

### บทที่ 3

#### วิธีการดำเนินการวิจัย

โครงการศึกษาครั้งนี้ มีความมุ่งหมายเพื่อนำเสนอความสัมพันธ์ระหว่างสิ่งอำนวยความสะดวก และการเพิ่มค่าเช่าสำหรับอาคารพักอาศัยรวมให้เช่า ที่สอดคล้องกับความต้องการ ต่อองค์ประกอบสิ่งอำนวยความสะดวก โดยกำหนดกรอบวิธีการดำเนินการวิจัยตามลำดับ ดังนี้

1. กรอบแนวคิด และแผนการวิจัย
2. รูปแบบของการวิจัย
3. ประชากร และกลุ่มตัวอย่าง
4. ตัวแปรที่ศึกษา
5. เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย
6. การทดสอบเครื่องมือ
7. การวิเคราะห์ข้อมูล
8. การแปลผลข้อมูล

#### 1. กรอบแนวคิด และแผนการวิจัย

กรอบแนวคิด และแผนการวิจัย เป็นการกำหนดแนวทางในการวิจัย เพื่อดำเนินการศึกษาค้นคว้าความสัมพันธ์ระหว่างสิ่งอำนวยความสะดวกและการเพิ่มค่าเช่าสำหรับอาคารพักอาศัยรวมให้เช่าโดยมีองค์ประกอบ คือ หัวข้อวิจัย วัตถุประสงค์ของการวิจัย การศึกษา แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง การกำหนดพื้นที่ศึกษา และสำรวจพื้นที่ในการศึกษา การสร้างเครื่องมือวิจัย และรวบรวมข้อมูล การวิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติ และการอภิปรายผล พร้อมข้อเสนอแนะตามแผนดำเนินการวิจัย ดังแสดงในตารางที่ 3.1

ตารางที่ 3.1  
แผนดำเนินการวิจัย

ลำดับการวิจัย	ระยะเวลา	พ.ย.	ธ.ค.	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.
		2552	2552	2553	2553	2553
1. หัวข้อวิจัย		←→				
2. วัตถุประสงค์ของการวิจัย		←→				
3. ศึกษา แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง			←→			
4. กำหนดพื้นที่ศึกษา และสำรวจพื้นที่ในการศึกษา			←→			
5. สร้างเครื่องมือวิจัย และรวบรวมข้อมูล				←→		
6. การวิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติ					←→	
7. อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ						←→

## 2. รูปแบบของการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงสำรวจ (Survey research) โดยการศึกษาลักษณะทางกายภาพทั่วไปของตัวอาคารที่ทำการศึกษา เพื่อเก็บข้อมูลมาวิเคราะห์พร้อมกับแบบสอบถามที่เก็บรวบรวมได้ และแปลผลข้อมูลแบบสอบถามทางสถิติ เช่น ค่าร้อยละ (percentage) ค่าเฉลี่ย (mean) ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน (standard deviation) ตัวแปรต้น คือ ปัจจัยสิ่งแวดล้อมและความสะอาด และกลุ่มประชากร ตัวแปรตามเป็นความต้องการต่อปัจจัยสิ่งแวดล้อม และการเพิ่มค่าเช่าห้องพัก

## 3. ประชากร และกลุ่มตัวอย่าง

ประชากรที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้ เป็นกลุ่มผู้เช่าพักอาศัยห้องพักให้เช่า ทั้งชายและหญิง จาก 3 โครงการ ทำเลที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ตำบลบ้านกลาง อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี จำนวนห้องพักรวม 155 ห้องพัก จำนวนผู้พักอาศัยคำนวณโดยการประมาณการจากจำนวนห้องพัก 2 คนต่อห้อง คิดเป็นจำนวนกลุ่มตัวอย่างทั้งสิ้น 310 คน

ใช้การสุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง (Purposive sampling) โดยจะทำการศึกษาจากประชากร ที่มีลักษณะตรงตามวัตถุประสงค์ที่จะศึกษา ประกอบด้วยสมาชิกกลุ่มย่อยทุกกลุ่ม โดยกำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษาจากสูตรของทาโร ยามาเน่ (Taro Yamane, 1967) กำหนดค่าความคลาดเคลื่อนไม่เกินร้อยละ 5 ที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 จากจำนวนประชากรจำนวนทั้งสิ้น 310 คน โดยการคำนวณตามสูตรดังนี้

**สูตร**

$$n = \frac{N}{1+Ne^2}$$

เมื่อ

n = ขนาดของกลุ่มตัวอย่าง

N = ประชากรทั้งหมด

e = ระดับความมีนัยสำคัญ

**การคำนวณ**

$$n = \frac{310}{1+310(0.05)^2}$$

$$n = 174.64$$

$$n = 175$$

จากการลงพื้นที่เก็บแบบสอบถามจากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดสามารถรวบรวมได้ 179 ชุด ซึ่งใกล้เคียงกับจำนวนที่คำนวณตามสูตร และเพื่อความสะดวกในการวิจัย ผู้วิจัยจึงกำหนดจำนวนกลุ่มตัวอย่างในครั้งนี้อยู่ตามจำนวนที่เก็บได้ทั้งสิ้น 179 ชุด

#### 4. ตัวแปรที่ศึกษา

ตัวแปรต้น คือ องค์ประกอบของสิ่งอำนวยความสะดวก ตัวแปรตาม คือ ความต้องการต่อปัจจัยของสิ่งอำนวยความสะดวกที่กำหนดให้ รวม 20 ปัจจัย แยกเป็นปัจจัยภายในห้องพัก จำนวน 10 ปัจจัย และอื่น ๆ ให้ระบุตอบ ปัจจัยภายนอกห้องพักอีก จำนวน 10 ปัจจัย และอื่น ๆ ให้ระบุตอบ ดังแผนภาพประกอบ 3.2

ตารางที่ 3.2  
ตัวแปรที่ศึกษา

ตัวแปรต้น	ตัวแปรตาม
<p>1. ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก</p> <p><u>หมวดสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. โทรทัศน์</li> <li>2. เครื่องทำน้ำอุ่น</li> <li>3. เครื่องปรับอากาศ</li> <li>4. พัดลม</li> <li>5. อ่างอาบน้ำ</li> <li>6. อ่างล้างหน้า</li> <li>7. โต๊ะเครื่องแป้ง</li> <li>8. เตียงนอน / พูกที่นอน-หมอน</li> <li>9. โต๊ะ-เก้าอี้เขียนหนังสือ</li> <li>10. ตู้เสื้อผ้า</li> <li>11. อื่นๆ (โปรดระบุ).....</li> </ol> <p><u>หมวดสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพัก</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ร้านค้ามินิมาร์ท</li> <li>2. ร้านอาหาร</li> <li>3. ร้านเสริมสวย</li> <li>4. บริการซักอบรีด</li> <li>5. บริการอินเทอร์เน็ต</li> <li>6. ยามรักษาความปลอดภัย</li> <li>7. คีย์การ์ด</li> <li>8. กล้องวงจรปิด</li> <li>9. ที่จอดรถส่วนกลาง</li> <li>10. โถงรับแขก</li> <li>11. อื่นๆ (โปรดระบุ).....</li> </ol> <p>2. ด้านผู้ตอบแบบสอบถาม</p> <p>ผู้เช่าพักอาศัย จาก 3 โครงการ รวม 179 คน</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวก</li> <li>2. การเพิ่มค่าเช่า</li> <li>3. ความสัมพันธ์ระหว่างสิ่งอำนวยความสะดวก และการเพิ่มค่าเช่า</li> </ol>

## 5. เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา และเก็บข้อมูลครั้งนี้ แบ่งเป็น 2 กลุ่มได้แก่

### 5.1 อุปกรณ์ต่าง ๆ

ในการบันทึกข้อมูลพื้นฐานของตัวอาคาร เช่น กล้องถ่ายรูป สมุดจดบันทึก และแบบสัมภาษณ์ข้อมูลพื้นฐานทางกายภาพของโครงการ เช่น สิ่งอำนวยความสะดวก จำนวนห้อง จำนวนชั้น อายุอาคาร ค่าเช่ารายเดือน ค่าใช้บริการระบบสาธารณูปโภค น้ำประปา ไฟฟ้า และเงื่อนไขการเช่า รวมถึงจำนวนผู้เช่ารวม เป็นต้น

### 5.2 แบบสอบถาม

เพื่อสำรวจความคิดเห็นของผู้เช่าพักอาศัย ต่อปัจจัยสิ่งอำนวยความสะดวกและการเพิ่มค่าเช่า โดยกำหนดปัจจัยให้เลือกตอบ ที่ได้จากการศึกษาทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องกับองค์ประกอบทางกายภาพของอาคารพักอาศัยรวมให้เช่า โดยกำหนดข้อมูลแบบสอบถาม เป็น 3 ช่วงดังนี้

1) ช่วงที่ 1 เป็นคำถามแบบปลายปิด ที่มีคำตอบไว้ล่วงหน้าและให้ผู้ตอบสามารถเลือกตอบจากคำถามที่กำหนดให้ เนื้อหาเป็นการศึกษาข้อมูลโดยทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม จำนวน 6 ข้อ คือ เพศ อายุ สถานภาพ การศึกษา อาชีพ และรายได้

2) ช่วงที่ 2 เป็นคำถามแบบปลายปิด ที่มีคำตอบไว้ล่วงหน้าและให้ผู้ตอบสามารถเลือกตอบจากคำถามที่กำหนดให้ เนื้อหาเป็นการศึกษาข้อมูลการอยู่อาศัยของผู้ตอบแบบสอบถาม จำนวน 8 ข้อ คือ ปัจจุบันทำอะไร อยู่อาศัยกี่คน อยู่อาศัยกับใคร สถานภาพการเช่า ค่าใช้จ่ายการเช่าต่อเดือน การจ่ายค่าเช่า ค่าใช้จ่ายรวมอะไรบ้าง และที่มาของรายจ่าย

3) ช่วงที่ 3 เป็นคำถามแบบปลายปิด ที่มีคำตอบไว้ล่วงหน้าและให้ผู้ตอบสามารถเลือกตอบจากคำถามที่กำหนดให้ เนื้อหาเป็นการศึกษาเกี่ยวกับความต้องการต่อปัจจัย และความเห็นในการเพิ่มค่าเช่า แยกเป็น 2 หมวด คือ หมวดสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก จำนวน 10 ปัจจัย คือ โทรทัศน์ เครื่องทำน้ำอุ่น เครื่องปรับอากาศ พัดลม อ่างอาบน้ำ อ่างล้างหน้า โต๊ะเครื่องแป้ง เตียงนอน / พูกที่นอน-หมอน โต๊ะ-เก้าอี้เขียนหนังสือ ตู้เสื้อผ้า และปัจจัยอื่น ๆ ให้ระบุอิสระ หมวดที่ 2 เป็นหมวดสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพัก จำนวน 10 ปัจจัย คือ ร้านค้ามินิมาร์ท ร้านอาหาร ร้านเสริมสวย บริการซักอบรีด บริการอินเทอร์เน็ต ยามรักษาความปลอดภัย คีย์การ์ด กล้องวงจรปิด ที่จอดรถส่วนกลาง โถงรับแขก และมีส่วนปลายเปิดในส่วนของปัจจัยอื่น ๆ ที่

ตารางสอบถามความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวก แบ่งเป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มที่เลือกตอบ แบ่งเป็น 6 ระดับ คือ น้อยที่สุด น้อย ปานกลาง มาก มากที่สุด และกลุ่มที่ไม่เลือกตอบ โดยแบ่งค่าคะแนนเป็นดังนี้

ระดับความต้องการ	คะแนน
ไม่เลือกตอบ	0
น้อยที่สุด	1
น้อย	2
ปานกลาง	3
มาก	4
มากที่สุด	5

ตารางสอบถามความเห็นในการเพิ่มค่าเช่าต่อองค์ประกอบสิ่งอำนวยความสะดวก แบ่งเป็น 2 กลุ่ม คือกลุ่มที่เลือกตอบ แบ่งเป็น 4 ระดับ คือ ไม่เกินร้อยละ 5 ระหว่างร้อยละ 5-10 และเกินร้อยละ 10 และกลุ่มที่ไม่เลือกตอบ โดยการแบ่งค่าคะแนนเป็นดังนี้

ระดับความเห็น	คะแนน
ไม่เลือกตอบ	0
ไม่เกินร้อยละ 5	1
ระหว่างร้อยละ 5-10	2
เกินร้อยละ 10	3

## 6. การทดสอบเครื่องมือ

ในการทดสอบแบบสอบถามที่สร้างขึ้นนั้น ผู้ดำเนินการศึกษาได้นำไปทดสอบตรวจความถูกต้อง และทดสอบความเข้าใจในการตอบแบบสอบถาม ก่อนที่จะนำมาปรับปรุงแก้ไข และนำไปใช้จริงกับกลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษา การทดสอบแบ่งเป็น ดังนี้

### 6.1 ตรวจสอบหาความเที่ยงตรงเชิงเนื้อหา

เพื่อตรวจสอบว่า แบบสอบถามสามารถวัดได้ตรงตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้หรือไม่ คำถามในแบบสอบถามสามารถเข้าใจง่าย และทำให้ผู้ตอบแบบสอบถามสับสนหรือไม่ การเรียงลำดับก่อน-หลังของคำถาม ความชัดเจนในการเลือกใช้ ภาษา ตลอดจนแบบฟอร์มของแบบสอบถาม โดยขอข้อเสนอแนะจากคณะกรรมการที่ปรึกษา และดำเนินการปรับปรุงแก้ไขแบบสอบถามให้ถูกต้องยิ่งขึ้น ก่อนที่นำไปใช้กับกลุ่มตัวอย่าง

### 6.2 การตรวจสอบความเชื่อมั่น

หลังจากที่ผู้ดำเนินการศึกษาได้แก้ไขปรับปรุงตามข้อเสนอแนะแล้ว ผู้วิจัยได้นำแบบสอบถามดังกล่าวมาทดสอบความเชื่อมั่น (Reliability) โดยทดสอบกับกลุ่มตัวอย่างในโครงการที่ศึกษาบางส่วน จำนวน 30 ชุด แล้วหาค่าความน่าเชื่อถือโดยวิธีหาค่าสัมประสิทธิ์อัลฟาครอนบาค (Cronbach's alpha coefficient:  $\alpha$ ) ที่ระดับความเชื่อมั่น 0.756

## 7. การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ และแปลผลข้อมูลในการศึกษาคครั้งนี้ ใช้โปรแกรมสำเร็จรูปในการประมวลผลค่าทางสถิติตามเนื้อหาในแบบสอบถามแต่ละส่วนดังนี้

### 7.1 ข้อมูลพื้นฐานทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง

ได้ดำเนินการวิเคราะห์โดยหาค่าร้อยละ (percentage) และจำนวน (number) เพื่อจำแนกตามกลุ่ม เพศ อายุ สถานภาพ การศึกษา อาชีพ และรายได้

### 7.2 ข้อมูลการอยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่าง

ได้ดำเนินการวิเคราะห์โดยการหาค่าร้อยละ (percentage) และจำนวน (number) เพื่อจำแนกตามลักษณะการอยู่อาศัย คือ สถานภาพปัจจุบัน จำนวนการเช่าอยู่อาศัย การอยู่อาศัยกับใคร สถานภาพการเช่า ค่าใช้จ่ายในการเช่า การจ่ายค่าเช่า ค่าใช้จ่ายรวม และที่มาของค่าใช้จ่าย

### 7.3 ข้อมูลความต้องการ และความเห็นในการเพิ่มค่าเช่าของกลุ่มตัวอย่างต่อปัจจัยสิ่งอำนวยความสะดวก

วิเคราะห์โดยใช้ ค่าเฉลี่ย (mean) ร้อยละ (percentage) ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน (standard deviation) จำนวน (number) และค่าสหสัมพันธ์ (correlation)

การแปลผลข้อมูลในส่วนของการต้องการต่อปัจจัยสิ่งแวดล้อมความสะดวก ได้กำหนดความหมายของค่าเฉลี่ยตามลักษณะของแบบสอบถาม ไซเคอเมตริก 6 ระดับ ดังนี้

ค่าเฉลี่ย	หมายความว่า
4.21-5.00	ต้องการมากที่สุด
3.41-4.20	ต้องการมาก
2.61-3.40	ต้องการปานกลาง
1.81-2.60	ต้องการน้อย
1.00-1.80	ต้องการน้อยที่สุด
ต่ำกว่า 1.00	ยังไม่ต้องการ

การแปลผลข้อมูลในส่วนของการเห็นการเพิ่มค่าเช่าต่อปัจจัยสิ่งแวดล้อมสะดวก ได้กำหนดความหมายของค่าเฉลี่ยตามลักษณะของแบบสอบถาม ไซเคอเมตริก 4 ระดับ ดังนี้

ค่าเฉลี่ย	หมายความว่า
2.34-3.00	เห็นด้วยกับการเพิ่ม เกินร้อยละ 10
1.67-2.33	เห็นด้วยกับการเพิ่ม ระหว่างร้อยละ 5-10
1.00-1.66	เห็นด้วยกับการเพิ่ม ไม่เกินร้อยละ 5
ต่ำกว่า 1.00	ไม่ต้องการเพิ่มค่าเช่า

## 8. การแปลผลข้อมูล

นำผลที่ได้จากการวิเคราะห์ข้อมูลมาจัดกลุ่ม และเรียงลำดับความต้องการ ตามเกณฑ์การแปลผล ส่วนการแปลผลด้านการเพิ่มค่าเช่านำมาจัดกลุ่มตามความต้องการ และเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่างกลุ่ม พร้อมการอภิปรายผล และข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งนี้