

บทที่ 5

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

จากผลการวิจัย ข้อมูลปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการดำเนินการที่ได้มา ทำให้เข้าใจถึงสภาพและสาเหตุของปัจจัยต่างๆโดยนำข้อมูลที่ได้มาทำการจัดลำดับความสำคัญของปัจจัยหลักที่ส่งผลกระทบต่อการดำเนินการก่อสร้าง โดยให้ความสำคัญที่ปัจจัยหมวดใหญ่เป็นหลักๆ ได้ 26 หมวดโดยพบว่าปัจจัยด้านการเงินภายนอกเป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบสูงสุด ตามมาด้วยปัจจัยด้านการเงินภายใน ปัจจัยด้านผลตอบแทน ปัจจัยด้านความเสี่ยง ปัจจัยด้านการประสานงาน ปัจจัยด้านการจัดหา ปัจจัยด้านการจัดซื้อ ปัจจัยด้านการเปลี่ยนแปลง ปัจจัยด้านการควบคุม ปัจจัยด้านบุคคล ปัจจัยด้านกฎหมาย และปัจจัยด้านเศรษฐกิจ ตามลำดับ ดังตารางที่ 5.1

ตารางที่ 5.1

ค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญของปัจจัยหลักที่ส่งผลกระทบต่อการก่อสร้าง

ปัจจัยหลัก	ค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญ
ด้านการเงินภายนอก	4.35
ด้านการเงินภายใน	3.87
ด้านผลตอบแทน	3.76
ด้านความเสี่ยง	3.72
ด้านการประสานงาน	3.56
ด้านการจัดหา	3.48
ด้านการจัดซื้อ	3.37
ด้านการเปลี่ยนแปลง	3.35
ด้านการควบคุม	3.27
ด้านบุคคล	3.14
ด้านกฎหมาย	3.11
ด้านเศรษฐกิจ	3.06
ด้านการสื่อสาร	2.99
ด้านคุณภาพ	2.98
ด้านสัญญาการจ้าง	2.98
ด้านระยะเวลา	2.98
ด้านปริมาณ	2.97
ด้านวัสดุ	2.71
ด้านเทคนิคและกระบวนการ	2.65
ด้านค่าใช้จ่าย	2.64
ด้านสภาพแวดล้อมภายใน	2.54
ด้านเครื่องจักร	2.22
ด้านสังคม	2.14

5.1 วิเคราะห์ปัจจัยและแนวทางแก้ไข

5.1.1 ปัจจัยด้านการเงินภายนอก

เมื่อพิจารณาจากข้อมูลที่ได้จากผู้ตอบแบบสอบถามและ ทำการสัมภาษณ์ผู้ที่มีหน้าที่รับผิดชอบและมีความเกี่ยวข้องกับปัจจัยด้านการเงินภายนอก ทำให้ทราบว่าปัจจัยด้านนี้ส่งผลกระทบอย่างมากในการก่อสร้างบ้านเอื้ออาทรปากเกร็ด สภาพปัญหาหลักคือเมื่อดำเนินงานก่อสร้างแล้ว ผลงานที่เสร็จออกมาไม่สามารถเบิกเงินได้ หรือเบิกได้ในระยะเวลาที่นานกว่าปกติถึง 2 เดือน ทำให้สถานะการหมุนเวียนเงินของบริษัทเกิดความไม่ราบรื่น ซึ่งทำให้เกิดปัญหาในด้านอื่นๆตามมาอีกมากมาย ปัจจัยนี้จึงเป็นปัจจัยที่มีการควบคุม และวางแผน ประเมินความเสี่ยงอย่างระมัดระวัง เพราะจะทำให้เกิดความเสียหายอย่างสูงในการก่อสร้าง ซึ่งในกรณีของการก่อสร้างบ้านเอื้ออาทรปากเกร็ด นั้น ก็ได้มีการคำนึงถึงปัจจัยในด้านนี้มาก่อน มีการหาแหล่งเงินทุนสำรองไว้ดำเนินการก่อสร้างในกรณีที่การเบิกจ่ายเงินของผู้ว่าจ้างมีปัญหาล่าช้า แต่ก็จะมีปัญหาภายในเรื่องความเห็นไม่ตรงกันของผู้บริหารชาวไทยและชาวมาเลเซียที่จะเบิกจ่ายเงินสำรอง หรือมีความล่าช้าอย่างมากในการตัดสินใจ ใช้เงินสำรองในกรณีที่มีความจำเป็นต้องใช้เงินสำรองนี้เสริมสภาพคล่องทางการเงินของบริษัท เพื่อให้การดำเนินการก่อสร้างเป็นไปตามแผนที่วางไว้

แนวทางในการแก้ไขปัญหปัจจัยด้านการเงินภายนอกนั้น ควรเริ่มจากการประสานงานกับผู้ว่าจ้างว่างานประเภทใดบ้างที่ผู้ที่มีอำนาจในการตรวจรับงานและเบิกจ่ายเงิน สามารถเบิกจ่ายได้เร็วมีการตรวจสอบที่ไม่ใช้ระยะเวลานานจนเกินไป ทางผู้บริหารโครงการควรตัดสินใจรับดำเนินการทำงานนั้นให้สมบูรณ์ สามารถเบิกเงินจากผู้ว่าจ้างได้ ซึ่งจะช่วยเสริมสภาพคล่องได้ในระดับหนึ่ง และในอีกด้านหนึ่งควรมีการหาแหล่งเงินทุนสำรองในกรณีที่เกิดปัญหาขาดสภาพคล่องทางการเงินจากหลายแหล่ง เพื่อลดความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นจากการใช้แหล่งเงินทุนแหล่งเดียว โดยการใช้ทั้งแหล่งเงินทุนในประเทศและต่างประเทศ เมื่อสามารถหาแหล่งเงินทุนได้แล้ว ขั้นตอนที่ควรมีการแก้ไขอย่างเร่งด่วนคือขั้นตอนในการใช้เงินสำรองที่มีอยู่ของผู้บริหารที่มีอำนาจในการใช้เงินสำรอง ผู้บริหารควรมีแนวทางในการบริหารไปในทิศทางและเป้าหมายเดียวกัน โดยตัดความคิดเห็นหรือทัศนคติส่วนตัวออกจากตัดสินใจ โดยคำนึงถึงประโยชน์โดยรวมเป็นหลัก

5.1.2 ปัจจัยด้านการเงินภายใน

เมื่อพิจารณาจากข้อมูลที่ได้จากผู้ตอบแบบสอบถามและ ทำการสัมภาษณ์ผู้ที่มีหน้าที่รับผิดชอบและมีความเกี่ยวข้องกับปัจจัยด้านการเงินภายใน ส่วนใหญ่ผู้ตอบแบบสอบถามจะให้ความสำคัญกับปัจจัยด้านนี้มาก โดยปัญหาหลักที่ส่งผลกระทบต่อการทำงานนั้นมาจากการจ่ายเงินให้ผู้รับเหมาช่วงล่าช้า และ การจ่ายเงินให้คนงานล่าช้า ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการทำงานทันที คือจะเกิดการหยุดงาน ความก้าวหน้าในการก่อสร้างเป็นไปอย่างล่าช้าหรืออาจเกิดการหยุดชะงักของงานได้ ซึ่งปัญหาทั้งสองปัญหานี้มีความสำคัญเท่าเทียมกัน ขึ้นอยู่กับการก่อสร้างในระยะเวลาสั้นๆ ว่าต้องการใช้คนงานในการทำงานจากส่วนใดมากกว่ากัน ส่วนในด้านของวัสดุนั้นก็ส่งผลกระทบเช่นกัน แต่ในกรณีที่มีการจ่ายเงินให้ Supplier ล่าช้านั้น ยังสามารถเจรจาเพื่อให้ส่งวัสดุอุปกรณ์ได้ง่ายกว่า การเจรจาในด้านแรงงาน ซึ่งปัญหาที่เกิดขึ้นในด้านปัจจัยการเงินภายในนั้นก็ยังมีผลกระทบมาจากปัญหาการเงินภายนอกด้วยเช่นกัน เพราะถ้าการเงินภายนอก คือการเบิกจ่ายเงินของภาครัฐมีการรัดกุมล่าช้า ทำให้สภาพคล่องทางการเงินไม่เป็นไปตามแผนที่วางไว้ การจ่ายเงินให้คนงาน ผู้รับเหมาช่วง หรือ supplier ก็จะทำให้เกิดความล่าช้าตามไปด้วย และอีกสาเหตุที่สำคัญอย่างมากอีกประการของการจ่ายเงินให้ผู้รับเหมาช่วงล่าช้าคือ การเบิกเงินที่ไม่ได้เป็นไปตามการทำงานที่เกิดขึ้นจริง โดยเฉพาะปัญหาการเบิกเงินเกินจากผลงานที่ทำได้จริง และมีการตรวจรับถูกต้องจากบุคคลที่ทำการตรวจรับผลงานจากหน้างาน ทั้งนี้ปัญหาเกิดได้จาก 2 ปัจจัยหลัก คือการตรวจงานที่ไม่ถูกต้อง ไม่มีความละเอียดรอบคอบ และการจงใจที่จะตรวจรับผลงานเกินจากความเป็นจริง เพื่อผลประโยชน์ส่วนตัว ซึ่งปัจจัยหลังนี้ถือว่าส่งผลกระทบอย่างรุนแรงมากต่อการก่อสร้างเพราะเมื่อมีการเบิกเงินเกินผลงานที่ทำได้จริงแล้วจะเกิดการหนีงาน ไม่ต้องการทำงานต่อของผู้รับเหมาช่วง ทำให้งานเกิดการชะงักงันขาดความต่อเนื่อง เกิดความสูญเสียจากเงินที่ได้จ่ายเกินจากงานที่ทำได้จริง

แนวทางในการช่วยลดปัญหาเรื่องปัจจัยด้านการเงินภายในนั้นควรมีการวางแผนตั้งแต่เริ่มการก่อสร้าง เพราะดังที่ได้กล่าวมาว่าปัจจัยด้านการเงินภายในนั้นเป็นผลกระทบมาจากปัจจัยในด้านการเงินภายนอกส่วนหนึ่งด้วย ซึ่งในทางปฏิบัตินั้น ในการแก้ปัญหาในเรื่องการเบิกจ่ายเงินของภาครัฐที่มีการควบคุมมากขึ้นและชะลอการจ่ายนั้น อาจทำได้ค่อนข้างยาก ทั้งนี้อาจเนื่องมาจากนโยบายของรัฐบาลหรือสภาวะทางการเมืองในระยะเวลาสั้นๆ แนวทางในการแก้ไขปัญหาในเรื่องปัจจัยด้านการเงินภายในนั้นจึงควรมีการวางแผนในการใช้เงินในการดำเนินการก่อสร้างจากแหล่งเงินทุนอื่นด้วย

ควรมีการวางแผนหาแหล่งเงินทุนสำรองในกรณีที่เกิดภาวะฉุกเฉิน เพื่อไม่ให้เกิดการชะงักของงาน เพราะเมื่อเกิดปัญหาเรื่องการจ่ายเงินคนงาน ผู้รับเหมาช่วง หรือ supplier ที่ล่าช้าแล้ว จะส่งผลกระทบต่อความมั่นใจ และกำลังใจในการทำงาน ซึ่งในกรณีของโครงการบ้านเอื้ออาทร ปากเกร็ดนั้น เมื่อได้เกิดปัญหานี้ขึ้น แนวทางที่ควรทำอย่างแรกคือการใช้แหล่งเงินทุนอื่นมาจัดการกับสภาพคล่องทางการเงินที่เกิดปัญหา และเร่งทำความเข้าใจกับทุกๆ ด้าน เพื่อเรียกความมั่นใจกลับคืนมา เมื่อเกิดความเข้าใจและมีความมั่นใจกลับคืนมาแล้ว การดำเนินการก่อสร้างก็จะเป็นการร่วมมือกันทำงาน เพื่อให้การก่อสร้างดำเนินไปจนเสร็จสิ้นโครงการ ส่วนปัญหาเรื่องของการตรวจรับเงินเกินจากผลงานที่ทำได้จริงนั้น ควรจัดให้มีระบบการตรวจสอบผลงานของผู้รับเหมาช่วงจากหลายๆ ฝ่าย คือควรให้หน้างานมีการตรวจงานหนึ่งครั้ง หลังจากนั้นควรให้มีวิศวกรจากสำนักงานใหญ่เข้าตรวจผลงานที่ได้ผ่านการตรวจจากหน้างานอีกครั้ง

5.1.3 ปัจจัยด้านผลตอบแทน

เมื่อพิจารณาจากข้อมูลที่ได้จากผู้ตอบแบบสอบถามและทำการสัมภาษณ์ผู้ที่มีหน้าที่รับผิดชอบและมีความเกี่ยวข้องกับปัจจัยด้านผลตอบแทน ทำให้ทราบว่าปัจจัยด้านผลตอบแทนของพนักงานที่จะไม่มีโบนัส หรือขึ้นเงินเดือนในกรณีที่บริษัทขาดทุน ส่งผลกระทบต่อการทำงานในระดับสูง เพราะปัจจัยนี้จะส่งผลให้เกิดการหมุนเวียน(Turn over) ของพนักงานที่สูง ทำให้เกิดความชะงัก ความไม่ต่อเนื่องของงานที่ทำ เป็นเหตุให้เกิดการล่าช้าอย่างมากในการทำงาน ซึ่งเมื่อพิจารณาดังกลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามแล้วจะเห็นว่าทุกกลุ่มยกเว้นกลุ่มผู้บริหารบางท่านเท่านั้น จะให้ความสำคัญต่อปัจจัยในกลุ่มนี้สูง ซึ่งปัจจัยด้านผลตอบแทนนี้ก็มีความสัมพันธ์โดยตรงกับปัจจัยด้านความเสี่ยงที่พนักงานจะคำนึงถึงความมั่นคงในหน้าที่การงาน ทั้งนี้ความต้องการพื้นฐานของพนักงานทุกคนคือผลตอบแทน, ความมั่นคงในหน้าที่การงานและการยอมรับจากบุคคลอื่น ถ้าพนักงานสามารถตอบสนองความต้องการพื้นฐานตรงจุดนี้ได้ ก็จะส่งผลอย่างสูงต่อประสิทธิภาพในการทำงานของพนักงาน ที่จะมีความมุ่งมั่น เอาใจใส่กับงานที่ทำ มีความรักในองค์กร ต้องการให้องค์กรสามารถทำกำไรได้สูงสุด ซึ่งนั่นก็หมายถึงตัวพนักงานเองจะได้รับผลตอบแทนในการทำงานอย่างมุ่งมั่นและมีประสิทธิภาพนั่นเอง ซึ่งปัญหาที่เกิดขึ้นอาจมาจากทัศนคติของผู้บริหารบางท่านทำให้ปัญหาเหล่านี้ไม่ได้รับการแก้ไข และส่งผลกระทบต่อการทำงานบ้านเอื้ออาทรปากเกร็ดอย่างมาก

แนวทางแก้ไขในปัจจัยด้านผลตอบแทนนี้ มีแนวทางในการแก้ไขคล้ายกันกับแนวทางแก้ปัญหาปัจจัยในด้านความเสี่ยง แต่ควรเพิ่มแรงจูงใจในการทำงานที่เพิ่มมากขึ้น โดยการกำหนดผลตอบแทนหรือโบนัสที่จะได้รับในกรณีที่ทำงานเป็นไปตามแผนที่วางไว้ หรือมีการเพิ่มผลตอบแทนในกรณีที่สามารถทำงานได้เร็วกว่าแผนที่วางไว้ เมื่อพนักงานทุกคนมีความคิดและเป้าหมายเดียวกันแล้ว ก็จะทำให้เกิดความร่วมมือจากทุกฝ่ายในการทำงาน ทำให้งานเกิดความช่วยเหลือเพื่อให้งานเสร็จไปตามแผนที่วางไว้

5.1.4 ปัจจัยด้านความเสี่ยง

เมื่อพิจารณาจากข้อมูลที่ได้จากผู้ตอบแบบสอบถามและ ทำการสัมภาษณ์ผู้มีหน้าที่รับผิดชอบและมีความเกี่ยวข้องกับปัจจัยด้านความเสี่ยง ทำให้ทราบว่าปัจจัยด้านนี้ส่งผลกระทบต่ออย่างมากในการก่อสร้างบ้านเอื้ออาทรปากเกร็ด โดยเฉพาะปัจจัยในด้านความไม่แน่นอนของการจ้างงานต่อพนักงานที่เป็นแบบสัญญาจ้าง ทำให้ขาดความมั่นคงในการทำงาน ซึ่งส่งผลกระทบโดยตรงต่อการทำงานของพนักงาน ซึ่งจะขาดแรงจูงใจในการทำงาน ซึ่งจะเห็นได้จากอัตราการหมุนเวียนพนักงานที่สูงมากในทุกๆตำแหน่ง เช่น ผู้จัดการโครงการในระยะเวลา 3 ปีได้มีการเปลี่ยนผู้จัดการโครงการถึง 4 คน วิศวกรโครงการมีการเปลี่ยนถึง 7 คน ผู้ควบคุมงานและไฟร์แมนมีการเปลี่ยนมากกว่า 20 คน ซึ่งการหมุนเวียนของพนักงานในอัตราที่สูงมากอย่างนี้ส่งผลได้ชัดในการทำงาน ทั้งในเรื่องของการประสานงานกับผู้ว่าจ้างที่ขาดความต่อเนื่อง ขาดความเข้าใจในปัญหาในกระบวนการต่างหรือการไม่รู้สาเหตุปัญหาที่แท้จริงตั้งแต่ปัญหาเริ่มต้นทำให้การแก้ปัญหาต่างๆต้องทำหลายครั้งโดยไม่จำเป็น ซึ่งทำให้เกิดความล่าช้าในการทำงานอย่างมาก อีกทั้งปัญหาที่สำคัญมากอีกประการหนึ่งคือการที่พนักงานขาดความมั่นใจในงานที่ทำอยู่ ทำให้ขาดความรักในองค์กร ความมุ่งมั่นในการทำงานเพื่อให้เกิดประโยชน์ในองค์กรสูงสุดไม่มี ก่อให้เกิดปัญหาเรื่องทุจริตในหน้าที่หรือผลประโยชน์ทับซ้อนตามมา จะเห็นได้ว่าปัจจัยนี้ส่งผลกระทบต่อโดยรวมในทุกๆด้าน และส่งผลกระทบต่ออย่างมากในการดำเนินการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร ปากเกร็ด

แนวทางในการแก้ไขปัญหปัจจัยด้านความเสี่ยงนี้ คือ การสร้างความมั่นใจในงานที่ทำอยู่ การสร้างความรู้สึกมั่นคงในหน้าที่การทำอยู่ของพนักงาน ซึ่งทำได้โดยการเปลี่ยนสัญญาการจ้างพนักงานที่จากเดิมทำในลักษณะสัญญา 1 ปี เปลี่ยนเป็นการจ้างลักษณะสัญญาการจ้างงานแบบ

พนักงานประจำ เพราะบริษัทได้ดำเนินการโครงการก่อสร้างอยู่หลายโครงการและต่อเนื่อง เมื่อสร้างความมั่นใจในเรื่องนี้ได้ ก็จะสามารถลดปัญหาเรื่องการขาดความมั่นคงในหน้าที่การงานได้ ส่วนในเรื่องของกาโยกย้ายพนักงานนั้นควรมีการตกลงทำความเข้าใจในรายละเอียดให้ครบถ้วนว่าจะมีการโยกย้ายเมื่อใด ซึ่งก็จะสามารถช่วยเพิ่มความมั่นใจในหน้าที่การงานได้ในอีกระดับหนึ่งด้วย และนอกจากนั้นควรมีการประเมินการทำงานของพนักงาน และให้ความสำคัญกับพนักงานที่สามารถทำงานได้เป็นไปตามแผนที่วางไว้ เพื่อเพิ่มกำลังใจในการทำงาน สร้างความรู้สึกรักในองค์กร

5.1.5 ปัจจัยด้านการประสานงาน

เมื่อพิจารณาจากข้อมูลที่ได้จากผู้ตอบแบบสอบถามและ ทำการสัมภาษณ์ผู้ที่มีหน้าที่รับผิดชอบและมีความเกี่ยวข้องกับปัจจัยด้านการประสานงาน ทำให้ทราบว่าปัจจัยด้านนี้ส่งผลกระทบอย่างมากในการก่อสร้างบ้าน เดืออาทรปากเกร็ด ปัจจัยที่ส่งผลกระทบมากที่สุดคือการประสานงานระหว่างผู้ควบคุมงานแต่ละสายงานไม่มีประสิทธิภาพ ปัญหาที่เกิดขึ้น ผู้ควบคุมงานไม่มีการประสานงานและดำเนินการทำงานไปด้วยกันระหว่างสายงาน โดยเฉพาะการประสานงานด้านงานระบบไฟฟ้าและประปาที่ต้องมีความเกี่ยวข้องกับงานสถาปัตย์ โดยไม่มีการประสานงานกันในการทำงานว่าต้องทำงานในส่วนใดก่อนหลัง ทำให้ต้องเกิดการแก้ไขงานอยู่เป็นประจำ และประสบปัญหานี้มาตลอดส่วนปัจจัยในด้านการประสานงานระหว่างผู้บริหารกับผู้รับเหมาช่วงก็ส่งผลกระทบมากเช่นกัน โดยที่ปัญหาโดยส่วนใหญ่มาจากการขาดการประสานงานกับผู้รับเหมาช่วงงานระบบและงานโยธา ทำให้เกิดความผิดพลาดและต้องแก้ไขงานอยู่บ่อยครั้ง ส่วนการประสานงานระหว่างผู้บริหารโครงการกับผู้ว่าจ้างก็ถือว่าส่งผลกระทบมากต่อการก่อสร้างเช่นกัน ปัญหาโดยส่วนใหญ่เกิดมาจากการทำงานที่ไม่มีความสัมพันธ์และไม่เป็นไปตามที่ผู้ว่าจ้างต้องการ ทำให้เกิดปัญหาความขัดแย้งกันอยู่บ่อยครั้ง ก็เป็นสาเหตุสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อการทำงานเช่นกัน

แนวทางในการแก้ไขปัญหาปัจจัยในด้านการประสานงานนั้นการประสานงาน ควรมีการนำระบบคุณภาพมาช่วยในการดำเนินการก่อสร้างจะช่วยให้ประสานงานกันอย่างเป็นระบบ ตรวจสอบได้ มีการจัดบันทึกการทำงาน และขั้นตอน ลำดับชั้นการทำงาน และลำดับชั้นของการสั่งงานอย่างชัดเจน เพื่อป้องกันการทับซ้อนของงาน หรือการหาผู้รับผิดชอบในงานงานนั้นไม่ได้ การนำระบบคุณภาพมาใช้ในการทำงานนั้นสามารถช่วยให้การประสานงานทั้งระหว่างผู้ควบคุมงานเอง หรือกับผู้รับเหมาช่วง

มีการทำงานกันอย่างมีระบบ สามารถตรวจสอบหาจุดบกพร่องได้ สามารถแก้ไขและป้องกันปัญหาที่จะเกิดขึ้นได้ ส่วนในเรื่องการประสานงานระหว่างผู้บริหารโครงการกับผู้ว่าจ้างนั้น ควรมีการประชุมแลกเปลี่ยนความคิดเห็นในการดำเนินการก่อสร้างอยู่เสมอ อย่างน้อยสัปดาห์ละ 2 ครั้ง เพื่อให้การดำเนินการก่อสร้างเป็นไปแนวทางเดียวกัน

5.1.6 ปัจจัยด้านการจัดหา

เมื่อพิจารณาจากข้อมูลที่ได้จากผู้ตอบแบบสอบถามและ ทำการสัมภาษณ์ผู้ที่มีหน้าที่รับผิดชอบและมีความเกี่ยวข้องกับปัจจัยด้านการจัดหา ทำให้ทราบว่าปัจจัยในด้านการจัดหานั้นส่งผลกระทบต่อขั้นสูงต่อการก่อสร้าง ซึ่งปัจจัยที่ส่งผลกระทบมากได้แก่การจัดหาผู้รับเหมาช่วงเข้าทำงานล่าช้า ซึ่งปัญหานี้จะเกิดขึ้นในลักษณะเดียวกันกับปัจจัยในด้านวัสดุ คือเกิดการรอ ทำให้งานในส่วนอื่นๆต้องรอกตามไปด้วย ส่งผลต่อการก่อสร้างโดยรวม ส่วนปัจจัยในด้านการจัดหาผู้รับเหมาช่วงที่ขาดประสิทธิภาพนั้น จะเป็นปัญหาในส่วนของผู้รับเหมาช่วงงานระบบประปา ซึ่งงานระบบประปานั้นต้องเกี่ยวเนื่องกับงานโครงสร้างและงานสถาปัตยกรรม ทำให้เกิดความเสียหายต้องดำเนินการแก้ไขอยู่บ่อยครั้ง ซึ่งส่งผลกระทบต่ออย่างมากในการก่อสร้างโครงการบ้านเดี่ยวอพาร์ทเมนท์

แนวทางแก้ไขปัญหายุ่งยากในด้านการจัดหานี้ควรมีการวางแผนงานตั้งแต่เริ่มต้น โดยการทำรายชื่อผู้รับเหมาที่มีประสิทธิภาพ มีความน่าเชื่อถือในการทำงาน เพื่อช่วยในการคัดเลือกผู้รับเหมาเข้ามาทำงานได้ง่ายขึ้น โดยรายชื่อผู้รับเหมาช่วงนั้นควรนำมาจากผู้รับเหมาช่วงที่เคยร่วมงานกันมาก่อนและมีผลงานที่ดี อีกทางหนึ่งคือจากการที่ดูข้อมูลการก่อสร้างประเภทเดียวกับโครงการที่ดำเนินการก่อสร้างอยู่ แล้วทำการค้นหาข้อมูลของผู้รับเหมาช่วงในงานแต่ละประเภทนั้น อีกทั้งยังได้มาจากการทำพันธมิตรทางธุรกิจบริษัทอื่นทั้ง supplier หรือ คู่แข่งทางธุรกิจ เพื่อแลกเปลี่ยนข้อมูลกัน ทั้งนี้เพื่อให้สามารถช่วยคัดสรรผู้รับเหมาช่วงที่มีคุณภาพและเชื่อถือได้มาทำงาน ซึ่งสามารถลดปัญหาที่จะเกิดขึ้นระหว่างการดำเนินการก่อสร้างได้

5.1.7 ปัจจัยด้านการจัดซื้อ

เมื่อพิจารณาจากข้อมูลที่ได้จากผู้ตอบแบบสอบถามและ ทำการสัมภาษณ์ผู้ที่มีหน้าที่รับผิดชอบและมีความเกี่ยวข้องกับปัจจัยด้านการจัดซื้อ ทำให้ทราบว่าปัจจัยด้านการจัดซื้อวัสดุเข้าโครงการมีความล่าช้าส่งผลกระทบต่อการก่อสร้าง สภาพปัญหาหลักที่เกิดขึ้นคือ เมื่อมีความต้องการใช้วัสดุจากทางโครงการ ทางฝ่ายจัดซื้อใช้เวลาค่อนข้างนานในการจัดส่งวัสดุเข้าหน่วยงาน ซึ่งอย่างน้อยใช้เวลาถึง 2 สัปดาห์ ทำให้ส่งผลกระทบต่อการทำงานในทุกๆด้าน อีกทั้งปัจจัยในเรื่องการจัดซื้อวัสดุประกอบไม่ครบ ก็เป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการทำงานอย่างมาก สภาพปัญหาที่เกิดขึ้นอยู่เป็นประจำคือ วัสดุไม่ครบ ทำให้วัสดุที่มีอยู่ก็ไม่สามารถทำให้เกิดประโยชน์ได้ ทำให้เกิดการรอ เกิดความสูญเสียในด้านแรงงาน และส่งผลทำให้โครงการเกิดความล่าช้า ไม่เป็นไปตามแผนที่วางไว้ ปัญหานี้เกิดขึ้นอยู่เสมอในการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร ปากเกร็ด ซึ่งก็สอดคล้องกับข้อมูลที่ได้จากการตอบแบบสอบถาม

แนวทางในการแก้ไขปัญหาปัจจัยในด้านการจัดซื้อนั้น ควรมีการแลกเปลี่ยนข้อมูลกันระหว่างหน่วยงานกับจัดซื้อสำนักงานใหญ่ว่าปริมาณวัสดุคงเหลือที่โครงการมีอยู่ปริมาณเท่าใด และมีแผนการใช้วัสดุอย่างไรบ้าง โดยส่งปริมาณวัสดุคงเหลือและแผนการใช้วัสดุให้กับจัดซื้อสำนักงานใหญ่อย่างน้อยสัปดาห์ละ 1 ครั้ง อีกทั้งควรจัดให้มีการประชุมกันระหว่างผู้ที่มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดซื้อกับโครงการอย่างน้อย เดือนละ 2 ครั้ง เพื่อให้มีการแลกเปลี่ยนข้อมูลกันอยู่ตลอด และยังสามารถช่วยให้ผู้ที่มีหน้าที่จัดซื้อได้ทราบถึงการทำงานที่แท้จริงว่าต้องใช้วัสดุประกอบอะไรบ้างในการทำงาน เมื่อมีการแก้ไขภายในองค์กรแล้วควรมีแนวทางแก้ไขจากภายนอกองค์กรด้วย โดยการสร้างพันธมิตรทางธุรกิจกับผู้จำหน่ายสินค้า เพื่อช่วยให้การจัดซื้อมีประสิทธิภาพและรวดเร็วมากยิ่งขึ้น เมื่อมีความร่วมมือกันกับผู้จำหน่ายสินค้าหลายราย จากนั้นควรมีการทำ supplier analysis เพื่อประเมินว่าsupplier รายใดมีความถูกต้องและตรงต่อเวลาในการจัดส่งสินค้า เพื่อให้ง่ายต่อการเลือกซื้อวัสดุให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้ ซึ่งจะช่วยให้ไม่กระทบต่อการดำเนินการก่อสร้าง

5.1.8 ปัจจัยด้านการเปลี่ยนแปลง

เมื่อพิจารณาจากข้อมูลที่ได้จากผู้ตอบแบบสอบถามและ ทำการสัมภาษณ์ผู้ที่มีหน้าที่รับผิดชอบและมีความเกี่ยวข้องกับปัจจัยด้านการเปลี่ยนแปลง ทำให้ทราบว่าปัจจัยด้านการหมุนเวียนของพนักงานที่สูงส่งผลกระทบต่อภารกิจก่อสร้างค่อนข้างมาก ซึ่งปัญหานี้เกิดขึ้นอยู่บ่อยครั้งในโครงการบ้านเอื้ออาทร ปากเกร็ด และส่งผลกระทบต่ออย่างเห็นได้ชัดอยู่บ่อยๆ เพราะเมื่อเกิดการหมุนเวียนของพนักงาน ความต่อเนื่องในการทำงานก็จะขาดไป สภาพปัญหาที่เกิดขึ้นผู้ที่มาทำหน้าที่แทนก็จะไม่สามารถเข้าใจปัญหาที่แท้จริงได้ การแก้ปัญหาต้องมาเริ่มทำความเข้าใจกับปัญหาและหาทางแก้ไขอีกรอบ ทำให้เสียเวลาในการทำงานอย่างมาก ส่วนปัจจัยในด้านการขาดความยืดหยุ่นในการปรับเปลี่ยนแผนงานนั้นก็ส่งผลกระทบเช่นกันแต่ก็น้อยเมื่อเทียบกับปัจจัยในเรื่องของการหมุนเวียนของพนักงาน ทั้งนี้เพราะการปรับเปลี่ยนแผนงานนั้นมีข้อจำกัดในการปรับเปลี่ยนอยู่หลายปัจจัย ทั้งในเรื่องของวัสดุ เครื่องจักร คนงาน และการเงิน อีกทั้งแผนงานที่กำหนดมาตั้งแต่ต้นเป็นแผนงานที่ได้พิจารณาอย่างรอบคอบแล้ว การขาดความยืดหยุ่นในการปรับเปลี่ยนแผนงานส่งผลกระทบต่อบ้างในบางกรณีเช่นความชำนาญในการทำงานของคนงานแต่ละกลุ่มที่ต่างกันไป ควรจะจัดให้ทำงานให้เหมาะสมกับความชำนาญของคนงาน แต่ผู้มีอำนาจในการปรับเปลี่ยนแผนงานคือผู้จัดการโครงการ ไม่รับฟังความคิดเห็นจากหลายๆฝ่ายทำให้ในบางครั้งเกิดความล่าช้าในการทำงานเช่นกัน

แนวทางในการแก้ไขปัญหาปัจจัยด้านการเปลี่ยนแปลง ในส่วนของการหมุนเวียนพนักงานที่ค่อนข้างสูงนั้น ควรมีการสร้างแรงจูงใจในการทำงาน เพื่อให้พนักงานทุกคนทำงานให้กับบริษัทอย่างทุ่มเท สร้างความมั่นใจให้กับพนักงานว่ามีความมั่นคงในงานที่ทำอยู่ ซึ่งสิ่งต่างๆเหล่านี้ต้องเริ่มมาจากการที่พนักงานต้องได้รับตอบสนองต่อความต้องการพื้นฐานอย่างเพียงพอ ถ้าความต้องการพื้นฐานไม่เพียงพอแล้วก็จะเกิดการแสวงหาผลประโยชน์ซึ่งส่งผลกระทบร้ายแรงต่อองค์กร ส่วนในเรื่องปัจจัยในด้านการขาดความยืดหยุ่นในการปรับเปลี่ยนแผนงานนั้น ควรมีการจัดการประชุมเพื่อแลกเปลี่ยนและเสนอความคิดเห็น โดยให้มีบุคคลจากสำนักงานใหญ่มาร่วมในการประชุมเพื่อรับฟังความคิดเห็น และนำผลที่ได้รายงานไปยังสำนักงานใหญ่ และเพื่อให้ผู้บริหารสามารถส่งการไปยังผู้จัดการโครงการ เพื่อให้มีการปรับเปลี่ยนแผนงานตามความเหมาะสม ให้เกิดประสิทธิภาพในการทำงานสูงสุด

5.1.9 ปัจจัยด้านการควบคุม

เมื่อพิจารณาจากข้อมูลที่ได้จากผู้ตอบแบบสอบถามและ ทำการสัมภาษณ์ผู้ที่มีหน้าที่รับผิดชอบและมีความเกี่ยวข้องกับปัจจัยด้านการควบคุม ทำให้ทราบว่าปัจจัยด้าน หัวหน้างานขาดการควบคุมและติดตามผลงานที่ดีพอส่งผลกระทบต่อการก่อสร้าง ส่งผลกระทบต่อการก่อสร้างมากที่สุดในปีจจัยกลุ่มนี้ เพราะจากสภาพปัญหาที่เกิดขึ้นในโครงการก่อสร้างบ้านเคื้ออาหาร ปากเกร็ด คือ การที่หัวหน้างานในแต่ละสายงานขาดการติดตามผลงาน โดยเฉพาะสายงานด้านงานระบบไฟฟ้าและประปาที่มีรายละเอียดมาก มีการรายงานข้อมูลที่ไม่ตรงตามความเป็นจริงที่เกิดขึ้น ทำให้ไม่ทราบปัญหาที่เกิดขึ้นจริง เมื่อเกิดปัญหาทำให้ต้องเสียเวลาอย่างมากในการแก้ไขงาน ส่วนปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อรองลงมา ก็จะเป็นเรื่องการควบคุมการใช้วัสดุที่ไม่รัดกุมเพียงพอ มีการเบิกซ้ำซ้อนโดยเฉพาะการเบิกวัสดุหลักที่ใช้ทั่วไป ได้แก่ ปูนซีเมนต์ ทราย เหล็ก และไม้ก่อสร้าง ซึ่งมีการเบิกเกินความจำเป็นที่ต้องการใช้จริงๆ ทำให้เกิดการสูญเสียของวัสดุในอัตราที่สูง ต้องรอการสั่งซื้อวัสดุเข้ามาดำเนินการก่อสร้างใหม่ ซึ่งก็จะมีสาเหตุเกี่ยวเนื่องกับปัจจัยในการควบคุมคนงานให้ทำงานอย่างเต็มประสิทธิภาพ เพราะถ้ามีการควบคุมปัจจัยนี้ดีพอก็จะสามารถลดอัตราการสูญเสียของวัสดุได้

แนวทางในการแก้ไขปัญหายปัจจัยด้านการควบคุม ควรมีการกำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบให้ชัดเจนในทุกตำแหน่ง เพื่อลดข้อขัดแย้ง สามารถหาสาเหตุของปัญหาที่เกิดขึ้นได้และควรเพิ่มการประเมินผลงานโดยให้หน้าที่การประเมินผลงานนี้ทำโดยบุคคลอีกกลุ่มหนึ่ง โดยอาจจะเป็นคนจากสำนักงานใหญ่ทำการประเมินผลงานที่ทำได้ในแต่ละส่วน เพื่อให้ทราบถึงปัญหาที่แท้จริง ไม่มีการช่วยเหลือหรือร่วมกันปิดบังข้อมูล อีกทั้งในเรื่องของการควบคุมคนงานควรจัดให้เหมาะสมกับหน้าที่ความรับผิดชอบ ควรให้เหมาะสมกับจำนวนคนงาน ประเภทของงาน เพื่อให้เกิดความควบคุมอย่างทั่วถึง

5.1.10 ปัจจัยด้านบุคคล

เมื่อพิจารณาจากข้อมูลที่ได้จากผู้ตอบแบบสอบถามและ ทำการสัมภาษณ์ผู้ที่มีหน้าที่รับผิดชอบและมีความเกี่ยวข้องกับปัจจัยทางด้านบุคคลแล้ว ทำให้ทราบว่าปัจจัยเรื่องผู้ควบคุมงาน

ขาดความชำนาญในการก่อสร้างระบบอุตสาหกรรม ส่งผลกระทบต่อการดำเนินการก่อสร้างมากที่สุด เพราะการที่ผู้ควบคุมงานมีความชำนาญในการก่อสร้างระบบอุตสาหกรรมนั้น จะสามารถใช้ประโยชน์จากแรงงานได้เต็มประสิทธิภาพ สามารถให้คำแนะนำในการทำงานกับแรงงานที่ไม่มีประสบการณ์ในการก่อสร้างระบบอุตสาหกรรมมาก่อน สามารถทำงานได้เป็นไปตามแผนที่วางไว้ โดยที่จำนวนแรงงานที่ใช้อาจจะไม่ต้องเพิ่มจากปริมาณแรงงานที่มีอยู่เท่าไรนักก็สามารถดำเนินการก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้ได้ ซึ่งก็สอดคล้องกับสภาพความเป็นจริงที่เกิดขึ้น เมื่อมีการใช้ผู้ที่มีประสบการณ์ในการก่อสร้างระบบอุตสาหกรรมจากประเทศมาเลเซียมาช่วยในการควบคุมงาน ทำให้งานที่ทำนั้นมีความก้าวหน้ามากขึ้นทั้งที่ใช้คนงานชุดเดิมและจำนวนเท่าเดิม

แนวทางในการแก้ไขปัญหาปัจจัยในด้านบุคคลนั้น คือควรมีการใช้ผู้ที่มีประสบการณ์ในการก่อสร้างระบบอุตสาหกรรมมาเป็นผู้ควบคุมงานในช่วงที่เริ่มดำเนินการก่อสร้างและให้มีการถ่ายทอดความรู้ไปยังผู้ควบคุมงานคนอื่นเพื่อให้ผู้ควบคุมงานที่ยังไม่มีประสบการณ์มาก่อนได้ทราบถึงขั้นตอนในการควบคุมงานการก่อสร้างระบบอุตสาหกรรมตั้งแต่เริ่มต้น เมื่อผู้ควบคุมงานมีประสบการณ์แล้วก็จะถ่ายทอดการควบคุมงานให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้ อีกทั้งยังเป็นการแก้ปัญหาระยะยาวในกรณีที่เกิดการหมุนเวียนเปลี่ยนงานของบุคลากร เพราะจะทำให้มีบุคลากรในการทำงานที่หลากหลายมากขึ้น

5.1.11 ปัจจัยด้านกฎหมาย

เมื่อพิจารณาจากข้อมูลที่ได้จากผู้ตอบแบบสอบถามและ ทำการสัมภาษณ์ผู้ที่มีหน้าที่รับผิดชอบและมีความเกี่ยวข้องกับปัจจัยด้านกฎหมาย ทำให้ทราบว่าปัจจัยที่ส่งผลกระทบมากที่สุดคือปัจจัยด้านแรงงานต่างด้าว เพราะในโครงการบ้านเอื้ออาทรปากเกร็ดนั้น มีแรงงานต่างด้าวเป็นจำนวนมากและเกิดปัญหากับเจ้าหน้าที่ของรัฐอยู่เสมอ ซึ่งเมื่อเกิดปัญหากับเจ้าหน้าที่แล้วก็ต้องใช้เวลาในการประสานงานแก้ไขปัญหาส่งผลต่อการก่อสร้างอย่างมาก ส่วนในเรื่องของกฎหมายด้านความปลอดภัยนั้นไม่ใช่ปัจจัยหลักที่ส่งผลกระทบต่อการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทรปากเกร็ด เพราะลักษณะโครงการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทรปากเกร็ดนั้น เป็นแบบที่มาตรฐาน ไม่ได้อยู่ในพื้นที่อันตราย ปัจจัยในด้านกฎหมายความปลอดภัยจึงเป็นแค่ส่วนหนึ่งในข้อบังคับในการก่อสร้าง ซึ่งอาจสร้างความไม่สะดวกในการทำงานอยู่บ้างแต่ก็ไม่ได้ส่งผลกระทบมากเหมือนกับปัจจัยด้านอื่น ๆ

แนวทางในการแก้ไขปัญหาปัจจัยในด้านกฎหมายนั้น เรื่องหลักที่โครงการบ้านเอื้ออาทร ปากเกร็ด ประสบปัญหาอยู่นั้นคือในเรื่องของแรงงานต่างด้าว ทั้งนี้เนื่องมาจากการขาดแคลนแรงงานในพื้นที่ ซึ่งสาเหตุหลักคือผลตอบแทนที่ให้กับแรงงานในพื้นที่ไม่จูงใจในการทำงานเพียงพอ จึงควรมีการเพิ่มแรงจูงใจในการทำงานให้กับแรงงานในพื้นที่ ซึ่งทำได้โดยการให้สวัสดิการที่มากขึ้นทั้งเรื่องการรักษาพยาบาล การจัดบริการที่พักและรถรับส่ง ในอีกแนวทางหนึ่งที่จะช่วยแก้ไขปัญหายังเรื่องแรงงานต่างด้าวนั้นคือ การวางแผนการใช้คนงานตั้งแต่เริ่มต้นโครงการ และดำเนินการยื่นขอใช้แรงงานต่างด้าวกับกรมการจัดหางาน ให้ถูกต้องตามกฎหมาย ทำให้การทำงานไม่เกิดการชะงักงันจากการจับกุมแรงงานต่างด้าว อีกทั้งยังทำให้ลดต้นทุนค่าแรงในการจ้างคนงานอีกด้วย

5.1.12 ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ

เมื่อพิจารณาจากข้อมูลที่ได้จากผู้ตอบแบบสอบถามและ ทำการสัมภาษณ์ผู้ที่มีหน้าที่รับผิดชอบและมีความเกี่ยวข้องกับปัจจัยด้านเศรษฐกิจ ทำให้ทราบว่าปัจจัยในด้านเศรษฐกิจนั้นส่งผลกระทบต่อการก่อสร้างอยู่ในระดับปานกลาง ซึ่งจะเห็นได้จากการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทรปากเกร็ดอยู่ในช่วงที่เศรษฐกิจมีการขยายตัวลดลง การลงทุนในระบบโดยรวมมีน้อยลงทำให้เงินหมุนเวียนในระบบเศรษฐกิจมีน้อยลงและตามมาด้วยการปิดตัวของของบริษัทต่างชาติที่เข้ามาลงทุน เมื่อเกิดสภาวะเช่นนี้ขึ้นทำให้ supplier หรือผู้รับเหมาช่วงเกิดความไม่มั่นใจในว่าเงินที่ได้ลงทุนไปจะเกิดประโยชน์หรือกลายเป็นหนี้เสียหรือไม่ ซึ่งผลกระทบก็จะเกิดขึ้นทีละนิดอย่างช้าๆ แต่กระทบถึงการดำเนินการก่อสร้างโครงการด้วยเช่นกัน ซึ่งเมื่อมีปัจจัยจากเศรษฐกิจภายนอกหลายปัจจัยมารวมกันก็ทำให้ส่งผลกระทบต่อการดำเนินการก่อสร้างในระดับปานกลาง แต่ปัจจัยเหล่านี้ถือว่าเป็นปัจจัยที่ต้องคำนึงถึงตั้งแต่ก่อนเริ่มโครงการอยู่แล้ว ดังนั้นในการวางแผนดำเนินการก่อสร้างในโครงการต่อไป ควรเผื่อความเสี่ยงในเรื่องของปัจจัยเศรษฐกิจภายนอกเพิ่มมากขึ้น ทั้งเรื่องของราคาสินค้าที่เพิ่มขึ้น ราคาน้ำมันที่เพิ่มขึ้น โดยควรมีการหาแหล่งเงินทุนสำรองจากหลายๆแหล่งเงินทุนซึ่งในกรณีของบริษัทตัวอย่างนี้ ควรมีการสำรองการใช้แหล่งเงินทุนจากประเทศมาเลเซีย เพื่อให้การก่อสร้างดำเนินไปตามแผนที่ได้วางไว้

5.1.13 ปัจจัยด้านการสื่อสาร

เมื่อพิจารณาจากข้อมูลที่ได้จากผู้ตอบแบบสอบถามและ ทำการสัมภาษณ์ผู้ที่มีหน้าที่รับผิดชอบและมีความเกี่ยวข้องกับปัจจัยด้านการสื่อสาร ทำให้ทราบว่าปัจจัยด้านการสื่อสารไม่ส่งผลกระทบต่อการก่อสร้างมากนัก ปัจจัยด้านการสื่อสารที่ส่งผลกระทบมากที่สุดคือปัจจัยด้านการสื่อสารระหว่างผู้ควบคุมงานกับผู้บริหารโครงการไม่มีประสิทธิภาพ ทั้งนี้มีสาเหตุมาจากเรื่องของภาษา เพราะผู้บริหารโครงการจะเป็นชาวต่างประเทศ ซึ่งภาษาที่ใช้ในการสื่อสารจะใช้ภาษาอังกฤษเป็นหลัก ทำให้เกิดความเข้าใจไม่ตรงกันอยู่บ่อยครั้ง ซึ่งบางครั้งก็ส่งผลให้เกิดความเสียหาย และส่งผลกระทบต่อการทำงานในการดำเนินการก่อสร้าง

แนวทางที่จะช่วยลดปัญหาปัญหาเรื่องการสื่อสารระหว่างผู้ควบคุมงานกับผู้บริหารโครงการ ไม่มีประสิทธิภาพนั้น ควรมีการวางแผนในการจ้างบุคลากรในระดับหัวหน้าสายงานขึ้นไป ให้มีความรู้พื้นฐานทางด้านภาษาอังกฤษเพื่อลดปัญหาความไม่เข้าใจกันทางการสื่อสาร ส่วนปัจจัยในด้านการสื่อสารระหว่างผู้บริหารโครงการกับผู้ว่าจ้างไม่มีประสิทธิภาพนั้นจะเกิดปัญหาน้อยกว่าทั้งนี้ เนื่องจากผู้ว่าจ้างได้ส่งบุคลากรในระดับวิศวกรและระดับผู้เชี่ยวชาญพิเศษมาควบคุมงาน ซึ่งมีความรู้ความเข้าใจในภาษาอังกฤษพอสมควร ปัญหาเรื่องการสื่อสารจึงไม่ส่งผลกระทบมากเหมือนปัจจัยด้านการสื่อสารระหว่างผู้ควบคุมงานกับผู้บริหารโครงการไม่มีประสิทธิภาพ ส่วนปัจจัยด้านการสื่อสารระหว่างผู้ควบคุมงานกับคนงานไม่มีประสิทธิภาพ เมื่อพิจารณาถึงผู้ตอบแบบสอบถามที่คลุกคลีกับการสื่อสารกับคนงานโดยตรงนั้น ส่วนใหญ่ให้ความสำคัญกับปัญหาในด้านนี้น้อย จึงเป็นที่น่าเชื่อว่าการสื่อสารระหว่างผู้ควบคุมงานกับคนงานไม่ได้เกิดปัญหาที่รุนแรงจนกระทบกับการดำเนินการก่อสร้าง แต่ที่มีผู้ตอบแบบสอบถามส่วนหนึ่งให้ความสำคัญกับปัญหาด้านนี้มากส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มวิศวกรและผู้บริหารซึ่งไม่ได้คลุกคลีกับคนงานโดยตรง อาจพิจารณาจากภาระงานของผู้ควบคุมงานไปยังคนงานที่ไม่เป็นไปตามแผนที่วางไว้ จึงคิดว่าปัญหาด้านนี้ส่งผลกระทบต่อการทำงานมาก

5.1.14 ปัจจัยด้านคุณภาพ

เมื่อพิจารณาจากข้อมูลที่ได้จากผู้ตอบแบบสอบถามและ ทำการสัมภาษณ์ผู้ที่มีหน้าที่รับผิดชอบและมีความเกี่ยวข้องกับปัจจัยด้านคุณภาพ ทำให้ทราบว่าปัจจัยในด้านนี้ส่งผลกระทบใน

ระดับปานกลาง ซึ่งเป็นปัญหาที่พบเจออยู่ในงานก่อสร้างทั่วไป ซึ่งเห็นได้จากกลุ่มของวิศวกรที่ให้ความสำคัญในปัจจุบันนี้น้อยที่สุดถึง 5 คนจาก 13 คนส่วนที่เหลือก็จะให้ความสำคัญในระดับปานกลาง ทั้งนี้เนื่องมาจากมาตรฐานการก่อสร้างที่ระบุไว้ในแบบถือว่เป็นมาตรฐานที่พบตามโครงการก่อสร้างโดยทั่วไป แต่ปัญหาที่เกิดขึ้นที่โครงการบ้านเอื้ออาทรปากเกร็ดนั้น คือการมีผู้รับเหมาและคณงานหลายกลุ่มทำให้การควบคุมงานไม่ครอบคลุมทั้งหมด ปัญหาเรื่องคุณภาพของงานตามที่กำหนดไว้จึงเป็นอุปสรรคในการส่งมอบงาน รวมทั้งมาตรฐานในการตรวจรับงานที่บางครั้งมีการใช้มาตรฐานที่แตกต่างกัน

แนวทางการแก้ไขปัญหาปัจจุบันในด้านคุณภาพนั้น คือการเพิ่มการควบคุมการทำงานของคนงานและผู้รับเหมาช่วงให้ครอบคลุมทุกกลุ่มและทุกประเภทของงาน อีกทั้งยังควรมีการจัดสรรงานให้เหมาะสมกับความชำนาญของคนงานหรือผู้รับเหมาช่วงนั้น เพื่อให้การควบคุมงานเป็นไปได้อย่างสะดวก ไม่ต้องเสียเวลาในการตามแก้งานที่ไม่ได้คุณภาพอีกด้วย และอีกทางหนึ่งในการลดปัญหาปัจจุบันในด้านคุณภาพคือ การตกลงทำความเข้าใจกับผู้ว่าจ้างในเรื่องของคุณภาพงานที่ผู้ว่าจ้างยอมรับได้โดยการทำติ๊กหรือห้องตัวอย่างให้ผู้ว่าจ้างได้ตรวจสอบและยอมรับในคุณภาพของงาน เพื่อจะได้กำหนดเป็นมาตรฐานในการทำงานเพื่อลดข้อขัดแย้งในเรื่องการตรวจรับงาน อีกทั้งยังง่ายต่อการอธิบายถึงมาตรฐานและคุณภาพของงานต่อคนงานและผู้รับเหมาช่วง

5.1.15 ปัจจัยด้านสัญญาการจ้าง

เมื่อพิจารณาจากข้อมูลที่ได้จากผู้ตอบแบบสอบถามและ ทำการสัมภาษณ์ผู้ที่มีหน้าที่รับผิดชอบและมีความเกี่ยวข้องกับปัจจัยด้านสัญญาการจ้าง ทำให้ทราบว่าปัจจัยด้านการทำสัญญากับผู้รับเหมาช่วงไม่ครอบคลุมรายละเอียดเพียงพอ ส่งผลกระทบต่อการก่อสร้างระดับปานกลาง ซึ่งปัญหาในเรื่องนี้เกิดขึ้นหลายครั้งในโครงการบ้านเอื้ออาทร ปากเกร็ด กล่าวคือในงานบางส่วนที่ต้องมีความเกี่ยวเนื่องกันสัญญาที่ทำกับผู้รับเหมาช่วงนั้น มีความชัดเจนไม่เพียงพอว่าเป็นหน้าที่ความรับผิดชอบของใคร ทำให้ต้องเสียเวลาในการแก้ไขสัญญาเพื่อให้เกิดความชัดเจนและดำเนินการก่อสร้างต่อไป อีกทั้งยังเป็นค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นจากเดิมในกรณีที่ไม่มีผู้รับผิดชอบในส่วนงานนั้นด้วย ส่วนในด้านสัญญากับผู้ว่าจ้างนั้นส่งผลกระทบต่อการทำสัญญากับผู้รับเหมาช่วง ทั้งนี้เนื่องมาจากสัญญากับผู้ว่าจ้างซึ่งเป็นองค์กรของรัฐนั้น สัญญาจะมีมาตรฐานค่อนข้างสูงจะมีความ

ละเอียดในทุกๆด้าน คลอบคลุมการทำงานทั้งหมด จะมีแค่บางส่วนที่ผิดพลาดแต่ต้องเสียเวลานานในการตกลงในเรื่องการทำสัญญาใหม่ เพราะองค์กรของรัฐนั้นมีกระบวนการในการดำเนินงานหลายขั้นตอน ทำให้ต้องเสียเวลาในกระบวนการนี้ค่อนข้างนาน

แนวทางในการแก้ไขปัญหาเรื่องสัญญาการจ้างในส่วนของผู้รับเหมาช่วงนั้น ควรใช้ผู้ที่มีประสบการณ์ในการทำงานประเภทนั้นร่วมในการพิจารณาสัญญาว่าจ้างด้วย เพื่อจะได้คลอบคลุมทุกรายละเอียดในการทำงานลดข้อขัดแย้งในการทำงาน ส่วนในด้านของปริมาณที่อาจวัดได้ไม่ตรงกันนั้น ควรมีการทำสัญญาในลักษณะเหมารวมปริมาณ (Lum Sum) เพื่อให้ง่ายต่อการตรวจรับผลงาน ส่วนในด้านสัญญาจ้างกับผู้ว่าจ้างนั้น ก็มีแนวทางที่คล้ายกัน กล่าวคือควรให้ผู้ที่มีประสบการณ์จากหลายๆด้านมาศึกษาสัญญาการจ้างก่อนการเซ็นสัญญาเพื่อลดข้อขัดแย้งที่จะเกิดขึ้นในภายหลัง

5.1.16 ปัจจัยด้านระยะเวลา

เมื่อพิจารณาจากข้อมูลที่ได้จากผู้ตอบแบบสอบถามและ ทำการสัมภาษณ์ผู้ที่มีหน้าที่รับผิดชอบและมีความเกี่ยวข้องกับปัจจัยด้านระยะเวลา ทำให้ทราบว่าปัจจัยด้านระยะเวลาที่ผู้ว่าจ้างให้มา มีเวลาน้อยเกินไปไม่เหมาะสมกับปริมาณงาน นั้นมีผลมากกว่าปัจจัยในข้ออื่น เพราะปัจจัยด้านระยะเวลาที่ผู้ว่าจ้างให้มา มีเวลาน้อยเกินไปไม่เหมาะสมกับปริมาณงาน ถือเป็นปัจจัยที่มีผลกระทบโดยตรง แต่ก็ไม่ได้ส่งผลกระทบมากถ้าปัจจัยในด้านบุคคลที่มีผู้ควบคุมงานมีประสบการณ์ในการควบคุมงานในการก่อสร้าง ปัจจัยในด้านการประสานงานระหว่างผู้ควบคุมแต่ละสายงานมีประสิทธิภาพและ ปัจจัยในด้านการเงินภายในและภายนอกที่มีสภาพคล่อง ไม่ได้เกิดปัญหาที่รุนแรง ปัจจัยในด้านเวลาจะไม่ส่งผลกระทบออกมา เพราะทุกอย่างจะดำเนินการไปตามแผนที่วางไว้ตั้งแต่เริ่มโครงการ

5.1.17 ปัจจัยด้านปริมาณ

เมื่อพิจารณาจากข้อมูลที่ได้จากผู้ตอบแบบสอบถามและ ทำการสัมภาษณ์ผู้ที่มีหน้าที่รับผิดชอบและมีความเกี่ยวข้องกับปัจจัยด้านปริมาณ ทำให้ทราบว่าปัจจัยด้านนี้ไม่ส่งผลกระทบต่อ การก่อสร้างมากนัก เพราะโดยส่วนใหญ่โครงการก่อสร้างนั้นก็มีความประเภของงานที่ไม่แตกต่าง

กันมากนัก ซึ่งเมื่อพิจารณาถึงกลุ่มที่ให้ความสำคัญกับปัจจัยด้านนี้น้อยนั้นจะเห็นว่าโดยส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มของวิศวกรและผู้จัดการโครงการที่ให้ความสำคัญน้อย ทั้งนี้เนื่องมาจากเมื่อดูจากปริมาณงาน ประเภทของงานตามแบบที่กำหนดมาให้ นั่นถือว่าเป็นมาตรฐานโดยทั่วไปในการก่อสร้าง แต่สาเหตุที่กลุ่มของผู้ควบคุมงานให้ความสำคัญกับปัจจัยในด้านนี้มากอาจเนื่องมาจากปริมาณงานที่มีมากเกินไปเมื่อเทียบกับบุคลากรที่มีอยู่ จึงทำให้ผู้ควบคุมงานมีความรู้สึกว่าการรับผิดชอบมีมาก ทำให้เกิดความล่าช้าในการทำงาน

แนวทางในการแก้ไขปัญหาปัจจัยในด้านปริมาณงานนั้น จึงควรมีการจัดบุคลากรให้เหมาะสมกับปริมาณงานเพื่อให้เกิดการควบคุมงานที่มีประสิทธิภาพ ควรมีการแยกหน้าที่ความรับผิดชอบกันอย่างชัดเจนในแต่ละสายงาน เพื่อให้ผู้ควบคุมงานทำงานที่ได้รับมอบหมายอย่างเต็มประสิทธิภาพ

5.1.18 ปัจจัยด้านวัสดุ

เมื่อพิจารณาจากข้อมูลที่ได้จากผู้ตอบแบบสอบถามและ ทำการสัมภาษณ์ผู้ที่มีหน้าที่รับผิดชอบและมีความเกี่ยวข้องกับปัจจัยทางด้านวัสดุแล้ว ทำให้ทราบว่าปัจจัยเรื่องวัสดุก่อสร้างขาดคุณภาพทำให้ยากต่อการก่อสร้างและปัจจัยเรื่องวัสดุก่อสร้างเป็นแบบใหม่ไม่เคยใช้มาก่อนนั้นไม่ใช่ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการทำงานมากนัก เนื่องมาจากวัสดุก่อสร้างส่วนใหญ่มีมาตรฐานค่อนข้างใกล้เคียงกัน ไม่ยากต่อการใช้ แต่จะขึ้นอยู่กับระบบการจัดเก็บมากกว่าที่ส่งผลกระทบต่อการทำงาน เพราะสภาพปัญหาที่เกิดขึ้นกับโครงการก่อสร้างบ้านเค็้ออาหารปากเกร็ดคือ มีที่จัดเก็บวัสดุอยู่หลายที่ วัสดุนิตเดียวกันบางรายการอาจแยกเก็บมากกว่า 1 แห่ง ที่ทำให้ยากต่อเช็คปริมาณวัสดุ อีกทั้งเมื่อต้องการวัสดุก็ไม่มีการเช็คข้อมูลที่ดีพอว่าวัสดุจัดเก็บไว้ที่ใด มีปริมาณเท่าใด ซึ่งปัญหาดังกล่าวเหล่านี้ส่งผลกระทบมากที่สุดปัจจัยในด้านวัสดุ

แนวทางที่จะช่วยลดปัญหาจากปัจจัยในด้านวัสดุของโครงการบ้านเค็้ออาหารปากเกร็ดนั้นควรมีการจัดระบบการจัดเก็บวัสดุใหม่ให้เป็นระบบ โดยควรมีการใช้ระบบคอมพิวเตอร์ช่วยในการจัดเก็บข้อมูลและในการเบิกวัสดุ และมีบุคลากรที่มีประสบการณ์ในเรื่องวัสดุและเรื่องก่อสร้างมาให้คำแนะนำในการจัดเก็บวัสดุว่าวัสดุประเภทใดควรมีการจัดเก็บรวมกับวัสดุประเภทไหนบ้าง เพื่อให้ง่ายต่อการเบิกวัสดุ และวัสดุใดมีลำดับในการใช้ก่อนหลังอย่างไรบ้าง เมื่อทำระบบการจัดเก็บ

วัสดุที่มีประสิทธิภาพแล้วก็จะง่ายต่อการควบคุมการใช้วัสดุไม่ให้มีการใช้เกินจากปริมาณที่ได้กำหนดไว้ในแต่ละงาน อีกทั้งยังสามารถทราบถึงปริมาณวัสดุคงเหลือที่อยู่ในโครงการซึ่งทำให้ง่ายต่อการวางแผนการจัดซื้อวัสดุลดปัญหาในเรื่องของการรอวัสดุอีกด้วย ดังนั้นในโครงการก่อสร้างระบบอุตสาหกรรมที่ต้องทำงานแข่งกับเวลา ควรมีทั้งระบบการจัดเก็บวัสดุที่ดีและบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถควบคู่กันไป ก็จะสามารถลดปัญหาจากปัจจัยในด้านวัสดุได้อย่างมาก

5.1.19 ปัจจัยด้านเทคนิคและกระบวนการ

เมื่อพิจารณาจากข้อมูลที่ได้จากผู้ตอบแบบสอบถามและ ทำการสัมภาษณ์ผู้ที่มีหน้าที่รับผิดชอบและมีความเกี่ยวข้องกับปัจจัยด้านเทคนิคและกระบวนการ ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ไม่เห็นปัญหาเด่นชัดในปัจจุบันนี้ และจากจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามที่ให้ความสำคัญกับปัจจัยนี้ในระดับปานกลางมีจำนวนถึง 80% ที่ผู้ตอบแบบสอบถามเป็นกลุ่มของไฟร์แมนและผู้ควบคุมงานเป็นผู้ตอบแบบสอบถาม ซึ่งแสดงให้เห็นได้ว่าผู้ที่ปฏิบัติงานจริงไม่เห็นว่าเป็นอุปสรรคในการทำงานมากนัก ซึ่งปัญหาที่อาจจะเกิดอยู่บ้างในกรณีที่เริ่มงานใหม่ๆ ต้องเรียนรู้กรรมวิธีใหม่ ซึ่งจะเกิดในระบบ Tunnel Form มากกว่าในระบบผนังสำเร็จรูป ทั้งนี้อาจเนื่องมาจากระบบผนังสำเร็จรูปนั้นได้มีการใช้อยู่ในอุตสาหกรรมก่อสร้างในประเทศไทยมาแล้วในระยะเวลาหนึ่ง ซึ่งก็สอดคล้องกับผลที่ได้มาจากการตอบแบบสอบถาม

แนวทางในการลดปัญหาในปัจจุบันด้านเทคนิคและกระบวนการนั้น จะมีความสัมพันธ์กับปัจจัยในด้านบุคคล กล่าวคือการใช้บุคลากรที่ความรู้และประสบการณ์มาควบคุมการดำเนินการก่อสร้างในช่วงแรกและส่งเสริมให้มีการเรียนรู้และมีการถ่ายทอดความรู้กันในเรื่องเกี่ยวกับเทคโนโลยีการก่อสร้างระบบอุตสาหกรรม จะทำให้บุคลากรมีความเข้าใจในระบบการก่อสร้างอุตสาหกรรมมากขึ้น ความผิดพลาดในการทำงานจะลดน้อยลง ทำให้การดำเนินการก่อสร้างเป็นไปตามแผนที่วางไว้ อย่างมีประสิทธิภาพ

5.1.20 ปัจจัยด้านค่าใช้จ่าย

เมื่อพิจารณาจากข้อมูลที่ได้จากผู้ตอบแบบสอบถามและ ทำการสัมภาษณ์ผู้ที่มีหน้าที่รับผิดชอบและมีความเกี่ยวข้องกับปัจจัยด้านค่าใช้จ่าย ทำให้ทราบว่าปัจจัยด้านนี้ไม่ส่งผลกระทบต่อ การก่อสร้างมากนัก ทั้งนี้เนื่องมาจากค่าจ้างแรงงานรายวันนั้นถูกกำหนดมาจากรัฐบาล จะส่งผล ต่อการเงินของบริษัท หรือผลกระทบต่อของบริษัทในกรณีที่ต้องจ่ายค่าปรับให้กับผู้ว่าจ้าง ซึ่ง ถ้าปัจจัยในด้านการเงินไม่มีปัญหา มีการวางแผนทางการเงิน การพิจารณาความเสี่ยงที่ดีปัจจัยใน ด้านนี้จะไม่ส่งผลกระทบต่อ การก่อสร้างหรือส่งผลกระทบต่อ การก่อสร้างน้อยมาก

5.1.21 ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อม

เมื่อพิจารณาจากข้อมูลที่ได้จากผู้ตอบแบบสอบถามและ ทำการสัมภาษณ์ผู้ที่มีหน้าที่ รับผิดชอบและมีความเกี่ยวข้องกับปัจจัยทางด้านสภาพแวดล้อมภายในแล้ว ต่างก็มีความเห็นใน ทิศทางเดียวกันว่าปัจจัยทางด้านสภาพแวดล้อมภายในนั้นไม่ใช่ปัจจัยหลักที่จะส่งผลกระทบต่อ การ ก่อสร้างมากนัก ทั้งนี้เพราะว่าปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมภายในทั้งในเรื่องขนาดเนื้อที่ของโครงการ และสภาพอากาศถือเป็นปัจจัยที่ต้องคำนึงถึงในการวางแผนการดำเนินการก่อสร้างตั้งแต่เริ่มต้น อีก ทั้งยังถือเป็นปัญหาที่ต้องประสบในทุกๆโครงการก่อสร้างอยู่แล้ว ซึ่งไม่ได้เป็นปัจจัยหลักที่จำเป็นต้องมี การควบคุมเป็นพิเศษ

5.1.22 ปัจจัยด้านเครื่องจักร

เมื่อพิจารณาจากข้อมูลที่ได้จากผู้ตอบแบบสอบถามและ ทำการสัมภาษณ์ผู้ที่มีหน้าที่ รับผิดชอบและมีความเกี่ยวข้องกับปัจจัยทางด้านเครื่องจักรแล้ว ทำให้ทราบว่าปัจจัยด้านนี้ไม่ค่อย ส่งผลกระทบต่อ การดำเนินการก่อสร้างมากนักหรือถ้าส่งผลกระทบก็จะส่งผลน้อยมาก ทั้งนี้ เนื่องมาจากเครื่องจักรหนักเครื่องจักรเบาที่มีใช้อยู่ในโครงการนั้นมีเพียงพอและในบางครั้งยังเกิดการ สูญเสียในกรณีที่เครื่องจักรไม่ได้มีการทำงานแต่ต้องเสียเงินค่าเช่าเครื่องจักรโดยไม่ได้ก่อให้เกิดงาน อย่างเต็มประสิทธิภาพอีกด้วย ส่วนในปัจจัยเรื่องเครื่องจักรไม่มีประสิทธิภาพเพียงพอต่อการทำงาน

นั้น ก็ถือว่าส่งผลกระทบต่อผลกระทบน้อยมากเพราะเครื่องจักรที่มีอยู่นั้นมีประสิทธิภาพใกล้เคียงกับเครื่องจักรที่ใช้
อยู่ในการก่อสร้างระบบอุตสาหกรรมในโครงการอื่นหรือแม้กระทั่งในประเทศที่มีการใช้ระบบการ
ก่อสร้างอุตสาหกรรมอย่างแพร่หลาย เพราะฉะนั้นปัจจัยในด้านเครื่องจักรจึงแทบจะไม่ส่งผลกระทบต่อ
หรือส่งผลกระทบต่อผลกระทบน้อยมากต่อการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทรปากเกร็ด

ทั้งนี้ในการใช้งานเครื่องจักรให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุดนั้น ก็ต้องอาศัยผู้ควบคุมงานที่มี
ประสบการณ์ในการควบคุมการก่อสร้างในการใช้งานเครื่องจักรให้สัมพันธ์และเหมาะสมกับงาน อีก
ทั้งผู้ควบคุมการทำงานของเครื่องจักร(Operator) ควรจะมีการคัดเลือกผู้ที่มีประสบการณ์ตรงในการใช้
เครื่องจักรประเภทนั้นเพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในการทำงานสูงสุด ลดการสูญเสียจากความผิดพลาด
ของผู้ควบคุมเครื่องจักรซึ่งส่งผลกระทบต่อความเสียหายต่อทรัพย์สินและความปลอดภัยในการทำงาน
และสำหรับโครงการบ้านเอื้ออาทรปากเกร็ด จำนวนเครื่องจักรที่มีใช้งานอยู่นั้น ควรจะมีการปรับลด
จำนวนเครื่องจักรให้เหมาะสมกับสภาพการทำงานช่วงเวลาการก่อสร้าง มีการปรับแผนการเช่า
เครื่องจักรให้เหมาะสมตามแผนงานที่มีการปรับเปลี่ยนเพื่อลดการสูญเสียจากการเช่าเครื่องจักรแล้ว
ไม่ก่อให้เกิดงานอย่างเต็มประสิทธิภาพ

5.1.23 ปัจจัยด้านสังคม

เมื่อพิจารณาจากข้อมูลที่ได้จากผู้ตอบแบบสอบถามและ ทำการสัมภาษณ์ผู้ที่มีหน้าที่
รับผิดชอบและมีความเกี่ยวข้องกับปัจจัยทางด้านสังคมแล้ว ทำให้ทราบว่าปัจจัยด้านนี้ไม่ค่อยส่งผล
กระทบในการดำเนินการก่อสร้างมากนักหรือถ้าส่งผลกระทบต่อผลกระทบน้อยมาก เนื่องจากทั้งในเรื่อง
ของวัฒนธรรมในการทำงาน หรือประเพณีต่าง ๆ นั้น ถือเป็นปัจจัยที่ต้องคำนึงถึงในการวางแผนการ
ดำเนินการก่อสร้างตั้งแต่เริ่มต้น อีกทั้งยังเป็นปัญหาที่ต้องประสบในทุกๆโครงการก่อสร้างอยู่แล้ว
ซึ่งไม่ได้เป็นปัจจัยหลักที่จำเป็นต้องมีการควบคุมเป็นพิเศษ

5.2 ปัจจัยหมวดย่อยที่สำคัญควรทำการควบคุมอย่างเร่งด่วน

เมื่อนำผลที่ได้จากการตอบแบบสอบถามและทำการวิเคราะห์ปัจจัยหลักในทุกๆด้านแล้ว จะทำให้ทราบถึงปัจจัยหลักที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญเป็นลำดับ ดังที่แสดงไว้ในตารางที่ 5.1 และเมื่อได้ทำการสัมภาษณ์กับบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องในทุกๆปัจจัย ทำให้ทราบถึงปัจจัยหมวดย่อยที่ควรดำเนินการแก้ไขอย่างเร่งด่วนดังนี้

1) ปัจจัยด้านการประสานระหว่างผู้ควบคุมงานแต่ละสายงานไม่มีประสิทธิภาพ ปัจจัยนี้ถือเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญมากต่อการดำเนินการก่อสร้าง ควรมีการเร่งในการแก้ปัญหาในปัจจัยนี้ อย่างเร่งด่วน ปัจจัยนี้เกิดขึ้นในโครงการบ้านเอื้ออาทร ปากเกร็ด นนทบุรี มาเป็นเวลานาน โดยเฉพาะสายงานที่ต้องมีความเกี่ยวข้องกันแต่เป็นงานคนละประเภทกัน เช่นงานระบบไฟฟ้า ประปา งานสถาปัตยกรรม ซึ่งขาดการประสานงานกันระหว่างผู้ควบคุมงานทำให้การมอบหมายงานให้แก่คนงานของตนผิดพลาดตามไปด้วย อีกทั้งเมื่อมีข้อผิดพลาดใดๆ เกิดขึ้น ก็ไม่สามารถระบุถึงคนที่รับผิดชอบได้ จึงเกิดเป็นปัญหาที่ส่งผลกระทบต่อเรื่องจริงมาจนถึงปัจจุบัน สาเหตุหลักของปัญหานี้คือขาดการทำงานอย่างเป็นระบบ ขาดการระบุหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละหน้าที่ (Job Description) รวมถึงการสื่อสารที่ไม่มีประสิทธิภาพเท่าที่ควร ข้อมูลที่ถ่ายทอดถึงกันและกันขาดความถูกต้องแม่นยำ

แนวทางในการแก้ไขปัญหาปัจจัยในด้านการประสานงานนี้ จึงควรมีการนำระบบคุณภาพมาช่วยในการดำเนินการก่อสร้าง ซึ่งจะช่วยให้การประสานงานกันเป็นไปอย่างมีระบบ ขั้นตอนชัดเจน สามารถตรวจสอบได้ มีการจัดบันทึกการทำงานและลำดับขั้นการทำงานในแต่ละส่วนงาน และลำดับขั้นของการส่งงานอย่างชัดเจน เพื่อป้องกันการทับซ้อนของงาน หรือการหาผู้รับผิดชอบในงานงานนั้นไม่ได้ ส่วนในเรื่องการประสานงานระหว่างผู้บริหารโครงการกับผู้ว่าจ้างนั้น ควรมีการประชุมแลกเปลี่ยนความคิดเห็นในการดำเนินการก่อสร้างอยู่เสมอ อย่างน้อยสัปดาห์ละ 2 ครั้ง เพื่อให้การดำเนินการก่อสร้างเป็นไปแนวทางเดียวกัน

2) ปัจจัยในด้านการจ่ายเงินให้ผู้รับเหมาช่วงล่าช้า ปัจจัยนี้ถือว่าเป็นปัญหาที่มีความต่อเนื่องมาจากปัจจัยด้านการเงินภายนอก การเบิกจ่ายเงินของภาครัฐที่มีการควบคุมมากขึ้นและชะลอการจ่าย และอีกสาเหตุหนึ่งมาจากเบิกเงินที่ไม่ได้เป็นไปตามการทำงานที่เกิดขึ้นจริง โดยเฉพาะปัญหาการเบิกเงินเกินจากผลงานที่ทำได้จริง และมีการตรวจรับถูกต้องจากบุคคลที่ทำการตรวจรับผลงาน

จากหน้างาน ทั้งนี้ปัญหาหลักเกิดมาจาก 2 ทาง คือการตรวจงานที่ไม่ถูกต้อง ไม่มีความละเอียด รอบคอบ และการง้อใจที่จะตรวจรับผลงานเกินจากความเป็นจริง เพื่อผลประโยชน์ส่วนตัว ซึ่งสาเหตุ หลังนี้ถือว่าส่งผลกระทบต่อรุนแรงเป็นอย่างมากต่อการก่อสร้าง เพราะเมื่อมีการเบิกเงินเกินผลงานที่ทำ ได้จริง แล้วมีการหนีงานเกิดขึ้น หรือการปฏิเสธไม่ต้องการทำงานต่อของผู้รับเหมาช่วง ทำให้งานเกิดการชะงักงันขาดความต่อเนื่อง และเกิดความสูญเสียเงินที่ได้จ่ายเกินจริงจากงานที่ทำได้จริง

แนวทางในการช่วยลดปัญหาเรื่องปัจจัยด้านการเงินภายในนั้น ควรมีการวางแผนตั้งแต่ เริ่มการก่อสร้าง ควรมีการวางแผนในการใช้เงินในการดำเนินการก่อสร้างจากแหล่งเงินทุนอื่นด้วย ควร มีการวางแผนหาแหล่งเงินทุนสำรองในกรณีที่เกิดภาวะฉุกเฉิน เพื่อไม่ให้เกิดการชะงักของงาน ส่วน ปัญหาเรื่องของการตรวจรับเงินเกินจากผลงานที่ทำได้จริงนั้น ควรจัดให้มีระบบการตรวจสอบผลงาน ของผู้รับเหมาช่วงจากหลายๆฝ่าย คือควรให้หน้างานมีการตรวจงานหนึ่งครั้ง หลังจากนั้นควรให้มี วิศวกรจากสำนักงานใหญ่เข้าตรวจผลงานที่ได้ผ่านการตรวจจากหน้างานอีกครั้งหนึ่งเพื่อให้เกิดความ ถูกต้องในการจ่ายเงินให้กับผู้รับเหมาช่วง และสิ่งที่ขาดไม่ได้เลยคือการปลูกฝังจิตสำนึกในการทำงาน ให้มีความซื่อสัตย์ต่อหน้าที่การงานที่รับผิดชอบ ไม่แสวงหาผลประโยชน์ส่วนตัว หรือเอื้อประโยชน์ ให้กับพวกพ้องตัวเอง

3) ปัจจัยในด้านผลตอบแทนของพนักงานที่จะไม่มีโบนัส หรือขึ้นเงินเดือนในกรณีที่บริษัท ขาดทุน ปัจจัยนี้ถือเป็นเรื่องที่ทางบริษัทควรคำนึงถึงเป็นอันดับต้นๆ เช่นกัน เพราะงานก่อสร้างเป็น งานที่ต้องใช้คนงานเป็นจำนวนมาก และการที่จะให้งานเสร็จลุล่วงได้ทันตามระยะเวลาที่กำหนดนั้น ต้องอาศัยความร่วมมือร่วมใจกัน ความเสียสละ ซึ่งสิ่งต่างๆ เหล่านี้ต้องเริ่มมาจากการที่พนักงานต้อง ได้รับตอบสนองต่อความต้องการพื้นฐานอย่างเพียงพอ ถ้าความต้องการพื้นฐานไม่เพียงพอแล้วก็จะ เกิดการแสวงหาผลประโยชน์ซึ่งส่งผลกระทบต่อองค์กร ปัจจัยในด้านผลตอบแทนของ พนักงานที่จะไม่มีโบนัส หรือขึ้นเงินเดือนในกรณีที่บริษัทขาดทุน ยังส่งผลกระทบต่อผลกระทบถึงการหมุนเวียนของ พนักงาน ซึ่งในโครงการก่อสร้างบ้านเอื้ออาทร ปากเกร็ด นนทบุรีนั้น มีการหมุนเวียนของพนักงานสูง มาก ตั้งแต่ผู้จัดการโครงการ วิศวกร โฟร์แมน รวมถึงเสมียนและคนงานก่อสร้าง เมื่อมีการหมุนเวียน ของพนักงานที่สูง ผลกระทบที่ตามมาคือ ทำให้การก่อสร้างชะงัก ไม่มีความต่อเนื่องเพราะต้องหา พนักงานมาแทน ซึ่งพนักงานใหม่นั้นอาจไม่มีความชำนาญในการทำงานนั้นๆ จึงต้องเสียเวลาในการ ให้ความรู้และฝึกฝนกันใหม่อยู่เสมอ ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับ การจ่ายค่าตอบแทนในรูปของการขึ้น

เงินเดือนหรือโบนัสกับพนักงานเดิมแล้ว การจ่ายค่าตอบแทนให้กับพนักงานเดิมนั้นน่าจะคุ้มค่ากว่าทั้งด้านงบประมาณและเวลาที่สูญเสียไป

แนวทางแก้ไขที่มีประสิทธิภาพคือ ควรมีการให้พนักงานรู้สึกถึงความมีส่วนร่วมและความเป็นเจ้าของต่อโครงการ, การให้สวัสดิการที่ดีแก่พนักงาน เช่น การให้ค่ารักษาพยาบาลในกรณีเกิดอุบัติเหตุ, การให้ค่าล่วงเวลา เป็นต้น, การสร้างแรงจูงใจแก่พนักงานก็สามารถทำได้หลายวิธี เช่น เมื่อโครงการเสร็จสิ้นจะได้ตอบแทนในรูปแบบของโบนัสหรือค่าตอบแทนพิเศษ หรือการเลื่อนขั้นเมื่อมีการทำงานได้ตามเป้าหมาย เป็นต้น

4) ปัจจัยด้านการจัดซื้อและการจัดหาผู้รับเหมา ปัจจัยนี้ถือว่าเป็นปัจจัยสำคัญอย่างยิ่ง เพราะเป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อการดำเนินการก่อสร้าง ซึ่งถ้าไม่มีวัสดุ, ปัจจัยในการก่อสร้าง งานต่างๆก็ไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้ โครงการบ้านเอื้ออาทร ปากเกร็ด นนทบุรี นั้น เกิดปัญหาในเรื่องนี้อยู่เป็นประจำคือ มีคนงานไม่มีวัสดุ หรือ มีวัสดุแต่ไม่มีคนงาน ดังนั้น จึงควรมีการวางแผนการจัดซื้อการจัดหาอย่างดี ควรมีการพิจารณาคุณสมบัติของผู้รับเหมาว่ามีศักยภาพในการทำงานตามที่กำหนดไว้หรือไม่ พิจารณาถึงผู้ส่งของว่ามีความสามารถในการจัดส่งได้ตามจำนวนและเวลาที่กำหนดหรือไม่ สินค้ามีคุณภาพตามที่ตกลงเพื่อให้จ่ายต่อการดำเนินการก่อสร้าง นอกจากนี้ ควรทำการประเมินผู้ส่งสินค้าและผู้รับเหมาด้วยว่ามีประสิทธิภาพเพียงใด อีกทั้งควรมีการประสานงานกันอย่างมีประสิทธิภาพระหว่างคนใช้วัสดุกับคนจัดซื้อวัสดุ เพื่อให้ไม่เกิดการล่าช้าในการทำงาน