

## บทที่ 5

### สรุปผลการศึกษาวิจัยและข้อเสนอแนะ

#### สรุปผลการศึกษาวิจัย

การศึกษาการขยายตัวของที่อยู่อาศัยเชิงพื้นที่ บริเวณอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ด้วยข้อมูลดาวเทียมเชิงตัวเลข LANDSAT-5 (TM) และ SPOT-5 ร่วมกับข้อมูลทุติยภูมิ และข้อมูลภาคสนาม โดยทำการศึกษาในช่วงปี พ.ศ. 2530 – 2549 เพื่อวิเคราะห์รูปแบบการขยายตัวของพื้นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร โดยใช้เทคนิคการวิเคราะห์เชิงพื้นที่ เพื่อศึกษาความสอดคล้องการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยกับผังเมืองรวมชุมชนคูคต และศึกษาความสัมพันธ์ของปัจจัยที่มีต่อการปรากฏหรือไม่ปรากฏของทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรด้วยสมการถดถอยโลจิสติก สามารถสรุปผลการศึกษาได้ดังนี้

1. ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรในปี พ.ศ. 2549 บริเวณอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี มีที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรทั้งหมด 197 โครงการ เลิกกิจการไปแล้วมีจำนวน 4 โครงการ ได้แก่ หมู่บ้านไอยรา ทหาร สราญวิถิลล์ และกาญจนเพชร โดยในช่วงก่อนปี พ.ศ. 2530 มีจำนวนบ้านจัดสรร 13 โครงการ ช่วงหลังปี พ.ศ. 2530 - 2542 มีจำนวนบ้านจัดสรรที่สร้างใหม่ 84 โครงการ และช่วงหลังปี พ.ศ. 2542 - 2549 มีจำนวนบ้านจัดสรรที่สร้างใหม่ 100 โครงการ บ้านจัดสรรที่พบในการศึกษา ตั้งอยู่บริเวณตำบลคูคตมากที่สุด รองลงมาคือ ลาดสวาย บึงคำพร้อย ลำลูกกา บึงทองหลาง ลำไทร บึงคอไห และพีชอุดม ซึ่งมีจำนวนบ้านจัดสรรเท่ากับ 67, 58, 30, 27, 7, 4, 3 และ 1 โครงการ ตามลำดับ โดยที่บ้านจัดสรรในพื้นที่ศึกษามีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว บ้านแถว และหลายลักษณะรวมกัน สำหรับระดับราคาบ้านจัดสรรโดยทั่วไปบ้านแถวราคาเริ่มต้นที่ 5 แสนบาท จนถึงราคา 1 ล้านบาทต้นๆ บ้านเดี่ยวและบ้านแฝดราคาเริ่มต้น 1 ล้านบาทต้นๆ ไปจนถึงราคาหลายสิบล้านบาท ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับรูปแบบบ้าน ขนาดพื้นที่ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ซึ่งบริเวณตำบลที่มีบ้านจัดสรรจะมีรายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปีมากด้วย ยกเว้นตำบลลำลูกกาที่มีรายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปีน้อยแต่มีบ้านจัดสรรมาก และตำบลพีชอุดมที่มีรายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปีอยู่ในกลุ่มระดับกลางแต่มีบ้านจัดสรรน้อย

2. การขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรบริเวณอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ช่วงแรกๆ ตั้งอยู่บริเวณตำบลคูคต ต่อมาค่อยๆ กระจายไปสู่ตำบลที่อยู่ถัดไป คือ ตำบลลาดสวาย บึงคำพร้อย ลำลูกกา บึงทองหลาง ลำไทร พิษณุคม และบึงคอไห กล่าวคือ ในช่วงก่อนปี พ.ศ. 2530 ตั้งอยู่ในบริเวณตำบลคูคตเท่านั้น โดยเฉพาะบริเวณถนนพหลโยธิน ต่อมาในช่วงหลังปี พ.ศ. 2530 - 2542 กระจายอยู่ทั่วไปทุกตำบลของอำเภอลำลูกกา ยกเว้นตำบลพิษณุคม ส่วนใหญ่ตั้งอยู่บริเวณตำบลคูคต โดยเฉพาะบริเวณถนนเลียบคลองสามฝั่งตะวันตกและถนนเลียบคลองสองฝั่งตะวันออก สำหรับช่วงหลังปี พ.ศ. 2542 - 2549 ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ตำบลลาดสวาย โดยเฉพาะบริเวณถนนเลียบคลองสี่ฝั่งตะวันตก ที่เหลือจะกระจายไปสู่ตำบลต่างๆ โดยขยายไปตามถนนลำลูกกา และถนนเลียบคลองอื่นๆ

3. ราคาประเมินที่ดินกับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร บริเวณอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ในช่วงก่อนปี พ.ศ. 2530 บ้านจัดสรรจะตั้งอยู่ติดกับถนนพหลโยธิน และถนนลำลูกกา บริเวณตำบลคูคตเท่านั้น ณ เวลานั้นมีราคาประเมินที่ดิน 100 - 4,000 บาท/ตารางวา ต่อมาในช่วงหลังปี พ.ศ. 2530 - 2542 บ้านจัดสรรกระจายไปสู่ตำบลต่างๆ ของอำเภอลำลูกกามากขึ้น โดยเฉพาะตำบลคูคต ซึ่งมีราคาประเมินที่ดิน 1,500 - 70,000 บาท/ตารางวา จากนั้นในช่วงหลังปี พ.ศ. 2542 - 2549 บ้านจัดสรรตั้งอยู่บริเวณตำบลลาดสวายมากที่สุด ซึ่งมีราคาประเมินที่ดิน 3,500 - 12,000 บาท/ตารางวา จะเห็นได้ว่าช่วงหลังปี พ.ศ. 2530 - 2542 ราคาประเมินที่ดินบริเวณตำบลคูคตมีราคาสูงจากนั้นบ้านจัดสรรก็เริ่มมาตั้งอยู่บริเวณตำบลลาดสวายมากขึ้นในช่วงปี พ.ศ. 2542 - 2549

4. ระยะห่างจากถนนสายหลัก (ถนนพหลโยธิน ถนนวิภาวดีรังสิต และถนนลำลูกกา) กับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร ที่ตั้งบ้านจัดสรรในช่วงแรกๆ จะตั้งอยู่ใกล้กับถนนสายหลักและค่อยๆ ตั้งอยู่ห่างจากถนนสายหลักมากขึ้น กล่าวคือ ในช่วงก่อนปี พ.ศ. 2530 บ้านจัดสรรส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในรัศมี 100 เมตร ของถนนสายหลัก ต่อมาในช่วงหลังปี พ.ศ. 2530 - 2542 บ้านจัดสรรส่วนใหญ่อยู่ห่างจากถนนสายหลักเป็น 501 - 2,000 เมตร และช่วงหลังปี พ.ศ. 2542 - 2549 บ้านจัดสรรส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ห่างจากถนนสายหลักเพิ่มขึ้นเป็น 1,001 - 4,000 เมตร เมื่อพิจารณาระยะห่างจากถนนสายหลักและสายรอง (ถนนพหลโยธิน ถนนวิภาวดีรังสิต ถนนลำลูกกา ถนนหทัยราษฎร์ ถนนเลียบคลองหกวา ถนนชอยบุญคุ้ม และถนนเลียบคลองที่สองถึงคลองที่สิบสี่) พบว่า บ้านจัดสรรตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบันส่วนใหญ่จะอยู่ในรัศมี 100 เมตร ของถนนสายหลักและสายรอง

5. ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประเภทประเภทบ้านจัดสรรในปัจจุบัน เมื่อศึกษาเปรียบเทียบกับข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวมชุมชนคูคต บริเวณ อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี มีจำนวนบ้านจัดสรรที่สร้างหลังจากประกาศใช้ผังเมืองรวมชุมชนคูคต ทั้งหมด 56 โครงการ มีบ้านจัดสรรตั้งอยู่ในเขตการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยจำนวน 51 โครงการ และตั้งอยู่นอกเขตการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยจำนวน 5 โครงการ โดยตั้งอยู่ในเขตการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรมจำนวน 4 โครงการ และที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้าจำนวน 1 โครงการ ซึ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม และประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ตามผังเมืองรวมชุมชนคูคตไม่ได้ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร

6. สมการที่ใช้แทนรูปแบบความสัมพันธ์ระหว่างการปรากฏหรือไม่ปรากฏทำเลที่ตั้ง บ้านจัดสรรกับระยะห่างจากถนนสายหลัก ราคาประเมินที่ดิน และรายได้ เพื่อใช้ในการคาดหมาย โอกาสที่จะปรากฏหรือไม่ปรากฏบ้านจัดสรร คือ  $\frac{e^L}{1 + e^L}$

เมื่อ  $L$  คือ  $-4.68597 + 0.00001(\text{รายได้}) + 0.00058(\text{ราคาประเมินที่ดิน})$

เมื่อทดสอบความเหมาะสมตัวของการวิเคราะห์การถดถอยโลจิสติก ด้วยการทดสอบของ Hosmer and Lemeshow Test ตัวแบบที่ใช้มีความเหมาะสม และเมื่อพิจารณาจาก สถิติ  $c$  ร้อยละประมาณ 81 ที่ตัวแบบนี้จะให้ค่าความน่าจะเป็นของการปรากฏทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร

#### ข้อเสนอแนะ

1. บ้านจัดสรรบริเวณอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ส่วนใหญ่มีลักษณะของโครงการ เป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าที่มีด้านกว้างแคบ ทำให้ข้อมูลดาวเทียมที่มีความละเอียดไม่สูงมากนัก จำแนกประเภทสิ่งปลูกสร้างลักษณะนี้ได้ไม่ชัดเจนมากนัก ซึ่งถ้าหากไม่มีข้อจำกัดทางด้านงบประมาณแล้วจึงน่าที่จะมีการนำข้อมูลดาวเทียมเชิงตัวเลขที่มีความละเอียดสูงมาศึกษาเพิ่มเติม

2. จากการปฏิบัติงานในภาคสนามพบว่าบ้านจัดสรรในพื้นที่ศึกษาส่วนใหญ่มีปัญหาเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมการจราจรที่แออัด น้ำท่วมขัง น้ำเสีย ขยะ และแผ่นดินทรุดตัว จึงน่าจะมีการศึกษาถึงนโยบายในการจัดการทางด้านสิ่งแวดล้อมของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งข้อบัญญัติและการปฏิบัติ รวมทั้งการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อเสนอแนะแนวทางแก้ไขปรับปรุงเมืองมีความน่าอยู่มากขึ้น

3. การสร้างสมการพยากรณ์โอกาสที่จะปรากฏทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรพื้นที่อื่นหรือที่มี เหตุการณ์ต่างไปจากพื้นที่ศึกษา ควรที่จะต้องพิจารณานำปัจจัยอื่นๆ ที่ต่างออกไปจากพื้นที่ศึกษา นี้มาศึกษาเพิ่มเติม เพื่อที่จะสามารถพยากรณ์โอกาสที่จะปรากฏทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรได้ถูกต้อง มากยิ่งขึ้น