

บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

การศึกษาครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงสำรวจ (Survey Research) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาข้อมูลที่อยู่อาศัยของทำงานย่านถนนสารทั้งปัจจุบัน และความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคต ตลอดจนศึกษาสถานภาพทางเศรษฐกิจ สังคม การศึกษา และวิถีการดำเนินชีวิต โดยมีรายละเอียดวิธีดำเนินการวิจัย ดังนี้

ขอบเขตการศึกษา

ได้กำหนดขอบเขตการศึกษาครั้งนี้ คือ อาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่บนถนนสาร ในเขตบางรัก และเขตสารเนื่องจากบริเวณนี้เป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร

ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

1. ประชากรในพื้นที่ศึกษา

ประชากรในการศึกษาครั้งนี้คือผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ย่าน ถนนสาร ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป และเป็นอาคารที่สร้างเสร็จและเปิดใช้งานจนถึงปี 2539 โดยอาคารที่ศึกษาครั้งนี้มีทั้งสิ้น 21 อาคาร มีพื้นที่ของสำนักงานรวม 383,845 ตารางเมตร

2. กลุ่มตัวอย่าง

จำนวนประชากรที่จะทำการวิจัยในครั้งนี้ มีประมาณ 38,385 คน (จากการศึกษาของการเคหะแห่งชาติ ได้ประมาณจำนวนคนที่ทำงานจากพื้นที่สำนักงาน 10 ตารางเมตรต่อหนึ่งคน) เนื่องจากกลุ่มประชากรมีจำนวนมาก ไม่สามารถทำการศึกษาได้ทั้งหมด จึงจำเป็นต้องมีการศึกษากับประชากรเพียงบางส่วน ดังนั้นในการวิจัยครั้งนี้ได้กำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษาโดยอิงตามการกำหนดของ Herbert Arkin and Raymond R. Colton ที่ระดับความเชื่อมั่น 95% และมีความผิดพลาดของความแม่นยำ $\pm 5\%$ ดังตารางที่ 3.1

ตารางที่ 3.1 จำนวนขนาดตัวอย่างที่จะทำการศึกษาตามจำนวนของประชากร ที่ขอบเขตความเชื่อมั่น 95% โดยมีความผิดพลาดของความแม่นยำ $\pm 5\%$

ขนาดของประชากร (คน)	จำนวนตัวอย่าง (คน)
1,000	244
2,000	278
3,000	281
4,000	299
5,000	303
10,000	313
20,000	318
50,000	321
100,000	321
ตั้งแต่ 500,000 ขึ้นไป	322

ที่มา : Herbert Arkin and Raymond R. Colton. Tables For Statisticians.

(New York : Barnes & Nobels, Inc., 1963) pp. 151 - 152

การสุ่มตัวอย่างในการศึกษานี้เป็นการเก็บข้อมูลแบบ Quota Sampling คือ มีการกำหนดสัดส่วนแบบสอบถามแต่ละอาคารที่ติดตามสัดส่วนของผู้ที่ทำงานอยู่ (ตามตารางที่ 3.2) และเป็นการแบบ Accidental Sampling คือเป็นการเก็บแบบสุ่มในอาคารโดยไม่เจาะจงว่าผู้ตอบแบบสอบถามคือใคร แต่จะสอบถามกับผู้ทำงานในอาคาร โดยขอความร่วมมือจากฝ่ายบุคคล หรือฝ่ายประชาสัมพันธ์ของบริษัทที่ดำเนินกิจการในอาคารสำนักงานเป้าหมายช่วยแจกแบบสอบถามให้กับพนักงานหรือเจ้าหน้าที่ทุกระดับ ซึ่งเป็นใครก็ได้ที่ยินดีให้ความร่วมมือในการตอบแบบสอบถาม ซึ่งดำเนินการสำรวจและเก็บรวบรวมข้อมูลแบบสอบถามตั้งแต่วันที่ 13 พฤศจิกายน พ.ศ. 2539 จนถึง 18 ธันวาคม 2539 จำนวนแบบสอบถามที่แจกทั้งสิ้นจำนวน 430 ฉบับ และได้กลับคืนมาจำนวน 367 ฉบับ ผู้วิจัยคัดเลือกเฉพาะแบบสอบถามที่ตอบกลับมาสสมบูรณ์ครบถ้วนจำนวน 320 ฉบับ เพื่อดำเนินการศึกษาวิจัย

ตารางที่ 3.2 จำนวนแบบสอบถามที่จะทำการสอบถามในแต่ละอาคาร

ลำดับที่	ชื่ออาคาร	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	จำนวนคน ทำงาน (คน)	จำนวนแบบ สอบถาม(ชุด)
1	คาเซย์ทรัสต์	12,000	1,200	10
2	ว่องไววิทย์	3,450	345	3
3	ปัญญาภูมิ 1	5,500	550	5
4	ปัญญาภูมิ 2	4,000	400	3
5	สาทรธานี 1	20,500	2,050	17
6	ไทวา ทาวเวอร์ 1	16,700	1,670	14
7	คาเซย์เฮาส์	4,550	455	4
8	เกษตรุ่งเรือง	9,000	900	7
9	ธนาคารเอเชีย	20,000	2,000	17
10	สาทรธานี 2	20,500	2,050	17
11	คิวเฮาส์ คอนเวนซ์	14,250	1,425	12
12	เอกสาทร	12,154	1,216	10
13	เศรษฐีวรรณ	15,000	1,500	12
14	นุปจิต	13,272	1,327	11
15	हरินทร	25,157	2,516	21
16	สาทรซิติ์ ทาวเวอร์	38,000	3,800	31
17	ไทย ซี ซี	51,400	5,140	43
18	คิวเฮาส์ สาทร	14,000	1,400	12
19	ไทวา ทาวเวอร์ 2	16,412	1,641	14
20	รังนกการ	38,000	3,800	32
21	แสงทองธานี	30,000	3,000	25
	รวม	383,845	38,385	320

ที่มา : American Appraisal. First Class Office Buildings : Demand & Supply.

(November, 1993), Jones Lang Wootton 1996 และการสำรวจภาคสนาม

หมายเหตุ จากการศึกษของการเคหะแห่งชาติ ได้ประมาณจำนวนคนที่ทำงานจากพื้นที่สำนักงาน 10 ตารางเมตร ต่อหนึ่งคน



ความต้องการที่อยู่อาศัยของคณาจารย์และบุคลากร

สัญลักษณ์ ① คณาจารย์ ② วิศวกร ③ วิทยากร ④ วิทยากร 2 ⑤ อาจารย์ ⑥ วิศวกร ⑦ วิศวกร 2 ⑧ อาจารย์ ⑨ วิศวกร ⑩ วิศวกร 2 ⑪ อาจารย์ ⑫ วิศวกร ⑬ วิศวกร 2 ⑭ อาจารย์ ⑮ วิศวกร ⑯ วิศวกร 2 ⑰ อาจารย์ ⑱ วิศวกร ⑲ วิศวกร 2 ⑳ อาจารย์ ㉑ วิศวกร ㉒ วิศวกร 2	ประเภทผู้รับ ① คณาจารย์ ② วิศวกร ③ วิทยากร ④ วิทยากร 2 ⑤ อาจารย์ ⑥ วิศวกร ⑦ วิศวกร 2 ⑧ อาจารย์ ⑨ วิศวกร ⑩ วิศวกร 2 ⑪ อาจารย์ ⑫ วิศวกร ⑬ วิศวกร 2 ⑭ อาจารย์ ⑮ วิศวกร ⑯ วิศวกร 2 ⑰ อาจารย์ ⑱ วิศวกร ⑲ วิศวกร 2 ⑳ อาจารย์ ㉑ วิศวกร ㉒ วิศวกร 2	พื้นที่ ① คณาจารย์ ② วิศวกร ③ วิทยากร ④ วิทยากร 2 ⑤ อาจารย์ ⑥ วิศวกร ⑦ วิศวกร 2 ⑧ อาจารย์ ⑨ วิศวกร ⑩ วิศวกร 2 ⑪ อาจารย์ ⑫ วิศวกร ⑬ วิศวกร 2 ⑭ อาจารย์ ⑮ วิศวกร ⑯ วิศวกร 2 ⑰ อาจารย์ ⑱ วิศวกร ⑲ วิศวกร 2 ⑳ อาจารย์ ㉑ วิศวกร ㉒ วิศวกร 2
ที่มา : งานการสำรวจ		
แสดง : ที่ตั้งอาคารสำนักงานในแผนที่ที่ศึกษา 0 50 100 250 500 เมตร ภาคีสานตก คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	๓.๑ แผนที่	๓.๑ แผนที่

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ คือ แบบสอบถาม (Questionnaire) มีทั้งลักษณะแบบ
ปลายเปิด และปลายปิด โดยมีรายละเอียดในการสร้างดังนี้

1. การกำหนดโครงสร้างแบบสอบถาม

การกำหนดข้อมูลที่ต้องการ การวิจัยครั้งนี้ได้ศึกษาความต้องการและลักษณะที่อยู่
อาศัยของผู้ที่ทำงานในย่านถนนสาทร ดังนั้นข้อมูลที่ได้ทำการศึกษาแยกออกเป็น

1.1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ทำงาน ได้แก่ เพศ อายุ สถานภาพสมรส ภูมิดำเนาเดิม
ระดับการศึกษา ตำแหน่งหน้าที่การงาน รายได้ สิ่งอำนวยความสะดวก และวิถีการดำเนินชีวิต

1.2 ข้อมูลด้านการเดินทาง ได้แก่ วิธีการ ระยะทาง ตลอดจนปัญหาการเดินทาง
ไปทำงาน

1.3 ข้อมูลที่อยู่อาศัย โดยแบ่งเป็นที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน และอนาคต ดังนี้

- ข้อมูลที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ได้แก่ ที่ตั้ง ลักษณะ ความเป็นเจ้าของ ระยะ
เวลาการอยู่อาศัย ค่าใช้จ่าย จำนวนสมาชิก และปัญหาที่อยู่อาศัย

- ข้อมูลความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคต ได้แก่ ลักษณะ ราคาที่อยู่อาศัยใหม่
วัตถุประสงค์ของการมีที่อยู่อาศัยใหม่ ระยะเวลาในการตัดสินใจ ทำเลที่ตั้ง การรับรู้ข้อมูล
ประกอบการตัดสินใจ ปัจจัยในการเลือก ความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวก และลักษณะที่อยู่
อาศัยที่ต้องการ

2. กำหนดตัวแปรในประเด็นหลัก โดยวิเคราะห์และคัดเลือกจากแนวคิด ทฤษฎี และ
งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

3. พิจารณาความตรงเชิงเนื้อหา (Content Validity) โดยนำโครงสร้างของแบบสอบ
ถามที่ประกอบด้วยประเด็นหลัก ตัวแปรในแต่ละประเด็นดังกล่าวไปปรึกษาอาจารย์ที่ปรึกษา และ
อาจารย์ผู้เชี่ยวชาญพิจารณาความถูกต้องโดยเทียบกับวัตถุประสงค์ของการวิจัย และวรรณคดีที่
เกี่ยวข้อง (Literature)

4. สร้างข้อคำถามและตัวเลือก แล้วจัดพิมพ์

5. นำแบบสอบถามไปทดลองกับกลุ่มเป้าหมาย (Pilot Test) โดยกำหนดกลุ่มตัวอย่าง
จำนวน 20 ชุด แล้วนำมาปรับปรุงเพื่อให้ได้แบบสอบถามที่น่าเชื่อถือมากที่สุด

6. จัดพิมพ์ แบบสอบถามฉบับจริง โดยออกแบบให้มีการกรหัส (Code) และ
กำหนดตัวแปรและค่าตัวแปร เพื่อสะดวกในการวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูล

1. ข้อมูลทุติยภูมิ ผู้วิจัยได้นำข้อมูลจากการค้นคว้าเอกสาร หนังสือ หนังสือพิมพ์ วารสาร และแผนที่ นำมาวิเคราะห์สถานการณ์ และแนวโน้มของอาคารสำนักงาน และเพื่อเป็นข้อมูลประกอบ ในการเสนอแนะแนวทางในการจัดที่อยู่อาศัย เพื่อรองรับความต้องการที่อยู่อาศัย โดยใช้วิธีการพรรณนา (Explanation) และใช้รูปภาพ

2. ข้อมูลปฐมภูมิ ผู้วิจัยได้นำข้อมูลที่ได้จากการเก็บแบบสอบถาม มาดำเนินการวิเคราะห์ โดยมีขั้นตอน ดังต่อไปนี้

2.1 นำแบบสอบถามที่ได้รับการตอบกลับคืนมา ตรวจสอบความถูกต้องและความสมบูรณ์ครบถ้วนของการตอบ

2.2 ดำเนินการวิเคราะห์เนื้อหา (Content Analysis) สำหรับคำถามแบบปลายเปิด

2.3 สำหรับแบบสอบถามแบบปลายปิด นำมาถรหัดเพื่อวิเคราะห์ทางสถิติด้วยคอมพิวเตอร์ โดยใช้โปรแกรม SPSS/PC+ ในการประมวลผลข้อมูล ในเรื่องของ ค่าสถิติบรรยาย (Descriptive Statistic) ได้แก่ จำนวนความถี่ (Frequency) ค่าร้อยละ (Percentage) ค่าสูงสุด (Maximum) ค่าต่ำสุด (Minimum) ค่าเฉลี่ย (Mean) และการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรสำคัญ ในรูปของตารางความสัมพันธ์ (Crosstab)

3. วิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการประมวลผลและสรุปผลการศึกษา

4. นำเสนอผลการวิจัยในรูปแบบของการบรรยาย ตาราง แผนที่ และรูปภาพ

แหล่งที่มาของข้อมูล

1. เอกสารต่าง ๆ ข้อมูลสถิติ รายงานจากทางเอกชน งานราชการ วารสาร หนังสือพิมพ์ และสิ่งพิมพ์ต่างๆ จากแหล่งต่าง ๆ เช่น

- หอสมุดกลาง สำนักวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ห้องสมุดคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์ การเคหะแห่งชาติ
- สำนักงานเขตบางรัก และเขตสาทร

2. ข้อมูลจากการสำรวจภาคสนาม

3. แผนที่ Business Location Guide Bangkok 1991