

สารบัญ

	หน้า
กิตติกรรมประกาศ	ก
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
สารบัญ	ฉ
สารบัญตาราง	ซ
สารบัญภาพ	ญ
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหาที่นำไปสู่การค้นคว้าวิจัย	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา	3
1.3 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	3
1.4 ขอบเขตการวิจัย	3
บทที่ 2 ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	5
2.1 นำเรื่อง	5
2.2 การบริหารทรัพยากรกายภาพ (Facility Management, FM)	5
2.3 เทคนิคเดลฟาย (Delphi Technique)	9
2.4 กลยุทธ์ Balanced Scorecard	13
2.5 ดัชนีชี้วัดสมรรถนะหลัก Key Performance Index (KPI)	17
2.6 สรุปสาระสำคัญจากเอกสารที่เกี่ยวข้อง	19
บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย	22
3.1 นำเรื่อง	22
3.2 การคัดเลือกผู้เชี่ยวชาญ	23
3.3 การสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการเก็บข้อมูล	23
3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล	24
3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล	24
บทที่ 4 ผลการวิจัย	25

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
4.1 นำเรื่อง	25
4.2 การบริหารทรัพยากรกายภาพโครงการหมู่บ้านจัดสรร ในอำเภอเมืองเชียงใหม่	25
4.3 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ	31
4.4 การกำหนดกลยุทธ์และพัฒนาแนวทางการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ ที่เหมาะสมกับโครงการหมู่บ้านจัดสรร โดยใช้ระบบ Balance Scorecard	42
4.5 การกำหนดเป้าประสงค์	53
4.6 การกำหนดแผนปฏิบัติการของการบริหารทรัพยากรกายภาพของโครงการ หมู่บ้านจัดสรร	71
บทที่ 5 สรุปและข้อเสนอแนะ	85
5.1 สรุปผลการศึกษา	85
5.2 ข้อเสนอแนะ	85
เอกสารอ้างอิง	86
ประวัติผู้เขียน	88

สารบัญตาราง

ตาราง	หน้า
4.1 ปัญหาในการบริหารงานนิติบุคคล และการบริหารทรัพยากรกายภาพโครงการ หมู่บ้านจัดสรร ในอำเภอเมืองเชียงใหม่	29
4.2 ลักษณะโครงการของกลุ่มตัวอย่าง	32
4.3 ค่าส่วนกลาง และค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพยากรกายภาพด้านต่างๆ	33
4.4 ปัญหาในการบริหารงานนิติบุคคล เพื่อการบริหารทรัพยากรกายภาพโครงการ หมู่บ้านจัดสรร	34
4.5 ปัญหาในการบริหารทรัพยากรกายภาพหมู่บ้านจัดสรร ด้านการจัดการ งานความสะอาดพื้นที่ใช้สอยส่วนกลาง	35
4.6 ปัญหาในการบริหารทรัพยากรกายภาพหมู่บ้านจัดสรร ด้านการงานรักษาความปลอดภัย	37
4.7 ปัญหาในการบริหารทรัพยากรกายภาพหมู่บ้านจัดสรร ด้านงานดูแลระบบ สาธารณูปโภค	39
4.8 ปัญหาในการบริหารทรัพยากรกายภาพหมู่บ้านจัดสรร ด้านงานดูแลสวนและ ปรับปรุงภูมิทัศน์	41
4.9 เป้าประสงค์ ตัวชี้วัด กลยุทธ์และ โครงการของการบริหารทรัพยากรกายภาพโครงการ หมู่บ้านจัดสรร	57

สารบัญภาพ

รูป	หน้า
4.1	ผังองค์กร-งานปฏิบัติการนิติบุคคลโครงการหมู่บ้านจัดสรร
4.2	รูปแบบการดำเนินการบริหารงานนิติบุคคลโครงการหมู่บ้านจัดสรร ในอำเภอเมืองเชียงใหม่
4.3	วิธีการบริหารทรัพยากรกายภาพโครงการหมู่บ้านจัดสรรของกลุ่มตัวอย่าง
4.4	ปัญหาในการบริหารงานนิติบุคคล เพื่อการบริหารทรัพยากรกายภาพ โครงการหมู่บ้านจัดสรร
4.5	ปัญหาในการบริหารงานทรัพยากรกายภาพด้านการจัดการงานความสะอาด พื้นที่ใช้สอยส่วนกลาง
4.6	ปัญหาในการบริหารงานทรัพยากรกายภาพด้านงานรักษาความปลอดภัย
4.7	ปัญหาในการบริหารงานทรัพยากรกายภาพด้านงานดูแลระบบสาธารณูปโภค
4.8	ปัญหาในการบริหารงานทรัพยากรกายภาพด้านงานดูแลสวนและปรับปรุงภูมิทัศน์
4.9	ปัญหาในการบริหารงานทรัพยากรกายภาพด้านทุกด้าน
4.10	แผนที่ยุทธศาสตร์ของการบริหารงานนิติบุคคล เพื่อการบริหารทรัพยากรกายภาพ โครงการหมู่บ้านจัดสรร
4.11	แผนที่ยุทธศาสตร์ของการบริหารทรัพยากรกายภาพโครงการหมู่บ้านจัดสรร ด้านการจัดการงานความสะอาดพื้นที่ใช้สอยส่วนกลาง
4.12	แผนที่ทางกลยุทธ์ของการบริหารทรัพยากรกายภาพโครงการหมู่บ้านจัดสรร ด้านงานรักษาความปลอดภัย
4.13	แผนที่ยุทธศาสตร์ของการบริหารทรัพยากรกายภาพโครงการหมู่บ้านจัดสรร ด้านงานดูแลระบบสาธารณูปโภค
4.14	แผนที่ยุทธศาสตร์ของการบริหารทรัพยากรกายภาพโครงการหมู่บ้านจัดสรร ด้านงานดูแลสวนและปรับปรุงภูมิทัศน์
4.15	แผนที่ทางกลยุทธ์ของการบริหารทรัพยากรกายภาพโครงการหมู่บ้านจัดสรร