

บทที่ 3

วิธีการดำเนินการวิจัย

การศึกษาเรื่อง “การได้มาของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ระดับราคาปานกลาง ในเขตกรุงเทพมหานคร” มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาการได้มาของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานคร โดยมีการกำหนดรายละเอียดในการดำเนินการวิจัยดังนี้

3.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

3.1.1 การศึกษาข้อมูลและเก็บรวบรวมข้อมูล

3.1.1.1 ศึกษาแนวความคิด หลักการ และทฤษฎี ที่เกี่ยวข้องกับ การจัดตั้งองค์กรในการบริหารดูแลชุมชน : แนวคิดทฤษฎีที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ ได้แก่ ชุมชน และ หน้าที่ของชุมชน การมีส่วนร่วมของชุมชนและการจัดการชุมชนรวมทั้งการบริหารดูแลชุมชนใน ต่างประเทศ

3.1.1.2 การเก็บรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ประกอบด้วย

- ก. รายงานการสำรวจของบริษัท เอเจนท์ ฟอร์ เรียลเอสเตต แอฟแฟร์ส จำกัด ปี พ.ศ. 2533-2541
- ข. กรมที่ดิน กองควบคุมธุรกิจที่ดิน
- ค. วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์
- ง. ทำเนียบธุรกิจบ้านจัดสรร ปี พ.ศ. 2537 – 2540

3.1.2 ประชากร

พื้นที่การศึกษาในการวิจัยกำหนดขอบเขตพื้นที่ศึกษาในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลแบ่งพื้นที่ตามการสำรวจของบริษัท เอเจนท์ ฟอร์ เรียลเอสเตต แอฟแฟร์ส จำกัด จากรายงานการสำรวจสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยและอาคารไร้ผู้อยู่อาศัย ในเขตกรุงเทพฯ และ ปริมณฑล (แยกตามทำเล - แบบบ้าน - ราคา) ทำการเลือกตัวแทนพื้นที่ในการศึกษาคือ พื้นที่

กรุงเทพฯ ไชน่ตะวันออกเฉียงเหนือ เนื่องจากมีจำนวนของหมู่บ้านจัดสรรระดับราคาปานกลาง ตั้งแต่ราคา 800,001 - 3,000,000¹ บาท จำนวนมากที่สุด

จากการคัดเลือกตัวแทนพื้นที่ศึกษาดังกล่าว พบว่ามีจำนวนหมู่บ้านจัดสรรระดับราคาปานกลางตั้งแต่ราคา 800,001 - 3,000,000 บาท จำนวน 203 โครงการ

3.1.3 กลุ่มตัวอย่าง

เนื่องจาก วิทยานิพนธ์นี้เป็นวิทยานิพนธ์ ต่อเนื่องจากวิทยานิพนธ์ เรื่อง “การเลือกระบบบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรร ระดับราคาปานกลาง ในเขตกรุงเทพมหานคร” ของ นายวรวิทย์ ก่อก่อวิศรุต ซึ่งได้ศึกษาถึงทัศนคติในการเลือกแนวทางในการบริหารตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน ปี พ.ศ. 2543 ซึ่งแนวทางเลือก 3 แนวทางในการบริหารดูแลหลังการขายมีการกำหนดให้กับหมู่บ้านที่มีการขออนุญาตจัดสรรที่ดินภายหลังจากการ ประกาศใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินปี พ.ศ. 2543 โดยการสัมภาษณ์ตัวแทนคณะกรรมการหมู่บ้าน 78 โครงการของหมู่บ้านระดับราคาปานกลาง (800,001–3,000,000 บาท) ในโซนตะวันออกเฉียงเหนือของกรุงเทพมหานคร สักรวจพบว่า บางโครงการมีสภาพทิ้งร้างตามภาวะการณ์เศรษฐกิจ หยุดดำเนินการก่อสร้างอยู่ระหว่างการขายและยังไม่มีกรโอนกรรมสิทธิ์ไม่ถึง 50% ยังอยู่ในระหว่างดำเนินการจัดตั้งคณะกรรมการ รวมทั้งสิ้นประมาณ 105 โครงการ และจำนวนเหลือ 78 โครงการที่เป็น ประชากรกลุ่มเป้าหมาย เนื่องจากเป็นโครงการที่มีการเข้าพักอาศัยแล้ว และมีการจัดตั้งคณะกรรมการบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ดังรายละเอียดตามตารางที่ 3.1

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

¹ ธนาคารอาคารสงเคราะห์, รายงานการสำรวจวิจัย สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยและอาคารไร้ผู้อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพและปริมณฑล ปี 2533 – เมษายน 2541, (กรุงเทพ : ธนาคารอาคารสงเคราะห์), 2541 , หน้า 7.

ตารางที่ 3.1 แสดงข้อมูลโครงการหมู่บ้านจากการทำการสำรวจเบื้องต้น

ลำดับ	ผลการสำรวจ	จำนวน	ร้อยละ
1	โครงการทิ้งร้าง + ยังไม่มีการเข้าอยู่อาศัย	23	12.57
2	โครงการกำลังก่อสร้าง + ยังไม่มีการเข้าอยู่อาศัย	13	7.01
3	เจ้าของโครงการบริหารดูแล เนื่องจาก มีเฟสต่อเนื่อง + ยัง ขายไม่หมด	36	19.67
	เจ้าของโครงการบริหารดูแล เนื่องจาก หยุดก่อสร้าง + เข้า อยู่อาศัยบางส่วน	10	5.46
4	ยกเป็นสาธารณะประโยชน์	8	4.37
5	โครงการไม่มีการจัดตั้งคณะกรรมการดูแล / ต่างคนต่างอยู่	11	6.01
6	อยู่ระหว่าง โอน การบริหารดูแลรับผิดชอบ ให้แก่ ลูกบ้าน	4	2.19
7	มีการเข้าพักอาศัยแล้ว + มีการจัดตั้งคณะกรรมการบริหาร หมู่บ้าน***	78	42.63
รวม		183	100

ที่มา : วรวิทย์ ก่อกิ่งวิศรุต "การเลือกระบบบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรระดับราคาปานกลาง
ในเขตกรุงเทพมหานคร"

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 3.2 แสดงจำนวนของหมู่บ้านจัดสรรที่ดำเนินการศึกษาแยกตามขนาดโครงการ

ขนาดโครงการ	จำนวน	ร้อยละ	หมายเหตุ
1. ขนาดเล็ก	21	26.92	● ตั้งแต่ 10-99 หลังคาเรือน
2. ขนาดกลาง	48	61.53	● 100-499 หลังคาเรือน
3. ขนาดใหญ่	9	11.55	● ตั้งแต่ 500 หลังคาเรือนขึ้นไป
รวม	78	100	

หมายเหตุ : แบ่งขนาดหมู่บ้านจัดสรรตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2535

จากตารางที่ 3.2 จำนวนกลุ่มประชากรที่ทำการศึกษาที่ได้จากการสำรวจ ทั้งหมด 78 หมู่บ้านพบว่า หมู่บ้านจัดสรรภายในพื้นที่ศึกษาสามารถแบ่งขนาดหมู่บ้านออกตามข้อตกลงเบื้องต้น ดังนี้

1. โครงการขนาดเล็ก (ตั้งแต่ 10 – 99 หลังคาเรือน) มีจำนวน 21 หมู่บ้าน คิดเป็น 26.92%
2. โครงการขนาดกลาง (ตั้งแต่ 100 – 499 หลังคาเรือน) มีจำนวน 48 หมู่บ้าน คิดเป็น 61.53%
3. โครงการขนาดใหญ่ (ตั้งแต่ 500 หลังคาเรือนขึ้นไป) มีจำนวน 9 หมู่บ้าน คิดเป็น 11.55%

คู่มือวิทยุพยากรณ์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 3.3 แสดงจำนวนของหมู่บ้านจัดสรรที่ดำเนินการศึกษาแยกตามขนาดของโครงการ และระดับราคา

ขนาดโครงการ	ระดับราคา (ล้านบาท)	จำนวน (หลัง)	ร้อยละ
ขนาดเล็ก	0.80 – 1.50	9	11.54
	1.51 – 3.00	12	15.38
ขนาดกลาง	0.80 – 1.50	28	35.90
	1.51 – 3.00	20	25.64
ขนาดใหญ่	0.80 – 1.50	5	6.41
	1.51 – 3.00	4	5.13
รวม		78	100.00

จากตารางที่ 3.3 จำนวนหมู่บ้านจัดสรรที่เป็นกลุ่มประชากรที่ทำการศึกษา พบว่า ระดับราคาปานกลาง ตั้งแต่ 800,001-3,000,000 บาท ของหมู่บ้านจัดสรรที่เป็นกลุ่มประชากร จำนวน 78 หมู่บ้าน สามารถแบ่งระดับปานกลาง ออกตามเกณฑ์ตามการสำรวจของบริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตส แอฟแฟร์ส จำกัด ดังนี้

- ระดับราคา 0.81 – 1.5 ล้านบาท เป็นบ้านระดับปานกลางต่ำ
- ระดับราคา 1.51 – 3.0 ล้านบาท เป็นบ้านระดับราคาปานกลางสูง

ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3.2 การจัดทำเครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา

ขั้นตอนการจัดทำเครื่องมือที่ใช้ในการศึกษาคั้งนี้ คือ แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างซึ่งทำการซักถามความเข้าใจถึงประเด็นคำถาม เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์การวิจัยมีขั้นตอนดังนี้

3.2.1. การสำรวจเบื้องต้น (เริ่มทำการสำรวจช่วง ตุลาคม ปี พ.ศ. 2544)

3.2.1.1 สสำรวจเบื้องต้นและสร้างแบบสัมภาษณ์

การสัมภาษณ์ จะสัมภาษณ์ในเรื่องที่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์การวิจัยทำการเก็บข้อมูลและปัญหาทั่วไปที่เกี่ยวข้องกับการบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรร โดยผู้วิจัยได้ทำการสำรวจเบื้องต้น หมู่บ้านจัดสรรที่มีการเข้าอยู่อาศัยแล้ว และมีคณะกรรมการบริหารดูแล จำนวนทั้งสิ้น 10 หมู่บ้าน เลือกแยกตามขนาดหมู่บ้าน คือ ขนาดเล็ก ขนาดกลาง และขนาดใหญ่ขนาดละ 3 หรือ 4 โครงการ ผู้วิจัยได้ทำการสัมภาษณ์คณะกรรมการบริหารหมู่บ้านจัดสรรตามประเด็นคำถามที่เตรียมไว้ และจดบันทึกข้อมูลเพิ่มเติมที่ได้จากการสัมภาษณ์ โดยลักษณะคำถามเป็นประเด็นที่เกี่ยวข้องกับคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร วิธีการได้มาและรูปแบบคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร เพื่อทราบถึงการได้มาและรูปแบบคณะกรรมการที่พบแล้วนำข้อมูลที่ได้มาเป็นข้อมูลพื้นฐานและประเด็นคำถามในการออกแบบแบบสัมภาษณ์จริงต่อไป

จากการเข้าไปสัมภาษณ์เบื้องต้น พบว่า ประธานคณะกรรมการหมู่บ้านจะให้ข้อมูลชัดเจนที่สุด เนื่องจากประธานคณะกรรมการจะต้องเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการโดยเป็นประจำในการประชุมทุกครั้ง

3.2.1.2 เครื่องมือและการทดสอบแบบสัมภาษณ์

ในการศึกษาวิจัยผู้วิจัยใช้เครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูล คือ แบบสัมภาษณ์ที่มีโครงสร้างของตัวแปร (STRUCTURE INTERVIEW) ที่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการวิจัย ส่วนข้อมูลด้านกายภาพของโครงการ ใช้แบบสำรวจทางกายภาพ โดยวิธีการสังเกตจากผู้วิจัยทำให้เกิดความสะดวกในการเก็บข้อมูลทั้งหมด แบบสัมภาษณ์และแบบสำรวจทางกายภาพที่ได้ผู้วิจัยได้นำไปทดสอบ PRE - TEST มีขั้นตอนดังนี้

การทดสอบครั้งที่ 1 : ทำการสัมภาษณ์กับประธานคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร จำนวนทั้งสิ้น 10 ราย พบว่ามีข้อบกพร่องที่ต้องแก้ไข ได้แก่ คำถามที่ใช้สัมภาษณ์มีลักษณะเป็นวิชาการมากเกินไปทำให้เข้าใจยาก และคำถามบางข้อมีลักษณะวงวน ซ้ำซ้อนกัน

การทดสอบครั้งที่ 2 : เป็นการตรวจทานแบบสัมภาษณ์ประธานคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร อีกครั้งภายหลังที่มีการแก้ไขข้อบกพร่องและปรับเปลี่ยนให้คำถามสื่อสารเข้าใจง่าย รวมทั้งรูปแบบและโครงสร้างโดยทำการสัมภาษณ์กับคณะกรรมการบริหารดูแลหมู่บ้าน จำนวนทั้งสิ้น 10 ราย พบว่ามีข้อบกพร่องที่ต้องแก้ไข ได้แก่ การปรับจำนวนแผ่นของแบบสัมภาษณ์ที่มีจำนวนมากให้ลดลง

สำหรับปัญหาและผลที่ได้จากการทำ PRE - TEST ทั้ง 2 ครั้งนี้ ได้นำมาปรับปรุงแบบสัมภาษณ์ เพื่อให้เข้าใจง่ายและสะดวกในการสัมภาษณ์รวมทั้งเกิดความเที่ยงตรงในประเด็นก่อนนำไปใช้สัมภาษณ์กลุ่มเป้าหมายจริงต่อไป

3.2.2 การสัมภาษณ์ประธานคณะกรรมการบริหารหมู่บ้านจัดสรร 78 โครงการ (ทำการสัมภาษณ์ช่วงเดือน พฤศจิกายน พ.ศ.2544 ถึง มีนาคม พ.ศ. 2545)

ผู้วิจัยทำการสำรวจตามแผนที่ตั้งของกลุ่มเป้าหมายจริงที่ได้จากการสำรวจ ครั้งที่ 1 ทั้งหมดจำนวน 78 โครงการพร้อมทำการสัมภาษณ์ ตามโครงสร้างแบบสัมภาษณ์ (STRUCTURE INTERVIEW) กับคณะกรรมการบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรร และบันทึกข้อมูลในการสัมภาษณ์ กลุ่มเป้าหมายผู้วิจัยใช้ทั้งวิธีนี้ด้วย และเข้าสัมภาษณ์คณะกรรมการบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรร โดยตรง และผู้วิจัยทำการสัมภาษณ์ด้วยตนเองทั้งหมด เพื่อให้ได้คำตอบตรงตามประเด็นที่ต้องการ และข้อมูลความเป็นมาที่ถูกต้อง โดยแต่ละรายจะใช้เวลาในการสัมภาษณ์ประมาณ 45 นาที เกี่ยวกับข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการได้มาและรูปแบบของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

ผลจากการสำรวจกลุ่มเป้าหมายทั้งหมด พบว่า สามารถทำการเก็บข้อมูลวิจัยและคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรให้ความร่วมมือในการสัมภาษณ์ครบทั้งหมด 78 หมู่บ้าน

3.3 ประเด็นของคำถามที่ใช้ในการสัมภาษณ์คณะกรรมการบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรร

ผู้วิจัยทำการแบ่งประเด็นคำถามที่ใช้ในแบบสัมภาษณ์คณะกรรมการบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรรออกเป็น 2 ส่วน โดยแบ่งประเด็น ดังนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป ประกอบด้วย สภาพทั่วไปของโครงการ จำนวนบ้านในโครงการ แบบของบ้านพักอาศัย ตลอดจนระยะเวลาการก่อสร้าง

ส่วนที่ 2 ข้อมูลด้านคณะกรรมการหมู่บ้าน ประกอบด้วย

ก. ข้อมูลของผู้ที่ถูกสัมภาษณ์ (ประธานคณะกรรมการ)

- อายุ
- ระดับการศึกษา
- อาชีพ
- ระดับเงินเดือน

ข. ด้านการได้มาของคณะกรรมการหมู่บ้านที่ปฏิบัติอยู่ในปัจจุบัน

- วิธีการได้มาซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้าน
- รูปแบบการได้มาซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้าน
- จำนวนของคณะกรรมการหมู่บ้าน
- วาระของคณะกรรมการหมู่บ้าน
- ตำแหน่งและหน้าที่ของคณะกรรมการหมู่บ้าน

ค. ปัญหาของการได้มาซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

3.4 การวิเคราะห์ข้อมูลและสรุปผลการวิจัย

ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรร ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์และสำรวจ ดังนี้

3.4.1 วิเคราะห์การได้มาและปัญหาการได้มาซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรโดยผู้วิจัย จะนำเสนอข้อมูลเชิงปริมาณ ซึ่งประกอบด้วยจำนวนและร้อยละกับการบรรยายควบคู่กัน เพื่อช่วยในการวิเคราะห์ข้อมูล

3.4.2 การสรุปผลการวิจัย ผู้วิจัยนำเสนอประเด็นของการวิจัยต่างๆในรูปแบบของ
ตารางเปรียบเทียบ ตารางร้อยละ และแผนภูมิ



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย