

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความสำคัญของปัญหา

เนื่องจากในปัจจุบันโครงการก่อสร้างมีการพัฒนาความก้าวหน้ามากกว่าในอดีต และมีขนาดใหญ่ขึ้น ส่งผลทำให้การบริหารงานก่อสร้างมีความสลับซับซ้อนมากขึ้น แต่ถึงแม้จะนำการบริหารงานก่อสร้างที่มีประสิทธิภาพมาประยุกต์ใช้ อย่างไรก็ตามหลาย ๆ โครงการก่อสร้างยังประสบปัญหาความล่าช้าในการก่อสร้าง ทั้งที่ได้ทำการวางแผนไว้แล้วเป็นอย่างดี ผลที่ตามมาก็คือ การสูญเสียกำไรของผู้รับเหมา การเกิดปัญหาระหว่างผู้รับเหมาก่อสร้างกับเจ้าของโครงการ และการเสื่อมเสียชื่อเสียงขององค์กรผู้รับเหมา ฯลฯ ด้วยเหตุนี้ผู้รับเหมาก่อสร้างต้องตระหนักถึงปัญหา และผลเสียที่จะเกิดขึ้น โดยจะต้องพิจารณาอย่างรอบคอบในการบริหารจัดการโครงการก่อสร้างให้เกิดประสิทธิภาพมากขึ้น เพื่อมิให้เกิดปัญหาความล่าช้า แล้วจึงช่วยลดความรุนแรงของปัญหา และยังทำให้การบริหารงานก่อสร้างสำเร็จเป็นไปตามเงื่อนไขที่ได้ตกลงกันตามสัญญาไว้

การป้องกันความล่าช้าในการดำเนินการก่อสร้างนั้น จำเป็นที่จะต้องได้ผู้ที่มีความชำนาญ และมีประสบการณ์ในการก่อสร้าง และจะต้องมีสถิติข้อมูลต่าง ๆ เพื่อนำมาพิจารณาถึงปัญหาที่ก่อให้เกิดความล่าช้า รวมทั้งการกำหนดระยะเวลาในการก่อสร้าง การดำเนินการก่อสร้างที่ไม่เป็นไปตามตารางกำหนดเวลา ที่เป็นเช่นนี้เพราะในปัจจุบันข้อจำกัดต่าง ๆ ในงานก่อสร้างก่อให้เกิดปัญหาโครงการก่อสร้างล่าช้าไม่เป็นไปตามแผนงานที่วางไว้ จึงทำให้เกิดผลเสียแก่ทุกฝ่ายตามมา เช่น ในส่วนเจ้าของโครงการจะได้รับผลกระทบทางค่าใช้จ่ายของงานที่เกิดจากการปฏิบัติงานจริงตามบัญชีแสดงปริมาณงาน (Bill of Quantity: BOQ) คือ ค่าใช้จ่ายของงานที่เกิดจากการปฏิบัติงานจริง โดยทั่วไปประกอบด้วย ค่าแรงงาน ค่าเครื่องจักร ค่าวัสดุ ค่าติดตั้งอุปกรณ์ และค่าจ้างผู้รับเหมาช่วง ส่วนผู้รับเหมาจะได้รับผลกระทบในค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน(overhead cost) และผลกระทบในส่วนของการที่ผู้รับเหมาจะได้รับ เพราะเหตุนี้จึงต้องมีการตัดสินใจในเรื่องการป้องกันความล่าช้าในการดำเนินการก่อสร้างเพื่อให้งานแต่ละขั้นตอนเสร็จตรงตามเวลาที่กำหนดไว้ แต่ก็จะมีผลกระทบตามมาในเรื่องงบประมาณที่เพิ่มขึ้น แต่หากปล่อยให้งานแล้วเสร็จเกินเวลาที่กำหนดโดยขาดการป้องกันความล่าช้าของโครงการ จะยังส่งผลกระทบทางการเงินเป็นอย่างมากในภายหลัง ซึ่งผู้รับเหมาก่อสร้างรวมทั้งองค์กรที่เกี่ยวข้องในงานก่อสร้าง จะต้องพิจารณา

ตัดสินใจ และวิเคราะห์ถึงปัญหาและสาเหตุของความล่าช้าของโครงการก่อสร้าง และหาแนวทางในการป้องกันและแก้ไขอย่างมีประสิทธิภาพ และสมเหตุสมผล

ในส่วนของการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน โดยเฉพาะโครงการประเภทอาคารชุดมีข้อจำกัดเป็นอย่างมากทั้งในปัญหาความล่าช้าของโครงการ ด้านระยะเวลาในการดำเนินการก่อสร้าง ปัญหาการส่งมอบโครงการให้แก่ลูกค้า และปัญหาทางการเงินเมื่อผู้รับเหมาดำเนินการก่อสร้างไม่ทันตามกำหนดเวลา จะผลต่อค่าใช้จ่ายของงานจากการปฏิบัติงานจริง และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานก่อสร้างอย่างมาก จะทำให้ค่าต้นทุนโครงการก่อสร้างอาคารชุดที่ประมาณการไว้เพิ่มสูงขึ้น ซึ่งอาจจะทำให้โครงการอาคารชุดไม่คุ้มค่าต่อการลงทุน ส่งผลทำให้โครงการต้องปิดตัวลงไป

ระยะเวลาการแล้วเสร็จของโครงการ ที่ได้ตกลงกันไว้เป็นเงื่อนไขในสัญญาการก่อสร้างนั้น ผู้รับเหมาจะทำงานได้เสร็จทันตามกำหนดเวลาหรือไม่นั้นเป็นสิ่งที่สำคัญอย่างมาก เพราะเป็นผลกระทบต่อรายจ่ายประจำวันของผู้รับเหมาเอง และในส่วนของผู้จ้างงานนอกจากจะไม่ได้รับความสะดวกแล้ว ยังเสียโอกาสในการใช้ประโยชน์ของโครงการ เพราะดำเนินการก่อสร้างไม่เสร็จทันตามแผนงานที่กำหนดไว้ เมื่อเกิดความล่าช้าของโครงการก่อสร้าง จึงมีผลเสียหายด้วยกันทุกฝ่าย ดังนั้น จึงต้องมีการหาแนวทางการป้องกันและแก้ไขความล่าช้าโครงการก่อสร้างอาคารชุดเพื่อดำเนินการก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนงานการก่อสร้างที่กำหนดไว้

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. วิเคราะห์สาเหตุของความล่าช้าโครงการก่อสร้างอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร
2. วิเคราะห์และนำเสนอแนวทางการป้องกันและแก้ไขความล่าช้าโครงการก่อสร้างอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร
3. นำเสนอแนวทางการป้องกันและแก้ไขความล่าช้าที่เกิดจากขั้นตอนในการออกแบบ

1.3 ขอบเขตของการวิจัย

1. ขอบเขตด้านพื้นที่ ศึกษาปัญหาความล่าช้าที่เกิดขึ้นกับโครงการการก่อสร้างอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร

2. ขอบเขตด้านเนื้อหา วิเคราะห์เปรียบเทียบผลกระทบจากสาเหตุต่าง ๆ ต่อโครงการ และวิเคราะห์การป้องกันและแก้ไขความล่าช้าของโครงการก่อสร้างอาคารชุด เพื่อนำไปวิเคราะห์ เปรียบเทียบกับแนวคิดทฤษฎี

3. ขอบเขตด้านผู้ให้ข้อมูล ผู้วิจัยต้องการแผนงานโครงการ และรายงานประจำเดือน เพื่อเป็นข้อมูลที่สามารถอ้างอิงกิจกรรมที่เกิดขึ้นในโครงการก่อสร้างอาคารชุด เพื่อนำมาเปรียบเทียบ ลักษณะและสถานการณ์ของความล่าช้าที่เกิดขึ้น โดยเป็นโครงการก่อสร้างอาคารชุดที่มีพื้นที่ รวมกันทุกชั้น หรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร แต่ไม่ถึง 10,000 ตารางเมตร และมีความสูงไม่เกิน 23 เมตร โดยเลือกโครงการที่ดำเนินการก่อสร้างเสร็จสิ้นแล้ว

1.4 สมมติฐานของการวิจัย

การป้องกันและแก้ไขความล่าช้าโครงการก่อสร้างอาคารชุด ที่ถูกต้องตามหลักเกณฑ์ และสมเหตุสมผลจะสามารถช่วยควบคุมระยะเวลาในการก่อสร้างให้เป็นไปตามแผน

1.5 ระเบียบวิธีการวิจัย

ศึกษาทฤษฎีของการป้องกันและแก้ไขความล่าช้า รวมถึงทฤษฎีการเปรียบเทียบ ความก้าวหน้าของงานกับแผนการก่อสร้าง แล้วรวบรวมข้อมูลจากโครงการก่อสร้างอาคารชุดที่ เลือกไว้ จากนั้นนำข้อมูลที่ได้มาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบกับทฤษฎี รวมทั้งการวิเคราะห์ เปรียบเทียบในแต่ละองค์ของผู้รับเหมาก่อสร้างที่ศึกษา สุดท้ายสรุปผลเพื่อตอบคำถามงานวิจัย พร้อมข้อเสนอแนะต่าง ๆ

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากงานวิจัย

1. ทำให้ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องในโครงการก่อสร้างอาคารชุดทราบถึงสาเหตุของความ ล่าช้าในการดำเนินการก่อสร้างโครงการก่อสร้างอาคารชุด และทำให้ทราบถึงวิธีการป้องกันและ แก้ไขความล่าช้าที่ผู้รับเหมานำมาใช้แก้ปัญหา

2. ทำให้ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องในโครงการก่อสร้างอาคารชุดทราบถึงระดับผลกระทบจากสาเหตุความล่าช้า และความสัมพันธ์ของสาเหตุความล่าช้าที่เกิดขึ้นจากผู้รับเหมาตั้งแต่เริ่มการก่อสร้าง
3. เพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องทราบแนวทางการป้องกันและแก้ไขปัญหา เพื่อลดผลกระทบเนื่องจากความล่าช้าโครงการก่อสร้างอาคารชุด
4. เพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องใช้เป็นแนวทางการป้องกันและแก้ไขความล่าช้าจากขั้นตอนในการออกแบบจากผู้ออกแบบ

1.7 นิยามศัพท์

1. ความล่าช้า หมายถึง ระยะเวลาบางส่วนของโครงการก่อสร้างที่ถูกขยายเวลาออกไป
2. โครงการก่อสร้าง หมายถึง โครงการเกี่ยวกับการก่อสร้าง ดัดแปลง ขยาย ต่อเติม ประกอบติดตั้ง หรือรื้อถอนอาคาร
3. อาคารชุด หมายถึง อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง โดยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ทั้ง 2 ส่วนนี้จะต้องอยู่ควบคู่กันจะมีเพียงส่วนใดส่วนหนึ่ง หรือแยกออกจากกันไม่ได้
4. แนวทางการป้องกันและแก้ไข ในงานวิจัยนี้หมายถึงหมายถึง เกณฑ์ของผู้รับเหมาก่อสร้าง และผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องที่อาศัยทรัพยากร และปัจจัยต่าง ๆ เพื่อเข้ามาใช้ในการจัดการกับปัญหาความล่าช้าที่เกิดขึ้น