

ทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่ออาคารชุดพักอาศัยราคาถูก
ย่านชานกรุงเทวมหานคร



นายกมล สุรินันท์

วิทยานิพนธ์นี้ เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญา ศึกษาศาสตรมหาบัณฑิต

ภาควิชาเคหการ

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2537

ISBN 974-584-535-3

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

I 15229117

THE RESIDENTS' ATTITUDE TO LOW-PRICE CONDOMINIUM
IN SUBURBS OF BANGKOK METROPOLIS

Mister Kamol Surinand

A Thesis Submitted in Partial Fulfilment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development

Department of Housing

Graduate School

Chulalongkorn University

1994

ISBN 974-584-535-3

หัวข้อวิทยานิพนธ์ ทศนคติของผู้อยู่อาศัยต่ออาคารชุดพักอาศัยราคาถูกระหว่าง
กรุงเทพมหานคร
โดย นาย กมล สุรินันท์
ภาควิชา เคนการ
อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ มาณพ พงศทัต



บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบัณฑิต

..... คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(ศาสตราจารย์ ดร.ถาวร วัชรภักดิ์)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ สุปรินา หิรัญโร)

..... อาจารย์ที่ปรึกษา
(รองศาสตราจารย์ มาณพ พงศทัต)

..... กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร.วิระ ลัจกุล)

พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว



กมล สุรินันท์ : ทักษะคติของผู้อยู่อาศัยต่ออาคารชุดพักอาศัยราคาถูกย่านชานกรุงเทมหานคร (THE RESIDENTS' ATTITUDE TO LOW PRICE CONDOMINIUM IN SUBURBS OF BANGKOK METROPOLIS) อ.ที่ปรึกษา : รศ.มานพ พงศทัต, 150 หน้า. ISBN 974-584-535-3.

การวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงทัศนคติของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยราคาถูก ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นนอก ในแง่ของสังคม เศรษฐกิจ และกายภาพ โดยได้ศึกษาถึงสภาพความเป็นอยู่ สิ่งอำนวยความสะดวก ระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการต่าง ๆ ภายในอาคารชุดพักอาศัยราคาถูกนี้ เพื่อเป็นแนวทางและข้อมูลพื้นฐานให้องค์กรของรัฐและเอกชน ในการจัดทำโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกให้แก่ผู้มีรายได้น้อยต่อไป

ในการวิจัยนี้ได้ตั้งสมมติฐานไว้ 2 ประการ คือ 1) ทักษะคติการเลือกที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยราคาถูก มีแนวโน้มเปลี่ยนแปลงจากชานเดี่ยวไปสู่อาคารชุดพักอาศัยมากขึ้น 2) ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยราคาถูกย่านชานกรุงเทมหานคร มีแนวโน้มที่จะย้ายที่อยู่อาศัยจากชานกรุงเทมหานครเข้าสู่เขตชั้นกลาง และชั้นในของกรุงเทมหานครมากขึ้น

กลุ่มตัวอย่างในการวิจัย จำแนกเป็น 4 กลุ่ม คือ กลุ่มผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยในเขต - กรุงเทมหานคร ย่านชานเมืองและต่อเมือง ในทิศเหนือ ใต้ ตะวันออก และตะวันตก จำนวน 1,002 ตัวอย่าง

ผลการวิจัยพบว่า มีสาระที่น่าสนใจคือ ปัจจุบันผู้มีรายได้น้อยในกรุงเทมหานครต้องการย้ายที่พักราคาถูกไปอยู่บ้านเดี่ยว ถึงร้อยละ 68.1 อาคารชุดพักอาศัยร้อยละ 17.6 และบ้านแถวหรือทาวน์เฮาส์ร้อยละ 14.3 ส่วนทัศนคติที่ผู้อยู่อาศัยมีต่ออาคารชุดพักอาศัยราคาถูก มีทัศนคติที่ดีต่อการพักอาศัยในอาคารชุดเพียงร้อยละ 8.1 ส่วนใหญ่ร้อยละ 87.2 มีทัศนคติเป็นกลาง ส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 4.7 มีทัศนคติไม่ต่อการพักอาศัยในอาคารชุด

ผลการพิสูจน์สมมติฐานข้อที่ 1 พบว่า ได้รับการปฏิเสธ เนื่องจากผู้อยู่อาศัยร้อยละ 68.1 ต้องการอาศัยในบ้านเดี่ยว และมีเพียงร้อยละ 17.6 ต้องการอาศัยในอาคารชุด

ผลการพิสูจน์สมมติฐานข้อที่ 2 พบว่า ได้รับการปฏิเสธ เนื่องจากผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ร้อยละ 39.1 ต้องการอาศัยใกล้แหล่งทำงานมากกว่า แสดงว่า ผู้มีรายได้น้อยไม่เห็นว่าทางเลือกที่อยู่อาศัยในแหล่งทำงานมีความสำคัญมากกว่าบริเวณใจกลางเมือง หรือศูนย์กลางธุรกิจ

ภาควิชาเคหการ.....
สาขาวิชาเคหการ.....
ปีการศึกษา2536.....

ลายมือชื่อนิติ
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

C435142 : MAJOR HOUSING
KEY WORD: RESIDENT / ATTITUDE / CONDOMINIUM / SUBURBS

KAMOL SURINAND : THE RESIDENTS' ATTITUDE TO LOW-PRICE CONDOMINIUM
IN SUBURBS OF BANGKOK METROPOLIS. THESIS ADVISOR : ASSO.PROF.MANOP
BONGSADAT. 150 pp. ISBN 974-584-535-3

The purpose of this research is to study the attitude of residents, who live in low-price condominium in suburbs of Bangkok Metropolis, toward society, economy and physical by studying in their ways of living, facilities, and infra-structures in these condominium projects. The result of this research could be the direction and data base for the government or private section to establish the low-price residential condominium for the low-income people.

Two assumptions were made as follows : 1) The attitude in selecting residence of the target groups who have lived in low-price condominium tend to change from a single house to a residential condominium. 2) The target groups who have lived in low-price condominium tend to move their residences from suburbs of Bangkok Metropolis to the central and inner area of the city.

The research sample groups are provided into four areas in the north, south, east and west around suburbs of Bangkok Metropolis with total samples of 1,002.

The result of this research showed an interesting essence of low-income target groups in Bangkok Metropolis that they want to move to a single house, condominium, and townhouse at the percentage of 68.1, 17.6, and 14.3 respectively. The attitude of the residents to low-price condominium are stated into three levels; good, fair, and poor which is 8.1 percent, 87.2 percent, and 14.3 percent respectively.

The proof of the first assumption showed that it was rejected since most of the target group of 68.1% wants to live in a single house, and only 17.6% wants to live in a condominium.

The proof of the second assumption showed that it was rejected since most of the target group of 39.1% prefers to stay nearby his workplace than the central or inner area of Bangkok Metropolis.

ภาควิชา.....เคหการ.....

สาขาวิชา.....เคหการ.....

ปีการศึกษา.....2536.....

ลายมือชื่อนิสิต.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....



กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ได้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความช่วยเหลืออย่างดียิ่ง
ของรองศาสตราจารย์มานพ พงศทัต อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ โดยเป็นผู้ที่
ได้คำแนะนำและข้อคิดเห็นต่างๆ อันเป็นประโยชน์ต่อการวิจัยด้วยดีมาโดยตลอด
นอกจากนั้นยังได้รับความร่วมมือจากผู้อยู่อาศัยในโครงการต่าง ๆ ในการให้ข้อมูล
เป็นอย่างดี

ท้ายนี้ผู้วิจัยใคร่ขอขอบพระคุณมารดาและผู้ประสาทวิชาความรู้ทุกท่าน
ซึ่งสนับสนุนและให้กำลังใจแก่ผู้วิจัยเสมอมาจนสำเร็จการศึกษา

กมล สุรินันท์

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
กิตติกรรมประกาศ	ฉ
สารบัญตาราง	ญ
สารบัญแผนภูมิ	ฎ
สารบัญภาพ	ฏ
บทที่ 1. บทนำ	1
ความสำคัญของปัญหา	1
วัตถุประสงค์การศึกษา	4
ขอบเขตของการศึกษา	4
สมมติฐานการวิจัย	5
ตัวแปรที่ใช้ในการพิสูจน์สมมติฐาน	5
นิยามศัพท์สำคัญ	6
วิธีการศึกษา	7
ข้อจำกัดในการศึกษา	18
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	19
บทที่ 2. ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	20
ทฤษฎีเกี่ยวกับความพอใจ	22
ความสำคัญและอุปสรรคในการใช้ความพอใจ ในการประเมินผลสภาพแวดล้อมทางกายภาพ	26
การวิจัยที่เกี่ยวข้องกับความพอใจของผู้อยู่ อาศัยต่อระบบเคหการ	29
วัตถุประสงค์ของการวิจัย	29
วิธีการที่ใช้ในการศึกษา	30
ตัวแปรที่มีความสัมพันธ์กับความพอใจ	32
ผลที่ได้จากการศึกษาเกี่ยวกับความพอใจ ของผู้อยู่อาศัย	35

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บทที่ 3. ที่อยู่อาศัย แบบอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานคร	43
ประเภทของอาคารชุด	44
การบริหารงานอาคารชุด	52
แนวทางการบริหารการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด	60
แนวทางในการเลือกซื้ออาคารชุด	65
หลักพิจารณาในการเลือกซื้ออาคารชุด	67
แนวนโยบายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7	72
บทที่ 4. การวิเคราะห์ข้อมูล	76
การวิเคราะห์ข้อมูลผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด	
พักอาศัยราคาถูก	76
ลักษณะทางเศรษฐกิจและสังคม	76
ลักษณะที่อยู่อาศัยก่อนเข้าอยู่อาศัยในอาคารชุด	
ราคาถูก	80
ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจย้ายที่พักอาศัยของผู้	
อยู่อาศัย ไปอยู่ที่ใหม่	82
ปัจจัยที่ครอบครัวยุคผู้อยู่อาศัยที่พักอาศัยในอาคารชุดราคา	
ถูกใช้ในการพิจารณาย้ายที่พักอาศัย	84
ประเภทของที่อยู่อาศัยซึ่งผู้อยู่อาศัยต้องการย้าย	
เข้าไปอยู่	85
การพิสูจน์สมมติฐาน	88
ปัจจัยในการเลือกอยู่อาศัยในอาคารชุดของผู้อยู่อาศัย...	93
ลักษณะการใช้อาคารชุดพักอาศัยในปัจจุบัน	95
ปัญหาในการให้บริการส่วนกลางของอาคารชุด	103
ทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อการพักอาศัยในอาคารชุด	105

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บทที่ 5. สรุปการวิจัยและข้อเสนอแนะ	113
บทสรุป	113
ข้อมูลเกี่ยวกับครอบครัวของผู้อยู่อาศัย	113
ข้อมูลเกี่ยวกับการพักอาศัยอยู่ในอาคารชุด	114
ผลการพิสูจน์สมมติฐาน	115
ข้อเสนอแนะ	116
ข้อเสนอแนะต่อการวิจัยในอนาคต	116
ข้อเสนอแนะต่อธุรกิจอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร	118
เอกสารอ้างอิง	120
ภาคผนวก	125
ประวัติผู้เขียน	136

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 1	รายชื่อและสถานที่ตั้งอาคารชุดของผู้มีรายได้สูง ที่เลือกเก็บรวบรวมข้อมูล 8
ตารางที่ 2	ปริมาณอาคารชุดที่สร้างเสร็จและจดทะเบียนตั้งแต่เริ่มแรก จนถึงสิ้นปี 2532 50
ตารางที่ 3	ร้อยละของประชากรตัวอย่างจำแนกตามเพศ 77
ตารางที่ 4	ร้อยละของประชากรตัวอย่างจำแนกตามอายุ 77
ตารางที่ 5	ร้อยละของประชากรตัวอย่างจำแนกตามอาชีพ 78
ตารางที่ 6	ร้อยละของประชากรตัวอย่างจำแนกตามรายได้เฉลี่ยต่อ เดือนของครอบครัว 78
ตารางที่ 7	ร้อยละของประชากรตัวอย่างจำแนกตามระดับการศึกษา 79
ตารางที่ 8	ร้อยละของประชากรตัวอย่างจำแนกตามสถานภาพสมรส 79
ตารางที่ 9	ร้อยละของประชากรตัวอย่างจำแนกตามจำนวนบุตร 80
ตารางที่ 10	ประเภทที่อยู่อาศัยในครอบครองของครอบครัวผู้อยู่อาศัย ก่อน เข้าอาศัยในอาคารชุดราคาถูก 81
ตารางที่ 11	ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยของครอบครัวผู้อยู่อาศัย ก่อนพักอาศัยในอาคารชุดราคาถูก 81
ตารางที่ 12	ร้อยละของครอบครัวผู้อยู่อาศัย จำแนกตามความคิดที่จะ ย้ายที่พักอาศัย 82
ตารางที่ 13	ความคิดที่จะย้ายที่พักอาศัยจำแนกตามระดับรายได้ ของผู้อยู่อาศัย 83
ตารางที่ 14	สาเหตุที่ย้ายและลำดับความสำคัญของสาเหตุที่จะย้าย จากที่อยู่อาศัยเดิม 83
ตารางที่ 15	ร้อยละของครอบครัวผู้อยู่อาศัยจำแนกตามปัจจัยที่ใช้ใน การพิจารณาย้ายไปอยู่ในที่พักอาศัยใหม่ 84
ตารางที่ 16	ร้อยละของครอบครัวผู้อยู่อาศัยจำแนกตามประเภทที่อยู่ อาศัยซึ่งต้องการย้ายไปอยู่ 86

สารบัญตาราง (ต่อ)

	หน้า	
ตารางที่ 17	ร้อยละของครอบครัวผู้อยู่อาศัยจำแนกตามสาเหตุที่คิด จะย้ายไปอยู่ที่พักอาศัยใหม่	87
ตารางที่ 18	ประเภทของที่อยู่อาศัยที่ต้องการย้าย จำแนกตามระดับ รายได้ของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดราคาถูก	89
ตารางที่ 19	ลำดับความสำคัญของการเลือกอยู่อาศัยในบริเวณศูนย์ กลางธุรกิจหรือใจกลางเมือง จำแนกตามระดับรายได้ ของผู้อยู่อาศัย	91
ตารางที่ 20	ร้อยละของผู้อยู่อาศัยที่คิดจะย้ายหรือย้ายที่อยู่อาศัย แน่นอนไปอยู่ในอาคารชุด จำแนกตามปัจจัยที่ใช้พิจารณา เลือกอาคารชุดและลำดับความสำคัญของปัจจัย	94
ตารางที่ 21	ร้อยละของผู้ที่กำลังพักอาศัยในอาคารชุดราคาถูก จำแนกตามพื้นที่ของห้องชุด	95
ตารางที่ 22	ห้องชุดราคาถูกจำแนกตามจำนวนห้องนอน	96
ตารางที่ 23	ร้อยละของผู้พักอาศัยในห้องชุดราคาถูกจำแนกตาม ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	97
ตารางที่ 24	ร้อยละของผู้พักอาศัยในห้องชุดราคาถูกจำแนกตาม ค่าซ่อมแซมอาคารชุดเฉลี่ยต่อเดือน	98
ตารางที่ 25	ร้อยละของผู้พักอาศัยในห้องชุดราคาถูกจำแนกตาม ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	99
ตารางที่ 26	ร้อยละของผู้พักอาศัยในห้องชุดราคาถูก จำแนกตาม ค่าใช้จ่ายและลักษณะการใช้บริการ	101
ตารางที่ 27	ร้อยละของผู้ที่กำลังพักอาศัยในอาคารชุดราคาถูก จำแนกตามปัญหาในการใช้บริการส่วนกลาง และ ระดับความรุนแรงของปัญหา	103
ตารางที่ 28	ร้อยละของผู้มีรายได้น้อยจำแนกตามความคิดเห็น ด้านต่าง ๆ ที่มีต่อการพักอาศัยในอาคารชุด และ ระดับความคิดเห็น	106

สารบัญตาราง (ต่อ)

	หน้า
ตารางที่ 29 ทิศนคติของผู้ที่กำลังพักอาศัยในอาคารชุดที่มีต่อ การพักอาศัยในอาคารชุดจำแนกตามระดับรายได้	110
ตารางที่ 30 ทิศนคติด้านต่าง ๆ ที่มีต่อการพักอาศัยใน อาคารชุดของผู้ที่พักอาศัยอยู่ในอาคารชุด	112

สารบัญแผนภูมิ

	หน้า
แผนภูมิที่ 1 แสดงความสัมพันธ์ของปัจจัยต่างๆ ในการตอบรับ ทางสังคม-จิตวิทยาและพฤติกรรมต่อสภาพแวดล้อม ทางกายภาพ	23
แผนภูมิที่ 2 แสดงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความพอใจในที่อยู่อาศัย และผลทางด้านสังคม-จิตวิทยา ที่เกิดจากความ พอใจและไม่พอใจ	24
แผนภูมิที่ 3 จำนวนห้องชุดที่ปลูกสร้างเสร็จในประเทศไทยปี 2524-2532	49
แผนภูมิที่ 4 ปัจจัยที่ผู้อยู่อาศัยใช้ในการพิจารณาย้ายไปอยู่ในที่พัก อาศัยใหม่	85
แผนภูมิที่ 5 ร้อยละของครอบครัวผู้อยู่อาศัยจำแนกตามประเภทที่อยู่ อาศัยซึ่งต้องการย้ายไปอยู่	86
แผนภูมิที่ 6 ร้อยละของครอบครัวผู้อยู่อาศัยจำแนกตามสาเหตุที่ไม่คิด จะย้ายไปอยู่ในอาคารชุด	87
แผนภูมิที่ 7 ประเภทของที่อยู่อาศัยที่ต้องการย้ายไปอยู่จำแนกตาม ระดับรายได้ของผู้อยู่อาศัย	89
แผนภูมิที่ 8 ลำดับความสำคัญของการเลือกที่อยู่อาศัยใน บริเวณศูนย์กลางธุรกิจหรือใจกลางเมืองจำแนกตาม ระดับรายได้ของผู้อยู่อาศัย	92
แผนภูมิที่ 9 แสดงค่าลักษณะการใช้บริการเฉลี่ยของผู้พักอาศัยใน อาคารชุดราคาถูกจำแนกตามบริการที่ใช้	102
แผนภูมิที่ 10 แสดงค่าระดับความรุนแรงของปัญหาในการใช้บริการ ส่วนกลางของอาคารชุดพักอาศัยราคาถูกของผู้พัก	104
แผนภูมิที่ 11 แสดงค่าระดับความคิดเห็นเฉลี่ยของผู้ที่กำลังพักอาศัยใน อาคารชุดราคาถูกจำแนกตามความคิดเห็นที่มีต่ออาคาร ชุดพักอาศัยราคาถูกในด้านต่าง ๆ	108

สารบัญภาพ

	หน้า	
ภาพที่ 1	แผนที่แสดงจุดที่ตั้งของอาคารชุดพักอาศัยราคาถูก ที่เลือกรวบรวมเก็บข้อมูล	9
ภาพที่ 2	พื้นที่เขตการปกครองของกรุงเทพมหานคร	10
ภาพที่ 3	แผนที่กรุงเทพมหานคร	11