



บทที่ 3

วิธีดำเนินงานวิจัย

การศึกษาในการวิจัย เรื่อง "รูปแบบและขอบเขตในการดูแลระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร" มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษารูปแบบในการดูแลซึ่งมีลักษณะของโครงการที่แตกต่างกันต่อการดูแลบริหารโครงการ โดยมีการกำหนดรายละเอียดในการดำเนินการวิจัยดังนี้ คือ

1. การคัดเลือกประชากรกลุ่มตัวอย่าง
2. ขอบเขตด้านพื้นที่ทำการศึกษา
3. การกำหนดตัวแปรที่ทำการศึกษา
4. ลักษณะทางกายภาพพื้นที่โครงการตัวอย่าง
5. วิธีในการดำเนินการวิจัย
6. การวิเคราะห์ผลการศึกษา

3.1 การคัดเลือกประชากรกลุ่มตัวอย่าง

3.1.1 การศึกษาข้อมูลและการเก็บรวบรวมข้อมูล

1. ศึกษา แนวความคิด ความหมาย หลักการ และ ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการเลือกรูปแบบการดูแลระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ แนวคิดทฤษฎีในการทำงานวิจัยในครั้งนี้ได้แก่แนวคิดการดูแล โครงการตามข้อกำหนดทางกฎหมาย การมีส่วนร่วมของชุมชนในการดูแลโครงการรวมทั้งการบริหารโครงการในต่างประเทศ

2. การเก็บรวบรวมข้อมูลโดยอ้างอิงจากข้อมูลสถิติการขออนุญาตจัดสรรกรุงเทพมหานครฯ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2543 – 2550 รวม 50 เขต จำนวน 731 ราย (ตารางที่ 3.1) มีสถิติการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อทำการจัดสรร จากการศึกษาพื้นที่ที่มีสภาพโครงการที่พบ 3 ลักษณะ คือ 1.โครงการที่ถูกต้องทั้งร่าง 2.โครงการที่กำลังก่อสร้าง 3. โครงการโครงการที่เข้าอยู่อาศัยทั้งหมด หรือบางส่วนเท่านั้น²⁰ และเนื่องจากในงานวิจัยนี้เป็นการศึกษารูปแบบและขอบเขตในการดูแลระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของหมู่บ้านจัดสรรจึงจำเป็นต้องศึกษาข้อมูลลงลึกอีก โดย จะคัดเลือกเฉพาะโครงการที่ทำการจัดสรรตั้งแต่ปี พ.ศ. 2546 – 2550 รวมจำนวน 605 ราย²¹ (ตารางที่ 3.1) ในการกำหนดประชากรกลุ่มเป้าหมาย จึงต้องพิจารณาโครงการที่แล้วเสร็จมีการอยู่อาศัย และ มีการจัดตั้งหน่วยงานขึ้นมาเพื่อดูแลบริหารของโครงการ ซึ่งอาศัยการเก็บรวบรวมข้อมูลเพิ่มเติมในการจดทะเบียนบริหารในรูปแบบการขออนุญาตนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหลังการอยู่อาศัย ตั้งแต่ พ.ศ. 2546 – 2550 จากข้อมูลข้างต้นจึงจำเป็นต้องนำข้อมูล

²⁰ วรวิทย์ ก่อทองวิศุทธิ์, การเลือกระบบการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพฯ, วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, สาขาวิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2543, หน้า 23.

²¹ ที่ดิน, กรม. ข้อมูลการออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินในเขตกรุงเทพฯ พ.ศ. 2546 - 2550, กรุงเทพมหานคร : สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, กรมที่ดินกรุงเทพฯ, ตุลาคม 2550.

ดังกล่าวมาคัดเลือกเพื่อกำหนดพื้นที่กรณีศึกษาในกรุงเทพฯ ตอนบน โดยคัดเลือกโครงการจัดสรรบริเวณถนนประดิษฐ์มนูธรรม

ตารางที่ 3.1 สถิติการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินรายใหม่ กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2543 – 2550

ปี พ.ศ.	ออกใบอนุญาต จำนวนราย	ประเภทที่ดินแปลงย่อยจัดจำหน่าย					รวมแปลง
		บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้านแถว	อาคารพาณิชย์	ที่ดินเปล่า	
2543	14	944.00	176.00	297.00	18.00	308.00	1743.00
2544	50	1373.00	152.00	859.00	147.00	311.00	2849.00
2545	62	2558.00	698.00	1329.00	262.00	1130.00	5977.00
2546	136	7532.00	568.00	5,184.00	599.000	1197.00	15080.00
2547	145	7546.00	712.00	4,336.00	1209.000	1594.00	15394.00
2548	139	6327.00	424.00	6,497.00	1064.000	1325.00	15637.00
2549	151	7267.00	1,162.00	7,515.00	1493.000	1010.00	18447.00
2550	34	1102.00	314.00	1,837.00	125.000	87.00	3465.00
รวม		29,774.00	3,180.00	25,369.00	4,490.00	5,213.00	68,023.00
2543-2550	731.00						
2546-2550	605.00						

ที่มา : สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, กรมที่ดิน

หมายเหตุ : ข้อมูลปี พ.ศ. 2550 เป็นข้อมูลเดือนมีนาคม

3.1.2 กลุ่มประชากร

ในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้เป็นการศึกษาโครงการกรณีตัวอย่าง (Case Study) ที่มีการขออนุญาตขุดเจาะเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานครฯ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2546-2549 จำนวน 50 เขตการปกครอง มีเพียง 197 โครงการ ซึ่งมีโครงการที่อาจมีการบริหารรูปแบบอื่นหรือไม่มีการบริหารจัดการใดๆ จำนวนถึง 408 โครงการ และจะทำการคัดเลือกโครงการที่มีผู้อยู่อาศัยและมีการบริหารโครงการตามข้อกำหนดของ พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543กำหนด ในรูปแบบนิติบุคคล ทั้งนี้ตั้งแต่มีการดูแลบริหาร รูปแบบต่าง ๆ หลังการอยู่อาศัยพบว่า พื้นที่กรุงเทพฯ ตอนบน มีการขออนุญาตขุดเจาะมากที่สุด ซึ่งผู้ศึกษาจะกำหนดพื้นที่เป็นกรณีศึกษา โครงการจัดสรรบริเวณถนนประดิษฐ์มนูธรรมระหว่าง ถนนลาดพร้าว ถึง ถนนรามอินทรา ซึ่งเป็นพื้นที่ต่อขยายของที่พักอาศัยในกรุงเทพฯ โดยแบ่งตามเขตการปกครองบริเวณถนนประดิษฐ์มนูธรรม (แสดงตาราง ที่ 3.2) มีพื้นที่ครอบคลุม 5 เขต ดังนี้คือ

1. เขตวังทองหลาง
2. เขตบางเขน
3. เขตบางกะปิ
4. เขตลาดพร้าว
5. เขตบึงกุ่ม

ผู้ทำการวิจัยจะคัดเลือกโครงการที่มีข้อมูลทางด้านการขออนุญาตจัดสรรจากหน่วยงานกลาง กรมที่ดิน กรุงเทพฯ ที่สมบูรณ์ทั้งทางด้านข้อมูลเอกสารในการขออนุญาตจัดสรร แสดงรายการสัดส่วนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ แสดงวันเวลาในการขออนุญาต แสดงวิธีการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของผู้ประกอบการดำเนินการบริหารอยู่ และ ผังโครงการที่แสดงลักษณะการจัดทำสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

ตามที่ได้ขออนุญาตจัดสรร เพื่อโอนสาธารณูปโภคดังกล่าวให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรดูแลบริหารจัดการหลังการอยู่อาศัยเพื่อข้อมูลในตัวแปรที่มีผลต่อรูปแบบการดูแลบริหารโครงการต่อไป

ตารางที่ 3.2 แสดงสถิติการขออนุญาตจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรพื้นที่กรณีศึกษา

ลำดับ	เขต / กทม.	ปี 2546	ปี 2547	ปี 2548	ปี 2549	ปี 2550	ยอดรวม
1	เขตบางเขน	1	7	2	1	-	11
2	เขตบางกะปิ	1	5	6	3	2	17
3	เขตลาดพร้าว	-	2	-	5	3	10
4	เขตวังทองหลาง	-	-	-	-	-	0
5	เขตบึงกุ่ม	1	3	7	14	4	29
	รวม	3	17	15	23	9	67

3.2 ขอบเขตด้านพื้นที่ทำการศึกษา

ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้มีการกำหนดขอบเขตด้านพื้นที่ โดยพื้นที่ติดต่อ 5 เขต (แผนที่ 3.1) ในโครงการจัดสรรบริเวณถนนประดิษฐ์มนูธรรม และ จากข้อมูลสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์การดูแลบริหารหลังการอยู่อาศัยที่จดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรพบ 67 ราย (ตารางที่ 3.2) และจากการสำรวจเบื้องต้นทั้งข้อมูลจากสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และ โครงการจัดสรรตัวอย่างภาคสนามพบว่า ประชากรกลุ่มตัวอย่างมีการกระจายตัวมากและอยู่ในพื้นที่ที่มีความแตกต่างซึ่งอาจทำให้ความใกล้เคียงของข้อมูล และ ระยะเวลาในการเข้าถึงข้อมูลเป็นไปได้ลำบากซึ่งเป็นข้อจำกัดในการทำการศึกษานี้ ดังนั้นจึงจัดพื้นที่กลุ่มตัวอย่างให้มีความครอบคลุมและอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงด้านทำเลที่ตั้งและการเข้าถึงข้อมูลโดยคัดเลือกโครงการจัดสรรบริเวณถนนประดิษฐ์มนูธรรมเป็นโครงการตัวอย่างมีจำนวน ดังนี้

1. เขตบางเขน จำนวน 11 โครงการ

- บจก.จาย-แอนท์ดีเวล-ลอปเมนท์
- บจก.วิภาวี วิลล่า
- บจก.แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์
- บจก.แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์
- บจก.สุภานันท์การ์เด้น
- บจก.ภูมิไพโรจน์
- บจก.สยามทาวน์โฮม
- บจก.นาราสิริ
- (ไม่แสดงชื่อบริษัท)
- บจก.อารีน่าพาร์ค
- บจก.แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์

- หมู่บ้านฮาร์โมนีวิลล์
- หมู่บ้านปรัชญาโฮม
- มณฑนา - รามอินทรา
- มณฑนา - วัชรพล รามอินทรา
- บ้านชื่อตรง - ลีลาวดี
- บ้าน มนชญา 2/1
- ปี 2547บ้าน มชญา 2/2
- นาราสิริ - วัชรพล (เฟส 3)
- โนเบิล วานา วัชรพล
- อารีน่าพาร์ค
- ชัยพฤกษ์ - รามอินทรา

2. เขตบางกะปิ จำนวน 17 โครงการ

- บจก.ยูไนเต็ด โฮมส์
- บจก.เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์
- บจก.ศิลปโชค เรียดเอสเตท
- (ไม่ระบุชื่อบริษัท)
- บจก.สินสุขพรีอเพอร์ตี้
- บจก.เอเชียนพรีอเพอร์ตี้
- บมจ.เอ็น.ซี.เฮาส์ซิง
- บจก.เอเชียน พรีอเพอร์ตี้
- บจก.โนเบิลดีเวลลอปเม้นท์
- บจก.จินดาพงษ์พรีอเพอร์ตี้
- บจก.โนเบิลดีเวลลอปเม้นท์
- บจก.เอเชียน พรีอเพอร์ตี้
- บจก.ธนธारा
- บจก.เอเชียน พรีอเพอร์ตี้
- บจก.ชื่อตรงเจริญดี
- บจก.ยูไนเต็ดโฮมส์บ.วิฑูวิลเลจ
- บจก.วิชั่น แลนด์ดีเวล-ลอปเม้นท์

บ้านลาดพร้าว

หมู่บ้านการ์เด้นวิว

หมู่บ้านนวมสิน - ลาดพร้าว 101

ซีดี ทาวนโฮม - ลาดพร้าว 80

สินสุข ไพร์แก้ว

บ้านกลางเมือง - รัชดา

บ้านฟ้ากรีนพาร์ค - ลาดพร้าว

บ้านกลางเมืองรัชดา - เหม่งจ่าย 1

โนเบิล ทารา - เอกมัยพระรามเก้า โซน บี

เกตุญาติ เซอมีเน่

โนเบิล ทารา - เอกมัยพระรามเก้า โซน ซี

บ้านกลางเมือง - รัชดา

ธารารมณ - รามคำแหง 9

บ้านกลางเมือง - เหม่งจ่ายลาดพร้าว

บ้านชื่อตรง - ลาดพร้าว 71

บ้านลาดพร้าว เอ็กซ์คลูซีฟ

หมู่บ้านวิชั่นวิลล์ 2

3. เขตลาดพร้าว จำนวน 10 โครงการ

- บจก.เอ็นอีที พรีอเพอร์ตี้
- บจก.เอ็นอีที พรีอเพอร์ตี้
- บจก.บ้านสวนฝั่ง
- บจก.กรุงเทพบ้านและที่ดิน
- บจก.จันทร์สถิตย์
- บมจ.มั่นคงเคหะการ
- บจก.เค อี แลนด์
- บมจ.เอเชียน พรีอเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์
- บจก.วนาวรรณ วิลล่า (93/2546)
- บจก.เอกสิน พรีอเพอร์ตี้

เน็พปาร์ควิลล่า

เน็พปาร์ควิลล่ากรีนสวีทโฮม

บ้านสวนฝั่ง

ราชพฤกษ์ - เกษตรนวมินทร์

ทองสถิตย์วิลล่า

ชวนชื่น - ลาดพร้าว

คริสตัล วิลล์

บ้านกลางเมือง - ลาดพร้าว 71.

ปรัชญาไพรเวทโฮม

บ้านเอกสิน 1 - ภาคนิวาส

4. เขตวังทองหลาง จำนวน 0 โครงการ

- (ไม่มีการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร)

5. เขตบึงกุ่ม จำนวน 29 โครงการ

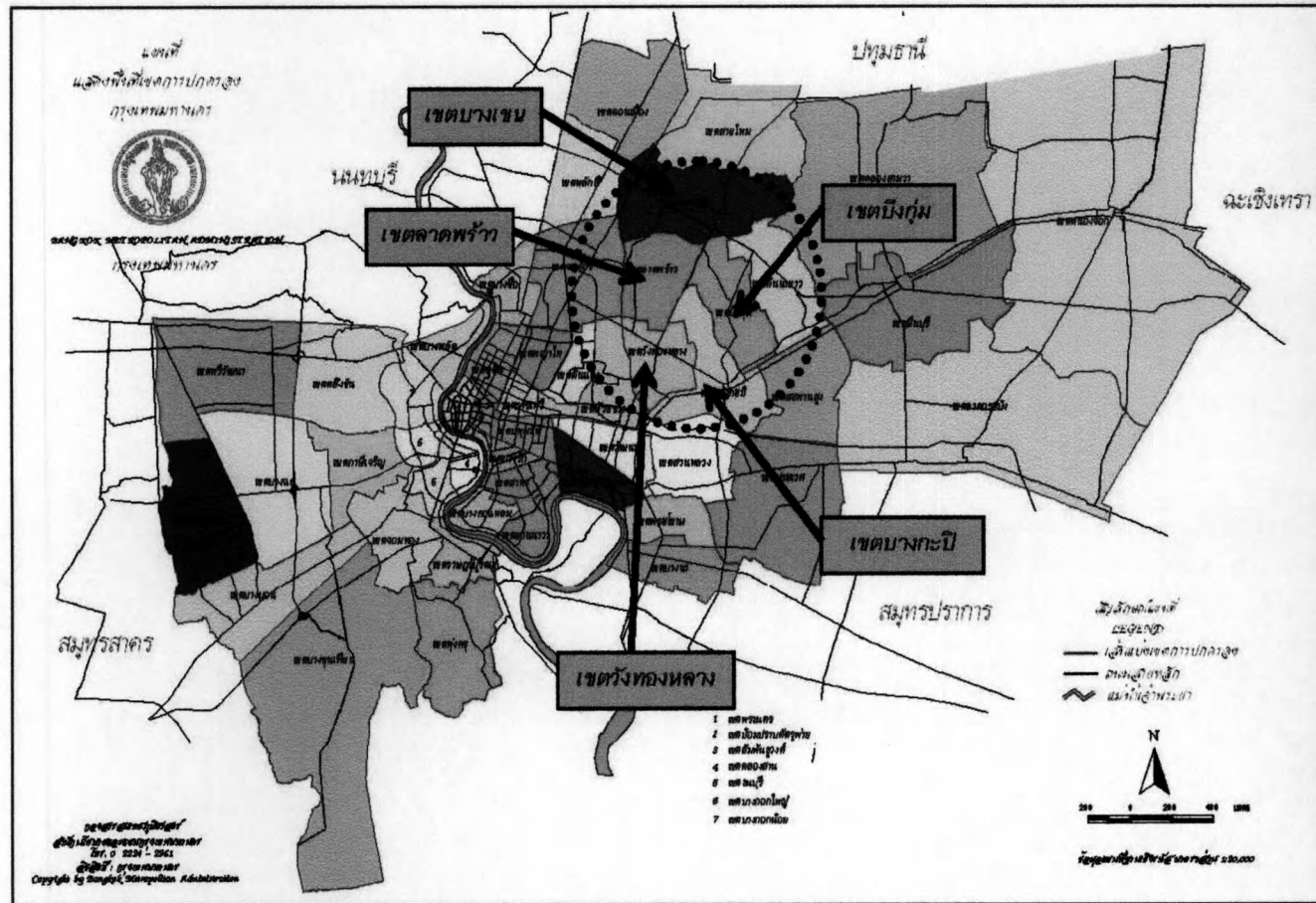
- บมจ.มั่นคงเคหะการ
- บจก.ดีไซน์ แอนด์ ลิฟวิ่ง
- บจก.ดีไซน์ แอนด์ ลิฟวิ่ง
- บจก.แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์
- บจก.ไทยมอริโมโต้
- บจก.รัตนการเคหะ
- บจก.รัตนการเคหะ
- บจก.เอส.ซี.พัฒนาการ
- บจก.ศรีประจักษ์บ้านและที่ดิน
- บจก.พฤษชาติ ไพรวทไซน
- บจก.ปริญสิริ(2000)
- บมจ.โฮมเพลสกรุ๊ป
- บจก.ปริญสิริ
- บจก.ยูไนเต็ดโฮม
- บจก.เรสซิเดนซ์ปาร์ค
- บจก.เจริญทรัพย์เอสเตท
- บจก.ชื่อตรงกรุ๊ป
- บจก.ชื่อตรงกรุ๊ป
- บ.ช.อมรพันธ์ หรือเครดิตฟองซิเอร์ ช.อมรพันธ์
- บจก.วี.เอ.ดีเวลลอปเม้นท์
- บจก.วี.เอ.ดีเวลลอปเม้นท์
- บจก.จี.เอส..ไอ.เอ็นเตอร์เทนเม้นท์
- บจก.วี.แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้
- บจก.ปริญสิริ
- บจก.ปริญสิริ
- บจก.ซี.พี.แลนด์
- บมจ.ปริญสิริ
- บจก.บางกอก เรสซิเดนซ์
- บจก.ควอลิตี้เฮ้าส์
- ชวนชื่นนีโอเฮ้าส์
- บ้านรามอินทรา
- เซ็นเตอร์เพลส - รามคำแหง
- มณฑนา - พระราม 9 วงแหวน
- บ้านแมกไม้ (รามอินทรา)
- สราญรมย์ 2
- สราญรมย์ 3
- ศิรินเทพ โครงการ 9
- มณฑิรา
- พฤษชาติแสนสุข
- บ้านสวนปริญสิริ
- โฮมเพลสรามคำแหง
- ปริญญดา - แจ่มจันทร์
- ปริญสิริ - นวลจันทร์
- ไกลเด่น - ล้านนา
- เจริญทรัพย์วิลเลจ
- มณฑนา พระราม 9 วงแหวน 2
- ชื่อตรง 39(สุขาภิบาล 1)
- รามอินทราเนอส์
- บ้านสวนนวมินทร์ 1
- บ้านสวนนวมินทร์ 2
- ชมรมรามคำแหง 158
- ชาลีสา - กรุงเทพมหานคร
- ปริญลักษณ์ - แจ่มจันทร์
- ปริญสิริ - นวมินทร์
- ซี.พี.พาร์คเลน
- ปริญลักษณ์ - นวมินทร์
- เปี่ยมภิรมย์
- ลัดดารมย์ - รามคำแหง

จากการสำรวจพื้นที่กรณีศึกษาโครงการจัดสรรบริเวณถนนประดิษฐ์มนูธรรม พบโครงการที่ดูแลบริหาร หลังการอยู่อาศัยรูปแบบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใน 5 เขตพื้นที่ เนื่องจากเป็นโครงการที่มีความต่อเนื่องด้าน พื้นที่ทำการศึกษาคพบโครงการที่จะเข้าศึกษามีจำนวน ดังต่อไปนี้

1. ซียพฤกษ์ - รามอินทรา	บจก.แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์
2. เน็พปาร์ควิลล่า	บจก.เอ็นอีที พรอพเพอร์ตี้
3. บ้านสวนผึ้ง	บจก.บ้านสวนผึ้ง
4. ราชนฤกษ์ - เกษตรวมินทร์	บจก.กรุงเทพบ้านและที่ดิน
5. ชวนชื่น - ลาดพร้าว	บมจ.มั่นคงเคหะการ
6. บ้านกลางเมือง - ลาดพร้าว 71	บจก.เอเซีย นริพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์
7. บ้านเอกสิน 1 - นาคนิवास	บจก.เอกสิน พร็อพเพอร์ตี้
8. สราญรมย์ 2	บจก.รัตนการเคหะ
9. สราญรมย์ 3	บจก.รัตนการเคหะ
10. ปริญญาตา - แจ่มจันทร์	บมจ.ปริญญาสิริ
11. บ้านสวนนวมินทร์ 1.	บจก.วี.เอ.ดีเวลลอปเม้นท์
12. บ้านสวนนวมินทร์ 2.	บจก.วี.เอ.ดีเวลลอปเม้นท์
13. ปริญญาลักษณะ - แจ่มจันทร์	บจก.ปริญญาสิริ
14. ซี.พี.พาร์คเลน	บจก.ซี.พี.แลนด์
15. ปริญญาลักษณะ - นวมินทร์	บมจ.ปริญญาสิริ
16. ปริญญาสิริ - นวมินทร์	บมจ.ปริญญาสิริ
17. หมู่บ้านการ์เด็นวิว	บจก.เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์
18. บ้านฟ้ากรีนพาร์ค - ลาดพร้าว	บมจ.เอ็น.ซี.เฮ้าส์ซิง
19. โนเบิล ทารา - เอกมัยพระรามเก้า โซน บี	บจก.โนเบิลดีเวลลอปเม้นท์
20. เกตุญาติ เซอมีเน่	บจก.จินดาพงษ์พร็อพเพอร์ตี้
21. บ้านลาดพร้าว เอ็กซ์คลูซีฟ	บจก.ยูไนเต็ดโฮมส์.ริทวิลเลจ

ในการศึกษาวิจัยนี้ จากข้อมูลไม่พบโครงการขนาดใหญ่หรือโครงการที่มีการแบ่งเฟสการก่อสร้างและขายในพื้นที่เดียวกัน ซึ่งอาจจะทำให้ไม่ได้ผลของรูปแบบการดูแล และ ตัวแปรที่แตกต่างออกไปในลักษณะของโครงการขนาดใหญ่หรือลักษณะอื่น ๆ โดยที่การศึกษานี้เป็นการศึกษาโครงการตัวแทนด้านพื้นที่กรณีศึกษา และมีความแตกต่างด้านทำเลที่ตั้ง, ลักษณะของสาธารณูปโภค, ซึ่งอาจต้องมีการศึกษาเพิ่มเติมต่อไปเพื่อความสมบูรณ์ในผลการศึกษาต่อไป

แผนที่ 3.1 แสดงแผนที่ของการแบ่งพื้นที่เขตในการศึกษาครั้งนี้



ที่มา : สำนักผังเมือง แผนผังการแบ่งพื้นที่เขตการปกครอง ผังเมืองรวมจังหวัดกรุงเทพฯ พ.ศ. 2549 / (www.bkkmap.co.th)

3.3 การกำหนดตัวแปรที่ทำการศึกษา

การวิจัยในครั้งนี้ ได้กำหนดข้อมูลในการศึกษาเพื่อทราบถึงตัวแปรที่มีผลต่อรูปแบบการดูแลบริหารโครงการ เพื่อให้ตรงตามความต้องการของวัตถุประสงค์ในการทำวิจัยนี้ คือ

1. ด้านลักษณะผู้ประกอบการ
 - 1.1 ด้านความน่าเชื่อถือ ความมั่นคง ชื่อเสียงองค์กรต่อการคาดหวังในการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของหมู่บ้านจัดสรร
2. ด้านลักษณะทั่วไปที่มีผลต่อรูปแบบการดูแล
 - 2.1 ขนาดของโครงการ เพื่อดูการแสดงผลพื้นที่ขอจัดสรรที่ดินของจำนวนที่อยู่อาศัย และ จำนวนพื้นที่สาธารณูปโภค บริการสาธารณะ โดยการเก็บข้อมูลเอกสารขออนุญาตจัดสรร ผังโครงการและการสำรวจพื้นที่พร้อมบันทึกภาพถ่ายประกอบข้อมูล
 - 2.2 รูปแบบและประเภทของโครงการ โดยการสำรวจและบันทึกข้อมูล
 - 2.3 ลักษณะของพื้นที่สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่สอดคล้องกับการดูแลโดยหน่วยงานที่รับผิดชอบ โดยการเก็บข้อมูลจากผังโครงการขออนุญาตจัดสรรร่วมกับการสำรวจ
3. ด้านลักษณะทางกายภาพ คือ
 - 3.1 ด้านกายภาพทั่วไปของโครงการ
 - 3.3.1 ระบบสาธารณูปโภค เพื่อศึกษาลักษณะพื้นที่และมูลค่าสาธารณูปโภคในโครงการที่มีผลต่อการดูแล โดยการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง และสำรวจบันทึกข้อมูล
 - 3.3.2 การบริการสาธารณะ เพื่อศึกษาลักษณะภาระหน้าที่การบริการสาธารณะที่มีผลต่อการดูแล โดยการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง และสำรวจบันทึกข้อมูล
4. ด้านลักษณะรูปแบบบริหารโครงการ
 - 4.1 รูปแบบในการบริหารโครงการ เพื่อศึกษาว่ารูปแบบในการบริหารโครงการตามศักยภาพของโครงการ มีลักษณะอย่างไร
 - 4.2 ขอบเขตการดูแลสาธารณูปโภค เพื่อศึกษาว่า มีตัวแปรใดที่เป็นขอบเขตต่อรูปแบบการดูแลบริหารโครงการ
 - 4.3 ด้านการใช้ประโยชน์โครงการ เพื่อศึกษาสังคมผู้อยู่อาศัย, กิจกรรมที่มีผลต่อระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะภายในโครงการ

3.4 การคัดเลือกกลุ่มประชากร

การคัดเลือกโครงการกรณีศึกษาประเภทโครงการจัดสรรบริเวณถนนประดิษฐ์มนูธรรม ในรายการแสดงเอกสารขออนุญาตจัดสรร และ ผังจัดสรรโครงการเพื่อให้สอดคล้องกับการสำรวจพื้นที่โดยอ้างอิงจากพื้นที่โครงการตามเอกสารอนุญาตจัดสรรและผังโครงการ โดยพบว่า มีข้อจำกัดด้านข้อมูลโครงการที่ไม่สมบูรณ์ ซึ่งบางโครงการเอกสารสูญหายไปบางส่วนในรายการที่สำคัญ และ บางโครงการไม่พบผังแบ่ง Phasing อีกทั้งบางโครงการผู้บริหารไม่สะดวกให้ข้อมูลเป็นต้น ดังนั้นเพื่อให้ได้การวิเคราะห์ข้อมูลที่สมบูรณ์จึง ไม่วิเคราะห์ ข้อมูลจำนวน 7 โครงการ ดังนี้

- 1.ชัยพฤกษ์ – รามอินทรา 2.หมู่บ้านเอกสิน1 – นาคนิวาส 3.สราญรมย์ (2 และ 3)
4.บ้านสวนนวมินทร์ (2) 5.ปริญญาลักษณะ แจ่มจันทร์ 6.โนเบิล ทารา - เอกมัย โซน B

ตารางที่ 3.3 แสดงการกำหนดโครงการตัวอย่างในการศึกษา

ลำดับ	โครงการ	เขตบางเขน	เขตบางกะปิ	เขตลาดพร้าว	เขตปทุม	เขตวังทองหลาง	ขนาดโครงการ	สถานะปัจจุบัน
1	เน็ทพาร์ควิลล่า			X			กลาง	ผู้อยู่อาศัยบริหารเอง
2	บ้านสวนฝั่ง			X			กลาง	ผู้อยู่อาศัยบริหารเอง
3	ราชพฤกษ์ - เกษตรนวมินทร์			X			กลาง	ผู้อยู่อาศัยบริหาร/เอกชนร่วมบริหาร
4	ชวนชื่น - ลาดพร้าว			X			เล็ก	ผู้อยู่อาศัยบริหารเอง
5	บ้านกลางเมือง-ลาดพร้าว 71.(2)			X			เล็ก	ผู้อยู่อาศัยบริหาร/ผู้ประกอบการ
6	ปริญญาตา - แจ่มจันทร์				X		เล็ก	ผู้อยู่อาศัยบริหารเอง
7	บ้านสวน - นวมินทร์				X		เล็ก	ผู้อยู่อาศัยบริหารเอง
8	ซี.พี.พาร์คเลน				X		เล็ก	ผู้อยู่อาศัยบริหารเอง
9	ปริญลักษณ์ - นวมินทร์				X		เล็ก	ผู้อยู่อาศัยบริหารเอง
10	ปริญสิริ - นวมินทร์				X		กลาง	ผู้อยู่อาศัยบริหาร/เอกชนร่วมบริหาร
11	หมู่บ้านการ์เด็นวิว					X	เล็ก	ผู้อยู่อาศัยบริหาร/ผู้ประกอบการ
12	บ้านฟ้ากรีนพาร์ค - ลาดพร้าว 101		X				กลาง	ผู้อยู่อาศัยบริหาร/ผู้ประกอบการ
13	บ้านเกตุ นูติ เซอมีเน่		X				กลาง	ผู้อยู่อาศัยบริหาร/เอกชนร่วมบริหาร
14	บ้านลาดพร้าวเอ็กซ์คลูซีฟ		X				เล็ก	ผู้อยู่อาศัยบริหาร/เอกชนร่วมบริหาร

ที่มา : สรุปรจากเอกสารของทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (โดย เวทย์ ทิพยจันทร์ : 2550)

3.5 วิธีดำเนินการวิจัย

ในการดำเนินงานวิจัยนี้จะใช้วิธีการดำเนินงานวิจัย 3 วิธี เพื่อให้ได้ข้อมูลประกอบการดำเนินงานวิจัย เพื่อวิเคราะห์ลักษณะการดำเนินงานที่สอดคล้องกับสภาพจริงของโครงการภายในพื้นที่ที่ทำการสำรวจ คือ

1. การสำรวจเบื้องต้น

เป็นการสำรวจเบื้องต้นโดยใช้การรวบรวมเอกสารร่วมการสัมภาษณ์และการเก็บภาพถ่ายสภาพโครงการประกอบโดยข้อมูลที่รวบรวมรายละเอียดคือ

1.1 รายละเอียดเกี่ยวกับผู้ประกอบการด้านเอกสารข้อมูล

- ลักษณะของบริษัทผู้ประกอบการ
- การดำเนินงานของโครงการ
- ลักษณะของโครงการ
- ระยะเวลาในการดำเนินโครงการ

1.2 รายละเอียดเกี่ยวกับสภาพในโครงการ

- ขนาดของโครงการ
- ประเภทของโครงการ
- กลุ่มผู้อยู่อาศัยในโครงการ
- การใช้ประโยชน์สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการ

1.3 รายละเอียดเกี่ยวกับการบริหารจัดการภายในโครงการ

- รูปแบบการบริหารโครงการเพื่อการดูแลระบบสาธารณูปโภค และ บริการ

สาธารณะ

- ลักษณะการดำเนินงานเพื่อการดูแลระบบสาธารณูปโภค และ บริการสาธารณะ
- ขอบเขตในการดูแลบริหารโครงการ
- ปัญหาที่เกิดขึ้นระหว่างดำเนินงานและวิธีการแก้ไข

2. การสัมภาษณ์ (Interview) แบบเพื่อหาข้อเท็จจริง

เป็นการสัมภาษณ์แบบมีเค้าโครงเรื่องที่จะสัมภาษณ์โดยคัดเลือกตัวแทนผู้ดูแลบริหารโครงการในหมู่บ้านจัดสรรโดยจะสัมภาษณ์ คือ

2.1 คณะกรรมการหมู่บ้านหรือผู้ดูแลที่มีส่วนเกี่ยวข้อง ซึ่งเพื่อการดูแลบริหารระบบ

สาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

- การรับรู้ของผู้ซื้อที่ดินเพื่อการดูแลบริหารระบบสาธารณูปโภค และ บริการ

สาธารณะ

- ความคิดเห็นเกี่ยวกับรูปแบบเพื่อการดูแลระบบสาธารณูปโภค และ บริการ

สาธารณะตั้งแต่มีผู้อยู่อาศัยจนปัจจุบัน

- ความคิดเห็นเกี่ยวกับขอบเขตข้อจำกัดที่มีผลต่อรูปแบบการดูแล
- ความคิดเห็นเกี่ยวกับสภาพของโครงการ ความสำคัญและวิธีการดำเนินงานดูแล

ระบบสาธารณูปโภค และ บริการสาธารณะ การจัดการปัญหาที่เกิดขึ้น

3.6 การวิเคราะห์ข้อมูลและนำเสนองาน

1. นำข้อมูลจากเอกสารขออนุญาตจัดสรรและการสำรวจโครงการ ในการดูแลบริหารต่อสภาพโครงการจริงเพื่อแสดงให้เห็นความสามารถในการดูแลโครงการของรูปแบบและขอบเขตการดำเนินงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

2. นำข้อมูลจากการสัมภาษณ์ร่วมกับการสังเกต มานำเสนอในเชิงเปรียบเทียบปัญหาในรูปแบบการดูแลโครงการ ในประเด็นปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจริงของแต่ละรูปแบบ

3. สรุปผลข้อมูล นำข้อมูลที่ได้จากการวิเคราะห์มาทำการสรุปผลการวิจัยเพื่อแสดงประเด็นสำคัญต่างๆที่ได้จากผลการวิจัย เพื่อเป็นแนวทางในการแสดงข้อเสนอแนะต่อไป