

บทที่ 3

ระเบียบวิธีวิจัย

3.1 วิธีการศึกษา

งานวิจัยครั้งนี้เป็นรูปแบบการวิจัยในลักษณะของการทำวิจัยเชิงสำรวจและกรณีศึกษา
ซึ่งมีวิธีและขั้นตอนในการดำเนินการวิจัย ดังนี้

3.1.1 ศึกษาแนวทางการบริหารและออกแบบสภาพแวดล้อมของโครงการบ้านจัดสรรราคาในระดับ ล่าง ขนาดใหญ่

ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาแนวทางจากสิ่งต่าง ๆ (ดังตารางที่ 3.1) ดังนี้

1. การศึกษาผลงานวิจัยและงานเขียนอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
2. การสัมภาษณ์ผู้บริหารโครงการ
3. การสำรวจความคิดเห็นของผู้พักอาศัย โดยใช้แบบสอบถาม
4. การสำรวจทางกายภาพ

ตารางที่ 3.1

การได้มาซึ่งข้อมูลที่ศึกษา

ข้อมูลที่ต้องการทราบ	ประเภทข้อมูล	แหล่งที่มาของข้อมูล
1. ข้อมูลโครงการบ้านจัดสรร		
1.1 รายชื่อโครงการในเขต กรุงเทพมหานครและ ปริมณฑล	ทุติยภูมิ	สอบถามจากกองควบคุมธุรกิจที่ดิน กรมที่ดิน
1.2 จำนวนหน่วยพักอาศัย	ทุติยภูมิ	สอบถามจากกองควบคุมธุรกิจที่ดิน กรมที่ดิน
1.3 ขนาดของโครงการ	ทุติยภูมิ	สอบถามจากกองควบคุมธุรกิจที่ดิน กรมที่ดิน

ตารางที่ 3.1 (ต่อ)

ข้อมูลที่ต้องการทราบ	ประเภทข้อมูล	แหล่งที่มาของข้อมูล
1.4 ราคาขายต่อหน่วย	ทุติยภูมิ	สอบถามจากกองควบคุมธุรกิจที่ดิน กรมที่ดิน
1.5 อายุโครงการ	ทุติยภูมิ	สอบถามจากกองควบคุมธุรกิจที่ดิน กรมที่ดิน
1.6 ผังโครงการ	ทุติยภูมิ	สอบถามจากกองควบคุมธุรกิจที่ดิน กรมที่ดิน
2. ข้อมูลเบื้องต้นของผู้ให้สัมภาษณ์	ปฐมภูมิ	สอบถามจากผู้พักอาศัยในโครงการ ที่ทำการศึกษา
3. ลักษณะการอยู่อาศัยในปัจจุบัน	ปฐมภูมิ	สอบถามจากผู้พักอาศัยในโครงการ ที่ทำการศึกษา
4. พฤติกรรมการใช้งานพื้นที่ ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก สะดวก		
4.1 ประเภทที่ใช้งาน	ปฐมภูมิ	สอบถามจากผู้พักอาศัยในโครงการ ที่ทำการศึกษา
	ทุติยภูมิ	สอบถามจากผู้บริหารโครงการที่ ทำการศึกษา
4.2 ปริมาณการใช้งาน	ปฐมภูมิ	สอบถามจากผู้พักอาศัยในโครงการ ที่ทำการศึกษา
	ทุติยภูมิ	สอบถามจากผู้บริหารโครงการที่ ทำการศึกษา
4.3 ช่วงเวลาที่ใช้งานหรือ ต้องการใช้งาน	ปฐมภูมิ	สอบถามจากผู้พักอาศัยในโครงการ ที่ทำการศึกษา
	ทุติยภูมิ	สอบถามจากผู้บริหารโครงการที่ ทำการศึกษา

ตารางที่ 3.1 (ต่อ)

ข้อมูลที่ต้องการทราบ	ประเภทข้อมูล	แหล่งที่มาของข้อมูล
5. ความพึงพอใจในการใช้งานพื้นที่ ส่วนกลาง สิ่งอำนวยความสะดวก สะดวก และการบริการภายใน โครงการ	ปฐมภูมิ	สอบถามจากผู้พักอาศัยในโครงการ ที่ทำการศึกษา
6. ระดับความต้องการองค์ประกอบ ของพื้นที่ส่วนกลาง สิ่งอำนวยความสะดวก ความสะดวก และการบริการ ภายในโครงการ	ปฐมภูมิ	สอบถามจากผู้พักอาศัยในโครงการ ที่ทำการศึกษา
7. ความคิดเห็นของผู้พักอาศัยใน โครงการ	ปฐมภูมิ	สอบถามจากผู้พักอาศัยในโครงการ ที่ทำการศึกษา
8. การบริหารจัดการโครงการ		
8.1 ปัญหาที่เกิดขึ้นในโครงการ	ปฐมภูมิ	สอบถามจากผู้พักอาศัยในโครงการ ที่ทำการศึกษา
8.2 การบริหารจัดการโครงการ ในปัจจุบัน	ทุติยภูมิ	สอบถามจากผู้บริหารโครงการที่ ทำการศึกษา
8.3 วิธีการบริหารจัดการ โครงการ	ทุติยภูมิ	รวบรวมจากเอกสาร ทฤษฎีและ งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

3.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ประชากรที่ทำการศึกษานี้ ได้แก่ โครงการหมู่บ้านจัดสรรราคาระดับล่าง ในเขต กรุงเทพมหานครตอนบน ผู้บริหารโครงการและผู้พักอาศัยในโครงการ เพื่อที่จะได้รับข้อมูลเกี่ยวกับการใช้งานและความต้องการองค์ประกอบของพื้นที่ส่วนกลางและสภาพแวดล้อมภายในโครงการได้อย่างถูกต้อง

กลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษา ได้แก่

1. โครงการวราวัักษ์ โครงการพฤษภา 12 โครงการลานทอง และ โครงการเปี่ยมสุข โดยใช้เกณฑ์ในการคัดเลือกโครงการ คือ
 - 1.1 ทำเลที่ตั้ง เป็นโครงการหมู่บ้านจัดสรรราคาในระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานครตอนบน
 - 1.2 ประเภทที่พักอาศัย เป็นโครงการที่มีที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์
 - 1.3 ระดับราคา เป็นโครงการที่มีระดับราคาของบ้านเดี่ยวอยู่ที่ 1 – 2.5 ล้านบาท และราคาของทาวน์เฮาส์อยู่ที่ไม่เกิน 1 ล้านบาท
 - 1.4 ขนาดโครงการ เป็นโครงการที่มีจำนวนหน่วยพักอาศัยมากกว่า 500 หน่วย
 - 1.5 อายุโครงการ เป็นโครงการที่มีผู้อยู่อาศัยตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป
2. ผู้บริหารโครงการวราวัักษ์ โครงการพฤษภา 12 โครงการลานทอง และโครงการเปี่ยมสุข จำนวน 4 คน โดยเลือกกลุ่มตัวอย่างอย่างเจาะจง
3. ผู้พักอาศัยในโครงการวราวัักษ์ โครงการพฤษภา 12 โครงการลานทอง และโครงการเปี่ยมสุข จำนวน 200 คน โดยเลือกกลุ่มตัวอย่างอย่างเจาะจง

3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการทำวิจัยครั้งนี้ ประกอบด้วยแบบสอบถามและแบบสัมภาษณ์ โดยมีรายละเอียดและขั้นตอนการสร้างเครื่องมือในการวิจัย ดังนี้

1. ขั้นตอนการสร้างเครื่องมือ

- 1) ผู้วิจัยศึกษาเอกสาร หนังสือ บทความ รายงาน สิ่งตีพิมพ์ และรายงานวิจัยที่มีความเกี่ยวข้อง นำข้อมูลที่ได้มาสรุปเป็นกรอบแนวความคิดในการสร้างเครื่องมือ
- 2) กำหนดโครงสร้างของข้อคำถาม และแนวคำถามสำหรับกรสร้างแบบสอบถามและแบบสัมภาษณ์
- 3) นำแบบสอบถามที่สร้างให้ผู้เชี่ยวชาญตรวจสอบความตรงเนื้อหา (content validity) ซึ่งผู้เชี่ยวชาญในที่นี้ คือผู้เชี่ยวชาญทางด้านอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1 ท่าน จากนั้นนำมาปรับแก้และทดลองใช้กับผู้พักอาศัยในโครงการที่เกี่ยวข้อง จำนวน 30 คน ซึ่งหลังจากทดสอบกับกลุ่มตัวอย่าง ผู้วิจัยได้นำแบบสอบถามมาปรับแก้โดยให้ผู้เชี่ยวชาญทางด้านอสังหาริมทรัพย์ และสถิติ ตรวจสอบอีกครั้ง และนำไปเก็บข้อมูลจริงกับผู้พักอาศัยในโครงการ
- 4) นำแบบสอบถามที่ได้มาหาความเชื่อมั่นด้วยวิธีการทางสถิติ

2. ส่วนประกอบของเครื่องมือ

1) แบบสอบถาม มีลักษณะเป็นการสอบถามถึงพฤติกรรมการใช้พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวก ระดับความพึงพอใจในการใช้งานพื้นที่ส่วนกลาง สิ่งอำนวยความสะดวก และการบริการ และระดับความต้องการองค์ประกอบของพื้นที่ส่วนกลาง สิ่งอำนวยความสะดวก และการบริการภายในโครงการ

โดยมีเกณฑ์ในการวัดระดับแบ่งเป็น 5 ระดับ แบบไลเคิร์ตสเกล (Likert Scale) ดังนี้

- ระดับ 5 หมายถึง มีความพึงพอใจมากที่สุด
- ระดับ 4 หมายถึง มีความพึงพอใจมาก
- ระดับ 3 หมายถึง มีความพึงพอใจปานกลาง
- ระดับ 2 หมายถึง มีความพึงพอใจน้อย
- ระดับ 1 หมายถึง มีความพึงพอใจน้อยที่สุด

โดยได้ทำการจัดแบ่งข้อคำถามออกเป็นหมวดหมู่ ดังนี้

- ส่วนที่ 1 ข้อมูลเบื้องต้นของผู้ให้สัมภาษณ์
- ส่วนที่ 2 ลักษณะการอยู่อาศัยในปัจจุบัน
- ส่วนที่ 3 พฤติกรรมการใช้พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ
- ส่วนที่ 4 ระดับความพึงพอใจในการใช้งานพื้นที่ส่วนกลาง สิ่งอำนวยความสะดวก และการบริการภายในโครงการ

หลังจากนำไปทดลองใช้และคำนวณค่าความเชื่อมั่น (Reliability) พบว่า ระดับความพึงพอใจด้านคุณภาพ ได้ค่าสัมประสิทธิ์แอลฟาของ ครอนบาค (Alpha Cronbach Coefficiency) เท่ากับ 0.6907 ระดับความพึงพอใจด้านขนาดหรือปริมาณ ได้ค่าสัมประสิทธิ์แอลฟาของ ครอนบาค เท่ากับ 0.5804 และระดับความพึงพอใจด้านการบริการ ได้ค่าสัมประสิทธิ์แอลฟาของ ครอนบาค เท่ากับ 0.7820

ส่วนที่ 5 ระดับความต้องการองค์ประกอบของพื้นที่ส่วนกลาง สิ่งอำนวยความสะดวก และการบริการภายในโครงการ

หลังจากนำไปทดลองใช้และคำนวณค่าความเชื่อมั่น (Reliability) พบว่า ระดับความต้องการ ได้ค่า สัมประสิทธิ์แอลฟาของ ครอนบาค เท่ากับ 0.7820

ส่วนที่ 6 ความคิดเห็นของผู้พักอาศัยภายในโครงการ

หลังจากนำไปทดลองใช้และคำนวณค่าความเชื่อมั่น (Reliability) พบว่า ระดับความคิดเห็นของผู้พักอาศัย ได้ค่า สัมประสิทธิ์แอลฟาของ ครอนบาค เท่ากับ 0.5040

2) แบบสัมภาษณ์ ใช้สำหรับคณะกรรมการหรือผู้บริหารโครงการหมู่บ้านจัดสรร เน้นการได้มาซึ่งข้อแนะนำเกี่ยวกับการบริหารและออกแบบที่เหมาะสมสำหรับโครงการบ้านจัดสรร ราคาระดับล่าง ขนาดใหญ่ที่ชัดเจนเป็นรูปธรรม เพื่อเกิดอรรถประโยชน์อย่างแท้จริง

3.4 วิธีการเก็บข้อมูล

ทำการเก็บข้อมูลโดยมีขั้นตอน ดังนี้

1. ข้อมูลปฐมภูมิ (primary data) ผู้วิจัยเก็บรวบรวมข้อมูลด้วยแบบสอบถาม และแบบสัมภาษณ์ผู้ที่เกี่ยวข้องกับโครงการบ้านจัดสรรราคาระดับล่าง ขนาดใหญ่ทั้ง 4 โครงการ ดังนี้

1) แบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัยดำเนินการสัมภาษณ์ กับผู้บริหารโครงการบ้านจัดสรร ราคาระดับล่าง ขนาดใหญ่ทั้ง 4 โครงการด้วยตนเอง

2) แบบสอบถาม ผู้วิจัยดำเนินการเก็บข้อมูลด้วยตนเอง จากกลุ่มตัวอย่างทั้งสิ้น 200 ราย

2. ข้อมูลทุติยภูมิ (secondary data) เป็นข้อมูลจากหนังสือ วารสารสิ่งพิมพ์ เอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจน ข้อมูลเครือข่ายใยแมงมุม (ระบบอินเทอร์เน็ต)

โดยมีขั้นตอนการดำเนินการเก็บข้อมูล ดังนี้

1) ออกหนังสือขอความอนุเคราะห์รวบรวมเก็บข้อมูล เพื่อการวิจัยจากคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

2) ติดต่อผู้ที่ให้ข้อมูลเพื่อกำหนดวัน เวลา และสถานที่ในการให้ข้อมูล

3) เก็บรวบรวมข้อมูลตามวัน เวลา และสถานที่ข้างต้น

3.5 การวิเคราะห์ข้อมูลและการแปลผล

1. การวิเคราะห์ข้อมูลแบบสอบถามเกี่ยวกับ ข้อมูลเบื้องต้นของผู้ที่พักอาศัยในโครงการ ลักษณะการอยู่อาศัยในปัจจุบัน พฤติกรรมการใช้พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก ความคิดเห็นของผู้พักอาศัย ผู้วิจัยอธิบายด้วย จำนวน (frequency) และร้อยละ (percentage)

2. การวิเคราะห์ข้อมูลแบบสอบถามเกี่ยวกับ ความพึงพอใจในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง สิ่งอำนวยความสะดวกและการบริการ ความต้องการองค์ประกอบของพื้นที่ส่วนกลาง สิ่งอำนวยความสะดวกและการบริการ ความคิดเห็นของผู้พักอาศัย ผู้วิจัยทดสอบด้วย ค่าเฉลี่ย (mean) และ ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน (standard deviation)

ซึ่งมีเกณฑ์ในการแปลความหมายของคะแนนตามระดับความพึงพอใจเหมาะสม โดยใช้ค่าเฉลี่ยในการแปลความหมาย ดังนี้

คะแนนเฉลี่ย	ระดับความพึงพอใจ
5.00 - 4.21	มีความพึงพอใจมากที่สุด
4.20 - 3.41	มีความพึงพอใจมาก
3.40 - 2.61	มีความพึงพอใจปานกลาง
2.60 - 1.81	มีความพึงพอใจน้อย
1.80 - 1.00	มีความพึงพอใจน้อยที่สุด

3. การทดสอบเปรียบเทียบความแตกต่างทางค่าเฉลี่ยของตัวแปร เช่น ประเภทของพื้นที่ส่วนกลาง พฤติกรรมการใช้ของผู้อยู่อาศัยและความต้องการองค์ประกอบของผู้พักอาศัยในโครงการ ผู้วิจัยทดสอบด้วยสถิติการวิเคราะห์ความแปรปรวนแบบทางเดียว (One - Way Analysis of Variance) และการทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยระหว่างประชากร 2 กลุ่มที่เป็นอิสระต่อกัน (Independent Sample t - test)