

การศึกษาวารต์เมนต์ให้เข้าในเขตห้วยขวาง



นายทวีเกียรติ พิศรปวีธา

ศูนย์วิทยุทรัพยากร
วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาดมหลักสูตรปริญญาเคหพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ภาควิชาเคหการ
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2538

ISBN 974-632-191-9

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

11644483

THE STUDY OF RENTAL APARTMENT
IN HUAI KHWANG DISTRICT

MR. TAWEEKIAT PITPREECHA

ศูนย์วิทยทรัพยากร

A THESIS SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT OF THE REQUIREMENTS
FOR THE DEGREE OF MASTER OF HOUSING DEVELOPMENT

DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

GRADUATE SCHOOL

CHULALONGKORN UNIVERSITY

1995

ISBN 974-632-191-9

หัวข้อวิทยานิพนธ์ การศึกษาพารัตเมนต์ให้เข้าในเขตหัวขวาง
โดย นายทวีเกียรติ พิศรปวีธา
ภาควิชา เคหการ
อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ ดร. วีระ สัจกุล



บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาคามหลักสูตรปริญญาโทบัณฑิต

.....คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(รองศาสตราจารย์ ดร. สันติ กงสุวรรณ)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ มานพ พงศ์ทัด)

.....อาจารย์ที่ปรึกษา
(รองศาสตราจารย์ ดร. วีระ สัจกุล)

.....กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ สุปรียา หิรัญโร)

.....กรรมการ
(อาจารย์ ดร. พนิษา สัจงษ์เพชร)

พิมพ์ผ่านฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว

ทวีเกียรติ พิศรปริษา : การศึกษาอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในเขตห้วยขวาง (THE STUDY OF RENTAL APARTMENT IN HUAIKHWANG DISTRICT) อ.ที่ปรึกษา รศ.ดร. วีระ สัจกุล 135 หน้า ISBN 974-632-191-9

การวิจัยนี้มีจุดมุ่งหมายเพื่อศึกษาลักษณะทางกายภาพของอพาร์ทเมนต์สำหรับผู้มีรายได้น้อยในเขตห้วยขวาง ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง รูปแบบและการกระจายตัว และศึกษาลักษณะทางสังคม เศรษฐกิจของผู้พักอาศัย ตลอดจนปัจจัยการเลือกที่พักอาศัยรวมทั้งความพึงพอใจของผู้พักอาศัย ที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวกและหน่วยพักอาศัยของโครงการ

ผลการวิจัยพบว่า เขตห้วยขวางเป็นเขตที่มีศักยภาพรองรับการขยายตัวของที่พักอาศัยประเภทอพาร์ทเมนต์ สำหรับผู้มีรายได้น้อย เนื่องจากมีที่ตั้งใกล้แหล่งงานในเมือง และมีความพร้อมในด้านระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ผลการศึกษาพบว่า การเดินทางระหว่างที่พักอาศัยกับที่ทำงานส่วนใหญ่อยู่ในรัศมีการเดินทางไม่เกิน 5 กม. และใช้เวลาเดินทางไม่เกิน 30 นาที ผู้เช่าส่วนใหญ่มีรายได้เฉลี่ย 5,000-8,000 บาทต่อเดือน มีค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เกี่ยวกับที่พักอาศัยและบริการเฉลี่ย 3,000-3,500 บาทต่อเดือน และมักจะเช่าอาศัยรวมกัน 2-3 คนต่อห้อง ทำให้สภาพความเป็นอยู่ค่อนข้างแออัด

จากการศึกษาปัจจัยการเลือกที่พักอาศัยประเภทอพาร์ทเมนต์สำหรับผู้มีรายได้น้อยพบว่า ผู้พักอาศัยส่วนใหญ่ให้ความสำคัญในเรื่องความเหมาะสมของค่าเช่าเป็นอันดับแรก ส่วนปัจจัยอื่นที่สำคัญรองลงมาได้แก่ความสะดวกในการเข้า-ออก ความสะดวกที่อยู่ใกล้แหล่งบริการชุมชน ความพร้อมของสิ่งอำนวยความสะดวกที่ทางโครงการจัดเตรียมไว้ และการมีสภาวะแวดล้อมที่ดี ซึ่งปัจจัยเหล่านี้มีความสำคัญไม่แตกต่างกันมากนัก และจากการสอบถามความพึงพอใจของผู้พักอาศัยที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวกและหน่วยพักอาศัยของโครงการพบว่า ผู้พักอาศัยส่วนใหญ่มีความพึงพอใจโดยรวมอยู่ในระดับปานกลาง แต่มีความพึงพอใจต่อระบบอาคารมากที่สุด


อพาร์ทเมนต์นับได้ว่าเป็นที่พักอาศัยของผู้มีรายได้น้อยในเมืองที่นับวันจะมีบทบาทและความสำคัญมากขึ้น จะเห็นได้จากจำนวนที่ขยายตัวเพิ่มขึ้นในและเขตพื้นที่รอบ ๆ แหล่งธุรกิจการค้า อพาร์ทเมนต์เหล่านี้ส่วนใหญ่ลงทุนโดยภาคเอกชน หากได้มีการส่งเสริมและดูแลจากภาครัฐในด้านคุณภาพสิ่งแวดล้อมการอยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน ก็น่าจะแก้ปัญหาความขาดแคลนที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในเมืองได้อย่างสำคัญ

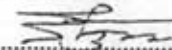


ภาควิชา เหนดร.....

สาขาวิชา เหนดร.....

ปีการศึกษา 2537.....

ลายมือชื่อผู้จัดทำ 

✓ ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา 

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

#C335250 : MAJOR HOUSING DEVELOPMENT

KEY WORD:

APARTMENT / HUAI KHWANG

TAWEEKIAT PITPREECHA : THE STUDY OF RENTAL APARTMENT IN HUAI KHWANG DISTRICT. THESIS ADVISOR : ASSO.PROF.DR.VIRA SACHAKUL
135 pp. ISBN 974-632-191-9

The purpose of this research are three folds; firstly to study the physical characteristics of the apartments for low income people in Huaikhwang district. This includes their locations, their physical conditions and way of living. Secondly, to study the residents' socio-economic and thirdly to study residents' reasons to select their apartments as well as to study their satisfaction of their dwelling units and surrounding environment.

Huaikhwang district is found to be one of the fastest growing area for the apartments for low income people because its beneficial location and its well equipped public utility and facility. It has been found that residents in most surveyed apartments are only 5 kilometers away from their workplaces and their travelling time between residences and workplaces are within 30 minutes. Most apartment residents earn only 5,000-8,000 Baht per month in average but the total expenses they have to absorb fall around 3,000-5,000 Baht per month. In order to cope with this high expenditures, the residents are automatically forced to live together with a few people in one room. It, therefore, create overcrowded situation.

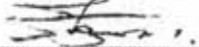
It is found from this research that the residents hold the factor of rental rate as the first choice for decision. Other general factors such as facilities, travelling conveniences, locations, good surrounding are less important points to select. The survey also visually indicates that their satisfaction to the details of all facilities are only in fair level but their attention mostly lead to the topic of building systems.

Nowadays, apartments for low income people are higher demanding. The expansion is rapidly growing up in both internal and all around business center area which mostly owned by the individuals. If all projects are closely supported and taken care by the government for the environments, living standards, the problems of lacking of residences for low income people will be successfully solved out.

ภาควิชา.....เคหการ.....

ลายมือชื่อผู้คิด.....

สาขาวิชา.....เคหการ.....

✓ ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....

ปีการศึกษา.....2537.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

กิตติกรรมประกาศ



วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความช่วยเหลืออย่างดียิ่งของ รองศาสตราจารย์ ดร. วีระ สัจกุล อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ซึ่งท่านได้ให้คำแนะนำและข้อคิดเห็นต่าง ๆ ของการวิจัยมาด้วยดีตลอด

นอกจากนี้ ผู้วิจัยต้องขอขอบคุณ คุณน้ำทิพย์ รัตนสกุลและคุณชานาญ เจริญรุ่งเรือง ผู้ช่วยวิเคราะห์ข้อมูลและให้ข้อคิดเห็นอย่างดียิ่ง

ทำน้ ผู้วิจัยใคร่ขอกราบขอบพระคุณ บิดา-มารดา ซึ่งเป็นผู้ให้กำลังใจแก่ผู้วิจัยเสมอมาจนสำเร็จการศึกษา

