



### ความเป็นมาของปัญหา

ปัจจุบันที่ดินในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีราคาสูงขึ้นมาก ทำให้ความสามารถในการซื้อที่ดินของผู้มีรายได้น้อยลดลง ในขณะที่การใช้พื้นที่เพื่อพักอาศัยยังคงมีความจำเป็นในการใช้สอยตามปกติ รูปแบบของอาคารพักอาศัยจึงต้องมีการเปลี่ยนแปลงไป จากเดิมซึ่งนิยมอยู่บ้านเดี่ยวที่มีพื้นที่กว้างขวางต้องมีขนาดพื้นที่เล็กลงจนกลายมาเป็น บ้านแฝด บ้านแถว (ทาวน์เฮ้าส์) และคอนโดมิเนียมมาในที่สุด นอกจากนี้ปัญหาเรื่องราคาที่ดินสูงขึ้นแล้ว การใช้ที่ดินยังถูกจำกัดโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคารซึ่งมีการประกาศใช้ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2479 โดยมีเจตนารมณ์เพื่อควบคุมอาคารให้มีความมั่นคงแข็งแรง มีการอนามัย การสุขาภิบาล การป้องกันอัคคีภัยและการผังเมืองที่ดี กฎหมายฉบับนี้ถือว่าเป็นแม่บทของการออกเทศบัญญัติกฎกระทรวง ตลอดจนข้อบัญญัติต่างๆ โดยเฉพาะกฎกระทรวงฉบับที่ 5 พ.ศ. 2512 ซึ่งได้กำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับมาตรฐานต่างๆของอาคาร ไม่ว่าจะเป็นขนาดพื้นที่ วัสดุก่อสร้าง และที่สำคัญคือได้กำหนดพื้นที่อาคารคลุมดินและพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดังปรากฏในข้อ 57 ที่กำหนดไว้ว่า อาคารพักอาศัยจะต้องมีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดิน ซึ่งนับว่าขัดกับความต้องการใช้พื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุดของเจ้าของที่ดิน โดยข้อกำหนดต่างๆ เหล่านี้ได้ลอกเลียนจากมาตรฐานต่างๆ ของต่างประเทศ ซึ่งอาจจะไม่

เหมาะสมกับสภาพ เศรษฐกิจและสังคมของประเทศที่กำลังพัฒนา ซึ่งประชาชนส่วนใหญ่ในประเทศ เป็นผู้มั่งรายน้อย-ปานกลาง และที่สำคัญก็คือกฎหมายฉบับนี้ได้ยึดถือปฏิบัติมาเป็นเวลานานกว่า 20 ปี โดยมีได้มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไข จึงเป็นไปได้ว่าอาจจะไม่เหมาะสมกับสภาพ เศรษฐกิจและสังคมในปัจจุบัน ดังจะ เห็นได้จากการก่อสร้างที่อยู่อาศัยของประชาชนส่วนใหญ่ที่ผ่านมามีได้ เป็นไปตามขบวนการที่ระบุไว้ในกฎหมาย และมีการกระทำผิดเทศบัญญัติอยู่ทั่วไป โดยทำการก่อสร้างหรือต่อเติมส่วนต่างๆของอาคารเพิ่มเติมจากแบบแปลนเดิมที่ได้รับอนุญาตจากทางราชการหลังจาก เข้าอยู่อาศัยแล้วในระยะเวลาหนึ่ง เป็นผลให้อัตราส่วนระหว่างพื้นที่ว่างและพื้นที่คลุมดินลดลงจากที่ระบุไว้ในกฎกระทรวง หรืออาจจะไม่มีพื้นที่ว่าง เหลืออยู่เลยสำหรับอาคารบางหลัง และการกระทำดังกล่าวมิได้มีการขออนุญาตจากทางราชการ ซึ่งก่อให้เกิดปัญหาแก่เจ้าของอาคาร ตลอดจนสร้างความหนักใจแก่เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างมาก ที่สำคัญคือ เจ้าหน้าที่ท้องถิ่นที่ควบคุมเรื่องนี้มักจะปล่อยปละละเลย เพราะ เกิดความ เห็นอก เห็นใจ เนื่องจาก เห็นว่าส่วนใหญ่ เป็นผู้มั่งรายน้อย-ปานกลาง ประกอบกับการที่มีข้อจำกัดในด้านประสิทธิภาพและจำนวน จึงมุ่งควบคุมอาคารพาณิชย์หรืออาคารขนาดใหญ่ก่อน ดังนั้น เพื่อหาแนวทางในการแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นดังกล่าว ผู้วิจัยจึงได้ทำการศึกษา เรื่องการใช้พื้นที่และการต่อเติมของที่ดินรายแปลงที่เกิดขึ้นจริงหลังจากการ เข้าอยู่อาศัยแล้วของบ้านพักอาศัยสำหรับผู้มั่งรายน้อย-ปานกลาง โดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อให้ทราบถึงลักษณะและพฤติกรรมการใช้ที่ดิน ขนาดความต้องการของพื้นที่ใช้สอยและพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมที่ เหลืออยู่จริงภายหลังจากการ เข้าอยู่อาศัยแล้วในระยะเวลาหนึ่งของอาคารพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านแถว(ทาวน์ เฮ้าส์) แต่จะไม่รวมถึงอาคารพักอาศัยประเภทคอนโดมิเนียม ซึ่ง เจ้าของจะต้องถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน

ร่วมกัน ทำให้ไม่สามารถใช้พื้นที่ดินและอาคารตามความต้องการส่วนตัวได้ ซึ่งในการศึกษา  
 นี้ จะเน้นในเขตชานเมืองกรุง เทพมหานครและปริมณฑลซึ่งถือว่าเป็นย่านพักอาศัยสำหรับผู้มี  
 รายได้น้อย-ปานกลางโดยตรง โดยเลือกกรณีศึกษาในเขตเทศบาลเมืองนนทบุรี เนื่องจาก  
 เห็นว่ามีศักยภาพ เป็นย่านพักอาศัย และได้รับอิทธิพลความเจริญจากกรุง เทพมหานครโดยตรง  
 ดังจะ เห็นได้จากสถิติจำนวนการจดทะเบียนที่อยู่อาศัยที่เพิ่มมากขึ้น เป็นอันดับหนึ่ง เมื่อ เทียบกับ  
 จังหวัดอื่นๆ ในเขตปริมณฑลในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ซึ่งผลของการศึกษาสามารถนำไปใช้  
 เป็นข้อมูลพื้นฐานในการกำหนดมาตรฐานขั้นต่ำของอาคารพักอาศัยบางประ เภท อันจะ เกิด  
 ประโยชน์โดยตรงกับทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง

#### วัตถุประสงค์ของการศึกษา

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ เป็นการสำรวจสภาพการใช้ และการต่อ เต็มของที่ดินแต่ละแปลง  
 หลังจากที่มีการพักอาศัยแล้ว และ เป็นการสำรวจสภาวะที่เกิดขึ้นจริงของที่พักอาศัยที่มีการต่อ  
 เต็ม โดย เน้นเฉพาะประ เภทของที่พักอาศัยที่มีการต่อ เต็มสูงสุด

วัตถุประสงค์ของการศึกษามีรายละเอียดดังนี้

1. สำรวจสภาพการใช้และการต่อ เต็มของที่ดินแต่ละแปลง หลังจากการที่มีการ  
 เข้าพักอาศัยแล้ว ในอาคารพักอาศัยประ เภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝดและบ้านแถว(ทาวน์เฮ้าส์)
2. สำรวจสภาวะที่เกิดขึ้นจริงของที่พักอาศัยที่มีการต่อ เต็มโดย เน้น เฉพาะประ เภท  
 ที่พักอาศัยที่มีการต่อ เต็มสูงสุด
3. เพื่อ เป็นแนวทางในการกำหนดมาตรฐานขั้นต่ำ ของที่พักอาศัยบางประ เภท

## ขอบเขตของการศึกษา

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ได้กำหนดขอบเขตของการศึกษาไว้ดังนี้คือ

### 1. ตัวแปรที่ศึกษา

การสำรวจสภาพการใช้จ่ายเงินและการต่อเติมของที่พักอาศัย จำแนกเป็นตัวแปร

ย่อยที่นำมาศึกษาได้ดังนี้ คือ

1. ประเภทของที่พักอาศัย
2. จำนวนสมาชิกในครอบครัว
3. ระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัย
4. ขนาดที่ดินของบ้านพักอาศัย
5. ราคาของบ้านพักอาศัย
6. การต่อเติมบ้านพักอาศัย
7. เหตุผลที่ต้องต่อเติมบ้านพักอาศัย
8. การขออนุญาตต่อเติมและเหตุผลที่ไม่ขออนุญาตในการต่อเติมบ้านพักอาศัย
9. ระยะเวลาที่ต่อเติมบ้านพักอาศัยหลังจากที่เข้าอยู่
10. การใช้จ่ายประโยชน์ในพื้นที่ส่วนต่อเติม
11. ความพอใจของเนื้อหาใช้สอยของบ้านพักอาศัยในปัจจุบัน
12. ความคิดที่จะต่อเติมบ้านพักอาศัยในอนาคต
13. ขนาดพื้นที่คลุมดินของบ้านพักอาศัยก่อนที่มีการต่อเติม
14. ขนาดพื้นที่ส่วนต่อเติมของบ้านพักอาศัย
15. ขนาดพื้นที่ว่างของบ้านพักอาศัย ภายหลังจากการต่อเติม

## 2. ประชากรที่จะศึกษาได้แก่

2.1 บ้านพักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย-ปานกลาง ในรูปแบบของบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านแถวเท่านั้น โดยไม่จำกัดว่าจะ เป็นที่อยู่อาศัยที่สร้างด้วยตนเอง หรือ จัดสร้างโดยหน่วยงานของรัฐและ เอกชนในรูปแบบของบ้านจัดสรรทั้งที่ขอและไม่ได้ขออนุญาต ก่อสร้าง

2.2 บ้านพักอาศัยในเขตชานเมืองกรุงเทพฯ โดยเฉพาะในเทศบาลเมือง นนทบุรี เท่านั้น (แผนภูมิที่ 1) ทั้งนี้เนื่องจากจังหวัดนนทบุรีได้รับอิทธิพลจากการขยายตัวทาง เศรษฐกิจของกรุงเทพฯทำให้ผู้คนอพยพ เข้ามาอยู่ในจังหวัดนนทบุรีมากขึ้น โดยเฉพาะอย่าง ยิ่งในเขตเทศบาลนั้นมีศักยภาพที่ เหมาะในการ เป็นที่พักอาศัยจนทำให้เกิดการขยายตัวของ ที่อยู่อาศัยมาก เป็นอันดับสองรองจากกรุงเทพฯในช่วงหลายปีที่ผ่านมา

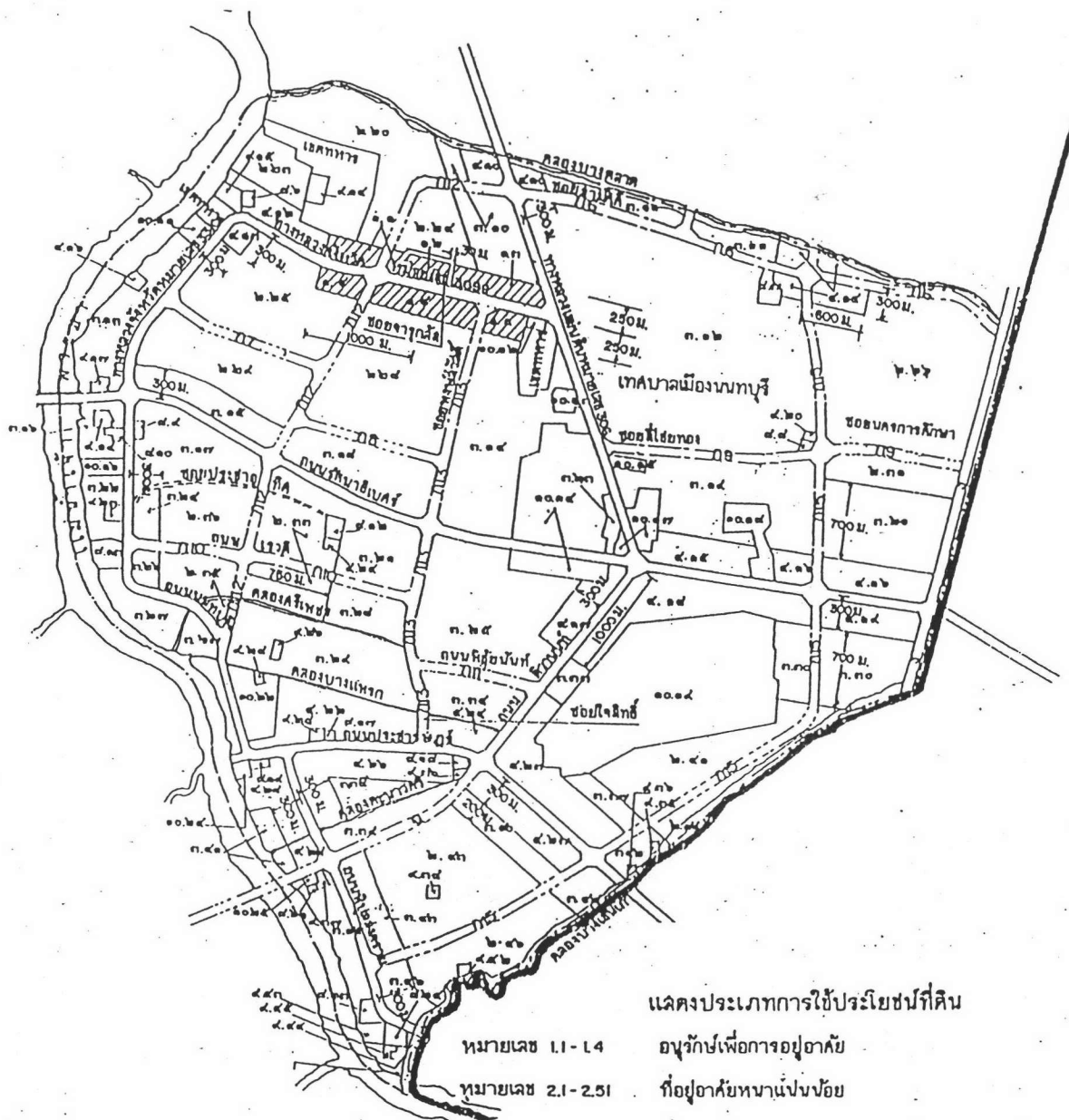
3. ขอบเขตของเวลา ระยะเวลาของการวิจัยและเก็บข้อมูล เริ่มต้นในปี พ.ศ. 2534 และสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2536 ดังนั้น สภาพที่กล่าวถึงในปัจจุบันจึงหมายถึงสภาพที่เกิด ขึ้นในช่วงเวลาดังกล่าว

## 4. การศึกษานี้มีได้ครอบคลุมถึง

4.1 ที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนแออัด เนื่องจากเจ้าของอาคารประเภทนี้ส่วน ใหญ่มักจะไม่มีการมสึทธิในที่ดิน

4.2 ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด แฟลต และอพาร์ทเมนท์ เนื่องจากเป็น อาคารที่มีขนาดใหญ่ และมีผู้อยู่อาศัยรวมกัน เป็นจำนวนมากซึ่งจำเป็นต้องมีที่ว่างที่เพียงพอ

4.3 ที่อยู่อาศัยที่เป็นตึกแถว เนื่องจากขออนุญาตก่อสร้างเพื่อใช้เป็นอาคาร พาณิชย



- แสดงประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- หมายเลข 1.1 - 1.4      อุตสาหกรรมเพื่อการอยู่อาศัย
  - หมายเลข 2.1 - 2.51    ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
  - หมายเลข 3.1 - 3.49    ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
  - หมายเลข 4.1 - 4.31    พานิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
  - หมายเลข 5.1 - 5.6      อุตสาหกรรมและคลังสินค้า
  - หมายเลข 6.1 - 6.24    ชนบทและเกษตรกรรม
  - หมายเลข 7              ที่ว่างเพื่อรับทานาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
  - หมายเลข 8.1 - 8.30    สถาบันการศึกษา
  - หมายเลข 9.1 - 9.55    สถาบันศาลา
  - หมายเลข 10.1 - 10.24   สถาบันราชการการสาธารณสุขและสาธารณสุขการ

**แผนภูมิที่ 1**  
**แผนผังกำหนดการใช้ที่ดินตามผังเมืองรวมในเขตเทศบาลเมืองนนทบุรี**

5. บ้านพักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย-ปานกลาง ตามความหมายของการวิจัย หมายถึง บ้านพักอาศัยในรูปแบบของบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮาส์ ที่มีเนื้อที่ไม่เกิน 60 ตารางวา

### วิธีดำเนินการศึกษา

- ระ เียบยวิธีวิจัย เป็นการวิจัยเชิงสำรวจ เพื่อบรรยายลักษณะและสภาพของ  
ตัวแปร

- ประชากรได้แก่จำนวนครัวเรือนที่สำรวจได้จากสำมะโนครัวของเทศบาล เมือง  
นนทบุรีในปี พ.ศ. 2534 จำนวนทั้งหมด 60281 ครัวเรือน ซึ่งไม่อาจแยกแยะออกได้ตาม  
รูปแบบและประเภทของอาคาร

- กลุ่มตัวอย่าง ในการวิจัยครั้งนี้ได้กำหนดกรอบการสุ่มตัวอย่าง และขนาดของ  
กลุ่มตัวอย่าง ดังนี้

กรอบการสุ่มตัวอย่างในครั้งนี้ใช้บ้านเลขที่เป็นหน่วยการสุ่ม โดยการคัดลอก เลขที่  
บ้านที่เรียงลำดับตามระยะเวลาที่ขออนุญาตปลูกสร้าง จากเขตเทศบาลเมืองนนทบุรี แล้ว  
ดำเนินการสุ่มตัวอย่างแบบง่าย(Simple Random Sampling)

ขนาดของกลุ่มตัวอย่าง ในการวิจัยครั้งนี้พบว่าขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่เหมาะสม  
คือ 397 ครัวเรือน ทั้งนี้โดยกำหนดความเชื่อมั่นในระดับ 95% และยอมให้ผลการวิจัยมี  
ความคลาดเคลื่อนได้ไม่เกิน  $\pm 5\%$

สำหรับกลุ่มตัวอย่างในตอนที่ 2 ซึ่งเป็นกลุ่มของทาวน์เฮาส์เฉพาะที่มีการต่อเติม  
ผู้วิจัยคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างด้วยวิธีการสุ่มตัวอย่างแบบบังเอิญ (Accidental Sampling)

โดยออกสำรวจในบริเวณที่ใกล้ เคียงกับกลุ่มตัวอย่างชุดแรก แต่ไม่ให้ซ้ำกัน และจำเป็นต้องขออนุญาต เจ้าของอาคาร เข้าไปสำรวจและสัมภาษณ์ในประเด็นที่จะศึกษา

- เครื่องมือที่ใช้ในการสำรวจ เป็นแบบสำรวจและสัมภาษณ์ โดยครอบคลุมเนื้อหาของข้อมูลดังนี้

ส่วนที่ 1 คำชี้แจง

ส่วนที่ 2 ข้อมูลภูมิหลังและข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการใช้พื้นที่และการต่อเติมบ้านพักอาศัย

ส่วนที่ 3 ภาพประกอบแสดงผังบริเวณ

ขั้นตอนการจัดเก็บข้อมูล

การวิจัยครั้งนี้ใช้วิธีการเก็บข้อมูล 2 วิธี คือ

1. การเก็บข้อมูลจากเอกสาร หรือจากห้องสมุด (Document of Library Reserch) เอกสารที่นำมาประกอบการวิจัยได้แก่ กฎหมาย กฎกระทรวง ระเบียบของทางราชการ สิ่งตีพิมพ์อื่นๆ ซึ่งบางส่วนได้จากหน่วยงานราชการ บางส่วนได้จากการรวบรวมหรือจัดซื้อจากท้องตลาดและบางส่วนได้จากการยืมจากห้องสมุดหลายแห่ง

2. การสัมภาษณ์

3. การเก็บข้อมูลภาคสนาม(Field Reserch) โดยแบบสัมภาษณ์และสำรวจซึ่ง

มีขั้นตอนในการดำเนินงานดังนี้

3.1 ศึกษาทฤษฎี และแนวความคิดพื้นฐานที่เกี่ยวข้องกับอาคารพักอาศัยจากเอกสารในและต่างประเทศ

3.2 รวบรวมข้อมูลจาก เอกสารทั้งที่เป็นของทางราชการและ เอกชนเกี่ยวกับ



ลักษณะด้านกายภาพของที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆในระดับราคาน้อย-ปานกลาง

3.3 ทำการศึกษาข้อเท็จจริงต่างๆในพื้นที่โดยการสำรวจภาคสนาม (Field Survey) และการออกแบบสัมภาษณ์

#### สมมุติฐานของการวิจัย

ได้มีการวิจัยเกี่ยวกับพฤติกรรมของประชากรที่มีรายได้ปานกลางค่อนข้างต่ำไว้ว่า

ก. ประชากรที่มีรายได้ปานกลางค่อนข้างต่ำ เลือกที่พักอาศัยที่ให้อรรถประโยชน์สูงสุด โดยมีงบประมาณเป็นข้อจำกัด

ข. เพื่อให้ได้ขนาดพื้นที่พักอาศัยมากที่สุด ภายใต้ข้อจำกัดคืองบประมาณ ดังนั้นประชากรรายได้ปานกลางค่อนข้างต่ำ ยินดีที่จะมีที่พักอาศัยที่มีขนาดที่ดินเล็กลง เพื่อให้มีขนาดที่พักอาศัยใหญ่ขึ้น

ดังนั้นสมมุติฐานของการวิจัยครั้งนี้จึงต้องการพิสูจน์ว่า เมื่อที่ดินมีราคาสูงขึ้นความสามารถในการครอบครองที่ดินของผู้มีรายได้น้อย-ปานกลาง จะมีขนาดลดลง ในขณะที่ความต้องการพื้นที่ใช้สอยของการพักอาศัยยังเท่าเดิม น่าจะทำให้พื้นที่ว่างอันปราศจากตัวอาคารปกคลุมลดน้อยลงกว่าที่ระบุไว้ในเทศบัญญัติควบคุมอาคาร เดิม

#### ข้อตกลงเบื้องต้น

ในการทำการศึกษานี้ เพื่อให้ได้ผลลัพธ์ที่ชัดเจน ผู้ทำวิจัยจึงขอ เสนอ ข้อตกลง

เบื้องต้นของการวิจัยไว้ดังนี้คือ

1. บ้านพักอาศัยในการวิจัยนั้นหมายถึงที่อยู่อาศัยที่จัดสร้างขึ้นโดยภาครัฐบาลหรือ

ภาคเอกชน รวมถึงที่อยู่อาศัยโดยทั่วไปที่จัดสร้างด้วยตนเอง และ เป็นที่อยู่อาศัยที่จัดสร้าง  
ในตลาดสำหรับผู้บริโภคหรือผู้ซื้อ ซึ่งจัดอยู่ในกลุ่มประชากรรายได้น้อย-ปานกลาง

## 2. การกำหนดและจำแนกกลุ่มรายได้ของประชากรตามหลักเกณฑ์ที่ฝ่ายการตลาด

การเคหะแห่งชาติกำหนดไว้ในปี พ.ศ. 2535 ดังนี้ คือ

ประชากรรายได้น้อยมาก	ต่ำกว่า 5,500	บาทต่อเดือน
ประชากรรายได้น้อย	5,500-9,500	บาทต่อเดือน
ประชากรรายได้น้อย-ปานกลาง	9,501-17,500	บาทต่อเดือน
ประชากรรายได้ปานกลาง	17,501-29,000	บาทต่อเดือน
ประชากรรายได้ปานกลาง-สูง	29,001-40,000	บาทต่อเดือน

ในการศึกษาครั้งนี้ เราไม่ได้แยกแยะประชากรในกลุ่มต่างๆ โดยดูที่รายได้เพียงอย่าง  
เดียว แต่เรายังสามารถดูจากพื้นที่ดินและตัวอาคารที่เจ้าของอาศัยอยู่ ซึ่งเป็นรูปธรรมชัดเจน  
เป็นเกณฑ์ในการศึกษา เพื่อจะทำให้สามารถแยกแยะได้ชัดเจนยิ่งขึ้น

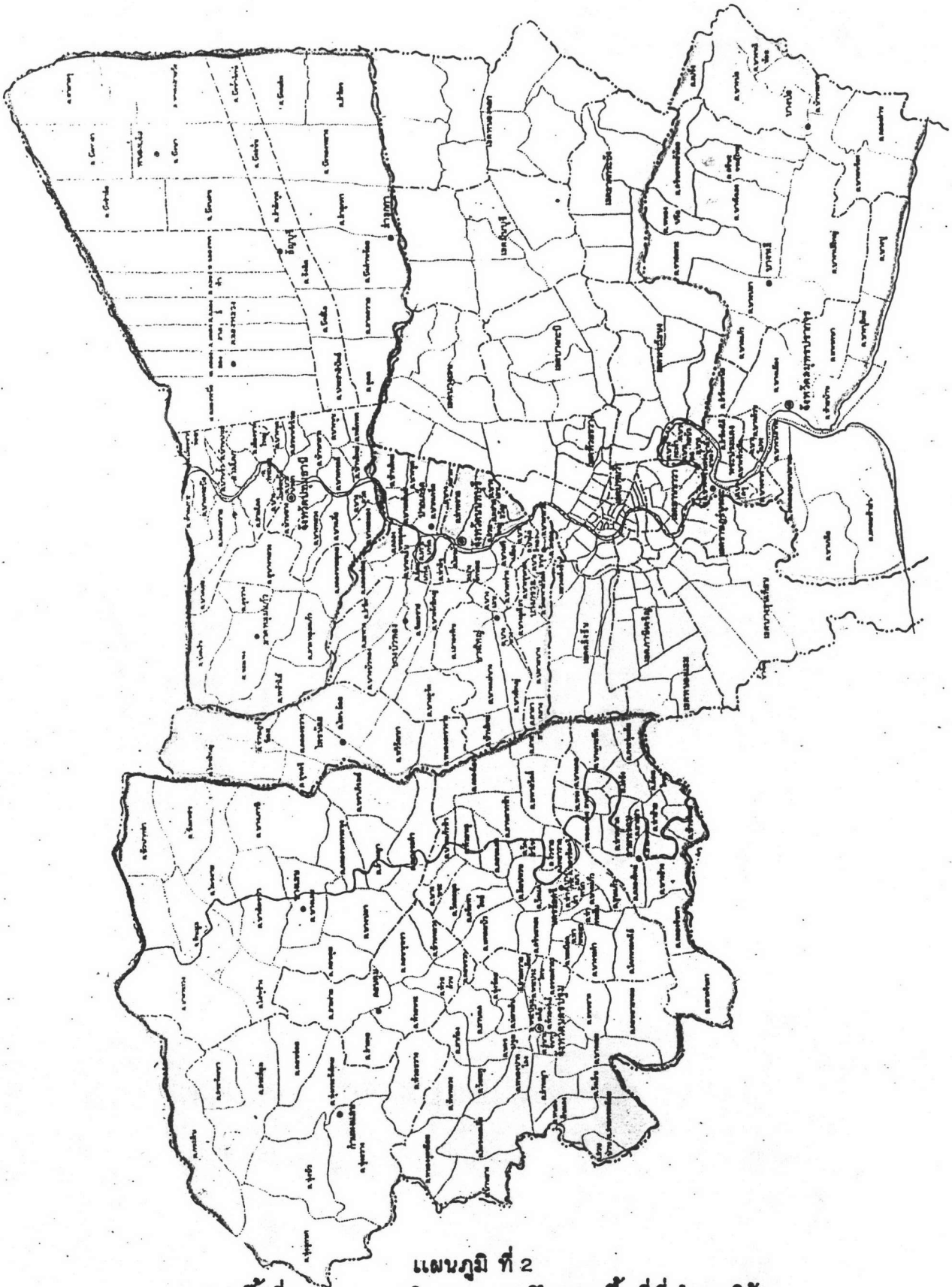
### คำจำกัดความ เบื้องต้น

เพื่อให้ผู้สนใจในงานวิจัยฉบับนี้มีความเข้าใจ ตามความหมายของคำศัพท์ถูกต้อง  
และตรงกับผู้ที่วิจัย ผู้ทำวิจัยจึงขอ เสนอคำจำกัดความ เบื้องต้น และวลีที่ใช้ในงานวิจัยฉบับนี้  
ดังนี้คือ

กรุงเทพมหานครและปริมณฑล (BANGKOK METROPOLITAN REGION, B.M.R.)

คือพื้นที่ใน 36 เขต ของกรุงเทพฯและ เขตจังหวัดสมุทรปราการ ปทุมธานี และนนทบุรี(แผน

ภูมิที่ 2)



แผนภูมิ ที่ ๒  
แสดงพื้นที่ที่กรุงเทพฯและปริมณฑล รวมถึงแสดงพื้นที่ที่ทำการวิจัย

ลักษณะบ้านพักอาศัย หมายถึง องค์ประกอบต่างๆที่รวมกันเข้า เพื่ออธิบายในเรื่อง  
 ของบ้านพักอาศัย องค์ประกอบเหล่านี้ ได้แก่

1. ราคาขาย หมายถึง ราคาขายบ้านพักอาศัยพร้อมที่ดินในปัจจุบัน หน่วย  
 เป็นบาท
2. ขนาดที่ดิน หน่วยเป็น ตร.ว.
3. ขนาดพื้นที่คลุมดิน หมายถึง พื้นที่ที่มีสิ่งก่อสร้าง ซึ่งเป็นที่ใช้สอยของ  
 อาคารทั้งหมดภายใต้ส่วนที่มีหลังคาปกคลุม หน่วยเป็น ตร.ม.
4. ขนาดพื้นที่ว่าง หมายถึง พื้นที่อันปราศจากสิ่งก่อสร้างปกคลุมจากส่วน  
 ต่างๆ ของอาคาร หน่วยเป็นตร.ม.
5. กิจกรรมการใช้สอย หมายถึง ลักษณะการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ส่วนต่างๆ  
 ของบ้านพักอาศัย เป็นต้นว่า นอน รับแขก พักผ่อน ห้องน้ำ ครัว ฯลฯ
6. ท่าเลที่ตั้ง หมายถึง ตำแหน่งที่ตั้งของบ้านพักอาศัยวัด เป็นระยะทางตาม  
 เส้นทางคมนาคมที่สั้นที่สุด จากจุดศูนย์กลางของแหล่งงานจนถึงที่ตั้งของบ้านพักอาศัย
7. ความหนาแน่น หมายถึง จำนวนครัวเรือนต่อพื้นที่ดินหน่วย เป็นครอบครัว  
 ต่อไร่

#### ข้อจำกัดของการวิจัย

1. ข้อจำกัดในเรื่องกลุ่มตัวอย่าง เนื่องจากการสุ่มตัวอย่างครั้งนี้ใช้บ้านเลขที่ เป็น  
 หน่วยการสุ่ม เพื่อให้ได้ความถูกต้องในเรื่องของจำนวนจริงของประชากรเป้าหมาย ซึ่งข้อมูล  
 ดังกล่าวไม่สามารถจะระบุให้ทราบว่าบ้านเลขที่นั้นๆ เป็นอาคารพักอาศัยประเภทใด งาน

วิจัยครั้งนี้จึงไม่สามารถจะใช้วิธีการสุ่มแบบแบ่งชั้น (Stratified Sampling) ซึ่งเป็นวิธีการสุ่มที่จะได้ขนาดที่พอเหมาะที่แท้จริงของอาคารพักอาศัยแต่ละประเภท

2. ข้อจำกัดในเรื่องตัวแปร ตัวแปรบางตัวเป็นคุณลักษณะทางจิตวิทยา ซึ่งขึ้นอยู่กับเกณฑ์ของแต่ละบุคคล ได้แก่ ความพอใจเพียงของพื้นที่ใช้สอย ซึ่งในการวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยต้องการวัดในด้านความรู้สึกของผู้อยู่อาศัยจึงมิได้กำหนด เกณฑ์ในเชิงกายภาพเอาไว้

#### ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับการวิจัย

ประโยชน์โดยตรงที่คาดว่าจะได้รับการวิจัยคือทำให้ทราบถึงสภาพการใช้ที่ดินที่เกิดขึ้นจริงในแต่ละครัวเรือน ว่ามีอัตราส่วนการใช้ที่ดินต่ออัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารพักอาศัย เป็นเท่าใดโดยแยกตามประเภทของอาคารพักอาศัย และทราบจำนวนที่ว่างในที่ดินแต่ละแปลงที่เหลืออยู่จริงจากการใช้พื้นที่ เพื่อพักอาศัย

ประโยชน์ในทางอ้อมก็คือ สามารถนำเอาผลของการวิจัยไปเป็นแนวทางในการกำหนดมาตรฐานขั้นต่ำเกี่ยวกับอัตราส่วนพื้นที่ว่างที่เหมาะสมในที่ดินแต่ละแปลงสำหรับอาคารพักอาศัยแต่ละประเภท นอกจากนี้ผลของการวิจัยยังสามารถนำไปเป็นแนวทางในการปรับปรุงแก้ไขกฎหมาย และเทศบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคารให้ทันสมัยและเหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจและสังคมในปัจจุบัน

