บทที่ 1

บทนำ

ความสำคัญของปัญหา

ในการพัฒนาโครงการหมู่บ้าน โครงการส่วนใหญ่ มักจะเข้าข่ายต้องจัดสรรที่ดินด้วย ข้อกำหนดว่า หากมีการแบ่งแปลงย่อยตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ตามพระราชบัญญัติ จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีสาระสำคัญส่วนหนึ่งคือการกำหนดให้มีสาธารณูปโภคเพื่ออำนวยความสะดวกและเสริมสร้างความเป็นอยู่ที่ดีให้กับ ผู้อยู่อาศัยในโครงการ ซึ่งโดยทั่วไปแล้วจะประกอบไปด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ถนนและทางเท้า ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย สวน สนามเด็กเล่นและสนามกีฬา โดยรายละเอียดประกอบจะแตกต่างกันเล็กน้อย ตามข้อกำหนดของแต่ละจังหวัด

ดังนั้นงานก่อสร้างสาธารณูปโภค จึงถือได้ว่าเป็นเรื่องสำคัญมากเรื่องหนึ่งในกระบวนการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งหากเกิดปัญหาทั้งจากความล่าช้าในการก่อสร้าง งานก่อสร้างไม่ได้คุณภาพที่ดี งบประมาณในการก่อสร้างบานปลาย เป็นต้น แล้วปัญหาต่างๆ เหล่านี้ จะส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการในขั้นตอนต่อไป เช่น ผู้บริโภคไม่กล้าตัดสินใจซื้อบ้านในโครงการเนื่องจากยังไม่เห็นระบบสาธารณูปโภคที่เสร็จสมบูรณ์ มีปริมาณเงินหมุนเวียนไม่เพียงพอตามตามแผนงานที่วางไว้เนื่องจากเงินจมไปกับการค้ำประกันการก่อสร้างสาธารณูปโภค เกิดการร้องเรียนจากผู้อยู่อาศัยในโครงการเรื่องการชำรุดเสียหายของงานสาธารณูปโภคเป็นประจำหากทำการก่อสร้างไม่ได้มาตรฐานที่ดี และปัญหาดังกล่าวจะสะสมเรื่อยมาจนปัญหาตกไปอยู่กับนิติบุคคลหมู่บ้าน ผู้มีหน้าที่ดูแลสาธารณูปโภคต่อจากผู้พัฒนาโครงการ เช่น มีถนนในหมู่บ้านเสียหายพร้อมกันอยู่ 5 จุดแต่นิติบุคคลมีเงินพอที่จะซ่อมถนนได้เพียง 2 จุด ก็จะเกิดปัญหาว่าจะเลือกซ่อมที่จุดใดก่อนและไม่ว่าจะตัดสินใจอย่างไรจะมีลูกบ้านกลุ่มหนึ่งไม่พอใจ อาจลุกลามไปถึงขั้นไม่ยอมจ่ายเงินค่าส่วนกลางอีกต่อไป กลายเป็นปัญหาเรื้อรังไม่จบสิ้น ซึ่งหากถนนถูกก่อสร้างอย่างมีคุณภาพตามมาตรฐานที่ดีตั้งแต่แรกแล้ว ปัญหาดังกล่าวจะไม่เกิดขึ้น สิ่งเหล่านี้จะส่งผลให้ผู้พัฒนาโครงการเสื่อมเสียชื่อเสียง และถูกลดทอนความน่าเชื่อถือลงไปในระยะยาว

ปัญหาดังกล่าวสามารถป้องกัน หรือ บรรเทาลงได้ด้วยหลายปัจจัย เช่น ผู้พัฒนาโครงการให้ความสำคัญและเล็งเห็นปัญหาที่อาจตามมาได้หากงานสาธารณูปโภคมีปัญหา ผู้พัฒนาได้จัดสรรงบประมาณสำหรับการก่อสร้างสาธารณูปโภคไว้อย่างเพียงพอ ผู้ซื้อบ้านในโครงการตระหนักและตรวจสอบงานสาธารณูปโภคก่อนตัดสินใจซื้อเสมอ และที่จะขาดไปไม่ได้

เลย คือ โครงการได้ผู้รับเหมาก่อสร้างงานสาธารณูปโภคที่ดี มีแนวโน้มที่ที่จะไม่ก่อให้เกิดปัญหาและสามารถทำงาน ได้แล้วเสร็จตามที่โครงการกำหนด ทั้งด้าน ระยะเวลา คุณภาพงานและค่าใช้จ่าย

การคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นสิ่งที่ปฏิบัติกันเป็นมาตรฐานทั่วไปในงานก่อสร้าง สำหรับหน่วยงานราชการมักทำการคัดเลือกคุณสมบัติเบื้องต้นของผู้รับเหมาไว้ก่อน ด้วยการจดทะเบียนผู้รับเหมา โดยแบ่งเป็นลำดับชั้นต่าง ๆ โดยแต่ละชั้นก็จะมีข้อกำหนดเกี่ยวกับงานที่สามารถเสนอราคาได้แตกต่างกันไป ส่วนในภาคเอกชนนั้น มักใช้การเปรียบเทียบคุณสมบัติต่างๆ เป็นเฉพาะงาน เช่น ประสบการณ์งานที่ผ่านมา ทุนจดทะเบียน ฐานะทางการเงิน บุคลากร เป็นองค์ประกอบในการตัดสินใจควบคู่กับราคาที่เสนอ

แต่คุณสมบัติที่นำมาใช้ในการคัดเลือกเพื่อให้ได้ผู้รับเหมาก่อสร้างงานสาธารณูปโภคที่ดี ยังไม่เป็นที่แน่ชัดว่าประกอบไปด้วยคุณสมบัติใดบ้างและแต่ละคุณสมบัติมีความสำคัญมากน้อย ต่างกันอย่างไรบ้าง งานวิจัยนี้จึงมุ่งเน้น การศึกษาถึงสาเหตุของปัญหา ความถี่และความรุนแรง ในการก่อสร้างงานสาธารณูปโภค เพื่อเป็นข้อมูลนำมากำหนด คุณสมบัติและค่าน้ำหนักในการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างงานสาธารณูปโภค ในโครงการพัฒนาหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งจะส่งผลให้กระบวนการคัดเลือกผู้รับเหมาเป็นไปอย่างมีระบบ สามารถหาผู้รับเหมาที่ดีที่สุดได้อย่างแท้จริง

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. วิเคราะห์ความรุนแรงและความถี่ที่ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการ ที่เกี่ยวข้องกับผู้รับเหมาก่อสร้างงานสาธารณูปโภคเชิงสถิติ อันจะนำไปสู่การกำหนดความสัมพันธ์ระหว่างปัญหา ความถี่ ระดับความรุนแรงและผลกระทบที่เกี่ยวข้อง

2. ทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างปัญหาในการก่อสร้างงานสาธารณูปโภค ความถี่ ระดับความรุนแรงและผลกระทบที่เกี่ยวข้อง อันจะนำมาสู่การกำหนดคุณสมบัติที่สำคัญของผู้รับเหมาในการก่อสร้างงานสาธารณูปโภค

3. วิเคราะห์ค่าถ่วงน้ำหนักของคุณสมบัติ ในการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างงานสาธารณูปโภคที่จะนำมาสู่การกำหนดคุณสมบัติในการคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีคุณภาพสำหรับกระบวนการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรร

สมมติฐานการวิจัย

ความสัมพันธ์ระหว่างปัญหาที่เกี่ยวข้องกับผู้รับเหมา ความถี่ ระดับความรุนแรง และผลกระทบที่เกี่ยวข้อง เป็นตัวกำหนดคุณสมบัติของผู้รับเหมาในการก่อสร้างงานสาธารณูปโภค

ขอบเขตการวิจัย

เชิงพื้นที่ เน้นศึกษาโครงการหมู่บ้านจัดสรร ในเขตกรุงเทพและปริมณฑล

เชิงทฤษฎี หรือ แนวคิด เกี่ยวกับค่าน้ำหนักที่คำนวณได้ คำนวณด้วยการประยุกต์กระบวนการลำดับชั้นเชิงวิเคราะห์ (Analytical Hierarchy Process: AHP) ของ Thomas Saaty (1980)

ผลการวิเคราะห์ค่าถ่วงน้ำหนักคุณสมบัติในการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างที่ได้เป็นภาพรวมของการก่อสร้างงานสาธารณูปโภคในโครงการหมู่บ้านจัดสรร ไม่รวมถึงงานก่อสร้างบางประเภทที่มีข้อจำกัดพิเศษในการทำงานของผู้รับเหมา เช่น ผู้รับเหมางานวางท่อประปาต้องขึ้นทะเบียนกับการประปานครหลวง หรือ ผู้รับเหมางานก่อสร้างสะพานต้องเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตของกรุงเทพมหานครและอาจจำเป็นต้องวางเงินประกันหรือมีข้อตกลงที่เกี่ยวกับการป้องกันความเสียหายของงานกับเจ้าหน้าที่ท้องถิ่นก่อนจึงจะดำเนินการได้ เป็นต้น

นิยามศัพท์เฉพาะ

คุณสมบัติ หมายถึง ลักษณะของผู้รับเหมาก่อสร้างที่ บริษัทผู้พัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรและหน่วยงานราชการ นำมาใช้ในการพิจารณาการคัดเลือกจัดจ้าง

เกณฑ์การคัดเลือก หมายถึง คุณสมบัติของผู้รับเหมาก่อสร้างที่ใช้ในการพิจารณาจัดอันดับ เพื่อคัดเลือกผู้รับเหมาที่ดีที่สุดสำหรับการก่อสร้างงานสาธารณูปโภคในโครงการหมู่บ้านจัดสรร

ผู้รับเหมา หมายถึง ผู้ที่ทำสัญญารับจ้างก่อสร้างกับบริษัทผู้พัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรร

งานสาธารณูปโภค หมายถึง สิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานในโครงการหมู่บ้านจัดสรร ตามที่ระบุใน พระราชบัญญัติ จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้แก่ ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย ถนน ทางเดิน ทางเท้า ระบบไฟฟ้า ระบบโทรศัพท์ และ สวนสาธารณะ

โครงการหมู่บ้านจัดสรร หมายถึง โครงการหมู่บ้านที่มีการแบ่งแปลงย่อยรวมกันสิบแปลงขึ้นไป

กรุงเทพและปริมณฑล หมายถึง พื้นที่เขตจังหวัดกรุงเทพมหานคร นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ นครปฐมและสมุทรสาคร

กระบวนการลำดับชั้นเชิงวิเคราะห์ประยุกต์ (modified Analytical Hierarchy Process: modified AHP) โดยประยุกต์ให้การเปรียบเทียบค่าความสำคัญของปัจจัยสามารถวิเคราะห์ได้ด้วยตัวผู้วิจัย โดยใช้ข้อมูลจากแบบสอบถามมาทำการเปรียบเทียบค่าความสำคัญทีละคู่ ซึ่งหากเป็นกระบวนการลำดับชั้นเชิงวิเคราะห์ทั่วไป ผู้ตอบแบบสอบถามต้องเป็นผู้เปรียบเทียบค่าความสำคัญของปัจจัย

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ได้สัดส่วนค่าถ่วงน้ำหนักของคุณสมบัติในการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างงานสาธารณูปโภคในโครงการหมู่บ้านจัดสรร

2. ได้เกณฑ์พื้นฐานสำหรับการกำหนดคุณสมบัติผู้รับเหมาที่มีคุณภาพสำหรับกระบวนการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรร