

บทที่ 1

บทนำ

ที่มาและความสำคัญของการวิจัย

โครงการก่อสร้างบ้านจัดสรร เป็นธุรกิจสังหาริมทรัพย์ประเภทหนึ่งที่ก่อสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับการขยายตัวของประชากรและการขยายตัวของเมือง โดยที่ในปัจจุบันผู้พัฒนาโครงการส่วนใหญ่ทำการว่าจ้างผู้รับเหมาในการก่อสร้าง โดยผู้พัฒนาโครงการเป็นผู้บริหารจัดการ พร้อมทั้งตรวจรับมอบงานก่อสร้าง ซึ่งโครงการบ้านจัดสรรเป็นงานที่ต้องอาศัยแรงงานคนที่มีทักษะ ความชำนาญเฉพาะทางในการดำเนินงานเป็นส่วนใหญ่ ดังนั้นจึงมีโอกาสเกิดความแตกต่างทางด้านฝีมือแรงงานและแนวทางการบริหารจัดการได้ แม้ว่าผู้พัฒนาโครงการบางรายอาจมีประสบการณ์ในการพัฒนาโครงการมาหลายแห่ง มีการใช้เทคโนโลยีที่ทันสมัยหลายส่วนเพื่อช่วยให้งานก่อสร้างเกิดประสิทธิภาพมากที่สุด ทั้งในเรื่องของเวลา ต้นทุนค่าใช้จ่ายและคุณภาพของงาน แต่ทั้งสามส่วนนี้ยังคงเป็นปัญหาที่เกิดขึ้นกับผู้พัฒนาโครงการอยู่เสมอ โดยเฉพาะงานด้านคุณภาพ ที่เป็นองค์ประกอบหลักอย่างหนึ่งในการแข่งขันของผู้พัฒนาโครงการ

ทั้งนี้เนื่องจากโครงการบ้านจัดสรรเป็นงานก่อสร้างที่ต้องการความละเอียดในการทำงานและความสวยงามเพื่อดึงดูดความสนใจของผู้บริโภค อีกทั้งการพัฒนางานก่อสร้างด้านคุณภาพยังมีส่วนช่วยทางอ้อมในการลดปัญหาเรื่องเวลาและต้นทุนค่าใช้จ่ายของโครงการก่อสร้างได้ ซึ่งในปัจจุบันผู้พัฒนาโครงการหลายราย ได้มีการรวบรวมองค์ความรู้ด้านการก่อสร้าง และพัฒนาให้มีการใช้ระบบบริหารคุณภาพขึ้นภายในองค์กรของตนเองโดยเฉพาะ แต่ทั้งนี้แม้ว่าการมีระบบบริหารคุณภาพ หน่วยตรวจสอบคุณภาพหรือข้อกำหนดกฎเกณฑ์ทางด้านคุณภาพที่เหมือนกันทั้งองค์กร ก็ยังคงเกิดความแตกต่างในรายละเอียดเชิงลึกของการใช้ระบบบริหารคุณภาพนั้นในแต่ละโครงการอยู่เช่นกัน อันเนื่องมาจากสาเหตุปัจจัยหลายประการ

ดังนั้นเพื่อต้องการหาแนวทางในการใช้ระบบบริหารคุณภาพในโครงการบ้านจัดสรรขนาดกลาง ผู้วิจัยจึงมุ่งความสนใจในการรวบรวมปัญหาที่เกิดขึ้น จากการตรวจสอบงานด้านคุณภาพของโครงการบ้านจัดสรรตัวอย่าง ทำการวิเคราะห์ปัญหาและสาเหตุปัจจัยหลักด้านคุณภาพ และสรุปเป็นแนวทางพร้อมทั้งข้อเสนอแนะในการใช้ระบบบริหารคุณภาพในโครงการบ้านจัดสรรขนาดกลาง

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อรวบรวมข้อมูลปัญหาด้านการใช้ระบบบริหารคุณภาพของการก่อสร้างโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรร
2. เพื่อวิเคราะห์สาเหตุปัจจัยหลักของปัญหาด้านการใช้ระบบบริหารคุณภาพของการก่อสร้างโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรร
3. เพื่อสรุปแนวทางในการใช้ระบบบริหารคุณภาพของการก่อสร้างโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรร

ขอบเขตของการวิจัย

ศึกษาโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรร บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ขนาดกลาง พื้นที่ใช้สอย 150-180 ตารางเมตร ขนาดที่ดิน 60-80 ตารางวา โดยใช้กลุ่มตัวอย่างโครงการบ้านจัดสรร 3 โครงการ ที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน ในรัศมี 30 กิโลเมตร จากสนามบินสุวรรณภูมิ

ขั้นตอนในการดำเนินการวิจัย

- 1) ศึกษาข้อมูลจุดบกพร่องด้านการใช้ระบบบริหารคุณภาพ (defect) จากการควบคุมงานก่อสร้างของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรร บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ขนาดกลาง พื้นที่ใช้สอย 150-180 ตารางเมตร ขนาดที่ดิน 60-80 ตารางวา จำนวน 3 โครงการ
- 2) เรียบเรียงข้อมูลความผิดพลาดของงานโดยใช้แผนผังพาเรโต (Pareto Diagram) ในการจัดลำดับปัญหาด้านการใช้ระบบบริหารคุณภาพ และระบุนการวิเคราะห์ข้อมูลไปที่ปัจจัยหลักของปัญหาในส่วนน้อยที่มีความสำคัญ
- 3) วิเคราะห์สาเหตุของประเด็นปัญหาที่เกิดขึ้น ร่วมกับข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารแต่ละโครงการ และแสดงในรูปแบบของแผนผังสาเหตุและผล (Cause and Effect Diagram)
- 4) สรุปผลจากการวิเคราะห์สาเหตุของประเด็นปัญหาทั้งหมด เพื่อสรุปเป็นแนวทางในการใช้ระบบบริหารคุณภาพในโครงการบ้านจัดสรรขนาดกลาง

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1) ข้อมูลจุดบกพร่องจากการใช้ระบบบริหารคุณภาพ (defect) ในรูปแบบของแผนผังพาเรโต (Pareto Diagram) ประกอบกับตารางสรุปผลการวิเคราะห์ถึงสาเหตุปัจจัยที่ทำให้เกิดจุดบกพร่องนั้น ซึ่งผู้พัฒนาโครงการ สถาปนิก วิศวกรและผู้รับเหมา รวมทั้งผู้ที่สนใจทั่วไปสามารถนำไปศึกษาเพื่อเตรียมพร้อมในการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรขนาดกลางได้

2) แผนผังสาเหตุและผล (Cause and Effect Diagram) ที่มีการสรุปเฉพาะสาเหตุปัจจัยหลักของปัญหาที่เกิดขึ้น และผลสรุปแนวทางในการใช้ระบบบริหารคุณภาพในโครงการบ้านจัดสรรขนาดกลางที่ได้จากการวิจัย ช่วยให้ผู้พัฒนาโครงการ สถาปนิก วิศวกรและผู้รับเหมา รวมทั้งผู้ที่สนใจทั่วไป สามารถประยุกต์เป็นแนวทางในการใช้ระบบบริหารคุณภาพของโครงการใกล้เคียง

นิยามศัพท์เฉพาะ

ระบบการบริหารคุณภาพ ในงานวิจัยนี้หมายถึง ระบบการตรวจสอบและควบคุมคุณภาพงานมาตรฐานอาคารตามแนวทางคุณภาพของโครงการ ซึ่งได้รวบรวมความรู้ทางด้านคุณภาพของงานก่อสร้างโครงการ มีการบริหารจัดการงานคุณภาพออกมาเป็นมาตรฐานของโครงการ อีกทั้งยังรวมถึงการพัฒนาปรับปรุงระบบมาตรฐานนั้นอย่างต่อเนื่องอีกด้วย