

การศึกษาการย้ายที่อยู่อาศัยในเขตสัมพันธวงศ์



นาย กิตติ บรรจงรัตนงาม

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต

ภาควิชาเคหการ

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2537

ISBN 974-583-729-6

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

I 1522442X

A STUDY OF RESIDENTIAL MOBILITY IN SAMPHANTHAWONG DISTRICT

Mr. Kittti Banchongratanagam

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

Department of Housing Development

Graduate School

Chulalongkorn University

1994

ISBN 974-583-729-6

หัวข้อวิทยานิพนธ์

การศึกษาการย้ายที่อยู่อาศัยในเขตสัมพันธวงศ์

โดย

นายกิตติ บรรจงรัตนงาม

ภาควิชา

เคหการ

อาจารย์ที่ปรึกษา

รองศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย



บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็น
ส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารบัณฑิต

.....
(ศาสตราจารย์ ดร.ถาวร วัชรากัย) คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....
(รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต) ประธานกรรมการ

.....
(รองศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย) อาจารย์ที่ปรึกษา

.....
(รองศาสตราจารย์ ดร.วีระ สัจกุล) กรรมการ

.....
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สันติ ฉันทวิลาสวงศ์) กรรมการ



กิตติ บรรจงรัตนงาม : การศึกษาการย้ายที่อยู่อาศัยในเขตสัมพันธวงศ์ (A STUDY OF RESIDENTIAL MOBILITY IN SAMPHANTHAWONG DISTRICT) อ.ที่ปรึกษา : รศ.ดร.บัณฑิต จุลาสัย, 131 หน้า. ISBN 974-583-729-6

เขตสัมพันธวงศ์เป็นชุมชนเก่าแก่ตั้งแต่สมัยกรุงรัตนโกสินทร์ตอนต้น และมีการพัฒนาเป็นย่านพาณิชย์กรรมที่สำคัญจวบจนปัจจุบัน ลักษณะการใช้ที่ดินเป็นแบบผสมผสาน และเป็นอาคารพาณิชย์พักอาศัยหรือตึกแถว เป็นส่วนใหญ่ เดิม เขตสัมพันธวงศ์เป็นพื้นที่มีจำนวนประชากรอาศัยอยู่อย่างหนาแน่นทั่วบริเวณ แต่ในทศวรรษที่ผ่านมาจำนวนประชากรลดลง มีการย้ายออกมากกว่าย้ายเข้า

การวิจัยในครั้งนี้มีจุดมุ่งหมาย เพื่อศึกษาลักษณะการย้ายถิ่น การอพยพ และการเปลี่ยนแปลงในเรื่องที่อยู่อาศัย ปัจจัยและเหตุผลในการย้ายที่อยู่อาศัยในเขตสัมพันธวงศ์ โดยวิธีการสำรวจด้วยแบบสอบถาม ใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบแบ่งชั้น และจำแนกกลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามตามประเภทที่อยู่อาศัย 2 กลุ่ม คือ ผู้ที่พักอาศัยในตึกแถวเป็นกลุ่มสำคัญ และผู้ที่พักอาศัยในอาคารชุดพักอาศัยหรือแฟลตเป็นกลุ่มรอง

ผลการวิจัยมีสาระสำคัญคือ กลุ่มผู้ที่พักอาศัยในเขตสัมพันธวงศ์ ไม่เคยย้ายที่อยู่อาศัยมาก่อน มีจำนวนมากกว่ากลุ่มที่เคยย้ายที่อยู่อาศัยมาแล้ว เหตุผลสำหรับผู้ไม่ต้องการย้ายที่อยู่อาศัยเพราะอยู่อาศัยมาตั้งแต่แรกเกิด ทำเลการค้าดี และ มีความสะดวกในการเดินทางไปยังสถานที่อื่น ๆ ตามลำดับ สำหรับเหตุผลของผู้เคยย้ายที่อยู่อาศัยเดิมมาแล้วนั้น กับ เหตุผลผู้ที่ได้ย้ายที่พักอาศัยออกไปแล้วมีลักษณะเหมือนกัน คือ ขนาดที่อยู่อาศัยเดิมแออัดคับแคบเกินไป และสภาพบริเวณละแวกที่อยู่อาศัยเดิมแออัดเกินไป สำหรับการย้ายที่อยู่อาศัยในอนาคตพบว่ามีกลุ่มผู้ที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยออกไป เรียงลำดับความสำคัญคือ 1. ต้องการมีที่ดินและอาคารเป็นของตนเอง 2. ต้องการพักอาศัยในสภาพแวดล้อมดี 3. มีความสะดวกในการเดินทางไปยังสถานที่อื่น ๆ รูปแบบที่อยู่อาศัยที่ต้องการย้าย ได้แก่ บ้านเดี่ยว ตึกแถว และอาคารชุดพักอาศัยหรือแฟลตตามลำดับ

ภาควิชา.....เคหการ
สาขาวิชา.....เคหการ
ปีการศึกษา.....2536

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

C435167 : MAJOR HOUSING
KEY WORD: RESIDENTIAL MOBILITY / SAMPHANTHAWONG

KITTI BANCHONGRATANAGAM : A STUDY OF RESIDENTIAL MOBILITY IN
SAMPHANTHAWONG DISTRICT. THESIS ADVISOR : ASSO. PROF. BUNDIT
CHULASAI, Ph.D. 131 pp. ISBN 974-583-729-6



Samphanthawong is an ancient community, established since the early Ratanakosin period and later developed into a very important commercial area up until now. It presents a mixed landuse, with a lot of shophouses or row houses. Samphanthawong has had a large density of population throughout the district, but in the past decades its population has been decreasing. The number of those who move out exceeds the number of those who move in.

The research aims at the study of the residential mobility in Samphanthawong district as well as its factors and reasons. Its methods are distributing questionnaires, using stratified random sampling and classifying the respondents into two groups by their accommodations : ones who live in row houses, which are the major group, and ones who live in condominiums or flat houses, which are the minor group.

The research found that there are more people who have never moved anywhere than those who have once moved. The reasons why they didn't wish to move is respectively that they have been living there since they were born, that their business prospers and that the transportation is convenient. Those who have once moved and those who have moved out from the district share the same reasons. They found that their old house is rather dilapidated and over crowded and so is its environmental physical condition. Concerning the prospective moving, there are a lot more people who plan to move out than those who don't the reasons for the first group are as follow, by significance : 1. desire to own one's land and house 2. desire for the better environment 3. desire for better accessibility. The types of habitation in desire are respectively single-detached houses, row houses and condominiums or flat houses.

ภาควิชา.....
เคหการ

สาขาวิชา.....
เคหการ

ปีการศึกษา.....
2536

ลายมือชื่อนิสิต.....
[Signature]

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....
[Signature]

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....
—



กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ได้สำเร็จลุล่วงไปด้วยความช่วยเหลืออย่างดียิ่งของ
รองศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ และ อาจารย์
ดร.พนิชา สังข์เพชร ซึ่งท่านทั้งสองได้ให้คำแนะนำและข้อคิดเห็นต่าง ๆ ของ
การวิจัยมาด้วยดีตลอด ขอกราบขอบคุณ รองศาสตราจารย์ มานพ พงศ์ทัต
ประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ รองศาสตราจารย์ ดร.วีระ สัจกุล และ
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สันติ ฉันทวิลาสวงศ์ กรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ซึ่งได้ให้
คำแนะนำและข้อคิดเห็นต่าง ๆ

ขอขอบพระคุณ คุณเอี่ยม กীরตะเมดินทร์ สมาชิกสภาเขตสัมพันธวงศ์
คุณสุวรรณ รัตนเมือง เลขาธิการเขตฯ คุณทรงพร สายสุวรรณ งานโยธา
สำนักงานเขตสัมพันธวงศ์ คุณพิสมัย แฉงพุกธา คุณปรพันธ์ ภูงามทอง
คุณวันเพ็ญ ชาวสอาด พี่น้องชาวสัมพันธวงศ์ที่ตอบแบบสอบถามทุก ๆ ท่าน และ
บัณฑิตวิทยาลัย ที่ให้ทุนอุดหนุนการวิจัยบางส่วน

ท้ายนี้ ผู้วิจัยใคร่ขอกราบขอบพระคุณ คุณปู่ บิดา มารดา ญาติพี่น้อง
และเพื่อน ๆ ของผู้วิจัยทุกท่านที่ให้กำลังใจแก่ผู้วิจัยมาตลอด ครูบาอาจารย์และ
ผู้ประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้ให้กับผู้วิจัยทุกท่าน ที่ทำให้ผู้วิจัยได้มีโอกาสในการ
ศึกษามาจนบัดนี้

กิตติ บรรจงรัตนงาม

สารบัญ



	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
กิตติกรรมประกาศ	ฉ
สารบัญตาราง	ช
สารบัญแผนภูมิ	ฅ
สารบัญภาพ	ท
บทที่ 1. บทนำ	1
ความสำคัญของปัญหา	1
วัตถุประสงค์ของการศึกษา	5
ขอบเขตการศึกษา	5
ระเบียบวิธีการดำเนินการวิจัย	5
พื้นที่ที่ใช้ในการศึกษา	6
ประชากรเป้าหมายและการสุ่มตัวอย่างประชากร	7
เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล	9
การวิเคราะห์ข้อมูล	11
แหล่งที่มาของข้อมูล	11
นิยามศัพท์สำคัญ	12
ข้อจำกัดในการศึกษา	16
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการวิจัย	17
บทสรุป	17
บทที่ 2. แนวความคิด ทฤษฎี และเอกสารการวิจัยที่เกี่ยวข้อง	19
ทฤษฎีและแนวความคิดที่เกี่ยวกับการย้ายถิ่นและกระบวนการย้ายถิ่น	20

สารบัญ (ต่อ)

บทที่

	หน้า
กระบวนการเปลี่ยนแปลงภายในเขตที่อยู่อาศัย	27
สาเหตุของการย้ายที่อยู่อาศัย	28
แรงกระตุ้นอันช่วยให้เกิดการย้ายที่อยู่อาศัย	29
แรงต้านทานการย้ายที่อยู่อาศัย	31
วิจัยกรณีศึกษา ฐานะทางเศรษฐกิจและสังคมและเชื้อชาติ..	32
บทสรุป	35
บทที่ 3. สภาพทั่วไปของเขตสัมพันธวงศ์	36
ประวัติความเป็นมาของเขตสัมพันธวงศ์	36
ลักษณะทางกายภาพ	38
การใช้ที่ดิน	42
การใช้ที่ดินในอดีต	42
การใช้ที่ดินในปัจจุบัน	43
ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	44
ประชากร	48
บทสรุป	52
บทที่ 4. การวิเคราะห์ข้อมูล	53
ลักษณะทางสังคม	53
การใช้ประโยชน์อาคาร	55
การย้ายที่อยู่อาศัยเดิม	56
การย้ายที่อยู่อาศัยในอนาคต	57
ประเภทที่อยู่อาศัย	58
สถานที่ย้ายที่พักอาศัยออกไป	60
ระยะเวลาการพักอาศัย	62

สารบัญ (ต่อ)

บทที่

	หน้า
ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย	63
บุคคลที่มีอิทธิพลในการตัดสินใจย้ายที่อยู่อาศัย	65
ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจย้ายที่พักอาศัยเดิม	67
เหตุผลในการตัดสินใจย้ายที่อยู่อาศัยเดิม	67
ปัญหาสภาพแวดล้อมในที่อยู่อาศัยเดิม	69
ลำดับความสำคัญของสภาพแวดล้อมในที่อยู่อาศัยเดิม ...	71
ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจพักอาศัยในเขตสัมพันธวงศ์	72
เหตุผลในการตัดสินใจพักอาศัยในเขตสัมพันธวงศ์	72
ทัศนคติของผู้พักอาศัยในเขตสัมพันธวงศ์ที่มีต่อสภาพแวดล้อม	74
ลำดับความสำคัญของสภาพแวดล้อมที่พักอาศัยปัจจุบัน..	76
ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจย้ายที่พักอาศัยในอนาคต	77
เหตุผลในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยในอนาคต	77
ความคาดหวังต่อสภาพแวดล้อมในที่อยู่อาศัยในอนาคต...	79
ลำดับความสำคัญของสภาพแวดล้อมที่อยู่อาศัยในอนาคต	81
ปัจจัยที่มีผลต่อผู้ย้ายที่พักอาศัยออกไปแล้ว แต่ยังคงดำเนิน	
ธุรกิจอยู่	82
บทสรุป	84
บทที่ 5. สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ	86
การย้ายที่อยู่อาศัยในอดีต	86
การย้ายที่อยู่อาศัยในอนาคต	88
เหตุผลในการย้ายที่อยู่อาศัย	89
เหตุผลในการย้ายที่อยู่อาศัยในอดีต	89
เหตุผลในการย้ายที่อยู่อาศัยในอนาคต	90

สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
1	วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบแบ่งชั้นโดยแบ่งพื้นที่ที่ทาการศึกษาและประเภทที่อยู่อาศัยในเขตสัมพันธวงศ์	9
2	การเปลี่ยนแปลงของจำนวนประชากรในเขตสัมพันธวงศ์ ตั้งแต่ พ.ศ. 2530 ถึง พ.ศ. 2534	49
3	อัตราการเพิ่มของประชากรโดยธรรมชาติและการย้ายถิ่นสุทธิ เขตสัมพันธวงศ์ ปี 2521, 2525, 2530 และ 2534	51
4	จำนวนประชากรย้ายเข้า-ย้ายออกของเขตสัมพันธวงศ์ พ.ศ. 2533	51
5	ร้อยละของประชากรตัวอย่าง จำแนกตามเพศ	53
6	ร้อยละของประชากรตัวอย่าง จำแนกตามอายุ	54
7	ร้อยละของประชากรตัวอย่าง จำแนกจำนวนสมาชิกใน ครอบครัว	54
8	ร้อยละของการใช้ประโยชน์อาคาร	55
9	ร้อยละครอบครัวที่เคยย้ายและไม่เคยย้ายที่อยู่อาศัยเดิม..	56
10	ร้อยละครอบครัวที่คิดจะย้ายและไม่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัย ในอนาคต รวมทั้งครอบครัวที่ย้ายที่อยู่อาศัยออกไปแล้ว แต่ ยังคงดำเนินธุรกิจในพื้นที่อยู่	57
11	เปรียบเทียบที่อยู่อาศัยเดิม ปัจจุบัน อนาคต และย้ายที่พัก ออกจากเขตไปแล้ว	59
12	เปรียบเทียบบริเวณที่ตั้งของที่อยู่อาศัยเดิม อนาคต และ ที่ย้ายที่พักอาศัยออกจากเขตไปแล้ว	61
13	เปรียบเทียบระยะเวลาที่เคยอยู่ที่เดิม พักอาศัยปัจจุบัน คิดจะย้ายออกไปในอนาคต และระยะเวลาที่ย้ายออกไปแล้ว	62

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่		หน้า
14	เปรียบเทียบลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยเดิม ปัจจุบัน อนาคต และ ที่ย้ายที่พักออกไปแล้ว	64
15	บุคคลที่มีอิทธิพลในการตัดสินใจย้ายที่พักอาศัยเดิม อนาคต และที่ย้ายที่พักออกไปแล้ว	66
16	เหตุผลในการตัดสินใจย้ายและลำดับความสำคัญของ เหตุผลที่ย้ายจากที่อยู่อาศัยเดิม	68
17	ร้อยละของผู้ที่เคยย้ายที่พักอาศัยเดิม จำแนกตามปัญหา ของสภาพแวดล้อมและความรุนแรงของปัญหา	70
18	แสดงลำดับความสำคัญของสภาพแวดล้อมในที่อยู่เดิม	71
19	เหตุผลในการตัดสินใจพักอาศัยในเขตสัมพันธวงศ์	73
20	ร้อยละของผู้พักอาศัยในเขตสัมพันธวงศ์จำแนกตามความ พึงพอใจต่อสภาพแวดล้อม	75
21	แสดงลำดับความสำคัญของสภาพแวดล้อมในที่อยู่อาศัย ปัจจุบัน	76
22	เหตุผลในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยในอนาคต	78
23	ร้อยละของผู้ที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยในอนาคต จำแนกตาม ความคาดหวังต่อสภาพแวดล้อมที่พักอาศัย	80
24	แสดงลำดับความสำคัญของสภาพแวดล้อมในที่อยู่อาศัย อนาคต	81
25	เหตุผลในการตัดสินใจย้ายออกไปจากเขตสัมพันธวงศ์	83

สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิที่	หน้า
1 ร้อยละของการใช้ประโยชน์อาคาร	126
2 เปรียบเทียบประเภทที่อยู่อาศัยเดิม ปัจจุบัน อนาคต และ ที่ย้ายที่พักออกจากเขตโบแล้ว	126
3 เปรียบเทียบบริเวณที่ตั้งของที่อยู่อาศัยเดิม อนาคต และ ที่ย้ายที่พักออกจากเขตโบแล้ว	127
4 แสดงค่าระดับความรุนแรงของปัญหาสภาพแวดล้อม ที่พักอาศัยเดิม	128
5 แสดงค่าระดับความพึงพอใจต่อสภาพแวดล้อมที่พักอาศัย ในปัจจุบัน	129
6 แสดงค่าระดับความคาดหวังต่อสภาพแวดล้อมในอนาคต	130

สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
1	8
2	18
3	40
4	41
5	112
6	113
7	113
8	114
9	114
10	115
11	115
12	116
13	117
14	118
15	118
16	119
17	119

สารบัญภาพ (ต่อ)

ภาพที่		หน้า
18	สภาพที่อยู่อาศัยทรุดโทรมอย่างมากบริเวณริมคลองผดุงกรุงเกษม	120
19	ปัญหาความสะอาดและการจัดเก็บขยะบริเวณย่านตลาดเก่า ..	120
20	ทัศนียภาพทั่วไปของเขตสัมพันธวงศ์	121
