

รุ่งโรจน์ ลิ่มทองแท่ง : การบริหารจัดการงานก่อสร้างโครงการบ้านมั่นคง : กรณีศึกษา โครงการน้ำร่องในเขต กรุงเทพมหานคร. (CONSTRUCTION MANAGEMENT OF BANN MANKHONG HOUSING PROJECT : A CASE STUDY OF PILOT PROJECTS IN BANGKOK METROPOLITAN AREA.) อาจารย์ที่ปรึกษา : วศ. ไตรรัตน์ จาจุฑาศน์, อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม : วศ. ดร. ชวัลิต นิตยะ, 179 หน้า.

โครงการบ้านมั่นคง เป็นโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยคนจนในชุมชนแออัด การแก้ไขปัญหาเน้นการมีส่วนร่วมของผู้เดือนร้อน เพื่อให้ได้ที่อยู่อาศัยที่ดีรองรับความต้องการและสอดคล้องกับวิถีชีวิตของชุมชน ขั้นตอนการดำเนินโครงการให้ความสำคัญของ การช่วยเหลือดี ช่วยกันสร้างชุมชนให้เป็นชุมชนที่สะอาด การบริหารจัดการงานก่อสร้างเป็นภารกิจสำคัญที่ชุมชนจะต้องรับผิดชอบร่วมมือ ร่วมใจ ร่วมแรง ทั้งชาวบ้านและหน่วยงานในท้องถิ่นเข้ามาร่วม สนับสนุนในการดำเนินงานให้สำเร็จลุล่วงไปได้ดี

รูปแบบการบริหารจัดการงานก่อสร้าง พบว่ามี 5 รูปแบบ 1.สร้างโดยแต่ละครอบครัวดำเนินการเอง หมายความว่าทุกครอบครัวที่มีความต้องการจะได้รับการสนับสนุน 2.สร้างโดยการรวมกันและพยายามขึ้น 3.สร้างโดยการให้กู้เงินและพยายามขึ้น 4.สร้างโดยการจ้างเหมาบางส่วนของบ้าน หมายความว่าผู้มีรายได้น้อยที่มีเงินทุนไม่พอโดยจะจ้างเหมาเฉพาะโครงสร้างและส่วนที่จำเป็น เพื่อขอรู้ว่าครัวเรือนจะก่อตัวได้ 5.สร้างโดยการจ้างเหมาทั้งหมด หมายความว่าทุกครอบครัวที่มีความต้องการจะได้รับการสนับสนุน ข้อดีคือ สามารถกำหนดรูปแบบตามความต้องการ ตามกำลังเงินทุนและเวลา ประหยัดค่าแรงในการก่อสร้าง ให้กู้เงินมานานในชุมชน ไม่สามารถสนับสนุนกัน ข้อดีคือ ประหยัดค่าแรงในการก่อสร้าง รูปแบบนี้ยังนำไปใช้กับการสร้างสาธารณูปโภค ทำให้เกิดความสามัคคีในชุมชนก่อให้เกิดการช่วยเหลือซึ่งกันและกันของคนในชุมชนได้อย่างกว้างขวาง 3.สร้างโดยการจ้างเหมาบางส่วนของบ้าน หมายความว่าผู้มีรายได้น้อยที่มีเงินทุนไม่พอโดยจะจ้างเหมาเฉพาะโครงสร้างและส่วนที่จำเป็น เพื่อขอรู้ว่าครัวเรือนจะก่อตัวได้ 4.สร้างโดยการจ้างเฉพาะงาน หมายความว่าผู้บุกริหารจัดการ ด้านวัสดุ หมายความว่าก่อสร้างที่เป็นการสร้างบ้านพร้อมกันและหลักห้อง หรืองานก่อสร้างที่ต้องใช้เทคโนโลยีและเครื่องจักรในการก่อสร้าง ข้อดีคือ การที่ชุมชนบริหารจัดการวัสดุเอง สามารถซื้อวัสดุในราคาน้ำเสีย และได้วัสดุที่มีคุณภาพดี ตรงตามความต้องการของชุมชน เจ้าของบ้านมีส่วนร่วมและรับผิดชอบในกระบวนการจัดการ ตรวจสอบราคาก่อนซื้อ ตรวจสอบคุณภาพให้เป็นไปตามแผน ทำให้ห้องบ้านปลายทำให้หันในชุมชนที่ไม่มีความรู้ เรื่องการก่อสร้างเกิดกระบวนการเรียนรู้ร่วมกัน 5.สร้างโดยการจ้างเหมาทั้งหมด หมายความว่าครอบครัวที่พอมีฐานะและต้องการความสะดวก เนื่องจากไม่ต้องยุ่งยากในการควบคุมและสามารถควบคุมทั้งหมดได้ ข้อดีคือไม่มีความยุ่งยากในการจัดการวัสดุและแรงงาน แต่ค่าดำเนินการในการก่อสร้างจะมีมูลค่าสูง และไม่ก่อให้เกิดความซับซ้อนของสังคมในชุมชน

ปัญหานำการบริหารจัดการงานก่อสร้างคือ ชุมชนในโครงการบ้านนั้นคง มีความแตกต่างของประชากร ทางด้านภูมิหลัง วิถีชีวิต พื้นฐานทางเศรษฐกิจและสังคม ที่มาจากการพัฒนาที่แตกต่างกันของประชากรมักจะมี ปัญหาการขัดแย้งในเรื่อง ผลได้ ผลเสีย ของประชากรในชุมชนเอง อันจะก่อให้เกิดการแบ่งพื้นที่แบ่งพื้นที่ แบ่งพื้นที่ เป็นอุปสรรคหลักก้อนหนึ่งที่สำคัญในการดำเนินการ ลัง เหล่านี้เป็นปัญหาที่ทำให้ชาวบ้านเข้ามามีส่วนร่วมในการบริหารโครงการไม่เต็มที่ และไม่มีประสิทธิภาพในการดำเนินงาน และ ปัญหาอีกข้อที่สำคัญคือ การขาดความรู้ที่เกี่ยวกับการก่อสร้างเกือบทุกด้าน ดังแต่การลือกทำเลที่ดีง่ำงการ ภาระวางแผน การ ออกแบบบ้าน การทำระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ การติดต่อค่าก่อสร้าง การวางแผนการก่อสร้าง การทำสัญญาจ้าง ก่อสร้าง เทคนิคการก่อสร้าง การควบคุมงาน ฯลฯ ตลอดจนภาระที่ต้องรับประทานงานด้านการเขื่อมระบบสาธารณูปโภคกับห้องรับ

การบวิหารจัดการโครงการบ้านมั่นคง ควรจะต้องเปิดให้มีส่วนร่วมในการบวิหารจัดการอย่างกว้างขวาง ไม่จำกัดเป็นภาคราชการ ภาคท้องถิ่น ภาคประชาชน นักวิชาการ นักวิชาชีพ องค์กรพัฒนาเอกชน ประชาชน และชุมชนเอง เพื่อให้สามารถแลกเปลี่ยนความคิดเห็นนันในการแก้ปัญหา และพัฒนาโครงการ ให้เกิดประโยชน์สัมทุกฝ่าย โดยมีกระบวนการตรวจสอบของภาครัฐและให้ความรู้แก่ชาวบ้านในชุมชนด้านการบวิหารจัดการงานก่อสร้างที่เหมาะสมกับชุมชนก่อนที่จะเริ่มโครงการ

4974267425 : MAJOR HOUSING

KEY WORD : CONSTRUCTION MANAGEMENT / PARTICIPATION OF PEOPLE / BANN MANKHONG

ROONGROJ LIMTHONGTHANG : CONSTRUCTION MANAGEMENT OF BANN
MANKHONG HOUSING PROJECT : A CASE STUDY OF PILOT PROJECTS IN BANGKOK
METROPOLITAN AREA. THESIS ADVISOR : ASSOC.PROF. TRIRAT JARUTACH, THESIS
CO-ADVISOR : ASSOC.PROF. CHAWALIT NITAYA, Ph.D., 179 pp.

Baan Mankhong Housing Project is aiming to develop lodging for the poor in the slum areas. To solve problems, this project emphasizes on participation of people who have troubles in order to offer accommodations that can fulfill the needs and to be comply with the life style of the community. Steps in managing the project focus on brainstorming to make the community desirable for living. The construction management is an important mission which the community—both the residents and the local organizations—have to collaborate, participate and give supports for the success of the task.

According to the study, it was found that there were 5 patterns in the construction management. First, each family built their houses themselves. This pattern suits those who have construction knowledge. One of the advantages is that they can define their own style according to their skills, capital and time. They can also save some construction expenses. Second, some families collaborated in building their home. This situation is suitable for the families that have been living in the community for a long time and have been close together. An advantage is that they can save the labor costs. This type of construction management can also be used in building infrastructure, making unity in the community and leading them to assist one another. Third, some families hired people to build parts of their home. This situation is suitable for the low-income people who do not have enough budgets. So, they would pay for construction of the housing structure and other essential parts of the house in order to be able to live in and then when they have time and money, they would continue to complete the task. The advantage is that they can pay only for the part that they cannot do by themselves. Forth, labors were hired to build houses. The co-ops managed materials used. This is good for building many houses at the same time. It is also suitable for the building tasks that need technology and machines in the construction. The advantage is that the community can manage their own construction materials. They can pay low prices for the materials and get good quality according to their needs of the community. The owners have participation in and responsibility for the purchasing procedures, price investigation, quality of the materials and material checkout. This makes the investigation and the quality control proceed as planned. The budgets do not exceed and the residents who do not have any knowledge of construction can learn together. Finally, the construction was all contracted. This situation suits families that are better to do and want convenience because they do not get into troubles in controlling the construction. They can also control their costs. The advantage is that there are not any troubles in managing materials and labor. Nevertheless, the proceeding costs will be high and they will not lead to any relationships in the community.

The general problems in construction management was that the residents living in Baan Mankhong housing project were different in terms of background, life styles, economical and social basics. The residents were likely to have conflicts regarding their benefits and loss. These conflicts could lead to separation into groups. This was one of the major obstacles. All these problems caused the participation of the residents to be less and ineffective. Another important problem is the lack of knowledge related to all aspects of construction—including project location selection, project layout, housing design, infrastructure setup, construction pricing, construction plan, contract making, construction techniques and job control, etc., as well as the co-ordination in the work of connecting the infrastructure to the local one.

The management of Baan Mankhong housing project should open to the government sectors, local sectors, social sectors, academic scholars, careerists, private development organization, citizens and the community itself to participate widely in management so that they can exchange ideas in problem solving and in project development for the benefits to all. There should also be an investigation of the construction standard and a course to offer knowledge about the suitable construction management for the residents before the project starts.