

การศึกษาความต้องการและความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน  
ของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม



นาย ปราโมทย์ สรรเพชรศิริ

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต

สาขาวิชาเคหการ

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2536

ISBN 974-582-579-4

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

019061 117899903

A STUDY OF HOUSING NEED AND RELATION BETWEEN RESIDENT  
AND WORK PLACE OF OFFICE EMPLOYEE IN SILOM AREA



Mr. Pramote Sunpetsiri

A THESIS SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT OF THE REQUIREMENTS  
FOR THE DEGREE OF MASTER OF HOUSING DEVELOPMENT  
DEPARTMENT OF HOUSING  
GRADUATE SCHOOL  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

1993

ISBN 974-582-579-4

หัวข้อวิทยานิพนธ์

การศึกษาความต้องการและความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงานของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม

โดย

นาย ปราโมทย์ สรรเพชรศิริ

สาขาวิชา

เคหการ

อาจารย์ที่ปรึกษา

รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต



บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบัณฑิต

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

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ สุปรียา หิรัญโร)

..... อาจารย์ที่ปรึกษา  
(รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต)

..... กรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ ดร.วิระ สังข์กุล)

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว

ปราโมทย์ สรรเพชรศิริ : การศึกษาความต้องการและความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงานของผูู้ทำงานในย่านสีลม (A STUDY OF HOUSING NEED AND RELATION BETWEEN RESIDENT AND WORK PLACE OF OFFICE EMPLOYEES IN SILOM AREA) อ.ที่ปรึกษา : รศ.มานพ พงศทัต, 229 หน้า. ISBN 974-582-579-4

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีจุดประสงค์เพื่อศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน ตลอดจนการเดินทางมาทำงาน และการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยของผูู้ทำงานในย่านสีลม

ผลของการศึกษาพบว่า ผูู้ทำงานในย่านสีลมส่วนใหญ่มีอายุในช่วง 28 ปี มีสถานภาพสมรสเป็นโสด ส่วนใหญ่มีการศึกษาระดับปริญญาตรี สาขาที่เกี่ยวข้องทางด้าน การบริหาร การบัญชี และ เศรษฐศาสตร์ มีรายได้เฉลี่ยเดือนละ 11,340 บาทต่อคน ส่วนใหญ่จะอาศัยในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลาง การเดินทางมาทำงานผูู้ที่มีตำแหน่งระดับบริหารส่วนใหญ่จะเดินทางมาทำงานโดยรถยนต์ส่วนตัว ส่วนผูู้ที่มีตำแหน่งระดับพนักงานส่วนใหญ่จะเดินทางมาทำงานโดยรถประจำทาง การเดินทางส่วนใหญ่ใช้เวลาประมาณ 30-60 นาที และปัญหาของการเดินทาง คือ การจราจรติดขัด และรถประจำทางนาน

ความต้องการที่อยู่อาศัยของผูู้ทำงานในย่านสีลม ส่วนใหญ่ต้องการบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ เนื่องจากสามารถเป็นเจ้าของที่ดินได้ การเลือกทำเลที่ตั้งมักไม่คำนึงถึงระยะทางในการเดินทาง แต่ขึ้นกับทำเลที่ตั้งมากกว่ ซึ่งส่วนใหญ่ต้องการอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นนอก และราคาที่อยู่อาศัยยังไม่สูงนัก การเลือกขนาดที่อยู่อาศัยจะขึ้นกับขนาดของครอบครัว รูปแบบบ้านส่วนใหญ่ต้องการรูปแบบที่ทันสมัย ระดับราคาบ้านที่ต้องการ คือ 750,000-1,500,000 บาท และสามารถผ่อนชำระได้



ภาควิชา.....สถาปัตยกรรม  
สาขาวิชา.....เคทการ  
ปีการศึกษา 2535.....

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



## C135156 : MAJOR HOUSING DEVELOPMENT

KEY WORD: HOUSING NEED / RELATION / RESIDENT / WORK PLACE / EMPLOYEES / SILOM  
PRAMOTE SANPETSIRI : A STUDY OF HOUSING NEED AND RELATION BETWEEN  
RESIDENT AND WORK PLACE OF OFFICE EMPLOYEES IN SILOM AREA. THESIS  
ADVISOR : ASSO. PROF. MANOP BONGSADADT. 220 pp. ISBN 974-582-579-4

This research is carried out for the objective to study the relation between residences and work places including the travel to office, and the residential needs of people whose work places are in Silom Area.

The outcome of the research study reveals that most of the working people in Silom Area are the age of 28 years, single, and bachelor-degree in the fields of administration, accounting and economy. Each of them can earn monthly income at the average amount of 11,340 baht. Their residences are located in the middle part of Bangkok. Most of the executives travel to their offices by their own cars; in contrast, for general officers, buses are their means to go to work. Travel period, by average, is taken approximately 30-60 minutes. The travel is, however, exploited by the problem of traffic jam and lack of buses.

For the residential needs of people working in Silom Area, they prefer single houses and townhouses because they could own the land. The consideration for house purchasing does not depend on distance, but rather location which is mostly located in the outer part of Bangkok, and of which the price of land is still low. The selection for residential size will depend on family size. House pattern should be in modern style. The needed price is leveled between the amount of Bt. 750,000 - 1,500,000 and can be paid by instalment.




ภาควิชา.....สถาปัตยกรรม.....

สาขาวิชา.....เคหกรรม.....

ปีการศึกษา.....2535.....

ลายมือชื่อนิสิต.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความช่วยเหลืออย่างดีของรองศาสตราจารย์  
มานพ พงศทัต อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ซึ่งท่านได้ให้คำแนะนำและข้อคิดเห็นต่างของการวิจัย  
มาด้วยดีตลอด

ขอขอบพระคุณ เจ้าหน้าที่หน่วยงานของรัฐบาลที่กรุณาช่วยเหลือเอื้อเฟื้อข้อมูล แผนที่  
และคำแนะนำต่าง ๆ ตลอดจนผู้ที่มีได้กล่าวนามมาไว้ ณ ที่นี้

สุดท้ายนี้ ผู้วิจัยใคร่ขอกราบขอบพระคุณบิดาและมารดา ซึ่งให้กำลังใจแก่ผู้วิจัยเสมอ  
มาจนสำเร็จการศึกษา

ปราโมทย์ สรรเพชรศิริ

สารบัญ



หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย.....	ค
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	ฆ
กิตติกรรมประกาศ.....	ง
สารบัญตาราง.....	ญ
สารบัญแผนภูมิ.....	ท
สารบัญแผนที่.....	ด
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและสาระสำคัญ.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	3
1.3 ขอบเขตของการศึกษา.....	3
1.4 ขั้นตอนการดำเนินการศึกษา.....	5
1.5 แหล่งข้อมูล.....	10
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	11
1.7 คำจำกัดความ.....	11
1.8 ข้อยกเว้นในการศึกษา.....	11
บทที่ 2 แนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง.....	12
2.1 แนวความคิดในเรื่องการเลือกบริเวณที่อยู่อาศัย.....	12
2.2 แนวความคิดเกี่ยวกับคนเมืองรุ่นใหม่.....	15
2.3 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	16
2.4 ตัวชี้วัดในการศึกษา.....	17
2.5 สมมติฐานในการศึกษา.....	19



บทที่ 3	สถานการณ์และแนวโน้มการเติบโตของเมืองกับความต้อ่งการที่อยู่อาศัย.....	20
3.1	ภาพรวมการเติบโตของกรุงเทพมหานครและปริมณฑล.....	20
3.1.1	การขยายตัวของประชากร.....	20
3.1.2	การขยายตัวทางเศรษฐกิจ.....	23
3.2	สถานการณ์และการขยายตัวของที่อยู่อาศัย.....	25
3.2.1	สถานการณ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล.....	25
3.2.2	การขยายตัวของที่อยู่อาศัย.....	27
3.2.3	การจดทะเบียนเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยในช่วงแผนพัฒนา ฯ	
	ฉบับที่ 6.....	27
3.2.3.1	จำนวนที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น.....	27
3.2.3.2	รูปแบบการจัดสร้างที่อยู่อาศัย.....	28
3.2.3.3	ประเภทของอาคารที่อยู่อาศัย.....	29
3.2.3.4	พื้นที่ที่มีการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัย.....	31
3.3	ความต้อ่งการที่อยู่อาศัย.....	32
3.3.1	ความต้อ่งการที่อยู่อาศัยในช่วงแผนพัฒนา ฯ ฉบับที่ 6.....	32
3.3.2	ความต้อ่งการที่อยู่อาศัยในช่วงแผนพัฒนา ฯ ฉบับที่ 7.....	33
3.3.3	ขีดความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัย.....	38
3.3.4	ประเภทที่อยู่อาศัย ราคา และรายได้ครัวเรือน.....	39
บทที่ 4	การศึกษาความต้อ่งการและความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงานของ ผู้ที่ทำงานในย่านสีลม.....	41
4.1	อาคารสำนักงานที่ตั้งในเขตบางรัก.....	41
4.2	การกระจายตัวของอาคารสำนักงานในเขตบางรัก.....	60
4.3	พื้นที่อาคารสำนักงานในเขตบางรัก.....	64
4.4	ศักยภาพของเขตบางรัก.....	67

4.5	ลักษณะทั่วไปของผู้ทำงานในย่านสีลม.....	68
4.6	ลักษณะส่วนตัวของผู้ทำงานในย่านสีลม.....	78
4.7	ลักษณะหน้าที่การงานของผู้ทำงานในย่านสีลม.....	80
4.8	ลักษณะที่อยู่อาศัยของผู้ทำงานในย่านสีลม.....	98
4.9	ความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้ทำงานในย่านสีลม.....	110
4.10	ปัจจัยในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้ทำงานในย่านสีลม.....	125
4.11	ลักษณะที่อยู่อาศัยที่ผู้ทำงานในย่านสีลมต้องการแต่ละแบบ.....	132
4.11.1	บ้านเดี่ยว.....	132
4.11.2	บ้านแฝด.....	142
4.11.3	ทาวน์เฮ้าส์.....	152
4.11.4	อาคารพาณิชย์.....	159
4.11.5	อาคารชุด.....	164
บทที่ 5	บทสรุป.....	171
5.1	ลักษณะของผู้ทำงานในย่านสีลม.....	173
5.2	ลักษณะที่อยู่อาศัยของผู้ทำงานในย่านสีลม.....	174
5.3	ความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้ทำงานในย่านสีลม.....	176
5.4	ลักษณะที่อยู่อาศัยที่ผู้ทำงานในย่านสีลมต้องการแต่ละแบบ.....	179
5.4.1	บ้านเดี่ยว.....	179
5.4.2	บ้านแฝด.....	179
5.4.3	ทาวน์เฮ้าส์.....	180
5.4.4	อาคารพาณิชย์.....	181
5.4.5	อาคารชุด.....	181

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

บรรณานุกรม.....	183
ภาคผนวก ก .....	186
ภาคผนวก ข .....	199
ประวัติผู้เขียน.....	220





ตารางที่	หน้า
1.1 แสดงจำนวนขนาดของตัวอย่างที่จะทำการศึกษาตามจำนวนของประชากรที่ ขอบเขตความเชื่อมั่น 95 เปอร์เซ็นต์ โดยมีความผิดพลาดของความ แม่นยำ $\pm 5$ เปอร์เซ็นต์.....	7
1.2 แสดงจำนวนแบบสอบถามที่จะทำการสอบถามในแต่ละอาคาร.....	8
3.1 แสดงการเปลี่ยนแปลงของประชากรกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในช่วงแผน พัฒนา ฯ ฉบับที่ 7 (2535-2539).....	21
3.2 แสดงการคาดประมาณจำนวนประชากรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในช่วงแผนพัฒนา ฯ ฉบับที่ 7 (2535-2539).....	22
3.3 แสดงกิจกรรมทางเศรษฐกิจในเขต กทม. แยกตามรายจังหวัดในช่วงปี พ.ศ. 2524, 2526, 2530 ตามค่าคงที่เงินบาทในปี พ.ศ. 2515.....	23
3.4 แสดงการจ้างงานที่เพิ่มขึ้นในเขตกรุงเทพมหานคร ในช่วงปี 2513-2532 แยกตามรายจังหวัด.....	24
3.5 แสดงปริมาณที่อยู่อาศัยในเขต กทม.และปริมณฑล (ณ ธันวาคม 2533).....	26
3.6 แสดงจำนวนครัวเรือนที่ได้จากการประมาณการในช่วงแผนพัฒนา ฯ ฉบับที่ 7 แยกตามประเภทของครัวเรือน.....	34
3.7 แสดงระดับรายได้ของครัวเรือนในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในช่วงแผน พัฒนา ฯ ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2535-2539).....	35
3.8 แสดงความต้องการที่อยู่อาศัยเบื้องต้น (Housing Needs) ในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ในช่วงแผนพัฒนา ฯ ฉบับที่ 7 (พ.ศ.2535-2539).....	36
3.9 แสดงความต้องการที่อยู่อาศัยเบื้องต้น (Housing Needs) จำแนกตามระดับ ราคาที่อยู่อาศัย ในช่วงแผนพัฒนา ฯ ฉบับที่ 7 (พ.ศ.2535-2539).....	37
3.10 ระดับรายได้และการคาดประมาณราคาที่อยู่อาศัยที่ครัวเรือนจะสามารถจ่ายได้ และจำนวนความต้องการในปี 2535 (ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล)...	39
3.11 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประเภทที่อยู่อาศัยและราคาบ้านกับรายได้ครัวเรือน..	40

## สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า	
4.1	แสดงเขตการปกครองและจำนวนพื้นที่ในเขตบางรัก.....	41
4.2	แสดงอาคารสำนักงานที่สร้างขึ้นในเขตบางรัก ปี พ.ศ. 2505-2535.....	42
4.3	แสดงจำนวนอาคารสำนักงานและพื้นที่สำนักงานแต่ละพื้นที่ในเขต กรุงเทพมหานคร.....	46
4.4	แสดงการกระจายตัวของอาคารสำนักงานในเขตบางรัก ปี พ.ศ. 2505-2538..	60
4.5	แสดงจำนวนพื้นที่อาคารสำนักงานในเขตบางรัก.....	64
4.6	แสดงเพศของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม.....	68
4.7	แสดงช่วงอายุของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม.....	70
4.8	แสดงสถานภาพสมรสของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม.....	70
4.9	แสดงระดับการศึกษาของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม.....	73
4.10	แสดงสาขาวิชาที่เรียนจบของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม.....	75
4.11	แสดงสถาบันการศึกษาที่เรียนจบของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม.....	75
4.12	แสดงภูมิลำเนาเดิมของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม.....	76
4.13	แสดงการอยู่อาศัยร่วมกันของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม.....	78
4.14	แสดงการใช้บัตรเครดิตของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม.....	78
4.15	แสดงการใช้เครื่องอำนวยความสะดวกของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม.....	80
4.16	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างตำแหน่งหน้าที่และการใช้เครื่องอำนวยความสะดวก..	82
4.17	แสดงชนิดของงานสะสมของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม.....	84
4.18	แสดงชนิดของกีฬาของผู้ที่ทำงานในย่านสีลมนิยมเล่น.....	86
4.19	แสดงตำแหน่งหน้าที่การงานของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม.....	88
4.20	แสดงระดับรายได้ของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม.....	90
4.21	แสดงระยะเวลาการทำงานของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม.....	90
4.22	แสดงวิธีการเดินทางมาทำงานของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม.....	93
4.23	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างหน้าที่การงานและวิธีการเดินทาง.....	95
4.24	แสดงปัญหาในการเดินทางมาทำงานของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม.....	97

## สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
4.25 แสดงเขตที่อยู่อาศัยของผู้ทำงานในย่านสีลม.....	100
4.26 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างเขตที่อยู่อาศัยเดิมและเขตที่อยู่อาศัยใหม่ ของผู้ทำงานในย่านสีลม.....	102
4.27 แสดงลักษณะที่อยู่อาศัยของผู้ทำงานในย่านสีลม.....	104
4.28 แสดงลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยของผู้ทำงานในย่านสีลม.....	106
4.29 แสดงปัญหาของที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของผู้ทำงานในย่านสีลม.....	108
4.30 แสดงความคิดที่จะย้ายที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้ทำงานในย่านสีลม.....	110
4.31 แสดงการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้ทำงานในย่านสีลม.....	112
4.32 แสดงลักษณะที่อยู่อาศัยใหม่ที่ผู้ทำงานในย่านสีลมต้องการ.....	112
4.33 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความต้องการลักษณะที่อยู่อาศัยใหม่กับกับที่อยู่อาศัย ปัจจุบันของผู้ทำงานในย่านสีลม.....	115
4.34 แสดงจุดประสงค์ของการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ทำงานในย่านสีลม.....	118
4.35 แสดงทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยใหม่ที่ผู้ทำงานในย่านสีลมต้องการ.....	120
4.36 แสดงการรับรู้ข่าวสารในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้ทำงานในย่านสีลม...	120
4.37 แสดงผลของการจัดรายการส่งเสริมการขาย (ลด แจก แถม) ที่มีต่อการ ตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้ทำงานในย่านสีลม.....	123
4.38 แสดงปัจจัยต่าง ๆ ที่มีส่วนในการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้ทำงาน ในย่านสีลม.....	125
4.39 แสดงความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ในที่อยู่อาศัยของผู้ทำงาน ในย่านสีลม.....	127
4.40 แสดงระดับราคาที่อยู่อาศัยที่ผู้ทำงานในย่านสีลมคาดว่าจะซื้อ.....	129
4.41 แสดงความต้องการจำนวนขนาดพื้นที่ของบ้านเดี่ยว.....	133
4.42 แสดงความต้องการจำนวนชั้นของบ้านเดี่ยว.....	133
4.43 แสดงความต้องการจำนวนห้องนอนของบ้านเดี่ยว.....	136
4.44 แสดงความต้องการจำนวนห้องน้ำของบ้านเดี่ยว.....	136



ตารางที่	หน้า
4.45 แสดงความต้องการห้องคนใช้ ห้องน้ำคนใช้ และการยกระดับของบ้านเดี่ยว.....	139
4.46 แสดงความต้องการรูปแบบบ้านของบ้านเดี่ยว.....	139
4.47 แสดงความต้องการจำนวนขนาดพื้นที่ของบ้านแฝด.....	143
4.48 แสดงความต้องการจำนวนชั้นของบ้านแฝด.....	143
4.49 แสดงความต้องการจำนวนห้องนอนของบ้านแฝด.....	146
4.50 แสดงความต้องการจำนวนห้องน้ำของบ้านแฝด.....	146
4.51 แสดงความต้องการห้องคนใช้ ห้องน้ำคนใช้ และการยกระดับของบ้านแฝด.....	149
4.52 แสดงความต้องการรูปแบบบ้านของบ้านแฝด.....	149
4.53 แสดงความต้องการจำนวนขนาดพื้นที่ของทาวน์เฮ้าส์.....	153
4.54 แสดงความต้องการจำนวนชั้นของทาวน์เฮ้าส์.....	153
4.55 แสดงความต้องการคาน้ำ ชั้นลอย และการยกระดับของทาวน์เฮ้าส์.....	156
4.56 แสดงความต้องการรูปแบบบ้านของทาวน์เฮ้าส์.....	156
4.57 แสดงความต้องการจำนวนขนาดพื้นที่ของอาคารพาณิชย์.....	159
4.58 แสดงความต้องการจำนวนชั้นของอาคารพาณิชย์.....	161
4.59 แสดงความต้องการคาน้ำ ชั้นลอย และที่จอดรถของอาคารพาณิชย์.....	161
4.60 แสดงความต้องการจำนวนขนาดพื้นที่ของอาคารชุด.....	165
4.61 แสดงความต้องการลักษณะห้องของอาคารชุด.....	165
4.62 แสดงความต้องการจำนวนห้องน้ำอาคารชุด.....	168
4.63 แสดงความต้องการการตกแต่ง และที่จอดรถ 1 คัน / 1 ห้องของอาคารชุด...	168

สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิที่	หน้า
3.1 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนเพิ่มขึ้น ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล.....	28
3.2 แสดงรูปแบบการจัดสร้างที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล.....	29
3.3 แสดงประเภทที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นในปี พ.ศ.2530-2534.....	30
3.4 แสดงสัดส่วนของประเภทที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล.....	31
3.5 แสดงพื้นที่ที่มรการเพิ่มของที่อยู่อาศัยในปี พ.ศ.2534.....	32
4.1 แสดงจำนวนพื้นที่สำนักงานแต่ละพื้นที่ในเขตกรุงเทพมหานคร.....	47
4.2 แสดงจำนวนอาคารสำนักงานแต่ละพื้นที่ในเขตกรุงเทพมหานคร.....	48
4.3 แสดงจำนวนพื้นที่อาคารสำนักงานในเขตบางรัก.....	65
4.4 แสดงสัดส่วนพื้นที่ต่ออาคารสำนักงานในเขตบางรักแต่ละช่วงปี.....	66
4.5 แสดงเพศของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม.....	69
4.6 แสดงช่วงอายุของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม.....	71
4.7 แสดงสถานภาพสมรสของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม.....	72
4.8 แสดงระดับการศึกษาของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม.....	74
4.9 แสดงภูมิลำเนาของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม.....	77
4.10 แสดงการใช้บัตรเครดิตของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม.....	79
4.11 แสดงการใช้เครื่องอำนวยความสะดวกของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม.....	81
4.12 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างตำแหน่งหน้าที่และการใช้เครื่องอำนวยความสะดวก..	83
4.13 แสดงชนิดของงานสะสมของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม.....	85
4.14 แสดงชนิดของกีฬาของผู้ที่ทำงานในย่านสีลมนิยมเล่น.....	87
4.15 แสดงตำแหน่งหน้าที่การงานของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม.....	89
4.16 แสดงระดับรายได้ของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม.....	91
4.17 แสดงระยะเวลาการทำงานของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม.....	92
4.18 แสดงวิธีการเดินทางมาทำงานของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม.....	94
4.19 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างหน้าที่การงานและวิธีการเดินทาง.....	96

สารบัญแผนภูมิ (ต่อ)

แผนภูมิที่	หน้า
4.20 แสดงเขตที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม.....	101
4.21 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างเขตที่อยู่อาศัยเดิมและเขตที่อยู่อาศัยใหม่ ของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม.....	103
4.22 แสดงลักษณะที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม.....	105
4.23 แสดงลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม.....	107
4.24 แสดงปัญหาของที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม.....	109
4.25 แสดงความต้องการการย้ายที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม.....	111
4.26 แสดงลักษณะการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม.....	113
4.27 แสดงลักษณะที่อยู่อาศัยใหม่ที่ผู้ที่ทำงานในย่านสีลมต้องการ.....	114
4.28 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความต้องการลักษณะที่อยู่อาศัยใหม่กับกับที่อยู่อาศัย ปัจจุบันของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม.....	116
4.29 แสดงจุดประสงค์ของการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม.....	119
4.30 แสดงทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยใหม่ที่ผู้ที่ทำงานในย่านสีลมต้องการ.....	121
4.31 แสดงการรับรู้ข่าวสารในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม...	122
4.32 แสดงผลของการจัดรายการส่งเสริมการขาย (ลด แจก แถม) ที่มีต่อการ ตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม.....	124
4.33 แสดงปัจจัยต่าง ๆ ที่มีส่วนในการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้ที่ทำงาน ในย่านสีลม.....	126
4.34 แสดงความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ในที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงาน ในย่านสีลม.....	128
4.35 แสดงระดับราคาที่อยู่อาศัยที่ผู้ที่ทำงานในย่านสีลมคาดว่าจะซื้อ.....	130
4.36 แสดงความต้องการจำนวนขนาดพื้นที่ของบ้านเดี่ยว.....	134
4.37 แสดงความต้องการจำนวนชั้นของบ้านเดี่ยว.....	135
4.38 แสดงความต้องการจำนวนห้องนอนของบ้านเดี่ยว.....	137



แผนภูมิที่	หน้า
4.39 แสดงความต้องการจำนวนห้องน้ำของบ้านเดี่ยว.....	138
4.40 แสดงความต้องการห้องคนใช้ ห้องน้ำคนใช้ และการยกระดับของบ้านเดี่ยว....	140
4.41 แสดงความต้องการรูปแบบบ้านของบ้านเดี่ยว.....	141
4.42 แสดงความต้องการจำนวนขนาดพื้นที่ของบ้านแฝด.....	144
4.43 แสดงความต้องการจำนวนชั้นของบ้านแฝด.....	145
4.44 แสดงความต้องการจำนวนห้องนอนของบ้านแฝด.....	147
4.45 แสดงความต้องการจำนวนห้องน้ำของบ้านแฝด.....	148
4.46 แสดงความต้องการห้องคนใช้ ห้องน้ำคนใช้ และการยกระดับของบ้านแฝด.....	150
4.47 แสดงความต้องการรูปแบบบ้านของบ้านแฝด.....	151
4.48 แสดงความต้องการจำนวนขนาดพื้นที่ของทาวน์เฮ้าส์.....	154
4.49 แสดงความต้องการจำนวนชั้นของทาวน์เฮ้าส์.....	155
4.50 แสดงความต้องการคาดฟ้า ชั้นลอย และการยกระดับของทาวน์เฮ้าส์.....	157
4.51 แสดงความต้องการรูปแบบบ้านของทาวน์เฮ้าส์.....	158
4.52 แสดงความต้องการจำนวนขนาดพื้นที่ของอาคารพาณิชย์.....	160
4.53 แสดงความต้องการจำนวนชั้นของอาคารพาณิชย์.....	162
4.54 แสดงความต้องการคาดฟ้า ชั้นลอย และที่จอดรถของอาคารพาณิชย์.....	163
4.55 แสดงความต้องการจำนวนขนาดพื้นที่ของอาคารชุด.....	166
4.56 แสดงความต้องการลักษณะห้องของอาคารชุด.....	167
4.57 แสดงความต้องการจำนวนห้องน้ำอาคารชุด.....	169
4.58 แสดงความต้องการการตกแต่ง และที่จอดรถ 1 คัน / 1 ห้องของอาคารชุด...	170

สารบัญแผนที่

แผนที่ที่	หน้า
1.1 แสดงพื้นที่ศึกษา.....	4
4.1 แสดงเส้นทางการเดินทางในเขตบางรัก.....	51
4.2 แสดงที่ตั้งอาคารสำนักงานในเขตบางรัก ปี พ.ศ.2505-2515.....	52
4.3 แสดงที่ตั้งอาคารสำนักงานในพื้นที่ศึกษา ปี พ.ศ.2505-2525.....	53
4.4 แสดงที่ตั้งอาคารสำนักงานในเขตบางรัก ปี พ.ศ.2516-2525.....	54
4.5 แสดงที่ตั้งอาคารสำนักงานในพื้นที่ศึกษา ปี พ.ศ.2516-2525.....	55
4.6 แสดงที่ตั้งอาคารสำนักงานในเขตบางรัก ปี พ.ศ.2526-2535.....	56
4.7 แสดงที่ตั้งอาคารสำนักงานในพื้นที่ศึกษา ปี พ.ศ.2526-2535.....	57
4.8 แสดงที่ตั้งอาคารสำนักงานในเขตบางรัก ปี พ.ศ.2536-2538.....	58
4.9 แสดงที่ตั้งอาคารสำนักงานในพื้นที่ศึกษา ปี พ.ศ.2536-2538.....	59
4.10 แสดงที่ตั้งอาคารสำนักงานในเขตบางรัก ปี พ.ศ.2505-2538.....	61
4.11 แสดงที่ตั้งอาคารสำนักงานในพื้นที่ศึกษา ปี พ.ศ.2505-2538.....	62
4.12 แสดงพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นใน กรุงเทพมหานครชั้นกลาง และ กรุงเทพมหานครชั้นนอก.....	99