

บทที่ 6

บทสรุปและการนำผลสรุปจาก เขตบางกะปิมา เสนอแนะรูปแบบการพัฒนา เพื่อไปสู่การออกแบบ

6.1 สรุปโดยทั่วไป

ในช่วงระยะเวลา 10 ปีที่ผ่านมากรุงเทพมหานครได้ขยายตัวไปอย่างไม่หยุดยั้ง และดูจะไม่มีจุดหมายที่แน่นอน สาเหตุสำคัญก็คือกรุงเทพฯ ได้เป็นศูนย์กลางความสำคัญต่าง ๆ เพียงแห่งเดียวของประเทศ อาทิ เช่น การเศรษฐกิจ การพาณิชย์ การบริหาร การศึกษา การคมนาคม ตลอดจนการปกครอง สิ่งเหล่านี้เป็นส่วนสำคัญที่ทำให้อัตราการเพิ่มขึ้นของประชากรสูงขึ้น ๆ ทุกวัน อันเนื่องมาจากการอพยพ เข้าสู่เมืองหลวง เพื่อหางานทำและการประกอบธุรกิจ

ปัจจัยหนึ่งที่สำคัญสำหรับประชากรจำนวนมาก ๆ ที่มาอยู่รวมกันอันได้แก่ ที่อยู่อาศัย นั้นได้ทวีสูงขึ้นเป็นเงาตามตัว พื้นที่ต่าง ๆ ได้มีการ เข้าอยู่อาศัยทั้งที่มีการปรับปรุงพัฒนาและพื้นที่ที่ไม่มีการปรับปรุงพัฒนา การอยู่อาศัยโดยไม่มีจุดหมายและเป็นระเบียบก่อให้เกิดปัญหาของสลัม ปัญหาทางการเสื่อมโทรมทาง เศรษฐกิจและสังคม

แม้ว่ากรุงเทพมหานครมีการตั้งหน่วยงานเพื่อการวางแผนการใน เรื่องดังกล่าว โดยจัดเป็นกองผังเมือง รับผิดชอบในการจัดวางผังกรุงเทพมหานคร เพื่อให้ถูกต้องและเป็นระเบียบก็ตาม แต่ก็เป็นการวางผังเพื่อให้เป็นไปตามแนวนโยบายของรัฐบาล ในอันที่จะทำให้ กรุงเทพฯ มีระเบียบ ส่วนพฤติกรรมที่แท้จริงในการขยายตัวของกรุงเทพฯ นั้น จำเป็นต้องศึกษาให้กระจ่างถึงแนวโน้มและทิศทางที่แท้จริง

การวิจัยนี้ก็มีความมุ่งหมายเช่นเดียวกัน โดยได้ศึกษาถึงการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยของเขตต่าง ๆ ในกรุงเทพมหานคร 24 เขตในช่วงระยะเวลา 10 ปีที่ผ่านมา เพื่อทำการพยากรณ์แนวโน้มและทิศทางการขยายตัวในอนาคตต่อไป โดยการวิจัยนี้ได้พยายามศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการขยายตัวและทิศทางที่อยู่อาศัยขยายออกไป ด้วยการใช่วิธีการที่มีอิทธิพลต่อการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัย ตัวแปรที่ใช้นี้ได้พยายามศึกษาจากทฤษฎี

การขยายตัวของที่อยู่อาศัยของต่างประเทศ ซึ่งพบว่าตัวแปรสำคัญที่ควรที่นำมาเป็น ปัจจัยในการศึกษาก็คือ ปริมาณการเพิ่มขึ้นของถนนที่มีการก่อสร้างในช่วงระยะเวลา 10 ปีที่ผ่านมา และปริมาณรายได้จากการเก็บภาษีอากรในช่วงระยะเวลาดังกล่าว จากการศึกษาดังกล่าวพบว่า ลักษณะที่ใช้ในการศึกษานั้นส่วนใหญ่จะเป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลาง อันจะเป็นผลทำให้ ปัจจัยอื่น ๆ นั้นคงที่ เพราะการศึกษาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูงและที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย นั้น มีปัจจัยอื่น ๆ มากมายที่มาเป็นผลทำให้ที่อยู่อาศัยของคน 2 กลุ่มนี้ได้เพิ่มขึ้นตามจุดต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานคร อันจะเป็นผลทำให้การศึกษาลดเคลื่อนจากความเป็นจริงและยุ่งยาก ยิ่งขึ้น จากการศึกษาด้วยวิธีดังกล่าวเราสามารถพยากรณ์ปริมาณการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยของ ผู้มีรายได้ปานกลางและทิศทางของการขยายตัวในเขตกรุงเทพมหานคร โดยอาศัยแยกศึกษา ออกเป็นเขตต่าง ๆ และได้ผลลัพธ์แบบจำลองที่สามารถนำมาคาดการณ์แนวโน้มต่อไปในอนาคตได้ อย่างไรก็ตามวิธีการดังกล่าวต้องอาศัยหลักวิชาการทางสถิติประยุกต์ การวิจัยนี้ได้อาศัยวิธีการ วิเคราะห์ด้วยสมการถดถอยพหุคูณและทฤษฎีกำลังสองสูงสุด เพราะนอกจากจะทำให้เราได้แบบ จำลองดังกล่าวมาแล้ว ยังให้ความมั่นใจแก่เราในการตัดสินใจถึงอิทธิพลของปัจจัยที่เรานำมาใช้ ว่ามีมากน้อยเพียงใด และมีความแตกต่างกันอย่างไร ตัวแปรตัวใดที่มีอิทธิพลมากกว่า เป็นต้น ซึ่งสามารถสรุปผลจากการศึกษาตามสมมุติฐานที่วางไว้ได้ดังนี้

สรุปผลที่ได้จากการศึกษา

1. แนวโน้มของการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร ได้มีการเพิ่มขึ้น โดยเฉลี่ยมีอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.8 ต่อปี หรือประมาณ 40,000 ครัวเรือนต่อปี เขตที่มีการ เพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยมากที่สุดคือ เขตบางกะปิ มีปริมาณเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยอัตราร้อยละ 11 ต่อปี หรือประมาณ 12,000 ครัวเรือนต่อปี ซึ่งเมื่อรวมปริมาณที่ได้คาดการณ์ในปี 2525 ถึงปี 2528 แล้วจะได้ปริมาณ 49,319 ครัวเรือน ซึ่งมากกว่าเขตที่มีปริมาณมากเป็นอันดับสองถึง เกือบ เท่าตัว เขตที่มีปริมาณมากรองลงมาคือ เขตพระโขนงซึ่งมีปริมาณเพิ่มขึ้นโดย เฉลี่ยอยู่ในอัตรา ร้อยละ 6.8 ต่อปี หรือประมาณ 7,000 ครัวเรือนต่อปี ซึ่งเมื่อรวมปริมาณที่ได้คาดการณ์ในปี 2525 ถึงปี 2528 แล้วจะได้ปริมาณถึง 28,403 ครัวเรือน เขตที่มีการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัย น้อยที่สุดคือ เขตป้อมปราบฯ โดยมีปริมาณการเพิ่มขึ้นอยู่ในอัตราที่ลดลงในอัตราร้อยละ 56 ต่อปี

หรือลดลงประมาณ 45 ครัวเรือนต่อปี ซึ่งรวมปริมาณที่ได้คาดการณ์ในปี 2525 ถึงปี 2528 แล้วจะได้ปริมาณ 186 ครัวเรือนเท่านั้น ส่วนเขตที่มีการเพิ่มขึ้นในปริมาณที่น้อยรองลงมาก็คือ เขตสัมพันธวงศ์ แต่อย่างไรก็ตาม เขตนี้ก็ยังมีอัตราการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยแต่อยู่ในอัตราที่ต่ำ คือ ร้อยละ 2.6 ต่อปี หรือประมาณ 77 ครัวเรือนต่อปี และเมื่อรวมปริมาณที่ได้คาดการณ์ ในปี 2525 ถึงปี 2528 แล้วจะได้ปริมาณรวม 308 ครัวเรือนเท่านั้น

ปริมาณการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยที่ได้คาดการณ์ในอนาคต คือจากปี 2525 ถึงปี 2528 นี้ ได้มีความแตกต่างจากอดีตในช่วงระยะเวลา 10 ปีที่ผ่านมาเล็กน้อย ซึ่งมีบางเขตเท่านั้นที่มีการเปลี่ยนแปลงมากได้แก่เขตพญาไท ซึ่งแต่เดิมมีการเพิ่มของที่อยู่อาศัยเป็นอันดับ 6 ของกรุงเทพฯ ลดลงมาเหลือเป็นอันดับที่ 18 ของกรุงเทพฯ ในอนาคต และเขตบางขุนเทียนจากเดิมเป็นอันดับที่ 12 เพิ่มมาเป็นอันดับที่ 5 ของกรุงเทพฯ ซึ่งแสดงว่ามีการขยายตัวไปในเขตบางขุนเทียนมากขึ้นในอนาคต นอกจากเขตทั้งสองดังกล่าวเขตอื่น ๆ ได้มีการเปลี่ยนอันดับการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยไปเพียงหนึ่งหรือสองตำแหน่งเท่านั้น

2. แนวโน้มของการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร ได้มีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบอาคารออกไป ซึ่งจากการศึกษาได้พบว่าอดีตได้มีการอยู่อาศัย ในที่อยู่อาศัยซึ่งแบ่งออกเป็น 4 ประเภท คือ (1) บ้านพักอาศัย (2) อาคารพาณิชย์และพักอาศัย 2 ชั้น (3) อาคารพาณิชย์และพักอาศัย 3 ชั้น (4) อาคารพาณิชย์และพักอาศัย 4 ชั้น และจากการศึกษาพบว่าในช่วงระยะเวลา 10 ปีที่ผ่านมา (2515 ถึง 2524) ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์และพักอาศัยได้เพิ่มสูงขึ้นตามลำดับ โดยในปีต้น ๆ ของ 10 ปีที่ผ่านมา จะมีบ้านพักอาศัยที่เพิ่มขึ้นมากกว่าและหลังจากนั้นได้ปีหรือสองปี อาคารพาณิชย์และพักอาศัยประเภท 3 ชั้นและ 4 ชั้นก็ได้เพิ่มสูงขึ้น ๆ จนมากกว่าบ้านพักอาศัยที่เพิ่มขึ้น สำหรับบ้านพักอาศัยได้มีปริมาณที่เพิ่มขึ้นอย่างสม่ำเสมอ และเพิ่มขึ้นในอัตราที่ต่ำทุกปี ผิดกับอาคารพาณิชย์และพักอาศัยได้มีการเพิ่มขึ้นในอัตราที่สูงและสูงมาก แต่อย่างไรก็ตามประเภทที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นนี้ได้มีลักษณะการเพิ่มที่แตกต่างกันออกไป กล่าวคือ ภายในเขตรอบในของเมืองหรือเขตที่อยู่ใจกลางเมืองจะมีการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์และพักอาศัยมากที่สุด โดยเฉพาะอย่างยิ่งประเภทอาคารพาณิชย์และพักอาศัย 4 ชั้น สำหรับบ้านพักอาศัยนั้นมีน้อยมาก เนื่องจากเขตใจกลางเมืองที่ดินมีราคาแพงมากและหายากไม่คุ้มค่ากับการนำมาสร้างบ้านพักอาศัยที่มีเนื้อที่ดินกว้าง นอกจากนี้บ้านพักอาศัยเก่า ๆ ก็ได้มีการรื้อถอนและปลูกเป็นอาคารอื่น ๆ หรืออาคารที่อยู่อาศัยในแนวสูงต่อไป ส่วนที่อยู่อาศัยที่อยู่ในเขตชั้นกลางหรือบริเวณกึ่งกลางระหว่างใจกลางเมืองกับชานเมืองนั้นก็ยังมีประเภท

ที่อยู่อาศัยที่สลับกันไป กล่าวคือมีที่อยู่อาศัยทั้งที่เป็นบ้านพักอาศัยและที่เป็นอาคารพาณิชย์และพักอาศัยอยู่ในอัตราที่เท่ากัน หรือประเภทอาคารพาณิชย์และพักอาศัยค่อนข้างมากกว่าประเภทบ้านพักอาศัย สำหรับเขตที่อยู่รอบนอกของเมืองหรือชานเมือง ประเภทที่อยู่อาศัยที่มีมากได้แก่ บ้านพักอาศัย เนื่องจากที่ดินมีราคาถูกสามารถมีเนื้อที่ดินของตนเองได้ทีละมาก ๆ จึงนิยมอยู่กับแบบบ้านพักอาศัย แต่อาคารพาณิชย์และพักอาศัยก็ยังคงมีอยู่แต่มีปริมาณที่น้อยกว่า นอกจากนี้ลักษณะของที่อยู่อาศัยจะเป็นไปในลักษณะเดียว ๆ ซึ่งไม่เกิน 3 ชั้น โดยมีประเภทอาคารพาณิชย์และพักอาศัย 2 ชั้น และบ้านพักอาศัยมากที่สุด

3. แนวโน้มของการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครมีความสัมพันธ์กับปริมาณถนนที่สร้างเพิ่มขึ้นในอัตราที่สูง หรืออาจจะกล่าวได้ว่าเป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยในแต่ละเขตของกรุงเทพมหานคร เมื่อคิดปริมาณรวมแล้วมีอัตราสูงถึงร้อยละ 44 ของปัจจัยทั้งหมด อิทธิพลนี้มีผลต่อการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัย เมื่อมีการก่อสร้างถนนเพิ่มขึ้นในช่วงระยะเวลา 10 ปีที่ผ่านมาปริมาณถนนที่สร้างเพิ่มขึ้นมีถึง 5,279,651 ตาราง เมตร การสร้างนี้ส่วนใหญ่จะสร้างในเขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร เสียมากกว่าและรองลงมาเป็นเขตชั้นนอกของกรุงเทพฯ เขตชั้นกลางที่มีการสร้างมากที่สุดได้แก่เขตบางเขน ซึ่งเขตนี้คาบเกี่ยวระหว่างเขตชั้นกลางกับเขตชั้นนอก มีปริมาณถึง 701,745 ตาราง เมตร รองลงมาได้แก่เขตพระโขนงซึ่งก็เช่นเดียวกัน เป็นเขตที่คาบเกี่ยวระหว่างเขตชั้นกลางกับเขตชั้นนอกมีปริมาณ 686,098 ตาราง เมตร และเขตดุสิตปริมาณ 430,805 ตาราง เมตร เขตที่มีการสร้างถนนน้อยที่สุดได้แก่ เขตลาดกระบัง ซึ่งมีการสร้างเพียงมีเดียเท่านั้นและมีปริมาณเพียง 1,940 ตาราง เมตร รองลงมาคือเขตหนองจอกซึ่งมีปริมาณ 25,540 ตาราง เมตร นอกจากนี้เขตชั้นในของกรุงเทพฯ มักจะไม่ค่อยมีการสร้างหรือมีการสร้างเพียงเล็กน้อยได้แก่ เขตสัมพันธวงศ์ เขตบางกอกใหญ่ เขตบางรัก เป็นต้น แนวโน้มของการสร้างถนนเพิ่มขึ้นจึงมีผลต่อการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยโดยจากการคาดการณ์พบว่า เขตที่มีการสร้างถนนเพิ่มมากที่สุดก็คือเขตยานนาวา และเขตพระโขนง ส่วนเขตที่ไม่มีการสร้างได้แก่เขตบางรัก เขตป้อมปราบฯ และเขตสัมพันธวงศ์ เป็นต้น

4. การศึกษาปัจจัยทางรายได้ของประชากรหรือรายได้จากการเก็บภาษีอากรจากประชากรในเขตต่าง ๆ พบว่ามีอิทธิพลต่อการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยในอัตราที่สูง กล่าวคือ มีอัตราสูงถึงร้อยละ 46 ของปัจจัยอื่น ๆ ที่ทำให้กรุงเทพมหานครมีที่อยู่อาศัยขยายตัวเพิ่มมากขึ้นทุกปี

จากการศึกษารายได้จากการศึกษาการเก็บภาษีอากรของแต่ละเขตและของกรุงเทพมหานครพบว่า มีอัตราที่เพิ่มสูงขึ้นทุกปี เป็นเส้นกราฟที่ลาดชันขึ้น เป็นอัตราที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.8 ต่อปี และในช่วงระยะเวลา 10 ปีที่ผ่านมาเขตชั้นในของกรุงเทพมหานครจะมีรายได้สูงมากเป็นส่วนใหญ่ รองลงมาเป็นเขตชั้นกลางและเขตชั้นนอกน้อยที่สุด และปริมาณรายได้ทั้งหมดในช่วงระยะเวลา 10 ปี เมื่อรวมแล้วมีปริมาณทั้งสิ้น 82,538 ล้านบาท โดยเขตบางรักมีปริมาณถึง 24,560 ล้านบาท รองลงมาเป็นเขตปทุมวัน 9,484 ล้านบาท และเขตพระโขนง 9,195 ล้านบาท เขตที่น้อยที่สุดได้แก่เขตหนองจอก มีปริมาณเพียง 14 ล้านบาท และรองลงมาคือ เขตตลิ่งชัน 19 ล้านบาท จากการวิเคราะห์จะเห็นได้ว่าปัจจัยของรายได้มีผลต่อการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยมากกว่าปัจจัยอื่น ๆ ทั้ง ๆ ที่บางเขตอาจจะไม่มีการสร้างถนนเพิ่มขึ้นก็ตาม แต่ก็มี การเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยโดยได้รับอิทธิพลจากปริมาณรายได้ดังกล่าว โดยเฉพาะอย่างยิ่ง เขตรอบนอกของเมือง รายได้ของประชากรเป็นปัจจัยที่สำคัญมากกว่าอื่นใดทั้งสิ้น ตัวอย่างเช่น เขตมีนบุรี ได้รับอิทธิพลจากปริมาณรายได้ถึงร้อยละ 92 ในขณะที่อิทธิพลจากถนนร้อยละ 2 และอิทธิพลจากปัจจัยอื่น ๆ ร้อยละ 6 เขตตลิ่งชันได้รับอิทธิพลจากปริมาณรายได้ถึงร้อยละ 52 ขณะที่ได้รับอิทธิพลจากถนนร้อยละ 40 และอิทธิพลจากปัจจัยอื่น ๆ ร้อยละ 8 แต่อย่างไรก็ตามปริมาณรายได้ในอนาคตคาดว่าจะมีปริมาณที่เพิ่มสูงขึ้น กล่าวคือจากปี 2525 ถึงปี 2528 กรุงเทพมหานครจะมีรายได้เพิ่มขึ้น 82,286 ล้านบาท โดยเขตบางรักเป็นเขตที่มีรายได้สูงสุดถึง 21,007 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นอัตราร้อยละ 7.9 ต่อปี รองลงมาเป็นเขตพระโขนง สำหรับเขตที่มีปริมาณรายได้น้อยที่สุดก็คือเขตหนองจอก 18 ล้านบาท แต่ก็มีอัตราการเพิ่มสูงถึงร้อยละ 12.5 ต่อปี

5. ทิศทางการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครได้รับอิทธิพลจากถนนมาก เปรียบเสมือนกับโครงข่ายของเส้นเลือดในร่างกายที่ไปหล่อเลี้ยงส่วนต่าง ๆ ของร่างกาย โครงข่ายถนนก็เช่นเดียวกัน เมื่อมีการสร้างถนนไปที่ใดปริมาณที่อยู่อาศัยก็จะมี การเพิ่มขึ้นที่นั่น นอกเหนือไปจากปัจจัยทางรายได้ของประชากรแล้ว ถนนเป็นปัจจัยที่ทำให้ทิศทางการขยายไปเป็นไปตามปริมาณที่เพิ่มขึ้น จากปี 2515 ถึงปี 2524 เขตพระโขนงได้มีปริมาณการสร้างขึ้นของถนนเป็นจำนวนมาก ถึง 686,098 ตารางเมตร จึงทำให้เขตพระโขนงมีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในปริมาณมากที่สุดในรอบ 10 ปีที่ผ่านมา สำหรับในอนาคตเขตบางกะปิ เป็นเขตที่มีปริมาณการสร้างถนนเพิ่มขึ้นมากเช่นเดียวกัน มีปริมาณถึง 1:27,720 ตารางเมตร และรวมกับปริมาณที่ได้สร้างไว้แล้วในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา จึงทำให้มีการขยายตัวไปในทิศทางของเขตนี้นามากที่สุด รองลงมาเป็นเขตพระโขนง เขตบางเขน เขตยานนาวา และเขตบางขุนเทียน

6. ทิศทางการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครได้รับอิทธิพลจากรายได้ของประชากรภายในเขตต่าง ๆ ของกรุงเทพฯ ดังได้กล่าวมาแล้วว่ารายได้มีความสำคัญเป็นอันดับแรกที่ทำให้ประชากรคิดเพิ่มที่อยู่อาศัย เมื่อเขตใดมีรายได้มากที่อยู่อาศัยก็จะเพิ่มมากขึ้น ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับอัตราการเพิ่มขึ้นว่ามีอัตราที่สูงขึ้นมากน้อยเพียงใด แต่อย่างไรก็ตามบางเขตมีการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยน้อยแต่มีการเพิ่มขึ้นของรายได้มากนั้นก็ เป็นสาเหตุเนื่องมาจากปัจจัยอื่นมีน้อย เช่น ไม่มีการสร้างถนนเพิ่มขึ้น เป็นต้น เช่น เขตบางรัก ซึ่งเขตต่าง ๆ เหล่านี้จะมีแนวโน้มในการสร้างที่อยู่อาศัยเป็นอีกรูปแบบหนึ่งคือ รูปแบบในแนวตั้ง หรือเรียกกันว่า คอนโดมิเนียม และอาจจะมีการอยู่อาศัยในรูปของการเช่าแฟลตและอพาร์ทเมนต์อยู่ การอยู่อาศัยแบบบ้านพักอาศัยและมีเนื้อที่ว่างที่เป็นที่ดินของตนเองจึงมีน้อย และค่าสุดของการเพิ่มที่อยู่อาศัย เช่น เขตสัมพันธวงศ์ เขตป้อมปราบฯ เป็นต้น สำหรับเขตชั้นกลางหรือเขตชั้นนอกของกรุงเทพฯ ยังคงมีที่ว่างอยู่ เมื่อมีการเพิ่มขึ้นของปริมาณรายได้ก็จะมี การขยายตัวแผ่ออกไปในแนวกว้าง ขยายออกไปอย่างกว้างขวาง เช่น เขตห้วยขวาง เขตหนองแขม เขตคลองสาน เขตลาดกระบัง และเขตมีนบุรี เป็นต้น

7. จากผลของการวิเคราะห์ทั้งปริมาณและทิศทางของที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นอันเนื่องมาจากปัจจัยทางปริมาณถนนและปัจจัยทางรายได้ของประชากร จะเห็นว่ามิติศทางที่พอสรุปได้เป็นสองแนวคือ ในเขตชั้นในของกรุงเทพฯ จะมีทิศทางการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยในแนวตั้ง ทั้งนี้เนื่องจากการคำนวณตัวเลขแสดงให้เห็นว่าที่อยู่อาศัยของเขตชั้นในมีปริมาณเพิ่มขึ้นแต่ไม่มีปริมาณถนนเพิ่มและได้รับอิทธิพลจากปัจจัยของปริมาณถนนน้อยมาก แต่มีการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ ที่ดินในเขตใจกลางเมืองปัจจุบันมีความแน่นหนาอยู่มากแล้ว จึงเชื่อได้ว่า การเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยในใจกลางเมืองจะเป็นไปในรูปของแนวตั้ง สำหรับเขตชั้นกลางของเมืองจะขยายไปในรูปแบบทั้ง 2 คือ ทั้งแนวนอนและแนวตั้ง รูปลักษณะแนวนอน ได้แก่ อาคารประเภทบ้านพักอาศัยส่วนใหญ่จะเป็นหมู่บ้านจัดสรร ส่วนแนวตั้งนั้นมักจะมี ความสูงไม่เกิน 4 ชั้น เสียส่วนใหญ่ เขตต่าง ๆ เหล่านี้จะมีการขยายตัวมากที่สุดของจำนวนการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร ได้แก่เขตบางกะปิ เขตพระโขนง เขตบางเขน เขตบางขุนเทียน เป็นต้น ส่วนเขตชั้นนอกของเมืองจะขยายไปในรูปแบบแนวนอน คือจะมีความสูงไม่เกิน 2 ชั้น มีการขยายตัวแผ่ออกไปในแนวกว้าง พื้นที่ที่ใช้ต่อครัวเรือนสูง เนื่องจากที่ดินราคาถูกกว่าที่ดินในเขตชั้นกลางและชั้นในของกรุงเทพฯ ลักษณะต่าง ๆ ดังกล่าว

เปรียบรูปได้ลักษณะเดียวกับงอบ (หมวกของคนไทยชนบท) ที่มีจุดกึ่งกลางสูงและค่อย ๆ ลาด พร้อมกับแผ่กระจายกว้างออกไป จุดกึ่งกลางมีการสานกันอย่างหนาแน่น และค่อยกระจายห่างออกไป เป็นวงกลม

8. อาจจะสามารถกล่าวได้ว่าการวิเคราะห์ที่ผ่านมามีข้อผิดพลาดที่ตรงกลางบางส่วน เป็นข้ออ้างอิงโดยลักษณะของกรุงเทพมหานครที่มีขีดจำกัดทางกายภาพที่สำคัญอันได้แก่ ระบบการขนส่ง หรือปริมาณถนนนั่นเอง ตลอดจนการใช้ที่ดินในปัจจุบันและในอดีตที่ผ่านมา และจะสังเกตเห็นได้โดยชัดแจ้งว่าสาเหตุที่ที่อยู่อาศัยได้ขยายตัวไปทางเขตบางกะปิ พระโขนง และบางเขนมากขึ้น เนื่องจากการคมนาคมมีความสะดวกมากขึ้นสามารถที่จะเดินทางถึงเขตต่าง ๆ ดังกล่าวจากใจกลางเมืองได้โดยสะดวก และการใช้ที่ดินในปัจจุบันมีการใช้ที่ดินส่วนนี้ เป็นที่อยู่อาศัยมากและมีโรงงานอุตสาหกรรมน้อย ตลอดจนที่ดินมีราคาถูกจึงทำให้มีการเพิ่มจำนวนที่อยู่อาศัยมาก นอกจากนี้ยังมีขีดจำกัดทางกายภาพในเรื่องของสภาพทางภูมิศาสตร์ของกรุงเทพฯ แม่น้ำเจ้าพระยาเป็นขีดจำกัดทางกายภาพ ที่กีดขวางการเจริญเติบโตอย่างรวดเร็วของกรุงเทพฯ ให้หันเหไปทางทิศตะวันออกมากกว่าทิศตะวันตก ซึ่งแต่เดิมเรียกว่า ฟังธนาฯ ถึงแม้ว่าจะมีสะพานเพิ่มขึ้นอีกหลายสะพานก็ตาม แต่ด้วยความเจริญที่มีอยู่โดยดั้งเดิมนั้น ทำให้ฟังธนาฯ ยังคงมีความเจริญช้ากว่า ฟังพระนคร คาดว่าอนาคตถ้ามีการสร้างสะพานเพิ่มขึ้นในเขตที่ติดต่อกับจังหวัดนนทบุรี และจังหวัดสมุทรปราการ ที่อยู่อาศัยของกรุงเทพฯ ก็จะขยายตัวออกไปทั้งสองจังหวัดนี้มากขึ้นอีก และจะสังเกตเห็นได้ว่า ระยะที่เขตบางกะปิและเขตพระโขนงที่ห่างจากกึ่งกลางคือ เขตสัมพันธวงศ์ ป้อมปราบฯ และบางรัก จะมีระยะทางไกลกว่าระยะที่เขตบางขุนเทียนและเขตบางกอกน้อยห่างจากศูนย์กลาง แสดงว่า แม่น้ำเจ้าพระยาเป็นข้อจำกัดทางกายภาพที่สำคัญ

กล่าวโดยสรุปแนวโน้มและทิศทางของการเพิ่มขึ้น ที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางในเขตกรุงเทพมหานคร ตั้งแต่ปี 2525 ถึงปี 2528 จะมีปริมาณเพิ่มสูงและไปในทิศทางที่อยู่ชั้นกลางค่อนข้างน้อยของเขตกรุงเทพฯ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง เขตทางทิศตะวันออกและทิศตะวันออกเฉียงเหนือของกรุงเทพฯ รองลงมา เป็นเขตทิศตะวันตกซึ่งอยู่ชั้นกลาง ส่วนชั้นกลางที่ค่อนข้างน้อยในจะมีปริมาณการเพิ่มสูงรองลงมา ส่วนชั้นนอกสุดและชั้นในสุดจะมีปริมาณการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยน้อยตามลำดับ

6.2 การนำผลสรุปจากเขตบางกะปิที่มีการเพิ่มที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้ปานกลางสูงสุดมาเสนอแนะรูปแบบการพัฒนาเพื่อไปสู่การออกแบบ

จากการศึกษาและวิจัยข้อมูลต่างๆดังได้กล่าวมาแล้วนั้น พอที่จะนำผลสรุปจากเขตบางกะปิซึ่งเป็นเขตที่มีการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้ปานกลางมีจำนวนสูงสุด มาเสนอแนะรูปแบบการพัฒนาเพื่อไปสู่การออกแบบต่อไป

6.2.1 รายได้ของประชากรผู้มีรายได้ปานกลางในเขตบางกะปิ ซึ่งพอจะสรุปเป็นตารางแสดงการเพิ่มขึ้นของรายได้ตามอัตราการเพิ่มขึ้นเฉลี่ยต่อปี โดยอาศัยการคำนวณจากดัชนีราคา (ดร. เชาวน์ ไรจน์แสง อิทธิพลรายได้ที่มีต่อพฤติกรรมในการบริโภคของคนไทย วารสารจุฬาลงกรณ์ ธุรกิจปริทัศน์ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี ปีที่ 1 ฉบับที่ 2 ตุลาคม 2521 หน้า 145-147) ดังนี้

กลุ่มประชากร	รายได้ของประชากรต่อเดือน					อัตราเพิ่มเฉลี่ยต่อปี (ร้อยละ)
	ปีพ.ศ. 2520	2522	2524	2526	2528	
รายได้ปานกลาง	ขั้นต่ำ 3,001	3,501	4,001	4,601	5,301	7.73
	ขั้นสูง 11,000	12,400	14,000	15,800	17,800	6.41

ฉะนั้นในปีพ.ศ. 2528 รายได้ของประชากรผู้มีรายได้ปานกลาง จะอยู่ในอัตราเฉลี่ย 11,550 บาทต่อเดือน หรืออาจจะแยกเป็น 3 ระดับได้ดังนี้

ขั้นสูง	ขั้นปานกลาง	ขั้นต่ำ	ขั้นต่ำสุด
14,675	11,550	8,425	5,300
(โดยยึดค่าเฉลี่ยจากระดับสูงสุด กับระดับปานกลาง)			(โดยยึดค่าเฉลี่ยจากระดับต่ำสุด กับระดับปานกลาง)

ในรายได้จำนวนดังกล่าว จากการศึกษาและวิเคราะห์ในบทที่ 5 จะได้ว่าการเพิ่มที่อยู่อาศัยของเขตบางกะปิขึ้นอยู่กับรายได้ของประชากรร้อยละ 69 ซึ่งแสดงว่าร้อยละ 69 ของรายได้จะนำมาเป็นค่าใช้จ่ายในเรื่องที่อยู่อาศัย

ฉะนั้น เงินสะสมเพื่อการซื้อที่อยู่อาศัยจะเป็นดังนี้

ขั้นสูง	ขั้นปานกลาง	ขั้นต่ำ	ขั้นต่ำสุด
10,130	7,970	5,810	3,657

6.2.2 ราคาขายที่อยู่อาศัยของเขตบางกะปิ

จากการสำรวจ (ธนาคารแห่งประเทศไทย หน่วยการอุตสาหกรรม กองวิชาการ 2524) ได้ว่า เงินคาวนเพื่อการซื้อที่อยู่อาศัยจะอยู่ในอัตราร้อยละ 25-40 หรือเฉลี่ยร้อยละ 32.5 ของราคาขายที่อยู่อาศัย และระยะเวลาผ่อนชำระโดยเฉลี่ย 10.5 ปี อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 17.5ต่อปี เนื้อที่เฉลี่ย 50 ตารางวา ผ่อนเดือนละ 2,501 ถึง 5,000 บาท ซึ่งพอจะเทียบได้กับเงินสะสมเพื่อการซื้อที่อยู่อาศัย ซึ่งจะต้องเพิ่มขึ้นในปี 2528 และจากการคำนวณเงินสะสมดังกล่าวใช้ระยะเวลาผ่อนชำระเป็นเวลา 10 ปี จะเป็นเงินรวมทั้งสิ้น ดังนี้

ขั้นสูง	ขั้นปานกลาง	ขั้นต่ำ	ขั้นต่ำสุด
580,000	450,000	330,000	220,000

ซึ่งเงินจำนวนนี้เมื่อเทียบแล้วจะเท่ากับร้อยละ 67.5 ของราคาขายที่อยู่อาศัย ฉะนั้น เงินคาวนร้อยละ 32.5 ของราคาขายที่อยู่อาศัยจะเท่ากับ

ขั้นสูง	ขั้นปานกลาง	ขั้นต่ำ	ขั้นต่ำสุด
279,300	216,700	158,900	105,900

นั่นก็คือราคาขายที่อยู่อาศัยควรจะเป็นดังนี้

ขั้นสูง	ขั้นปานกลาง	ขั้นต่ำ	ขั้นต่ำสุด
859,300	666,700	488,900	325,900

6.2.3 จำนวนความต้องการและผู้ที่จะดำเนินการที่อยู่อาศัยในเขตบางกะปิ

เขตบางกะปิมีความต้องการที่อยู่อาศัยจากการวิเคราะห์ในบทที่ 5 พบว่าในปี 2528 จะมีจำนวนความต้องการทั้งสิ้น 14,510 หน่วย ในจำนวนนี้พบว่าร้อยละ 32.8 ได้รับการจัดสรรโดยหน่วยราชการหรือการเคหะแห่งชาติ ส่วนร้อยละ 31.9 ดำเนินการโดยเอกชน และร้อยละ 35.3 เป็นที่อยู่อาศัยที่ดำเนินการด้วยตนเองหรือเป็นส่วนตัว นั่นคือจำนวนความต้องการที่อยู่อาศัยจะแบ่งออกได้ดังนี้

หน่วยราชการหรือการเคหะแห่งชาติ	เอกชน	ส่วนตัวและอื่นๆ
32.8	31.9	35.3
4,759	4,629	5,122

การเคหะแห่งชาติสามารถสนองความต้องการที่อยู่อาศัยได้ 5,500 หน่วยต่อปี ที่กรุงเทพฯ และในจำนวนนี้ร้อยละ 41.36 เป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลาง และเมื่อเทียบอัตราของ เขตบางกะปิแล้วควรจะมีการกระจายมาสร้างที่เขตนี้ร้อยละ 30.5 หรือ 1,678 หน่วยต่อปี แสดงว่ายังมีพื้นที่ขาดแคลนอยู่จากปี 2524 ถึง 2527 เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้นดังนี้

ปี 2524	ขาดแคลน 591 หน่วย
ปี 2525	1,648 หน่วย
ปี 2526	9,925 หน่วย
ปี 2527	11,388 หน่วย
รวม	23,552 หน่วย

ฉะนั้น ในปี 2528 การเคหะแห่งชาติจะต้องสร้างที่อยู่อาศัย 28,311 หน่วย จึงจะพอเพียงกับความต้องการสำหรับที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้ปานกลางชั้นต่ำสุดของ เขตบางกะปิ สำหรับ เอกชนใน เขตบางกะปิมีการสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อการจำหน่ายปีละประมาณ 2,890 หน่วย แสดงว่ายังมีพื้นที่เกินและขาดแคลนความต้องการดังนี้

	จำนวนการสร้างเกิน	จำนวนการขาดแคลน
ปี 2524	683 หน่วย	-
ปี 2525	345 หน่วย	-
ปี 2526	-	811 หน่วย
ปี 2527	-	1,278 หน่วย
รวม	1,028 หน่วย	2,089 หน่วย

ฉะนั้นในปี 2528 การสร้างที่อยู่อาศัยของเอกชน ควรจะมีจำนวนทั้งสิ้น 5,690 หน่วยสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางชั้นสูง ชั้นปานกลางและชั้นต่ำใน เขตบางกะปิ ส่วนที่อยู่อาศัยที่ประชาชนสร้างโดยส่วนตัวและอื่นๆนั้น จะมีจำนวนรวมทั้งสิ้น 5,122 หน่วยสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางใน เขตบางกะปิปี 2528

6.2.4 ราคาที่ดินและการลงทุน

จากการสำรวจ (ธนาคารแห่งประเทศไทย หน่วยการอุตสาหกรรม กองวิชาการ

2524) ได้ว่า อัตราส่วนการลงทุนมีดังนี้

ต้นทุนค่าที่ดินรวมค่าปรับปรุงและพัฒนาที่ดิน	ถนนและสาธารณูปโภคร้อยละ	24.7
ค่าวัสดุก่อสร้าง	ร้อยละ	41.4
ค่าจ้างแรงงาน	ร้อยละ	15.5
ค่าเครื่องจักร เครื่องมือและน้ำมัน เชื้อเพลิง	ร้อยละ	3.8
ค่ากระแสไฟฟ้าและน้ำประปา	ร้อยละ	2.8
ดอกเบี้ยเงินกู้ร้อยละ		5.4
ค่าโฆษณาในการขาย		1.4
ค่าใช้จ่ายดำเนินงานอื่นๆ		5.0
	รวม	100

และจากข้อมูลได้ว่าโดยเฉลี่ยที่อยู่อาศัยแต่ละหน่วยจะใช้ที่ดินประมาณ 50 ตารางวา

และเมื่อหักกำไรร้อยละ 20 ของราคาขายออกแล้ว ต้นทุนการผลิตควรจะเป็นดังนี้

ขั้นสูง	ขั้นปานกลาง	ขั้นต่ำ	ขั้นต่ำสุด
716,100	555,600	407,400	271,600

ต้นทุนที่ดินรวมค่าปรับปรุงและพัฒนาที่ดิน ถนนและสาธารณูปโภค

ขั้นสูง	ขั้นปานกลาง	ขั้นต่ำ	ขั้นต่ำสุด
176,900	137,200	100,600	67,100

จากข้อมูล (ธนาคารโลก เสนอแนะการเคหะแห่งชาติ) ได้ว่า

ค่าที่ดินรวมค่าพัฒนา	ร้อยละ	72.7
ค่าถนนและสาธารณูปการ		
ถนนและทางเท้า		6.3
ค่าโครงข่ายการระบายน้ำ		8.0
ค่าสาธารณูปการน้ำใช้		9.4
ค่าสวนสาธารณะ		3.6
	รวม	100

ดังนั้นต้นทุนที่ดินที่แท้จริงจะได้ค่าที่ดินสำหรับ 50 ตารางวา เมื่อเฉลี่ยแล้วดังนี้

ชั้นสูง	ชั้นปานกลาง	ชั้นต่ำ	ชั้นต่ำสุด
128,600	99,700	73,100	48,800
เฉลี่ยตร.วาละ 2,600	2,000	1,500	1,000

สำหรับราคาที่ดินในเขตบางกะปิ จากการสำรวจได้ว่า เมื่อมีการซื้อที่ดินเกินกว่า 10 ไร่ขึ้นไปจะมีราคาดังนี้

ที่ดินติดถนนใหญ่		8,000-10,000 บาทต่อตารางวา
ลึกเข้าไปจากถนนใหญ่ 40-100 เมตร		5,000- 8,000 บาทต่อตารางวา
ลึกเข้าไปจากถนนใหญ่ 100-500 เมตร		3,000- 5,000 บาทต่อตารางวา
ลึกเข้าไปจากถนนใหญ่ 500-1,000 เมตร		2,000- 3,000 บาทต่อตารางวา
ลึกเข้าไปเกินกว่า 1,000 เมตร		ไม่เกิน 2,000 บาทต่อตารางวา

ฉะนั้นขนาดเนื้อที่ดินของผู้มีรายได้ปานกลางระดับต่างๆมีดังนี้

ชั้นสูง

ระยะลึก	ราคาที่ดิน	เนื้อที่ตารางวาต่อหน่วย	ชนิดของอาคาร
ติดถนนใหญ่	8,000-10,000	16	อาคารพาณิชย์และพักอาศัย 4 ชั้น
40-100 เมตร	5,000-8,000	25	ทาวน์เฮาส์ 3 ชั้น
100-500 เมตร	3,000-5,000	43	บ้านพักอาศัย 2 ชั้น
500-1,000 เมตร	2,000-3,000	64	บ้านพักอาศัย 2 ชั้น

ชั้นปานกลาง

ระยะลึก	ราคาที่ดิน	เนื้อที่ตารางวาต่อหน่วย	ชนิดของอาคาร
ติดถนนใหญ่	8,000-10,000	12	(ไม่เพียงพอที่จะดำเนินการได้)
40-100 เมตร	5,000-8,000	20	อาคารพาณิชย์และพักอาศัย 3 ชั้น
100-500 เมตร	3,000-5,000	33	ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น
500-1,000 เมตร	2,000-3,000	50	บ้านพักอาศัย 2 ชั้น

ชั้นต่ำ

ระยะลึก	ราคาที่ดิน	เนื้อที่ตารางวาต่อหน่วย	ชนิดของอาคาร
ติดถนนใหญ่	8,000-10,000	9	(ไม่เพียงพอที่จะดำเนินการได้)
40-100 เมตร	5,000-8,000	15	(ไม่เพียงพอที่จะดำเนินการได้)
100-500 เมตร	3,000-5,000	24	ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น
500-1,000 เมตร	2,000-3,000	37	บ้านแฝด 2 ชั้น
ลึกเกิน 1,000 เมตร ไม่เกิน 2,000 บาท (1,500)		49	บ้านพักอาศัยชั้นเดียว

ชั้นต่ำสุด

ระยะลึก	ราคาที่ดิน	เนื้อที่ตารางวาต่อหน่วย	ชนิดของอาคาร
ติดถนนใหญ่	8,000-10,000	6	(ไม่เพียงพอที่จะดำเนินการ)
40-100 เมตร	5,000-8,000	9	(ไม่เพียงพอที่จะดำเนินการ)
100-500 เมตร	3,000-5,000	16	เรือนแถวสองชั้น
500-1,000 เมตร	2,000-3,000	24	ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้นขนาดเล็ก
ลึกเกิน 1,000 เมตร ไม่เกิน 2,000 บาท (1,500)		33	บ้านแฝดชั้นเดียว

จากขนาดเนื้อที่ดินและชนิดของอาคารตลอดจนราคาขายของที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางชั้นต่ำสุดจะเห็นได้ว่าควรจะเป็นการดำเนินการของการเคหะแห่งชาติ

6.2.5 ที่ตั้งของที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางในเขตบางกะปิปี 2528

จากข้อ 6.2.4 ที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางชั้นสูงจะติดถนนใหญ่เข้าไปจนถึง 500 เมตร สำหรับชั้นปานกลางจะลึกจาก 40 เมตรเข้าไปจนถึง 1,000 เมตร และชั้นต่ำลึกจาก 100 เมตรถึง 1,000 เมตร ส่วนชั้นต่ำสุดจะลึกจาก 100 เมตรขึ้นไปและส่วนใหญ่จะต้องเกินกว่า 1,000 เมตร

ขึ้นไป

จากการสำรวจได้ว่า ทำเลที่ตั้งของโครงการหมู่บ้านต่างๆ ในกรุงเทพฯ มีอัตราส่วน

ดังนี้

ติดถนนใหญ่	ร้อยละ	36.3
ห่างถนนใหญ่ไม่เกิน 1 กิโลเมตร	ร้อยละ	24.5
ห่างถนนใหญ่มากกว่า 1 กิโลเมตร	ร้อยละ	39.2

นั่นคือที่อยู่อาศัยในปี 2528 ซึ่งสร้างโดยเอกชนจำนวน 5690 หน่วย จะแยก
ที่ตั้งออกตามอัตราส่วนดังนี้

ที่ดินใหญ่ ร้อยละ 36.3 หรือ 2,066 หน่วย
 ทางถนนใหญ่ไม่เกิน 1,000 เมตร ร้อยละ 24.5 หรือ 1,394 หน่วย
 ทางถนนใหญ่มากกว่า 1,000 เมตร ร้อยละ 39.2 หรือ 2,230 หน่วย

ในจำนวนที่อยู่อาศัยที่เอกชนดำเนินการนี้จะมีการลงทุนรวมดังนี้

ประเภท	2,066 หน่วย	ต้นทุนต่อหน่วย	716,100 บาท	ลงทุนรวม	1,480 ล้านบาท
ประเภท	1,394 หน่วย	ต้นทุนต่อหน่วย	555,600 บาท	ลงทุนรวม	775 ล้านบาท
ประเภท	2,230 หน่วย	ต้นทุนต่อหน่วย	407,400 บาท	ลงทุนรวม	909 ล้านบาท

อัตราเฉลี่ยต่อโครงการเท่ากับ 33.2 ล้านบาทในปี 2522 (ธนาคารแห่งประเทศไทย
 หน่วยการอุตสาหกรรม กองวิชาการ) คาดว่าในปี 2528 จะมีอัตรากาลลงทุนเฉลี่ย 51.1 ล้าน
 บาท โดยคำนวณจากดัชนีราคาที่สูงขึ้น

ฉะนั้น โครงการที่ดินใหญ่จะมี $\frac{1,480}{51.1}$ ได้ 29 โครงการ และ 70 หน่วยต่อโครงการ
 โครงการเล็กไม่เกิน 1,000 เมตรจะมี $\frac{775}{51.1}$ ได้ 15 โครงการ 93 หน่วยต่อโครงการ
 โครงการเล็กเกิน 1,000 เมตรจะมี $\frac{909}{51.1}$ ได้ 18 โครงการ และ 123 หน่วยต่อโครงการ

จากข้อมูล (ธนาคารโลก เสนอแนะการเคหะแห่งชาติ) ได้ว่า

ชนิดของการใช้ที่ดิน

เป็นเนื้อที่ร้อยละของเนื้อที่ทั้งหมด

ที่อยู่อาศัย	60.8
สโมสรและสถานศึกษา	8.9
แหล่งค้าขายและธุรกิจขนาดเล็ก	4.7
การสัญจร ถนนและทางเท้า	15.3
ที่โล่งและสวนสาธารณะ	8.0
ที่กำจัดน้ำเสีย	2.3
รวม	100

เนื้อที่ดินต่อโครงการมีดังนี้

โครงการที่ดินใหญ่เนื้อที่พักอาศัย เท่ากับ 50 ตร.วา \times 70 หน่วย ได้ 3,500 ตร.วา

เนื้อที่โครงการทั้งหมด $\frac{3,500 \times 100}{60.8}$ ได้ 5,756 ตร.วา

	เท่ากับ 14 ไร่ หรือ 22,400 ตร.เมตร	
โครงการลิกไม่เกิน 1,000 เมตรเท่ากับ 50ตร.วาX93หน่วย ได้		4,650 ตร.วา
เนื้อที่โครงการทั้งหมด $\frac{4,650 \times 100}{60.8}$ ได้		7,648 ตร.วา
เท่ากับ 19 ไร่ หรือ 30,400 ตร.เมตร		
โครงการลิกเกิน 1,000 เมตรเท่ากับ 50ตร.วาX123หน่วย ได้		6,150 ตร.วา
เนื้อที่โครงการทั้งหมด $\frac{6,150 \times 100}{60.8}$ ได้		10,115 ตร.วา
เท่ากับ 25 ไร่ หรือ 40,000 ตร.เมตร		

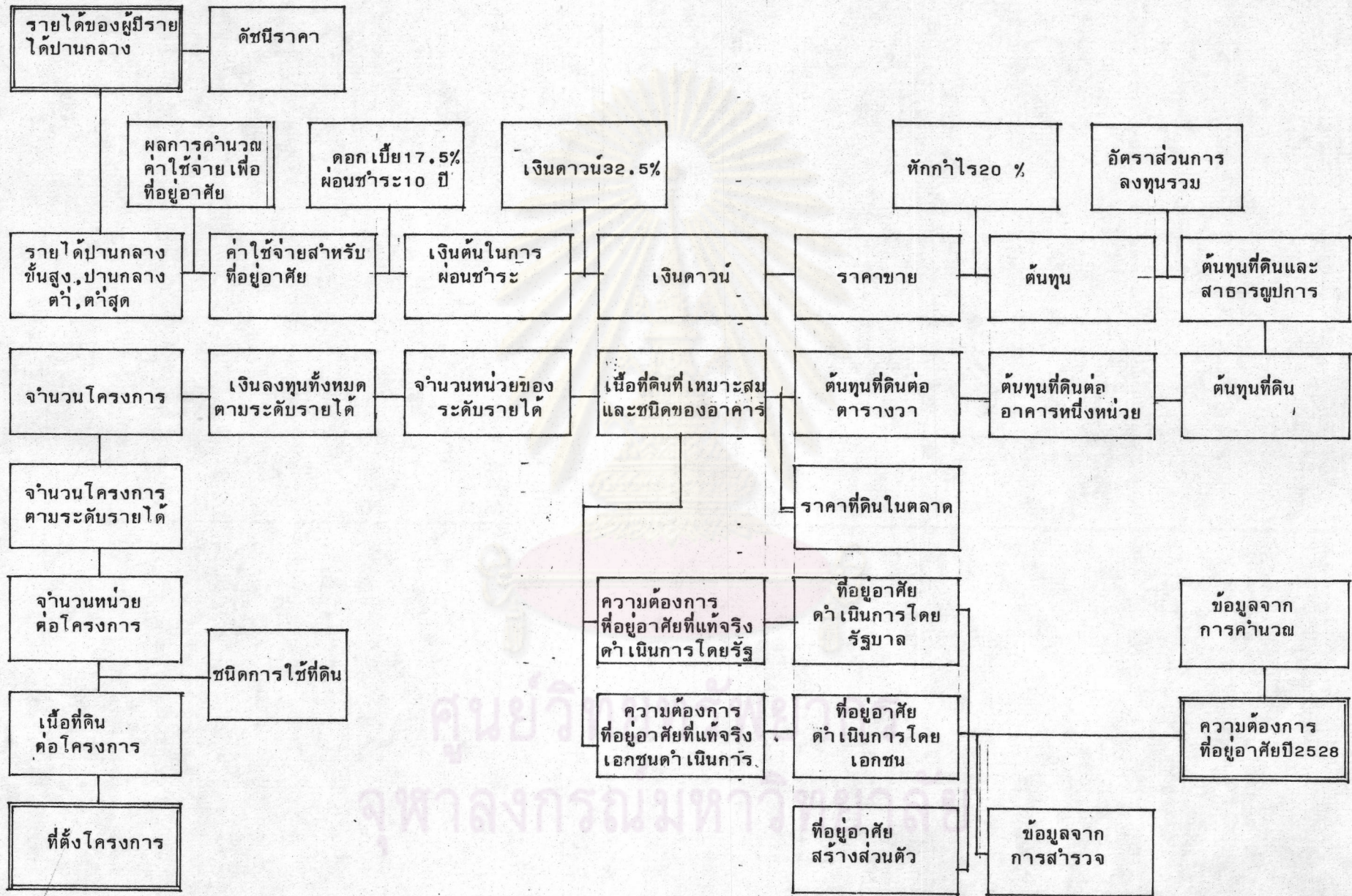
สำหรับที่อยู่อาศัยที่จะดำเนินการโดยการเคหะแห่งชาติ ซึ่งควรจะต้องอยู่ลึกจากถนนใหญ่ เกินกว่า 1,000 เมตรขึ้นไป และจำเป็นต้องอาศัยถนนซอยที่มีอยู่เข้าไปเพื่อลดการลงทุน จะเป็นจำนวนทั้งสิ้น 23,552 หน่วยในปี 2528 และจะมีการลงทุนดังนี้

เงินลงทุนทั้งสิ้น	23,552 X 271,600	เท่ากับ 6,397 ล้านบาท
จำนวนโครงการ	$\frac{6,397}{51.1}$	เท่ากับ 125 โครงการ
จำนวนหน่วยต่อโครงการ	$\frac{23,552}{125}$	เท่ากับ 188 หน่วย/โครงการ
เนื้อที่สำหรับพักอาศัย	50 X 188	เท่ากับ 9,400 ตร.วา/โครงการ
เนื้อที่ของโครงการทั้งหมด	$\frac{9,400 \times 100}{60.8}$	เท่ากับ 15,460 ตร.วา/โครงการ
		เท่ากับ 38 ไร่/โครงการ
		หรือ 60,800 ตร.เมตร

แต่อย่างไรก็ตาม ตามที่ได้กล่าวมาแล้ว จะมีโครงการต่างๆที่มีทั้งติดถนนใหญ่ และห่างจากถนนใหญ่ โครงการเหล่านี้จะเกิดขึ้นใกล้กับถนนใหญ่ที่ใกล้ใจกลางกรุงเทพฯก่อน และค่อยๆกระจายออกไปในถนนที่สายที่สำคัญและมีที่ดินที่มีราคาสูงกว่ากันตามลำดับดังนี้

1. ถนนรามคำแหง เริ่มต้นจากถนนที่ติดกับคลองแสนแสบ
2. ถนนลาดพร้าว เริ่มต้นจากถนนที่ติดกับคลองลาดพร้าว
3. ถนนรามอินทรา เริ่มต้นจากถนนที่ติดกับคลองไผ่เขียว
4. ถนนสุขาภิบาล 1 เริ่มจากที่ว่าการ เขตบางกะปิ
5. ถนนสุขาภิบาล 2
6. ถนนสุขาภิบาล 3

แผนภูมิแสดงการดำเนินการหาที่ตั้งที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางในเขตบางกะปิปี 2528



6.2.5 สภาพที่ตั้งและแหล่งงานของผู้อยู่อาศัยใน เขตบางกะปิที่มีผลต่อการขยายตัว

เขตบางกะปิ เป็นที่ราบลุ่ม แต่เดิม เป็นท้องทุ่งนาซึ่ง เรียกกันว่า ทุ่งบางกะปิ ฉะนั้น ที่ดินส่วนใหญ่จึงมีขนาดเป็นผืนใหญ่ ซึ่งต่อ เนื่องกันง่ายต่อการซื้อ เพื่อทำโครงการที่อยู่อาศัย และมีราคาถูก เมื่อสร้างบ้านจะได้ในราคาถูก เพราะได้ลดต้นทุน เรื่องที่ดินลง ผู้ที่ทำนาแต่เดิม ต้อง เลิกไปเนื่องจากความ เจริญได้ก้าว เข้ามาถึง ถนนสายที่เกิดขึ้นก่อนจึง เป็นถนนที่นำความ เจริญ มาก่อน และยังคงเจริญต่อไป ตามลำดับ อาทิเช่น ถนนรามคำแหง ถนนลาดพร้าว ถนนราม อินทรา และถนนสุขาภิบาล 1 เป็นต้น นอกจากนี้ยังได้มีการสร้างที่อยู่อาศัย เกาะแนวสองข้างทาง ของถนนไป ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ เป็นถนนที่เชื่อมต่อให้เขตบางกะปิได้รับความ เจริญมาตั้งแต่ เริ่มแรก เนื่องจากมีความสะดวกในการเดินทาง นอกจากนี้เขตนี้ยังมีสาธารณูปโภคและสาธารณูป การค่อนข้างพร้อมสมบูรณ์ อาทิเช่น มีสถานศึกษาทั้งประถม มัธยม และอุดมศึกษา มีสถาน ศาสนาทั้งพุทธ อิสลาม และคริสต์ มีโรงพยาบาล ตลาดและสถานีตำรวจ ตลอดจนค่อนข้าง ปลอดภัยจากมลภาวะต่าง ๆ ซึ่งได้รับจากโรงงานอุตสาหกรรมเหมือนกับบาง เขต เหล่านี้ล้วน เป็น สาเหตุใหญ่ที่ทำให้ เขตบางกะปิมีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยได้อย่างรวดเร็ว

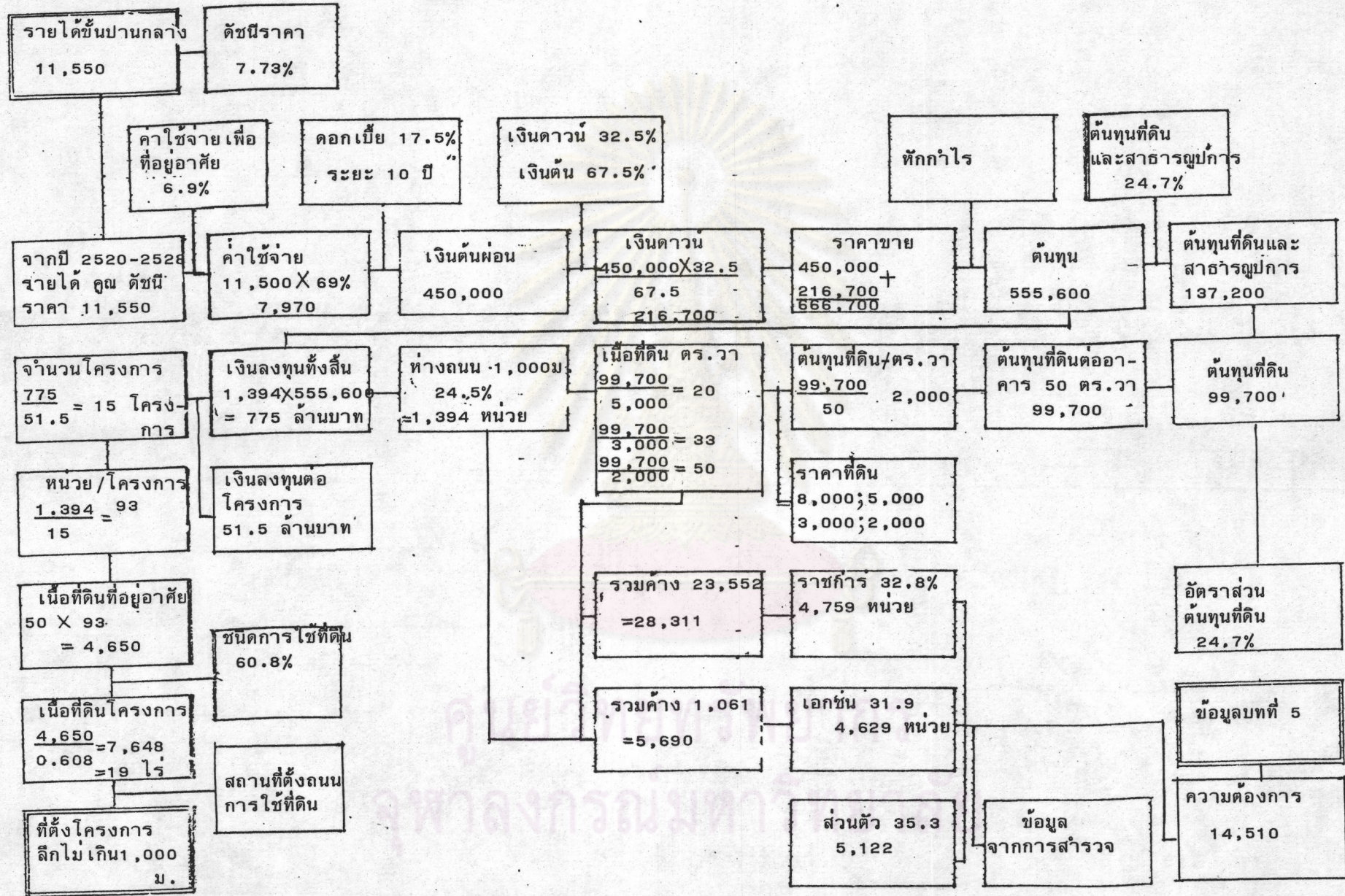
นอกจากสภาพที่ตั้งที่เหมาะสมกับการอยู่อาศัยดังกล่าวมาแล้วนี้ ด้วยลักษณะ ที่ตั้งซึ่งอยู่ใกล้กับใจกลางเมืองพอสมควร ตลอดจนมีถนนสายสำคัญที่จะเดินทางไปทำงานในใจ กลางเมืองได้โดยสะดวกจึง เป็นแรงผลักดันให้ประชาชนสนใจที่จะอยู่อาศัยในเขตนี้ ในช่วงระยะ เวลา 10 ปีที่ผ่านมาได้เกิดสถานอุดมศึกษาขึ้น ซึ่งเป็นสถานศึกษาขนาดใหญ่ นั่นก็คือมหาวิทยาลัย รามคำแหง ซึ่งได้นำเอาความ เจริญมาสู่เขตนี้อย่างมาก สาเหตุจากมีจำนวนนักศึกษามากทำให้ มีความต้องการปัจจัยต่าง ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัจจัยในเรื่องที่อยู่อาศัย ในการโฆษณาขายที่อยู่อาศัย ของ เอกชนบางรายถึงกับนำเอาข้อได้ เปรียบนี้มาทำการโฆษณาเพื่อชักจูงให้นักศึกษา หรือผู้ปกครอง ของนักศึกษามาซื้อบ้าน เพื่อพักอาศัยขณะทำการ เล่าเรียนในกรุงเทพฯ จากการสำรวจหมู่บ้านใน เขตนี้ของผู้วิจัยเอง ในปี 2524 ได้ว่าสถานที่ทำงานของประชาชนที่อยู่ในเขตนี้ ส่วนใหญ่เป็น บริษัท ห้างร้าน รัฐวิสาหกิจ สถานที่ราชการที่อยู่ในเขตเมือง โดยทั้งสามีและภรรยาช่วยกัน ทำมาหากินและมีรายได้เท่ากัน มีการ เดินทางไปทำงานของหัวหน้าครอบครัวและสมาชิกในครอบครัว ด้วยยานพาหนะส่วนตัว เสียส่วนใหญ่ ตลอดจนมีความพอใจใน เส้นทาง การเดินทางสู่ตัวใจกลาง เมือง

ภายในตัว เขต เองก็มีแหล่งงานอยู่หลายแห่งแต่เป็นแหล่งงานที่เป็นด้านบริการมากกว่าด้านอุตสาหกรรม อาทิเช่น มหาวิทยาลัยรามคำแหง ซึ่งได้กล่าวมาแล้ว ร้านค้าและบริการต่าง ๆ ด้านอุตสาหกรรมก็มี โรงผลิตน้ำอัดลม ขนาดใหญ่ 2 แห่ง โรงงานผลิตวัสดุก่อสร้าง โรงงานกระเบื้องยาง โรงงานผลิตยาง โรงงานสีและอื่น ๆ นอกจากนี้สภาพของถนนที่มีอยู่ค่อนข้างจะกระจายได้ทั่วถึงทำให้มีการเดินทางสะดวกภายในเขต ซึ่งเมื่อผู้ที่เข้ามาอยู่ในเขตนี้แล้ว ส่วนใหญ่ไม่คิดจะย้าย เพราะเห็นว่าเป็นทำเลดี การคมนาคมสะดวก



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตัวอย่างแสดงการคำนวณการหาที่ตั้งที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางในเขตบางกะปิปี 2528



โครงการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางชั้นสูง

ระยะเวลาดำเนินการ ไม่เกิน 2 ปี (2527-2529)

เงินลงทุนโครงการละ 51.1 ล้านบาท

ทุนส่วนตัวร้อยละ 30

ทุนเงินกู้ยืมร้อยละ 70

ใช้เนื้อที่ 14 ไร่

อาคารเฉลี่ยต่อโครงการ 70 หน่วย

ราคาขายประมาณหน่วยละ 859,300 บาท

เงินดาวน์ 25-40 % หรือประมาณ 279,300 บาท

ผ่อนเดือนละ 10,130 บาท

ระยะเวลาผ่อน 10-11 ปี

อัตราดอกเบี้ย 17.5 % ต่อปี

ระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

การสัญจรและทางเท้า

ระบบน้ำ - ใช้น้ำประปา (รัฐควรดำเนินการเรื่องนี้โดยด่วน)

ระบบไฟฟ้า

ระบบน้ำเสีย - ลงท่อสาธารณะ

การรักษาความปลอดภัย

ที่ทิ้งขยะมูลฝอย

สวนสาธารณะ ที่โล่งและสนามเด็กเล่น

สโมสรและสถานศึกษา

การใช้ที่ดิน

ที่อยู่อาศัย	14,130	ตร. เมตร
สโมสร	1,990	ตร. เมตร
แหล่งค้าขายและธุรกิจขนาดเล็ก	1,050	ตร. เมตร
การสัญจร ถนนและทางเท้า	3,430	ตร. เมตร
ที่โล่งและสวนสาธารณะ	1,790	ตร. เมตร

.....
อัตราส่วนการลงทุน

ต้นทุนค่าที่ดินรวมค่าปรับปรุงและพัฒนาที่ดิน	ถนนและสาธารณูปโภค	12,621,700บาท
ค่าวัสดุก่อสร้าง		21,155,400บาท
ค่าจ้างแรงงาน		7,920,500บาท
ค่าเครื่องจักร เครื่องมือและน้ำมัน เชื้อเพลิง		1,941,800บาท
ค่ากระแสไฟฟ้าและน้ำประปา		1,430,800บาท
ดอกเบี้ยเงินกู้		2,759,400บาท
ค่าโฆษณาในการขาย		715,400บาท
ค่าใช้จ่ายดำเนินงานอื่นๆ		2,555,000บาท
	รวม	51,100,000บาท

.....
ชนิดและจำนวนอาคาร

อาคารพาณิชย์และพักอาศัย4ชั้น	16	ตร.วา	ร้อยละ	14.2	หรือ	10	หน่วย
ทาวน์เฮาส์3ชั้น	25	ตร.วา	ร้อยละ	19.3	หรือ	14	หน่วย
บ้านเดี่ยว	43-64	ตร.วา	ร้อยละ	66.5	หรือ	46	หน่วย
					รวม	70	หน่วย

ศูนย์วิทยพัทยากร
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

.....
โครงการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้อันกลางชั้นปานกลาง

ระยะเวลาดำเนินการ	ไม่เกิน 2 ปี (2527-2529)
เงินลงทุนโครงการละ	51.1 ล้านบาท
ทุนส่วนตัวร้อยละ	30
ทุนเงินกู้ยืมร้อยละ	70
ใช้เนื้อที่	19 ไร่
อาคารเฉลี่ยต่อโครงการ	93 หน่วย
ราคาขายประมาณหน่วยละ	666,700 บาท
เงินคาวนั้ 25-40 % หรือประมาณ	216,700 บาท
ผ่อนเดือนละ	7,970 บาท
ระยะเวลาผ่อน	10-11 ปี
อัตราดอกเบี้ย	17.5 % ต่อปี

.....
ระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

ทางสัญจร ถนนและทางเท้า

ระบบน้ำใช้ - ใช้น้ำประปา

ระบบไฟฟ้า - การไฟฟ้านครหลวง

ระบบน้ำเสีย - ลงท่อสาธารณะ

การรักษาความปลอดภัย

ที่ทิ้งขยะมูลฝอย

สวนสาธารณะ ที่โล่งและสนามเด็กเล่น

.....
การใช้ที่ดิน

ที่อยู่อาศัย	19,180	ตร. เมตร
สโมสรและสถานศึกษา (โรงเรียนอนุบาล)	2,700	
แหล่งค้าขายและธุรกิจขนาดเล็ก	1,430	
ทางสัญจร ถนนและทางเท้า	4,650	
ที่โล่งและสวนสาธารณะ	2,432	

.....
อัตราส่วนการลงทุน

ต้นทุนค่าที่ดินและสาธารณูปโภค	12,621,700	บาท
ค่าวัสดุก่อสร้าง	21,155,400	
ค่าจ้างแรงงาน	7,920,500	
ค่าเครื่องจักร เครื่องมือและน้ำมัน เชื้อเพลิง	1,941,800	
ค่ากระแสไฟฟ้าและน้ำประปา	1,430,800	
ดอกเบี้ยเงินกู้	2,759,400	
ค่าโฆษณาในการขาย	715,400	
ค่าใช้จ่ายดำเนินงานอื่นๆ	2,555,000	
	รวม	51,100,000

.....
ชนิดและจำนวนอาคาร

อาคารพาณิชย์และพักอาศัย3ชั้น	20	ตร.วา	ร้อยละ	14.2	หรือ	13	หน่วย
ทาวน์เฮาส์2ชั้น	33	ตร.วา	ร้อยละ	19.3	หรือ	18	หน่วย
บ้านเดี่ยว2ชั้น	50	ตร.วา	ร้อยละ	66.5	หรือ	62	หน่วย
				รวม		93	หน่วย

ศูนย์วิจัยทรัพยากร
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

โครงการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางชั้นต่ำ

ระยะเวลาดำเนินการ ไม่เกิน 2 ปี (2527-2529)

เงินทุนโครงการละ 51.1 ล้านบาท

ทุนส่วนตัวร้อยละ 30

ทุนเงินกู้ยืมร้อยละ 70

ใช้เนื้อที่ 25 ไร่ (40,000ตร.เมตร)

อาคารเฉลี่ยต่อโครงการ 123 หน่วย

ราคาขายประมาณหน่วยละ 488,900 บาท

เงินคาวน 25-40 % หรือ 158,900 บาท

ผ่อนเดือนละ 5,810 บาท

ระยะเวลาผ่อน 10-11 ปี

อัตราดอกเบี้ย 17.5 % ต่อปี

ระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

ทางสัญจรถนนและทางเท้า

ระบบน้ำใช้ - ใช้น้ำประปา (รัฐควรดำเนินการเรื่องนี้โดยด่วน)

ระบบไฟฟ้า

ระบบน้ำเสีย - มีที่กำจัดน้ำเสียก่อนระบายลงคู

การรักษาความปลอดภัย

ที่ทิ้งขยะมูลฝอย

สวนสาธารณะ ที่โล่งและสนามเด็กเล่น

การให้ที่ดิน

ที่อยู่อาศัย	24,320	ตร. เมตร
สโมสรและสถานศึกษา (โรงเรียนประถม)	3,560	
แหล่งค้าขายและธุรกิจขนาดเล็ก	1,880	
ทางสัญจรถนนและทางเท้า	6,120	
ที่โล่งและสวนสาธารณะ	3,200	
ที่กำจัดน้ำเสีย	920	

.....
อัตรส่วนการลงทุน

ต้นทุนที่ดินและสาธารณูปโภค	12,621,700บาท
ค่าวัสดุก่อสร้าง	21,155,400
ค่าจ้างแรงงาน	7,920,500
ค่าเครื่องจักร เครื่องมือและน้ำมัน เชื้อเพลิง	1,941,800
ค่ากระแสไฟฟ้าและน้ำประปา	1,430,800
ดอกเบี้ยเงินกู้	2,759,400
ค่าโฆษณาในการขาย	715,400
ค่าใช้จ่ายดำเนินงานอื่นๆ	2,555,000
รวม	51,100,000

.....
ชนิดและจำนวนอาคาร

ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น	24	ตร.วา	ร้อยละ	19.3	หรือ	24	หน่วย
บ้านแฝด 2 ชั้น	37	ตร.วา	ร้อยละ	14.2	หรือ	17	หน่วย
บ้านเดี่ยว ชั้นเดียว	49	ตร.วา	ร้อยละ	66.5	หรือ	82	หน่วย
รวม	123					123	หน่วย

ศูนย์วิทยพัทยาการ
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ข้อเสนอแนะสำหรับโครงการของรัฐบาลเพื่อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้นกลางชั้นต่ำสุด

ระยะเวลาดำเนินการ ไม่เกิน 2 ปี (2527-2529)

เงินทุนโครงการละ	51.1 ล้านบาท
ทุนของรัฐบาลร้อยละ	30
ทุนเงินกู้ยืมร้อยละ	70
ใช้เนื้อที่ต่อโครงการ	38 ไร่ (60,800 ตร. เมตร)
อาคารเฉลี่ยต่อโครงการ	188 หน่วย
ราคาขายประมาณหน่วยละ	325,900 บาท
เงินดาวน์ 25-40 % หรือ	105,900 บาท
ผ่อน เดือนละ	3,657 บาท
ระยะเวลาผ่อน	10-11 ปี
อัตราดอกเบี้ย	17.5 % ต่อปี

ระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

ทางสัญจรถนนและทางเท้า

ระบบน้ำใช้ - ใช้น้ำประปา (รัฐบาลควรดำเนินการเรื่องนี้โดยด่วน

ระบบไฟฟ้า - โดยการไฟฟ้านครหลวง

ระบบน้ำเสีย - มีการกำจัดน้ำเสียของหมู่บ้านก่อนระบายลงคู

การรักษาความปลอดภัย

ที่ทิ้งขยะมูลฝอย

สวนสาธารณะ ที่โล่งและสนามเด็กเล่น

การใช้ที่ดิน

ที่อยู่อาศัย	36,970 ตร. เมตร
สโมสรและสถานศึกษา	5,410
แหล่งค้าขายและธุรกิจขนาดเล็ก	2,860
การสัญจรถนนและทางเท้า	9,300
ที่โล่งและสวนสาธารณะ	4,860
ที่กำจัดน้ำเสีย	1,400

อัตราส่วนการลงทุน

ต้นทุนที่ดินและสาธารณูปโภค	12,621,700	บาท
ค่าวัสดุก่อสร้าง	21,155,400	
ค่าจ้างแรงงาน	7,920,500	
ค่าเครื่องจักร เครื่องมือและน้ำมันเชื้อเพลิง	1,941,800	
ค่ากระแสไฟฟ้าและน้ำประปา	1,430,800	
ดอกเบี้ยเงินกู้	2,759,400	
ค่าโฆษณาในการขาย	715,400	
ค่าใช้จ่ายดำเนินงานอื่นๆ	2,555,000	
	รวม	51,100,000

ชนิดและจำนวนอาคาร

เรือนแถว 2 ชั้น	16	ตร.วา	ร้อยละ	14.2	หรือ	27	หน่วย
ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น	24	ตร.วา	ร้อยละ	23.1	หรือ	43	หน่วย
บ้านแฝดชั้นเดียว	33	ตร.วา	ร้อยละ	62.5	หรือ	118	หน่วย
						รวม	188 หน่วย
ถ้าขายเฉพาะที่ดินจะได้ประมาณ	120	ตร.วา					

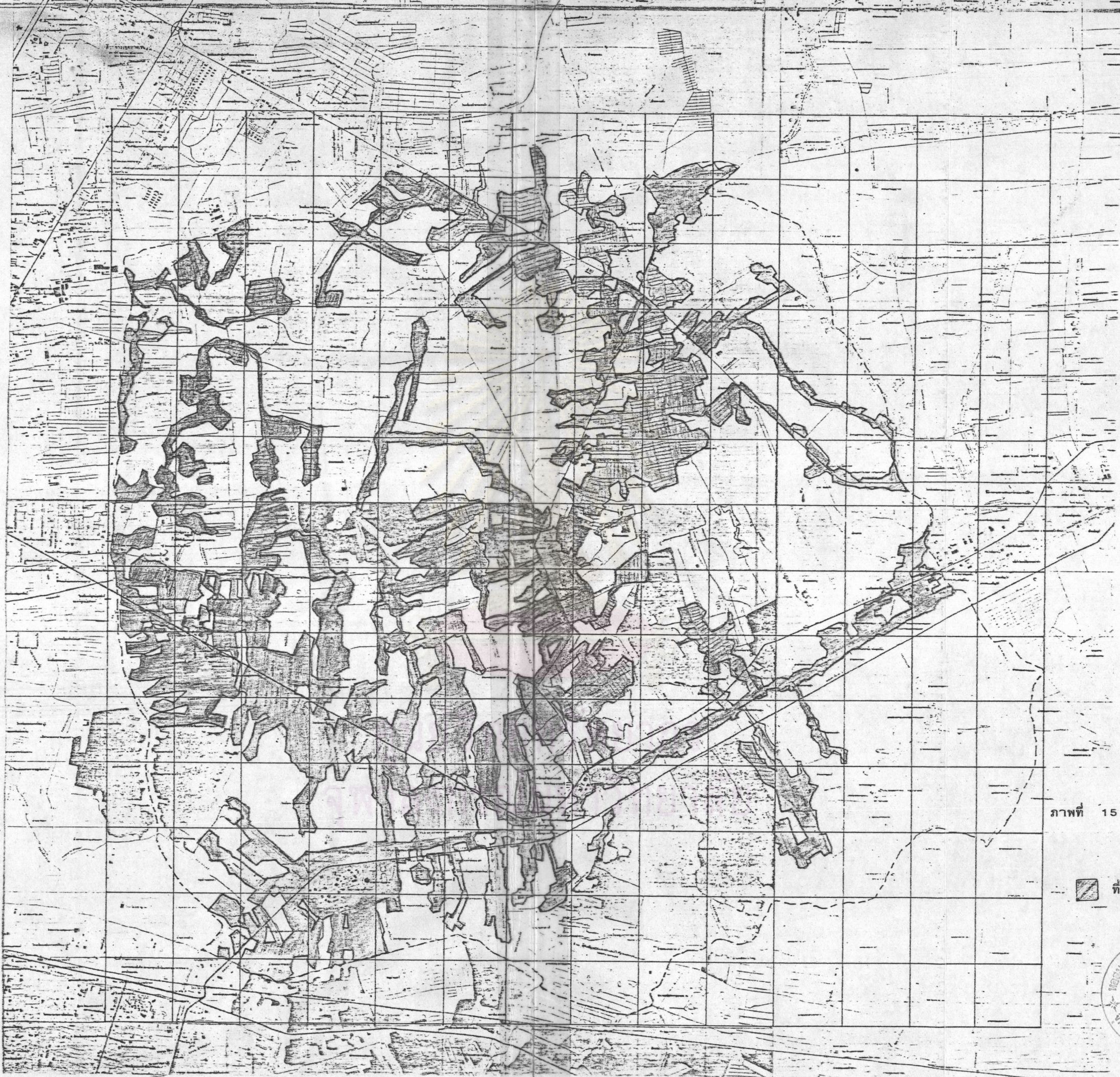
ศูนย์วิทยพัชกร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

กล่าวโดยสรุป แนวโน้มและทิศทางการขยายตัวที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้นานกลาง ในเขตกรุงเทพมหานครนั้น เราสามารถที่จะดำเนินการหาจากวิธีดังกล่าวกับ เขตอื่น ๆ ได้เช่นเดียวกับเขตบางกะปิ แต่อาจจะมีการสังเคราะห์ที่แตกต่างกันออกไปตามสภาพของที่ตั้ง ในเขตบางกะปิเองซึ่งเป็นเขตที่มีการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยมากที่สุดนั้น จะมีที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นจริงรวมทั้งสิ้น 39,123 หน่วย และมีจำนวน 187 โครงการ (ไม่รวมที่อยู่อาศัยที่ประชาชนสร้างโดยส่วนตัวและอื่น ๆ) ในปี 2528 โดยแบ่งออกเป็น


ดำเนินการโดยการเคหะแห่งชาติ	125 โครงการ	28,311 หน่วย
ดำเนินการโดยเอกชน	62 โครงการ	5,690 หน่วย
ดำเนินการโดยส่วนตัวและอื่น ๆ		5,122 หน่วย

และเมื่อนำนโยบายของรัฐที่มีผลต่อที่ตั้งในเรื่องของที่อยู่อาศัย ซึ่งได้กำหนดที่อยู่อาศัยในเขตบางกะปิไว้จะเห็นได้ว่าโครงการทั้งหมด 3 ระยะ 1-5 สร้างที่อยู่อาศัยในส่วนของผู้มีรายได้นานกลางมี 270 หน่วย โครงการลาดพร้าว ระยะ 1-3 ส่วนของผู้มีรายได้นานกลาง 2,700 หน่วย และโครงการรามอินทรา 2 อีก 50 หน่วย รวมทั้งสิ้น 3,020 หน่วยนั้น เมื่อเทียบกับจำนวนที่ควรจะต้องสร้าง 28,311 หน่วยแล้ว จะยังคงต้องมีโครงการเพิ่มเติมอีก 25,291 หน่วย

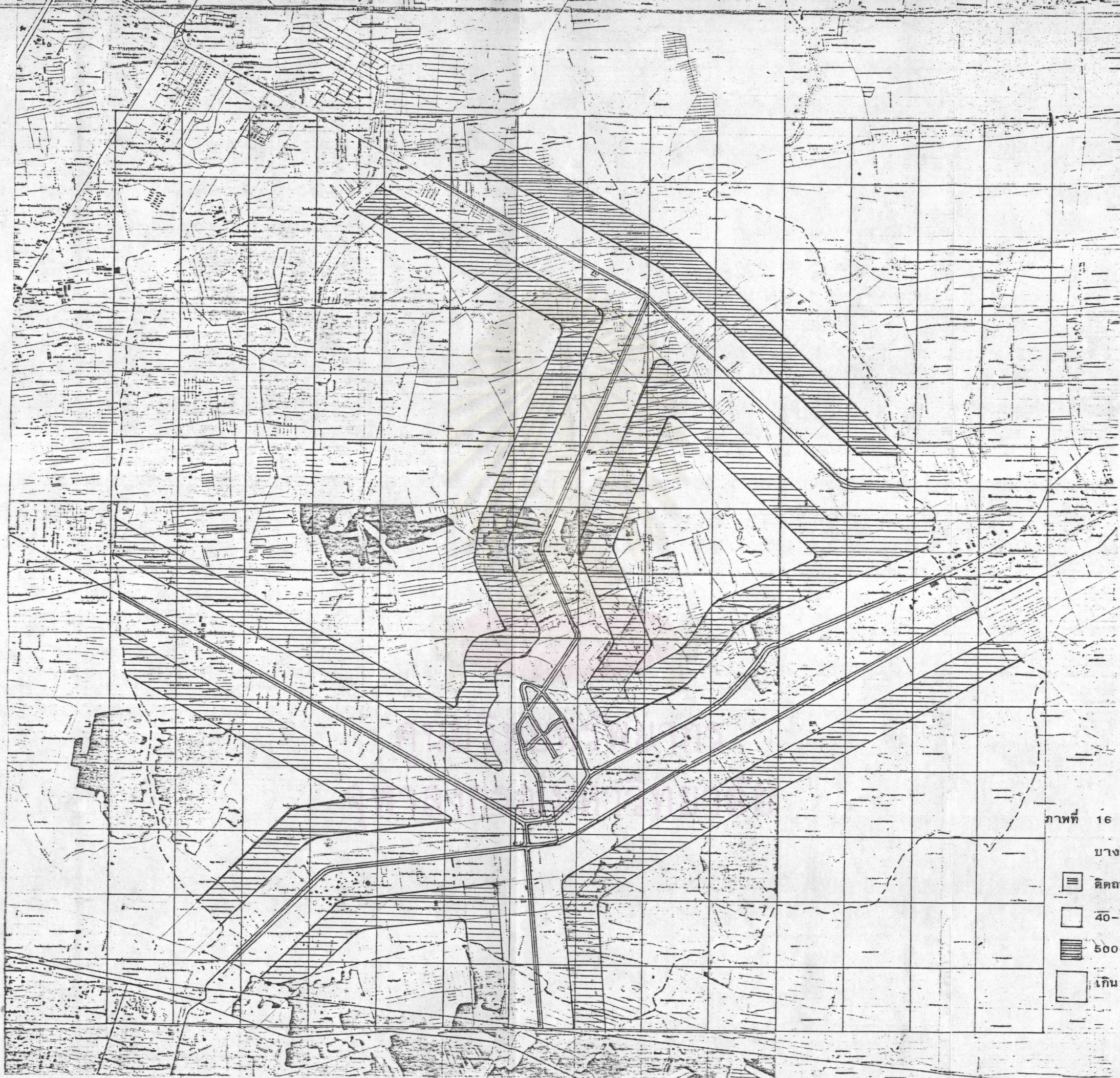
สำหรับแหล่งงานของประชากรที่อาศัยอยู่ในเขตนี้ ซึ่งจะมีจำนวนเพิ่มขึ้นในอัตรานี้นั้น จะไม่มีปัญหาในเรื่องของแหล่งงานทั้งแหล่งงานภายนอกที่ส่วนใหญ่อยู่ในใจกลางเมืองและแหล่งงานภายใน เนื่องจากมีการคมนาคมสะดวก ตลอดจนได้มีการปรับแผนการจราจรใหม่ในเป็นการเดินทางเดียวในเส้นทางที่นำไปสู่เขตนี้ นั่นคือถนนเพชรบุรี นอกจากนี้ภายในเขตเองก็ได้เกิดธุรกิจเพิ่มมากขึ้นอันเนื่องมาจากมหาวิทยาลัยรามคำแหง ซึ่งเป็นแหล่งรวมของประชากรจำนวนมากทำให้เกิดร้านสรรพสินค้า และอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ขึ้นในบริเวณตลอดจนโรงงานที่มีอยู่สิ่งต่าง ๆ เหล่านี้ จึงเป็นสาเหตุที่ทำให้เขตนี้ไม่มีปัญหาในเรื่องของแหล่งงาน



ภาพที่ 15 ที่ดินที่มีการใช้สอยในเขต
บางกะปิ





 ที่ดินที่มีการใช้สอย

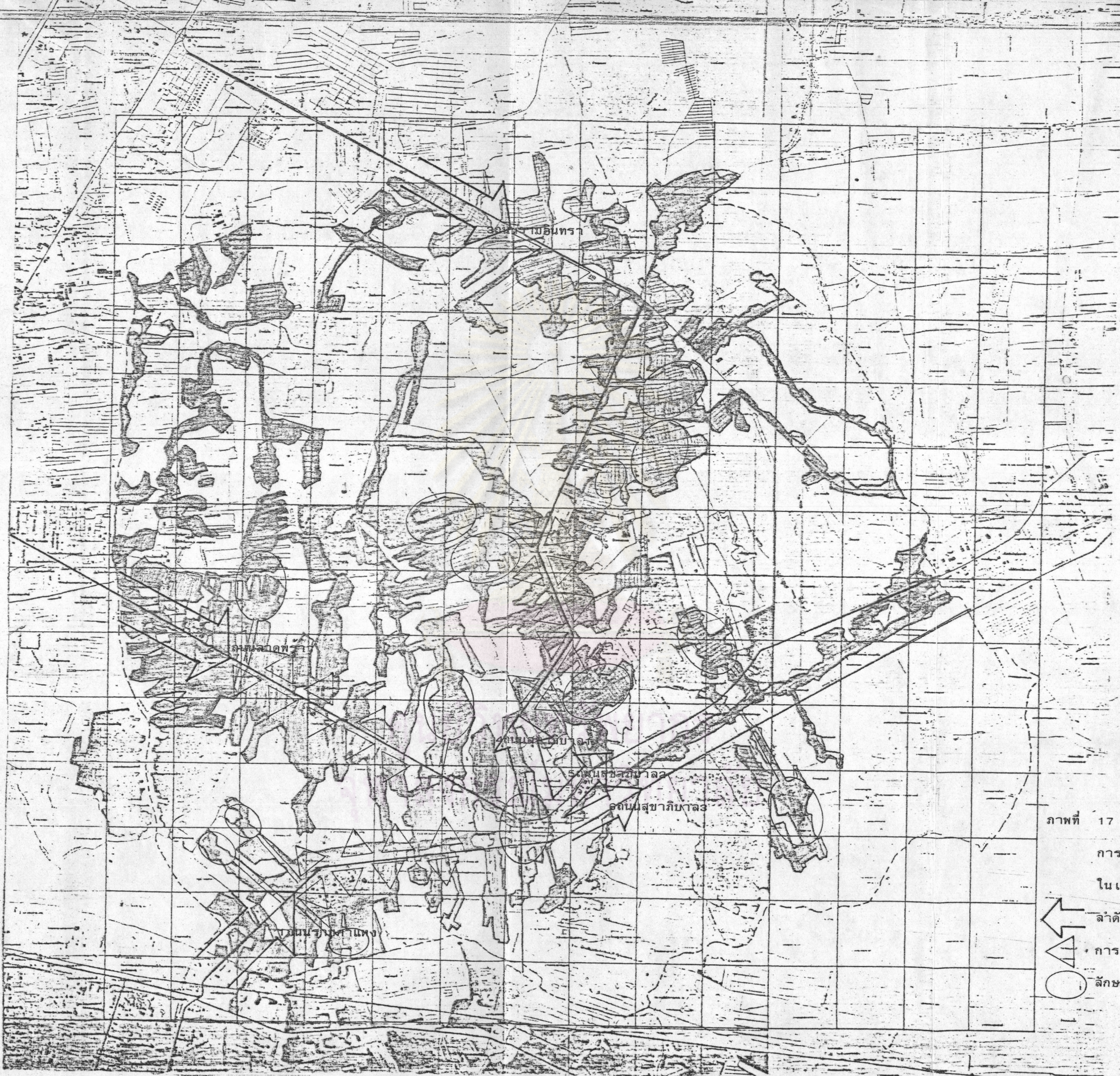




ภาพที่ 16 ระดับราคาที่ดินในเขต

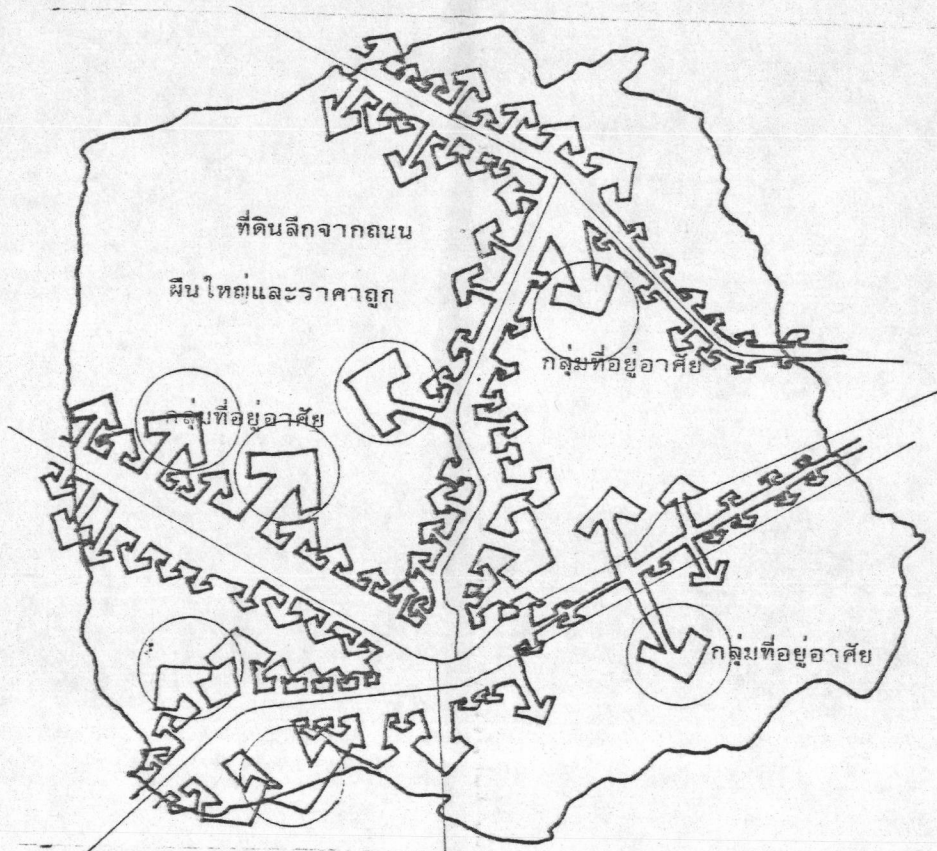
บางกะปิ

-  ดัดถนนใหญ่-40 เมตร 8,000-10,000บ.
-  40-50 เมตร 3,000-8,000บ.
-  500-1,000 เมตร 2,000-3,000บ.
-  เกิน 1,000 เมตร ไม่เกิน 2,000บ.

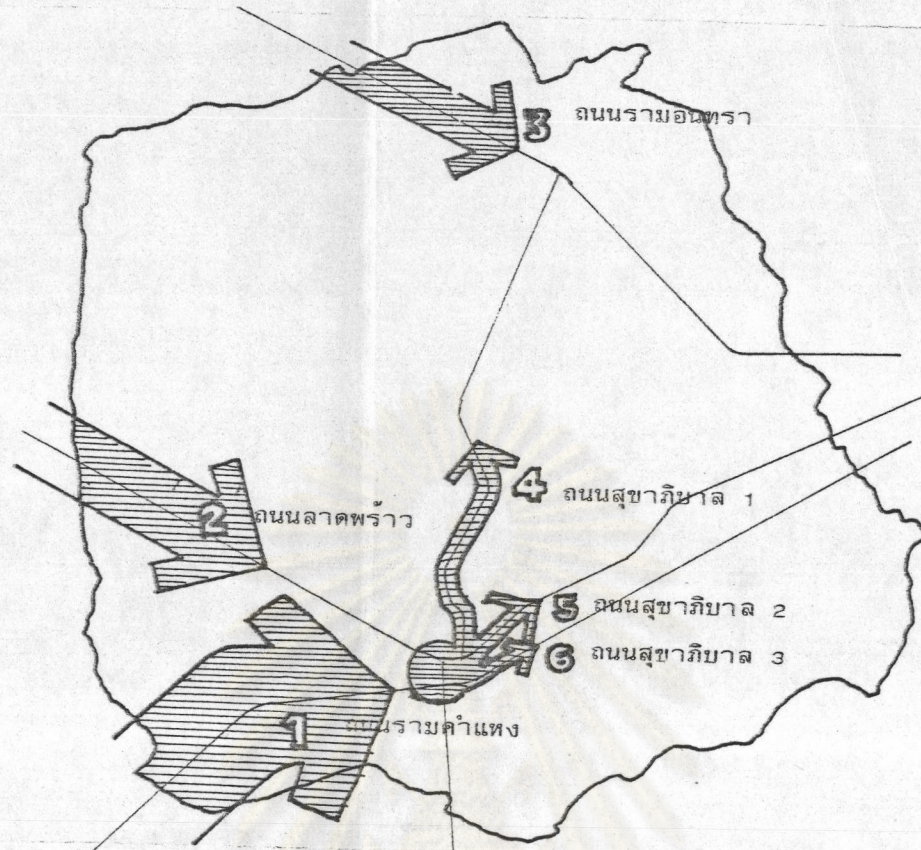


ภาพที่ 17 อิทธิพลของถนนและลักษณะ
การกระจายตัวของที่อยู่อาศัย
ในเขตบางกะปิ

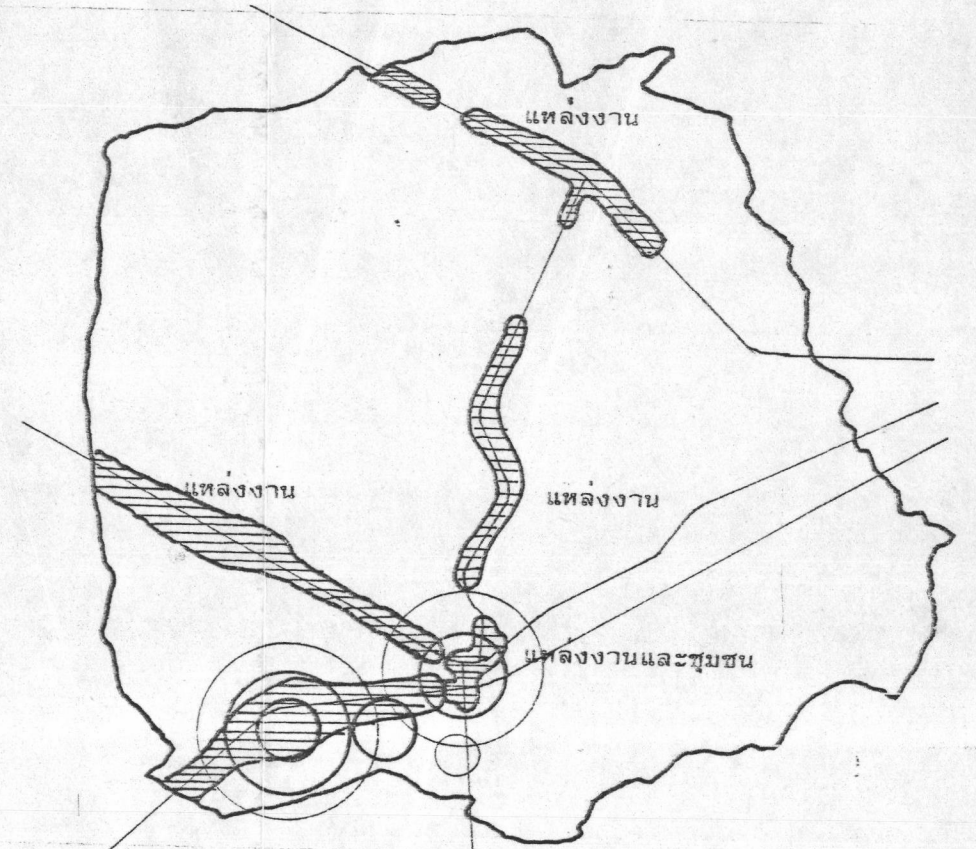
- ← ลำดับการขยายตัวตามถนน
- ▲ การกระจายตัวจากถนน
- ลักษณะกลุ่มหมู่บ้าน



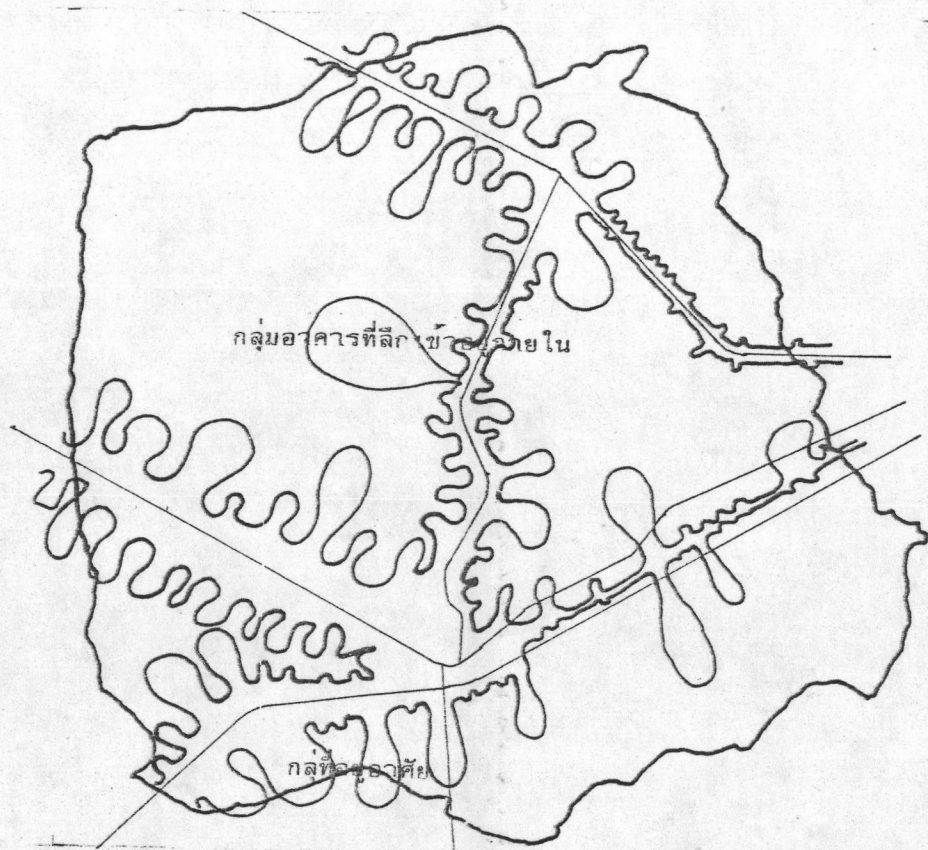
1. ทิศทางการกระจายตัวของที่อยู่อาศัย



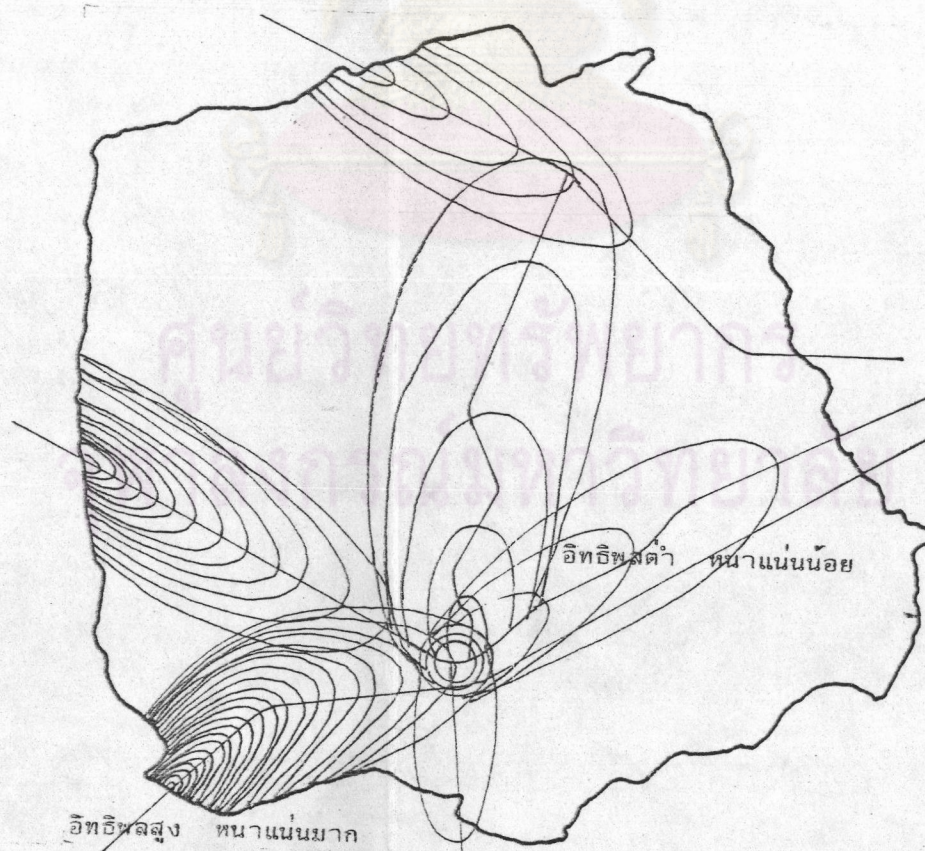
3. อิทธิพลของถนนที่มีต่อเขตตามลำดับ



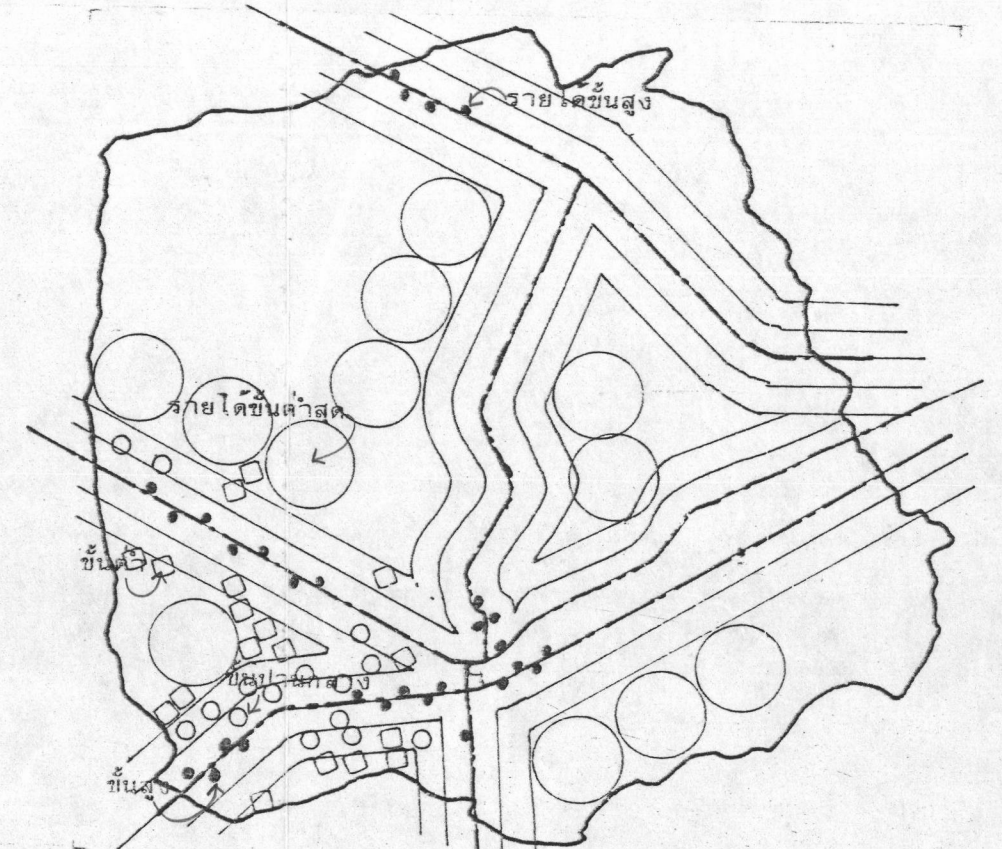
5. อิทธิพลของแหล่งงาน



2. ลักษณะการกระจายตัวของที่อยู่อาศัย



4. ลักษณะอิทธิพลของถนนที่มีต่อการเลือกที่ตั้ง



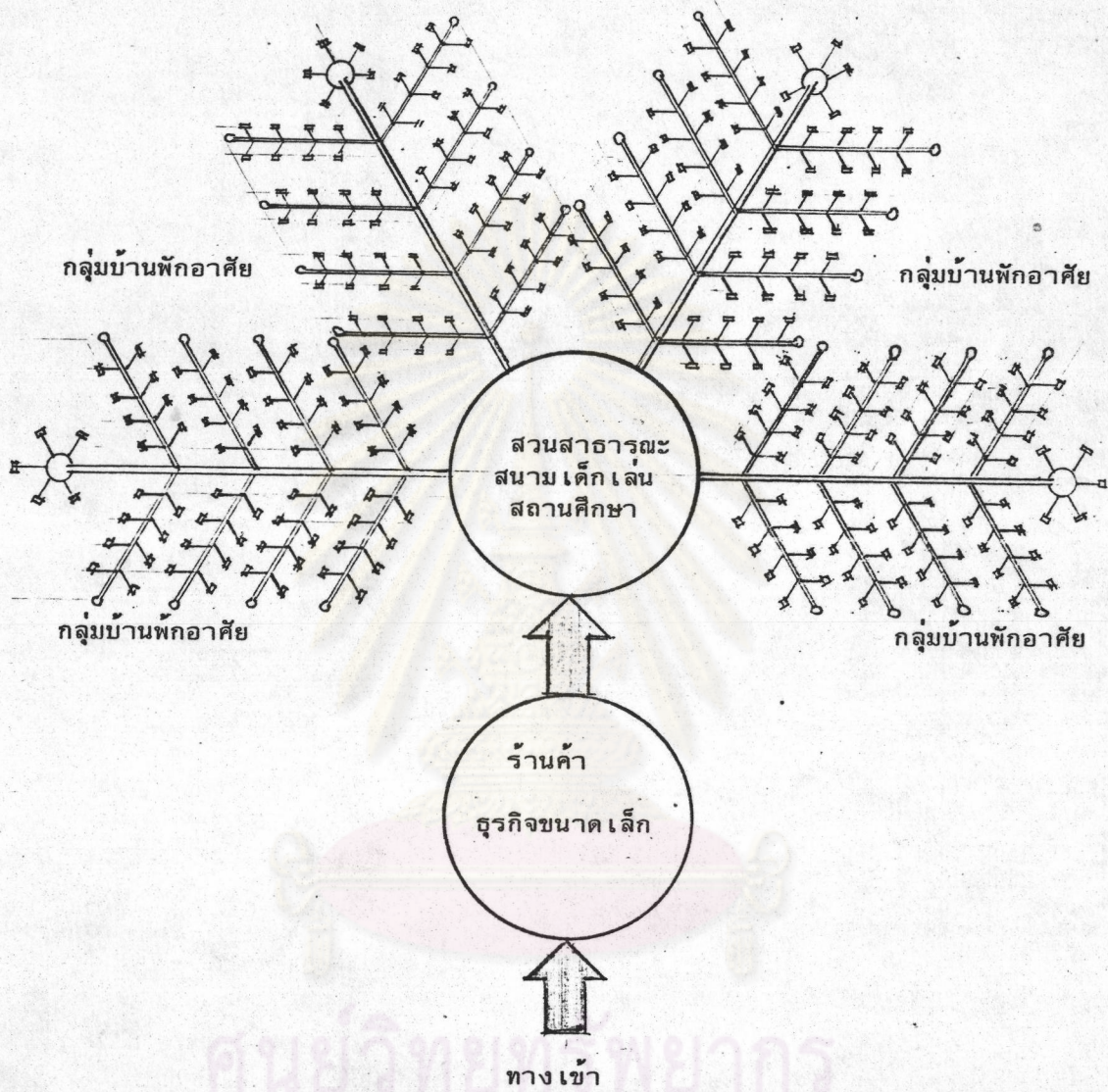
6. กลุ่มที่ตั้งที่อยู่อาศัยตามระดับรายได้



ภาพที่ 18 ที่ตั้งของที่อยู่อาศัย
 ของผู้มีรายไดปานกลางในเขตบางกะปิ
 ปี 2528

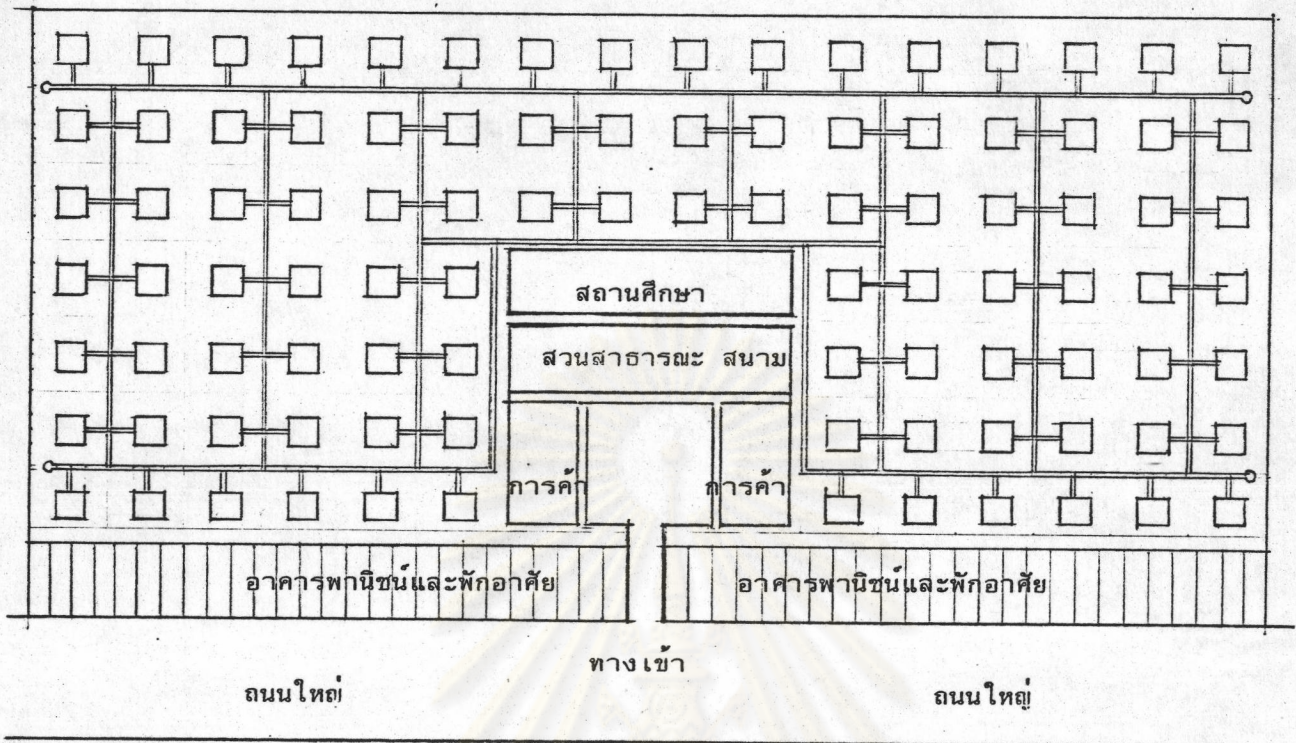
- รายได้ปานกลางขั้นสูง
- ▣ รายได้ปานกลางขั้นปานกลาง
- ⊠ รายได้ปานกลางขั้นต่ำ
- รายได้ปานกลางขั้นต่ำสุด

ข้อเสนอแนะรูปแบบของการจัดผังหมู่บ้าน



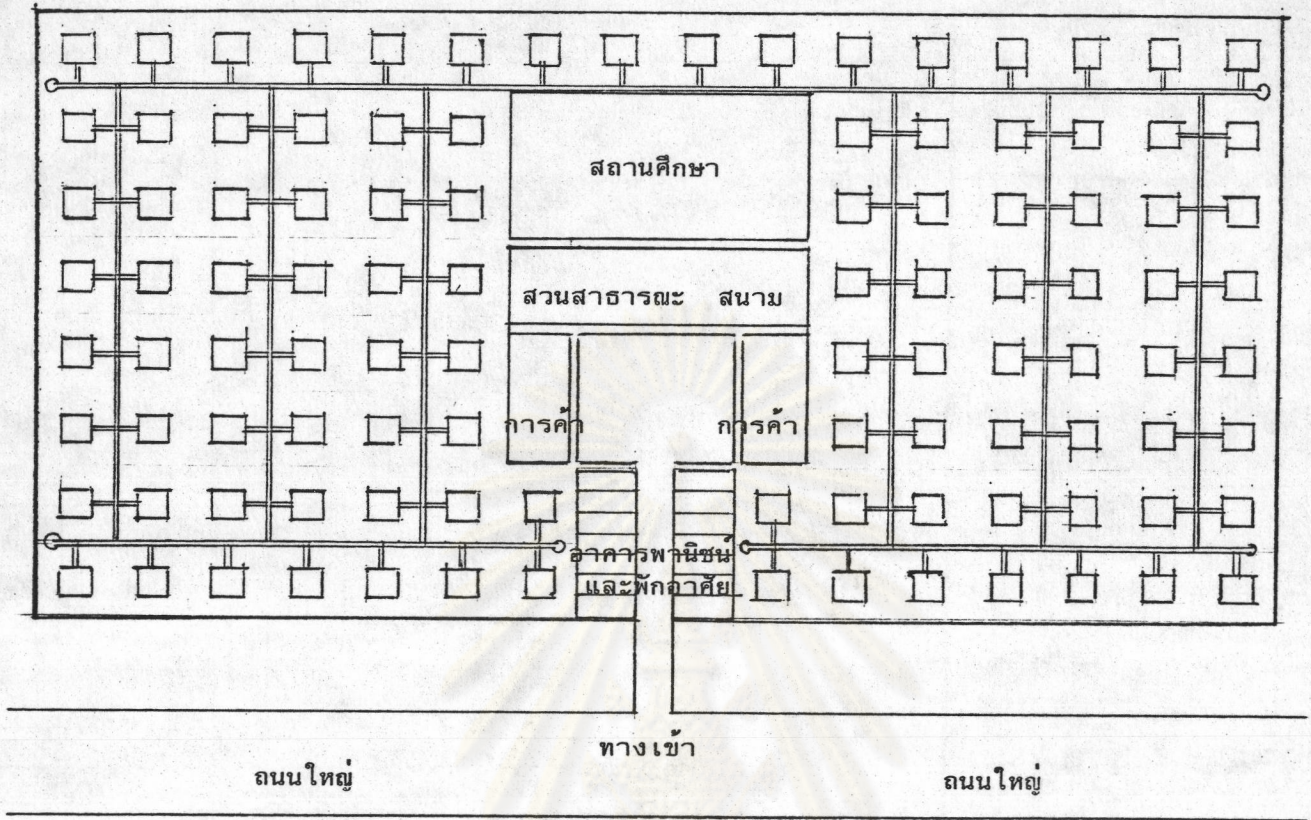
ศูนย์วิทยพัฒนา
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาพที่ 19 ลักษณะการจัดผังหมู่บ้านทั่วไป



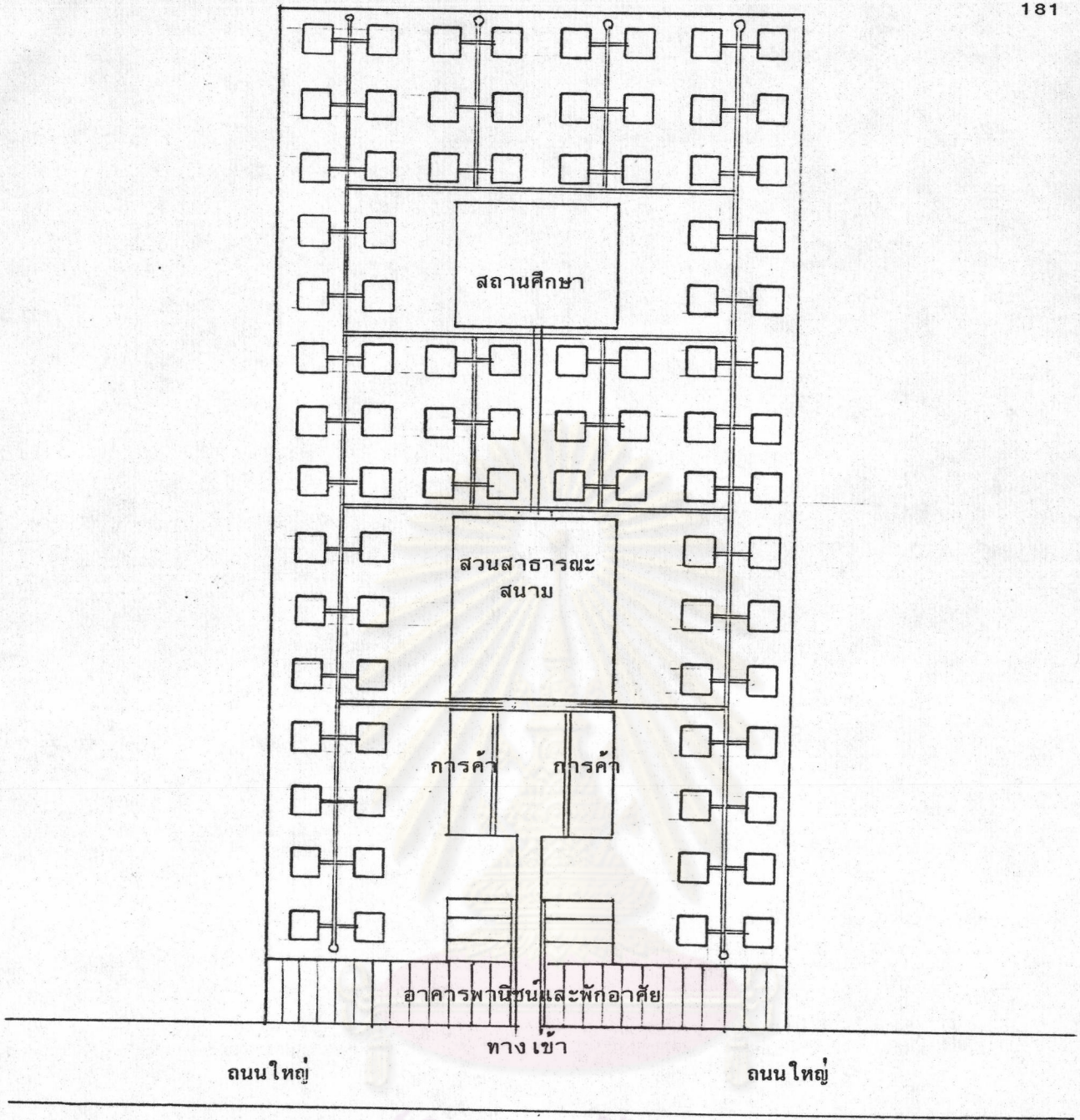
ภาพที่ 20 ผังเสนอแนะที่ 1 ลักษณะที่ตั้งติดถนนใหญ่ และมีหน้ากว้าง

ศูนย์วิจัยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



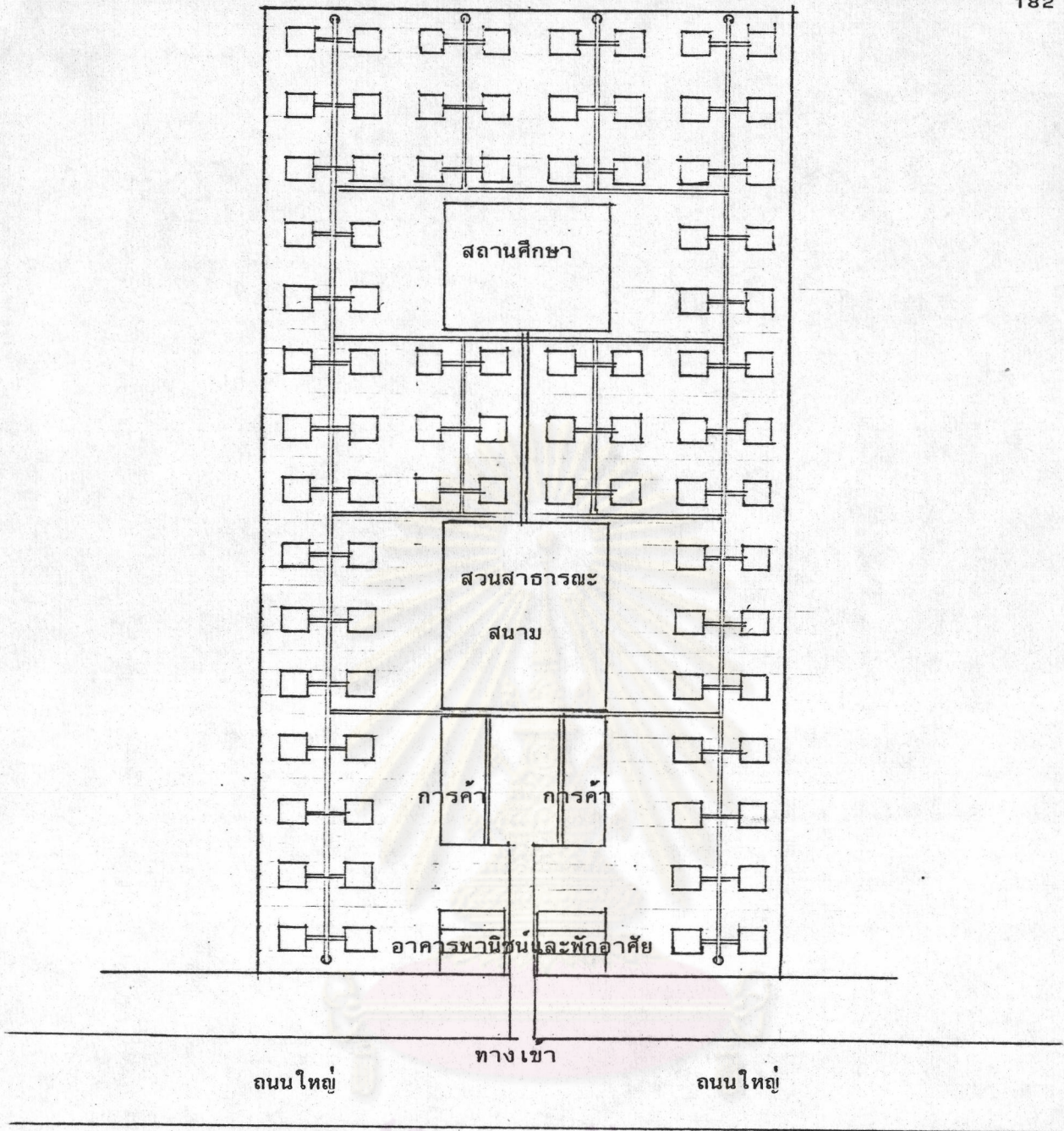
ศูนย์วิทยพัทยากร

ภาพที่ 21 ผัง เสนอแนะที่ 2 ลักษณะที่ตั้ง ลึก เข้าไปจากถนนใหญ่และมีหน้ากว้าง



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาพที่ 22 ผัง เสนอแนะที่ 3 ลักษณะที่ตั้งติดถนนใหญ่และมีหน้าแคบ



ภาพที่ 23 แผนผังที่ 4 ลักษณะที่ตั้งลึกเข้าไปจากถนนใหญ่และมีหน้าแคบ

ข้อเสนอแนะในการศึกษาในแนวทางเดียวกัน

การวิจัยครั้งนี้ได้ทำการศึกษาแนวโน้มและทิศทางของการเพิ่มขึ้น ที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางในเขตกรุงเทพมหานครที่มีตัวแปรที่สำคัญ 2 ตัวเท่านั้น ผลที่ได้จากการศึกษาจึงไม่ค่อยจะกว้างขวาง ครอบคลุมปัจจัยอื่น ๆ ที่มีอิทธิพลต่อแนวโน้ม และรูปแบบของที่อยู่อาศัยมากนัก ดังนั้น เพื่อการนำแนวทางการวิจัยนี้ไปใช้ให้ได้ผลยิ่งขึ้น จึงเห็นสมควรที่จะมีการศึกษาในแนวทางต่อไปดังนี้

1. ศึกษาหาปัจจัยอื่น ๆ ที่มีอิทธิพลต่อการขยายตัวของที่อยู่อาศัย โดยอาศัยหลักวิธีการวิเคราะห์ด้วยสมการถดถอยพหุคูณ แต่จะมีตัวแปรต้นมากขึ้น อาทิเช่น จำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น ความหนาแน่นของพื้นที่ และรายได้ที่แท้จริง ตลอดจนราคาที่ดิน
2. ศึกษาหาแนวทางที่แสดงถึงทิศทางการขยายตัวด้วยรูปแบบอาคารที่แตกต่างกันออกไป เพื่อให้ได้แนวทางที่จะเสนอแนะ เพื่อการปรับปรุงการวางผัง เมืองของกรุงเทพมหานครเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย
3. ศึกษาหาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการขยายตัวของที่อยู่อาศัย ของผู้มีรายได้ระดับอื่น เช่น รายได้ต่ำ และระดับ สูง ด้วยวิธีการวิเคราะห์ในแนวเดียวกัน แต่จะต้องหาปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับ การเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ระดับนั้น ๆ
4. ปรับปรุงแบบจำลองการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางให้ใกล้เคียงความจริงยิ่งขึ้นคือ

$$Y_{i1} = a_i + b_i X_{i1} + c_i X_{i2} + d_i X_{i3} + e_i X_{i4} + f_i \frac{X_{i5}}{X_{i6}}$$

โดยให้ Y_i = ปริมาณการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยของเขต i

X_{i1} = ปริมาณถนนที่สร้างเพิ่มขึ้นในเขต i

X_{i2} = รายได้ของประชากรในเขต i

X_{i3} = ราคาที่ดินในเขต i

X_{i4} = สภาเศรษฐกิจโดยการประเมินของเขต i

X_{i5} = จำนวนประชากรในเขต i

X_{i6} = จำนวนพื้นที่ของเขต i

a_i = สัมประสิทธิ์คงที่

b_i, c_i, d_i, e_i และ $f_i =$ สัมประสิทธิ์ของ $X_{i1}, X_{i2}, X_{i3}, X_{i4}$, และ $\frac{X_{i5}}{X_{i6}}$

เมื่อ i เป็นเขตต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานคร 24 เขต ($i = 1, 2, 3, \dots, 24$)

5. ศึกษาหาแนวทางการขยายตัวของที่อยู่อาศัยภายในเขตที่มีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยมากที่สุด โดยแยกเป็นแขวงต่าง ๆ ซึ่งการศึกษานี้จะเห็นถึงพฤติกรรมของการขยายตัวที่แท้จริงภายในเขตนั้น ๆ เนื่องจากโครงข่ายของการคมนาคมละเอียดมองเห็นได้ชัดและแนวทางการเกาะกลุ่มภายในชุมชนเอง จะทำให้เรามองภาพจนของการขยายตัวจากพื้นที่เล็กมาสู่พื้นที่ที่กว้างใหญ่ได้ และยังสามารถนำปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องมาวิเคราะห์ได้มากยิ่งขึ้น

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย