


ความสมดุระหว่างที่พักอาศัยและแหล่งงานในย่านการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสาน  
: กรณีศึกษาเขตดินแดงและเขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร



นางสาววีรวัน อ้อศิริมานนท์

ศูนย์วิทยพัทยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต  
สาขาวิชาการวางแผนผังเมือง ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2546

ISBN 974-17-4211-8

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

I 21370746

JOB AND HOUSING BALANCE IN MIXED LAND USE DISTRICTS :  
A CASE STUDY OF DIN DAENG AND HUAI KHWANG DISTRICTS, BANGKOK

Miss Weerawan Hosirimanon



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements  
for the Degree of Master of Urban and Regional Planning in Urban Planning  
Departmental of Urban and Regional Planning

Faculty of Architecture  
Chulalongkorn University

Academic Year 2003

ISBN 974-17-4211-8

หัวข้อวิทยานิพนธ์

ความสัมพันธ์ระหว่างที่พักอาศัยและแหล่งงานในย่านการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบ

ผสมผสาน : กรณีศึกษาเขตดินแดงและเขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

โดย

นางสาววีรวัน ฮ่อศิริมานนท์

ภาควิชา

การวางแผนภาคและเมือง

อาจารย์ที่ปรึกษา

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.นพรัตน์ ตาปนานนท์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยเป็นส่วน  
หนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโท

คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

(รองศาสตราจารย์ ดร.วีระ สังกูล)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

ประธานกรรมการ

(รองศาสตราจารย์ ดร.ดารณี ถวิลพิพัฒน์กุล)

อาจารย์ที่ปรึกษา

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.นพรัตน์ ตาปนานนท์)

กรรมการ

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ศิริวรรณ ศิลพัชรนันท์)

กรรมการ

(ม.ร.ว.เปรมศิริ เกษมสันต์)

วีรวัน อ้อศิริมานนท์ : ความสมดุลระหว่างที่พักอาศัยและแหล่งงานในย่านการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสาน : กรณีศึกษาเขตดินแดงและเขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร. (JOB AND HOUSING BALANCE IN MIXED LAND USE DISTRICTS : A CASE STUDY OF DIN DAENG AND HUAI KHWANG DISTRICTS, BANGKOK) อ. ที่ปรึกษา : ผศ.ดร.นพนันท์ ตาปนานนท์, 185 หน้า. ISBN 974-17-4211-8.

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาสภาพการพัฒนาที่พักอาศัยและแหล่งงาน สภาพการจ้างงาน และความสัมพันธ์เชื่อมโยงโดยการเดินทางระหว่างที่พักอาศัยและแหล่งงานของประชาชนในย่านการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสาน ความสมดุลระหว่างที่พักอาศัยและแหล่งงานเป็นสาระสำคัญหนึ่งประการหนึ่งในการจัดทำผังเมืองกรุงเทพมหานครของคณะที่ปรึกษาจากสถาบันเทคโนโลยีแมสซาชูเซตส์ (MIT) (2539) และการจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) (2542) แนวความคิดความสมดุลระหว่างที่พักอาศัยและแหล่งงาน คือ การลดความจำเป็นในการเดินทางระหว่างที่พักอาศัยและแหล่งงานภายในเมือง

การศึกษาได้วางขอบเขตการศึกษา โดยคัดเลือกพื้นที่เขตดินแดงและเขตห้วยขวางเป็นกรณีศึกษา ด้วยเห็นว่าเป็นย่านธุรกิจใหม่ที่เชื่อมต่อการพัฒนาจากย่านการค้าหลักของเมือง และเป็นย่านที่อยู่อาศัยแบบหนาแน่นสูงที่ล้อมรอบด้วยย่านที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลางและหนาแน่นน้อย สำหรับแนวทางการศึกษาความสมดุลระหว่างที่พักอาศัยและแหล่งงานพิจารณาจากความสัมพันธ์เชื่อมโยงด้วยการเดินทางระหว่างที่พักอาศัยและแหล่งงานของประชาชน โดยศึกษาจากที่ตั้งของที่พักอาศัยและแหล่งงาน รูปแบบ เวลา และค่าใช้จ่ายในการเดินทางระหว่างที่พักอาศัยและแหล่งงานของประชาชนที่อยู่อาศัยในพื้นที่

ผลการศึกษา พบว่า ประชาชนส่วนใหญ่ในพื้นที่ ซึ่งมีรายได้น้อยมีความสัมพันธ์ระหว่างที่พักอาศัยและแหล่งงาน โดยมีที่พักอาศัยและแหล่งงานอยู่ในพื้นที่ศึกษา และเดินทางในระยะสั้น อาศัยการเดินทางหรือการขนส่งสาธารณะ ส่วนประชาชนที่มีรายได้สูงมีความสัมพันธ์ระหว่างที่พักอาศัยและแหล่งงานในระดับต่ำ โดยใช้เวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางมาก แนวทางในการสร้างความสมดุลระหว่างที่พักอาศัยและแหล่งงาน ควรมีการพัฒนาที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย เพื่อประชาชนจะได้มีที่พักอาศัยและแหล่งงานอยู่ในระยะทางที่สามารถเดินทางได้สะดวก และช่วยลดปริมาณการจราจรที่เกิดขึ้นภายในเมือง

ภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง .....ลายมือชื่อนิสิต..... วีรวัน อ้อศิริมานนท์  
 สาขาวิชา การวางผังเมือง .....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา..... 2๕๓ ๗๓  
 ปีการศึกษา 2546 .....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม..... -



# # 4374197625 : MAJOR URBAN PLANNING

KEY WORD : JOB AND HOUSING BALANCE/ MIXED LAND USE / DIN DAENG/  
HUIAI KHWANG

WEERAWAN HOSIRIMANON : JOB AND HOUSING BALANCE IN MIXED  
LAND USE DISTRICTS : A CASE STUDY OF DIN DAENG AND HUIAI  
KHWANG DISTRICTS, BANGKOK. THESIS ADVISOR : ASST. PROF. DR.  
NOPPANANT TAPANANONT, 185 pp. ISBN 974-17-4211-8.

The objectives of the thesis are the studies of the development of housing, jobs and employment, and the transport linkage between living and working places in the mixed land use. Job-housing balance is the principle of the Bangkok City Plan proposed in 1996 by the MIT consulting team, and of the Bangkok Comprehensive Plan (1<sup>st</sup> revised edition) enforced in 1999. The concept of job-housing balance is for reducing the need for traveling between living and working places within the city.

The study area, using Din Daeng and Huai Khwang as a case study, is the area of the new business center, connecting the central business district, and the high density residential areas surrounded by the medium and low density residential areas. The study for the job-housing balance emphasized on the transport linkage between the living and working places focusing on the location of living and working places, trip pattern, time and expenditure for traveling between the living and working places.

The study finding indicates that the majority of the people, having low income had a significant linkage between their living and working places in having both of the places in the study area and walking or using public transport in the short commuting distances. The high income people had lower level of linkages between living and working places and spent more time and expenditures for traveling. To develop job-housing balance, the housing for low income people should be planned so that the people will have their living and working places in the short commuting distances and the traffic demand within the city will be reduced.

Department... Urban and Regional Planning..... Student's signature... Weerawan Hosirimanon  
Field of study... Urban Planning..... Advisor's signature... *Noppanant Tapananont*  
Academic year... 2003..... Coadvisor's signature... -

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์เสร็จสมบูรณ์ได้ด้วยด้วยความช่วยเหลืออย่างดียิ่งจาก ผศ.ดร.นพินทร์ ตาปานันท์ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ที่ให้คำปรึกษาและคำแนะนำที่เป็นประโยชน์มาโดยตลอด ขอขอบพระคุณ รศ.ดร. ดารณี ถวิลพิพัฒน์กุล ผศ.ดร.ศิริวรรณ ศิลาพัชรนันท์ และม.ร.ว.เปรมศิริ เกษมสันต์ ที่กรุณา สละเวลามาเป็นกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ รวมทั้งท่านอาจารย์อื่นๆ ในภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง ที่ได้ประสิทธิ์ประสาทความรู้ทางวิชาการให้แก่ผู้วิจัยตลอดระยะเวลาของการศึกษา

ขอขอบคุณเจ้าหน้าที่หน่วยงานต่างๆ ทั้งภาครัฐและเอกชนที่ให้ความอนุเคราะห์ข้อมูลทั้งหมดที่เป็น ประโยชน์ต่อการวิจัย ขอขอบคุณคุณกุลยาและคุณแสงจันทร์ที่ช่วยเหลือในการติดต่อประสานงานต่างๆ ขอขอบคุณเพื่อนฝั่งเมืองรุ่น 25 ทุกคน โดยเฉพาะอรที่ไปเป็นเพื่อนในการไปขอข้อมูลจากหน่วยงานต่างๆ ตึกตา โต้ง แนนซี่ โอ้ และพีตัง (ป.เอก) ที่ให้คำปรึกษาในข้อสงสัยต่างๆ เพื่อนๆ โรงเรียนศรีอยุธยา (นส ตึกตา หลิง) ที่ช่วยเหลือในการเก็บข้อมูล และสายรหัสอักษร จุฬาฯ ที่เป็นกำลังใจตลอดมา

ท้ายสุดนี้ ขอขอบคุณต่อความห่วงใยของทุกคนในครอบครัว ทั้งคุณตา คุณยาย น้าๆ ทุกคน และ พี่สาวทั้งสองคน และผู้ที่มีความสำคัญที่สุด คือ คุณแม่ ผู้ซึ่งเป็นผู้ให้ทุกสิ่งทุกอย่างทั้งกำลังกาย กำลัง ปัญญา และกำลังใจ ตลอดจนคอยให้กำลังใจและคอยเป็นห่วงเป็นใยดูแลอย่างใกล้ชิด ผู้วิจัยมีความรู้สึก ซาบซึ้งกับความกรุณา ความห่วงใยและกำลังใจ ตลอดจนความร่วมมือของทุกท่านเป็นอย่างยิ่งทั้งผู้ที่ได้กล่าว นามและไม่ได้กล่าวนามในที่นี้ จึงขอขอบพระคุณทุกท่านไว้ ณ โอกาสนี้

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ฎ
สารบัญภาพ.....	ท
สารบัญแผนที่.....	ฒ
สารบัญแผนภูมิ.....	ณ
1. บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	3
1.3 กระบวนการการศึกษา.....	3
1.4 ข้อจำกัดในการศึกษา.....	4
1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	4
2. แนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการศึกษา.....	6
2.1 แนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับที่พักอาศัย.....	6
2.1.1 แนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งที่พักอาศัย.....	6
2.1.2 แนวความคิดเกี่ยวกับการย้ายที่พักอาศัย.....	10
2.2 แนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งที่ทำงาน.....	10
2.2.1 แนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งที่ทำงานของผู้ประกอบการ.....	10
2.2.2 แนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งที่ทำงานของแรงงาน.....	11
2.3 แนวความคิดเกี่ยวกับความสมดุลระหว่างที่พักอาศัยและแหล่งงาน.....	12
2.3.1 พัฒนาการแนวความคิดความสมดุลระหว่างที่พักอาศัยและแหล่งงาน.....	12
2.3.2 ความหมายของความสมดุลระหว่างที่พักอาศัยและแหล่งงาน.....	13
2.3.3 ตัวชี้วัดความสมดุลระหว่างที่พักอาศัยและแหล่งงาน.....	14
2.3.4 ความสัมพันธ์ระหว่างที่พักอาศัยและแหล่งงาน.....	15
2.3.5 การกำหนดขอบเขตพื้นที่ศึกษา.....	17
2.3.6 กลยุทธ์ในการสร้างความสมดุลระหว่างที่พักอาศัยและแหล่งงาน.....	18
2.4 แนวความคิดเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสาน.....	20
2.4.1 ความหมายของการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสาน.....	20
2.4.2 ลักษณะของการใช้ประโยชน์ที่ดินผสมผสาน.....	20



บทที่	หน้า
2.5 ความสัมพันธ์ระหว่างความสมดุลระหว่างที่พักอาศัยและแหล่งงานและการใช้ประโยชน์ที่ดินผสมผสาน.....	21
2.6 งานศึกษาที่เกี่ยวข้อง.....	22
2.7 กรอบแนวความคิดในการศึกษา.....	24
3. การพัฒนาเมืองของกรุงเทพมหานคร.....	27
3.1 สภาพการพัฒนาเมือง.....	27
3.1.1 ประชากร.....	28
3.1.2 การใช้ประโยชน์ที่ดิน.....	34
3.1.3 ที่พักอาศัย.....	38
3.1.4 แหล่งงานและการจ้างงาน.....	45
3.2 สภาพการพัฒนาเมืองกับความสมดุลระหว่างที่พักอาศัยและแหล่งงาน.....	54
3.3 การกำหนดพื้นที่ศึกษา.....	55
3.3.1 รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน.....	55
3.3.2 สัดส่วนการจ้างงานต่อที่พักอาศัย.....	60
3.3.3 สัดส่วนการจ้างงานต่อประชากร.....	60
4. สภาพการพัฒนาที่พักอาศัยและแหล่งงานในพื้นที่ศึกษา.....	66
4.1 สภาพทั่วไปของพื้นที่ศึกษา.....	66
4.1.1 ขอบเขตการปกครอง.....	67
4.1.2 ระบบคมนาคม.....	67
4.1.3 ประชากร.....	69
4.1.4 การใช้ประโยชน์ที่ดิน.....	73
4.2 การกระจายตัวและการพัฒนาที่พักอาศัย.....	75
4.2.1 การกระจายตัวของที่พักอาศัย.....	75
4.2.2 สภาพการพัฒนาที่พักอาศัย.....	79
4.2.3 ปัจจัยที่ส่งเสริมให้มีการพัฒนาที่พักอาศัย.....	85
4.3 การกระจายตัวและการพัฒนาแหล่งงาน.....	88
4.3.1 ประเภทและการกระจายตัวของแหล่งงาน.....	91
4.3.2 สภาพการพัฒนาแหล่งงาน.....	97
4.3.3 การคาดการณ์จำนวนสถานประกอบการและการจ้างงาน.....	102
4.3.4 ปัจจัยที่ส่งเสริมให้มีการพัฒนาแหล่งงาน.....	104



บทที่	หน้า
5. การวิเคราะห์ความสมดุระหว่างที่พักอาศัยและแหล่งงาน	106
5.1 การเก็บรวบรวมข้อมูลและการสุ่มตัวอย่าง	106
5.1.1 กลุ่มประชากรเป้าหมายและการสุ่มตัวอย่าง	107
5.1.2 การเก็บรวบรวมข้อมูล	109
5.2 ลักษณะทางด้านเศรษฐกิจและสังคม	111
5.2.1 ข้อมูลครัวเรือนกลุ่มตัวอย่าง	111
5.2.2 ลักษณะที่พักอาศัยและรูปแบบการอยู่อาศัย	112
5.3 สภาพการจ้างงานของประชากรที่มีงานทำ	122
5.3.1 ลักษณะประชากรที่มีงานทำ	122
5.3.2 แหล่งงานของประชากร	122
5.4 การเดินทางไปทำงานของประชากรที่มีงานทำ	129
5.4.1 ปริมาณการเดินทาง	129
5.4.2 วิธีการเดินทาง	130
5.4.3 ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง	131
5.4.4 เวลาที่ใช้ในการเดินทาง	132
5.5 การเดินทางไปใช้บริการแหล่งกิจกรรมต่าง ๆ ของประชากร	133
5.5.1 สถานศึกษา	133
5.5.2 ย่านการค้าระดับชุมชน	135
5.5.3 ย่านการค้าระดับเมือง	137
5.5.4 สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ	138
5.5.5 สถานพยาบาล	139
5.6 ความสัมพันธ์ระหว่างที่พักอาศัยและแหล่งงานของประชากร	142
5.7 ปัจจัยที่มีผลต่อความสัมพันธ์ระหว่างที่พักอาศัยและแหล่งงาน	147
5.7.1 ลักษณะผู้อยู่อาศัย	147
5.7.2 รายได้ครัวเรือน	149
5.7.3 ลักษณะการครอบครองที่พักอาศัย	149
5.7.4 ระยะเวลาการพักอาศัย	150
5.8 ความสมดุระหว่างที่พักอาศัยและแหล่งงาน	151
6. สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ	155
6.1 สรุปผลการศึกษา	155
6.1.1 สภาพการพัฒนาที่พักอาศัยและแหล่งงาน	155
6.1.2 ความสมดุระหว่างที่พักอาศัยและแหล่งงานของพื้นที่ศึกษา	156

บทที่	หน้า
6.2 แนวทางในการสร้างความสัมพันธ์ระหว่างที่พักอาศัยและแหล่งงาน.....	158
6.2.1 ส่งเสริมการพัฒนาที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย.....	158
6.2.2 ส่งเสริมการกระจายการพัฒนาแหล่งงาน.....	161
6.2.3 ส่งเสริมการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสาน.....	162
6.2.4 การพัฒนาการคมนาคมขนส่ง.....	163
6.3 ข้อเสนอแนะเพื่อการศึกษาวิจัย.....	164
รายการอ้างอิง.....	165
ภาคผนวก.....	169
ก ข้อมูลเพิ่มเติม.....	170
ข แบบสอบถามที่ใช้ในการศึกษา.....	179
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	185

## สารบัญตาราง

ตาราง	หน้า
3.1 แสดงจำนวน ความหนาแน่นและอัตราการเปลี่ยนแปลงของประชากรในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล จำแนกตามที่ตั้งของเขตการปกครอง ปี 2536 และ 2545	29
3.2 แสดงการคาดประมาณจำนวนประชากรของกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี 2545	33
3.3 แสดงประเภทการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานคร ปี 2538 และ 2543	34
3.4 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินรายเขตของกรุงเทพมหานคร ปี 2543	35
3.5 แสดงจำนวน ความหนาแน่นและอัตราการเปลี่ยนแปลงของบ้านในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จำแนกตามที่ตั้งของเขตการปกครอง ปี 2536 และ 2545	40
3.6 แสดงจำนวนบ้านที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จำแนกตามที่ตั้งของเขตการปกครองและประเภทที่พักอาศัย ปี 2536-2545	44
3.7 แสดงจำนวนและอัตราการเปลี่ยนแปลงของสถานประกอบการและการจ้างงานในกรุงเทพมหานคร จำแนกตามอุตสาหกรรม ปี 2536 และ 2545	46
3.8 แสดงจำนวนและอัตราการเปลี่ยนแปลงของสถานประกอบการและการจ้างงานในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล จำแนกตามที่ตั้งของเขตการปกครอง ปี 2536 และ 2545	48
3.9 แสดงจำนวนหน่วยงานและการจ้างงานภาคราชการในกรุงเทพมหานคร จำแนกตามหน้าที่ เป็นรายเขต ปี 2545	52
3.10 แสดงสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพักอาศัย พาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมรายเขตของ กรุงเทพมหานคร ปี 2543	57
3.11 แสดงสัดส่วนการจ้างงานต่อที่พักอาศัยในแต่ละหน่วยวางผัง ปี 2545 ตามเกณฑ์ของ MIT	60
3.12 แสดงสัดส่วนการจ้างงานต่อประชากรรายเขตของกรุงเทพมหานคร ปี 2545	63
4.1 แสดงจำนวน ความหนาแน่นและอัตราการเปลี่ยนแปลงของประชากรในพื้นที่ศึกษา จำแนกตามเขตการปกครอง ปี 2536 และ 2545	72
4.2 แสดงการคาดประมาณจำนวนประชากรในพื้นที่ศึกษา ปี 2545	72
4.3 แสดงการคาดการณ์ประชากรในพื้นที่ศึกษาระหว่างปี 2545-2550	73
4.4 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ศึกษา ปี 2543	75
4.5 แสดงจำนวน ความหนาแน่นและอัตราการเปลี่ยนแปลงของบ้านในพื้นที่ศึกษา จำแนกตามเขตการปกครอง ปี 2536 และ 2545	77
4.6 แสดงโครงการการพัฒนาที่พักอาศัยสำหรับประชาชนของการเคหะแห่งชาติ ปี 2545	81
4.7 แสดงจำนวนที่พักอาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นจำแนกตามประเภทที่พักอาศัยและลักษณะ การจัดสร้าง ปี 2536-2545	84
4.8 แสดงจำนวนที่พักอาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นจำแนกตามประเภทที่พักอาศัยและที่ตั้ง ปี 2536-2545	85



ตาราง	หน้า
4.9 แสดงรายชื่อและที่ตั้งของโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา จำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย ปี 2536-2545.....	86
4.10 แสดงจำนวนและอัตราการเปลี่ยนแปลงของสถานประกอบการและการจ้างงาน ปี 2536 และ 2545.....	88
4.11 แสดงจำนวนสถานประกอบการและการจ้างงานในพื้นที่ศึกษา จำแนกตามเขตการปกครอง และประเภทสถานประกอบการ ปี 2545.....	90
4.12 แสดงอาคารสำนักงานที่ปลูกสร้างในปี 2536-2545.....	101
4.13 แสดงการคาดการณ์สถานประกอบการในพื้นที่ศึกษาระหว่างปี 2545-2550.....	103
4.14 แสดงการคาดการณ์การจ้างงานในพื้นที่ศึกษาระหว่างปี 2545-2550.....	103
5.1 แสดงการกระจายแบบสอบถามของที่พักอาศัยในแนวราบ.....	108
5.2 แสดงการกระจายแบบสอบถามของที่พักอาศัยในแนวสูง.....	109
5.3 แสดงที่ตั้งที่พักอาศัยเดิมที่อยู่ในกรุงเทพมหานครของประชาชนในพื้นที่ศึกษา.....	113
5.4 แสดงที่ตั้งที่พักอาศัยเดิมที่อยู่ต่างจังหวัดของประชาชนในพื้นที่ศึกษา.....	113
5.5 แสดงสาเหตุในการย้ายที่พักอาศัยเข้ามาอยู่ในพื้นที่ศึกษา จำแนกตามลักษณะการย้าย ที่พักอาศัย.....	115
5.6 แสดงลักษณะการครอบครองที่พักอาศัยในแต่ละแขวงของพื้นที่ศึกษา.....	116
5.7 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ครัวเรือนกับลักษณะการครอบครองที่พักอาศัยของพื้นที่ ศึกษา.....	117
5.8 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างลักษณะการเป็นเจ้าของที่พักอาศัย ค่าใช้จ่ายในที่พักอาศัยและ รายได้ต่อครัวเรือน.....	118
5.9 แสดงเหตุผลในการเลือกที่พักอาศัยในพื้นที่ศึกษา จำแนกตามลักษณะการย้ายที่พักอาศัย.....	120
5.10 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างลักษณะการเป็นเจ้าของ ลักษณะที่พักอาศัยและแนวโน้มในการ พักอาศัย.....	121
5.11 แสดงที่ตั้งสถานที่ทำงานเดิมที่อยู่ในกรุงเทพมหานครของประชาชนในพื้นที่ศึกษา.....	123
5.12 แสดงที่ตั้งสถานที่ทำงานเดิมที่อยู่ต่างจังหวัดของประชาชนในพื้นที่ศึกษา.....	123
5.13 แสดงสาเหตุในการเปลี่ยนสถานที่ทำงานเดิมของประชากรในพื้นที่ศึกษา.....	125
5.14 แสดงที่ตั้งสถานที่ทำงานและจำนวนผู้อยู่อาศัยที่ทำงานอยู่ในพื้นที่ศึกษา.....	126
5.15 แสดงที่ตั้งสถานที่ทำงานและจำนวนผู้อยู่อาศัยที่ทำงานอยู่นอกพื้นที่ศึกษา.....	127
5.16 แสดงเหตุผลในการเลือกสถานที่ทำงานของประชากรที่ทำงานอยู่ในและนอกพื้นที่ศึกษา.....	129
5.17 แสดงปริมาณการเดินทางไปยังแหล่งงาน.....	130
5.18 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างรูปแบบ ค่าใช้จ่ายและเวลาในการเดินทางไปทำงานของ แรงงาน.....	131
5.19 แสดงการเดินทางไปใช้บริการสถานศึกษาของประชาชนในพื้นที่ จำแนกตามที่ตั้งของ สถานศึกษา.....	134

ตาราง	หน้า
5.20 แสดงที่ตั้งสถานศึกษาจำแนกตามระดับการศึกษา.....	135
5.21 แสดงการเดินทางไปใช้บริการย่านการค้าระดับชุมชนของประชาชนในพื้นที่ จำแนกตามที่ตั้งของย่านการค้าระดับชุมชน.....	136
5.22 แสดงการเดินทางไปใช้บริการย่านการค้าระดับเมืองของประชาชนในพื้นที่ จำแนกตามที่ตั้งย่านการค้าระดับเมือง.....	137
5.23 แสดงการเดินทางไปใช้บริการสถานที่พักผ่อนหย่อนใจของประชาชนในพื้นที่ จำแนกตามที่ตั้งสถานที่พักผ่อน.....	139
5.24 แสดงการเดินทางไปใช้บริการสถานพยาบาลของประชาชนในพื้นที่ จำแนกตามที่ตั้งสถานพยาบาล.....	140
5.25 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างที่พักอาศัยและแหล่งงานโดยการเดินทางของแรงงานในพื้นที่ศึกษา.....	144
5.26 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างที่ตั้งสถานที่ทำงานกับเวลาที่ใช้ในการเดินทาง.....	145
5.27 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างเวลาในการเดินทางไปทำงานกับลักษณะของแรงงาน.....	147
5.28 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างวิธีการเดินทางไปทำงานกับอาชีพของแรงงาน.....	148
5.29 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างเวลาในการเดินทางไปทำงานกับรายได้ครัวเรือนเฉลี่ยต่อเดือนของแรงงาน.....	149
5.30 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างลักษณะการครอบครองที่พักอาศัย เวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางของแรงงาน.....	150
5.31 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างลักษณะการครอบครองที่พักอาศัย ระยะเวลาในการอยู่อาศัยและเวลาในการเดินทางของแรงงาน.....	151
5.32 แสดงจำนวนการจ้างงานและประชากรแรงงานในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ปี 2545.....	152
5.33 แสดงการคาดประมาณจำนวนประชากรตามช่วงอายุของเขตดินแดงและเขตห้วยขวาง ปี 2545.....	152

## สารบัญภาพ

ภาพประกอบ	หน้า
2.1 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างค่าเช่าบ้านและค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปทำงานกับระยะทางจากสถานที่ทำงาน.....	8
4.1 แสดงอาคารที่พักอาศัยของการเคหะแห่งชาติในพื้นที่ศึกษา.....	81
4.2 แสดงพื้นที่โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงในพื้นที่ศึกษา.....	83
4.3 แสดงการก่อสร้างอาคารที่พักอาศัยในพื้นที่ศึกษา.....	85
4.4 แสดงพื้นที่ว่างในพื้นที่ศึกษา.....	87
4.5 แสดงการก่อสร้างอาคารธุรกิจพาณิชย์กรรมและอาคารสำนักงานในพื้นที่ศึกษา.....	100
4.6 แสดงการก่อสร้างอาคารสถานที่ราชการในพื้นที่ศึกษา.....	102



ศูนย์วิทยพัทยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



## สารบัญแนบที่

แนบที่	หน้า
3.1 แสดงอัตราการขยายตัวของประชากร (เฉลี่ย/ปี) ปี 2536-2545	32
3.2 แสดงอัตราการขยายตัวของบ้าน (เฉลี่ย/ปี) ปี 2536-2545	42
3.3 แสดงการกระจายตัวของการจ้างงานภาคเอกชน ปี 2545	49
3.4 แสดงอัตราการขยายตัวของการจ้างงานภาคเอกชน (เฉลี่ย/ปี) ปี 2536-2545	51
3.5 แสดงการกระจายตัวของการจ้างงานภาครัฐ ปี 2545	53
3.6 แสดงรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินรายเขตของกรุงเทพมหานคร ปี 2543	59
3.7 แสดงสัดส่วนการจ้างงานต่อที่พักอาศัยในแต่ละหน่วยวางผังของกรุงเทพมหานคร ปี 2545	61
3.8 แสดงสัดส่วนการจ้างงานต่อประชากรรายเขตของกรุงเทพมหานคร ปี 2545	64
4.1 แสดงขอบเขตการปกครองและระบบคมนาคมในพื้นที่ศึกษา	68
4.2 แสดงเส้นทางรถไฟฟ้ามหานคร	70
4.3 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ปี 2543	76
4.4 แสดงการกระจายตัวของที่พักอาศัยประเภทอพาร์ทเมนท์และอาคารชุด	78
4.5 แสดงที่ตั้งที่พักอาศัยที่พัฒนาโดยภาครัฐบาล	80
4.6 แสดงการกระจายตัวของแหล่งงานประเภทอาคารสำนักงาน	93
4.7 แสดงการกระจายตัวของแหล่งงานประเภทโรงแรม	94
4.8 แสดงการกระจายตัวของแหล่งงานประเภทศูนย์การค้าและตลาด	96
4.9 แสดงการกระจายตัวของแหล่งงานประเภทสถานที่ราชการและสถานพยาบาล	98
4.10 แสดงการกระจายตัวของแหล่งงานประเภทสถานศึกษา	99
5.1 แสดงบริเวณที่ทำการแจกแบบสอบถาม	110
5.2 แสดงที่ตั้งที่พักอาศัยเดิมของประชากรในพื้นที่ศึกษา	114
5.3 แสดงที่ตั้งแหล่งงานเดิมของประชากรในพื้นที่ศึกษา	124
5.4 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างที่พักอาศัยและแหล่งงาน	146
6.1 แสดงการพัฒนาเชื่อมโยงที่ที่พักอาศัยและแหล่งงาน	160

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## สารบัญแนภูมิ

แผนภูมิ	หน้า
2.1 กรอบแนวความคิดในการศึกษา.....	26
3.1 แสดงรูปแบบการใช้ที่ดินรายเขตของกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2543.....	58
5.1 แสดงรายได้ครัวเรือนโดยเฉลี่ยต่อเดือน.....	112
5.2 แสดงลักษณะการครอบครองที่พักอาศัย.....	116
5.3 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ครัวเรือนกับลักษณะการครอบครองที่พักอาศัย.....	117
5.4 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ครัวเรือนกับราคาที่พักอาศัย.....	119
5.5 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ครัวเรือนกับค่าเช่าที่พักอาศัย.....	119
5.6 แสดงเพศของแรงงานที่ทำงานในและนอกพื้นที่ศึกษา.....	128
5.7 แสดงช่วงอายุของแรงงานที่ทำงานในและนอกพื้นที่ศึกษา.....	128
5.8 แสดงอาชีพของแรงงานที่ทำงานอยู่ในพื้นที่ศึกษา.....	128
5.9 แสดงระดับการศึกษาของแรงงานที่ทำงานในและนอกพื้นที่ศึกษา.....	128
5.10 แสดงวิธีการเดินทางไปทำงานของแรงงานในพื้นที่ศึกษา.....	130

ศูนย์วิทยพัทยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย