

ผลกระทบต่อผู้เช่าเดิมที่อยู่อาศัยในเขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
เมื่อมีการพัฒนาตามแผนแม่บท

นายสมจิต ชูเพชร



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2541

ISBN 974-331-313-3

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

THE IMPACTS TO EXISTING RESIDENTIAL TENANTS IN COMMERCIAL AREA
OF CHULALONGKORN UNIVERSITY ACCORDING TO NEW MASTERPLAN

Mr. Somchit Chupetch

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

Department of Housing

Graduate School

Chulalongkorn University

Academic Year 1998

ISBN 974-331-313-3

หัวข้อวิทยานิพนธ์ ผลกระทบต่อผู้เช่าเดิมที่อยู่อาศัยในเขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อมีการพัฒนาตามแผนแม่บท

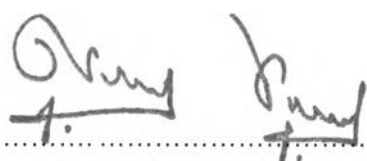
โดย นายสมจิต ชูเพชร

ภาควิชา เคหการ

อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย

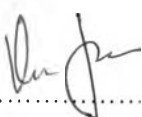
อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาวิทยาศาสตรบัณฑิต

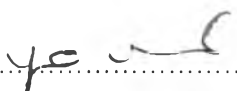

.....คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(ศาสตราจารย์ นายแพทย์ ศุภวัฒน์ ชุตินวงศ์)

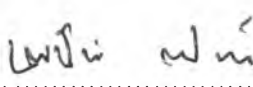
คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์


.....ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร. ชวลิต นิตยะ)


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


.....อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม
(รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร)


.....กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สุรพล จิวาลักษณ์)


.....กรรมการ
(อาจารย์ ดร. นพนันท์ ตาปนานนท์)

พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว

สมจิต ชูเพชร : ผลกระทบต่อผู้เช่าเดิมที่อยู่อาศัยในเขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อมีการพัฒนาตามแผนแม่บท(The Impacts to Existing Residential Tenants in Commercial area of Chulalonghorn University According to New Masterplan) อ. ที่ปรึกษา : รศ. ดร. บัณฑิต จุลาสัย, อ. ที่ปรึกษาร่วม : รศ. สุปรียา หิรัญโร, 163 หน้า. ISBN 974-331-313-3

การวิจัยในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาการอยู่อาศัยในปัจจุบันของผู้เช่าในอาคารพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย การศึกษาผลกระทบด้านกายภาพ สังคม และเศรษฐกิจของผู้เช่าที่อยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์ทราบข้อมูล ความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่บริเวณย่านอื่นในกรุงเทพมหานครและบริเวณปริมณฑล หรือย่านพัฒนาที่ดินตามแผนแม่บท ของผู้เช่าเมื่อมีการโยกย้าย

กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ คือ ผู้เช่าที่อยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย จำนวน 351 ตัวอย่าง โดยวิธีสำรวจด้วยแบบสอบถามการเก็บข้อมูลตัวอย่างใช้วิธีกำหนดโควต้าตามสัดส่วนของกลุ่มตัวอย่างซึ่งอาศัยอยู่ในอาคารพาณิชย์ ประมาณ 4,000 คูหา

ผลการศึกษาพบว่า ผู้เช่าที่อยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์มีอายุระหว่าง 31-60 ปี พักอาศัยในอาคารพาณิชย์ ตั้งแต่ 1 ถึง 4 คูหา มีการตัดแปลงต่อเติมหรือปรับปรุงอาคารเพื่ออำนวยความสะดวก สมาชิกครอบครัวมีประมาณ 4-6 คน ใช้อาคารพาณิชย์เป็นสถานที่ทำงาน โดยประกอบกิจการเฉพาะชั้นล่างและใช้ชั้นบนของอาคารในการอยู่อาศัย ระยะเวลาที่อยู่ในอาคารประมาณ 25 ปีขึ้นไป การครอบครองอาคารส่วนใหญ่เป็นลักษณะเจ้าของกิจการโดยเป็นผู้เช่าตรงจากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เหตุจูงใจในการใช้อาคารเป็นที่พักอาศัยเพราะมีความสะดวกในการประกอบธุรกิจ ทำให้ที่ตั้งของอาคารที่ใช้เหมาะสมกับการประกอบธุรกิจ ส่วนปัญหาที่มีผลต่อการอยู่อาศัยคือ ค่าเช่าแพง และระยะเวลาการเช่าสั้นเกินไป

ผลกระทบที่มีต่อผู้เช่าเมื่อมีการพัฒนาที่ดินตามแผนแม่บททางด้านกายภาพพบว่า ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ พื้นที่ที่ใสสะอาด ลักษณะที่อยู่อาศัยใหม่ ตลอดจนความไม่คุ้นเคยกับทำเลที่ตั้งและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ด้านสังคมพบว่า ห่างไกลสังคม เพื่อนบ้านกระทบกับลูกค้า แหล่งงาน สภาพจิตใจ ความรู้สึกและความสุข ด้านเศรษฐกิจพบว่า เกี่ยวกับการดำรงชีพ ค่าใช้จ่ายเพิ่ม รายได้ลด ความไม่มั่นคงทางการเงิน หรือปัญหานี้สิน ด้านความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่พบว่า มีความประสงค์อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯชั้นในย่านธุรกิจ โดยเลือกที่จะเช่าซื้อโครงการจัดสรร หรือเช่าระยะยาวจากเจ้าของเดิม รูปแบบที่เลือกยังคงเป็นอาคารพาณิชย์ เพราะทำเลที่ตั้งกับความเหมาะสมกับธุรกิจการค้า ในส่วนย่านพัฒนาที่ดินตามแผนแม่บท ผู้เช่าให้ความสนใจ ที่จะมาโครงการ แต่ตั้งใจจะเช่าซื้ออาคารพาณิชย์ตามแนวนนบรรทัดของเท่านั้น โดยระดับราคาเช่าซื้อได้ประมาณ 201-300 บาท ต่อตารางเมตร

หากพิจารณาสรุปโดยรวม ผู้เช่ามีความต้องการอยู่อาศัยประกอบการค้าในอาคารพาณิชย์อีกสักระยะเพราะมีวิถีชีวิตความผูกพันมานาน หากจะมีการพัฒนาที่ดินตามแผนแม่บทก็ยังคงต้องการที่จะอยู่ในพื้นที่เดิม โดยส่วนใหญ่เลือกอาคารพาณิชย์ริมถนนบรรทัดทอง (ฝั่งตะวันตก) ที่รองรับได้เพียง 280 คูหาเท่านั้น ซึ่งคงไม่เพียงพอความต้องการของผู้เช่าจึงเป็นเหตุให้เกิดผลกระทบในการอยู่อาศัยเมื่อจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยพัฒนาที่ดินตามแผนแม่บท

ภาควิชา เกษการ
สาขาวิชา เกษการ
ปีการศึกษา 2541

ลายมือชื่อผู้เสนอ
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

3971932225 : MAJOR Housing Development
KEY WORD:

Impacting / Residential Tenants / Commercial area / Chulalongkorn University / New Masterplan

Somchit Chupetch : The impacts to existing residential tenants in commercial area of

Chulalongkorn University according to new masterplan .Thesis adviser: Asso. Prof. Bundit Chulasai,

Ph. D. Thesis Co-Adviser : Ass. Prof . Supreecha Hirunro 163 pp. ISBN 974-331-313-3

The objectives of this research are for studying resident of existing tenants in commercial building of Chulalongkorn University and impacts on physicals, social, and economic to residential tenants in commercial building. The research also obtains new information on new residence demand in other area in Bangkok and vicinity area or land development area according to new master plan when removal.

Sampling group in this research consists of 351 residential tenants in commercial building of Chulalongkorn University by using questionnaire for information collection. Information was collected in quota sampling format by the ratio of 4,000 commercial buildings.

The result of the research shows that the residential tenants in commercial building are 31-60 years old and occupies 1-4 units. The building was modified to suit their convenience. There are 4-6 family members. They also work on the lower floor of commercial building and use the upper floor as residence they occupy commercial building for more than 25 years. The occupation is direct rental from Chulalongkorn University. The attraction in using the building as residence is convenient for work. The location is also suitable for business. Problem in residence is expensive rental fee and short rental period.

Physical impacts on land development to the tenants are the need on residence and facilities area, new characteristic of new residence as well as the location and unfamiliar with facilities. Social impacts are remote from neighborhood society, effect on customers, and business source as well as mental condition, feeling and happiness. Economic impacts are living matter, incremental of expenses, reduction of revenue, unstable in finance, and liability problem. Demand on new residence is to stay in inner Bangkok especially business area by choosing to buy from commercial project or to lease from the owner. The tenants prefer to choose the commercial building because the location is suitable for business. In term of land development according to masterplan, they interest to come but have intention to lease commercial building on Buntatong Road only. Suitable price is 201-300 Baht per sq.m.

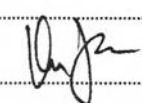
In overall summary, tenants want to stay and work in commercial building for a period of time because they are bound with this area for so long. If there were land development, they would like to stay in existing area and select commercial building along Buntatong Road (western side). Anyway, the area can handle only 280 units which still does not adequate for tenants' demand and will cause residential impact when Chulalongkorn University develops the area according to masterplan.

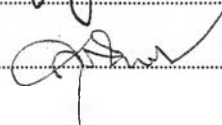
ภาควิชา.....เขตการ.....

สาขาวิชา.....เขตการ.....

ปีการศึกษา.....2541.....

ลายมือชื่อนิสิต.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

กิตติกรรมประกาศ



วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงได้ด้วยดี เนื่องจากได้รับความกรุณาอย่างดียิ่งจากบุคคลซึ่งมีพระคุณ ได้แก่ รศ. สุปรีชา หิรัญโร อาจารย์ที่ปรึกษาพร้อม รศ.มานพ พงศทัต อดีตหัวหน้าภาควิชาเคหการ รศ. ดร.บัณฑิต จุลาสัย หัวหน้าภาควิชาเคหการ เป็นผู้ที่ได้ให้คำแนะนำปรึกษาชี้แนวทางในการจัดทำวิทยานิพนธ์จนสำเร็จพร้อมคณะกรรมการที่ได้ให้เกียรติเป็นคณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ในครั้งนี้ สำหรับกลุ่มบุคคลที่ไม่ได้เอ่ยนาม คือ ท่านผู้ทรงคุณวุฒิ ที่ได้ปรึกษาให้ความเห็นแก้ไขหัวข้อวิทยานิพนธ์ก่อนที่จะสอบจนได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการภาควิชา ส่วนผู้ที่มีส่วนร่วมช่วยเหลือมาตลอดก็คงเป็นเจ้าหน้าที่ของภาควิชาเคหการและเพื่อนร่วมรุ่นรหัส 39 (C₉) ทุกคน ที่เป็นกำลังใจมาตลอด ส่วนที่ไม่ลืมพระคุณคือผู้อำนวยการสำนักงานจัดการทรัพย์สิน นางพรทิพย์ ภูติโยธิน ที่อนุญาตให้ลาศึกษาต่อในระดับนี้ได้ สุดท้ายผู้ที่เป็นทั้งกำลังใจ และพลังใจแห่งความพยายามจนผลสำเร็จคือบุตรสาว บุตรชาย ภรรยาสุดที่รัก และมารดาผู้ให้กำเนิด

จึงขอแสดงความขอบพระคุณอย่างสูง ขอให้คุณพระศรีรัตนตรัยช่วยคุ้มครอง ให้ประสบแต่ความสุข ความเจริญตลอดไป และ ขอพระบารมีของล้านเกล้า ทั้ง 2 รัชกาล จงดลบันดาล คุ้มครองให้มีสุขภาพแข็งแรง มีกำลังกายกำลังใจในการดำเนินชีวิต ตามปกติสุขตลอดไป

นายสมจิต ชูเพชร

ธันวาคม 2541

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
กิตติกรรมประกาศ	ฉ
สารบัญ	ช
สารบัญตาราง	ฅ
สารบัญภาพ	ญ
สารบัญแผนที่	ฐ
บทที่ 1 บทนำ	
1.1 ความเป็นมาและสาระสำคัญ	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา	3
1.3 ขอบเขตของการศึกษา	3
1.4 ข้อจำกัดของการศึกษา	4
1.5 นิยามคำศัพท์ที่สำคัญ	4
1.6 วิธีดำเนินการศึกษา	5
1.7 ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	5
 บทที่ 2 แนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	
แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง	12
2.1 แนวคิดเรื่องปัญหาสังคม	12
2.2 แนวคิดเรื่องความพึงพอใจในชีวิตของมนุษย์	14
2.3 แนวคิดเกี่ยวกับการย้ายที่อยู่อาศัย	16
2.4 แนวคิดเกี่ยวกับพฤติกรรมการเลือกที่อยู่อาศัย	18
2.5 ทฤษฎีวิถีจักรของอสังหาริมทรัพย์	21
2.6 แนวคิดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินและทำเลที่ตั้ง	23
งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	26

บทที่ 3	ลักษณะสภาพของพื้นที่ที่ทำการศึกษา	
3.1	ประวัติความเป็นมาของที่ดิน	27
3.2	ลักษณะการใช้ที่ดินในอดีตและปัจจุบัน	29
3.3	ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	30
3.4	โครงการจัดทำแผนแม่บท (Master Plan)	33
บทที่ 4	วิธีดำเนินการวิจัย	
4.1	การสำรวจและการศึกษาข้อมูลเบื้องต้น	54
4.2	ขนาดของกลุ่มตัวอย่าง	55
4.3	ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง	56
4.4	เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย	57
4.5	การเก็บรวบรวมข้อมูล	58
4.6	การวิเคราะห์ข้อมูล	59
บทที่ 5	ผลการวิเคราะห์ข้อมูล	
5.1	ข้อมูลลักษณะทั่วไปทางด้านกายภาพ สังคม และเศรษฐกิจ ของกลุ่มตัวอย่าง	60
5.2	ข้อมูลผลกระทบทางด้านกายภาพ สังคม และเศรษฐกิจ ของกลุ่มตัวอย่าง	74
5.3	ข้อมูลความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคต ของกลุ่มตัวอย่าง	100
5.4	ข้อมูลผลการสัมภาษณ์ของ ผู้ทรงคุณวุฒิและตัวแทนผู้ประกอบการจาก หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง	130
บทที่ 6	สรุปอภิปรายผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ	
6.1	สรุปผลการวิจัย	132
6.2	อภิปรายผลการวิจัย	139
6.3	ข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยต่อไป	141
	รายการอ้างอิง	143
	ภาคผนวก	145
	ประวัติผู้เขียน	163

สารบัญตาราง

		หน้า
ตารางที่ 4-1	ขนาดจำนวนของประชากรกลุ่มตัวอย่างที่เลือก	55
ตารางที่ 4-2	จำนวนของประชากรกลุ่มตัวอย่างที่เลือก	56
ตารางที่ 5-1	แสดงจำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามเพศ	60
ตารางที่ 5-2	แสดงจำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามอายุ	61
ตารางที่ 5-3	แสดงจำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามสถานภาพ	61
ตารางที่ 5-4	แสดงจำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามระดับการศึกษา	62
ตารางที่ 5-5	แสดงจำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามภูมิลำเนาเดิม	62
ตารางที่ 5-6	แสดงจำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามจำนวนชั้นอาคาร ที่อยู่อาศัย	63
ตารางที่ 5-7	แสดงจำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามจำนวนคูหาของ อาคารพาณิชย์	63
ตารางที่ 5-8	แสดงจำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามส่วนต่อเติมอาคาร พาณิชย์เพิ่มเติม	64
ตารางที่ 5-9	แสดงจำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามปีที่สัญญาเช่ากับ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยสิ้นสุด	64
ตารางที่ 5-10	แสดงจำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามจำนวนสมาชิกใน ครอบครัว	65
ตารางที่ 5-11	แสดงจำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามสถานที่ทำงาน	65
ตารางที่ 5-12	แสดงจำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามระยะเวลาอยู่อาศัยใน อาคารพาณิชย์	65
ตารางที่ 5-13	แสดงจำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามเหตุจูงใจในการเลือก อาศัยในอาคารพาณิชย์	66
ตารางที่ 5-14	แสดงจำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามปัญหาการอยู่อาศัยใน อาคารพาณิชย์	66
ตารางที่ 5-15	แสดงจำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามอาชีพ	67
ตารางที่ 5-16	แสดงจำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามสถานะการอยู่อาศัยใน อาคารพาณิชย์	67
ตารางที่ 5-17	แสดงจำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามการใช้ประโยชน์ในอาคาร พาณิชย์	68
ตารางที่ 5-18	แสดงจำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามลักษณะประกอบการค้า ...	68

สารบัญตาราง (ต่อ)

หน้า

ตารางที่ 5-19	แสดงจำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามอัตราค่าเช่าในปัจจุบัน ...	69
ตารางที่ 5-20	แสดงจำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามระดับรายได้ต่อเดือน.....	69
ตารางที่ 5-21	แสดงจำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามระดับรายได้ของครอบครัวต่อเดือน	70
ตารางที่ 5-22	แสดงจำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามเงินออมต่อเดือน	70
ตารางที่ 5-23	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างแจกแจงระหว่างสถานภาพการอยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์กับอาชีพ	71
ตารางที่ 5-24	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างแจกแจงระหว่างรายได้เฉลี่ยต่อเดือนกับอาชีพ	72
ตารางที่ 5-25	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างแจกแจงระหว่างจำนวนระยะเวลาอยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์กับอายุ	73
ตารางที่ 5-26	แสดงค่าเฉลี่ยของผลกระทบที่มีต่อผู้เช่าที่อาศัยในอาคารพาณิชย์ในด้านกายภาพ	74
ตารางที่ 5-27	แสดงจำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามระดับของผลกระทบด้านกายภาพ	75
ตารางที่ 5-28	แสดงค่าเฉลี่ยของผลกระทบที่มีต่อผู้เช่าอาศัยอยู่ในอาคารพาณิชย์ด้านสังคม	76
ตารางที่ 5-29	แสดงจำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามระดับของผลกระทบด้านสังคม	77
ตารางที่ 5-30	แสดงค่าเฉลี่ยของผลกระทบที่มีต่อผู้เช่าที่อาศัยอยู่ในอาคารพาณิชย์ด้านเศรษฐกิจ	78
ตารางที่ 5-31	แสดงจำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามระดับของผลกระทบด้านเศรษฐกิจ	79
ตารางที่ 5-32	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างแจกแจงระหว่างผลกระทบต่อการค้นหาที่อยู่อาศัยใหม่กับอาชีพ	80
ตารางที่ 5-33	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างแจกแจงระหว่างผลกระทบต่อการค้นหาที่อยู่อาศัยใหม่กับรายได้ครอบครัวต่อเดือน	80
ตารางที่ 5-34	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างแจกแจงระหว่างผลกระทบต่อการค้นหาที่อยู่อาศัยใหม่กับระยะเวลาในการอยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์	81
ตารางที่ 5-35	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างแจกแจงระหว่างผลกระทบต่อการค้นหาที่อยู่อาศัยใหม่กับลักษณะประกอบการค้า	82

ตารางที่ 5-36	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างแจกแจงระหว่างผลกระทบต่อการ ต้องการรูปแบบและพื้นที่ใช้สอยใหม่กับจำนวนสมาชิกในครอบครัว	82
ตารางที่ 5-37	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างแจกแจงระหว่างผลกระทบต่อการ ต้องการรูปแบบและพื้นที่ใช้สอยใหม่กับอาชีพ	83
ตารางที่ 5-38	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างแจกแจงระหว่างผลกระทบต่อในการ ต้องการรูปแบบและพื้นที่ใช้สอยใหม่กับ การใช้ประโยชน์ในอาคาร.....	83
ตารางที่ 5-39	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างแจกแจงระหว่างผลกระทบต่อการ ต้องการรูปแบบและพื้นที่ใช้สอยใหม่กับ ลักษณะการประกอบการค้า.....	84
ตารางที่ 5-40	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างแจกแจงระหว่างผลกระทบต่อความ สะดวกต่อการเข้าถึงกับ ลักษณะการประกอบการค้า.....	85
ตารางที่ 5-41	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างแจกแจงระหว่างผลกระทบต่อ สภาพที่ตั้งการค้า กับอาชีพ	86
ตารางที่ 5-42	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างแจกแจงระหว่างผลกระทบต่อ สภาพที่ตั้งการค้า กับลักษณะการประกอบการค้า	86
ตารางที่ 5-43	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างแจกแจงระหว่างผลกระทบต่อทำเล ย่านประกอบการค้ากับอาชีพ	87
ตารางที่ 5-44	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างแจกแจงระหว่างผลกระทบต่อทำเล ย่านประกอบการค้ากับลักษณะประกอบการค้า.....	88
ตารางที่ 5-45	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างแจกแจงระหว่างปัญหาด้านญาติ พี่น้องและเพื่อนบ้านใหม่กับรายได้ครอบครัว.....	88
ตารางที่ 5-46	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างแจกแจงระหว่างปัญหาด้านญาติ พี่น้องและเพื่อนบ้านใหม่กับอาชีพ	89
ตารางที่ 5-47	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างแจกแจงระหว่างลูกค้าไม่มี และไม่คุ้นเคยกับลักษณะการประกอบการค้า	90
ตารางที่ 5-48	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างแจกแจงระหว่างกระทบถึงสภาพ จิตใจกับระยะเวลาในการอยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์	91
ตารางที่ 5-49	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างแจกแจงระหว่างความคุ้นเคยกับ ที่อยู่เดิมกับระยะเวลาในการอยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์	91
ตารางที่ 5-50	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างแจกแจงระหว่างผลกระทบรายจ่าย เพิ่มขึ้นกับรายได้เฉลี่ยต่อเดือน	92

ตารางที่ 5-51	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างแจกแจงระหว่างผลกระทบรายจ่ายเพิ่มขึ้นกับลักษณะประกอบการค้า	92
ตารางที่ 5-52	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างแจกแจงระหว่างผลกระทบรายได้ลดกับรายได้เฉลี่ยต่อเดือน	93
ตารางที่ 5-53	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างแจกแจงระหว่างผลกระทบรายได้ลดกับลักษณะการประกอบการค้า	94
ตารางที่ 5-54	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างแจกแจงระหว่างผลกระทบต่อค่าครองชีพกับอาชีพ	95
ตารางที่ 5-55	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างแจกแจงระหว่างผลกระทบต่อค่าครองชีพกับรายได้ของครอบครัวต่อเดือน.....	95
ตารางที่ 5-56	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างแจกแจงระหว่างผลกระทบต่ออาชีพกับอาชีพ	96
ตารางที่ 5-57	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างแจกแจงระหว่างผลกระทบต่ออาชีพกับลักษณะประกอบการค้า	97
ตารางที่ 5-58	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างแจกแจงระหว่างผลกระทบต่อการประกอบการกับอาชีพ	97
ตารางที่ 5-59	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างแจกแจงระหว่างผลกระทบต่อการประกอบการกับลักษณะประกอบการค้า.....	98
ตารางที่ 5-60	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างแจกแจงระหว่างผลกระทบต่อการประกอบการกับอาชีพ	99
ตารางที่ 5-61	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างแจกแจงระหว่างผลกระทบต่อความไม่มั่นคงการเงินกับอาชีพ	99
ตารางที่ 5-62	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามการคิดหาที่อยู่อาศัยแห่งใหม่	100
ตารางที่ 5-63	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกวิธีกับการที่อยู่อาศัยแห่งใหม่	101
ตารางที่ 5-64	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามลักษณะที่อยู่อาศัยแห่งใหม่	101
ตารางที่ 5-65	ค่าลำดับความสำคัญเหตุที่เลือกลักษณะของที่อยู่อาศัยใหม่	102

สารบัญตาราง (ต่อ)

หน้า

ตารางที่ 5-66	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามย่านที่อยู่อาศัย แห่งใหม่ที่ต้องการ	103
ตารางที่ 5-67	ค่าลำดับความสำคัญเหตุที่เลือกที่อยู่อาศัยใหม่ตามย่านต่าง ๆ	104
ตารางที่ 5-68	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามการคิดที่มาโครงการ	105
ตารางที่ 5-69	ค่าลำดับความสำคัญเหตุที่ต้องมาโครงการพัฒนาที่ดินตามแผนแม่บท	105
ตารางที่ 5-70	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามการสนใจโครงการ ตามแผนแม่บท	106
ตารางที่ 5-71	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามลักษณะอาคารและ ย่านที่ให้ความสนใจ	106
ตารางที่ 5-72	ค่าลำดับความสำคัญเหตุที่เลือกเช่า/ซื้อ พื้นที่โครงการพัฒนาตาม แผนแม่บท	107
ตารางที่ 5-73	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามราคาของอาคารที่ คาดว่าจะซื้อได้	108
ตารางที่ 5-74	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามสถานที่ที่จะเก็บไว้โดย ไม่ต้องย้ายหรือรื้อออก	108
ตารางที่ 5-75	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามบริเวณย่านที่ควรได้รับ พัฒนาก่อน	109
ตารางที่ 5-76	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามการเห็นด้วยกับไม่ เห็นด้วยกับโครงการพัฒนาที่ดิน	109
ตารางที่ 5-77	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง แจกแจงระหว่างข้อมูลในการที่ จะหาที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ กับลักษณะประกอบการ.....	110
ตารางที่ 5-78	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง แจกแจงระหว่างข้อมูลการไม่ได้รับ ต่อสัญญามีส่วนในการที่จะหาที่อยู่อาศัยแห่งใหม่กับอาชีพ	111
ตารางที่ 5-79	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง แจกแจงระหว่างข้อมูลการ ไม่ได้รับต่อสัญญาเช่ามีส่วนในการที่จะหาที่อยู่อาศัยแห่งใหม่กับลักษณะการ ประกอบการค้า	112
ตารางที่ 5-80	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง แจกแจงระหว่างข้อมูลวิถีในการโยก ย้ายหรือการหาที่อยู่อาศัยแห่งใหม่กับอาชีพ	113

ตารางที่ 5-81	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างแจกแจงระหว่างข้อมูลวิธีในการโยกย้ายหรือการหาที่อยู่อาศัยแห่งใหม่กับรายได้ของครอบครัว	114
ตารางที่ 5-82	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างแจกแจงระหว่างข้อมูลลักษณะประเภทที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ที่จะซื้อกับอาชีพ	114
ตารางที่ 5-83	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างแจกแจงระหว่างข้อมูลลักษณะประเภทที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ที่มีโครงการจะซื้อกับลักษณะประกอบการค้า ...	115
ตารางที่ 5-84	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างแจกแจงระหว่างข้อมูลราคาที่จะเช่า/ซื้อพื้นที่ในโครงการกับอัตราค่าเช่าอาคารพาณิชย์ปัจจุบันโดยประมาณ	116
ตารางที่ 5-85	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างแจกแจงระหว่างข้อมูลย่านที่อยู่อาศัยใหม่ที่ต้องการกับภูมิลำเนาเดิม	117
ตารางที่ 5-86	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างแจกแจงระหว่างข้อมูลย่านที่อยู่อาศัยใหม่ที่ต้องการอยู่ในย่านใดกับอาชีพ.....	118
ตารางที่ 5-87	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างแจกแจงระหว่างข้อมูลย่านที่อยู่อาศัยใหม่ที่ต้องการอยู่ในย่านใดกับลักษณะประกอบการค้า	119
ตารางที่ 5-88	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างแจกแจงระหว่างข้อมูลความคิดในที่จะมาโครงการกับอายุ	120
ตารางที่ 5-89	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างแจกแจงระหว่างข้อมูลความคิดในที่จะมาโครงการกับอาชีพ	120
ตารางที่ 5-90	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างแจกแจงระหว่างข้อมูลความสนใจที่จะเช่า/ซื้อโครงการกับสถานที่ทำงานในปัจจุบัน	121
ตารางที่ 5-91	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างแจกแจงระหว่างข้อมูลความสนใจที่จะเช่า/ซื้อโครงการกับอาชีพ	121
ตารางที่ 5-92	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างแจกแจงระหว่างข้อมูลความสนใจที่จะเช่า/ซื้อโครงการกับรายได้เฉลี่ยต่อเดือน	122
ตารางที่ 5-93	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างแจกแจงระหว่างข้อมูลความสนใจที่จะเช่า/ซื้อโครงการกับระยะเวลาอยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์	122
ตารางที่ 5-94	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างแจกแจงระหว่างข้อมูลความสนใจที่จะเช่า/ซื้อโครงการกับการใช้ประโยชน์ในอาคารพาณิชย์	123

สารบัญตาราง (ต่อ)

หน้า

ตารางที่ 5-95	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างแจกแจงระหว่างข้อมูลความสนใจ โครงการที่จะเช่า/ซื้อ กับลักษณะการประกอบการค้า	124
ตารางที่ 5-96	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างแจกแจงระหว่างข้อมูลความสนใจ โครงการที่จะเช่า/ซื้อ กับอาชีพ	125
ตารางที่ 5-97	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างแจกแจงระหว่างข้อมูลความสนใจ โครงการที่จะเช่า/ซื้อ กับการไม่ต่อสัญญาเช่ามีส่วนในการที่จะหาที่อยู่อาศัย แห่งใหม่	125
ตารางที่ 5-98	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างแจกแจงระหว่างข้อมูลลักษณะ ประเภท อาคารเช่า/ซื้อ กับลักษณะการประกอบการค้า	126
ตารางที่ 5-99	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างแจกแจงระหว่างข้อมูลราคาของ อาคารหรือพื้นที่โครงการที่จะเช่า/ซื้อ กับรายได้ต่อเดือน	127
ตารางที่ 5-100	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างแจกแจงระหว่างข้อมูลราคาของ อาคารหรือพื้นที่โครงการที่จะเช่า/ซื้อ กับรายได้ของครอบครัวต่อเดือน	127
ตารางที่ 5-101	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างแจกแจงระหว่างข้อมูลราคา ที่จะเช่า/ซื้อ พื้นที่ในโครงการกับลักษณะประกอบการค้า	128
ตารางที่ 5-102	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างแจกแจงระหว่างข้อมูลราคา ที่จะเช่า/ซื้อ พื้นที่ในโครงการกับอัตราค่าเช่าในปัจจุบัน	129
ตารางที่ 5-103	แสดงข้อมูลของผู้ทรงคุณวุฒิและตัวแทนผู้ประกอบการที่สัมภาษณ์	130
ตารางที่ 5-104	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ทรงคุณวุฒิและตัวแทนผู้ประกอบการที่ สัมภาษณ์	131
ตารางที่ 5-105	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ทรงคุณวุฒิหรือตัวแทนและผู้ประกอบการที่ สัมภาษณ์	131

สารบัญภาพ

	หน้า
ภาพที่ 1.1	แสดงพื้นที่บริเวณเขตพาณิชย์ (สามย่าน) 9
ภาพที่ 1.2	แสดงพื้นที่บริเวณเขตพาณิชย์ (สะพานเหลือง) 10
ภาพที่ 1.3	แสดงพื้นที่บริเวณเขตพาณิชย์ (สวนหลวง) 11
ภาพที่ 3.1	โฉนดที่ดินเลขที่ 2057 (หน้า 1) 43
ภาพที่ 3.2	โฉนดที่ดินเลขที่ 2057 (หน้า 2) 44
ภาพที่ 3.3	สัญญาเช่าอาคารพาณิชย์ (หน้า 1) 45
ภาพที่ 3.4	สัญญาเช่าอาคารพาณิชย์ (หน้า 2) 46
ภาพที่ 3.5	แสดงถนนบรรทัดทองและแนวอาคารพาณิชย์ 47
ภาพที่ 3.6	แสดงเขตที่ดินตามแนวคลองสวนหลวง 47
ภาพที่ 3.7	แสดงเขตที่ดินระหว่างเขตพาณิชย์กับเขตการศึกษา ตามแนวถนนจุฬาฯ 9 . 48
ภาพที่ 3.8	แสดงถนนจุฬาฯ 5 เชื่อมระหว่างถนนพระราม 1 และ ถนนพระราม 4 48
ภาพที่ 3.9	แสดงเขตที่ดินระหว่างเขตพาณิชย์กับสนามกีฬาแห่งชาติ (กรมพลศึกษา) ตามแนวถนนจุฬาฯ 5 49
ภาพที่ 3.10	แสดงเขตที่ดินระหว่างเขตพาณิชย์กับเขตการศึกษา ตามแนวถนนจุฬาฯ 42 49
ภาพที่ 3.11	แสดงทางรถไฟฟ้าธนายงผ่านเขตพาณิชย์ด้านถนนพระราม 1 (หน้าสนามกีฬาแห่งชาติและสี่แยกเจริญผล) 50
ภาพที่ 3.12	แสดงรถไฟฟ้ามหานครผ่านเขตพาณิชย์ด้านถนนพระราม 4 (สามย่านและสะพานเหลือง) 50

สารบัญแนบที่

หน้า

แผนผังที่ 1.1	แสดงพื้นที่เขตพาณิชย์ในเขตปทุมวัน	6
แผนผังที่ 1.2	แสดงเขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	7
แผนผังที่ 1.3	แสดงเขตพื้นที่ที่ศึกษาและมุมมองถ่าย	8
แผนผังที่ 2.3	แสดงวงจรวัฏจักรของอสังหาริมทรัพย์.....	23
แผนผังที่ 3.1	แสดงแผนแม่บท (Master Plan) บริเวณเขตพาณิชย์ของจุฬา ฯ	51
แผนผังที่ 3.2	แสดงองค์ประกอบในโครงการแผนแม่บท (Master Plan)	52
แผนผังที่ 3.3	แสดงย่านการพัฒนาในโครงการแผนแม่บท (Master Plan)	53