



บทที่ 4

วิธีดำเนินการวิจัย การคัดเลือกกรณีศึกษา และกลุ่มตัวอย่าง

4.1 วิธีดำเนินการวิจัย ในการศึกษาครั้งนี้แบ่งเป็น 5 ส่วน ได้แก่

4.1.1 การสำรวจและรวบรวมข้อมูลเบื้องต้น

4.1.1.1 การศึกษาข้อมูลทุติยภูมิ

- ศึกษาข้อมูลจากหนังสือ เอกสาร วารสาร เว็บไซต์ เพื่อรวบรวมข้อมูลโครงการบ้านจัดสรรที่ดำเนินการตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน ในการเลือกบริษัทกรณีศึกษา
- ศึกษาแนวคิด ทฤษฎี งานวิจัย และวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง

4.1.1.2 การศึกษาข้อมูลปฐมภูมิ

- การลงภาคสนามเพื่อสังเกต จำนวนรูปแบบบ้านเดี่ยวในโครงการบ้านจัดสรร
- การสอบถามผู้ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ผู้ออกแบบ และฝ่ายการตลาด

4.1.2 การออกแบบงานวิจัย และกำหนดเครื่องมือวิจัย

- ประชากร คือ บ้านเดี่ยวในโครงการสัมมากรบางกะปิ รวม 3,356 หลัง
- กลุ่มตัวอย่าง คือ บ้านเดี่ยวในโครงการสัมมากรบางกะปิ 44 หลัง 22 รูปแบบ รูปแบบละ 2 หลัง หลังที่มีการไม่ต่อเติม 1 หลัง และต่อเติม 1 หลัง (ต่อเติมตั้งแต่เข้าอยู่อาศัยจนถึงก่อนมีการออกแบบครั้งต่อไป)
- เก็บข้อมูลเป็น 2 ส่วน คือ

ส่วนที่ 1 ข้อมูลจากบริษัท

- ข้อมูลรูปแบบจากการออกแบบของบริษัท ได้แก่ แบบแปลนเดี่ยวในโครงการบ้านจัดสรรตั้งแต่เริ่มต้นจนถึงปัจจุบันของบริษัทสัมมากร ได้จากข้อมูลของบริษัท
- แนวคิดในการออกแบบ ได้จากการสัมภาษณ์ผู้ออกแบบ

ส่วนที่ 2 ข้อมูลจากการอยู่อาศัย

- ข้อมูลรูปแบบการใช้พื้นที่ ได้จากการสำรวจ และสังเกต
- ข้อมูลเบื้องต้นของผู้อยู่อาศัย ได้จากการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัย

4.1.3 การเก็บข้อมูล

4.1.3.1 ข้อมูลทุติยภูมิ ประกอบด้วย แบบแปลน และรูปทัศนียภาพ

4.1.3.2 จัดทำแบบสำรวจ สัมภาษณ์การใช้พื้นที่

4.1.3.3 จัดทำแบบสัมภาษณ์ สัมภาษณ์แนวคิดในการออกแบบบ้านเดี่ยวในโครงการบ้านจัดสรร ตั้งแต่เริ่มต้นจนถึงปัจจุบัน

4.1.3.4 จัดทำแบบสัมภาษณ์ สัมภาษณ์ข้อมูลเบื้องต้น และการใช้พื้นที่ของผู้อยู่อาศัย

4.1.3.5 ทำการลงพื้นที่สำรวจ โดยการสังเกตและถ่ายภาพ

4.1.3.6 ทำการสัมภาษณ์ ผู้อยู่อาศัย

4.1.3.7 ทำการสัมภาษณ์ (Interview method) โดยสัมภาษณ์ผู้ออกแบบ และฝ่ายการตลาด

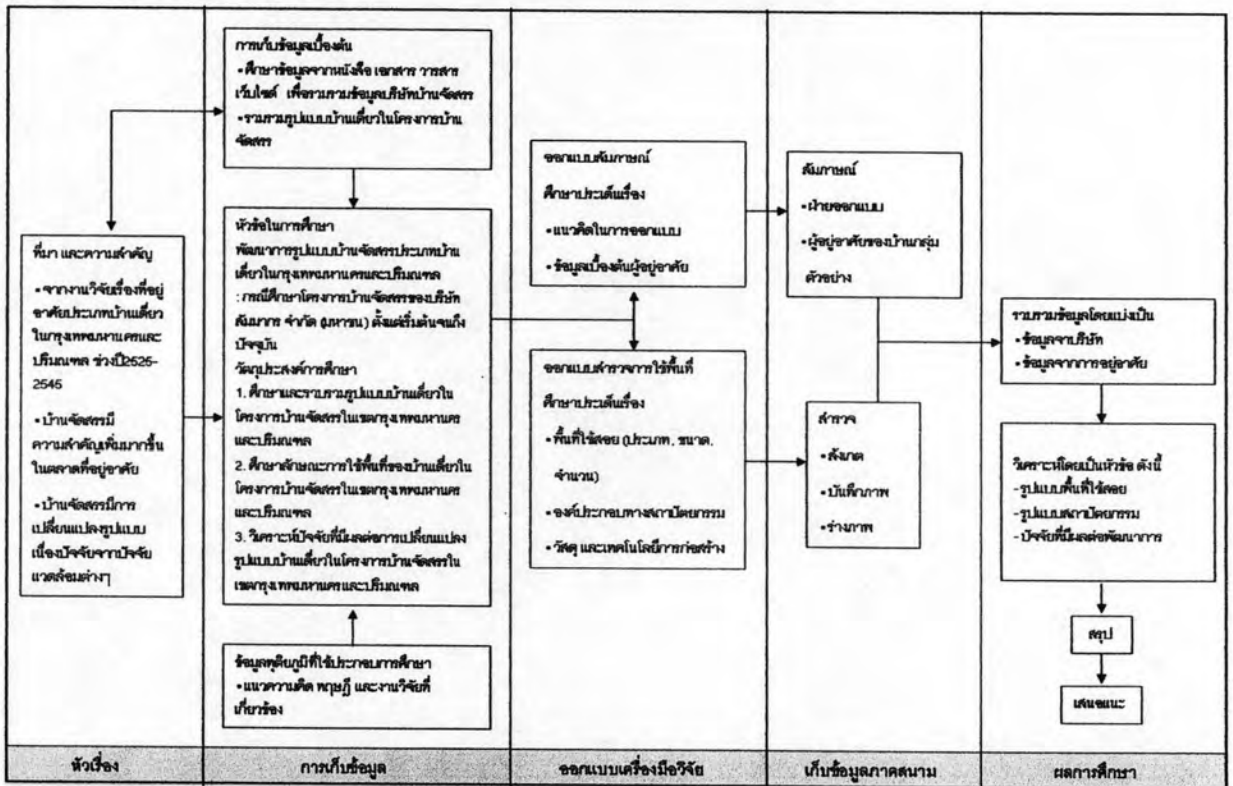
- ข้อตกลงในการวิจัย

- * การลงสำรวจจะเลือกบ้านที่ผู้อยู่อาศัยเป็นรายเดิมตั้งแต่เริ่มโครงการ
- * สำหรับบ้านที่มีการต่อเติม จะสำรวจบ้านที่มีการต่อเติมเปลี่ยนแปลงจะนับตั้งแต่เริ่มเข้าอยู่อาศัยจนถึงก่อนมีการออกแบบบ้านในช่วงต่อมาเท่านั้น

4.1.4 วิเคราะห์ข้อมูล โดยแบ่งตามรูปแบบ

4.1.5 สรุปผล และเสนอแนะ

แผนภูมิที่ 4.1 แสดงวิธีดำเนินการวิจัย



4.2 การเลือกกรณีศึกษา และกลุ่มตัวอย่าง

บริษัทบ้านจัดสรรในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ที่ดำเนินการตั้งแต่ช่วงเริ่มมีธุรกิจบ้านจัดสรรประมาณ ปี พ.ศ.2515 และยังคงดำเนินการอยู่จนถึงปัจจุบัน โดยตัดบริษัทที่เลิกกิจการไปก่อน หรือหยุดชะงักไปเป็นบางช่วง พบว่าบริษัทที่เริ่มดำเนินการก่อนปี พ.ศ.2525 และดำเนินการเรื่อยมาตลอดจนถึงปัจจุบัน มีทั้งหมด 5 บริษัท¹ คือ บริษัทธรรมาภรณ์ เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (มหาชน) ห้างหุ้นส่วนจำกัด โชคชัย บัญญัติทรัพย์ บริษัทสัมพันธ์ จำกัด (มหาชน) บริษัทแลนด์แอนด์เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทมั่นคงเคหะการ จำกัด

จากรวบรวมข้อมูลเบื้องต้นของบริษัททั้ง 5 บริษัท เพื่อพิจารณาเลือกบริษัทกรณีศึกษา มีปัจจัยและข้อจำกัดอื่นในการพิจารณา ประกอบด้วย

1. การเข้าถึงข้อมูล บริษัทที่ไม่สามารถเข้าถึงข้อมูลได้ มี 2 บริษัท คือ บริษัทแลนด์แอนด์เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทธรรมาภรณ์ เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด

2. ความหลากหลาย และความต่อเนื่องของรูปแบบบ้าน จากข้อมูลเบื้องต้นพบว่าห้างหุ้นส่วนจำกัด โชคชัย บัญญัติทรัพย์ มีจำนวนโครงการที่ดำเนินการลดลง ปัจจุบันมีเพียงโครงการเดียว คือ โครงการโชคชัย บัญญัติทรัพย์ ซิตี้ คอมเพล็กซ์ มีแบบบ้านทั้งหมด 4 แบบ และออกแบบโดยจ้างบริษัทออกแบบ ทำให้ไม่สามารถทราบการเปลี่ยนแปลง และความต่อเนื่องของแนวทางการออกแบบ จึงไม่เหมาะแก่การเป็นกลุ่มตัวอย่าง

เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบบริษัทสัมพันธ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทมั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) พบว่า ทั้งสองบริษัทมีจำนวนรูปแบบบ้านที่ใกล้เคียงกัน แต่บริษัทสัมพันธ์ จำกัด (มหาชน) มีจำนวนหน่วยมากกว่า แสดงถึงส่วนแบ่งทางการตลาดที่สูงกว่าและเป็นที่ยอมรับของผู้บริโภค และด้วยขีดจำกัดของการให้ข้อมูลของบริษัทมั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ที่สามารถให้ข้อมูลได้เพียงบางส่วน

ดังนั้น บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) จึงเป็นกรณีศึกษาที่เหมาะสมที่สุดในการศึกษาเรื่อง “การพัฒนาบ้านเดี่ยวในโครงการบ้านจัดสรรในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล “

¹ พิภพ รอดภัย. บ้านจัดสรร ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล. (กรุงเทพฯ: ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์ การเคหะแห่งชาติ, 2529).

นโยบายเออร์โกด์, ปีที่1 (กุมภาพันธ์-ธันวาคม 2536).

นโยบายเออร์โกด์, ปีที่2 (มกราคม-ธันวาคม 2537).

นโยบายเออร์โกด์, ปีที่3 (มกราคม-ธันวาคม 2538).

นโยบายเออร์โกด์, ปีที่4 (มกราคม-ธันวาคม 2539).

นโยบายเออร์โกด์, ปีที่5 (กรกฎาคม 2540).

นโยบายเออร์โกด์, ปีที่10 (ตุลาคม 2545).

บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 17 กันยายน 2513 โดยสำนักงานจัดการทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เพื่อประกอบกิจการจัดสรรที่ดิน โดยทำการพัฒนาที่ดินแบ่งเป็นแปลงย่อย พร้อมปลูกสร้างบ้านขายให้แก่ประชาชนที่มีรายได้ตั้งแต่ระดับกลางขึ้นไป เริ่มดำเนินการโครงการแรกในปี พ.ศ. 2516

ปัจจุบัน มีโครงการบ้านจัดสรรที่ดำเนินการทั้งหมด 9 โครงการ คือ

- | | |
|---------------------------------|---------------------------------------|
| 1.โครงการ สัมมากร บางกะปิ | ถนนรามคำแหง (สุขาภิบาล 3) |
| 2.โครงการ สัมมากร มีนบุรี 1 | ถนนสามวา และ ถนนหทัยราษฎร์ |
| 3.โครงการ สัมมากร มีนบุรี 2 | ถนนสามวา ฝั่งตรงข้ามโครงการ มีนบุรี 1 |
| 4.โครงการ สัมมากร นิคมใหม่ | ถนนนิคมใหม่ |
| 5.โครงการ สัมมากร รังสิต คลอง 2 | ถนนรังสิต-นครนายก (รังสิต-องครักษ์) |
| 6.โครงการ สัมมากร รังสิต คลอง 7 | ถนนรังสิต-นครนายก (รังสิต-องครักษ์) |
| 7.โครงการ สัมมากร ราชพฤกษ์ | ถนนราชพฤกษ์ |
| 8.โครงการ สัมมากร นครอินทร์ | ถนนนครอินทร์ |
| 9.โครงการ สัมมากร รามคำแหง | ถนนรามคำแหง |

โครงการบ้านจัดสรรที่ดำเนินการ ช่วงปี พ.ศ. 2540 – 2545 คือ

- | | |
|-------------------------|----------------|
| 1. สัมมากร สุขาภิบาล 3 | สุขาภิบาล 3 |
| 2. สัมมากร รังสิตคลอง 2 | รังสิต-นครนายก |
| 3. สัมมากร รังสิตคลอง 7 | รังสิต-นครนายก |

โครงการบ้านจัดสรรที่ดำเนินการ ช่วงปี พ.ศ. 2536 – 2539 คือ

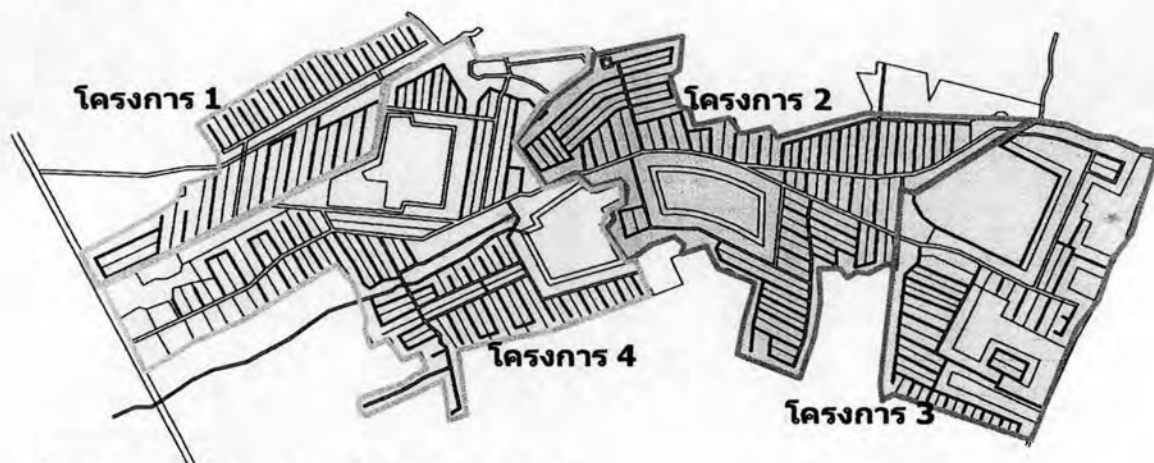
- | | |
|---------------------|-------------|
| 1. หมู่บ้าน สัมมากร | สุขาภิบาล 3 |
| 2. สัมมากร มีนบุรี | หทัยราษฎร์ |

ซึ่งปัจจุบันบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) มีโครงการบ้านจัดสรรที่ดำเนินการอยู่ 9 โครงการ และพบว่าหนึ่งในนั้น คือโครงการ สัมมากร บางกะปิ เป็นโครงการที่มีระยะเวลาดำเนินการยาวนาน ซึ่งเริ่มดำเนินการก่อสร้างบ้านตั้งแต่ปี 2516 จนถึงปัจจุบันยังมีบ้านที่ก่อสร้างเพิ่มและเปิดขายอยู่ เนื่องจากมีการซื้อที่ต่อเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ และมีแบบบ้านเปลี่ยนแปลงตามช่วงเวลา รวม 22 แบบ 3,356 หลัง จึงเลือกทำการสำรวจเฉพาะโครงการ สัมมากร บางกะปิ

ดังนั้น จึงเห็นว่าควรขยายระยะเวลาในการศึกษา จากเริ่มปี พ.ศ. 2525 – 2545 เป็นตั้งแต่เริ่มต้นโครงการในปี พ.ศ. 2516 จนถึงปัจจุบันปี พ.ศ. 2516 - 2552 เพื่อความสมบูรณ์ของพัฒนาการบ้านเดี่ยวในโครงการบ้านจัดสรรในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

4.3 การเลือกกลุ่มตัวอย่าง

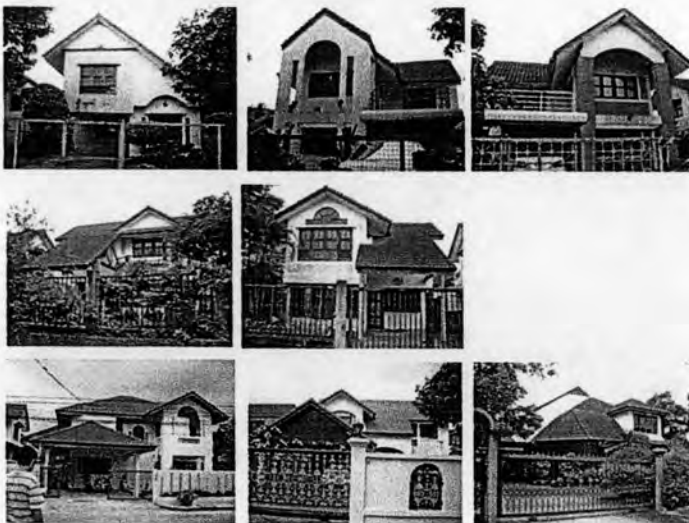
ภาพที่ 4.1 แสดงการแบ่งพื้นที่โครงการเป็น 4 โครงการในหมู่บ้านสัมมากรบางกะปิ



ภาพที่ 4.2 แสดงรูปแบบบ้านระหว่างปี พ.ศ.2516 - พ.ศ.2526



ภาพที่ 4.3 แสดงรูปแบบบ้านระหว่างปี พ.ศ.2527 - พ.ศ.2536



ภาพที่ 4.4 แสดงรูปแบบบ้านระหว่างปี พ.ศ.2537 - พ.ศ.2545



ภาพที่ 4.5 แสดงรูปแบบบ้านระหว่างปี พ.ศ.2546 - พ.ศ.2552



โครงการสัมมากร บางกะปิ แบ่งเป็น 4 โครงการย่อย ระหว่างปี พ.ศ.2516 – 2552 มีรูปแบบอยู่ 22 แบบ จะเลือกทำการศึกษารูปแบบละ 2 หลัง จากบ้านที่ไม่มีต่อเติม 1 หลัง และบ้านที่ต่อเติม 1 หลัง (ต่อเติมตั้งแต่เริ่มเข้าอยู่อาศัย - ก่อนมีการออกแบบในช่วงต่อไป) ดังนั้นการศึกษาเรื่อง "การพัฒนาบ้านเดี่ยวในโครงการบ้านจัดสรรในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล : กรณีศึกษาโครงการบ้านจัดสรรของบริษัทสัมมากรจำกัด(มหาชน) ระหว่างปี พ.ศ.2516 - 2552" จะทำการสำรวจบ้านจัดสรรในโครงการสัมมากรบางกะปิ 22 รูปแบบ รวมกลุ่มตัวอย่างในการศึกษา 44 หลัง

จากจำนวนประชากร 3,356 หลัง ตามทฤษฎี Yamane ที่ความคลาดเคลื่อน 5% เมื่อเป็นแบบสอบถาม คือ 359 หลัง แต่เมื่อเป็นแบบสัมภาษณ์คือ 10% ของแบบสอบถาม เป็น 36 หลัง ดังนั้นการสำรวจกลุ่มตัวอย่าง 44 หลัง มีความน่าเชื่อถือเพียงพอในการศึกษา

ซึ่งการขอเข้าสำรวจการใช้พื้นที่ภายในบ้านที่เป็นพื้นที่ส่วนตัวนั้นเป็นเรื่องที่ค่อนข้างยาก และเจ้าของบ้านมักไม่มีความไว้วางใจในความปลอดภัย ดังนั้นผู้ศึกษาจึงใช้วิธีการให้เจ้าของบ้านบอกต่อ และแนะนำบ้านหลังอื่นๆที่รู้จักกันต่อกันเป็นทอดๆไป บ้านหนึ่งหลังอาจรู้จักกับบ้านอีก 2 หลังหรือ 3 หลัง ก็สามารถเชื่อมโยงให้เข้าถึงบ้านได้จำนวนมากขึ้นเรื่อยๆ ถ้าเริ่มต้นบ้านหลังแรกได้ แต่ในส่วนของนักศึกษาเริ่มต้นบ้านหลังแรกจากคนรู้จักที่อาศัยอยู่ในหมู่บ้านสัมมากรจึงง่ายยิ่งขึ้น