

บทที่ ๗

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

ที่อยู่อาศัยเป็นสิ่งจำเป็นสำหรับการดำรงชีวิต และเป็นที่ยอมรับกันว่าความต้องการที่อยู่อาศัยเป็นปัญหาสำคัญของเมือง ลักษณะความต้องการที่อยู่อาศัย มีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา ซึ่งเป็นผลเนื่องมาจากพฤติกรรมในการปรับตัวของผู้บริโภค เพื่อให้เข้ากับการเปลี่ยนแปลงสภาพทางเศรษฐกิจและสังคม วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ มีวัตถุประสงค์ที่จะทำการศึกษา เพื่อหาแนวทางสำหรับการพัฒนาเคหการให้เหมาะสมกับความต้องการและพฤติกรรมของผู้บริโภค และให้เหมาะสมกับการเปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจและสังคม ความเหมาะสมกับความต้องการของผู้บริโภค ในที่นี้มีได้หมายถึงปริมาณความต้องการของประชากรที่มีต่อเคหการ แต่การศึกษาเน้นถึงความต้องการต่อประเภท ลักษณะของเคหการ วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ได้แบ่งการศึกษาออกเป็น ๒ ส่วน คือ ส่วนการวิจัย และส่วนการวางแผน ส่วนการวิจัย เป็นส่วนซึ่งทำการศึกษาถึงลักษณะและกระสวนของย่านพักอาศัย และพฤติกรรมในการเลือกแหล่งที่พักอาศัย และลักษณะเคหการของประชากรที่มีรายได้ปานกลางขึ้นไป ส่วนการวางแผนเป็นส่วนซึ่งนำผลที่ได้จากการวิจัย แนวความคิดและทฤษฎีที่ได้พิสูจน์แล้วมาใช้ เพื่อทำการกำหนดย่านพักอาศัย สำหรับประชากรกลุ่มรายได้ดังกล่าว และกำหนดแนวทางในการพัฒนาเคหการที่เหมาะสมกับย่านพักอาศัยนั้น ๆ

บทสรุป

ในอันดับแรกคือ ส่วนของการวิจัย การศึกษาได้เน้นไปยังลักษณะและกระสวนย่านพักอาศัยของประชากรกลุ่มรายได้ต่าง ๆ และพฤติกรรมในการเลือกแหล่งที่พักอาศัยและลักษณะเคหการ จุดเริ่มต้นของการศึกษาผู้วิจัยได้ทำการศึกษาแนวความคิดและทฤษฎีที่คิดว่า น่าจะเกี่ยวข้อง และสามารถนำมาประยุกต์ใช้ในประเทศไทยได้ โดยรับแนวความคิดนั้นมา และได้ตั้งเป็นสมมุติฐานหลัก ๒ ข้อ คือ

๑. สมมุติฐาน เกี่ยวกับลักษณะและกระแสนย่านพักอาศัย โดยมีสมมุติฐานว่า ในประเทศที่กำลังพัฒนา เช่น ประเทศไทย ประชากรที่มีรายได้สูง จะมีเคหการอยู่ใกล้ศูนย์กลางของเมืองมากกว่าประชากรที่มีรายได้ต่ำกว่า

๒. สมมุติฐาน เกี่ยวกับพฤติกรรมในการเลือกแหล่งที่พักอาศัย และลักษณะเคหการของประชากรแต่ละกลุ่มรายได้ มีสมมุติฐานโดยย่อดังนี้คือ

๒.๑ ประชากรที่มีรายได้สูงและประชากรที่มีรายได้ค่อนข้างสูง เลือกแหล่งที่พักอาศัยและลักษณะเคหการโดยมีเวลาเป็นข้อจำกัด ประชากรทั้งสองกลุ่มนี้ จะพิจารณาความใกล้ไกลของที่ตั้งเคหการกับศูนย์กลางของเมือง ระยะทางในการเดินทาง และขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยเป็นหลักสำคัญ ส่วนองค์ประกอบอื่นซึ่งได้แก่ ราคาเคหการ และขนาดพื้นที่ดินที่มีความสำคัญรองลงไป

๒.๒ ประชากรที่มีรายได้ปานกลาง เลือกแหล่งที่พักอาศัยและลักษณะเคหการโดยมีงบประมาณเป็นข้อจำกัด ประชากรกลุ่มนี้จะพิจารณาราคาเคหการและขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยเป็นสำคัญ ส่วนตัวประกอบอื่นมีความสำคัญรองลงไป

ในการทดสอบสมมุติฐาน ผู้วิจัยได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้นซึ่งเป็นปรากฏการณ์ของการพัฒนาในธุรกิจเคหการ ทำการศึกษาลักษณะต่าง ๆ ของเคหการ โดยกำหนดให้สัมพันธ์กับระยะทาง และจำแนกตามรายได้ของกลุ่มประชากร ปรากฏผลเป็นดังนี้

ตารางที่ ๔๔ ลักษณะเขตการของประชากรแต่ละกลุ่มรายได้สัมพันธ์กับระยะทาง ปี พ.ศ. ๒๕๒๒

ลักษณะเขตการสัมพันธ์กับระยะทาง

ลักษณะเขตการ	ประชากรจำแนกตามกลุ่มรายได้		
	รายได้สูง	ค่อนข้างสูง	ปานกลาง
๑. ที่ตั้งเขตการ (ก.ม.) ระหว่าง	๐ - ๘	>๘ - ๑๕	>๑๕ - ๒๒
๒. ขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยโดยเฉลี่ย (ตร.ม.) ระหว่าง	๒๓๐ - ๑๔๕	๑๓๐ - ๘๗	๑๒๐ - ๘๐
๓. ขนาดที่ดินโดยเฉลี่ย (ตร.ว.) ระหว่าง	๒๔ - ๔๒	๔๕ - ๕๖	๕๐ - ๕๔
๔. ราคาเขตการโดยเฉลี่ย (บาท) ระหว่าง	๑,๕๐๐,๐๐๐ - ๘๕๐,๐๐๐	๖๕๐,๐๐๐ - ๓๖๐,๐๐๐	๓๖๐,๐๐๐ - ๒๖๐,๐๐๐
๕. ราคาที่ดินโดยเฉลี่ย (บาท/ตร.ว.) ระหว่าง	๑๗,๕๐๐ - ๕,๕๐๐	๕,๐๐๐ - ๒,๕๐๐	๒,๕๐๐ - ๑,๘๐๐
๖. อัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารต่อพื้นที่ที่ดินโดยเฉลี่ยระหว่าง	๒.๕:๑-๑.๑๕:๑	๑.๑:๑-๐.๕:๑	๐.๕:๑ - ๐.๓:๑

สรุป ลักษณะเขตการโดยทั่วไป เพื่อกำหนดให้สัมพันธ์กับระยะทาง เมื่อระยะทางเพิ่มมากขึ้น ลักษณะต่าง ๆ ของเขตการ จะมีขนาดเล็กลง

ในการวิเคราะห์เพื่อทดสอบสมมุติฐาน ผู้วิจัยได้ใช้แนวความคิดและทฤษฎีในเรื่องการใช้ที่ดิน การเลือกที่ตั้งและทฤษฎีค่าเช่าที่ดิน นำมาประยุกต์และพัฒนาเป็นแบบจำลอง โดยเรียกแบบจำลองนี้ว่า " แบบจำลองราคาเสนอ " (BID PRICE MODEL) เป็นแบบจำลองที่ใช้สำหรับวิเคราะห์ผลตอบแทน หรือความพอใจ ที่ประชากรแต่ละกลุ่มรายได้เสนอให้ต่อ ๑ หน่วยเขตการ วิเคราะห์โดยใช้ผลที่ได้จากการวิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้น นอกจากนี้แล้ว แบบจำลองราคาเสนอนี้ยังสามารถนำไปวิเคราะห์เพื่อกำหนดลักษณะและแนวทางในการพัฒนา เขตการในส่วนของการวางแผนด้วย

การวิเคราะห์กระสวนย่านพักอาศัย มีผลสรุปดังนี้คือ

๑. ผลการวิเคราะห์ที่ตั้ง เคหการของประชากรแต่ละกลุ่มรายได้ ในปี พ.ศ. ๒๕๒๐ พบว่าร้อยละ ๗๔ ของประชากรที่มีรายได้สูง ตั้ง เคหการอยู่ในพื้นที่ระหว่าง กิโลเมตรที่ ๐ ถึง กิโลเมตรที่ ๗ ร้อยละ ๗๔ ของประชากรรายได้ค่อนข้างสูง ตั้ง เคหการอยู่ในพื้นที่ระหว่างตั้งแต่ มากกว่า กิโลเมตรที่ ๗ ขึ้นไป ถึงกิโลเมตรที่ ๑๔ และอาจจะกล่าวได้ว่า ประชากรรายได้ปานกลาง เกือบทั้งหมด ตั้ง เคหการอยู่ในพื้นที่มากกว่ากิโลเมตรที่ ๑๔ ขึ้นไป

๒. ผลการวิเคราะห์ ความสัมพันธ์ระหว่างที่ตั้ง เคหการกับระดับรายได้ของประชากร พบว่า ระดับรายได้ของประชากรมีความสัมพันธ์โดยแปรกลับกันกับระยะทาง เมื่อระยะทางเพิ่มมากขึ้น ซึ่งหมายถึง เคหการที่อยู่ไกลออกไป ระดับรายได้ของประชากรจะต่ำกว่ารายได้ของประชากร ที่มีเคหการอยู่ใกล้เข้ามา

๓. ผลการวิเคราะห์ราคา.เสนาของประชากรสัมพันธ์กับระยะทาง วิเคราะห์โดยการ เปรียบเทียบราคา.เสนาของประชากรแต่ละกลุ่มรายได้ในที่ต่าง ๆ กัน เพื่อค้นหาราคา.เสนาที่สูงที่สุด ผลปรากฏว่า ในพื้นที่ระบุว่า กิโลเมตร ๐ ถึง กิโลเมตรที่ ๗ ประชากรที่มีรายได้สูงให้ราคา.เสนาสูงที่สุด ในพื้นที่ระหว่าง ตั้งแต่กิโลเมตรที่ ๗ ขึ้นไป ถึงกิโลเมตรที่ ๑๔ ประชากรที่มีรายได้ ค่อนข้างสูงให้ราคา.เสนาสูงสุด และในพื้นที่ระหว่างกิโลเมตรที่ ๑๔ ขึ้นไป ประชากรที่มีรายได้ ปานกลางให้ราคา.เสนาสูงที่สุด

จากผลที่ได้จากการวิเคราะห์ข้างต้น เพื่อนำมาทดสอบกับสมมุติฐาน สรุปได้ว่า ประชากร ที่มีรายได้สูงกว่า มีเคหการอยู่ใกล้ศูนย์กลางของ เมืองมากกว่าประชากรที่มีรายได้ต่ำกว่า และเมื่อ ทำการวิเคราะห์โดยวิธีเดียวกัน แต่ใช้ข้อมูลเคหการปี พ.ศ. ๒๕๒๒ พบว่า ผลของการวิเคราะห์ ได้ลักษณะของกระสวนย่านพักอาศัยอย่างเดียวกัน จึงเป็นการยืนยันได้ว่า สมมุติฐานที่ ๑ ที่ตั้งไว้ นั้นถูกต้อง

ผลสรุปการวิเคราะห์พฤติกรรมในการเลือกแหล่งที่พักอาศัยและลักษณะเคหการมีดังนี้

๑. พฤติกรรมในการเลือกขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย ประชากรที่มีรายได้สูงกว่าจะมีความต้องการขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยใหญ่กว่าประชากรที่มีรายได้ต่ำกว่า และเมื่อประชากรมีรายได้สูงขึ้น ประชากรจะมีความต้องการขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยที่ใหญ่ขึ้น

๒. พฤติกรรมในการเลือกขนาดพื้นที่ที่ดิน ประชากรส่วนใหญ่มิได้ให้ความสำคัญต่อขนาดที่ดินในการเลือกแหล่งที่พักอาศัย เพราะจากการวิเคราะห์ พบว่า ความสัมพันธ์ระหว่างขนาดที่ดิน และระดับรายได้ของประชากรมีความสัมพันธ์กันในระดับต่ำ

๓. พฤติกรรมในการเลือกแหล่งที่พักอาศัย เมื่อพิจารณาในด้านระยะทาง และระยะเวลาในการเดินทาง ประชากรรายได้สูงและประชากรรายได้ค่อนข้างสูง เลือกแหล่งที่ตั้งที่พักอาศัยโดยพิจารณาระยะทางจาก ศูนย์กลางและระยะเวลาในการเดินทางเป็นสำคัญ ประชากรสองกลุ่มนี้ถือว่าการมีเคหการอยู่ไกลออกไป และต้องใช้ระยะเวลาในการเดินทางเพิ่มมากขึ้น ทำให้เสียอรรถประโยชน์ และยินดีที่จะให้ราคาเสนอต่อ ๑ หน่วยเคหการเพิ่มมากขึ้น ถ้าสามารถมีเคหการที่อยู่ใกล้เข้ามาได้ ส่วนประชากรรายได้ปานกลาง พิจารณาให้ความสำคัญต่อที่ตั้งและระยะเวลาในการเดินทางน้อยกว่าประชากรสองกลุ่มแรก

๔. พฤติกรรมในการเลือกแหล่งที่พักอาศัยและลักษณะเคหการ เมื่อมีงบประมาณเป็นข้อจำกัด จำแนกกลุ่มประชากรตามระดับรายได้ ปรากฏผลดังนี้คือ

๔.๑ ประชากรรายได้สูง เลือกเคหการที่อยู่ใกล้จุดศูนย์กลางและมีขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยใหญ่ แต่ถ้างบประมาณเป็นข้อจำกัด ประชากรกลุ่มนี้ยินดีที่จะอยู่ในเคหการที่มีขนาดที่ดินเล็กลง เพื่อให้ได้มีเคหการใกล้ขึ้น แต่ไม่ยินดีที่จะลดขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยลง

๔.๒ ประชากรรายได้ค่อนข้างสูง เลือกแหล่งที่พักอาศัยและลักษณะเคหการ โดยพิจารณาที่ตั้งเป็นสำคัญ มีความต้องการที่จะใช้เวลาในการเดินทางให้น้อยที่สุด เมื่อมีงบประมาณเป็นข้อจำกัด ประชากรกลุ่มนี้ยินดีที่จะอยู่ในเคหการที่มีขนาดที่ดินเล็กลง หรือแม้กระทั่งอาจจะชอบที่อยู่ในเคหการที่มีขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยเล็กลงเท่าที่ต้องการ เพื่อให้ได้อยู่ในแหล่งที่พักอาศัยที่อยู่ใกล้ศูนย์กลางของเมือง

๔.๓ ประชากรรายได้ปานกลาง เลือกแหล่งที่พักอาศัยและเคหการ โดยพิจารณา ราคาเคหการ และขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย เป็นสำคัญ ส่วนที่ตั้งและระยะเวลาเดินทางมีความ สำคัญรองลงไป และเมื่อมีงบประมาณเป็นข้อจำกัด ประชากรกลุ่มนี้ยินดีจะอยู่ไกลออกไป หรือ ยินดีที่จะอยู่ในเคหการที่มีขนาดที่ดินเล็กลง หรือทั้งสองอย่าง เพื่อให้มีขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย ตามความต้องการ

จากผลการวิเคราะห์ พฤติกรรมในการ เลือกแหล่งที่พักอาศัยและเคหการ เมื่อ นำมาเปรียบเทียบกับสมมุติฐานที่ตั้งไว้ พบว่า สมมุติฐานที่ตั้งไว้สำหรับประชากรรายได้สูง และ ประชากรรายได้ปานกลางนั้นถูกต้อง ส่วนสมมุติฐานที่ตั้งไว้สำหรับประชากรรายได้ค่อนข้างสูงนั้น ไม่ถูกต้องทีเดียว และเมื่อสรุปเป็นพฤติกรรมในการ เลือกแหล่งที่พักอาศัย และลักษณะเคหการของ ประชากรแต่ละกลุ่มรายได้ ได้ผลดังนี้คือ

๑. พฤติกรรมในการ เลือกแหล่งที่พักอาศัยและลักษณะ เคหการของประชากรรายได้สูง

๑.๑ อรรถประโยชน์ของประชากรรายได้สูง เกิดจากการที่ได้มี แหล่งที่พักอาศัย ที่อยู่ใกล้จุดศูนย์กลางของเมือง เสียเวลาในการเดินทางน้อย และมีขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยที่ใหญ่

๑.๒ ประชากรที่มีรายได้สูง มีเวลาเป็นข้อจำกัดในการ เลือกแหล่งที่พักอาศัย ประชากรกลุ่มนี้ ต้องการเสียเวลาในการเดินทางให้น้อยที่สุด เพื่อเพิ่ม เวลาในการทำงาน หรือเวลาในการพักผ่อนให้มากขึ้น จึงชอบที่จะ เลือกที่อยู่อาศัยใกล้จุดศูนย์กลางของ เมือง

๑.๓ เพื่อให้ได้อรรถประโยชน์ตามข้อ ๑.๑ และข้อ ๑.๒ ประชากรกลุ่มนี้ยินดี ที่จะอยู่ในเคหการที่มีขนาดที่ดินเล็กลง

๒. พฤติกรรมในการ เลือกแหล่งที่พักอาศัย และลักษณะ เคหการของประชากรที่มีรายได้ ค่อนข้างสูง

๒.๑ อรรถประโยชน์ของประชากรรายได้ค่อนข้างสูง เกิดจากการที่ได้มีเคหการ อยู่ใกล้เป็นอันดับแรก และความพึงพอใจในขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย เป็นอันดับรอง

๒.๒ ประชากรรายได้ค่อนข้างสูงมีทั้ง เวลาและงบประมาณ เป็นข้อจำกัดในการเลือกแหล่งที่พักอาศัย ประชากรกลุ่มนี้ต้องการใช้เวลาในการเดินทางให้น้อยที่สุด แต่เนื่องจากมีงบประมาณเป็นข้อจำกัดร่วมด้วย ประชากรกลุ่มนี้จึงจำเป็นต้องอยู่ในเคหการที่มีขนาดที่ดิน และขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย เล็กกลง เพื่อให้ได้อยู่ในแหล่งที่พักอาศัยที่ใกล้ศูนย์กลางของเมือง

๓. พฤติกรรมในการเลือกแหล่งที่พักอาศัย และลักษณะเคหการของประชากรรายได้ปานกลาง

๓.๑ อรรถประโยชน์ของประชากรรายได้ปานกลาง เกิดจากความพอใจในขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย เป็นสำคัญ ที่ตั้งแหล่งที่พักอาศัยและระยะเวลาในการเดินทางมีความสำคัญเป็นรอง สำหรับประชากรกลุ่มนี้

๓.๒ ประชากรรายได้ปานกลางมีงบประมาณเป็นข้อจำกัดในการเลือกแหล่งที่พักอาศัย ประชากรกลุ่มนี้ยินดีที่จะมีเคหการตั้งอยู่ไกลออกไป ใช้เวลาในการเดินทางมากขึ้น หรือยินดีที่จะมีเคหการที่มีขนาดที่ดิน เล็กกลง เพื่อให้มีขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยใหญ่ขึ้น

จากผลการทดสอบสมมุติฐานที่ได้ เสนอมาแล้วข้างต้น ผู้วิจัยได้พบว่าประชากรแต่ละกลุ่มมีเกณฑ์ในการพิจารณาเลือกที่ตั้งและลักษณะเคหการต่างกัน โดยประชากรแต่ละกลุ่มรายได้ให้ความสำคัญแก่ตัวประกอบสำคัญที่ใช้ในการพิจารณาดังนี้

๑. ประชากรรายได้สูงให้ความสำคัญแก่ตัวประกอบในการพิจารณาเลือกเคหการ เรียงตามลำดับความสำคัญดังนี้คือ

๑. ที่ตั้ง เคหการ
๒. ระยะเวลาในการเดินทาง
๓. ขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย
๔. ราคา เคหการ
๕. ขนาดที่ดิน

๒. ประชากรรายได้ค่อนข้างสูง ให้ความสำคัญแก่ตัวประกอบในการพิจารณาเลือก
เคหการเรียงตามลำดับ ความสำเร็จดังนี้คือ

๑. ที่ตั้ง เคหการ
๒. ระยะเวลาในการเดินทาง
๓. ราคาเคหการ
๔. ขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย
๕. ขนาดที่ดิน

๓. ประชากรรายได้ปานกลาง ให้ความสำคัญแก่ตัวประกอบในการพิจารณาเลือก
เคหการเรียงตามลำดับ ความสำเร็จดังนี้คือ

๑. ราคาเคหการ
๒. ขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย
๓. ที่ตั้ง เคหการ
๔. ระยะเวลาในการเดินทาง
๕. ขนาดที่ดิน

ในส่วนของกรวางแผน ซึ่งเป็นส่วนที่ใช้ผลที่ได้จากการวิจัยเป็นข้อมูล และใช้แนว
ความคิดซึ่งได้พิสูจน์แล้ว เป็นทฤษฎีในการวางแผน ในขั้นตอนแรกเป็นการหาแหล่งที่เหมาะสม
ที่จะเป็นย่านพักอาศัยของประชากรแต่ละกลุ่มรายได้ในอนาคต โดยพิจารณาจากการคาดคะเน
กระสวนย่านพักอาศัย ซึ่งวิเคราะห์ได้จากความสัมพันธ์ของการเปลี่ยนแปลงระหว่างตัวประกอบ
อิทธิพลสำคัญกับการเปลี่ยนแปลงกระสวนย่านพักอาศัย ราคา เสนอและฟังก์ชัน เสนอราคาของ
แต่ละกลุ่มประชากรที่วิเคราะห์ได้ จะแสดงให้เห็นถึงกระสวนย่านพักอาศัยในแต่ละปีวางแผน และ
จะแสดงให้เห็นถึงแหล่งและบริเวณที่เหมาะสม สำหรับพัฒนา เคหการสำหรับประชากรแต่ละกลุ่มราย
ได้ ในปีวางแผนนั้น ๆ จากนั้นเมื่อนำราคา เสนอในแต่ละที่ตั้งของแต่ละกลุ่มประชากร มาทำการ
วิเคราะห์ โดยใช้แบบจำลองราคา เสนอ จะสามารถทำการกำหนดแนวทางในการพัฒนา เคหการ
ในแต่ละบริเวณได้ แนวทางในการพัฒนา เคหการดังกล่าวกำหนด เป็นดังนี้คือ

๑. บริเวณและย่านพักอาศัยที่เหมาะสม
๒. ขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย
๓. ขนาดที่ดินต่อครอบครัว
๔. ความหนาแน่นประชากร ครอบครัวต่อไร่ และ
๕. อัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารพักอาศัยต่อพื้นที่ดิน

การวางแผนได้แบ่งเป็น ๒ ช่วงระยะเวลา คือ แนวทางการพัฒนาเคหการในปี พ.ศ. ๒๕๒๕ และแนวทางการพัฒนาเคหการในปี พ.ศ. ๒๕๒๘ และเมื่อนำลักษณะเคหการจากแนวทางการพัฒนาเคหการมาที่ละตัวประกอบ นำมาวิเคราะห์หาค่าการเปลี่ยนแปลงจากปี พ.ศ. ๒๕๒๒-๒๕๒๕ ถึงปี พ.ศ. ๒๕๒๘ การวิเคราะห์จะแสดงให้เห็นถึงแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงลักษณะเคหการ ซึ่งเป็นเป้าหมายสำคัญของการศึกษานี้ ส่วนแนวทางการพัฒนาเคหการในแต่ละปีนั้น ผู้วิจัยได้นำเสนอไว้ในภาคผนวก ค. และภาคผนวก ง. เนื่องด้วยการเปลี่ยนแปลงตัวประกอบสำคัญที่มีอิทธิพลต่อกระสวนย่านพักอาศัย ซึ่งขึ้นอยู่กับภาวะเจริญเติบโตของกรุงเทพมหานคร ไม่สามารถกำหนดได้แน่นอน ดังนั้น ผู้วิจัยจึงได้ตั้งเป็นแบบจำลองข้อสมมุติของการเปลี่ยนแปลงตัวประกอบอิทธิพลสำคัญ ตามกายภาพการเจริญเติบโตของกรุงเทพมหานคร จึงทำให้เกิดเป็นแนวโน้มการพัฒนาเคหการ ๓ แบบ ดังจะได้อธิบายต่อไป อนึ่งในการกำหนดแนวทางในการพัฒนาเคหการนั้น จากผลของการวิจัย ผู้วิจัยได้พบว่าขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยเป็นตัวประกอบสำคัญที่ประชากรแต่ละกลุ่มรายได้ ใช้พิจารณาเมื่อมีงบประมาณเป็นข้อจำกัด ดังนั้น ผู้วิจัยจึงใช้ค่าเฉลี่ยฐานนิยมของขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยเป็นตัวกำหนดตัวประกอบอื่น ในแนวทางการพัฒนาเคหการ ดังนั้น การแสดงแนวโน้มการพัฒนาเคหการ จึงมีตัวประกอบที่แสดงแนวโน้มเพียง ๔ ตัว ประกอบ ซึ่งได้แก่

๑. ที่ตั้งเคหการ
๒. ขนาดที่ดิน
๓. ความหนาแน่นประชากรในการพัฒนาเคหการ และ
๔. อัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินในการพัฒนาเคหการ เท่านั้น

ลักษณะการเปลี่ยนแปลงที่เสนอ เป็นการเปลี่ยนแปลงลักษณะเขตการจากปี พ.ศ. ๒๕๒๒
ที่ได้เสนอไว้ในตอนต้นของบทสรุป

สรุปแนวโน้มการพัฒนาเขตการจากปี พ.ศ. ๒๕๒๓ ถึงปี พ.ศ. ๒๕๒๔

๑. แนวโน้มการพัฒนาเขตการตามแบบจำลองที่ ๑ กรุงเทพมหานคร มีการเจริญเติบโต
โดยขาดการควบคุม แนวโน้มในการพัฒนาเขตการเป็นดังนี้

๑.๑ ที่ตั้งเขตการ ที่ตั้งเขตการของประชากรรายได้สูง และประชากรรายได้
ค่อนข้างสูง มีแนวโน้มที่จะเลื่อนใกล้เข้ามา โดยมีค่าเฉลี่ยระยะทางในบริเวณแหล่งที่พักอาศัยถึง
ศูนย์กลางลดลงในอัตราเฉลี่ยตามลำดับดังนี้คือ - ๐.๒๕ ก.ม. และ - ๐.๑๗ ก.ม. ต่อปี ส่วน
ที่ตั้งเขตการของประชากรรายได้ปานกลาง มีแนวโน้มที่จะเลื่อนไกลออกจากจุดศูนย์กลาง โดย
ค่าเฉลี่ยระยะทางในบริเวณแหล่งที่พักอาศัยของประชากรรายได้ปานกลางมีอัตราเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ย
๗ ๐.๐๔ ก.ม. ต่อปี

๑.๒ ขนาดที่ดินต่อครอบครัว ขนาดที่ดินต่อครอบครัวของประชากรทุกกลุ่มรายได้
มีแนวโน้มที่จะมีขนาดเล็กลง โดยค่าเฉลี่ยขนาดที่ดินต่อครอบครัวของประชากรรายได้สูง รายได้
ค่อนข้างสูง และรายได้ปานกลาง มีอัตราการลดขนาดลงโดยเฉลี่ย - ๒.๓๒, - ๓.๗๕ และ
- ๒.๔๖ ตร.ว. ต่อปี ตามลำดับ

๑.๓ ความหนาแน่นประชากร การพัฒนาเขตการในอนาคต มีแนวโน้มที่จะต้อง
พัฒนาให้มีความหนาแน่นประชากรเพิ่มขึ้น ค่าเฉลี่ยความหนาแน่นประชากรในเขตการของประชากร
รายได้สูง รายได้ค่อนข้างสูง และประชากรรายได้ปานกลาง จะมีอัตราการเพิ่มความหนาแน่น
ขึ้นโดยเฉลี่ย ๗ ๑.๔๔, ๗ ๑.๔๔ และ ๗ ๐.๔๖ ครอบครัวต่อไร่ต่อปี ตามลำดับ

๑.๔ อัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน การพัฒนาเขตการในอนาคต มี
แนวโน้มที่จะต้องพัฒนาโดยใช้อัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินเพิ่มขึ้น ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนการ
ใช้พื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินในเขตการของประชากรรายได้สูง รายได้ค่อนข้างสูง และประชากร
รายได้ปานกลาง มีอัตราการเพิ่มอัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคาร โดยเฉลี่ยตามลำดับดังนี้ ๗ ๐.๒๓,
๗ ๐.๑๓ และ ๗ ๐.๐๔ ต่อปี

๒. แนวโน้มการพัฒนาเคหการตามแบบจำลองข้อสมมุติของการเปลี่ยนแปลงแบบที่ ๒ กรุงเทพมหานคร มีการเจริญเติบโตตามผังนครหลวง ปี พ.ศ. ๒๕๓๓ แนวโน้มการพัฒนาเคหการเป็นดังนี้

๒.๑ ที่ตั้งเคหการ ที่ตั้งเคหการของประชากรทุกกลุ่มรายได้ มีแนวโน้มที่จะเลื่อนเข้าใกล้ศูนย์กลางของเมือง ค่าเฉลี่ยระยะทางในบริเวณแหล่งที่พักอาศัยถึงศูนย์กลางของประชากรรายได้สูง ประชากรรายได้ค่อนข้างสูง และประชากรรายได้ปานกลาง มีอัตราลดลงโดยเฉลี่ยตามลำดับดังนี้ - ๐.๑๐, - ๐.๓๕ และ - ๐.๒๕ ก.ม. ต่อปี

๒.๒ ขนาดที่ดิน ขนาดที่ดินต่อครอบครัวของประชากรรายได้สูง และประชากรรายได้ค่อนข้างสูง มีอัตราการลดขนาดลงโดยเฉลี่ยตามลำดับดังนี้ - ๐.๖๓, - ๑.๗๕ ตร.ว. ต่อปี ส่วนขนาดที่ดินต่อครอบครัวของประชากรรายได้ปานกลาง มีแนวโน้มที่จะมีขนาดใหญ่ขึ้น มีอัตราการเพิ่มขนาดโดยเฉลี่ย \neq ๐.๒๒ ตร.ว. ต่อปี

๒.๓ ความหนาแน่นประชากร การพัฒนาเคหการในอนาคตมีแนวโน้มที่จะต้องพัฒนาให้มีความหนาแน่นสูงขึ้น ค่าเฉลี่ยความหนาแน่นประชากรในเคหการของประชากรรายได้สูง ประชากรรายได้ค่อนข้างสูง และประชากรรายได้ปานกลาง มีอัตราการเพิ่มความหนาแน่นขึ้นโดยเฉลี่ยต่อระยะเวลา ๑ ปี ตามลำดับดังนี้คือ \neq ๐.๔๖, \neq ๐.๔๐ และ \neq ๐.๒๗ ครอบครัวต่อไร่

๒.๔ อัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคาร การพัฒนาเคหการในอนาคตมีแนวโน้มที่จะต้องพัฒนาโดยใช้อัตราส่วน การใช้พื้นที่อาคารต่อการใช้พื้นที่ดินเพิ่มสูงขึ้น ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินในเคหการของประชากรรายได้สูง ประชากรรายได้ค่อนข้างสูง และประชากรรายได้ปานกลาง มีอัตราการเพิ่มอัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารโดยเฉลี่ยตามลำดับดังนี้คือ \neq ๐.๐๗, \neq ๐.๐๔ และ \neq ๐.๐๒ ต่อปี

๓. แนวโน้มการพัฒนาเคหการ ตามแบบจำลองข้อสมมุติของการเปลี่ยนแปลงแบบที่ ๓ กรุงเทพมหานคร มีการเจริญเติบโตตามการพัฒนาเป็นเมืองหลายศูนย์ แนวโน้มการพัฒนาเคหการเป็นดังนี้

๓.๑ ที่ตั้งเคหการ ที่ตั้งเคหการของประชากรรายได้สูง มีแนวโน้มที่จะเลื่อนเข้าใกล้จุดศูนย์กลางของเมือง ค่าเฉลี่ยระยะทางในบริเวณแหล่งที่พักอาศัยของประชากรรายได้สูงถึงศูนย์กลางมีอัตราลดลงโดยเฉลี่ย - ๐.๑๘ ก.ม. ต่อปี ส่วนที่ตั้งเคหการของประชากรรายได้ค่อนข้างสูง และประชากรรายได้ปานกลาง มีแนวโน้มที่จะเลื่อนห่างออกจากศูนย์กลางของเมือง โดยค่าเฉลี่ยระยะทางในบริเวณแหล่งที่พักอาศัยถึงศูนย์กลาง มีอัตราเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ย \neq ๐.๐๗ และ \neq ๐.๒๔ ก.ม. ต่อปี ตามลำดับ

๓.๒ ขนาดที่ดิน ขนาดที่ดินต่อครอบครัวของประชากรทุกกลุ่มรายได้ มีแนวโน้มที่จะลดขนาดลง โดยค่าเฉลี่ยขนาดที่ดินต่อครอบครัวในเคหการของประชากรรายได้สูง ประชากรรายได้ค่อนข้างสูง และประชากรรายได้ปานกลาง มีอัตราการลดขนาดที่ดินลง โดยเฉลี่ยต่อปีตามลำดับดังนี้ - ๑.๑๘, - ๐.๕๒ และ - ๐.๖๔ ตร.ว.

๓.๓ ความหนาแน่นประชากร การพัฒนาเคหการในอนาคตมีแนวโน้มที่จะต้องพัฒนาให้มีความหนาแน่นประชากรสูงขึ้น ค่าเฉลี่ยความหนาแน่นประชากรในเคหการของประชากรรายได้สูง ประชากรรายได้ค่อนข้างสูง และประชากรรายได้ปานกลาง มีอัตราการเพิ่มความหนาแน่นขึ้นโดยเฉลี่ยต่อระยะเวลา ๑ ปี ตามลำดับดังนี้ \neq ๐.๔๔, ๐.๗๔ และ ๐.๑๓ ครอบครัวต่อไร่

๓.๔ อัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคาร การพัฒนาเคหการในอนาคตมีแนวโน้มที่จะต้องพัฒนาโดยใช้อัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินเพิ่มสูงขึ้น โดยค่าเฉลี่ยอัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินในเคหการของประชากรรายได้สูง ประชากรรายได้ค่อนข้างสูงและประชากรรายได้ปานกลาง มีอัตราการเพิ่มอัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน โดยเฉลี่ยต่อระยะเวลา ๑ ปี ตามลำดับดังนี้ ๐.๑๐, ๐.๐๔ และ ๐.๐๑

แนวโน้มการพัฒนาเคหการที่กล่าวมาแล้วนี้ เป็นแนวทางที่แสดงให้เห็นว่า ควรจะพัฒนาเคหการในอนาคตอย่างไร ซึ่งแนวทางในการพัฒนาเคหการนั้น ขึ้นอยู่อย่างมากกับแนวทางในการเจริญเติบโตของกรุงเทพมหานครว่าจะเป็นไปอย่างไร หรือถูกกำหนดให้เป็นไปในทางใด

ดังนั้น แนวโน้มการพัฒนาเคหการจะนำไปใช้กำหนดแนวทางได้ ต่อเมื่อการเจริญเติบโตของกรุงเทพมหานคร เป็นไปตามแบบจำลองข้อสมมุติ ข้อหนึ่งข้อใด เพื่อเป็นการแสดงให้เห็นแนวโน้มที่น่าจะเป็น โดยการเปรียบเทียบแนวโน้มการพัฒนาจากทั้ง ๓ แบบจำลอง และจำแนกตามกลุ่มประชากรตามระดับรายได้ แนวโน้มการพัฒนาเคหการสำหรับแต่ละกลุ่มประชากรจะเป็นดังนี้คือ

แนวโน้มการพัฒนาเคหการสำหรับประชากรรายได้สูง

แหล่งที่พักอาศัยของประชากรรายได้สูง มีแนวโน้มที่จะเลื่อนเข้าใกล้ศูนย์กลางของเมือง ขนาดที่ดินโดยเฉลี่ยต่อครอบครัวมีแนวโน้มลดขนาดลง แนวทางในการพัฒนาเคหการ มีแนวโน้มที่จะต้องพัฒนาให้มีความหนาแน่น ประชากรในย่านพักอาศัยสุทธิสูงขึ้น และมีแนวโน้มที่จะต้องพัฒนาเคหการโดยใช้อัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินสูงขึ้นด้วย

แนวโน้มการพัฒนาเคหการสำหรับประชากรรายได้ค่อนข้างสูง

แหล่งที่พักอาศัยของประชากรรายได้ค่อนข้างสูง มีแนวโน้มที่จะเลื่อนเข้าใกล้ศูนย์กลางของเมืองเช่นกัน แต่ถ้าวการเจริญเติบโตของกรุงเทพมหานคร เป็นไปตามการพัฒนาเป็นเมืองหลายศูนย์ แหล่งที่พักอาศัยของประชากรรายได้ค่อนข้างสูง มีแนวโน้มที่จะเลื่อนออกห่างจากศูนย์กลางของเมือง ขนาดที่ดินต่อครอบครัวในทั้ง ๓ แบบจำลอง มีแนวโน้มที่จะลดขนาดลง ส่วนการพัฒนาเคหการ มีแนวโน้มที่จะต้องพัฒนา โดยให้มีความหนาแน่นประชากรในย่านพักอาศัยสุทธิสูงขึ้น และมีแนวโน้มที่จะต้องพัฒนาโดยใช้อัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน เพิ่มสูงขึ้นด้วยเช่นกัน

แนวโน้มการพัฒนาเคหการสำหรับประชากรรายได้ปานกลาง

แหล่งที่พักอาศัยของประชากรรายได้ปานกลางมีแนวโน้มที่จะเลื่อนห่างออกจากศูนย์กลางของเมือง ขนาดที่ดินต่อครอบครัวมีแนวโน้มที่จะลดขนาดลง แต่ถ้ากรุงเทพมหานครมีการเจริญเติบโตตามผังนครหลวง ๒๕๓๓ ย่านพักอาศัยของประชากรกลุ่มนี้ มีแนวโน้มที่จะเลื่อนเข้าใกล้ศูนย์กลางของเมือง ส่วนแนวทางการพัฒนาเคหการสำหรับประชากรกลุ่มนี้ มีแนวโน้มที่จะต้องพัฒนา โดยให้มีความหนาแน่นประชากรในย่านพักอาศัยสุทธิสูงขึ้น และใช้อัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินสูงขึ้นเช่นกัน

แนวโน้มการพัฒนา เคหการสำหรับประชากรแต่ละกลุ่มรายได้ที่ได้เสนอมานี้ ขึ้นอยู่
อย่างมากกับข้อสมมุติการเปลี่ยนแปลง แนวโน้มการพัฒนา เคหการจะเป็นอย่างไร แหล่งและย่าน
พักอาศัยจะอยู่ใกล้หรือไกล เท่าใด ควรจะพัฒนา เคหการโดยใช้ขนาดที่ดินต่อครอบครัวเท่าใด ความ
หนาแน่นประชากรในย่านพักอาศัยสุทธิ และอัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารจะเป็นอย่างไร ขึ้นอยู่กับ
การเจริญเติบโตของกรุง เทพมหานคร การพัฒนาระบบการขนส่ง และการเปลี่ยนแปลงทาง เศรษฐกิจ
และสังคม

ข้อเสนอแนะ

ข้อเสนอแนะสำหรับพัฒนากรผู้ประกอบการในธุรกิจที่อยู่อาศัย

ข้อเสนอแนะสำหรับพัฒนากรผู้ประกอบการในธุรกิจที่อยู่อาศัย หรือผู้ที่มีความมีความสนใจ
ประกอบธุรกิจที่อยู่อาศัย เพื่อเป็นการตอบคำถามที่ว่า ที่ดินที่มีอยู่และตั้งอยู่ในแหล่งนั้นหรือบริเวณนั้น
ควรจะพัฒนาเป็น เคหการสำหรับประชากรกลุ่มใด ลักษณะที่เหมาะสมควรจะเป็นอย่างไร ผู้ที่สนใจ
จะสามารถหาคำตอบได้จากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ แต่คำตอบนั้นมีข้อจำกัดอยู่ที่ว่า ลักษณะและแนวทางการ
การเจริญเติบโตของกรุง เทพมหานคร ทั้งทางด้านกายภาพ ทางเศรษฐกิจ และสังคม จะต้องเป็น
ไปตามแบบจำลองข้อสมมุติของการเปลี่ยนแปลงข้อหนึ่งข้อใดใน ๓ ข้อ ที่ได้เสนอไว้แล้วเท่านั้น แต่
อย่างไรก็ตาม จากการประเมินผลลักษณะการเจริญเติบโตของ ก.ท.ม. ในอดีตที่ผ่านมาประกอบกับระยะ
การวางแผนซึ่งสั้น ก.ท.ม. คงจะยังไม่มีการเปลี่ยนแปลงมากนัก แบบจำลองข้อสมมุติของการเปลี่ยนแปลง
แบบที่ ๑ คือ กรุง เทพมหานครมีการเจริญเติบโตโดยขาดการควบคุมจึงเป็นแบบจำลองที่มีศักยภาพ
ของความเป็นไปได้สูงกว่าแบบจำลองแบบอื่นอีก ๒ แบบ ดังนั้น ผู้ทำวิจัยจึงขอเสนอแนวทางการ
พัฒนา เคหการที่เหมาะสมดังนี้

การพัฒนา เคหการในปี พ.ศ. ๒๕๒๕

บริเวณและที่ตั้ง เคหการที่เหมาะสม หากท่านมีที่ดินหรือมีโครงการที่จะจัดสร้าง เคหการ
ในบริเวณพื้นที่ระหว่าง ศูนย์กลางที่กำหนดถึงกิโลเมตรที่ ๔ (ดังที่ได้แสดงเป็นบริเวณไว้ในภาพ
ประกอบที่ ๕ ท้ายบทนี้) เป้าหมายของตลาดเคหการของท่านส่วนใหญ่จะเป็นประชากรที่มี

รายได้สูง ถ้าท่านมีที่ดินหรือมีโครงการที่จะจัดสร้างเคหการในบริเวณพื้นที่ระหว่างตั้งแต่ กิโลเมตรที่ ๔ ขึ้นไปจนถึงกิโลเมตรที่ ๑๔ เป้าหมายตลาดเคหการส่วนใหญ่ของท่าน จะเป็นประชากรที่มีรายได้ค่อนข้างสูง ส่วนบริเวณที่อยู่นอกเหนือจากที่ได้กล่าวแล้วข้างต้น คือ ตั้งแต่กิโลเมตรที่ ๑๔ ขึ้นไป ลูกค้านในตลาดเคหการส่วนใหญ่ของท่าน จะเป็นกลุ่มประชากรรายได้ปานกลาง และควรจะพัฒนาเคหการ เพื่อให้เหมาะสมกับกลุ่มประชากรในแต่ละบริเวณพื้นที่ดังนี้

ลักษณะแนวทางการพัฒนาเคหการ ๒๕๒๕

ลักษณะแนวทางการพัฒนาเคหการสำหรับประชากรรายได้สูง (๒๕๒๕)

ประชากรรายได้สูง ซึ่งคาดว่าส่วนใหญ่จะมีความต้องการเคหการในพื้นที่ระหว่างศูนย์กลางที่กำหนดถึงกิโลเมตรที่ ๔ จากส่วนของการวิจัยพบว่า ประชากรกลุ่มนี้มีความต้องการขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยประมาณ ๒๓๗ ตร.ม. และจากการวิเคราะห์คาดคะเนกำลังซื้อ คาดว่าประชากรกลุ่มนี้จะมีกำลังซื้อโดยเฉลี่ยประมาณ ๑,๒๗๒,๐๐๐ บาท ควรจะมีขนาดที่ดินต่อครอบครัว ประมาณ ๑๔ ตร.ว. ในบริเวณพื้นที่ระหว่างศูนย์กลางถึงกิโลเมตรที่ ๑ และขนาดที่ดินต่อครอบครัว ควรจะใหญ่ขึ้นประมาณ ๒,๒๕ ตร.ว. ทุก ๆ ระยะทางที่เพิ่มขึ้น ๑ ก.ม. จนกระทั่งถึงกิโลเมตรที่ ๔ ขนาดที่ดินต่อครอบครัว ควรจะมีพื้นที่ประมาณ ๒๗ ตร.ว. ควรจะพัฒนาเคหการโดยให้มีความหนาแน่นประชากรในย่านพักอาศัยสุทธิประมาณ ๒๑ ครอบครัวต่อไร่ ในบริเวณพื้นที่ระหว่างศูนย์กลางถึงกิโลเมตรที่ ๑ และควรจะลดความหนาแน่นประชากรลง ๑.๗๕ ครอบครัวต่อไร่ ทุก ๆ ระยะทางที่เพิ่มขึ้น ๑ ก.ม. เคหการในบริเวณพื้นที่กิโลเมตรที่ ๔ จะมีความหนาแน่นประชากรประมาณ ๑๔ ครอบครัวต่อไร่ และควรจะพัฒนาเคหการโดยใช้ F.A.R. เท่ากับ 3 : 1 ในพื้นที่ระหว่างศูนย์กลางถึงกิโลเมตรที่ ๑ และควรจะลด F.A.R. ลง 0.25 : 1 ทุก ๆ ระยะทางที่เพิ่มขึ้น ๑ ก.ม. เคหการในพื้นที่กิโลเมตรที่ ๔ ควรจะพัฒนาโดยใช้ F.A.R. ประมาณ 2 : 1 (อุดารางที่ ๗๔ หน้า ๒๒๕)

ลักษณะและแนวทางการพัฒนาเคหการสำหรับประชากรรายได้ค่อนข้างสูง (๒๕๒๕)

ประชากรรายได้ค่อนข้างสูง ส่วนใหญ่จะมีความต้องการเคหการอยู่ในพื้นที่ระหว่างตั้งแต่มากกว่ากิโลเมตรที่ ๔ ขึ้นไป จนถึงกิโลเมตรที่ ๑๔ ประชากรกลุ่มนี้มีความต้องการขนาดพื้นที่

อาคารพักอาศัยประมาณ ๑๖๐ ตร.ม. และคาดว่าประชากรกลุ่มนี้จะมีกำลังซื้อโดยเฉลี่ยประมาณ ๗๕๐,๐๐๐ บาท ลักษณะเคหการที่เหมาะสม ควรจะมีขนาดที่ดินต่อครอบครัวประมาณ ๒๔ ตร.ว. ที่กิโลเมตรที่ ๔ ขึ้นไป ขนาดที่ดินต่อครอบครัวควรจะมีขนาดใหญ่ขึ้น ๒.๕๐ ตร.ว. ทุก ๆ ระยะทางที่เพิ่มขึ้น ๑ ก.ม. เคหการที่กิโลเมตรที่ ๑๔ ขนาดที่ดินต่อครอบครัวควรจะมีขนาดประมาณ ๕๐ ตร.ว. ควรจะพัฒนาเคหการโดยให้ความหนาแน่นประชากรในย่านพักอาศัยสุทธิ ๑๖ ครอบครัวต่อไร่ ที่กิโลเมตรที่ ๔ ขึ้นไป และควรจะลดความหนาแน่นประชากรลง ๐.๔ ครอบครัวต่อไร่ ทุก ๆ ระยะทางที่เพิ่มขึ้น ๑ ก.ม. เคหการในบริเวณพื้นที่กิโลเมตรที่ ๑๔ จะมีความหนาแน่นประชากรประมาณ ๔ ครอบครัวต่อไร่ และควรจะพัฒนาเคหการในพื้นที่กิโลเมตรที่ ๔ ขึ้นไป โดยใช้ F.A.R. เท่ากับ 1.6 : 1 และควรจะลด F.A.R. ลง 0.08 : 1 ทุก ๆ ระยะทางที่เพิ่มขึ้น ๑ ก.ม. เคหการในพื้นที่กิโลเมตรที่ ๑๔ ควรจะพัฒนาโดยใช้ F.A.R. ประมาณ 0.8 : 1 (ดูตารางที่ ๗๕ หน้า ๒๒๕)

ลักษณะและแนวทางการพัฒนา เคหการสำหรับประชากรรายได้ปานกลาง (๒๕๒๕)

ประชากรรายได้ปานกลางส่วนใหญ่จะมีความต้องการเคหการอยู่ในพื้นที่ระหว่าง ตั้งแต่ มากกว่ากิโลเมตรที่ ๑๔ ขึ้นไป จนถึง กิโลเมตรที่ ๓๐ ประชากรกลุ่มนี้จะมีความต้องการขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยประมาณ ๑๒๕ ตร.ม. และคาดว่าประชากรกลุ่มนี้ จะมีกำลังซื้อโดยเฉลี่ยประมาณ ๓๕๐,๐๐๐ บาท ลักษณะเคหการที่เหมาะสม ควรจะมีขนาดที่ดินต่อครอบครัวประมาณ ๓๒ ตร.ว. ที่กิโลเมตรที่ ๑๔ ขึ้นไป ขนาดที่ดินต่อครอบครัวจะมีขนาดใหญ่ขึ้น ๐.๔๗๕ ตร.ว. ทุก ๆ ระยะทางที่เพิ่มขึ้น ๑ ก.ม. เคหการของประชากรกลุ่มนี้ที่กิโล เมตรที่ ๓๐ จะมีขนาดที่ดินต่อครอบครัว ประมาณ ๔๖ ตร.ว. การพัฒนาเคหการสำหรับประชากรกลุ่มนี้ ควรจะพัฒนาโดยให้ความหนาแน่นประชากรในย่านพักอาศัยสุทธิ เท่ากับ ๑๒ ครอบครัวต่อไร่ ที่กิโลเมตรที่ ๑๔ ขึ้นไป และควรจะลดความหนาแน่นประชากรลง ๐.๒๕ ครอบครัวต่อไร่ทุก ๆ ระยะทางที่เพิ่มขึ้น ๑ ก.ม. เคหการในบริเวณพื้นที่กิโลเมตรที่ ๓๐ จะมีความหนาแน่นประชากรประมาณ ๔ ครอบครัวต่อไร่ และควรจะพัฒนาเคหการในพื้นที่ตั้งแต่มากกว่ากิโลเมตรที่ ๑๔ ขึ้นไป โดยใช้ F.A.R. ประมาณ 0.9 : 1

และควรลด F.A.R. ลง 0.018 : 1 ทุก ๆ ระยะทางที่เพิ่มขึ้น ๑ ก.ม. เคหการในพื้นที่กิโลเมตรที่ ๓๐ ควรจะพัฒนาโดยใช้ F.A.R. ประมาณ 0.6 : 1 (ดูตารางที่ ๗๖ หน้า ๒๒๖)

การพัฒนาเคหการในปี พ.ศ. ๒๕๒๔

บริเวณและที่ตั้ง เคหการที่เหมาะสม ในปี พ.ศ. ๒๕๒๔ โครงการที่อยู่ในพื้นที่ระหว่างศูนย์กลางที่กำหนดถึงกิโลเมตรที่ ๔ ควรจะพัฒนาเป็นเคหการสำหรับประชากรรายได้สูง โครงการที่จะเกิดขึ้นในพื้นที่ระหว่างตั้งแต่ กิโลเมตรที่ ๔ ขึ้นไป จนถึง กิโลเมตรที่ ๑๔ ส่วนใหญ่ควรพัฒนาเป็นเคหการสำหรับประชากรรายได้ค่อนข้างสูง โครงการที่อยู่ในพื้นที่ตั้งแต่กิโลเมตรที่ ๑๔ ขึ้นไป ส่วนใหญ่ควรพัฒนาเป็นเคหการสำหรับประชากรรายได้ปานกลาง (ดูภาพประกอบที่ ๕ ท้ายบทนี้)

ลักษณะและแนวทางการพัฒนา เคหการ ๒๕๒๔

ลักษณะแนวทางการพัฒนาเคหการสำหรับประชากรรายได้สูง (๒๕๒๔)

ประชากรรายได้สูงส่วนใหญ่ จะมีความต้องการเคหการในพื้นที่ระหว่างศูนย์กลางที่กำหนดถึงกิโลเมตรที่ ๔ ประชากรกลุ่มนี้มีความต้องการขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยประมาณ ๒๓๗ ตร.ม. และคาดว่าประชากรกลุ่มนี้ จะมำกำลังซื้อโดยเฉลี่ยประมาณ ๑,๓๔๐,๐๐๐ บาท

ลักษณะ เคหการที่เหมาะสม ควรจะมีขนาดที่ดินต่อครอบครัวประมาณ ๑๖ ตร.ว. ในบริเวณใกล้ศูนย์กลางที่กำหนด ขนาดที่ดินต่อครอบครัวจะมีขนาดใหญ่ขึ้น ๑.๒๕ ตร.ว. ทุก ๆ ระยะทางที่เพิ่มขึ้น ๑ กิโลเมตร เคหการที่บริเวณพื้นที่ระหว่างกิโลเมตรที่ ๓ และกิโลเมตรที่ ๔ จะมีขนาดที่ดินต่อครอบครัวโดยเฉลี่ยประมาณ ๒๑ ตร.ว. ในบริเวณใกล้ศูนย์กลางของเมือง ควรจะพัฒนาเคหการโดยให้ความหนาแน่นประชากรในย่านพักอาศัยสุทธิ ๒๔ ครอบครัวต่อไร่ และควรลดความหนาแน่นประชากรลง ๑.๕ ครอบครัวต่อไร่ ทุก ๆ ระยะที่เพิ่มขึ้น ๑ กิโลเมตร เคหการในบริเวณกิโลเมตรที่ ๔ ควรพัฒนาให้ความหนาแน่นประชากรประมาณ ๑๔ ครอบครัวต่อไร่ และควรพัฒนาเคหการในพื้นที่ใกล้ศูนย์กลางของเมือง โดยใช้ F.A.R. ลง 3.5 : 1 และควรลด F.A.R. ลง 0.18 : 1 ทุก ๆ ระยะทางที่เพิ่มขึ้น ๑ กิโลเมตร เคหการใกล้พื้นที่กิโลเมตรที่ ๔ ควรจะพัฒนาโดยใช้ F.A.R. เท่ากับ 2.75 : 1 (ดูตารางที่ ๔๒ หน้า ๒๔๗)

ลักษณะและแนวทางการพัฒนาเคหการสำหรับประชากรรายได้ค่อนข้างสูง (๒๕๒๔)

ประชากรรายได้ค่อนข้างสูง ส่วนใหญ่จะมีความต้องการเคหการในพื้นที่ระหว่างตั้งแต่
มากกว่ากิโลเมตรที่ ๔ ขึ้นไป จนถึงกิโลเมตรที่ ๑๔ ประชากรกลุ่มนี้มีความต้องการขนาดพื้นที่
อาคารพักอาศัยประมาณ ๑๖๐ ตร.ม. และคาดว่าในปี พ.ศ. ๒๕๒๔ ประชากรกลุ่มนี้จะมีกำลังซื้อ
โดยเฉลี่ยประมาณ ๘๑๕,๐๐๐ บาท ลักษณะเคหการที่เหมาะสม ควรจะมีขนาดที่ดินต่อครอบครัว
ประมาณ ๑๔ ตร.ว. ในบริเวณตั้งแต่มากกว่ากิโลเมตรที่ ๔ ขึ้นไป ขนาดที่ดินต่อครอบครัวจะมี
ขนาดใหญ่ขึ้นประมาณ ๑.๓๐ ตร.ว. ทุก ๆ ระยะทางที่เพิ่มขึ้น ๑ กิโลเมตร เคหการในบริเวณ
กิโลเมตรที่ ๑๔ ควรจะมีขนาดที่ดินต่อครอบครัวประมาณ ๓๗ ตร.ว. ในบริเวณตั้งแต่มากกว่า
กิโลเมตรที่ ๔ ขึ้นไป ควรจะพัฒนาเคหการโดยให้ความหนาแน่นประชากรในย่านพักอาศัยสุทธิ
๒๑ ครอบครัวต่อไร่ และควรลดความหนาแน่นประชากรลงประมาณ ๐.๗๕ ครอบครัวต่อไร่
ทุก ๆ ระยะทางที่เพิ่มขึ้น ๑ กิโลเมตร เคหการในบริเวณกิโลเมตรที่ ๑๔ ควรจะพัฒนาเคหการ
โดยให้ความหนาแน่นประชากรเพียง ๑๐ ครอบครัวต่อไร่ และควรพัฒนาเคหการในพื้นที่ตั้งแต่
มากกว่า กิโลเมตรที่ ๔ ขึ้นไป โดยใช้ F.A.R. เท่ากับ 2 : 1 และควรลด F.A.R.
ลง 0.075 : 1 ทุก ๆ ระยะทางที่เพิ่มขึ้น ๑ กิโลเมตร เคหการใกล้พื้นที่กิโลเมตรที่ ๑๔ ควร
จะพัฒนาโดยใช้ F.A.R. เท่ากับ 1 : 1 (ดูตารางที่ ๔๓ หน้า ๒๕๗)

ลักษณะและแนวทางการพัฒนาเคหการสำหรับประชากรรายได้ปานกลาง (๒๕๒๔)

ประชากรรายได้ปานกลางส่วนใหญ่ จะมีความต้องการเคหการในพื้นที่ตั้งแต่มากกว่า
กิโลเมตรที่ ๑๔ ขึ้นไป ประชากรกลุ่มนี้มีความต้องการขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยประมาณ ๑๒๕
ตร.ม. และคาดว่าประชากรกลุ่มนี้จะมีกำลังซื้อโดยเฉลี่ยประมาณ ๓๕๐,๐๐๐ บาท ลักษณะ เคหการ
ที่เหมาะสม ในบริเวณตั้งแต่มากกว่ากิโลเมตรที่ ๑๔ ขึ้นไป ควรจะมีขนาดที่ดินต่อครอบครัวประมาณ
๒๓ ตร.ว. ขนาดที่ดินต่อครอบครัวจะมีขนาดใหญ่ขึ้นประมาณ ๑ ตร.ว. ทุก ๆ ระยะทางที่เพิ่มขึ้น
๑ กิโลเมตร เคหการใกล้พื้นที่กิโลเมตรที่ ๓๐ ขนาดที่ดินต่อครอบครัวควรมีขนาดประมาณ ๓๕
ตร.ว. ในบริเวณตั้งแต่มากกว่ากิโลเมตรที่ ๑๔ ขึ้นไป ควรจะพัฒนาเคหการโดยให้ความหนาแน่น
ประชากรในย่านพักอาศัยสุทธิประมาณ ๑๗ ครอบครัวต่อไร่ และควรลดความหนาแน่นประชากร
ลง ๐.๕ ครอบครัวต่อไร่ ทุก ๆ ระยะทางที่เพิ่มขึ้น ๑ กิโลเมตร และควรพัฒนา เคหการใกล้พื้นที่

กิโลเมตรที่ ๓๐ โดยให้มีความหนาแน่นในย่านพักอาศัยสุทธิ ๑๑ ครอบครัวยุติ และควรที่จะพัฒนา
 เคหการในพื้นที่ตั้งแต่มากกว่ากิโลเมตรที่ ๑๘ ขึ้นไป โดยใช้ F.A.R. เท่ากับ 1.30 : 1
 และควรที่จะลด F.A.R. ลง 0.05 : 1 ทุก ๆ ระยะทางที่เพิ่มขึ้น ๑ กิโลเมตร เคหการ
 ใกล้พื้นที่กิโลเมตรที่ ๓๐ ควรที่จะพัฒนาโดยใช้ F.A.R. เท่ากับ 1 : 1 (ดูตารางที่ ๔๔ หน้า ๒๕๘)

ถ้ากรุงเทพมหานครมีการเจริญเติบโตตามแบบจำลองข้อสมมุติของการเปลี่ยนแปลงแบบที่ ๑
 แนวทางการพัฒนาเคหการ เพื่อให้เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมทาง เศรษฐกิจและสังคมในปี พ.ศ. ๒๕๒๒
 และปี พ.ศ. ๒๕๒๘ ควรจะเป็นไปตามที่ได้เสนอไปแล้วนี้ แต่ถ้ากรุงเทพมหานครมีการเจริญเติบโตตาม
 แบบจำลองข้อสมมุติของการเปลี่ยนแปลงแบบที่ ๒ หรือแบบที่ ๓ ท่านผู้สนใจหรือผู้ประกอบการที่อยู่
 อาศัยจะค้นหาแนวทางการพัฒนาเคหการได้จากภาคผนวก ค และภาคผนวก ง ในวิทยานิพนธ์ฉบับนี้

ข้อเสนอแนะสำหรับการพัฒนา เคหการในกรณีที่ต้องการจัดสร้างที่อยู่อาศัยก่อนหรือหลัง
 ปี พ.ศ. ๒๕๒๒ แต่ไม่เกินปี พ.ศ. ๒๕๒๘ ลักษณะเคหการที่เหมาะสมในแต่ละแบบจำลองสำหรับปี พ.ศ. นั้น ๆ
 จะแตกต่างไปจากที่ได้เสนอไว้ แต่ท่านผู้สนใจสามารถจะปรับค่าซึ่งเป็นลักษณะที่เหมาะสมได้เองจาก
 ค่าที่แสดงแนวโน้มหรือค่าที่แสดง ความเปลี่ยนแปลงต่อระยะเวลา เช่น ถ้ากรุงเทพมหานครมีการ
 เจริญเติบโตจริงตามแบบจำลองข้อสมมุติของการเปลี่ยนแปลงแบบที่ ๑ ขนาดที่ดินต่อครอบครัวสำหรับ
 ประชากรรายได้สูงในปี พ.ศ. ๒๕๒๕ ในบริเวณพื้นที่กิโลเมตรที่ ๔ ควรจะมีขนาดเท่ากับ ๒๗ ตร.ว. จาก
 การวิเคราะห์หาแนวโน้มพบว่า ขนาดที่ดินโดยเฉลี่ยจะมีแนวโน้มที่จะลดลงประมาณ ๒.๓๒ ตร.ว. ต่อ
 ระยะเวลา ๑ ปี เพราะฉะนั้น การพัฒนาเคหการสำหรับประชากรรายได้สูง ตามแบบจำลองการ
 เปลี่ยนแปลงแบบที่ ๑ ในปี พ.ศ. ๒๕๒๗ ขนาดที่ดินต่อครอบครัวสำหรับประชากรกลุ่มนี้ ควรจะมีขนาด
 ๒๔.๓๖ ตร.ว. เป็นต้น สำหรับลักษณะและแนวทางการพัฒนาในข้ออื่นก็จะทำได้โดยวิธีเดียวกัน

ข้อเสนอแนะสำหรับการพัฒนา เคหการในกรณีที่กรุงเทพมหานครมีการเจริญเติบโตตามแบบ
 จำลองแบบหนึ่งแบบใด แต่การเปลี่ยนแปลงทาง เศรษฐกิจมิได้เป็นตามข้อสมมุติที่ได้เสนอไว้ ทำให้
 กำลังซื้อของประชากรที่คาดคะเนไว้นั้นไม่ใกล้เคียงความเป็นจริงในเวลานั้น เพื่อให้สามารถนำผล
 ที่ได้จากการวิจัยนี้ไปใช้ได้จริง ท่านผู้สนใจสามารถจะทำการปรับผลลัพธ์ โดยการวิเคราะห์หาแนว
 ทางการพัฒนาเคหการเสียใหม่โดยใช้แบบจำลองราคา เสนอเป็นเครื่องมือในการวิเคราะห์ และใช้

ข้อมูลราคาเสนอที่ทำการคาดคะเนไว้สำหรับปีพ.ศ.๒๕๒๕ และปีพ.ศ.๒๕๒๔ ในภาคผนวก ค และ ง เป็นตัวแทนค่า ยกตัวอย่าง เช่น ในปีพ.ศ.๒๕๒๕ คาดว่าประชากรรายได้สูงจะมีกำลังซื้อประมาณ ๑,๒๗๒,๐๐๐ บาท แต่ตามความจริงแล้วในปีพ.ศ.๒๕๒๕ ผู้สนใจค้นพบว่าประชากรกลุ่มนี้มีกำลังซื้อสูงถึง ๑,๔๐๐,๐๐๐ บาท และถ้าผู้สนใจมีความประสงค์จะสร้างที่อยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่กิโลเมตรที่ ๔ โดยที่กรุงเทพมหานครมีการเจริญเติบโตตามแบบจำลองที่ ๒ จากตารางที่แสดงราคา เสนอตารางที่ ในภาคผนวก ค หน้า ทราบว่าในปีพ.ศ.๒๕๒๕ ในพื้นที่กิโลเมตรที่ ๔ ราคาเสนอมีค่าเท่ากับ ๑๖๑.๕๕ หน่วยราคาเสนอ จากการวิจัยทราบว่าประชากรกลุ่มนี้มีความต้องการขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย เท่ากับ ๒๓๗.๕ ตร.ม. ดังนั้นโดยการใช้แบบจำลองราคา เสนอขนาดที่ดินต่อครอบครัวของประชากรกลุ่มนี้ในบริเวณนี้จะมีขนาดเท่ากับ

ราคาเคหการ หรือ
 ราคา เสนอ x ขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย

๑,๔๐๐,๐๐๐

๑๖๑.๕๕ x ๒๓๗.๕

๓๖.๔๘ ตร.ว. ต่อครอบครัว



และขนาดที่ดินต่อครอบครัวก็จะนำไปสู่การวิเคราะห์แนวทางในการพัฒนาเคหการอื่น ๆ อีก และโดยวิธีเดียวกันนี้ ท่านผู้สนใจก็จะสามารถนำไปใช้ได้สำหรับทุกกลุ่มประชากรในทุกแบบจำลอง โดยการเปิดดูราคา เสนอที่ได้ทำการคาดคะเนไว้ในภาคผนวก ค และภาคผนวก ง

ข้อเสนอแนะสำหรับการพัฒนา เคหการให้กับประชากรที่ไม่ได้อยู่ในย่านที่กำหนด เช่นในบริเวณ ย่านพักอาศัยสำหรับประชากรรายได้ปานกลาง แต่ต้องการที่จะให้มีเคหการสำหรับประชากรรายได้ ค่อนข้างสูงประกอบอยู่ในโครงการด้วย การวิเคราะห์หาแนวทางการพัฒนาเคหการ กระทำได้โดย การใช้ราคา เสนอสูงสุดในบริเวณนั้น ซึ่งได้แก่ราคา เสนอของประชากรรายได้ปานกลาง แต่ใช้ กำลังซื้อและขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยของประชากรรายได้ค่อนข้างสูง และวิเคราะห์โดยใช้แบบจำลอง ราคา เสนอ เช่นเดียวกันกับในกรณีที่แล้ว ก็จะได้แนวทางในการพัฒนา เคหการสำหรับประชากรรายได้ ค่อนข้างสูงในย่านพักอาศัยของประชากรรายได้ปานกลาง แต่ทั้งนี้ก็ต้องมั่นใจในตลาดเคหการใน บริเวณนั้น ๆ ด้วย

จากข้อ เสนอแนะในแต่ละกรณีที่ได้ เสนอมาแล้วนั้น ถ้ากรุงเทพมหานครมีการ เจริญเติบโต ตามแบบจำลองแบบหนึ่งแบบใด แต่ข้อมูลที่น่ามาใช้วิเคราะห์แนวทางการพัฒนา เปลี่ยนแปลงไปจาก ที่ได้ตั้ง เป็นข้อสมมุติไว้ ท่านผู้สนใจสามารถจะใช้แบบจำลองราคา เสนอวิเคราะห์หาแนวทางการพัฒนา เศรษฐกิจใหม่ได้ โดยการเปิดตารางราคา เสนอของแต่ละกลุ่มประชากรในแต่ละแบบจำลองในภาค ผนวก ค และภาคผนวก ง วิเคราะห์ที่ได้โดยใช้ข้อมูลขนาดความต้องการพื้นที่อาคารพักอาศัยหรือ กำลังซื้อที่ท่านคิดว่าเหมาะสมได้ ผลที่ได้จะเป็นแนวทางการพัฒนา เศรษฐกิจที่ถูกต้องยิ่งขึ้น

ข้อ เสนอแนะสำหรับหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง

ข้อ เสนอแนะที่จะ เสนอดังต่อไปนี้ เป็นข้อ เสนอแนะสำหรับหน่วยงานของรัฐซึ่งมีหน้าที่ เกี่ยว ข้องกับการพัฒนากรุงเทพมหานคร จากการวิเคราะห์แนวทางการพัฒนา เศรษฐกิจที่ได้จากแบบจำลองแบบ ต่าง ๆ เมื่อนำมา เปรียบเทียบกันผลปรากฏว่า แบบจำลองที่ ๑ เป็นแบบจำลองซึ่งมีราคา เสนอของ ทุกกลุ่มประชากรอยู่ในเกณฑ์สูง สาเหตุเนื่องจากอิทธิพลของการ เจริญเติบโตของประชากร และ แหล่งงานในแถบศูนย์กลางของ เมือง มีจำนวนและอัตราสูง เป็นผลทำให้เกิดการกระจุกและรวมตัว ของกระสวนย่านพักอาศัย ซึ่งจะต้องพัฒนา เศรษฐกิจให้มีความหนาแน่นสูงมากในแถบใจกลาง เมือง และ ความหนาแน่นค่อนข้างสูงในส่วนที่อยู่ถัดออกมา ลักษณะ เช่นนี้ เป็นลักษณะที่ไม่น่าพึงพอใจสำหรับการ เป็น อยู่ใน เมือง แต่อย่างไรก็ตาม ถ้ามีส่วนเกี่ยวข้องหรือหน่วยงานของรัฐซึ่งมีหน้าที่โดยตรงปล่อยให้ กรุงเทพมหานคร เป็นไปอย่างที่เป็นมาในอดีต ปรากฏการณ์ที่ไม่น่าพึงพอใจ เช่นนี้ก็อาจจะ เกิดขึ้นได้ ดังนั้น เพื่อป้องกันปัญหาที่จะ เกิดขึ้นโดยการพิจารณาถึงผลประโยชน์ที่จะ เกิดขึ้นต่อส่วนรวม การพัฒนา เศรษฐกิจซึ่งได้จากแบบจำลองที่ ๒ และ ๓ จะเป็นผลดีต่อส่วนรวมมากกว่าแนวทางในการพัฒนา เศรษฐกิจตามแบบจำลองที่ ๑ เพราะเป็นแบบจำลองซึ่งมีราคา เสนอโดย เฉลี่ยอยู่ในอัตราส่วนที่ไม่สูง มากนัก การที่ราคา เสนออยู่ในเกณฑ์ที่ไม่สูงมากนั้น ทำให้ขนาดที่ดินต่อครอบครัวมีขนาดไม่ เล็กมาก นึก และยังทำให้ความหนาแน่นของประชากรเบาบางลงอีกด้วย ลักษณะเช่นนี้ เป็นลักษณะที่น่าจะ แสวงหาแนวทางทำให้เกิดขึ้น แบบจำลองข้อสมมุติของการ เปลี่ยนแปลงแบบที่ ๒ คือ การ เจริญเติบโต ของกรุงเทพมหานครตามผังนครหลวง ๒๕๓๓ และแบบจำลองข้อสมมุติของการ เปลี่ยนแปลงแบบที่ ๓ คือ การ เจริญเติบโตของกรุงเทพมหานครตามแบบพัฒนา เป็น เมืองหลายศูนย์ มีข้อดีและข้อเสียต่างกัน อยู่ ที่ ในแบบจำลองที่ ๒ ซึ่งการพัฒนา เศรษฐกิจสามารถกระทำได้โดยกำหนดให้มีความหนาแน่นที่

เบาบางกว่าแบบจำลองที่ ๓ แต่ในบางส่วนยังมีการกระจุกตัวของย่านพักอาศัยสูง แต่ในแบบจำลองที่ ๓ ถึงแม้ว่าในบางบริเวณจำเป็นจะต้องพัฒนาเคหการโดยกำหนดให้มีความหนาแน่นประชากรสูงกว่าในแบบจำลองที่ ๒ ก็ตาม แต่ความหนาแน่นประชากรก็สูงกว่าเพียงเล็กน้อยเท่านั้น ข้อดีของการพัฒนาเคหการตามแบบจำลองที่ ๓ อยู่ที่ การกระจายตัวของย่านพักอาศัย (วัดโดยแนวโน้มการเปลี่ยนแปลง ค่าเฉลี่ยระยะทางในบริเวณย่านพักอาศัยของประชากรแต่ละกลุ่มรายได้ ในแบบจำลองที่ ๓ นี้ ค่าเฉลี่ยระยะทางในบริเวณแหล่งที่พักอาศัยของประชากรแต่ละกลุ่มรายได้มีแนวโน้มถอยห่างออกจากศูนย์กลางของเมือง) ดังนั้น เพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อส่วนรวม และความเป็นอยู่ของประชากรที่ไม่แออัดมากนัก หน่วยงานของรัฐที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนากรุงเทพมหานคร ควรจะหาวิธีทางที่จะพัฒนากรุงเทพมหานครให้เป็นเมืองหลายศูนย์ ลดอิทธิพลความเป็นจุดศูนย์กลางแถบในเมืองลง พัฒนาและกระจายความเจริญออกไปสู่แถบชานเมือง เช่น การบริการทางสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ถ้าสามารถทำได้ เช่นนี้ผู้วิจัยคิดว่าจะเป็นผลดีต่อส่วนรวม ดังนั้นการพัฒนากรุงเทพมหานครเป็นเมืองหลายศูนย์ เป็นข้อเสนอแนะประการหนึ่งที่พึงกระทำ ข้อเสนอแนะอีกประการหนึ่งซึ่งมีความสำคัญมาก แต่อยู่ในอันดับรองลงมาคือ การปรับปรุงระบบการขนส่งซึ่งอธิบายในแง่ของระยะเวลาในการเดินทาง การปรับปรุงระบบการขนส่งมีผลต่อพฤติกรรมในการเลือกแหล่งที่อยู่อาศัยของประชากร เป็นตัวประกอบซึ่งมีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาเสนอของแต่ละกลุ่มประชากรสูงกว่าตัวประกอบในการพิจารณาเลือกแหล่งที่พักอาศัยตัวอื่น ๆ เมื่อเสียเวลาในการเดินทางมาก ราคาเสนอจะสูง แต่ถ้าระยะเวลาในการเดินทางลดน้อยลง ราคาเสนอจะลดลงด้วย ถ้าราคาเสนอลดลงและอยู่ในเกณฑ์ต่ำ การพัฒนาเคหการก็ไม่จำเป็นต้องพัฒนาให้มีความหนาแน่นสูงหรือแออัดมาก ดังนั้นผู้วิจัยจึงมีความคิดเห็นว่า หน่วยงานของรัฐควรเร่งปรับปรุงระบบการขนส่ง เพราะจะเป็นผลดีต่อการพัฒนาเคหการและการพัฒนากรุงเทพมหานครด้วย

ข้อเสนอแนะสำหรับการทำวิจัยต่อไป

ข้อเสนอแนะสำหรับการทำวิจัยต่อไปมีดังนี้คือ

๑. การปรับปรุงแบบจำลองราคา เสนอ เพื่อใช้ในการวางแผนให้ได้ผลใกล้เคียงขึ้น

$$\text{ราคา เสนอ} = \frac{\text{ราคา เคาทการ (หรือ ก่าลิ่งซ้อ)}}{\text{ขนาดที่ดิน} \times \text{ขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย}} \quad \text{ในตัวประกอบทั้ง ๔ ตัวนี้ราคา เสนอ}$$

เป็นตัวประกอบที่มีฟังก์ชันของระยะทางรวมอยู่ด้วย เช่น ๒๓๐-๑๔.๕๐ Dist. Dist. คือ ระยะทางวัดเป็นกิโลเมตร ถ้าเราสามารถทำให้ขนาดที่ดินและขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย มีฟังก์ชันของระยะทางรวมอยู่ด้วย คำถามที่ว่า ประชากรที่มีกำลังซื้อ X บาท ควรจะมีแหล่งเคทการอยู่ ณ ที่ใดก็สามารถจะตอบได้ทันที เพราะในสมการจะมีระยะทางเป็นตัวที่ไม่ทราบค่าเพียงตัวเดียว ความคิดนี้น่าจะเป็นไปได้เพราะเราสามารถจะกำหนดให้ขนาดที่ดินและขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยซึ่งจำแนกตามกลุ่มประชากรสัมพันธ์กับที่ตั้งหรือระยะทางได้ ดังการวิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้น เพื่ออธิบายปรากฏการณ์ของเคทการ โดยกำหนดให้ลักษณะของ เคทการสัมพันธ์กับระยะทาง ตามที่ได้รายงานไว้ในบทที่ ๔ การกำหนดให้สัมพันธ์กับระยะทางวิเคราะห์ที่ใช้สมการของ Linear Regression เช่นเดียวกับกับการวิเคราะห์ราคา เสนอซึ่งสัมพันธ์กับระยะทาง การกระทำเช่นนี้จะทำให้เกิดค่าคงที่ที่เป็น Parameter ถึง ๖ ค่า ซึ่งจะประกอบด้วยค่า y intercept ของราคา เสนอ (k_1) ขนาดที่ดิน (k_3) และขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย (k_5) และจะประกอบด้วยค่า Regression Coefficient ของความสัมพันธ์ระหว่างราคา เสนอ-ระยะทาง (k_2) ขนาดที่ดิน-ระยะทาง (k_4) และ ขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย-ระยะทาง (k_6) โดยทั้งหมดนี้จำแนกตามกลุ่มประชากรแบ่งตามระดับรายได้ ดังนั้น ราคา เสนอ,ขนาดที่ดิน และขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยในแบบจำลอง เดิมจะเปลี่ยนเป็นดังนี้คือ

$$\text{ราคา เสนอ} = k_1 + k_2 \text{ Dist.}$$

$$\text{ขนาดที่ดิน} = k_3 + k_4 \text{ Dist.}$$

$$\text{ขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย} = k_5 + k_6 \text{ Dist.}$$

และ เมื่อนำไปแทนในแบบจำลอง เดิมจะมีลักษณะใหม่เป็นดังนี้

$$k_1 + k_2 \text{ Dist.}^{Bb} = \frac{\text{ราคา เคาทการ (ก่าลิ่งซ้อ)}}{(k_3 + k_4 \text{ Dist.})^{Pz} (k_5 + k_6 \text{ Dist.})^{Fa}}$$

เมื่อทราบกำลังซื้อของประชากร ก็จะสามารถทราบได้ว่า ประชากรที่มีกำลังซื้อเท่านี้ ควรจะมีแหล่งที่พักอาศัยอยู่ในบริเวณใด เพราะค่า k_1 ถึง k_6 เป็น Parameter ทราบค่าทั้งสิ้น ดังนั้นโดยการหาราก ๓ ของกำลังซื้อก็จะทราบค่าของ Dist. คือที่ตั้งเคหการที่เหมาะสมได้

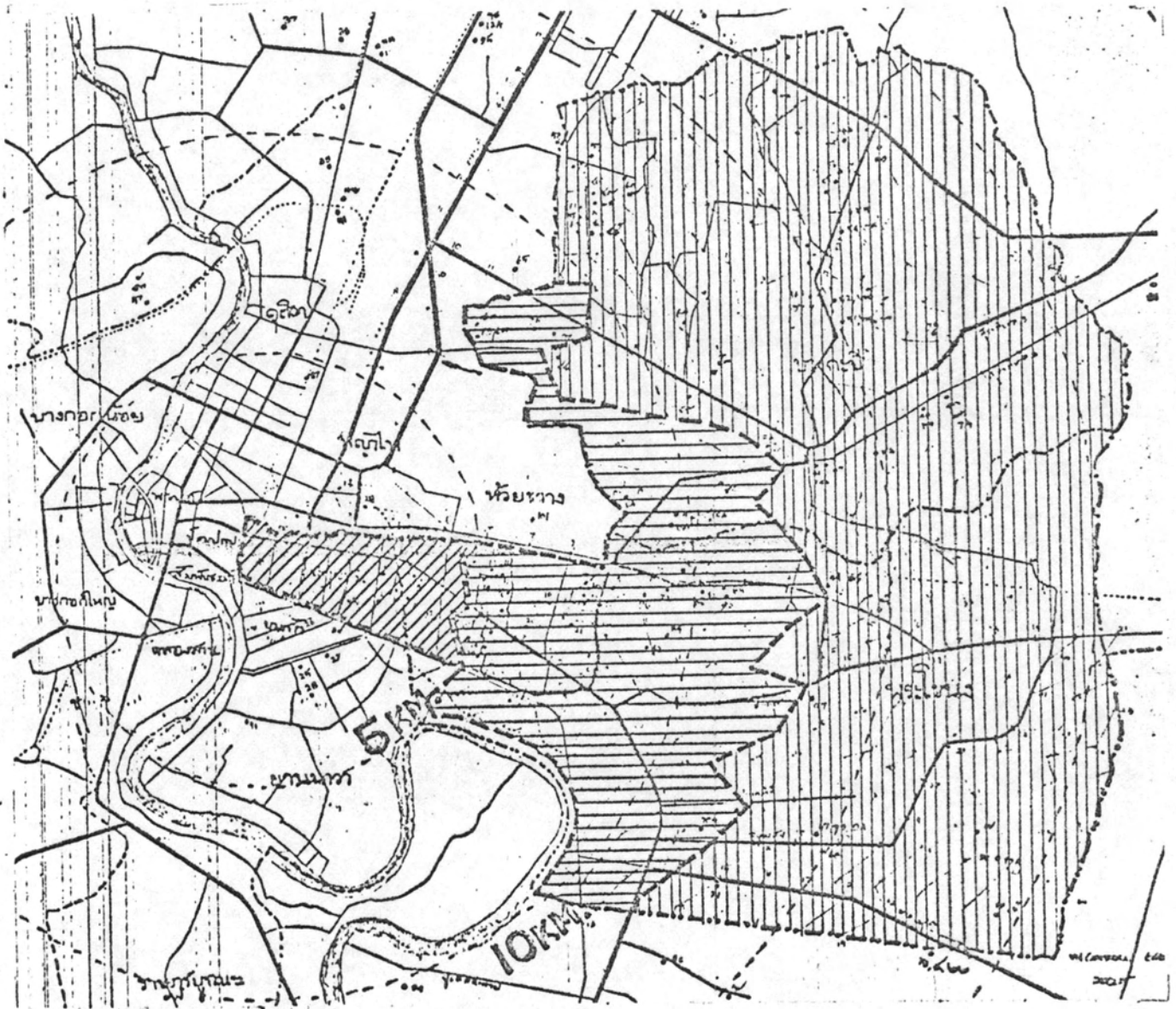
๒. การปรับปรุงข้อสมมุติ เรื่องกำลังซื้อของประชากร การวิเคราะห์หาแนวทางการพัฒนาเคหการ ได้สมมุติให้กำลังซื้อของแต่ละกลุ่มประชากรในแต่ละปีมีเพียงค่าเดียวคือค่าที่เป็นมัธยฐานกำลังซื้อของประชากรนั้นขึ้นอยู่กับรายได้ของประชากร จากการวิเคราะห์เพื่อทดสอบสมมุติฐานที่ ๑ เรื่องกระสวนย่านพักอาศัย พบว่า ระดับรายได้ของประชากรสัมพันธ์กับที่ตั้ง คือมีการเปลี่ยนแปลงค่าเมื่อระยะทางเปลี่ยนแปลง ดังนั้นกำลังซื้อของประชากรกลุ่มเดียวกันในแต่ละที่ตั้งก็ควรจะไม่เท่ากันด้วย คำนวณโดยการใช้ ค่าของระดับรายได้ที่สัมพันธ์กับระยะทาง และเมื่อนำกำลังซื้อซึ่งเป็นค่าในแต่ละที่ตั้งมาวิเคราะห์หาลักษณะและแนวทางในการพัฒนาเคหการ ผลที่ได้จะละเอียดและใกล้เคียงความจริงยิ่งขึ้น




๓. ข้อเสนอแนะสำหรับการทำศึกษาวิจัย หัวข้อที่น่าจะทำการศึกษาคือ

๓.๑ การศึกษาพฤติกรรมในการเลือกแหล่งที่พักอาศัย และลักษณะเคหการของประชากรที่มีรายได้ต่ำ โดยอาจจะนำวิธีการหรือเทคนิคที่ได้พัฒนาขึ้นมาใช้ในวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ไปทดลองใช้ และทำการวางแผนแนวทางการพัฒนาเคหการสำหรับประชากรรายได้ต่ำ เพื่อให้เหมาะสมกับพฤติกรรมในการเลือกแหล่งที่พักอาศัยของประชากรรายได้ต่ำ

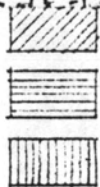
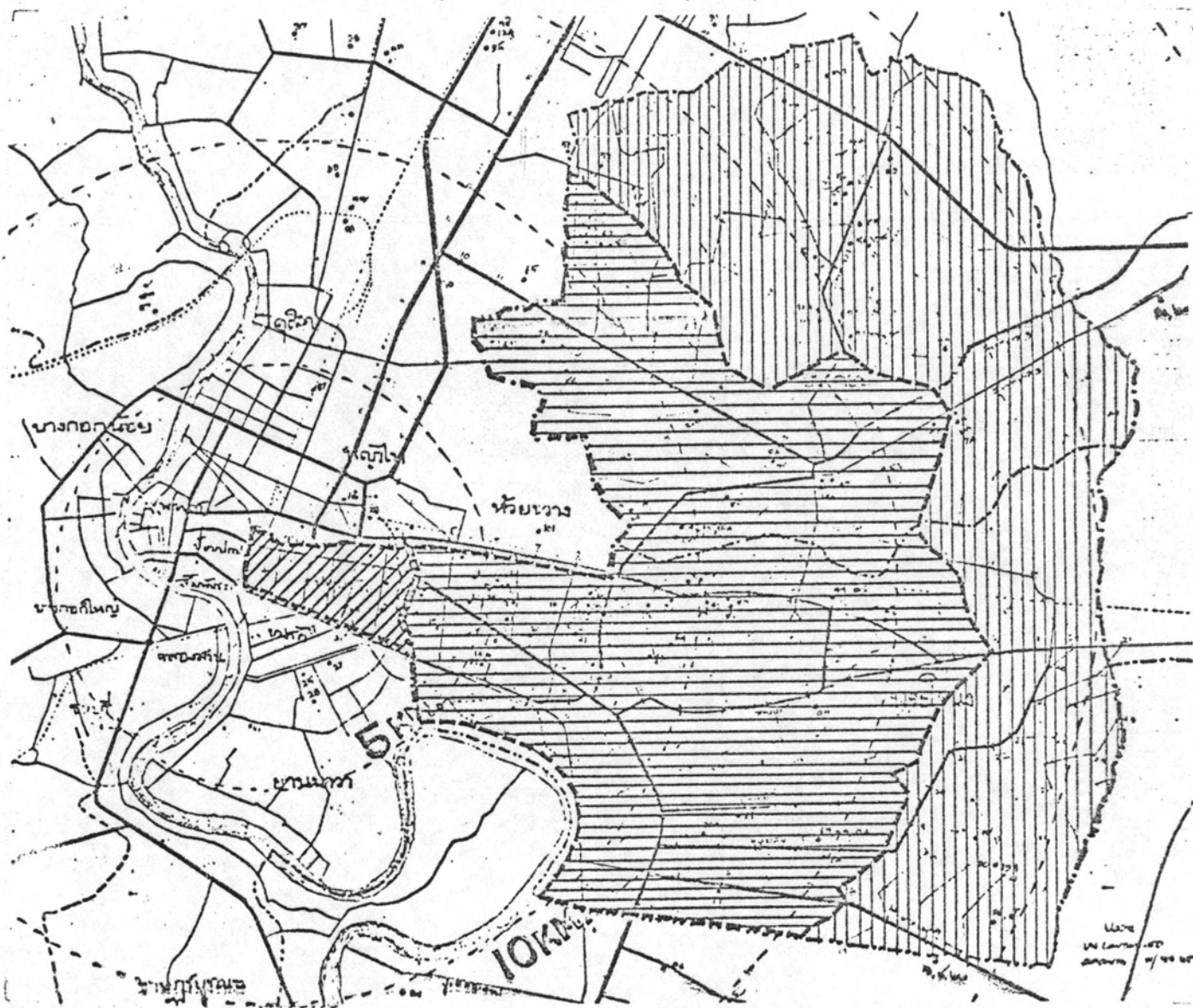
๓.๒ ทำการศึกษาพฤติกรรมของประชากรกลุ่มต่าง ๆ ในการเลือกอยู่อาศัยที่เรียกว่า "ตึกแถว" จุดที่น่าสนใจของการศึกษาในหัวข้อนี้อยู่ที่ ผลตอบแทนที่ผู้ซื้อยินดีที่จะเสนอให้มันมีได้มาจากอรรถประโยชน์ที่เกิดขึ้นจาก ขนาดพื้นที่อาคารเคหการ และที่ตั้งเท่านั้น ผลตอบแทนที่เสนอให้มันยังเป็นผลที่เกิดขึ้นจากการที่สามารถจะใช้อาคารนั้นประกอบธุรกิจการค้าได้อีกด้วย ผู้ที่สนใจจะทำการวิจัยต่อไป ควรที่จะต้องพิจารณาทฤษฎีในการเลือกที่ตั้ง เพื่อประกอบธุรกิจการค้า เข้าร่วมด้วยกับทฤษฎีการเลือกเคหการด้วย

ภาพที่ ๕ แสดงบริเวณที่เหมาะสมสำหรับการพัฒนาเคหการสำหรับประชากรแต่ละกลุ่มรายได้ ตามแบบจำลองข้อสมมุติการเปลี่ยนแปลงที่ ๑ (๒๕๒๕)



-  บริเวณที่เหมาะสมสำหรับการพัฒนาเคหการสำหรับประชากรรายได้สูง
-  บริเวณที่เหมาะสมสำหรับการพัฒนาเคหการสำหรับประชากรรายได้ค่อนข้างสูง
-  บริเวณที่เหมาะสมสำหรับการพัฒนาเคหการสำหรับประชากรรายได้ปานกลาง

ภาพที่ ๖ แสดงบริเวณที่เหมาะสมสำหรับการพัฒนาเคหการสำหรับประชากรแต่ละกลุ่มรายได้ ตามแบบจำลองข้อสมมุติการเปลี่ยนแปลงที่ ๑ (๒๕๒๔)



- บริเวณที่เหมาะสมสำหรับการพัฒนาเคหการสำหรับประชากรรายได้สูง
- บริเวณที่เหมาะสมสำหรับการพัฒนาเคหการสำหรับประชากรรายได้ค่อนข้างสูง
- บริเวณที่เหมาะสมสำหรับการพัฒนาเคหการสำหรับประชากรรายได้อานกลาง