

บทคัดย่อ

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ 1) ศึกษาปัญหาความล่าช้าและวิเคราะห์ถึงสาเหตุของความล่าช้าโครงการก่อสร้างอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร 2) วิเคราะห์และนำเสนอแนวทางการป้องกันความล่าช้าโครงการก่อสร้างคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานคร และ 3) นำเสนอแนวทางการป้องกันและแก้ไขความล่าช้าที่เกิดจากขั้นตอนในการออกแบบ โดยขั้นตอนการศึกษาประกอบด้วย 1) ตั้งเกณฑ์ในการเลือกโครงการคอนโดมิเนียมที่จะทำการศึกษา 2) เลือกโครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่ตั้งไว้ 3 โครงการ 3) วิเคราะห์ข้อมูลทางด้านสภาพปัญหาความล่าช้าของโครงการก่อสร้างคอนโดมิเนียม โดยการเก็บข้อมูลจากแผนการก่อสร้าง รายงานการประเมินความก้าวหน้าประจำเดือน 4) สัมภาษณ์ผู้รับเหมาก่อสร้าง ผู้บริหารงานก่อสร้าง และเจ้าของโครงการ 5) นำข้อมูลที่ได้มาทำการวิเคราะห์เนื้อหาเปรียบเทียบและสรุปผล

จากการวิจัยพบว่า ระดับผลกระทบที่ส่งผลกระทบต่อระยะการก่อสร้างตามแต่ละสาเหตุความล่าช้ามีค่าแตกต่างกันไปตั้งแต่ 0-40 วัน โดยปัจจัยที่นำไปสู่ความล่าช้าที่เกิดขึ้นกับ 3 โครงการที่ทำการศึกษามีปัจจัยที่ใกล้เคียงกัน 3 ปัจจัย ได้แก่ ปัจจัยที่เกิดจากปัจจัยแรงงานก่อสร้างมีจำนวนไม่เพียงพอกับปริมาณงานที่ต้องเร่งรัด ปัจจัยการจัดส่งวัสดุดำเนินงานได้ล่าช้ากว่าแผน และปัจจัยการปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอยเนื่องจากเจ้าของโครงการมีการปรับเปลี่ยน และพบว่าสาเหตุความล่าช้าที่เกิดขึ้น ควรได้รับการแก้ไขที่ปัจจัยใดใน 4 ปัจจัยนี้ ซึ่งได้แก่ 1) ปัจจัยทางด้านเงินทุน 2) คน 3) เครื่องจักร และ 4) วิธีการ โดยแนวทางการป้องกันความล่าช้านั้นมีอยู่หลายวิธี ขึ้นอยู่กับความเหมาะสมและความจำเป็นของแต่ละกรณี จะสามารถเลือกใช้เพียงหนึ่งหรือหลายวิธีผสมผสานกันได้ และในส่วนของแนวทางการป้องกันความล่าช้าจากขั้นตอนในการออกแบบ ผู้ออกแบบนั้นจะต้องชี้แจงรายละเอียดของแบบให้แก่ผู้รับเหมาก่อสร้าง ดำเนินการเร่งรัดประสานงานเพื่อหาข้อสรุปจากเจ้าของโครงการ พร้อมทั้งจัดประชุมในเรื่องที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์หรือรายละเอียดของโครงการ เพราะจะทำให้ผู้รับเหมาก่อสร้างได้วางแผนงาน เพื่อพิจารณาว่าจะนำการเปลี่ยนแปลงต่าง ๆ ที่เพิ่มขึ้นเหล่านั้นมาเรียงลำดับการทำงานก่อนหน้าหลังกันอย่างไร ผลของการวิจัยนี้สามารถนำไปใช้ในการป้องกันปัญหาความล่าช้าที่จะเกิดขึ้น ก่อให้เกิดประโยชน์กับทุก ๆ ฝ่ายในโครงการก่อสร้าง