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ



หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย.....	ก
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	ข
กิตติกรรมประกาศ.....	ค
สารบัญตาราง.....	ง
สารบัญแผนภูมิ.....	จ
สารบัญภาพ.....	ฉ

บทที่ 1	บทนำ	
	หลักการและเหตุผล.....	1
	วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	8
	ขอบเขตของการศึกษา.....	8
	ระเบียบวิธีวิจัย.....	8
	ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	13

บทที่ 2	ทฤษฎี แนวความคิด และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	15
---------	--	----

บทที่ 3	ลักษณะทั่วไปทางกายภาพ	
	ลักษณะทางกายภาพของ เขตห้วยขวาง.....	30
	1. ขนาดที่ตั้งและอาณาเขตติดต่อ.....	30
	2. ระบบโครงข่ายถนนและการคมนาคมติดต่อ.....	32
	3. การใช้ที่ดิน.....	37

	ลักษณะทางกายภาพของโครงการอพาร์ทเมนต์ในเขตห้วยขวาง...	45
	1. ทำเลที่ตั้งและการกระจายตัวของโครงการอพาร์ทเมนต์....	45
	2. สภาพแวดล้อมทั่วไปของโครงการอพาร์ทเมนต์.....	48
	3. รูปแบบและองค์ประกอบทางกายภาพของอพาร์ทเมนต์.....	50
	4. รูปแบบและองค์ประกอบทางกายภาพของหน่วยพักอาศัย.....	57
บทที่ 4	สภาพทางสังคมและเศรษฐกิจผู้อยู่อาศัย	
	ข้อมูลเกี่ยวกับประชากรเขตห้วยขวาง.....	65
	ลักษณะพื้นฐานทางสังคม.....	67
	1. เพศ.....	67
	2. อายุ.....	68
	3. สถานภาพสมรส.....	69
	4. ภูมิลำเนา.....	70
	5. จำนวนผู้พักอาศัย.....	71
	6. ผู้ร่วมพักอาศัย.....	72
	7. ระดับการศึกษา.....	73
	ลักษณะด้านเศรษฐกิจ.....	74
	1. อาชีพ.....	74
	2. รายได้.....	75
	3. แหล่งงาน.....	76
	4. ค่าใช้จ่าย.....	79
	ปัจจัยการตัดสินใจเลือกอพาร์ทเมนต์.....	83
	1. ลีอ.....	83
	2. ปัจจัยเลือกอพาร์ทเมนต์.....	84
	บทวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ของผู้พักอาศัยลักษณะ ทางสังคม สภาพเศรษฐกิจ.....	86

บทที่ 5	ทัศนคติและความพึงพอใจของผู้พักอาศัยที่มีต่อห้องพักและสิ่งอำนวยความสะดวก	
	สะดวก.....	
	วิธีการศึกษาทัศนคติและความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย.....	95
	การวิเคราะห์ความรู้สึก ทัศนคติและความพึงพอใจต่อองค์ประกอบ	
	ของอพาร์ทเมนต์โดยรวม.....	96
บทที่ 6	ข้อสรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ	
	ข้อสรุปผลการวิจัย.....	106
	- ทำเลที่ตั้ง การกระจายตัวและสภาพแวดล้อมโครงการอพาร์ทเมนต์	
	เขตห้วยขวาง.....	106
	- รูปแบบและองค์ประกอบทางกายภาพของโครงการ.....	107
	- รูปแบบและองค์ประกอบทางกายภาพของหน่วยพักอาศัย.....	108
	- ลักษณะประชากรและความสัมพันธ์กับเศรษฐกิจ สังคม สภาพการอยู่อาศัย	
	ของผู้เช่า.....	108
	- ทัศนคติและความพึงพอใจของผู้พักอาศัยที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวก	
	และหน่วยพักอาศัย.....	109
	- ข้อเสนอแนะผลที่ได้จากการศึกษา.....	110
	บรรณานุกรม.....	112
	ภาคผนวก ก. แบบสอบถามที่ใช้ในการวิจัย.....	115
	ภาคผนวก ข. รายชื่ออพาร์ทเมนต์ เขตห้วยขวางที่อยู่ในรอบเขตของการศึกษา....	123
	ภาคผนวก ค. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง	
	ตัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ริม	
	ถนนรัชดาภิเษกทั้งสองฟากในท้องที่แขวงสามเสนนอก แขวงห้วยขวาง	
	เขตห้วยขวาง และแขวงลาดยาว เขตบางเขน กรุงเทพฯ. พ.ศ.	
	2528.....	132
	ประวัติผู้เขียน.....	135

สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 1	ที่อยู่อาศัยใน กรุงเทพฯและปริมณฑลในช่วงเวลาที่ต่างกัน 20 ปี เปรียบเทียบปี 2517 กับปี 2536.....	2
ตารางที่ 2	จำนวนที่อยู่อาศัยประเภทสำหรับผู้มีรายได้น้อยในเขตกรุงเทพมหานคร ปี 2536.....	4
ตารางที่ 3	กรอบตัวอย่างประชากรเขตห้วยขวางที่ทำการศึกษำจำแนกตามแขวง ห้วยขวาง ดินแดง สามเสนนอก และบางกะปิ.....	9
ตารางที่ 4	จำนวนตัวอย่างเมื่อทราบจำนวนประชากร จำแนกตามระดับความ ฉลาดเคลื่อนในการประมาณค่า ที่ระดับความเชื่อมั่นในการเลือก ตัวอย่าง.....	10
ตารางที่ 5	การใช้ที่ดินเขตห้วยขวาง ปี พ.ศ. 2529.....	38
ตารางที่ 6	สัดส่วนการใช้ที่ดินเชิงเศรษฐกิจรายเขตของกรุงเทพฯ พ.ศ. 2529.....	39
ตารางที่ 7	พื้นที่ขออนุญาตปลูกสร้างอาคารรายเขตในกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2532	41
ตารางที่ 8	พื้นที่ขออนุญาตปลูกสร้างอาคารรายเขตของกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2532 จำแนกตามประเภทการใช้ที่ดิน หลักทางเศรษฐกิจ...	43
ตารางที่ 9	สัดส่วนผู้พักอาศัยในอพาร์ทเมนต์ที่ทำการสำรวจในเขตห้วยขวาง จำแนกตามองค์ประกอบของหน่วยพักอาศัย.....	60
ตารางที่ 10	สัดส่วนความสัมพันธ์ระหว่างความกว้างกับพื้นที่หน่วยพักอาศัย.....	61
ตารางที่ 11	วัสดุปูผิวพื้นและผนังภายในหน่วยพักอาศัยของอพาร์ทเมนต์ที่ทำการ สำรวจในเขตห้วยขวาง.....	63
ตารางที่ 12	ข้อมูลประชากรเขตห้วยขวาง ปี พ.ศ. 2536.....	66
ตารางที่ 13	สัดส่วนผู้พักอาศัยในอพาร์ทเมนต์ที่ทำการสำรวจในเขตห้วยขวาง จำแนกตามเพศ.....	67

ตารางที่ 14	สัดส่วนผู้พักอาศัยในอพาร์ทเมนต์ที่ทำการสำรวจในเขตห้วยขวาง จำแนกตามอายุ.....	68
ตารางที่ 15	สัดส่วนผู้พักอาศัยในอพาร์ทเมนต์ที่ทำการสำรวจในเขตห้วยขวาง จำแนกตามสถานภาพสมรส.....	69
ตารางที่ 16	สัดส่วนผู้พักอาศัยในอพาร์ทเมนต์ที่ทำการสำรวจในเขตห้วยขวาง จำแนกตามภูมิลำเนา.....	70
ตารางที่ 17	สัดส่วนผู้พักอาศัยในอพาร์ทเมนต์ที่ทำการสำรวจในเขตห้วยขวาง จำแนกตามจำนวนผู้พักอาศัย.....	71
ตารางที่ 18	สัดส่วนผู้พักอาศัยในอพาร์ทเมนต์ที่ทำการสำรวจในเขตห้วยขวาง จำแนกตามผู้ร่วมพักอาศัย.....	72
ตารางที่ 19	สัดส่วนผู้พักอาศัยในอพาร์ทเมนต์ที่ทำการสำรวจในเขตห้วยขวาง จำแนกตามระดับการศึกษา.....	73
ตารางที่ 20	สัดส่วนผู้พักอาศัยในอพาร์ทเมนต์ที่ทำการสำรวจในเขตห้วยขวาง จำแนกตามอาชีพ.....	74
ตารางที่ 21	สัดส่วนผู้พักอาศัยในอพาร์ทเมนต์ที่ทำการสำรวจในเขตห้วยขวาง จำแนกตามรายได้.....	75
ตารางที่ 22	สัดส่วนผู้พักอาศัยในอพาร์ทเมนต์ที่ทำการสำรวจในเขตห้วยขวาง จำแนกตามแหล่งงาน.....	76
ตารางที่ 23	สัดส่วนผู้พักอาศัยในอพาร์ทเมนต์ที่ทำการสำรวจในเขตห้วยขวาง จำแนกตามวิธี เวลา และระยะทางในการเดินทางไปทำงาน.....	77
ตารางที่ 24	สัดส่วนค่าใช้จ่ายของผู้ร่วมพักอาศัยในอพาร์ทเมนต์ที่ทำการสำรวจ ในเขตห้วยขวาง จำแนกตามค่าเช่าห้อง ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า ค่าใช้จ่าย ส่วนกลางและค่าयरรักษาความปลอดภัย.....	81

ตารางที่ 25	สัดส่วนของผู้พักอาศัยในอพาร์ทเมนต์ที่ทำการสำรวจใน เขตห้วยขวาง จำแนกตามประเภทของสื่อที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกที่พักอาศัย....	83
ตารางที่ 26	จำนวนและอัตราร้อยละของปัจจัยเลือกอพาร์ทเมนต์ของผู้พักอาศัย ในเขตห้วยขวาง.....	86
ตารางที่ 27	สัดส่วนความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ของผู้พักอาศัยในอพาร์ทเมนต์ เขตห้วยขวาง กับ อายุ เพศ สถานภาพสมรส การศึกษา อาชีพ จำนวนผู้พักอาศัย ผู้ร่วมพักอาศัย และขนาดห้องพัก.....	89
ตารางที่ 28	สัดส่วนความสัมพันธ์ระหว่างค่าเช่าอพาร์ทเมนต์เขตห้วยขวางกับขนาด ห้องพักและรายได้.....	93
ตารางที่ 29	สัดส่วนความพึงพอใจต่อห้องพัก & สิ่งอำนวยความสะดวก.....	99

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ 2	ระดับความพึงพอใจของผู้พักอาศัยต่อห้องพักและสิ่งอำนวยความสะดวก จำแนกตามองค์ประกอบของโครงการอพาร์ทเมนต์.....	102
แผนภูมิที่ 3	ระดับความพึงพอใจของผู้พักอาศัยต่อห้องพัก และสิ่งอำนวยความสะดวก จำแนกตามด้านระบบอาคาร ด้านการบริหาร และการจัดการ ด้านการจัด พื้นที่ใช้สอย ด้านสภาพแวดล้อม และด้านอุปกรณ์.....	103



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญภาพ

	หน้า
ภาพที่ 1 ชั้นคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นที่ 1.....	14
ภาพที่ 2 การแบ่งพื้นที่เขตห้วยขวาง จำแนกตามแขวงห้วยขวาง แขวงดินแดง แขวง สามเสนนอก และแขวงบางกะปิ.....	31
ภาพที่ 3 ระบบโครงข่ายถนนในเขตห้วยขวาง.....	36
ภาพที่ 4 การกระจายตัวของโครงการอพาร์ทเมนต์ในเขตห้วยขวาง.....	47
ภาพที่ 5 รูปแบบอพาร์ทเมนต์ประเภทสูงเกิน 5 ชั้นขึ้นไป.....	52
ภาพที่ 6 รูปแบบอพาร์ทเมนต์ประเภท 4-5 ชั้น.....	54
ภาพที่ 7 รูปแบบอพาร์ทเมนต์ประเภทคัดแปลง.....	56
ภาพที่ 8 รูปแบบหน่วยพักอาศัยทั่วไปสำหรับอพาร์ทเมนต์ประเภทสูงเกิน 5 ชั้น และ ประเภท 4-5 ชั้น.....	58
ภาพที่ 9 รูปแบบหน่วยพักอาศัยประเภทห้องแถวคัดแปลง.....	59

ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย