

ความสำเร็จโครงการก่อสร้างจากการวางแผนโครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว

Master plan and Detached Housing Estate Project success

ผกาพรรณ มั่นคง¹ และ สุทธิญา โปษะนันท์²

¹นักศึกษ ภาควิชาวิศวกรรมโยธา คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าพระนครเหนือ

²รองศาสตราจารย์ ภาควิชาวิศวกรรมโยธา คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าพระนครเหนือ

*Corresponding author; E-mail d.thanawut@gmail.com

บทคัดย่อ

โครงการบ้านหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวมีการวางแผน เช่น ขนาดของบ้าน การจัดวางบ้าน พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่สีเขียว แตกต่างกันไป ทั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อให้โครงการมีพื้นที่ในการขายมากที่สุด ขายโครงการได้เร็วที่สุด หรือเพื่อให้ได้กำไรมากที่สุด เป็นต้น[1] งานวิจัยนี้จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาและนำเสนอแนวทางการพิจารณาการวางแผนโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว โดยรวบรวมแบบสอบถามความเห็นจากผู้ที่เกี่ยวข้องเช่น เจ้าของโครงการ ผู้จัดการโครงการ และวิศวกรผู้ควบคุมงาน ในโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวจากบริษัทธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยและจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยมากกว่า 10 ปี ขึ้นไป และสรุปปัจจัยหลักที่ใช้พิจารณาการวางแผนโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว ปัญหา และความเห็นจากผู้ที่เกี่ยวข้องในการวางแผนโครงการ เพื่อเป็นแนวทางการพิจารณาการวางแผนโครงการ โดยคำนึงถึงความสำเร็จของโครงการก่อสร้างทั้งในด้านระยะเวลา ค่าใช้จ่าย และคุณภาพของโครงการ

Abstract

Each housing estate needs different master plan to optimize the achievement such as salable areas, quickly sales, profits, etc.[1] This research aims to study and present a guidelines of consideration about layout planning of Detached housing estate. So, researcher collects questionnaires from housing estate owners, general managers and site engineers who involved Detached housing estate from many real estate development corporations in Thailand and registered over 10 years with the Stock Exchange of Thailand. And summarize the main factor that use to consider Detached house layout, problems and opinions from relevant people in the project for a success of construction project in terms of time, cost and quality of the project.

1. ที่มาและความสำคัญ

ที่อยู่อาศัยนับเป็นปัจจัยหนึ่งที่สำคัญในการดำเนินชีวิต การเลือกที่อยู่อาศัยได้มีการเปลี่ยนแปลงไปตามสภาพการดำรงชีวิต สังคมและเศรษฐกิจในแต่ละยุคสมัย นอกจากจะสื่อถึงการลงทุนที่มีความหลากหลายแล้วยังหมายถึงความหลากหลายในตัวผลิตภัณฑ์ด้วย ซึ่งส่งผลถึงการจัดผังโครงการที่ทำให้มีจำนวนบ้าน ขนาด การจัดวางบ้าน พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่สีเขียวที่แตกต่างกันออกไป การพัฒนาโครงการจึงจำเป็นต้องมีการเลือกที่ดิน ที่มีความเหมาะสม นอกจากนี้การที่จะทำให้โครงการประสบความสำเร็จยังต้องมีการวางแผนโครงการที่ดี ซึ่งจะมีส่วนสำคัญอย่างมากต่อการได้รับผลตอบแทนที่เหมาะสมและคุ้มค่า ในทางตรงกันข้ามหากมีการวางแผนโครงการที่ไม่เหมาะสมกับการใช้งาน โครงการอาจประสบปัญหาระหว่างการอยู่อาศัยเนื่องจากการวางแผนและโครงการนั้นอาจส่งผลกระทบต่อการลงทุน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเรื่องของพื้นที่ขาย ซึ่งจะส่งผลสืบเนื่องไปยังค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง สภาพแวดล้อมของโครงการ รวมไปถึงราคาขายต่อหน่วย

งานวิจัยนี้มีเป้าหมายเพื่อศึกษาและนำเสนอแนวทางการพิจารณาการวางแผนโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว ซึ่งจะทำให้เข้าใจถึงปัจจัยที่ใช้พิจารณาการวางแผนโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว ปัญหาและความเห็นจากผู้ที่เกี่ยวข้องในการวางแผนโครงการ เพื่อเป็นแนวทางในการพิจารณาการวางแผนโครงการ โดยคำนึงถึงความสำเร็จของโครงการก่อสร้างในด้านระยะเวลา ค่าใช้จ่าย และคุณภาพของโครงการ

2. วัตถุประสงค์และขอบเขตของการศึกษา

2.1 วัตถุประสงค์

2.1.1 ศึกษาปัจจัยที่ใช้พิจารณาการวางแผนโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว

2.1.2 ศึกษาปัญหาที่เกิดขึ้นกับการก่อสร้างจริงจากรูปแบบผังโครงการจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวที่ออกแบบไว้

2.2 ขอบเขตของการศึกษา

โดยขอบเขตของการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ได้ศึกษาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อองค์ประกอบการวางผังโครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวและศึกษาถึงปัญหาที่เกิดขึ้นจริงจากการก่อสร้างที่มาจากผังโครงการที่ได้ออกแบบไว้ โดยยกกรณีศึกษาเป็นโครงการจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวจำนวน 10 โครงการและแบ่งการศึกษาออกเป็น 3 ด้าน ได้แก่

2.2.1 ศึกษาปัจจัยทางกายภาพที่มีผลต่อการออกแบบผังโครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวให้เกิดประสิทธิภาพ

2.2.2 ศึกษาข้อมูลต้นทุนค่าพัฒนาที่ดินก่อสร้างและระดับราคาขายโครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวในแต่ละโครงการ

2.2.3 ศึกษาปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจริงจากการวางผังของโครงการที่ส่งผลกระทบต่อความสำเร็จของโครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว

2.3 กลุ่มตัวอย่าง

เนื่องจากการวิจัยประกอบไปด้วยแนวทางการศึกษา 2 แนวทาง คือ การสัมภาษณ์ และการรวบรวมผังข้อมูลของโครงการ เพื่อการวิเคราะห์ประสิทธิภาพของผังโครงการ ประชากรและกลุ่มตัวอย่างที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ บุคคลซึ่งมีประสบการณ์ความเชี่ยวชาญด้านการออกแบบและวางผังโครงการ และ โครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว

2.3.1 ผู้เชี่ยวชาญในตำแหน่งที่ปรึกษาโครงการที่มีประสบการณ์ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้านการออกแบบและการวางผังโครงการจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 3 คน

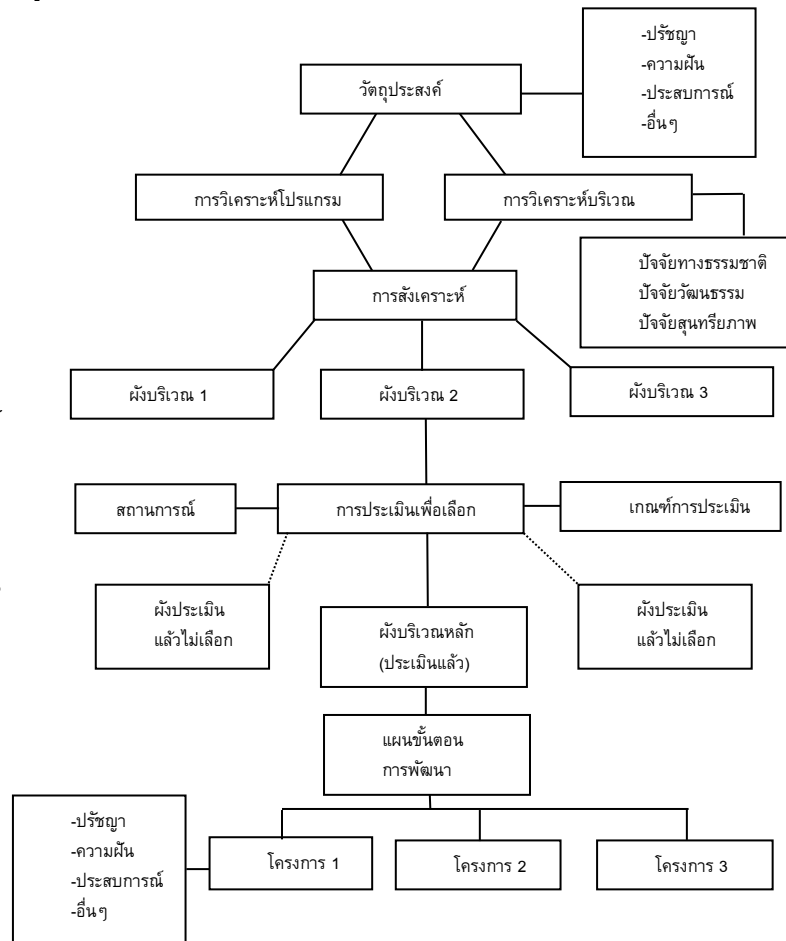
2.3.2 โครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล จากบริษัทที่ทำธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยและจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยมากกว่า 10 ปี จำนวน 10 โครงการ

3. ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

3.1 กระบวนการวางผังโครงการ

ในการพัฒนาโครงการ การวางผังโครงการ นั้นเป็นส่วนที่สำคัญต่อการพัฒนาโครงการ เนื่องจากการวางผังที่ดีมีประสิทธิภาพย่อมช่วย ประหยัดค่าใช้จ่ายในการพัฒนา ซึ่งย่อมหมายถึงผลกำไรที่มากขึ้น นอกจากนี้ผังที่มีคุณภาพตรงตามข้อกำหนดทางกฎหมาย ยังสร้างความปลอดภัยต่อคุณภาพชีวิตผู้อยู่อาศัยในโครงการ รวมทั้งเป็นการเพิ่มมูลค่าให้แก่โครงการ [1] ได้กล่าวถึงกระบวนการวางผังบริเวณว่า การวางผังบริเวณต้องเริ่มต้นด้วยวัตถุประสงค์ ซึ่งวัตถุประสงค์อาจจะมาจาก ความฝัน แรงดลใจ ประสบการณ์ หรือตัวอย่าง นักวางผังจึงต้องศึกษาและวิเคราะห์วัตถุประสงค์ให้ละเอียดชัดเจน เพราะวัตถุประสงค์เป็นตัวบ่งชี้ในการวางผัง รวมทั้งเป็นตัวกำหนดในการเลือกวิเคราะห์บริเวณและความต้องการ โดยแบบที่ได้ทำการวิเคราะห์จะถูกนำมาผสมผสานรวมเข้าด้วยกัน เป็นการสังเคราะห์โดยผลการสังเคราะห์ออกมาเป็นแบบที่ดินหลายรูปแบบ เรียกว่า ผังเพื่อเลือก ซึ่งมีเงื่อนไขที่แตกต่าง แต่ต้องบรรลุวัตถุประสงค์เดียวกันซึ่งผังเพื่อเลือกต่าง ๆ เหล่านี้ จะได้รับการประเมินโดยเกณฑ์ที่นำมาประเมิน ต้องตรงกับวัตถุประสงค์และต้องมีความเที่ยงตรง โดยผังบริเวณที่เลือกและประเมินแล้วจะกลายเป็นผังหลักที่นำไป พัฒนาต่อและใช้สำหรับการแบ่งผังขั้นตอนการพัฒนา ตามความเหมาะสมและสถานการณ์โดยผังที่

ดีที่สุดตามอุดมคติอาจจะไม่ได้รับเลือกมาใช้ เนื่องจากผังที่เลือกมาพัฒนาจะเป็นผังที่เหมาะสมที่สุดสำหรับสถานการณ์ที่เป็น “เงื่อนไข” ในขณะนั้น เช่น ข้อจำกัดด้านงบประมาณ ข้อกำหนดทางกฎหมาย เป็นต้น ซึ่งในส่วนขั้นตอนการพัฒนาผังโครงการสามารถแสดงได้จาก รูปที่ 1



รูปที่ 1 ขั้นตอนการพัฒนาผังโครงการ [1]

3.2 การวางผังโครงการกฎหมายและข้อกำหนดที่อยู่อาศัยจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว

โดยทั่วไปแล้วการพัฒนาโครงการมักเกิดขึ้นใน 2 รูปแบบ คือ 1) มีการกำหนดวัตถุประสงค์ของโครงการไว้ก่อน จากนั้นนำข้อกำหนดต่าง ๆ มาใช้ในการพิจารณาในการเลือกที่ดินเพื่อพัฒนา ซึ่งการพัฒนาโครงการเช่นนี้ได้ช่วยให้การพัฒนาโครงการสามารถพัฒนาได้ตามวัตถุประสงค์ที่ได้ตั้งไว้ 2) เจ้าของโครงการนั้นที่ดินก่อนการกำหนดโปรแกรม ซึ่งการวางผังในโครงการเช่นนี้อาจส่งผลถึงความเหมาะสมในการใช้พื้นที่ หรือ ปัจจัยด้านงบประมาณที่มีผลต่อการแก้ปัญหาในการพัฒนาที่ดินให้มีความเหมาะสมต่อการใช้งาน

3.2.1 วางผังโครงการนั้นมีปัจจัย 3 ด้าน ที่ใช้ในการพิจารณา ได้แก่ [1]

1) ปัจจัยทางธรรมชาติ ได้แก่ ขนาดของที่ดิน รูปทรงของที่ดิน ภูมิประเทศ ความลาดชันของพื้นที่ อุทกวิทยา ล้ำธาร ทะเลสาบหนองน้ำ ทิศทางและแดดลม

2) ปัจจัยทางวัฒนธรรม ได้แก่ การใช้ที่ดินเดิม เจ้าของข้างเคียง สิ่งรบกวนภายนอก การสัญจร ความหนาแน่นและอัตราส่วนพื้นที่ใช้สอยอาคาร / ที่ดิน (FAR) สาธารณูปโภค

3) ปัจจัยทางสุนทรียภาพ รูปลักษณะของที่ว่าง – วิว ที่ว่างและลำดับ

สำหรับการจัดผังของโครงการบ้านเดี่ยวหลักการที่ต้องคำนึงถึงนอกจากได้เป็นเรื่องการ จัดกลุ่มของบ้านแล้ว ยังต้องคำนึงถึงข้อกำหนดทางกฎหมายอีกด้วย

3.3 การประเมินโครงการทางลักษณะกายภาพ (Physical Feasibility Study [1])

3.3.1 ศึกษาความเป็นไปได้ด้านผังที่ดิน เป็นการวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพของที่ดิน ด้านผังที่ดินโดยศึกษา ลักษณะที่ดิน โฉนดที่ดิน รูปร่าง หน้ากว้าง และความเหมาะสมที่จะนำมาพัฒนาโครงการข้อพิจารณาเกี่ยวกับ ที่ดินที่จะใช้ก่อสร้าง ตรวจสอบผังเมืองรวมของกรุงเทพมหานครตามกฎหมายกระทรวง ว่ามีข้อจำกัดการใช้พื้นที่อย่างไร

3.3.2 ศึกษาความเป็นไปได้ทางกฎหมายควบคุมอาคาร ซึ่งจะกำหนด ลักษณะแบบ รูปทรง สัดส่วน เนื้อที่ที่ตั้งของอาคาร ระดับ เนื้อที่ของ ที่ว่างภายนอกอาคาร หรือ แนวอาคาร และระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับอาคารหรือเขตที่ดินของผู้อื่น หรือระหว่างอาคารกับถนน ทางเท้าหรือที่สาธารณะ เพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคงแข็งแรงความปลอดภัย

3.4 ต้นทุนโครงการ [2]

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นสามารถจัดกลุ่มค่าใช้จ่ายได้เป็น 6 หมวด โดยสามารถแยกตามสัดส่วนต้นทุนได้ดังตารางที่ 1 ตารางที่ 1 การแบ่งสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่อยู่อาศัย

หมวด	บ้านจัดสรร
1.ค่าที่ดิน (ค่าที่ดิน+ค่าถมดิน+ค่าพัฒนา)	30-35%
2.ค่าก่อสร้างอาคาร (ค่าวัสดุ+ค่าแรง)	30-35%
3.ดอกเบี้ย	8-10%
4.ภาษี+ค่าธรรมเนียม	11-17%
5.ค่าใช้จ่ายดำเนินการ,การตลาด-ขาย, โฆษณา	8-20%
6.กำไร	5-15%

3.5 การควบคุมโครงการก่อสร้าง [2]

ทฤษฎีการบริหารงานก่อสร้างเป็นสิ่งจำเป็นอย่างมาก เพื่อให้จะทำให้โครงการนั้น ประสบความสำเร็จ การควบคุมปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่อความสำเร็จของโครงการจึงเป็นสิ่ง สำคัญมากและจะเป็นตัวปรับปรุงและเป็นแนวทางในการดำเนินการและวางแผนงาน ในโครงการแต่ละโครงการ ในโครงการก่อสร้างมีปัจจัยสำคัญมากมายที่มีอิทธิพลและส่งผลกระทบต่อความสำเร็จของโครงการ โดยมีแกนหลักของการบริหารงานก่อสร้างคือ การควบคุมปัจจัย เป็นตัวดำเนินการ หลักในทุกขั้นตอนของกระบวนการก่อสร้างในโครงการแต่ในที่นี้จะกล่าวถึงปัจจัยที่สามารถควบคุมและวัดผลได้ ดังนั้นปัจจัยที่สำคัญที่มีอิทธิพลและมีผล

ในการควบคุมงานของโครงการก่อสร้างให้ ประสบความสำเร็จและสามารถวัดผลได้มีเพียง 3 ปัจจัยคือ

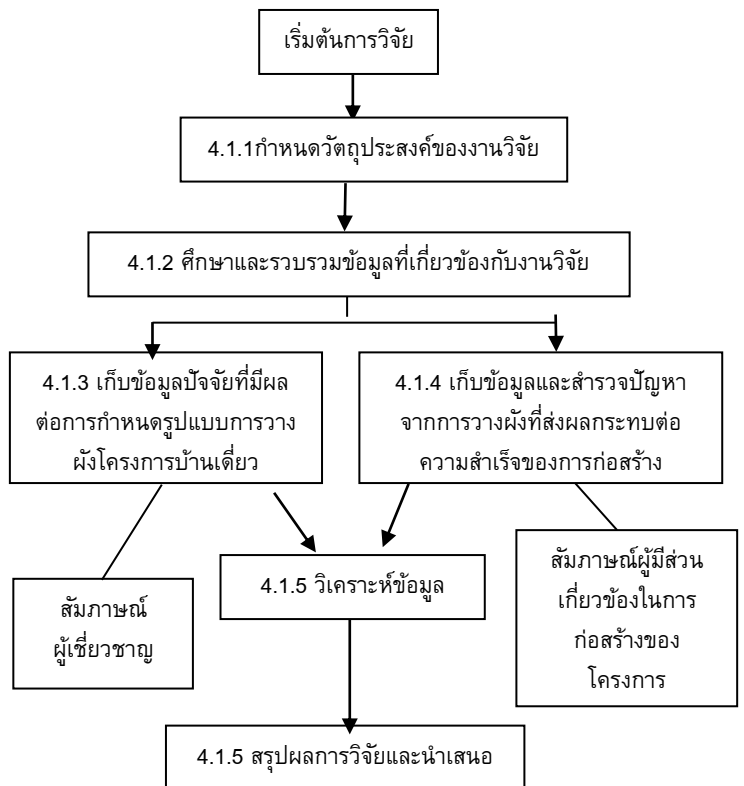
3.5.1 การควบคุมปัจจัยด้านเวลา (Time Control) เป็นพื้นฐานที่สำคัญอย่างมากในการควบคุมการทำงาน เพื่อให้ได้ผลงานสำเร็จตามแผนงานที่วางไว้ดังนั้นปัจจัยด้านเวลาจึงเป็นกระบวนการ ควบคุมที่มีจุดมุ่งหมายเพื่อค้นหาสิ่งเบี่ยงเบนที่จะเกิดขึ้นและทำให้แผนเดิมที่วางไว้มีการเปลี่ยนแปลง

3.5.2 การควบคุมปัจจัยด้านค่าใช้จ่ายหรือต้นทุน (Cost Control) วัตถุประสงค์ของการควบคุม ค่าใช้จ่ายของโครงการก่อสร้างเพื่อให้เกิดผลกำไรมากที่สุดเมื่อโครงการสิ้นสุดลง

3.5.3 การควบคุมปัจจัยด้านคุณภาพ (Quality Control) เป็นสิ่งจำเป็นและสำคัญอย่างมากในทุก ขั้นตอนของกระบวนการบริหารโครงการก่อสร้าง โดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อใช้ทรัพยากรทุกอย่าง ได้ตามเป้าหมายและสามารถสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้า ดังนั้นการควบคุมคุณภาพที่ดีต้องมี มาตรฐานที่กำหนดและยอมรับได้เช่นมาตรฐาน ISO ที่เข้ามาควบคุมให้ตรงตามความต้องการ ของลูกค้า

4. ขั้นตอนการดำเนินงานวิจัย

4.1 ขั้นตอนการดำเนินงานวิจัย



รูปที่ 2 ขั้นตอนการดำเนินงานวิจัย

ผู้วิจัยได้แบ่งวิธีการดำเนินงานวิจัย(รูปที่ 2) แบ่งออกเป็น 5 ขั้นตอนหลัก ได้แก่

4.1.1ศึกษาเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการกำหนดรูปแบบการวางผังโครงการบ้านเดี่ยว รวมถึงปัญหา อุปสรรคและต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัยนี้

4.1.2 สร้างแบบสัมภาษณ์ โดยการรวบรวมและวิเคราะห์ ข้อมูลที่ได้จากการศึกษาเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัยนี้

4.1.3 ศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลต่อการกำหนดรูปแบบการวางผัง โครงการบ้านเดี่ยว โดยการสัมภาษณ์จากผู้เชี่ยวชาญในตำแหน่งที่ ปรึกษาโครงการที่มีประสบการณ์ในการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ด้านการ ออกแบบและการวางผังโครงการจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 3 คน

4.1.4 สัมภาษณ์ที่เก็บข้อมูลผังโครงการ เพื่อวิเคราะห์ รายละเอียดของผังโครงการแต่ละที่และ มีการสอบถามถึงปัญหาจาก การวางผังที่ส่งผลกระทบต่อความสำเร็จของการก่อสร้าง ในด้านต่าง ๆ เช่นด้านระยะเวลา ด้านค่าใช้จ่าย และคุณภาพ เป็นต้น

4.1.5 วิเคราะห์และสรุปแนวทางในกระบวนการกำหนดรูปแบบ การวางผังโครงการบ้านเดี่ยว จากการศึกษาความคิดเห็นของผู้มี ประสบการณ์จัดทำโครงการ

4.2 เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย

4.2.1 ข้อมูลรายละเอียดผังโครงการบ้านเดี่ยวเพื่อศึกษา ประสิทธิภาพการใช้พื้นที่โครงการ

4.2.2 ข้อมูลต้นทุนค่าพัฒนาที่ดินก่อสร้างและระดับราคาขาย โครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวในแต่ละโครงการ

4.2.3 ผู้วิจัยสร้างแบบสัมภาษณ์แบบกึ่งโครงสร้างเป็นจำนวน 2 ชุด คือแบบสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญเพื่อทราบถึงปัจจัยที่มีผลต่อการ กำหนดรูปแบบการวางผังโครงการ แบบสัมภาษณ์ผู้จัดการโครงการ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องในการก่อสร้างโครงการ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

- โดยจะใช้ชุดคำถามที่เป็นข้อความในการตอบคำถาม โดยการเขียนเป็นข้อความและเขียนเครื่องหมายตามเงื่อนไข ส่วน ลักษณะของคำถามจะเน้นให้ผู้ตอบได้แสดงความคิดเห็น ทศนคติ และ วิสัยทัศน์ต่อการศึกษาประสิทธิภาพการวางผังโครงการประเภทบ้าน เดี่ยว โดยแบบสอบถามจะแบ่งเป็น 4 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 เป็นข้อมูลทั่วไปของผู้ให้สัมภาษณ์ ประกอบ ไปด้วยเนื้อหาที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาเพื่อเก็บข้อมูลระดับการศึกษา ของผู้ให้สัมภาษณ์ ตำแหน่งงานเพื่อสำรวจหน้าที่ตำแหน่งงานความ รับผิดชอบของผู้ให้สัมภาษณ์ และประสบการณ์ในการทำงานเพื่อ สืบสวนอายุการทำงานของผู้ให้สัมภาษณ์ จากการศึกษาวิเคราะห์พบว่า คำถามเหล่านี้มีความสำคัญเกี่ยวข้องกับผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องใน กระบวนการทำงาน

ส่วนที่ 2 เป็นคำถามที่มีวัตถุประสงค์หลักในการสำรวจ ลักษณะที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการประเภทบ้านเดี่ยว เพื่อให้ทราบถึง มุมมองและแนวคิด โดยลักษณะของคำถามแบบเปิด ให้ผู้ให้สัมภาษณ์ ได้แสดงความคิดเห็นอย่างอิสระ

ส่วนที่ 3 เป็นคำถามที่มีวัตถุประสงค์หลักในการสำรวจ ลักษณะการจัดผังของโครงการ เช่น องค์ประกอบและหลักการในการ จัดผังโครงการประเภทบ้านเดี่ยว, ความสัมพันธ์ของผังโครงการ ประเภทบ้านเดี่ยวกับตัวแปรต่าง ๆ ที่ได้กำหนดไว้เบื้องต้น โดย ลักษณะของคำถามเป็นคำถามแบบเปิด ให้ผู้ให้สัมภาษณ์ได้แสดง ความคิดเห็นอย่างอิสระ

ส่วนที่ 4 เป็นคำถามที่มีวัตถุประสงค์หลักในการสำรวจ แนวโน้มของการจัดวางผังโครงการประเภทบ้านเดี่ยว และข้อเสนอแนะ

ที่สามารถให้ผู้ให้สัมภาษณ์ได้เสนอแนวคิดอื่น ๆ นอกเหนือจากคำถาม ในแบบสัมภาษณ์และแสดงความคิดเห็นได้อย่างอิสระ

- แบบสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ฝ่ายโยธา

การสำรวจความคิดเห็นจะอยู่ในรูปแบบของแบบสัมภาษณ์ ทาง ผู้วิจัยได้จัดทำเนื้อหาการสัมภาษณ์ประกอบด้วย 2 ส่วน ได้แก่

ส่วนที่ 1 ข้อมูลส่วนบุคคล ประกอบไปด้วยเนื้อหาที่ เกี่ยวข้องกับตำแหน่งงานความรับผิดชอบ และหน่วยงานที่สังกัดของ ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์

ส่วนที่ 2 เป็นคำถามที่มีวัตถุประสงค์หลักในการสอบถามถึง ปัญหาจากการวางผังที่ส่งผลกระทบต่อการทำงานก่อสร้าง ในด้านต่าง ๆ เช่น ด้านระยะเวลา ด้านค่าใช้จ่าย และคุณภาพ เป็นต้น

ส่วนที่ 3 เป็นการนำปัญหาที่ได้จากในส่วนที่ 2 ที่มี รายละเอียดเนื้อหาเกี่ยวกับปัญหาและอุปสรรคต่าง ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อ ความสำเร็จของโครงการที่เกิดขึ้นจริงในการก่อสร้างจากผัง โครงการที่ได้ออกแบบไว้ เช่น ในด้านของค่าใช้จ่ายที่เกิดการ เปลี่ยนแปลง ระยะเวลา และคุณภาพในงานก่อสร้าง เป็นต้น โดยการ ให้คะแนนจากปัญหาที่เกิดขึ้นตามความรุนแรงที่ส่งผลกระทบต่อ การดำเนินการก่อสร้างของโครงการ

5. ผลการศึกษา

การประมวลผลข้อมูลโครงการแบ่งออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่ 1) ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ โดยข้อมูลในส่วนนี้จะช่วยชี้แนะ แนวทางปัจจัยในการออกแบบผังโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้าน เดี่ยว 2) ข้อมูลที่ได้จากการเก็บรวบรวมผังโครงการ เพื่อศึกษารูปแบบ การใช้พื้นที่และหาความสัมพันธ์ระหว่างองค์ประกอบต่าง ๆ ของผัง โครงการ 3) ข้อมูลจากการสัมภาษณ์หน่วยงานก่อสร้างถึงปัญหาต่าง ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อความสำเร็จของโครงการที่เกิดขึ้นจริงในการก่อสร้าง จากผังโครงการที่ได้ออกแบบไว้

5.1 ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ จำนวน 3 คน โดยข้อมูล ในส่วนนี้จะช่วยชี้แนะแนวทางของปัจจัยที่มีผลต่อการการออกแบบผัง โครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว

ตารางที่ 2 ข้อมูลทั่วไปของผู้เชี่ยวชาญที่ให้การสัมภาษณ์

การวิเคราะห์ข้อมูลจากตัวแทนผู้ประกอบการและผู้เชี่ยวชาญด้าน

ลำดับ	ตำแหน่ง	ประสบการณ์ทำงาน
1	ที่ปรึกษาโครงการ	18 ปี
2	รองผู้อำนวยการฝ่ายบริหารงานโครงการแนวราบ	25 ปี
3	ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารงานโครงการแนวราบ	27 ปี

การวางผังโครงการจัดสรรบ้านเดี่ยวทั้ง 3 คน หัวข้อต่าง ๆ ที่ได้ทำ การสัมภาษณ์ในครั้งนี้สามารถแบ่งออกเป็น 5 หัวข้อหลัก ซึ่งมี รายละเอียดดังนี้

5.1.1 ลักษณะเฉพาะของผังโครงการจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวมี ความแตกต่างกับผังของโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบประเภทอื่น

ผู้เชี่ยวชาญนั้นได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะเฉพาะของผังจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวที่มีความแตกต่างจากผังโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบประเภทอื่น จากการสัมภาษณ์ทั้งหมดมีความเห็นไปในแนวทางเดียวกันซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

- 1) ข้อกำหนดทางกฎหมายที่แตกต่างจากโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบประเภทอื่น
- 2) กลุ่มลูกค้าค่อนข้างมีหลากหลายกลุ่ม มีความสามารถในด้านของกำลังซื้อที่หลากหลาย ทำให้ต้องทำรูปแบบบ้านออกมาเพื่อตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าอย่างหลากหลาย โดยขึ้นอยู่กับปัจจัยหรือบริบทในพื้นที่ที่จะทำการจัดสรรในโครงการนั้น ๆ

5.1.2 สภาพแวดล้อมที่เหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว

สภาพแวดล้อมโดยรอบที่มีความเหมาะสมสำหรับพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยวนั้นผู้เชี่ยวชาญได้ให้ความเห็นไปในทิศทางเดียวกัน ดังนี้ โครงการควรอยู่ในทำเลที่สามารถเดินทางเข้า-ออกได้ง่าย มีแหล่งอำนวยความสะดวก เช่น ห้างสรรพสินค้า โรงเรียน โรงพยาบาล ฯลฯ และไม่ควรรออยู่ใกล้สถานที่ที่มีมลพิษมากหรือสถานที่เกี่ยวกับความเชื่อ เช่น โรงงาน โรงบำบัดสิ่งปฏิกูล สุสาน ชุมชนแออัด ฯลฯ ในกรณีที่โครงการตั้งอยู่ในทำเลที่มีข้อจำกัดทางธรรมชาติ เช่น คลอง แม่น้ำ ควรพิจารณาข้อกำหนดทางกฎหมายที่ได้กำหนดไว้ร่วมด้วย

5.1.3 การเลือกที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว

ปัจจัยในการเลือกที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวนั้นมีหลายประการด้วยกันจากการผู้วิจัยได้จำแนกปัจจัยต่าง ๆ ออกเป็นหมวด ได้แก่ ราคาที่ดิน ขนาดแปลงที่ดิน รูปแปลงที่ดิน และองค์ประกอบทางกายภาพอื่น ๆ

1) ราคาที่ดินที่มีความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการประเภทบ้านเดี่ยวนั้น ต้นทุนค่าที่ดินไม่ควรมีราคาที่สูงเกิน 50,000 บาทต่อตารางวา หรือหากมีที่ดินราคาสูงมาก ๆ ก็ควรดูปัจจัยอื่นร่วมด้วยว่าคุ้มค่าต่อการลงทุนหรือไม่ ซึ่งต้นทุนของราคาที่ดินจะส่งผลต่อการเลือกรูปแบบของโครงการหรือแบบบ้านภายในโครงการให้มีความเหมาะสมต่อบริบทแวดล้อมทั้งหมดด้วย

2) ในส่วนของรูปแปลงที่ดินนั้น ทางผู้เชี่ยวชาญได้ให้คำแนะนำว่า ที่ดินรูปทรงสี่เหลี่ยม ทำให้การจัดวางบริบทผังของโครงการกำหนดได้ง่ายขึ้น เสียพื้นที่ในการพัฒนาถนนหรือพื้นที่ส่วนกลางน้อย ทำให้ได้พื้นที่ขายมาก โดยแนะนำเพิ่มเติมว่าโดยส่วนมากถ้ามีเป็นไปได้จะเลือกที่ดินที่หันหน้าไปทางทิศเหนือหรือทิศตะวันออกด้วย

3) ขนาดของโครงการผู้เชี่ยวชาญได้ให้ความเห็นไว้ดังนี้ คือ ไม่ได้กำหนดขนาดของที่ดินแต่จะแนะนำให้ดูบริบทอื่น ๆ เช่น พื้นที่ข้างเคียงบริเวณรอบที่ดิน ระดับกลุ่มลูกค้าในบริเวณพื้นที่ ที่ดินอยู่ติดถนนใหญ่หรืออยู่ในตรอกซอย แล้วดูความเหมาะสมในการลงทุนตามมา

4) องค์ประกอบของผังโครงการ ผู้เชี่ยวชาญได้ให้ความเห็นไว้ดังนี้

- คลองที่อยู่รอบที่ดินจะส่งผลต่ออัตราการขายของโครงการ โดยหากคลองอยู่ติดกับแนวที่ดิน จะส่งผลต่อโครงการ เนื่องจาก

ข้อกำหนดทางกฎหมาย ได้มีการกำหนดระยะร่น ดังนั้นโครงการจะไม่ถูกบึงลม หรือบึงทัศนียภาพจากการพัฒนาที่ดินของพื้นที่โดยรอบโครงการ อีกทั้งยังส่งผลด้านความปลอดภัยของโครงการ โดยที่คนภายนอกโครงการเข้ามาในด้านของคลองได้ยาก นอกจากนี้คลองยังมีส่วนช่วยระบายน้ำของโครงการอีกด้วย แต่หากคลองเป็นคลองน้ำเสีย นั้นส่งผลต่อผู้อยู่อาศัยของโครงการ จากกลิ่นรบกวนหรือทัศนียภาพที่ไม่น่ามอง ส่วนคลองที่ผ่านที่ดินจะส่งผลเสียต่อโครงการทั้งการเสียพื้นที่การขายบริเวณที่คลองผ่าน และยังคงเสียค่าพัฒนาสะพานข้ามคลองเพิ่มเติมอีกด้วย ส่งผลให้ค่าพัฒนามากขึ้นตามไปด้วย

- หนองน้ำในบริเวณที่ดิน ผู้เชี่ยวชาญได้ให้ความเห็นว่า การมีหนองน้ำในโครงการนั้นส่งผลต่อโครงการ เนื่องจากที่ดินบริเวณส่วนที่เป็นหนองน้ำจะมีราคาถูกกว่าที่ดินราคาปกติประมาณร้อยละ 30 ของราคาที่ดินปกติ อีกทั้งยังสามารถพัฒนาเป็นพื้นที่พักผ่อนได้ทำให้โครงการนั้นมีสภาพแวดล้อมที่ดีมากขึ้น นอกจากนี้ยังสามารถนำดินบริเวณหนองน้ำมาปรับสภาพที่ดินภายในโครงการ เป็นการช่วยลดต้นทุนค่าถมดินได้อีกด้วย

- การมีแนวเสาไฟฟ้าแรงสูงพาดผ่านโครงการนั้น ผู้เชี่ยวชาญได้ให้คำแนะนำว่า การที่โครงการมีแนวเสาไฟฟ้าแรงสูงพาดผ่านนั้นจะทำให้เกิดพื้นที่ขนาดใหญ่บริเวณใต้แนวเสาไฟฟ้าโดยพื้นที่บริเวณนั้นไม่อนุญาตให้มีการก่อสร้าง และส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นในความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัยในโครงการ

5.1.4 การวางผังโครงการจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว

การวางผังโครงการจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว มีเนื้อหาที่เกี่ยวข้องและครอบคลุมถึงประเด็นต่าง ๆ ได้แก่ 1) กฎหมาย 2) การวางตำแหน่งของบ้าน 3) ขนาดของถนน 4) สวนสาธารณะของโครงการ 5) สิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ โดยผู้เชี่ยวชาญได้ให้ความเห็นไปในแนวทางเดียวกันดังนี้

1) กฎหมาย ให้ยึดกฎหมายการจัดสรรและดูข้อกำหนดโดยต่าง ๆ ตามพื้นที่ที่จะต้องทำการจัดสรร เพราะถือเป็นสิ่งสำคัญในการยื่นขออนุญาตทำการจัดสรร

2) การวางตำแหน่งของบ้านมีข้อพิจารณา ดังนี้ คือ ทิศทางหน้าบ้านควรหันไปทางเหนือ หรือทางใต้เพื่อหลีกเลี่ยงแดดในช่วงเช้าและช่วงเย็น ส่วนทิศที่ควรหลีกเลี่ยงคือทิศตะวันตกและควรหลีกเลี่ยงการวางตำแหน่งบ้านบริเวณทางสามแพร่ง โดยการวางตำแหน่งของบ้านยังมีผลตามทางถนน โดยการวางแบบ Double road คือมีแนวถนน 1 เส้น แต่มีบ้านตั้งอยู่ทั้ง 2 ฝั่งของถนน จะให้ความคุ้มค่ามากกว่า การวางแบบ Single road คือมีแนวถนนแนวเดียวและมีบ้านขึ้นเพียงแต่ฝั่งใดฝั่งหนึ่งของถนน แต่จะให้ความเชื่อมั่นด้านความปลอดภัยแทนและความรู้สึกเป็นส่วนตัวมากกว่า

3) ขนาดและรูปแบบของถนน มีการปรับเปลี่ยนตามความเหมาะสมของโครงการโดยขนาดของถนนจะถูกกำหนดด้วยข้อกำหนดที่เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม ส่วนรูปแบบของถนนจะถูกปรับเปลี่ยนให้เข้ากับสภาพของที่ดิน

4) การพัฒนาสวนภายในโครงการนั้นส่งผลต่ออัตราการขายของโครงการ ดังนั้นการกำหนดตำแหน่งของสวนสาธารณะจึงเป็นสิ่งจำเป็นของโครงการ ซึ่งการวางตำแหน่งสวนไว้ในส่วนต่าง ๆ ของโครงการนั้นจะมีข้อดีข้อเสียแตกต่างกันดังนี้

- ตำแหน่งด้านหน้าโครงการ ข้อดีคือจะทำให้โครงการมีอัตราการขายที่ดีมากขึ้น แต่จะเสียพื้นที่บริเวณด้านหน้าโครงการซึ่งมีราคาขายแพง และหากเป็นโครงการขนาดใหญ่จะทำให้ผู้ที่อยู่อาศัยท้ายโครงการมาใช้สวนสาธารณะไม่สะดวก

- ตำแหน่งกลางโครงการ มีข้อดีคือ การเข้าถึงได้ง่ายจากทุกตำแหน่งของโครงการ ได้พื้นที่ขายบริเวณด้านหน้าโครงการซึ่งมักมีราคาขายที่สูง หากมีการจัดสวนให้มองเห็นได้จากด้านหน้าของโครงการนั้นจะไม่ส่งผลต่ออัตราการขายมาก

- ตำแหน่งท้ายโครงการ มีข้อดีคือจะทำให้โครงการนั้นได้พื้นที่ขายบริเวณด้านหน้าของโครงการซึ่งมีระดับราคาขายที่สูง แต่จะมีข้อเสียคือทำให้โครงการนั้นมีสภาพแวดล้อมที่ไม่ดีซึ่งจะส่งผลต่ออัตราการขายของโครงการ อีกทั้งผู้ที่อาศัยอยู่ในบริเวณด้านหน้าโครงการนั้นไม่สะดวกในการเข้ามาใช้สวนหากเป็นโครงการที่มีขนาดใหญ่

5.1.5 แนวโน้มการวางผังของโครงการจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว

ผู้เชี่ยวชาญต่างให้ความเห็นไปในแนวทางเดียวกัน คือ การวางผังโครงการจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวนั้นมีแนวโน้มเปลี่ยนแปลงจากเดิม เนื่องจากปัจจุบันคนต้องการมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น ดังนั้นผู้พัฒนาโครงการจำเป็นต้องมีการปรับเปลี่ยนรูปแบบการพัฒนาโครงการไปตามยุคสมัย ไม่ว่าจะเป็นภาพลักษณ์ของโครงการที่มีความสวยงามแบบบ้านที่ทันสมัย พื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ และความเชื่อมั่นด้านความปลอดภัย ของลูกค้า

5.2 รูปแบบการใช้พื้นที่และความสัมพันธ์ระหว่างองค์ประกอบต่าง ๆ ตารางที่ 3 ข้อมูลที่ได้จากการเก็บข้อมูลและรวบรวมผังโครงการ

5.2.1 วิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างระดับราคาขายของโครงการบ้านเดี่ยวและองค์ประกอบของผังโครงการบ้านเดี่ยว

โครงการ	ขนาดพื้นที่ (ไร่)	จำนวนบ้าน (Unit)	ราคาขาย (ล้านบาท)	รูปแปลงที่ดิน	พื้นที่ขาย (%)	ถนน (%)	สวน (%)	ต้นทุน/ตร.วา (บาท)
A	34	105	9	แบบอิสระ	60	32	8	33,823.40
B	80	244	8.49	หลายเหลี่ยมทรงลึก	60	28	12	27,300.40
C	22	48	32	หลายเหลี่ยมทรงลึก	54	32	14	58,131.90
D	56	133	5.5	แบบอิสระ	62	30	8	12,027
E	90	310	6	แบบอิสระ	62	30	8	17,876.80
F	64	134	10	แบบอิสระ	58	32	10	17,399.20
G	53	120	7	หลายเหลี่ยมทรงลึก	65	28	7	14,314.20
H	73	148	8	แบบอิสระ	60	25	15	14,429.70
I	117	388	3	แบบอิสระ	65	30	5	12,555.80
J	32	58	8	สี่เหลี่ยมทรงลึก	65	20	15	15,457.40

ระดับราคาของบ้านเดี่ยวนั้นส่งผลต่อองค์ประกอบของผังโครงการบ้านเดี่ยวดังนี้

1) รูปแปลงที่ดิน เนื่องจากรูปแปลงที่ดินแต่ละแบบนั้นจะมีรูปแบบการวางผังโครงการที่แตกต่างกัน ซึ่งส่งผลต่อสภาพแวดล้อมในโครงการที่แตกต่างกัน โดยรูปแปลงที่ดินที่มีความเหมาะสมกับการพัฒนาที่ดินจัดสรรโครงการบ้านเดี่ยว คือ รูปทรงสี่เหลี่ยม เนื่องจากจะทำให้ได้ปริมาณพื้นที่ขายมากและมีค่าพัฒนาที่ดินต่ำ ดังนั้นจึงเหมาะสมกับการพัฒนาโครงการที่มีระดับราคาต่ำ ในขณะที่รูปแปลงที่ดินที่มีลักษณะหลายรูปแบบเหมาะกับการพัฒนาโครงการในราคาระดับกลางและระดับสูง เนื่องจากจะส่งผลให้มีสภาพแวดล้อมภายในโครงการที่ดี เนื่องจากมีพื้นที่เศษเหลือที่ไม่สามารถจัดเป็นพื้นที่ขายจำนวนมาก ทำให้มีการพัฒนาเป็นสวนกระจายอยู่ทั่วโครงการ จึงทำให้สภาพแวดล้อมภายในโครงการนั้นดี แต่การพัฒนาโครงการบนที่ดินรูปแบบแปลงอิสระทำให้มีค่าพัฒนาที่ดินสูงตามไปด้วย และ รูปแปลงที่ดินนั้นจะมีผลต่อองค์ประกอบของผังโครงการ โดยที่รูปแปลงที่ดินจะเป็นตัวกำหนดรูปแบบของผังถนนภายในโครงการ ซึ่งรูปที่ดินแต่ละรูปจะส่งผลต่อปริมาณการใช้พื้นที่ของถนนที่แตกต่างกันโดยอยู่ในช่วงประมาณร้อยละ 30% ของพื้นที่โครงการทั้งหมด

2) สัดส่วนการใช้พื้นที่โครงการในแต่ละระดับนั้นจะมีสัดส่วนการใช้พื้นที่ที่แตกต่างกันออกไปดังนี้

- พื้นที่ขาย โครงการที่มีระดับราคาต่ำจะมีสัดส่วนของพื้นที่ขายมากกว่า โดยมีพื้นที่ขายอยู่ที่ประมาณร้อยละ 60 – 65% ของพื้นที่ทั้งหมด ในขณะที่โครงการที่มีระดับราคาปานกลางและราคาสูงจะมีพื้นที่ขายที่น้อยกว่า โดยมีพื้นที่ขายอยู่ที่ประมาณ 54 – 58 % ของพื้นที่โครงการทั้งหมด

- พื้นที่สวน โครงการที่มีระดับราคาต่ำนั้นจะมีสัดส่วนของพื้นที่สวนน้อยที่สุดโดยมีสัดส่วนประมาณ 5% ของพื้นที่ทั้งหมด ในขณะที่โครงการระดับปานกลางและระดับสูงนั้นมีสัดส่วนพื้นที่สวนที่มากกว่า โดยมีสัดส่วนประมาณ 8 – 14 % ของพื้นที่ทั้งหมดของโครงการ ซึ่งการพัฒนาสวนหากเป็นโครงการขนาดใหญ่จำเป็นต้องมีพื้นที่สวนมากควรแบ่งพื้นที่สวนให้มีขนาดเล็กกระจายอยู่ในโครงการ เพื่อการเข้าถึงสวนที่สะดวกจากทุกตำแหน่งในโครงการอีกทั้งช่วยลดอัตราการจับจองพื้นที่สวนได้อีกด้วย

5.3 การวิเคราะห์ข้อมูลจากการสัมภาษณ์หน่วยงานก่อสร้าง

ตารางที่ 4 ข้อมูลทั่วไปของผู้ควบคุมงานก่อสร้างที่ให้การสัมภาษณ์

โครงการ	ตำแหน่ง	ประสบการณ์ทำงาน
A	ผู้จัดการโครงการฝ่ายก่อสร้าง	12 ปี
B	วิศวกรโครงการ	7 ปี
C	ผู้จัดการโครงการฝ่ายก่อสร้าง	11 ปี
D	ผู้จัดการโครงการฝ่ายก่อสร้าง	10 ปี
E	วิศวกรโครงการ	6 ปี
F	วิศวกรโครงการ	8 ปี
G	ผู้จัดการโครงการฝ่ายก่อสร้าง	10 ปี
H	ผู้จัดการโครงการฝ่ายก่อสร้าง	8 ปี
I	ผู้จัดการโครงการฝ่ายก่อสร้าง	9 ปี
J	ผู้จัดการโครงการฝ่ายก่อสร้าง	10 ปี

การวิเคราะห์ข้อมูลจากการสัมภาษณ์หน่วยงานก่อสร้างจำนวน 10 โครงการ(ข้อมูลตารางที่3)ถึงปัญหาต่าง ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อ

ต่อความสำเร็จของโครงการที่เกิดขึ้นจริงในการก่อสร้างจากผังโครงการที่ได้ออกแบบไว้ แบ่งได้ตามหัวข้อ มีดังนี้

5.3.1 แบบบ้าน คือ ปัญหาจะเกิดขึ้นในกรณีการแก้ไขแบบบ้านใหม่จากแบบบ้านเดิมที่ได้วางไว้ในผังโครงการเดิม หมายถึง เกิดการเปลี่ยนแปลงแบบบ้านไปตามนโยบายหรือแนวโน้มของการตลาดและการขาย เพราะระยะเวลาการดำเนินงานของโครงการใช้ระยะเวลาหลายปี ทำให้แนวโน้มการตลาดอาจมีการเปลี่ยนแปลงจากเดิมที่ได้วางแผนเอาไว้ ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงแบบบ้านโดยส่วนมากจะคำนึงถึงผลประโยชน์และความคุ้มค่าของโครงการเป็นหลัก จากกรณีข้างต้นจึงเป็นปัญหาที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงผังโครงการจากเดิมซึ่งส่งผลกระทบต่อความสำเร็จของโครงการ

5.3.2 สาธารณูปโภค คือ สาธารณูปโภคของงานโครงการ ได้แก่ งานถมดิน งานวางท่อ งานถนน งานสวน งานซุ้มโครงการและสโมสรของโครงการ

งานถมดิน คือ ปัญหาจะเกิดขึ้นในกรณีการถมดินเพิ่มจากการรังวัดที่ดินมีความเคลื่อนไหว เพราะในขั้นตอนของการสำรวจพื้นที่ที่จะทำการจัดสรรโดยส่วนมากเป็นการสำรวจและตั้งงบประมาณการขึ้นมาจากพื้นที่ดังกล่าว พอถึงการทำเนื้องานก่อสร้างจริงจึงมีกรณีที่ทำให้งานถมดินเกิดความเปลี่ยนแปลง หรืออาจรวมถึงในขณะดำเนินการอาจมีปัญหาอุปสรรคเกิดขึ้น เช่น สภาพภูมิอากาศไม่เอื้ออำนวย การทำเส้นทางสำหรับงานเซอร์วิส (Service Road)

งานวางท่อ คือ ปัญหาจะเกิดขึ้นในกรณีที่ผังจัดสรรที่ทำการออกแบบไว้แล้วไม่ผ่านการขออนุญาตจากหน่วยงานราชการในเขตพื้นที่ที่ทำการจัดสรร หรืออาจเป็นผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงแบบบ้านจึงทำให้ต้องย้ายตำแหน่งบ่อพักตาม

งานถนน คือ ในที่นี้รวมถึงพื้นที่สัญจรในโครงการทั้งหมดเช่น สะพานข้ามคลอง ทางเชื่อมต่าง ๆ เป็นต้น ปัญหาจะเกิดขึ้นในกรณีที่ผังจัดสรรที่ทำการออกแบบไว้แล้วไม่ผ่านการขออนุญาตจากหน่วยงานราชการในเขตพื้นที่ที่ทำการจัดสรรหรืออาจเป็นผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงแบบบ้านจึงทำให้ต้องย้ายตำแหน่งปรับเปลี่ยนขนาดของถนน สะพาน ภายในโครงการตามไปด้วย

งานสวน คือ ปัญหาจะเกิดขึ้นในกรณีที่ผังจัดสรรที่ทำการออกแบบไว้แล้วไม่ผ่านการขออนุญาตจากหน่วยงานราชการในเขตพื้นที่ที่ทำการจัดสรรหรืออาจเป็นผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงแบบบ้านจึงทำให้ต้องย้ายตำแหน่งสวน เพื่อจัดรูปลักษณะของโครงการให้สวยงามและทำให้เกิดพื้นที่ขายแก่โครงการได้มากที่สุดตามความเหมาะสมที่มีความเป็นไปได้

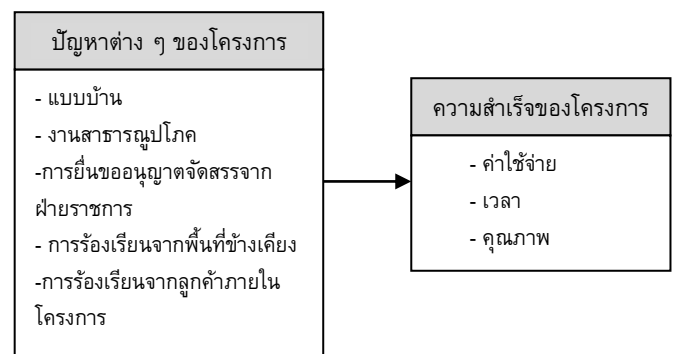
งานซุ้มและสโมสรของโครงการ คือ ปัญหาจะเกิดขึ้นในกรณีที่ผังจัดสรรที่ทำการออกแบบไว้แล้วไม่ผ่านการขออนุญาตจากหน่วยงานราชการในเขตพื้นที่ที่ทำการจัดสรรหรืออาจเป็นผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงในส่วนต่าง ๆ ที่กล่าวมาข้างต้น จึงต้องดูตามความเหมาะสมที่มีความเป็นไปได้ของโครงการประกอบ

5.3.3 การยื่นขออนุญาตจัดสรรจากฝ่ายราชการ คือ ปัญหาจะเกิดขึ้นในกรณีที่ผังจัดสรรที่ทำการออกแบบไว้แล้วไม่ผ่านการขออนุญาตจากหน่วยงานราชการในเขตพื้นที่ที่ทำการจัดสรร ส่วนมากจะเป็นส่วนสำคัญที่ทำให้โครงการไม่สามารถควบคุมระยะเวลา และค่าใช้จ่ายได้แน่นอน

5.3.4 การร้องเรียนจากพื้นที่ข้างเคียง คือ ปัญหาจะเกิดขึ้นในกรณีที่ผังจัดสรรเกิดเหตุการณ์พื้นที่ทับซ้อน ผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมจากการก่อสร้าง เช่น พื้นที่บางส่วนของโครงการอยู่ติดกับแหล่งชุมชน ทำให้ต้องเปลี่ยนรูปแบบของเสาเข็มจากการออกแบบเป็นเข็มชนิดเข็มตอกเป็นชนิดเข็มเจาะ กันสแลนหรือรั้วกันฝุ่นชั่วคราวเพื่อลดปัญหาพื้นที่ข้างเคียง มีการก่อสร้างสาธารณูปโภคเพื่อประโยชน์แก่ส่วนกลาง เป็นต้น

5.3.5 การร้องเรียนจากลูกค้าภายในโครงการ คือ ปัญหาจะเกิดขึ้นในกรณีที่ผังจัดสรรที่ออกแบบโดนข้อจำกัดหลายอย่าง เช่น ผังโครงการไม่สามารถทำเส้นทางสำหรับงานเซอร์วิส (Service Road) ได้ ในขณะที่โครงการกำลังดำเนินการก่อสร้างและในโครงการมีการเปิดขายหรือมีลูกค้าเช่าอยู่ภายในโครงการแล้ว ผลกระทบจากมลภาวะต่างๆ ในขณะที่โครงการกำลังดำเนินการก่อสร้างซึ่งสามารถหลีกเลี่ยงได้ยาก

จากการวิเคราะห์ปัญหาข้างต้นที่ได้จากการสัมภาษณ์หน่วยงานที่ส่งผลกระทบต่อความสำเร็จของโครงการจากผังโครงการที่ได้ออกแบบไว้ สามารถสรุปได้ดังรูปที่ 3



รูปที่ 3 ปัญหาที่ส่งผลกระทบต่อความสำเร็จของโครงการจากผังโครงการที่ได้ออกแบบไว้

ผลการศึกษาปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินการก่อสร้างโดยมีรายละเอียดเนื้อหาที่เกี่ยวกับปัญหาและอุปสรรคต่าง ๆ ส่งผลกระทบต่อความสำเร็จของโครงการที่เกิดขึ้นจริงในการก่อสร้างจากผังโครงการที่ได้ออกแบบไว้ เช่น ในด้านของค่าใช้จ่ายที่เกิดการเปลี่ยนแปลง ระยะเวลา และคุณภาพในงานก่อสร้าง เป็นต้น ให้คะแนนจากปัญหาที่เกิดขึ้นตามความถี่ ความรุนแรง และผลกระทบที่มีต่อการดำเนินการก่อสร้าง โดยให้คะแนน 1-5 เรียงลำดับตามความรุนแรงจากน้อยไปมากตามลำดับ สามารถแสดงผลได้ดังตาราง โดยมีเกณฑ์การให้คะแนนคำตอบดังนี้

ระดับความรุนแรงต่อการดำเนินการมากที่สุดให้	5	คะแนน
ระดับความรุนแรงต่อการดำเนินการมากให้	4	คะแนน
ระดับความรุนแรงต่อการดำเนินการปานกลางให้	3	คะแนน
ระดับความรุนแรงต่อการดำเนินการน้อยให้	2	คะแนน
ระดับความรุนแรงต่อการดำเนินการน้อยที่สุดให้	1	คะแนน

เกณฑ์การแปลความหมายเพื่อจัดระดับคะแนนเฉลี่ยในช่วงคะแนนดังต่อไปนี้

ตารางที่ 5 เกณฑ์ในการให้คะแนนระดับความรุนแรงของปัญหาต่าง ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อความสำเร็จของโครงการ

ความสำเร็จ	น้อยที่สุด (1)	น้อย (2)	ปานกลาง(3)	มาก (4)	มากที่สุด (5)
ค่าใช้จ่าย	ไม่มีผลกระทบ	น้อยกว่า 6%	ระหว่าง 7-12 %	ระหว่าง 13-18%	มากกว่า 18%
เวลา	ไม่มีผลกระทบ	น้อยกว่า 6%	ระหว่าง 7-12 %	ระหว่าง 13-18%	มากกว่า 18%
คุณภาพ	ไม่มีผลกระทบ	มีผลกระทบบางส่วน	มีผลกระทบที่ต้องได้รับการอนุมัติ	คุณภาพที่ยอมรับไม่ได้	ผลิตภัณฑ์ไม่สามารถใช้งานได้

ตารางที่ 6 ผลการศึกษาปัญหาและอุปสรรค ส่งผลกระทบต่อความสำเร็จของโครงการที่เกิดขึ้นจริงในการก่อสร้างจากผังโครงการที่

รายการ	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	ผลคะแนนเฉลี่ย
1.แบบบ้าน	3	2	3	2	1	2	2	3	1	2	2.1
2.งานสาธารณูปโภค											
2.1.งานถมดิน	3	3	4	3	2	4	3	4	2	4	3.2
2.2.งานวางท่อ	3	3	4	3	2	4	3	4	2	4	3.2
2.3.งานถนน	4	3	5	4	3	5	4	5	3	5	4.1
2.4.งานสวน	2	2	1	2	1	2	1	1	2	1	1.5
2.5.งานส่วนกลาง (ซุ้มโครงการ, สโมสร)	1	1	1	1	1	2	1	2	1	2	1.3
3.การยื่นขออนุญาตจัดสรรจากฝ่ายราชการ	3	3	3	2	3	2	2	3	2	2	2.5
4.การร้องเรียนจากพื้นที่ข้างเคียง	4	3	4	5	4	3	5	4	3	4	3.9
5.การร้องเรียนจากลูกค้าภายในโครงการ	5	3	4	4	3	3	4	5	3	4	3.8

ได้ออกแบบไว้ในด้านของค่าใช้จ่ายที่เกิดการเปลี่ยนแปลง

จากข้อมูลผลคะแนนในตารางที่ 6 แสดงให้เห็นว่า ปัญหาที่ส่งผลกระทบต่อความสำเร็จของโครงการในส่วนของค่าใช้จ่ายที่เปลี่ยนแปลงไปมากที่สุด ได้แก่ งานถนน และปัญหาที่ส่งผลกระทบต่อมากที่สุดได้แก่ งานส่วนกลาง (ซุ้มและสโมสรของโครงการ)

ตารางที่ 7 ผลการศึกษาปัญหาและอุปสรรค ส่งผลกระทบต่อความสำเร็จของโครงการที่เกิดขึ้นจริงในการก่อสร้างจากผังโครงการที่ได้ออกแบบไว้ในด้านของระยะเวลา

รายการ	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	ผลคะแนนเฉลี่ย
1.แบบบ้าน	3	2	4	3	4	3	3	3	2	3	3
2.งานสาธารณูปโภค											
2.1.งานถมดิน	3	3	4	3	2	4	3	4	3	4	3.3
2.2.งานวางท่อ	3	3	4	3	3	4	3	4	3	4	3.4
2.3.งานถนน	4	3	5	4	3	5	4	5	3	5	4.1
2.4.งานสวน	2	2	1	2	1	2	1	1	2	1	1.5
2.5.งานส่วนกลาง (ซุ้มโครงการ, สโมสร)	1	1	1	1	1	2	1	2	1	2	1.3
3.การยื่นขออนุญาตจัดสรรจากฝ่ายราชการ	4	5	5	4	5	5	4	4	5	5	4.6
4.การร้องเรียนจากพื้นที่ข้างเคียง	4	4	4	5	4	3	5	4	5	4	4.2
5.การร้องเรียนจากลูกค้าภายในโครงการ	5	3	4	4	3	5	4	5	3	4	4

จากข้อมูลผลคะแนนในตารางที่ 7 แสดงให้เห็นว่า ปัญหาที่ส่งผลกระทบต่อความสำเร็จของโครงการในส่วนของด้านเวลาที่เปลี่ยนแปลงไปมากที่สุด ได้แก่ การยื่นขออนุญาตจัดสรรจากฝ่ายราชการ และปัญหาที่ส่งผลกระทบต่อมากที่สุดได้แก่ งานส่วนกลาง (ซุ้มและสโมสรของโครงการ)

ตารางที่ 8 ผลการศึกษาปัญหาและอุปสรรค ส่งผลกระทบต่อความสำเร็จของโครงการที่เกิดขึ้นจริงในการก่อสร้างจากผังโครงการที่ได้ออกแบบไว้ในด้านของคุณภาพ

รายการ	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	ผลคะแนนเฉลี่ย
1.แบบบ้าน	3	2	4	3	4	3	3	3	2	3	3
2.งานสาธารณูปโภค											
2.1.งานถมดิน	3	3	3	3	2	4	3	3	3	4	3.1
2.2.งานวางท่อ	3	2	4	3	3	4	2	3	2	3	2.9
2.3.งานถนน	3	4	4	4	3	3	4	4	3	4	3.8
2.4.งานสวน	2	2	1	2	1	2	1	1	2	1	1.5
2.5.งานส่วนกลาง (ซุ้มโครงการ, สโมสรร)	1	1	1	1	1	2	1	2	1	2	1.3
3.การยื่นขออนุญาตจัดสรรจากฝ่ายราชการ	4	3	5	3	5	5	4	3	4	5	4.1
4.การร้องเรียนจากพื้นที่ข้างเคียง	3	4	4	5	4	3	3	4	5	4	3.9
5.การร้องเรียนจากลูกค้าภายในโครงการ	5	3	3	4	3	5	4	3	3	4	3.7

จากข้อมูลผลคะแนนในตารางที่ 8 แสดงให้เห็นว่า ปัญหาที่ส่งผลกระทบต่อความสำเร็จของโครงการในส่วนของด้านเวลาที่เปลี่ยนแปลงไปมากที่สุด ได้แก่ การยื่นขออนุญาตจัดสรรจากฝ่ายราชการ และปัญหาที่ส่งผลกระทบต่อมากที่สุดได้แก่ งานส่วนกลาง (ซุ้มและสโมสรรของโครงการ)

6. บทสรุป

6.1 สรุปปัจจัยที่ใช้ในการพิจารณาการวางแผนผังโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว

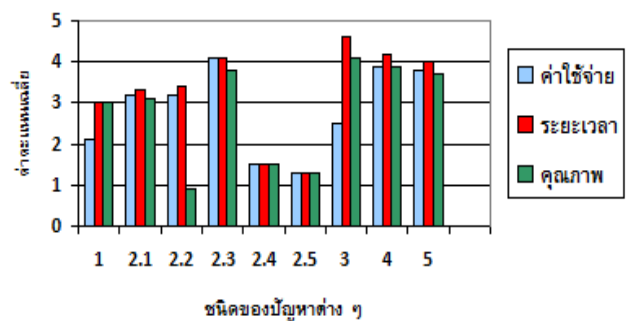
ผังของโครงการจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวมีความแตกต่างในแต่ละระดับราคาซึ่งมีรูปแบบและข้อจำกัดด้านต้นทุนในการพัฒนาโครงการที่แตกต่างกันออกไป โดยพบว่าโครงการที่มีระดับราคาต่ำจะมีข้อจำกัดด้านต้นทุนที่มากที่สุด ส่วนในโครงการระดับสูงนั้นไม่ค่อยมีข้อจำกัดด้านต้นทุน ทำให้โครงการมีรูปแบบที่หลากหลายมากกว่า โดยโครงการที่มีระดับราคาต่ำนั้นมีรูปแบบที่ดินรูปทรงสี่เหลี่ยมทรงแปดเหลี่ยมเนื่องจากจะให้ปริมาณพื้นที่ขายที่มากที่สุดแล้วยังมีต้นทุนพัฒนาโครงการที่ต่ำ โดยต้องมีการจัดสรรให้ได้พื้นที่ขายให้ได้ประมาณร้อยละ 60 ของพื้นที่โครงการทั้งหมด ในขณะที่โครงการในราคาระดับกลางมีรูปแบบที่ดินได้หลากหลายรูปแบบแต่รูปแปลงที่ดินที่เหมาะสมกับโครงการที่มีระดับราคาปานกลางคือรูปทรงหลายเหลี่ยมหรือรูปแปลงสี่เหลี่ยมที่มีสัดส่วนระหว่างความกว้างและความยาวใกล้เคียงกันเนื่องจากจัดพื้นที่ขายได้มากกว่ารูปแปลงทรงแปดเหลี่ยม โดยในโครงการระดับ

ราคาปานกลางควรมีการแบ่งพื้นที่ขายประมาณร้อยละ 57 ของพื้นที่โครงการทั้งหมด ส่วนโครงการที่มีระดับราคาสูงนั้นจะมีสัดส่วนการใช้พื้นที่ใกล้เคียงกับโครงการระดับกลางแต่จะมีการเพิ่มพื้นที่สำหรับส่วนกลางเพิ่มขึ้น นอกจากนั้นโครงการที่มีระดับราคาสูงยังสามารถเลือกรูปแปลงที่ดินรูปทรงอิสระในการพัฒนาโครงการได้ เนื่องจากมีพื้นที่เศษเหลือที่ไม่สามารถจัดเป็นพื้นที่ขายจำนวนมาก ทำให้การพัฒนาเป็นสวนกระจายอยู่ทั่วโครงการ จึงทำให้สภาพแวดล้อมภายในโครงการนั้นดี แต่การพัฒนาโครงการบนที่ดินรูปแบบแปลงอิสระทำให้มีค่าพัฒนาที่ดินสูงตามไปด้วย

การวางตำแหน่งของสวนสาธารณะภายในโครงการควรตั้งอยู่ในตำแหน่งที่สามารถสังเกตเห็นได้ง่ายจากด้านทางเข้าโครงการ โดยเฉพาะบริเวณด้านหน้าโครงการ เพื่อสร้างสภาพแวดล้อมที่ดีให้กับโครงการและยังช่วยเพิ่มอัตราเร็วในการขายบ้านในโครงการได้อีกด้วย ส่วนรูปทรงของสวนควรมีรูปทรงยาวเพื่อให้มีจำนวนบ้านที่ติดสวนเพิ่มขึ้นสามารถช่วยเพิ่มราคาขายและทำให้สภาพแวดล้อมของโครงการมีความร่มรื่นมากขึ้นอีกด้วย

แนวโน้มการวางแผนผังโครงการจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวนั้นมีแนวโน้มเปลี่ยนแปลงจากเดิม เนื่องจากปัจจุบันคนต้องการมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น ดังนั้นผู้พัฒนาโครงการจำเป็นต้องมีการปรับเปลี่ยนรูปแบบการพัฒนาโครงการไปตามยุคสมัย ไม่ว่าจะเป็นภาพลักษณ์ของโครงการที่มีความสวยงาม แบบบ้านที่ทันสมัย พื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ และความเชื่อมั่นด้านความปลอดภัยของลูกค้า

6.2 สรุปปัญหาที่เกิดขึ้นกับการก่อสร้างจริงจากรูปแบบผังของโครงการจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวที่ได้ออกแบบไว้
แผนภูมิแท่งแสดงการเปรียบเทียบระดับความรุนแรงของปัญหาต่าง ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อความสำเร็จของโครงการ ดังรูปที่ 4



รูปที่ 4 แผนภูมิแท่งแสดงการเปรียบเทียบระดับความรุนแรงของปัญหาต่าง ๆ

จากรูปที่ 4 แสดงให้เห็นถึงการเปรียบเทียบว่าระดับความรุนแรงของปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจะส่งผลกระทบต่อความสำเร็จของโครงการโดยสามารถสรุปแยกตามประเภทของปัญหาได้ดังนี้

6.2.1 แบบบ้านของโครงการ จากปัญหาดังกล่าวส่งผลกระทบต่อความสำเร็จของโครงการในด้านค่าใช้จ่ายในระดับที่น้อย และส่งผลกระทบต่อระยะเวลาและคุณภาพในระดับปานกลาง ทั้งนี้จากผลดังกล่าวที่กระทบต่อค่าใช้จ่ายในระดับที่น้อย อาจเนื่องมาจากหากมีการเปลี่ยนแปลงผังโครงการแต่แบบบ้านอาจไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงอาจมีแค่การขยับเปลี่ยนแปลงตำแหน่ง

6.2.2 งานถมดิน จากปัญหาดังกล่าวส่งผลต่อความสำเร็จของโครงการในด้านค่าใช้จ่าย ระยะเวลา และคุณภาพ ในระดับปานกลาง อาจเนื่องมาจากงานถมดินเป็นงานเปิดงานของโครงการจึงส่งผลกระทบต่อทุกความสำเร็จเท่า ๆ กัน

6.2.3 งานวางท่อ จากปัญหาดังกล่าวส่งผลต่อความสำเร็จของโครงการในด้านค่าใช้จ่าย ระยะเวลาในระดับปานกลาง และคุณภาพในระดับน้อย อาจเนื่องมาจากมีการเปลี่ยนแปลงวัสดุเพื่อให้ผ่านการขออนุญาตจากหน่วยราชการในพื้นที่ที่ทำการจัดสรร

6.2.4 งานถนน จากปัญหาดังกล่าวส่งผลต่อความสำเร็จของโครงการในด้านค่าใช้จ่ายกับระยะเวลาในระดับสูง และคุณภาพในระดับปานกลาง อาจเนื่องมาจากฝั่งจัดสรรที่ทำการออกแบบไว้แล้วไม่ผ่านการขออนุญาตจากหน่วยงานราชการในเขตพื้นที่ที่ทำการจัดสรร หรืออาจเป็นผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงแบบบ้านจึงทำให้ต้องย้ายตำแหน่ง ปรับเปลี่ยนขนาดของถนน สะพาน ภายในโครงการตามไปด้วย

6.2.5 งานสวน จากปัญหาดังกล่าวส่งผลต่อความสำเร็จของโครงการในด้านค่าใช้จ่าย ระยะเวลา และคุณภาพ ในระดับน้อย อาจเนื่องมาจากการแบ่งสัดส่วนพื้นที่สวนคิดเป็นร้อยละของพื้นที่ไม่มากนัก และงบประมาณการก่อกำหนดไว้ค่อนข้างชัดเจนแล้ว รวมถึงงานสวนเป็นงาน Land scape ที่จะจัดทำได้ก็ต่อเมื่องานในส่วนอื่นเรียบร้อย

6.2.6 งานส่วนกลาง (ซุ้มและสโตรของโครงการ) จากปัญหาดังกล่าวส่งผลต่อความสำเร็จของโครงการในด้านค่าใช้จ่าย ระยะเวลา และคุณภาพ ในระดับน้อย อาจเนื่องมาจากมีการตั้งงบประมาณการและกำหนดแบบไว้ก่อนแล้วตามความเหมาะสมของโครงการนั้น ๆ รวมถึงหากมีการแก้ไขผัง โครงการเกิดขึ้นก็เป็นกรณีแค่เพียงการปรับเปลี่ยนตำแหน่งที่ตั้งภายในโครงการเท่านั้น

6.2.7 การยื่นขออนุญาตจัดสรรจากฝ่ายราชการ จากปัญหาดังกล่าวส่งผลต่อความสำเร็จของโครงการในด้านค่าใช้จ่ายในระดับน้อย ด้านของระยะเวลาและคุณภาพในระดับสูง อาจเนื่องมาจากความล่าช้าในระหว่างดำเนินการขออนุญาต อย่างเช่นในกรณีที่มีการแก้ไขปรับเปลี่ยนผังโครงการแล้วไปขัดแย้งกับกฎข้อบังคับต่าง ๆ ในพื้นที่ทำให้ใช้เวลาในการตรวจสอบช้านาน เป็นปัญหาที่ทางโครงการไม่สามารถควบคุมได้มากที่สุด

6.2.8 การร้องเรียนจากพื้นที่ข้างเคียง จากปัญหาดังกล่าวส่งผลต่อความสำเร็จของโครงการในด้านค่าใช้จ่ายและคุณภาพในระดับปานกลาง แต่ส่งผลกระทบต่อในด้านของระยะเวลาในระดับสูง อาจเนื่องมาจากหากเกิดปัญหาที่ส่งผลกระทบต่อพื้นที่ข้างเคียงแล้วโดนร้องเรียนอาจทำให้โครงการเกิดการหยุดชะงักได้หรือทำให้มีระยะเวลาในการทำงานของโครงการน้อยลงจากแผนงานของโครงการ รวมถึงการเข้าไปไกล่เกลี่ยหาข้อตกลงเพื่อให้โครงการดำเนินงานต่อไปได้ต้องมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในบางส่วน เช่น กันสแลนหรือรั้วกันฝุ่นชั่วคราว เป็นต้น

6.2.9 การร้องเรียนจากลูกค้าภายในโครงการ จากปัญหาดังกล่าวส่งผลต่อความสำเร็จของโครงการในด้านค่าใช้จ่ายและคุณภาพในระดับปานกลาง แต่ส่งผลกระทบต่อในด้านของระยะเวลาในระดับสูง อาจเนื่องมาจากหากเกิดปัญหาที่ส่งผลกระทบต่อพื้นที่ข้างเคียงแล้ว

โดนร้องเรียนอาจทำให้โครงการเกิดการหยุดชะงักได้หรือทำให้มีระยะเวลาในการทำงานของโครงการน้อยลงจากแผนงานของโครงการ

ข้อเสนอแนะเพิ่มเติม

จากระดับความรุนแรงของปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจะส่งผลกระทบต่อความสำเร็จของโครงการในด้านของระยะเวลามากที่สุด ซึ่งพอกระทบต่อระยะเวลาจึงส่งต่อเนื่องไปยังคุณภาพของงาน เพราะในบางกรณีอาจต้องมีการเร่งรัดงานให้ทันตามเวลาที่โครงการได้วางแผนไว้ ในขณะที่ปัญหาต่าง ๆ ไม่ค่อยมีผลกระทบต่อต้นทุนค่าใช้จ่ายมากนัก เพราะถ้าหากมีการเปลี่ยนแปลงผังโครงการเกิดขึ้น ทางโครงการจะต้องประเมินให้ต้นทุนค่าใช้จ่ายไม่แตกต่างจากต้นทุนเดิมมากนัก เพื่อลดความเสี่ยงจากผลตอบแทนของโครงการที่จะได้รับ ดังนั้น เมื่อปัญหาต่าง ๆ ส่งผลกระทบต่อความสำเร็จของโครงการในด้านระยะเวลามากที่สุด สิ่งที่มาอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ คือ ระยะเวลาที่น้อยลงกับต้นทุนค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้แตกต่างจากเดิม ทำให้มีผลกระทบต่อเรื่องไปยังคุณภาพของงาน

กิตติกรรมประกาศ

ผู้วิจัยขอขอบคุณ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ สุชัยญา โปษะยรินทร์ สำหรับคำปรึกษาในการทำวิจัยในครั้งนี้ ขอขอบคุณผู้เชี่ยวชาญทั้ง 3 ท่าน และโครงการหมู่บ้านบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวจำนวน 10 โครงการ ที่ได้ให้ข้อมูลในการศึกษาปัญหาพิเศษในครั้งนี้

เอกสารอ้างอิง

- [1] เตชา บุญคำ. (2549). การวางผังบริเวณ (site planning). กรุงเทพฯ: ภาควิชาภูมิสถาปัตยกรรม, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- [2] วิลลิสทีร์ ทรายนูร์, (2549). “การประมาณราคาและการควบคุมการก่อสร้าง” กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์โฮมบายเออร์ไคด์