

15 28/06/06

อาคารชุดพักอาศัยแนวราบในเขตกรุงเทพมหานคร :  
ศึกษาด้านทัศนคติ กฎหมาย และรูปแบบ



นายทวี ธรรมกุลกระจ่าง

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญา ศึกษบัณฑิต  
สาขาวิชาเคหการ

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2536

ISBN 974-582-831-9

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

019503: 117366719

LOW RISE CONDOMINIUM IN THE BANGKOK METROPOLITAN AREA:

A STUDY ON ATTITUDE, LAWS AND PHYSICAL PATTERN



MR. TAWEE THAMMAKULKRAJANG

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

A THESIS SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT OF THE REQUIREMENTS

FOR THE OF MASTER OF HOUSING DEVELOPMENT

DEPARTMENT OF HOUSING DEVELOPMENT

GRADUATE SCHOOL

CHULALONGKORN UNIVERSITY

1993

ISBN 974-582-831-9





## พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว

ทวี ธรรมกุลกระจ่าง : อาคารชุดพักอาศัยแนวราบในเขตกรุงเทพมหานคร:ศึกษาด้านทัศนคติ กฎหมาย และรูปแบบ (LOW RISE CONDOMINIUM IN THE BANGKOK METROPOLITAN AREA : A STUDY ON ATTITUDE, LAWS AND PHYSICAL PATTERN) อาจารย์ที่ปรึกษา : รศ.มานพ พงศทัต, 158 หน้า. ISBN 974-582-831-9

วิทยานิพนธ์นี้มีจุดประสงค์เพื่อศึกษาวิเคราะห์ข้อมูลเปรียบเทียบทางด้านกฎหมาย และข้อกำหนดต่างๆ ที่ควบคุมบังคับใช้กับที่อยู่อาศัยในรูปแบบต่างๆ ได้แก่ อาคารชุดพักอาศัยแนวราบ อาคารชุดพักอาศัยแนวสูง และอาคารพักอาศัยแนวราบอื่นๆ เช่น บ้านจัดสรร หรือ ทาวน์เฮ้าส์ ให้ทราบถึงข้อดีและข้อเสีย รวมถึงปัญหาของที่อยู่อาศัยในรูปแบบต่างๆ ดังกล่าว ศึกษาวิเคราะห์ความต้องการและการยอมรับของกลุ่มผู้บริโภคที่มีต่ออาคารชุดพักอาศัยแนวราบ

ผลการศึกษาพบว่า กลุ่มผู้บริโภคส่วนใหญ่ที่มีอายุในช่วง 25 - 34 ปี มีความรู้ระดับปริญญาตรี อาชีพเป็นพนักงานในบริษัท มีระดับรายได้ส่วนตัว 20,000-30,000 บาท/เดือน ซึ่งจัดเป็นกลุ่มคนรุ่นใหม่ ของสังคมคนกรุงเทพฯ ที่กำลังสร้างครอบครัว เป็นกลุ่มที่มีความเห็นว่า ที่อยู่อาศัยในรูปแบบอาคารชุดพักอาศัยแนวราบมีความเหมาะสมกับสภาพสังคมคนกรุงเทพฯ โดยมีความต้องการห้องชุดขนาด 2 ห้องนอน 2-ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอยประมาณ 60 ตารางเมตร ในระดับราคา 15,000-17,500 บาท/ตารางเมตร เท่ากับราคาห้องชุดละ 900,000-1,050,000 บาท โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการ ได้แก่ สวนสาธารณะ สระว่ายน้ำ และกีฬาในร่ม ตามลำดับ ภายในโครงการมีให้บริการ จัดเก็บขยะ และทำความสะอาดภายในห้องชุด รวมทั้งมีบริการซักอบรีด และควรมีสถานพยาบาล ร้านค้าย่อยหรือซูเปอร์มาร์เก็ต ผู้บริโภคส่วนใหญ่จะให้ความสำคัญต่อการโฆษณาทางหนังสือพิมพ์ว่าเป็นกลยุทธ์ทางการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อมากที่สุด ส่วนปัจจัยในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อมโครงการ และรูปแบบที่อยู่อาศัย ตามลำดับ

เมื่อศึกษาเปรียบเทียบที่อยู่อาศัยในรูปแบบต่างๆ ดังกล่าวข้างต้นพบว่า อาคารชุดพักอาศัยแนวราบเป็นรูปแบบที่อยู่อาศัยที่สามารถเอื้อประโยชน์ต่อสังคมโดยรวม ถ้าผู้ประกอบการดำเนินการด้วยความบริสุทธิ์ใจเพื่อการสร้างสรรค์ และหน่วยงานของรัฐที่มีหน้าที่ควบคุมดูแล ควรมีการกำหนดมาตรฐานของสาธารณูปโภคที่จำเป็นสำหรับการอยู่อาศัยภายในโครงการอาคารชุด และควรมีการกำหนดมาตรการในการควบคุมให้รัดกุมมากกว่าที่เป็นอยู่ เพื่อป้องกันผู้ประกอบการที่อาศัยช่องว่างของกฎหมายดำเนินการเพียงเพื่อผลประโยชน์ส่วนตัว โดยไม่คำนึงถึงสภาพแวดล้อมของสังคมส่วนรวม ซึ่งจะก่อให้เกิดปัญหาต่างๆ ตามมาอีกมากมาย



ภาควิชา .....สถาปัตยกรรมศาสตร์.....  
สาขาวิชา .....เคหการ.....  
ปีการศึกษา .....2535.....

ลายมือชื่อนิสิต .....  
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา .....  
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม .....



## C135232 : MAJOR HOUSING DEVELOPMENT

KEY WORD:

LOW RISE CONDOMINIUM / ATTITUDE / LAWS / PHYSICAL PATTERN  
TAWEE THAMMAKULKRAJANG : LOW RISE CONDOMINIUM IN THE BANGKOK  
METROPOLITAN AREA : A STUDY ON ATTITUDE, LAWS AND PHYSICAL PATTERN.  
THESIS ADVISOR : ASSO. PROF. MANOP PONGSATAT. 158 pp.  
ISBN 974-582-831-9

The object of this thesis was for studying in the comparison data about the legality and local construction rules of many kinds of residences as low rise condominium, high rise condominium and other horizontal spread housing, town houses. The study would answer us about advantages, disadvantage and problems of the above said residence including with the need and acceptance of consumers in the low rise condominium.

We found that the major consumers [age between 25-34 years, university graduate, working in the private company, salary about 20,000-30,000 baht] which was the new generation people of the Bangkok social and was going to have his own family, had the opinion that the low rise condominium was suitable for the Bangkok life style. The need of the major consumer was wanting 2 bedrooms with 2 w/c rooms on the area about 60 sq.m. in the price of 15,000-17,500 baht/sq.m. which meanted 900,000-1,050,000 baht for 1 unit. And the consumer wanting was also including with garden park, swimming pool, indoor sport club. The low rise condominium project should have the essential services as garbage keeping, room cleaning, laundry, hospital, retail shop or super market. The most consumer would attend to the advertisement in the newspaper which was the most effective promotion in house buying decision. And the factors which made the consumers desided to buy the house were location, environment and style of the house or building.

The results of the studying shown that the low rise condominium was the suitable house for the major life style in Bangkok, if the sellers made his business by fair conditions, standards and price for the consumers. Anyway, the related goverment office or bureau had to specify the primary essential standards of the sanitation for condominiums or house residences and had to find the methods to control the sellers to make his business with fairness and care for the environment of our all human being more than before.

ภาควิชา สถาปัตยกรรมศาสตร์

สาขาวิชา เกษการ

ปีการศึกษา 2535

ลายมือชื่อนิสิต *Manop Pongsatat*

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา *Manop Pongsatat*

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาพร้อม



## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ได้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความช่วยเหลือและเป็นห่วงเป็นใยอย่างดียิ่งของท่านรองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต ซึ่งท่านได้ให้คำแนะนำ ข้อคิดเห็น และแนวทางการศึกษาวิจัยด้วยดีตลอดมา อีกทั้งได้รับความช่วยเหลืออย่างดียิ่งจากท่านผู้ที่มีความรู้และประสบการณ์ทางด้านอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะทางด้านอาคารชุด ได้แก่ ท่านอธิบดีกรมที่ดิน (คุณพันจันทร์ปาน), รศ.รังสรรค์ ต่อสุวรรณ, คุณประทีป ตั้งมติธรรม, คุณณอม อังคะวัฒนา, คุณวราวุธ วราภรณ์, คุณสิทธิชัย ตันติพิพัฒน์, คุณฉวัลย์ ทิมसार, คุณประวิทย์ พันธุ์วิโรจน์, และท่านอีกมากที่ไม่อาจกล่าวนามได้หมด จึงขอขอบพระคุณทุกท่านมา ณ ที่นี้ด้วย

ท้ายนี้ ผู้วิจัยใคร่ขอกราบขอบพระคุณ บิดา มารดา ซึ่งคอยให้กำลังใจตลอดมา และขอขอบคุณผู้ที่มีส่วนช่วยเหลือทางด้านเก็บรวบรวมข้อมูล การวิเคราะห์ข้อมูลด้วยคอมพิวเตอร์ และการจัดพิมพ์ทั้งหมด จนสำเร็จด้วยดี

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## สารบัญ



	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย .....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ .....	จ
กิตติกรรมประกาศ .....	ฉ
สารบัญตาราง .....	ณ
สารบัญรูปภาพ .....	ญ
บทที่ 1. บทนำ	
ความเป็นมาของปัญหา .....	1
วัตถุประสงค์ .....	3
ประโยชน์ที่ได้จากการศึกษา .....	3
ขอบเขตการวิจัย .....	4
วิธีการดำเนินงานวิจัยและแผนการวิจัย .....	5
บทที่ 2. ทฤษฎี แนวความคิด และผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	
แนวความคิดทางด้านรูปแบบที่หักอาศัย .....	8
วิวัฒนาการที่หักอาศัยในประเทศไทย .....	15
แนวความคิดของการเลือกที่อยู่อาศัย .....	20
แนวความคิดและเหตุผลในการตราพระราชบัญญัติอาคารชุด .....	22
ทฤษฎีและแนวความคิดเกี่ยวกับความต้องการของผู้บริโภค .....	36

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บทที่ 3. อาคารชุดพักอาศัยแนวราบ	
นิยามอาคารแนวราบ .....	40
วิวัฒนาการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ .....	42
ประโยชน์ของอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ .....	50
ปัญหาของอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ .....	64
บทที่ 4. ผลที่ได้จากการวิจัย	
วิธีการดำเนินงานวิจัย .....	66
ผลที่ได้จากการวิจัย .....	71
บทที่ 5. บทสรุปและข้อเสนอแนะ	
ข้อจำกัดในการศึกษาวิจัย .....	92
สรุปผลการวิจัย .....	93
ข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะ .....	101
รายการอ้างอิง .....	106
ภาคผนวก	
แบบสอบถาม .....	109
ตัวอย่างโครงการทาว์นเฮ้าส์ที่มีพื้นที่ส่วนกลางแบบอาคารชุด .....	115
ตัวอย่างโครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ .....	127
หนังสือชี้แจงของกรมที่ดินเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุดแนวราบ .....	143
ประวัติผู้เขียน .....	148



## สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 1. แสดงเปรียบเทียบรายละเอียดโครงการทั้ง 3 รูปแบบ .....	63
ตารางที่ 2. แสดงลักษณะของกลุ่มตัวอย่าง .....	71
ตารางที่ 3. แสดงลักษณะที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน .....	73
ตารางที่ 4. แสดงระดับการทราบถึงสาระสำคัญของพรบ.อาคารชุด .....	74
ตารางที่ 5. แสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของการอยู่อาคารชุด .....	75
ตารางที่ 6. แสดงการรู้จักที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดแนวราบ .....	76
ตารางที่ 7. แสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของการอยู่อาคารชุดแนวราบ ....	77
ตารางที่ 8. แสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับข้อดีของอาคารชุดแนวราบเทียบกับแนวสูง .....	78
ตารางที่ 9. แสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับข้อดีของอาคารชุดแนวราบเทียบกับทาวน์เฮ้าส์ ...	79
ตารางที่ 10. แสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับข้อเสียของอาคารชุดแนวราบเทียบกับแนวสูง ....	80
ตารางที่ 11. แสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับข้อเสียของอาคารชุดแนวราบเทียบกับทาวน์เฮ้าส์ .	81
ตารางที่ 12. แสดงการเลือกที่อยู่อาศัยระหว่างอาคารชุดแนวราบและแนวสูง .....	82
ตารางที่ 13. แสดงการเลือกที่อยู่อาศัยระหว่างอาคารชุดแนวราบและทาวน์เฮ้าส์ .....	83
ตารางที่ 14. แสดงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย .....	84
ตารางที่ 15. แสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับขนาดของอาคารชุดแนวราบ .....	85
ตารางที่ 16. แสดงระดับราคาของอาคารชุดแนวราบที่จะซื้อ .....	86
ตารางที่ 17. แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพักผ่อนหย่อนใจที่ควรมี .....	87
ตารางที่ 18. แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทบริการที่ควรมี .....	88
ตารางที่ 19. แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปการที่ควรมี .....	89
ตารางที่ 20. แสดงวิธีการส่งเสริมการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออาคารชุดแนวราบ ...	90
ตารางที่ 21. แสดงประเภทสื่อโฆษณาอาคารชุดแนวราบที่พบเห็น .....	91

## สารบัญรูป

	หน้า
รูปที่ 1. แสดงแบบกรณีที่เป็นโครงการทาว์นเฮ้าส์ .....	58
รูปที่ 2. แสดงแบบกรณีที่เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวสูง .....	59
รูปที่ 3. แสดงแบบกรณีที่เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวสูง .....	60
รูปที่ 4. แสดงแบบกรณีที่เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ .....	61
รูปที่ 5. แสดงแบบกรณีที่เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ .....	62
รูปที่ 6. แสดงแบบตัวอย่างผังบริเวณชั้นล่างโครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ .....	103
รูปที่ 7. แสดงแบบตัวอย่างผังบริเวณชั้นสองโครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ .....	104
รูปที่ 8. แสดงแบบตัวอย่างผังพื้นที่ 1, 2, 3 และรูปตัด อาคารชุดพักอาศัยแนวราบ .....	105

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย