

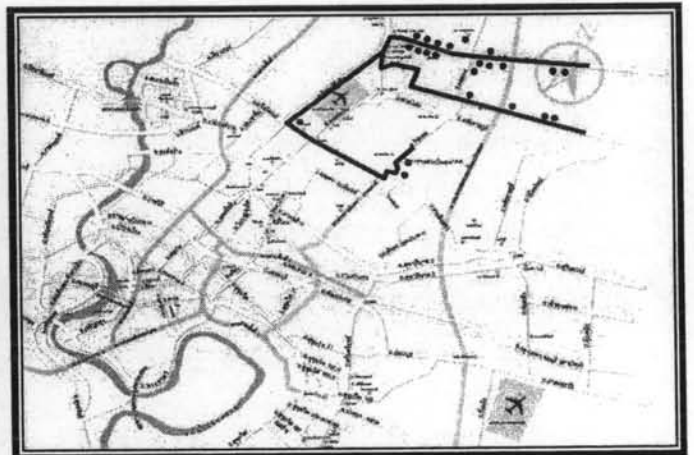
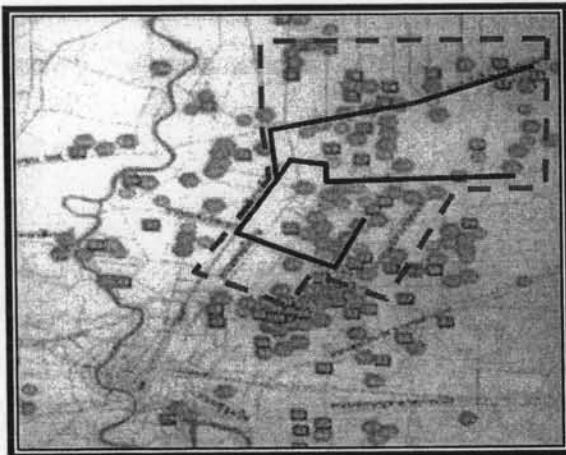
### บทที่ 3

#### การดำเนินการวิจัย

ในการวิจัยนี้ใช้วิธีการวิจัยโดยการสำรวจโครงการที่จะทำการศึกษา, การสังเกตการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ส่วนกลาง และการสัมภาษณ์แนวคิดการบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลาง โดยแบ่งออกได้เป็น ขั้นตอนการดำเนินการวิจัย การศึกษาในเบื้องต้น การเก็บรวบรวมข้อมูล เครื่องมือ และอุปกรณ์ในการวิจัย การศึกษาข้อมูล

#### 3.1 การคัดเลือกกลุ่มประชากร

3.1.1 การคัดเลือกตามทำเลบริเวณในเขตกรุงเทพฯ ตอนบน (ขวา) โดยเก็บข้อมูลจากถนนที่พบโครงการเกิดขึ้นอยู่เป็นจำนวนมากคือ รังสิต-นครนายก ถนนลำลูกกา ถนนวิภาวดีรังสิต และถนนวัชรพล (ตามภาพที่ 3.1) เป็นจำนวนทั้งหมด 23 โครงการ (ตามภาพที่ 3.2)



ภาพที่ 3.1 แสดงการขยายตัวโครงการจัดสรร

ที่มา : พจนารถ มณีสีขาว

ภาพที่ 3.2 แสดงการขยายตัวโครงการจัดสรร

ที่มา : บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ ตามภาพที่ 3.1 เส้นปะเป็นเส้นที่แสดงขอบเขตทำเลบริเวณในเขตกรุงเทพฯ ตอนบน (ขวา) ตามนิตยสารโฮมบายเออร์ไกด์

3.1.2 ก ารคัดเลือกตามขนาดของโครงการ โดยคัดเลือกโครงการขนาดใหญ่ (ขนาดเนื้อที่โครงการ 100 ไร่ หรือมีจำนวนแปลง 500 แปลง) ได้จำนวนทั้งหมด 17 โครงการ และสามารถนำมาจัดแบ่งกลุ่มได้ทั้งหมด 3 กลุ่ม (ตามตารางที่ 3.2)

ตารางที่ 3.1 แสดงการแบ่งกลุ่มตามช่วงระยะเวลาการขออนุญาต

ช่วงระยะเวลาการขออนุญาต	จำนวนโครงการ
ขออนุญาตจัดสรรที่ดินก่อนปี พ.ศ. 2543	11
ขออนุญาตจัดสรรที่ดินหลังปี พ.ศ. 2543	3
กำลังดำเนินการขออนุญาตจัดสรร	3
<b>รวม</b>	<b>17</b>

### 3.2 การเก็บรวบรวมข้อมูล

#### 3.2.1 ข้อมูลปฐมภูมิข้อมูลสภาพการใช้งานจริงของพื้นที่ส่วนกลาง

- 1) ข้อมูลเกี่ยวกับความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยในโครงการที่มีต่อพื้นที่ส่วนกลาง
- 2) ข้อมูลเกี่ยวกับแนวคิด และการพัฒนาปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลางของผู้ที่มีส่วน

เกี่ยวข้อง

#### 3.2.2 ข้อมูลทุติยภูมิ

- 1) ข้อมูลการขออนุญาตจัดสรรของโครงการต่างๆ จากสำนักงานที่ดินสาขาบางเขน สาขาดอนเมือง สาขาลำลูกกา สาขาธัญบุรี เพื่อให้เห็นถึงการกำหนดลักษณะของพื้นที่ส่วนกลาง
- 2) ข้อมูลพื้นที่ที่จัดเป็นสวนสาธารณะ ศูนย์กีฬา ของทางกรุงเทพมหานคร เพื่อให้เห็นถึงการให้ความสำคัญต่อการพักผ่อนของกรุงเทพมหานคร
- 3) ข้อมูลการแบ่งระดับราคาของ Agency for Real Estate Affairs. เพื่อใช้เลือกระดับราคาบ้าน
- 4) ข้อมูลการแบ่งโซนทำเลของนิตยสาร Home Byers Guide's. เพื่อใช้กำหนดขอบเขตทางด้านพื้นที่
- 5) การศึกษาเกี่ยวกับพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เพื่อให้ทราบถึงข้อกำหนดต่างๆ อาทิ ขนาดของโครงการ การกำหนดสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ

### 3.3 การศึกษาข้อมูล สามารถแบ่งได้เป็น 3 ส่วน คือ

#### 3.3.1 ส่วนที่ 1 การสำรวจ แบ่งออกเป็น 3 เรื่อง คือ

- 1) ลักษณะของการขออนุญาตจัดสรรกับกรรมที่ดิน และลักษณะของพื้นที่ส่วนกลางที่จัดให้มีทั่วไปในโครงการ เพื่อให้เห็นถึงการกำหนดลักษณะของพื้นที่ส่วนกลาง
- 2) การวิเคราะห์ผังในแต่ละโครงการเพื่อทราบถึงการจัดพื้นที่ส่วนกลางให้มีจริงตามการขออนุญาตจัดสรร และการความสำคัญของการจัดแบ่งพื้นที่ส่วนกลาง
- 3) วิเคราะห์ในส่วนของการใช้ประโยชน์ของพื้นที่ส่วนกลางตามความเป็นจริง เพื่อเห็นถึงสภาพการใช้งานจริงได้ใช้ตามที่ผู้ประกอบการจัดไว้ให้หรือไม่

#### 3.3.2 ส่วนที่ 2 การสอบถามข้อมูลจากผู้อยู่อาศัยในชุมชน โดยแบ่งออกเป็นข้อมูลดังนี้

- 1) ข้อมูลส่วนตัว อาทิ อายุ, ลักษณะที่พักอาศัยในปัจจุบัน, จำนวนสมาชิกในครอบครัว ที่อาศัยอยู่ประจำด้วยกัน (ไม่นับลูกจ้าง)
- 2) ข้อมูลเกี่ยวกับพื้นที่ส่วนกลาง อาทิ ความหมายของคำว่า พื้นที่ส่วนกลาง, การเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลาง (วัน/จำนวนครั้ง/ระยะเวลา/เวลา/จำนวนสมาชิก/ลักษณะ
- 3) ข้อมูลเกี่ยวกับความพึงพอใจต่อการใช้พื้นที่ส่วนกลาง อาทิ ความเหมาะสมของขนาดพื้นที่ส่วนกลาง, ความหลากหลายของประเภทการใช้งานในพื้นที่ส่วนกลาง, ความสะอาดสวยงาม และความปลอดภัยในการเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลาง
- 4) ข้อมูลเกี่ยวกับความพึงพอใจต่อการบริหารจัดการส่วนกลางในปัจจุบัน อาทิ การดูแลส่วนกลาง, การบริการ, ความคิดเห็นด้วยที่มีต่อการพัฒนาพื้นที่ส่วนกลางเพื่อให้เกิดประโยชน์ในด้านต่างๆ จากแนวคิดที่มีอยู่เดิม
- 6) ข้อมูลเกี่ยวกับการมีส่วนร่วมในส่วนการจัดการพื้นที่ส่วนกลาง อาทิ ประโยชน์ใช้สอยที่ต้องการเพิ่มเติม, ความต้องการให้พัฒนาปรับปรุงเพิ่มเติมในสิ่งใดที่จำเป็นมากที่สุดในพื้นที่ส่วนกลาง, ประโยชน์อื่นๆ ที่คิดว่าได้รับกลับมาจากการใช้พื้นที่ส่วนกลาง

ในส่วนของการทำแบบสอบถามนั้นได้มีการทดลองทำแบบสอบถามกับกลุ่มอย่าง (Pre-Test) ก่อนที่จะนำมาใช้กับการสอบถามจริงจำนวน 20 ชุด ซึ่งได้รับตอบกลับมาทั้งหมด

#### 3.3.3 ส่วนที่ 3 การสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ และประธานหมู่บ้าน โดยสัมภาษณ์ตามหัวข้อ ดังนี้

- 1) วัตถุประสงค์นอกเหนือของพื้นที่ส่วนกลางที่จัดให้ตามกฎหมาย
- 2) วัตถุประสงค์หลักของพื้นที่ส่วนกลางที่ผู้อยู่อาศัยจะได้รับ

- 3) กรรมสิทธิ์ในพื้นที่ส่วนกลางเป็นของผู้ใดในปัจจุบัน และอนาคต
- 4) การวางแผนในด้านแนวคิดที่จะพัฒนาหรือนำพื้นที่ส่วนกลางมาจัดทำให้เป็นประโยชน์มากขึ้น
- 5) การจำกัดสิทธิ์การเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลาง

### 3.4 เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย

3.4.1 แบบสำรวจ เพื่อเก็บข้อมูลบริเวณรอบๆ ของโครงการที่ศึกษาทั้งหมด และจัดบันทึก ในลักษณะการใช้พื้นที่ส่วนกลางของต่างๆ

3.4.2 แบบสัมภาษณ์ เพื่อใช้สัมภาษณ์ให้ได้ข้อมูลทางด้านแนวคิดที่กำหนดให้พื้นที่ส่วนกลาง มีบทบาทอย่างไรในการเป็นตัวเชื่อมระหว่างชุมชน และแนวทางในการพัฒนาพื้นที่ส่วนกลางที่มีอยู่ให้ตรงตามความต้องการใช้งาน และตามยุคสมัย

3.3 แบบสอบถาม เพื่อใช้กับผู้ที่อยู่อาศัยชุมชนในด้านความคิดเห็นต่อการใช้พื้นที่ส่วนกลาง และผลต่อการจัดกิจกรรมด้านต่างๆ

3.4.4 แบบสังเกต เพื่อใช้สังเกต

3.4.5 กล้องถ่ายรูปสำหรับการบันทึกภาพต่างๆ ทั้งสภาพความเป็นอยู่ และการใช้ประโยชน์พื้นที่ส่วนกลาง

3.4.6 โปรแกรมประมวลผล SPSS สำหรับวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสอบถาม

### 3.5 ขั้นตอนการดำเนินการวิจัย

การดำเนินการวิจัยจะทำการศึกษาข้อมูลในเบื้องต้นเกี่ยวกับพื้นที่ที่จะศึกษา หลังจากนั้นจะเป็นกระบวนการเก็บรวบรวมข้อมูล โดยแบ่งเป็น

1. ข้อมูลด้านปฐมภูมิ เป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลโดยการสำรวจ สังเกต ลักษณะโครงการ รวมถึงลักษณะการใช้พื้นที่ส่วนกลางจากโครงการในพื้นที่ที่กำหนดในการศึกษา เพื่อคัดแยกหรือแบ่งกลุ่ม การทำแบบสอบถาม เพื่อเก็บข้อมูล และทัศนคติของผู้เข้าใช้พื้นที่ส่วนกลาง และการสัมภาษณ์ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องในการบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลาง

2. ข้อมูลด้านทุติยภูมิ เป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับเอกสารต่างๆ ทางด้านกฎหมาย และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นแนวทางในการศึกษา

เมื่อได้ข้อมูลทั้ง 2 ส่วน แล้ว นำมาวิเคราะห์เพื่อรวบรวมเป็นผลการศึกษา และสรุปผล การวิจัย และข้อเสนอแนะ (ตามแผนภูมิที่ 3.1)

### 3.6 การสรุปผล และข้อเสนอแนะ

การอธิบายผลที่ได้จะใช้วิธีการบรรยายเชิงพรรณนาที่ได้จากการเก็บรวบรวมข้อมูลทั้งหมดมาวิเคราะห์ เพื่อเกิดความต่อเนื่องของเนื้อหา

แผนภูมิที่ 3.1 ขั้นตอนการดำเนินการวิจัย

