

บทที่ 3

ระเบียบวิธีวิจัย

3.1 ขั้นตอนดำเนินการวิจัย

ในการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยมีขั้นตอนดำเนินการวิจัย ดังนี้

1. ศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องในการออกแบบอาคารชุดพักอาศัยในเขตผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร โดยมุ่งเน้นในด้านการใช้พื้นที่อาคารของโครงการอาคารชุด
2. กำหนดขอบเขตพื้นที่ที่ทำการศึกษา รวบรวม สํารวจ และทบทวนข้อมูลของพื้นที่ศึกษา โดยการนำข้อมูลโครงการที่มีการออกแบบแล้วเสร็จ มาทำการออกแบบใหม่โดยเพิ่มพื้นที่อาคารตามเงื่อนไขการเพิ่มพื้นที่ในกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครพ.ศ. 2549 ในด้านอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน โดยมุ่งเน้นเปรียบเทียบระหว่างก่อนและหลังการปรับปรุงกฎกระทรวงบังคับให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับใหม่ที่มีผลต่อผลตอบแทน และความเป็นไปได้ของโครงการ
3. ศึกษาแนวคิดเกี่ยวกับการออกแบบอาคารชุด และความเป็นไปได้ด้านการออกแบบในลักษณะทางกายภาพของโครงการ วิเคราะห์ปัจจัยที่เกี่ยวข้องในการวางแผนริเริ่มโครงการ และการคาดการณ์แผนในอนาคต โดยการสำรวจได้แบ่งการวิเคราะห์สภาพพื้นที่ศึกษาเป็นปัจจัยต่าง ๆ
4. สร้างแบบจำลองโครงการอาคารชุดในเขตพื้นที่ศึกษา โดยการทดลองออกแบบและจัดทำงบกระแสเงินสดของโครงการ เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ด้านการเงินของโครงการ
5. วิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ โดยการวิเคราะห์ผลที่จะได้รับทั้งด้านเศรษฐกิจและด้านการเงิน
 - 1) การระบุต้นทุน คือ ต้นทุนประกอบด้วยค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างและการดำเนินโครงการ
 - 2) จัดทำตารางงบกระแสเงินสด และวัดความคุ้มค่าของโครงการรวมต้นทุนและผล-ตอบแทนเป็นรายปี จัดทำตารางงบกระแสเงินสด เพื่อวัดความคุ้มค่าของโครงการ โดยตัวชี้วัดความคุ้มค่าของโครงการ ได้แก่

(1) มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)

(2) อัตราผลตอบแทน (IRR)

6. วิเคราะห์ข้อมูลจากการสำรวจด้านการตลาด และความต้องการของกลุ่มประชากร

7. นำเสนอแนวทางที่เหมาะสมในการเพิ่มพื้นที่อาคารชุด ที่สอดคล้องต่อนโยบายการพัฒนาเมืองของกรุงเทพมหานคร และเสนอแนะแนวทางแก้ไขปรับปรุงกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมฉบับใหม่

3.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

3.2.1 ประชากรในการวิจัย

งานวิจัยนี้เกี่ยวข้องกับการทำแผนพัฒนาโครงการในเขตผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร โดยแบ่งประชากรในการวิจัย คือ

โครงการอาคารชุดพักอาศัยในพื้นที่ทำการศึกษาประเภท พ.3 พ.4 พ.5 ย.8 ย.9 และ ย.10 ในเขตผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีข้อกำหนดการเพิ่มพื้นที่ก่อสร้างอาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (พื้นที่จากการศึกษาการแก้ไขเพิ่มเติมกฎกระทรวงบังคับให้ใช้ผังเมืองรวม)

3.2.2 กลุ่มตัวอย่างในการวิจัย

พื้นที่ โครงการอาคารชุด A B C และ D ตั้งอยู่ในเขตผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร โดยอยู่ในพื้นที่ประเภท พ.5 ย.9 และ ย.10 โดยกำหนดกลุ่มตัวอย่างแบบเฉพาะเจาะจง

3.3 การเก็บข้อมูล

ศึกษาข้อมูลทุติยภูมิ การเก็บข้อมูลโดยการเก็บข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่กรณีศึกษา ด้านการวางผังโครงการ รายละเอียดทางกายภาพของโครงการ และผลกระทบในด้านต่าง ๆ เพื่อนำมาทำการปรับแก้ไขตามวัตถุประสงค์การวิจัยและวิเคราะห์ข้อมูล

ดำเนินการสืบค้นข้อมูลทั้งทางเอกสาร ภาพถ่าย และอินเทอร์เน็ต ให้ได้ข้อมูลที่มี

ความสำคัญและเกี่ยวข้องกับงานวิจัย จากหนังสือ บทความ เว็บไซต์ของหน่วยงานต่าง ๆ และนำไปทำการจำลองโครงการด้วยเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

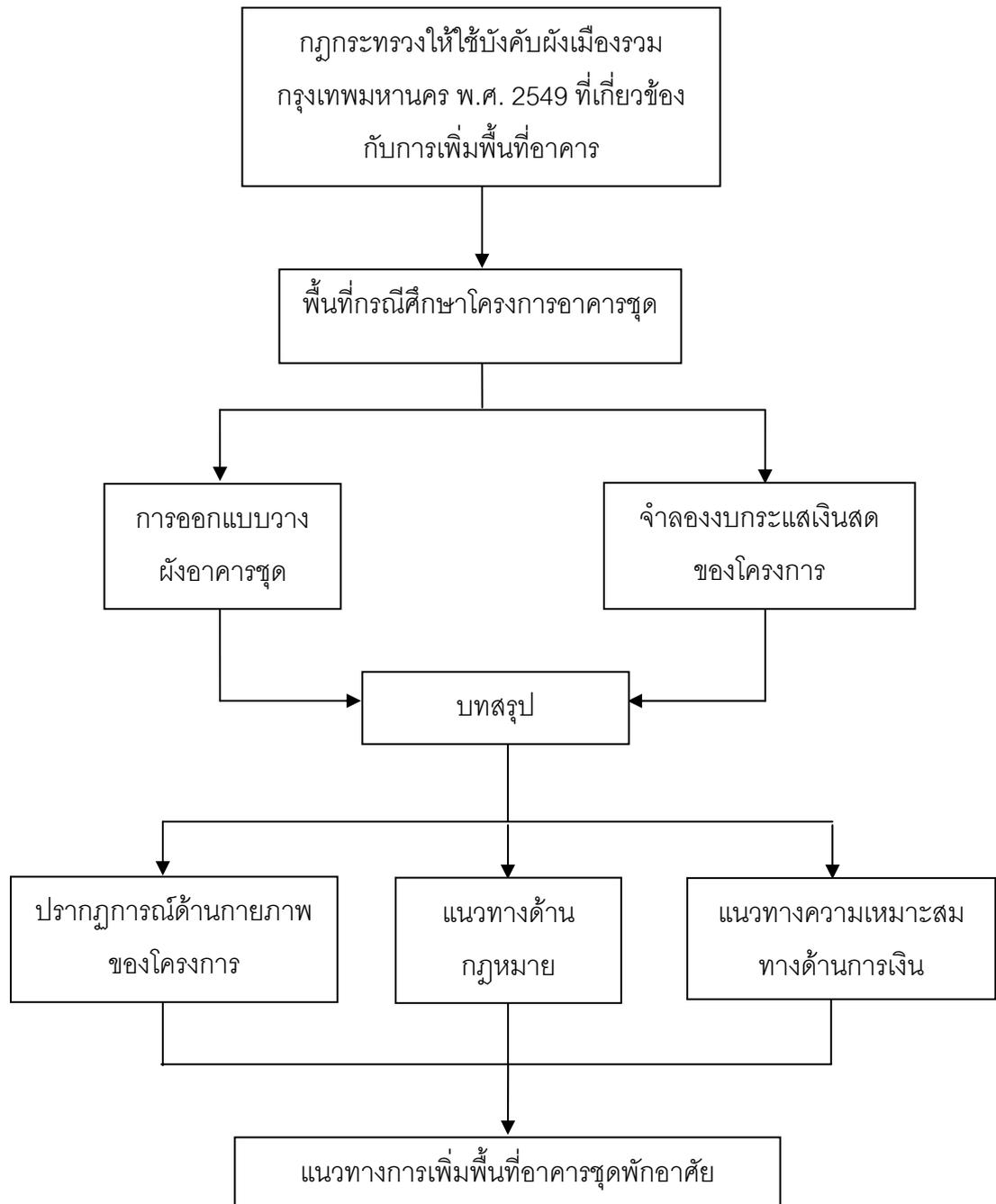
3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล

1. วิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่
2. วิเคราะห์ผลการทำแบบจำลองโครงการโดยเปรียบเทียบก่อนและหลังการออกแบบเพื่อเพิ่มพื้นที่อาคาร
3. วิเคราะห์ข้อมูลพื้นฐานการลงทุน และผลตอบแทนที่ได้จากการลงทุน โดยใช้ดัชนีทางการเงินเป็นตัววิเคราะห์ ประกอบไปด้วยการหามูลค่าเงินลงทุนในปัจจุบัน (NPV) การหาอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR)
4. วิเคราะห์ ประเมิน และเสนอแนะแนวทางที่เหมาะสมในการกำหนดรูปแบบการวางผังอาคารชุด

3.5 กรอบแนวความคิด

ผู้วิจัยได้ทำการวางกรอบแนวคิดในการศึกษาข้อมูลเพื่อดำเนินการวิจัย โดยมีขั้นตอนการศึกษา 3 ขั้นตอน ได้แก่ ขั้นตอนที่ 1 การศึกษาข้อมูลกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มพื้นที่อาคารชุด และคัดเลือกโครงการในพื้นที่กรณีศึกษา ขั้นตอนที่ 2 การดำเนินการจำลองโครงการโดยการปรับแก้ผังอาคารใหม่เพื่อเพิ่มพื้นที่อาคาร และนำข้อมูลพื้นที่ไปทำประมาณการงบกระแสเงินสดของโครงการ ขั้นตอนที่ 3 สรุปผลการจำลองโครงการ โดยแจกออกเป็นด้านต่าง ๆ เช่น ด้านกายภาพ ด้านกฎหมาย และด้านการเงิน

ภาพที่ 3.1
ขั้นตอนการศึกษาข้อมูลในงานวิจัย



ภาพที่ 3.2
กรอบแนวคิดในการวิจัย

