

สำนักหอสมุดกลาง พระจอมเกล้าลาดกระบัง

ปัจจัยในการเลือกซื้ออาคารชุดพักอาศัยในเส้นทางรถของ
รถไฟฟ้าใต้ดิน เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

FACTORS OF SELECT TO BUY CONDOMENIUM IN METRO RAPID
TRANSIT LANE ON METRO RAPID TRANSIT HUEYKWANG
ZONE BANGKOK



T105235

ชัยภูธร สิริสมพร

CHAIPHUTHORN SIRISOMPHONE

เลขหมู่.....
เลขทะเบียน.....105235
วัน,เดือน,ปี.....17 พ.ย. 2552

b.....
i.....

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาครุศาสตรบัณฑิต

สาขาวิชาสถาปัตยกรรม

คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง-

พ.ศ. 2552

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
KMITL-2009-ED-M-221-087
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

**FACTORS OF SELECT TO BUY CONDOMENIUM IN METRO RAPID
TRANSIT LANE ON METRO RAPID TRANSIT HUEYKWANG
ZONE BANGKOK**



**A THESIS SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT
OF THE REQUIREMENT FOR THE DEGREE OF
MASTER OF INDUSTRIAL EDUCATION IN ARCHITECTURE
FACULTY OF INDUSTRIAL EDUCATION**

KING MONGKUT'S INSTITUTE OF TECHNOLOGY LADKRABANG

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ KMITL-2009-ED-M-221-087 เจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



COPYRIGHT 2009

FACULTY OF INDUSTRIAL EDUCATION

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้ไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
KING MONGKUT'S INSTITUTE OF TECHNOLOGY LADKRABANG
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

คณะกรรมการอุตสาหกรรม
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
ใบรับรองวิทยานิพนธ์

หัวข้อวิทยานิพนธ์ ปัจจัยในการเลือกซื้ออาคารชุดพักอาศัยในเส้นทางการเดินรถของรถไฟฟ้าใต้ดิน
เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
Factor of Select To Buy Condomenium in Metro Rapid Transit Lane on Metro Rapid
Transit Hueykwan Zone Bangkok

นักศึกษา นายชัยภูธร สิริสมพร
รหัสประจำตัว 47065208
ปริญญา ครุศาสตร์อุตสาหกรรมมหาบัณฑิต
สาขาวิชา สถาปัตยกรรม

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม

รศ.สุรศักดิ์ คงเดช
ผศ.ดร.เลิศลักษณ์ กลิ่นหอม

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์		ลายมือชื่อ
รศ.สมพล	ดำรงเกียรติ	
รศ.สุรศักดิ์	กังขาว	
ผศ.ดร.เลิศลักษณ์	กลิ่นหอม	
อาจารย์สันติ	กวินวงศ์ไพฑูลย์	
รศ.ดร.ปรียาพร	สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง วงศ์อนุตรโรจน์	

KING MONKUT'S INSTITUTE OF TECHNOLOGY LADKRABANG

วัน/เดือน/ปี ที่สอบ 13 กุมภาพันธ์ 2552 เวลา 18.00 น. เป็นต้นไป

สถานที่สอบ ณ ห้องเรียนปริญญาเอก

คณะกรรมการอุตสาหกรรมรับรองแล้ว



(รองศาสตราจารย์ พิระวุฒิ สุวรรณจันทร์)

คณบดี คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม

วันที่.....25.....เดือน.....กุมภาพันธ์.....พ.ศ. 2552

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หัวข้อวิทยานิพนธ์	ปัจจัยในการเลือกซื้ออาคารชุดพักอาศัยในเส้นทางการเดินทาง ของรถไฟฟ้าใต้ดิน เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
นักศึกษา	นายชัยภูธร สิริสมพร
รหัสประจำตัว	47065208
ปริญญา	ครุศาสตรบัณฑิต สาขาบริหารธุรกิจ
สาขาวิชา	สถาปัตยกรรม
พ.ศ.	2552
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์	รองศาสตราจารย์ สุรศักดิ์ กังขาว
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม	ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.เลิศลักษณ์ กลิ่นหอม

บทคัดย่อ

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาสภาพทางเศรษฐกิจและสังคมของกลุ่มเป้าหมายที่มีแนวโน้มที่จะซื้ออาคารชุดพักอาศัยในเส้นทางการเดินทางของรถไฟฟ้าใต้ดิน เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร และเพื่อศึกษาปัจจัยและลำดับความสำคัญของปัจจัยหรือองค์ประกอบของโครงการที่มีผลต่อการเลือกซื้อของกลุ่มเป้าหมายที่มีแนวโน้มที่จะซื้ออาคารชุดพักอาศัยในเส้นทางการเดินทางของรถไฟฟ้าใต้ดิน เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัยเป็นผู้โดยสารรถไฟฟ้าใต้ดิน โครงการรถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล ในช่วงเวลาเร่งด่วน 06.00 – 09.00 น. และ 16.30 – 19.30 น. จำนวน 100 คน กำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่างตามความคลาดเคลื่อน $\pm 10\%$ โดยใช้ตารางสำเร็จรูปของ Yamane ดังนั้นจึงใช้กลุ่มตัวอย่างจำนวน 100 คน

การศึกษาวิจัยปัจจัยในการเลือกซื้ออาคารชุดพักอาศัยในเส้นทางการเดินทางของรถไฟฟ้าใต้ดิน เขตห้วยขวางครั้งนี้สามารถสรุปผลการวิจัยได้ดังนี้พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามเป็นเพศชายมากกว่าเพศหญิง ส่วนมากอายุระหว่าง 20 - 40 ปี สถานภาพสมรสแต่งงาน ไม่มีบุตร การศึกษาระดับปริญญาตรี ประกอบอาชีพรับจ้างทั่วไป และรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 15,001 – 20,000 บาท/เดือน

ส่วนข้อมูลที่เป็นสิ่งที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อ พบว่าส่วนมาก ผู้บริโภครู้จักโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่ผู้บริโภคจะซื้อครั้งแรกจากหนังสือเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย ก่อนจะตัดสินใจซื้อโครงการชุดพักอาศัยผู้บริโภคปรึกษาคู่สมรสเนื่องจากเป็นผู้สนับสนุนทางการเงิน ปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อการตัดสินใจที่สำคัญที่สุดคือราคา

ส่วนข้อมูลกระบวนการและเหตุผลของการตัดสินใจซื้อ พบว่าส่วนมาก ผู้บริโภคจะซื้ออาคารชุดพักอาศัยคาดว่าจะพิจารณาเปรียบเทียบกับโครงการอื่น ๆ จำนวน 4 โครงการ ใช้เวลาในการพิจารณาเลือกและตัดสินใจประมาณ 3 เดือน ลักษณะการชำระเงินเป็นแบบชำระเงินค่างวดบางส่วนที่เหลือทำสินเชื่อกับทางธนาคาร และผู้บริโภคจะซื้ออาคารชุดพักอาศัยเพราะใกล้ที่ทำงาน

จากการศึกษาปัจจัยและลำดับความสำคัญของปัจจัยหรือองค์ประกอบของโครงการที่มีผลต่อการเลือกซื้อของกลุ่มเป้าหมายที่มีแนวโน้มที่จะซื้ออาคารชุดพักอาศัยในเส้นทางเดินทางของรถไฟฟ้าใต้ดิน เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร สรุปได้ว่าทำเลที่ตั้งผู้บริโภครต้องการเดินทางนับจากจุดรถไฟฟ้าใต้ดิน เขตห้วยขวาง ไปถึงที่พักระยะทางไม่เกิน 3 กิโลเมตร ซึ่งสอดคล้องกับการสำรวจพื้นที่ในเบื้องต้น เนื่องจากเป็นบริเวณที่มีการคมนาคมเชื่อมต่อได้สะดวกที่สุด

ราคาของห้องในอาคารชุดพักอาศัยอยู่ที่ราคาประมาณ 1,000,001 – 1,500,000 บาท โดยมีพื้นที่ทั้งหมดของที่พักอาศัย 61–90 ตารางเมตร โดยส่วนมากผู้บริโภคเนื่องจากเป็นกลุ่มที่尚无มีบุตร จึงต้องการห้องนอนจำนวน 1 ห้อง ส่วนรูปแบบพื้นที่ใช้สอยสำหรับรูปแบบที่ต้องการห้องนอน 1 ห้อง ผู้บริโภคต้องการพื้นที่ส่วนกลางที่เปิดโล่งเพื่อเป็นพื้นที่ออกกำลังกาย ห้องน้ำเป็นกึ่งส่วนตัว

ส่วนจำนวนคนที่พร้อมพักอาศัยภายในอาคารชุดพักอาศัยต่อ 1 หน่วยมีจำนวน 2 คน ต่อ 1 หน่วย ส่วนสิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการสามารถเรียงลำดับตามต้องการจากมากไปน้อยได้ดังนี้ ไฟฟ้า ประปา ลิฟต์และบันได ที่จอดรถ ร้านสะดวกซื้อหรือตลาด ตู้น้ำดื่ม ร้านอาหาร ห้องขยะ เครื่องซักผ้าและ/หรือร้านซักอบรีด สวนหย่อม ร้านเสริมสวย สนามเด็กเล่น ร้านขายอุปกรณ์เครื่องเขียนและหนังสือจำนวน ห้องส้วมสาธารณะ ส่วนออกกำลังกาย และสระว่ายน้ำ

ส่วนการรักษาความปลอดภัยผู้บริโภครยังต้องการเป็นเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ค่าส่วนกลางของอาคารชุดพักอาศัยอยู่ที่ราคาต่ำกว่า 500 บาท/เดือน และปัจจัยที่ต้องการให้มีในอาคารชุดพักอาศัยที่ผู้บริโภครจะเลือกซื้อสามารถเรียงลำดับตามต้องการจากมากไปน้อยได้ดังนี้ ราคาของห้อง ทำเลที่ตั้ง ขนาดของห้อง พื้นที่และประโยชน์ใช้สอย การรักษาความสะอาด สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ การบริหารอาคาร คุณภาพของวัสดุและการก่อสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวก ความสงบและความเป็นส่วนตัว การออกแบบรูปร่างอาคาร ค่าส่วนกลาง

Thesis Title	Factors of Select to buy Condomenium in Metro Rapid Transit Lane on Metro Rapid Transit Hueykwang Zone Bangkok
Student	Chaiphuthorn Sirisomphone
Student ID.	47065208
Degree	Master of Industrial Education
Program	Master of Architecture
Year	2009
Thesis Advisor	Associate Professor Surasak Kangkhaw
Thesis Co-Advisor	Assistant Professor Dr.Lertlak Klinhom

ABSTRACT

The purposes of this research were to study about condition of economic and society of the target group that have a trend to will buy condominium in metro rapid transit lane on metro rapid transit Hueykwang zone, Bangkok and study about factor and important order of factor or composition of project that have effect towards the target group that have a trend to will buy condominium in metro rapid transit lane on metro rapid transit Hueykwang zone, Bangkok.

The sample group in this research were 100 passenger in Metro rapid transit Chaloe M Ratchamongkhon Line In urgent hour 06.00 – 09.00 am. and 04.30 – 07.30 pm. By used the uadymade table of Yamane with error $\pm$ 10%.

The research about factor of select to buy condominium in metro rapid transit lane on metro rapid transit Hueykwang zone ,Bangkok can conclude the results of research were found that almost of people who reply a questionnaire are man , 20-40 years old , married and not have child, Bachelor's degree , occupation was work for wages and income average per month was 15,001 – 20,000 Baht/month.

That have influence of determine to buy were found that consumer will know about condominium from residence book. Before determine to buy, Maybe consult together with mate who monetary matters supporter and important factor that support to determine was cost.

Process and reason for determine to buy was consumer who will buy condominium to speculate by compare with other 4 projects. To spend for consider choose and determine 3 months. Payment form was partially pay and else for make credit with bank. Consumer will buy condominium because near office.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Factor and important order of factor or composition of project that have effect towards the target group that have a trend to will buy condominium in metro rapid transit lane on metro rapid transit Hueykwang zone, Bangkok. Can conclude was location consumer want travel from metro rapid transit Hueykwang zone to residence distance not more than 3 kilometres.

Cost of room in condominium approximate 1,000,001 – 1,500,000 Baht. All area have 61-90 square-metre. Mostly consumer are married and not have child so they just want 1 bedroom. Consumer want area for make use which have open central area for having various uses and easy for use. Separate bedroom from common area and share bathroom.

Amount people stay at condominium per 1 unit have 2 people per 1 unit. Accommodate thing can arrange in order from max to min thus electricity, water-supply, lift and stairs, parking space, convenient store or market, water case, restaurant, garbage room, washing machine, garden, salon, play ground, book store, public lavatory, swimming pool.

Security section, consumer want security official in charge. Fee of condominium are lower than 500 baht/month and factor which want have in condominium that consumer can arrange in order from max to min thus room cost, location, room size, area for use, public utility and construction, a building management, quality material and construction, accommodate thing, quiet and private, build design, fee.

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จได้ด้วยความอนุเคราะห์จากรองศาสตราจารย์ สุรศักดิ์ กังขาว และผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.เลิศลักษณ์ กลิ่นหอม อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ที่กรุณาให้คำแนะนำ ให้ความช่วยเหลือและตรวจสอบแก้ไขเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย ตลอดจนปรับปรุงข้อบกพร่องต่าง ๆ จนวิทยานิพนธ์นี้สำเร็จได้อย่างสมบูรณ์ ผู้วิจัยขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูง

ขอขอบพระคุณคณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ที่กรุณาตรวจสอบกระบวนการวิจัยให้คำแนะนำ เพื่อปรับปรุงแก้ไขข้อบกพร่องของวิทยานิพนธ์จนสมบูรณ์

ขอขอบพระคุณอาจารย์ทุกท่านที่ได้ประสิทธิ์ประสาทความรู้ ตลอดจนข้อคิดเห็นต่าง ๆ อันก่อให้เกิดประโยชน์ต่อการศึกษาค้นคว้า และเป็นแนวทางในการจัดทำวิทยานิพนธ์จนประสบความสำเร็จ

ขอขอบพระคุณท่านผู้ปกครองที่เป็นทุก ๆ อย่างตลอดมา และขอบคุณเพื่อน ๆ ที่ให้ความช่วยเหลือในทุก ๆ ด้าน

คุณค่าและประโยชน์อันพึงมีจากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ผู้วิจัยขอบแต่ผู้มีพระคุณทุกท่าน

ชัยภูธร สิริสมพร

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	I
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	III
กิตติกรรมประกาศ.....	V
สารบัญ.....	VI
สารบัญตาราง.....	VIII
สารบัญรูป.....	IX
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของวิจัย.....	3
1.3 กรอบแนวคิดที่ใช้ในการวิจัย.....	3
1.4 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง.....	4
1.5 นิยามศัพท์เฉพาะที่ใช้ในการวิจัย.....	4
บทที่ 2 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	6
2.1 เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร.....	6
2.2 รถไฟฟ้าใต้ดิน.....	15
2.3 แนวคิดเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย.....	23
2.4 แนวคิดเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อที่อยู่อาศัย.....	25
2.5 แนวคิดเกี่ยวกับปัจจัยการเลือกแหล่งลักษณะที่อยู่อาศัย.....	32
2.6 แนวคิดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย.....	37
2.7 แนวคิดเกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน.....	43
2.8 แนวคิดการพิจารณาทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยโดยคำนึงถึงการบริการด้าน สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ.....	47
2.9 กระบวนการเปลี่ยนแปลงภายในเขตที่อยู่อาศัย.....	49
2.10 ทฤษฎีการขยายตัวของเมืองและที่อยู่อาศัย.....	54
2.11 แนวความคิดเกี่ยวกับการเดินทางและความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยกับแหล่งงาน.....	56
2.12 พฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัย.....	58
2.13 ทฤษฎีเกี่ยวกับกระบวนการตัดสินใจซื้อ.....	59
2.13 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	60

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่จัดทำขึ้นเพื่อใช้ในการเรียนการสอนเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านอื่น
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ

	หน้า
บทที่ 3 วิธีการดำเนินการวิจัย.....	62
3.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง.....	62
3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	62
3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	64
3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	64
3.5 สถิติที่ใช้ในการวิจัย.....	64
บทที่ 4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล.....	65
4.1 การเสนอผลวิเคราะห์ข้อมูลของแบบสอบถาม.....	65
4.2 การเสนอผลวิเคราะห์ข้อมูลของแบบสัมภาษณ์ความคิดเห็นของผู้ประกอบการ ภาคเอกชน.....	82
บทที่ 5 สรุปผลการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ.....	84
5.1 การเสนอผลวิเคราะห์ข้อมูลของแบบสอบถาม.....	84
5.2 อภิปรายผลการวิจัย.....	87
5.3 ข้อเสนอแนะ.....	93
บรรณานุกรม	95
ภาคผนวก.....	97
ประวัติผู้เขียน.....	150

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
2.1 แสดงสถานที่ที่มีการเชื่อมต่อกับระบบรถไฟฟ้า BTS.....	20
2.2 แสดงสถานที่ที่มีการเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้า.....	20
2.3 แสดงสถานที่ที่มีการเชื่อมต่อกับเรือด่วน.....	20
2.4 แสดงสถานที่ที่มีการเชื่อมต่อกับรถโดยสารประจำทาง ขสมก.....	20
2.5 ระยะเวลาในการเดินทางมายังสถานีระบบขนส่งมวลชนในแต่ละรูปแบบการเดินทาง.....	49
4.1 แสดงจำนวนร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามเกี่ยวกับข้อมูลส่วนตัว.....	66
4.2 แสดงจำนวนร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม เกี่ยวกับสิ่งที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อ.....	69
4.3 แสดงจำนวนร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม เกี่ยวกับสิ่งที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อ.....	69
4.4 แสดงจำนวนร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม เกี่ยวกับอาคารชุดพักอาศัยที่ต้องการ.....	73



สารบัญรูป

รูปที่	หน้า
2.1 แผนกรุงเทพมหานครและปริมณฑล.....	7
2.2 แผนที่ที่ตั้งและอาณาเขตของเขตห้วยขวาง.....	7
2.3 ถนนสายสำคัญของเขตห้วยขวาง.....	9
2.4 แผนที่แสดงสี่แยกห้วยขวางและถนนประชากรราษฎร์บำเพ็ญ.....	10
2.5 สี่แยกห้วยขวางและถนนประชากรราษฎร์บำเพ็ญ.....	11
2.6 แผนที่แสดงสี่แยกห้วยขวางและถนนประชากรราษฎร์บำเพ็ญ.....	11
2.7 สภาพปัจจุบันของสี่แยกห้วยขวางและถนนประชากรราษฎร์บำเพ็ญ.....	12
2.8 แผนที่แสดงถนนประชาอุทิศใกล้แยกเหม่งจ๋ายและโรงเรียนจันทน์บ่าเพ็ญ.....	12
2.9 สภาพปัจจุบันของถนนประชาอุทิศใกล้แยกเหม่งจ๋ายและโรงเรียนจันทน์บ่าเพ็ญ.....	13
2.10 ขบวนการไฟฟ้า.....	14
2.11 ส่วนของร้านค้าในรถไฟฟ้าใต้ดิน.....	15
2.12 ส่วนออกบัตรโดยสารของรถไฟฟ้าใต้ดิน.....	15
2.13 ส่วนห้องควบคุมสถานีของรถไฟฟ้าใต้ดิน.....	16
2.14 ส่วนขานชาลาของรถไฟฟ้าใต้ดิน.....	16
2.15 ระบบอุโมงค์คู่รางเดี่ยว.....	17
2.16 ศูนย์ซ่อมบำรุง.....	17
2.17 เส้นทางเดินรถไฟฟ้าใต้ดิน.....	18
2.18 ห้องออกบัตรโดยสาร.....	21
2.19 เครื่องออกบัตรโดยสารอัตโนมัติ.....	22
2.20 Concentric Zone Theory.....	38
2.21 แสดง Sector Theory.....	40
2.22 Multiple Nuclei Theory.....	42
5.1 ตามหมายเลข 1 ท่าเลที่ตั้งผู้บริโภคล้อมมากที่สุด.....	89
5.2 แสดงรูปแบบแปลนในตอนที่ 4 ข้อที่ 4.1 ภาพที่ 3.....	90
5.3 รูปแบบแปลนในตอนที่ 4 ข้อที่ 4.2 ภาพที่ 2.....	90
5.4 รูปแบบแปลนในตอนที่ 4 ข้อที่ 4.3 ภาพที่ 2.....	91
5.5 รูปแบบแปลนในตอนที่ 4 ข้อที่ 4.4 ภาพที่ 2.....	91

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

กรุงเทพมหานครและปริมณฑล เป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจของประเทศ เป็นแหล่งงานที่สำคัญ และมีมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศประมาณ 50 เปอร์เซ็นต์ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศทั้งหมด จึงส่งผลกระทบต่อปัญหาการจราจรติดขัดเป็นการจราจรแออัดและติดขัด ปัญหาการสูญเสียน้ำมันเชื้อเพลิง ปัญหาต้นทุนการขนส่งด้านพลังงานสูง และปัญหาการเกิดอุบัติเหตุสูง (พรภักษ์ บุรณ์ทอง. 2548 : 1) ส่งผลให้ค่าครองชีพสูงตามไปด้วย ดังนั้นการพักอาศัยใกล้บริเวณแหล่งงานก็เป็นทางเลือกเพื่อแก้ไขปัญหานั้นที่กล่าวข้างต้น

จึงทำให้มีแนวโน้มการขยายของอาคารชุดพักอาศัย ตามรายงานการวิเคราะห์สถานะที่อยู่อาศัยปี พ.ศ. 2545–2549 ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ สรุปว่าที่อยู่อาศัยประเภทแฟลต และอาคารชุดพักอาศัยมีอัตราการเติบโตเฉลี่ยสูงสุดในปี พ.ศ. 2549 โดยสูงถึงร้อยละ 118.8 รองลงมาเป็นบ้านแฟลตและทาวเฮ้าส์ จะเห็นได้ว่าปริมาณแฟลตและอาคารชุดพักอาศัยมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นในลักษณะที่ก้าวกระโดด กล่าวคือในปี พ.ศ.2547 สัดส่วนของแฟลตและอาคารชุดพักอาศัยมีเพียงร้อยละ 9 แต่ในปี พ.ศ.2548 มีสัดส่วนเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 20 และในปี พ.ศ. 2549 มีสัดส่วนสูงขึ้นเป็นร้อยละ 30 ของจำนวนที่พักอาศัยขึ้นทั้งหมดในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ส่วนปี พ.ศ.2550 คาดการณ์ว่าสัดส่วนการขยายตัวจะมากขึ้น (ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์)

สาเหตุที่สำคัญของการเกิดอาคารชุดพักอาศัยนั้น เนื่องจากที่ดินมีราคาสูงขึ้นอย่างมาก การสร้างบ้านเดี่ยวหรือทาวเฮ้าส์ระดับราคาต่ำ คือประมาณหน่วยละ 600,000 – 800,000 บาท เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้ายุคใหม่ได้ต่ำ และรายได้ปานกลางให้ได้กำไรหรือคุ้มต่อการลงทุนนั้นเป็นไปได้ไม่ได้ในปัจจุบัน หรือถ้าสร้างก็ต้องอยู่ไกลตัวเมืองออกไปมากจนเป็นปัญหาต่อการเดินทางในการทำงาน (กิตติพงษ์ ไตรสารวิริยะ. 2538 : 3) ดังนั้นนอกจากการพักอาศัยใกล้บริเวณแหล่งงานแล้วยังจำเป็นจะต้องมีการคมนาคมที่สะดวกที่จะเข้าถึงแหล่งงานได้ง่าย

ดังนั้นโครงการรถไฟฟ้าใต้ดินสายแรกของประเทศไทยริเริ่มขึ้น เพื่อบรรเทาปัญหาการจราจรในกรุงเทพมหานครที่ได้สะสมต่อเนื่องมาจากการขยายตัวของเมือง และจำนวนประชากรที่มากขึ้นในกรุงเทพมหานคร เป็นระยะเวลาต่อเนื่องกันมานับสิบปี โครงการนี้เกิดขึ้นโดยความร่วมมือระหว่างภาครัฐบาลและเอกชน โดยมีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) เป็นเจ้าของโครงการและผู้ให้สัมปทาน มีหน้าที่จัดสร้างโครงสร้างพื้นฐาน และมอบสัมปทานการเดินรถให้แก่เอกชน คือ บริษัท รถไฟฟ้ากรุงเทพ จำกัด (มหาชน) หรือ บีเอ็มซีแอล เป็นผู้ให้บริการการเดินรถ

พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว ทรงพระมหากรุณาธิคุณ โปรดเกล้าโปรดกระหม่อมพระราชทานนามเฉลิมรัชมงคล อันมีความหมายว่า งานเฉลิมฉลองความเป็นมงคลแห่งความเป็นพระราชชาติ เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2550 และตั้งนามให้รถไฟฟ้าสายนี้ว่า รถไฟฟ้าเฉลิมรัชมงคล

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ทางการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

9 สิงหาคม พ.ศ.2542 และได้เสด็จพระราชดำเนินทรงเปิดการเดินรถ โครงการรถไฟฟ้าฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล อย่างเป็นทางการ เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม พ.ศ.2547 ซึ่งเป็นโครงการรถไฟฟ้าใต้ดินตลอดทั้งเส้นทาง ภายในสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินทั้งหมด 18 สถานี ความยาวเส้นทาง 20 กิโลเมตร เริ่มจากถนนพระราม 4 บริเวณหน้าสถานีรถไฟฟ้ากรุงเทพ (หัวลำโพง) ผ่านสามย่าน สวนลุมพินี จนตัดกับถนนรัชดาภิเษก จึงเลี้ยวซ้ายไปตามแนวถนนรัชดาภิเษกผ่านหน้าศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ แยกอโศก แยกพระรามที่ 9 แยกห้วยขวาง แยกรัชดา-ลาดพร้าว จึงเลี้ยวซ้ายเข้าถนนพหลโยธิน ผ่านหน้าสวนจตุจักร แล้วเลี้ยวขวาเข้าถนนกำแพงเพชร ผ่านหน้าตลาดนัดสวนจตุจักร สิ้นสุดที่สถานีรถไฟฟ้าบางซื่อ ระยะห่างระหว่างสถานีโดยเฉลี่ย 1 กิโลเมตร ซึ่งรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ช่วยส่งเสริมประสิทธิภาพการคมนาคม ช่วยบรรเทาปัญหาการจราจร ปัญหาที่จอดรถ และช่วยให้ประชาชนมีทางเลือกในการเดินทางที่มีประสิทธิภาพได้คือวิธีหนึ่งด้วย และเป็นที่น่าสนใจแก้ไขปัญหาเมืองใหญ่ ๆ ทั่วโลก โดยสามารถลดจำนวนรถยนต์ส่วนบุคคลได้ร้อยละ 5-10 ([http : // www. bangkokmetro. co.th](http://www.bangkokmetro.co.th)) รวมถึงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ก็ตาม เช่น สำนักงาน คอนโดมิเนียม อพาร์ตเมนต์ เซอร์วิส อพาร์ตเมนต์ โรงแรม และศูนย์การค้า ที่ตั้งอยู่ใกล้สถานีรับส่งผู้โดยสารจะได้รับประโยชน์อย่างเต็มที่โดยตรง เนื่องจากการสัญจรไปมาโดยระบบขนส่งมวลชนมีความสะดวกมากยิ่งขึ้น นอกจากนี้การมีระบบรถไฟฟ้าใต้ดินยังทำให้การเข้าถึงทำเลบางจุดมีความสำคัญมากขึ้น ดังนั้นจึงเป็นการเพิ่มโอกาสการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ ๆ ทั้งในและนอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ โดยเฉพาะการเปิดตัวอาคารชุดราคาระดับปานกลางถึงระดับแพงตามแนวรถไฟฟ้าใต้ดินในเขตพื้นที่ชั้นในของกรุงเทพมหานคร และการเปิดตัวโครงการบ้านเดี่ยวระดับราคาปานกลางถึงค่อนข้างแพงในเขตพื้นที่ชั้นนอกของกรุงเทพมหานคร และพื้นที่จังหวัดใกล้เคียง (พรภักษ์ บุรณ์ทอง. 2548 : 2)

สาเหตุดังกล่าว จึงทำให้อาคารชุดพักอาศัยในเส้นทางเดินรถของรถไฟฟ้าใต้ดิน เป็นทางเลือกที่ดีสำหรับการดำรงชีวิตในภาวะเศรษฐกิจที่รายได้มีอัตราส่วนเกือบจะเท่ารายรับ และจำเป็นต้องประหยัดในการดำรงชีวิตให้มากที่สุด เพื่อรายได้จะได้มีอัตราส่วนมากกว่ารายรับ นอกจากนี้ยังสามารถประหยัดเวลาในการเดินทางได้อีกด้วย (ที่มา : จากการสำรวจ)

อย่างไรก็ตาม แม้ว่าวัตถุประสงค์ หลักของระบบรถไฟฟ้าใต้ดินจะอยู่ที่การบรรเทาปัญหาการจราจรของกรุงเทพมหานคร แต่ผลพลอยได้ประการหนึ่งก็ตามคือประโยชน์ที่จะเกิดกับตลาดอสังหาริมทรัพย์ของกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เนื่องจากระบบรถไฟฟ้าใต้ดินได้เปิดให้ทำเลหลาย ๆ แห่งในพื้นที่ สามารถเข้าถึงได้ง่ายยิ่งขึ้น โดยเฉพาะพื้นที่เขตชั้นในและตามแนวรถไฟฟ้าได้มีอาคารชุดเปิดขายเป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะจำนวนที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดที่ตั้งอยู่ในเขตที่มีรถไฟฟ้าสายเฉลิมรัชมงคลผ่าน จะมีการเปิดตัวขายกันเป็นจำนวนมากเริ่มตั้งแต่ปี 2546 จนถึงปัจจุบัน เนื่องจากเป็นช่วงเวลาที่เปิดใช้รถไฟฟ้าสายนี้อย่างเป็นทางการในวันที่ 3 กรกฎาคม พ.ศ. 2547 และบริเวณที่มีการเปิดขายมากที่สุดคือเขตห้วยขวาง (พรภักษ์ บุรณ์ทอง. 2548 : 3) เนื่องจากเป็นที่ตั้งของตัวสถานีมากถึง 6 สถานี ซึ่งประกอบไปด้วย สถานีเพชรบุรี สถานีพระรามที่ 9 สถานีศูนย์วัฒนธรรม สถานีห้วยขวาง สถานีสุทธิสาร และสถานีรัชดาภิเษก นอกจากนี้บริเวณสถานี

พระรามที่ 9 ยังเป็นสถานีที่มีปริมาณผู้โดยสารมากที่สุดอีกด้วย โดยในชั่วโมงเร่งด่วนมีสถิติการใช้บริการมากถึง 50,000 คนต่อชั่วโมง เนื่องจากเป็นจุดที่สามารถเดินทางเชื่อมต่อ โยงไปยังจุดต่าง ๆ ของเมืองได้สะดวก (<http://www.bangkokmetro.co.th>) ดังนั้นในบริเวณพื้นที่ในย่านนี้จึงมีการพัฒนาที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมากโดยเฉพาะประเภทที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดที่แล้วเสร็จในพื้นที่เขตห้วยขวาง

ดังนั้นผู้วิจัยจึงสนใจที่จะศึกษา “ปัจจัยในการเลือกซื้ออาคารชุดพักอาศัยในเส้นทางการเดินทางของรถไฟฟ้าใต้ดิน เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร” เพื่อศึกษาและลำดับความสำคัญของปัจจัยในการเลือกซื้ออาคารชุดพักอาศัยในเส้นทางการเดินทางของรถไฟฟ้าใต้ดิน เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาสภาพทางเศรษฐกิจและสังคมของกลุ่มเป้าหมายที่มีแนวโน้มที่จะซื้ออาคารชุดพักอาศัยในเส้นทางการเดินทางของรถไฟฟ้าใต้ดิน เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
2. เพื่อศึกษาปัจจัยและลำดับความสำคัญของปัจจัยหรือองค์ประกอบของโครงการ ที่มีผลต่อการเลือกซื้อของกลุ่มเป้าหมายที่มีแนวโน้มที่จะซื้ออาคารชุดพักอาศัยในเส้นทางการเดินทางของรถไฟฟ้าใต้ดิน เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

1.3 กรอบแนวคิดที่ใช้ในการวิจัย

ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยได้นำหลักการที่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการวิจัย ผู้วิจัยได้ศึกษาแนวทางของ พรภักษ์ บุรณทอง (2548 : 13) ซึ่งสามารถสรุปปัจจัยสำคัญที่ใช้พิจารณาเลือกแหล่งและลักษณะที่อยู่อาศัย ได้ดังนี้

1. เดินทางสะดวก
2. สภาพแวดล้อมดี
3. ใกล้ที่อยู่อาศัยเดิม
4. ความสามารถในการจ่าย
5. เป็นย่านที่เจริญแล้ว
6. ลักษณะชุมชนใกล้เคียงตนเอง
7. ปลอดภัยจากด้านต่างๆ
8. ราคาที่ดิน
9. การเข้าถึงแหล่งงาน
11. โครงการการคมนาคม

1.4 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

1.4.1 ประชากร

ผู้โดยสารรถไฟฟ้าใต้ดิน โครงการรถไฟฟ้าผ่านนคร สายเฉลิมรัชมงคล ในช่วงโมงเร่งด่วน 06.00 – 09.00 น. และ 16.30 – 19.30 น. โดยในช่วงโมงเร่งด่วนมีสถิติการใช้บริการมากถึง 50,000 คนต่อชั่วโมง (<http://www.bangkokmetro.co.th>) ดังนั้นจะมีประชากรทั้งหมด(7ชั่วโมง x 50,000 คน) 350,000 คน

1.4.2 กลุ่มตัวอย่าง

ผู้โดยสารรถไฟฟ้าใต้ดิน โครงการรถไฟฟ้าผ่านนคร สายเฉลิมรัชมงคล ในช่วงโมงเร่งด่วน 06.00 – 09.00 น. และ 16.30 – 19.30 น. จำนวน 100 คน ผู้วิจัยได้กำหนดขนาดของกลุ่มประชากร ตัวอย่างตามความคลาดเคลื่อน $\pm 10\%$ โดยใช้ตารางสำเร็จรูปของ Yamane

1.4.3 ตัวแปรที่ศึกษา ประกอบไปด้วย

1. สภาพทางเศรษฐกิจและสังคม
2. ปัจจัยและลำดับความสำคัญของปัจจัยหรือองค์ประกอบของโครงการ ที่มีผลต่อการเลือกซื้อ

1.5 นิยามศัพท์เฉพาะที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้

1. ปัจจัยในการเลือกซื้อ หมายถึง เหตุผลแห่งการซื้อซึ่งนำไปสู่การแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในชีวิตประจำวัน

2. อาคารชุดพักอาศัย หมายถึง อาคารที่บุคคลสามารถแยกจากการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง

3. เส้นทางเดินรถของรถไฟฟ้าใต้ดิน หมายถึง แนวเส้นทางให้บริการของรถไฟฟ้าใต้ดินซึ่งเป็นรถที่ใช้ขนส่งคนโดยสารเป็นขบวนขับเคลื่อนด้วยพลังงานไฟฟ้าหรือพลังงานอย่างอื่นไปตามทางรถไฟฟ้าที่ดำเนินการโดยการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย เพื่ออำนวยความสะดวกในการขนส่งมวลชน รวมถึงสถานีรถไฟฟ้า ระบบพลังงาน ระบบควบคุมการเดินรถ ระบบสื่อสาร ระบบระบายอากาศ และศูนย์ซ่อมบำรุง ซึ่งอยู่ภายใต้การควบคุมขององค์การรถไฟฟ้าผ่านนครเป็นรัฐวิสาหกิจในสังกัดกระทรวงคมนาคม จัดตั้งขึ้นเมื่อ พ.ศ.2535 มีภาระหน้าที่ในการจัดให้มีและให้บริการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และจังหวัดอื่น ๆ รวมทั้งดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องประโยชน์แก่ รฟม. และประชาชนในการใช้บริการรถไฟฟ้า ตามพระราช

บัญญัติการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย พ.ศ.2543 ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4. เขตห้วยขวาง หมายถึง 1 ใน 50 เขตการปกครองของกรุงเทพมหานคร อยู่ในกลุ่มเขต
 วิภาวดี ซึ่งถือเป็นแหล่งการค้า การบริการ และแหล่งที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก

5. กรุงเทพมหานคร หมายถึง เมืองหลวงของประเทศไทยซึ่งเป็นเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจ
 ของประเทศและเป็นแหล่งงานที่สำคัญ



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 2

เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาปัจจัยในการเลือกซื้ออาคารชุดพักอาศัยในเส้นทางการเดินทางของรถไฟฟ้าใต้ดิน เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ผู้วิจัยได้รวบรวมแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นแนวทางในการศึกษา ดังนี้

- 2.1 เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
- 2.2 รถไฟฟ้าใต้ดิน
- 2.3 แนวคิดเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย
- 2.4 แนวคิดเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อที่อยู่อาศัย
- 2.5 แนวคิดเกี่ยวกับปัจจัยการเลือกแหล่งลักษณะที่อยู่อาศัย
- 2.6 แนวคิดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย
- 2.7 แนวคิดเกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน
- 2.8 แนวคิดการพิจารณาทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยโดยคำนึงถึงการบริการด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ
- 2.9 กระบวนการเปลี่ยนแปลงภายในเขตที่อยู่อาศัย
- 2.10 ทฤษฎีการขยายตัวของเมืองและที่อยู่อาศัย
- 2.11 แนวความคิดเกี่ยวกับการเดินทางและความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยกับแหล่งงาน
- 2.12 พฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัย
- 2.13 ทฤษฎีเกี่ยวกับกระบวนการตัดสินใจซื้อ
- 2.14 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

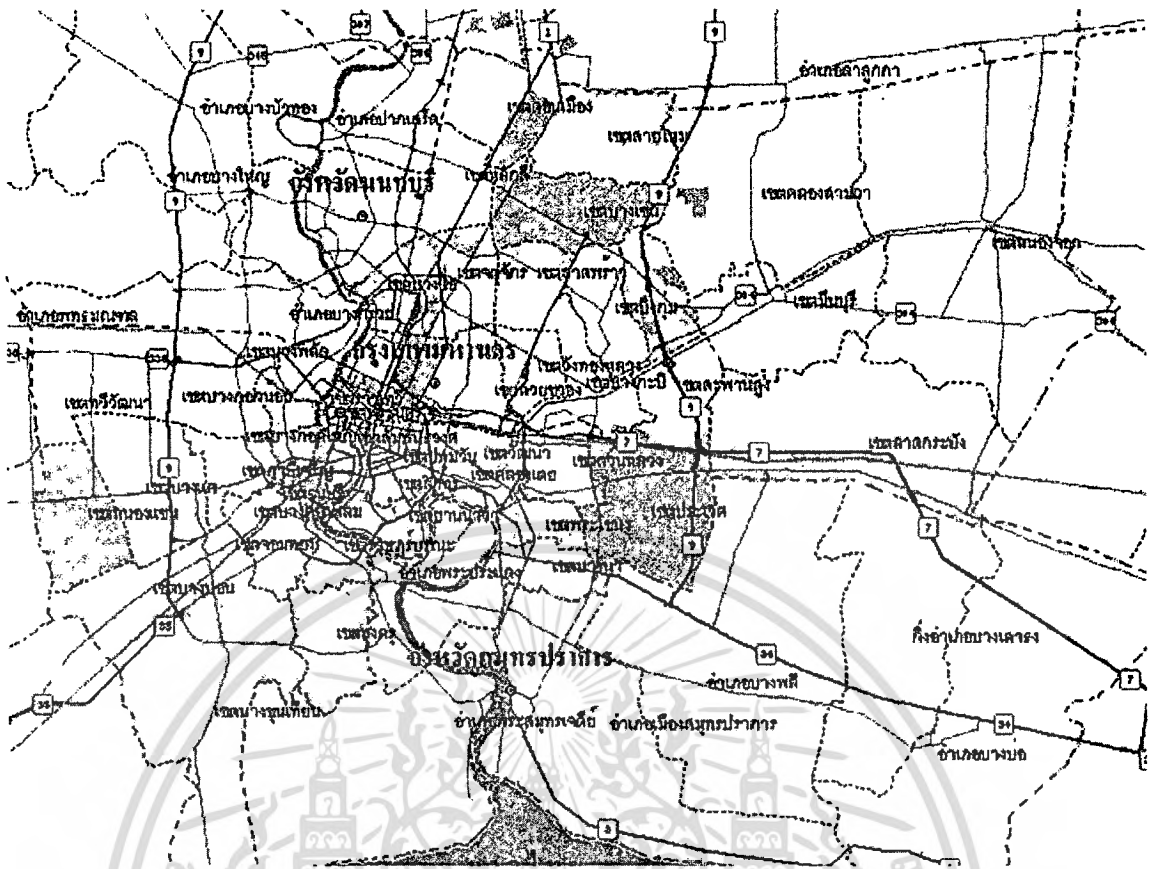
2.1.1 ข้อมูลทั่วไป

เขตห้วยขวางเป็น 1 ใน 50 เขตการปกครองของกรุงเทพมหานคร อยู่ในกลุ่มเขตวิภาวดี ซึ่งถือเป็นแหล่งการค้า การบริการ และแหล่งที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (<http://th.wikipedia.org>)

2.1.1.1 ที่ตั้งและอาณาเขต

เขตห้วยขวางตั้งอยู่ทางตอนกลางก่อนไปทางเหนือของฝั่งพระนคร มีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่การปกครองต่าง ๆ เรียงตามเข็มนาฬิกา ดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 2.1 แผนที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล



รูปที่ 2.2 แผนที่ที่ตั้งและอาณาเขตของเขตห้วยขวาง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ทิศเหนือ ติดต่อกับเขตจตุจักร มีคลองน้ำแก้วเป็นเส้นแบ่งเขต

ทิศตะวันออก ติดต่อกับเขตวังทองหลาง เขตบางกะปิ และเขตสวนหลวง มีคลอง

ลาดพร้าวและคลองแสนแสบเป็นเส้นแบ่งเขต

ทิศใต้ ติดต่อกับเขตวัฒนา มีคลองแสนแสบเป็นเส้นแบ่งเขต

ทิศตะวันตก ติดต่อกับเขตราษฎร์เทพและเขตดินแดง มีถนนอโศก-ดินแดงและถนน

รัชดาภิเษกเป็นเส้นแบ่งเขต

2.1.1.2 ประวัติศาสตร์

เขตห้วยขวาง ได้รับการจัดตั้งขึ้นตามพระราชกฤษฎีกาในวันที่ 16 สิงหาคม พ.ศ. 2516 โดยแยกพื้นที่การปกครองมาจากเขตพญาไท 2 แขวง คือ แขวงห้วยขวางและแขวงสามเสนนอก จากนั้นในปี พ.ศ. 2521 ได้มีพระราชกฤษฎีกาโอนแขวงดินแดงจากเขตพญาไทและแขวงสามเสน นอกจากเขตบางกะปิมารวมกับเขตห้วยขวาง และโอนพื้นที่บางส่วนของเขตไปรวมกับเขตพญาไท เพื่อจัดขนาดพื้นที่และจำนวนประชากรของแต่ละเขตให้มีความเหมาะสม ทำให้เขตห้วยขวางมีพื้นที่ปกครอง 4 แขวง จนกระทั่งในปี พ.ศ. 2536 กระทรวงมหาดไทยได้มีประกาศเปลี่ยนแปลงพื้นที่เขตห้วยขวาง โดยแยกแขวงดินแดงไปจัดตั้งเป็นเขตดินแดง

2.1.1.3 การแบ่งเขตปกครอง

เขตห้วยขวาง ได้รับการจัดตั้งขึ้นตามพระราชกฤษฎีกาในวันที่ 16 สิงหาคม พ.ศ. 2516 โดยแยกพื้นที่การปกครองมาจากเขตพญาไท 2 แขวง คือ แขวงห้วยขวางและแขวงสามเสนนอก จากนั้นในปี พ.ศ. 2521 ได้มีพระราชกฤษฎีกาโอนแขวงดินแดงจากเขตพญาไทและแขวงสามเสน นอกจากเขตบางกะปิมารวมกับเขตห้วยขวาง และโอนพื้นที่บางส่วนของเขตไปรวมกับเขตพญาไท เพื่อจัดขนาดพื้นที่และจำนวนประชากรของแต่ละเขตให้มีความเหมาะสม ทำให้เขตห้วยขวางมีพื้นที่ปกครอง 4 แขวง จนกระทั่งในปี พ.ศ. 2536 กระทรวงมหาดไทยได้มีประกาศเปลี่ยนแปลงพื้นที่เขตห้วยขวาง โดยแยกแขวงดินแดงไปจัดตั้งเป็นเขตดินแดง

2.1.1.4 การคมนาคม ถนนสายสำคัญของเขตห้วยขวาง ได้แก่

ถนนรัชดาภิเษก

ถนนพระรามเก้า

ถนนเพชรบุรี

ถนนลาดพร้าว

ถนนประดิษฐ์มนูธรรม

ถนนสุทธิสารวินิจฉัย

ถนนประชากรานนท์บำรุง

ถนนประชาอุทิศ

ถนนเทียบร่วมมิตร

ถนนวัฒนธรรม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งยังมีให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย เมื่อเริ่มแรกก่อตั้งเป็นหน่วยงาน ในสังกัดกรมศิลปากร ต่อมาในปีพุทธศักราช 2532 คณะรัฐมนตรีได้มีมติให้ มาสังกัดสำนักงานคณะกรรมการวัฒนธรรมแห่งชาติ กระทรวงศึกษาธิการมีบทบาทหน้าที่สำคัญทางด้านศิลปวัฒนธรรม คือเป็นศูนย์กลางในการให้บริการทางการศึกษา ส่งเสริมและเผยแพร่ศิลปวัฒนธรรมไทยสาขาต่าง ๆ แก่เยาวชนและประชาชนชาวไทย ซึ่งจะมีผลให้คนไทยตระหนักถึงคุณค่าของวัฒนธรรมไทย เกิดความรักหวงแหนมรดกทางวัฒนธรรมของชาติ และช่วยกันรักษาไว้เป็นสัจจศรี และเกียรติภูมิของชาติสืบไป นอกจากนี้ยังเป็นสถานที่สำหรับแลกเปลี่ยนทางวัฒนธรรม เพื่อส่งเสริมความเข้าใจอันดีซึ่งกันและกันในบรรดาประเทศต่าง ๆ ทั่วโลก

ศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย นอกจากจะมีบทบาทที่อันสำคัญในการเป็นแหล่งกลางของการจัดกิจกรรมทางศิลปวัฒนธรรมด้านต่าง ๆ แล้ว ยังเป็นสถานที่สำหรับให้เช่าหรือบริการเพื่อการแสดงออกซึ่งกิจกรรมทางศิลปวัฒนธรรมที่เยาวชน และประชาชนสร้างสรรค์ขึ้น ซึ่งรวมถึงการจัดประชุมสัมมนาในระดับชาติ และนานาชาติด้วย (<http://www.thaiculturalcenter.com>)

2.1.4 คำขวัญประจำเขต

วัดพระราม 9 อาคารหลวงงานคู่เขต ศูนย์วัฒนธรรมประเทศคู่สมัย โครงการบ่อน้ำบาดลไฟฟ้า ก้าวไกล ย่านนี้ไซริ นามห้วยขวางศูนย์กลางเมือง (<http://th.wikipedia.org>)

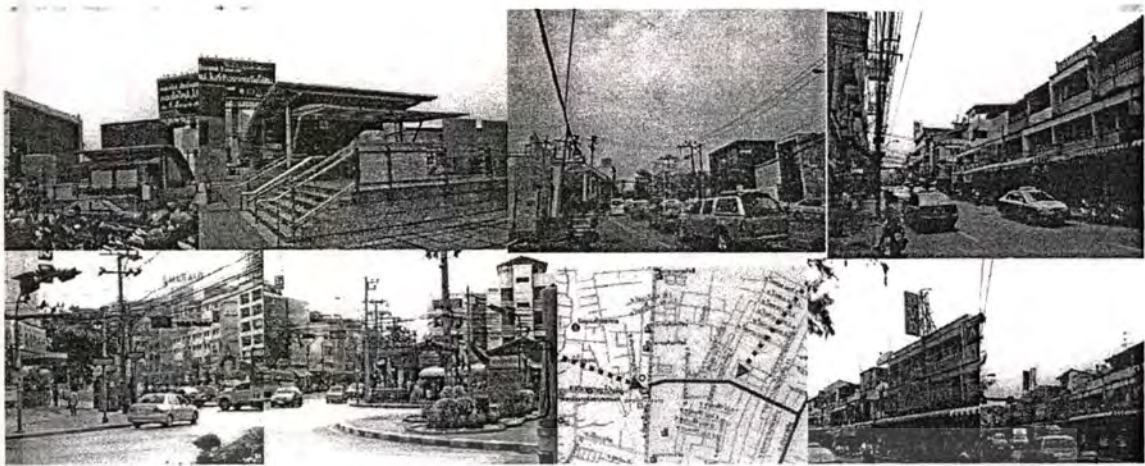
2.1.5 สภาพปัจจุบัน

2.1.5.1 สภาพทางกายภาพ



รูปที่ 2.4 แผนที่แสดงสี่แยกห้วยขวางและถนนประชาราษฎร์บำเพ็ญ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

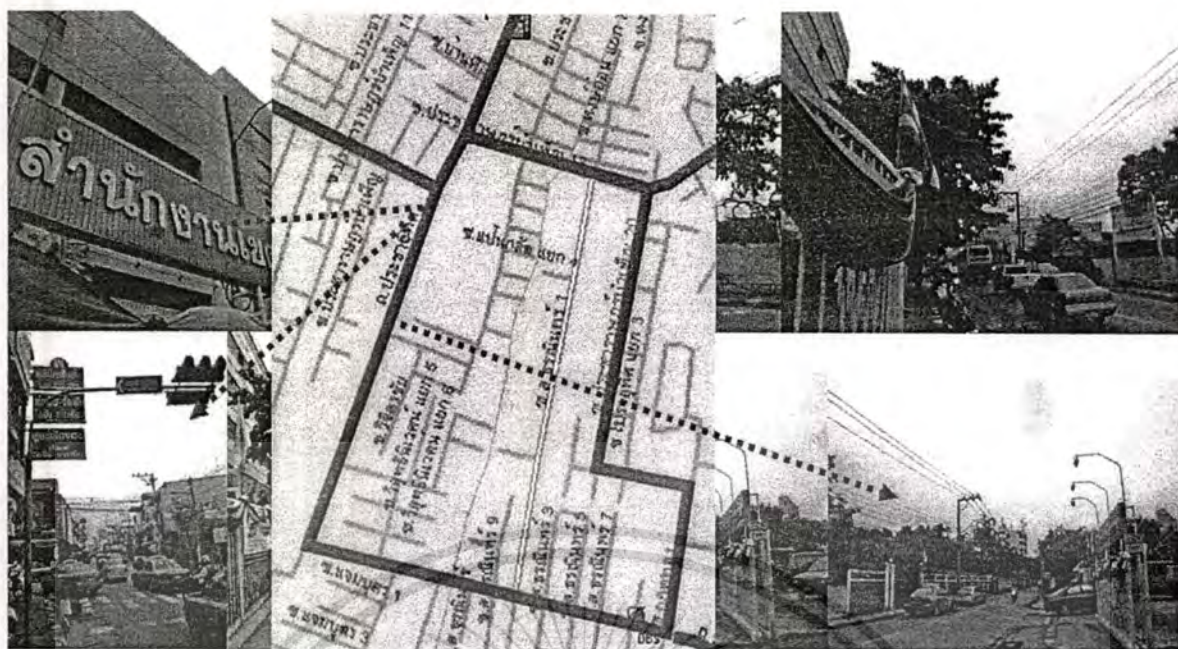


รูปที่ 2.5 สีแยกห้วยขวางและถนนประชากรราษฎร์บำเพ็ญ



รูปที่ 2.6 แผนที่แสดงสีแยกห้วยขวางและถนนประชากรราษฎร์บำเพ็ญ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

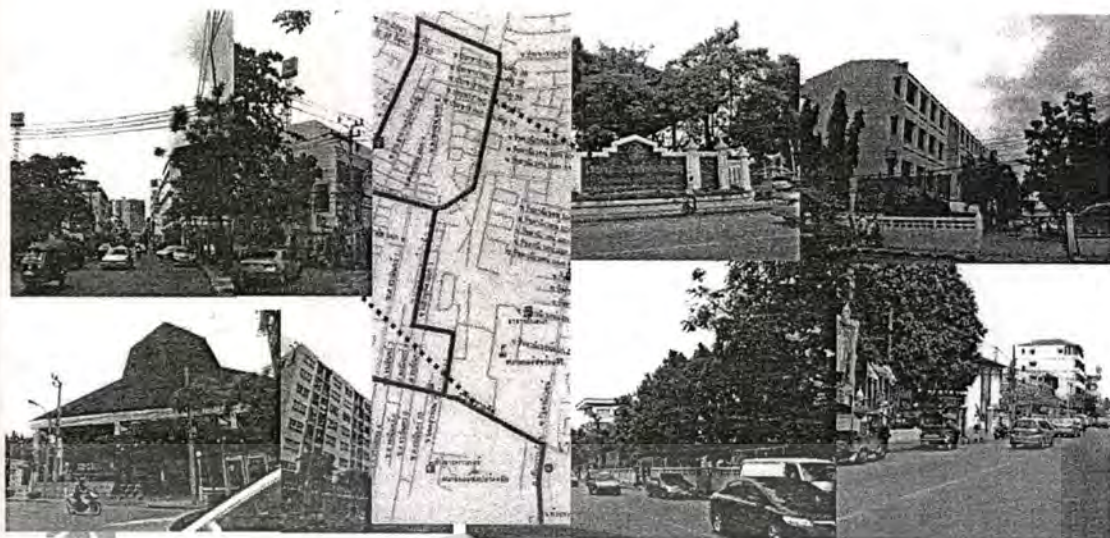


รูปที่ 2.7 สภาพปัจจุบันของสี่แยกห้วยขวางและถนนประชากรราษฎร์บำเพ็ญ



รูปที่ 2.8 แผนที่แสดงถนนประชาธิปไตยสี่แยกหม่งจ้ายและโรงเรียนจันทน์ราษฎร์บำเพ็ญ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 2.9 สภาพปัจจุบันของถนนประชาอุทิศใกล้แยกเหม่งจ๋ายและโรงเรียนจันทุนบำเพ็ญ

2.1.5.2 การเดินทางและราคาโดยสาร

- 1) รถจักรยานยนต์ อัตราค่าโดยสาร 10 – 20 บาท
- 2) รถสามล้อ อัตราค่าโดยสาร 20 – 50 บาท
- 3) รถแท็กซี่ อัตราค่าโดยสารเริ่มต้นที่ 35 บาท
- 4) รถสองแถว อัตราค่าโดยสาร 7 บาท โดยแบ่งออกเป็นสองเส้นทางเดินรถ ได้แก่ ตลาดห้วยขวางถึงมหาวิทยาลัยรามคำแหงและตลาดห้วยขวางถึงลาดพร้าว 80
- 5) รถประจำทางสาย 74 อัตราค่าโดยสาร 8 บาท เส้นทางเดินรถเริ่มต้นที่ ห้วยขวางไปจนถึงคลองเตย

2.2 รถไฟฟ้าใต้ดิน

2.2.1 ประวัติรถไฟฟ้าใต้ดิน

บริษัท รถไฟฟ้ากรุงเทพ จำกัด ก่อตั้งเมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2541 โดยมีกลุ่มบริษัท ข. การช่าง เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เพื่อเข้าร่วมประมูลสัมปทานโครงการระบบขนส่งมวลชนด้วยรถไฟฟ้าใต้ดิน รายแรกของประเทศไทย ในฐานะผู้ออกแบบ ผลิต จัดหา ติดตั้ง ทดสอบ และใช้งานอุปกรณ์งานระบบ เพื่อดำเนินการและบำรุงรักษาระบบรถไฟฟ้า โดยได้รับความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2543 และวันที่ 25 กรกฎาคม 2543 ตามลำดับให้เป็นผู้ได้รับสัมปทานแต่เพียงผู้เดียว

บริษัท รถไฟฟ้ากรุงเทพ จำกัด ถือเป็นผู้ให้บริการรถไฟฟ้าใต้ดินสายแรกของประเทศไทย โดยได้รับความเชื่อมั่นให้เป็นผู้รับสัมปทานการให้บริการเดินรถ โครงการรถไฟฟ้ามหานครสายเฉลิมรัชมงคล จากการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม พ.ศ. 2543 ในการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่จัดทำขึ้นเพื่อใช้ในการดำเนินงานโครงการรถไฟฟ้าใต้ดิน กรุงเทพมหานคร และอาจมีการแก้ไขปรับปรุงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

และการให้เข้าพื้นที่ในโครงการโดยมีอายุสัมปทานเป็นระยะเวลา 25 ปี และได้จดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชน เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2547

บริษัท รถไฟฟ้ากรุงเทพ จำกัด (มหาชน) มุ่งหวังจะพัฒนาบริการสาธารณะูปโภค พื้นฐานของประเทศให้ดีขึ้น และเชื่อมั่นว่าการเดินทางโดยรถไฟฟ้าใต้ดินจะเป็นรูปแบบการเดินทางในอนาคต ซึ่งช่วยพัฒนาคุณภาพชีวิตของคนเมือง และช่วยประหยัดการใช้ทรัพยากรของชาติ (<http://www.bangkokmetro.co.th>)

2.2.2 เกี่ยวกับรถไฟฟ้าใต้ดิน

2.2.2.1 ขบวนรถไฟฟ้า

ขบวนรถไฟฟ้าสามารถบรรจุผู้โดยสารได้ประมาณ 900 คน ในแต่ละขบวนนั้นมี 3 ตู้โดยสาร มีที่นั่งคู่ละ 42 ที่นั่ง



รูปที่ 2.10 ขบวนรถไฟฟ้า

ขบวนรถไฟฟ้ามีห้องควบคุมรถอยู่ที่ปลายหัวและท้ายขบวน โดยมีทางออกฉุกเฉินอยู่ทางด้านหน้าห้องควบคุมรถทั้งสองด้าน

แต่ละตู้โดยสาร จะมีที่สำหรับจอดรถเข็นคนพิการถึง 2 ที่ เพื่ออำนวยความสะดวกในการโดยสารรถไฟฟ้า

พนักงานควบคุมรถสามารถประกาศข้อมูลข่าวสารแก่ผู้โดยสาร หรือให้ผู้โดยสารแจ้งเหตุฉุกเฉินมายังพนักงานควบคุมรถได้ผ่านระบบ Intercom ในขบวนรถ ภายในขบวนรถมีอุปกรณ์ปลดล็อกประตูรถไฟฟ้าฉุกเฉิน สำหรับให้ผู้โดยสารปลดล็อกด้วยมือก่อนเปิดประตูรถไฟฟ้า

ในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน มีอุปกรณ์ดับเพลิง 2 ชุด ในแต่ละตู้ขบวน และ 1 ชุดในแต่ละห้องพนักงานควบคุมรถ (<http://www.bangkokmetro.co.th>)

2.2.2.2 สถานี ภายในสถานีที่ประกอบด้วย (<http://www.bangkokmetro.co.th>)

ดังต่อไปนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 2.11 ส่วนของร้านค้าในรถไฟฟ้าใต้ดิน

ชั้นร้านค้า จากทางเข้าสถานีลงสู่ชั้นแรกของสถานีจะเป็นชั้นร้านค้า เป็นที่ตั้งของร้านค้าปลีก ผู้โดยสารสามารถลงมาชั้นนี้ได้โดยไม่ต้องเสียค่าโดยสาร



รูปที่ 2.12 ส่วนออกบัตรโดยสารของรถไฟฟ้าใต้ดิน

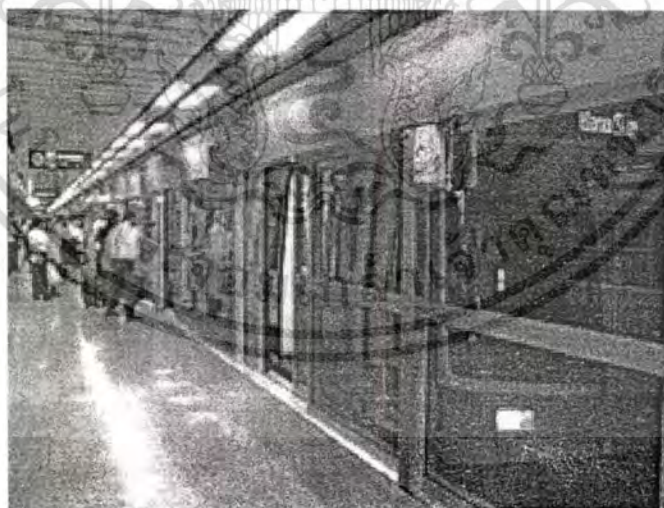
ชั้นออกบัตรโดยสาร จะเป็นชั้นที่ 2 มีห้องออกบัตรโดยสาร เครื่องออกบัตรโดยสารอัตโนมัติ และแผนที่แสดงเส้นทาง เป็นชั้นแรกสำหรับสถานีที่ไม่มีชั้นร้านค้า ซึ่งผู้โดยสารสามารถออกเหรียญโดยสาร ใช้สำหรับการเดินทางเที่ยวเดียวได้จากเครื่องออกบัตรโดยสารอัตโนมัติ หรือที่ห้องออกบัตรโดยสาร แต่หากต้องการออกบัตรเติมเงิน จะต้องติดต่อที่ห้องออกบัตรโดยสารเท่านั้น ซึ่งห้องนี้จะตั้งอยู่หลัง เครื่องออกบัตรโดยสารอัตโนมัติเสมอ ห้องออกบัตรโดยสารนี้สามารถออกบัตรโดยสารได้ทั้งเหรียญโดยสาร และบัตรเติมเงิน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 2.13 ส่วนห้องควบคุมสถานีของรถไฟฟ้าใต้ดิน

ห้องควบคุมสถานีตั้งอยู่ที่ชั้นออกบัตรโดยสาร ภายในห้องนี้จะติดตั้งอุปกรณ์ควบคุมการปฏิบัติการสถานีซึ่งมีทั้งระบบควบคุม และติดตาม ตรวจสอบความผิดปกติภายในสถานี และจะมีเจ้าหน้าที่ประจำอยู่ตลอด 24 ชม. คอยดูแลรักษาความปลอดภัย บริการช่วยเหลือ ให้ข้อมูลข่าวสารต่างๆ แก่ผู้มาใช้บริการ

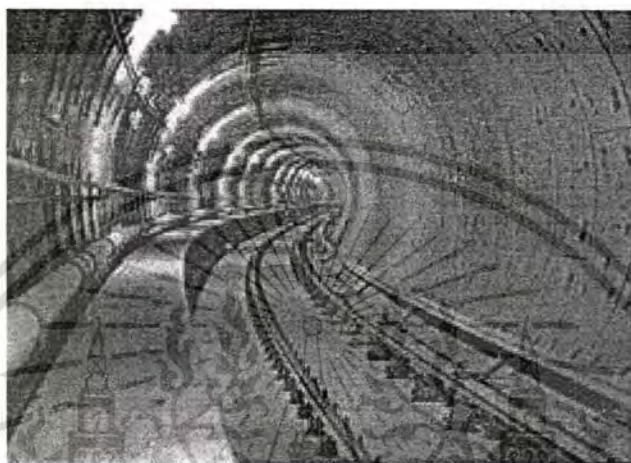


รูปที่ 2.14 ส่วนขบวนรถไฟฟ้าใต้ดิน

ชั้นขบวนรถไฟฟ้า เป็นชั้นที่ 3 หรือ 4 มี 2 แบบคือแบบขบวนรถไฟฟ้าแบบอยู่กลาง ขบวนรถไฟฟ้าอยู่ด้านข้าง และขบวนรถไฟฟ้าแบบซ้อนกัน เป็นชั้นที่รถไฟฟ้าจอดเทียบเพื่อรับ-ส่งผู้โดยสาร ระหว่างขบวนรถไฟฟ้ากับรางรถไฟฟ้าจะมีประตูกันขบวนรถไฟฟ้า มีลักษณะเป็นกำแพงกระจกตลอดความยาวของขบวนรถไฟฟ้า โดยเมื่อรถไฟฟ้าจอดเทียบสถานี ประตูจะเปิดโดยอัตโนมัติ ซึ่งเป็นระบบป้องกันความปลอดภัยของผู้โดยสารไม่ให้พลัดตกจากขบวนรถไฟฟ้าต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.2.2.3 อุโมงค์ (<http://www.bangkokmetro.co.th>)

เป็นระบบอุโมงค์คู่รางเดี่ยว คือ มีอุโมงค์ 2 อุโมงค์ขนานกัน และแต่ละ อุโมงค์จะเดินทางเดียวในช่วงเวลาการเดินทางปกติ โครงสร้างอุโมงค์เป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก ที่ถูกออกแบบให้มีลักษณะยืดหยุ่น และมีระบบกันน้ำซึมเข้าในอุโมงค์ ภายในอุโมงค์มีการติดตั้งรางวิ่งรถไฟ รางที่สาม ทางเดินซ่อมบำรุง อุปกรณ์ระบบระบายอากาศ ระบบดูดอากาศใต้ขานขาลา และระบบตรวจจับความร้อน



รูปที่ 2.15 ระบบอุโมงค์คู่รางเดี่ยว

2.2.2.4 ศูนย์ซ่อมบำรุง

ศูนย์ซ่อมบำรุงตั้งอยู่บนพื้นที่ 300 ไร่ บริเวณเขตห้วยขวางใช้เป็นที่จอดพักรถไฟนอกเวลาบริการ เป็นสถานที่ ล้างทำความสะอาดรถไฟ เป็นอู่ซ่อมบำรุงรถไฟไฟฟ้า และยังมีรางวิ่งทดสอบรถไฟไฟฟ้า เพื่อทดสอบการวิ่งของรถไฟไฟฟ้าทุกวันหลังการซ่อมบำรุง เพื่อให้เครื่องจักรและอุปกรณ์ต่างๆ อยู่ในสภาพ พร้อมใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยขั้นตอนการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ ตามมาตรฐานความปลอดภัย การควบคุมคุณภาพ



รูปที่ 2.16 ศูนย์ซ่อมบำรุง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.2.3 เส้นทางรถไฟฟ้าใต้ดิน

2.2.3.2 เวลาให้บริการ (<http://www.bangkokmetro.co.th>)

ทุกวันไม่มีวันหยุด ตั้งแต่เวลา 06.00 – 24.00 น.

ความถี่ ได้แก่ ในช่วงโมงเร่งด่วน 06.00 – 09.00 น. และ 16.30 – 19.30 น ความถี่ไม่เกิน 5 นาทีต่อขบวน และในช่วงปกติ ความถี่ไม่เกิน 10 นาทีต่อขบวน

จำนวนรถไฟฟ้าวิ่งบริการสูงสุด 18 ขบวน สำรอง 1 ขบวน

2.2.3.3 พื้นที่จอดแล้วจร (พื้นที่อาคารจอดรถ) (<http://www.bangkokmetro.co.th>)

เป็นพื้นที่อาคารจอดรถ และลานจอดรถ โดยการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย เมื่อนำรถมาจอดแล้วจะได้รับบัตรจอดรถ และเมื่อผู้ใช้บริการรถไฟฟ้าได้คืนนำบัตรจอดรถมารับการลดอัตราค่าจอดรถที่เครื่องลดอัตราค่าจอดรถ ภายในสถานีรถไฟฟ้าสถานีปลายทาง จะได้รับส่วนลดดังนี้

1. สำหรับผู้ใช้บริการรถไฟฟ้ามหานคร ค่าบริการ 2 ชั่วโมง 10 บาท

2. สำหรับผู้ไม่ใช้บริการรถไฟฟ้ามหานคร ค่าบริการ ชั่วโมงละ 30 บาท ยกเว้นลานจอดรถสถานีเพชรบุรี และลานจอดรถสถานีสุขุมวิท ชั่วโมงละ 40 บาท

อาคารจอดรถ

อาคารจอดแล้วจรสถานีศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย 200 คัน ทางเข้าออก

หมายเลข 2

อาคารจอดแล้วจรสถานีลาดพร้าว 2,200 คัน ทางเข้าออกหมายเลข 4

ลานจอดรถ

ลานจอดรถสถานีสามย่าน 30 คัน ทางเข้าออกหมายเลข 1

ลานจอดรถสถานีสุขุมวิท 30 คัน ทางเข้าออกหมายเลข 1

ลานจอดรถสถานีเพชรบุรี 60 คัน ทางเข้าออกหมายเลข 1

ลานจอดรถสถานีศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย 30 คัน ทางเข้าออกหมายเลข 1

ลานจอดรถสถานีห้วยขวาง 30 คัน ทางเข้าออกหมายเลข 1

ลานจอดรถสถานีรัชดาภิเษก 30 คัน ทางเข้าออกหมายเลข 4

ลานจอดรถสถานีสวนจตุจักร 1,250 คัน (พื้นที่บริเวณขนส่งหมอชิตเดิม)

ลานจอดรถสถานีบางซื่อ 500 คัน อยู่ในบริเวณของ รฟท.

2.2.2.4 ข้อมูลระบบส่งต่อ (<http://www.bangkokmetro.co.th>) มีรายละเอียดดังนี้

สถานีที่มีการเชื่อมต่อกับระบบรถไฟฟ้า BTS

ตารางที่ 2.1 แสดงสถานีที่มีการเชื่อมต่อกับระบบรถไฟฟ้า BTS

รถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล	เชื่อมต่อยรถไฟฟ้า BTS
สถานีสีลม	สถานีศาลาแดง
สถานีสุขุมวิท	สถานีโศก
สถานีสวนจตุจักร	สถานีหมอชิต

ที่มา : <http://www.bangkokmetro.co.th>

สถานีที่มีการเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้า รฟท.

ตารางที่ 2.2 แสดงสถานีที่มีการเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้า รฟท.

รถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล	เชื่อมต่อยรถไฟฟ้า รฟท.
สถานีบางซื่อ	สถานีรถไฟบางซื่อ
สถานีหัวลำโพง	สถานีรถไฟกรุงเทพ (หัวลำโพง)

ที่มา : <http://www.bangkokmetro.co.th>

สถานีที่มีการเชื่อมต่อกับเรือด่วน

ตารางที่ 2.3 แสดงสถานีที่มีการเชื่อมต่อกับเรือด่วน

รถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล	เชื่อมต่อยเรือด่วน
สถานีเพชรบุรี	ท่าเรือโศก คลองแสนแสบ

ที่มา : <http://www.bangkokmetro.co.th>

สถานีที่มีการเชื่อมต่อกับรถโดยสารประจำทาง ขสมก.

ตารางที่ 2.4 แสดงสถานีที่มีการเชื่อมต่อกับรถโดยสารประจำทาง ขสมก.

รถไฟฟ้ามหานครสายเฉลิมรัชมงคล	เชื่อมต่อยรถโดยสารประจำทาง ขสมก.
สถานีสามย่าน(ทางเข้า-ออก 2)	สาย 45 สำโรง - สถานีสามย่าน - ทำนําสี่พระยา
สถานีศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย(ทางเข้า-ออก 2)	สาย 137 วงกลมรามคำแหง - สถานีศูนย์วัฒนธรรมฯ - ถนนรัชดาภิเษก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2.4 (ต่อ)

รถไฟฟ้ามหานครสายเฉลิมรัชมงคล	เชื่อมต่อกับรถโดยสารประจำทาง ขสมก.
สถานีบางซื่อ(ทางเข้า-ออก 2)	สาย 9 ท่าอากาศยานเจริญ - สถานีชุมทางบางซื่อ2 สาย 52 ปากเกร็ด - สถานีรถไฟบางซื่อ สาย 97 กระทรวงสาธารณสุข - สถานีชุมทางบางซื่อ2 (รถเสริมพิเศษ) สาย 125 สถานีชุมทางบางซื่อ 2 - รร.รัตนโกสินทร์ สมโภชบรรณิเวศสาธาฯ สาย 65วัดปากน้ำนันทบุรี - สนามหลวง

ที่มา : <http://www.bangkokmetro.co.th>

2.2.3.5 การออกบัตรโดยสาร (<http://www.bangkokmetro.co.th>)

ห้องออกบัตรโดยสาร ตั้งอยู่ใกล้แนวเขตกันระหว่างพื้นที่ที่ชำระค่าโดยสารแล้วและยังมีได้ชำระค่าโดยสาร มีพนักงานประจำสถานีประจำการตลอดเวลา ให้บริการออกบัตรโดยสารชนิดบัตรเติมเงินและเหรียญโดยสาร นอกจากนี้ ยังเป็นพื้นที่ในการประชาสัมพันธ์ข้อมูลของบริษัทฯ และเป็นจุดสอบถามและ รับความคิดเห็นจากผู้ใช้บริการ



รูปที่ 2.18 ห้องออกบัตรโดยสาร

เครื่องออกบัตรโดยสารอัตโนมัติ ติดตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงห้องออกบัตรโดยสาร (Ticket Office) ผู้โดยสารสามารถออกเหรียญโดยสาร สำหรับเดินทางเที่ยวเดียวเท่านั้น สามารถใช้

เหรียญ 1, 5 และ 10 บาท (ยกเว้นเหรียญ 2 บาท) และธนบัตร 20, 50 และ 100 บาทได้ เงินทอนเป็นเอกสารเป็นเอกสารทวงเงินไว้สำหรับการชำระค่าโดยสารในอนาคต ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าเงินเหรียญทั้งสิ้น ไม่ทอนเป็นธนบัตร ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมั่วสุมและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 2.19 เครื่องออกบัตรโดยสารอัตโนมัติ

2.2.3.6 อัตราค่าโดยสาร (<http://www.bangkokmetro.co.th>)

ตั้งแต่วันที่ 5 สิงหาคม 2549 จนถึงวันที่ 2 กรกฎาคม 2551 บีเอ็มซีแอลจะทำการปรับอัตราค่าโดยสารรถไฟฟ้าฟ้ามหานครใหม่แบบเป็นรายสถานี แบ่งตามประเภทบัตรโดยสาร คือ บัตรโดยสารแบบเติมเงิน และเหรียญโดยสาร ตามรายละเอียดดังนี้

1. อัตราค่าโดยสารสำหรับบัตรโดยสารแบบเติมเงิน

- บุคคลทั่วไป เริ่มต้น 13 บาท สูงสุด 33 บาท
- นักเรียน นักศึกษา เริ่มต้น 10 บาท สูงสุด 27 บาท
- เด็ก / ผู้สูงอายุ เริ่มต้น 8 บาท สูงสุด 20 บาท

2. อัตราค่าโดยสารสำหรับเหรียญโดยสาร

- บุคคลทั่วไป เริ่มต้น 15 บาท สูงสุด 39 บาท
- เด็ก / ผู้สูงอายุ เริ่มต้น 8 บาท สูงสุด 20 บาท

สำหรับเด็ก/ผู้สูงอายุ ได้แก่ เด็กที่มีความสูงระหว่าง 90-120 เซนติเมตร / ผู้สูงอายุที่มีอายุตั้งแต่ 65 ปีขึ้นไป

สำหรับเด็กที่มีความสูงต่ำกว่า 90 เซนติเมตร ใช้บริการฟรี

นักเรียน นักศึกษา ออกให้เฉพาะบัตรโดยสารแบบบัตรเติมเงินเท่านั้น สำหรับนักเรียน นักศึกษา อายุไม่เกิน 23 ปี และ/หรือ ไม่เกินวันเกิดอายุครบ 23 ปี ในสังกัดสถาบันการศึกษา โดยสงวนสิทธิ์ให้ใช้ร่วมกับบัตรนักเรียน นักศึกษา และบัตรประชาชน

สิทธิประโยชน์เพิ่มเติม ตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม พ.ศ. 2549 - วันที่ 2 กรกฎาคม พ.ศ. 2551 บุคคลที่มีอายุตั้งแต่ 60 ปีขึ้นไป และ/หรือตั้งแต่วันเกิดอายุครบ 60 ปี จะได้รับสิทธิการลดหย่อนค่าโดยสารเช่นเดียวกับผู้สูงอายุ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.3 แนวคิดเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย

2.3.1 ประเภทที่อยู่อาศัยที่แบ่งตามลักษณะการก่อสร้าง

ประเภทที่อยู่อาศัยที่แบ่งตามลักษณะการก่อสร้างสามารถจัดแบ่งได้เป็น 5 ประเภท คือ

2.3.1.1 บ้านเดี่ยว หมายถึง บ้านหลังเดียวโดดๆ ตัวบ้านต้องห่างจากเขตที่ดินทุกด้าน ไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร จะเป็นบ้านชั้นเดียว สองชั้น หรือมากกว่าก็ได้แล้วแต่ขนาดของครอบครัวและข้อกำหนดตามพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร

2.3.1.2 บ้านแฝด หมายถึง บ้านที่มีผนังด้านหนึ่งติดกัน รั้วด้านหนึ่งจึงใช้ร่วมกัน ตัวบ้านอีก 3 ด้าน ที่ไม่ติดกันต้องห่างจากเขตที่ดินด้านละไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร

2.3.1.3 บ้านแถว หมายถึง บ้านหลายๆ หลังติดกันเป็นแถว จำนวนมากกว่า 3 หลัง ถ้าการก่อสร้างใช้ไม้เป็นวัสดุส่วนใหญ่ มักเรียกว่า ห้องแถว หรือเรือนแถว และถ้าเป็นโครงสร้างคอนกรีตผนังก่ออิฐก็จะเรียกว่าตึกแถว โดยเพ็งจะเกิดศัพท์ใหม่ที่ใช้แทนบ้านแถวนี้ว่า “ทาวน์เฮาส์” ตัวบ้านด้านหน้าและด้านหลังต้องห่างจากเขตที่ดินไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร

2.3.1.4 แฟลต หรือ อพาร์ทเมนต์ เป็นที่อยู่อาศัยที่เกิดจากความต้องการที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมากในที่ดินจำกัด จึงต้องก่อสร้างเป็นอาคารหลายชั้น ความสูงตั้งแต่ 4 ชั้นขึ้นไป จึงมีหลายห้องในอาคารเดียว การเป็นกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยประเภทนี้ จะมีสิทธิเฉพาะในห้องส่วนของตนเองเท่านั้น ไม่มีสิทธิในอาคารส่วนรวม เช่น ทางเดินบันไดหรือในที่ดินที่อาคารนั้นๆ ตั้งอยู่ และไม่สามารถมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินอีกด้วย

2.3.1.5 อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม เป็นที่อยู่อาศัยที่มีการก่อสร้างเป็นอาคารสูงหลายห้องและหลายชั้น เช่นเดียวกับแฟลตหรืออพาร์ทเมนต์ แต่มีการจัดการขายและแบ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินทั้งหมดตั้งแต่ ทางเดินบันได ลิฟต์ และที่ดิน ซึ่งสามารถแบ่งแยกขายได้อิสระเรียกว่า “นิติกรรมอาคารชุด” ซึ่งเปรียบเสมือนโฉนดที่ดินที่สามารถเป็นหลักทรัพยได้อย่างหนึ่งอาคารชุดบางแห่งจะมีสาธารณูปโภค เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้อยู่อาศัย เช่น สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส ห้องออกกำลังกาย ห้องประชุม

2.3.2 ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด

ในกรณีศึกษาครั้งนี้ ผู้วิจัยได้เลือกศึกษาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด เฉพาะประเภทอาคารชุดพักอาศัย โดยกล่าวถึงวิวัฒนาการอาคารชุดในประเทศไทย ดังนี้

สำหรับในประเทศไทย อาคารชุดที่เกิดขึ้นในระยะเริ่มแรกพบว่า เป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูงและชาวต่างประเทศ ต่อมาเมื่อความต้องการใช้ที่ดินในเมืองเพิ่มมากขึ้นประกอบกับที่ดินในกลางเมืองเพิ่มมากขึ้นประกอบกับที่ดินใจกลางเมืองมีราคาแพง ทำให้คนไทยเริ่มมีการยอมรับการอยู่อาศัยในอาคารชุดซึ่งใกล้แหล่งงานและย่านการค้าที่สำคัญ โดยโครงการแรกเกิดจากผู้ลงทุนทำโครงการคอนโดมิเนียมแถบถนนราชดำริ มีการทำแบบก่อสร้างและโฆษณาในตลาด ประมาณปี พ.ศ.2513 ก่อนที่จะมีพระราชบัญญัติอาคารชุดฉบับแรก ราคาขายในขณะนั้น หนึ่งตรอก 8 แสน ถึง

1.2 ล้านบาท ได้รับการสนใจมากมาย แต่ไม่มีลูกค้าที่จะซื้อจริงจึง ทำให้ต้องเลิกล้มโครงการสาเหตุหนึ่งคือ ราคาแพงเกินไปอีกทั้งกลุ่มผู้พัฒนายังไม่มีแหล่งเงินทุนที่ชัดเจน ต่อมาราวปี พ.ศ. 2516 มีโครงการคอนโดมิเนียมที่ถนนสาทรใต้ โดยบริษัทพัฒนาที่ดินจากสิงคโปร์และฮ่องกงร่วมกับบริษัทไทย นำมาเสนอขายในราคา 5 แสนบาทต่อหน่วย ซึ่งโครงการเกือบจะเริ่มก่อสร้าง แต่มาประสบปัญหาน้ำมันและปัญหาเวียดนามและเขมรซึ่งอเมริกาแพ้สงคราม จึงทำให้โครงการต้องล้มเลิกไปอีกray อย่างไรก็ตามในระยะแรกก่อนมีพระราชบัญญัติอาคารชุด การขายอาคารชุดเป็นการเสนอขายโดยให้เช่าซื้อระยะยาวไปก่อนจนกว่ารัฐจะออกกฎหมาย จึงจะทำการโอนให้ลูกค้าได้กล่าวโดย มานพ พงศทัต (อ้างในบุปผา เทวภักดิ์, 2548)

ไตรรัตน์ จารุทัศน์ (อ้างในบุปผา เทวภักดิ์, 2548 : 21) ได้กล่าวว่าประเภทของอาคารชุดแบ่งเป็น 3 ประเภท ได้แก่

ประเภทที่ 1 อาคารชุดเพื่อการอยู่อาศัย เป็นอาคารสูงที่สร้างหลายๆ ชั้น โดยในแต่ละชั้นแบ่งเป็นหลายยูนิตหรือห้องชุด ซึ่งในแต่ละยูนิตมีสภาพเหมือนบ้านคนทั่วๆ ไป ขึ้นอยู่กับขนาดพื้นที่ที่จะแบ่งเป็นห้องนอน ห้องรับแขก ห้องครัว นอกจากนั้นในแต่ละอาคารชุดอาจจะมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น ห้องประชุม หูปรเอร์มาเกิด สนามกีฬา สระว่ายน้ำ เพื่อให้บริการผู้อยู่อาศัย ปัจจุบันพบว่ามีจำนวนมากที่สุดในบรรดาอาคารชุดประเภทต่างๆ ทั้งในประเทศและต่างประเทศ โดยเฉพาะพื้นที่ใจกลางเมืองซึ่งที่ดินมีราคาแพง

สำหรับอาคารชุดพักอาศัยซึ่งตั้งอยู่ในแหล่งท่องเที่ยว เช่น ชายทะเล หรือภูเขา นอกจากจะใช้เป็นที่อยู่อาศัยตามปกติแล้ว ยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่เหมาะสมต่อการพักผ่อนหรือท่องเที่ยวได้ เช่น การที่มีอุปกรณ์กีฬาทางน้ำ หรือบริเวณจุดชมวิว โดยพบว่าผู้ซื้อมิได้มีวัตถุประสงค์ที่จะใช้เป็นที่อยู่อาศัยถาวร แต่ต้องการใช้เป็นที่พักอาศัยสำหรับการพักผ่อน ซึ่งสามารถเดินทางไปใช้ได้ตลอดเวลา เรียกว่า อาคารชุดพักตากอากาศ (Resort Condominium)

ประเภทที่ 2 อาคารชุดสำนักงาน เป็นอาคารชุดซึ่งสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นสำนักงานประกอบธุรกิจการค้า ซึ่งสามารถขายให้บริษัทต่างๆ ที่ต้องการซื้อเป็นสำนักงาน ซึ่งมีข้อดี คือ ไม่มีปัญหาเรื่องการขึ้นค่าเช่า และยังเป็นกาเพิ่มทรัพย์สินของบริษัทอีกด้วย

ประเภทที่ 3 อาคารชุดอุตสาหกรรม (Industrial Condominium) ซึ่งอาคารชุดประเภทนี้เป็นที่นิยมในประเทศที่มีที่ดินจำกัด เช่น ประเทศฮ่องกง สิงคโปร์ เป็นต้น โดยลักษณะพิเศษของอาคารชุดเป็นโรงงานอุตสาหกรรมขนาดย่อม ซึ่งจะผลิตสินค้าที่ไม่ก่อมลพิษและสามารถอยู่ร่วมกันในอาคารสูงได้ สำหรับประเทศไทย เมื่อปี พ.ศ.2533 บริษัท บางกอกแลนด์ ได้เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม มีพื้นที่ขายห้าแสนกว่าตารางเมตร

2.4 แนวคิดเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อที่อยู่อาศัย

2.4.1 นันทวัฒน์ พงษ์เจริญ (2535 : 192-201) ได้ศึกษาพฤติกรรมและการยอมรับของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดระดับราคาสูงในกรุงเทพมหานคร ผลการศึกษาชี้ให้เห็นว่าที่อยู่อาศัยแบบคอนโดมิเนียมเป็นพัฒนาการของที่อยู่อาศัยสำหรับเมืองขนาดใหญ่ เช่น กรุงเทพมหานคร ความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นในเขตเมือง ในขณะที่ที่ดินมีจำกัดและหายาก โดยเฉพาะที่ดินบริเวณในกลางเมือง ความสัมพันธ์ระหว่างการพักอาศัยและสถานที่ทำงาน หรือย่านการค้าพาณิชยกรรมต่างๆ ซึ่งเป็นองค์ประกอบสำคัญที่ทำให้ชุมชนมีความสมบูรณ์ยิ่งขึ้น และคอนโดมิเนียมระดับสูงมีการกระจุกตัวอยู่ภายในบริเวณศูนย์กลางเมืองที่เป็นย่านที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้สูงในบริเวณสุขุมวิท บริเวณที่มีทัศนียภาพสวยงามอย่างพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา เป็นบริเวณที่ได้รับการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยแบบคอนโดมิเนียมมีเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ส่วนพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับความต้องการที่อยู่อาศัยใกล้เคียงแหล่งงานเป็นเหตุผลสำคัญประการหนึ่งในการตัดสินใจ นอกจากนี้สิ่งอำนวยความสะดวก เป็นข้อคำนึงที่ผู้อยู่อาศัยให้ความสำคัญอย่างยิ่ง โดยเฉพาะระบบรักษาความปลอดภัย

การใช้ประโยชน์ที่พักอาศัยจากข้อมูลการสัมภาษณ์นำมาชี้ได้ว่าผู้อยู่อาศัยมีความประสงค์จะใช้คอนโดมิเนียมเป็นที่อยู่แบบถาวร และเนื่องจากความสะดวกสบายของแหล่งที่ตั้ง ผู้อยู่อาศัยจำนวนหนึ่งยังใช้ประโยชน์เพื่อการพักผ่อน หรือการใช้ประโยชน์ในการทำงานส่วนหนึ่งด้วย สิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อการพักผ่อน การออกกำลังกาย ตลอดจนบริการอื่นๆ ซึ่งเป็นองค์ประกอบที่มีอยู่ในคอนโดมิเนียมเป็นสิ่งจำเป็นที่ผู้อยู่อาศัยให้ความสนใจ และเป็นสิ่งที่ตอบสนองความต้องการได้ประโยชน์อย่างยิ่ง

2.4.2 Wyatt, 1996 วราภรณ์ เอื้ออาทร (อ้างในยุพิน คำนิงเนตร. 2547 : 25) ได้แบ่งส่วนประกอบของลักษณะทรัพย์สิน เป็น 3 ประเภท ได้แก่

2.4.2.1 ปัจจัยทางกายภาพซึ่งมีผลต่อทรัพย์สิน (Physical Factors External to The Property)

ปัจจัยทางกายภาพ หรือปัจจัยภายนอกที่มีผลต่อราคาทรัพย์สิน เช่น ทำเลที่ตั้ง ขนาดชุมชน ทัศนียภาพ ภูมิประเทศ ลักษณะของชุมชน ขนาด รูปร่างแปลงและเนื้อที่ รูปแบบ ถนน สภาพดิน การระบายน้ำ ภูมิอากาศ โครงสร้างพื้นฐาน ระยะห่างจากสิ่งอำนวยความสะดวกปัญหาภัยธรรมชาติ รวมถึงมลพิษทางเสียง กลั่นจากการประกอบพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม

2.4.2.2 ปัจจัยทรัพย์สิน : สภาพทางกายภาพ เศรษฐกิจ และกฎหมาย (Property Factors: Physical , economic and legal factors)

ปัจจัยกายภาพ คือ ลักษณะทางกายภาพของที่อยู่อาศัย เช่น จำนวนห้อง จำนวนห้องอายุ พื้นที่ใช้สอย คุณภาพของที่อยู่อาศัยและขนาดของโรงรถ เป็นต้น

ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ เช่น อัตราการเพิ่มของประชากร การใช้ที่ดิน อัตราการจ้างงาน และการว่างงาน ระดับราคา ค่าเช่า การก่อสร้างใหม่ จำนวนของที่ดินว่างเปล่า ภาษีทรัพย์สิน เป็นต้น

ไม่รวมหนี้ใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.4.2.3 ปัจจัยด้านกฎหมาย เช่น ข้อบังคับด้านผังเมือง กฎหมายควบคุมการก่อสร้างอาคาร สภาพทางเศรษฐกิจระดับชาติและระดับท้องถิ่น สภาพทางเศรษฐกิจระดับชาติหรือมหภาค ที่ส่งผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน เช่น นโยบายการเงินทางคลังของรัฐ ในการกำหนดอัตราดอกเบี้ย หรือ ภาษีเงินได้ สำหรับสภาพเศรษฐกิจระดับจุลภาพหรือท้องถิ่น ได้แก่ อัตราการจ้างงานระดับรายได้ และการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากร ซึ่งจะส่งผลโดยตรงต่อมูลค่าทรัพย์สิน เช่นกัน

2.4.3 พิเชษฐ์ ลัษณันท์, วิศิษฐ์ วัฒนโฆวรรุณ และธนวุฒิ ทองอุไทย .2545: 50-51 ได้ ทำการศึกษา และวิเคราะห์ความเป็นไปได้โครงการพัฒนาที่ดิน บริเวณถนนพญา สาย 3 เมืองพญา จังหวัดชลบุรี กล่าวว่า ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดสามารถเกิดขึ้นได้ในเมืองที่มีการเจริญเติบโตในหลายๆ ด้าน เช่น ด้านเศรษฐกิจ สังคม การเมืองการปกครอง และการท่องเที่ยว เป็นต้น สาเหตุสำคัญ คือ เมื่อเมืองมีการขยายตัวมากขึ้น ความต้องการที่อยู่อาศัยก็เพิ่มขึ้นไปด้วยสิ่งที่จะ แสดงให้เห็นถึงการขยายตัวของเมือง ได้แก่ สภาพทางเศรษฐกิจที่ดี จำนวนประชากรที่เพิ่มมากขึ้น เนื่องจากการอพยพเข้าเมือง รวมถึงอัตราการจ้างงานที่เพิ่มขึ้น เหล่านี้เป็นปัจจัยที่จะบ่งชี้ได้ว่า มีความต้องการด้านที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น เช่นกัน จากการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการพัฒนาที่ อยู่อาศัยในเขตเมืองพญา โดยมีกลุ่มเป้าหมายคือ ชาวต่างชาติและคนจากกรุงเทพมหานคร ผลการศึกษา ความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย พบว่าปัจจัยสำคัญที่ชาวต่างชาติและกลุ่มคนจากกรุงเทพมหานคร เลือกราคาราคาพักอาศัย คือ ทำเลที่ตั้งของอาคารชุด จะต้องใกล้กับบริเวณกลางธุรกิจ แหล่งท่องเที่ยว และมีสภาพแวดล้อมที่ดึงดูด เช่น ใกล้แม่น้ำ หรือทะเล เป็นต้น นอกจากนี้ ปัจจัยที่มีผลต่อการ ตัดสินใจซื้ออาคารชุดของคนไทย ได้แก่ ราคาห้องชุด แหล่งอุปโภคและบริโภคที่จำเป็น รวมถึง ระยะเวลาในการเดินทางไปยังที่ต่างๆ สำหรับชาวต่างชาติ ต้องการใช้เวลาในการเดินทางไปทำงาน ไม่เกิน 31 นาที หรือไปศูนย์กลางธุรกิจใช้เวลาตั้งแต่ 31 นาที ถึง 60 นาที และยังพิจารณาถึงคุณภาพ วัสดุในการก่อสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ ความสวยงามของอาคาร พื้นที่ใช้สอย ราคา รวมถึงชื่อเสียงผู้ประกอบการและการให้บริการติดต่อหน่วยงานราชการ

2.4.4 พรนริศ ขวนไชยสิทธิ์. 2535 : 110 ศึกษาการเปรียบเทียบปัจจัยของการตัดสินใจซื้อ คอนโดมิเนียมราคาถูก ผลการศึกษาพบว่า กลุ่มลูกค้าของคอนโดมิเนียมราคาถูกคือคนในวัยหนุ่มสาว ที่กำลังสร้างฐานะและต้องการแยกครอบครัวโดยมีรายได้เฉลี่ยต่อครอบครัวประมาณ 5,000-10,000 บาท ต่อเดือน และมีการศึกษาในระดับอุดมศึกษาขึ้นไปมีสัดส่วนมากที่สุด สำหรับในด้านการอยู่ อาศัยนั้นในอดีตส่วนใหญ่จะมีสองกลุ่มหลัก คือ ผู้ที่เคยอาศัยอยู่กับบิดามารดาหรือญาติพี่น้องที่ต้องการ การแยกครอบครัวและผู้ที่เคยเช่าอาศัยอยู่ในแฟลต หรืออพาร์ทเมนต์ที่ต้องการซื้อเพื่อเป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย

ส่วนในแง่ทัศนคติและความพึงพอใจพบว่า ผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมราคาถูกส่วนใหญ่มี ความพึงพอใจ เพราะโครงการที่ตัดสินใจซื้อสามารถตอบสนองความต้องการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยได้ ส่วนสาเหตุที่ไม่พอใจ คือ เรื่องการบริการสาธารณูปโภคไม่ดีหรือไม่เพียงพอส่วนใหญ่ นอกจากนี้ ยังพบว่าปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อมีลำดับความสำคัญแตกต่างกันออกไปในแต่ละประเภท ไม่ว่าจะเป็นกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งยังมีให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โครงการส่วน Low Rise-High Density ให้ความสำคัญเกี่ยวกับความใกล้แหล่งงานและราคาเป็นหลัก แต่สำหรับ Medium-High Density ความใกล้แหล่งงานและสิ่งอำนวยความสะดวกมีความสำคัญมากที่สุด โดยที่ราคามีความสำคัญน้อยที่สุด นอกจากนี้ยังพบว่าความสูงของอาคารมีผลต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมราคาถูกเช่นกัน กล่าวคือ มีทั้งผู้นิยมการอยู่อาศัยอาคารสูงและผู้ที่คัดค้านการอยู่อาศัยอาคารสูง นอกจากนั้นผู้ที่เคยอาศัยในอาคารสูงมักเลือกอาคารสูงในขณะที่ผู้ที่เคยอาศัยในอาคารเตี้ยมักเลือกอาคารเตี้ย

2.4.5 สุทธิ สุเมธานนท์ศักดิ์. 2538 : 102 ทำการศึกษาถึงลักษณะทางกายภาพของอาคารสูงที่มีราคาสูงมากในเขตกรุงเทพมหานคร เพื่อศึกษาว่าลักษณะทางกายภาพของอาคารเหล่านี้มีผลต่อการดูแลอาคารอย่างไร โดยเน้นการมองจากมิติของผู้ดูแลอาคารชุดที่เน้นความสะดวกในการดูแลเป็นหลัก โดยทำการศึกษาจากตัวแปรจำนวน 17 ตัวแปร ซึ่งแบ่งได้ออกเป็น 4 กลุ่ม คือ ปัจจัยภายนอก ปัจจัยภายใน ระบบอาคาร และสิ่งอำนวยความสะดวก จากการศึกษาสามารถสรุปสาระที่สำคัญได้ดังต่อไปนี้

ประเด็นที่เป็นไปตามมาตรฐาน ได้แก่ ถนน ทางเดินและที่จอดรถ ผนังภายนอก อาคาร ประตูหน้าต่าง ระบบประปาและสุขาภิบาล ระบบเครื่องกล ระบายน้ำ ประเด็นที่ไม่เป็นไปตามมาตรฐาน เนื่องมาจากการออกแบบ ได้แก่ หลังคาและคาดฟ้า ผนังและเพดานระบบป้องกันเพลิงไหม้ ประเด็นที่ไม่เป็นไปตามมาตรฐานเนื่องมาจากการก่อสร้าง ได้แก่ สนามเทนนิส ประเด็นที่ไม่เป็นไปตามมาตรฐานเนื่องมาจากพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัย ได้แก่ พื้น บันไดและวัสดุปูพื้น สถานที่เก็บขยะและทิ้งขยะ ห้องน้ำส่วนกลาง ประเด็นที่ไม่เป็นไปตามมาตรฐานเนื่องมาจากความสวยงาม ได้แก่ สวนและต้นไม้ ระบบลิฟต์ ระบบไฟฟ้า และระบบปรับอากาศ

จากข้อสรุปเป็นการยอมรับสมมติฐานที่ตั้งขึ้น คือ ลักษณะทางกายภาพของอาคารย่อมส่งผลโดยตรงต่อการดูแลรักษาอาคาร และประสิทธิภาพในการจัดการย่อมขึ้นอยู่กับลักษณะทางกายภาพด้วย ดังนั้นการออกแบบอาคาร และการดำเนินการก่อสร้างอาคารสูงต่างๆ ที่ควรคำนึงถึงการดูแลอาคารหลังจากการก่อสร้างแล้วเสร็จด้วย เพื่อที่จะไม่ให้เกิดปัญหาในการที่จะดูแลอาคารนั้นๆ ในภายหลัง

2.4.6 สมเกียรติ หวังวิบูลย์ชัย. 2539 : 120 ได้กล่าวถึงความสำคัญของปัจจัย และระดับศักยภาพของปัจจัยที่มีผลต่อราคาที่ดินซึ่งใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย ดังนั้นการวิเคราะห์ความสำคัญของปัจจัย ซึ่งพบว่ามีปัจจัยจำนวนมากที่มีผลต่อราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย แต่แตกต่างกันในแง่ของการเป็นปัจจัยเชิงบวกหรือเชิงลบ เช่น ที่ตั้งที่ดิน มีความสัมพันธ์ต่อราคาที่ดิน ในเชิงบวก 100% หมายถึงทำเลที่ตั้งดี ราคาที่ดินจะสูงตามไปด้วย หรือปัญหาน้ำท่วม มีความสัมพันธ์ในเชิงลบกับราคาที่ดิน 100% หมายถึง ปัญหาน้ำท่วมจะทำให้ราคาที่ดินลดลง นอกจากนั้นยังพบว่าปัจจัยที่มีผลในเชิงบวกต่อราคาที่ดิน มีมากกว่าปัจจัยเชิงลบ เช่น ลักษณะของทางเข้าออกผิวจราจร การคมนาคมขนส่ง การอยู่ใกล้ห้างสรรพสินค้า สถานีขนส่งโดยสาร ตลาด การมองเห็นทัศนียภาพที่ดีใกล้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่จัดทำขึ้นเพื่อใช้ในการเรียนการสอนเท่านั้น ไม่สามารถนำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นได้
แม้ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พื้นที่ สำหรับปัจจัยที่มีผลในเชิงลบมากกว่าเชิงบวก เช่น การอยู่ใกล้สถานีรถไฟ ใกล้สถานบริการน้ำมัน ใกล้สถานพยาบาล ใกล้ศาสนสถาน สถานที่ราชการ ใกล้ป่าช้าหรือเมรุ เป็นต้น การวิเคราะห์ระดับศักยภาพของปัจจัย ได้แก่ กลุ่มปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่ามากแยกตามปัจจัยเชิงบวกและเชิงลบ แบ่งเป็น 3 กลุ่ม ได้แก่

2.4.6.1 กลุ่มปัจจัยที่ดิน ปัจจัยเชิงบวก เรียงตามลำดับความสัมพันธ์ต่อราคาที่ดินจากมากไปน้อย ได้แก่ ที่ตั้งที่ดิน รูปลักษณะแปลงที่ดิน เนื้อที่ ทางเข้าออก หน้ากว้างที่ดิน และความกว้างของถนนไม่มีปัจจัยเชิงลบ

2.4.6.2 กลุ่มปัจจัยสาธารณูปโภค ปัจจัยเชิงบวกเรียงลำดับความสัมพันธ์ต่อราคาที่ดินจากมากไปน้อย ได้แก่ ไฟฟ้า ประปา ปัจจัยเชิงลบ ได้แก่ ใกล้สถานบริการน้ำมัน และใกล้ศาสนสถาน

2.4.6.3 กลุ่มปัจจัยสิ่งแวดล้อมและกฎหมาย ปัจจัยเชิงบวก เรียงลำดับความสัมพันธ์ต่อราคาที่ดินจากมากไปหาน้อย ได้แก่ ทัศนียภาพ ความเงียบสงบ การรักษาความปลอดภัย ใกล้สวนสาธารณะ แนวโน้มความเจริญ และใกล้แม่น้ำ สำหรับปัจจัยเชิงลบ ได้แก่ ปัญหาน้ำท่วม ใกล้ป่าช้าหรือเมรุ ใกล้สายไฟฟ้าแรงสูง มีการออกกฎหมายเวนคืน ในการประเมินราคาทรัพย์สินเมื่อทราบปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าแล้ว จะต้องแปลงค่าศักยภาพของแต่ละปัจจัยให้อยู่ในรูปของค่าร้อยละ โดยใช้วิธีทางสถิติ ซึ่งจะสร้างราคามาตรฐานจากข้อมูลของแปลงที่มีการซื้อขาย โดยการให้ค่าคะแนนคุณภาพ (Quality Rating Method) และใช้ค่าร้อยละของปัจจัยเป็นค่าถ่วงน้ำหนัก (Weighting)

2.4.7 กานต์ อัสวานทิพย์. 2538 : 26-82 ได้รวบรวมปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อราคาหรือมูลค่าที่ดินเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยไว้ดังนี้

ก. ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่างๆ

การประกอบกิจการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือที่อยู่อาศัย ปัจจัยสำคัญที่บ่งบอกว่า จะสามารถดำเนินกิจการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างไร และประเภทใดได้บ้างคือกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่างๆ ของทางราชการเกี่ยวกับการใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งถ้าไม่ได้ทำความเข้าใจอย่างถ่องแท้แล้ว จะไม่สามารถกำหนดรูปแบบในการพัฒนาใช้ประโยชน์เพื่อให้เกิดมูลค่าสูงสุดในการแปลงที่ดินนั้นได้

ในประเทศไทยมีกฎหมายอยู่หลายประเภท ได้แก่ กฎหมายรัฐธรรมนูญ ประมวลกฎหมายพระราชบัญญัติ พระราชกำหนด พระราชกฤษฎีกา กฎกระทรวง และข้อบัญญัติ เป็นต้น ซึ่งในแต่ละประเภทมีวิธีการออกกฎหมาย และกำหนดอำนาจการใช้บังคับ รวมทั้งความรุนแรงของบทลงโทษแตกต่างกัน บางประเภทมีอำนาจสูงสุดกว่ากฎหมายประเภทอื่น ซึ่งถ้าขัดแย้งแล้วมีผลให้เป็นโมฆะไปทันที

ข. ปัจจัยด้านสังคมและประชากร

ทราบได้ที่ประชากรยังคงเพิ่มขึ้น คราบนั่นการผลิตที่อยู่อาศัยเพื่อสนองความต้องการของประชาชนก็จะเพิ่มขึ้นอยู่ตลอดเวลาเช่นกัน การผลิตที่อยู่อาศัยจะขยายตัวสูงในเขตเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เมืองที่มีประชากรขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และเขตเมืองใหญ่ที่เป็นศูนย์กลางของภูมิภาคต่างๆ

ก. ปัจจัยด้านเศรษฐกิจและการตลาด

ทรัพยากรที่ดิน เริ่มมีความหมายทางเศรษฐกิจขึ้นมาเมื่อคนเริ่มใช้ที่ดินเพื่อทำประโยชน์อย่างใดอย่างหนึ่ง โดยทั่วไปจะทำประโยชน์ในที่ดินไปในทางที่ให้ผลตอบแทนที่สูงกว่าในกรณีที่มีการพัฒนาที่ดินเพื่อใช้ประโยชน์ด้านใดด้านหนึ่ง มูลค่าของที่ดินจะเพิ่มขึ้นอย่างน้อยก็เท่ากับต้นทุนที่ลงไป เนื่องจากที่ดินสามารถนำไปใช้ประโยชน์ได้ จึงเกิดความต้องการในที่ดินขึ้นมา ที่ดินก็จะมีความหมายทางเศรษฐกิจเกิดขึ้นมาทันที เมื่อมีดินมีราคาสูงขึ้น อุปทานของที่ดินก็จะเกิดขึ้น

ง. ปัจจัยด้านการเมือง และนโยบายของรัฐ

ความต้องการของผู้บริโภคด้านที่อยู่อาศัยยังคงมีอยู่เสมอ เนื่องจากที่อยู่อาศัยเป็นสิ่งสำคัญอย่างหนึ่งที่ทุกคนควรต้องมีในการพัฒนาโครงการด้านที่อยู่อาศัยนั้น ปัจจัยสำคัญที่จะมองข้ามไม่ได้คือ ความมีเสถียรภาพทางการเมือง และนโยบายของรัฐบาล รวมถึงโครงการพัฒนาสาธารณูปโภค ซึ่งจะมีผลต่อการตัดสินใจลงทุนของผู้ประกอบการ โดยมีปัจจัยที่สำคัญ ได้แก่ ความมีเสถียรภาพทางการเมือง และนโยบายของรัฐบาล

จ. ปัจจัยด้านกายภาพ

ปัจจัยทางกายภาพที่จะมีผลต่อการดำเนินการด้านที่อยู่อาศัยหรือธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับสภาพทำเล สถานที่ตั้ง และการออกแบบเพื่อนำมาใช้ประโยชน์ในด้านการลงทุนซึ่งเป็นการวิเคราะห์ทางเทคนิค (Technical Analysis) ได้แก่ การวิเคราะห์ทำเลที่ตั้ง (Location Analysis) การวิเคราะห์สถานที่ตั้ง (Site Analysis) การวางแผนผัง (Layout) การออกแบบ (Design) การแบ่งงวดโครงการ (Phasing) และต้นทุนโครงการ (Cisting)

1) การวิเคราะห์ทำเลที่ตั้ง (Location Analysis)

1.1 ความสะดวกของสภาพทำเล (Convenience) ได้แก่

- การเข้าถึง (Accessibility) โดยพิจารณาจากถนนสายหลัก ถนนสายรอง ซอย หรือทางที่รถยนต์เข้าถึง สภาพทางจราจร ขนส่งมวลชน เป็นต้น
- สาธารณูปโภค (Public Utility) เช่น ไฟฟ้า น้ำประปา หรือบาดาล โทรศัพท์ เป็นต้น

- กิจกรรมที่ต่อเนื่อง (Linkage Activity) เป็นสถานที่ที่มีกิจกรรมต่อเนื่องจากการพักอาศัยของชุมชน เช่น ตลาด ย่านการค้า ศูนย์กลางธุรกิจ สถานที่ราชการ เป็นต้น

1.2 สภาพแวดล้อมข้างเคียง (Environment) ต้องพิจารณาสภาพแวดล้อม

ทั้งในด้านกายภาพ ด้านเศรษฐกิจสังคมในชุมชนใกล้เคียง (Neighborhood) ได้แก่ ทัศนียภาพ สิ่งรบกวน ภูมิประเทศ และกิจกรรมในชุมชน เป็นต้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.3 ลักษณะความเจริญของชุมชน (Nodes) โดยพิจารณาจาก

- ความเจริญของชุมชนทางธุรกิจ (Business nodes) เช่น ร้านค้า ตลาด ศูนย์การค้า สำนักงาน อาคารสูง เป็นต้น
- สถานที่พักผ่อน (Recreation) เช่น สนามกีฬา สวนสาธารณะ สวนหย่อม สวนสนุก โรงภาพยนตร์ เป็นต้น

1.4 ศักยภาพ (Potentiality) คือ แนวโน้มความเจริญหรือการพัฒนาในอนาคต ซึ่งเป็นการคาดการณ์ล่วงหน้าในที่ตั้งพิจารณา เช่น โครงการพัฒนาบริการพื้นฐานของรัฐบาล (Infrastructure) การขยายตัวของชุมชน การเพิ่มของประชากร การจ้างงาน รายได้ที่เพิ่มขึ้นของคนในชุมชน ข้อจำกัดในการใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นต้น

2) การวิเคราะห์สถานที่ตั้ง (Site Analysis)

2.1 ขนาดรูปร่างของที่ดินจะเป็นตัวกำหนดและข้อจำกัดในการออกแบบเพื่อพัฒนาใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะเกิดขึ้นในที่ดินนั้น

2.2 ลักษณะทางภูมิประเทศและธรณีวิทยา (Topography and Geology) เช่น ระดับความสูงต่ำของที่ดิน การระบายน้ำ หรือบริเวณน้ำท่วมถึง จะเป็นการเตรียมพื้นที่เพื่อปรับปรุง ดัดหรือถมดินให้เหมาะสมกับรูปแบบของโครงการที่พัฒนา รวมถึงความหนาแน่นของชั้นดินเพื่อใช้ในการคำนวณขนาดของเสาเข็มและรากฐานของอาคาร เป็นต้น

2.3 สภาพแวดล้อมข้างเคียง (Surrounding) เช่น อาณาเขตติดต่อของแปลงที่ดิน รวมถึงการใช้ประโยชน์ที่ดินข้างเคียง สิ่งรบกวนต่างๆ จากมลภาวะ สวน ที่เปิดโล่ง ทิศทางลม ทิศนัยภาพ เป็นต้น

2.4 ราคาที่ดินและเงื่อนไขในการชำระ (Price and Term of Payment) เป็นสิ่งที่บ่งบอกถึงต้นทุนของที่ดินที่เป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย รวมถึงเงื่อนไขการชำระซึ่งเกี่ยวพันถึงต้นทุนของเงินจากการกู้ยืม หรือต้นทุนค่าเสียโอกาสในการลงทุนซื้อที่ดินเพื่อพัฒนา

2.5 กฎหมายและข้อจำกัดในแปลงที่ดิน (Law and Regulation) เช่น

- ผังเมือง (Zoning) การกำหนดเขตในการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- อัตราส่วนการก่อสร้างต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio: F.A.R.) เป็นการกำหนดความเข้มของการใช้ที่ดิน โดยกำหนดเป็นสัดส่วนการก่อสร้างต่อเนื้อที่ดิน เช่น F.A.R. 10:1 หมายความว่า ก่อสร้างอาคารได้ 10 เท่าขนาดที่ดิน ถ้าเนื้อที่ดินเท่ากับ 400 ตารางวา จะก่อสร้างอาคารได้ 16,000 ตารางเมตร เป็นต้น

- อัตราส่วนของพื้นที่อาคารปกคลุมดิน (Ground Area Coverage : G.A.C.) คือ การกำหนดที่ว่างของพื้นที่เพื่อลดความหนาแน่น โดยกำหนดเป็นร้อยละ เช่น กำหนดพื้นที่ว่าง 30% ก็จะเป็นพื้นที่ดินที่สามารถก่อสร้างอาคารปกคลุมได้ 70% เป็นต้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- การถอยร่น (Set Back) คือ การกำหนดการถอยร่นของตัวอาคารจากพื้นที่รอบด้าน หรือด้านใดด้านหนึ่ง เพื่อไม่ให้เกิดความแออัด และลดปัญหาการจราจร

- ความสูง (Height) คือ การจำกัดความสูงของอาคารไม่ให้สูงเกินระยะที่ถูกกำหนด เพื่อการรักษาความปลอดภัย ลดความแออัดอาคาร การสื่อสารคมนาคมและทัศนียภาพจากสถานที่สำคัญ เป็นต้น

2.6 เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินและการผูกพันต่างๆ (Title and Encumbrance) รายละเอียดที่ควรสนใจ ได้แก่ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน ภาระผูกพัน เช่น การจำนอง ขายฝาก สัญญาเช่า การรอนสิทธิในที่ดิน เช่น ภาระยอม สิทธิเก็บเงิน สิทธิอาศัย ค่าธรรมเนียม การโอน ภาษี เป็นต้น

3) การวางแผนผัง (Layout) คือ การวางแผนรูปแบบในการพัฒนา โดยจัดส่วนการใช้ประโยชน์สำหรับการพัฒนาในแต่ละบริเวณของเนื้อที่ดินให้เหมาะสมกับโครงการโดยรวม เช่น บริเวณพื้นที่สำหรับก่อสร้างอาคาร บริเวณที่เป็นสาธารณูปโภค ถนน ไฟฟ้า ประปา ท่อระบายน้ำ บริเวณสนามเด็กเล่น และบริเวณบ่อน้ำเสีย เป็นต้น

4) การออกแบบ (Design) คือ การกำหนดรูปแบบของอาคารสิ่งปลูกสร้างในโครงการที่พัฒนา ซึ่งการออกแบบจะแบ่งเป็นแบบทางสถาปัตยกรรม แบบทางวิศวกรรม แบบขยาย แบบของงานระบบ เป็นต้น

5) การแบ่งงวดโครงการ (Phasing) โครงการขนาดใหญ่บางโครงการไม่สามารถจะพัฒนาให้เสร็จสิ้นภายในครั้งเดียว จึงอาจจะต้องแบ่งช่วงระยะเวลาในการพัฒนาให้เสร็จสิ้นเป็นส่วนๆ ไป ซึ่งเหตุผลในการแบ่งงวดในการพัฒนาอาจเกิดขึ้นจากเหตุผล เช่น ความต้องการทางการเงินน้อยกว่าปริมาณการก่อสร้างในโครงการ การปรับราคายาในโครงการที่เกิดขึ้นในงวดหลัง เป็นต้น

6) ต้นทุนโครงการ (Costing) เป็นการประมาณการต้นทุนการก่อสร้างในโครงการ โดยคำนวณจากรูปแบบของการก่อสร้าง วัสดุ แรงงาน ที่ใช้เพื่อให้สามารถประมาณการก่อสร้างหรือพัฒนา ก่อสร้างอาคารขึ้นเองในโครงการ การประมาณต้นทุนของโครงการทำได้หลายวิธี เช่น

- การประมาณอย่างละเอียด (Bill of Quantities) เป็นการประมาณการโดยคิดราคาของวัสดุ และแรงงานทั้งหมดของอาคาร รวมถึงค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างอาคาร วิธีนี้ให้ผลใกล้เคียงกับความเป็นจริงมากที่สุด

- การประมาณราคาอย่างหยาบ (Rough of Grouped Quantities) เป็นการประมาณการโดยคิดราคาวัสดุก่อสร้างทั้งหมดจากแบบก่อสร้าง แล้วกำหนดค่าแรงเป็นเปอร์เซ็นต์ของราคาวัสดุ จึงนำผลของราคาวัสดุและค่าแรงมารวมกัน วิธีนี้จะละเอียดน้อยกว่าวิธีแรก

- วิธีคิดต่อตารางเมตรของพื้นที่ก่อสร้าง (Superficial Area) เป็นวิธีที่สะดวกและง่ายมากในการประเมินราคาของสถาบันการเงิน โดยการคำนวณหาพื้นที่ก่อสร้างคูณด้วยราคา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- วิธีคิดตามลูกบาศก์หรือปริมาตร (Cubing Method) เป็นวิธีคิดราคาโดยหาปริมาตรทั้งหมดของอาคาร แล้วนำมาคูณด้วยราคาต่อหน่วยลูกบาศก์ ส่วนมากใช้คิดกับอาคารที่มีส่วนสูงของพื้นที่ระหว่างอาคารมาก ซึ่งไม่สามารถคิดตามหน่วยพื้นที่

- การประมาณราคาต่อหน่วย (Price per Unit) เป็นการประมาณราคาการลงทุน เพื่อรู้คร่าวๆ ว่าจะต้องลงทุนเท่าใด ซึ่งมีความละเอียดน้อย เช่น การคิดค่าก่อสร้างโรงแรมต่อ 1 ห้องพัก โรงพยาบาลต่อ 1 เตียง เป็นต้น

2.4.8 Raymond Y.C. (.2000 : 366-374) ทำการศึกษาเรื่อง Measuring Residential Property Values in Hong Kong โดยใช้การวิเคราะห์ถดถอยพหุ เพื่อหาตัวแปรที่มีอิทธิพลต่อราคาที่อยู่อาศัยในฮ่องกง โดยใช้กลุ่มตัวอย่าง คือ ที่อยู่อาศัยระดับกลางในเมือง Tsing Yi district ของ Hong Kong จากการศึกษาพบว่า มูลค่าที่อยู่อาศัยประเภทห้องชุด ถูกกำหนดโดย ผู้ซื้อที่จะพิจารณาจากคุณภาพของสิ่งแวดล้อม ที่จ่อกรณีผลทำให้ราคาที่อยู่อาศัยสูง และพบว่าทัศนียภาพสุสานไม่มีผลต่อราคา เนื่องจากเป็นที่อยู่อาศัยของชนระดับกลางมีรายได้ไม่มากนัก ซึ่งมีความจำเป็นต้องอยู่ใกล้แหล่งงาน

2.4.9 Reynolds & Nicholson (1969 : 55) ได้ทำการสำรวจจากผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยทางสูงในประเทศอังกฤษ พบว่า ภาพพจน์ที่ดีในการอยู่อาศัยในอาคารสูงคือ ไม่ค่อยมีเสียงรบกวน ทัศนียภาพสวยงาม บรรยากาศดี มีความเป็นส่วนตัว แต่ในด้านลบพบว่าการอยู่อาศัยในอาคารสูงครอบครัวที่มีเด็กจะไม่ชอบเนื่องจากเกรงกลัวอันตรายที่จะเกิดขึ้น โดยเฉพาะครอบครัวที่เด็กอายุน้อยกว่า 5 ขวบ และปัญหาเกี่ยวกับลิฟต์ ความคล่องตัวในการใช้งาน ระยะเวลารอลิฟท์ เป็นต้น

จากการศึกษาปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่อที่อยู่อาศัย ผู้วิจัยได้นำไปใช้เป็นแนวทาง เพื่อการศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างอาคารชุดพักอาศัยกับเส้นทางเดินรถไฟฟ้าในมหานคร สายเฉลิมรัชมงคล : กรณีศึกษา เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

2.5 แนวคิดเกี่ยวกับปัจจัยการเลือกแหล่งลักษณะที่อยู่อาศัย

ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัย เป็นใจความสำคัญสำหรับผู้ที่เกี่ยวข้องในวงการด้านที่อยู่อาศัย การจะตอบสนองต่อความต้องการด้านที่อยู่อาศัย ให้เหมาะสมกับความต้องการนั้นเป็นเรื่องที่จำเป็นอย่างยิ่ง ดังนั้นเราจึงควรศึกษาให้ถ่องแท้ถึงหลักฐาน ของปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยของกลุ่มคนที่เราต้องการศึกษางานวิจัยฉบับนี้ ต้องการศึกษเกี่ยวกับผลกระทบของระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนที่มีต่อคุณลักษณะต่างๆ ถึงการเปลี่ยนแปลงแหล่งที่อยู่อาศัย และจะเลือกแหล่งและลักษณะที่อยู่อาศัยอย่างไร และมีปัจจัยรองอื่นๆ ไต่บ้างที่มีความสัมพันธ์หรือมีผลต่อการเลือกแหล่งและลักษณะที่อยู่อาศัยนั้น แนวคิดเกี่ยวกับปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยนั้นมีอยู่มากทั้งในประเทศและต่างประเทศพอจะสรุปได้ 2 ปัจจัยใหญ่ๆ ดังนี้

ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า Park, Burgess และ Mc kenzie (.1920 : 61) ได้ศึกษาพบว่าระดับรายได้จะมีความสัมพันธ์กับการเลือกแหล่งที่อยู่อาศัย กล่าวคือ ผู้มีรายได้น้อยจะอยู่ใกล้ศูนย์กลางเมือง ส่วนผู้มีรายได้สูงจะ

อยู่บริเวณชานเมือง ทั้งนี้เพราะผู้มีรายได้สูงต้องการมีพื้นที่ขนาดใหญ่ บ้านใหม่ และประหยัดค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับราคาที่ดิน ดังนั้น การย้ายออกไปอยู่ในเขตชานเมือง จะช่วยให้สามารถประหยัดค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับราคาที่ดินได้

Aamous H.Hawlay (1950 : 74) นักนิเวศวิทยา ซึ่งมีความสนใจเกี่ยวกับการตัดสินใจเลือกแหล่งที่อยู่อาศัย ในแง่ของระบบนิเวศน์ได้พบว่า บริเวณที่เป็นชุมชนหนาแน่นในใจกลางเมืองใกล้ย่านธุรกิจและย่านอุตสาหกรรม จะเป็นบริเวณที่ดินที่มีราคาแพงจะมีที่อยู่อาศัยราคาถูก ทั้งนี้เพราะเจ้าของที่ดินในบริเวณใจกลางเมืองมักจะคาดการณ์ว่าที่ดินในบริเวณดังกล่าวจะมีราคาสูงขึ้นอย่างแน่นอน และจะมีความเหมาะสมที่จะนำไปใช้ประโยชน์กิจกรรมอื่นๆ ที่ไม่ใช่เพื่อการอยู่อาศัยของผู้มีรายได้ต่ำ ส่วนผู้มีรายได้สูงจะอพยพออกไปอยู่ในชานเมือง

William Alonso (1960 : 21) ได้อธิบายว่า การเลือกแหล่งที่อยู่อาศัย จะต้องมีความสัมพันธ์อย่างยิ่งกับราคาที่ดิน กล่าวคือ บริเวณศูนย์กลางเมืองจะมีราคาที่ดินสูงกว่าบริเวณอื่นๆ ในขณะเดียวกันที่ดินจะมีราคาลดลงตามระยะทางที่ห่างจากศูนย์กลางเมืองออกไป เป็นผลให้ราคาของที่อยู่อาศัยแตกต่างกันไปด้วย นอกจากนี้ราคาที่ดินยังแปรผกผันกับค่าขนส่ง ดังนั้น ผู้ที่มีรายได้สูงจะมีโอกาสเลือกที่อยู่อาศัยในเขตชานเมือง ถึงแม้ว่าจะต้องเสียค่าขนส่งสูงกว่าผู้มีรายได้ต่ำ ซึ่งจำต้องอยู่กันอย่างแออัดในศูนย์กลางเมือง ทั้งนี้เพื่อต้องการลดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง Alonso ได้ให้ข้อคิดเกี่ยวกับการเลือกแหล่งที่อยู่อาศัยไว้ 3 ประการ คือ

1) รายได้ กับความพึงพอใจจะมีอิทธิพล ต่อการเลือกที่อยู่อาศัย กล่าวคือ เมื่อผู้อยู่อาศัยมีรายได้สูงขึ้น โอกาสในการเลือกรูปแบบบ้าน ที่ตั้งและสิ่งพอใจจะอยู่ในระดับสูงขึ้นด้วย คือ สามารถจ่ายเพื่อให้ได้สิ่งดีกว่าใหม่กว่า และแหล่งที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกมากกว่า

2) การเข้าถึงแหล่งงาน การกระจายตัวของแหล่งงานอาจมีอิทธิพล ต่อการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยมากกว่าปัจจัยอื่นๆ ครอบครัวจะต้องพิจารณาระหว่างความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งงานของหัวหน้าครอบครัวกับความเป็นไปได้หลายๆ ด้านเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการเดินทางจากบ้านไปทำงาน ราคาที่ดินที่เหมาะสมความต้องการอื่นๆ ในการติดต่อกับเมืองแหล่งที่อยู่อาศัยที่มีความได้เปรียบในแง่เศรษฐกิจ คือ อยู่ใกล้แหล่งงาน เพราะเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางน้อย

3) วัยของสมาชิกในครอบครัว ครอบครัวใดที่มีจำนวนเด็กมากจะเป็นผลให้ต้องใช้พื้นที่มากขึ้น ซึ่งมักจะเป็นพื้นที่ในเขตชานเมือง นอกจากนี้บริเวณที่มีโรงเรียน ซึ่งมีมาตรฐานการศึกษาดีตั้งอยู่ในบริเวณนั้นจะได้รับความสนใจในการเลือกแหล่งที่อยู่อาศัยมากยิ่งขึ้นส่วนครอบครัวที่ไม่มีเด็กมักชอบความสะดวกสบายในการเข้าถึงสิ่งซึ่งน่าพอใจของเมือง และพอใจอยู่ในบ้านที่มีพื้นที่เล็กๆ บริเวณศูนย์กลางเมือง

4) ปัจจัยอื่นๆ เช่น การแบ่งแยกผิว เชื้อชาติและชนชั้น จะมีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยด้วยเช่นกัน นอกจากนั้นในพื้นที่เมืองที่มีการให้บริการสาธารณะที่ไม่เท่าเทียมกัน ก็จะมีอิทธิพลต่อการเลือกแหล่งที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะกลุ่มผู้มีรายได้สูง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- Harold Cater (1972 : 25) กล่าวว่า ปัจจัยใหญ่ๆ ที่ควบคุมการตัดสินใจในการเลือกที่อยู่อาศัยในเมืองนั้นมี 2 ประการ คือ

1) ฐานะทางเศรษฐกิจและสังคม โดยจะรวมถึงความสามารถในการจ่ายเงิน และค่าเช่าบุคคลลักษณะของแต่ละบุคคลและลักษณะของกลุ่มสังคมที่ตนปรารถนาจะอยู่

2) สภาพวงจรชีวิต ความแตกต่างของช่วงอายุของบุคคล จะมีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัย เช่น ครอบครัวที่มีผู้สูงอายุเป็นส่วนใหญ่ จะต้องการบ้านที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีความงามและเงียบสงบ เป็นต้น

Jay Siegal (1970 : 32) ได้ให้ความเห็นว่า การเลือกที่อยู่อาศัยจะต้องพิจารณาถึงปัจจัยสำคัญภายใต้ข้อจำกัดด้านงบประมาณ คือ

1) ความสะดวกสบายในการเข้าถึง (Accessibility)
 2) คุณภาพของสภาพแวดล้อม เช่น ลักษณะทางด้านสังคมของชุมชน สภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ การบริการชุมชนต่างๆ และความพึงพอใจเกี่ยวกับที่ตั้ง

3) ทำเลที่ตั้ง และลักษณะที่ดินที่ใช้ปลูกสร้างบ้าน

K.J. Button (.1976 : 57) ได้เสนอองค์ประกอบที่สำคัญ 2 ประการ ในการเลือกบริเวณที่อยู่อาศัย คือ

1) รายได้ของครอบครัวเป็นส่วนสำคัญในการตัดสินใจคนที่มียาได้สูงจะมีโอกาสเลือกที่อยู่อาศัยได้มากกว่า โดยจะพยายามเลือกบริเวณที่มีค่าเช่าที่ดินต่ำใกล้เส้นทางคมนาคมขนส่ง และเข้าถึงได้สะดวก

2) คุณภาพสิ่งแวดล้อม นอกจากจะมีสิ่งแวดล้อมที่ดีแล้ว ความสัมพันธ์ของเพื่อนบ้านก็เป็นสิ่งสำคัญอีกประการหนึ่ง แต่จะต้องมียาได้ และรสนิยมอยู่ในระดับเดียวกัน

B.M. Mariatry ได้อธิบายถึงปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัย คือ

1) ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ โดยให้ความสำคัญในเรื่องความสามารถในการใช้จ่ายว่าเป็นปัจจัยพื้นฐานอันดับแรกในการเลือกแหล่งที่อยู่อาศัย ส่วนระยะทางไปยังแหล่งงานและราคาที่ดินจะเป็นปัจจัยที่ตามมาภายหลังการตัดสินใจเลือกแหล่งที่แตกต่างกัน ย่อมขึ้นอยู่กับงบประมาณและระดับรายได้ของผู้อยู่อาศัย และสิ่งนี้เป็นตัวกำหนดการกระจายตัวของบริเวณที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ต่างกัน ภายในเมือง

2) ปัจจัยทางด้านสังคม จะเกี่ยวข้องกับความแตกต่างกัน ในด้านคุณค่าความต้องการและความพอใจของประชาชน

ปัจจัยด้านกายภาพและสังคม

Londow Wingo Jr. (1961 : 35) ได้ให้ความสำคัญเรื่องการเดินทางไปทำงานมากที่สุดและได้ให้ข้อสรุปผลการศึกษาว่า การย้ายที่อยู่อาศัยเข้าใกล้แหล่งงานมากขึ้น ราคาที่ดินจะยิ่งสูงขึ้น ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการเดินทางลดลง และพบว่ามีการเคลื่อนย้ายที่อยู่อาศัยเข้าใกล้แหล่งงานเรื่อยๆ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่จัดทำขึ้นเพื่อการวิจัยในท้องถิ่นเพื่อใช้ในการศึกษาเท่านั้น ไม่ใช่วาระของงานวิจัย
 ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จนกระทั่งพบทำเลที่ตั้งที่พอใจ ซึ่งเงินที่เกิดจากการประหยัดจากการเดินทางที่ลดลง เท่ากับช่วยทดแทนให้ราคาที่ดินลดลงด้วย

William H. Clair (1973 : 57) ได้อธิบายถึงแนวทางโดยทั่วไปในการเลือกที่อยู่อาศัย และการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเมือง ดังนี้

1) แหล่งที่อยู่อาศัยควรอยู่ในที่ดอน ซึ่งมีความปลอดภัยสูง มีการระบายน้ำที่ดีและควรอยู่ใกล้ถนนและดินที่มีลักษณะที่เหมาะสมในการก่อสร้าง มีบริการสาธารณะต่างๆ ที่สามารถเดินทางไปใช้บริการได้

2) ที่อยู่อาศัยควรอยู่ในที่ที่ปลอดภัยจากภัยด้านต่างๆ ได้แก่ ภัยจากน้ำท่วม ไฟไหม้หรือบริเวณแนวเส้นทางการบิน ซึ่งคาดว่าจะมีเครื่องบินตก

3) ที่อยู่อาศัยควรตั้งอยู่ใกล้แหล่งที่ทำงาน ย่านการค้า และต้องอยู่ห่างจากสิ่งรบกวนจากควัน กลิ่น เสียง ฝุ่นละออง และอิทธิพลของสิ่งไม่พึงปรารถนา

4) ที่อยู่อาศัยควรอยู่ในบริเวณที่มีสภาพธรรมชาติสวยงาม

5) ที่อยู่อาศัยควรอยู่ในที่ที่ไม่มีบ้านหนาแน่นและต้องมีความเป็นส่วนตัว เงียบสงบได้รับแสงสว่างเพียงพอ และมีอากาศถ่ายเทได้ดี

Brain Goodal (.1972 : 25) ได้กล่าวถึงหลักเกณฑ์ที่ผู้อาศัยใช้พิจารณาเลือกที่อยู่อาศัย ซึ่งจะพิจารณาจากลักษณะ 3 ประการ คือ

1) ลักษณะของบ้าน โดยดูจากความใหม่เก่าของบ้าน ส่วนประกอบภายในและความพอเหมาะขนาดของบ้านสำหรับครอบครัว

2) ลักษณะชุมชน ผู้อาศัยมักจะพิจารณาเลือกบริเวณที่มีสภาพทางเศรษฐกิจและสังคมเหมือนตนเอง

3) ที่อยู่อาศัยมีความสัมพันธ์กับพื้นที่โดยรอบ สามารถเดินทางไปยังบริเวณพื้นที่ต่างๆ ได้สะดวก รวมทั้งแหล่งงาน ย่านธุรกิจการค้าและกิจกรรมอื่นๆ ซึ่งอาจเกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ Goodall ยังได้เสริมความคิดเห็นว่าปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกที่อยู่อาศัย คือ

1) รายได้และความพอใจ จะทำให้การตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง มีโอกาสเลือกรูปแบบและขนาดของบ้าน รวมทั้งแหล่งที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกได้ดีกว่า

2) ราคาที่ดิน จะต้องมียาไม่แพงนัก แต่เป็นทำเลดี

3) สภาพครอบครัว สมาชิกครอบครัวมีผลต่อความต้องการใช้พื้นที่ซึ่งจำเป็นที่จะต้องมียาขนาดใหญ่ด้วย นอกจากนั้นบริเวณที่มีโรงเรียนซึ่งมีมาตรฐานด้านการศึกษาดีตั้งอยู่จะได้รับความสนใจในการเลือกที่อยู่อาศัยบริเวณนั้น

4) การกำหนดบริเวณพื้นที่เพื่อแบ่งชนชั้น ด้านสังคม เช่น การแบ่งแยกผิว เชื้อชาติ ก็มีผลต่อการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยด้วย

Barrie Needham (1977 : 91) ได้อธิบายถึงเหตุผลที่ที่อยู่อาศัยตั้งอยู่รวมกันในพื้นที่ใกล้เคียง ดังนี้

1) ความสะดวกในการเข้าถึงความต้องการในด้านความสะดวกเกี่ยวกับการเดินทางไปประกอบกิจกรรมต่างๆ ทำให้ผู้อยู่อาศัยเลือกอยู่ในบริเวณสองข้างเส้นทางคมนาคมและกระจายอยู่รอบๆ ศูนย์กลางธุรกิจการค้า ศูนย์กลางการทำงานและศูนย์กลางการศึกษา

2) การประหยัดจากภายนอก การอยู่รวมกันในพื้นที่ใกล้เคียงกันของที่อยู่อาศัยจะทำให้ประหยัดค่าใช้จ่ายในเรื่องการให้บริการทางสาธารณูปการ เช่น สถานศึกษาและสถานพยาบาล รวมทั้งการให้บริการสาธารณูปโภคของเมือง เช่น ถนน ไฟฟ้า ประปาและโทรศัพท์ เนื่องจากการบริการต่างๆ เหล่านี้สามารถให้บริการได้ทั่วถึง และเพียงพอสำหรับบริเวณที่อยู่ใกล้เคียงกันมากกว่าบริเวณที่อยู่กันกระจัดกระจาย

Northam (1979 : 52) เสนอรูปแบบการกระจายตัวของบริเวณที่อยู่อาศัยในเมืองโดยแบ่งออกเป็น 3 บริเวณ ดังนี้

บริเวณที่ 1 เป็นบริเวณที่อยู่ใกล้ใจกลางเมือง จะเป็นชุมชนหนาแน่น เป็นที่อยู่อาศัยของหลายครอบครัวรวมกัน (Multifamily Dwelling Units) และมีความหนาแน่นสูงกว่าบริเวณอื่นๆ

บริเวณที่ 2 ได้แก่บริเวณที่กระจายอยู่รอบๆ บริเวณแรก เป็นบริเวณที่อยู่อาศัยของพวกกรรมการพวกใช้แรงงาน

บริเวณที่ 3 เป็นบริเวณที่อยู่อาศัยที่ขยายตัวออกมาตามเส้นทางคมนาคมหลักอาจเป็นประชากรที่ย้ายออกมาจากบริเวณที่ 1 ก็ได้ บริเวณนี้ส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยว (Single family Dwellings) มีความหนาแน่นน้อยกว่าบริเวณอื่นๆ จัดเป็นเขตนอกเมือง (Residential Suburban หรือ Commuter Zone)

Harold Cater กล่าวว่า ปัจจัยสำคัญ 2 ประการที่ควบคุมการตัดสินใจว่าจะเลือกอยู่ในบริเวณใดของเมือง

1) สถานะทางสังคมของผู้อยู่อาศัย เช่น ระดับรายได้ บุคคลส่วนบุคคลและกลุ่มทางสังคม

2) สภาพครอบครัว เช่น ครอบครัว ที่ประกอบด้วยผู้สูงอายุเป็นส่วนใหญ่ ย่อมต้องการบ้านที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีความเงียบสงบ

สุวัฒนา ชาคานิติ อ้างอิงกล่าวถึงความแตกต่างของการใช้ที่ดินภายในเมืองทำให้เกิดการเดินทาง ขณะเดียวกันการเดินทางก็ถูกจำกัด โดยระยะ โครงข่ายของการคมนาคม ซึ่งนั่นคือโครงข่ายการคมนาคมมีผลต่อการใช้ที่ดิน และการกระจายของประชากร ขณะเดียวกันการใช้ที่ดินและการกระจายของประชากร ก็ส่งผลไปถึงโครงข่ายนั้นด้วย

จากแนวคิดข้างต้น พอจะสรุปปัจจัยสำคัญที่ใช้พิจารณาเลือกแหล่งและลักษณะที่อยู่อาศัยได้ดังนี้

- 1) เดินทางสะดวก
- 2) สภาพแวดล้อมดี
- 3) ใกล้ที่อยู่อาศัยเดิม
- 4) ความสามารถในการจ่าย
- 5) เป็นย่านที่เจริญแล้ว
- 6) ลักษณะชุมชนใกล้เคียงตนเอง
- 7) ปลอดภัยจากด้านต่างๆ
- 8) ราคาที่ดิน
- 9) การเข้าถึงแหล่งงาน
- 11) โครงการการคมนาคม

2.6 แนวคิดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย

1. แนวความคิดทฤษฎีเกี่ยวกับแหล่งทำเลที่ตั้ง

อลอนโซ (Alonso) (อ้างในนันทวิวัฒน์ พงษ์เจริญ . 2535 : 22-23) กล่าวว่า การเลือกที่อยู่อาศัยในเมืองมีความสัมพันธ์กับราคาที่ดินอย่างยิ่ง เนื่องจากบริเวณในกลางเมืองที่ดินมักจะมีราคาสูงกว่าบริเวณอื่นๆ ซึ่งทำให้การลงทุนสร้างที่อยู่อาศัยในพื้นที่ใจกลางเมืองต้องลงทุนสูง ในขณะที่ราคาที่ดินจะลดลงตามระยะทางที่ห่างจากใจกลางเมืองออกไป และส่งผลต่อราคาที่อยู่อาศัยให้มีราคาลดลงเช่นกัน นอกจากนี้ราคาที่ดินยังมีลักษณะผกผันกับค่าขนส่ง คือ การอยู่อาศัยชานเมืองจะมีค่าใช้จ่ายในการเดินทางสูงขึ้นนั่นเอง ดังนั้น ในการเลือกที่อยู่อาศัยตามแนวคิดของ อลอนโซ มีปัจจัยที่ต้องพิจารณา คือ

- 1) ราคาของที่อยู่อาศัยซึ่งมีความสัมพันธ์กับรายได้และความสามารถในการจ่าย
- 2) รูปแบบของที่อยู่อาศัยที่สร้างความพึงพอใจให้แก่ผู้อยู่อาศัย ซึ่งจะสัมพันธ์กับสถานภาพของบุคคลและขนาดครอบครัว
- 3) ที่ตั้งของที่อยู่อาศัยจะสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อมและระยะทางไปยังที่ทำงาน

2. แนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการใช้ที่ดินในเมือง

สำหรับทิศทางและรูปแบบการขยายตัวของเมือง มีทฤษฎีการใช้ที่ดินแตกต่างกัน 3 ทฤษฎี ดังนี้

1) Concentric Zone Theory

2) Sector Theory

3) Multiple Nuclei Theory

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งยังมีให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Burgess (Office of the National Business and Social Development board .n.d., 58., (คาราวรรณ คชรินทร์. 2539 : 12-19) กล่าวว่า เมื่อเมืองมีการขยายตัวถึงระดับหนึ่ง การใช้ที่ดินแต่ละประเภทของตัวเมืองจะจัดตัวเองเป็นวงแหวนเรียงซ้อนกัน (Concentric Zone) รวม 5 วง โดยที่แต่ละวงจะเริ่มจากใจกลางเมือง หรือศูนย์กลางเมือง (Central Business District) CBD ออกมา และในพื้นที่วงแหวนแต่ละวงจะแสดงถึงการใช้ที่ดินแต่ละประเภทอย่างเด่นชัด ซึ่งทฤษฎีนี้เกิดจากการจัดรูปแบบทางสังคมของประชากรในเมืองของอเมริกาเหนือ โดยนำผลการวิเคราะห์เมือง Chicago ซึ่ง Burgess เชื่อว่าจะนำไปใช้กับเมืองอื่นๆ ได้ (รูปภาพที่ 2.20)



รูปที่ 2.20 Concentric Zone Theory

จากแนวความคิดทฤษฎีได้แบ่งเป็นเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน ดังนี้

เขตที่ 1 ย่านธุรกิจการค้า หรือศูนย์กลางเมือง (Central Business District) CBD. หรือ Downtown เป็นพื้นที่ย่านธุรกิจการค้า การคมนาคม ซึ่งประกอบด้วย ย่านร้านค้าปลีก ห้างสรรพสินค้า สำนักงาน ธนาคาร โรงแรมชั้นหนึ่ง ย่านโรงหนัง โรงละคร หรือที่ตั้งของสมาคมต่างๆ ลักษณะการใช้ที่ดินในแต่ละย่านจะปรากฏชัดเจนในเมืองใหญ่ กรณีที่เป็นเมืองขนาดเล็กจะมีการใช้ที่ดินปะปนกันไป เช่น ย่านการค้า การเงิน ธนาคาร รวมถึงสถานีขนส่ง เป็นต้น

เขตที่ 2 ย่านปรับเปลี่ยน (Zone in Transition) เป็นบริเวณที่เริ่มมีการใช้ที่ดินหลายประเภทปะปนกัน ซึ่งถัดจากเขต CBD ออกไปจะเป็นย่านขายส่ง (Wholesale district) มีคลังสินค้า โกดังเก็บสินค้า อาจมีอุตสาหกรรมเบาปะปนอยู่ด้วย การใช้ที่ดินประเภทนี้จะอยู่โดยรอบ CBD ซึ่งถือว่าเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

มีความได้เปรียบเชิงการตลาด และเป็นแหล่งที่มีแรงงานอพยพเข้ามาอยู่ ทำให้มีที่อยู่อาศัยราคาถูก เช่น ห้องเช่า หรือแฟลต ซึ่งมีคุณภาพต่ำทั้งในด้านคุณภาพและการบริการ

เขตที่ 3 ย่านที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย หรือคนงาน (Zone of independent workingmen's home) อยู่ถัดมาเป็นลำดับที่ 3 จาก CBD เป็นย่านที่อยู่อาศัยของผู้ใช้แรงงาน เช่น กรรมกรโรงงาน เป็นการขยายตัวของผู้ใช้แรงงานในเขตที่ 2 กระจายตัวออกมา มีการอยู่อาศัยอย่างหนาแน่น จัดเป็นที่อยู่อาศัยระดับต่ำ (Low class residential area) ซึ่งมีความจำเป็นที่ต้องอยู่ภายในระยะทางที่สามารถเดินทางไปทำงานได้สะดวก และสามารถเข้าไปในเขตในกลางเมืองได้

เขตที่ 4 ย่านที่อยู่อาศัยชั้นดี (Zone of better residence) อยู่ถัดจากที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย เป็นเขตที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ระดับกลาง ได้แก่ นักธุรกิจ หรืออาชีพอื่นๆ เช่น เสมียน พนักงาน เซลล์แมน ลักษณะการอยู่อาศัยเป็นครอบครัวเดี่ยว เรียกเขตนี้ว่า Exclusive District ในเขตนี้อาจมีที่อยู่อาศัย เช่น แฟลต หรือ โรงแรม ตามถนนสำคัญ หรือศูนย์บริการขนาดเล็กเกิดขึ้นได้ด้วย

เขตที่ 5 ย่านสัญจรเข้าเย็น (Commuter Zone) เป็นพื้นที่วงนอกสุดของเขตต่อระหว่างเมือง และชนบท ส่วนใหญ่จะเกิดขึ้นเป็นกลุ่มๆ ตามแนวเส้นทางสายสำคัญ ถือเป็นย่านที่อยู่อาศัยของคนชั้นสูง หรือผู้มีรายได้ดี สามารถเดินทางเข้ามาทำงานในเขตใจกลางเมือง โดยใช้เส้นทางสายหลัก หรือระบบคมนาคมที่สะดวกรวดเร็ว เช่น รถไฟฟ้าใต้ดิน รถยนต์ส่วนตัว และอื่นๆ โดยใช้เวลาในการเดินทางไปยังใจกลางเมือง ประมาณ 1 ชั่วโมง

ลักษณะการใช้ที่ดินทั้ง 5 เขตนี้จะมีการเคลื่อนไหวตามความเจริญเติบโตของเมือง เมื่อเมืองขยายตัวออกไปมากเท่าใด ก็จะทำให้เกิดการขยายตัวของแต่ละเขตออกไปเท่านั้น ตามทฤษฎี Concentric zone มีแนวความคิดมาจากระยะทางในการเดินทางจากที่อยู่อาศัยไปยังศูนย์กลางเมือง ที่ใช้เวลานั้นไม่แตกต่างกัน โดยราคาที่ดินจะมีราคาแพงเมื่ออยู่ใกล้ศูนย์กลางเมืองและราคาลดลงเมื่ออยู่ไกลออกไป รูปแบบการขยายตัวจะขยายออกจากภายในสู่ภายนอกเช่นเดียวกับกระบวนการกรองผ่านมือ (Filtering process) ของการใช้ที่ดินในเมือง เช่น เขตที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย อาจถูกเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเป็นอาคารหรือย่านการค้าอื่น ทำให้ผู้มีรายได้น้อย ต้องเบียดเข้าไปอยู่ในเขตที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยกว่า หรือรายได้น้อยลงไป

Hoyt (2530 : 29) กล่าวถึงแนวคิดเกี่ยวกับทฤษฎี Sector Theory ว่าเป็นการขยายตัวของการใช้ที่ดินแบบลิ้ม นั่นคือ ในแต่ละ Sector จะมีลักษณะการขยายตัวจากศูนย์กลางเมืองไปในทิศทางใดทิศทางหนึ่ง ซึ่งสิ่งที่กำหนดทิศทางการขยายตัวของเมือง คือ ย่านที่อยู่อาศัย (Residential district) โดยเฉพาะย่านที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง โดย Hoyt ได้กล่าวถึงปัจจัยที่จะเป็นตัวกำหนดบริเวณที่อยู่ราคาแพงว่าจะเกิดในส่วนใดของเมือง ดังนี้

1) มักเกิดขึ้นสองฟากของถนนใหญ่ ที่เชื่อมระหว่างศูนย์การค้าแห่งหนึ่งไปยังอีกแห่งหนึ่งของเมือง

2) มักเป็นพื้นที่ซึ่งไม่มีปัญหาน้ำท่วม โดยเป็นพื้นที่ที่อยู่รอบชายฝั่งทะเลสาบ ปากอ่าว
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาค้นคว้า ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ริมฝั่งแม่น้ำ ริมฝั่งมหาสมุทร และไม่ใช่นานอดูดสาหร่าย
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งยังมีเหตุผลเบื้องหน้า และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- 3) มักจะตั้งอยู่ในส่วนที่สามารถขยายออกไปยังพื้นที่กว้างๆ ได้ เช่น ขยายไปพื้นที่เกษตรกรรม โดยไม่มีการกีดขวางจากสภาพทางธรรมชาติ หรือจากการสร้างขึ้น
- 4) มีการขยายตัวไปในทิศทางเดียวกับที่อยู่อาศัยของคนระดับผู้นำ
- 5) ที่ตั้งศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน หรือธนาคาร เป็นสาเหตุให้ที่อยู่อาศัยโดยรอบมีราคาแพงตามไปด้วย
- 6) มีการขยายตัวไปตามแนวเส้นทางคมนาคมสายสำคัญ
- 7) มีการขยายตัวต่อเนื่องไปตามทิศทางเดิม
- 8) ที่อยู่อาศัยที่มีรูปแบบหลายชั้น มีค่าเช่าแพง มักตั้งอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ CBD หรือย่านที่อยู่อาศัยเก่าแก่ของเมือง
- 9) นักพัฒนาที่ดินอาจเป็นผู้กำหนดทิศทางการเติบโตของที่อยู่อาศัยราคาแพง
- 10) การขยายตัวจะไม่เป็นแบบก้าวกระโดด แต่จะมีการขยายตัวออกไปในทิศทางที่แน่นอนเป็นส่วนๆ หรือมากกว่าหนึ่งส่วนก็ได้



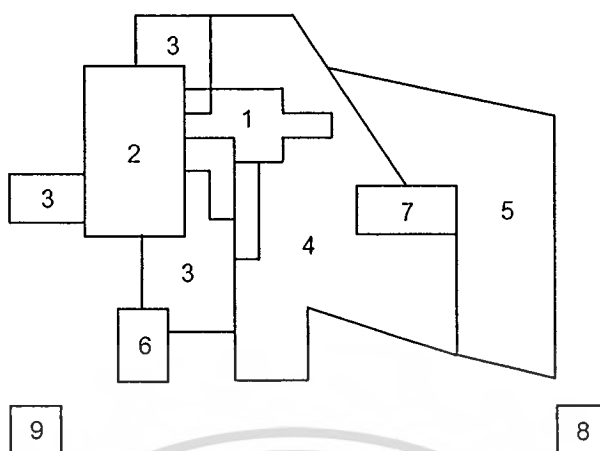
Zone 1	Central business district
Zone 2	Manufacturing and warehousing
Zone 3	Low income housing
Zone 4	Middle income housing
Zone 5	High income housing

รูปที่ 2.21 แสดง Sector Theory

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แฮริส และอัลแมน (Harris and Ullman) ศาสตราจารย์ทางภูมิศาสตร์ มหาวิทยาลัย Chicago ได้รวมแนวคิดของ Burgess และ Hoyt เมื่อปี พ.ศ.1945 โดยผสมผสานเป็นแนวคิดใหม่ เรียกว่า ทฤษฎีศูนย์กลางหลายแห่ง ตามแนวคิดนี้กล่าวว่า ลักษณะของเมืองใหญ่จะเกิดจากเมืองย่อยๆ หลายเมือง รวมเข้าด้วยกัน และประกอบด้วยพื้นที่ที่มีลักษณะการใช้ที่ดินแตกต่างกัน โดยที่การพัฒนาของเมือง จะไม่เริ่มจากจุดศูนย์ (Nucleus) เพียงแห่งเดียว แต่ Nucleus จะเป็นตัวดึงดูดให้เกิดย่านธุรกิจ ย่านที่อยู่อาศัย และอื่นๆ ตามมา กล่าวได้ว่า Nucleus คือ ดันกำเนิดเดิมของเมือง ซึ่งจะคงอยู่ตลอดเวลา แม้ว่าเมืองจะมีการขยายตัวออกไป ทำให้มีจุดศูนย์กลางหลายแห่งก็ตาม เมืองตามทฤษฎีนี้ยิ่งใหญ่มาก ศูนย์กลางเมืองยิ่งมากขึ้นตามไปด้วย และศูนย์กลางย่อยก็ไม่จำเป็นต้องอยู่ในศูนย์กลางเมืองเสมอไป ซึ่งพื้นที่ที่มีการพัฒนาหรือมีความเจริญมากขึ้น อาจมีศูนย์กลางของตัวเองถ้ามีศักยภาพเพียงพอ ทำให้รูปแบบการใช้ที่ดินตามทฤษฎีนี้จะไม่เป็นลักษณะวงกลมซ้อนกัน ตามทฤษฎี Concentric zone หรือทฤษฎีแบ่งส่วน Sector การกระจายตัวของศูนย์กลางอาจอยู่ตามขอบเมืองที่ขยายออกไป เกิดชุมชนที่มีความสะดวกสบาย การใช้ประโยชน์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม ร้านค้าส่ง โกดังเก็บสินค้า จะรวมตัวกันตามเส้นทางคมนาคมที่สะดวก ในขณะที่อุตสาหกรรมหนักที่ก่อให้เกิดเสียงดังรบกวน น้ำเสีย หรือมีกลิ่นเหม็น จะอยู่ในย่านที่ห่างไกลออกไป ศูนย์กลางเมืองบางแห่งอาจ หมายถึง ศูนย์กลางวัฒนธรรม หรือแหล่งพักผ่อนหย่อนใจก็ได้ ในขณะที่ศูนย์กลางเมืองย่อยอีกแห่งอาจเป็น ย่านที่อยู่อาศัย เช่น หอพัก หรือย่านที่ผู้คนสามารถเดินทางไปมาสะดวกไม่ว่าจะโดยรถส่วนตัว หรือบริการสาธารณะก็ตาม การขยายตัวของเมืองจะมีลักษณะไม่ซ้ำรูปแบบกัน ซึ่งศูนย์กลางเมืองที่ขยายออกไปไม่ว่าจะไปเกิดขึ้นที่ใด จะมีผู้คนไปอยู่อาศัยเป็นกระจุกโดยที่ในแต่ละเมืองและมีรูปแบบของตนเอง ซึ่งเกิดจากสมมติฐาน 4 ประการ คือ

- 1) การลงทุน หรือการเกิดกิจกรรมต่างๆ จะเลือกตั้งในทำเลที่มีความพร้อมด้านสิ่งอำนวยความสะดวก หรือโครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญ เช่น ย่านการค้า ต้องการทำเลที่ตั้งที่สามารถเข้าถึงได้สะดวก ย่านอุตสาหกรรมต้องการพื้นที่ที่เหมาะสมเพียงพอ และมีการคมนาคมขนส่งที่ดี เป็นต้น
- 2) กิจกรรมที่เหมือนกัน มักรวมตัวอยู่บริเวณเดียวกัน เช่น ย่านการค้าย่อย ย่านการเงิน และการธนาคาร ทั้งนี้ ยึดหลักความได้เปรียบร่วมกัน และความสะดวกในการติดต่อระหว่างกัน
- 3) กิจกรรมที่ต่างกันไม่สามารถอยู่รวมกันได้ เช่น เขตที่อยู่อาศัยชั้นดี ไม่ควรอยู่ใกล้กับโรงงานอุตสาหกรรม เป็นต้น
- 4) กิจกรรมที่ไม่สามารถสู้ราคาเช่าที่ดินที่สูงขึ้นได้ ทำให้ต้องหาพื้นที่อื่นที่มีค่าเช่าต่ำกว่า เช่น กิจการค้าส่งที่ต้องการพื้นที่กว้าง จะต้องอยู่ในพื้นที่ที่ค่าเช่าไม่สูงนัก เป็นต้น



Nucleus 1	Central business district
Nucleus 2	Wholesale and light manufacturing
Nucleus 3	Low income residential
Nucleus 4	Middle income residential
Nucleus 5	High income residential
Nucleus 6	Heavy manufacturing
Nucleus 7	Outlying business district
Nucleus 8	Residential suburb
Nucleus 9	Industrial suburb

รูปที่ 2.22 Multiple Nuclei Theory

Northam (.2535 : 30) กล่าวถึงวิวัฒนาการการขยายตัวของพื้นที่ที่อยู่อาศัยไว้ว่า ในระยะเริ่มแรกที่อยู่อาศัยจะกระจายตัวเป็นวงแหวนอยู่รอบๆ ศูนย์กลางเมืองโดยมีระยะทางเดินเท้าไปถึงเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยสามารถเข้าถึงตัวเมืองได้ในระยะทางที่ไม่ไกลเกินไป เนื่องจากยังไม่มีระบบขนส่งสาธารณะ หรือรถยนต์ส่วนตัว แต่มีข้อจำกัดทางกายภาพบางประการที่ทำให้บริเวณที่อยู่อาศัยเป็นวงแหวนที่ไม่สมบูรณ์ เช่น เมื่อมีแม่น้ำหรือทะเลสาบขวางหน้า ต่อมาเมื่อมีระบบการคมนาคมที่ดีขึ้น รวมถึงจำนวนประชากรเพิ่มมากขึ้น ทำให้ที่อยู่อาศัยขยายตัวออกไปนอกเมือง และมีระบบขนส่งจะทำให้สามารถเดินทางเข้าเมืองได้อย่างสะดวกสบาย ทำให้ที่อยู่อาศัยเกิดขึ้นตามแนวถนนทั้งสองฟาก ทำให้รูปแบบการบริเวณที่อยู่อาศัยเปลี่ยนจาก Concentric resident Zone ในสมัยแรกมาเป็น Sectoral pattern และมีรูปแบบบริเวณที่อยู่อาศัยโดยทั่วไปแบ่งเป็น 3 เขต คือ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เขตที่ 1 บริเวณที่ตั้งของที่อยู่อาศัยแบบหลายครอบครัว (Multifamily dwelling unit) ตั้งกระจายอยู่ในวงแหวนรอบศูนย์กลางเมือง ซึ่งมีความหนาแน่นสูง

เขตที่ 2 บริเวณเขตที่อยู่อาศัยของกรรมการ ผู้ใช้แรงงานซึ่งอยู่ถัดจากวงแหวนชั้นแรกออกไป

เขตที่ 3 บริเวณที่อยู่อาศัยชานเมือง เป็นที่ตั้งของบ้านเดี่ยว มีเนื้อที่มากความหนาแน่นของที่อยู่อาศัยและประชากรเบาบางกว่าเขตอื่น มีการขยายตัวไปตามเส้นทางคมนาคมหลักซึ่งจัดเป็นเขต Commuter zone

2.7 แนวคิดเกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน

จากการศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน พบว่ามีการเดินทางระหว่างที่อยู่อาศัยกับที่ทำงานเป็นประจำในปริมาณสูง ทำให้เกิดการใช้ที่ดินในประเภทต่างๆ กัน มีผู้ศึกษาและวิจัยเกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยกับที่ทำงาน ดังนี้คือ

Berry & Hontan (1970 : 31) ได้ศึกษาการเดินทางไปทำงานของประชากรในเมืองโดยพยายามศึกษาถึงตำแหน่งของแหล่งงานกับตำแหน่งของประชากรที่เดินทางมายังแหล่งงานนั้นๆ ทำให้ทราบถึงปัจจัยที่กำหนดรูปแบบของการเดินทางมี 3 ลักษณะ ดังนี้คือ

1) เส้นทางคมนาคมและระยะทาง ที่อยู่อาศัยที่อยู่ใกล้เส้นทางคมนาคมจะสามารถเดินทางได้สะดวกรวดเร็วและลดระยะเวลาในการเดินทางลง

2) อาชีพการงานและรายได้ พบว่าประชากรที่มีรายได้ดีจะมีระยะทางในการเดินทางไปทำงานเป็นระยะทางที่ใกล้กว่า และจะยึดที่อยู่อาศัยในเขตชานเมืองที่อยู่ใกล้ถนนหลักหรือทางด่วน ทำให้สามารถเดินทางได้สะดวก ส่วนผู้มีรายได้น้อยจะเลือกอยู่อาศัยใกล้ที่ทำงานโดยพยายามลดเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางลงให้เหลือน้อยที่สุด มาเดินทางโดยบริการขนส่งสาธารณะ โดยสรุปการเดินทางจะใช้ระยะทางสั้นกว่าผู้มีรายได้ดี

3) ลักษณะทางเชื้อชาติของประชากร ทำให้เกิดการรวมกลุ่มทางเชื้อชาติและวัฒนธรรม ไปตั้งที่อยู่อาศัยเป็นกลุ่มก้อนในส่วนหนึ่งของเมือง ทำให้ปริมาณการเดินทางไปทำงานในย่านนั้นของเมืองมีปริมาณสูงตามไปด้วย

จากการศึกษาของ Yen & Lee (1975 : 42) พบว่า ดัชนีความพอใจต่อปัจจัยเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมของที่ตั้ง ซึ่งประกอบด้วยความใกล้ของระยะทางกับสถานที่ต่างๆ เช่น ที่ทำงาน โรงเรียนของบุตรหลานมีค่าสูง

พฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัย

การอยู่อาศัยในอาคารชุดที่มีความสูง และความหนาแน่นของห้องชุด การใช้สอยอาคารจำเป็นต้องมีสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทต่างๆ เช่น ลิฟต์ ที่จอดรถ ที่ทิ้งขยะ เป็นต้น เพื่อให้การใช้สอยอาคารมีความสะดวกต่างๆ เหล่านี้ เช่น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับใช้เพื่อการศึกษาค้นคว้าเท่านั้น เมื่ออนุญาตให้ไปใช้ประโยชน์ในการ
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งยังมีเหตุที่เปลี่ยนแปลงได้ และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1) ที่จอดรถ การออกแบบที่กำหนดจำนวนที่จอดรถไว้ในแบบ ส่วนใหญ่จะไม่สามารถตอบสนองความต้องการของผู้พักอาศัยได้ เนื่องจากมาตรฐานในการออกแบบมักใช้ข้อบัญญัติท้องถิ่นเป็นตัวกำหนดจำนวนที่จอดรถ เป็นสัดส่วนกับพื้นที่อาคารไม่เหมาะสมกับความต้องการแท้จริงของผู้ใช้สอย ประกอบกับของอาคารชุดมีการใช้งานผิดวัตถุประสงค์แรกตั้งของโครงการ เช่น ทำเป็นสำนักงานทำให้มีผู้ติดต่อและลูกค้าซึ่งจำเป็นต้องมีที่จอดรถมากขึ้นทำให้เกิดปัญหาที่จอดรถไม่พอเพียงหรือในบางโครงการก็มีการกำหนดพื้นที่จอดรถเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ทำให้ไม่สามารถกำหนดตำแหน่งตายตัวสำหรับการจอดรถของผู้พักอาศัย ทำให้มีการแย่งที่จอดรถกัน แต่ในบางโครงการกำหนดให้ที่จอดรถเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล หมายถึง เป็นพื้นที่ซื้อขายให้พร้อมกับพื้นที่ห้องชุด ซึ่งจะแก้ปัญหาเรื่องตำแหน่งของที่จอดรถได้

2) การทิ้งขยะ ผู้อยู่อาศัยจำนวนหนึ่งยังขาดพื้นฐานที่ดีในการอยู่อาศัยอาคารชุด การทิ้งขยะควรจะมีการแยกประเภท และเก็บใส่ถุงพลาสติกสีดำก่อนทิ้งช่องทิ้งขยะ โดยต้องแยกขยะที่ไม่ต้องการประเภทขวดแก้ว กระดาษ แก้ว และโลหะที่มีขนาดและน้ำหนักที่อาจจะก่อให้เกิดอันตรายกับคนที่กำลังเก็บขยะในห้องเก็บขยะได้ควรนำขยะพวกนี้จัดเก็บใส่ถุงให้เป็นระเบียบแล้ว วางทิ้งที่บริเวณช่องทิ้งขยะ หรือนำลงลิฟต์มาทิ้งไว้ที่บริเวณเก็บกักขยะในชั้นล่าง

3) ลิฟต์ อาคารที่มีคนหลายกลุ่มหลายระดับทำให้มีพฤติกรรมที่ต่างกันในการใช้งาน ผู้ที่เป็นเจ้าของก็จะมีคามทะนุถนอมการใช้งานแต่ผู้ที่เป็นผู้เช่า หรือมาอาศัยอยู่ก็จะมีคามสำนึกในการเป็นเจ้าของน้อยลงทำให้มีคามทะนุถนอมใช้งานแตกต่างกัน เช่น การกดปุ่มลิฟต์พร้อมกันหลายตัวโดยไม่คว่ำลิฟต์ตัวใดขึ้นหรือลง และใกล้กับชั้นที่ตนรออยู่หรือไม่ แต่กลับใช้วิธีกดลิฟต์พร้อมกันหลายตัว ทำให้สิ้นเปลืองไฟฟ้า และทำให้ลิฟต์มีการใช้งานมากกว่าที่ควร บางคนก็มีนิสัยทำลายข้างของ เช่น กดปุ่มลิฟต์รุนแรง ทำความสกปรกในห้องลิฟต์ เป็นต้น ทำให้ต้องสิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายส่วนกลางในการดูแลรักษามากขึ้น

4) ห้องอาคาร และร้านค้าย่อย อาคารชุดส่วนใหญ่จะมีไว้เพื่ออำนวยความสะดวกกับผู้อยู่อาศัยของโครงการ แต่กรรมสิทธิ์ในพื้นที่ส่วนใหญ่จะเป็นส่วนบุคคล ประกอบกับไม่มีข้อบังคับตายตัวให้ผู้ประกอบการห้องอาคาร และร้านค้าย่อยต้องเปิดบริการตลอดไป ทำให้มีการเลิกกิจการลดขนาดกิจการลง เนื่องจากส่วนมากจะมีผู้มาใช้บริการไม่มากนัก ทำให้ไม่คุ้มทุนจึงต้องหยุดกิจการลงหรือลดขนาด เป็นต้น

5) สระว่ายน้ำ เป็นส่วนเสริมในการขายเพื่อสร้างความน่าสนใจให้กับโครงการ แต่เมื่อมีการเข้าพักอาศัย กลับพบว่ามีปริมาณการใช้งานไม่มากนัก อาจจะเห็นว่าความสะอาดหรือขนาดของสระว่ายน้ำไม่พอใจให้ใช้ ประกอบกับผู้อาศัย ในอาคารชุดกลุ่มที่ทำเป็นสำนักงานก็จะไม่มีการใช้งานในส่วนนี้เลย

6) สวนหย่อม สนามเด็กเล่น พื้นที่ที่จัดให้เป็นสวนหย่อมหรือสนามเด็กเล่น มักจะเป็นชั้นล่างสุด หรือไม่ก็จะเป็นคาเฟ่สูงสุด ซึ่งการที่จะให้ผู้อยู่อาศัยนำเด็กไปเล่น ก็จะต้องไปดูแลด้วย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เพื่อความปลอดภัย (Daniel Cappon. 1972 : 52) ทำให้ในบางครั้งที่ต้องทำธุระในห้องซึ่งอยู่คนละชั้นกับสวนหย่อมหรือสนามเด็กเล่นกระทำให้ไม่สามารถดูแลเด็กๆ ได้

7) ห้องประชุม เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนหนึ่งทำให้โครงการมีความสมบูรณ์มากขึ้น แต่จากการสังเกตการณ์สัมภาษณ์ จะพบว่าส่วนใหญ่จะมีการใช้งานน้อยมากจนดูว่าไม่คุ้มกับการลงทุนสร้างห้องนี้ขึ้นมา บางโครงการเวลาจะประชุมคณะกรรมการก็จะนัดประชุมกันตามโรงแรมชั้นหนึ่ง ซึ่งมีห้องประชุมหลายขนาดให้เลือกได้มากมายและสะดวก ตัดปัญหาการดูแลรักษาได้ดี

การเปลี่ยนแปลงการใช้งานห้องพักอาศัยเป็นสำนักงาน ถ้ามีปริมาณพนักงานมากกว่า 3 คนขึ้นไป มักจะพบว่าพฤติกรรมการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ของโครงการ จะมีการเปลี่ยนแปลงไป เช่น ปริมาณการใช้ที่จอดรถ มีความต้องการพื้นที่จอดรถมากขึ้น การใช้ลิฟต์มีปริมาณสูงขึ้น ขยะปริมาณมากขึ้น การใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสระว่ายน้ำ ห้องประชุมแทบจะไม่มี อีกทั้งความที่เป็นพนักงานหรือผู้เช่า ไม่มีสิทธิความเป็นเจ้าของอาคาร ทำให้ขาดความทะนุถนอมในสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ มีการใช้งานหนักขึ้น ทำให้การดูแลรักษาต้องใช้เงินส่วนกลางมากขึ้นด้วย

ผลกระทบทางด้านจิตวิทยาของผู้อยู่อาศัยในอาคารสูง

อาคารสูงเป็นรูปแบบใหม่ของบ้านเมืองเรา ทำให้มีการศึกษารวบรวมถึงพฤติกรรม การอยู่อาศัยและผลกระทบทางด้านจิตวิทยาของผู้อยู่อาศัยน้อยมาก ในที่นี้จึงขอนำเอกสารการศึกษาของชาวต่างประเทศมากล่าว โดยพบว่าลักษณะทางกายภาพของอาคารสูงที่เป็นอาคารพักอาศัยจะมีผลกระทบทางด้านจิตวิทยาต่อผู้อยู่อาศัยต่างๆ กัน ดังนี้คือ

1) Reynolds & Nicholson (1969 : 33) ได้ทำการสำรวจจากผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยทางสูงในประเทศอังกฤษ พบว่าภาพพจน์ที่ดีในการอยู่อาศัยในอาคารสูง คือไม่ค่อยมีเสียงรบกวน ทศนียภาพสวยงาม บรรยากาศดี มีความเป็นส่วนตัว แต่ในด้านลบพบว่า การอยู่อาศัยในอาคารสูงครอบครัวที่มีเด็กจะไม่ชอบเนื่องจากเกรงกลัวอันตรายที่จะเกิดขึ้น โดยเฉพาะในครอบครัวที่มีเด็กอายุน้อยกว่า 5 ขวบ และปัญหาที่เกี่ยวกับลิฟต์ ความคล่องตัวในการใช้งาน ระยะเวลารอลิฟต์ เป็นต้น

2) Abernethy, James J. (1970 : 87) ศึกษาถึงพื้นฐานของความต้องการทางด้านจิตวิทยาทางสังคมของมนุษย์ แล้วนำเอาแนวความคิดและทฤษฎีต่างๆ มาใช้ในงานออกแบบสรุปเป็นหัวข้อได้ดังนี้คือ

- ความเป็นสังคม (community) ควรออกแบบให้มีสถานที่สำหรับการพบปะกันบ้างของกลุ่มผู้อยู่อาศัย เพื่อสร้างความสัมพันธ์และสังคมที่ดี

- ความเป็นส่วนตัว (Privacy) เป็นสิ่งสำคัญที่ต้องคำนึงถึงความสงบและเงียบ เป็นสิ่งที่อยู่อาศัยต้องการอย่างยิ่ง ห้องพักอาศัยควรออกแบบให้มีมุมมองที่ดีและมีความเป็นส่วนตัวด้วย

- ความปลอดภัย (Security) การอยู่อาศัยต้องคำนึงถึงความปลอดภัยในด้านต่างๆ ทั้งในชีวิตและทรัพย์สิน เช่น การแยกการสัญจรของคนและรถออกจากกันการมีอุปกรณ์รักษาความปลอดภัย เช่น ทีวีวงจรปิด ขามรักษาการณ 24 ชม. เป็นต้น

- การควบคุมเสียง (Noise Control) การควบคุมเสียงเพื่อให้สัมพันธ์กับความเป็นส่วนตัว ทั้งเสียงรบกวนจากภายในและภายนอกโครงการ เช่น เสียงจากห้องเครื่องลิฟต์ เสียงขยะหล่นใน ช่องทิ้งขยะ เสียงรบกวนจากการจราจร เป็นต้น

3) Chan, Pine-Chiu (1975 : 66) ได้ทำการศึกษาถึงพฤติกรรมในการอยู่อาศัยในอาคารชุด ในเกาะฮ่องกงสรุปได้ว่า

- ก่อให้เกิดปัญหาในการปรับตัวให้เข้ากับสังคมใหม่ (Difficulty in Social Adjustment) กล่าวคือ ผู้พักอาศัยไม่สามารถเลือกเพื่อนบ้านที่มีความคล้ายคลึงในสภาพสังคมเดิมที่เหมือนหรือ คล้ายกับตนได้ ทำให้คนที่มีความพื้นฐานทางสังคมวัฒนธรรม และความคิดอ่านต่างกันอย่างมากรวมกัน ย่อมก่อให้เกิดปัญหาความไม่เข้าใจกันและไม่สามารถเข้ากันได้

- ความลำบากในการเลี้ยงดูเด็ก (Afficulty in Raising Children) การอยู่อาศัยในอาคาร สูง (อาคารชุดพักอาศัย) เด็กไม่สามารถวิ่งเล่นหรือส่งเสียงดังตามธรรมชาติของเด็กได้ และการใช้อุปกรณ์อาคาร เช่น ลิฟต์ เด็กเล็กอายุต่ำกว่า 5 ขวบ ไม่สามารถใช้ลิฟต์โดยลำพัง ปุ่มกดตำแหน่งชั้น ที่ลิฟต์จะจอดอยู่สูง เด็กที่ชนอาจหลงติดในลิฟต์ได้ รวมทั้งการที่จะให้เด็กๆ ออกไปเล่นข้างนอก ห้องพักก็จะต้องมีคนไปคอยดูแลด้วย เนื่องจากสนามเด็กเล่นมักอยู่คนละส่วนกับพื้นที่ห้องพัก และ เมื่อเด็กโตขึ้น ถ้าไม่มีพื้นที่ที่เป็นสวนหย่อมและสนามเด็กเล่นให้เด็กได้ใช้ เด็กวัยรุ่นเหล่านี้ก็จะ ออกไปสร้างปัญหานอกบ้านได้ (Goodstadt. 1945-1963 : 20)

- การขาดความเป็นส่วนตัว (Lack of Privacy) คนฮ่องกงส่วนใหญ่จะทำงานนอกบ้าน รับประทานอาหารนอกบ้าน ทำให้สูญเสียความเป็นส่วนตัวมากกว่าคนตะวันตก พวกเขาไม่ชอบ การสอดรู้สอดเห็นของเพื่อนบ้านอันจะเป็นการลดความเป็นส่วนตัวที่มีน้อยของเขาเอง ไปอีกความคิดเห็น ของครอบครัวที่อาศัยในอาคารสูงกล่าวได้ว่า “ที่พักอาศัยเป็นสิ่งสำคัญมากที่สุดในชีวิต เพราะว่า เมื่อเราทำงานนอกบ้านเมื่อกลับมาบ้านย่อมต้องการความเป็นส่วนตัวมากที่สุด” จากความเห็นที่จะ เห็นได้ว่า ตามความคิดของเขาอาคารพักอาศัยก็ควรจะใช้เพื่อพักอาศัยไม่ต้องการความพลุกพล่าน รวมทั้งสิ่งแปลกปลอมอย่างเช่น สำนักงานที่มีคนแปลกหน้ามาติดต่องานซึ่งจะทำลายความเป็นส่วนตัว ของอาคารลง

4) Cappon, Daniel (1972 : 32) ได้ศึกษาถึงสภาพของผู้อยู่อาศัยในอาคารสูงสรุปได้ว่า เด็กๆ จะไม่สามารถวิ่งเล่นหรือใช้เสียงได้เต็มที่ และไม่ค่อยมีการสังคมกับเพื่อนบ้านส่วนเด็กวัยรุ่น ก็มีความเบื่อหน่ายอยากออกไปข้างนอกอาคาร โดยมากจะมีความรุนแรงและแสบกระด้าง แม้บ้านส่วนใหญ่มักจะกังวลใจเมื่อลูกๆ ของเขาไปเล่นที่สนาม โดยที่เขาไม่สามารถดูแลหรือ มองเห็นได้จากช่องหน้าต่าง ห้องครัว หรือระเบียง รวมถึงผู้ที่อาศัยในชั้นสูงๆ ขึ้นไปจะมีเพื่อนบ้าน น้อยกว่าพวกที่อยู่ในชั้นที่ต่ำกว่า

2.8 แนวคิดการพิจารณาทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยโดยคำนึงถึงการบริการด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ

Barrie Needham (1977 : 81) ให้เหตุผลในการรวมกลุ่มของบริเวณพักอาศัยด้วย 2 สาเหตุ คือ

1. ความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility) ผู้อยู่อาศัยต้องการการเดินทางอย่างสะดวกสบาย ยังที่ทำงานร้านค้า สถานศึกษาและติดต่อธุรกิจ ผู้อยู่อาศัยจึงพอใจที่จะจับกลุ่มอยู่ 2 บริเวณข้างทาง เส้นทางคมนาคม และกระจายอยู่รอบๆ กลุ่มสถานที่เหล่านี้

2. การประหยัดจากภายนอก (External Economics) การรวมกลุ่มกันของที่อยู่อาศัยดังกล่าว จะช่วยให้ประหยัดค่าใช้จ่ายในเรื่องการให้บริการสาธารณูปโภคของเมือง

นอกจากแนวความคิดดังกล่าวแล้ว การเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย ยังอาจมีเงื่อนไขอื่นๆ ในการเลือกอีกด้วย เช่น

- ระยะเวลาช่วงชีวิตแต่ละช่วง มีผลต่อการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยในวัยต่างๆ กัน จะมี ความต้องการที่อยู่อาศัยที่แตกต่างกัน กล่าวคือ

วัยหนุ่มสาว ซึ่งเป็นวัยศึกษาเล่าเรียนหรือเริ่มทำงาน วัยนี้จะมีอิสระในการเลือกที่อยู่อาศัย ให้เหมาะสมกับความต้องการทางด้านการศึกษาและที่ทำงาน

วัยแต่งงานมีครอบครัว ต้องการที่ตั้งของที่อยู่อาศัย และรูปแบบให้สัมพันธ์กับสภาพ ครอบครัว

วัยที่มีบุตร ต้องการที่อยู่อาศัยที่มีพื้นที่มากขึ้นและให้เหมาะสมกับรายได้

วัยสูงอายุ อาจต้องการที่อยู่อาศัยที่สงบเงียบ กว้างขวางในเขตชานเมือง

- วิธีการดำเนินชีวิต มีบทบาทต่อการเลือกหาที่อยู่อาศัย ให้มีสภาวะแวดล้อมทางสังคม ของชุมชนนั้นๆ ในทิศทางที่สอดคล้องกับวิถีทางดำเนินชีวิตของตนได้ดี เช่น ครอบครัวมุสลิม เมื่อ จะย้ายที่อยู่ใหม่หรือเลือกที่อยู่อาศัยสำหรับครอบครัวใหม่ ก็จะพยายามเลือกที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ให้อยู่ในละแวกชุมชนมุสลิมด้วยกัน

Jorh R. Short (1984 : 123) กล่าวถึงการตัดสินใจเลือกรูปแบบการเดินทางจะขึ้นอยู่กับปัจจัย

1) ลักษณะของการเดินทาง อันได้แก่ ระยะการเดินทาง และวัตถุประสงค์ของการเดินทาง ในส่วนของระยะทางในการเดินทาง เนื่องจากแต่ละรูปแบบของการเดินทางจะมีอัตราความเร็วที่แตกต่างกัน ในระยะทางสั้นความแตกต่างในเรื่องเวลาที่ใช้ในการเดินทางจะไม่มาก แต่จะเพิ่มเมื่อ ระยะทางเพิ่มมากขึ้น ซึ่งส่งผลถึงการตัดสินใจในการเลือกรูปแบบการเดินทาง สำหรับวัตถุประสงค์ของการเดินทางพบว่า การเดินทางที่มีจุดต้นทางที่บ้านจะใช้การเดินทางด้วยรถยนต์สาธารณะ มากกว่า การเดินทางที่ไม่มีจุดเริ่มต้นจากที่บ้าน ขณะที่การเดินทางเพื่อมาทำงาน หรือเพื่อมายังสถานศึกษา การเลือกรูปแบบการเดินทาง ด้วยระบบขนส่งสาธารณะจะมีอัตราที่สูงกว่าจุดประสงค์ของการเดินทาง เพื่อมาซื้อสินค้า

2) ลักษณะของผู้เดินทาง ซึ่งหมายถึงสภาพทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้เดินทาง อันได้แก่ รายได้ การเป็นเจ้าของรถยนต์ ขนาดและโครงสร้างครัวเรือน ความหนาแน่นของที่พักอาศัย อาชีพ สถานที่ตั้งของที่ทำงาน ปัจจัยเหล่านี้จะมีความสัมพันธ์ระหว่างกันในการตัดสินใจเลือกรูปแบบการเดินทาง ผู้ที่จะเลือกใช้รถยนต์ในการเดินทางได้นั้น ส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับความสามารถในการที่จะซื้อและบำรุงรักษารถยนต์ ซึ่งขึ้นอยู่กับรายได้ที่มี จากการศึกษาพบว่าผู้ที่มีรายได้สูงส่วนใหญ่จะเลือกใช้รถยนต์ส่วนตัวในการเดินทาง โดยถ้าอัตราเป็นเจ้าของรถยนต์สูง อัตราการใช้ระบบขนส่งสาธารณะในการเดินทางก็จะลดลง

3) ลักษณะของระบบคมนาคมขนส่ง ระดับการให้บริการของแต่ละรูปแบบการเดินทาง จะมีผลต่อการตัดสินใจเลือกรูปแบบการเดินทาง อันได้แก่ ระยะเวลาในการเดินทางค่าใช้จ่ายในการเดินทาง การเข้าถึงและความสะดวกสบาย

4) ระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทาง จากการศึกษาอัตราส่วนระหว่างเวลาที่ใช้ในการเดินทางด้วยระบบขนส่งสาธารณะต่อเวลาที่ใช้ในการเดินทางด้วยรถยนต์ พบว่าอัตราส่วนดังกล่าวสูงขึ้น อันหมายถึงเวลาที่ใช้ในการเดินทางด้วยระบบขนส่งสาธารณะสูงกว่าการเดินทางด้วยรถยนต์แล้ว จำนวนผู้ที่จะเลือกเดินทางด้วยระบบขนส่งสาธารณะจะลดน้อยลง

ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง จากการศึกษาอัตราค่าใช้จ่ายในการเดินทางระหว่างระบบขนส่งสาธารณะต่อค่าใช้จ่ายในการเดินทางด้วยรถยนต์ ถ้าสัดส่วนดังกล่าวสูงขึ้น ซึ่งหมายถึงค่าใช้จ่ายในการเดินทางด้วยระบบขนส่งสาธารณะสูงกว่ารถยนต์แล้ว จำนวนผู้ที่จะเลือกเดินทางด้วยระบบขนส่งสาธารณะจะลดลง

เปรียบเทียบค่าใช้จ่ายในการเดินทางกับเวลาที่ใช้ในการเดินทางที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกรูปแบบการเดินทางนั้น พบว่า การลดระยะเวลาในการจะทำให้มีจำนวนผู้ที่จะมาใช้บริการเพิ่มขึ้น มากกว่าการลดอัตราค่าโดยสาร ในขณะที่การลดระยะเวลาในการเข้าถึง (Access Time) เช่น ระยะทางการเดินเท้า ระยะการรอคอย จะมีผลต่อการเพิ่มจำนวนผู้มาใช้บริการมากกว่าการลดระยะเวลาที่อยู่ในยานพาหนะ (In Vehicle Time) 2-3 เท่า จากลักษณะ ดังนี้เองที่ทำให้ผู้เดินทางนิยมใช้รถยนต์ส่วนบุคคลในการเดินทางมากกว่า เนื่องจากสามารถลดระยะเวลาในการเดินทางไปใช้บริการและทำการรอคอย สำหรับความสะดวกสบายนั้น ก็มีผลต่อการตัดสินใจในการเลือกรูปแบบการเดินทางเช่นกัน ผู้เดินทางบางคนยอมที่จะเสียเวลาและค่าใช้จ่ายที่สูงกว่าถ้าได้รับความสะดวกสบายในการเดินทาง เช่น มีที่นั่งแน่นอน มีระบบปรับอากาศ เป็นต้น ทั้งนี้สามารถสรุปข้อได้เปรียบและข้อเสียเปรียบของการขนส่งแบบต่างๆ

ลักษณะการใช้ที่ดินและการใช้อาคารบริเวณริมเส้นทางของระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

ลักษณะการใช้ที่ดินโดยรอบจะมีอิทธิพลอย่างมากต่อการก่อให้เกิดการเดินทาง อีกทั้งการใช้ที่ดินต่างประเภทกันย่อมมีลักษณะการเดินทางที่แตกต่างกันอันเนื่องมาจากกิจกรรมต่างๆ ดังนั้นในการเลือกพื้นที่เพื่อจัดทำเป็นสถานที่จอดรถยนต์จึงจำเป็นต้องพิจารณาถึงลักษณะการใช้ที่ดินด้วย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ในการศึกษาลักษณะการใช้ที่ดินนี้จะพิจารณาด้านรัศมีการให้บริการของระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนเป็นหลัก จากการศึกษาพบว่า มาตรฐานของระยะทางเดินทางมายังสถานีระบบขนส่งมวลชนจะแตกต่างกันออกไปขึ้นอยู่กับรูปแบบของการเดินทางดังแสดงในตารางที่ 2.2 สำหรับการเดินทางของผู้มาใช้บริการโดยการเดินทางเท้าจะมีระยะทางประมาณ 0.6-1.0 กิโลเมตรจากสถานี และจากผลการศึกษา เพื่อจัดทำแผนแม่บทระบบขนส่งมวลชนในกรุงเทพมหานครเสนอแนะว่ารัศมีการให้บริการของขนส่งมวลชนควรมีระยะห่างจากสถานีประมาณ 500 เมตร ซึ่งเป็นระยะทางที่ผู้โดยสารสามารถเดินเท้ามายังสถานีได้สะดวก และยังสามารถเพิ่มได้ถึง 1 กิโลเมตร ขึ้นอยู่กับองค์ประกอบต่างๆ ในแต่ละพื้นที่ เช่น ความสะดวกสบายของทางเดินเท้า ปริมาณคนเดินทาง เป็นต้น ลักษณะเช่นนี้แสดงให้เห็นว่าระยะห่างระหว่างสถานีควรอยู่ในช่วง 1 กิโลเมตร สำหรับโครงการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานคร มีระยะห่างระหว่างสถานีประมาณ 800-1000 เมตร รัศมีการบริการโดยประมาณคำนวณได้จากครึ่งหนึ่งของระยะห่างระหว่างสถานีเท่ากับ 400-500 เมตร เมื่อพิจารณาประกอบกับกลุ่มประชากรที่จะทำการศึกษาซึ่งจะเป็นกลุ่มที่ใช้รถยนต์ส่วนบุคคล

ในการเดินทาง และเป็นบุคคลที่เดินทางภายใต้ความถี่ในเรื่องของความสะดวกสบาย และการประหยัดเวลาเป็นสำคัญ ดังนั้นจึงกำหนดให้รัศมีการให้บริการที่จะนำมาใช้เป็นเกณฑ์ในการศึกษาลักษณะการใช้ที่ดินจึงมีระยะทางประมาณ 500 เมตร ซึ่งเป็นครึ่งหนึ่งของระยะทางระหว่างสถานี

ตารางที่ 2.5 ระยะทางในการเดินทางมายังสถานีระบบขนส่งมวลชนในแต่ละรูปแบบการเดินทาง

รูปแบบการเดินทาง	ระยะทางที่ผู้ให้บริการเดินทางมายังสถานี	
	ระยะทางเฉลี่ย (กม.)	ระยะทางสูงสุด
เดินเท้า	0.6-1.0	1.0-1.6
จักรยาน	1.6-3.2	3.2-4.8
รถโดยสารประจำทาง	3.2-6.4	6.4-9.7
รถแท็กซี่	4.8-6.4	6.4-9.7
รถยนต์ส่วนตัว (จอดที่สถานี)	6.4-9.7	9.7-16.0

ที่มา : Transportation and Traffic Engineering Handbook

2.9 กระบวนการเปลี่ยนแปลงภายในเขตที่อยู่อาศัย

การย้ายที่อยู่อาศัยภายในเมืองทั้งขนาดเล็กและใหญ่เกิดขึ้นไม่เว้นแต่ละวัน การย้ายที่อยู่อาศัยจากบ้านหนึ่งไปอีกบ้านหนึ่ง มีผลกระทบต่อกิจวัตรประจำวัน และบริเวณที่อยู่อาศัยทั้งที่เก่าและที่ใหม่ เขตที่อยู่อาศัยจึงไม่หยุดนิ่งอยู่กับที่ จะต้องเปลี่ยนแปลงไปตามกาลเวลาทางด้านกายภาพ เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้ไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ถนนหนทาง ระบบขนส่งมวลชน สังคม ประชากร ความหนาแน่น และอื่นๆ อีกมาก ไม่สามารถใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งยังมีเหตุเปลี่ยนแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การศึกษาทำความเข้าใจต่อการเปลี่ยนแปลงย้ายที่อยู่อาศัยจะมีประโยชน์ต่อการประเมินผล การตัดสินใจของบุคคลและของส่วนรวมไปในตัว การศึกษาการย้ายที่อยู่อาศัยทำให้เข้าใจพฤติกรรม บางอย่างของชาวเมือง อันเป็นการย้ายที่อยู่อาศัยของคนกลุ่มหนึ่ง ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อคนอีกกลุ่ม หนึ่งในที่ใหม่ การศึกษาการย้ายครอบครัวจากภายในตัวเมืองออกไปอยู่แถบชานเมือง หรือการย้าย เข้าเมืองของชาวชนบท ย่อมมีผลต่อองค์ประกอบของประชาชนในแถบหรือย่านหนึ่งของเมือง

1. สาเหตุการย้ายที่อยู่อาศัย

การย้ายที่อยู่อาศัยประกอบด้วย การตัดสินใจหาที่อยู่ใหม่ การตัดสินใจหาที่อยู่ใหม่อาจขึ้นอยู่กับ ค่านิยมของคนเราเองหรือเกี่ยวกับวิถีชีวิต สภาพบ้านที่ต้องการหรือละแวกที่ต้องการอาศัย แม้ว่า ค่านิยมเหล่านี้จะเป็นเรื่องวัดยาก คือ เป็นเรื่องของแต่ละคน ต่างก็มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจของ แต่ละคน นอกจากนี้อาจเกี่ยวกับขนาดที่อยู่อาศัย จำนวนห้อง และราคา เป็นต้น การเลือกที่อยู่อาศัย ใหม่มีมูลเหตุมาจาก (สุวัฒนา ธาตานิติ, 2539 : 30)

1.1 ความจำเป็นต้องย้ายออกจากที่เก่าด้วยเหตุผลนานาประการ เช่น ถูกไล่ที่ ถูกไล่ออก ตลอดจนไม่สามารถเสืค่าใช้เช่าได้

1.2 เกิดจากความจำเป็นในการปรับฐานะทางสังคม เช่น แต่งงาน ดाय หย่าร้าง การ เปลี่ยนงานใหม่ หรือรายได้ของครอบครัวเปลี่ยนไป

1.3 ความต้องการในเรื่องที่อยู่อาศัยเปลี่ยนไป อันอาจเนื่องมาจากสภาพแวดล้อม บางอย่างภายในบ้านเปลี่ยนไป เช่น ขนาดของครอบครัวใหญ่ขึ้น

1.4 เกิดจากแรงดึงดูดจากย่านที่อยู่อาศัยอันเกิดขึ้นในแถบชานเมือง

สำหรับสาเหตุต่างๆ ใน 2 ประการแรก อาจเรียกว่าเป็นการย้ายที่อยู่อาศัยแบบถูกบังคับ (Forced Moves)

ส่วน 2 ประการหลังเป็นการย้ายที่อยู่อาศัยแบบสมัครใจ (Voluntary Moves)

2. แรงกระตุ้นอันช่วยให้เกิดการย้ายที่อยู่อาศัย

แทนที่จะพิจารณาสาเหตุเป็นแบบรวมๆ อาจแบ่งสาเหตุออกเป็นข้อย่อยๆ ซึ่งทั้งหมดนี้ จัดเป็นตัวกระตุ้นให้เกิดการย้ายเคหสถาน ซึ่งประกอบด้วยแรงกระตุ้นที่ไม่พึงปรารถนา และแรง กระตุ้นอันพึงปรารถนา (สุวัฒนา ธาตานิติ, 2539 : 55)

2.1 แรงกระตุ้นที่ไม่พึงปรารถนา ประกอบด้วย

1) ขนาดของเคหสถาน แรงกระตุ้นที่สำคัญอันทำให้คนเราต้องย้ายที่อยู่ใหม่ คือ ไม่พอใจที่อยู่อาศัยเก่า ซึ่งอาจเกิดขึ้นได้ทั้งในวัยเริ่มต้นครอบครัวและวัยชรา วัยเริ่มต้นสมาชิก ครอบครัวจะเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ ส่วนวัยชราจำนวนสมาชิกลดน้อยลง อาจต้องมีการปรับขนาดของชาวบ้าน ให้พอดีกับความต้องการ แต่ทั้งหมดนี้ขึ้นอยู่กับสัญญาณของเจ้าของบ้านใหญ่กว่าเขามองเนื้อที่ภายในบ้าน เช่น จำนวนห้องพอเพียงกับจำนวนสมาชิกครอบครัวเพียงใด

2) ราคาก่อน ปัญหาการขาดทุนหรือกำไรคือ ตัวบ้านรวมทั้งราคาที่ดิน อาจเป็นสาเหตุให้เกิดการโยกย้ายที่อยู่อาศัยได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในรายที่เช่าบ้านอยู่ถ้าราคาเช่าแพงขึ้นเรื่อยๆ ก็อาจมีการย้ายที่อยู่ใหม่ ในรายที่มีฐานะดีขึ้นก็อาจขยับขยายไปอยู่ในตัวเคหสถานที่มีราคาสูงขึ้นก็ได้

3) สภาพตัวบ้านและละแวกที่อยู่อาศัย สภาพทั่วไปของตัวบ้านและละแวกที่อยู่อาศัย ซึ่งเกี่ยวกับการดูแลรักษา ความสะอาด และปราศจากสิ่งรบกวน เป็นองค์ประกอบสำคัญของสภาพแวดล้อมบ้าน ผู้ที่ตกอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ไม่พึงปรารถนา ก็จะอยากที่จะหาที่อยู่ใหม่ถ้าหากเป็นไปได้

4) ความสะดวกในการเข้าถึง ความสะดวกในเรื่องการเดินทางไปทำงาน ทำธุรกิจ ตลอดจนรับบริการต่างๆ เป็นมูลเหตุสำคัญที่ทำให้คนย้ายที่อยู่ใหม่ แต่ในกรณีเดียวกันถ้าหากที่อยู่อาศัยอยู่ใกล้กลางเมืองเกินไป ใกล้ศูนย์การค้า โรงเรียน โรงพยาบาล หรือสถานพักผ่อน ออกกำลังกาย และใกล้ที่ทำงานก็อาจจะไม่เหมาะสมอีก เพราะอาจเป็นแหล่งที่มีเสียงรบกวนจากขบวนพาหนะ และกลิ่นเหม็นจากโรงงานอุตสาหกรรม ดังนั้นความสะดวกในการเข้าถึงจึงเป็นปัญหาสองแง่สองนัยเป็นเรื่องต่างจิตต่างใจหรือพฤติกรรมของแต่ละคนมากกว่า

5) ลักษณะสภาพแวดล้อมของละแวกที่อยู่อาศัย โดยทั่วไปหมายถึงองค์ประกอบทางสังคมของย่านที่อยู่อาศัยซึ่งเปลี่ยนไปในทางใด เช่น โครงสร้างของประชากรในละแวกเปลี่ยนไป อาจมีการย้ายถิ่นเข้ามามาก พวกที่ย้ายเข้ามามีฐานะที่ต่ำกว่าพวกที่อยู่เก่าหรือสภาพสาธารณูปโภคในหมู่บ้านกำลังอยู่ในสภาพที่แย่ง สภาพดังกล่าวทำให้ผู้ที่อยู่อาศัยอยู่ก่อนอาจต้องพิจารณาปรับตัว คืออาจย้ายที่อยู่อาศัยได้

2.2 แรงกระตุ้นอันพึงปรารถนา ประกอบด้วยสาเหตุต่างๆ กันตั้งแต่แรงดึงดูดจากเขตที่อยู่อาศัยอื่น ซึ่งมีวิถีชีวิตตามที่ผู้นั้นต้องการ หรือไม่มีสภาพแวดล้อมเหมือนดังที่คาดหวัง สมมติว่าพบบ้านที่ต้องการก็อาจย้ายเข้าไปอยู่ก็ได้ สาเหตุในการดึงดูดอื่นๆ อาจมีดังนี้

1) ความหวังในเรื่องอยู่ดีกินดี แรงดันทางด้านนี้ เกิดจากความสะดวกสบายทางวัตถุของสังคมสมัยใหม่ ในแง่ทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัย ซึ่งสนองความต้องการดังกล่าวได้ดี คือ อพาร์ทเมนต์ตั้งอยู่ในเมืองใกล้กับความสะดวกทุกอย่าง ซึ่งอาจถูกใจคนโสด หรือคู่แต่งงานที่อยู่ในวัยหนุ่มสาว ซึ่งยังไม่มีบุตร และในขณะเดียวกันอาจดึงดูดคู่สามี-ภรรยา ที่ชราแล้วและไม่มีบุตรเป็นภาระอีกแล้วเช่นกัน การดูแลรักษาบ้านขนาดใหญ่และการขาดความสะดวกเป็นปัญหาของคนในวัยเหล่านี้

2) ความหวังซื้อเสียงทางสังคม ส่วนมากเกิดจากวิถีชีวิตในอาชีพที่ประกอบและชุมชนที่อาศัยอยู่ โดยทั่วไปในสังคมตะวันตก ก็คือ การมีเคหสถานอยู่ตามชนเมือง เพราะเป็นละแวกของชนชั้นกลางขึ้นไป บ้านช่องก็มีราคาแพงและมักจะได้รับการดึงดูดโฆษณาจากผู้จัดสรรที่ดินว่าเป็นละแวกที่อยู่อาศัยของชุมชนที่มีฐานะดีเหมือนกัน

3) ความหวังเกี่ยวกับครอบครัว โดยเฉพาะอย่างยิ่งสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมต่อการเติบโตของเด็กๆ ตัวบ้าน สนามหญ้า และอุปกรณ์อื่นๆ ซึ่งได้รับการตกแต่งอย่างดี และเป็นปัจจัยดึงดูดให้ครอบครัวของชนชั้นกลางขึ้นไปอาศัยอยู่ในย่านเดียวกัน

เอกสารนี้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นข้อมูลเบื้องต้นเท่านั้น ไม่ควรนำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4) ความหวังเกี่ยวกับชุมชน เรื่องนี้จัดเป็นวิถีชีวิตซึ่งอาจประสบความสำเร็จถ้ามีการพบปะติดต่อกับผู้มีฐานะทางสังคมเหมือนกัน ในสังคมตะวันตกจะเห็นได้ชัดเจนจากกลุ่มชนที่มีชีวิตคล้ายกันอยู่ในละแวกเดียวกัน เช่น กลุ่มผู้สูงอายุ กลุ่มฮิปปีหรือโปฮิเมียน และกลุ่มข้าราชการบำนาญ เป็นต้น

3. แรงด้านการย้ายที่อยู่อาศัย

แม้ว่าแรงกระตุ้นจากภายนอกเป็นแรงดึงดูดให้มีการย้ายที่อยู่อาศัยผนวกเข้ากับแรงผลักดันภายในให้คนเราคิดที่จะย้ายที่อยู่อาศัยมีมากก็ตาม ในบางครั้งคนเราก็มีอาจย้ายที่อยู่อาศัยได้ เพราะยังมีแรงต้านทานการย้ายที่อยู่อาศัยเกิดขึ้นได้เช่นกัน แรงดังกล่าวอาจระงับความคิดหาที่อยู่อาศัยใหม่เสียเลยก็ได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งทุนรอนในการย้ายสูง เมื่อคิดเปรียบเทียบกับผลประโยชน์ที่พึงได้รับจากการย้ายที่อยู่ใหม่ นอกจากนี้ยังมีปัจจัยอื่นที่เกี่ยวข้องกับทุนรอนในการย้ายอีกดังนี้ (สุวัฒนา ธาตานิติ, 2539 อ้างในบุปผา เทวภักดิ์, 2548 : 80)

1) ลักษณะการถือครอง ไม่ว่าจะเป็นพิจารณาในด้านเศรษฐกิจ จิตวิทยา หรือทางกายภาพก็ตามที่ โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของบ้านไม่ค่อยคิดที่จะย้ายบ่อยเหมือนผู้ที่เช่าบ้านอยู่ ถ้าไม่ต้องคำนึงถึงอายุหรือรายได้ ผู้เช่าบ้านอยู่มีแนวโน้มที่จะย้ายที่อยู่มากกว่าผู้เป็นเจ้าของบ้านเอง

2) ระยะเวลาอาศัย การอาศัยในที่หนึ่งนานๆ จะช่วยลดความเป็นไปได้ในการย้ายให้น้อยลง ทั้งนี้อาจเนื่องมาจากเกิดนิสัยความเคยชินกับที่อยู่เก่าไม่ยากที่จะไปปรับตัวเข้ากับที่ใหม่

3) พลังทางสังคม ครั้งหนึ่งเคยเข้าใจกันว่าการอยู่ใกล้เพื่อฝูงและญาติสนิทเป็นปัจจัยสำคัญ จึงทำให้คนเราต้องย้ายบ้านไปอยู่ใกล้บุคคลเหล่านั้น แต่ในปัจจุบันความเชื่อดังกล่าวอยู่ในขั้นสงสัยเสียแล้ว ทั้งนี้ยกเว้นกลุ่มผู้สูงอายุที่เคลื่อนไหวไปไหนมาไหนลำบาก อาจต้องอยู่ใกล้ญาติพี่น้อง แต่ในคนกลุ่มอายุอื่นต้องพิจารณาในเรื่องคุณภาพของการติดต่อซึ่งกันและกันด้วยแทนที่จะมองเฉพาะระยะทาง ถ้าบุคคลผู้นั้นเห็นว่าเขามีบทบาทสำคัญทางสังคมที่จะย้ายที่อยู่ใหม่ อาจทำให้เขาตัดสินใจย้ายมากขึ้นได้

4. บทบาทความสัมพันธ์บางอย่าง

จากสาเหตุต่างๆ อันเชื่อว่าทำให้คนเราย้ายที่อยู่หรือคิดจะย้ายที่อยู่ ตลอดจนอุปสรรคต่างๆ ในการจัดขวงมิให้คนเราคิดย้ายที่อยู่ใหม่นั้น จริง ๆ แล้วอาจสรุปลงได้เพียง 3 สาเหตุด้วยกัน (สุวัฒนา ธาตานิติ, 2539 : 17)

1) วัยของชีวิต ในการศึกษาเกี่ยวกับการย้ายที่อยู่นั้น รายงานส่วนมากเห็นความสัมพันธ์ระหว่างจังหวะ หรือวัยแห่งชีวิตกับการย้ายที่อยู่เป็นอย่างดี ตั้งแต่เริ่มมีครอบครัวขยายครอบครัวจนถึงขึ้นอยู่ตัวและแยกย้ายกันมีครอบครัว ล้วนแล้วแต่มีการย้ายที่อยู่อาศัยในช่วงแรกของชีวิตครอบครัว คือ ตอนแต่งงานจะมีแนวโน้มในการแยกครอบครัวมากที่สุด ในจังหวะที่เด็กๆ กำลังอยู่ในวัยเรียน และหัวหน้าครอบครัวกำลังมีความก้าวหน้าในอาชีพ จะเป็นช่วงที่มั่นคงที่สุด คือไม่มีการย้ายที่อยู่นั่นสุดท้ายก็คือ ช่วงที่เด็กเติบโต แยกย้ายที่อยู่สูง คือ ช่วงอายุ 20-30 ปี หลังจากวัยนั้นการย้ายจะไม่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ค่อยมี จนกว่าจะถึงวัยที่เด็กเจริญเติบโตแยกย้ายออกไปจากบ้านจึงจะมีการปรับตัวในเรื่องที่อยู่อาศัยอีกครั้ง

2) ฐานะทางเศรษฐกิจ สังคม เท่าที่ผลงานการวิจัยเปิดเผยในเรื่องนี้ ผลยังมีได้ยืนยันว่าการย้ายที่อยู่มีความสัมพันธ์โดยตรงกับฐานะทางเศรษฐกิจ รายงานจากกระทรวงเกษตรของสหรัฐอเมริกา แสดงให้เห็นว่า ผู้ที่มีรายได้สูงโดยเฉพาะอย่างยิ่งในกลุ่มวิชาชีพชอบย้ายที่อยู่ (U.S. Dept. of Agriculture, 1969 : 352) ในขณะที่ Simmon (1968 : 321) และ Mooru (1970 : 98) ได้พบว่า ผู้มีฐานะดีมักจะนิยมย้ายที่อยู่ระหว่างเมือง ในระยะทางไกลมากกว่าที่จะย้ายแหล่งที่อยู่ภายในเมืองผิดกับกลุ่มสังคมที่มีฐานะค่อนข้างยากจนจะนิยมย้ายที่อยู่ภายในเมืองเดียวกัน อย่างไรก็ตาม ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ สังคม เป็นตัวร่วมผสมผสานกับปัจจัยอื่นด้วย เช่น อายุของหัวหน้าครอบครัว สภาพของตัวบ้าน ลักษณะการถือครอง การเข้าถึงและอื่นๆ เป็นตัวสัมพันธ์ร่วมด้วย ในอันที่จะก่อให้เกิดการย้ายถิ่น

3) เชื้อชาติ สำหรับสังคมในสหรัฐอเมริกาหรือยุโรปนั้นมีชนกลุ่มน้อยอาศัยปะปนอยู่กับชาวผิวขาว ชนกลุ่มน้อยเหล่านี้ประกอบด้วยพวกนิโกร จีน ญี่ปุ่น หรืออินเดียแดง ปรากฏว่าชนกลุ่มน้อยเหล่านี้มักเข้าบ้านอาศัย มีครอบครัวขนาดใหญ่และมีสมาชิกอยู่ในวัยหนุ่มสาวมาก และมักจะเพิ่มอพยพเข้ามาอยู่ในเขตชุมชน องค์ประกอบต่างๆ เหล่านี้มีส่วนทำให้เขาเหล่านั้นต้องย้ายที่อยู่บ่อย

สุวัฒนา ธาณานิธิ (อ้างในธีรนนท์ โอภาสสัมพันธ์, 2542 : 45) กล่าวถึงความแตกต่างของการใช้ที่ดินภายในเมืองทำให้เกิดการเดินทาง ขณะเดียวกันการเดินทางก็ถูกจำกัด โดยระยะโครงข่ายของการคมนาคม ซึ่งนั่นคือ โครงข่ายการคมนาคมมีผลต่อการใช้ที่ดิน และการกระจายของประชากร ขณะเดียวกันการใช้ที่ดินและการกระจายของประชากร ก็ส่งผลไปถึงโครงข่ายนั้นด้วย

จากแนวคิดข้างต้น พอจะสรุปปัจจัยสำคัญที่ใช้พิจารณาเลือกแหล่งและลักษณะที่อยู่อาศัยได้ดังนี้

1. เดินทางสะดวก
2. สภาพแวดล้อมดี
3. ใกล้ที่อยู่อาศัยเดิม
4. ความสามารถในการจ่าย
5. เป็นย่านที่เจริญแล้ว
6. ลักษณะชุมชนใกล้เคียงตนเอง
7. ปลอดภัยจากด้านต่างๆ
8. ราคาที่ดิน
9. การเข้าถึงแหล่งงาน
10. วัชของสมาชิกในครอบครัว
11. โครงข่ายการคมนาคม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.10 ทฤษฎีการขยายตัวของเมืองและที่อยู่อาศัย

ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการขยายตัวของเมืองมีหลายทฤษฎี แต่มีทฤษฎีที่สำคัญและเป็นแม่แบบทฤษฎีหรือแบบจำลองว่าด้วยการขยายตัวของเมืองมีอยู่ 3 ทฤษฎี ที่สามารถอธิบายโครงสร้างของเมือง ได้แก่

1. ทฤษฎีวงกลม (Concentric theory) Ernst W. Burgess (1925 : 49) นักสังคมวิทยาได้เสนอทฤษฎีที่อธิบายการกระจายตัวของกิจกรรมต่างๆ ทางเศรษฐกิจและการใช้ที่ดินในเมืองเรียกว่า “ทฤษฎีการแบ่งเขตการใช้ที่ดินในเมืองรูปวงกลม” (The Concentric Zone Theory) โดยได้กำหนดให้เมืองประกอบด้วยเขตต่างๆ 5 เขต โดยเริ่มจากเขตศูนย์กลางเมืองและรองถัดๆ ออกไปตามลำดับดังนี้

- 1) เขตศูนย์กลางเมืองเป็นอาณาบริเวณของธุรกิจการค้า (The Central Business District)
- 2) เขตการค้า อุตสาหกรรมขนาดเล็กและโกดังเก็บสินค้า (Zone in Transition)
- 3) เขตที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยหรือพวกกรรมกร (Zone of Independent working man' Homes)
- 4) เขตที่อยู่อาศัยของชนชั้นกลาง (Zone of Better Residences)
- 5) เขตที่อยู่อาศัยของชนชั้นสูงซึ่งเป็นเขตชานเมือง พัฒนาที่อยู่อาศัยราคาสูงเป็นหย่อมๆ ตามเส้นทางที่สามารถเดินทางได้รวดเร็วไกลที่สุด ของระยะทางที่ไกลที่สุดของเขตนี้ไปยังศูนย์กลางเมือง ซึ่งเป็นแหล่งงานของประชาชนส่วนใหญ่ในเขตนี้ จะใช้เวลาเดินทางประมาณ 1 ชม. นอกจากนั้นพื้นที่เขตนี้ยังมีพื้นที่เกษตรกรรมอยู่มาก แต่จะค่อยๆ เปลี่ยนสภาพเป็นบริเวณที่อยู่อาศัย

2. ทฤษฎีรูปปลี (Wage Sector Theory) โดย Homer Hoyt (1939 : 92) ได้เสนอ Radial Sector Theory โดยปรับปรุงมาจาก The Concentric Zone Theory ของ Burgess Hoyt ได้อธิบายว่าการขยายตัวของเขตการใช้ที่ดินประเภทต่างๆ ของเมืองนั้น ไม่อาจขยายตัวเป็นรูปวงแหวนได้เสมอไป ทั้งนี้ เพราะถนนและลักษณะด้านกายภาพของเมือง มีอิทธิพลต่อการกำหนดประเภทการใช้ที่ดินของเมือง ดังนั้น เมืองจะขยายออกไปในรูป Sector

สำหรับการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยนั้น Hoyt ได้กล่าวถึงบริเวณที่อยู่อาศัยราคาสูงในเมืองไว้ดังนี้

- 1) บริเวณที่อยู่อาศัยราคาสูง มักจะเกิดขึ้นในบริเวณ 2 ฟากถนนใหญ่ ที่เชื่อมระหว่างศูนย์กลางการค้ากับศูนย์กลางการค้า หรืออยู่ในบริเวณรอบๆ ศูนย์การค้า ธนาคาร และอาคารที่ทำงานต่างๆ
- 2) บริเวณที่อยู่อาศัยราคาสูงในเมืองมักขยายไปในพื้นที่ว่าง ที่ไม่มีสิ่งกีดขวางจากสภาพธรรมชาติ หรือสิ่งกีดขวางที่มนุษย์สร้างขึ้น เช่น ขยายไปในพื้นที่เกษตรกรรม

เอกสารนี้เป็นเอกสารของกรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ กระทรวงพาณิชย์ ไม่สามารถนำออกจำหน่ายหรือทำซ้ำโดยไม่ได้รับอนุญาต

3) ที่อยู่อาศัยแบบหลายชั้น และมีค่าเช่าสูง มักตั้งอยู่ในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจการค้าหรือบริเวณที่อยู่อาศัยเก่าแก่ของเมือง

4) นักจัดสรรที่ดินอาจทำให้ทิศทางการขยายตัวของบริเวณที่อยู่อาศัยสูงราคาสูงเปลี่ยนแปลงไป

3. ทฤษฎีหลายศูนย์กลาง (The Multiple Nuclei Theory) โดย Chaumcy L. Ullman (1945) ได้เสนอ Multiple Nuclei Theory ซึ่งทฤษฎีนี้เป็นการรวบรวมทฤษฎีของ Burgess และ Hoyt เข้าด้วยกันแล้วเพิ่มส่วนประกอบอื่นๆ เข้าไป โดยได้อธิบายว่า รูปแบบการใช้ที่ดินของเมืองนั้น จะมีหลายศูนย์กลางจำนวนศูนย์กลางจะเพิ่มมากขึ้นตามขนาดของเมือง ซึ่งศูนย์กลางย่อยของเมือง มักจะเกิดอยู่ใกล้เคียงกับบริเวณที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลางและสูง และศูนย์กลางย่อยที่เกิดขึ้นใหม่นี้มักจะมีการใช้ที่ดินประเภทอื่นๆ ที่มีความสัมพันธ์กันเกิดขึ้นตามมาด้วย

สำหรับการกระจายตัวของกิจกรรมต่างๆ พิจารณาตามความต้องการโดยเฉพาะของแต่ละบริเวณ และเพื่อประโยชน์ใช้สอยเป็นสำคัญ คือ

1) กิจกรรมบางประเภทต้องการความสะดวกสบาย โดยเฉพาะในแต่ละบริเวณ เช่น บริเวณพาณิชยกรรม หรือย่านการค้าจะต้องอยู่ในตำแหน่งที่สามารถเข้าถึงได้สะดวกที่สุด

2) กิจกรรมบางประเภทอาจต้องอยู่ร่วมกัน หรือใกล้กัน ทั้งนี้เพื่อให้ได้ผลกำไรทางเศรษฐกิจสูงสุด เป็นต้นว่า ประหยัดค่าขนส่ง ประหยัดแรงงานและมีอำนาจในการต่อรอง เช่น โรงงานอุตสาหกรรมประเภทเดียวกันควรตั้งอยู่ร่วมกันหรือใกล้กัน

3) กิจกรรมบางประเภท อาจต้องแยกจากกันโดยเด็ดขาด ทั้งนี้เพราะอาจทำให้เกิดผลเสียแก่กัน เช่น โรงงานอุตสาหกรรม ควรอยู่ห่างจากบริเวณที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง

4) กิจกรรมบางประเภทไม่อาจจัดตั้งในพื้นที่ที่เหมาะสมสูงสุดได้ ทั้งนี้เพราะค่าเช่าที่ดินสูงเกินไป เช่น บริเวณที่อยู่อาศัยราคาถูกจำเป็นต้องตั้งอยู่ในที่ดินที่มีราคาถูก

ทฤษฎีการขยายตัวดังกล่าวมาแล้ว หากพิจารณาที่กรุงเทพฯ ซึ่งเป็นเมืองหลวงของประเทศ ไทยมีการพัฒนาการขยายตัวเป็นแบบโตเดี่ยว (Primate City) ซึ่งมีศูนย์กลางความเจริญต่างๆ มากระจุกตัวอยู่ภายในกรุงเทพฯ ไม่ว่าจะเป็นศูนย์กลางการคมนาคมขนส่ง ทั้งทางบก ทางอากาศและทางน้ำ เป็นกลางการพาณิชยกรรม ด้านการศึกษา ด้านการโทรคมนาคม และ ฯลฯ แต่ระยะ 5-10 ปีที่ผ่านมา กรุงเทพฯ ได้มีการพัฒนาการด้านสาธารณูปโภคพื้นฐาน โดยเฉพาะด้านการคมนาคมทางบก มีเส้นทางที่ได้รับการพัฒนามากมาย โดยเฉพาะ ถ้าระบบขนส่งมวลชนเสร็จสมบูรณ์ จะทำให้มีการพัฒนาเมืองออกไปตามถนนกลาง ทั้งทางด้านทิศเหนือ บริเวณดอนเมือง รังสิต ทางด้านตะวันออก บริเวณมีนบุรี หองจอก และลาดกระบัง ทางด้านทิศตะวันตกบริเวณพุทธมณฑลติดจังหวัดนครปฐม ซึ่งพอจะชี้ให้เห็นการขยายเส้นทางทั้งถนนและระบบขนส่งมวลชนที่เกิดขึ้นในปัจจุบันเป็นวงกว้าง ทิศทางการขยายตัวของกรุงเทพมหานครได้

2.11 แนวความคิดเกี่ยวกับการเดินทางและความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยกับแหล่งงาน

ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกรูปแบบการเดินทาง (Michale J. Bruton . 1975 : 169-475)

1) ลักษณะของการเดินทาง อันได้แก่ ระยะทางในการเดินทาง และจุดประสงค์ของการเดินทาง ในส่วนของระยะทางนั้น เนื่องจากแต่ละรูปแบบการเดินทางจะมีอัตราความเร็วที่แตกต่างกัน ในระยะทางสั้นความแตกต่างในเรื่องเวลาที่ใช้จะมีไม่มากนัก แต่จะเพิ่มขึ้นเมื่อระยะทางในการเดินทางเพิ่มมากขึ้น ซึ่งจะส่งผลถึงการตัดสินใจในการเลือกรูปแบบการเดินทางสำหรับจุดประสงค์ของการเดินทางเพื่อมาทำงานหรือเพื่อมาสถานศึกษา การเลือกรูปแบบการเดินทางด้วยระบบขนส่งสาธารณะ จะมีอัตราสูงกว่าจุดประสงค์ของการเดินทางเพื่อมาซื้อสินค้า

2) ลักษณะของผู้เดินทาง อันได้แก่ รายได้ การเป็นเจ้าของรถยนต์ ขนาดและโครงสร้างของครอบครัว ความหนาแน่นของย่านพักอาศัย อาชีพ สถานที่ตั้งของที่พักงาน ซึ่งปัจจัยเหล่านี้จะมีความสัมพันธ์ระหว่างกันในการตัดสินใจเลือกรูปแบบการเดินทาง โดยถ้าอัตราการเป็นเจ้าของรถยนต์สูง การใช้ระบบขนส่งสาธารณะในการเดินทางก็จะลดลงด้วย

จากการศึกษาพบว่า ย่านพักอาศัยที่มีความหนาแน่นน้อย อัตราการใช้ระบบขนส่งสาธารณะจะลดลงทั้งนี้เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าว ส่วนใหญ่เป็นผู้มีรายได้สูง ซึ่งมีอัตราการเป็นเจ้าของรถยนต์สูง ขณะที่ย่านพักอาศัยที่มีความหนาแน่นสูง จะมีบริการของระบบขนส่งสาธารณะที่เพียงพอ อีกทั้งผู้ที่พักอาศัยส่วนใหญ่เป็นผู้มีรายได้ไม่สูง มีอัตราการเป็นเจ้าของรถยนต์ต่ำ

3) ลักษณะของการคมนาคมขนส่ง ระดับการให้บริการของแต่ละรูปแบบการเดินทางจะมีผลต่อการตัดสินใจเลือกแบบการเดินทาง อันได้แก่ ระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทาง ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง การเข้าถึงการบริการและความสะดวกสบาย

ระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทาง จากการศึกษาระหว่างเวลาที่ใช้ในการเดินทางด้วยระบบขนส่งสาธารณะต่อเวลาที่ใช้ในการเดินทางรถยนต์ พบว่าอัตราส่วนดังกล่าวเพิ่มสูงขึ้น อันหมายถึงเวลาที่ใช้ในการเดินทางด้วยระบบขนส่งสาธารณะสูงกว่าการเดินทางด้วยรถยนต์แล้ว จำนวนผู้ที่เลือกเดินทางด้วยระบบขนส่งสาธารณะจะน้อยลง (เวลาที่ใช้ในการเดินทางด้วยระบบขนส่งสาธารณะ รวมเวลาในการเดินไปใช้บริการเวลาการรอคอย เวลาที่อยู่นานพาหนะ เวลาที่ใช้ในช่วงการเปลี่ยนยานพาหนะ และเวลาในการเดินจากสถานีไปยังจุดหมายปลายทาง ส่วนเวลาที่ใช้ในการเดินทางด้วยรถยนต์ รวมเวลาที่ใช้ในการเดินทางด้วยรถยนต์ รวมเวลาที่ใช้ในการจอดและเวลาในการเดินจากรถไปยังจุดหมายปลายทาง)

ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง จากการศึกษาระหว่างค่าใช้จ่ายในการเดินทางระหว่างระบบขนส่งสาธารณะต่อค่าใช้จ่ายในการเดินทางด้วยรถยนต์ ถ้าสัดส่วนดังกล่าวสูงขึ้น ซึ่งหมายถึงค่าใช้จ่ายการเดินทางด้วยระบบขนส่งสาธารณะสูงกว่ารถยนต์แล้ว จำนวนผู้ที่มาเลือกใช้การเดินทางด้วยระบบขนส่งสาธารณะจะลดลง (ค่าใช้จ่ายในการเดินทางด้วยระบบขนส่งสาธารณะ คือ อัตราค่าโดยสาร ส่วนค่าใช้จ่ายในการเดินทางด้วยรถยนต์ ได้แก่ ค่าน้ำมันรถ ค่าจอดรถ ส่วน

ค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น ภาษีรถยนต์ ค่าประกัน นั้นโดยส่วนใหญ่แล้วผู้ใช้ระบบจะไม่ค่อยนำมาพิจารณาในรูปแบบการเดินทาง)

สะอึง จ่อมแดงธรรม (2537 : 73) ทำการวิจัยเรื่อง “พฤติกรรมการเดินทางก่อนเข้าอยู่หลังเข้าอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม ในกรุงเทพมหานคร เขตชั้นใน และเขตชั้นกลาง” ผลการศึกษาพบว่า

1. การเดินทางในปัจจุบันโดยเฉลี่ยมีระยะทางการเดินทางและระยะเวลาการเดินทางสั้นกว่าก่อนเข้าอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม แต่ค่าใช้จ่ายการเดินทางก่อนเข้าอยู่และหลังเข้าอยู่โดยเฉลี่ยไม่แตกต่างกัน ส่วนรูปแบบการเดินทางก่อนเข้าอยู่และหลังเข้าอยู่ส่วนใหญ่ยังคงใช้รถประจำทาง

2. การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อระยะทางการเดินในปัจจุบัน พบว่า ระยะทางระหว่างที่อยู่อาศัยกับที่ทำงาน เป็นปัจจัยที่สำคัญที่สุดที่มีผลต่อระยะทางการเดินทางในปัจจุบันโดยรูปแบบการเดินทางระยะสั้นๆ จะใช้รูปแบบการเดินทางโดยการเดิน ปัจจัยที่สำคัญรองลงมา คือ อายุของหัวหน้าครัวเรือน

3. การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อระยะเวลาการเดินทางในปัจจุบัน พบว่า รูปแบบการเดินทางและระยะทางการเดินทางภายใน 1 เป็นปัจจัย ที่สำคัญที่สุด ส่วนรายได้เป็นปัจจัยสำคัญรองลงมาที่มีผลต่อระยะเวลาการเดินทางในปัจจุบัน

4. การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อค่าใช้จ่ายในการเดินทางปัจจุบัน พบว่า การเดินทางและรายได้ เป็นปัจจัยที่สำคัญที่สุดที่มีผลต่อค่าใช้จ่ายในการเดินทางในปัจจุบัน ระยะทางการเดินทางภายใน 1 วัน เป็นปัจจัยสำคัญรองลงมาที่มีผลต่อค่าใช้จ่ายในการเดินทาง

5. การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยที่มีผลต่อรูปแบบการเดินทางในปัจจุบันพบว่า อายุ อาชีพ รายได้ ย่านที่ตั้งของแหล่งงาน ระยะเวลาของการอยู่อาศัย เป็นปัจจัยที่มีผลต่อรูปแบบในการเลือกใช้ยานพาหนะที่ใช้เดินทาง

6. การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลง ระยะทางการเดินทางพบว่า อาชีพ สาเหตุของการย้ายที่อยู่อาศัยเดิม ย่านที่ตั้งของที่อยู่อาศัยเดิมเป็นปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงระยะทาง เป็นต้น

7. การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลง ระยะเวลาการเดินทางไม่พบว่า มีปัจจัยใดที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงระยะเวลาการเดินทาง

8. การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลง ค่าใช้จ่ายการเดินทางพบว่า จำนวนผู้โดยสาร เป็นปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงค่าใช้จ่ายการเดินทาง

9. การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลง รูปแบบการเดินทางไม่พบว่า มีปัจจัยใดที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการเดินทาง

Berry & Horta, 1970 (อ้างในธีรนนท์ โอภาสสัมพันธ์. 2542 : 61) ได้ศึกษาการเดินทางไปทำงานของประชาชนในเมืองและพยายามศึกษาถึงตำแหน่งแหล่งงานกับตำแหน่งของประชากรที่เดินทางมายังแหล่งงานนั้น ๆ ทำให้ทราบถึงปัจจัยที่กำหนดรูปแบบของการเดินทางว่ามี 3 ลักษณะ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1. เส้นทางคมนาคมและระยะทาง ที่อยู่อาศัยที่อยู่ใกล้เส้นทางคมนาคมจะสามารถเดินทางได้สะดวกเร็วและลดระยะเวลาในการเดินทางลง

2. อาชีพและรายได้ พบว่าประชากรที่มีรายได้ดีจะมีระยะทางในการเดินทางไปทำงานเป็นระยะทางที่ใกล้กว่า และยึดที่อยู่อาศัยในเขตชานเมืองที่อยู่ในใกล้ถนนหลักหรือทางด่วน ทำให้สามารถเดินทางได้สะดวก ส่วนผู้มีรายได้น้อยจะเลือกที่อยู่อาศัยใกล้ที่ทำงาน โดยพยายามลดเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางลงให้เหลือน้อยที่สุด มักเดินทางโดยบริการขนส่งสาธารณะการเดินทางจะใช้ระยะทางสั้นกว่าผู้มีรายได้ดี

3. ลักษณะทางเชื้อชาติของประชาชน ทำให้เกิดการรวมกลุ่มทางเชื้อชาติและวัฒนธรรม โดยมักจะไปตั้งที่อยู่อาศัยเป็นกลุ่มก้อนในส่วนหนึ่งของเมือง ทำให้ปริมาณการเดินทางไปทำงานในย่านนั้นของเมืองมีปริมาณสูงตามไปด้วย

Yeh & Lee, 1975 (อ้างในธีรนนท์ โอภาสสัมพันธ์, 2542 : 71) ศึกษาพบว่า ดัชนีความพอใจต่อปัจจัยเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมของที่ตั้ง ซึ่งประกอบด้วย ความใกล้ของระยะทางกับสถานที่ต่างๆ เช่น ที่ทำงาน โรงเรียนของบุตรหลาน มีค่าสูง

Wingo, 1961 (อ้างในธีรนนท์ โอภาสสัมพันธ์, 2542 : 80) ได้ให้ความสำคัญกับการเดินทางมากที่สุด โดยศึกษาพบว่ามีการย้ายที่อยู่อาศัยเข้าสู่แหล่งงานเป็นจำนวนมาก เพราะต้องการความสะดวกสบายและลดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง จนกระทั่งพบทำเลที่ตั้งแห่งใหม่

Goodal, 1975 (อ้างในธีรนนท์ โอภาสสัมพันธ์, 2542 : 83) การเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยนั้นจะต้องมีความสะดวกในการเดินทางเข้าถึงแหล่งบริการต่างๆ โดยเฉพาะใกล้แหล่งงานและโรงเรียนของบุตรหลาน โดยควรจะมีที่ตั้งอยู่ริมถนนสายสำคัญหรือสถานีรถไฟ ซึ่งมีความได้เปรียบในการเข้าถึงมากกว่าที่ตั้งอยู่ห่างจากสิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านี้

2.12 พฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัย

การอยู่อาศัยในอาคารชุดที่มีความสูงและความหนาแน่นของห้องชุดมาก การใช้สอยอาคารจำเป็นต้องมีสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทต่างๆ เช่น ลิฟต์ ที่จอดรถ ที่ทิ้งขยะ เป็นต้น

1. ที่จอดรถ การออกแบบที่กำหนดจำนวนที่จอดรถไว้แบบ ส่วนใหญ่จะไม่สามารถตอบสนองความต้องการของผู้พักอาศัยได้ เนื่องจากมาตรฐานในการออกแบบมักใช้ข้อบัญญัติท้องถิ่นที่กำหนดจำนวนที่จอดรถเป็นสัดส่วนกับพื้นที่อาคาร ไม่เหมาะสมกับความต้องการแท้จริงของผู้ใช้สอย ประกอบกับอาคารชุดมีการใช้งานผิดวัตถุประสงค์ เช่น ทำเป็นสำนักงาน ทำให้ผู้ติดต่อและลูกค้าซึ่งจำเป็นต้องมีที่จอดรถมากขึ้น ทำให้เกิดปัญหาที่จอดรถไม่เพียงพอ หรือในบางโครงการก็มีการกำหนดพื้นที่จอดรถเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ทำให้ไม่สามารถกำหนดตำแหน่งตายตัวสำหรับการจอดรถของผู้พักอาศัย ทำให้มีการแย่งที่จอดรถกัน แต่ในบางโครงการกำหนดให้ที่จอดรถเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล หมายถึงเป็นพื้นที่ซื้อขายให้พร้อมกับพื้นที่ห้องชุด ซึ่งจะแก้ปัญหारेื่องตำแหน่งของที่จอดรถได้ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. ห้องอาหารและร้านค้าย่อย อาคารชุดส่วนใหญ่มีไว้เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้อยู่อาศัยในโครงการ แต่กรรมสิทธิ์ส่วนใหญ่จะเป็นส่วนบุคคล ประกอบกับไม่มีข้อบังคับตายตัวให้ผู้ประกอบการห้องอาหารและร้านค้าย่อยต้องเปิดบริการตลอดไป ทำให้มีการลดขนาดหรือเลิกกิจการลง เนื่องจากมีผู้ใช้บริการน้อย

3. สระว่ายน้ำ เป็นส่วนเสริมให้การขายเพื่อสร้างความน่าสนใจให้กับโครงการ แต่เมื่อมีการเข้าพักอาศัย กลับพบว่าปริมาณการใช้งานไม่มากนัก อาจจะทำให้เห็นว่าความสะอาดหรือขนาดของสระว่ายน้ำไม่จูงใจให้ใช้ประกอบกับผู้อยู่อาศัยในกลุ่มอาคารชุดกลุ่มที่ทำเป็นสำนักงานก็จะไม่มีการใช้งานส่วนนี้เลย

4. สวนหย่อม สนามเด็กเล่น พื้นที่ที่จัดให้เป็นสวนหย่อมหรือสนามเด็กเล่นมักจะเป็นชั้นล่างสุด หรือไม่ก็เป็นคาเฟ่สูงสุด ซึ่งการที่จะให้ผู้อยู่อาศัยนำเด็กไปเล่นก็ต้องไปดูแลเพื่อความปลอดภัย Cappon 1978 (อ้างในธีรนนท์ โอภาสสัมพันธ์. 2542 : 53)

2.13 ทฤษฎีเกี่ยวกับกระบวนการตัดสินใจซื้อ

ธงชัย สันติวงษ์ (2524 : 19) ในขณะปัจจุบัน ผู้บริโภคอาจเกี่ยวข้องกับปัญหาของการตัดสินใจซื้อเพื่อจัดหาสิ่งของมาบริโภคเพราะสืบเนื่องมาจากสิ่งกระตุ้นภายนอก หรืออาจเกิดจากความต้องการที่เกิดขึ้นภายใน หรือทั้งสองอย่างพร้อมกัน สิ่งที่เป็นตัวกระตุ้นจากภายนอกก็คือสินค้าที่วางขาย หรือโฆษณาด้วยภาพหรือประกาศ หรือด้วยกิจกรรมการตลาดอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการส่งเสริมการขายให้ผู้บริโภคได้รู้ได้เห็นสิ่งเหล่านี้ก็คือ ปัจจัยทางวัตถุ ทำนองเดียวกันการบอกกล่าวชักชวนหรือการเห็นแล้วเกิดความรู้สึกลอยลื่นแบบใช้ของเหมือนคนอื่นก็จะเป็นตัวกระตุ้นที่เป็นปัจจัยทางสังคม เมื่อมีสิ่งกระตุ้นจากภายนอกผ่านระบบประสาทสัมผัสเข้ามา แรงกระตุ้นก็จะเกิดขึ้นและเกิดความต้องการอยากได้ขึ้นมา กระบวนการของพฤติกรรมในการบริโภคก็จะเกิดขึ้นทันที

2.13.1 ลักษณะการตัดสินใจของผู้บริโภค

ลักษณะการตัดสินใจของผู้บริโภคที่จะตัดสินใจซื้อสามารถแบ่งออกเป็นขั้นๆ ได้ดังนี้

- 1) จะซื้ออะไร
- 2) จะซื้อมากแค่ไหน
- 3) จะซื้อที่ไหน
- 4) จะซื้อเมื่อใด
- 5) จะซื้ออย่างไร

2.13.2 กระบวนการตัดสินใจของผู้บริโภค (Consumer Decision Process)

กระบวนการตัดสินใจของผู้บริโภคอาจแบ่งพิจารณาออกไปได้เป็น 5 ขั้นตอน ดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่ 2.1.3.2.1 การเล็งเห็นปัญหาหรือการตระหนักถึงความต้องการ (Problem Recognition) ว่าเป็นกระบวนการที่ให้ผู้บริโภคนึกเห็นภาพความแตกต่างระหว่างสถานะที่ปรารถนา (The Desired

State of Allure) และสถานการณ์ที่เป็นจริง (The Actual Situation) ความแตกต่างนั้นมากพอที่จะรู้ และ “จุดระเบิด” กระบวนการตัดสินใจ

2.13.2.2 การเสาะแสวงหาข่าวสาร (Search for Information) ผู้บริโภคเสาะหาข่าว จากที่เก็บไว้ในความทรงจำ (การเสาะแสวงหาภายในความนึกคิด) หรือหาข่าวสารที่เกี่ยวข้องกับ การตัดสินใจจากสิ่งแวดล้อม (การเสาะแสวงหาจากแหล่งภายนอก)

2.13.2.3 การประเมินค่าทางเลือก (Alternative Evaluation) ผู้บริโภคทำการประเมิน ค่าทางเลือกในแง่ของคุณประโยชน์ที่คาดหมายได้ และทำให้การเลือกแถบลงจนกระทั่งได้ทางเลือก ที่ตนชอบที่สุด

2.13.2.4 การซื้อ (Purchase) ผู้บริโภคซื้อทางเลือกที่ตนชอบที่สุดหรือถ้าจำเป็นก็จะ ซื้อสิ่งที่ตนยอมรับว่าทดแทนกันได้

2.13.2.5 ผลที่ตามมาคือ ผู้บริโภคจะทำการประเมิน (อีกครั้งหนึ่ง) ว่าทางเลือกที่เรา เลือกมาแล้วนั้นตอบสนองความต้องการ และความคาดหมายหรือไม่ทันทีที่มีการใช้หรือบริโภค ทางเลือก

2.1.3.3 ตัวแปรที่มีผลต่อการตัดสินใจของผู้บริโภค

รูปแบบจำลองเกี่ยวกับกระบวนการตัดสินใจซื้อ จะเห็นได้ว่าตัวแปรที่จะมีผลต่อการตัดสินใจของผู้บริโภคนั้นจะประกอบด้วย 2 ตัวแปร ดังนี้

2.13.3.1 อิทธิพลจากสิ่งแวดล้อม ซึ่งประกอบด้วย วัฒนธรรม,ชนชั้นทางสังคม,อิทธิพล จากกลุ่มครอบครัว

2.1.3.3.2 ปัจจัยภายในที่มีผลต่อการตัดสินใจ ก็คือความแตกต่างของบุคคล ซึ่ง ประกอบด้วย แรงจูงใจ ทักษะคติ บุคลิกภาพ การเรียนรู้ แบบแผนการใช้ชีวิต และประชากรศาสตร์ นอกจากนั้นยังมีการป้อนตัวกระตุ้นซึ่งนักการตลาดจะมีอิทธิพล รวมถึงอิทธิพลอื่นซึ่งจะทำให้ผู้บริโภค เปิดรับข่าวสาร เกิดการตั้งใจและเข้าใจต่อจากนั้นจะยอมรับและสุดท้ายจะเก็บรักษาข่าวสารนั้นอยู่ใน ความทรงจำหลังจากนั้นก็ให้นำมาเข้าสู่กระบวนการตัดสินใจซื้ออันประกอบด้วย การเล็งเห็น ปัญหา เสาะแสวงหาข่าวสาร ประเมินทางเลือก การซื้อ และการประเมินผลหลังการซื้อ ซึ่งจะมีการ ไหล (Flow) ของแต่ละขั้นตอน

2.14 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ธีรนนท์ โอภาสสัมพันธ์ (2542 : 78) ทำการศึกษาการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยของบุคลากร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเมื่อมีระบบขนส่งมวลชน เพื่อต้องการทราบว่าเมื่อมีระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแล้วพฤติกรรมในการเดินทางของบุคลากรเหล่านี้จะแปรเปลี่ยนไปหรือไม่ โดยผลการศึกษา พบว่าบุคลากรส่วนใหญ่ร้อยละ 71.3 จะเปลี่ยนรูปแบบการเดินทาง โดยหันไปใช้บริการรถไฟฟ้า

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้ไปใช้ประโยชน์ทางการค้า ขนส่ง และพบว่าร้อยละ 27.1 มีแนวโน้มที่เปลี่ยนที่อยู่อาศัยใหม่ ทั้งนี้หากพิจารณาจากปัจจัยหลัก ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งยังมีเหตุผลเปลี่ยนแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พบว่าคนที่บุคลากรส่วนใหญ่เปลี่ยนไปเดินทางโดยระบบรถไฟฟ้า เนื่องจากสามารถควบคุมเวลาได้ และประเด็นสำคัญของวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ สามารถบ่งชี้ได้ว่าการมีระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนจะทำให้บุคลากรเหล่านี้มีพฤติกรรมที่เปลี่ยนแปลงไปจากเดิม และอาจนำไปสู่การเปลี่ยนที่อยู่อาศัยได้ในอนาคต

กิตตินันท์ คนขยัน (2547 : 69) ทำการศึกษาความสัมพันธ์และพฤติกรรมการใช้ที่จอดรถของผู้อยู่อาศัยรายได้น้อยถึงปานกลาง ในอาคารอยู่อาศัยรวมที่เป็นอาคารขนาดใหญ่ ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน เพื่อต้องการทราบความต้องการพื้นที่จอดรถในอาคารชุดของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง เมื่อเปรียบเทียบกับมาตรฐานและข้อกำหนดต่างๆ ว่ามีความจำเป็นหรือไม่ โดยผลการศึกษาพบว่า อาคารชุดที่มีที่จอดรถพอจะมีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยต่อขนาดพื้นที่โครงการน้อยกว่า 160 หน่วย และระยะทางเฉลี่ยระหว่างที่ตั้งอาคารชุดกับจุดรับส่งมวลชนสาธารณะไม่เกิน 600 เมตร และยังพบว่าลักษณะของผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารที่มีที่จอดรถพอส่วนใหญ่จะมีรายสูง อายุ 21-30 ปี มีห้องพักขนาด 36-48 ตารางเมตร และอยู่อาศัยมาประมาณ 1-3 ปี ส่วนผู้ที่พักอาศัยในอาคารที่ที่จอดรถไม่พอส่วนใหญ่มีรายได้ปานกลาง อายุ 31-40 ปี อาศัยอยู่ในห้องพักขนาด 22-28 ตารางเมตร อยู่มานาน 3-5 ปี และอยู่ใกล้ที่ทำงาน

ต่อศักดิ์ มีสุข (2547 : 70) ทำการศึกษาผลกระทบต่อนักอยู่อาศัยประเภทอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในเขตห้วยขวาง เมื่อมีระบบไฟฟ้าขนส่งมวลชน เพื่อต้องการทราบว่าเมื่อมีรถไฟฟ้า จะมีผลกระทบต่อการใช้เปลี่ยนแปลงด้านทำเลที่ตั้ง การกระจายตัว สภาพแวดล้อม ทัศนคติของผู้ประกอบการและผู้ที่อยู่อาศัยหรือไม่ โดยผลการศึกษาพบว่า หลังมีระบบรถไฟฟ้า หลังมีระบบรถไฟฟ้า อพาร์ทเมนต์มีการกระจายตัวและการเพิ่มจำนวนขึ้นถึง 55 โครงการ ส่วนใหญ่จะเพิ่มในบริเวณใกล้เคียงกับอพาร์ทเมนต์เดิมพร้อมกับการขยายถนนเส้นทางลัดมากขึ้น เมื่อพิจารณาราคาเช่า จะพบว่าผู้ประกอบการร้อยละ 58 ที่จะขึ้นค่าเช่า ร้อยละ 80 จะปรับปรุงโครงการเพิ่มเติม และร้อยละ 90 ที่ต้องการจับจองพื้นที่ใกล้สถานีรถไฟฟ้า เพื่อลดต้นทุนโครงการใหม่ นอกจากนี้ในส่วนของผู้เช่ายังพบว่าหลังจากมีระบบรถไฟฟ้าได้มีการขึ้นค่าเช่า และค่าเดินทางโดยรวมก็เพิ่มขึ้น ส่งผลให้ผู้อยู่อาศัยในอพาร์ทเมนต์ระดับราคา 2,000-3,500 บาท ไม่สามารถจ่ายค่าเช่าห้องและค่าเดินทางได้ จึงต้องเพิ่มจำนวนผู้พักอาศัยต่อห้องมากขึ้น เพื่อลดค่าใช้จ่ายแต่เป็นการเพิ่มความแออัดและสภาพแวดล้อมที่ไม่ดีตามมา

บทที่ 3

วิธีการดำเนินการวิจัย

การศึกษาปัจจัยในการเลือกซื้ออาคารชุดพักอาศัยในเส้นทางการเดินทางของรถไฟฟ้าใต้ดิน เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ผู้วิจัยได้กำหนดขั้นตอนในการวิจัย ดังนี้

- 3.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง
- 3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย
- 3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล
- 3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล
- 3.5 สถิติที่ใช้ในการวิจัย

3.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

1.3.1 ประชากร

ผู้โดยสารรถไฟฟ้าใต้ดิน โครงการรถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล ในช่วงชั่วโมงเร่งด่วน 06.00 – 09.00 น. และ 16.30 – 19.30 น. โดยในช่วงชั่วโมงเร่งด่วนมีสถิติการให้บริการมากถึง 50,000 คนต่อชั่วโมง (<http://www.bangkokmetro.co.th>) ดังนั้นจะมีประชากรทั้งหมด (7 ชั่วโมง x 50,000 คน) 350,000 คน

1.3.2 กลุ่มตัวอย่าง

ผู้โดยสารรถไฟฟ้าใต้ดิน โครงการรถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล ในช่วงชั่วโมงเร่งด่วน 06.00 – 09.00 น. และ 16.30 – 19.30 น. จำนวน 100 คน ผู้วิจัยได้กำหนดขนาดของกลุ่มประชากรตัวอย่างตามความคลาดเคลื่อน $\pm 10\%$ โดยใช้ตารางสำเร็จรูปของ Yamane

3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

1. แบบสอบถามสำหรับกลุ่มเป้าหมายที่มีแนวโน้มที่จะซื้ออาคารชุดพักอาศัยในเส้นทางการเดินทางของรถไฟฟ้าใต้ดิน เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
2. แบบสัมภาษณ์ความคิดเห็นของผู้ประกอบการภาคเอกชน

3.2.1 การสร้างเครื่องมือ

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ ประกอบด้วย

1. แบบสอบถามสำหรับกลุ่มเป้าหมายที่มีแนวโน้มที่จะซื้ออาคารชุดพักอาศัยในเส้นทางการเดินทางของรถไฟฟ้าใต้ดิน เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

เอกสารนี้เป็นเอกสารสงวนลิขสิทธิ์หรือการแจ้งขึ้นเพื่อการค้าเท่านั้น เมื่อผู้ใดเห็นประโยชน์หรือประโยชน์ทางการค้า ไม่ควรเผยแพร่โดยไม่ได้รับอนุญาต มิฉะนั้นจะผิดกฎหมาย และต้องจ่ายค่าเสียหายของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตอนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป

ตอนที่ 2 ข้อมูลด้านปัจจัยด้านเศรษฐกิจและสังคม

ตอนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยของโครงการ ที่มีผลต่อการเลือกซื้อของกลุ่มเป้าหมาย ที่มีแนวโน้มที่จะซื้ออาคารชุดพักอาศัยในเส้นทางการเดินทางของรถไฟฟ้าใต้ดิน เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

2. แบบสัมภาษณ์ความคิดเห็นของผู้ประกอบการภาคเอกชน ได้แก่ นายอริป พิชานนท์ กรรมการและรองกรรมการผู้จัดการ บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) นายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์ ประธานกรรมการบริหารและกรรมการผู้จัดการ บริษัท พุกผา เรียบล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และ ดร.สุริยา พูลวรลักษณ์ กรรมการผู้จัดการ บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

3.2.2 การตรวจสอบคุณภาพเครื่องมือ

1. ผู้วิจัยสร้างแบบสอบถาม นำเสนอต่ออาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์ และอาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์ร่วม ทำการตรวจและแก้ไขความถูกต้องของเนื้อหา และความเหมาะสมของถ้อยคำและสำนวนภาษาและความชัดเจนในแบบสอบถาม

2. ผู้วิจัยดำเนินการแก้ไขแบบสอบถาม ที่ปรับปรุงแก้ไขความถูกต้องของเนื้อหา และความเหมาะสมแล้ว จัดทำขึ้นใหม่เพื่อเป็นมาตรฐาน แล้วไปให้ผู้เชี่ยวชาญตรวจสอบในเรื่องความตรงในเนื้อหา โดยมีผู้เชี่ยวชาญที่เกี่ยวข้องดังต่อไปนี้

1. ผศ.เลิศวิทย์ รังสิรักษ์

อาจารย์ประจำภาควิชาชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

2. อาจารย์ยุทธธีรงค์ พงษ์เจริญ

อาจารย์ประจำโปรแกรมวิชาเทคโนโลยีอุตสาหกรรม (สถาปัตยกรรม)

คณะเทคโนโลยีอุตสาหกรรม

มหาวิทยาลัยสถาบันราชภัฏสวนสุนันทา

3. อาจารย์ มณฑล จันทร์แจ่มใส

อาจารย์ประจำโปรแกรมวิชาเทคโนโลยีอุตสาหกรรม (สถาปัตยกรรม)

คณะเทคโนโลยีอุตสาหกรรม

มหาวิทยาลัยสถาบันราชภัฏนคร

หลังจากนั้นผู้วิจัยได้รวบรวมคำแนะนำจากผู้ทรงคุณวุฒิมาพิจารณาดำเนินการแก้ไขแบบสอบถามและแบบสัมภาษณ์ ร่วมกับอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ และอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม ก่อนกำหนดแบบสอบถาม ไปทดลองใช้เพื่อศึกษาปัญหาและข้อผิดพลาดในการ

ออกแบบแบบสอบถามที่ส่งวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล

ผู้วิจัยได้ดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลตามขั้นตอน ดังนี้

3.3.1 ผู้วิจัยติดต่อขอความอนุเคราะห์จากงานบัณฑิตศึกษา คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง ไปยังหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

3.3.2 ผู้วิจัยนำแบบสอบถามแจกให้กับประชากรกลุ่มตัวอย่าง คือผู้โดยสารรถไฟฟ้าใต้ดิน โครงการรถไฟฟ้าผ่านนคร สายเฉลิมรัชมงคล ในช่วงโมงเร่งด่วน 06.00 – 09.00 น. และ 16.30 – 19.30 น.

3.3.3 ผู้วิจัยทำการสัมภาษณ์ความคิดเห็นของผู้ประกอบการภาคเอกชน ได้แก่ นายอริป พิษานนท์ กรรมการและรองกรรมการผู้จัดการ บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) นายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์ ประธานกรรมการบริหารและกรรมการผู้จัดการ บริษัท พญา เรือล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และ ดร.สุริยา พูลวรลักษณ์ กรรมการผู้จัดการ บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล

หลังจากการเก็บข้อมูลเรียบร้อยแล้ว และตรวจสอบความถูกต้องของคำตอบที่ได้จากแบบสอบถามแล้ว นำผลที่ได้มาวิเคราะห์ตาม โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. รวบรวมแบบสอบถามจากกลุ่มตัวอย่าง และการตรวจสอบข้อมูล โดยตรวจสอบความถูกต้องและความครบถ้วนของแบบสอบถาม
2. ดำเนินการวิเคราะห์ข้อมูลโดยการวิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติเพื่อนำเสนอข้อเท็จจริงโดยใช้คำร้อยละ
3. สรุปแบบสัมภาษณ์ความคิดเห็นของผู้ประกอบการภาคเอกชน เพื่อประกอบการวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่าง
4. สรุปผลจากการวิเคราะห์และข้อคิดเห็น ปัญหาที่ได้พบจากการวิจัย ตั้งประเด็นเพื่อเสนอแนะแนวทางในการแก้ปัญหา
5. จัดทำรายงานการวิจัย

3.5 สถิติที่ใช้ในการทำวิจัย

แนวโน้มผู้ที่ซื้ออาคารชุดพักอาศัยในเส้นทางเดินรถของรถไฟฟ้าใต้ดิน เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ใช้คำร้อยละจำแนกข้อมูลด้านปัจจัยด้านเศรษฐกิจและสังคม รวมทั้งข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยของโครงการ ที่มีผลต่อการเลือกซื้อของกลุ่มเป้าหมายที่มีแนวโน้มที่จะซื้ออาคารชุดพักอาศัยในเส้นทางเดินรถของรถไฟฟ้าใต้ดิน เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

บทที่ 4

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

ในการวิจัยครั้งนี้ เป็นการศึกษาปัจจัยในการเลือกซื้ออาคารชุดพักอาศัยในเส้นทางการเดินทางของรถไฟฟ้าใต้ดิน เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร เพื่อนำข้อมูลจากแบบสอบถาม และแบบสัมภาษณ์ มาใช้เป็นแนวทางในการเสนอแนวความคิดเกี่ยวกับปัจจัยในการเลือกซื้ออาคารชุดพักอาศัยในเส้นทางการเดินทางของรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย

ในการเสนอผลการวิเคราะห์ข้อมูล ผู้วิจัยนำเสนอเป็น 2 ลักษณะคือ

1. แบบสอบถามสำหรับกลุ่มเป้าหมายที่มีแนวโน้มที่จะซื้ออาคารชุดพักอาศัยในเส้นทางการเดินทางของรถไฟฟ้าใต้ดิน เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

โดยแบบสอบถามให้เลือกตอบเป็น 2 ลักษณะ คือ เลือกตอบได้เพียงข้อเดียว และเลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ แบบสอบถามเป็นลักษณะแบบสอบถามปลายเปิด เพื่อให้ผู้ตอบแบบสอบถามได้แสดงความคิดเห็นอื่น ๆ นอกเหนือคำตอบให้เลือกตอบ แบบสอบถามสามารถแบ่งการวิเคราะห์ข้อมูลในการตอบแบบสอบถามออกเป็น 3 ตอนดังนี้

ตอนที่ 1 หาคำร้อยละของข้อมูลส่วนตัว

ตอนที่ 2 หาคำร้อยละของข้อมูลสิ่งที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อ

ตอนที่ 3 หาคำร้อยละของข้อมูลกระบวนการและเหตุผลของการตัดสินใจซื้อ

ตอนที่ 4 หาคำร้อยละของข้อมูลอาคารชุดพักอาศัยที่ต้องการ

2. แบบสัมภาษณ์ความคิดเห็นของผู้ประกอบการภาคเอกชน

โดยแบบสัมภาษณ์เป็นแบบปลายเปิด เพื่อให้ผู้ให้สัมภาษณ์ได้แสดงความคิดเห็นได้อย่างครบถ้วน

4.1 การเสนอผลวิเคราะห์ข้อมูลของแบบสอบถาม

ในการเสนอผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสอบถามครั้งนี้ สามารถการวิเคราะห์ข้อมูลได้ดังนี้

ผู้วิจัยได้กำหนดขนาดของกลุ่มประชากรตัวอย่างกลุ่มเป้าหมายที่มีแนวโน้มที่จะซื้ออาคารชุดพักอาศัยในเส้นทางการเดินทางของรถไฟฟ้าใต้ดิน เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ตามความคลาดเคลื่อน $\pm 10\%$ โดยใช้ตารางสำเร็จรูปของ Yamane ดังนั้นจึงใช้กลุ่มตัวอย่างที่เป็นกลุ่มเป้าหมายที่มีแนวโน้มที่จะซื้ออาคารชุดพักอาศัยในเส้นทางการเดินทางของรถไฟฟ้าใต้ดิน เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร จำนวน 100 คน และได้แบ่งการวิเคราะห์ข้อมูลในการตอบแบบสอบถามออกเป็น

5 ตอน ตามลำดับ ดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารต้นฉบับสำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตอนที่ 1 หาค่าร้อยละของข้อมูลส่วนตัว

ตอนที่ 2 หาค่าร้อยละของข้อมูลเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

ตอนที่ 3 หาค่าร้อยละของข้อมูลสิ่งที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อ

ตอนที่ 4 หาค่าร้อยละของข้อมูลกระบวนการและเหตุผลของการตัดสินใจซื้อ

ตอนที่ 5 หาค่าร้อยละของข้อมูลอาคารชุดพักอาศัยที่ต้องการ

ทั้งนี้ ผู้วิจัยได้แสดงผลการวิเคราะห์ข้อมูลในเรื่องต่าง ๆ ข้างต้น ในรูปแบบตารางพร้อมการสรุปผลความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่าง เพื่อใช้ในการศึกษาแนวทางการออกแบบอาคารชุดพักอาศัยในเส้นทางการเดินทางของรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย : กรณีศึกษา เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ดังนี้

ตอนที่ 1 หาค่าร้อยละของข้อมูลส่วนตัว

ตารางที่ 4.1 แสดงจำนวนร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามเกี่ยวกับข้อมูลส่วนตัว

รายการ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
1. เพศ		
- หญิง	47	47
- ชาย	53	53
รวม	100	100
2. อายุ		
- ต่ำกว่า 20 ปี	7	7
- 20 – 30 ปี	21	21
- 31 – 40 ปี	28	28
- 41 – 50 ปี	19	19
- 51 – 60 ปี	15	15
- 61 ปีขึ้นไป	10	10
รวม	100	100

ตารางที่ 4.1 (ต่อ)

รายการ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
3. สถานภาพสมรส		
- โสด	25	25
- แต่งงาน	41	41
- หย่า	17	17
- คู่สมรสเสียชีวิต	20	20
รวม	100	100
4. จำนวนบุตร		
- ไม่มีบุตร	38	38
- 1 คน	35	35
- 2 คน	27	27
- 3 คน	0	0
- 4 คน	0	0
รวม	100	100
5. ระดับการศึกษา		
- ระดับประถมศึกษา	2	2
- ระดับมัธยมศึกษา	14	14
- ระดับอาชีวศึกษา	22	22
- ระดับปริญญาตรี	43	43
- ระดับสูงกว่าปริญญาตรี	19	19
รวม	100	100
6. อาชีพ		
- นักเรียน / นักศึกษา	4	4
- ข้าราชการ	8	8
- พนักงานรัฐวิสาหกิจ	17	17
- ลูกจ้าง	14	14
- ธุรกิจส่วนตัว	14	14
- แม่บ้าน / พ่อบ้าน	10	10
- รับจ้างทั่วไป	33	33
รวม	100	100

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.1 (ต่อ)

รายการ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
7. รายได้เฉลี่ยต่อเดือน		
- ต่ำกว่า 2,000 บาท/เดือน	0	0
- 12,001 – 15,000 บาท/เดือน	7	7
- 15,001 – 20,000 บาท/เดือน	33	33
- 20,001 – 25,000 บาท/เดือน	22	22
- 25,001 – 30,000 บาท/เดือน	13	13
- 30,001 – 35,000 บาท/เดือน	17	17
- 35,001 บาท/เดือน ขึ้นไป	8	8
รวม	100	100

จากตารางที่ 4.1 แสดงจำนวน (คน) และจำนวนร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามเกี่ยวกับข้อมูลส่วนตัว พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนมากเป็นเพศชายจำนวน 53 คน คิดเป็นร้อยละ 53 และเพศหญิงจำนวน 47 คน คิดเป็นร้อยละ 47 ด้านอายุพบว่าส่วนมากอายุ 31-40 ปี จำนวน 28 คน คิดเป็นร้อยละ 28 อันดับรองลงมาอายุ 20 – 30 ปี จำนวน 21 คน คิดเป็นร้อยละ 21 อายุ 41 – 50 ปี จำนวน 19 คน คิดเป็นร้อยละ 19 อายุ 51-60 ปี จำนวน 15 คน คิดเป็นร้อยละ 15 อายุ 61 ปีขึ้นไป จำนวน 10 คน คิดเป็นร้อยละ 10 และอายุต่ำกว่า 20 ปี จำนวน 7 คน คิดเป็นร้อยละ 7 ด้านสถานภาพสมรสพบว่าส่วนมากแต่งงานจำนวน 41 คน คิดเป็นร้อยละ 41 รองลงมาโสดจำนวน 25 คน คิดเป็นร้อยละ 25 คู่สมรสเสียชีวิตจำนวน 20 คน คิดเป็นร้อยละ 20 และหย่าจำนวน 17 คน คิดเป็นร้อยละ 17 ด้านจำนวนบุตรพบว่าส่วนมากไม่มีบุตรจำนวน 38 คน คิดเป็นร้อยละ 38 รองลงมา มีบุตร 1 คน จำนวน 35 คิดเป็นร้อยละ 35 มีบุตร 2 คน จำนวน 27 คน คิดเป็นร้อยละ 27 ด้านระดับการศึกษาพบว่าส่วนมากระดับปริญญาตรีจำนวน 43 คน คิดเป็นร้อยละ 43 รองลงมาระดับ อาชีวศึกษาจำนวน 22 คน คิดเป็นร้อยละ 22 สูงกว่าปริญญาตรีจำนวน 19 คน คิดเป็นร้อยละ 19 ระดับมัธยมศึกษาจำนวน 14 คน คิดเป็นร้อยละ 14 และระดับประถมศึกษาจำนวน 2 คน คิดเป็น ร้อยละ 2 ด้านอาชีพพบว่าส่วนมากประกอบอาชีพรับจ้างทั่วไปจำนวน 33 คน คิดเป็นร้อยละ 33 รองลงมาพนักงานรัฐวิสาหกิจจำนวน 17 คน คิดเป็นร้อยละ 17 ลูกจ้างจำนวน 14 คน คิดเป็นร้อยละ 14 ธุรกิจส่วนตัวจำนวน 14 คน คิดเป็นร้อยละ 14 แม่บ้าน/พ่อบ้านจำนวน 10 คน คิดเป็นร้อยละ 10 ข้าราชการจำนวน 8 คน คิดเป็นร้อยละ 8 และนักเรียน/นักศึกษาจำนวน 4 คน คิดเป็นร้อยละ 4 ด้าน รายได้เฉลี่ยต่อเดือนส่วนมากพบว่ารายได้เฉลี่ยต่อเดือน 15,001 – 20,000 บาท/เดือนจำนวน 33 คน คิดเป็นร้อยละ 33 รองลงมา 20,001 – 25,000 บาท/เดือนจำนวน 22 คน คิดเป็นร้อยละ 22 30,001 – 35,000 บาท/เดือนจำนวน 17 คน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

คิดเป็นร้อยละ 17 25,001 – 30,000 บาท/เดือนจำนวน 13 คน คิดเป็นร้อยละ 35,001 บาท/เดือน
ขึ้นไปจำนวน 8 คน คิดเป็นร้อยละ 8 และ 13 12,001 – 15,000 บาท/เดือนจำนวน 7 คน คิดเป็น
ร้อยละ 7

ตอนที่ 2 หาค่าร้อยละของข้อมูลสิ่งที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อ

ตารางที่ 4.2 แสดงจำนวนร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม เกี่ยวกับสิ่งที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อ

รายการ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
1. การรู้จักโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่จะซื้อ ครั้งแรกจาก แหล่งข้อมูลใด		
- หนังสือพิมพ์ / หนังสือทั่วไป	7	7
- ใบปลิว	8	8
- วิทยู	9	9
- โทรทัศน์	13	13
- พนักงานขาย / สำนักงานขาย	6	6
- ป้ายโฆษณา	13	13
- บริษัทนายหน้า	4	4
- เจ้าของโครงการ	3	3
- ญาติ	9	9
- คู่สมรส	7	7
- สถาปนิก / วิศวกร	5	5
- หนังสือเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย	15	15
- เพื่อน	1	1
รวม	100	100
2. ผู้ให้คำปรึกษาจะตัดสินใจซื้อ โครงการชุด พักอาศัย		
- ไม่ได้ปรึกษาใคร	15	15
- ญาติ	7	7
- สถาปนิก / วิศวกร	5	5
- เพื่อน	20	20
- คู่สมรส	53	53
รวม	100	100

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.2 (ต่อ)

รายการ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
3. เหตุผลที่เลือกศึกษานุคคลในข้อ 2 เพราะเหตุใด		
- เป็นผู้สนับสนุนทางการเงิน	66	66
- เป็นผู้เคยมีประสบการณ์มาก่อน	19	19
- มั่นใจว่าเป็นผู้มีความรู้	15	15
รวม	100	100
4. ปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อการตัดสินใจ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)		
- ชื่อเสียงของเจ้าของโครงการ	35	35
- ทำเลที่ตั้ง	59	59
- สิ่งอำนวยความสะดวก	47	47
- พื้นที่และประโยชน์ใช้สอย	45	45
- การออกแบบที่สวยงาม	36	36
- คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	25	25
- อาคารแล้วเสร็จพร้อมเข้าอยู่	49	49
- ราคา	61	61
- การบริการหลังการขาย	31	31
- มูลค่าในอนาคต	30	30

จากตารางที่ 4.2 แสดงจำนวน (คน) และจำนวนร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม เกี่ยวกับสิ่งที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อ พบว่า การรู้จักโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่จะซื้อครั้งแรกจากแหล่งข้อมูลใดส่วนมากพบว่าหนังสือเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยจำนวน 15 คน คิดเป็นร้อยละ 15 รองลงมาโทรทัศน์จำนวน 13 คน คิดเป็นร้อยละ 13 ป้ายโฆษณาจำนวน 13 คน คิดเป็นร้อยละ 13 วิทยูจำนวน 9 คน คิดเป็นร้อยละ 9 ญาติจำนวน 9 คน คิดเป็นร้อยละ 9 ใบปลิวจำนวน 8 คน คิดเป็นร้อยละ 8 คู่มือรวมจำนวน 7 คน คิดเป็นร้อยละ 7 หนังสือพิมพ์/หนังสือทั่วไปจำนวน 7 คน คิดเป็นร้อยละ 7 สถาปนิก/วิศวกรจำนวน 5 คน คิดเป็นร้อยละ 5 บริษัทนายหน้าจำนวน 4 คน คิดเป็นร้อยละ 4 เจ้าของโครงการจำนวน 3 คน คิดเป็นร้อยละ 3 และเพื่อนจำนวน 1 คน คิดเป็นร้อยละ 1 ด้านผู้ให้คำปรึกษาก่อนจะตัดสินใจซื้อโครงการชุดพักอาศัยส่วนมากพบว่าคู่มือรวมจำนวน 53 คน คิดเป็นร้อยละ 53 รองลงมาเพื่อนจำนวน 20 คน คิดเป็นร้อยละ 20 ไม่ได้ปรึกษาใครจำนวน 15 คน คิดเป็นร้อยละ 15 ญาติจำนวน 7 คน คิดเป็นร้อยละ 7 และสถาปนิก/วิศวกรจำนวน 5 คน คิดเป็นร้อยละ 5

เหตุผลที่เลือกศึกษานุคคลในข้อ 2 เพราะเหตุใดส่วนมากพบว่าเป็นผู้สนับสนุนทางการเงิน จำนวน 66 คน คิดเป็นร้อยละ 66 รองลงมาเป็นผู้เคยมีประสบการณ์มาก่อน 19 คน คิดเป็นร้อยละ 19 และมั่นใจว่าเป็นผู้มีความรู้ 15 คน คิดเป็นร้อยละ 15

ปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อการตัดสินใจ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ) ส่วนมากพบว่าชื่อเสียงของเจ้าของโครงการ 35 คน คิดเป็นร้อยละ 35 ทำเลที่ตั้ง 59 คน คิดเป็นร้อยละ 59 สิ่งอำนวยความสะดวก 47 คน คิดเป็นร้อยละ 47 พื้นที่และประโยชน์ใช้สอย 45 คน คิดเป็นร้อยละ 45 การออกแบบที่สวยงาม 36 คน คิดเป็นร้อยละ 36 คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง 25 คน คิดเป็นร้อยละ 25 อาคารแล้วเสร็จพร้อมเข้าอยู่ 49 คน คิดเป็นร้อยละ 49 ราคา 61 คน คิดเป็นร้อยละ 61 การบริการหลังการขาย 31 คน คิดเป็นร้อยละ 31 และมูลค่าในอนาคต 30 คน คิดเป็นร้อยละ 30

66 คน คิดเป็นร้อยละ 66 รองลงมาเป็นผู้เคยมีประสบการณ์มาก่อนจำนวน 19 คน คิดเป็นร้อยละ 19 และมั่นใจว่าเป็นผู้มีความรู้จำนวน 15 คน คิดเป็นร้อยละ 15 ด้านปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อการตัดสินใจส่วนมากพบว่าราคาจำนวน 61 คน คิดเป็นร้อยละ 61 รองลงมาทำเลที่ตั้งจำนวน 59 คน คิดเป็นร้อยละ 59 อาคารแล้วเสร็จพร้อมเข้าอยู่จำนวน 49 คน คิดเป็นร้อยละ 49 สิ่งอำนวยความสะดวกจำนวน 47 คน คิดเป็นร้อยละ 47 พื้นที่และประโยชน์ใช้สอยจำนวน 45 คน คิดเป็นร้อยละ 45 การออกแบบที่สวยงามจำนวน 36 คน คิดเป็นร้อยละ 36 ชื่อเสียงของเจ้าของโครงการจำนวน 35 คน คิดเป็นร้อยละ 35 การบริหารหลังการขายจำนวน 31 คน คิดเป็นร้อยละ 31 มูลค่าในอนาคตจำนวน 30 คน คิดเป็นร้อยละ 30 และคุณภาพของวัสดุก่อสร้างจำนวน 25 คน คิดเป็นร้อยละ 25

ตอนที่ 3 หาค่าร้อยละของข้อมูลกระบวนการและเหตุผลของการตัดสินใจซื้อ

ตารางที่ 4.3 แสดงจำนวนร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม เกี่ยวกับสิ่งที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อ

รายการ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
1. จำนวนโครงการที่พิจารณาเปรียบเทียบก่อนจะซื้ออาคารชุดพักอาศัย		
- 1 โครงการ	3	3
- 2 โครงการ	15	15
- 3 โครงการ	20	20
- 4 โครงการ	62	62
รวม	100	100
2. การใช้เวลาในการพิจารณาเลือกและตัดสินใจซื้ออาคารชุดพักอาศัย		
- ซื้อทันทีเมื่อชมครั้งแรก	7	7
- ใช้เวลาในการพิจารณาประมาณ 1 เดือน	19	19
- ใช้เวลาในการพิจารณาประมาณ 2 – 3 เดือน	18	18
- ใช้เวลาในการพิจารณาประมาณ 3 เดือนขึ้นไป	56	56
รวม	100	100
3. ลักษณะการชำระเงินค่าห้องชุดพักอาศัย		
- ชำระเงินค่างวดบางส่วนที่เหลือทำสินเชื่อกับทางธนาคาร	64	64
- ชำระทั้งหมดในคราวเดียว	7	7
- แบ่งชำระเป็นงวด ๆ จนครบ แต่ไม่มีการทำสินเชื่อกับทางธนาคาร	29	29
รวม	100	100

เอกสารนี้เป็นเอกสารตัวอย่างสำหรับใช้ในการเรียนการสอนเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมีการดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีกรนำไปใช้

ตารางที่ 4.3 (ต่อ)

รายการ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
4. เหตุผลการซื้ออาคารชุดพักอาศัยเพราะ (สามารถตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)		
- ขายพร้อมตกแต่งภายใน	41	41
- ใกล้ย่านธุรกิจการค้า	51	51
- ใกล้ที่ทำงาน	69	69
- ใกล้โรงเรียนบุตรหลาน	58	58
- การเดินทางสะดวก	65	65
- การซื้อที่อยู่คุ้มกว่าฝากเงินในธนาคาร	20	20
- สามารถสร้างรายได้จากการเช่า	18	18
- การซื้อที่อยู่คุ้มกว่าการเช่า	29	29
- เป็นสมบัติของครอบครัว	14	14
- เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยกับครอบครัว	53	53
- การลดราคา	10	10

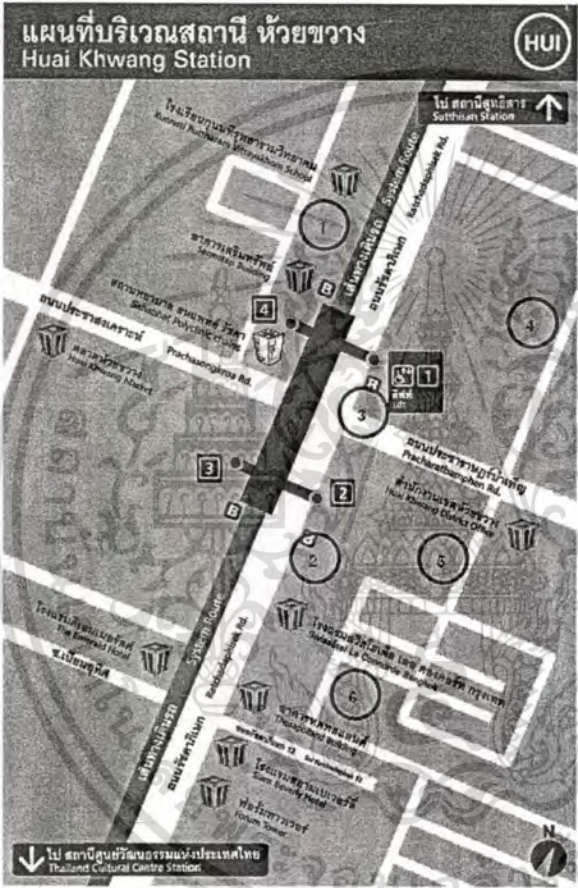
จากตารางที่ 4.3 แสดงจำนวน (คน) และจำนวนร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม เกี่ยวกับสิ่งที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อ พบว่า ด้านจำนวนโครงการที่พิจารณาเปรียบเทียบก่อนจะซื้ออาคารชุดพักอาศัยส่วนมากพบว่า 4 โครงการจำนวน 62 คน คิดเป็นร้อยละ 62 รองลงมา 3 โครงการจำนวน 20 คน คิดเป็นร้อยละ 20 2 โครงการจำนวน 15 คน คิดเป็นร้อยละ 15 และ 1 โครงการจำนวน 3 คน คิดเป็นร้อยละ 3 ด้านการใช้เวลาในการพิจารณาเลือกและตัดสินใจซื้ออาคารชุดพักอาศัยส่วนมากพบว่าใช้เวลาในการพิจารณาประมาณ 3 เดือนขึ้นไปจำนวน 56 คน คิดเป็นร้อยละ 56 รองลงมาใช้เวลาในการพิจารณาประมาณ 1 เดือนจำนวน 19 คน คิดเป็นร้อยละ 19 ใช้เวลาในการพิจารณาประมาณ 2 – 3 เดือนจำนวน 18 คน คิดเป็นร้อยละ 18 และซื้อทันทีเมื่อชมครั้งแรกจำนวน 7 คน คิดเป็นร้อยละ 7 ด้านลักษณะการชำระเงินค่าห้องชุดพักอาศัยส่วนมากพบว่าชำระเงินค่างานบางส่วนที่เหลือทำสินเชื่อกับทางธนาคารจำนวน 64 คน คิดเป็นร้อยละ 64 รองลงมาแบ่งชำระเป็นงวด ๆ จนครบ แต่ไม่มีการทำสินเชื่อกับทางธนาคารจำนวน 29 คน คิดเป็นร้อยละ 29 และชำระทั้งหมดในคราวเดียวจำนวน 7 คน คิดเป็นร้อยละ 7 ด้านเหตุผลการซื้ออาคารชุดพักอาศัยส่วนมากพบว่าใกล้ที่ทำงานจำนวน 69 คน คิดเป็นร้อยละ 69 รองลงมาการเดินทางสะดวกจำนวน 65 คน คิดเป็นร้อยละ 65 ใกล้โรงเรียนบุตรหลานจำนวน 58 คน คิดเป็นร้อยละ 58 เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยกับครอบครัวจำนวน 53 คน คิดเป็นร้อยละ 53 ใกล้ย่านธุรกิจการค้าจำนวน 51 คน คิดเป็นร้อยละ 51 ขายพร้อมตกแต่งภายในจำนวน 41 คน คิดเป็นร้อยละ 41 การซื้อที่อยู่คุ้มกว่าการเช่าจำนวน 29 คน คิดเป็นร้อยละ 29 การซื้อที่อยู่คุ้มกว่าการฝากเงินในธนาคารจำนวน 20 คน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้ใช้เฉพาะในโครงการวิจัยเท่านั้น ไม่ควรนำเอกสารนี้ไปเผยแพร่หรือใช้
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

คิดเป็นร้อยละ 20 สามารถสร้างรายได้จากการเช่าจำนวน 18 คน คิดเป็นร้อยละ 18 เป็นสมบัติของครอบครัวจำนวน 14 คน คิดเป็นร้อยละ 14 และการลดราคาจำนวน 10 คน คิดเป็นร้อยละ 10

ตอนที่ 4 หาค่าร้อยละของข้อมูลอาคารชุดพักอาศัยที่ต้องการ

ตารางที่ 4.4 แสดงจำนวนร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม เกี่ยวกับอาคารชุดพักอาศัยที่ต้องการ

รายการ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
1. ทำเลที่ตั้งอย่างไรที่ผ่านต้องการ ตามหมายเลขใดในวงกลม	?	
	19	19
- หมายเลข 1	6	6
- หมายเลข 2	21	21
- หมายเลข 3	23	23
- หมายเลข 4	24	24
- หมายเลข 5	7	7
- หมายเลข 6	100	100
รวม		
2. ราคาของห้องในอาคารชุดพักอาศัย		
- น้อยกว่า 500,000 บาท	9	9
- 500,001 – 750,000 บาท	13	13

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์ไว้เพื่อการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.4 (ต่อ)

รายการ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
- 750,001 – 1,000,000 บาท	18	18
- 1,000,001 – 1,500,000 บาท	25	25
- 1,500,001 – 2,000,000 บาท	10	10
- 2,000,001 – 2,500,000 บาท	7	7
- 2,500,001 – 3,000,000 บาท	4	4
- 3,000,001 – 3,500,000 บาท	4	4
- 3,500,001 – 4,000,000 บาท	3	3
- 4,500,001 – 5,000,000 บาท	5	5
- 5,000,001 – 5,500,000 บาท	1	1
- 5,500,001 – 6,500,000 บาท	1	1
- 6,500,001 – 7,000,000 บาท	2	2
- 7,000,001 – 7,500,000 บาท	1	1
- 7,500,001 – 8,000,000 บาท	0	0
- มากกว่า 8,000,000 บาท	0	0
รวม	100	100
3. พื้นที่ทั้งหมดของที่พักอาศัย		
- 30 – 45 ตร.ม.	18	18
- 46 – 60 ตร.ม.	13	13
- 61 – 90 ตร.ม.	25	25
- 91 – 120 ตร.ม.	10	10
- 121 – 150 ตร.ม.	9	9
- 151 – 180 ตร.ม.	7	7
- 181 – 210 ตร.ม.	4	4
- 211 – 240 ตร.ม.	4	4
- 241 – 270 ตร.ม.	3	3
- 271 – 300 ตร.ม.	5	5
- 301 – 350 ตร.ม.	4	4
- มากกว่า 351 ตร.ม.	1	1
รวม	100	100
4. จำนวนห้องนอน		
- 1 ห้อง	35	35
- 2 ห้อง	30	30
- 3 ห้อง	23	23
- มากกว่า 3 ห้อง	12	12
รวม	100	100

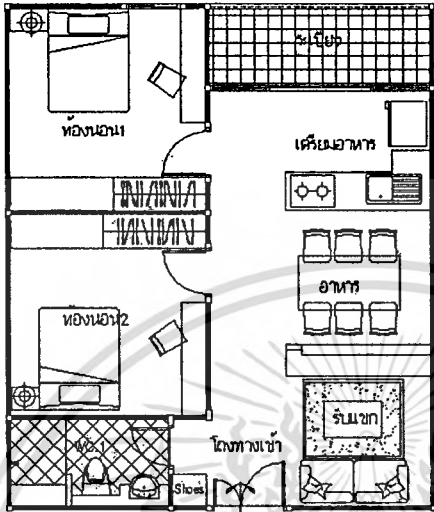
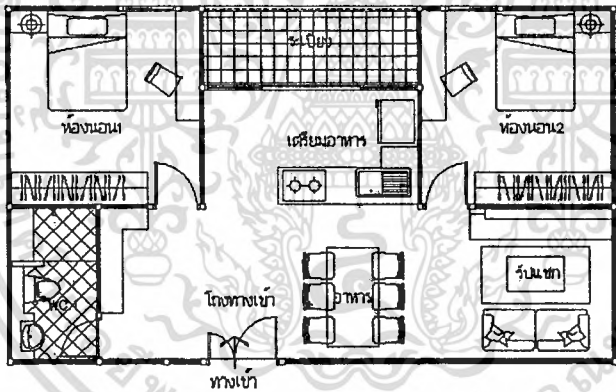
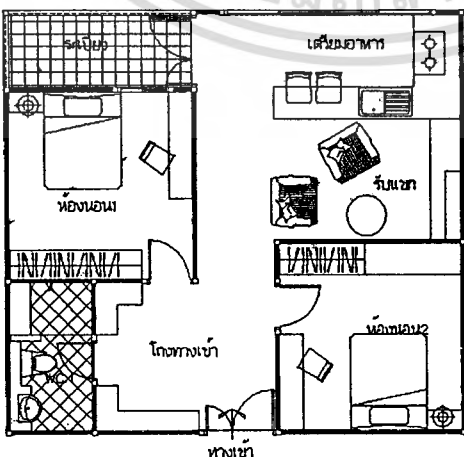
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่จัดทำขึ้นสำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ในการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดรวมลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสาร 100 ครั้งที่มีการไปใช้

ตารางที่ 4.4 (ต่อ)

รายการ		จำนวน (คน)	ร้อยละ
5.1 รูปแบบพื้นที่ใช้สอยแบบใดที่ต้องการ			
ภาพที่ 1		11	31.4
ภาพที่ 2		7	20
ภาพที่ 3		17	48.6
รวม		35	100

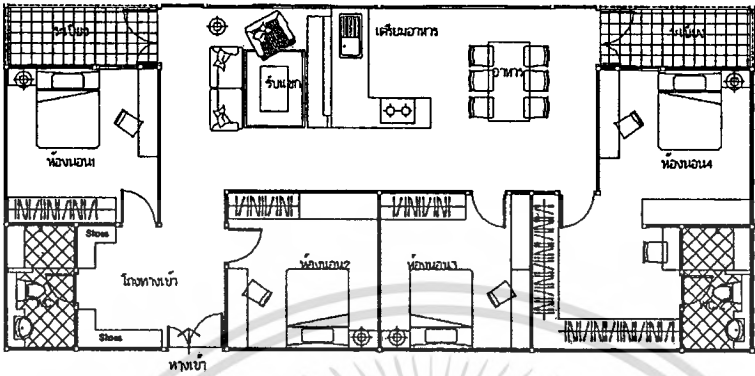
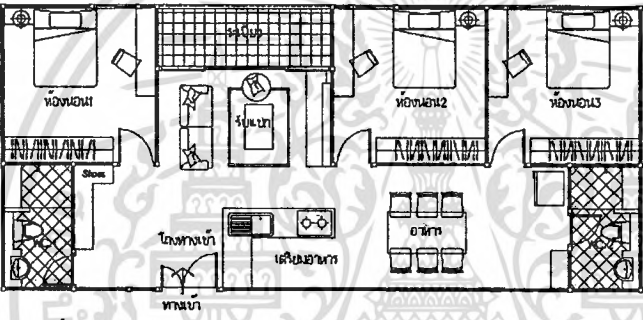
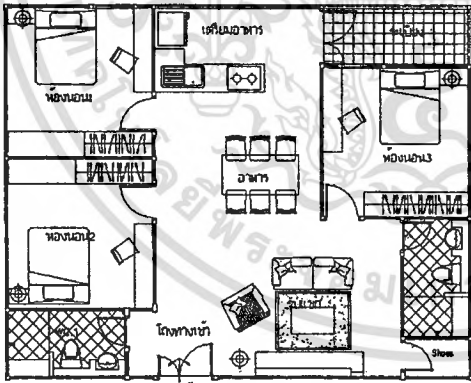
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.4 (ต่อ)

รายการ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
5.2 รูปแบบพื้นที่ใช้สอยแบบใดที่ต้องการ ภาพที่ 1  ภาพที่ 2  ภาพที่ 3  รวม	6 13 11 30	20 43.3 36.7 100

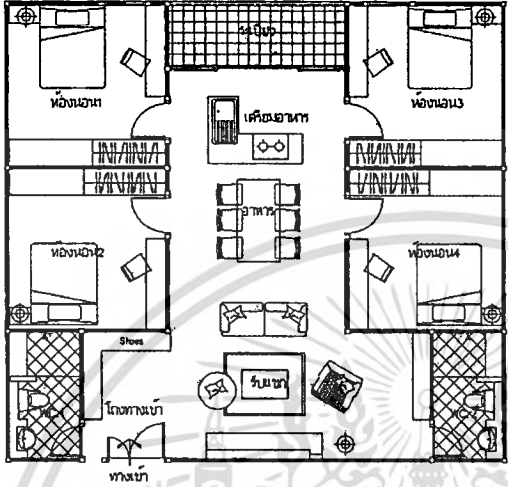
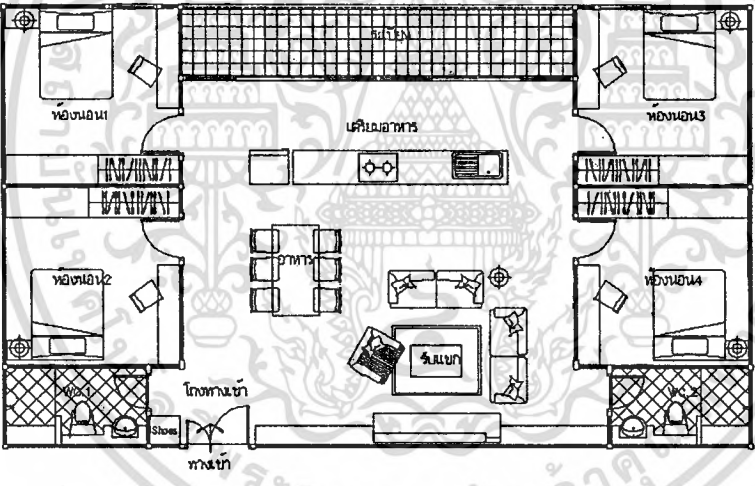
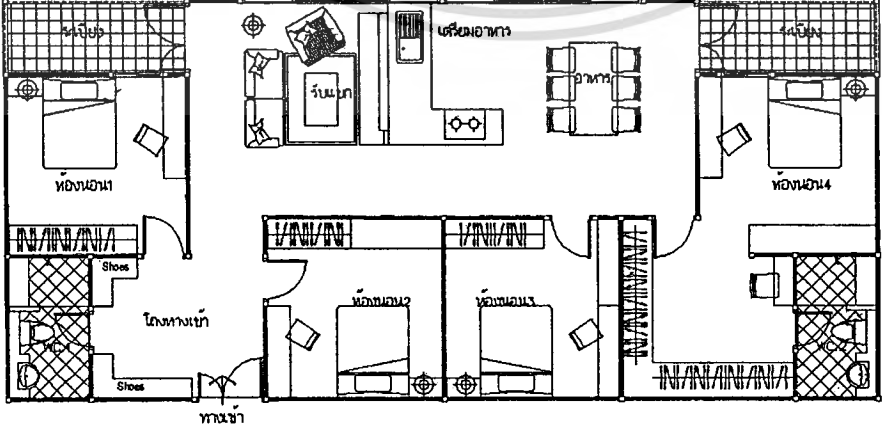
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.4 (ต่อ)

รายการ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
5.3 รูปแบบพื้นที่ใช้สอยแบบใดที่ต้องการ		
 ภาพที่ 1	4	17.4
 ภาพที่ 2	10	43.5
 ภาพที่ 3	9	39.1
รวม	23	100

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.4 (ต่อ)

รายการ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
5.4 รูปแบบพื้นที่ใช้สอยแบบใดที่ต้องการ		
ภาพที่ 1 	4	33.3
ภาพที่ 2 	5	41.7
ภาพที่ 3 	3	25
รวม	12	100

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.4 (ต่อ)

รายการ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
5. จำนวนห้องน้ำ		
- 1 ห้อง	35	35
- 2 ห้อง	38	38
- 3 ห้อง	20	20
- มากกว่า 3 ห้อง	7	7
รวม	100	100
6. จำนวนคนที่เข้าร่วมพักอาศัยกับท่าน จำนวนกี่ท่าน (รวมผู้ซื้อด้วย)		
- 1 คน	15	15
- 2 คน	20	20
- 3 คน	30	30
- 4 คน	23	23
- 5 คน	12	12
รวม	100	100
7. สิ่งอำนวยความสะดวกอะไรบ้างที่ต้องการ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)		
- ไฟฟ้า	100	100
- ประปา	100	100
- ลิฟต์/บันได	98	98
- ตู้น้ำดื่ม	64	64
- เครื่องซักผ้า/ร้านซักอบรีด	45	45
- ร้านขายอุปกรณ์เครื่องเขียน/หนังสือ	32	32
- ร้านสะดวกซื้อ/ตลาด	70	70
- ร้านอาหาร	59	59
- ร้านเสริมสวย	42	42
- ที่จอดรถ	75	75
- สนามเด็กเล่น	34	34
- สวนหย่อม	45	45
- ห้องขยะ	55	55
- ห้องส้วมสาธารณะ	20	20
- ส่วนออกกำลังกาย	15	15
- สระว่ายน้ำ	12	12

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่จัดทำขึ้นไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ในการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.4 (ต่อ)

รายการ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
8. การรักษาความปลอดภัยแบบใดบ้างที่ต้องการ		
- เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย	45	45
- บัตรผ่านด้วยระบบคอมพิวเตอร์	44	44
- กล้องวงจรปิด	21	21
รวม	100	100
9. ค่าส่วนกลางของอาคารราคาเท่าไรที่ต้องการ		
- ต่ำกว่า 500 บาท/เดือน	54	54
- 501 – 1,000 บาท/เดือน	45	45
- 1,001 – 1,500 บาท/เดือน	1	1
- 1,501 – 2,000 บาท/เดือน	0	0
- 2,001 บาท/เดือน ขึ้นไป	0	0
รวม	100	100
10. ปัจจัยที่ต้องการให้มีในอาคารชุดพักอาศัย (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)		
- การออกแบบรูปร่างอาคาร	45	45
- พื้นที่และประโยชน์ใช้สอย	62	62
- คุณภาพของวัสดุและการก่อสร้าง	55	55
- ทำเลที่ตั้ง	72	72
- ราคาของห้อง	75	75
- ขนาดของห้อง	69	69
- สิ่งอำนวยความสะดวก	50	50
- การรักษาความปลอดภัย	54	54
- ความสงบและเป็นส่วนตัว	49	49
- สาธารณูปโภค / สาธารณูปการ	60	60
- ค่าส่วนกลางของอาคาร	30	30
- การบริหารอาคาร	57	57
- การรักษาความสะอาด	61	61

จากตารางที่ 4.4 แสดงจำนวน (คน) และจำนวนร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม เกี่ยวกับอาคารชุดพักอาศัยที่ต้องการ พบว่า ด้านทำเลที่ตั้งอย่างไรที่ต้องการ ตามหมายเลขใดในวงกลม

พบว่าส่วนมากหมายเลข 5 จำนวน 24 คน คิดเป็นร้อยละ 24 รองลงมาหมายเลข 4 จำนวน 23 คน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปเผยแพร่ขึ้นด้านการค้า
คิดเป็นร้อยละ 23 หมายเลข 3 จำนวน 21 คน คิดเป็นร้อยละ 21 หมายเลข 1 จำนวน 19 คน คิดเป็น
ไม่ปรากฏใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามเผยแพร่ลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งหากมีการนำไปใช้

ร้อยละ 19 หมายเลข 6 จำนวน 7 คน คิดเป็นร้อยละ 7 และหมายเลข 7 จำนวน 6 คน คิดเป็นร้อยละ 6 ด้านราคาของห้องในอาคารชุดพักอาศัยส่วนมากพบว่า 1,000,001 – 1,500,000 บาท จำนวน 25 คน คิดเป็นร้อยละ 25 รองลงมา 750,001 – 1,000,000 บาท จำนวน 18 คน คิดเป็นร้อยละ 18 500,001 – 750,000 บาท จำนวน 13 คน คิดเป็นร้อยละ 13 1,500,001 – 2,000,000 บาท จำนวน 10 คน คิดเป็นร้อยละ 10 น้อยกว่า 500,000 บาท จำนวน 9 คน คิดเป็นร้อยละ 9 2,000,001 – 2,500,000 บาท จำนวน 7 คน คิดเป็นร้อยละ 7 4,500,001 – 5,000,000 บาท 2,500,001 – 3,000,000 บาท จำนวน 4 คน คิดเป็นร้อยละ 4 จำนวน 5 คน คิดเป็นร้อยละ 5 3,000,001 – 3,500,000 บาท จำนวน 4 คน คิดเป็นร้อยละ 4 3,500,001 – 4,000,000 บาท จำนวน 3 คน คิดเป็นร้อยละ 3 6,500,001 – 7,000,000 บาท จำนวน 2 คน คิดเป็นร้อยละ 2 และ 5,000,001 – 5,500,000 บาท จำนวน 1 คน คิดเป็นร้อยละ 1 5,500,001 – 6,500,000 บาท จำนวน 1 คน คิดเป็นร้อยละ 1 7,000,001 – 7,500,000 บาท จำนวน 1 คน คิดเป็นร้อยละ 1 ด้านพื้นที่ทั้งหมดของที่พักอาศัยส่วนมากพบว่า 61 - 90 ตร.ม. จำนวน 25 คน คิดเป็นร้อยละ 25 รองลงมา 30 – 45 ตร.ม. จำนวน 18 คน คิดเป็นร้อยละ 18 46 - 60 ตร.ม. จำนวน 13 คน คิดเป็นร้อยละ 13 91 - 120 ตร.ม. จำนวน 10 คน คิดเป็นร้อยละ 10 121 - 150 ตร.ม. จำนวน 9 คน คิดเป็นร้อยละ 9 151 – 180 ตร.ม. จำนวน 7 คน คิดเป็นร้อยละ 7 271 – 300 ตร.ม. จำนวน 5 คน คิดเป็นร้อยละ 5 181 – 210 ตร.ม. จำนวน 4 คน คิดเป็นร้อยละ 4 211 – 240 ตร.ม. จำนวน 4 คน คิดเป็นร้อยละ 4 301 – 350 ตร.ม. จำนวน 4 คน คิดเป็นร้อยละ 4 241 – 270 ตร.ม. จำนวน 3 คน คิดเป็นร้อยละ 3 และมากกว่า 351 ตร.ม. จำนวน 1 คน คิดเป็นร้อยละ 1 ด้านจำนวนห้องนอนส่วนมากพบว่า ด้านจำนวนห้องนอนส่วนมากพบว่า 1 ห้องจำนวน 35 คน คิดเป็นร้อยละ 35 รองลงมา 2 ห้องจำนวน 30 คน คิดเป็นร้อยละ 30 3 ห้องจำนวน 23 คน คิดเป็นร้อยละ 23 และมากกว่า 3 ห้องจำนวน 12 คน คิดเป็นร้อยละ 12 ด้านรูปแบบพื้นที่ใช้สอยแบบใดที่ต้องการ (1 ห้องนอน) ส่วนมากพบว่าภาพที่ 3 จำนวน 17 คน คิดเป็นร้อยละ 48.6 รองลงมาภาพที่ 2 จำนวน 11 คน คิดเป็นร้อยละ 31.4 และภาพที่ 2 จำนวน 7 คน คิดเป็นร้อยละ 20 ด้านรูปแบบพื้นที่ใช้สอยแบบใดที่ต้องการ (2 ห้องนอน) ส่วนมากพบว่าภาพที่ 2 จำนวน 13 คน คิดเป็นร้อยละ 43.4 รองลงมาภาพที่ 3 จำนวน 11 คน คิดเป็นร้อยละ 36.7 และภาพที่ 1 จำนวน 6 คน คิดเป็นร้อยละ 20 ด้านรูปแบบพื้นที่ใช้สอยแบบใดที่ต้องการ (3 ห้องนอน) ส่วนมากพบว่าภาพที่ 2 จำนวน 10 คน คิดเป็นร้อยละ 10 รองลงมาภาพที่ 3 จำนวน 9 คน คิดเป็นร้อยละ 9 และภาพ 1 จำนวน 4 คน คิดเป็นร้อยละ 4 ด้านรูปแบบพื้นที่ใช้สอยแบบใดที่ท่านต้องการ (มากกว่า 3 ห้องนอน) ส่วนมากพบว่าภาพที่ 2 จำนวน 5 คน คิดเป็นร้อยละ 41.7 รองลงมาภาพที่ 2 จำนวน 4 คน คิดเป็นร้อยละ 33.3 และภาพที่ 3 จำนวน 3 คน คิดเป็นร้อยละ 25 ด้านจำนวนห้องน้ำส่วนมากพบว่า 2 ห้อง จำนวน 38 คน คิดเป็นร้อยละ 38 รองลงมา 1 ห้อง จำนวน 35 คน คิดเป็นร้อยละ 35 3 ห้องนอน จำนวน 20 คน คิดเป็นร้อยละ 20 และมากกว่า 3 ห้อง จำนวน 7 คน คิดเป็นร้อยละ 7 ด้านจำนวนคนที่เข้าร่วมพักอาศัย (รวมผู้ซื้อด้วย) ส่วนมากพบว่า 3 คน จำนวน 30 คน คิดเป็นร้อยละ 30 รองลงมา 4 คน จำนวน 23 คน คิดเป็นร้อยละ 23 2 คน จำนวน 20 คน คิดเป็นร้อยละ 20 1 คน จำนวน 15 คน คิดเป็นร้อยละ 15

และ 5 คน จำนวน 12 คน คิดเป็นร้อยละ 12 ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกอะไรบ้างที่ต้องการ ส่วนมากพบว่าไฟฟ้าจำนวน 100 คน คิดเป็นร้อยละ 100 ประปาจำนวน 100 คน คิดเป็นร้อยละ 100 รองลงมาลิฟต์และบันไดจำนวน 98 คน คิดเป็นร้อยละ 98 ที่จอดรถจำนวน 75 คน คิดเป็นร้อยละ 75 ร้านสะดวกซื้อหรือตลาดจำนวน 70 คน คิดเป็นร้อยละ 70 ตู้น้ำดื่มจำนวน 64 คน คิดเป็นร้อยละ 64 ร้านอาหารจำนวน 59 คน คิดเป็นร้อยละ 59 ห้องขยะจำนวน 55 คน คิดเป็นร้อยละ 55 เครื่องซักผ้าและ/หรือร้านซักอบรีดจำนวน 45 คน คิดเป็นร้อยละ 45 สวนหย่อมจำนวน 45 คน คิดเป็นร้อยละ 45 ร้านเสริมสวยจำนวน 42 คน คิดเป็นร้อยละ 42 สนามเด็กเล่นจำนวน 34 คน คิดเป็นร้อยละ 34 ร้านขายอุปกรณ์เครื่องเขียนและหนังสือจำนวน 32 คน คิดเป็นร้อยละ 32 ห้องส้วมสาธารณะจำนวน 20 คน คิดเป็นร้อยละ 20 ส่วนออกกำลังกายจำนวน 15 คน คิดเป็นร้อยละ 15 และสระว่ายน้ำจำนวน 12 คน คิดเป็นร้อยละ 12 ด้านการรักษาความปลอดภัยแบบใดบ้างที่ท่านต้องการ ส่วนมากพบว่าเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยจำนวน 45 คน คิดเป็นร้อยละ 45 รองลงมาบัตรผ่านด้วยระบบคอมพิวเตอร์จำนวน 44 คน คิดเป็นร้อยละ 44 และกล้องวงจรปิดจำนวน 21 คน คิดเป็นร้อยละ 21 ด้านค่าส่วนกลางของอาคารราคาเท่าไรที่ต้องการส่วนมากพบว่าต่ำกว่า 500 บาท/เดือนจำนวน 54 คน คิดเป็นร้อยละ 54 รองลงมา 501 – 1,000 บาท/เดือนจำนวน 45 คน คิดเป็นร้อยละ 45 และ 1,001 – 1,500 บาท/เดือนจำนวน 1 คน คิดเป็นร้อยละ 1 ด้านปัจจัยที่ต้องการให้มีในอาคารชุดพักอาศัยส่วนมากพบว่าราคาของห้องจำนวน 75 คน คิดเป็นร้อยละ 75 รองลงมาทำเลที่ตั้งจำนวน 72 คน คิดเป็นร้อยละ 72 ขนาดของห้องจำนวน 69 คน คิดเป็นร้อยละ 69 พื้นที่และประโยชน์ใช้สอยจำนวน 62 คน คิดเป็นร้อยละ 62 การรักษาความสะอาดจำนวน 61 คน คิดเป็นร้อยละ 61 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการจำนวน 60 คน คิดเป็นร้อยละ 60 การการบริหารอาคารจำนวน 57 คน คิดเป็นร้อยละ 57 คุณภาพของวัสดุและการก่อสร้างจำนวน 55 คน คิดเป็นร้อยละ 55 สิ่งอำนวยความสะดวกจำนวน 50 คน คิดเป็นร้อยละ 50 ความสงบและความเป็นส่วนตัวจำนวน 49 คน คิดเป็นร้อยละ 49 การออกแบบรูปร่างอาคารจำนวน 45 คน คิดเป็นร้อยละ 45 และค่าส่วนกลางจำนวน 30 คน คิดเป็นร้อยละ 30

4.2 การเสนอผลวิเคราะห์ข้อมูลของแบบสัมภาษณ์ความคิดเห็นของผู้ประกอบการภาคเอกชน

พอจะสรุปได้ว่าปัจจุบันที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดพักอาศัยกำลังเป็นที่ต้องการและเป็นที่นิยมสำหรับผู้ทำงานในตัวเมืองโดยเฉพาะโครงการที่อยู่ใกล้กับแหล่งอำนวยความสะดวกและติดแนวรถไฟฟ้า ดังนั้นจึงมีโครงการพักอาศัยประเภทอาคารชุดพักอาศัยเกิดขึ้นหลายโครงการเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค (อริป พิชานนท์) และพบว่าผู้บริโภคส่วนใหญ่ต้องการย้ายที่อยู่อาศัยมาอยู่ใกล้ที่ทำงานและหลีกเลี่ยงจากสภาพแวดล้อมเดิม รวมถึงต้องการแยกออกมาตั้งครอบครัว

เอกสารใหม่ เอกสารที่ส่งวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ด้านพฤติกรรมการใช้ชีวิตโดยเฉพาะในเรื่องการเดินทางส่วนใหญ่นิยมเดินทางไปทำงาน
ด้วยรถไฟฟ้าและรถยนต์ตามลำดับ (ทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์) โครงการอาคารชุดพักอาศัยในปัจจุบัน
เป็นโครงการที่มีความสวยงามในด้านการออกแบบด้านสถาปัตยกรรม จนเรียกว่าเป็นแลนด์มาร์ค
ของแต่ละสถานที่มาโดยตลอด มีการเลือกใช้วัสดุที่มีคุณภาพ ตลอดจนระบบรักษาความปลอดภัย
ที่ดี (สุริยา พูลวรลักษณ์)



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 5

สรุปผลการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

ในการวิจัยครั้งนี้ เป็นการศึกษาปัจจัยในการเลือกซื้ออาคารชุดพักอาศัยในเส้นทางเดินทางเดินรถของรถไฟฟ้าใต้ดิน เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร เพื่อเป็นการศึกษาปัจจัยในการเลือกซื้ออาคารชุดพักอาศัยในเส้นทางเดินทางเดินรถของรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย

5.1 การเสนอผลวิเคราะห์ข้อมูลของแบบสอบถาม

5.1.1 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

5.1.1.1 เพื่อศึกษาสภาพทางเศรษฐกิจและสังคมของกลุ่มเป้าหมายที่มีแนวโน้มที่จะซื้ออาคารชุดพักอาศัยในเส้นทางเดินทางเดินรถของรถไฟฟ้าใต้ดิน เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

5.1.1.2 เพื่อศึกษาปัจจัยและลำดับความสำคัญของปัจจัยหรือองค์ประกอบของโครงการที่มีผลต่อการเลือกซื้อของกลุ่มเป้าหมายที่มีแนวโน้มที่จะซื้ออาคารชุดพักอาศัยในเส้นทางเดินทางเดินรถของรถไฟฟ้าใต้ดิน เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

5.1.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

5.1.2.1 ประชากร

ผู้โดยสารรถไฟฟ้าใต้ดิน โครงการรถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล ในช่วงโมงเร่งด่วน 06.00 – 09.00 น. และ 16.30 – 19.30 น. จำนวน 100 คน ผู้วิจัยได้กำหนดขนาดของกลุ่มประชากรตัวอย่างตามความคลาดเคลื่อน $\pm 10\%$ โดยใช้ตารางสำเร็จรูปของ Yamane

5.1.2.2 กลุ่มตัวอย่าง

ผู้โดยสารรถไฟฟ้าใต้ดิน โครงการรถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล ในช่วงโมงเร่งด่วน 06.00 – 09.00 น. และ 16.30 – 19.30 น. โดยในช่วงโมงเร่งด่วนมีสถิติการใช้บริการมากถึง 50,000 คนต่อชั่วโมง (<http://www.bangkokmetro.co.th>) ดังนั้นจะมีประชากรทั้งหมด (7 ชั่วโมง x 50,000คน) 350,000 คน ผู้วิจัยได้กำหนดขนาดของกลุ่มประชากรตัวอย่างตามความคลาดเคลื่อน $\pm 10\%$ โดยใช้ตารางสำเร็จรูปของ Yamane ดังนั้นจึงใช้กลุ่มตัวอย่างจำนวน 100 คน

5.1.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

5.1.3.1 แบบสอบถามสำหรับกลุ่มเป้าหมายที่มีแนวโน้มที่จะซื้ออาคารชุดพักอาศัยในเส้นทางเดินทางเดินรถของรถไฟฟ้าใต้ดิน เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

5.1.3.2 แบบสัมภาษณ์ความคิดเห็นของผู้ประกอบการภาคเอกชน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.1.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล

5.1.4.1 ผู้วิจัยติดต่อขอความอนุเคราะห์จากงานบัณฑิตศึกษา คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง ไปยังหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

5.1.4.2 ผู้วิจัยนำแบบสอบถามแจกให้กับประชากรกลุ่มตัวอย่าง คือผู้โดยสารรถไฟฟ้าใต้ดิน โครงการรถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล ในช่วงโมงเร่งด่วน 06.00 – 09.00 น. และ 16.30 – 19.30 น.

5.1.4.3 ผู้วิจัยทำการสัมภาษณ์ความคิดเห็นของผู้ประกอบการภาคเอกชน ได้แก่ นายอริป พิษานนท์ กรรมการและรองกรรมการผู้จัดการ บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) นายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์ ประธานกรรมการบริหารและกรรมการผู้จัดการ บริษัท พุกกะยา เรือล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และ ดร.สุริยา พูลวรลักษณ์ กรรมการผู้จัดการ บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

5.1.5 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

5.1.5.1 การเสนอผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสอบถาม

ตอนที่ 1 หากำร้อยละของข้อมูลส่วนตัว

ผู้ตอบแบบสอบถามเกี่ยวกับข้อมูลส่วนตัว พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนมากเป็นเพศชายจำนวน 53 คน คิดเป็นร้อยละ 53 และเพศหญิงจำนวน 47 คน คิดเป็นร้อยละ 47 ด้านอายุ พบว่าส่วนมากอายุ 31-40 ปี จำนวน 28 คน คิดเป็นร้อยละ 28 อันดับรองลงมาอายุ 20 – 30 ปี จำนวน 21 คน คิดเป็นร้อยละ 21 ด้านสถานภาพสมรสพบว่าส่วนมากแต่งงานจำนวน 41 คน คิดเป็นร้อยละ 41 รองลงมาโสดจำนวน 25 คน คิดเป็นร้อยละ 25 ด้านจำนวนบุตรพบว่าส่วนมากไม่มีบุตรจำนวน 38 คน คิดเป็นร้อยละ 38 รองลงมามีบุตร 1 คน จำนวน 35 คิดเป็นร้อยละ 35 ด้านระดับการศึกษาพบว่าส่วนมากระดับปริญญาตรีจำนวน 43 คน คิดเป็นร้อยละ 43 รองลงมาระดับอาชีวศึกษาจำนวน 22 คน คิดเป็นร้อยละ 22 ด้านอาชีพพบว่าส่วนมากประกอบอาชีพรับจ้างทั่วไปจำนวน 33 คน คิดเป็นร้อยละ 33 รองลงมาพนักงานรัฐวิสาหกิจจำนวน 17 คน คิดเป็นร้อยละ 17 ด้านรายได้เฉลี่ยต่อเดือนส่วนมากพบว่ารายได้เฉลี่ยต่อเดือน 15,001 – 20,000 บาท/เดือนจำนวน 33 คน คิดเป็นร้อยละ 33 รองลงมา 20,001 – 25,000 บาท/เดือนจำนวน 22 คน คิดเป็นร้อยละ 22

ตอนที่ 2 หากำร้อยละของข้อมูลสิ่งที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อ

ผู้ตอบแบบสอบถามเกี่ยวกับสิ่งที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อ พบว่า ด้านท่านรู้จักโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่ท่านจะซื้อครั้งแรกจากแหล่งข้อมูลใดส่วนมากพบว่าหนังสือเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยจำนวน 15 คน คิดเป็นร้อยละ 15 รองลงมาโทรทัศน์จำนวน 13 คน คิดเป็นร้อยละ 13 ป้ายโฆษณาจำนวน 13 คน คิดเป็นร้อยละ 13 ด้านก่อนจะตัดสินใจซื้อโครงการชุดพักอาศัยท่านปรึกษาผู้ใดบ้างส่วนมากพบว่าคู่สมรสจำนวน 53 คน คิดเป็นร้อยละ 53 รองลงมาเพื่อนจำนวน 20 คน คิดเป็นร้อยละ 20 ด้านเหตุผลที่ท่านเลือกปรึกษาบุคคลในข้อ 2 เพราะว่าอะไรส่วนมากพบว่าเป็นผู้สนับสนุนทางการเงินจำนวน 66 คน คิดเป็นร้อยละ 66 รองลงมาเป็นผู้เคยมีประสบการณ์มาก่อนจำนวน 19 คน

คิดเป็นร้อยละ 19 ด้านปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อการตัดสินใจส่วนมากพบว่าราคาจำนวน 61 คน คิดเป็นร้อยละ 61 รองลงมาทำเลที่ตั้งจำนวน 59 คน คิดเป็นร้อยละ 59

ตอนที่ 3 หาค่าร้อยละของข้อมูลกระบวนการและเหตุผลของการตัดสินใจซื้อ

ผู้ตอบแบบสอบถามเกี่ยวกับสิ่งที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อ พบว่า ด้านหากท่านจะซื้ออาคารชุดพักอาศัยคาดว่าจะพิจารณาเปรียบเทียบกับโครงการอื่น ๆ จำนวนที่โครงการส่วนมากพบว่า 4 โครงการจำนวน 62 คน คิดเป็นร้อยละ 62 รองลงมา 3 โครงการจำนวน 20 คน คิดเป็นร้อยละ 20 ด้านท่านคาดว่าจะใช้เวลาในการพิจารณาเลือกและตัดสินใจซื้อนานเท่าไรส่วนมากพบว่าใช้เวลาในการพิจารณาประมาณ 3 เดือนขึ้นไปจำนวน 56 คน คิดเป็นร้อยละ 56 รองลงมาใช้เวลาในการพิจารณาประมาณ 1 เดือนจำนวน 19 คน คิดเป็นร้อยละ 19 ด้านลักษณะการชำระเงินค่าห้องชุดพักอาศัยส่วนมากพบว่าชำระเงินค่างวดบางส่วนที่เหลือทำสินเชื่อกับทางธนาคารจำนวน 64 คน คิดเป็นร้อยละ 64 รองลงมาแบ่งชำระเป็นงวด ๆ จนครบ แต่ไม่มีการทำสินเชื่อกับทางธนาคารจำนวน 29 คน คิดเป็นร้อยละ 29 ด้านท่านซื้ออาคารชุดพักอาศัยเพราะส่วนมากพบว่าใกล้ที่ทำงานจำนวน 69 คน คิดเป็นร้อยละ 69 รองลงมาการเดินทางสะดวกจำนวน 65 คน คิดเป็นร้อยละ 65

ตอนที่ 4 หาค่าร้อยละของข้อมูลอาคารชุดพักอาศัยที่ต้องการ

ผู้ตอบแบบสอบถามเกี่ยวกับข้อมูลอาคารชุดพักอาศัยที่ต้องการ พบว่า ด้านทำเลที่ตั้งอย่างไรที่ท่านต้องการ ตามหมายเลขใดในวงกลมพบว่าส่วนมากหมายเลข 5 จำนวน 24 คน คิดเป็นร้อยละ 24 รองลงมาหมายเลข 4 จำนวน 23 คน คิดเป็นร้อยละ 23 ด้านราคาของห้องในอาคารชุดพักอาศัยส่วนมากพบว่า 1,000,001 – 1,500,000 บาท จำนวน 25 คน คิดเป็นร้อยละ 25 รองลงมา 750,001 – 1,000,000 บาท จำนวน 18 คน คิดเป็นร้อยละ 18 ด้านพื้นที่ทั้งหมดของที่พักอาศัยส่วนมากพบว่า 61 – 90 ตร.ม. จำนวน 25 คน คิดเป็นร้อยละ 25 รองลงมา 30 – 45 ตร.ม. จำนวน 18 คน คิดเป็นร้อยละ 18 ด้านจำนวนห้องนอนส่วนมากพบว่า ด้านจำนวนห้องนอนส่วนมากพบว่า 1 ห้องจำนวน 35 คน คิดเป็นร้อยละ 35 รองลงมา 2 ห้องจำนวน 30 คน คิดเป็นร้อยละ 30 ด้านรูปแบบพื้นที่ใช้สอยแบบใดที่ท่านต้องการ (1 ห้องนอน) ส่วนมากพบว่าภาพที่ 3 จำนวน 17 คน คิดเป็นร้อยละ 48.6 รองลงมาภาพที่ 2 จำนวน 11 คน คิดเป็นร้อยละ 31.4 ด้านรูปแบบพื้นที่ใช้สอยแบบใดที่ท่านต้องการ (2 ห้องนอน) ส่วนมากพบว่าภาพที่ 2 จำนวน 13 คน คิดเป็นร้อยละ 43.4 รองลงมาภาพที่ 3 จำนวน 11 คน คิดเป็นร้อยละ 36.7 ด้านรูปแบบพื้นที่ใช้สอยแบบใดที่ท่านต้องการ (3 ห้องนอน) ส่วนมากพบว่าภาพที่ 2 จำนวน 10 คน คิดเป็นร้อยละ 10 รองลงมาภาพที่ 3 จำนวน 9 คน คิดเป็นร้อยละ 9 ด้านรูปแบบพื้นที่ใช้สอยแบบใดที่ท่านต้องการ (มากกว่า 3 ห้องนอน) ส่วนมากพบว่าภาพที่ 2 จำนวน 5 คน คิดเป็นร้อยละ 41.7 รองลงมาภาพที่ 2 จำนวน 4 คน คิดเป็นร้อยละ 33.3 ด้านจำนวนห้องน้ำส่วนมากพบว่า 2 ห้อง จำนวน 38 คน คิดเป็นร้อยละ 38 รองลงมา 1 ห้อง จำนวน 35 คน คิดเป็นร้อยละ 35 ด้านจำนวนคนที่จะร่วมพักอาศัยกับท่าน จำนวนที่ท่าน (รวมตัวท่านด้วย) ส่วนมากพบว่า 3 คน จำนวน 30 คน คิดเป็นร้อยละ 30 รองลงมา 4 คน จำนวน 23 คน คิดเป็นร้อยละ 23 ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกอะไรบ้างที่ท่านต้องการส่วนมาก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่จัดทำขึ้นเพื่อใช้ในการศึกษาวิจัยเท่านั้น ไม่สามารถนำข้อมูลไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นได้ และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พบว่าไฟฟ้าจำนวน 100 คน คิดเป็นร้อยละ 100 ประปาจำนวน 100 คน คิดเป็นร้อยละ 100 รองลงมาลิฟต์และบันไดจำนวน 98 คน คิดเป็นร้อยละ 98 ด้านการรักษาความปลอดภัยแบบใดบ้างที่ท่านต้องการส่วนมากพบว่าเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยจำนวน 45 คน คิดเป็นร้อยละ 45 รองลงมาบัตรผ่านด้วยระบบคอมพิวเตอร์จำนวน 44 คน คิดเป็นร้อยละ 44 ด้านค่าส่วนกลางของอาคารราคาเท่าไรที่ท่านต้องการส่วนมากพบว่าต่ำกว่า 500 บาท/เดือนจำนวน 54 คน คิดเป็นร้อยละ 54 รองลงมา 501 – 1,000 บาท/เดือนจำนวน 45 คน คิดเป็นร้อยละ 45 ด้านปัจจัยที่ต้องการให้มีในอาคารชุดพักอาศัยส่วนมากพบว่าราคาของห้องจำนวน 75 คน คิดเป็นร้อยละ 75 รองลงมาทำเลที่ตั้งจำนวน 72 คน คิดเป็นร้อยละ 72

5.1.5.2 การเสนอผลการวิเคราะห์ข้อมูลของแบบสัมภาษณ์ความคิดเห็นของผู้ประกอบการ ปัจจุบันที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดพักอาศัยกำลังเป็นที่ต้องการและเป็นที่นิยมสำหรับผู้ที่ทำงานในตัวเมืองโดยเฉพาะโครงการที่อยู่ใกล้กับแหล่งอำนวยความสะดวก และติดแนวรถไฟฟ้า ดังนั้นจึงมีโครงการพักอาศัยประเภทอาคารชุดพักอาศัยเกิดขึ้นหลายโครงการ เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค (อธิป พิษานนท์) และพบว่าผู้บริโภคส่วนใหญ่ต้องการย้ายที่อยู่อาศัยมาอยู่ใกล้ที่ทำงานและหลีกเลี่ยงจากสภาพแวดล้อมเดิม รวมถึงต้องการแยกออกมาตั้งครอบครัวใหม่ ด้านพฤติกรรมการใช้ชีวิตโดยเฉพาะในเรื่องการเดินทางส่วนใหญ่นิยมเดินทางไปทำงานด้วยรถไฟฟ้า และรถยนต์ตามลำดับ (ทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์) โครงการอาคารชุดพักอาศัยในปัจจุบันเป็นโครงการที่มีความสวยงามในด้านการออกแบบด้านสถาปัตยกรรม จนเรียกว่าเป็นแลนด์มาร์คของแต่ละสถานที่มาโดยตลอด มีการเลือกใช้วัสดุที่มีคุณภาพ ตลอดจนระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี (ดร.สุริยา พูลวรลักษณ์)

5.2 อภิปรายผลการวิจัย

จากสรุปผลการวิจัยสามารถนำมาอภิปรายผลได้ดังต่อไปนี้

5.2.1 จากการศึกษาสภาพทางเศรษฐกิจและสังคมของกลุ่มเป้าหมายที่มีแนวโน้มที่จะซื้ออาคารชุดพักอาศัยในเส้นทางการเดินรถของรถไฟฟ้าได้ดิน เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร สรุปได้ว่าผู้ตอบแบบสอบถามแบ่งออกเป็นเพศชายคิดเป็นร้อยละ 53 และเพศหญิง คิดเป็นร้อยละ 47 ส่วนมากอายุระหว่าง 20 - 40 ปี สถานภาพสมรสแต่งงาน ไม่มีบุตร การศึกษาระดับปริญญาตรี ประกอบอาชีพรับจ้างทั่วไป และรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 15,001 – 20,000 บาท/เดือน ดังที่ Park, Burgess และ Mc kenzie. 1920 : 65 ได้ศึกษาพบว่าระดับรายได้จะมีความสัมพันธ์กับการเลือกแหล่งที่อยู่อาศัย กล่าวคือ ผู้มีรายได้น้อยจะอยู่ใกล้ศูนย์กลางเมือง ส่วนผู้มีรายได้สูงจะอยู่บริเวณชานเมือง

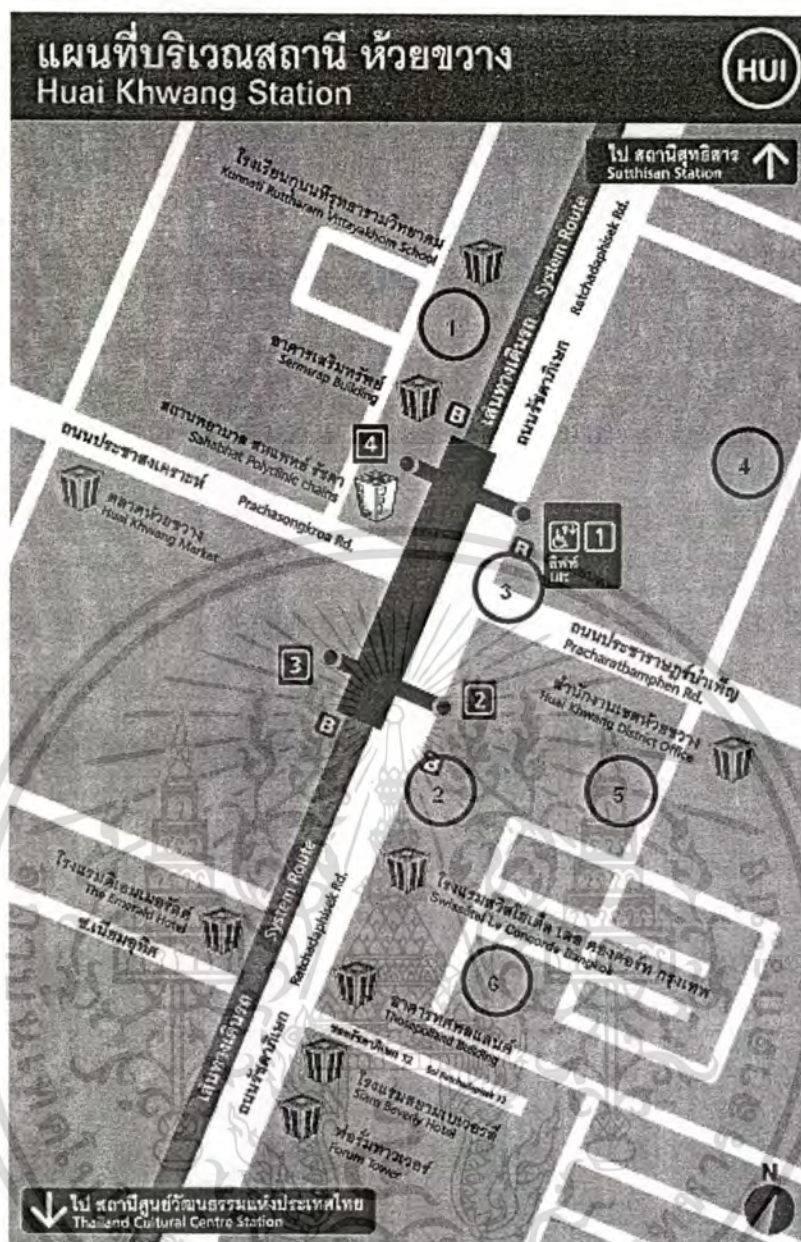
ส่วนข้อมูลที่เป็นสิ่งที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อ พบว่าส่วนมาก ผู้บริโภครู้จักโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่ผู้บริโภคจะซื้อครั้งแรกจากหนังสือเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย ก่อนจะตัดสินใจซื้อโครงการชุดพักอาศัยผู้บริโภคปรึกษาคู่สมรสเนื่องจากเป็นผู้สนับสนุนทางการเงิน ปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อการตัดสินใจที่สำคัญที่สุดคือราคา ดังที่ B.M. Mariatry. 1973 : 69 ได้อธิบายถึงเรื่องใช้

ความสามารถในการใช้จ่ายว่าเป็นปัจจัยพื้นฐานอันดับแรกในการเลือกแหล่งที่อยู่อาศัย และอาคารชุดพักอาศัยที่ผู้บริโภคมองจะซื้อคู่สมรสเป็นผู้ตัดสินใจที่สำคัญที่สุด

ส่วนข้อมูลกระบวนการและเหตุผลของการตัดสินใจซื้อ พบว่าส่วนมาก ผู้บริโภคจะซื้ออาคารชุดพักอาศัยคาดว่าจะพิจารณาเปรียบเทียบกับโครงการอื่น ๆ จำนวน 4 โครงการ ใช้เวลาในการพิจารณาเลือกและตัดสินใจประมาณ 3 เดือน ลักษณะการชำระเงินเป็นแบบชำระเงินคาว์บางส่วนที่เหลือทำสินเชื่อกับทางธนาคาร และผู้บริโภคจะซื้ออาคารชุดพักอาศัยเพราะใกล้ที่ทำงาน ดังที่ William Alonso (1960 : 98) ได้อธิบายว่าการเข้าถึงแหล่งงาน การกระจายตัวของแหล่งงาน อาจมีอิทธิพล ต่อการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยมากกว่าปัจจัยอื่นๆ ครอบครัวจะต้องพิจารณา ระหว่างความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งงานของหัวหน้าครอบครัวกับความเป็นไปได้หลายๆ ด้าน เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการเดินทางจากบ้านไปที่ทำงาน ราคาที่ดินที่เหมาะสมความต้องการอื่นๆ ในการติดต่อกับเมืองแหล่งที่อยู่อาศัยที่มีความได้เปรียบในแง่เศรษฐกิจ คือ อยู่ใกล้แหล่งงาน เพราะเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางน้อย

ดังนั้นอาคารชุดพักอาศัยในเส้นทางเดินทางของรถไฟฟ้าใต้ดิน เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร จึงมีปัจจัยทางด้านสภาพทางเศรษฐกิจและสังคมในการเลือกซื้ออาคารชุดพักอาศัยตามลำดับความสำคัญดังนี้ ใกล้ที่ทำงาน การเดินทางสะดวก ใกล้โรงเรียนบุตรหลาน เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยกับครอบครัว ใกล้ย่านธุรกิจการค้า ข่ายพร้อมตกแต่งภายใน การซื้อที่อยู่คุ้มกว่าการเช่า การซื้อที่อยู่คุ้มกว่าการฝากเงินในธนาคาร สามารถสร้างรายได้จากการเช่า เป็นสมบัติของครอบครัว และการลดราคา

5.2.2 จากการศึกษาปัจจัยและลำดับความสำคัญของปัจจัยหรือองค์ประกอบของโครงการ ที่มีผลต่อการเลือกซื้อของกลุ่มเป้าหมายที่มีแนวโน้มที่จะซื้ออาคารชุดพักอาศัยในเส้นทางเดินทางของรถไฟฟ้าใต้ดิน เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร สรุปได้ว่า ทำเลที่ตั้งผู้บริโภคต้องการเดินทางนับจากจุดรถไฟฟ้าใต้ดิน เขตห้วยขวาง ไปถึงที่พักระยะทางไม่เกิน 3 กิโลเมตร ดังภาพที่ 5.1 ตามหมายเลข 5 ซึ่งสอดคล้องกับการสำรวจพื้นที่ในเบื้องต้น เนื่องจากเป็นบริเวณที่มีการคมนาคมเชื่อมต่อได้สะดวกที่สุด

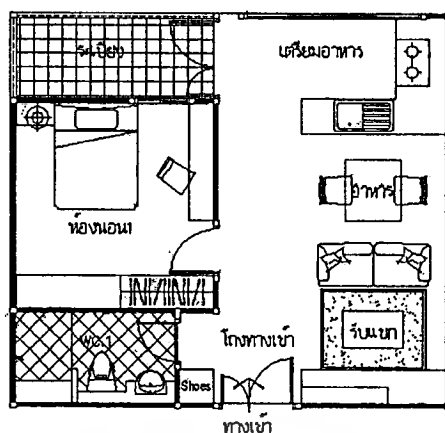


รูปที่ 5.1 ตามหมายเลข 5 ทำเลที่ตั้งผู้บริโภคลือเลือกมากที่สุด

ราคาของห้องในอาคารชุดพักอาศัยอยู่ที่ราคาประมาณ 1,000,001 – 1,500,000 บาท โดยมีพื้นที่ทั้งหมดของที่พักอาศัย 61 – 90 ตร.ม. โดยส่วนมากผู้บริโภคเนื่องจากเป็นคู่สมรสที่ยังไม่มีบุตรจึงต้องการห้องนอนจำนวน 1 ห้อง

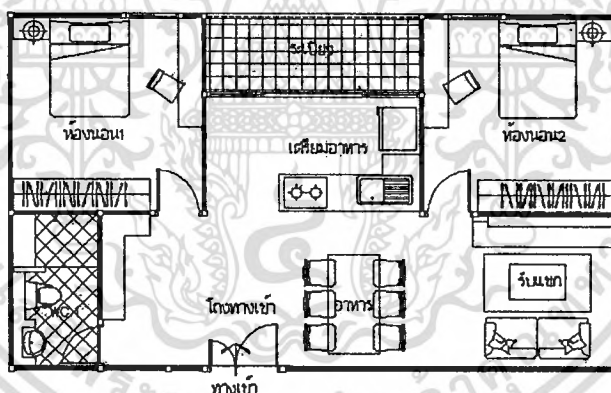
ส่วนรูปแบบพื้นที่ใช้สอยแบบสามารถแบ่งได้เป็น 4 รูปแบบดังนี้ สำหรับรูปแบบที่ต้องการห้องนอน 1 ห้อง ผู้บริโภคต้องการพื้นที่ส่วนกลางที่เปิดโล่งเพื่อเป็นพื้นที่เอนกประสงค์ ห้องน้ำเป็นกึ่งส่วนตัว ตามรูปแบบแปลนในตอนี่ 4 ข้อที่ 4.1 ภาพที่ 3 ซึ่งแสดงอยู่ในภาพที่ 5.2

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



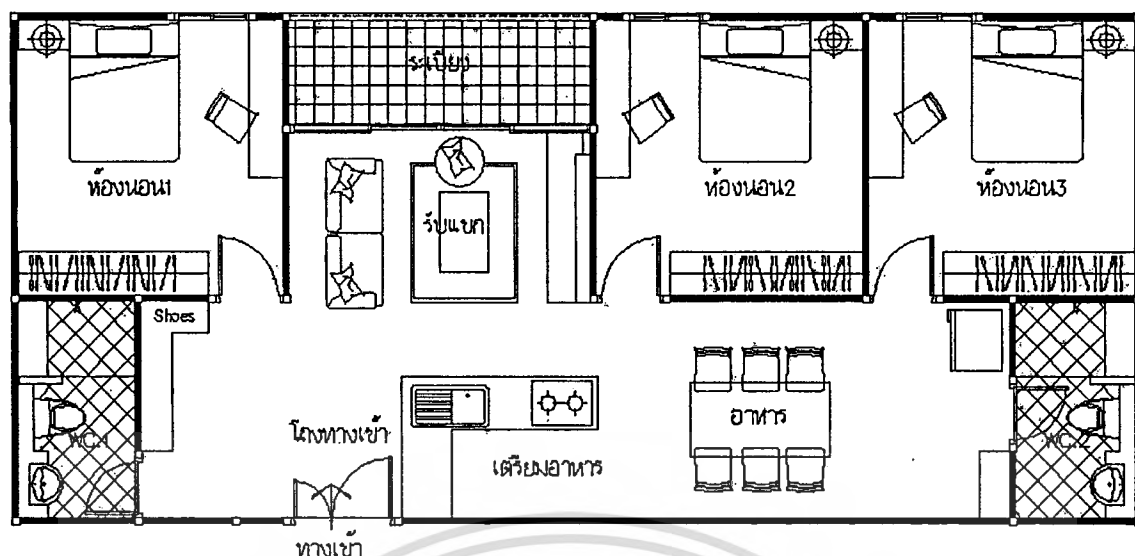
รูปที่ 5.2 แสดงรูปแบบแปลนในตอนที่ 4 ข้อที่ 4.1 ภาพที่ 3

สำหรับรูปแบบที่ต้องการห้องนอน 2 ห้อง ผู้บริโภคต้องการพื้นที่ส่วนกลางที่เปิดโล่งเพื่อเป็นพื้นที่อเนกประสงค์และความสะดวกในการใช้งาน ห้องนอนรวมอยู่พื้นที่เดียวกันเพื่อเป็นส่วนตัวจากพื้นที่ส่วนกลาง และห้องน้ำถึงส่วนตัว ตามรูปแบบแปลนในตอนที่ 4 ข้อที่ 4.2 ภาพที่ 2 ซึ่งแสดงอยู่ในภาพที่ 5.3



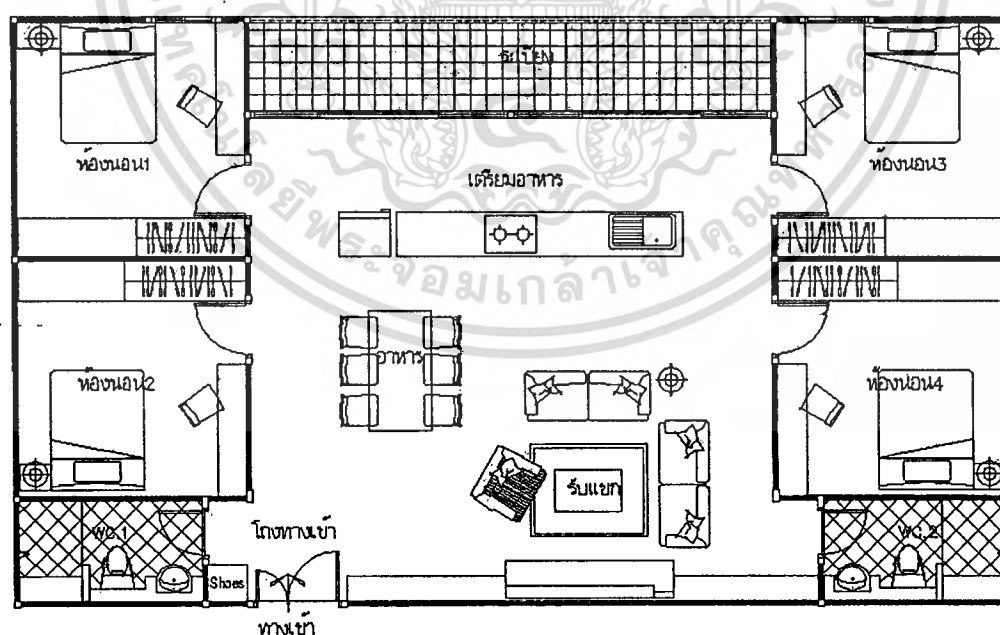
รูปที่ 5.3 รูปแบบแปลนในตอนที่ 4 ข้อที่ 4.2 ภาพที่ 2

สำหรับรูปแบบที่ต้องการห้องนอน 3 ห้อง ผู้บริโภคต้องการพื้นที่ส่วนกลางที่เปิดโล่งเพื่อเป็นพื้นที่อเนกประสงค์และความสะดวกในการใช้งาน ห้องนอนแยกออกเป็นสองฝั่งเพื่อเป็นส่วนตัวแยกกันระหว่างห้องของพ่อแม่ และลูก และห้องน้ำถึงส่วนตัวแต่เนื่องจากห้องนอนมี 3 ห้องนอน จึงมีห้องน้ำจำนวน 2 ห้อง ตามรูปแบบแปลนในตอนที่ 4 ข้อที่ 4.3 ภาพที่ 2 ซึ่งแสดงอยู่ในภาพที่ 5.4



รูปที่ 5.4 รูปแบบแปลนในตอนที่ 4 ข้อที่ 4.3 ภาพที่ 2

สำหรับรูปแบบที่ต้องการห้องนอนมากกว่า 3 ห้อง ผู้บริโภคต้องการพื้นที่ส่วนกลางที่เปิดโล่งเพื่อเป็นพื้นที่เอนกประสงค์และความสะดวกในการใช้งาน ห้องนอนแยกออกเป็นสองฝั่งเพื่อสะดวกในการใช้ห้องน้ำร่วมกัน และห้องน้ำกึ่งส่วนตัวเนื่องจากห้องนอนมี 4 ห้องนอน จึงมีห้องน้ำจำนวน 2 ห้อง ตามรูปแบบแปลนในตอนที่ 5 ข้อที่ 5.4 ภาพที่ 2 ซึ่งแสดงอยู่ในภาพที่ 5.5



รูปที่ 5.5 รูปแบบแปลนในตอนที่ 4 ข้อที่ 4.4 ภาพที่ 2

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ส่วนจำนวนคนที่พร้อมพักอาศัยภายในอาคารชุดพักอาศัยต่อ 1 หน่วยมีจำนวน 3 คน ต่อ 1 หน่วย ส่วนสิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการสามารถเรียงลำดับตามต้องการจากมากไปน้อยได้ ดังนี้ ไฟฟ้า ประปา ลิฟต์และบันได ที่จอดรถ ร้านสะดวกซื้อหรือตลาด ตู้น้ำดื่ม ร้านอาหาร ห้องขยะ เครื่องซักผ้าและ/หรือร้านซักอบรีด สวนหย่อม ร้านเสริมสวย สนามเด็กเล่น ร้านขายอุปกรณ์เครื่องเขียนและหนังสือจำนวน ห้องส้วมสาธารณะ ส่วนออกกำลังกาย และสระว่ายน้ำ ซึ่งสอดคล้องกับ นันทิวัฒน์ พงษ์เจริญ. 2535 : 192-201 กล่าวว่า การใช้ประโยชน์ที่พักอาศัยจากข้อมูลการสัมภาษณ์นำมาซึ่งได้ว่าผู้อยู่อาศัยมีความประสงค์จะใช้คอนโดมิเนียมเป็นที่อยู่แบบถาวร และเนื่องจากความสะดวกสบายของแหล่งที่ตั้ง ผู้อยู่อาศัยจำนวนหนึ่งยังใช้ประโยชน์เพื่อการพักผ่อนหรือการใช้ประโยชน์ในการทำงานส่วนหนึ่งด้วย สิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อการพักผ่อน การออกกำลังกาย ตลอดจนบริการอื่นๆ ซึ่งเป็นองค์ประกอบที่มีอยู่ในคอนโดมิเนียมเป็นสิ่งจำเป็นที่ผู้อยู่อาศัยให้ความสนใจ และเป็นสิ่งที่ตอบสนองความต้องการได้ประโยชน์อย่างยิ่ง

ส่วนการรักษาความปลอดภัยผู้บริโภคมายังต้องการเป็นเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ค่าส่วนกลางของอาคารชุดพักอาศัยอยู่ที่ราคาต่ำกว่า 500 บาท/เดือน และปัจจัยที่ต้องการให้มีในอาคารชุดพักอาศัยที่ผู้บริโภคจะเลือกซื้อสามารถเรียงลำดับตามต้องการจากมากไปน้อยได้ดังนี้ ราคาของห้อง ทำเลที่ตั้ง ขนาดของห้อง พื้นที่และประโยชน์ใช้สอย การรักษาความสะอาด สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ การบริหารอาคาร คุณภาพของวัสดุและการก่อสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวก ความสงบและความเป็นส่วนตัว การออกแบบรูปร่างอาคาร ค่าส่วนกลาง

ซึ่งในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ผลสรุปดังกล่าวสอดคล้องกับแนวทางของ พรภักษ์ บุรณ์ทอง (2548 : 13) ซึ่งสามารถสรุปปัจจัยสำคัญที่ใช้พิจารณาเลือกแหล่งและลักษณะที่อยู่อาศัย ได้ดังนี้

1. เดินทางสะดวก
2. สภาพแวดล้อมดี
3. ใกล้ที่อยู่อาศัยเดิม
4. ความสามารถในการจ่าย
5. เป็นย่านที่เจริญแล้ว
6. ลักษณะชุมชนใกล้เคียงตนเอง
- 7.ปลอดภัยจากด้านต่างๆ
8. ราคาที่ดิน
9. การเข้าถึงแหล่งงาน
11. โครงข่ายการคมนาคม

5.3 ข้อเสนอแนะ

จากผลการวิจัยข้อมูลศึกษาปัจจัยในการเลือกซื้ออาคารชุดพักอาศัยในเส้นทางการเดินทางของรถไฟฟ้าใต้ดิน เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ผู้วิจัยนำเสนอปัจจัยในการเลือกซื้ออาคารชุดพักอาศัยในเส้นทางการเดินทางของรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทยได้ดังนี้

5.3.1 ข้อเสนอแนะในด้านตลาดที่อยู่อาศัย

จากการศึกษาพบว่า ความต้องการที่อยู่อาศัยไม่ได้เกิดจากปัจจัยที่มาจากความขาดแคลนที่อยู่อาศัย แต่เป็นเพราะความต้องการมีที่อยู่อาศัยใหม่เป็นของตนเองจากการแต่งงานแยกครอบครัว ดังนั้นการทำโครงการเพื่อตอบสนองกลุ่มคนที่มีรายได้ปานกลาง มีดังนี้

1. ราคาและเงื่อนไขการชำระ มีส่วนอย่างมากในการตัดสินใจซื้ออาคารชุดพักอาศัย แต่คุณภาพของการก่อสร้างก็ยังคงเป็นปัจจัยต้น ๆ ที่ผู้ซื้อพิจารณาและนำมาเปรียบเทียบกับอีกทั้งผู้ซื้อจะมีการศึกษาเปรียบเทียบหลายโครงการมากขึ้น ตัดสินใจนานขึ้นและรอบคอบมากยิ่งขึ้น

2. ส่วนของเงินค่างวด ส่วนลด และรายการแถม ยังคงเป็นส่วนกระตุ้นและเพิ่มขนาดของกลุ่มผู้ซื้อให้มีกำลังซื้อรวมถึงมีแรงจูงใจมากขึ้น แต่การจะติดอยู่กับการผ่อนชำระรายเดือนของผู้ซื้อทำให้เกิดปัญหาภายหลัง จึงควรปรับสัดส่วนของเงินค่างวดและเงินกู้ให้เหมาะสมกับรายได้ของผู้ซื้อเพื่อไม่ให้เกิดปัญหาด้านภายหลัง

5.3.2 ข้อเสนอแนะในด้านนโยบายที่อยู่อาศัย

จากการศึกษาพบว่า ผู้ซื้อส่วนใหญ่ยังไม่มีออมเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยอย่างจริงจัง จึงเป็นหน้าที่ของภาครัฐ และเอกชนที่จะต้องกระตุ้นให้มีการออมเงินเพื่ออยู่อาศัยก่อนเป็นระยะเวลาหนึ่งก่อนที่จะตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาการผ่อนชำระภายหลัง ซึ่งมาตรการการกระตุ้นการออมเพื่อที่อยู่อาศัย เช่น การเว้นภาษีเงินออมเพื่อที่อยู่อาศัย การเพิ่มอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินฝากเพื่อที่อยู่อาศัย เป็นต้น

นอกจากนั้นการเพิ่มแหล่งเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยให้มากขึ้นเช่น การนำเงินกองทุนบำเหน็จบำนาญ ข้าราชการ และรัฐวิสาหกิจ มาจัดสรรให้กู้เพื่อซื้อบ้าน โดยคิดอัตราดอกเบี้ยต่ำ เพื่อช่วยเพิ่มความสามารถในการผ่อนชำระของกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลางมากยิ่งขึ้น

5.3.4 ข้อเสนอแนะในการวิจัยปัจจัยการเลือกซื้อ อาคารชุดพักอาศัยเขตห้วยขวาง

จากการศึกษาพบว่ามี บทสรุปการวิจัย มีดังต่อไปนี้

1. ราคาเป็นปัจจัยสำคัญที่สุดในการเลือกซื้อ อาคารชุดพักอาศัยย่านห้วยขวาง ซึ่งมีราคาของห้องในอาคารชุดพักอาศัยอยู่ที่ราคาประมาณ 1,000,001 – 1,500,000 บาท โดยมีพื้นที่ทั้งหมดของที่พักอาศัย 61 – 90 ตร.ม. โดยส่วนมากผู้บริโภคเนื่องจากเป็นคู่สมรสที่ยังไม่มีบุตรจึง

ต้องการห้องนอนจำนวน 1 ห้อง การใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. ที่ตั้งทำเลเป็นปัจจัยสำคัญรองลงมา ในการเลือกซื้อ อาคารชุดพักอาศัยย่าน ห้วยขวางทำเลที่ตั้งผู้บริโภครต้องการเดินทางนับจากจุดรถไฟฟ้าใต้ดิน เขตห้วยขวาง ไปถึงที่พักระยะทาง ไม่เกิน 3 กิโลเมตร เดินทางสะดวก ,มีสภาพสิ่งแวดล้อมที่ดี, การจับจ่ายซื้อของ ใกล้แหล่งขายอาหาร และสถานที่ราชการ สาธารณสุขและอื่นๆ

5.3.3 ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป

1. การศึกษาปัจจัยในการเลือกซื้ออาคารชุดพักอาศัยในเส้นทางการเดินทางของรถไฟฟ้าใต้ดิน เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร เป็นการศึกษาทางด้านปัจจัยทางด้านสังคมและเศรษฐกิจเป็นส่วนใหญ่ ดังนั้นทำให้ยังไม่สามารถลงลึกในด้านปัจจัยทางด้านกายภาพ จึงเป็นเรื่องที่น่าสนใจอย่างยิ่ง หากมีการศึกษาลักษณะและประเภทที่อยู่อาศัย การออกแบบ และลักษณะโครงการในอันดับต่อไป

2. เนื่องจากในเขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร เป็นพื้นที่ขนาดกลางมีองค์ประกอบ อาคาร พื้นที่และระบบการเดินทาง ที่มีรายละเอียดความซับซ้อนและมีความหลากหลาย จึงยังมีประเด็นที่น่าจะได้รับการวิจัย ซึ่งไม่สามารถศึกษาลงลึกได้ในรายละเอียดในการวิจัยครั้งนี้ จึงเป็นเรื่องที่น่าสนใจอย่างยิ่ง หากมีการศึกษาเฉพาะกลุ่มพื้นที่แต่ละเขต หรือเฉพาะระบบการเดินทางต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในอันดับต่อไป

3. ข้อมูลในการวิจัยครั้งนี้ เป็นข้อมูลที่ได้จากการศึกษาปัจจัยในการเลือกซื้ออาคารชุดพักอาศัยในเส้นทางการเดินทางของรถไฟฟ้าใต้ดิน เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ซึ่งภายในเขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ยังมียานพาหนะประเภทอื่น ๆ ในการคมนาคม จึงเป็นเรื่องที่น่าสนใจยิ่ง หากจะมีการศึกษาในเส้นทางการคมนาคมอื่นต่อไป

4. ข้อมูลในการวิจัยครั้งนี้เป็นข้อมูลที่ได้จากการศึกษาปัจจัยในการเลือกซื้ออาคารชุดพักอาศัยในเส้นทางการเดินทางของรถไฟฟ้าใต้ดิน เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ซึ่งผู้วิจัยหวังเป็นอย่างยิ่งจะมีผู้ทำการวิจัยเพิ่มเติมในเรื่องเส้นทางการเดินทางของรถไฟฟ้าใต้ดินในเขตอื่น ๆ เพื่อหาข้อแตกต่าง และเปรียบเทียบกับกับการวิจัยในครั้งนี้

บรรณานุกรม

กานต์ อัสวปานทิพย์. 2538. การประเมินราคาที่ดินเพื่อโครงการที่อยู่อาศัย : กรณีศึกษาการประเมินราคาที่ดินเพื่อโครงการที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาบัณฑิตวิทยาลัย ภาควิชาเคหะการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

ต่อศักดิ์ มีสุข. 2547. ศึกษาผลกระทบต่องานที่อยู่อาศัยประเภทอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในเขตห้วยขวางเมื่อมีระบบไฟฟ้าขนส่งมวลชน. วิทยานิพนธ์ปริญญาบัณฑิตวิทยาลัย ภาควิชาเคหะการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

ธีรนนท์ โอภาสสัมพันธ์. 2542. ศึกษาการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยของบุคลากรจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเมื่อมีระบบขนส่งมวลชน. วิทยานิพนธ์ปริญญาบัณฑิตวิทยาลัย ภาควิชาเคหะการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

ธงชัย สันติวงษ์. 2524. พฤติกรรมผู้บริโภค. สำนักพิมพ์ไทยวัฒนาพานิช กรุงเทพมหานคร

นันท์วิวัฒน์ พงษ์เจริญ. 2535. พฤติกรรมและการยอมรับของผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมระดับสูงในกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาบัณฑิตวิทยาลัย ภาควิชาเคหะการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

บุปผา เทวภักดิ์. 2548. พฤติกรรมและการยอมรับของผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมระดับสูงในกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาบัณฑิตวิทยาลัย ภาควิชาเคหะการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

บุพิน คำนิงเนตร. 2547. การศึกษาตัวแปรที่มีผลต่อราคาประเมินอาคารชุดพักอาศัย : กรณีศึกษาอาคารชุดพักอาศัยในเขตเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี. ภาควิชาเคหะการ บัณฑิตวิทยาลัย, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

พรภักษ์ บุรณทอง. 2548. การเปลี่ยนแปลงอาคารชุดพักอาศัยตามแนวรถไฟฟ้าผ่านนครสายเฉลิมรัชมงคล : กรณีศึกษา เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร. ภาควิชาเคหะการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

พรนริศ ขวนไชยสิทธิ์. 2535. การเปรียบเทียบปัจจัยของการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมราคาถูก : การศึกษาเปรียบเทียบกรณีศึกษาประเภทต่าง ๆ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล. ภาควิชาเคหะการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

พิเชษฐ ลักยานันท์, วิศิษฐ์ วัฒนโฆวรุณ และธนวุฒิ ทองอุไทย. 2545. ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออาคารชุดพักอาศัยบริเวณถนนพญาสาย 3 เมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี. คณะพาณิชยศาสตร์และบัญชี, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

ล้วน สายยศ และอังคณา สายยศ. 2538. "เทคนิคการวิจัยทางการศึกษา" กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สมเกียรติ หวังวิบูลย์ชัย. 2539. **มาตรฐานการประเมินราคาอาคารชุดพักอาศัย.วิทยานิพนธ์**
ปริญญาบัณฑิตวิทยาลัย ภาควิชาเคหะการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, จุฬาลงกรณ์
มหาวิทยาลัย.

สุธี สุเมธานนทศักดิ์. 2538. **การศึกษาลักษณะทางกายภาพของอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูง**
ในกรุงเทพมหานครที่มีผลต่อประสิทธิภาพในการจัดการและดูแลอาคารและทรัพย์สิน
ส่วนกลาง.วิทยานิพนธ์ปริญญาบัณฑิตวิทยาลัย ภาควิชาเคหะการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์,
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

<http://www.bangkokmetro.co.th>

<http://th.wikipedia.org>

<http://www.thaiculturalcenter.com>



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาคผนวก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ที่ ศธ-0528.04/ 0078

คณะครูสาธิตวัดสุทัศน์เทพวราราม

สถานศึกษาในเครือพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

ถนนจตุรพักตรพิมาน เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ 10520

12 มกราคม 2552

เรื่อง ขอบัญชีเป็นผู้ทรงคุณวุฒิตรวจแบบสอบตามเพื่อครูวิจัย

เรียน อาจารย์ฤทธิรงค์ พงษ์เจริญ

สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบขออยู่ตามเพื่อครูวิจัย

ด้วย นายชัยยุทธ สิริสมพร นักศึกษาระดับปริญญาโท หลักสูตรครุศาสตรบัณฑิต สาขาวิชาการศึกษา บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง กำลังทำวิทยานิพนธ์ เรื่อง "ปัจจัยในกระบวนการของการศึกษาเพื่อครูวิจัยในโรงเรียนประถมศึกษา กรุงเทพมหานคร" โดยมี จศ.สุกัญญา กิ่งแก้ว เป็นอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ และ ผศ.ดร.เลิศลักษณ์ กลิ่นหอม เป็นอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม

คณะครูสาธิตวัดสุทัศน์เทพวราราม พิจารณาดูแล้วเห็นว่าเป็นผู้มีคุณสมบัติเหมาะสมควรได้รับแต่งตั้งเป็นผู้ทรงคุณวุฒิตรวจแบบสอบตามเพื่อครูวิจัยในโรงเรียนประถมศึกษา กรุงเทพมหานคร โดยมี จศ.สุกัญญา กิ่งแก้ว เป็นอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ และ ผศ.ดร.เลิศลักษณ์ กลิ่นหอม เป็นอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและหวังว่าจะได้รับส่งแบบขออยู่ตามเพื่อครูวิจัยในโรงเรียนประถมศึกษา กรุงเทพมหานคร

นายฤทธิรงค์ พงษ์เจริญ

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์จรูญรัตน์ ศรีนิมิตสุนทร)

รองคณบดีกำกับดูแลงานด้านบัณฑิตศึกษา

ปฏิบัติราชการแทนคณบดี

หน่วยบัณฑิตศึกษา

โทร. 02-739-3000 ต่อ 3692

โทรสาร. 02-326-4325



ที่ ศธ 0524.04/ 0078

คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

ถนนฉลองกรุง เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ 10520

12 มกราคม 2552

เรื่อง ขอเชิญเป็นผู้ทรงคุณวุฒิตรวจแบบสอบถามเพื่อการวิจัย

เรียน อาจารย์มณฑล จันทร์แจ่มใส / อาจารย์ฤทธิรงค์ พงษ์เจริญ

สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบสอบถามเพื่อการวิจัย

ด้วย นายชัยภูธร สิริสมพร นักศึกษาระดับปริญญาโท หลักสูตรครุศาสตร์อุตสาหกรรมมหาบัณฑิต สาขาวิชาสถาปัตยกรรม สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง กำลังทำวิทยานิพนธ์ เรื่อง “ปัจจัยในการเลือกซื้ออาคารชุดพักอาศัยในเส้นทางการเดินรถของรถไฟฟ้าใต้ดินเขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร” โดยมี รศ.สุศักดิ์ กังขาว เป็นอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ และ ผศ.ดร.เลิศลักษณ์ กลิ่นหอม เป็นอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม

คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม พิจารณาแล้วเห็นว่าท่านเป็นผู้มีความรู้ความสามารถเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวเป็นอย่างดี จึงขอเชิญท่านเป็นผู้ทรงคุณวุฒิตรวจแบบสอบถามดังที่แนบมาพร้อมนี้ว่ามีเนื้อหาถูกต้องและเหมาะสมมากน้อยเพียงใด ซึ่งผลการตรวจของท่านจะช่วยให้งานวิจัยของ นายชัยภูธร สิริสมพร มีความสมบูรณ์ยิ่งขึ้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและหวังว่าจะได้รับความอนุเคราะห์จากท่านด้วยดีและขอขอบคุณเป็นอย่างยิ่งมา ณ โอกาสนี้ด้วย

ขอแสดงความนับถือ

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์จรัสเสกข์ ศรีเมธสุนทร)

รองคณบดีกำกับดูแลงานด้านบัณฑิตศึกษา

ปฏิบัติราชการแทนคณบดี

หน่วยบัณฑิตศึกษา

โทร. 02-737-3000 ต่อ 3692

โทรสาร. 02- 326-4325

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม หน่วยบัณฑิตศึกษา งานทะเบียน โทร.3692

ที่ ศธ 0524.04 / 0078

วันที่ 12 มกราคม 2552

เรื่อง ขอเชิญเป็นผู้ทรงคุณวุฒิตรวจแบบสอบถามเพื่อการวิจัย

เรียน ผศ.เลิศวิทย์ รังสิรักษ์

ด้วย นายชัยยุทธ สิริสมพร นักศึกษาระดับปริญญาโท หลักสูตรครุศาสตร์อุตสาหกรรมมหาบัณฑิต สาขาวิชาสถาปัตยกรรม สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง กำลังทำวิทยานิพนธ์ เรื่อง “ปัจจัยในการเลือกซื้ออาคารชุดพักอาศัยในเส้นทางการเดินรถของรถไฟฟ้าใต้ดินเขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร” โดยมี รศ.สุศักดิ์ กังขาว เป็นอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ และ ผศ.ดร.เลิศลักษณ์ กลิ่นหอม เป็นอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรมพิจารณาแล้วเห็นว่าท่านเป็นผู้มีความรู้ความสามารถเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวเป็นอย่างดี จึงขอเชิญท่านเป็นผู้ทรงคุณวุฒิตรวจแบบสอบถาม ดังที่แนบมาพร้อมนี้ว่ามีเนื้อหาถูกต้องและเหมาะสมมากน้อยเพียงใด ซึ่งผลการตรวจของท่านจะช่วยให้งานวิจัยของ นายชัยยุทธ สิริสมพร มีความสมบูรณ์ยิ่งขึ้น พร้อมกันนี้ได้แนบบแบบสอบถามเพื่อการวิจัย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและหวังว่าจะได้รับความอนุเคราะห์จากท่านด้วยดีและขอขอบคุณเป็นอย่างยิ่งมา ณ โอกาสนี้ด้วย

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์จรัสเสกข์ ตริเมธสุนทร)

รองคณบดีกำกับดูแลงานด้านบัณฑิตศึกษา

ปฏิบัติราชการแทนคณบดี

ที่ ศธ 0524.04/ 0140



คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

ถนนฉลองกรุง เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ 10520

15 มกราคม 2552

เรื่อง ขอบความอนุเคราะห์ให้นักศึกษาเก็บรวบรวมข้อมูลเพื่อการวิจัย

เรียน ประธานกรรมการบริหารและกรรมการผู้จัดการ บริษัท พญา เรียล เอสเตล จำกัด (มหาชน)
(นายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์).

สิ่งที่ส่งมาด้วย ประกาศผลการพิจารณาหัวข้อและเค้าโครงวิทยานิพนธ์ จำนวน 1 ฉบับ

ด้วย นายชัยภูธร สิริสมพร นักศึกษาระดับปริญญาโท หลักสูตรครุศาสตร์อุตสาหกรรม
มหาบัณฑิต สาขาวิชาสถาปัตยกรรม สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง กำลัง
ทำวิทยานิพนธ์ เรื่อง “ปัจจัยในการเลือกซื้ออาคารชุดพักอาศัยในเส้นทางการเดินรถของรถไฟฟ้าใต้ดิน
เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร” โดยมี รศ.สุรศักดิ์ กังขาว เป็นอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ และ
ผศ.ดร.เลิศลักษณ์ กลั่นหอม เป็นอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม และได้รับอนุมัติหัวข้อและเค้าโครง
วิทยานิพนธ์แล้ว เมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2551 คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม จึงขอความอนุเคราะห์
จากท่านโปรดอนุญาตให้ นายชัยภูธร สิริสมพร เก็บรวบรวมข้อมูลโดยการสัมภาษณ์กับท่านเพื่อการวิจัย
ได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาอนุญาตและขอขอบคุณในความอนุเคราะห์ของท่านมา ณ โอกาสนี้
ด้วย

ขอแสดงความนับถือ

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์จรัสเสกข์ ตรีเมธสุนทร)

รองคณบดีกำกับดูแลงานด้านบัณฑิตศึกษา

ปฏิบัติราชการแทนคณบดี

หน่วยบัณฑิตศึกษา

โทร. 02-737-3000 ต่อ 3692

โทรสาร. 02- 326-4325

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ที่ ศธ 0524.04/0140



คณะกรรมการอุดมศึกษา

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

ถนนฉลองกรุง เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ 10520

15 มกราคม 2552

เรื่อง ขอบความอนุเคราะห์ให้นักศึกษาเก็บรวบรวมข้อมูลเพื่อการวิจัย

เรียน กรรมการผู้จัดการ บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้น จำกัด (มหาชน)

(ดร.สุริยา พูลวรลักษณ์)

สิ่งที่ส่งมาด้วย ประกาศผลการพิจารณาหัวข้อและเค้าโครงวิทยานิพนธ์ จำนวน 1 ฉบับ

ด้วย นายชัยยุทธ สิริสมพร นักศึกษาระดับปริญญาโท หลักสูตรศาสตรบัณฑิต สาขาวิชาสถาปัตยกรรม สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง กำลังทำวิทยานิพนธ์ เรื่อง “ปัจจัยในการเลือกซื้ออาคารชุดพักอาศัยในเส้นทางการเดินรถของรถไฟฟ้าใต้ดิน เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร” โดยมี รศ.สุรศักดิ์ กังขาว เป็นอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ และ ผศ.ดร.เลิศลักษณ์ กลิ่นหอม เป็นอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม และได้รับอนุมัติหัวข้อและเค้าโครงวิทยานิพนธ์แล้ว เมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2551 คณะกรรมการอุดมศึกษา จึงขอความอนุเคราะห์จากท่านโปรดอนุญาตให้ นายชัยยุทธ สิริสมพร เก็บรวบรวมข้อมูลโดยการสัมภาษณ์กับท่านเพื่อการวิจัยได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาอนุญาตและขอขอบคุณในความอนุเคราะห์ของท่านมา ณ โอกาสนี้

ด้วย

ขอแสดงความนับถือ

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์จรัสเสกข์ ศรีเมธสุนทร)

รองคณบดีกำกับดูแลงานด้านบัณฑิตศึกษา

ปฏิบัติราชการแทนคณบดี

หน่วยบัณฑิตศึกษา

โทร. 02-737-3000 ต่อ 3692

โทรสาร. 02-326-4325

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ที่ ศธ 0524.04/ 0140

คณะกรรมการการอุดมศึกษา

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

ถนนฉลองกรุง เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ 10520

15 มกราคม 2552

เรื่อง ขอบความอนุเคราะห์ให้นักศึกษาเก็บรวบรวมข้อมูลเพื่อการวิจัย

เรียน กรรมการและรองกรรมการผู้จัดการ บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน)
(นายอริป พิษานนท์)

สิ่งที่ส่งมาด้วย ประกาศผลการพิจารณาหัวข้อและเค้าโครงวิทยานิพนธ์ จำนวน 1 ฉบับ

ด้วย นายชัยภูธร สิริสมพร นักศึกษาระดับปริญญาโท หลักสูตรการศึกษาระดับปริญญาโท สาขาวิชาสถาปัตยกรรม สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง กำลังทำวิทยานิพนธ์ เรื่อง “ปัจจัยในการเลือกซื้ออาคารชุดพักอาศัยในเส้นทางการเดินทางของรถไฟฟ้าใต้ดิน เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร” โดยมี รศ.สุรศักดิ์ กังขาว เป็นอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ และ ผศ.ดร.เลิศลักษณ์ กลิ่นหอม เป็นอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม และได้รับอนุมัติหัวข้อและเค้าโครงวิทยานิพนธ์แล้ว เมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2551 คณะกรรมการการอุดมศึกษา จึงขอความอนุเคราะห์จากท่านโปรดอนุญาตให้ นายชัยภูธร สิริสมพร เก็บรวบรวมข้อมูลโดยการสัมภาษณ์กับท่านเพื่อการวิจัยได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาอนุญาตและขอขอบคุณในความอนุเคราะห์ของท่านมา ณ โอกาสนี้
ด้วย

ขอแสดงความนับถือ

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์จรูญ เสกข์ ตรีเมธสุนทร)

รองคณบดีกำกับดูแลงานด้านบัณฑิตศึกษา

ปฏิบัติราชการแทนคณบดี

หน่วยบัณฑิตศึกษา

โทร. 02-737-3000 ต่อ 3692

โทรสาร. 02- 326-4325

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ประกาศบัณฑิตวิทยาลัย
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
เรื่อง ผลการพิจารณาหัวข้อและเค้าโครงวิทยานิพนธ์

.....

บัณฑิตวิทยาลัย โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการพิจารณาหัวข้อและเค้าโครงวิทยานิพนธ์ คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม ขอประกาศรายชื่อหัวข้อและเค้าโครงวิทยานิพนธ์ หลักสูตรครุศาสตร์อุตสาหกรรม มหบัณฑิต สาขาวิชาสถาปัตยกรรม ซึ่งได้รับอนุมัติเมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2551 ให้ดำเนินการดังนี้

นายชัยภูธร สิริสมพร รหัสประจำตัว 47065208 ให้ทำวิทยานิพนธ์เรื่อง “ปัจจัยในการเลือกซื้อ อาคารชุดพักอาศัยในเส้นทางการเดินรถของรถไฟฟ้าใต้ดิน เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร (Factor of Select Tob Buy Condomenium in Metro Rapid Transit Lane on Metro Rapid Transit Hueykwang Zone Bangkok)” โดยมี รศ.สุรศักดิ์ กังขาว เป็นอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ และ ผศ.ดร.เลิศลักษณ์ กลิ่นหอม เป็นอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม

ทั้งนี้ให้นักศึกษาค้นคว้าและเขียนวิทยานิพนธ์ โดยปรึกษากับอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ให้เสร็จสิ้น ภายในเวลาที่กำหนดในระเบียบของบัณฑิตวิทยาลัย

ประกาศ ณ วันที่ 4 สิงหาคม พ.ศ. 2551

(รศ.ดร.รวีวรรณ ชินะตระกูล)

คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

คณะกรรมการอุตสาหกรรม สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
(สาขาสถาปัตยกรรม)

ขอความร่วมมือในการทำแบบสอบถามของนักศึกษาปริญญาโท
การศึกษาเรื่อง

ปัจจัยในการเลือกซื้ออาคารชุดพักอาศัยในเส้นทางการเดินทางของ
รถไฟฟ้าใต้ดิน เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

คำชี้แจง : เขียนเครื่องหมาย / ลง ☐ หน้าข้อความตรงกับท่านมากที่สุด

หมายเหตุ : แบบสอบถามนี้จะได้รับปกปิดเป็นความลับ และข้อมูลที่ได้จะนำมาใช้ประโยชน์ใน
งานวิจัย ของงานวิทยานิพนธ์ระดับปริญญาโท

ตอนที่ 1 ข้อมูลส่วนตัว

1. เพศ

☐ ชาย

☐ หญิง

2. อายุ

☐ ต่ำกว่า 20 ปี

☐ 20 – 30 ปี

☐ 31 – 40 ปี

☐ 41 – 50 ปี

☐ 51 – 60 ปี

☐ 61 ปีขึ้นไป

3. สถานภาพสมรส

☐ โสด

☐ แต่งงาน

☐ หย่า

☐ คู่สมรสเสียชีวิต

4. จำนวนบุตร

☐ ไม่มีบุตร

☐ 1 คน

☐ 2 คน

☐ 3 คน

☐ 4 คน

☐ ระบุจำนวน คน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5. ระดับการศึกษา

- | | |
|--|--|
| ☐ ระดับประถมศึกษา | ☐ ระดับมัธยมศึกษา |
| ☐ ระดับอาชีวศึกษา | ☐ ระดับปริญญาตรี |
| ☐ ระดับสูงกว่าปริญญาตรี | ☐ อื่นๆ โปรดระบุ..... |

6. อาชีพ

- | | |
|--|--|
| ☐ นักเรียน / นักศึกษา | ☐ ข้าราชการ |
| ☐ พนักงานรัฐวิสาหกิจ | ☐ ลูกจ้าง |
| ☐ ธุรกิจส่วนตัว | ☐ แม่บ้าน / พ่อบ้าน |
| ☐ รับจ้างทั่วไป | ☐ อื่นๆ โปรดระบุ..... |

7. รายได้เฉลี่ยต่อเดือน

- | | |
|--|--|
| ☐ ต่ำกว่า 2,000 บาท/เดือน | ☐ 12,001 – 15,000 บาท/เดือน |
| ☐ 15,001 – 20,000 บาท/เดือน | ☐ 20,001 – 25,000 บาท/เดือน |
| ☐ 25,001 – 30,000 บาท/เดือน | ☐ 30,001 – 35,000 บาท/เดือน |
| ☐ 35,001 บาท/เดือน ขึ้นไป | ☐ อื่นๆ โปรดระบุ..... |

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตอนที่ 2 สิ่งที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อ

1. การรู้จักโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่จะซื้อครั้งแรกจาก แหล่งข้อมูล

- | | |
|---|---|
| ☐ หนังสือพิมพ์ / หนังสือทั่วไป | ☐ ใบปลิว |
| ☐ วิทยุ | ☐ โทรทัศน์ |
| ☐ พนักงานขาย / สำนักงานขาย | ☐ ป้ายโฆษณา |
| ☐ บริษัทนายหน้า | ☐ เจ้าของโครงการ |
| ☐ ญาติ | ☐ คู่สมรส |
| ☐ สถาปนิก / วิศวกร | ☐ หนังสือเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย |
| ☐ เพื่อน | ☐ อื่นๆ โปรดระบุ..... |

2. ผู้ให้คำปรึกษาก่อนจะตัดสินใจซื้อโครงการชุดพักอาศัย

- | | |
|---|--|
| ☐ ไม่ได้ปรึกษาใคร | ☐ ญาติ |
| ☐ สถาปนิก / วิศวกร | ☐ เพื่อน |
| ☐ คู่สมรส | ☐ อื่นๆ โปรดระบุ..... |

3. เหตุผลที่เลือกปรึกษานักคิดในข้อ 2 เพราะอะไร

- | | |
|--|---|
| ☐ เป็นผู้สนับสนุนทางการเงิน | ☐ เป็นผู้เคยมีประสบการณ์มาก่อน |
| ☐ มั่นใจว่าเป็นผู้มีความรู้ | ☐ อื่นๆ โปรดระบุ..... |

4. ปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อการตัดสินใจ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- | | |
|--|--|
| ☐ ชื่อเสียงของเจ้าของโครงการ | ☐ ทำเลที่ตั้ง |
| ☐ สิ่งอำนวยความสะดวก | ☐ พื้นที่และประโยชน์ใช้สอย |
| ☐ การออกแบบที่สวยงาม | ☐ คุณภาพของวัสดุการก่อสร้าง |
| ☐ อาคารแล้วเสร็จพร้อมเข้าอยู่ | ☐ ราคา |
| ☐ การบริการหลังการขาย | ☐ มูลค่าในอนาคต |
| ☐ อื่นๆ โปรดระบุ..... | |

ตอนที่ 3 กระบวนการและเหตุผลของการตัดสินใจซื้อ

1. จำนวนโครงการที่พิจารณาเปรียบเทียบซื้ออาคารชุดพักอาศัย

- | | |
|--|------------------------------------|
| ☐ 1 โครงการ | ☐ 2 โครงการ |
| ☐ 3 โครงการ | ☐ 4 โครงการ |
| ☐ อื่นๆ โปรดระบุ..... | |

2. การใช้เวลาในการพิจารณาเลือกและตัดสินใจซื้ออาคารชุดพักอาศัย

- ☐ ซื้อทันทีเมื่อชมครั้งแรก
- ☐ ใช้เวลาในการพิจารณาประมาณ 1 เดือน
- ☐ ใช้เวลาในการพิจารณาประมาณ 2 – 3 เดือน
- ☐ ใช้เวลาในการพิจารณาประมาณ 3 เดือนขึ้นไป

3. ลักษณะการชำระเงินค่าห้องชุดพักอาศัย

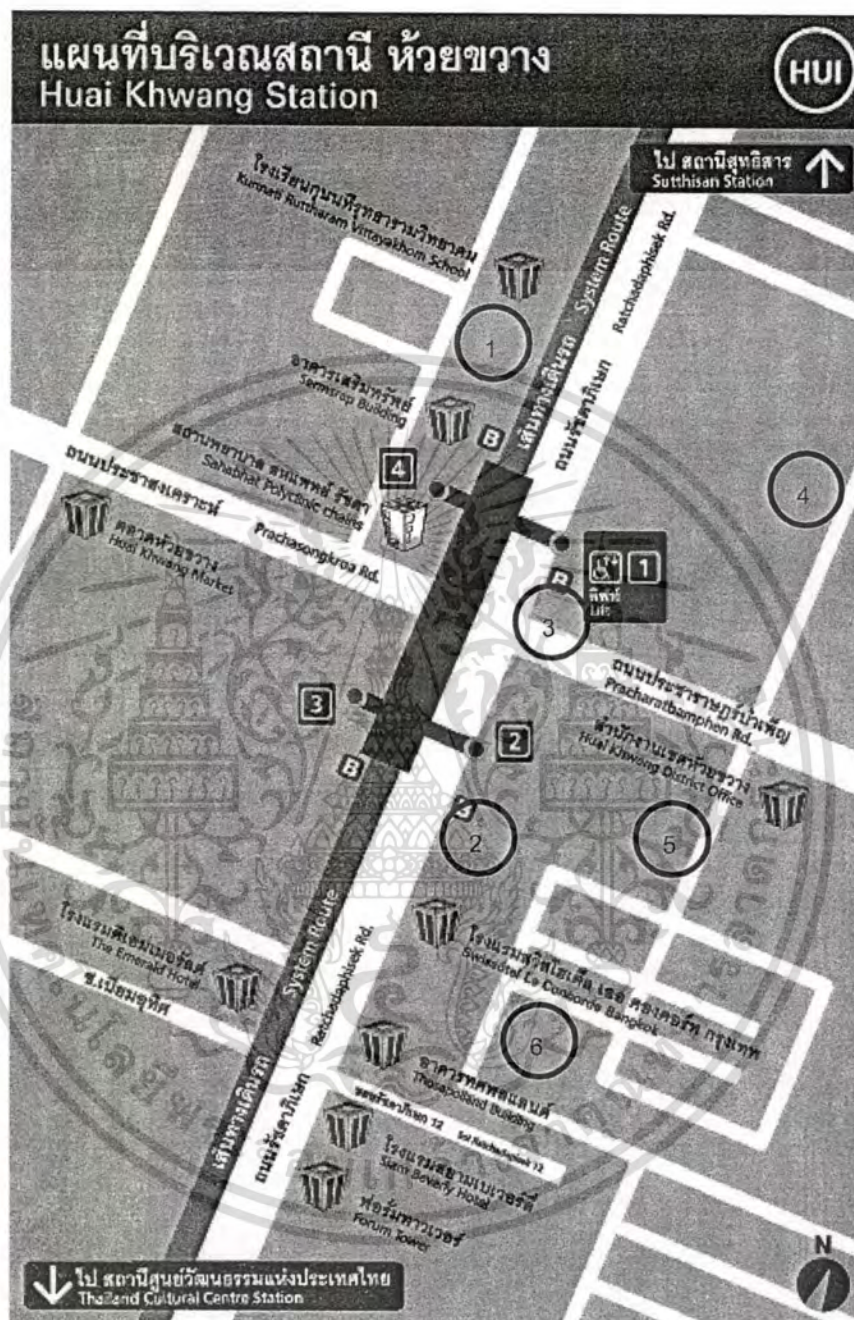
- ☐ ชำระเงินค่างวดบางส่วนที่เหลือทำสินเชื่อกับทางธนาคาร
- ☐ ชำระทั้งหมดในคราวเดียว
- ☐ แบ่งชำระเป็นงวด ๆ จนครบ แต่ไม่มีการทำสินเชื่อกับทางธนาคาร
- ☐ อื่นๆ โปรดระบุ.....

4. เหตุผลการซื้ออาคารชุดพักอาศัย (สามารถตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- | | |
|--|--|
| ☐ ข่ายพร้อมตกแต่งภายใน | ☐ ใกล้ย่านธุรกิจการค้า |
| ☐ ใกล้ที่ทำงาน | ☐ ใกล้โรงเรียนบุตรหลาน |
| ☐ การเดินทางสะดวก | ☐ การซื้อที่อยู่คุ้มกว่าฝากเงินในธนาคาร |
| ☐ สามารถสร้างรายได้จากการเช่า | ☐ การซื้อที่อยู่คุ้มกว่าการเช่า |
| ☐ เป็นสมบัติของครอบครัว | ☐ เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยกับครอบครัว |
| ☐ การลดราคา | ☐ อื่นๆ โปรดระบุ..... |

ตอนที่ 5 ข้อมูลอาคารชุดพักอาศัยที่ต้องการ

1. ทำเลที่ตั้งอย่างไรที่ต้องการ ตามหมายเลขใดในวงกลม



☑ หมายเลข 1

☑ หมายเลข 2

☑ หมายเลข 3

☑ หมายเลข 4

☑ หมายเลข 5

☑ หมายเลข 6

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. ราคาของห้องในอาคารชุดพักอาศัย

- | | |
|--|--|
| ☐ น้อยกว่า 500,000 บาท | ☐ 500,001 – 750,000 บาท |
| ☐ 750,001 – 1,000,000 บาท | ☐ 1,000,001 – 1,500,000 บาท |
| ☐ 1,500,001 – 2,000,000 บาท | ☐ 2,000,001 – 2,500,000 บาท |
| ☐ 2,500,001 – 3,000,000 บาท | ☐ 3,000,001 – 3,500,000 บาท |
| ☐ 3,500,001 – 4,000,000 บาท | ☐ 4,500,001 – 5,000,000 บาท |
| ☐ 5,000,001 – 5,500,000 บาท | ☐ 5,500,001 – 6,500,000 บาท |
| ☐ 6,500,001 – 7,000,000 บาท | ☐ 7,000,001 – 7,500,000 บาท |
| ☐ 7,500,001 – 8,000,000 บาท | ☐ มากกว่า 8,000,000 บาท |

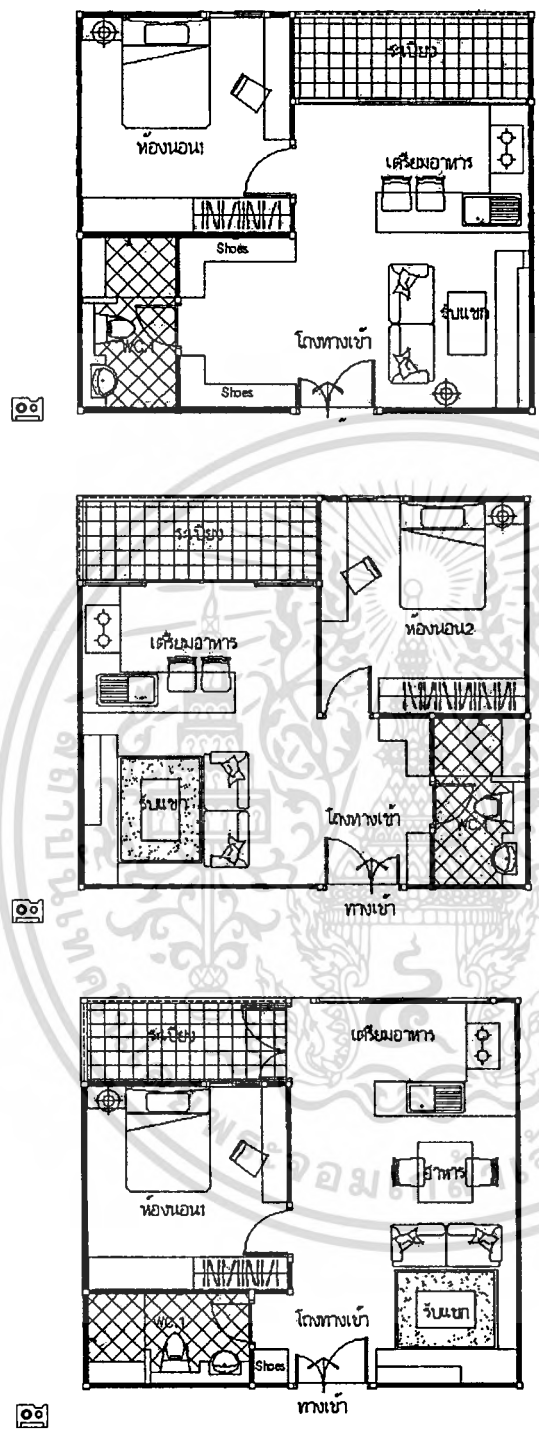
3. พื้นที่ทั้งหมดของที่พักอาศัย

- | | |
|--|--|
| ☐ 30 – 45 ตร.ม. | ☐ 46 – 60 ตร.ม. |
| ☐ 61 – 90 ตร.ม. | ☐ 91 – 120 ตร.ม. |
| ☐ 121 – 150 ตร.ม. | ☐ 151 – 180 ตร.ม. |
| ☐ 181 – 210 ตร.ม. | ☐ 211 – 240 ตร.ม. |
| ☐ 241 – 270 ตร.ม. | ☐ 271 – 300 ตร.ม. |
| ☐ 301 – 350 ตร.ม. | ☐ มากกว่า 351 ตร.ม. |

4. จำนวนห้องนอน

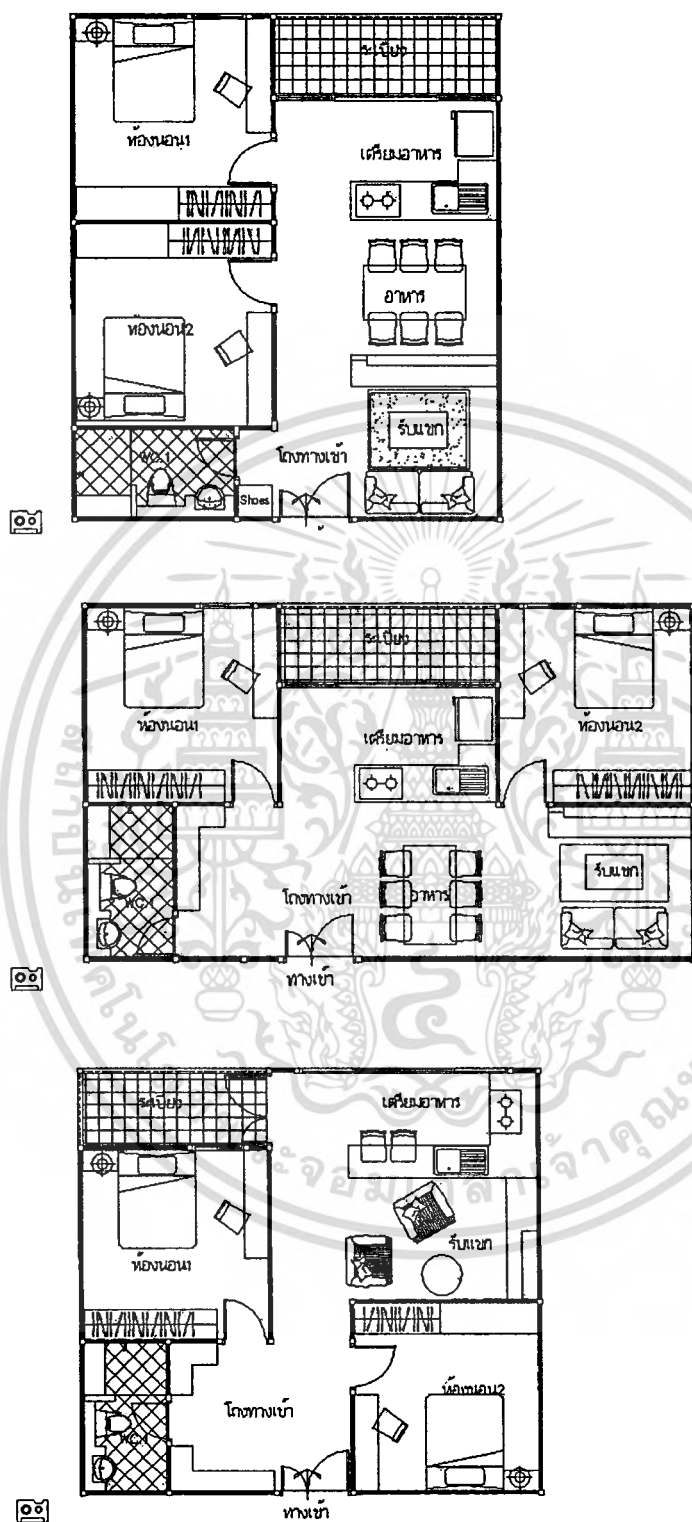
- ☐ 1 ห้อง
- ☐ 2 ห้อง
- ☐ 3 ห้อง
- ☐ มากกว่า 3 ห้อง

4.1 รูปแบบพื้นที่ใช้สอยแบบใดที่ต้องการ



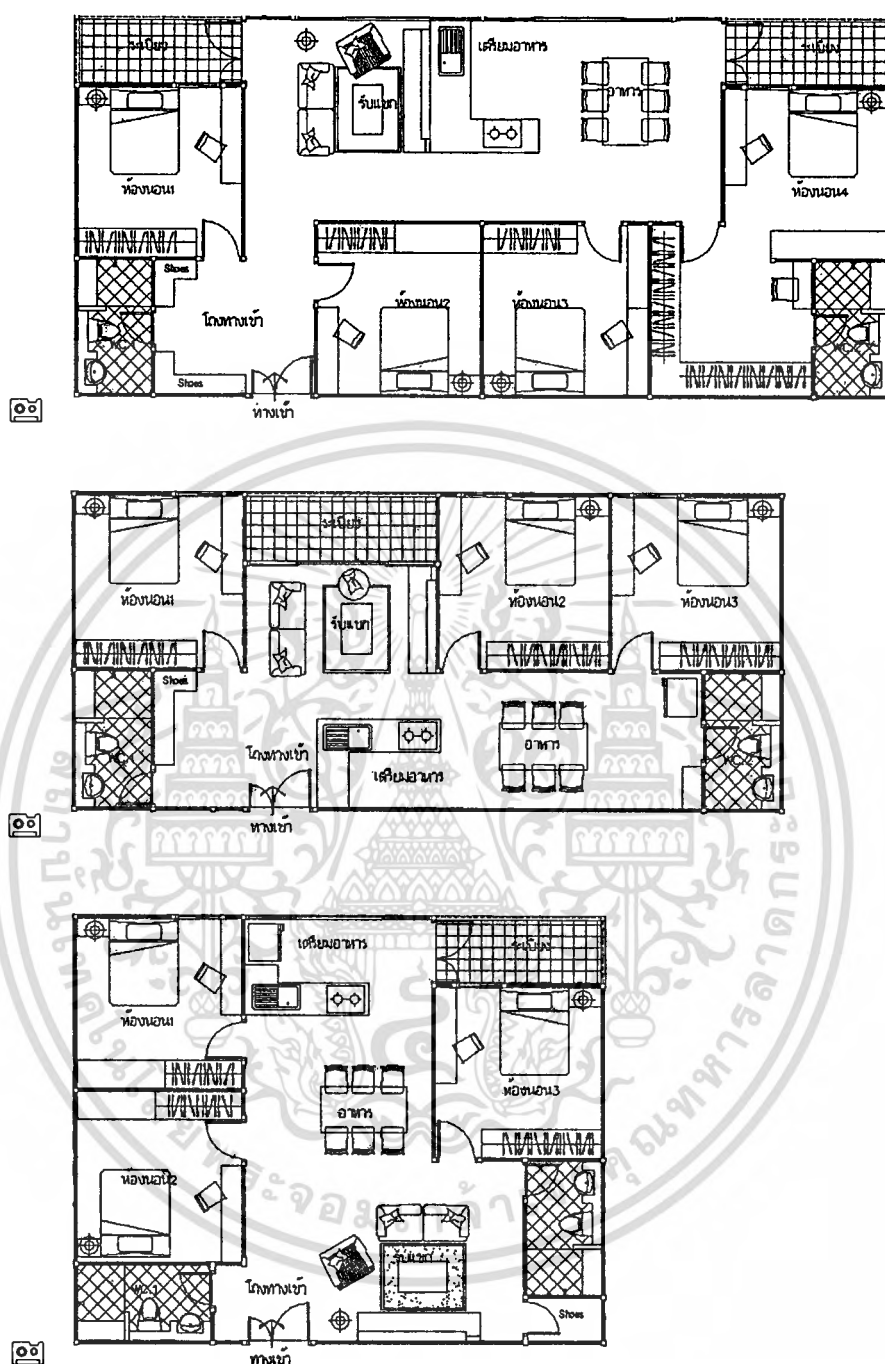
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.2 รูปแบบพื้นที่ใช้สอยแบบใดที่ต้องการ



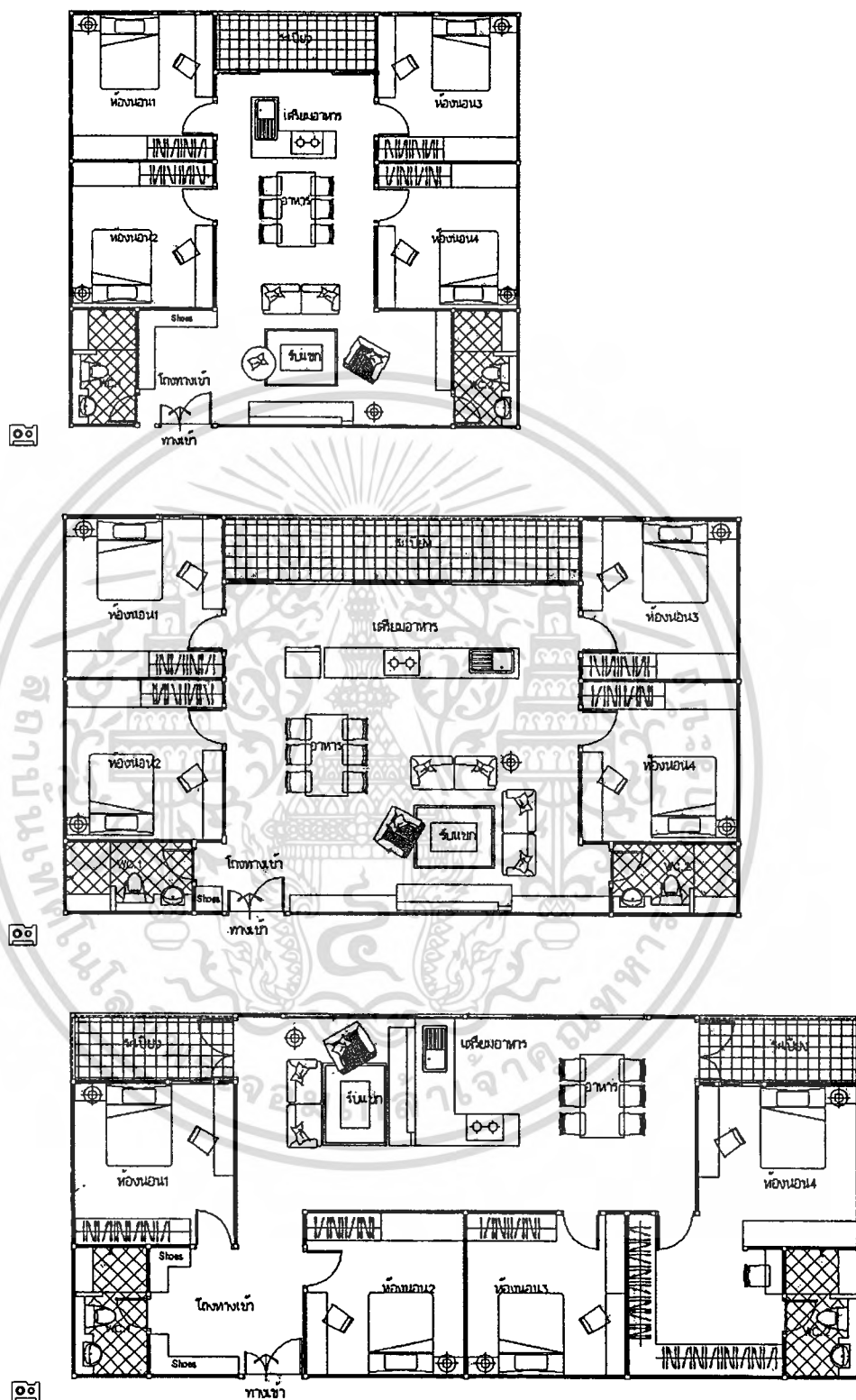
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.3 รูปแบบพื้นที่ใช้สอยแบบใดที่ต้องการ



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.4 รูปแบบพื้นที่ใช้สอยแบบใดที่ต้องการ



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5. จำนวนห้องน้ำ

☐ 1 ห้อง☐ 2 ห้อง☐ 3 ห้อง☐ มากกว่า 3 ห้อง

6. จำนวนคนที่เข้าร่วมพักอาศัย (รวมผู้ซื้อด้วย)

☐ 1 คน☐ 2 คน☐ 3 คน☐ 4 คน☐ 5 คน☐ อื่นๆ โปรดระบุ.....

7. สิ่งอำนวยความสะดวกอะไรบ้างที่ต้องการ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

☐ ไฟฟ้า☐ ประปา☐ ลิฟต์/บันได☐ ตู้น้ำดื่ม☐ เครื่องซักผ้า/ร้านซักอบรีด☐ ร้านขายอุปกรณ์เครื่องเขียน/หนังสือ☐ ร้านสะดวกซื้อ/ตลาด☐ ร้านอาหาร☐ ร้านเสริมสวย☐ ที่จอดรถ☐ สนามเด็กเล่น☐ สวนหย่อม☐ ห้องขยะ☐ ห้องส้วมสาธารณะ☐ ส่วนออกกำลังกาย☐ สระว่ายน้ำ☐ อื่นๆ โปรดระบุ.....

8. การรักษาความปลอดภัยแบบใดบ้างที่ต้องการ

☐ เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย☐ บัตรผ่านด้วยระบบคอมพิวเตอร์☐ กล้องวงจรปิด☐ อื่นๆ โปรดระบุ.....

9. ค่าส่วนกลางของอาคารราคาเท่าไรที่ต้องการ

☐ ต่ำกว่า 500 บาท/เดือน☐ 501 – 1,000 บาท/เดือน☐ 1,001 – 1,500 บาท/เดือน☐ 1,501 – 2,000 บาท/เดือน☐ 2,001 บาท/เดือน ขึ้นไป☐ อื่นๆ โปรดระบุ.....

10. ปัจจัยที่ต้องการให้มีในอาคารชุดพักอาศัย (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- | | |
|---|--|
| ☐ การออกแบบรูปร่างอาคาร | ☐ พื้นที่และประโยชน์ใช้สอย |
| ☐ คุณภาพของวัสดุและการก่อสร้าง | ☐ ทำเลที่ตั้ง |
| ☐ ราคาของห้อง | ☐ ขนาดของห้อง |
| ☐ สิ่งอำนวยความสะดวก | ☐ การรักษาความปลอดภัย |
| ☐ ความสงบและเป็นส่วนตัว | ☐ สาธารณูปโภค / สาธารณูปการ |
| ☐ ค่าส่วนกลางของอาคาร | ☐ การบริหารอาคาร |
| ☐ การรักษาความสะอาด | ☐ อื่นๆ โปรดระบุ..... |



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาคผนวก ก
พระราชบัญญัติ อาการชุด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สรุปสาระสำคัญของพระราชบัญญัติ อาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

.....

เนื่องด้วยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ได้ตีพิมพ์ในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 6 มีนาคม 2551 และจะมีผลบังคับเมื่อพ้นกำหนด 120 วันนับแต่ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป ดังนั้นพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 นี้จึงมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 5 กรกฎาคม 2551 เป็นต้นไป

สาระสำคัญบางประการของพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ที่แก้ไขเพิ่มเติมนั้นสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

1. คำนิยาม

เพิ่มบทนิยาม ดังต่อไปนี้

1.1 “การประชุมใหญ่” หมายความว่า การประชุมใหญ่สามัญหรือการประชุมใหญ่วิสามัญของเจ้าของร่วม แล้วแต่กรณี

1.2 “คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

1.3 “กรรมการ” หมายความว่า กรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

1.4 “ผู้จัดการ” หมายความว่า ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

2. เอกสารประกอบการยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด

ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใดประสงค์จะจดทะเบียนที่ดินและอาคารนั้นให้เป็นอาคารชุดให้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมหลักฐานและรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) โฉนดที่ดิน

(2) แผนผังอาคารชุด รวมทั้งเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะ

(3) รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินกลาง ได้แก่ จำนวนพื้นที่ ลักษณะการใช้ประโยชน์และอื่นๆ ตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

(4) อัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางตามมาตรา 14

(5) คำรับรองของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นปราศจากภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน

(6) ร่างข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

(7) หลักฐานอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ข้อสังเกต การเพิ่มเติมในส่วนนี้เนื่องจากมีปัญหาในทางปฏิบัติหลายประการ เช่น เจ้าของโครงการนำพื้นที่โดยรอบอาคารไปแสวงหาประโยชน์ ทั้งนี้เนื่องจากเดิมในการขอจดทะเบียนอาคารชุดไม่มีบทบัญญัติบังคับถึงช่องทางเข้าออกอาคารจากทางสาธารณะ รวมทั้งกฎหมายก่อสร้างก็มิได้กำหนดไว้โดยชัดแจ้งแต่อย่างใด

3. การโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุด

ในกรณีที่ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร ทำการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุด ต้องเก็บสำเนาข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนที่นำออกโฆษณาแก่บุคคลทั่วไปไม่ว่าจะทำ

ในรูปแบบใดไว้ในสถานที่ทำงานกว่าจะมีการขายห้องชุดหมด และต้องส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดเก็บไว้อย่างน้อยหนึ่งชุด

การโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดในส่วนที่เกี่ยวกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในมาตรา 6 ข้อความหรือภาพที่โฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่ขึ้นพร้อมคำขอจดทะเบียน และต้องระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางนอกจากที่บัญญัติไว้ในมาตรา 15 ให้ชัดเจน

ให้ถือว่าข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด แล้วแต่กรณี หากข้อความหรือภาพใดมีความหมายขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด ให้ตีความไปในทางเป็นคุณแก่ผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด

4. การทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด

สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างนั้นต้องทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด โดยหากมีส่วนใดมิได้กระทำตามแบบเช่นนั้นแล้ว สัญญาส่วนนั้นจะไม่มีผลบังคับใช้

5. อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง

ให้อัตราส่วนในกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมเป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละชุดกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะจดทะเบียน

ข้อสังเกต ทั้งนี้บทบัญญัติเดิมกำหนดอัตราส่วนดังกล่าวโดย อาศัยอัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับราคารวมของห้องชุดทั้งหมดในขณะจดทะเบียน

6. การประกอบการค้าในอาคารชุด

การจัดพื้นที่ของอาคารชุดเพื่อประกอบการค้าต้องจัดระบบการเข้าออกในพื้นที่ดังกล่าวเป็นการเฉพาะ ไม่ให้รบกวนความเป็นอยู่โดยปกติสุขของเจ้าของร่วม

7. การออกค่าใช้จ่ายส่วนรวมและค่าภาษีอากร รวมทั้งเงินเพิ่มในกรณีไม่ชำระเงินดังกล่าว

กำหนดให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา 6 เป็นเจ้าของร่วมในห้องชุดที่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่ง และต้องร่วมออกค่าใช้จ่ายสำหรับห้องชุดดังกล่าวด้วย หากเจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามมาตรา 18 ในกำหนด ต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกิน 12 % ต่อปี และหากค้างชำระตั้งแต่ 6 เดือนขึ้นไปต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกิน 20 ต่อปี และอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับ รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่

8. ยกเลิกบทบัญญัติในส่วนที่เกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของบุคคลต่างด้าว

ยกเลิกบทบัญญัติที่ให้คนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเกินกว่า 49 % ได้หากอาคารชุดอยู่ในเขต กรุงเทพมหานคร เขตเทศบาล หรือเขตราชการส่วนท้องถิ่นอื่นที่กำหนดในกฎกระทรวง และมีที่ดินที่ตั้งอาคารชุดรวมกับที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมทั้งหมดไม่เกินห้าไร่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาดูงาน ไม่อนุญาตให้นำไปเผยแพร่โดยไม่ได้รับอนุญาต
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งยังมีให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข้อสังเกต ดังนั้นการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของบุคคลต่างคำหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 นั้น จึงเป็นไปได้ในกรณีเดียวเท่านั้น คือ เมื่อรวมกันแล้วต้องถือกรรมสิทธิ์ไม่เกิน 49 % ของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่ของจดทะเบียนอาคารชุด

9. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด

กำหนดเพิ่มเติมให้ผู้จัดการต้องดำเนินการออกหนังสือรับรองการปลดหนี้ให้แก่เจ้าของร่วมภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอและเจ้าของร่วมได้ชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ครบถ้วนแล้ว

ข้อสังเกต เดิมมิได้มีการกำหนดว่าเมื่อมีการร้องขอผู้จัดการจะต้องดำเนินการออกหนังสือรับรองการปลดหนี้ให้แก่เจ้าของร่วมเมื่อใด ดังนั้นอาจทำให้เกิดความล่าช้า หรือความไม่สะดวกแก่เจ้าของร่วมได้

10. ข้อบังคับของอาคารชุด

การแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้ จะกระทำได้โดยมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และผู้จัดการต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

ข้อสังเกต เดิมมิได้มีการกำหนดว่าเมื่อมีการแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับแล้ว จะต้องจดทะเบียนการแก้ไขเพิ่มเติมนั้นภายในเวลาเท่าใด โดยเพียงแต่กำหนดว่าหากมิได้มีการจดทะเบียนการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนั้นจะไม่สมบูรณ์เท่านั้น

11. กำหนดคุณสมบัติ การแต่งตั้ง การพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการอาคารชุด

ผู้จัดการต้องมีอายุไม่ต่ำกว่า 25 ปี และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 นี้ เช่น ไม่เป็นบุคคลล้มละลาย ไม่เป็นคนเสมือนไร้ความสามารถหรือเสมือนไร้ความสามารถ เคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย ฯลฯ

การแต่งตั้งผู้จัดการให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และให้ไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ รวมทั้งกำหนดกรณีที่ผู้จัดการจะพ้นจากตำแหน่ง เช่น ตายหรือสิ้นสภาพการเป็นนิติบุคคล ลาออก ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้าม ฯลฯ

ข้อสังเกต การเพิ่มเติมในส่วนนี้เนื่องจากในทางปฏิบัติ เจ้าของโครงการมักส่งตัวแทนของตนเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดแล้วอาศัยเป็นช่องทางในการเอาเปรียบต่อผู้พักอาศัย เช่น ทำให้เจ้าของอาคารชุดไม่ต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางสำหรับห้องชุดที่ยังขายไม่ได้ หรือการนำเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางไปใช้จ่ายโดยไม่มีการจัดทำหลักฐานทางบัญชี เป็นต้น

12. กำหนดให้มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

ให้มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่า 3 คนแต่ไม่เกิน 9 คน โดยกรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 2 ปี เมื่อพ้นวาระแล้วอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกิน 2 วาระติดต่อกันไม่ได้

การแต่งตั้งกรรมการ ให้ผู้จัดการนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

ข้อสังเกต มีเหตุผลในการกำหนดบทบัญญัติในส่วนของนิติบุคคลอาคารชุดเช่นเดียวกับการเพิ่มเติมบทบัญญัติในส่วนของผู้จัดการอาคารชุด กล่าวคือในทางปฏิบัติ เจ้าของโครงการมักส่งตัวแทนของตนเป็นกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดแล้วอาศัยเป็นช่องทางในการเอาเปรียบต่อผู้พักอาศัย

13. กำหนดคุณสมบัติ ลักษณะต้องห้าม การพ้นจากตำแหน่งของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

กำหนดบุคคลที่มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ คือ เป็นเจ้าของร่วมหรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม เป็นผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาล หรือผู้พิทักษ์ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี หรือเป็นตัวแทนของนิติบุคคลจำนวนหนึ่งคนในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม

บุคคลที่จะได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการต้องไม่มีลักษณะต้องห้าม เช่นเป็นผู้เยาว์ หรือคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ เคยถูกที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการ หรือถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี เป็นต้น รวมทั้งกรณีที่พ้นจากตำแหน่ง เช่น ตาย ลาออก ฯลฯ

14. การประชุมคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

กำหนดให้การเรียกประชุมกระทำได้ 2 วิธี คือ ประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการ หรือหากกรรมการตั้งแต่ 2 คนขึ้นไปร้องขอ ให้ประธานเรียกประชุมภายใน 7 วัน นับแต่ได้รับการร้องขอ

โดยองค์ประชุมคณะกรรมการนั้น กำหนดให้ประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมด และการลงมติให้ถือเสียงข้างมาก

15. อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

กำหนดอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการ ดังต่อไปนี้

- (1) ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด
- (2) แต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งเป็นผู้จัดการ ในกรณีไม่มีผู้จัดการหรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกิน 7 วัน
- (3) จัดประชุมคณะกรรมการ 1 ครั้ง ทุก 6 เดือนเป็นอย่างน้อย
- (4) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

16. การจัดทำบัญชีและการจัดทำรายงานประจำปี

กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำบัญชี อย่างน้อย 1 ครั้ง ในในรอบ 12 เดือน รวมทั้งเสนอเพื่ออนุมัติในที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมใน 120 วันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชี รวมทั้งจัดทำรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานเสนอที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ทั้งนี้ต้องส่งสำเนาเอกสารรายงานประจำปีก่อนวันนัดประชุมใหญ่ไม่น้อยกว่า 7 วัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่ควรไปสำเนาไว้สำหรับใช้ในการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

17. การจัดประชุมใหญ่สามัญและการเรียกประชุมใหญ่

17.1 การประชุมใหญ่สามัญครั้งแรก

กำหนดให้ผู้จัดการจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

17.2 การประชุมใหญ่สามัญ

กำหนดให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญปีละ 1 ครั้ง ภายใน 120 วันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุด

17.3 การประชุมใหญ่วิสามัญ

กรณีมีเหตุจำเป็น ให้นุคคลดังต่อไปนี้มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่วิสามัญเมื่อใดก็ได้

(1) ผู้จัดการ

(2) คณะกรรมการ โดยมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของที่ประชุมคณะกรรมการ

(3) เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่า 20 % ของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมดลงลายมือชื่อทำหนังสือร้องขอให้เปิดประชุมต่อคณะกรรมการ ซึ่งต้องจัดให้มีการประชุมใน 15 วันนับแต่วันรับคำร้องขอ มิเช่นนั้นแล้วเจ้าของร่วมตามจำนวนดังกล่าวสามารถจัดการประชุมใหญ่วิสามัญเองได้

การเรียกประชุมใหญ่ต้องทำเป็นหนังสือนัดประชุม โดยระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมรายละเอียดตามสมควรและจัดส่งให้เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนประชุม

ในส่วนขององค์ประชุมนั้น กำหนดให้องค์ประชุมต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด โดยในการประชุมนั้นเจ้าของร่วมอาจมอบฉันทะเป็นหนังสือให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้

ข้อสังเกต การเพิ่มเติมบทบัญญัติในส่วนนี้ ก็เพื่อลดช่องว่างในการที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะเข้าดำเนินกิจการต่างๆ ของนิติบุคคลอาคารชุดไปโดยพลการ โดยให้มีการร่วมหารือแก้ไข ปัญหาต่างๆ เสียก่อน ทั้งนี้เพื่อมิให้เจ้าของร่วมอาคารชุดต้องถูกเอาเปรียบโดยเจ้าของโครงการ หรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในการเก็บค่าใช้จ่าย หรือค่าบริการเพิ่มเติมโดยพลการ

18. เพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับพนักงานเจ้าหน้าที่

กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจต่างๆ ในการตรวจสอบเอกสาร บัญชี หลักฐาน รวมถึงการเข้าไปในที่ดินและอาคารที่ของจดทะเบียนอาคารชุด เพื่อตรวจสอบเอกสารต่างๆ

19. บทกำหนดโทษ

เพิ่มบทบัญญัติในหมวด 8 บทกำหนดโทษ ในมาตรา 63 ถึงมาตรา 73 สำหรับการฝ่าฝืน บทบัญญัติต่างๆ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุดนี้

**เปรียบเทียบพระราชบัญญัติ อาคารชุด
ปี 2522 และปี 2551**

พ.ร.บ. อาคารชุด ปี 2522	พ.ร.บ. อาคารชุด ปี 2551	เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ตัดออก)
<u>มาตรา 4</u> ในพระราชบัญญัตินี้ "อาคารชุด" หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ ส่วนกลาง "ทรัพย์ส่วนบุคคล" หมายความว่า ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย "ห้องชุด" หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล "ทรัพย์ส่วนกลาง" หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์อื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม "หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด" หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง "เจ้าของร่วม" หมายความว่า เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด "นิติบุคคลอาคารชุด" หมายความว่า นิติบุคคลที่ได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัตินี้ "ข้อบังคับ" หมายความว่า ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด "พนักงานเจ้าหน้าที่" หมายความว่า ผู้ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งให้ปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ "รัฐมนตรี" หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้	<u>มาตรา ๓</u> ให้เพิ่มบทนิยามคำว่า "การประชุมใหญ่" "คณะกรรมการ" "กรรมการ" และ "ผู้จัดการ" ระหว่งบทนิยามคำว่า "ข้อบังคับ" และคำว่า "พนักงานเจ้าหน้าที่" ในมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ "การประชุมใหญ่" หมายความว่า การประชุมใหญ่ ตามัญหรือการประชุมใหญ่ วิสามัญของเจ้าของร่วม แล้วแต่กรณี "คณะกรรมการ" หมายความว่า คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด "กรรมการ" หมายความว่า กรรมการนิติบุคคลอาคารชุด "ผู้จัดการ" หมายความว่า ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด	เพิ่มในมาตรา 4/2522

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่กระทรวงมหาดไทยจัดทำขึ้นเพื่อใช้ในการศึกษาเท่านั้น ไม่ควรเผยแพร่ให้ผู้อื่นได้โดยไม่ได้รับอนุญาต
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พ.ร.บ. อาคารชุด ปี 2522	พ.ร.บ. อาคารชุด ปี 2551	เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ตัดออก)
มาตรา 6 ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใดประสงค์จะจดทะเบียนที่ดินและอาคารนั้นให้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วย (1) โฉนดที่ดิน (2) แผนผังอาคารชุด (3) อัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางตามมาตรา 14 (4) รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์ส่วนบุคคล และทรัพย์ส่วนกลาง (5) คำรับรองของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นไม่ติดการจำนอง เว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน (6) หลักฐานอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง	มาตรา ๔ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน “มาตรา ๖ ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใดประสงค์จะจดทะเบียนที่ดินและอาคารนั้นให้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ยื่นคำขอ จดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมหลักฐานและรายละเอียด ดังต่อไปนี้ (๑) โฉนดที่ดิน (๒) แผนผังอาคารชุด รวมทั้งเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะ (๓) รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์ส่วนบุคคล และทรัพย์ส่วนกลาง ได้แก่ จำนวนพื้นที่ ลักษณะการใช้ประโยชน์และอื่น ๆ ตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด (๔) อัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางตามมาตรา ๑๔ (๕) คำรับรองของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นปราศจากภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน (๖) ร่างข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด (๗) หลักฐานอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง”	ยกเลิก มาตรา 6/2522 ใช้ 4/2551 แทน - เพิ่มคำว่า รายละเอียดดังต่อไปนี้ - เพิ่มตัวอย่างได้แก่... - เปลี่ยนจาก “ไม่ติดการจำนอง” เป็น “ปราศจากภาระผูกพันใด ๆ” และ (6)
	มาตรา ๕ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๖/๑ และมาตรา ๖/๒ แห่งพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ “มาตรา ๖/๑ ในกรณี ที่มีผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ ทำการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุด ต้องเก็บสำเนาข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนที่นำออกโฆษณาแก่บุคคลทั่วไป ไม่ว่าจะทำในรูปแบบใดไว้ในสถานที่ทำ	เพิ่ม มาตรา 6 ข้างบน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลง
หากจะทำการในรูปแบบใดไว้ในสถานที่ทำ

พ.ร.บ. อาคารชุด ปี 2522	พ.ร.บ. อาคารชุด ปี 2551	เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ตัดออก)
	การจนกว่าจะมีการขายห้องชุดหมด และต้องส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดเก็บไว้อย่างน้อยหนึ่งชุด การโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดในส่วนที่เกี่ยวกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ ในมาตรา ๖ ข้อความหรือภาพที่โฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่ขึ้นพร้อมคำขอจดทะเบียน และต้องระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางนอกจากที่ บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๕ ให้ชัดเจน ให้ถือว่าข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด แล้วแต่ กรณี หากข้อความหรือภาพใดมีความหมายขัดหรือแย้งกับ ข้อความในสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด ให้ตีความไปในทางที่ เป็นคุณแก่ ผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด มาตรา ๖/๒ สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ กับผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุดต้องทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดตามวรรคหนึ่งส่วนใดมิได้ทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดและ ไม่เป็นคุณต่อผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุดสัญญาส่วนนั้น ไม่มีผลใช้บังคับ”	
มาตรา 7 เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับคำขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6 แล้ว ถ้ามีรายชื่อเจ้าหน้าที่จ้างหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งมีบุริมสิทธิเหนือที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนนั้น ปรากฏอยู่ในโฉนดที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศคำขอนั้นพร้อมกับมีหนังสือแจ้งไปยังเจ้าหน้าที่ดังกล่าวให้มาแจ้งแก่พนักงาน เจ้าหน้าที่ พร้อมทั้งแสดงหลักฐานภายในสามสิบวัน	มาตรา ๖ ให้ยกเลิกวรรคสองของมาตรา ๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๒	“ในการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ พนักงาน เจ้าหน้าที่ มีอำนาจเข้าไปตรวจที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนในเวลากลางวันระหว่างพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตก หรือเรียก

พ.ร.บ. อาคารชุด ปี 2522	พ.ร.บ. อาคารชุด ปี 2551	เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ตัดออก)
นับแต่วันได้รับหนังสือแจ้งในการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเข้าไปตรวจที่ดินและอาคารที่จดทะเบียนในเวลากลางวัน ระหว่างพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตก หรือเรียกบุคคลใด ๆ มาให้ถ้อยคำหรือให้ส่งเอกสารตามความจำเป็นได้ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้องและที่ดินนั้นปราศจากภาระผูกพันใด ๆ หรือในกรณีที่ดินนั้นติดการจำนองแต่ผู้รับจำนองยินยอมให้จดทะเบียนอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนอาคารชุดได้ แต่ในกรณีที่อาคารติดการจำนองโดยไม่ครบถึงที่ดิน ห้ามมิให้รับจดทะเบียนอาคารชุดในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าการจดทะเบียนอาคารชุดดังกล่าวไม่ถูกต้อง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีคำสั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุด และมีหนังสือแจ้งไปยังผู้ยื่นคำขอพร้อมด้วยเหตุผลโดยไม่ชักช้าการจดทะเบียนอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศในราชกิจจานุเบกษา	มาตรา ๑๕ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน “มาตรา ๑๔ อ ตราส่วนในกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ ส่วนกลางของเจ้าของร่วมให้เป็นไปตาม อัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ยกจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖”	บุคคลใด ๆ มาให้ถ้อยคำหรือให้ส่งเอกสารตามความจำเป็นได้ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา” ถูกยกเลิก
มาตรา 14 กรรมสิทธิ์ส่วนที่เป็นของเจ้าของร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง ให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับราคารวมของห้องชุดทั้งหมดในขณะที่ยกจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6	มาตรา ๑๕ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน “มาตรา ๑๔ อ ตราส่วนในกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ ส่วนกลางของเจ้าของร่วมให้เป็นไปตาม อัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ยกจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖”	
มาตรา 15 ทรัพย์สินต่อไปนีให้ถือว่าเป็นทรัพย์ส่วนกลาง (1) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด (2) ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน	มาตรา ๑๕ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (๘) (๘) (๑๐) และ (๑๑) ของมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ “(๘) สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด (๘) อสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อหรือได้ตามมาตรา ๑๕ (๑)	เพิ่ม ในมาตรา 15/2522

พ.ร.บ. อาคารชุด ปี 2522	พ.ร.บ. อาคารชุด ปี 2551	เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ตัดออก)
(3) โครงสร้าง และสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคง และเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด (4) อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปโภคที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน (5) เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน (6) สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด (7) ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน	(๑๐) สิ่งก่อสร้างหรือระบบที่สร้างขึ้นเพื่อรักษาความปลอดภัยหรือสภาพแวดล้อมภายในอาคารชุด เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย การจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การปรับอากาศ การระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย หรือการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล (๑๑) ทรัพย์สินที่ใช้เงินตามมาตรา ๑๘ ในการดูแลรักษา"	
<u>มาตรา ๑๗</u> ให้ยกเลิก ความในมาตรา ๒๕ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน	<u>มาตรา ๕</u> ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น มาตรา ๑๗/๑ แห่งพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ "มาตรา ๑๗/๑ ในกรณีที่มีการจัดพื้นที่ของอาคารชุดเพื่อประกอบการค้าต้องจัดระบบการเข้าออกในพื้นที่ดังกล่าวเป็นการเฉพาะ ไม่ให้รบกวนความเป็นอยู่โดยปกติสุขของเจ้าของร่วม ห้ามผู้ใดประกอบการค้าในอาคารชุด เว้นแต่ เป็นการประกอบการค้าในพื้นที่ของอาคารชุด ที่จัดไว้ตามวรรคหนึ่ง"	เพิ่มต่อจาก มาตรา 17
<u>มาตรา 18</u> เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษา และการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14	<u>มาตรา ๑๐</u> ให้ ยกเลิกความในมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน "มาตรา ๑๘ เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคน มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา ๑๔ เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้ เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง	ยกเลิก มาตรา 18/2522 เพิ่มตัวกฎหมายที่ไฮไลต์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้ภายในเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พ.ร.บ. อาคารชุด ปี 2522	พ.ร.บ. อาคารชุด ปี 2551	เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ตัดออก)
	ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วม แต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา ๑๔ หรือตามส่วนแบ่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ ให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ เป็นเจ้าของร่วมในห้องชุดที่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่ง และต้องร่วมออกค่าใช้จ่ายตามวรรคหนึ่งและวรรคสองสำหรับห้องชุดดังกล่าวด้วย" มาตรา ๑๑ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๑๘/๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ "มาตรา ๑๘/๑ ในกรณี ที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามมาตรา ๑๘ ภายในเวลาที่กำหนด ต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบสองต่อปี ของจำนวนเงินที่ค้างชำระ โดยไม่ คิดทบต้น ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ เจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตามมาตรา ๑๘ ตั้งแต่หกเดือนขึ้นไปต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกิน ร้อยละยี่สิบต่อปี และอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวม หรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดใน ข้อบังคับ รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่ เงินเพิ่มตามวรรคหนึ่งให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘"	ม. 11/2551 เพิ่มในมาตรา 18/2522
มาตรา 19 ทวิ* อาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่ของจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6 อาคารชุดใดที่จะมีคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเกินกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง อาคารชุดนั้นจะต้องตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเทศบาล หรือเขตราชการส่วนท้องถิ่นอื่นที่กำหนด ในกฎกระทรวง	มาตรา ๑๒ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๑๘ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน "มาตรา ๑๘ ทวิ อาคารชุดแต่ละอาคารชุด จะมีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๘ ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้ว ต้องไม่เกินอัตราร้อยละสิบเก้าของเนื้อที่ ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่ของจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖"	ยกเลิก ม. 19 ทวิ ใช้ 12/2551 แทน ตัด ตัดกฎหมาย 19 ทวิ/ 2522 ที่ไฮไลท์ออก

เอกสารนี้เป็นเอกสารราชการสงวนลิขสิทธิ์ไว้ใช้เฉพาะในราชการเท่านั้น ไม่สามารถนำออกเผยแพร่โดยไม่ได้รับอนุญาตจากกรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ

พ.ร.บ. อาคารชุด ปี 2522	พ.ร.บ. อาคารชุด ปี 2551	เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ตัดออก)
และมีที่ดิน ที่ตั้ง อาคารชุดรวมกับที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมทั้งหมดไม่เกินห้าไร่ การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามวรรคสองของคนต่างด้าวและนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง *[มาตรา 19 ทวิ แก้ไขโดยพระราชบัญญัติฯ (ฉบับที่ 3)-พ.ศ. 2542]		
<u>มาตรา 19</u> จัตวา* เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับเอกสารและหลักฐานตามมาตรา 19 ทริ และตรวจสอบเอกสารหลักฐานดังกล่าวแล้วเห็นว่า เป็นเอกสารและหลักฐานที่ถูกต้องตามบทบัญญัติมาตรา 19 ทริ และอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ตามมาตรา 19 ทั้งผู้ที่ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วและผู้ที่ยอมรับโอนไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในมาตรา 19 ทวิ วรรคหนึ่ง หรืออยู่ในหลักเกณฑ์ตาม มาตรา 19 ทวิ วรรคสองและวรรคสาม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามหมวด 4 ให้แก่ คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลผู้ยอมรับโอนนั้น *[มาตรา 19 จัตวา แก้ไขโดยพระราชบัญญัติฯ (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542]	<u>มาตรา ๑๙</u> ให้ยกเลิกความในมาตรา ๑๘ จัตวา แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน “มาตรา ๑๘ จัตวา เมื่อพนักงาน เจ้าหน้าที่ได้รับเอกสารและหลักฐานตามมาตรา ๑๘ ทริ และตรวจสอบแล้วเห็นว่าเป็นเอกสารและหลักฐานที่ถูกต้องตามมาตรา ๑๘ ทริ และอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา ๑๘ ทั้งผู้ที่ถือกรรมสิทธิ์อยู่ แล้วและผู้ที่ยอมรับโอนไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในมาตรา ๑๘ ทวิ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ดำเนินการจดทะเบียน สิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามหมวด ๔ ให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลผู้ยอมรับโอนนั้น”	ยกเลิก มาตรา 19 จัตวา โดยตัดเอา 19 จัตวา/ 2522 ที่ไฮไลต์ออก
<u>มาตรา 19</u> เบญจ* คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ต้องจำหน่ายห้องชุดในกรณีดังต่อไปนี้ * (1) เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ได้มาซึ่งห้องชุดโดย ได้รับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม หรือโดยประการอื่น แล้วแต่กรณี เมื่อรวมกับห้องชุดที่มีคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้ว ในอาคารชุดนั้นเกินอัตราที่	<u>มาตรา ๑๔</u> ให้ยกเลิกความใน (๑) ของ มาตรา ๑๘ เบญจ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน “(๑) เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๘ ได้ มาซึ่งห้องชุดโดยได้รับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม หรือโดยประการอื่น แล้ว	ยกเลิก มาตรา 19 เบญจ/2522 ที่ไฮไลต์คือถูกตัดออก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเฉพาะของกรมที่ดิน ไม่สามารถนำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า การบริการ หรือการโฆษณาอื่นใดได้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากกรมที่ดิน

พ.ร.บ. อาคารชุด ปี 2522	พ.ร.บ. อาคารชุด ปี 2551	เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ตัดออก)
กำหนดตามมาตรา 19 ทวิ วรรคหนึ่ง หรือไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ตามมาตรา 19 ทวิ วรรคสอง หรือวรรคสาม (2) เมื่อคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 (1) ถูกเพิกถอนการอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรหรือใบสำคัญถิ่นที่อยู่ของคนต่างด้าวใช้ไม่ได้ (3) เมื่อคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 (1) (2) และ (5) ถูกส่งเนรเทศออกไปนอกราชอาณาจักรและไม่ได้รับการผ่อนผัน หรือถูกส่งไปประกอบอาชีพ ณ ที่ใดแทนการเนรเทศ (4) เมื่อคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 (2) ไม่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนให้อยู่ในราชอาณาจักร (5) เมื่อนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 (4) ถูกเพิกถอนบัตรส่งเสริมการลงทุน คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งต้องจำหน่ายห้องชุดตามวรรคหนึ่ง ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบภายในกำหนดเวลาหกสิบวัน นับแต่วันที่มีเหตุต้องจำหน่ายตามวรรคหนึ่งทั้งนี้ สำหรับกรณี (1) ให้จำหน่ายเฉพาะห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนด สำหรับกรณี (2) (3) (4) และ (5) ให้จำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมด การจำหน่ายห้องชุดตามวรรคสาม ให้จำหน่ายภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด หรือวันที่ถูกเพิกถอนการอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร หรือใบสำคัญถิ่นที่อยู่ใช้ไม่ได้ หรือวันที่ถูกส่งเนรเทศ หรือวันที่ถูกคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเพิกถอนการอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักร หรือวันที่ถูกเพิกถอนบัตรส่งเสริมการลงทุนแล้วแต่กรณีถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายห้องชุดนั้นและให้นำบทบัญญัติเรื่องการบังคับจำหน่ายที่ดินตามความในหมวด 3 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินและกฎกระทรวง	แต่กรณี เมื่อรวมกับ บห้องชุดที่มีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๕ ถี ธุรกรรมสิทธิอยู่แล้วในอาคารชุดนั้นเกินอัตราที่กำหนดตามมาตรา ๑๕ ทวิ”	

เอกสารนี้เป็นเอกสารราชการสงวนลิขสิทธิ์ การนำเอกสารนี้ไปใช้โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของเอกสารถือว่าผิดกฎหมาย และต้องอ้างถึงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พ.ร.บ. อาคารชุด ปี 2522	พ.ร.บ. อาคารชุด ปี 2551	เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ตัดออก)
ที่ออกตามบทบัญญัติ ดังกล่าวมาใช้บังคับแก่การจำหน่ายห้องชุดดังกล่าวด้วยโดยอนุโลม *[มาตรา 19 เบญจ เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติฯ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 และ (1) แก้ไขโดยพระราชบัญญัติฯ (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542]		
<u>มาตรา 19 นว*</u> ผู้ใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในขณะที่มีสัญชาติไทย ถ้าต่อมาผู้นั้นเสียสัญชาติไทย เพราะการสละสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือถูกถอนสัญชาติไทย ตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติ และเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถ้าประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไป ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทย และต้องนำหลักฐานว่าเป็นคนต่างด้าว ตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 มาแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย แต่ถ้าการมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ของคนต่างด้าวนั้นเกินอัตราตามมาตรา 19 ทวิ วรรคหนึ่ง หรือไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ตามมาตรา 19 ทวิ วรรคสองหรือวรรคสาม ต้องจำหน่ายห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนดหรือไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา 19 เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม ถ้าคนต่างด้าวตามวรรคหนึ่งไม่ประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไป ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทยภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย และต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายใน กำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปี นับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา 19 เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดย	<u>มาตรา ๑๕</u> ให้ยกเลิกความในวรรคหนึ่งของมาตรา ๑๕ นว แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน “มาตรา ๑๕ นว ผู้ใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในขณะที่มี สัญชาติไทย ถ้าต่อมาผู้นั้น เสียสัญชาติ ไทย เพราะการสละสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือการถูกถอนสัญชาติไทย ตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติ และเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๕ ถ้าประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไป ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ทราบถึงการเสียสัญชาติไทย และต้องนำหลักฐานว่าเป็นคนต่างด้าวตามที่ ระบุ ไว้ในมาตรา ๑๕ มาแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับแต่วันที่เสียสัญชาติ ไทย แต่ถ้าการมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวนั้น เกินอัตราตามมาตรา ๑๕ ทวิ ต้องจำหน่ายห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนดภายในกำหนด เวลาไม่เกินหนึ่งปี นับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำบทบัญญัติในมาตรา ๑๕ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม”	ที่ไฮไลท์คือถูกตัดออก

พ.ร.บ. อาคารชุด ปี 2522	พ.ร.บ. อาคารชุด ปี 2551	เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ตัดออก)
อนุโลม *[มาตรา 19 นว เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติฯ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 และความในวรรคหนึ่ง แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติฯ (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542].		
<u>มาตรา 19 ทวาทศ*</u> คนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งมีหน้าที่ต้องแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการที่ต้องจำหน่ายห้องชุดตามมาตรา 19 เบญจ หรือการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามมาตรา 19 สัตต หรือการเสียชีวิตไทยตามมาตรา 19 อัฐฐ และมาตรา 19 นว หรือการเปลี่ยนแปลงสภาพของนิติบุคคลตามมาตรา 19 ทศ และมาตรา 19 เอกาทศแล้วแต่กรณี ถ้าไม่แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบภายในเวลาที่กำหนด มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนอยู่ *[มาตรา 19 ทวาทศ เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติฯ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534] <u>มาตรา 19 เตรศ*</u> บุคคลใดถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือแทนนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวไม่ว่าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าวจะมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้หรือไม่ก็ตาม มีความผิดต้องระวางโทษ จำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ และให้นำความในมาตรา 19 เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม เมื่อกรณีมีเหตุอันควรสงสัยว่า บุคคลใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอันเป็นการฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนและเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำหรือให้ส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องมาพิจารณาได้ตามความจำเป็นบุคคลใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามความในวรรคสองมีความผิดต้องระวาง	<u>มาตรา ๑๖</u> ให้ยกเลิก มาตรา ๑๕ ทวาทศ และมาตรา ๑๕ เตรศ แห่งพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔	ยกเลิก 19 ทวาทศ และ เตรศ /2522 ทั้ง มาตรา

พ.ร.บ. อาคารชุด ปี 2522	พ.ร.บ. อาคารชุด ปี 2551	เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ตัดออก)
โทษ จำคุกไม่เกินสามเดือน หรือปรับไม่เกิน หกพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ *[มาตรา 19 เดรส เพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติฯ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534]		
<u>มาตรา 29</u> ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามพระราช บัญญัตินี้ ให้นำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด มาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในกรณี ที่ของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอน กรรมสิทธิ์ในห้องชุด ให้ผู้ขอหนังสือรับรอง รายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 จากผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดที่เกี่ยวข้อง มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย และให้ พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนสิทธิและนิติ กรรมได้เมื่อมีการชำระหนี้ครบถ้วนแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกผู้จัดการ ของนิติบุคคลอาคารชุดมาให้ข้อเท็จจริง เกี่ยวกับรายการหนี้ตามวรรคสอง ความใน วรรคสองมิให้ใช้บังคับแก่กรณีการจดทะเบียน สิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ก่อนจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด	<u>มาตรา ๑๙</u> ให้ยกเลิกความในมาตรา ๒๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน “มาตรา ๒๘ ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิ และนิติ กรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้นำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาจดทะเบียน ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในกรณีที่ของจดทะเบียน สิทธิ และนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่ จะรับจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมได้เมื่อห้องชุด ดังกล่าวปลอด จากหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ โดยต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้ นี้ คราวที่สุดจากนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดง ผู้จัดการต้องดำเนินการออกหนังสือรับรอง การปลอดหนี้ตามวรรคสองให้แก่เจ้าของร่ว ม ภายในสิบห้าวันนับแต่ วันที่ ได้รับ คำร้องขอและเจ้าของร่วมได้ ชำระหนี้ อันเกิดจากค่าใช้จ่าย ตามมาตรา ๑๘ ครบถ้วน แล้ว ความในวรรคสองมิให้ใช้บังคับแก่ กรณี การจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมโอน กรรมสิทธิ์ในห้องชุดก่อนจดทะเบียนนิติ บุคคลอาคารชุด”	มาตรา 29/2522 ไฮไลท์คือ ตัดออก มาตรา 17/2551 ไฮไลท์ คือ เพิ่ม
<u>มาตรา 32</u> ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีสาระสําคัญดังต่อไปนี้ (1) ชื่อนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งต้องมีคำว่า “นิติ บุคคลอาคารชุด” ไว้ด้วย (2) วัตถุประสงค์ตามมาตรา 33 (3) ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด (4) จำนวนเงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคาร ชุดที่เจ้าของร่วมต้องชำระล่วงหน้า (5) ทรัพย์สินส่วนกลางนอกจากที่บัญญัติไว้ใน มาตรา 15 ถ้ามี	<u>มาตรา ๑๘</u> ให้ยกเลิกความในมาตรา ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน “มาตรา ๑๒ ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมี สาระสำคัญ ดังต่อไปนี้ (๑) ชื่อนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งต้องมีคำว่า “นิติบุคคลอาคารชุด” ไว้ด้วย (๒) วัตถุประสงค์ตามมาตรา ๓๓ (๓) ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งจะต้องตั้งอยู่ในอาคารชุด	มาตรา 32/2522 (5), (9) และ (11) โคนลบ มาตรา 18/2551 ไฮไลท์ คือ เพิ่ม

พ.ร.บ. อาคารชุด ปี 2522	พ.ร.บ. อาคารชุด ปี 2551	เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ตัดออก)
(6) การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง (7) การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง (8) อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่ขอตระเบียนอาคารชุด (9) การเรียกประชุมใหญ่และวิธีการประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม (10) อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามมาตรา 18 (11) การแต่งตั้ง อำนาจหน้าที่ วาระการดำรงตำแหน่ง และการพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการ (12) ข้อความอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวงการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ซึ่งข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้แล้ว จะสมบูรณ์ต่อเมื่อได้นำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่	(๔) จำนวนเงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของร่วมต้องชำระล่วงหน้า (๕) การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง (๖) การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง (๗) อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่ขอตระเบียนอาคารชุด (๘) อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามมาตรา ๑๘ (๙) ข้อความอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวงการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้ จะกระทำได้อีกแต่โดยมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และผู้จัดการต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่ วันที่ ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติในกรณี ที่ พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่า การแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับนั้น ไม่ขัดต่อกฎหมายให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับนั้น”	
มาตรา 35 ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่ง ซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ	มาตรา ๑๕ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๓๕/๑ มาตรา ๓๕/๒ และมาตรา ๓๕/๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ “มาตรา ๓๕/๑ ผู้จัดการต้องมีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้าปีบริบูรณ์ และต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามดังต่อไปนี้ (๑) เป็นบุคคลล้มละลาย (๒) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ (๓) เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์กรหรือหน่วยงานของรัฐ หรือ เอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่ (๔) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับ	

พ.ร.บ. อาคารชุด ปี 2522	พ.ร.บ. อาคารชุด ปี 2551	เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ตัดออก)
	ความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิด ลหุโทษ (๕) เคยถูก ถอดถอนจากการเป็น ผู้จั ดการ เพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี (๖) มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ยตามมาตรา ๑๘ ในกรณีที่ผู้จั ดการเป็นนิติบุคคลผู้ดำเนินการ แทนนิติบุคคลนั้นในฐานะผู้จั ดการต้องมี คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตาม วรรคหนึ่งด้วย มาตรา ๓๕/๒ การแต่งตั้งผู้จั ดการให้เป็น ไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตาม มาตรา ๔๕ และให้ผู้จั ดการซึ่ง ได้รับแต่งตั้ง นำหลักฐาน หรือสัญญาจ้าง ไปจดทะเบียน ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน สามสิบวัน นับแต่วัน ที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ มาตรา ๓๕/๓ ผู้จั ดการพ้นจากตำแหน่งเมื่อ (๑) ตายหรือสิ้นสภาพการเป็นนิติบุคคล (๒) ลาออก (๓) สิ้นสุดระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ใน สัญญาจ้าง (๔) ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้าม ตามมาตรา ๓๕/๑ (๕) ไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งพระราช บัญญัตินี้หรือ อกฎกระทรวงที่ออกตามความ ในพระราชบัญญัตินี้ หรือไม่ปฏิบัติ ตามเงื่อนไขที่ กำหนดไว้ในสัญญาจ้างและ ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม มีมติให้ถอดถอน ตามมาตรา ๔๕ (๖) ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ ถอดถอน	
<u>มาตรา 36</u> ผู้จั ดการมีอ านาจหน้าที่ดังต่อไปนี้ (1) ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ ตามมาตรา 33 หรือมติของที่ประชุมเจ้าของ ร่วม หรือคณะกรรมการตาม มาตรา 37 ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อข้อบังคับ	<u>มาตรา ๒๐</u> ให้ยกเลิกความในมาตรา ๓๖ และมาตรา ๓๗ แห่งพระราชบัญญัติอาคาร ชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้ แทน การศึกษานี้ ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ เพื่อการศึกษานี้	มาตรา 36/2522 ลบคำ ว่า “ตามมาตรา 37” ออก และ เปลี่ยนจาก “จัดการในกิจการ เพื่อ” ในมาตรา

พ.ร.บ. อาคารชุด ปี 2522	พ.ร.บ. อาคารชุด ปี 2551	เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ตัดออก)
(2) ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองจัดการในกิจการเพื่อความปลอดภัยของอาคาร ดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง (3) เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด (4) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวงผู้จัดการต้องปฏิบัติกิจการในหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับ หรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม ตามมาตรา 48 (3) กำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้ <u>มาตรา 37</u> เจ้าของร่วมจะจัดให้มีคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ประกอบด้วยกรรมการไม่เกินเก้าคนซึ่งแต่งตั้งโดยมติของที่ประชุมใหญ่ตามมาตรา 44 ก็ได้ การแต่งตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่งของกรรมการ อำนาจหน้าที่และการประชุมของคณะกรรมการ ให้เป็นไปตามมติของที่ประชุมใหญ่ตามมาตรา 44	“มาตรา ๓๖ ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้ (๑) ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ตามมาตรา ๓๓ ตามข้อบังคับ หรือ ตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย (๒) ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองสั่งหรือกระทำการใด ๆ เกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคารดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง (๓) จัดให้มีการดูแลความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด (๔) เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด (๕) จัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำ เดือน และติดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบ ภายในสิบห้าวันนับแต่วันสิ้นเดือนและต้องติดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสิบห้าวันต่อเนื่องกัน (๖) ฟ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ เกินหกเดือนขึ้นไป (๗) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวงผู้จัดการต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา ๔๕ (๘) กำหนดให้ มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้และต้องอยู่ปฏิบัติ หน้าที่ตามเวลาที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ มาตรา ๓๗ ให้มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่าสามคนแต่ไม่เกินเก้าคน ซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมกรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสองปี ในกรณีกรรมการพ้นจากตำแหน่งอาจถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไป	36/2522 เป็น “สั่งหรือกระทำการใด ๆ เกี่ยวกับ” ในมาตรา 20/2551 มาตรา 20/2551 ที่เหลือไฮไลต์ คือ เพิ่ม แต่เปลี่ยน 43(3) ใน มาตรา 36/2522 เป็น 49(2) ในมาตรา 20/2551 มาตรา 37/2522 ไฮไลต์คือตัดออก ไฮไลต์ใน มาตรา 20/2551 ที่หรือเป็นเพิ่ม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้ภายในเท่านั้น ไม่ควรนำออกเผยแพร่โดยไม่ได้รับอนุญาต

พ.ร.บ. อาคารชุด ปี 2522	พ.ร.บ. อาคารชุด ปี 2551	เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ตัดออก)
	ตำแหน่งก่อนวาระหรือมีการแต่งตั้งกรรมการเพิ่มขึ้นในระหว่างที่กรรมการซึ่งแต่งตั้งไว้แล้วยังมีวาระอยู่ในตำแหน่งให้ผู้ซึ่งได้รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่ง แทน หรือเป็นกรรมการเพิ่มขึ้นอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งไว้แล้ว เมื่อครบกำหนดวาระตามวรรคสอง หากยังมีได้ มีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่ให้กรรมการ ซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนั้นปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่ากรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งใหม่เข้ารับหน้าที่ที่กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่ง อาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่ง เกินสองวาระติดต่อกัน ไม่ได้ เว้นแต่ไม่อาจหาบุคคลอื่นมาดำรงตำแหน่ง ได้การแต่งตั้งกรรมการ ให้ผู้จัดการนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เข้าของร่วมมีมติ”	
	มาตรา ๒๑ ให้ เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๓๗/๑ มาตรา ๓๗/๒ มาตรา ๓๗/๓ มาตรา ๓๗/๔ มาตรา ๓๗/๕ และมาตรา ๓๗/๖ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ “มาตรา ๓๗/๑ บุคคลดังต่อไปนี้ไม่มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ (๑) เจ้าของร่วมหรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม (๒) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาล หรือผู้พิทักษ์ในกรณี ที่ เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี (๓) ตัวแทนของนิติบุคคลจำนวนหนึ่งคน ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม ในกรณีที่ห้องชุดใดมีผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็น เจ้าของร่วมหลายคน ให้มีสิทธิ ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการจำนวนหนึ่งคน มาตรา ๓๗/๒ บุคคลซึ่งจะได้รับแต่งตั้งเป็น	ตั้งแต่บรรทัดนี้ ไฮไลท์เป็น เพิ่ม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเฉพาะภายในเท่านั้น ไม่ควรเผยแพร่สู่สาธารณะโดยไม่ได้รับอนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงแก้ไข หรือทำซ้ำโดยไม่ได้รับอนุญาต

พ.ร.บ. อาคารชุด ปี 2522	พ.ร.บ. อาคารชุด ปี 2551	เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ตัดออก)
	นกรรมการต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามดังต่อไปนี้ (๑) เป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ (๒) เคยถูกที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการ หรือถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี (๓) เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์การหรือหน่วยงานของรัฐ หรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่ (๔) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ มาตรา ๓๗/๓ นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระ กรรมการพ้นจากตำแหน่ง เมื่อ (๑) ตาย (๒) ลาออก (๓) ไม่ได้เป็นบุคคลตามมาตรา ๓๗/๑ หรือมีลักษณะต้องห้ามตาม มาตรา ๓๗/๒ (๔) ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติตามมาตรา ๔๔ ให้พ้นจากตำแหน่ง มาตรา ๓๗/๔ ให้คณะกรรมการเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการ และจะเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นรองประธานกรรมการก็ได้ มาตรา ๓๗/๕ ให้ประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการ และในกรณีที่กรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปร้องขอให้เรียกประชุมคณะกรรมการ ให้ประธานกรรมการกำหนดวันประชุมภายในเจ็ดวัน นับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ มาตรา ๓๗/๖ การประชุมของคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุม	

พ.ร.บ. อาคารชุด ปี 2522	พ.ร.บ. อาคารชุด ปี 2551	เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ตัดออก)
	ไม่น้อยกว่า กึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุมในการประชุม คณะกรรมการถ้าประธานกรรมการ ไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ให้รองประธานกรรมการเป็นประธานในที่ประชุม ถ้าไม่มีรองประธานกรรมการหรือมีแต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด” มาตรา ๒๒ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๓๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน “มาตรา ๓๘ คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้ (๑) ควบคุมการจัดการที่ดินคณาการชุด (๒) แต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการหรือผู้จัดการ ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกินเจ็ดวัน (๓) จัดประชุมคณะกรรมการหนึ่งครั้งในทุกหกเดือนเป็นอย่างน้อย (๔) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง”	
<u>มาตรา 38</u> บุคคลดังต่อไปนี้ มีสิทธิได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ (1) เจ้าของร่วม หรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม (2) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาลหรือผู้พิทักษ์ ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี (3) ผู้จัดการหรือผู้แทนอื่นของนิติบุคคลในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม	<u>มาตรา ๒๓</u> ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๓๘/๑ มาตรา ๓๘/๒ และมาตรา ๓๘/๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ “มาตรา ๓๘/๑ ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำงบดุลอย่างน้อยหนึ่งครั้งในรอบสิบสองเดือน โดยให้ถือว่าเป็นรอบปีในทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น งบดุลตามวรรคหนึ่งต้องมีรายการแสดงจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินของนิติบุคคลอาคารชุดกับทั้ง	ยกเลิก มาตรา 38/2522 มาตรา 23/2551 ไฮไลท์คือ เพิ่ม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานภายในศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาหรือละเมิดลิขสิทธิ์ในเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พ.ร.บ. อาคารชุด ปี 2522	พ.ร.บ. อาคารชุด ปี 2551	เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ตัดออก)
	บัญชีรายรับรายจ่าย และต้องจัดให้มีผู้สอบบัญชีตรวจสอบ แล้วนำเสนอเพื่ออนุมัติในที่ประชุมใหญ่ เจ้าของร่วมภายในหนึ่งร้อยสี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชี มาตรา ๓๘/๒ ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำรายงานประจำปี แสดงผลการดำเนินงานเสนอต่อ ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมพร้อมกับการเสนองบดุล และให้ส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้แก่เจ้าของร่วมก่อนวันนัดประชุมใหญ่ล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน มาตรา ๓๘/๓ ให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บรักษารายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุล พร้อมทั้งข้อบังคับไว้ที่สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าของร่วมตรวจสอบได้ รายงานประจำปี แสดงผลการดำเนินงานและงบดุลตามวรรคหนึ่ง ให้นิติบุคคลอาคารชุด เก็บรักษาไว้ไม่น้อยกว่าสิบปี นับแต่วันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม”	
มาตรา 42 ให้มีการประชุมเจ้าของร่วมทั้งหมด เรียกว่า ประชุมใหญ่ ภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ต่อจากนั้นให้มีการประชุมใหญ่ปีละหนึ่งครั้งเป็นอย่างน้อย	มาตรา ๒๔ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน “มาตรา ๔๒ ให้ผู้จัดการจัดให้มีการประชุมใหญ่ โดยถือว่าเป็นการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการ และพิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับและผู้จัดการที่จดทะเบียนตามที่ได้ยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้แล้ว ในกรณีที่ที่ประชุมใหญ่สามัญไม่เห็นชอบกับข้อบังคับหรือผู้จัดการตามวรรคหนึ่งให้ที่ประชุมใหญ่สามัญพิจารณาแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ หรือถอดถอนและแต่งตั้งผู้จัดการด้วย” เมื่ออนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า	มาตรา 42/2522 ยกเลิกโดย 24/2551 มาตรา 24/2551 ไฮไลต์คือเพิ่ม แต่เปลี่ยน “เรียกว่า” ในมาตรา 42/2522 เป็น “โดยถือว่าเป็นการ” ในมาตรา 24/2551

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งาน

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พ.ร.บ. อาคารชุด ปี 2522	พ.ร.บ. อาคารชุด ปี 2551	เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ตัดออก)
	<u>มาตรา ๒๕</u> ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น มาตรา ๔๒/๑ มาตรา ๔๒/๒ และมาตรา ๔๒/๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ “มาตรา ๔๒/๑ ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญปีละหนึ่งครั้งภายในหนึ่งร้อยสี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อกิจการดังต่อไปนี้ (๑) พิจารณานุมัติงบดุล (๒) พิจารณารายงานประจำปี (๓) แต่งตั้งผู้สอบบัญชี (๔) พิจารณาเรื่องอื่น ๆ มาตรา ๔๒/๒ ในกรณีมีเหตุจำเป็นให้บุคคลดังต่อไปนี้มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่วิสามัญเมื่อใดก็ได้ (๑) ผู้จัดการ (๒) คณะกรรมการโดยมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของที่ประชุมคณะกรรมการ (๓) เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมดลงลายมือชื่อ ทำหนังสือร้องขอให้เปิดประชุมต่อคณะกรรมการในกรณีนี้ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมภายในสิบห้าวันนับแต่วันรับคำร้องขอ ถ้าคณะกรรมการมิได้จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดเวลาดังกล่าว เจ้าของร่วมตามจำนวนข้างต้น มีสิทธิจัดให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญเองได้ โดยให้แต่งตั้งตัวแทน คนหนึ่งเพื่อออกหนังสือเรียกประชุม มาตรา ๔๒/๓ การเรียกประชุมใหญ่ต้องทำเป็นหนังสือนัดประชุมระบุ สถานที่ วัน เวลาระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควรและจัดส่งให้ เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม”	มาตรา 25/2551 ไฮไลท์ คือ เพิ่ม

พ.ร.บ. อาคารชุด ปี 2522	พ.ร.บ. อาคารชุด ปี 2551	เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ตัดออก)
<u>มาตรา 43</u> การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุม ซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม	<u>มาตรา ๒๖</u> ให้ยกเลิกความในมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน “มาตรา ๔๓ การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุม ซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม ในกรณีที่เจ้าของร่วมมาประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมใหญ่ ครั้งหลังนี้ไม่ บังคับว่า จะต้องครบองค์ประชุม ผู้จัดการหรือคู่สมรสของผู้จัดการจะเป็นประธานในการประชุมใหญ่ก็ได้”	ไฮไลต์ ใน มาตรา 43/2522 “ในสาม” แก้เป็น “ในสี่” ในมาตรา 26/2551 ไฮไลต์ที่เหลือเป็นการเพิ่มขึ้นมา
<u>มาตรา 47</u> เจ้าของร่วมอาจมอบฉันทะเป็นหนังสือให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้แต่ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกินสามรายมิได้ ผู้จัดการ และคู่สมรสของผู้จัดการ จะเป็นประธานในที่ประชุมหรือจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมคนใดมิได้ <u>มาตรา 48</u> มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด (1) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งทำการก่อสร้างต่อเติมที่มีผลต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคาร โดยค่าใช้จ่ายของผู้นั้นเอง (2) การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ (3) การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำการแทนได้ ถ้าเจ้าของร่วมมาประชุมมีจำนวนไม่พอที่จะถือเสียงข้างมากตามวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อนการประชุมครั้งใหม่ให้ผู้ออกเสียงลงมติตามจำนวนคะแนนเสียง	<u>มาตรา ๒๗</u> ให้ยกเลิกความในมาตรา ๔๗ มาตรา ๔๘ และมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน “มาตรา ๔๗ เจ้าของร่วมอาจมอบฉันทะเป็นหนังสือให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้แต่ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกินสามห้องชุดมิได้ บุคคลดังต่อไปนี้จะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมมิได้ (๑) กรรมการและคู่สมรสของกรรมการ (๒) ผู้จัดการและคู่สมรสของผู้จัดการ (๓) พนักงานหรือลูกจ้างของนิติบุคคลอาคารชุดหรือของผู้รับจ้างของนิติบุคคลอาคารชุด (๔) พนักงานหรือลูกจ้างของผู้จัดการ ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล มาตรา ๔๘ มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียง ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด (๑) การซื้ออสังหาริมทรัพย์ หรือรับการให้	มาตรา 47/2522 “รายชื่อ” แก้เป็น “ห้องชุด” ใน มาตรา 27/2551 มาตรา 48/2522 “เกินกึ่งหนึ่ง” แก้เป็น “ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง” ใน มาตรา 27/2551 ไฮไลต์ที่เหลือเป็นเพิ่ม มาตรา 49/2522 “สามในสี่” แก้เป็น “หนึ่งในสี่” ในมาตรา 27/2551 ที่แก้ไข มาตรา 48

พ.ร.บ. อาคารชุด ปี 2522	พ.ร.บ. อาคารชุด ปี 2551	เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ตัดออก)
ข้างมากของผู้เข้าประชุม มาตรา 49 มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ต้องได้ รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของ จำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด (1) การแก้ไข เปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่าย ร่วมกันในข้อบังคับตามมาตรา 32 (10) (2) การซื้ออสังหาริมทรัพย์ หรือรับให้ อสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีค่าภาระติดพัน เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง (3) การแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้ หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง (4) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สิน ส่วนกลางนอกจากที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ (5) การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็น อสังหาริมทรัพย์	อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่าภาระติดพันเป็น ทรัพย์สินส่วนกลาง (๒) การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอ สังหาริมทรัพย์ (๓) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการ ก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุงเปลี่ยนแปลง หรือต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีผลกระทบ ต่อทรัพย์สิน ส่วนกลางหรือลักษณะภายนอก ของอาคารชุด โดยค่าใช้จ่ายของผู้นั้นเอง (๔) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ เกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สิน ส่วนกลาง (๕) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่าย ร่วมกันในข้อบังคับตามมาตรา ๓๒ (๘) (๖) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง (๗) การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วน กลาง ในกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุมมี คะแนนเสียงไม่ครบตามที่ กำหนดไว้ ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ ภายใน สิบห้าวันนับแต่ วันเรียกประชุมครั้งก่อน และมติ เกี่ยวกับเรื่องที่บัญญัติ ไว้ตามวรรค หนึ่งในการประชุมครั้งใหม่นี้ต้องได้รับ คะแนนเสียงไม่ น้อยกว่าหนึ่งในสามของ จำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด มาตรา ๔๕ มติ เกี่ยวกับเรื่ องดังต่อไปนี้ ตั องได้ รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วม ทั้งหมด (๑) การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ (๒) การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจ มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทน	แก้มาตรา 49/2522 “32(10)” เป็น 32(8) ไฮไลท์ที่เหลือใน มาตรา 27/2551 เป็น เพิ่ม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พ.ร.บ. อาคารชุด ปี 2522	พ.ร.บ. อาคารชุด ปี 2551	เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ตัดออก)
มาตรา 60 เมื่อได้ชำระบัญชีเสร็จแล้ว ถ้ามีทรัพย์สินเหลืออยู่เท่าใดให้แบ่งให้แก่เจ้าของร่วมตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง	มาตรา ๒๘ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น หมวด ๖/๑ พนักงานเจ้าหน้าที่ มาตรา ๖๐/๑ มาตรา ๖๐/๒ และมาตรา ๖๐/๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๖๐/๑ ในการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจ ดังต่อไปนี้ (๑) มีหนังสือเรียกบุคคลใดมาให้อ่านคำชี้แจงข้อเท็จจริงหรือทำคำชี้แจงเป็น หนังสือหรือให้ส่งเอกสาร บัญชี ทะเบียน หรือหลักฐานใดเพื่อประกอบ การพิจารณาหรือตรวจสอบการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ (๒) เข้าไปในที่ดินและอาคารที่ของจดทะเบียนอาคารชุด หรือที่ดิน อาคาร หรือสถานที่ที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดเพื่อสอบถามข้อเท็จจริง ตรวจสอบเอกสารหรือหลักฐานเพื่อประกอบการพิจารณาหรือตรวจสอบการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ (๓) อาศัยเอกสาร บัญชี ทะเบียน หรือหลักฐานเพื่อประโยชน์ ในการตรวจสอบและดำเนินคดีตามพระราชบัญญัตินี้ การปฏิบัติหน้าที่ตาม (๒) พนักงานเจ้าหน้าที่ต้อง ไม่กระทำการอันมีลักษณะเป็นการข่มขู่หรือตรวจค้นตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา ในการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ที่เกี่ยวข้องอำนวยความสะดวกตามสมควร มาตรา ๖๐/๒ ในการปฏิบัติหน้าที่ พนักงานเจ้าหน้าที่ ต้องแสดงบัตรประจำตัวแก่บุคคลที่เกี่ยวข้อง บัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ให้เป็นไปตามแบบที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด มาตรา ๖๐/๓ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา	มาตรา 28 ไฮไลท์เป็นเพิ่ม หมวด เลข

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่ควรนำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงแก้ไขเอกสารฉบับนี้จนผิดเพี้ยนจากเอกสารต้นฉบับที่มีการนำไปใช้

พ.ร.บ. อาคารชุด ปี 2522	พ.ร.บ. อาคารชุด ปี 2551	เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ตัดออก)
มาตรา 62 ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด 11 ค่าธรรมเนียมมาตรา 104 มาตรา 105 และมาตรา 106 มาใช้บังคับแก่ ค่าธรรมเนียมตามพระราชบัญญัตินี้โดยอนุโลม	มาตรา ๒๕ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๖๒ แห่งพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน “มาตรา ๖๒ ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด ๑๑ ค่าธรรมเนียม มาใช้บังคับแก่การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามพระราชบัญญัตินี้โดยอนุโลม”	มาตรา 62/2522 ไฮไลท์ ตัดออก
	มาตรา ๓๐ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นหมวด ๘ บทกำหนดโทษ มาตรา ๖๓ มาตรา ๖๔ มาตรา ๖๕ มาตรา ๖๖ มาตรา ๖๗ มาตรา ๖๘ มาตรา ๖๙ มาตรา ๗๐ มาตรา ๗๑ มาตรา ๗๒ และมาตรา ๗๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๖๓ ผู้ มี กรรมสิทธิ์ ในที่ ดินและ อาคารตามมาตรา ๖ ผู้ใดฝ่าฝืน มาตรา ๖/๑ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๖/๒ วรรคหนึ่ง ต้อง ระวังโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท มาตรา ๖๔ ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๖/๑ วรรคสอง ต้องระวังโทษปรับตั้งแต่ห้าหมื่นบาทถึง หนึ่งแสนบาท มาตรา ๖๕ ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๑๗/๑ ต้อง ระวังโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท และ ปรับอีก ไม่เกินวันละห้าพันบาทตลอดเวลา ที่ฝ่าฝืนอยู่ มาตรา ๖๖ คนต่างด้าวหรือ อนิติบุคลซึ่ง กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวผู้ใดไม่แจ้ง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการที่ บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๘ เบญจ วรรคสอง มาตรา ๑๘ ตี ตด มาตรา ๑๘ อัญฐ มาตรา ๑๘ นว มาตรา ๑๘ ทศ และมาตรา ๑๘ เอกาทศ ภายในเวลาที่ กำหนดต้องระวังโทษปรับไม่เกินหนึ่ง หมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าร้อย บาทตลอดเวลาที่ฝ่าฝืนอยู่ มาตรา ๖๗ บุคคลใดถือกรรมสิทธิ์ในห้อง ชุดในฐานะเป็นเจ้าของแทน	มาตรา 30/2551 เพิ่ม ในหมวด 8 “บทกำหนดโทษ”

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และข้อความถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พ.ร.บ. อาคารชุด ปี 2522	พ.ร.บ. อาคารชุด ปี 2551	เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ตัดออก)
	คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวไม่ว่าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าวจะมี สิทธิถือกรรมสิทธิ์ใน ห้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้ หรือ ไม่ก็ตาม ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และให้นำบทบัญญัติในมาตรา ๑๕ เบญจวรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม มาตรา ๖๘ ผู้จัดการผู้ใดไม่ปฏิบัติตาม มาตรา ๒๕ วรรคสาม และมาตรา ๓๖ (๕) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าร้อยบาท ตลอดเวลาที่ยังไม่ปฏิบัติตามให้ถูกต้อง มาตรา ๖๘ ผู้จัดการผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตาม มาตรา ๓๒ วรรคสอง มาตรา ๓๕/๒ มาตรา ๓๖ วรรคห้า และ มาตรา ๔๒ วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษปรับ ไม่เกินห้าพันบาท มาตรา ๗๐ ประธานกรรมการผู้ใดไม่ปฏิบัติตาม มาตรา ๓๗/๕ และมาตรา ๓๘ (๓) ต้อง ระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท มาตรา ๗๑ นิติบุคคลอาคารชุดใดฝ่าฝืน หรือไม่ ปฏิบัติตามมาตรา ๓๘/๑ มาตรา ๓๘/๒ และมาตรา ๓๘/๓ ต้องระวางโทษ ปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท ในกรณีที่นิติ บุคคลอาคารชุดกระทำความผิดตามวรรค หนึ่ง ผู้จัดการต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้ ตามวรรคหนึ่งด้วย เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่า ตนมิได้มีส่วนในการกระทำความผิดนั้น มาตรา ๗๒ เจ้าของร่วมผู้ใดดำเนินการ ก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลง หรือต่อเติมห้องชุดของตนโดยฝ่าฝืนมาตรา ๔๘ (๓) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่ง แสนบาท มาตรา ๗๓ ผู้ใด ไม่ปฏิบัติตามคำสั่ง จัดวางหรือใช้อำนวยความสะดวกแก่	

พ.ร.บ. อาคารชุด ปี 2522	พ.ร.บ. อาคารชุด ปี 2551	เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ตัดออก)
	พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งปฏิบัติการตามมาตรา ๖๐/๑ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามเดือน หรือปรับไม่เกินหกพันบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ	

มาตรา ๓๑ มิให้นำบทบัญญัติในมาตรา ๑๔ มาตรา ๑๕ และมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่ มเดิม โดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับแก่การกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ทรัพย์สินที่ถือว่าเป็นทรัพย์สิน ส่วนกลางและการกำหนดอัตราค่าใช้จ่าขร่วมกันของเจ้าของร่วมในอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดอยู่ก่อนหรือในวันที่พระราชบัญญัตินี้ ใช้บังคับให้มาตรา ๑๔ มาตรา ๑๕ และมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ยังคงมี ผลใช้บังคับต่อไปสำหรับอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนเป็น นอาคารชุดอยู่ก่อนหรือในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

มาตรา ๓๒ มิให้นำบทบัญญัติในมาตรา ๑๗/๑ และมาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่ มเดิม โดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้ บังคับแก่อาคารชุดซึ่งได้ จดทะเบียนเป็นอาคารชุดและมีห้องชุดที่ใช้เพื่อการประกอบการค้าอยู่ก่อนหรือในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

มาตรา ๓๓ ให้ข้อบังคับที่ใช้บังคับอยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับยังคงใช้บังคับต่อไปเท่าที่ ไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัตินี้ และให้นิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการแก้ไขหรือเพิ่มเติมให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัตินี้ภายในสามร้อยหกสิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

มาตรา ๓๔ ให้ผู้จัดการหรือกรรมการของนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งดำรงตำแหน่งอยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับดำรงตำแหน่งต่อไปจนครบวาระตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับหรือจนกว่าที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการหรือกรรมการขึ้นใหม่ แล้วแต่กรณี

มาตรา ๓๕ ให้ยกเลิกอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่า ข่ายท้ายพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าขท้ายพระราชบัญญัตินี้แทน

มาตรา ๓๖ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

ที่มา : www.dlo.co.th

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-นามสกุล นายชัยภูธร สิริสมพร
 วัน เดือน ปีเกิด 24 มกราคม พ.ศ.2520
 ภูมิลำเนา เลขที่บ้าน 83/6 ซอยวิสุทธินิเวศน์ ถนนประชาอุทิศ แขวงห้วยขวาง
 เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10320
 ปัจจุบัน เลขที่บ้าน 83/6 ซอยวิสุทธินิเวศน์ ถนนประชาอุทิศ แขวงห้วยขวาง
 เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10320
 โทรศัพท์ 0-276-8970 (บ้าน) 0-814948708(มือถือ)
 E-MAIL darkgaga@hotmail.com

ประวัติการศึกษา

ระดับอนุบาลศึกษา	โรงเรียนรังษีวิทยา
ระดับชั้นประถมศึกษา	โรงเรียนรังษีวิทยา
ระดับชั้นมัธยมศึกษา	โรงเรียนเตรียมอุดม (รัชดาภิเษก)
ระดับชั้นประกาศนียบัตรวิชาชีพ	โรงเรียนไทยวิจิตรศิลป์อาชีวศึกษา สาขาช่างเทคนิคสถาปัตยกรรม คณะอุตสาหกรรม
ระดับชั้นประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นสูง	วิทยาลัยเทคนิคดุสิต สาขาช่างเทคนิคสถาปัตยกรรม คณะช่างอุตสาหกรรม
ระดับปริญญาตรี	มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนสุนันทา สาขาเทคโนโลยีสถาปัตยกรรม คณะวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีอุตสาหกรรม
ระดับปริญญาโท(พ.ศ.2548)	หลักสูตรปริญญาครุศาสตรอุตสาหกรรม มหาบัณฑิต สาขาสถาปัตยกรรม คณะบัณฑิตวิทยาลัย สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหาร ลาดกระบัง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้