

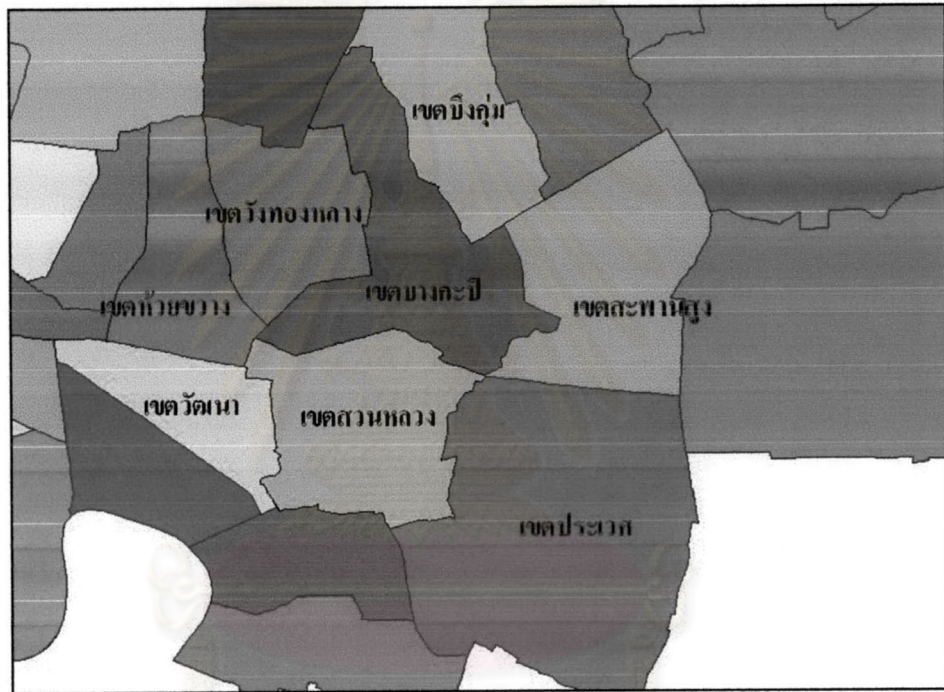
บทที่ 3

พื้นที่ศึกษา

พื้นที่ศึกษา เป็นโครงการจัดสรรสำหรับที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวชื่อโครงการหมู่บ้านลาดพร้าว 1 ตั้งอยู่ในพื้นที่แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร ภาพรวมของเขตบางกะปิ และโครงการหมู่บ้านลาดพร้าว 1 รวมถึงปัจจัยที่เกี่ยวข้องในพื้นที่ศึกษา มีดังนี้

3.1 ข้อมูลทั่วไปของเขตบางกะปิ

ภาพที่ 3.1 แสดงพื้นที่เขตบางกะปิ



เขตบางกะปิ ตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือของกรุงเทพมหานคร มีอาณาเขตดังนี้

ทิศเหนือ	จรด เขตบึงกุ่ม
ทิศตะวันออก	จรด เขตสะพานสูง และเขตบึงกุ่ม
ทิศตะวันตก	จรด เขตวังทองหลาง เขตลาดพร้าว และเขตห้วยขวาง
ทิศใต้	จรด เขตสวนหลวง และเขตประเวศ

เดิมพื้นที่ปกครองแบ่งเป็น 8 แขวง ประกอบด้วย แขวงลาดพร้าว แขวงหัวหมาก แขวงคลองจั่น แขวงวังทองหลาง แขวงคลองกุ่ม แขวงคั่นนายาว และแขวงจรเข้บัว ต่อมาได้มีการเปลี่ยนแปลงเขตพื้นที่ใหม่ และการเปลี่ยนแปลงครั้งล่าสุด เมื่อ พ.ศ. 2540 ตามประกาศ

กระทรวงมหาดไทย เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2540 ให้จัดตั้งเขตการปกครองใหม่ โดยแยกบางพื้นที่ออกจากเขตบางกะปิ ซึ่งมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 21 พฤศจิกายน 2540 ดังนั้นในปัจจุบันเขตบางกะปามีพื้นที่การปกครอง 2 แขวง คือ แขวงคลองจั่น มีพื้นที่ 13.238 ตารางกิโลเมตร และแขวงหัวหมาก มีพื้นที่ 16.461 ตารางกิโลเมตร รวมพื้นที่ 29.699 ตารางกิโลเมตร (งานปกครอง สำนักงานเขตบางกะปิ)

จำนวนประชากรเขตบางกะปิ เมื่อปี พ.ศ. 2543 มีทั้งสิ้น 141,378 คน แบ่งเป็นแขวงคลองจั่น 82,280 คน แขวงหัวหมาก 59,098 คน และมีจำนวนบ้าน 65,244 หลัง (สำนักทะเบียนกลาง กรมการปกครอง)

การเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วของประชากรกรุงเทพมหานคร เป็นผลให้ความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชนในเขตกรุงเทพมหานครชั้นในขยายตัวออกไปในพื้นที่ชานเมือง ซึ่งเขตบางกะปิเป็นพื้นที่หนึ่งที่มีการย้ายถิ่นฐานของประชากรเข้ามาสูงสุดในช่วง 10 ปี (พ.ศ. 2530 - 2540) เมื่อเปรียบเทียบกับเขตอื่นๆ ในกรุงเทพมหานคร โดยเขตบางกะปิมีสถิติที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มขึ้นในช่วง 10 ปี รวม 92,884 ราย ขณะที่เขตป้อมปราบศัตรูพ่ายซึ่งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน มีการจดทะเบียนที่อยู่อาศัยเพิ่มเพียง 749 ราย (ดูตารางที่ 3.1)

ตารางที่ 3.1 แสดงสถิติที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นในกรุงเทพมหานคร ปี 2530 - 2540

เขต/อำเภอ กรุงเทพมหานคร	ปี พ.ศ.											รวม
	2530	2531	2532	2533	2534	2535	2536	2537	2538	2539	2540	
1 บางกะปิ	10,265	8,803	10,234	6,375	10,754	4,864	5,336	4,370	8,881	9,912	13,090	92,884
2 ประเวศ			598	3,222	5,630	3,955	6,264	17,806	4,442	2,238	1,623	45,778
3 มีนบุรี	1,171	2,322	2,667	2,798	3,262	3,496	3,585	5,773	9,963	6,820	7,327	49,184
4 บางเขน	5,074	9,669	9,679	6,359	5,976	6,778	6,754	4,413	5,543	4,274	4,096	68,615
5 บึงกุ่ม			2,452	6,223	7,649	4,497	2,861	5,220	4,424	6,024	4,666	44,016
6 ดอนเมือง			805	3,169	5,775	5,782	6,524	3,432	2,237	5,238	1,850	34,812
7 ภาษีเจริญ	3,346	3,704	4,973	5,227	6,674	3,809	2,885	3,008	3,858	3,571	4,475	45,530
8 จตุจักร			485	1,174	1,739	3,473	1,921	2,369	3,734	4,620	5,673	25,188
9 บางขุนเทียน	1,896	2,576	2,512	2,744	2,398	1,813	5,417	4,397	4,377	3,530	3,142	34,802
10 คลองจั่น	1,972	2,469	2,231	5,092	4,925	3,127	2,217	2,202	3,583	3,055	2,438	33,311
11 หัวขบวน	1,830	1,586	1,476	1,158	3,384	3,514	1,856	1,784	3,952	3,669	2,263	26,472
12 พระโขนง	4,490	5,362	9,897	6,420	3,656	3,065	2,517	2,340	1,785	2,574	5,074	47,180
13 ราษฎร์บูรณะ	1,150	2,505	2,495	2,991	2,719	5,559	2,579	2,819	2,236	1,670	2,215	28,938
14 คลองเตย			267	1,861	3,398	2,379	3,554	4,119	3,135	1,428	1,503	21,644
15 หนองจอก	1,227	2,199	1,723	4,627	2,940	1,585	2,687	2,424	3,479	3,606	2,157	28,654
16 ลาดพร้าว			1,111	1,658	3,601	2,012	1,198	1,650	6,336	2,390	1,140	21,096
17 สวนหลวง								3,637	5,041	5,015	2,522	16,215
18 ลาดกระบัง	533	755	982	1,152	1,863	1,576	1,934	2,712	2,858	1,639	1,980	17,984
19 จอมทอง			564	2,269	3,087	1,064	2,073	1,520	1,143	3,185	1,645	16,550
20 หนองจอก	279	249	954	759	927	1,139	1,199	1,471	1,153	2,219	2,581	12,930
21 บางพลัด			90	1,070	1,432	2,245	803	491	411	3,101	932	10,635
22 ยานนาวา	1,944	1,762	1,093	454	586	1,987	744	4,486	521	1,120	2,548	17,245
23 ภาษีโหว	497	1,919	840	256	896	898	506	1,494	284	992	623	9,205

ตารางที่ 3.1 (ต่อ) แสดงสถิติที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นในกรุงเทพมหานคร ปี 2530 - 2540

เขต/อำเภอ กรุงเทพมหานคร	ปี พ.ศ.											รวม
	2530	2531	2532	2533	2534	2535	2536	2537	2538	2539	2540	
24 บางกอกน้อย	1,876	1,763	1,674	692	841	900	477	910	1,275	2,638	1,121	14,167
25 บางซื่อ			126	961	869	1,636	1,597	1,338	914	998	1,416	9,855
26 ราชเทวี			50	322	985	152	1,217	917	377	2,292	1,108	7,420
27 ปทุมวัน	85	257	31	84	406	94	213	62	269	3,421	1,547	6,469
28 สายไหม											271	271
29 ดินแดง								1,098	1,347	1,230	834	4,509
30 สาทร			12	623	205	1,263	750	286	448	336	823	4,746
31 บางกอกใหญ่	159	425	414	321	449	203	216	1,884	879	543	520	6,013
32 ธนบุรี	874	593	714	258	349	534	485	426	1,155	799	182	6,369
33 วังทองหลาง											770	770
34 บางรัก	94	169	250	17	51	340	497	59	392	242	1,521	3,632
35 บางคอแหลม			257	792	475	190	911	103	139	104	1,020	3,991
36 คลองสาน	296	373	309	274	254	613	458	1,102	199	206	99	4,183
37 บางแค												0
38 คูสิต	1,091	1,606	1,006	541	751	362	155	151	89	158	697	6,607
39 คันนายาว											28	28
40 หลักสี่											36	36
41 คลองสามวา											18	18
42 บางบอน												0
43 พระนคร	55	39	231	79	777	313	86	37	66	155	195	2,034
44 บางนา												0
45 ทุ่งครุ												0
46 สะพานสูง											0	0
47 ทวีวัฒนา												0
48 สัมพันธวงศ์	489	0	6	12	20	172	7	188	23	41	322	1,280
49 ป้อมปราบศัตรูพ่าย	69	37	54	17	53	134	113	186	23	32	31	749
50 วัฒนา												0
รวม	43,292	53,673	65,794	74,584	92,350	78,058	75,132	95,221	93,509	97,624	90,663	832,015

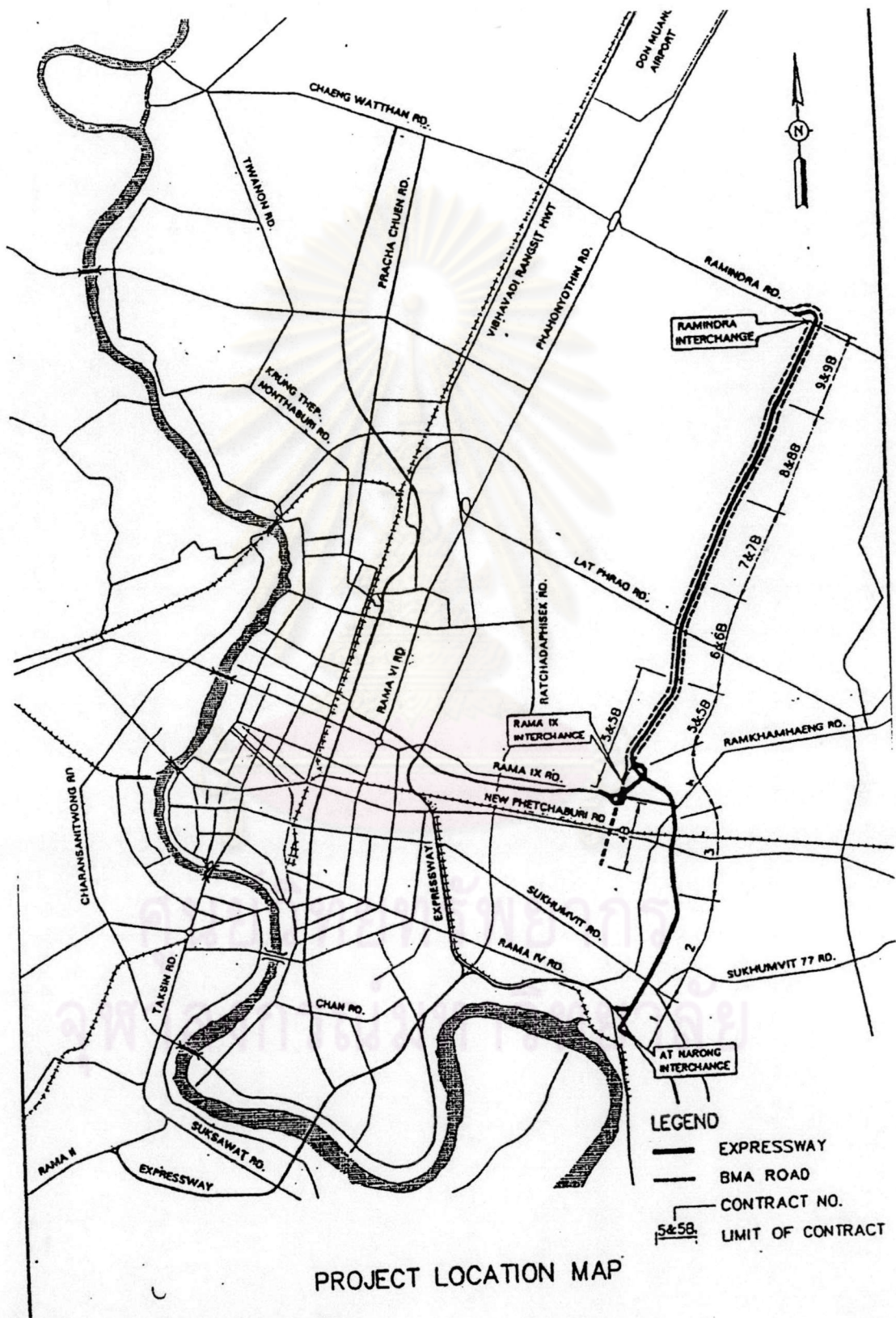
ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ภาครัฐได้ปรับปรุงสาธารณูปโภค สาธารณูปการต่างๆ ในเขตนี้เพื่อรองรับการขยายตัวของประชากร ระบบคมนาคมและการเข้าถึงเป็นปัจจัยที่สำคัญมาก ปัจจัยหนึ่งที่มีผลต่อการย้ายถิ่นฐานของประชากร ถนนรามคำแหง เป็นถนนสายหลักที่สำคัญของเขตบางกะปิ เพราะการขยายตัวทางเศรษฐกิจ การค้า และชุมชน จะกระจายอยู่ตลอดเส้นทางตั้งแต่สี่แยกคลองตันตลาดบางกะปิ จรดถนนสุขุมวิท รวมทั้งเป็นที่ตั้งของมหาวิทยาลัยรามคำแหง นอกจากนี้ถนนลาดพร้าวเป็นถนนสายสำคัญอีกสายหนึ่งที่เชื่อมถนนรามคำแหงบริเวณตลาดบางกะปิกับถนนพหลโยธิน เขตจตุจักร โดยซอยแยกต่างๆ ของถนนหลักทั้งสองสายใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย ค่อนข้างหนาแน่นเมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นในปี 2545

ของเขตต่างๆ ในกรุงเทพมหานคร เขตบางกะปิ อยู่ในลำดับที่ 10 โดยลำดับต้นๆ จะเป็นเขตที่ตั้งอยู่ไกลออกไป เช่น เขตหนองจอก คลองสามวา ทุ่งครุ ทวีวัฒนา เป็นต้น (ส่วนข้อมูลที่อยู่อาศัย ฝ่ายวิชาการ และศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัย ธนาคารอาคารสงเคราะห์) อาจเป็นไปได้ว่าปัจจุบันที่ว่างสำหรับพัฒนาพื้นที่ในเขตบางกะปิเริ่มมีน้อยลง เนื่องจากได้มีการพัฒนาเกือบเต็มพื้นที่แล้ว และที่ดินมีราคาสูงขึ้น การสร้างบ้านอยู่อาศัยจึงขยายตัวไกลออกไป ขณะที่ถนนตรอก ซอยต่างๆ ในบริเวณนี้มีการจราจรติดขัดส่งผลถึงการจราจรถนนสายหลัก เช่น ถนนลาดพร้าว ถนนรามคำแหง ถนนเพชรบุรี ทำนองเดียวกับปัญหาการระบายจราจรบริเวณถนนรัชดาภิเษก ถนนสุขุมวิท อันเป็นที่มาของโครงการทางด่วนสายเอกมัย - รามอินทราและถนนประดิษฐ์มนูธรรม (ดูภาพที่ 3.2)

โครงการทางด่วนสายเอกมัย - รามอินทรา ได้เกิดขึ้นเพื่อบรรเทาปัญหาด้านการระบายจราจรบริเวณนี้ เริ่มต้นโครงการที่ถนนรามอินทรา ลงมาทางทิศใต้ผ่านถนนลาดพร้าว ไปเชื่อมกับโครงการทางด่วนชั้นที่ 2 บริเวณถนนพระรามที่ 9 ซึ่งผ่านถนนรามคำแหง ถนนพัฒนาการ ขนานไปกับคลองตัน ซ้ำมคลองพระโขนง และถนนสุขุมวิท ไปเชื่อมกับโครงการทางด่วนชั้นที่ 1 บริเวณสะพานพระโขนงไปจนถึงถนนอาจณรังค์ และบริเวณใต้ทางด่วนตั้งแต่เริ่มสายทางที่ถนนรามอินทราถึงถนนเอกมัย กรุงเทพมหานคร ได้ก่อสร้างถนนประดิษฐ์มนูธรรม แยกจราจร 2 ทาง อย่างเป็นอิสระ ความกว้างทางจราจรข้างละ 10 เมตร พร้อมทางเท้าข้างละ 4 เมตร ถนนเริ่มตั้งแต่สุดถนนเอกมัยบริเวณแยกถนนเพชรบุรีตัดใหม่ - ซึ่งสามารถเชื่อมเข้าถึงทางด่วนบริเวณถนนพระรามที่ 9 และขนานไปกับทางด่วนจนถึงถนนรามอินทรา โครงการนี้นอกจากช่วยระบายการจราจรแล้ว ยังได้เปิดพื้นที่ว่างบริเวณเขตบางกะปิ ซึ่งเดิมได้รับอิทธิพลจากตรอก ซอย ของถนนรามอินทรา ถนนรามคำแหง และถนนลาดพร้าวเล็กน้อย ให้เป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาสูง เพราะมีความสะดวกด้านการคมนาคม และเป็นพื้นที่ชานเมืองใกล้กรุงเทพมหานครชั้นใน โอบล้อมด้วยพื้นที่ที่พัฒนาแล้ว ด้วยขนาดพื้นที่ว่างที่เหลืออยู่ไม่มากนัก ทำให้พื้นที่บริเวณนี้มีราคาสูง บริเวณถนน ซอย ที่เกิดขึ้นใหม่เหมาะสำหรับพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยระดับราคาแพง ตามความต้องการของตลาด เช่นเดียวกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยโครงการหมู่บ้านลาดพร้าว 1 ซึ่งตั้งอยู่บริเวณถนนซอยแยกจากถนนประดิษฐ์มนูธรรม และเป็นพื้นที่กรณีศึกษา ก็เป็นไปตามหลักการทางเศรษฐศาสตร์ดังกล่าว

ภาพที่ 3.2 แสดงเส้นทางโครงการทางด่วนสายเอกมัย - รามอินทรา และ ถนนประดิษฐ์มนูธรรม



ที่มา : การทางพิเศษแห่งประเทศไทย

3.2 ข้อมูลหมู่บ้านลาดพร้าว 1

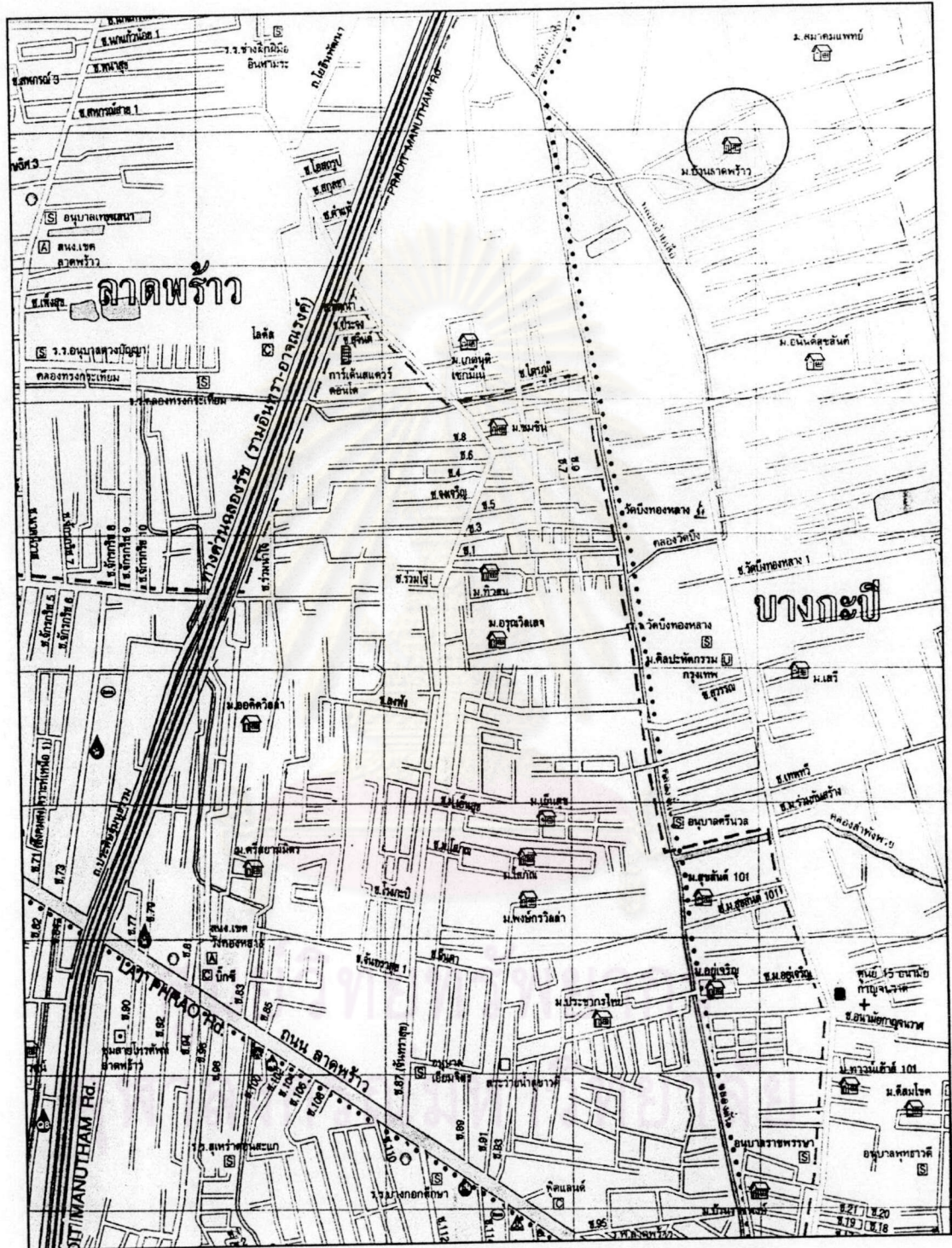
3.2.1 ข้อมูลทั่วไป

หมู่บ้านลาดพร้าว 1 เป็นโครงการพัฒนาหมู่บ้านจัดสรรที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ระดับราคา 5 - 12 ล้านบาท ตั้งอยู่บริเวณถนนประดิษฐ์มนูธรรม (ดูภาพที่ 3.3) ตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ ที่ดินที่ได้จำแนกประเภททำยกฏกระทรวง ฉบับที่ 414 (พ.ศ. 2542) ออกตามความใน พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 กำหนดให้เป็นพื้นที่สีเหลือง ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย หนาแน่นน้อย และตามร่างกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ... เพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนากรุงเทพมหานคร ให้เป็นเมืองน่าอยู่ มีสภาพแวดล้อมที่ดี มีบริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ อย่างเพียงพอและได้มาตรฐาน ตลอดจนส่งเสริมเอกลักษณ์ ศิลปวัฒนธรรมของชาติ เป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจ วิทยาการ การบริหารและการปกครองของประเทศนั้น ได้กำหนดให้พื้นที่บริเวณหมู่บ้านลาดพร้าวเป็นพื้นที่ประเภท 4ย ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นน้อย ซึ่งไม่ใช่อาคารขนาดใหญ่ และอาคารสูง เพื่อดำรงรักษาสภาพแวดล้อมของการอยู่อาศัยบริเวณระหว่างเขตเมืองชั้นในกับ เขตชานเมืองที่มีความสะดวกในการเดินทาง

ที่ดินบริเวณนี้เป็นที่ว่างที่เหลืออยู่ไม่มากนักในพื้นที่เขตบางกะปิ และโดยรอบหมู่บ้าน ส่วนใหญ่ยังเป็นที่ว่างด้านหน้าหมู่บ้านมีสะพานข้ามติดคลองวังทองกลาง (คลองอ้ายเสือ) เชื่อมถนนซอยลาดยางขนาด 2 ช่องจราจรห่างจากถนนประดิษฐ์มนูธรรมประมาณ 2 กิโลเมตร ที่บริเวณสวนอาหารเรือนไม้ โดยที่ดินบริเวณเดียวกันนี้ ส่วนใหญ่จะใช้ประโยชน์เป็นสวนอาหาร บิมน้ำมัน และศูนย์การค้าโลตัส ถนนประดิษฐ์มนูธรรมเป็นถนนที่มีทัศนียภาพที่สวยงามมาก ถนนหนึ่งของกรุงเทพมหานคร และเป็นถนนมีช่องเฉพาะสำหรับรถจักรยาน ซึ่งเป็นการเพิ่มมูลค่าต่อที่ดินติดถนนและบริเวณถนนซอยใกล้เคียง ประกอบกับร่างกฎกระทรวงซึ่งจะมีผลบังคับสำหรับที่ดินบริเวณนี้จะส่งเสริมให้ที่ดินหมู่บ้านลาดพร้าว 1 และบริเวณใกล้เคียงเป็นบริเวณที่น่าอยู่ และเป็นพื้นที่สำหรับย่านที่อยู่อาศัยระดับราคาสูงของเขตบางกะปิ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาพที่ 3.3 แผนที่แสดงที่ตั้งหมู่บ้านลาดพร้าว 1



ที่มา : แผนที่และคู่มือการใช้งานถนนกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2545 หจก.บางกอกโกโก้

ภาพที่ 3.4 แสดงทัศนียภาพบริเวณถนนประดิษฐ์มนูธรรม

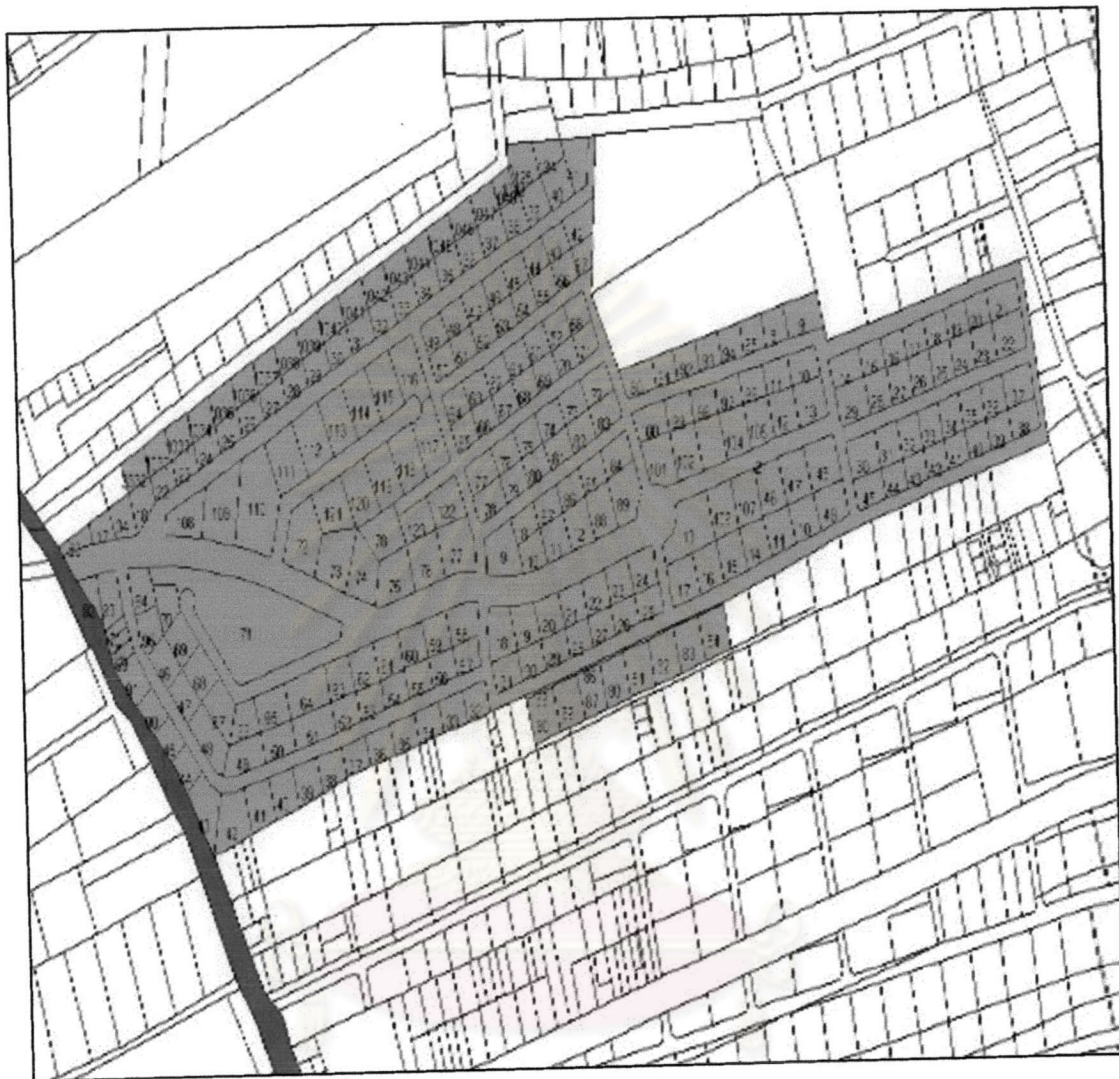


ภาพที่ 3.5



3.2.2 ข้อมูลเฉพาะ

ภาพที่ 3.6 แผนที่แสดงแผนผังของหมู่บ้าน



3.2.2.1 ลักษณะแปลงที่ดิน

หมู่บ้านลาดพร้าวมีเนื้อที่ประมาณ 36.70 ไร่ ประกอบด้วยแปลงที่ดินจำนวน 234 แปลง ขนาดเนื้อที่ตั้งแต่ 70 – 200 ตารางวา ระยะทางจากที่ดินแปลงที่อยู่ใกล้สุดถึงถนนหน้าหมู่บ้านประมาณ 850 เมตร มีบริการอาคารสโมสรอยู่ในสวนสาธารณะของหมู่บ้าน ซึ่งตั้งอยู่บริเวณด้านหน้าหมู่บ้าน

ภาพที่ 3.7-3.9 แสดงทางเข้าหมู่บ้านและที่ตั้งสวนสาธารณะ



ภาพที่ 3.7



ภาพที่ 3.8



ภาพที่ 3.9

สภาพถนนเป็นถนนคอนกรีต โดยถนนหลักของหมู่บ้านกว้าง 16 เมตรมีระยะทางประมาณ 500 เมตร ถนนซอยกว้าง 8 – 10 เมตร รูปร่างแปลงเป็นรูปสี่เหลี่ยม และมีความลึกจากถนนหน้าแปลงที่ดิน ในระยะใกล้เคียงกัน

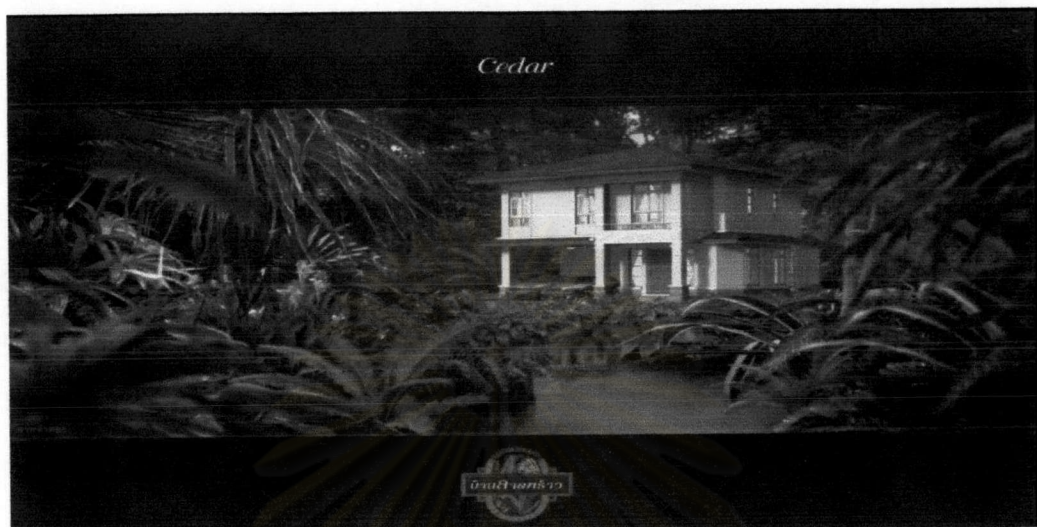
ลักษณะอาคารที่อยู่อาศัยของหมู่บ้านลาดพร้าวมีทั้งหมด 6 แบบ ได้แก่

- 1) แบบซีดา (Cedar)
- 2) แบบเมเปิล (Maple)
- 3) แบบไพเนอริ (Pinery)
- 4) แบบโอ๊ควูด (Oak Wood)
- 5) แบบเรนทรี (Rain Tree)
- 6) แบบบันยันทรี (Banyan Tree)

ศูนย์บริการวิชาการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

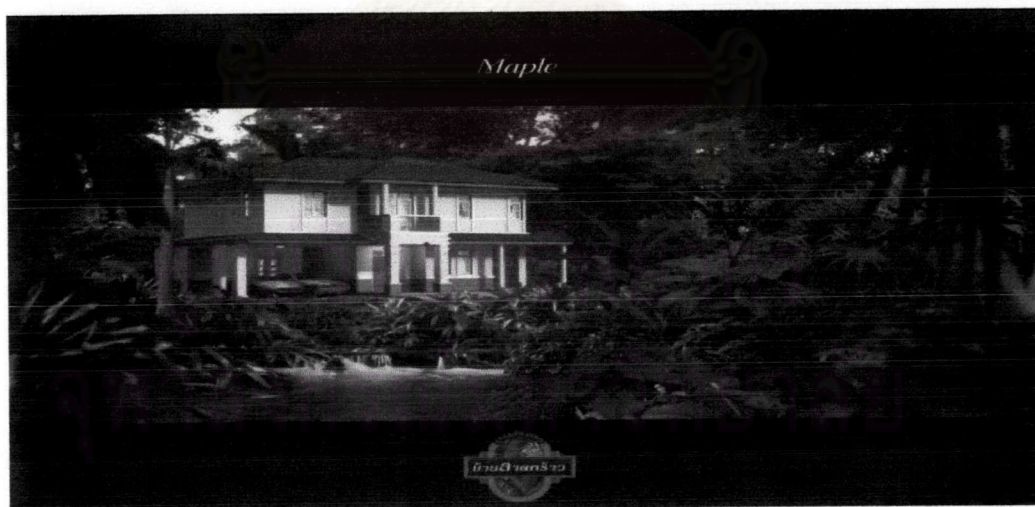
อาคารแต่ละแบบประกอบด้วยพื้นที่ใช้สอยและราคาบ้านแตกต่างกัน ดังนี้

ภาพที่ 3.10 แสดงแบบ Cedar



พื้นที่ใช้สอย 182 ตารางเมตร จำนวน 3 ห้องนอน มีที่จอดรถ 2 คัน
ราคาบ้าน 2,393,000 บาท

ภาพที่ 3.11 แสดงแบบ Maple



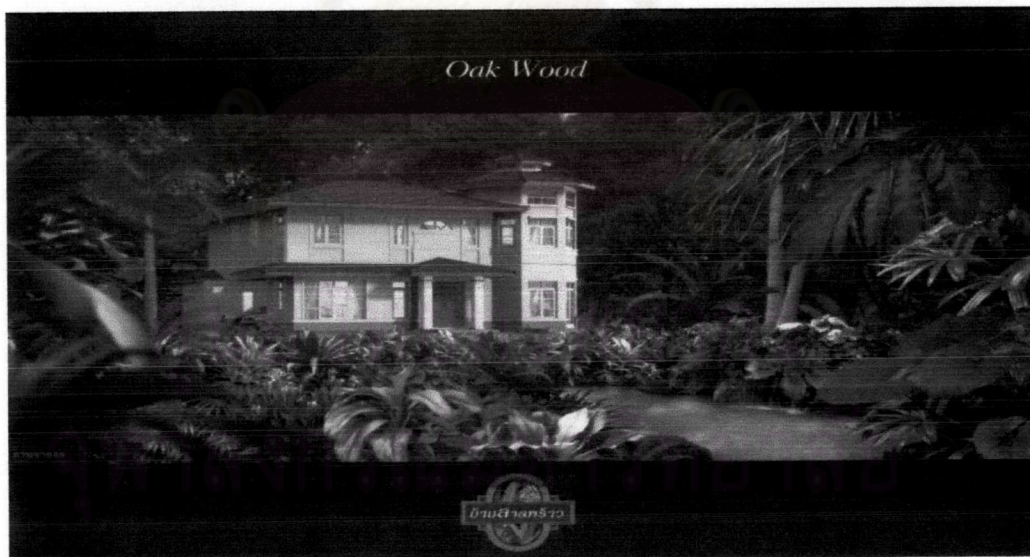
พื้นที่ใช้สอย 223 ตารางเมตร จำนวน 3 ห้องนอน จำนวน 3 ห้องน้ำ มีที่จอดรถ 2 คัน
ราคาบ้าน 2,975,000 บาท

ภาพที่ 3.12 แสดงแบบ Pinery



พื้นที่ใช้สอย 234 ตารางเมตร จำนวน 3 ห้องนอน จำนวน 3 ห้องน้ำ และห้องคนใช้
มีที่จอดรถ 2 คัน ราคาบ้าน 3,109,000 บาท

ภาพที่ 3.13 แสดงแบบ Oak Wood



พื้นที่ใช้สอย 262 ตารางเมตร จำนวน 3-4 ห้องนอน จำนวน 3 ห้องน้ำ และห้องคนใช้
มีที่จอดรถ 2 คัน ราคาบ้าน 3,582,500 บาท

ภาพที่ 3.14 แสดงแบบ Rain Tree



พื้นที่ใช้สอย 272 ตารางเมตร จำนวน 3-4 ห้องนอน จำนวน 4 ห้องน้ำ และห้องคนใช้
มีที่จอดรถ 2 คัน ราคาบ้าน 3,811,000 บาท

ภาพที่ 3.15 แสดงแบบ Banyan Tree



พื้นที่ใช้สอย 309 ตารางเมตร จำนวน 4 ห้องนอน จำนวน 4 ห้องน้ำ และห้องคนใช้
มีที่จอดรถ 2 คัน ราคาบ้าน 4,642,000 บาท

3.3 ข้อมูลราคาซื้อขาย

ใช้ราคาซื้อขายที่แจ้งในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร สาขาบางกะปิ กรมที่ดิน จากฐานข้อมูลของสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ ซึ่งเป็นข้อมูลที่มีการซื้อขายทั้งหมดในช่วง พ.ศ. 2544 – 2545 จำนวน 143 แปลง กระจายตามที่ตั้งต่างๆ ทั้งแปลงติดถนนหลัก ถนนซอย สวนสาธารณะและสโมสร ที่ตั้งบริเวณ ด้านหน้าหมู่บ้าน และบริเวณสุดซอยของหมู่บ้าน

โดยสรุปพื้นที่ศึกษา ซึ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรรหมู่บ้านลาดพร้าว 1 ตั้งอยู่ในเขตบางกะปิ ซึ่งเป็นเขตที่มีการพัฒนาการใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยมากที่สุดในกรุงเทพมหานคร สภาพหมู่บ้านเป็นหมู่บ้านสร้างใหม่ ทำให้สามารถรวบรวมข้อมูลราคาซื้อขายได้เพียงพอครอบคลุม ปัจจัยต่างๆ ที่คาดว่าจะมีผลกระทบต่อราคาประเมิน ได้แก่ ปัจจัยด้านถนน ระยะทาง ที่ดิน แปลงมุม และทัศนียภาพ เป็นต้น และเนื่องจากการศึกษาครั้งนี้เป็นการศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาประเมินที่ดิน ไม่รวมสิ่งปลูกสร้าง เพื่อใช้ในการเรียกเก็บภาษีค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ดังนั้น การที่ทราบข้อมูลราคาค่าก่อสร้างบ้านแต่ละหลังในแปลงที่ดินที่แน่นอน และแบบบ้านมีมาตรฐานเดียวกัน ทำให้สามารถควบคุมตัวแปรด้านอาคาร ได้ เพื่อจะศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อราคาที่ดินได้ชัดเจนยิ่งขึ้น

การศึกษาข้อมูลรายละเอียดต่างๆ ของหมู่บ้านลาดพร้าว 1 ประกอบกับประเด็นความรู้ที่ได้จากการศึกษาแนวคิดทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง สามารถทำให้ข้อมูลต่างๆ ที่ใช้ในการศึกษาครบถ้วน จึงได้กำหนดขั้นตอนวิธีการวิจัย ไว้ในบทที่ 4 ซึ่งเป็นการวางแผนกระบวนการศึกษา ให้สามารถนำประเด็นความรู้มาวิเคราะห์ข้อมูล หาคำตอบวัตถุประสงค์ของการวิจัย และสมมติฐานของการวิจัยที่กำหนดไว้

ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย