

## บทที่ 1

### บทนำ

#### ความสำคัญของปัญหา

ในการพัฒนาโครงการหมู่บ้าน โครงการส่วนใหญ่ มักจะเข้าข่ายต้องจัดสรรที่ดินด้วย ข้อกำหนดว่า หากมีการแบ่งแปลงย่อยตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ตามพระราชบัญญัติ จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีสาระสำคัญส่วนหนึ่งคือข้อกำหนดให้มีสาธารณูปโภคเพื่ออำนวยความสะดวกและเสริมสร้างความเป็นอยู่ที่ดีให้กับ ผู้อยู่อาศัยในโครงการ ซึ่งโดยทั่วไปแล้วจะประกอบไปด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ถนนและทางเท้า ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย สวน สนามเด็กเล่นและ สนามกีฬา โดยรายละเอียดประกอบจะแตกต่างกันเล็กน้อย ตามข้อกำหนดของแต่ละจังหวัด

ดังนั้นงานก่อสร้างสาธารณูปโภค จึงถือได้ว่าเป็นเรื่องสำคัญมากเรื่องหนึ่งในกระบวนการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งหากเกิดปัญหาทั้งจากความล่าช้าในการก่อสร้าง งานก่อสร้างไม่ได้คุณภาพที่ดี งบประมาณในการก่อสร้างบานปลาย เป็นต้น แล้วปัญหาต่างๆ เหล่านี้ จะส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการในขั้นตอนต่อไป เช่น ผู้บริโภคไม่กล้าตัดสินใจซื้อบ้าน ในโครงการเนื่องจากยังไม่เห็นระบบสาธารณูปโภคที่เสร็จสมบูรณ์ มีปริมาณเงินหมุนเวียนไม่เพียงพอตามแผนงานที่วางไว้เนื่องจากเงินจมไปกับการค้าประกันการก่อสร้างสาธารณูปโภค เกิดการร้องเรียนจากผู้อยู่อาศัยในโครงการเรื่องการชำรุดเสียหายของงานสาธารณูปโภคเป็นประจำหากทำการก่อสร้างไม่ได้มาตรฐานที่ดี และปัญหาดังกล่าวจะสะสมเรื่อยมาจนปัญหาตกไปอยู่กับนิติบุคคลหมู่บ้าน ผู้มีหน้าที่ดูแลสาธารณูปโภคต่อจากผู้พัฒนาโครงการ เช่น มีถนนในหมู่บ้านเสียหายพร้อมกันอยู่ 5 จุดแต่นิติบุคคลมีเงินพอที่จะซ่อมถนนได้เพียง 2 จุด ก็จะทำให้เกิดปัญหาว่าจะเลือกซ่อมที่จุดใดก่อนและไม่ว่าจะตัดสินใจอย่างไรจะมีลูกบ้านกลุ่มหนึ่งไม่พอใจ อาจลุกลามไปถึงขั้นไม่ยอมจ่ายเงินค่าส่วนกลางอีกต่อไป กลายเป็นปัญหาเรื้อรังไม่จบสิ้น ซึ่งหากถนนถูกก่อสร้างอย่างมีคุณภาพตามมาตรฐานที่ดีตั้งแต่แรกแล้ว ปัญหาดังกล่าวจะไม่เกิดขึ้น สิ่งเหล่านี้จะส่งผลให้ผู้พัฒนาโครงการเสื่อมเสียชื่อเสียง และถูกลดทอนความน่าเชื่อถือลงไปในระยะยาว

ปัญหาดังกล่าวสามารถป้องกัน หรือ บรรเทาได้ด้วยหลายปัจจัย เช่น ผู้พัฒนาโครงการให้ความสำคัญและสังเกตเห็นปัญหาที่อาจตามมาได้หากงานสาธารณูปโภคมีปัญหา ผู้พัฒนาได้จัดสรรงบประมาณสำหรับการก่อสร้างสาธารณูปโภคไว้อย่างเพียงพอ ผู้ซื้อบ้านในโครงการตระหนักและตรวจสอบงานสาธารณูปโภคก่อนตัดสินใจซื้อเสมอ และที่จะขาดไปไม่ได้

เลย คือ โครงการได้ผู้รับเหมาก่อสร้างงานสาธารณูปโภคที่ดี มีแนวโน้มที่จะไม่ก่อให้เกิดปัญหา และสามารถทำงาน ได้แล้วเสร็จตามที่โครงการกำหนด ทั้งด้าน ระยะเวลา คุณภาพงานและ ค่าใช้จ่าย

การคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นสิ่งปฏิบัติกันเป็นมาตรฐานทั่วไปในงานก่อสร้าง สำหรับหน่วยงานราชการมักทำการคัดเลือกคุณสมบัติเบื้องต้นของผู้รับเหมาไว้ก่อน ด้วยการจดทะเบียนผู้รับเหมา โดยแบ่งเป็นลำดับชั้นต่าง ๆ โดยแต่ละชั้นก็จะมีข้อกำหนดเกี่ยวกับงานที่สามารถเสนอราคาได้แตกต่างกันไป ส่วนในภาคเอกชนนั้น มักใช้การเปรียบเทียบคุณสมบัติต่างๆ เป็นเฉพาะงาน เช่น ประสบการณ์งานที่ผ่านมา ทุนจดทะเบียน ฐานะทางการเงิน บุคลากร เป็นองค์ประกอบในการตัดสินใจควบคู่กับราคาที่เสนอ

แต่คุณสมบัติที่นำมาใช้ในการคัดเลือกเพื่อให้ได้ผู้รับเหมาก่อสร้างงานสาธารณูปโภคที่ดี ยังไม่เป็นที่แน่ชัดว่าประกอบไปด้วยคุณสมบัติใดบ้างและแต่ละคุณสมบัติมีความสำคัญมากน้อย ต่างกันอย่างไรบ้าง งานวิจัยนี้จึงมุ่งเน้น การศึกษาถึงสาเหตุของปัญหา ความถี่และความรุนแรง ในการก่อสร้างงานสาธารณูปโภค เพื่อเป็นข้อมูลนำมากำหนด คุณสมบัติและค่าน้ำหนัก ในการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างงานสาธารณูปโภค ในโครงการพัฒนาหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งจะส่งผลให้กระบวนการคัดเลือกผู้รับเหมาเป็นไปอย่างมีระบบ สามารถหาผู้รับเหมาที่ดีที่สุดได้อย่างแท้จริง

### วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. วิเคราะห์ความรุนแรงและความถี่ที่ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการ ที่เกี่ยวข้องกับผู้รับเหมาก่อสร้างงานสาธารณูปโภคเชิงสถิติ อันจะนำไปสู่การกำหนดความสัมพันธ์ระหว่างปัญหา ความถี่ ระดับความรุนแรงและผลกระทบที่เกี่ยวข้อง
2. ทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างปัญหาในการก่อสร้างงานสาธารณูปโภค ความถี่ ระดับความรุนแรงและผลกระทบที่เกี่ยวข้อง อันจะนำมาสู่การกำหนดคุณสมบัติที่สำคัญของผู้รับเหมาในการก่อสร้างงานสาธารณูปโภค
3. วิเคราะห์ค่าถ่วงน้ำหนักของคุณสมบัติ ในการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างงานสาธารณูปโภคที่จะนำมาสู่การกำหนดคุณสมบัติในการคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีคุณภาพสำหรับกระบวนการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรร

## สมมติฐานการวิจัย

ความสัมพันธ์ระหว่างปัญหาที่เกี่ยวข้องกับผู้รับเหมา ความถี่ ระดับความรุนแรง และผลกระทบที่เกี่ยวข้อง เป็นตัวกำหนดคุณสมบัติของผู้รับเหมาในการก่อสร้างงานสาธารณูปโภค

## ขอบเขตการวิจัย

เชิงพื้นที่ เน้นศึกษาโครงการหมู่บ้านจัดสรร ในเขตกรุงเทพและปริมณฑล

เชิงทฤษฎี หรือ แนวคิด เกี่ยวกับค่าน้ำหนักที่คำนวณได้ คำนวณด้วยการประยุกต์กระบวนการลำดับชั้นเชิงวิเคราะห์ (Analytical Hierarchy Process: AHP) ของ Thomas Saaty (1980)

ผลการวิเคราะห์ค่าถ่วงน้ำหนักคุณสมบัติในการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างที่ได้เป็นภาพรวมของการก่อสร้างงานสาธารณูปโภคในโครงการหมู่บ้านจัดสรร ไม่รวมถึงงานก่อสร้างบางประเภทที่มีข้อกำหนดพิเศษในการทำงานของผู้รับเหมา เช่น ผู้รับเหมางานวางท่อประปาต้องขึ้นทะเบียนกับการประปานครหลวง หรือ ผู้รับเหมางานก่อสร้างสะพานต้องเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตของกรุงเทพมหานครและอาจจำเป็นต้องวางเงินประกันหรือมีข้อตกลงที่เกี่ยวกับการป้องกันความเสียหายของงานกับเจ้าหน้าที่ท้องถิ่นก่อนจึงจะดำเนินการได้ เป็นต้น

## นิยามศัพท์เฉพาะ

คุณสมบัติ หมายถึง ลักษณะของผู้รับเหมาก่อสร้างที่ บริษัทผู้พัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรและหน่วยงานราชการ นำมาใช้ในการพิจารณาการคัดเลือกจัดจ้าง

เกณฑ์การคัดเลือก หมายถึง คุณสมบัติของผู้รับเหมาก่อสร้างที่ใช้ในการพิจารณาจัดอันดับ เพื่อคัดเลือกผู้รับเหมาที่ดีที่สุดสำหรับการก่อสร้างงานสาธารณูปโภคในโครงการหมู่บ้านจัดสรร

ผู้รับเหมา หมายถึง ผู้ที่ทำสัญญารับจ้างก่อสร้างกับบริษัทผู้พัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรร

งานสาธารณูปโภค หมายถึง สิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานในโครงการหมู่บ้านจัดสรร ตามที่ระบุใน พระราชบัญญัติ จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้แก่ ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย ถนน ทางเดิน ทางเท้า ระบบไฟฟ้า ระบบโทรศัพท์ และ สวนสาธารณะ

โครงการหมู่บ้านจัดสรร หมายถึง โครงการหมู่บ้านที่มีการแบ่งแปลงย่อยรวมกันสืบ  
แปลงขึ้นไป

กรุงเทพและปริมณฑล หมายถึง พื้นที่เขตจังหวัดกรุงเทพมหานคร นนทบุรี ปทุมธานี  
สมุทรปราการ นครปฐมและสมุทรสาคร

กระบวนการลำดับชั้นเชิงวิเคราะห์ประยุกต์ (modified Analytical Hierarchy Process:  
modified AHP) โดยประยุกต์ให้การเปรียบเทียบค่าความสำคัญของปัจจัยสามารถวิเคราะห์ได้ด้วย  
ตัวผู้วิจัย โดยใช้ข้อมูลจากแบบสอบถามมาทำการเปรียบเทียบค่าความสำคัญที่ละคู่ ซึ่งหากเป็น  
กระบวนการลำดับชั้นเชิงวิเคราะห์ทั่วไป ผู้ตอบแบบสอบถามต้องเป็นผู้เปรียบเทียบค่าความสำคัญ  
ของปัจจัย

### ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ได้สัดส่วนค่าถ่วงน้ำหนักของคุณสมบัติในการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างงาน  
สาธารณูปโภคในโครงการหมู่บ้านจัดสรร
2. ได้เกณฑ์พื้นฐานสำหรับการกำหนดคุณสมบัติผู้รับเหมาที่มีคุณภาพสำหรับ  
กระบวนการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรร

ชำนาญการหอสมุด