

โครงการก่อสร้างอาคารสูงถูกปล่อยทิ้งร้างไว้จำนวนมากในช่วงเศรษฐกิจถดถอยนับจากปี 2540 เป็นเหตุให้การพิจารณาเลือกอาคารของผู้ครอบครองรายใหม่หรือรายเดิมจำเป็นที่จะต้องทราบถึงศักยภาพหรือสภาพของอาคาร โดยรวมว่ามีความเหมาะสมหรือไม่ในการพัฒนาอาคารต่อจนแล้วเสร็จ งานวิจัยนี้จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อที่จะพัฒนาระบบประเมินสภาพอาคารที่ถูกทิ้งร้างไว้เป็นเครื่องมือเบื้องต้นในการช่วยตัดสินใจคัดเลือกอาคาร

ขั้นตอนในการพัฒนาระบบประเมินสภาพอาคารประกอบไปด้วย การพิจารณาเหตุผลด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อนำไปสร้างเกณฑ์หรือประเด็นที่ต้องการประเมิน แล้วนำเกณฑ์ที่ได้ไปหาค่าน้ำหนักจากวิธีทางคณิตศาสตร์ (Analytic Hierarchy Process ; AHP) โดยให้กลุ่มผู้มีประสบการณ์ทางด้านอาคารเป็นผู้ให้น้ำหนักในขณะเดียวกันก็ทำการกำหนดระดับคะแนนมาตรฐานไว้ในการให้คะแนนจากการสำรวจสภาพอาคาร เพื่อให้การประเมินอยู่ในกรอบและมีหลักเกณฑ์ในการให้คะแนนทุกครั้ง รวมทั้งจะเกิดความคลาดเคลื่อนน้อยที่สุดหากเปลี่ยนผู้ประเมิน เมื่อได้คะแนนรวมของแต่ละสภาพอาคารที่ผ่านการประเมินจากทุกเกณฑ์แล้ว จึงนำไปเทียบเป็นเกรดหรือคะแนนร้อยละเพื่อแสดงว่าสภาพอาคารนั้น ๆ อยู่ในเกณฑ์ใด

เมื่อนำระบบที่ได้ไปทดลองใช้เป็นกรณีศึกษากับอาคารตัวอย่าง 2 แห่ง สามารถประเมินศักยภาพอาคารเบื้องต้นได้อย่างเป็นระบบ มีหลักเกณฑ์ เพื่อคัดเลือกอาคารที่อยู่ในข่ายนำลงทุนต่อ และวิธีการประเมินอาคารที่ได้จากการศึกษานี้ยังมีความยืดหยุ่น เนื่องจากสามารถปรับจำนวนเกณฑ์และน้ำหนักในเกณฑ์ต่าง ๆ ได้ตามนโยบายของผู้ที่มีบทบาทในการเลือกอาคารต่อไป

TE 146968

Since super economics decline in 1997, many high-rise building construction projects have been abandoned. Once can any of these projects continue, the total suitability of the re - construction is to be evaluated inevitably whether which, the existing or new owner, occupies. This research, therefore, aims to develop a primary evaluation system in assessing the potential of abandoned building.

Utilizing the renowned mathematical model named Analytical Hierarchy Process or AHP, the system consists of steps as following : identifying the major factors concerning with Multiple Attributes Approach, Weighting each factor or criteria comparatively by experts in the corresponding field, Setting standard evaluated grading for future guide in case of different users, and Classifying the building into predefined grading system due to the normalized summation of the numerical value from all assessing attributes.

Two examples of buildings are carried out through the recommended system. The advantages of the developed tool are being capable in performing assessment reasonably and systematically; and also flexible enough in adjusting each factor and its weight appropriate to user' s justification.