

### การวิเคราะห์ข้อมูลการก่อสร้างบ้านจัดสรร

ในการดำเนินการศึกษาค้างนี้จะเน้นไปยังด้านการก่อสร้าง การวิเคราะห์ประกอบด้วยการศึกษาถึงปัญหาทางด้านข้อมูลในการดำเนินการก่อสร้างบ้านจัดสรร โดยใช้แบบสอบถาม เพื่อวิเคราะห์ปัญหา และสาเหตุ เมื่อทราบปัญหาและสาเหตุแล้วจึงจะทำการออกแบบแก้ไขปรับปรุงเพื่อให้เหมาะสมกับการดำเนินการก่อสร้างในโครงการต่าง ๆ

#### 4.1 การออกแบบสอบถาม

แบบสอบถามที่จัดทำครั้งนี้มีจุดมุ่งหมายที่การสอบถามเกี่ยวกับระบบข้อมูลในส่วนก่อสร้างและส่วนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการก่อสร้างเป็นหลัก โดยแบบสอบถามจะเริ่มจากการศึกษาอาการของปัญหาที่เป็นอยู่ในปัจจุบันในการดำเนินการก่อสร้าง เช่น การดำเนินการไม่ตรงตามแผนงานที่กำหนดไว้ คุณภาพที่ออกมาไม่ตรงกับที่กำหนดหรือที่ลูกค้าต้องการ เป็นต้น หลังจากนั้นจะทำการพิจารณาและศึกษาต่อว่าสาเหตุของอาการต่าง ๆ เกิดจากสาเหตุอะไร จากนั้นจึงทำการตั้งคำถามเพื่อสอบถามสาเหตุต่าง ๆ ว่าเป็นจริงตามที่ตั้งข้อสงสัยหรือไม่ ซึ่งแบบสอบถามที่จัดทำทั้งหมดอยู่ในภาคผนวก ก แบบสอบถามชุดนี้ทางผู้ออกแบบได้จัดข้อท้ายสุดเป็นคำถามแบบเปิด เพื่อให้ได้ให้ผู้ตอบแบบสอบถามสามารถที่จะเสนอความคิดเห็นส่วนตัว โดยคำถามนี้จะถามถึงความต้องการหรือความคิดเห็นในการดำเนินการที่คิดจะปรับปรุง

#### 4.2 การเก็บข้อมูล

ในการเก็บข้อมูลเพื่อทำการศึกษาค้างนี้ได้กำหนดไว้ที่โครงการบ้านจัดสรรขนาด 100 หลังคาเรือนขึ้นไป และการสอบถามจะต้องมีการกระจายสถานที่ดำเนินโครงการไปที่จุดต่าง ๆ เช่น โครงการที่ถนนเพชรเกษม โครงการที่ถนนรามอินทรา โครงการที่ตั้งที่รังสิต

โครงการที่ปทุมธานี ฯลฯ เพื่อที่จะลดข้อแตกต่าง หรือการได้เปรียบ-เสียเปรียบจากภายนอก ในการเก็บข้อมูลครั้งนี้สามารถจะเก็บข้อมูลได้ทั้งสิ้น 10 โครงการ

#### 4.3 การวิเคราะห์ข้อมูล

ในการวิเคราะห์ข้อมูลนี้จะเป็นการพิจารณาถึงปัญหาที่เกิดขึ้นในด้านต่าง ๆ ของการดำเนินการก่อสร้างบ้านจัดสรรของโครงการที่ได้ทำการสอบถาม และเพื่อที่จะหาสาเหตุของปัญหา ในการดำเนินการว่ามีสาเหตุทางด้านใด และมีส่วนที่เกี่ยวข้องกับเอกสารข้อมูลหรือไม่ จากแบบสอบถามพบว่าโครงการต่าง ๆ ได้ประสบกับปัญหาเกี่ยวกับการก่อสร้างทั้งสิ้นจำนวน 17 ข้อด้วยกัน ดังแสดงในตารางที่ 4-1 และจากแบบสอบถามยังทำให้ทราบถึงสาเหตุของปัญหา ซึ่งนำมาแจกแจงสาเหตุของปัญหาแต่ละหัวข้อของปัญหารวมทั้งสรุปค่าความถี่ของสาเหตุของปัญหาในรูปแบบเปอร์เซ็นต์ ได้ดังตาราง 4-2 (รายละเอียดแยกตามโครงการดูภาคผนวก จ) และจากสาเหตุต่าง ๆ เมื่อนำมาพิจารณาถึงความเกี่ยวข้องกับผลกระทบในการดำเนินการก่อสร้างจะสามารถสรุปได้ดังตารางที่ 4-3

จากผลตามตารางที่สรุปสามารถที่จะอธิบายได้ดังนี้

1) ปัญหาทางด้านการจัดแผนภูมิขององค์การ จากแบบสอบถามพบว่าในโครงการบ้านจัดสรรที่ทำการสอบถามพบว่ามีเพียงโครงการเดียวได้แก่โครงการที่ 8 ที่ไม่มีปัญหาทางด้านนี้ และเมื่อทำการพิจารณาถึงสาเหตุของปัญหาก็พบว่ามีเพียงสาเหตุเดียว ได้แก่

(1) สาเหตุจากการที่ไม่มีการจัดรูปแบบที่แน่นอน

เกี่ยวกับผลกระทบในการดำเนินการก่อสร้างจะทำให้ผู้ที่ดำเนินการก่อสร้างไม่ทราบว่าต้องขึ้นตรงกับใคร และในกรณีเกิดปัญหาจะสามารถสอบถาม หรือหาข้อสรุปว่าควรจะต้องทำอะไรจากใคร ซึ่งเมื่อดูที่สาเหตุพบว่ามีเพียงสาเหตุเดียวคือ การไม่มีการจัดแผนภูมิองค์การที่แน่นอน

2) ปัญหาทางด้านความสับสนและขัดแย้งระหว่างตำแหน่งงานกับงานที่ได้ปฏิบัติจริง จากแบบสอบถามพบว่าโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 8 โครงการเกิดปัญหาทางด้านนี้ เมื่อทำการพิจารณาคูสาเหตุของปัญหาก็พบว่ามีสาเหตุอยู่ 3 สาเหตุได้แก่

(1) การไม่มีแผนภูมิการจัดองค์การ

(2) การไม่มีการกำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบในการทำงาน

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	มีบทบาท	ไม่มีบทบาท
1. ปัญหาเกี่ยวกับไม่มีแผนปฏิบัติงานแน่นอน	/	/	/	/	/	/	/	X	/	/	9	1
2. ปัญหาเกี่ยวกับการล้มเหลวและข้อบกพร่องระหว่างความพึงพอใจกับงานที่ทำ	/	/	X	/	/	/	/	/	X	/	8	2
3. ปัญหาเกี่ยวกับการทำงานเข้าด้วยกัน	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	10	-
4. ปัญหาเกี่ยวกับค่าจ้างที่จ่ายไม่เป็นขั้น	X	X	/	X	/	X	/	X	/	X	3	7
5. ปัญหาเกี่ยวกับความรับผิดชอบที่บุคคลบางคนมากเกินไป	X	X	X	/	/	/	/	/	/	X	6	4
6. ปัญหาเกี่ยวกับการเบี่ยงเบนลงแต่ข้างแยบยน์ไม่ได้ตามที่ลูกค้าแจ้ง	X	/	X	/	/	X	/	X	/	/	6	4
7. ปัญหาเกี่ยวกับไม่มีแผนการก่อสร้างที่แน่นอน	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	9	1
8. ปัญหาเกี่ยวกับไม่มีแผนการใช้วัสดุที่แน่นอน	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	10	-
9. ปัญหาเกี่ยวกับไม่มีแผนการใช้บุคลากร	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	10	-
10. ปัญหาเกี่ยวกับการค่าเงินการก่อสร้างไม่ได้ตามที่กำหนด	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	10	-
11. ปัญหาเกี่ยวกับความผิดพลาดหรือข้อขัดแย้งในการปฏิบัติงาน	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	10	-
12. ปัญหาเกี่ยวกับการใช้วัสดุไปใช้	/	/	/	/	/	X	/	/	/	/	9	1
13. ปัญหาเกี่ยวกับการควบคุมคุณภาพงาน	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	10	-
14. ปัญหาเกี่ยวกับการบริหารงบประมาณก่อสร้าง	X	/	/	/	/	X	X	/	/	/	7	3
15. ปัญหาเกี่ยวกับการตรวจรับวัสดุ	/	/	/	X	/	/	/	/	/	X	8	2
16. ปัญหาเกี่ยวกับการสั่งซื้อวัสดุ	X	/	/	/	/	/	/	/	/	/	7	3
17. ปัญหาเกี่ยวกับรายงาน	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	10	-

/ = ประเด็นปัญหา

X = ไม่ประสพปัญหา

ตารางที่ 4-1 แสดงปัญหาที่เกิดขึ้นในโครงการก่อสร้าง

ปัญหาที่พบ	สาเหตุของปัญหา	เปอร์เซ็นต์*
1)การจัดแผนภูมิขององค์การ	1) ไม่มีการจัดรูปแบบที่แน่นอน	100
2)ความสับสน และขัดแย้งระหว่างตำแหน่งงานกับงานที่ได้ทำจริง	1) ไม่มีแผนภูมิการจัดองค์การ	87
	2) ไม่มีการกำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบในการทำงาน	100
	3) ไม่มีการวางแผนด้านบุคลากร	75
3)การทำงานซ้ำซ้อนกัน	1) ไม่มีแผนภูมิการจัดองค์การ	90
	2) ไม่มีการกำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบในการทำงาน	100
	3) ไม่มีการวางแผนด้านบุคลากร	90
	4) ไม่มีการสื่อสารข้อมูลระหว่างกัน	100
4)ค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นโดยไม่จำเป็น	1) ไม่มีแผนภูมิการจัดองค์การ	33
	2) ไม่มีการกำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบในการทำงาน	66
	3) ไม่มีการสื่อสารข้อมูลระหว่างกัน	100
5)ความรับผิดชอบ	1) ไม่มีแผนภูมิการจัดองค์การ	100
	2) ไม่มีการกำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบในการทำงาน	100
	3) ไม่มีการวางแผนด้านบุคลากร	83
	4) ไม่มีการสื่อสารข้อมูลระหว่างกัน	50
6)การเปลี่ยนแปลงแก้ไขแบบ	1) ไม่มีเอกสารติดต่อกับลูกค้า	67
	2) ไม่มีเอกสารการสั่งงาน	100
	3) ไม่มีการประชุม	100
7)แผนการก่อสร้าง	1) ไม่มีการจัดประชุม	90
	2) ไม่มีข้อมูลในการตัดสินใจครบถ้วน	70

\* เปอร์เซ็นต์ของโครงการที่เกิดปัญหาจากสาเหตุนี้

ตารางที่ 4-2 แสดงปัญหาและสาเหตุในการดำเนินงานก่อสร้างบ้านจัดสรร

ปัญหาที่พบ	สาเหตุของปัญหา	เปอร์เซ็นต์*
8) แผนการใช้วัสดุ	3) ไม่มีข้อมูลที่ตรงความเป็นจริง	90
	4) ไม่มีข้อมูลของการทำงานเดิม	90
	1) ไม่มีการจัดประชุม	90
	2) ไม่มีข้อมูลในการตัดสินใจครบถ้วน	80
9) แผนการใช้บุคลากร	3) ไม่มีข้อมูลที่ตรงความเป็นจริง	100
	4) ไม่มีข้อมูลของการทำงานเดิม	100
	1) ไม่มีการจัดประชุม	80
	2) ไม่มีข้อมูลของการทำงานเดิม	90
10) การก่อสร้างไม่ได้ตามกำหนด	3) ไม่มีแผนงานก่อสร้าง	100
	1) ไม่มีการจัดประชุม	100
	2) ไม่มีแผนงานก่อสร้าง	100
	3) ไม่มีแผนการต้องการใช้แรงงาน	100
11) เกิดความผิดพลาด และขัดแย้ง ในการสั่งงาน	4) ไม่มีแผนการต้องการใช้วัสดุ	100
	1) ไม่มีการสื่อสารข้อมูลระหว่างกัน	100
	2) ไม่มีเอกสารสั่งงาน	100
	3) มีผู้สั่งงานหลายคน	100
12) การใช้วัสดุ	1) ไม่มีแผนการใช้วัสดุ	100
	2) ไม่มีการกำหนดการใช้วัสดุ	90
	3) ไม่มีการบันทึกข้อมูล	90
	4) ไม่มีผู้ที่ทำการรับผิดชอบโดยตรง	100
13) การควบคุมคุณภาพงาน	1) ไม่มีการประชุม	60
	2) ไม่มีคู่มือกำหนดคุณภาพงาน	100
	3) ไม่มีการกำหนดจุดตรวจสอบ	100
	4) ไม่มีการจัดทำรายงาน	90

\* เปอร์เซ็นต์ของโครงการที่เกิดปัญหาจากสาเหตุนี้

ตารางที่ 4-2 (ต่อ) แสดงปัญหาและสาเหตุในการดำเนินงานก่อสร้างบ้านจัดสรร



ปัญหาที่พบ	สาเหตุของปัญหา	เปอร์เซ็นต์*
14) การปรับปรุงแผนการทำงาน	1) ไม่มีการประชุม	85
	2) ไม่มีการบันทึกข้อมูล	100
	3) ไม่มีการจัดทำรายงาน	100
15) คุณภาพวัสดุใช้งาน	1) ไม่มีคู่มือกำหนดคุณภาพงาน	100
	2) ไม่มีผู้ที่ทำหน้าที่รับผิดชอบ	80
16) การจัดการสั่งซื้อวัสดุใช้งาน	1) ไม่มีแผนงานการก่อสร้าง	100
	2) ไม่มีแผนความต้องการใช้วัสดุ	100
	3) ไม่มีการบันทึกข้อมูล	100
	4) ไม่มีการจัดทำรายงาน	100
17) การจัดทำรายงาน	1) ไม่มีการจัดประชุม	100
	2) ไม่มีการบันทึกข้อมูล	100
	3) ไม่มีการจัดทำรายงาน	100

\* เปอร์เซ็นต์ของโครงการที่เกิดปัญหาจากสาเหตุนี้

ตารางที่ 4-2 (ต่อ) แสดงปัญหาและสาเหตุในการดำเนินงานก่อสร้างบ้านจัดสรร

(3) การไม่มีการวางแผนด้านบุคลากร

เกี่ยวกับผลกระทบในการดำเนินการก่อสร้างจะทำให้การทำงานไม่สอดคล้องกันเท่าที่ควรจะเป็น พนักงานแต่ละคนไม่ทราบถึงสายงาน และงานที่ต้องทำ เมื่อทำการพิจารณาสาเหตุแล้วพบว่าสาเหตุที่ (1), (2), (3) มีผลกระทบโดยตรง

3) ปัญหาทางด้านการทำงานซ้ำซ้อนกัน จากแบบสอบถามพบว่าโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 10 โครงการเกิดปัญหาทางด้านนี้ เมื่อทำการพิจารณาสาเหตุของปัญหามีสาเหตุอยู่ 4 สาเหตุได้แก่

(1) การไม่มีแผนภูมิการจัดองค์การ

(2) การไม่มีการกำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบในการทำงาน

(3) การไม่มีการวางแผนด้านบุคลากร

ปัญหาที่พบ	ผลกระทบในการดำเนินงานก่อสร้าง	หมายเหตุ
1) การจัดแผนภูมิขององค์การ	ทำให้ผู้ที่ดำเนินการก่อสร้างไม่ทราบว่าจะต้องขึ้นตรงกับใคร และในกรณีเกิดปัญหาจะสามารถสอบถาม หรือหาข้อสรุปว่าควรจะต้องทำอะไรจากใคร	
2) ความสับสน และขัดแย้งระหว่างตำแหน่งงานกับงานที่ได้ทำจริง	ทำให้การทำงานไม่สอดคล้องกันเท่าที่ควร จะเป็น พนักงานแต่ละคนไม่ทราบถึงสายงาน และงานที่ต้องทำ	
3) การทำงานซ้ำซ้อนกัน	ทำให้การทำงานต้องเสียเวลาไปโดยที่ไม่มีผลการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น และอาจมีการขัดแย้งเกิดขึ้น ถ้าการทำงานที่ซ้ำกันมีการเข้าใจในคำสั่งต่างกัน	
4) ค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นโดยไม่จำเป็น	ทำให้การทำงานต้องเสียค่าใช้จ่ายไปโดยที่ไม่มีผลการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น	
5) ความรับผิดชอบ	ทำให้การทำงานต้องหยุดการดำเนินการก่อสร้างเพื่อหาข้อสรุปในการทำงาน เนื่องจากไม่สามารถที่จะหาผู้รับผิดชอบ และทำการตัดสินใจ	
6) การเปลี่ยนแปลงแก้ไขแบบ	ทำให้การทำงานต้องเสียเวลาและต้องจัดบุคลากรที่ทำงานจุดอื่นให้เข้ามาทำงานที่ทำได้เสร็จไปแล้ว และยังทำให้เกิดต้นทุนที่เพิ่มขึ้น และ/หรืออาจจะเกิดการโต้แย้งกับลูกค้าได้	
7) แผนการก่อสร้าง	ทำให้การทำงานไม่มีทิศทางที่แน่นอนผู้ดำเนินงานไม่ทราบว่าจะต้องทำการ	

ปัญหาที่พบ	ผลกระทบในการดำเนินงานก่อสร้าง	หมายเหตุ
8) แผนการใช้วัสดุ	ก่อสร้างที่โชนไหนก่อน และในแต่ละโชน มีกำหนดแล้วเสร็จอย่างไร	
9) แผนการใช้บุคลากร	ทำให้การทำงานต้องหยุด หรือชะลอเป็น ระยะ เนื่องจากไม่มีวัสดุใช้งาน หรือวัสดุ ที่มีไม่ตรงกับที่ต้องการ	
10) การก่อสร้างไม่ได้ตามกำหนด	ทำให้การทำงานต้องหยุดหรือชะลอเป็น ระยะจนกว่าจะมีบุคลากรที่พอเพียงกับ การดำเนินงาน	
11) เกิดความผิดพลาด และขัดแย้ง ในการสั่งงาน	ทำให้เกิดต้นทุนเพิ่มขึ้น การนัดหมายลูกค้า เกิดความผิดพลาด และความเชื่อถือนของ ลูกค้าลดลง	
12) การใช้วัสดุ	ทำให้ต้องทำงานซ้ำเกิดความล่าช้า และ เพิ่มต้นทุนในการทำงาน	
13) การควบคุมคุณภาพงาน	ทำให้เกิดการขาดแคลนวัสดุที่ใช้ทำให้การ ก่อสร้าง เนื่องจากการที่นำเอาวัสดุไป ใช้งานผิดประเภท หรือผิดตำแหน่งที่ ได้กำหนด	
14) การปรับปรุงแผนการทำงาน	ทำให้ต้องจัดบุคลากรเพื่อกลับมาดำเนิน การซ่อมแซมงานส่วนที่ยังไม่ได้คุณภาพตาม ที่กำหนด และบางครั้งอาจจะต้องถึงกับรื้อ งานที่ทำไปแล้วทั้งถึงจะสามารถแก้ไขได้ ซึ่งจะทำให้ต้นทุนเพิ่มขึ้นมาก	
14) การปรับปรุงแผนการทำงาน	ทำให้การดำเนินงานควบคุมไม่ได้ เนื่อง จากงานที่เป็นจริงกับแผนงานแตกต่างกัน	



ปัญหาที่พบ	ผลกระทบในการดำเนินงานก่อสร้าง	หมายเหตุ
15) คุณภาพวัสดุใช้งาน	ทำให้การต้นทุนในการดำเนินการมากขึ้น จากการที่ต้องเพิ่มปริมาณเพื่อให้ได้คุณภาพตามที่กำหนด	
16) การจัดการสั่งซื้อวัสดุใช้งาน	ทำให้การดำเนินงานไม่สามารถจะทำได้ตามที่ได้วางไว้ เนื่องจากไม่มีวัสดุใช้งาน หรือมีแต่วัสดุที่ไม่ตรงกับที่ต้องการใช้	
17) การจัดทำรายงาน	ทำให้การดำเนินงานไม่สามารถทราบถึงสถานะการทำงาน ปัญหาที่เกิดขึ้น และจะต้องมีการปรับปรุงหรือแก้ไขอะไรบ้าง	

ตารางที่ 4-3 (ต่อ) แสดงปัญหาและผลกระทบในการดำเนินการก่อสร้างบ้านจัดสรร

(4) การไม่มีการสื่อสารข้อมูลระหว่างกัน

เกี่ยวกับผลกระทบในการดำเนินการก่อสร้างจะทำให้การทำงานต้องเสียเวลาไปโดยที่ไม่มีผลการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น และอาจมีการขัดแย้งเกิดขึ้น ถ้าการทำงานที่ซ้ำกันมีการเข้าใจในคำสั่งต่างกัน เมื่อทำการพิจารณาสาเหตุแล้วพบว่าสาเหตุที่ (1), (2), (3), (4) มีผลกระทบโดยตรง

4) ปัญหาทางด้านค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นโดยไม่จำเป็น จากแบบสอบถามพบว่าโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 3 โครงการเกิดปัญหาทางด้านนี้ เมื่อทำการวิเคราะห์สาเหตุของปัญหามพบว่า มีสาเหตุอยู่ 3 สาเหตุได้แก่

(1) การไม่มีแผนภูมิการจัดองค์การ

(2) การไม่มีการกำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบในการทำงาน

(3) การไม่มีการสื่อสารข้อมูลระหว่างกัน

เกี่ยวกับผลกระทบในการดำเนินการก่อสร้างจะทำให้การทำงานต้องเสียค่าใช้จ่าย

จ่ายไปโดยที่ไม่มีผลการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น เมื่อทำการพิจารณาสาเหตุแล้วพบว่าสาเหตุที่ (1), (2) มีผลกระทบโดยอ้อม ส่วนสาเหตุที่ (3) เป็นสาเหตุที่มีผลกระทบโดยตรง

5) ปัญหาทางด้านความรับผิดชอบ จากแบบสอบถามพบว่าโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 6 โครงการเกิดปัญหาทางด้านนี้ เมื่อทำการพิจารณาคุสาเหตุของปัญหามีสาเหตุอยู่ 4 สาเหตุได้แก่

- (1) การไม่มีแผนภูมิการจัดองค์การ
- (2) การไม่มีการกำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบในการทำงาน
- (3) การไม่มีการวางแผนด้านบุคลากร
- (4) การไม่มีการสื่อสารข้อมูลระหว่างกัน

เกี่ยวกับผลกระทบในการดำเนินการก่อสร้างจะทำให้การทำงานต้องหยุดการดำเนินการก่อสร้างเพื่อหาข้อสรุปในการทำงาน เนื่องจากไม่สามารถที่จะหาผู้รับผิดชอบ และทำการตัดสินใจ เมื่อทำการพิจารณาสาเหตุแล้วพบว่าสาเหตุที่ (1), (2) มีผลกระทบโดยตรง ส่วนสาเหตุที่ (3), (4) เป็นสาเหตุที่มีผลกระทบโดยอ้อม

6) ปัญหาทางด้านการเปลี่ยนแปลงแก้ไขแบบ จากแบบสอบถามพบว่าโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 6 โครงการเกิดปัญหาทางด้านนี้ เมื่อทำการพิจารณาคุสาเหตุของปัญหามีสาเหตุอยู่ 3 สาเหตุได้แก่

- (1) การไม่มีเอกสารติดต่อกับลูกค้า
- (2) การไม่มีเอกสารการสั่งงาน
- (3) การไม่มีการประชุม

เกี่ยวกับผลกระทบในการดำเนินการก่อสร้างจะทำให้การทำงานต้องเสียเวลา และต้องจัดบุคลากรที่ทำงานจุดอื่นให้เข้ามาทำงานที่ได้ทำเสร็จไปแล้ว และยังทำให้เกิดต้นทุนที่เพิ่มขึ้น และ/หรืออาจเกิดการโต้แย้งกับลูกค้าได้ เมื่อทำการพิจารณาสาเหตุแล้วพบว่าสาเหตุที่ (2), (3) มีผลกระทบโดยตรง ส่วนสาเหตุที่ (1) เป็นสาเหตุที่มีผลกระทบโดยอ้อม

7) ปัญหาทางด้านแผนการก่อสร้าง จากแบบสอบถามพบว่าโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 10 โครงการเกิดปัญหาทางด้านนี้ เมื่อทำการพิจารณาคุสาเหตุของปัญหามีสาเหตุอยู่ 4 สาเหตุได้แก่

- (1) การไม่มีการจัดประชุม
- (2) การไม่มีข้อมูลในการตัดสินใจครบถ้วน

(3) การไม่มีข้อมูลที่ตรงความเป็นจริง

(4) การไม่มีข้อมูลของการทำงานเดิม

เกี่ยวกับผลกระทบในการดำเนินการก่อสร้างจะทำให้การทำงานไม่มีทิศทางที่แน่นอนผู้ดำเนินงานไม่ทราบว่าจะต้องทำการก่อสร้างที่ไหนก่อน และในแต่ละโซนมีกำหนดแล้วเสร็จอย่างไร เมื่อทำการพิจารณาสาเหตุแล้วพบว่าสาเหตุที่ (1), (3), (4) มีผลกระทบโดยตรง ส่วนสาเหตุที่ (2) เป็นสาเหตุที่มีผลกระทบโดยอ้อม

8) ปัญหาทางด้านแผนการใช้วัสดุ จากแบบสอบถามพบว่าโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 10 โครงการเกิดปัญหาทางด้านนี้ เมื่อทำการพิจารณาสาเหตุของปัญหามีสาเหตุอยู่ 4 สาเหตุได้แก่

(1) การไม่มีการจัดประชุม

(2) การไม่มีข้อมูลในการตัดสินใจครบถ้วน

(3) การไม่มีข้อมูลที่ตรงความเป็นจริง

(4) การไม่มีข้อมูลของการทำงานเดิม

เกี่ยวกับผลกระทบในการดำเนินการก่อสร้างจะทำให้การทำงานต้องหยุด หรือชะลอเป็นระยะ เนื่องจากไม่มีวัสดุใช้งาน หรือวัสดุที่มีไม่ตรงกับที่ต้องการ เมื่อทำการพิจารณาสาเหตุแล้วพบว่าสาเหตุที่ (1), (2), (3), (4) มีผลกระทบโดยตรง

9) ปัญหาทางด้านแผนการใช้บุคลากร จากแบบสอบถามพบว่าโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 10 โครงการเกิดปัญหาทางด้านนี้ เมื่อทำการพิจารณาสาเหตุของปัญหามีสาเหตุอยู่ 3 สาเหตุได้แก่

(1) การไม่มีการจัดประชุม

(2) การไม่มีข้อมูลของการทำงานเดิม

(3) การไม่มีแผนงานก่อสร้าง

เกี่ยวกับผลกระทบในการดำเนินการก่อสร้างจะทำให้การทำงานต้องหยุดหรือชะลอเป็นระยะจนกว่าจะมีบุคลากรที่พอเพียงกับการดำเนินงาน เมื่อทำการพิจารณาสาเหตุแล้วพบว่าสาเหตุที่ (1), (2), (3) มีผลกระทบโดยตรง

10) ปัญหาทางด้านกรก่อสร้างไม่ได้ตามกำหนด จากแบบสอบถามพบว่าโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 10 โครงการเกิดปัญหาทางด้านนี้ เมื่อทำการพิจารณาสาเหตุของปัญหามีสาเหตุอยู่ 4 สาเหตุได้แก่

- (1) การไม่มีการจัดประชุม
- (2) การไม่มีแผนงานก่อสร้าง
- (3) การไม่มีแผนการต้องการใช้แรงงาน
- (4) การไม่มีแผนการต้องการใช้วัสดุ

เกี่ยวกับผลกระทบในการดำเนินการก่อสร้างจะทำให้เกิดต้นทุนเพิ่มขึ้น การนัดหมายลูกค้าเกิดความผิดพลาด และความเชื่อถือของลูกค้าลดลง เมื่อทำการพิจารณาสาเหตุแล้วพบว่าสาเหตุที่ (1), (2), (3), (4) มีผลกระทบโดยตรง

11) ปัญหาทางด้านเกิดความผิดพลาด และขัดแย้งในการสั่งงาน จากแบบสอบถามพบว่าโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 10 โครงการเกิดปัญหาทางด้านนี้ เมื่อทำการพิจารณาสาเหตุของปัญหาพบว่ามีสาเหตุอยู่ 3 สาเหตุได้แก่

- (1) การไม่มีการสื่อสารข้อมูลระหว่างกัน
- (2) การไม่มีเอกสารสั่งงาน
- (3) การมีผู้สั่งงานหลายคน

เกี่ยวกับผลกระทบในการดำเนินการก่อสร้างจะทำให้ต้องทำงานซ้ำเกิดความล่าช้า และเพิ่มต้นทุนในการทำงาน เมื่อทำการพิจารณาสาเหตุแล้วพบว่าสาเหตุที่ (1), (2), (3) มีผลกระทบโดยตรง

12) ปัญหาทางการใช้วัสดุ จากแบบสอบถามพบว่าโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 10 โครงการเกิดปัญหาทางด้านนี้ เมื่อทำการพิจารณาสาเหตุของปัญหาพบว่ามีสาเหตุอยู่ 4 สาเหตุได้แก่

- (1) การไม่มีแผนการใช้วัสดุ
- (2) การไม่มีการกำหนดการใช้วัสดุ
- (3) การไม่มีการบันทึกข้อมูล
- (4) การไม่มีผู้ที่ทำการรับผิดชอบโดยตรง

เกี่ยวกับผลกระทบในการดำเนินการก่อสร้างจะทำให้เกิดการขาดแคลนวัสดุที่ใช้ทำการก่อสร้าง เนื่องจากการที่นำเอาวัสดุไปใช้งานผิดประเภท หรือผิดตำแหน่งที่ได้กำหนด เมื่อทำการพิจารณาสาเหตุแล้วพบว่าสาเหตุที่ (1), (2), (3), (4) มีผลกระทบโดยตรง

13) ปัญหาทางการควบคุมคุณภาพงาน จากแบบสอบถามพบว่าโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 10 โครงการเกิดปัญหาทางด้านนี้ เมื่อทำการพิจารณาสาเหตุของปัญหาพบว่ามี

สาเหตุอยู่ 4 สาเหตุได้แก่

- (1) การไม่มีการประชุม
- (2) การไม่มีคู่มือกำหนดคุณภาพงาน
- (3) การไม่มีการกำหนดจุดตรวจสอบ
- (4) การไม่มีการจัดทำรายงาน

เกี่ยวกับผลกระทบในการดำเนินการก่อสร้างจะทำให้ต้องจัดบุคลากรเพื่อกลับมาดำเนินการซ่อมแซมงานส่วนที่ยังไม่ได้คุณภาพตามที่กำหนด และบางครั้งอาจจะต้องถึงกับร้องงานที่ทำไปแล้วถึงจะสามารถแก้ไขได้ ซึ่งจะทำให้ต้นทุนเพิ่มขึ้นมาก เมื่อทำการพิจารณาสาเหตุแล้วพบว่าสาเหตุที่ (2), (3), (4) มีผลกระทบโดยตรง สาเหตุที่ (1) มีผลกระทบโดยอ้อม

14) ปัญหาทางด้านการปรับปรุงแผนงาน จากแบบสอบถามพบว่าโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 7 โครงการเกิดปัญหาทางด้านนี้ เมื่อทำการพิจารณาสาเหตุของปัญหาพบว่ามีสาเหตุอยู่ 3 สาเหตุได้แก่

- (1) การไม่มีการประชุม
- (2) การไม่มีการบันทึกข้อมูล
- (3) การไม่มีการจัดทำรายงาน

เกี่ยวกับผลกระทบในการดำเนินการก่อสร้างจะทำให้การดำเนินงานควบคุมไม่ได้ เนื่องจากงานที่เป็นจริงกับแผนงานแตกต่างกัน เมื่อทำการพิจารณาสาเหตุแล้วพบว่าสาเหตุที่ (1), (2), (3) มีผลกระทบโดยตรง

15) ปัญหาทางด้านคุณภาพวัสดุใช้งาน จากแบบสอบถามพบว่าโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 10 โครงการเกิดปัญหาทางด้านนี้ เมื่อทำการพิจารณาสาเหตุของปัญหาพบว่ามีสาเหตุอยู่ 2 สาเหตุได้แก่

- (1) การไม่มีคู่มือกำหนดคุณภาพงาน
- (2) การไม่มีผู้ที่ทำหน้าที่รับผิดชอบ

เกี่ยวกับผลกระทบในการดำเนินการก่อสร้างจะทำให้ต้นทุนในการดำเนินการมากขึ้นจากการที่ต้องเพิ่มปริมาณเพื่อให้ได้คุณภาพตามที่กำหนด เมื่อทำการพิจารณาสาเหตุแล้วพบว่าสาเหตุที่ (1), (2) มีผลกระทบโดยตรง

16) ปัญหาทางด้านการจัดการสั่งซื้อวัสดุใช้งาน จากแบบสอบถามพบว่าโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 7 โครงการเกิดปัญหาทางด้านนี้ เมื่อทำการพิจารณาสาเหตุของปัญหาพบว่า



#### มีสาเหตุอยู่ 4 สาเหตุได้แก่

- (1) การไม่มีแผนงานการก่อสร้าง
- (2) การไม่มีแผนความต้องการใช้วัสดุ
- (3) การไม่มีการบันทึกข้อมูล
- (4) การไม่มีการจัดทำรายงาน

เกี่ยวกับผลกระทบในการดำเนินการก่อสร้างจะทำให้การดำเนินงานไม่สามารถทำได้ตามที่ได้วางไว้ เนื่องจากไม่มีวัสดุใช้งาน หรือมีแต่วัสดุที่ไม่ตรงกับที่ต้องการใช้ เมื่อทำการพิจารณาสาเหตุแล้วพบว่าสาเหตุที่ (1), (2), (3), (4) มีผลกระทบโดยตรง

17) ปัญหาทางด้านการจัดทำรายงาน จากแบบสอบถามพบว่าโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 10 โครงการเกิดปัญหาทางด้านนี้ เมื่อทำการพิจารณาสาเหตุของปัญหามีสเหตุอยู่ 3 สาเหตุได้แก่

- (1) การไม่มีการจัดประชุม
- (2) การไม่มีการบันทึกข้อมูล
- (3) การไม่มีการจัดทำรายงาน

เกี่ยวกับผลกระทบในการดำเนินการก่อสร้างจะทำให้การดำเนินงานไม่สามารถทราบถึงสถานะการทำงาน ปัญหาที่เกิดขึ้น และจะต้องมีการปรับปรุงหรือแก้ไขอะไรบ้าง เมื่อทำการพิจารณาสาเหตุแล้วพบว่าสาเหตุที่ (1), (2), (3) มีผลกระทบโดยตรง

จากปัญหาต่าง ๆ ข้างต้นจะเห็นได้ว่า ปัญหาแต่ละข้อมีความสัมพันธ์กัน และอาจจะส่งผลให้เกิดปัญหาต่อเนื่องกันได้ ซึ่งสามารถดูได้จากสาเหตุของปัญหาที่มีร่วมกัน ดังนั้นจะสามารถสรุปได้ว่าการดำเนินการก่อสร้างเมื่อมีจุดผิดพลาดที่จุดใดจุดหนึ่งจะส่งผลให้เกิดข้อผิดพลาดต่อเนื่องกันเป็นลูกโซ่ได้ การแก้ปัญหาที่ถูกต้องจึงควรทำการพิจารณาตั้งแต่จุดเริ่มดำเนินการก่อสร้าง และจัดรูปแบบการดำเนินการให้เป็นระบบ

#### 4.4 สรุปท้ายบท

การออกแบบสอบถามและวิเคราะห์ข้อมูล สามารถสรุปได้ดังนี้

- 1) การออกแบบสอบถามเพื่อศึกษาปัญหาที่มีอยู่ในงานก่อสร้างบ้านจัดสรรใช้แนวทางการออกแบบจากอาการที่เกิดขึ้นในการก่อสร้างเป็นหลัก

2) การเก็บข้อมูลจะทำการกระจายไปให้ทั่วกรุงเทพฯ เพื่อลดข้อแตกต่างของที่ตั้งโครงการก่อสร้างบ้านจัดสรร

3) จากการสำรวจข้อมูลตามแบบสอบถามพบว่า ในการดำเนินการก่อสร้างบ้านจัดสรรได้ประสบปัญหาจำนวนทั้งสิ้น 17 ข้อโดยสาเหตุของปัญหาส่วนใหญ่เกิดจากการไม่มีการจัดระบบในการดำเนินงาน ไม่มีการวางแผนการดำเนินงาน การประสานงานไม่ดี ไม่มีการจัดประชุม และรายงานผลงาน

4) ปัญหาและสาเหตุต่าง ๆ ส่งผลให้การดำเนินการก่อสร้างบ้านจัดสรรล่าช้าไม่ทันตามกำหนด ต้นทุนสูงกว่าที่ประมาณการเกิดการขัดแย้งในขณะดำเนินการ

5) ปัญหาที่พบโดยมากจะมีความสัมพันธ์กัน และสามารถส่งผลให้เกิดปัญหาที่ต่อเนื่องได้ เนื่องจากปัญหาหลายปัญหาเกิดจากสาเหตุแบบเดียวกัน