# การเปลี่ยนแปลงอาคารชุดพักอาศัยตามแนวรถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล : กรณีศึกษา เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

สำนักงานวิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

นางสาวพรภักษ์ บูรณ์ทอง

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปีการศึกษา 2548

ISBN 974-53-2703-4

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

# THE CHANGE OF RESIDENTIAL CONDOMINIUM ALONG MASS RAPID TRANSIT SYSTEM : A CASE STUDY OF HUAI KHAWANG DISTRICT, BANGKOK METROPOLITAN

Miss Pornpak Boonthong

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 2005

ISBN 974-53-2703-4

481605

| | |
|---|---|
| หัวข้อวิทยานิพนธ์ | การเปลี่ยนแปลงอาคารชุดพักอาศัยตามแนวรถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล : กรณีศึกษาเขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร |
| โดย | นางสาวพรภักษ์ บูรณ์ทอง |
| สาขาวิชา | เคหการ |
| อาจารย์ที่ปรึกษา | รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต |

---

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้นับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญามหาบัณฑิต

.....คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

(รองศาสตราจารย์ เลอสม สถาปิตานนท์)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....ประธานกรรมการ

(รองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ)

.....อาจารย์ที่ปรึกษา

(รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต)

.....กรรมการ

(รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร)

..... กรรมการ

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ไตรรัตน์ จารุทัศน์)

.....กรรมการ

(ดร. โสภณ พรโชคชัย)

พรภักษ์ บูรณ์ทอง : การเปลี่ยนแปลงอาคารชุดพักอาศัยตามแนวรถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล : กรณีศึกษา เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร. (THE CHANGE OF RESIDENTIAL CONDOMINIUM ALONG MASS RAPID TRANSIT SYSTEM : A CASE STUDY OF HUAI KHAWANG DISTRICT, BANGKOK METROPOLITAN) อ. ที่ปรึกษา : รศ. มานพ พงศทัต, 177 หน้า. ISBN 974-53-2703-4

การศึกษาครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อการศึกษารูปแบบและระดับราคาของห้องชุด ที่เป็นที่ต้องการของกลุ่มเป้าหมายที่ซื้อที่อยู่อาศัยตามแนวรถไฟฟ้า รวมถึงศึกษาลักษณะและพฤติกรรมการอยู่อาศัยของผู้ที่ซื้ออาคารชุดที่ตั้งอยู่ตามแนวรถไฟฟ้า ในเขตห้วยขวาง เพื่อเป็นแนวทางในการศึกษาความต้องการอาคารชุดของกลุ่มเป้าหมายในอนาคต

จากการศึกษาการเปลี่ยนแปลงอาคารชุดโดยแยกเป็นอาคารที่ก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนมีระบบรถไฟฟ้า จำนวน 288 ตัวอย่าง อาคารชุดที่ก่อสร้างแล้วเสร็จเมื่อมีแผนระบบรถไฟฟ้าจำนวน 53 ตัวอย่าง และอาคารชุดที่สร้างเสร็จเมื่อมีระบบรถไฟฟ้าแล้ว จำนวน 35 ตัวอย่าง แต่จากการเก็บข้อมูลภาคสนามสามารถเก็บข้อมูลมาได้จำนวน 399 ตัวอย่าง ซึ่งเกินจำนวนที่ตั้งไว้จำนวน 23 ตัวอย่าง ผลการศึกษาพบว่า อัตราการเข้าอยู่อาศัยในอาคารชุดหลังจากมีรถไฟฟ้าเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยสูงถึงร้อยละ 88 โดยเฉพาะห้องชุดที่มีระดับราคาเกิน 1 ล้านบาท เนื่องจากมีส่วนหนึ่งซึ่งเป็นผู้เช่า ทำให้มีการเข้าอยู่สูง ซึ่งหากพิจารณาการเข้าอยู่อาศัยแล้ว อิทธิพลของรถไฟฟ้าก็มีส่วนในการเปลี่ยนแปลงการเข้าอยู่อาศัย แต่ปัจจัยหลักที่สำคัญจะเป็นเรื่องของราคา ส่วนการเปลี่ยนแปลงด้านราคาจะพบว่าราคาห้องชุดเมื่อเปรียบเทียบกับราคาครั้งแรกเมื่อเปิดโครงการ จะพบว่าราคาห้องชุดเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นประมาณ 9-18%

นอกจากนี้ยังพบว่าได้มีการเปลี่ยนรูปแบบการใช้ประโยชน์อาคารจากที่พักอาศัยเปลี่ยนเป็นสำนักงานแทน ส่วนในด้านพฤติกรรมของผู้ที่อยู่อาศัยจะพบว่าผู้ที่อาศัยอยู่ส่วนใหญ่จะเป็นผู้ที่ทำงานอยู่ในบริเวณย่านนี้ และเคยเช่าอพาร์ตเม้นท์อยู่แล้วเปลี่ยนรูปแบบเป็นการซื้อแทนการเช่าเนื่องจากอัตราการผ่อนชำระต่อเดือนมีระดับใกล้เคียงกับการเช่าในแต่ละเดือน รวมถึงความต้องการอยากมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองด้วย จึงทำให้ผู้เช่าสนใจที่จะเช่าอาคารชุดแทนการเช่าอพาร์ทเม้นท์แทน เพราะอาคารชุดจะมีสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการที่ดีกว่าอพาร์ทเม้นท์ในบริเวณเดียวกัน ดังนั้นระยะทางของห้องชุดที่อยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า จึงไม่มีความสำคัญมากนัก แต่ผู้ที่ต้องการพักอาศัยจะพิจารณาระดับราคาเป็นสำคัญ เนื่องจากมีระดับราคาแพง และส่วนหนึ่งอาจจะเป็นการซื้อไว้เพื่อเก็งกำไร

กลุ่มประชากรที่เข้ามาอยู่ก่อนและกลุ่มประชากรที่เข้ามาอยู่หลังมีระบบรถไฟฟ้ามีระบบรถไฟฟ้าส่วนใหญ่ร้อยละ 41 ที่ได้เปลี่ยนรูปแบบการเดินทางเป็นระบบรถไฟฟ้าแทน เนื่องจากใช้ระยะเวลาในการเดินทางไปทำงานจากที่พักไปยังที่ทำงานน้อยลง หรือสามารถเดินทางได้รวดเร็วขึ้น แต่มีค่าใช้จ่ายในการเดินทางเพิ่มขึ้น ซึ่งแสดงให้เห็นว่าระบบขนส่งมวลชนมีความจำเป็นในการเดินทาง หรือแก้ปัญหาการจราจรได้ค่อนข้างสูง ดังนั้นรัฐบาลควรมีนโยบายจัดหาที่อยู่อาศัยระดับราคาถูกที่อยู่ตามแนวระบบรถไฟฟ้า หรือตามเส้นทางระบบขนส่งมวลชน ให้กับผู้มีรายได้น้อยเพื่อความสะดวกในการคมนาคมไปสู่แหล่งงาน และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องควรมีการพิจารณาทบทวนราคาค่าโดยสารใหม่ เนื่องจากราคาค่าโดยสารในปัจจุบันมีราคาค่อนข้างสูง กลุ่มผู้มีรายได้น้อยจึงเลือกใช้บริการเฉพาะเวลาที่จำเป็นเท่านั้น

ภาควิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่อนิสิต.....

สาขาวิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....

ปีการศึกษา.....2548.....

## 4774254025 : MAJOR HOUSING

KEY WORD : CHANGE / CONDOMINIUM / MASS RAPID TRANSIT

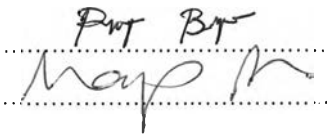
PORNPAK BOONTHONG : THE CHANGE OF RESIDENTIAL CONDOMINIUM ALONG MASS RAPID TRANSIT SYSTEM : A CASE STUDY OF HUAI KHWANG DISTRICT, BANGKOK METROPOLITAN. THESIS ADVISOR : ASSOC.PROF. MANOP BONGSADADT, 177 pp. ISBN 974-53-2703-4.

The objective of this study is to study the style and price level of condominiums for the people who want to live along the skytrain route, and this study also includes the behavior of buyers who live nearby the skytrain in the Huai Khwang district. This study is a guideline in studying the demand for condominiums in the future.

In the study, we have divided buildings into three types. First, condominiums that were built before the mass rapid transit system, accounting for 288 cases. Second, condominiums that were built after the announcement of the mass rapid transit system, accounting for 53 cases. Third, buildings that were built after the mass rapid transit system opened, accounting for 35 cases. However, from the field study, we can collected as many as 399 cases, which was 23 cases more than what was expected. Furthermore, managers of those condominiums were interviewed and a result of this study is that the occupancy rate since the mass rapid transit system has been open, has increased at an average of 88 percent, and especially units which priced higher than 1 million baht. The reason for this is that some of the occupants are rents. So we can consider the mass rapid transit system as a factor that influences the occupancy rate, but the price of each room is still the main factor influencing the occupancy rate. Regarding the change in price, it was found that the price of the condominiums has risen about 9- 18 percent since the first day of opening.

Furthermore, it was found that the use of condominiums has changed from having living purposes to commercial purposes as office building. For those who live in condominiums, Most work around or near where they live, and used to rent an apartment, but as the rent payments are close to the monthly installments foe living condominiums, and also because that they want to own their own place in a condominium with better facilities, they decided to buy rather than rent an apartment. The distance between the mass rapid transit system and condominium may not be the most important factor, but the price will play a greater role here. Also some of the buyers are speculators.

Those who lived in the area both before and after the mass rapid transit system opened, about 41 percent concerning have changed their behavior and use the mass rapid transit system instead. Because using the mass rapid transit system reduces the time they spend to go to work even though the cost is higher. This implies that the mass rapid transit system is very important and can help solve the traffic problem. So the government should provide cheap residences along the mass rapid transit system or along the mass rapid transit system for those who have low incomes, so that they can go to work more conveniently. Any government sector who is involved in this, should reconsider the price because the price now is quite high, and low income individuals only use it when it is necessary.

Department of Housing Student's signature 

Field of study Housing Advisor's signature

Academic year 2005

# กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความช่วยเหลืออย่างดียิ่งของท่านรองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ซึ่งกรุณาสละเวลาให้คำแนะนำและข้อคิดเห็นต่าง ๆ ในการทำวิจัยนี้ อีกทั้งยังช่วยแก้ไขพิจาณาปรับปรุงข้อบกพร่องต่าง ๆ ของงานวิจัยเสมอมา จึงขอขอบพระคุณท่านอาจารย์เป็นอย่างสูง

นอกจากนี้ผู้วิจัยต้องขอบคุณต้องขอขอบพระคุณอาจารย์ทุกท่านในภาควิชาเคหการที่ได้แนะนำ และให้ความรู้ความเข้าใจเพื่อนำมาใช้การจัดทำวิทยานิพนธ์

สุดท้ายนี้ผู้วิจัยขอขอบคุณทุก ๆ คนในครอบครัว เพื่อน ๆ และคณะผู้บริหารของบริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส ที่คอยเป็นกำลังใจและให้การสนับสนุนในการจัดเก็บข้อมูลต่าง ๆเป็นอย่างดี

# สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย.....ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....จ
กิตติกรรมประกาศ.....ฉ
สารบัญ.....ช
สารบัญตาราง.....ญ
สารบัญรูปภาพ.....ฑ
สารบัญแผนภูมิ.....ฒ

**บทที่ 1 บทนำ**.....1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....6
1.3 ขอบเขตของการวิจัย.....6
1.4 สมมติฐานการวิจัย.....6
1.5 คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย.....6
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....7

**บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง**.....8
2.1 แนวคิดเกี่ยวกับปัจจัยการเลือกแหล่งลักษณะที่อยู่อาศัย.....8
2.2 แนวคิดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย.....14
2.3 แนวคิดเกี่ยวกับความสำพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน.....21
2.4 แนวคิดการพิจารณาทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยโดยคำนึงถึงการบริการ
ด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ.....26
2.5 กระบวนการเปลี่ยนแปลงภายในเขตที่อยู่อาศัย.....29
2.6 ทฤษฎีการขยายตัวของเมืองและที่อยู่อาศัย.....34
2.7 แนวคิดเกี่ยวกับการเดินทางและความสำพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยกับแหล่งงาน.....37
2.8 พฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัย.....40
2.9 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....41

หน้า

**บทที่ 3 พื้นที่ศึกษา**.....43

3.1 ประชากรกลุ่มตัวอย่าง.....43

3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....45

3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล.....46

3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล.....48

**บทที่ 4 ลักษณะทั่วไปทางกายภาพ**.....56

4.1 ลักษณะทางกายภาพของเขตห้วยขวาง.....56

4.2 โครงการรถไฟฟ้าและผลกระทบต่อการพัฒนาศักยภาพพื้นที่เขตห้วยขวาง.....66

**บทที่ 5 การเปลี่ยนแปลงราคาและการเข้าพักอาศัยในอาคารชุด**.....76

5.1 การเข้าพักอาศัย.....76

5.2 การเปลี่ยนแปลงราคาอาคารชุด.....80

5.3 การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ประโยชน์ในอาคาร.....83

5.4 การเปลี่ยนแปลงจำนวนอาคารที่พัฒนา.....84

**บทที่ 6 พฤติกรรมการอยู่อาศัยในอาคารชุดตามแนวรถไฟฟ้า**.....85

6.1 ลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจ.....85

6.2 ลักษณะที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัย.....95

6.3 เกี่ยวกับการเดินทาง.....112

6.4 การเปลี่ยนรูปแบบการเดินทาง.....115

หน้า

**บทที่ 7 สรุปผลการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ**.....125
7.1 การเปลี่ยนแปลงทางด้านกายภาย.....125
7.2 การเปลี่ยนแปลงด้านการเข้าพักอาศัย.....126
7.3 การเปลี่ยนแปลงด้านราคาขาย.....126
7.4 ลักษณะของประชากรที่อาศัยอยู่ในอาคารชุด.....126
7.5 ลักษณะที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัย.....127
7.6 พฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด.....128
7.7 อัตราค่าโดยสารรถไฟฟ้ามหานคร.....133
7.8 ข้อเสนอแนะ.....134

รายการอ้างอิง.....135
ภาคผนวก.....137
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....177

# สารบัญตาราง

หน้า


ตารางที่ 1.1 จำนวนที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดที่เปิดขายตามแนวรถไฟฟ้ามหานคร ตั้งแต่ปี 2545-2548.....3

ตารางที่ 1.2 จำนวนที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในเขตห้วยขวาง ตั้งแต่ปี 2537-2548..... 4

ตารางที่ 2.1 ระยะทางในการเดินทางมายังสถานีระบบขนส่งมวลชนในแต่ละรูปแบบการเดินทาง.....29

ตารางที่ 3.1 จำนวนอาคารชุด แยกไปตามระยะเวลาการก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จและระยะเวลาในการเปิดให้บริการของระบบรถไฟฟ้ามหานคร .....44

ตารางที่ 3.2 จำนวนกลุ่มตัวอย่างแยกตามโครงการรถไฟฟ้ามหานคร.....45

ตารางที่ 4.1 จำนวนอาคารที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้าง ในเขตห้วยขวาง แยกตามความสูง.....65

ตารางที่ 4.2 จำนวนอาคารที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้าง ในเขตห้วยขวาง แยกตามการใช้ประโยชน์.....65

ตารางที่ 5.1 อัตราการเข้าพักอาศัยของอาคารชุดตามแนวรถไฟฟ้า.....76

ตารางที่ 5.2 อัตราการเข้าพักอาศัยในอาคารชุดกับระยะทางห่างจากสถานีรถไฟฟ้า.....77

ตารางที่ 5.3 อัตราการเข้าพักอาศัยในอาคารชุดกับระดับราคาห้องชุด.....78

ตารางที่ 5.4 การเปลี่ยนแปลงการเข้าพักอาศัยในอาคารชุดใน 3 ช่วงเวลา.....79

ตารางที่ 5.5 ขนาด และระดับราคาห้องชุดในแต่ละโครงการที่มีคนเข้าอยู่อาศัย.....80

ตารางที่ 5.6 การเปรียบเทียบราคาประเมินราชการของห้องชุดกับราคาขายปัจจุบัน.....81

ตารางที่ 5.7 การเปลี่ยนแปลงราคาขายของห้องชุดในระยะเวลา 3 ช่วงเวลา.....82

ตารางที่ 5.8 รายละเอียดโครงการที่เปิดในปี 2548.....84

ตารางที่ 6.1 สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่สำรวจ จำแนกตามเพศและระยะเวลาการเข้าอยู่.....86

ตารางที่ 6.2 สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด จำแนกตามอายุประชากรและระยะเวลาการเข้าอยู่.....87

ตารางที่ 6.3 สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด จำแนกตามสถานภาพและระยะเวลาการเข้าอยู่.....88

หน้า

ตารางที่ 6.4 สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด จำแนกตามจำนวนบุตร และระยะเวลาการเข้าอยู่....88
ตารางที่ 6.5 สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด จำแนกตามระดับการศึกษา และระยะเวลาการเข้าอยู่....89
ตารางที่ 6.6 สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด จำแนกตามอาชีพ และระยะเวลาการเข้าอยู่....90
ตารางที่ 6.7 สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด จำแนกตามจำนวนสมาชิก และระยะเวลาการเข้าอยู่....91
ตารางที่ 6.8 สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด จำแนกตามรายได้ต่อเดือน และระยะเวลาการเข้าอยู่....92
ตารางที่ 6.9 สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด จำแนกตามรายได้ครอบครัว และระยะเวลาการเข้าอยู่....94
ตารางที่ 6.10 สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด จำแนกตามกิจกรรมและระยะเวลาเข้าอยู่..95
ตารางที่ 6.11 สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด จำแนกตามฐานะในบ้าน และระยะเวลาการเข้าอยู่....96
ตารางที่ 6.12 สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด จำแนกตามขนาดห้องชุด และระยะเวลาการเข้าอยู่....97
ตารางที่ 6.13 สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด จำแนกตามระดับราคา และระยะเวลาการเข้าอยู่....98
ตารางที่ 6.14 สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด จำแนกแหล่งที่ซื้อ และระยะเวลาการเข้าอยู่....100
ตารางที่ 6.15 สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด จำแนกตามวัตถุประสงค์การซื้อ และระยะเวลาการเข้าอยู่....101
ตารางที่ 6.16 สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด จำแนกตามอัตราการผ่อน และระยะเวลาการเข้าอยู่....102
ตารางที่ 6.17 สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่สำรวจ จำแนกตามพื้นที่อยู่อาศัยเดิม....103

หน้า

ตารางที่ 6.18 สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่สำรวจ จำแนกตามพื้นที่อยู่อาศัยเดิม และระยะเวลาเข้าอยู่....103
ตารางที่ 6.19 สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่สำรวจ จำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัยเดิม และระยะเวลาการอยู่อาศัย....105
ตารางที่ 6.20 สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่สำรวจ จำแนกตามเหตุผลการซื้อที่อยู่อาศัย....106
ตารางที่ 6.21 สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่สำรวจ จำแนกตามเหตุผลการซื้อที่อยู่อาศัย และระยะเวลาการเข้าอยู่....106
ตารางที่ 6.22 สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่สำรวจ จำแนกตามทำเลที่ทำงานและระยะเวลาการเข้าอยู่....107
ตารางที่ 6.23 สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่สำรวจ จำแนกตามปัญหาที่อยู่อาศัย....108
ตารางที่ 6.24 สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่สำรวจ จำแนกตามระบบความพอใจ....109
ตารางที่ 6.25 สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่สำรวจ จำแนกตามระบบความพอใจ....110
ตารางที่ 6.26 สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่สำรวจ จำแนกตามระบบความพอใจและระยะเวลาการเข้าอยู่....110
ตารางที่ 6.27 การเปรียบเทียบสัดส่วนของพาหนะในการเดินไปทำงานก่อนและหลังมีระบบรถไฟฟ้า....112
ตารางที่ 6.28 การเปรียบเทียบสัดส่วนของค่าใช้จ่ายในการเดินทางก่อนและหลังมีระบบรถไฟฟ้า....113
ตารางที่ 6.29 การเปรียบเทียบสัดส่วนของระยะเวลาในการเดินทางก่อนและหลังมีระบบรถไฟฟ้า....114
ตารางที่ 6.30 การเปรียบเทียบสัดส่วนของระยะทางจากที่พักไปที่ทำงานก่อนและหลังมีระบบรถไฟฟ้า....114
ตารางที่ 6.31 สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่สำรวจ จำแนกตามอิทธิพลรถไฟฟ้าและระยะเวลาการเข้าอยู่....115
ตารางที่ 6.32 สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่สำรวจ จำแนกตามความจำเป็นในการใช้ระบบรถไฟฟ้า และระยะเวลาการเข้าอยู่....116

หน้า

ตารางที่ 6.33 สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่สำรวจ จำแนกตามความถี่ในการใช้ระบบรถไฟฟ้า และระยะเวลาการเข้าอยู่.....117
ตารางที่ 6.34 สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่สำรวจ จำแนกตามเหตุผลที่ใช้ระบบรถไฟฟ้า เป็นครั้งคราว และระยะเวลาการเข้าอยู่.....118
ตารางที่ 6.35 สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่สำรวจ จำแนกตามเหตุผลที่ใช้ระบบรถไฟฟ้า เป็นครั้งคราว และระยะเวลาการเข้าอยู่.....119
ตารางที่ 6.36 สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่สำรวจ จำแนกตามเหตุผลที่เปลี่ยนมาใช้ระบบรถไฟฟ้า และระยะเวลาการเข้าอยู่.....120
ตารางที่ 6.37 สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่สำรวจ จำแนกตามการจัดการรถยนต์เมื่อไม่จำเป็น และระยะเวลาการเข้าอยู่.....121
ตารางที่ 7.1 อัตราค่าโดยสารรถไฟฟ้ามหานคร.....133

# สารบัญรูปภาพ

หน้า

แผนภาพที่ 2.1 Concentric Zone Theory.....15
แผนภาพที่ 2.2 Sector Theory.....18
แผนภาพที่ 2.3 Multiple Nuclei Theory.....20
แผนภาพที่ 3.1 ตำแหน่งที่ตั้งโครงการอาคารชุดที่สำรวจ.....49
แผนภาพที่ 4.1 แผนที่อาณาเขตติดต่อของเขตห้วยขวาง.....57
แผนภาพที่ 4.2 ภาพถ่ายสภาพถนนรัชดาภิเษก.....59
แผนภาพที่ 4.3 ภาพถ่ายสภาพถนนลาดพร้าว.....60
แผนภาพที่ 4.4 ภาพถ่ายสภาพถนนพระราม 9.....60
แผนภาพที่ 4.5 สภาพถนนเพชรบุรีตัดใหม่.....61
แผนภาพที่ 4.6 แผนที่โครงข่ายระบบขนส่งมวลสาธารณะ ระบบราง.....67
แผนภาพที่ 4.7 ที่ตั้งของสถานีรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน (สายเฉลิมรัชมงคล).....68
แผนภาพที่ 4.8 การกระจายตัวของอาคารชุดในเขตห้วยขวาง.....75
แผนภาพที่ 5.1 อาคารที่เปลี่ยนรูปแบบการใช้งานจากการพักอาศัยเป็นอาคารสำนักงาน.....83

