

บทที่ 3

ระเบียบวิธีวิจัย

ผู้วิจัยกำหนดระเบียบวิธีดำเนินการวิจัยเป็นลำดับ ดังนี้คือ

1. การกำหนดแบบแผนการวิจัย
2. การกำหนดประชากรและกลุ่มตัวอย่าง
3. การสร้างและทดสอบเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย
4. การเก็บรวบรวมข้อมูล
5. การวิเคราะห์ข้อมูล
6. การสรุปผลและเสนอแนะ

3.1 แบบแผนการวิจัย

การวิจัยนี้มุ่งศึกษาการบริหารจัดการอาคารชุด และศึกษาความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย โดยศึกษาแผนงานปฏิบัติการควบคู่ไปกับการสัมภาษณ์ความคิดเห็นผู้บริหารอาคารเกี่ยวกับแนวทางในการบริหารอาคาร ปัญหาต่าง ๆ ที่พบ รวมทั้งศึกษาหาความสัมพันธ์ระหว่างฝ่ายบริหารอาคาร และผู้พักอาศัยภายในอาคาร การวิจัยครั้งนี้จึงถูกกำหนดแบบแผนการวิจัยในแบบการวิจัยเชิงปริมาณในลักษณะการวิจัยเชิงบรรยาย (descriptive research) เพื่อนำข้อมูลที่ได้มาใช้ในการกำหนดแนวทางในการบริหารจัดการอาคารชุดที่สอดคล้องกับความต้องการของผู้อยู่อาศัยต่อไป

3.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ประชากรในการวิจัยครั้งนี้ คือ ผู้อาศัยในอาคารชุดในเขตศูนย์กลางธุรกิจ กรุงเทพมหานคร ทั้งหมด (ทุกยูนิต) กลุ่มตัวอย่างในการวิจัย หมายถึง ผู้ที่อาศัยอยู่ในอาคารชุดในเขตศูนย์กลางธุรกิจ กรุงเทพมหานคร จำนวน 209 ยูนิต (โดยเป็นผู้อยู่อาศัยที่พร้อมและเต็มใจในการให้ข้อมูล) ซึ่งได้มาจากวิธีการคำนวณขนาดของกลุ่มตัวอย่างตามวิธีการของ Taro Yamane ที่มีความเชื่อมั่น 94% ตามความคลาดเคลื่อน $\pm 6\%$ ได้ขนาดของกลุ่มตัวอย่างเท่ากับ 201 คน หรือยูนิต จากนั้นสุ่มตัวอย่างตามสัดส่วน จำนวน 4 อาคาร ได้แก่ อาคารปิยะสวาท อาคารสาทรเฮาส์ อาคารสาทรพาร์ค เพลส และอาคารบ้านฉัตรวงศ์ (ดังตารางที่ 3.1)

ตารางที่ 3.1

จำนวนโครงการตัวอย่างที่ผู้วิจัยเก็บข้อมูล

โครงการ	จำนวนชั้น	กลุ่มตัวอย่างผู้ให้ข้อมูล (คน)	บริษัทบริหารอาคาร	สถานที่ตั้ง
ปิยะสาทร	33	15	Plus Property Partner	ซอยสวนพลู
สาทรเฮาส์	50	144	Plus Property Partner	ถนนสาทร
สาทร พาร์ค เฟลส	37	28	Plus Property Partner	ถนนสาทร
บ้าน ผนวรงค์	23	22	Plus Property Partner	ซอยหลังสวน
รวม 4 โครงการ		209		

3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

ในการวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยใช้เครื่องมือที่เป็นแบบสอบถามและแบบสัมภาษณ์ โดยแบบสอบถามสอบถามจากผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด ส่วนการสัมภาษณ์ดำเนินการสัมภาษณ์ผู้บริหารอาคาร

โครงสร้างแบบสอบถาม ประกอบด้วย 3 ตอน ได้แก่

ตอนที่ 1 ข้อมูลเบื้องต้นของผู้อยู่อาศัย

ตอนที่ 2 ความถี่ในการใช้งาน ระดับความพึงพอใจ และความคาดหวังให้ปรับปรุงในการใช้สาธารณูปโภค สาธารณูปการ

ตอนที่ 3 รูปแบบปัญหาที่เกิดขึ้นในการใช้สาธารณูปโภค สาธารณูปการ

คุณภาพของเครื่องมือ ผู้วิจัยทำการวัดคุณภาพด้านความเที่ยงของเครื่องมือกับผู้พักอาศัยในอาคารชุด จำนวน 20 คน ซึ่งเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเช่นเดียวกับประชากรผู้อาศัยในอาคารชุดทั้งหมด โดยวัดเพียงครั้งเดียว ด้วยการวัดค่าความสอดคล้องภายใน (internal consistency) คำนวณค่าสัมประสิทธิ์แอลฟา ตามวิธีการของ ครอนบาช (Cronbach, 1951) พบว่า มีค่าเท่ากับ 0.88 ซึ่งหมายความว่า แบบสอบถามฉบับนี้มีคุณภาพเหมาะสมต่อการวิจัย ส่วนด้านความตรงตามเนื้อหาตามโครงสร้างและความตรงตามเนื้อหา ดำเนินการโดยผู้เชี่ยวชาญจำนวน 3 คน

3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล

1. การเก็บข้อมูลทุติยภูมิ ผู้วิจัยศึกษาจากเอกสาร แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอาคาร การดูแลสภาพอาคาร กฎหมาย พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร กฎข้อบังคับในแต่ละอาคารที่เลือกศึกษา ข้อตกลงของนิติบุคคลอาคารชุดและเจ้าของอาคารชุด

2. การเก็บข้อมูลปฐมภูมิ ผู้วิจัยศึกษาจากกลุ่มตัวอย่างซึ่งเป็นผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด เขตสาทร กรุงเทพมหานคร จำนวน 209 ยูนิต ด้วยเครื่องมือที่เป็นแบบสอบถามและแบบสัมภาษณ์ผู้บริหารอาคาร และผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องในการบริหารอาคารจากส่วนต่าง ๆ ได้แก่ พนักงานต้อนรับ พนักงานธุรการ พนักงานทำความสะอาด เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยภายในอาคาร เจ้าหน้าที่ซ่อมแซมอาคาร รวมทั้งสังเกตการณ์ เก็บรวบรวมข้อมูลทางกายภาพ ของอาคาร เพื่อให้ทราบถึงปัญหาที่พบขึ้นต้น เช่น ทางเข้าออก สภาพอาคาร เป็นต้น

3. นำข้อมูลที่ได้มาตรวจสอบความครบถ้วนและสมบูรณ์ จากนั้น นำข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์ด้วยค่าสถิติต่อไป

3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล

1. ศึกษาวิเคราะห์ สภาพการณ์จริงและความคาดหวังของผู้ใช้อาคารโดยสถิติ descriptive statistics โดยค่าเฉลี่ย (mean: $\bar{X}$) และค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (Standard Division: SD)

โดยมีเกณฑ์การวัดผลค่าเฉลี่ย

4.21 – 5.00	มีความพึงพอใจและความคาดหวังมากที่สุด
3.41 – 4.20	มีความพึงพอใจและความคาดหวังมาก
2.61 – 3.40	มีความพึงพอใจและความคาดหวังปานกลาง
1.81 – 2.60	มีความพึงพอใจและความคาดหวังน้อย
1.00 – 1.80	มีความพึงพอใจและความคาดหวังน้อยที่สุด

2. วิเคราะห์หาความสัมพันธ์ระหว่าง สภาพการณ์จริงและความคาดหวังของผู้ใช้อาคาร โดยใช้ correlation statistics

3. วิเคราะห์เปรียบเทียบสภาพการณ์จริงและความคาดหวังของผู้ใช้อาคารโดยใช้ comparison statistic

4. กำหนดแนวทางการบริหารจัดการ ด้วยการบูรณาการข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ฝ่ายบริหารอาคารและสอบถามผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องอื่น ๆ รวมทั้งผู้เชี่ยวชาญ