

## บทที่ 4 วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยนี้เป็นการวิจัยเชิงสำรวจ (Survey research) ที่มุ่งศึกษาเพื่อหาแนวทางในการแก้ปัญหาด้านผู้เช่าให้กับ อาคารแฟลตเช่าของการเคหะแห่งชาติที่โครงการเคหะชุมชน บางพลี โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อ ต้องการทราบปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าของผู้เช่าที่อาศัยในโครงการเคหะชุมชน บางพลี และความพอใจต่อที่อยู่อาศัยทั้งในด้านกายภาพ สภาพแวดล้อม และการจัดการในแง่ที่เป็นผู้เช่าอยู่ โดยมีขั้นตอนในการดำเนินการวิจัยดังนี้

1. การสำรวจและการเก็บรวบรวมข้อมูล มาจาก 2 แหล่งข้อมูล คือ

1.1 การเก็บข้อมูลทุติยภูมิ โดยการศึกษารายละเอียดจากแหล่งต่างๆ อาทิเช่น เอกสารสิ่งตีพิมพ์ วารสาร และสถิติข้อมูลต่างๆที่เกี่ยวข้อง ของการเคหะแห่งชาติ และจากห้องสมุดต่างๆ รวมทั้งแผนพัฒนาเศรษฐกิจ และสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 เป็นต้น

1.2 การเก็บข้อมูลปฐมภูมิ

ก. การสัมภาษณ์ เพื่อทำความเข้าใจเกี่ยวกับสภาพการอยู่อาศัย ปัญหาการอยู่อาศัยเบื้องต้นของกลุ่มผู้เช่า จากเจ้าหน้าที่ฝ่ายต่างๆที่เกี่ยวข้องของการเคหะแห่งชาติ ผู้เช่าที่อาศัยในแฟลตเช่าของการเคหะฯ และผู้เช่าที่อาศัยในบริเวณที่พักอาศัยของโครงการเคหะชุมชน บางพลี วาระที่ 1 นำมาประมวลเป็นแนวทางร่วมกับทฤษฎีแนวความคิดที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้ในการออกแบบสอบถาม

ข. การสังเกตการณ์และการสำรวจโดยการถ่ายภาพ ในบริเวณโครงการเคหะชุมชน บางพลี และบริเวณใกล้เคียง ในเรื่องสภาพแวดล้อมของโครงการ สภาพปัญหาด้านสาธารณูปโภคสาธารณูปการต่างๆ

ค. แบบสอบถาม ได้มีการทดสอบแบบสอบถาม (Pre-test) จำนวน 15 ชุดเพื่อนำมาปรับปรุงแบบสอบถามเพื่อให้เกิดความเที่ยงตรงในการตอบ โดยมีวัตถุประสงค์ของแบบสอบถาม เพื่อให้ทราบ

- ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม
- ข้อมูลด้านที่อยู่อาศัย ปัจจัยในการเลือกเช่าที่พักอาศัย และปัญหาการอยู่อาศัย
- ข้อมูลด้านความพึงพอใจในที่อยู่อาศัย
- ข้อมูลด้านทัศนคติที่มีต่ออาคารแฟลตเช่าของการเคหะฯ

2. คำจำกัดความของศัพท์ที่ใช้ในการวิจัย

1. โครงการเคหะชุมชน บางพลี หมายถึง

โครงการของการเคหะแห่งชาติ ที่จัดสร้างขึ้นบริเวณ กิโลเมตรที่ 23 ถนนเทพารักษ์ ตำบลบางเสาธง มีพื้นที่ 4,469 ไร่ และได้แบ่งการพัฒนาพื้นที่เป็น 2 วาระ คือ โครงการเคหะชุมชน บางพลี วาระที่ 1 และโครงการเคหะชุมชน บางพลี วาระที่ 2

2. โครงการเคหะชุมชน บางพลี วาระที่ 1 หมายถึง พื้นที่บริเวณภายในโครงการเคหะชุมชน บางพลี วาระที่ 1 ที่จัดให้เป็นเขตที่อยู่อาศัย เนื้อที่ 1,665 ไร่ ประกอบด้วย อาคารพักอาศัย 5,095 หน่วย และสถานที่ราชการ
3. อาคารแฝดเช่าของการเคหะฯ หมายถึง แฝดเช่าของการเคหะแห่งชาติ ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณภายในโครงการเคหะชุมชน บางพลี วาระที่ 2 จำนวน 6,564 หน่วย ซึ่งสร้างเสร็จสมบูรณ์แล้ว
4. ห้องเช่า หมายถึง ห้องที่อยู่ภายในอาคาร ที่เจ้าของอาคารได้จัดทำไว้เพื่อให้เช่าอยู่อาศัย โดยผู้เช่าจะต้องเสียค่าตอบแทนให้แก่เจ้าของอาคารเป็นรายเดือน
5. ขนาดพื้นที่ของห้องเช่า หมายถึง ความกว้างของห้องเช่า คูณด้วย ความยาวของห้อง ไม่รวมพื้นที่ภายนอกห้องที่ใช้สอยร่วมกับผู้เช่ารายอื่น รวม
6. เจ้าของอาคาร หมายถึง บุคคลที่มีกรรมสิทธิ์ในอาคาร โดยการซื้อ หรือเช่าซื้อ อย่างถูกต้องตามกฎหมาย
7. ผู้อยู่อาศัย หมายถึง บุคคลที่อยู่อาศัย หรือพักอาศัยเป็นประจำภายในห้องเช่า
8. ความสัมพันธ์ของผู้อยู่อาศัยในห้องเช่า หมายถึง ความสัมพันธ์ระหว่างผู้อยู่อาศัยในห้องเช่าเดียวกัน ในฐานะ สามี - ภรรยา บุตร ธิดา - พี่น้อง หรือ เพื่อน
9. เงื่อนไขในการเช่า หมายถึง การที่ผู้เช่าต้องเสียเงินประกัน และ/หรือ การต้องทำสัญญาเช่าหรือไม่
10. ที่อยู่อาศัยเดิม หมายถึง ที่อยู่อาศัยเป็นประจำ ก่อนที่ผู้เช่าจะย้ายเข้ามาอยู่ในห้องเช่านี้

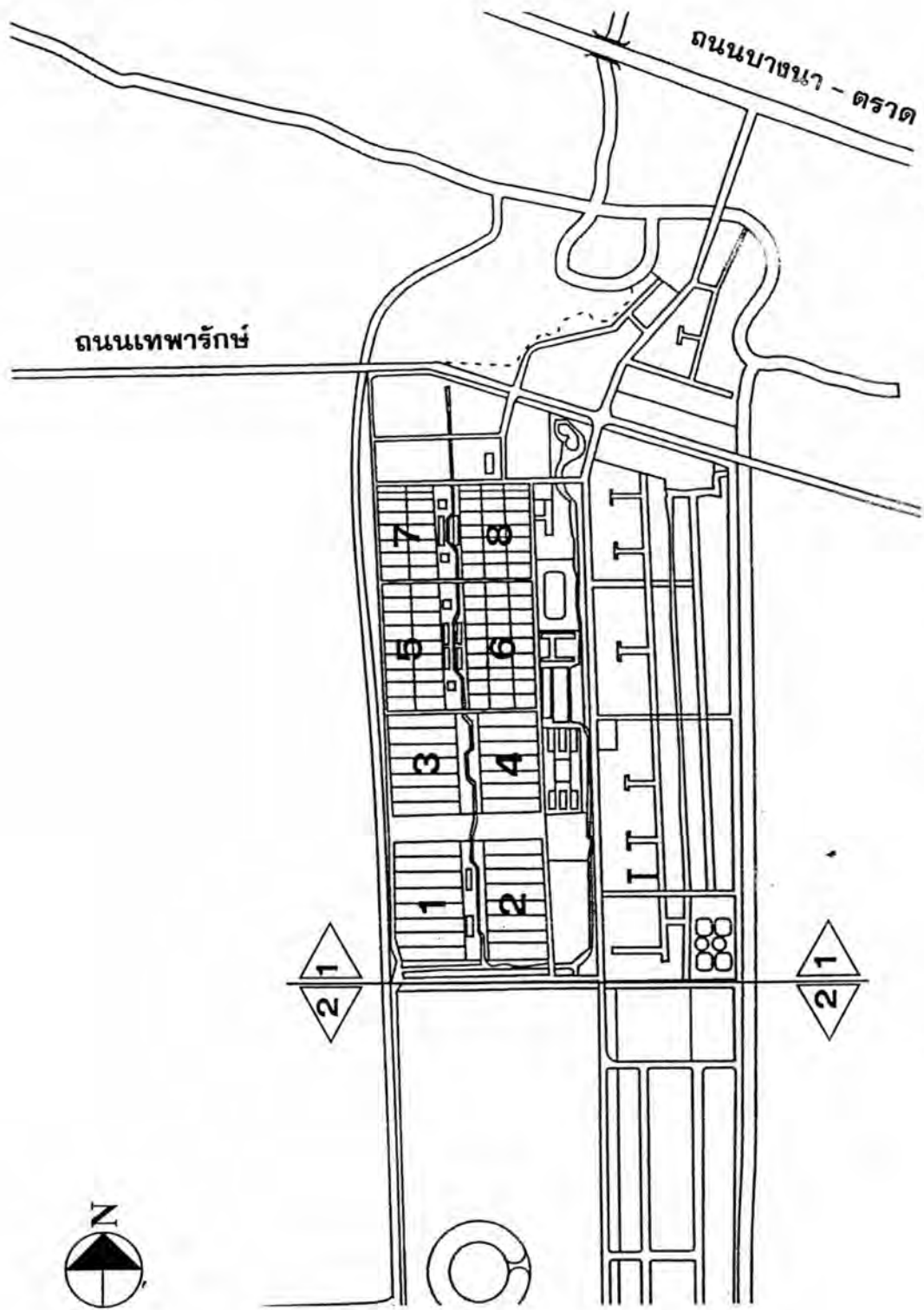
### 8. ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ประชากรในการศึกษาครั้งนี้ คือ

1. หัวหน้าครัวเรือนหรือผู้สมรสของกลุ่มผู้เช่าที่อาศัยอยู่ในโครงการเคหะชุมชน บางพลี วาระที่ 1 เพื่อให้สามารถตอบแบบสอบถามได้ครบและถูกต้อง
2. จากการสำรวจจำนวนห้องเช่าทั้งหมด ในโครงการเคหะชุมชน บางพลี โดยการเคหะแห่งชาติ ครั้งหลังสุดเมื่อ สิงหาคม 2537พบว่า มีจำนวนห้องเช่าทั้งหมด 8,412 ห้อง กระจายอยู่ทั่วไปในโครงการดังนี้

ตารางที่ 4.1 แสดงจำนวนห้องเช่าในโครงการเคหะชุมชน บางพลี วาระที่ 1

กลุ่มและแบบบ้าน	บ้านในโครงการ (หน่วย)	จำนวนบ้านให้เช่า (หน่วย)	ร้อยละของบ้านเช่าในโครงการ	จำนวนห้องเช่า (หน่วย)	เฉลี่ยจำนวนห้องที่แบ่งเช่า (หน่วย)
กลุ่มที่ 1 บ้านแฝด 50 วา	376	188	50	1,063	5.6
กลุ่มที่ 2 บ้านแฝด 50 วา	412	243	59	1,599	6.5
กลุ่มที่ 3 บ้านแฝด 40 วา	412	72	18	288	4.0
กลุ่มที่ 4 บ้านแฝด 40 วา	420	86	21	344	4.0
กลุ่มที่ 5 บ้านแถว 21 วา	781	332	43	1,328	4.0
กลุ่มที่ 6 บ้านแถว 21 วา	1,103	529	48	2,118	4.0
กลุ่มที่ 7 บ้านแถว 21 วา	601	132	22	528	4.0
กลุ่มที่ 8 บ้านแถว 21 วา	851	286	37	1,144	4.0
รวม	4,956	1,868	38	8,412	4.5



ภาพที่ 9 แสดงแผนผังแสดงที่ตั้งบ้านเช่าในโครงการเมืองใหม่ บางพลี ระยะที่ 1

กลุ่มที่ 3

Site plan for Group 3 showing a grid of plots. The plots are numbered 1 through 24 in a 4x6 grid. The label 'กลุ่มที่ 3' is centered in the grid. The plan includes a road on the left and a road on the right.

กลุ่มที่ 4

Site plan for Group 4 showing a grid of plots. The plots are numbered 1 through 24 in a 4x6 grid. The label 'กลุ่มที่ 4' is centered in the grid. The plan includes a road on the left and a road on the right.

กลุ่มที่ 1

Site plan for Group 1 showing a grid of plots. The plots are numbered 1 through 24 in a 4x6 grid. The label 'กลุ่มที่ 1' is centered in the grid. The plan includes a road on the left and a road on the right.

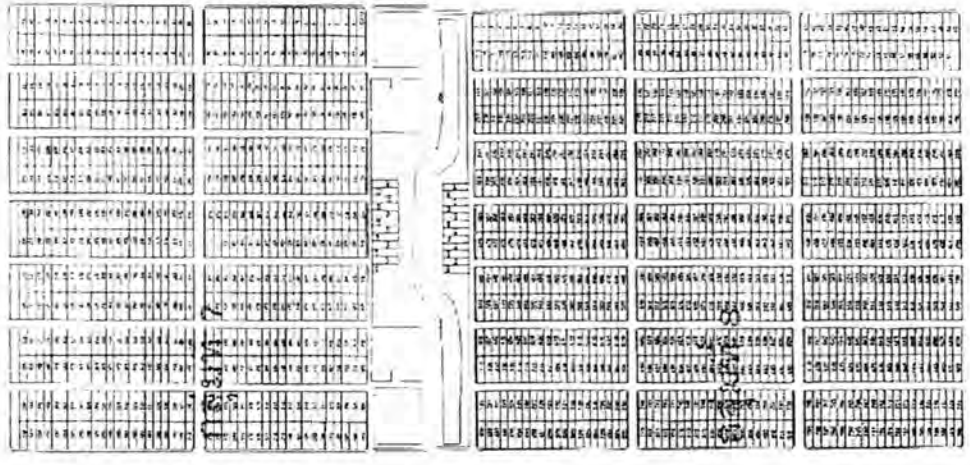
กลุ่มที่ 2

Site plan for Group 2 showing a grid of plots. The plots are numbered 1 through 24 in a 4x6 grid. The label 'กลุ่มที่ 2' is centered in the grid. The plan includes a road on the left and a road on the right.

ภาพที่ 10. แสดงผังแปลนที่ตั้งบ้านเช่าในวาระที่ 1-4

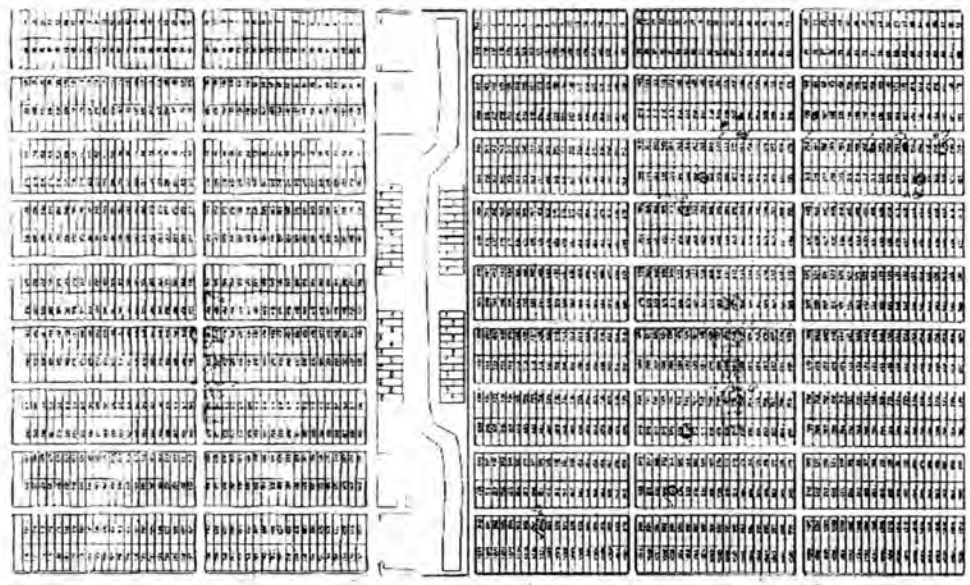
กลุ่มที่ 7

กลุ่มที่ 8



กลุ่มที่ 5

กลุ่มที่ 6



ภาพถ่ายทางอากาศของแปลงที่ดินตั้งบ้านเช่าในวาระที่ 1 กลุ่มที่ 5-8

3. การเลือกขนาดตัวอย่าง จากกรอบการสุ่มตัวอย่างจำนวน 8,412 ห้องที่เป็นห้องเช่า ทำการศึกษาทางสถิติด้วยขอบเขตความเชื่อมั่น 95% โดยให้มีความผิดพลาดของความแม่นยำ + 5% จะต้องใช้ขนาดตัวอย่างจำนวน 313 ตัวอย่าง ตามตารางของ Herbert Arkin and Raymond R. Colton.

ตารางที่ 4.2 แสดงจำนวนขนาดของตัวอย่างที่จะทำการศึกษาตามจำนวนของประชากรที่ขอบเขตความเชื่อมั่น 95 % โดยมีความผิดพลาดของความแม่นยำ + 5 %

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

ที่มา Tables for Statisticians. ( New York : Barnes and Nobels, Inc., 1963 ) pp. 151-152.

#### 4. การสุ่มตัวอย่าง

ทำการสุ่มตัวอย่างโดยวิธีกำหนดสัดส่วน ( Proportionate Sampling ) โดยมีรายละเอียดขนาดตัวอย่างในแต่ละกลุ่มดังนี้

ตารางที่ 4.3 แสดงขนาดตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัย

กลุ่มและแบบบ้าน	จำนวนห้องเช่า (หน่วย)	จำนวนตัวอย่าง (หน่วย)
กลุ่มที่ 1 บ้านแฝด 50 วา	1,063	40
กลุ่มที่ 2 บ้านแฝด 50 วา	1,599	59
กลุ่มที่ 3 บ้านแฝด 40 วา	288	11
กลุ่มที่ 4 บ้านแฝด 40 วา	344	13
กลุ่มที่ 5 บ้านแถว 21 วา	1,328	49
กลุ่มที่ 6 บ้านแถว 21 วา	2,118	79
กลุ่มที่ 7 บ้านแถว 21 วา	528	20
กลุ่มที่ 8 บ้านแถว 21 วา	1,144	42
<b>รวม</b>	<b>8,412</b>	<b>313</b>

ในการสุ่มตัวอย่าง เพื่อให้มีกลุ่มตัวอย่างกระจายทั้งพื้นที่ของโครงการ เพื่อสามารถเป็นตัวแทนของประชากร จึงใช้การสุ่มแบบแบ่งกลุ่ม (Cluster Sampling หรือ Area Sampling) เป็น 8 กลุ่มใหญ่ในระดับหนึ่งก่อน เพราะพื้นที่ที่ใช้ในการศึกษาค่อนข้างใหญ่ และกำหนดขนาดของตัวอย่างตามขนาดประชากร จากนั้นในแต่ละกลุ่มจะทำการสุ่มแบบบังเอิญ (Accidental Sampling) โดยการสอบถามผู้เป็นเจ้าของบ้านประเภทต่างๆดังกล่าวที่บังเอิญอยู่บ้านในขณะที่เข้าสอบถาม หากไม่พบจะข้ามบ้านหลังนั้นไป สัมภาษณ์บ้านหลังถัดไป

ผลการเก็บตัวอย่าง จากการแจกแบบสอบถามให้ผู้เช่าตอบ โดยผู้แจกแบบสอบถามรอเก็บและเช็คความครบถ้วนในการตอบแบบสอบถามทันที ภายหลังจากที่ทิ้งแบบสอบถามไว้ให้ตอบประมาณ 1 ชั่วโมง และได้รับแบบสอบถามกลับคืนมาที่สามารถใช้งานได้จริงครบทั้ง 313 ชุด เท่ากับกลุ่มตัวอย่างที่ตั้งไว้

5. การเก็บรวบรวมข้อมูล ใช้เวลาในการเก็บรวบรวมข้อมูลรวม 1.5 เดือน โดยเริ่มดำเนินการตั้งแต่ 14 มิถุนายน 2540 และสิ้นสุด 27 กรกฎาคม 2540

6. การวิเคราะห์ข้อมูล โดยใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์สำเร็จรูป SPSS/PC+ ในการวิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติ โดยหาค่าสถิติในรูปแบบ อัตราส่วนร้อยละ (Percentage) ค่าเฉลี่ย (Mean) ค่าความถี่ (Frequency) หากความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร (Crosstabulation)

7. สรุปผลการวิจัยและเสนอแนะ นำผลมาวิเคราะห์เพื่อเสนอแนวทางในการวางแผนและแก้ปัญหาโครงการอาคารเช่าของการโครงการเคหะชุมชน บางพลี ต่อไป



## 8. จัดทำรายงานการวิจัย