

### บทที่ 3

#### ระเบียบวิธีการวิจัย

การวิจัยเรื่อง แนวทางการเพิ่มมูลค่าอสังหาริมทรัพย์บริเวณคูคลองในกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษาคลองคูเมืองเดิม เป็นการวิจัยเชิงปริมาณที่เน้นการสำรวจกายภาพและการสัมภาษณ์โดยมีระเบียบวิธี และขั้นตอนการดำเนินการวิจัยดังนี้

#### 1. รูปแบบของการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการดำเนินการวิจัยที่เน้นการสำรวจกายภาพและการสัมภาษณ์เป็นหลัก โดยผู้วิจัยดำเนินการสำรวจพื้นที่ทางกายภาพ ภายใต้ระเบียบกรมชลประทานว่าด้วยการขอใช้และการจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับราชพัสดุ ในการครอบครองของกรมชลประทาน พ.ศ. 2551 และของกรมการขนส่งทางน้ำและพาณิชยนาวีตามกฎหมายฉบับที่ 63 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทย พระพุทธศักราช 2456 รวมทั้งรายละเอียดเกี่ยวกับพื้นที่รอบบริเวณกรณีศึกษาคลองคูเมืองเดิม ตามนโยบายของกรุงเทพมหานคร เขตพระนคร ส่วนการสัมภาษณ์ผู้วิจัยมุ่งเน้นการทำความเข้าใจเกี่ยวกับการเพิ่มคุณค่า ผ่านการดำเนินกิจกรรมและแนวทางการบริหารจัดการพื้นที่ก่อนปรับปรุงการเพิ่มมูลค่า (ทั้งการวางแผนงานปรับปรุงเพิ่มมูลค่าคุณภาพคลองคูเมืองเดิม การปรับปรุงคุณภาพน้ำในคลองคูเมืองเดิม การปรับปรุงพื้นที่ข้างคลอง การกำหนดขอบเขตของโครงการพื้นที่ที่จะมีผลเมื่อเพิ่มมูลค่า การวางแผนงานก่อสร้างปรับปรุงเพิ่มมูลค่า การควบคุมและป้องกันงานก่อสร้าง การวางแผนบริหารจัดการโครงการ และการวางแผนด้านการตลาดโครงการ

#### 2. ขั้นตอนในการดำเนินการวิจัย

ขั้นตอนในการวิจัย แบ่งเป็น 4 ขั้นตอนดังนี้

- 1) การสำรวจกายภาพพื้นที่ โดยเน้นการสำรวจตัวแปรเกี่ยวกับ ทำเลที่ตั้ง กิจกรรมคุณลักษณะพื้นที่
- 2) การศึกษาและรวบรวมข้อมูลของกฎระเบียบ เทศบัญญัติ ข้อกำหนดต่าง ๆ ของการใช้และหาประโยชน์จากพื้นที่บริเวณคูคลอง

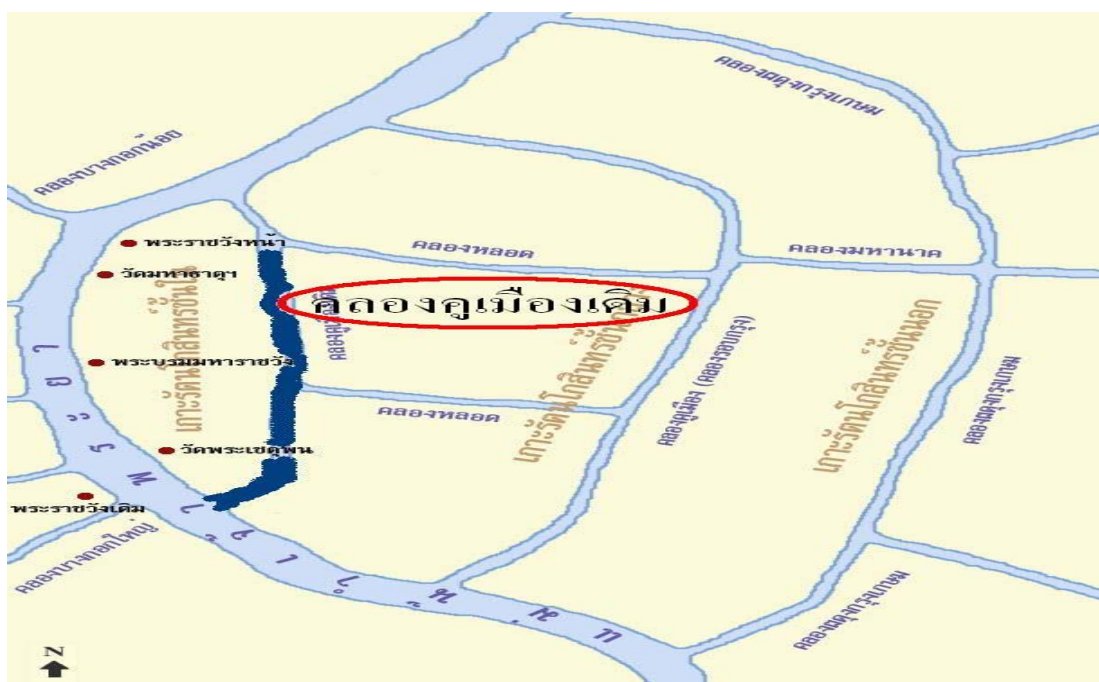
3) การสัมภาษณ์ เจ้าหน้าที่กรมชลประทาน กรมการขนส่งทางน้ำและพาณิชยนาวี การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย กรมโยธาธิการ กรุงเทพมหานคร ตลอดจนนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ที่ได้มาจากการสุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง) ใช้แนวคำถามสำหรับการสัมภาษณ์ที่สร้างขึ้นจากการสังเคราะห์โครงสร้างตัวแปรที่เกี่ยวข้อง อันจะนำมาซึ่งความเข้าใจในความเป็นไปได้ในการเพิ่มมูลค่าให้กับพื้นที่ดังกล่าวต่อไป

4) การวิเคราะห์ สรุปผลและนำเสนอแนวทางการเพิ่มมูลค่าอสังหาริมทรัพย์บริเวณคูคลองในกรุงเทพมหานคร

### 3. ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

การวิจัยครั้งนี้ได้จำแนกผู้ให้ข้อมูลออกเป็น 3 กลุ่มตามคุณลักษณะ คือ การกำหนดพื้นที่ ในการวิจัยครั้งนี้เป็นบริเวณคูคลองในกรุงเทพมหานคร (50 เขต) ซึ่งมีจำนวนคูคลองรวมทั้งสิ้น 1,319 แห่งรวมความยาว 1,670 กิโลเมตร ผู้วิจัยคัดเลือกพื้นที่ที่มีศักยภาพเพื่อมาออกแบบแนวทางการเพิ่มมูลค่าให้กับอสังหาริมทรัพย์บริเวณดังกล่าว ด้วยเทคนิคการคัดกรอง (screening list) โดยจากข้อมูลที่กรมการผังเมืองได้กำหนดขอบเขตของกรุงรัตนโกสินทร์ออกเป็นชั้นในชั้นกลาง และชั้นนอก (รูปภาพที่ 3.1) โดยมีรายการคัดกรองดังตารางนี้ (ตารางที่ 3.1)

ภาพที่ 3.1  
การแบ่งเขตชั้นใน ชั้นกลาง และชั้นนอก



ที่มา: [www.thapra.lib.su.ac.th](http://www.thapra.lib.su.ac.th)(2552)

ตารางที่ 3.1  
ลักษณะรายการคัดกรอง

| ลักษณะความพร้อมของพื้นที่ที่จะเพิ่มมูลค่า                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>ลักษณะของพื้นที่ด้านทางกายภาพ</p> <p>ลักษณะของพื้นที่ด้านการท่องเที่ยว</p> <p>ลักษณะของพื้นที่ด้านสิ่งแวดล้อม</p> <p>ลักษณะของพื้นที่ด้านขนาดและความยาวคลอง</p> <p>ลักษณะความพร้อมทางด้านการบริหารจัดการ</p> <p>ลักษณะความพร้อมด้านบริเวณรอบ ๆ พื้นที่</p> <p>ลักษณะความพร้อมด้านสภาพคูคลอง</p> |

การกำหนดผู้ให้ข้อมูล ในการวิจัยครั้งนี้ ด้านการศึกษาและรวบรวมข้อมูลของ กฎระเบียบ เทศบัญญัติ ข้อกำหนดต่าง ๆ ของการใช้และหาประโยชน์จากพื้นที่บริเวณคูคลอง โดยผู้ให้ข้อมูลมีส่วนเกี่ยวข้องและรับผิดชอบในพื้นที่บริเวณคูคลอง อันประกอบด้วย กรมชลประทาน กรมการขนส่งทางน้ำและพาณิชยนาวี กรมโยธาธิการ กรุงเทพมหานคร กรมศิลปากร และการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ซึ่งรายละเอียดเกี่ยวกับการกำหนดผู้ให้ข้อมูลและรวบรวมข้อมูลจำแนกได้ตาม ตารางที่ 3.2

ตารางที่ 3.2

แหล่งผู้ให้ข้อมูล จำนวน การได้มาของข้อมูล และสิ่งที่คาดหวัง

| แหล่งผู้ให้ข้อมูล                                                      | จำนวน  | การได้มาของข้อมูล                         | สิ่งที่คาดหวัง                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| หน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่บริเวณอสังหาริมทรัพย์ประเภทคูคลอง | 6 แห่ง | ขอเอกสารจากหน่วยงานและเก็บจากเอกสารทั่วไป | ข้อมูลที่เป็นข้อจำกัดทางด้านการเพิ่มมูลค่าบริเวณดังกล่าวและวิเคราะห์ด้วยเทคนิคการวิเคราะห์เนื้อหา |

การกำหนดผู้ให้ข้อมูลซึ่งเก็บรวบรวมข้อมูลด้วยเทคนิคการสัมภาษณ์ เกี่ยวกับการเพิ่มมูลค่าอสังหาริมทรัพย์บริเวณคูคลองในกรุงเทพมหานคร ผู้วิจัยคัดเลือกผู้ให้ข้อมูลแบบเจาะจงซึ่งเป็นนักวิชาการหรือผู้เชี่ยวชาญที่มีความรู้ความสามารถ จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งของกรมชลประทาน กรมการขนส่งทางน้ำและพาณิชยนาวี การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย กรมโยธาธิการ กรุงเทพมหานคร และนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสิ้น 7 คน รายละเอียดเกี่ยวกับการกำหนดผู้ให้ข้อมูลและการวิเคราะห์ดังปรากฏ ตารางที่ 3.3

### ตารางที่ 3.3

แหล่งผู้ให้ข้อมูล จำนวน การได้มาของข้อมูล และสิ่งที่คาดหวังหรือการวิเคราะห์ข้อมูล

| แหล่งผู้ให้ข้อมูล                                                                                                              | จำนวน  | การได้มาของข้อมูล          | สิ่งที่คาดหวังหรือการวิเคราะห์ข้อมูล                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| หน่วยงานของรัฐ และ<br>หน่วยงานเอกชนที่มีเป็น<br>นักวิชาการหรือผู้เชี่ยวชาญกับ<br>พื้นที่บริเวณอสังหาริมทรัพย์<br>ประเภทคฤหาสน์ | 7 แห่ง | จากการสัมภาษณ์<br>ระดับลึก | ความสนใจในการเพิ่ม<br>มูลค่า ข้อคิดเห็นต่อแนว<br>ทางการดำเนินการ ปัญหา<br>และอุปสรรค รวมถึง<br>ข้อเสนอแนะและแนว<br>ทางการพัฒนา |

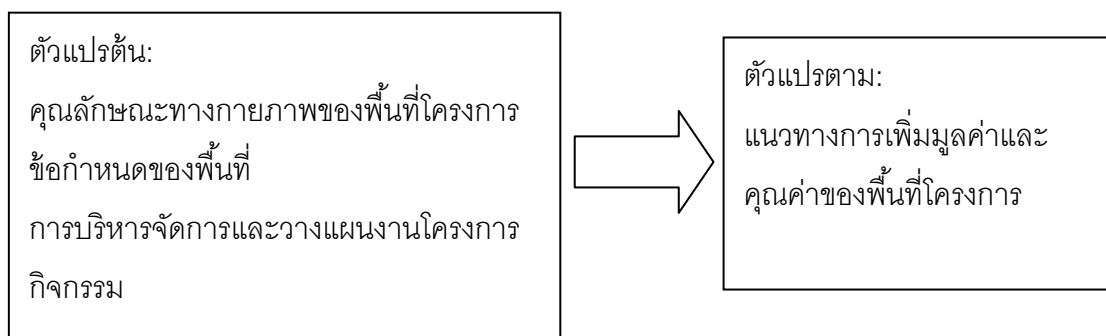
ทั้งนี้คุณสมบัติของผู้ให้ข้อมูลข้างต้นมีรายละเอียดดังนี้ นักวิชาการ หมายถึง เป็น  
ผู้ทรงคุณวุฒิ มีความรู้ ประสบการณ์ทางด้านวิชาการ หรือความเชี่ยวชาญด้านการออกแบบผัง  
เมือง มีผลงาน หรือทำงานอยู่ในหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องกับคฤหาสน์ ผู้เชี่ยวชาญ หมายถึง เป็น  
ผู้ทรงคุณวุฒิ มีความรู้ ประสบการณ์ หรือความเชี่ยวชาญด้านการออกแบบผังเมือง โดยเฉพาะ มี  
ผลงานเสนอต่อบุคคลภายนอก หรือผลงาน หรือทำงานอยู่ในหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องกับ  
คฤหาสน์ นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง เป็นผู้ทรงคุณวุฒิ มีความรู้ ประสบการณ์ หรือความ  
เชี่ยวชาญด้านการดำเนินการธุรกิจทางด้านอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะ มีผลงานเสนอต่อ  
บุคคลภายนอก

#### 4. ตัวแปรที่ศึกษา

ตัวแปรหลักในการวิจัยครั้งนี้ ประกอบด้วย คุณลักษณะทางกายภาพของพื้นที่  
โครงการ

การบริหารจัดการและวางแผนงานโครงการ และแนวทางการเพิ่มมูลค่าและคุณค่า  
ของพื้นที่ในโครงการ ดังปรากฏตาม รูปภาพที่ 3.4

ภาพที่ 3.2  
ตัวแปรหลักในการวิจัย



## 5. เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้คือ แบบสำรวจและแนวคำถามสำหรับการสัมภาษณ์เชิงลึกซึ่งเป็นข้อมูลเชิงคุณภาพ โดย

1. แบบสำรวจกายภาพ เน้นการทำความเข้าใจในองค์ประกอบทางกายภาพของพื้นที่และในเชิงทฤษฎี อสังหาริมทรัพย์บริเวณคูคลอง สร้างโดยผู้วิจัย และตรวจสอบคุณภาพโดยพิจารณาตามกรอบการวิจัย

2. แนวคำถามสำหรับการสัมภาษณ์ เน้นการทำความเข้าใจในการกำหนดแนวทางในการเพิ่มมูลค่าอสังหาริมทรัพย์บริเวณคูคลอง ทั้งในด้านความเป็นไปได้เชิงกฎหมาย ความเป็นไปได้ในเชิงวิชาการ ด้านการลงทุน การบริหารโครงการและแนวทางการดำเนินการ สร้างขึ้นโดยการกำหนดโครงสร้างตัวแปร ประเด็นคำถามจากการทบทวนวรรณกรรม กรอบขอบเขตการวิจัยและวิเคราะห์คุณภาพของเครื่องมือตามความครอบคลุมเนื้อหาโดยผู้เชี่ยวชาญ 3 ท่าน

## 6. การวิเคราะห์ข้อมูล

เนื่องจากการวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยที่มุ่งเน้นการสำรวจและการสัมภาษณ์เป็นหลัก ดังนั้นคุณลักษณะของข้อมูลส่วนใหญ่ จึงเป็นข้อมูลเชิงคุณภาพ การวิเคราะห์ข้อมูลจึงประกอบด้วย การวิเคราะห์เนื้อหาและการจัดทำแผนผังทางความคิดเป็นหลัก สถิติที่ใช้จึงมีเพียงจำนวนและร้อยละ