

ระเบียบวิธีในการศึกษา

ในการวิจัยครั้งนี้ ได้กำหนดกระบวนการศึกษาเป็น 9 ขั้นตอนดังต่อไปนี้

- ขั้นตอนที่ 1 ศึกษาปัญหาที่จะทำการวิจัย
- ขั้นตอนที่ 2 ศึกษาเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
- ขั้นตอนที่ 3 กำหนดเค้าโครงการวิจัย
- ขั้นตอนที่ 4 กำหนดเครื่องมือที่ใช้ในการรวบรวมข้อมูล
- ขั้นตอนที่ 5 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง
- ขั้นตอนที่ 6 การเก็บรวบรวมข้อมูล
- ขั้นตอนที่ 7 การเตรียมข้อมูล
- ขั้นตอนที่ 8 การวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้โปรแกรม SPSS/PC+
- ขั้นตอนที่ 9 การวิเคราะห์และสรุปผลข้อมูล

3.1 ปัญหาที่ทำการวิจัย

การศึกษา เรื่องการมีส่วนร่วมของเจ้าของห้องชุดในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง เริ่มจากการศึกษาประเด็นปัญหาในการศึกษา เริ่มต้นจากการอยู่อาศัยในอาคารชุดที่มีความสำคัญเพิ่มมากขึ้นทุกวันในสังคมเมืองอย่างกรุงเทพมหานคร แต่ความที่รูปแบบการอยู่อาศัยในอาคารชุดยังคงเป็นรูปแบบการอยู่อาศัยที่ยังใหม่อยู่มากสำหรับคนไทย¹ ถึงแม้ว่าจะมีการพัฒนาขึ้นมาประมาณ 17-18 ปีแล้ว จึงมีสมมติฐานว่าเจ้าของห้องชุดจะยังคงไม่เข้าใจบทบาทและหน้าที่ของตนเอง ไม่ให้ความร่วมมือในการจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือน (Monthly Fee) ทำให้อาคารชุดเกิดปัญหาทางการเงิน นิติบุคคลอาคารชุดซึ่งมีหน้าที่ดูแลบริหารอาคารชุดจึงประสบปัญหาการเงิน ทำให้ส่งผลต่อการบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง

เมื่อเวลาผ่านไปกว่า 10 ปี จนทรัพย์สินส่วนกลางหรือระบบต่างๆของอาคารมีการเสื่อมสภาพไปเนื่องจากการใช้งานและระยะเวลา ปัญหาจะยิ่งเห็นได้ชัดเจนมากขึ้น การศึกษานี้จะช่วยให้ทราบถึงแผนงาน และการปฏิบัติงานของนิติบุคคลอาคารชุด ตลอดจนการมีส่วนร่วมของเจ้าของห้องชุดในการเผชิญปัญหา และหาทางออกในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางที่เหมาะสม (ดูแผนภูมิ 3.1 ในหน้า 48 ประกอบ)

3.2 ศึกษาเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในขั้นตอนนี้จะทำการศึกษาข้อมูลทุติยภูมิ ผู้วิจัยได้ค้นคว้าเอกสาร หนังสือ วารสาร งานวิจัยที่เกี่ยวข้องเพื่อประกอบการทำรายงานวิจัย ตามหลักและทฤษฎีที่กำหนดไว้โดยมีแหล่งที่มาของข้อมูลดังต่อไปนี้

1. เอกสาร ได้แก่ หนังสือ เอกสารทางราชการ วารสาร หนังสือพิมพ์ และสิ่งตีพิมพ์จากแหล่งต่าง ๆ ดังนี้

- หอสมุดกลางสำนักวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ห้องสมุดคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ห้องสมุดคณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ห้องสมุดคณะรัฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ห้องสมุดสตินทร์
- หอสมุดกลางสถาบันนิคิตา
- หอสมุดกลางสถาบันเทคโนโลยีเอเซีย
- ห้องสมุดบริษัทศุภาลัย จำกัด มหาชน

2. ข้อมูลจากการสำรวจภาคสนามโดยการออกแบบสอบถาม

3.3 กำหนดเค้าโครงการวิจัย

ในขณะนี้จะประกอบไปด้วยส่วนที่เป็นที่มาของปัญหา วัตถุประสงค์ในการวิจัย ของเขตการวิจัย คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย วิธีการดำเนินงานวิจัย เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง ตลอดจนการวิเคราะห์ข้อมูล

3.4 เครื่องมือในการรวบรวมข้อมูล

เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้ จะใช้ทั้งแบบสอบถาม (Questionnaire) และการสัมภาษณ์

แบบสอบถาม เป็นแบบสอบถามที่ใช้สอบถามเจ้าของห้องชุด ซึ่งในแบบสอบถามชุดนี้ จะประกอบไปด้วย 5 ส่วน ที่จะถามกลุ่มตัวอย่างดังมีรายละเอียด คือ

ส่วนที่ 1 เกี่ยวกับประชากรและลักษณะการอยู่อาศัย ได้แก่ ตัวแปร

- เพศ
- อายุ
- สถานภาพ
- การศึกษา
- อาชีพ
- รายได้ครอบครัว
- ระยะเวลาการอยู่อาศัย

- การใช้ห้องชุด
- วัตถุประสงค์การซื้อห้องชุด
- การเข้าร่วมกิจกรรมสัมพันธ์ของชุมชน

ส่วนที่ 2 กฎระเบียบ การรับรู้และความเข้าใจ ได้แก่

- การมีกฎระเบียบข้อบังคับอาคารชุด
- การชี้แจง ติดประกาศ แจกคู่มือ
- บทบาทและหน้าที่ของเจ้าของร่วมในกฎระเบียบ
- ความเข้าใจกฎระเบียบ
- การเข้าประชุม
- การได้รับการแจ้งเข้าประชุม
- เรื่องที่รับรู้ในที่ประชุม

ส่วนที่ 3 ค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือน ได้แก่

- ค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือน
- พฤติกรรมการจ่ายเงินค่าส่วนกลางรายเดือน
- ปัญหาในการจ่ายเงิน

ส่วนที่ 4 การดูแลทรัพย์สินส่วนกลางและอาคาร ได้แก่

- รายละเอียดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางและอาคาร
- ประวัติการซ่อมอาคาร
- การรับรู้เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม
- ที่มาของเงินค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม
- การสังเกตความชำรุดของอาคารและทรัพย์สินส่วนกลาง
- บริเวณที่ชำรุด
- ความเห็นเกี่ยวกับการซ่อมแซม

ส่วนที่ 5 ทางออกในทางการเงินเพื่อการซ่อมแซม ได้แก่

- การอนุมัติเงินกองทุนเพื่อซ่อมแซม
- การยินยอมแชร์ค่าใช้จ่ายเพิ่มในกรณีเงินไม่พอ
- ความเห็นในการเรียกเก็บเงินกองทุนเพิ่ม
- สาเหตุที่ไม่ยอมจ่ายเงิน หากเงินกองทุนไม่พอหรือไม่มี
- ทางออกหากเจ้าของร่วมไม่ยอมจ่ายเงินเพื่อซ่อมแซม
- ทางออกหากเจ้าของร่วมบางคนไม่ให้ความร่วมมือ

การสัมภาษณ์ เป็นการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดคนปัจจุบัน เพื่อทราบแนวทางการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุด ซึ่งจะประกอบไปด้วย 3 ส่วน ดังต่อไปนี้ คือ ๕

ส่วนที่ 1 การจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือน ได้แก่

- อัตราค่าส่วนกลางรายเดือน
- พฤติกรรมการจ่ายเงินของเจ้าของห้องชุด
- ปัญหาในการจัดเก็บ
- การแก้ปัญหาในกรณีที่ค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือนไม่พอ

ส่วนที่ 2 การบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่

- รายละเอียดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง
- ที่มาของค่าใช้จ่ายในการดูแล
- บริเวณที่ชำรุดและต้องการการซ่อมแซม
- แผนการดูแลซ่อมแซม
- งบประมาณ

ส่วนที่ 3 แผนการจัดการซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่

- การขออนุมัติใช้เงินกองทุนเพื่อซ่อมแซม
- การเรียกเก็บเงินเพิ่มเติมจากเจ้าของห้องชุดหากเงินกองทุนไม่พอ
- แนวทางอื่นในกรณีที่ไม่มีเงินกองทุน

3.5 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

3.5.1 กลุ่มเจ้าของห้องชุด

การสุ่มตัวอย่างเจ้าของห้องชุด ในการศึกษาครั้งนี้เป็นการสุ่มแบบ 2 ชั้น (2-Stage Random Sampling) ดังนี้

ขั้นที่ 1 เป็นการสุ่มเลือกโครงการเพื่อศึกษา 5 โครงการ โดยวิธีจับฉลากแบบง่าย จากอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครที่มีอายุ 10 ปีขึ้นไปทั้งหมด 117 โครงการ ได้โครงการตัวอย่างคือ โครงการพรีเมียร์คอนโดมิเนียม, โครงการสายลม คอนโดมิเนียม, โครงการสยาม คอนโดมิเนียม, โครงการ แกรนด์วิลล์เฮาส์2 และโครงการปทุมวันเพลส คอนโดมิเนียม

ขั้นที่ 2 สุ่มกลุ่มตัวอย่างเจ้าของห้องชุดจากโครงการทั้ง 5 ด้วยระบบโควตา โดยอิงตามหลักการกำหนดของ Herbert Arkin and Raymond R Cotton² ที่ระดับความเชื่อมั่นที่ 95% และความคลาดเคลื่อนที่ 5% พบว่าประชากรไม่เกิน 1,000 คน ต้องสุ่ม 244 ตัวอย่าง ดังแสดงในตารางที่ 3.1 และมีผลของการสุ่มตัวอย่างปรากฏตามตารางที่ 3.2

² Herbert Arkin & Raymond R Colton, Statistics Methods: As applied to economics business psychology education and biology education (New York : Barnes & Nobels Inc, 1963), p102.

ตารางที่ 3.1 จำนวนขนาดของตัวอย่างที่จะทำการศึกษาตามจำนวนของประชากรที่
ขอบเขตความเชื่อมั่น 95% และมีความผิดพลาดของความแม่นยำ 5%

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

ตารางที่ 3.2 จำนวนกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามโครงการ

โครงการ	จำนวนห้องชุด	โควต้า	จำนวนแบบสอบถามที่ได้รับคืน	ร้อยละ
ฟรีเมียร์	72	25	23	92
สายลม	149	52	59	113
สยาม	120	42	30	72
แกรนด์วิลล์	80	28	25	89
ปทุมวันเพลส	274	96	65	68
รวม	695	244	202	83

3.5.2 กลุ่มผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ผู้ที่ให้ข้อมูลโดยการสัมภาษณ์ในกลุ่มนี้ คือ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดของโครงการทั้ง 5 ในปัจจุบัน

3.6 การเก็บรวบรวมข้อมูล

ในการทำวิจัยครั้งนี้ ได้มีการทำ Pre-Test แบบสอบถามชุดของเจ้าของห้องชุด เพื่อทดสอบคุณภาพของแบบสอบถามในลักษณะของความเข้าใจจำนวน 15 ตัวอย่าง ในกลุ่มประชากรที่ใกล้เคียงกัน คือในอาคารชุดที่มีลักษณะเบื้องต้นคล้ายคลึงกัน คือ มีอายุการใช้งานตั้งแต่ 10 ปีขึ้นไป และเป็นอาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางในเขตกรุงเทพมหานคร

หลังจากแก้ไขปรับปรุงแบบสอบถามแล้ว ก็จะมาเลือกสุ่มตัวอย่างจากโครงการอาคารชุดทั้ง 5 โครงการ ซึ่งผู้วิจัยได้ดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลด้วยตนเอง และผู้ช่วยจำนวน 2 คน โดยมีขั้นตอนดังนี้

1. นำหนังสือแนะนำตัวจากภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เพื่อขอเข้าพบผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดของอาคารชุดทั้ง 5 โครงการ เพื่อขอความร่วมมือในการสัมภาษณ์ และขออนุญาตแจกแบบสอบถามแก่เจ้าของห้องชุดในโครงการ

ฝ่ายจัดการของอาคารชุดทั้ง 5 โครงการจะไม่ให้เดินขึ้นไปบนตึกเพื่อติดต่อเจ้าของร่วมโดยตรง ดังนั้นจึงต้องนำแบบสอบถามทั้งหมด จำนวน 500 ชุดไปหย่อนไว้ที่ช่องจดหมายของห้องชุดใน 5 โครงการ และรอรับคืนภายใน 1-2 สัปดาห์ โดยให้ผู้ตอบนำมาฝากไว้กับฝ่ายจัดการอาคาร หรือที่โอเพอร์เรเตอร์และยามรักษาความปลอดภัย โดยในรอบแรกนี้มีผู้ตอบแบบสอบถามมา 95 ชุด และมีแบบสอบถามที่ไม่มีผู้นำไปตอบและค้างอยู่ที่กล่องจดหมาย ร้อยละ 30-35 ของที่มีการแจกไปในรอบแรก

2. มีหนังสือทวงถามเจ้าของห้องชุดให้ตอบแบบสอบถาม หากยังไม่ได้ตอบ โดยจะทำการประสานงานและขอข้อมูลจากนิติบุคคลอาคารชุดว่า ห้องใดเป็นห้องเช่า ห้องใดเป็นห้องที่เจ้าของอยู่อาศัยจริง

3. ไปยืนดักรอหน้าตึกในช่วงเย็น และขอความร่วมมือจากพนักงานรักษาความปลอดภัยของอาคาร ให้ช่วยยืนยันว่าบุคคลที่เข้าไปติดต่อเป็นเจ้าของห้องชุดหรือไม่ ต่อจากนั้นก็พูดคุยและขอร้องให้ช่วยตอบแบบสอบถาม โดยนัดวันมารับแบบสอบถามคืน โดยในรอบนี้จะมีการแจกแบบสอบถามเพิ่มอีก 150 ชุด และได้คืนมาในรอบนี้ 107 ชุด

รวมเวลาในการแจกแบบสอบถามทั้งสิ้น 5 สัปดาห์ และได้รับแบบสอบถามจากทั้ง 5 โครงการคืนกลับมาทั้งสิ้น 202 ชุด แบ่งเป็น ปทุมวันเพลส 65 ชุด, สายลมคอนโดมิเนียม 59 ชุด, สยามคอนโดมิเนียม 30 ชุด, แกรนด์วิลล์เฮาส์ 2 จำนวน 25 ชุด และพรีเมียร์คอนโดมิเนียม 23 ชุด

3.7 การเตรียมข้อมูล

นำข้อมูลที่ได้ในรูปของแบบสอบถามมาแปลงเป็นรหัสข้อมูล และป้อนรหัสข้อมูลลงในโปรแกรม SPSS FOR WINDOW VERSION 6.0

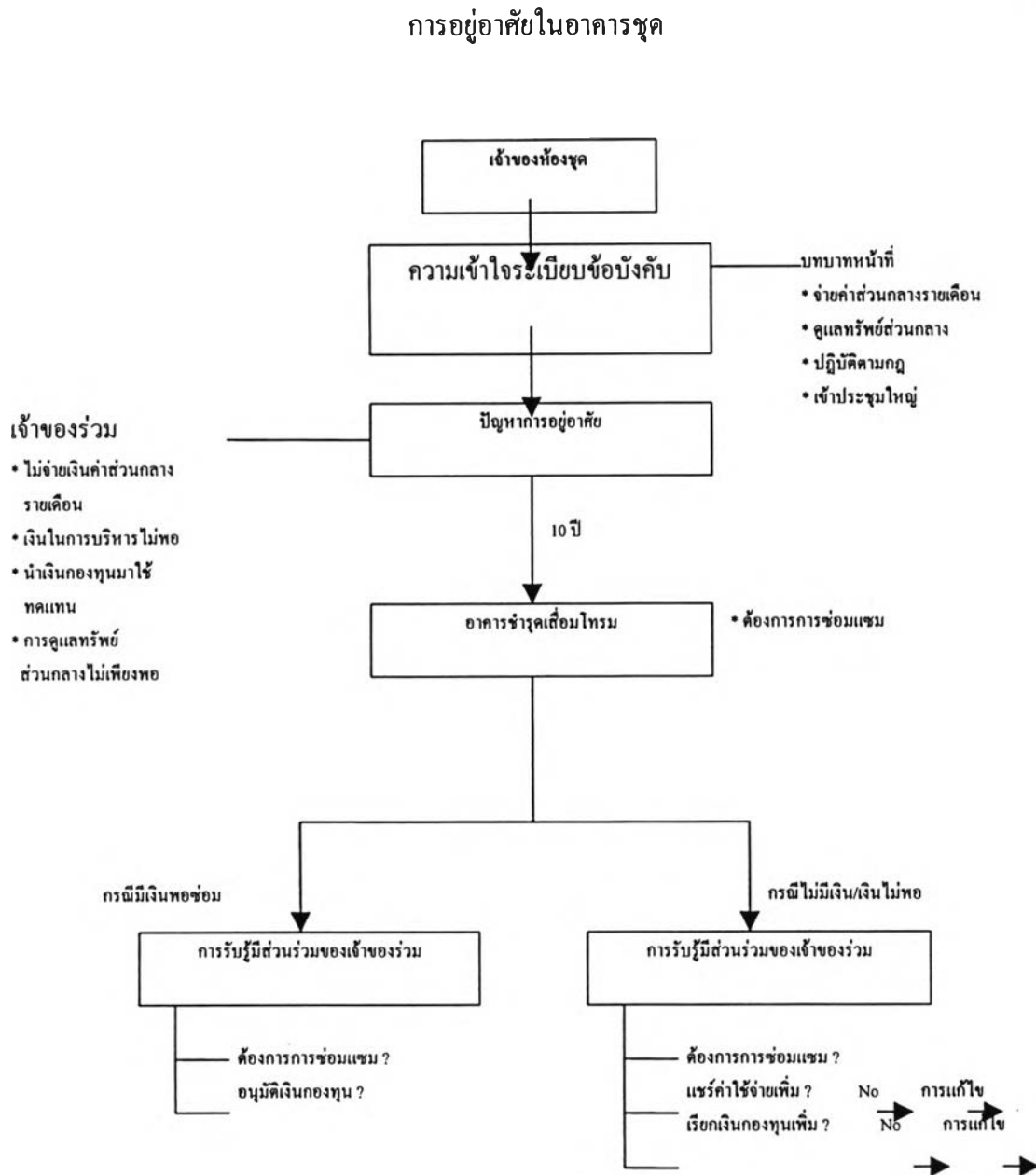
3.8 การวิเคราะห์ข้อมูลและนำเสนอรายงาน

1. ข้อมูลทุติยภูมิ ผู้วิจัยได้ค้นคว้าเอกสาร หนังสือ วารสาร งานวิจัยที่เกี่ยวข้องเพื่อประกอบการทำรายงานวิจัย ตามหลักและทฤษฎีที่กำหนดไว้
2. ข้อมูลปฐมภูมิ ผู้วิจัยได้มีการนำข้อมูลจากการสัมภาษณ์และจากแบบสอบถามที่เก็บรวบรวมทั้งหมดมาวิเคราะห์ตามขั้นตอนดังนี้
 - นำแบบสอบถามที่ได้รับคืนมาตรวจสอบความถูกต้องและความสมบูรณ์ ครบถ้วนในการตอบ และพิจารณาตัดทิ้งเมื่อมีข้อบกพร่องในการตอบแบบสอบถาม
 - ดำเนินการวิเคราะห์เนื้อหา (Content Analysis) สำหรับแบบสอบถามปลายเปิดทำเนื้อหาให้เป็นปลายปิด
 - นำมาลงรหัส เพื่อวิเคราะห์ทางสถิติ โดยโปรแกรม SPSS/PC+ โดยใช้สถิติบรรยาย ได้แก่ ความถี่ ค่าร้อยละ ค่าเฉลี่ย ตารางความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร
 - วิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการประมวลผล และสรุปผลการศึกษา
 - นำเสนอผลการวิจัยในรูปแบบของการบรรยาย ตาราง แผนภูมิ แผนที่ และรูปภาพประกอบ

3.9 สรุปผลข้อมูล

นำข้อมูลที่ได้จากการวิเคราะห์มาทำการสรุปผลการวิจัย เพื่อแสดงประเด็นสำคัญต่างๆ ที่ได้จากผลการวิจัย และตรวจสอบความสอดคล้องของผลที่ได้จากการวิจัยสมมติฐานที่ได้เพื่อเป็นแนวทางในการแสดงข้อเสนอแนะต่อไป (ดูแผนภูมิ 3.2 ในหน้า 49 ประกอบ)

แผนภูมิที่ 3.1 แสดงความสัมพันธ์ของปัญหาที่ทำการศึกษา



แผนภูมิที่ 3.2 แสดงขั้นตอนการดำเนินการวิจัย

