

ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดพักอาศัยของผู้มีรายได้สูง
ในเขตชั้นกลางถึงชั้นในของกรุงเทพมหานคร



นายถนอม อังคนะวัฒนา

ศูนย์วิทยพัทยากร

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญา ศึกษาศาสตรมหาบัณฑิต

ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2534

ISBN 974-579-313-2

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

017222

๕10313๕๕1

FACTORS FOR SELECTING RESIDENTIAL CONDOMINIUM
OF HIGH INCOME TARGET GROUPS IN CENTRAL AND
INNER AREA OF BANGKOK METROPOLIS



Mister Thanom Angkanawatana

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development
Department of Architecture

Graduate School
Chulalongkorn University

1991

ISBN 974-579-313-2

หัวข้อวิทยานิพนธ์

ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดพักอาศัยของผู้มีรายได้สูง
ในเขตชั้นกลางถึงชั้นในของกรุงเทพมหานคร

โดย

นายถนอม อังคณะวัฒนา

ภาควิชา

สถาปัตยกรรมศาสตร์

อาจารย์ที่ปรึกษา

รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต

อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.กมลที เวชสาร



บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา
ตามหลักสูตรปริญญาโทมหาบัณฑิต

..... คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(ศาสตราจารย์ ดร.ถาวร วัชรภักย์)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.วีระ สัจกุล)

..... อาจารย์ที่ปรึกษา
(รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต)

..... อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.กมลที เวชสาร)

..... กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร)

ศูนย์วิทยานิพนธ์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ถนอม อังคชะวัฒนา : ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดพักอาศัยของผู้มีรายได้อ่อนในเขตชั้นกลางถึงชั้นในของกรุงเทพมหานคร (FACTORS FOR SELECTING RESIDENTIAL CONDOMINIUM OF HIGH INCOME TARGET GROUPS IN CENTRAL AND INNER AREA OF BANGKOK METROPOLIS) อ.ที่ปรึกษา : รศ.มานพ พงศทัต, ผศ.ดร.กฤษณี เวชสาร, 148 หน้า.
ISBN 974-579-313-2

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้อ่อน ทศนคติที่มีต่ออาคารชุดพักอาศัย ตลอดจนปัจจัยและเหตุผลของผู้มีรายได้อ่อนในการเลือกอาคารชุดพักอาศัยในเขตชั้นกลางถึงชั้นในของกรุงเทพมหานคร และได้กำหนดสมมติฐานไว้ 3 ประการคือ 1) พฤติกรรมการเลือกที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้อ่อนที่ไม่ได้อยู่อาศัยในอาคารชุดมีแนวโน้มเปลี่ยนแปลงจากย้ายไปสู่อาคารชุดพักอาศัยที่มีความสะดวกสบายมากขึ้น 2) ผู้มีรายได้อ่อนที่ไม่ได้อยู่อาศัยอยู่ในอาคารชุดมีความต้องการเลือกที่อยู่อาศัยในบริเวณที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีและถูกสุขลักษณะ 3) ผู้มีรายได้อ่อนที่ไม่ได้อยู่อาศัยในอาคารชุดยังมีรายได้อ่อนขึ้นยังมีแนวโน้มที่จะโยกย้ายที่อยู่อาศัยจากเขตชั้นนอกของกรุงเทพมหานครเข้าสู่เขตชั้นกลางและชั้นในของกรุงเทพมหานครมากขึ้น

กลุ่มตัวอย่างในการวิจัยจำแนกเป็น 2 กลุ่ม คือ ผู้มีรายได้อ่อนที่ไม่ได้พักอาศัยในอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 991 ตัวอย่าง และผู้มีรายได้อ่อนที่กำลังพักอาศัยอยู่ในอาคารชุดพักอาศัยราคาสูง จำนวน 167 ตัวอย่าง รวมทั้งสิ้น 1,158 ตัวอย่าง

ผลการวิจัยพบว่ามีสาระสำคัญที่น่าสนใจ คือ ปัจจุบันผู้มีรายได้อ่อนในกรุงเทพมหานคร ต้องการจะย้ายที่พำนักอาศัยไปอยู่ในบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์หรือบ้านแฝด และในอาคารชุด ร้อยละ 68.2, 14.3, 17.6 ตามลำดับ ปัจจัยที่ผู้มีรายได้อ่อนใช้ในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดพักอาศัยเรียงลำดับตามความสำคัญ 5 ลำดับแรกคือ 1) ทำเลที่ตั้ง 2) ราคาของห้องชุด 3) แหล่งอุปโภคบริโภคที่จำเป็น 4) ระยะเวลาในการเดินทาง 5) ระยะเวลาไปยังที่ทำงาน

ผลการพิสูจน์สมมติฐานข้อที่ 1. พบว่าได้รับการปฏิเสธ เนื่องจากผู้มีรายได้อ่อนร้อยละ 68.1 ต้องการอยู่อาศัยในบ้านเดี่ยว มีเพียงร้อยละ 17.6 เท่านั้นที่ต้องการอยู่ในอาคารชุด

ผลการพิสูจน์สมมติฐานข้อที่ 2. พบว่าเป็นจริง เนื่องจากผู้มีรายได้อ่อนส่วนใหญ่คือร้อยละ 43.6 ให้ความสำคัญกับการอยู่อาศัยในบริเวณที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีและถูกสุขลักษณะ อันจะเป็นส่วนเสริมให้มีคุณภาพชีวิตที่ดีทั้งทางด้านร่างกาย จิตใจ และสังคม

ผลการพิสูจน์สมมติฐานข้อที่ 3. พบว่าได้รับการปฏิเสธ เนื่องจากผู้มีรายได้อ่อนส่วนใหญ่คือร้อยละ 39.1 ให้ความสำคัญกับปัจจัยนี้ในระดับน้อย แสดงว่าผู้มีรายได้อ่อนไม่เห็นว่าการเลือกที่อยู่อาศัยในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจหรือการอยู่ใจกลางเมืองเป็นสิ่งจำเป็น



ภาควิชา สถาบันธรรมศาสตร์
สาขาวิชา เศรษฐศาสตร์
ปีการศึกษา 2533

ลายมือชื่อนิสิต

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

THANOM ANKANAWATANA : FACTORS FOR SELECTING RESIDENTIAL CONDOMINIUM OF HIGH INCOME TARGET GROUPS IN CENTRAL AND INNER AREA OF BANGKOK METROPOLIS. THESIS ADVISOR : ASSO. PROF.MANOP BONGSADADT, ASST. PROF.GUNTALEE WECHASARA, Ph.D. 148 pp. ISBN 974-579-313-2

The purpose of this research is to study the factors affecting tendency to change residence of high income target groups, attitude towards residential condominium, factors and reasons of high income target groups in considering about residential condominium in the central and inner area of Bangkok Metropolis. Three assumptions were made as follows: 1. The habit in selecting residence of high income target groups who have not lived in a condominium tends to change from a house to a residential condominium with more convenient facilities. 2. The high income target groups who have not lived in a condominium want to move the residence from an outskirts of Bangkok to the central and inner area of Bangkok more. 3. The high income target groups who have not lived in a condominium tend to move the residence from an outskirts of Bangkok to the central and inner area of Bangkok more.

The research sample groups are divided into two types; the high income target groups who have not lived in a condominium of 991 samples and high income target group who have been living in an expensive condominium of 167 samples, totalled 1,158 samples.

The research result showed interesting essence that at present high income target groups in Bangkok Metropolis want to move to a single house, townhouse or twin house and condominium at the percentage of 68.2, 14.3 and 17.6 respectively. The factors the high income target groups use in making decision about living in a residential condominium are stated respectively as to the five important factors as follow: 1) location, 2) price of condominium, 3) necessary consumption sources, 4) time spent on traffic, 5) distance to the office.

The proof of the no.1 assumption showed that it was rejected since high income target groups of 68.1 percent want to live in a single house, and only 17.6 percent want to live in a condominium.

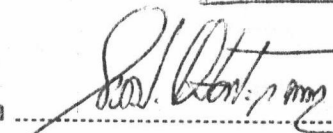
The proof of the no.2 assumption showed that it was not rejected since the majority of the high income target groups or at 43.6 percent care about living in good and hygienic surroundings which help promote quality of life physically, mentally and socially.


The proof of the no.3 assumption showed that it was rejected since high income target groups of 39.1 percent find that this factor is of little importance indicating that high income target groups do not find it necessary to live in the business central area or downtown.


ภาควิชา สถาบันดุษฎีบัณฑิต

สาขาวิชา เศรษฐศาสตร์

ปีการศึกษา 2533

ลายมือชื่อผู้พิมพ์ 

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา 

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม 



กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ได้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความช่วยเหลืออย่างดียิ่งของรองศาสตราจารย์ มาณพ พงศทัต อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ และผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.กมลที เวชสาร อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม ซึ่งท่านได้ให้คำแนะนำและข้อคิดเห็นต่าง ๆ ของการวิจัยมาด้วยดีตลอด และเนื่องจากการวิจัยครั้งนี้บางส่วนได้รับข้อมูลเบื้องต้นจากประสบการณ์ในการประกอบการและบริหารงานอาคารชุดหลายโครงการของผู้วิจัย รวมทั้งการขอข้อคิดเห็นจากเพื่อนร่วมวิชาชีพเดียวกันหลายท่าน ผู้วิจัยจึงใคร่ขอขอบคุณทุก ๆ ท่าน โดยเฉพาะอย่างยิ่งคุณสัญญา นองสุวรรณ และท่านอื่น ๆ ที่ไม่สามารถระบุนามได้หมดที่ให้ความช่วยเหลือร่วมมือเป็นอย่างดีมา ณ ที่นี้

ท้ายนี้ผู้วิจัยใคร่ขอกราบขอบพระคุณ บิดา มารดา ซึ่งให้แนวทางในการประกอบวิชาชีพและการดำรงชีวิตของผู้วิจัย ครูบาอาจารย์ และผู้ประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้ให้กับผู้วิจัยทุกท่าน ที่ทำให้ผู้วิจัยมีโอกาสในการศึกษาмаจนบัดนี้

ธนอม อังคะวัฒนา

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



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	6
ข้อจำกัดในการศึกษา	15
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	16
บทที่ 2. ทฤษฎี แนวคิด และผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	17
เมืองและกระบวนการพัฒนาเมือง	17
ความหมายและองค์ประกอบของเมือง	17
แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการขยายตัวของเมือง	19
ทฤษฎีและแนวคิดเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย	26
การย้ายถิ่นและการตั้งถิ่นฐานในเมือง	28
ที่อยู่อาศัยกับการเพิ่มคุณภาพชีวิต	30
แนวนโยบายของรัฐต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย	33
ความสำคัญของที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด	37
บทที่ 3. สถานการณ์ที่อยู่อาศัยของประชากรในกรุงเทพมหานคร	43
รูปแบบการขยายตัวของเมืองและการพัฒนาที่อยู่อาศัย	
ในกรุงเทพมหานคร	43
การขยายตัวของกรุงเทพมหานครตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบัน	44
การพัฒนาที่อยู่อาศัยของกรุงเทพมหานคร	49

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
การเปลี่ยนแปลงรูปแบบที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร	53
สถานการณ์และปัญหาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร	53
สภาพปัญหาผังเมืองในกรุงเทพมหานคร	56
แนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร	61
ที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร	64
วิวัฒนาการของอาคารชุดในประเทศ	64
ประเภทของอาคารชุด	66
อาคารชุดในกรุงเทพมหานคร	68
ปัญหาของธุรกิจอาคารชุด	72
บทบาทของรัฐบาล	73
แนวโน้มของธุรกิจอาคารชุด	74
บทที่ 4. การวิเคราะห์ข้อมูล	79
การวิเคราะห์ข้อมูลผู้มีรายได้น้อยที่ไม่ได้พักอาศัยในอาคารชุด	79
ลักษณะทางเศรษฐกิจสังคม	79
ลักษณะที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน	82
ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจย้ายที่พักอาศัยของผู้มีรายได้น้อย ที่ไม่ได้พักอาศัยในอาคารชุด	83
การพิสูจน์สมมติฐาน	89
ปัจจัยสำคัญในการเลือกอยู่อาศัยในอาคารชุดของผู้มีรายได้น้อย ที่ไม่ได้พักอาศัยในอาคารชุด	93
ทัศนคติของผู้มีรายได้น้อยที่ไม่ได้พักอาศัยอยู่ในอาคารชุด ต่อการพักอาศัยในอาคารชุด	95
การวิเคราะห์ข้อมูลผู้มีรายได้น้อยที่กำลังพักอาศัยอยู่ใน อาคารชุดพักอาศัยราคาสูง	99
ลักษณะทางเศรษฐกิจสังคม	99
ลักษณะการใช้อาคารชุดที่พักอาศัยในปัจจุบัน	102
ทัศนคติของผู้พักอาศัยในอาคารชุดราคาสูง	109
เปรียบเทียบทัศนคติที่มีต่อการพักอาศัยในอาคารชุดระหว่าง ผู้มีรายได้น้อยที่ไม่ได้พักอาศัยอยู่ในอาคารชุดและผู้ที่กำลัง พักอาศัยอยู่ในอาคารชุดราคาสูง	113

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บทที่ 5. สรุปและข้อเสนอแนะ	115
บทสรุป	115
ผู้มีรายได้สูงที่ไม่ได้พักอาศัยอยู่ในอาคารชุด	115
ผู้มีรายได้สูงที่กำลังพักอาศัยอยู่ในอาคารชุด	116
ผลการนิสจน์สัมมนา	116
ข้อเสนอแนะ	118
ข้อเสนอแนะต่อการวิจัยในอนาคต	118
ข้อเสนอแนะต่อธุรกิจอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร	119
บรรณานุกรม	121
ภาคผนวก	124
ประวัติผู้เขียน	148

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญตาราง

	หน้า	
ตารางที่ 1	เปรียบเทียบปริมาณที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลปี 2527-2532	2
ตารางที่ 2	รายชื่อและสถานที่ตั้งอาคารชุดของผู้มีรายได้อ่อน ที่เลือกเก็บรวบรวมข้อมูล	8
ตารางที่ 3	จำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี 2530-2532 และอัตราการเปลี่ยนแปลงแยกตามประเภทที่อยู่อาศัย	64
ตารางที่ 4	ปริมาณอาคารชุดที่สร้างเสร็จและจดทะเบียนตั้งแต่เริ่มแรก จนถึงสิ้นปี 2532	69
ตารางที่ 5	สรุปโครงการอาคารชุดปี 2533	77
ตารางที่ 6	ร้อยละของประชากรตัวอย่างจำแนกตามเพศ	80
ตารางที่ 7	ร้อยละของประชากรตัวอย่างจำแนกตามอายุ	80
ตารางที่ 8	ร้อยละของประชากรตัวอย่างจำแนกตามอาชีพ	80
ตารางที่ 9	ร้อยละของประชากรตัวอย่างจำแนกตามรายได้เฉลี่ย ต่อเดือนของครอบครัว	81
ตารางที่ 10	ร้อยละของประชากรตัวอย่างจำแนกตามระดับการศึกษา	81
ตารางที่ 11	ร้อยละของประชากรตัวอย่างจำแนกตามสถานภาพสมรส	81
ตารางที่ 12	ร้อยละของประชากรตัวอย่างจำแนกตามจำนวนบุตร	82
ตารางที่ 13	ประเภทที่อยู่อาศัยในครอบครองของครอบครัวผู้มีรายได้อ่อน ในกรุงเทพมหานคร	82
ตารางที่ 14	ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยของครอบครัวผู้มีรายได้อ่อน	83
ตารางที่ 15	ร้อยละของครอบครัวผู้มีรายได้อ่อนชาวกรุงเทพมหานคร จำแนกตามความคิดที่จะย้ายที่พำนักอาศัย	83
ตารางที่ 16	ความคิดที่จะย้ายที่พำนักอาศัยจำแนกตามระดับรายได้ของ ผู้มีรายได้อ่อน	84
ตารางที่ 17	สาเหตุที่ย้ายและลำดับความสำคัญของสาเหตุที่จะย้ายจาก ที่อยู่อาศัยเดิม	84
ตารางที่ 18	ร้อยละของครอบครัวผู้มีรายได้อ่อนในกรุงเทพมหานคร จำแนกตาม ปัจจัยที่ใช้ในการพิจารณาย้ายไปอยู่ในที่พำนักอาศัยใหม่	85
ตารางที่ 19	ร้อยละของครอบครัวชาวกรุงเทพมหานครซึ่งมีรายได้อ่อน จำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัยซึ่งต้องการย้ายไปอยู่	87
ตารางที่ 20	ร้อยละของครอบครัวชาวกรุงเทพมหานครซึ่งมีรายได้อ่อน จำแนกตามสาเหตุที่ไม่คิดจะย้ายไปอยู่ในอาคารชุด	88

สารบัญตาราง (ต่อ)

		หน้า
ตารางที่ 21	ประเภทของที่อยู่อาศัยที่ต้องการย้ายไปอยู่ จำแนกตามระดับรายได้ของผู้มีรายได้สูง	89
ตารางที่ 22	ความต้องการที่อยู่อาศัยในที่มีสภาวะแวดล้อมที่ดีและถูกสุขลักษณะ จำแนกตามระดับรายได้ของผู้มีรายได้สูง	91
ตารางที่ 23	ลำดับความสำคัญของการเลือกอยู่อาศัยในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจหรือใจกลางเมือง จำแนกตามระดับรายได้ของผู้มีรายได้สูง	92
ตารางที่ 24	ร้อยละของผู้มีรายได้สูงซึ่งคิดจะย้ายหรือย้ายที่อยู่อาศัยแน่นอนไปอยู่ในอาคารชุด จำแนกตามปัจจัยที่ใช้พิจารณาเลือกอาคารชุดและลำดับความสำคัญของปัจจัย	94
ตารางที่ 25	ร้อยละของผู้มีรายได้สูง จำแนกตามความคิดเห็นด้านต่าง ๆ ที่มีต่อการพักอาศัยในอาคารชุดและระดับความคิดเห็น	96
ตารางที่ 26	ทัศนคติของผู้มีรายได้สูงในกรุงเทพมหานครที่มีต่อการพักอาศัยในอาคารชุดจำแนกตามระดับรายได้	98
ตารางที่ 27	ทัศนคติด้านต่าง ๆ ที่มีต่อการพักอาศัยในอาคารชุดของผู้มีรายได้สูงในกรุงเทพมหานคร	99
ตารางที่ 28	ร้อยละของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดจำแนกตามเพศ	100
ตารางที่ 29	ร้อยละของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดจำแนกตามอายุ	100
ตารางที่ 30	ร้อยละของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดจำแนกตามอาชีพ	100
ตารางที่ 31	ร้อยละของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดจำแนกตามรายได้เฉลี่ยต่อเดือนของครอบครัว	101
ตารางที่ 32	ร้อยละของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดจำแนกตามระดับการศึกษา	101
ตารางที่ 33	ร้อยละของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดจำแนกตามสถานภาพสมรส	101
ตารางที่ 34	ร้อยละของผู้ที่กำลังพักอาศัยในอาคารชุดราคาสูง จำแนกตามพื้นที่ของห้องชุด	102
ตารางที่ 35	ห้องชุดราคาสูงจำแนกตามจำนวนห้องนอน	102
ตารางที่ 36	ร้อยละของผู้พักอาศัยในห้องชุดราคาสูงจำแนกตามค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	103
ตารางที่ 37	ร้อยละของผู้พักอาศัยในห้องชุดราคาสูง จำแนกตามค่าซ่อมแซมอาคารชุดเฉลี่ยต่อเดือน	104
ตารางที่ 38	ร้อยละของผู้พักอาศัยในห้องชุดราคาสูง จำแนกตามค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	104
ตารางที่ 39	ร้อยละของผู้ที่กำลังพักอาศัยในอาคารชุดราคาสูง จำแนกตามบริการที่ใช้และลักษณะการใช้บริการ	106

สารบัญตาราง (ต่อ)

