

4.4 การกำหนดเลือกที่ตั้งโครงการตัวอย่าง

จากการศึกษาพบว่าในคัดเลือกที่ตั้งในการออกแบบโครงการตัวอย่างมีความจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องศึกษาถึงทำเลที่ตั้งของโครงการบ้านจัดสรรและโครงการบ้านจัดสรรที่มีลักษณะไทย ในช่วงต่าง ๆ ซึ่งจะมีประโยชน์จากการศึกษา ดังนี้

1. เพื่อให้ทราบถึงแนวโน้มและทำเลที่ตั้งของโครงการบ้านจัดสรรในอนาคต
2. เพื่อความเหมาะสมในด้านการตลาดและการพัฒนาโครงการ
3. เพื่อให้ตรงต่อกลุ่มเป้าหมายของโครงการตัวอย่าง

ในการเลือกที่ตั้งที่เป็นที่ตั้งโครงการที่มีลักษณะไทย หรืออยู่ในพื้นที่ที่มีโครงการที่มีลักษณะไทยอยู่ จะทำให้สามารถศึกษาเปรียบเทียบในด้านต่าง ๆ ในการวิจัยได้อย่างมีประสิทธิภาพ

กฎเกณฑ์ในการคัดเลือกที่ตั้งในการออกแบบโครงการตัวอย่าง มีดังนี้

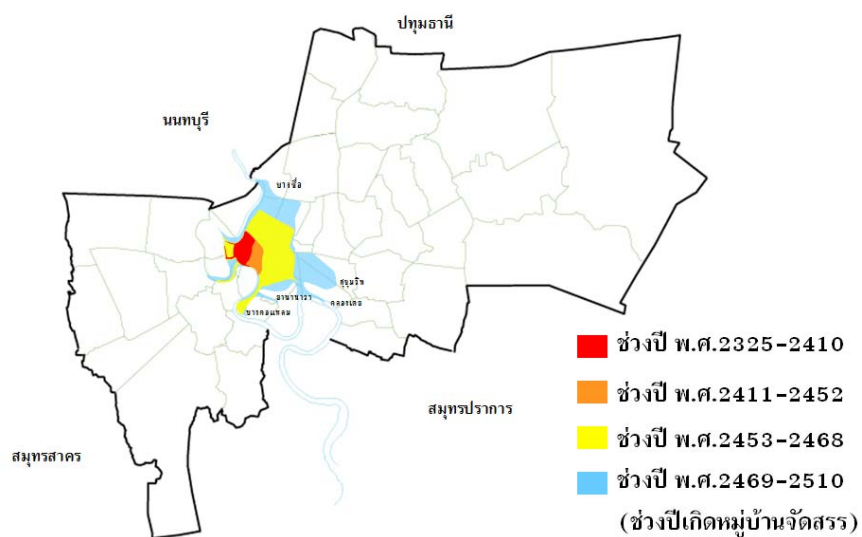
1. แนวโน้มการขยายตัวของที่ตั้งโครงการ (บ้านที่มีลักษณะไทย)
2. กลุ่มเป้าหมายในพื้นที่
3. ระบบคมนาคม เส้นทางเข้าถึง
4. ราคาที่ดิน ราคาบ้านของโครงการในพื้นที่
5. ลักษณะโครงการบ้านจัดสรรที่มี ในพื้นที่
6. สภาพแวดล้อมโดยรอบและสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น โรงเรียน โรงพยาบาล

ห้างสรรพสินค้า

จากการศึกษาสามารถอธิบายแนวโน้มการกระจายตัวของทำเลที่ตั้งโครงการบ้านจัดสรรได้ตามแผนภาพดังนี้

ภาพที่ 4.16

การกระจายตัวของทำเลที่ตั้งอยู่อาศัย ปี 2325-2510



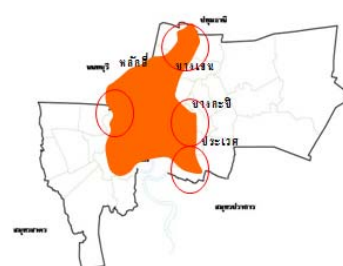
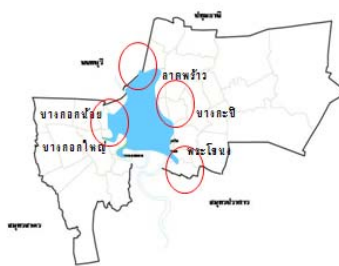
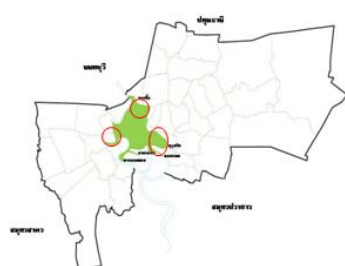
ภาพที่ 4.17

การกระจายตัวของทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร ปี 2325-2529

ช่วงปี พ.ศ. 2500-2510

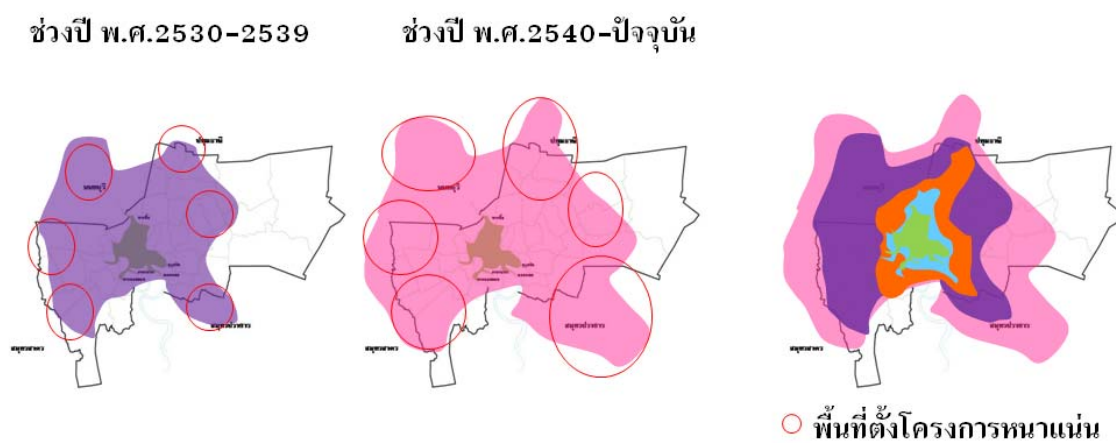
ช่วงปี พ.ศ. 2510-2519

ช่วงปี พ.ศ. 2520-2529

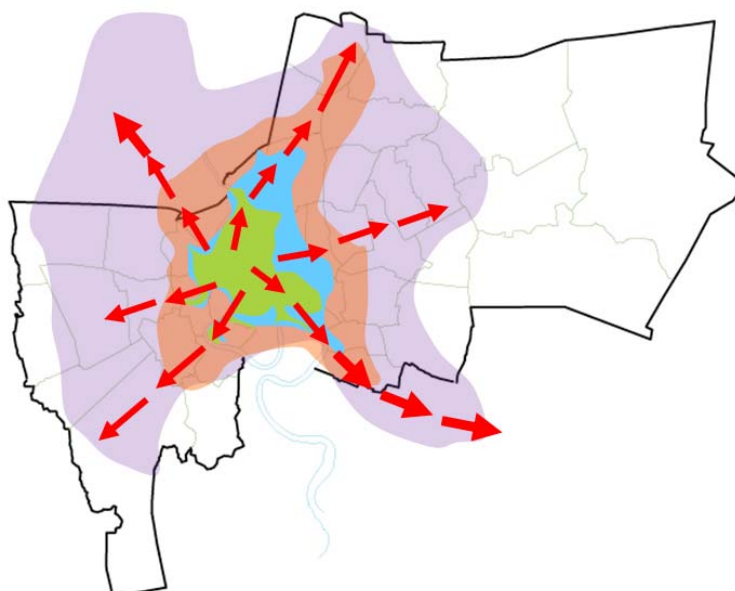


○ พื้นที่ตั้งโครงการหนาแน่น

ภาพที่ 4.18
การกระจายตัวของทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร ปี 2330-ปัจจุบัน

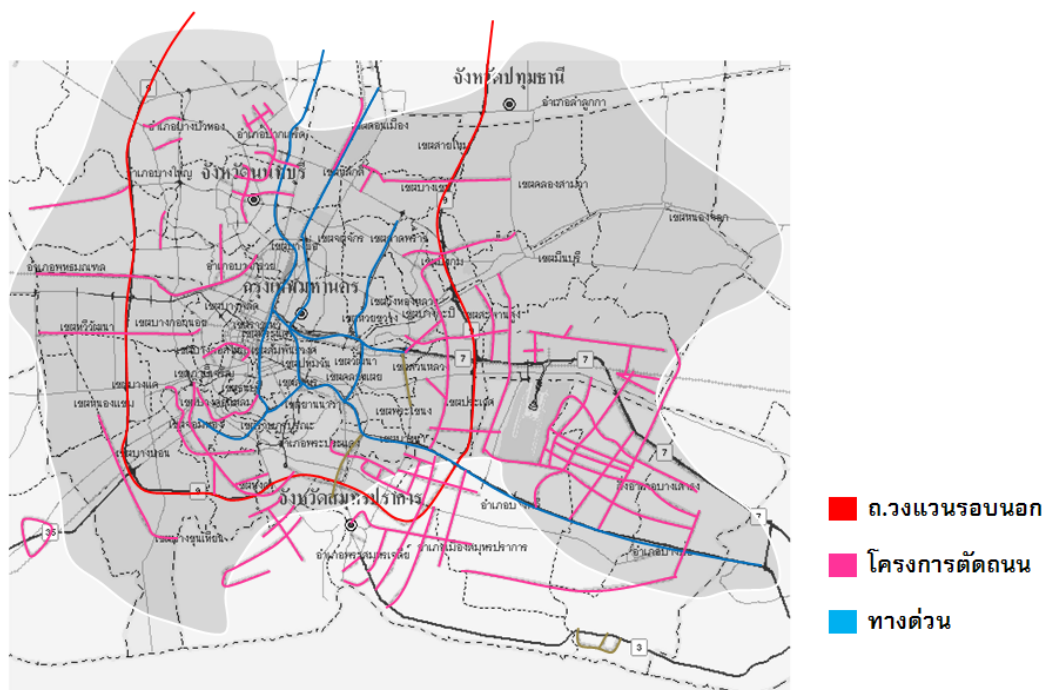


ภาพที่ 4.19
ทิศทางการกระจายตัวของทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร



ภาพที่ 4.20

เส้นทางคมนาคมและโครงการทางในอนาคต



ภาพที่ 4.21

แนวโน้มทำเลที่ตั้งโครงการในอนาคต

1. รังสิต – นครนายก 2. วัชรพล – สายไหม 3. เกษตรฯ ตัดใหม่ – เอกมัย – รามอินทรา 4. รามอินทรา – พระยาสุเรนทร์ 5. บางนา – ศรีนครินทร์ 6. พระราม 9 – พัฒนาการ 7. พระราม 2 – พุทธบูชา – ประชาอุทิศ 8. รัตนธิเบศร์ – ราชพฤกษ์ 9. บางใหญ่ – บางบัวทอง 10. ปิ่นเกล้า – เพชรเกษม	
---	--

ตารางที่ 4.14
การเปรียบเทียบทำเลที่ตั้งโครงการ

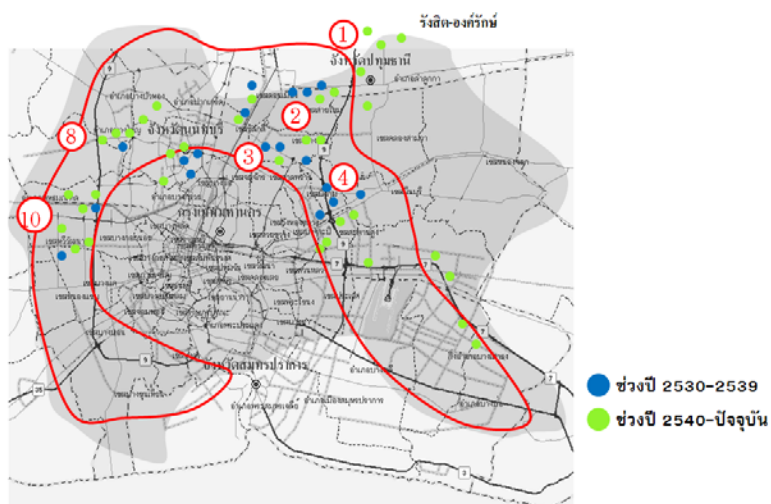
ที่ตั้ง	ลักษณะเด่นเบื้องต้น
รังสิต-นครนายก	มีโครงการบ้านจัดสรรอยู่มากที่สุด หลากหลายรูปแบบ มีช่วงระดับราคากว้างที่สุด มีการคมนาคม สิ่งอำนวยความสะดวกที่ดี
วิชรพล-สายไหม	มีแนวโน้มการพัฒนาการคมนาคม สิ่งอำนวยความสะดวก ไม่ไกลจากเขตเมือง
เกษตรฯ ดัดใหม่-เอกมัย-รามอินทรา	มีโครงการระดับราคาสูงอยู่มาก ทำเล ที่ดินมีการพัฒนาอย่างรวดเร็ว
รามอินทรา-พระยาสุเรนทร์	ย่านที่อยู่อาศัยกำลังขยายตัว อยู่ในช่วงพัฒนาระบบสาธารณูปโภค
บางนา-ศรีนครินทร์	มีศักยภาพสูงในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ระบบสาธารณูปโภคอยู่ในขั้นที่สมบูรณ์
พระราม 9 -พัฒนาการ	พื้นที่ต่อเนื่องกับย่าน ธุรกิจสุขุมวิท อโศก รัชดาภิเษก การคมนาคมเชื่อมโยงกับกลางเมือง อย่างสมบูรณ์ ระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกอยู่ในขั้นสมบูรณ์
พระราม2-พุทธบูชา-ประชาอุทิศ	มีศักยภาพสูงในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ระบบสาธารณูปโภคอยู่ในขั้นที่สมบูรณ์ เป็นพื้นที่ ที่ได้รับความนิยมอันดับ 1 ในโซนใต้ของกทม.
รัตนธิเบศร์-ราชพฤกษ์	เส้นทางคมนาคมส่วนใหญ่ และสิ่งอำนวยความสะดวกอยู่ในระหว่างการพัฒนา
บางใหญ่-บางบัวทอง	มีศักยภาพสูงในโครงการที่อยู่อาศัย ระบบสาธารณูปโภคอยู่ในขั้นที่สมบูรณ์
ปิ่นเกล้า-เพชรเกษม	มีศักยภาพสูงในโครงการที่อยู่อาศัย ระบบสาธารณูปโภคอยู่ในขั้นที่สมบูรณ์ มีกฎหมายผังเมืองควบคุมให้เป็นพื้นที่สีเขียว

ตารางที่ 4.15

แสดงการเปรียบเทียบการคมนาคมและการเชื่อมต่อใจกลางเมือง

ที่ตั้ง	การคมนาคม และการเชื่อมต่อกับใจกลางเมือง
รังสิต-นครนายก	- ถนนวิภาวดีรังสิตและดอนเมืองโทลเวย์ - ถนนวงแหวนรอบนอก เชื่อมต่อสนามบินสุวรรณภูมิ - รถไฟฟ้าสายสีแดง รังสิต บางซื่อ ตลิ่งชัน
วัชรพล-สายไหม	- ถนนสายไหมเชื่อมต่อถนนพหลโยธิน และถนนวิภาวดีรังสิต - ทางด่วนรามอินทรา วงแหวนรอบนอก
เกษตรฯ ดัดใหม่-เอกมัย-รามอินทรา	- ทางด่วนรามอินทรา-อาจณรงค์ ถนนเรียบทางด่วนต่อเนื่องเขตศูนย์กลางธุรกิจ - โครงข่ายถนนดัดใหม่ เชื่อมเกษตรดัดใหม่- รามอินทราและวงแหวนรอบนอก - โครงการทางด่วนชั้นที่ 3 สายเหนือ
รามอินทรา-พระยาสุเรนทร์	- ทางด่วนรามอินทรา-อาจณรงค์ - ถนนวงแหวนรอบนอก เชื่อมต่อสนามบินสุวรรณภูมิ
บางนา-ศรีนครินทร์	- ทางด่วนชั้นที่ 1 และทางพิเศษบูรพาวิถี - โครงการทางพิเศษบางนา บางขุนเทียน - เส้นทางเชื่อมต่อสถานีสุวรรณภูมิ
พระราม 9 -พัฒนาการ	- เส้นทางต่อเนื่อง ย่านธุรกิจ สุขุมวิท อโศก รัชดาภิเษก - ทางด่วนละทางคู่ขนานลอยฟ้า บนถนนรามคำแหง และวงแหวนรอบนอก - โครงการรถไฟฟ้าเชื่อมสนามบิน แอร์พอร์ตเรลลิงค์
พระราม2-พุทธบูชา-ประชาอุทิศ	- ถนนพระราม 2 16-18 เลน - โครงการทางพิเศษ บางพลี - บางขุนเทียน - ทางด่วนชั้นที่ 1 สะพานพระราม 2
รัตนวิเบศร์-ราชพฤกษ์	- ถนนรัตนวิเบศร์ 10 เลน - โครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง บางซื่อ-บางใหญ่
บางใหญ่-บางบัวทอง	- โครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง บางซื่อ-บางใหญ่ - ถนนปิ่นเกล้า-นครศรีชัย และทางคู่ขนานลอยฟ้าเชื่อมต่อเกาะรัตนโกสินทร์
ปิ่นเกล้า-เพชรเกษม	- ทางคู่ขนานลอยฟ้าบรมราชชนนี - ถนนปิ่นเกล้า-นครศรีชัย และทางคู่ขนานลอยฟ้าเชื่อมต่อเกาะรัตนโกสินทร์

ภาพที่ 4.22
ทำเลที่ตั้งโครงการที่นำลักษณะไทยมาใช้



ตารางที่ 4.16
ทำเลที่ตั้งโครงการสอดคล้องกับระดับราคาที่ต้องการ

ที่ตั้ง	ลักษณะโครงการส่วนใหญ่ในพื้นที่ (ระดับราคา)
วังสราญรมย์	มีช่วงระดับราคากว้างที่สุด ส่วนใหญ่อยู่ในระดับกลาง 3-5 ล้านบาท จนถึงระดับล่าง
วังสราญรมย์-สายไหม	อยู่ในระดับกลาง 3-5 ล้านบาท
เกษตราธิปไตย-เอกมัย-รามอินทรา	อยู่ในระดับกลาง 4-5 ล้านบาท ขึ้นไป (ช่วงราคากว้าง)
รามอินทรา-พระยาสุเรนทร์	อยู่ในระดับกลาง 5-7 ล้านบาท ขึ้นไป
รัตนานิเบศร์-ราชพฤกษ์	อยู่ในระดับกลาง 3-5 ล้านบาท ขึ้นไป
ปิ่นเกล้า-เพชรเกษม	อยู่ในระดับกลาง 4-5 ล้านบาท ขึ้นไป