

## บทที่ 5

### สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ

การศึกษาเรื่องการย้ายที่อยู่ภายในเขตสัมพันธวงศ์ ได้ทำการศึกษาโดยแบ่งประชากรตัวอย่างออกเป็น 2 กลุ่ม คือผู้ที่พักอาศัยในตึกแถวเป็นกลุ่มสำคัญ และผู้ที่พักอาศัยในอาคารชุดพักอาศัยหรือแฟลตเป็นกลุ่มรอง สรุปผลได้ดังต่อไปนี้

#### 1. การย้ายที่อยู่อาศัยเดิม

ผลการศึกษาพบว่า จำนวนประชากรที่ไม่เคยย้ายที่อยู่อาศัยมาก่อนมีจำนวน มากกว่ากลุ่มที่เคยย้ายที่อยู่อาศัยมาแล้ว ในกลุ่มที่เคยย้ายที่อยู่อาศัยมาแล้วส่วนใหญ่เป็นการย้ายที่อยู่อาศัยภายในเขตสัมพันธวงศ์

ผู้ที่เคยย้ายที่พักรอาศัยเดิมมาแล้ว เคยอยู่ตึกแถวมากที่สุด และเมื่อย้ายที่อยู่อาศัยก็จะย้ายไปอยู่ตึกแถวเช่นกัน สำหรับผู้พักอาศัยในอาคารชุดพักอาศัยแต่เดิมเคยอาศัยอยู่ตึกแถวเช่นกัน เหตุผลที่ตัดสินใจเลือกพักอาศัยในอาคารชุดพักอาศัยอยู่ เพราะมีความสะดวกในการเดินทางไปยังสถานที่อื่น ๆ ใกล้กับแหล่งงาน และการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

กรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเดิมสำหรับผู้ที่เคยย้ายส่วนใหญ่เป็นการเช่าที่ดินและอาคารมากที่สุด ซึ่งสอดคล้องกับบทสรุปของ จัตรีชัย พงศ์ประยูร<sup>1</sup> ที่พบว่า ผู้เช่าบ้านมีแนวโน้มที่จะย้ายที่อยู่อาศัยมากกว่าผู้เป็นเจ้าของบ้านเอง

เหตุผลที่ประชากรไม่ต้องการย้ายที่อยู่อาศัย เพราะอยู่อาศัยมาตั้งแต่แรกเกิด รองลงมาคือ ทาเลการค้าดี และมีความสะดวกในการเดินทางไปยังสถานที่อื่น ๆ ตามลำดับ

<sup>1</sup>จัตรีชัย พงศ์ประยูร, ภูมิศาสตร์เมือง (กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์ไทยวัฒนาพานิชย์, 2527), หน้า 100.

เหตุผลอันดับแรกที่สำคัญคือ อยู่อาศัยมาตั้งแต่แรกเกิด นั้น พบว่า สามารถแบ่งประชากรออกได้เป็น 2 กลุ่ม ดังนี้ กลุ่มแรกเป็นประชากรที่มีความผูกพัน และมีความคุ้นเคย กับสภาพที่อยู่อาศัย งานที่ทำ เพื่อนบ้าน ญาติพี่น้อง และ สังคมรอบตัว ซึ่งเป็นกลุ่มที่สามารถมีเงินซื้อบ้านและย้ายที่อยู่อาศัยออกไปได้ แต่ไม่คิดย้ายออกไป มักเป็นกลุ่มชนชั้นกลางเป็นส่วนใหญ่ กลุ่มสอง เป็น กลุ่มประชากรที่มีรายได้ต่ำ จำเป็นต้องอยู่ในสภาพแวดล้อม และที่อยู่อาศัยเดิม เนื่องจากไม่มีทุนทรัพย์เพียงพอในการย้ายที่อยู่อาศัย ซึ่งสอดคล้องกับบทสรุปของ สุวรรณี ดันพิบูลย์วงศ์<sup>2</sup> ที่สรุปว่า กลุ่มประชากรรายได้ต่ำ มักเป็นกลุ่มแรงงานที่สำคัญในเขตสัมพันธวงศ์ กลุ่มประชากรเหล่านี้ไม่มีทุนทรัพย์เพียงพอในการย้ายที่อยู่อาศัยออกไป ต้องอยู่ในที่อยู่อาศัยที่มีสภาพทรุดโทรม สภาพแวดล้อมไม่ดีและไม่ถูกสุขลักษณะ

เหตุผลประการที่สองรองลงมาคือ ทาเลการค้าดี จะเห็นได้ว่าพื้นที่เขตสัมพันธวงศ์ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรม และเป็นศูนย์การธุรกิจการค้าปลีกและส่งที่สำคัญ ซึ่ง สุวรรณี ดันพิบูลย์วงศ์<sup>3</sup> พบว่า ทาเลการค้าเป็นปัจจัยสำคัญของผู้อยู่อาศัยในเขื่อนาทาวน์

เหตุผลประการที่สามคือ มีความสะดวกในการเดินทางไปยังสถานที่อื่น ๆ จากสภาพที่ตั้งกายภาพของเขตสัมพันธวงศ์ซึ่งตั้งอยู่พื้นที่ในเขตของกรุงเทพมหานคร ที่มีระบบโครงข่ายคมนาคมที่สามารถติดต่อกับเขตบริการรอบ ๆ นอกและยังใกล้เคียงกับศูนย์กลางธุรกิจที่สำคัญของประเทศอีกด้วย เช่น สีลม สุรวงศ์ เพลินจิต ทำให้การเดินทางจากพื้นที่เขตสัมพันธวงศ์

<sup>2</sup>Suwannee Tuphibulwongs, Shophouse In Bangkok's Chinatown : Socio-Economic Analysis And Strategies for Improvements (Bangkok : Asian Institute of Technology, 1977), pp.69.

<sup>3</sup>Ibid., pp.67.



สามารถเดินทางไปจุดหมายปลายทางบริเวณอื่น ๆ ได้สะดวก รวดเร็ว นอกจากนี้ จากผลการศึกษาพบว่า ประชากรที่พักอาศัยอยู่ในอาคารชุดในเขต สัมพันธวงศ์ ยังคำนึงถึง ความสะดวกในการเดินทางไปยังสถานที่อื่น ๆ หรือ สถานที่ทำงานมากที่สุดอีกด้วย

## 2. การย้ายที่อยู่อาศัยในอนาคต

ผลการศึกษาพบว่า จำนวนประชากรคิดจะย้ายที่อยู่อาศัยออกไปมี จำนวนมากกว่ากลุ่มที่ไม่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัย และต้องการย้ายที่อยู่อาศัยอยู่นอกเขตสัมพันธวงศ์มากที่สุด แต่ทั้งนี้ต้องมีทำเลที่ตั้งไม่ไกลจากย่านการค้า และย่านที่พักอาศัยเดิม

จากการศึกษาพบว่า ผู้ที่พักอาศัยในตึกแถวส่วนใหญ่ไม่นิยมพักอาศัยในอาคารชุดพักอาศัย ถ้าเลือกได้ รูปแบบที่อยู่อาศัยที่ต้องการไปอยู่หรือมีกรรมสิทธิ์ครอบครองคือ บ้านเดี่ยว ซึ่งสอดคล้องกับผู้พักอาศัยในอาคารชุดพักอาศัย ที่มีความต้องการย้ายไปอยู่บ้านเดี่ยวเช่นเดียวกัน

กรรมสิทธิ์การครอบครองที่อยู่อาศัยของผู้คิดจะย้าย พบว่า ต้องการเป็นเจ้าของที่ดินและอาคารเป็นของตนเองมากที่สุด ซึ่งการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง เป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลมากที่สุดในการวางแผนย้ายที่อยู่อาศัย

การตัดสินใจล่วงหน้าในการย้ายที่อยู่อาศัย พบว่า ประชากรคาดว่าจะย้ายที่อยู่อาศัยออกไปประมาณ 6-10 ปี ซึ่งเป็นระยะเวลาที่นานพอสมควรในการตัดสินใจย้ายที่อยู่อาศัย แต่ ฮาเบอร์คอร์ท<sup>4</sup> (HaberKorn) พบว่า ผู้ย้ายมักจะใช้เวลาในการพิจารณาตัดสินใจในกระบวนการต่าง ๆ

<sup>4</sup>HoberKorn, Gerald, Migration Decision Making, pp. 253.

ล่วงหน้าก่อนจะตัดสินใจย้ายประมาณ 1 ปี ซึ่งไม่สอดคล้องกับการศึกษาที่พบว่า การตัดสินใจย้ายที่ใช้เวลาประมาณ 6-10 ปี

### 3. เหตุผลในการย้ายที่อยู่อาศัย

#### 3.1 เหตุผลในการย้ายที่อยู่อาศัยเดิม

เหตุผลที่ประชากรย้ายที่อยู่อาศัยเดิม เพราะขนาดที่อยู่อาศัยคับแคบและทรุดโทรม รองลงมาคือ สภาพบริเวณและวงที่อยู่ออาศัยแออัดเกินไป และ ทาเลการค่าไม่ดี ตามลำดับ

เหตุผลประการแรกคือ ขนาดที่อยู่อาศัยคับแคบและทรุดโทรม อันเนื่องมาจากขนาดของครอบครัวขยายขึ้น มีจำนวนสมาชิกเพิ่มมากขึ้น จำนวนห้องไม่เพียงพอกับจำนวนสมาชิกครอบครัว และขนาดที่พักอาศัยเริ่มทรุดโทรมลง

เหตุผลประการที่สอง คือ สภาพบริเวณและวงที่พักอาศัยแออัดเกินไป คือ ละแวกที่อยู่ออาศัยมีสภาพเลวกว่าเดิม ทำให้ต้องการย้ายที่อยู่อาศัยออกไป เช่น อาคารบ้านเรือนทรุดโทรม บริการด้านสาธารณสุขมูล่ง สิ่งเหล่านี้ทำให้ผู้อยู่เดิมรู้สึกอึดอัด ไม่พอใจ และต้องการหาทางย้ายออกไปอยู่ที่อื่น

ทั้งเหตุผลสองประการนั้นสอดคล้องกับผลการศึกษาของ Van Arsdol, Sabagh และ Butter ที่พบว่า การย้ายที่อยู่อาศัยเป็นผลจากความไม่พอใจในสภาพความเป็นอยู่ในสภาพปัจจุบัน ที่มีความคิดในการย้ายที่อยู่อาศัยออกไปบริเวณหรือสถานที่ใหม่ที่มีโอกาสทางเศรษฐกิจ และสังคมดีกว่าเดิม นอกจากนี้ Rossi ยังพบว่า ความต้องการย้ายที่อยู่อาศัยเป็นความรู้สึก อยากย้ายไปอยู่ที่อื่น เนื่องจากความไม่พอใจในสภาพทางเศรษฐกิจ สังคม และสภาพแวดล้อม เช่น ที่อยู่อาศัยคับแคบและทรุดโทรมที่เกินระดับทนได้ สภาพบริการแออัด ไม่น่าอยู่อาศัย เป็นต้น

เหตุผลประการที่สามคือ ทาเลการค่าไม่ดี เนื่องจากที่ตั้งที่อยู่เดิมมีทาเลการค่าไม่เหมาะสม จึงต้องการอรรถประโยชน์ ถ้าพบว่าการใช้ประโยชน์ในที่อยู่เดิมไม่เป็นที่น่าพอใจก็จะพิจารณาย้ายไปอยู่ที่ใหม่ เมื่อ

พิจารณาถึงพื้นที่เขตสัมพันธวงศ์แล้วมีทำเลการค้าที่ดีในการสร้างฐานะทางเศรษฐกิจให้ดีขึ้น จึงเป็นปัจจัยหนึ่งในการย้ายที่อยู่อาศัยเดิม

### 3.2 เหตุผลในการย้ายที่อยู่อาศัยในอนาคต

เหตุผลที่ประชากรตัดสินใจในการย้ายที่อยู่อาศัยในอนาคต เพราะมีที่ดินและอาคารเป็นของตนเอง รองลงมาคือ มีสภาพแวดล้อมการอยู่อาศัยดี และ มีความสะดวกในการเดินทางไปยังสถานที่อื่นๆ ตามลำดับ

เหตุผลสำคัญอันดับแรก คือ ต้องการมีที่ดินและอาคารเป็นของตนเอง ซึ่งสอดคล้องกับสรุปผลงานวิจัยของ ธงชัย สวัสดิสาร<sup>5</sup> ที่พบว่ากรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย (Homeownership) เป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลมากที่สุดใน การวางแผนย้ายที่อยู่อาศัย (plan-to-move) นอกจากนี้ ฉัตรชัย พงศ์ประยูร ยังพบอีกว่า ผู้เป็นเจ้าของบ้าน ไม่ค่อยคิดจะย้ายที่อยู่อาศัยบ่อยครั้งเหมือนผู้เช่า ผู้เช่าบ้านมีแนวโน้มที่จะย้ายที่อยู่อาศัยมากกว่าผู้เป็นเจ้าของบ้านเอง

เหตุผลในการตัดสินใจย้ายอันดับสอง คือ ต้องการอยู่ อาศัยในสภาพแวดล้อมการอยู่อาศัยดี อันเป็นองค์ประกอบสำคัญของการอยู่อาศัยและสภาพบริเวณละแวกที่อยู่อาศัย ที่มีความสะอาด น่าอยู่ เป็นบริเวณที่ไม่มีมลภาวะทางด้านเสียง ฝุ่นละออง และอื่น ๆ ที่เกิดจากความคับคั่งของการจราจร ควรอยู่ในพื้นที่ที่สามารถได้รับความร่มรื่นและมีทัศนียภาพที่ดี และควรอยู่ในพื้นที่ที่มีสภาพเอื้ออำนวยต่อการคุ้มครองสวัสดิภาพและสวัสดิการที่ดี

<sup>5</sup>Tongchai Savasdisara, Walter E.J. and Sunanta Suwannodom., Residential Satisfaction, Mobility and Estate Management In Private Lower-Cost Housing Estate in Thailand, pp. 162.



เหตุผลในการตัดสินใจย้ายอันดับสาม คือ มีความสะดวกในการเดินทางไปยังสถานที่อื่น ๆ จากการศึกษา พบว่า ประชากรต้องการย้ายที่อยู่อาศัยออกไป โดยมีทำเลที่ตั้งไม่ห่างจากที่อยู่อาศัยเดิม ซึ่งพบว่าประชากรคิดจะย้ายไปอยู่บริเวณ ปิ่นเกล้า-นครชัยศรี มากที่สุด ย่อมแสดงให้เห็นถึงความสำคัญในการเดินทางเข้าสู่ศูนย์กลางเมือง (CBD) เป็นสำคัญ

ในด้านความสำคัญของสภาพแวดล้อมที่อยู่อาศัย ผลการศึกษาพบว่า การคมนาคมในเรื่องความสะดวกในการเข้าถึงศูนย์กลางเมือง หรือสถานที่ทำงาน เป็นเหตุผลสำคัญที่สุด รองลงมาคือ ความปลอดภัย อันเป็นความต้องการพื้นฐานของมนุษย์ที่ต้องการความปลอดภัย (Security Needs) ในการคุ้มครองสวัสดิภาพที่ดี เหตุผลสุดท้ายคือ เรื่องสาธารณูปโภค อันเป็นองค์ประกอบพื้นฐานในการอยู่อาศัย

#### 4. รูปแบบอาคาร

รูปแบบอาคารในอดีต ผลการศึกษาพบว่า เป็นตึกแถวส่วนใหญ่ โดยเป็นที่พักอาศัยเพียงอย่างเดียว ซึ่งเหมือนกับรูปแบบอาคารที่พิกานปัจจุบันที่ส่วนใหญ่อาศัยอยู่ในตึกแถว แต่ลักษณะการใช้สอยแตกต่างกัน ตึกแถวที่พักอาศัยในปัจจุบันเป็นลักษณะการใช้ที่ดินแบบผสมผสานในเชิงพาณิชย์กรรม (Mixed Land Use) กล่าวคือบริเวณชั้นล่างเป็นแหล่งทำมาค้าขาย แต่บริเวณชั้นบนอาคารเป็นที่พักอาศัย

รูปแบบอาคารที่อยู่อาศัยในอนาคต พบว่า ประชากรต้องการย้ายไปอยู่นอกเขตสัมพันธวงศ์ถึงสามในสี่ โดยสามารถจำแนกที่อยู่อาศัยที่ต้องการย้ายไปอยู่ได้เป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มแรก เป็นประชากรที่ต้องการย้ายไปอยู่บ้านเดี่ยว ซึ่งมีค่านิยมที่มองที่อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยวเป็นเครื่องวัดสถานภาพทางเศรษฐกิจและสังคมในระดับขั้นสูงกว่าที่อยู่อาศัยแบบอื่น ๆ กลุ่มเหล่านี้จะใช้ที่อยู่อาศัยเป็นเพียงที่พักอาศัยเท่านั้น กลุ่มที่สองเป็นประชากรที่ต้องการย้ายออกไปอยู่ตึกแถว ออกไปสู่นานการค้าใหม่บริเวณชานเมือง

โดยจะคำนึงถึงทำเลที่ตั้งเหมาะสมประกอบการค้า เป็นสำคัญ

ส่วนประชากรที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยภายในเขตสัมพันธวงศ์ มักจะมีการปรับปรุงหรือสร้างที่อยู่อาศัยขึ้นมาใหม่ที่ดินเดิม หรือบริเวณใกล้เคียงกับที่อยู่เดิม ส่วนประชากรที่ต้องการย้ายไปพักอาศัยในอาคารชุดของเขตสัมพันธวงศ์ พบว่า เป็นกลุ่มประชากรที่มีระดับรายได้สูงและปานกลาง โดยคำนึงถึงทำเลที่ตั้งของอาคารชุด และความสะดวกในการเดินทางไปยังแหล่งงานและสถานที่อื่น ๆ เป็นสำคัญ

รูปแบบการย้ายที่อยู่อาศัยในอดีต ผลการศึกษาพบว่า บิดา-มารดา เป็นบุคคลที่ตัดสินใจย้ายที่อยู่อาศัย และมักเป็นการย้ายในลักษณะครอบครัวขยาย (Extended Family) มีความสัมพันธ์อย่างแน่นเหนียวในเพื่อนบ้านใกล้เคียง ยึดมั่นในชุมชนของตน มักอยู่อาศัยในย่านที่พักที่มีผู้อยู่หนาแน่นในทางกลับกัน รูปแบบการย้ายที่อยู่อาศัยในอนาคต ประชากรผู้ตอบแบบสอบถามซึ่งมีอายุอยู่ระหว่าง 20-40 ปี ซึ่งเป็นวัยแรงงานที่กำลังสร้างฐานะของตนเอง โดยมักเป็นการย้ายในลักษณะครอบครัวเดี่ยว (Nuclear Family) และเป็นผู้ที่ใช้ชีวิตแบบมุ่งด้านครอบครัว แต่พักอาศัยบริเวณแถบชานเมือง (Suburban Familism) นอกจากรูปแบบของการตัดสินใจย้ายที่อยู่อาศัยแล้วนั้น ยังขึ้นกับวิสัยความสามารถของแต่ละบุคคลอีกด้วย เช่น ค่าใช้จ่ายในการเคลื่อนย้าย การมีงานทำ การรับรู้ข่าวสารานที่อยู่ใหม่ ตลอดจนลักษณะส่วนตัวของผู้ย้ายอีกด้วย

5. ประชากรที่ย้ายที่อยู่อาศัยออกไปแล้ว แต่ยังคงดำเนินธุรกิจงานเขตสัมพันธวงศ์อยู่

ประชากรในกลุ่มนี้เป็นลักษณะเดินทางไปเข้า-กลับเย็น ที่มีบ้านพักอาศัยอยู่นอกเขตสัมพันธวงศ์ แต่ยังคงมีธุรกิจการค้า และหน้าที่การงานอยู่ในเขตนี้ กลุ่มประชากรเหล่านี้จะเป็นกลุ่มที่มีรายได้สูงถึงปานกลาง ที่เห็นว่า

พื้นที่เขตสัมพันธวงศ์ส่วนใหญ่ไม่เหมาะสมในการอยู่อาศัยเป็นที่พักอาศัยถาวร และเห็นว่า พื้นที่พาณิชย์กรรมนั้นไม่เหมาะสมกับการอยู่อาศัย แต่จะเหมาะสำหรับการค้าและการทำงานเท่านั้น กลุ่มประชากรที่เดินทางไปเช้า-กลับเย็นนั้น พักอาศัยอยู่ในบ้านเดี่ยวมากที่สุด โดยเฉพาะบริเวณบึงเกล้า-นครชัยศรี ที่มีทำเลที่ตั้งไม่ไกลจากเขตสัมพันธวงศ์มากนัก

เหตุผลที่สำคัญในการย้ายที่อยู่ออกไป คือ การมีที่ดินและอาคารเป็นของตนเอง รองลงมาคือสภาพบริเวณและแนวที่อยู่อาศัยแออัดเกินไป และขนาดที่อยู่อาศัยคับแคบและทรุดโทรม

เหตุผลประการแรกคือ มีที่ดินและอาคารเป็นของตนเอง ดังที่กล่าวไว้แล้วว่า การมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลมากที่สุดในการวางแผนย้ายที่อยู่อาศัย และการตัดสินใจย้ายที่อยู่อาศัย

เหตุผลประการที่สองและสามคือ สภาพบริเวณและแนวที่อยู่อาศัยแออัดเกินไป และขนาดที่อยู่อาศัยคับแคบและทรุดโทรมนั้น สอดคล้องกับ ผลการศึกษาของ VAN ARSDOL; SABAGH และ BUTTER และผลการศึกษาของ Rossi ดังกล่าวไว้แล้ว

### สรุปผล

1. ประชากรหรือครอบครัวในเขตสัมพันธวงศ์ ที่ไม่เคยย้ายที่อยู่อาศัยมาก่อน มีจำนวนมากกว่ากลุ่มที่เคยย้ายที่อยู่อาศัยมาแล้ว
2. ประชากรหรือครอบครัวในเขตสัมพันธวงศ์ ที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยออกไป มีจำนวนมากกว่ากลุ่มที่ไม่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัย
3. เหตุผลในการย้ายที่อยู่อาศัยของผู้ที่เคยย้ายเดิม เพราะขนาดที่อยู่อาศัยเดิมคับแคบและทรุดโทรม รองลงมาคือสภาพบริเวณและแนวที่อยู่อาศัยเดิมแออัดเกินไป และ ทำเลการค้าไม่ดี ตามลำดับ
4. เหตุผลในการย้ายที่อยู่อาศัยของผู้ที่คิดจะย้ายในอนาคต เพราะการมีที่ดินและอาคารเป็นของตนเอง รองลงมาคือ มีสภาพแวดล้อมการอยู่อาศัยดี และ มีความสะดวกในการเดินทางไปยังสถานที่อื่น ๆ ตามลำดับ



5. รูปแบบของที่อยู่อาศัยที่ต้องการย้ายได้แก่บ้านเดี่ยว ตึกแถว และอาคารชุด หรือแฟลต ตามลำดับ

6. ครอบครัวชาวสัมพันธวงศ์ที่ย้ายที่อยู่อาศัยออกไปแล้ว ได้ย้ายไปอยู่บ้านเดี่ยวมากที่สุด เหตุผลที่ย้ายออกไป เพราะมีที่ดินและอาคารเป็นของตนเอง รองลงมาคือ สภาพบริเวณและวางที่อยู่อาศัยและขนาดที่อยู่อาศัยในเขตสัมพันธวงศ์ คับแคบทรุดโทรมและแออัดเกินไป

### ข้อเสนอแนะ

1. ควรปรับปรุงพัฒนาที่พักอาศัยในปัจจุบันให้ดีขึ้น เพื่อป้องกันการย้ายที่อยู่อาศัยออกไปและเป็นการดึงดูดคนจากย่านอื่น ๆ เข้ามาอยู่ โดยเฉพาะเรื่องสภาพแวดล้อมการอยู่อาศัย เช่น การจราจร ความสะอาด การระบายน้ำ และ ปัญหามลภาวะต่าง ๆ

2. ควรส่งเสริมพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่อยู่อาศัยให้มีประสิทธิภาพ เพื่อลดปัญหาการเดินทางออกจากที่พักอาศัยมายังแหล่งงาน โดยพัฒนารูปแบบที่อยู่อาศัยในแนวตั้งให้เพิ่มมากขึ้น ควบคู่กับการพัฒนาสภาพแวดล้อมการอยู่อาศัยให้อยู่ในระดับมาตรฐาน เพื่อเป็นปัจจัยดึงดูดไม่ให้ประชากรย้ายที่ที่พักอาศัยออกไป

3. ควรส่งเสริมพัฒนาพื้นที่ให้เป็นย่านธุรกิจการค้าโดยเฉพาะ โดยจัดสร้างเป็นพื้นที่เฉพาะที่มีสินค้าให้จับจ่ายใช้สอยครบวงจร และควรพัฒนาระบบการสัญจรทางน้ำ เพื่อดึงดูดลูกค้าและนักท่องเที่ยวให้เข้ามาเพื่อใช้บริการในฐานะเป็นทำเลที่ตั้งการค้าที่สำคัญมาตั้งแต่อดีต

### หัวข้อที่น่าสนใจสำหรับการศึกษาในอนาคต

สำหรับหัวข้อที่น่าสนใจ ผู้วิจัยขอเสนอแนะหัวข้อที่น่าสนใจ เพื่อเป็นแนวทางในการศึกษาต่อไป

1. หัวข้อแรกเกี่ยวกับเรื่องกฎหมายที่ระเบียบการบสยสินเชื่อ  
ของสถาบันการเงิน ทั้ง ธนาคารพาณิชย์ และ ธนาคารอาคารสงเคราะห์  
และกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง มีผลต่อการตัดสินใจในการเลือกที่อยู่อาศัย  
มากน้อยอย่างไร

2. หัวข้อที่สองเกี่ยวกับการศึกษาแบบแผนและปัจจัยที่เป็นเหตุใน  
การย้ายที่อยู่อาศัยของบุคคลหลาย ๆ อาชีพ โดยเฉพาะกลุ่มระดับที่มีการศึกษา  
ปริญญาตรี เพื่อศึกษาทัศนคติในการย้ายที่อยู่อาศัย ลักษณะการย้ายที่อยู่อาศัย