

ปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดความล่าช้าในงานก่อสร้างร้านสะดวกซื้อ

Factors causing delays in convenient store construction

กรรณทิมา รัตนภูมิ

Kantima Ruttanapoom

ภาควิชาวิศวกรรมโยธา คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีมหานคร กรุงเทพมหานคร 10530

โทร. 0-2988-3655, 0-2988-3666

จิรวัดณ์ ดำริห่อนันต์

Jirawat Damrianant

ภาควิชาวิศวกรรมโยธา คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ปทุมธานี 12120

โทร.0-2564-4444

บทคัดย่อ

งานวิจัยนี้มีจุดประสงค์เพื่อทำการศึกษปัจจัย ที่ส่งผลให้เกิดความล่าช้าในการก่อสร้างร้านสะดวกซื้อ เพื่อทราบความสำคัญและความถี่ของปัจจัยเหล่านั้นโดยจัดทำแบบสอบถามเพื่อเก็บข้อมูลจากบุคลากรของฝ่ายผู้ว่าจ้างและผู้รับจ้างที่มีหน้าที่รับผิดชอบในการควบคุมงานก่อสร้างในโครงการก่อสร้างร้านสะดวกซื้อ ข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามได้นำไปวิเคราะห์ผลเพื่อหาระดับความรุนแรงของแต่ละปัจจัย สามารถสรุปข้อปัจจัยที่ทั้งสองฝ่ายมีความเห็นตรงกันว่าเป็นปัจจัยที่ก่อให้เกิดความล่าช้าในการก่อสร้างร้านสะดวกซื้อได้ทั้งหมด 13 ปัจจัย ซึ่งมีสาเหตุมาจากฝ่ายผู้ว่าจ้าง ฝ่ายผู้รับจ้าง และจากสาเหตุอื่นๆ ที่ไม่สามารถควบคุมได้ จากนั้นได้นำเสนอแนวทางปรับปรุงแก้ไขให้องค์กรของฝ่ายผู้ว่าจ้างและฝ่ายผู้รับจ้างนำไปปรับใช้เพื่อแก้ไขและป้องกันเหตุปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อกรก่อสร้างร้านสะดวกซื้อดังกล่าวเพื่อการดำเนินงานที่มีประสิทธิภาพต่อไป

Abstract

The purpose of this study is to investigate factors causing delays in convenient store construction. This investigation inspects the importance and frequency of factors influencing the length of the construction. In order to arrive at the results, the study used questionnaires to gather

information from foremen both from owners and constructors. The results show that there are 13 factors causing delays from the view point of both sides. Those delays are from the owners, contractors and other uncontrollable factors. The study also proposes corrective actions for the project owners and contractors so as to apply such suggestive actions for future implementation.

1. ประเด็นปัญหาและวัตถุประสงค์ของการทำวิจัย

ความล่าช้าในงานก่อสร้างไม่เพียงแต่จะทำให้สูญเสียกำไร หากแต่ยังทำให้สูญเสียความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างผู้ที่เกี่ยวข้องในงานก่อสร้างอีกด้วย ไม่ว่าจะเป็นเจ้าของงาน คนงาน ผู้ออกแบบ หรือผู้รับเหมา เพราะจะก่อให้เกิดปัญหาด้านการเรียกร้องค่าเสียหาย และข้อโต้แย้ง เข้ามาเกี่ยวข้องด้วยเสมอ [1]

เหตุที่ทำให้เกิดความล่าช้าในการก่อสร้างแต่ละโครงการ อาจเกิดจากปัจจัยหลายด้านที่ต่างกัน แม้ในส่วนของการดำเนินการก่อสร้างที่มีรูปแบบคล้ายคลึงกัน เช่นการก่อสร้างร้านสะดวกซื้อ (Convenience Store) ที่มีอัตราการขยายตัวสูง [2] ก็ประสบกับปัญหาดังกล่าว

การเติบโตของธุรกิจค้าปลีกในเมืองไทยตลอด 10 ปีที่ผ่านมาผลักดันให้สัดส่วนธุรกิจค้าปลีกเพิ่มสูงขึ้นเป็น 13 % ของค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมทั้งประเทศ (GDP) ก้าวขึ้นมาเป็นอันดับสองรองจากอุตสาหกรรมภาคการผลิตในปี 2553 ซึ่ง

เฉพาะการเติบโตของอุตสาหกรรมค้าปลีกมีมูลค่ารวมกว่า 6.8 แสนล้านบาทโดยกลุ่มที่มีการเติบโตหลักได้แก่กลุ่มค้าปลีกสมัยใหม่ในรูปแบบร้านสะดวกซื้อ โดยมีอัตราการเติบโต 17% ซึ่งเป็นอัตราการเติบโตแบบก้าวกระโดดจากผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มีการเปิดร้านในอัตราสูง เช่น ร้านสะดวกซื้อเซเว่นอีเลฟเว่น ที่มีการเปิดบริการเฉลี่ย 450-500 สาขาต่อปี การเติบโตของร้านค้าปลีกสมัยใหม่เป็นส่วนประกอบสำคัญอันหนึ่งต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศ [3]

การเติบโตของร้านค้าปลีกสมัยใหม่ในรูปแบบร้านสะดวกซื้อนั้นยังได้เกี่ยวโยงไปถึงภาคอุตสาหกรรมก่อสร้าง โดยต่างต้องเกื้อกูลอาศัยซึ่งกันและกัน หากว่าเกิดปัญหาการก่อสร้างที่ล่าช้าก็จะหมายถึงภาคธุรกิจอีกมากต้องได้รับผลกระทบไปด้วย [4]

จากความสำคัญของธุรกิจค้าปลีกในรูปแบบของร้านสะดวกซื้อและธุรกิจภาคอุตสาหกรรมก่อสร้างที่ได้กล่าวไว้เบื้องต้นจึงทำให้เกิดการวิจัยเพื่อศึกษาหาปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อทำให้โครงการก่อสร้างร้านสะดวกซื้อล่าช้า เพื่อนำเสนอแนวทางการพัฒนาปรับปรุงการดำเนินงาน มุ่งประโยชน์ให้เกิดขึ้นกับองค์กรผู้ว่าจ้างและผู้รับจ้างในโครงการก่อสร้างร้านค้าปลีกในรูปแบบร้านสะดวกซื้อซึ่งมีความเชื่อมโยงอย่างมีนัยสำคัญต่อเศรษฐกิจของประเทศดังกล่าว

2. วิธีการดำเนินงาน

2.1 รวบรวมข้อมูลและศึกษาข้อมูลจากตำรา และงานวิจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับปัญหาที่ส่งผลกระทบต่อระยะเวลาในการก่อสร้างงานในโครงการต่างๆ เพื่อกำหนดมูลเหตุที่อาจเป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อระยะเวลาก่อสร้างร้านสะดวกซื้อ

2.2 ประมวลผลที่ได้จากข้อ 2.1 และจัดทำเป็นแบบสอบถามเบื้องต้น

2.3 นำแบบสอบถามเบื้องต้น ไปทำการทดสอบล่วงหน้าเพื่อทดสอบความเที่ยงตรงของแบบสอบถาม โดยทำการทดสอบจากผู้เชี่ยวชาญจำนวน 3 ท่าน

2.4 ทำการปรับปรุงแก้ไขเพิ่มเติมแบบสอบถามตามผลที่ได้จากการทดสอบของผู้เชี่ยวชาญ

2.5 นำแบบสอบถามที่ทำการปรับปรุงแล้วไปจัดทำแบบสอบถามเพื่อใช้ในการเก็บข้อมูลจริงโดยใช้ประชากร 2 กลุ่ม คือ

2.5.1 กลุ่มประชากรผู้มีหน้าที่ควบคุมงานในโครงการก่อสร้างที่อยู่ภายใต้บริษัทผู้ว่าจ้าง

2.5.2 กลุ่มประชากรผู้มีหน้าที่ควบคุมงานในโครงการก่อสร้างที่อยู่ภายใต้บริษัทผู้รับจ้าง

โดยประชากรผู้ตอบแบบสอบถามจะต้องมีประสบการณ์ทำงานเกี่ยวข้องกับการก่อสร้างร้านสะดวกซื้อไม่ต่ำกว่า 2 ปี

2.6 ทำการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามโดยทำการวิเคราะห์เพื่อจัดลำดับความสำคัญของปัจจัยที่ส่งผลให้การก่อสร้างล่าช้าดังนี้

2.6.1 ทำการหาค่าระดับความรุนแรง (Severity Index S.I) ของแต่ละปัจจัยซึ่งเป็นตัวบ่งชี้ระดับความสำคัญ [5] โดยแยกข้อมูลวิเคราะห์ตามประเภทของกลุ่มประชากรที่ทำการตอบแบบสอบถาม

$$S.I. = \frac{[(\text{ค่าความถี่}) \times (\text{ค่าความรุนแรง})]}{[\text{ช่วงชั้นความถี่} \times \text{ช่วงชั้นความรุนแรง}]} \quad (2.1)$$

2.6.2 นำค่า S.I. ของแต่ละปัจจัยมาจัดลำดับความสำคัญ หากค่า S.I. สูงก็จะมีลำดับความสำคัญมาก 2.6.3 ทำการเลือกปัจจัยจากค่าอันดับ S.I จำนวน 1 ใน 3 ข้อของปัจจัยในแต่ละสาเหตุ จากข้อมูลวิเคราะห์ของสองกลุ่มผู้ตอบแบบสอบถาม

2.6.4 นำข้อปัจจัยที่ทำการคัดเลือกแล้วมาพิจารณาหาปัจจัยร่วมคือข้อปัจจัยที่ทั้งสองกลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามมีความเห็นตรงกัน

2.6.5 หลังจากพิจารณาหาปัจจัยที่เป็นมุมมองร่วมแล้วทำการพิจารณาข้อปัจจัยที่เหลือซึ่งไม่ได้ถูกจัดอยู่ในมุมมองร่วมแต่มีค่าระดับความรุนแรงมาก ซึ่งอยู่ในระดับความ

รุนแรง 20% แรก ซึ่งถือว่าเป็นปัญหาหลักตามกฎ 20-80 ของการวิเคราะห์ปัญหาแบบพาเรโต [6]

2.7 ทำการวิเคราะห์หาแนวทางการพัฒนาปรับปรุงเพื่อใช้เป็นแนวทางในการป้องกันและแก้ไข

3. ผลการวิเคราะห์ข้อมูลและแนวทางปรับปรุงแก้ไข

3.1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

ผู้วิจัยได้ทำการเก็บข้อมูลด้วยแบบสอบถาม โดยมีข้อปัจจัยที่คาดว่าส่งผลกระทบต่อระยะเวลาในการก่อสร้างร้านสะดวกซื้อทั้งหมด 55 ปัจจัย แบ่งเป็น ปัจจัยที่มีสาเหตุมาจากผู้ว่าจ้าง 20 ปัจจัย ปัจจัยที่มีสาเหตุมาจากผู้รับจ้าง 22 ปัจจัย และปัจจัยจากสาเหตุอื่นๆที่ไม่สามารถควบคุมได้ 13 ปัจจัย

ผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด 55 คน แบ่งเป็นบุคคลจากฝ่ายผู้ว่าจ้าง 18 คน จากฝ่ายผู้รับจ้าง 37 คน โดยเก็บข้อมูลจากผู้ที่เคยดำเนินงานก่อสร้างร้านสะดวกซื้อภายในพื้นที่เขตกรุงเทพมหานคร จากนั้นทำการวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อหาความสำคัญของปัจจัยต่างๆ ตามขั้นตอนข้อ 2.6.1-2.6.2 ทำให้ทราบข้อปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดปัญหาความล่าช้าในโครงการก่อสร้างร้านสะดวกซื้อ ดังแสดงในตารางที่ 1

ตารางที่ 1 ปัจจัยที่ส่งผลทำให้เกิดปัญหาความล่าช้าในโครงการก่อสร้างร้านสะดวกซื้อ

ปัจจัยที่มีสาเหตุจากผู้ว่าจ้าง	S.I
1. กระบวนการตรวจรับงานและอนุมัติงานเพิ่ม-ลดล่าช้า	0.411
2. การเปลี่ยนแปลงแบบขณะดำเนินงาน/การสั่งงานเพิ่มเติมนอกเหนือจากแบบ	0.393
3. การรื้อคอยการแก้ไขแบบจากผู้ออกแบบ	0.366
4. การพิจารณาอนุมัติเรื่องต่างๆ จากผู้ว่าจ้างมีขั้นตอนมากและใช้ระยะเวลานาน	0.355
5. ผู้ว่าจ้างขาดการวางแผนงานก่อสร้างที่ดีไม่สัมพันธ์กับหน้างาน	0.318
ปัจจัยที่มีสาเหตุจากผู้รับจ้าง	S.I
1. ผู้รับจ้างขาดสภาพคล่องทางการเงิน	0.516
2. คนงานหมุนเวียนไม่เพียงพอ	0.408

ปัจจัยที่มีสาเหตุจากผู้รับจ้าง (ต่อ)	S.I
3. ผู้ควบคุมงานขาดความสามารถในการตัดสินใจ	0.327
4. วัสดุส่งเข้าหน้างานล่าช้า	0.324
5. ไม่มีการวางแผนงานก่อสร้าง	0.264
ปัจจัยจากสาเหตุอื่นๆที่ไม่สามารถควบคุมได้	S.I
1. พื้นที่ก่อสร้างอยู่ในแหล่งชุมชน	0.488
2. พื้นที่ก่อสร้างมีจำกัด ไม่มีพื้นที่สำหรับจัดรถบริเวณสถานที่ก่อสร้าง	0.438
3. การร้องเรียนจากผู้อยู่อาศัยข้างเคียง	0.385

3.2 แนวทางการปรับปรุงแก้ไข

เมื่อทราบปัจจัยต่างๆ ที่ส่งผลให้เกิดความล่าช้าในการก่อสร้างตามตารางที่ 1 แล้ว จึงได้ทำการพิจารณาหาแนวทางป้องกันและแก้ไขสำหรับข้อปัจจัยต่างๆ เหล่านั้น โดยได้ทำการศึกษาข้อมูล แนวคิด ทฤษฎีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการพัฒนาขีดความสามารถขององค์กรและเพิ่มศักยภาพในการดำเนินงานให้ดียิ่งขึ้นไป ซึ่งสามารถสรุปเป็นแนวทางการปรับปรุงแก้ไขได้ดังนี้

ปัจจัยที่มีสาเหตุจากผู้ว่าจ้าง

1. กระบวนการตรวจรับงานและอนุมัติงานเพิ่มลดล่าช้า

แนวทางการพัฒนาปรับปรุง

- ใช้แนวคิดการจัดการคุณภาพแบบไคเซ็นมาประยุกต์ใช้ [7] โดยให้ผู้รับผิดชอบในกระบวนการตรวจรับงานและอนุมัติงานเพิ่มลดสำรวจขั้นตอนและทบทวนการดำเนินการในปัจจุบันว่ามีขั้นตอนใดที่เข้าข่ายเกินความจำเป็น และระดมความคิดเพื่อปรับปรุงขั้นตอนการปฏิบัติงานใหม่บนเงื่อนไขที่ว่าลดขั้นตอนความยุ่งยากและความผิดพลาดที่จะเกิดขึ้น

- พัฒนาคู่มือการที่รับผิดชอบให้มีทักษะในการทำงานและเข้าใจในงานที่รับผิดชอบมากขึ้นเช่นการส่งเข้ารับการฝึกอบรมและการสอนงาน เป็นต้น(ประยุกต์จากข้อกำหนด ISO 9001-2008 ข้อ 6.2.2 ความสามารถ การฝึกอบรมและจิตสำนึก) [8]

2. การเปลี่ยนแปลงแบบ/การสั่งงานนอกเหนือจากแบบ

แนวทางการพัฒนาปรับปรุง

- หน่วยงานใดๆ ก็ตามที่มีส่วนเกี่ยวข้องในกระบวนการจัดทำแบบและมีอำนาจสั่งการแก้ไขเปลี่ยนแปลงแบบได้นั้น ควรต้องทำการทบทวนความต้องการหรือความสมบูรณ์ของแบบเพื่อตรวจสอบความต้องการที่แน่ชัดก่อนจะส่งแบบก่อสร้างไปยังหน่วยงานต่อไปและควรจัดทำเป็นเอกสารผลสรุปความต้องการร่วมกัน เพื่อลดปัญหาการสั่งงานเปลี่ยนแปลงแบบขณะดำเนินการก่อสร้าง (ประยุกต์จากข้อกำหนด ISO 9001-2008 ข้อ 7.2.2 การทบทวนความต้องการ/ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับผลิตภัณฑ์) [8]

3. การรื้อออกการแก้ไขแบบจากผู้ออกแบบ

แนวทางการพัฒนาปรับปรุง

- ในหน่วยงานที่รับผิดชอบควรจัดทำคู่มือเพื่อกำหนดขั้นตอนในการแก้ไขแบบซึ่งควรระบุระยะเวลาในการแก้ไขแบบให้ชัดเจนและทำตามกระบวนการที่กำหนดอย่างเคร่งครัด (ประยุกต์จากข้อกำหนด ISO 9001-2008 ข้อ 4.2.2 คู่มือคุณภาพ) [8]

- พัฒนาคู่มือการที่รับผิดชอบให้มีทักษะในการทำงานมากขึ้นเช่นการส่งเข้ารับการฝึกอบรมและการสอนงาน เป็นต้น เพื่อการดำเนินการที่รวดเร็วขึ้น(ประยุกต์จากข้อกำหนด ISO 9001-2008 ข้อ 6.2.2 ความสามารถ การฝึกอบรมและจิตสำนึก) [8]

4. การพิจารณาอนุมัติเรื่องต่างๆ จากผู้ว่าจ้างมีขั้นตอนมากและใช้เวลานาน

แนวทางการพัฒนาปรับปรุง

- ใช้แนวทางการจัดการแบบไคเซ็นมาประยุกต์ใช้ [7] โดยให้ผู้รับผิดชอบในกระบวนการตรวจรับงานและอนุมัติงานเพิ่มลดสำรวจขั้นตอนและทบทวนการดำเนินการในปัจจุบันว่ามีขั้นตอนใดที่เข้าข่ายเกินความจำเป็น และระดมความคิดเพื่อปรับปรุงขั้นตอนการปฏิบัติงานใหม่บนเงื่อนไขที่ว่าลดขั้นตอนความยุ่งยากและความผิดพลาดที่จะเกิดขึ้น

- องค์กรผู้ว่าจ้างควรจัดทำคู่มือรายละเอียดของขั้นตอนต่างๆ ในกระบวนการขออนุมัติเพื่อที่องค์กรของผู้รับจ้างใช้

เป็นแนวทางในการเตรียมเอกสารหรือรายละเอียดต่างๆ ให้พร้อมในขั้นตอนขอพิจารณาอนุมัติเรื่องต่างๆ (ประยุกต์จากข้อกำหนด ISO 9001-2008 ข้อ 4.2.2 คู่มือคุณภาพ) [8]

5. ผู้ว่าจ้างขาดการวางแผนงานที่ดีไม่สัมพันธ์กับหน้างาน

แนวทางการพัฒนาปรับปรุง

- พัฒนาคู่มือการที่รับผิดชอบให้มีทักษะและเข้าใจในการจัดทำแผนงานมากขึ้นโดยจัดฝึกอบรมและการสอนงานเป็นต้น (ประยุกต์จากข้อกำหนด ISO 9001-2008 ข้อ 6.2.2 ความสามารถ การฝึกอบรมและจิตสำนึก) [8]

- ผู้ที่รับผิดชอบในการออกแผนงานควรออกไปศึกษาสภาพการทำงานจริงเพื่อนำมาปรับปรุงการจัดทำแผนงาน (จากแนวทางการจัดการปรับปรุงคุณภาพงานด้วยหลักการ QC-Story) [9-13]

- ผู้ที่รับผิดชอบในการออกแผนงานควรมีการเก็บข้อมูลจากหน้างานจริงไว้อย่างต่อเนื่อง ซึ่งอาจเปิดช่องทางการรับข้อมูลย้อนกลับจากผู้ใช้งานจริงจากหน้างานว่าแผนงานที่วางไว้สามารถทำตามแผนได้หรือไม่อย่างไร เพราะอะไร และมีการแก้ไขเช่นไร โดยข้อมูลต่างๆ เหล่านั้นสามารถนำมาใช้เป็นแนวทางเพื่อการทบทวนและพัฒนาในการทำงานในครั้งต่อไป (ประยุกต์จากข้อกำหนด ISO 9001-2008 ข้อ 5.6.2 ข้อมูลที่นำเข้าสู่การทบทวน) [8]

- ทำการจัดเก็บข้อมูลต่างๆ ที่ผ่านการทบทวนและมีแนวทางแก้ไขแล้วอย่างเป็นระบบเพื่อให้ผู้ปฏิบัติงานคนอื่นที่พบปัญหาสามารถดึงข้อมูลที่จัดเก็บไว้มาทำการศึกษาและปรับใช้งานได้ (ตามแนวทางการจัดการเพื่อการเรียนรู้ Knowledge Management) [10]

ปัจจัยที่มีสาเหตุมาจากผู้รับจ้าง

1. คนงานหมุนเวียนไม่เพียงพอ

แนวทางการพัฒนาปรับปรุง

- องค์กรผู้ว่าจ้างควรจัดทำคู่มือคุณภาพที่เกี่ยวกับข้อกำหนดในกระบวนการประมูลงานในส่วนของการพิจารณาคุณสมบัติของผู้มีสิทธิประมูลงานว่าต้องยื่นเอกสารแบบใดบ้าง เช่น เอกสารการจดทะเบียนบริษัท รายการ

แสดงจำนวนคนงาน เป็นต้น เพื่อใช้เป็นแนวทางในการคัดเลือกผู้ที่จะเข้าดำเนินการ (ประยุกต์จากข้อกำหนด ISO 9001-2008 ข้อ 4.2.2 คู่มือคุณภาพ) [8]

- จากแนวทางการบริหารจัดการเพื่อเพิ่มผลผลิต [9-13] องค์กรผู้รับจ้างควรจัดทำแผนการหมุนเวียนคนงานและตรวจสอบความก้าวหน้าของงานโดยตลอด และสามารถชี้แจงแนวทางเพิ่มการทำงานนอกเวลาหรือจัดหาคนงานเพิ่มและแนวทางการพัฒนาฝีมือให้คนงานทำงานได้หลากหลายขึ้น (Multi Skill)

2. ผู้ควบคุมงานขาดความสามารถในการตัดสินใจ

แนวทางการพัฒนาปรับปรุง

- จัดให้มีการฝึกอบรมเพื่อเพิ่มความรู้เพื่อเพิ่มพูนทักษะและศักยภาพของผู้ปฏิบัติงาน (ประยุกต์จากข้อกำหนด ISO 9001-2008 ข้อ 6.2.2 ความสามารถ การฝึกอบรมและจิตสำนึก) [8]

- จากแนวทางการบริหารจัดการเพื่อคุณภาพงาน [9-13] เกี่ยวกับการจัดการด้านแรงงานเพื่อปรับปรุงผลิตภาพด้านแรงงาน ผู้บริหารระดับสูงควรให้อำนาจในการตัดสินใจเพื่อเป็นการปรับปรุงผลงานของตัวผู้ปฏิบัติงานเอง

3. วัสดุเข้าห้งานล่าช้า

แนวทางการพัฒนาปรับปรุง

- ควรมีการประเมินคัดเลือกผู้ค้าว่ามีศักยภาพมากน้อยเพียงใด โดยนำหลักเกณฑ์ต่างๆ มาพิจารณาเช่นความสามารถในการบริหารจัดการ คุณภาพของการส่งมอบ (กลยุทธ์การจัดการโซ่อุปทานและประยุกต์จากข้อกำหนด ISO 9001-2008 ข้อ 7.4.1 กระบวนการจัดซื้อ) [8]

- ใช้หลักการความสัมพันธ์กับผู้ค้าเพื่อประโยชน์ร่วม (หลักการสำคัญข้อที่ 8 ของระบบการจัดการคุณภาพ ISO 9001-2008) [8] ที่ตระหนักถึงการสร้างความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างกันซึ่งช่วยเกื้อกูลผลประโยชน์ให้เกิดขึ้นกับทั้งผู้ซื้อและผู้ค้า โดยสามารถนำมาประยุกต์ใช้กับกลยุทธ์ผู้จำหน่ายวัตถุดิบน้อยราย (Few Supplier) หนึ่งในกลยุทธ์การจัดการโซ่อุปทาน [11] ในกรณีที่มีผู้จำหน่ายน้อยรายจะทำให้เกิดความผูกพันซึ่งส่งผลให้เกิดความร่วมมือระหว่างกันง่ายขึ้น และสามารถที่จะนำระบบการจัดการแบบทันเวลาพอดี (Just

in Time) มาใช้ได้ซึ่งหมายถึงว่าต้องการใช้วัสดุเมื่อไรก็สามารถส่งได้เมื่อนั้น

4. ไม่มีการวางแผนงานก่อสร้าง

แนวทางการพัฒนาปรับปรุง

- กรณีที่องค์กรผู้ว่าจ้างเป็นผู้ออกแผนงานหลักให้กับผู้รับจ้างแล้วนั้น ในแนวทางการบริหารจัดการคุณภาพ [9-13] องค์กรผู้รับจ้างควรจัดทำแผนงานก่อสร้างในส่วนของตัวเองเพื่อสามารถตรวจสอบและเร่งรัดงานได้ด้วยตัวเอง

- นอกเหนือจากการจัดทำแผนงานก่อสร้างแล้วนั้น ในการดำเนินงานเพื่อให้เกิดประสิทธิภาพทั้งโครงการควรต้องจัดทำแผนงานในส่วนอื่นๆ เพื่อใช้ในการตรวจสอบการทำงานด้วย เช่น แผนการติดตั้งเครื่องจักรอุปกรณ์สำหรับก่อสร้าง แผนกำลังคน แผนการขออนุมัติแบบรายละเอียดสำหรับทำงาน แผนการอนุมัติวัสดุอุปกรณ์ที่จะใช้ในงาน [14]

5. ผู้รับจ้างขาดสภาพคล่องทางการเงิน

แนวทางการพัฒนาปรับปรุง

- สามารถใช้หลักการบริหารต้นทุนรวม (Total Cost Management) จากแนวทางการบริหารจัดการคุณภาพ [9-13] มาประยุกต์ใช้เพราะเป็นการเชื่อมโยงถึงค่าใช้จ่าย ผลกำไรที่จะทำให้องค์กรอยู่รอดได้ ซึ่งภายในองค์กรควรตระหนักถึงการบริหารทรัพยากรทางการเงิน เช่น ต้องมีการจัดทำงบประมาณอย่างต่อเนื่อง จัดทำบัญชีงบดุล บริหารความเสี่ยงด้านการเงินและการหาแหล่งทุนสำรอง รวมถึงต้องไม่ละเลยกระบวนการตรวจสอบด้านการเงินภายในองค์กรอย่างเป็นระบบ

ปัจจัยที่มาจากสาเหตุอื่นๆ ที่ไม่สามารถควบคุมได้

เนื่องจากข้อปัจจัยที่วิเคราะห์ได้มาจากสาเหตุอื่นๆ ที่ไม่สามารถควบคุมได้ทั้ง คือ 1. พื้นที่ก่อสร้างอยู่ในแหล่งชุมชน 2. พื้นที่ก่อสร้างมีจำกัด และ 3. การรื้อเรียนจากผู้อยู่อาศัยข้างเคียง ทั้ง 3 ปัจจัยเหล่านั้นล้วนเป็นเรื่องเกี่ยวกับการที่โครงการอยู่ในพื้นที่เขตชุมชนซึ่งทำให้เกิดข้อจำกัดในการดำเนินงานหลายด้าน เช่น ปัญหาการจราจร ปัญหาของพื้นที่จอดรถ ปัญหาช่วงเวลาของการเข้าดำเนินงาน ฯลฯ ซึ่ง

แนวทางการปรับปรุงแก้ไขที่นำเสนอแนะนั้นจะมุ่งเน้นไป
ทางการบริหารจัดการในภาพกว้างเพื่อให้ผู้ปฏิบัติงาน
สามารถนำไปปรับใช้ให้เหมาะสมกับสภาพที่เกิดขึ้นดังนี้

- ใช้หลักการเกี่ยวกับการเจรจาต่อรอง [15] ให้มี
ประสิทธิภาพ เช่น การเจรจาขอเช่าพื้นที่จอดรถหรือการ
เจรจาเพื่อขยายระยะเวลาการทำงานในกรณีที่ถูกกำหนด
ช่วงเวลาในการทำงานจากเจ้าของพื้นที่

- การมีมนุษยสัมพันธ์ที่ดีต่อกัน ด้วยวิธีการหรือกิจกรรม
ใดๆ ที่อยู่ในรูปแบบของมิตรไมตรีที่จะส่งผลให้เกิด
ความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างกันเพื่อลดข้อขัดแย้งและการ
ร้องเรียนต่างๆ [15]

- องค์กรผู้รับจ้างที่ดำเนินการก่อสร้างต้องคำนึงถึงการ
บริหารจัดการในงานก่อสร้างเกี่ยวกับเรื่องเครื่องมือที่ใช้ใน
งานก่อสร้างเพื่อให้เกิดการส่งผลกระทบต่อผู้อยู่อาศัย
ข้างเคียง [16]

4. สรุป

จากการศึกษาวิจัยทำให้ทราบถึงปัจจัยต่างๆ ที่ส่งผลให้เกิด
ความล่าช้าในการก่อสร้างบ้านสะดวกซื้อ ซึ่งเป็นผลการ
วิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากผู้เกี่ยวข้องในโครงการก่อสร้าง
โดยตรง แต่ละข้อปัจจัยสำคัญที่ผ่านขั้นตอนการวิเคราะห์ผล
นั้นได้ถูกนำไปวิเคราะห์เพื่อหาแนวทางปรับปรุงแก้ไข ซึ่ง
การวิจัยนี้ได้นำเสนอแนวทางต่างๆ โดยเน้นไปทางด้านการ
บริหารจัดการเพื่อการเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงาน
ให้กับองค์กรตามหลักแนวคิด ทฤษฎีต่างๆ เพื่อให้องค์กร
ของฝ่ายผู้ว่าจ้างและผู้รับจ้างสามารถนำไปประยุกต์เป็น
แนวทางป้องกันและแก้ไขให้เหมาะสมและสอดคล้องกับ
กระบวนการดำเนินงานภายในของแต่ละองค์กรได้ เพื่อพัฒนา
ขีดความสามารถขององค์กรให้มีศักยภาพ และอยู่รอดใน
การแข่งขันของตลาดธุรกิจได้อย่างมั่นคง ซึ่งประโยชน์ที่
เกิดขึ้นนั้นมีไม่เฉพาะกับกลุ่มใดกลุ่มหนึ่งเพียงเท่านั้น
แต่ยังเกี่ยวข้องส่งผลประโยชน์ไปถึงระบบเศรษฐกิจโดยรวม
ซึ่งมีความสำคัญต่อประเทศอย่างยิ่งยวด

เอกสารอ้างอิง

- [1] Bramble B.B. and Callahan, M.T., "Construction Delay Clams" John Wiley & Sons, New York, No.3, 1987, pp. 112-115
- [2] ศูนย์วิจัยกสิกรไทย, "ค่าปลิกครึ่งหลังปี 2550 : เร่งปรับ กลยุทธ์กระตุ้นยอดขาย" www.kasikornresearch.com
- [3] สำนักงานพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, "ภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สี่รวมทั้งปี 2553 และ แนวโน้มปี 2554", www.nesdb.go.th
- [4] Arditi, D., Akan, G.T. and Gurdamar, S., "Reasons of Delays in Public Project in Turkey", J. Constr, Mgmt. and Eco., Vol 3, 1985, pp. 177-181
- [5] Diekmann, J.E. and Nelson, M.C., "Construction claim : Frequency and Severity" Journal of Management in Engineering, Vol. 111, 1985, pp. 74-81
- [6] กิตติศักดิ์ พลอยพานิชเจริญ., "การแก้ไขปัญหาธุรกิจด้วย วิธีทางสถิติ (SPS)", สมาคมส่งเสริมเทคโนโลยี (ไทย-ญี่ปุ่น), 2548
- [7] ยาสุธิโกะ โยชิฮาร่า, สุลภัส เครือกาญจนา (ผู้แปล)., "เพิ่มประสิทธิภาพด้วยไอเซ็น", สมาคมส่งเสริมเทคโนโลยี (ไทย-ญี่ปุ่น), 2550
- [8] www.iso.org
- [9] Noriaki Kano, จำลักษ์ ขุนพลแก้ว (ผู้แปล)., "คู่มือ TQMสู่ความเป็นเลิศในภาคธุรกิจบริการ", สถาบันเพิ่มผลผลิตแห่งชาติ, 2548
- [10] Peter F. Drucker, ฌูเลีย ลินดะการผล (ผู้แปล)., "การจัดการความรู้ Harvard Business Review on Knowledge Management, เอ็กเซเปอร์เน็ท จำกัด, 2554
- [11] Jay Heizer and Barry Render, จินตณัย ไพรสมณ์ และคณะ (ผู้แปล)., "การจัดการการผลิตและการปฏิบัติการ", เพียร์สัน เอ็ดดูเคชั่น อินโดไชน่า จำกัด, 2549
- [12] บรรจง จันทมาศ., "การพัฒนางานด้วยระบบบริหารงานคุณภาพและเพิ่มผลผลิต", สมาคมส่งเสริมเทคโนโลยี (ไทย-ญี่ปุ่น), 2548

- [13] สุมน มาลาสิทธิ์., “การจัดการผลผลิตและการดำเนินงาน”, สำนักพิมพ์สามลดา, 2552
- [14] จิรวัดน์ คำรื้อนนต์, “เอกสารประกอบการสอนวิชา Construction Engineering and Management, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2555
- [15] Michael Waltins., ไพโรจน์ บาลัน (ผู้แปล)., “การเจรจาต่อรอง”, สำนักพิมพ์เอ็กซ์เปอร์เน็ท, 2549
- [16] วิสูตร จิระคำเก็ง., “การบริหารงานก่อสร้าง”, วรรณกวีสำนักพิมพ์, 2548