

บรรณานุกรม

หนังสือ

ประพันธ์ เสวตนันท์. เศรษฐศาสตร์ภูมิภาค. กรุงเทพมหานคร : กรุงเทพมหานครการพิมพ์, ๒๕๒๐.

มหาดไทย, กระทรวง. สำนักผังเมือง. ผังนครหลวง (ฉบับสมบูรณ์) กรุงเทพมหานคร :
โรงพิมพ์อักษรสัมพันธ์, ๒๕๑๗.

บทความ

ชูเกียรติ อุทกะพันธ์, "ราคาบ้านจัดสรร" บ้านจัดสรร ฉบับพิเศษ ๒๕๒๐ กรุงเทพมหานคร :
กรุงเทพมหานครการพิมพ์, ๒๕๒๐.

_____, "บ้านจัดสรร ๒๕๒๒" บ้านและสวน ค, (มกราคม ๒๕๒๒) : ๔๐ - ๑๐๑.

เชาว์ โรจน์แสง, "อิทธิพลรายได้ที่มีต่อพฤติกรรมในการบริโภคของคนไทย" วารสาร จุฬาลงกรณ์
ธุรกิจปริทัศน์ ๑, (ตุลาคม ๒๕๒๑) : ๑๔๕-๑๖๐.

สาริตศรี กาญจนกฤษ และ เต็มใจ สุวรรณทัต, "การประเมินค่าของเวลาในการเดินทาง"
วารสารเศรษฐศาสตร์, (กันยายน-ธันวาคม ๒๕๒๐) : ๑๔-๔๑.

เอื้อย มีสุข, "ผลกระทบการเพิ่มของระดับราคาที่มีต่อกลุ่มผู้มีรายได้ระดับต่ำ" วารสารเศรษฐศาสตร์,
(กันยายน-ธันวาคม ๒๕๒๐) : ๔๗-๖๐.

Books

Alonso, William. Location and Land use. Cambridge, Mass : Harvard University
Press, 1964.

Goodall, and Brian. The Economic of Urban Area. Urban and Regional
Planning Series No.3. Oxford : Pergamon Press, 1977.

Heilbrun, James. Urban Economics and Public Policy. New York : St. Martins Press, 1974.

Henderson, J. Vernon. Economic Theory and the Cities. New York : Academic. Press Inc, 1977.

Lean, and Goodall. Aspect of Land Economics. 7th ed. Bath : The Pitman Press, 1977.

Lloyd, and Dicken. Location in Space. New York : Harper & Row, Publisher, Inc, 1972.

Muth, Richard F. Cities and Housing. 4th ed. Chicago : University of Chicago Press, 1974.

_____. Urbans Economic Problems. New York : Harper & Row, Publisher, Inc. 1975.

Richardson, Harry W. Regionnal and Urban Economics New York : Penquin Book Ltd., 1978.

Romanos, Micheal C. Residential Spatial Structure. Mass : Lexington Book, 1976.

Articles

Grimes, and Lim. "Employment, Land values and the Residential Choice of Low-income Household : The Case of Bogota, Columbia." In Land Economics, pp.347-353. Edited by Michana Atterbury, Madison, Wisconsin : University of Wisconsin Press, 1976.

Harris, Britton. "Quantitative Models of Urban Development : Their Role in Metropolitan Policy - Making" in Urban Economics, Baltimore, Md : The John Hopkins Press, 1968.

Others Material

Interior, Ministry of. Office of Metropolitan Traffic Planning, Bangkok
"Transportation Study."Bangkok : Allied Newspaper, 1975

Thai Investment and Securities Co., "Property Development Study Vol.1 : Residential Bangkok, 1978.

ภาคผนวก ก

ลักษณะโดยทั่วไปของเหตุการณ์ในปีพ.ศ.๒๕๒๐ และ ปีพ.ศ.๒๕๒๒

ตารางที่ ๔๕ แสดงการเปรียบเทียบลักษณะเคหการที่อยู่ไกลที่สุดและไกลที่สุด (๒๕๒๐)

	ลักษณะเคหการจำแนกตามที่ตั้ง		
	ไกลที่สุด	ไกลที่สุด	
ระยะทาง (กม.)	๐.๕	๒๒	๒๒
ราคาเคหการ (บาท)	๘๓๐,๐๐๐	๑๕๕,๐๐๐	๑๗๕,๐๐๐
ขนาดที่ดิน (ตร.ว.)	๒๕	๕๐	๕๐
ขนาดพื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	๑๖๐	๕๐	๔๕
ลักษณะอาคาร	เรือนแถว	เดี่ยว	เดี่ยว
ความสูง(ชั้น)	๓	๑	๑
จำนวนห้องนอน (ห้อง)	๔	๒	๒

ตารางที่ ๔๖ แสดงการเปรียบเทียบลักษณะเคหการที่มีราคาถูกที่สุดและแพงที่สุด (๒๕๒๐)

	ลักษณะเคหการจำแนกตามราคา	
	ถูกที่สุด	แพงที่สุด
ราคาเคหการ(บาท)	๑๐๐,๔๐๐	๑,๒๐๐,๐๐๐
ระยะทาง (กม.)	๑๘.๕	๑.๕
ขนาดที่ดิน (ตร.ว.)	๒๗	๓๐
ขนาดพื้นที่อาคาร(ตร.ม)	๕๕	๒๒๕
ลักษณะอาคาร	เรือนแฝด	เรือนแถว
ความสูง(ชั้น)	๑	๓
จำนวนห้องนอน(ห้อง)	๒	๓

ตารางที่ ๔๗ แสดงการเปรียบเทียบลักษณะเคหการที่มีขนาดที่ดิน เล็กที่สุดและใหญ่ที่สุด (๒๕๒๐)

	ลักษณะ เคหการจำแนกตามขนาดที่ดิน	
	ขนาดเล็กที่สุด	ขนาดใหญ่ที่สุด
ขนาดที่ดิน (ตร.ว.)	๒๒	๒๐๐
ระยะทาง(กม.)	๕	๑๗
ราคาเคหการ(บาท)	๕๒๐,๐๐๐	๘๗๐,๐๐๐
ขนาดพื้นที่อาคาร(ตร.ม.)	๒๑๐	๒๑๕
ลักษณะอาคาร	เรือนแถว	เรือนเดี่ยว
ความสูง(ชั้น)	๓	๒
จำนวนห้องนอน(ห้อง)	๓	๔

ตารางที่ ๔๘ แสดงการเปรียบเทียบลักษณะเคหการที่มีขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย เล็กที่สุดและใหญ่ที่สุด (๒๕๒๐)

	ลักษณะ เคหการจำแนกตามพื้นที่อาคาร	
	พื้นที่เล็กที่สุด	พื้นที่ใหญ่ที่สุด
ขนาดพื้นที่อาคาร(ตร.ม.)	๔๕	๒๖๐
ระยะทาง(กม.)	๒๒	๑๔.๕
ราคาเคหการ(บาท)	๑๗๕,๐๐๐	๑,๑๒๐,๐๐๐
ขนาดที่ดิน	๕๐	๑๔๕
ลักษณะอาคาร	เรือนเดี่ยว	เรือนเดี่ยว
ความสูง(ชั้น)	๑	๒
จำนวนห้องนอน(ห้อง)	๒	๔

ความสัมพันธ์ระหว่างระยะทางและขนาดที่ปักอาศัยจำแนกตามกลุ่มรายได้

จากการวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ระหว่างระยะทางและขนาดที่ปักอาศัย ผลปรากฏว่า ประชากรที่มีรายได้สูงซึ่งมีเคหการอยู่ระหว่าง ๐ - ๗ กม. มีขนาดพื้นที่อาคารปักอาศัยโดยเฉลี่ยระหว่าง ๑๔๔ - ๒๒๔ ตร.ม. และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ $r = 0.๘๐$ และมีค่าสัมประสิทธิ์รีเกรชันเท่ากับ $r = ๘.๗๔$ ซึ่งแสดงว่า เมื่อระยะทางเพิ่มขึ้น ๑ กม. ขนาดพื้นที่อาคารปักอาศัยในเคหการของประชากรที่มีรายได้สูงจะมีขนาดใหญ่ขึ้นโดยเฉลี่ย ๘.๗๔ ตร.ม.

ประชากรที่มีรายได้ค่อนข้างสูง ซึ่งที่ตั้งเคหการอยู่ระหว่าง กม.ที่ ๗-๑๔ มีขนาดพื้นที่อาคารปักอาศัยโดยเฉลี่ยระหว่าง ๒๒๐-๑๗๔ ตร.ม. และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ -0.๘๒ คือ ขนาดพื้นที่อาคารปักอาศัยในเคหการของประชากรที่มีรายได้ค่อนข้างสูง แปรกลับกันกับระยะทางและมีค่าสัมประสิทธิ์รีเกรชันเท่ากับ -๒.๖๖ ซึ่งแสดงว่าเมื่อระยะทางเพิ่มขึ้น ๑ กม. ขนาดพื้นที่อาคารปักอาศัยของประชากรกลุ่มนี้จะมีความเล็กลงโดยเฉลี่ย ๒.๖๖ ตร.ม.

ประชากรที่มีรายได้ปานกลาง ซึ่งมีที่ตั้งเคหการอยู่ระหว่าง กม.ที่ ๑๔ ถึง กม. ที่ ๒๒ มีขนาดพื้นที่อาคารปักอาศัยโดยเฉลี่ยระหว่าง ๑๔๔-๑๑๐ ตร.ม. ขนาดพื้นที่อาคารปักอาศัยในเคหการของประชากรที่มีรายได้ปานกลางมีความสัมพันธ์กับระยะทางโดยแปรกลับกัน และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ -0.๘๔ และมีค่าสัมประสิทธิ์รีเกรชันเท่ากับ -๖.๔๐ ซึ่งแสดงว่าเมื่อระยะทางเพิ่มขึ้น ๑ กม. ขนาดพื้นที่อาคารปักอาศัยของประชากรกลุ่มนี้จะมีความเล็กลงโดยเฉลี่ย ๖.๔๐ ตร.ม.

ความสัมพันธ์ระหว่างระยะทางและขนาดที่ดินจำแนกตามกลุ่มรายได้

จากการวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ระหว่างระยะทางและขนาดที่ดิน ผลปรากฏว่า ประชากรที่มีรายได้สูง ซึ่งมีที่ตั้งเคหการอยู่ระหว่าง ๐- ๗ กม. มีอาคารปักอาศัยอยู่ในขนาดที่ดินโดยเฉลี่ยระหว่าง ๒๒-๔๐ ตร.ว. ขนาดที่ดินในเคหการของประชากรที่มีรายได้สูงมีความสัมพันธ์กับระยะทางโดยแปรตามกัน และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ $r = 0.๑๐$ และมีค่าเท่ากับ $- 0.๘๗$ และมีค่าสัมประสิทธิ์รีเกรชันเท่ากับ $- ๔๔,๘๑๗$ ซึ่งแสดงว่า เมื่อระยะทางเพิ่มขึ้น ๑ กม. ราคาเคหการของประชากรกลุ่มนี้จะลดลง ๔๔,๘๑๗ บาทต่อหน่วย

ประชากรที่มีรายได้ปานกลาง ซึ่งมีที่ตั้งเคหการอยู่ห่างจากจุดศูนย์กลางระหว่าง กม.ที่ ๑๔ ถึง กม.ที่ ๒๒ อยู่ในเคหการซึ่งมีราคาโดยเฉลี่ยระหว่าง ๓๒๐,๐๐๐-๒๐๐,๐๐๐ บาท ราคาเคหการของประชากรที่มีรายได้ปานกลางนี้ มีความสัมพันธ์กับระยะทางโดยแปรกลับกัน และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ - ๐.๔๔ และมีค่าสัมประสิทธิ์รีเกรชันเท่ากับ -๒๐,๐๐๐ ซึ่งแสดงว่าเมื่อระยะทางเพิ่มขึ้น ๑ กม. ราคาเคหการของประชากรกลุ่มนี้จะลดลง ๒๐,๐๐๐ บาทต่อหน่วย

ความสัมพันธ์ระหว่างระยะทางกับราคาที่ดินจำแนกตามกลุ่มรายได้

จากการวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ระหว่างระยะทางกับราคาที่ดิน ผลปรากฏว่า

ประชากรที่มีรายได้สูง ซึ่งมีเคหการตั้งอยู่ห่างจากจุดศูนย์กลางระหว่าง ๐ - ๗ กม. ราคาที่ดินในเคหการ ราคาโดยเฉลี่ยระหว่าง ๑๑,๐๐๐ - ๔,๕๐๐ บาท ราคาที่ดินมีความสัมพันธ์กับระยะทางโดยแปรกลับกัน และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ -๑.๐๐ และมีค่าสัมประสิทธิ์รีเกรชันเท่ากับ -๑,๓๗๕ ซึ่งแสดงว่าเมื่อระยะทางเพิ่มขึ้น ๑ กม. ราคาที่ดินจะลดลง ๑,๓๗๕ บาท ต่อ ตร.ว.

ประชากรที่มีรายได้ค่อนข้างสูง ซึ่งมีเคหการตั้งอยู่ห่างจากจุดศูนย์กลางระหว่าง กม.ที่ ๗ ถึง กม.ที่ ๑๔ ราคาที่ดินในเคหการราคาเฉลี่ยระหว่าง ๔,๕๐๐-๒,๒๐๐ บาท ราคาที่ดินมีความสัมพันธ์กับระยะทางโดยแปรกลับกันโดยมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ - ๐.๔๔ และมีค่าสัมประสิทธิ์รีเกรชันเท่ากับ - ๒๔๐ แสดงว่าเมื่อระยะทางเพิ่มขึ้น ๑ กม. ราคาที่ดินในเคหการจะลดลง ๒๔๐ บาทต่อตร.ว.

ประชากรที่มีรายได้ปานกลาง ซึ่งมีเคหการตั้งอยู่ห่างจากจุดศูนย์กลางระหว่าง กม.ที่ ๑๔ ถึง กม.ที่ ๒๒ ราคาที่ดินในเคหการ ราคาโดยเฉลี่ยระหว่าง ๒,๒๐๐-๑,๕๐๐ บาท ราคาที่ดินมีความสัมพันธ์กับระยะทางโดยแปรกลับกัน และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ -๐.๔๔ และมีค่าสัมประสิทธิ์รีเกรชันเท่ากับ -๔๔ ซึ่งแสดงว่าเมื่อระยะทางสัมประสิทธิ์รีเกรชันเท่ากับ ๗ ๔.๕๐ ซึ่งแสดงว่าเมื่อระยะทางเพิ่มขึ้น ๑ กม. ขนาดที่ดินของประชากรกลุ่มนี้จะมิขนาดใหญ่ขึ้นโดยเฉลี่ย ๔.๕๐ ตร.ว.

ประชากรที่มีรายได้ค่อนข้างสูง ซึ่งมีที่ตั้งเคหการอยู่ระหว่าง กม.ที่ ๗ ถึง กม.ที่ ๑๔ มีขนาดที่ดินโดยเฉลี่ยระหว่าง ๑๐๘-๔๔ ตร.ว. ขนาดที่ดินในเคหการของประชากรที่มีรายได้ค่อนข้างสูงมีความสัมพันธ์กับระยะทางโดยแปรกลับกันโดยมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ - ๐.๓๑ และมีค่าสัมประสิทธิ์รีเกรชันเท่ากับ -๐.๓๑ และมีค่าสัมประสิทธิ์รีเกรชันเท่ากับ - ๑.๑๔ ซึ่งแสดงว่าเมื่อระยะทางเพิ่มขึ้น ๑ กม. ขนาดที่ดินของประชากรกลุ่มนี้จะมีขนาดเล็กลงโดยเฉลี่ย ๑.๑๔ ตร.ว.

ประชากรที่มีรายได้ปานกลาง ซึ่งมีที่ตั้งเคหการอยู่ระหว่าง กม. ที่ ๑๔ ถึง กม. ที่ ๒๒ มีขนาดที่ดินโดยเฉลี่ยระหว่าง ๘๒ - ๓๔ ตร.ว. ขนาดที่ดินในเคหการของประชากรที่มีรายได้ปานกลางมีความสัมพันธ์กับระยะทางโดยแปรกลับกัน โดยมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ - ๑.๐๐ และมีค่าสัมประสิทธิ์รีเกรชันเท่ากับ - ๘.๐๐ ซึ่งแสดงว่าเมื่อระยะเพิ่มขึ้น ๑ กม. ขนาดที่ดินในเคหการของประชากรกลุ่มนี้จะมีขนาดเล็กลงโดยเฉลี่ย ๘.๐๐ ตร.ว.

ความสัมพันธ์ระหว่างระยะทางกับราคาเคหการต่อ ๑ หน่วยจำแนกตามกลุ่มรายได้
จากการวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ระหว่างระยะทางและราคาเคหการ ผลปรากฏว่า

ประชากรที่มีรายได้สูง ซึ่งมีที่ตั้งเคหการอยู่ระหว่าง ๐ - ๗ กม. ราคาเคหการโดยเฉลี่ยระหว่าง ๘๐๐,๐๐๐ - ๖๐๐,๐๐๐ บาท ราคาเคหการของประชากรที่มีรายได้สูง มีความสัมพันธ์กับระยะทางโดยแปรกลับกัน โดยมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ -๑.๐๐ และมีค่าสัมประสิทธิ์รีเกรชัน เท่ากับ -๓๓,๐๐๐ ซึ่งแสดงว่า เมื่อระยะทางเพิ่มขึ้น ๑ กม. ราคาเคหการของประชากรกลุ่มนี้จะลดลง ๓๓,๐๐๐ บาทต่อหน่วย

ประชากรที่มีรายได้ค่อนข้างสูง ซึ่งมีที่ตั้งเคหการอยู่ระหว่าง กม.ที่ ๗ ถึง กม.ที่ ๑๔ อยู่ในเคหการซึ่งมีราคาโดยเฉลี่ยระหว่าง ๗๔๐,๐๐๐ - ๓๒๐,๐๐๐ บาท ราคาเคหการของประชากรที่มีรายได้ค่อนข้างสูงนี้ มีความสัมพันธ์กับระยะทางโดยแปรกลับกัน และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เพิ่มขึ้น ๑ กม. ราคาของที่ดินในเคหการจะลดลง ๘๘ บาท ต่อตร.ว.

ตารางที่ ๔๙ แสดงการเปรียบเทียบลักษณะเคหการที่อยู่ไกลที่สุด และไกลที่สุด (๒๕๒๒)

	ลักษณะเคหการจำแนกตามที่ตั้ง		
	ไกลที่สุด	ไกลที่สุด	
ระยะทาง (กม.)	๐	๒๒	๒๒
ราคาเคหการ (บาท)	๔๐๐,๐๐๐	๑๖๒,๐๐๐	๒๘๔,๐๐๐
ขนาดที่ดิน (ตรว.)	๑๘	๕๐	๕๐
ขนาดพื้นที่อาคาร (ตรม.)	๒๑๖	๓๓	๖๐
ลักษณะอาคาร	เรือนแถว	แฝด	เดี่ยว
ความสูง (ชั้น)	๔	๑	๒
จำนวนห้องนอน (ห้อง)	๔	๑	๒

ตารางที่ ๕๐ แสดงการเปรียบเทียบลักษณะเคหการที่มีราคาถูกที่สุดและแพงที่สุด (๒๕๒๒)

	ลักษณะเคหการจำแนกตามราคา	
	ถูกที่สุด	แพงที่สุด
ราคาเคหการ (บาท)	๑๔๖,๐๐๐	๒,๘๐๐,๐๐๐
ระยะทาง (กม.)	๑๔.๕	๒
ขนาดที่ดิน (ตรว.)	๑๕	๓๐
ขนาดพื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	๗๐	๒๑๐
ลักษณะอาคาร	เรือนแถว	เรือนแถว
ความสูง (ชั้น)	๒	๓
จำนวนห้องนอน (ห้อง)	๒	๔

ตารางที่ ๔๑ แสดงการเปรียบเทียบลักษณะ เสาหการที่มีขนาดที่ดิน เล็กที่สุดและขนาดใหญ่ที่สุด (๒๕๖๒)

	ลักษณะ เสาหการจำแนกตามขนาดที่ดิน	
	ขนาดเล็กที่สุด	ขนาดใหญ่ที่สุด
ขนาดที่ดิน (ตรว.)	๑๕	๑๗๐
ระยะทาง (กม.)	๔.๕	๑๒.๕
ราคาเสาการ(บาท)	๒๓๔,๐๐๐	๗๔๒,๓๐๐
ขนาดพื้นที่อาคาร(ตร.ม.)	๔๐	๑๗๕
ลักษณะอาคาร	เรือนแถว	เรือนเดี่ยว
ความสูง (ชั้น)	๒	๒
จำนวนห้องนอน(ห้อง)	๒	๔

ตารางที่ ๔๒ แสดงการเปรียบเทียบลักษณะ เสาหการ ที่มีขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย เล็กที่สุด และขนาดใหญ่ที่สุด (๒๕๖๒)

	ลักษณะ เสาหการจำแนกตามพื้นที่อาคาร	
	พื้นที่ เล็กที่สุด	ขนาดใหญ่ที่สุด
ขนาดพื้นที่อาคาร(ตร.ม.)	๓๓	๒๘๗
ระยะทาง (กม.)	๒๒	๓.๕
ราคาเสาการ(บาท)	๑๖๒,๐๐๐	๑,๐๖๐,๐๐๐
ขนาดที่ดิน	๕๐	๔๕
ลักษณะอาคาร	เรือนแฝด	เรือนแถว
ความสูง (ชั้น)	๑	๓
จำนวนห้องนอน(ห้อง)	๑	๔

ความสัมพันธ์ระหว่างระยะทางและขนาดที่หักอาศัยจำแนกตามกลุ่มรายได้ จากการวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ระหว่างระยะทางและขนาดที่หักอาศัย ผลปรากฏว่า

ประชากรที่มีรายได้สูงซึ่งมีเคหการอยู่ระหว่าง ๐-๔ กม. มีขนาดพื้นที่อาคารหักอาศัยโดยเฉลี่ยระหว่าง ๒๓๐-๑๔๔ ตร.ม. ขนาดพื้นที่อาคารหักอาศัยในเคหการของประชากรกลุ่มนี้ มีความสัมพันธ์กับระยะทางโดยแปรกลับกัน และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ -0.๔๔ และมีค่าสัมประสิทธิ์รีเกรชันเท่ากับ -๑๐ ซึ่งแสดงว่าเมื่อระยะทางเพิ่มขึ้น ๑ กม. ขนาดพื้นที่อาคารหักอาศัยจะมีขนาดเล็กลง ๑๐.๐๐ ตร.ม.

ประชากรที่มีรายได้ค่อนข้างสูง ซึ่งมีเคหการอยู่ระหว่าง กม.ที่ ๔ ถึง กม.ที่ ๑๔ มีขนาดพื้นที่อาคารหักอาศัยโดยเฉลี่ยระหว่าง ๔๗-๑๓๐ ตร.ม. และขนาดพื้นที่อาคารหักอาศัยในเคหการของประชากรที่มีรายได้ค่อนข้างสูง มีความสัมพันธ์กับระยะทางโดยแปรตามกัน และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ $+๐.๕๓$ และมีค่าสัมประสิทธิ์รีเกรชันเท่ากับ $+๒.๔๐$ ซึ่งแสดงว่าเมื่อระยะทางเพิ่มขึ้น ๑ กม. ขนาดพื้นที่อาคารหักอาศัยจะเพิ่มขึ้น ๒.๔๐ ตร.ม.

ประชากรที่มีรายได้ปานกลาง ซึ่งมีที่ตั้งเคหการอยู่ระหว่าง กม.ที่ ๑๔ ถึง กม.ที่ ๒๒ มีขนาดพื้นที่อาคารหักอาศัยโดยเฉลี่ยระหว่าง ๑๒๐-๔๐ ตร.ม. ขนาดพื้นที่อาคารหักอาศัยในเคหการของประชากรที่มีรายได้ปานกลาง มีความสัมพันธ์กับระยะทางโดยแปรกลับกัน และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ -๐.๔๔ และมีค่าสัมประสิทธิ์รีเกรชันเท่ากับ -๒.๓๐ ซึ่งแสดงว่า เมื่อระยะทางเพิ่มขึ้น ๑ กม. ขนาดพื้นที่อาคารหักอาศัยจะลดลง ๒.๓๐ ตร.ม.

ความสัมพันธ์ระหว่างระยะทางและขนาดที่ดิน จำแนกตามกลุ่มรายได้ จากการวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ระหว่างระยะทางและขนาดที่ดิน ผลปรากฏว่า

ประชากรที่มีรายได้สูง ซึ่งมีที่ตั้งเคหการอยู่ระหว่าง ๐ - ๕ กม. มีเคหการซึ่งมีขนาดที่ดินโดยเฉลี่ยระหว่าง ๒๔-๔๒ ตร.ว. ขนาดที่ดินในเคหการของประชากรที่มีรายได้สูง มีความสัมพันธ์กับระยะทางโดยแปรตามกัน และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ $+๑.๐๐$ และมีค่าสัมประสิทธิ์รีเกรชันเท่ากับ ๒.๖๐ ซึ่งแสดงว่า เมื่อระยะทางเพิ่มขึ้น ๑ กม. ขนาดที่ดินในเคหการจะมีขนาดใหญ่ขึ้นโดยเฉลี่ย ๒.๖๐ ตร.ม.

ประชากรที่มีรายได้ค่อนข้างสูง ซึ่งมีที่ตั้งเคหการอยู่ระหว่าง กม.ที่ ๘ ถึง กม.ที่ ๑๕ มีเคหการซึ่งมีขนาดที่ดินโดยเฉลี่ยระหว่าง ๔๔-๕๖ ตรว. ขนาดที่ดินในเคหการของประชากรที่มีรายได้ค่อนข้างสูง มีความสัมพันธ์กับระยะทางโดยแปรตามกัน และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ $+ ๐.๘๗$ และมีค่าสัมประสิทธิ์รีเกรชันเท่ากับ $+ ๑.๖๐$ ซึ่งแสดงว่า เมื่อระยะทางเพิ่มขึ้น ๑ กม. ขนาดที่ดินในเคหการจะมีขนาดใหญ่ขึ้นโดยเฉลี่ย ๑.๖๐ ตร.ม.

ประชากรที่มีรายได้ปานกลาง ซึ่งมีที่ตั้งเคหการอยู่ระหว่าง กม.ที่ ๑๕ ถึง กม.ที่ ๒๒ มีเคหการซึ่งมีขนาดที่ดินโดยเฉลี่ยระหว่าง ๔๔-๔๐ ตรว. ขนาดที่ดินในเคหการของประชากรที่มีรายได้ปานกลางมีความสัมพันธ์กับระยะทางโดยแปรกลับกัน และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ -๐.๔๔ และมีค่าสัมประสิทธิ์รีเกรชันเท่ากับ -๒.๓๐ ซึ่งแสดงว่า เมื่อระยะทางเพิ่มขึ้น ๑ กม. ขนาดที่ดินในเคหการของประชากรกลุ่มนี้จะมีความเล็กลง ๒.๓๐ ตรว.

ความสัมพันธ์ระหว่างระยะทางกับราคาเคหการจำแนกตามกลุ่มรายได้ จากการวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ระหว่างระยะทางและราคาเคหการ ผลปรากฏว่า

ประชากรที่มีรายได้สูงซึ่งมีที่ตั้งเคหการอยู่ระหว่าง ๐-๔ กม. ราคาเคหการโดยเฉลี่ยระหว่าง ๑,๕๐๐,๐๐๐ - ๔๕๐,๐๐๐ บาท ราคาเคหการของประชากรที่มีรายได้สูง มีความสัมพันธ์กับระยะทางโดยแปรกลับกัน และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ $- ๐.๔๕$ และมีค่าสัมประสิทธิ์รีเกรชันเท่ากับ $-๑๐๒,๕๐๐$ แสดงว่าเมื่อระยะทางเพิ่มขึ้น ๑ กม. ราคาเคหการจะลดลง ๑๐๒,๕๐๐ บาท ต่อหน่วย

ประชากรที่มีรายได้ค่อนข้างสูง ซึ่งมีที่ตั้งเคหการอยู่ระหว่าง กม.ที่ ๘ ถึง กม.ที่ ๑๕ ราคาเคหการโดยเฉลี่ยระหว่าง ๖๔๐,๐๐๐ - ๓๖๐,๐๐๐ บาท ราคาเคหการของประชากรที่มีรายได้ค่อนข้างสูง มีความสัมพันธ์กับระยะโดยแปรกลับกัน และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ $- ๐.๔๘$ และมีค่าสัมประสิทธิ์รีเกรชันเท่ากับ $-๓๔,๕๐๐$ แสดงว่าเมื่อระยะทางเพิ่มขึ้น ๑ กม. ราคาเคหการจะลดลง ๓๔,๕๐๐ บาทต่อหน่วย

ประชากรที่มีรายได้ปานกลาง ซึ่งมีที่ตั้งเคหการอยู่ระหว่าง กม.ที่ ๑๔ ถึง กม. ที่ ๒๒ ราคาเคหการโดยเฉลี่ยระหว่าง ๓๖๐,๐๐๐-๒๖๐,๐๐๐ บาท ราคาเคหการของประชากรที่มีรายได้ปานกลางมีความสัมพันธ์กับระยะทางโดยแปรกลับกันและมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ -๐.๔๔ และมีค่าสัมประสิทธิ์รีเกรชันเท่ากับ $-๑๗,๐๐๐$ แสดงว่า เมื่อระยะทางเพิ่มขึ้น ๑ กม. ราคาเคหการจะลดลง ๑๗,๐๐๐ บาทต่อหน่วย

ความสัมพันธ์ระหว่างระยะทางและราคาที่ดินในเคหการจำแนกตามกลุ่มรายได้ จากการวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ระหว่างระยะทางกับราคาที่ดิน ผลปรากฏว่า

ประชากรที่มีรายได้สูง ซึ่งมีเคหการอยู่ห่างจากจุดศูนย์กลาง ๐.๔ กม. ราคาที่ดินในเคหการราคาโดยเฉลี่ยระหว่าง ๑๗,๕๐๐-๕,๐๐๐ บาท ราคาที่ดินมีความสัมพันธ์กับระยะทางโดยแปรกลับกัน และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ -๐.๔๔ และมีค่าสัมประสิทธิ์รีเกรชันเท่ากับ $-๑,๔๖๒.๕๐$ แสดงว่า เมื่อระยะทางเพิ่มขึ้น ๑ กม. ราคาที่ดินในเคหการจะลดลง ๑,๔๖๒.๕๐ บาทต่อ ตร.ว.

ประชากรที่มีรายได้ค่อนข้างสูง ซึ่งมีเคหการตั้งอยู่ห่างจากจุดศูนย์กลางระหว่าง กม.ที่ ๔ ถึง กม.ที่ ๑๔ ราคาที่ดินในเคหการ ราคาโดยเฉลี่ยระหว่าง ๕,๐๐๐-๒,๕๐๐ บาท ราคาที่ดินมีความสัมพันธ์กับระยะทางโดยแปรกลับกัน และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ -๐.๔๖ และมีค่าสัมประสิทธิ์รีเกรชันเท่ากับ -๒๔๗ แสดงว่า เมื่อระยะทางเพิ่มขึ้น ๑ กม. ราคาที่ดินในเคหการจะลดลง ๒๔๗ บาทต่อตร.ว.

ประชากรที่มีรายได้ปานกลาง ซึ่งมีเคหการตั้งอยู่ห่างจากจุดศูนย์กลางระหว่าง กม.ที่ ๑๔ ถึง กม.ที่ ๒๒ ราคาที่ดินในเคหการ ราคาโดยเฉลี่ยระหว่าง ๒,๕๐๐-๑,๕๐๐ บาท ราคาที่ดินมีความสัมพันธ์กับระยะทางโดยแปรกลับกัน และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ -๐.๔๔ และมีค่าสัมประสิทธิ์รีเกรชันเท่ากับ -๑๑๔ แสดงว่า เมื่อระยะทางเพิ่มขึ้น ๑ กม. ราคาที่ดินในเคหการจะลดลง ๑๑๔ บาทต่อตร.ว.

การเปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงลักษณะเคหการ ปี พ.ศ.๒๕๒๐ และปี พ.ศ.๒๕๒๒

ทำการเปรียบเทียบลักษณะเคหการที่เปลี่ยนแปลงไปจากลักษณะเคหการปีพ.ศ.๒๕๒๐ โดยเทียบเป็นอัตราส่วนร้อยละ ลักษณะเคหการที่ใช้ในการเปรียบเทียบได้แก่

๑. ระยะทางที่ตั้งเคหการจากจุดศูนย์กลาง เคหการที่อยู่ใกล้ที่สุดและเคหการที่อยู่ไกลที่สุด
๒. ราคาต่อหน่วยของเคหการ ราคาเคหการที่ต่ำที่สุด และราคาเคหการที่สูงที่สุด
๓. ขนาดพื้นที่ดินในเคหการ ขนาดพื้นที่ดินเล็กที่สุด และขนาดพื้นที่ใหญ่ที่สุด
๔. ขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย ขนาดพื้นที่เล็กที่สุด และขนาดพื้นที่ใหญ่ที่สุด

ผลการเปรียบเทียบลักษณะข้างต้นดังกล่าว ปรากฏว่า

๑. เคหการที่อยู่ใกล้ที่สุดในปี พ.ศ.๒๕๒๒ อยู่ใกล้กว่าเคหการที่ใกล้ที่สุดเมื่อปี พ.ศ.๒๕๒๐ ๐.๔ กม. และลักษณะเคหการอื่น ๆ มีการเปลี่ยนแปลงดังนี้คือ

ขนาดที่ดินมีขนาดเล็กคิดเป็นร้อยละ ๒๔ ของเมื่อปี พ.ศ.๒๕๒๐

ราคาต่อหน่วยแพงขึ้น ร้อยละ ๘.๔๓

ขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยใหญ่ขึ้น ร้อยละ ๓๔

รูปแบบลักษณะอาคารคงเดิมคือเป็นเรือนแถว และ

อัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารพักอาศัยเพิ่มขึ้น ร้อยละ ๘๗.๔

และขนาดความสูงเปลี่ยนจาก ๓ ชั้น เป็น ๔ ชั้น

๒. เคหการที่อยู่ไกลที่สุดในปี พ.ศ.๒๕๒๒ ระยะทางยังคงเดิมคืออยู่ห่างจากจุดศูนย์กลาง ๒๒ กม. และลักษณะเคหการอื่น ๆ มีการเปลี่ยนแปลงดังนี้

ขนาดที่ดินมีขนาดคงเดิมคือ ขนาด ๕๐ ตรว.

ราคาเคหการต่อหน่วยแพงขึ้นจากเดิมร้อยละ ๔๒.๗ (เคหการที่มีราคาสูงสุด)

ขนาดที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ ๒๐

ลักษณะเคหการเปลี่ยนจาก บ้านเดี่ยวชั้นเดียว ๒ ห้องนอน เป็นบ้านเดี่ยว ๒ ชั้น ๒ ห้องนอน

อัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารพักอาศัยเพิ่มขึ้นร้อยละ ๒๐

ราคาเคหการที่ราคาต่ำสุดในที่ตั้งมีลักษณะการเปลี่ยนแปลงดังนี้

ราคาเคหการถูกลดจากเดิม ร้อยละ ๗.๔๒

ขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย เล็กลงกว่าเดิมร้อยละ ๒๖

อัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารพักอาศัยลดลงจากเดิมร้อยละ ๒๖.๖๖

๓. ราคาเคหการที่ถูกที่สุดในปี พ.ศ.๒๕๒๒ ราคาเพิ่มขึ้นจากราคาเคหการที่ถูกที่สุดเมื่อปี พ.ศ.๒๕๒๐ ร้อยละ ๔๕.๗ % และลักษณะอื่น ๆ ของเคหการเปลี่ยนแปลงไปดังนี้คือ

ที่ตั้งเคหการอยู่ไกลกว่าเดิมอีก ๑ กม. (หรือไกลขึ้น ๕.๔๑ %)

ขนาดที่ดินมีขนาดเล็กลงกว่าเดิม ร้อยละ ๔๔

ขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยมีขนาดใหญ่กว่าเดิม ร้อยละ ๒๗

ลักษณะอาคารเปลี่ยนจากอาคารเรือนแฝด ชั้นเดียว ๒ ห้องนอน

เป็นอาคารเรือนแถว ๒ ชั้น ๒ ห้องนอน

๔. ราคาเคหการที่แพงที่สุดในปี พ.ศ.๒๕๒๒ ราคาเพิ่มขึ้นจากราคาเคหการที่แพงที่สุดเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๒ ร้อยละ ๑๓๓.๓๓ และลักษณะอื่น ๆ ของเคหการเปลี่ยนแปลงไปดังนี้คือ

ที่ตั้งเคหการอยู่ไกลกว่าเดิม ๐.๕ กม.

ขนาดพื้นที่ดินมีขนาดคงเดิมคือ ๓๐ ตร.ว.

ขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย มีขนาดลดลงจากเดิมร้อยละ ๖.๖๖

อัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารพักอาศัยมีขนาดลดลงร้อยละ ๖.๖๖

ลักษณะอาคารเปลี่ยนจาก อาคารเรือนแถว ๓ ชั้น ๓ ห้องนอน เป็นอาคารเรือนแถว

๓ ชั้น ๔ ห้องนอน

๕. ขนาดที่ดินในเคหการที่เล็กที่สุดในปี พ.ศ.๒๕๒๒ มีขนาดเล็กกว่าขนาดที่ดินที่เล็กที่สุดเมื่อปี พ.ศ.๒๕๒๐ คิดเนื้อที่เป็นร้อยละ ๓๑.๔๑ และลักษณะอื่น ๆ ของเคหการเปลี่ยนแปลงไปดังนี้คือ

ที่ตั้งเคหการอยู่ไกลกว่าเดิม ๔.๕ กม. หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ ๘๑.๘
 ราคาเคหการถูกลงกว่าเดิม ร้อยละ ๕๔
 พื้นที่อาคารพักอาศัยมีขนาดเล็กลง ร้อยละ ๕๗
 ลักษณะอาคารเปลี่ยนจากเรือนแถว ๓ ชั้น ๓ ห้องนอน
 เป็นเรือนแถว ๒ ชั้น ๒ ห้องนอน

๖. ขนาดที่ดินในเคหการที่ใหญ่ที่สุดในปี พ.ศ.๒๕๒๒ มีขนาดเล็กกว่าขนาดที่ดินที่ใหญ่ที่สุดเมื่อปี พ.ศ.๒๕๒๐ คิดพื้นที่เป็นร้อยละ จะลดลงร้อยละ ๒๖.๖๖ และลักษณะอื่น ๆ ของเคหการเปลี่ยนแปลงไปดังนี้คือ

ที่ตั้งเคหการอยู่ใกล้กว่าเดิม ๔.๕ กม.
 ราคาเคหการถูกลงกว่าเดิม ร้อยละ ๑๔.๖
 พื้นที่อาคารพักอาศัยมีขนาดเล็กลงร้อยละ ๑๔.๖
 อัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารพักอาศัย เพิ่มขึ้นร้อยละ ๑๖.๒
 ลักษณะอาคารยังคงเดิมคือ เป็นอาคารเดี่ยว ๒ ชั้น ๔ ห้องนอน

๗. ขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยที่เล็กที่สุดในปี พ.ศ.๒๕๒๒ มีขนาดเล็กกว่าขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยที่เล็กที่สุดเมื่อปี พ.ศ.๒๕๒๐ คิดเป็นร้อยละ ๒๖.๖๖ และลักษณะอื่น ๆ ของเคหการเปลี่ยนแปลงไปดังนี้คือ

ที่ตั้งเคหการยังคงอยู่ห่างจากเดิมเท่าเดิมคือ ๒๒ กม.
 ราคาเคหการถูกลงกว่าเดิมร้อยละ ๗.๔
 ขนาดที่ดินยังคงมีขนาดเท่าเดิม
 ลักษณะอาคารเปลี่ยนไปจากอาคารเดี่ยว ชั้นเดียว ๒ ห้องนอน
 เป็นอาคารแฝด ชั้นเดียว ๑ ห้องนอน

๔. ขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยที่ใหญ่ที่สุดในปี พ.ศ.๒๕๒๒ มีขนาดใหญ่กว่าขนาดใหญ่กว่าเดิมคิดเป็นร้อยละ ๑๐.๓๖ และลักษณะอื่น ๆ ของเคหการเปลี่ยนแปลงไปดังนี้คือ

ที่ตั้งเคหการอยู่ใกล้กว่าเดิม ๑๑ กม.

ราคาเคหการถูกลงกว่าเดิมร้อยละ ๔.๓

ขนาดที่ดินเล็กลงกว่าเดิมร้อยละ ๗๗.๔

ลักษณะอาคารเปลี่ยนแปลงจากอาคารเดี่ยว ๒ ชั้น ๔ ห้องนอน เป็นอาคารเรือนแถว

๓ ชั้น ๔ ห้องนอน

ตารางที่ ๔๓ แสดงการเปลี่ยนแปลงลักษณะ เตกการที่มีขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย เล็กที่สุดและใหญ่
ที่สุดระหว่างปี พ.ศ. ๒๕๒๐-๒๕๒๒

	ขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย			
	เล็กที่สุด		ใหญ่ที่สุด	
	๒๕๒๐	๒๕๒๒	๒๕๒๐	๒๕๒๒
ขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย (ตรม.)	๔๔	๓๓	๒๖๐	๒๘๗
การเปลี่ยนแปลง (ตรม.)		-๑๒		+/๒๗
ระยะทาง (กม.)	๒๒	๒๒	๑๔.๕	๓.๕
การเปลี่ยนแปลง (กม.)		๐		-๑๑
ราคา เตกการ (บาท)	๑๗๕,๐๐๐	๑๖๒,๐๐๐	๑,๑๒๐,๐๐๐	๑,๐๖๐,๐๐๐
การเปลี่ยนแปลง (บาท)		-๑๓,๐๐๐		-๖๐,๐๐๐
ขนาดที่ดิน (ตรว.)	๕๐	๕๐	๒๐๐	๔๕
การเปลี่ยนแปลง (ตรว.)		๐		-๑๕๕
ลักษณะอาคาร	เดี่ยว	แฝด	เดี่ยว	เรือนแถว
ความสูงอาคาร (ชั้น)	๑	๑	๒	๓
การเปลี่ยนแปลง (ชั้น)		๐		+๑
จำนวนห้องนอน (ห้อง)	๒	๑	๔	๔
การเปลี่ยนแปลง (ห้อง)		-๑		๐

ตารางที่ ๔๔ แสดงการเปลี่ยนแปลงลักษณะของ เขตการที่มีขนาดที่ดิน เล็กที่สุดและใหญ่ที่สุดระหว่าง

ปี พ.ศ.๒๕๒๐-๒๕๒๒

	ขนาดที่ดิน			
	เล็กที่สุด		ใหญ่ที่สุด	
	๒๕๒๐	๒๕๒๒	๒๕๒๐	๒๕๒๒
ขนาดที่ดิน (ตรว.)	๒๒	๑๕	๒๐๐	๑๔๐
การเปลี่ยนแปลง		-๗		-๖๐
ระยะทาง (กม.)	๕	๔.๕	๑๗	๑๒.๕
การเปลี่ยนแปลง(กม.)		๗๔.๕		-๔.๕
ราคา เขตการ(บาท)	๕๒๐,๐๐๐	๒๓๔,๐๐๐	๘๗๐,๐๐๐	๗๔๒,๓๐๐
การเปลี่ยนแปลง(บาท)		-๒๘๖,๐๐๐		-๑๒๗,๗๐๐
ขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย(ตรม.)	๒๑๐	๔๐	๒๑๕	๑๗๕
การเปลี่ยนแปลง(ตรม.)		-๑๒๐		-๔๐
ลักษณะอาคาร	เรือนแถว	เรือนแถว	เดี่ยว	เดี่ยว
ความสูงอาคาร(ชั้น)	๓	๒	๒	๒
การเปลี่ยนแปลง(ชั้น)		-๑		๐
จำนวนห้องนอน(ห้อง)	๓	๒	๔	๔
การเปลี่ยนแปลง(ห้อง)		-๑		-๐

ตารางที่ ๕๕ แสดงการเปลี่ยนแปลงลักษณะของ เหมืองที่ถูกที่สุดและแพงที่สุดระหว่างปี ๒๕๒๐-๒๕๒๒

	ราคาเหมือง			
	ถูกที่สุด		แพงที่สุด	
	๒๕๒๐	๒๕๒๒	๒๕๒๐	๒๕๒๒
ราคาเหมือง (บาท)	๑๐๐,๔๐๐	๑๔๖,๓๐๐	๑,๒๐๐,๐๐๐	๒,๘๐๐,๐๐๐
การเปลี่ยนแปลงราคา (บาท)		๔๕๕,๙๐๐		๑,๖๐๐,๐๐๐
ระยะทาง (กม.)	๑๘.๕	๑๘.๕	๑.๕	๒
การเปลี่ยนแปลง (กม.)		๐		๐.๕
ขนาดที่ดิน (ตร.ว.)	๒๗	๑๕	๓๐	๓๐
การเปลี่ยนแปลง (ตร.ว.)		-๑๒		๐
พื้นที่อาคารพักอาศัย (ตรม.)	๕๕	๗๐	๒๒๕	๒๑๐
การเปลี่ยนแปลง		๑๕		-๑๕
ลักษณะอาคาร	แฝด	เรือนแถว	เรือนแถว	เรือนแถว
ความสูงอาคาร (ชั้น)	๑	๒	๓	๓
การเปลี่ยนแปลง		๑		๐
จำนวนห้องนอน (ห้อง)	๒	๒	๓	๔
การเปลี่ยนแปลง (ห้อง)		๐		๑

ตารางที่ ๕๖ แสดงการเปลี่ยนแปลงลักษณะของ เสาหการที่อยู่ไกลที่สุดและไกลที่สุดระหว่างปี ๒๕๒๐-๒๕๒๒

	ระยะทางที่ตั้ง เสาหการ					
	ระยะทางที่ไกลที่สุด		ไกลที่สุด		ไกลที่สุด	
	๒๕๒๐	๒๕๒๒	๒๕๒๐	๒๕๒๒	๒๕๒๐	๒๕๒๒
ระยะทาง (กม.)	๐.๕	๐	๒๒	๒๒	๒๒	๒๒
การเปลี่ยนแปลง(กม.)		-๐.๕		๐		๐
ขนาดที่ดิน(ตรว.)	๒๕	๑๘	๕๐	๕๐	๕๐	๕๐
การเปลี่ยนแปลง(ตรว.)		-๗		๐		๐
ราคาเสาการ(บาท)	๘๓๐,๐๐๐	๘๐๐,๐๐๐	๑๘๘,๐๐๐	๒๘๔,๐๐๐	๑๗๕,๐๐๐	๑๖๒,๐๐๐
การเปลี่ยนแปลง(บาท)		-๓๐,๐๐๐		๑๐๖,๐๐๐		-๑๓,๐๐๐
พื้นที่อาคารพักอาศัย(ตรว.)	๑๖๐	๒๑๖	๕๐	๖๐	๔๕	๓๓
การเปลี่ยนแปลง(ตรว.)		๕๖		๑๐		-๑๒
ลักษณะอาคาร	เรือนแถว	เรือนแถว	เดี่ยว	แฝด	เดี่ยว	แฝด
ความสูงอาคาร(ชั้น)	๓	๔	๑	๒	๑	๑
การเปลี่ยนแปลง(ชั้น)		๑		๑		๐
จำนวนห้องนอน(ห้อง)	๔	๔	๒	๒	๒	๑
การเปลี่ยนแปลง(ห้อง)		๐		๐		-๑

ภาคผนวก ข

รายละเอียดข้อมูลที่ใช้ในการวางแผน

ข้อมูลที่ใช้ในการวางแผน

๑. ขนาดพื้นที่ใน เขตที่ทำการศึกษา

เขตปทุมวันมีขนาดพื้นที่	๘,๓๖๙	ไร่
เขตพระโขนง	๑๔๓,๕๕๕	ไร่
เขตบางกะปิ	๑๔๘,๗๘๑	ไร่
พื้นที่รวมทั้งสิ้น	๓๐๐,๗๐๕	ไร่

๒. ประชากรใน เขตที่ทำการศึกษาในปี พ.ศ.๒๕๒๒

ประชากรในเขตปทุมวัน	๒๗๕,๐๑๘	คน
ประชากรในเขตพระโขนง	๕๐๐,๒๐๕	คน
ประชากรในเขตบางกะปิ	๒๐๓,๗๔๔	คน
ประชากรรวมทั้งสิ้น	๙๗๘,๙๖๗	คน

๓. อัตราการเพิ่มจำนวนประชากรจากปี พ.ศ.๒๕๒๐ ถึง ปีพ.ศ.๒๕๒๒

ตารางที่ ๕๗ แสดงจำนวนประชากรและอัตราการเพิ่มในเขตที่ทำการศึกษา (๒๕๒๐-๒๕๒๒)

เขตที่ทำการศึกษา	จำนวนประชากร			อัตราเพิ่มเฉลี่ย/ปี
	ปีพ.ศ.๒๕๒๐	ปีพ.ศ.๒๕๒๑	ปีพ.ศ.๒๕๒๒	
เขตปทุมวัน	๒๓๒,๕๕๕	๒๕๙,๗๔๙	๒๗๕,๐๑๘	๘.๗๔ %
เขตพระโขนง	๔๗๔,๘๔๒	๔๘๗,๘๔๒	๕๐๐,๒๐๕	๒.๖๓ %
เขตบางกะปิ	๑๘๔,๗๑๔	๑๙๐,๖๐๒	๒๐๓,๗๔๔	๕.๐๒ %
รวม	๘๙๒,๑๑๑	๙๓๘,๑๙๓	๙๗๘,๙๖๗	๔.๗๕ %

๔. ความหนาแน่นประชากรใน เขตที่ทำการศึกษา

ตารางที่ ๕๘ แสดงความหนาแน่นของจำนวนประชากรต่อไร่ (๒๕๒๐-๒๕๒๒)

ความหนาแน่นจำนวนประชากร				
เขตที่ทำการศึกษา	ปีพ.ศ. ๒๕๒๐	ปีพ.ศ. ๒๕๒๑	ปีพ.ศ. ๒๕๒๒	อัตราการเพิ่ม เฉลี่ย / ปี
เขตปทุมวัน	๒๗.๗๘	๓๑.๐๓	๓๒.๘๖	๘.๗๕
เขตพระโขนง	๓.๓๐	๓.๓๘	๓.๔๘	๒.๖๘
เขตบางกะปิ	๑.๒๔	๑.๒๘	๑.๓๖	๔.๗๒

๕. จำนวนครัวเรือนในเขตที่ทำการศึกษา

ตารางที่ ๕๙ แสดงจำนวนครัวเรือนในเขตที่ทำการศึกษา (๒๕๒๐-๒๕๒๒)

จำนวนครัวเรือน				
เขตที่ทำการศึกษา	จำนวนประชากร ต่อครัวเรือน	ปีพ.ศ. ๒๕๒๐	ปีพ.ศ. ๒๕๒๒	อัตราเพิ่มเฉลี่ยต่อปี ร้อยละ
เขตปทุมวัน	๔.๑๒	๑๖,๘๕๘	๑๗,๘๘๗	๒.๗๒ %
เขตพระโขนง	๕.๖๘	๑๘,๑๘๕	๒๐,๑๔๘	๕.๒๓
เขตบางกะปิ	๔.๐๒	๑๖,๖๐๗	๒๐,๐๘๖	๑๐.๐๐
รวม		๕๑,๖๖๑	๕๘,๑๒๑	๕.๘๘

๖. จำนวนแหล่งงานในเขตที่ทำการศึกษา

ตารางที่ ๖๐ แสดงจำนวนแหล่งงานในเขตที่ทำการศึกษา (๒๕๒๐-๒๕๒๒)

เขตที่ทำการศึกษา	จำนวนงาน			อัตราเพิ่มเฉลี่ย ร้อยละต่อปี
	ปีพ.ศ. ๒๕๒๐	ปีพ.ศ. ๒๕๒๑	ปีพ.ศ. ๒๕๒๒	
เขตปทุมวัน	๑๕๔,๖๗๕	๑๕๘,๔๕๐	๑๖๓,๒๒๕	๒.๖๘
เขตพระโขนง	๑๐๓,๓๕๐	๑๐๘,๔๐๐	๑๑๔,๔๕๐	๕.๓๗
เขตบางกะปิ	๖๖,๗๖๒	๗๘,๗๗๕	๘๐,๗๘๗	๑๐.๕๐
รวม	๓๒๔,๗๘๗	๓๔๕,๖๒๕	๓๕๘,๔๖๒	๕.๑๘

ที่มาของข้อมูลข้างต้น นำมาจาก Transportation Study "Office of Metropolitan Traffic Planning, Bangkok. 3 Volumes (Allied Newspaper, Bangkok : 1975) Ap. B7, D9.

๗. การแบ่งกลุ่มประชากรตามกลุ่มรายได้

ตาราง ๖๑ แสดงรายได้ของประชากรจำแนกตามกลุ่มรายได้ (๒๕๒๐-๒๕๒๒)

กลุ่มประชากร		รายได้ของประชากรต่อเดือน		
		ปี พ.ศ. ๒๕๒๐	ปีพ.ศ. ๒๕๒๒	อัตราเพิ่มเฉลี่ยต่อปี
รายได้ต่ำ	ชั้นสูง	๐	๐	
	ชั้นต่ำ	๓,๐๐๐	๔,๐๐๐	๑๕.๕๗
รายได้ปานกลาง	ชั้นสูง	๓,๐๐๐	๔,๐๐๐	๑๕.๕๗
	ชั้นต่ำ	๑๑,๐๐๐	๑๔,๐๐๐	๑๒.๘๑
รายได้ค่อนข้างสูง	ชั้นสูง	๑๑,๕๐๐	๑๔,๕๐๐	๑๒.๒๘
	ชั้นต่ำ	๑๖,๐๐๐	๒๐,๐๐๐	๑๑.๘๐
รายได้สูง	ชั้นต่ำ	๑๖,๕๐๐	๒๐,๕๐๐	๑๑.๕๖
	ชั้นสูง	๓๐,๐๐๐	๓๕,๐๐๐	๑๖.๖๗

๗. การแบ่งกลุ่มประชากรตามกลุ่มรายได้

ตารางที่ ๑๑ แสดงรายได้ของประชากรจำแนกตามกลุ่มรายได้ (๒๕๒๐-๒๕๒๒)

กลุ่มประชากร		รายได้ของประชากรต่อเดือน		
		ปีพ.ศ. ๒๕๒๐	ปีพ.ศ. ๒๕๒๒	อัตราเพิ่มเฉลี่ยต่อปี
รายได้ต่ำ	ชั้นสูง	๐	๐	๐
	ชั้นต่ำ	๓,๐๐๐	๔,๐๐๐	๑๕.๕๗
รายได้ปานกลาง	ชั้นสูง	๓,๐๐๐	๔,๐๐๐	๑๕.๕๗
	ชั้นต่ำ	๑๑,๐๐๐	๑๔,๐๐๐	๑๒.๘๑
รายได้ค่อนข้างสูง	ชั้นสูง	๑๑,๕๐๐	๑๔,๕๐๐	๑๒.๒๘
	ชั้นต่ำ	๑๖,๐๐๐	๒๐,๐๐๐	๑๑.๘๐
รายได้สูง	ชั้นต่ำ	๑๖,๕๐๐	๒๐,๕๐๐	๑๑.๕๖
	ชั้นสูง	๓๐,๐๐๐	๓๘,๐๐๐	๑๒.๕๔

ที่มา ดร. เข้าว โรจน์แสง อิทธิพลรายได้ที่มีต่อพฤติกรรมในการบริโภคของคนไทย ในวารสาร
จุฬาลงกรณ์ ธุรกิจปริทัศน์ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี ปีที่ ๑ ฉบับที่ ๒ ตุลาคม ๒๕๒๑ หน้า ๑๔๕-๑๔๗

๘. การคาดคะเนกระสวนย่านพักอาศัย

๘.๑ การคาดคะเนราคาเสนอ คาดคะเนโดยสมการ

$$BP_1^Y = BP^{\circ} + BP^{\circ} \frac{(BpGr)}{Gr_1^{\circ}} Gr_1^Y$$

BP_1^Y = ราคาเสนอที่เปลี่ยนแปลงในปีที่จะวางแผนโดยอิทธิพลตัวประกอบ
สำคัญตัวที่ ๑

Bp^0 = ราคาเสนอ เมื่อปีพ.ศ.๒๕๒๒ ซึ่งมีค่าโดยสัมพันธ์กับระยะทาง ดังนี้
 ราคาเสนอของประชากรรายได้สูง ๒๑๐.๓๓-๑๕.๙๒ Dist. หน่วยราคาเสนอ
 ราคาเสนอของประชากรรายได้ค่อนข้างสูง ๑๓๖.๒๔-๕.๖๑ Dist. "
 ราคาเสนอของประชากรรายได้ปานกลาง ๕๕.๘๖-๐.๒๙ Dist. "

$BpGr$ = อัตราส่วนการเปลี่ยนแปลงราคาเสนอระหว่างปีพ.ศ.๒๕๒๐ ถึงปีพ.ศ.๒๕๒๒

$$BpGr = \frac{Bp^0 - Bp^{-1}}{Bp^{-1}} \times 100$$

Bp^{-1} = ราคาเสนอเมื่อปี พ.ศ.๒๕๒๐ ซึ่งมีค่าโดยสัมพันธ์กับระยะทางดังนี้
 ราคาเสนอของประชากรรายได้สูง ๑๗๒-๑๔.๕๐ Dist. หน่วยราคาเสนอ
 ราคาเสนอของประชากรรายได้ค่อนข้างสูง ๙๖-๔.๕๐ Dist. "
 ราคาเสนอของประชากรรายได้ปานกลาง ๓๓.๑๐-๐.๑๕ Dist. "

$$\begin{aligned} \therefore BpGr \text{ ของประชากรรายได้สูง} &= \frac{(210.33-15.92 \text{ Dist.})-(172-14.50 \text{ Dist})}{(172-14.50 \text{ Dist.})} \times 100 \\ &= \frac{(38.33-1.4 \text{ Dist})}{(172-14.50 \text{ Dist})} \times 100 \text{ หน่วยราคาเสนอ} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} BpGr \text{ ของประชากรรายได้ค่อนข้างสูง} &= \frac{(136.24-5.61 \text{ Dist})-(96-4.50 \text{ Dist})}{(96-4.50 \text{ Dist})} \times 100 \\ &= \frac{(40.24-1.11 \text{ Dist})}{(96-4.50 \text{ Dist})} \times 100 \text{ หน่วยราคาเสนอ} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} BpGr \text{ ของประชากรรายได้ปานกลาง} &= \frac{(55.86-0.29 \text{ Dist})-(33.10-0.15 \text{ Dist})}{(33.10-0.15 \text{ Dist})} \times 100 \\ &= \frac{(22.76-0.14 \text{ Dist})}{(33.10-0.15 \text{ Dist})} \times 100 \text{ หน่วยราคาเสนอ} \end{aligned}$$

Gr^๐ คือ อัตราการเปลี่ยนแปลงตัวประกอบอิทธิพลสำคัญจากปีพ.ศ. ๒๕๒๐ ถึงปีพ.ศ. ๒๕๒๒
ตัวประกอบอิทธิพลสำคัญเหล่านี้ได้แก่

๑. จำนวนประชากร
๒. รายได้ของประชากรจำแนกตามกลุ่มรายได้
๓. จำนวนแหล่งงาน
๔. การปรับปรุงระบบการขนส่ง ระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทางต่อระยะทาง ๑ กม.

ในระหว่างปีพ.ศ. ๒๕๒๐ ถึงปีพ.ศ. ๒๕๒๒ ตัวประกอบอิทธิพลสำคัญ มีการเปลี่ยนแปลงดังนี้

๑. จำนวนประชากร มีอัตราการเพิ่มดังนี้

เขตปทุมวัน เพิ่มขึ้น ร้อยละ	๕.๓๖
เขตพระโขนง เพิ่มขึ้น ร้อยละ	๑๐.๗๔
เขตบางกะปิ เพิ่มขึ้น ร้อยละ	๒๐.๑๐
๒. รายได้ของประชากรจำแนกตามกลุ่มรายได้ มีอัตราการเพิ่มดังนี้

ประชากรรายได้ต่ำ เพิ่มขึ้น ร้อยละ	๓๐.๔๔
ประชากรรายได้ปานกลาง เพิ่มขึ้น ร้อยละ	๒๘.๒๘
ประชากรรายได้ค่อนข้างสูง เพิ่มขึ้น ร้อยละ	๒๔.๐๘
ประชากรรายได้สูง เพิ่มขึ้น ร้อยละ	๒๔.๐๐
๓. จำนวนแหล่งงานมีอัตราการเพิ่มดังนี้

เขตปทุมวัน เพิ่มขึ้น ร้อยละ	๕.๓๖
เขตพระโขนง เพิ่มขึ้น ร้อยละ	๑๐.๗๔
เขตบางกะปิ เพิ่มขึ้น ร้อยละ	๑๐.๓๖

๔. การปรับปรุงระบบการขนส่งในช่วงระยะเวลา ๒ ปีที่ผ่านมา ยังไม่มีการปรับปรุงที่มีประสิทธิภาพ เพราะจากการศึกษาในการวางแผนการจราจรโดย Jamieson Maekay and Partners ที่ทำให้แก่ กองจัดการการจราจร กระทรวงมหาดไทย พบว่าในปีพ.ศ.๒๕๒๒ การเดินทางในกรุงเทพมหานคร โดยเฉลี่ยต้องใช้เวลาเพิ่มขึ้นจากเมื่อปีพ.ศ.๒๕๒๐ ถึงร้อยละ ๑๖.๘๒

ระยะเวลาในการเดินทาง

ปีพ.ศ.๒๕๒๐ เวลา ๑ ชม. เดินทางได้โดยเฉลี่ย ๑๔ กม.

ปีพ.ศ.๒๕๒๒ เวลา ๑ ชม. เดินทางได้โดยเฉลี่ย ๑๒ กม.

การเปลี่ยนแปลงตัวประกอบอิทธิพลสำคัญในปีที่วางแผน เป็นข้อมูลที่ได้จากการคาดคะเนตามข้อมูลสมมุติของการเปลี่ยนแปลง อันเนื่องมาจากผลของการเจริญเติบโตของกรุงเทพมหานคร^๑ ตามที่ได้ตั้งไว้ในบทที่ ๓ (ส่วนของการวางแผน) ตัวประกอบอิทธิพลสำคัญที่มีการเปลี่ยนแปลงตามการเจริญเติบโตของกรุงเทพมหานคร ได้แก่ การเพิ่มจำนวนประชากร และการเพิ่มจำนวนแหล่งงาน ส่วนอีก ๒ ตัวประกอบสำคัญ ซึ่งได้แก่ การเปลี่ยนแปลงรายได้ และผลของการปรับปรุงระบบการขนส่ง ในทุกแบบจำลองของข้อมูลสมมุติของการเปลี่ยนแปลงเหมือนกัน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

การเปลี่ยนแปลงตัวประกอบอิทธิพลสำคัญ ตามแบบจำลองข้อมูลสมมุติ ตามแบบจำลองข้อมูลสมมุติของการเปลี่ยนแปลงแบบที่ ๑ การเจริญเติบโตของกรุงเทพมหานครโดยขาดการควบคุม

^๑ ข้อมูลการเปลี่ยนแปลงตัวประกอบอิทธิพลสำคัญ นำมาจากแบบจำลองการเจริญเติบโตของกรุงเทพมหานคร ใน "Transportation study" Office of Metropolitan Traffic Planning, Bangkok. 1975 Ap B7, D9.

๑. จำนวนประชากร

ตารางที่ ๖๒ แสดงการเพิ่มของจำนวนประชากรในแต่ละ เขตที่ทำการศึกษา ตามแบบจำลองที่ ๑

ประชากรในเขตที่ ทำการศึกษา	ปี พ.ศ. ๒๕๒๒	ปี พ.ศ. ๒๕๒๓	อัตราการเพิ่ม ร้อยละ	ปี พ.ศ. ๒๕๒๕	อัตราการ เพิ่มร้อยละ	ปี พ.ศ. ๒๕๒๘	อัตราการ เพิ่มร้อยละ
เขตปทุมวัน	๒๗๕,๐๑๔	๒๘๑,๗๕๕	๒.๔๕	๒๙๕,๗๓๑	๗.๕๓	๓๑๔,๐๐๔	๑๕.๖
เขตพระโขนง	๕๐๐,๒๐๕	๕๒๕,๑๖๕	๕.๙๙	๕๗๘,๘๘๔	๑๕.๗	๖๖๙,๙๓๙	๓๓.๙๓
เขตบางกะปิ	๒๐๓,๗๔๔	๒๒๙,๙๖๕	๑๒.๘๗	๒๙๒,๙๖๘	๔๓.๗	๔๒๑,๒๖๕	๑๐๖.๗๐

๒. จำนวนแหล่งงาน

ตารางที่ ๖๓ แสดงการเพิ่มของจำนวนแหล่งงานในแต่ละ เขตที่ทำการศึกษาตามแบบจำลองที่ ๑

จำนวนแหล่งงานใน เขตที่ทำการศึกษา	ปี พ.ศ. ๒๕๒๒	ปี พ.ศ. ๒๕๒๓	อัตราการเพิ่ม ร้อยละ	ปี พ.ศ. ๒๕๒๕	อัตราการ เพิ่มร้อยละ	ปี พ.ศ. ๒๕๒๘	อัตราการ เพิ่มร้อยละ
เขตปทุมวัน	๑๖๓,๒๒๕	๑๖๖,๑๗๙	๑.๘๑	๑๗๒,๒๔๙	๕.๕๒	๑๘๑,๗๗๒	๑๑.๓๖
เขตพระโขนง	๑๑๔,๔๕๐	๑๒๑,๕๒๙	๖.๑๘๖	๑๓๗,๐๓๐	๑๙.๗๒	๑๖๔,๐๖๖	๔๓.๓๕
เขตบางกะปิ	๘๐,๗๘๗	๘๖,๙๒๖	๗.๖๐	๑๐๐,๖๔๑	๒๕.๕	๑๒๕,๓๗๖	๕๕.๑๐

๓. การเปลี่ยนแปลงรายได้

การเพิ่มอัตรารายได้ของประชากร ได้ตั้งข้อสมมุติว่า ประชากรทุกกลุ่มรายได้ มีอัตรา
การเพิ่มรายได้ร้อยละ ๑๕ ต่อปี เท่ากันทุกกลุ่มประชากร ทำให้รายได้ของแต่ละกลุ่มประชากรมีค่า
และอัตราการเพิ่มเป็นดังนี้

ตารางที่ ๖๔ แสดงการเพิ่มรายได้ต่อเดือนของประชากร และอัตราการเพิ่ม

กลุ่มประชากร	ระดับ รายได้	รายได้ปี	รายได้ปี	อัตราการ	รายได้ปี	อัตราการ
		พ.ศ. ๒๕๒๓	พ.ศ. ๒๕๒๕	เพิ่มร้อยละ	พ.ศ. ๒๕๒๔	เพิ่มร้อยละ
รายได้ปานกลาง	ขั้นต่ำ	๓,๔๐๐	๕,๑๕๗	๓๒.๒๓	๗,๘๑๔	๑๐๐.๓๕
	ขั้นสูง	๑๔,๔๐๐	๒๑,๗๔๘	๕๑.๐๒	๓๓,๐๗๖	๑๒๙.๖๔
รายได้ค่อนข้างสูง	ขั้นต่ำ	๑๔,๕๐๐	๒๒,๐๕๒	๕๒.๐๘	๓๓,๕๓๔	๑๓๑.๓๐
	ขั้นสูง	๒๐,๔๐๐	๓๐,๘๗๒	๕๑.๓๓	๔๖,๕๕๓	๑๓๐.๑๖
รายได้สูง	ขั้นต่ำ	๒๐,๕๐๐	๓๑,๔๓๘	๕๕.๐๗	๔๘,๕๗๔	๑๓๖.๙๔
	ขั้นสูง	๓๘,๐๐๐	๕๗,๗๔๓	๕๒.๐๘	๘๗,๘๓๖	๑๓๑.๑๔

๔. การปรับปรุงระบบการขนส่ง

จากรายงานการสัมภาษณ์ของ นายทองฉัตร หงส์ลดารมภ์^๑ ผู้ว่าการการทางพิเศษแห่งประเทศไทย นายทองฉัตรได้ชี้แจงว่า การปรับปรุงระบบการขนส่ง ซึ่งได้แก่ ทางด่วนพิเศษ ซึ่งจะเสร็จสิ้นในปีพ.ศ. ๒๕๒๕ จะทำให้ความคล่องตัวการจราจรดีขึ้น และจะลดเวลาที่ใช้ในการเดินทางลงครึ่งหนึ่งของที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งหมายความว่าในปีพ.ศ. ๒๕๒๕ ระยะทาง ๑๒ กม. จะใช้เวลาเดินทางเพียงครึ่งชั่วโมง แต่อย่างไรก็ดี ผู้วิจัยมิได้เล็งผลเลิศนำตัวเลขนี้มาใช้ แต่ได้ตั้งเป็นข้อสมมุติว่า ในปี พ.ศ. ๒๕๒๕ การปรับปรุงการขนส่งมีประสิทธิภาพเพียงร้อยละ ๔๐ ของที่คาดการณ์โดยรัฐและในปีพ.ศ. ๒๕๒๘ ซึ่งรัฐคาดว่า การขนส่งมวลชนโดยรถไฟฟ้าจะเริ่มใช้การได้ ผู้วิจัยได้ตั้งข้อสมมุติว่า ประสิทธิภาพของการขนส่งซึ่งเป็นผลจากการปรับปรุงจะสูงถึงร้อยละ ๗๐ ของที่คาดการณ์โดยรัฐ

^๑ สัมภาษณ์ นายทองฉัตร หงส์ลดารมภ์ ผู้ว่าการการทางพิเศษแห่งประเทศไทย หนังสือพิมพ์มติชนรายวันฉบับพิเศษ วันเสาร์ที่ ๒๖ พฤศจิกายน ๒๕๒๒ หน้า ๑๑-๑๔

การเปลี่ยนแปลงตัวประกอบอิทธิพลสำคัญ ตามแบบจำลองข้อสมมุติของการเปลี่ยนแปลง
แบบที่ ๒ การเจริญเติบโตของกรุงเทพมหานคร ตามผังนครหลวง ๒๕๓๓

๑. จำนวนประชากร

ตารางที่ ๖๕ แสดงการเพิ่มของจำนวนประชากรในแต่ละเขตที่ทำการศึกษารูปแบบจำลองที่ ๒

ประชากรในเขต ที่ทำการศึกษา	ปี พ.ศ. ๒๕๒๒	ปี พ.ศ. ๒๕๒๓	อัตราการ เพิ่มร้อยละ	ปี พ.ศ. ๒๕๒๕	อัตราการ เพิ่มร้อยละ	ปี พ.ศ. ๒๕๒๘	อัตราการ เพิ่มร้อยละ
เขตปทุมวัน	๒๗๕,๐๑๘	๒๕๘,๔๘๘	-๖.๐๑	๒๒๘,๓๕๒	-๑๖.๘	๑๘๕,๖๐๕	-๓๑.๐
เขตพระโขนง	๕๐๐,๒๐๕	๕๓๓,๘๖๘	๖.๗๓	๖๐๘,๑๔๕	๑๑.๑๗	๗๓๘,๓๗๘	๔๗.๘
เขตบางกะปิ	๒๐๓,๗๔๔	๒๓๘,๒๘๗	๑๗.๔๕	๓๓๐,๐๘๘	๖๒.๐	๕๓๔,๘๑๔	๑๖๒.๔

๒. จำนวนแหล่งงาน

ตารางที่ ๖๖ แสดงการเพิ่มของจำนวนแหล่งงานในเขตที่ทำการศึกษา ตามแบบจำลองที่ ๒

จำนวนงานในเขต ที่ทำการศึกษา	ปี พ.ศ. ๒๕๒๒	ปี พ.ศ. ๒๕๒๓	อัตราการ เพิ่มร้อยละ	ปี พ.ศ. ๒๕๒๕	อัตราการ เพิ่มร้อยละ	ปี พ.ศ. ๒๕๒๘	อัตราการ เพิ่มร้อยละ
เขตปทุมวัน	๑๖๓,๒๒๔	๑๗๓,๒๔๗	๖.๑๔	๑๘๕,๑๗๔	๑๒.๖	๒๓๓,๓๗๗	๓๔.๗๐
เขตพระโขนง	๑๑๔,๔๕๐	๑๕๐,๕๘๘	๔.๒๕	๑๖๓,๖๖๑	๘.๖๘	๑๘๕,๔๒๗	๒๓.๑๓
เขตบางกะปิ	๘๐,๗๘๗	๘๓,๔๘๕	๓.๓๔	๘๘,๑๕๕	๑๐.๓๕	๙๘,๓๘๐	๒๑.๗

๓. การเปลี่ยนแปลงรายได้ และ ๔. การปรับปรุงระบบการขนส่ง เหมือนในแบบจำลอง
ข้อสมมุติของการเปลี่ยนแปลงที่ ๑.

การเปลี่ยนแปลงตัวประกอบอิทธิพลสำคัญ ตามแบบจำลองข้อสมมุติของการเปลี่ยนแปลง
แบบที่ ๓ การเจริญเติบโตของกรุงเทพมหานคร โดยการพัฒนาเป็นเมืองหลายศูนย์

๑. จำนวนประชากร

ตารางที่ ๖๗ แสดงการเพิ่มจำนวนประชากรในแต่ละเขตที่ทำการศึกษิตตามแบบจำลองที่ ๓

ประชากรในเขต ที่ทำการศึกษา	ปีพ.ศ. ๒๕๒๒	ปีพ.ศ. ๒๕๒๓	อัตราการ เพิ่มร้อยละ	ปีพ.ศ. ๒๕๒๔	อัตราการ เพิ่มร้อยละ	ปีพ.ศ. ๒๕๒๕	อัตราการ เพิ่มร้อยละ
เขตปทุมวัน	๒๗๕,๐๑๘	๒๗๘,๘๒๙	๑.๓๘	๒๘๖,๖๑๒	๔.๒๑	๒๙๘,๖๙๕	๘.๖
เขตพระโขนง	๕๐๐,๒๐๕	๕๒๘,๖๙๑	๕.๖๙	๕๙๐,๖๒๓	๑๘.๐๗	๖๙๗,๓๘๗	๓๙.๕
เขตบางกะปิ	๒๐๓,๗๔๔	๒๓๒,๗๒๖	๑๔.๒๒๕	๓๐๓,๖๕๖	๔๙.๐	๔๕๒,๕๓๔	๑๒๒.๑๐

๒. จำนวนแหล่งงาน

ตารางที่ ๖๘ แสดงการเพิ่มจำนวนแหล่งงานในแต่ละเขตที่ทำการศึกษา ตามแบบจำลองที่ ๓

จำนวนแหล่งงาน ในเขตที่ทำการ ศึกษา	ปีพ.ศ. ๒๕๒๒	ปีพ.ศ. ๒๕๒๓	อัตราการ เพิ่มร้อยละ	ปีพ.ศ. ๒๕๒๔	อัตราการ เพิ่มร้อยละ	ปีพ.ศ. ๒๕๒๕	อัตราการ เพิ่มร้อยละ
เขตปทุมวัน	๑๖๓,๒๒๕	๑๖๔,๒๓๑	๐.๗๓๙	๑๖๖,๘๗๐	๒.๒๓	๑๗๐,๕๗๙	๕.๕๑
เขตพระโขนง	๑๑๔,๔๕๐	๑๒๒,๖๐๓	๗.๑๔๒	๑๔๐,๖๙๔	๒๒.๙	๑๗๒,๙๕๖	๕๑.๑
เขตบางกะปิ	๘๐,๗๘๗	๘๘,๒๔๘	๙.๒๓๖	๑๐๕,๓๐๒	๓๐.๓๔	๑๓๗,๒๕๗	๖๙.๙

๓. การเปลี่ยนแปลงรายได้ และ ๔. การปรับปรุงระบบการขนส่ง ตัวประกอบสำคัญ
มีการเปลี่ยนแปลง เหมือนในแบบจำลองที่ ๑.

๑. การคาดคะเนกำลังซื้อของประชากร มีข้อสมมุติในการคำนวณหาดังนี้คือ
๑. ความสามารถในการผ่อนชำระต่อเดือนของประชากร เท่ากับ ๑ ใน ๓ ของรายได้ต่อเดือน
 ๒. ระยะเวลาในการผ่อนชำระ ๑๕ ปี
 ๓. การหามูลค่าปัจจุบันใช้ดัชนีราคาสินค้าผู้บริโภค (Consumer price index) เป็นอัตราส่วนลด (discount rate) ปีพ.ศ. ๒๕๒๕ อัตราส่วนลดเท่ากับร้อยละ ๑๘ และร้อยละ ๒๒ สำหรับปีพ.ศ. ๒๕๒๘
 ๔. เงินมัดจำล่วงหน้า เท่ากับร้อยละ ๒๐ ของราคาเคหการ

การคาดคะเนกำลังซื้อของประชากรในปี พ.ศ. ๒๕๒๕

75
ตารางที่ ๖๔ แสดงการคาดคะเนกำลังซื้อของประชากรในปี พ.ศ. ๒๕๒๕

กลุ่มประชากร (๑)	คาดคะเนรายได้ ต่อเดือน (๒)	ความสามารถ ผ่อน (๓)	มูลค่าปัจจุบัน ($\frac{๒}{๓}$)	รวมเงินมัดจำ ล่วงหน้า	กำลังซื้อ โดยเฉลี่ย (\bar{x})
รายได้สูง	ขั้นสูง ๕๗,๗๘๓	๑๘,๒๖๔	๑,๓๑๑,๖๖๐	๑,๖๓๘,๕๗๕	๑,๒๗๒,๘๓๒
	ขั้นต่ำ ๓๑,๘๓๘	๑๐,๖๔๖	๗๒๔,๘๗๒	๘๐๖,๐๘๐	
รายได้ค่อนข้างสูง	ขั้นสูง ๓๐,๘๗๓	๑๐,๒๘๑	๗๐๐,๗๐๐	๘๗๕,๘๗๕	๗๕๐,๗๑๘.๕
	ขั้นต่ำ ๒๒,๐๕๒	๗,๓๕๐	๕๐๐,๔๕๑	๖๒๕,๕๖๔	
รายได้ปานกลาง	ขั้นสูง ๒๑,๗๔๘	๗,๒๔๘	๕๘๓,๕๗๕	๖๑๖,๘๖๘	๓๘๑,๖๓๗
	ขั้นต่ำ ๕,๑๕๗	๑,๗๑๘	๑๑๗,๐๔๔	๑๔๖,๓๐๕	

การคาดคะเนกำลังซื้อของประชากรปีพ.ศ.๒๕๒๘

ตารางที่ ๗๐ แสดงการคาดคะเนกำลังซื้อของประชากรปีพ.ศ.๒๕๒๘

กลุ่มประชากร	คาดคะเนรายได้ ต่อเดือน	ความสามารถ ผ่อน(๓) = $\frac{(๒)}{๓}$	มูลค่าปัจจุบัน	รวมเงินมัดจำ ล่วงหน้า	กำลังซื้อโดย เฉลี่ย
รายได้สูง	ขั้นสูง ๘๗,๘๓๖	๒๘,๒๗๘	๑,๕๖๖,๘๘๑	๑,๔๒๒,๔๕๔	๑,๓๘๐,๐๖๘
	ขั้นต่ำ ๔๘,๕๗๔	๑๖,๑๗๑	๘๔๘,๘๘๑	๗๘๕,๖๕๘	
รายได้ค่อนข้างสูง	ขั้นสูง ๔๖,๘๕๓	๑๕,๖๕๑	๘๒๒,๕๕๒	๗๖๐,๓๙๔	๘๑๔,๖๘๘
	ขั้นต่ำ ๓๓,๕๓๘	๑๑,๑๗๘	๕๘๗,๕๒๒	๕๔๓,๑๒๕	
รายได้ปานกลาง	ขั้นสูง ๓๓,๐๗๖	๑๑,๐๒๔	๕๗๘,๔๒๘	๕๓๕,๖๔๓	๓๘๗,๔๕๐
	ขั้นต่ำ ๗,๘๑๔	๒,๖๐๔	๑๓๖,๘๕๕	๑๐๐,๒๗๘	

ภาคผนวก ก

แนวทางในการพัฒนาเคหการในปีพ.ศ.๒๕๒๕

กลุ่มเดียวกัน เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๒ สัมพันธ์กับระยะทาง = ๔๕.๗๖-๔.๒๐ DIST. หน่วยราคาเสนอ

และค่าเฉลี่ยระยะทางในบริเวณแหล่งที่พักอาศัยของประชากรกลุ่มนี้อยู่ใกล้กว่า เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๒ ๑.๕ ก.ม.

บริเวณและที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับประชากรรายได้ปานกลาง

ประชากรที่มีรายได้ปานกลาง มีความพอใจที่จะมีแหล่งที่พักอาศัยอยู่ในพื้นที่ ตั้งแต่ ก.ม.ที่ ๑๔ ขึ้นไป และมีความพอใจที่จะจ่ายต่อ ๑ หน่วยเคหการ ณ ที่ตั้งต่าง ๆ เท่ากับ ๑๒๐-๑.๘๑ DIST. หน่วยราคาเสนอ ซึ่งมากกว่าราคาเสนอของประชากรกลุ่มเดียวกัน เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๒ สัมพันธ์กับระยะทาง เท่ากับ ๖๔.๑๔-๑.๕๒ DIST. หน่วยราคาเสนอ

และค่าเฉลี่ยระยะทางในบริเวณแหล่งที่พักอาศัยของประชากรกลุ่มนี้อยู่ใกล้กว่า เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๒ ๐.๕ ก.ม.

สรุปกระสวนย่านพักอาศัยของประชากรในแบบจำลอง ข้อเสนอการเปลี่ยนแปลง แบบ ที่ ๑ เป็นดังนี้

ย่านพักอาศัยของประชากรรายได้สูง อยู่ในพื้นที่ระหว่าง ก.ม.ที่ ๐-ก.ม.ที่ ๔

ย่านพักอาศัยของประชากรรายได้ค่อนข้างสูงอยู่ในพื้นที่ระหว่าง ก.ม.ที่ ๔-ก.ม.ที่ ๑๔

ย่านพักอาศัยของประชากรรายได้ปานกลางอยู่ในพื้นที่ระหว่าง ก.ม.ที่ ๑๔-ก.ม.ที่ ๓๐

และโดยการนำกระสวนของย่านพักอาศัยที่วิเคราะห์ได้ทาบบนแผนที่ในบริเวณที่ทำการศึกษาก็ได้ย่านพักอาศัยสำหรับประชากรกลุ่มต่าง ๆ โดยกำหนดพื้นที่ย่านพักอาศัยของประชากรแต่ละกลุ่ม ตามระยะเส้นทางคมนาคมที่สั้นที่สุด

แนวทางการพัฒนาเคหการ ปี พ.ศ. ๒๕๒๕

แนวทางการพัฒนาเคหการ ตามแบบจำลองข้อสมมุติของการเปลี่ยนแปลงที่ ๑ (๒๕๒๕)

การเจริญเติบโตของกรุงเทพมหานครโดยขาดการควบคุม และผลการปรับปรุงระบบการขนส่ง มีประสิทธิภาพเพียงร้อยละ ๔๐ ของที่คาดการณ์ไว้ กระสวนย่านพักอาศัยและลักษณะเคหการที่เหมาะสมควรจะเป็นดังนี้

บริเวณและที่ตั้งเคหการ (แบบจำลองที่ ๑-๒๕๒๕)

บริเวณและที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับประชากรรายได้สูง

จากการวิเคราะห์กระสวนย่านพักอาศัย และฟังก์ชันราคาเสนอของประชากรแต่ละกลุ่มรายได้ พบว่า ประชากรที่มีรายได้สูง มีความพอใจที่จะมีแหล่งที่พักอาศัยอยู่ในบริเวณใกล้จุดศูนย์กลางของเมืองคือ ในพื้นที่ระหว่าง ๐-๔ ก.ม. โดยมีราคาเสนอสูงสุด และมีความพอใจที่จะจ่ายต่อ ๑ หน่วยเคหการ หรือมีราคาเสนอ ต่อ ๑ หน่วยเคหการ สัมพันธ์กับระยะทางที่ตั้งแหล่งที่พักอาศัยเท่ากับ ๒๔๓-๒๑.๕๐ DIST หน่วยราคาเสนอ ซึ่งมากกว่าราคาเสนอของกลุ่มเดียวกัน เมื่อปี พ.ศ ๒๕๒๒ สัมพันธ์กับระยะทาง = ๗๒.๖๗-๕.๕๘ DIST หน่วยราคาเสนอ

และค่าเฉลี่ยของระยะทางในบริเวณแหล่งพักอาศัยของประชากรกลุ่มนี้อยู่ใกล้กว่าค่าเฉลี่ยระยะทางในบริเวณแหล่งที่พักอาศัยของประชากรกลุ่มเดียวกัน เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๒ เป็นระยะทาง ๑.๕ ก.ม.

บริเวณและที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับประชากรรายได้ค่อนข้างสูง

ประชากรที่มีรายได้ค่อนข้างสูง มีความพอใจที่จะมีแหล่งที่พักอาศัยอยู่ในบริเวณพื้นที่ระหว่าง ก.ม. ที่ ๔ ถึง ก.ม.ที่ ๑๔ โดยมีราคาเสนอสูงสุด และมีความพอใจที่จะจ่ายต่อ ๑ หน่วยเคหการ สัมพันธ์กับระยะทางเท่ากับ ๒๓๒-๕.๘๑ DIST. หน่วยราคาเสนอ ซึ่งมากกว่าราคาเสนอของประชากร

ตารางที่ ๗๑ แสดงราคาเสนอของประชากรรายได้สูง ในแต่ละที่ตั้ง ตามแบบจำลองที่ ๑

ที่ตั้ง (ระยะทาง)	ราคาเสนอ ๒๕๒๕	ราคาเสนอ ๒๕๒๒	การเปลี่ยนแปลง	การเปลี่ยนแปลงเป็น %
๐	๒๘๓	๒๑๐.๓๓	+ ๗๒.๖๗	+ ๓๔.๕
๒	๒๔๐	๑๗๘.๕๓	+ ๖๑.๔๗	+ ๓๔.๕
๔	๑๙๗	๑๔๖.๗๓	+ ๕๐.๒๗	+ ๓๔.๒
				$\bar{X} = ๓๔.๓๖$

ตารางที่ ๗๒ แสดงราคาเสนอของประชากรรายได้ค่อนข้างสูง ในแต่ละที่ตั้ง ตามแบบจำลองที่ ๑

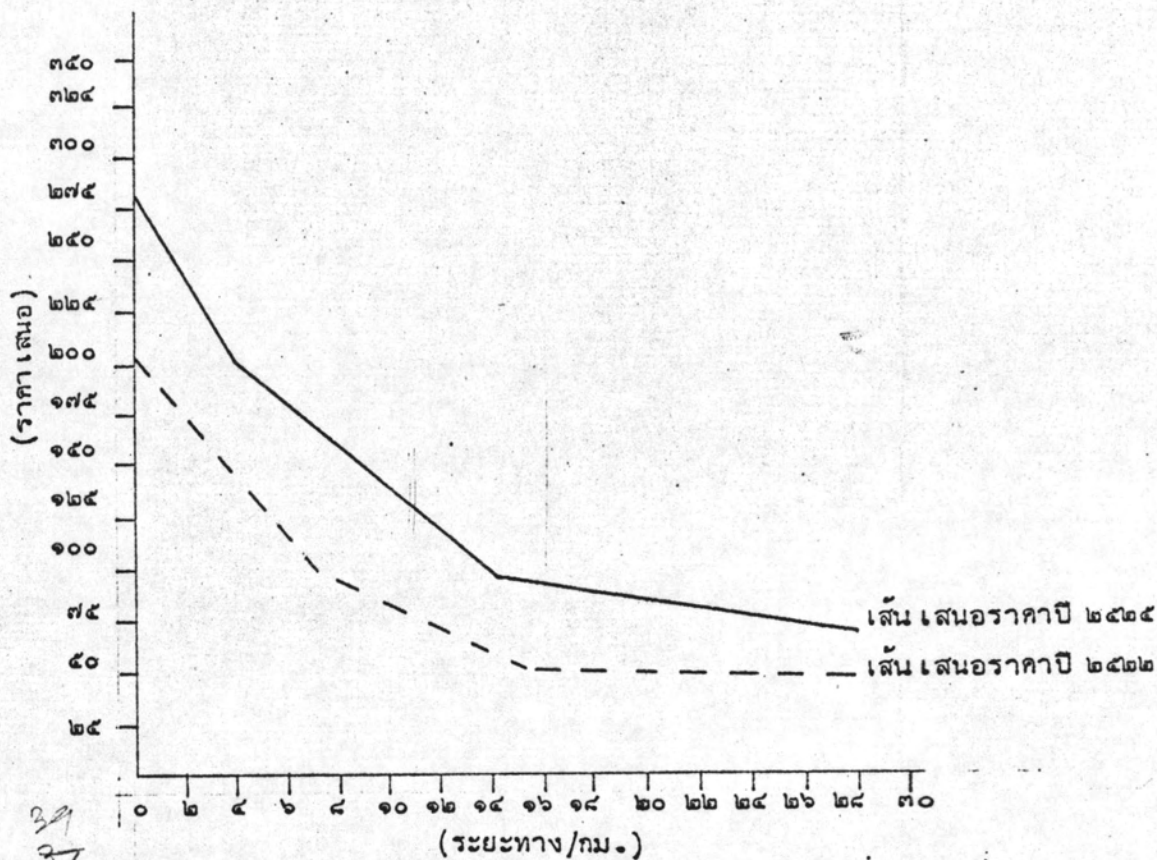
ที่ตั้ง (ระยะทาง)	ราคาเสนอ ๒๕๒๕	ราคาเสนอ ๒๕๒๒	การเปลี่ยนแปลง	การเปลี่ยนแปลงเป็น %
๔	๑๙๒.๗๖	๑๑๓.๘๑	+ ๗๘.๙๕	+ ๖๙.๓๗
๖	๑๗๓.๑๔	๑๐๒.๕๘	+ ๗๐.๕๖	+ ๖๘.๗๘
๘	๑๕๓.๕๒	๙๑.๓๖	+ ๖๒.๑๖	+ ๖๘.๐๓
๑๐	๑๓๓.๙	๘๐.๑๔	+ ๕๓.๗๖	+ ๖๗.๐๘
๑๒	๑๑๔.๒๘	๖๘.๙๒	+ ๔๕.๓๖	+ ๖๕.๘๐
๑๔	๙๔.๖๖	๕๗.๗๐	+ ๓๖.๙๖	+ ๖๔.๐๕
				$\bar{X} = ๖๖.๑๘๕$

ตารางที่ ๗๓ แสดงราคาเสนอของประชากรรายได้ปานกลาง ในแต่ละที่ตั้ง ตามแบบจำลองที่ ๑

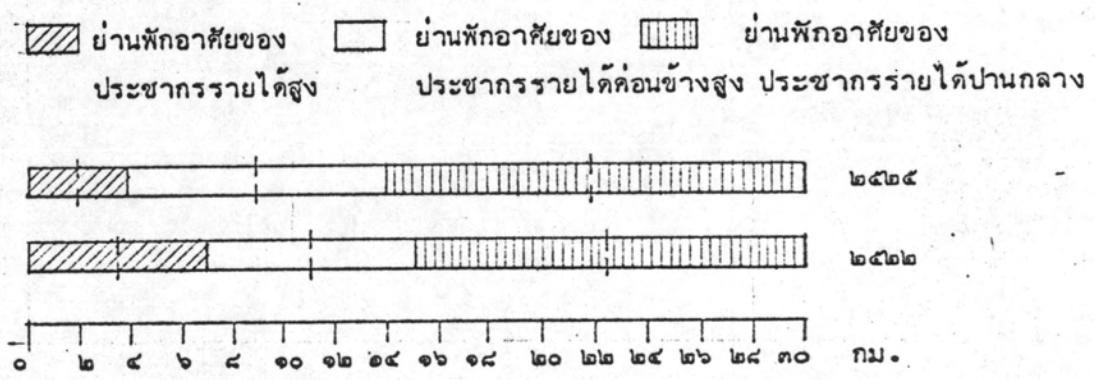
ที่ตั้ง ระยะทาง	ราคาเสนอ ๒๕๒๕	ราคาเสนอ ๒๕๒๒	การเปลี่ยนแปลง	การเปลี่ยนแปลง เป็น %
๑๔	๔๔.๖๖	๕๑.๘๐	๔๒.๘๖	๘๒.๗๔
๑๖	๔๑.๐๔	๕๑.๒๒	๓๙.๘๒	๗๗.๗๔
๑๘	๘๗.๔๒	๕๐.๐๖	๓๗.๓๖	๗๔.๖๓
๒๐	๘๓.๘	๔๘.๙	๓๔.๙๐	๗๑.๓๗
๒๒	๘๐.๑๘	๔๗.๗๔	๓๒.๔๔	๖๗.๙๕
๒๔	๗๖.๕๖	๔๖.๕๘	๒๙.๙๘	๖๔.๓๖
๒๖	๗๒.๙๔	๔๕.๔๒	๒๗.๕๒	๖๐.๕๙
๒๘	๖๙.๓๒	๔๔.๒๖	๒๕.๐๖	๕๖.๖๑
๓๐	๖๕.๗๐	๔๓.๑๐	๒๒.๖๐	๕๒.๔๓
				$\bar{X}=๖๗.๐$

แผนภูมิ ๓๘ แสดงการเปรียบเทียบกระสวนย่านพักอาศัยและฟังก์ชัน เสนอราคาของประชากรตาม

แบบจำลองข้อสมมุติการเปลี่ยนแปลงที่ ๑ (๒๕๒๕) กับกระสวนย่านพักอาศัยปี พ.ศ.-๒๕๒๒



แผนภูมิที่ ๓๗ แสดงแหล่งและบริเวณที่เหมาะสมสำหรับการพัฒนาเคหการตามแบบจำลองที่ ๑ (๒๕๒๕)



แนวทางการพัฒนาและลักษณะเคหการที่เหมาะสม (แบบจำลองที่ ๑-๒๕๒๕)

การเสนอแนวทางการพัฒนาและลักษณะเคหการที่เหมาะสม แยกเสนอเป็น ๒ ลักษณะดังนี้
แนวทางการพัฒนาเสนอเป็น ความหนาแน่นประชากรในย่านพักอาศัยสุทธิแต่ละแหล่งที่ตั้ง และอัตรา
ส่วนการใช้พื้นที่อาคารต่อขนาดที่ดิน และลักษณะของเคหการเสนอเป็น ขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยและ
ขนาดที่ดิน ขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยนั้น เป็นข้อมูลที่ได้มาจากการวิจัย โดยใช้จากค่าเฉลี่ยของขนาด
พักอาศัยที่เป็นที่นิยมของประชากรในแต่ละกลุ่มรายได้ ซึ่งมีขนาดดังนี้

พื้นที่ขนาดที่พักอาศัยของประชากรรายได้สูง	๒๓๗.๕ ตร.ม.
พื้นที่ขนาดที่พักอาศัยของประชากรรายได้ค่อนข้างสูง	๑๖๐.๐ ตร.ม.
พื้นที่ขนาดที่พักอาศัยของประชากรรายได้ปานกลาง	๑๒๕.๐ ตร.ม.

สำหรับขนาดที่ดินสำหรับ เคหการแต่ละครอบครัว คำนวณได้จากแบบจำลอง การคำนวณหา
ราคาเสนอ ซึ่งจะต้องทราบกำลังซื้อเคหการของประชากร และจากการคำนวณระดับรายได้ของ
ประชากรใน ปี พ.ศ. ๒๕๒๕ ผลปรากฏว่า กำลังซื้อของประชากรแต่ละกลุ่มรายได้ เป็นดังนี้ *

ประชากรรายได้สูงจะมีกำลังซื้อเคหการ	๑,๒๗๒,๘๓๒ บาท
ประชากรรายได้ค่อนข้างสูงจะมีกำลังซื้อเคหการ	๗๕๐,๗๑๔ บาท
ประชากรรายได้ปานกลางจะมีกำลังซื้อเคหการ	๓๘๑,๖๓๗ บาท

เนื่องด้วยกำลังซื้อของประชากรที่นำมาใช้นี้ เป็นค่าที่หามาจากค่าเฉลี่ยของรายได้ประชากร
แต่ละกลุ่ม ดังนั้น ลักษณะและแนวทางการพัฒนาที่รายงาน จึง เป็นลักษณะของกลุ่มประชากรที่มีกำลังซื้อ
ดังกล่าว และเมื่อกำลังซื้อของประชากรเปลี่ยนไป ลักษณะเคหการและแนวทางการพัฒนาก็จะเปลี่ยน
ไปด้วย

๑. ดูรายละเอียดการคาดคะเนรายได้ และการคำนวณกำลังซื้อเคหการของประชากร
แต่ละกลุ่มรายได้ หน้า

ลักษณะและแนวทางการพัฒนาเคหการสำหรับประชากรรายได้สูง

จากการวิเคราะห์ลักษณะเคหการที่เหมาะสมสำหรับประชากรที่มีรายได้สูง ซึ่งมีความต้องการจะมีแหล่งที่พักอาศัยอยู่ในบริเวณ พื้นที่ระหว่าง ก.ม. ที่ ๐ ถึง ก.ม. ที่ ๔ และมีความต้องการขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย ๒๓๗.๕๐ ตร.ม. มีกำลังซื้อ เท่ากับ ๑,๒๗๒,๘๓๒ บาท จะมีขนาดที่ดินต่อครอบครัว โดยสัมพันธ์กับระยะทาง เท่ากับ ๑๔.๕๓ (ที่ ก.ม. ๐) ถึง ๒๗.๒๐ ตร.ว. (ที่ ก.ม.๔) โดยขนาดที่ดินจะแปรตามระยะทางและมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ เท่ากับ + ๐.๕๕ ความหนาแน่นย่านพักอาศัยสุทธิในบริเวณนี้ จะมีความหนาแน่น เท่ากับ ๒๑.๑๓ (ที่ ก.ม. ๐) ลดลงไปถึง ๑๔.๗๐ ครอบครัวต่อไร่ (ที่ ก.ม. ที่ ๔) โดยความหนาแน่นจะแปรกลับกันกับระยะทาง มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ เท่ากับ - ๑.๐๐ อัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารพักอาศัยสำหรับการพัฒนาเคหการในบริเวณนี้ จะมีอัตราส่วน เท่ากับ ๓.๑๓ (ที่ ก.ม. ๐) ลดลงไปถึง ๒.๑๘ (ที่ ก.ม. ที่ ๔) โดยอัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารพักอาศัยจะแปรกลับกันกับระยะทาง มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ เท่ากับ - ๑.๐๐ (ดูรายละเอียดในตารางที่ ๗๔)

ลักษณะและแนวทางการพัฒนาเคหการ สำหรับประชากรรายได้ค่อนข้างสูง

จากการวิเคราะห์ลักษณะเคหการที่เหมาะสมสำหรับประชากรที่มีรายได้ค่อนข้างสูง ซึ่งมีความต้องการมีแหล่งที่พักอาศัยอยู่ในบริเวณ พื้นที่ระหว่าง ก.ม. ที่ ๔ ถึง ก.ม. ที่ ๑๔ มีความต้องการขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย ๑๖๐ ตร.ม. มีกำลังซื้อ เท่ากับ ๗๕๐,๗๑๕ บาท จะมีขนาดที่ดินต่อครอบครัวโดยสัมพันธ์กับระยะทาง เท่ากับ ๒๔.๓๔ ตร.ว. (ที่ ก.ม. ที่ ๔) และจะมีขนาดใหญ่ขึ้นถึง ๔๔.๕๖ ตร.ว. (ที่ ก.ม. ที่ ๑๔) โดยขนาดที่ดินมีความสัมพันธ์ โดยแปรตามระยะทาง และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ เท่ากับ + ๐.๕๕ ความหนาแน่นประชากรในย่านพักอาศัยสุทธิในบริเวณนี้ จะมีความหนาแน่น เท่ากับ ๑๖.๔๓ ครอบครัวต่อไร่ และจะลดลงไปจนถึง ๘.๐๗ ครอบครัวต่อไร่ (ที่ ก.ม. ที่ ๑๔) โดยความหนาแน่นจะแปรกลับกับระยะทาง มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ เท่ากับ - ๐.๕๕ อัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารพักอาศัยสำหรับการพัฒนาเคหการในบริเวณนี้ จะมีอัตราส่วนเท่ากับ ๑.๖๔ (ที่ ก.ม. ที่ ๔) และอัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารจะลดลงไปจนถึง ๐.๘๐ (ที่ ก.ม. ที่ ๑๔) โดยอัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารพักอาศัย จะแปรกลับกับระยะทาง

และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ เท่ากับ - ๐.๔๔ (ดูรายละเอียดในตารางที่ ๗๔)

ลักษณะและแนวทางการพัฒนาเคหการ สำหรับประชากรรายได้ปานกลาง

จากการวิเคราะห์ลักษณะ เคหการที่เหมาะสม สำหรับประชากรที่มีรายได้ปานกลาง ซึ่งมีความต้องการมีแหล่งที่พักอาศัยอยู่ในบริเวณพื้นที่ระหว่าง ก.ม. ที่ ๑๔ ถึง ก.ม. ที่ ๓๐ มีความต้องการขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย ๑๒๔ ตร.ม. มีกำลังซื้อเท่ากับ ๓๔๑,๖๓๗ บาท จะมีขนาดที่ดินต่อครอบครัวสัมพันธ์กับระยะทาง เท่ากับ ๓๒.๒๔ ตร.ว. (ที่ ก.ม. ที่ ๑๔) และจะมีขนาดใหญ่ขึ้นจนถึง ๔๖.๔๐ ตร.ว. (ที่ ก.ม. ที่ ๓๐) โดยขนาดที่ดินจะแปรตามกับระยะทาง และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ เท่ากับ + ๐.๔๔ ความหนาแน่นประชากรในย่านพักอาศัยสุทธิ ในบริเวณนี้จะมี ความหนาแน่น เท่ากับ ๑๒.๔๐ ครอบครัวต่อไร่ (ที่ ก.ม. ที่ ๑๔) และความหนาแน่นจะลดลงไปถึง ๘.๖๒ ครอบครัวต่อไร่ (ที่ ก.ม. ที่ ๓๐) โดยความหนาแน่น ประชากรจะแปรกลับกับระยะทาง มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ เท่ากับ - ๐.๔๗ และอัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารพักอาศัย สำหรับการพัฒนาเคหการในบริเวณนี้ จะมีอัตราส่วน เท่ากับ ๐.๔๖ (ที่ ก.ม. ที่ ๑๔) และอัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารจะลดลงไปจนถึง ๐.๖๗ (ที่ ก.ม. ที่ ๓๐) โดยอัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารพักอาศัย จะแปรกลับกับระยะทาง และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ เท่ากับ - ๐.๔๔ (ดูรายละเอียดในตารางที่ ๗๖)

ตารางที่ ๗๔ แสดงลักษณะและแนวทางการพัฒนาเคหการในแต่ละแหล่งที่ตั้งของประชากรรายได้สูง
(แบบจำลองที่ ๑ - ๒๕๒๕)

ที่ตั้ง ก.ม.ที่	ราคาเสนอ	กำลังซื้อ (บาท)	ขนาดพื้นที่ อาคาร ตร.ม.	ขนาดที่ดิน (ตร.ว.)	ความหนาแน่น ครอบครัว/ไร่	F.A.R.
๐	๒๘๓	๑,๒๗๒,๘๓๒	๒๓๗.๕๐	๑๘.๔๓	๒๑.๑๓	๓.๑๓
๒	๒๔๐	๑,๒๗๒,๘๓๒	๒๓๗.๕๐	๒๒.๓๓	๑๗.๕๑	๒.๖๘
๔	๑๔๗	๑,๒๗๒,๘๓๒	๒๓๗.๕๐	๒๗.๒๐	๑๔.๗๐	๒.๑๘

ตารางที่ ๗๕ แสดงลักษณะและแนวทางการพัฒนาเคหการ ในแต่ละแหล่งที่ตั้งของประชากรรายได้ค่อนข้างสูง
(แบบจำลองที่ ๑ - ๒๕๒๕)




ที่ตั้ง ก.ม.ที่	ราคาเสนอ	กำลังซื้อ (บาท)	ขนาดพื้นที่ อาคาร ตร.ม.	ขนาดที่ดิน (ตร.ว.)	ความหนาแน่น ครอบครัว/ไร่	F.A.R.
๔	๑๔๒.๗๖	๗๕๐,๗๑๘	๑๖๐	๒๔.๓๔	๑๖.๔๓	๑.๖๔
๖	๑๗๓.๑๔	๗๕๐,๗๑๘	๑๖๐	๒๗.๐๔	๑๔.๗๖	๑.๗๕๖
๘	๑๕๓.๕๒	๗๕๐,๗๑๘	๑๖๐	๓๐.๕๖	๑๓.๐๘	๑.๓๐
๑๐	๑๓๓.๙	๗๕๐,๗๑๘	๑๖๐	๓๕.๐๔	๑๑.๔๑	๑.๑๔
๑๒	๑๑๔.๒๘	๗๕๐,๗๑๘	๑๖๐	๔๑.๐๕	๙.๗๔	๐.๙๗๔
๑๔	๙๔.๖๖	๗๕๐,๗๑๘	๑๖๐	๔๙.๕๖	๘.๐๗	๐.๘๐

ตารางที่ ๗ แสดงลักษณะและแนวทางการพัฒนาเคหการ ในแต่ละแหล่งที่ตั้งของประชากรรายได้
ปานกลาง (แบบจำลองที่ ๑ - ๒๕๒๕)

ที่ตั้ง ก.ม.	ราคาเสนอ	กำลังซื้อ (บาท)	ขนาดพื้นที่ อาคาร ตร.ม.	ขนาดที่ดิน (ตร.ว.)	ความหนาแน่น ครอบครัว/ไร่	F.A.R.
๑๔	๕๔.๖๖	๓๘๑,๖๓๗	๑๒๕	๓๒.๒๕	๑๒.๔๐	๐.๕๖
๑๖	๕๑.๐๔	๓๘๑,๖๓๗	๑๒๕	๓๓.๕๓	๑๑.๕๒	๐.๕๓
๑๘	๘๗.๔๒	๓๘๑,๖๓๗	๑๒๕	๓๔.๕๒	๑๑.๔๕	๐.๘๔
๒๐	๘๓.๘	๓๘๑,๖๓๗	๑๒๕	๓๖.๔๐	๑๐.๕๖	๐.๘๕
๒๒	๘๐.๑๘	๓๘๑,๖๓๗	๑๒๕	๓๘.๐๗	๑๐.๕๐	๐.๘๒
๒๔	๗๖.๕๖	๓๘๑,๖๓๗	๑๒๕	๓๙.๘๗	๑๐.๐๓	๐.๗๘
๒๖	๗๒.๙๔	๓๘๑,๖๓๗	๑๒๕	๔๑.๘๕	๙.๕๕	๐.๗๔
๒๘	๖๙.๓๒	๓๘๑,๖๓๗	๑๒๕	๔๔.๐๔	๙.๐๘	๐.๗๐
๓๐	๖๕.๗๐	๓๘๑,๖๓๗	๑๒๕	๔๖.๔๐	๘.๖๒	๐.๖๗

ภาพที่ แสดงบริเวณที่เหมาะสมสำหรับการพัฒนา เขตการสำหรับประชากรแต่ละกลุ่มรายได้ ตามแบบจำลองข้อสมมุติการเปลี่ยนแปลงที่ ๑ (๒๕๒๔)



-  บริเวณที่เหมาะสมสำหรับการพัฒนา เขตการสำหรับประชากรรายได้สูง
-  บริเวณที่เหมาะสมสำหรับการพัฒนา เขตการสำหรับประชากรรายได้ค่อนข้างสูง
-  บริเวณที่เหมาะสมสำหรับการพัฒนา เขตการสำหรับประชากรรายได้ปานกลาง

แนวทางการพัฒนาเคหการ ตามแบบจำลองข้อสมมติของการเปลี่ยนแปลงที่ ๒ (๒๕๒๕)

การเจริญเติบโตของกรุงเทพมหานคร ตามผังนครหลวง ปี พ.ศ. ๒๕๓๓ และผลการปรับปรุงระบบการขนส่งมีประสิทธิภาพเพียงร้อยละ ๔๐ ของที่คาดการณ์ไว้ กระสวนย่านพักอาศัย และลักษณะ เคหการที่เหมาะสมควรจะเป็นดังนี้

บริเวณและที่ตั้ง เคหการ (แบบจำลองที่ ๒ - ๒๕๒๕)

บริเวณและที่ตั้ง เคหการที่เหมาะสมสำหรับประชากรรายได้สูง

จากการวิเคราะห์กระสวนย่านพักอาศัย และฟังก์ชันราคา เสนอของประชากรที่มีรายได้สูง พบว่าประชากรที่มีรายได้สูง มีความพอใจที่จะมีแหล่งที่พักอาศัยอยู่ในบริเวณพื้นที่ระหว่าง ก.ม. ๐ ถึง ก.ม. ๔.๘ โดยเสนอราคาสูงสุดในบริเวณนี้ และมีความพอใจที่จะจ่ายต่อ ๑ หน่วยเคหการ คือ มีราคาเสนอต่อ ๑ หน่วยเคหการ สัมพันธ์กับระยะทางที่ตั้งแหล่งที่พักอาศัย เท่ากับ ๒๒๘ - ๑๘.๒๕ DIST หน่วยราคา เสนอ ซึ่งมากกว่าราคา เสนอของกลุ่มเดียวกัน เมื่อ ปี พ.ศ. ๒๕๒๒ สัมพันธ์กับ ระยะทาง เท่ากับ ๑๘.๖๗ - ๒.๓๓ DIST หน่วยราคา เสนอ

และค่าเฉลี่ยของระยะทางในบริเวณแหล่งที่พักอาศัยของประชากรกลุ่มนี้ อยู่ใกล้กว่าค่าเฉลี่ยระยะทางของประชากรกลุ่มเดียวกัน เมื่อ ปี พ.ศ. ๒๕๒๒ ๑.๒ ก.ม.

บริเวณและที่ตั้ง เคหการที่เหมาะสมสำหรับประชากรรายได้ค่อนข้างสูง

จากการวิเคราะห์กระสวนย่านพักอาศัย และฟังก์ชันราคา เสนอของประชากรที่มีรายได้ ค่อนข้างสูง พบว่า ประชากรกลุ่มนี้ มีความพอใจที่จะมีแหล่งที่พักอาศัยอยู่ในบริเวณพื้นที่ระหว่าง ก.ม. ที่ ๔.๘ ถึง ก.ม. ที่ ๑๘.๒๐ โดยมีความพอใจที่จะจ่ายต่อ ๑ หน่วยเคหการ สัมพันธ์กับระยะทาง เท่ากับ ๑๖๖.๕๔ - ๕.๓๔ DIST หน่วยราคา เสนอ ซึ่งมากกว่าราคา เสนอของประชากรกลุ่มเดียวกัน เมื่อ ปี พ.ศ. ๒๕๒๒ สัมพันธ์กับระยะทาง เท่ากับ ๓๐.๓๕ - ๐.๒๒ DIST หน่วยราคา เสนอ

และค่าเฉลี่ยของระยะทางในบริเวณแหล่งที่พักอาศัยของประชากรกลุ่มนี้ อยู่ใกล้กว่าค่าเฉลี่ยระยะทางของประชากรกลุ่มเดียวกัน เมื่อ ปี พ.ศ. ๒๕๒๒ ๑.๐ ก.ม.



บริเวณและที่ตั้ง เคหการที่เหมาะสมสำหรับประชากรรายได้ปานกลาง

จากการวิเคราะห์กระสวนย่านพักอาศัย และฟังก์ชันราคาเสนอของประชากร ที่มีรายได้ปานกลาง พบว่าประชากรกลุ่มนี้ มีความพอใจที่จะมีแหล่งที่พักอาศัยอยู่ในบริเวณพื้นที่ระหว่าง ก.ม.ที่ ๑๔.๒๐ ถึง ก.ม. ที่ ๓๐ โดยมีความพอใจที่จะจ่ายต่อ ๑ หน่วยเคหการ สัมพันธ์กับระยะทาง เท่ากับ ๔๖.๗๔ - ๑.๔๗ DIST หน่วยราคาเสนอ ซึ่งมากกว่าราคาเสนอของประชากรกลุ่มเดียวกัน เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๒ สัมพันธ์กับระยะทาง เท่ากับ ๔๗.๖๑ - ๑.๔๖ DIST หน่วยราคาเสนอ

และค่าเฉลี่ยของระยะทางในบริเวณแหล่งที่พักอาศัยของประชากรกลุ่มนี้ อยู่ไกลกว่าค่าเฉลี่ยระยะทางของประชากรกลุ่มเดียวกัน เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๒ ๒.๑ ก.ม.

สรุปกระสวนย่านพักอาศัยของประชากร ในแบบจำลองข้อสมมุติการเปลี่ยนแปลงแบบที่ ๒ เป็นดังนี้

ย่านพักอาศัยของประชากรรายได้สูง อยู่ในพื้นที่ระหว่าง ก.ม.ที่ ๐ - ก.ม.ที่ ๔.๔

ย่านพักอาศัยของประชากรรายได้ค่อนข้างสูง อยู่ในพื้นที่ระหว่าง ก.ม.ที่ ๔.๔ - ก.ม.ที่ ๑๔.๒๐

ย่านพักอาศัยของประชากรรายได้ปานกลาง อยู่ในพื้นที่ระหว่าง ก.ม.ที่ ๑๔.๒๐ - ก.ม.ที่ ๓๐

และโดยการนำกระสวนย่านพักอาศัย ที่วิเคราะห์ได้นำไปทาบบนพื้นที่บริเวณที่ทำการศึกษา และกำหนดพื้นที่ย่านพักอาศัยของประชากรแต่ละกลุ่มรายได้ ตามระยะเส้นทางคมนาคมที่สั้นที่สุด จะได้แหล่งและบริเวณที่เหมาะสมสำหรับการพัฒนาเคหการ สำหรับประชากรกลุ่มรายได้ต่าง ๆ ดัง แผนภูมิที่ ๔๐ และ ๔๑

ตารางที่ ๗๗ แสดงราคาเสนอของประชากรรายได้สูง ในแต่ละที่ตั้ง ตามแบบจำลองที่ ๒ (๒๕๒๕)

ที่ตั้ง (ระยะทาง)	ราคาเสนอ ๒๕๒๕	ราคาเสนอ ๒๕๒๒	การเปลี่ยนแปลง	การเปลี่ยนแปลง %
๐	๒๒๕	๒๑๐.๓๓	+ ๑๔.๖๗	+ ๘.๘๗
๒	๑๙๒.๕	๑๗๘.๕๓	+ ๑๓.๙๗	+ ๗.๘๒
๔	๑๕๖	๑๔๖.๗๓	+ ๙.๘๗	+ ๖.๓๑
๔.๘	๑๔๑.๔	๑๓๓.๙๑๔	+ ๗.๔๔	+ ๕.๒๕
				$\bar{X} = ๗.๑๔$

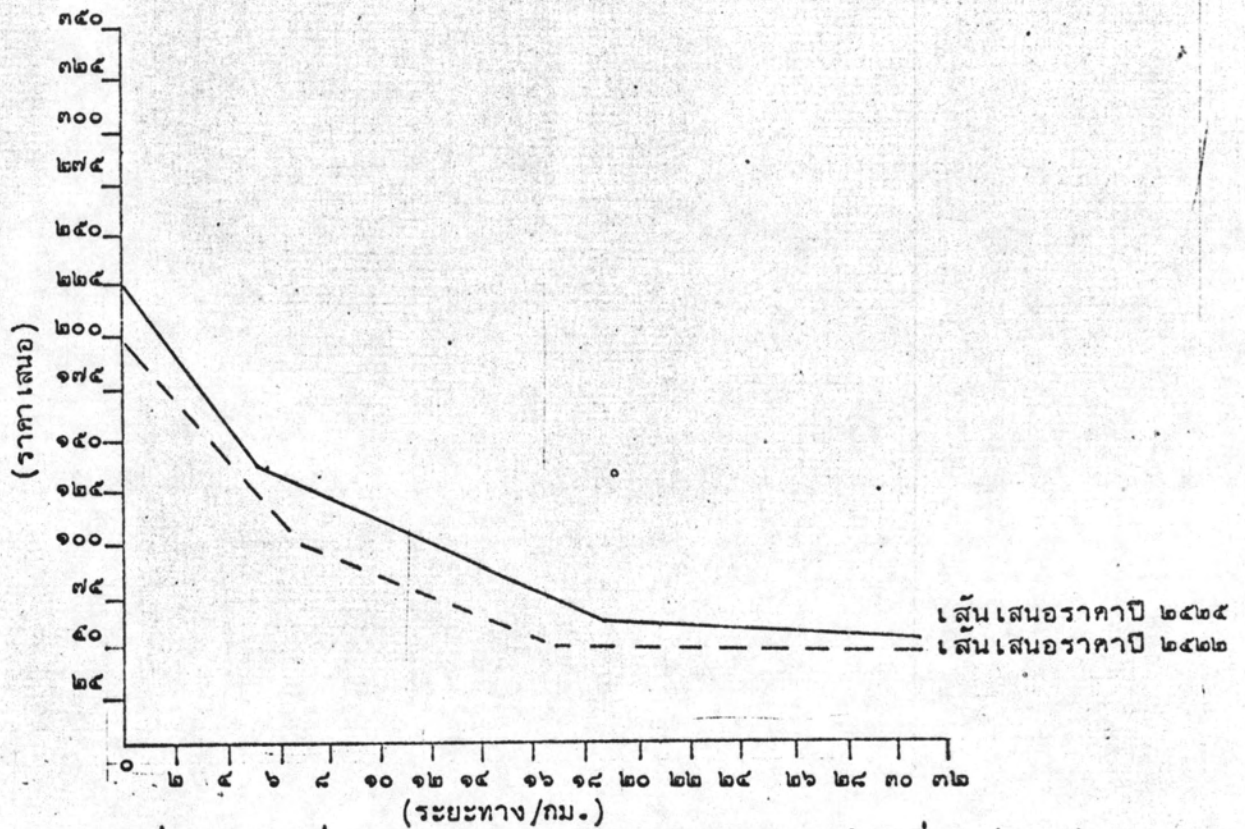
ตารางที่ ๗๘ แสดงราคาเสนอของประชากรรายได้ค่อนข้างสูง ในแต่ละที่ตั้ง ตามแบบจำลองที่ ๒ (๒๕๒๕)

ที่ตั้ง (ระยะทาง)	ราคาเสนอ ๒๕๒๕	ราคาเสนอ ๒๕๒๒	การเปลี่ยนแปลง	การเปลี่ยนแปลง %
๔.๘	๑๔๐.๗๑	๑๐๙.๓๑	+ ๓๑.๔	+ ๒๘.๗๒
๖	๑๓๔.๒๕	๑๐๒.๕๘	+ ๓๑.๖๗	+ ๓๐.๘๗
๘	๑๒๓.๔๗	๙๑.๓๖	+ ๓๒.๑๑	+ ๓๕.๑๔
๑๐	๑๑๒.๖๙	๘๐.๑๔	+ ๓๒.๕๕	+ ๔๐.๖๑
๑๒	๑๐๑.๙๗	๖๘.๙๒	+ ๓๓.๐๕	+ ๔๗.๙๕
๑๔	๙๑.๑๓	๕๗.๗๐	+ ๓๓.๔๓	+ ๕๗.๙๓
๑๖	๘๐.๓๕	๔๖.๔๘	+ ๓๓.๘๗	+ ๗๒.๘๐
๑๘	๖๙.๕๗	๓๕.๒๖	+ ๓๔.๓๑	+ ๙๓.๓๐
๑๙.๒	๖๓.๑๐	๒๘.๕๒	+ ๓๔.๕๘	+ ๑๒๑.๒๔
				$\bar{X} = ๕๘.๗๒$

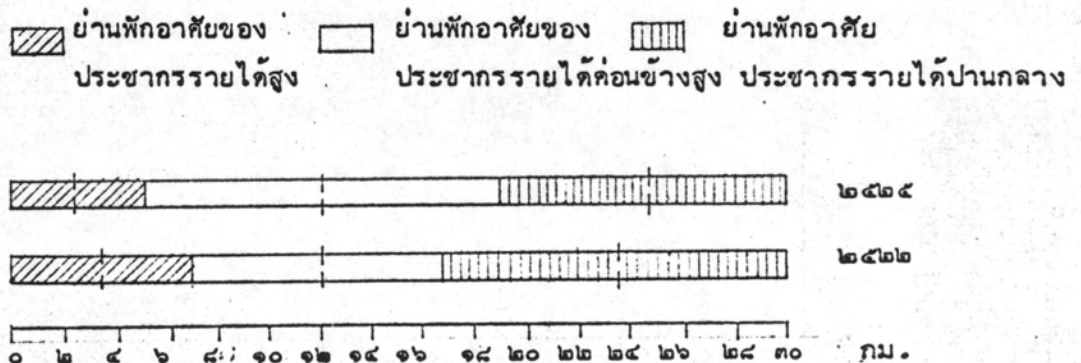
ตารางที่ ๗๔ แสดงราคาเสนอของประชากรรายได้ปานกลาง ในแต่ละที่ตั้งตามแบบจำลองที่ ๒

ที่ตั้ง (ระยะทาง)	ราคาเสนอ ๒๕๒๕	ราคาเสนอ ๒๕๒๒	การเปลี่ยนแปลง	การเปลี่ยนแปลง %
๑๙.๒	๖๘.๕๒	๕๐.๒๙	+ ๑๘.๒๓	+ ๓๖.๒๔
๒๐	๖๗.๓๕	๕๐.๐๖	+ ๑๗.๒๙	+ ๓๔.๕๓
๒๒	๖๔.๔๑	๔๙.๔๘	+ ๑๔.๙๓	+ ๓๐.๑๗
๒๔	๖๑.๔๗	๔๘.๙๐	+ ๑๒.๕๗	+ ๒๕.๗๐
๒๖	๕๘.๕๓	๔๘.๓๒	+ ๑๐.๒๑	+ ๒๑.๑๒
๒๘	๕๕.๕๙	๔๗.๗๔	+ ๗.๘๕	+ ๑๖.๔๔
๓๐	๕๒.๖๕	๔๗.๑๖	+ ๕.๔๙	+ ๑๑.๖๔
				$\bar{X} = ๒๕.๑๒$

แผนภูมิที่ ๔๐ แสดงการเปรียบเทียบกระสวนย่านพักอาศัย และฟังก์ชัน เสนอราคาของประชากร ตามแบบจำลองข้อสมมุติการเปลี่ยนแปลงที่ ๒ (๒๕๒๔) กับกระสวนย่านพักอาศัยปี พ.ศ.๒๕๒๒



แผนภูมิที่ ๔๑ แสดงแหล่งและบริเวณที่เหมาะสมสำหรับการพัฒนาเคหการตามแบบจำลองที่ ๒ (๒๕๒๔)



แนวทางการพัฒนาเคหการ และลักษณะเคหการที่เหมาะสม (แบบจำลองที่ ๒ - ๒๕๒๕)

ลักษณะและแนวทางการพัฒนาเคหการ สำหรับประชากรรายได้สูง

จากการวิเคราะห์ลักษณะเคหการที่เหมาะสม สำหรับประชากรที่มีรายได้สูง ซึ่งมีความต้องการจะมีแหล่งที่พักอาศัยอยู่ในบริเวณ พื้นที่ระหว่าง ก.ม.ที่ ๐ ถึง ก.ม.ที่ ๔.๘ และมีความต้องการขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย ๒๓๗.๕๐ ตร.ม. มีกำลังซื้อเท่ากับ ๑,๒๗๒,๘๓๒ บาท จะมีขนาดที่ดินต่อครอบครัว โดยสัมพันธ์กับระยะทางเท่ากับ ๒๓.๔๐ ตร.ว. (ที่ ก.ม.ที่ ๐) และจะมีขนาดใหญ่ขึ้นจนถึงขนาด ๓๗.๕๐ ตร.ว. (ที่ ก.ม.ที่ ๔.๘) โดยขนาดที่ดินจะแปรตามระยะทาง โดยมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ เท่ากับ + ๐.๕๔ ความหนาแน่นย่านพักอาศัยสุทธิในบริเวณนี้ จะมีความหนาแน่น เท่ากับ ๑๗.๐๕ ครอบครัวต่อไร่ (ที่ ก.ม. ๐) และจะลดความหนาแน่นลง ๑.๕๐ ครอบครัวต่อไร่ต่อระยะที่เพิ่มขึ้น ๑ ก.ม. และจะลดจนถึง ๑๐.๕๕ ครอบครัวต่อไร่ (ที่ ก.ม. ๔.๘) โดยความหนาแน่นจะแปรกลับกันกับระยะทาง และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ เท่ากับ -๑.๐๐ อัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารพักอาศัยต่อพื้นที่ดิน ในบริเวณนี้ จะมีอัตราส่วนเท่ากับ ๒.๕๓ (ที่ ก.ม. ๐) และอัตราส่วนจะลดลงโดยเฉลี่ย ๐.๔ ต่อระยะที่เพิ่มขึ้น ๑ ก.ม. และจะลดลงจนถึง ๑.๕๖ (ที่ ก.ม.ที่ ๔.๘) โดยอัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารพักอาศัย จะแปรกลับกับระยะทาง และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ เท่ากับ - ๐.๕๘ (อูรยละเอียดในตารางที่ ๘๐)

ลักษณะและแนวทางการพัฒนาเคหการสำหรับประชากรรายได้ค่อนข้างสูง

จากการวิเคราะห์ลักษณะเคหการที่เหมาะสมสำหรับประชากรที่มีรายได้ค่อนข้างสูง ซึ่งมีความต้องการจะมีแหล่งที่พักอาศัยอยู่ในบริเวณ พื้นที่ระหว่าง ก.ม.ที่ ๔.๘ ถึง ก.ม.ที่ ๑๔.๒ และมีความต้องการขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย ๑๖๐ ตร.ม. มีกำลังซื้อเท่ากับ ๗๕๐,๗๑๔ บาท จะมีขนาดที่ดินต่อครอบครัวโดยสัมพันธ์กับระยะทาง เท่ากับ ๓๓.๓๔ ตร.ว. (ที่ ก.ม.ที่ ๔.๘) และจะมีขนาดใหญ่ขึ้น โดยเฉลี่ย ๒.๔๒ ตร.ว. ต่อระยะทางที่เพิ่มขึ้น ๑ ก.ม. ขนาดจะใหญ่ขึ้นจนถึง ๗๔.๓๔ ตร.ว. (ที่ ก.ม.ที่ ๑๔.๒) โดยขนาดที่ดินจะแปรตามระยะทาง และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ เท่ากับ + ๐.๕๗ ความหนาแน่นย่านพักอาศัยสุทธิในบริเวณนี้ จะมีความหนาแน่นเท่ากับ ๑๑.๕๕ ครอบครัวต่อไร่ (ที่ ก.ม.ที่ ๔.๘) และความหนาแน่นจะลดลงโดยเฉลี่ย ๐.๕๕ ครอบครัวต่อไร่ต่อระยะทางที่เพิ่มขึ้น

๑ ก.ม. และจะลดลงถึง ๔.๓๗ ครอบครัวยุติ (ที่ ก.ม.ที่ ๑๔.๒) โดยความหนาแน่นจะแปรกลับ
กันกับระยะทาง และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ เท่ากับ - ๐.๔๔ อัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารพักอาศัย
ต่อพื้นที่ดินในบริเวณนี้ จะมีอัตราส่วนเท่ากับ ๑.๑๔ (ที่ ก.ม. ที่ ๔.๔) และอัตราส่วนจะลดลงโดย
เฉลี่ย ๐.๑๐ ต่อระยะทางที่เพิ่มขึ้น ๑ ก.ม. และจะลดลงจนถึง ๐.๕๓ (ที่ ก.ม.ที่ ๑๔.๒) โดย
อัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารพักอาศัย จะแปรกลับกับระยะทาง และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ เท่ากับ
- ๐.๔๔ (ดูรายละเอียดในตารางที่ ๔๑)

ลักษณะและแนวทางการพัฒนาเคหการสำหรับประชากรรายได้ปานกลาง

จากการวิเคราะห์ลักษณะเคหการที่เหมาะสม สำหรับประชากรที่มีรายได้ปานกลาง ซึ่งมีความต้องการจะมีแหล่งที่พักอาศัยอยู่ในบริเวณ พื้นที่ระหว่าง ก.ม.ที่ ๑๔.๒ ถึง ก.ม.ที่ ๓๐ และมีความต้องการขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย ๑๒๕ ตร.ม. มีกำลังซื้อเท่ากับ ๓๔๑,๖๓๗ บาท จะมีขนาดที่ดินต่อครอบครัวโดยสัมพันธ์กับระยะทาง เท่ากับ ๔๔.๕๕ ตร.ว. (ที่ ก.ม.ที่ ๑๔.๒) และมีขนาดใหญ่ขึ้นโดยเฉลี่ยประมาณ ๑.๒๑ ตร.ว. ต่อระยะทางที่เพิ่มขึ้น ๑ ก.ม. และจะมีขนาดใหญ่ขึ้นจนถึง ๕๗.๔๔ ตร.ว. (ที่ ก.ม.ที่ ๓๐) โดยขนาดที่ดินจะแปรตามระยะทาง และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ เท่ากับ + ๑.๐๐ ความหนาแน่นย่านพักอาศัยสุทธิในบริเวณนี้ จะมีความหนาแน่นเท่ากับ ๘.๘๗ ครอบครัวยุติ (ที่ ก.ม.ที่ ๑๔.๒) และความหนาแน่นจะลดลงโดยเฉลี่ย ๐.๑๔ ครอบครัวยุติ ต่อระยะทางที่เพิ่มขึ้น ๑ ก.ม. และความหนาแน่นจะลดลงถึง ๖.๘๔ ครอบครัวยุติ (ที่ ก.ม.ที่ ๓๐) โดยความหนาแน่นจะแปรกลับกันกับระยะทาง และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ เท่ากับ - ๐.๔๔ อัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารพักอาศัย ต่อ พื้นที่ดินในบริเวณนี้ จะมีอัตราส่วน เท่ากับ ๐.๗๐ (ที่ ก.ม.ที่ ๑๔.๒) และอัตราส่วนจะลดลงโดยเฉลี่ย ๐.๐๓ ต่อระยะทางที่เพิ่มขึ้น ๑ ก.ม. และจะลดลงจนถึง ๐.๕๓ (ที่ ก.ม. ที่ ๓๐) โดยอัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารพักอาศัย จะแปรกลับกับระยะทาง และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ เท่ากับ - ๐.๔๔ (ดูรายละเอียดในตารางที่ ๔๒)

ตารางที่ ๘๐ แสดงลักษณะและแนวทางการพัฒนาเคหการ ในแต่ละแหล่งที่ตั้ง ของประชากรรายได้สูง
(แบบจำลองที่ ๒ - ๒๕๒๕)

ที่ตั้ง ก.ม.ที่	ราคาเสนอ	กำลังซื้อ (บาท)	ขนาดพื้นที่ อาคาร ตร.ม.	ขนาดที่ดิน (ตร.ว.)	ความหนาแน่น ครอบครัว/ไร่	F.A.R.
๐	๒๒๘	๑,๒๗๑,๘๓๒	๒๓๗.๕๐	๒๓.๕๐	๑๗.๐๘	๒.๕๓
๒	๑๘๒.๕	๑,๒๗๒,๘๓๒	๒๓๗.๕๐	๒๗.๘๔	๑๔.๓๖	๒.๑๓
๔	๑๕๖	๑,๒๗๒,๘๓๒	๒๓๗.๕๐	๓๔.๓๕	๑๑.๖๔	๑.๗๒
๔.๘	๑๔๑.๕	๑,๒๗๒,๘๓๒	๒๓๗.๕๐	๓๗.๘๐	๑๐.๕๕	๑.๕๖

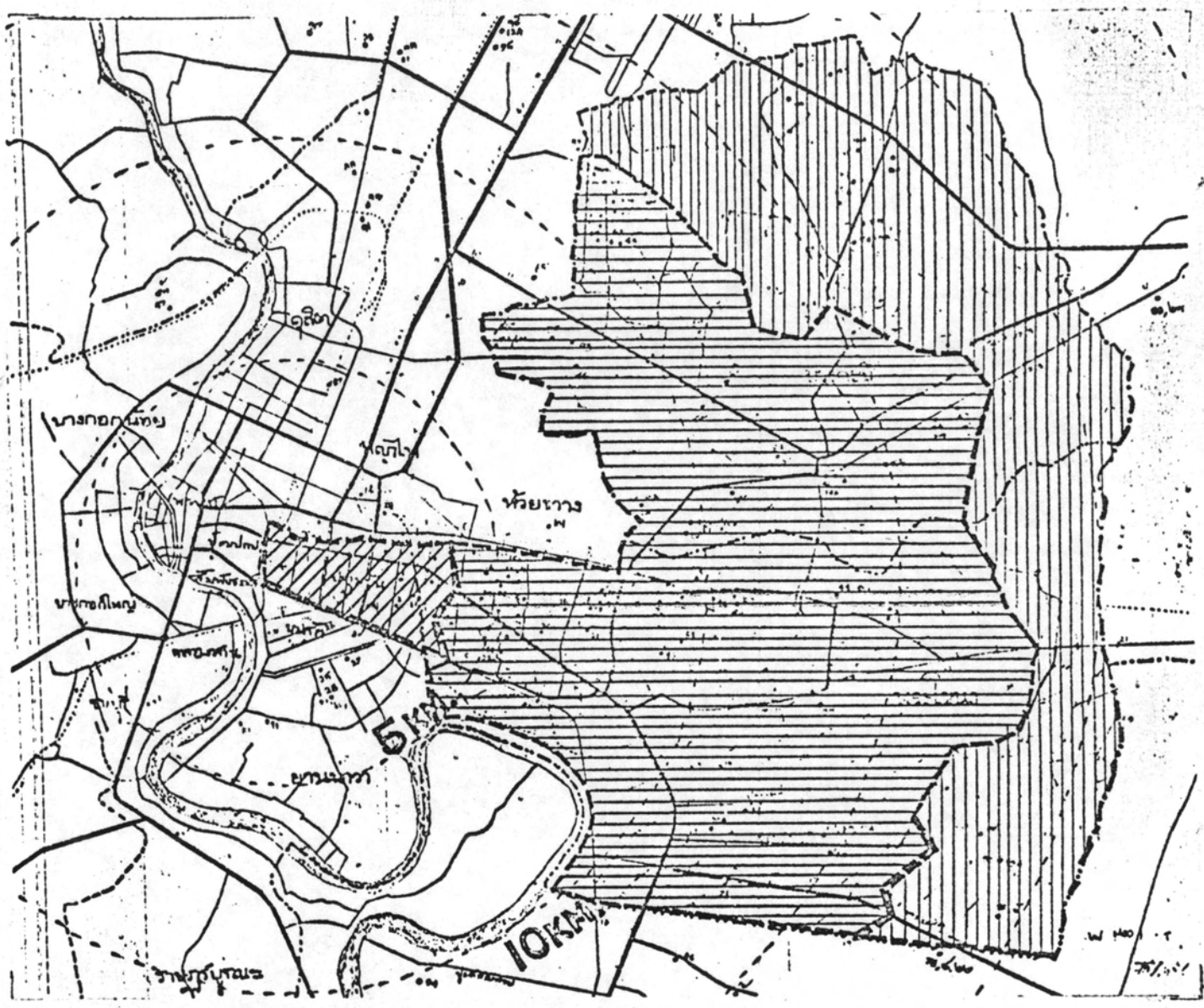
ตารางที่ ๘๑ แสดงลักษณะและแนวทางการพัฒนาเคหการในแต่ละแหล่งที่ตั้งของประชากรรายได้ค่อนข้างสูง
(แบบจำลองที่ ๒ - ๒๕๒๕)

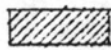
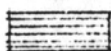
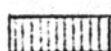
ที่ตั้ง ก.ม.ที่	ราคาเสนอ	กำลังซื้อ (บาท)	ขนาดพื้นที่ อาคาร ตร.ม.	ขนาดที่ดิน (ตร.ว.)	ความหนาแน่น ครอบครัว/ไร่	F.A.R.
๔.๘	๑๔๐.๗๑	๗๕๐,๗๑๘	๑๖๐	๓๓.๓๕	๑๑.๘๘	๑.๑๘
๖	๑๓๔.๒๕	๗๕๐,๗๑๘	๑๖๐	๓๕.๘๕	๑๑.๔๕	๑.๑๕
๘	๑๒๓.๔๗	๗๕๐,๗๑๘	๑๖๐	๓๘.๐๐	๑๐.๕๒	๑.๐๕
๑๐	๑๑๒.๖๘	๗๕๐,๗๑๘	๑๖๐	๔๑.๖๓	๙.๖๐	๐.๙๖
๑๒	๑๐๑.๘๗	๗๕๐,๗๑๘	๑๖๐	๔๖.๐๑	๘.๖๗	๐.๘๖
๑๔	๙๑.๑๓	๗๕๐,๗๑๘	๑๖๐	๕๑.๕๐	๗.๗๘	๐.๗๗
๑๖	๘๐.๓๕	๗๕๐,๗๑๘	๑๖๐	๕๘.๓๘	๖.๘๕	๐.๖๘
๑๘	๖๘.๕๗	๗๕๐,๗๑๘	๑๖๐	๖๗.๕๕	๕.๘๓	๐.๕๘
๑๙.๒	๖๓.๑๐	๗๕๐,๗๑๘	๑๖๐	๗๔.๓๕	๕.๓๗	๐.๕๓

ตารางที่ ๘๒ แสดงลักษณะและแนวทางการพัฒนาเคหการในแต่ละแหล่งที่ตั้ง ของประชากรรายได้
ปานกลาง (แบบจำลองที่ ๑ - ๒๕๒๔)

ที่ตั้ง ก.ม.ที่.	ราคาเสนอ	กำลังซื้อ (บาท)	ขนาดพื้นที่ อาคาร ตร.ม.	ขนาดที่ดิน (ตร.ว.)	ความหนาแน่น ครอบครัว/ไร่	F.A.R.
๑๙.๒	๖๘.๕๒	๓๘๑,๖๓๗	๑๒๕	๔๔.๕๕	๘.๕๗	๐.๗๐
๒๐	๖๗.๓๕	๓๘๑,๖๓๗	๑๒๕	๔๕.๓๓	๘.๘๒	๐.๖๘
๒๒	๖๕.๕๑	๓๘๑,๖๓๗	๑๒๕	๔๗.๔๐	๘.๕๓	๐.๖๕
๒๔	๖๑.๕๗	๓๘๑,๖๓๗	๑๒๕	๔๙.๖๖	๘.๐๕	๐.๖๒
๒๖	๕๘.๕๓	๓๘๑,๖๓๗	๑๒๕	๕๒.๑๖	๗.๖๖	๐.๕๙
๒๘	๕๕.๕๙	๓๘๑,๖๓๗	๑๒๕	๕๔.๙๖	๗.๒๗	๐.๕๖
๓๐	๕๒.๖๕	๓๘๑,๖๓๗	๑๒๕	๕๗.๙๘	๖.๘๙	๐.๕๓

ภาพที่ ๗ แสดงบริเวณที่เหมาะสมสำหรับการพัฒนาเคหการสำหรับประชากรแต่ละกลุ่มรายได้
ตามแบบจำลองการเปลี่ยนแปลงที่ ๒ (๒๕๒๔)



-  บริเวณที่เหมาะสมสำหรับการพัฒนาเคหการสำหรับประชากรรายได้สูง
-  บริเวณที่เหมาะสมสำหรับการพัฒนาเคหการสำหรับประชากรรายได้ค่อนข้างสูง
-  บริเวณที่เหมาะสมสำหรับการพัฒนาเคหการสำหรับประชากรรายได้ปานกลาง

แนวทางการพัฒนาเคหการตามแบบจำลองข้อสมมติของการเปลี่ยนแปลงที่ ๓ (๒๕๒๕)

การเจริญเติบโตของกรุงเทพมหานคร โดยการพัฒนาเป็นเมืองหลายศูนย์ (POLY CENTRIC) และผลการปรับปรุงระบบการขนส่ง มีประสิทธิภาพเพียงร้อยละ ๔๐ ของที่คาดการณ์ไว้ กระสวนย่านพักอาศัย และลักษณะเคหการที่เหมาะสมความเป็นดังนี้

บริเวณและที่ตั้งเคหการ (แบบจำลองที่ ๓ - ๒๕๒๕)

บริเวณและที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับประชากรรายได้สูง (แบบจำลองที่ ๓ - ๒๕๒๕)

จากการวิเคราะห์กระสวนย่านพักอาศัย และฟังก์ชันราคาเสนอของประชากร ที่มีรายได้สูง พบว่าประชากรที่มีรายได้สูง มีความพอใจที่จะมีแหล่งที่พักอาศัยอยู่ในบริเวณพื้นที่ระหว่าง ก.ม. ๐ ถึง ก.ม.ที่ ๔.๘ และมีความพอใจที่จะจ่ายต่อ ๑ หน่วยเคหการ สัมพันธ์กับระยะทางที่ตั้งแหล่งที่พักอาศัย เท่ากับ ๒๓๗.๒๔ - ๑๘.๘๕ DIST หน่วยราคาเสนอ ซึ่งมากกว่าราคาเสนอของกลุ่มเดียวกัน เมื่อ ปี พ.ศ. ๒๕๒๒ สัมพันธ์กับระยะทาง เท่ากับ ๒๗.๐๒ - ๒.๔๒ DIST หน่วยราคาเสนอ

และค่าเฉลี่ยระยะทางในบริเวณแหล่งที่พักอาศัยของประชากรกลุ่มนี้ อยู่ใกล้กว่าค่าเฉลี่ยระยะทางของประชากรกลุ่มเดียวกัน เมื่อ ปี พ.ศ. ๒๕๒๒ ๑.๒ ก.ม.

บริเวณและที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับประชากรรายได้ค่อนข้างสูง (แบบจำลองที่ ๓ - ๒๕๒๕)

จากการวิเคราะห์กระสวนย่านพักอาศัย และฟังก์ชันเสนอราคาของประชากร ที่มีรายได้ค่อนข้างสูง พบว่า ประชากรกลุ่มนี้ มีความพอใจที่จะมีแหล่งที่พักอาศัยอยู่ในบริเวณพื้นที่ระหว่าง ก.ม.ที่ ๔.๘ ถึง ก.ม.ที่ ๑๖ และมีความพอใจจะจ่ายต่อ ๑ หน่วยเคหการ สัมพันธ์กับระยะทางที่ตั้งแหล่งที่พักอาศัย เท่ากับ ๑๘๑.๗ - ๖.๓๖ DIST หน่วยราคาเสนอ ซึ่งมากกว่าราคาเสนอของประชากรกลุ่มเดียวกัน เมื่อ ปี พ.ศ. ๒๕๒๒ สัมพันธ์กับระยะทาง = ๔๕.๔๖ - ๐.๗๕ DIST หน่วยราคาเสนอ

และค่าเฉลี่ยระยะทางในบริเวณแหล่งที่พักอาศัยของประชากร อยู่ใกล้กว่าค่าเฉลี่ยระยะทางของประชากรกลุ่มเดียวกัน เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๒ ๐.๖ ก.ม.

บริเวณและที่ตั้งเคหการที่เหมาะสม สำหรับประชากรรายได้ปานกลาง

จากการวิเคราะห์กระสวนย่านพักอาศัย และฟังก์ชันเสนอราคาของประชากรที่มีรายได้ปานกลาง พบว่า ประชากรที่มีรายได้ปานกลาง มีความพอใจที่จะมีแหล่งที่พักอาศัยอยู่ในบริเวณพื้นที่ระหว่าง ก.ม.ที่ ๑๖ ถึง ก.ม.ที่ ๓๐ และมีความพอใจที่จะจ่ายต่อ ๑ หน่วยเคหการ สัมพันธ์กับระยะทางที่ตั้งแหล่งที่พักอาศัย เท่ากับ ๑๐๔ - ๒.๐๔ DIST หน่วยราคาเสนอ ซึ่งมากกว่าราคาเสนอของกลุ่มเดียวกัน เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๒ สัมพันธ์กับระยะทาง เท่ากับ ๔๔.๑๔ - ๑.๗๔ DIST หน่วยราคาเสนอ

และค่าเฉลี่ยระยะทางในบริเวณแหล่งที่พักอาศัยของประชากรกลุ่มนี้ อยู่ไกลกว่าค่าเฉลี่ยระยะทางของประชากรกลุ่มเดียวกัน เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๑ ๐.๔ ก.ม.

สรุปกระสวนย่านพักอาศัยของประชากร ในแบบจำลองข้อสมมุติของการเปลี่ยนแปลง แบบที่ ๓ เป็นดังนี้

ย่านพักอาศัยของประชากรรายได้สูงอยู่ในพื้นที่ระหว่าง ก.ม.ที่ ๐ - ก.ม.ที่ ๔.๔

ย่านพักอาศัยของประชากรรายได้ค่อนข้างสูงอยู่ในพื้นที่ระหว่าง ก.ม.ที่ ๔.๔ ถึง ก.ม.ที่ ๑๖

ย่านพักอาศัยของประชากรรายได้ปานกลางอยู่ในพื้นที่ระหว่าง ก.ม.ที่ ๑๖ ถึง ก.ม.ที่ ๓๐

และโดยการนำกระสวนย่านพักอาศัยที่วิเคราะห์ได้ ทาบลงบนพื้นที่ในบริเวณที่ทำการศึกษากำหนดพื้นที่ โดยเส้นทางคมนาคมที่สั้นที่สุด จะได้แหล่งและบริเวณที่เหมาะสมสำหรับการพัฒนาเคหการสำหรับประชากรกลุ่มรายได้ต่าง ๆ ดังภาพที่ ๔๒ และ ๔๓

ตารางที่ ๘๓ แสดงราคาเสนอของประชากรรายได้สูงในแต่ละที่ตั้ง ตามแบบจำลองที่ ๓ (๒๕๒๕)

ที่ตั้ง (ระยะทาง)	ราคาเสนอ ๒๕๒๕	ราคาเสนอ ๒๕๒๒	การเปลี่ยนแปลง	การเปลี่ยนแปลง %
๐	๒๓๗.๒๕	๒๑๐.๓๓	+ ๒๖.๙๒	+ ๑๒.๗๔
๒	๑๙๙.๕๕	๑๗๘.๙๓	+ ๒๑.๐๒	+ ๑๑.๗๗
๔	๑๖๑.๘๕	๑๔๖.๗๓	+ ๑๕.๑๒	+ ๑๐.๓๐
๔.๘	๑๔๖.๗๗	๑๓๓.๙๑	+ ๑๒.๘๖	+ ๘.๖๐

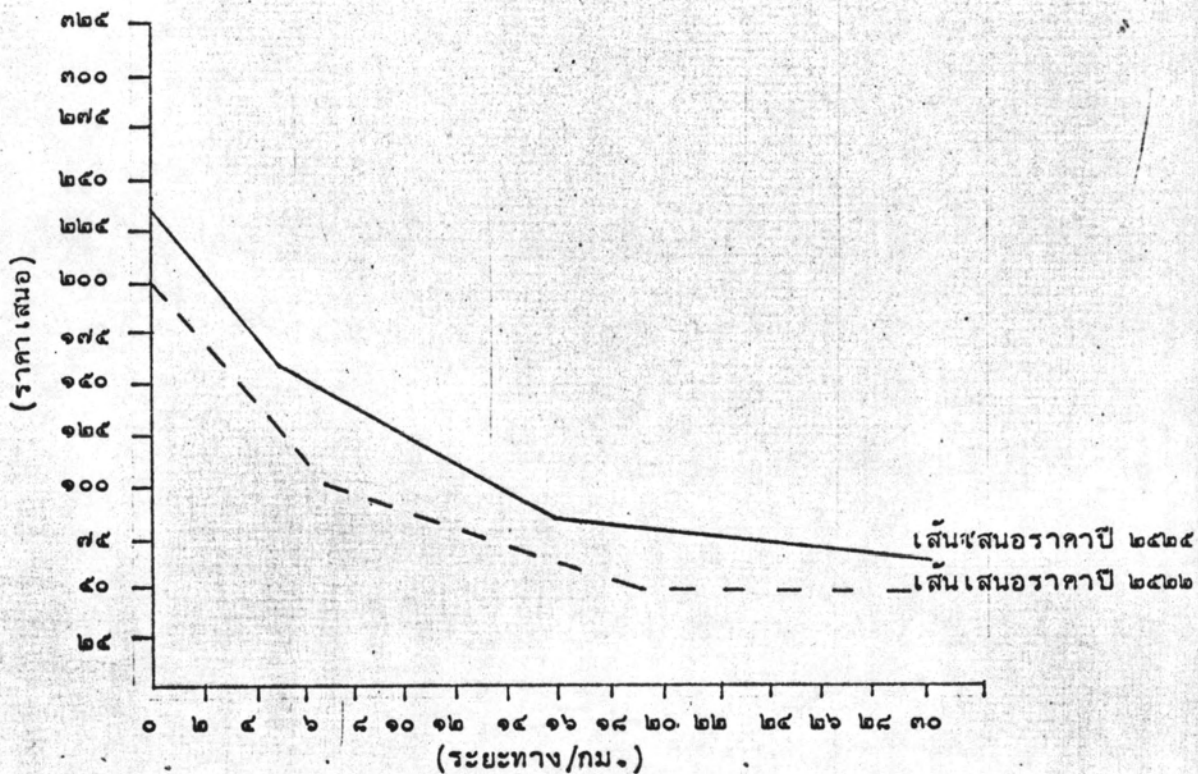
ตารางที่ ๘๔ แสดงราคาเสนอของประชากรรายได้ค่อนข้างสูงในแต่ละที่ตั้ง ตามแบบจำลองที่ ๓
(๒๕๒๕)

ที่ตั้ง (ระยะทาง)	ราคาเสนอ ๒๕๒๕	ราคาเสนอ ๒๕๒๒	การเปลี่ยนแปลง	การเปลี่ยนแปลง %
๔.๘	๑๕๑.๑๗	๑๐๙.๓๑	+ ๔๑.๘๖	+ ๓๘.๒๙
๖	๑๔๓.๕๕	๑๐๒.๕๘	+ ๔๐.๙๖	+ ๓๙.๙๒
๘	๑๓๐.๘๒	๙๑.๓๖	+ ๓๙.๔๖	+ ๔๓.๑๙
๑๐	๑๑๘.๑๐	๘๐.๑๕	+ ๓๗.๙๖	+ ๔๗.๓๖
๑๒	๑๐๕.๓๘	๖๘.๙๒	+ ๓๖.๔๖	+ ๕๒.๙๐
๑๔	๙๒.๖๖	๕๗.๗๐	+ ๓๔.๙๖	+ ๖๐.๕๘
๑๖	๗๙.๙๔	๔๖.๔๘	+ ๓๓.๔๖	+ ๗๑.๙๘

ตารางที่ ๘๕ แสดงราคาเสนอของประชากรรายได้ปานกลางในแต่ละที่ตั้ง ตามแบบจำลองที่ ๓
(๒๕๒๕)

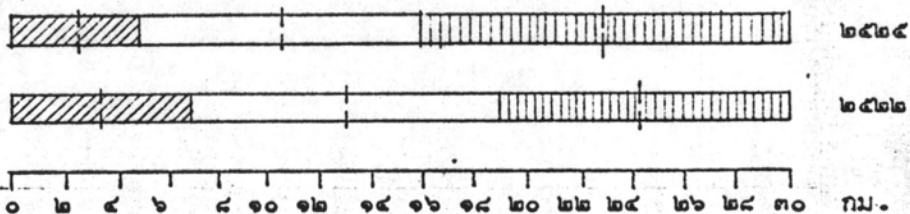
ที่ตั้ง (ระยะทาง)	ราคาเสนอ ๒๕๒๕	ราคาเสนอ ๒๕๒๒	การเปลี่ยนแปลง	การเปลี่ยนแปลง %
๑๖	๓๒.๓๖	๕๑.๒๒	+ ๒๑.๑๔	+ ๕๑.๒๗
๑๘	๖๘.๒๘	๕๐.๖๔	+ ๑๗.๖๔	+ ๓๔.๘๓
๒๐	๖๔.๒๐	๕๐.๐๖	+ ๑๔.๑๔	+ ๒๘.๒๔
๒๒	๖๐.๑๒	๕๙.๔๘	+ ๑๐.๖๔	+ ๒๑.๕๐
๒๔	๕๖.๐๔	๔๘.๙	+ ๗.๑๔	+ ๑๔.๖๐
๒๖	๕๑.๙๖	๔๘.๓๒	+ ๓.๖๔	+ ๗.๕๓
๒๘	๔๗.๘๘	๔๗.๗๔	+ ๐.๑๔	+ ๐.๐๒
๓๐	๔๓.๘๐	๔๗.๑๖	- ๓.๓๖	- ๐.๐๗

แผนภูมิที่ ๔๒ แสดงการเปรียบเทียบกระสวนย่านพักอาศัย และฟังก์ชันราคาเสนอของประชากร ตามแบบจำลองข้อสมมุติการเปลี่ยนแปลงที่ ๓ - ๒๕๒๔ กับกระสวนย่านพักอาศัย ปี ๒๕๒๒ และปี พ.ศ.๒๕๒๔



แผนภูมิที่ ๔๓ แสดงแหล่งและบริเวณที่เหมาะสมสำหรับการพัฒนาเคหการตามแบบจำลองที่ ๓-๒๕๒๔

ย่านพักอาศัยของ ประชากรรายได้สูง
 ย่านพักอาศัยของ ประชากรรายได้ค่อนข้างสูง
 ย่านพักอาศัยของ ประชากรรายได้ปานกลาง



แนวทางการพัฒนาเคหการและลักษณะเคหการที่เหมาะสม (แบบจำลองที่ ๓ - ๒๕๒๕)

ลักษณะและแนวทางการพัฒนาเคหการสำหรับประชากรรายได้สูง (แบบจำลองที่ ๓ - ๒๕๒๕)

จากการวิเคราะห์ลักษณะเคหการที่เหมาะสมสำหรับประชากรที่มีรายได้สูง ซึ่งมีความต้องการจะมีแหล่งที่พักอาศัยอยู่ในบริเวณ พื้นที่ระหว่าง ก.ม.ที่ ๐ ถึง ก.ม.ที่ ๔.๔ และมีความต้องการขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย ๒๓๗.๕๐ ตร.ม. มีกำลังซื้อเท่ากับ ๑,๒๗๒,๔๓๒ บาท จะมีขนาดที่ดินต่อครอบครัวโดยสัมพันธ์กับระยะทางเท่ากับ ๒๒.๕๔ ตร.ว. (ที่ ก.ม.ที่ ๐) และจะมีขนาดใหญ่ขึ้น ๒.๕๐ ตร.ว. ต่อระยะทางที่ไกลขึ้น ๑ ก.ม. และจะมีขนาดใหญ่ที่สุดที่ ก.ม.ที่ ๔.๔ ขนาด ๓๖.๕๑ ตร.ว. โดยมีความสัมพันธ์แปรตามกัน และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ + ๐.๔๔ ส่วนแนวทางการพัฒนาเคหการนั้น ควรจะพัฒนาเคหการให้มีความหนาแน่นเท่ากับ ๑๗,๗๑ ครอบครัวต่อไร่ (ที่ ก.ม.ที่ ๐) และความหนาแน่นจะลดลง ๑.๓๓ ครอบครัวต่อไร่ ต่อระยะทางที่เพิ่มขึ้น ๑ ก.ม. และจะลดความหนาแน่นลงจนถึง ๑๐.๔๕ ครอบครัวต่อไร่ (ที่ ก.ม.ที่ ๔.๔) โดยความหนาแน่นจะแปรกลับกับระยะทาง และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ เท่ากับ - ๑.๐๐ อัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารที่ ก.ม. ๐ ควรจะมีอัตราส่วน ๒.๖๒ และจะลดอัตราส่วนลง ๐.๔๐ ต่อระยะทางที่ไกลขึ้น ๑ ก.ม. และจะลดลงถึง ๑.๖๒ (ที่ ก.ม.ที่ ๔.๔) โดยอัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารจะแปรกลับกับระยะทาง และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ เท่ากับ - ๑.๐๐ (ดูรายละเอียดในตารางที่ ๕๐)

ลักษณะและแนวทางการพัฒนาเคหการสำหรับประชากรรายได้ค่อนข้างสูง (แบบจำลองที่ ๓ - ๒๕๒๕)

จากการวิเคราะห์ลักษณะเคหการที่เหมาะสมสำหรับประชากรที่มีรายได้ค่อนข้างสูง ซึ่งมีความต้องการจะมีแหล่งที่พักอาศัยอยู่ในบริเวณ พื้นที่ระหว่าง ก.ม.ที่ ๔.๔ ถึง ก.ม.ที่ ๑๖ และมีความต้องการขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย ๑๖๐ ตร.ม. มีกำลังซื้อเท่ากับ ๗๕๐,๗๑๔ บาท จะมีขนาดที่ดินต่อครอบครัวโดยสัมพันธ์กับระยะทาง เท่ากับ ๓๑.๐๓ ตร.ว. ที่ ก.ม.ที่ ๔.๔ และขนาดที่ดินจะใหญ่ขึ้น ๒.๐๗ ตร.ว. ต่อระยะทางที่ไกลขึ้น ๑ ก.ม. และจะมีขนาดใหญ่ที่สุดที่ ก.ม.ที่ ๑๖ เท่ากับ ๕๔.๖๔ ตร.ว. ขนาดที่ดินมีความสัมพันธ์กับระยะทางโดยแปรตามกัน และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ เท่ากับ + ๐.๔๔ และควรจะพัฒนาเคหการในบริเวณนี้ให้มีความหนาแน่น เท่ากับ ๑๒.๔๔ ครอบครัว

ต่อไร่ ที่ก.ม.ที่ ๔.๘ และความหนาแน่นจะลดลงโดยเฉลี่ยประมาณ ๐.๔๔ ครอบครัวยต่อไร่ ต่อระยะทางที่เพิ่มขึ้น ๑ ก.ม. และจะลดลงจนถึง ๖.๘๑ ครอบครัวยต่อไร่ที่ก.ม.ที่ ๑๖ โดยความหนาแน่นมีความสัมพันธ์กับระยะทางโดยแปรกลับกัน และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ เท่ากับ - ๐.๔๔ ส่วนอัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารพักอาศัย ควรจะพัฒนาในอัตราส่วน ๑.๒๔ ที่ ก.ม.ที่ ๔.๘ และอัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารพักอาศัยต่อพื้นที่ดินจะลดลง โดยเฉลี่ยประมาณ ๐.๐๘ ต่อระยะทางที่เพิ่มขึ้น ๑ ก.ม. และจะลดลงจนถึง ๐.๖๘ ที่ก.ม.ที่ ๑๖ โดยอัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารพักอาศัย มีความสัมพันธ์กับระยะทางโดยแปรกลับกัน และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ เท่ากับ - ๑.๐๐ (ดูรายละเอียดในตารางที่ ๘๗)

ลักษณะและแนวทางการพัฒนาเคหการสำหรับประชากรรายได้ปานกลาง

จากการวิเคราะห์ลักษณะ เคหการที่เหมาะสมสำหรับประชากรที่มีรายได้ปานกลาง ซึ่งมีความต้องการแหล่งที่พักอาศัย อยู่ในบริเวณพื้นที่ระหว่าง ก.ม.ที่ ๑๖ ถึง ก.ม.ที่ ๓๐ และมีความต้องการขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย ๑๒๔ ตร.ม. มีกำลังซื้อ ๓๘๑,๖๓๗ บาท จะมีขนาดที่ดินต่อครอบครัวโดยสัมพันธ์กับระยะทาง เท่ากับ ๔๒.๑๔ ตร.ว. ที่ ก.ม.ที่ ๑๖ และที่ดินจะมีขนาดใหญ่ขึ้น ๐.๘๑ ตร.ว. ต่อระยะทางที่ไกลขึ้น ๑ ก.ม. และจะมีขนาดใหญ่ที่สุดที่ ก.ม.ที่ ๓๐ เท่ากับ ๖๔.๗๐ ตร.ว. โดยขนาดที่ดินจะมีความสัมพันธ์กับระยะทาง โดยจะแปรตามกัน และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ เท่ากับ + ๐.๘๑ และควรจะพัฒนาเคหการสำหรับประชากร ในบริเวณนี้ให้มีความหนาแน่น เท่ากับ ๔.๔๘ ครอบครัวยต่อไร่ ที่ ก.ม.ที่ ๑๖ และความหนาแน่นจะลดลง ๐.๒๗ ครอบครัวยต่อไร่ ต่อระยะทางที่เพิ่มขึ้น ๑ ก.ม. และจะมีความหนาแน่นน้อยที่สุดที่ ก.ม.ที่ ๓๐ เท่ากับ ๔.๗๓ ครอบครัวยต่อไร่ โดยความหนาแน่นจะแปรกลับกันกับระยะทาง และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ เท่ากับ - ๐.๔๔ และควรจะใช้อัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน ในบริเวณนี้ เท่ากับ ๐.๗๔ ที่ ก.ม.ที่ ๑๖ และอัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินลง ๐.๐๘ หน่วยต่อระยะทางที่เพิ่มขึ้น ๑ ก.ม. และควรจะใช้อัตราส่วน ๐.๔๘ สำหรับการพัฒนาเคหการที่ ก.ม.ที่ ๓๐ อัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินจะแปรกลับกับระยะทาง และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ เท่ากับ - ๐.๔๔ (ดูรายละเอียดตารางที่ ๘๘)

ตารางที่ ๘๖ แสดงลักษณะและแนวทางการพัฒนาเคหการ ในแต่ละแหล่งที่ตั้งของประชากรรายได้สูง
(แบบจำลองที่ ๓ - ๒๕๒๕)

ที่ตั้ง ก.ม.	ราคาเสนอ	กำลังซื้อ (บาท)	ขนาดพื้นที่ อาคาร ตร.ม.	ขนาดที่ดิน (ตร.ว.)	ความหนาแน่น ครอบครัว/ไร่	F.A.R.
๐	๒๓๗.๒๕	๑,๒๗๒,๘๓๒	๒๓๗.๕๐	๒๒.๕๘	๑๗.๗๑	๒.๖๒
๒	๑๘๘.๕๕	๑,๒๗๒,๘๓๒	๒๓๗.๕๐	๒๖.๘๕	๑๔.๘๘	๒.๒๑
๔	๑๖๑.๘๕	๑,๒๗๒,๘๓๒	๒๓๗.๕๐	๓๓.๑๑	๑๒.๐๘	๑.๗๘
๔.๘	๑๔๖.๗๗	๑,๒๗๒,๘๓๒	๒๓๗.๕๐	๓๖.๕๑	๑๐.๔๕	๑.๖๒๖

ตารางที่ ๘๗ แสดงลักษณะและแนวทางการพัฒนาเคหการ ในแต่ละแหล่งที่ตั้งของประชากรรายได้ค่อนข้างสูง
(แบบจำลองที่ ๓ - ๒๕๒๕)

ที่ตั้ง ก.ม.	ราคาเสนอ	กำลังซื้อ (บาท)	ขนาดพื้นที่ อาคาร ตร.ม.	ขนาดที่ดิน (ตร.ว.)	ความหนาแน่น ครอบครัว/ไร่	F.A.R.
๔.๘	๑๕๑.๑๗	๗๕๐,๗๑๘	๑๖๐	๓๑.๐๓	๑๒.๘๘	๑.๒๘
๖	๑๔๓.๕๔	๗๕๐,๗๑๘	๑๖๐	๓๒.๖๘	๑๒.๒๓	๑.๒๒
๘	๑๓๐.๘๒	๗๕๐,๗๑๘	๑๖๐	๓๕.๘๖	๑๑.๑๕	๑.๑๑
๑๐	๑๑๘.๑๐	๗๕๐,๗๑๘	๑๖๐	๓๘.๗๒	๑๐.๐๗	๑.๐๗
๑๒	๑๐๕.๓๘	๗๕๐,๗๑๘	๑๖๐	๔๔.๕๒	๘.๘๘	๐.๘๘
๑๔	๙๒.๖๖	๗๕๐,๗๑๘	๑๖๐	๕๐.๖๓	๗.๘๐	๐.๗๘
๑๖	๗๙.๙๔	๗๕๐,๗๑๘	๑๖๐	๕๘.๖๘	๖.๘๑	๐.๖๘

246

ตารางที่ ๘๘ แสดงลักษณะและแนวทางการพัฒนาเคหการ ในแต่ละแหล่งที่ตั้งของประชากรรายได้
ปานกลาง (แบบจำลองที่ ๓ - ๒๕๒๕)

ที่ตั้ง ก.ม.	ราคาเสนอ	กำลังซื้อ (บาท)	ขนาดพื้นที่ อาคาร ตร.ม.	ขนาดที่ดิน (ตร.ว.)	ความหนาแน่น ครอบครัว/ไร่	F.A.R.
๑๖	๓๒.๓๖	๓๘๑,๖๓๗	๑๒๕	๔๒.๑๔	๔.๔๘	๐.๗๔
๑๘	๖๘.๒๘	๓๘๑,๖๓๗	๑๒๕	๔๔.๗๑	๘.๔๔	๐.๖๔
๒๐	๖๔.๒๐	๓๘๑,๖๓๗	๑๒๕	๔๗.๕๕	๘.๔๑	๐.๖๕
๒๒	๖๐.๑๒	๓๘๑,๖๓๗	๑๒๕	๕๐.๗๘	๗.๘๗	๐.๖๑
๒๔	๕๖.๐๔	๓๘๑,๖๓๗	๑๒๕	๕๔.๔๘	๗.๓๔	๐.๕๗
๒๖	๕๑.๙๖	๓๘๑,๖๓๗	๑๒๕	๕๘.๗๕	๖.๘๐	๐.๕๓
๒๘	๔๗.๘๘	๓๘๑,๖๓๗	๑๒๕	๖๓.๗๖	๗.๒๗	๐.๕๔
๓๐	๔๓.๘๐	๓๘๑,๖๓๗	๑๒๕	๖๘.๗๐	๕.๗๓	๐.๕๔

ภาคผนวก ง

แนวทางในการพัฒนาเคหการ ในปีพ.ศ.๒๕๒๘

แนวทางการพัฒนาเคหการ ปี พ.ศ. ๒๕๒๔แนวทางการพัฒนาเคหการ ตามแบบจำลองข้อสมมติของการเปลี่ยนแปลงที่ ๑ - ๒๕๒๔

การเจริญเติบโตของกรุงเทพมหานคร โดยขาดการควบคุม และผลการปรับปรุงระบบการขนส่ง มีประสิทธิภาพสูงถึงร้อยละ ๗๐ ของที่คาดการณ์ไว้ กระสวนย่านพักอาศัย และลักษณะเคหการที่เหมาะสม ควรจะเป็นดังนี้

บริเวณและที่ตั้งเคหการ (แบบจำลองที่ ๑ - ๒๕๒๔)

บริเวณและที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับประชากรรายได้สูง

จากการวิเคราะห์กระสวนย่านพักอาศัย และฟังก์ชันราคาเสนอของประชากรที่มีรายได้สูง พบว่า ประชากรที่มีรายได้สูง มีความพอใจที่จะมีแหล่งที่พักอาศัยอยู่ในบริเวณพื้นที่ระหว่าง ก.ม. ๐ ถึง ก.ม.ที่ ๔ และมีความพอใจที่จะจ่ายต่อ ๑ หน่วยเคหการ สัมพันธ์กับระยะทางที่ตั้งแหล่งที่พักอาศัยเท่ากับ ๓๔๔.๐๐ - ๒๐ DIST หน่วยราคาเสนอ ซึ่งมากกว่าราคาเสนอของประชากรกลุ่มเดียวกัน เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๒ สัมพันธ์กับระยะทาง เท่ากับ ๑๓๔.๖๗ - ๔.๗๑ DIST หน่วยราคาเสนอ

และค่าเฉลี่ยระยะทางในบริเวณแหล่งที่พักอาศัยของประชากรกลุ่มนี้ อยู่ใกล้กว่าค่าเฉลี่ยระยะทางของประชากรกลุ่มเดียวกัน เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๒ ๑.๔ ก.ม.

บริเวณและที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับประชากรรายได้ค่อนข้างสูง

จากการวิเคราะห์กระสวนย่านพักอาศัย และฟังก์ชันราคาเสนอของประชากรที่มีรายได้ค่อนข้างสูง พบว่า ประชากรที่มีรายได้ค่อนข้างสูง มีความพอใจที่จะมีแหล่งที่พักอาศัย อยู่ในบริเวณพื้นที่ระหว่าง ก.ม.ที่ ๔ ถึง ก.ม.ที่ ๑๔ และมีความพอใจที่จะจ่ายต่อ ๑ หน่วยเคหการ สัมพันธ์กับระยะทางที่ตั้งแหล่งที่พักอาศัย เท่ากับ ๓๐๘ - ๔.๖๔ DIST หน่วยราคาเสนอ ซึ่งมากกว่าราคาเสนอของประชากรกลุ่มเดียวกัน เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๒ สัมพันธ์กับระยะทาง เท่ากับ ๑๗๑.๗๔ - ๔๐๓ DIST หน่วยราคาเสนอ

และค่าเฉลี่ยระยะทางในบริเวณแหล่งที่พักอาศัย ของประชากรกลุ่ม อยู่คง เดิมเหมือน เมื่อ
ปี พ.ศ. ๒๕๒๒

บริเวณและแหล่งที่พักอาศัยที่เหมาะสมสำหรับประชากรรายได้ปานกลาง

จากการวิเคราะห์กระสวนย่านพักอาศัย และฟังก์ชัน เสนอราคาของประชากร ที่มีรายได้
ปานกลาง พบว่า ประชากรที่มีรายได้ปานกลาง มีความพอใจที่จะมีแหล่งที่พักอาศัยอยู่ในบริเวณพื้นที่
ระหว่าง ก.ม.ที่ ๑๘ ถึง ก.ม.ที่ ๓๐ และมีความพอใจที่จะจ่ายต่อ ๑ หน่วยเคหการ สัมพันธ์กับระยะทาง
เท่ากับ ๑๔๘.๕๗ - ๓.๖๔ DIST หน่วยราคาเสนอ ซึ่งมากกว่าราคาเสนอของประชากรกลุ่มเดียวกัน
เมื่อ ปี พ.ศ. ๒๕๒๒ สัมพันธ์กับระยะทาง เท่ากับ ๑๔๒.๗๑ - ๓.๓๕ DIST หน่วยราคาเสนอ

และค่าเฉลี่ยระยะทาง ในบริเวณแหล่งที่พักอาศัยของประชากรกลุ่มนี้อยู่ไกลกว่าค่าเฉลี่ย
ระยะทางของประชากรกลุ่มเดียวกัน เมื่อ ปี พ.ศ. ๒๕๒๒ ๑.๕ ก.ม.

สรุปกระสวนย่านพักอาศัยของประชากรในแบบจำลองที่ ๑ - ๒๕๒๔

ย่านพักอาศัยของประชากรที่มีรายได้สูง อยู่ในพื้นที่ระหว่าง ก.ม.ที่ ๐ - ก.ม.ที่ ๔

ย่านพักอาศัยของประชากรรายได้ค่อนข้างสูง อยู่ในพื้นที่ระหว่าง ก.ม.ที่ ๔ - ก.ม.ที่ ๑๘

ย่านพักอาศัยของประชากรรายได้ปานกลางอยู่ในพื้นที่ระหว่าง ก.ม.ที่ ๑๘ - ก.ม.ที่ ๓๐

และโดยการนำกระสวนย่านพักอาศัยที่วิเคราะห์ได้ ทาบลงบนพื้นที่ในบริเวณที่ทำการศึกษากำหนดพื้นที่ โดยเส้นทางคมนาคมที่สั้นที่สุด จะได้แหล่งและบริเวณที่เหมาะสมสำหรับการพัฒนา ดังแผนภูมิ
ที่ ๔๔ และ ๔๕

110

ตารางที่ ๘๘ แสดงราคาเสนอของประชากรรายได้สูง ในแต่ละที่ตั้ง (แบบจำลองที่ ๑ - ๒๕๒๘)

ที่ตั้ง (ระยะทาง)	ราคาเสนอ ๒๕๒๘	ราคาเสนอ ๒๕๒๒	การเปลี่ยนแปลง	การเปลี่ยนแปลง %
๐	๓๕๐	๒๑๐.๓๓	+ ๑๓๙.๖๗	+ ๖๖.๕๐
๒	๓๐๗	๑๗๘.๕๓	+ ๑๒๘.๕๗	+ ๗๑.๕๕
๔	๒๗๐	๑๕๖.๗๓	+ ๑๑๓.๒๗	+ ๘๕.๐๑
				$\bar{X} = ๗๔.๑๒$

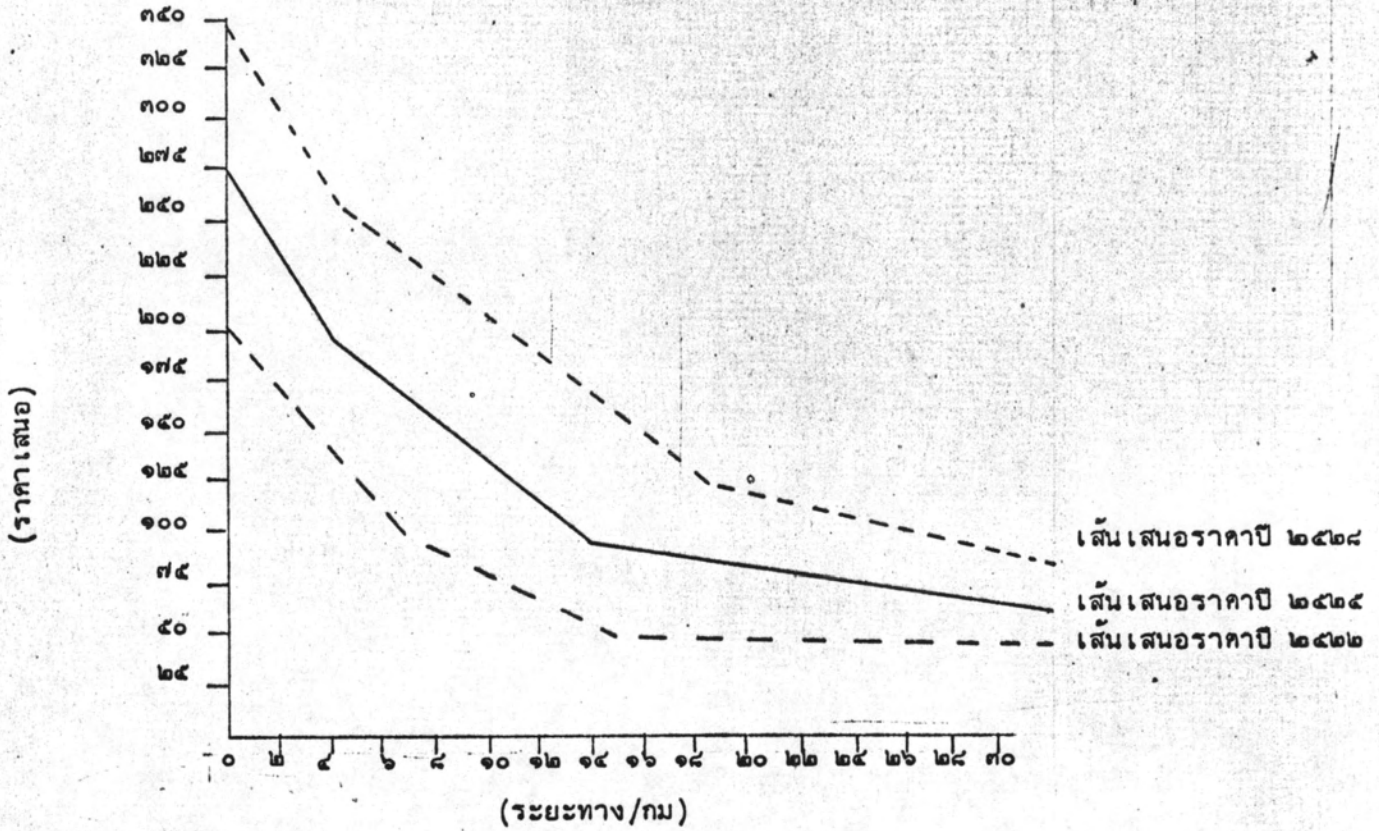
ตารางที่ ๙๐ แสดงราคาเสนอของประชากรรายได้ค่อนข้างสูง ในแต่ละที่ตั้ง (แบบจำลองที่ ๑ - ๒๕๒๘)

ที่ตั้ง (ระยะทาง)	ราคาเสนอ ๒๕๒๘	ราคาเสนอ ๒๕๒๒	การเปลี่ยนแปลง	การเปลี่ยนแปลง %
๔	๒๗๐	๑๑๓.๘	+ ๑๕๖.๒	+ ๑๓๗.๒๕
๖	๒๕๐	๑๐๒.๕๘	+ ๑๔๗.๔๒	+ ๑๕๓.๗๑
๘	๒๓๒	๙๑.๓๒	+ ๑๔๐.๖๘	+ ๑๕๓.๕๕
๑๐	๒๑๒	๘๐.๑๔	+ ๑๓๑.๘๖	+ ๑๖๔.๕๓
๑๒	๑๙๐	๖๘.๙๒	+ ๑๒๑.๐๘	+ ๑๗๕.๖๘
๑๔	๑๗๕	๕๖.๔๘	+ ๑๑๘.๕๒	+ ๒๗๖.๕๐
๑๖	๑๕๐	๓๕.๒๘	+ ๑๑๔.๗๒	+ ๓๒๕.๑๗
๑๘	๑๓๗	๒๔.๐๔	+ ๑๑๒.๙๖	+ ๔๖๙.๘๘
				$\bar{X} = ๒๓๐.๘$

ตารางที่ ๔๑ แสดงราคาเสนอของประชากรรายได้ปานกลาง ในแต่ละที่ตั้ง (แบบจำลองที่ ๑ - ๒๕๒๘)

ที่ตั้ง (ระยะทาง)	ราคาเสนอ ๒๕๒๘	ราคาเสนอ ๒๕๒๒	การเปลี่ยนแปลง	การเปลี่ยนแปลง %
๑๘	๑๓๗	๕๐.๖๔	๘๖.๓๖	๑๗๐.๕๓
๒๐	๑๒๕	๕๐.๐๖	๗๔.๙๔	๑๔๙.๗๐
๒๒	๑๒๐	๔๙.๔๘	๗๐.๕๒	๑๔๒.๕๒
๒๔	๑๑๐	๔๘.๙๐	๖๑.๑๐	๑๒๔.๙๔
๒๖	๑๐๕	๔๘.๓๒	๕๖.๖๘	๑๑๗.๓๐
๒๘	๙๕	๔๗.๗๔	๔๗.๒๖	๙๘.๙๔
๓๐	๙๐	๔๗.๑๖	๔๒.๘๔	๙๐.๘๓
				$\bar{X} = ๑๒๗.๘๓$

แผนภูมิที่ ๔๔ แสดงการเปรียบเทียบกระสวนย่านพักอาศัย และฟังก์ชัน เสนอราคาของประชากร ตามแบบจำลองข้อสมมุติการเปลี่ยนแปลงที่ ๑ (๒๕๓๔) กับกระสวนย่านพักอาศัยปี พ.ศ.๒๕๒๔ และปี พ.ศ.๒๕๒๒



แผนภูมิที่ ๔๕ แสดงแหล่งและบริเวณที่เหมาะสมสำหรับการพัฒนาเคหการตามแบบจำลองที่ ๑ (๒๕๓๔)



แนวทางการพัฒนาและลักษณะ เคหการที่เหมาะสม (แบบจำลองที่ ๑ - ๒๕๒๔)

เนื่องด้วยในการวิเคราะห์หาลักษณะ เคหการแนวทางการพัฒนาที่เหมาะสม จำเป็นต้องทราบ ว่า ประชากรมีความต้องการขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยเท่าใด และมีกำลังความสามารถในการซื้อเท่าใด ขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยนั้น จากการวิจัย ทราบว่า ขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย เป็นตัวประกอบสำคัญที่ประชากรทุกกลุ่มรายได้ ให้ความสำคัญ ดังนั้น จึงคงขนาดความต้องการพื้นที่อาคารพักอาศัย สำหรับประชากรแต่ละกลุ่มรายได้ดังนี้

ประชากรรายได้สูง มีความต้องการขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย	๒๓๗.๔	ตร.ม.
ประชากรรายได้ค่อนข้างสูง มีความต้องการขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย	๑๖๐	ตร.ม.
ประชากรรายได้ปานกลาง มีความต้องการขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย	๑๒๕	ตร.ม.

กำลังซื้อของประชากร จากการคาดคะเนรายได้ของประชากร ในปี พ.ศ ๒๕๒๔ และคำนวณหากำลังซื้อของประชากร พบว่า ประชากรแต่ละกลุ่มรายได้ มีกำลังซื้อเคหการดังต่อไปนี้

ประชากรที่มีรายได้สูง มีกำลังซื้อเคหการ	๑,๓๘๐,๐๖๔	บาท
ประชากรที่มีรายได้ค่อนข้างสูง มีกำลังซื้อเคหการ	๘๑๔,๖๔๔	บาท
ประชากรที่มีรายได้ปานกลาง มีกำลังซื้อเคหการ	๓๔๗,๔๕๐	บาท

ลักษณะและแนวทางการพัฒนาเคหการของประชากรรายได้สูง (แบบจำลองที่ ๑ -๒๕๒๔)

จากการวิเคราะห์ลักษณะ เคหการที่เหมาะสม สำหรับประชากรที่มีรายได้สูง ซึ่งมีความต้องการจะมีแหล่งที่พักอาศัย อยู่ในบริเวณพื้นที่ระหว่าง ก.ม.ที่ ๐ ถึง ก.ม.ที่ ๔ และมีความต้องการขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย เท่ากับ ๒๓๗.๔ ตร.ม. คาดว่าจะมีกำลังซื้อโดยเฉลี่ยประมาณ ๑,๓๘๐,๐๖๔ บาท จะมีขนาดที่ดินต่อครอบครัวโดยสัมพันธ์กับระยะทางเท่ากับ ๑๖.๖๐ ตร.ว. ที่ก.ม.ที่ ๐ และขนาดที่ดินจะมีขนาดใหญ่ขึ้น ๑.๒๓ ตร.ว. ต่อระยะทางที่เพิ่มขึ้น ๑ ก.ม. และจะมีขนาดใหญ่ขึ้นที่ ก.ม.ที่ ๔ เท่ากับ ๒๑.๕๒ ตร.ว. โดยขนาดที่ดินจะมีความสัมพันธ์กับระยะทางโดยแปรตามกัน และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ $r = ๑.๐๐$ ส่วนการพัฒนาเคหการ ควรพัฒนาเคหการในบริเวณนี้ ให้มีความหนาแน่น ประชากร ในย่านพักอาศัยสุทธิ ๒๔.๐๔ ครอบครัวต่อไร่ ที่ ก.ม. ที่ ๐ และลดความหนาแน่นลง ๑.๓๔ ครอบครัวต่อไร่

ต่อระยะทางที่เพิ่มขึ้น ๑ ก.ม. และให้ความหนาแน่น เท่ากับ ๑๘.๔๘ ครอบครัวยุโรป ที่ ก.ม.ที่ ๔ โดยความหนาแน่นจะสัมพันธ์กับระยะทางโดยแปรกลับกัน และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ เท่ากับ - ๑.๐๐ และควรจะพัฒนา โดยใช้อัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารพักอาศัยต่อพื้นที่ดิน ในบริเวณนี้ให้ = ๓.๕๗ : ๑ และลดอัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารลง โดยเฉลี่ยประมาณ ๐.๒๑ : ๑ ต่อระยะทางที่เพิ่มขึ้น ๑ ก.ม. และพัฒนาเคหการให้มีอัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน เท่ากับ ๒.๗๔ : ๑ ที่ ก.ม.ที่ ๔ โดยอัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารจะสัมพันธ์กับระยะทาง โดยแปรกลับกัน และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ เท่ากับ - ๑.๐๐ (ดูรายละเอียดในตารางที่ ๔๒)

ลักษณะและแนวทางการพัฒนาเคหการ สำหรับประชากรรายได้ค่อนข้างสูง (แบบจำลองที่ ๑ - ๒๔๒๘)

จากการวิเคราะห์ลักษณะ เคหการ ที่เหมาะสมสำหรับประชากรที่มีรายได้ค่อนข้างสูง ซึ่งมีความต้องการจะมีแหล่งที่พักอาศัย อยู่ในบริเวณพื้นที่ระหว่าง ก.ม.ที่ ๔ ถึง ก.ม.ที่ ๑๘ และมีความต้องการขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย ๑๖๐ ตร.ม. คาดว่าประชากรกลุ่มนี้ จะมีกำลังซื้อโดยเฉลี่ยประมาณ ๘๑๔,๖๔๔ บาท จะมีขนาดที่ดินต่อครอบครัวยุโรปสัมพันธ์กับระยะทาง เท่ากับ ๑๘.๔๘ ตร.ว. ที่ ก.ม.ที่ ๔ และที่ดินจะมีขนาดใหญ่ขึ้น ๑.๓๑ ตร.ว. ต่อระยะทางที่เพิ่มขึ้น ๑ ก.ม. และจะมีขนาดใหญ่เท่ากับ ๓๗.๑๖ ตร.ว. ที่ ก.ม.ที่ ๑๘ ขนาดที่ดินจะสัมพันธ์กับระยะทาง โดยแปรตามกัน และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ เท่ากับ $\neq 0.๕๘$ และควรจะพัฒนาเคหการ สำหรับประชากรรายได้ค่อนข้างสูง ในบริเวณนี้ ให้ความหนาแน่น ประชากรในย่านพักอาศัยสุทธิ เท่ากับ ๒๑.๒๒ ครอบครัวยุโรป ที่ ก.ม.ที่ ๔ และลดความหนาแน่นลง ๐.๗๔ ครอบครัวยุโรป ต่อระยะทางที่เพิ่มขึ้น ๑ ก.ม. และพัฒนาให้ความหนาแน่น เท่ากับ ๑๐.๗๖ ครอบครัวยุโรป ที่ ก.ม.ที่ ๑๘ ความหนาแน่นประชากรในย่านพักอาศัยสุทธิ จะสัมพันธ์กับระยะทาง โดยแปรกลับกัน และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ เท่ากับ - ๑.๐๐ และควรจะพัฒนาเคหการ ในบริเวณให้มีอัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารต่อพื้นที่ให้ เท่ากับ ๒.๑๒ : ๑ ที่ ก.ม.ที่ ๔ และลดอัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารลง ๐.๐๘ ; ๑ ต่อระยะทางที่เพิ่มขึ้น ๑ ก.ม. และให้มีอัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารพักอาศัย เท่ากับ ๑.๐๗ : ๑ ที่ ก.ม.ที่ ๑๘ โดยอัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารพักอาศัย จะสัมพันธ์กับระยะทาง โดยแปรกลับกัน และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ เท่ากับ - ๐.๕๘ (ดูรายละเอียดในตารางที่ ๔๓)

ลักษณะและแนวทางการพัฒนาเคหการ สำหรับประชากรรายได้ปานกลาง (แบบจำลองที่ ๑ - ๒๔๒๘)

จากการวิเคราะห์ลักษณะเคหการที่เหมาะสม สำหรับประชากรที่มีรายได้ปานกลาง ซึ่งมีความต้องการจะมีแหล่งที่พักอาศัยอยู่ในบริเวณพื้นที่ระหว่าง ก.ม.ที่ ๑๔ ถึง ก.ม.ที่ ๓๐ และมีความต้องการขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย ๑๒๕ ตร.ม. คาดว่าจะมีกำลังซื้อเคหการ โดยเฉลี่ยเท่ากับ ๓๔๗,๔๕๐ บาท จะมีขนาดที่ดินโดยสัมพันธ์กับระยะทาง เท่ากับ ๒๓.๒๐ ตร.ว. ที่ ก.ม.ที่ ๑๔ และขนาดที่ดินจะมีขนาดใหญ่ขึ้น ๑.๐๐ ตร.ว. ต่อระยะทางที่เพิ่มขึ้น ๑ ก.ม. และที่ดินจะมีขนาด ๓๔.๓๒ ตร.ว. ที่ ก.ม.ที่ ๓๐ โดยขนาดที่ดินจะมีความสัมพันธ์กับระยะทางโดยแปรตามกัน และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ เท่ากับ $r = 0.๙๔$ และควรที่จะพัฒนาเคหการ สำหรับประชากรรายได้ปานกลาง ในบริเวณนี้ ให้มีความหนาแน่น ประชากร ในย่านพักอาศัยสุทธิ เท่ากับ ๑๗.๒๔ ครอบครัวต่อไร่ ที่ ก.ม.ที่ ๑๔ และลดความหนาแน่นประชากรลง ๐.๕๗ ครอบครัวต่อไร่ ต่อระยะทางที่เพิ่มขึ้น ๑ ก.ม. และให้มีความหนาแน่นต่ำสุดที่ ก.ม. ๓๐ เท่ากับ ๑๑.๓๒ ครอบครัวต่อไร่ โดยความหนาแน่นประชากรในย่านพักอาศัยสุทธิ จะสัมพันธ์กับระยะทาง โดยแปรกลับกัน และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ เท่ากับ $- 0.๙๔$ และควรจะใช้อัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคาร ต่อพื้นที่ดิน สำหรับเคหการในบริเวณนี้ เท่ากับ ๑.๓๔ : ๑ ที่ ก.ม.ที่ ๑๔ และลดอัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารลง โดยเฉลี่ย ๐.๐๔ : ๑ ต่อระยะทางที่เพิ่มขึ้น ๑ ก.ม. และให้มีอัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคาร เท่ากับ ๐.๙๔ : ๑ ที่ ก.ม.ที่ ๓๐ อัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารจะสัมพันธ์กับระยะทาง โดยแปรกลับกัน และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ เท่ากับ $- 0.๙๔$ (ดูรายละเอียดในตารางที่ ๔๔)

ตารางที่ ๔๒ แสดงลักษณะและแนวทางการพัฒนาเคหการ ในแต่ละแหล่งที่ตั้งของประชากรรายได้สูง
(แบบจำลองที่ ๑ - ๒๕๒๘)

ที่ตั้ง ก.ม.	ราคาเสนอ	กำลังซื้อ (บาท)	ขนาดพื้นที่ อาคาร ตร.ม.	ขนาดที่ดิน (ตร.ว.)	ความหนาแน่น ครอบครัว/ไร่	F.A.R.
๐	๓๕๐	๑,๓๘๐,๐๖๔	๒๓๗.๕	๑๖.๖๐	๒๕.๐๔	๓.๕๗
๒	๓๐๗	๑,๓๘๐,๐๖๔	๒๓๗.๕	๑๘.๕๒	๒๑.๑๔	๓.๑๓
๔	๒๗๐	๑,๓๘๐,๐๖๔	๒๓๗.๕	๒๑.๕๒	๑๘.๕๘	๒.๗๕

ตารางที่ ๔๓ แสดงลักษณะแนวทางการพัฒนาเคหการ ในแต่ละแหล่งที่ตั้งของประชากรรายได้ค่อนข้างสูง
(แบบจำลองที่ ๑ - ๒๕๒๘)

ที่ตั้ง ก.ม.	ราคาเสนอ	กำลังซื้อ (บาท)	ขนาดพื้นที่ อาคาร ตร.ม.	ขนาดที่ดิน (ตร.ว.)	ความหนาแน่น ครอบครัว/ไร่	F.A.R.
๔	๒๗๐	๘๑๔,๖๔๔	๑๖๐	๑๘.๘๕	๒๑.๒๒	๒.๑๒
๖	๒๕๐	๘๑๔,๖๔๔	๑๖๐	๒๐.๓๐	๑๙.๗๐	๑.๘๗
๘	๒๓๒	๘๑๔,๖๔๔	๑๖๐	๒๑.๕๔	๑๘.๒๓	๑.๘๒
๑๐	๒๑๒	๘๑๔,๖๔๔	๑๖๐	๒๔.๐๑	๑๖.๖๕	๑.๖๖
๑๒	๑๙๐	๘๑๔,๖๔๔	๑๖๐	๒๖.๗๙	๑๔.๙๓	๑.๔๔
๑๔	๑๗๕	๘๑๔,๖๔๔	๑๖๐	๒๘.๐๔	๑๓.๗๕	๑.๓๗
๑๖	๑๕๐	๘๑๔,๖๔๔	๑๖๐	๓๓.๕๔	๑๑.๗๘	๑.๑๗
๑๘	๑๓๗	๘๑๔,๖๔๔	๑๖๐	๓๗.๑๖	๑๐.๗๖	๑.๐๗

ตารางที่ ๔๔ แสดงลักษณะและแนวทางการพัฒนาเคหการ ในแต่ละแหล่งที่ตั้งของประชากรรายได้ปานกลาง (แบบจำลองที่ ๑ - ๒๕๒๘)

ที่ตั้ง ก.ม.	ราคาเสนอ	กำลังซื้อ	ขนาดพื้นที่ อาคาร ตร.ม.	ขนาดที่ดิน (ตร.ว.)	ความหนาแน่น ครอบครัว/ไร่	F.A.R.
๑๘	๑๓๗	๓๘๗,๔๕๐	๑๒๕	๒๓.๒๐	๑๗.๒๔	๑.๓๔
๒๐	๑๒๕	๓๘๗,๔๕๐	๑๒๕	๒๕.๔๓	๑๕.๗๒	๑.๒๒
๒๒	๑๒๐	๓๘๗,๔๕๐	๑๒๕	๒๖.๔๙	๑๕.๑๐	๑.๑๗
๒๔	๑๑๐	๓๘๗,๔๕๐	๑๒๕	๒๘.๙๐	๑๓.๘๔	๑.๐๘
๒๖	๑๐๕	๓๘๗,๔๕๐	๑๒๕	๓๐.๒๘	๑๓.๒๑	๑.๐๓
๒๘	๙๕	๓๘๗,๔๕๐	๑๒๕	๓๓.๔๖	๑๑.๙๕	๐.๙๓
๓๐	๙๐	๓๘๗,๔๕๐	๑๒๕	๓๕.๓๒	๑๑.๓๒	๐.๘๘

แนวทางการพัฒนาเคหการตามแบบจำลองข้อสมมติการเปลี่ยนแปลง ๒ (๒๕๒๔)

การเจริญเติบโตของกรุงเทพมหานครตามผังนครหลวง ๒๕๓๓ และผลการปรับปรุงระบบการขนส่ง มีประสิทธิภาพสูงถึง ๗๐ ของที่คาดการณ์ไว้ กระสวนย่านพักอาศัยและลักษณะเคหการที่เหมาะสมควรจะเป็นดังนี้

บริเวณและที่ตั้งเคหการ (แบบจำลองที่ ๒ - ๒๕๒๔)

บริเวณและที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับประชากรรายได้สูง

จากการวิเคราะห์กระสวนย่านพักอาศัย และฟังก์ชันราคาเสนอของประชากรที่มีรายได้สูง พบว่าประชากรที่มีรายได้สูงมีความพอใจที่จะมีแหล่งที่พักอาศัยอยู่ในบริเวณพื้นที่ระหว่าง กม.ที่ ๐ ถึง กม.ที่ ๕.๔ และมีความพอใจที่จะจ่ายต่อ ๑ หน่วยเคหการ สัมพันธ์กับระยะทางที่ตั้งแหล่งที่พักอาศัย เท่ากับ ๒๗๗.๕๗ - ๒๑๑.๑๘ Dist. หน่วยราคาเสนอ ซึ่งมากกว่าราคาเสนอของกลุ่มเดียวกัน เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๒ สัมพันธ์กับระยะทางเท่ากับ ๖๗.๒๔ - ๕.๒๔ Dist. หน่วยราคาเสนอ

และค่าเฉลี่ยระยะทางในบริเวณแหล่งที่พักอาศัยของประชากรกลุ่มนี้อยู่ใกล้กว่าค่าเฉลี่ยระยะทางของประชากรกลุ่มเดียวกัน เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๒ ๐.๖ กม. และอยู่ได้ไกลกว่าค่าเฉลี่ยระยะทางของกลุ่มเดียวกัน เมื่อปีพ.ศ. ๒๕๒๕ ๐.๕ กม.

บริเวณและที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับประชากรรายได้ค่อนข้างสูง (แบบจำลองที่ ๒ - ๒๕๒๔)

จากการวิเคราะห์กระสวนย่านพักอาศัย และฟังก์ชันราคาเสนอของประชากรรายได้ค่อนข้างสูง พบว่าประชากรที่มีรายได้ค่อนข้างสูง มีความพอใจที่จะมีแหล่งที่พักอาศัยอยู่ในบริเวณพื้นที่ระหว่าง กม.ที่ ๕.๔ ถึง กม.ที่ ๑๔ และมีความพอใจที่จะจ่ายต่อ ๑ หน่วยเคหการ สัมพันธ์กับระยะทางที่ตั้งแหล่งที่พักอาศัย เท่ากับ ๑๔๗-๖.๖๖ Dist. หน่วยราคาเสนอ ซึ่งมากกว่าราคาเสนอของประชากรกลุ่มเดียวกันเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๒ สัมพันธ์กับระยะทางเท่ากับ ๖๐.๗๖ - ๑.๐๕ Dist. หน่วยราคาเสนอ

และค่าเฉลี่ยระยะทางในบริเวณแหล่งที่พักอาศัยของประชากรกลุ่มนี้ อยู่ใกล้กว่าค่าเฉลี่ยระยะทางของประชากรกลุ่มเดียวกัน เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๒ ๑.๑ กม. และอยู่ใกล้กว่าค่าเฉลี่ยระยะทางของประชากรกลุ่มเดียวกัน เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๔ ๒.๑ กม.

บริเวณและแหล่งที่ตั้ง เคหการที่เหมาะสม สำหรับประชากรรายได้ปานกลาง (แบบจำลองที่ ๒ - ๒๕๒๔)

จากการวิเคราะห์กระสวนย่านพักอาศัย และฟังก์ชัน เสนอราคาของประชากรที่มีรายได้ปานกลางพบว่า ประชากรที่มีรายได้ปานกลางในปี พ.ศ. ๒๕๒๔ มีความพอใจที่จะมีแหล่งที่พักอาศัยอยู่ในบริเวณพื้นที่ระหว่าง กม. ที่ ๑๔ ถึง กม. ที่ ๓๐ และมีความพอใจที่จะจ่ายต่อ ๑ หน่วยเคหการสัมพันธ์กับระยะทางที่ตั้งแหล่งที่พักอาศัย เท่ากับ ๑๖๔ - ๔.๐๔๕ หน่วยราคา เสนอ ซึ่งมากกว่าราคาเสนอของประชากรกลุ่มเดียวกัน เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๒ สัมพันธ์กับระยะทางเท่ากับ ๑๑๒.๑๔ - ๓.๗๕๕ Dist. หน่วยราคา เสนอ

และค่าเฉลี่ยของระยะทางในบริเวณแหล่งที่พักอาศัยของประชากรกลุ่มนี้อยู่ใกล้กว่าค่าเฉลี่ยระยะทางในบริเวณแหล่งที่พักอาศัยของประชากรกลุ่มรายได้เดียวกัน เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๔ ๒.๒ กม.

สรุปกระสวนย่านพักอาศัยของประชากรในแบบจำลองที่ ๒ (๒๕๒๔)

- ย่านพักอาศัยของประชากรที่มีรายได้สูงอยู่ในพื้นที่ระหว่าง กม. ที่ ๐ - กม.ที่ ๔.๔
 - ย่านพักอาศัยของประชากรที่มีรายได้ค่อนข้างสูงอยู่ในพื้นที่ระหว่างกม.ที่ ๔.๔ - กม.ที่ ๑๔
 - ย่านพักอาศัยของประชากรที่มีรายได้ปานกลางอยู่ในพื้นที่ระหว่างกม.ที่ ๑๔ - กม.ที่ ๓๐
- และโดยการนำกระสวนย่านพักอาศัยที่วิเคราะห์ได้ ทาบลงบนพื้นที่บริเวณที่ทำการศึกษากำหนดพื้นที่โดยเส้นทางคมนาคมที่สั้นที่สุดจะได้แหล่งและบริเวณ ที่เหมาะสมสำหรับการพัฒนาดัง แผนภูมิ

ที่ ๔๖ และ ๔๗

ตารางที่ ๔๔ แสดงราคาเสนอของประชากรรายได้สูง ในแต่ละแหล่งที่ตั้ง (แบบจำลองที่ ๒ - ๒๕๒๔)

ที่ตั้ง ระยะทาง	ราคาเสนอ ๒๕๒๔	ราคาเสนอ ๒๕๒๒	การเปลี่ยนแปลง	การเปลี่ยนแปลง %
๐	๒๗๗.๕๗	๒๑๐.๓๓	+ ๖๗.๒๔	+ ๓๑.๔๖
๒	๒๓๕.๒๑	๑๗๘.๕๓	+ ๕๖.๖๘	+ ๓๑.๗๔
๔	๑๙๒.๘๔	๑๕๖.๗๓	+ ๓๖.๑๒	+ ๓๑.๔๓
๕.๘	๑๕๔.๗๒	๑๑๗.๙๔	+ ๓๖.๗๘	+ ๓๑.๑๒
				$\bar{X} = ๓๑.๕๗๕$

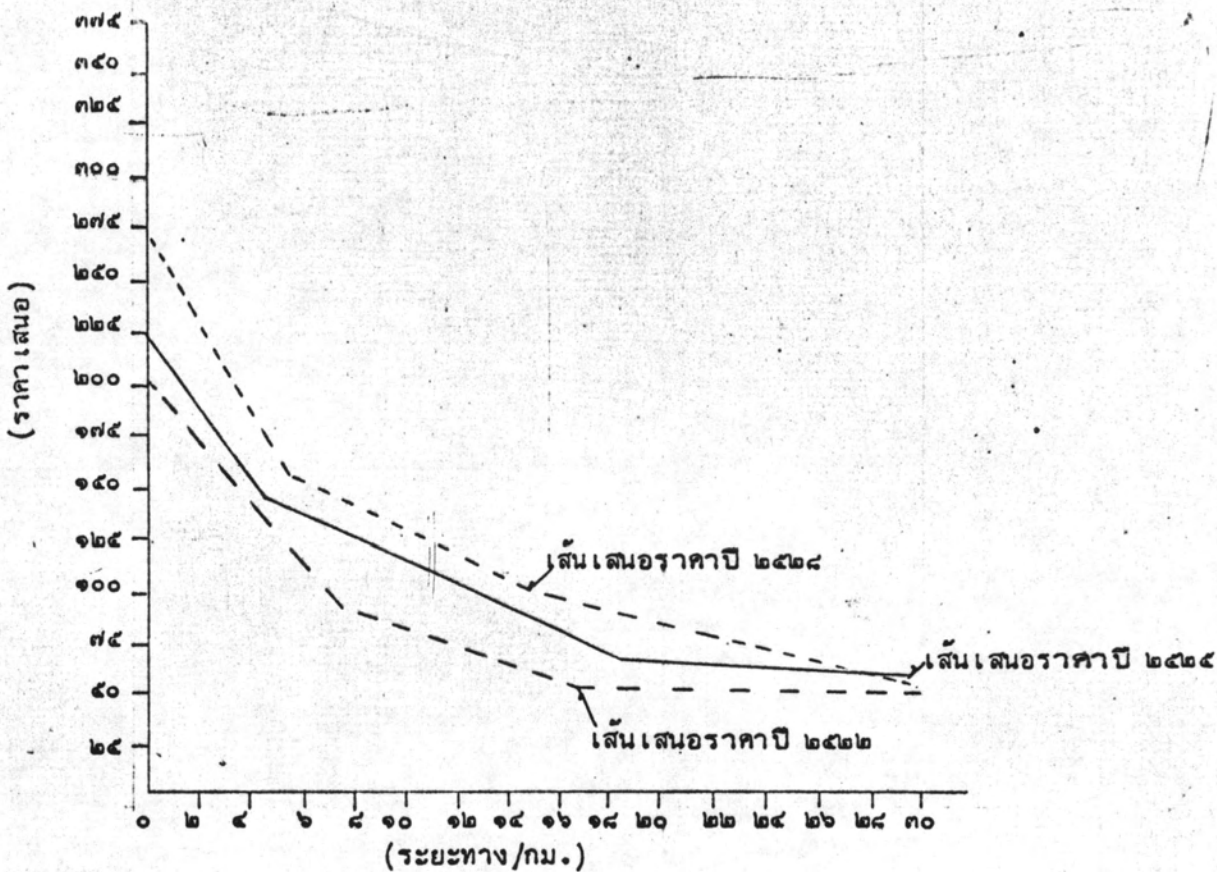
ตารางที่ ๔๖ แสดงราคาเสนอของประชากรรายได้ค่อนข้างสูง ในแต่ละแหล่งที่ตั้งเคหการ (แบบจำลองที่ ๒ - ๒๕๒๔)

ที่ตั้ง ระยะทาง	ราคาเสนอ ๒๕๒๔	ราคาเสนอ ๒๕๒๒	การเปลี่ยนแปลง	การเปลี่ยนแปลง %
๕.๘	๑๕๘.๓๗	๑๐๓.๗๐	+ ๕๔.๖๗	+ ๕๒.๗๑
๘	๑๔๓.๗๒	๘๑.๓๖	+ ๕๒.๓๖	+ ๕๗.๓๑
๑๐	๑๓๐.๔๐	๘๐.๑๔	+ ๕๐.๒๖	+ ๖๒.๗๑
๑๒	๑๑๗.๐๘	๖๘.๙๒	+ ๔๘.๑๖	+ ๖๔.๘๗
๑๔	๑๐๓.๗๖	๕๗.๗๐	+ ๔๖.๐๖	+ ๗๔.๘๒
				$\bar{X} = ๕๔.๐๘$

ตารางที่ ๔๗ แสดงราคาเสนอของประชากรรายได้ปานกลาง ในแต่ละแหล่งที่ตั้ง (แบบจำลองที่ ๒ - ๒๕๒๕)

ที่ตั้ง ระยะทาง	ราคาเสนอ ๒๕๒๔	ราคาเสนอ ๒๕๒๒	การเปลี่ยนแปลง	การเปลี่ยนแปลง %
๑๔	๑๑๑.๓๗	๕๑.๘๐	+ ๕๙.๕๗	+ ๑๕.๐๐
๑๖	๑๐๓.๒๘	๕๑.๒๒	+ ๕๒.๐๖	+๑๐๑.๖๓
๑๘	๕๕.๑๔	๕๐.๖๔	+ ๔๕.๒๗	+ ๘๙.๓๔
๒๐	๘๗.๑	๕๐.๐๖	+ ๓๗.๐๔	+ ๗๓.๔๔
๒๒	๗๙.๐๑	๕๙.๔๘	+ ๒๙.๕๓	+ ๕๙.๖๘
๒๔	๗๐.๔๒	๕๘.๙๐	+ ๒๒.๐๒	+ ๔๕.๐๓
๒๖	๖๒.๘๓	๕๘.๓๒	+ ๑๔.๕๑	+ ๓๐.๐๒
๒๘	๕๕.๗๔	๕๗.๗๔	+ ๗.๐๐	+ ๑๔.๖๖
๓๐	๕๖.๖๕	๕๗.๑๖	- ๐.๕๗	- ๐.๐๑
				$\bar{X} = ๕๘.๘๒$

แผนภูมิที่ ๔๖ แสดงการเปรียบเทียบกระสวนย่านพักอาศัยและฟังก์ชันราคาเสมอของประชากรตามแบบจำลองข้อสมมุติของการเปลี่ยนแปลงที่ ๒ (๒๕๒๔) กับกระสวนย่านพักอาศัยปี ๒๕๒๒ และปี ๒๕๒๔



แผนภูมิที่ ๔๗ แสดงแหล่งและบริเวณที่เหมาะสมสำหรับการพัฒนาเคหการ ตามแบบจำลองที่ ๒ (๒๕๒๔)



แนวทางการพัฒนาและลักษณะเขตการที่เหมาะสม (แบบจำลองที่ ๒-๒๔๒๔)

ลักษณะและแนวทางการพัฒนาเขตการสำหรับประชากรรายได้สูง (แบบจำลองที่ ๒-๒๔๒๔)

จากการวิเคราะห์ลักษณะเขตการที่เหมาะสมสำหรับประชากรที่มีรายได้สูง ซึ่งมีความต้องการจะมีแหล่งที่พักอาศัยอยู่ในบริเวณ พื้นที่ระหว่าง กม. ที่ ๐ ถึง กม.ที่ ๕.๔ และมีความต้องการขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย ๒๓๗.๕๐ ตร.ม. คาดว่าจะมีกำลังซื้อเขตการเท่ากับ ๑,๓๘๐,๐๖๔ บาท จะมีขนาดที่ดินต่อครอบครัวโดยสัมพันธ์กับระยะทางเท่ากับ ๒๐.๔๓ ตร.ว. ที่ กม.ที่ ๐ และที่ดินจะมีขนาดใหญ่ขึ้น ๒.๘๗ ตร.ว. ต่อระยะทางที่ไกลขึ้น ๑ กม. และจะมีขนาดใหญ่เท่ากับ ๓๗.๕๕ ตร.ว. ที่ กม. ที่ ๕.๔ ขนาดที่ดินจะมีความสัมพันธ์กับระยะทางโดยแปรตามกัน และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ $r = ๑.๐๐$ และควรจะพัฒนาเขตการสำหรับประชากรรายได้สูงในบริเวณนี้ ให้มีความหนาแน่นประชากรย่านพักอาศัยสุทธิเท่ากับ ๑๔.๑๑ ครอบครัวต่อไร่ และลดความหนาแน่นลงโดยเฉลี่ยประมาณ ๑.๔๗ ครอบครัวต่อไร่ต่อระยะทางที่เพิ่มขึ้น ๑ กม. และพัฒนาให้มีความหนาแน่นเท่ากับ ๑๐.๖๕ ครอบครัวต่อไร่ ที่ กม. ที่ ๕.๔ ความหนาแน่นประชากรจะมีความสัมพันธ์แปรกลับกับระยะทาง และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ -๑.๐๐ และควรจะพัฒนาเขตการในบริเวณโดยใช้อัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินเท่ากับ ๒.๘๔ : ๑ ที่ กม. ที่ ๐ และลดอัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินลง โดยเฉลี่ย ๐.๒๒ : ๑ ต่อระยะทางที่เพิ่มขึ้น ๑ กม. และลดลงจนถึง ๑.๕๔ : ๑ ที่ กม. ที่ ๕.๔ อัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารที่พักอาศัยต่อที่ดินสัมพันธ์กับระยะทางโดยแปรกลับกัน และมีค่าสัมประสิทธิ์เท่ากับ -๑.๐๐ (ดูรายละเอียดในตารางที่ ๔๔)

ลักษณะและแนวทางการพัฒนาเขตการสำหรับประชากรรายได้ค่อนข้างสูง (แบบจำลองที่

๒ - ๒๔๒๔)

จากการวิเคราะห์ลักษณะเขตการที่เหมาะสมสำหรับประชากรรายได้ค่อนข้างสูง ซึ่งมีความต้องการจะมีแหล่งที่พักอาศัยอยู่ในบริเวณพื้นที่ระหว่าง กม.ที่ ๕.๔ ถึง กม.ที่ ๑๔ และมีความต้องการขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย ๑๖๐ ตรม. คาดว่าจะมีกำลังซื้อเขตการเท่ากับ ๘๑๔,๖๔๔ บาท จะมีขนาดที่ดินต่อครอบครัวโดยสัมพันธ์กับระยะทางเท่ากับ ๓๒.๑๕ ตรว. ที่ กม. ที่ ๕.๔ และที่ดิน

จะมีขนาดใหญ่ขึ้นโดย ๒.๐๔ ตรว. ต่อระยะทางที่เพิ่มขึ้น ๑ กม. และจะมีขนาด ๔๔.๐๗ ตรว. ที่กม. ที่ ๑๔ ขนาดที่ดินจะสัมพันธ์กับระยะทางโดยแปรตามกัน และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ $\neq 0.๔๔$ และควรจะพัฒนาเคหการสำหรับประชากรรายได้ค่อนข้างสูงในบริเวณนี้ ให้มีความหนาแน่นเท่ากับ ๑๒.๔๔ ครอบครัวต่อไร่ที่ กม. ที่ ๕.๔ และลดความหนาแน่นลงโดยเฉลี่ยประมาณ ๐.๔๒ ครอบครัวต่อไร่ และให้มีความหนาแน่นเท่ากับ ๘.๑๔ ครอบครัวต่อไร่ที่ กม. ที่ ๑๔ ความหนาแน่นประชากรในย่านพักอาศัยสุทธิ มีความสัมพันธ์กับระยะทางโดยแปรกลับกัน และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ - ๐.๐๐ และควรจะพัฒนาเคหการในบริเวณนี้โดยใช้อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินเท่ากับ ๑.๒๔ : ๑ ที่ กม. ที่ ๕.๔ และลดอัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารลง ๐.๐๔ : ๑ ต่อระยะทางที่เพิ่มขึ้น ๑ กม. และลดลงจนถึง ๐.๔๒ : ๑ ที่ กม. ที่ ๑๔ อัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินมีความสัมพันธ์กับระยะทางโดยแปรกลับกัน และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ -๐.๔๖ (ดูรายละเอียดในตาราง ๔๔)

ลักษณะและแนวทางการพัฒนาเคหการสำหรับประชากรรายได้ปานกลาง (แบบจำลองที่ ๒-๒๔๒๔)

จากการวิเคราะห์ลักษณะ เคหการที่เหมาะสมสำหรับประชากรรายได้ปานกลาง ซึ่งมีความต้องการจะมีแหล่งที่พักอาศัยอยู่ในบริเวณพื้นที่ระหว่าง กม. ที่ ๑๔ ถึง กม. ที่ ๓๐ และมีความต้องการขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย ๑๒๔ ตรม. คาดว่าจะมีกำลังซื้อเคหการเท่ากับ ๓๔๗.๔๔๐ บาท จะมีขนาดที่ดินต่อครอบครัวโดยสัมพันธ์กับระยะทาง เท่ากับ ๒๘.๕๔ ตรว. ที่ กม. ที่ ๑๔ และที่ดินจะมีขนาดใหญ่ขึ้นโดยเฉลี่ย ๒.๓๖ ตร.ว. ต่อระยะทางที่เพิ่มขึ้น ๑ กม. และจะมีขนาด ๖๘.๑๐ ตร.ว. ที่ กม. ที่ ๓๐ ขนาดที่ดินจะสัมพันธ์กับระยะทางโดยแปรตามกัน และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ $\neq 0.๕๗$ และควรจะพัฒนาเคหการสำหรับประชากรรายได้ปานกลางในบริเวณนี้ให้มีความหนาแน่น ประชากรในย่านพักอาศัยสุทธิเท่ากับ ๑๔.๐๒ ครอบครัวต่อไร่ ที่กม.ที่ ๑๔ และลดความหนาแน่นลงโดยเฉลี่ย ๐.๕๑ ครอบครัวต่อไร่ต่อระยะทางที่เพิ่มขึ้น ๑ กม. และที่กม. ที่ ๓๐ พัฒนาเคหการให้มีความหนาแน่นประชากรเท่ากับ ๕.๔๗ ครอบครัวต่อไร่ ความหนาแน่นประชากรในย่านพักอาศัยสุทธิมีความสัมพันธ์กับระยะทางโดยแปรกลับกัน และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ -๐.๕๔ และควรพัฒนาเคหการในบริเวณนี้ โดยใช้อัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารพักอาศัยต่อพื้นที่ดิน

เท่ากับ ๑.๐๕ : ๑ ที่ กม. ที่ ๑๔ และลดอัตราส่วนลง ๐.๑๒ ต่อระยะทางที่เพิ่มขึ้น ๑ กม. และ
ใช้อัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารพักอาศัยเท่ากับ ๐.๕๖ : ๑ ที่ กม. ที่ ๓๐ อัตราส่วนการใช้พื้นที่
อาคารพักอาศัยมีความสัมพันธ์กับระยะทางโดยแปรกลับกัน และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ
-๐.๔๘ (ดูรายละเอียดในตารางที่ ๑๐๐)

ตารางที่ ๔๘ แสดงลักษณะและแนวทางการพัฒนาเคหการ ในแต่ละแหล่งที่ตั้งของประชากรรายได้สูง
(แบบจำลองที่ ๒ - ๒๕๒๘)

ที่ตั้ง ก.ม.	ราคาเสนอ	กำลังซื้อ (บาท)	ขนาดพื้นที่ อาคาร ตร.ม.	ขนาดที่ดิน (ตร.ว.)	ความหนาแน่น ครอบครัว/ไร่	F.A.R.
๐	๒๗๗.๕๗	๑,๓๘๐,๐๖๔	๒๓๗.๕	๒๐.๔๓	๑๔.๑๑	๒.๘๔
๒	๒๓๕.๒๑	๑,๓๘๐,๐๖๔	๒๓๗.๕	๒๔.๗๐	๑๖.๑๔	๒.๔๐
๔	๑๕๒.๘๔	๑,๓๘๐,๐๖๔	๒๓๗.๕	๓๐.๑๗	๑๓.๒๖	๑.๙๗
๕.๘	๑๕๕.๗๒	๑,๓๘๐,๐๖๔	๒๓๗.๕	๓๗.๕๕	๑๐.๖๕	๑.๕๘

ตารางที่ ๔๙ แสดงลักษณะ เคหการและแนวทางการพัฒนา ในแต่ละแหล่งที่ตั้งของประชากรรายได้ค่อนข้างสูง
(แบบจำลองที่ ๒ - ๒๕๒๘)

ที่ตั้ง ก.ม.	ราคาเสนอ	กำลังซื้อ (บาท)	ขนาดพื้นที่ อาคาร ตร.ม.	ขนาดที่ดิน (ตร.ว.)	ความหนาแน่น ครอบครัว/ไร่	F.A.R.
๕.๘	๑๕๘.๓๗	๘๑๔,๖๔๔	๑๖๐	๓๒.๑๒	๑๒.๔๔	๑.๒๔
๘	๑๔๓.๗๒	๘๑๔,๖๔๔	๑๖๐	๓๕.๔๒	๑๑.๒๔	๑.๑๓
๑๐	๑๓๐.๕๐	๘๑๔,๖๔๔	๑๖๐	๓๘.๐๔	๑๐.๒๕	๑.๐๒
๑๒	๑๑๗.๐๘	๘๑๔,๖๔๔	๑๖๐	๔๓.๔๔	๘.๒๐	๐.๘๒
๑๔	๑๐๓.๗๖	๘๑๔,๖๔๔	๑๖๐	๔๘.๐๗	๘.๑๕	๐.๘๒

ตารางที่ ๑๐๐ แสดงลักษณะและแนวทางการพัฒนาเคหการ ในแต่ละแหล่งที่ตั้งของประชากรรายได้
ปานกลาง (แบบจำลองที่ ๒ - ๒๕๒๘)

ที่ตั้ง ก.ม.	ราคาเสนอ	กำลังซื้อ (บาท) //	ขนาดพื้นที่ อาคาร ตร.ม.	ขนาดที่ดิน (ตร.ว.)	ความหนาแน่น ครอบครัว/ไร่	F.A.R.
๑๔	๑๑๑.๓๗	๓๔๗.๔๕๐	๑๒๕	๒๘.๕๔	๑๔.๐๒	๑.๐๔
๑๖	๑๐๓.๒๘	๓๔๗.๔๕๐	๑๒๕	๓๐.๗๘	๑๓.๐๐	๑.๐๒
๑๘	๙๕.๑๙	๓๔๗.๔๕๐	๑๒๕	๓๓.๔๐	๑๑.๙๘	๐.๙๔
๒๐	๘๗.๑	๓๔๗.๔๕๐	๑๒๕	๓๖.๕๐	๑๐.๙๖	๐.๘๖
๒๒	๗๙.๐๑	๓๔๗.๔๕๐	๑๒๕	๔๐.๒๔	๙.๙๔	๐.๗๘
๒๔	๗๐.๙๒	๓๔๗.๔๕๐	๑๒๕	๔๔.๘๙	๙.๙๑	๐.๗๐
๒๖	๖๒.๘๓	๓๔๗.๔๕๐	๑๒๕	๕๐.๖๐	๙.๙๑	๐.๖๒
๒๘	๕๔.๗๔	๓๔๗.๔๕๐	๑๒๕	๕๘.๐๘	๖.๙๙	๐.๕๔
๓๐	๔๖.๖๕	๓๔๗.๔๕๐	๑๒๕	๖๘.๑	๕.๘๗	๐.๔๖

แนวทางการพัฒนาเคหการตามแบบจำลองข้อสมมติของการเปลี่ยนแปลงที่ ๓ (๒๕๒๔)

การเจริญเติบโตของกรุงเทพมหานคร โดยการพัฒนาเป็นเมืองหลายศูนย์ (Polycentric) และผลการปรับปรุงระบบการขนส่ง มีประสิทธิภาพสูงถึงร้อยละ ๗๐ ของที่คาดการณ์ไว้ กระสวนย่านพักอาศัยและลักษณะ เคหการที่เหมาะสมควรเป็นดังนี้

บริเวณและที่ตั้ง เคหการ (แบบจำลองที่ ๓-๒๕๒๔)

บริเวณและที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับประชากรรายได้สูง (แบบจำลองที่ ๓-๒๕๒๔)

จากการวิเคราะห์กระสวนย่านพักอาศัยและฟังก์ชัน เสนอราคาของประชากรที่มีรายได้สูง พบว่าประชากรที่มีรายได้ปานกลาง มีความพอใจที่จะมีแหล่งที่พักอาศัยอยู่ในบริเวณพื้นที่ กม. ที่ ๐ ถึง กม. ที่ ๔.๘ และมีความพอใจที่จะจ่ายต่อ ๑ หน่วยเคหการ สัมพันธ์กับระยะทางที่ตั้ง แหล่งที่พักอาศัยเท่ากับ ๒๗๗ - ๑๘.๓๒ Dist. เสนอราคาซึ่งมากกว่าราคาเสนอของประชากรกลุ่มเดียวกัน เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๒ สัมพันธ์กับระยะทางเท่ากับ ๖๖.๖๗ - ๒.๔๒ Dist. หน่วยราคาเสนอ และค่าเฉลี่ยระยะทางในบริเวณแหล่งที่พักอาศัยของประชากรกลุ่มนี้ อยู่ใกล้กว่าค่าเฉลี่ยระยะทางของประชากรกลุ่มเดียวกัน เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๒ ๑.๓ กม.

บริเวณและที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับประชากรรายได้ค่อนข้างสูง (แบบจำลองที่ ๓-๒๕๒๔)

จากการวิเคราะห์กระสวนย่านพักอาศัยและฟังก์ชัน เสนอราคาของประชากร ที่มีรายได้ค่อนข้างสูง พบว่าประชากรที่มีรายได้ค่อนข้างสูง มีความพอใจที่จะมีแหล่งที่พักอาศัยอยู่ในบริเวณพื้นที่ กม. ที่ ๔.๘ ถึง กม. ที่ ๒๐ และมีความพอใจที่จะจ่ายต่อ ๑ หน่วยเคหการสัมพันธ์กับระยะทางที่ตั้งแหล่งที่พักอาศัย เท่ากับ ๒๑๔.๔ - ๖.๔๒ Dist. หน่วยราคาเสนอ ซึ่งมากกว่าราคาเสนอของประชากรกลุ่มเดียวกัน เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๒ สัมพันธ์กับระยะทางเท่ากับ ๗๘.๖๖ - ๑.๓๑ Dist. หน่วยราคาเสนอ

และค่าเฉลี่ยระยะทางในบริเวณแหล่งที่พักอาศัยของประชากรกลุ่มนี้อยู่ใกล้กว่าค่าเฉลี่ยระยะทางของประชากรกลุ่มรายได้เดียวกัน เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๒ ๑.๔ กม.

บริเวณและแหล่งที่ตั้ง เคหการที่เหมาะสมสำหรับประชากรรายได้ปานกลาง (แบบจำลอง
ที่ ๓-๒๕๒๔)

จากการวิเคราะห์กระสวนย่านพักอาศัย และฟังก์ชันเสนอราคาของประชากรรายได้
ปานกลาง พบว่าประชากรที่มีรายได้ปานกลาง มีความพอใจที่จะมีแหล่งที่พักอาศัยอยู่ในบริเวณพื้นที่
ระหว่าง กม. ที่ ๑๖ ถึง กม. ที่ ๓๐ และมีความพอใจที่จะจ่ายต่อ ๑ หน่วยเคหการ สัมพันธ์กับ
ระยะทาง ที่ตั้งแหล่งที่พักอาศัยเท่ากับ $๑๒๗-๐.๔๐$ Dist. หน่วยราคาเสนอ ซึ่งมากกว่าราคาเสนอ
ของประชากรกลุ่มเดียวกัน เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๒ สัมพันธ์กับระยะทาง เท่ากับ $๗๑.๑๔-๐.๑๑$
หน่วยราคาเสนอ

และค่าเฉลี่ยระยะทางในบริเวณแหล่งที่พักอาศัยของประชากรกลุ่มนี้อยู่ไกลกว่าค่าเฉลี่ย
ระยะทางของประชากรกลุ่มรายได้เดียวกัน เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๒ ๒.๕ กม.

สรุปกระสวนย่านพักอาศัยของประชากรแบบจำลองที่ ๓-๒๕๒๔

ย่านพักอาศัยของประชากรรายได้สูงอยู่ในพื้นที่ระหว่าง กม. ที่ ๐-กม. ที่ ๔.๔

ย่านพักอาศัยของประชากรที่มีรายได้ค่อนข้างสูงอยู่ในพื้นที่ระหว่าง กม. ที่ ๔.๔ - กม. ที่ ๒๐

ย่านพักอาศัยของประชากรที่มีรายได้ปานกลางอยู่ในพื้นที่ระหว่าง กม. ที่ ๒๐ - กม. ที่ ๓๐

และปรากฏเป็นบริเวณในแผนที่ดัง: แผนภูมิที่ ๔๔ และ ๔๕

ตารางที่ ๑๐๑ แสดงราคาเสนอของประชากรรายได้สูง ในแต่ละที่ตั้ง (แบบจำลองที่ ๓ - ๒๕๒๔)

ที่ตั้ง ระยะทาง	ราคาเสนอ ๒๕๒๔	ราคาเสนอ ๒๕๒๒	การเปลี่ยนแปลง	การเปลี่ยนแปลง %
๐	๒๗๗	๒๑๐.๓๓	+ ๖๖.๖๗	+ ๓๑.๖๔
๒	๒๔๐.๓๖	๑๗๘.๕๓	+ ๖๑.๘๓	+ ๓๔.๖๓
๔	๒๐๓.๗๒	๑๔๖.๗๓	+ ๕๖.๙๙	+ ๓๓.๘๘
๔.๘	๑๘๙.๐๖	๑๓๓.๙๑	+ ๕๕.๑๕	+ ๔๑.๑๘
				$\bar{X} = ๓๖.๕๘๕$

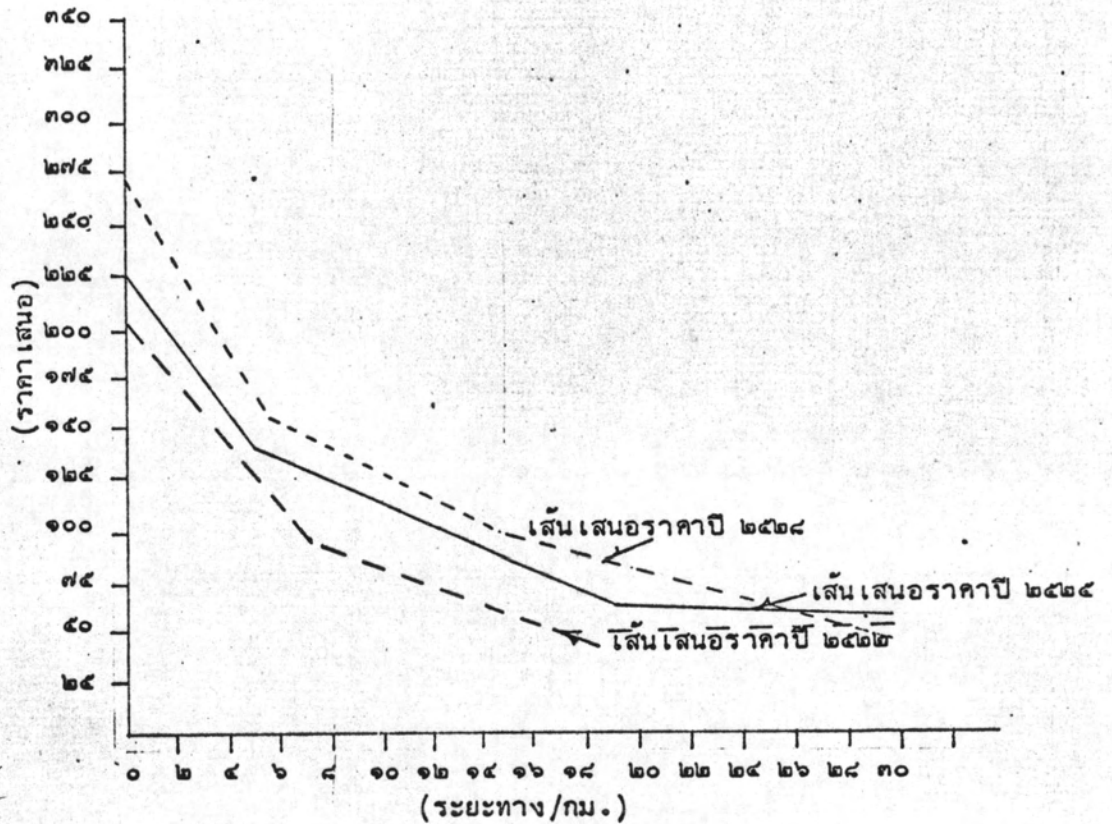
ตารางที่ ๑๐๒ แสดงราคาเสนอของประชากรรายได้ค่อนข้างสูง ในแต่ละที่ตั้ง (แบบจำลองที่ ๓ - ๒๕๒๔)

ที่ตั้ง ระยะทาง	ราคาเสนอ ๒๕๒๔	ราคาเสนอ ๒๕๒๒	การเปลี่ยนแปลง	การเปลี่ยนแปลง %
๔.๘	๑๘๑.๖๘	๑๐๙.๓๑	+ ๗๒.๓๗	+ ๖๖.๒๐
๖	๑๗๓.๓๘	๑๐๒.๕๘	+ ๗๐.๘๐	+ ๖๙.๐๑
๘	๑๕๙.๕๔	๙๑.๓๖	+ ๖๘.๑๘	+ ๗๔.๖๒
๑๐	๑๔๕.๗๐	๘๐.๑๔	+ ๖๕.๕๖	+ ๘๑.๘
๑๒	๑๓๑.๘๖	๖๘.๙๒	+ ๖๒.๙๔	+ ๙๑.๓๒
๑๔	๑๑๘.๐๒	๕๗.๗๐	+ ๖๐.๓๒	+ ๑๐๔.๕๔
๑๖	๑๐๔.๑๘	๔๖.๕๘	+ ๕๗.๖๐	+ ๑๒๔.๑๓
๑๘	๙๐.๓๔	๓๕.๒๖	+ ๕๕.๐๘	+ ๑๕๖.๒๑
๒๐	๗๖.๕๐	๒๔.๐๔	+ ๕๒.๔๖	+ ๑๒๔.๗๓
				$\bar{X} = ๗๔.๔๕$

ตารางที่ ๑๐๓ แสดงราคาเสนอของประชากรรายได้ปานกลาง ในแต่ละที่ตั้ง (แบบจำลองที่ ๓ - ๒๕๒๘)

ที่ตั้ง ระยะทาง	ราคาเสนอ ๒๕๒๘	ราคาเสนอ ๒๕๒๒	การเปลี่ยนแปลง	การเปลี่ยนแปลง %
๒๐	๗๕.๗	๕๐.๐๖	+ ๒๕.๖๔	๕๑.๒๑
๒๒	๗๔.๘	๕๘.๔๘	+ ๒๕.๔๒	๕๑.๓๗
๒๔	๗๔.๑	๕๘.๙๐	+ ๒๕.๒๐	๕๑.๕๓
๒๖	๗๓.๓	๕๘.๓๒	+ ๒๕.๙๘	๕๑.๖๘
๒๘	๗๒.๕	๕๗.๗๔	+ ๒๔.๗๖	๕๑.๘๖
๓๐	๗๑.๗	๕๗.๑๖	+ ๒๔.๕๔	๕๒.๐๓
				$\bar{X} = ๕๑.๖๑$

แผนภูมิที่ ๔๔ แสดงการเปรียบเทียบกระสวนย่านพักอาศัยและฟังก์ชัน เสนอราคาของประชากรตามแบบจำลองข้อสมมุติการเปลี่ยนแปลงที่ ๓ (๒๕๒๔) กับกระสวนย่านพักอาศัยปี ๒๕๒๒ และปี พ.ศ. ๒๕๒๔



49
47

แผนภูมิที่ ๔๕ แสดงแหล่งและบริเวณที่เหมาะสมสำหรับการพัฒนาเคหการตามแบบจำลองที่ ๓ (๒๕๒๕)



แนวทางการพัฒนาและลักษณะเคหการที่เหมาะสม (แบบจำลองที่ ๓-๒๔๒๔)

ลักษณะและแนวทางการพัฒนาเคหการสำหรับประชากรรายได้สูง (แบบจำลองที่ ๓-๒๔๒๔)

จากการวิเคราะห์ลักษณะเคหการที่เหมาะสมสำหรับประชากรที่มีรายได้สูง ซึ่งมีความต้องการจะมีแหล่งที่พักอาศัยอยู่ในบริเวณพื้นที่ระหว่าง กม. ที่ ๐ ถึง กม. ที่ ๔.๔ และมีความต้องการขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย ๒๓๗.๕๐ ตร.ม. มีกำลังซื้อเท่ากับ ๑,๓๔๐,๐๖๔ บาท จะมีขนาดที่ดินต่อครอบครัวโดยสัมพันธ์กับระยะทางเท่ากับ ๒๐.๔๗ ตรว. ที่ กม. ที่ ๐ และขนาดที่ดินจะมีขนาดใหญ่ขึ้นโดยเฉลี่ย ๒.๐๒ ตรว. ต่อระยะทาง ๑ กม. และจะมีขนาด ๓๐.๗๓ ตรว. ที่ กม.๔.๔ ขนาดที่ดิน มีความสัมพันธ์กับระยะทางโดยแปรตามกัน และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ $r = ๑.๐๐$ และควรที่จะพัฒนาเคหการสำหรับประชากรที่มีรายได้สูงในบริเวณนี้ ให้มีความหนาแน่นประชากรในย่านพักอาศัยสุทธิ เท่า ๑๔.๐๗ ครอบครัวต่อไร่ ที่ กม. ที่ ๐ และลดความหนาแน่นลงโดยเฉลี่ย -๑.๒๔ ครอบครัวต่อไร่ต่อระยะทางที่เพิ่มขึ้น ๑ กม. และให้มีความหนาแน่นประชากร ๑๓.๐๑ ครอบครัวต่อไร่ ที่ กม. ที่ ๔.๔ ความหนาแน่นประชากรในย่านพักอาศัยสุทธิมีความสัมพันธ์กับระยะทางโดยแปรกลับกัน และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ -๐.๔๔ และควรที่จะพัฒนาเคหการโดยใช้อัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินที่ กม. ที่ ๐ เท่ากับ ๒.๔๓ : ๑ และลดอัตราส่วนลงโดยเฉลี่ยประมาณ ๐.๒๔ : ๑ ต่อระยะทางที่เพิ่มขึ้น ๑ กม. และให้ใช้อัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารต่อที่ดินเท่ากับ ๐.๔๐ : ๑ ที่ กม. ที่ ๔.๔ อัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารมีความสัมพันธ์กับระยะทางโดยแปรกลับกัน และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ -๑.๐๐ (ดูรายละเอียดในตารางที่ ๑๐๔)

ลักษณะและแนวทางการพัฒนาเคหการสำหรับประชากรรายได้ค่อนข้างสูง (แบบจำลองที่ ๓-๒๔๒๔)

จากการวิเคราะห์ลักษณะเคหการที่เหมาะสมสำหรับประชากรรายได้ค่อนข้างสูงซึ่งมีความต้องการจะมีแหล่งที่พักอาศัยอยู่ในบริเวณพื้นที่ระหว่าง กม. ที่ ๔.๔ ถึง กม. ที่ ๒๐ และมีความต้องการขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย ๑๖๐ ตร.ม. คาดว่าจะมีกำลังซื้อเคหการ ๘๑๔,๖๔๔ บาท จะมีขนาดที่ดินต่อครอบครัวโดยสัมพันธ์กับระยะทางเท่ากับ ๒๔.๐๒ ตรว. ที่ กม. ที่ ๔.๔ และขนาดที่ดินจะ

มีขนาดใหญ่ขึ้นโดยเฉลี่ย ๒.๓๔ ตร.ว. ต่อระยะทางที่เพิ่มขึ้น ๑ กม. และขนาดที่ดินจะมีขนาด ๖๖.๕๖ ตร.ว. ที่ กม. ที่ ๒๐ ขนาดที่ดินมีความสัมพันธ์กับระยะทางโดยแปรตามกัน และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ $r = 0.๘๗$ และควรจะพัฒนาเคหการสำหรับประชากรที่มีรายได้ค่อนข้างสูง ในบริเวณนี้ให้มีความหนาแน่นประชากรในย่านพักอาศัยสุทธิ เท่ากับ ๑๔.๒๗ ครอบครัวต่อไร่ ที่ กม. ที่ ๔.๔ และลดความหนาแน่นลงโดยเฉลี่ย ๐.๕๔ ครอบครัวต่อไร่ ต่อระยะทางที่เพิ่มขึ้น ๑ กม. และให้มีความหนาแน่นประชากร ๖.๐๐ ครอบครัวต่อไร่ ที่ กม. ที่ ๒๐ ความหนาแน่นประชากรในย่านพักอาศัยสุทธิมีความสัมพันธ์กับระยะทางโดยแปรกลับกัน และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ -0.๑๐ และควรพัฒนาเคหการสำหรับประชากรในบริเวณนี้ โดยใช้อัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินเท่ากับ ๑.๔๑ : ๑ ที่ กม. ที่ ๔.๔ และลดอัตราส่วนการใช้พื้นที่ลง ๐.๕๔ ต่อระยะทางที่เพิ่มขึ้น ๑ กม. และใช้อัตราส่วนการใช้พื้นที่ ๐.๖๐ : ๑ ที่ กม. ที่ ๒๐ อัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินมีความสัมพันธ์กับระยะทางโดยแปรกลับกัน และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ -0.๑๐ (ดูรายละเอียดในตารางที่ ๑๐๕)

ลักษณะและแนวทางการพัฒนาเคหการสำหรับรายได้ปานกลาง (แบบจำลองที่ ๓-๒๕๒๔)

จากการวิเคราะห์ลักษณะ เคหการที่เหมาะสมสำหรับประชากรรายได้ปานกลาง ซึ่งมีความต้องการจะมีแหล่งที่พักอาศัยอยู่ในพื้นที่ระหว่าง กม. ที่ ๒๐ ถึง กม.ที่ ๓๐ และมีความต้องการขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย ๑๒๕ ตร.ม. คาดว่าจะมีกำลังซื้อเคหการเท่ากับ ๓๔๗.๔๕๐ บาท จะมีขนาดที่ดินต่อครอบครัวโดยสัมพันธ์กับระยะทางเท่ากับ ๔๒.๐๐ ตร.ว. ที่ กม. ที่ ๒๐ และขนาดที่ดินจะมีขนาดใหญ่ขึ้น ๐.๓๒ ตร.ว. ต่อระยะทางที่เพิ่มขึ้น ๑ กม. และจะมีขนาดที่ดินเท่ากับ ๔๔.๓๔ ตร.ว. ที่ กม. ที่ ๓๐ ขนาดที่ดินมีความสัมพันธ์กับระยะทางโดยแปรตามกันและมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ $r = 0.๑๐$ และควรจะพัฒนาเคหการสำหรับประชากรรายได้ปานกลางในบริเวณนี้ให้มีความหนาแน่นประชากรในย่านพักอาศัยสุทธิ เท่ากับ ๔.๕๒ ครอบครัวต่อไร่ และลดความหนาแน่นประชากรลง ๐.๐๔ ครอบครัวต่อไร่ ต่อระยะทางที่เพิ่มขึ้น ๑ กม. และให้มีความหนาแน่นประชากรเท่ากับ ๔.๐๒ ครอบครัวต่อไร่ที่ กม.ที่ ๓๐ ความหนาแน่นประชากรมีความสัมพันธ์กับระยะทางโดยแปรกลับกัน และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ -0.๔๐ และควรจะพัฒนาเคหการในบริเวณโดยใช้อัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารเท่ากับ ๐.๗๔ : ๑ ที่ กม. ที่ ๒๐ และลดอัตราส่วนการใช้พื้นที่

อาคารต่อพื้นที่ดินลง .๐๐๗๔ ต่อระยะทางที่เพิ่มขึ้น ๑ กม. และให้ใช้อัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคาร
เท่ากับ ๐.๗๐ : ๑ ที่ กม. ที่ ๓๐ อัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารมีความสัมพันธ์กับระยะทางโดยแปร
กลับกัน และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ - ๐.๘๘ (ดูรายละเอียดในตารางที่ ๑๐๖)

104
 ตารางที่ ๑๐๔ แสดงลักษณะและแนวทางการพัฒนาเคหการ ในแต่ละแหล่งที่ตั้งของประชากรรายได้สูง
 (แบบจำลองที่ ๓ / ๒๕๒๘)

ที่ตั้ง ก.ม.	ราคาเสนอ	กำลังซื้อ (บาท)	ขนาดพื้นที่ อาคาร ตร.ม.	ขนาดที่ดิน (ตร.ว.)	ความหนาแน่น ครอบครัว/ไร่	F.A.R.
๐	๒๗๗	๑,๓๘๐,๐๖๔	๒๓๗.๕	๒๐.๔๗	๑๔.๐๗	๒.๘๓
๒	๒๔๐.๓๖	๑,๓๘๐,๐๖๔	๒๓๗.๕	๒๔.๑๗	๑๖.๕๔	๒.๔๕
๔	๒๐๓.๗๒	๑,๓๘๐,๐๖๔	๒๓๗.๕	๒๘.๕๒	๑๔.๐๒	๒.๐๘
๔.๘	๑๘๕.๐๖	๑,๓๘๐,๐๖๔	๒๓๗.๕	๓๐.๗๓	๑๓.๐๑	๑.๕๓

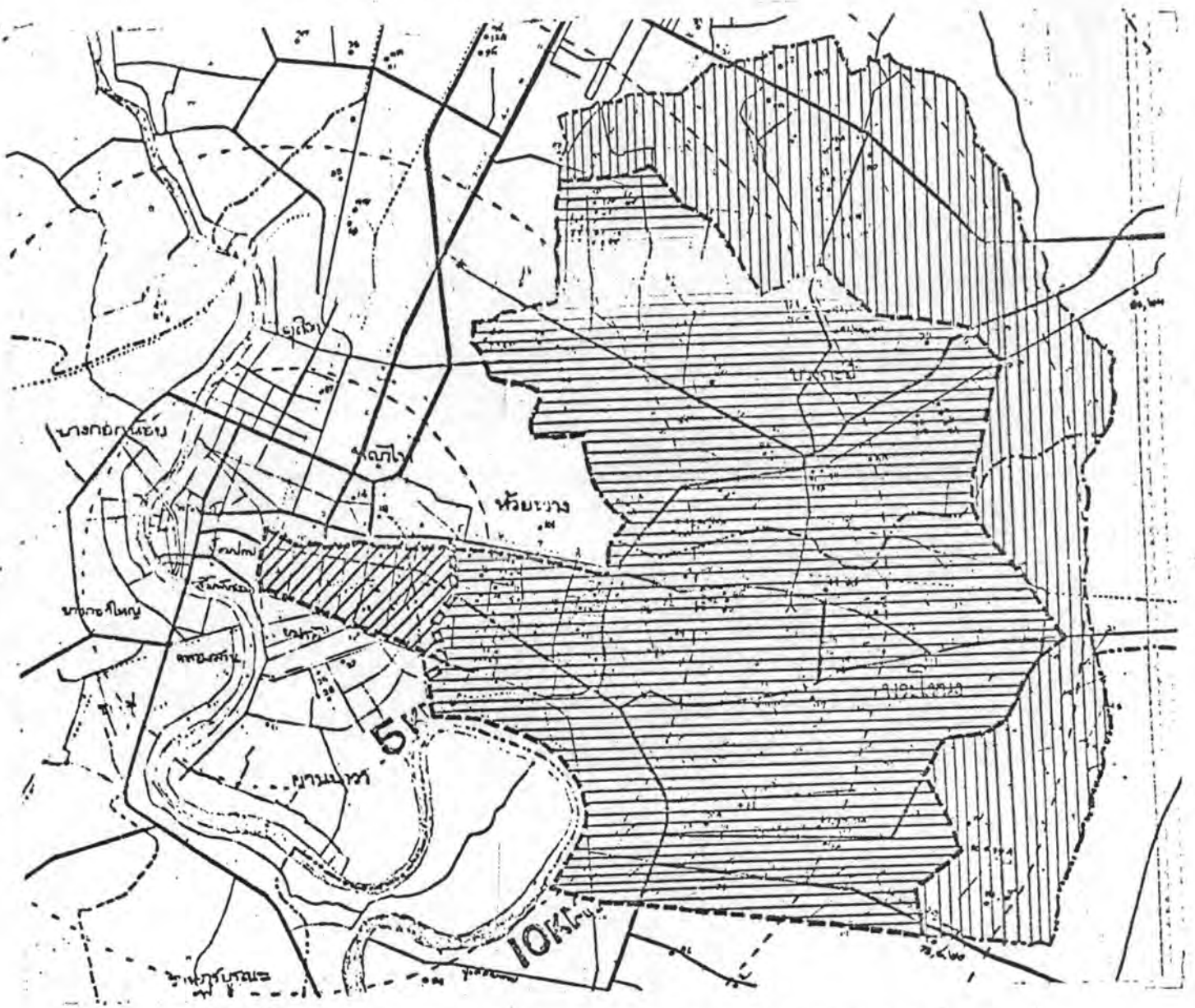
ตารางที่ ๑๐๕ แสดงลักษณะและแนวทางการพัฒนาเคหการ ในแต่ละแหล่งที่ตั้งของประชากรรายได้ค่อนข้างสูง
 (แบบจำลองที่ ๓ - ๒๕๒๘)

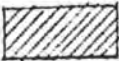
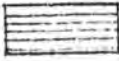

ที่ตั้ง ก.ม.	ราคาเสนอ	กำลังซื้อ (บาท)	ขนาดพื้นที่ อาคาร ตร.ม.	ขนาดที่ดิน (ตร.ว.)	ความหนาแน่น ครอบครัว/ไร่	F.A.R.
๔.๘	๑๘๑.๖๘	๘๑๔,๖๕๕	๑๖๐	๒๘.๐๒	๑๔.๒๗	๑.๕๒
๖	๑๗๓.๓๘	๘๑๔,๖๕๕	๑๖๐	๒๙.๓๖	๑๓.๖๒	๑.๓๖
๘	๑๕๙.๕๔	๘๑๔,๖๕๕	๑๖๐	๓๑.๔๑	๑๒.๕๓	๑.๒๕
๑๐	๑๔๕.๗๐	๘๑๔,๖๕๕	๑๖๐	๓๔.๕๔	๑๑.๔๔	๑.๑๔
๑๒	๑๓๑.๘๖	๘๑๔,๖๕๕	๑๖๐	๓๘.๖๑	๑๐.๓๖	๑.๐๓
๑๔	๑๑๘.๐๒	๘๑๔,๖๕๕	๑๖๐	๔๓.๔๑	๙.๒๑	๐.๙๒
๑๖	๑๐๔.๑๘	๘๑๔,๖๕๕	๑๖๐	๔๘.๘๗	๘.๑๘	๐.๘๑
๑๘	๙๐.๓๔	๘๑๔,๖๕๕	๑๖๐	๕๖.๓๖	๗.๐๔	๐.๗๐
๒๐	๗๖.๕๐	๘๑๔,๖๕๕	๑๖๐	๖๖.๕๖	๖.๐๐	๐.๖๐

ตารางที่ ๑๐๖ แสดงลักษณะและแนวทางการพัฒนาเคหการ ในแต่ละแหล่งที่ตั้งของประชากรรายได้
ปานกลาง (แบบจำลองที่ ๓ - ๒๕๒๘)

ที่ตั้ง ก.ม.	ราคาเสนอ	กำลังซื้อ	ขนาดพื้นที่ อาคาร ตร.ม.	ขนาดที่ดิน (ตร.ว.)	ความหนาแน่น ครอบครัว/ไร่	F.A.R.
๒๐	๗๕.๗	๓๘๗,๔๕๐	๑๒๕	๔๒.๐๐	๔.๕๒	๐.๗๔
๒๒	๗๕.๘	๓๘๗,๔๕๐	๑๒๕	๔๒.๐๐	๔.๕๒	๐.๗๓
๒๔	๗๕.๑	๓๘๗,๔๕๐	๑๒๕	๔๒.๐๐	๔.๓๒	๐.๗๒
๒๖	๗๓.๓	๓๘๗,๔๕๐	๑๒๕	๔๓.๓๗	๔.๒๒	๐.๗๒
๒๘	๗๒.๕	๓๘๗,๔๕๐	๑๒๕	๔๓.๘๕	๔.๑๒	๐.๗๑
๓๐	๗๑.๗	๓๘๗,๔๕๐	๑๒๕	๔๔.๓๔	๔.๐๒	๐.๗๐

ภาพที่ ๑๐ แสดงบริเวณที่เหมาะสมสำหรับการพัฒนาเคหการสำหรับประชากรแต่ละกลุ่มรายได้
ตามแบบจำลองข้อสมมุติของการเปลี่ยนแปลงที่ ๓ (๒๕๒๔)



-  บริเวณที่เหมาะสมสำหรับการพัฒนาเคหการสำหรับประชากรรายได้สูง
-  บริเวณที่เหมาะสมสำหรับการพัฒนาเคหการสำหรับประชากรรายได้ค่อนข้างสูง
-  บริเวณที่เหมาะสมสำหรับการพัฒนาเคหการสำหรับประชากรรายได้ปานกลาง



ประวัติผู้เขียน

ชื่อ นายศุภฤกษ์ มัลลิกะมาลย์ เกิดวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๕๔ อำเภอ
บ่อทอง จังหวัดปทุมธานี สำเร็จการศึกษาระดับสถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหา
วิทยาลัย ปี พ.ศ. ๒๕๑๗ ปัจจุบันทำงานเป็นสถาปนิกประจำ บริษัท สำนักงานโพร เอส จำกัด
ตั้งอยู่ที่ ๑๖๑/๑ ซอยมหาดเล็กหลวง ๓ ถนนราชดำริ ปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
หมายเลขโทรศัพท์ ๒๕๒๔๓๓๑