

บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงสำรวจ (Survey Research) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาข้อมูลที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในสำนักงานย่านถนนพหลโยธินในปัจจุบัน และความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคตตลอดจนศึกษาสถานภาพทางเศรษฐกิจ สังคม การศึกษา และวิถีการดำเนินชีวิต โดยมีรายละเอียดวิธีดำเนินการวิจัย ดังนี้

ขอบเขตการศึกษา

ได้กำหนดขอบเขตการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ คือ อาคารสำนักงาน ที่ตั้งอยู่บนถนนพหลโยธิน แขวง และเขตพญาไท และเขตจตุจักร เนื่องจากบริเวณย่านนี้เป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจใหม่ที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร

ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

1. ประชากรในพื้นที่ศึกษา

ประชากรในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้คือผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ย่าน ถนนพหลโยธินที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 20,000 ตารางเมตรขึ้นไป (ดังที่กล่าวมาแล้ว) และเป็นอาคารที่สร้างเสร็จและเปิดใช้งานจนถึงปี 2541 โดยอาคารที่ศึกษาค้นคว้านี้มีทั้งสิ้น 8 อาคาร มีพื้นที่ของสำนักงานรวม 269,740 ตารางเมตร

2. กลุ่มตัวอย่าง

จำนวนประชากรที่จะทำการวิจัยในครั้งนี้ มีประมาณ 26,974 คน (จากการศึกษาของการเคหะแห่งชาติ ได้ประมาณจำนวนคนที่ทำงานจากพื้นที่สำนักงาน 10 ตารางเมตรต่อหนึ่งคน) เนื่องจากกลุ่มประชากรมีจำนวนมาก ไม่สามารถทำการศึกษาได้ทั้งหมด จึงจำเป็นต้องมีการศึกษากับประชากรเพียงบางส่วน ดังนั้นในการวิจัยครั้งนี้ได้กำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษาโดยอิงตามการกำหนดของ Herbert Arkin and Raymond R. Colton ที่ระดับความเชื่อมั่น 95 % และมีความผิดพลาดของความแม่นยำ $\pm 5\%$ ดังตารางที่ 3.1

ตารางที่ 3.1 จำนวนขนาดตัวอย่างที่จะทำการศึกษาตามจำนวนของประชากร ที่ขอบเขตความเชื่อมั่น 95% โดยมีความผิดพลาดของความแม่นยำ +5%

ขนาดของประชากร (คน)	จำนวนตัวอย่าง (คน)
1,000	244
2,000	278
3,000	281
4,000	299
5,000	303
10,000	313
20,000	318
50,000	321
100,000	321
ตั้งแต่ 500,000 ขึ้นไป	322

ที่มา : Herbert Arkin and Raymond R. Colton. Tables For Statisticians.

(New York : Barnes & Nobels.Ins.,1963) pp. 151 - 152

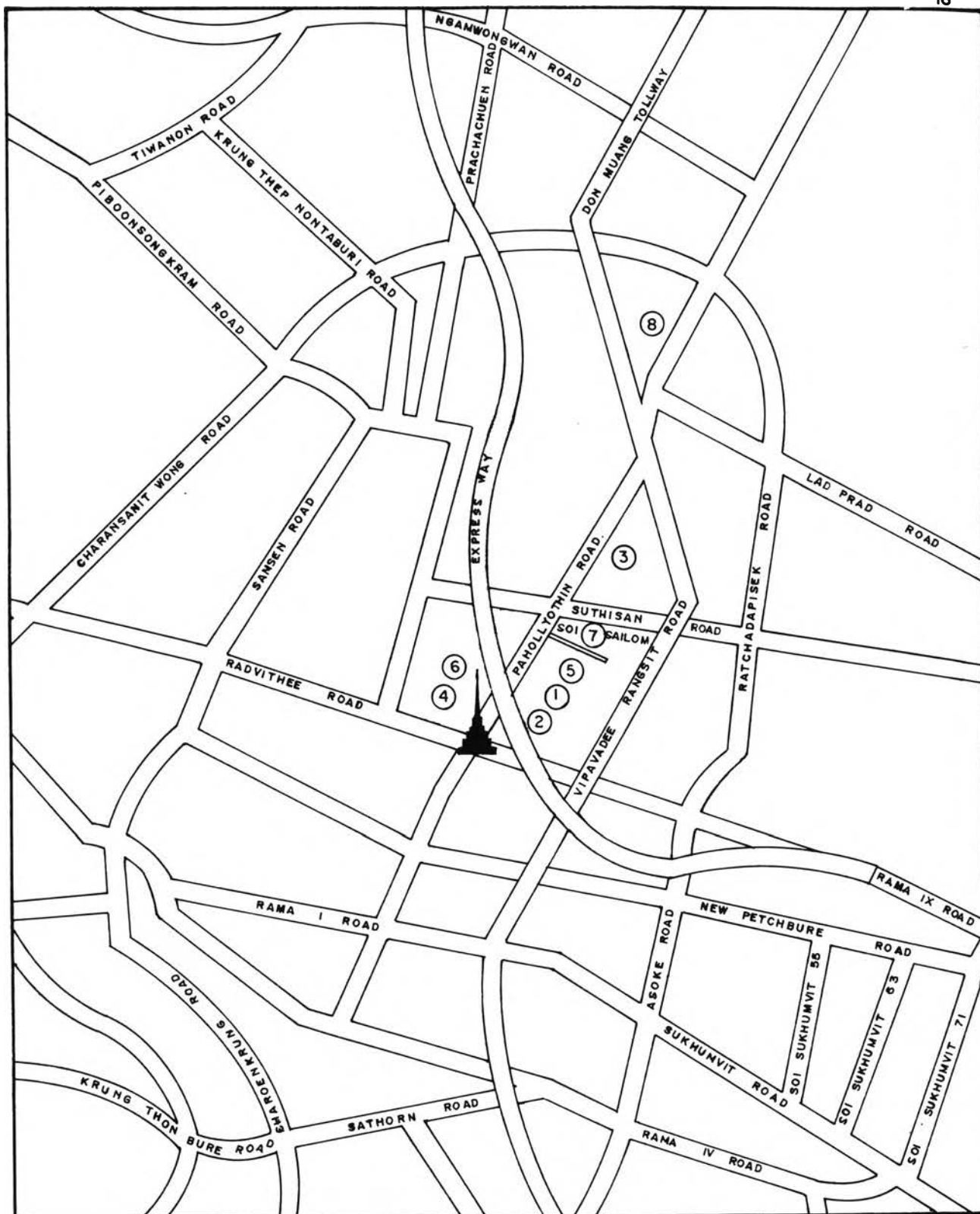
การสุ่มตัวอย่างในการศึกษาคั้งนี้เป็นการเก็บข้อมูลแบบ Quota Sampling คือ มีการกำหนดสัดส่วนแบบสอบถามแต่ละอาคารที่คิดตามสัดส่วนของผู้ที่ทำงานอยู่ (ตามตารางที่ 3.2) และเป็นการแบบ Accidental Sampling คือเป็นการเก็บแบบสุ่มในอาคารโดยไม่เจาะจงว่าผู้ตอบแบบสอบถามคือใคร แต่จะสอบถามกับผู้ทำงานในอาคาร โดยขอความร่วมมือจากฝ่ายบุคคล หรือฝ่ายประชาสัมพันธ์ของบริษัทที่ดำเนินกิจการในอาคารสำนักงานเป้าหมายช่วยแจกแบบสอบถามให้กับพนักงานหรือเจ้าหน้าที่ทุกระดับ ซึ่งเป็นใครก็ได้ที่ยินดีให้ความร่วมมือในการตอบแบบสอบถามตลอดจนการสัมภาษณ์ ซึ่งดำเนินการสำรวจและเก็บรวบรวมข้อมูลแบบสอบถามตั้งแต่วันที่ 29 เมษายน พ.ศ.2541จนถึง 29 มิถุนายน พ.ศ.2541 จำนวนแบบสอบถามที่แจกทั้งสิ้นจำนวน 550 ฉบับ และได้กลับคืนมาจำนวน 380 ฉบับ ผู้วิจัยคัดเลือกเฉพาะแบบสอบถามที่ตอบกลับมาสมบูรณ์ครบถ้วนจำนวน 320 ฉบับ เพื่อดำเนินการศึกษาวิจัย



ตารางที่ 3.2 จำนวนแบบสอบถามที่ทำการสอบถามในแต่ละอาคาร
(คัดเลือกฉบับที่สมบูรณ์แล้ว)

ลำดับ ที่	ชื่ออาคาร	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	จำนวนคนทำงาน	จำนวนแบบ สอบถาม(ชุด)
1.	อาคาร สนง.ธนาคารกสิกรไทย	27,000	2,700	32
2.	S.P. ทาวน์เวอร์	25,000	2,500	34
3.	อาคาร สนง.ธนาคารทหารไทย	68,398	6,839	58
4.	เอสเอ็ม ทาวน์เวอร์	35,500	3,550	46
5.	ชินวัตร ทาวน์เวอร์ 1	20,100	2,010	29
6.	บุญผ่อง ทาวน์เวอร์	21,076	2,107.6	31
7.	พหลโยธิน เฟลต	49,666	4,966.6	53
8.	ระสา ทาวน์เวอร์ 1	23,000	2,300	37
	รวม	269,740	26,974	320

ที่มา : ดัดแปลงมาจาก American Appraisal, 1994, Jones Lang Wootton, 1997 และจากการ
สำรวจภาคสนามของผู้วิจัย

หมายเหตุ จากการศึกษาของการเคหะแห่งชาติ ได้ประมาณจำนวนคนที่ทำงานจากพื้นที่สำนักงาน
งาน 10 ตารางเมตรต่อหนึ่งคน



<p>แสดง</p>	<p>ที่ตั้งอาคารสำนักงานที่จะทำการศึกษา (ถนนพหลโยธิน)</p>	<p>ทิศเหนือ</p> 									
<p>สัญลักษณ์</p> <table border="0"> <tr> <td>① อาคารสำนักงานธนาคารกสิกรไทย</td> <td>⑤ ซินวัตร ทาวเวอร์</td> </tr> <tr> <td>② เอส พี ทาวเวอร์</td> <td>⑥ บุญผ่อง ทาวเวอร์</td> </tr> <tr> <td>③ อาคารสำนักงานธนาคารทหารไทย</td> <td>⑦ พหลโยธิน เฟลต</td> </tr> <tr> <td>④ เอส เอ็ม ทาวเวอร์</td> <td>⑧ ระสา ทาวเวอร์ 1</td> </tr> </table>		① อาคารสำนักงานธนาคารกสิกรไทย	⑤ ซินวัตร ทาวเวอร์	② เอส พี ทาวเวอร์	⑥ บุญผ่อง ทาวเวอร์	③ อาคารสำนักงานธนาคารทหารไทย	⑦ พหลโยธิน เฟลต	④ เอส เอ็ม ทาวเวอร์	⑧ ระสา ทาวเวอร์ 1	<p>ภาควิชาเคทหาร คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย แผ่นที่ 3.1</p>	
① อาคารสำนักงานธนาคารกสิกรไทย	⑤ ซินวัตร ทาวเวอร์										
② เอส พี ทาวเวอร์	⑥ บุญผ่อง ทาวเวอร์										
③ อาคารสำนักงานธนาคารทหารไทย	⑦ พหลโยธิน เฟลต										
④ เอส เอ็ม ทาวเวอร์	⑧ ระสา ทาวเวอร์ 1										
<p>ความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงาน ในสำนักงานย่านถนนพหลโยธิน</p>											

ที่มา: ดัดแปลงมาจาก JONES LANG WOTTON 1997 และจากสำรวจภาคสนาม ของผู้วิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ คือ แบบสอบถาม (Questionnaire) มีทั้งลักษณะแบบปลายเปิด และปลายปิด โดยมีรายละเอียดในการสร้างดังนี้

1. การกำหนดโครงสร้างแบบสอบถาม

การกำหนดข้อมูลที่ต้องการ การวิจัยครั้งนี้ได้ศึกษาความต้องการและลักษณะที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในสำนักงานย่านถนนพหลโยธิน ดังนั้นข้อมูลที่ได้ทำการศึกษาแยกออกเป็น

1.1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ทำงาน ได้แก่ เพศ อายุ สถานภาพสมรส ภูมิลำเนาเดิม ระดับการศึกษา ตำแหน่งหน้าที่การงาน รายได้ สิ่งอำนวยความสะดวก และวิถีการดำเนินชีวิต

1.2 ข้อมูลด้านการเดินทาง ได้แก่ วิธีการเดินทาง ระยะเวลา ตลอดจนปัญหาการเดินทางไปทำงาน

1.3 ข้อมูลที่อยู่อาศัย โดยแบ่งเป็นที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน และอนาคต ดังนี้

- ข้อมูลที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ได้แก่ ที่ตั้ง ลักษณะ ความเป็นเจ้าของ ระยะเวลาการอยู่อาศัย ค่าใช้จ่าย จำนวนสมาชิก และปัญหาที่อยู่อาศัย

- ข้อมูลความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคต ได้แก่ ลักษณะ ราคาที่อยู่อาศัยใหม่ วัตถุประสงค์ของการมีที่อยู่อาศัยใหม่ ระยะเวลาในการตัดสินใจ ทำเลที่ตั้ง การรับรู้ข้อมูลประกอบการตัดสินใจ ปัจจัยในการเลือก ความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวก และลักษณะที่อยู่อาศัยที่ต้องการ

2. กำหนดตัวแปรในประเด็นหลัก โดยวิเคราะห์และคัดเลือกจากแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

3. พิจารณาความตรงเชิงเนื้อหา (Content Validity) โดยนำโครงสร้างของแบบสอบถามที่ประกอบด้วยประเด็นหลัก ตัวแปรในแต่ละประเด็นดังกล่าวไปปรึกษาอาจารย์ที่ปรึกษา และอาจารย์ผู้เชี่ยวชาญพิจารณาความถูกต้องโดยเทียบกับวัตถุประสงค์ของการวิจัย และวรรณคดีที่เกี่ยวข้อง (Literature)

4. สร้างข้อคำถามและตัวเลือก แล้วจัดพิมพ์

5. นำแบบสอบถามไปทดลองกับกลุ่มเป้าหมาย (Pilot Test) โดยกำหนดกลุ่มตัวอย่างจำนวน 20 ชุด แล้วนำมาปรับปรุงเพื่อให้ได้แบบสอบถามที่น่าเชื่อถือมากที่สุด

6. จัดพิมพ์ แบบสอบถามฉบับจริง โดยออกแบบให้มีการลงรหัส (Code) และกำหนดตัวแปรและค่าตัวแปร เพื่อสะดวกในการวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูล

1. ข้อมูลทุติยภูมิ ผู้วิจัยได้นำข้อมูลจากการค้นคว้าเอกสาร หนังสือ หนังสือพิมพ์ วารสาร บทความ และแผนที่ นำมาวิเคราะห์สถานการณ์ แนวโน้มของอาคารสำนักงาน และที่พักอาศัย เพื่อเป็นข้อมูลประกอบ ในการเสนอแนะ แนวทางในการจัดที่อยู่อาศัย เพื่อรองรับความต้องการที่อยู่อาศัยโดยใช้วิธีการพรรณนา (Explanation) และใช้รูปภาพ

2. ข้อมูลปฐมภูมิ ผู้วิจัยได้นำข้อมูลที่ได้จากการเก็บแบบสอบถาม มาดำเนินการวิเคราะห์ โดยมีขั้นตอน ดังต่อไปนี้

2.1 นำแบบสอบถามที่ได้รับการตอบกลับคืนมา ตรวจสอบความถูกต้องและความสมบูรณ์ครบถ้วนของการตอบ

2.2 ดำเนินการวิเคราะห์เนื้อหา (Content Analysis) สำหรับคำถามแบบปลายเปิด

2.3 สำหรับแบบสอบถาม แบบปลายปิด นำมาลงรหัส เพื่อวิเคราะห์ทางสถิติด้วยคอมพิวเตอร์ โดยใช้โปรแกรม SPSS/FW. Version 7.51 ในการประมวลผลข้อมูล ในเรื่องของค่าสถิติบรรยาย (Descriptive Statistic) ได้แก่ จำนวนความถี่ (Frequency) ค่าร้อยละ (Percentage) ค่าสูงสุด (Maximum) ค่าต่ำสุด (Minimum) ค่าเฉลี่ย (Mean) และการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรสำคัญ ในรูปของตารางความสัมพันธ์ (Crosstab)

3. วิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการประมวลผลและสรุปผลการศึกษา

4. นำเสนอผลการวิจัยในรูปแบบของการบรรยาย ตาราง แผนที่ และรูปภาพ

แหล่งที่มาของข้อมูล

1. เอกสารต่าง ๆ ข้อมูลสถิติ รายงานจากทางเอกชน งานราชการ วารสาร หนังสือพิมพ์ และสิ่งพิมพ์ต่าง จากแหล่งต่าง ๆ เช่น

- หอสมุดกลาง สำนักวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ห้องสมุดคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์ การเคหะแห่งชาติ
- สำนักงานเขตพญาไท และเขตจตุจักร
- ฝ่ายวิจัยบริษัท Jones Lang Wootton (ประเทศไทย) จำกัด

2. ข้อมูลจากการสำรวจภาคสนาม

3. แผนที่ Business Location Guide Bangkok 1991

แผนภูมิที่ 3.1 แผนภูมิแสดงวิธีดำเนินการวิจัย

