



การจัดการงานก่อสร้างโครงการอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัยด้วยเทคนิคปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จ

Residential High Rise Building Construction Management

Using Critical Success Factors Technique



สารนิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชา การจัดการงานวิศวกรรม

บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยสยาม

พุทธศักราช 2563

ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยสยาม



ใบรับรองสารนิพนธ์
บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยสยาม
หลักสูตรปริญญาวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

ปริญญา
การจัดการงานวิศวกรรม บัณฑิตวิทยาลัย
(สาขาวิชา) (คณะ)
เรื่อง การจัดการงานก่อสร้างโครงการอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัยด้วยเทคนิคปัจจัย สำคัญแห่ง
ความสำเร็จ
Residential High Rise Building Construction Management Using Critical
Success Factors Technique
ผู้แต่ง นายยศกร ชกรรัตน์
Mr. Yossakorn Chonratana
ได้พิจารณาเห็นชอบโดย

1052150110 อ.กัมปนาท
อาจารย์ที่ปรึกษา
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. เฉลิมเกียรติ วงศ์นิขทวิ)

รองศาสตราจารย์ ดร. ยุทธชัย บรรเทงจิตร)
ผู้อำนวยการหลักสูตรวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต
วันที่ 19 เดือน มิ.ย พ.ศ. 2563

บทคัดย่อ

สารนิพนธ์เรื่อง : การจัดการงานก่อสร้างโครงการอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัยด้วยเทคนิคปัจจัย
สำคัญแห่งความสำเร็จ

โดย : นายบศกร ชลรัตน์

ชื่อปริญญา : วิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชา : การจัดการงานวิศวกรรม

อาจารย์ที่ปรึกษา : อ.วิมลรัตน์ วงศ์นิพนธ์
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.เฉลิมเกียรติ วงศ์นิพนธ์)
19 มิ.ย. 2563

การจัดการงานก่อสร้างโครงการอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัยโดยใช้ปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จเป็นสิ่งที่จำเป็นเพื่อที่จะให้ได้ผลลัพธ์ตามเป้าหมายและวัตถุประสงค์ตามที่บริษัทต้องการ ซึ่งปัจจัยที่สำคัญแห่งความสำเร็จนั้นเป็นเทคนิคหนึ่งในการทำให้ปัจจัยปัญหาที่มีความสำคัญมากมายเหล่านั้นได้ลดลง ดังนั้นหลายๆโครงการก่อสร้างที่ประสบความสำเร็จและมีประสิทธิภาพจำเป็นต้องมีการจัดการงานโครงการก่อสร้างด้วยลักษณะงานที่มีประสิทธิภาพ

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาวิเคราะห์ปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จในการจัดการงานก่อสร้างโครงการอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัย ขั้นตอนการศึกษาประกอบด้วย การคัดเลือกปัจจัยแห่งความสำเร็จจำนวน 14 ปัจจัย ซึ่งรวบรวมจากการทบทวนวรรณกรรม การเก็บและรวบรวมข้อมูลจากการสอบถามผู้บริหารโครงการอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัยในประเทศไทย 6 โครงการ ที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ของประเทศไทยทุนจดทะเบียนชำระแล้วตั้งแต่ 300 ล้านบาทขึ้นไป การวิเคราะห์ข้อมูลด้วยสถิติเชิงพรรณนาด้วยทฤษฎีบท เพื่อหาผลลัพธ์ปัจจัยแห่งความสำเร็จสำหรับการจัดการงานก่อสร้างโครงการอาคารสูง

จากการศึกษาพบว่าปัจจัยแห่งความสำเร็จที่มีความสำคัญระดับสูงมากที่สุด คือ ปัจจัยด้านคุณภาพ ค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 4.83 ปัจจัยแห่งความสำเร็จที่ได้ 14 ปัจจัยเหล่านั้นสามารถใช้เป็นแนวทางให้กับผู้บริหารโครงการอาคารสูงสามารถนำไปประยุกต์ใช้ในการจัดการงานก่อสร้างกับบริษัทที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ทุนจดทะเบียนตั้งแต่ 300 ล้านบาทขึ้นไปชำระหุ้นแล้ว โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้ที่สนใจในการค้นคว้าด้านการจัดการเพื่อนำไปปรับปรุงโครงการอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ของหลายๆบริษัทได้

คำสำคัญ: โครงการอาคารสูงที่อยู่อาศัย, ปัจจัยแห่งความสำเร็จ, การจัดการงานก่อสร้าง

ABSTRACT

Title : Residential High Rise Building Construction Management Using Critical Success Factors Technique

By : Mr. Yossakorn Chonratana

Degree : Master of Engineering

Major Field : Engineering Management

Independence Study Advisor : *w. chalerunkiat*

(Ass. Prof. Dr. Chalermkiat Wongvanichtawee)

19 / 6 / 2020

Construction management of a residential high rise building using the Critical Success Factors technique is necessary in order to achieve the business objectives. The identification of the Critical Success Factors would reduce numerous related factors to only the crucial ones. Then, the project would be achieved in the most effective and efficient manner.

The objective of this study was to analyze the 14 Critical Success Factors of construction management in projects collected from literature review and survey study of project managers in 6 projects of real estate development companies listed on the Thai stock market. The Likert scale was used to evaluate the crucial factors.

From this study, it was found that there was one very important Critical Success Factor, which was quality of products ($\bar{X} = 4.83$). The 14 Critical Success Factors could be applied to companies which have paid up capital of 300 million Baht or more especially in the field of resource management, in order to improve the management of the high rise building projects success from purpose of all companies.

Keyword: High Rise Build Project, Critical Success Factor: (CSF) and Construction Management

Approved by

[Signature]

กิตติกรรมประกาศ

สารนิพนธ์ฉบับนี้สามารถสำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี เนื่องด้วยได้รับความอนุเคราะห์เป็นอย่างสูงของผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.เฉลิมเกียรติ วงศ์นิชทวี อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ รวมถึงคณาจารย์บัณฑิตวิทยาลัย สาขาการจัดการงานวิศวกรรม มหาวิทยาลัยสยามทุกท่าน ซึ่งเป็นผู้ให้คำแนะนำและติดตามทั้งในการศึกษา การทำงานวิจัยและการให้ความรู้ต่างๆ อันเป็นประโยชน์อย่างสูงสุดมาโดยตลอด

ขอขอบพระคุณทางคณะผู้บริหาร หัวหน้าแผนกและพนักงานทุกท่านของบริษัทกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ให้ความร่วมมือในกรณีศึกษา ที่ได้มอบความช่วยเหลือ และสนับสนุนข้อมูลและอนุมัติการดำเนินงานวิจัย จนทำให้งานวิจัยนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดีและสามารถนำผลสำเร็จของงานวิจัยนี้สามารถใช้งานได้จริง

สุดท้ายนี้ ข้าพเจ้าขอขอบพระคุณ บิศา มารดา ญาติ พี่น้อง ครูอาจารย์ ผู้แต่งหนังสือหรือเอกสารทางวิชาการ ที่ข้าพเจ้าได้ใช้เป็นเอกสารอ้างอิงและเพื่อนทุกคนที่คอยสนับสนุนช่วยเหลือและให้กำลังใจตลอด ขอขอบพระคุณคณาจารย์ทุกท่าน ที่ได้ประสิทธิ์ประสาทวิชาการต่างๆ จนช่วยให้สามารถทำการศึกษาจนสำเร็จลุล่วงด้วยดี

ยศกร ชลรัตน์

ผู้จัดทำ

สารบัญ

	หน้าที่
บทคัดย่อภาษาไทย	ก
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	ข
กิตติกรรมประกาศ	ค
สารบัญ	ง
สารบัญรูป	ฉ
สารบัญตาราง	ช

บทที่ 1 บทนำ

1.1 ความเป็นมาของปัญหา	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา	2
1.3 ขอบเขตของการศึกษา	2
1.4 ขั้นตอนการดำเนินงานของการศึกษา	3
1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	3
1.6 คำนิยามศัพท์เฉพาะ	3
1.7 กรอบแนวคิดการวิจัย	4

บทที่ 2 ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 การจัดการโครงการ	5
2.1.1 ความหมายของโครงการและการจัดการโครงการ	6
2.1.2 ผู้จัดการโครงการ	9
2.1.3 กระบวนการจัดการโครงการ	11
2.2 การจัดการคุณภาพ	12
2.2.1 ความหมายของคุณภาพ	12
2.2.2 แนวคิดในการพัฒนาคุณภาพ	12
2.2.3 ลำดับขั้นของการจัดการคุณภาพ	13
2.2.4 แนวคิดต้นทุนคุณภาพ	13
2.2.5 ความหมายของการควบคุมคุณภาพ	14
2.2.6 เครื่องมือในการปรับปรุงคุณภาพ	15

สารบัญ (ต่อ)

	หน้าที่
2.2.7 ประโยชน์ของการจัดการคุณภาพ	16
2.3 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	16
2.3.1 การจัดการงานก่อสร้างการบริหารโครงการปัจจัยแห่งความสำเร็จ	16
บทที่ 3 วิธีดำเนินงานวิจัย	
3.1 การศึกษาปัจจัยแห่งความสำเร็จ	24
3.2 แบบสัมภาษณ์ปัจจัยแห่งความสำเร็จการจัดการโครงการก่อสร้างอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัย	28
3.3 การวิเคราะห์ข้อมูลปัจจัยแห่งความสำเร็จการจัดการโครงการก่อสร้างอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัย	33
3.4 การเก็บข้อมูลสัมภาษณ์ปัจจัยแห่งความสำเร็จการจัดการโครงการก่อสร้างอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัย	33
บทที่ 4 ผลการศึกษา	
4.1 ผลจากการศึกษาปัจจัยแห่งความสำเร็จการจัดการงานก่อสร้างโครงการก่อสร้างอาคารสูง	36
4.2 ข้อเสนอแนะความคิดเห็น (จากแบบสัมภาษณ์ตอนที่ 3)	43
4.3 สรุปผลของปัจจัยแห่งความสำเร็จ	43
บทที่ 5 ผลสรุปและข้อเสนอแนะ	
5.1 สรุปผลการดำเนินงานวิจัย	44
5.2 ปัญหาและอุปสรรคจากการทำวิจัย	44
5.3 ข้อเสนอแนะ	45
บรรณานุกรม	46
ภาคผนวก	48
ประวัติผู้ค้นคว้าวิจัย	63

สารบัญรูป

หน้าที่

รูปที่ 1.1 กรอบแนวคิดของการวิจัย	4
รูปที่ 4.1 แผนภูมิแสดงผลจากการวิจัยปัจจัยแห่งความสำเร็จการ จัดการโครงการก่อสร้างอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัย	40
รูปที่ 4.2 ตัวอย่างผลข้อมูลจากการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างจาก ผู้บริหารโครงการ	41
รูปที่ 4.3 การเก็บข้อมูลสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างจากผู้บริหาร โครงการ	42
รูปที่ 4.4 การเก็บข้อมูลสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างจากผู้บริหาร โครงการ	42



สารบัญตาราง

หน้าที่

ตารางที่ 3.1	ระยะเวลาในการดำเนินงาน	24
ตารางที่ 3.2	ปัจจัยแห่งความสำเร็จจากการศึกษาข้อมูลจากวรรณกรรม และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	25
ตารางที่ 3.3	แบบสัมภาษณ์ปัจจัยแห่งความสำเร็จการจัดการโครงการ ก่อสร้างอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัย	30
ตารางที่ 3.4	ตัวอย่างร่างผลจากการสัมภาษณ์ปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จ ที่เก็บรวบรวมจากโครงการก่อสร้างกลุ่มเป้าหมาย	34
ตารางที่ 4.1	ผลจากการวิจัยปัจจัยแห่งความสำเร็จการจัดการโครงการ ก่อสร้างอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัย	37



บทที่ 1

บทนำ

ปัจจุบันการก่อสร้างอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัยสร้างกันอย่างแพร่หลายของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งแข่งขันกันมากขึ้น เช่น บริษัทพัฒนาที่ดิน ผู้รับเหมา ผู้ขายบ้าน ผู้ประเมิน บริษัทเครดิต สถาบันการเงิน ผู้ลงทุน และลูกค้าเป็นต้น อาคารสูง หมายถึง อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ที่มีความสูงตั้งแต่ 23 เมตร ขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นคาบฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด (กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 พ.ศ. 2535) ศาสตราจารย์ (2551) ได้เสนอการจัดการเพื่อที่จะรักษาความสามารถในการแข่งขันจึงจำเป็นมากในปัจจุบัน แต่ด้วยการจัดการก่อสร้างโครงการอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัยมีหัวข้อหรือปัจจัยที่จะต้องจัดการเป็นจำนวนมาก แต่เนื่องจากผู้บริหารมีข้อจำกัดเรื่อง เวลา ทรัพยากร เงิน เป็นต้น ผู้บริหารโครงการจำเป็นต้องเอาใจใส่ในหัวข้อหรือปัจจัยที่สำคัญจริงๆ ที่มีผลกระทบต่อผลลัพธ์หรือเป้าหมายที่ต้องการ โดยที่ผู้บริหารโครงการมุ่งเน้นให้ความสนใจในปัจจัยที่สำคัญ เพื่อจะได้มั่นใจในการเพิ่มประสิทธิผลในการจัดการเพื่อแก้ไขข้อจำกัดที่ได้กล่าวมาแล้ว แต่ในการศึกษาปัจจัยแห่งความสำเร็จสำหรับการจัดการงานก่อสร้างโครงการอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัยยังมีน้อย

ดังนั้นในงานวิจัยนี้จึงกล่าวถึงการจัดการงานก่อสร้างโครงการอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัยด้วยเทคนิคปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จ ในภาพรวมที่จำเป็นสำหรับการบริหารโครงการ ภายใต้เป้าหมาย การศึกษาที่มุ่งเน้นการวิเคราะห์และจัดลำดับเทคนิคปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จของการจัดการงานก่อสร้างโครงการอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัย ภายใต้ขอบเขตผลการทำแบบสอบถามของผู้บริหารโครงการอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัยของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ของประเทศไทย ทุนจดทะเบียนชำระแล้วตั้งแต่ 300 ล้านบาทขึ้นไป

1.1 ความเป็นมาและปัญหา

ในการก่อสร้างอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัยนั้นล้วนแล้วแต่มีหัวข้อหรือปัจจัยที่ควรจะต้องจัดการเป็นจำนวนมาก ดังนั้นผู้บริหารโครงการจึงจำเป็นต้องเอาใจใส่ในหัวข้อหรือเทคนิคปัจจัย

สำคัญแห่งความสำเร็จ เพื่อจะได้มั่นใจในการเพิ่มประสิทธิผลในการจัดการเพื่อแก้ไขข้อจำกัดในการก่อสร้างอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อให้บรรลุในเป้าหมายและตรงตามวัตถุประสงค์ของโครงการ โดยรวบรวมได้จากการศึกษาทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องประกอบด้วยการจัดการงานก่อสร้าง การบริหารโครงการด้วยปัจจัยแห่งความสำเร็จของนักวิชาการและนักวิจัยหลายงาน เพื่อที่จะสรุปประเด็นปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จประกอบด้วยงานของปกรณ ปรียากร (2552), กมล ยิ้มละมัย (2552) ศึกษาการวางแผนกฎหมายกับการบริหารก่อสร้าง, จวิวรรณ ลิ้มวัฒนพันธ์ชัย (2546) ศึกษาสภาพและปัญหาของการบริหารงานก่อสร้างของมหาวิทยาลัยมหิดล, ชารินี ลิ้มสวัสดิ์ (2555) ศึกษาการวิเคราะห์ปัญหาในการบริหารงานก่อสร้างช่วงก่อนดำเนินการก่อสร้างโดยการวิเคราะห์แบบฟอลท์ทรี (Ahadzie, Proverbs & Olomolaiye, 2008) Critical success criteria for mass house building projects in developing countries เมื่อนำมาบูรณาการและจัดทำแบบสอบถามสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างเพื่อรวบรวมความเห็นต่อความสำคัญของปัจจัยแห่งความสำเร็จในการบริหารโครงการอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัยจากนั้นจึงตรวจสอบความตรง (Validity) โดยผู้เชี่ยวชาญ 3 ท่านซึ่งมีประสบการณ์เกี่ยวข้องกับการจัดการงานวิศวกรรมและมีระดับการศึกษาปริญญาเอกภายใต้เกณฑ์การยอมรับจากท่าน ซึ่งทำให้ได้ปัจจัยแห่งความสำเร็จสำหรับกลุ่มของการจัดการก่อสร้างทั้งสิ้น 14 ปัจจัย

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

เพื่อศึกษาวิเคราะห์ปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จในการก่อสร้างโครงการอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัยว่ามีปัจจัยใดบ้างที่สำคัญที่จะทำให้โครงการดำเนินงานบรรลุเป้าหมายตามวัตถุประสงค์ของโครงการ

1.3 ขอบเขตของการศึกษา

การศึกษานี้วิเคราะห์ปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จในการก่อสร้างโครงการอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัย ภายใต้ขอบเขตผลการทำแบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างของผู้บริหารโครงการอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัยของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ของประเทศไทยทุนจดทะเบียนชำระแล้วตั้งแต่ 300 ล้านบาทขึ้นไป 6 โครงการ ระหว่างวันที่ 2 มกราคม 2562 ถึง 20 มีนาคม 2562

1.4 ขั้นตอนการดำเนินงานวิจัย

ขั้นตอนการดำเนินงานมีดังนี้

1. ศึกษาทฤษฎีที่เกี่ยวข้องและงานวิจัยต่างๆ โดยรวบรวมข้อมูลปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จในการก่อสร้างโครงการอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัย
2. ศึกษาวิเคราะห์ปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จในการก่อสร้างโครงการอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัยแล้วทำแบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง
3. สัมภาษณ์เชิงลึกกับผู้ให้ข้อมูล (Key Informants) การสัมภาษณ์
4. รวบรวมและวิเคราะห์เนื้อหาโดยใช้สถิติเชิงพรรณนาประกอบการจัดลำดับปัจจัยต่างๆ

1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ได้รับความรู้เกี่ยวกับเทคนิคปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จในการก่อสร้างโครงการอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัย
2. ได้รับทราบปัญหาอุปสรรคที่สำคัญหลักๆ เพื่อประยุกต์ใช้เป็นแนวทางป้องกันและจัดการในการก่อสร้างโครงการอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัยโครงการอื่นต่อไป
3. ข้อมูลที่ได้เป็นประโยชน์ต่อธุรกิจภาคอุตสาหกรรมก่อสร้างและอื่นๆเพื่อใช้ในการจัดการโครงการ
4. ข้อมูลที่ได้เป็นแนวทางในการพัฒนาการจัดการงานก่อสร้างเพื่่มุ่งเน้นให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลสูงสุด

1.6 คำนิยามศัพท์

คำนิยามศัพท์มีดังต่อไปนี้

1. อาคารสูง หมายถึง อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ที่มีความสูง ตั้งแต่ 23 เมตร ขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารใช้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 พ.ศ. 2535
2. ปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จ หมายความว่า ปัจจัยที่สำคัญจริงๆ ที่มีผลกระทบต่อผลลัพธ์หรือเป้าหมายที่ต้องการในการจัดการงานก่อสร้างโครงการอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัย

1.7 กรอบแนวคิดการวิจัย



รูปที่ 1.1 กรอบแนวคิดของการวิจัย

บทที่ 2

ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การจัดการงานก่อสร้างโดยโครงการก่อสร้างเป็นการลงทุนที่ต้องใช้ทั้งเวลาและงบประมาณ โดยต้องมีวิศวกรที่มีประสบการณ์ช่วยให้คำแนะนำตั้งแต่ขั้นตอนการออกแบบ การคิดราคา การจัดจ้างผู้รับเหมา การควบคุมงานก่อสร้าง และการตรวจรับงานอย่างเป็นระบบ จึงจะช่วยให้เจ้าของโครงการได้รับผลงานตรงตามรูปแบบที่ต้องการอย่างมีมาตรฐาน ค่าใช้จ่ายอยู่ในงบประมาณที่กำหนดแล้วเสร็จทันตามแผนงานที่วางไว้และกำกับดูแลให้สามารถดำเนินการก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด ถูกต้องตามรูปแบบได้มาตรฐานตามหลักวิชาการ ตลอดจนควบคุมการใช้ทรัพยากรและเวลาให้ได้ตามเป้าหมายที่วางไว้ โดยมีรายละเอียดของแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องดังนี้

- การจัดการโครงการ
- การจัดการคุณภาพ
- งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องการจัดการโครงการก่อสร้างเพื่อการทำงานให้สำเร็จตามวัตถุประสงค์ของโครงการโดยผ่านกิจกรรมต่างๆ ทางการจัดการซึ่งรวมถึงกิจกรรม 4 ประการ ได้แก่ การวางแผน การจัดการองค์กร การขึ้นนำและการควบคุมองค์กรนอกจากกิจกรรมการจัดการให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพซึ่งเป็นที่มาของปัจจัยแห่งความสำเร็จในกรอบแนวความคิดดังรูปที่

1.1

2.1 การจัดการโครงการ (Project Management)

2.1.1 ความหมายของโครงการและการจัดการโครงการ

ในการดำเนินงานโครงการนั้นจะเกี่ยวข้องกับการจัดสรรทรัพยากรต่างๆ ที่มีอยู่ไม่ว่าจะเป็นทรัพยากรทางด้านต้นทุน เวลา เครื่องมือเครื่องใช้ที่จำเป็นต้องใช้ในการดำเนินงานรวมถึง

ทรัพยากรทางด้านบุคคลให้เข้ากับงานที่จะต้องดำเนินไปในแต่ละกิจกรรมของวงจรการพัฒนาระบบดังนั้นเพื่อให้การดำเนินงานสำเร็จลุล่วงตามที่ได้ตั้งเป้าหมายไว้ จึงจำเป็นต้องเข้าใจความหมายของโครงการ (Project) และการบริหารโครงการ (Project Management)

2.1.1.1 ความหมายโครงการ

มีนักวิชาการหลายท่านได้ให้ความหมายคำว่า โครงการ ไว้หลากหลายดังนี้

ประทุม รอดประเสริฐ (2529:5) กล่าวว่า โครงการ หมายถึง แผนงานที่จัดทำขึ้นอย่างมีระบบโดยประกอบด้วยกิจกรรมย่อยหลายกิจกรรมที่ต้องใช้ทรัพยากรในการดำเนินงานและคาดหวังว่าได้ผลตอบแทนคุ้มค่าแผนงานจะต้องมีจุดเริ่มต้นและจุดสิ้นสุดในการดำเนินงานมีวัตถุประสงค์ที่ชัดเจน มีพื้นที่ในการดำเนินงานเพื่อให้บริการและสนองความต้องการของกลุ่มบุคคลในพื้นที่นั้นและมีบุคคลหรือหน่วยงานรับผิดชอบในการดำเนินงาน

ประสิทธิ์ ตงยั้งศิริ (2545:17) กล่าวว่า โครงการ คือ กิจกรรมหรืองานที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนเพื่อผลิตสินค้าหรือบริการหรือเพื่อหวังผลประโยชน์ตอบแทนกิจกรรมหรืองานโครงการมี 166 ลักษณะเป็นหน่วยอิสระหน่วยหนึ่งที่สามารถทำการวิเคราะห์วางแผนและบริหารงานได้พร้อมทั้งมีลักษณะแจ้งชัดถึงจุดเริ่มต้นและจุดสิ้นสุดเมื่อวัตถุประสงค์ที่มุ่งหวังสำเร็จเสร็จสิ้นลงโครงการจึงเกี่ยวข้องกับการวางแผน การจัดสรรทรัพยากรและแผนปฏิบัติการอย่างมีระเบียบซึ่งแสดงให้เห็นถึงแหล่งที่ตั้งของโครงการช่วงระยะเวลาของโครงการ การผลิต การลงทุน ผลตอบแทนและรวมตลอดถึงการจัดรูปองค์กรและการบริหารโครงการ เป็นต้น

รัตนา สายคณิต (2546:27) กล่าวว่า โครงการ หมายถึง กิจกรรมหรืองานชุดหนึ่งที่มีลักษณะพิเศษต่างจากงานปกติและต้องทำให้สำเร็จภายใต้ข้อจำกัดของเวลางบประมาณและได้ผลงานที่ตรงตามที่กำหนด

โอภาส เอี่ยมสิริวงศ์ (2548:110) กล่าวว่าโครงการหมายถึงกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกันมีขั้นตอนที่ย่างยากแต่จะมีเป้าหมายหรือจุดประสงค์ที่ชัดเจนโครงการจะมีการกำหนดเวลาเริ่มต้นและเวลาสิ้นสุดรวมถึงการดำเนินการโครงการจะต้องอยู่ภายใต้ข้อจำกัดไม่ว่าจะเป็นด้านเวลางบประมาณและทรัพยากรดังนั้นความสมบูรณ์ของโครงการจะบรรลุตามวัตถุประสงค์ได้ด้วย การบริหารโครงการ โดยการบริหารโครงการจัดการเป็นการจัดการทรัพยากรต่างๆ ที่มีอยู่อย่างเหมาะสมให้สามารถดำเนินการต่อไปเพื่อบรรลุสู่เป้าหมายที่ได้วางไว้

สุพจน์ โกสยะจินดา (2550:24) กล่าวว่า โครงการ คือ

1. สัญญาเพื่อทำงานร่วมกันทั้ง 2 ฝ่าย คือเจ้าหน้าที่ฝ่ายงานเทคโนโลยีและเจ้าของระบบงาน

2. ภายใต้วัตถุประสงค์และขอบข่ายงานที่ได้กำหนดไว้

3. การใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ

4. ประกอบด้วยกิจกรรมต่างๆ

5. แต่ละกิจกรรมมีวันเริ่มต้นและวันสิ้นสุด

กิตติ ภักดีวัฒนะกุลและพนิดา พานิชกุล (2551:422) กล่าวว่าโครงการหมายถึงการดำเนินกิจกรรมตามแผนงานที่ได้จัดทำขึ้น โดยแต่ละกิจกรรมจะมีวันเริ่มต้นและมีวันสิ้นสุดเพื่อบรรลุเป้าหมายหรือวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ภายในระยะเวลาแหล่งทรัพยากรและงบประมาณที่กำหนดไว้

มยุรี อนุมานราชชน (2551:6) กล่าวว่า โครงการหมายถึงกลุ่มของกิจกรรมที่สัมพันธ์กัน ซึ่งเป็นความพยายามจัดกิจกรรมที่มีลักษณะพิเศษอย่างเป็นระบบเพื่อให้สามารถใช้ทรัพยากรอย่างฉลาดที่สุดในการดำเนินงานให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้

วรภรณ์ จิรัชพัฒนา (2551:1-2) กล่าวว่า โครงการหมายถึงความพยายาม (การกระทำ) ชั่วคราวที่ใช้เพื่อสร้างผลิตผลบริการหรือผลลัพธ์ที่มีลักษณะพิเศษที่ไม่เหมือนใครคือมี 167 วัตถุประสงค์ที่ชัดเจนมีเอกลักษณ์ของตนเองมีระยะเวลาเริ่มต้นและสิ้นสุดพัฒนาโดยวิธีการค่อยเป็นค่อยไปมีเจ้าของผู้ให้การสนับสนุนหรือมีผู้เกี่ยวข้องหลายกลุ่มใช้ทรัพยากรร่วมกัน

วิสูตร จิระคำแก (2552:2) กล่าวว่าโครงการหมายถึงกิจการที่มีวัตถุประสงค์ที่ชัดเจนมีกำหนดเวลาเริ่มและสิ้นสุด มีการดำเนินงานอยู่ภายใต้ข้อจำกัดของงบประมาณการกำหนดเวลาของงานต่างๆและคุณภาพของงานตามกำหนด

พนิดา พานิชกุล (2553:300) กล่าวว่า โครงการหมายถึงการดำเนินกิจกรรมตามแผนที่ได้จัดทำขึ้นโดยแต่ละกิจกรรมจะมีวันเริ่มต้นและสิ้นสุดเพื่อบรรลุเป้าหมายหรือวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ภายในระยะเวลา ทรัพยากร และงบประมาณที่กำหนดไว้จากความหมายข้างต้น สามารถสรุปได้ว่าโครงการ (Project) หมายถึงกลุ่มของกิจกรรมหรืองานที่สัมพันธ์กันจัดกระทำขึ้นโดยมีเป้าหมายและวัตถุประสงค์ที่ชัดเจนมีการวางแผนในการใช้งบประมาณและทรัพยากรที่กำหนดไว้ให้ได้

ผลตอบแทนคุ้มค่าโดยโครงการจะต้องมีจุดเริ่มต้นและจุดสิ้นสุดในการดำเนินงานที่ชัดเจนและในการดำเนินงานโครงการจะมีบุคคลหรือหน่วยงานรับผิดชอบมีภาระหน้าที่ในการทำให้โครงการดำเนินไปเพื่อบรรลุเป้าหมายที่ได้วางไว้

2.1.1.2 ความหมายการจัดการโครงการ

โครงการพัฒนาต่างๆ จะต้องอาศัยการบริหารโครงการที่มีประสิทธิภาพเพื่อให้โครงการนั้นสามารถดำเนินการได้ตามระยะเวลาและงบประมาณที่กำหนดไว้มีนักวิชาการหลายท่านได้ให้ความหมายคำว่าโครงการไว้หลากหลายดังนี้

รัตนา สายคณิต (2546:34) กล่าวว่าการบริหารโครงการหมายถึงการทำหน้าที่ต่างๆ ทางด้านบริหาร ได้แก่ การวางแผน การจัดองค์การ การบังคับบัญชา การประสานงาน และการควบคุมการใช้ทรัพยากร เพื่อให้โครงการดำเนินไปได้และบรรลุผลสำเร็จตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้

โอภาส เอี่ยมสิริวงศ์ (2548:110) กล่าวว่าการบริหารโครงการหรือการจัดการโครงการ หมายถึงการบริหารจัดการใช้ทรัพยากรต่างๆ ที่มีอยู่อย่างเหมาะสมและสมบูรณ์ที่สุดเพื่อให้การดำเนินการบรรลุวัตถุประสงค์ที่ตั้งใจไว้ซึ่งทรัพยากรหมายถึงบุคลากรรวมถึงความเชี่ยวชาญและความสามารถที่มีอยู่ความร่วมมือของทีมงาน เครื่องมือ เครื่องใช้ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ตลอดจนข้อมูลระบบงานเทคนิคและเวลา

สุพจน์ โกสียะจินดา (2550:23) กล่าวว่าการบริหารโครงการ คือ

1. การวางแผนโครงการ การจัดองค์การ การชี้แนะและควบคุมการใช้ทรัพยากรขององค์กรอย่างมีประสิทธิภาพเพื่อให้เป็นไปตามเป้าหมายและวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้
2. การวางแผนที่เหมาะสมและควบคุมโครงการ
3. การทำให้งานที่ไม่สามารถดำเนินการให้ผลดีโดยวิธีปกติได้ทำให้สำเร็จได้ด้วยดีโดยใช้วิธีการบริหารโครงการ
4. เป็นกระบวนการแก้ปัญหา

กิตติ ภักดีวัฒนกุลและพนิดา พานิชกุล (2551: 422) กล่าวว่าการบริหารโครงการ หมายถึงกระบวนการในการกำหนด วางแผน ชี้แนะ ติดตามและควบคุมโครงการพัฒนาระบบให้สามารถดำเนินการได้ตามระยะเวลาและงบประมาณที่กำหนดไว้ได้

มูรี อนุมานราชชน (2551:6) กล่าวว่าการบริหารโครงการหมายถึงกระบวนการในการดำเนินกิจกรรมด้วยวิธีการใหม่ๆที่แตกต่างจากการบริหารงานประจำและการบริหารทั่วไป เพื่อให้บรรลุเป้าหมายที่กำหนดไว้ภายใต้กรอบด้านงบประมาณและเวลา

วิสูตร จิระคำกิ่ง (2552:6) กล่าวว่า การบริหารโครงการคือการจัดการใช้ทรัพยากรต่างๆ ที่มีอยู่อย่างเหมาะสมและสมบูรณ์ที่สุดเพื่อให้การดำเนินโครงการบรรลุวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้โดยทรัพยากรหมายถึงบุคลากรรวมถึงความเชี่ยวชาญและความสามารถที่มีอยู่ความร่วมมือของทีมงาน เครื่องมือ เครื่องใช้ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ตลอดจนข้อมูลระบบงานเทคนิคเงินทุนและเวลา

พนิดา พานิชกุล (2553:300) กล่าวว่าการบริหารโครงการหมายถึงการประยุกต์ใช้องค์ความรู้ ทักษะ เครื่องมือและเทคนิคเพื่อดำเนินการตามความต้องการของโครงการให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้จากความหมายข้างต้นสามารถสรุปได้ว่าการบริหารโครงการ (Project management) หมายถึงกระบวนการในการดำเนินกิจกรรมด้วยการกำหนด วางแผน ชี้แนะ ติดตาม ควบคุม โครงการเพื่อให้โครงการสามารถดำเนินการบรรลุตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ภายใต้กรอบด้าน งบประมาณ เวลา และทรัพยากรที่จำกัด

2.1.2 ผู้จัดการโครงการ

การจัดการงานก่อสร้างโดยโครงการก่อสร้างเป็นการลงทุนที่ต้องใช้ทั้งเวลาและงบประมาณตั้งแต่ขั้นตอนการออกแบบ การคิดราคา การจัดจ้างผู้รับเหมา การควบคุมงานก่อสร้าง และการตรวจรับงานอย่างเป็นระบบจึงจะช่วยให้เจ้าของโครงการได้รับผลงานตรงตามรูปแบบที่ต้องการอย่างมีมาตรฐานค่าใช้จ่ายอยู่ในงบประมาณที่กำหนดแล้วเสร็จทันตามแผนงานที่วางไว้และกำกับดูแลให้สามารถดำเนินการก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุดถูกต้องตามรูปแบบได้มาตรฐานตามหลักวิชาการตลอดจนควบคุมการใช้ทรัพยากรและเวลาให้ได้ตามเป้าหมายที่วางไว้

2.1.2.1 หน้าที่รับผิดชอบของผู้จัดการโครงการ

กำหนดขอบเขตของโครงการ ผู้บริหารโครงการต้องสามารถกำหนดขอบเขตและข้อจำกัดของโครงการพัฒนาระบบที่รับผิดชอบโดยต้องทราบข้อกำหนดของโครงการ (Project definition) ที่จะต้องรับผิดชอบโดยสังเขป ดังต่อไปนี้

1.เจ้าของและผู้ให้การสนับสนุนโครงการโดยเจ้าของโครงการ คือ หน่วยงานที่ตั้งโครงการ เพื่อนำไปใช้ในองค์กรผู้ให้การสนับสนุนโครงการคือบุคคลที่ทำหน้าที่รับผิดชอบด้านการเงินในการดำเนินงานของโครงการพัฒนาระบบซึ่งเจ้าของและผู้ให้การสนับสนุนโครงการอาจเป็นคนเดียวกันก็ได้

2.ปัญหาที่เกิดขึ้นจากระบบงานเดิมผู้บริหารโครงการจะต้องทราบถึงปัญหาที่เกิดขึ้นจากการทำงานของระบบงานเดิมเนื่องจากระบบงานเดิมมีปัญหาจึงเป็นเหตุผลที่มีการจัดตั้งโครงการพัฒนาระบบขึ้นมาเพื่อปรับปรุงระบบงานเดิมหรือพัฒนาระบบใหม่เพื่อแก้ไขปัญหา

3.เป้าหมายของโครงการ (Project Goal) คือสิ่งที่หน่วยงานหรือองค์กรต้องการในอนาคต ซึ่งอาจเป็นความต้องการในการพัฒนาปรับปรุงระบบงานเดิมให้ตอบสนองการทำงานที่เป็นอยู่ในปัจจุบันหรืออาจเป็นการพัฒนาระบบงานขึ้นมาใหม่ทดแทนระบบงานเดิมเนื่องจากองค์กรมีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการทำงาน

4.วัตถุประสงค์ของโครงการ (Project Objectives) คือการปฏิบัติงานให้บรรลุเป้าหมายของโครงการที่ได้ก่อตั้งขึ้น

5.ข้อจำกัดของโครงการ (Project Constraints) คือปัจจัยหรือแหล่งทรัพยากรที่มีอยู่หรือข้อกำหนดต่างๆของโครงการข้อจำกัดด้านระยะเวลาในการดำเนินงานโครงการข้อจำกัดในการพัฒนาระบบและข้อจำกัดด้านงบประมาณ

2.1.2.2 ทักษะของผู้จัดการโครงการ

นอกจากหน้าที่ที่กล่าวมาข้างต้นผู้บริหารโครงการจะต้องมีทักษะที่ใช้ในการบริหารโครงการ ดังนี้

1.ความเป็นผู้นำ (Leadership) เนื่องจากผู้บริหารโครงการต้องทำหน้าที่ควบคุมดูแลและติดตามการปฏิบัติงานของทีมงานในแต่ละกิจกรรมของแต่ละขั้นตอน ดังนั้นจำเป็นต้องมีทักษะความเป็นผู้นำค่อนข้างสูงเพื่อให้การปฏิบัติงานสามารถสำเร็จลุล่วงตามเป้าหมายสูงสุดที่ได้วางไว้

2.การจัดการ (Management) ในการปฏิบัติงานโครงการเป็นการจัดการทรัพยากรต่างๆ ที่มีอยู่อย่างจำกัด ให้สามารถดำเนินโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพดังนั้นผู้บริหารโครงการจะต้องมีทักษะในการจัดสรรแหล่งทรัพยากรให้เหมาะสมกับกิจกรรมของแต่ละขั้นตอนต่างๆ ได้เป็นอย่างดี

3. แก้ไขปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติงานแต่ละกิจกรรมย่อมมีปัญหาต่างๆ เกิดขึ้นมากมาย เช่น ปัญหาระหว่างการปฏิบัติงานของผู้ร่วมงานที่มีความเข้าใจไม่ตรงกัน ปัญหาความขัดแย้งกันระหว่างทีมงาน ปัญหาในการเลือกเทคนิคหรือเทคโนโลยีต่างๆ มาใช้ในการพัฒนาระบบ ปัญหาจากข้อจำกัดต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นข้อจำกัดทางด้านเงินทุน ข้อจำกัดทางเวลา ข้อจำกัดทางด้านทรัพยากรต่างๆ ปัญหาเหล่านี้ผู้บริหารโครงการจะต้องสามารถหาแนวทางในการแก้ไขปัญหาและหาข้อยุติได้อย่างลงตัวที่สุดเพื่อให้การปฏิบัติงานของโครงการเป็นไปอย่างต่อเนื่อง

4. การบริหารทีมงาน เนื่องจากในการพัฒนาระบบเป็นการทำงานร่วมกันเป็นทีมงานแต่ละงานจะต้องมีการติดต่อสื่อสารกันระหว่างทีมงานภายในหรือระหว่างทีมงานของแต่ละกิจกรรม ดังนั้นผู้บริหารโครงการต้องมีทักษะการบริหารทีมงานเป็นอย่าดีเพื่อไม่ให้เกิดความขัดแย้งกันระหว่างทีมงานและสามารถแก้ไขปัญหาที่เกิดจากความขัดแย้งกันของทีมงานได้

5. การบริหารงานผู้บริหารโครงการจะต้องสามารถวางแผนการปฏิบัติงานการเตรียมการวางแผนรองรับสถานการณ์ต่างๆ ที่อาจจะเกิดขึ้นระหว่างการปฏิบัติงาน เช่น ความเสี่ยงที่กิจกรรมนั้นอาจจะไม่ได้ผลงานตามที่ไดวางแผนไว้ ความเสี่ยงเมื่อโครงการพัฒนาเสร็จสมบูรณ์อาจจะถูกประเมินผลงานไม่ผ่านตามเกณฑ์ที่ได้วางไว้ หรือความเสี่ยงต่อเหตุการณ์ต่างๆ ที่ส่งผลกระทบต่อโครงการพัฒนาระบบซึ่งผู้บริหารโครงการจะต้องเตรียมการรองรับกับสถานการณ์นั้นไว้ตลอดเวลา

2.1.3 กระบวนการจัดการโครงการ

การบริหารโครงการเป็นงานที่ต้องอาศัยประสบการณ์ ความสามารถและทักษะในด้านต่างๆ เป็นอย่างดีและในการปฏิบัติงานจะต้องดำเนินไปตามกระบวนการบริหารโครงการเพื่อให้ผู้บริหารโครงการสามารถแจกแจงหน้าที่การทำงานต่างๆ ของทีมงานได้อย่างชัดเจน โดยแบ่งการบริหารโครงการออกเป็น 4 ระยะ (Phases) ดังนี้

1. ระยะการเริ่มต้นโครงการ เป็นระยะที่ผู้บริหารโครงการจะต้องวางแผนการปฏิบัติงานตามข้อกำหนดของโครงการซึ่งในข้อกำหนดของโครงการจะกำหนดขอบเขตและขนาดของโครงการไว้แล้ว ดังนั้นผู้บริหารโครงการมีหน้าที่นำรายละเอียดดังกล่าวมากำหนดกิจกรรมหรืองานที่จะต้องทำในแต่ละขั้นตอน

2.ระยะการวางแผนโครงการ เป็นระยะที่มีการกำหนดรายละเอียดของกิจกรรมการทำงานในแต่ละขั้นตอนกำหนดเวลาที่ใช้ในแต่ละขั้นตอนและแต่ละกิจกรรมอย่างชัดเจนโดยกิจกรรมคืองานย่อยที่จะต้องปฏิบัติในแต่ละขั้นตอนของการพัฒนาในระยะวางแผนโครงการ

3.ระยะดำเนินโครงการ เป็นระยะการปฏิบัติงานตามแผนที่ได้กำหนดไว้ในวงจรการพัฒนาระบบซึ่งผู้บริหารโครงการจะต้องทำหน้าที่ติดตามการทำงานของทีมงานให้ปฏิบัติงานตรงตามแผนงานที่วางไว้ในแต่ละขั้นตอน

4.ระยะปิดโครงการ เป็นกิจกรรมที่กระทำเมื่อโครงการพัฒนาเสร็จสิ้น

2.2 การจัดการคุณภาพ (Quality Management)

การผลิตสินค้าหรือการให้บริการขององค์กรสิ่งที่จะต้องคำนึงถึงอย่างมากในปัจจุบันคือเรื่องของคุณภาพเนื่องจากปัจจุบันการแข่งขันมีสูงซึ่งตัวชี้วัดที่ถูกค่าใช้ประกอบการตัดสินใจที่สำคัญอันหนึ่งคือ คุณภาพ ซึ่งวัดได้จากประโยชน์ที่ได้รับจากผลิตภัณฑ์กับความคาดหวังในการตอบสนองความต้องการของลูกค้า

2.2.1 ความหมายของคุณภาพ (Quality)

คุณภาพ หมายถึง ความสามารถของสินค้าหรือ บริการที่สามารถตอบสนองความต้องการตามที่คุณค่าคาดหวังได้

คุณภาพในมุมมองของลูกค้าและผู้ผลิต

สำหรับลูกค้า คุณภาพที่ดีหมายถึงผลิตภัณฑ์ที่สามารถใช้งานได้ดีตามรายละเอียดทางวิศวกรรมที่ระบุไว้คุ้มค่ากับเงินหรือราคาที่ลูกค้าจ่ายไป มีความเหมาะสมกับการใช้งานตามวัตถุประสงค์ของผู้ใช้ โดยมีความปลอดภัยต่อผู้ใช้และสิ่งแวดล้อมด้วย

สำหรับผู้ผลิต คุณภาพที่ดีหมายถึงการผลิตให้ถูกต้องตั้งแต่ขั้นตอนแรกการผลิตที่มีระดับของของเสียอยู่ในเกณฑ์ที่กำหนดไว้และถ้าเป็นไปได้ต้องไม่มีของเสียจากการผลิต

2.2.2 แนวคิดในการพัฒนาคุณภาพ

การควบคุมคุณภาพและการบริหารคุณภาพเป็นกิจกรรมสำคัญของการบริหารการผลิตหรือการบริหารอุตสาหกรรม จึงมีผู้สนใจและวางแผนแนวความคิดเกี่ยวกับคุณภาพตั้งแต่ยุคก่อนสงครามโลกครั้งที่ 2 มาจนถึงปัจจุบันหลายท่าน Walter A. Shewhart, W.Edwards Deming, Joseph M. Juran, Phillip B. Crosby, Kaoru Ishikawa, Genichi Taguchi

2.2.3 ลำดับชั้นของการจัดการคุณภาพ

1. อยู่ในสี่เหลี่ยมข้างในสุดคือการตรวจคุณภาพ (Inspection) การตรวจคุณภาพกระทำอยู่ภายในโรงงานโดยไม่เกี่ยวข้องกับผู้ป้อนวัตถุดิบหรือลูกค้า

2. การตรวจนี้ได้พัฒนาการไปเป็นการควบคุมคุณภาพ (Quality Control) ซึ่งเป็นวิธีการที่อาศัยเทคนิคและมุงแกที่สาเหตุเพื่อการผลิตให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น เช่น การทดสอบวัตถุดิบและสินค้า

3. การควบคุมคุณภาพได้ขยายไปสู่การประกันคุณภาพ (Quality Assurance) ซึ่งสรุปได้ว่าหัวใจสำคัญที่สุดของการประกันคุณภาพก็คือการยกระดับจากการสืบหาปัญหาคุณภาพไปสู่การมุ่งป้องกันปัญหาคุณภาพเอาไว้ล่วงหน้า

ในที่สุดการจัดการคุณภาพก็พัฒนาเป็นการจัดการคุณภาพทั้งองค์การ (Total Quality Management) การจัดการคุณภาพทั้งองค์การต่างจากแนวคิดของการประกันคุณภาพในเรื่องระดับและความพร้อมทางด้านวัฒนธรรม

2.2.4 แนวคิดต้นทุนคุณภาพ

ต้นทุนคุณภาพ คือระบบการวัดวิเคราะห์ต้นทุน ค่าใช้จ่าย และสิ่งต่าง ๆ ที่ต้องจ่ายไปเพื่อการประกันคุณภาพของสินค้าและบริการให้ตรงตามความต้องการของลูกค้าและอีกส่วนหนึ่งเป็นการวัดมูลค่าของสิ่งที่จะต้องจ่ายไปเมื่อเกิดปัญหาด้านคุณภาพของสินค้าโดยต้นทุนคุณภาพแบ่งเป็น 2 แบบ คือ ต้นทุนคุณภาพทางตรง (Direct Quality Cost) และต้นทุนคุณภาพทางอ้อม (Indirect Quality Cost) ซึ่งต้นทุนแต่ละแบบมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ต้นทุนคุณภาพทางตรง

1. ต้นทุนการป้องกัน (Prevention Costs)

2. ต้นทุนการตรวจสอบการวัดและการประเมิน (Appraisal Costs)

3. ต้นทุนความบกพร่องด้านคุณภาพ (Failure Costs)

3.1. ต้นทุนความบกพร่องด้านคุณภาพภายใน

3.2. ต้นทุนความบกพร่องด้านคุณภาพภายนอก

ต้นทุนคุณภาพทางอ้อม

1. ต้นทุนเมื่อผู้บริโภคได้รับความเสียหาย (Customer - Incurred Costs)
2. ต้นทุนเมื่อผู้บริโภคไม่พึงพอใจ (Customer - Dissatisfaction Costs)
3. ต้นทุนการเสียชื่อเสียง (Loss of Reputation Costs)

สรุปต้นทุนคุณภาพทางตรงจะมีผลโดยตรงต่อต้นทุนในการผลิตของหน่วยงานแห่งนั้น สำหรับต้นทุนคุณภาพทางอ้อมจะมีผลต่อสถานภาพและความสามารถในการแข่งขันของหน่วยหรือธุรกิจแห่งนั้นในอนาคต

2.2.5 ความหมายของการควบคุมคุณภาพ

การควบคุมคุณภาพหมายถึงการใช้เทคนิคหรือกิจกรรมต่างๆ เพื่อควบคุมให้คุณภาพสินค้าหรือบริการเป็นไปตามมาตรฐานและเหมาะสมต่อการนำไปใช้งาน

ในการดำเนินการควบคุมและการปรับปรุงคุณภาพทั้งคุณภาพในการออกแบบและคุณภาพของความต้องการในการผลิตนั้นจะต้องดำเนินการควบคุมและลดความผันแปร (Variation) ที่ควบคุมไม่ได้ซึ่งมีทั้งหมด 3 ประเภท คือ

1. ความผันแปรภายนอก (External Variation) หมายถึงความผันแปรซึ่งมีสาเหตุมาจากเงื่อนไขภายนอกที่ไม่สามารถควบคุมได้ เช่น ดินฟ้าอากาศ สภาพแวดล้อมในการใช้งาน

2. ความผันแปรภายใน (Internal Variation) หมายถึง ความผันแปรซึ่งมีสาเหตุมาจากเงื่อนไขภายในตัวผลิตภัณฑ์และการบริการที่ไม่สามารถควบคุมได้ เช่น การเกิดปฏิกิริยาเคมี การเกิดสนิมของชิ้นส่วน เป็นต้น

3. ความผันแปรระหว่างผลิต (Manufacturing Variation) หมายถึง ความผันแปรซึ่งมีสาเหตุมาจากสิ่งที่ไม่สามารถควบคุมได้ในกระบวนการผลิตจึงทำให้ผลิตภัณฑ์ไม่เหมือนกันโดยธรรมชาติ

การควบคุมคุณภาพเพื่อการยอมรับ

โดยปกติประเภทของการควบคุมคุณภาพเพื่อการยอมรับจำแนกเป็น 4 ประเภท

1. การตรวจสอบแบบ 100%
2. การตรวจสอบเป็นครั้งคราว (Spot Check Inspection)
3. การให้คำรับรอง (Certification)

4. การชักสิ่งตัวอย่างเพื่อการยอมรับ (Acceptance Sampling)

2.2.6 เครื่องมือในการปรับปรุงคุณภาพ

1. ใบตรวจสอบ (Check Sheet)
2. พังการไหลของกระบวนการ (Flowchart)
3. ฮิสโตแกรม (Histograms)
4. พังพาเรโต (Pareto)
5. พังแสดงเหตุและผล (Cause and Effect Diagrams)
6. พังการกระจาย (Scatter Diagrams)
7. แผนภูมิควบคุม (Control Charts)

แนวทางการบริหารคุณภาพให้ประสบความสำเร็จ

1. การปรับปรุงอย่างต่อเนื่อง (Continuous Improvement)
2. การมีส่วนร่วมของพนักงาน (Employee Involvement)
3. การวัดรอยเท้าผู้นำ (Benchmarking) มี 3 รูปแบบ คือ
 - 3.1 การวัดรอยเท้ากับคู่แข่ง (Competitive Benchmarking)
 - 3.2 การวัดรอยเท้าเฉพาะหน้าที่งาน (Functional Benchmarking)
 - 3.3 การวัดรอยเท้าภายในองค์กร (Internal Benchmarking)
4. การผลิตแบบทันเวลาพอดี (Just – In – Time หรือ JIT)

มาตรฐานคุณภาพสากล

1. มาตรฐานอุตสาหกรรมญี่ปุ่น
2. มาตรฐานอเมริกัน
3. มาตรฐานสากลของกลุ่มสหภาพยุโรป
4. ISO 14000 มาตรฐานสากลในการจัดการสิ่งแวดล้อม
5. มอก.18000 (มาตรฐานผลิตภัณฑ์ระบบการจัดการอาชีวอนามัยและความปลอดภัย)
6. ระบบมาตรฐานอุตสาหกรรมเฉพาะประเภทของอุตสาหกรรม
 1. การวิเคราะห์อันตรายและจุดวิกฤตที่ต้องควบคุม (Hazard Analysis Critical Control Point หรือ HACCP)

2.QS 9000 เป็นระบบคุณภาพที่กลุ่มบริษัทรถยนต์ Chrysler, Ford และ General Motors

3.หลักเกณฑ์วิธีการผลิตที่ดี (Good Manufacturing Practice)

2.2.7 ประโยชน์ของการจัดการคุณภาพ

1. ทำให้องค์กรมีภาพลักษณ์ดี
2. ลดค่าใช้จ่ายและเพิ่มส่วนแบ่งการตลาด
3. ลดการะค่าใช้จ่ายจากการผลิตสินค้าที่ผิด

2.3 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.3.1 การจัดการงานก่อสร้างการบริหารโครงการปัจจัยแห่งความสำเร็จ

วิสูตร จิระคำเกิง (2552) ได้ศึกษาเกี่ยวกับการจัดการงานก่อสร้างการบริหารโครงการปัจจัยแห่งความสำเร็จไว้ว่าการวางแผนเป็นรากฐานที่สำคัญของการสร้างความสำเร็จในการบริหารและการจัดการขององค์กรทุกประเภท การวางแผน คือการคิดล่วงหน้าไม่มีกิจการใดที่ประสบความสำเร็จโดยปราศจากการคิดล่วงหน้า การวางแผนกลยุทธ์เป็นการกำหนดผลลัพธ์กับผลงานหรือผลผลิตที่สอดคล้องกับความเป็นจริง เช่น ผลลัพธ์ที่ต้องการคือกำไรส่วนผลผลิตที่ต้องการคือสินค้าทั้งสองอย่างจะต้องสอดคล้องกับสภาพแวดล้อมที่เป็นจริงภายนอกองค์กรการกำหนดผลลัพธ์และผลงานที่ชัดเจนจะนำไปสู่การกำหนดกระบวนการในการดำเนินงานและคู่ทางในการจัดสรรทรัพยากรด้านต่างๆที่สอดคล้องต้องกัน การวางแผนถือว่าเป็นงานอันดับแรกที่มีความสำคัญยิ่งในการทำหน้าที่ของนักบริหาร

วิสูตร จิระคำเกิง (2548) ได้ศึกษาเกี่ยวกับการบริหารสัญญาที่มีความสำคัญมีผลต่อทางกฎหมาย ดังนั้นผู้บริหารสัญญาจะต้องมีความเป็นธรรมและเป็นประโยชน์ต่อผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย ในสัญญาการบริหารจัดการด้านชีวอนามัยและความปลอดภัยซึ่งผู้บริหารโครงการและบริษัทต้องให้ความสำคัญในปัจจัยนี้เพราะเกี่ยวกับด้านกฎหมายความปลอดภัยด้านขวัญกำลังใจของพนักงาน

Ahadzie (2008) ได้ศึกษาเกี่ยวกับเกณฑ์ความสำเร็จที่สำคัญสำหรับโครงการก่อสร้างในประเทศกำลังพัฒนาโดยเกณฑ์ความสำเร็จของโครงการก่อสร้างนั้นเป็นสิ่งที่ซับซ้อนแต่อย่างไรก็ตามก็มีความสำคัญอย่างยิ่งต่อการจัดการทรัพยากรที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพในการ

บริหารโครงการก่อสร้างขนาดใหญ่และเป็นที่ยอมรับมากที่สุดในงานก่อสร้างในประเทศกำลังพัฒนาและเหนือสิ่งอื่นใดนั้นทักษะการจัดการที่จำเป็นสำหรับโครงการเหล่านี้ก็มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญโดยเกณฑ์ความสำเร็จบางอย่างอาจพบได้ทั่วไปในทุกประเภทของโครงการและปัจจัยบางอย่างก็อาจไม่เจอในโครงการก่อสร้างแต่ก็ไม่อาจปฏิเสธความจริงได้เลยที่ว่าปัจจัยของความสำเร็จมีแนวโน้มที่จะทำให้โครงการสำเร็จตามเป้าหมาย การวิจัยครั้งนี้มุ่งเน้นไปที่สิ่งที่ทำให้เกิดปัจจัยแห่งความสำเร็จในการสำรวจแบบสอบถามใช้เพื่อสร้างการรับรู้ของนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับเกณฑ์ความสำเร็จที่สำคัญในการวิเคราะห์ข้อมูลเผยให้เห็นการค้นพบที่น่าสนใจเกี่ยวกับวิธีที่ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รับรู้ถึงความสำคัญของเกณฑ์ความสำเร็จของโครงการซึ่งการวิเคราะห์ปัจจัยพบว่ามีกลุ่มพื้นฐาน เป็นเกณฑ์ความสำเร็จของโครงการ ตามลำดับความสำคัญดังนี้ เช่น ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ความพึงพอใจของลูกค้า คุณภาพ ต้นทุนและเวลาเป็นสิ่งสำคัญสำหรับประสิทธิภาพในการก่อสร้างโครงการ

ณภัทร ศรีเจิมทอง (2553) ได้ศึกษาเกี่ยวกับความสำเร็จในการบริหารโครงการก่อสร้าง สถานีไฟฟ้าย่อย นอกจากนี้ยังมีการศึกษาแนวทางวิธีการและแก้ปัญหาอุปสรรคในการบริหารโครงการก่อสร้างโดยใช้วิธีการศึกษาแบบเชิงคุณภาพจากผู้บริหารโครงการโดยวิธีการสัมภาษณ์แบบเจาะลึก (In-Depth Interview) เพื่อให้ได้ข้อมูลครอบคลุมประเด็นที่จะทำการศึกษาและทำการวิเคราะห์ข้อมูลโดยการตีความ (Content Analysis) และทำการนำเสนอข้อมูลโดยการบรรยาย (Descriptive) ผลการศึกษาพบว่าผู้บริหารโครงการก่อสร้างสถานีไฟฟ้าย่อยทุกท่านมีความคิดเห็นตรงกันว่าปัจจัยที่มีผลต่อความสำเร็จในการบริหารโครงการมากที่สุดคือปัจจัยด้านการวางแผนโครงการและมีความคิดเห็นว่าปัจจัยที่มีผลต่อความสำเร็จในการบริหารโครงการในระดับมากที่สุด คือปัจจัยความสำเร็จด้านการจัดโครงสร้างโครงการและด้านการควบคุมโครงการ ส่วนปัจจัยที่มีผลต่อความสำเร็จในการบริหารโครงการในระดับมาก คือปัจจัยความสำเร็จด้านการจัดการทรัพยากร โครงการด้านพฤติกรรมมนุษย์และการจัดการด้านการสร้างทีมงานโครงการด้านบทบาทผู้บริหาร โครงการ ด้านการติดต่อสื่อสารโครงการและด้านสภาพแวดล้อมโครงการ

สมบุรณ์ ศิริสรนหิรัญ (2535) ได้ศึกษาเพื่อค้นคว้าหาวิธีการแก้ปัญหาในการดำเนินงานโดยการศึกษาเพื่อให้ทราบว่ามีปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความสำเร็จในการบริหารงานก่อสร้าง

ของส่วนราชการ ศึกษาเฉพาะกรณีส่วนราชการที่ใช้เงินงบประมาณในการก่อสร้าง และปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่อความสำเร็จในการบริหารงานก่อสร้างซึ่งส่งผลกระทบและมีอิทธิพลรวมทั้งศึกษาเพื่อจัดหาข้อเสนอแนะและทางเลือกสำหรับการแก้ปัญหาการก่อสร้างเพื่อพัฒนาการบริหารงานก่อสร้างของส่วนราชการให้มีประสิทธิภาพ โดยให้ประโยชน์แก่ทางราชการมากที่สุด ผลจากการศึกษาวิจัยพบประเด็นที่สำคัญดังนี้

1. ปัจจัยในการบริหารงานก่อสร้างของส่วนราชการที่เกี่ยวข้องกับระเบียบขั้นตอนวิธีการของทางราชการอันได้แก่ ระเบียบเกี่ยวกับการบริหารงบประมาณ คือ ระเบียบว่าด้วยการบริหารงบประมาณ คือ ระเบียบว่าด้วยการบริหารงบประมาณฉบับที่ 1 พ.ศ. 2525 และ ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2533 ซึ่งเป็นเครื่องมือของรัฐในการควบคุมงบประมาณให้ใช้จ่ายตามแผนที่วางไว้รวมทั้งการขอและการอนุมัติเงินประจำงวดนั้นทำให้ส่วนราชการขาดความคล่องตัวและความยืดหยุ่นต่อการบริหารงบประมาณค่าก่อสร้างส่วนระเบียบที่เกี่ยวข้องกับขั้นตอนการจัดซื้อจัดจ้างได้แก่ระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการจ้างออกแบบและควบคุมงานก่อสร้างและระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการพัสดุนั้นมีผลทำให้ส่วนราชการต้องดำเนินการจัดจ้างด้วยวิธีการที่ยุ่งยากและเป็นอุปสรรคต่อความสำเร็จในการบริหารงานก่อสร้างเพราะเป็นระเบียบเป็นตัวกำหนดกระบวนการจัดจ้างที่ต้องใช้เวลามากและไม่ค่อยจะเอื้ออำนวยต่อการปฏิบัติงานจริง

2. กลไกของรัฐที่เกี่ยวกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารงานก่อสร้างของส่วนราชการ ได้แก่ เจ้าหน้าที่วิเคราะห์งบประมาณของสำนักงบประมาณเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการจัดจ้างของส่วนราชการเจ้าของงบประมาณและผู้ควบคุมงานก่อสร้างที่มีพฤติกรรมยึดติดกับระบบราชการมากเกินไปจะทำให้มีส่วนเป็นอุปสรรคต่อการบริหารงานก่อสร้างให้ลุล่วงไปได้

3. สภาพแวดล้อมของการนำนโยบายโครงการก่อสร้างไปปฏิบัติ เช่น หน่วยงานราชการภายนอกที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบผู้รับเหมาก่อสร้างสภาพเศรษฐกิจสังคมและการเมืองมีผลกระทบทั้งทางตรงและทางอ้อมในอันที่จะเป็นอุปสรรคของความสำเร็จได้และส่วนใหญ่จะเป็นปัจจัยที่มีอาจจะควบคุมได้โดยวิธีการทางการบริหารเพราะปัจจัยเหล่านั้นขึ้นอยู่กับความรับผิดชอบของรัฐบาล

สุชาติ แสนมานิช (2549) ศึกษาปัจจัยวิกฤตที่เกิดขึ้นในขั้นตอนงานก่อสร้างอาคารสูงที่ส่งผลให้เกิดค่าใช้จ่ายในงานก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นซึ่งเป็นปัญหาสำคัญที่มักจะพบอยู่เสมอในอุตสาหกรรมก่อสร้างเนื่องจากความซับซ้อนของอุตสาหกรรมก่อสร้างปัญหาจึงอาจเกิดขึ้นได้ในทุกขั้นตอนและนำไปสู่ค่าใช้จ่ายของโครงการที่เพิ่มขึ้นดังนั้นจึงได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลกระทบต่อค่าใช้จ่ายในงานก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นของขั้นตอนงานเสาเข็มงานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรมและงานระบบวิศวกรรมประกอบอาคารโดยจะทำการเก็บข้อมูลจากผู้ที่มิตำแหน่งวิศวกรจนถึงผู้จัดการโครงการตามหน่วยงานก่อสร้างต่าง ๆ เก็บรวบรวมทั้งหมด 60 ตัวอย่างโดยจะเป็นในส่วนของผู้บริหารโครงการ 30 ตัวอย่าง และผู้รับเหมา 30 ตัวอย่างสถิติที่นำมาใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลค่าเฉลี่ยร้อยละและทดสอบความแตกต่างของค่าผลกระทบรวมโดยใช้สถิติ (T-Test Statistic) ที่มีระดับนัยสำคัญจากการเก็บข้อมูลจะได้ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างที่มีความสำคัญมาก 10 อันดับแรกในความคิดเห็นร่วมของผู้บริหารโครงการและผู้รับเหมาทุกขั้นตอนก่อสร้างพบว่าระบบการเงินของผู้รับเหมาไม่มีความคล่องตัวและขาดการพัฒนาอบรมบุคลากรอย่างต่อเนื่องเป็นปัญหาสำคัญที่สุดทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องควรจะได้ร่วมมือกันป้องกันเพื่อไม่ให้เกิดปัญหาดังกล่าวขึ้นจนส่งผลกระทบต่อความสำเร็จของโครงการ

รุ่งโรจน์ สิงหนัดกิจ (2542) ศึกษาปัญหาและมาตรการบริหารงานก่อสร้างในสภาวะดังกล่าววิธีการศึกษาแบ่งเป็น 3 ส่วนดังนี้ส่วนแรกพัฒนาแบบจำลองเพื่อคาดการณ์ปริมาณงานก่อสร้างในช่วงเศรษฐกิจถดถอยโดยวิธีความถดถอยแบบพหุคูณอาศัยข้อมูลรายปีของแต่ละปี พ.ศ. 2530-2542 ประกอบด้วยรายได้ประชาชาติจำนวนประชากร อัตราดอกเบี้ยดัชนีราคาผู้บริโภค ดัชนีราคาก่อสร้างเป็นตัวแปรทางเศรษฐกิจในการสร้างแบบจำลองคาดการณ์ปริมาณงานก่อสร้างภาคที่อยู่อาศัยดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมมูลค่าสินค้าส่งออกอัตราส่วนเงินออมขององค์กรต่อดัชนีราคาก่อสร้างคาดการณ์ปริมาณงานก่อสร้างภาคโครงการอุตสาหกรรมและรายได้ของรัฐบาล รายจ่ายของรัฐบาลลงทุนของรัฐบาลคาดการณ์ปริมาณงานก่อสร้างภาคสาธารณูปโภคสวนที่สองวิเคราะห์อัตราส่วนกลางการเงินของบริษัทในอุตสาหกรรมก่อสร้างแสดงผลกระทบจากภาวะถดถอยทางเศรษฐกิจต่อฐานะและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทรับเหมาก่อสร้างกลุ่มบริษัทผู้ผลิตวัสดุก่อสร้างส่วนสุดท้ายสำรวจรวบรวมข้อมูลภาคสนามในประเด็นปัญหาการบริหารการเงิน ปัญหาการบริหารวัสดุก่อสร้าง ปัญหาการบริหารเครื่องจักร ปัญหาการบริหารแรงงานนับเป็น

ปัญหาในระดับจุลภาค ผลการศึกษาสรุปแนวทางการดำเนินการและนโยบายในการแก้ไข ปัญหาจากภาวะถดถอยทางเศรษฐกิจอย่างรุนแรงในระดับมหภาคจากแบบจำลองคาดการณ์ ปริมาณงานก่อสร้างที่พัฒนาขึ้นแสดงรายได้ประชาชาติดัชนีราคาผู้บริโภคดัชนีราคาก่อสร้างมี ความสัมพันธ์ต่อการลดลงของปริมาณงานก่อสร้างที่อยู่อาศัยอัตราส่วนเงินออมขององค์กรต่อดัชนี ราคาก่อสร้างมีความสัมพันธ์ต่อการลดลงของปริมาณงานก่อสร้างโครงการอุตสาหกรรมรายได้ของ รัฐบาลลงทุนของรัฐบาลมีความสัมพันธ์ต่อการลดลงของปริมาณงานก่อสร้างสาธารณูปโภคส่วน การศึกษาด้านจุลภาคสรุประดับความสำคัญของปัญหาที่ผู้รับเหมาก่อสร้างประสบและแนวทางใน การปรับตัวในการ บริหารงานก่อสร้างขององค์กร

วิศณุ ทรัพย์สมพล (2540) ศึกษาการสำรวจการใช้คอมพิวเตอร์เพื่อช่วยในการ บริหารงานก่อสร้างนี้แสดงผลการสำรวจเบื้องต้นของการใช้คอมพิวเตอร์ในบริษัทที่เกี่ยวข้องกับ การก่อสร้างในประเทศไทยโดยพบว่าการนิยามการใช้คอมพิวเตอร์ที่เป็นเครื่องเดียวมากกว่าระบบ คอมพิวเตอร์เครือข่ายโดยระบบ DOS และ Window เป็นระบบปฏิบัติการที่นิยมใช้มากที่สุด ซึ่ง ระบบคอมพิวเตอร์ถูกนำมาใช้งานที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบ การเขียนแบบ และการวางแผนงาน ก่อสร้างสำหรับการวางแผนงานก่อสร้างนั้นพบว่ายังมีการใช้คอมพิวเตอร์ช่วยในการวางแผนอย่าง ไม่เหมาะสมคือมีการใช้โปรแกรมสเปรดชีตในการทำแผนงานสำหรับโปรแกรมสำหรับการ วางแผนงานก่อสร้างที่พบ คือ Microsoft Project และ Primavera โดยโปรแกรมแรกเป็นที่นิยมใช้ มากเนื่องจากการใช้งานง่ายและเหมาะสมกับการบริหารเวลาของโครงการไม่ซับซ้อนส่วน โปรแกรมหลังมีความละเอียดและมีประสิทธิภาพมากมีแต่ความยุ่งยากต่อการใช้อย่างเหมาะสมกับ โครงการขนาดใหญ่ในการบริหารเวลาค่าใช้จ่ายและทรัพยากรปัญหาที่พบคือการขาดแคลน บุคลากรที่มีความรู้ด้านคอมพิวเตอร์และขาดพื้นฐานระบบการทำงานที่ครอบคลุมทั้งขาดแคลนข้อมูลใน เรื่องประสิทธิภาพหรืออัตราการดำเนินงานของการดำเนินงานก่อสร้าง

กมล ยิ้มละมัย (2552) ศึกษาการวางแผนกฎหมายการบริหารงานก่อสร้างใน การศึกษาถึงปัญหาของการวางแผนทำสัญญาตามกฎหมายการบริหารงานก่อสร้างของผู้ศึกษาใน โครงการเพื่อต้องการทราบความคิดเห็นของกลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจก่อสร้างและธุรกิจที่อยู่ในวงจร ก่อสร้างทั้งที่เป็นผู้ก่อสร้างเพื่อทราบความคิดเห็นทัศนคติของกลุ่มเจ้าของกิจการผู้บริหารและ

พนักงานที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับธุรกิจก่อสร้างว่าให้ความสำคัญกับการวางแผนงานทางกฎหมายก่อนที่จะทำการวางแผนการใช้กฎหมายไม่สามารถกระทำได้ก่อนมีการลงมือดำเนินการก่อสร้างและเพื่อเป็นการป้องกันปัญหาอันอาจเกิดขึ้นในอนาคตโดยการศึกษาในครั้งนี้มุ่งเน้นในเรื่องความรู้ความเข้าใจของกลุ่มบุคคลที่อยู่ในวงจรก่อสร้างโดยการเก็บข้อมูลจากผู้บริหารพนักงาน

ฉวีวรรณ ลิ้มวัฒนพันธุ์ชัย (2546) ศึกษาสภาพและปัญหาของการบริหารงานก่อสร้างของมหาวิทยาลัยมหิดลและแนวทางในการปรับปรุงแก้ไขปัญหาลงสู่บรรดาประชาชนที่ศึกษา คือผู้บริหารมหาวิทยาลัยมหิดล ผู้ออกแบบ และผู้ควบคุมงาน 18 คนและเจ้าหน้าที่พัสดุจำนวน 147 คน เก็บข้อมูลโดยแบบสัมภาษณ์อย่างมีโครงสร้างและแบบสอบถามการวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูป SPSS (Statistical Package for Social Sciences) โดยใช้สถิติอัตราส่วนร้อยละ ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน ค่าผลการวิจัยพบว่าเจ้าหน้าที่พัสดุผู้ปฏิบัติงานด้านการบริหารงานก่อสร้างมีความรู้ในระดับสูงและมีประสบการณ์ในระดับปานกลางและการศึกษาสภาพการบริหารงานก่อสร้างพบว่าขาดการวางแผนและไม่มีความพร้อมในแบบรูปรายการก่อสร้างการริเริ่มโครงการมาจากผู้บริหารก่อสร้างส่วนใหญ่คัดเลือกผู้เสนอราคาต่ำสุดการควบคุมหากเป็นโครงการขนาดใหญ่จะใช้บุคลากรภายนอกผู้ตรวจสอบงานจะแต่งตั้งจากผู้ปฏิบัติงานประจำปัญหาเกิดจากขาดข้อมูลที่ชัดเจนและความถูกต้องในการวางแผนออกแบบล่าช้าและมีการแก้ไขแบบรูปการก่อสร้างเกิดจากแบบรูปมีการแก้ไขและเกิดจากผู้รับจ้างขาดสภาพคล่องผู้ควบคุมไม่ควบคุมงานโดยใกล้ชิดผู้ตรวจสอบงานขาดความรู้และประสบการณ์ด้านบริหารงานก่อสร้างข้อเสนอแนะมหาวิทยาลัยมหิดลควรกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการวางแผนด้านการบริหารงานก่อสร้างพิจารณาคัดเลือกผู้รับจ้างโดยคำนึงถึงศักยภาพในการก่อสร้างเป้าเน้นการสำคัญปรับปรุงระเบียบที่เกี่ยวข้องให้มีความคล่องตัวและจัดอบรมเพื่อเพิ่มความรู้แก่เจ้าหน้าที่ปฏิบัติราชการบริหารงานก่อสร้างอย่างสม่ำเสมอ

ชารินทร์ ลิ้มสวัสดิ์ (2550) ศึกษาประเด็นปัญหาและวิเคราะห์สาเหตุของประเด็นปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้นในการบริหารงานก่อสร้างโครงการก่อสร้างตั้งแต่ขั้นตอนเริ่มต้นโครงการจนกระทั่งขั้นตอนการประกวดราคาโดยการวิเคราะห์แบบฟลอร์ทที่การดำเนินการวิจัยเริ่มจากการรวบรวมข้อมูลปัญหาและสาเหตุโดยการศึกษาค้นคว้าเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องเพื่อใช้เป็น

แนวทางในการสัมภาษณ์หลังจากนั้นสร้างแผนภาพฟอลท์ทรีโดยอ้างอิงจากข้อมูลเบื้องต้นที่ได้จากการสัมภาษณ์แล้วทำการวิเคราะห์ฟอลท์ทรีเชิงคุณภาพและเชิงปริมาณเพื่อบ่งชี้ระดับโอกาสของสาเหตุที่ทำให้เกิดปัญหาสำหรับการวิเคราะห์เชิงปริมาณทำการสร้างแบบสอบถามเพื่อหาความน่าจะเป็นในการเกิดสาเหตุซึ่งใช้ในการวิเคราะห์และประเมินระดับโอกาสของสาเหตุที่ลดปัญหาจากผลการวิจัยพบว่าสาเหตุหลักที่ทำให้เกิดปัญหาในการบริหารงานก่อสร้างในโครงการก่อสร้างภาคเอกชน ได้แก่ ธรรมชาติของคน (คือเจ้าของงานต้องการของคุณภาพดีแต่ราคาถูก) ความต้องการของเจ้าของงานที่เปลี่ยนแปลงไปและความรีบเร่งในการใช้อาคารของเจ้าของงานส่วนสาเหตุหลักที่ทำให้เกิดปัญหาในการบริหารงานก่อสร้างในโครงการก่อสร้างภาครัฐได้แก่ขั้นตอนและระเบียบที่ยุ่งยากของฝ่ายเจ้าของงานสำหรับแนวทางการแก้ไขปัญหาคควรต้องแก้ไขปัญหที่เกิดขึ้นตามเส้นทางวิกฤตที่มีความน่าจะเป็นสูงในแผนภาพฟอลท์ทรี โดยดำเนินการแก้ไขปัญหตามแนวทางการแก้ไขปัญหาร่วมกันและจัดลำดับความสำคัญในการดำเนินการที่ให้คาดว่าจะเป็นตัวช่วยในการทำให้เกิดปัญหาลดลงมากที่สุดจากการเปรียบเทียบผลที่ได้กับงานวิจัยอื่นพบว่ามีความสอดคล้องกันแต่การวิเคราะห์แบบฟอลท์ทรีช่วยให้ระบุสาเหตุได้อย่างละเอียดและสามารถแสดงความสัมพันธ์ของสาเหตุและปัญหารวมทั้งลำดับการเกิดของสาเหตุได้อย่างชัดเจนนอกจากนี้ยังช่วยในการวิเคราะห์ลำดับแนวทางในการแก้ไขปัญหซึ่งช่วยให้สามารถจัดหาแนวทางในการแก้ไขปัญหาด่าง ๆ ให้มีความเหมาะสมกับแต่ละโครงการได้

นิพนธ์ ผาวัน (2555) ที่มีตำแหน่งวิศวกรจนถึงผู้จัดการ โครงการตามหน่วยงานก่อสร้างต่างๆ เก็บรวบรวมทั้งหมด 60 ตัวอย่างโดยจะเป็นในส่วนของผู้บริหาร โครงการ 30 ตัวอย่างและผู้รับเหมา 30 ตัวอย่างสถิติที่นำมาใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลค่าเฉลี่ยร้อยละและทดสอบความแตกต่างของค่าผลกระทบรวมโดยใช้สถิติที่ T Test Statistic ที่มีระดับนัยสำคัญจากการเก็บข้อมูลจะได้ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างที่มีความสำคัญมาก 10 อันดับแรกในความ ดังนั้นจึงได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลกระทบต่อค่าใช้จ่ายในงานก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นของขั้นตอนงานเสาเข็มงานโครงสร้างงานสถาปัตยกรรมและงานระบบวิศวกรรมประกอบอาคารโดยจะทำการเก็บข้อมูลจากผู้ที่มีตำแหน่งวิศวกรจนถึงผู้จัดการ โครงการตามหน่วยงานก่อสร้างต่างๆ เก็บรวบรวมทั้งหมด 60 ตัวอย่างโดยจะเป็นในส่วนของผู้บริหาร โครงการ 30 ตัวอย่างและผู้รับเหมา 30 ตัวอย่างสถิติที่นำมาใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลคือ ค่าเฉลี่ยร้อยละและทดสอบความแตกต่างของค่าผลกระทบ

รวมโดยใช้สถิติ (T - test Statistic) ที่มีระดับนัยสำคัญ 0.05 จากการเก็บข้อมูลจะได้ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างที่มี ความสำคัญมาก 10 อันดับแรกในความคิดเห็นรวมของผู้บริหารโครงการและผู้รับเหมาทุกขั้นตอนก่อสร้างพบว่าระบบการเงินของผู้รับเหมาไม่มีความคล่องตัวและขาดการพัฒนาอบรมบุคลากรอย่างต่อเนื่องเป็นปัญหาสำคัญที่สุดดังนั้นทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องควรได้ร่วมมือกันป้องกันเพื่อไม่ให้เกิดปัญหา ดังกล่าวขึ้นจนส่งผลกระทบต่อความสำเร็จของโครงการ

สุชาติ แสนมาโนช (2549) ก่อสร้างนั้นพบว่ายังมีการใช้คอมพิวเตอร์ช่วยในการวางแผนอย่างไม่เหมาะสมคือมีการใช้โปรแกรมสเปรดชีตในการทำแผนงานสำหรับโปรแกรมสำหรับการวางแผนงานก่อสร้างที่พบคือ Microsoft Project และ Primavera โดยโปรแกรมแรกเป็นที่นิยมใช้มากเนื่องจากการใช้งานง่ายและเหมาะสมกับการบริหารเวลาของโครงการไม่ซับซ้อนส่วนโปรแกรมหลังมีความละเอียดและมีประสิทธิภาพมากแต่มีความยุ่งยากต่อการใช้เหมาะสมกับโครงการขนาดใหญ่ในการบริหารเวลาค่าใช้จ่ายเอาเทคโนโลยีของคอมพิวเตอร์มาใช้กันอย่างกว้างขวางควรมุ่งเน้นไปที่การควบคุมเวลาดบนประมาณคุณภาพการสื่อสารบุคลากรการจัดซื้อจัดจ้างการบริหารความเสี่ยงการบริหารระบบงานการกำหนดขอบเขตงานและการควบคุมคุณภาพของงานโดยมีมาตรฐานสากลรองรับการควบคุมเวลาโดยให้มีการใช้เวลาในการก่อสร้างตามกำหนดการควบคุมค่าใช้จ่ายโดยทำให้เกิดการประหยัดและได้ผลประโยชน์สูงสุดและควรมีการปรับปรุงขั้นตอนการทำงานตามที่สังคมต้องการ แต่จากการสำรวจการใช้คอมพิวเตอร์เพื่อช่วยในการบริหารงานก่อสร้างพบว่ายังมีการใช้คอมพิวเตอร์ช่วยในการวางแผนงานอย่างไม่เหมาะสมคือมีการใช้โปรแกรมสเปรดชีตในการทำแผนงานสำหรับโปรแกรมสำหรับการวางแผนงานก่อสร้างที่พบคือโปรแกรม Microsoft Project และโปรแกรม Primavera โดยโปรแกรมแรกเป็นที่นิยมใช้มากเนื่องจากการใช้งานง่ายและ เหมาะสมกับการบริหารเวลาของโครงการที่ไม่ซับซ้อนส่วนโปรแกรมหลังมีความละเอียดและมีประสิทธิภาพมากแต่มีความยุ่งยากต่อการใช้เหมาะสมกับโครงการขนาดใหญ่ในการบริหารเวลาค่าใช้จ่ายและทรัพยากรปัญหาที่พบคือการขาดแคลนบุคลากรที่มีความรู้

บทที่ 3

วิธีดำเนินงานวิจัย

กำหนดขั้นตอนในการดำเนินการเก็บข้อมูลจากกลุ่มเป้าหมายซึ่งเป็นผู้บริหาร โครงการก่อสร้างอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัยในประเทศไทย ปี 2562 จำนวน 6 โครงการ บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ของประเทศไทย ทุนจดทะเบียนชำระแล้วตั้งแต่ 300 ล้านบาทขึ้นไปด้วยเครื่องมือที่มีลักษณะเป็นแบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างประเมินค่า 5 ระดับ ตามแนวคิดของลิเกอร์ต (Likert's scale) เพื่อวัดระดับความสำคัญของปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จที่รวบรวมจากเครื่องมือที่มีลักษณะเป็นแบบสัมภาษณ์ผู้บริหารโครงการระหว่างวันที่ 2 มกราคม 2562 ถึง 20 มีนาคม 2562

ตารางที่ 3.1 ระยะเวลาในการดำเนินงาน

หัวข้อ	การดำเนินงานวิจัย	สัปดาห์											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	ศึกษาปัจจัยสำคัญในงานก่อสร้างของงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	→											
2	ทบทวนปัจจัยสำคัญในงานก่อสร้างเพื่อทำแบบสอบถาม			→									
3	ออกแบบจัดทำแบบสอบถามปัจจัยสำคัญในงานก่อสร้าง					→							
4	กำหนดเกณฑ์มาตรฐานของแบบสอบถามปัจจัยสำคัญในงานก่อสร้าง							→					
5	การดำเนินการเก็บข้อมูลสำรวจจากกลุ่มเป้าหมาย									→			
6	รวบรวมข้อมูลและสรุปผล											→	

3.1 การศึกษาปัจจัยแห่งความสำเร็จ

ปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จ (Critical Success Factor : CSF) ที่ใช้ในงานวิจัยนี้รวบรวมได้จากการศึกษาทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องประกอบด้วยการจัดการงานก่อสร้างการบริหารโครงการ ปัจจัยแห่งความสำเร็จของนักวิชาการและนักวิจัยหลายงานเพื่อที่จะสรุปประเด็นปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จประกอบด้วยงานของปกรณั ปรียากร (2552) และกมล ยิ้มละมัย (2552) ศึกษาการวางแผนกฎหมายกับการบริหารก่อสร้าง จิววรรณ ลิ้มวัฒนพันธ์ชัย (2546) ศึกษาสภาพและปัญหาของการบริหารงานก่อสร้างของมหาวิทยาลัยมหิดล ชารินี ลิ้มสวัสดิ์ (2555) ศึกษาการ

วิเคราะห์ปัญหาในการบริหารงานก่อสร้างช่วงก่อนดำเนินการก่อสร้างโดยการวิเคราะห์แบบฟลัททรี นภัทร ศรีเจิมทอง (2553) ศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อความสำเร็จในการบริหารโครงการก่อสร้างสถานีไฟฟ้าย่อย 115/22 KV บริษัทตัวอย่างจำกัด มหาชน ทยุติ อิศรยุทธธานนท์ (2550) ศึกษาการบริหารต้นทุนโครงการ: แนวทางในการปฏิบัติในการบริหารต้นทุนโครงการ บุญเกียรติ ชีวตระกูลกิจ (2550) การจัดการเชิงยุทธศาสตร์สำหรับ CEO รุ่งโรจน์ สิงหนัดกิจ (2542) ศึกษาการบริหารงานก่อสร้างในสถานะเศรษฐกิจถดถอย วิศณุ ทรัพย์สมพล (2540) ศึกษาการสำรวจการใช้คอมพิวเตอร์เพื่อช่วยในการบริหารงานก่อสร้าง วิสูตร จิระคำเกิง (2548) การบริหารวิศวกรรมโยธา สมบูรณ์ ศิริสรหิรัญ (2553) ศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อความสำเร็จในการบริหารงานก่อสร้างของส่วนราชการศึกษาเฉพาะกรณีส่วนราชการที่ใช้เงินงบประมาณ โครงการ เสกศักดิ์ จำเริญวงศ์ (2554) การบริหารการเงินธุรกิจ แนวคิดและแนวปฏิบัติ สุชาติ แสนมาโนช (2549) ศึกษาปัญหาในการบริหารงานก่อสร้างอาคารสูงของผู้บริหารโครงการในเขตกรุงเทพมหานคร อมร มุสิกสาร (2550) บริหารโครงการอย่างไรให้สู่เป้าหมาย Ahadzie, Proverbs & Olomolaiye (2008) Critical success criteria for mass house building projects in developing countries. (เมื่อนำมาบูรณาการและจัดทำแบบสัมภาษณ์เพื่อรวบรวมความเห็นต่อความสำคัญของปัจจัยแห่งความสำเร็จในการบริหารโครงการก่อสร้างอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัยซึ่งได้ปัจจัยแห่งความสำเร็จสำหรับกลุ่มของการจัดการก่อสร้างทั้งสิ้น 14 ปัจจัย

ตารางที่ 3.2 ปัจจัยแห่งความสำเร็จจากการศึกษาข้อมูลจากวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง										
ลำดับ	ปัจจัยแห่งความสำเร็จ	อมร มุสิกสาร (2550)	ทยุติ อิศรยุทธธานนท์ (2550)	กมลย์ละมัย (2552)	สุชาติ แสนมาโนช (2549)	ฉวีวรรณ ลิ้มวัฒนพันธุ์ชัย (2546)	วิสูตร จิระคำเกิง (2553)	บุญเกียรติ ชีวตระกูลกิจ (2550)	วิศณุ ทรัพย์สมพล (2540)	เสกศักดิ์ จำเริญวงศ์ (2554)
1	การจัดการดำเนินงาน คุณภาพห้องพักและ พื้นที่ส่วนกลางใน โครงการ	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓	

ตารางที่ 3.2 ปัจจัยแห่งความสำเร็จจากการศึกษาข้อมูลจากวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

ลำดับ	ปัจจัยแห่งความสำเร็จ	อมร มุสิกสาร (2550)	พญติ อิศรยุทธพานนท์ (2550)	กมลยัมละมัย (2552)	สุชาติ แสนมาโนช (2549)	ฉวีวรรณ ลิ้มวัฒนพันธ์ชัย (2546)	วิสูตร จิระคำเกิด (2553)	บุญเกียรติ ชีวตระกูลกิจ (2550)	วิศณุ ทรัพย์สมพล (2540)	เสกศักดิ์ จำรัสวงศ์ (2554)
10	การจัดการด้านชีวอนามัยความปลอดภัยระหว่างก่อสร้างโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
11	การจัดการระบบการขนส่งที่เกี่ยวข้องในโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
12	กลยุทธ์ในการประมูลงานผู้รับเหมาแต่ละส่วนงานในโครงการ	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓
13	ประสบการณ์ในการประมูลงานผู้รับเหมาแต่ละส่วนงานในโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
14	การจัดการทรัพยากรบุคลากรแต่ละส่วนงานในโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

จากข้อมูลในการศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้องนั้นยังมีปัจจัยอีกมากมายที่เป็นปัจจัยที่จะสามารถทำให้โครงการก่อสร้างสำเร็จตามวัตถุประสงค์ของโครงการ แต่ผู้วิจัยได้เลือกมาเฉพาะหัวข้อปัจจัยที่สำคัญจริงๆ ทั้งหมด 14 ปัจจัยจากงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง โดยนำองค์ความรู้ดังกล่าวมาทำการพัฒนาแบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างประเมินค่า 5 ระดับ ตามแนวคิดของลิเกอร์ต (Likert's scale) เพื่อวัดระดับความสำคัญของปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จสำหรับการจัดการโครงการก่อสร้างอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัย เนื่องจากองค์ความรู้เหล่านี้จะมีส่วนช่วยในการออกแบบเงื่อนไขคำถามในแบบสอบถามชนิดปลายปิดและจากงานวิจัยที่เกี่ยวข้องพบว่าคำถามในแบบสัมภาษณ์แบบมี

โครงสร้างเพื่อวัดระดับความสำคัญของปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จสำหรับการจัดการโครงการ
ก่อสร้างอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นตัวช่วยที่ดีมากที่ทำให้แบบสัมภาษณ์นั้นมีความ
น่าเชื่อถือและเป็นส่วนช่วยให้การทำงานนั้นง่ายขึ้น

ในการแปลความหมายของลำดับความสำคัญของปัจจัยถูกแบ่งออกเป็น 2 รูปแบบคือ

3.1.1 การจัดลำดับความสำคัญของปัจจัยด้วยคะแนนเฉลี่ยที่สูงกว่า

ค่าเฉลี่ยกลุ่มตัวอย่าง (Average) ใช้สูตรดังนี้

$$\bar{x} = \frac{\sum xi}{N}$$

เมื่อ $\bar{x}$ แทน	ค่าเฉลี่ย
เมื่อ X แทน	คะแนนแต่ละตัว
เมื่อ N แทน	จำนวนสมาชิกในกลุ่มนั้น
เมื่อ $\sum X$ แทน	ผลรวมคะแนนทั้งหมด

3.2.2 การจัดลำดับความสำคัญของปัจจัยด้วยค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานที่น้อยกว่า

ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (Standard Deviation) ใช้สูตรดังนี้

$$SD = \frac{\sqrt{N\sum x^2 - (\sum x^2)}}{N(N-1)}$$

เมื่อ SD แทน	ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน
เมื่อ X แทน	คะแนนแต่ละตัว
เมื่อ N แทน	จำนวนสมาชิกในกลุ่มนั้น
เมื่อ $\sum x$ แทน	ผลรวมคะแนนทั้งหมด

3.2 แบบสัมภาษณ์ปัจจัยแห่งความสำเร็จการจัดการโครงการก่อสร้างอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัย

จากตารางที่ 3.2 ได้จัดทำแบบสัมภาษณ์ปัจจัยแห่งความสำเร็จสำหรับการจัดการโครงการก่อสร้างอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัยจากนั้นจึงนำไปทำการสัมภาษณ์ผู้บริหารโครงการก่อสร้างอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัยในประเทศไทยจำนวน 6 โครงการ ได้แก่

- 1.โครงการวิเศษด้อมพินาเคลลาดพร้าว สูง 30 ชั้น
- 2.โครงการวิเศษด้อมสแตนรัชดา-ท่าพระ สูง 35 ชั้น
- 3.โครงการไอดีโอโมบิลิตีวით 66 สูง 30 ชั้น
- 4.โครงการนิชไพร์ดเตาปูน สูง 38 ชั้น
- 5.โครงการแอสดันจุฬา สูง 38 ชั้น
- 6.โครงการนิชไพร์ดท่าพระ สูง 38 ชั้น

จากการรวบรวมข้อมูลจากกรณีกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องที่ได้ทำการศึกษาจากนั้นผู้วิจัยจึงได้จัดทำแบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างเพื่อรวบรวมความเห็นต่อความสำคัญของปัจจัยแห่งความสำเร็จในการบริหารโครงการก่อสร้างอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัย โดยใช้เครื่องมือที่มีลักษณะเป็นแบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างประเภทประเมินค่า 5 ระดับเพื่อวัดระดับความสำคัญของปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จดังเครื่องมือในตารางที่ 3.3

ตารางที่ 3.3 แบบสัมภาษณ์ปัจจัยแห่งความสำเร็จการจัดการ โครงการก่อสร้างอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัย

แบบสัมภาษณ์ปัจจัยแห่งความสำเร็จงานก่อสร้างโครงการอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัย

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ในการตอบแบบสอบถาม

เรียน ผู้บริหารโครงการตอบแบบสัมภาษณ์

ข้าพเจ้านายศกร ชลรัตน์ อยู่ระหว่างการศึกษาระดับปริญญาโท สาขาการจัดการ
ก่อสร้างอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อใช้ประกอบงานวิจัยระดับปริญญาโท สาขาการจัดการ
วิศวกรรมหลักสูตรวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยสยาม จึงใคร่ขอความอนุเคราะห์จาก
ท่านตอบแบบสัมภาษณ์ ทั้งนี้ในการตอบแบบสัมภาษณ์ของท่านไม่ได้มีผลต่อการปฏิบัติงานใดๆ
ทั้งสิ้นและข้าพเจ้ารับรองว่าจะไม่นำข้อมูลนี้เปิดเผยจึงขอให้ท่านไว้วางใจและขอให้ท่านตอบแบบ
สัมภาษณ์ให้ตรงกับความเป็นจริงและครบทุกส่วน การศึกษานี้จะสำเร็จลุล่วงไม่ได้หากไม่ได้รับ
ความอนุเคราะห์จากท่านจึงหวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะได้รับความอนุเคราะห์จากท่านและ
ขอขอบพระคุณ ณ โอกาสนี้

คำชี้แจง ขอความกรุณาแสดงความคิดเห็นตามแบบสัมภาษณ์ความสำคัญของปัจจัยแห่ง
ความสำเร็จงานก่อสร้างโครงการก่อสร้างอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัยโดยทำเครื่องหมาย X ลงใน
ช่องระดับความสำคัญของปัจจัย

1.แบบสัมภาษณ์นี้มีวัตถุประสงค์เพื่อทราบปัจจัยแห่งความสำเร็จงานก่อสร้างโครงการ
อาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัยสำหรับเป็นข้อมูลในการปรับปรุงพัฒนาการจัดการงานก่อสร้าง
โครงการก่อสร้างอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัย

2.ความคิดเห็นท่านได้ตอบแบบสัมภาษณ์นี้จะมีคุณค่าและไม่ส่งผลกระทบต่อผู้ตอบแบบ
สัมภาษณ์ใดๆทั้งสิ้น

แบบสัมภาษณ์มีทั้งหมด 3 ตอน คือ

ตอนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสัมภาษณ์

ตอนที่ 2 เกณฑ์ความสำคัญของปัจจัยแห่งความสำเร็จงานก่อสร้างโครงการก่อสร้างอาคารสูง
ประเภทที่อยู่อาศัย

ตอนที่ 3 ข้อมูลเสนอแนะและแนวทางในการปรับปรุงและพัฒนา

ตารางที่ 3.3 แบบสัมภาษณ์ปัจจัยแห่งความสำเร็จการจัดการโครงการก่อสร้างอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัย (ต่อ)

ตอนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสัมภาษณ์
 ชื่อโครงการ..... ตำแหน่งในการบริหาร โครงการ.....

ตอนที่ 2 เกณฑ์ความสำคัญของปัจจัยแห่งความสำเร็จงานก่อสร้างโครงการอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัย

ระดับ 4.51 - 5.00 หมายถึง สำคัญสูงมาก
 ระดับ 3.51 - 4.50 หมายถึง สำคัญสูง
 ระดับ 2.51 - 3.50 หมายถึง สำคัญปานกลาง
 ระดับ 1.51 - 2.50 หมายถึง สำคัญน้อย
 ระดับ 1.00 - 1.50 หมายถึง สำคัญน้อยมาก

ลำดับ ที่	ปัจจัยแห่งความสำเร็จ	ระดับความสำคัญของปัจจัย				
		สูง มาก	สูง	ปาน กลาง	น้อย	น้อย มาก
1	การจัดการระบบการขนส่งที่เกี่ยวข้องในโครงการ					
2	กลยุทธ์ในการประมุลงานผู้รับเหมาแต่ละส่วนงานในโครงการ					
3	ประสบการณ์ในการประมุลงานผู้รับเหมาแต่ละส่วนงานในโครงการ					
4	การจัดการทรัพยากรบุคลากรแต่ละส่วนงานในโครงการ					
5	การจัดการระบบจัดซื้อวัสดุอุปกรณ์ต่างๆที่เกี่ยวข้องในโครงการ					
6	การจัดการดำเนินงานโครงสร้างหลักของตัวอาคาร					

3.3 การวิเคราะห์ข้อมูลปัจจัยแห่งความสำเร็จการจัดการโครงการก่อสร้างอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัย

ผลจากการศึกษาจากวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องความสำคัญของปัจจัยแห่งความสำเร็จสำหรับการจัดการโครงการก่อสร้างอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัยที่แสดงในตารางที่ 3.4 ซึ่งการจัดอันดับปัจจัยแห่งความสำเร็จที่จะนำมาสู่การกำหนดแนวทางสำหรับการกำหนดปัจจัยแห่งความสำเร็จ โดยพิจารณาจากค่าเฉลี่ยตามแนวคิดของ Best & Kahn (1998) แสดงเกณฑ์การแปลความหมายของคะแนนเฉลี่ย ดังนี้

1. ระดับค่าเฉลี่ยระหว่าง 4.51 – 5.00 แสดงระดับความสำคัญสูงมาก
2. ระดับค่าเฉลี่ยระหว่าง 3.51 – 4.50 แสดงระดับความสำคัญสูง
3. ระดับค่าเฉลี่ยระหว่าง 2.51 – 3.50 แสดงระดับความสำคัญปานกลาง
4. ระดับค่าเฉลี่ยระหว่าง 1.51 – 2.50 แสดงระดับความสำคัญน้อย
5. ระดับค่าเฉลี่ยระหว่าง 1.00 – 1.50 แสดงระดับความสำคัญน้อยมาก

3.4 การเก็บข้อมูลสัมภาษณ์ปัจจัยแห่งความสำเร็จการจัดการโครงการก่อสร้างอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัย

ขั้นตอนการรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มเป้าหมายซึ่งเป็นผู้บริหารโครงการก่อสร้างอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัยในประเทศไทย ปี 2562 จำนวน 6 โครงการ บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยทุนจดทะเบียนชำระแล้วตั้งแต่ 300 ล้านบาทขึ้นไป ดังตารางที่ 3.4

- 1.โครงการวิเศษด้อมพินาเกลลาดพร้าว สูง 30 ชั้น
- 2.โครงการวิเศษด้อมสเตชั่นรัชดา-ท่าพระ สูง 37 ชั้น
- 3.โครงการไอดีโอโมบิสุชุมวิท 66 สูง 30 ชั้น
- 4.โครงการนิชไพรด์เตาปูน สูง 38 ชั้น
- 5.โครงการแอสตันจุฬา สูง 42 ชั้น

6.โครงการนิชไพร์ดท่าพระ สูง 38 ชั้น

ตารางที่ 3.4 ตัวอย่างร่างผลจากการสัมภาษณ์ปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จที่เก็บรวบรวมจากโครงการก่อสร้างกลุ่มเป้าหมาย

ลำดับที่	ปัจจัยแห่งความสำเร็จ	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบน	ความสำคัญ
1	การจัดการดำเนินงานคุณภาพห้องพักและพื้นที่ส่วนกลางในโครงการ			
2	การจัดการด้านต้นทุนที่ส่วนเกี่ยวข้องต่างๆในการก่อสร้างโครงการ			
3	การจัดการด้านการบริหารสัญญาก่อสร้างต่างๆในโครงการ			
4	การจัดการด้านเวลาในการก่อสร้างของโครงการ			
5	การจัดการด้านการโอนห้องพักในโครงการ			
6	การจัดการระบบจัดซื้อวัสดุอุปกรณ์ต่างๆที่เกี่ยวข้องในโครงการ			
7	การจัดการด้านการแก้ไขปัญหาข้อเรียกร้องพื้นที่ข้างเคียงโครงการ			
8	การจัดการด้านการแก้ไขข้อโต้แย้งต่างๆในโครงการ			
9	การจัดการดำเนินงานโครงสร้างหลักของตัวอาคาร			
10	การจัดการด้านชีวอนามัยความปลอดภัยระหว่างก่อสร้างโครงการ			
11	การจัดการระบบการขนส่งที่เกี่ยวข้องในโครงการ			
12	กลยุทธ์ในการประมุลงานผู้รับเหมาแต่ละส่วนงานในโครงการ			
13	ประสบการณ์ในการประมุลงานผู้รับเหมาแต่ละส่วนงานในโครงการ			
14	การจัดการทรัพยากรบุคลากรแต่ละส่วนงานในโครงการ			

หลังจากได้ผลการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างที่ได้มาวิเคราะห์ผลที่ได้ด้วยสถิติเชิงพรรณนา เช่น จำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน เพื่อวิเคราะห์ปัจจัยแห่งความสำเร็จสำหรับการบริหารโครงการก่อสร้างอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัย กรณีพบว่าในการวิเคราะห์จัดลำดับเมื่อนำมาเรียงลำดับ กรณีที่ค่าเฉลี่ยเท่ากันจะพิจารณาค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานที่น้อยกว่าและทำการสรุปผลการวิจัย



บทที่ 4

ผลการศึกษา

ผู้วิจัยจะดำเนินการรวบรวมข้อมูลการสัมภาษณ์ความสำคัญของปัจจัยแห่งความสำเร็จสำหรับการจัดการงานก่อสร้างโครงการก่อสร้างอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัยโดยการรวบรวมข้อมูลดังกล่าวนี้จะต้องทำการรวบรวมข้อมูลจากสำรวจกลุ่มเป้าหมายซึ่งเป็นผู้บริหารโครงการก่อสร้างอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัยในประเทศไทย ปี 2562 จำนวน 6 โครงการ บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ของประเทศไทย ทุนจดทะเบียนชำระแล้วตั้งแต่ 300 ล้านบาทขึ้นไป

4.1 ผลจากการศึกษาปัจจัยแห่งความสำเร็จการจัดการงานก่อสร้างโครงการก่อสร้างอาคารสูง

จากการศึกษาทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยแห่งความสำเร็จสำหรับการจัดการงานก่อสร้างโครงการก่อสร้างอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัยด้วยเทคนิคปัจจัยแห่งความสำเร็จโดยได้ปัจจัยแห่งความสำเร็จสำหรับการจัดการงานก่อสร้างรวมทั้งสิ้น 14 ปัจจัยได้แก่

1. การดำเนินงานคุณภาพห้องพักและพื้นที่ส่วนกลางในโครงการ
2. การจัดการด้านต้นทุนที่ส่วนเกี่ยวข้องต่างๆในการก่อสร้างโครงการ
3. การจัดการด้านการบริหารสัญญาก่อสร้างต่างๆในโครงการ
4. การจัดการด้านเวลาในการก่อสร้างของโครงการ
5. การจัดการด้านการโอนห้องพักในโครงการ
6. การจัดการระบบจัดซื้อวัสดุอุปกรณ์ต่างๆที่เกี่ยวข้องในโครงการ
7. การจัดการด้านการแก้ไขปัญหาข้อเรียกร้องพื้นที่ข้างเคียงโครงการ
8. การจัดการด้านการแก้ไขข้อโต้แย้งต่างๆในโครงการ
9. การจัดการด้านงานโครงสร้างหลักของตัวอาคาร
10. การจัดการด้านชีวอนามัยความปลอดภัยระหว่างก่อสร้างโครงการ
11. การจัดการระบบการขนส่งที่เกี่ยวข้องในโครงการ

12.กลยุทธ์ในการประมุลงานผู้รับเหมาแต่ละส่วนงานในโครงการ

13.ประสิทธิภาพในการประมุลงานผู้รับเหมาแต่ละส่วนงานในโครงการ

14.การจัดการทรัพยากรบุคคลากรแต่ละส่วนงานในโครงการ (ระดับปานกลาง)

ผลการวิจัยความสำคัญของปัจจัยแห่งความสำเร็จสำหรับการจัดการงานก่อสร้างโครงการก่อสร้างอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัยสามารถแสดงดังตารางที่ 4.1 ซึ่งแสดงผลการจัดอันดับปัจจัยแห่งความสำเร็จด้วยเครื่องมือที่มีลักษณะเป็นแบบสัมพัทธ์แบบมีโครงสร้าง ประเภทประเมินค่า 5 ระดับ แสดงเกณฑ์การแปลความหมายของคะแนนเฉลี่ยวิเคราะห์ผลที่ได้ด้วยสถิติเชิงพรรณนา เช่น จำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานกรณีที่ค่าเฉลี่ยเท่ากันจะพิจารณาค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานที่น้อยกว่าคือปัจจัยที่สำคัญมากกว่าพบว่าได้ผลดังนี้

ตารางที่ 4.1 ผลจากการวิจัยปัจจัยแห่งความสำเร็จการจัดการ โครงการก่อสร้างอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัย

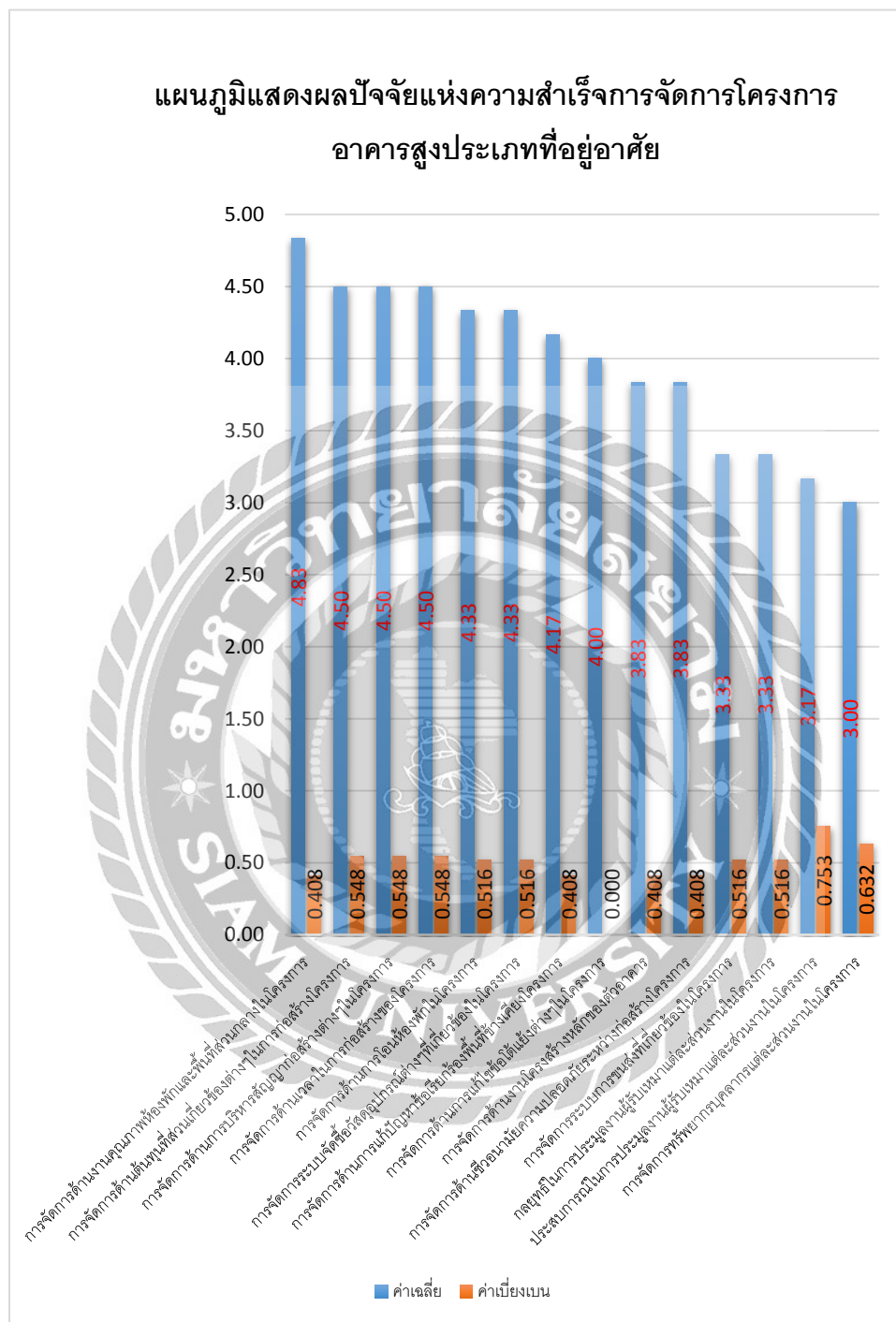
ลำดับที่	ปัจจัยแห่งความสำเร็จ	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบน	ความสำคัญ
1	การจัดการด้านงานคุณภาพห้องพักและพื้นที่ส่วนกลางในโครงการ	4.83	0.408	สูงมาก
2	การจัดการด้านต้นทุนที่ส่วนเกี่ยวข้องต่างๆในการก่อสร้างโครงการ	4.50	0.548	สูง
3	การจัดการด้านการบริหารสัญญาก่อสร้างต่างๆในโครงการ	4.50	0.548	สูง
4	การจัดการด้านเวลาในการก่อสร้างของโครงการ	4.50	0.548	สูง
5	การจัดการด้านการโอนห้องพักในโครงการ	4.33	0.516	สูง
6	การจัดการระบบจัดซื้อวัสดุอุปกรณ์ต่างๆที่เกี่ยวข้องในโครงการ	4.33	0.516	สูง

ลำดับที่	ปัจจัยแห่งความสำเร็จ	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบน	ความสำคัญ
7	การจัดการด้านการแก้ปัญหาข้อเรียกร้องพื้นที่ข้างเคียงโครงการ	4.17	0.408	สูง
8	การจัดการด้านการแก้ไขข้อโต้แย้งต่างๆในโครงการ	4.00	0.000	สูง
9	การจัดการด้านงานโครงสร้างหลักของตัวอาคาร	3.83	0.408	สูง
10	การจัดการด้านชีวอนามัยความปลอดภัยระหว่างก่อสร้างโครงการ	3.83	0.408	สูง
11	การจัดการระบบการขนส่งที่เกี่ยวข้องในโครงการ	3.33	0.516	ปานกลาง
12	กลยุทธ์ในการประมุลงานผู้รับเหมาแต่ละส่วนงานในโครงการ	3.33	0.516	ปานกลาง
13	ประสิทธิภาพในการประมุลงานผู้รับเหมาแต่ละส่วนงานในโครงการ	3.17	0.753	ปานกลาง
14	การจัดการทรัพยากรบุคลากรแต่ละส่วนงานในโครงการ	3.00	0.632	ปานกลาง

ผลจากการวิจัยปัจจัยแห่งความสำเร็จการจัดการโครงการก่อสร้างอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัย

1. ปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จในระดับสูงมากที่สุดต่อการบริหารโครงการก่อสร้างอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัยมี 1 ปัจจัยได้แก่
 - 1.1 การจัดการด้านงานคุณภาพห้องพักและพื้นที่ส่วนกลางในโครงการ (ค่าเฉลี่ย 4.83)

2. ปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จในระดับสูงมี 9 ปัจจัยได้แก่
 - 2.1 การจัดการด้านต้นทุนที่ส่วนเกี่ยวข้องต่างๆในการก่อสร้างโครงการ
(ค่าเฉลี่ย 4.50)
 - 2.2 การจัดการด้านการบริหารสัญญาก่อสร้างต่างๆในโครงการ
(ค่าเฉลี่ย 4.50)
 - 2.3 การจัดการด้านเวลาในการก่อสร้างของโครงการ
(ค่าเฉลี่ย 4.50)
 - 2.4 การจัดการด้านการขายห้องพักในโครงการ
(ค่าเฉลี่ย 4.33)
 - 2.5 การจัดการระบบจัดซื้อวัสดุอุปกรณ์ต่างๆที่เกี่ยวข้องในโครงการ
(ค่าเฉลี่ย 4.33)
 - 2.6 การจัดการด้านการแก้ปัญหาข้อเรียกร้องพื้นที่ข้างเคียงโครงการ
(ค่าเฉลี่ย 4.17)
 - 2.7 การจัดการด้านการแก้ไขข้อโต้แย้งต่างๆในโครงการ
(ค่าเฉลี่ย 4.00)
 - 2.8 การจัดการด้านงานโครงสร้างหลักของตัวอาคาร
(ค่าเฉลี่ย 3.83)
 - 2.9 การจัดการด้านชีวนามัยความปลอดภัยระหว่างก่อสร้างโครงการ
(ค่าเฉลี่ย 3.83)
3. ปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จในระดับปานกลางมี 4 ปัจจัยได้แก่
 - 3.1 การจัดการระบบการขนส่งที่เกี่ยวข้องในโครงการ
(ค่าเฉลี่ย 3.33)
 - 3.2 กลยุทธ์ในการประมูลงานผู้รับเหมาแต่ละส่วนงานในโครงการ
(ค่าเฉลี่ย 3.33)
 - 3.3 ประสิทธิภาพในการประมูลงานผู้รับเหมาแต่ละส่วนงานในโครงการ
(ค่าเฉลี่ย 3.17)
 - 3.4 การจัดการทรัพยากรบุคลากรแต่ละส่วนงานในโครงการ
(ค่าเฉลี่ย 3.00)



รูปที่ 4.1 แผนภูมิแสดงผลจากการวิจัยปัจจัยแห่งความสำเร็จการจัดการ โครงการก่อสร้างอาคารสูง
ประเภทที่อยู่อาศัย

รูปที่ 4.2 ตัวอย่างผลข้อมูลจากการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างจากผู้บริหารโครงการ



รูปที่ 4.3 การเก็บข้อมูลสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างจากผู้บริหาร โครงการ



รูปที่ 4.4 การเก็บข้อมูลสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างจากผู้บริหาร โครงการ

4.2 ข้อเสนอแนะความคิดเห็น (จากแบบสัมภาษณ์ตอนที่ 3)

จากการสัมภาษณ์ปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จที่เก็บรวบรวมจากโครงการกลุ่มเป้าหมาย ได้รับข้อเสนอแนะและความคิดเห็นเพิ่มเติม คือ เห็นควรให้เพิ่มเติมเรื่องการติดต่อประสานงานราชการ การขอใบอนุญาตต่างๆกับหน่วยงานราชการในช่วงก่อนงานก่อสร้างในระหว่างก่อสร้าง และหลังงานก่อสร้างแล้วเสร็จ ให้เพิ่มเติมเรื่องกิจกรรมประสานงานมวลชนสัมพันธ์กับพื้นที่ข้างเคียงโครงการก่อสร้าง เห็นควรให้เพิ่มเติมเรื่องการประสานงานกับสำนักจรรยาบรรณมีการเทคอนกรีตปริมาณมากๆหรือมีการขนวัสดุเข้าหรือออกในโครงการก่อสร้างเพื่อให้มีเจ้าหน้าที่ของรัฐมาเป็นตัวกลางในการดำเนินการดูแลเพื่อลดการมีข้อโต้แย้งระหว่างโครงการก่อสร้างกับชาวบ้านที่อาศัยอยู่ใกล้เคียงบริเวณใกล้เคียงการก่อสร้างโครงการบางโครงการเห็นควรให้เพิ่มเติมเรื่องการจัดเก็บวัสดุในโครงการเพื่ออำนวยความสะดวกต่อการดำเนินการก่อสร้างและการตรวจสอบปริมาณคงเหลือของวัสดุอุปกรณ์ ควรเพิ่มเติมเรื่องการจัดเก็บเศษวัสดุอุปกรณ์และขยะในโครงการก่อสร้างเพื่อป้องกันปัญหาเพลิงไหม้และปัญหาจากมลพิษต่างๆมากมายที่จะตามมาเพื่อให้เกิดความปลอดภัยในทรัพย์สินและบุคลากรในโครงการอย่างสูงสุด

4.3 สรุปผลของปัจจัยแห่งความสำเร็จ

มีความสำคัญระดับสูงมาก 1 ปัจจัย ได้แก่ ปัจจัยจัดการด้านงานคุณภาพห้องพักและพื้นที่ส่วนกลางในโครงการ (ระดับสูงมาก) ความสำคัญระดับสูง 9 ปัจจัย ซึ่งประกอบไปด้วยปัจจัย การจัดการด้านต้นทุนที่ส่วนเกี่ยวข้องต่างๆในการก่อสร้างโครงการ (ระดับสูง) การจัดการด้านการบริหารสัญญาก่อสร้างต่างๆในโครงการ(ระดับสูง) การจัดการด้านเวลาในการก่อสร้างของโครงการ (ระดับสูง) การจัดการด้านการโอนห้องพักในโครงการ (ระดับสูง) การจัดการระบบจัดซื้อวัสดุอุปกรณ์ต่างๆที่เกี่ยวข้องในโครงการ (ระดับสูง) การจัดการด้านการแก้ปัญหาข้อเรียกร้องพื้นที่ข้างเคียงโครงการ (ระดับสูง) การจัดการด้านการแก้ไขข้อโต้แย้งต่างๆในโครงการ (ระดับสูง) การจัดการด้านงานโครงสร้างหลักของตัวอาคาร (ระดับสูง) การจัดการด้านชีวอนามัยความปลอดภัยระหว่างก่อสร้างโครงการ (ระดับสูง) ความสำคัญระดับปานกลาง 4 ปัจจัย การจัดการระบบการขนส่งที่เกี่ยวข้องในโครงการ (ระดับปานกลาง) กลยุทธ์ในการประมุลงานผู้รับเหมาแต่ละส่วนงานในโครงการ (ระดับปานกลาง) ประสิทธิภาพในการประมุลงานผู้รับเหมาแต่ละส่วนงานในโครงการ (ระดับปานกลาง) การจัดการทรัพยากรบุคลากรแต่ละส่วนงานในโครงการ (ระดับปานกลาง)

บทที่ 5

สรุปผลและข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาการจัดการงานก่อสร้างโครงการอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัยด้วยเทคนิคปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จโดยมีบทสรุปและข้อเสนอแนะดังต่อไปนี้

5.1 สรุปผลการดำเนินงานวิจัย

การจัดการงานก่อสร้างโครงการอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัย ด้วยเทคนิคปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จระดับสูงมาก 1 ปัจจัย ได้แก่ ปัจจัยจัดการด้านงานคุณภาพห้องพักและพื้นที่ส่วนกลางในโครงการ (ค่าเฉลี่ย 4.83) และระดับสูง 9 ปัจจัย ซึ่งประกอบไปด้วยปัจจัย การจัดการด้านต้นทุนที่ส่วนเกี่ยวข้องต่างๆในการก่อสร้างโครงการ (ค่าเฉลี่ย 4.50) การจัดการด้านการบริหารสัญญาก่อสร้างต่างๆในโครงการ (ค่าเฉลี่ย 4.50) การจัดการด้านเวลาในการก่อสร้างของโครงการ (ค่าเฉลี่ย 4.50) การจัดการด้านการโอนห้องพักในโครงการ (ค่าเฉลี่ย 4.33) การจัดการระบบจัดซื้อวัสดุอุปกรณ์ต่างๆที่เกี่ยวข้องในโครงการ (ค่าเฉลี่ย 4.33) การจัดการด้านการแก้ไขปัญหาข้อเรียกร้องพื้นที่ข้างเคียงโครงการ (ค่าเฉลี่ย 4.17) การจัดการด้านการแก้ไขข้อโต้แย้งต่างๆในโครงการ (ค่าเฉลี่ย 4.00) การจัดการด้านงานโครงสร้างหลักของตัวอาคาร (ค่าเฉลี่ย 3.83) การจัดการด้านชีวอนามัยความปลอดภัยระหว่างก่อสร้างโครงการ (ค่าเฉลี่ย 3.83) ดังนั้นจึงมีนัยว่าปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จทั้ง 10 ปัจจัย สามารถนำมาประยุกต์ใช้ในการจัดการงานก่อสร้างโครงการอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ของบริษัทได้

5.2 ปัญหาและอุปสรรคจากการทำการวิจัย

ปัญหาและอุปสรรคในการศึกษานี้พอสรุปได้ดังนี้

1. การสัมภาษณ์ผู้ที่เกี่ยวข้องในการเก็บข้อมูลเป็นไปได้ยากเนื่องจากผู้เกี่ยวข้องที่ต้องการสัมภาษณ์มีหน้าที่รับผิดชอบงานเยอะมากซึ่งต้องนัดหมายกันหลายรอบและยากลำบาก

2. พื้นที่ในการสัมภาษณ์ส่วนใหญ่เป็นบริเวณหน้างานก่อสร้างโครงการซึ่งทำให้การสัมภาษณ์ยากลำบากเนื่องจากเสียงดังจากงานก่อสร้างการสัมภาษณ์ต้องใช้สมาธิเป็นอย่างมาก

5.3 ข้อเสนอแนะ

ในงานวิจัยนี้สำหรับแต่ละปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จ บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ นอกจากจะให้ความสำคัญกับการจัดการด้านคุณภาพของโครงการก่อสร้างเนื่องจากเป็นปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จซึ่งมีระดับความสำคัญที่สูงที่สุดจากงานวิจัยนี้ แต่อย่างไรก็ตามนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ก็ต้องใส่ใจในเรื่องอื่นๆด้วย ได้แก่ ประสิทธิภาพในการจัดการ ต้นทุนก่อสร้าง ระยะเวลาก่อสร้าง กระบวนการจัดซื้อ กระบวนการวางแผน การจัดการข้อเรียกร้อง ทักษะในการแก้ไขข้อโต้แย้ง การบริหารสัญญาและการจัดการด้านชีวอนามัยและความปลอดภัยในโครงการก่อสร้างด้วย

สำหรับนักวิจัยที่สนใจสามารถนำผลที่ได้จากการศึกษาในงานวิจัยนี้ไปทำการศึกษาต่อยอด โดยทำการศึกษาลงรายละเอียดสำหรับแต่ละปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จโดยเฉพาะปัจจัยที่มีระดับความสำคัญระดับสูงมากและระดับสูง

บรรณานุกรม

- กมล ยิ้มละมัย. (2552). *การวางแผนกฎหมายกับการบริหารก่อสร้าง*. (วิทยานิพนธ์
รัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต). กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต.
- กิตติศักดิ์วัฒนกุล และ พนิดา พานิชกุล. (2551) *การวิเคราะห์และออกแบบระบบ*. (พิมพ์ครั้งที่ 6).
กรุงเทพฯ: เคทีพีแอนด์คอนซัลท์.
- ฉวีวรรณ ลิ้มวัฒนพันธ์ชัย. (2546). *สภาพและปัญหาของการบริหารงานก่อสร้างของ
มหาวิทยาลัยมหิดล*. (วิทยานิพนธ์ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต). กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยมหิดล.
- ชารินทร์ ลิ้มสวัสดิ์. (2555). *การวิเคราะห์ปัญหาในการบริหารงานก่อสร้างช่วงก่อนดำเนินการก่อสร้าง
โดยการวิเคราะห์แบบฟลัททรี*. (วิทยานิพนธ์วิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต). กรุงเทพฯ:
มหาวิทยาลัยจุฬาลงกรณ์.
- ทฤติ อิศรฤทธานนท์. (2550). *การบริหารต้นทุน โครงการ: แนวทางในการปฏิบัติในการบริหาร
ต้นทุน โครงการ*. (จากจุลสาร (ACS) บทความอีกหนึ่งกลไก). ปทุมธานี: โรงพิมพ์
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- นภัทร ศรีเจิมทอง. (2553). *ปัจจัยที่มีผลต่อความสำเร็จในการบริหารโครงการก่อสร้าง สถานีไฟฟ้า
ย่อย 115/22 KV บริษัทตัวอย่างจำกัด มหาชน*. (การค้นคว้าอิสระวิศวกรรมศาสตร
มหาบัณฑิต). กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี.
- บุญเกียรติ ชิวตระกูลกิจ. (2550). *การจัดการเชิงยุทธศาสตร์สำหรับ CEO*. (พิมพ์ครั้งที่ 8). กรุงเทพฯ:
สำนักพิมพ์สุขุมและบุตร.
- ปกรณ์ ปรียากร. (2552). *การบริหาร โครงการ: แนวคิดและแนวทางในการสร้างความสำเร็จ*. (พิมพ์
ครั้งที่ 9). กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์สมาธรรม.
- ประทุม รอดประเสริฐ. (2529). *การบริหารโครงการ*. กรุงเทพฯ: เนติกุลการพิมพ์.
- ประสิทธิ์ ดงยั้งศิริ. (2542). *การวางแผนและการวิเคราะห์โครงการกรุงเทพมหานคร*. กรุงเทพฯ:
บริษัทเม็คทรายพรีนติ้ง.
- มยุรี อนุมานราชชน. (2551). *การบริหารโครงการ Project Management*. (พิมพ์ครั้งที่ 6). ปทุมธานี:
บริษัท คูมายเบส จำกัด.
- รัตนา สายคณิต. (2546). *การบริหารโครงการ: แนวทางสู่ความสำเร็จ*. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์แห่ง
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

บรรณานุกรม (ต่อ)

- รุ่งโรจน์ สิงหนัดกิจ. (2542). *การบริหารงานก่อสร้างในสภาวะเศรษฐกิจถดถอย*. (วิทยานิพนธ์ วิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต). กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยจุฬาลงกรณ์.
- วราภรณ์ จิรัชิตพัฒนา. (2551). *การบริหารโครงการเทคโนโลยีสารสนเทศ*. กรุงเทพฯ: โครงการ ส่งเสริม และพัฒนาเอกสารวิชาการสถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์.
- วิศณุ ทรัพย์สมพล. (2540). *การสำรวจการใช้คอมพิวเตอร์เพื่อช่วยในการบริหารงานก่อสร้าง*. (วิทยานิพนธ์วิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต). กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยจุฬาลงกรณ์.
- วิสูตร จิระคำแข็ง. (2548). *การบริหารงานก่อสร้าง*. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยรังสิต.
- วิสูตร จิระคำแข็ง. (2552). *การจัดการงานก่อสร้างการบริหารโครงการปัจจัยแห่งความสำเร็จ*. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยรังสิต.
- สมบุญ ศรีสรหิรัญ. (2535). *ปัจจัยที่มีผลต่อความสำเร็จในการบริหารงานก่อสร้างของส่วนราชการ ศึกษาเฉพาะกรณีส่วนราชการที่ใช้เงินงบประมาณ โครงการ*. (วิทยานิพนธ์รัฐ ประศาสนศาสตร-มหาบัณฑิต). กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- สาคร สุขศรีวงศ์. (2551). *การจัดการจากมุมมองนักบริหาร*. (พิมพ์ครั้งที่ 4). กรุงเทพฯ: บริษัท จี.พี. ไชเบอร์พริ้นท์ จำกัด.
- สุชาติ แสนมาโนช. (2549). *ปัญหาในการบริหารงานก่อสร้างอาคารสูงของผู้บริหารโครงการในเขต กรุงเทพมหานคร*. (วิทยานิพนธ์วิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต). กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัย เทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี.
- สุพจน์ โกลิยะจินดา. (2550). *การบริหารโครงการในระบบงานไอที*. กรุงเทพฯ: วิทยพัฒน์.
- เสกศักดิ์ จำเริญวงศ์. (2554). *การบริหารการเงินธุรกิจ: แนวคิดและแนวปฏิบัติ*. (พิมพ์ครั้งที่ 2). กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- โอภาส เอี่ยมสิริวงศ์. (2555). *การวิเคราะห์และออกแบบระบบ*. กรุงเทพฯ: ซีเอ็ดดูเคชั่น
- Ahadzie, D. K., Proverbs, D. G., & Olomolaiye, P.O. (2008). *Critical success criteria for mass house building projects in developing countries*. London: ScienceDirect.
- Best, J. W., & Kahn, J.V. (1998). *Research in Education*. (8th ed.). Boston: Allyn and Bacon.
- Park, S. H. (2009). *Whole life performance assessment: critical success factors*. London: American Society of Civil Engineers.







กิจกรรมการโอนห้องพักโครงการนิชไพรด์เตาปูน



การตรวจสอบคุณภาพโครงการวิเศษด้อมรัชดา - ทำพระ



การตรวจสอบคุณภาพจากหน่วยงานราชการก่อนเปิดใช้อาคาร อ.6

โครงการนิชไพรด์เตาปูน



การประชุมของทีมงานในโครงการก่อสร้างอาคารสูงในพื้นที่ก่อสร้างประจำสัปดาห์



การประชุมวิชาการระดับชาติด้านการพัฒนาทางอุตสาหกรรม ครั้งที่ 10 ประจำปี 2562
The 10th National Conference on Industrial Operations Development 2019

ขอมอบใบประกาศนียบัตรนี้ เพื่อแสดงว่า

ยศกร ชลรัตน์, ยุทธชัย บรรเทหังจิตร และ เฉลิมเกียรติ วงศ์นิชทวี

ได้นำเสนอบทความ
เรื่อง

การจัดการงานก่อสร้างโครงการอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัย
ด้วยเทคนิคปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จ

ให้ไว้ ณ วันที่ 17 พฤษภาคม 2562



(รองศาสตราจารย์ ดร. อีร์ เจียศิริพงษ์กุล)
คณบดีคณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์



การประชุมวิชาการระดับชาติ ด้านการพัฒนางานอุตสาหกรรมครั้งที่ 10

The 10th National Conference on Industrial Operations Development 2019



วันที่ 17 พฤษภาคม 2562
โรงแรมอมารี ดอนเมือง แอร์พอร์ต กรุงเทพมหานคร

ผู้ร่วมจัดการประชุมวิชาการ

- ภาควิชาวิศวกรรมอุตสาหกรรม คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ภาควิชาเทคโนโลยีวิศวกรรมอุตสาหกรรม วิทยาลัยเทคโนโลยีอุตสาหกรรม มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าพระนครเหนือ
- ภาควิชาวิศวกรรมอุตสาหกรรม คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าพระนครเหนือ
- ภาควิชาวิศวกรรมอุตสาหกรรม คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี
- คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีมหานคร
- ภาควิชาวิศวกรรมอุตสาหกรรม คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยสยาม
- ภาควิชาวิศวกรรมอุตสาหกรรม คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
- ภาควิชาวิศวกรรมอุตสาหกรรม คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ

การจัดการงานก่อสร้างโครงการอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัยด้วยเทคนิคปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จ Residential High Rise Building Construction Management Using Critical Success Factors Technique

ยศกร ชลรัตน์¹⁾ ยุทธชัย บุรตเทจิตร²⁾ เฉลิมเกียรติ วงศ์วนิชวิ³⁾

Yossakorn Chonratana¹⁾ Yuthachai Buterngchit²⁾ Chalermkiat Wongvanichtawee³⁾

¹⁾ นักศึกษาปริญญาโท บัณฑิตวิทยาลัย สาขาการจัดการงานวิศวกรรม มหาวิทยาลัยสยาม จังหวัดกรุงเทพฯ 10160

²⁾ รองศาสตราจารย์ ³⁾ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ บัณฑิตวิทยาลัย สาขาการจัดการงานวิศวกรรม มหาวิทยาลัยสยาม จังหวัดกรุงเทพฯ 10160

บทคัดย่อ

การจัดการงานก่อสร้างโครงการอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัยเป็นสิ่งที่จำเป็นเพื่อให้ได้ผลลัพธ์ตามเป้าหมายตามที่บริษัทต้องการ ดังนั้นผู้บริหารโครงการอาคารสูงจำเป็นต้องจัดการในหัวข้อที่เป็นปัจจัยต่าง ๆ มากมาย การระบุปัจจัยที่สำคัญแห่งความสำเร็จนั้น เป็นเทคนิคหนึ่งในการทำให้ปัจจัยปัญหาที่มีมากมายเหล่านั้นได้ลดลง โดยเฉพาะที่จำเป็นต่อการจัดการงานก่อสร้างโครงการอาคารสูง งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาวิเคราะห์ปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จในการจัดการงานก่อสร้างโครงการอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัย ขั้นตอนการศึกษาประกอบด้วย (1) การคัดเลือกปัจจัยแห่งความสำเร็จจำนวน 14 ปัจจัย ซึ่งรวบรวมจากการทบทวนวรรณกรรม (2) การเก็บและรวบรวมข้อมูล จากการสอบถามผู้บริหารโครงการอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัยในประเทศไทย 6 โครงการ ที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย พบจดทะเบียนชำระแล้วตั้งแต่ 300 ล้านบาทขึ้นไป (3) การวิเคราะห์ข้อมูลด้วยสถิติเชิงพรรณนา เพื่อผลลัพธ์ปัจจัยแห่งความสำเร็จ สำหรับการจัดการงานก่อสร้างโครงการอาคารสูงระดับสูงมาก 1 ปัจจัย และระดับสูงอื่นๆ อีก 9 ปัจจัย ที่เหลืออีก 4 ปัจจัย คือ ระดับปานกลาง โดยปัจจัยแห่งความสำเร็จที่มีความสำคัญระดับสูงมาก ได้แก่ ปัจจัยด้านคุณภาพ ค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 4.83 และจากปัจจัยแห่งความสำเร็จที่ได้นั้นสามารถใช้เป็นแนวทางให้กับผู้บริหารโครงการอาคารสูงสามารถนำไปประยุกต์ใช้ในการจัดการงานก่อสร้างโครงการอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ของบริษัทได้

คำสำคัญ โครงการอาคารสูงที่อยู่อาศัย ปัจจัยแห่งความสำเร็จ การจัดการงานก่อสร้าง

Abstract

Construction management of a residential high rise building using the Critical Success Factors technique is necessary in order to achieve the business objectives. The identification of the Critical Success Factors will reduce the numerous related factors to only the crucial ones. Then, the Project will be achieved in the most effective and efficiency. The objective of this study was to analyze the 14 Critical Success Factors of construction management in projects, collected from a literature review, by a survey of project managers of 6 projects real estate development companies listed in Thai stock market. The Likert scale was used to evaluate the crucial factors. It was found that there was one very high important Critical Success Factors, which was quality of Products $\bar{X} = 4.83$. These 14 Critical Success Factors can be applied to companies which has capital more than 300 million baht in practice, especially in the field of resource managements ,In order to improve the managements of the high rise building projects of all companies.

Keyword : High rise Build Project: Critical Success Factor :(CSF): Construction Management

1. บทนำ

ปัจจุบันการก่อสร้างอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัยสร้างกันอย่างแพร่หลายของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งแข่งขันกันมากขึ้น เช่น บริษัทพัฒนาที่ดิน ผู้รับเหมา ผู้ขายบ้าน ผู้ประเมิน บริษัทเครดิตสถาบันการเงิน ผู้ลงทุน และลูกค้าเป็นต้น อาคารสูงหมายถึง อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ที่มีความสูงตั้งแต่ 23 เมตร ขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นคาบฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด (กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 พ.ศ. 2535) สาคกร สุขศรีวงศ์ (2551) ได้เสนอการจัดการเพื่อที่จะรักษาความสามารถในการแข่งขันจึงจำเป็นมากในปัจจุบัน แต่ด้วยการจัดการก่อสร้างโครงการอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัยมีหัวข้อหรือปัจจัยที่จะต้องจัดการเป็นจำนวนมาก แต่เนื่องจากผู้บริหารมีข้อจำกัดเรื่อง เวลา ทรัพยากร เงิน เป็นต้น ผู้บริหารโครงการจำเป็นต้องเอาใจใส่ในหัวข้อหรือปัจจัยที่สำคัญจริงๆ ที่มีผลกระทบต่อผลลัพธ์หรือเป้าหมายที่ต้องการ Rockart (1979) ได้มีการศึกษานำเสนอวิธีการใช้ปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จ โดยที่ผู้บริหารโครงการมุ่งเน้นให้ความสนใจในปัจจัยที่สำคัญ เพื่อจะได้มั่นใจในการเพิ่มประสิทธิผลในการจัดการเพื่อแก้ไขข้อจำกัดดังที่ได้กล่าวมาแล้ว แต่ในการศึกษาปัจจัยแห่งความสำเร็จสำหรับการจัดการงานก่อสร้างโครงการอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัยยังมีน้อย

ดังนั้น ในงานวิจัยนี้จึงกล่าวถึงการจัดการงานก่อสร้างโครงการอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัย ด้วยเทคนิคปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จ ในภาพรวมที่จำเป็นสำหรับการบริหารโครงการ ภายใต้อำนาจ การศึกษาที่มุ่งเน้นการวิเคราะห์และจัดลำดับเทคนิคปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จของการจัดการงานก่อสร้างโครงการอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัย ภายใต้อำนาจขอบเขตผลการทำแบบสอบถามของผู้บริหารโครงการอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัยของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในตลาด

หลักทรัพย์ของประเทศไทย ทุนจดทะเบียนชำระแล้วตั้งแต่ 300 ล้านบาทขึ้นไป

2. วัตถุประสงค์การวิจัย

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาวิเคราะห์ปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จในการก่อสร้างโครงการอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัย

3. ระเบียบวิธีวิจัย

การศึกษานี้ดำเนินการเก็บข้อมูลจากกลุ่มเป้าหมายซึ่งเป็นผู้บริหารโครงการอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัยในประเทศไทย ปี 2562 จำนวน 6 โครงการ บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ของประเทศไทย ทุนจดทะเบียนชำระแล้วตั้งแต่ 300 ล้านบาทขึ้นไป

ด้วยเครื่องมือที่มีลักษณะเป็นแบบสอบถามชนิดปลายปิด ประเภทประเมินค่า 5 ระดับ ตามแนวคิดของลิเคอร์ท (Likert's scale) เพื่อวัดระดับความสำคัญของปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จ ที่รวบรวมจากเครื่องมือที่มีลักษณะเป็นแบบสอบถามผู้บริหารโครงการชนิดปลายปิด ระหว่างวันที่ 2 มกราคม 2562 ถึง 20 มีนาคม 2562

ปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จ (Critical Success Factor : CSF) ที่ใช้ในงานวิจัยนี้รวบรวมได้จากการศึกษาทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องทั้งในประเทศและต่างประเทศ ประกอบด้วย การจัดการงานก่อสร้าง การบริหารโครงการปัจจัยแห่งความสำเร็จของนักวิชาการและนักวิจัยหลายงาน ประกอบด้วยงานของ ปรกรณ์ ปรียากร (2552), Dinsmore (1993), Pinto and slevin(1988), Strucknbruck(1985), Morris(1993), Jiang,J.,Klein,G. and Balloun J.(1996), Ahadzie (2008), Scott and Chan (2004), Elwakil et al (2009), Weisheng Lu et al (2008), Yu et al(2006) และ Park(2009) เมื่อนำมาบูรณาการและจัดทำแบบสอบถามเพื่อรวบรวมความเห็นต่อความสำคัญของปัจจัยแห่งความสำเร็จในการบริหารโครงการอาคาร

สูงประเภทที่อยู่อาศัย จากนั้นจึงตรวจสอบความตรง (validity) โดยผู้เชี่ยวชาญ 3 ท่านซึ่งมีประสบการณ์ เกี่ยวข้องกับการจัดการงานวิศวกรรม และมีระดับ

การศึกษาปริญญาเอก ภายใต้เกณฑ์การยอมรับจากท่าน ซึ่งทำให้ได้ปัจจัยแห่งความสำเร็จสำหรับกลุ่มของการ จัดการก่อสร้างทั้งสิ้น 14 ปัจจัย ดังแสดงในตารางที่ 1

ตารางที่ 1 ปัจจัยแห่งความสำเร็จสำหรับการจัดการโครงการอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัย

ลำดับที่	ปัจจัยแห่งความสำเร็จ	งานวิจัยอ้างอิงคำถาม	ระดับความสำคัญของปัจจัย				
			สูงมาก	สูง	ปานกลาง	น้อย	น้อยมาก
1	การจัดการระบบการขนส่งที่เกี่ยวข้องในโครงการ	ปกรณั ปริยกร(2552)					
2	กลยุทธ์ในการประมูลงานผู้รับเหมาแต่ละส่วนงานในโครงการ	Chan et al.(2004)					
3	ประสบการณ์ในการประมูลงานผู้รับเหมาแต่ละส่วนงานในโครงการ	Park(2009)					
4	การจัดการทรัพยากรบุคลากรแต่ละส่วนงานในโครงการ	Chan et al.(2004)					
5	การจัดการระบบจัดซื้อวัสดุอุปกรณ์ต่างๆที่เกี่ยวข้องในโครงการ	วิสูตร จิระคำถึง (2548)					
6	การจัดการด้านงาน โครงสร้างหลักของตัวอาคาร	วิสูตร จิระคำถึง (2548)					
7	การจัดการด้านงานคุณภาพห้องพักและพื้นที่ส่วนกลางในโครงการ	Park(2009)					
8	การจัดการด้านเวลาในการก่อสร้างของโครงการ	Park(2009)					
9	การจัดการด้านต้นทุนที่ส่วนเกี่ยวข้องต่างๆ ในการก่อสร้างโครงการ	วิสูตร จิระคำถึง (2548)					
10	การจัดการด้านการขายห้องพักในโครงการ	Park(2009)					
11	การจัดการด้านความปลอดภัยระหว่างก่อสร้างโครงการ	Ahadzie et al.(2008)					
12	การจัดการด้านการบริหารสัญญาก่อสร้างต่างๆในโครงการ	Ahadzie et al.(2008)					
13	การจัดการด้านการแก้ไขปัญหาข้อร้องเรียนที่บังเกิดโครงการ	Ahadzie et al.(2008)					
14	การจัดการด้านการแก้ไขข้อขัดแย้งต่างๆในโครงการ	Ahadzie et al.(2008)					

จากนั้นจึงนำแบบสอบถามที่ได้ไปทำการ สอบถามผู้บริหารโครงการอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัย ในประเทศไทยจำนวน 6 โครงการ วิเคราะห์ผลที่ได้ด้วย สถิติเชิงพรรณนา เช่น จำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ย ค่า เบี่ยงเบนมาตรฐาน เพื่อวิเคราะห์ปัจจัยแห่งความสำเร็จ สำหรับการบริหารโครงการอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัย พบว่าในการวิเคราะห์จัดลำดับเมื่อนำมาเรียงลำดับ กรณี ที่ค่าเฉลี่ยเท่ากัน จะพิจารณาค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานที่ น้อยกว่าและทำการสรุปผลการวิจัย

4. ผลการวิจัย

ผลการสำรวจความสำคัญของของปัจจัยแห่ง ความสำเร็จสำหรับการจัดการโครงการอาคารสูงประเภท ที่อยู่อาศัยสามารถแสดงดังตารางที่ 2 ซึ่งแสดงผลการ จัดอันดับปัจจัยแห่งความสำเร็จ ที่จะนำมาสู่การกำหนด แนวทางสำหรับการกำหนดปัจจัยแห่งความสำเร็จ โดย พิจารณาค่าเฉลี่ยตามแนวคิดของ Best & Kahn (1998) แสดงเกณฑ์การแปลความหมายของคะแนนเฉลี่ย ดังนี้

1. ระดับค่าเฉลี่ยระหว่าง 4.51 – 5.00 แสดง ระดับความสำคัญของปัจจัยสูงมาก
2. ระดับค่าเฉลี่ยระหว่าง 3.51 – 4.50 แสดง ระดับความสำคัญของปัจจัยสูง
3. ระดับค่าเฉลี่ยระหว่าง 2.51 – 3.50 แสดง ระดับความสำคัญของปัจจัยปานกลาง
4. ระดับค่าเฉลี่ยระหว่าง 1.51 – 2.50 แสดง ระดับความสำคัญของปัจจัยน้อย
5. ระดับค่าเฉลี่ยระหว่าง 1.00 – 1.50 แสดง ระดับความสำคัญของปัจจัยน้อยมาก

ปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จในระดับสูงมากที่ ส่งผลต่อการบริหารโครงการอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัย 1 ปัจจัย ได้แก่ การจัดการด้านงานคุณภาพห้องพักและ พื้นที่ส่วนกลางในโครงการ (ค่าเฉลี่ย 4.83) ส่วนปัจจัย ในระดับสูง 9 ปัจจัย ได้แก่ การจัดการด้านต้นทุนที่ส่วน เกี่ยวข้องต่างๆในการก่อสร้างโครงการ (ค่าเฉลี่ย 4.50) การจัดการด้านการบริหารสัญญาก่อสร้างต่างๆใน โครงการ (ค่าเฉลี่ย 4.50) การจัดการด้านเวลาในการ

ก่อสร้างของโครงการ (ค่าเฉลี่ย 4.50) การจัดการด้านการขายห้องพักในโครงการ (ค่าเฉลี่ย 4.33) การจัดการระบบจัดซื้อวัสดุอุปกรณ์ต่างๆที่เกี่ยวข้องในโครงการ (ค่าเฉลี่ย 4.33) การจัดการด้านการแก้ไขปัญหาข้อเรียกร้องพื้นที่ข้างเคียงโครงการ (ค่าเฉลี่ย 4.17) การจัดการด้าน

การแก้ไขข้อโต้แย้งต่างๆในโครงการ (ค่าเฉลี่ย 4.00) การจัดการด้านงานโครงสร้างหลักของตัวอาคาร (ค่าเฉลี่ย 3.83) การจัดการด้านชีวอนามัยความปลอดภัยระหว่างก่อสร้างโครงการ (ค่าเฉลี่ย 3.83) ส่วนที่เหลืออีก 4 ปัจจัยแห่งความสำเร็จระดับปานกลาง

ตารางที่ 2 ปัจจัยแห่งความสำเร็จสำหรับการจัดการโครงการอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัย

ลำดับที่	ปัจจัยแห่งความสำเร็จ	งานวิจัยอ้างอิงค่าอม	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบน	ความสำคัญ
1	การจัดการด้านงานคุณภาพห้องพักและพื้นที่ส่วนกลางในโครงการ	ปกรณ ปรีชากร(2552)	4.83	0.408	สูงมาก
2	การจัดการด้านต้นทุนที่ส่วนเกี่ยวข้องต่างๆในการก่อสร้างโครงการ	Chan et al.(2004)	4.50	0.548	สูง
3	การจัดการด้านการบริหารสัญญาก่อสร้างต่างๆในโครงการ	Park(2009)	4.50	0.548	สูง
4	การจัดการด้านเวลาในการก่อสร้างของโครงการ	Chan et al.(2004)	4.50	0.548	สูง
5	การจัดการด้านการขายห้องพักในโครงการ	วิสูตร จิระคำถึง (2548)	4.33	0.516	สูง
6	การจัดการระบบจัดซื้อวัสดุอุปกรณ์ต่างๆที่เกี่ยวข้องในโครงการ	วิสูตร จิระคำถึง (2548)	4.33	0.516	สูง
7	การจัดการด้านการแก้ไขปัญหาข้อเรียกร้องพื้นที่ข้างเคียงโครงการ	Park(2009)	4.17	0.408	สูง
8	การจัดการด้านการแก้ไขข้อโต้แย้งต่างๆในโครงการ	Park(2009)	4.00	0.000	สูง
9	การจัดการด้านงานโครงสร้างหลักของตัวอาคาร	วิสูตร จิระคำถึง (2548)	3.83	0.408	สูง
10	การจัดการด้านชีวอนามัยความปลอดภัยระหว่างก่อสร้างโครงการ	Park(2009)	3.83	0.408	สูง
11	การจัดการระบบการขนส่งที่เกี่ยวข้องในโครงการ	Ahadzie et al.(2008)	3.33	0.516	ปานกลาง
12	กลยุทธ์ในการประมูลงานผู้รับเหมาแต่ละส่วนงานในโครงการ	Ahadzie et al.(2008)	3.33	0.516	ปานกลาง
13	ประสบการณ์ในการประมูลงานผู้รับเหมาแต่ละส่วนงานในโครงการ	Ahadzie et al.(2008)	3.17	0.753	ปานกลาง
14	การจัดการทรัพยากรบุคลากรแต่ละส่วนงานในโครงการ	Ahadzie et al.(2008)	3.00	0.632	ปานกลาง

พิจารณาในส่วน ของปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จระดับสูงมาก 1 ปัจจัย และ ระดับสูง 9 ปัจจัย โดยปัจจัยการจัดการด้านงานคุณภาพห้องพักและพื้นที่ส่วนกลางในโครงการ ซึ่งห้องชุดโครงการอาคารสูงประเภทที่พักอาศัยเป็นสินค้าที่มีอายุยาว ดังนั้นชื่อเสียงของบริษัทที่ก่อสร้างและขายโครงการในระยะยาวจึงขึ้นอยู่กับคุณภาพหรือบริการของสินค้าที่ได้ส่งมอบให้กับลูกค้า สร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้า ซึ่งได้สอดคล้องกับงานวิจัยของ ปกรณ ปรีชากร (2552) และ Weisheng , Shen , & Michael (2008) ในการจัดการด้านคุณภาพของงานและการบริหารคุณภาพ Ahadzie et al. (2008) ให้ความสำคัญคุณภาพโดยรวมของโครงการและ

คุณภาพของบ้านแต่ละหลัง ให้ความสำคัญต่อการนำแผนประกันคุณภาพไปปฏิบัติงานอย่างมีประสิทธิภาพ การที่ลูกค้าให้ความสำคัญในการก่อสร้าง และการให้คำมั่นสัญญาของทีมผู้นำจะบรรลุวัตถุประสงค์ในเรื่องของ ต้นทุน เวลา และคุณภาพ Park (2009) ให้ความสำคัญเป็นหัวข้อหลักในเรื่องของคุณภาพ รวมทั้งทักษะในการจัดการข้อเรียกร้อง ทักษะในการแก้ไขข้อโต้แย้ง และการบริหารสัญญา เพื่อให้โครงการดำเนินการได้สะดวกและมีประสิทธิภาพ และปัจจัยจัดการด้านชีวอนามัยความปลอดภัยระหว่างก่อสร้างโครงการ ก็เป็นสิ่งสำคัญที่จะต้องปฏิบัติตามกฎหมายเป็นขวัญกำลังใจให้กับพนักงาน

สำหรับปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จระดับสูง 9 ปัจจัย ได้แก่ การจัดการด้านต้นทุนที่ส่วนเกี่ยวข้องต่างๆ ในการก่อสร้างโครงการ การจัดการด้านการบริหาร สัญญาก่อสร้างต่างๆในโครงการ การจัดการด้านเวลาในการก่อสร้างของโครงการ การจัดการด้านการขาย ห้องพักในโครงการ การจัดการระบบจัดซื้อวัสดุอุปกรณ์ต่างๆที่เกี่ยวข้องในโครงการ การจัดการด้านการแก้ไขปัญหาข้อเรียกร้องพื้นที่ข้างเคียงโครงการ การจัดการด้านการแก้ไขข้อโต้แย้งต่างๆในโครงการ การจัดการด้านงานโครงสร้างหลักของตัวอาคาร การจัดการด้านชีวอนามัยความปลอดภัยระหว่างก่อสร้างโครงการ ซึ่งการทราบข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยต่างๆเหล่านี้มีความสำคัญอย่างมากเพื่อเป็นข้อมูลป้อนกลับในการบริหารเงิน การตัดสินใจที่เหมาะสมในการจัดซื้อหรือการวางแผน เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการลดต้นทุนรวมทั้งการวางแผนทางการเงิน ทักษะในการแก้ไขปัญหาข้อเรียกร้อง และทักษะในการโต้แย้งเป็นทักษะที่สำคัญของผู้บริหารโครงการ ในการจัดการโครงการก่อสร้างให้บรรลุตามวัตถุประสงค์โครงการในแง่ของ คุณภาพ เวลา และต้นทุน สอดคล้องกับงานของ วิสูตร จิระคำกิจ (2548) ที่ว่าการบริหารสัญญา มีความสำคัญ มีผลต่อกฎหมายดังนั้นผู้บริหารสัญญาจะต้องมีความเป็นธรรมและเป็นประโยชน์ต่อผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายในสัญญา การบริหารจัดการด้านชีวอนามัยและความปลอดภัย ซึ่งผู้บริหารโครงการและบริษัทต้องให้ความสำคัญในปัจจัยนี้เพราะเกี่ยวกับด้านกฎหมายความปลอดภัย ด้านขวัญกำลังใจของพนักงาน

5. สรุปผลและข้อเสนอแนะ

1. การจัดการงานก่อสร้างโครงการอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัย ด้วยเทคนิคปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จระดับสูงมาก 1 ปัจจัย ได้แก่ ปัจจัยจัดการด้านงานคุณภาพห้องพักและพื้นที่ส่วนกลางในโครงการและระดับสูง 9 ปัจจัย ซึ่งประกอบไปด้วยปัจจัย การจัดการด้านต้นทุนที่ส่วนเกี่ยวข้องต่างๆในการก่อสร้าง

โครงการ การจัดการด้านการบริหารสัญญาก่อสร้างต่างๆในโครงการ การจัดการด้านเวลาในการก่อสร้างของโครงการ การจัดการด้านการขายห้องพักในโครงการ การจัดการระบบจัดซื้อวัสดุอุปกรณ์ต่างๆที่เกี่ยวข้องในโครงการ การจัดการด้านการแก้ไขปัญหาข้อเรียกร้องพื้นที่ข้างเคียงโครงการ การจัดการด้านการแก้ไขข้อโต้แย้งต่างๆในโครงการ การจัดการด้านงานโครงสร้างหลักของตัวอาคาร การจัดการด้านชีวอนามัยความปลอดภัยระหว่างก่อสร้างโครงการ ดังนั้นจึงมีนัยว่าปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จ ทั้ง 10 ปัจจัย สามารถนำมาประยุกต์ใช้ในการจัดการงานก่อสร้างโครงการอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ของบริษัทได้

2. บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ควรให้ความสำคัญกับการจัดการด้านคุณภาพของโครงการก่อสร้างเนื่องจากเป็นปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จซึ่งมีระดับความสำคัญที่สูงที่สุด อย่างไรก็ตาม นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ก็ต้องใส่ใจในเรื่องอื่นๆด้วย ได้แก่ ประสิทธิภาพในการจัดการ ต้นทุนก่อสร้าง ระยะเวลาก่อสร้าง กระบวนการจัดซื้อ กระบวนการวางแผน การจัดการข้อเรียกร้อง ทักษะในการแก้ไขข้อโต้แย้ง การบริหารสัญญา และการจัดการด้านชีวอนามัยและความปลอดภัยในโครงการก่อสร้างด้วย

3. สำหรับนักวิจัยที่สนใจ สามารถนำผลที่ได้จากการศึกษาในงานวิจัยนี้ไปทำการศึกษาต่อยอดโดยทำการศึกษาลงรายละเอียดสำหรับแต่ละปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จ โดยเฉพาะปัจจัยที่มีระดับความสำคัญระดับสูงมากและระดับสูง

6. เอกสารอ้างอิง

ปกรณั ปรีชากร (2552). การบริหารโครงการ: แนวคิดและแนวทางในการสร้างความสำเร็จ (พิมพ์ครั้งที่ 9). กรุงเทพฯ, ประเทศไทย: สำนักพิมพ์สมมาตรธรรม.
สาคร สุขศรีวงศ์ (2551). การจัดการ: จากมุมมองนักบริหาร (พิมพ์ครั้งที่ 4). กรุงเทพฯ, ประเทศไทย : บริษัท จี.พี. ไชเบอร์พริ้นท์ จำกัด.

- วิสูตร จิระคำแข็ง (2548). การบริหารงานก่อสร้าง.
กรุงเทพ, ประเทศไทย : โรงพิมพ์มหาวิทยาลัย
รังสิต.
- ฉวีวรรณ ถิ่นวัฒนพันธ์ชัย. (2546). การศึกษาสภาพปัญหา
ของการบริหารงานก่อสร้างของ
มหาวิทยาลัยมหิดล. วิทยานิพนธ์ศิลปศาสตรมหา
บัณฑิต สาขาวิชาบริหารรัฐกิจ บัณฑิตวิทยาลัย
มหาวิทยาลัยมหิดล
- Ahadzie , D. K., Proverbs, D. G., & Olomolaiye , P.O.
(2008). Critical success criteria for mass house
building projects in developing countries. United
Kingdom: ScienceDirect.
- Best, J. W., & Kahn, J.V. (1998). Research in Education
(8th ed.). Boston : Allyn and Bacon.
- Weisheng, L., Shen, L., & Michael Y. C. H., (2008).
Critical success factor for competitiveness of
contractors: China study. Journal of Construction
Engineering and Management. 134(1), 972-982.
- Park, S. H. (2009). Whole life performance assessment:
critical success factors. London, UK. American
Society of Civil Engineers.
- Rockart, J. F. (1979). Chief executives define their own
date needs. Massachusetts, USA. : Harvard
Business Review.
- Chan, Albert P.C., Scott, D. & Chan, A. P. L. (2004).
Factors affecting the success of a construction
project. Journal of Construction Engineering and
Management. 130(1), 125-155
- Dinsmore, P. C. (1993). An overview of project
management principles for executive: Six lessons
to ensure success. In Paul C. Dinsmore (Ed), The
AMA handbook of project management, 18 – 27.
New York: American Management Association.
- Elwakil, E., Ammar, M., Zayed, T., Mahmoud, M.,
Eweda, A., & Mashhour, I. (2009). Investigation
and modeling of critical success factors in
construction organizations. Virginia, USA. ASCE.
- Morris, P. W. G. (1993). Strategies for managing major
project. In Paul C. Dinsmore (Ed.), The AMA
handbook of project management, 39-54. New
York: American Management Association.
- Pinto, J. K., & Slevin, D. P. (1988). Critical success
factors in project implementation. In David I.
Cleland & William R. King (Ed.), Project
management handbook. 479 - 502. New York: Van
Nostrand Reinhold.
- Rockart, J. F. (1979). Chief executives define their own
date needs. Massachusetts, USA.: Harvard
Business Review.
- Struckenbruck, L. C. (1985). The implementation of
project management--The professional handbook.
New York: Addison -Wesley.
- Yu, A. T. W., Shen, Q., Kelly, J. & Hunter, K. (2006).
Investigation of critical success factors in
construction project briefing by way of content
analysis. Journal of construction engineering and
management.

ประวัติผู้ค้นคว้าวิจัย

ชื่อ

นายยศกร ชลรัตน์

Mr.Yossakorn Chonratana

ประวัติการศึกษา

วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต วิศวกรรมโยธามหาวิทยาลัยศรีปทุม

วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต วิศวกรรมไฟฟ้า มหาวิทยาลัยบูรพา

วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต วิศวกรรมเครื่องกล สถาบันเทคโนโลยีราชมงคล

ประวัติการทำงาน

บริษัทเสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ผู้วิจัยสำเร็จการศึกษาจากมหาวิทยาลัยศรีปทุม สาขาวิศวกรรมโยธา ได้เข้าทำงานในบริษัท พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทเสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เมื่อปี พ.ศ. 2547 ในตำแหน่ง วิศวกรโยธาสนาม ด้วยความขยันอดทนและมีความรับผิดชอบในหน้าที่การทำงานที่ได้รับ มอบหมายเป็นอย่างดี อีกทั้งยังเป็นผู้ที่ใฝ่ศึกษาหาความรู้ทางด้านงานวิศวกรรมอยู่ตลอดเวลา ทาง คณะผู้บริหารระดับสูงของบริษัทเสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จึงส่งเสริมผลักดันให้ ทำงานในตำแหน่งผู้จัดการโครงการ ในปี พ.ศ.2555 และด้วยผลงานจากการบริหารในงาน โครงการอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กอาคารสูงประเภทที่อยู่อาศัยทั้งหมด 3 โครงการ โดยทั้ง 3 โครงการนี้สำเร็จตามเวลาและบรรลุตามวัตถุประสงค์ของบริษัท หลังจากนั้นทางคณะผู้บริหาร ระดับสูงของบริษัทเสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จึงได้เห็นสมควรส่งเสริมให้ทำงานใน ตำแหน่ง ผู้อำนวยการฝ่ายก่อสร้างอาคารสูง ในปี พ.ศ.2561 จนถึงปัจจุบัน

ผู้วิจัยมีความมุ่งมั่นที่จะค้นคว้าหาวิธีและขั้นตอนที่ช่วยในการบริหารโครงการก่อสร้างให้ สำเร็จตามเป้าหมายและวัตถุประสงค์ของโครงการและหวังว่างานวิจัยนี้จะเป็นประโยชน์ต่อ ผู้บริหารโครงการ นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และนักวิจัยที่จะศึกษาค้นคว้าวิจัยเพิ่มเติมในบริบทที่ เกี่ยวข้องต่อไป