของบ้านพักอาศัย พื้นที่สิ่งอำนวยความสะดวกสวนกลาง และ พื้นที่บริการส่วนหลัง

จากการดำเนินการวิจัยพบสรุปได้ว่าพื้นที่บ้านพักอาศัย ควรมีพื้นที่ ประมาณ 100-150 ตารางเมตร

#### 6.2.5 ด้านการตลาด

การเลือกที่บ้านพักอาศัยของนักท่องเที่ยวนั้น สามารถสรุปจากการวิจัยได้ว่า การเลือกบ้านพักอาศัย จะเลือกบ้านพักอาศัยด้วยตัวเองจากสื่อต่างๆ อันดับแรกและผู้ซื้อบ้านพักอาศัยเลือกใช้คือสื่อ จากอินเทอร์เน็ต ซึ่งเป็นสื่อที่มีอิทธิพลที่สุดในยุคปัจจุบัน ยิ่งลูกค้าเป็นชาวต่างชาติ การเลือกที่ต้องการเห็นภาพ หรือลักษณะของบ้านพักอาศัยก่อนเดินทางมาสถานที่จริงนั้นเป็นปัจจัยสำคัญอย่างมาก รวมไปถึงการจอง หรือ ซื้อ ได้ก่อนล่วงหน้า ดังนั้นการโฆษณาต่างๆ ควรเน้นไปในทางสื่อทางอินเทอร์เน็ต

จากการศึกษาพบว่ารูปแบบการซื้อขายบ้านพักอาศัยมีการเปิดขายสิทธิ์ทั้งในรูปแบบฟรีโฮลด์ โดยจดทะเบียนภายใต้ชื่อคนไทย ในกรณีที่มีการสมรสกับชาวไทย หรือนิติบุคคลไทย และแบบสลิโฮลด์ ให้กับบุคคล หรือ นิติบุคคล ต่างชาติ เป็นระยะเวลา 30 ปี ซึ่งเป็นระยะเวลาสูงสุดในการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่กฎหมายไทยกำหนด หลังจากสิ้นสุดระยะเวลาเช่า 30 ปี สามารถทำการยื่นต่อสัญญาเช่าใหม่ได้อีก 30 ปี เงื่อนไขที่รวมอยู่ในช่วงระยะเวลาเช่า 30 ปี คือ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้ถือสิทธิ์ให้ชาวต่างชาติ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายสามารถให้สิทธิ์การเป็นเจ้าของกับผู้เช่าซื้อ ด้วยการแลกเปลี่ยนเป็นเงินมัดจำ รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง / ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนสิทธิ์

### 6.3 ข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยเพิ่มเติมในอนาคต

การวิจัยในอนาคตนั้น ผู้วิจัยเสนอแนะว่า ควรทำการวิจัยโครงการในเขตพื้นที่จังหวัดอื่นๆ เพื่อวิเคราะห์ เปรียบเทียบหาความเหมือนและความแตกต่างของลักษณะทางกายภาพของโครงการ การบริหารโครงการ การตลาดของโครงการ และลักษณะผู้พักอาศัย



## รายการอ้างอิง

### ภาษาไทย

การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย.จำนวนนักท่องเที่ยวพำนักระยะยาวปีพศ.2550. กรุงเทพมหานคร  
การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย.สถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวพำนักระยะยาว (ออนไลน์)(ม.ป.ท.)  
แหล่งที่มา [http://www.2tat.or.th/longstay\[2548\]](http://www.2tat.or.th/longstay[2548])

ธงชัย สันติวงษ์. พฤติกรรมผู้บริโภคทางการตลาด. กรุงเทพฯ.ไทยวัฒนาพานิชย์,2524 หน้า10-12  
นฤมล สมิตินันท์ การพัฒนาการท่องเที่ยวพำนักระยะยาวที่อำนวยความสะดวกกับทุกฝ่ายอย่าง  
ยั่งยืน.

ประชุมสัมมนาเชิงปฏิบัติการเพื่อกำหนดแนวทางการส่งเสริมและพัฒนามาตรฐานบริการ  
ท่องเที่ยวพำนักระยะยาว หน้า 1-3 25กันยายน 2546 ณ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บัณฑิตา พิไลดีเดช.พฤติกรรมกรอยู่อาศัยในสถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวพำนักระยะยาว  
กรณีศึกษา โครงการหมู่บ้านสแกนดิเนเวียน วิลเลจ จ.ชลบุรี, 2548 ภาควิชาเคหการ คณะ  
สถาปัตยกรรมศาสตร์

สาขาวิชานิตศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช. : ศักยภาพของไทยต่อการดำเนินการ  
ท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาว [2550]

ภาทินี ศรีอาจ ,สภาพการอยู่อาศัยของผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่นในสถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวพำนักระยะ  
ยาว :กรณีศึกษา โครงการริเออิ ลุมพินี เรสซิเดนซ์ กรุงเทพมหานคร, 2549 ภาควิชาเคหการ คณะ  
สถาปัตยกรรมศาสตร์

เอกสารรวบรวมเรื่อง LONGSTAY TOURSIM IN THAILAND ปี พศ.2544-2546

กรุงเทพมหานคร : ศูนย์ประสานงานการท่องเที่ยวพำนักระยะยาว การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย  
ประเทศไทย 2548

ภาษาอังกฤษ

Chirstian Widing , Executive director , Logan Thailand Co., Ltd, Interview January 2011

Brain Goodall , The Economic of Urban Areas. ( Oxford : pressman Press , 1972 )

B.J. Berry and F.F. Horton , Geographic Perspectives on Urban Systems. ( Washinton  
D.C. : National Industrial Conference Board , 1970 )

Harris , C.W. and Dines , N.T. Time-Saver Standards for Landscape Architecture.  
( New York : McGraw-Hill 1997 )

Muth, R.F. Cities and Housing : The special pattern of Urban Residential land use.  
( London : Macmilan Press , 1969 )

Tourism Authority of Thailand Tourism Authority of Thailand. Long stay in Thailand.  
(Bangkok : Advertising Production )

## ภาคผนวก ก

### 1.แบบสอบถาม

## QUESTIONNAIRE

I am studying for master's degree at The department of Architecture ,Chulalongkorn University. The information from this questionnaire will be used for purely academic thesis on DESIGN CASE FOR LIVING IN LONGSTAY ACCOMODATION

Could you please give me the opportunity to do my thesis work? If you have a few times for me, I would like to give you a questionnaire.

All information provided by you is strictly confidential.

Any information you can provide would be greatly appreciated.

Thank You Very much for your kindness.

Name Mr./Mrs./Miss \_\_\_\_\_

### Part 1 Personal Data

#### 1. Sex

- a) Male            b) Female

2. Age \_\_\_\_\_ years

3. Nationality \_\_\_\_\_

#### 4. Marital Status

- a) Single            b) Divorced            c) Married ,have children \_\_\_\_\_  
d) ) Second Married    e) Widowed

#### 5. Working status

- a) Retired from work, Previous work \_\_\_\_\_  
b) Retired from work, but Still work \_\_\_\_\_  
c) Still working ,career \_\_\_\_\_

#### 6. Highest education

- a) Primary School            b) Secondary School    c) High School  
d) Diploma                  e) Bachelor Degree    f) Master Degree or Higher

Part 2 :Data about Living and your lifestyle in Rayong.

1.Which month will you come to stay in your house(Rayong) Per a year?

- a)January      b)February      c)March      d)April      e)May      f)June  
g)July      h)August      i)September      j)October      k)November      l)December

2.How long you come to stay in your house(Rayong)\_\_\_\_\_months

Part 3. Data about the expectation in the living place for retirement place.

1.What kind of style of living house do you like?

- a)Thai Style      b)Tropical Style      c)Modern Style  
d)Contemporary Style      e)Europe Style

2.What kind of Living house do you like most?

- 2.1 Level      a) 1 Floor      b) 2 Floor      c) Other \_\_\_\_\_  
2.2 Bedroom      a)1 bedroom      b)2 bedrooms      c)3 bedrooms  
d)4 bedrooms      e) more than 4 bedrooms

3. What kind of facilities do you want (you can answer more than 1)

a)Swimming pool

b)Kid pool

c) shower, bathroom(near swimming pool)

d) Sauna and Steam

e)Fitness

f)Restaurant

g) Massage

h)Massage

i) Minimart

j)Park

k) Security

l)Service center(English speaking)

m)First aid

n) internet

o)Laundry

p)Petong court

q)Service car

r)coffee shop

s)\_\_\_\_\_

4.How much your budget to buy living place? a)\_\_\_\_\_bath

Thank you very much for your kindness

---Researcher---

### แบบสอบถาม

สวัสดีครับผมเป็นนักศึกษาระดับปริญญาโท คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
ข้อมูลจากแบบสอบถามนี้ใช้เพื่อเป็นการศึกษาเท่านั้น สำหรับวิทยานิพนธ์เรื่องแนวทางการ  
ออกแบบที่พักเพื่อการท่องเที่ยวพำนักระยะยาวสำหรับชาวยุโรป กรณีศึกษา พื้นที่อำเภอแกลง  
จังหวัดระยอง



ชื่อ นาย/นาง/นางสาว \_\_\_\_\_

### ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้พักอาศัย

**1. เพศ**

a) ชาย                      b) หญิง

2. อายุ \_\_\_\_\_ ปี

3. เชื้อชาติ \_\_\_\_\_

**4. สถานภาพ**

a) โสด                      b) หย่าร้าง                      c) แต่งงานแล้วมีลูก \_\_\_\_\_ คน

d) แต่งงานใหม่      e) หม้าย

**5. สถานภาพการทำงาน**

a) เกษียณอายุการทำงาน อาชีพก่อนเกษียณคือ \_\_\_\_\_

b) เกษียณอายุการทำงานแล้วแต่ยังทำงานอยู่ \_\_\_\_\_

c) ยังทำงานอยู่ อาชีพ \_\_\_\_\_

**6. การศึกษา**

a) ประถมศึกษา                      b) มัธยมศึกษา                      c)ปริญญาตรี

d) ปริญญาโทหรือสูงกว่า

### ส่วนที่ 2 ข้อมูลด้านการอยู่อาศัยของผู้พักอาศัย

1. เดือนไหนที่คุณเข้ามาพักในบ้านพักอาศัยในจังหวัดระยอง

a) มกราคม                      b) กุมภาพันธ์                      c) มีนาคม                      d) เมษายน                      e) พฤษภาคม

f) มิถุนายน                      g) กรกฎาคม                      h) สิงหาคม                      i) กันยายน                      j) ตุลาคม

k) พฤศจิกายน                      l) ธันวาคม

2. คุณเข้ามาพักในบ้านพักอาศัยเป็นระยะเวลากี่เดือน

\_\_\_\_\_ เดือน

### ส่วนที่ 3 ข้อมูลด้านความคาดหวังของผู้พักอาศัย

#### 1.รูปแบบการออกแบบบ้านพักอาศัยแบบไหนที่คุณต้องการ

- a)แบบไทย      b)แบบTropical c)แบบModern  
d)แบบContemporary e)แบบEurope

#### 2.รูปแบบบ้านพักอาศัยแบบไหนที่คุณต้องการ

##### 2.1 จำนวนชั้นบ้านพักอาศัย

- a) 1ชั้น      b) 2ชั้น      c)มากกว่า 2 ชั้น

##### 2.2 จำนวนห้องนอน

- a) 1 ห้องนอน      b) 2 ห้องนอน      c) 3ห้องนอน  
d) 4 ห้องนอน      e)มากกว่า 4 ห้องนอน

#### 3.สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางที่ท่านต้องการ(สามารถเลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)

- a)สระว่ายน้ำ  
b)สระว่ายน้ำเด็ก  
c)สวนหย่อม  
d) ห้องFitness  
e)ห้อง SAUNAหรือ STREAM  
f)ร้านอาหาร  
g)สระแบบ JACUZZI  
h)ห้องนวด  
i)ร้านค้า หรือ MINIMART  
j)ห้องเล่นสนุกเกอร์ หรือ บิลเลียด  
k)บริการรถรับ-ส่ง  
l)จักรยานให้ ยืม/ เช่า  
m)บริการเจ้าหน้าที่พูดภาษาอังกฤษ  
n)ห้องพยาบาลเบื้องต้น  
o)ระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชม.  
p)บริการอินเทอร์เน็ต  
q)\_\_\_\_\_

#### 4.งบประมาณในการซื้อบ้านพักอาศัย \_\_\_\_\_ บาท

ขอบพระคุณที่ให้ความร่วมมือครับ

## ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นายพูนศักดิ์ ไตรทิพย์วรากุล เกิดวันที่ 11 ตุลาคม 2528 สถานที่เกิด จังหวัด ชลบุรี  
การศึกษา สถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปีการศึกษา 2551 ประวัติการทำงาน  
ตำแหน่งสถาปนิก บริษัท IDEA PLUS ARCHITECT และบริษัท JP ARCHITECT ตำแหน่งสถาปนิก