

### บทที่ 3

#### ระเบียบวิธีวิจัย

แนวทางการบริหารงานเชิงกายภาพสำหรับอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานครเพื่อลดสภาวะขัดแย้งจากการอยู่อาศัยร่วมกัน เป็นการวิจัยเชิงปริมาณลักษณะเชิงสำรวจ ซึ่งมีระเบียบวิธี และขั้นตอนการดำเนินการวิจัยดังนี้

#### 3.1 วิธีการวิจัย

การวิจัยเรื่อง แนวทางการบริหารงานเชิงกายภาพสำหรับอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานครเพื่อลดสภาวะขัดแย้งจากการอยู่อาศัยร่วมกัน เป็นการวิจัยเชิงปริมาณ ที่ผสมผสานระหว่าง การสำรวจ การสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง การสนทนาวิเคราะห์ และการสอบถาม ข้อมูลที่ได้ถูกวิเคราะห์ด้วยสถิติเชิงบรรยายประกอบกับการวิเคราะห์เนื้อหา เพื่อนำเสนอเป็นแนวทางดำเนินการบริหารงานอาคารด้านต่าง ๆ ของอาคารชุดพักอาศัยระดับล่าง ที่จะนำไปสู่การใช้ทรัพยากรอาคารอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด และตอบสนองการอยู่อาศัยร่วมกันของคนในชุมชนอาคารชุดพักอาศัย

#### 3.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ประชากรที่กำหนดไว้ในการศึกษาแบ่งเป็น 2 ประเภทคือ ประเภทที่เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัย และประเภทที่เป็นบุคคล

##### 3.2.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่างประเภทอาคารชุดพักอาศัย

พื้นที่ศึกษา คือ กรุงเทพมหานคร

ประชากรอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานครที่มีหลักเกณฑ์ในการพิจารณา ดังนี้ เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับล่าง จากราคาประเมินอาคารชุด ของกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง ที่มีราคาประเมินตั้งแต่ 25,000 - 50,000 บาทต่อตารางเมตร ทำ

การจดทะเบียนอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ฉบับแก้ไขปี พ.ศ. 2543 ที่มีอายุอาคารตั้งแต่ 2 ปีขึ้นไป ทั้งนี้เพื่อให้ปัญหาและรูปแบบการดำเนินงานของการบริหารอาคารชุดได้ชัดเจน มีรูปแบบการบริหาร 2 รูปแบบ คือ การบริหารโดยเจ้าของโครงการหรือบริษัทในเครือ และการบริหารโดยกรรมการนิติบุคคลหรือเจ้าของร่วมบริหารเอง ที่มีอำนาจหน้าที่โดยตรงในการดำเนินงานบริหารงานอาคารด้านต่าง ๆ ของอาคารชุดพักอาศัยระดับล่าง

กลุ่มตัวอย่างอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานคร จำนวน 15 โครงการ ได้มาจากการคัดเลือกแบบเจาะจง ตามเกณฑ์ข้างต้น

### ตารางที่ 3.1

สัดส่วนของการบริหารอาคารชุดในรูปแบบต่าง ๆ ทั่วประเทศ ปี 2549

รูปแบบการบริหารอาคารชุด	กทม.และปริมณฑล (%)	ต่างจังหวัด (%)
1) บริหารโดยเจ้าของโครงการ	60	70
2) บริหารโดยคณะบุคคลหรือเจ้าของร่วม	30	20
3) บริหารโดยบริษัทบริหารอาคารชุดอิสระ	10	10
รวม	100	100

ที่มา: สมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย, 2549, น. 38

#### 3.2.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่างประเภทที่เป็นบุคคล

##### 1) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ประชากรผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด คือ บุคคลผู้ทำหน้าที่เป็นผู้วางแผนและบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด รวมถึงอำนาจการดำเนินงานและการตัดสินใจในการบริหารอาคาร

กลุ่มตัวอย่างผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด คือ บุคคลผู้ทำหน้าที่เป็นผู้วางแผนและบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด รวมถึงอำนาจการดำเนินงานและการตัดสินใจในการบริหารอาคาร อาคารละ 1 คน รวมทั้งสิ้น 15 คน ได้มาจากการคัดเลือกแบบเจาะจง

##### 2) เจ้าของร่วมหรือผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานคร

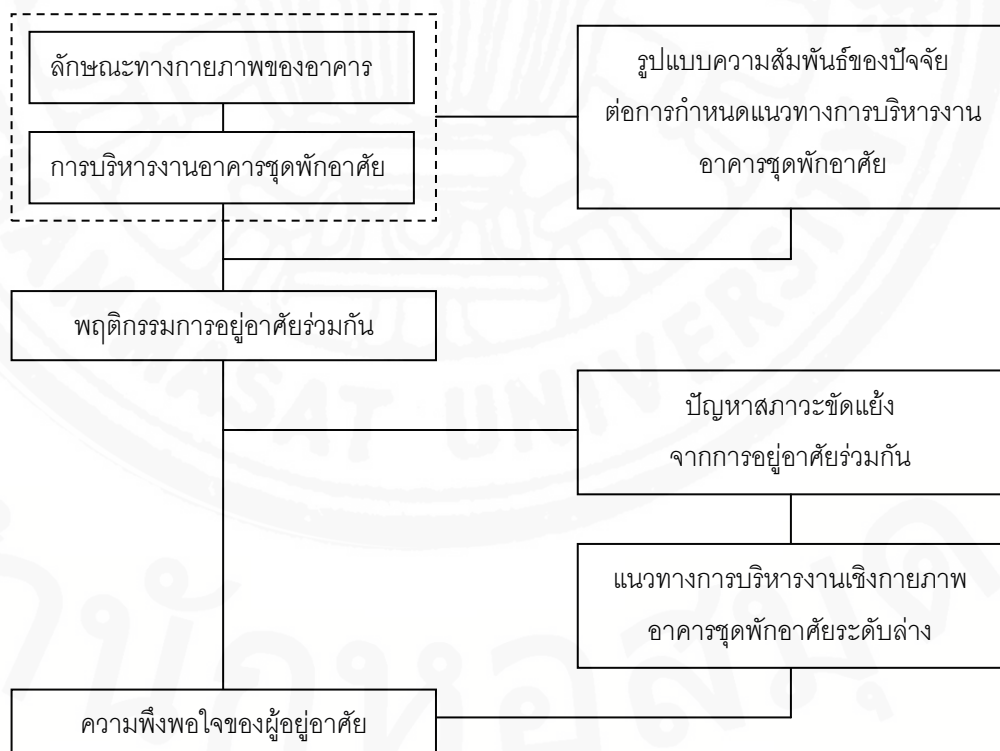
ประชากรเจ้าของร่วมหรือผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานครคือ ผู้อยู่อาศัยทุกคนในโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานคร

กลุ่มตัวอย่างเจ้าของร่วมหรือผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานครคือ ผู้อยู่อาศัยทุกคนในโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานคร จำนวน 120 ได้มาจากการสุ่มตัวอย่างอย่างง่ายจากอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานครทั้ง 15 โครงการ

### 3.3 ตัวแปรที่ศึกษา

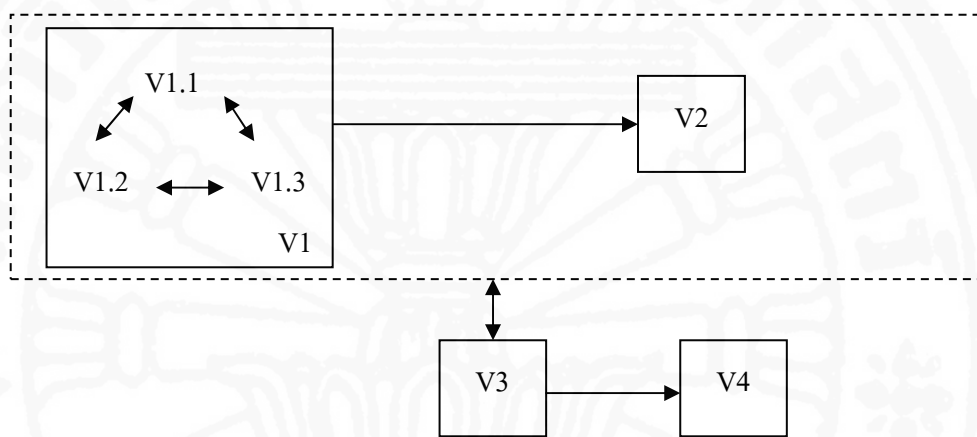
ภาพที่ 3.1

กรอบแนวคิดการวิจัย



จากกรอบแนวคิดเชิงทฤษฎีข้างต้น ได้นำมาสู่การกำหนดกรอบแนวคิดในการวิจัย สำหรับแนวทางการบริหารงานเชิงกายภาพสำหรับของอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางในเขต กรุงเทพมหานครเพื่อลดสภาวะขัดแย้งจากการอยู่อาศัยร่วมกัน ดังนี้

ภาพที่ 3.2  
ตัวแปรที่ศึกษา



หมายเหตุ	V1	หมายถึง	ปัจจัยกระทบ แบ่งเป็น 3 ปัจจัยย่อย ประกอบด้วย
			V1.1 หมายถึง ปัจจัยกายภาพ
			V1.2 หมายถึง ปัจจัยบริหาร
			V1.3 หมายถึง ความพึงพอใจ
	V2	หมายถึง	แนวทางการบริหารงานเชิงกายภาพอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางในเขตกรุงเทพมหานคร
	V3	หมายถึง	พฤติกรรมกรอยู่อาศัยร่วมกัน
	V4	หมายถึง	สภาวะขัดแย้งจากการอยู่อาศัยร่วมกัน

จากกรอบแนวคิดการวิจัยข้างต้น สะท้อนให้เห็นว่า ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยกายภาพอาคาร ปัจจัยทางการบริหาร และความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย เป็นปัจจัยกำหนดแนวทางการบริหารงานเชิงกายภาพอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางในเขตกรุงเทพมหานครได้ โดยความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยดังกล่าวข้างต้น สามารถนำมาสู่ความเข้าใจในพฤติกรรมกรอยู่อาศัยร่วมกันและการลดสภาวะขัดแย้งจากการอยู่อาศัยร่วมกันได้ ดังนั้นผู้วิจัยจึงต้องอาศัยเทคนิควิธีใน

การได้มาซึ่งข้อมูลหลายอย่างประกอบเข้าด้วยกัน ไม่ว่าจะเป็นการสำรวจกายภาพ การสอบถาม การสัมภาษณ์ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องและการสนทนาวิเคราะห์ ตลอดจนการวิเคราะห์เนื้อหา โดยรายละเอียดของเครื่องมือปรากฏดังหัวข้อถัดไป

### 3.4 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

ในการวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัย อาศัยเครื่องมือและเทคนิควิธีการที่หลากหลายเพื่อให้ได้มาซึ่งข้อมูลที่หลากหลาย อันจะนำไปสู่แนวทางที่มุ่งหวังที่มีประสิทธิภาพมากที่สุด โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

1) แบบสำรวจกายภาพ ใช้เพื่อสำรวจข้อมูลเบื้องต้นของอาคารชุดพักอาศัย เพื่อนำไปวิเคราะห์ความสัมพันธ์ร่วมกับปัจจัยทางการบริหารงานเชิงกายภาพอื่น ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งด้านการเงินหรือค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

2) แบบสัมภาษณ์ ซึ่งเป็นแบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างใช้ดำเนินการกับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อให้ได้มาซึ่งข้อมูลเกี่ยวกับการกำหนดแนวทางการบริหารงานเชิงกายภาพ ปัญหาและแนวทางแก้ไขปัญหาที่เกิดจากการบริหารจัดการ ที่สามารถนำมาใช้ในการสรุปเป็นแนวทางในการบริหารงานอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานครต่อไป

3) การรวบรวมข้อมูลเอกสาร งานวิชาการ งานวิจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งประกอบด้วย ข้อมูล 4 ส่วนได้แก่ ข้อมูลลักษณะทั่วไปของโครงการ ลักษณะงานบริหารอาคารด้านต่าง ๆ แผนงานและขั้นตอนดำเนินงานบริหารอาคารในแต่ละส่วน อันเป็นประโยชน์ต่อการใช้วิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยที่ได้จากการสำรวจ และการสัมภาษณ์

4) แบบสอบถามผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานคร ใช้เพื่อประเมินระดับความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย และสอบถามข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับพฤติกรรมอยู่อาศัย ตลอดจนระดับความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อแนวทางการบริหารงานอาคารของนิติบุคคลอาคารชุด

5) การสนทนาวิเคราะห์ ในการวิจัยนี้ใช้เทคนิคดังกล่าวนี้เพื่อวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของแนวทางการบริหารงานเชิงกายภาพสำหรับอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งดำเนินการกับผู้ที่มีคุณสมบัติในการวิเคราะห์ประเด็นที่เกี่ยวข้องกับแนวทางการบริหารงานเชิงกายภาพอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานคร คุณสมบัติของผู้เข้าร่วมการสนทนาวิเคราะห์ ประกอบด้วย การเป็นนักพัฒนาโครงการและการมี

ประสบการณ์เกี่ยวข้องกับนิติบุคคลอาคารชุด มีประสบการณ์การบริหารอาคารชุดระดับล่าง-กลางมาไม่น้อยกว่า 3 ปี มีระดับการศึกษาปริญญาโท อายุอยู่ในช่วงระหว่าง 35-45 ปี อันจะนำไปสู่ความชัดเจนในแนวทางดังกล่าวมากขึ้น

### 3.5 วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล

ผู้วิจัยดำเนินการเก็บข้อมูลซึ่งมีขั้นตอนและแผนการศึกษาโดยสรุป ดังนี้

- 1) ศึกษาข้อมูลเบื้องต้นเกี่ยวกับกฎหมาย พระราชบัญญัติที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด แนวคิดการบริหารงานอาคารชุดและกาบริหารงานชุมชน การบริหารทรัพยากรอาคาร พฤติกรรมการอยู่อาศัย แนวคิดเกี่ยวกับความขัดแย้ง และแนวคิดเกี่ยวกับความพึงพอใจ
- 2) ศึกษารายละเอียดของการดำเนินงานบริหารงานอาคารด้านต่าง ๆ ตามที่ได้จำแนกไว้ วิเคราะห์ความสัมพันธ์ปัจจัยทางกายภาพและการบริหารงานอาคาร และปัญหาที่เกิดขึ้นจากการอยู่อาศัยร่วมกัน
- 3) วิเคราะห์แผนการดำเนินงานบริหารด้านต่าง ๆ ของอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างจากการสัมภาษณ์ผู้จัดการอาคารชุด และเอกสารแผนการดำเนินงานบริหารงานอาคารชุด
- 4) รวบรวมข้อมูลจากการสอบถามผู้อยู่อาศัยในแต่ละโครงการที่เป็นตัวอย่างในการวิจัย วิเคราะห์ลักษณะพฤติกรรมการอยู่อาศัย และประเมินระดับความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันของผู้อยู่อาศัยมีต่อการบริหารจัดการอาคาร
- 5) วิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการศึกษาทฤษฎี แนวคิด และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง รวบรวมข้อมูล เอกสาร การสำรวจ การสัมภาษณ์ และการสอบถาม สรุปออกมาเป็นแนวทางบริหารงานเชิงกายภาพอาคารแต่ละส่วน ที่สามารถลดสภาวะขัดแย้งจากการอยู่อาศัยร่วมกัน และสามารถตอบสนองต่อความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยได้
- 6) นำข้อมูลเกี่ยวกับแนวทางที่ได้ไปดำเนินการสนทนาเชิงวิเคราะห์กับผู้เข้าร่วมสนทนาวิเคราะห์ (ดังปรากฏรายละเอียดตามหัวข้อที่ผ่านมา) เพื่อสรุปออกมาเป็นแนวทางที่มีความเป็นไปได้ต่อการนำไปใช้เพื่อลดสภาวะขัดแย้งจากการอยู่อาศัยร่วมกันของผู้อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานคร
- 7) เสนอแนะแนวทางการบริหารงานเชิงกายภาพอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานครที่สามารถลดสภาวะขัดแย้งจากการอยู่อาศัยร่วมกัน

### 3.6 การวิเคราะห์ข้อมูล

ข้อมูลจากแบบสำรวจอาคารชุดพักอาศัย ที่เน้นสำรวจปัจจัยทางกายภาพอาคารและปัจจัยทางการบริหารในส่วนของค่าใช้จ่ายส่วนกลาง วิเคราะห์ข้อมูลด้วยสถิติเชิงบรรยาย ประกอบการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยกายภาพและปัจจัยการบริหารงานเชิงกายภาพ ที่มีผลต่อการกำหนดแนวทางการบริหารเชิงกายภาพอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานคร ส่วนข้อมูลจากการสัมภาษณ์ จากเอกสาร และการสนทนาเชิงวิเคราะห์ วิเคราะห์ด้วยเทคนิคการวิเคราะห์เนื้อหา ประกอบการวิเคราะห์ความสอดคล้องเชิงทฤษฎีหรือแนวคิด พร้อมวิเคราะห์ร่วมกับการวิเคราะห์เชิงสถิติ กับข้อมูลลักษณะพฤติกรรมการอยู่อาศัยและระดับความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยที่ได้จากการสอบถาม โดยเน้นการพิจารณา ในรายละเอียดเกี่ยวกับลักษณะงานการบริหารงานอาคารชุด รูปแบบความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยกายภาพกับการบริหารงาน พฤติกรรมการอยู่อาศัยและระดับความพึงพอใจของผู้ที่อาศัยในอาคาร เพื่อนำมาสู่การออกแบบแนวทางการบริหารงานเชิงกายภาพอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานคร เพื่อลดสภาวะขัดแย้งจากการอยู่อาศัยร่วมกัน

สำหรับเกณฑ์การแปลความหมายของคะแนนระดับความพึงพอใจ ใช้ค่าเฉลี่ยซึ่งการแปลความหมายมีรายละเอียดดังนี้

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

ตารางที่ 3.2

กิจกรรม รายละเอียดข้อมูล เครื่องมือที่ใช้ และผลการสำรวจที่ได้

กิจกรรม	รายละเอียดข้อมูล	เครื่องมือที่ใช้	ผลจากการสำรวจที่ได้
ศึกษารายละเอียดทางกายภาพและ การบริหารงานของอาคารชุดพัก อาศัย	รายละเอียดทางกายภาพของอาคารชุดพักอาศัย แผนการดำเนินงานเชิงกายภาพอาคารชุดพักอาศัย	แบบสำรวจข้อมูลกายภาพอาคาร และการบริหารงานอาคารชุดพักอาศัย	- แนวโน้มและความสัมพันธ์ของลักษณะทาง กายภาพของอาคาร - แผนการปฏิบัติงานและค่าใช้จ่ายการดำเนินงาน ด้านต่าง ๆ ของอาคารชุดพักอาศัย
วิเคราะห์แผนการดำเนินงานบริหาร ด้านต่าง ๆ ของอาคารชุดพักอาศัย	ปัจจัยที่ต้องคำนึงถึงต่อการกำหนดแผนดำเนินงาน ด้านต่าง ๆ ของอาคาร และรายละเอียดด้าน การเงินในการดำเนินงานบริหารจัดการอาคาร	ข้อมูลจากการสำรวจวิเคราะห์ด้วย โปรแกรม SPSS และ Excel	- ตัวแปรด้านปัจจัยส่งผลการกำหนดแนว ทางการบริหาร - สัดส่วนของค่าใช้จ่ายของการดำเนินงานด้านต่าง ๆ ของอาคารชุดพักอาศัย
วิเคราะห์แผนการดำเนินงานบริหาร ด้านต่าง ๆ ของอาคารชุดพักอาศัย	รายละเอียดทางกายภาพอาคารและการบริหารงาน อาคารด้านต่าง ๆ ที่เป็นเชิงสถิติ(ตัวเลข)	ข้อมูลจากการสัมภาษณ์แบบมี โครงสร้างวิเคราะห์ด้วยเทคนิคการ วิเคราะห์เนื้อหา	รูปแบบความสัมพันธ์ของปัจจัยทางกายภาพอาคาร และบริหารที่ใช้กำหนดแนวทางการบริหารงาน
วิเคราะห์พฤติกรรมการอยู่อาศัย และความพึงพอใจ	รายละเอียดทางกายภาพอาคารกับพฤติกรรมการใช้ งานที่เกี่ยวข้องกับผู้อยู่อาศัย และความพึงพอใจของ ผู้อยู่อาศัยต่อแนวทางการบริหารงานและลักษณะ ทางกายภาพของอาคาร	ข้อมูลจากแบบสอบถามผู้อยู่อาศัย วิเคราะห์ด้วย โปรแกรม SPSS และ Excel	- ปัญหาที่เกิดจากการอยู่อาศัย ร่วมกันในอาคารชุด - ลักษณะและพฤติกรรมการอยู่อาศัยร่วมกันของผู้ อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย - ค่าความพึงพอใจต่อแนวทางการบริหารงานอาคาร ผ่านทางลักษณะการอยู่อาศัยของผู้พักอาศัย
ประเมินผลสรุปแนวทางการดำเนินงาน อาคารรูปแบบความสัมพันธ์และ ความพึงพอใจ	ผลวิเคราะห์แผนบริหารงาน ปัจจัยที่สัมพันธ์กับ รูปแบบแนวทางการบริหารงานอาคารที่ตอบสนอง ความพึงพอใจและพฤติกรรมการอยู่อาศัย	การสนทนาเชิงวิเคราะห์จาก ผู้เชี่ยวชาญวิเคราะห์ด้วยเทคนิค วิเคราะห์เนื้อหา	แนวทางการบริหารงานอาคารชุดด้านต่าง ๆ ส่วนที่ เกี่ยวข้องกับรูปแบบการวางจ้าง จำนวนบุคลากร ระยะเวลา ความถี่ และการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัย