

## บทที่ 3

### วิธีดำเนินงานวิจัย

การวิจัยครั้งนี้ เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษารูปแบบการบริหารอาคารชุดระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน เพื่อทราบข้อดีข้อเสียของแต่ละรูปแบบการบริหารอาคารชุด และแนวทางในการปรับปรุงรูปแบบการบริหารเพื่อสร้างทางเลือกให้กับผู้อยู่อาศัยอาคารชุด ในการเลือกรูปแบบที่เหมาะสมตามสภาพปัจจุบัน ขั้นตอนวิธีการวิจัยมีดังนี้

ขั้นที่ 1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ขั้นที่ 2 เครื่องมือดำเนินการวิจัย

ขั้นที่ 3 การเก็บรวบรวมข้อมูล

ขั้นที่ 4 การวิเคราะห์ข้อมูล

#### 3.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ก. ประชากรในการสุ่มตัวอย่างครั้งนี้ คือ โครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน แยกได้เป็น 15 เขต คือ พญาไท ราชเทวี ดุสิต บางซื่อ ห้วยขวาง ดินแดง ปทุมวัน วัฒนา บางรัก ป้อมปราบศัตรูพ่าย พระนคร สัมพันธวงศ์ ธนบุรี คลองสาน และบางกอกใหญ่ จำนวน 358 โครงการ ในช่วงเดือน ตุลาคม 2542 เหตุผลที่ผู้วิจัยเลือกพื้นที่ศึกษาในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน เนื่องจากบริเวณนี้เป็นพื้นที่ที่มีโครงการอาคารชุดพักอาศัยตั้งอยู่เป็นจำนวนมาก นับตั้งแต่ในยุคแรกที่เริ่มมีอาคารชุดเข้ามาในประเทศไทยจนกระทั่งถึงยุคปัจจุบันอาคารชุดระดับราคาปานกลางก็ยังคงกระจุกตัวอยู่ในบริเวณนี้อย่างหนาแน่น แสดงให้เห็นว่าพื้นที่เขตกรุงเทพมหานครชั้นในมีศักยภาพในด้านทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย เนื่องจากเป็นศูนย์รวมของธุรกิจต่างๆเป็นจำนวนมาก

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ ได้แบ่งประเภทของอาคารชุดพักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานครชั้นในออกเป็น 3 ประเภทคือ อาคารชุดราคาสูง อาคารชุดราคาปานกลาง และอาคารชุดราคาประหยัด แต่ละประเภทของอาคารชุดจะมีการบริหารส่วนกลางที่แตกต่างกันไป ตามสภาพคล่องของการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือน และเงินกองทุนนิติบุคคลอาคารชุด เมื่ออาคารชุดในแต่ละยุคที่ผ่านมาดำเนินการบริหารอาคารชุดจนมีรูปแบบการบริหารส่วนกลางที่เหมาะสมกับสภาพของโครงการและผู้อยู่อาศัยในโครงการ ซึ่งมีข้อดีและข้อเสียแตกต่างกันไปในแต่ละรูปแบบการบริหาร จึงเป็นเรื่องที่น่าจับตามองอย่างยิ่ง ในการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการบริหารแต่ละช่วงเวลาที่ผ่านมา

ข. กลุ่มตัวอย่างในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ ผู้วิจัยได้กำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างและวิธีการสุ่มตัวอย่างดังนี้

1) ขนาดของกลุ่มตัวอย่าง

จากการสำรวจจำนวนอาคารชุดระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานคร จากบันทึกการจดทะเบียนอาคารชุด กรมที่ดิน พบว่ามีทั้งหมด 358 โครงการ โดยใช้เกณฑ์ ราคาปานกลางแต่ละช่วงอายุอาคาร จากองค์การที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์ ประเมินราคาทรัพย์สิน และศูนย์วิจัย ( Agency for Real Estate Affairs) จากนั้นทำการสำรวจลักษณะการบริหารอาคารชุดในปัจจุบันพบรูปแบบการบริหาร 2 ลักษณะ คือจ้างบริษัทบริหารอาคารชุด จำนวน 180 โครงการ และเจ้าของร่วมบริหารเอง จำนวน 178 โครงการ

ตาราง 3.1 แสดงจำนวนรูปแบบการบริหารอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร

อายุอาคารตามวันเวลาที่จดทะเบียน	บริหารอาคารชุดโดยเจ้าของร่วม	บริหารอาคารชุดโดยจ้างบริษัท
พ.ศ. 2524-2531	17	21
พ.ศ. 2532-2536	69	86
พ.ศ. 2537-2541	92	76
รวม	178	180

1) การคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง

ใช้วิธีการจับสลากอย่างง่าย จากกลุ่มตัวอย่างทั้ง 6 กลุ่ม ที่สำรวจได้ตามตาราง 3.1 โดยจับสลากกลุ่มละ 3 โครงการ จะได้กลุ่มตัวอย่าง จำนวน 18 โครงการ

ตาราง 3.2 แสดงอัตราส่วนระหว่างจำนวนประชากรและจำนวนกรณีศึกษา

อายุอาคาร	การบริหารอาคาร	จำนวนโครงการ	จำนวนที่สุ่มเลือกกรณีศึกษา
11-18 ปี พ.ศ. 2524-2531	เจ้าของร่วมบริหาร	17	3
	จ้างบริษัทบริหาร	21	3
6-10 ปี พ.ศ. 2532-2536	เจ้าของร่วมบริหาร	69	3
	จ้างบริษัทบริหาร	83	3
1-5 ปี พ.ศ. 2537-2541	เจ้าของร่วมบริหาร	92	3
	จ้างบริษัทบริหาร	76	3
จำนวนกรณีศึกษาทั้งหมด			18

กลุ่มเป้าหมายในการศึกษาแต่ละกรณีศึกษา จะประกอบไปด้วยผู้จัดการนิติบุคคล และกรรมการนิติบุคคล เพราะฉะนั้นผู้วิจัยจึงใช้กรอบการกำหนดกลุ่มเป้าหมาย เป็น 2 คน จากแต่ละกรณีศึกษา

กลุ่มเป้าหมายในการศึกษาแต่ละกรณีศึกษา จะประกอบไปด้วยผู้จัดการนิติบุคคล และกรรมการนิติบุคคล เพราะฉะนั้นผู้วิจัยจึงใช้กรอบการกำหนดกลุ่มเป้าหมาย เป็น 2 คน จากแต่ละกรณีศึกษา

### 3.2 เครื่องมือดำเนินการวิจัย

ก. ประเภทและขั้นตอนการสร้างเครื่องมือ

-ประเภทของเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ คือ

คำถามในการสัมภาษณ์ มีทั้งลักษณะปลายเปิด (open-ended) และปลายปิด (close-ended) เพื่อให้ผู้ตอบสามารถแยกแสดงความคิดเห็น อย่างอิสระและอยู่ภายในกรอบที่กำหนด

-ขั้นตอนการสร้างเครื่องมือ

1) กำหนดตัวแปรที่ศึกษา จากรายงานการวิจัย และแนวคิด ทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง ผลการศึกษาสามารถจำแนกตัวแปรที่ใช้ในการวิจัย ได้เป็นกลุ่มดังนี้

กลุ่มที่ 1 ตัวแปรด้านอายุอาคาร ตามการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคล

กลุ่มที่ 2 ตัวแปรด้านลักษณะการบริหารอาคารชุด ที่โครงการเลือกใช้ตั้งแต่จดทะเบียนอาคารชุด จนถึงปัจจุบัน

กลุ่มที่ 3 ตัวแปรด้านความรู้ความเข้าใจ และการปฏิบัติตามกฎระเบียบของผู้เป็นเจ้าของร่วมอาคารชุด ในแต่ละรูปแบบการบริหารอาคารชุด

กลุ่มที่ 4 ตัวแปรด้านการบริหารอาคารชุด ในแต่ละรูปแบบการบริหารอาคารชุด

ข. การตรวจสอบคุณภาพของคำถาม ในด้านความเที่ยง (reliability) และความตรง (validity) ตลอดจนความเห็นของอาจารย์ที่ปรึกษาพร้อมทั้งทดลองใช้ (pre-test) ดังขั้นตอนต่อไปนี้

1) การตรวจสอบเชิงเนื้อหา (content validity) ผู้วิจัยได้ออกแบบโครงสร้างคำถามจากตัวแปรทั้งหมดแล้วนำไปให้อาจารย์ช่วยพิจารณาว่าคำถามข้อนั้นๆ วัดตัวแปรที่ต้องการ แล้วนำมาปรับปรุงแก้ไขเพื่อให้มีความตรงในระดับสูงก่อนจะนำไปใช้กับกลุ่มตัวอย่าง

2) การทดสอบกลุ่มตัวอย่าง (pre-test)

การทดสอบครั้งที่ 1 ทำการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง ในเขตกรุงเทพมหานครจำนวน 8 โครงการ พบว่า มีข้อบกพร่องที่ต้องแก้ไขหลายประการได้แก่

-คำถามที่วัดคุณลักษณะของความรู้ความเข้าใจ และการปฏิบัติตามกฎระเบียบของผู้เป็นเจ้าของห้องชุด ในแต่ละรูปแบบการบริหารอาคารชุด มีลักษณะชักนำมากเกินไปทำให้ผู้ตอบมีแนวโน้มที่จะแสดงความคิดเห็นในทางบวกเป็นส่วนใหญ่ และบางข้อมีเนื้อหาไม่รัดกุม บางส่วนยังคลุมเคลือ

-คำถามบางข้อผู้ตอบไม่เข้าใจ เพราะมีเนื้อหาเป็นวิชาการมากเกินไป

-คำถามด้านผลการบริหารงาน ควรมีทั้งปลายเปิดและปลายปิด เพื่อให้ผู้ตอบแสดงความคิดเห็นอย่างอิสระ และอยู่ภายในกรอบที่กำหนด

การทดสอบครั้งที่ 2 ทำการสัมภาษณ์ ประธานกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดพักอาศัย ระดับราคาปานกลาง ในเขตกรุงเทพมหานคร จำนวน 8 โครงการ พบว่ามีข้อบกพร่องที่ต้องแก้ไขหลายประการ ดังนี้

-คำถามด้านลักษณะการบริหารอาคารชุด ตั้งแต่จดทะเบียนนิติบุคคลจนถึงปัจจุบัน จะต้องบ่งบอกช่วงเวลาให้ชัดเจนเพื่อจะได้จำแนกได้ถูกต้อง

-คำถามด้านการเลือกรูปแบบในการบริหารอาคารชุด ควรเป็นลักษณะชี้แนะเพื่อให้คำตอบอยู่ในกรอบที่กำหนดไว้

-คำถามบางข้อผู้ตอบไม่เข้าใจ เพราะมีเนื้อหาเป็นวิชาการมากเกินไป

### 3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล

ผู้วิจัยทำการติดต่อนัดหมายผู้จัดการนิติบุคคล และประธานกรรมการนิติบุคคล ทุกโครงการกรณีศึกษา เพื่อขอสัมภาษณ์ จากนั้นจะได้ข้อมูลจากผู้จัดการนิติบุคคล จำนวน 18 ราย และได้ข้อมูลจากประธานกรรมการนิติบุคคลจำนวน 18 ราย รวมเวลาที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูลภาคสนาม ประมาณ 6 สัปดาห์ (ธันวาคม พ.ศ. 2542 – มกราคม พ.ศ. 2543)

### 3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล

หลังจากรวบรวมข้อมูลโดยการสัมภาษณ์จากกลุ่มตัวอย่างเสร็จเรียบร้อยแล้วได้ดำเนินการวิเคราะห์ดังต่อไปนี้

1) การเตรียมข้อมูล โดยตรวจสอบข้อมูลคำตอบจากแต่ละคำถามจากการสัมภาษณ์ว่ายังมีสิ่งใดขาดตกบกพร่องหรือไม่ รวมทั้งได้ตรวจสอบและเปรียบเทียบคำถามบางข้อที่มีความเกี่ยวเนื่องและสัมพันธ์กัน

2) การวิเคราะห์ข้อมูล ตามแผนงานวิจัยในครั้งนี้เพื่อศึกษารูปแบบการบริหารอาคารชุดระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานคร และข้อดีข้อเสียของแต่ละรูปแบบการบริหารอาคารชุดว่าแตกต่างกันอย่างไร ซึ่งต้องอาศัยการวิเคราะห์อย่างมีเหตุผลตามหลักการ และนำเสนอในรูปของกราฟและตารางแสดงผลการวิจัย