

## บทที่ 3

### สภาพของเขตดินแดง

ในบทนี้จะทำการศึกษาภาพรวมของเขตดินแดง ทำเลที่ตั้ง การคมนาคมและระบบโครงข่ายถนน ระบบคมนาคมขนส่ง การใช้ที่ดิน สภาพทั่วไปของอาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า สภาพทางเศรษฐกิจ และสภาพทางสังคม เพื่อใช้เป็นข้อมูลพื้นฐาน ในการศึกษาด้านรูปแบบทางกายภาพของอาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า ต่อไป

#### 3.1 สภาพทั่วไปของเขตดินแดง

##### 3.1.1 ประวัติความเป็นมาของเขตดินแดง

เขตดินแดง สมัยจอมพล ป.พิบูลสงคราม ได้มีการสร้างทางด้วยดินลูกรังจากอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิถึงสามเหลี่ยมดินแดงและสร้างต่อไปจนถึงโรงเรียนพร้อมพรรณในปัจจุบัน ดังนั้นเมื่อรถวิ่งผ่านไปมาก็จะมีฝุ่นสีแดงฟุ้งกระจายไปทั่วประชาชนจึงเรียกขานถนนสายนี้ว่า"ถนนดินแดง" จากเดิมพื้นที่เป็นถนนดินลูกรังสีแดง และกองขยะรวมทั้งสิ่งปฏิกูลต่างๆ ปัจจุบันพื้นที่เขตได้เป็นที่ตั้งของส่วนราชการต่างๆที่สำคัญหลายแห่ง เช่น ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร 2 วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร สถานีวิทย์กระจายเสียงแห่งประเทศไทย ฯลฯ

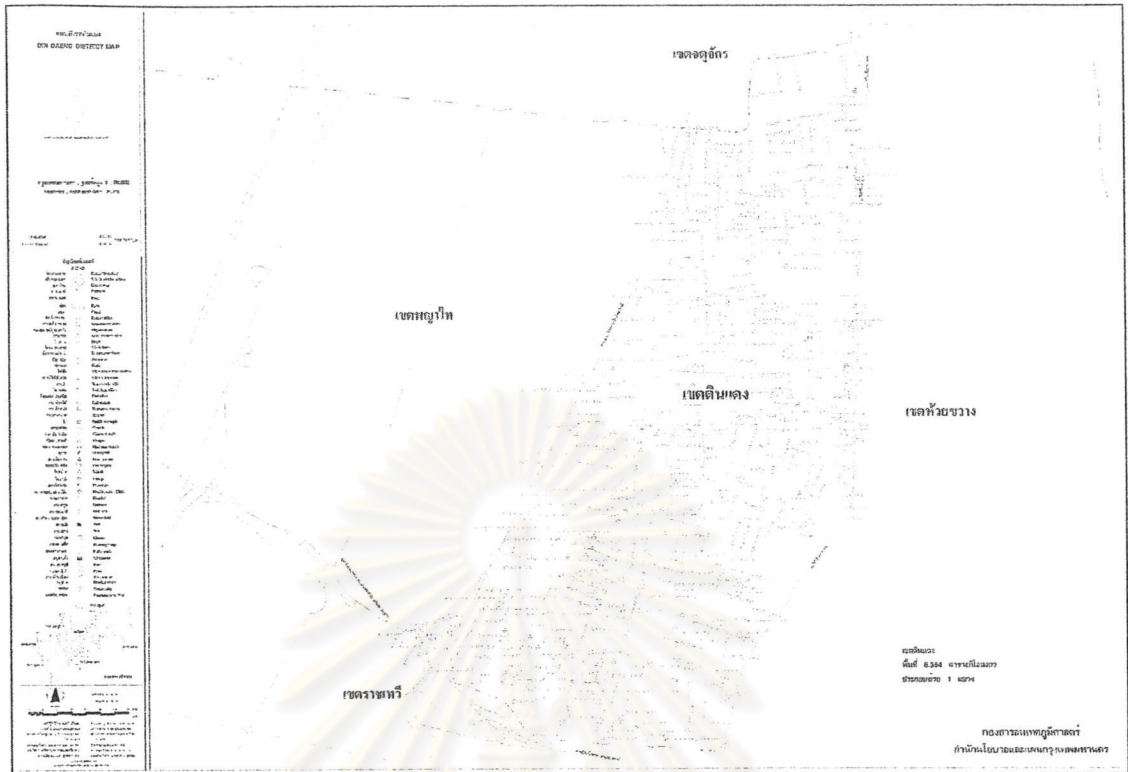
เดิมพื้นที่เขตดินแดงเป็นสาขาของเขตห้วยขวาง ต่อมาผู้บริหารกรุงเทพมหานครเห็นว่า ห้วยขวาง พญาไท และเขตราชเทวีมีอาณาเขตกว้างขวาง และมีพลเมืองอยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น ประชาชนไม่ได้รับความสะดวกในการเดินทางมาติดต่อราชการที่สำนักงานเขต ดังนั้นเพื่อประโยชน์ในการบริการการ ปกครองและการอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนในท้องที่กรุงเทพมหานครจึงดำเนินการเสนอตั้งสำนักงานเขตดินแดง ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ฉบับลงวันที่ 8 ตุลาคม 2536 ให้มีผลตั้งแต่วันที่ 14 มกราคม 2537 เป็นต้นไป โดยมีพื้นที่ปกครอง 8.354 ตารางกิโลเมตร

##### 3.1.2 ทำเลที่ตั้งและอาณาเขตติดต่อ

เขตดินแดง มีเนื้อที่ประมาณ 8.354 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 522.125 ไร่ ประกอบด้วย 1 แขวง คือแขวงดินแดง

อาณาเขตติดต่อ เขตดินแดง ตั้งอยู่ในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร มีอาณาเขตติดต่อดังนี้

- ทิศเหนือ ติดต่อกับเขตลาดพร้าว ใช้กึ่งกลางคลองน้ำแก้ว เป็นเส้นแบ่งอาณาเขต
- ทิศใต้ติดต่อกับ เขตราชเทวี ใช้แนวกึ่งกลาง คลองแสนแสบ เป็นเส้นแบ่งอาณาเขต
- ทิศตะวันออก ติดต่อกับเขตห้วยขวาง มีถนนรัชดาภิเษก เป็นเส้นแบ่งอาณาเขต
- ทิศตะวันตก ติดต่อกับ เขตพญาไท มีถนนวิภาวดีรังสิต เป็นเส้นแบ่งอาณาเขต



ที่มา : กรมการขนส่งทางบก สำนักงานนโยบายและแผนการขนส่งและจราจร  
 รูปภาพที่ 3.1 แสดงแผนที่เขตติณสรวงและอาณาเขตติดต่อ

### 3.1.3 การคมนาคมและระบบโครงข่ายถนน

#### ก) ระบบทางด่วน

- ทางด่วนดินแดง - ดอนเมือง (ดอนเมืองโทลเวย์) เขตดินแดง ตั้งอยู่ใกล้กับจุดขึ้น - ลง ระบบทางด่วนดอนเมืองโทลเวย์ ที่บริเวณปลายถนนวิภาวดีรังสิต ทำให้เขตดินแดงมีศักยภาพในการติดต่อกับพื้นที่ทางตอนเหนือของกรุงเทพมหานคร และจังหวัดใกล้เคียงอย่างมีประสิทธิภาพ
- ทางด่วนเฉลิมมหานครหรือทางด่วนชั้นที่ 1 เขตดินแดงตั้งอยู่ใกล้กับจุดขึ้น - ลง ของระบบทางด่วนชั้นที่ 1 ที่ปลายถนนวิภาวดีรังสิตบริเวณสามเหลี่ยมดินแดง และมีปลายทางที่ถนนบางนา - ตราด แลถนนธนบุรี - ปากท่อ นอกจากนี้ยังเชื่อมต่อกับระบบทางด่วนชั้นที่ 2 มีปลายทางที่บริเวณถนนแจ้งวัฒนะ ซึ่งระบบทางด่วนทั้งสองนี้จะมีจุดขึ้น- ลง ระหว่างเส้นทางบริเวณชั้นในและเขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร อาทิ ถนนพระรามที่ 9 อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ ท่าเรือคลองเตย ถนนพระรามที่ 4 ถนนสุขุมวิท เป็นต้น จะเห็นได้ว่าเขตห้วยขวางเป็นเขตที่มีศักยภาพในการติดต่อเชื่อมโยงกับพื้นที่ต่างๆ ในกรุงเทพมหานครและบริเวณโดยรอบ โดยระบบทางด่วนอย่างมีประสิทธิภาพ

#### ข) ระบบถนน

**ถนนสายหลัก** เป็นถนนขนาดใหญ่มีความกว้าง 6 - 10 ช่องจราจรสร้างผ่านเขตดินแดงและบริเวณโดยรอบเป็นถนนที่มีความสำคัญ กล่าวคือเป็นถนนที่เชื่อมการคมนาคมระหว่างเขตต่างๆ โดยรอบ ดังนี้

- ถนนลาดพร้าว เป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กขนาด 6 ช่องจราจร ตัดผ่านทางด้านเหนือของเขตดินแดงของบริเวณแขวงสามเสนนอก
- ถนนวิภาวดีรังสิต เป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กขนาด 12 ช่องจราจร เป็นถนนสายหลักอีกสายหนึ่งที่มีอิทธิพลต่อการเจริญเติบโตและการพัฒนาพื้นที่เขตดินแดง เป็นอย่างมาก เพราะเป็นถนนสายหลักสู่ภาคเหนือและภาคตะวันออกเฉียงเหนือของประเทศ ตัดผ่านด้านตะวันตกของเขตดินแดง และรอยต่อระหว่างเขตดินแดงและเขตพญาไท
- ถนนรัชดาภิเษก เป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กขนาด 8 ช่องจราจร ตัดผ่านเขตดินแดนด้านตะวันออก เป็นเส้นแบ่งระหว่างเขตดินแดงและเขตห้วยขวาง ซึ่งเป็นถนนที่มีอิทธิพลต่อการเจริญเติบโตและการพัฒนาพื้นที่เขตห้วยขวางเป็นอย่างมาก



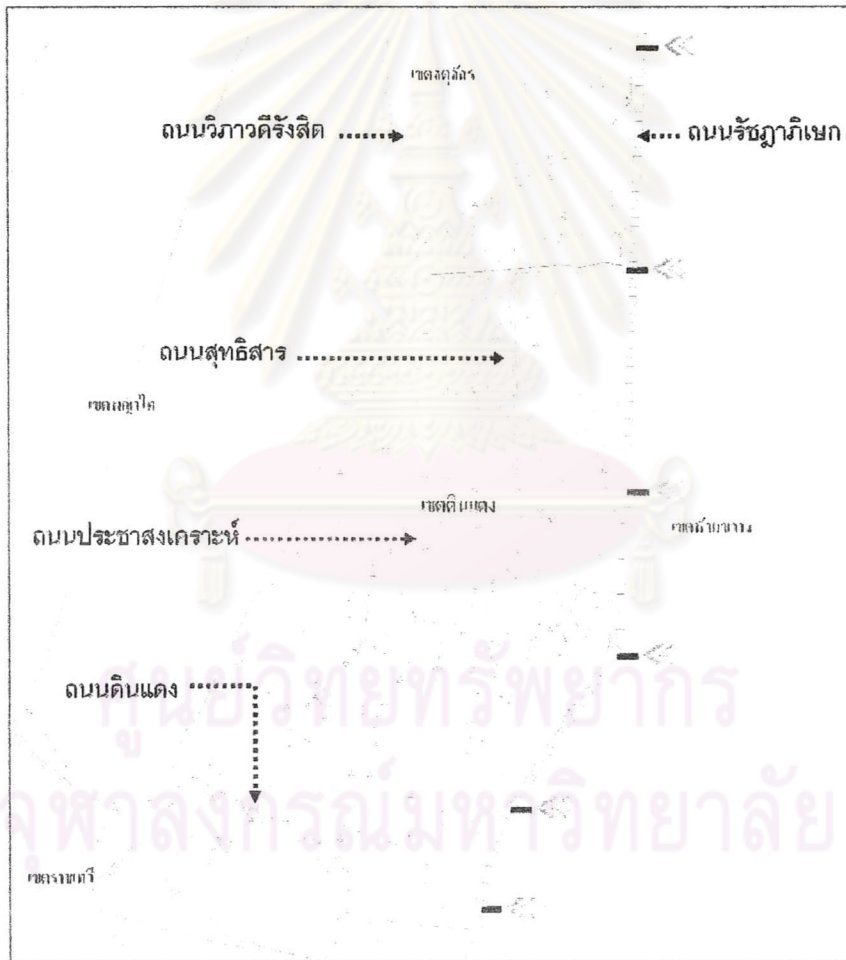
รูปภาพที่ 3.2 แสดงระบบถนนสายหลัก ถนนรัชดาภิเษก

**ถนนสาทรรอง** เป็นถนนขนาด 4-6 ช่องจราจร เป็นถนนที่เข้าสู่ภายในพื้นที่เขตดินแดง และเชื่อมต่อกับถนนสายหลัก โดยเฉพาะถนนวิภาวดีรังสิต และถนนรัชดาภิเษก

- ถนนประชาสงเคราะห์ นับเป็นถนนสายรองที่มีความสำคัญที่สุดในเขตดินแดง เนื่องจากเป็นถนนที่มีบทบาทในการเชื่อมการสัญจรภายในของเขตดินแดง
- ถนนสุทธิสารวินิจฉัย เป็นถนนสายรองอีกสายหนึ่งที่ติดกับถนนรัชดาภิเษก เชื่อมต่อการสัญจรระหว่างพื้นที่ทางด้านตะวันออก และด้านตะวันตกของถนนรัชดาภิเษก บริเวณตอนเหนือของเขตห้วยขวางและต่อเนื่องไปถึงเขตพญาไท
- ถนนประชาสุข เป็นถนนที่เชื่อมต่อระหว่างถนนสุทธิสารวินิจฉัย และถนนประชาสงเคราะห์ในแนวเหนือใต้ผ่านกลางพื้นที่ของเขตดินแดง
- ถนนอโศกดินแดง เป็นถนนสายรองเชื่อมถนนวิภาวดีรังสิต บริเวณ สามเหลี่ยมดินแดงกับถนนรัชดาภิเษก และถนนพระราม 9 บริเวณสี่แยก อ.ส.ม.ท.



รูปภาพที่ 3.3 แสดงระบบถนนสายรอง ถนนประชาสงเคราะห์



รูปภาพที่ 3.4 แผนที่แสดงระบบถนนสายหลัก และสายรอง ของพื้นที่เขตดินแดง

**ถนนสายย่อย** เป็นถนนที่ขนาดความกว้างของผิวจราจร 2-4 ช่องจราจรเปรียบเสมือนเส้นโลหิตฝอยเชื่อมต่อระหว่างถนนสายรองและถนนสายหลัก เป็นถนนที่เข้าสู่พื้นที่ชั้นในของเขตดินแดง และมีบทบาทใกล้ชิดกับผู้พักอาศัยในชุมชน มีลักษณะค่อนข้างแคบ ได้แก่

- ซอยดินทามะระ 40 (ซอยขอบฟ้า) เป็นถนนสายย่อยเชื่อมการคมนาคมบริเวณตอนเหนือของเขตดินแดง โดยแยกจากถนนพระราชราษฎรบำเพ็ญไปออกถนนสุทธิสารวินิจฉัย
- ซอยมหาวิทยาลัยหอการค้าไทย เป็นถนนสายย่อยแยกจากถนนประชาสงเคราะห์มีทางแยกย่อยไปออกซอยผาสุก ซอยสมปราวรณาและซอยอื่นๆ อีกหลายซอย
- ซอยข้างสถานทูตจีน เป็นถนนสายย่อยแยกจากถนนรัชดา บริเวณตอนใต้ของเขตห้วยขวางทางฝั่งตะวันตกข้างสถานทูตจีนเข้าสู่พื้นที่ชุมชนพักอาศัยชั้นในของเขตทั้งแขวงห้วยขวางและแขวงดินแดง และสามารถออกถนนประชาสงเคราะห์ได้เช่นกัน
- ซอยนาทอง เป็นถนนสายย่อยแยกจากถนนรัชดาภิเษก บริเวณตอนกลางของเขตดินแดงฝั่งตะวันตกเข้าสู่พื้นที่ชุมชนพักอาศัยและแหล่งงานโดยถนนซอย เนื่องจากเป็นถนนที่ตัดผ่านชุมชนและสามารถทะลุออกถนนประชาสงเคราะห์และพระราชราษฎรบำเพ็ญได้ จึงทำให้ซอยนาทองมีการจราจรคับคั่งตลอดวัน



รูปภาพที่ 3.5 แสดงระบบถนนย่อย ซอยมหาวิทยาลัยหอการค้าไทย

การคมนาคมและระบบโครงข่ายถนนในเขตดินแดงมีถนนวิภาวดี – รัชสิต และถนนรัชดาภิเษก เป็นถนนสายหลักที่มีบทบาทสำคัญและเป็นตัวชี้้นำการพัฒนาการใช้ที่ดินในเขตดินแดง – ห้วยขวางเป็นอย่างมาก กล่าวคือ ถนนวิภาวดีรัชสิตเป็นถนนทางหลวง (High Way) เชื่อมการคมนาคมทางภาคเหนือและภาคตะวันออกเฉียงเหนือของประเทศ ปลายถนนบริเวณสามเหลี่ยมดินแดงเป็นจุดขึ้น – ลง ทางด่วนซึ่งสามารถเชื่อมต่อโครงข่ายการคมนาคมได้ทั่วกรุงเทพมหานครและปริมาณพล นอกจากนี้ยังมีโครงการทางยกระดับดอนเมือง – โทลเวย์ ช่วยเสริมศักยภาพในการคมนาคมอย่างมีประสิทธิภาพ ส่วนถนนรัชดาภิเษก เป็นถนนสายหลักขนาดใหญ่ตัดผ่านด้านตะวันออกของพื้นที่เขตดินแดง และเป็นส่วนหนึ่งของระบบถนนวงแหวนชั้นใน ซึ่งเชื่อมต่อการคมนาคมในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานครมีข้อสังเกตบางประการของถนนสายนี้คือ ถนนรัชดาภิเษกจะมีข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างดัดแปลงอาคารบางประเภทริมถนนทั้งสองฟากภายในระยะ 15 เมตร จากเขตถนนทั้งสองฟาก จากถนนสายหลัก

ทั้งสองนี้จะมีถนนสายรองเป็นตัวเชื่อมโยง การคมนาคมสัญจรเข้าสู่แขวงต่างๆ ในเขตดินแดง อย่างทั่วถึง ถนนสายรองที่สำคัญ ได้แก่ ถนนประชาสงเคราะห์ ถนนสุทธิสารวินิจฉัยและถนนประชาสุข นอกจากนี้ถนนสายรองยังเป็นถนนที่เชื่อมต่อการคมนาคมระหว่างเขตต่างๆ โดยรอบ สำหรับถนนสายย่อยนั้น เป็นถนนที่นำเข้าสู่พื้นที่ชั้นในของเขต โดยเฉพาะถนนประชาสงเคราะห์ เป็นถนนสายรองที่มีบทบาทในการเชื่อมโยงการคมนาคมระหว่างพื้นดินในซอยของเขตดินแดง มากที่สุด และเมื่อกรุงเทพมหานครได้ปรับปรุงถนน ตรอกซอยเพื่อใช้เป็นทางลัดในการแก้ปัญหา การจราจรติดขัด โดยตัดเชื่อมกับถนนสายรองและถนนสายหลัก ทำให้ถนนสายย่อยพัฒนา ศักยภาพในตัวเอง ส่งผลให้เกิดพื้นที่เพื่อการพัฒนาและมีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น ลักษณะทั่วไปของถนนสายย่อยจะมีลักษณะแคบไม่มีทางเท้า การสัญจรค่อนข้างพลุกพล่าน อย่างไรก็ตามจากการสำรวจพื้นที่เขตดินแดง พบว่ามีโครงการที่อยู่อาศัยจำนวนมากเกิดขึ้นบน ถนนสายย่อยเหล่านี้ เนื่องจากราคาที่ดินนี้เป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการตัดสินใจในการลงทุน ของผู้ประกอบการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย

### 3.1.4 ระบบขนส่งมวลชน

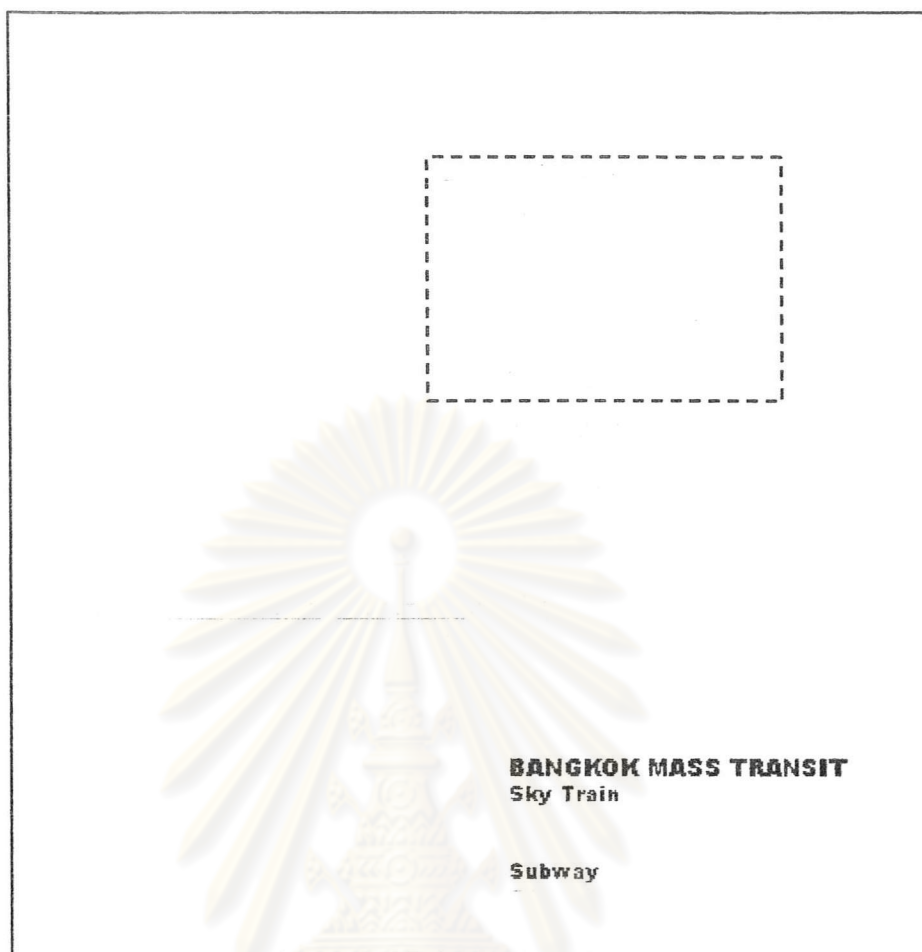
#### ก) ระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ รถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT)

โครงการรถไฟฟ้ามหานคร เป็นโครงการรถไฟฟ้าใต้ดินสายแรกของประเทศไทย มีระยะทางประมาณ 21 กิโลเมตร เป็นทางวิ่งแบบอุโมงค์คู่ โดยมีองค์การรถไฟฟ้ามหานคร (รฟม.) เป็นเจ้าของโครงการ โดยประมาณ การผู้โดยสารในปี พ.ศ. 2563 ไร่จำนวน 1,094,000 คน/วัน โดยมีเส้นทางวิ่งดังนี้คือ

สายหัวลำโพง-บางซื่อ เริ่มต้นจากสถานีหัวลำโพง ไปตามถนนพระราม 4 ผ่านสามย่าน บ่อนไก่ เลี้ยว ซ้ายเข้าถนนรัชดาภิเษก ผ่านศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ อโศก ศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย และไปตามถนน รัชดาภิเษก เลี้ยวซ้ายเข้าถนนลาดพร้าว ถนนพหลโยธิน ผ่านสวนจตุจักร เลี้ยวขวาไปตามถนนกำแพงเพชรและ ไปสิ้นสุดที่สถานีบางซื่อ

โดยในเส้นทางของรถไฟฟ้ามหานครนี้จะมีสถานีจอดที่ผ่านเขตดินแดงทั้งสิ้น 5 สถานีคือ สถานี พระราม 9, สถานีศูนย์วัฒนธรรม, สถานีห้วยขวาง, สถานีสุทธิสาร และ สถานีรัชดาภิเษก

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

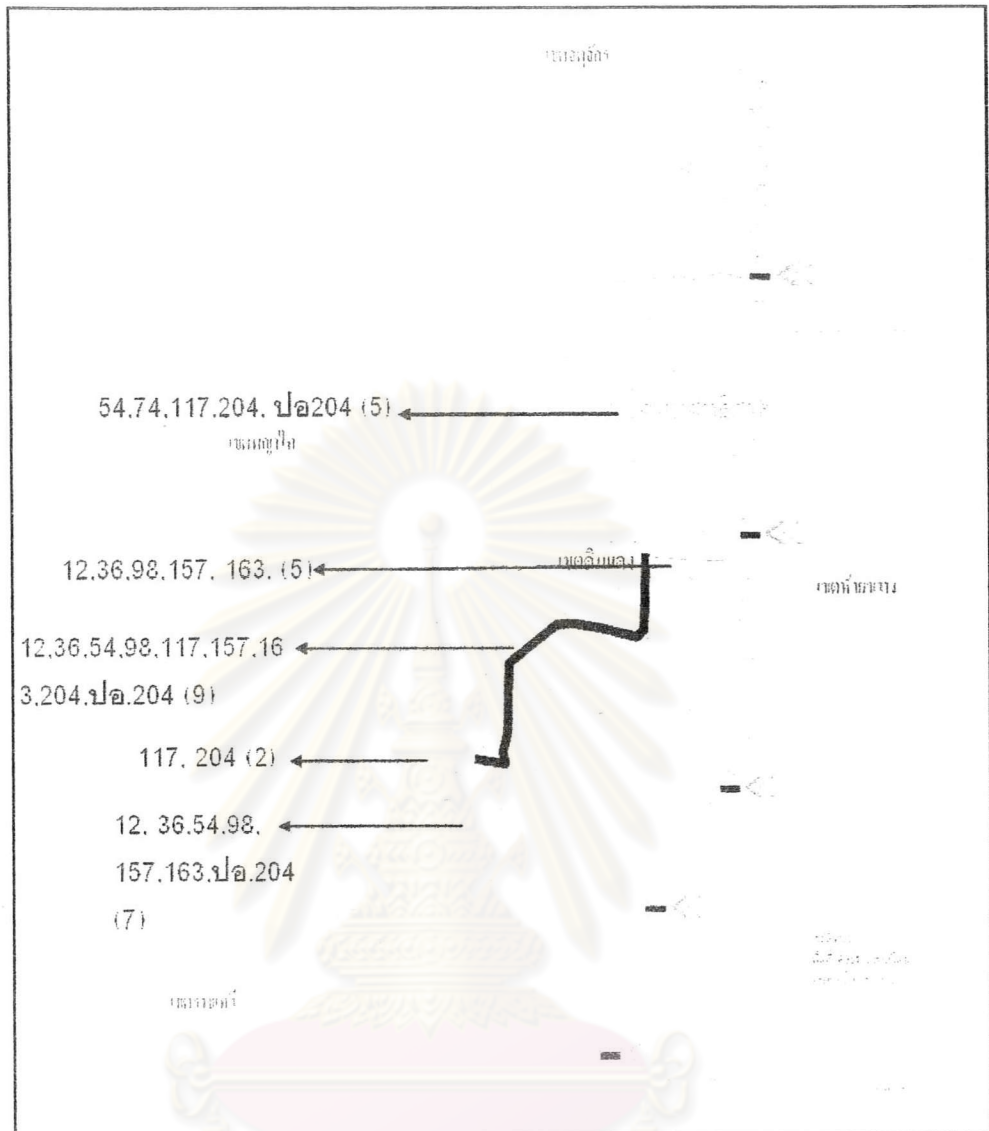


รูปภาพที่ 3.6 แสดงระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ MRT(สายสีฟ้า)

ค) ระบบขนส่งมวลชนขนาดกลาง รถประจำทางสาธารณะ

โดยในพื้นที่ถนนที่ตัดผ่านภายใน เขตดินแดง จะมีสายรถประจำทางสาธารณะผ่านดังนี้

1. ถนนสุริยสาร มีสาย 54, 74, 117, 204, ปอ. 204 รวม 5 สาย
2. ถนนประชาสงเคราะห์ช่วงต้น มีสาย 12, 36, 98, 157, 93, รวม 5 สาย
3. ถนนประชาสงเคราะห์ช่วงกลาง มีสาย 12,36,54,98,117,157,163,204,ปอ.204 รวม 9  
สาย
4. ถนนประชาสงเคราะห์ช่วงกลางออกสู่นวนิภาวดีรังสิต มีสาย 117, 204 รวม 2 สาย
5. ถนนประชาสงเคราะห์ช่วงปลาย มีสาย 12, 36,54,98, 157,163,ปอ.204 รวม 2 สาย



รูปภาพที่ 3.7 แสดงสายรถประจำทางสาธารณะที่ผ่านพื้นที่ เขตดินแดง

### ค) ระบบขนส่งมวลชนขนาดเล็ก รถมอเตอร์ไซค์รับจ้างภายในพื้นที่

รถมอเตอร์ไซค์รับจ้างภายในพื้นที่ ส่วนใหญ่จะมี ที่จอดอยู่ตามบริเวณปากซอยต่างๆ เกือบทุกซอย ที่อยู่ภายในถนนที่ผ่านเขตดินแดง โดยเฉพาะถนนสุทธิสาร และ ถนนประชาสงเคราะห์ ซึ่งลักษณะการใช้งานจะเป็นดังนี้คือ

1. สำหรับผู้ที่เดินทาง โดยรถโดยสารประจำทาง ลงรถจากถนนประชาสงเคราะห์ แล้วต้องการเข้าไปยังที่พักอาศัยที่อยู่ภายในซอยย่อยแต่ละซอย ซึ่งส่วนใหญ่ จะอยู่ในช่วง 0.5-2.0 กิโลเมตร
2. สำหรับผู้ที่อาศัยในพื้นที่แล้วต้องการเดินทางไปยังระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ ที่อยู่บนถนนสายหลัก แล้วไม่ต้องการรอรถโดยสารประจำทาง
3. สำหรับใช้เดินทางไปมาภายในพื้นที่โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ผู้พักอาศัยที่เป็นนักศึกษาแล้วต้องการเดินทางไปยังสถานศึกษา เช่น มหาวิทยาลัยหอการค้า  
โดยระดับราคาค่าโดยสาร จะมีอัตราเฉลี่ยดังนี้



1. ระยะทาง 0-500 เมตร มีอัตราค่าโดยสาร 10 บาท
2. ระยะทาง 500-1,000 เมตร มีอัตราค่าโดยสาร 15 บาท
3. ระยะทาง 1,000-1,500 เมตร มีอัตราค่าโดยสาร 20 บาท
4. ระยะทางมากกว่า 2,000 เมตร มีอัตราค่าโดยสารแล้วแต่ตกลงกันเอง



รูปภาพที่ 3.8 ระบบขนส่งมวลชนขนาดเล็ก รถมอเตอร์ไซค์รับจ้างภายในพื้นที่

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

### 3.1.5 ลักษณะการใช้ที่ดิน

ลักษณะการใช้ที่ดินในเขตดินแดง ของปี พ.ศ. 2548 ส่วนใหญ่เป็นการใช้ประโยชน์เพื่อ พาณิชยกรรม ที่อยู่อาศัย สถานที่ราชการ และสาธารณูปโภคตามลำดับ

โดยเฉพาะเมื่อเปรียบเทียบ แผนการใช้ประโยชน์ที่ดิน และผังเมืองรวมของเขตดินแดงจะพบว่า เขตดินแดงได้ถูกกำหนดให้เป็นเขตที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง ดังนั้น กฎหมายหรือข้อกำหนดต่างๆ ที่มีขึ้นจึงเอื้อสำหรับที่พักอาศัย ที่มีการก่อสร้างและขึ้นเป็นแนวสูงแทน เพื่อเพิ่มพื้นที่การอยู่อาศัยให้มากขึ้นกว่าแนวราบ และหากพิจารณา จากรูปภาพแสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินของเขตดินแดง จะพบว่าพื้นที่เขตดินแดง ส่วนใหญ่จะได้รับการใช้ประโยชน์ที่ดิน เกือบทั้งหมดของพื้นที่แล้ว ดังนั้นการพัฒนาพื้นที่ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การพัฒนาอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า จึงมีลักษณะเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่เดิม ซึ่งเป็นบ้านพักอาศัยแนวราบลักษณะบ้านเดี่ยว เปลี่ยนเป็น อาคารอยู่อาศัยรวมให้ เช่าแทน หรืออีกรูปแบบหนึ่ง ในพื้นที่ที่มีลักษณะเป็นโครงการอาคารพาณิชย์ บางส่วนก็จะมีการเปลี่ยนแปลงเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า ราคาถูก สำหรับผู้ใช้แรงงาน ลักษณะ ดัดแปลงแทน



รูปภาพ 3.9 แสดงผังเมืองรวม เฉพาะเขตดินแดง



ที่มา : สำนักโยธาธิการและผังเมือง กรุงเทพมหานคร

รูปภาพ 3.10 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในเขตดินแดง

## 3.1.6 สถานที่สำคัญ

ตารางที่ 3.1 แสดงสถานที่สำคัญในเขตดินแดง

แขวง	วัด	มัสยิด	โรงเรียน	ถนน	คลอง	อื่นๆ
1. ดินแดง	-พรมวงศาราม -วัดกุนนทีรุ ทวาราม	-มูฮำญรีน ดินแดง -ดาร์ลุลมูฮำญรีน	-วิชากร -วิสุทธิศ -สาม-เสน นอก	-ดินแดง -มิตรไมตรี -อโศก-ดินแดง -ประชา สงเคราะห์ -สุทธิสาร วินิจัย -ประชาราษฎร์ บำเพ็ญ -รัชดาภิเษก	-บางซื่อ -สามเสน -พญาเว็ก -ห้วยขวาง -นาของ -น้ำแก้ว	- ห้างสรรพสินค้า เช่น โลตัส, คาร์ ฟูล, จัสโก้, โรบินสัน

- ข้อมูลจากสำนักงานเขตดินแดง

## 3.2 สภาพทั่วไปของอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า ในเขตดินแดง

เนื่องจากเขตดินแดง เป็นพื้นที่ๆอยู่ในเขตกรุงเทพฯ ชั้นใน มีระบบโครงข่ายถนนและคมนาคม ในการเข้าถึงที่สะดวกและรวดเร็ว ทั้งทางด่วน ถนนสายหลัก ถนนสายรอง และถนนสายย่อย ระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ (รถไฟฟ้าใต้ดิน MRT) ระบบขนส่งมวลชนขนาดกลาง (รถประจำทางสาธารณะ) และขนส่งมวลชนขนาดเล็กภายในพื้นที่ (รถสองแถวและรถมอเตอร์ไซค์รับจ้าง) ทำให้ผู้ที่อาศัย อยู่ในอาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า ในเขตนี้สามารถเดินทางเพื่อไปยังสถานศึกษา หรือแหล่งงาน ภายในพื้นที่เขตดินแดง หรือพื้นที่อื่นได้อย่างสะดวก นอกจากนั้นหากเปรียบเทียบกับระดับราคาเช่า รายเดือนของอาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า ในพื้นที่เขตกรุงเทพฯ ชั้นใน ในเขตอื่น จะพบว่าระดับราคาเช่า ห้องพัก ของอาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า ในเขตดินแดง จะมีระดับราคาที่ค่อนข้างต่ำกว่า คือจะอยู่ในช่วงตั้งแต่ 2,000-5,000 บาทต่อเดือน ในขณะที่ ขนาดของห้องพัก และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ มีความใกล้เคียงกัน ดังนั้น ด้วยปัจจัยดังกล่าวจึงส่งเสริมให้พื้นที่ของเขตดินแดง มีคนเข้ามาอาศัยในพื้นที่เป็นจำนวนมาก ทั้งผู้ที่เข้ามาทำงานหรือนักเรียนนักศึกษา ในเขตนี้ และผู้ที่ทำงานหรือนักเรียนนักศึกษาในเขตอื่น

ตารางที่ 3.2 ตารางแสดงราคาเช่า ของอาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่าในเขตกรุงเทพฯ รอบในและกรุงเทพฯ รอบนอก

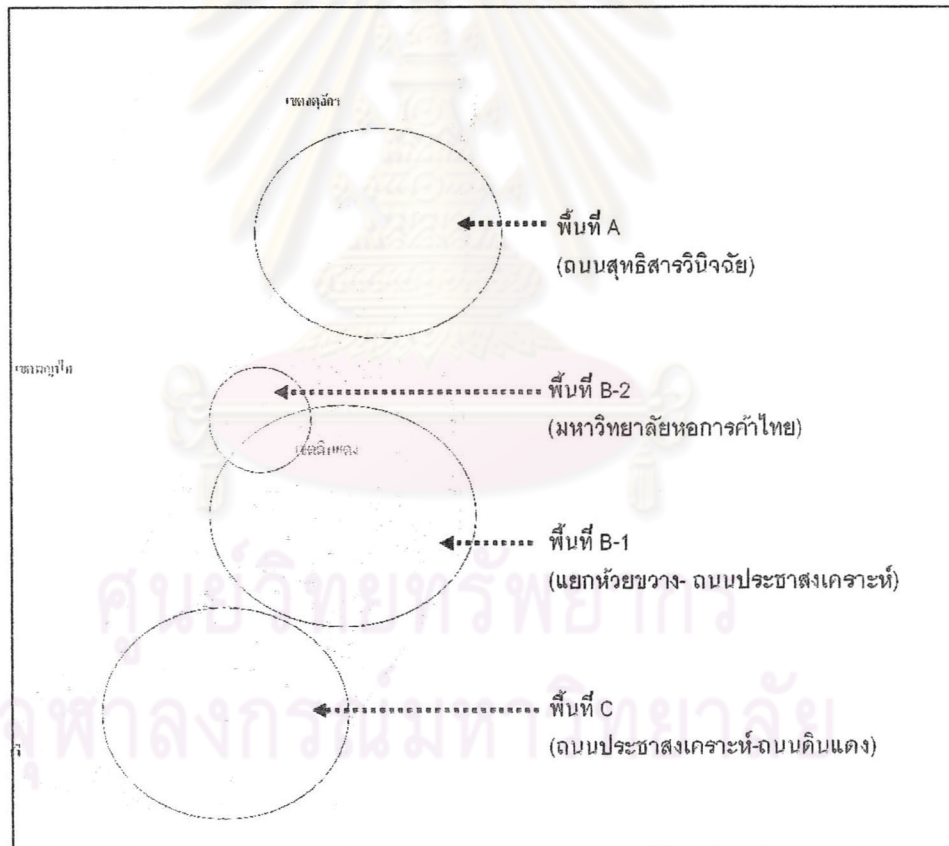
เขต	อัตราค่าเช่า	น้ำ/หน่วย	ไฟ/หน่วย	โทรศัพท์/นาที
รอบในกรุงเทพฯ แหล่งธุรกิจ เช่น สีลม สุขุมวิท รัชดาบางแห่ง	3,500-5,000	18-20	8-9	5
รอบนอกกรุงเทพฯ แหล่งบ้านพักอาศัย	1,200 – 2,800	16-18	6-8	5

โรงงานอุตสาหกรรม และปริณทล เช่นรวมคำแหง ลาดพร้าว ราษฎร์ บูรณะ พราม 2 พระประแดง สมุทรปราการ				
---	--	--	--	--

ที่มา : รายงานประจำปีสถานการณ์ที่อยู่อาศัย ของบริษัทแสนสิริ ปี 2547

### 3.2.1 ลักษณะทำเลที่ตั้งและการกระจายตัวของอาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า ในเขตดินแดง

อาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า ในเขตดินแดง มีโครงการอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า ที่มีการจดทะเบียนอย่างถูกต้องตามกฎหมาย มีประมาณ 337 โครงการ (ข้อมูลจากสำนักงานเขตดินแดง, ตุลาคม 2548) โดยกระจายอยู่ทั่วทั้งเขต ซึ่ง ลักษณะของการกระจายตัวนั้น จะมีการกระจายตัวเกาะเป็นกลุ่มพื้นที่ ตามถนนสายรองที่ผ่านพื้นที่เขตดินแดง โดยแบ่งเป็น 4 กลุ่มพื้นที่ ดังนี้



รูปภาพที่ 3.11 แสดงการกระจายตัวของอาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า ในเขตดินแดง

กลุ่มพื้นที่ A เป็นกลุ่มของ อาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า ที่มีการกระจายตัวไปตามถนน สุทธิสารวิจิตร โดยการเข้าถึงพื้นที่จะ สามารถเข้าถึงจาก ถนนวิภาวดีรังสิต และถนนรัชดาภิเษก บริเวณแยกสุทธิสาร หรือ การเข้าถึงจากระบบขนส่งมวลชน ประเภทรถประจำทางสาธารณะ คือ



รูปภาพที่ 3.12 แสดงสภาพทางกายภาพของ กลุ่มพื้นที่ A

กลุ่มพื้นที่ B-1 เป็นกลุ่มของ อาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า ที่มีการกระจายตัวรอบ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย โดยการเข้าถึงพื้นที่ สามารถเข้าถึง จากถนนวิภาวดีรังสิต ซอยมหาวิทยาลัยหอการค้าไทย, ซอยประชาสงเคราะห์ 23, ซอยประชาสงเคราะห์ 27, ซอยประชาสงเคราะห์ 29, ซอยประชาสงเคราะห์ 33 ได้ หรือ การเข้าถึงจากระบบขนส่งมวลชน ขนาดเล็ก ประเภทรถ มอเตอร์ไซค์รับจ้าง และรถสองแถว



รูปภาพที่ 3.13 แสดงสภาพทางกายภาพของ กลุ่มพื้นที่ B-1

กลุ่มพื้นที่ B-2 เป็นกลุ่มของ อาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า ที่มีการกระจายตัวไปตามถนนประชาสงเคราะห์ ซึ่งเป็นถนนสายหลักที่ผ่านพื้นที่เขตดินแดง และมีการกระจายตัวของ อาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า ที่มีความหนาแน่นมากที่สุดในพื้นที่ โดยการเข้าถึงพื้นที่ จะอยู่บริเวณพื้นที่ทั้งสองฝั่งถนนประชาสงเคราะห์ อยู่ริมถนนและภายในซอย เริ่มตั้งแต่ ซอยประชาสงเคราะห์ 17 ไปจนถึง บริเวณสามแยก ซอยประชาสงเคราะห์ 41 เป็นระยะทางประมาณ 2 กิโลเมตร หรือ การเข้าถึงจากระบบขนส่งมวลชน ประเภทรถประจำทางสาธารณะ คือ



รูปภาพที่ 3.14 แสดงสภาพทางกายภาพของ กลุ่มพื้นที่ B-2

กลุ่มพื้นที่ C ถนนประชาสงเคราะห์ ตั้งแต่บริเวณซอยประชาสงเคราะห์ 17 ไปจนถึง สามแยกตัดกับ ถนนดินแดง ซึ่งพื้นที่นี้ ความหนาแน่นของอาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่าค่อนข้างน้อย เนื่องจาก ส่วนใหญ่เป็น โครงการ อาคารชุดพักอาศัย ของการเคหะแห่งชาติ หรือ การเข้าถึงจากระบบขนส่งมวลชน ประเภทรถประจำ ทางสาธารณะ คือ

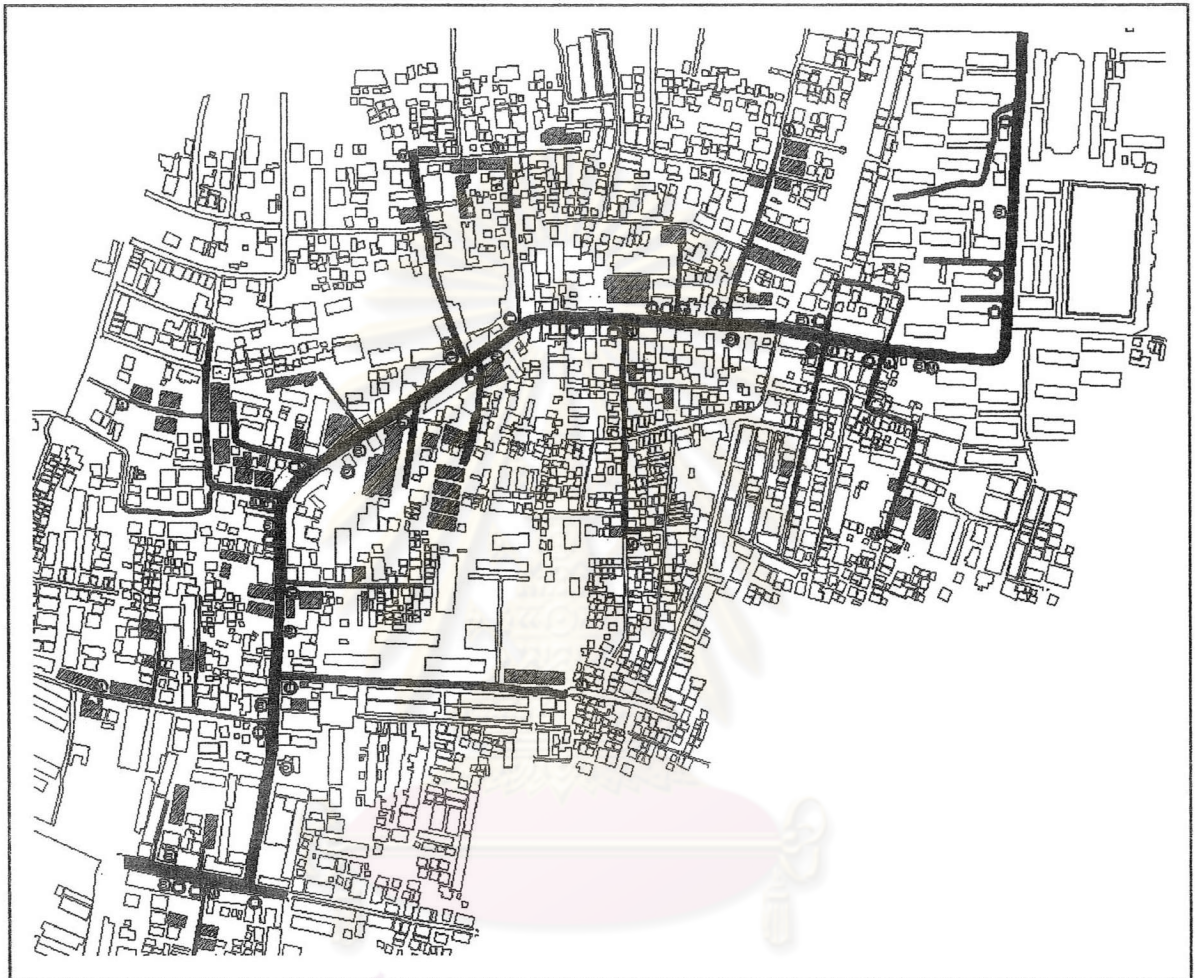


รูปภาพที่ 3.15 แสดงสภาพทางกายภาพของ กลุ่มพื้นที่ C

จากข้อมูลดังกล่าวในข้างต้น การกระจายตัว และความหนาแน่น ของอาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า พบว่า พื้นที่ B-1 เป็นพื้นที่ที่มีความหนาแน่นของจำนวนอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่ามากที่สุด นอกจากนั้น การคมนาคมและการเข้าถึงพื้นที่ สามารถทำได้สะดวกและมีหลากหลายเส้นทาง เนื่องจากมีจำนวนของสายรถโดยสารประจำทางที่ผ่านพื้นที่มากที่สุด ถึง 9 สาย จึงส่งผลให้เป็นที่สนใจและเป็นกลุ่มประชากรส่วนมากสามารถนำมาเป็นตัวแทนในการศึกษาได้

### 3.2.2 ลักษณะทั่วไปของอาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า ที่ทำการศึกษา

จากการศึกษาลักษณะทางกายภาพของอาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า ในพื้นที่ทำการศึกษ ตามขอบเขตการวิจัย พบว่า มีอาคารพักอาศัยรวม ให้เช่า ในพื้นที่ทำการศึกษาทั้งสิ้น 64 โครงการ



รูปภาพที่ 3.16 แสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการที่ทำการศึกษา

จากการศึกษาลักษณะทั่วไปสามารถสรุปได้ดังนี้

ก) เรืองอาคารที่ ออกแบบมาเพื่อใช้เป็น อาคารที่พักอาศัยรวม ให้เช่า เฉพาะ และ อาคารที่มีการดัดแปลงการใช้งานจากอาคารอื่น

จากจำนวนอาคารพักอาศัยรวม ให้เช่า ทั้งสิ้น 64 โครงการ พบว่า อาคารพักอาศัยรวม ให้เช่า ในเขตดินแดง ร้อยละ 94 เป็นอาคารที่มีการออกแบบมาเพื่อใช้สำหรับเป็น อาคารพักอาศัยรวม ให้เช่า ตั้งแต่ครั้งแรก โดยมีสัดส่วนดังนี้

- A : อาคารที่มีการออกแบบมาเพื่อใช้สำหรับ เป็นอาคารที่พักอาศัยรวม ให้เช่า มี 46 โครงการ
- B : อาคารที่มีการดัดแปลงการใช้งานมาจากอาคารอื่น มี 14 โครงการ
- C : อาคารที่มีลักษณะเป็นทั้งอาคารชุดขายกรรมสิทธิ์และแบ่งให้เช่าบางส่วน มี 4 โครงการ



**ข) เรื่องความสูงของอาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า**

จากจำนวนอาคารพักอาศัยรวม ให้เช่า ทั้งสิ้น 64 โครงการ พบว่า โครงการ ที่มีความสูง 4-5 ชั้น มีจำนวนมากที่สุด คือ ร้อยละ 72

A : อาคารที่มีความสูง 3 ชั้น	มี 2 โครงการ	คิดเป็นร้อยละ	3
B : อาคารที่มีความสูง 4 ชั้น	มี 15 โครงการ	คิดเป็นร้อยละ	24
C : อาคารที่มีความสูง 5 ชั้น	มี 30 โครงการ	คิดเป็นร้อยละ	48
D : อาคารที่มีความสูง 7 ชั้น	มี 4 โครงการ	คิดเป็นร้อยละ	6
E : อาคารที่มีความสูง 8 ชั้น	มี 9 โครงการ	คิดเป็นร้อยละ	14
F : อาคารที่มีความสูงมากกว่า 8 ชั้น	มี 3 โครงการ	คิดเป็นร้อยละ	5

การขออนุญาตก่อสร้างอาคารที่พักอาศัยรวม ให้เช่า หากความสูงของอาคาร ไม่เกิน 4-5 ชั้น สามารถยื่นขอ จากสำนักงานเขตดินแดงได้โดยตรง และ อาคารที่สูงเกิน 5 ชั้น ต้องยื่นขออนุญาตจากกรมโยธาธิการ กรุงเทพมหานคร

**ค) เรื่องจำนวนห้องพักในแต่ละโครงการ**

จากจำนวนอาคารพักอาศัยรวม ให้เช่า ในเขตดินแดง ทั้งสิ้น 64 โครงการ พบว่า การจัดกลุ่มของโครงการ อาคารพักอาศัย ให้เช่า ในเขตดินแดง ร้อยละ 86 เป็นโครงการขนาดเล็ก

โดยสามารถแบ่งตามขนาดของโครงการได้ดังนี้คือ

A : โครงการขนาดเล็ก มีจำนวนห้องพัก 0-100 ห้อง มีทั้งสิ้น 54 โครงการ คิดเป็นร้อยละ	86
B : โครงการขนาดกลาง มีจำนวนห้องพัก 100-200 ห้อง มีทั้งสิ้น 5 โครงการ คิดเป็นร้อยละ	8
C : โครงการขนาดใหญ่ มีจำนวนห้องพัก 200 ห้องขึ้นไป มีทั้งสิ้น 4 โครงการ คิดเป็นร้อยละ	6

( ทวีเกียรติ พิตรปรีชา : การศึกษาอพาร์ทเมนท์ ในเขตห้วยขวาง )

**ง) เรื่อง การวางผังห้องพัก**

จากจำนวนอาคารพักอาศัยรวม ให้เช่า ทั้งสิ้น 64 โครงการ พบว่า

7.1 อาคารพักอาศัยรวมให้เช่า ในเขตดินแดง ส่วนใหญ่ ร้อยละ 95 เป็นการวางผังอาคารแบบ Double Loaded Corridor

A : Double Loaded Corridor มีทั้งสิ้น 61 โครงการ คิดเป็นร้อยละ	95
B : Single Loaded Corridor มีทั้งสิ้น 3 โครงการ คิดเป็นร้อยละ	5

**จ) เรื่อง ที่จอดรถยนต์ภายในโครงการ**

จากจำนวนอาคารพักอาศัยรวม ให้เช่า ทั้งสิ้น 64 โครงการ พบว่า

อาคารพักอาศัยรวม ให้เช่า ในเขตดินแดง ส่วนใหญ่คือ ร้อยละ 64 ไม่มีที่จอดรถ เฉพาะ ของตัวโครงการ เอง แต่บางโครงการอาจจะอาศัยพื้นที่จากริมถนนด้านหน้าโครงการเป็นที่จอดรถยนต์แทน

A : อาคารพักอาศัยรวมให้เช่า ที่มีที่จอดรถ 23 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 36

B : อาคารพักอาศัยรวมให้เช่า ที่ไม่มีที่จอดรถ 41 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 64

กลุ่มผู้เช่า ส่วนใหญ่เป็นนักเรียน นักศึกษา และคนทำงาน ที่ส่วนใหญ่นิยมใช้การ เดินทางจากระบบขนส่งมวลชนภายในพื้นที่ ที่มีความสะดวกสบายอยู่แล้ว

#### จ) เรื่องพัสดุ และเครื่องปรับอากาศ ภายในห้องพัก พบว่า

สัดส่วนของ อาคารพักอาศัยรวม ให้เช่า ในเขตดินแดง ที่มีห้องประเภทใช้ พัดลม ในการให้บริการ และ ห้องพักประเภทที่มี เครื่องปรับอากาศ ในการให้บริการ มีสัดส่วนดังนี้

A : อาคารพักอาศัยรวม ให้เช่า ที่มีพัดลม = 52 กรณีศึกษา คิดเป็นร้อยละ 59

B : อาคารพักอาศัยรวม ให้เช่า ที่มีเครื่องปรับอากาศ= 36 กรณีศึกษาคิดเป็นร้อยละ 41

#### ข) เรื่องระดับราคาค่าเช่า

ระดับราคาค่าเช่า ของ อาคารพักอาศัยรวม ให้เช่า ในเขตดินแดง ส่วนใหญ่คือร้อยละ 48 เป็น ห้องพัก ระดับราคา 2,000-3,000 บาท ต่อเดือน

จำนวน 88 กรณีศึกษา มี 5 กลุ่ม คือ

A : มีระดับราคาค่าเช่า = 1,000-2,000 บาท/เดือน = 3 กรณีศึกษา คิดเป็น ร้อยละ 3

B : มีระดับราคาค่าเช่า = 2,000 -3,000 บาท/เดือน = 42 กรณีศึกษา คิดเป็น ร้อยละ 48

C : มีระดับราคาค่าเช่า = 3,000-4,000 บาท/เดือน = 24 กรณีศึกษา คิดเป็น ร้อยละ 28

D : มีระดับราคาค่าเช่า = 4,000-5,000 บาท/เดือน = 12 กรณีศึกษา คิดเป็น ร้อยละ 14

E : มีระดับราคาค่าเช่า = 5,000 ขึ้นไป บาท/เดือน = 6 กรณีศึกษา คิดเป็น ร้อยละ 7

#### ข) เรื่องระดับราคาค่าเช่า ต่อ พื้นที่ ( ตร.ม.)

ระดับราคาค่าเช่า เช่า ต่อ พื้นที่ ของอาคารพักอาศัยรวม ให้เช่า ในเขตดินแดง มี 2 กลุ่มคือ

A : ราคา 100-200 บาท / ตารางเมตร = 42 กรณีศึกษา คิดเป็นร้อยละ 48

B : ราคา 200- 300 บาท / ตารางเมตร = 46 กรณีศึกษา คิดเป็นร้อยละ 52

หากแบ่งกลุ่มของ อาคารพักอาศัยรวม ให้เช่า ในเขตดินแดง ออกเป็น 4 กลุ่ม ในระดับราคา 100-300 บาท ต่อ ตารางเมตร พบว่า ระดับราคา 150-249 บาท ต่อ ตารางเมตร เป็นระดับราคาค่าเช่าเฉลี่ย ที่มีมากที่สุด คือ ร้อยละ 72 ของอาคารพักอาศัยรวมให้เช่าในเขตดินแดง

A : ระดับราคา 100-149 บาท / ตารางเมตร = 10 กรณีศึกษา คิดเป็นร้อยละ 11

B : ระดับราคา 150-199 บาท / ตารางเมตร = 32 กรณีศึกษา คิดเป็นร้อยละ 36.5

C : ระดับราคา 200-249 บาท / ตารางเมตร = 32 กรณีศึกษาคิดเป็นร้อยละ 36.5

D : ระดับราคา 250 -300 บาท / ตารางเมตร = 14 กรณีศึกษาคิดเป็นร้อยละ 16

ตารางที่ 3.8 แสดงการอัตราค่าเช่าเฉลี่ย

โซนพื้นที่	อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ (บาท/ตารางเมตร)
A	357	29,131
B	551	40,874
C	467	29,888
D	358	21,150

หมายเหตุ

A : เขตคลองเตย , เขตวัฒนา

B : เขตสาทร, เขตบางรัก, เขตยานนาวา

C : เขตปทุมวัน, เขตพญาไทย, เขตราชเทวี

D : เขตอื่นๆ

ที่มา : โครงการสำรวจฐานข้อมูล และวิจัยสำรวจพาร์ทเมนท์ และเซอร์วิสพาร์ทเมนท์ในกรุงเทพมหานคร, ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์แห่งชาติ (ธนาคารอาคารสงเคราะห์)

นอกจากนี้ในด้าน ระดับราคาค่าเช่า ต่อ พื้นที่ ตารางเมตร ของ อาคารพักอาศัยรวม ให้เช่า ในเขตดินแดง มีระดับราคาค่าเช่าเฉลี่ย 150-249 บาท ต่อ ตารางเมตร ซึ่งเป็นระดับราคาค่าเช่าเฉลี่ย ที่มีมากที่สุด ถึง ร้อยละ 72 นั้น เมื่อเปรียบเทียบกับ พื้นที่อื่นในบริเวณที่อยู่ในเขตเมือง หรือมีความสะดวกในการเดินทางจากระบบคมนาคมขนส่งที่ใกล้เคียง ผู้ที่พักอาศัย ในอาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า ในเขตดินแดงจะได้ห้องพักที่มีขนาดพื้นที่ของห้องที่ใหญ่กว่า ในระดับราคาค่าเช่าที่ถูกลงกว่า หรือใกล้เคียงกัน จึงเป็นเหตุผลสนับสนุนที่ ทำให้อาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าในเขตนี้ เป็นที่นิยมและมีผู้เข้ามาอยู่อาศัยกันอย่างหนาแน่นมากขึ้น

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย