บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้ เป็นการวิจัยเชิงบรรยาย (DESCRIPTIVE RESEARCH) มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัญหาด้านการจัดการดูแลบริหารชุมชน สิ่งอำนวยความสะดวก และสาธารณูปโภคของชุมชน รวมทั้งระเบียบปฏิบัติในการอยู่อาศัยร่วมกันในชุมชน เพื่อนำเสนอระเบียบการอยู่อาศัยร่วมกันในชุมชน ซึ่งจะเป็นแนวทางในการปรับปรุงแก้ไขปัญหาในการจัดการดูแลบริหารชุมชนบ้านจัดสรรที่เข้าอยู่อาศัยแล้ว โดยมีรายละเอียดในการดำเนินการวิจัยดังนี้

ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

พื้นที่ที่ใช้ในการศึกษา

การศึกษาเรื่องการบริหารชุมชนที่อยู่อาศัย ได้วางขอบเขตพื้นที่ของการศึกษาอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยการศึกษาประชากรในพื้นที่นี้หมายถึงผู้ที่อาศัยและผู้บริหารหมู่บ้านจัดสรร โดยเลือกสุ่มทั้งมีองค์กรและไม่มีองค์กรบริหารหมู่บ้าน ผู้วิจัยได้กำหนดโซนของหมู่บ้านออกเป็น 4 โซน เพื่อใช้อ้างอิงในการกำหนดประชากรเป้าหมายเพื่อที่จะนำไปสุ่มตัวอย่างประชากรโดยทำการแยกสุ่มตัวอย่างในแต่ละโซน

1 โซนทางเหนือ หมายถึงพื้นที่ทางด้านเหนือของกรุงเทพฯ เริ่มตั้งแต่ถนนแจ้งวัฒนะเรื่อยมายังถนนรามอินทรา ขึ้นไปยังทางเหนือแถบรังสิต ปทุมธานี

2 โซนทางด้านทิศตะวันออก เริ่มจากทางด้านถนนรามอินทราต่อเนื่องลงมาถึงซอยอ่อนนุชและถนนลาดกระบัง โดยมีพื้นที่ไปถึงถนนสุวินทวงศ์และย่านชานเมืองแถบนั้น

3 โซนทางด้านทิศใต้ เป็นโซนถัดจากแถบถนนลาดกระบังและซอยอ่อนนุชมาทางด้านใต้

ทั้งหมดของพื้นที่บางนาตราด และถนนสุขุมวิทเรื่อยไปจนจรดแม่น้ำเจ้าพระยา

4 โซนทางด้านทิศตะวันตก เริ่มนับจากพื้นที่ฝั่งกรุงเทพมหานคร จากฝั่งตะวันตกตรงข้ามปากเกร็ด ได้แก่ถนนรัตนาธิเบศร์เรื่อยมาจนจรดที่ถนนธนบุรีปากท่อ

ประชากรเป้าหมาย

ประชากรเป้าหมาย ในที่นี้ความหมายตามขอบเขตที่ผู้วิจัยกำหนดไว้ คือจะเป็นประชากรที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านขนาดกลาง โดยอ้างอิงกับการแบ่งขนาดตาม พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน ว่าด้วยการกำหนดขนาด โดยที่หมู่บ้านขนาดเล็กตั้งแต่ 99 หน่วยลงไป หมู่บ้านขนาดกลางเริ่มตั้งแต่ 100 หน่วย ถึง 500 หน่วย และหมู่บ้านขนาดใหญ่จะมากกว่า 501 หน่วยขึ้นไป ดังนั้นเมื่อมีการกำหนดขนาดของหมู่บ้านที่ทำการศึกษาประชากรเป้าหมาย จะเป็นประชากรหมู่บ้านขนาดกลางในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลทั้งหมด

ระดับราคาที่อยู่อาศัยของประชากรเป้าหมายที่นี้ได้กำหนดเป็นระดับราคาที่อยู่อาศัยราคาปานกลาง โดยอิงกับราคาของที่อยู่อาศัยของเอกชน และรายได้ครัวเรือนในเขตกรุงเทพมหานครในช่วงแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยแห่งชาติฉบับที่7 (2535–2539) ซึ่งมีการระบุถึงกลุ่มรายได้ปานกลางในกลุ่มประชากรของกรุงเทพมหานครสำหรับ ครัวเรือนที่มีรายได้ปานกลาง จะมีรายได้ตั้งแต่ 12000 – 67,000._บาท ซึ่งพิจารณาความสามารถในการจ่าย ผ่อนชำระที่อยู่อาศัย ประมาณ 30 เปอร์เซ็นต์ของรายได้ครอบครัวแล้ว จะสามารถผ่อนชำระที่อยู่อาศัยในราคา ตั้งแต่ 700,001._ ถึง 3 ล้าน ซึ่งเงื่อนไขในกรณีนี้ มีสมมติฐานว่าผู้ซื้อบ้านจะมีเงินดาวน์ 30 เปอร์เซ็นต์และที่เหลือผ่อนชำระระยะเวลา 25 ปี โดยที่มีอัตราดอกเบี้ย 12 เปอร์เซ็นต์ต่อปี

กล่าวโดยสรุป กลุ่มประชากรเป้าหมายจะเป็นผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรขนาดกลางที่มีขนาดหมู่บ้านตั้งแต่ 100 ถึง 500 หลังคาเรือน และมีราคาที่อยู่อาศัยตั้งแต่ 7 แสนบาท ถึง 3 ล้าน เมื่อได้เงื่อนไขตามที่ระบุไว้แล้ว เราจะดูถึงกลุ่มประชากรเป้าหมาย แยกตามโซนของที่อยู่อาศัยทั้งนี้ทางผู้วิจัยได้กำหนดขอบเขตของเวลา โดยหมู่บ้านที่เป็นกลุ่มเป้าหมาย จะต้องเป็นหมู่บ้านที่อยู่ในช่วงระหว่างปี 2530 – 2535 เนื่องจากหมู่บ้านที่เปิดขายในปัจจุบันยังต้องใช้เวลาการก่อสร้างประมาณ

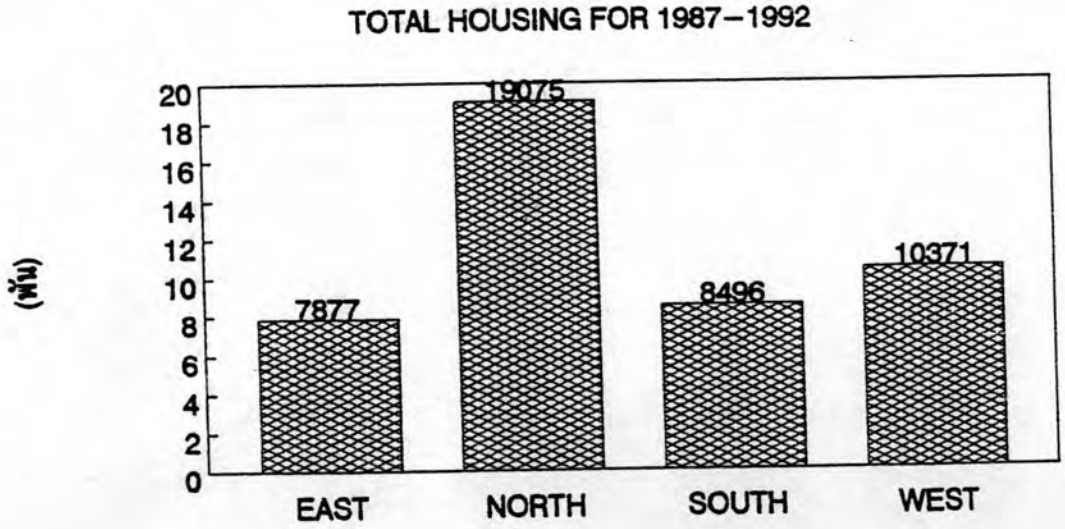
1 ถึง 2 ปีถึงจะแล้วเสร็จให้เข้าอยู่อาศัยได้ จึงเป็นเหตุผลที่ทำให้ไม่สามารถวิจัยหมู่บ้านในปี 2536 ได้เนื่องจากอยู่ในระหว่างก่อสร้าง และความเหมาะสมในการกำหนดหมู่บ้านถึงปี 2530 โดยที่ไม่นับหมู่บ้านก่อนหน้านี้เนื่องจาก โดยทั่วไปแล้วหมู่บ้านก่อนหน้านี้อาจจะเริ่มมีการโอนถนนและทรัพย์สินส่วนกลางให้กับหน่วยงานของรัฐฯ เข้ามาดูแลหรือมีสภาพเป็นสาธารณะไปแล้วเป็นส่วนใหญ่ และบางแห่งสมัยเริ่มเปิดโครงการใหม่ๆ จะมีคณะกรรมการหมู่บ้านในช่วงปีแรกๆ แต่เวลาผ่านไปความร่วมมือในการเป็นคณะกรรมการหมู่บ้านก็จะลดลงตามสภาพปัจจุบันที่เป็นอยู่ จึงทำให้ไม่สามารถเข้าไปศึกษาและเก็บข้อมูลของหมู่บ้านเหล่านี้มาวิจัยได้ เนื่องจากอาจไม่มีคณะกรรมการหมู่บ้านเพื่อสัมภาษณ์ จากรายงานของคณะอนุกรรมการที่อยู่อาศัยตั้งแต่ 2530–2535 มีที่อยู่อาศัยจดทะเบียนใหม่ 552858 หน่วย โดยในจำนวนนี้แยกเป็นบ้านจัดสรร 361433 หน่วย และ บ้านจัดสรรที่เกิดใหม่มี 45819 หน่วย ที่เป็นไปตามเงื่อนไขในการศึกษาอันเป็น หมู่บ้านขนาดกลางและ รายได้บานกลาง จาก ตารางข้อมูลที่ผู้ศึกษาได้แบ่งเป็นโซนไว้ตามเงื่อนไขข้างต้นที่ได้ระบุไว้คือ เป็นหมู่บ้านขนาดกลางและระดับราคาบานกลางในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ตั้งแต่ช่วงปี 2530 – 2535 จำแนกข้อมูลได้ดังนี้คือ ในปี 2530 มีประชากรเป้าหมายรวมทั้งหมด 37 หมู่บ้าน เป็นที่อยู่อาศัยทั้งหมด 11,972 หน่วย โดยแยกเป็น โซนทางด้านทิศตะวันออก 8 หมู่บ้าน 2,783 หน่วย ด้านเหนือ 15 หมู่บ้าน 4505 หน่วย และด้านใต้ 6 หมู่บ้าน 2,358 หน่วย ด้านตะวันตก 8 หมู่บ้าน 2,326 หน่วย และในปี 2531 มีประชากร 29 หมู่บ้าน 9964 หน่วย แยกเป็น พื้นที่ด้านตะวันออก 4 หมู่บ้าน 1550 หน่วย ด้านเหนือ 9 หมู่บ้าน 2850หน่วย ด้านใต้ 11 หมู่บ้าน 3,861หน่วย ด้านตะวันตก 5 หมู่บ้าน 1,703หน่วย และเรื่อยมาจนกระทั่งปี 2535 มี 21 หมู่บ้าน 7,116หน่วย ด้านตะวันออก 5 หมู่บ้าน 1,484 หน่วย ด้านเหนือ 6 หมู่บ้าน 2,688 หน่วย ด้านใต้ 2 หมู่บ้าน 857 หน่วย ด้านตะวันตก 6 หมู่บ้าน 2,087 หน่วยโดยสรุปตั้งแต่ปี 2530 จนถึงปี 2535 มีจำนวนหมู่บ้านเป้าหมายทั้งสิ้น 138 หมู่บ้าน เป็นจำนวน 45,819 หน่วย โดยแยกเป็นด้านตะวันออก 23 หมู่บ้าน 7,877 หน่วย คิดเป็น 17.1 เปอร์เซ็นต์ ทิศเหนือมี 57 หมู่บ้าน 19,075หน่วย คิดเป็น 41.63 เปอร์เซ็นต์ของประชากรทั้งหมด ทิศใต้มี 25 หมู่บ้าน 8,496หน่วย คิดเป็น 18.54เปอร์เซ็นต์ ด้านทิศตะวันตกมี 33 หมู่บ้าน 10,371 หน่วย คิดเป็น 22.63 เปอร์เซ็นต์ ดังตารางที่ 2 และแผนภูมิที่ 5

ดูตารางหน้าถัดไป

ตารางที่ 2 จำนวนประชากรและกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามโซน

YEAR	TOTAL		EAST		NORTH		SOUTH		WEST	
	PROJ. VOL.	UNITS.	PROJ. VOL	UNITS.	PROJ. VOL	UNITS.	PROJ. VOL	UNITS.	PROJ. VOL	UNITS.
1987	37	11972	8	2783	15	4505	6	2358	8	2326
1988	29	9964	4	1550	9	2850	11	3861	5	1703
1989	13	4481	1	470	8	2600	2	611	2	800
1990	21	7374	3	1120	10	4010	1	200	7	2044
1991	17	4912	2	470	7	2422	3	609	5	1411
1992	21	7116	5	1484	8	2688	2	857	6	2087
TOTAL	138	45819	23	7877	57	19075	25	8496	33	10371
PERCENT by units		100		17.19		41.63		18.54		22.63
num. of /ts		100	17		41		18		24	
TOTAL UNITS		398		52.00		139.00		93.00		114.00

แผนภูมิที่ 5 จำนวนประชากรและกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามโซน



ที่มา รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย 2530–2535, ธนาคารอาคารสงเคราะห์

บัญชีรายชื่อผู้ขออนุญาตจัดสรร กองควบคุมธุรกิจที่ดิน , กรมที่ดิน

การสุ่มตัวอย่างประชากรใช้วิธี Three-Stage Stratified Sampling (อุทุมพร จามรมาน, ศ.ดร., การสุ่มตัวอย่างทางการศึกษา 2532, หน้า 29 – 30) คือผู้วิจัยได้สุ่มตัวอย่างแบ่งชั้นข้อมูลออกเป็น 3 ชั้น คือ

1. กำหนดแบ่งเป็นโซน แบ่งเป็นโซนใหญ่ๆ 4 โซน เพื่อใช้อ้างอิงและเพื่อให้ได้ข้อมูลที่กระจายตามพื้นที่

2. แบ่งหมู่บ้านแต่ละโซน

3. เจ้าของบ้านในแต่ละหมู่บ้าน

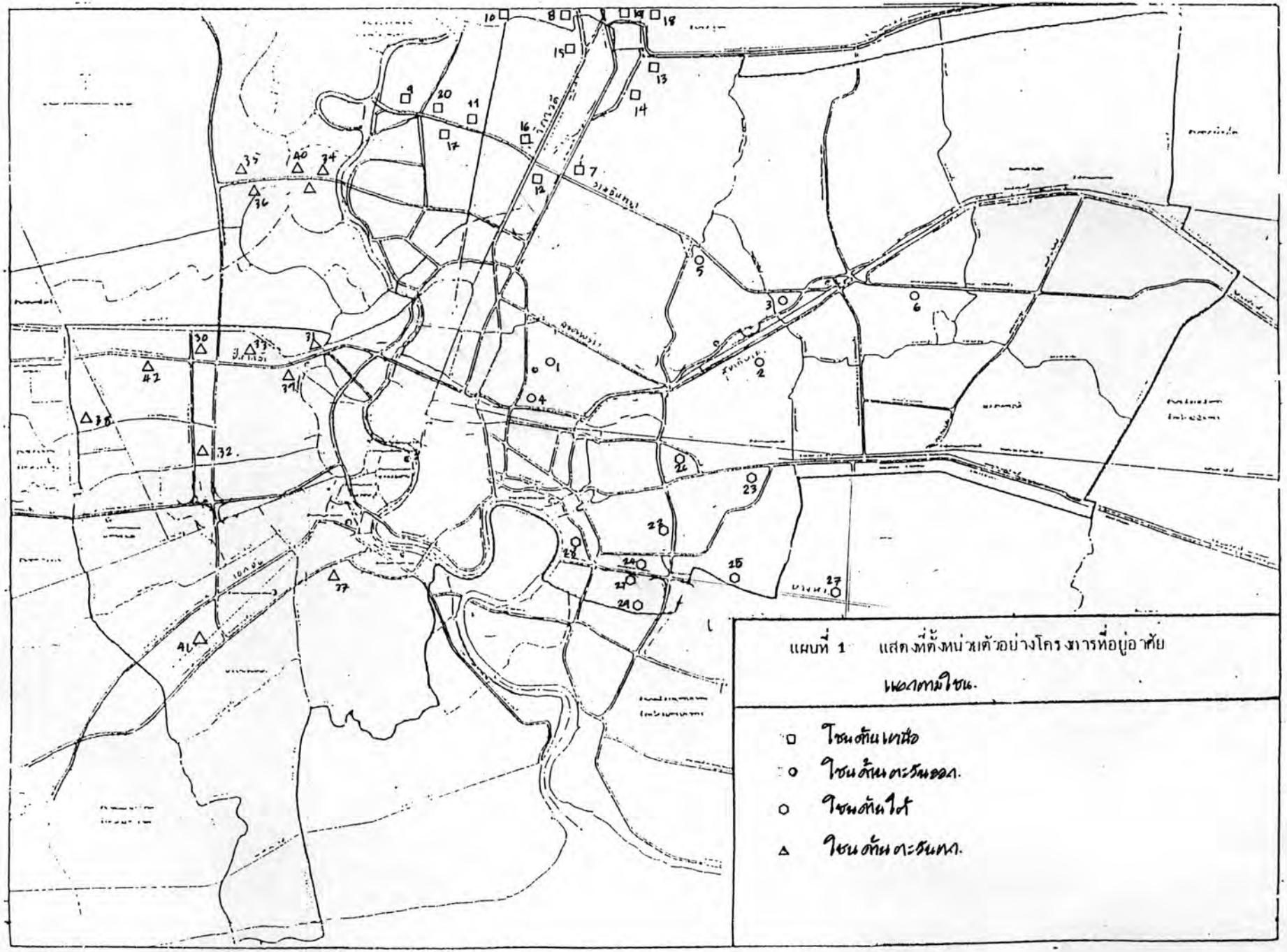
การกำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่าง โดยมีขนาดประชากรตามที่ทราบแล้วทั้งหมด 45819 หน่วย ฉะนั้นขนาดของกลุ่มตัวอย่าง ตามตาราง Yamane ที่ระดับความเชื่อมั่น 95 เปอร์เซ็นต์ มีความคลาดเคลื่อนเท่ากับ 5 เปอร์เซ็นต์ ได้ขนาดกลุ่มตัวอย่างที่เหมาะสม เท่ากับ 397 หน่วย แสดงไว้ดังนี้คือ

ประชากรเป้าหมาย	ตะวันออก	เหนือ	ใต้	ตะวันตก
45819	7877	19075	8496	10371
100 %	17.19 %	41.63 %	18.54 %	22.63 %
จำนวนตัวอย่างที่ต้องการ (หน่วย)				
397	52	139	93	114

โดยจำแนกเป็นหมู่บ้านทางด้านตะวันออก 6 หมู่บ้าน จำนวน 52 ตัวอย่าง จากหมู่บ้านด้านเหนือ 14 หมู่บ้าน จำนวน 139 ตัวอย่าง จากหมู่บ้าน ด้านใต้ 10 หมู่บ้าน จำนวน 93 ตัวอย่าง จากหมู่บ้านด้านตะวันตก 12 หมู่บ้านจำนวน 114 ตัวอย่างตามสัดส่วนของตัวอย่างเมื่อเทียบกับประชากรเป้าหมายทั้งหมด ดังที่ปรากฏตามภาพที่ 1

ภาพที่ 1 แผนที่แสดงที่ตั้งกลุ่มตัวอย่าง

(ดูหน้าถัดไป)



แผนที่ 1 แสดงที่ตั้งหน่วยตัวอย่างโครงการที่อยู่อาศัย
เพลาตามไซน.

□ ไซนต้นเหนือ
○ ไซนต้นตะวันออก.
○ ไซนต้นใต้
△ ไซนต้นตะวันตก.

สำหรับรายชื่อหมู่บ้านที่เป็นกลุ่มตัวอย่างโดยทำการเก็บหมู่บ้านละ 10 ตัวอย่าง ดังต่อไปนี้ คือ

โซนด้านทิศตะวันออก	1. รัชดานิเวศน์
	2. ชุมชนชวนชื่นหัวหมาก
	3. อมรพันธ์ 12
	4. ทวีมิตร
	5. สินธานี
	6. สุภาลัยเลค
โซนด้านทิศเหนือ	7. อัมรินทร์นิเวศน์ 2
	8. สวลี
	9. พญาไทวิลเลจ
	10. บ้านสราญรมย์ 2
	11. บ้านพงษ์เพ็ชร์
	12. มหานครนิเวศน์
	13. บ้านชลลดา
	14. บ้านแหลมทองนิเวศน์
	15. ชื่นกมลนิเวศน์
	16. ชวนชื่นบางเขน
	17. ศราวัลย์วิลล์
	18. สราสินีวิลล์
	19. มาลีวัลย์เฮ้าส์
	20. สี่ไชยทอง
โซนด้านทิศใต้	21. บางนาวิลล่า
	22. ธรรมสาธิตวิลล่า
	23. เสรีอ่อนนุช
	24. ไพริรจน์
	25. บ้านปลาทอง

26.บ.ผาสุก

27.แฮปปี้เพลส

28.บ้านชมเดือน

29.บ้านลาซานนิเวศน์

โซนด้านทิศตะวันตก 30.กรีนวิลล์

31.ส.ภาณุรังษี

32.สินทรัพย์นคร 2

33.มัณฑนา

34.เพ็ชรลดา

35.นันทวัน

36.อุบลชาติ

37.ชิชาคันทรีคลับ

38.บ้านเพ็ชรเอก

39.ปิ่นเจริญ 5

40.มณีญา

41.บ้านวังทองเพ็ชรเกษม

42.กฤษดามหานคร

ที่มา ทำเนียบธุรกิจบ้านจัดสรร 2530–2535, นสพ.ประชาชาติธุรกิจ
บัญชีรายชื่อผู้ยื่นขออนุญาตจัดสรร กองควบคุมธุรกิจที่ดิน, กรมที่ดิน

<u>การกำหนดตัวแปรที่ทำการศึกษา</u>

การวิจัยครั้งนี้กำหนดตัวตัวแปรหลักและตัวแปรรองไว้ดังนี้

ตัวแปรหลัก จำแนกเป็น 3 กลุ่ม คือ

1. การบริหารงานในชุมชน แยกเป็น

1.1 ดูแลและให้บริการผู้อยู่อาศัยในชุมชน เพื่อหาขอบเขตหน้าที่การให้บริการโดยการ

ใช้แบบสอบถาม

1.2 จัดเก็บค่าเช่า เพื่อหาความคิดเห็นต่อการจัดเก็บว่าควรจัดเก็บหรือไม่ในด้านความเหมาะสมของอัตราการจัดเก็บ วิธีการจัดเก็บ โดยวัดการกระจายเป็นเปอร์เซนต์

1.3 จัดหาผลประโยชน์ แก่ชุมชนเพื่อให้ชุมชนมีความสมบูรณ์ต่อการอยู่อาศัยเพื่อหาความคิดเห็นต่อการจัดให้มีการจัดหาผลประโยชน์ในหมู่บ้าน วัดการกระจายเป็นเปอรเซนต์

2. งานบริการชุมชน แบ่งเป็น

2.1 ไฟฟ้า น้ำประปา แสงสว่าง ของถนนและบริเวณรอบๆ หมู่บ้าน

2.2 การรักษาความสะอาดและการเก็บขยะในหมู่บ้าน

2.3 การรักษาความปลอดภัยภายในหมู่บ้าน

2.4 งานซ่อมบำรุงสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ รวมทั้งสวนพักผ่อนภายในโครงการ

2.6 ดูแลจัดการน้ำเสีย น้ำทิ้ง

2.7 งานปลูกต้นไม้และดูแลสวนพักผ่อนต่างๆ ในหมู่บ้าน

2.8 ระเบียบ ต่างๆเช่น ควบคุมการต่อเติม

ทั้งหมดนี้จะทำการหา ระดับความสำคัญของปัญหางานบริการแต่ละข้อโดยใช้วิธีวัดการกระจายจัดลำดับการให้คะแนนโดยข้อใดเป็นปัญหามากที่สุดจะลำดับที่1 และปัญหาของสาธารณูปโภคอันดับ 2 จะได้คะแนน 2 และเรียงลำดับปัญหาทั้งหมดโดยใช้ผลรวมของคะแนนจากแต่ละข้อรวมกันข้อใด ได้คะแนนน้อยที่สุดจะเป็นปัญหาอันดับที่ 1 นอกจากนี้จะวัดความเพียงพอในสาธารณูปโภคและบริการหรือไม่โดยวัดการกระจายเป็น เปอร์เซนต์

3. การตั้งคณะกรรมการ เพื่อหาความรู้เกี่ยวกับการมีคณะกรรมการหมู่บ้านหรือไม่ รูปแบบการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน ความเห็นว่าควรมีคณะกรรมการหมู่บ้านหรือไม่ ความเห็นว่าหน้าที่ความรับผิดชอบการทำงานของคณะกรรมการหมู่บ้านวัดการกระจายเป็นเปอร์เซนต์

ตัวแปรรอง ได้แก่

4 ความเห็นในการมีเตาเผาขยะในหมู่บ้านวัดการกระจายเป็นเปอร์เซนต์ เนื่องจาก ก.ม.ควบคุมการจัดสรรกำหนดไว้

5 ความเห็นด้านการยกสาธารณูปโภคส่วนกลางให้รัฐว่าควรยกให้หรือไม่ วัดการกระจายเป็นเปอร์เซนต์

<u>เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษาและเก็บข้อมูล</u>

เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา โดยใช้ในการสำรวจ คือแบบสอบถาม (Questionaire) โดยทางผู้ศึกษาได้สร้างแบบสอบถามที่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการศึกษา หลังจากที่ได้ทำการสร้างแบบสอบถามขึ้นมาแล้ว จึงได้นำแบบสอบถามไปทดลองสอบถาม (Pilot Test) จำนวน 20 ชุด เพื่อใช้ตรวจสอบและปรับปรุงแบบสอบถามที่จะใช้ถามกลุ่มเป้าหมายจริงตามที่ได้กำหนดไว้ โดยสอบถามไปยังหมู่บ้านที่ได้ทำการสุ่มตัวอย่างไว้ โดยที่ได้จัดเตรียมวิธีไว้เป็นข้อมูลภาคสนาม โดยมีบุคคลากรเพื่อสอบถามตามแบบสอบถาม โดยการดำเนินการสอบถามตามแบบสอบถามได้แบบสอบถามทั้งสิ้นจำนวน 405 ตัวอย่างจากแบบสอบถามที่เตรียมการและส่งไปทั้งหมด 1,000 ชุด ซึ่งระหว่างการเก็บข้อมูลได้อบรมพนักงานที่ทำการสอบถามให้เข้าใจวัตถุประสงค์และวิธีการวิจัยและเนื้อหาบางส่วนเพื่อใช้ในการตอบอธิบายเพื่อตอบคำถามของผู้ถูกสัมภาษณ์

ประเด็นของคำถามที่ใช้ในการสอบถามและสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัย ได้แก่

<u>ข้อมูลทั่วไป</u>

1. ชนิด และปัญหา ของการบริหารดูแล และการอยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร เพื่อให้ทราบถึงปัญหา ในแง่มุมต่าง ๆ นอกเหนือไปจากการสัมภาษณ์ แยกเป็นหลัก ดังนี้

- ปัญหาด้านการออกแบบ กายภาพ สุขลักษณะ
- ปัญหาด้านกิจกรรมการใช้ ความปลอดภัย/สังคม
- ปัญหาด้านการบริหาร การบริการ ด้านการเงิน

2. จำนวนบ้านในโครงการ สาธารณูปโภคในโครงการ ของแต่ละโครงการที่มีไว้บริการ เพื่อพิจารณาร่วมกับปัญหาที่เกิดขึ้นว่าปัญหาเกิดจากอะไรและเหมาะสมกับขนาดของโครงการและการจัดเก็บค่าดูแลหรือไม่

3. ความเห็นในด้านความพอเพียงของสาธารณูปโภคที่มี

4. ความเห็นในด้านการมีเตาเผาขยะในหมู่บ้าน

5. แบบ, ขนาดของบ้าน จำนวนผู้อยู่อาศัยที่ผู้ตอบคำถามพักอาศัย เพื่อ CROSS CHECK ค่าดูแล สาธารณูปโภค

ด้านการจัดการ

6. ความรู้เรื่องการมีคณะกรรมการหมู่บ้าน

7. ความเห็นในการมีคณะกรรมการหมู่บ้าน

8. ความเห็นด้านหน้าที่ของคณะกรรมการหมู่บ้าน

9. ความเห็นด้านจำนวนคณะกรรมการหมู่บ้าน เพื่อให้ทราบในระบบ จำนวนผู้จะเป็นกรรมการหมู่บ้านในวาระทำงาน

10. ความเห็นด้านวาระการทำงานของกรรมการหมู่บ้านว่าควรจะดำเนินงานภายในรอบกี่ปี เพื่อให้มีโอกาสปรับปรุง ผลัดเปลี่ยนกันทำงาน

11. ความเห็นในการตั้งกรรมการหมู่บ้านว่าควรจะมีกฎหมายรับรองเป็นนิติบุคคลหรือไม่ เพื่อประสิทธิภาพในการดำเนินงานมากขึ้น

12. ความเห็นด้านคณะกรรมการควรจะประกอบด้วยตัวแทนของผู้ประกอบการขายหมู่บ้านหรือไม่

13 ความเห็นดานการทำงานของคณะกรรมการ ควรมีการปรับปรุงหรือไม่

14. ความเห็นว่าจะยกภาระการดูแลหมู่บ้านให้กับสาธารณะ เพื่อที่รัฐจะเข้าไปดูแลหรือไม่

15. ความเห็นด้านรูปแบบการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน

ด้านการเงิน

1. ข้อมูลว่ามีด้านการจัดเก็บค่าบำรุงรักษาหมู่บ้านหรือไม่เก็บอย่างไร เท่าไหร่

2. ความเห็นในด้านอัตราการจัดเก็บ ว่าควรจะคิดจากพื้นฐานอะไร

3. วิธีการในการจัดเก็บค่าดูแลหมู่บ้าน

4. ความเห็นว่าสมควรมีการจัดเก็บค่าดูแลหมู่บ้านหรือไม่

5. ความเห็นในความเหมาะสมของอัตราที่จัดเก็บ และอัตราที่จ่ายในปัจจุบัน

6. ความเห็นด้านการมีส่วนช่วยเหลือด้านค่าใช้จ่ายในการดูแลหมู่บ้านของผู้ประกอบการ

ประเด็นคำถามสำหรับสอบถามผู้บริหารและกรรมการหมู่บ้าน ได้แก่

ข้อมูลทั่วไป

1. ปัญหาต่างๆ ในการบริหารหมู่บ้านจัดสรร โดยแยกเป็น ดังนี้

ปัญหาด้าน กายภาพ

ปัญหาด้าน การใช้สอยสาธารณูปโภคต่างๆ และกิจกรรม

ปัญหาด้าน การบริการ บริหาร และการเงิน

2. สาธารณูปโภคต่างๆ ที่มีอยู่ภายในโครงการ และความเห็นในด้านความพอเพียงและความเหมาะสมของสาธารณูปโภค ที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

ด้านบริการ

1. บริการที่มีอยู่ภายในหมู่บ้าน ในปัจจุบัน ปัญหาและความคิดเห็นที่มีต่อบริการในปัจจุบัน

ด้านการบริหาร

1. ด้านการมีคณะกรรมการหมู่บ้านในปัจจุบัน จำนวนของคณะกรรมการ วาระการทำงานของกรรมการ รูปแบบการจัดตั้งคณะกรรมการปัจจุบัน และปัญหา ความคิดเห็นเกี่ยวกับคณะกรรมการหมู่บ้านในปัจจุบัน

2. ระเบียบในการอยู่อาศัยร่วมกันในหมู่บ้านปัจจุบัน การจัดเก็บเงินบำรุงรักษาหมู่บ้านในด้านของวิธีการจัดเก็บ อัตราการจัดเก็บ และข้อคิดเห็นถึงความเหมาะสมในการจัดเก็บ และปัญหา

การวิเคราะห์ข้อมูล

ผู้วิจัยได้จัดเตรียมเครื่องมือในการวิเคราะห์ข้อมูล โดยใช้ข้อมูลวัดการกระจายแบบร้อยละในการสอบถามความคิดเห็นในกรณีใช่ และไม่ใช่ เป็นตัวอธิบายการกระจายของข้อมูลและหาลำดับความสำคัญของข้อมูลโดยการให้คะแนนเพื่อนำคะแนนมาจัดลำดับข้อมูล

<u>แหล่งที่มาของข้อมูลที่ทำการศึกษา</u>

1. แหล่งข้อมูลปฐมภูมิ ผู้ศึกษาได้จัดการศึกษาภาคสนาม โดยออกสำรวจประชากรเป้าหมายโดยการออกสอบถามเจ้าของบ้านและผู้บริหารโครงการของหมู่บ้านที่เปิดเข้าอยู่อาศัยแล้ว

2. แหล่งข้อมูลทุติยภูมิ ได้จากการที่ผู้วิจัยได้ข้อมูลจากเอกสารและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งผู้ที่รับบริหารหมู่บ้านจัดสรรต่างๆ ในปัจจุบัน เช่น

สำนักผู้บริหารธนาคารอาคารสงเคราะห์
กรมที่ดิน กองควบคุมธุรกิจที่ดิน
สำนักงานผู้ประกอบการขายหมู่บ้านจัดสรร
สำนักงานผู้ดำเนินการรับบริหารโครงการ
ห้องสมุด ของการเคหะแห่งชาติ
เอกสารหนังสือ ทำเนียบธุรกิจบ้านจัดสรร
ศูนย์เอกสารแห่งประเทศไทย อาคารวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
หนังสือ property line