

บทที่ 5 การวิเคราะห์ข้อมูล

จากผลการศึกษาและรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร จาก 3 แหล่งข้อมูล
คือ

- ข้อมูลจากการรวบรวมแนวความคิด ทฤษฎีต่าง ๆ
- ข้อมูลจากเอกสารราชการ และรายงานการศึกษาวิจัยต่าง ๆ
- ข้อมูลจากการสำรวจ สัมภาษณ์ภาคสนาม และการใช้แบบสอบถาม

ผู้วิจัยได้นำข้อมูลเหล่านี้มาวิเคราะห์เกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อทำเลที่ตั้งของบ้านจัดสรรใน
เชียงใหม่ได้ ดังนี้

5.1 ปัจจัยด้านกายภาพที่กำหนดทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร ได้แก่

- 5.1.1 การขยายเขตการปกครอง โดยอ้างอิงแหล่งข้อมูลจากเอกสารราชการ, รายงานการ
วิจัย
- 5.1.2 ข้อกำหนดการใช้ที่ดิน โดยอ้างอิงแหล่งข้อมูลจากเอกสารราชการ, รายงานการ
วิจัย, สำรวจ
- 5.1.3 ความพร้อมของสาธารณูปโภค โดยอ้างอิงแหล่งข้อมูลจากเอกสารราชการ
- 5.1.4 ความพร้อมของสาธารณูปการ โดยอ้างอิงแหล่งข้อมูลจากเอกสารราชการ, สำรวจ
- 5.1.5 ความพร้อมของโครงข่ายคมนาคมขนส่ง โดยอ้างอิงแหล่งข้อมูลจากเอกสาร
ราชการ, สำรวจ
- 5.1.6 ที่ดินที่ยังไม่ใช้ประโยชน์ โดยอ้างอิงแหล่งข้อมูลจากเอกสารราชการ, รายงานการ
วิจัย
- 5.1.7 ความเหมาะสมของสภาพแวดล้อม โดยอ้างอิงแหล่งข้อมูลจากการสำรวจ
สัมภาษณ์ และเอกสารราชการ

5.2 ปัจจัยทางเศรษฐกิจที่กำหนดทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร ได้แก่

- 5.2.1 ราคาที่ดิน โดยอ้างอิงแหล่งข้อมูลจาก เอกสารราชการ
- 5.2.2 สถานการณ์ทางการตลาด โดยอ้างอิงแหล่งข้อมูลจากเอกสารราชการ, รายงานการ
วิจัย, สำรวจ

5.3 ปัจจัยทางสังคมที่กำหนดทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร ได้แก่

5.3.1 ทิศนคติของผู้ประกอบการและผู้อยู่อาศัย โดยอ้างอิงข้อมูลจากแบบสอบถาม ภาคสนาม

5.3.2 มลภาวะ โดยอ้างอิงแหล่งข้อมูลจากรายงานการวิจัย, สำรวจ, เอกสารราชการ โดยทั้งหมดจะแยกเป็นรายละเอียดดังต่อไปนี้

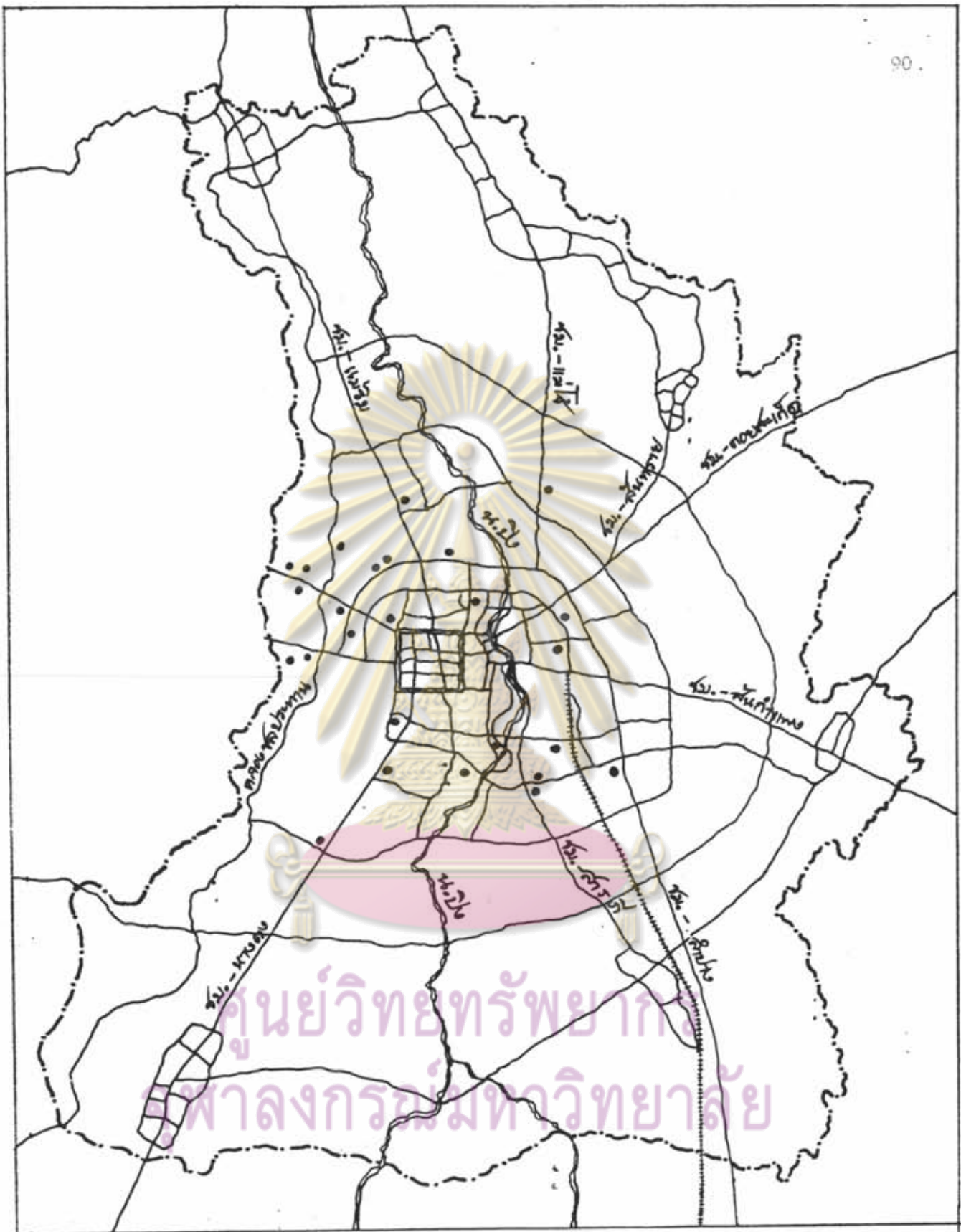
5.1 ปัจจัยด้านกายภาพที่กำหนดทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร

5.1.1 การขยายเขตปกครอง

จากการศึกษาข้อมูลทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรในอดีตที่ผ่านมาพบว่าทำเลที่ตั้งของบ้านจัดสรร ในช่วงก่อนปี พ.ศ. 2526 อยู่ในเขตเทศบาลเดิม และทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรในช่วงหลังปี พ.ศ. 2526 มีการขยายตัวออกตามเขตเทศบาลที่ขยายใหม่ในปี พ.ศ. 2526 ซึ่งแสดงว่าทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรมีความสัมพันธ์กับเขตเทศบาลหรือเขตการปกครองดังจะแสดง(ตามแผนที่ 5.1) ดังนี้



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ศูนย์วิทยทรัพยากร
 ภาลงกรณมทวิทยาลัย



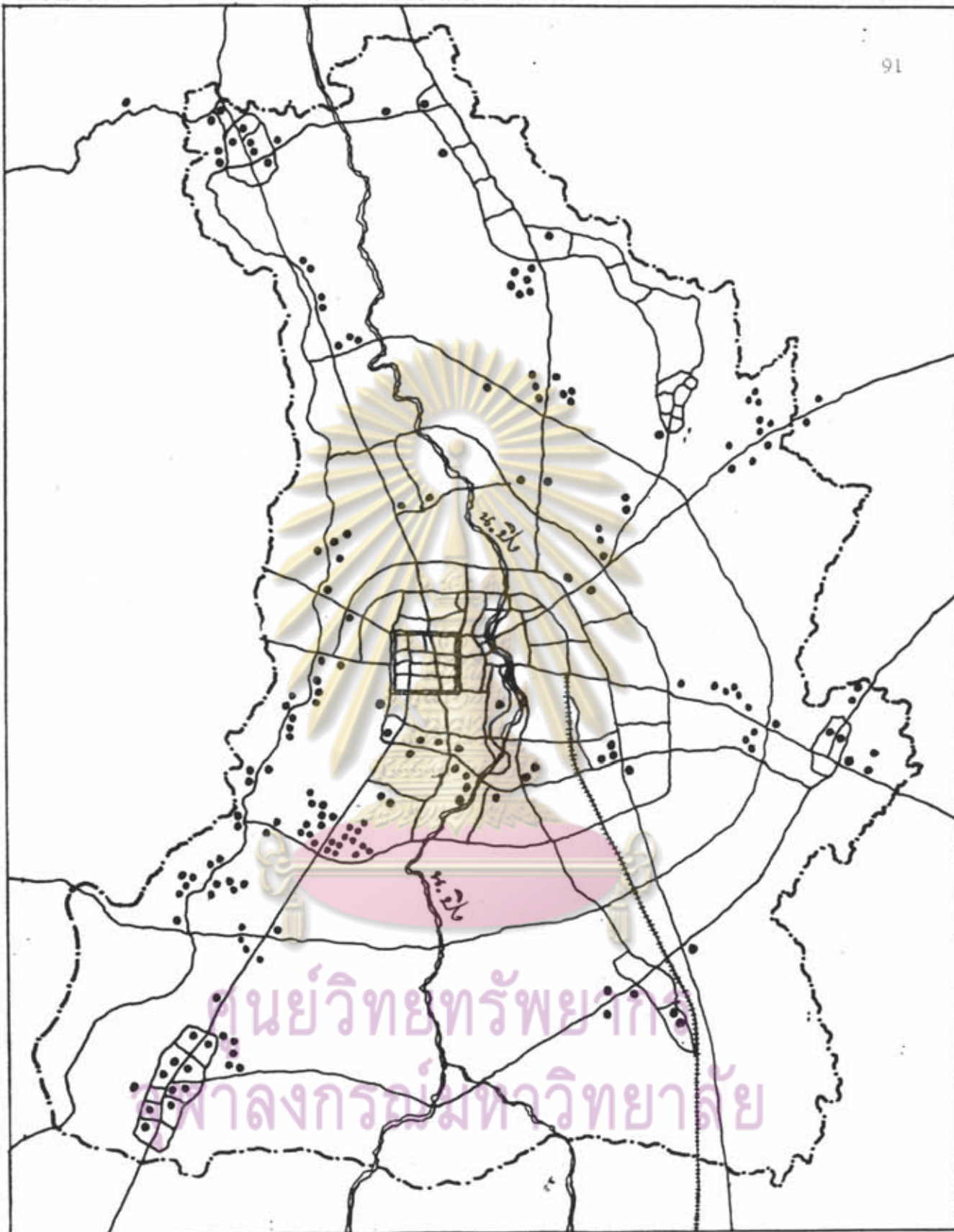
การศึกษา การเปลี่ยนแปลงทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร ในเขตเมืองเชียงใหม่

แสดง _____ ทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรเชียงใหม่ในช่วงปี พ.ศ. 2525

แผ่นที่
 5.1.1



ที่มา : สุรีย์ มุขนานนุพงศ์ , 2531



การศึกษา การเปลี่ยนแปลงทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร ในเขตเมืองเชียงใหม่

แสดง _____ ทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรเชียงใหม่ในช่วงปี พ.ศ. 2538

แผ่นที่
5.1.2



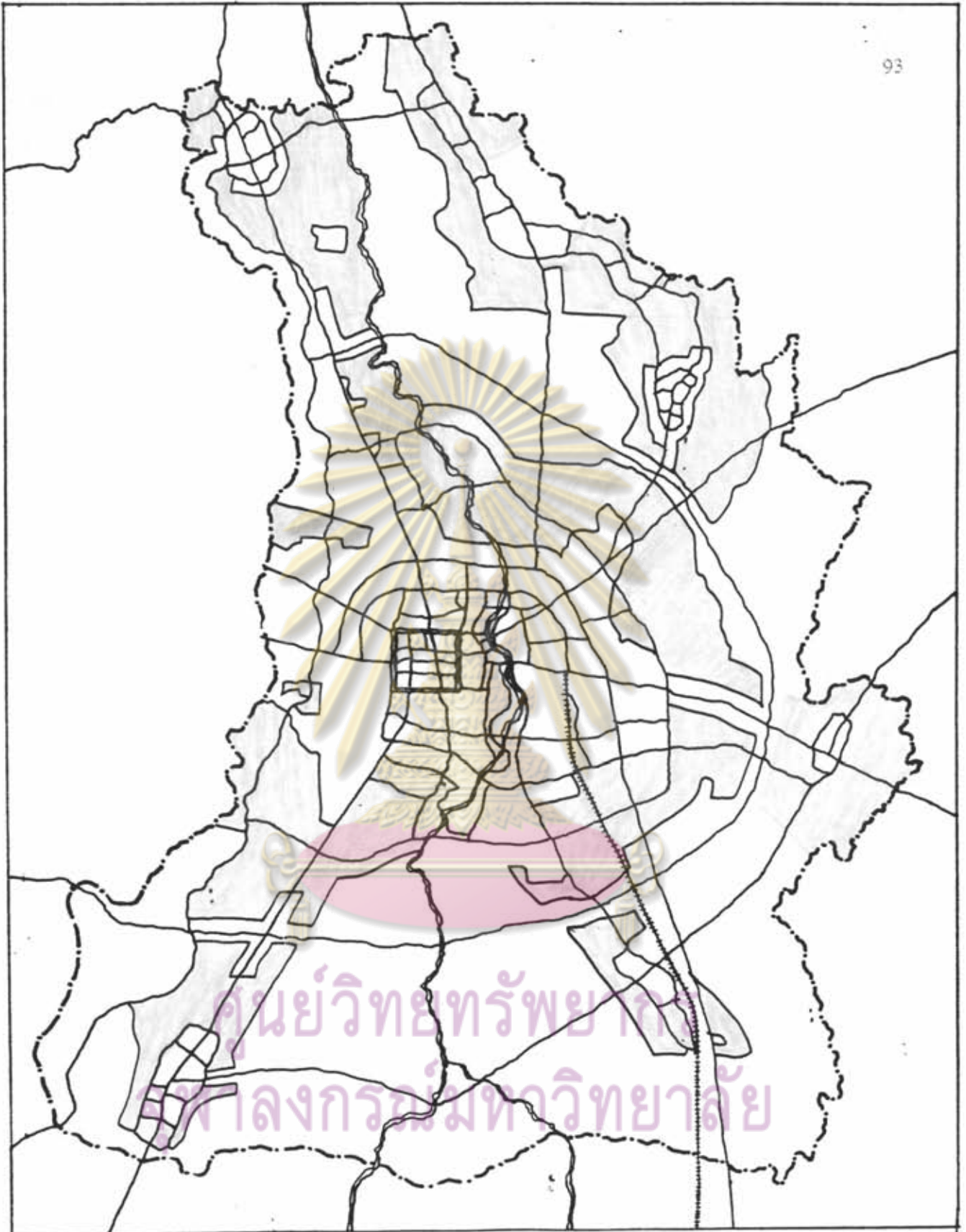
ที่มา : สำนักงานที่ดิน ฝัณใหม่

5.1.2 ข้อกำหนดการใช้ที่ดิน

จากการกำหนด การใช้ที่ดินของสำนักงานผังเมือง ทำให้ทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรต้องอยู่ในเขตพื้นที่สีเหลือง หรือเขตพื้นที่สีเขียวไม่เกิน 20% หรือเขตพื้นที่สีแดงที่เป็นข้อกำหนดของการใช้พื้นที่ประเภทพาณิชยกรรม ก็จะเป็นย่านศูนย์กลางการค้า การบริการของเมือง สำหรับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ปี 2532 นี้ ได้กำหนดให้ย่านพักอาศัยอยู่ในบริเวณรอบนอกของเมืองตามชุมชนสุขาภิบาล ต่างกับเดิม ก่อนประกาศใช้ผังเมืองซึ่งย่านพักอาศัยจะกระจายกันไปทั่วตามแนวถนนสายสำคัญต่าง ๆ ดังจะเห็นได้ ตามแผนที่ 5.2 ดังนี้



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



การศึกษา การเปลี่ยนแปลงทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร ในเขตเมืองเชียงใหม่

แสดง — การใช้ที่ดินย่านพักอาศัยในเมืองเชียงใหม่

แผนที่
5.2

ที่มา : สำนักงานเมือง

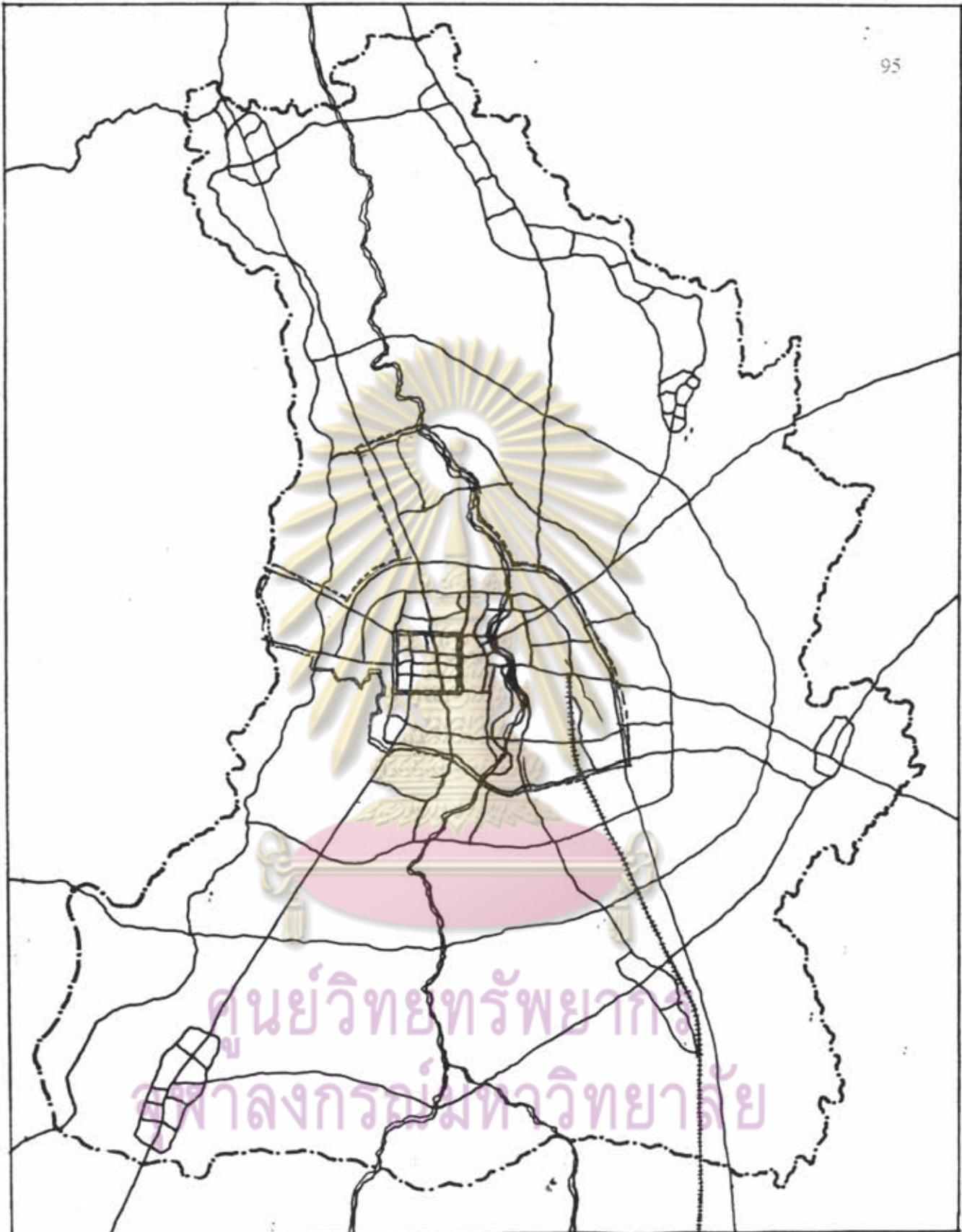


5.1.3 ความพร้อมของสาธารณูปโภค

จากข้อมูลการให้บริการ ด้านสาธารณูปโภคแต่ละอย่าง ๑ รอบเมืองเชียงใหม่ ประกอบกับการพิจารณาถึงผลการสำรวจตำแหน่งบ้านจัดสรรในทำเลที่ตั้งต่าง ๆ จะเห็นได้ว่าการเกิดบ้านจัดสรร จะเกิดในพื้นที่ที่มีความพร้อมของสาธารณูปโภค ซึ่งส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ในเขตเทศบาลหรือสุขาภิบาล มากกว่าจะเป็นเส้นทางที่อยู่นอกเขตเทศบาลดังจะเห็น ตามแผนที่ 5.3 ดังนี้



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ศูนย์วิทยุทรัพยากร
 สภาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



การศึกษา การเปลี่ยนแปลงทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร ในเขตเมืองเชียงใหม่

แสดง _____ แสดงพื้นที่ให้บริการของสาธารณูปโภคในเมืองเชียงใหม่

แผ่นที่
 5.3

ที่มา : ทศบาล นครเชียงใหม่

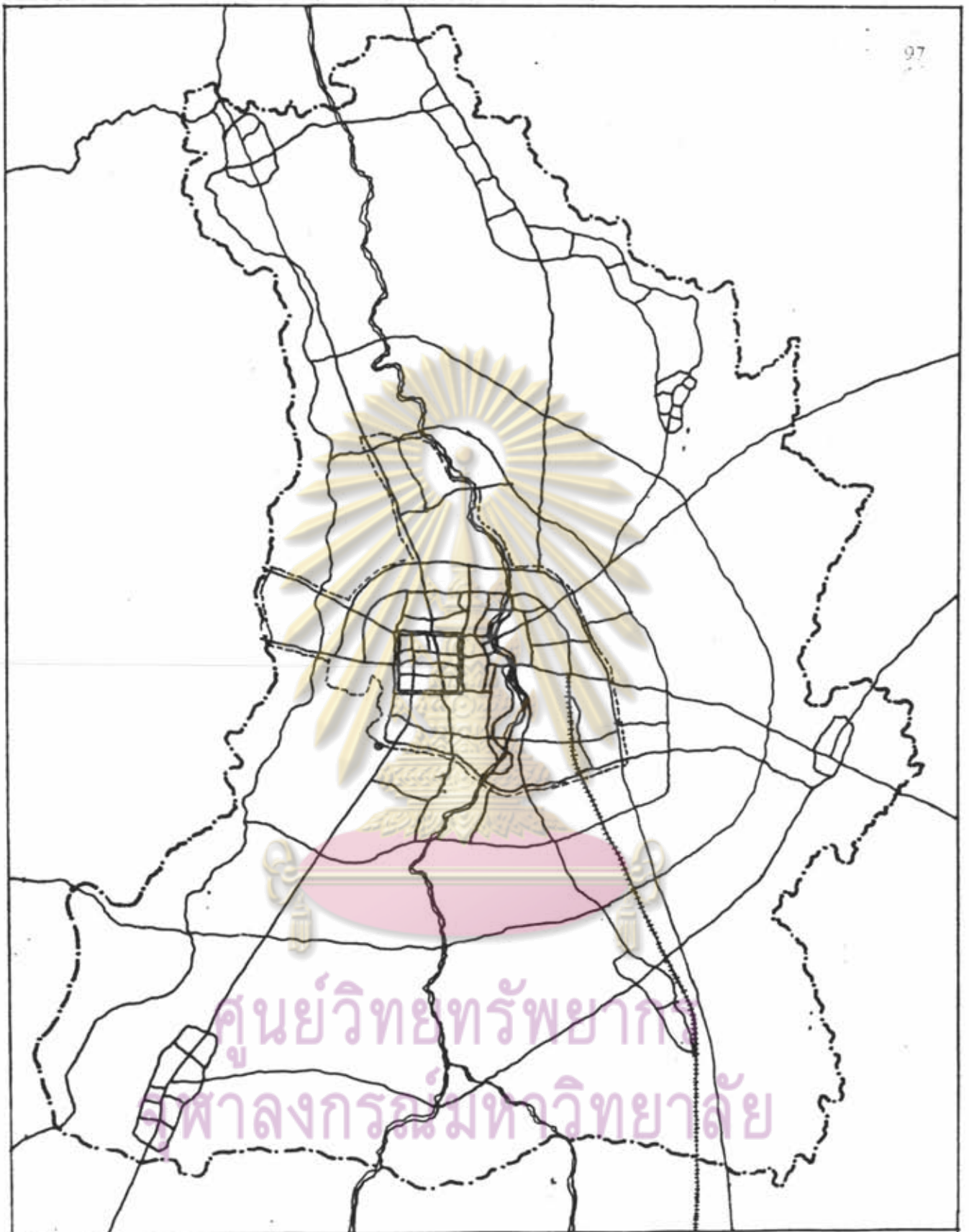


5.1.4 ความพร้อมของสาธารณูปการ

จากการสำรวจถึงบริการสาธารณูปการในเขตเมืองเชียงใหม่ และทำเลที่ตั้งของบ้านจัดสรร จะเห็นว่าบ้านจัดสรรมักตั้งในทำเลที่มีสาธารณูปการครบ เช่น พื้นที่โดยรอบศูนย์ราชการแห่งใหม่ ต.ดอนแก้ว อ.แม่ริม ศูนย์การค้าแอร์พอร์ตพลาซ่า มหาวิทยาลัยพายัพ ฯลฯ ดังจะเห็นตามแผนที่ 5.4 ดังต่อไปนี้



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



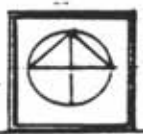
ศูนย์วิทยุโทรคมนาคม
 วิทยาลัยสารพัดช่างมหาวิทยาลัย



การศึกษา การเปลี่ยนแปลงทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร ในเขตเมืองเชียงใหม่

แสดง _____ แสดงพื้นที่ให้บริการของสาธารณูปการในเมืองเชียงใหม่

แผ่นที่
 5.4



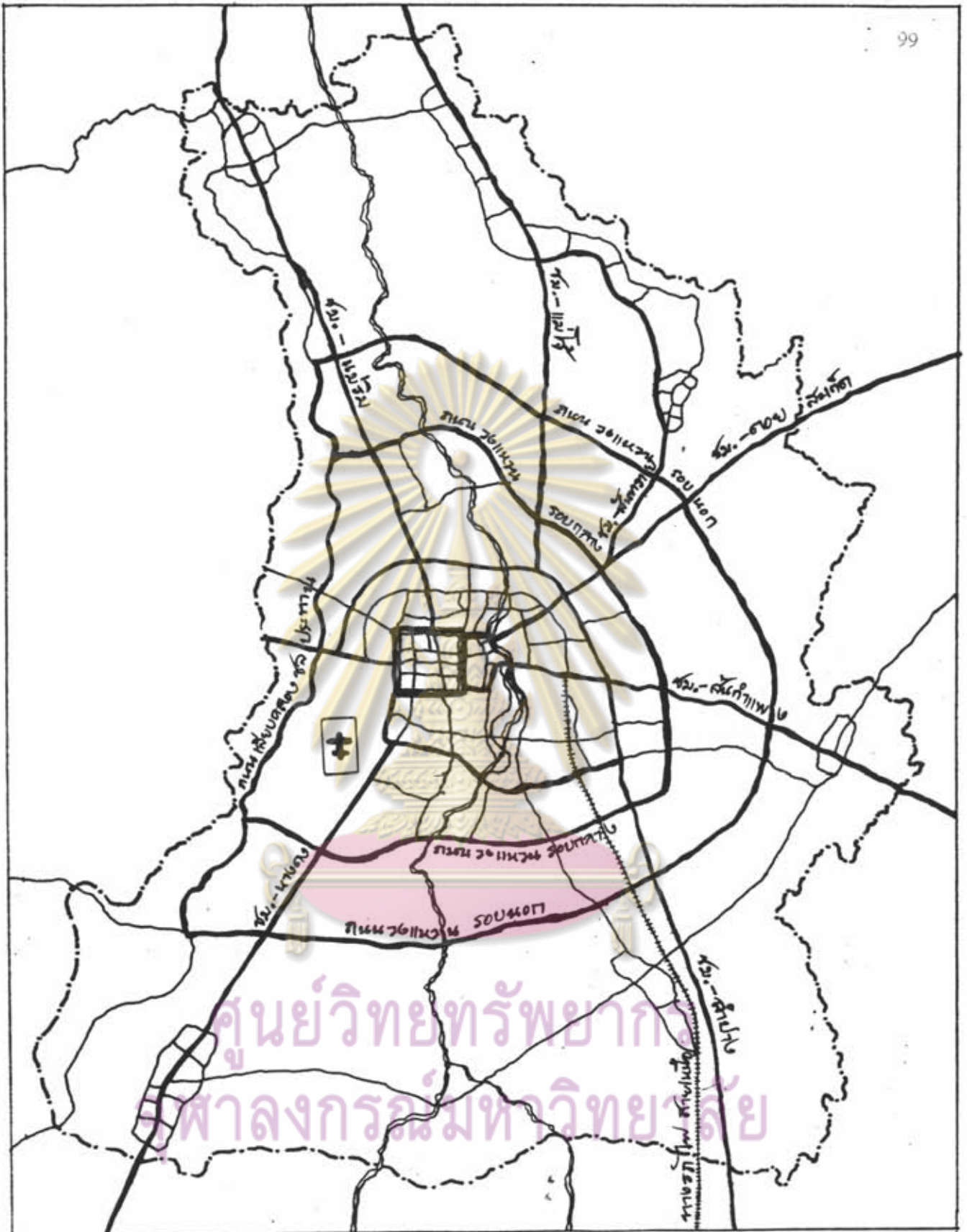
ที่มา : ทศภาค นคร เชียงใหม่

5.1.5 ความพร้อมของโครงข่ายคมนาคมขนส่ง

เชียงใหม่เป็นเมืองที่มีการคมนาคมขนส่งทั้ง 3 ทาง คือทางรถยนต์ ทางรถไฟ และทางอากาศคือเครื่องบิน แต่การคมนาคมขนส่งที่เป็นหลักส่วนใหญ่ เป็นการคมนาคม โดยทางรถยนต์ เราจะพบว่าเมื่อมีการขยาย-ปรับปรุงถนนใหม่ ก็จะเกิดบ้านจัดสรรขึ้นตามไปด้วยตลอดเวลา ดังจะเห็นได้ตามแผนที่ 5.5 ดังนี้



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ศูนย์วิทยทรัพยากร
ศาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



การศึกษา การเปลี่ยนแปลงทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร ในเขตเมืองเชียงใหม่

แสดง _____ โครงข่ายการคมนาคมในเมืองเชียงใหม่

แผ่นที่

5.5



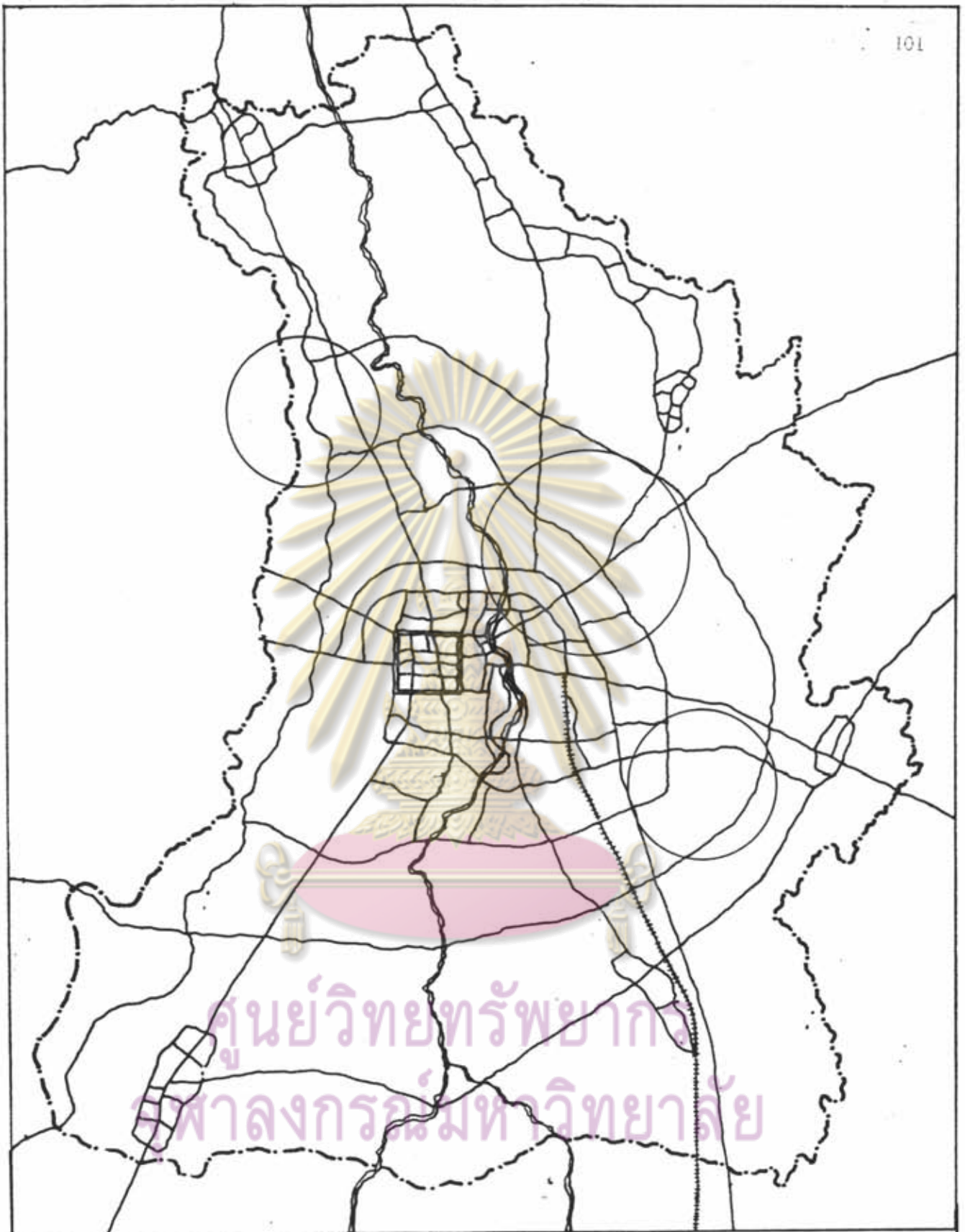
ที่มา : สำนักผังเมือง

5.1.6 ที่ดินที่ยังไม่ใช้ประโยชน์

จากการศึกษาข้อมูลพบว่า การเกิดขึ้นและเติบโตขยายตัวของบ้านจัดสรรจะเริ่มมีการขยายตัวสู่พื้นที่สีเขียว ซึ่งเป็นพื้นที่ว่างที่มีอยู่มากในเขตเมืองเชียงใหม่และยังไม่ใช้ประโยชน์ ทั้งนี้เพราะการเกิดบ้านจัดสรรนั้นต้องใช้พื้นที่ว่างผืนใหญ่ในการตั้งโครงการและสิ่งอำนวยความสะดวก ดังจะเห็นได้จากแผนที่ 5.6 ดังนี้



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ศูนย์วิทยทรัพยากร
มหาวิทยาลัยมหิดล



การศึกษา การเปลี่ยนแปลงทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร ในเขตเมืองเชียงใหม่

แสดง _____ ที่ดินยังไม่ใช้ประโยชน์ในเมืองเชียงใหม่

แผ่นที่
5.8

ที่มา : สำนักงานที่ดิน



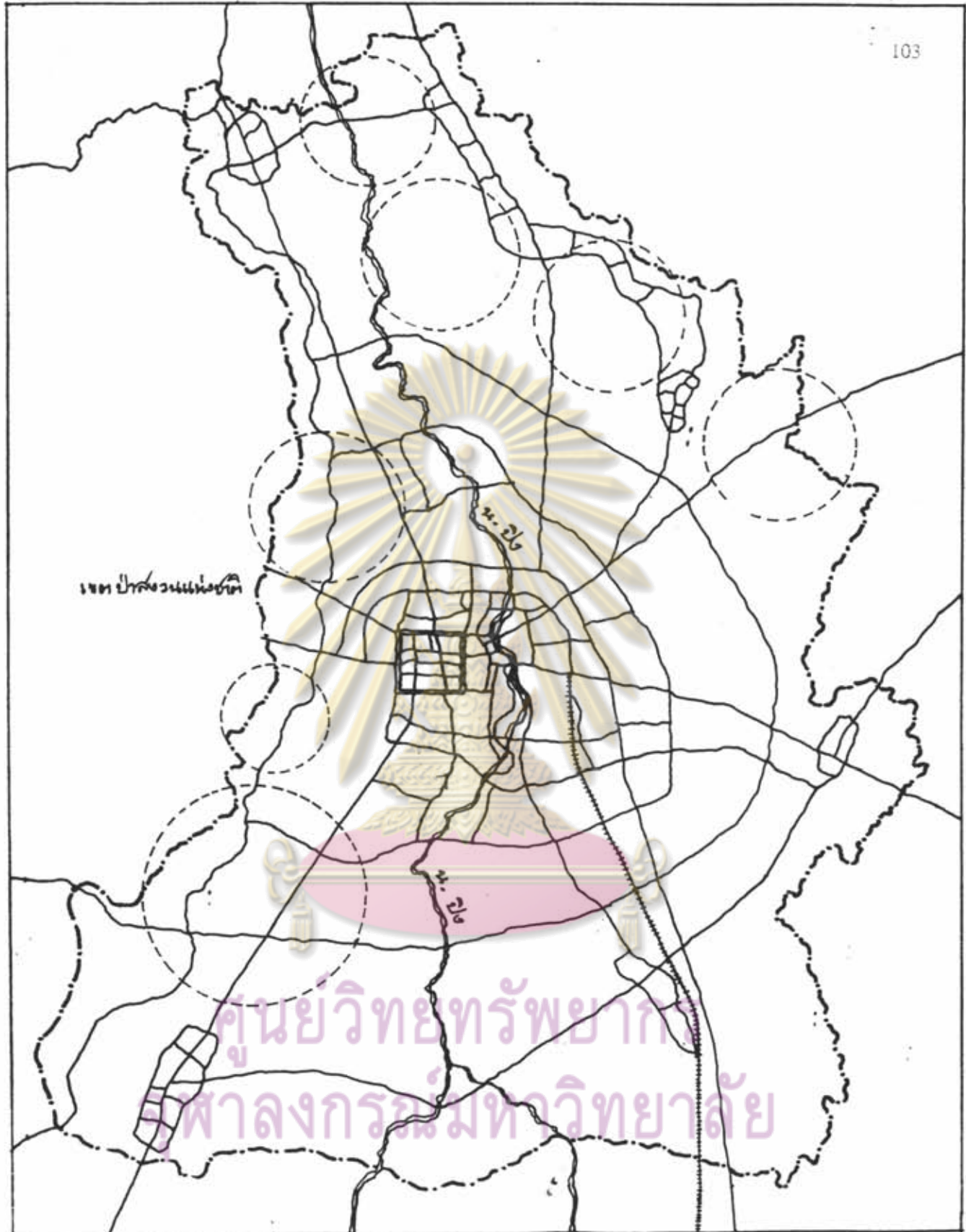
5.1.7 ความเหมาะสมของสภาพแวดล้อม

การขยายตัวของบ้านจัดสรรในเชียงใหม่ซึ่งนับวันจะขยายตัวออกสู่รอบนอกของเขตเมืองเชียงใหม่โดยตลอด ซึ่งเป็นพื้นที่ ที่อุดมด้วยความสวยงามด้วยทิวทัศน์ตามธรรมชาติของเชียงใหม่ทั้งสิ้น

การขยายตัวของบ้านจัดสรรในเชียงใหม่ซึ่งขยายตัวออกสู่รอบนอกของเขตเมืองเชียงใหม่ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในพื้นที่ที่อุดมด้วยความสวยงามของทิวทัศน์ตามธรรมชาติ แสดงให้เห็นว่าการขยายตัวมิใช่ขยายไปตามที่ว่างที่โหนกก็ได้ แต่หากจะเป็นการขยายไปตามที่ว่างรอบเมืองที่ยังมีทิวทัศน์และสภาพแวดล้อมที่งดงามตามธรรมชาติอยู่ ดังจะสังเกต ตามแผนที่ 5.7 ดังนี้



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

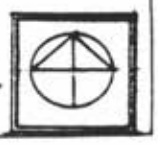


การศึกษา การเปลี่ยนแปลงทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร ในเขตเมืองเชียงใหม่

แสดง _____ ทำเลที่ตั้งที่มีสภาพแวดล้อมเป็นธรรมชาติ

แผ่นที่
5.7

ที่มา : สำรท , 2539



5.2 ปัจจัยด้านเศรษฐกิจที่กำหนดทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร

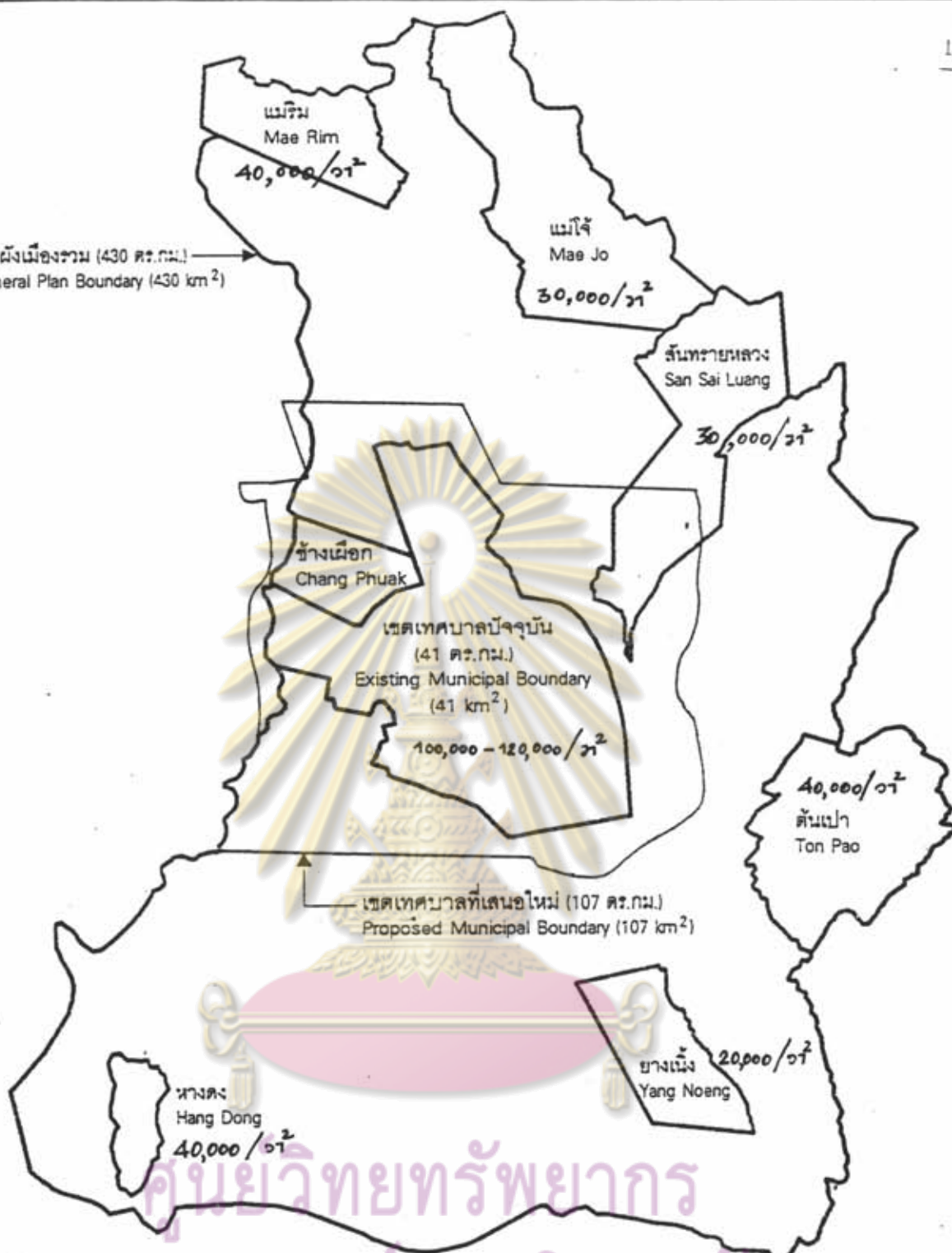
5.2.1 ราคาที่ดิน

ในธุรกิจบ้านจัดสรร ที่ดินนับเป็นส่วนหนึ่งที่สำคัญของต้นทุนในการก่อสร้างและมีผลต่อเนื่องถึงราคาของบ้านจัดสรร บ้านจัดสรรในเชียงใหม่ก็เช่นกัน การขยายตัวจะเกิดขึ้นในบริเวณที่ที่ดินมีราคาไม่สูง จะพบว่าทำเลที่มีราคาที่ดินเฉลี่ยสูงจะมีปริมาณการเกิดของบ้านจัดสรรน้อยลง เมื่อเทียบกับทำเลที่มีราคาที่ดินต่ำกว่า ดังจะเห็นตามแผนที่ 5.8 ดังนี้



ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

เขตผังเมืองรวม (430 ตร.กม.)
General Plan Boundary (430 km²)



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



การศึกษา การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินที่ตำบลจตุลวรร ในเขตเมืองเชียงใหม่

แสดง _____ ราคาเฉลี่ยของที่ดินในบริเวณต่าง ๆ

แผ่นที่

5.8



ที่มา : สำนักงานที่ดิน ฝั่ยงใหม่

5.2.2 สถานการณ์ทางการตลาด

จากสภาพทางการตลาดของบ้านจัดสรรในเชียงใหม่ปัจจุบัน มีบ้านที่เหลือค้างอยู่ประมาณ 8,073 หน่วย (ธอส.,2539) เนื่องจากในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา มีอัตราการขายบ้านจัดสรรในเชียงใหม่ทั้งหมดประมาณ 50.3% ทำให้บ้านเหลือค้างสะสมในตลาดมากขึ้นทุกปี

บ้านที่ขายดีที่สุดเป็นบ้านที่มีราคาระหว่าง 500,000-1,500,000 บาท และส่วนมากเป็นบ้านเดี่ยว ส่วนบ้านแฝดและทาวน์เฮาส์ไม่ค่อยเป็นที่นิยมมากนัก

เนื่องจากปัญหาทางด้านเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ ปัจจุบันอยู่ในภาวะซบเซา ทำให้อำนาจซื้อและการผ่อนส่งอยู่ในระดับต่ำ เกิดปัญหาการขาดส่งหนี้เป็นจำนวนมากในวงจรรูจกบ้านจัดสรรของเชียงใหม่ ในปัจจุบันนี้

นอกจากนี้บ้านจัดสรรเชียงใหม่ยุคนี้ยังมีการแข่งขันกันอย่างรุนแรงมากเนื่องจากการเหลือดกค้างของบ้านทั้งจากบ้านตักค้างในมือผู้ประกอบการและบ้านมือสองที่ประกาศขายแข่งจากผู้ซื้อไว้ถึงกำรทำให้ผู้ประกอบการหลีกเลี่ยงที่จะขึ้นโครงการในทำเลที่อยู่อาศัยที่มีการแข่งขันกันสูง และมีปริมาณบ้านจัดสรรเหลือดกค้างจากการขายอยู่ก่อนแล้ว และหันไปพิจารณาในทำเลที่ตั้งใหม่ที่ดีกว่าเดิมมีการแข่งขันน้อยลงมีการคงเหลือการขายของบ้านจัดสรรน้อย



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

5.3 ปัจจัยด้านสังคมที่กำหนดทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร

5.3.1 ความคิดเห็นของผู้ประกอบการ และที่อยู่อาศัย

จากการสอบถามความคิดเห็นของผู้ประกอบการ พบว่าบริเวณที่ผู้ประกอบการเห็นว่าเหมาะสมกับทำเลที่ตั้งของบ้านจัดสรร เรียงตามลำดับ ดังนี้ คือ

1. ถนนเชียงใหม่-หางดง
2. ถนนเชียงใหม่-แม่ใจ
3. ถนนเลียบคลองชลประทาน
4. ถนนเชียงใหม่-แม่ริม
5. ถนนเชียงใหม่-สันกำแพงสายใหม่
6. ถนนเชียงใหม่-ดอยสะเก็ด
7. อื่น ๆ

และจากการสอบถามความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยในบ้านจัดสรรพบว่าบริเวณที่กลุ่มผู้อยู่อาศัยเห็นว่าเหมาะสมกับทำเลที่ตั้งของบ้านจัดสรร เรียงตามลำดับดังนี้ คือ

1. ถนนเชียงใหม่-แม่ริม
2. ถนนเชียงใหม่-หางดง
3. อื่น ๆ
4. ถนนเลียบคลองชลประทาน
5. เขตเทศบาล, ถนนเชียงใหม่-ดอยสะเก็ด, ถนนเชียงใหม่-สันทราย, ถนน

เชียงใหม่-สันกำแพง, ถนนเชียงใหม่-สารภี ลำดับเท่ากันหมด

จากการสำรวจทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรในเชียงใหม่ พบว่าบริเวณที่มีปริมาณบ้านจัดสรรมากที่สุดเรียงลำดับดังนี้

1. ถนนเชียงใหม่-หางดง
2. ถนนเชียงใหม่-ดอยสะเก็ด-สันกำแพง
3. ถนนเชียงใหม่-แม่ใจ
4. ถนนเชียงใหม่-แม่ริม
5. ถนนเลียบคลองชลประทาน
6. บริเวณในตัวเมือง (เขตเทศบาล)
7. ถนนเชียงใหม่-สันทราย

จะเห็นว่าทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร ตามความคิดเห็นของผู้ประกอบการจะมีส่วนตรงกับสภาพจริงและเกิดขึ้น ในปัจจุบันมากกว่าและความคิดเห็นของผู้ประกอบการมีความใกล้เคียงกับความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัย แต่ต่างลำดับกันอยู่บ้าง



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

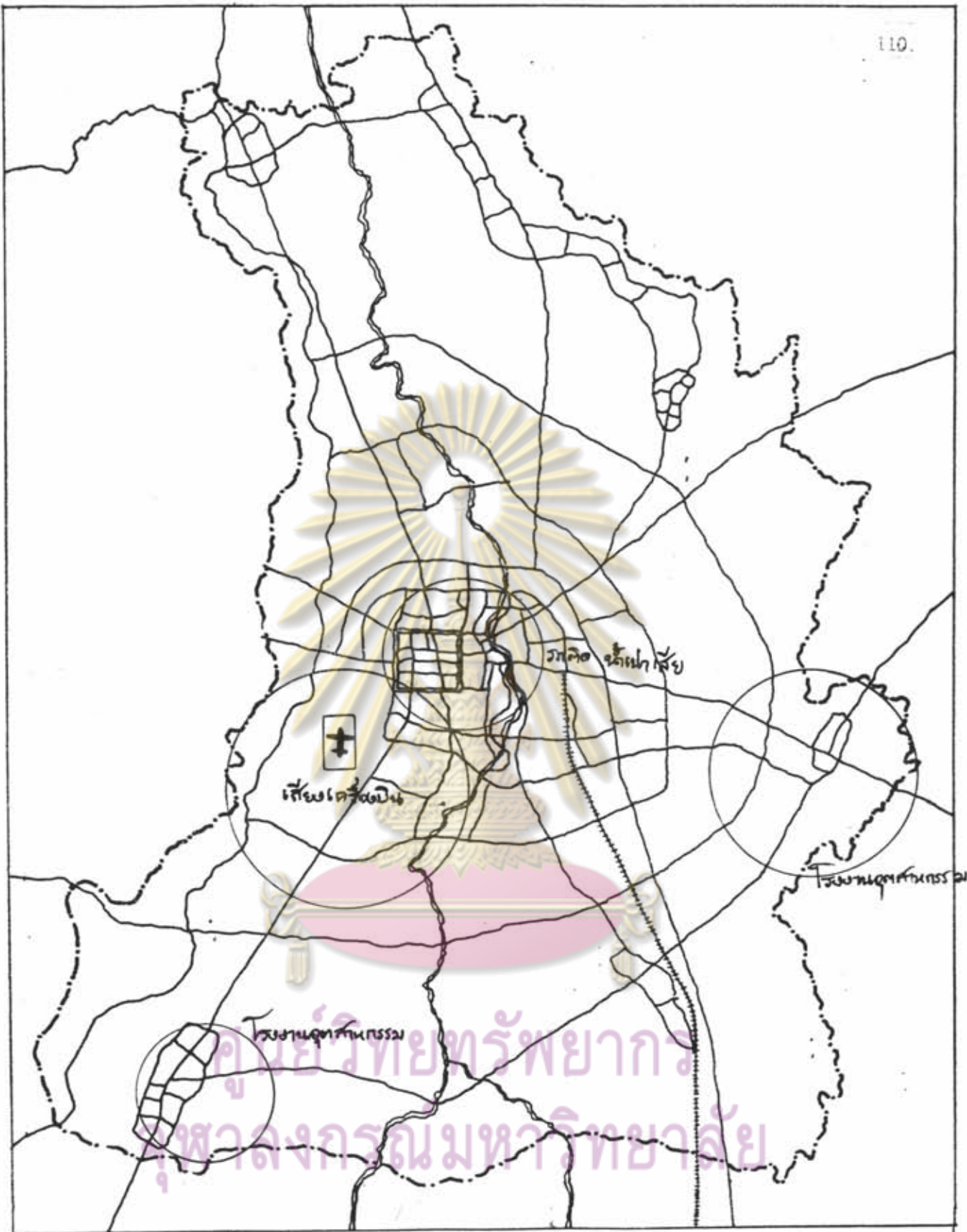
5.3.2 มลภาวะ

ในอดีตที่ผ่านมา เชียงใหม่เป็นเมืองที่มีธรรมชาติงดงามปราศจากมลภาวะและผู้ประกอบการบ้านจัดสรร ก็อาศัยปัจจัยข้อนี้เป็นเกณฑ์หนึ่งในการเลือกทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรของเชียงใหม่

จากการสำรวจมลภาวะ ในทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร แต่ละบริเวณของเชียงใหม่เปรียบเทียบกับบริเวณที่มีการขยายตัวของบ้านจัดสรร จะพบว่าบ้านจัดสรรมักจะไม่ขยายตัวไปในบริเวณที่มีปัญหามลภาวะ เช่น เสียงรบกวนจากเครื่องบิน ฝุ่นควันจากโรงงานอุตสาหกรรม ดังแสดงตามแผนที่ 5.9



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



การศึกษา การเปลี่ยนแปลงทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร ในเขตเมืองเชียงใหม่

แสดง _____ มลภาวะในพื้นที่เมืองเชียงใหม่

แผ่นที่
5.9

ที่มา : สำราญ, สำนักผังเมือง



5.4 ผลจากการศึกษา

5.4.1 ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับทำเลที่ตั้ง

สรุปผลจากการศึกษาทั้งหมด เราจะได้ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร ดังนี้

1. การขยายเขตปกครอง
2. ข้อกำหนดการใช้ที่ดิน
3. ความพร้อมของสาธารณูปโภค
4. ความพร้อมของสาธารณูปการ
5. ความพร้อมของโครงข่ายการคมนาคมขนส่ง
6. ที่ดินที่ยังไม่ใช้ประโยชน์
7. ความเหมาะสมของสภาพแวดล้อม
8. ราคาที่ดิน
9. สถานการณ์ทางการตลาด
10. ทักษะคนผู้ประกอบการ
11. ทักษะคนผู้อยู่อาศัย
12. มลภาวะ

แต่ว่าปัจจัยเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งที่กล่าวมาทั้งหมด ก็ยังมีความแตกต่างในประเด็นการเรียงลำดับความสำคัญของปัจจัยในระหว่างแหล่งที่มาจากการสอบถามความคิดเห็นของบุคคล 2 กลุ่ม ดังนี้

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางแสดงปัจจัยที่ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรใช้ในการเลือกทำเล ที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

ปัจจัย	ลำดับที่ 1 จำนวน (%)	ลำดับที่ 2 จำนวน (%)	ลำดับที่ 3 จำนวน (%)	ลำดับที่ 4 จำนวน (%)	ลำดับที่ 5 จำนวน (%)	ค้ำชี	ลำดับ
1. ปัญหาน้ำท่วม	41 12.8%	20 6.4%	26 8.4%	33 11.3%	35 12.1%	0.305	7
2. เสียงรบกวน	45 14.0%	58 18.5%	33 10.6%	28 9.1%	38 13.2%	0.417	3
3. ไม่อยู่ใกล้โรงงาน	3 0.9%	31 9.9%	28 9.1%	14 4.8%	37 12.8%	0.189	8
4. สภาพแวดล้อมสวยเป็นธรรมชาติ	69 21.5%	53 16.9%	42 13.6%	30 10.3%	19 6.6%	0.501	1
5. ราคาที่ดิน	93 28.9%	27 8.6%	27 8.6%	28 9.6%	24 8.3%	0.482	2
6. ใกล้สาธารณูปการ เช่น โรงเรียน สถานที่ราชการ	23 7.1%	29 9.3%	46 14.9%	46 15.8%	37 12.8%	0.327	5
7. ระบบสาธารณูปโภคครบ เช่น ไฟฟ้า ประปา ฯลฯ	13 4.0%	42 13.4%	47 15.2%	56 19.2%	34 11.8%	0.342	4
8. ไม่ไกลจากตัวเมือง (แหล่งงาน)	30 9.3%	36 11.5%	31 10.0%	30 10.3%	36 12.5%	0.317	6
9. ใกล้ถนนใหญ่	4 1.2%	15 4.8%	24 7.8%	16 5.5%	20 6.9%	0.134	9
10. ผิวจราจรดี และกว้าง	0 0%	1 0.3%	2 0.6%	8 2.7%	5 1.7%	0.020	10
11. กฎหมายผังเมือง	0 0%	0 0%	1 0.3%	1 0.3%	3 1.0%	0.005	12
12. อื่น ๆ	0 0%	1 0.3%	2 0.6%	1 0.3%	0 0%	0.008	11
รวม	321 100%	313 100%	309 100%	291 100%	288 100%		

ตารางแสดง ปัจจัยที่ผู้ประกอบการใช้ในการตัดสินใจเลือกทำเลที่ตั้งโครงการบ้านจัดสรร

ปัจจัย	ความสำคัญ					รวม	ดัชนี	ลำดับ ที่
	มากที่สุด	มาก	ปาน กลาง	น้อย	น้อยที่ สุด			
	จำนวน (%)	จำนวน (%)	จำนวน (%)	จำนวน (%)	จำนวน (%)			
1. ปัญหาน้ำท่วม	16 43.2%	6 16.2%	1 2.7%	2 5.4%	12 32.4%	37 100%	3.32	10
2. เสียงรบกวน	10 27.0%	13 35.1%	2 5.4%	0 0%	12 32.4%	37 100%	3.24	11
3. ไม่อยู่ใกล้โรงงาน	13 35.1%	11 29.7%	3 8.1%	0 0%	10 27.0%	37 100%	3.46	9
4. สภาพแวดล้อมสวยเป็น ธรรมชาติ	17 45.9%	13 35.1%	5 13.5%	0 0%	2 5.4%	37 100%	4.16	3
5. ราคาที่ดิน	7 18.9%	10 27.0%	18 48.6%	0 0%	2 5.4%	37 100%	3.54	8
6. อยู่ใกล้สาธารณูปการ เช่น โรงเรียน, สถานพยาบาล, สถานที่ราชการ ฯลฯ	18 48.6%	13 35.1%	3 8.1%	2 5.4%	1 2.7%	37 100%	4.22	2
7. ระบบสาธารณูปโภคครบ เช่น ไฟฟ้า, น้ำประปา, โทรศัพท์ ฯลฯ	29 78.4%	8 21.6%	0 0%	0 0%	0 0%	37 100%	4.78	1
8. อยู่ไม่ไกลจากตัวเมือง (แหล่งงาน)	13 35.1%	12 32.4%	9 24.3%	3 8.1%	0 0%	37 100%	3.95	6
9. ใกล้ถนนใหญ่	14 37.8%	14 37.8%	7 18.9%	2 5.4%	0 0%	37 100%	4.08	5
10. ผิวจราจรดี และกว้าง	13 35.1%	19 51.4%	3 8.1%	2 5.4%	0 0%	37 100%	4.16	3
11. กฎหมายผังเมือง	12 32.4%	11 29.7%	10 27.0%	1 2.7%	3 8.1%	37 100%	3.76	7

ตารางสรุปการเรียงลำดับความสำคัญของปัจจัยเปรียบเทียบระหว่าง
ความคิดเห็นผู้ประกอบการและความคิดเห็นผู้อยู่อาศัย

ปัจจัย	การเรียงลำดับปัจจัย จากความคิดเห็นผู้ประกอบการ	การเรียงลำดับปัจจัย จากความคิดเห็นผู้อยู่อาศัย
กายภาพ		
1.1 การขยายเขตปกครอง	5	6
1.2 ข้อกำหนดการใช้ที่ดิน	6	8
1.3 ความพร้อมของสาธารณูปโภค	1	4
1.4 ความพร้อมของสาธารณูปการ	2	5
1.5 ความพร้อมของโครงข่ายคมนาคม ขนส่ง	4	7
1.6 ที่ดินที่ยังไม่ใช้ประโยชน์	9	9
1.7 ความเหมาะสมของสภาพแวดล้อม	3	1
เศรษฐกิจ		
1.8 ราคาที่ดิน	7	2
1.9 สถานการณ์ทางการตลาด	9	9
สังคม		
1.10 ทักษะคนผู้ประกอบการ	9	9
1.11 ทักษะคนผู้อยู่อาศัย	9	9
1.12 มลภาวะ	8	3

ซึ่งสำหรับความแตกต่างในเรื่องทัศนคติต่อทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรของทั้ง 2 กลุ่ม ไม่
แสดงว่ามีอิทธิพลต่อทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรแต่อย่างใด

จากตารางจะพบว่า ประเด็นความสำคัญของปัจจัยจากผลสรุปการสอบถามความคิดเห็น
ผู้ประกอบการเรียงลำดับเรื่อง ความพร้อมของสาธารณูปโภคเป็นอันดับหนึ่ง ความพร้อมของ
สาธารณูปการเป็นอันดับสอง ความเหมาะสมของสภาพแวดล้อมเป็นอันดับสาม ความพร้อมของ
โครงข่ายคมนาคมขนส่งเป็นอันดับสี่ และปัจจัยอื่น ๆ เรียงกันมาตามลำดับ

ส่วนประเด็นความสำคัญ ของปัจจัยจากผลสรุปการสอบถามความคิดเห็นผู้อยู่อาศัย
เรียงลำดับเรื่องความเหมาะสมของสภาพแวดล้อมเป็นอันดับหนึ่ง ราคาที่ดินเป็นอันดับสอง
มลภาวะเป็นอันดับสาม ความพร้อมของสาธารณูปการเป็นอันดับสี่และปัจจัยอื่น ๆ เรียงกันมา
ตามลำดับ

5.4.2 การคาดการณ์ทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรในอนาคต

เพื่อคาดการณ์ ทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรต่อไปในอนาคต โดยการวิเคราะห์ความพร้อมของพื้นที่และพิจารณาตามปัจจัยที่เหมาะสมเข้าเกณฑ์ทุกด้าน จะเห็นได้ว่า มีทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมตามการเปรียบเทียบดังนี้

ตารางแสดงความพร้อมของพื้นที่โดยวิเคราะห์จากปัจจัยทั้ง 3 ด้าน

ปัจจัย	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
กายภาพ											
1.1 การขยายเขตปกครอง	-	-	/	-	-	-	-	-	-	/	/
1.2 ข้อกำหนดการใช้ที่ดิน	/	-	/	-	-	-	-	/	-	/	/
1.3 ความพร้อมของสาธารณูปโภค	/	/	/	-	/	-	/	/	/	/	/
1.4 ความพร้อมของสาธารณูปการ	/	/	/	-	/	-	/	/	-	/	/
1.5 ความพร้อมของโครงข่ายคมนาคมขนส่ง	/	-	/	-	/	-	/	/	-	/	/
1.6 ที่ดินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์	-	/	/	/	-	/	-	/	-	-	-
1.7 ความเหมาะสมของสภาพแวดล้อม	/	/	/	/	/	/	/	/	/	-	-
เศรษฐกิจ											
1.8 ราคาที่ดิน	-	/	/	/	-	/	-	-	-	-	-
1.9 สถานการณ์ทางการตลาด	-	-	/	/	-	/	/	-	-	-	-
สังคม											
1.10 ทักษะคน ผู้ประกอบการ	/	/	-	-	-	-	-	/	/	-	-
1.11 ทักษะคน ผู้อยู่อาศัย	/	-	-	-	-	-	-	/	/	-	-
1.12 มลภาวะ	/	/	/	/	/	/	-	/	/	-	-

หมายเหตุ

/ = มีความพร้อม - = ไม่มีความพร้อม

1. ถนนสายแมริม

2. ถนนสายแม่โจ้

3. ถนนสายสันทราย

4. ถนนสายคอยสะแก

5. ถนนสายสันกำแพง

6. ถนนสายสันกำแพง(สายใหม่)

7. ถนนสายสารภี

8. ถนนสายหางดง

9. ถนนสายเลียบคลองชลประทาน

10. ถนนสายมหิดล

11. บริเวณในตัวเมือง

และเราจะสามารถสรุปให้เห็นชัด โดยวิธีการแทนด้วยตัวเลขดังนี้

ตารางแสดงทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมกับการเกิดโครงการบ้านจัดสรรในเชียงใหม่

ทำเลที่ตั้ง	ความพร้อมด้าน กายภาพ	ความพร้อม ด้าน เศรษฐกิจ	ความพร้อมด้าน สังคม	รวม คะแนน	อันดับ
1. ถนนสายแม่วิม	5	0	3	8	2
2. ถนนสายแม่โจ้(สายใหม่)	4	1	2	7	4
3. ถนนสายสันทราย	7	2	1	10	1
4. ถนนสายดอยสะเก็ด	2	2	1	5	6
5. ถนนสายสันกำแพง	4	0	1	5	6
6. ถนนสายสันกำแพง(สายใหม่)	2	2	1	5	6
7. ถนนสายสารภี	4	1	1	6	5
8. ถนนสายหางดง	6	0	2	8	2
9. ถนนสายเลียบคลองชลประทาน	2	0	3	5	6
10. ถนนสายมทิดล(อ้อมเมืองด้านใต้)	5	0	0	5	6
11. บริเวณในตัวเมือง (เขตเทศบาล)	5	0	0	5	6

ดังนั้น เราจึงพอสรุปทำเลที่เหมาะสมของบ้านจัดสรรได้โดยวัดจากคะแนนรวม
ของความพร้อมซึ่งได้วิเคราะห์จากตารางเบื้องต้นแล้วและสรุปได้โดยนับจากอันดับ 1 - 4 ดังนี้

1. ถนนสายสันทราย ได้ 10 คะแนน
2. ถนนสายแม่วิม ได้ 8 คะแนน
3. ถนนสายหางดง ได้ 8 คะแนน
4. ถนนสายแม่โจ้ ได้ 7 คะแนน

ศูนย์วิจัยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

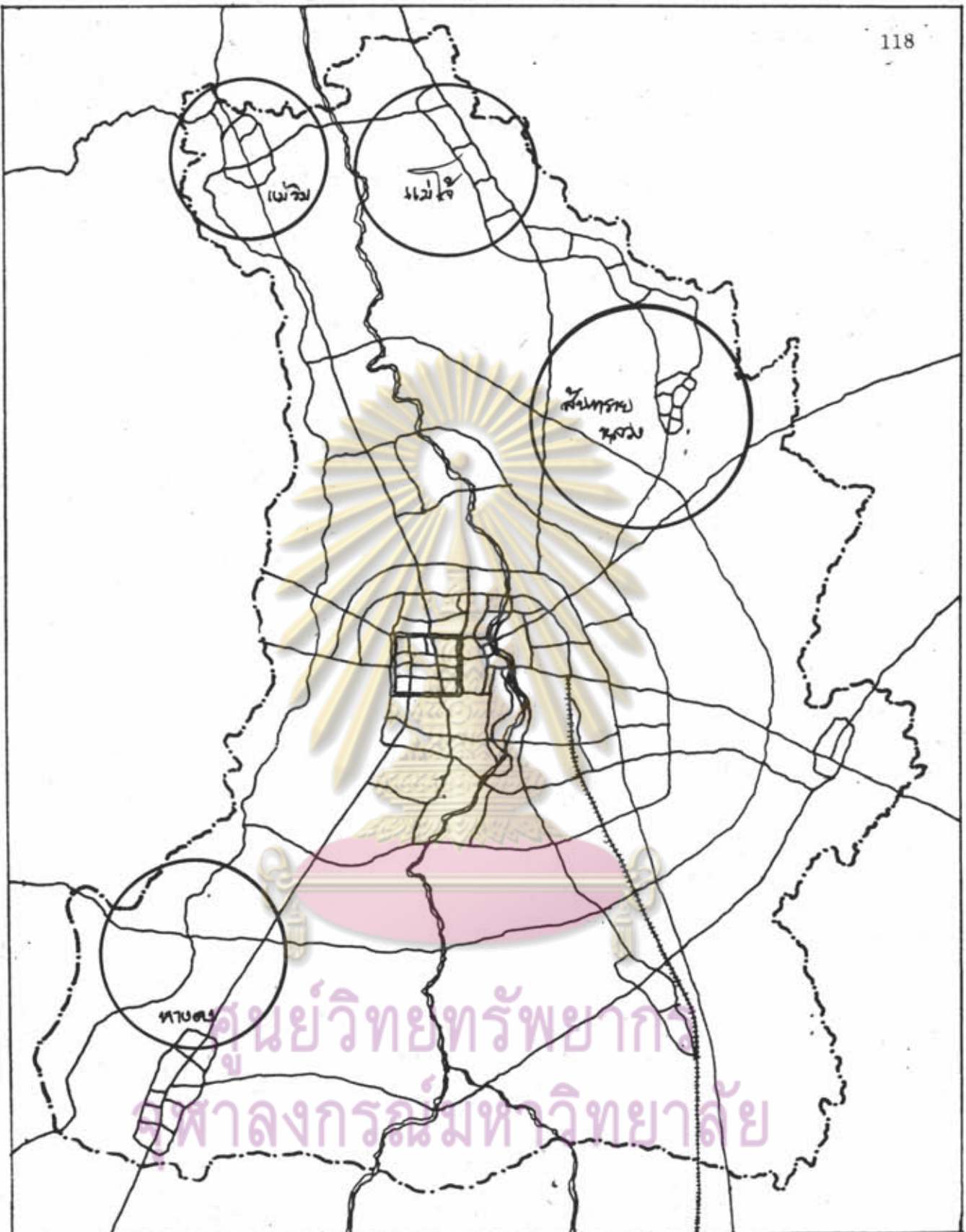
แต่เพื่อจะกำหนดพื้นที่ทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรในอนาคตให้ชัดเจนขึ้น เราจะใช้รายละเอียดของปัจจัยพิจารณาเฉพาะใน 4 ทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมดังกล่าว โดยการแทนค่าคะแนนแสดงความสอดคล้องและสัมพันธ์กับปัจจัยดังนี้

4 = สอดคล้องกับปัจจัยมากที่สุด, 3 = สอดคล้องกับปัจจัยมาก, 2 = สอดคล้องกับปัจจัยบ้าง,

1 = สอดคล้องกับปัจจัยน้อย ดังนี้

ปัจจัย	สุขาภิบาล แม่ริม	สุขาภิบาล สันทรายหลวง	สุขาภิบาล หางดง	สุขาภิบาล แม่ใจ
กายภาพ				
การขยายเขตปกครอง	2	4	1	3
ข้อกำหนดการใช้ที่ดิน	2	4	3	1
ความพร้อมของสาธารณูปโภค	2	3	4	1
ความพร้อมของสาธารณูปการ	2	4	3	1
ความพร้อมของโครงข่ายคมนาคมขนส่ง	1	3	4	2
ที่ดินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์	1	4	2	3
เศรษฐกิจ				
ราคาที่ดิน	1	4	2	3
สถานการณ์ทางการตลาด	3	4	1	2
สังคม				
ทัศนคติของผู้ประกอบการ	2	1	4	3
ทัศนคติของผู้อยู่อาศัย	4	2	3	1
มลภาวะ	4	3	1	2
คะแนนรวม	24	36	28	22

จากการพิจารณาและวิเคราะห์พื้นที่ทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรปัจจัยโดยละเอียดตามขั้นตอนทั้งหมดที่ผ่านมา จะเห็นว่าทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรในอนาคตจะอยู่ทางด้านตะวันออกเฉียงเหนือของเมืองคือ ทางด้านสุขาภิบาลสันทรายหลวง เพราะสอดคล้องกับการพิจารณาปัจจัยทั้งหมดทุกด้านมากที่สุด ดังแสดงให้เห็นมาแล้ว



ศูนย์วิทยทรัพยากร
 วิทยาลัย
 ศึกษาศาสตร์มหาวิทยาลัย



การศึกษา การเปลี่ยนแปลงทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร ในเขตเมืองเชียงใหม่

แสดง _____ บริเวณที่มีความเหมาะสมต่อการขยายตัวของบ้านจัดสรร

แผ่นที่
 5.10

ที่มา : จากการศึกษา , 2539

