

การสำรวจสภาวะที่อยู่อาศัย ซึ่งสร้างให้ผู้ประกอบอาชีพในและรอบ ๆ  
นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด จังหวัดระยอง



นายสุชาติ วงศ์รัตนเมธี

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต

ภาควิชาเคหการ

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2538

ISBN 974-633-013-6

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

I1699484X

A SURVEY OF HOUSING CONDITIONS BUILT FOR EMPLOYEES IN AND AROUND  
MAS TAPUT INDUSTRIAL ESTATE, RAYONG PROVINCE

Mister Suchat Wongrintramatee

Thesis Submitted in Partiral Fulfillment of the Requirements  
for the Degree of Master of Housing Development

Department of Architecture

Graduate School

Chulalongkorn University

1995

ISBN 974-633-013-6

หัวข้อวิทยานิพนธ์

การสำรวจสภาวะที่อยู่อาศัย ซึ่งสร้างให้ผู้ประกอบอาชีพในและรอบ ๆ  
นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด จังหวัดระยอง

โดย

นายสุชาติ วงศ์รินทร์ราเมธี

ภาควิชา

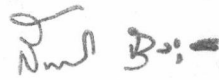
เคหการ

อาจารย์ที่ปรึกษา

รองศาสตราจารย์ มานพ พงศ์กัต

---

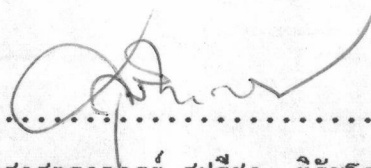
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยนี้เป็นส่วนหนึ่งของการ  
การศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารบัณฑิต



.....คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย

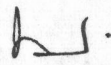
(รองศาสตราจารย์ ดร. สันติ กงสุวรรณ)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์



.....ประธานกรรมการ

(รองศาสตราจารย์ สุปรียา หิรัญโร)



.....อาจารย์ที่ปรึกษา

(รองศาสตราจารย์ มานพ พงศ์กัต)



.....กรรมการ

(รองศาสตราจารย์ ดร. วีระ สัจกุล)

พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว

นายสุชาติ วงศ์รินทราเมธี : การสำรวจสภาวะที่อยู่อาศัยซึ่งสร้างให้ผู้ประกอบอาชีพในและรอบ ๆ นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด จังหวัดระยอง (A SURVEY OF HOUSING CONDITIONS BUILT FOR EMPLOYEES IN AND AROUND MAS TAPUT INDUSTRIAL ESTATE, RAYONG PROVINCE) อ.ที่ปรึกษา : รศ. มานพ พงศ์หัต, 123 หน้า. ISBN 974-633-013-6

การวิจัยในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบอาชีพในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด จังหวัดระยอง การศึกษาสถานภาพทางสังคม เศรษฐกิจ และการโยกย้ายถิ่นฐานของผู้ประกอบอาชีพในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด ข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยตลอดจนการศึกษาถึงปัจจัยในการเลือก ความพึงพอใจและความคาดหวังต่อที่อยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด จังหวัดระยอง

กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ คือ ผู้ที่ทำงานในโรงงานอุตสาหกรรม มาบตาพุด จังหวัดระยอง จำนวน 314 ตัวอย่าง โดยวิธีการสำรวจด้วยแบบสอบถาม ใช้วิธีการเก็บข้อมูลเป็นแบบบังเอิญ (ACCIDENTAL) ตามสัดส่วนกลุ่มตัวอย่างในแต่ละอาคาร

ผลการวิจัยมีสาระสำคัญ คือ ผู้ที่ทำงานในโรงงานอุตสาหกรรมมาบตาพุด จังหวัดระยอง ส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มที่มีอายุ ตั้งแต่ 26-30 ปี จบการศึกษาระดับปริญญาตรี และมีรายได้ตั้งแต่ 8,000-14,000 บาทต่อเดือน สถานภาพทางสังคม ยังครองความเป็นโสดมากที่สุด ซึ่งคนกลุ่มนี้/ส่วนใหญ่อยู่ในวัยหนุ่มสาวที่เพิ่งจะเริ่มต้นชีวิตในการทำงานไม่นานนัก โดยที่ภูมิลำเนาเดิมของกลุ่มเกือบครึ่งเป็นผู้ที่มีภูมิลำเนาเดิมอยู่ในภาคตะวันออก ส่วนที่เหลือมีภูมิลำเนาเดิมกระจายอยู่ทุกภาค ความคาดหวังที่จะมีที่อยู่อาศัย เป็นของตนเองนั้น มีเพียงส่วนน้อย ทั้งนี้เป็นเพราะสาเหตุหลัก คือ ระดับราคาค่าเช่าที่อยู่อาศัยในจังหวัดระยองอยู่ระหว่าง 2,000-3,000 บาทต่อเดือน ซึ่งถือว่าอยู่ในระดับราคาค่อนข้างถูก ประกอบกับระดับราคาของที่อยู่อาศัยในจังหวัดระยองมีระดับราคาค่อนข้างสูงเกินรายได้ประจำของกลุ่มตัวอย่าง อีกทั้งระยะเวลาในการทำงานอยู่ระหว่าง 3-5 ปี เป็นส่วนมาก ซึ่งระยะเวลาทำงานดังกล่าว ยังถือว่าเป็นช่วงเวลาสั้น ซึ่งในอนาคตกลุ่มตัวอย่างเหล่านี้ อาจมีการเปลี่ยนแปลงสถานที่ทำงานแหล่งใหม่หรืออาจมีการโยกย้ายกลับถิ่นฐานเดิมก็อาจเป็นไปได้ ดังนั้นกลุ่มคนเหล่านี้จึงมีความประสงค์ เลือกว่าจะเช่าที่อยู่อาศัยมากกว่าที่จะซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง



ภาควิชา .....เคหกรรม.....

สาขาวิชา .....เคหกรรม.....

ปีการศึกษา ..... 2538 .....

ลายมือชื่อนิสิต .....  .....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา .....  .....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม .....

##C535608 : MAJOR HOUSING DEVELOPMENT  
KEYWORD: MAS TAPUT INDUSTRIAL ESTATE / RAYONG

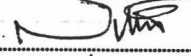
SUCHART WONGRINTRAMATEE : A SURVEY OF HOUSING CONDITIONS BUILT FOR EMPLOYEES IN AND AROUND MAS TAPUT INDUSTRIAL ESTATE, RAYONG PROVINCE.  
THESIS ADVISOR : ASSO. PROF. MANOP BONGSADADT, 123 pp.  
ISBN 974-633-013-6

This research propose is for study the remand of employee in and around Mas Taput Industrial Estate, Rayong Province, to study social, economic and move residence status condition of employee in Map Taput Industrial Estate up to resident detail and residential selection factor, pleased and expected of resident in and around Map Taput Industrial Estate, Rayong province area.

Accidental questionnaire 314 sampler by proportion sample in each building of this research is employee in Map Taput Industrial Estate, Rayong province.

Majority of employee in Map Taput Industrial Estate, Rayong province is 26-30 years old, who have bechelor degree, income 8,000-14,000 baht per month and their social status is single. They are adult who just start to work in short period. Around haft of them have domicile in Eastern part and remainder have domicile in every part. Minority of them hope to have own residential because resident rental rate in Rayong province rather cheap around 2,000-3,000 bath is principal reason. Furthermore the price of residential in Rayong rather expensive over their stable income. Otherwise their working period is short and they have trend to move their office or move back to their hometown. Therefore they desire to rent residential more than buy to be their own.

ภาควิชา.....แผนการ.....

ลายมือชื่อนิติ..... 

สาขาวิชา.....แผนการ.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา..... 

ปีการศึกษา..... 2538.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

### กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ได้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความช่วยเหลืออย่างดียิ่งของรองศาสตราจารย์  
มานพ พงศทัต อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ซึ่งท่านได้ให้คำแนะนำและข้อคิดเห็นต่าง ๆ ของ  
การวิจัยมาด้วยดีตลอด และคณะอาจารย์ร่วมตรวจสอบวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ที่ให้ความเมตตาชี้แนะปัญหา  
และวิธีการแก้ไขต่าง ๆ มา ณ ที่นี้ด้วย

ท้ายนี้ ผู้วิจัยใคร่ขอกราบขอบพระคุณบุคคลทุกท่านที่มีส่วนเกี่ยวข้อง ซึ่งให้การสนับสนุน  
ในด้านข้อมูลและข่าวสารแก่ผู้วิจัยเสมอมาจนสำเร็จการศึกษา

.....

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญตาราง.....	ณ
สารบัญแผนที่.....	ด
บทที่ 1 บทนำ.....	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	4
ขอบเขตของการวิจัย.....	4
นิยามคำศัพท์ที่สำคัญ.....	4
ข้อจำกัดในการศึกษา.....	5
วิธีดำเนินการวิจัย.....	6
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	7
บทที่ 2 ทฤษฎีแนวความคิดและผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	8
แนวความคิดในการเลือกที่อยู่อาศัยในเมือง.....	9
แนวความคิดที่เกี่ยวกับการย้ายถิ่นฐานและกระบวนการย้ายถิ่น.....	11
กระบวนการเปลี่ยนแปลงภายในเขตที่อยู่อาศัย.....	16
แนวความคิดความพึงพอใจในชีวิตของมนุษย์.....	19
บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย.....	23
พื้นที่ศึกษา.....	23
ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง.....	23
เครื่องมือใช้ในการวิจัย.....	27
การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	28

บทที่ 4	สภาพทั่วไปของที่อยู่อาศัยในจังหวัดระยอง.....	35
	ผลกระทบจากการพัฒนาในคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด.....	40
บทที่ 5	ผลการวิเคราะห์ข้อมูล.....	54
	ลักษณะทั่วไปทางด้านสังคมและเศรษฐกิจของกลุ่มประชากร.....	54
	ลักษณะการโยกย้ายถิ่นฐานของกลุ่มประชากร.....	60
	ลักษณะที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของกลุ่มประชากร.....	64
	ลักษณะอุปสงค์และอุปทานในความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มประชากร.....	69
	ลักษณะความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มประชากร.....	74
บทที่ 6	สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ.....	89
	บรรณานุกรม.....	98
	ภาคผนวก.....	99
	ประวัติผู้เขียน.....	123



สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 3-1	จำนวนขนาดตัวอย่างที่จะทำการศึกษาตามจำนวนของประชากรที่ ขอบเขตความเชื่อมั่น 95% โดยมีความผิดพลาดของความแม่นยำ 5%.....	24
ตารางที่ 3-2	แสดงจำนวนแบบสอบถามที่แจกในนิคมอุตสาหกรรมมาตาพุด.....	26
ตารางที่ 3-3	แสดงรายชื่อผู้ประกอบการอุตสาหกรรมในนิคมมาตาพุดและแสดง จำนวนพนักงานในโรงงานอุตสาหกรรม.....	30
ตารางที่ 4-1	แสดงรายชื่อผู้ประกอบการที่อยู่อาศัยชนิดประเภทที่อยู่อาศัยและระดับ ราคาที่อยู่อาศัยในจังหวัดระยอง.....	44
ตารางที่ 5-1	แสดงเพศของกลุ่มตัวอย่าง.....	54
ตารางที่ 5-2	แสดงอายุของกลุ่มตัวอย่าง.....	55
ตารางที่ 5-3	แสดงจำนวนสมาชิกในครอบครัวของกลุ่มตัวอย่าง.....	55
ตารางที่ 5-4	แสดงสภาพภาพของกลุ่มตัวอย่าง.....	56
ตารางที่ 5-5	แสดงระดับการศึกษาของกลุ่มตัวอย่าง.....	56
ตารางที่ 5-6	แสดงตำแหน่งงานของกลุ่มตัวอย่าง.....	57
ตารางที่ 5-7	แสดงระดับรายได้ต่อเดือนของกลุ่มตัวอย่าง.....	57
ตารางที่ 5-8	แสดงรายได้อื่น ๆ ของกลุ่มตัวอย่าง.....	58
ตารางที่ 5-9	แสดงเงินออมต่อเดือนของกลุ่มตัวอย่าง.....	58
ตารางที่ 5-10	แสดงวัตถุประสงค์ของการเก็บเงินออมของกลุ่มตัวอย่าง.....	59
ตารางที่ 5-11	แสดงการเปรียบเทียบฐานะทางเศรษฐกิจปัจจุบันกับอดีตของ กลุ่มตัวอย่าง.....	59
ตารางที่ 5-12	แสดงระยะเวลาการทำงานของกลุ่มตัวอย่าง.....	60
ตารางที่ 5-13	แสดงภูมิลำเนาเดิมของกลุ่มตัวอย่าง.....	61
ตารางที่ 5-14	แสดงภูมิภาคที่กลุ่มตัวอย่างคิดจะย้ายไปทำงานในอนาคต.....	62
ตารางที่ 5-15	แสดงภูมิภาคที่เคยทำงานของกลุ่มตัวอย่าง.....	63

ตารางที่ 5-16	แสดงลักษณะการพักที่อยู่อาศัยปัจจุบันของกลุ่มตัวอย่าง.....	64
ตารางที่ 5-17	แสดงอัตราค่าเช่าที่พักอาศัยต่อเดือนของกลุ่มตัวอย่าง.....	65
ตารางที่ 5-18	แสดงประเภทที่อยู่อาศัย ปัจจุบันของกลุ่มตัวอย่าง.....	66
ตารางที่ 5-19	แสดงประเภทยานพาหนะในการเดินทางไปทำงานของกลุ่มตัวอย่าง..	67
ตารางที่ 5-20	แสดงระยะเวลาในการเดินทางของกลุ่มตัวอย่าง.....	67
ตารางที่ 5-21	แสดงสถานที่ตั้งของที่อยู่อาศัย ปัจจุบันของกลุ่มตัวอย่าง.....	68
ตารางที่ 5-22	แสดงความประสงค์ของกลุ่มตัวอย่างที่จะเลือกซื้อที่อยู่อาศัย.....	69
ตารางที่ 5-23	แสดงผลของกลุ่มตัวอย่างที่ไม่สนใจซื้อที่อยู่อาศัย.....	70
ตารางที่ 5-24	แสดงผลของกลุ่มตัวอย่างที่สนใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัย.....	71
ตารางที่ 5-25	แสดงประเภทข่าวสารที่ให้ข้อมูลแก่กลุ่มตัวอย่าง.....	72
ตารางที่ 5-26	แสดงบุคคลที่ให้คำปรึกษาในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่าง....	73
ตารางที่ 5-27	แสดงช่วงเวลาที่ต้องการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่าง.....	74
ตารางที่ 5-28	แสดงประเภทที่อยู่ ที่กลุ่มตัวอย่างต้องการ.....	75
ตารางที่ 5-29	แสดงบริเวณที่ตั้งของที่อยู่อาศัย ที่กลุ่มตัวอย่างต้องการ.....	76
ตารางที่ 5-30	แสดงผลในการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่าง.....	77
ตารางที่ 5-31	แสดงรูปแบบตัวอาคารของที่อยู่อาศัยที่กลุ่มตัวอย่าง.....	78
ตารางที่ 5-32	แสดงจำนวนห้องนอน-ห้องน้ำ ที่กลุ่มตัวอย่างต้องการ.....	79
ตารางที่ 5-33	แสดงความคิดเห็นสภาพแวดล้อมของที่อยู่อาศัยที่กลุ่มตัวอย่างต้องการ.	80
ตารางที่ 5-34	แสดงระดับราคาที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างที่ต้องการ.....	80
ตารางที่ 5-35	แสดงความสามารถในการผ่อนชำระที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่าง.....	81
ตารางที่ 5-36	แสดงปัจจัยที่มีความสำคัญในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยจำแนกตามเพศ...	82
ตารางที่ 5-37	แสดงปัจจัยที่มีความสำคัญในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย.....	84
ตารางที่ 5-38	แสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับสิ่งจำเป็นต้องมีในชุมชนที่อยู่อาศัยที่กลุ่ม ตัวอย่างต้องการ.....	85

## สารบัญแนบที่

	หน้า
แนบที่ 4-1 โครงสร้างพื้นฐานในบริเวณพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก.....	47
แนบที่ 4-2 การพัฒนาโครงข่ายทางด้านคมนาคมในบริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออก.....	48
แนบที่ 4-3 โครงการนิคมอุตสาหกรรมและชุมชนใหม่ มาบตาพุด.....	49
แนบที่ 4-4 โครงการท่าเรือมาบตาพุด.....	50
แนบที่ 4-5 แสดงตำแหน่งโครงการที่อยู่อาศัยในเขตบ้านฉาง.....	51