		หน้า
ตารางที่ 40	ร้อยละของผู้ที่กำลังพักอาศัยในอาคารชุดราคาสูงจำแนกตามปัญหาในการใช้บริการส่วนกลางและระดับความรุนแรงของปัญหา	108
ตารางที่ 41	ร้อยละของผู้มีรายได้สูงจำแนกตามความคิดเห็นด้านต่าง ๆ ที่มีต่อการพักอาศัยในอาคารชุดและระดับความคิดเห็น	110
ตารางที่ 42	ทัศนคติของผู้ที่กำลังพักอาศัยในอาคารชุดที่มีต่อการพักอาศัยในอาคารชุดจำแนกตามระดับรายได้	112
ตารางที่ 43	ทัศนคติด้านต่าง ๆ ที่มีต่อการพักอาศัยในอาคารชุดของผู้ที่พักอาศัยอยู่ในอาคารชุด	113

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญแผนภูมิ

		หน้า
แผนภูมิที่ 1	จำนวนห้องชุดที่ปลูกสร้างเสร็จในประเทศไทยปี 2524-2532	68
แผนภูมิที่ 2	ปัจจัยที่ผู้มีราย ได้สูง ในกรุงเทพมหานครใช้ในการพิจารณา ย้ายไปอยู่ในที่พักอาศัยใหม่	86
แผนภูมิที่ 3	ร้อยละของชาวกรุงเทพมหานครซึ่งมีราย ได้สูงจำแนกตามประเภท ที่อยู่อาศัยซึ่งต้องการย้าย ไปอยู่	87
แผนภูมิที่ 4	ร้อยละของครอบครัวชาวกรุงเทพมหานครซึ่งมีราย ได้สูง จำแนกตามสาเหตุที่ไม่คิดจะย้าย ไปอยู่ในอาคารชุด	88
แผนภูมิที่ 5	ประเภทของที่อยู่อาศัยที่ต้องการย้าย ไปอยู่จำแนกตาม ระดับราย ได้ของผู้มีราย ได้สูง	90
แผนภูมิที่ 6	ความต้องการที่อยู่อาศัย ในบริเวณที่มีสภาวะแวดล้อม ที่ดีและถูกสุขลักษณะจำแนกตามระดับราย ได้ของผู้มีราย ได้สูง	91
แผนภูมิที่ 7	ลำดับความสำคัญของการเลือกที่อยู่อาศัยในบริเวณ ศูนย์กลางธุรกิจหรือใจกลางเมืองจำแนกตามระดับ ราย ได้ของผู้มีราย ได้สูง	93
แผนภูมิที่ 8	แสดงค่าคะแนนความคิดเห็นเฉลี่ยของผู้มีราย ได้สูง เรียงตามลำดับคะแนนเฉลี่ยจากบวก ไปลบ	97
แผนภูมิที่ 9	แสดงค่าลักษณะการใช้บริการเฉลี่ยของผู้พักอาศัย ในอาคารชุดราคาสูง จำแนกตามบริการที่ใช้	107
แผนภูมิที่ 10	แสดงค่าระดับความรุนแรงของปัญหาในการ ใช้บริการส่วนกลาง ของอาคารชุดพักอาศัยราคาสูงของผู้พัก	109
แผนภูมิที่ 11	แสดงค่าระดับความคิดเห็นเฉลี่ยของผู้ที่กำลังพักอาศัย ในอาคารชุด ราคาสูง จำแนกตามความคิดเห็นที่มีต่ออาคารชุดพักอาศัยราคาสูง ในด้านต่าง ๆ	111

สารบัญภาพ

		หน้า
ภาพที่ 1	แผนที่แสดงจุดที่ตั้งอาคารชุดของผู้มีรายได้น้อยที่เลือกเก็บรวบรวมข้อมูล	9
ภาพที่ 2	ทิศทางและรูปแบบการขยายตัวของเมืองตามทฤษฎีต่าง ๆ	22
ภาพที่ 3	พื้นที่เขตการปกครองของกรุงเทพมหานคร	46
ภาพที่ 4	แผนที่กรุงเทพมหานคร (36 เขต)	52



ศูนย์วิทยพัชกร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย