

บทที่ 1

บทนำ

โดยทั่วไปแล้วในธุรกิจการก่อสร้าง รูปแบบการว่าจ้างการก่อสร้างบ้านพักอาศัยจะประกอบไปด้วยกลุ่มคน 4 กลุ่มหลัก คือ ผู้ประกอบการ สถาปนิก วิศวกร และผู้รับเหมาก่อสร้าง กลุ่มคนเหล่านี้จะประสานการทำงานเพื่อให้บรรลุเป้าหมาย คือ การดำเนินการสร้างบ้านพักอาศัยให้อยู่ภายในระยะเวลา มีคุณภาพ และตามงบประมาณที่กำหนด ซึ่งระหว่างการก่อสร้างอาจเกิดการเปลี่ยนแปลง ดังนั้นทุกฝ่ายจึงควรมีการประสานงานร่วมกันเพื่อให้มีความเข้าใจตรงกันโดยตลอด

การก่อสร้างอาจมีปัญหาต่าง ๆ ส่งผลกระทบต่อทางด้านเวลา คุณภาพ และต้นทุน ปัญหาตามจุดเน้นของการศึกษานี้ คือ ความล่าช้าการส่งมอบงาน การศึกษานี้จึงมีวัตถุประสงค์ในการพัฒนาแนวทางการส่งมอบให้เป็นที่ไปตามเป้าหมายที่วางไว้

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

จากสถานะเศรษฐกิจปัจจุบันเริ่มมีการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง ทำให้เป็นการกระตุ้นให้เกิดการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ อีกทั้งยังเป็นตัวกระตุ้นให้เกิดการพัฒนาและการขยายตัวของอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริโภคเริ่มมีกำลังซื้อมากขึ้น จึงเกิดการแข่งขันกันในตลาดการก่อสร้างบ้านพักอาศัย ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ค้นหาแนวทางที่จะทำให้โครงการของตนนั้นน่าสนใจ และดึงดูดลูกค้าเข้ามาเยี่ยมชม โครงการ “บ้านสร้างเสร็จก่อนขาย” เป็นอีกแนวทางหนึ่งที่ผู้ประกอบการรายใหญ่โดยทั่วไปเล็งเห็นถึงความสำคัญของการตลาดบ้านประเภทนี้ ซึ่งการผลิตบ้านพักอาศัยครั้งละจำนวนมาก ๆ จำเป็นที่จะต้องใช้งบลงทุนที่สูง โดยรูปแบบวิธีการก่อสร้างดังกล่าวถ้ามีการวางแผนการจัดการที่ดี จะสามารถช่วยลดต้นทุนทั้งทางด้านวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้าง แรงงาน และระยะเวลาในการก่อสร้างที่จะมีผลต่อต้นทุนโดยรวม โดยยังคงควบคุมคุณภาพของการออกแบบและการก่อสร้างเพื่อตอบใจของลูกค้านั้น ทั้งประสิทธิภาพในการใช้งาน รูปแบบตามความต้องการ และภาพลักษณ์ของตัวบ้านเอง

ในการก่อสร้างการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้นได้ตลอดเวลา ไม่ว่าจะเป็นด้านความต้องการการออกแบบก่อสร้างหรือวัสดุ ยกตัวอย่างเช่น ผู้ประกอบการได้ปรับเปลี่ยนแบบให้ตรงตามความต้องการของลูกค้า ภายหลังจากทำสัญญาการก่อสร้าง อาจเกิดปัญหาต่าง ๆ เช่น

- วัสดุที่สั่งมาแล้วใช้งานตามแบบไม่ได้ หรือต้องรอการผลิตเป็นเวลานานและไม่สามารถรอได้ จึงต้องเทียบวัสดุที่ใกล้เคียงมาใช้แทน
- ปัญหาการประสานงานที่ไม่ตรงกันเมื่อเกิดการเปลี่ยนแปลงจากการนำบ้านพักอาศัยที่ไม่ถูกต้องมาก่อสร้าง

ปัญหาที่พบเหล่านี้จึงส่งผลกระทบต่อโครงการก่อสร้างบ้านพักอาศัยมีระยะเวลาดำเนินงานเพิ่มขึ้น และต้นทุนที่เพิ่มมากขึ้น ตารางที่ 1.1 แสดงข้อมูลระยะเวลาของการก่อสร้างบ้านพักอาศัยซึ่งมีกำหนดเวลาก่อสร้างตามแผนงาน 10 งวดคือ 120 วัน แต่ในการดำเนินการจะใช้เวลาจริงคือ 154 เพิ่มขึ้นถึง 34 วัน

ตารางที่ 1.1 ตัวอย่างระยะเวลาของการก่อสร้างบ้านพักอาศัยหลังหนึ่ง

งวดงาน	ระยะเวลาที่กำหนด (วัน)	ระยะเวลาที่แท้จริง (วัน)
งวด1	15	5
งวด2	10	14
งวด3	10	12
งวด4	12	35
งวด5	12	12
งวด6	12	14
งวด7	12	14
งวด8	12	14
งวด9	10	16
งวด10	15	18
total	120	154

เพื่อให้การก่อสร้างบ้านพักอาศัยดำเนินการได้อย่างมีระบบเป็นระเบียบ ลดปัญหา และตามระยะเวลา จึงมีการจัดวาระการประชุม 1 ครั้งต่อทุกสัปดาห์เพื่อประสิทธิภาพและคุณภาพของงานก่อสร้างบ้านพักอาศัยมากยิ่งขึ้น

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

การศึกษาครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์หลักอยู่ 2 ประการ คือ

1. เพื่อศึกษาปัญหาระหว่างการก่อสร้างและผลกระทบที่เกิดขึ้นในการก่อสร้างบ้านพักอาศัย 2 ชั้น กรณีศึกษาในโครงการหมู่บ้านแห่งหนึ่ง
2. เพื่อศึกษาแนวทางการลดปัญหาและนำไปใช้เพื่อลดเวลาการส่งมอบงานของบ้านพักอาศัย 2 ชั้น กรณีศึกษาในโครงการหมู่บ้านแห่งหนึ่ง

1.3 ขอบเขตของการศึกษา

การศึกษาวิจัยครั้งนี้ใช้โครงการกรณีศึกษา 1 โครงการ จำนวน 5 หลังที่เป็นแบบเดียวกัน และทำต่อเนื่องกัน ลักษณะเป็นบ้านพักอาศัยเดี่ยว 2 ชั้น บริษัทรับสร้างบ้านแห่งหนึ่งลักษณะการทำงานเป็นบริษัทรับเหมาก่อสร้างและมีวิศวกรควบคุมงาน โดยผู้ประกอบการว่าจ้างสถาปนิกเป็นผู้ออกแบบ และว่าจ้างวิศวกรมาควบคุมงานบริษัทรับเหมาก่อสร้างอีกที ในด้านกระบวนการก่อสร้าง ต้นทุนในการก่อสร้าง ระยะเวลา และคุณภาพ โดยศึกษาสำรวจงานกัน และจดบันทึกข้อมูลระหว่างการก่อสร้างในโครงการหมู่บ้านแห่งหนึ่ง

1.4 ขั้นตอนการดำเนินงาน

รายละเอียดของขั้นตอนการดำเนินการศึกษามีดังต่อไปนี้

1. ศึกษาข้อมูลทฤษฎี และรายละเอียด แบบแปลน ที่เกี่ยวข้องในการก่อสร้างบ้านพักอาศัย เพื่อให้เข้าใจสภาพปัญหาของงาน
2. เก็บข้อมูลการเปลี่ยนแปลงในระหว่างที่เกิดขึ้นในอดีตจนถึงปัจจุบันของงานก่อสร้างของโครงการที่ศึกษา

3. วิเคราะห์ปัญหาและผลกระทบที่เกิดขึ้น จากข้อมูลที่ถูกบันทึกในสมุดแบบฟอร์ม มาทำสถิติและเปรียบเทียบโดยรวมข้อมูลจากอดีตจนถึงปัจจุบัน โดยใช้เครื่องมือเข้ามาช่วยในการทำสถิติ
4. ประชุมกลุ่มย่อยเพื่อหาแนวทางและนำไปปฏิบัติ เพื่อหาระยะเวลาการส่งมอบ
5. สรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูลระยะเวลาการส่งมอบเชิงเปรียบเทียบ

1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษามีดังนี้

1. ทราบถึงปัญหาและผลกระทบที่เกิดขึ้นในการส่งมอบงานก่อสร้างบ้านพักอาศัย
2. ทราบถึงแนวทางการลดปัญหาที่เกิดขึ้นในการส่งมอบงานก่อสร้างบ้านพักอาศัย
3. สามารถนำประสบการณ์การใช้แนวทางการลดระยะเวลาการส่งมอบไปใช้กับโครงการอื่น ๆ ที่มีลักษณะคล้ายกัน
4. ช่วยให้เกิดการควบคุมค่าใช้จ่ายการก่อสร้างบ้านพักอาศัย

1.6 คำนิยามคำศัพท์

คำนิยามคำศัพท์มีดังนี้

1. **แบบบ้านพักอาศัย** หมายถึงเอกสารที่จะถูกนำมาใช้สำหรับการก่อสร้างบ้านพักอาศัยให้ได้ตามแบบ โดยแบบก่อสร้างบ้านพักอาศัยจะถูกออกแบบโดยสถาปนิกและวิศวกร ซึ่งจะออกแบบตามความต้องการของเจ้าของบ้าน ว่าต้องการบ้านลักษณะอย่างไร มีพื้นที่ใช้สอยและสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับการอยู่อาศัยอย่างไรบ้าง
2. **การส่งมอบงานของบ้านพักอาศัย** หมายถึง การสร้างบ้านพักอาศัยให้เสร็จภายในกำหนดเวลา ยกตัวอย่างเช่น กำหนดสร้างเสร็จ 90 วันหลังจากได้ทำสัญญาก่อสร้างบ้านพักอาศัยก่อนโอนให้ลูกค้าที่ซื้อบ้านตั้งแต่มิได้สร้าง หรือสร้างเสร็จก่อนขาย