

## บทที่ 4

### วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงสำรวจ (Survey Research) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาที่อยู่อาศัยในปัจจุบันทางด้านเศรษฐกิจ สังคมและกายภาพ ของผู้เช่าที่อยู่อาศัยในเขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เพื่อทราบลักษณะการอยู่อาศัยของผู้เช่าที่อยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์ และทราบผลกระทบในด้านกายภาพ สังคม และ เศรษฐกิจ เมื่อจุฬาลงกรณ์มีแผนพัฒนาที่ดินพร้อมทราบข้อมูลความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้เช่าที่อาศัยในเขตพาณิชย์ หลังจากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยไม่ต่อสัญญาเช่า เพื่อทราบแนวโน้มความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่อาศัยใหม่ ตามแผนแม่บทของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยและเพื่อนำผลการศึกษาที่ได้สำหรับผู้ลงทุนพัฒนาที่ดินเป็นข้อพิจารณา ในการจัดทำที่อยู่อาศัยและที่ประกอบการในที่ดินเขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และที่ดินบริเวณย่านอื่น ๆ โดยมีรายละเอียดวิธีดำเนินการวิจัยดังนี้

#### 4.1 การสำรวจและการศึกษาข้อมูลเบื้องต้น

เมื่อกำหนดวัตถุประสงค์ และข้อมูลที่ต้องการทำการศึกษาและวิจัยแล้ว ลำดับต่อไปจะเป็นการกำหนดขอบเขตของการวิจัยและการศึกษาข้อมูลเบื้องต้น โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. กำหนดขอบเขตการวิจัย สำหรับพื้นที่ที่จะทำการศึกษาเป็นพื้นที่เขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เนื้อที่ประมาณ 276 ไร่ ซึ่งในพื้นที่มีอาคารพาณิชย์ปลูกสร้างมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2509 จำนวนประมาณ 4,000 คูหา โดยมีผู้เช่าอาคารประกอบการและพักอาศัยอยู่ทุกคูหา เพราะฉะนั้นการศึกษาจึงเป็นไปตามเป้าหมายจริงที่จะทำการวิจัย

2. การศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ข้อมูลที่นำมาประกอบการศึกษาและเพื่อเป็นแนวทางมี 2 ประเภท

- 1) ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) ได้จากการลงพื้นที่สำรวจ และจากแบบสอบถาม
- 2) ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) ซึ่งได้จากข้อมูลที่เป็นเอกสารทางวิชาการ หนังสืองานวิจัยต่างๆ เป็นต้น ทั้งที่มาจากหน่วยงานของมหาวิทยาลัย และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องบุคคลภาคเอกชน และผู้ที่ให้ข้อมูลในการสัมภาษณ์

## 4.2 ขนาดของกลุ่มตัวอย่าง

ขนาดกลุ่มตัวอย่างซึ่งมีความสำคัญอย่างมากต่อความน่าเชื่อถือของงานวิจัย ดังนั้นจึงพยายามที่จะใช้ขนาดของกลุ่มตัวอย่างประชากรให้มีขนาดมากที่สุดเท่าที่จะทำได้ภายใต้เงื่อนไขของเวลา และงบประมาณที่มีอย่างจำกัด ซึ่ง Sekaran,U ได้กล่าวไว้ในหนังสือ "Research Methods for Business" ว่าขนาดตัวอย่างที่เหมาะสมสำหรับประชากร 1,000,000 คน ไม่ควรน้อยกว่า 384 ตัวอย่าง ฉะนั้นได้กำหนดให้ขนาดของกลุ่มตัวอย่างมีจำนวน 351 ตัวอย่าง เนื่องจากคาดคะเนว่ากลุ่มตัวอย่างประชากรที่อาศัยในพื้นที่เขตพาณิชย์ ประมาณ 4,000 คน โดยกำหนดที่ระดับความเชื่อมั่น 95 % และมีความผิดพลาดแม่นยำ  $\pm 5\%$  ซึ่งมีรายละเอียด ตามตารางที่ 4-1

ตารางที่ 4-1 ขนาดของกลุ่มตัวอย่างประชากรที่เลือก

Table for Determining Sample Size from a Given Population

N	S	N	S	N	S
10	10	180	123	700	248
15	14	190	127	750	254
20	19	200	132	800	260
25	24	210	136	850	265
30	28	220	140	1200	291
35	32	230	144	1300	297
40	36	240	148	1400	302
45	40	250	152	1500	306
50	44	260	155	1600	310
55	48	270	159	1700	313
60	52	280	162	1800	317
65	56	290	165	1900	320
70	59	300	169	2000	322
75	63	320	175	2200	327
80	66	340	181	2400	331
85	70	360	186	2600	335
90	73	380	191	2800	338
95	76	400	196	3000	341
100	80	420	201	3500	346
110	86	440	205	4000	351
120	92	460	210	4500	354
130	97	480	214	5000	357
140	103	500	217	6000	361
150	108	550	226	7000	364
160	113	600	234	8000	367
170	118	650	242	9000	368

N is population size

S is sample size

ที่มา : Sekaran uma. Research Methods For Business (John Wiley son, Inc 1979) pp. 253

### 4.3 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

การวิจัยครั้งนี้ใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบกำหนดโควตา (Quota Sampling) จากจำนวนกลุ่มตัวอย่างประชากรที่เช่าอยู่อาศัยและประกอบการค้าในอาคารพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยจำนวนทั้งสิ้น 351 ราย ซึ่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยได้แบ่งพื้นที่ออกเป็นกลุ่มอาคารที่เรียกว่าหมอน และกลุ่มตัวอย่างที่คัดเลือกในแต่ละบริเวณพื้นที่จะเป็นตามสัดส่วนระหว่างจำนวนคูหาของพื้นที่กับจำนวนคูหาในเขตพื้นที่ทั้งหมด ตามขนาดของกลุ่มตัวอย่างประชากรที่เลือกตามตาราง 4-1 โดยได้แบ่งประชากรที่เช่าอาคารเป็นกลุ่มตัวอย่างตามสัดส่วนที่คัดเลือกในตารางที่ 4.2 ดังนี้

ตารางที่ 4.2 จำนวนกลุ่มตัวอย่างประชากรที่เลือก

ลำดับที่	บริเวณพื้นที่ศึกษา	จำนวนคูหา	จำนวนประชากร กลุ่มตัวอย่าง	หมายเหตุ (หมอน)
1	สามย่าน 1	170	15	21-22
2	สามย่าน 2	193	17	23
3	สามย่าน 3	184	16	24
4	สะพานเหลือง 1	268	24	28
5	สะพานเหลือง 2	180	16	29
6	เซี่ยงกง 1	293	26	33
7	เซี่ยงกง 2	264	23	34
8	เซี่ยงกง 3	198	17	37
9	เซี่ยงกง 4	256	22	38
10	สวนหลวง 1	46	4	41
11	สวนหลวง 2	234	21	42
12	สวนหลวง 3	369	32	43
13	สวนหลวง 4	142	12	46
14	สวนหลวง 5	236	21	47
15	สวนหลวง 6	273	24	48
16	เจริญผล 1	193	17	54-55
17	เจริญผล 2	221	19	56-57
18	ริมถนนบรรทัดทองฝั่งตะวันตก	280	25	29,34,38,43,48,54-57
	<b>รวม</b>	<b>4,000</b>	<b>351 ราย</b>	<b>1 ถึง 17 = 17 หมอน</b>

ที่มา : จำนวนคูหาและประชากรในแต่ละหมอน จากสำนักงานจัดการทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

#### 4.4 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ คือ แบบสอบถาม (Questionnaire) แบบสอบถามที่สร้างขึ้นมาต้องสอดคล้องกับจุดมุ่งหมายและจุดประสงค์ของการศึกษาลักษณะของคำถามจะเป็นทั้งปลายปิดและปลายเปิด โดยมีรายละเอียดในการสร้างดังนี้

1. การกำหนดโครงสร้างแบบสอบถาม โดยการกำหนดข้อมูลที่ต้องการเพื่อให้ได้ตามวัตถุประสงค์ที่ต้องการศึกษา สามารถแบ่งได้เป็น 3 ประเด็นหลักได้แก่

1) ข้อมูลทั่วไป ได้แก่ เพศ อายุ สัญชาติ ศาสนา สถานภาพ ระดับการศึกษา จำนวนสมาชิกในครอบครัว ภูมิลำเนาเดิม สถานที่ทำงาน อาชีพหน้าที่การงาน รายได้ส่วนตัว รายได้ครอบครัว เงินออม และข้อเสนอแนะสำหรับการอยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์เป็นต้น

2) ข้อมูลทั่วไปของที่อยู่อาศัยปัจจุบัน ได้แก่ จำนวนปีที่อยู่อาศัยในอาคาร จำนวนชั้น จำนวนคูหา การใช้ประโยชน์ในอาคาร ลักษณะการอยู่อาศัยการประกอบการ อัตราค่าเช่า สถานะการอยู่อาศัย สิ่งจูงใจในการอยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์ การจะต่อสัญญาเช่า ปัญหาการอยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์เป็นต้น

3) ข้อมูล ผลกระทบ หากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พัฒนาที่ดิน ตามแผนแม่บทด้านกายภาพ ด้านสังคม และด้านเศรษฐกิจ โดยให้ตอบผลกระทบ 5 ระดับคือ มากที่สุด มากปานกลาง น้อย และ ไม่มีผลกระทบ โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ด้านกายภาพได้แก่ ต้องหาที่อยู่อาศัยใหม่ หารูปแบบพื้นที่ใช้สอยใหม่ให้เหมาะสม ความสะดวกต่อการเข้าถึง ความคุ้นเคยกับสิ่งอำนวยความสะดวก สภาพสิ่งแวดล้อม สภาพที่ตั้งการค้า ทำเลย่านประกอบการ และอื่น ๆ

- ด้านสังคม ได้แก่ ปัญหาด้านสังคมญาติพี่น้อง และเพื่อนบ้านใหม่ ห่างไกลแหล่งงาน ลูกค้าไม่มี และไม่คุ้นเคย ความคุ้นเคยที่อยู่เดิม สภาพจิตใจ ความพึงพอใจ ความสุข และอื่น ๆ

- ด้านเศรษฐกิจ ได้แก่ รายจ่ายเพิ่ม รายได้ลด ผลกระทบค่าครองชีพ อาชีพ การประกอบการ การบริโภค ความไม่มั่นคงด้านการเงิน และอื่น ๆ

4) ข้อมูลที่อยู่อาศัยในอนาคต ได้แก่ เวลาที่จะหาที่อยู่อาศัย และที่ประกอบการแห่งใหม่ ลักษณะที่อยู่อาศัยใหม่ สาเหตุที่เลือกที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ คิดจะมีที่อยู่อาศัยแห่งใหม่เมื่อใด ที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ที่ใด ส่วนที่มีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัย การเลือกพื้นที่หรืออาคารในโครงการพัฒนาที่ดินตามแผนแม่บท ความต้องการหรือการสนใจเช่า/ซื้อ อาคาร และข้อเสนอแนะอื่น

5) ข้อมูลแบบบันทึกสรุปการสัมภาษณ์ มีรายละเอียด ชื่อผู้ให้ข้อมูล ตำแหน่ง สถานที่ทำงาน ผลกระทบต่อผู้เช่าเดิมที่อยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์ เมื่อมีการพัฒนาตามแผนแม่บทมีด้านใดบ้าง รูปแบบและองค์ประกอบของโครงการออกแบบลักษณะใด และความคิดเห็นเสนอแนะ

2. กำหนดตัวแปรในประเด็นหลักโดยวิเคราะห์ และคัดเลือกจากแนวคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

3. พิจารณาความตรงเชิงเนื้อหา (Content Validity) โดยนำโครงสร้างของแบบสอบถามที่ประกอบด้วยประเด็นหลักและนำหลักของแต่ละประเด็นดังกล่าวนำไปปรึกษากับอาจารย์ที่ปรึกษาและอาจารย์ท่านอื่น เพื่อพิจารณาความถูกต้อง โดยเทียบกับวัตถุประสงค์ของการวิจัยและวรรณคดีที่เกี่ยวข้อง (Literature)

4. สร้างข้อคำถามและตัวเลือกแล้วจัดพิมพ์

5. นำแบบสอบถามไปทดลองกับกลุ่มตัวอย่าง (Pre-Test) ที่เป็นผู้เช่าอาคารพาณิชย์ โดยสุ่มส่งทั่วประเทศ จำนวน 40 ชุด จำนวน 2 ครั้ง แล้วนำมาปรับปรุงแก้ไข

6. ปรับปรุงข้อคำถามให้เกิดความชัดเจน เข้าใจตรงกันและปรับคัดเลือกให้สอดคล้องกับกลุ่มตัวอย่าง เพื่อตอบวัตถุประสงค์ได้ชัดเจน

7. จัดพิมพ์ฉบับจริง โดยออกแบบให้มีการลงรหัส (Code) และกำหนดตัวแปรและค่าตัวแปรเพื่อความสะดวกในการวิเคราะห์

8. นำแบบสอบถามไปแจกกลุ่มตัวอย่างตามสัดส่วน จำนวน 351 ชุด ใช้เวลา 3-4 สัปดาห์

9. นำแบบสรุปบันทึกการสัมภาษณ์ เข้าพบผู้ทรงคุณวุฒิและตัวแทนผู้ประกอบการ จำนวน 20 คน ซึ่งเป็นตัวแทนจากหน่วยงานทั้งภาครัฐและเอกชนต่าง ๆ ที่สะดวกให้สัมภาษณ์ในครั้งนี้

#### 4.5 การเก็บรวบรวมข้อมูล

1. การเก็บข้อมูลแบบสอบถาม สถานที่เก็บข้อมูลจะเก็บจากผู้เช่าที่อยู่อาศัยในพื้นที่เขตพาณิชย์ของ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ซึ่งเป็นพื้นที่ที่จะพัฒนาที่ดินตามแผนแม่บทและเป็นไปตามขอบเขตของการศึกษาซึ่งเป็นกลุ่มตัวอย่าง ในการเก็บแบบสอบถามจะมีการตามเก็บบริเวณที่ได้สุ่มแจก (Random Sampling) กับผู้เช่าที่อยู่อาศัยที่ได้แจกไว้แล้วในอาคารพาณิชย์เท่านั้น โดยแยกตามพื้นที่ต่าง ๆ จำนวน 18 บริเวณ โดยใช้เวลาประมาณ 2-3 สัปดาห์ และสามารถเก็บคืนได้ 100% จำนวน 351 ชุด ตามต้องการ

2. การสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่าง พิจารณาและกำหนดเพื่อต้องการเลือกกลุ่มตัวแทนทั้งภาครัฐและเอกชนซึ่งเป็นผู้ทรงคุณวุฒิและตัวแทนผู้ประกอบการ โดยมี จำนวน 20 คนดังนี้

1) หน่วยงานของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	6	คน
2) หน่วยงานของกรุงเทพมหานคร	3	คน
3) หน่วยงานของสำนักงานตำรวจแห่งชาติ	2	คน
4) กรมพลศึกษา	1	คน
5) บริษัทฯ	2	คน
6) ตัวแทน สมาคม ผู้เช่า และผู้ประกอบการ	6	คน

เพราะฉะนั้นจึงได้ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ครบถ้วน 100% ตามต้องการ

#### 4.6 การวิเคราะห์ข้อมูล

1. นำแบบสอบถามที่ได้รับการตอบกลับคืนมาตรวจสอบความถูกต้อง และความสมบูรณ์ครบถ้วนของการตอบพร้อมลงรหัสในแบบสอบถาม
2. ดำเนินการวิเคราะห์เนื้อหา (Content Analysis) สำหรับคำถามแบบปลายปิด
3. สำหรับแบบสอบถามแบบปลายเปิดนำมาลงรหัสเพื่อวิเคราะห์สถิติด้วยคอมพิวเตอร์ โดยใช้โปรแกรม SPSS/PC + (Statistical Package For The Social Science/Personal Computer + ) ในการประมวลผลข้อมูล ในเรื่องของค่าสถิติบรรยาย (Descriptive Statistic) ได้แก่ จำนวนความถี่ (Frequency) ค่าร้อยละ (Percentage) ค่าสูงสุด (Maximum) ค่าต่ำสุด (Minimum) ค่าเฉลี่ย (Mean) การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรสำคัญ ในรูปของตารางความสัมพันธ์ (Crosstab) ส่วนการวิเคราะห์ปัญหาผลกระทบจะใช้มาตรฐานการจัดแบบประมาณค่า (Rating Scale) ของ Likert
4. วิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการประมวลผลและสรุปผลการศึกษา
5. นำเสนอผลการวิจัยในรูปแบบของการบรรยาย ตาราง และ สรุปเสนอแนะ
6. ผลการสรุปการสัมภาษณ์ นำไปบรรยายสรุปผลเป็นข้อมูลประกอบด้วย