



ปัญหาและแนวทางแก้ไขความล่าช้าโครงการก่อสร้าง

อาคารชุดพักอาศัยขนาดใหญ่

PROBLEMS AND SOLUTIONS IN PROJECT

DELAY OF LARGE – SCALED CONDOMINIUM BUILDINGS

อรรถพล จิตอารี¹ และ วิสูตร จิระคำเกิง²

¹ นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาวิศวกรรมโยธา วิทยาลัยวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยรังสิต,

Hackaj44@gmail.com

² ภาควิชาวิศวกรรมโยธา วิทยาลัยวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยรังสิต, wisoot@rsu.ac.th

บทคัดย่อ

การวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาปัญหา สาเหตุ และแนวทางแก้ไข ในความล่าช้าโครงการพักอาศัยขนาดใหญ่ โดยผู้วิจัยได้ประยุกต์ใช้เทคนิคเดลฟายในการสร้าง แบบสอบถาม เพื่อใช้เก็บข้อมูลจากผู้เกี่ยวข้องในโครงการก่อสร้างพักอาศัยขนาดใหญ่ การวิจัยได้แบ่งเป็น 3 ช่วง ช่วงที่ 1 เป็นการศึกษาและรวบรวมปัญหา โดยใช้การสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญจำนวน 12 คน และนำข้อมูลที่ได้มาจัดกลุ่มประเด็นของปัญหาและสาเหตุของปัญหานั้นๆ เพื่อนำมาสร้างเป็นแบบสอบถามในช่วงที่ 2 ซึ่งจะนำไปสอบถามผู้เชี่ยวชาญอีกครั้ง พร้อมทั้งขอให้เสนอแนวทางแก้ไขแต่ละสาเหตุ ผลที่ได้จะนำไปสร้างแบบสอบถามในช่วงที่ 3 ซึ่งใช้ในการสอบถามจากผู้ที่เกี่ยวข้องในโครงการก่อสร้างอาคารพักอาศัยขนาดใหญ่ ในเขตกรุงเทพมหานคร ทั้งหมด 4 โครงการ จำนวน 83 คน เพื่อแสดงระดับความเห็นด้วยกับปัญหา สาเหตุ และแนวทางแก้ไข ผลการวิจัยพบว่าผู้เกี่ยวข้องให้ความสำคัญกับปัญหาความล่าช้าของโครงการที่เกิดในขั้นตอนการบริหารโครงการตามลำดับจากมากไปน้อยดังนี้ ขั้นตอนดำเนินการก่อสร้าง (4.69) ขั้นตอนเตรียมการก่อนส่งมอบงานก่อสร้าง (4.69) ขั้นตอนส่งมอบงานก่อสร้าง (4.64) ขั้นตอนเตรียมการก่อนเริ่มการก่อสร้าง (4.51) ขั้นตอนการออกแบบ (4.45) และขั้นตอนสุดท้ายขั้นตอนการจัดจ้าง (4.32) โดยผลวิจัยได้แสดงให้เห็นสาเหตุต่างๆของปัญหาข้างต้น รวมถึงแนวทางแก้ไขไว้อย่างครบถ้วน ซึ่งผู้เกี่ยวข้องและผู้ที่เกี่ยวข้องสามารถนำผลที่ได้ไปประยุกต์ใช้ในการจัดการและการบริหารงานก่อสร้างโครงการอื่นๆต่อไป

คำสำคัญ: ความล่าช้า / อาคารขนาดใหญ่ / เจ้าของโครงการ / วิศวกรที่ปรึกษา / ผู้รับเหมาก่อสร้าง

Abstract

This research aimed to study the problems, causes, and solutions of project delay of large-scaled condominium buildings. Delphi method was applied to design a questionnaire for data collection from people involved persons in the projects of large-scaled condominium buildings. The research was divided into 3 phases as follows. Phase 1 was to study and collect the problems by interviewing with 12 experts. Then, the data obtained was classified for identifying the problems and their causes to design the questionnaire in Phase 2, which was returned to



the experts again for finding the validation of the problems and causes, and also asking for suggested solutions of each problem. The results were used for designing the questionnaire in Phase 3 which were sent to 83 respondents relevant to 4 projects of large-scaled condominium buildings in Bangkok to reveal the agreement levels of the problems, causes, and solutions. The findings revealed that the involve people gave precedence to project administration stages that encountered project delay problem were encountered from high to low as follows: Construction stage (4.69), Taking - over preparation stage (4.69), Taking – over stage (4.64), Preconstruction stage (4.51), Design stage (4.45), and finally, Procurement stage (4.32) respectively. The findings completely revealed various causes of those problems and solutions. The related people and anyone interested can apply the findings to the construction management and administration of other future projects.

Keywords: : Delay / Large-Scaled Building / Project Owner / Consulting Engineer / Contractor

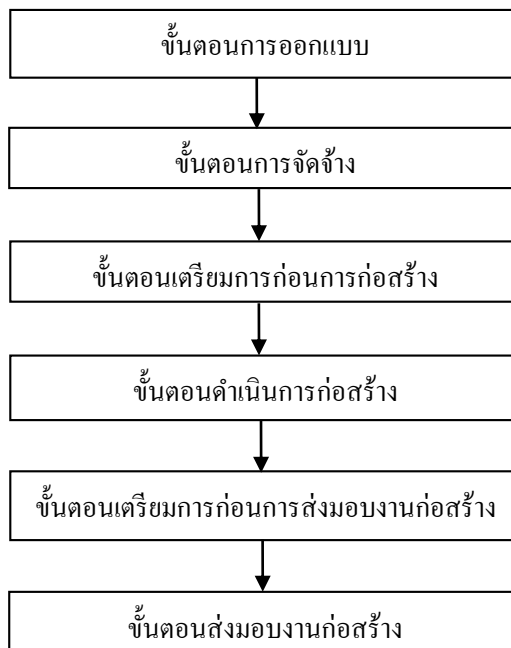
1. บทนำ

ประเทศไทยเป็นประเทศที่พัฒนาแล้ว สิ่งหนึ่งที่มีความสำคัญและเป็นปัจจัยตัวหนึ่งที่ต้องอาศัยความเจริญของประเทศได้นั้นคือ อุตสาหกรรมก่อสร้าง ซึ่งมีความสำคัญต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศเป็นอย่างยิ่ง เป็นแหล่งสร้างรายได้ให้ภาครัฐและเอกชน เช่น ในรูปของภาษีอากรค่าธรรมเนียมต่างๆ การจ้างแรงงาน เป็นต้น ซึ่งอุตสาหกรรมก่อสร้างมีด้วยกันหลายประเภท โดยอาจแบ่งเป็นกลุ่มตามลักษณะของงานได้ 4 ประเภท คือ งานก่อสร้างที่พักอาศัย งานก่อสร้างเพื่อธุรกิจ งานก่อสร้างด้านอุตสาหกรรม งานก่อสร้างขนาดใหญ่ในการลงทุนในการก่อสร้างงานอาคารสูงจำเป็นต้องใช้เงินจำนวนมาก อีกทั้งในการดำเนินการก่อสร้างงานอาคารชุดพักอาศัยขนาดใหญ่โดยทั่วไปจะมีผู้เกี่ยวข้องหลายฝ่าย ตั้งแต่เจ้าของงาน ผู้ออกแบบ ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง ผู้รับเหมาก่อสร้าง เป็นต้น จากการทำงานที่ทุกฝ่ายต้องทำงานร่วมกันด้วยเงื่อนไขดังกล่าวอาจก่อให้เกิดปัญหาและอุปสรรคต่อความสำเร็จ โครงการ ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อระยะเวลาการก่อสร้างอันนำซึ่งความล่าช้าของโครงการ ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อระยะเวลาการก่อสร้างอันนำมาซึ่งความล่าช้าของโครงการ ในที่สุด ดังนั้นการก่อสร้างงานอาคารพักอาศัยขนาดใหญ่จึงจำเป็นต้องมีการวางแผนบริหารและจัดการเงินทุนในการก่อสร้างให้ดี เนื่องจากหากมีข้อผิดพลาดจะทำให้สิ้นเปลืองเงินทุนในการก่อสร้างเราจึงจำเป็นต้องพิจารณาถึง 3 สิ่ง คือ เวลา (Time) ค่าใช้จ่าย (Cost) และคุณภาพ (Quality) หากเรากำหนดงานที่มีคุณภาพสูงก็ต้องใช้เวลาทำการก่อสร้างมาก ในทางกลับกัน ถ้าต้องการงานที่มีราคาถูกมาก ระยะเวลาที่ใช้ในการก่อสร้างก็น้อย คุณภาพวัสดุและคุณภาพงานก็จะต่ำลงจะเห็นได้ว่าเวลาเป็นตัวแปรที่สำคัญในงานก่อสร้าง เพราะถ้ามีการใช้เวลาในการก่อสร้างมากเกินไปจะทำให้เกิดความล่าช้าในงานก่อสร้างได้ทำให้ส่งผลกระทบต่อค่าใช้จ่าย คุณภาพงาน ความน่าเชื่อถือและความไว้วางใจได้เนื่องจาก เวลา เป็นหนึ่งในเป้าหมายในการจัดการงานก่อสร้างทุกประเภท ซึ่งในการจัดการงานก่อสร้าง ที่ถือได้ว่าประสบความสำเร็จด้านเวลา จะต้องสามารถก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายในเงื่อนไขทางด้านเวลาตามสัญญา แต่ในความเป็นจริงแล้วการบรรลุเป้าหมายด้านเวลาเป็นไปได้ยากเนื่องจากอุปสรรคต่าง อย่างเช่น ลักษณะของงานก่อสร้างที่มีลักษณะที่ไม่ซ้ำ, ทักษะคิของบุคคลฝ่ายต่างๆในงานก่อสร้าง ที่มีมักเป็นแบบจ้องจับผิด รวมถึงความเสี่ยงและความไม่แน่นอนที่ต้องพบในการก่อสร้าง ซึ่งด้วยสาเหตุเหล่านี้ทำให้เกิดความล่าช้าในการก่อสร้าง และส่งผลกระทบต่อเป้าหมายทางด้าน ราคา คุณภาพ และความปลอดภัยอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ อีกทั้งยังอาจส่งผลกระทบต่อปัญหาทางด้านข้อโต้แย้ง และการเรียกร้องค่าเสียหาย เพราะ



อุตสาหกรรมก่อสร้างถือว่าเป็นภาคอุตสาหกรรมหลักอุตสาหกรรมหนึ่งที่มีผลต่อค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมประชาชาติของประเทศเพราะฉะนั้น ถ้าการก่อสร้างเกิดความล่าช้าแล้วนั้นก็หมายถึง เงินตราที่สูญเสียไปโดยไม่ทำให้เกิดผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศเพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นการสูญเสียเงินตราไม่จำเป็นนั่นเอง ดังนั้นทางผู้วิจัยจึงได้ทำการศึกษาสาเหตุความล่าช้าในงานก่อสร้างอาคารพักอาศัยขนาดใหญ่ เพื่อให้ทราบถึงสาเหตุวิกฤตที่ก่อให้เกิดความล่าช้าในงานก่อสร้างอาคารพักอาศัยขนาดใหญ่ และแนวทางป้องกันและแก้ไข เพื่อไม่ให้งานก่อสร้างเกิดความล่าช้าขึ้น

การวิจัยในครั้งนี้ได้ทำการยึดหลักแนวทางการบริหาร โครงการและควบคุมงานก่อสร้างปีพุทธศักราช 2552 ตามวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย สามารถกำหนดขั้นตอนต่างๆในการบริหาร โครงการและควบคุมงานก่อสร้างแบ่งออกเป็น 8 ขั้นตอน โดยโครงการวิจัยนี้จะพิจารณา 6 ขั้นตอนดังรูปที่ 1 ต่อไปนี้



รูปที่ 1 แผนผังแสดงขั้นตอนการบริหาร โครงการก่อสร้างในการวิจัยครั้งนี้

2. วัตถุประสงค์การวิจัย

2.1 เพื่อศึกษาปัญหาที่ทำให้เกิดความล่าช้าในการดำเนินโครงการก่อสร้างอาคารพักอาศัยขนาดใหญ่ โดยวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุของปัญหาเหล่านั้นและผลกระทบ

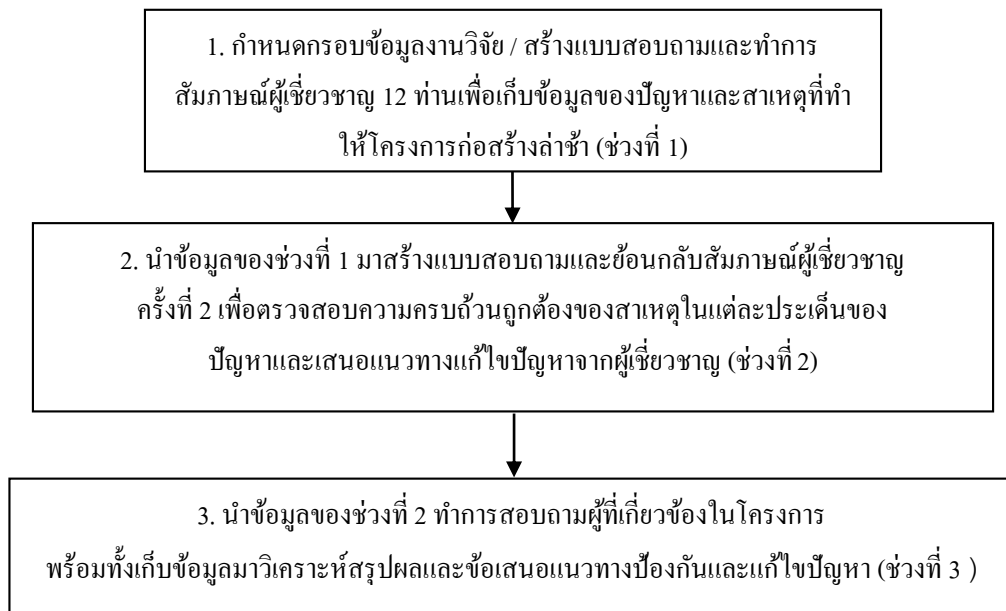
2.2 วิเคราะห์และจัดลำดับความสำคัญของสาเหตุของความล่าช้าในการดำเนินโครงการก่อสร้างอาคารสูง จาก กลุ่ม เจ้าของโครงการ กลุ่มวิศวกรที่ปรึกษา และกลุ่มผู้รับเหมาก่อสร้าง

2.3 ศึกษาวิเคราะห์ และเสนอแนวทางในการป้องกันและแก้ไขปัญหาที่เกิดความล่าช้าในการดำเนินโครงการก่อสร้างงานอาคารพักอาศัยขนาดใหญ่



3. การดำเนินการวิจัย

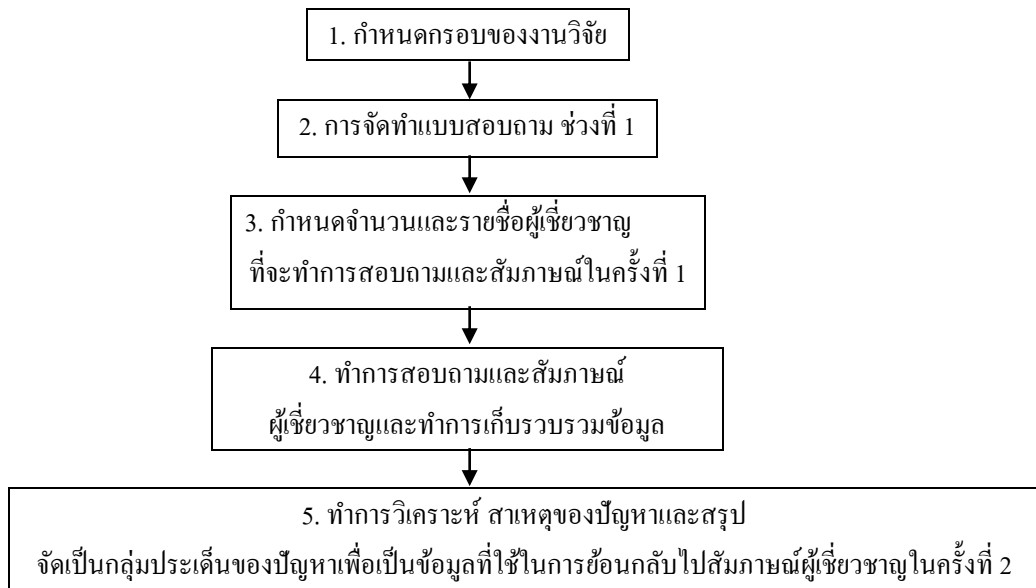
การศึกษาวิธีการดำเนินการวิจัย เพื่อศึกษาและแนวทางแก้ไขความล่าช้าอาคารชุดพักอาศัยขนาดใหญ่ ใน กรุงเทพมหานคร จำนวน 4 โครงการ โดยมีจุดมุ่งหมาย ในการศึกษาความล่าช้าของงานก่อสร้างอาคารสูง ดังนั้น เพื่อให้ได้ข้อมูล เพื่อนำมาวิเคราะห์ ของการศึกษาครั้งนี้ ซึ่งจะทำการสำรวจข้อมูล โดยใช้เครื่องมือ กิจ แบบสอบถาม หลังจากนั้นนำผลที่ได้มาวิเคราะห์ หาค่าทางสถิติ ในการวิจัยนี้ได้แบ่งการศึกษาออกเป็น 3 ช่วงดังแสดงในรูปที่ 2 โดยมีขั้นตอนที่สำคัญในการดำเนินงานวิจัยไว้ดังต่อไปนี้



รูปที่ 2 แผนผังแสดงขั้นตอนวิธีการดำเนินการวิจัยทั้ง 3 ช่วง

3.1 การวิจัยช่วงที่ 1

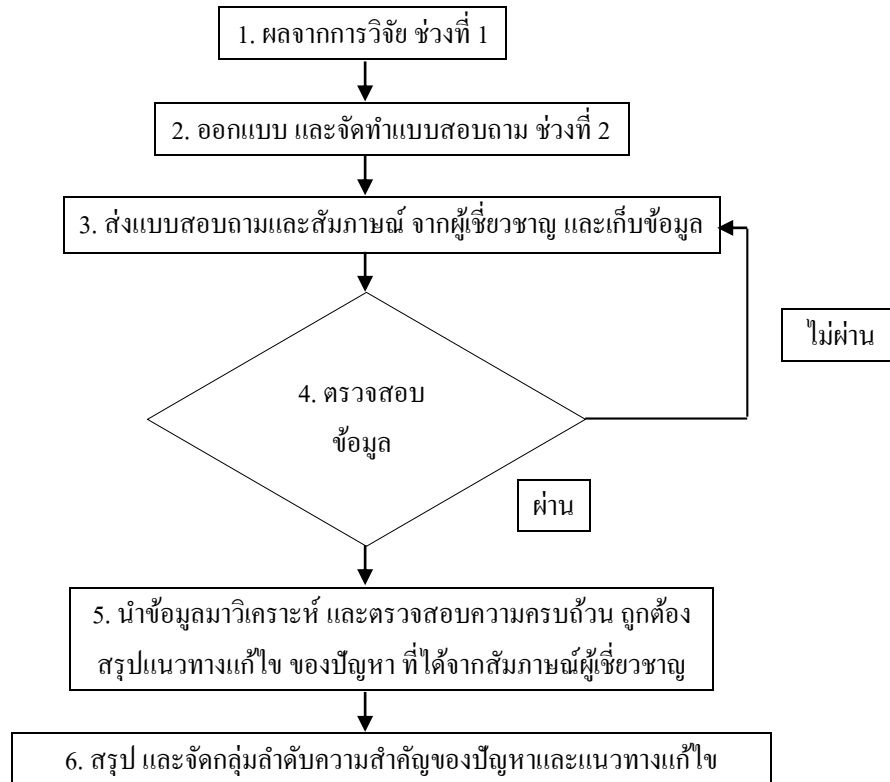
การวิจัยช่วงที่ 1 นี้ จะกำหนดกรอบของงานวิจัย ที่จะต้องทำการศึกษา รวบรวมปัญหาและสาเหตุที่เกิดขึ้นจากความล่าช้าใน โครงการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยขนาดใหญ่ โดยใช้แนวทางในการจัดทำแบบสอบถาม ช่วงที่ 1 และการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญในครั้งที่ 1 ซึ่งผู้เชี่ยวชาญที่จะทำการสัมภาษณ์ครั้งนี้ ผู้วิจัยได้กำหนดจำนวนผู้เชี่ยวชาญที่จะใช้ จำนวน 12 คน ตามแบบเทคนิคเดลฟาย คุณสมบัติของผู้เชี่ยวชาญจะต้องเป็นบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญทางด้านอาคารพักอาศัยขนาดใหญ่ เพื่อรวบรวมข้อมูลของปัญหาและสาเหตุ นำข้อมูลที่รวบรวมได้มา จัดเป็นกลุ่มประเด็นของปัญหา ความล่าช้าในงานก่อสร้างพักอาศัยขนาดใหญ่ สำหรับใช้ในการสร้างแบบสอบถาม เพื่อเป็นข้อมูลที่ใช้ในการย้อนกลับไปสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญในครั้งที่ 2 ไว้ดังต่อไปนี้



รูปที่ 3 แผนผังแสดงขั้นตอนการดำเนินงานวิจัยช่วงที่ 1

3.2 การวิจัยช่วงที่ 2

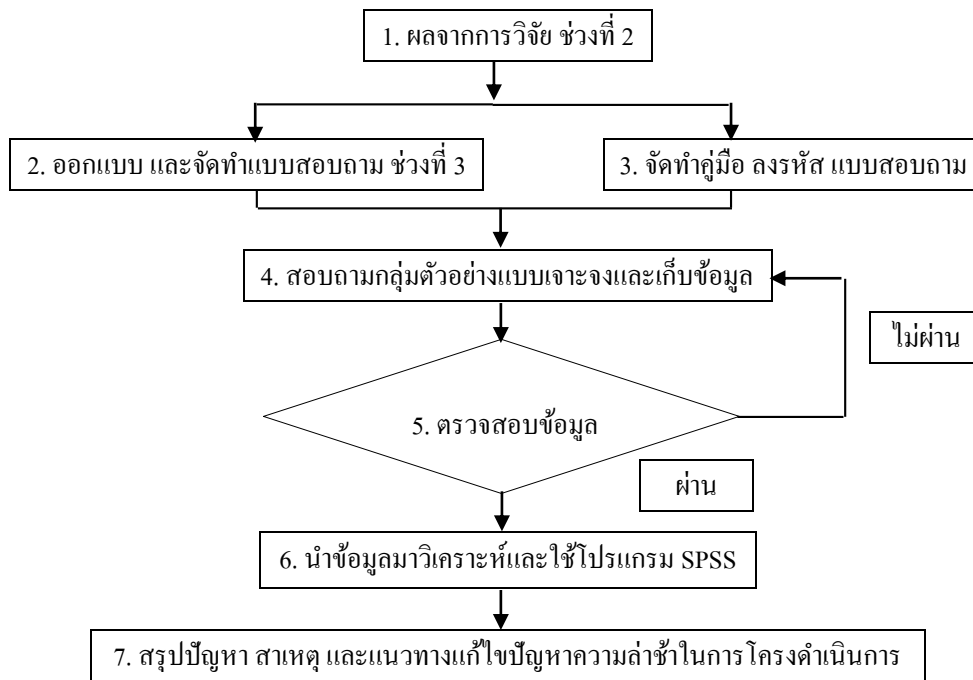
การวิจัยช่วงที่ 2 ผู้วิจัยได้นำผลที่ได้จากการวิเคราะห์ สาเหตุของปัญหาและสรุป จากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ ในช่วงที่ 1 มาจัดทำแบบสอบถามช่วงที่ 2 และนำไปสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญในครั้งที่ 2 เพื่อตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนของสาเหตุในแต่ละปัญหา พร้อมให้ระดับความสำคัญ และขอให้ผู้เชี่ยวชาญเสนอแนวทางแก้ไขของแต่ละประเด็นปัญหา ดังแสดงในเอกสารแบบสอบถามช่วงที่ 2 ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ในช่วงที่ 2 จะนำมาจัดเป็นกลุ่มประเด็น และจัดลำดับความสำคัญของปัญหา เพื่อที่จะใช้ในการจัดทำแบบสอบถาม ในช่วงที่ 3 ไว้ดังต่อไปนี้



รูปที่ 4 แผนผังแสดงขั้นตอนการดำเนินงานวิจัยช่วงที่ 2

3.3 การวิจัยช่วงที่ 3

นำผลที่ได้จากการวิจัยช่วงที่ 2 จะนำมาสร้างแบบสอบถามในช่วงที่ 3 เพื่อใช้ในการสอบถามความคิดเห็น สำหรับผู้ที่ตอบแบบสอบถามในครั้งนี้ ซึ่งมีผู้ที่เกี่ยวข้องในโครงการพักอาศัยขนาดใหญ่จำนวน 4 โครงการ โดยจะใช้กลุ่มผู้ตอบแบบสอบถาม ได้แก่ วิศวกร สถาปนิก และไฟร์แมน โครงการที่ 1 โครงการ The Monument Thonglo มีประชากรกลุ่มตัวอย่างอยู่ 19 คน โครงการที่ 2 โครงการ Khun By Yoo มีประชากรกลุ่มตัวอย่างอยู่ 16 คน โครงการที่ 3 โครงการ Hyde Heritage Thonglor มีประชากรกลุ่มตัวอย่างอยู่ 26 คน และโครงการที่ 4 โครงการ S38 มีประชากรกลุ่มตัวอย่างอยู่ 22 คน รวมทั้ง 4 โครงการจะมีจำนวน 83 เมื่อพิจารณาตามเกณฑ์ของ Krejcie and Morgan จากจำนวนประชากร 83 คน จะต้องเก็บจำนวนไม่น้อยกว่ากลุ่มตัวอย่าง 70 คน ในกรณีของงานวิจัยนี้วางแผนจะเก็บจำนวนกลุ่มตัวอย่าง 75 คน ซึ่งสูงกว่าเกณฑ์ที่กำหนดไว้ จากนั้นนำข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์ และสรุปสาเหตุของปัญหาในความล่าช้าในโครงการก่อสร้างอาคารพักอาศัยขนาดใหญ่ และแนวทางแก้ไขปัญหา ตามลำดับความคิดเห็นของผู้ตอบแบบสอบถาม โดยมีขั้นตอนในการดำเนินการวิจัยดังต่อไปนี้



รูปที่ 5 แผนผังแสดงขั้นตอนการดำเนินงานวิจัยช่วงที่ 3

3.4 วิธีการวิเคราะห์ข้อมูล

การนำข้อมูลมาวิเคราะห์หา สาเหตุของปัญหา และแนวทางแก้ไขปัญหา โดยนำเสนอ ด้วยความถี่ ส่วนระดับความคิดเห็น จะแบ่งเป็น 5 ระดับตามมาตรวัดของลิเคิร์ต (Likert Scale) เกณฑ์ในการวิเคราะห์และแปลผลข้อมูล ดังนี้

ค่าเฉลี่ยของความคิดเห็น	ระดับความคิดเห็น
4.21-5.00	เห็นด้วยอย่างยิ่ง
3.41-4.20	เห็นด้วย
2.61-3.40	ไม่แน่ใจ
1.81-2.60	ไม่เห็นด้วย
1.00-1.80	ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง

4. ผลการวิจัย

ผลการศึกษา ข้อมูลของผู้ตอบแบบสอบถาม พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศชาย จำนวน 62 คน คิดเป็นร้อยละ 82.7 และมีอายุ ระหว่าง 23 - 30 ปี จำนวน 39 คน คิดเป็นร้อยละ 52 ระดับการศึกษา วุฒิปริญญาตรี จำนวน 52 คน คิดเป็นร้อยละ 69.33 มีประสบการณ์ในการทำงานก่อสร้าง เป็นเวลาระหว่าง 5 ปี จำนวน 26 คน คิดเป็นร้อยละ 34.6 โดยมีตำแหน่งหน้าที่ในปัจจุบัน ตำแหน่งวิศวกรผู้ควบคุมงาน จำนวน 28 คน คิดเป็นร้อยละ 37.33 และสถานะในการปฏิบัติงานเป็นฝ่าย ผู้รับเหมาก่อสร้าง จำนวน 38 คน คิดเป็นร้อยละ 50.66



โดยสรุป ผลที่ได้จากผู้ตอบแบบสอบถาม พบว่า ปัญหาความล่าช้าในงานก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยขนาดใหญ่ สาเหตุและแนวทางแก้ไข ที่สำคัญที่สุดในแต่ละขั้นตอนการบริหารโครงการเป็น ดังนี้

1. ขั้นตอนการออกแบบ ได้แก่ ปัญหาในการออกแบบละเอียดและการจัดทำข้อมูลรายละเอียดทำให้เกิดความล่าช้าในงานก่อสร้างพักอาศัยขนาดใหญ่ (4.28)

1.1 สาเหตุเกิดจากระยะเวลาในการออกแบบสั้นเกินไป ทำให้แบบและข้อกำหนดไม่สมบูรณ์ (4.76)

1.1.1 แนวทางแก้ไข กำหนดระยะเวลาการออกแบบให้เข้ากับงานเพื่อลดการออกแบบไม่สมบูรณ์ ที่เกิดจากการเร่งงานออกแบบจนเกินไป (4.76)

2. ขั้นตอนการจัดจ้าง ได้แก่ ปัญหาในการเสนอราคาต่อรองราคา และประกาศผลการประกวดราคา ทำให้เกิดความล่าช้าในงาน (4.26)

2.1 สาเหตุเกิดจากการประมาณราคาของผู้รับเหมาผิดพลาด ต้องมีการปรับแก้ ทำให้กระบวนการต่อรองราคาล่าช้า (4.53)

2.1.1 แนวทางแก้ไข ผู้รับเหมาทำรายละเอียดเพิ่มเติมมาพูดคุยเพื่อแก้ปัญหาาร่วมกัน เพื่อไม่ให้ปัญหาค้างเกิดความล่าช้าและควรวัดพื้นที่และราคาวัสดุปริมาณที่ต้องใช้ให้ชัดเจน (4.78)

3. ขั้นตอนการเตรียมการก่อนเริ่มก่อสร้าง ได้แก่ ปัญหาในการจัดหาสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ประสานเรื่องขออนุญาตจากราชการ ทำให้เกิดความล่าช้าในงานก่อสร้างพักอาศัยขนาดใหญ่ (4.2)

3.1 สาเหตุเกิดจากแก้ไขร้องเรียนจากบ้านข้างเคียงเนื่องจากผลกระทบจากงานก่อสร้าง (4.88)

3.1.1 แนวทางแก้ไข ทำการพูดคุยตกลงเวลาทำงานกับทางบ้านข้างเคียงเพื่อลดข้อพิพาทและจัดทำเวลาการทำงานให้สอดคล้องกับสิ่งแวดล้อมรอบข้างเพื่อลดปัญหาและความล่าช้าจากข้อพิพาทได้ (4.93)

4. ขั้นตอนดำเนินการก่อสร้าง ได้แก่ ปัญหาในการควบคุมความปลอดภัย (Safety Control) ทำให้เกิดความล่าช้าในงานก่อสร้างพักอาศัยขนาดใหญ่ (4.92)

4.1 สาเหตุเกิดจากขาดการตรวจสอบและบำรุงรักษาเครื่องจักรหนักในงานก่อสร้าง ทำให้เกิดอุบัติเหตุร้ายแรง (เช่น เคนล้ม) ต้องถูกระงับงานก่อสร้าง (4.86)

4.1.1 แนวทางแก้ไข จัดตารางการตรวจสอบซ่อมบำรุงเครื่องจักรต่างๆรอบตามคู่มือการใช้งาน (4.86)

5. ขั้นตอนเตรียมการก่อนส่งมอบงานก่อสร้าง ได้แก่ ปัญหาในการจัดเตรียมรายงานความก้าวหน้าของงานทดสอบและส่งมอบ (Testing and Commissioning) ทำให้เกิดความล่าช้าในงานก่อสร้างพักอาศัยขนาดใหญ่ (4.77)

5.1 สาเหตุเกิดจากการเตรียมเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการทดสอบล่าช้าและสภาพหน้างานไม่พร้อมทดสอบ ทำให้งานล่าช้ากว่าแผน (4.80)

5.1.1 แนวทางแก้ไข เพิ่มผู้รับผิดชอบในส่วนนี้ เข้ามาติดตามงานให้จบตามกำหนดการ (4.73)

6. ขั้นตอนส่งมอบงานก่อสร้าง ได้แก่ ปัญหาในการตรวจรับงานทำให้เกิดความล่าช้าในงานก่อสร้างพักอาศัยขนาดใหญ่ (4.78)

6.1 สาเหตุเกิดจากมีการใช้งานพื้นที่ก่อนการส่งมอบทำให้เกิดข้อชำรุด บกพร่อง เพิ่มเติม ต้องแก้ไขใหม่ ส่งผลให้ส่งมอบงานได้ช้ากว่าแผน (4.78)



6.1.1 แนวทางแก้ไข การ Protect งานหลังส่งแล้วเสร็จทุกครั้งเพื่อลดการเกิดอุบัติเหตุที่ส่งผลให้เกิดปัญหาความเสียหายของงานที่แล้วเสร็จ (4.84)

ในมุมมองของฝ่ายเจ้าของโครงการ เห็นด้วยกับขั้นตอนการบริหาร โครงการที่เกิดปัญหาในความล่าช้าของโครงการ ลำดับที่ 1 คือปัญหาในขั้นตอนส่งมอบงานก่อสร้าง (4.74) ลำดับที่ 2 ปัญหาในขั้นตอนดำเนินการก่อสร้าง (4.71) และลำดับที่ 3 ปัญหาในขั้นตอนเตรียมการก่อนส่งมอบงานก่อสร้าง (4.56)

มุมมองของฝ่ายที่ปรึกษาโครงการ เห็นด้วยกับขั้นตอนการบริหาร โครงการที่เกิดปัญหาในความล่าช้าของโครงการ ลำดับที่ 1 คือปัญหาในขั้นตอนเตรียมการก่อนส่งมอบงานก่อสร้าง(4.65)ลำดับที่ 2 ปัญหาในขั้นตอนดำเนินการก่อสร้าง (4.64)และปัญหาในขั้นตอนส่งมอบงานก่อสร้าง (4.63)

มุมมองของฝ่ายผู้รับเหมา เห็นด้วยกับขั้นตอนการบริหาร โครงการที่เกิดปัญหาในความล่าช้าของโครงการ ลำดับที่ 1 คือปัญหาในขั้นตอนเตรียมการก่อนส่งมอบงานก่อสร้าง (4.73) ลำดับที่ 2 ปัญหาในขั้นตอนดำเนินการก่อสร้าง (4.70) และลำดับที่ 3 ปัญหาในขั้นตอนส่งมอบงานก่อสร้าง (4.61)

4.1 ข้อเสนอแนะ

- 1) ในการศึกษาครั้งนี้ เป็นกรณีศึกษา ของอาคารชุดพักอาศัยขนาดใหญ่ ในเขตกรุงเทพมหานคร ดังนั้น หากจะทำการศึกษาเพิ่มเติม ควรศึกษาในกระบวนการอื่นๆ เช่นกระบวนการหลังส่งมอบงาน หรือพื้นที่อื่นๆ เพื่อได้เห็นถึงความเหมือน หรือความแตกต่างของประเด็นปัญหา และแนวทางแก้ไข
- 2) งานวิจัยนี้ ใช้วิธีแบบสอบถาม และการสัมภาษณ์ จากบุคคลที่เกี่ยวข้อง ในโครงการ เพราะฉะนั้นในการศึกษาเพิ่มเติม อาจจะทำการศึกษาให้มีความคิดเห็นเพิ่มเติมจากเจ้าหน้าที่ฝ่ายอาคาร หรือรอบด้านเพิ่มขึ้น เพื่อความหลากหลายจากคำตอบโดยมุมมองที่แตกต่าง การสัมภาษณ์ผู้ตอบแบบสอบถาม อาจใช้แบบสอบถามระบบออนไลน์ เพื่อง่ายต่อการเก็บรวบรวมข้อมูล และสรุปผล

กิตติกรรมประกาศ

ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณ อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ วิศวกร จิระคำเก็ง ที่ได้กรุณาให้คำปรึกษา เอกสารอ้างอิง และการตรวจสอบข้อมูลในการเขียนวิทยานิพนธ์ รวมทั้งให้คำแนะนำ ต่างๆ และขอกราบขอบพระคุณ ผู้เชี่ยวชาญทุกท่านที่ให้ข้อมูลในการวิจัยครั้งนี้

เอกสารอ้างอิง

- วิศวกรจิระคำเก็ง. “การบริหาร โครงการ แนวทางปฏิบัติจริง, พิมพ์ครั้งที่ 3” ปทุมธานี: วรณกวี, 2560.
เกษม บุญอ่อน. (2522). เดลฟาย : เทคนิคในการวิจัย.ศุภปริทัศน์,4(10), 26-33
Robert V. Krejcie and Earyle W. Morgan. (1970) ,Texas (1970 : 608 - 609),Kerlinger, (1973 : 61)
Bramble, B.B. and Callahan, M.T.,1987, Construction Delay Claims, John Wiley&Sons, USA.
แนวทางการบริหาร โครงการและควบคุมงานก่อสร้างปี (2552)วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย