

บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

3.1 นำเรื่อง

การศึกษาเพื่อวิเคราะห์กลยุทธ์และพัฒนาแนวทางการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพที่เหมาะสมกับโครงการหมู่บ้านจัดสรร โดยมีกรณีศึกษา คือ อำเภอเมืองเชียงใหม่ มีลำดับการทำการศึกษาเริ่มต้นจาก

- ก. การศึกษาข้อมูลจากทฤษฎีและเอกสารที่เกี่ยวข้อง
- ข. คัดเลือกผู้เชี่ยวชาญซึ่งเป็นผู้จัดการ โครงการหมู่บ้านจัดสรรผู้ควบคุมงาน หรือ กรรมการนิติบุคคลหมู่บ้าน ซึ่งมีความเข้าใจในหลักการและแนวคิดในเรื่องการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพรวมถึงมีประสบการณ์ในการวัดผลการปฏิบัติงานด้านการบริหารทรัพยากรกายภาพ
- ค. สัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญเบื้องต้นเพื่อให้ได้ทราบถึงวิธีการดำเนินการการบริหารทรัพยากรกายภาพ รวมถึงปัญหาที่เกิดขึ้นในการบริหารทรัพยากรกายภาพ
- ง. จัดทำแบบสัมภาษณ์
- จ. นำแบบสัมภาษณ์กลับไปให้ผู้เชี่ยวชาญให้ระดับความสำคัญของปัญหา โดยใช้มาตรวัดแบบประมาณค่า (Rating Scale)
- ฉ. ข้อมูลที่ได้จากแบบสัมภาษณ์นำมาวิเคราะห์ได้ลำดับความสำคัญของปัญหาของการบริหารทรัพยากรกายภาพโครงการหมู่บ้านจัดสรรในแต่ละด้าน
- ช. นำปัญหาที่ได้จากการวิเคราะห์ข้อมูลแบบสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ ซึ่งเป็นปัญหาที่ผู้เชี่ยวชาญเห็นว่ามีความสำคัญในลำดับต้นๆ ของการบริหารงานนิติบุคคลและการบริหารทรัพยากรกายภาพทั้ง 4 ด้าน มากำหนดวิสัยทัศน์ (Vision) และพันธกิจ (Mission)
- ซ. จากวิสัยทัศน์และพันธกิจที่ได้ นำมากำหนดวัตถุประสงค์ (Objective) ตัวชี้วัด (KPIs) เป้าหมาย (Target) และมาตรการ (Initiatives) ตามมุมมองในด้านต่างๆ (Perspective) ทั้ง 4 ด้าน อันได้แก่ ด้านการเรียนรู้และการเติบโต (Learning & Growth) ด้านกระบวนการภายใน (Internal Process Perspective) ด้านลูกค้า (Customer Perspective) และตัวชี้วัด (KPI Perspective)

ณ. นำมาจัดทำแผนที่ทางกลยุทธ์ (Strategic Map) และสร้างแผนปฏิบัติการ (Action Plan) ตามมุมมองด้าน Learning & Growth, Internal Process, Customer และ KPI ตามลำดับ
 ณ. สรุปผลและจัดทำรายงาน

3.2 การคัดเลือกผู้เชี่ยวชาญ

การเลือกกลุ่มตัวอย่างในการวิจัย เป็นขั้นตอนที่มีความสำคัญเนื่องจากการเลือกตัวแทนมาศึกษา ผลจากการศึกษาที่ได้จะสรุปอ้างอิงไปยังประชากร ดังนั้นถ้ากลุ่มตัวอย่างที่ได้ไม่เป็นตัวแทนที่ดี ผลวิจัยที่อ้างอิงไปยังประชากรก็จะไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง การที่จะได้ตัวแทนที่ดีนั้นเป็นที่ยอมรับกันโดยทั่วไปแล้วว่าได้มาจากการสุ่มตัวอย่าง

3.2.1 เทคนิคการสุ่มตัวอย่าง (Sampling Technique)

เทคนิคการสุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้เลือกใช้เทคนิคการสุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง (Purposive Sampling) ซึ่งเป็นการสุ่มโดยใช้ดุลพินิจของผู้วิจัยเองว่ากลุ่มตัวอย่างที่เลือกมานี้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการวิจัย การสุ่มตัวอย่างแบบเจาะจงเป็นการศึกษาที่ต้องใช้ความรู้ ความชำนาญ ประสบการณ์ ในเรื่องนั้นๆ จากหน่วยตัวอย่างที่ผู้วิจัยเลือกได้ หรือที่เรียกว่า ผู้เชี่ยวชาญ (Expert)

3.2.2 กลุ่มตัวอย่างและผู้เชี่ยวชาญ

ในพื้นที่อำเภอเมืองเชียงใหม่ มีจำนวนหมู่บ้านจัดสรรทั้งหมด 157 โครงการ (กรมธนารักษ์, ออนไลน์) การคำนวณขนาดของกลุ่มตัวอย่าง จึงใช้เกณฑ์สำหรับกลุ่มประชากรหลักร้อย ดังนั้นจึงใช้กลุ่มตัวอย่างเท่ากับ ร้อยละ 10 (สุชาติ, 2538) และผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ คือ ผู้เชี่ยวชาญ (Expert) ซึ่งเป็นเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรร หรือกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้าน ซึ่งมีความเข้าใจในหลักการและแนวคิดในเรื่องการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ รวมถึงมีประสบการณ์ในการวัดผลการปฏิบัติงานด้าน FM เป็นจำนวนทั้งสิ้น 10 คน

3.3 การสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการเก็บข้อมูล

เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บข้อมูลในการศึกษาครั้งนี้ คือ แบบสัมภาษณ์ (Interview Form) โดยการสร้างแบบสัมภาษณ์มีขั้นตอนดังต่อไปนี้

- ก. ศึกษาข้อมูลจากทฤษฎีและเอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ
ในเบื้องต้น เพื่อระบุปัญหาในการบริหารทรัพยากรกายภาพโครงการหมู่บ้านจัดสรร
- ข. ข้อมูลที่ได้ดังกล่าวนำมารวบรวมและแจกแจงหัวข้อของปัญหา โดยการใช้แผนที่
ความคิด (Mind Map)
- ค. นำปัญหาที่ได้จากการศึกษา และการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญในเบื้องต้นดังกล่าว มา
จัดทำแบบสัมภาษณ์ (แสดงในภาคผนวก ก) ซึ่งแบบสัมภาษณ์ดังกล่าวประกอบไป
ด้วย 2 ส่วน คือ
- ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถามสัมภาษณ์ และข้อมูลทางกายภาพของ
โครงการหมู่บ้านจัดสรร
 - ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับการบริหารทรัพยากรกายภาพโครงการหมู่บ้านจัดสรร
รวมถึงการให้ระดับความสำคัญแก่ปัญหาในการบริหารทรัพยากร
กายภาพโครงการหมู่บ้านจัดสรรในแต่ละด้าน

3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล

นำแบบสัมภาษณ์ดังกล่าวกลับไปสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ โดยในส่วนของ การให้ระดับ
ความสำคัญแก่ปัญหาที่เกิดขึ้นในการบริหารทรัพยากรกายภาพโครงการหมู่บ้านจัดสรรนั้น จะใช้
มาตรวัดแบบประมาณค่า (Rating Scale) 5 ระดับ โดยมีเกณฑ์การให้คะแนน คือ

ปัญหาดังกล่าวมีความสำคัญในระดับมากที่สุด	มีค่าคะแนนเท่ากับ	5
ปัญหาดังกล่าวมีความสำคัญในระดับมาก	มีค่าคะแนนเท่ากับ	4
ปัญหาดังกล่าวมีความสำคัญในระดับปานกลาง	มีค่าคะแนนเท่ากับ	3
ปัญหาดังกล่าวมีความสำคัญในระดับน้อย	มีค่าคะแนนเท่ากับ	2
ปัญหาดังกล่าวมีความสำคัญในระดับน้อยที่สุด	มีค่าคะแนนเท่ากับ	1

3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล

ข้อมูลที่ได้จากแบบสัมภาษณ์นำมาวิเคราะห์กลยุทธ์ของการบริหารทรัพยากรกายภาพ
โครงการหมู่บ้านจัดสรร ในพื้นที่ อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ โดยใช้ระบบ Balanced Scorecard
เพื่อการวางแผนงานและแนวทางนโยบายและเป้าหมาย ในการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพที่
เหมาะสมกับโครงการหมู่บ้านจัดสรร

- ก. กระบวนการในการทำ Balanced Scorecard นั้นเริ่มจากนำข้อมูลที่ได้จากการศึกษาในการบริหารทรัพยากรกายภาพมาวิเคราะห์เป็นที่มาของปัญหาในด้านต่างๆ ของการบริหาร
- ข. นำปัญหาการบริหารทรัพยากรกายภาพที่ได้จากการวิเคราะห์ข้อมูล มากำหนดวิสัยทัศน์ (Vision) และกลยุทธ์ในการบริหารแต่ละด้าน
- ค. กำหนดมุมมอง(Perspective) ในด้านต่างที่จะเป็นตัวชี้วัดความสำเร็จในการดำเนินงานของแต่ละด้าน ซึ่งจะมีความแตกต่างกันขึ้นอยู่กับพื้นฐานของงานในแต่ละด้าน
- ง. นำวัตถุประสงค์ของแต่ละมุมมองมาจัดทำเป็นแผนที่ทางกลยุทธ์ (Strategy Map)
- จ. สรุปและกำหนดตัวชี้วัด (Key Performance Indicators: KPIs) และเป้าหมาย (Target) สำหรับแต่ละมุมมองพร้อมทั้งเรียงความสำคัญ
- ฉ. จัดทำแผนปฏิบัติการ (Action Plan)