# สารบัญแผนภูมิ

หน้า

แผนภูมิที่ 5.1 การเปลี่ยนแปลงราคาขายของห้องชุดในระยะเวลา 3 ช่วงเวลา.....82
แผนภูมิที่ 6.1 สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่สำรวจ จำแนกตามระยะเวลาการเข้าอยู่อาศัย.....85
แผนภูมิที่ 6.2 สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่สำรวจ จำแนกตามเพศของประชากร.....85
แผนภูมิที่ 6.3 สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่สำรวจ จำแนกตามอายุของประชากร.....86
แผนภูมิที่ 6.4 สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่สำรวจ จำแนกตามสถานภาพของประชากร.....87
แผนภูมิที่ 6.5 สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่สำรวจ จำแนกตามการศึกษาของประชากร.....89
แผนภูมิที่ 6.6 สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่สำรวจ จำแนกตามอาชีพของประชากร....90
แผนภูมิที่ 6.7 สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่สำรวจ จำแนกตามจำนวนสมาชิกในครอบครัว.....91
แผนภูมิที่ 6.8 สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่สำรวจ จำแนกตามระดับรายได้เฉลี่ยต่อเดือน.....92
แผนภูมิที่ 6.9 สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่สำรวจ จำแนกตามรายได้เฉลี่ยต่อครอบครัว.....93
แผนภูมิที่ 6.10 สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่สำรวจ จำแนกตามกิจกรรมในวันหยุด.....95
แผนภูมิที่ 6.11 สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่สำรวจ จำแนกตามขนาดของที่อยู่อาศัย...96
แผนภูมิที่ 6.12 สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่สำรวจ จำแนกตามลักษณะการครอบครอง.....98
แผนภูมิที่ 6.13 สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่สำรวจ จำแนกตามระดับราคาที่อยู่อาศัย.....98
แผนภูมิที่ 6.14 สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่สำรวจ จำแนกตามระยะเวลาการอยู่อาศัย.....99
แผนภูมิที่ 6.15 สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่สำรวจ จำแนกตามแหล่งที่ซื้ออยู่อาศัย...100
แผนภูมิที่ 6.16 สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่สำรวจ จาแนกตามวัตถุประสงค์ในการซื้อ.....101

หน้า

แผนภูมิที่ 6.17 สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่สำรวจ จำแนกตามลักษณะการผ่อน.....102
แผนภูมิที่ 6.18 สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่สำรวจ จำแนกตามลักษณะ
ที่อยู่อาศัยเดิม.....104
แผนภูมิที่ 6.19 สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่สำรวจ จำแนกตามการเปลี่ยนแปลง.....105
แผนภูมิที่ 6.20 สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่สำรวจ จำแนกตามระดับความพอใจ.....110
แผนภูมิที่ 6.21 สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่สำรวจ จำแนกตามระดับความจำเป็น....111
แผนภูมิที่ 6.22 สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่สำรวจ จำแนกตามระยะทางที่เหมาะสม 111
แผนภูมิที่ 6.23 สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่สำรวจ จำแนกตามระดับความสนใจซื้อ..112
แผนภูมิที่ 6.24 สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่สำรวจ จำแนกตามอิทธิพลรถไฟฟ้า.....115
แผนภูมิที่ 6.25 สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่สำรวจ จำแนกตามระดับความจำเป็น
ในการใช้รถไฟฟ้าในการเดินทาง.....116
แผนภูมิที่ 6.26 สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่สำรวจ จำแนกตามความถี่
ในการใช้รถไฟฟ้าในการเดินทาง.....117
แผนภูมิที่ 6.27 สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่สำรวจ จำแนกตามเหตุผล
ในการใช้รถไฟฟ้าในการเดินทางเป็นครั้งคราว.....118
แผนภูมิที่ 6.28 สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่สำรวจ จำแนกตามการเปลี่ยนแปลง
ในการใช้บริการรถไฟฟ้า.....119
แผนภูมิที่ 6.29 สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่สำรวจ จำแนกตามเหตุผล
ในการเปลี่ยนมาใช้บริการรถไฟฟ้า.....120
แผนภูมิที่ 6.30 สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่สำรวจ จำแนกตามความจำเป็น
ในการใช้รถยนต์ส่วนตัว.....121
แผนภูมิที่ 6.31 สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่สำรวจ จำแนกตามสถานีรถไฟฟ้า
ที่อยู่ใกล้ที่อยู่อาศัย.....122
แผนภูมิที่ 6.32 สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่สำรวจ จำแนกตามระยะทาง
จากที่พักไปยังสถานีรถไฟฟ้า.....122
แผนภูมิที่ 6.33 สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่สำรวจ จำแนกตามพาหนะ
ที่ใช้จากที่พักไปสถานีรถไฟฟ้า.....123

หน้า

แผนภูมิที่ 6.34 สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่สำรวจ จำแนกตามค่าใช้จ่าย
ในการเดินทางจากที่พักไปยังสถานีรถไฟฟ้า.....123
แผนภูมิที่ 6.35 สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่สำรวจ จำแนกตามความพอใจ
ในรถไฟฟ้า.....124