

แนวทางการออกแบบพื้นที่ไฮบริดภายในคอนโดมิเนียมที่สอดคล้องกับพฤติกรรม การทำงานแบบไฮบริด

ณัฐนิชา จันทวัฒนาวนิช^{1*}, ภาสิต ลีนิวา¹ และ ศิริวรรณ รุจิพงษ์¹

¹สถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยกรุงเทพ

*natnicha.chant@bumail.net

บทคัดย่อ

ปัจจุบันการทำงานแบบไฮบริดซึ่งเป็นรูปแบบการทำงานที่ผสมผสานระหว่างการทำงานจากสำนักงานและการทำงานนอกสถานที่ได้กลายเป็นวิถีการทำงานที่ส่งผลต่อรูปแบบการใช้ชีวิตของผู้อยู่อาศัยในเขตเมือง ทำให้พื้นที่ส่วนกลางของคอนโดมิเนียมต้องรองรับกิจกรรมการทำงานที่หลากหลายมากขึ้น งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างพฤติกรรมการทำงานแบบไฮบริดกับการใช้พื้นที่ส่วนกลางในคอนโดมิเนียมขนาดกลางโดยเก็บข้อมูลแบบสอบถามจากผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมขนาดกลางในเขตกรุงเทพมหานคร จำนวน 82 ท่าน ซึ่งทำงานแบบไฮบริดอย่างน้อย 2–3 วันต่อสัปดาห์ ร่วมกับการสัมภาษณ์ผู้จัดการอาคารชุดและผู้ดูแลพื้นที่ส่วนกลาง จำนวน 5 ท่าน ผลการศึกษาพบว่า ผู้ใช้งานให้ความสำคัญกับปัจจัยด้านแสงธรรมชาติ ความเป็นส่วนตัว ระดับเสียง และความยืดหยุ่นของพื้นที่ โดยร้อยละ 73.17 ให้ความสำคัญกับความเป็นส่วนตัว และร้อยละ 46.34 ต้องการพื้นที่ที่สามารถรองรับกิจกรรมที่หลากหลาย เช่น การทำงานที่ต้องใช้สมาธิ อย่างไรก็ตาม พื้นที่ส่วนกลางส่วนใหญ่ยังไม่สามารถรองรับการทำงานได้อย่างเหมาะสม ส่งผลให้ร้อยละ 86.6 ของผู้ใช้งานเลือกใช้พื้นที่ภายนอกแทน ผลการวิจัยพบว่าแนวทางการออกแบบพื้นที่ไฮบริดที่เหมาะสม ได้แก่ การจัดพื้นที่ให้สอดคล้องกับกิจกรรม การเพิ่มคุณภาพเสียงและความเป็นส่วนตัว การใช้เฟอร์นิเจอร์ปรับเปลี่ยนได้ และการส่งเสริมการเข้าถึงแสงและการระบายอากาศ เพื่อยกระดับคุณภาพพื้นที่อยู่อาศัยและเพิ่มคุณค่าให้คอนโดมิเนียมในอนาคต

คำสำคัญ: พื้นที่ไฮบริด การทำงานแบบไฮบริด คอนโดมิเนียม พื้นที่ส่วนกลาง พฤติกรรมการใช้พื้นที่

Design Guidelines for Hybrid Spaces in Condominiums Responding to Hybrid Work Lifestyles

Natnicha Chantharawatanawanit^{1*}, Pasit Liniva² and Siriwan Rujibhong³

¹Architecture, Bangkok University

*natnicha.chant@bumail.net

Abstract

Hybrid work, a work arrangement that combines working from the office with working from remote locations, has become an increasingly common practice that influences the lifestyles of urban residents. As a result, condominium common areas are required to accommodate a wider range of work-related activities. This study aims to examine the relationship between hybrid work behavior and the use of common areas in medium-sized condominiums. Data were collected through questionnaires from 82 residents of medium-sized condominiums in Bangkok who engaged in hybrid work at least 2–3 days per week, together with interviews with five condominium managers and common-area supervisors. The findings indicate that users place high importance on natural lighting, privacy, acoustic conditions, and spatial flexibility. Specifically, 73.17% of respondents considered privacy to be essential, while 46.34% preferred spaces that could support a variety of activities, particularly focused work. However, most existing common areas do not adequately support hybrid work, resulting in 86.6% of respondents choosing to work outside the condominium instead. Based on these findings, the study proposes hybrid space design guidelines, including activity-based spatial planning, improved acoustic quality and privacy, the use of adaptable furniture, and enhanced access to natural light and ventilation. These strategies can improve the quality of residential environments and increase the value of condominiums in the future.

Keywords: Hybrid Space, Hybrid Work, Condominium, Common Area, Space Usage Behavior

1. บทนำ (Introduction)

ในปัจจุบันเทคโนโลยีดิจิทัลมีการพัฒนาอย่างรวดเร็วส่งผลให้รูปแบบการทำงานของผู้คนเปลี่ยนแปลงไปอย่างมาก โดยเฉพาะภายหลังการแพร่ระบาดของโควิด-19 ที่เป็นปัจจัยหลักให้เกิดการยอมรับการทำงานนอกสถานที่และการทำงานแบบยืดหยุ่นมากขึ้น (Lal et al., 2021) [1] (Hopkins & Bardoel, 2023) [2] จนนำไปสู่แนวคิดการทำงานแบบไฮบริด (Hybrid Work) ซึ่งเป็นการผสมผสานระหว่างการทำงานภายในอาคารพักอาศัยและภายนอกสถานที่ เช่น สำนักงาน คาเฟ่ หรือโคเวิร์กิงสเปซ ควบคู่กับการใช้เทคโนโลยีดิจิทัลเป็นเครื่องมือหลักในการทำงาน (Hopkins & Bardoel, 2023) [2] นอกจากนี้ยังเกิดกลุ่มแรงงานรูปแบบใหม่อย่าง Digital Nomad ที่สามารถทำงานจากที่ใดก็ได้โดยไม่ยึดติดกับสถานที่ทำงาน

ถาวร สะท้อนให้เห็นถึงการเปลี่ยนผ่านของวัฒนธรรมการทำงานในยุคดิจิทัลที่เชื่อมโยงการทำงานเข้ากับการใช้ชีวิตและพื้นที่อยู่อาศัยมากขึ้น (OECD (2021, 2023) [3]

ผลสำรวจในระดับนานาชาติ เช่น Microsoft Work Trend Index (2022) [4] ระบุว่าแรงงานมากกว่าร้อยละ 50 ทั่วโลกมีรูปแบบการทำงานแบบไฮบริดอย่างถาวร ขณะที่ในประเทศไทย The Nation Thailand (2022) [5] พบว่าพนักงานไทยกว่าร้อยละ 82 ต้องการรูปแบบการทำงานที่ยืดหยุ่น และองค์กรจำนวนมากเริ่มปรับใช้นโยบายการทำงานแบบไฮบริดเพื่อตอบสนองต่อพฤติกรรมการทำงานยุคใหม่ โดยเฉพาะในกรุงเทพมหานครซึ่งเป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจและที่อยู่อาศัยของแรงงานกลุ่ม White-collar และแรงงานดิจิทัลจำนวนมาก ส่งผลให้ผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมมีความต้องการพื้นที่ทำงานภายในอาคารพักอาศัยเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม พื้นที่ส่วนกลางของคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่ยังคงถูกออกแบบภายใต้แนวคิดดั้งเดิม เช่น ห้องอ่านหนังสือหรือโคเวิร์กสเปซที่เน้นเพียงโต๊ะ เก้าอี้ และปลั๊กไฟ โดยยังไม่สามารถตอบสนองพฤติกรรมการทำงานแบบไฮบริดได้อย่างแท้จริง

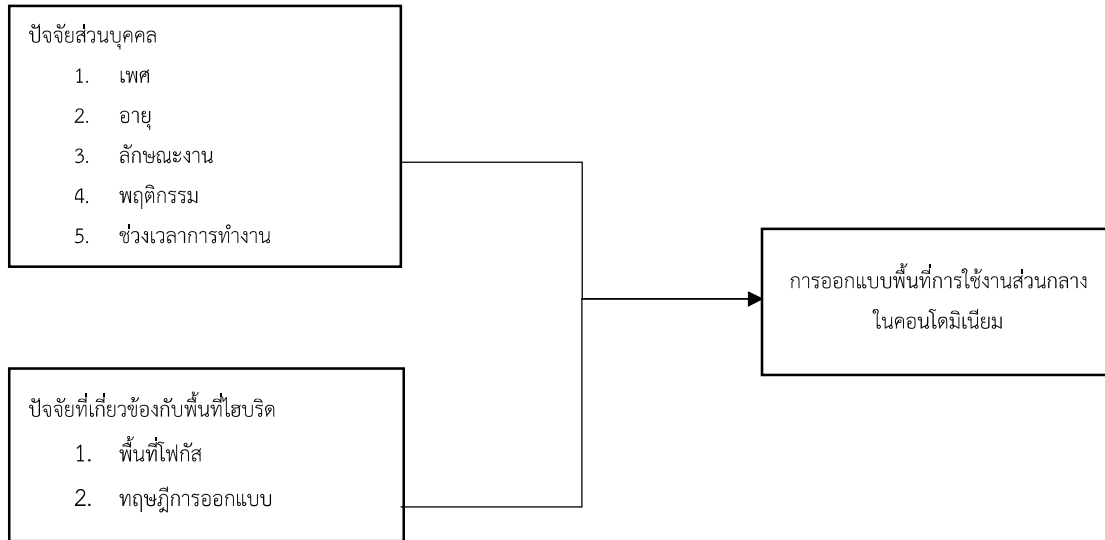
งานวิจัยทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศสะท้อนให้เห็นว่า ภายหลังการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 พฤติกรรม การเลือกสถานที่ทำงานมีความหลากหลายมากขึ้น โดยผู้ใช้งานจำนวนหนึ่งยังคงเลือกทำงานในคาเฟ่หรือโคเวิร์กสเปซ เนื่องจากสามารถรองรับความต้องการด้านบรรยากาศการทำงาน ความยืดหยุ่น และการปฏิสัมพันธ์ทางสังคมได้ดีกว่าการทำงานในพื้นที่จำกัดภายในที่พักอาศัย (Srisuwon & Anantsuksomsri, 2025) [6] เนื่องจากพื้นที่ภายในคอนโดมิเนียมยังขาดความเป็นส่วนตัว ความยืดหยุ่น และสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมต่อการทำงาน อีกทั้งยังขาดงานวิจัยที่ศึกษาการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในคอนโดมิเนียมไทยภายใต้ข้อจำกัดด้านพื้นที่จริง โดยเฉพาะพื้นที่ขนาด 50–100 ตารางเมตร ดังนั้น งานวิจัยนี้จึงมุ่งศึกษาแนวทางการออกแบบพื้นที่ไฮบริดภายในคอนโดมิเนียมให้สอดคล้องกับพฤติกรรมการทำงานแบบไฮบริดและลักษณะการใช้ชีวิตของแรงงานดิจิทัล เพื่อพัฒนาพื้นที่ที่สามารถรองรับการทำงาน การพักผ่อน และการสร้างปฏิสัมพันธ์ทางสังคมได้อย่างยืดหยุ่นและยั่งยืนในบริบทเมืองยุคดิจิทัล

วัตถุประสงค์ของการวิจัย (Research Objective)

1. เพื่อศึกษาพฤติกรรม รูปแบบงาน และความต้องการของผู้พักอาศัยในคอนโดมิเนียมที่ทำงานแบบไฮบริด
2. เพื่อวิเคราะห์ปัญหาและข้อจำกัดของการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในคอนโดมิเนียมปัจจุบันในมิติของฟังก์ชันบรรยากาศ ความสบาย การใช้งานจริง และบริบทพื้นที่จำกัด
3. เพื่อเสนอแนวทางการออกแบบพื้นที่ไฮบริดที่สามารถรองรับกิจกรรมการทำงานที่หลากหลาย และตอบสนองต่อการใช้ชีวิตของผู้อยู่อาศัยยุคใหม่ได้อย่างเหมาะสม

กรอบแนวคิดงานวิจัย (Research Concept Framework)

การวิจัยนี้มุ่งศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านการออกแบบพื้นที่ส่วนกลาง เช่น การจัดโซนกิจกรรม ความยืดหยุ่นของพื้นที่ การเข้าถึงแสงธรรมชาติ และคุณภาพสภาพแวดล้อม กับพฤติกรรมใช้งานพื้นที่และความพึงพอใจของผู้พักอาศัยในคอนโดมิเนียม



ภาพที่ 1 แผนภาพแสดงกรอบแนวคิดงานวิจัย

2. ทบทวนวรรณกรรม (Literature Review)

2.1 แนวคิดเกี่ยวกับการทำงานแบบไฮบริด

การทำงานแบบไฮบริด (Hybrid Work) เป็นแนวคิดที่เกิดขึ้นค่อนข้างใหม่และแพร่หลายอย่างมีนัยสำคัญในช่วงการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 คำนี้ใช้เพื่ออธิบายรูปแบบการทำงานที่พนักงานแบ่งเวลาในการปฏิบัติงานระหว่างสถานที่ทำงานแบบดั้งเดิมและการทำงานจากระยะไกล ซึ่งโดยทั่วไปอาจเป็นที่บ้าน หรือพื้นที่ที่สาม เช่น พื้นที่โคเวิร์กิง ห้องสมุด หรือร้านกาแฟ รูปแบบการทำงานนี้มุ่งเน้นการผสมผสานข้อดีของการทำงานจากสำนักงานและการทำงานจากระยะไกลเข้าด้วยกัน สะท้อนถึงความสามารถของพนักงานในการมีอิสระในการเลือกสถานที่ทำงานที่เหมาะสมกับลักษณะงานของตน (Hopkins & Bardoel, 2023) [2]

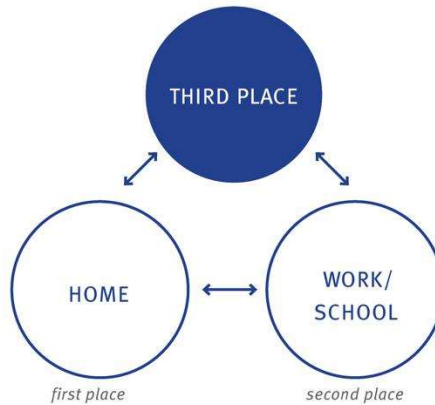
2.2 แนวคิดเกี่ยวกับพื้นที่ไฮบริด

พื้นที่ไฮบริด (Hybrid Space) หมายถึง พื้นที่ที่ผสมผสานการใช้งาน ความหมาย และประสบการณ์ที่หลากหลายเข้าด้วยกัน โดยไม่ถูกจำกัดด้วยรูปแบบการใช้งานแบบตายตัว แต่มีความยืดหยุ่นและสามารถปรับเปลี่ยนตามความต้องการของผู้ใช้งาน เวลา และบริบททางสังคมได้อย่างต่อเนื่อง (Choi, 2018, p. 16) [7] แนวคิดดังกล่าวทำให้พื้นที่ไฮบริดสามารถรองรับกิจกรรมที่หลากหลายภายในพื้นที่เดียวกัน ทั้งการทำงาน การพักผ่อน และการปฏิสัมพันธ์ทางสังคม อีกทั้งยังเอื้อต่อการใช้พื้นที่อย่างมีประสิทธิภาพและสามารถปรับเปลี่ยนให้สอดคล้องกับวิถีชีวิตในยุคดิจิทัล จึงนับเป็นแนวคิดสำคัญสำหรับการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในคอนโดมิเนียมที่ต้องรองรับพฤติกรรมการทำงานแบบไฮบริด

2.3 แนวคิด The Third Place

แนวคิด The Third Place ที่เสนอโดย Ray Oldenburg (1999) [8] อธิบายถึงพื้นที่สาธารณะประเภทหนึ่งที่ทำหน้าที่เป็นพื้นที่กลางของชีวิตสังคม ซึ่งแตกต่างจากบ้านหรือพื้นที่ส่วนตัว (First Place) และที่ทำงาน (Second Place) โดย Third Place คือพื้นที่ที่ผู้คนสามารถพบปะ พูดคุย และสร้างความสัมพันธ์ทางสังคมอย่างเป็นธรรมชาติและไม่เป็นทางการ ลักษณะสำคัญของพื้นที่ประเภทนี้ ได้แก่ ความเป็นกลาง (neutral ground) ที่เปิดโอกาสให้ผู้ใช้ทุกคนเข้าถึงได้โดยไม่ถูกจำกัดสถานะทางสังคม ความเท่าเทียม (leveling) ที่ลดความเหลื่อมล้ำด้านชนชั้นและบทบาททางเศรษฐกิจ ตลอดจนการสนทนาเป็นกิจกรรมหลักซึ่งช่วยสร้างเครือข่ายทางสังคมภายในชุมชน พื้นที่เหล่านี้สามารถเข้าถึงได้ง่าย มีบรรยากาศผ่อนคลาย มีผู้ใช้

ประจำซึ่งช่วยสร้างเอกลักษณ์เฉพาะของสถานที่ และทำให้พื้นที่นั้นกลายเป็นเหมือน บ้านหลังที่สาม (home away from home) สำหรับผู้ใช้ (Ray Oldenburg, 1999) [8]



ภาพที่ 2 ภาพแสดงความสัมพันธ์ของทฤษฎีพื้นที่ที่สาม
ที่มา Isabella Borda, Design Intern (2024)

แนวคิดนี้สะท้อนบทบาทของ Third Place ในการสนับสนุนความเป็นชุมชน ความผูกพันทางสังคม และคุณภาพชีวิต โดยเฉพาะในเมืองสมัยใหม่ที่ผู้คนมักเผชิญความโดดเดี่ยวและการใช้ชีวิตเร่งรีบ ทำให้ Third Place เป็นพื้นที่จำเป็นต่อความสมดุลทางสังคมและจิตใจ ทั้งยังเป็นกรอบแนวคิดสำคัญในการออกแบบพื้นที่ร่วมสมัย เช่น คาเฟ่ พื้นที่ทำงานร่วม (co-working space) และพื้นที่ส่วนกลางของอาคารพักอาศัย ซึ่งเน้นการผสมผสานฟังก์ชันเพื่อรองรับทั้งการพักผ่อน การทำงาน และการสร้างปฏิสัมพันธ์ทางสังคมในบริบทของเมืองปัจจุบัน

2.3 แนวคิดเกี่ยวกับคอนโดมิเนียมและพื้นที่ส่วนกลาง

พื้นที่ส่วนกลางมีบทบาทสำคัญต่อคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย เนื่องจากช่วยอำนวยความสะดวก ส่งเสริมความปลอดภัย การพักผ่อน และการสร้างปฏิสัมพันธ์ทางสังคมภายในชุมชน อีกทั้งยังส่งผลต่อภาพลักษณ์และมูลค่าของโครงการโดยรวม งานวิจัยที่เกี่ยวข้องพบว่า การออกแบบพื้นที่ส่วนกลางที่ตอบสนองต่อพฤติกรรมการใช้ชีวิตและส่งเสริมกิจกรรมร่วมกัน จะช่วยสร้างความรู้สึกเป็นชุมชนและยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยได้ ดังนั้น คอนโดมิเนียมและพื้นที่ส่วนกลางจึงเป็นองค์ประกอบที่มีความสัมพันธ์และเกื้อหนุนกัน โดยการจัดการและออกแบบพื้นที่ส่วนกลางอย่างเหมาะสมถือเป็นปัจจัยสำคัญในการสร้างความน่าอยู่และความยั่งยืนของการอยู่อาศัยในระยะยาว (กรมที่ดิน, 2565; สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, 2560) [9] วารสารสาธิตศาสตร์ไทย เช่น Common Area Arrangement for Recreation in The Condominium Based on The Concept Livable Community (2019) โดย Thannaree Chaichan [10] พบว่าการจัดพื้นที่ส่วนกลางที่ตอบโจทย์การใช้ชีวิตและสร้างปฏิสัมพันธ์ ส่งผลต่อความรู้สึกเป็นชุมชนและคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น โดยสรุป คอนโดมิเนียมและพื้นที่ส่วนกลางเป็นองค์ประกอบที่เกื้อหนุนกันและกัน คอนโดมิเนียมเป็นโครงสร้างที่อยู่อาศัยที่ตอบโจทย์วิถีชีวิตคนเมือง ส่วนพื้นที่ส่วนกลางเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้การอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมมีความสะดวกสบาย ปลอดภัย และมีคุณภาพมากยิ่งขึ้น ดังนั้น การพัฒนาและบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางอย่างเหมาะสมจึงเป็นสิ่งจำเป็นในการยกระดับคุณภาพชีวิตและสร้างความยั่งยืนของที่อยู่อาศัยในระยะยาว

2.4 แนวคิดพฤติกรรมการใช้พื้นที่ (Space Behavior)

แนวคิดพฤติกรรมการใช้พื้นที่ (Space Behavior) เป็นแนวคิดที่อธิบายความสัมพันธ์ระหว่างมนุษย์กับพื้นที่ทางกายภาพ โดยมุ่งเน้นว่าการออกแบบพื้นที่ที่มีอิทธิพลต่อพฤติกรรม ความรู้สึก และปฏิสัมพันธ์ทางสังคมของผู้ใช้งาน

ขณะเดียวกัน พฤติกรรมและความต้องการของผู้ใช้งานก็ส่งผลต่อรูปแบบการใช้และการปรับเปลี่ยนพื้นที่เช่นกัน แนวคิดนี้จึงถูกนำมาใช้ในงานสถาปัตยกรรมและการออกแบบภายใน เพื่อทำความเข้าใจรูปแบบการใช้งานจริงของผู้คน และออกแบบพื้นที่ให้สอดคล้องกับพฤติกรรม ความสะดวกสบาย และบริบททางสังคมของผู้ใช้งาน (มนัสกร สีเมฆ, 2560, น. 183–184) [11]

พฤติกรรมการใช้พื้นที่สามารถแบ่งออกเป็น 2 ลักษณะ ได้แก่ พฤติกรรมที่ถูกกำหนดโดยพื้นที่ (Space-determined Behavior) ซึ่งเกิดจากการจัดวางหรือข้อจำกัดทางกายภาพของพื้นที่ และพฤติกรรมที่ผู้ใช้เป็นผู้กำหนดพื้นที่ (User-determined Behavior) ซึ่งเกิดจากการที่ผู้ใช้งานปรับเปลี่ยนหรือใช้งานพื้นที่ตามความต้องการของตนเอง (มนัสกร สีเมฆ, 2560, น. 184) [11] นอกจากนี้ แนวคิดด้านจิตวิทยาสิ่งแวดล้อมยังชี้ให้เห็นว่า พื้นที่สามารถส่งผลต่อความรู้สึก เช่น ความผ่อนคลาย ความปลอดภัย ความเป็นส่วนตัว และความรู้สึกเป็นส่วนหนึ่งของสังคม ซึ่งล้วนเป็นปัจจัยสำคัญต่อคุณภาพชีวิตของผู้ใช้งาน

2.6 กรณีศึกษาแนวคิดการทำงานแบบไฮบริด

งานวิจัยของ ยุวดี และ พนัชร [12] ศึกษาประสิทธิภาพของการทำงานแบบไฮบริด ในบริบทองค์กรไทย โดยพบว่าผู้ที่อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมมักเผชิญข้อจำกัดด้านพื้นที่และสภาพแวดล้อม เช่น เสียงรบกวน ความไม่เป็นส่วนตัว และการขาดพื้นที่ทำงานเฉพาะ ส่งผลต่อสมาธิและประสิทธิภาพในการทำงาน นอกจากนี้ยังพบปัญหาด้านการสื่อสาร การจัดการเอกสาร และการแบ่งขอบเขตระหว่างชีวิตส่วนตัวกับการทำงาน งานวิจัยจึงเสนอว่าพื้นที่อยู่อาศัยในยุคการทำงานแบบไฮบริดควรได้รับการออกแบบให้มีความยืดหยุ่น รองรับเทคโนโลยีดิจิทัล และสามารถสนับสนุนการทำงานได้หลากหลายรูปแบบ ทั้งงานที่ต้องการสมาธิและงานที่ต้องการปฏิสัมพันธ์ร่วมกัน (ยุวดี และ พนัชร, 2566) [12]

2.7 กรณีศึกษาแนวคิดพื้นที่ไฮบริดด้านการออกแบบภายใน

งานวิจัยของ Pan, Chen และ Bardhan [13] ศึกษาการออกแบบ Hybrid Office ผ่านพื้นที่ Co-working ที่ใช้ระบบ Hot-desking ในกรุงลอนดอน โดยพบว่า ปัจจัยด้านแสงธรรมชาติ การระบายอากาศ ความยืดหยุ่นของเฟอร์นิเจอร์ และการเข้าถึงปลั๊กไฟ มีผลต่อความพึงพอใจและการเลือกใช้งานพื้นที่ของผู้ใช้มากที่สุด ขณะที่ผู้ใช้งานให้ความสำคัญกับบรรยากาศที่เปิดกว้างและการปฏิสัมพันธ์ทางสังคมมากกว่าความเป็นส่วนตัว งานวิจัยชี้ให้เห็นว่า การออกแบบพื้นที่ไฮบริดควรมุ่งเน้นความยืดหยุ่น ความสะดวกสบาย และประสบการณ์ของผู้ใช้เป็นศูนย์กลาง เพื่อรองรับพฤติกรรมการทำงานที่หลากหลายภายในพื้นที่เดียวกัน ซึ่งสามารถนำมาประยุกต์ใช้กับการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในคอนโดมิเนียมได้อย่างเหมาะสม (Pan, Chen, & Bardhan, 2024) [14]

2.8 กรณีศึกษาแนวคิดพื้นที่ไฮบริดด้านสุขภาวะและพฤติกรรมการทำงานแบบไฮบริด

งานวิจัย Designing Holistic Well-Being in the Age of Hybrid Working ศึกษาผลกระทบของการทำงานแบบไฮบริดต่อสุขภาวะของผู้ใช้งาน และเสนอแนวทางการออกแบบพื้นที่ที่สนับสนุนสุขภาวะในมิติด้านร่างกาย จิตใจ และสังคม ผลการศึกษาพบว่า การเข้าถึงแสงธรรมชาติ การระบายอากาศที่ดี พื้นที่สงบสำหรับการทำงาน พื้นที่สังคม และเฟอร์นิเจอร์ที่ยืดหยุ่น ล้วนมีส่วนช่วยลดความเครียด เพิ่มความพึงพอใจ และส่งเสริมประสิทธิภาพการทำงาน นอกจากนี้ยังเน้นความสำคัญของการบูรณาการเทคโนโลยีดิจิทัลอย่างเหมาะสม เพื่อลดปัญหา digital fatigue และช่วยให้ผู้ใช้งานสามารถควบคุมสภาพแวดล้อมได้ดีขึ้น งานวิจัยดังกล่าวสะท้อนว่า การออกแบบพื้นที่ไฮบริดภายในคอนโดมิเนียมควรคำนึงถึงทั้งคุณภาพพื้นที่ ความยืดหยุ่น และสุขภาวะของผู้ใช้งานควบคู่กัน เพื่อรองรับวิถีชีวิตการทำงานยุคใหม่ได้อย่างยั่งยืน

3. วิธีการวิจัย (Research Methods)

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยแบบผสมผสาน (Mixed Methods Research) โดยใช้ทั้งการวิจัยเชิงปริมาณและเชิงคุณภาพ เพื่อศึกษาพฤติกรรมการใช้งานพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมที่มีรูปแบบการทำงานแบบไฮบริด รวมถึงศึกษาปัจจัยด้านการออกแบบพื้นที่ที่ส่งผลต่อประสิทธิภาพในการทำงานและคุณภาพชีวิต เพื่อนำไปสู่แนวทางการออกแบบพื้นที่ไฮบริดที่เหมาะสมกับบริบทการอยู่อาศัยในเมือง

กลุ่มตัวอย่างในการวิจัยประกอบด้วย 2 กลุ่ม โดยใช้วิธีการคัดเลือกแบบเฉพาะเจาะจง (Purposive Sampling) ได้แก่ (1) ผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานคร อายุ 22–55 ปี ที่มีรูปแบบการทำงานแบบไฮบริดอย่างน้อย 2–3 วันต่อสัปดาห์ และมีประสบการณ์พักอาศัยในคอนโดมิเนียมไม่น้อยกว่า 1 ปี จำนวน 82 คน และ (2) เจ้าหน้าที่ฝ่ายนิติบุคคล หรือผู้จัดการอาคารชุดที่มีประสบการณ์ในการบริหารพื้นที่ส่วนกลางไม่น้อยกว่า 2 ปี จำนวน 5 คน เพื่อศึกษามุมมองด้านการบริหารจัดการพื้นที่ ข้อจำกัด และแนวทางการพัฒนาพื้นที่ส่วนกลางให้รองรับการทำงานแบบไฮบริด

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยประกอบด้วยแบบสอบถาม แบบสัมภาษณ์กึ่งโครงสร้าง (Semi-structured Interview) และการสำรวจพื้นที่จริง โดยแบบสอบถามผู้วิจัยพัฒนาขึ้นจากการทบทวนวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ประกอบด้วย ข้อคำถามทั้งหมด 32 ข้อ แบ่งเป็น 6 ส่วน ได้แก่ (1) ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม จำนวน 5 ข้อ (2) พฤติกรรมการใช้พื้นที่ในการทำงาน จำนวน 3 ข้อ (3) ปัญหาและข้อจำกัดของพื้นที่ทำงานปัจจุบัน จำนวน 5 ข้อ (4) ความต้องการด้านการออกแบบพื้นที่ไฮบริด จำนวน 5 ข้อ (5) แนวโน้มและความคาดหวังต่อพื้นที่ไฮบริด จำนวน 13 ข้อ และ (6) คำถามปลายเปิด จำนวน 1 ข้อ ก่อนนำไปใช้เก็บข้อมูลจริง ผู้วิจัยได้ทดลองใช้แบบสอบถาม (Try-out) กับกลุ่มตัวอย่างนำร่องจำนวน 5 คน เพื่อตรวจสอบความชัดเจนของภาษา ความเข้าใจของข้อคำถาม และความเหมาะสมของลำดับคำถาม ก่อนนำข้อเสนอนี้มาปรับปรุงแบบสอบถามให้สมบูรณ์

การเก็บข้อมูลเชิงปริมาณดำเนินการด้วยแบบสอบถามออนไลน์ผ่าน Google Forms จากผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมขนาดกลาง จำนวน 2 แห่ง ในเขตห้วยขวางและเขตดินแดง กรุงเทพมหานคร ซึ่งได้รับแบบสอบถามที่สมบูรณ์จำนวน 82 ชุด โดยเลือกพื้นที่ดังกล่าวเนื่องจากเป็นเขตที่มีความหนาแน่นของอาคารชุดพักอาศัยและประชากรวัยทำงานสูง อยู่ใกล้ย่านธุรกิจและแนวเส้นทางรถไฟฟ้า ทำให้มีผู้อยู่อาศัยที่ประกอบอาชีพในรูปแบบการทำงานแบบไฮบริด (Hybrid Work) เป็นจำนวนมาก อีกทั้งคอนโดมิเนียมในพื้นที่ดังกล่าวมีการจัดพื้นที่ส่วนกลางที่หลากหลาย เช่น Co-working Space ห้องประชุม และพื้นที่พักผ่อน จึงเหมาะสมสำหรับการศึกษาพฤติกรรมการใช้พื้นที่ส่วนกลาง ปัญหา ข้อจำกัด และความต้องการด้านการออกแบบพื้นที่เพื่อรองรับการทำงานแบบไฮบริด

ข้อมูลเชิงปริมาณวิเคราะห์ด้วยสถิติเชิงพรรณนา ได้แก่ ค่าความถี่ ค่าร้อยละ ค่าเฉลี่ย และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ส่วนข้อมูลเชิงคุณภาพใช้การวิเคราะห์เชิงเนื้อหา (Content Analysis) โดยจัดหมวดหมู่ข้อมูล วิเคราะห์ความสัมพันธ์ของประเด็นที่ได้จากการสัมภาษณ์และการสำรวจพื้นที่จริง ก่อนสังเคราะห์เป็นแนวทางการออกแบบพื้นที่ไฮบริดที่สอดคล้องกับพฤติกรรมการทำงานและการอยู่อาศัยของผู้พักอาศัยในอนาคต

การหาค่าเฉลี่ย

$$\bar{x} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n}$$

$\bar{x}$ = ค่าเฉลี่ย

x_i = คะแนนของผู้ตอบแต่ละคน (1–5)

n = จำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม

การหาส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน

$$s = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}{n-1}}$$

s = ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน

$\bar{x}$ = ค่าเฉลี่ย

x_i = คะแนนของผู้ตอบแต่ละคน

n = จำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม



4. ผลการวิจัย (Research Result)

ผลการศึกษาพฤติกรรมการใช้งานพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมเพื่อเป็นแนวทางในการออกแบบพื้นที่ไฮบริด สำหรับรองรับการทำงานแบบไฮบริด พบว่า รูปแบบการใช้ชีวิตและการทำงานของผู้อยู่อาศัยในปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงอย่างชัดเจน โดยผู้พักอาศัยจำนวนมากมีการทำงานแบบไฮบริดซึ่งเป็นการสลับระหว่างการทำงานจากที่พักอาศัยและการเดินทางเข้าสำนักงาน ส่งผลให้พื้นที่ภายในคอนโดมิเนียม โดยเฉพาะพื้นที่ส่วนกลาง มีบทบาทมากขึ้นในการรองรับกิจกรรมด้านการทำงาน เช่น การประชุมออนไลน์ การทำงานเดี่ยว การใช้อุปกรณ์ดิจิทัล และกิจกรรมที่ต้องใช้สมาธิในการทำงานอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม ผู้พักอาศัยส่วนใหญ่ยังคงเลือกทำงานภายในห้องพักของตนเองมากกว่าการใช้พื้นที่ส่วนกลาง เนื่องจากสามารถควบคุมสภาพแวดล้อมในการทำงานได้ดีกว่า ทั้งในด้านความเงียบ ความเป็นส่วนตัว และความต่อเนื่องในการทำงาน ขณะที่พื้นที่ส่วนกลางของคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่ยังคงมีลักษณะเป็นพื้นที่เปิดและรองรับการใช้งานร่วมกันเป็นหลัก จึงทำให้เกิดปัญหาเรื่องเสียงรบกวน ความแออัด และการขาดสมาธิระหว่างการทำงาน โดยเฉพาะในช่วงเวลาที่มีผู้ใช้งานจำนวนมาก

ตารางที่ 1 สรุปผลสำรวจจากแบบสอบถาม ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถามและพฤติกรรมการใช้พื้นที่ในการทำงาน

หัวข้อ	คำตอบ	จำนวน	ร้อยละ
เพศ	หญิง	45	54.88
	ชาย	30	66.59
	ไม่ต้องการระบุ	7	45.12
อายุ	25-34 ปี	37	28.05
	35-44 ปี	23	18.29
	ต่ำกว่า 25 ปี	15	4.88
	45-54 ปี	4	3.66
	55 ปีขึ้นไป	3	45.12
ลักษณะการทำงาน	ทำงานแบบไฮบริด (ทำงานทั้งที่บ้านและสำนักงาน)	30	36.59
	ทำงานที่บ้านเป็นหลัก (การทำงานแบบรีโมท)	27	32.93
	ทำงานที่สำนักงานเป็นหลัก	25	30.49
จำนวนวันทำงานจากที่พักอาศัยต่อสัปดาห์	1-2 วัน	28	34.15
	มากกว่า 4 วัน	25	30.49
	3-4 วัน	18	21.95
	น้อยกว่า 1 วัน	11	13.41
ผ่านใช้พื้นที่ใดในการทำงานจากที่พักอาศัยมากที่สุด	ห้องนั่งเล่น	51	62.2
	ห้องนอน	20	24.39
	พื้นที่ส่วนกลางของอาคาร	6	7.32
	พื้นที่นอกประสงค์	5	6.1



ตารางที่ 1 สรุปผลสำรวจจากแบบสอบถาม ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถามและพฤติกรรมการใช้พื้นที่ในการทำงาน (ต่อ)

หัวข้อ	คำตอบ	จำนวน	ร้อยละ
ลักษณะการทำงานที่เกิดขึ้นบ่อยที่สุด	งานสร้างสรรค์	35	42.68
	งานที่ต้องใช้สมาธิสูง	23	28.05
	งานที่ต้องมีปฏิสัมพันธ์/แลกเปลี่ยนความคิดเห็น	14	17.07
	การประชุมออนไลน์	10	12.2
ระยะเวลาเฉลี่ยในการใช้พื้นที่ทำงานต่อวัน	4-6 ชั่วโมง	34	41.46
	2-4 ชั่วโมง	25	30.49
	มากกว่า 6 ชั่วโมง	16	19.51
	น้อยกว่า 2 ชั่วโมง	7	8.54

ตารางที่ 2 สรุปผลสำรวจจากแบบสอบถาม ปัญหาและข้อจำกัดของพื้นที่

คำถาม	Mean	SD	ระดับ
ความเพียงพอของพื้นที่สำหรับการทำงาน	3.02	0.79	ปานกลาง
ระดับความเป็นส่วนตัวของพื้นที่ทำงาน	2.67	0.98	ปานกลาง
ระดับความรบกวนจากเสียงและสภาพแวดล้อมโดยรอบ	3.01	0.82	ปานกลาง
ความเหมาะสมของแสงสว่างต่อการทำงาน	3.73	0.79	มาก
ความเหมาะสมของเฟอร์นิเจอร์ต่อการทำงาน	2.99	0.66	ปานกลาง
พื้นที่ทำงานส่วนบุคคล (Individual Work Space)	4.65	0.65	สำคัญมาก
พื้นที่ทำงานร่วมกัน (Co-working)	3.85	0.82	สำคัญมาก
พื้นที่ยืดหยุ่น ปรับเปลี่ยนการใช้งานได้	3.65	1.06	สำคัญมาก
การแยกพื้นที่ทำงานออกจากพื้นที่พักผ่อน	3.84	1	สำคัญมาก
การจัดโซนใช้งานอย่างชัดเจนทำให้ฉันทัดสินใจใช้งานพื้นที่มากขึ้น	4.61	0.75	มากที่สุด
การแยกพื้นที่ทำงานออกจากพื้นที่พักผ่อนอย่างชัดเจนช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงาน	4.28	0.77	มากที่สุด
การจัดผังพื้นที่ที่เข้าใจง่ายช่วยลดความลังเลในการเลือกใช้งานพื้นที่ทำงาน	4.51	0.69	มากที่สุด
การกำหนดขอบเขตของพื้นที่แต่ละประเภทอย่างชัดเจนทำให้รู้สึกมั่นใจในการใช้งาน	4.62	0.70	มากที่สุด
พื้นที่ที่สามารถปรับเปลี่ยนรูปแบบได้ทำให้ฉันเลือกใช้งานพื้นที่บ่อยขึ้น	3.65	1.01	มาก
การจัดพื้นที่ให้รองรับกิจกรรมหลากหลายช่วยเพิ่มโอกาสในการใช้งาน	3.27	0.92	ปานกลาง
การปรับเปลี่ยนเฟอร์นิเจอร์หรือผังได้ง่ายส่งผลต่อการตัดสินใจใช้งานพื้นที่	3.670	0.95	มาก
การมีระดับความเป็นส่วนตัวที่เหมาะสมทำให้ฉันกล้าใช้งานพื้นที่ทำงานร่วมกันมากขึ้น	4.74	0.54	มากที่สุด
การควบคุมเสียงรบกวนภายในพื้นที่ส่งผลต่อการเลือกใช้งานพื้นที่ทำงาน	4.33	0.61	มากที่สุด
พื้นที่ที่สามารถควบคุมแสงและอุณหภูมิได้ช่วยให้ฉันตัดสินใจใช้งานพื้นที่นั้น	4.24	0.66	มากที่สุด
บรรยากาศของพื้นที่ทำงานที่เหมาะสมช่วยกระตุ้นให้ฉันเลือกใช้งานพื้นที่นั้น	4.68	0.59	มากที่สุด
การออกแบบพื้นที่ให้ดูเป็นมืออาชีพทำให้ฉันมั่นใจในการใช้งานมากขึ้น	4.52	0.65	มากที่สุด
พื้นที่ทำงานที่มีความเป็นระเบียบช่วยเพิ่มแรงจูงใจในการใช้งาน	4.63	0.66	มากที่สุด

จากการศึกษาพบว่า ผู้พักอาศัยเลือกใช้พื้นที่ส่วนกลางตามลักษณะของกิจกรรม โดยกิจกรรมที่ต้องใช้สมาธิสูง เช่น การประชุมออนไลน์ การทำงานเอกสาร และการสื่อสารผ่านระบบดิจิทัล ต้องการพื้นที่ที่มีความเป็นส่วนตัว สามารถควบคุมเสียงรบกวน และมีสภาพแวดล้อมที่เอื้อต่อการทำงาน ขณะที่กิจกรรมด้านสังคมและการพักผ่อนสามารถใช้พื้นที่ที่เปิดหรือพื้นที่กึ่งสาธารณะได้ สะท้อนให้เห็นว่าลักษณะทางกายภาพของพื้นที่มีอิทธิพลต่อพฤติกรรมการเลือกใช้พื้นที่ของผู้พักอาศัย และสอดคล้องกับแนวคิดด้านพฤติกรรมการใช้พื้นที่ที่อธิบายว่าการออกแบบพื้นที่ส่งผลต่อพฤติกรรมและประสบการณ์ของผู้ใช้งาน

ผลการสำรวจและการสัมภาษณ์เชิงลึกพบว่า พื้นที่ส่วนกลางของคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่ยังมุ่งเน้นการพักผ่อนและสันทนาการมากกว่าการรองรับการทำงานแบบไฮบริด จึงมักเป็นพื้นที่เปิด (Open Space) ที่ขาดความเป็นส่วนตัวและมีปัญหาเสียงรบกวน โดยเฉพาะสำหรับการประชุมออนไลน์และการทำงานที่ต้องใช้สมาธิ ประกอบกับข้อจำกัดด้านขนาดห้องพักและการจัดวางพื้นที่ ทำให้ผู้พักอาศัยจำนวนมากเลือกใช้คาเฟ่หรือ Co-working Space ภายนอกคอนโดมิเนียม ซึ่งมีสภาพแวดล้อมและสิ่งอำนวยความสะดวกที่เหมาะสมต่อการทำงานมากกว่า

ผลการวิจัยยังชี้ให้เห็นว่า ความเป็นส่วนตัว เป็นปัจจัยสำคัญที่สุดในการเลือกพื้นที่ทำงาน รองลงมาคือ คุณภาพสภาพแวดล้อม และ ความยืดหยุ่นของพื้นที่ ผู้ใช้งานต้องการพื้นที่ที่รองรับทั้งการทำงานเดี่ยว การประชุมออนไลน์ และการทำงานร่วมกัน ดังนั้น การออกแบบพื้นที่ส่วนกลางภายใต้แนวคิด Brain-based Spatial Planning ควรมุ่งเน้นการจัดโซนพื้นที่ตามประเภทกิจกรรม เพิ่มพื้นที่กึ่งส่วนตัวและพื้นที่สำหรับการประชุมออนไลน์ เช่น Private Meeting Room และ Phone Booth รวมถึงออกแบบพื้นที่ที่สามารถปรับเปลี่ยนการใช้งานได้อย่างยืดหยุ่น เพื่อรองรับรูปแบบการทำงานและการใช้ชีวิตที่เปลี่ยนแปลงไปของผู้พักอาศัย

โดยสรุป ผลการวิจัยสะท้อนให้เห็นว่า การออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในคอนโดมิเนียมควรให้ความสำคัญกับการรองรับการทำงานและการใช้ชีวิตของผู้พักอาศัยควบคู่กัน โดยคำนึงถึงความเป็นส่วนตัว คุณภาพสภาพแวดล้อม ความยืดหยุ่นของพื้นที่ และประสิทธิภาพในการทำงาน เพื่อให้พื้นที่ส่วนกลางสามารถรองรับการทำงาน การพักผ่อน และการสร้างปฏิสัมพันธ์ทางสังคมได้อย่างสมดุลและยั่งยืน

5. การอภิปรายผล (Discussion of Result)

ผลการวิจัยสะท้อนให้เห็นว่า รูปแบบการใช้ชีวิตและการทำงานของผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมได้เปลี่ยนแปลงไปอย่างชัดเจนภายหลังการเกิดรูปแบบการทำงานแบบไฮบริดซึ่งส่งผลให้พื้นที่อยู่อาศัยไม่ได้ทำหน้าที่เพียงเพื่อการพักผ่อนอีกต่อไป แต่กลายเป็นพื้นที่ที่ต้องรองรับกิจกรรมการทำงาน การสื่อสาร และการใช้ชีวิตประจำวันพร้อมกันภายในพื้นที่เดียวกัน ผลการศึกษาดังกล่าวสอดคล้องกับแนวคิดของพื้นที่ไฮบริดที่อธิบายว่า พื้นที่ร่วมสมัยควรมีความยืดหยุ่นสามารถปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานได้ตามบริบท เวลา และพฤติกรรมของผู้ใช้งานที่เปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา (Choi, 2018) [7] โดยเฉพาะในบริบทของคอนโดมิเนียมเมือง ซึ่งมีข้อจำกัดด้านพื้นที่ใช้สอยและมีความหนาแน่นของผู้อยู่อาศัยสูง จึงทำให้พื้นที่ส่วนกลางมีบทบาทสำคัญมากขึ้นในการรองรับพฤติกรรมการทำงานยุคใหม่

5.1 พฤติกรรมการทำงานแบบไฮบริดส่งผลต่อบทบาทของพื้นที่อยู่อาศัย

ผลการวิจัยสะท้อนให้เห็นว่า การทำงานแบบไฮบริด ทำให้คอนโดมิเนียมไม่ได้เป็นเพียงพื้นที่พักอาศัยอีกต่อไป แต่ต้องรองรับทั้งการทำงาน การประชุมออนไลน์ และกิจกรรมในชีวิตประจำวันร่วมกันภายในพื้นที่เดียว ส่งผลให้พื้นที่ส่วนกลางมีบทบาทสำคัญมากขึ้นในการสนับสนุนวิถีชีวิตของผู้พักอาศัยในยุคปัจจุบัน ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดพื้นที่ไฮบริดที่เน้นความยืดหยุ่นและการรองรับพฤติกรรมที่เปลี่ยนแปลงของผู้ใช้งาน

5.2 ความเป็นส่วนตัวและสภาพแวดล้อมเป็นปัจจัยสำคัญต่อการเลือกใช้พื้นที่

ผลการศึกษาพบว่า ผู้พักอาศัยให้ความสำคัญกับความเป็นส่วนตัว ความเงียบ และการควบคุมสภาพแวดล้อมในการทำงานมากที่สุด จึงยังนิยมทำงานภายในห้องพักมากกว่าพื้นที่ส่วนกลาง ปัญหาเสียงรบกวนและการขาดพื้นที่เฉพาะสำหรับการทำงานส่งผลต่อสมาธิและประสิทธิภาพในการทำงาน ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ ยวดี และ พนัชร (2566) [12] ที่ระบุว่าข้อจำกัดด้านพื้นที่และสภาพแวดล้อมในคอนโดมิเนียมเป็นอุปสรรคสำคัญของการทำงานแบบไฮบริด

5.3 ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่มีผลต่อพฤติกรรมผู้ใช้งาน

ผลการวิจัยชี้ให้เห็นว่า ผู้ใช้งานมีการเลือกใช้พื้นที่ตามลักษณะกิจกรรม เช่น พื้นที่เงียบสำหรับการประชุมออนไลน์ หรือพื้นที่เปิดสำหรับการพักผ่อนและพบปะสังคม สะท้อนแนวคิดด้านแนวคิดพฤติกรรมการใช้พื้นที่ที่อธิบายว่าพื้นที่ทางกายภาพมีอิทธิพลต่อพฤติกรรม ความรู้สึก และประสบการณ์ของผู้ใช้งาน ดังนั้น การออกแบบพื้นที่ส่วนกลางควรมีการแบ่งโซนและจัดลำดับพื้นที่ให้เหมาะสมกับกิจกรรมที่แตกต่างกัน

5.4 คุณภาพสภาพแวดล้อมส่งผลต่อประสิทธิภาพและความพึงพอใจ

ผลการศึกษาพบว่า แสง การระบายอากาศ ความสะดวกสบายของเฟอร์นิเจอร์ และการเข้าถึงอุปกรณ์สนับสนุนการทำงาน เป็นองค์ประกอบสำคัญที่ส่งผลต่อความพึงพอใจและประสิทธิภาพในการทำงาน ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ Pan, Chen และ Bardhan (2024) [14] ที่ระบุว่าคุณภาพสภาพแวดล้อมภายในพื้นที่เป็นปัจจัยสำคัญของการออกแบบพื้นที่ไฮบริดในยุคปัจจุบัน

6. บทสรุป (Conclusion)

การวิจัยเรื่อง แนวทางการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในคอนโดมิเนียมเพื่อรองรับการทำงานแบบไฮบริด มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาพฤติกรรมการใช้พื้นที่ส่วนกลาง วิเคราะห์ปัญหาและข้อจำกัดของพื้นที่ รวมทั้งเสนอแนวทางการออกแบบพื้นที่ไฮบริดที่เหมาะสมกับวิถีชีวิตและรูปแบบการทำงานในปัจจุบัน ผลการศึกษาพบว่า การทำงานแบบไฮบริดทำให้พื้นที่ส่วนกลางของคอนโดมิเนียมมีบทบาทสำคัญในการรองรับทั้งการทำงาน การพักผ่อน และการประชุมออนไลน์ อย่างไรก็ตาม พื้นที่ส่วนกลางส่วนใหญ่ยังไม่สามารถตอบสนองต่อการทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ เนื่องจากขาดความเป็นส่วนตัว มีปัญหาเสียงรบกวน และมีข้อจำกัดด้านสภาพแวดล้อมในการทำงาน โดยปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการเลือกใช้พื้นที่ ได้แก่ ความเป็นส่วนตัว คุณภาพสภาพแวดล้อม และความยืดหยุ่นของพื้นที่

จากผลการศึกษา จึงเสนอแนวทางการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางภายใต้แนวคิด Brain-based Spatial Planning โดยมุ่งเน้นการจัดโซนพื้นที่ตามประเภทกิจกรรมและระดับความเป็นส่วนตัว เพิ่มพื้นที่กึ่งส่วนตัวและพื้นที่สำหรับการประชุมออนไลน์ รวมถึงออกแบบพื้นที่ที่สามารถปรับเปลี่ยนการใช้งานได้อย่างยืดหยุ่น เพื่อรองรับการทำงาน การพักผ่อน และการปฏิสัมพันธ์ทางสังคม พร้อมยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้พักอาศัยให้สอดคล้องกับวิถีชีวิตในยุคการทำงานแบบไฮบริด

7. เอกสารอ้างอิง (References)

- [1] Lal, B., Dwivedi, Y. K., & Haag, M. (2021). Working from Home During Covid-19: Doing and Managing Technology-enabled Social Interaction With Colleagues at a Distance. Information Systems Frontiers. Advance online publication.
- [2] Hopkins, J., & Bardoeel, A. (2023). The future is hybrid: How organisations are designing and supporting sustainable hybrid work models in post-pandemic Australia. Sustainability, 15(4), 3086.



- [3] Organisation for Economic Co-operation and Development. (2023). Teleworking, workplace policies and trust: A critical relationship in the hybrid world of work. OECD Publishing.
- [4] Microsoft. (2022). Great expectations: Making hybrid work work (Work Trend Index 2022). Microsoft.
- [5] The Nation Thailand. (2022, June 29). Survey shows 82 per cent Thai employees seek hybrid work facility. <https://www.nationthailand.com/business/40017185>
- [6] Srisuwon, S., & Anantsuksomsri, S. (2025). Coworking spaces as “third places”: The transformation of urban workplaces in Bangkok during the COVID-19 pandemic. *Sarasatr: Journal of Architecture and Design*, 8(4).
- [7] Choi, J. (2018). Hybrid space: Typological hybridization of public space under consumerism, in comparison with 19th-century urban structures (Doctoral dissertation, Politecnico di Milano).
- [8] Oldenburg, R. (1999). The great good place: Cafés, coffee shops, bookstores, bars, hair salons, and other hangouts at the heart of a community (3rd ed.). Marlowe & Company.
- [9] Condominium Act B.E. 2522 (1979). (2017). Royal Thai Government Gazette. (In Thai)
- [10] Chaichan, T. (2019). Common area arrangement for recreation in the condominium based on the concept livable community: Case studies: L.P.N. Development Public Company Limited. *Sarasatr: Journal of Architecture and Design*, 2(1), 110–123. <https://so05.tci-thaijo.org/index.php/sarasatr/article/view/175491>
- [11] Seemek, M. (2017). Factors affecting users’ behavior in using co-working spaces in Bangkok. Master’s thesis, Faculty of Journalism and Mass Communication, Thammasat University. (In Thai)
- [12] Leenoi, Y., & Simakhachornboon, P. (2022). Management approach for hybrid working efficiency (pp. 79–80). *Journal of Digital Management and Leadership*, 79–80. (In Thai)
- [13] Pan, J., Chen, X., & Bardhan, A. (2024). Reinventing hybrid office design through a people-centric approach.