

บทที่ 3

ระเบียบวิธีวิจัย

ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ มีวิธีการดำเนินการวิจัยมีรายละเอียดดังนี้

1. ประเภทของการวิจัย
2. วิธีการดำเนินงานวิจัย
3. ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง
4. เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา
5. สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์วิจัย

3.1 ประเภทของการวิจัย

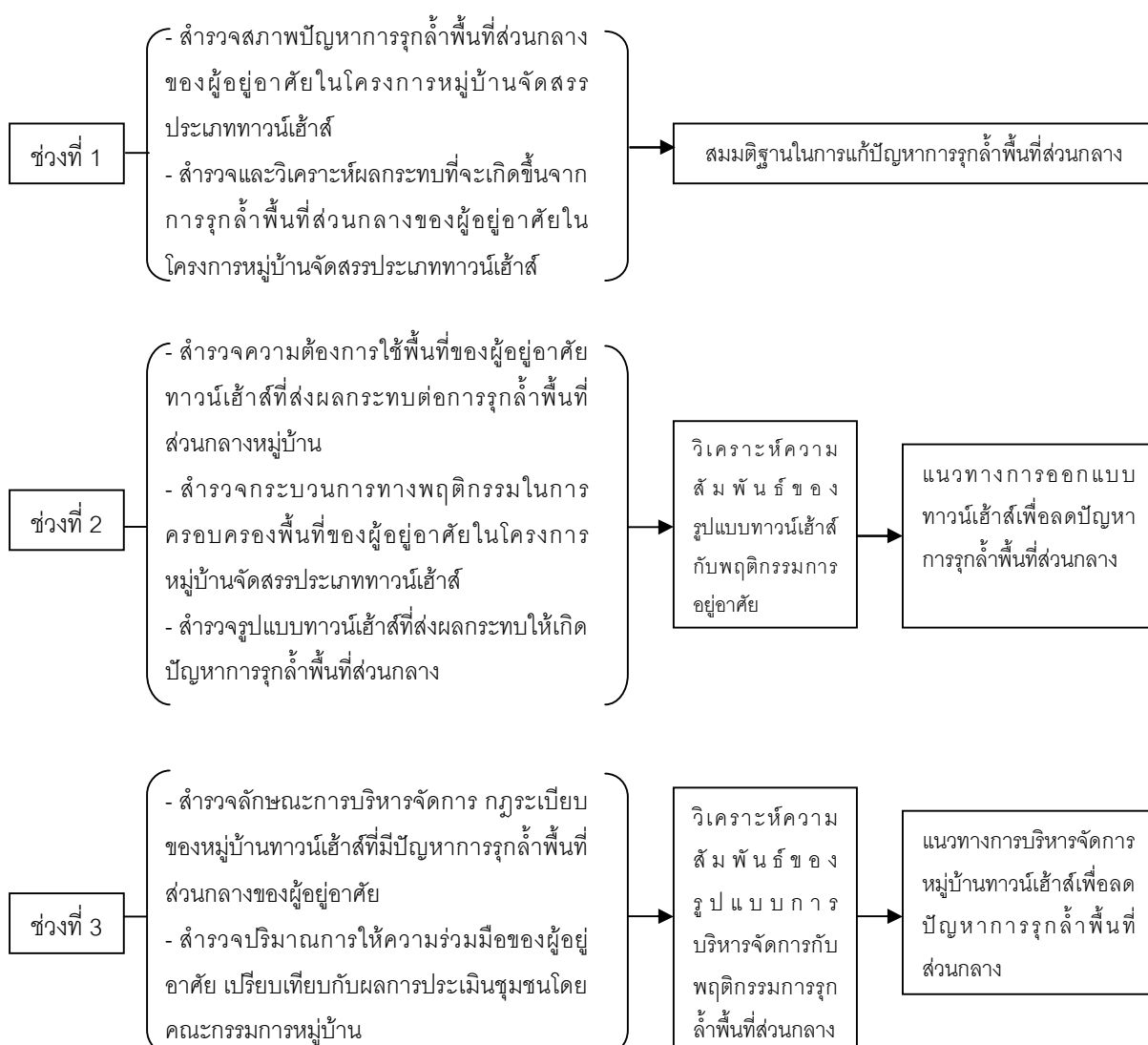
ในการวิจัยครั้งนี้มีแนวการจัดกระบวนการเป็นวิจัยเชิงสหสัมพันธ์ (correlational research) โดยใช้วิธีการสำรวจกายภาพพื้นที่จริง และการสอบถามความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่างที่มีความเกี่ยวข้องกับกรณีศึกษา ซึ่งเป็นหมู่บ้าน 3 แห่ง ที่มีลักษณะตรงกับตัวแปรควบคุมที่กำหนดไว้ เพื่อนำผลไปใช้ให้เกิดประโยชน์ในการลดปัญหาการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย ซึ่งแบ่งการวิจัยตามลักษณะของวิธีการดำเนินการได้ ดังต่อไปนี้

3.2 วิธีการดำเนินงานวิจัย

ในการศึกษาและดำเนินการวิจัยในลักษณะการวิจัยเชิงคุณภาพและเชิงปริมาณ โดยแบ่งช่วงการศึกษาทั้งหมดออกเป็น 3 ช่วงเวลาตามวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ ดังภาพที่ 3.1

ภาพที่ 3.1

กระบวนการวิจัยในภาพรวม



ช่วงที่ 1 ศึกษารูปแบบและผลกระทบที่เกิดขึ้นของการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮ้าส์ในหมู่บ้านจัดสรรระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานคร โดยการค้นคว้าหาข้อมูลทุติยภูมิเกี่ยวกับหมู่บ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานคร ได้แก่ หลักฐานจากเอกสาร หนังสือ เว็บไซต์ และจากรูปภาพที่มีผู้บันทึกไว้ จากนั้นจึงลงพื้นที่เพื่อสำรวจสภาพปัญหาและผลกระทบที่เกิดขึ้นจริงของการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮ้าส์ โดยแบ่งตามเนื้อหาที่ทำการศึกษได้เป็น 2 ส่วน ได้แก่

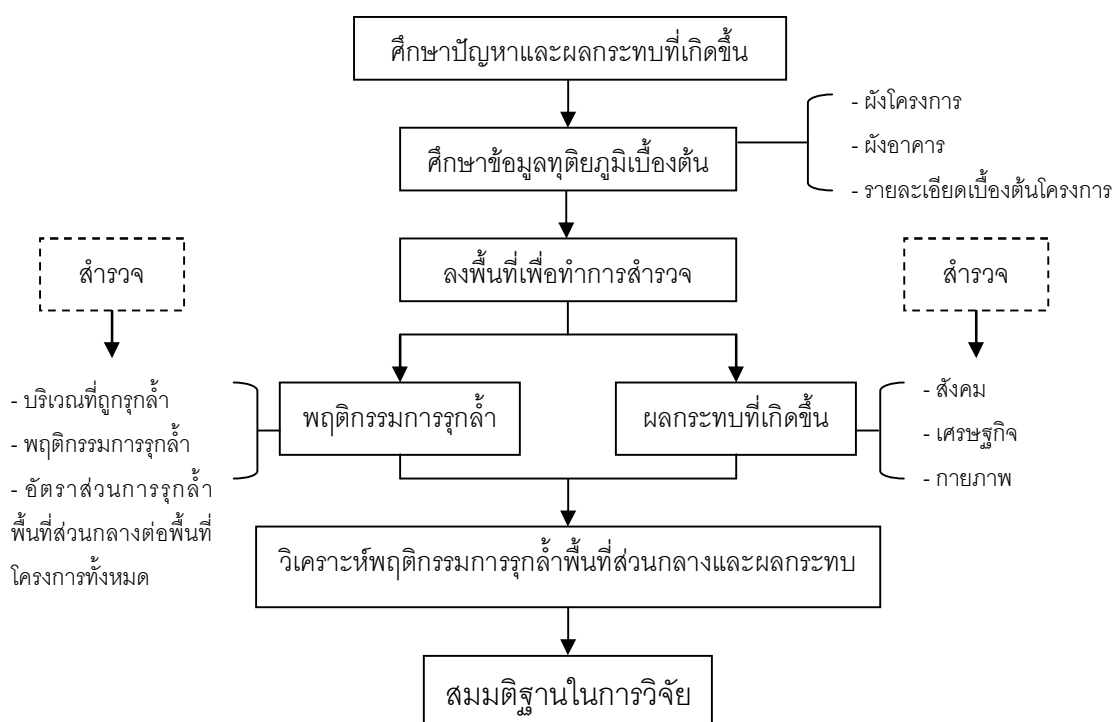
1. สํารวจรูปแบบพฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮ้าส์ ในแง่ของ บริเวณพื้นที่ส่วนกลางที่ถูกรुक้า ลักษณะของการรुक้าพื้นที่ส่วนกลาง และอัตราส่วนการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางต่อพื้นที่โครงการทั้งหมด โดยการถ่ายภาพและจดบันทึก

2. สํารวจผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮ้าส์ ทางด้านสังคม เศรษฐกิจและกายภาพ โดยการจดบันทึกผลกระทบทางกายภาพ

จากนั้นนำผลที่ได้จากการสำรวจมาวิเคราะห์เพื่อหาพฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางและผลกระทบที่เกิดขึ้น เพื่อนำไปสู่การตั้งสมมติฐานในการวิจัย เพื่อหาแนวทางในการบรรเทาปัญหาการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮ้าส์ ดังภาพที่ 3.2

ภาพที่ 3.2

กระบวนการวิจัยในช่วงที่ 1



ช่วงที่ 2 ศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างรูปแบบทาวน์เฮ้าส์กับพฤติกรรมที่ส่งผลกระทบต่อ การรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮ้าส์ในหมู่บ้านจัดสรรซึ่งเป็นสมมติฐานที่ตั้งขึ้น โดย แบ่งตามเนื้อหาที่การศึกษาได้เป็น 2 ส่วน ได้แก่

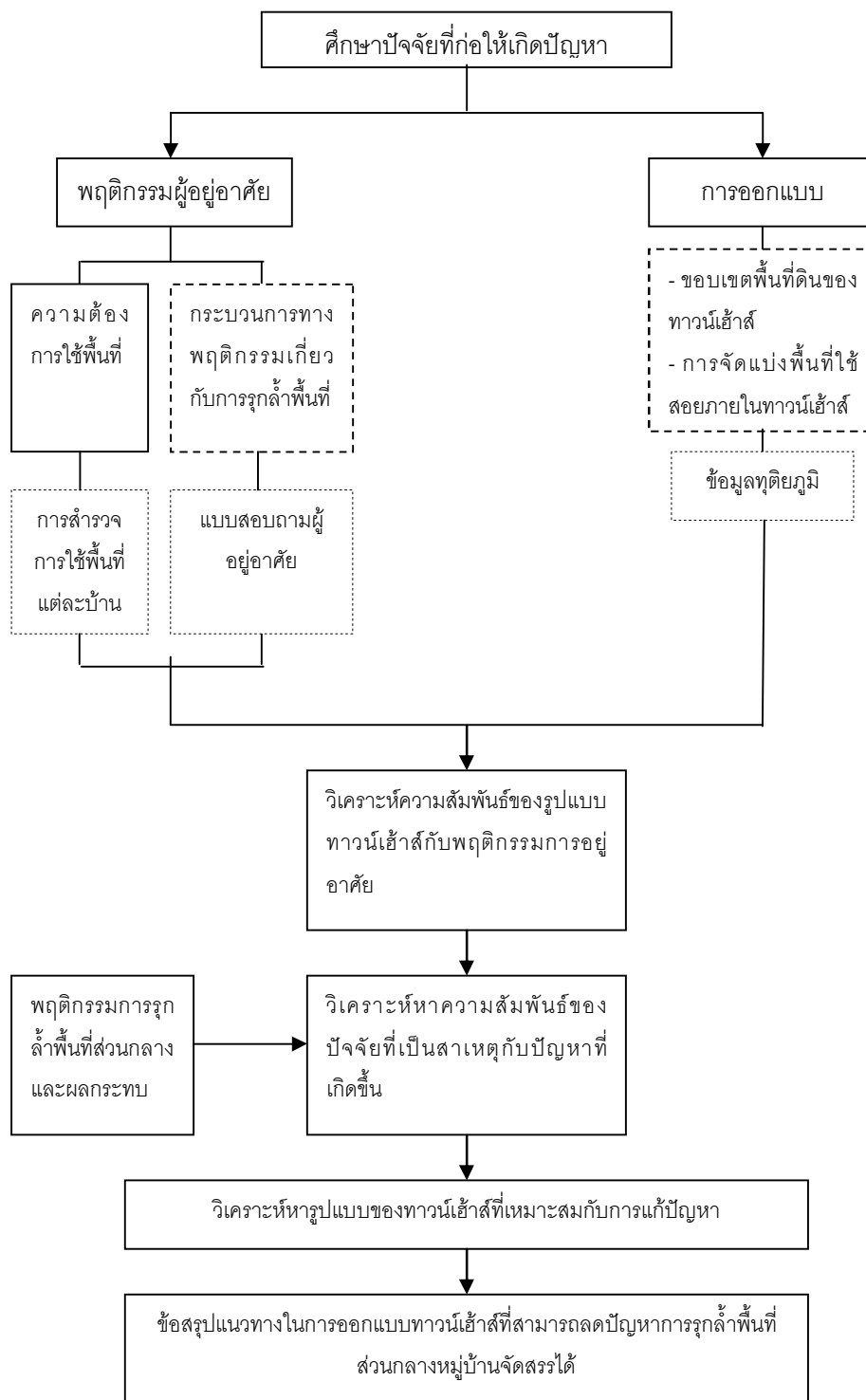
1. รูปแบบทางสถาปัตยกรรมของทาวน์เฮ้าส์ในปัจจุบัน ซึ่งประกอบด้วย ขอบเขตพื้นที่ ดิน การจัดแบ่งพื้นที่ใช้สอยของทาวน์เฮ้าส์ และการจัดวางตำแหน่งของทาวน์เฮ้าส์ โดยใช้ข้อมูล ทฤษฎีคือแผนผังโครงการและแผนผังอาคาร

2. กระบวนการทางพฤติกรรมในการครอบครองพื้นที่ของผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮ้าส์ที่เป็น สาเหตุของการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย

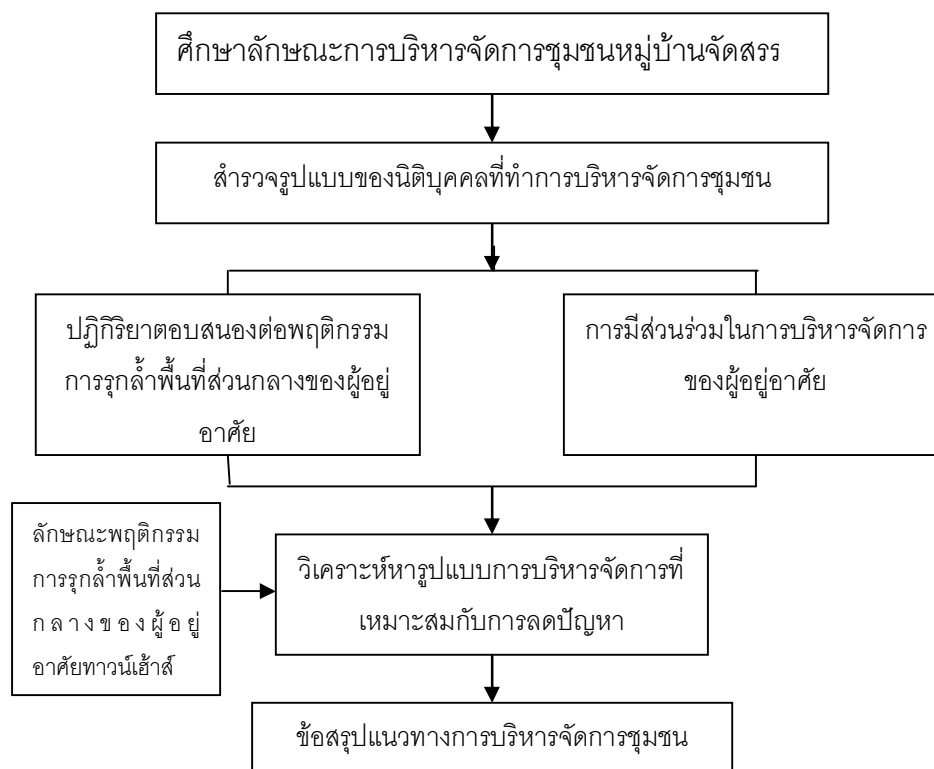
จากนั้นจึงนำผลการสำรวจมาวิเคราะห์ ซึ่งเป็นการวิเคราะห์รูปแบบของทาวน์เฮ้าส์ ในปัจจุบันเพื่อหาความสัมพันธ์ของรูปแบบทาวน์เฮ้าส์กับพฤติกรรมการอยู่อาศัย เพื่อนำมาสู่ ข้อสรุปของปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮ้าส์ในหมู่บ้าน จัดสรร ดังภาพ 3.3

ช่วงที่ 3 ศึกษาลักษณะการบริหารจัดการชุมชนหมู่บ้านทาวน์เฮ้าส์ โดยการวิจัยเชิง สำรวจ เพื่อสำรวจรูปแบบของนิติบุคคลที่ทำการบริหารจัดการชุมชน และกระบวนการในการ แก้ปัญหาการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของนิติบุคคลแต่ละแห่ง เมื่อเปรียบเทียบกับการประเมินผลงาน ที่เกิดขึ้น โดยการสัมภาษณ์คณะกรรมการหรือนิติบุคคลบริหารชุมชนหมู่บ้านจัดสรรประเภททาวน์ เฮ้าส์เกี่ยวกับวิธีการบริหารจัดการกับลักษณะพฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย ทาวน์เฮ้าส์ จากนั้นจึงนำผลการสำรวจมาเปรียบเทียบลักษณะการบริหารจัดการของแต่ละชุมชนที่ มีการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางในระดับต่าง ๆ เพื่อหาความสัมพันธ์ของลักษณะวิธีการบริหารจัดการ กับลักษณะพฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮ้าส์ที่เกิดขึ้น จากนั้นจึงนำมา วิเคราะห์วิธีการบริหารจัดการที่สามารถบรรเทาปัญหาที่เกิดขึ้นได้ เพื่อนำไปสู่ข้อสรุปแนว ทางการบริหารจัดการชุมชนหมู่บ้านจัดสรร เพื่อลดปัญหาการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้ อยู่อาศัยทาวน์เฮ้าส์ได้

ภาพที่ 3.3
กระบวนการวิจัยในช่วงที่ 2



ภาพที่ 3.4
กระบวนการวิจัยในช่วงที่ 3



3.3 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

3.3.1 ประชากร

แบ่งเป็น 3 ส่วน คือ

1. โครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮ้าส์ ซึ่งใช้เพื่อศึกษารูปแบบการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของทาวน์เฮ้าส์ ในเขตกรุงเทพมหานคร จำนวน 3 โครงการ ซึ่งตั้งอยู่ในเขต ลาดกระบัง เขตลาดพร้าว และเขตดอนเมือง จำนวนรวมทั้งสิ้น 732 หลังคาเรือน
2. ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านทาวน์เฮ้าส์กรณีศึกษาทั้ง 3 โครงการ
3. นิติบุคคลหมู่บ้านทาวน์เฮ้าส์ ผู้ซึ่งทำหน้าที่ในการบริหารจัดการชุมชนหมู่บ้านทาวน์เฮ้าส์ ในแต่ละหมู่บ้านกรณีศึกษา ซึ่งมีรูปแบบของลักษณะการบริหารที่แตกต่างกัน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตารางที่ 3.1

ตารางแสดงรายละเอียดนิติบุคคลหมู่บ้านทาวน์เฮ้าส์กรณีศึกษา

กรณีศึกษา	ลักษณะการบริหาร	ผู้ทำหน้าที่บริหารจัดการ
โครงการที่ 1	การบริหารร่วมกันของคณะ กรรมการหมู่บ้านกับบุคคลที่เป็นตัวแทนของเจ้าของโครงการหรือบริษัทในเครือเจ้าของโครงการ	นิติบุคคลหมู่บ้านซึ่งเป็นตัวแทนของทั้ง 2 ฝ่าย
โครงการที่ 2	การบริหารร่วมกันของคณะ กรรมการหมู่บ้านกับบริษัทบริหารชุมชนอิสระซึ่งคณะกรรมการเป็นผู้ว่าจ้างมาเพื่อทำการบริหาร	บริษัทบริหารชุมชนอิสระซึ่งนิติบุคคลหมู่บ้านว่าจ้างมาให้ดำเนินการบริหารหมู่บ้าน
โครงการที่ 3	การบริหารโดยลักษณะของคณะ กรรมการนิติบุคคลซึ่งผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้าน ได้รับการแต่งตั้งเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการหมู่บ้าน	นิติบุคคลหมู่บ้านซึ่งผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้าน ได้รับการแต่งตั้งเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการหมู่บ้าน

3.3.2 กลุ่มตัวอย่าง

1. โครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮ้าส์

ทำการคัดเลือกโครงการที่ตรงตามลักษณะของตัวแปรควบคุม ซึ่งเป็นตัวชี้วัดคุณสมบัติเบื้องต้นของตัวอย่างการวิจัย ซึ่งประกอบด้วย

1.1 โครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮ้าส์ระดับราคาปานกลาง คือ 1.1-2.0 ล้านบาท (โสภณ พรโชคชัย, 2551) ของผู้ประกอบการเอกชนที่มีการจดทะเบียนถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งโครงการประเภทนี้ เป็นโครงการที่มีผู้ต้องการซื้อมาก (โสภณ พรโชคชัย และพรภักษ์ บุรณทอง, 2551) ซึ่งสนใจให้ผู้ประกอบการ จะมีการผลิตโครงการออกมาเพื่อตอบสนองอุปสงค์ที่มากขึ้น ในอนาคต

1.2 มีตัวอาคารสูง 2-3 ชั้นและมีจำนวนหน่วยอยู่อาศัยตั้งแต่ 100-499 หน่วย หรือเนื้อที่โครงการตั้งแต่ 19-100 ไร่ ซึ่งเป็นลักษณะของโครงการขนาดกลางตามข้อที่อยู่อาศัยที่ไม่ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งเป็นขนาดโครงการซึ่งผู้พัฒนาโครงการมักจะพัฒนาขึ้น

1.3 มีการออกแบบและบริหารจัดการภายใต้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งมีการบริหารจัดการชุมชนในรูปแบบของนิติบุคคลตามกฎหมาย ทำให้โครงการที่ศึกษามีการจัดตั้งนิติบุคคลขึ้นเพื่อดำเนินการบริหารโครงการและควบคุมดูแลเรื่องการบริหารการรื้อถอนพื้นที่ส่วนกลาง

ซึ่งจะสามารถสรุปเนื้อหาลักษณะของตัวแปรควบคุมได้ดังตารางที่ 3.2

ตารางที่ 3.2

ตัวแปรควบคุมซึ่งเป็นตัวชี้วัดคุณสมบัติเบื้องต้นของตัวอย่างการวิจัย

ตัวแปรควบคุม	ตัวชี้วัด	รายละเอียด
การลงทุน	เจ้าของโครงการ	เอกชนที่มีการจดทะเบียนอย่างถูกต้องตามกฎหมาย
	ราคาขายทาวน์เฮ้าส์	ระดับราคาปานกลาง คือ ตั้งแต่ 1.1-2.0 ล้านบาท
กายภาพ	ขนาดโครงการ	ขนาดปานกลาง คือ จำนวนแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายไม่เกิน 100-499 แปลงหรือเนื้อที่โครงการตั้งแต่ 19-100 ไร่
	การออกแบบและจัดสรร	ดำเนินการภายใต้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543
	รูปแบบอาคาร	ตัวอาคารสูง 2-3 ชั้น
การบริหารจัดการ	รูปแบบการบริหารชุมชน	คณะกรรมการบริหารหมู่บ้านมีลักษณะเป็นนิติบุคคลที่จดทะเบียนตามกฎหมาย
	กฎหมายควบคุม	พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

ทำให้ได้เป็นลักษณะกลางของทาวน์เฮ้าส์ในเขตกรุงเทพมหานคร และจากนั้นจึงทำการคัดเลือกโครงการที่มีลักษณะตรงกับลักษณะกลางนี้มากที่สุด เพื่อเป็นตัวแทนของทาวน์เฮ้าส์ที่จะทำการศึกษา ด้วยวิธีคัดเลือกแบบ snowball โดยกำหนดขนาดของประชากรจากจำนวนรูปแบบของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่มีการจดทะเบียนตามกฎหมาย ที่มีลักษณะแตกต่างกัน ซึ่งสามารถแบ่งออกเป็น 3 ประเภท ประกอบด้วย การบริหารร่วมกันของคณะกรรมการหมู่บ้านกับบุคคลที่เป็นตัวแทนของเจ้าของโครงการหรือบริษัทในเครือเจ้าของโครงการ การบริหารร่วมกันของคณะกรรมการหมู่บ้านกับบริษัทบริหารชุมชนอิสระซึ่งคณะกรรมการเป็นผู้ว่าจ้างมาเพื่อทำการบริหาร และการบริหารโดยลักษณะของคณะกรรมการนิติบุคคล ซึ่งผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านได้รับการแต่งตั้ง เพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการหมู่บ้าน โดยเลือกประเภทละ 1 โครงการ รวม 3 โครงการ

2. ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านกรณีศึกษา

ทำการเลือกผู้อยู่อาศัยโดยการเลือกแบบเจาะจง (purposive sampling) เฉพาะผู้อยู่อาศัยที่ให้ความร่วมมือในการตอบแบบสอบถาม ซึ่งในการแจกแบบสอบถามนั้นใช้สัดส่วนจำนวนทาว์นเข้าสู่ในแต่ละรูปแบบต่อจำนวนบ้านที่ทำการศึกษาทั้งหมดในจำนวน ซึ่งเท่ากับ 1:4 เป็นการกำหนดจำนวนแบบสอบถาม ซึ่งได้รับความร่วมมือในการตอบแบบสอบถามประมาณ 84.15% จากที่ทำการแจกทั้งหมด 183 ชุด ทำให้ได้ผู้อยู่อาศัยซึ่งเป็นกรณีศึกษาทั้งหมด 154 ตัวอย่าง โดยมีการแบ่งคำถามออกเป็น 3 ส่วนเกี่ยวกับทัศนคติของผู้อยู่อาศัยในเรื่องการรับรู้ ความคิดเห็น และพฤติกรรมการรุกร้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย

3. นิติบุคคลหมู่บ้านทาว์นเฮ้าส์

ทำการเลือกผู้ทำหน้าที่นิติบุคคลบริหารโครงการ โดยการเลือกแบบเจาะจง (purposive sampling) เฉพาะผู้ทำหน้าที่นิติบุคคลที่ให้ความร่วมมือในการสัมภาษณ์ เป็นตัวแทนละ 1 โครงการ รวม 3 โครงการ

3.4 เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา

1. แบบสอบถาม

มีขั้นตอนในการสร้าง และการทดสอบคุณภาพเครื่องมือที่เป็นแบบสอบถาม ประกอบด้วย การศึกษาแนวคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลจากเอกสาร บทความ งานวิจัย สื่อคอมพิวเตอร์ และหนังสือต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง การกำหนดประเด็นการศึกษาและการสร้างเป็นคำถามพร้อมทดสอบ (try out) เครื่องมือ

การทดสอบคุณภาพของเครื่องมือด้านความเที่ยงตรงของเนื้อหา (validity) ว่ามีความตรงต่อเนื้อหาหรือไม่ โดยใช้ผู้เชี่ยวชาญในด้านสาขาวิชาอสังหาริมทรัพย์ สถิติ และสถาปัตยกรรม ตรวจสอบโดยพิจารณาจากนิยามเชิงทฤษฎี นิยามเชิงปฏิบัติการ และตารางแสดงประเด็นหลักประเด็นย่อย หรือพฤติกรรมบ่งชี้ควบคู่กับข้อคำถามว่าแบบสอบถามนั้น มีความครบถ้วนสมบูรณ์ครอบคลุมเนื้อหาทั้งหมดหรือไม่

ส่วนด้านความน่าเชื่อถือหรือความเที่ยง (reliability) การประเมินค่าความเที่ยงโดยใช้รูปแบบการวัดความสอดคล้องภายใน (measure of internal consistency) ซึ่งใช้วิธีการทางสถิติด้วยสูตรของ cronbach เฉพาะข้อคำถามที่เป็น rating scale ได้ค่าเท่ากับ 0.83 โดยมีจำนวนตัวแปรที่นำมาหาค่าทั้งหมด 30 ตัว โดยใช้กับผู้อยู่อาศัยในทาว์นเฮ้าส์ประกอบด้วยข้อมูล 2 ส่วน

ส่วนที่ 1 กระบวนการทางพฤติกรรมในการครอบครองพื้นที่ของผู้อยู่อาศัยในโครงการที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ในปัจจุบัน

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพทาวน์เฮ้าส์ของผู้อยู่อาศัยในปัจจุบัน

2. แบบสัมภาษณ์

มีขั้นตอนในการสร้างและทดสอบเครื่องมือที่เป็นแบบทดสอบคุณภาพเครื่องมือที่เป็นแบบสัมภาษณ์ ประกอบด้วย การศึกษาแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลจากเอกสารบทความ งานวิจัย สื่อคอมพิวเตอร์ และหนังสือต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง กำหนดประเด็นการศึกษาและการสร้างเป็นคำถามพร้อมทดสอบเครื่องมือ การทดสอบคุณภาพของเครื่องมือด้านความเที่ยงตรงของเนื้อหา ว่ามีความตรงต่อเนื้อหาหรือไม่ โดยใช้ผู้เชี่ยวชาญในด้านสาขาวิชาสหวิทยาการ สถิติ และสถาปัตยกรรม ตรวจสอบแบบมีโครงสร้าง (structured interview) โดยสัมภาษณ์คณะกรรมการหรือนิติบุคคลบริหารชุมชนผู้ที่ทำหน้าที่ในการบริหารจัดการชุมชนหมู่บ้านของกรณีศึกษา ซึ่งประกอบด้วยข้อมูล 4 ส่วน ได้แก่

ส่วนที่ 1 การตอบโต้ (turn defense) ต่อพฤติกรรมการรุกรานพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮ้าส์

ส่วนที่ 2 การป้องกัน (insulation) ต่อพฤติกรรมการรุกรานพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮ้าส์

ส่วนที่ 3 การสร้างความแปลกแยก (isolation) ต่อผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮ้าส์ที่มีการกระทำพฤติกรรมการรุกรานพื้นที่ส่วนกลาง

ส่วนที่ 4 ลักษณะการจัดการกับปัญหาการรุกรานพื้นที่ส่วนกลางในหมู่บ้านที่ได้ผลลัพธ์ที่ดีที่สุดในความคิดเห็นของนิติบุคคล หรือคณะกรรมการบริหารชุมชนหมู่บ้านจัดสรร

3.5 สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์งานวิจัย

สถิติที่นำมาใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลที่ทำการศึกษาในเชิงปริมาณและเชิงคุณภาพ ได้แก่

1. การแจกแจงความถี่ (frequency distribution) โดยใช้การบรรยาย (text presentation) แบบตารางแจกแจงความถี่ (tabular presentation)
2. การจัดตำแหน่งเปรียบเทียบ ได้แก่ อัตราส่วน สัดส่วน เปอร์เซ็นต์ ร้อยละ
3. การคำนวณหาค่าเฉลี่ย (mean) และฐานนิยม (mode) และค่าความแปรปรวนของข้อมูล (SD)

4. พิสูจน์ความสัมพันธ์ของตัวแปร (correlations)

5. หาความสัมพันธ์ของตัวแปร ด้วยวิธี t-test และ การวิเคราะห์ความแปรปรวนของข้อมูล (ANOVA)

3.6 สรุปท้ายบท

ในการวิจัยครั้งนี้มีแนวการจัดกระบวนการเป็นวิจัยเชิงสหสัมพันธ์ (correlational research) โดยมีการดำเนินการวิจัยในลักษณะการวิจัยเชิงคุณภาพและเชิงปริมาณ โดยแบ่งช่วงการศึกษาทั้งหมดออกเป็น 3 ช่วงตามวัตถุประสงค์ โดยใช้วิธีการสำรวจลักษณะทางกายภาพของโครงการ ทั้งหมด 3 โครงการ จำนวน 732 หลังคาเรือน การสำรวจทัศนคติของผู้อยู่อาศัย โดยการแจกแบบสอบถาม ซึ่งมีผู้อยู่อาศัยให้ความร่วมมือในการตอบแบบสอบถาม 154 คน และการสัมภาษณ์บุคคลหมู่บ้านจัดสรร โครงการละ 1 ท่าน จำนวน 3 โครงการ ซึ่งมีการใช้เครื่องมือทางสถิติมาช่วยวิเคราะห์ข้อมูลที่ทำการศึกษาด้วย