

ความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกของผู้เช่าอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า

: กรณีศึกษา บริเวณถนนอ่อนนุช



นางสาวสุชาดา สนธยางกูล

สถาบันวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต


สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2550

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

FACILITY PREFERENCE : A CASE STUDY OF APARTMENT TENANTS IN ON NUT AREA



Miss Suchada Sontayangkoon

สถาบันวิทยบริการ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

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

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2007

Copyright of Chulalongkorn University

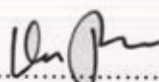
หัวข้อวิทยานิพนธ์	ความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกของผู้เช่าอาคารอยู่อาศัยรวม
	ให้เช่า : กรณีศึกษา บริเวณถนนอ่อนนุช
โดย	นางสาวสุชาดา สนธยางกูล
สาขาวิชา	เคหการ
อาจารย์ที่ปรึกษา	ศาสตราจารย์ ดร. บัณฑิต จุลาสัย
อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม	ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. เสริชญ์ โชติพานิช

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้นับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญามหาบัณฑิต



..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(ศาสตราจารย์ ดร. บัณฑิต จุลาสัย)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์


..... ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโว)


..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(ศาสตราจารย์ ดร. บัณฑิต จุลาสัย)


..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. เสริชญ์ โชติพานิช)


..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(รองศาสตราจารย์ สวาท แยมวงษ์ศรี)


..... กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร. ขวลิต นิตยะ)

สุชาติ สนธยางกุล : ความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกของผู้เช่าอาคารอยู่อาศัยรวม
ให้เช่า : กรณีศึกษา บริเวณถนนอ่อนนุช. (FACILITY PREFERENCE : A CASE STUDY OF
APARTMENT TENANTS IN ON NUT AREA) อ.ที่ปรึกษา : ศ.ดร.บัณฑิต จุลาสัย ,
อ.ที่ปรึกษาร่วม : ผศ.ดร.เสริชย์ โชติพานิช , 138 หน้า.

วัตถุประสงค์ของการวิจัยครั้งนี้ เพื่อศึกษาสภาพ การใช้ และความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวก
ของอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า เพื่อเป็นแนวทางในการออกแบบต่อไป โดยศึกษาจากกลุ่มตัวอย่าง ผู้เช่าและ
อาคารอยู่อาศัยรวม บนถนนอ่อนนุช ระดับราคาค่าเช่า 3,000-6,000 บาทต่อเดือน

จากการศึกษาพบว่า ผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง อายุอยู่ในช่วง 25-35 ปี มีการศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไป
ทำงานเป็นพนักงานบริษัทเอกชนบริเวณสุขุมวิท สีลม และสาทร เดินทางโดยระบบขนส่งมวลชนระบบราง
มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 10,000-15,000 บาท มีค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยต่อเดือน 5,000 บาท โดยแบ่งเป็นค่าเช่าห้อง
ค่าเช่าเฟอร์นิเจอร์ และค่าบริการอื่น โดยผู้เช่าจ่ายเองหรือแบ่งจ่ายกับผู้เช่าร่วม ที่เป็นเพื่อนเพศเดียวกันหรือต่างเพศ

อาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าแบ่งได้เป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มที่หนึ่ง อาคารที่เปิดดำเนินการก่อน พ.ศ. 2539
ส่วนใหญ่มีความสูงมากกว่า 5 ชั้น มีจำนวนห้องพักมากกว่า 80 ห้อง มีลิฟท์ ปล่องทิ้งขยะ สัญญาณเตือนภัย
และสายฉีดดับเพลิง ห้องพักมีทั้งห้องธรรมดา ห้องพัสดุ และห้องปรับอากาศ มีร้านซักรีด ร้านมินิมาร์ท ร้านเสริมสวย
และร้านอาหารอยู่ในอาคารเดียวกัน กลุ่มที่สอง อาคารที่เปิดดำเนินการหลัง พ.ศ. 2539 ส่วนใหญ่มีความสูง 5 ชั้น
มีจำนวนห้องพักน้อยกว่า 80 ห้อง ไม่มีลิฟท์ ปล่องทิ้งขยะ สัญญาณเตือนภัย สายฉีดดับเพลิง การเข้าออกอาคาร
ใช้ระบบคีย์การ์ดแบบสัมผัส หรือแบบสแกนนิ้วมือ และมีกล้องวงจรปิด ห้องพักเป็นห้องปรับอากาศทั้งหมด
มีบริการอินเทอร์เน็ตแบบไร้สาย และเคเบิลทีวี

สิ่งอำนวยความสะดวกของผู้เช่า แบ่งเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานที่มี และผู้เช่าใช้ ได้แก่
ระเบียง ไทล์พาร์ท ที่จอดรถ ที่นั่งเล่นพักผ่อน เตียงและที่นอน ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้งพร้อมกระจก มุ้งลวด
โต๊ะทานข้าว ผ้าปูเตียง แก้วน้ำ ชั้นวางทีวี สิ่งอำนวยความสะดวกที่มี และผู้เช่าต้องจ่ายเพิ่มเมื่อใช้บริการ ได้แก่
เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ ตู้น้ำหยอดเหรียญ ร้านมินิมาร์ท เครื่องปรับอากาศ เคเบิลทีวี และอินเทอร์เน็ต
และสิ่งอำนวยความสะดวกที่ไม่มี โดยผู้เช่าจัดหามาเอง ได้แก่ ชั้นวางรองเท้า ชั้นวางคอมพิวเตอร์ ราวตากผ้า
โต๊ะทำงาน ทีวี ตู้เย็น พัดลม และไมโครเวฟ ส่วนร้านเสริมสวย ร้านอาหาร น้ำดื่มแพคเกจ และร้านอินเทอร์เน็ต
ผู้เช่าจะใช้บริการจากที่อื่นที่อยู่ข้างเคียง

จึงสรุปได้ว่า ผู้เช่าอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า บริเวณถนนอ่อนนุช เป็นคนรุ่นใหม่ ทำงานในย่านธุรกิจในเมือง
มีความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานที่ทันสมัย โดยยินดีที่จะจ่าย เมื่อใช้บริการ หรือจัดหามาเอง
การประกาศใช้พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2539 ที่กำหนดให้
อาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม
ผ่านก่อน เพื่อยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร มีผลทำให้อาคารที่ก่อสร้างและเปิดดำเนินการหลัง พ.ศ. 2539
มีจำนวนห้องพักไม่ถึง 80 ห้อง และมีสภาพและสิ่งอำนวยความสะดวกแตกต่างไปจากเดิม

ภาควิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่อนิสิต.....
สาขาวิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....
ปีการศึกษา.....2550.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

4974162125 : MAJOR HOUSING

KEY WORD : FACILITY / APARTMENT

SUCHADA SONTAYANGKOON : FACILITY PREFERENCE : A CASE STUDY OF APARTMENT TENANTS IN ON NUT AREA. THESIS ADVISOR : PROF. BUNDIT CHULASAI, Ph.D., THESIS CO-ADVISOR : ASST. PROF. SARICH CHOTIPANICH, Ph.D., 138 pp.

The objectives of this research are to study facility condition, use and preference of apartment tenants in On Nut area in order to provide guidelines for apartment design in the future. The sample of this research consists of apartment tenants on On Nut Road with a range of 3,000 – 6,000 Baht apartment rental per month.

The research shows that the majority of the tenants is 25-35 years old female with a bachelor's degree or higher. They are office workers in Sukhumvit, Sathorn and Silom area and travel by public transportation (rail system). Their income ranges from 10,000 – 15,000 Baht per month. They normally spend approximately 5,000 Baht per month for their living expenses. Their living expenses can be divided into room rent, furniture rent and utility costs. They either normally pay for these expenses themselves or share with their roommate in the same or different gender.

In this research, apartment can be divided into two categories. The first category signifies the ones operated before 1996. These apartments contain more than 5 floors with more than 80 rooms, elevator, garbage chute, security alarm, and fire hose. The types of room consist of a room, a fanned-room, an air-conditioned room. There are laundry, mini-mart, beauty salon and small café on ground floor in the same building. The second category refers to the apartments operated after 1996. Most apartments have no more than 5 floors with less than 80 rooms. There are no elevator, garbage chute, security alarm or fire hose. Touch key card or finger scan system is used for building access. There is an installation of CCTV. All rooms are equipped with air-condition, wireless internet and cable television service.

Facility provided for tenants can be divided into three types. The first type is basic facility that tenants use; for example, balcony, telephone, parking space, common room, bed and mattress, wardrobe, dressing table with mirror, mosquito net, dinning table, curtain, chair and television shelf. The second type is facility that tenants are required to pay for the services. These include pay washing machine, water dispenser, mini-mart, air-condition, cable television and Internet. The third type is facility that tenants need to provide it themselves such as shoes rack, computer desk, clothes rack, desk, television, refrigerator, electric fan and microwave. Regarding, beauty salon, small cafeteria, packed water or water container, and internet café, tenants can use these services in the nearby location.

It can be included that the apartment tenants in On Nut area can be considered a new generation group of people. They work in business area downtown. They are willing to pay for or provide their own basic and modern facility. Under the National Environmental Quality ACT B.E. 2539, any apartment with more than 80 rooms is required to provide a report on an analysis of Environmental Impact Assessment before submitting a petition for permission for constructing building. As a result, an apartment built after 1996 has possessed no more than 80 rooms with different condition and facility from the past.

Department :Housing.....Student's signature :
Field of study :Housing.....Advisor's signature :
Academic year :2007.....Co-advisor's signature :

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความช่วยเหลืออย่างดียิ่งของ ศาสตราจารย์ ดร. บัณฑิต จุลาสัย อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ซึ่งกรุณาใช้เวลาให้คำชี้แนะ คำแนะนำ และข้อคิดเห็นต่างๆ ในการทำวิจัยนี้ อีกทั้งยังช่วยพิจารณาแก้ไขปรับปรุงข้อบกพร่องต่างๆ ของงานวิจัยเสมอมา

ผู้วิจัยขอขอบพระคุณ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. เสริชย์ โชติพานิช อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. กุณฑลทิพย์ พานิชภักดิ์ หัวหน้าภาควิชาเคหการ และอาจารย์ทุกท่าน ที่ให้แนวคิดและให้ความรู้ความเข้าใจ เพื่อนำมาปรับใช้ในการจัดทำวิทยานิพนธ์

นอกจากนี้ ผู้วิจัยต้องขอขอบพระคุณผู้จัดการ ผู้ดูแลอาคาร รวมถึงผู้เช่าที่ให้ความร่วมมือในการรวบรวมข้อมูล และตอบแบบสอบถามเป็นอย่างดี

สุดท้ายนี้ ผู้วิจัยขอขอบพระคุณ ทุกคนในครอบครัวที่เป็นกำลังใจสำคัญเสมอมา รวมถึงคุณทองพล จิตรหาญ, คุณปิยชนม์ สังข์ศักดิ์, คุณฐาปนีย์ พันธุ์เพชร, คุณคนธ์พงษ์ เลิศชัยทัศน์ เพื่อนและพี่รุ่น 19 และเจ้าหน้าที่ภาควิชาเคหการทุกคน ที่ได้แลกเปลี่ยนความคิดเห็น ตลอดจนให้ความเข้าใจ และเป็นกำลังใจสนับสนุนที่ดียิ่งตลอดระยะเวลาการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ฅ
สารบัญแผนภูมิ.....	ฉ
สารบัญแผนที่.....	ฉ
สารบัญรูปภาพ.....	ฐ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
ความเป็นมาและความสำคัญ.....	1
วัตถุประสงค์.....	4
ขอบเขตงานวิจัย.....	4
ข้อตกลงเบื้องต้น.....	5
คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย.....	5
วิธีดำเนินการวิจัย.....	6
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	10
บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	14
แนวคิดที่เกี่ยวข้องกับพฤติกรรมผู้บริโภค.....	14
แนวคิดที่เกี่ยวข้องกับสิ่งอำนวยความสะดวก.....	16
กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารอยู่อาศัยรวม.....	19
งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	22
บทที่ 3 สภาพทั่วไปบริเวณถนนอ่อนนุช.....	25
ข้อมูลทั่วไปบริเวณถนนอ่อนนุช.....	25
สภาพทั่วไปอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า บริเวณถนนอ่อนนุช.....	36

บทที่ 4 ผลการศึกษาผู้เช่า.....	39
ข้อมูลทั่วไปของผู้เช่า.....	39
ข้อมูลการอยู่อาศัยของผู้เช่า.....	42
บทที่ 5 ผลการศึกษาอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า.....	47
ลักษณะทางกายภาพของอาคาร.....	47
สิ่งอำนวยความสะดวกของอาคาร.....	49
บทที่ 6 ผลการศึกษาการใช้และความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวก.....	60
การจัดเตรียมของอาคาร การใช้ และความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกของผู้เช่า.....	60
ลักษณะการใช้ และการจ่ายค่าบริการสิ่งอำนวยความสะดวกของผู้เช่าในปัจจุบัน	69
บทที่ 7 สรุปผลการวิจัย.....	76
ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป.....	78
รายการอ้างอิง.....	80
ภาคผนวก.....	82
ภาคผนวก ก แบบสอบถาม.....	83
ภาคผนวก ข รายชื่ออาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า.....	85
ภาคผนวก ค ตารางความสัมพันธ์.....	104
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	138

สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 1.1 ตารางเปรียบเทียบจำนวนประชากรปี พ.ศ. 2540-2548	
โดยแบ่งตามทิศของกรุงเทพมหานคร.....	2
ตารางที่ 1.2 ตารางกลุ่มรายได้ของแผนพัฒนาที่อยู่อาศัย ฉบับปี 2545-2549.....	7
ตารางที่ 1.3 จำนวนอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า แบ่งตามระดับราคาเช่าต่อเดือน.....	7
ตารางที่ 1.4 จำนวนกลุ่มตัวอย่างที่แจก.....	11
ตารางที่ 1.5 แสดงระยะเวลาการดำเนินงานวิจัย.....	13
ตารางที่ 2.1 แสดงโมเดล 6W's1H.....	16
ตารางที่ 3.1 แสดงจำนวนอาคารให้เช่า ตามระดับราคาเช่าต่อเดือน.....	37
ตารางที่ 4.1 แสดงร้อยละของเพศ.....	39
ตารางที่ 4.2 แสดงร้อยละของอายุ.....	39
ตารางที่ 4.3 แสดงร้อยละของสถานภาพสมรส.....	40
ตารางที่ 4.4 แสดงร้อยละของระดับการศึกษา.....	40
ตารางที่ 4.5 แสดงร้อยละของสถานะ.....	40
ตารางที่ 4.6 แสดงร้อยละของอาชีพ.....	41
ตารางที่ 4.7 แสดงร้อยละของรายได้เฉลี่ยต่อเดือน.....	41
ตารางที่ 4.8 แสดงร้อยละของรูปแบบการเดินทาง.....	41
ตารางที่ 4.9 แสดงร้อยละของสถานที่ทำงานหรือสถานศึกษา.....	42
ตารางที่ 4.10 แสดงร้อยละของจำนวนผู้อยู่อาศัย.....	42
ตารางที่ 4.11 แสดงร้อยละของเพศของผู้อยู่อาศัยร่วม.....	43
ตารางที่ 4.12 แสดงร้อยละของความเกี่ยวข้องของผู้อยู่อาศัยร่วม.....	43
ตารางที่ 4.13 แสดงร้อยละของสถานภาพการอยู่อาศัย.....	43
ตารางที่ 4.14 แสดงร้อยละของการจ่ายค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย.....	43
ตารางที่ 4.15 แสดงร้อยละของค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยต่อเดือน.....	44
ตารางที่ 4.16 แสดงร้อยละของรายการค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย.....	44
ตารางที่ 4.17 แสดงร้อยละของลักษณะการจ่ายค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยของผู้เช่า.....	45
ตารางที่ 4.18 แสดงร้อยละของที่มาของเงินที่นำมาชำระค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย.....	45
ตารางที่ 4.19 แสดงร้อยละของการจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวก.....	46

ตารางที่ 5.1 แสดงสรุปรายชื่ออาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าที่ศึกษา.....	5 3
ตารางที่ 5.2 แสดงสรุปสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าที่ศึกษา.....	5 4
ตารางที่ 5.3 แสดงรายชื่ออาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าเรียงตามปีที่เริ่มดำเนินการ.....	5 7
ตารางที่ 5.4 แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า.....	5 8



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญแผนภูมิ

หน้า

แผนภูมิที่ 1.1 แสดงลักษณะการดำเนินงานพัฒนากรุงเทพมหานครแบบบูรณาการ.....	3
แผนภูมิที่ 1.2 แสดงขั้นตอนการดำเนินงานวิจัย.....	12
แผนภูมิที่ 5.1 แสดงอายุอาคาร.....	48
แผนภูมิที่ 5.2 แสดงความสูงอาคาร.....	48
แผนภูมิที่ 5.3 แสดงจำนวนห้องพัก.....	49
แผนภูมิที่ 5.4 แสดงกลุ่มอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าที่ใช้กฎหมายเป็นเกณฑ์.....	59
แผนภูมิที่ 6.1 แสดงร้อยละของหมวดโครงสร้างและระบบอาคารที่อาคารจัดเตรียมให้.....	60
แผนภูมิที่ 6.2 แสดงร้อยละของหมวดโครงสร้างและระบบอาคารที่ผู้เช่าใช้.....	61
แผนภูมิที่ 6.3 แสดงร้อยละของหมวดโครงสร้างและระบบอาคารที่ผู้เช่าต้องการ.....	61
แผนภูมิที่ 6.4 แสดงร้อยละของระบบรักษาความปลอดภัยที่อาคารจัดเตรียมให้.....	62
แผนภูมิที่ 6.5 แสดงร้อยละของระบบรักษาความปลอดภัยที่ผู้เช่าให้ความสำคัญ.....	63
แผนภูมิที่ 6.6 แสดงร้อยละของหมวดบริการส่วนกลางที่อาคารจัดเตรียมให้.....	63
แผนภูมิที่ 6.7 แสดงร้อยละของหมวดบริการส่วนกลางที่ผู้เช่าใช้.....	64
แผนภูมิที่ 6.8 แสดงร้อยละของหมวดบริการส่วนกลางที่ผู้เช่าต้องการ.....	65
แผนภูมิที่ 6.9 แสดงร้อยละของหมวดสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพักที่อาคารจัดเตรียมให้.....	66
แผนภูมิที่ 6.10 แสดงร้อยละของหมวดสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพักที่ผู้เช่าใช้.....	67
แผนภูมิที่ 6.11 แสดงร้อยละของหมวดสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพักที่ผู้เช่าต้องการ.....	68
แผนภูมิที่ 6.12 แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกแบ่งตามการจัดเตรียมของอาคาร.....	69
แผนภูมิที่ 6.13 แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานหมวดโครงสร้างและระบบอาคาร.....	70
แผนภูมิที่ 6.14 แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานระบบรักษาความปลอดภัย.....	70
แผนภูมิที่ 6.15 แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานหมวดบริการส่วนกลาง.....	71
แผนภูมิที่ 6.16 แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานหมวดสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก.....	71
แผนภูมิที่ 6.17 แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้เช่าต้องจ่ายเพิ่มหมวดโครงสร้างและระบบอาคาร.....	72
แผนภูมิที่ 6.18 แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้เช่าต้องจ่ายเพิ่มหมวดบริการส่วนกลาง.....	72
แผนภูมิที่ 6.19 แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้เช่าจัดหามาเองหมวดบริการส่วนกลาง.....	73
แผนภูมิที่ 6.20 แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้เช่าจัดหามาเองหมวดสิ่งอำนวยความสะดวก ในห้องพัก.....	73
แผนภูมิที่ 6.21 แสดงความสัมพันธ์ของหมวดสิ่งอำนวยความสะดวกกับลักษณะการจัดเตรียม ของอาคารและการจ่ายค่าบริการ.....	74

สารบัญแนบที่

	หน้า
แนบที่ 1.1 แสดงการแบ่งกลุ่มเพื่อการบริหารจัดการเมือง.....	3
แนบที่ 1.2 แสดงพื้นที่ศึกษา.....	5
แนบที่ 3.1 แสดงเส้นทางเข้าสู่ถนนอ่อนนุช.....	26
แนบที่ 3.2 แสดงเส้นทางเข้า-ออกท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ.....	28
แนบที่ 3.3 แสดงโครงการรถไฟฟ้าเชื่อมท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ.....	30
แนบที่ 3.4 แสดงสถานีระบบขนส่งมวลชนระบบรางที่เปิดให้บริการในปัจจุบัน.....	31
แนบที่ 3.5 แสดงโครงการขยายระบบรางสายสีเขียวอ่อน และสายสีเหลือง.....	34
แนบที่ 3.6 แสดงสถานที่สำคัญบริเวณถนนอ่อนนุช.....	35
แนบที่ 3.7 แสดงตำแหน่งที่ตั้งอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า 125 แห่ง.....	36
แนบที่ 5.1 แสดงตำแหน่งที่ตั้งอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าที่ศึกษา.....	47

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญรูปภาพ

หน้า

รูปภาพที่ 3.1 แสดงภายในท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ.....	28
รูปภาพที่ 3.2 แสดงภาพจำลองรถไฟฟ้า สถานีรถไฟมักกะสัน และสถานีรับส่งผู้โดยสาร อากาศยานในเมือง (City Air – Terminal) เมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ.....	30
รูปภาพที่ 3.3 แสดงอาคารกลุ่มที่ 1 ระดับราคาค่าเช่าต่ำกว่า 3,000 บาทต่อเดือน.....	37
รูปภาพที่ 3.4 แสดงอาคารกลุ่มที่ 2 ระดับราคาค่าเช่า 3,000-6,000 บาทต่อเดือน.....	38
รูปภาพที่ 3.5 แสดงอาคารกลุ่มที่ 3 ระดับราคาค่าเช่า 6,001-9,000 บาทต่อเดือน.....	38
รูปภาพที่ 3.6 แสดงอาคารกลุ่มที่ 4 ระดับราคาค่าเช่า มากกว่า 9,000 บาทขึ้นไปต่อเดือน.....	38
รูปภาพที่ 5.1 แสดงหมวดโครงสร้างและระบบอาคาร.....	50
รูปภาพที่ 5.2 แสดงหมวดบริการส่วนกลาง.....	51
รูปภาพที่ 5.3 แสดงหมวดสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก.....	52

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ปัจจุบันกรุงเทพมหานครอยู่ในช่วงการบังคับใช้ผังเมืองรวม ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 2 ซึ่งประกาศใช้เป็นกฎหมายโดยเริ่มบังคับตั้งแต่ 16 พฤษภาคม 2549 โดยทั่วไปการปรับปรุงผังเมืองรวม สามารถดำเนินการได้ตลอดเวลาเมื่อมีเหตุผลและปัจจัยอันสมควรตามกฎหมาย ซึ่งกรณีการปรับปรุงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครครั้งที่ 2 เป็นการดำเนินการโดยมีเหตุผลและปัจจัยที่สำคัญ ประการที่หนึ่ง การพัฒนาท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ ซึ่งมีผลต่อศักยภาพการพัฒนาทางเศรษฐกิจและทิศทางการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร ดังนั้นกรุงเทพมหานครจึงพยายามปรับนโยบายการพัฒนาพื้นที่ด้านตะวันออก เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินภายหลังเปิดใช้ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ รวมถึงการพัฒนาระบบคมนาคมและขนส่งรองรับ ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดการพัฒนาพื้นที่ทางกายภาพอย่างเหมาะสมในพื้นที่กรุงเทพมหานครที่ต่อเนื่องกับท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ ประการที่สอง การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานต่าง ๆ โดยเฉพาะการเปิดใช้ระบบการขนส่งมวลชนระบบรางที่สำคัญ ทั้งรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน สายสีเขียว และส่วนต่อขยายสายทางในโครงข่ายในระยะเร่งด่วน ระหว่างปี พ.ศ. 2547 - 2552 เช่น โครงการพัฒนารถไฟฟ้าสายสีแดง โครงการแอร์พอร์ตลิงก์ เป็นต้น และประการที่สาม การทิ้งและปล่อยให้พื้นที่รกร้าง พื้นที่ตาบอด หรือพื้นที่ที่ไม่มีการใช้ประโยชน์ โดยเฉพาะในพื้นที่ชั้นในของกรุงเทพมหานครที่มีโครงสร้างพื้นฐานพร้อมแต่ยังใช้ประโยชน์ไม่คุ้มค่าทางเศรษฐกิจ

เมื่อพิจารณาจากปัจจัยประการที่หนึ่ง การพัฒนาท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ และประการที่สอง การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานต่าง ๆ ตามรายละเอียดข้างต้นนั้น ทำให้มีการพัฒนาและขยายเศรษฐกิจไปทางด้านทิศตะวันออกของกรุงเทพมหานคร จึงเป็นผลให้มีการเคลื่อนย้ายของประชากรเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าวมากขึ้น ดังจะเห็นได้จากการเปรียบเทียบจำนวนประชากรปี พ.ศ. 2540 ถึงปี พ.ศ. 2548 ที่พบว่า จำนวนประชากรรวมของกรุงเทพมหานคร (50 เขต) ณ ปี พ.ศ. 2548 เท่ากับ 5.658 ล้านคน ปรากฏว่า ทิศตะวันออกมีจำนวนประชากรสูงสุดเท่ากับ 1.409 ล้านคน เมื่อเปรียบเทียบกับปี พ.ศ. 2540 เพิ่มขึ้น 0.201 ล้านคน คิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.63 (ตารางที่ 1.1) และเมื่อมีการเปิดให้บริการเชิงพาณิชย์ของท่าอากาศยานสุวรรณภูมิในปี พ.ศ. 2549 จึงเป็นปัจจัยส่งเสริมต่อการย้ายเข้าไปอยู่อาศัยในบริเวณตะวันออกของกรุงเทพมหานครมากยิ่งขึ้น

เมื่อสำรวจทิศตะวันออกของกรุงเทพมหานครที่มีการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรนั้น พบว่า ณ ปัจจุบันจุดเชื่อมต่อที่สำคัญ ระหว่างท่าอากาศยานสุวรรณภูมิกับโครงสร้างพื้นฐานระบบขนส่ง

มวลชนระบบรางที่สำคัญ คือ รถไฟฟ้าสายสีเขียว ที่ปัจจุบันอยู่ระหว่างการพัฒนาส่วนต่อขยายจากสถานีอ่อนนุช ไปฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานครที่สถานีพรานนก ฝั่งธนบุรี และฝั่งทิศใต้ของกรุงเทพมหานครที่สถานีสมุทรปราการ

ถนนอ่อนนุช หรือ ถนนสุขุมวิท 77 นอกจากเป็นที่ตั้งของสถานีรถไฟฟ้าอ่อนนุช ยังเป็นพื้นที่ในเขตสวนหลวง (แผนที่ 1.1) ที่อยู่ในกลุ่มบูรพา (บรรณโคภิชรัฐ เมฆวิชัย, 2549: 47) ซึ่งเป็นพื้นที่ทางด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานครและเป็นเขตที่อยู่อาศัยตามแนวทางการพัฒนาของผังเมืองด้วยการปรับปรุงเส้นทางและระบบสัญญาณ เพื่อส่งเสริมความสามารถเชื่อมต่อศูนย์กลางและชานเมืองด้วยระบบขนส่งมวลชนระบบราง และ โครงการแอร์พอร์ตลิงก์ในอนาคต (แผนภูมิที่ 1.1)

ตารางที่ 1.1 ตารางเปรียบเทียบจำนวนประชากรปี พ.ศ. 2540 – 2548 โดยแบ่งตามทิศของกรุงเทพมหานคร

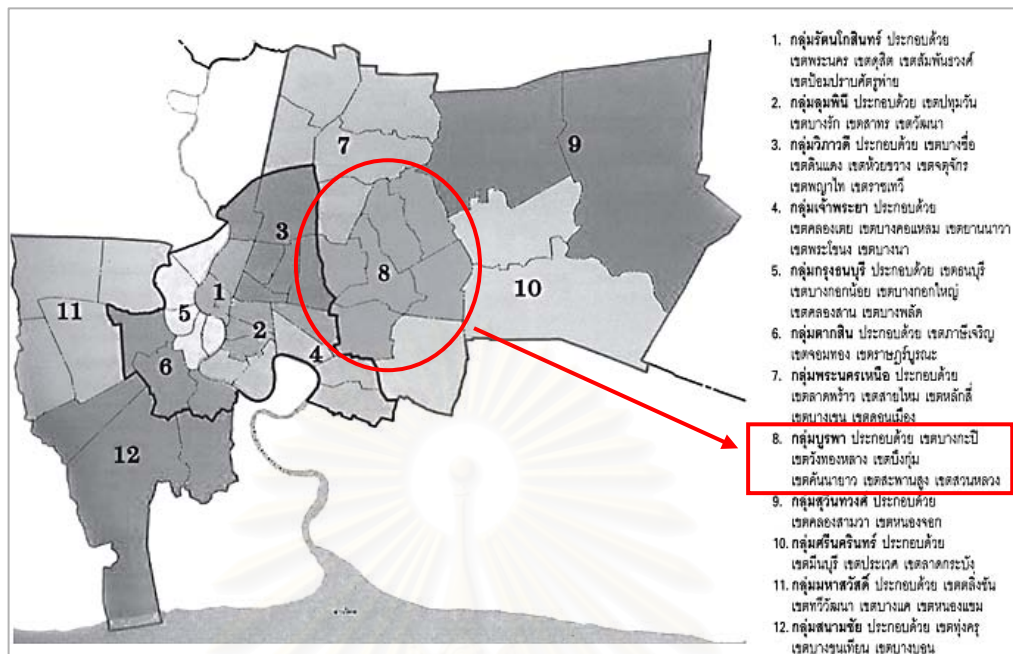
หน่วย: ล้านคน

ทิศ	เขต	2540	2541	2542	2543	2544	2545	2546	2547	2548	เปรียบเทียบปี 40 กับ 48	
											+ / -	ร้อยละ
กลาง	15	1.551	1.538	1.512	1.491	1.474	1.461	1.448	1.304	1.285	-0.266	-17.15
ตะวันออก	12	1.208	1.223	1.250	1.284	1.314	1.344	1.377	1.387	1.409	0.201	16.63
เหนือ	9	1.191	1.208	1.222	1.235	1.256	1.278	1.302	1.289	1.300	0.110	9.24
ตะวันตก	9	1.137	1.155	1.151	1.127	1.125	1.128	1.133	1.066	1.066	-0.070	-6.16
ใต้	5	0.517	0.523	0.527	0.543	0.557	0.571	0.584	0.588	0.598	0.080	15.47
รวม	50	5.604	5.647	5.662	5.680	5.726	5.782	5.844	5.634	5.658	0.054	0.96

ที่มา : ปรับปรุงจากจังหวัด ตำบล ทั้งประเทศ 2543, สถิติกรุงเทพมหานคร ปี 2541-2545, สำนักงานเขต www.dola.go.th

ดังนั้นจากการพัฒนาของกรุงเทพมหานครที่ขยายไปทางทิศตะวันออก จึงเป็นการเพิ่มศักยภาพของพื้นที่ และการขยายตัวของประชากรที่เข้ามาในอ่อนนุช ทำให้การพัฒนาที่อยู่อาศัยตามเข้ามา โดยในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา พบว่าโครงการที่อยู่อาศัยเกิดขึ้นจำนวนมาก เนื่องจากผู้ประกอบการ คาดว่าการเปิดบริการท่าอากาศยานใหม่ พร้อมทั้งพัฒนาระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานเพื่อรองรับจะเป็นการเพิ่มจุดขายให้โครงการได้ (ธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2548: 19) แต่เมื่อพื้นที่ดังกล่าวได้รับความนิยมสูง ราคาที่ดินพร้อมที่พักอาศัย จึงมีแนวโน้มของราคาที่สูงขึ้น ส่งผลให้ไม่สามารถตอบสนองทุกกลุ่มประชากรให้สามารถเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยได้

แผนที่ 1.1 แสดงการแบ่งกลุ่มเพื่อการบริหารจัดการเมือง



ที่มา : วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 1.1 แสดงลักษณะการดำเนินงานพัฒนากรุงเทพมหานครแบบบูรณาการ



ที่มา : วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์

ดังนั้น อาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า จึงเป็นทางเลือกของประชากรกลุ่มดังกล่าวและผู้ที่ต้องการอยู่อาศัยในช่วงวันทำงาน เพื่อลดค่าใช้จ่ายและเวลาในการเดินทาง (มูลนิธิสถาบันที่ดิน, 2549) ซึ่งปัจจัยที่นอกเหนือจากทำเลที่ตั้ง ราคา และการเดินทาง สิ่งอำนวยความสะดวกที่อาคารจัดให้ก็นับว่าเป็นปัจจัยที่ผู้เช่าให้ความสำคัญในการพิจารณา (ฉวีวรรณ เต่นไพบูลย์, 2536) ดังนั้น การทราบถึงการใช้และความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกของผู้เช่า จึงเป็นเหตุผลประการสำคัญเพื่อกำหนดแนวทางในการออกแบบและจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า ให้สามารถตอบสนองของความต้องการที่แท้จริงของผู้เช่าเหล่านั้นได้

1.2 วัตถุประสงค์

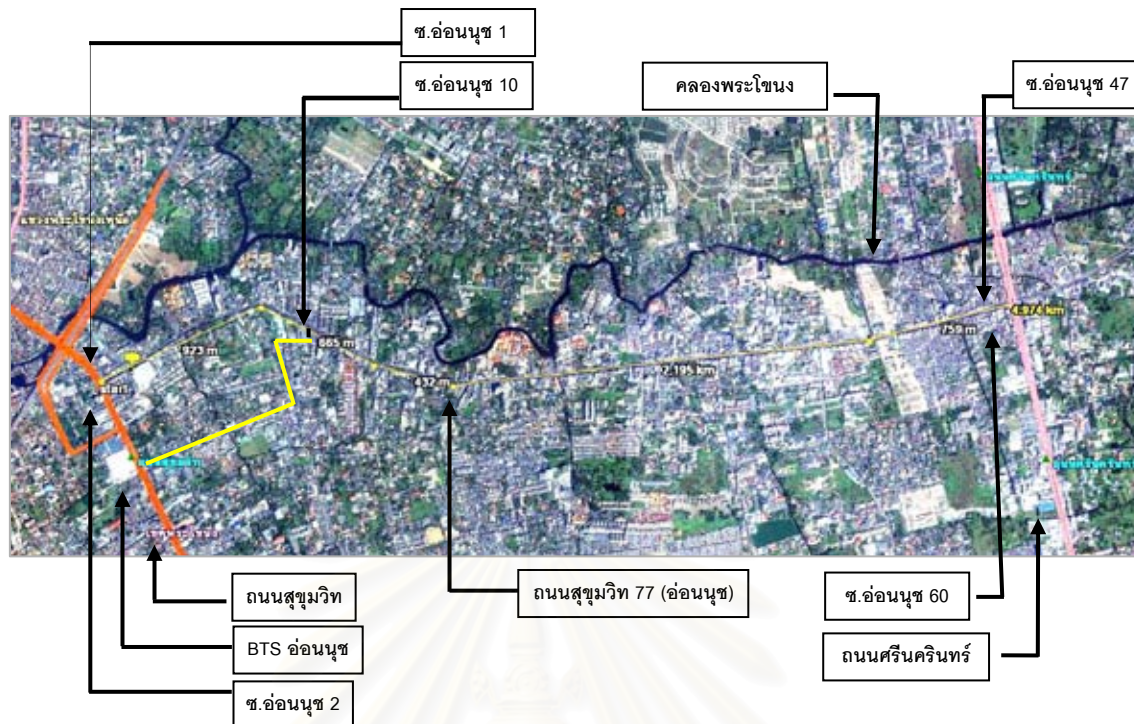
1. ศึกษาความสัมพันธ์ของสภาพเศรษฐกิจ และสังคมของผู้เช่าต่อการใช้และความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า
2. ศึกษาสภาพปัจจุบันของสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า
3. ศึกษาความสัมพันธ์ของสภาพปัจจุบันของสิ่งอำนวยความสะดวกต่อการใช้ของผู้เช่า

1.3 ขอบเขตงานวิจัย

1.3.1 ขอบเขตด้านพื้นที่

ศึกษาอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าตามแนวถนนอ่อนนุช ตั้งแต่ถนนสุขุมวิท ซอยอ่อนนุช 1 ถึง ถนนศรีนครินทร์ ซอยอ่อนนุช 60 รวมระยะทาง 5 กิโลเมตร และระยะทางภายในซอยความลึกไม่เกิน 500 เมตร ฝั่งซ้ายจากถนนอ่อนนุชไปจนถึงคลองพระโขนง และฝั่งขวาจากถนนอ่อนนุชเข้าไปไม่เกิน 500 เมตร เนื่องจากเป็นระยะที่ผู้พักอาศัยสามารถเดินมายังจุดที่มีระบบขนส่งมวลชนผ่านได้ โดยไม่จำเป็นต้องพึ่งการขนส่งจากยานพาหนะ นอกจากนี้ยังรวมพื้นที่ในซอยสุขุมวิท 81 ซึ่งเป็นเส้นทางลัดเชื่อมต่อซอยอ่อนนุช 10 กับระบบขนส่งมวลชนระบบราง (รถไฟฟ้าบีทีเอส) ที่สถานีอ่อนนุช (แผนที่ 1.2)

แผนที่ 1.2 แสดงพื้นที่ศึกษา



1.3.2 ขอบเขตด้านเนื้อหา

1. ศึกษาสภาพปัจจุบัน และสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า โดยอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่านั้น จะต้องประกอบด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างน้อย 1 ชนิด ในแต่ละส่วนอาคาร ตามคำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย และเป็นอาคารที่มีผู้เช่าอย่างน้อยไม่ต่ำกว่า ร้อยละ 50 ของจำนวนห้องพักโครงการ

2. ศึกษาการใช้ ความต้องการ และลักษณะการใช้ของผู้เช่าที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า

1.4 ข้อตกลงเบื้องต้น

ในงานวิจัยนี้ ทำการศึกษาเฉพาะอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าที่ก่อสร้างแบบถาวรเท่านั้น

1.5 คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย

อาคารอยู่อาศัยรวม (พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522) หมายถึง อาคารหรือ ส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วย แยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว มีห้องน้ำ ห้องส้วม ทางเดิน ทางเข้าออก และทางขึ้นลงหรือลิฟต์ แยกจากกันหรือร่วมกัน

อาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า (ณัชพงศ์ รัตนพัฒนากุล, 2548) หมายถึง อาคารอยู่อาศัยรวม (อพาร์ทเมนท์ หรือ แมนชั่น) ซึ่งประกอบด้วยห้องย่อยตั้งแต่ 2 ห้องขึ้นไป มีวัตถุประสงค์การใช้อาคารเพื่อให้เช่าเป็นที่พักอาศัย สำหรับหลายครอบครัว ซึ่งผู้เช่ามีสิทธิในการเช่าอยู่อาศัยเท่านั้น ตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา ทั้งนี้ห้องย่อยในอาคารส่วนใหญ่คิดค่าเช่าในลักษณะรายเดือน ระยะเวลาเช่าเกิน 1 เดือนขึ้นไป เฉพาะพื้นที่ห้องย่อยซึ่งอาจรวมหรือไม่รวมเครื่องเรือน

สิ่งอำนวยความสะดวก หมายถึง สิ่งของหรือบริการที่ผู้ประกอบการจัดให้มีสำหรับบริการผู้เช่า โดยผู้วิจัยแบ่งหมวดสิ่งอำนวยความสะดวกออกเป็น 3 หมวด (ทองม้วน โลหะรังสี อ่างถึงใน พรศรี โลหะรังสี, 2549; นรินทร์ สกุลคลานวัฒน์และคณะ อ่างถึงใน ปรากฏวี ภูวกสกุล, 2546; และ บัณฑิต จุลาสัยและเสริชย์ ไชติพานิช อ่างถึงใน ปรากฏวี ภูวกสกุล, 2546) ดังนี้

-**หมวดโครงสร้างและระบบอาคาร** เช่น ระบบประปา ระบบไฟฟ้า ระบบรักษาความปลอดภัย เป็นต้น

-**หมวดระบบบริการส่วนกลาง** เช่น ร้านมินิมาร์ท ร้านอาหาร ร้านเสริมสวย เป็นต้น

-**หมวดสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก** เช่น เติงและที่นอน โต๊ะเครื่องแป้ง พรมกระจก ตู้เสื้อผ้า เป็นต้น

กลอนลิ้อค 2 ชั้น หมายถึง อุปกรณ์ในการลิ้อคประตูที่อาคารจัดเตรียมให้ โดยประกอบด้วย อุปกรณ์ลิ้อค 2 ชั้น เช่น ลูกบิดและกลอน หรือ ลูกบิดและโซ่ลิ้อคคั้งประตู หรือ ลิ้อคฝั่งบานประตูและลูกบิด เป็นต้น

ที่ทิ้งขยะทุกชั้น หมายถึง ช่องหรือปล่องสำหรับทิ้งขยะมูลฝอย

ระบบคีย์การ์ด หมายถึง ระบบเปิด-ปิดประตูด้วยบัตรที่มีรหัสเพื่อการเข้า-ออกอาคาร

กระจกนิรภัยกันไฟ หมายถึง กระจกที่ทำด้วยวัสดุทนไฟที่สามารถปิดกั้นไม่ให้เปลวไฟหรือควันเมื่อเกิดเพลิงไหม้เข้าไปในบริเวณบันไดที่ไม่ใช่บันไดหนีไฟของอาคาร

สวนหย่อม หมายถึง พื้นที่บริเวณอาคารที่มีการจัดภูมิทัศน์เพื่อความร่มรื่นของอาคาร

ที่นั่งเล่นพักผ่อน หมายถึง พื้นที่ ๆอาคารจัดเตรียมให้มีที่นั่งเล่นพักผ่อนสำหรับผู้เช่า

1.6 วิธีดำเนินการวิจัย

1.6.1 การกำหนดกลุ่มประชากร และกลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มประชากร

- อาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า

จากการสำรวจอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า บริเวณถนนอ่อนนุช ตั้งแต่ถนนสุขุมวิท ซอยอ่อนนุช 1 ถึง ถนนศรีนครินทร์ ซอยอ่อนนุช 60 พบว่า มีอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า จำนวน 125 แห่ง โดยแบ่งตามระดับราคาเช่าต่อเดือน ด้วยการคำนวณความสามารถในการจ่ายค่าที่อยู่อาศัย (Housing Affordability) ร้อยละ 30 ของรายได้ครัวเรือนต่อเดือน ตามกลุ่มรายได้ของ

แผนพัฒนาที่อยู่อาศัยฉบับปี 2545-2549 (แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 9 อ้างถึงใน การเคหะแห่งชาติ, 2549) (ตารางที่ 1.2) สามารถแบ่งอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าออกเป็น 4 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มที่ 1 ราคาเช่าต่ำกว่า 3,000 บาทต่อเดือน กลุ่มที่ 2 ราคาเช่า 3,001 – 6,000 บาทต่อเดือน กลุ่มที่ 3 ราคาเช่า 6,001 – 9,000 บาทต่อเดือน และกลุ่มที่ 4 ราคาเช่า ตั้งแต่ 9,001 บาทขึ้นไปต่อเดือน (ตารางที่ 1.3)

ตารางที่ 1.2 แสดงกลุ่มรายได้ของแผนพัฒนาที่อยู่อาศัย ฉบับปี 2545 – 2549

แผนพัฒนาที่อยู่อาศัยฉบับปี 2545 – 2549 (แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 9) ณ ปี 2545 กทม./ปริมณฑล	
กลุ่มรายได้	รายได้ครัวเรือน/เดือน
ต่ำกว่า ก.	ต่ำกว่า 9,200 บาท
ก. (เช่า)	9,200 – 14,000 บาท
ก. (เช่าซื้อ)	14,001 – 20,500 บาท
ข.	20,501 – 27,500 บาท
ค.	27,501 – 36,000 บาท
ง. ขึ้นไป	36,001 บาทขึ้นไป

ที่มา : รายงานผลการจัดสร้างที่อยู่อาศัยและ แก้ไขปัญหาชุมชนแออัด ตั้งแต่ปี 2519-2549

ตารางที่ 1.3 จำนวนอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า แบ่งตามระดับราคาเช่าต่อเดือน

กลุ่ม	ระดับราคาเช่าต่อเดือน	จำนวนอาคาร
1	ต่ำกว่า 3,000 บาท	101
2	3,000 – 6,000 บาท	22
3	6,001 – 9,000 บาท	1
4	ตั้งแต่ 9,001 บาทขึ้นไป	1
จำนวนอาคารทั้งหมด		125

ที่มา : จากการสำรวจ

จากข้อมูลข้างต้น ไม่ว่าจะป็นระดับราคาเช่าต่อเดือนที่สอดคล้องกับระดับรายได้ กลุ่ม ก.(เช่า) 9,200-14,000 บาทต่อเดือน และกลุ่ม ก.(เช่าซื้อ) 14,001-20,500 บาทต่อเดือน ที่เป็นกลุ่มที่มีความสามารถในการจ่ายค่าที่อยู่อาศัยแบบเช่าและเช่าซื้อ (ตารางที่ 1.2) ร้อยละ 30 ของรายได้ต่อเดือน โดยประมาณ 3,000-6,000 บาท รวมถึงความหลากหลายของรูปแบบทางกายภาพของอาคาร ห้องพัก และสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารจากการสำรวจเบื้องต้น จึงส่งผลให้อาคารกลุ่มที่ 2 ระดับราคาเช่า 3,000-6,000 บาทต่อเดือน จำนวน 22 แห่ง

เป็นที่น่าสนใจนำมาเป็นตัวแทนในการศึกษา แต่มีอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าเพียง 19 แห่งที่เป็นอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าตามขอบเขตงานวิจัยด้านเนื้อหา ดังนั้นการศึกษานี้ จึงเลือกศึกษาเฉพาะอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า จำนวน 19 แห่ง

- ผู้เช่า

จากการสำรวจเบื้องต้น อาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า จำนวน 19 แห่ง มีจำนวนห้องพักคิดเป็น 1,702 ห้อง ดังนั้น ในการศึกษาคั้งนี้ผู้วิจัยกำหนดให้ประชากรด้านผู้เช่าเท่ากับจำนวนห้องพัก คือ 1,702 คน

กลุ่มตัวอย่าง

จากจำนวนอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า 19 แห่ง มีกลุ่มประชากรด้านผู้เช่า 1,702 คน ในการกำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่จะทำการศึกษา ตามการกำหนดของ Yamane ที่ระดับความเชื่อมั่น 0.95 มีรายละเอียดการคำนวณดังนี้

$$N_{op} = \frac{N}{1 + NE^2}$$

โดยที่ N_{op} คือ ขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่เหมาะสม สำหรับผู้เช่าอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า ระดับราคาค่าเช่า 3,000 – 6,000 บาทต่อเดือนทั้งหมด 1,702 ห้อง

N คือ จำนวนผู้เช่าอาศัยในอาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า 1,702 คน

E คือ ขนาดความคลาดเคลื่อนสูงสุดที่ผู้วิจัยยอมรับได้ ในที่นี้คือ $\pm 5\%$

แทนค่าในสูตร

เมื่อจำนวนประชากรที่ใช้ในการศึกษาเท่ากับ 1,702 จะได้

$$N_{op} = \frac{1,702}{1 + [(1,702) \times (0.05)^2]}$$

$$= 324 \text{ คน}$$

ดังนั้น ขนาดกลุ่มตัวอย่าง เท่ากับ 324 กลุ่มตัวอย่าง

1.6.2 การเก็บรวบรวมข้อมูล

ข้อมูลทุติยภูมิ ประกอบด้วย

ข้อมูลทิศทางการเติบโตของเมือง แนวทางการพัฒนาระบบสาธารณูปการ อัตราการเปลี่ยนแปลงของประชากร โดยรวบรวมข้อมูลเอกสารจากหน่วยงานทั้งภาครัฐ และเอกชนที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สหกรณ์ออมทรัพย์ไทย มูลนิธิสถาบันที่ดิน มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ซีบี ริชาร์ด เอลลิส เอเจนซี ฟอร์ เว็ลเนสเตท แอปแฟร์ส

ข้อมูลปฐมภูมิ ประกอบด้วย

ข้อมูลสภาพเศรษฐกิจและสังคมของผู้เช่า อาคาร และสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคาร อยู่อาศัยรวมให้เช่า รวมถึงข้อมูลทั่วไปของบริเวณถนนอ่อนนุช ได้แก่ ระบบคมนาคมขนส่ง และสถานที่สำคัญ

1.6.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

โดยทำการศึกษา และเก็บข้อมูล ด้วยวิธี ดังนี้

1. การสำรวจ โดยจดบันทึก และถ่ายภาพ เพื่อข้อมูลอาคาร สิ่งอำนวยความสะดวกที่มีในอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า ทั้งภายในห้องพัก อาคาร และบริเวณอาคาร รวมถึงข้อมูลทั่วไปของถนนอ่อนนุช

2. การสัมภาษณ์ โดยสัมภาษณ์ผู้จัดการ หรือ ผู้ดูแลอาคาร เพื่อข้อมูลกลุ่มผู้เช่า การเข้าพัก ระดับราคาเช่า รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารที่ไม่สามารถเก็บข้อมูลได้ด้วยการสำรวจ

3. แบบสอบถาม โดยสอบถามจากผู้เช่า เพื่อรวบรวมข้อมูลใน 3 หัวข้อ ดังนี้

- ข้อมูลทั่วไปของผู้เช่า
- ข้อมูลการอยู่อาศัยของผู้เช่า
- ข้อมูลเกี่ยวกับสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า ประกอบด้วย สิ่งอำนวยความสะดวกที่อาคารจัดเตรียมให้ การใช้และความต้องการ รวมถึงลักษณะการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกของผู้เช่าในปัจจุบัน

และทำการ Pre-test แบบสอบถาม โดยการนำแบบสอบถามไปทดลองกับกลุ่มประชากร เป้าหมาย 10 ชุด แล้วนำแบบสอบถามที่ได้มาทำการตรวจและปรับแก้ หลังจากนั้นจึงทำการจัดพิมพ์ และดำเนินการแจกแบบสอบถามให้กับกลุ่มตัวอย่างจำนวน 450 ชุด โดยวิธีการสุ่มตัวอย่างแบบบังเอิญ (Accidental Sample) กระจายทั่วทั้ง 19 แห่ง ด้วยการแจกแบบสอบถามให้ผู้เช่าที่เข้า-ออกอาคารที่เช่าอาศัยและรวบรวมเก็บมาด้วยตนเอง และฝากผู้จัดการหรือผู้ดูแลอาคารเป็นผู้แจกและเก็บรวบรวมจากผู้เช่าให้ แล้วนำมาคัดเลือกเฉพาะแบบสอบถามที่สมบูรณ์เหลือ 324 ชุดแบบสอบถาม (ตารางที่ 1.4)

1.6.4 วิเคราะห์และประมวลผลข้อมูล

1. นำข้อมูลสภาพปัจจุบันและสิ่งอำนวยความสะดวกของ อาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า ที่ได้จากการสำรวจ สัมภาษณ์ จดบันทึก และถ่ายภาพไปเขียนวิเคราะห์

2. ทำการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามด้วยโปรแกรม SPSS for Window 12.00 โดยทำการประมวลผลในลักษณะดังนี้

- ค่าสถิติบรรยาย ได้แก่ จำนวนความถี่ (Frequency) ค่าร้อยละ (Percentage)

- วิเคราะห์ - ความสัมพันธ์ของสภาพเศรษฐกิจ และสังคมของผู้เช่าต่อการใช้และความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า
- ความสัมพันธ์ของสภาพปัจจุบันของสิ่งอำนวยความสะดวกต่อการใช้ของผู้เช่า

3. นำข้อมูลที่ได้จาก 1. มาอภิปรายผลร่วมกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารอยู่อาศัยรวม และนำข้อมูลที่ได้จาก 2. มาอภิปรายผลร่วมกับทฤษฎีแนวคิดและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

4. สรุปผลการวิจัย และข้อเสนอแนะ
5. นำเสนอข้อมูล

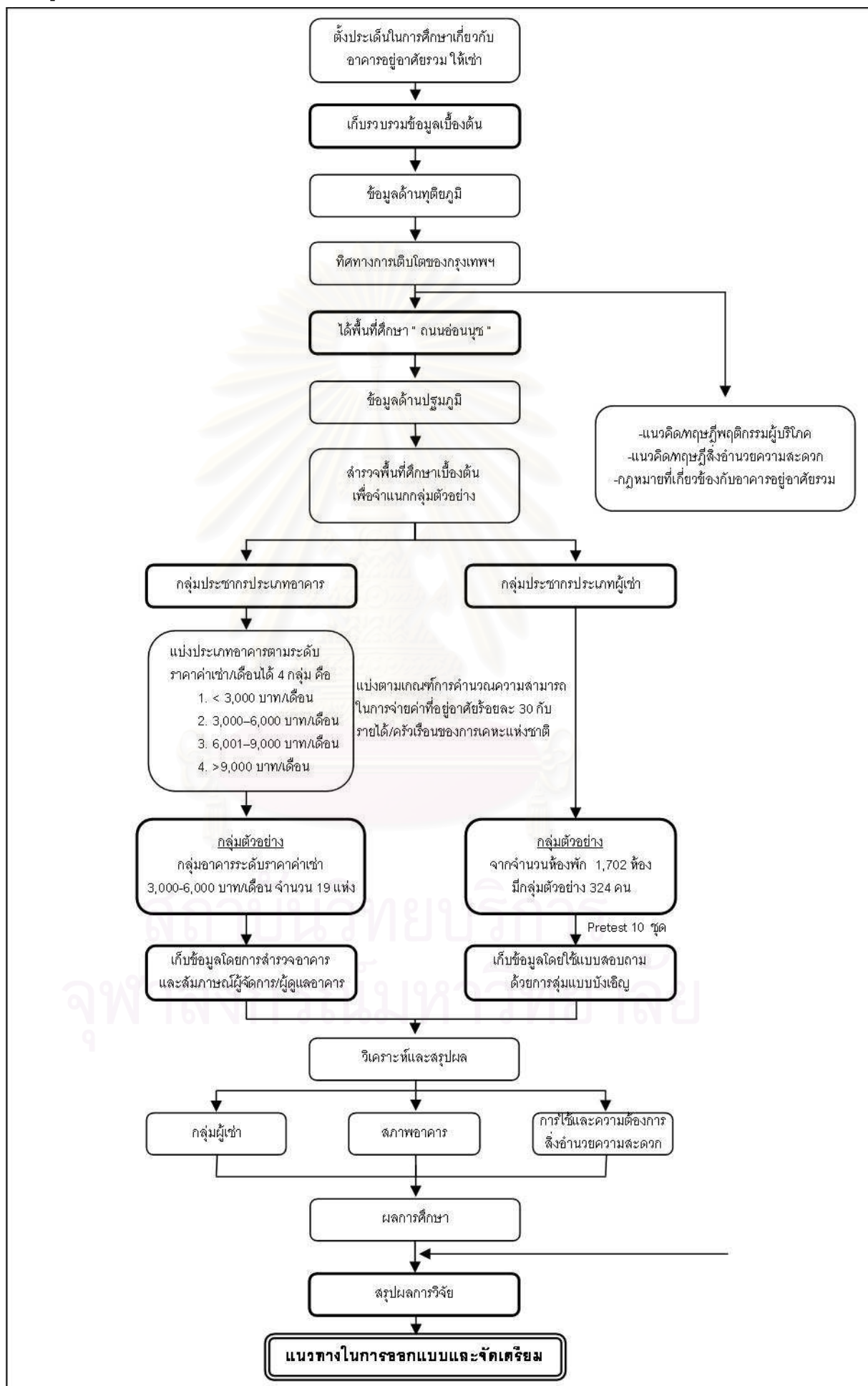
1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เพื่อทราบถึงลักษณะทางเศรษฐกิจและสังคม รวมถึงการใช้ ความต้องการ และลักษณะการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกของผู้เช่าอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า
2. เพื่อเป็นแนวทางในการออกแบบ ปรับปรุงและพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าให้สามารถตอบสนองความต้องการพื้นฐานในการอยู่อาศัยและส่งเสริมคุณภาพชีวิตของผู้เช่ากลุ่มเป้าหมาย
3. เพื่อประกอบการพิจารณาในการวางแผนการลงทุน และแผนการตลาดของผู้ประกอบการ
4. เพื่อเป็นแนวทางในการปรับปรุง และแก้ไขการพิจารณาการจัดสร้างอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าของภาครัฐ

ตารางที่ 1.4 จำนวนกลุ่มตัวอย่างที่แจกแบบสอบถาม

อาคารพักอาศัยรวมให้เช่า		จำนวนห้อง	สัดส่วน %	จำนวนชุดแบบสอบถาม
1	บี ยู ทู	40	2.35	8
2	เอส เอ้าส์	38	2.23	7
3	บี ยู เอ้าส์	24	1.41	5
4	พี พี แมนชั่น	50	2.94	10
5	บ้านโสภา	70	4.11	13
6	ยู ซี อี เฟลส	130	7.64	25
7	ลีการ์เด็นท์	70	4.11	13
8	วสันต์ แมนชั่น	200	11.75	38
9	เดอะ ทเวนต์ อพาร์ทเมนท์	24	1.41	5
10	เอ็ม ที ลีฟท์วิง	58	3.41	11
11	บี พี เอ้าส์	25	1.47	5
12	เรื่อนแก้ว อพาร์ทเมนท์	201	11.81	38
13	เรืองสมบัติ แมนชั่น	60	3.53	11
14	วงศ์กิตติพร	128	7.52	24
15	เจริญ แมนชั่น	102	5.99	19
16	โรส การ์เด็นท์	40	2.35	8
17	เอี่ยมสมบัติ	130	7.64	25
18	นวกุล แมนชั่น	228	13.40	43
19	เจ.อาร์. แมนชั่น	84	4.94	16
รวม		1,702	100.00	324

แผนภูมิที่ 1.2 แสดงขั้นตอนการดำเนินงานวิจัย



ตารางที่ 1.5 แสดงระยะเวลาการดำเนินงานวิจัย

รายละเอียด		มิถุนายน'50				กรกฎาคม				สิงหาคม				กันยายน				ตุลาคม				พฤศจิกายน				ธันวาคม				มกราคม '51				กุมภาพันธ์				มีนาคม			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4				
1	ศึกษาแนวคิด/ทฤษฎีงานวิจัย/วิทยานิพนธ์ที่ผ่านมา	■	■	■	■																																				
2	ค้นคว้าข้อมูลด้านทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับอาคารอยู่อาศัยรวม	■	■	■	■																																				
3	สำรวจและเก็บข้อมูลเบื้องต้นในพื้นที่ศึกษา					■	■	■	■																																
4	ทำการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการสำรวจเบื้องต้น									■	■	■	■																												
5	สรุปกลุ่มประชากร กลุ่มตัวอย่าง และออกแบบเครื่องมือในการวิจัย											■	■	■	■	■	■																								
6	เก็บข้อมูลในพื้นที่ศึกษาอย่างละเอียด													■	■	■	■																								
7	ทดลองแจกแบบสอบถาม (Pre-test) จำนวน 10 ชุด และปรับแก้													■	■	■	■																								
8	แจกแบบสอบถามกลุ่มตัวอย่าง 450 ชุด																	■	■	■	■	■	■	■																	
9	คัดเลือกแบบสอบถามที่สมบูรณ์ 324 ชุดและวิเคราะห์ข้อมูลด้วยวิธี Cross Tab																					■	■	■	■	■	■														
10	สรุปผลการศึกษาด้านผู้เช่า สถาปนาคาร และการใช้และความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวก																									■	■	■	■	■	■										
11	อภิปรายผลร่วมกับแนวคิด/ทฤษฎีงานวิจัย/วิทยานิพนธ์/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และสรุปผลการวิจัย																													■	■	■	■	■	■						
12	เขียนเล่ม และบทคัดย่อ																					■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■								
13	ทำ Presentation เพื่อนำเสนอ "วิทยานิพนธ์"																																	■	■	■	■				

บทที่ 2

แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

งานวิจัยนี้ เป็นงานวิจัยที่ศึกษาเกี่ยวกับความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกของผู้เช่า ผู้วิจัยได้นำแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับพฤติกรรมผู้บริโภค สิ่งอำนวยความสะดวก และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารอยู่อาศัยรวม มาประกอบการวิเคราะห์ ซึ่งผู้วิจัยได้แบ่งหมวดเป็นดังนี้

- 2.1 แนวคิดที่เกี่ยวข้องกับพฤติกรรมผู้บริโภค
- 2.2 แนวคิดที่เกี่ยวข้องกับสิ่งอำนวยความสะดวก
- 2.3 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารอยู่อาศัยรวม
- 2.4 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 แนวคิดที่เกี่ยวข้องกับพฤติกรรมผู้บริโภค

เพื่อศึกษาพฤติกรรมผู้บริโภค และสามารถตอบสนองความต้องการผู้บริโภคได้อย่างถูกต้อง มีผู้เสนอแนวคิดไว้หลายท่าน ดังนี้

1. แนวความคิดเกี่ยวกับพฤติกรรมกรรมการบริโภคและใช้จ่ายในการซื้อที่อยู่อาศัย

รศ.มานพ พงศทัต (2537) รูปแบบกระบวนการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย มีดังนี้

1. เริ่มต้น"แบบชีวิตของตนเอง" เรื่องงานทำที่ไหน ในเมืองใหญ่หรือทำงานภาคอุตสาหกรรมหรือต่างจังหวัด ถ้าแหล่งงานยังไม่ชัดเจนจะเช่าอยู่สักระยะ เลือกที่เช่าที่ใกล้ที่ทำงาน คือ Live Where You Work กลุ่มผู้ทำงานมาใหม่ๆ ในระยะ 4-5 ปีแรกต้องปรับตัวให้เข้ากับงานของตนเองว่าจะเปลี่ยนงานหรือไม่ ทำงานอะไร อยู่นานแค่ไหน แผนการทำงานจึงจำเป็นต้องนำมาเกี่ยวในช่วงแรก และควรจะเช่าหรือเช่าร่วมกับเพื่อน หรือยังอาศัยพ่อแม่ญาติพี่น้องอยู่เช่นเดิมก่อน แต่ในระยะนี้ การเดินทางจะเป็นปัจจัยที่สำคัญในการเลือกที่อยู่เพราะค่าเดินทางในเมืองใหญ่จะสูงมาก บางแห่งอาจสูงร่วม 15-20% ของรายได้ประจำเดือน จึงจะต้องตัดสินใจในระหว่างค่าเดินทางกับค่าเช่า
2. เริ่มพิจารณา"กำลังซื้อของตนเอง" โดยในเรื่องที่อยู่อาศัยตามสูตรทั่วไป ค่าที่อยู่อาศัยไม่ว่าค่าเช่า-ค่าผ่อนบ้าน รวมค่าน้ำค่าไฟควรไม่เกิน 20-25% ของรายได้ต่อเดือน เช่น รายได้เดือนละ 10,000 บาทค่าเช่าไม่ควรเกิน 2,000-2,500 บาท มิฉะนั้นจะมีปัญหาเรื่องค่าใช้จ่ายด้านอื่นๆ
3. คิดจะซื้อที่อยู่อาศัย เมื่อแหล่งงานชัดเจนหรือจะแต่งงานและบ้านพ่อแม่ ญาติไม่มีที่เช่าเดิมคับแคบก็อาจจะมีทางเลือกคือ "เช่าต่อ"สักระยะ เพื่อจะปรับตนเองตอนที่ยังไม่มีลูกสักพัก คราวนี้คงจะต้องเลือกว่าจะอยู่ที่ไหน Location เริ่มสำคัญอีกระดับ

จะอยู่ใกล้ที่ทำงาน ภรรยา หรือสามี หรือใกล้ความสะดวกแห่งการเดินทางสมัยใหม่ (ขนส่งมวลชน) บางคู่อาจจะคิดว่าผ่อนถูกกว่าเช่า และยังคงสร้าง Asset ด้วยก็ต้องคิดให้ชัดเจน

2. แนวความคิดเกี่ยวกับลักษณะผู้ประกอบการใหม่

รศ.ธงชัย สันติวงษ์ (อ้างถึงใน วรุตม์ ธรรมกุล, 2541) อธิบายลักษณะผู้ประกอบการใหม่ คือฉลาด มีฐานะ มีความรอบรู้ ชอบความหลากหลายและแปลกใหม่ จึงต้องการการตอบสนองมากขึ้น ดีขึ้น และดีกว่าเดิม เป็นปัญหาของธุรกิจที่จะต้องเข้าใจและเข้าไปตอบสนองให้ถูกต้องและตรงกับความต้องการที่มีอยู่จริง ลักษณะของผู้ประกอบการใหม่ที่ต้องการสิ่งเหล่านี้ คือ

- ต้องการของดีมีคุณค่า คือ คุณภาพหรือ Quality ที่เป็นที่น่าสนใจกันแต่ยังหมายถึงลักษณะของสินค้าที่ต้องสามารถสร้างคุณค่าให้เกิดประโยชน์แก่ลูกค้าได้มาก
- ต้องการความหลากหลายพร้อมฉบับไว
- ต้องการความสะดวกในการใช้และจับจ่าย

3. แนวความคิดเกี่ยวกับพฤติกรรมคนรุ่นใหม่

รศ.มานพ พงศทัต (อ้างถึงใน วรุตม์ ธรรมกุล, 2541) คนรุ่นใหม่ในเมืองใหญ่ มีการศึกษาและมีรายได้สูง กลุ่มคนเหล่านี้กำลังจะเติบโตเป็นคนรุ่นใหม่อยู่ในระดับผู้บริหารชั้นสูงขึ้นไปทุกที่ พฤติกรรมของคนกลุ่มนี้ส่วนมากจะหล่อหลอมมาจากในชีวิตรวมมหาวิทยาลัย และสืบเนื่องออกมาสู่วัยทำงาน มีคุณลักษณะ 7 อย่าง เรียกว่า “7C’s” คือ

1. C-COKE คนรุ่นใหม่ต้องดื่มเครื่องดื่ม COKE
2. C-CREDIT จะแสดงออกด้วยบัตรเครดิต บางคนมีมากกว่า 1 ใบ
3. C-CAR รถยนต์ คนรุ่นใหม่เมื่อมีเงินก็ต้องซื้อรถยนต์ แม้ในอนาคตจะไม่ได้ใช้รถ แต่ก็ซื้อไว้ใช้ในวันเสาร์-อาทิตย์
4. C-COMPUTER คนรุ่นใหม่จะมีคอมพิวเตอร์ และมีชีวิตอยู่กับการใช้คอมพิวเตอร์
5. C-COMMUNUCATION โทรศัพท์มือถือ และวิทยุติดตัว จะเป็นเครื่องมือที่จำเป็นในชีวิตการทำงานของคนสมัยใหม่ และอาจเชื่อมโยงติดต่อกับคอมพิวเตอร์ด้วยก็ได้
6. C-CONDO คนรุ่นใหม่ในเมืองคงจะไม่สามารถจะอยู่ระดับดินได้ เพราะที่ดินในเมืองมีราคาสูง บ้านของคนรุ่นใหม่ในเมืองก็คืออาคารชุดเท่านั้น

7. C-CLUB ชีวิตคนรุ่นใหม่ก็ต้องการสังคมร่วมกันนอกเวลาทำงาน การเป็นสมาชิกในศูนย์สุขภาพ หรือสมาชิกสปอร์ตคลับ สมาชิกกอล์ฟ สมาชิกทางสังคมต่างๆ จะเป็นสิ่งจำเป็น เป็นจุดรวมกิจกรรมทางสังคมของเมือง
8. C-CONDOM โรคภัยที่คุกคามน่ากลัวที่สุด ก็คือ โรคเอดส์ การป้องกันที่ถูกต้องที่สุดสำหรับคนรุ่นใหม่ ก็คือ การรู้จักดูเวยางอนามัย

4. แนวความคิดทางการตลาดที่เน้นการให้ความสำคัญกับผู้บริโภค (Customer – Orientation) (อ้างถึงใน ทัศนศึกษา ธานี, 2546) ที่ผู้ผลิตจะต้องเข้าใจถึงจิตใจของผู้บริโภคว่าต้องการสินค้าและบริการอะไร และจะต้องเข้าใจผู้บริโภคเหล่านั้นว่ามีกลไกในทางพฤติกรรมอย่างไร พฤติกรรมผู้บริโภคจึงเป็นหัวใจของการตลาดโดยแท้จริง

5. แนวความคิดเกี่ยวกับพฤติกรรมผู้บริโภค

โมเดล 6W's1H (อ้างถึงใน นิภาพร จารุเนตรวิลาส, 2548) เป็นโมเดลที่ทำให้เกิดความเข้าใจในพฤติกรรมของผู้บริโภค เพื่อให้ธุรกิจสามารถหาสินค้าหรือบริการที่ดีและสอดคล้องกับพฤติกรรมนั้นๆ ของผู้บริโภค ซึ่งโมเดล 6W's1H นี้ประกอบด้วย

ตารางที่ 2.1 แสดงโมเดล 6W's1H

คำถาม	คำตอบ
1. ใครคือตลาดเป้าหมาย (Who constitutes the market?)	1. ลูกค้ำกลุ่มเป้าหมาย (Occupants)
2. ลูกค้ำเป้าหมายซื้ออะไร (What does the market buy?)	2. สิ่งที่ลูกค้ำซื้อ (Objects)
3. ทำไมลูกค้ำถึงซื้อสินค้า/บริการนั้น (Why does the market buy?)	3. วัตถุประสงค์ในการซื้อ (Objectives)
4. ใครมีส่วนร่วมในการซื้อ (Who participates in the buy?)	4. ผู้ที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจซื้อ (Organization)
5. ผู้บริโภคซื้ออย่างไร (How does the market buy?)	5. กระบวนการตัดสินใจ (Operations)
6. ผู้บริโภคซื้อเมื่อใด (When does the market buy?)	6. โอกาสในการซื้อ (Occasions)
7. ผู้บริโภคซื้อที่ไหน (Where does the market buy?)	7. สถานที่จำหน่ายสินค้า/บริการ (Outlets)

2.2 แนวคิดเกี่ยวข้องกับสิ่งอำนวยความสะดวก

เพื่อนำมาประกอบการพิจารณาวางแผน กำหนดประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกในงานวิจัย และประกอบการพิจารณาวางแผน การตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคได้อย่างเหมาะสม มีผู้เสนอแนวคิดไว้หลายท่าน ดังนี้

1. ประเภทของทรัพย์สินส่วนกลาง

นรินทร์ สกุลคณานูวัฒน์ และคณะ (อ้างถึงใน ปรากฏคดี ฎพทสฎล, 2546) ได้แบ่งประเภทของทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดิน ที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม ออกเป็น 2 ประเภท คือ

ประเภทโครงสร้างพื้นฐานรวม ได้แก่ โครงสร้างอาคาร ระเบียง ทางเดินภายใน ถนน บันได ระบบไฟฟ้า ระบบประปา สุขาภิบาล และระบบดับเพลิง

ประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก ซึ่งแต่ละอาคารจัดให้ตามระดับราคาประเภทลูกค้า และปัจจัยที่เกี่ยวข้อง เช่น

- เพื่อสาธารณูปโภค ได้แก่ ที่จอดรถ
- เพื่อการกีฬาและส่วนพักผ่อน ได้แก่ สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส ห้องออกกำลังกาย
- เพื่อบริการ ได้แก่ ห้องรับแขก ห้องสมุด บริการซักรีด
- เพื่อสาธารณูปการและพาณิชยกรรม ได้แก่ ร้านค้า ห้องอาหาร

2. ทรัพย์สินภายนอกอาคาร

รศ.ดร.บัณฑิต จุลาสัย และอ.เสริช โชติพานิช (อ้างถึงใน ปรากฏคดี ฎพทสฎล, 2546) ได้ให้ความหมายของทรัพย์สินภายนอกอาคารไว้ว่า ทรัพย์สินภายนอกอาคาร หมายความว่า ความครอบครองทั้งอาคาร พื้นที่ภายในอาคาร ระบบประกอบอาคาร บริเวณหรือที่ดินโดยรอบ สวนและสนาม ครุภัณฑ์และอุปกรณ์ต่างๆ จัดเป็นทรัพย์สินที่สำคัญในกระบวนการผลิต และส่งผลต่อคุณภาพการผลิต ทั้งยังก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายอย่างมาก ส่งผลต่อต้นทุนการผลิตอีกด้วย ซึ่งทรัพย์สินภายนอกอาคารประกอบด้วย

อาคาร หมายถึง ตัวอาคาร โครงสร้าง พื้น ผนัง หลังคา เป็นสิ่งปลูกสร้าง โดยใช้พื้นที่อาคารเพื่อการอยู่อาศัย ที่ทำงาน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ ตามความต้องการของเจ้าของอาคาร หรือผู้ใช้อาคารนั้น ๆ

สถานที่ หมายถึง ที่ดิน บริเวณภายนอกอาคาร หรือพื้นที่โดยรอบอาคาร ได้แก่ สวน สนาม สระน้ำ ถนน ทางเดิน ที่จอดรถ ฯลฯ

ระบบประกอบอาคาร หมายถึง สิ่งอำนวยความสะดวกภายในและนอกอาคาร ได้แก่

- ระบบเครื่องกล เช่น ระบบปรับอากาศ ระบบลิฟต์ ระบบปั้มน้ำ เป็นต้น
- ระบบไฟฟ้า เช่น ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง ระบบไฟฟ้ากำลัง ระบบไฟฟ้าสำรอง ระบบหม้อแปลงไฟฟ้า เป็นต้น

- ระบบป้องกันอัคคีภัย และระบบความปลอดภัย เช่น ระบบสัญญาณกริ่งเตือนภัย ระบบตรวจจับควันไฟ ระบบโทรทัศน์วงจรปิด ระบบสายฉีดน้ำดับเพลิง ระบบควบคุมการเข้าออก เป็นต้น
- ระบบสื่อสาร เช่น ระบบโทรศัพท์ ระบบเสียงตามสาย ระบบ Internet / Intranet เป็นต้น
- ระบบอื่น ๆ เช่น ระบบคอมพิวเตอร์ ระบบเครื่องยนต์กลไกในการผลิต เป็นต้น
- ครุภัณฑ์ เฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์สำนักงานต่าง ๆ

3. การบริการจัดการหอพัก

ทองม้วน โลหะรังสี (อ้างถึงใน พรศรี โลหะรังสี, 2549) การบริการจัดการหอพักในฐานะผู้ประกอบการเป็น 7 ส่วน คือ

1. อาคารสถานที่ ที่เกี่ยวกับการออกแบบ และตกแต่ง
2. สิ่งอำนวยความสะดวกภายในที่อยู่อาศัย เช่น ร้านอาหาร ร้านขายของ ร้านซักรีด ที่จอดรถ เป็นต้น
3. ระบบต่างๆ ภายในอาคาร เช่น ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันอัคคีภัย เป็นต้น
4. สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้อง โดยการจัดหาเครื่องใช้ต่าง ๆ ภายในห้องพัก เช่น เฟอร์นิเจอร์ เครื่องปรับอากาศ มุ้งลวด ผ้า màn เป็นต้น
5. การกำหนดราคาและเงื่อนไขการชำระเงิน
6. การกำหนดระเบียบข้อบังคับทั่วไป
7. กลยุทธ์ทางการตลาด

4. ทฤษฎีการจูงใจของเฮอริชเบอร์ก (HERZBERG, อ้างถึงใน กัญชวลิกา ธาณี, 2546) ที่กล่าวถึงปัจจัย 2 ประการ ที่มีผลต่อความพึงพอใจของผู้บริโภค ซึ่งจะสามารถทำให้ผู้บริโภคเกิดความพึงพอใจที่จะใช้บริการอย่างเต็มที่ ได้แก่

ปัจจัยสุขอนามัยหรือปัจจัยพื้นฐาน (Hygiene Factors) หมายถึง ปัจจัยที่ต้องจัดให้มีอยู่เสมอภายในธุรกิจ เพื่อตอบสนองความต้องการขั้นพื้นฐานของลูกค้าขององค์กรนั้นๆ หากองค์กรไม่ได้จัดเตรียมปัจจัยเหล่านี้ไว้เพียงพอ จะก่อให้เกิดความไม่พอใจแก่ลูกค้าลงมาถึงระดับศูนย์ตามที่เฮอริชเบอร์ก เรียกว่า Return to Zero ปัจจัยพื้นฐานเหล่านี้ในแง่อาคารอยู่อาศัยรวมให้เข้าได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันอัคคีภัย และรวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกที่อาคารทุกแห่งจัดให้มี เช่น ตู้ โต๊ะ เติง เป็นต้น

ปัจจัยจูงใจ (Motivation Factors) หมายถึง ปัจจัยที่เข้ามาช่วยเสริมปัจจัยพื้นฐานให้มีความน่าสนใจและสมบูรณ์ครบถ้วนยิ่งขึ้น เป็นปัจจัยที่ดึงดูด จูงใจ หรือก่อให้เกิดความพอใจที่จะมา

ให้บริการเป็นประจำ ปัจจัยจูงใจเหล่านี้ในแง่อาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า ได้แก่ เคเบิลทีวี อินเทอร์เน็ต แบบไร้สาย ร้านซักรีด ร้านอาหาร ร้านมินิมาร์ท เป็นต้น

5. การจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวก

วัลลภา เทพหัสดิน ณ อยุธยา (อ้างถึงใน นิमित โออุไร, 2537) ให้ข้อคิดเห็นว่า หอพักควรมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เพื่อเอื้อต่อการอยู่อาศัย การดำรงชีวิตขั้นพื้นฐานและการส่งเสริมให้เกิดบรรยากาศทางการศึกษา ดังนั้น หอพักควรจัดเป็นระเบียบ สะอาด มีของใช้ที่ดี สวยงาม มีระเบียบกฎเกณฑ์ให้ทุกคนถือปฏิบัติ

2.3 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารอยู่อาศัยรวม

ผู้วิจัยได้แบ่งกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า ที่นำมาใช้ในงานวิจัยออกเป็น 3 ประเด็น คือ ระบบการรักษาความปลอดภัย ระบบอาคาร (กฎกระทรวงฉบับที่ 33, 39, 47, และ 55 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522) และการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ประกาศกระทรวง วิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม ฉบับที่ 3 ตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ประเด็นที่ 1 ระบบรักษาความปลอดภัย

กรณีอาคารที่ก่อสร้างไม่เข้าข่ายเป็นอาคารสูง คือ อาคารที่สูงตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปและสูงไม่เกิน 23 เมตร หรืออาคารที่สูงสามชั้น และมีลาดฟ้าเหนือชั้นที่สามที่มีพื้นที่เกิน 16 ตารางเมตร

1. ต้องมีแสงสว่างจากระบบไฟฟ้าฉุกเฉินเพียงพอที่จะมองเห็นช่องทางหนีไฟได้ชัดเจนขณะเพลิงไหม้ (กฎกระทรวง ฉบับที่ 39 ข้อ 7)
2. ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือตามชนิด และขนาดที่กำหนด (กฎกระทรวง ฉบับที่ 47 ข้อ 5(3))
3. ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ทุกชั้น กรณีอาคารมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังคาเดียวกันเกิน 2,000 ตร.ม. (กฎกระทรวง ฉบับที่ 47 ข้อ 5(4))
4. ต้องมีบันไดหนีไฟฟ้าที่ทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างน้อยหนึ่งแห่ง (กฎกระทรวง ฉบับ 55 ข้อ 27) และประกาศกรุงเทพมหานคร เรื่องข้อกำหนดลักษณะแบบของบันไดหนีไฟ และทางหนีไฟทางอากาศของอาคาร

กรณีอาคารที่ก่อสร้างเข้าข่ายเป็นอาคารสูง

1. ต้องจัดให้มีผนังหรือประตูที่ทำด้วยวัสดุทนไฟที่สามารถปิดกั้น มิให้เปลวไฟหรือควันเมื่อเกิดเพลิงไหม้เข้าไปในบริเวณบันไดที่มีใช้บันไดหนีไฟของอาคาร (กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ข้อ 8 ทวิ)

2. ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ทุกชั้น (กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ข้อ 16)
3. ต้องมีระบบป้องกันเพลิงไหม้ ซึ่งประกอบด้วย ระบบท่อเย็น ที่เก็บน้ำสำรอง และ หัวรับน้ำดับเพลิง (กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ข้อ 18)
4. ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือตามชนิด และขนาดที่เหมาะสม (กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ข้อ 19)
5. ต้องจัดให้มีระบบดับเพลิงอัตโนมัติ เช่น Sprinkle System หรือระบบอื่นที่เทียบเท่า ที่สามารถทำงานได้ด้วยตนเองทันทีเมื่อมีเพลิงไหม้ (กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ข้อ 20)
6. ต้องมีบันไดหนีไฟจากชั้นสูงสุดหรือคาดฟ้าสู่พื้นดินอย่างน้อย 2 บันได (กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ข้อ 22)

ประเด็นที่ 2 ระบบอาคาร

กรณีอาคารที่ก่อสร้างเข้าข่ายเป็นอาคารสูง

1. ต้องมีการจัดเก็บขยะมูลฝอยโดยวิธีขนลำเลียงหรือทิ้งลงปล่องทิ้งมูลฝอย (กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ข้อ 38)
2. ต้องมีลิฟท์โดยสาร และลิฟท์ดับเพลิงที่ใช้กับอาคารสูงให้มีขนาดมวลบรรทุกไม่น้อยกว่า 630 กิโลกรัม (กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ข้อ 43)

ประเด็นที่ 3 การจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ตามประกาศกระทรวง วิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภท และขนาดของโครงการ หรือกิจการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชนที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฉบับที่ 3 พ.ศ.2539 ตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 ที่กำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวม ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment : EIA) เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมก่อน เมื่อได้รับความเห็นชอบ จึงจะสามารถยื่นขออนุญาตก่อสร้างต่อกรุงเทพมหานครได้ โดยมีสาระสำคัญของรายงาน ขั้นตอน และระยะเวลา ในการพิจารณา ดังนี้

สาระสำคัญของรายงาน

1. รายงานฉบับย่อ (Executive Summary)

เสนอเรื่องย่อของข้อมูลส่วนต่าง ๆ โดยชี้ให้เห็นถึงจุดสำคัญ เช่น ผลกระทบที่สำคัญ และมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม
2. รายงานหลัก

ประกอบด้วย ส่วนหน้าของรายงาน และบทนำ
3. รายละเอียดโครงการ

ให้บรรยายถึงรายละเอียดข้อมูลโครงการอย่างเพียงพอ เพื่อให้เกิดภาพพจน์ของโครงการ และเพื่อให้สามารถใช้เป็นแนวความคิดประกอบการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่จะเกิดขึ้น

4. สภาพสิ่งแวดล้อมปัจจุบัน

ให้แสดงผลการศึกษารายละเอียดเกี่ยวกับสถานการณ์ปัจจุบันของทรัพยากรสิ่งแวดล้อมและคุณค่าต่าง ๆ ที่มีต่อมนุษย์ พร้อมด้วยแผนที่โครงการและบริเวณพื้นที่ที่อาจได้รับผลกระทบกระเทือนจากโครงการ

5. ผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่อาจเกิดขึ้นจากโครงการ

ให้ทำการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งอาจเกิดขึ้นเนื่องจากโครงการทั้งที่เป็นผลกระทบโดยตรงและผลกระทบทางอ้อม ทั้งในลักษณะของผลกระทบในระยะสั้น และระยะยาว และสำหรับการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพื่อประกอบการขอก่อสร้างโครงการ จำเป็นจะต้องประเมินผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นในขั้นในขั้นก่อสร้างด้วย

6. มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และการชดเชยความเสียหายที่เกิดขึ้น

อธิบายถึงการดำเนินงานของโครงการในอันที่จะป้องกัน และแก้ไขความเสียหายที่อาจมีต่อทรัพยากรสิ่งแวดล้อม หรือคุณค่าต่าง ๆ ตามข้อ 4 และในกรณีที่ความเสียหายไม่อาจหลีกเลี่ยงได้และกลับคืนมาได้ให้เสนอแผนการชดเชยความเสียหายดังกล่าวที่มีนัยสำคัญ พร้อมทั้งความเป็นไปได้ และแนวทางที่เพิ่มคุณค่าและทรัพยากรธรรมชาติ ที่ถูกทำลาย โดยวิธีใดบ้าง

7. การพิจารณาทางเลือกของโครงการ จะประกอบด้วยขั้นตอน 2 ขั้นตอน คือ

ขั้นตอนที่ 1 สรุปผลเสียทั้งหมดที่อาจเกิดขึ้น

ขั้นตอนที่ 2 วิเคราะห์แสดงความสัมพันธ์ระหว่างผลกระทบเหล่านั้นกับโครงการและทางเลือกต่าง ๆ ของโครงการ หลังจากการพิจารณาเปรียบเทียบทางเลือกทั้งหมด แล้วจะสามารถเลือกทางเลือกของโครงการซึ่งเป็นทางเลือกที่จะก่อให้เกิดประโยชน์ใกล้เคียงกัน แต่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมน้อยกว่าทางเลือกอื่นๆ แต่ทั้งนี้ผลกระทบดังกล่าวจะต้องอยู่ในระดับที่จะสามารถยอมรับได้ด้วย

8. การประสานงานกับหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

หากโครงการได้มีการประสานงานถึงหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการและมีใบอนุญาต หรือยินยอมการใช้ประโยชน์ หรือเอกสารอื่นใดที่เห็นว่ามีประโยชน์ต่อการพิจารณา รายงานฯ ก็ให้แสดงไว้ในส่วนนี้

9. มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ในส่วนนี้เป็นการอธิบายเกี่ยวกับแผนงานการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพื่อตรวจสอบยืนยันประสิทธิภาพของมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงาน และเพื่อศึกษาความเปลี่ยนแปลงของสิ่งแวดล้อมอย่างมีระบบ

10. บทสรุป

สรุปให้เห็นถึงผลได้ผลเสียที่จะเกิดขึ้นต่อสิ่งแวดล้อม และผลที่ตัดสินเด่นชัดถึงสิ่งที่จะได้รับการดำเนินโครงการ

11. รายชื่อและคุณสมบัติของแต่ละบุคคลที่จัดทำรายงานทั้งหมดพร้อมลายมือชื่อ

ขั้นตอนและระยะเวลาในการพิจารณา

โครงการอาคารอยู่อาศัยรวมที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไปที่จะขออนุญาตก่อสร้างอาคาร จะต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ตามสาระสำคัญที่กล่าวข้างต้น เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมตรวจสอบความถูกต้องสมบูรณ์ ภายใน 15 วัน ถ้ารายงานไม่ถูกต้องหรือไม่สมบูรณ์จะถูกส่งกลับให้เจ้าของโครงการแก้ไข แต่ถ้าถูกต้องสมบูรณ์แล้ว สำนักงานจะพิจารณาเสนอความเห็นเบื้องต้นเกี่ยวกับรายงานฯ ภายใน 15 วัน เพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณาต่อไปให้แล้วเสร็จภายใน 45 วัน ในกรณีที่คณะกรรมการผู้ชำนาญการให้ความเห็นชอบกับรายงานหน่วยงานผู้อนุญาตจะออกใบอนุญาตให้เจ้าของโครงการไปดำเนินการ เพื่อขอใบอนุญาตก่อสร้างอาคารต่อไป แต่ถ้ายังไม่เห็นชอบ ให้ดำเนินการแก้ไข และยื่นรายงานที่ได้แก้ไขหรือจัดทำใหม่แล้วให้สำนักงานฯ สรุปผลการพิจารณานำเสนอคณะกรรมการผู้ชำนาญการให้แล้วเสร็จภายใน 30 วัน แต่ถ้าคณะกรรมการผู้ชำนาญการ มิได้พิจารณาให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาให้ถือว่าคณะกรรมการผู้ชำนาญการเห็นชอบกับรายงานฉบับแก้ไข หน่วยงานผู้อนุญาตออกใบอนุญาตให้เจ้าของโครงการ

2.4 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ฉวีวรรณ เด่นไพบุลย์ (2536) พบว่า ปัจจัยที่ใช้ในการพิจารณาเลือกที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางในเขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร มีดังนี้

1. ปัจจัยด้านที่ตั้ง
2. ปัจจัยด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ
3. ปัจจัยด้านรูปแบบและการก่อสร้าง
4. ปัจจัยด้านราคาและเงื่อนไขการชำระเงิน
5. ปัจจัยด้านบริการและสิ่งอำนวยความสะดวก
6. ปัจจัยด้านการส่งเสริมการขาย

ทวีเกียรติ พิตรปรีชา (2537) พบว่า ผู้เช่าส่วนใหญ่มีรายได้เฉลี่ย 5,000-8,000 บาทต่อเดือน มีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่พักอาศัยและบริการเฉลี่ย 3,000-3,500 บาทต่อเดือน และมักจะเช่า

อาศัยรวมกัน 2-3 คนต่อห้อง ส่วนความพึงพอใจของผู้พักอาศัยที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวกและหน่วยพักอาศัยของโครงการพบว่า ผู้พักอาศัยส่วนใหญ่มีความพึงพอใจโดยรวมอยู่ในระดับปานกลาง โดยมีความพึงพอใจต่อระบบอาคารมากที่สุด

กาญจนา แก้วแหยม (2539) พบว่า อาคารที่เช่าพักส่วนใหญ่เป็นอาคารพักรวมชายหญิง ราคาเช่าเฉลี่ยต่อเดือน 2,445 บาท รูปแบบห้องพักเป็นห้องสี่เหลี่ยมมีห้องน้ำในตัว เพอร์นิเจอร์ภายในห้องพักมีโทรทัศน์และเตียงนอน การรักษาความปลอดภัย การรักษาความสะอาด ส่วนใหญ่มียามรักษาการณ์ และแม่บ้านคอยดูแล ภายในอาคารส่วนใหญ่มีร้านขายของชำ ร้านอาหาร ร้านซัก รีด ร้านเสริมสวย ผู้เช่าส่วนใหญ่ต้องการให้หอพักเอกชนปรับปรุงซ่อมบำรุงอุปกรณ์ต่าง ๆ ทั้งภายในห้องพัก และภายในอาคาร และ ต้องการระเบียง โทรทัศน์ พัดลม โต๊ะเขียนหนังสือ ที่นอน ตู้เสื้อผ้า และ พุกที่นอน หมอน

นภาพร มโนรุ่งเรืองรัตน์ (2541) พบว่า อาคารที่เช่าพักส่วนใหญ่เป็นอาคารประเภทพักรวม (ชาย-หญิง) ค่าเช่าพักเฉลี่ย 2,535 บาทต่อเดือน โดยส่วนใหญ่เช่าพักอยู่ 2 คนต่อห้อง เพื่อร่วมกันรับภาระค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพักอาศัย โดยรูปแบบห้องพักที่ต้องการ คือ มีห้องน้ำและระเบียงภายในห้อง องค์กรประกอบภายในห้อง ได้แก่ เตียงนอน โทรทัศน์ ตู้เสื้อผ้า และพัดลม สิ่งอำนวยความสะดวกในอาคาร ได้แก่ ที่ทิ้งขยะ ยามรักษาความปลอดภัย ที่จอดรถ และแม่บ้านทำความสะอาดพื้นที่ส่วนกลาง ร้านค้าที่ควรมีในอาคาร ได้แก่ ร้านอาหาร ร้านขายของชำ และร้านซักรีด

กรรณิกา พิริยะจิตร (2543) พบว่า การจัดสวัสดิการหอพักให้นักศึกษา โดยเฉพาะที่เช่าพักเอกชนสำหรับนักศึกษา จะต้องตระหนักถึงความต้องการขั้นพื้นฐานในที่เช่าพักอาศัยอันดับแรกคือ การมีสถานที่นั่งพักผ่อนทำกิจกรรมรับแขกส่วนกลาง รองลงมาเป็น สาธารณูปโภคที่ดี มีบริการเก็บขยะ มีไฟฉุกเฉิน โทรทัศน์ภายในห้อง เสื่ออากาศที่วี เคเบิลทีวี เพอร์นิเจอร์ เช่น ตู้ โต๊ะเตียง เครื่องบริการน้ำดื่มฟรี มีรถรับส่งระหว่างที่พักกับสถานศึกษา

กัญชลิษา ธานี (2546) พบว่า สิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้อยู่อาศัยใช้บริการมากที่สุด 3 อันดับแรกของ 2 โครงการมีความแตกต่างกัน โดยโครงการบดินทร์สวีทโฮม ได้แก่ ร้านอาหาร ร้านซักรีด ร้านทำผม ส่วนโครงการรอยัลไนน์เรสซิเดนซ์ ได้แก่ สระว่ายน้ำ ร้านซักรีด ชาวนา แต่ความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยเกี่ยวกับสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีความสำคัญต่อการอยู่อาศัยของทั้ง 2 โครงการ มีรายละเอียดคล้ายกัน คือ การรักษาความปลอดภัย ลิฟต์ ที่จอดรถ การรักษา

ความสะดวก และการบำรุงรักษาประปา ไฟฟ้า ซึ่งคล้ายคลึงกับความคิดเห็นของผู้ประกอบการ ในการจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกให้ผู้อยู่อาศัยด้วย

เฉลิมรัตน์ นราแก้ว (2548) พบว่า ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีระดับรายได้ต่ำกว่า 7,500 บาท ต่อเดือน อายุไม่เกิน 30 ปี จบการศึกษาต่ำกว่าปริญญาตรี ปัจจัยในการเลือกห้องเช่าคือ มีห้องน้ำ ภายในห้อง ทางเข้าออกสะดวก เจ้าของอาคารอสังหาริมทรัพย์ดี ราคาเช่าห้องรายเดือนเหมาะสม และ อยู่ใกล้ที่ทำงานหรือที่เรียน สิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการ คือ ตู้น้ำหยอดเหรียญ เครื่องปรับอากาศ หรือ พัดลม และเฟอร์นิเจอร์ที่จำเป็น เช่น โต๊ะ ตู้ เตียง ส่วนสถานที่อำนวยความสะดวก คือ ร้านอาหารของชำ บริการรับฝากรถ และร้านเสริมสวย ตามลำดับ

สรุปการศึกษาในงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในการศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้อง สรุปได้ดังนี้

1. วัตถุประสงค์ของงานวิจัยที่ผ่านมาที่มีการศึกษาในเรื่องของ สภาพปัจจุบันและความต้องการที่พัก ความพึงพอใจ และความต้องการขั้นพื้นฐานในอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า แต่ในงานของผู้วิจัยมีข้อแตกต่าง นอกเหนือจากการศึกษาสภาพปัจจุบันของอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าและสภาพเศรษฐกิจและสังคมของผู้เช่าแล้ว ได้ทำการศึกษาสภาพสิ่งอำนวยความสะดวกและหาสัมพันธ์ของการใช้ และความต้องการของผู้เช่าที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารในแต่ละหมวด

2. งานวิจัยที่ผ่านมาส่วนใหญ่ ทำการศึกษากลุ่มตัวอย่างของประชากรที่แบ่งออกมาได้เป็น 3 กลุ่ม คือ กลุ่มแรก กลุ่มนักศึกษา ได้แก่ งานวิจัยของ นิमित โออุไร (2537) งานวิจัยของ กาญจนา แก้วแหยม (2539) งานวิจัยของ นภาพร มโนรุ่งเรือง (2541) และงานวิจัยของ กรรณิกา พิริยะจิตรวรา (2543) กลุ่มที่สอง กลุ่มผู้เช่าทั่วไป ทั้งในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร ได้แก่ งานวิจัยของ ทวีเกียรติ พิตรปรีชา (2537) งานวิจัยของ เฉลิมรัตน์ นราแก้ว (2548) และในต่างจังหวัด ได้แก่ งานวิจัยของ นิภาพร จารุนครวิลาส (2548) และงานวิจัยของ พรศรี โลหะรังสี (2549) และกลุ่มที่สาม กลุ่มผู้พักอาศัยในอาคารชุด ได้แก่ งานวิจัยของ กัญชุลิกา ธาณี (2546) แต่ยังขาดกลุ่มผู้เช่าทั่วไป ที่อยู่อาศัยในอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า ในเขตชานเมืองของกรุงเทพมหานคร เช่น ถนนอ่อนนุช เป็นต้น

บทที่ 3 สภาพทั่วไปบริเวณถนนอ่อนนุช

ในบทนี้จะทำการศึกษาภาพรวมบริเวณถนนอ่อนนุช ทำเลที่ตั้ง ระบบโครงข่ายถนน ระบบขนส่งมวลชน และสภาพทั่วไปของอาคารอยู่อาศัยรวมให้เข้า เพื่อใช้เป็นข้อมูลพื้นฐานในการศึกษาความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกของผู้เช่าต่อไป

3.1 ข้อมูลทั่วไปบริเวณถนนอ่อนนุช

3.1.1 ทำเลที่ตั้งและอาณาเขต

ถนนอ่อนนุช หรือ ถนนสุขุมวิท 77 ตั้งอยู่ในพื้นที่เขตสวนหลวง ซึ่งอยู่ทิศตะวันออกของกรุงเทพมหานคร มีอาณาเขตดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	คลองพระโขนง
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	ถนนศรีนครินทร์
ทิศใต้	ติดต่อกับ	พื้นที่ในเขตสวนหลวง และเขตพระโขนง
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	ถนนสุขุมวิท

3.1.2 ระบบโครงข่ายถนน

ระบบทางด่วน

- ทางด่วนฉลองรัช หรือ ทางด่วนเอกมัย – รามอินทรา ซึ่งถนนอ่อนนุช ตั้งอยู่ใกล้จุดขึ้น-ลง ระบบทางด่วนเอกมัย-รามอินทรา ที่บริเวณถนนสุขุมวิท 50 และ ถนนพัฒนาการ
- ทางด่วนเฉลิมมหานคร หรือ ทางด่วนชั้นที่ 1 ซึ่งถนนอ่อนนุช ตั้งอยู่ใกล้จุดขึ้น-ลงของระบบทางด่วนชั้นที่ 1 ที่บริเวณถนนสุขุมวิท 62 และมีปลายทางที่ถนนบางนา-ตราด ถนนวิภาวดี-รังสิต นอกจากนี้ยังเชื่อมต่อกับระบบทางด่วนชั้นที่ 2 มีปลายทางที่บริเวณถนนแจ้งวัฒนะ

ระบบถนน

ถนนสายหลัก คือ ถนนสุขุมวิท 77 เป็นถนนขนาด 4 ช่องจราจรที่เชื่อมต่อกับถนนสุขุมวิทไปถนนศรีนครินทร์และถนนลาดกระบัง ซึ่งนอกจากถนนสายหลักแล้ว เส้นทางที่สามารถเข้าสู่ถนนอ่อนนุชได้โดยสะดวกยังมีถนนสายย่อย (แผนที่ 3.1) ดังนี้

ถนนพัฒนาการ	เข้าถึงถนนอ่อนนุชทาง	ซอยอ่อนนุช 17
ถนนศรีนครินทร์	เข้าถึงถนนอ่อนนุชทาง	ซอยอ่อนนุช 30 , 44 , 46 , 39
ถนนสุขุมวิท 81	เข้าถึงถนนอ่อนนุชทาง	ซอยอ่อนนุช 10
ถนนสุขุมวิท 93	เข้าถึงถนนอ่อนนุชทาง	ซอยอ่อนนุช 24 , 30 , 44 , 46
ถนนสุขุมวิท 101/1	เข้าถึงถนนอ่อนนุชทาง	ซอยอ่อนนุช 44

แผนที่ 3.1 แสดงเส้นทางเข้าสู่ถนนอ่อนนุช



3.1.3 ระบบขนส่งมวลชน
ระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่
- ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ

โครงการท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ เป็นโครงการระดับชาติที่รัฐบาลมีนโยบายให้เป็น ศูนย์กลางการบินภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ เนื่องจากท่าอากาศยานกรุงเทพมีข้อจำกัดในการ พัฒนา เพื่อรองรับการจราจรทางอากาศที่เพิ่มขึ้นในอนาคต ซึ่งมีการประมาณการว่าในปี พ.ศ. 2553 จะมีปริมาณผู้โดยสารสูงถึง 58 ล้านคนต่อปี ในขณะที่ท่าอากาศยานกรุงเทพเมื่อพัฒนาเต็มที่แล้ว สามารถรองรับได้เพียง 36.5 ล้านคนต่อปี ดังนั้น จึงมีความจำเป็นต้องสร้างท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ ขึ้น ณ พื้นที่หนองงูเห่า โดยมีศักยภาพรองรับผู้โดยสารถึง 45 ล้านคนต่อปี รองรับเที่ยวบิน 76 เที่ยวบิน ต่อชั่วโมง และรองรับการขนส่งสินค้าทางอากาศ 3 ล้านตันต่อปี

ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ มีพื้นที่ประมาณ 20,000 ไร่ ตั้งอยู่ที่ถนนบางนาตราดกิโลเมตรที่ 15 เขตตำบลราชาเทวะ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ห่างจากใจกลางกรุงเทพมหานคร 25 กิโลเมตร ประกอบไปด้วยส่วนหลัก ได้แก่ ระบบทางวิ่ง ทางขับ และลานจอดอากาศยาน ทางวิ่ง มี 2 เส้น กว้างเส้นละ 60 เมตร ยาว 3,700 เมตร และ 4,000 เมตร ห่างกัน 2,200 เมตร มีทางขับขนานกับทาง วิ่งทั้ง 2 เส้น ให้บริการขึ้นและลงของอากาศยานได้พร้อมกัน และเมื่อพัฒนาจนสมบูรณ์แล้ว จะมี

ทางวิ่งทั้งหมด 4 เส้น เป็นทางวิ่งข้างละ 2 เส้นขนานกัน และมีหลุมจอดอากาศยาน มีจำนวน 120 หลุมจอด (จอดประชิดอาคาร 51 หลุมจอด และจอดระยะไกลอีก 69 หลุมจอด) รวมถึงหลุมจอดอากาศยานขนาดใหญ่ไว้ด้วย จำนวน 5 หลุมจอด อาคารผู้โดยสาร อาคารผู้โดยสารเป็นอาคารเดี่ยว ช่วงกว้าง ไม่มีเสากลางอาคาร มีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 563,000 ตร.ม. มี 8 ชั้น รวมชั้นใต้ดิน อาคารผู้โดยสารตั้งอยู่ทางทิศเหนือของท่าอากาศยาน ภายในอาคารมีสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น จุดตรวจบัตรโดยสาร 360 จุด จุดตรวจหนังสือเดินทาง ขาเข้า 124 จุด ขาออก 72 จุด มีสถานีรถไฟฟ้า (Airport Link) สายพญาไท มักกะสัน ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ อยู่ใต้อาคาร ซึ่งได้ก่อสร้างแล้ว เป็นบางส่วน โดยมีอาคารผู้โดยสารนานาชาติและภายในร่วมกัน มีหอควบคุมที่สูงที่สุดในโลก (132.2 เมตร) และเป็นสนามบินที่ใหญ่ที่สุดเป็นอันดับสองของโลก ถัดจากสนามบินนานาชาติฮ่องกง ด้วยพื้นที่กว่า 563,000 ตารางเมตร

ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิเมื่อแล้วเสร็จ ได้มีการเปิดให้ทดลองใช้ในวันที่ 29 กรกฎาคม พ.ศ. 2549 โดยมีสายการบินภายในประเทศ 6 สายการบินร่วมทดลอง ได้แก่ การบินไทย นกแอร์ ไทยแอร์เอเชีย บางกอกแอร์เวย์ พีบีแอร์ และ โอเรียนท์ไทย และยังได้มีการแจกประกาศนียบัตรและบัตรโดยสารที่ระลึกแก่ผู้ร่วมเที่ยวบิน และ เปิดให้บริการอย่างเป็นทางการในวันที่ 28 กันยายน 2549

ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ เป็นศูนย์กลางของสายการบินหลายแห่ง ได้แก่ Thai Airways International, Bangkok Airways, Orient Thai Airlines, Thai Air Asia และสายการบินเฉพาะเมือง อย่าง Cathay Pacific, China Airlines, EVA Air, Air India, Indian Airlines, และ Sri Lankan Airlines

การเดินทางเข้า-ออกท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ มีทั้งหมด 5 เส้นทาง คือ

1. เส้นทางจากทิศเหนือ ถนนยกระดับขนาด 8 ช่องจราจร จากถนนกรุงเทพ-ชลบุรีสายใหม่ เข้าสู่อาคารผู้โดยสาร
2. เส้นทางจากทิศตะวันตกเฉียงเหนือถนนขนาด 6 ช่อง เชื่อมกับทางยกระดับจากถนนร่มเกล้า และ ถนนกิ่งแก้ว
3. เส้นทางจากทิศใต้ ถนนขนาด 4 ช่องจราจร เชื่อมกับ ถนนบางนา-ตราด และทางพิเศษบูรพาวิถี
4. เส้นทางจากทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ขนาด 4 ช่องจราจร เชื่อมกับ ถนนอ่อนนุช
5. เส้นทางจากทิศตะวันตก ถนนขนาด 4 ช่องทางจราจร เชื่อมกับ ถนนกิ่งแก้ว

รูปภาพ 3.1 แสดงภายในท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ



แผนที่ 3.2 แสดงเส้นทางเข้า-ออกท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ



การเดินทางโดยรถโดยสารประจำทางปรับอากาศ เส้นทางระหว่างกรุงเทพมหานคร พื้นที่ใกล้เคียง และท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ : ให้บริการ 6 เส้นทาง คือ

สาย 549 : ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ – มีนบุรี – บางกะปิ เริ่มต้นจากท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ ไปตามถนนลาดกระบัง เลี้ยวขวาไปตามถนนร่มเกล้า เลี้ยวซ้ายไปตามถนนสีหบุรานุกิจ มีนบุรี เลี้ยวซ้ายเข้าถนนเสรีไทย สุดเส้นทางที่บางกะปิ

สาย 550 : ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ – แสบปีแลนด์ เริ่มต้นจากท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ ไปตามถนนลาดกระบัง ถนนอ่อนนุช เลี้ยวขวาไปตามถนนศรีนครินทร์ เลี้ยวซ้ายไปตามถนนลาดพร้าว เลี้ยวขวาไปตามถนนแสบปีแลนด์ สุดเส้นทางที่แสบปีแลนด์

สาย 551 : ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ – อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ (ทางด่วน) เริ่มต้นจากท่าอากาศยานสุวรรณภูมิไปตามทางพิเศษระหว่างเมือง(กรุงเทพฯ – ชลบุรีสายใหม่) ไปตามทางพิเศษศรีรัช ลงทางด่วนที่ด่านพระราม 9 ไปตามถนนพระราม 9 ถนนอโศก – ดินแดง ถนนราชวิถี สุดเส้นทางที่อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ

สาย 552 : ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ – สถานีรถไฟฟ้ามหานคร เริ่มต้นจากท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ ไปตามถนนบางนา – บางปะกง เลี้ยวขวาไปตามถนนสุขุมวิท สุดเส้นทางที่สถานีรถไฟฟ้ามหานคร

สาย 553 : ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ – สมุทรปราการ เริ่มต้นจากท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ เลี้ยวซ้ายเข้าถนนลาดกระบัง เลี้ยวซ้ายเข้าถนนวัดกิ่งแก้ว เลี้ยวขวาไป ตามถนนบางนา – บางปะกง เลี้ยวซ้ายไปตามถนนศรีนครินทร์ เลี้ยวขวาไปตามถนนสุขุมวิท แยกซ้ายไปตาม ถนนสายลวด สุดเส้นทางที่ตัวจังหวัดสมุทรปราการ

สาย 554 : ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ – รังสิต (ทางด่วน) เริ่มต้นจากท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ ไปตามทางพิเศษระหว่างเมือง (กรุงเทพฯ – ชลบุรีสายใหม่) เลี้ยวขวาไปตามถนนวงแหวนรอบนอก (ตะวันออก) แยกซ้ายไปตามถนนรามอินทรา ถนนแจ้งวัฒนะ เลี้ยวขวาไปตาม ถนนวิภาวดี ผ่านท่าอากาศยานกรุงเทพฯ (ดอนเมือง) สุดเส้นทางที่แยกรังสิต-วิภาวดี

การเดินทางโดยรถโดยสารแอร์พอร์ตเอกซ์เพรส

รถโดยสาร แอร์พอร์ตเอกซ์เพรส (Airport Express) เป็นรถโดยสารที่ให้บริการระหว่างท่าอากาศยานสุวรรณภูมิกับจุดสำคัญ และสถานที่ท่องเที่ยวสำคัญ ในเขตเมืองของกรุงเทพมหานคร มีทั้งสิ้น 4 เส้นทาง อัตราค่าโดยสารไม่เกิน 150 บาทต่อเที่ยว ได้แก่

1. สายที่ AE1 เส้นทางจาก สนามบินสุวรรณภูมิ - สีลม (ทางด่วน)
2. สายที่ AE2 เส้นทางจาก สนามบินสุวรรณภูมิ - บางลำพู (ทางด่วน)
3. สายที่ AE3 เส้นทางจาก สนามบินสุวรรณภูมิ - ถนนวิฑู
4. สายที่ AE4 เส้นทางจาก สนามบินสุวรรณภูมิ - หัวลำโพง (ทางด่วน)

- โครงการแอร์พอร์ตเรลลิงก์

โครงการ รถไฟฟ้าเชื่อมท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ (Suvarnabhumi Airport Rail Link) หรือแอร์พอร์ตเรลลิงก์ หรือ แอร์พอร์ตลิงก์ เป็นโครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนระบบพิเศษสำหรับอำนวยความสะดวกแก่ผู้โดยสาร ที่จะมาใช้บริการท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ โดยใช้รถไฟฟ้าความเร็วสูงแบบทางคู่ ยกกระดานไปตามแนวเส้นทางรถไฟทางไกลสายตะวันออกให้สามารถเดินทางได้ในเวลาอันรวดเร็วและเชื่อถือได้

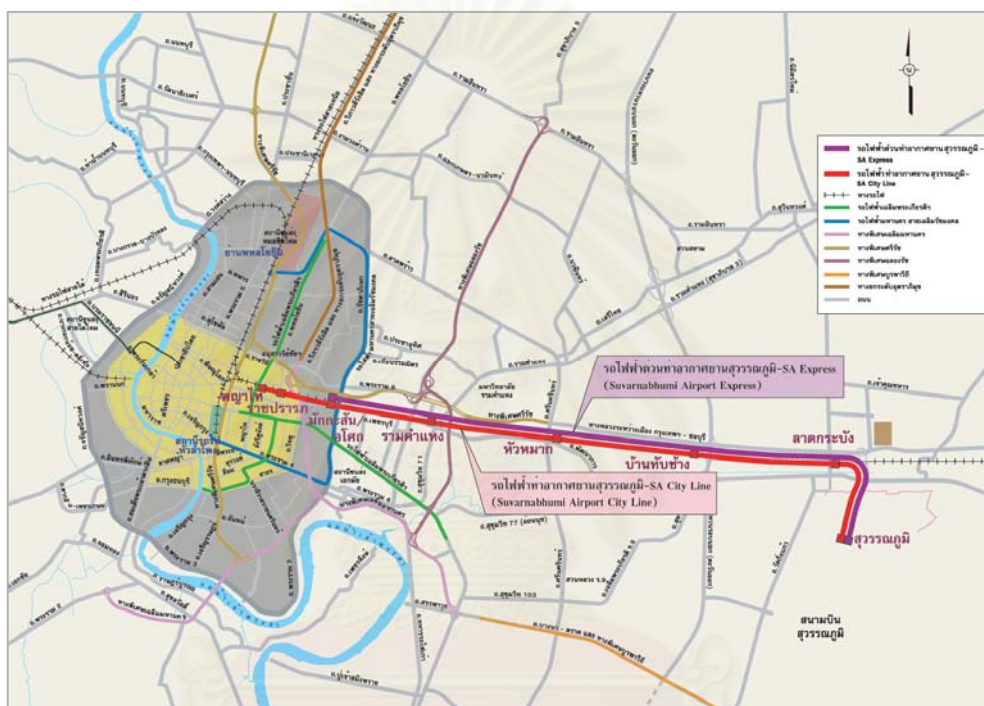
รูปแบบการให้บริการและส่วนบริการเสริมเป็น 3 ลักษณะ

รถไฟฟ้าด่วนท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ ให้บริการผู้โดยสารด้วยรถไฟฟ้ามหานครความเร็วสูง วิ่งตรงระหว่างสถานีมักกะสัน-อโศก ถึง สถานีสุวรรณภูมิ ภายในเวลา 15 นาที

รถไฟฟ้าท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ ให้บริการผู้โดยสาร วิ่งรับ-ส่งระหว่างทางเริ่มต้นที่ สถานีพญาไท ราชปรารภ มักกะสัน-อโศก รามคำแหง หัวหมาก บ้านทับช้าง ลาดกระบัง ผ่าน 7 สถานี ปลายทางที่สถานีสุวรรณภูมิ ภายในเวลา 28 นาที

สถานีรับส่งผู้โดยสารอากาศยานในเมือง สถานีแห่งเดียวที่ผู้โดยสารสามารถนำสัมภาระ มา Check-in เข้าสู่บริการขนถ่ายสัมภาระไปยังสนามบินสุวรรณภูมิ ได้โดยสะดวก

แผนที่ 3.3 แสดงโครงการรถไฟฟ้าเชื่อมท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ



รูปภาพที่ 3.2 แสดงภาพจำลองรถไฟฟ้า สถานีรถไฟมักกะสัน และ สถานีรับส่งผู้โดยสารอากาศยานในเมือง (City Air-Terminal) เมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ



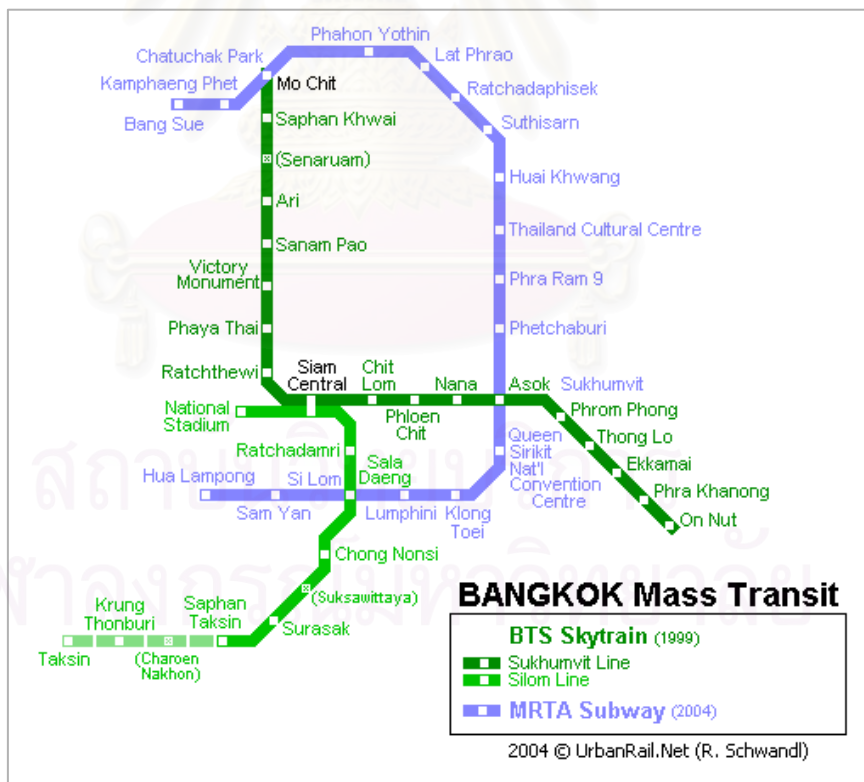
- ระบบขนส่งมวลชนระบบราง

ปัจจุบันกรุงเทพมหานครมีระบบขนส่งมวลชน ที่เปิดให้บริการแล้ว ดังนี้

สายสีเขียว มี 2 สาย คือ สายสุขุมวิท เปิดให้บริการเมื่อปี 2542 เป็นทางยกระดับวิ่งจากอ่อนนุช ไปหมอชิตระยะทาง 16.4 กิโลเมตร โดยเริ่มต้นจากสถานีอ่อนนุช ไปตามถนนสุขุมวิทที่สถานีพระโขนง เอกมัย ทองหล่อ พร้อมพงษ์ อโศก เพลินจิต ชิดลม สยาม สนามกีฬา และสายสีลม จากสนามกีฬาแห่งชาติถึงสะพานตากสิน ระยะทาง 6.5 กิโลเมตร เริ่มต้นจากสถานีสนามกีฬา สยาม ศาลาแดง ซ่งนนทรี สุรศักดิ์ และสถานีตากสิน มีสถานีเชื่อมต่อกันที่สถานีสยาม

สายสีน้ำเงิน สายหัวลำโพง-บางซื่อ เปิดให้บริการปี 2547 เป็นระบบวิ่งใต้ดิน จากหัวลำโพง ถึงบางซื่อ ระยะทาง 19.7 กิโลเมตร โดยเริ่มต้นจากสถานีหัวลำโพง สามย่าน สีลม สวนลุม คลองเตย ศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ อโศก เพชรบุรี พระราม 9 ศูนย์วัฒนธรรม ห้วยขวาง สุทธิสาร รัชดาภิเษก ลาดพร้าว พหลโยธิน จตุจักร กำแพงเพชร และบางซื่อ โดยมีสถานีเชื่อมต่อสายสีเขียวที่ สถานีสีลม อโศก และจตุจักร

แผนที่ 3.4 แสดงสถานีระบบขนส่งมวลชนระบบรางที่เปิดให้บริการในปัจจุบัน



นอกจาก 3 เส้นทางที่ให้บริการในปัจจุบันแล้ว ภาครัฐยังได้วางแนวทางสำหรับก่อสร้างระบบขนส่งมวลชนระบบรางสายใหม่อีก 10 เส้นทาง ซึ่งเส้นทางที่เชื่อมต่อก่อนอ่อนนุช มี 3 เส้นทาง ได้แก่

โครงการรถไฟฟ้าสายสีเขียว ส่วนต่อขยายที่ 1

จากหมอชิต-สะพานใหม่ และจากสะพานตากสิน-บางหว้า มีแนวเส้นทางเป็นส่วนต่อขยายของโครงการรถไฟฟ้าบีทีเอส สายสีลมและสายสุขุมวิท รวมระยะทาง 19 กิโลเมตร แบ่งออกเป็น 2 ช่วง คือ

-ช่วงหมอชิต-สะพานใหม่ เป็นการก่อสร้างส่วนต่อขยายเพิ่มเติมทั้งในด้านทิศเหนือและทิศตะวันตกเฉียงใต้ สำหรับด้าน ทิศเหนือ จะเป็นช่วงหมอชิต-สะพานใหม่ ระยะทาง 12 กิโลเมตร โดยจะก่อสร้าง เป็นโครงสร้างทางยกระดับ จะเริ่มต่อขยายเส้นทางที่สถานีหมอชิต ข้ามแยกลาดพร้าววิ่งไปตามถนนพหลโยธินผ่านแยกรัชโยธิน สะพานข้ามแยกเกษตรและวิ่งผ่านหลักสี่ ไปจนถึงบริเวณสะพานใหม่

-ช่วงสะพานตากสิน-บางหว้า เป็นการก่อสร้างส่วนต่อขยายเพิ่มเติมในด้านทิศตะวันตกเฉียงใต้ ประกอบด้วย ช่วงสะพานตากสิน-ถนนตากสิน ระยะทาง 2.2 กิโลเมตร และช่วงถนนตากสิน-เพชรเกษม ระยะทาง 4.5 กิโลเมตร โดยตลอดแนวสายทางจะเป็นโครงสร้างทางยกระดับ เชื่อมต่อเส้นทางเดิมของรถไฟฟ้าบีทีเอส ที่สถานีสะพานตากสิน วิ่งข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาไปตามถนนกรุงธนบุรี ผ่านถนนตากสิน ถนนรัชดาภิเษก ถนนวุฒากาศ ถนนแยกตากสิน-เพชรเกษมจนถึงสิ้นสุดที่ถนนเพชรเกษม

รูปแบบโครงการ

-ช่วงหมอชิต-สะพานใหม่ เป็นโครงสร้างยกระดับโดยตลอดข้ามแยกลาดพร้าวไปตามถนนพหลโยธิน ซึ่งเป็นถนน 6 ช่องจราจรแบบมีเกาะกลางไปจนถึงบริเวณสะพานใหม่

-ช่วงสะพานตากสิน-บางหว้า เป็นโครงสร้างยกระดับโดยตลอดข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาไปตามถนนกรุงธนบุรีและวิ่งขนานไปตามแนวถนนตากสิน-เพชรเกษม ไปจนถึงถนนเพชรเกษม

รูปแบบสถานีจะมีทั้งแบบชานชาลากลาง และชานชาลาด้านข้าง โดยแต่ละสถานีจะมีระยะห่างกัน 1 กิโลเมตรต่อสถานี รวมทั้งสิ้น 15 สถานี แบ่งเป็น

สถานีขึ้น-ลง ช่วงหมอชิต-สะพานใหม่ มีจำนวน 10 สถานี ได้แก่ 1.สถานีดอนเมือง 2.สถานีสะพานใหม่ 3.สถานีรามอินทรา 4.สถานีบางบัว 5.สถานีศรีปทุม 6.สถานีเกษตร 7.สถานีเสนานิคม 8.สถานีรัชโยธิน 9.สถานีแดนเนรมิต 10.สถานีลาดพร้าว

สถานีขึ้น-ลง ช่วงตากสิน-เพชรเกษม-บางหว้า มีจำนวน 5 สถานี ได้แก่ 1.สถานีวงเวียนใหญ่ 2.สถานีท่าพระ 3.สถานีศูนย์ตากสิน 4.สถานีภาษีเจริญ 5.สถานีบางหว้า

โครงการรถไฟฟ้าสายสีเขียว ส่วนต่อขยายที่ 2

จากพรานนก-สมุทพรปราการ แนวเส้นทาง เป็นส่วนต่อขยายของโครงการรถไฟฟ้าบีทีเอส สายสีลมและสายสุขุมวิท รวมระยะทาง 24 กิโลเมตร แบ่งออกเป็น 2 ช่วง คือ

-ช่วงแรก จากออ่อนนุช-สำโรง-สมุทรปราการ มีจุดเริ่มต้นการก่อสร้างที่สถานีออ่อนนุช จากนั้นวิ่งไปตามถนนสุขุมวิทผ่านแยกบางนาไปทางสำโรงจนถึงสมุทรปราการ

-ช่วงสอง จากพระราม1-ปิ่นเกล้า-จรัญสนิทวงศ์ มีจุดเริ่มต้นจากสถานีสนามกีฬาในแนวถนนบำรุงเมือง เข้าสู่แนวถนนราชดำเนินกลางและลอดใต้แม่น้ำเจ้าพระยาที่บริเวณเชิงสะพานปิ่นเกล้า ไปจนถึงสถานีรถไฟธนบุรี แล้วเข้าสู่แนวถนนพรานนก จากนั้นจึงจะเริ่มยกระดับเมื่อแยกพรานนกไปจนถึงถนนจรัญสนิทวงศ์

รูปแบบโครงการแบ่งการก่อสร้างออกเป็น 2 ช่วง คือ

-ช่วงออ่อนนุช-สำโรง ระยะทาง 8.9 กิโลเมตร โครงสร้างการก่อสร้างเป็นทางยกระดับตลอดแนวสายทาง อยู่ในพื้นที่ กรุงเทพมหานคร ประมาณ 5.6 กิโลเมตร และมีแนวเขตทางอยู่ในพื้นที่สำโรงประมาณ 3.3 กิโลเมตร

-ช่วงสำโรง-สมุทรปราการ ระยะทาง 7.9 กิโลเมตร เป็นโครงสร้างยกระดับโดยตลอดและช่วงพระราม 1-พรานนก (สามแยกไฟฉาย) ระยะทาง 6.8 กิโลเมตร โดยตลอดแนวสายทางจะมีโครงสร้างที่เป็นทั้งโครงสร้างยกระดับและโครงสร้างอุโมงค์

รูปแบบสถานีจะมีทั้งแบบชานชาลากลาง และชานชาลาด้านข้าง โดยแต่ละสถานีจะมีระยะห่างกัน 1 กิโลเมตรต่อสถานี รวมทั้งสิ้น 18 สถานี แบ่งเป็น

สถานีขึ้น-ลง ช่วงพระราม 1-ปิ่นเกล้า-จรัญสนิทวงศ์ 6 สถานี ได้แก่ 1.สถานีพรานนก 2. สถานีศิริราช 3. สถานีหลานหลวง 4. สถานีราชดำเนิน 5. สถานีมหานาค 6. สถานีสนามกีฬา

สถานีขึ้น-ลง ช่วงออ่อนนุช-สำโรง-สมุทรปราการ 12 สถานี ได้แก่ 1. สถานีบางจาก 2. สถานีสุขุมวิท 101 3. สถานีอุดมสุข 4. สถานีบางนา 5. สถานีลาซาล 6. สถานีสำโรง 7. สถานีพระประแดง 8. สถานีช้างสามเศียร 9. สถานีอุดมเดช 10. สถานีศาลากลาง 11. สถานีศรีนครินทร์ 12. สถานีสมุทรปราการ

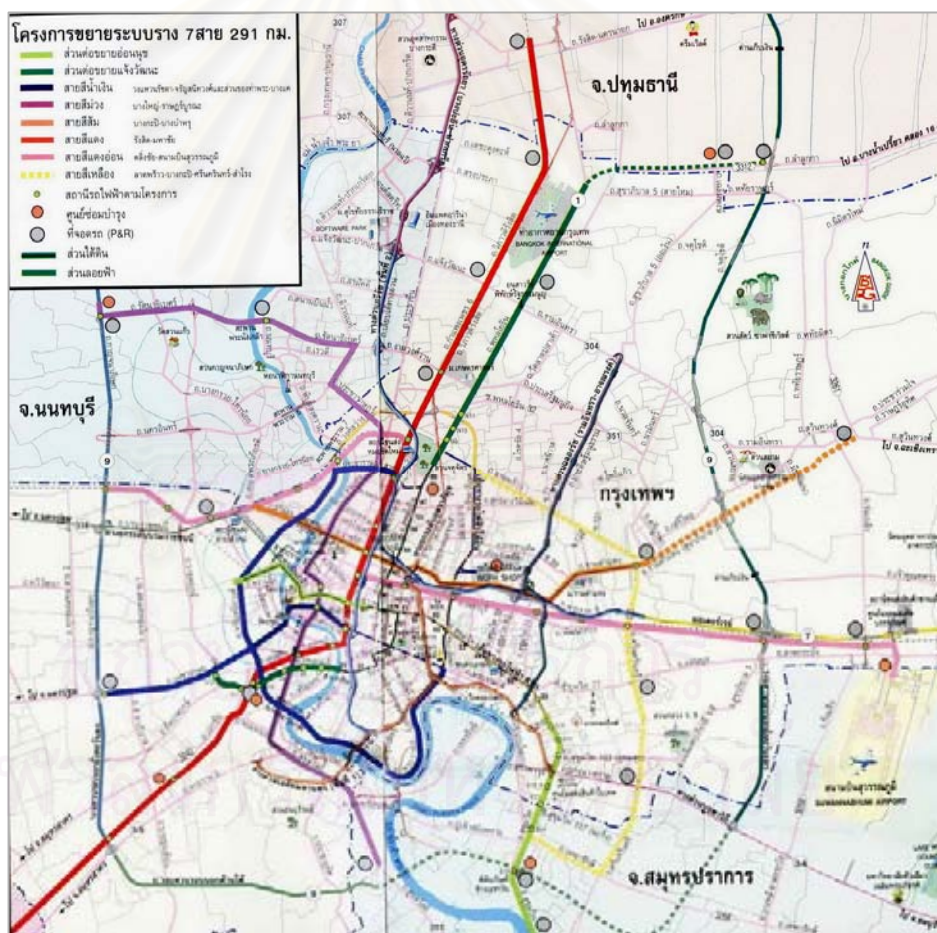
โครงการรถไฟฟ้าสายสีเหลือง

จากลาดพร้าว-รัชดาภิเษก-บางกะปิ-ศรีนครินทร์-เทพารักษ์-สำโรง แนวเส้นทางเริ่มจากสำโรง บริเวณจุดตัดระหว่างถนนสุขุมวิทกับถนนเทพารักษ์ (จุดตัดกับรถไฟฟ้ามหานครที่จะต่อขยายเพิ่มเติม) มาตามแนวถนนเทพารักษ์ เลี้ยวเข้าถนนศรีนครินทร์ มาตามแนวถนนศรีนครินทร์ ตัดผ่านถนนบางนา-ตราด ออ่อนนุช-ลาดกระบัง(สุขุมวิท 77) ถนนพัฒนาการ ผ่านบริเวณแยกลำลาคี บางกะปิ มุ่งหน้าเข้าสู่ถนนลาดพร้าว มาตามแนวถนนลาดพร้าว สิ้นสุดที่บริเวณถนนลาดพร้าว ตัดกับถนนรัชดาภิเษก(สถานีรถไฟฟ้ามหานครสายสีน้ำเงิน) รวมระยะทาง 32 กิโลเมตร

รูปแบบโครงการ เป็นโครงสร้างใต้ดินในช่วงถนนลาดพร้าว หลังจากนั้นจะเป็นทางยกระดับบนเกาะกลางถนนในเส้นทางส่วนที่เหลือ

สถานีขึ้น-ลงจำนวน 18 สถานี ได้แก่ 1. สถานีสำโรง (บริเวณจุดตัดระหว่างถนนสุขุมวิทกับถนนเทพารักษ์) 2. สถานีบริเวณจุดตัดถนนเทพารักษ์กับถนนศรีนครินทร์ 3. สถานีกึ่งกลางระหว่างถนนเทพารักษ์กับถนนบางนา-ตราด (ก่อนถึงซอยลาซาล) 4. สถานีจุดตัดกับถนนศรีนครินทร์กับถนนบางนา-ตราด 5. สถานีบริเวณปากซอยอุดมสุข (สุขุมวิท 103) 6. สถานีบริเวณปากซอยสุขุมวิท 101 7. สถานีบริเวณจุดตัดกับถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช-ลาดกระบัง) 8. สถานีบริเวณจุดตัดกับมอเตอร์เวย์ ใกล้กับถนนพัฒนาการ 9. สถานีบริเวณจุดตัดกับถนนกรุงเทพกรีฑา 10. สถานีก่อนถึงแยกลำสาลี 11. สถานีบางกะปิ 12. สถานีซอยลาดพร้าว 122 13. สถานีลาดพร้าว 101 14. สถานีลาดพร้าว 81 (บิกซี) 15. สถานีลาดพร้าว 71 16. สถานีซอยโชคชัย 4 17. สถานีซอยลาดพร้าว 48 18. สถานีลาดพร้าวตัดกับรัชดาภิเษก (รถไฟฟ้าใต้ดิน)

แผนที่ 3.5 แสดงโครงการขยายระบบรางสายสีเขียวอ่อน และสายสีเหลือง



ระบบขนส่งมวลชนขนาดกลางและขนาดเล็ก

โดยในพื้นที่ถนนอ่อนนุชจะมีสายรถประจำทางสาธารณะให้บริการ ดังนี้

1. รถประจำทางสาธารณะ สาย 1013 : พระโขนง-หัวตะเข้ เริ่มต้นจากต้นถนนสุขุมวิท 77 ตรงสะพานพระโขนงไปตามถนนอ่อนนุช ถนนลาดกระบัง สุดเส้นทางที่ตลาดหัวตะเข้
2. รถประจำทางปรับอากาศ สาย 519 : สวนสยาม-เซ็นทรัลพระราม 3 เริ่มต้นจากถนนสีหบุรานุกิจ ตลาดมีนบุรี เข้าถนนศรีนครินทร์ ไปตามถนนอ่อนนุช เข้าถนนพระราม 4 สุดเส้นทางที่เซ็นทรัลพระราม 3
3. รถสองแถว สายอ่อนนุช-ซีคอนสแควร์-เสรีเซ็นเตอร์ สายอ่อนนุช-หมู่บ้านมิตรภาพ
4. รถรับจ้างสี่ล้อขนาดเล็ก
5. มอเตอร์ไซด์รับจ้าง

3.1.4 สถานที่สำคัญ

โดยบริเวณถนนอ่อนนุช มีสถานที่สำคัญ ดังนี้

ศาสนสถาน เช่น วัดมหาบุศย์ วัดยาง(หลวงพ่โต) วัดขจรศิริ วัดใต้ วัดทองโน วัดตันไทร วัดปากบ่อ เป็นต้น

สถานศึกษา เช่น โรงเรียนนักติววิทยา โรงเรียนจินดาพงศ์ โรงเรียนนอศกวิทย์ อ่อนนุช โรงเรียนวัดใต้ โรงเรียนวัดมหาบุศย์ โรงเรียนวัดทองโน โรงเรียนอัลกุ่มรอบ โรงเรียนวัดปากบ่อ โรงเรียน สุเหว่าใหม่ เป็นต้น

สถานที่ราชการอื่นๆ เช่น ศูนย์ไปรษณีย์สวนหลวง สำนักงานประกันสังคมเขตพื้นที่ 8

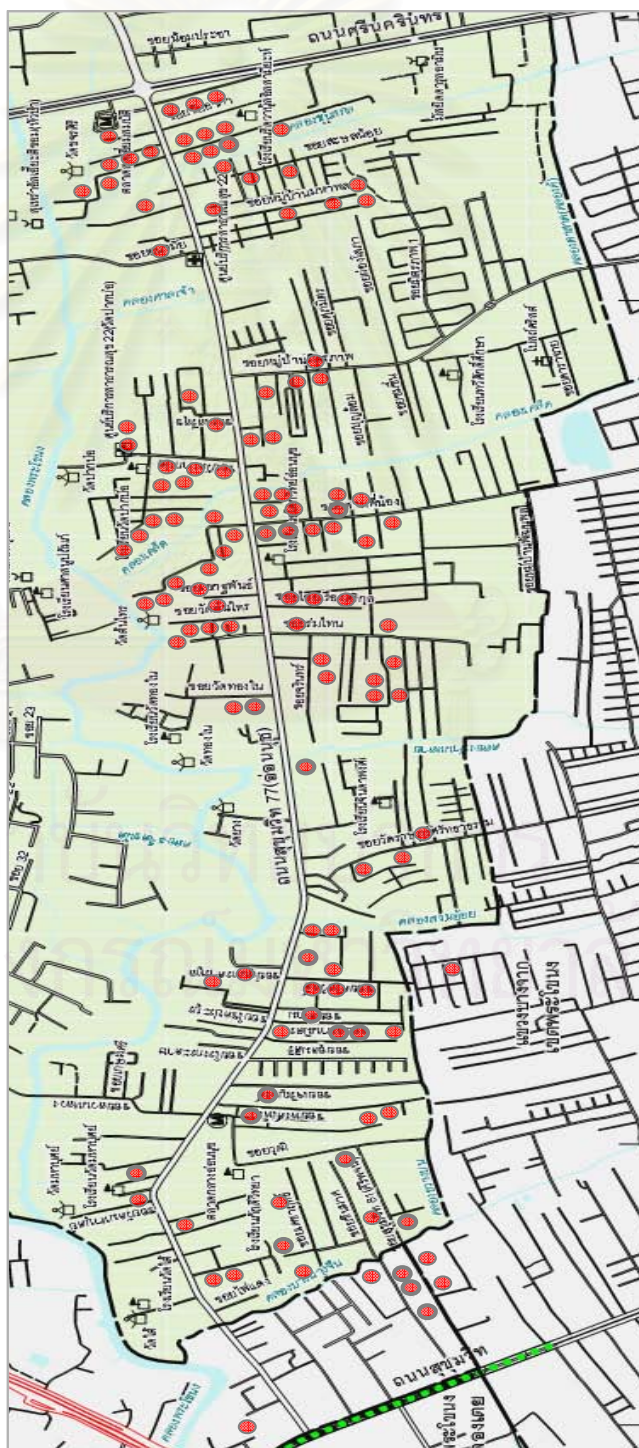
แผนที่ 3.6 แสดงสถานที่สำคัญของบริเวณถนนอ่อนนุช



3.2 สภาพทั่วไปอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า บริเวณถนนอ่อนนุช

อาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า เป็นหนึ่งในที่อยู่อาศัยที่ได้รับการพัฒนาเพิ่มขึ้นในถนนอ่อนนุช ดังจะเห็นได้จากการสำรวจเบื้องต้น พบว่า อาคารที่เปิดดำเนินการแล้วในปัจจุบัน มีจำนวน 125 แห่ง มีจำนวนห้องพักมากกว่า 4,000 ห้อง โดยอาคารแต่ละแห่งมีอัตราการเข้าพักไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนห้องพักโครงการ นอกจากนี้ยังมีจำนวนอาคารที่กำลังดำเนินการก่อสร้างจำนวน 14 แห่ง จึงนับได้ว่าอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าเป็นที่ได้รับความสนใจจากผู้ประกอบการและผู้เช่าค่อนข้างสูง

แผนที่ 3.7 แสดงตำแหน่งที่ตั้งอาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า 125 แห่ง



จากจำนวนอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า ที่เปิดดำเนินการแล้วในปัจจุบันจำนวน 125 แห่ง โดยแบ่งตามระดับราคาเช่าต่อเดือนได้เป็น 4 กลุ่ม ได้แก่ ระดับราคาเช่าต่ำกว่า 3,000 บาท ต่อเดือน , 3,001-6,000 บาทต่อเดือน , 6,001-9,000 บาทต่อเดือน และมากกว่า 9,000 บาทขึ้นไป ต่อเดือน (ตารางที่ 3.1)

ตารางที่ 3.1 แสดงจำนวนอาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า ตามระดับราคาเช่าต่อเดือน

กลุ่ม	ระดับราคาเช่าต่อเดือน	จำนวนอาคาร
1	ต่ำกว่า 3,000 บาท	101
2	3,000 – 6,000 บาท	22
3	6,001 – 9,000 บาท	1
4	ตั้งแต่ 9,001 บาทขึ้นไป	1
จำนวนอาคารทั้งหมด		125

กลุ่ม 1 จากตารางที่ 3.1 แสดงให้เห็นว่าอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า ระดับราคาเช่าต่ำกว่า 3,000 บาทต่อเดือน (รูปภาพ 3.3) มีจำนวนมากที่สุด 101 แห่ง ลักษณะอาคารกลุ่มนี้ส่วนใหญ่ เป็นอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 5 ชั้น สภาพอาคารเก่าค่อนข้างโทรม เนื่องจากไม่มีการตกแต่งใหม่ รูปแบบห้องพักเป็นห้องธรรมดาและห้องพัสดุ สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักมีเพียงตู้เสื้อผ้า และเตียงพร้อมที่นอนเท่านั้น ส่วนพื้นที่ชั้นที่ 1 ของอาคารเป็นห้องเช่าและไม่มีที่จอดรถ

รูปภาพ 3.3 แสดงอาคารกลุ่มที่ 1 ระดับราคาเช่าต่ำกว่า 3,000 บาทต่อเดือน



กลุ่ม 2 จากตารางที่ 3.1 แสดงให้เห็นว่าอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า ระดับราคาเช่า 3,000-6,000 บาทต่อเดือน (รูปภาพ 3.4) เป็นกลุ่มอาคารที่มีจำนวนมารองลงจากกลุ่ม 1 คือ มีจำนวน 22 แห่ง ซึ่งเป็นอาคารที่มีความสูงคละกัน ตั้งแต่ 4 ชั้นไปจนถึง 9 ชั้น และมีทั้งอาคารเก่า กับอาคารที่เพิ่งเปิดดำเนินการ ขนาดห้องพักมีความใกล้เคียงกัน 20-30 ตารางเมตร รูปแบบห้องพัก มีทั้งห้องธรรมดา ห้องพัสดุ และห้องปรับอากาศ สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก มีทั้งที่ แต่ละอาคารจัดเตรียมให้เหมือนกัน และอาคารเพิ่มเติมเพื่อให้บริการผู้เช่าเอง นอกจากนี้ทุกอาคาร ใช้พื้นที่ชั้น 1 ของอาคารหรือบริเวณรอบอาคารให้บริการที่จอดรถแก่ผู้เช่า

รูปภาพ 3.4 แสดงอาคารกลุ่มที่ 2 ระดับราคาเช่า 3,000-6,000 บาทต่อเดือน



กลุ่ม 3 จากตารางที่ 3.1 แสดงให้เห็นว่าอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า ระดับราคาเช่า 6,001-9,000 บาทต่อเดือน (รูปภาพ 3.5) มีเพียง 1 แห่ง ซึ่งเป็นอาคารที่เพิ่งเปิดดำเนินการได้ไม่เกิน 1 ปี ตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิท 81 ที่เป็นเส้นทางลัดเชื่อมต่อกับซอยอ่อนนุช 10 กับถนนสุขุมวิท โดยอาคารแห่งนี้ ตั้งอยู่ในระยะที่สามารถเดินถึงสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีอ่อนนุชได้โดยสะดวก แต่อย่างไรก็ตาม อาคารยังคงจัดเตรียมที่จอดรถไว้ให้ผู้เช่าบริเวณชั้น 1 ของอาคาร รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน ได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ในห้อง ร้านอาหาร ร้านมินิมาร์ท ร้านเสริมสวย เพื่อบริการผู้เช่า ซึ่งส่วนใหญ่เป็นชาวต่างชาติ

รูปภาพ 3.5 แสดงอาคารกลุ่มที่ 3 ระดับราคาเช่า 6,001-9,000 ต่อเดือน



กลุ่ม 4 จากตารางที่ 3.1 แสดงให้เห็นว่าอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า ระดับราคาเช่า มากกว่า 9,000 บาทขึ้นไปต่อเดือน (รูปภาพ 3.6) มีเพียง 1 แห่ง ซึ่งอาคารแห่งนี้มีค่าเช่าห้องที่ราคาสูงสุดในบริเวณถนนอ่อนนุช คือ มีราคาเช่า 9,000 , 14,000 และ 20,000 บาทต่อเดือน มีรูปแบบห้องเช่าเป็นห้องปรับอากาศทั้งหมด โดยแบ่งเป็นห้องเดี่ยว (Studio) , แบบ 1 ห้องนอน (1 Bedroom) และแบบ 2 ห้องนอน (2 Bedrooms) มีสิ่งอำนวยความสะดวกแบบเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ไม่ว่าจะเป็นห้องรับรอง ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ บริการทำความสะอาดห้องพักที่จัดเตรียมไว้ให้บริการผู้เช่า ซึ่งส่วนใหญ่เป็นชาวต่างชาติ

รูปภาพ 3.6 แสดงอาคารกลุ่มที่ 4 ระดับราคาเช่า มากกว่า 9,000 บาทขึ้นไปต่อเดือน



บทที่ 4 ผลการศึกษาผู้เช่า

ผลการศึกษาผู้เช่า เป็นการศึกษากลุ่มตัวอย่างประเภทผู้เช่า จากแบบสอบถามจำนวน 324 ชุด ทำการศึกษาวิเคราะห์ข้อมูลและนำเสนอเป็น 2 ส่วน ดังนี้

4.1 **ข้อมูลทั่วไปของผู้เช่า** ประกอบด้วย เพศ อายุ สถานภาพสมรส ระดับการศึกษา สถานะอาชีพ รายได้เฉลี่ยต่อเดือน รูปแบบการเดินทาง และสถานที่ทำงานหรือสถานศึกษา

4.2 **ข้อมูลการอยู่อาศัยของผู้เช่า** ประกอบด้วย จำนวนผู้อยู่อาศัย เพศของผู้อยู่อาศัยร่วม ความเกี่ยวข้องของผู้อยู่อาศัยร่วม สถานภาพการอยู่อาศัย การจ่ายค่าเช่าในการอยู่อาศัย ค่าเช่าในการอยู่อาศัยต่อเดือน รายการค่าเช่าในการอยู่อาศัย ลักษณะการจ่ายค่าเช่าในการอยู่อาศัย ที่มาของเงินที่ชำระค่าเช่าในการอยู่อาศัย และการจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกในความคิดเห็นของผู้เช่า

4.1 ข้อมูลทั่วไปของผู้เช่า

1. เพศของผู้เช่า

จากการศึกษาพบว่า ผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นเพศหญิงร้อยละ 72.84 และเป็นเพศชายร้อยละ 27.16 ตารางที่ 4.1 แสดงร้อยละของเพศ

เพศ	ร้อยละ
ชาย	27.16
หญิง	72.84
รวม	100

2. อายุของผู้เช่า

จากการศึกษาพบว่า ผู้เช่าส่วนใหญ่มีอายุอยู่ในช่วง 25-35 ปี ร้อยละ 61.73 รองลงมาอยู่ในช่วงอายุต่ำกว่า 25 ปี ร้อยละ 23.77 และช่วงอายุมากกว่า 35 ปีขึ้นไปร้อยละ 14.51 ตามลำดับ ตารางที่ 4.2 แสดงร้อยละของอายุ

อายุ	ร้อยละ
ต่ำกว่า 25 ปี	23.77
25-35 ปี	61.73
มากกว่า 35 ปีขึ้นไป	14.51
รวม	100

3. สถานภาพสมรสของผู้เช่า

จากการศึกษาพบว่า ผู้เช่าส่วนใหญ่มีสถานภาพแบบอยู่คนเดียว(โสด/แยกกันอยู่/หย่าร้าง) ร้อยละ 66.36 รองลงมา สถานภาพอยู่ด้วยกัน (ไม่สมรส/สมรส) ร้อยละ 33.64 ตารางที่ 4.3 แสดงร้อยละของสถานภาพสมรส

สถานภาพสมรส	ร้อยละ
อยู่คนเดียว (โสด/แยกกันอยู่/หย่าร้าง)	66.36
อยู่ด้วยกัน (ไม่สมรส/สมรส)	33.64
รวม	100

4. ระดับการศึกษาของผู้เช่า

จากการศึกษาพบว่า ผู้เช่าส่วนใหญ่มีระดับการศึกษาระดับปริญญาตรี ร้อยละ 68.52 รองลงมา ต่ำกว่าปริญญาตรี คิดเป็นร้อยละ 22.22 และสูงกว่าปริญญาตรี ร้อยละ 9.26 ตามลำดับ ตารางที่ 4.4 แสดงร้อยละของระดับการศึกษา

ระดับการศึกษา	ร้อยละ
ต่ำกว่าปริญญาตรี	22.22
ปริญญาตรี	68.52
สูงกว่าปริญญาตรี	9.26
รวม	100

5. สถานะของผู้เช่า

จากการศึกษาพบว่า ผู้เช่าส่วนใหญ่ปัจจุบันทำงาน ร้อยละ 76.23 รองลงมา เรียน ร้อยละ 9.26 เรียนและทำงานด้วย ร้อยละ 8.95 และ อื่นๆ เช่น เป็นแม่บ้าน ร้อยละ 5.56 ตามลำดับ ตารางที่ 4.5 แสดงร้อยละของสถานะ

ปัจจุบันท่าน	ร้อยละ	อันดับ
ทำงาน	76.23	1
เรียน	9.26	2
เรียนและทำงาน	8.95	3
อื่นๆ	5.56	4
รวม	100	

6. อาชีพของผู้เช่า

จากการศึกษาพบว่า ผู้เช่ามีอาชีพข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจ/พนักงานบริษัทเอกชนที่มีเงินเดือนประจำมากที่สุดเป็นอันดับ 1 รองลงมา มีอาชีพอิสระ นักเรียน/นิสิตนักศึกษา และเป็นเจ้าของกิจการ ตามลำดับ

ตารางที่ 4.6 แสดงร้อยละของอาชีพ

อาชีพ	อันดับ
นักเรียน/นิสิตนักศึกษา	3
เจ้าของกิจการ	4
ข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจ/พนักงานบริษัทเอกชน	1
อาชีพอิสระ	2

7. รายได้เฉลี่ยต่อเดือนของผู้เช่า

จากการศึกษาพบว่า ผู้เช่าส่วนใหญ่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 10,001-15,000 บาท ร้อยละ 26.54 รองลงมา มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 20,000-25,000 บาท ร้อยละ 20.68 รายได้เฉลี่ยต่อเดือน 15,000-20,000 บาท ร้อยละ 20.37 รายได้เฉลี่ยต่อเดือนมากกว่า 25,000 บาทขึ้นไป ร้อยละ 19.75 และ รายได้เฉลี่ยต่อเดือนต่ำกว่า 10,000 บาท ร้อยละ 12.65 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.7 แสดงร้อยละของรายได้เฉลี่ยต่อเดือน

รายได้เฉลี่ยต่อเดือน	ร้อยละ	อันดับ
ต่ำกว่า 10,000 บาท	12.65	5
10,001-15,000 บาท	26.54	1
15,000-20,000 บาท	20.37	3
20,000-25,000 บาท	20.68	2
มากกว่า 25,000 บาทขึ้นไป	19.75	4
รวม	100	

8. รูปแบบการเดินทางของผู้เช่า

จากการศึกษาพบว่า ผู้เช่าส่วนใหญ่เดินทางโดยรถไฟฟ้าBTS/MRTมากที่สุดเป็นอันดับ 1 รองลงมา ใช้รถส่วนบุคคล รถเมล์/รถปรับอากาศ รถมอเตอร์ไซด์รับจ้าง รถสองแถว รถแท็กซี่ และ เดิน ตามลำดับ

ตารางที่ 4.8 แสดงร้อยละของรูปแบบการเดินทาง

เดินทางโดย	อันดับ
รถส่วนบุคคล	2
BTS/MRT	1
รถเมล์/รถปรับอากาศ	3
รถสองแถว	5
รถแท็กซี่	5
รถมอเตอร์ไซด์รับจ้าง	4
เดิน	6

9. สถานที่ทำงาน หรือ สถานศึกษาของผู้เช่า

จากการศึกษาพบว่า ผู้เช่าส่วนใหญ่มีสถานที่ทำงานหรือสถานศึกษาอยู่บริเวณ สุขุมวิท/สีลม/สาทร ร้อยละ 41.30 รองลงมา อยู่บริเวณพระราม 4/รัชดา/ลาดพร้าว ร้อยละ 13.04 บริเวณสมุทรปราการ/สำโรง ร้อยละ 11.96 บริเวณพัฒนาการ/ลาดกระบัง และบางนา-ตราด/ศรีนครินทร์/ปากน้ำ เท่ากันที่ร้อยละ10.87 บริเวณอื่น ๆ ร้อยละ 6.52 และ บริเวณอนุสาวรีย์ฯ/หมอชิต/วิภาวดี ร้อยละ 5.43 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.9 แสดงร้อยละของสถานที่ทำงานหรือสถานศึกษา

สถานที่ทำงาน/สถานศึกษา	ร้อยละ	อันดับ
สุขุมวิท/สีลม/สาทร	41.30	1
อนุสาวรีย์ฯ/หมอชิต/วิภาวดี	5.43	6
สมุทรปราการ/สำโรง	11.96	3
พระราม4/รัชดา/ลาดพร้าว	13.04	2
พัฒนาการ/ลาดกระบัง	10.87	4
บางนา-ตราด/ศรีนครินทร์/ปากน้ำ	10.87	4
อื่นๆ	6.52	5
รวม	100	

4.2 ข้อมูลการอยู่อาศัยของผู้เช่า

1. จำนวนผู้อยู่อาศัย

จากการศึกษาพบว่า ผู้เช่าส่วนใหญ่อยู่อาศัย 2 คน ร้อยละ 48.46 รองลงมา อยู่อาศัยคนเดียว ร้อยละ 39.81 และ อยู่อาศัยมากกว่า 2 คน ร้อยละ 11.73 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.10 แสดงร้อยละของจำนวนผู้อยู่อาศัย

ปัจจุบันท่านอยู่อาศัย	ร้อยละ
1 คน	39.81
2 คน	48.46
มากกว่า 2 คน	11.73
รวม	100

2. เพศของผู้อยู่อาศัยร่วม

จากการศึกษาพบว่า ผู้เช่าส่วนใหญ่อยู่อาศัยร่วมกับต่างเพศมากกว่าอยู่อาศัยกับเพศเดียวกัน

ตารางที่ 4.11 แสดงร้อยละของเพศของผู้อยู่อาศัยร่วม

ท่านอยู่อาศัยกับ	อันดับ
เพศเดียวกัน	2
ต่างเพศ	1

3. ความเกี่ยวข้องของผู้อยู่อาศัยร่วมกับผู้เช่า

จากการศึกษาพบว่า ผู้เช่าส่วนใหญ่อยู่อาศัยร่วมกับเพื่อน/คู่สมรสมากที่สุด เป็นอันดับ 1 รองลงมา อยู่อาศัยร่วมกับญาติ บุตร และ พ่อแม่ ตามลำดับ

ตารางที่ 4.12 แสดงร้อยละของความเกี่ยวข้องของผู้อยู่อาศัยร่วม

ผู้อยู่อาศัยร่วม	อันดับ
เพื่อน/คู่สมรส	1
พ่อแม่	4
ญาติ	2
บุตร	3

4. สถานภาพการอยู่อาศัยของผู้เช่า

จากการศึกษาพบว่า สถานภาพการอยู่อาศัยของผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นผู้เช่า ร้อยละ 76.54 รองลงมา เป็นผู้เช่าร่วม ร้อยละ 16.98 และ เป็นผู้อาศัย ร้อยละ 6.48 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.13 แสดงร้อยละของสถานภาพการอยู่อาศัย

สถานภาพการอยู่อาศัยเป็น	ร้อยละ
ผู้เช่า	76.54
ผู้เช่าร่วม	16.98
ผู้อาศัย	6.48
รวม	100

5. การจ่ายค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยของผู้เช่า

จากการศึกษาพบว่า ผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นผู้จ่ายค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย ร้อยละ 92.90 รองลงมา ผู้เช่าไม่ได้จ่ายค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย ร้อยละ 7.10

ตารางที่ 4.14 แสดงร้อยละของการจ่ายค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย

การจ่ายค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย	ร้อยละ
จ่าย	92.90
ไม่ได้จ่าย	7.10
รวม	100

6. ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยต่อเดือนของผู้เช่า

จากการศึกษาพบว่า ผู้เช่าส่วนใหญ่มีค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย 4,001-5,000 บาทต่อเดือน ร้อยละ 37.04 รองลงมา คือ 3,001-4,000 บาทต่อเดือน ร้อยละ 23.77 6,001-7,000 บาทต่อเดือน ร้อยละ 16.05 มากกว่า 7,000 บาทขึ้นไปต่อเดือน ร้อยละ 10.19 5,001-6,000 บาทต่อเดือน ร้อยละ 12.65 และต่ำกว่า 3,000 บาทต่อเดือน ร้อยละ 0.31 ตามลำดับ ตารางที่ 4.15 แสดงร้อยละของค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยต่อเดือน

ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยต่อเดือน	ร้อยละ	อันดับ
ต่ำกว่า 3,000 บาท	0.31	6
3,001-4,000 บาท	23.77	2
4,001-5,000 บาท	37.04	1
5,001-6,000 บาท	12.65	5
6,001-7,000 บาท	16.05	3
มากกว่า 7,000 บาทขึ้นไป	10.19	4
รวม	100	

7. รายการค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยของผู้เช่า

จากการศึกษาพบว่า รายการค่าใช้จ่ายที่ผู้เช่าทุกคนต้องจ่าย คือ ค่าห้อง ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า นอกจากนั้น มีผู้เช่าร้อยละ 51.23 จ่ายค่าใช้โทรศัพท์ ผู้เช่าร้อยละ 31.17 จ่ายค่าใช้อินเตอร์เน็ต ผู้เช่าร้อยละ 27.16 จ่ายค่าใช้เฟอร์นิเจอร์ ผู้เช่าร้อยละ 9.88 จ่ายค่าอื่นๆ เช่น ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง เป็นต้น ผู้เช่าร้อยละ 4.01 จ่ายค่าใช้ที่จอดรถ และผู้เช่าร้อยละ 3.40 จ่ายค่าเช่าสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ทีวี ตู้เย็น เป็นต้น ตารางที่ 4.16 แสดงร้อยละของรายการค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย

รายการค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย	ร้อยละ
ค่าห้อง	100.00
ค่าน้ำประปา	100.00
ค่าไฟฟ้า	100.00
ค่าเฟอร์นิเจอร์	27.16
ค่าโทรศัพท์	51.23
ค่าอินเตอร์เน็ต	31.17
ค่าที่จอดรถ	4.01
ค่าเช่าสิ่งอำนวยความสะดวก	3.40
ค่าอื่นๆ	9.88

8. ลักษณะการจ่ายค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยของผู้เช่า

จากการศึกษาพบว่า ผู้เช่าเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยเองทั้งหมด ร้อยละ 69.44 รองลงมา ผู้เช่าแบ่งจ่ายกับผู้เช่าร่วม ร้อยละ 24.07 และ ผู้เช่าไม่ต้องชำระ ร้อยละ 6.48 ตามลำดับ ตารางที่ 4.17 แสดงร้อยละของลักษณะการจ่ายค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยของผู้เช่า

ลักษณะการจ่ายค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย	ร้อยละ
ชำระเองทั้งหมด	69.44
แบ่งกับผู้เช่าร่วม	24.07
ไม่ต้องชำระ	6.48
รวม	100

9. ที่มาของเงินที่นำมาชำระค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยของผู้เช่า

จากการศึกษาพบว่า เงินที่นำมาชำระค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยของผู้เช่ามาจากตัวผู้เช่าเองมากที่สุดเป็นอันดับ 1 รองลงมา เป็นเงินของเพื่อน/คู่สมรส เงินของพ่อแม่ และเงินของญาติ ตามลำดับ ตารางที่ 4.18 แสดงร้อยละของที่มาของเงินที่นำมาชำระค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย

ที่มาของเงินที่ชำระค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย	อันดับ
ตัวเอง	1
เพื่อน/คู่สมรส	2
พ่อแม่	3
ญาติ	4

10. การจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวก ในความคิดเห็นของผู้เช่า

จากการศึกษาพบว่า ความคิดเห็นของผู้เช่าส่วนใหญ่ ต้องการให้อาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า จัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวก เฉพาะรายการที่ผู้เช่าใช้หรือต้องการในระดับที่มากถึงมากที่สุด ร้อยละ 60.42 รองลงมาคือ ทุกรายการที่แบบสอบถามมีให้เลือก ร้อยละ 13.99 เฉพาะที่ผู้เช่าคิดว่าจำเป็น และ ยิ่งจัดเตรียมให้มากยิ่งดี แม้บางรายการอาจไม่ได้ใช้ ร้อยละ 11.31 ไม่ต้องจัดเตรียมให้แต่มีให้เช่า ร้อยละ 2.38 และ ไม่ต้องจัดเตรียมให้เลย ร้อยละ 0.60 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.19 แสดงร้อยละของการจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวก

อาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า ควรจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวก	ร้อยละ	อันดับ
เฉพาะที่จำเป็น	11.31	3
เฉพาะรายการที่ใช้/ต้องการมากถึงมากที่สุด	60.42	1
ทุกรายการในแบบสอบถาม	13.99	2
ยิ่งมากยิ่งดี แม้บางรายการอาจไม่ได้ใช้	11.31	3
ไม่ต้องจัดเตรียมให้ แต่มีให้เช่า	2.38	4
ไม่ต้องจัดเตรียมให้เลย	0.60	5
รวม	100	

สรุปผลการศึกษาข้อมูลทั่วไป และข้อมูลการอยู่อาศัยของผู้เช่า

จากการศึกษาพบว่า ผู้เช่าเป็นเพศหญิง โดยส่วนใหญ่มีช่วงอายุ 25-35 ปี สถานภาพโสด มีการศึกษาระดับปริญญาตรี และทำงานเป็นพนักงานบริษัทเอกชนมากที่สุด ร้อยละ 54.01 รองลงมา มีอาชีพอิสระ ร้อยละ 26.23 โดยส่วนใหญ่ทำงานบริเวณสุขุมวิท สีลม และสาทร ร้อยละ 41.30 รองลงมา บริเวณพระราม 4 รัชดา และลาดพร้าว ร้อยละ 13.04 และเดินทางโดยระบบขนส่งมวลชนระบบราง ได้แก่ รถไฟฟ้าบีทีเอส รถไฟฟ้าใต้ดินเอ็มอาร์ที มากที่สุด ร้อยละ 53.40

สภาพการอยู่อาศัย ผู้เช่าส่วนใหญ่อยู่อาศัย 2 คน กับเพื่อนหรือคู่สมรสต่างเพศ เป็นผู้เช่า และจ่ายค่าเช่าในการอยู่อาศัยเอง ร้อยละ 69.44 รองลงมา แบ่งจ่ายกับผู้เช่าร่วม ร้อยละ 24.07 โดยรายการค่าเช่าจ่ายส่วนใหญ่เป็นค่าเช่าห้อง ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า และค่าโทรศัพท์

ผู้เช่าส่วนใหญ่มีรายได้เฉลี่ย 10,001-15,000 บาทต่อเดือน ร้อยละ 26.54 รองลงมา 20,001-25,000 บาทต่อเดือน ร้อยละ 20.68 และมีค่าเช่าในการอยู่อาศัย 4,001-5,000 บาทต่อเดือน ร้อยละ 37.04 รองลงมา 3,001-4,000 บาทต่อเดือน ร้อยละ 23.78

บทที่ 5

ผลการศึกษาอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า

ผลการศึกษาอาคาร เป็นการศึกษากลุ่มตัวอย่างประเภทอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า ระดับราคาเช่า 3,000-6,000 บาทต่อเดือนตามขอบเขตด้านเนื้อหา 19 แห่ง จำนวน 22 อาคาร จากการสำรวจ และสัมภาษณ์ผู้จัดการหรือผู้ดูแลอาคาร ทำการศึกษาวิเคราะห์ข้อมูลและนำเสนอ เป็น 2 ส่วน ดังนี้

5.1 ลักษณะทางกายภาพของอาคาร ประกอบด้วย อายุอาคาร ความสูงอาคาร และจำนวนห้องพักของแต่ละโครงการ

5.2 สิ่งอำนวยความสะดวกของอาคาร ประกอบด้วย หมวดโครงสร้างและระบบอาคาร หมวดบริการส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก

แผนที่ 5.1 ตำแหน่งที่ตั้งอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าที่ศึกษา



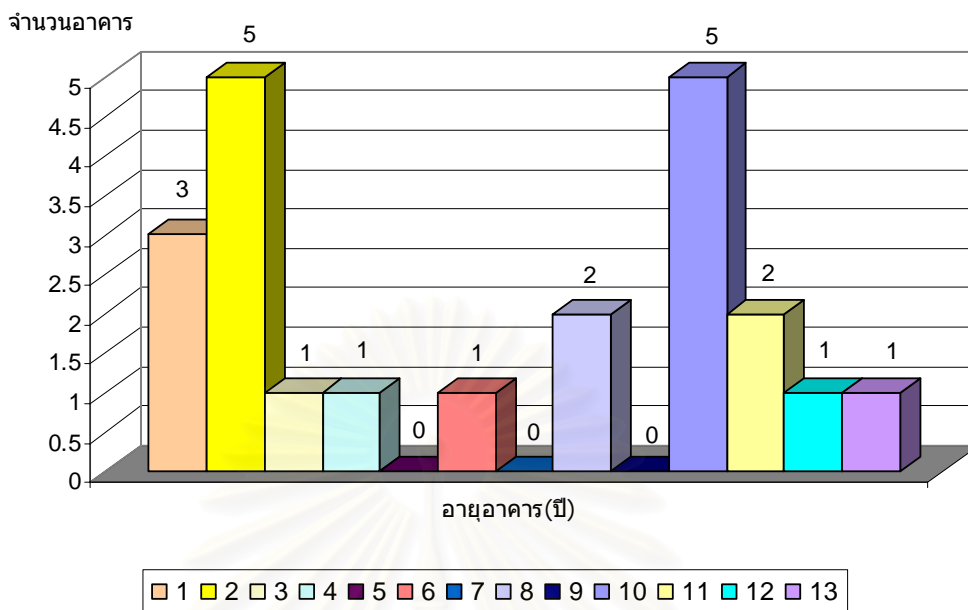
● อาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าที่มี 1 อาคาร ใน 1 แห่ง ● อาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าที่มี 2 อาคาร ใน 1 แห่ง

5.1 ลักษณะทางกายภาพของอาคาร

1. อายุอาคาร

จากการศึกษาพบว่า อาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าส่วนใหญ่ มีอายุอาคาร 2 ปี และ 10 ปี มีจำนวนอาคารเท่ากัน คือ 5 อาคาร รองลงมา มีอายุอาคาร 1 ปี จำนวน 3 อาคาร อายุอาคาร 8 และ 11 ปี มีจำนวนอาคารเท่ากัน คือ 2 อาคาร และ อายุอาคาร 3 , 4 , 6 , 12 และ 13 ปี มีจำนวนอาคารเท่ากัน คือ 1 อาคาร ตามลำดับ

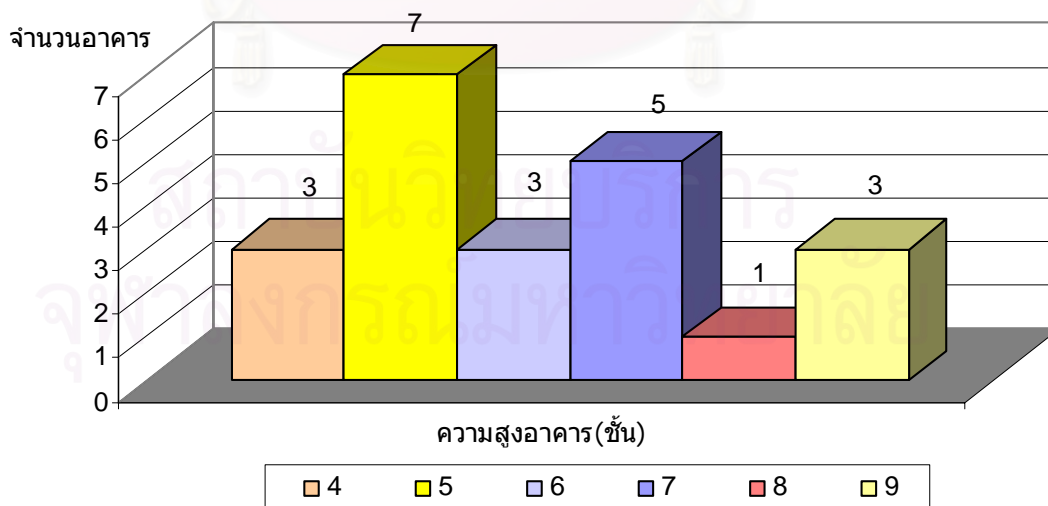
แผนภูมิ 5.1 แสดงอายุอาคาร



2. ความสูงอาคาร

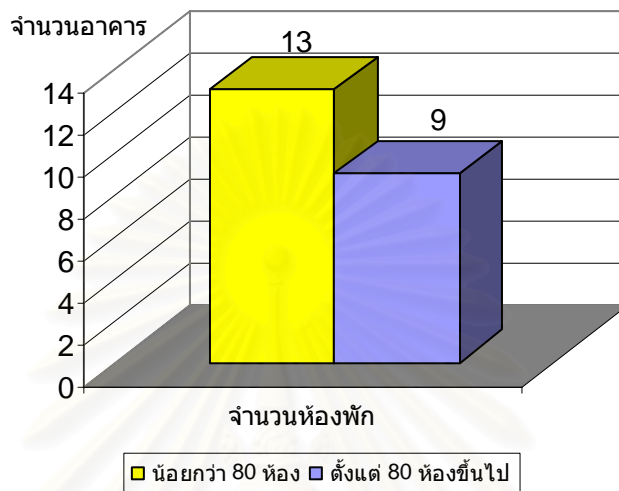
จากการศึกษาพบว่า อาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าส่วนใหญ่ เป็นอาคารที่มีความสูง 5 ชั้น จำนวน 7 อาคาร รองลงมา มีความสูง 7 ชั้น จำนวน 5 อาคาร ความสูง 4, 6, 9 ชั้น มีจำนวนอาคารเท่ากัน คือ จำนวน 3 อาคาร และ ความสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ตามลำดับ

แผนภูมิ 5.2 แสดงความสูงอาคาร



3. จำนวนห้องพัก

จากการศึกษาพบว่า อาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าส่วนใหญ่ มีจำนวนห้องพักน้อยกว่า 80 ห้อง จำนวน 13 อาคาร และ จำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป จำนวน 9 อาคาร ตามลำดับ แผนภูมิ 5.3 แสดงจำนวนห้องพัก



5.2 สิ่งอำนวยความสะดวกของอาคาร (ตารางที่ 5.1)

หมวดโครงสร้างและระบบอาคาร

จากการศึกษาพบว่า อาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าส่วนใหญ่ จำนวนตั้งแต่ 15 แห่งขึ้นไป จัดเตรียม ระเบียง บันได โทรศัพท์ เครื่องตัดไฟอัตโนมัติ กลอนลิค 2 ชั้น คีย์การ์ด ไฟฉุกเฉิน บันไดหนีไฟ และ รปภ.ไว้บริการผู้เช่า

หมวดบริการส่วนกลาง

จากการศึกษาพบว่า อาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าส่วนใหญ่ จำนวนตั้งแต่ 15 แห่งขึ้นไป จัดเตรียม เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ ที่นั่งเล่นพักผ่อน และที่จอดรถไว้บริการผู้เช่า

หมวดสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก

จากการศึกษาพบว่า อาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าส่วนใหญ่ จำนวนตั้งแต่ 15 แห่งขึ้นไป จัดเตรียม เตียงพร้อมที่นอน ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้งและกระจก เครื่องปรับอากาศ เคเบิลทีวี และ อินเทอร์เน็ตไว้บริการผู้เช่า

รูปภาพ 5.1 แสดงหมวดโครงสร้างและระบบอาคาร



ระเบียงของห้องพัก



บันไดของอาคาร



กลอนลิค 2 ชั้น



ถังดับเพลิง



ลิฟต์



กระจกนิรภัยกันไฟ



ระบบศีย์การ์ด



ไฟฉุกเฉินและสัญญาณเตือนเพลิง



บันไดหนีไฟและลิฟต์ทิ้งขยะ

รูปภาพ 5.2 แสดงหมวดบริการส่วนกลาง



เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ



ที่นั่งเล่นพักผ่อน



ที่จอดรถ



ตู้น้ำหยอดเหรียญ



ร้านมินิมาร์ท



ร้านชักรีด



ร้านเสริมสวย

รูปภาพ 5.3 แสดงหมวดสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก



เตียงพร้อมที่นอน ตู้เสื้อผ้า โต๊ะทำงาน กระดาษงา



โต๊ะทานข้าว เก้าอี้ ผ้ามาบน



เครื่องปรับอากาศ ระเบียง



ห้องน้ำ

ตารางที่ 5.1 แสดงสรุปรายชื่ออาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าที่ศึกษา

ชื่ออาคาร	ชอย	อายุ	ชั้น	ห้องพัก	ราคา						กลุ่มลูกค้า	
					แอร์	ตรม.	พักคคม	ตรม.	ธจรมคค	ตรม.		
1	ปิยูทู	10	4	5	40	6,000	27					คนทำงาน
2	เฮลเฮ้าส์	10	3	6	38	5,500-8,500	26-35					คนทำงาน
3	ปิยูเฮ้าส์	10	8	5	24	4,500-5,500	27					คนทำงาน
4	พีพีแมนชั่น	10	2	5	50	4,500-6,500	18.5-30					คนทำงาน
5	บ้านโลกา	10	2	4	70	4,500-4,700	24					คนทำงาน,ต่างชาติ
6	ยูซีซีเพลด	10	8	7	130	4,000-5,000	24-34			3,600-4,500	24-34	คนทำงาน,นักศึกษา
7	สิการ์เคินท์อินท์	12	10	7	70	5,000	40					คนทำงาน,นักศึกษา
8	วสันต์แมนชั่น	14	10 / 2	6 / 9	130 / 70	4,000/5,300	24/32			2,900	21	คนทำงาน
9	The 20 Apartment	20	2	5	24	3,500-4,500	18-21					คนทำงาน
10	เอ็ม.ที. สี่ฟวิง	20	1	5	58	3,500-4,000	18-20			3,000-3,600	16-18	คนทำงาน
11	บี.พี.เฮ้าส์	20	1	5	25	3,000-4,800	14-30					คนทำงาน
12	เวียงแก้ว อพาร์ทเมนท์	24	11	9 / 5	171 / 30	4,200/6,200	35-55			3,500/5,300	35-55	คนทำงาน
13	เวียงสมปิติ แมนชั่น	32-34	2	4	60	4,500	24					คนทำงาน
14	วงศิทธิพร	42	12	8	128	3,200	24			2,800	24	คนทำงาน,นักศึกษา
15	เจริญ แมนชั่น	44	13	7	102	3,500	24	2,800	24			คนทำงาน,นักศึกษา
16	โรต การ์เคินท์	44	6	4	40	3,500-4,500						คนทำงาน
17	วิชัย แมนชั่น	58	10	7	130	3,500-3,700	27	2,900	27			คนทำงาน,นักศึกษา
18	ขวกุล แมนชั่น	11	10 / 1	9 / 6	96 / 132	3,200/3,700	24.5	2,700/3,200	24.5			คนทำงาน,นักศึกษา
19	เจ.อาร์.แมนชั่น	25	10	7	84	3,700	30	3,000				คนทำงาน,นักศึกษา

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รายชื่ออาคาร สิ่งอำนวยความสะดวก	สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก																		
	บี ยู ที	เอส เอ็ม ซี	บี ยู เอ็ม ซี	ที ที แอม เอ็ม ซี	บ้านโลกา	ยู ซี อี พลัส	สิการ์ต้นท์ อิมพี	วสันต์ แอม เอ็ม ซี	The 20 Apartment	เอ็ม ที สีสี่ห้อง	บี ที เอ็ม ซี	เจอบนวิ อาร์ทแอสท์	เรอัสเมดิ แอม เอ็ม ซี	วงศกสิศพล	เจเรย์ แอม เอ็ม ซี	โรส การ์ดต้นท์	ริชชี แอม เอ็ม ซี	บวกุล แอม เอ็ม ซี	เอ.อาร์.แอม เอ็ม ซี
เตียง+ที่นอน	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
ตู้เสื้อผ้า	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
โต๊ะเครื่องแป้ง+กระจก	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
โต๊ะทำงาน																			
โต๊ะทานข้าว		*		*	*	*	*		*			*			*		*		*
โต๊ะหัวเตียง				*										*	*	*			
เก้าอี้		*		*	*	*	*	*	*			*			*	*	*		*
ชั้นวางโทรทัศน์		*											*		*	*	*		*
ชั้นวางTV	*	*	*	*	*			*			*	*	*		*	*	*	*	*
ชั้นวางComputer	*																		
ชั้นวางรองเท้า																			
มุ้งลวด				*	*	*		*	*	*		*	*	*					*
ผ้าปูที่นอน		*		*		*	*	*	*	*		*	*			*		*	*
ชิงช้าสนาม		*		*		*			*			*	*						*
ราวตากผ้า				*		*		*									*		
พัดลมระบายอากาศ																	*		
พัดลม										**			*		**		**	**	**
ตู้เย็น		เช่า		เช่า		เช่า		เช่า				เช่า	เช่า		เช่า				
TV		เช่า		เช่า		เช่า		เช่า			เช่า	เช่า	เช่า		เช่า	*			
ไมโครเวฟ																			
เครื่องทำน้ำอุ่น	*	**	*	*	*	เช่า	*	เช่า					*			*	*	*	**
บริการทำความสะอาดห้อง	*						*	*		*			*						

* อาคารจัดให้ทุกห้อง
** อาคารจัดให้บางห้อง
เช่า อาคารมีให้เช่า

นอกจากผลการศึกษาข้างต้นแล้ว เมื่อเรียงลำดับอาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า 19 แห่งตามปีที่เริ่มเปิดดำเนินการ พบว่า อาคารส่วนใหญ่ที่มีจำนวนห้องพักมากกว่า 80 ห้อง เป็นอาคารที่มีอายุอาคารมากกว่า 10 ปี (ตารางที่ 5.1) และเมื่อนำมาพิจารณาร่วมกับพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2539 ที่กำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวม ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment:EIA)เสนอและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมก่อน จึงจะสามารถยื่นขออนุญาตก่อสร้างต่อกรุงเทพมหานคร พบว่า มีความสัมพันธ์กันของกฎหมายกับลักษณะทางกายภาพและสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคาร ซึ่งสามารถแบ่งอาคารออกเป็น 2 กลุ่ม คือ **กลุ่มที่หนึ่ง** อาคารที่เปิดดำเนินการก่อนปี 2539 ส่วนใหญ่เป็นอาคารที่มีความสูงมากกว่า 5 ชั้น มีจำนวนห้องพักมากกว่า 80 ห้อง มีระบบอาคาร ได้แก่ ลิฟท์ (กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ข้อ 43) และ การจัดเก็บขยะมูลฝอยโดยวิธีขนลำเลียงหรือทิ้งลงปล่องทิ้งมูลฝอย (กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ข้อ 38) ระบบรักษาความปลอดภัย ได้แก่ ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ทุกชั้น (กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ข้อ 16) ระบบป้องกันเพลิงไหม้ ซึ่งประกอบด้วย ระบบท่อเย็นที่เก็บน้ำสำรอง และหัวรับน้ำดับเพลิง (กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ข้อ 18) เครื่องดับเพลิงแบบมือถือ (กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ข้อ 19) บันไดหนีไฟ (กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ข้อ 22) ตามที่กฎหมายกำหนด ยกเว้นผนังหรือประตูที่ทำด้วยวัสดุทนไฟที่สามารถปิดกั้น มิให้เปลวไฟหรือควันเมื่อเกิดเพลิงไหม้เข้าไปในบริเวณบันไดที่มีใช้บันไดหนีไฟของอาคาร (กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ข้อ 8 ทวิ) ที่มีเพียง 1 อาคาร และระบบดับเพลิงอัตโนมัติ เช่น Sprinkle System (กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ข้อ 20) ที่ไม่มีอาคารใดจัดเตรียม **กลุ่มที่สอง** อาคารที่เปิดดำเนินการหลังปี 2539 ส่วนใหญ่เป็นอาคารที่มีความสูงต่ำกว่า 5 ชั้น มีจำนวนห้องพักน้อยกว่า 80 ห้อง มีระบบรักษาความปลอดภัย ได้แก่ เครื่องดับเพลิงแบบมือถือ (กฎกระทรวง ฉบับที่ 47 ข้อ 5(3)) ระบบไฟฉุกเฉิน (กฎกระทรวง ฉบับที่ 39 ข้อ 7) บันไดหนีไฟ (กฎกระทรวง ฉบับ 55 ข้อ 27) ตามที่กฎหมายกำหนด แต่เพิ่มระบบคีย์การ์ดแบบสัมผัส แบบสแกนนิ้วมือ กล้องวงจรปิด (ตารางที่ 5.2)

นอกจากนี้ยังพบว่า อาคารกลุ่มที่ 1 มีรูปแบบห้องพักทั้งห้องธรรมดา ห้องพัสดุ และห้องปรับอากาศ มีบริการส่วนกลาง ได้แก่ ร้านซักรีด ร้านมินิมาร์ท ร้านเสริมสวย และร้านอาหาร อาคารกลุ่มที่ 2 มีรูปแบบห้องพักเป็นห้องปรับอากาศทั้งหมด และมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ทันสมัย ได้แก่ อินเทอร์เน็ตแบบไร้สาย เคเบิลทีวี (แผนภูมิที่ 5.4)

ตารางที่ 5.3 แสดงรายชื่ออาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าเรียงตามปีที่เริ่มดำเนินการ

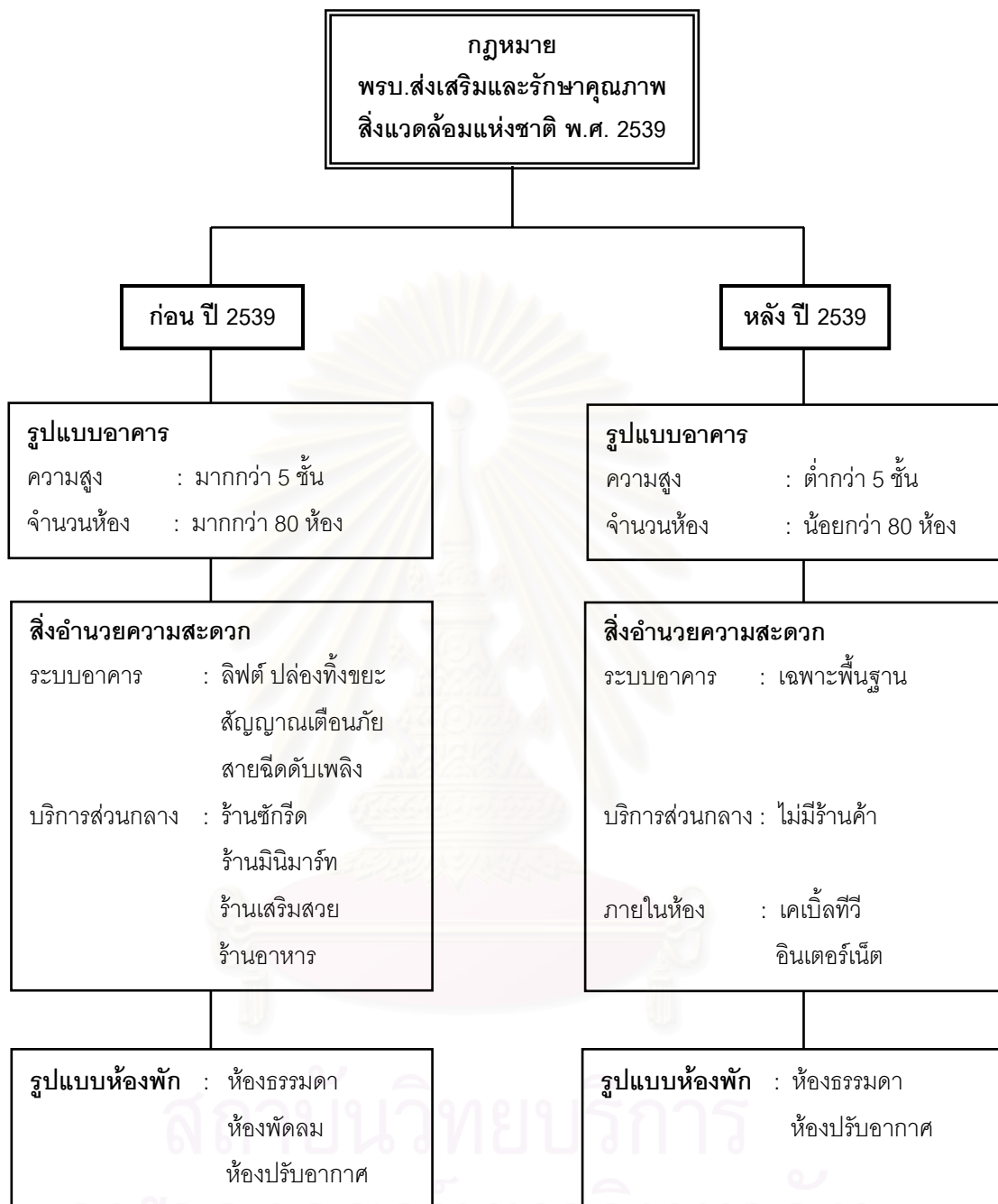
ชื่ออาคาร	พ.ศ.	ชั้น	ห้อง
บี พี เฮ้าส์	2548	5	25
เอ็ม ที ลีฟทีวี่ง	2548	5	58
นวกุล แมนชั่น II	2548	6	132
เดอะ ทเวนตี้ อพาร์ทเมนท์	2547	5	24
พี พี แมนชั่น	2547	5	50
เรืองสมบัติ แมนชั่น	2547	4	60
บ้านโสภา	2547	4	70
วสันต์ แมนชั่น II	2547	9	70
เอส เฮ้าส์	2546	6	38
บี ยู ทู	2545	5	40
โรส การ์เด็นท์	2544	4	40
บี ยู เฮ้าส์	2541	5	24
ยู ซี อี เฟลส	2541	7	130
ลีการ์เดน	2539	7	70
เจ อาร์ แมนชั่น	2539	7	84
นวกุล แมนชั่น I	2539	9	96
วสันต์ แมนชั่น I	2539	6	130
ริชชี แมนชั่น	2539	7	130
เรือนแก้ว อพาร์ทเมนท์ I	2538	9	171
เรือนแก้ว อพาร์ทเมนท์ II	2538	5	30
วงศ์กิตติพร	2537	8	128
เจริญ แมนชั่น	2536	7	102

ตารางที่ 5.4 แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า

ชื่ออาคาร	พ.ศ.	ลิฟต์	มินิมาร์ท	CCTV	เคเบิลทีวี	อินเทอร์เน็ต
บี พี เฮ้าส์	2548			*	*	*
เอ็ม ที สฟท์ทิง	2548			*	*	*
นวกุล แมนชั่น II	2548	*		*	*	*
เดอะ ทเวนต์ อพาร์ทเมนท์	2547				*	*
พี พี แมนชั่น	2547		*		*	*
เรืองสมบัติ แมนชั่น	2547			*	*	*
บ้านโสภา	2547			*	*	*
วสันต์ แมนชั่น II	2547	*		*	*	*
เอส เฮ้าส์	2546	*		*	*	*
บี ยู ทู	2545			*	*	*
โรส การ์เด้นท์	2544			*		
บี ยู เฮ้าส์	2541			*	*	*
ยู ซี อี เฟลส	2541	*	*	*	*	*
ลีการ์เดน	2539	*		*		
เจ อาร์ แมนชั่น	2539	*	*	*	*	*
นวกุล แมนชั่น I	2539	*	*	*	*	*
วสันต์ แมนชั่น I	2539	*	*	*	*	*
ริชชี แมนชั่น	2539	*	*	*	*	*
เรือนแก้ว I	2538	*	*		*	*
เรือนแก้ว II	2538				*	*
วงศ์กิตติพร	2537	*	*			
เจริญ แมนชั่น	2536	*	*		*	

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิ 5.4 แสดงกลุ่มอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าที่ใช้กฎหมายเป็นเกณฑ์



บทที่ 6

ผลการศึกษารการใช้และความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวก

ผลการศึกษารการใช้ และความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า เป็นการศึกษากลุ่มตัวอย่างประเภทผู้เช่าจากแบบสอบถาม เกี่ยวกับสิ่งอำนวยความสะดวกที่อาคาร จัดเตรียมให้ การใช้ และความต้องการของผู้เช่า รวมถึงลักษณะการใช้ และการจ่ายค่าบริการของผู้เช่าในปัจจุบัน โดยทำการวิเคราะห์และนำเสนอเป็น 2 ส่วน ดังนี้

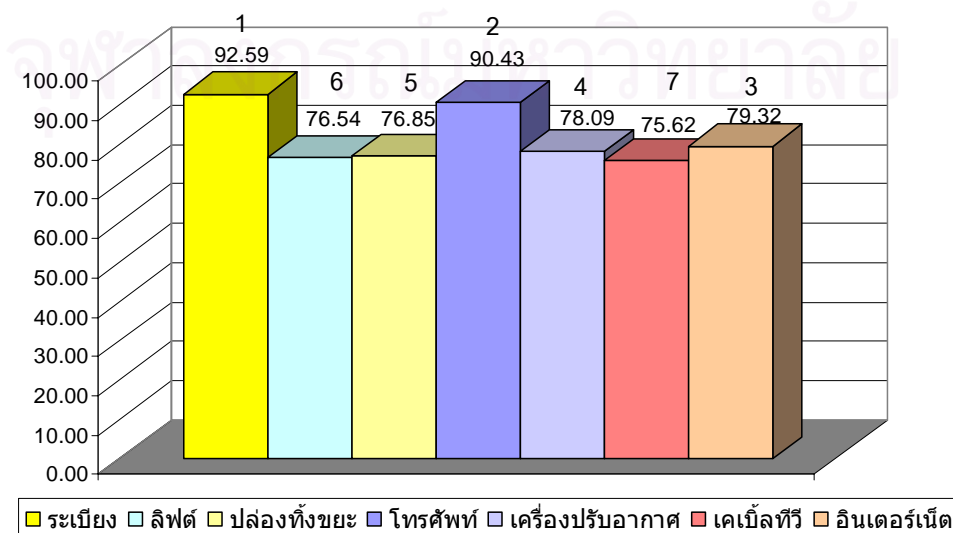
6.1 การจัดเตรียมของอาคาร การใช้ และความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกของผู้เช่า ประกอบด้วย สิ่งอำนวยความสะดวกหมวดโครงสร้างและระบบอาคาร หมวดบริการส่วนกลาง และ หมวดสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพักที่อาคารจัดเตรียมให้ และผู้เช่าใช้ หรือ อาคารไม่ได้จัดเตรียม ให้ แต่ผู้เช่ามีความต้องการ

6.2 ลักษณะการใช้ และการจ่ายค่าบริการสิ่งอำนวยความสะดวกของผู้เช่าในปัจจุบัน ประกอบด้วย สิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานที่อาคารจัดเตรียมให้ สิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้เช่าต้อง จ่ายเพิ่มเมื่อใช้บริการ และสิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้เช่าต้องจัดหาเอง

6.1 การจัดเตรียมของอาคาร การใช้ และความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกของผู้เช่า
หมวดโครงสร้างและระบบอาคาร :

อาคารจัดเตรียมให้

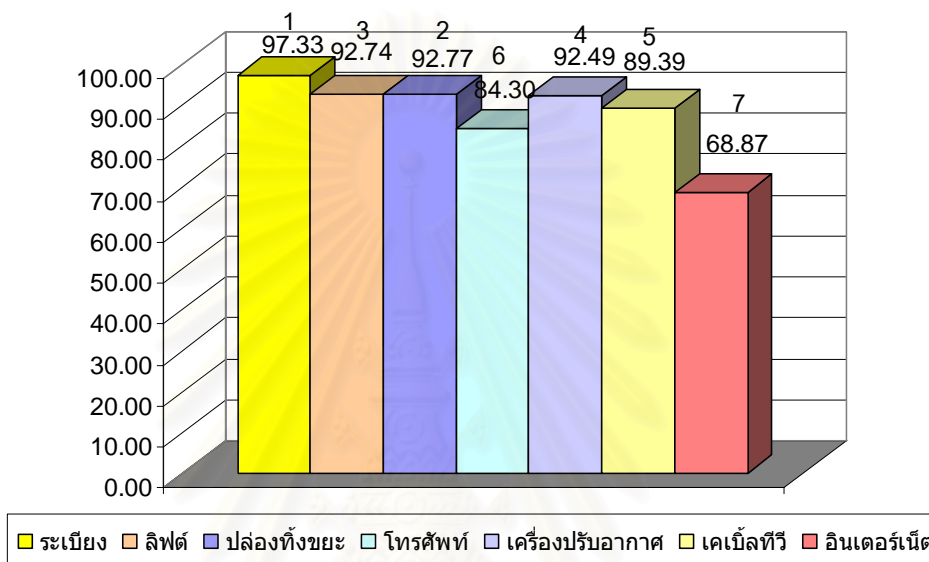
จากการศึกษาพบว่า สิ่งอำนวยความสะดวกหมวดโครงสร้างและระบบอาคารที่อาคาร จัดเตรียมให้มากที่สุด อันดับ 1 ระเบียง ร้อยละ 92.59 อันดับ 2 โทรศัพท์ ร้อยละ 90.43 อันดับ 3 อินเทอร์เน็ต ร้อยละ 79.32 อันดับ 4 เครื่องปรับอากาศ ร้อยละ 78.09 อันดับ 5 ปล่องทิ้งขยะ ร้อยละ 76.85 อันดับ 6 ลิฟต์ ร้อยละ 76.54 และอันดับ 7 เคเบิลทีวี ร้อยละ 75.63
แผนภูมิที่ 6.1 แสดงร้อยละของหมวดโครงสร้างและระบบอาคารที่อาคารจัดเตรียมให้



การใช้

จากการศึกษาพบว่า สิ่งอำนวยความสะดวกหมวดโครงสร้างและระบบอาคารที่ผู้เช่าใช้มากที่สุด อันดับ 1 ระเบียบ ร้อยละ 97.33 อันดับ 2 ปล่องทิ้งขยะ ร้อยละ 92.77 อันดับ 3 ลิฟต์ ร้อยละ 92.74 อันดับ 4 เครื่องปรับอากาศ ร้อยละ 92.49 อันดับ 5 เคเบิลทีวี ร้อยละ 89.39 อันดับ 6 โทรศัพท์ ร้อยละ 84.30 และอันดับ 7 อินเทอร์เน็ต ร้อยละ 68.87

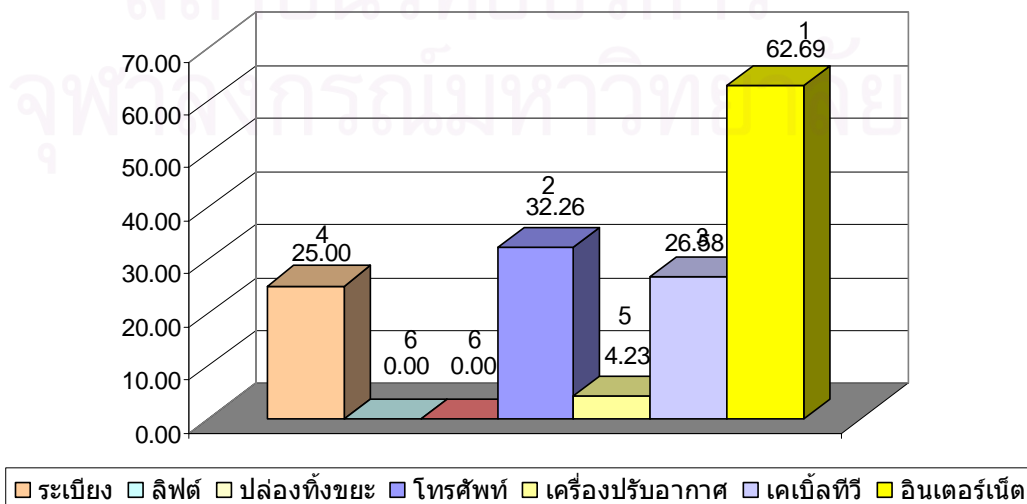
แผนภูมิที่ 6.2 แสดงร้อยละของหมวดโครงสร้างและระบบอาคารที่ผู้เช่าใช้



ความต้องการ

จากการศึกษาพบว่า สิ่งอำนวยความสะดวกหมวดโครงสร้างและระบบอาคารที่ผู้เช่าต้องการมากที่สุด อันดับ 1 อินเทอร์เน็ต ร้อยละ 62.69 อันดับ 2 โทรศัพท์ ร้อยละ 32.26 อันดับ 3 เคเบิลทีวี ร้อยละ 26.58 อันดับ 4 ระเบียบ ร้อยละ 25.00 อันดับ 5 เครื่องปรับอากาศ ร้อยละ 4.23 อันดับ 6 ลิฟต์ และปล่องทิ้งขยะ ร้อยละ 0.00

แผนภูมิที่ 6.3 แสดงร้อยละของหมวดโครงสร้างและระบบอาคารที่ผู้เช่าต้องการ

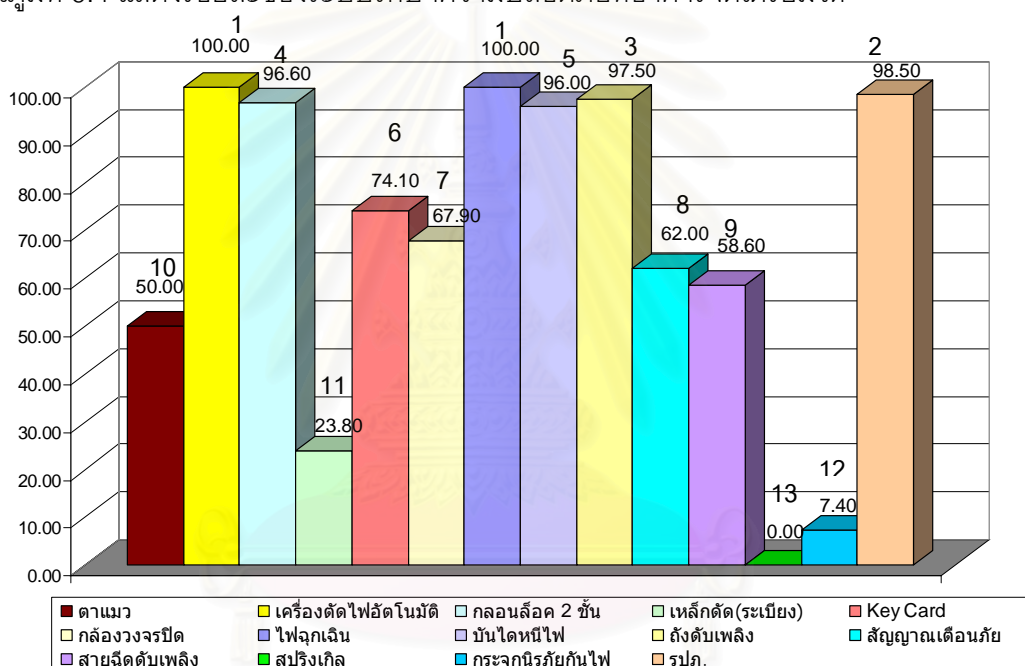


หมวดโครงสร้างและระบบอาคาร (ระบบรักษาความปลอดภัย) :

อาคารจัดเตรียมให้

จากการศึกษาพบว่า สิ่งอำนวยความสะดวกระบบรักษาความปลอดภัยที่อาคารจัดเตรียมให้มากที่สุด อันดับ 1 เครื่องตัดไฟอัตโนมัติ เท่ากับ ไฟฉุกเฉิน ร้อยละ 100 อันดับ 2 รปภ. ร้อยละ 98.50 อันดับ 3 ถังดับเพลิง ร้อยละ 97.50 อันดับ 4 กลอนล็อก 2 ชั้น ร้อยละ 96.60 อันดับ 5 บันไดหนีไฟ ร้อยละ 96.00 อันดับ 6 คีย์การ์ด ร้อยละ 74.10 อันดับ 7 กล้องวงจรปิด ร้อยละ 67.90 อันดับ 8 สัญญาณเตือนภัย ร้อยละ 62.00 อันดับ 9 สายฉีดดับเพลิง ร้อยละ 58.60 อันดับ 10 ตาแมว ร้อยละ 50.00 อันดับ 11 เหล็กดัด(ระเบียง) ร้อยละ 23.80 อันดับ 12 กระจก ร้อยละ 7.40 และ อันดับ 13 สปริงเกิล ร้อยละ 0.00

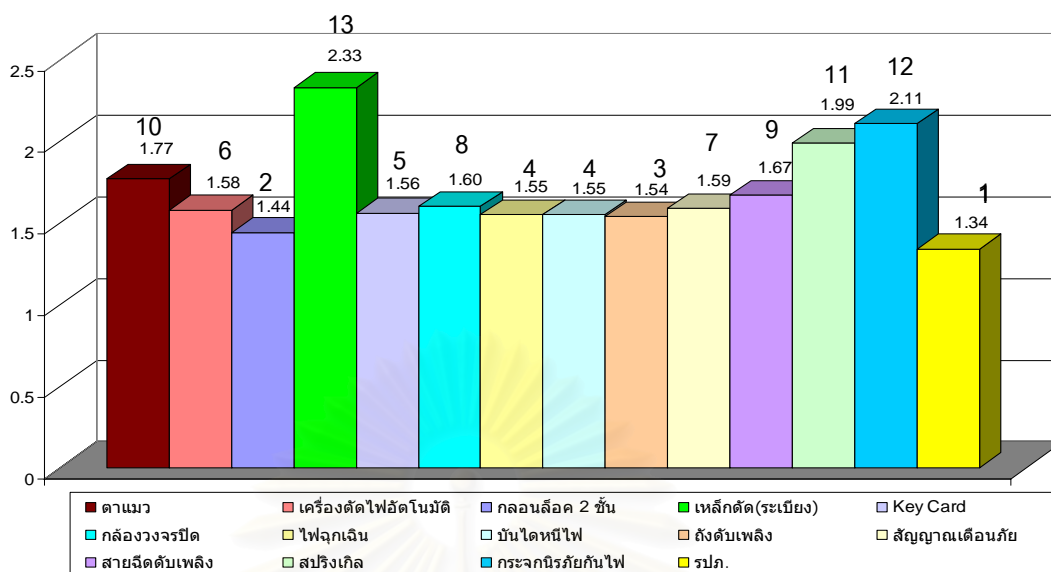
แผนภูมิที่ 6.4 แสดงร้อยละของระบบรักษาความปลอดภัยที่อาคารจัดเตรียมให้



ระดับความสำคัญ

จากการศึกษาพบว่า สิ่งอำนวยความสะดวกระบบรักษาความปลอดภัยที่ผู้เช่าให้ความสำคัญมากที่สุด อันดับ 1 รปภ. ค่าเฉลี่ย 1.34 อันดับ 2 กลอนล็อก 2 ชั้น ค่าเฉลี่ย 1.44 อันดับ 3 ถังดับเพลิง ค่าเฉลี่ย 1.54 อันดับ 4 ไฟฉุกเฉิน และบันไดหนีไฟ ค่าเฉลี่ย 1.55 อันดับ 5 คีย์การ์ด ค่าเฉลี่ย 1.56 อันดับ 6 เครื่องตัดไฟอัตโนมัติ ค่าเฉลี่ย 1.58 อันดับ 7 สัญญาณเตือนภัย ค่าเฉลี่ย 1.59 อันดับ 8 กล้องวงจรปิด ค่าเฉลี่ย 1.60 อันดับ 9 สายฉีดดับเพลิง ค่าเฉลี่ย 1.67 อันดับ 10 ตาแมว ค่าเฉลี่ย 1.77 อันดับ 11 สปริงเกิล ค่าเฉลี่ย 1.99 อันดับ 12 กระจกนิรภัยกันไฟ ค่าเฉลี่ย 2.11 และอันดับ 13 เหล็กดัด (ระเบียง) ค่าเฉลี่ย 2.33

แผนภูมิที่ 6.5 แสดงร้อยละของระบบรักษาความปลอดภัยที่ผู้เข้าให้ความสำคัญ



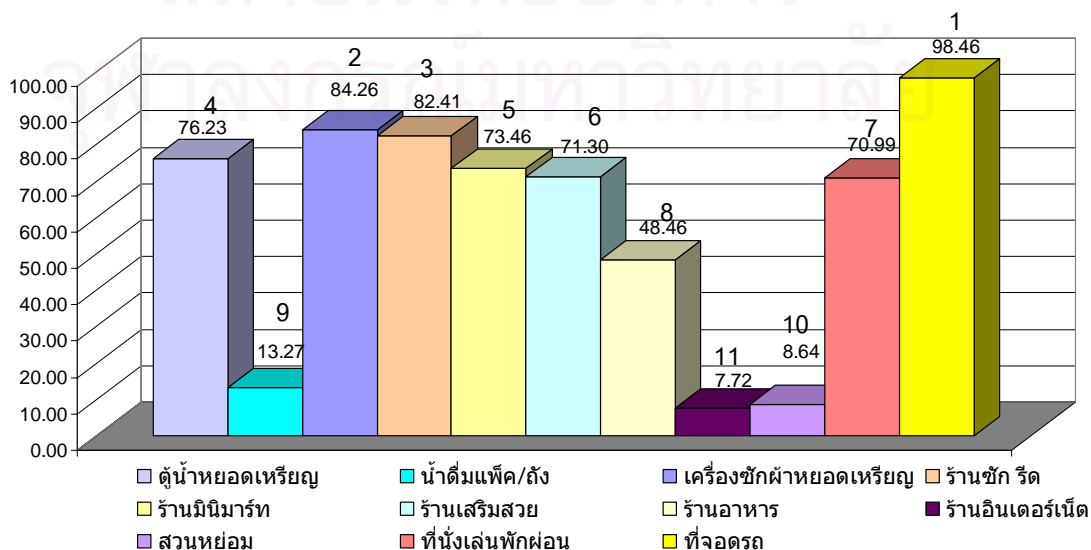
หมายเหตุ : ค่า 0-1 มากที่สุด / 1-2 มาก / 2-3 ปานกลาง / 3-4 น้อย / 4-5 น้อยที่สุด

หมวดบริการส่วนกลาง :

อาคารจัดเตรียมให้

จากการศึกษาพบว่า สิ่งอำนวยความสะดวกหมวดบริการส่วนกลางที่อาคารจัดเตรียมให้มากที่สุด อันดับ 1 ที่จอดรถ ร้อยละ 98.46 อันดับ 2 เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ ร้อยละ 84.26 อันดับ 3 ร้านซักรีด ร้อยละ 82.4 อันดับ 4 ตู้น้ำหยอดเหรียญ ร้อยละ 76.23 อันดับ 5 ร้านมินิมาร์ท ร้อยละ 73.46 อันดับ 6 ร้านเสริมสวย ร้อยละ 71.30 อันดับ 7 ที่นั่งเล่นพักผ่อน ร้อยละ 70.99 อันดับ 8 ร้านอาหาร ร้อยละ 48.46 อันดับ 9 น้ำดื่มแพ็ค/ถัง ร้อยละ 13.27 อันดับ 10 สวนหย่อม ร้อยละ 8.64 และอันดับ 11 ร้านอินเทอร์เน็ต ร้อยละ 7.72

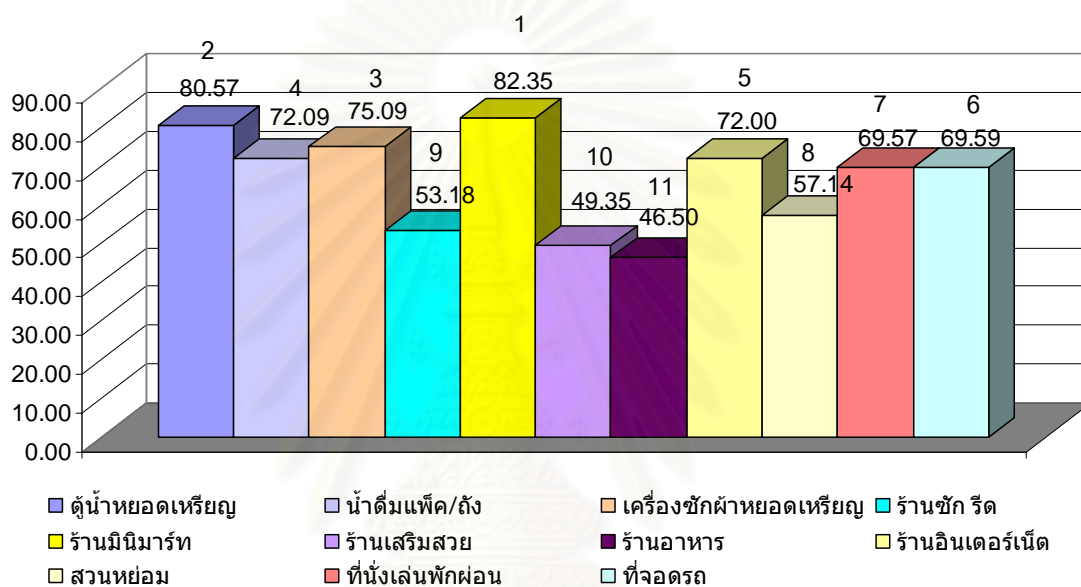
แผนภูมิที่ 6.6 แสดงร้อยละของหมวดบริการส่วนกลางที่อาคารจัดเตรียมให้



การใช้

จากการศึกษาพบว่า สิ่งอำนวยความสะดวกหมวดบริการส่วนกลางที่ผู้เช่าใช้มากที่สุด อันดับ 1 ร้านมินิมาร์ท ร้อยละ 82.35 อันดับ 2 ตู้น้ำหยอดเหรียญ ร้อยละ 80.57 อันดับ 3 เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ ร้อยละ 75.09 อันดับ 4 น้ำดื่มแพ็ค/ถัง ร้อยละ 72.09 อันดับ 5 ร้านอินเทอร์เน็ต ร้อยละ 72.00 อันดับ 6 ที่จอดรถ ร้อยละ 69.59 อันดับ 7 ที่นั่งเล่น ร้อยละ 69.57 อันดับ 8 สวนหย่อม ร้อยละ 57.14 อันดับ 9 ร้านซักรีด ร้อยละ 53.18 อันดับ 10 ร้านเสริมสวย ร้อยละ 49.35 และอันดับ 11 ร้านอาหาร ร้อยละ 46.50

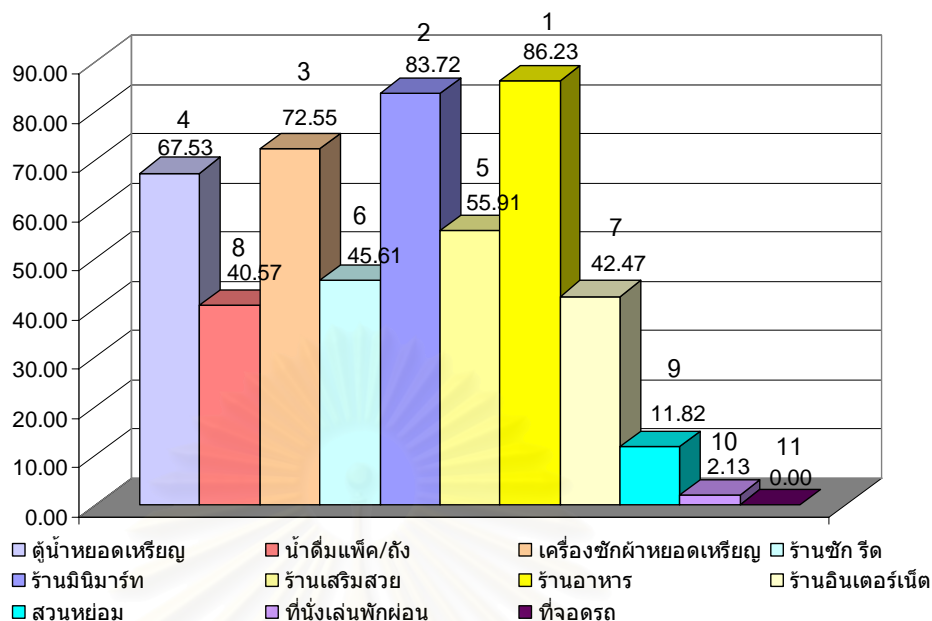
แผนภูมิที่ 6.7 แสดงร้อยละของหมวดบริการส่วนกลางที่ผู้เช่าใช้



ความต้องการ

จากการศึกษาพบว่า สิ่งอำนวยความสะดวกหมวดบริการส่วนกลางที่ผู้เช่าต้องการมากที่สุด อันดับ 1 ร้านอาหาร ร้อยละ 86.23 อันดับ 2 ร้านมินิมาร์ท ร้อยละ 83.72 อันดับ 3 เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ ร้อยละ 72.55 อันดับ 4 ตู้น้ำหยอดเหรียญ ร้อยละ 67.53 อันดับ 5 ร้านเสริมสวย ร้อยละ 55.91 อันดับ 6 ร้านซักรีด ร้อยละ 45.61 อันดับ 7 ร้านอินเทอร์เน็ต ร้อยละ 42.47 อันดับ 8 น้ำดื่มแพ็ค/ถัง ร้อยละ 40.57 อันดับ 9 สวนหย่อม ร้อยละ 11.82 อันดับ 10 ที่นั่งเล่น ร้อยละ 2.13 และอันดับ 11 ที่จอดรถ ร้อยละ 0.00

แผนภูมิที่ 6.8 แสดงร้อยละของหมวดบริการส่วนกลางที่ผู้เช่าต้องการ

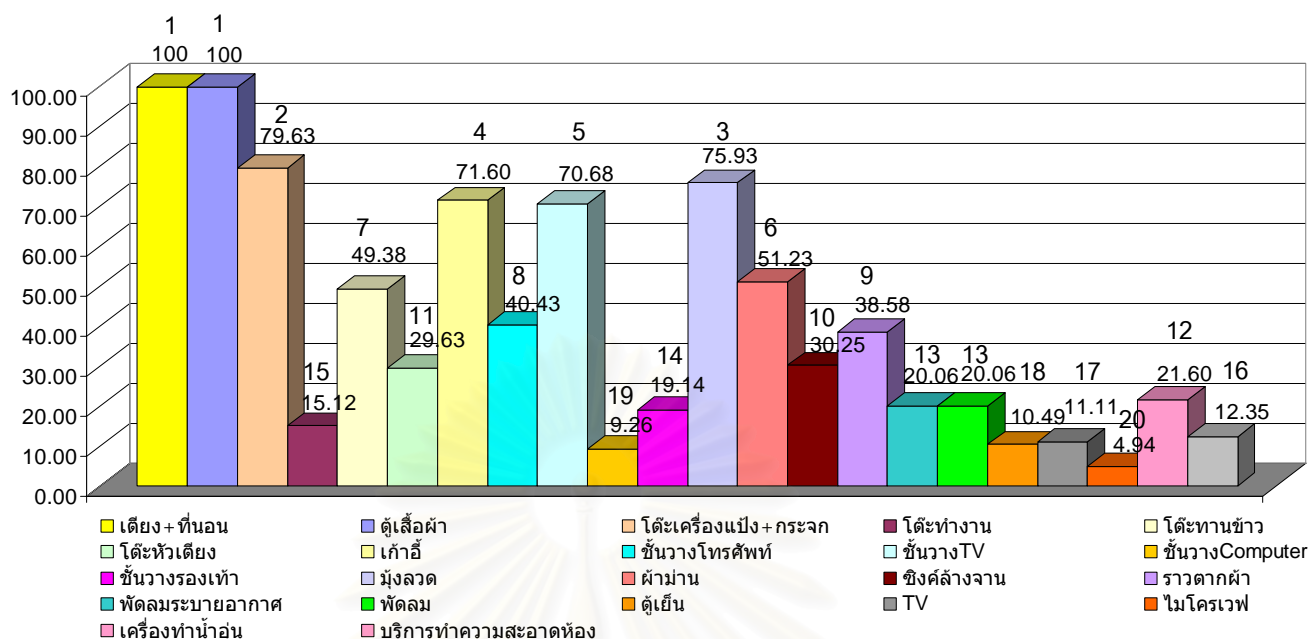


หมวดสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก :

อาคารจัดเตรียมให้

จากการศึกษาพบว่า สิ่งอำนวยความสะดวกหมวดสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพักที่อาคารจัดเตรียมให้มากที่สุด อันดับ 1 เตียงพร้อมพื่นอน และตู้เสื้อผ้า ร้อยละ 100.00 อันดับ 2 โต๊ะเครื่องแป้งพร้อมกระจก ร้อยละ 79.63 อันดับ 3 มุ้งลวด ร้อยละ 75.93 อันดับ 4 เก้าอี้ ร้อยละ 71.60 อันดับ 5 ชั้นวางทีวี ร้อยละ 70.58 อันดับ 6 ฝ้าม่าน ร้อยละ 51.23 อันดับ 7 โต๊ะทานข้าว ร้อยละ 49.38 อันดับ 8 ชั้นวางโทรศัพท์ ร้อยละ 40.43 อันดับ 9 ราวตากผ้า ร้อยละ 38.58 อันดับ 10 ชิงค์ล้างจาน ร้อยละ 30.25 อันดับ 11 โต๊ะหัวเตียง ร้อยละ 29.63 อันดับ 12 เครื่องทำน้ำอุ่น ร้อยละ 21.60 อันดับ 13 พัดลม ร้อยละ 20.06 อันดับ 14 พัดลมระบายอากาศ ร้อยละ 20.06 อันดับ 15 ชั้นวางรองเท้า ร้อยละ 19.14 อันดับ 16 โต๊ะทำงาน ร้อยละ 15.12 อันดับ 17 บริการทำความสะอาด ร้อยละ 12.35 อันดับ 18 ทีวี ร้อยละ 11.11 อันดับ 19 ตู้เย็น ร้อยละ 10.49 อันดับ 20 ชั้นวางคอมพิวเตอร์ ร้อยละ 9.26 และอันดับ 21 ไมโครเวฟ ร้อยละ 4.94

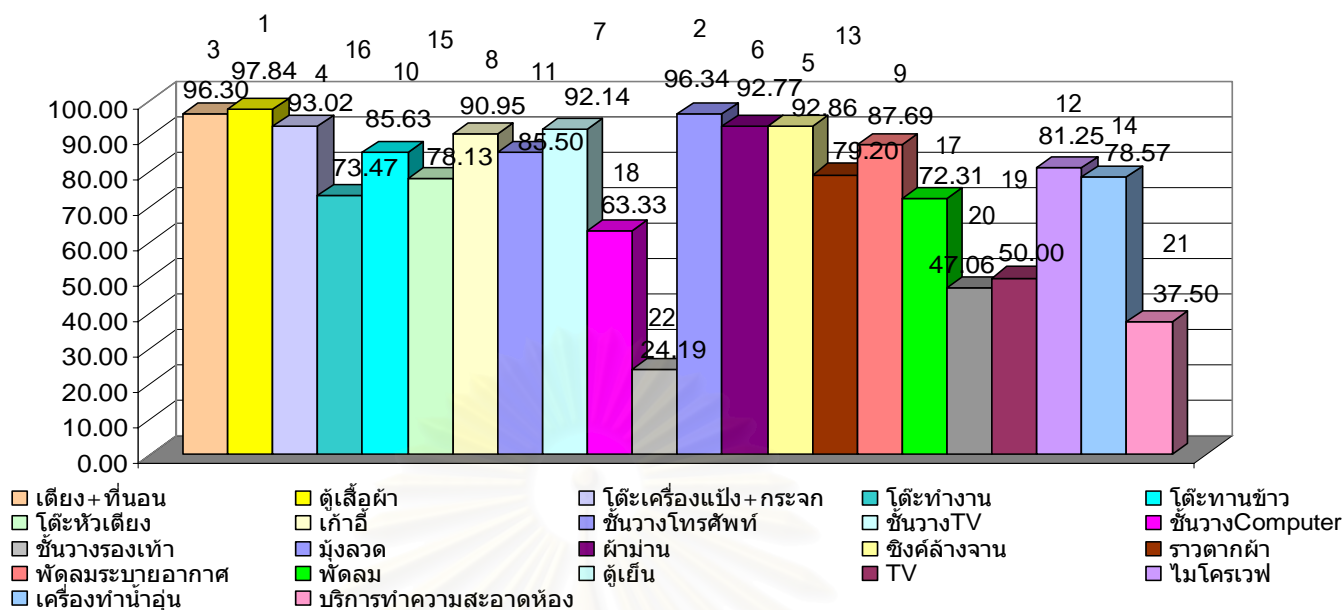
แผนภูมิที่ 6.9 แสดงร้อยละของหมวดสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพักที่อาคารจัดเตรียมให้



การใช้

จากการศึกษาพบว่า สิ่งอำนวยความสะดวกหมวดสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพักที่ผู้เช่าใช้มากที่สุด อันดับ 1 ตู้เสื้อผ้า ร้อยละ 97.84 อันดับ 2 มุ้งลวด ร้อยละ 96.34 อันดับ 3 เตียงและที่นอน ร้อยละ 96.30 อันดับ 4 โต๊ะเครื่องแป้งพร้อมกระจก ร้อยละ 93.02 อันดับ 5 ชิงช้าล้างจาน ร้อยละ 92.86 อันดับ 6 ผ้าม่าน ร้อยละ 92.77 อันดับ 7 ชั้นวางทีวี ร้อยละ 92.14 อันดับ 8 เก้าอี้ ร้อยละ 90.95 อันดับ 9 พัดลมระบายอากาศ ร้อยละ 87.69 อันดับ 10 โต๊ะทานข้าว ร้อยละ 85.63 อันดับ 11 ชั้นวางโทรศัพท์ ร้อยละ 85.50 อันดับ 12 ไมโครเวฟ ร้อยละ 81.25 อันดับ 13 ราวตากผ้า ร้อยละ 79.20 อันดับ 14 เครื่องทำน้ำอุ่น ร้อยละ 78.57 อันดับ 15 โต๊ะหัวเตียง ร้อยละ 78.13 อันดับ 16 โต๊ะทำงาน ร้อยละ 73.47 อันดับ 17 พัดลม ร้อยละ 72.31 อันดับ 18 ชั้นวางคอมพิวเตอร์ ร้อยละ 63.33 อันดับ 19 ทีวี ร้อยละ 50.00 อันดับ 20 ตู้เย็น ร้อยละ 47.06 อันดับ 21 บริการทำความสะอาดห้องพัก ร้อยละ 37.50 และ อันดับ 22 ชั้นวางรองเท้า ร้อยละ 24.19

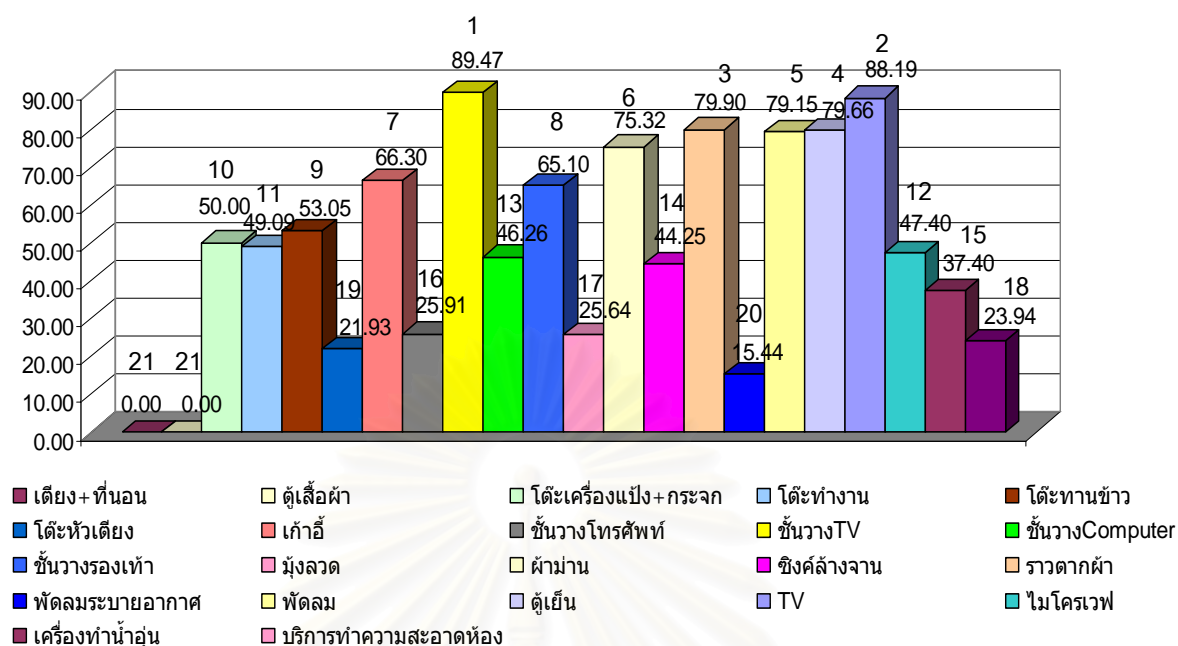
แผนภูมิที่ 6.10 แสดงร้อยละของหมวดสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพักที่ผู้เช่าใช้



ความต้องการ

จากการศึกษาพบว่า สิ่งอำนวยความสะดวกหมวดสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพักที่ผู้เช่าต้องการมากที่สุด อันดับ 1 ชั้นวางทีวี ร้อยละ 89.47 อันดับ 2 ทีวี ร้อยละ 88.19 อันดับ 3 ราวตากผ้า ร้อยละ 79.90 อันดับ 4 ตู้เย็น ร้อยละ 79.66 อันดับ 5 พัฒลม ร้อยละ 79.15 อันดับ 6 ฝ้าม่าน ร้อยละ 75.32 อันดับ 7 เก้าอี้ ร้อยละ 66.30 อันดับ 8 ชั้นวางรองเท้า ร้อยละ 65.10 อันดับ 9 โต๊ะทานข้าว ร้อยละ 53.05 อันดับ 10 โต๊ะเครื่องแป้ง ร้อยละ 50 อันดับ 11 โต๊ะทำงาน ร้อยละ 49.09 อันดับ 12 ไมโครเวฟ ร้อยละ 47.40 อันดับ 13 ชั้นวางคอมพิวเตอร์ ร้อยละ 46.26 อันดับ 14 ชิงค์ล้างจาน ร้อยละ 44.25 อันดับ 15 เครื่องทำน้ำอุ่น ร้อยละ 37.40 อันดับ 16 ชั้นวางโทรศัพท์ ร้อยละ 25.91 อันดับ 17 มุ้งลวด ร้อยละ 25.64 อันดับ 18 บริการทำความสะอาดห้องพัก ร้อยละ 23.94 อันดับ 19 โต๊ะหัวเตียง ร้อยละ 21.93 อันดับ 20 พัฒลมระบายอากาศ ร้อยละ 15.44 และ อันดับ 21 เตียงและที่นอน และตู้เสื้อผ้า ร้อยละ 0.00

แผนภูมิที่ 6.11 แสดงร้อยละของหมวดสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพักที่ผู้เช่าต้องการ



สรุป ผลการศึกษาการจัดเตรียมของอาคาร การใช้ และความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกของผู้เช่า

หมวดโครงสร้างและระบบอาคาร

สิ่งอำนวยความสะดวกที่อาคารต้องมี ได้แก่ ระเบียบ โทรศัพท์ และเครื่องปรับอากาศ เนื่องจากอาคารส่วนใหญ่จัดเตรียมให้และผู้เช่าใช้มากกว่าร้อยละ 80 กรณีที่เป็นอาคารสูงตั้งแต่ 5 ชั้นขึ้นไปจะมี ลิฟต์ ปล่องทิ้งขยะ ตามที่กฎหมายกำหนดเพิ่มเข้ามา ดังนั้นสิ่งอำนวยความสะดวกที่อาคารต้องจัดเตรียมให้ ได้แก่ ระเบียบ โทรศัพท์ ลิฟต์ และปล่องทิ้งขยะ

สิ่งอำนวยความสะดวกที่อาคารควรมี ได้แก่ อินเทอร์เน็ต เครื่องปรับอากาศ และเคเบิลทีวี เนื่องจากอาคารส่วนใหญ่จัดเตรียมให้ และมีผู้เช่าใช้มากกว่าร้อยละ 50 โดยเฉพาะอินเทอร์เน็ตที่มีระดับความต้องการในอาคารที่ไม่ได้จัดเตรียมให้ถึงร้อยละ 62.69

- ระบบรักษาความปลอดภัย

สิ่งอำนวยความสะดวกที่อาคารต้องมี ได้แก่ ไฟฉุกเฉิน ถังดับเพลิง บันไดหนีไฟ สัญญาณเตือนภัย กรณีที่เป็นอาคารสูงต้องมี สายฉีดดับเพลิง และกระจกนิรภัยกันไฟ สปริงกิล ตามที่กฎหมายกำหนดเพิ่มเข้ามา และสิ่งอำนวยความสะดวกที่อาคารควรมี ได้แก่ รมก. กลอนล็อก 2 ชั้น คีย์การ์ด และเครื่องตัดไฟอัตโนมัติ เนื่องจากผู้เช่าให้ความสำคัญในระดับมากที่สุด

หมวดบริการส่วนกลาง

สิ่งอำนวยความสะดวกที่อาคารต้องมี ได้แก่ ที่จอดรถ ตามที่กฎหมายกำหนด และที่นั่งเล่นพักผ่อน เนื่องจากอาคารส่วนใหญ่จัดเตรียมให้และผู้เช่าใช้มากกว่าร้อยละ 50

สิ่งอำนวยความสะดวกที่อาคารควรมี ได้แก่ เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ ตู้น้ำหยอดเหรียญ และกรณีที่เป็นอาคารที่มีจำนวนผู้เช่าจำนวนมาก อาจจะมีร้านซักรีดที่มีเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ ด้วยแทน และร้านมินิมาร์ท เนื่องจากมีผู้เช่าใช้มากกว่าร้อยละ 50 ส่วนสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ผู้เช่าส่วนใหญ่จัดหามาเอง

หมวดสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก

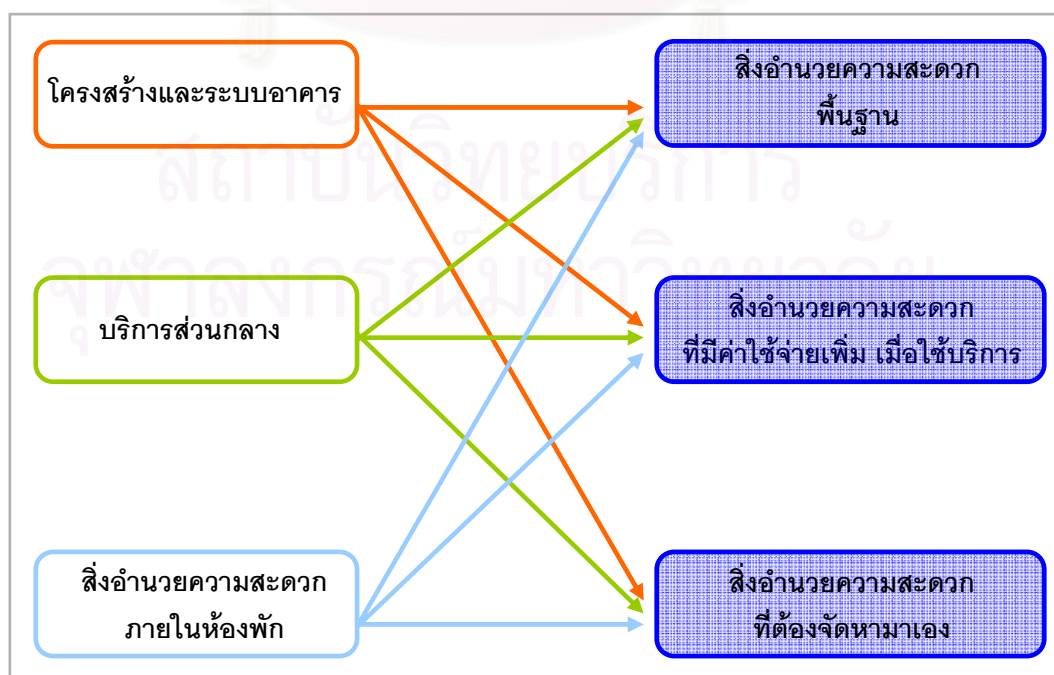
สิ่งอำนวยความสะดวกที่อาคารต้องมี ได้แก่ เตียงและที่นอน ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้ง มุ้งลวด ผ้าม่าน โต๊ะทานข้าว และ แก้วน้ำ ชั้นวางทีวี เนื่องจากอาคารส่วนใหญ่จัดเตรียมให้และผู้เช่าใช้มากกว่าร้อยละ 80

สิ่งอำนวยความสะดวกที่อาคารส่วนใหญ่ไม่ได้จัดเตรียมให้ แต่ผู้เช่ามีความต้องการมากกว่า ร้อยละ 50 ได้แก่ ทีวี ราวตากผ้า ตู้เย็น พัดลม ชั้นวางรองเท้า โต๊ะทำงาน ไมโครเวฟ ชั้นวางคอมพิวเตอร์ และเครื่องทำน้ำอุ่น

6.2 ลักษณะการใช้ และการจ่ายค่าบริการสิ่งอำนวยความสะดวกของผู้เช่าในปัจจุบัน

จากการศึกษาข้อ 6.1 ข้างต้น เมื่อศึกษาถึงลักษณะการใช้และการจ่ายค่าบริการสิ่งอำนวยความสะดวกของผู้เช่าในปัจจุบันเพิ่มเติม พบว่า ลักษณะการใช้และความต้องการของผู้เช่ายังสามารถแบ่งตามการจัดเตรียมของอาคาร และการจ่ายค่าบริการได้ออกเป็น 3 ลักษณะ คือ สิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐาน คือ สิ่งอำนวยความสะดวกที่อาคารจัดเตรียมให้ และผู้เช่าใช้บริการได้โดยไม่เสียค่าใช้จ่าย ลักษณะสิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้เช่าต้องเสียค่าใช้จ่าย เมื่อใช้บริการ และสิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้เช่าจัดหามาเอง (แผนภูมิที่ 6.12)

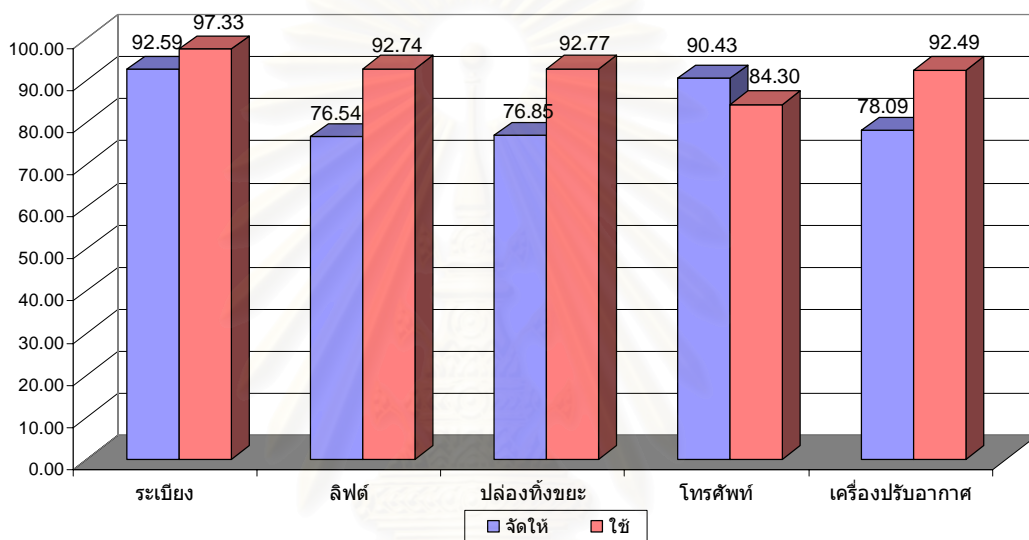
แผนภูมิที่ 6.12 แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกแบ่งตามการจัดเตรียมของอาคาร



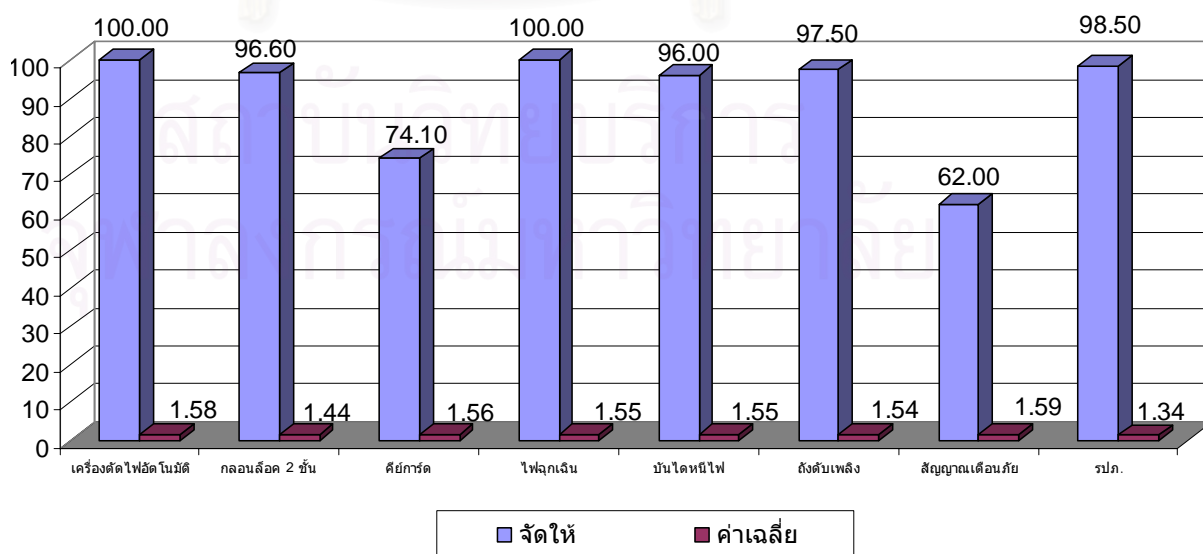
ลักษณะที่ 1 สิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐาน

สิ่งอำนวยความสะดวกที่อาคารจัดเตรียมให้ และผู้เช่าใช้บริการได้โดยไม่เสียค่าใช้จ่าย คือ
 หมวดโครงสร้างและระบบอาคาร ได้แก่ ระเบียบ โทรศัพท์ เครื่องปรับอากาศ รปภ. กลอน
 ล็อค 2 ชั้น คีย์การ์ด เครื่องตัดไฟอัตโนมัติ ไฟฉุกเฉิน ถังดับเพลิง บันไดหนีไฟ และสัญญาณเตือนภัย
 หมวด บริการส่วนกลาง ได้แก่ ที่จอดรถ และที่นั่งเล่นพักผ่อน
 หมวด สิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก ได้แก่ เตียงและที่นอน ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้ง
 มุ้งลวด ฝ้าม่าน โต๊ะทานข้าว และ เก้าอี้ ชั้นวางทีวี

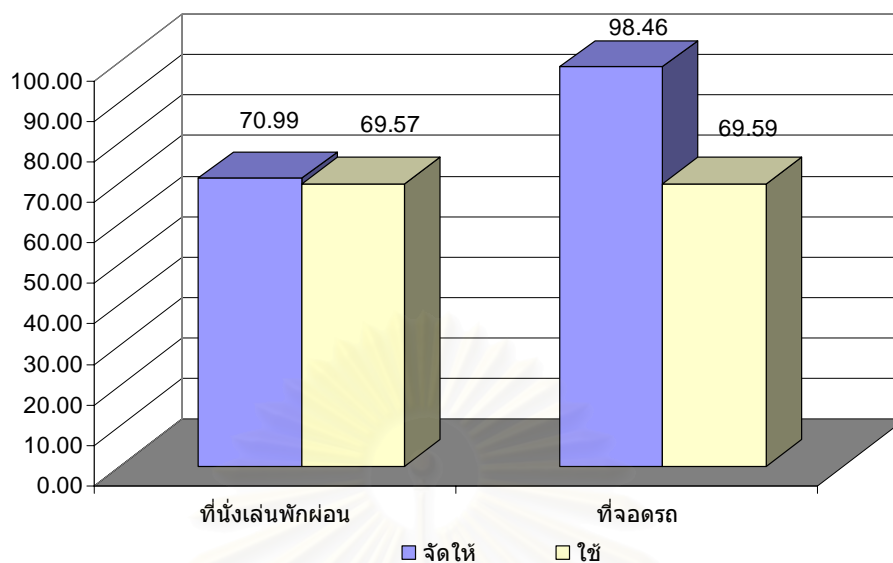
แผนภูมิที่ 6.13 แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐาน หมวดโครงสร้างและระบบอาคาร



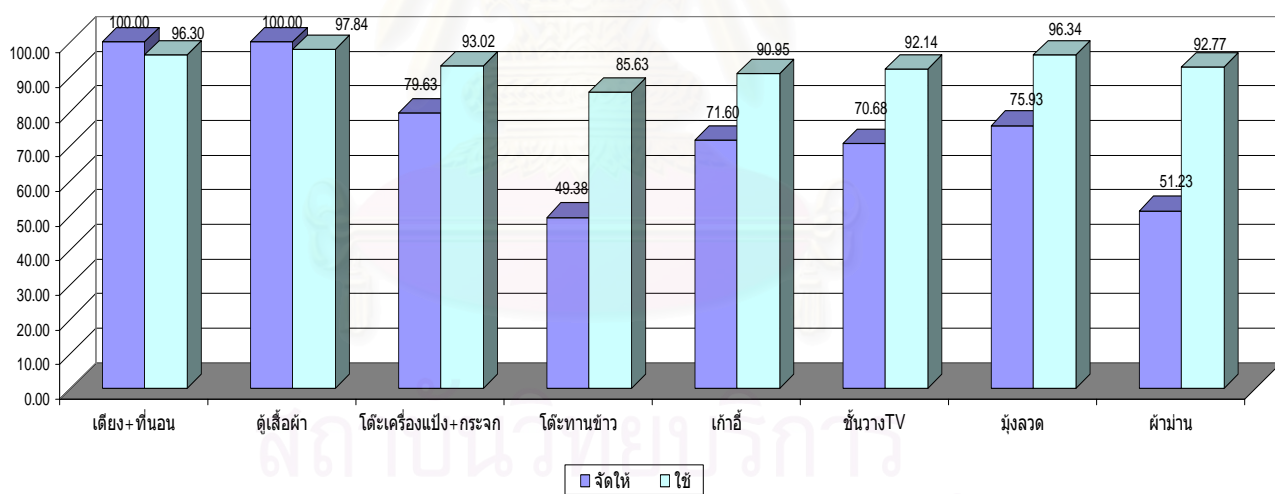
แผนภูมิที่ 6.14 แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐาน ระบบรักษาความปลอดภัย



แผนภูมิที่ 6.15 แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐาน หมวดบริการส่วนกลาง



แผนภูมิที่ 6.16 แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐาน หมวดสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก



ลักษณะที่ 2 สิ่งอำนวยความสะดวกที่มีค่าใช้จ่ายเพิ่ม

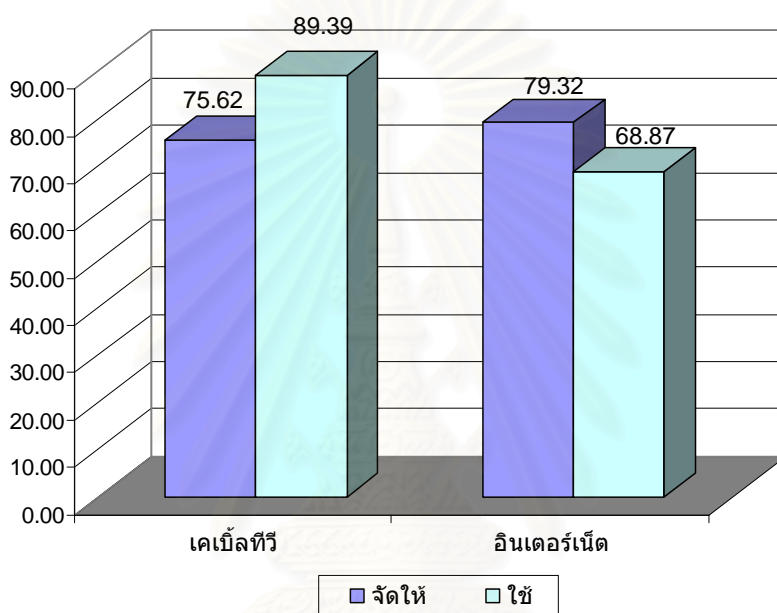
สิ่งอำนวยความสะดวกที่อาคารส่วนใหญ่จัดเตรียมให้ แต่มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเมื่อผู้เช่าใช้บริการ

คือ

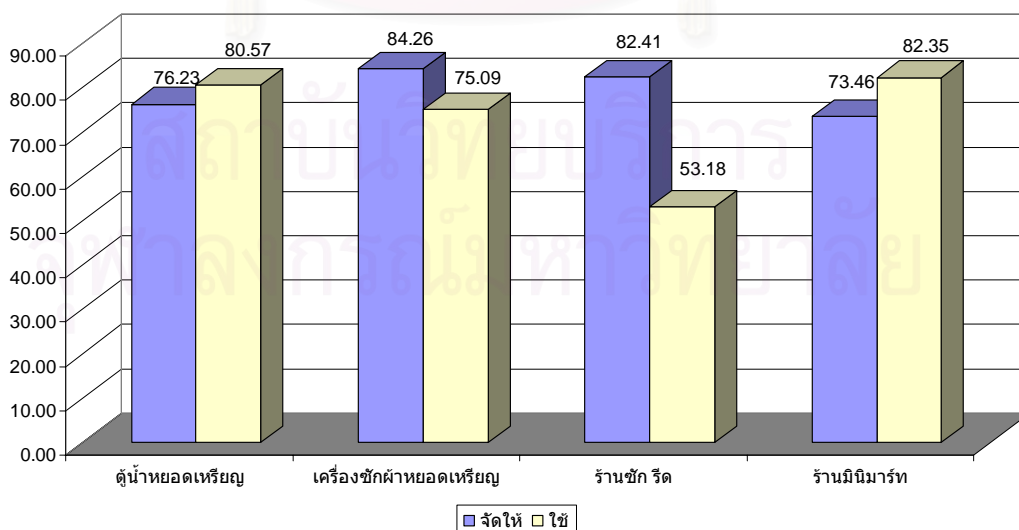
หมวด โครงสร้างและระบบอาคาร ได้แก่ เคเบิลทีวี และ อินเทอร์เน็ต

หมวด บริการส่วนกลาง ได้แก่ เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ ตู้น้ำหยอดเหรียญ ร้านซักรีด และร้านมินิมาร์ท

แผนภูมิที่ 6.17 แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้เช่าต้องจ่ายเพิ่ม หมวดโครงสร้างและระบบอาคาร



แผนภูมิที่ 6.18 แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้เช่าต้องจ่ายเพิ่ม หมวดบริการส่วนกลาง



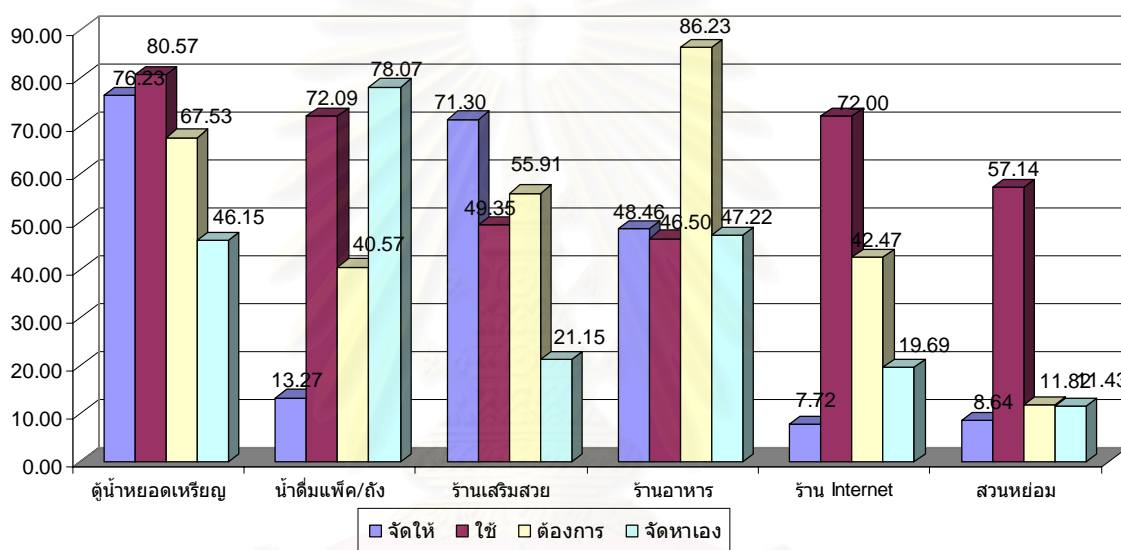
ลักษณะที่ 3 สิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้เช่าจัดหามาเอง หรือใช้บริการที่อยู่ข้างเคียง

สิ่งอำนวยความสะดวกที่อาคารส่วนใหญ่ไม่ได้จัดเตรียมให้ แต่ผู้เช่ายังคงมีความต้องการใช้ อยู่มากกว่าร้อยละ 50 ดังนั้นผู้เช่าจึงจัดหามาเอง หรือใช้บริการที่อยู่ข้างเคียงคือ

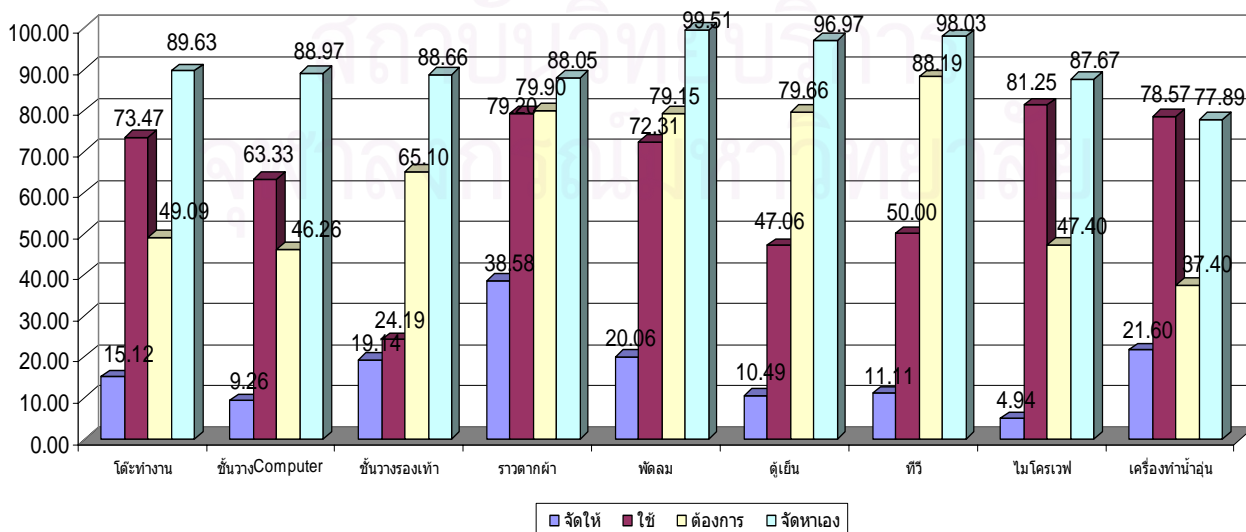
หมวด บริการส่วนกลาง ได้แก่ ตู้น้ำหยอดเหรียญ ร้านมินิมาร์ท ร้านเสริมสวย ร้านอาหาร น้ำดื่มแพ็ค/ถัง สวนหย่อม และร้านอินเทอร์เน็ต

หมวด สิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก ได้แก่ โต๊ะทำงาน ข้าว แก้ว ช้อน ขันวางTV ชั้นวางรองเท้า ผ้าปูที่นอน ราวตากผ้า พัดลม ตู้เย็น ทีวี และบริการทำความสะอาดห้อง

แผนภูมิที่ 6.19 แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้เช่าจัดหามาเอง หมวดบริการส่วนกลาง

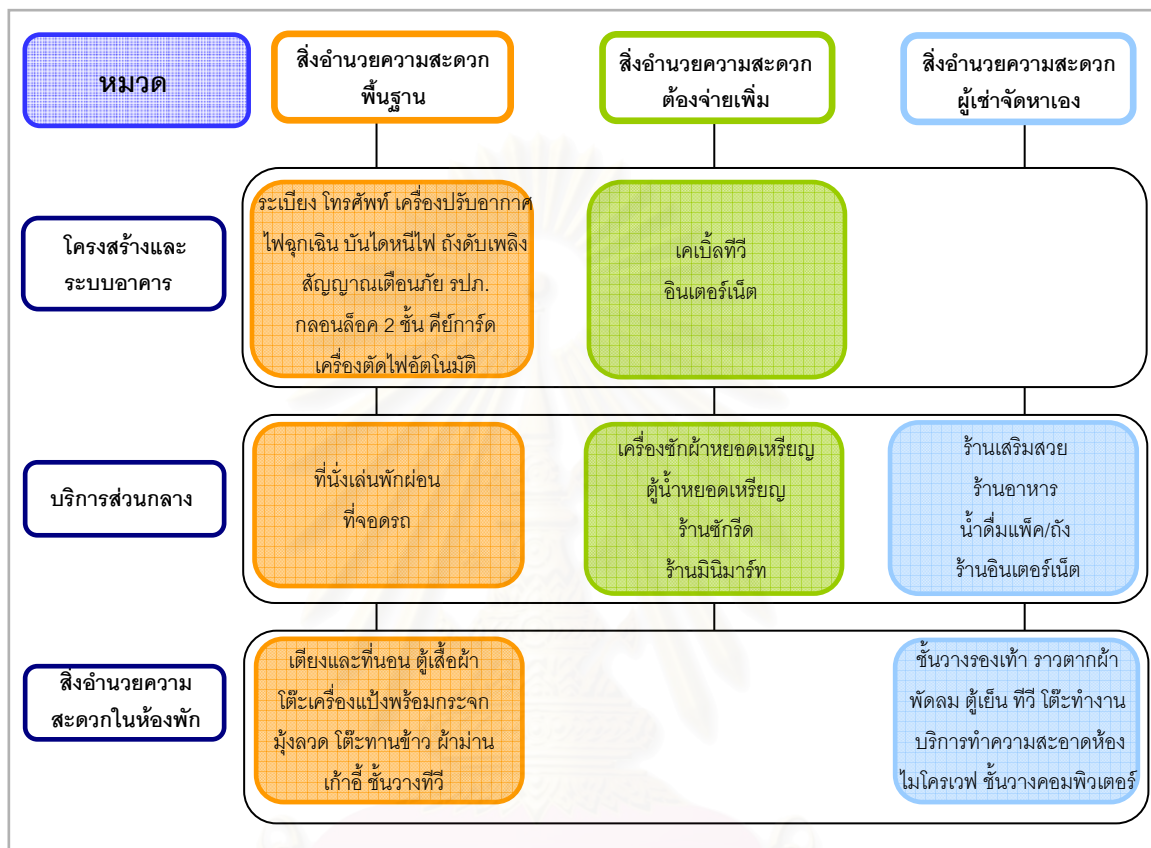


แผนภูมิที่ 6.20 แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้เช่าจัดหามาเอง หมวดสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก



โดยสรุป เมื่อนำสิ่งอำนวยความสะดวกที่แบ่งตามหมวดมาสัมพันธ์กับการจัดเตรียมของอาคารและลักษณะการใช้บริการ สามารถแสดงได้ดังแผนภูมิที่ 6.21

แผนภูมิที่ 6.21 แสดงความสัมพันธ์ของหมวดสิ่งอำนวยความสะดวกกับลักษณะการจัดเตรียมของอาคารและการจ่ายค่าบริการ



นอกจากผลสรุปการศึกษาข้างต้นแล้ว การศึกษาคั้งนี้ได้อภิเคราะห์ความสัมพันธ์ของสถานภาพทางเศรษฐกิจของผู้เช่า ได้แก่ รายได้เฉลี่ยต่อเดือน และสภาพสังคมของผู้เช่า ได้แก่ จำนวนผู้อยู่อาศัยร่วม ต่อลักษณะการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานของอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าสรุปได้ดังนี้

รายได้เฉลี่ยต่อเดือนของผู้เช่า

-รายได้เฉลี่ยต่อเดือน มีความสัมพันธ์กับลักษณะการใช้เครื่องปรับอากาศอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.00 คือ กลุ่มผู้เช่าที่มีระดับรายได้ 20,000-25,000 บาท ใช้เครื่องปรับอากาศมากที่สุด ร้อยละ 83.58

-รายได้เฉลี่ยต่อเดือน มีความสัมพันธ์กับลักษณะการใช้ที่นั่งเล่นพักผ่อนอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.04 คือ กลุ่มผู้เช่าที่มีระดับรายได้ต่ำกว่า 10,000 บาท ใช้ที่นั่งเล่นพักผ่อนมากที่สุด ร้อยละ 70.73

-รายได้เฉลี่ยต่อเดือน มีความสัมพันธ์กับลักษณะการใช้ผ้าอนามัยอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.04 คือ กลุ่มผู้เช่าที่มีรายได้น้อยกว่า 25,000 บาทขึ้นไป ใช้ผ้าอนามัยมากที่สุด ร้อยละ 62.50

-รายได้เฉลี่ยต่อเดือน มีความสัมพันธ์กับความจำเป็นของไฟฉุกเฉินอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.04 คือ กลุ่มผู้เช่าที่มีรายได้น้อยกว่า 15,000-20,000 บาท ให้ความสำคัญกับการมีไฟฉุกเฉินของอาคารในระดับมากที่สุด ร้อยละ 74.24

-รายได้เฉลี่ยต่อเดือน มีความสัมพันธ์กับความจำเป็นของบันไดหนีไฟอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.00 คือ กลุ่มผู้เช่าที่มีรายได้น้อยกว่า 15,000-20,000 บาท ให้ความสำคัญกับการมีบันไดหนีไฟของอาคารในระดับมากที่สุด ร้อยละ 100.00

-รายได้เฉลี่ยต่อเดือน มีความสัมพันธ์กับความจำเป็นของถังดับเพลิงอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.03 คือ กลุ่มผู้เช่าที่มีรายได้น้อยกว่าตั้งแต่ 10,000 บาทขึ้นไป ให้ความสำคัญกับการมีถังดับเพลิงของอาคารในระดับมากที่สุด ร้อยละ 100.00

-รายได้เฉลี่ยต่อเดือน มีความสัมพันธ์กับความจำเป็นของสัญญาณเตือนภัยอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.04 คือ กลุ่มผู้เช่าที่มีรายได้น้อยกว่า 15,000-20,000 บาท ให้ความสำคัญกับการมีสัญญาณเตือนภัยของอาคารในระดับมากที่สุด ร้อยละ 77.78

จำนวนผู้อยู่อาศัยรวม

-จำนวนผู้อยู่อาศัยรวม มีความสัมพันธ์กับลักษณะการใช้โทรศัพท์อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.02 คือ กลุ่มผู้เช่าที่อยู่อาศัยมากกว่า 2 คน ใช้โทรศัพท์มากที่สุด ร้อยละ 84.21

-จำนวนผู้อยู่อาศัยรวม มีความสัมพันธ์กับลักษณะการใช้ที่นั่งเล่นพักผ่อนอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.03 คือ กลุ่มผู้เช่าที่อยู่อาศัยมากกว่า 2 คน ใช้ที่นั่งเล่นพักผ่อนมากที่สุด ร้อยละ 71.05

-จำนวนผู้อยู่อาศัยรวม มีความสัมพันธ์กับลักษณะการใช้เตียงและที่นอนอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.02 คือ กลุ่มผู้เช่าที่อยู่อาศัยคนเดียว ใช้เตียงและที่นอนมากที่สุด ร้อยละ 99.22

-จำนวนผู้อยู่อาศัยรวม มีความสัมพันธ์กับลักษณะการใช้โต๊ะทานข้าวอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.04 คือ กลุ่มผู้เช่าที่อยู่อาศัยมากกว่า 2 คน ใช้โต๊ะทานข้าวมากที่สุด ร้อยละ 60.53

-จำนวนผู้อยู่อาศัยรวม มีความสัมพันธ์กับลักษณะการใช้เก้าอี้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 คือ กลุ่มผู้เช่าที่อยู่อาศัยมากกว่า 2 คน ใช้เก้าอี้มากที่สุด ร้อยละ 73.68

-จำนวนผู้อยู่อาศัยรวม มีความสัมพันธ์กับลักษณะการใช้ชั้นวางทีวีอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 คือ กลุ่มผู้เช่าที่อยู่อาศัยคนเดียว ใช้ชั้นวางทีวีมากที่สุด ร้อยละ 68.99 (ภาคผนวก ค)

บทที่ 7

สรุปผลการวิจัย

ถนนอ่อนนุช อยู่ในพื้นที่ด้านทิศตะวันออกของกรุงเทพมหานครที่มีระบบขนส่งมวลชนเชื่อมต่อศูนย์กลางและพื้นที่รอบนอกของกรุงเทพมหานคร ปริมาณพล และท่าอากาศยานสุวรรณภูมิจึงได้มีการขยายระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะรถไฟฟ้าบีทีเอส จึงได้รับความนิยมในการพัฒนาที่อยู่อาศัย

อาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า เป็นที่อยู่อาศัยประเภทหนึ่งที่รองรับประชากรกลุ่มที่ยังไม่สามารถเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยได้ ซึ่งปัจจัยในการพิจารณาเลือกเช่าอาศัยนั้น นอกจากทำเลที่ตั้ง ราคา และการเดินทางแล้ว สิ่งอำนวยความสะดวกก็นับว่าเป็นปัจจัยที่ผู้เช่าให้ความสำคัญ

ดังนั้นในการศึกษานี้จึงมีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาสภาพปัจจุบัน การใช้ และความต้องการ สิ่งอำนวยความสะดวกต่อสภาพเศรษฐกิจและสังคมของผู้เช่า เพื่อเป็นแนวทางในการออกแบบและจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าได้อย่างเหมาะสม

โดยศึกษาอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า บริเวณถนนสุขุมวิท 77 ซอยอ่อนนุช 1 ถึง ถนนศรีนครินทร์ ซอยอ่อนนุช 60 จำนวน 19 แห่ง ระดับราคาค่าเช่า 3,000 – 6,000 บาทต่อเดือน ที่เป็นอาคารที่ประกอบด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก และมีผู้เช่าไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนห้องพัก

ขั้นตอนการดำเนินงานวิจัย ใช้การสำรวจ จดบันทึก และถ่ายภาพ ข้อมูลสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีในอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า สัมภาษณ์ผู้จัดการ หรือผู้ดูแลอาคาร ข้อมูลการเช่าอาศัย ระดับราคาค่าเช่า รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าที่ไม่สามารถเก็บข้อมูลได้ด้วยการสำรวจ แล้วนำข้อมูลที่ได้จากการสำรวจและสัมภาษณ์เกี่ยวกับอาคาร และสิ่งอำนวยความสะดวกมาวิเคราะห์ จำแนกตามระดับราคาค่าเช่า และวิเคราะห์ความสัมพันธ์ร่วมกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สอบถามผู้เช่า โดยใช้แบบสอบถาม แบ่งเป็นประเด็น 3 ประเด็น คือ ข้อมูลทั่วไปของผู้เช่า ข้อมูลการอยู่อาศัยของผู้เช่า และข้อมูลสิ่งอำนวยความสะดวกที่อาคารจัดเตรียมให้ การใช้ และความต้องการ ตลอดจนลักษณะการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกของผู้เช่าในปัจจุบัน แล้วนำข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามมาสรุป และหาความสัมพันธ์ของสภาพเศรษฐกิจ และสังคมของผู้เช่าต่อการใช้และความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า และความสัมพันธ์ของสภาพปัจจุบันของสิ่งอำนวยความสะดวกต่อการให้ของผู้เช่า

ผลการศึกษาผู้เช่าและอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า

จากการศึกษา พบว่า ผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง อายุอยู่ในช่วง 25-35 ปี สถานภาพโสด มีการศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไป และทำงานเป็นพนักงานบริษัทเอกชน บริเวณสุขุมวิท สีลม และ สาทร โดยเดินทางด้วยระบบขนส่งมวลชนระบบรางเป็นหลัก

การอยู่อาศัย ผู้เช่าส่วนใหญ่อยู่อาศัย 2 คนกับเพื่อนเพศเดียวกันหรือต่างเพศ และมีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 10,001-15,000 บาท ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยจ่ายเองหรือแบ่งจ่ายกับผู้เช่าร่วม รวมประมาณ 4,000-5,000 บาทต่อเดือน โดยแบ่งเป็นค่าเช่าห้อง ค่าเช่าเฟอร์นิเจอร์ และค่าบริการอื่น เช่น ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ เป็นต้น

อาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าบริเวณถนนอ่อนนุช ระดับราคาค่าเช่า 3,000 – 6,000 บาทต่อเดือน รวม 19 แห่ง แบ่งเป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มที่หนึ่ง อาคารที่เปิดดำเนินการก่อนปี พ.ศ.2539 ส่วนใหญ่ มีความสูงมากกว่า 5 ชั้น มีจำนวนห้องพักมากกว่า 80 ห้อง มีลิฟท์ ปล่อยทิ้งขยะ สัญญาณเตือนภัย และสายฉีดดับเพลิง ห้องพักรวมทั้งห้องธรรมดา ห้องพัสดุ และห้องปรับอากาศ มีร้านซักรีด ร้านมินิมาร์ท ร้านเสริมสวย และร้านอาหารอยู่ในอาคาร กลุ่มที่สอง อาคารที่เปิดดำเนินการหลังปี พ.ศ. 2539 ส่วนใหญ่มีความสูง 5 ชั้น มีจำนวนห้องพักน้อยกว่า 80 ห้อง ไม่มีลิฟท์ ปล่อยทิ้งขยะ สัญญาณเตือนภัย สายฉีดดับเพลิง การเข้าออกอาคาร ใช้ระบบคีย์การ์ดแบบสัมผัส หรือแบบสแกนนิ้วมือ และมีกล่องวงจรปิด ห้องพักเป็นห้องปรับอากาศทั้งหมด มีบริการอินเทอร์เน็ต แบบไร้สาย และเคเบิลทีวี

ผลการศึกษากาไรใช้และความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวก

การแบ่งหมวดสิ่งอำนวยความสะดวกจากแนวคิดของ นรินทร์ สกุลคลานุวัฒน์ และคณะ (อ้างถึงใน ปรากฏวีดี ภูพกสกุล, 2546), รศ.ดร.บัณฑิต จุลาสัย และอ.เสรีชัย โชติพานิช (อ้างถึงใน ปรากฏวีดี ภูพกสกุล, 2546) และทองม้วน โลหะรังสี (อ้างถึงใน พรศรี โลหะรังสี, 2549) จึงแบ่งหมวดสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ โครงสร้างและระบบอาคาร บริการส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก

สิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานที่มี และใช้ คือ

โครงสร้างและระบบอาคาร	ได้แก่	ระเบียบ	โทรศัพท์	เครื่องปรับอากาศ	ไฟฉุกเฉิน
					บันไดหนีไฟ
					ถังดับเพลิง
					สัญญาณเตือนภัย
					รปภ.
					กลอนล็อก
					2 ชั้น
					คีย์การ์ด
					และเครื่องตัดไฟ
					อัตโนมัติ
บริการส่วนกลาง	ได้แก่	ที่นั่งเล่นพักผ่อน และที่จอดรถ			

สิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก ได้แก่ เตียงและที่นอน ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้งพร้อมกระจก
มุ้งลวด โต๊ะทานข้าว ฝ้าม่าน แก้วน้ำ และชั้นวางทีวี

สิ่งอำนวยความสะดวกที่มีค่าใช้จ่ายเพิ่ม คือ

บริการส่วนกลาง ได้แก่ เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ ตู้น้ำหยอดเหรียญ และ
ร้านมินิมาร์ท

สิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก ได้แก่ เคเบิลทีวี และอินเทอร์เน็ต

สิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้เช่าจัดหาเอง คือ

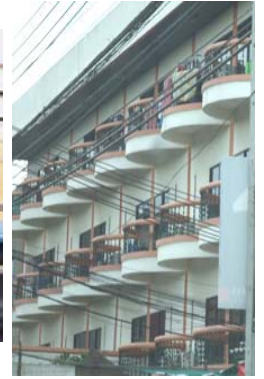
บริการส่วนกลาง ได้แก่ ร้านเสริมสวย ร้านอาหาร น้ำดื่มแพ็ค/ถัง
ร้านอินเทอร์เน็ต ที่ผู้เช่าใช้บริการจากที่อื่นที่อยู่
ข้างเคียง

สิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก ได้แก่ โต๊ะทำงาน ชั้นวางคอมพิวเตอร์ ชั้นวางรองเท้า
ราวตากผ้า ทีวี พัดลม ตู้เย็น และไมโครเวฟ

การศึกษาคั้งนี้ นอกจากได้แนวทางในการจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า ระดับราคาเช่า 3,000-6,000 บาทต่อเดือนแล้ว ยังพบว่า การประกาศใช้พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2539 ที่กำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมผ่านก่อน เพื่อยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร มีผลทำให้อาคารที่ก่อสร้างและเปิดดำเนินการหลัง พ.ศ. 2539 มีจำนวนห้องพักไม่ถึง 80 ห้อง และมีสภาพและสิ่งอำนวยความสะดวกแตกต่างไปจากเดิม

ข้อเสนอแนะในการศึกษาคั้งต่อไป

การศึกษาความต้องการของผู้เช่าที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าในครั้งนี้ เป็นการศึกษาเฉพาะอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า บริเวณถนนอ่อนนุช ซอยอ่อนนุช 1-60 ระดับราคาเช่า 3,000-6,000 บาทต่อเดือนเท่านั้น ดังนั้นในการศึกษาคั้งต่อไป จึงควรศึกษาในพื้นที่บริเวณเดียวกัน แต่ระดับราคาต่างกัน หรือ ศึกษาในต่างพื้นที่ แต่ระดับราคาเดียวกัน เพื่อทราบถึงความต้องการและปัจจัยที่ส่งผลต่อความเหมือนหรือความแตกต่างของผู้เช่าในแต่ละกลุ่มเหล่านั้น



รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

- กรรณิกา พิริยะจิตรา. 2543. ที่พักอาศัยเอกชน : ความต้องการขั้นพื้นฐานในที่พักของนักศึกษาสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง. กองกิจการนักศึกษา สำนักงานอธิการบดี. สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
- กัญชวลิกา ธानी. 2546. บทบาทของสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง ในเขตบางกะปิ : กรณีศึกษา โครงการบดินทร์สวีทโฮม และโครงการรอยัลไมน์เรสซิเดนซ์. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต. ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- กาญจนา แก้วแหยม. 2536. สภาพปัจจุบันและความต้องการที่พักอาศัยของนักศึกษาสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต. ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ฉวีวรรณ เด่นไพบูลย์. 2536. ปัจจัยทางด้านสังคมเศรษฐกิจที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางในเขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต. ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- เฉลิมรัตน์ นราแก้ว. 2548. ปัจจัยในการเลือกและความพึงพอใจอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าในเขตดินแดง : กรณีศึกษา อาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า ถนนประชาสงเคราะห์ กรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต. ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ณัชพงศ์ รัตนพัฒนากุล. 2548. รูปแบบทางกายภาพของอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า ในเขตดินแดง กรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ทวีเกียรติ พิตรปรีชา. 2537. การศึกษาอาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า ในเขตห้วยขวาง. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต. ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- นภาพร มโนรุ่งเรืองรัตน์. 2541. ความพึงพอใจต่อที่พักอาศัยประเภทเช่าของผู้ทำงานที่ศึกษาภาคสมทบ : กรณีศึกษาสถาบันราชภัฏจันทรเกษม. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต. ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- นิमित โออุไร. 2537. การศึกษาที่พักอาศัยของนักศึกษามหาวิทยาลัยรามคำแหงในแขวงหัวหมาก. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต. ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

- บรรณโคภิชฐ์ เมฆวิชัย. 2550. พื้นที่พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549. วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปีที่ 13 เดือนกรกฎาคม-กันยายน 2550 : 47.
- ปรางค์วีดี ภูพกสกุล. 2546. การบริหารทรัพยากรกายภาพสำหรับทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ. ภาควิชาสถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- พรศรี โลหะรังสี. 2549. การบริหารจัดการหอพักที่มีผลต่อพฤติกรรมและความพึงพอใจของผู้เช่าอาศัยบริเวณรอบสวนอุตสาหกรรมโรจนะ(อยุธยา). วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ. ภาควิชาบริหารธุรกิจ สาขาวิชาการจัดการทั่วไป คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนครศรีอยุธยา.
- มูลนิธิสถาบันที่ดิน. 2549. สรุปภาวะตลาดที่อยู่อาศัยปี 2549 และแนวโน้มปี 2550. www.lif.or.th
- วรุตม์ ธรรมกุล. 2541. ความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้ใช้อินเทอร์เน็ตในประเทศไทย. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ. ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรร่วมกับฝ่ายวิชาการธนาคารอาคารสงเคราะห์. 2549. แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของตลาดที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและ 5 จังหวัดปริมณฑล. วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปีที่ 12 เดือนกรกฎาคม-กันยายน 2549 : 19.



ภาคผนวก

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาคผนวก ก

แบบสอบถาม



แบบสอบถามเพื่อใช้ประกอบการทำวิทยานิพนธ์

เรื่อง ความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกของผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารอยู่อาศัยรวม ประเภทให้เช่า กรณีศึกษา: ถนนอ่อนนุช
หลักสูตรเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ข้อมูลทั้งหมดจะเก็บเป็นความลับ และจะใช้ในการเขียนวิทยานิพนธ์เท่านั้น

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารอยู่อาศัยรวม

ประเภทให้เช่า ที่ท่านอยู่อาศัย

กรุณาเติมเครื่องหมาย ✓ ในช่องที่ท่านเลือกตอบ

รายการ	Apt		จำนวน "ใจ" : ท่านใช้บ่อยเพียงใด					ลักษณะการใช้สิ่งอำนวยความสะดวก				
	หรือไม่มี		จำนวน "ใจ" : ท่านต้องการเพียงใด					ใช้ที่ Apt	ไม่จำเป็น	จัดเก็บชื่อ	เช่าจาก Apt	ใช้บริการที่อื่นถึงอื่น
	มี	ไม่มี	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด					
ถึงอำนวยความสะดวก ภายในห้องพัก												
1.1												
1.2												
1.3												
1.4												
1.5												
1.6												
1.7												
1.8												
1.9												
1.10												
1.11												
1.12												
1.13												
1.14												
1.15												
1.16												
1.17												
1.18												
1.19												
1.20												
1.21												
1.22												
1.23												
1.24												
1.25												
1.26												
1.27												
1.28												

ส่วนที่ 2 ข้อมูลการอยู่อาศัยของท่านในปัจจุบัน

กรุณาเติมเครื่องหมาย ✓ ใน หน้าคำตอบที่ท่านเลือก

1. ปัจจุบันท่าน

- ทำงาน เรียน
 เรียน + ทำงาน อื่นๆ.....

2. ปัจจุบันท่านอยู่อาศัย

- 1 คน (เข้าไปตอบข้อ 5) 2 คน > 2 คน

3. ท่านอยู่อาศัยกับ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- เพศเดียวกัน ต่างเพศ

4. ผู้อยู่อาศัยร่วม (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- เพื่อน/คู่สมรส พ่อแม่
 ญาติ บุตร

5. สถานภาพการอยู่อาศัย ท่านเป็น

- ผู้เช่า ผู้เช่าร่วม ผู้อาศัย

6. ท่านจ่ายค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย

- จ่าย ไม่ได้จ่าย

7. ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยต่อเดือน

- ต่ำกว่า 3,000 บาท 3,001 – 3,500 บาท
 3,501 – 4,000 บาท 4,001 – 4,500 บาท
 4,501 – 5,000 บาท 5,500 – 6,000 บาท
 6,001 – 6,500 บาท 6,500 – 7,000 บาท
 มากกว่า 7,000 บาทขึ้นไป

8. จากข้อ 7. เป็น (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- ค่าห้อง ค่าเฟอร์นิเจอร์ ค่าน้ำประปา
 ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ ค่าInternet
 ค่าที่จอดรถ ค่าเช่าสิ่งอำนวยความสะดวก
 อื่นๆ

9. ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย ท่าน

- ชำระเองทั้งหมด แบ่งกับผู้เช่าร่วม
 ไม่ต้องชำระ

10. เงินที่นำมาชำระค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย มาจาก

(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- ตัวท่านเอง เพื่อน/คู่สมรส
 พ่อแม่ ญาติ

รายการ	Apt เครื่องให้		คำตอบ "ใช่" : ท่านใช้บ่อยเพียงใด				ลักษณะการใช้สิ่งอำนวยความสะดวก					
	ใช่	ไม่ใช่	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด	ใช้ที่ Apt	ไม่จำเป็น	จัดหามา	เช่าจาก Apt	ใช้บริการที่อื่น/สิ่งอื่นแทน
								หรือมีให้	ต้องใช้	หาเอง		
สิ่งอำนวยความสะดวก ภายในพื้นที่ส่วนกลาง												
2.1												
2.2												
2.3												
2.4												
2.5												
2.6												
2.7												
สิ่งอำนวยความสะดวก ภายในพื้นที่อาคาร												
3.1												
3.2												
3.3												
3.4												
3.5												
3.6												
3.7												
3.8												
3.9												

รายการ	อพาร์ทเมนท์ เครื่องให้		ในความคิดเห็นของท่าน				
	ใช่	ไม่ใช่	ท่านคิดว่า มีความจำเป็นเพียงใด				
			มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
ระบบรักษาความปลอดภัย							
ภายในห้อง							
4.1							
4.2							
4.3							
4.4							
4.5							
ภายในพื้นที่ส่วนกลาง							
5.1							
5.2							
5.3							
5.4							
5.5							
5.6							
5.7							
5.8							
5.9							
6.0							
6.1							

โดยรวมท่านคิดว่า อาคารที่ท่านพักอาศัยควรจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวก

- เฉพาะที่จำเป็น ได้แก่
- เฉพาะรายการที่ต้องการ/ใช้มากถึงมากที่สุด
- ทุกอย่างตามรายการ ในแบบสอบถามนี้
- ยิ่งมากยิ่งขึ้น แม้บางรายการอาจไม่ได้ใช้ ไม่ต้องจัดเตรียมให้เลย
- ไม่ต้องจัดเตรียมให้ แต่มีให้เช่า อื่นๆ

ส่วนที่ 3 ข้อมูลทั่วไป

1. เพศ ชาย หญิง
2. อายุ ต่ำกว่า 25 ปี 25 - 35 ปี > 35 ปีขึ้นไป
3. สถานภาพสมรส อยู่คนเดียว (โสด/แยกกันอยู่/หย่าร้าง) อยู่ด้วยกัน (ไม่สมรส/สมรส)
4. ระดับการศึกษา ต่ำกว่าปริญญาตรี ปริญญาตรี สูงกว่าปริญญาตรี
5. อาชีพ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ) นิสิตนักศึกษา/นักเรียน เจ้าของกิจการ ข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจ/พนักงานบริษัทเอกชน อาชีพอิสระ
6. รายได้เฉลี่ยต่อเดือน ต่ำกว่า 10,000 บาท 10,001 - 15,000 บาท 15,001 - 20,000 บาท 20,000 - 25,000 บาท > 25,000 บาทขึ้นไป
7. ส่วนใหญ่ท่านเดินทางโดย (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ) รถส่วนบุคคล(รถยนต์/มอเตอร์ไซด์) BTS รถเมล์/ปอ. สองแถว แท็กซี่ มอเตอร์ไซด์รับจ้าง เดิน
8. สถานที่ทำงาน/สถานศึกษาของท่านตั้งอยู่ที่ สุขุมวิท/สีลม/สาทร อนุสาวรีย์ฯ/หมอชิต/วิภาวดี สมุทรปราการ/ลำโพง พระราม 4/รัชดา/ลาดพร้าว พัฒนาการ/ลาดกระบัง บางนา-ตราด/ศรีนครินทร์/ปากน้ำ อื่นๆ

ขอขอบคุณที่ให้ความร่วมมือ

แบบสอบถามโดย นางสาวสุชาดา สนธยางกุล

นิสิตปริญญาโท ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สำหรับผู้ตอบแบบสอบถาม

อาคาร _____
 ห้องพัก เลขที่ _____ ค่าเช่าห้อง _____ บาท/เดือน
 ชื่อ _____
 วันที่ _____

ภาคผนวก ข
รายชื่ออาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า จำนวน 19 แห่ง

ลำดับที่ 1

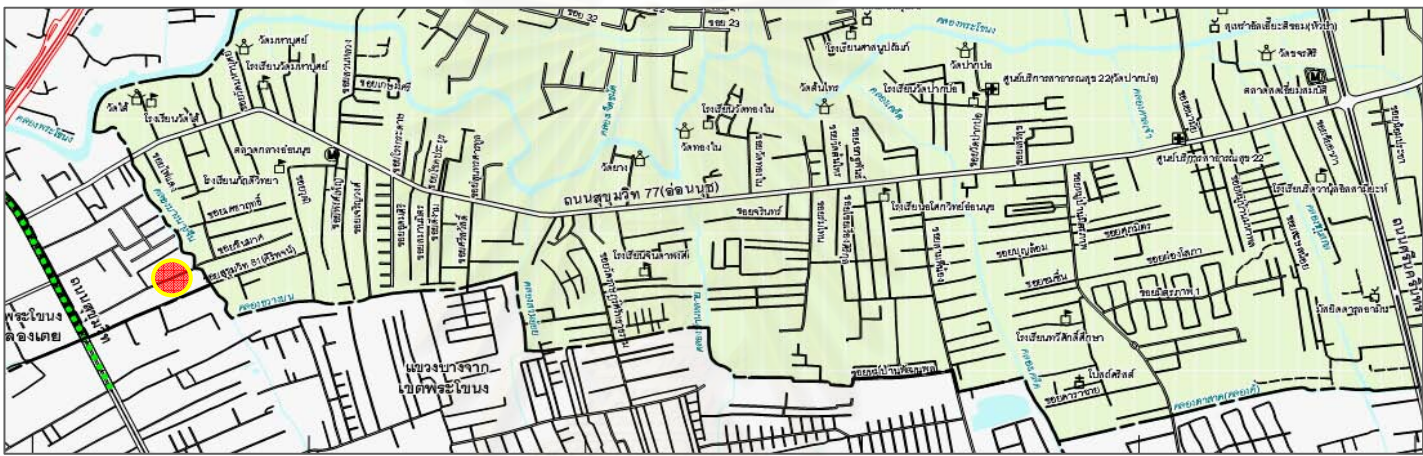
ชื่ออาคาร	:	ปี่ ยู ทู
ที่ตั้ง	:	ช.อ่อนนุช 10
อายุอาคาร	:	4 ปี
ความสูง	:	5 ชั้น
จำนวนห้องพัก	:	40 ห้อง
ราคาค่าเช่าต่อเดือน	:	6,000 บาท (ห้องปรับอากาศ)
ขนาดห้อง	:	27 ตรม.



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ลำดับที่ 2

ชื่ออาคาร	:	เอส เฮ้าส์
ที่ตั้ง	:	ช.อ่อนนุช 10
อายุอาคาร	:	3 ปี
ความสูง	:	6 ชั้น
จำนวนห้องพัก	:	38 ห้อง
ราคาค่าเช่าต่อเดือน	:	5,500-8,500 บาท (ห้องปรับอากาศ)
ขนาดห้อง	:	26-35 ตรม.



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ลำดับที่ 3

ชื่ออาคาร	:	บี ยู เอ๊าส์
ที่ตั้ง	:	ช.อ่อนนุช 10
อายุอาคาร	:	8 ปี
ความสูง	:	5 ชั้น
จำนวนห้องพัก	:	24 ห้อง
ราคาค่าเช่าต่อเดือน	:	4,500-5,00 บาท (ห้องปรับอากาศ)
ขนาดห้อง	:	27 ตรม.



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ลำดับที่ 4

ชื่ออาคาร	:	พี พี แมนชั่น
ที่ตั้ง	:	ช.อ่อนนุช 10
อายุอาคาร	:	2 ปี
ความสูง	:	5 ชั้น
จำนวนห้องพัก	:	50 ห้อง
ราคาค่าเช่าต่อเดือน	:	4,500-6,500 บาท (ห้องปรับอากาศ)
ขนาดห้อง	:	18.5-30 ตรม.



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ลำดับที่ 5

ชื่ออาคาร	:	บ้านโสภา
ที่ตั้ง	:	ช.อ่อนนุช 10
อายุอาคาร	:	2 ปี
ความสูง	:	4 ชั้น
จำนวนห้องพัก	:	70 ห้อง
ราคาเช่าต่อเดือน	:	4,500-4,700 บาท (ห้องปรับอากาศ)
ขนาดห้อง	:	24 ตรม.



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ลำดับที่ 6

- ชื่ออาคาร : ยู ซิตี้ เฟลด์
- ที่ตั้ง : ซ.อ่อนนุช 10
- อายุอาคาร : 8 ปี
- ความสูง : 7 ชั้น
- จำนวนห้องพัก : 130 ห้อง
- ราคาค่าเช่าต่อเดือน : 4,000-5,000 บาท (ห้องปรับอากาศ)
- : 3,600-5,000 บาท (ห้องธรรมดา)
- ขนาดห้อง : 24-34 ตรม.



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ลำดับที่ 7

- ชื่ออาคาร : ลีการ์เด้น
- ที่ตั้ง : ซ.อ่อนนุช 12
- อายุอาคาร : 10 ปี
- ความสูง : 7 ชั้น
- จำนวนห้องพัก : 70 ห้อง
- ราคาค่าเช่าต่อเดือน : 5,000 บาท (ห้องปรับอากาศ)
- ขนาดห้อง : 40 ตรม.



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ลำดับที่ 8

ชื่ออาคาร : วสันต์ แมนชั่น
 ที่ตั้ง : ซ.อ่อนนุช 14

อาคาร 1

อายุอาคาร : 10 ปี
 ความสูง : 6 ชั้น
 จำนวนห้องพัก : 130 ห้อง
 ราคาเช่าต่อเดือน : 4,000 บาท (ห้องปรับอากาศ)
 ขนาดห้อง : 24 ตรม.
 ราคาเช่าต่อเดือน : 2,900 บาท (ห้องธรรมดา)
 ขนาดห้อง : 21 ตรม.



อาคาร 2

อายุอาคาร : 2 ปี
 ความสูง : 9 ชั้น
 จำนวนห้องพัก : 70 ห้อง
 ราคาเช่าต่อเดือน : 5,300 บาท (ห้องปรับอากาศ)
 ขนาดห้อง : 32 ตรม.



ลำดับที่ 9

ชื่ออาคาร	:	เดอะ ทเวนต์ อพาร์ทเมนท์
ที่ตั้ง	:	ช.อ่อนนุช 20
อายุอาคาร	:	2 ปี
ความสูง	:	5 ชั้น
จำนวนห้องพัก	:	24 ห้อง
ราคาเช่าต่อเดือน	:	3,500-4,500 บาท (ห้องปรับอากาศ)
ขนาดห้อง	:	18-21 ตรม.



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ลำดับที่ 10

- ชื่ออาคาร : เอ็ม ที ลีฟทิว
- ที่ตั้ง : ซ.อ่อนนุช 20
- อายุอาคาร : 1 ปี
- ความสูง : 5 ชั้น
- จำนวนห้องพัก : 58 ห้อง
- ราคาค่าเช่าต่อเดือน : 3,500-4,000 บาท (ห้องปรับอากาศ)
- ขนาดห้อง : 18-20 ตรม.
- ราคาค่าเช่าต่อเดือน : 3,000-3,600 บาท (ห้องธรรมดา)
- ขนาดห้อง : 16-18 ตรม.



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ลำดับที่ 11

ชื่ออาคาร	:	บี พี เฮ้าส์
ที่ตั้ง	:	ช.อ่อนนุช 20
อายุอาคาร	:	1 ปี
ความสูง	:	5 ชั้น
จำนวนห้องพัก	:	25 ห้อง
ราคาเช่าต่อเดือน	:	3,000-4,800 บาท (ห้องปรับอากาศ)
ขนาดห้อง	:	14-30 ตรม.



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ลำดับที่ 12

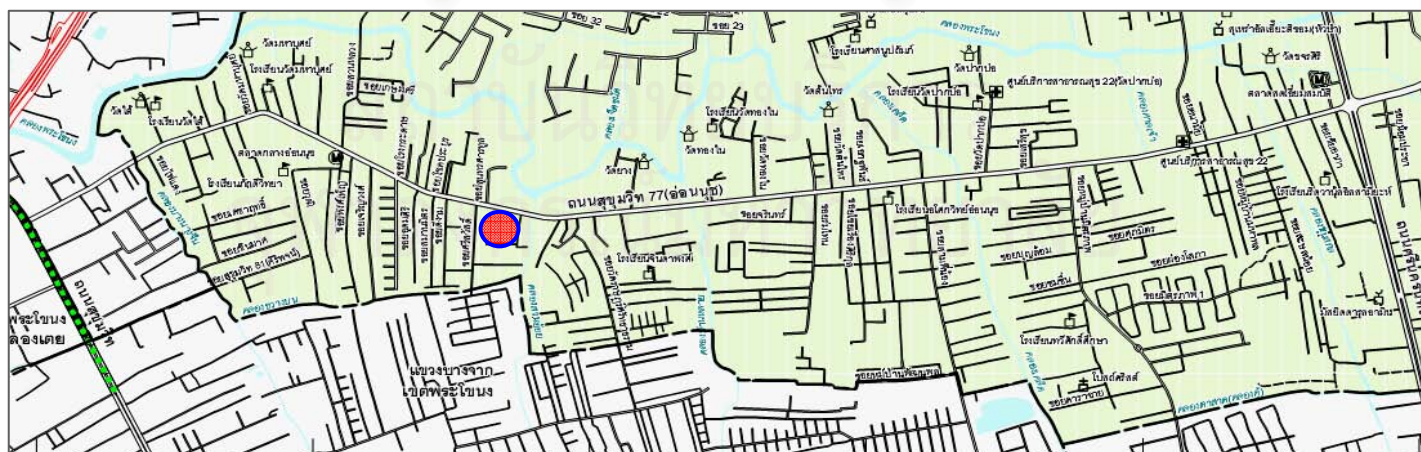
ชื่ออาคาร : เรือนแก้ว อพาร์ทเมนท์
ที่ตั้ง : ซ.อ่อนนุช 24

อาคาร 1

อายุอาคาร : 11 ปี
ความสูง : 9 ชั้น
จำนวนห้องพัก : 171 ห้อง
ราคาค่าเช่าต่อเดือน : 4,200 บาท (ห้องปรับอากาศ)
ขนาดห้อง : 35-55 ตรม.
ราคาค่าเช่าต่อเดือน : 3,500 บาท (ห้องธรรมดา)
ขนาดห้อง : 35-55 ตรม.

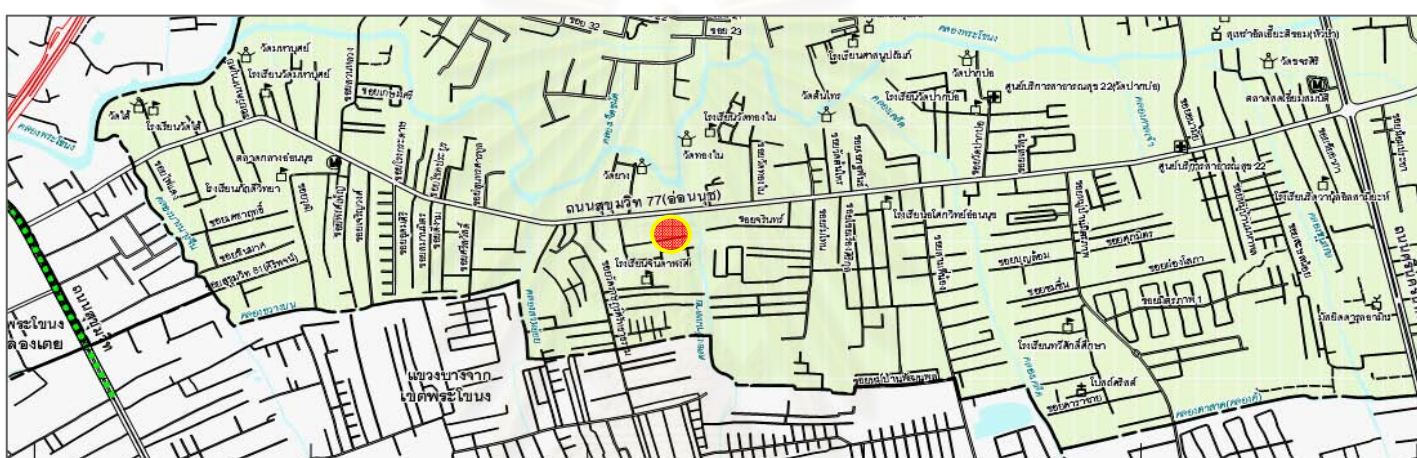
**อาคาร 2**

อายุอาคาร : 11 ปี
ความสูง : 5 ชั้น
จำนวนห้องพัก : 30 ห้อง
ราคาค่าเช่าต่อเดือน : 6,200 บาท (ห้องปรับอากาศ)
ขนาดห้อง : 35-55 ตรม.
ราคาค่าเช่าต่อเดือน : 5,300 บาท (ห้องธรรมดา)
ขนาดห้อง : 35-55 ตรม.



ลำดับที่ 13

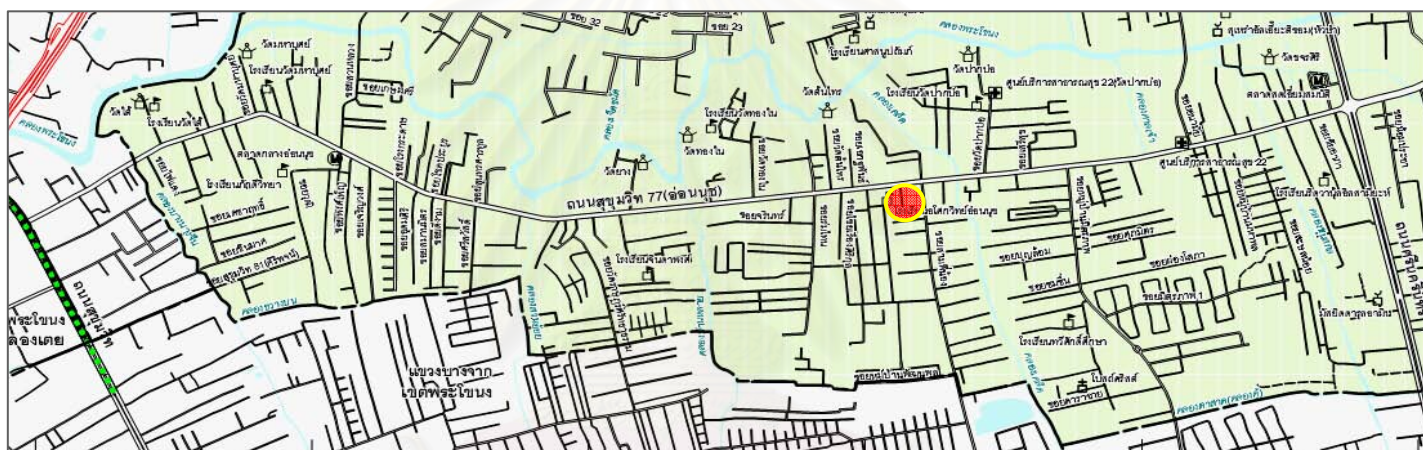
ชื่ออาคาร	:	เรืองสมบัติ แมนชั่น
ที่ตั้ง	:	ช.อ่อนนุช 32-34
อายุอาคาร	:	2 ปี
ความสูง	:	4 ชั้น
จำนวนห้องพัก	:	60 ห้อง
ราคาเช่าต่อเดือน	:	4,500 บาท (ห้องปรับอากาศ)
ขนาดห้อง	:	24 ตรม.



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ลำดับที่ 14

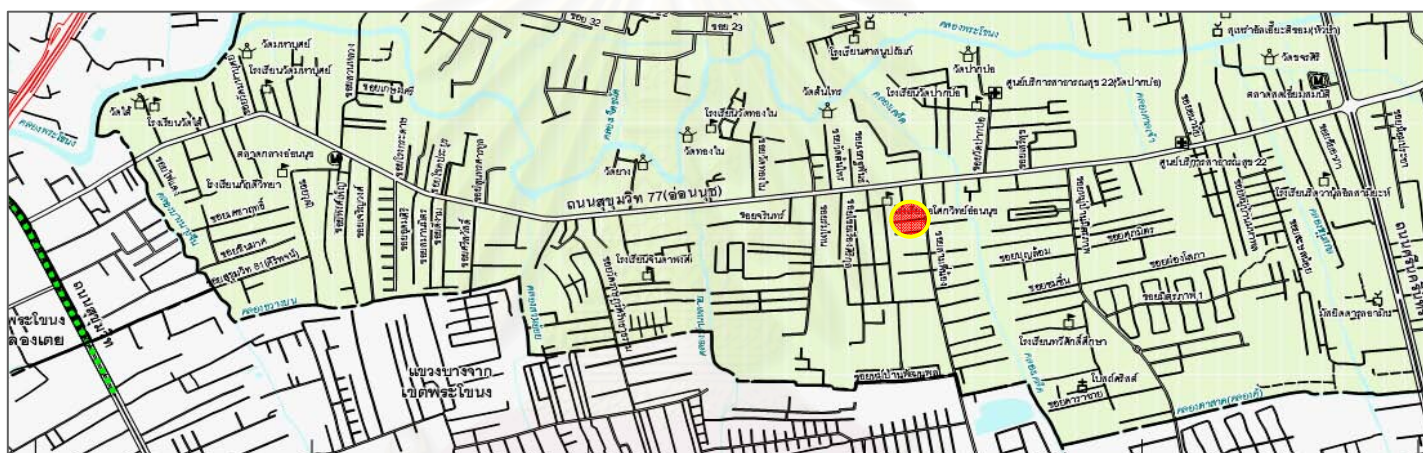
ชื่ออาคาร	:	วงศ์กิตติพร
ที่ตั้ง	:	ช.อ่อนนุช 42
อายุอาคาร	:	12 ปี
ความสูง	:	8 ชั้น
จำนวนห้องพัก	:	128 ห้อง
ราคาเช่าต่อเดือน	:	3,200 บาท (ห้องปรับอากาศ)
ขนาดห้อง	:	24 ตรม.
ราคาเช่าต่อเดือน	:	2,800 บาท (ห้องธรรมดา)
ขนาดห้อง	:	24 ตรม.



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ลำดับที่ 15

ชื่ออาคาร	:	เจริญ แมนชั่น
ที่ตั้ง	:	ช.อ่อนนุช 44
อายุอาคาร	:	13 ปี
ความสูง	:	7 ชั้น
จำนวนห้องพัก	:	102 ห้อง
ราคาเช่าต่อเดือน	:	3,500 บาท (ห้องปรับอากาศ)
ขนาดห้อง	:	24 ตรม.
ราคาเช่าต่อเดือน	:	2,800 บาท (ห้องพัดลม)
ขนาดห้อง	:	24 ตรม.



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ลำดับที่ 16

- ชื่ออาคาร : โรส การ์เดนท์
- ที่ตั้ง : ซ.อ่อนนุช 44
- อายุอาคาร : 6 ปี
- ความสูง : 4 ชั้น
- จำนวนห้องพัก : 40 ห้อง
- ราคาเช่าต่อเดือน : 3,500-4,500 บาท (ห้องปรับอากาศ)
- ขนาดห้อง : 21 ตรม.



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ลำดับที่ 17

- ชื่ออาคาร : ริชชี แมนชั่น
- ที่ตั้ง : ซ.อ่อนนุช 58
- อายุอาคาร : 10 ปี
- ความสูง : 7 ชั้น
- จำนวนห้องพัก : 130 ห้อง
- ราคาค่าเช่าต่อเดือน : 3,500-3,700 บาท (ห้องปรับอากาศ)
- ขนาดห้อง : 27 ตรม.
- ราคาค่าเช่าต่อเดือน : 2,900 บาท (ห้องพัดลม)
- ขนาดห้อง : 27 ตรม.



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ลำดับที่ 18

ชื่ออาคาร : นวกุล แมนชั่น

ที่ตั้ง : ซ.อ่อนนุช 11

อาคาร 1

อายุอาคาร : 10 ปี

ความสูง : 9 ชั้น

จำนวนห้องพัก : 96 ห้อง

ราคาค่าเช่าต่อเดือน : 3,200 บาท (ห้องปรับอากาศ)

ขนาดห้อง : 24.5 ตรม.

ราคาค่าเช่าต่อเดือน : 2,700 บาท (ห้องพัดลม)

ขนาดห้อง : 24.5 ตรม.

**อาคาร 2**

อายุอาคาร : 1 ปี

ความสูง : 6 ชั้น

จำนวนห้องพัก : 132 ห้อง

ราคาค่าเช่าต่อเดือน : 3,700 บาท (ห้องปรับอากาศ)

ขนาดห้อง : 24.5 ตรม.

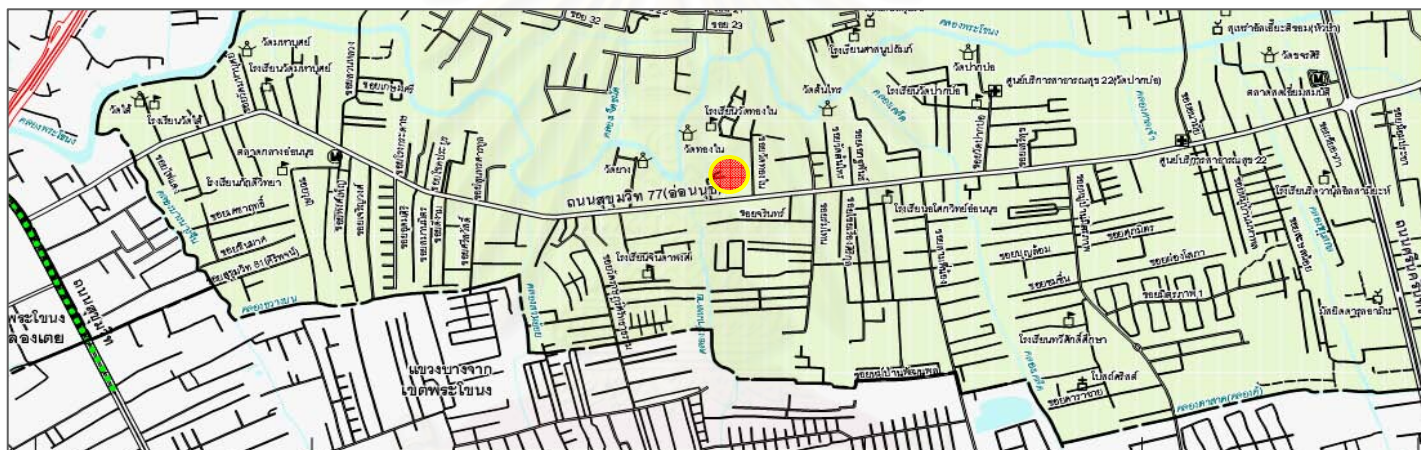
ราคาค่าเช่าต่อเดือน : 3,200 บาท (ห้องพัดลม)

ขนาดห้อง : 24.5 ตรม.



ลำดับที่ 19

ชื่ออาคาร	:	เจ อาร์ แมนชั่น
ที่ตั้ง	:	ช.อ่อนนุช 25
อายุอาคาร	:	10 ปี
ความสูง	:	7 ชั้น
จำนวนห้องพัก	:	84 ห้อง
ราคาค่าเช่าต่อเดือน	:	3,700 บาท (ห้องปรับอากาศ)
ขนาดห้อง	:	30 ตรม.
ราคาค่าเช่าต่อเดือน	:	3,000 บาท (ห้องพัดลม)
ขนาดห้อง	:	30 ตรม.



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

Crosstab					
% within ปัจจุบันท่านอยู่อาศัย					
		ปัจจุบันท่านอยู่อาศัย			Total
		1 คน	2 คน	มากกว่า 2 คน	
ลักษณะการใช้แอร์	ไม่ใช้	29.46	24.20	36.84	27.78
	ใช้ที่อพาร์ทเมนท์เตรียมให้	70.54	75.80	63.16	72.22
Total		100	100	100	100
Chi-Square Tests					
	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)		
Pearson Chi-Square	2.74	2	0.25		
Likelihood Ratio	2.68	2	0.26		
Linear-by-Linear Association	0.06	1	0.81		
N of Valid Cases	324				
a	0 cells (.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 10.56.				

		รายได้เฉลี่ยต่อเดือน					Total
		ต่ำกว่า 10,000 บาท	10,001-15,000 บาท	15,000-20,000 บาท	20,000-25,000 บาท	มากกว่า 25,000 บาทขึ้นไป	
ลักษณะการใช้แอร์	ไม่ใช้	36.59	25.58	45.45	16.42	18.75	27.78
	ใช้ที่อพาร์ทเมนท์เตรียมให้	63.41	74.42	54.55	83.58	81.25	72.22
Total		100	100	100	100	100	100

Chi-Square Tests			
	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	18.98	4	0.00
Likelihood Ratio	18.66	4	0.00
Linear-by-Linear Association	5.23	1	0.02
N of Valid Cases	324		

a 0 cells (.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 11.39.

Crosstab					
% within ปัจจุบันท่านอยู่อาศัย					
		ปัจจุบันท่านอยู่อาศัย			Total
		1 คน	2 คน	มากกว่า 2 คน	
ลักษณะการใช้โทรศัพท์	ไม่ใช้	31.78	19.11	15.79	23.77
	ใช้ที่ออฟฟิศ/ที่ทำงาน/ที่โรงเรียน/ที่อื่น	68.22	80.89	84.21	76.23
Total		100	100	100	100
Chi-Square Tests					
	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)		
Pearson Chi-Square	7.79	2	0.02		
Likelihood Ratio	7.72	2	0.02		
Linear-by-Linear Association	6.96	1	0.01		
N of Valid Cases	324				
a.	0 cells (.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 9.03.				

		รายได้เฉลี่ยต่อเดือน					Total
		ต่ำกว่า 10,000 บาท	10,001- 15,000 บาท	15,000- 20,000 บาท	20,000- 25,000 บาท	มากกว่า 25,000 บาทขึ้นไป	
ลักษณะการใช้โทรศัพท์	ไม่ใช้	14.63	22.09	28.79	25.37	25.00	23.77
	ใช้โทรศัพท์มือถือ	85.37	77.91	71.21	74.63	75.00	76.23
Total		100	100	100	100	100	100
Chi-Square Tests							
		Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)			
	Pearson Chi-Square	3.09	4	0.54			
	Likelihood Ratio	3.26	4	0.51			
	Linear-by-Linear Association	1.29	1	0.26			
	N of Valid Cases	324					
a. 0 cells (.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 9.74.							

Crosstab					
% within ปัจจุบันท่านอยู่อาศัย					
		ปัจจุบันท่านอยู่อาศัย			Total
		1 คน	2 คน	มากกว่า 2 คน	
ลักษณะการใช้ระเบียบ	ไม่ใช้	12.40	8.92	5.26	9.88
	ใช้ที่อพาร์ทเมนท์เตรียมให้	87.60	91.08	94.74	90.12
Total		100	100	100	100
Chi-Square Tests					
	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)		
Pearson Chi-Square	2.00	2	0.37		
Likelihood Ratio	2.11	2	0.35		
Linear-by-Linear Association	1.99	1	0.16		
N of Valid Cases	324				
a	1 cells (16.7%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 3.75.				

		รายได้เฉลี่ยต่อเดือน					Total
		ต่ำกว่า 10,000 บาท	10,001- 15,000 บาท	15,000- 20,000 บาท	20,000- 25,000 บาท	มากกว่า 25,000 บาทขึ้นไป	
ลักษณะการใช้รถเบียง	ไม่ใช้	7.32	10.47	9.09	10.45	10.94	9.88
	ใช้ที่อพาร์ทเมนท์เตรียมให้	92.68	89.53	90.91	89.55	89.06	90.12
Total		100	100	100	100	100	100

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	0.49	4	0.97
Likelihood Ratio	0.51	4	0.97
Linear-by-Linear Association	0.22	1	0.64
N of Valid Cases	324		

a. 1 cells (10.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 4.05.

Crosstab					
% within ปัจจุบันท่านอยู่อาศัย					
		ปัจจุบันท่านอยู่อาศัย			Total
		1 คน	2 คน	มากกว่า 2 คน	
ลักษณะการใช้ที่จอดรถ	ไม่ใช้	36.43	26.75	34.21	31.48
	ใช้ที่อพาร์ทเมนท์เตรียมให้	63.57	73.25	65.79	68.52
Total		100	100	100	100
Chi-Square Tests					
	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)		
Pearson Chi-Square	3.23	2	0.20		
Likelihood Ratio	3.24	2	0.20		
Linear-by-Linear Association	0.94	1	0.33		
N of Valid Cases	324				
a	0 cells (.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 11.96.				

		รายได้เฉลี่ยต่อเดือน					Total
		ต่ำกว่า 10,000 บาท	10,001-15,000 บาท	15,000-20,000 บาท	20,000-25,000 บาท	มากกว่า 25,000 บาทขึ้นไป	
ลักษณะการใช้ที่จอดรถ	ไม่ใช้	21.95	41.86	34.85	26.87	25.00	31.48
	ใช้ที่จอดรถแทนที่เตรียมให้	78.05	58.14	65.15	73.13	75.00	68.52
Total		100	100	100	100	100	100

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	8.28	4	0.08
Likelihood Ratio	8.26	4	0.08
Linear-by-Linear Association	1.27	1	0.26
N of Valid Cases	324		

a. 0 cells (.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 12.91.

Crosstab					
% within ปัจจุบันท่านอยู่อาศัย					
		ปัจจุบันท่านอยู่อาศัย			Total
		1 คน	2 คน	มากกว่า 2 คน	
ลักษณะการใช้ที่นั่งเล่นพักผ่อน	ไม่ใช้	53.49	46.50	28.95	47.22
	ใช้ที่อพาร์ทเมนท์เตรียมให้	46.51	53.50	71.05	52.78
Total		100	100	100	100
Chi-Square Tests					
		Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)	
Pearson Chi-Square		7.16	2	0.03	
Likelihood Ratio		7.35	2	0.03	
Linear-by-Linear Association		6.39	1	0.01	
N of Valid Cases		324			
a.	0 cells (.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 17.94.				

Crosstab							
% within รายได้เฉลี่ยต่อเดือน							
		รายได้เฉลี่ยต่อเดือน					Total
		ต่ำกว่า 10,000 บาท	10,001-15,000 บาท	15,000-20,000 บาท	20,000-25,000 บาท	มากกว่า 25,000 บาทขึ้นไป	
ลักษณะการใช้ที่นั่งเล่นพักผ่อน	ไม่ใช้	29.27	47.67	42.42	59.70	50.00	47.22
	ใช้ที่อพาร์ทเมนท์เตรียมให้	70.73	52.33	57.58	40.30	50.00	52.78
Total		100	100	100	100	100	100
Chi-Square Tests							
	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)				
Pearson Chi-Square	10.30	4	0.04				
Likelihood Ratio	10.51	4	0.03				
Linear-by-Linear Association	4.83	1	0.03				
N of Valid Cases	324						
a	0 cells (.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 19.36.						

Crosstab					
% within ปัจจุบันท่านอยู่อาศัย					
		ปัจจุบันท่านอยู่อาศัย			Total
		1 คน	2 คน	มากกว่า 2 คน	
ลักษณะการใช้เตียงที่นอน	ไม่ใช้	0.78	4.46	10.53	3.70
	ใช้ที่อพาร์ทเมนท์เตรียมให้	99.22	95.54	89.47	96.30
Total		100	100	100	100
Chi-Square Tests					
	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)		
Pearson Chi-Square	8.31	2	0.02		
Likelihood Ratio	8.14	2	0.02		
Linear-by-Linear Association	8.02	1	0.00		
N of Valid Cases	324				
a	2 cells (33.3%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 1.41.				

		รายได้เฉลี่ยต่อเดือน					Total
		ต่ำกว่า 10,000 บาท	10,001- 15,000 บาท	15,000- 20,000 บาท	20,000- 25,000 บาท	มากกว่า 25,000 บาท ขึ้นไป	
ลักษณะการใช้เตียงที่นอน	ไม่ใช้		4.65	3.03	2.99	6.25	3.70
	ใช้ที่อพาร์ทเมนท์เตรียมไว้	100.00	95.35	96.97	97.01	93.75	96.30
Total		100	100	100	100	100	100
Chi-Square Tests							
	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)				
Pearson Chi-Square	3.14	4	0.54				
Likelihood Ratio	4.46	4	0.35				
Linear-by-Linear Association	1.22	1	0.27				
N of Valid Cases	324						
a	5 cells (50.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 1.52.						

Crosstab					
% within ปัจจุบันท่านอยู่อาศัย					
		ปัจจุบันท่านอยู่อาศัย			Total
		1 คน	2 คน	มากกว่า 2 คน	
ลักษณะการใช้ตู้เสื้อผ้า	ไม่ใช้	2.33	1.27	5.26	2.16
	ใช้ที่อพาร์ทเมนท์เตรียมให้	97.67	98.73	94.74	97.84
Total		100	100	100	100
Chi-Square Tests					
	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)		
Pearson Chi-Square	2.331032001	2.00	0.31		
Likelihood Ratio	1.941041707	2.00	0.38		
Linear-by-Linear Association	0.311180567	1.00	0.58		
N of Valid Cases	324				
a	3 cells (50.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .82.				

		รายได้เฉลี่ยต่อเดือน					Total
		ต่ำกว่า 10,000 บาท	10,001- 15,000 บาท	15,000- 20,000 บาท	20,000- 25,000 บาท	มากกว่า 25,000 บาท ขึ้นไป	
ลักษณะการใช้ตู้เสื้อผ้า	ไม่ใช้	2.44	1.16	3.03	1.49	3.13	2.16
	ใช้ที่อพาร์ทเมนท์เตรียมให้	97.56	98.84	96.97	98.51	96.88	97.84
Total		100	100	100	100	100	100
Chi-Square Tests							
	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)				
Pearson Chi-Square	1.08	4	0.90				
Likelihood Ratio	1.12	4	0.89				
Linear-by-Linear Association	0.17	1	0.68				
N of Valid Cases	324						
a	5 cells (50.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .89.						

Crosstab					
% within ปัจจุบันท่านอยู่อาศัย					
		ปัจจุบันท่านอยู่อาศัย			Total
		1 คน	2 คน	มากกว่า 2 คน	
ลักษณะการใช้โต๊ะเครื่องแป้งกระจก	ไม่ใช้	32.56	20.38	26.32	25.93
	ใช้ที่อพาร์ทเมนต์เตรียมให้	67.44	79.62	73.68	74.07
Total		100	100	100	100
Chi-Square Tests					
	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)		
Pearson Chi-Square	5.47	2	0.06		
Likelihood Ratio	5.46	2	0.07		
Linear-by-Linear Association	2.59	1	0.11		
N of Valid Cases	324				
a	0 cells (.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 9.85.				

		รายได้เฉลี่ยต่อเดือน					Total
		ต่ำกว่า 10,000 บาท	10,001- 15,000 บาท	15,000- 20,000 บาท	20,000- 25,000 บาท	มากกว่า 25,000 บาท ขึ้นไป	
ลักษณะการใช้โต๊ะเครื่องแป้งกระจก	ไม่ใช้	19.51	24.42	25.76	34.33	23.44	25.93
	ใช้ที่อพาร์ทเมนต์เตรียมไว้	80.49	75.58	74.24	65.67	76.56	74.07
Total		100	100	100	100	100	100

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	3.65	4	0.46
Likelihood Ratio	3.57	4	0.47
Linear-by-Linear Association	0.74	1	0.39
N of Valid Cases	324		

a. 0 cells (.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 10.63.

Crosstab					
% within ปัจจุบันท่านอยู่อาศัย					
		ปัจจุบันท่านอยู่อาศัย			Total
		1 คน	2 คน	มากกว่า 2 คน	
ลักษณะการใช้โต๊ะทานข้าว	ไม่ใช้	62.79	57.96	39.47	57.72
	ใช้ที่อพาร์ทเมนท์เตรียมให้	37.21	42.04	60.53	42.28
Total		100	100	100	100
Chi-Square Tests					
	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)		
Pearson Chi-Square	6.55	2	0.04		
Likelihood Ratio	6.48	2	0.04		
Linear-by-Linear Association	5.25	1	0.02		
N of Valid Cases	324				
a	0 cells (.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 16.07.				

		รายได้เฉลี่ยต่อเดือน					Total
		ต่ำกว่า 10,000 บาท	10,001- 15,000 บาท	15,000- 20,000 บาท	20,000- 25,000 บาท	มากกว่า 25,000 บาท ขึ้นไป	
ลักษณะการใช้โต๊ะทานข้าว	ไม่ใช้	56.10	59.30	53.03	66.67	53.13	57.72
	ใช้ที่อพาร์ทเมนท์เตรียมให้	43.90	40.70	46.97	34.33	46.88	42.28
Total		100	100	100	100	100	100
Chi-Square Tests							
	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)				
Pearson Chi-Square	3.02	4	0.56				
Likelihood Ratio	3.05	4	0.55				
Linear-by-Linear Association	0.00	1	0.96				
N of Valid Cases	324						
a	0 cells (.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 17.34.						

Crosstab					
% within ปัจจุบันท่านอยู่อาศัย					
		ปัจจุบันท่านอยู่อาศัย			Total
		1 คน	2 คน	มากกว่า 2 คน	
ลักษณะการใช้เก้าอี้	ไม่ใช้	42.64	30.57	26.32	34.88
	ใช้ที่อพาร์ทเมนท์เตรียมให้	57.36	69.43	73.68	65.12
Total		100	100	100	100
Chi-Square Tests					
		Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)	
Pearson Chi-Square		5.93	2	0.05	
Likelihood Ratio		5.91	2	0.05	
Linear-by-Linear Association		5.46	1	0.02	
N of Valid Cases		324			
a	0 cells (.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 13.25.				

		รายได้เฉลี่ยต่อเดือน					Total
		ต่ำกว่า 10,000 บาท	10,001- 15,000 บาท	15,000- 20,000 บาท	20,000- 25,000 บาท	มากกว่า 25,000 บาท ขึ้นไป	
ลักษณะการใช้แก๊ส	ไม่ใช้	29.27	37.21	31.82	41.79	31.25	34.88
	ใช้เพื่อพาร์ทเมนท์เตรียมให้	70.73	62.79	68.18	58.21	68.75	65.12
Total		100	100	100	100	100	100

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	2.83	4	0.59
Likelihood Ratio	2.81	4	0.59
Linear-by-Linear Association	0.05	1	0.82
N of Valid Cases	324		

a. 0 cells (.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 14.30.

Crosstab					
% within ปัจจุบันท่านอยู่อาศัย					
		ปัจจุบันท่านอยู่อาศัย			Total
		1 คน	2 คน	มากกว่า 2 คน	
ลักษณะการใช้ชั้นวางทีวี	ไม่ใช้	31.01	32.48	57.89	34.88
	ใช้ที่อพาร์ทเมนท์เตรียมให้	68.99	67.52	42.11	65.12
Total		100	100	100	100
Chi-Square Tests					
	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)		
Pearson Chi-Square	10.11	2	0.01		
Likelihood Ratio	9.61	2	0.01		
Linear-by-Linear Association	5.86	1	0.02		
N of Valid Cases	324				
a	0 cells (.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 13.25.				

		รายได้เฉลี่ยต่อเดือน					Total
		ต่ำกว่า 10,000 บาท	10,001- 15,000 บาท	15,000- 20,000 บาท	20,000- 25,000 บาท	มากกว่า 25,000 บาท ขึ้นไป	
ลักษณะการใช้รถจักรยาน	ไม่ใช้	46.34	39.53	37.88	22.39	31.25	34.88
	ใช้ที่อพาร์ทเมนท์เตรียมไว้	53.66	60.47	62.12	77.61	68.75	65.12
Total		100	100	100	100	100	100

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	8.43	4	0.08
Likelihood Ratio	8.67	4	0.07
Linear-by-Linear Association	5.37	1	0.02
N of Valid Cases	324		

a. 0 cells (.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 14.30.

Crosstab					
% within ปัจจุบันท่านอยู่อาศัย					
		ปัจจุบันท่านอยู่อาศัย			Total
		1 คน	2 คน	มากกว่า 2 คน	
ลักษณะการใช้มุ้งลวด	ไม่ใช้	29.46	26.75	18.42	26.85
	ใช้ที่อพาร์ทเมนต์เตรียมให้	70.54	73.25	81.58	73.15
Total		100	100	100	100
Chi-Square Tests					
	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)		
Pearson Chi-Square	1.82	2	0.40		
Likelihood Ratio	1.93	2	0.38		
Linear-by-Linear Association	1.55	1	0.21		
N of Valid Cases	324				
a	0 cells (.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 10.20.				

		รายได้เฉลี่ยต่อเดือน					Total
		ต่ำกว่า 10,000 บาท	10,001- 15,000 บาท	15,000- 20,000 บาท	20,000- 25,000 บาท	มากกว่า 25,000 บาท ขึ้นไป	
ลักษณะการใช้มุ้งลวด	ไม่ใช้	19.51	26.74	24.24	35.82	25.00	26.85
	ใช้เพื่อพาร์ทเมนท์เตรียมให้	80.49	73.26	75.76	64.18	75.00	73.15
Total		100	100	100	100	100	100

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	4.21	4	0.38
Likelihood Ratio	4.13	4	0.39
Linear-by-Linear Association	0.85	1	0.36
N of Valid Cases	324		

a. 0 cells (.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 11.01.

Crosstab					
% within ปัจจุบันท่านอยู่อาศัย					
		ปัจจุบันท่านอยู่อาศัย			Total
		1 คน	2 คน	มากกว่า 2 คน	
ลักษณะการใช้ผ้าอนามัย	ไม่ใช้	52.71	50.32	60.53	52.47
	ใช้ที่อพาร์ทเมนท์เตรียมให้	47.29	49.68	39.47	47.53
Total		100	100	100	100
Chi-Square Tests					
	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)		
Pearson Chi-Square	1.28	2	0.53		
Likelihood Ratio	1.29	2	0.52		
Linear-by-Linear Association	0.21	1	0.64		
N of Valid Cases	324				
a	0 cells (.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 18.06.				

		รายได้เฉลี่ยต่อเดือน					Total
		ต่ำกว่า 10,000 บาท	10,001- 15,000 บาท	15,000- 20,000 บาท	20,000- 25,000 บาท	มากกว่า 25,000 บาท ขึ้นไป	
ลักษณะการใช้ผ้าอนามัย	ไม่ใช้	53.66	56.98	63.64	49.25	37.50	52.47
	ใช้ที่อพาร์ทเมนต์เตรียมให้	46.34	43.02	36.36	50.75	62.50	47.53
Total		100	100	100	100	100	100
Chi-Square Tests							
		Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)			
	Pearson Chi-Square	10.05	4	0.04			
	Likelihood Ratio	10.14	4	0.04			
	Linear-by-Linear Association	4.80	1	0.03			
	N of Valid Cases	324					
a. 0 cells (.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 19.49.							

Crosstab						
% within ปัจจุบันท่านอยู่อาศัย						
ไฟฉุกเฉิน			ปัจจุบันท่านอยู่อาศัย			Total
			1 คน	2 คน	มากกว่า 2 คน	
ใช่	ความจำเป็นของไฟฉุกเฉิน	น้อยที่สุด	0.78	1.91		1.23
		น้อย	0.78	1.91	2.63	1.54
		ปานกลาง	7.75	9.55	13.16	9.26
		มาก	32.56	23.57	23.68	27.16
		มากที่สุด	58.14	63.06	60.53	60.80
Total			100	100	100	100
Chi-Square Tests						
ไฟฉุกเฉิน		Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)		
ใช่	Pearson Chi-Square	5.73	8	0.68		
	Likelihood Ratio	6.11	8	0.64		
	Linear-by-Linear Association	0.11	1	0.74		
	N of Valid Cases	324				
a		7 cells (46.7%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .47.				

Crosstab								
% within รายได้เฉลี่ยต่อเดือน								
ไฟฉุกเฉิน			รายได้เฉลี่ยต่อเดือน					Total
			ต่ำกว่า 10,000 บาท	10,001-15,000 บาท	15,000-20,000 บาท	20,000-25,000 บาท	มากกว่า 25,000 บาทขึ้นไป	
ใช่	ความจำเป็นของไฟฉุกเฉิน	น้อยที่สุด	2.44	3.49				1.23
		น้อย	4.88	1.18		1.49	1.56	1.54
		ปานกลาง	7.32	10.47	10.61	4.48	12.50	9.26
		มาก	36.59	26.74	15.15	40.30	20.31	27.16
		มากที่สุด	48.78	58.14	74.24	53.73	65.63	60.80
Total			100	100	100	100	100	

Chi-Square Tests				
ไฟฉุกเฉิน		Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
ใช่	Pearson Chi-Square	27.36	16	0.04
	Likelihood Ratio	28.82	16	0.03
	Linear-by-Linear Association	2.81	1	0.09
	N of Valid Cases	324		

a. 11 cells (44.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .51.

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

Crosstab						
% within ปัจจุบันท่านอยู่อาศัย						
บ้านโตหนีไฟ			ปัจจุบันท่านอยู่อาศัย			Total
			1 คน	2 คน	มากกว่า 2 คน	
ใช่	ความจำเป็นของบ้านโตหนีไฟ	น้อยที่สุด	1.56	2.05		1.61
		น้อย		2.05		0.96
		ปานกลาง	8.59	7.53	16.22	9.00
		มาก	32.81	22.60	21.62	26.69
		มากที่สุด	57.03	65.75	62.16	61.74
Total			100.00	100.00	100.00	100.00
ไม่ใช่	ความจำเป็นของบ้านโตหนีไฟ	น้อยที่สุด		9.09		7.69
		มาก		45.45	100	46.15
		มากที่สุด	100	45.45		46.15
Total			100	100	100	100
Chi-Square Tests						
บ้านโตหนีไฟ		Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)		
ใช่	Pearson Chi-Square	10.59	8	0.23		
	Likelihood Ratio	11.88	8	0.16		
	Linear-by-Linear Association	0.09	1	0.77		
	N of Valid Cases	311.00				
ไม่ใช่	Pearson Chi-Square	2.36	4	0.67		
	Likelihood Ratio	3.12	4	0.54		
	Linear-by-Linear Association	0.42	1	0.52		
	N of Valid Cases	13				
a	7 cells (46.7%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .36.					
b	7 cells (77.8%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .08.					

Crosstab								
% within รายได้เฉลี่ยต่อเดือน								
บันไดหนีไฟ			รายได้เฉลี่ยต่อเดือน					Total
			ต่ำกว่า 10,000 บาท	10,001- 15,000 บาท	15,000- 20,000 บาท	20,000- 25,000 บาท	มากกว่า 25,000 บาทขึ้นไป	
ใช่	ความจำเป็นของบันไดหนีไฟ	น้อยที่สุด	2.56	2.47			3.23	1.61
		น้อย	5.13				1.61	0.95
		ปานกลาง	7.69	9.88	13.85		12.90	9.00
		มาก	41.03	27.16	13.85	37.50	19.35	26.69
		มากที่สุด	43.59	60.49	72.31	62.50	62.90	61.74
Total			100	100	100	100	100	
ไม่ใช่	ความจำเป็นของบันไดหนีไฟ	น้อยที่สุด		20.00				7.69
		มาก	50.00	60.00		33.33	50.00	46.15
		มากที่สุด	50.00	20.00	100.00	66.67	50.00	46.15
Total			100	100	100	100	100	
Chi-Square Tests								
บันไดหนีไฟ		Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)				
ใช่	Pearson Chi-Square	36.01	16	0.00				
	Likelihood Ratio	42.00	16	0.00				
	Linear-by-Linear Association	1.50	1	0.22				
	N of Valid Cases	311.00						
ไม่ใช่	Pearson Chi-Square	4.04	8	0.85				
	Likelihood Ratio	4.82	8	0.78				
	Linear-by-Linear Association	0.70	1	0.40				
	N of Valid Cases	13						
a	11 cells (44.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .38.							
b	15 cells (100.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .08.							

Crosstab						
% within ปัจจุบันท่านอยู่อาศัย						
ถึงดับเพลิง			ปัจจุบันท่านอยู่อาศัย			Total
			1 คน	2 คน	มากกว่า 2 คน	
ใช่	ความจำเป็นของถึงดับเพลิง	น้อยที่สุด	1.55	2.68		1.90
		น้อย		2.01		0.95
		ปานกลาง	7.75	10.07	15.79	9.81
		มาก	30.23	18.79	23.68	24.05
		มากที่สุด	60.47	66.44	60.53	63.29
Total			100	100	100	100
ไม่ใช่	ความจำเป็นของถึงดับเพลิง	ปานกลาง		25.00		25.00
		มากที่สุด		75.00		75.00
Total				100		100
Chi-Square Tests						
ถึงดับเพลิง		Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)		
ใช่	Pearson Chi-Square	10.81	8	0.21		
	Likelihood Ratio	12.44	8	0.13		
	Linear-by-Linear Association	0.10	1	0.75		
	N of Valid Cases	316				
ไม่ใช่	Pearson Chi-Square	.(b)				
	N of Valid Cases	8				
a. 7 cells (46.7%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .36.						
b. No statistics are computed because ปัจจุบันท่านอยู่อาศัย is a constant.						

Crosstab								
% within รายได้เฉลี่ยต่อเดือน								
ถึงดับเพลิง			รายได้เฉลี่ยต่อเดือน					Total
			ต่ำกว่า 10,000 บาท	10,001-15,000 บาท	15,000-20,000 บาท	20,000-25,000 บาท	มากกว่า 25,000 บาทขึ้นไป	
ใช่	ความจำเป็นของถึงดับเพลิง	น้อยที่สุด	2.56	3.67			3.23	1.90
		น้อย	5.13				1.61	0.95
		ปานกลาง	7.69	13.10	9.23	9.09	8.06	9.81
		มาก	41.03	21.43	15.38	30.30	19.35	24.05
		มากที่สุด	43.59	61.90	75.38	60.61	67.74	63.29
Total			100	100	100	100	100	
ไม่ใช่	ความจำเป็นของถึงดับเพลิง	ปานกลาง	100.00					25.00
		มากที่สุด		100.00	100.00	100.00	100.00	75.00
		Total	100	100	100	100	100	100
Chi-Square Tests								
ถึงดับเพลิง		Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)				
ใช่	Pearson Chi-Square	28.02	16	0.03				
	Likelihood Ratio	28.03	16	0.03				
	Linear-by-Linear Association	2.72	1	0.10				
	N of Valid Cases	316.00						
ไม่ใช่	Pearson Chi-Square	8.00	4	0.09				
	Likelihood Ratio	9.00	4	0.06				
	Linear-by-Linear Association	3.48	1	0.06				
	N of Valid Cases	8.00						
a	11 cells (44.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .37.							
b	10 cells (100.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .25.							

Crosstab						
% within ปัจจุบันท่านอยู่อาศัย						
สัญญาณเตือนภัย		ปัจจุบันท่านอยู่อาศัย			Total	
		1 คน	2 คน	มากกว่า 2 คน		
ใช่	ความจำเป็นของสัญญาณเตือนภัย	น้อยที่สุด		2.02		1.00
		น้อย		4.04	3.33	2.49
		ปานกลาง	13.89	11.11	10.00	11.94
		มาก	36.11	20.20	16.67	25.37
		มากที่สุด	50.00	62.63	70.00	59.20
Total			100	100	100	100
ไม่ใช่	ความจำเป็นของสัญญาณเตือนภัย	น้อยที่สุด	3.51			1.63
		น้อย	1.75	1.72		1.63
		ปานกลาง	12.28	8.62	37.50	12.20
		มาก	22.81	20.69	12.50	21.14
		มากที่สุด	59.65	68.97	50.00	63.41
Total			100	100	100	100
Chi-Square Tests						
สัญญาณเตือนภัย		Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)		
ใช่	Pearson Chi-Square	12.31	8	0.14		
	Likelihood Ratio	14.54	8	0.07		
	Linear-by-Linear Association	0.61	1	0.44		
	N of Valid Cases	201.00				
ไม่ใช่	Pearson Chi-Square	8.26	8	0.41		
	Likelihood Ratio	7.77	8	0.46		
	Linear-by-Linear Association	0.27	1	0.60		
	N of Valid Cases	123.00				
a	7 cells (46.7%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .30.					
b	8 cells (53.3%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .13.					

Crosstab								
% within รายได้เฉลี่ยต่อเดือน								
สัญญาเช่าเดือน			รายได้เฉลี่ยต่อเดือน					Total
			ต่ำกว่า 10,000 บาท	10,001-15,000 บาท	15,000-20,000 บาท	20,000-25,000 บาท	มากกว่า 25,000 บาทขึ้นไป	
ใช่	ความจำเป็นของสัญญาเช่าเดือน	น้อยที่สุด		1.82			2.70	1.00
		น้อย	7.14		4.44		2.70	2.49
		ปานกลาง	3.57	20.00	8.89	5.56	16.22	11.94
		มาก	35.71	23.64	8.89	38.89	27.03	25.37
		มากที่สุด	53.57	54.55	77.78	55.56	51.35	59.20
Total			100	100	100	100	100	
ไม่ใช่	ความจำเป็นของสัญญาเช่าเดือน	น้อยที่สุด		3.23			3.70	1.63
		น้อย	7.69			3.23		1.63
		ปานกลาง	23.08	16.13	14.29	6.46	7.41	12.20
		มาก	23.08	12.90	33.33	22.58	18.52	21.14
		มากที่สุด	46.15	67.74	52.38	67.74	70.37	63.41
Total			100	100	100	100	100	
Chi-Square Tests								
สัญญาเช่าเดือน		Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)				
ใช่	Pearson Chi-Square	26.86	16	0.04				
	Likelihood Ratio	30.15	16	0.02				
	Linear-by-Linear Association	0.01	1	0.92				
	N of Valid Cases	201.00						
ไม่ใช่	Pearson Chi-Square	14.07	16	0.59				
	Likelihood Ratio	14.56	16	0.56				
	Linear-by-Linear Association	1.89	1	0.17				
	N of Valid Cases	123						
a	13 cells (52.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .28.							
b	17 cells (58.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .21.							

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นางสาวสุชาดา สนธยางกูล เกิดเมื่อวันที่ 19 มกราคม 2523 ที่กรุงเทพมหานคร สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาการจัดการ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ เมื่อปี 2545 และเข้าทำงานด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ที่ธนาคารเอเซีย จำกัด (มหาชน) ถึงปี 2547 ปัจจุบันทำธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ และเข้าศึกษาต่อในระดับบัณฑิตศึกษา สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ภาคต้น ปีการศึกษา 2549



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย