

การศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลางที่ทำงานอยู่ในสำนักงาน
ย่านอโศก-รัชดาภิเษก

นาย มรกต อรรถวิวัฒน์



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาเคหการ

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2538

ISBN 974-631-915-9

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

T166๑๗๓4๑

A STUDY OF HOUSING DEMAND OF MIDDLE-CLASS OFFICE
EMPLOYEE IN ASOKE-RACHADA PISEK AREA.

MR. MORAKOT ATTAWIPAT



A THESIS SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT OF THE REQUIREMENTS
FOR THE DEGREE OF MASTER OF HOUSING DEVELOPMENT

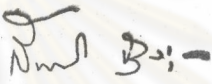
DEPARTMENT OF HOUSING
GRADUATE SCHOOL
CHULALONGKORN UNIVERSITY

1995


ISBN 974-631-915-9

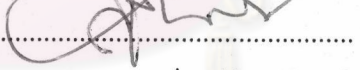
หัวข้อวิทยานิพนธ์ การศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลางที่ทำงานอยู่ใน
สำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก
โดย นาย มรกต อรรถวิวัฒน์
สาขาวิชา เคหการ
อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร

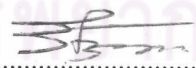
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยรับนี้เป็น
ส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญามหาบัณฑิต

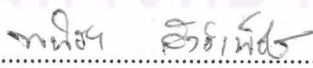

..... คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(รองศาสตราจารย์ ดร.สันติ อุทสุวรรณ)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์


..... ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต)


..... อาจารย์ที่ปรึกษา
(รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร)


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


..... กรรมการ
(อาจารย์ ดร.พนิดา สังข์เพชร)

พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว

นาย มรกต อรรถวิวัฒน์ : การศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยของของคนชั้นกลางที่ทำงานอยู่ใน
สำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก (A STUDY OF HOUSING DEMAND OF MIDDLE-CLASS
OFFICER EMPLOYEE IN ASKOE-RACHADA PISEK AREA.

อาจารย์ที่ปรึกษา : รองศาสตราจารย์ สุปรินา หิรัญโร, 174 หน้า. ISBN 974-631-915-9

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงานตลอด
จนการดำเนินชีวิตประจำวัน และความต้องการที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลางที่ทำงานอยู่ในสำนักงานที่มีพื้นที่อาคาร
มากกว่า 2,000 ตารางเมตร ย่านถนนอโศก-รัชดาภิเษก

ผลการศึกษาพบว่า คนชั้นกลางที่ทำงานอยู่ในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก ส่วนใหญ่อยู่ในช่วง
อายุ 21-30 ปี โดยมีอายุเฉลี่ย 29 ปี มีสถานภาพการสมรสเป็นโสด มีการศึกษาระดับปริญญาตรี ส่วนใหญ่มี
ภูมิลำเนาเดิมอยู่ในกรุงเทพมหานคร ระดับรายได้เฉลี่ย 15,560 บาทต่อเดือน การเดินทางมาทำงานและกลับบ้าน
ผู้ที่มีตำแหน่งระดับพนักงานส่วนใหญ่มักจะเดินทางโดยรถประจำทาง ส่วนผู้ที่มีตำแหน่งบริหารส่วนใหญ่มักจะเดินทาง
ด้วยรถยนต์ส่วนตัว โดยใช้เวลาในการเดินทาง 31-60 นาที ปัญหาในการเดินทางคือ การจราจรติดขัด และ
บ้านอยู่ไกลใช้เวลาเดินทางนาน

การพักผ่อนในช่วงสุดสัปดาห์ ส่วนใหญ่จะพักผ่อนอยู่ที่บ้าน งานอดิเรกที่สนใจเป็นพิเศษส่วนใหญ่
สนใจฟังเพลงและอ่านหนังสือ การเล่นเกมพินัยมวยน้ำและแบดมินตัน การซื้อของใช้ประจำวันจะซื้อจากห้าง
สรรพสินค้า

ความต้องการที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก ส่วนใหญ่
ต้องการบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ เนื่องจากมีความเป็นส่วนตัวและมีบริเวณ โดยจะซื้อจาก
โครงการ หลังปี พ.ศ. 2540 ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ได้แก่ ด้านการเงินและทำเลที่ตั้ง การ
เลือกทำเลที่ตั้งมักจะไม่คำนึงถึงระยะทาง แต่จะขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งและระดับราคา ซึ่งส่วนใหญ่ต้องการที่อยู่อาศัย
ในย่านชานเมือง ด้านเนื้อและด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร ระดับราคา 750,000-1,500,000 บาท
สามารถผ่อนชำระได้และรูปแบบบ้านต้องการรูปแบบที่ทันสมัย

ภาควิชา เคนการ
สาขาวิชา เคนการ
ปีการศึกษา 2537

ลายมือชื่อนิสิต
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

C535507 : MAJOR HOUSING DEVELOPMENT

KEY WORD: HOUSING DEMAND / MIDDLE-CLASS / OFFICE EMPLOYEE / ASOKE-RACHADA PISEK

MR. MORAKOT ATTAWIPAT : A STUDY OF HOUSING DEMAND OF MIDDLE-CLASS OFFICE EMPLOYEE IN ASOKE-RACHADA PISEK AREA.

THESIS ADVISOR : ASSO. PROF. SUPREECHA HIRUNRO, 174 pp. ISBN 974-631-915-9

The purpose of this thesis is to study the relation between living place and work place of middle-class office employee whose work places are in office buildings with area exceeding 2,000 square meters in Asoke-Rachada Phisek area.

The finding of this research reveals that most of middle-class office employees in Asoke-Rachada Phisek area have age between 21-30 years old and average age of 29 years old. Most of them are single, have bachelor degree and have hometown in Bangkok. Each of them can earn average income of 15,560 Baht per month. Most of general office employees travel to their office by public bus ; while, the executives travel by their own car. Travel time is taken approximately 31-60 minutes. The travel is obstructed by traffic congestion and long distance from living place.

Most of them recreate at their home on weekend and their hobbies are listening to music and reading. They prefer swimming and playing badminton. For daily used things they usually buy from department store.

For the housing needs, they prefer detach houses and town-houses due to preference on privacy and space setting. They expected to buy the living place from housing projects after the year 1997. The consideration for house purchasing does not depend on distance, but rather price and location which mostly located in the northern and eastern sub-urban of Bangkok. The needed price is leveled between the amount of 750,000-1,500,000 Baht and can be paid on installment leases. House pattern should be modern style.

ภาควิชา..... เกษการ

สาขาวิชา..... เกษการ

ปีการศึกษา..... 2537

ลายมือชื่อนิสิต.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์เล่มนี้คงจะไม่สำเร็จลง หากปราศจากคำแนะนำและข้อคิดที่เป็นประโยชน์ของ รองศาสตราจารย์ สุปรินชา หิรัญโร อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ อาจารย์ ดร.พนินชา สังข์เพชร ซึ่งเป็นผู้ให้คำแนะนำในด้านการจัดทำแบบสอบถาม การประมวลผล ข้อมูลและตรวจแก้งานวิจัยครั้งนี้

ขอขอบคุณเจ้าหน้าที่และพนักงานผู้ทำงานในอาคารสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก ที่ให้ความร่วมมือในการตอบแบบสอบถามเป็นอย่างดี

ขอขอบคุณเพื่อน ๆ พี่ ๆ น้อง ๆ ทุกคนที่สนใจได้ถามถึงความคืบหน้าของวิทยานิพนธ์เล่มนี้มาโดยตลอด

และสุดท้ายนี้ ผู้วิจัยใคร่ขอกราบขอบพระคุณบิดา-มารดา ผู้ให้กำเนิด ญาติ-พี่น้อง ที่คอย เป็นกำลังใจ ตลอดจนคณาจารย์ผู้ประสิทธิ์ประสาทวิชา ความรู้ และให้แนวทางการประกอบอาชีพ และให้คำแนะนำสั่งสอนแก่ผู้วิจัยจนสำเร็จการศึกษา

มรกต อรรถวิวัฒน์

เมษายน 2538

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญตาราง.....	ฉ
สารบัญแผนภูมิ.....	ฐ
สารบัญแผนที่.....	ด
สารบัญรูป.....	ต
บทที่ 1 บทนำ.....	1
ความเป็นมาและสาระสำคัญ.....	1
วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	4
ขอบเขตการศึกษา.....	4
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	5
คำจำกัดความ.....	5
ข้อจำกัดในการศึกษา.....	6
บทที่ 2 แนวความคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	7
ความพึงพอใจในชีวิตของมนุษย์.....	7
พฤติกรรมทางเลือกที่อยู่อาศัย.....	13
แนวความคิดที่เกี่ยวกับคนชั้นกลาง.....	15
แนวความคิดเกี่ยวกับคนเมืองรุ่นใหม่.....	20
งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	21
บทที่ 3 วิธีการดำเนินการวิจัย.....	23
ขอบเขตการศึกษา.....	23
การเก็บรวบรวมข้อมูลของพื้นที่ศึกษา.....	23
การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	27

	หน้า
เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	27
การวิเคราะห์ข้อมูลและการนำเสนอรายงาน.....	28
แหล่งที่มาของข้อมูล.....	29
บทที่ 4 สถานการณ์และแนวโน้มของอาคารสำนักงาน และที่อยู่อาศัย.....	31
วิวัฒนาการของย่านการค้าและอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร.....	31
ทำเลที่ตั้งของอาคารสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก.....	39
การกระจายตัวของอาคารสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก.....	43
ลักษณะบรรยากาศของย่านธุรกิจอโศก-รัชดาภิเษก.....	54
บทที่ 5 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล.....	68
ลักษณะทั่วไปของคนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก.....	69
ลักษณะหน้าที่การงานของคนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก- รัชดาภิเษก.....	86
ลักษณะที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก...	99
ความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของคนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงาน ย่านอโศก-รัชดาภิเษก.....	105
ปัจจัยในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยใหม่.....	128
ลักษณะที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานอโศก-รัชดาภิเษก.....	131
บทที่ 6 สรุป อภิปรายผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ.....	144
รายการอ้างอิง.....	163
ภาคผนวก.....	165
ประวัติผู้เขียน.....	174

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 3-1 จำนวนขนาดของตัวอย่างที่จะทำการศึกษาตามจำนวนของประชากรที่ขอบเขตความเชื่อมั่น 95 เปอร์เซ็นต์ โดยมีความผิดพลาดของความแม่นยำ ± 5 เปอร์เซ็นต์.....	25
ตารางที่ 3-2 แบบสอบถามที่ทำการสอบถามในแต่ละอาคารสำนักงานที่เปิดดำเนินการที่ตั้งอยู่บริเวณถนนอโศก-รัชดาภิเษก.....	26
ตารางที่ 4-1 อาคารสำนักงานและพื้นที่อาคารสำนักงานแต่ละพื้นที่ในเขตกรุงเทพมหานครปี พ.ศ. 2536 และ 2538.....	37
ตารางที่ 4-2 จำนวนและขนาดพื้นที่อาคารสำนักงานที่อยู่ระหว่างก่อสร้างในแต่ละเขตและกำหนดแล้วเสร็จระหว่างปี พ.ศ. 2536-2537.....	38
ตารางที่ 4-3 อาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่บริเวณถนนอโศก-รัชดาภิเษก.....	44
ตารางที่ 5-1 เพศ อายุ และสถานภาพสมรสของคนชั้นกลางที่ทำงานในย่านอโศก-รัชดาภิเษก.....	70
ตารางที่ 5-2 ระดับการศึกษาของคนชั้นกลางที่ทำงานในย่านอโศก-รัชดาภิเษก.....	73
ตารางที่ 5-3 จำนวนสมาชิกในครัวเรือน และจำนวนคนรับใช้ของคนชั้นกลางที่ทำงานในย่านอโศก-รัชดาภิเษก.....	74
ตารางที่ 5-4 ภูมิลำเนาเดิมของคนชั้นกลางที่ทำงานในย่านอโศก-รัชดาภิเษก.....	75
ตารางที่ 5-5 การใช้สิ่งอำนวยความสะดวกของคนชั้นกลางที่ทำงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก.....	77
ตารางที่ 5-6 ชนิดของบัตรเครดิตที่ใช้อยู่ประจำ.....	78
ตารางที่ 5-7 การพักผ่อนช่วงเสาร์-อาทิตย์ และงานอดิเรกที่สนใจเป็นพิเศษของคนชั้นกลางที่ทำงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก.....	80
ตารางที่ 5-8 ประเภทกีฬาที่คนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษกเล่นเป็นประจำ.....	81
ตารางที่ 5-9 สถานที่ซื้อของใช้ประจำวันของคนชั้นกลางที่ทำงานย่านอโศก-รัชดาภิเษกใช้บริการเป็นประจำ.....	83
ตารางที่ 5-10 สื่อสารมวลชนที่คนชั้นกลางที่คนชั้นกลางที่ทำงานในย่านอโศก-รัชดาภิเษกติดตามเป็นประจำ.....	84

	หน้า
ตารางที่ 5-11 ช่วงเวลาคู่มือที่คนชั้นกลางที่ทำงานย่านอโศก-รัชดาภิเษกดูเป็นประจำ.....	84
ตารางที่ 5-12 การรับประทานอาหารเย็นที่คนชั้นกลางที่ทำงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก.....	84
ตารางที่ 5-13 สถานพยาบาลที่คนชั้นกลางที่ทำงานในย่านอโศก-รัชดาภิเษกใช้บริการเป็นประจำ.....	85
ตารางที่ 5-14 ตำแหน่งงานของคนชั้นกลางที่ทำงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก.....	88
ตารางที่ 5-15 ความสัมพันธ์ระหว่างตำแหน่งหน้าที่การงานกับระดับรายได้ของคนชั้นกลางที่ทำงานในย่านอโศก-รัชดาภิเษก.....	89
ตารางที่ 5-16 ความสัมพันธ์ระหว่างตำแหน่งหน้าที่การงานกับระดับการศึกษาของคนชั้นกลางที่ทำงานในย่านอโศก-รัชดาภิเษก.....	89
ตารางที่ 5-17 ระยะเวลาการทำงานและการเปลี่ยนงาน.....	91
ตารางที่ 5-18 รายได้ของครอบครัวต่อเดือนของคนชั้นกลางที่ทำงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก.....	92
ตารางที่ 5-19 ช่วงเวลาเดินทางไปทำงานและเดินทางกลับบ้านที่คนชั้นกลางที่ทำงานย่านอโศก-รัชดาภิเษกเดินทางเป็นประจำ.....	95
ตารางที่ 5-20 ความสัมพันธ์ระหว่างตำแหน่งหน้าที่การงานกับพาหนะที่ใช้เดินทางไปทำงานของคนชั้นกลางที่ทำงานในย่านอโศก-รัชดาภิเษก.....	95
ตารางที่ 5-21 ระยะเวลาการเดินทางมาทำงานที่สำนักงานใหญ่เดิมและกลับบ้าน.....	97
ตารางที่ 5-22 ปัญหาในการเดินทางไปทำงาน.....	97
ตารางที่ 5-23 แนวทางการปฏิบัติของคนชั้นกลางที่ทำงานย่านอโศก-รัชดาภิเษกถ้าเกิดปัญหาในการเดินทาง.....	98
ตารางที่ 5-24 สวัสดิการด้านที่อยู่อาศัยและการเดินทาง.....	98
ตารางที่ 5-25 สาเหตุการย้ายที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลางที่ทำงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก.....	100
ตารางที่ 5-26 ลักษณะที่อยู่อาศัยเดิมและหลังปัจจุบัน.....	101
ตารางที่ 5-27 การครอบครองของที่อยู่อาศัยหลังเดิมและหลังปัจจุบัน.....	100
ตารางที่ 5-28 ระยะเวลาที่อาศัยอยู่ในบ้านหลังปัจจุบัน.....	103
ตารางที่ 5-29 ปัญหาของที่อยู่อาศัยปัจจุบันของคนชั้นกลางที่ทำงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก.....	103

	หน้า
ตารางที่ 5-30 เขตที่อยู่อาศัยเดิมของคนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่าน อโศก-รัชดาภิเษกที่ย้ายบ้าน.....	104
ตารางที่ 5-31 เขตที่อยู่อาศัยปัจจุบันของคนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงาน ย่านอโศก-รัชดาภิเษก.....	104
ตารางที่ 5-32 การคิดที่จะย้ายที่อยู่อาศัยปัจจุบันของคนชั้นกลางที่ทำงานย่านอโศก- รัชดาภิเษก.....	104
ตารางที่ 5-33 เหตุผลของการที่คิดย้ายที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลางที่ทำงานใน สำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก.....	106
ตารางที่ 5-34 เหตุผลของการที่ไม่คิดย้ายที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลางที่ทำงานใน สำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก.....	107
ตารางที่ 5-35 ลักษณะที่อยู่อาศัยใหม่ที่พนักงานต้องการ.....	108
ตารางที่ 5-36 ความสัมพันธ์ระหว่างแบบบ้านที่ต้องการกับเหตุผลที่เลือกของคน ชั้นกลางที่ทำงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก.....	109
ตารางที่ 5-37 วัตถุประสงค์ของการมีที่อยู่อาศัยใหม่.....	110
ตารางที่ 5-38 ลักษณะการซื้อที่อยู่อาศัยปัจจุบัน.....	112
ตารางที่ 5-39 ลักษณะการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่.....	112
ตารางที่ 5-40 ช่วงเวลาที่คาดว่าจะมีที่อยู่อาศัยใหม่.....	113
ตารางที่ 5-41 การรับรู้ข่าวสารในการเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ของพนักงาน.....	114
ตารางที่ 5-42 ผลของการจัดรายการส่งเสริมการขาย (ลด แจก แถม) ที่มี ต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยใหม่.....	114
ตารางที่ 5-43 ระดับราคาที่อยู่อาศัยที่คนชั้นกลางที่ทำงานย่านอโศก-รัชดาภิเษกต้องการ.....	116
ตารางที่ 5-44 การชำระเงินที่คนชั้นกลางที่ทำงานย่านอโศก-รัชดาภิเษกจะใช้ ซื้อที่อยู่อาศัยใหม่.....	118
ตารางที่ 5-45 แหล่งเงินที่คนชั้นกลางที่ทำงานย่านอโศก-รัชดาภิเษกจะใช้ซื้อที่ อยู่อาศัยใหม่.....	118
ตารางที่ 5-46 ความสัมพันธ์ระหว่างตำแหน่งหน้าที่การงานกับแหล่งเงินที่จะใช้ ซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ของคนชั้นกลางที่ทำงานในย่านอโศก-รัชดาภิเษก.....	119
ตารางที่ 5-47 ความสัมพันธ์ระหว่างตำแหน่งหน้าที่การงานกับแบบบ้านในอนาคต ของคนชั้นกลางที่ทำงานในย่านอโศก-รัชดาภิเษก.....	119

	หน้า
ตารางที่ 5-48 เขตที่อยู่อาศัยใหม่ของคนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก -รัชดาภิเษกที่คาดว่าจะมีใหม่.....	122
ตารางที่ 5-49 ความสัมพันธ์ระหว่างที่ตั้งที่อยู่อาศัยปัจจุบันกับทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัย ที่คาดว่าจะมีใหม่.....	123
ตารางที่ 5-50 ความสัมพันธ์ระหว่างการย้ายที่อยู่อาศัยกับปัญหาการเดินทาง.....	126
ตารางที่ 5-51 ความสัมพันธ์ระหว่างที่ตั้งที่ตั้งที่อยู่อาศัยที่คาดว่าจะมีใหม่ กับปัญหาการเดินทาง.....	127
ตารางที่ 5-52 ค่าปัจจัยในการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ของคนชั้นกลางที่ ทำงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก.....	129
ตารางที่ 5-53 สิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการ.....	130
ตารางที่ 5-54 ความต้องการขนาดพื้นที่ จำนวนชั้น ห้องนอน และห้องน้ำ ของบ้านเดี่ยว.....	132
ตารางที่ 5-55 ความต้องการห้องคนใช้ ห้องน้ำคนใช้ บ้านยกระดับและรูปแบบ บ้านของบ้านเดี่ยว.....	132
ตารางที่ 5-56 ความต้องการขนาดพื้นที่และจำนวนชั้นของทาวน์เฮ้าส์.....	134
ตารางที่ 5-57 ความต้องการคาดฟ้า ชั้นลอย บ้านยกระดับ และรูปแบบของ ทาวน์เฮ้าส์.....	134
ตารางที่ 5-58 ความต้องการขนาดพื้นที่ จำนวนชั้น ชั้นลอย คาดฟ้า และ ห้องน้ำของอาคารพาณิชย์.....	135
ตารางที่ 5-59 ความต้องการขนาดพื้นที่ ลักษณะ จำนวนห้องน้ำ การตกแต่ง ที่จอดรถ และโทรศัพท์ของอาคารชุด.....	136
ตารางที่ 5-60 ความสัมพันธ์ระหว่างภูมิทำเลเดิมกับลักษณะความต้องการที่อยู่อาศัย....	138
ตารางที่ 5-61 สรุปผลการศึกษาจากแบบสอบถามของคนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงาน ย่านอโศก-รัชดาภิเษก.....	139
ตารางที่ 6-1 สรุปเปรียบเทียบผลการศึกษาของคนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่าน อโศก-รัชดาภิเษกกับที่ทำงานในสำนักงานย่านสีลม.....	154

สารบัญแผนภูมิ

	หน้า
แผนภูมิที่ 4-1	ขนาดพื้นที่อาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพมหานคร ปี 2536 และ 2538..... 37
แผนภูมิที่ 4-2	ขนาดพื้นที่อาคารสำนักงานที่อยู่ระหว่างก่อสร้างและกำหนดแล้วเสร็จ ปี 2537 ในเขตกรุงเทพมหานคร..... 38
แผนภูมิที่ 5-1	ช่วงอายุของคนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก... 71
แผนภูมิที่ 5-2	สถานภาพสมรสของคนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก- รัชดาภิเษก..... 71
แผนภูมิที่ 5-3	ระดับการศึกษาของคนชั้นกลางที่ทำงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก..... 73
แผนภูมิที่ 5-4	จำนวนสมาชิกที่อาศัยในครัวเรือนของคนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงาน ย่านอโศก-รัชดาภิเษก..... 74
แผนภูมิที่ 5-5	ภูมิลำเนาเดิมของคนชั้นกลางที่ทำงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก..... 75
แผนภูมิที่ 5-6	การใช้สิ่งอำนวยความสะดวกของคนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงาน ย่านอโศก-รัชดาภิเษก..... 77
แผนภูมิที่ 5-7	ชนิดของบัตรเครดิตที่ใช้อยู่ประจำของคนชั้นกลางที่ทำงานใน สำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก..... 78
แผนภูมิที่ 5-8	ชนิดของงานอดิเรกของคนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่าน อโศก-รัชดาภิเษก..... 80
แผนภูมิที่ 5-9	ประเภทกีฬาที่คนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก เล่นเป็นประจำ..... 81
แผนภูมิที่ 5-10	สถานที่ซื้อของใช้ประจำวันของคนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงาน ย่านอโศก-รัชดาภิเษก..... 83
แผนภูมิที่ 5-11	สถานพยาบาลที่คนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก ใช้บริการเป็นประจำ..... 85
แผนภูมิที่ 5-12	ตำแหน่งหน้าที่การงานของคนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่าน อโศก-รัชดาภิเษก..... 88
แผนภูมิที่ 5-13	ความสัมพันธ์ระหว่างตำแหน่งหน้าที่การงานกับระดับรายได้ของ คนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก..... 90

	หน้า
แผนภูมิที่ 5-14 ความสัมพันธ์ระหว่างตำแหน่งหน้าที่การงานกับระดับการศึกษา ของคณชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอ โศก-รัชดาภิเษก.....	90
แผนภูมิที่ 5-15 ระยะเวลาการทำงานของคนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่าน อ โศก-รัชดาภิเษก.....	91
แผนภูมิที่ 5-16 ระดับรายได้ของครอบครัวของคนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงาน ย่านอ โศก-รัชดาภิเษก.....	92
แผนภูมิที่ 5-17 ความสัมพันธ์ระหว่างตำแหน่งหน้าที่การงานกับพาหนะที่ใช้เดินทาง ของคนชั้นกลางที่ทำงานในอาคารสำนักงานย่านอ โศก-รัชดาภิเษก.....	95
แผนภูมิที่ 5-18 ลักษณะที่อยู่อาศัยเดิมและหลังปัจจุบันของคนชั้นกลางที่ทำงานใน สำนักงานย่านอ โศก-รัชดาภิเษก.....	101
แผนภูมิที่ 5-19 เหตุผลของการที่คิดย้ายที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลางที่ทำงานใน สำนักงานย่านอ โศก-รัชดาภิเษก.....	106
แผนภูมิที่ 5-20 เหตุผลของการที่ไม่คิดย้ายที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลางที่ทำงานใน สำนักงานย่านอ โศก-รัชดาภิเษก.....	107
แผนภูมิที่ 5-21 แบบบ้านที่คนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอ โศก-รัชดาภิเษก ต้องการ.....	108
แผนภูมิที่ 5-22 ความสัมพันธ์ระหว่างแบบบ้านที่คนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงาน ย่านอ โศก-รัชดาภิเษกต้องการกับเหตุผลที่เลือก.....	109
แผนภูมิที่ 5-23 วัตถุประสงค์ของการมีที่อยู่อาศัยใหม่ของคนชั้นกลางที่ทำงานใน สำนักงานย่านอ โศก-รัชดาภิเษก.....	110
แผนภูมิที่ 5-24 ลักษณะการซื้อที่อยู่อาศัยปัจจุบันของคนชั้นกลางที่ทำงานสำนักงาน ย่านอ โศก-รัชดาภิเษก.....	112
แผนภูมิที่ 5-25 ลักษณะการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ของคนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงาน ย่านอ โศก-รัชดาภิเษกต้องการ.....	112
แผนภูมิที่ 5-26 ช่วงเวลาที่คนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอ โศก-รัชดาภิเษก คาดว่าจะมีที่อยู่อาศัยใหม่.....	113
แผนภูมิที่ 5-27 การรับรู้ข่าวสารในการเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ของคนชั้นกลางที่ทำงาน ในสำนักงานย่านอ โศก-รัชดาภิเษก.....	114

	หน้า
แผนภูมิที่ 5-28 ความสัมพันธ์ระหว่างแบบบ้านและระดับราคาของคนชั้นกลางทำงาน ย่านอโศก-รัชดาภิเษกต้องการ.....	116
แผนภูมิที่ 5-29 แหล่งเงินที่คนชั้นกลางที่ทำงานย่านอโศก-รัชดาภิเษกจะใช้ซื้อที่ อยู่อาศัยใหม่.....	118
แผนภูมิที่ 5-30 ความสัมพันธ์ระหว่างตำแหน่งหน้าที่การงานกับแหล่งเงินที่จะใช้ซื้อ ที่อยู่อาศัยใหม่ของคนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก- รัชดาภิเษก.....	120
แผนภูมิที่ 5-31 ความสัมพันธ์ระหว่างตำแหน่งหน้าที่การงานกับลักษณะบ้านที่ต้องการ ของคนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก.....	120
แผนภูมิที่ 5-32 ความสัมพันธ์ระหว่างทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยปัจจุบันและในอนาคต.....	124
แผนภูมิที่ 5-33 ค่าปัจจัยในการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลางที่ทำงาน ในย่านอโศก-รัชดาภิเษก.....	129

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญแผนที่

	หน้า
แผนที่ 4-1 พื้นที่ศึกษาและ โครงข่ายการเข้าถึง.....	42
แผนที่ 4-2 ที่ตั้งอาคารสำนักงานย่านถนนอโศก.....	45
แผนที่ 4-3 ที่ตั้งอาคารสำนักงานย่านถนนอโศก.....	46
แผนที่ 4-4 ที่ตั้งอาคารสำนักงานย่านถนนรัชดาภิเษก.....	47
แผนที่ 4-5 ที่ตั้งอาคารสำนักงานย่านถนนรัชดาภิเษก.....	48



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญรูป

	หน้า
รูปที่ 4-1 กลุ่มอาคารสำนักงานย่านถนนอโศก.....	54
รูปที่ 4-2 กลุ่มอาคารสำนักงานบริเวณถนนรัชดาภิเษกช่วงสุขุมวิท-พระราม 4.....	54
รูปที่ 4-3 กลุ่มอาคารสำนักงานย่านถนนอโศกยามค่ำคืน.....	54
รูปที่ 4-4 กลุ่มอาคารสำนักงานบริเวณถนนรัชดาภิเษกช่วงสุขุมวิท-พระราม 4 ยามค่ำคืน.....	54
รูปที่ 4-5 ภูมิทัศน์ 2 ฝากถนนอโศกและอาคารสำนักงานบริเวณถนนรัชดาภิเษกข้าง บึงยาสูบ.....	55
รูปที่ 4-6 ภูมิทัศน์ของกลุ่มอาคารสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษกมองจากโรงงานยาสูบ	55
รูปที่ 4-7 สภาพอาคารบริเวณถนนอโศกและอาคารสำนักงานก่อสร้างใหม่.....	55
รูปที่ 4-8 ภูมิทัศน์ของกลุ่มอาคารสำนักงานบริเวณถนนอโศก.....	55
รูปที่ 4-9 สภาพกายภาพของที่ตั้งอาคารสำนักงานบริเวณถนนรัชดาภิเษกช่วงสุทธิสาร- ลาดพร้าว.....	56
รูปที่ 4-10 สภาพกายภาพของที่ตั้งอาคารสำนักงานบริเวณถนนรัชดาภิเษกช่วงสุทธิสาร- ลาดพร้าว.....	56
รูปที่ 4-11 อาคารสำนักงาน โอลิมเปียไทย ทาวเวอร์ และปลาทองกะรัต ริมถนน รัชดาภิเษก.....	56
รูปที่ 4-12 ภูมิทัศน์ 2 ฝากถนนรัชดาภิเษกช่วงสุทธิสาร-ลาดพร้าว.....	56
รูปที่ 4-13 สภาพกายภาพด้านตะวันออกของถนนรัชดาภิเษกช่วงสุทธิสาร-ลาดพร้าว....	57
รูปที่ 4-14 สภาพกายภาพด้านตะวันตกของถนนรัชดาภิเษกช่วงสุทธิสาร-ลาดพร้าว.....	57
รูปที่ 4-15 สภาพกายภาพด้านตะวันออกของถนนรัชดาภิเษกช่วงพระราม 9-สุทธิสาร..	57
รูปที่ 4-16 สภาพกายภาพด้านตะวันตกของถนนรัชดาภิเษกช่วงพระราม 9-สุทธิสาร.....	57
รูปที่ 4-17 กลุ่มอาคารสำนักงานริมถนนรัชดาภิเษกช่วงสุทธิสาร-ลาดพร้าว.....	58
รูปที่ 4-18 กลุ่มอาคารสำนักงานริมถนนรัชดาภิเษกช่วงสุทธิสาร-ลาดพร้าว.....	58
รูปที่ 4-19 กลุ่มอาคารสำนักงาน ห้างสรรพสินค้า บริเวณรัชดาภิเษก-เทียมร่วมมิตร...	58
รูปที่ 4-20 อพาร์ทเมนท์ให้เช่าริมถนนรัชดาภิเษก.....	58
รูปที่ 4-21 อาคารสำนักงานอาร์เอส ทาวเวอร์ ไทยประกันชีวิตและห้างสรรพสินค้า สยามจัสมิน.....	59

	หน้า
รูปที่ 4-22 อาคารสำนักงานไทยประกันชีวิต อาร์เอส ทาวเวอร์.....	59
รูปที่ 4-23 อาคารสำนักงานเมืองไทยภัทรคอมเพล็กซ์.....	59
รูปที่ 4-24 บริเวณสี่แยกอโศก-สุขุมวิท ซึ่งการจราจรติดขัดมากในช่วงโมงเร่งด่วน.....	60
รูปที่ 4-25 บริเวณจอดรถของอาคารสำนักงานย่านถนนอโศก.....	60
รูปที่ 4-26 อาคารจอดรถของอาคารสำนักงานย่านถนนอโศก.....	60
รูปที่ 4-27 การโฆษณาให้เช่าพื้นที่ของอาคารสำนักงานย่านถนนอโศก.....	60
รูปที่ 4-28 ห้างสรรพสินค้าโรบินสันบริเวณซอยสุขุมวิท 19.....	61
รูปที่ 4-29 ร้าน MAIL BOXES ETC. ซึ่งเป็นร้านมินิมาร์ทย่านถนนอโศก.....	61
รูปที่ 4-30 ร้าน AM PM ซึ่งเป็นร้านมินิมาร์ทย่านถนนอโศก.....	61
รูปที่ 4-31 ร้านเซสเตอร์ กริลล์ ภายในอาคารสำนักงานเสริมมิตรทาวเวอร์.....	61
รูปที่ 4-32 ร้านขายอาคารว่าง หนังสือ และของใช้บริเวณอาคารสำนักงานชิโนไทย ทาวเวอร์.....	62
รูปที่ 4-33 ร้านขายหนังสือ อาหารเครื่องดื่มข้างอาคารอโศกทาวเวอร์.....	62
รูปที่ 4-34 ร้านขายของชั้นล่างภายในอาคารเสริมมิตรทาวเวอร์.....	62
รูปที่ 4-35 แผงลอยขายเสื้อผ้า-ของใช้ปากซอยข้างอาคารชิโนไทยทาวเวอร์.....	62
รูปที่ 4-36 ร้านขายถ้วยเตี้ยลูกชิ้นหมูริมถนนอโศก.....	63
รูปที่ 4-37 ร้านขายอาหารจานเดียวใกล้อาคารสำนักงานโอเชียนทาวเวอร์ II.....	63
รูปที่ 4-38 ร้านขายอาหารจานเดียว-ตามสั่งราคาย่อมเยาย่านอโศก.....	63
รูปที่ 4-39 รถเข็นขายผลไม้ อาหารยอดนิยมของผู้ที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก- รัชดาภิเษก.....	63
รูปที่ 4-40 ตู้เบิกเงินสดสิ่งจำเป็นของผู้ที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก.....	64
รูปที่ 4-41 ร้านค้าประเภทต่าง ๆ ภายในอาคารเสริมมิตรทาวเวอร์.....	64
รูปที่ 4-42 ซอยคาวบอยยามค่ำคืน ถนนถนนอโศกแหล่งบันเทิงของผู้ที่ทำงานย่านอโศก และเป็นที่นิยมของชาวต่างชาติ.....	64
รูปที่ 4-43 โรงอาหารของอาคารสำนักงานเมืองไทยประกันชีวิต.....	65
รูปที่ 4-44 ร้านอาหารในซอยข้างอาคารสำนักงานเมืองไทยประกันชีวิต.....	65
รูปที่ 4-45 ร้านขายอาหารประเภทรถเข็น-แผงลอยในซอยข้างอาคารสำนักงาน แลนด์แอนด์ ทาวเวอร์.....	65
รูปที่ 4-46 รถเข็นขายผลไม้หน้าอาคารสำนักงานแลนด์แอนด์ ทาวเวอร์.....	65

	หน้า
รูปที่ 4-47 ตั้งฮั่วเส็งมินิมาร์ท ในบริเวณอาคารสำนักงานโอลิมเปียไทย ทาวเวอร์.....	66
รูปที่ 4-48 โรงแรมเจ้าพระยาปาร์ค ริมถนนรัชดาภิเษก.....	66
รูปที่ 4-49 ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน สาขารัชดาภิเษกและอาคารจอครด.....	66
รูปที่ 4-50 ห้างสรรพสินค้าโตคิว และอาคารสำนักงานศรีวรา ไฮเทค ทาวเวอร์.....	66
รูปที่ 4-51 คอฟฟี่ช็อป และร้านข้าวต้มรอบดึกริมถนนรัชดาภิเษก.....	67
รูปที่ 4-52 ร้านข้าวต้มรอบดึกริมถนนรัชดาภิเษก.....	67
รูปที่ 4-53 สถานบันเทิงคาราโอเกะ และนวดแผนโบราณริมถนนรัชดาภิเษก.....	67
รูปที่ 4-54 รถเข็นขายอาหารบริเวณป้ายรถประจำทางริมถนนรัชดาภิเษก.....	67



 ศูนย์วิทยทรัพยากร
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย