



บทที่ 3

### วิธีการดำเนินการวิจัย

การศึกษาวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงสำรวจ (Survey Research) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยทั้งในอดีต ปัจจุบัน และความต้องการด้านที่อยู่อาศัยในอนาคต ตลอดจนข้อมูลส่วนตัวทางด้านเศรษฐกิจ สังคม การศึกษา การเดินทาง สิ่งอำนวยความสะดวก และวิถีการดำเนินชีวิตประจำวันของคนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก โดยมีรายละเอียดวิธีดำเนินการวิจัยดังนี้

#### ขอบเขตการศึกษา

ศึกษาแนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย ที่ทำงาน ตลอดจนความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยกับที่ทำงาน การกำหนดขอบเขตของการศึกษารั้งนี้ คือ อาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่บนถนนอโศก-รัชดาภิเษก ในเขตคลองเตย และเขตห้วยขวาง

#### การเก็บรวบรวมข้อมูลของพื้นที่ศึกษา

การเก็บรวบรวมข้อมูลในการศึกษารั้งนี้รวบรวมข้อมูลจากแหล่งข้อมูล 2 ประเภท คือ

1. ข้อมูลทุติยภูมิ ได้จากการรวบรวมข้อมูลสถิติ รายงานจากหน่วยงานราชการและ เอกชนที่เกี่ยวข้อง วารสาร หนังสือพิมพ์ และสิ่งตีพิมพ์ต่าง ๆ
2. ข้อมูลปฐมภูมิ ได้จากการศึกษาภาคสนาม การออกสำรวจพื้นที่ และการออกแบบสอบถาม ในการวิจัยนี้ใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างในการศึกษาตามวิธีการทางสถิติ ซึ่งมีขั้นตอนการ เก็บรวบรวมข้อมูลดังนี้

## 2.1 การกำหนดประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

### 1) ประชากรในพื้นที่ศึกษา

ประชากรในการศึกษานี้ คือ คนชั้นกลางที่ทำงานในอาคารสำนักงานที่มีขนาดพื้นที่มากกว่า 2,000 ตารางเมตร ในย่านอโศก-รัชดาภิเษก ซึ่งเป็นกลุ่มที่น่าสนใจเนื่องจากทำเลที่ตั้งของอาคารสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก ในพื้นที่ศึกษานั้นถือว่าอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจค้าใหม่ของกรุงเทพมหานครที่กำลังเติบโต มีบทบาททางด้านเศรษฐกิจ และเป็นบริเวณที่มีการขยายตัวของพื้นที่อาคารสำนักงานมากที่สุดของกรุงเทพมหานคร ในช่วงเวลา 10 ปีที่ผ่านมา และยังเป็นการศึกษาเปรียบเทียบกับบริเวณสีลมซึ่งได้มีการศึกษาวิจัยมาก่อนหน้านี้

อาคารสำนักงานย่าน อโศก-รัชดาภิเษก ในพื้นที่ศึกษามีจำนวนทั้งสิ้น 38 อาคาร คิดเป็นพื้นที่อาคารสำนักงาน 978,623 ตารางเมตร เป็นอาคารที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการแล้วจำนวน 31 อาคาร และเป็นอาคารที่อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้างจำนวน 7 อาคาร ในจำนวนอาคารที่ จากการสำรวจในพื้นที่ศึกษา (ระหว่างวันที่ 21-29 กรกฎาคม 2537) พบว่าอาคารสำนักงานที่เปิดดำเนินการนานกว่า 1 ปี มีจำนวน 24 อาคาร และเป็นอาคารสำนักงานที่เปิดดำเนินการใหม่ไม่เกิน 1 ปี และมีการเข้าใช้พื้นที่อาคารเกิน ร้อยละ 30 ของพื้นที่อาคารจำนวน 4 อาคาร รวมเป็นอาคารสำนักงานที่เป็นสถานที่ทำงานของคนชั้นกลางที่เป็นประชากรของการศึกษาทั้งสิ้น 28 อาคาร คิดเป็นพื้นที่ 573,460 ตร.ม.

### 2) การเลือกกลุ่มตัวอย่าง

เนื่องจากจำนวนประชากรที่จะทำการวิจัยในครั้งนี้ มีจำนวนประมาณ 47,318 คน (ประมาณจากอัตราพื้นที่สำนักงาน 10 ตารางเมตรต่อ 1 คน) ซึ่งเป็นกลุ่มประชากรขนาดใหญ่ไม่สามารถทำการศึกษาได้หมด จึงจำเป็นต้องเลือกศึกษากับประชากรเพียงบางส่วน โดยจะเป็นการเลือกตัวอย่างเพื่อทำการศึกษา และได้กำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่าง โดยอิงตามกำหนดของ Herbert Arkin and Raymond R. Colton ที่ระดับความเชื่อมั่น 95 % และมีความผิดพลาดของความแม่นยำ  $\pm 5\%$  ตามตาราง

การคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างในการเก็บแบบสอบถาม ครั้งนี้เป็นการเก็บข้อมูลแบบผสมระหว่างการเก็บข้อมูลแบบ Accidental Sampling และ Quata Sampling คือ มีการกำหนดสัดส่วนของแบบสอบถามแต่ละอาคาร (Quata Sampling) โดยจะคิดตามสัดส่วนของผู้ที่ทำงานอยู่ในอาคาร (รายละเอียดแสดงในตารางที่ 3-2) และเป็นการเก็บแบบสุ่มในอาคาร (Accidental

Sampling) คือไม่เจาะจงว่าผู้ตอบแบบสอบถามคือใคร แต่จะสอบถามกับผู้ทำงานในอาคาร โดยขอร้องให้ฝ่ายบุคคลของบริษัทที่ดำเนินกิจการ ในอาคารสำนักงาน แจกแบบสอบถามผู้ทำงานทุกระดับ ซึ่งเป็นใครก็ได้ที่เข้าเกณฑ์คนชั้นกลางได้ตอบแบบสอบถามและส่งกลับมาให้ผู้วิจัยทางไปรษณีย์ จำนวนแบบสอบถามที่แจกมีจำนวนทั้งสิ้น 800 ฉบับ และได้กลับคืนมา 350 ฉบับ ผู้วิจัยได้คัดเลือกเฉพาะแบบสอบถามที่ตอบกลับมาสมบูรณ์ครบถ้วนจำนวน 321 ฉบับ เพื่อใช้ดำเนินการศึกษาวิจัย

ตารางที่ 3-1 จำนวนขนาดของตัวอย่างที่จะทำการศึกษาตามจำนวนของประชากรที่ชอบเขต  
ความเชื่อมั่น 95% โดยมีความผิดพลาดของความแม่นยำ  $\pm 5\%$

ขนาดของประชากร	จำนวนตัวอย่าง
1,000	244
2,000	278
3,000	291
4,000	299
5,000	303
10,000	313
20,000	318
50,000	321
100,000	321
500,000 ถึง >>	322

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

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



ตารางที่ 3-2 จำนวนแบบสอบถามที่แจกและได้รับกลับคืนในแต่ละอาคารสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก

ลำดับที่	ชื่ออาคาร	ถนน	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	จำนวน คนทำงาน	จำนวน แบบสอบถาม ที่ต้องการ	จำนวน แบบสอบถาม ที่ได้รับคืน
1	สยามธนาคาร 1	อโศก	4,040	404	3	4
2	ไทยสมุทร	อโศก	4,000	400	3	3
3	ศรีวิกรม์	อโศก	5,200	520	4	5
4	สยามธนาคาร 2	อโศก	4,080	408	3	3
5	รัชตภาคย์	อโศก	11,793	1,179	8	9
6	ซีโนไทยทาวเวอร์	อโศก	22,000	2,200	15	15
7	อโศกทาวเวอร์	อโศก	16,500	1,650	12	14
8	บีบี	อโศก	45,755	4,576	30	32
9	P.S. ทาวเวอร์	อโศก	30,180	3,018	21	23
10	เสริมมิตร	อโศก	45,200	4,520	30	30
11	โอเชียน ทาวเวอร์ II *	อโศก	48,462	1,500	9	10
12	โอลิเฟลม ทาวเวอร์ *	อโศก	43,114	1,500	9	10
13	โอเชียน ทาวเวอร์ 1	อโศก-รัชดาภิเษก	32,000	3,200	21	23
14	CTI. ทาวเวอร์	อโศก-รัชดาภิเษก	25,545	2,555	17	19
15	สามมิตร ทาวเวอร์	อโศก-รัชดาภิเษก	44,171	4,417	30	31
16	ทศพล	รัชดาภิเษก	3,780	378	3	4
17	เมืองไทยประกันชีวิต	รัชดาภิเษก	9,600	960	7	8
18	ปลาทองกระรัต	รัชดาภิเษก	8,000	800	5	8
19	ไทยประกันชีวิต	รัชดาภิเษก	26,400	2,640	18	19
20	ไนซ์ 1,2	รัชดาภิเษก	5,600	560	5	5
21	จรัลประกันภัย	รัชดาภิเษก	5,000	500	4	4
22	อมรพันธ์(205) 1,2	รัชดาภิเษก	25,250	2,525	17	17
23	โรบินสันอินเตอร์	รัชดาภิเษก	2,400	240	3	3
24	อำนวยการ	รัชดาภิเษก	2,800	280	3	8
25	แลนด์ แอนด์ ทาวเวอร์	รัชดาภิเษก	14,250	1,425	9	10
26	ฟอร์จูน ทาวเวอร์	รัชดาภิเษก	27,640	2,764	19	20
27	โอลิมเปียไทย ทาวเวอร์ *	รัชดาภิเษก	16,000	700	4	4
28	อาร์เอส ทาวเวอร์ *	รัชดาภิเษก	44,700	1,500	9	9
รวม			573,460	47,318	321	350

หมายเหตุ : \* เริ่มเปิดดำเนินการ การใช้พื้นที่และจำนวนคนทำงานจึงยังไม่ครบเต็มพื้นที่

ที่มา : American Appraisal, 1992, คู่แข่งธุรกิจ 24-30 พฤษภาคม 2536 และ การสำรวจภาคสนาม

### การเก็บรวบรวมข้อมูล

ผู้วิจัยได้ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลด้วยตนเองโดยมีขั้นตอนดังต่อไปนี้

- 1) ขอนหนังสือแนะนำตนเองจากคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- 2) นำหนังสือไปขอพบผู้จัดการฝ่ายบุคคลของบริษัทที่เป็นกลุ่มตัวอย่าง ในอาคารสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก เพื่อขอความร่วมมือในการเก็บรวบรวมข้อมูล พร้อมทั้งนำแบบสอบถามตัวอย่างพร้อมซองซึ่งเจ้าหน้าที่ของถึงตัวผู้วิจัยเองแนบไปด้วย เพื่อให้ทางบริษัทได้พิจารณาถ้าได้รับความร่วมมือ ผู้วิจัยจะส่งมอบแบบสอบถามให้ทางฝ่ายบุคคลเพื่อขอให้แจกจ่ายแก่พนักงานซึ่งเป็นกลุ่มตัวอย่าง (จำนวนแบบสอบถามจะให้ไว้เกินจำนวนที่ตั้งเป้าหมายไว้เนื่องจากสัดส่วนของแบบสอบถามที่จะได้รับการตอบกลับมาจะไม่ครบถ้วนทั้งหมด)

### เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้คือ แบบสอบถาม (Questionnaire) ซึ่งประกอบด้วยคำถามทั้งปลายเปิดและปลายปิด จำนวน 68 ข้อ โดยมีรายละเอียดในการสร้างดังนี้

#### 1. การกำหนดโครงสร้างแบบสอบถาม

การกำหนดข้อมูลที่ต้องการ การวิจัยครั้งนี้ได้ศึกษาความต้องการและความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงานของผู้ที่ทำงานในย่านอโศก-รัชดาภิเษก ดังนั้นข้อมูลที่ได้ทำการศึกษาแยกออกได้เป็น 3 ประเด็นหลักได้แก่

1) ข้อมูลทั่วไปของผู้ที่ทำงาน ได้แก่ เพศ อายุ สถานภาพสมรส ภูมิลำเนาเดิม ระดับการศึกษา จำนวนสมาชิกในครอบครัว สิ่งอำนวยความสะดวก กีฬา งานอดิเรก และวิถีการดำเนินชีวิตประจำวัน

2) ข้อมูลด้านการทำงาน ได้แก่ ตำแหน่งหน้าที่การงาน รายได้ วิธีการเดินทางไปทำงาน ระยะเวลาการเดินทาง ตลอดจนปัญหาของการเดินทางไปทำงาน

3) ข้อมูลเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยแบ่งออกเป็น 3 ส่วน คือ ที่อยู่อาศัยในอดีต ปัจจุบัน และอนาคต โดยทำการศึกษาดังนี้

- ข้อมูลที่อยู่อาศัยในอดีต ได้แก่ การย้ายที่อยู่อาศัย ที่ตั้งลักษณะที่อยู่อาศัย การครอบครองที่อยู่อาศัย และสาเหตุของการย้ายออก

- ข้อมูลที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ได้แก่ ที่ตั้ง ลักษณะ ความเป็นเจ้าของ ระยะเวลาการอยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ปัญหาของที่อยู่อาศัย



- ข้อมูลที่อยู่อาศัยในอนาคต ได้แก่ ลักษณะของที่อยู่อาศัย วัตถุประสงค์ของการมีที่อยู่อาศัยใหม่ ระยะเวลาที่ตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ ทำเลที่ตั้ง การรับรู้ข้อมูลประกอบการตัดสินใจ ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ ความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวก ลักษณะการจ่ายเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ แหล่งที่มาของเงิน ระดับราคา และลักษณะที่อยู่อาศัยที่ต้องการ

2. กำหนดตัวแปรในประเด็นหลัก โดยวิเคราะห์และคัดเลือกจากแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

3. พิจารณาความตรงเชิงเนื้อหา (Content Validity) โดยนำโครงสร้างของแบบสอบถามที่ประกอบด้วยประเด็นหลัก ตัวแปรในแต่ละประเด็นดังกล่าวไปปรึกษาอาจารย์ที่ปรึกษาและอาจารย์ผู้เชี่ยวชาญ พิจารณาความถูกต้อง โดยเทียบกับวัตถุประสงค์ของการวิจัยและวรรณคดีที่เกี่ยวข้อง (Literature)

4. สร้างข้อคำถามและตัวเลือก แล้วจัดพิมพ์

5. นำแบบสอบถามไปทดลองกับกลุ่มเป้าหมาย ที่เป็นคนชั้นกลางที่ทำงานในอาคารสำนักงานแต่ไม่ใช่บริษัทที่ได้รับคัดเลือกให้เป็นกลุ่มตัวอย่างจำนวนทั้งสิ้น 20 ชุด แล้วนำกลับมาปรับปรุง

6. ปรับปรุงข้อคำถามให้เกิดความชัดเจน เข้าใจตรงกันและปรับคัดเลือกให้สอดคล้องกับกลุ่มเป้าหมาย

7. จัดพิมพ์ฉบับจริง โดยออกแบบให้มีการลงรหัส (Code) และกำหนดตัวแปรและค่าตัวแปร เพื่อความสะดวกในการวิเคราะห์

8. จัดเตรียมซองซึ่งติดแสตมป์และจำหน่ายซองถึงตัวผู้วิจัยเอง เพื่อใช้ในการแจกแบบสอบถามแล้วให้ผู้ตอบส่งแบบสอบถามกลับมาให้ผู้วิจัย

#### การวิเคราะห์ข้อมูลและการนำเสนอรายงาน

1. ข้อมูลทุติยภูมิ ผู้วิจัยได้นำข้อมูลจากการค้นคว้าเอกสาร หนังสือ หนังสือพิมพ์ วารสาร และแผนที่ นำมาวิเคราะห์สถานการณ์และแนวโน้มของอาคารสำนักงาน และเพื่อเป็นข้อมูลประกอบในการเสนอแนะแนวทางในการจัดที่อยู่อาศัย เพื่อรองรับความต้องการที่อยู่อาศัย โดยใช้วิธีการพรรณนา (Explanation) และใช้รูปภาพ

2. ข้อมูลปฐมภูมิ ผู้วิจัยได้นำข้อมูลที่ได้จากการเก็บแบบสอบถาม มาดำเนินการวิเคราะห์ โดยมีขั้นตอนดังต่อไปนี้

2.1 นำแบบสอบถามที่ได้รับการตอบกลับคืนมา มาตรวจสอบความถูกต้องและความสมบูรณ์ครบถ้วนของการตอบถ้าพบว่าแบบสอบถามฉบับใดไม่สมบูรณ์ครบถ้วนจะตัดออก

2.2 ดำเนินการวิเคราะห์เนื้อหา (Content Analysis) สำหรับคำถามแบบปลายเปิด

2.3 สำหรับแบบสอบถามแบบปลายปิด นำมาลงรหัสเพื่อวิเคราะห์ทางสถิติ ด้วยคอมพิวเตอร์ โดยใช้โปรแกรม SPSS X ในการประมวลผล ในเรื่องต่อไปนี้

1) ค่าสถิติบรรยาย (Descriptive Statistic) ได้แก่ จำนวนความถี่ (Frequency) ค่าร้อยละ (Percentage) ค่าต่ำสุด (Minimum) ค่าสูงสุด (Maximum) และค่าเฉลี่ย (Mean)

2) วิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรสำคัญ ในรูปของตารางความสัมพันธ์ (Crosstab)

3. วิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการประมวลผลและสรุปผลการศึกษา

4. นำเสนอผลการวิจัยในรูปของการบรรยาย ตาราง แผนภูมิ แผนที่ และรูปภาพ

#### แหล่งที่มาของข้อมูล

1. เอกสาร ได้แก่ หนังสือ เอกสารทางราชการ กฎหมาย วารสาร หนังสือพิมพ์ และสิ่งตีพิมพ์ต่าง ๆ จากแหล่งต่าง ๆ เช่น

- หอสมุดกลาง สำนักวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ห้องสมุดคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์ การเคหะแห่งชาติ
- สำนักงานเขตคลองเตย และเขตห้วยขวาง
- กรมที่ดิน

ฯลฯ

2. ข้อมูลจากการสำรวจภาคสนาม โดยการออกแบบสอบถาม

3. แผนที่กรุงเทพมหานคร มาตรฐาน 1:4,000 ของกรุงเทพมหานคร

## วิธีดำเนินการวิจัย

