



**ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา**

ในปัจจุบันความเจริญเติบโต และพัฒนาอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว มีความสำคัญอย่างมากต่อการพัฒนา และขยายตัวทางเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ ทำให้เกิดการสร้างงานและอาชีพต่าง ๆ เกิดการพัฒนาคมนาคมขนส่ง และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ รุดหน้าไปอย่างมาก จากความสำเร็จของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวดังกล่าว สามารถนำรายได้ และนำเงินจากต่างประเทศเข้าสู่ประเทศไทยได้อย่างมหาศาล และมากเป็นอันดับหนึ่งของประเทศ (สถิติจำนวนนักท่องเที่ยวในประเทศไทย พ.ศ.2541 มีจำนวน 7,764,930 คน ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.53 และ พ.ศ.2542 มีจำนวน 8,580,339 คน ปรับตัวขึ้นเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.50 และสถิติรายได้จากอุตสาหกรรมท่องเที่ยวของปี พ.ศ. 2541 คือ 242,177 ล้านบาท และเดือนมกราคม-กันยายน พ.ศ.2542 คือ 184,731 ล้านบาท (กองสถิติ การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย มีนาคม,2543))

อย่างไรก็ดี การพัฒนา และเจริญเติบโตของธุรกิจการท่องเที่ยวนั้น ก่อให้เกิดผลกระทบเชิงเศรษฐกิจ และสังคมทั้งทางบวก และทางลบในด้านต่าง ๆ ทั้งทางด้านกายภาพ เช่น ผลกระทบต่อพื้นที่ที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยเกิดการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย ปัญหาจุกจิกทำลายทัศนียภาพ ผลกระทบด้านสังคมและมนุษยวิทยา เช่น เกิดการเปลี่ยนแปลงรูปแบบของการดำเนินชีวิต และทัศนคติของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ดั้งเดิม รวมทั้งผลกระทบทางด้านศิลปวัฒนธรรมประเพณีอันดีงามของไทย ซึ่งจำเป็นอย่างยิ่งในการศึกษาหาข้อมูลจากปัญหาต่าง ๆ เพื่อหาแนวทางในการป้องกันยับยั้งผลกระทบต่อพื้นที่ที่อยู่อาศัยดังกล่าว ให้เป็นไปทางที่ดีหรือได้รับผลกระทบน้อยที่สุดเท่าที่จะทำได้ และเป็นการพัฒนาการท่องเที่ยวควบคู่ไปกับการอนุรักษ์ที่เกื้อกูลต่อ "การอยู่อาศัย" ในชุมชนย่านบางลำภู ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์

จากนโยบายของภาครัฐที่ส่งเสริมให้ประเทศไทยเป็น "ปีแห่งการท่องเที่ยวประเทศไทย พ.ศ. 2541-2542" (Amazing Thailand 1998-1999) ซึ่งได้รับการตอบรับ และสนับสนุนร่วมมือด้วยดีจากหน่วยงานทั้งภาครัฐและเอกชน รวมถึงคนไทยทั่วประเทศให้การต้อนรับนักท่องเที่ยวจากทั่วทุกมุมโลกจนประสบความสำเร็จได้เป็นอย่างดี จึงทำให้เกิดการกระจายรายได้ไปสู่ประชากรทั่วทุกภูมิภาค และทำให้เกิดการพัฒนาส่งเสริมธุรกิจการท่องเที่ยวในรูปแบบต่าง ๆ ให้

ทันสมัย และมีประสิทธิภาพทัดเทียมกับอารยประเทศ จากความสำเร็จดังกล่าวทำให้สามารถนำเงินตราจากต่างประเทศเข้ามาช่วยฟื้นฟู และพัฒนาเศรษฐกิจที่ซบเซาของประเทศให้ฟื้น และผลักดันให้เศรษฐกิจของประเทศกลับดีขึ้นได้อีกครั้งหนึ่งจนถึงปัจจุบัน ทางรัฐบาลได้เล็งเห็นถึงประโยชน์จากอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว ดังนั้น จึงได้สานต่อนโยบายดังกล่าว โดยในปี พ.ศ. 2543 หรือปี ค.ศ.2000 ให้เป็น "ปีแห่งการท่องเที่ยวประเทศไทย" (Amazing Thailand 2000 Enchantment For The Next Thousand Years) ต่อเนื่องอีกหนึ่งปี อีกทั้งเป็นปีแห่งการต้อนรับสหัสวรรษ ปี ค.ศ. 2000

จากแผนพัฒนา และนโยบายดังกล่าวจากภาครัฐ ทำให้ธุรกิจการท่องเที่ยวของประเทศพัฒนา รุดหน้าไปอย่างมาก มีนักท่องเที่ยวต่าง ๆ จากทั่วโลกเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทย จากข้อมูลจากการสำรวจ โดยการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย พบว่า "เขตพื้นที่ย่านบางลำภู" เป็นพื้นที่ที่มีนักท่องเที่ยวต่าง ๆ ตั้งแต่ระดับล่าง-กลาง เข้ามาทำนันทนาการอยู่เป็นจำนวนมากที่สุดแห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร และมีชื่อเสียงโด่งดังไปทั่วโลก อาทิเช่น พื้นที่ย่านถนนข้าวสาร ถนนรามบุตรี ตรอกไก่อ้แค้ ซอยโรงไหม ฯลฯ ซึ่งธุรกิจที่พักอาศัย (Guest House) นี้ได้เริ่มมีขึ้นครั้งแรกในประเทศไทยเมื่อประมาณปี พ.ศ.2514 บนถนนข้าวสาร แขวงตลาดยอด จากนั้นก็ได้มีการขยายตัวพัฒนาธุรกิจ และการบริการต่าง ๆ มากมายเพื่อตอบสนองอำนวยความสะดวกแก่นักท่องเที่ยวที่ได้เข้ามาทำนันทนาการในย่านบางลำภูนี้ จากการสำรวจโดยการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย และสถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (NIDA) พบว่า มีจำนวนที่พักอาศัยประเภทต่างๆ เช่น Guest House โรงแรม อพาร์ทเมนต์เฉพาะพื้นที่ย่านบางลำภู (6 แขวง) มีจำนวน 77 แห่ง จำนวนห้องพักประมาณ 4,000 ห้อง ซึ่งมีอัตรานักท่องเที่ยวเข้าพักอาศัยห้องละประมาณ 2 คน มีจำนวนวันเข้าพักโดยเฉลี่ย 3.3 วัน โดยมีอัตราเข้าพักตลอดทั้งปี (Occupancy) ประมาณร้อยละ 80 จึงทำให้ประมาณการได้ว่ามีนักท่องเที่ยวจากทั่วโลกเข้ามาทำนันทนาการในย่านบางลำภู 707,000 คนปี เมื่อมีนักท่องเที่ยวเข้ามาทำนันทนาการในย่านดังกล่าวจำนวนมากจึงเกิด "อุปสงค์ความต้องการ" (Demand) ขึ้นมา ดังนั้นจึงเกิด "การตอบสนอง" (Supply) จากผู้อยู่อาศัยในย่านบางลำภูเกิดการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยมาเป็นสถานประกอบการ ธุรกิจร้านค้าต่างๆ เกิดขึ้นเพื่อรองรับนักท่องเที่ยวจำนวนมาก จึงทำให้เกิดการสร้างงานสร้างอาชีพให้กับคนในท้องถิ่นย่านบางลำภูเป็นอย่างมาก เช่น ธุรกิจที่พักอาศัย (Guest House) ธุรกิจร้านอาหาร (Restaurant & Pub) ร้านขายของที่ระลึก (Souvenir) ร้านขายของสิ่งอำนวยความสะดวก (Convenient Store) ธุรกิจบริษัททัวร์ (Travel Agency) ธุรกิจบริษัทจัดการรถโดยสาร (Transportation Service) ร้าน Internet Access ร้านบริการซักรีด (Laundry) ร้านขายยา (Drug Store) ฯลฯ ซึ่งทำให้เกิดธุรกิจต่าง ๆ เหล่านี้ขยายวงกว้างออกไปรอบ ๆ จากย่านบางลำภู และเกิดการขยายตัว เติบโตออกไปในพื้นที่อื่น ๆ เช่น ย่าน

ถนนเทเวศน์ ย่านท่าวาสุกรี ย่านถนนวิสุทธิกษัตริย์ ถนนราชดำเนินนอก ถนนพระอาทิตย์ ถนน  
ตะนาว ฯลฯ (การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย,มกราคม 2543)

อย่างไรก็ดี การพัฒนาการท่องเที่ยวดังกล่าว ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยในย่าน  
บางลำภูเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งพื้นที่ 6 แขวงในย่านบางลำภู (กองสถิติ สำนักงานเขต  
พระนคร,2542) คือ แขวงชนะสงคราม บ้านพานถม บวรนิเวศ วัดสามพระยา บางขุนพรหม  
และตลาดยอด โดยที่อยู่อาศัยได้ถูกก่อสร้างต่อเติม ปรับเปลี่ยนที่อยู่อาศัยไปเป็นจำนวนมาก มี  
การใช้ประโยชน์ที่ดินทางพาณิชย์กรรมมากขึ้น ทั้งนี้ เนื่องจากย่านบางลำภูได้รับการพัฒนาหลาย  
เป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวที่มีความสำคัญและมีชื่อเสียงเป็นอย่างมากแห่งหนึ่งของประเทศไทย

ปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นตั้งแต่พื้นที่ย่านบางลำภู เกิดการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย อันเนื่อง  
มาจากการพัฒนาการท่องเที่ยว ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยไปเป็นสถานที่ดำเนินธุรกิจที่  
เกี่ยวเนื่องกับการท่องเที่ยวเป็นจำนวนมาก เกิดที่พักอาศัยประเภทเกสต์เฮ้าส์ (Guest House) ซึ่ง  
เป็นธุรกิจที่ไม่เข้าข่ายที่จะได้รับอนุญาตจดทะเบียนตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2478 จึงไม่มี  
ข้อกำหนดและระเบียบ กำหนดไว้เป็นกิจลักษณะ ทำให้ยากต่อการควบคุมและจัดระเบียบ  
นอกจากนี้ยังเกิดการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยไปเป็นสถานที่ดำเนินธุรกิจอำนวยความสะดวกแก่นัก  
ท่องเที่ยวชาวต่างประเทศเกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก อีกทั้งเกิดธุรกิจแฝงต่าง ๆ ตามมา เกิดปัญหา  
โลภามณี ยาเสพติด ซึ่งไม่ส่งผลดีต่อการพัฒนาการท่องเที่ยวของประเทศโดยรวม นอกจากนี้เมื่อ  
สภาพแวดล้อมและพื้นที่อยู่อาศัยได้ถูกเปลี่ยนแปลงไป จึงก่อให้เกิดปัญหาหลายประการทางเสียง และ  
สิ่งแวดล้อม ปัญหาทัศนียภาพ ปัญหาจราจร รูปแบบการดำเนินชีวิตของคนในพื้นที่เปลี่ยนแปลง  
ไป ทำให้ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ดังกล่าวรับเอาวัฒนธรรมตะวันตก และเกิดเป็นความเคยชินอย่าง  
หลีกเลี่ยงไม่ได้ ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อขนบธรรมเนียมและวัฒนธรรมอันดีงามของไทย

จากสภาพปัจจุบัน และปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น จึงเป็นเรื่องน่าที่จะทำการศึกษา  
การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย และปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย อันเนื่องมาจาก  
การพัฒนาการท่องเที่ยวในพื้นที่ย่านบางลำภู โดยศึกษาถึงสาเหตุ ปัญหา แนวทางในการพัฒนา  
และป้องกันปัญหาที่อยู่อาศัยในอนาคต อีกทั้งศึกษาถึงการให้ประโยชน์ของที่ดิน แนวทางใน  
การอนุรักษ์ศิลปกรรมบ้านช่องในย่านบางลำภู ที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ที่อยู่คู่กับเกาะ  
รัตนโกสินทร์ให้คงอยู่ต่อไป โดยไม่ถูกรุกล้ำปรับเปลี่ยนจนเสียคุณค่าทางประวัติศาสตร์ไป ตลอด  
จนแนวทางในการแก้ปัญหา อนุรักษ์ และพัฒนา "ที่อยู่อาศัย" ควบคู่ไปกับการพัฒนาการท่องเที่ยว  
ที่มีความเป็นระเบียบแบบแผนและสวยงาม

## วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยอันเนื่องมาจากการพัฒนาการท่องเที่ยวในย่านบางลำภู
2. เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยอันเนื่องมาจากการพัฒนาการท่องเที่ยวในย่านบางลำภู
3. เสนอแนวทางการพัฒนาและข้อเสนอแนะในการแก้ปัญหา

## ขอบเขตของการศึกษา

ในการศึกษาครั้งนี้มุ่งศึกษาการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย และปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยในย่านบางลำภูโดยพื้นที่ศึกษาดังกล่าวขึ้นอยู่กับพื้นที่เขตพระนคร ซึ่งเป็นเขตกรุงเทพมหานครชั้นในเป็นพื้นที่ที่มีความสำคัญทั้งทางประวัติศาสตร์ และศิลปวัฒนธรรม โดยมีประวัติศาสตร์อันยาวนานคู่กับเกาะรัตนโกสินทร์ อีกทั้งยังเป็นศูนย์กลางทั้งทางเศรษฐกิจ และการศึกษา เป็นที่ตั้งของโบราณสถานที่สำคัญ และสถานที่ราชการต่าง ๆ ซึ่งเขตพระนครนี้มีพื้นที่ทั้งหมด 5.536 ตารางกิโลเมตร แบ่งพื้นที่เขตการปกครองออกเป็น 12 แขวง โดยจะทำการศึกษาในส่วนของพื้นที่ศึกษาเฉพาะบริเวณย่านบางลำภูในเขตพระนครเท่านั้น โดยมีขอบเขตของการศึกษาดังต่อไปนี้

1. ส่วนของพื้นที่ศึกษาเฉพาะบริเวณย่านบางลำภูในเขตพระนคร มีบริเวณครอบคลุมพื้นที่ 6 แขวงดังต่อไปนี้ (กองสถิติ สำนักงานเขตพระนคร, 2542)

- แขวงชนะสงคราม	ชาย 1,671 คน	- แขวงบ้านพานถม	ชาย 4,010 คน
(848 หลังคาเรือน)	หญิง 1,683 คน	(2,028 หลังคาเรือน)	หญิง 3,515 คน
- แขวงบางขุนพรหม	ชาย 4,833 คน	- แขวงตลาดยอด	ชาย 2,029 คน
(2,101 หลังคาเรือน)	หญิง 5,839 คน	(1,185 หลังคาเรือน)	หญิง 2,580 คน
- แขวงวัดสามพระยา	ชาย 2,367 คน	- แขวงบวรนิเวศ	ชาย 4,162 คน
(945 หลังคาเรือน)	หญิง 2,304 คน	(1,647 หลังคาเรือน)	หญิง 5,231 คน

รวมจำนวนที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาทั้ง 6 แขวง คือ 8,763 หลังคาเรือน

2. ขอบเขตการศึกษา การแบ่งประเภทของกลุ่มตัวอย่าง

ใช้เกณฑ์ในการพิจารณา โดยศึกษาลักษณะการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยในย่านบางลำภู ซึ่งสามารถแบ่งกลุ่มของที่อยู่อาศัยได้เป็น 3 กลุ่ม ดังต่อไปนี้ คือ

- กลุ่มที่ 1 คือ ลักษณะการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยโดยสิ้นเชิง ซึ่งใช้เป็นพาดพิงกรรมเพียงอย่างเดียว

กลุ่มที่ 2 คือ ลักษณะการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยโดยใช้เป็นที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม  
อยู่รวมกัน

กลุ่มที่ 3 คือ ลักษณะยังคงใช้เป็นที่อยู่อาศัยแบบเดิมเพียงอย่างเดียว

3. ศึกษาเปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย และการใช้ประโยชน์ของที่ดินในย่าน  
บางลำภู ภายใต้สถานการณ์ปี พ.ศ. 2529 ปี พ.ศ.2538 และปี พ.ศ.2542

### วิธีดำเนินการศึกษา

1. ศึกษาความเป็นมาและสภาพของปัญหา การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยในย่านบางลำภู  
โดยศึกษาเบื้องต้นในเรื่องของลักษณะทางกายภาพ ขอบเขตของพื้นที่ศึกษา ขอบเขตประเภท  
ของกลุ่มตัวอย่างที่อยู่อาศัยทั้ง 3 ประเภท ตลอดจนศึกษาเปรียบเทียบ การเปลี่ยนแปลงที่อยู่  
อาศัยสถิติการใช้ประโยชน์ของที่ดินในย่านบางลำภู เปรียบเทียบระหว่างปี พ.ศ.2529 กับ  
ปี พ.ศ.2542 สถิติการขออนุญาตก่อสร้าง และแก้ไขปรับปรุงต่อเติมอาคารตั้งแต่ปี พ.ศ.2529 -  
พ.ศ.2542 สถิติจำนวนที่อยู่อาศัยหรือจำนวนบ้านในย่านบางลำภู (หลังคาเรือน) เปรียบเทียบ  
ระหว่างปี พ.ศ.2529 กับปี พ.ศ.2542 และศึกษาถึงปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยใน  
พื้นที่บางลำภู

### 2. ศึกษารวบรวมข้อมูล

2.1 ศึกษาข้อมูลทฤษฎีและแนวความคิดที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ เช่น แนวความคิด  
กระบวนการเปลี่ยนแปลงภายในเขตที่อยู่อาศัย แนวความคิดเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมของที่พักร  
อาศัย แนวความคิดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมการท่องเที่ยว ฯลฯ

2.2 ศึกษาข้อมูลทุติยภูมิและข้อมูลทางกายภาพต่าง ๆ จากเอกสารอ้างอิง และ  
หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ทั้งภาครัฐและเอกชน เช่น ข้อมูลจากสำนักงานเขตพระนคร สำนักผังเมือง  
กรุงเทพมหานคร การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ฯลฯ

2.3 ศึกษาข้อมูลปฐมภูมิจากการสังเกต บันทึก สอบถาม และสำรวจจากการ  
ลงพื้นที่จริง

### 3. การเลือกกลุ่มตัวอย่าง

ใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบชั้นภูมิ (Stratified Random Sampling) โดยการแบ่งประเภท  
ของกลุ่มตัวอย่างตามลักษณะการเปลี่ยนแปลงของที่อยู่อาศัย โดยแบ่งประเภทของกลุ่มออกเป็น  
3 กลุ่ม คือ

กลุ่มที่ 1 คือ ลักษณะการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยโดยสิ้นเชิง ซึ่งใช้เป็นพาณิชยกรรมเพียง  
อย่างเดียว

กลุ่มที่ 2 คือ ลักษณะการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยโดยใช้เป็นที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรมอยู่รวมกัน

กลุ่มที่ 3 คือ ลักษณะยังคงใช้เป็นที่อยู่อาศัยแบบดั้งเดิมเพียงอย่างเดียว

การสุ่มตัวอย่างจะใช้การลงภาคสนามสัมภาษณ์ (Interview) กลุ่มที่ 1 โดยสุ่มตัวอย่างกลุ่มที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาทั้ง 6 แขวง ๆ ละ 1 ตัวอย่าง และกลุ่มที่ 2 โดยสุ่มตัวอย่างกลุ่มของที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาทั้ง 6 แขวง ๆ ละ 2 ตัวอย่าง รวมทั้งสิ้นกลุ่มละ 18 ตัวอย่าง ซึ่งเป็นการวิจัยเชิงคุณภาพโดยการสัมภาษณ์กลุ่มเป้าหมายโดยตรง

การสุ่มตัวอย่างโดยการออกแบบสอบถาม (Questionnaire) ในประเภทกลุ่มที่ 3 ซึ่งเป็นกลุ่มตัวอย่างประเภทที่ยังคงใช้เป็นที่อยู่อาศัยแบบเดิมเพียงอย่างเดียว จำนวน 120 ชุด

4. จัดทำแบบสัมภาษณ์และแบบสอบถาม แล้วนำไปทดสอบ (Pre-Test) กับกลุ่ม ลักษณะการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยทั้ง 3 กลุ่ม จากนั้นนำข้อมูลที่รวบรวมได้มาปรับปรุงแก้ไขแบบสัมภาษณ์ และแบบสอบถามขั้นสุดท้ายให้สมบูรณ์

5. การเก็บรวบรวมข้อมูล โดยการลงพื้นที่ภาคสนาม โดยการสุ่มตัวอย่างสัมภาษณ์ และออกแบบสอบถามไปยังกลุ่มตัวอย่างทั้ง 3 ประเภท โดยใช้ผู้ช่วยวิจัย 8 คน ในการออกแบบสอบถาม และสัมภาษณ์ในพื้นที่ศึกษา

6. การวิเคราะห์ข้อมูล รวบรวมข้อมูลทั้งหมดจากการสัมภาษณ์ และการออกแบบสอบถาม มาทำการวิเคราะห์จากตัวแปรต่าง ๆ ตามหลักวิชาสถิติ โดยใช้คอมพิวเตอร์ โปรแกรม SPSS for Windows Version 7.5 และนำไปสรุปผลการวิจัยต่อไป

7. สรุปผลและข้อเสนอแนะ โดยเสนอผลการศึกษาในรูปของเนื้อหา ตาราง แผนภูมิ แผนที่ และรูปถ่าย

### ข้อตกลงในการศึกษา

1. พื้นที่ศึกษาย่านบางลำภูในการศึกษาคั้งนี้ได้แก่ 6 แขวงที่ตั้งอยู่ในเขตพระนคร อันประกอบด้วย แขวงชนะสงคราม แขวงตลาดยอต แขวงบวรนิเวศ แขวงวัดสามพระยา แขวงบ้านทานถม และแขวงบางขุนพรหม

2. การศึกษาคั้งนี้ใช้การแบ่งประเภทของกลุ่มตัวอย่าง (หลังคาเรือน) ตามลักษณะของการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยเป็น 3 กลุ่ม ดังนี้คือ

กลุ่มที่ 1 คือ ลักษณะการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยโดยสิ้นเชิง และการใช้เป็นพาณิชย์กรรมเพียงอย่างเดียว

กลุ่มที่ 2 คือ ลักษณะการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยโดยใช้เป็นที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรมอยู่ร่วมกัน

กลุ่มที่ 3 คือ ลักษณะยังคงใช้เป็นที่อยู่อาศัยแบบเดิมเพียงอย่างเดียว

### ข้อจำกัดในการศึกษา

1. ข้อมูลสถิติต่าง ๆ ซึ่งเป็นข้อมูลจากหน่วยราชการ ซึ่งมีบางส่วนที่ไม่สมบูรณ์ เนื่องจากมีการจัดเก็บที่ไม่สมบูรณ์ในอดีต จึงอาจทำให้มีความคลาดเคลื่อนของข้อมูลได้
2. การลงพื้นที่ภาคสนามโดยการสัมภาษณ์และออกแบบสอบถามพบปัญหาและอุปสรรค คือ ไม่ได้ได้รับความร่วมมือจากผู้อยู่อาศัย เช่น กล่าวจะได้รับผลกระทบจากการให้สัมภาษณ์หรือตอบแบบสอบถามในภายหลัง ไม่อยากเสียเวลาในการให้สัมภาษณ์หรือตอบแบบสอบถาม เป็นต้น

### คำจำกัดความในการศึกษา

ที่อยู่อาศัย หมายถึง บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว (ตึกแถว ทาวน์เฮ้าส์) ที่อยู่อาศัยรวม (คอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนต์ แฟลต) และสลัม

สถานประกอบการ หมายถึง อาคารพาณิชย์ หรือที่อยู่อาศัยซึ่งได้เปลี่ยนแปลงไปดำเนินการธุรกิจการท่องเที่ยว เช่น ธุรกิจพำนักอาศัย (Guest House) ร้านขายของสิ่งอำนวยความสะดวก (Convenient Store) ร้าน Internet Access ธุรกิจร้านอาหาร ร้านขายของที่ระลึก ร้านบริการซักรีด

### ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เพื่อให้ทราบถึงการเปลี่ยนแปลง และปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย อันเนื่องมาจากการท่องเที่ยวในย่านบางลำภู
2. เพื่อให้ทราบถึงลักษณะสภาพปัจจุบันของที่อยู่อาศัย และลักษณะรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินในชุมชนย่านบางลำภู
3. เป็นแนวทางในการลดผลกระทบจากการพัฒนาการท่องเที่ยวต่อการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยในย่านบางลำภู
4. เป็นแนวทางในการอนุรักษ์และพัฒนาที่อยู่อาศัย ควบคู่ไปกับการท่องเที่ยวในชุมชนย่านบางลำภู ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์
5. เสนอแนะแนวทางหรือเป็นข้อมูลพื้นฐานสำหรับหน่วยงานหรือผู้เกี่ยวข้องในการศึกษาพัฒนา วางแผนและป้องกันปัญหาการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยในอนาคต