



### วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยที่ใช้ในงานนี้เป็นการศึกษาเชิงบรรยาย (Descriptive Research) เพื่อใช้ในการนำมาประมวลข้อมูลที่เก็บได้ มานำเสนอรูปแบบการบริหารชุมชนที่เหมาะสม ในโครงการบ้านจัดสรรในระดับราคาต่างๆ อันจะเป็นข้อมูลให้กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องตรวจสอบถึงความต้องการ และมาตรฐานที่พึงจะเป็นในโครงการจัดสรรที่ดิน

#### การศึกษาและการวิเคราะห์

1. ศึกษาจากข้อมูลเอกสารที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อาทิ จากเอกสารของทางราชการ อันประกอบด้วย ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515), ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ,มติพิเศษของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ฯลฯ
2. ศึกษาจากข่าวสารผ่านทางสื่อมวลชน ในอันที่จะทราบถึงปัญหาและลักษณะการดำเนินการของการบริหารชุมชน ในโครงการบ้านจัดสรร
3. ศึกษาจากการสัมภาษณ์คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรในโครงการจัดสรรที่ดินต่างๆ เพื่อให้ทราบถึงลักษณะและรูปแบบที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน
4. ศึกษาจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโครงการบ้านจัดสรรในระดับราคาต่างๆ
5. นำข้อมูลมาวิเคราะห์ เพื่อใช้เป็นแนวทางสำหรับทำแบบสอบถาม
6. ทำการสอบถามเบื้องต้น โดยทดสอบกับเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดิน ผู้บริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ นักวิชาการ คณะกรรมการหมู่บ้าน และผู้บริโภควัยอาศัยอยู่ในโครงการจัดสรรที่ดิน
7. ทำการปรับปรุงแบบสอบถามจากข้อมูลที่ได้จากการศึกษา และแบบสอบถามเบื้องต้นเพื่อนำไปกำหนดตัวแปรในการวิเคราะห์
8. ทำการสอบถามผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านจัดสรร เพื่อให้ได้รูปแบบและแนวคิดในการจัดตั้งองค์การบริหารชุมชน สำหรับโครงการบ้านจัดสรร
9. คัดเลือกกลุ่มผู้เชี่ยวชาญ ตามวิธีการที่กำหนดขึ้น

10. นำผลการวิเคราะห์ที่ได้จากการออกแบบสอบถามในขั้นต้น มากำหนดแบบสัมภาษณ์ เพื่อสอบถามผู้เชี่ยวชาญถึงแนวทาง และรูปแบบที่เป็นไปได้ในการจัดตั้งองค์การบริหารชุมชน สำหรับโครงการบ้านจัดสรร ตามรูปแบบที่ได้จากแบบสอบถามในขั้นต้น
11. จัดทำและนำเสนอแนวทางที่ได้จากการสอบถามและการสัมภาษณ์ ตามวิธีการศึกษาวิจัย

### การจัดทำเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

ในการศึกษาวิจัยในครั้งนี้ ผู้วิจัยได้แบ่งโครงการการศึกษาออกเป็น 2 ส่วนคือ

1. ส่วนของงานข้อมูล ทั้งนี้เพื่อให้ทราบความต้องการของผู้อยู่อาศัยในชุมชนโครงการบ้านจัดสรร ในด้านความต้องการมีองค์การบริหารชุมชน สำหรับการจัดการดูแลความเป็นระเบียบเรียบร้อยภายในชุมชนโครงการบ้านจัดสรร ในระดับราคาต่างๆ
2. ส่วนของการศึกษาแนวทางความเป็นไปได้ในการมีองค์การบริหารชุมชน สำหรับโครงการบ้านจัดสรร โดยได้สอบถามจากผู้เชี่ยวชาญตามที่ได้กำหนดขึ้น

โดยเครื่องมือที่ใช้ในการศึกษาในการสำรวจในขั้นต้น คือแบบสอบถาม โดยผู้วิจัยจะสร้างแบบสอบถามที่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการศึกษา ด้วยการนำข้อมูลที่ได้จากการศึกษาเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการสัมภาษณ์ผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการในตอนต้น พร้อมทั้งข้อมูลจากผู้เชี่ยวชาญในภาครัฐบาล มาเป็นข้อมูลในการสร้างแบบสอบถาม เมื่อได้แบบสอบถามขึ้นมาแล้วจึงนำแบบสอบถามที่ได้ไปทดลองสอบถาม (PILOT TEST) เพื่อใช้ตรวจสอบและปรับปรุงแบบสอบถามที่จะใช้ถามกลุ่มเป้าหมายจริงตามที่กำหนดไว้ โดยสอบถามไปยังหมู่บ้านที่ได้ทำการสุ่มตัวอย่างไว้ แล้วจึงนำผลที่ได้มาวิเคราะห์หาข้อมูลตามวัตถุประสงค์ของการวิจัยที่ตั้งไว้

การศึกษาความคิดเห็นของกลุ่มผู้เชี่ยวชาญที่กำหนดขึ้น ได้อาศัยเทคนิคการวิจัย แบบเดลฟาย (Delphi Technique) อันเป็นเทคนิคของกระบวนการกลุ่ม ใช้เพื่อหาคำตอบ ตรวจสอบ

และดำเนินการให้การตัดสินคุณค่าของผู้เชี่ยวชาญมุ่งไปสู่ความเห็นพ้องต้องกันในหัวข้อการศึกษาที่กำหนด<sup>1</sup>

### การคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง

1.กลุ่มตัวอย่างของผู้อยู่อาศัย ในหมู่บ้านจัดสรร ได้คัดเลือกตัวอย่างที่จะศึกษาโดยการสุ่มตัวอย่างอย่างมีระบบ ( Systematic sampling) และด้านขนาดของกลุ่มตัวอย่าง (Sample size) โดยอาศัยแนวคิดของ Herbert Arkin and Raymond R.Colton ซึ่งได้มาจากการกำหนดระดับของความเชื่อมั่น 95 % และยอมให้ความคลาดเคลื่อนของผลการวิจัยไม่เกิน บวก-ลบ 5% ตามสูตรคำนวณ<sup>2</sup> ได้ขนาดที่เหมาะสมสำหรับการวิจัยในครั้งนี้คือ 322 ตัวอย่าง อันเป็นจำนวนสูงสุดในการคัดเลือกตัวแทนที่จะดำเนินการศึกษา แต่เนื่องจากจำนวนแบบสอบถามที่สมบูรณ์และมีค่าให้รายละเอียดที่ชัดเจนมีการตอบกลับมาเป็นจำนวนมาก ผู้วิจัยจึงได้ทำการวิเคราะห์ผลจากแบบสอบถามทั้งสิ้นจำนวน 400 ตัวอย่าง ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความหลากหลายในด้านเหตุผลและแนวความคิดต่างๆของผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านจัดสรร ต่อกรณีการเมืองคึกกรบริหารชุมชนภายในโครงการบ้านจัดสรรที่ตนเองอาศัยอยู่

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

<sup>1</sup> ปีเตอร์ เดลท์ และคณะ , ระบบเครื่องมือสำหรับสำรวจแผนโครงการ , แปลโดย ปาริชาติ วลัย เสถียร และสุรพล ปธานวนิช (กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ , 2535) , หน้า 311.

<sup>2</sup> Herbert Arkin and Raymond R.Colton , Tables for Statisticians . (New York : Bames&Nobels,Inc',1963)pp.151.152

ตารางแสดงจำนวนขนาดตัวอย่างที่จะทำการศึกษาตามจำนวนของประชากรที่ขอบเขตความเชื่อมั่น 95% โดยมีความผิดพลาดของความแม่นยำ 5%

ขนาดของประชากร	จำนวนตัวอย่าง
1,000	244
2,000	278
3,000	261
4,000	299
5,000	303
10,000	313
20,000	318
50,000	321
100,000	321
>500,000	322

2. กลุ่มตัวอย่างผู้เชี่ยวชาญ ที่กำหนดขึ้นเพื่อศึกษาความคิดเห็นในแนวทางที่เป็นไปได้ในการจัดตั้งองค์การบริหารชุมชน สำหรับโครงการบ้านจัดสรร แบ่งเป็น 3 กลุ่มคือ

2.1. กลุ่มผู้ทรงคุณวุฒิด้านอสังหาริมทรัพย์-เจ้าหน้าที่กรมที่ดิน ทั้งนี้เนื่องจากผู้วิจัยเห็นว่าผู้ทรงคุณวุฒิด้านอสังหาริมทรัพย์ก็ดี เจ้าหน้าที่กรมที่ดินก็ดี ล้วนแต่เป็นผู้มีความสำคัญในการเสนอแนวความคิดและนโยบายในเรื่ององค์การบริหารชุมชน ซึ่งผู้เชี่ยวชาญในกลุ่มนี้มักจะได้รับคัดเลือกให้ร่วมเป็นกรรมการร่วมยกร่างข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในหลายประเด็นและหลายครั้งหลายหน ความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญกลุ่มนี้นอกจากจะทำให้ทราบถึงแนวทางที่เป็นไปได้ในการมีองค์การบริหารชุมชน สำหรับโครงการบ้านจัดสรรแล้ว ยังจะสามารถชี้ให้เห็นถึงรูปแบบที่สามารถดำเนินการได้จริงในสังคมปัจจุบันด้วย

2.2. กลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากผู้ประกอบการในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ที่มีส่วนในการดูแลระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการตามที่ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) กำหนดไว้โดยตรง ความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญในกลุ่มนั้นนอกจากจะทำให้ทราบแนวทางที่เป็นไปได้ในอนาคตแล้ว ยังชี้ให้เห็นปัญหาในสภาพปัจจุบันต่อการดูแลจัดการสาธารณูปโภค ในโครงการบ้านจัดสรรอีกด้วย อย่างไรก็ตามผู้ประกอบการก็นับว่าต้องมีส่วนสำคัญ ต่อการจัดตั้งองค์การบริหารชุมชน สำหรับโครงการบ้านจัดสรร ความคิดเห็นจากผู้เชี่ยวชาญในกลุ่มนี้จึงเป็นอีกหนึ่งแนวทางที่จะบอกให้ทราบถึงความเป็นไปได้ในการมีองค์การบริหารชุมชนสำหรับโครงการบ้านจัดสรรที่ถูกต้องตามกฎหมาย

2.3. กลุ่มหมู่บ้านจัดสรรที่มีคณะกรรมการหมู่บ้าน ในขณะที่พบว่าโครงการบ้านจัดสรรส่วนใหญ่มีการจัดการดูแลในรูปแบบที่มีองค์การบริหารชุมชน ขึ้นมาดูแลความเป็นระเบียบเรียบร้อย ภายในโครงการบ้านจัดสรร ในรูปแบบที่แตกต่างกัน กลุ่มผู้เชี่ยวชาญที่เป็นคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร จึงเป็นอีกหนึ่งกลุ่มที่สามารถชี้ให้เห็นปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินงานขององค์การบริหารชุมชนในปัจจุบันได้เป็นอย่างดี

การคัดเลือกกลุ่มผู้เชี่ยวชาญอาศัยแนวคิดของ โทมัส ที แมคมิลแลน (Thomas T. Macmillan) ที่กล่าวว่า หากกลุ่มผู้เชี่ยวชาญมีความเป็นเอกพันธ์(Homogeneous group) อาจจำเป็นต้องใช้เพียง 10-15 คน โดยวิธีการในการคัดเลือกกลุ่มผู้เชี่ยวชาญดังกล่าว

หลังจากที่ผู้วิจัยได้แบ่งกลุ่มผู้เชี่ยวชาญออกเป็น 3 กลุ่มดังกล่าวข้างต้นแล้ว ผู้วิจัยได้ดำเนินการคัดเลือกกลุ่มผู้สื่อข่าว สายอสังหาริมทรัพย์ ที่มีประสบการณ์การทำงานข่าวด้านอสังหาริมทรัพย์ที่มีอายุการทำงานตั้งแต่ 10 ปี ขึ้นไป จำนวนทั้งสิ้น 10 ท่าน จากหนังสือพิมพ์ นิตยสาร และวารสารทางด้านอสังหาริมทรัพย์ อาทิเช่น จากหนังสือพิมพ์ประชาชาติธุรกิจ จำนวน 2 ท่าน หนังสือพิมพ์ฐานเศรษฐกิจจำนวน 2 ท่าน หนังสือพิมพ์มติชนจำนวน 2 ท่าน หนังสือพิมพ์กรุงเทพธุรกิจจำนวน 1 ท่าน หนังสือพิมพ์ผู้จัดการจำนวน 1 ท่าน นิตยสารโฮมบายเออร์ไกด์จำนวน 1 ท่าน นิตยสารหรือเพอร์ตี มาร์เก็ต จำนวน 1 ท่าน ให้เป็นผู้ดำเนินการตอบแบบสอบถาม เพื่อหากกลุ่มผู้เชี่ยวชาญตามกลุ่มที่จัดแบ่งไว้ ทั้งนี้ เนื่องจากผู้วิจัยเห็นว่า ประเด็นจัดตั้ง

องค์การบริหารชุมชนในรูปแบบต่างๆ โดยเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฉบับใหม่เป็นเรื่องใหม่ และมีผู้เชี่ยวชาญที่สามารถให้ความคิดเห็นต่อกรณีดังกล่าวในวงจำกัด ข้อมูลส่วนใหญ่ก็จะมีเพียงการแสดงความคิดเห็นผ่านทางสื่อมวลชนเท่านั้น ที่ได้มีการเผยแพร่ให้ประชาชนทั่วไปรับทราบ ผู้วิจัยจึงได้คัดเลือกผู้สื่อข่าวจากเงื่อนไขขั้นต้น ให้เป็นผู้คัดเลือกกลุ่มผู้เชี่ยวชาญในขั้นต้น หรืออีกนัยหนึ่งคือแหล่งข่าวที่ผู้สื่อข่าวเหล่านี้ ได้ขอความรู้และความคิดเห็นในเรื่องการจัดตั้งองค์การบริหารชุมชน สำหรับโครงการบ้านจัดสรร ในรูปแบบของนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรร ตามเงื่อนไขของร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฉบับใหม่ที่ได้เปิดทางเลือกในเรื่องดังกล่าวไว้ โดยได้ให้ผู้สื่อข่าวคัดเลือกผู้เชี่ยวชาญออกมาจำนวน 3 กลุ่ม อันได้แก่ กลุ่มผู้ทรงคุณวุฒิด้านอสังหาริมทรัพย์-เจ้าหน้าที่กรมที่ดิน กลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร จำนวนกลุ่มละ 5 ท่าน โดยผู้สื่อข่าวบางท่านก็ได้มีการคัดเลือกผู้เชี่ยวชาญคนเดียวกัน ผู้วิจัยจึงได้นำรายชื่อที่ได้ทั้งหมดมาจัดอันดับเพื่อให้ทราบคะแนนสูง-ต่ำของกลุ่มผู้เชี่ยวชาญในแต่ละกลุ่ม และผู้วิจัย ได้ดำเนินการคัดเลือกกลุ่มผู้เชี่ยวชาญ จากกลุ่มบุคคลที่ผู้สื่อข่าวได้คัดเลือกขึ้น โดยจัดลำดับคะแนนผู้เชี่ยวชาญแต่ละกลุ่มตามคะแนนสูง - ต่ำ ตั้งแต่อันดับ 1-10 และผู้วิจัยได้ทำการคัดเลือกกลุ่มผู้เชี่ยวชาญอีกครั้งหนึ่ง ให้เหลือเพียงกลุ่มละ 5 ท่าน โดยทำการพิจารณาคัดเลือกผู้เชี่ยวชาญให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการวิจัยที่ตั้งขึ้น ได้ผู้เชี่ยวชาญที่เป็นตัวแทนในแต่ละกลุ่ม รวมจำนวนทั้งสิ้น 15 ท่าน อันเป็นไปตามระเบียบวิธีวิจัยที่กำหนดไว้ ดังรายชื่อต่อไปนี้

กลุ่มผู้ทรงคุณวุฒิด้านอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 5 ท่าน ได้แก่

- 1.1. นายปริญญา นาคชัยตรีย์ รองปลัดกระทรวงมหาดไทย ในฐานะประธานคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน
- 1.2. นายวิเชียร รัตนพีระพงศ์ อธิบดีกรมที่ดิน
- 1.3. นายสมเกียรติ กุลวิจิต ผู้อำนวยการกองควบคุมธุรกิจที่ดิน
- 1.4. นายสุชาติ มงคลเลิศพล ผู้เชี่ยวชาญกฎหมาย กรมที่ดิน ในฐานะคณะกรรมการร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน
- 1.5. รศ.มานพ พงศทัต หัวหน้าภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในฐานะผู้ทรงคุณวุฒิด้านอสังหาริมทรัพย์

2. กลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 5 ท่าน ได้แก่
  - 2.1. นายไชยยันต์ ชาติภักดิ์ ประธานกรรมการบริษัท ลติล แอนด์ แอนด์ เอ็นจิเนียริง จำกัด ในฐานะ นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร
  - 2.2. นายอชิป พิษานนท์ รองประธานกรรมการ บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) ในฐานะคณะกรรมการทำงานร่วมยก่างกฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
  - 2.3. นายวันชัย ชูประภาวรรณ ประธานกรรมการบริษัท ประภาวรรณ จำกัด ในฐานะกรรมการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร และเป็นผู้ดำเนินโครงการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ตามเงื่อนไขในงานวิจัย
  - 2.4. นายสมเชษฐ์ ดัชนีเทศธรรม กรรมการผู้จัดการ บริษัท เอ็นซี เอ็นจิเนียริง จำกัด ในฐานะกรรมการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร และเป็นผู้ดำเนินโครงการที่ดินขนาดกลาง ตามเงื่อนไขในงานวิจัยประกอบกับได้มีการจัดตั้งบริษัทเพื่อเข้ามาบริหารงานในชุมชนโครงการบ้านจัดสรร
  - 2.5. นายสุนทร สถาพร กรรมการผู้จัดการบริษัท บ้านสถาพร จำกัด ในฐานะกรรมการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร และเป็นผู้ดำเนินโครงการในระดับราคาปานกลาง-ราคาต่ำ ตามเงื่อนไขในงานวิจัย
  
3. กลุ่มหมู่บ้านจัดสรรที่มีคณะกรรมการหมู่บ้าน จำนวน 5 หมู่บ้าน ได้แก่
  - 3.1. หมู่บ้านของบริษัทแลนด์ แอนด์ เอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน) คัดเลือก หมู่บ้าน ชลลดา บางบัวทอง เป็นตัวแทนโครงการในระดับราคาสูงตั้งแต่ 3,000,001 บาท ตามเงื่อนไขในงานวิจัย
  - 3.2. หมู่บ้านของบริษัทมั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) คัดเลือก หมู่บ้าน ชวนชื่น บางเขน เป็นตัวแทนโครงการในระดับราคาปานกลางตั้งแต่ 700,001-3,000,000 บาท ตามเงื่อนไขในงานวิจัย
  - 3.3. หมู่บ้านของบริษัทสินทรัพย์นคร จำกัด (มหาชน) คัดเลือก หมู่บ้าน สินทรัพย์นคร สะพานใหม่ เป็นตัวแทนโครงการในระดับราคาสูงไม่เกิน 700,000 บาท ตามเงื่อนไขในงานวิจัย

- 3.4. หมู่บ้านของบริษัทกฤษตามหานคร จำกัด (มหาชน) คัดเลือก ในด้านที่มี  
การจัดตั้งบริษัทบริหารชุมชนขึ้นมารองรับงานในโครงการ
- 3.5. หมู่บ้านของบริษัทสมประสงค์ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
คัดเลือก ในด้านที่ผู้ประกอบการมีปัญหาเรื่องสภาพคดงในการจัดการ

### ประเด็นคำถามในการสอบถามกลุ่มผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร

ผู้วิจัยได้แบ่งประเด็นคำถามที่จะสอบถาม กลุ่มผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรออกเป็น 3 ส่วน  
ทั้งนี้ผู้วิจัยและผู้ช่วยวิจัยได้ซักซ้อมทำความเข้าใจในเนื้อหาและรายละเอียดต่างๆของแบบสอบถาม  
และแบบสัมภาษณ์เป็นอย่างดี โดยได้เลือกตอบถาม เฉพาะผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรที่  
เป็นเจ้าของบ้านหรือคู่สมรส เท่านั้น โดยแบ่งประเด็นการสอบถามดังนี้

1. ข้อมูลทั่วไป ประกอบด้วย
  - ข้อมูลส่วนตัวของผู้ตอบแบบสอบถาม อาทิ เพศ อายุ ระดับการศึกษา สถานภาพ
  - ข้อมูลทางกายภาพของบ้านจัดสรรที่ผู้ตอบแบบสอบถามอยู่อาศัย อาทิ ระยะเวลาการเข้ามาอยู่อาศัย ประเภทบ้านที่อาศัย ขนาดโครงการ ระดับราคา จำนวนผู้อยู่อาศัยในครัวเรือน ฯลฯ
2. ข้อมูลความรู้ความเข้าใจเรื่องนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรรของผู้ตอบแบบสอบถาม
  - ข้อมูลความรู้เรื่องนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรร
  - ข้อมูลด้านลักษณะการจัดการในหมู่บ้านจัดสรร
  - ข้อมูลด้านรูปแบบการจัดการในหมู่บ้านจัดสรร
  - ข้อมูลด้านการเงินเกี่ยวกับการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในหมู่บ้านจัดสรร
3. ข้อมูลด้านทัศนคติของผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านจัดสรรต่อการมีนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรร
  - ข้อมูลด้านความต้องการมีนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรร



- ข้อมูลด้านรูปแบบการดำเนินการของนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรรที่ต้องการ
- ข้อมูลความคิดเห็นด้านการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในลักษณะที่ต้องการ
- ข้อมูลความคิดเห็นด้านหน้าที่การดูแลระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการในส่วนต่างๆ
- ข้อมูลด้านสัดส่วนในการคำนวณค่าใช้จ่ายที่เห็นว่าเหมาะสม
- ข้อมูลด้านการมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการนิติบุคคล
- ข้อมูลด้านความรู้ความเข้าใจในข้อกำหนด
- ข้อมูลความคิดเห็นในส่วนต่างๆ ต่อการมีนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรรในส่วนต่างๆที่เกี่ยวข้อง ฯลฯ

### ประเด็นคำถามในการสัมภาษณ์กลุ่มผู้เชี่ยวชาญ

หลังจากที่ผู้วิจัยได้ข้อมูลด้านความต้องการ ในการมีองค์กรบริหารชุมชน สำหรับโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 517 ตัวอย่าง ได้นำมาวิเคราะห์และแปลความหมายทางสถิติจำนวนทั้งสิ้น 400 ตัวอย่างแล้ว ผู้วิจัยได้กำหนดแนวคำถามจากข้อมูลขั้นต้นที่ได้ เพื่อนำไปสอบถามกลุ่มผู้เชี่ยวชาญที่คัดเลือกขึ้นจำนวน 15 ท่าน เพื่อหาแนวทางที่เป็นไปได้ในการมีองค์กรบริหารชุมชน สำหรับโครงการบ้านจัดสรรในแนวทางที่ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรจากประชากรกลุ่มตัวอย่าง ต้องการได้ประเด็นเพื่อเป็นแนวคำถามดังนี้

1. ความคิดเห็นต่อกรณีนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรรของกลุ่มผู้เชี่ยวชาญ ในรูปแบบที่เห็นว่าเป็นไปได้
2. ความคิดเห็นเรื่องระยะเวลาในการดูแลสาธารณูปโภค-สาธารณูปการในโครงการบ้านจัดสรรของผู้ประกอบการ และแนวทางในการดูแลของนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรร
3. ความคิดเห็นด้านสภาพบังคับในโครงการต่อกรณีที่อยู่อาศัยบางรายไม่จ่ายค่าบริการส่วนกลาง และลักษณะการจัดเก็บค่าบริการทรัพย์สินส่วนกลางในแนวทางที่เป็นไปได้

4. ความคิดเห็นด้านภาพภพหมายต่อการมีองค์การบริหารชุมชน สำหรับโครงการบ้านจัดสรร ในรูปแบบของนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรร
5. ความคิดเห็นด้านการจัดการในกรณีที่ดินรพชส่วนกลางในหมู่บ้านจัดสรรบางส่วนถูกเวนคืน

#### การรวบรวมและการวิเคราะห์ข้อมูล

1. แบบสอบถาม กลุ่มผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร หลังจากมีการรวบรวมจากกลุ่มตัวอย่างจำนวนทั้งสิ้น 517 ชุด ผู้วิจัยได้ทำการคัดเลือก และตรวจสอบข้อผิดพลาด อันได้แก่ การไม่ตอบ คำตอบไม่ชัดเจน การปฏิเสธที่จะตอบบางข้อ ฯลฯ โดยใช้แบบสอบถามเพียง 400 ชุด เพื่อนำมาลงรหัสสำหรับแบบสอบถาม ในแฟ้มข้อมูล Data Entry ของโปรแกรม SPSS
2. การวิเคราะห์ข้อมูล เลือกใช้โปรแกรม SPSS/PC version 6.0 for Windows สำหรับวิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติ เพื่อนำเสนอข้อมูลโดยอาศัยค่าความถี่ (Frequency) และ ค่าร้อยละ (Percentage)

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย