

ประสิทธิภาพการบริหารความเสี่ยงในการก่อสร้างอาคารสูง
จังหวัดชลบุรี*

THE EFFICIENCY OF RISK MANAGEMENT FOR HIGH-RISE BUILDING
CONSTRUCTION IN CHONBURI PROVINCE

สาวิทย์ หลาบมาลา

Sawit Labmala

มหาวิทยาลัยกรุงเทพธนบุรี

Bangkokthonburi University, Thailand

นพดล บุรณนัฐ

Nopadol Burananut

วรเดช จันทรศร

Voradej Chandarason

สุนทร ผจญ

Suntorn Phajon

มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนสุนันทา

Suan Sunandha Rajabhat University, Thailand

E-mail: sawit.7775@gmail.com

บทคัดย่อ

บทความฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ 1) ศึกษาระดับปัจจัยด้านเศรษฐกิจและการเมือง การจัดการด้านข้อกฎหมาย การบริหารจัดการองค์กร การปฏิบัติการโครงการก่อสร้างอาคารสูง และประสิทธิภาพการบริหารจัดการความเสี่ยงของการก่อสร้างอาคารสูง 2) ศึกษาอิทธิพลของปัจจัยด้านเศรษฐกิจและการเมือง การจัดการด้านกฎหมาย การบริหารจัดการองค์กร การปฏิบัติการโครงการก่อสร้างอาคารสูง และประสิทธิภาพการบริหารความเสี่ยงในการก่อสร้างอาคารสูง และ 3) แนวทางการเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารความเสี่ยงในการก่อสร้างอาคารสูง เป็นงานวิจัยแบบผสมวิธี ได้แก่ เชิงปริมาณ โดยใช้แบบสอบถาม กลุ่มตัวอย่าง ได้แก่ ผู้บริหารโรงแรมและคอนโดมิเนียมในจังหวัดชลบุรี ใช้การสุ่มตัวอย่างแบบชั้นภูมิ ใช้เทคนิค LISREL วิเคราะห์สถิติความถี่ ร้อยละ ค่าเฉลี่ย ค่าต่ำสุดและสูงสุด ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ค่าเบี่ยงเบน และความโค้ง และเชิงคุณภาพใช้แบบสัมภาษณ์เชิงลึก โดยสุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง ผู้ให้ข้อมูลหลัก ได้แก่ ผู้บริหารจากหน่วยงานภาครัฐและเอกชน จำนวน 9 คน

* Received 19 November 2020; Revised 15 March 2021; Accepted 22 March 2021



โดยนำมาวิเคราะห์เชิงเนื้อหาและสรุปเป็นภาพรวม ผลการวิจัยพบว่า 1) ระดับปัจจัยความเสี่ยงของการก่อสร้างอาคารสูง ได้แก่ ด้านเศรษฐกิจและการเมือง ด้านการจัดการด้านกฎหมาย ด้านการบริหารจัดการองค์กร ด้านการปฏิบัติการโครงการก่อสร้าง และด้านประสิทธิภาพการบริหารความเสี่ยงในการก่อสร้างอาคารสูง โดยรวมอยู่ในระดับมากที่สุด 2) อิทธิพลของปัจจัยความเสี่ยงในการก่อสร้างอาคารสูงคือ ด้านเศรษฐกิจและการเมืองมีความสัมพันธ์โดยตรงกับการจัดการด้านกฎหมาย 0.72 อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ 0.01 และ 3) แนวทางการเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารความเสี่ยงในการก่อสร้างอาคารสูง รูปแบบมีความสอดคล้องกับข้อมูลเชิงประจักษ์ อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ 0.01 ได้ค่าไควร์ - สแควร์ 40.50 ค่าองศาอิสระ 30 ค่าความน่าจะเป็น 0.034

คำสำคัญ: ประสิทธิภาพ, การบริหารความเสี่ยง, การก่อสร้างอาคารสูง

Abstract

The objectives of this article were to: 1) the level of Economics & Political Factor, Law Management, Organization Management, Construction Operations and Efficiency of Risk Management 2) the influence of Economics & Political Factor, Law Management, Organization Management, Construction Operations, and Efficiency of Risk Management for the High- Rise Building Construction and 3) guidelines to enhance the efficiency of risk management for the high-rise building construction. This was integrated research methods both quantitative and questionnaires. The sample group such as condominium executives in Chonburi Province, sampling on the topographic basis using LISREL technique to analyze the frequency, percentage, mean, minimum and maximum statistics, standard deviation, skew, and kurtosis. And qualitative In-depth interviews and random approach were used by key informants such as: executive from government and private sectors of 9 persons. By analyzing the content and summarizing. The research was found that: 1. the level of risk factors for high-risk building construction are economic and political aspects, Legal management, Organization management, Construction project operations, and efficiency in risk management in high risk building construction. Overall at the high level. 2. The influence of risk factors for high risk building construction is the economic and political aspects were directly related to the management of the law 0.72. Static significance 0.01. And 3. guidelines to enhance the efficiency of risk management for the high-rise building construction. The model is consistent with the empirical



data. Statistical significance of 0.01 was: χ^2 - square 40.50, degrees of freedom 30, Probability 0.034.

Keywords: Efficiency, Risk Management, High-Rise Building Construction

บทนำ

การก่อสร้างอาคารสูงในอดีตจนถึงปัจจุบันมีจำนวนเพิ่มมากขึ้นและมีการเจริญเติบโตขึ้นอย่างรวดเร็วอันเนื่องมาจากจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นและการพัฒนาเทคโนโลยีด้านการก่อสร้าง โดยเฉพาะในเอเชียและตะวันออกกลาง ซึ่งมีอาคารสูงถึงสูงพิเศษจำนวนมาก ความสูงของอาคารที่สูงที่สุดในปัจจุบันคือ หนึ่งไมล์ หรือ 1.6 กิโลเมตร (Construction Management, 2019) ธุรกิจก่อสร้างอาคารสูง โดยเฉพาะอาคารชุดที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน อาคารคอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนต์ และโรงแรม ปัจจุบันมีการเติบโตของธุรกิจสูงทำให้ผู้ประกอบการเพิ่มขึ้นจำนวนมากส่งผลให้เกิดการแข่งขันในการประมูลราคาและมีแนวโน้มจะเพิ่มความเสี่ยงมากยิ่งขึ้นในอนาคตในขณะเดียวกันกำไรจากการดำเนินงานลดลง และแต่ละโครงการมักจะประสบปัญหาในด้านต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นจากสภาพแวดล้อมทั้งภายในและภายนอกองค์กร เช่น การขาดแคลนแรงงานในฤดูการทำนา การปรับค่าแรงขั้นต่ำของรัฐบาล ตลอดจนราคาน้ำมันที่สูงขึ้นและวัสดุก่อสร้างมีราคาสูงขึ้นตามสิ่งเหล่านี้เป็นตัวแปรของต้นทุน ซึ่งแต่ละปัญหาทำให้เกิดผลกระทบต่อโครงการก่อสร้างจำนวนมาก ทั้งในด้านต้นทุนที่เพิ่มขึ้น และระยะเวลาการก่อสร้างไม่แล้วเสร็จตามสัญญาจ้าง ขาดความน่าเชื่อถือ ทำให้ผู้ประกอบการก่อสร้างต้องเสียค่าปรับต่อเจ้าของโครงการเป็นจำนวนมาก บางรายต้องประสบกับสภาพปัญหาสถานะการขาดทุนหรือล้มละลาย ดังนั้น การดำเนินธุรกิจ在这种情况下ที่มีการแข่งขันสูงของธุรกิจก่อสร้างเช่นนี้ จำเป็นต้องมีการวางแผนกลยุทธ์ที่สามารถควบคุมได้คือ การบริหารความเสี่ยงให้เหมาะสม เพื่อให้สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจและเทคโนโลยีที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว การบริหารการก่อสร้างในประเทศไทยนั้นองค์กรหรือบริษัทโดยส่วนใหญ่มักจะใช้ผู้จัดการโครงการและทีมที่ปรึกษาเป็นชาวต่างประเทศ ปัญหาที่เกิดขึ้นโดยมากจะเกิดปัญหาในเรื่องของการสื่อสารที่ไม่เข้าใจกัน ขาดการประสานงานที่ดีและผลเสียสำคัญที่เกิดขึ้นตามมาก็คือ วิศวกรชาวไทยไม่มีพัฒนาการในเรื่องการบริหารการก่อสร้าง อย่างไรก็ตามการบริหารการก่อสร้างทั้งในเรื่องของการวางแผนโครงการและการบริหารทรัพยากรในโครงการก่อสร้างขนาดใหญ่ในประเทศไทยไม่ประสบผลสำเร็จ เนื่องจากปัจจัยหลายประการที่เกิดขึ้นในโครงการก่อสร้าง เช่น ปัญหาด้านการจัดการ ปัญหาด้านการเงิน ปัญหาจากการที่ผู้รับเหมาก่อสร้างในประเทศไทยขาดการตัดสินใจที่มีระบบ ขาดเทคโนโลยี และวิธีการก่อสร้างที่มีประสิทธิภาพและที่สำคัญที่สุดคือ ขาดการบริหารจัดการความเสี่ยง ซึ่งโครงการก่อสร้างในทุกพื้นที่มักประสบปัญหากับความเสี่ยง ความเสี่ยงจะมากในช่วงเริ่มต้นโครงการและค่อย ๆ ลดลงตามพัฒนาการของโครงการ เนื่องจากในช่วงต้นโครงการยังมีข้อมูลไม่มากพอ ทำให้การคาดการณ์



ต่าง ๆ มีโอกาสคลาดเคลื่อนสูง การบริหารความเสี่ยงจึงเป็นเรื่องสำคัญเป็นการควบคุมมิให้ปัญหาการบริหารโครงการเกิดขึ้นในระดับรุนแรงจนยากแก่การแก้ไข (บุญศิริ สุวรรณัง, 2559)

การบริหารจัดการความเสี่ยงในการก่อสร้างอาคารสูง สิ่งสำคัญคือ ต้องมีระบบการบริหารจัดการและการควบคุมที่ดีและเป็นระบบ ผู้เชี่ยวชาญที่ควบคุมงานก่อสร้างจะต้องมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในสิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ เพราะในการก่อสร้างที่มีความซับซ้อนและต้องใช้ความเข้าใจด้านเทคนิค การออกแบบการก่อสร้างและการบริหารจัดการรวมทั้งกระบวนการและขั้นตอนของเป้าหมาย วัตถุประสงค์ ทรัพยากรมนุษย์ และอื่น ๆ เช่น ความคาดหวัง สัญญากับผู้ว่าจ้าง ตารางการทำงาน งบประมาณและแผนงานต่าง ๆ ทั้งนี้ผู้จัดการโครงการจำเป็นต้องมีความเข้าใจในแผนงานโครงการอย่างชัดเจน และแผนงานโครงการจะต้องเปลี่ยนแปลงได้ตามสถานการณ์ที่ไม่แน่นอน แต่จะต้องอยู่ในกรอบของการบรรลุวัตถุประสงค์ของการก่อสร้าง (เอกกมล เอี่ยมศรี, 2556) ดังนั้น การบริหารความเสี่ยง (Risk Management) คือ การเตรียมตัวรับมือกับความเสี่ยงอย่างเป็นขั้นเป็นตอนเพื่อจุดมุ่งหมายในการลดกิจกรรมที่ก่อให้เกิดความเสี่ยง การบริหารงานโครงการก่อสร้างให้บรรลุเป้าหมายและประสิทธิผลสำเร็จจำเป็นต้องมีการบริหารความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นในทุกช่วงเวลา ก่อนการก่อสร้าง ขณะทำการก่อสร้าง และภายหลังการก่อสร้างเสร็จ การจัดการความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพจะทำให้โครงการก่อสร้างอาคารสูงประสบความสำเร็จ โดยมีแนวทางในการบริหารความเสี่ยงคือ การรวบรวมข้อมูลเหตุการณ์ความเสี่ยง และโอกาสของความเสี่ยง (Risk Probability) ที่ได้อุบัติขึ้นแล้วขณะดำเนินงานก่อสร้าง รวมถึงข้อมูลจากการสอบถามเพื่อนำมาเป็นฐานข้อมูลเชิงประสบการณ์จัดการความเสี่ยงที่จะเกิดต่อไปในอนาคต การจัดการความเสี่ยงที่ได้ผลถือว่าประสบความสำเร็จในการวางแผนการทำงาน ดังนั้น ได้สรุปการบริหารความเสี่ยงมีขั้นตอนสำคัญ 4 ขั้นตอน คือ 1) การระบุความเสี่ยง 2) การประเมินความเสี่ยง 3) การตอบสนองความเสี่ยง และ 4) การจัดทำเอกสารและการควบคุมความเสี่ยง (บุญศิริ สุวรรณัง, 2559)

จังหวัดชลบุรีเป็นพื้นที่หนึ่งของประเทศที่มีความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจรวดเร็วเป็นอันดับต้น ๆ ของประเทศ การคมนาคมจากกรุงเทพมหานครไปยังจังหวัดชลบุรีใช้เวลาไม่มาก มีความสะดวก ปัจจุบันรัฐบาลมีโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC) ซึ่งครอบคลุมพื้นที่จังหวัดชลบุรี ฉะเชิงเทรา และระยอง ภายใต้แผนยุทธศาสตร์และนโยบายไทยแลนด์ 4.0 ซึ่งโครงการดังกล่าวจะส่งผลต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดชลบุรีเป็นอย่างมากในอนาคต จังหวัดชลบุรีมีโครงการก่อสร้างขนาดใหญ่มากมาย อาทิ โรงแรมระดับ 5 ดาว คอนโดมิเนียมราคาสูง รีสอร์ท และบ้านพักตากอากาศ เป็นต้น (สำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตการพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก, 2561) ดังนั้น จังหวัดชลบุรีจึงเป็นสถานที่ที่นักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ให้ความสนใจในการลงทุน รวมทั้งเป็นที่สนใจของผู้ประกอบกิจการรับเหมาก่อสร้างจำนวนมากทั้งบริษัทขนาดใหญ่ บริษัทขนาด



กลางในประเทศไทย และบริษัทร่วมทุนต่างประเทศ ซึ่งทำให้อัตราการแข่งขันในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ค่อนข้างสูง ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีการนำเอาเทคโนโลยีการก่อสร้างแบบใหม่มาช่วยในการประหยัดเวลาและลดต้นทุนการก่อสร้าง เพื่อให้ธุรกิจสามารถแข่งขันได้ในตลาดอสังหาริมทรัพย์ (เกษตรสันต์ จันทรา และคณะ, 2555) และชลบุรียังเป็นเมืองศูนย์กลางท่องเที่ยวที่มีชื่อเสียงหลายแห่งตั้งอยู่ โดยมีเมืองท่องเที่ยวที่สำคัญของประเทศคือ เมืองพัทยา นอกจากนี้ด้านอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวแล้ว เป็นจังหวัดที่มีความสำคัญทางเศรษฐกิจสำคัญของภาคตะวันออกอย่างมาก ด้วยเหตุผลดังกล่าวทำให้ต้องการทราบว่าการปัจจัยด้านเศรษฐกิจ การจัดการกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ การบริหารและประสิทธิภาพการบริหารความเสี่ยงอยู่ในระดับใด มีปัจจัยใดบ้างที่มีอิทธิพลต่อการบริหารความเสี่ยง และจะมีแนวทางแก้ไข และพัฒนาประสิทธิภาพการบริหารความเสี่ยงในอาคารสูงเป็นอย่างไร

ดังนั้น จากข้อมูลและปัญหาดังกล่าวข้างต้น ผู้วิจัยจึงให้ความสนใจศึกษาในเรื่องประสิทธิภาพการบริหารความเสี่ยงในการก่อสร้างอาคารสูง ในจังหวัดชลบุรี โดยมุ่งศึกษาวิจัยรูปแบบบริหารและปัจจัยที่ส่งผลต่อการประสิทธิภาพการบริหารความเสี่ยงในโครงการก่อสร้างอาคารสูง เพื่อการบริหารจัดการที่จะลดความเสี่ยงทุกด้าน และเกิดประสิทธิภาพสูงสุดในการบริหารโครงการก่อสร้างอาคารสูง

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาระดับปัจจัยด้านเศรษฐกิจ การจัดการกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ การปฏิบัติการโครงการก่อสร้าง และประสิทธิภาพการบริหารความเสี่ยง
2. เพื่อศึกษาอิทธิพลของปัจจัยด้านเศรษฐกิจ การจัดการกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ การปฏิบัติการที่ส่งผลต่อประสิทธิภาพการบริหารความเสี่ยงในการก่อสร้างอาคารสูง
3. เพื่อศึกษาแนวทางแก้ไขและพัฒนาประสิทธิภาพการบริหารความเสี่ยงในการก่อสร้างอาคารสูง

วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยเรื่อง ประสิทธิภาพการบริหารความเสี่ยงในการก่อสร้างอาคารสูง เป็นการวิจัยเป็นแบบผสมวิธี (Mixed Methods Research) ผู้วิจัยได้กำหนดขอบเขตการวิจัยในแต่ละขั้นตอนของการวิจัย ดังต่อไปนี้

1. ด้านขอบเขต

1.1 ด้านประชากร (Population) คือ ผู้บริหารของโรงแรมและรีสอร์ท และผู้บริหารของผู้ประกอบการคอนโดมิเนียม จำนวน 519 บริษัท (ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2561)

1.1.1 กลุ่มตัวอย่าง (Sample) เป็นผู้ตอบแบบสอบถามเพื่อศึกษาระดับ ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ การจัดการกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ การปฏิบัติการโครงการ



ก่อสร้าง และประสิทธิภาพการบริหารความเสี่ยง และศึกษาอิทธิพลของปัจจัยที่ส่งผลต่อประสิทธิภาพการบริหารความเสี่ยงในการก่อสร้างอาคารสูง โดยเลือกตัวอย่างแบบชั้นภูมิอย่าง สัดส่วน จำนวน 300 คน โดยใช้สูตรของ Krejcie and Morgan (Krejcie, R. V. & Morgan, D. W., 1970)

1.1.2 กลุ่มผู้ให้ข้อมูลสำคัญ (Key Information) จากการสัมภาษณ์เชิงลึกเพื่อแนวทางแก้ไขและพัฒนาประสิทธิภาพการบริหารความเสี่ยงในการก่อสร้างอาคารสูง เลือกตัวอย่างแบบเจาะจง ได้แก่ ผู้บริหาร และประธานสมาคม จำนวน 9 คน โดยมีเกณฑ์ในการคัดเลือกคือ เป็นบริษัทที่มีขนาดใหญ่เป็นอันดับต้น ๆ และนายกสมาคมของแต่ละสาขางานที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะในงานที่รับผิดชอบ และข้อมูลที่ได้ครบถ้วนจากการสัมภาษณ์ตามจำนวนนี้ถือว่าเหมาะสมเพราะเป็นข้อมูลที่อิมตัว

1.2 ด้านเนื้อหา ได้แก่ จากเอกสารชั้นปฐมภูมิ (Primary Sources) คือ งานวิจัย วิทยานิพนธ์บทความ ตำราที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการความเสี่ยงในการก่อสร้างอาคารสูง ความสัมพันธ์ กลไกต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และปัจจัยที่ส่งผลต่อประสิทธิภาพในการบริหารความเสี่ยงในการก่อสร้างอาคารสูง โดยยึดกรอบแนวคิดการวิจัยคือ ปัจจัยด้านเศรษฐกิจและการเมือง (อินทชลิตา สุวรรณรังสีมา และวิโรจน์ เจษฎาลักษณ์, 2560) ปัจจัยด้านการจัดการด้านข้อกฎหมาย (Trebs, 2020) ปัจจัยด้านการบริหารจัดการองค์กร (ภาวิน ชินะโชติ และคณะ, 2562) และปัจจัยด้านการปฏิบัติการก่อสร้าง (Builk, 2020) และปัจจัยด้านประสิทธิภาพการบริหารความเสี่ยงในการก่อสร้างอาคารสูง (เอกกมล เอี่ยมศรี, 2556) และทุติยภูมิ (Secondary Sources) คือ อินเทอร์เน็ต หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์ต่าง ๆ

2. ด้านเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย คือ โดยเชิงปริมาณใช้แบบสอบถามซึ่งให้ผู้เชี่ยวชาญด้านการบริหารจัดการความเสี่ยงในการก่อสร้างอาคารสูง จำนวน 5 ท่าน ตรวจสอบความถูกต้องและครอบคลุมเนื้อหา แล้วนำไปหาค่าความเที่ยงตรงโดยการหาค่าดัชนีความสอดคล้อง IOC มีค่าไม่ต่ำกว่า 0.50 - 1.00 (บุญชม ศรีสะอาด, 2556) ซึ่งผู้วิจัยใช้วิธีการตรวจสอบข้อมูลแบบสามเส้าด้านข้อมูลเพื่อสร้างความน่าเชื่อถือของงานวิจัย คือ นำไปทดลองใช้กับกลุ่มอื่นที่ไม่ใช่ตัวอย่าง จำนวน 30 คน และได้หาค่าความเชื่อมั่นสัมประสิทธิ์แอลฟา (Cronbach, L. J., 1990) เท่ากับ 0.97 และจัดทำแบบสอบถามฉบับสมบูรณ์แบ่งเป็น 3 ตอน คือ 1) ข้อมูลพื้นฐาน และ 2) ศึกษาความคิดเห็นเกี่ยวกับประสิทธิภาพในการบริหารความเสี่ยงในการก่อสร้างอาคารสูง และ 3) ข้อเสนอแนะ และเชิงคุณภาพใช้การสัมภาษณ์เชิงลึกเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง โดยเลือกจากคุณสมบัติผู้ที่มีความเชี่ยวชาญด้านการบริหารจัดการความเสี่ยงในการก่อสร้างอาคารสูง เป็นข้อคำถามสัมภาษณ์ แบ่งออกเป็น 3 ตอน คือ 1) ข้อมูลพื้นฐาน และ 2) ประสิทธิภาพการบริหารความเสี่ยงในการก่อสร้างอาคารสูง มี 5 ด้าน คือ 2.1) เศรษฐกิจ และการเมือง 2.2) การจัดการด้านกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ 2.3) การบริหารจัดการองค์กร 2.4) การปฏิบัติการโครงการก่อสร้าง และ 2.5) ประสิทธิภาพการบริหารความเสี่ยงในการ



ก่อสร้างอาคารสูง และ 3) แนวทางแก้ไขและพัฒนาประสิทธิภาพการบริหารความเสี่ยงในการก่อสร้างอาคารสูง และนำบทสนทนาที่ได้มาวิเคราะห์เพื่อยืนยัน ผลที่ได้จากเชิงปริมาณ

3. ด้านการเก็บข้อมูล คือ สัมภาษณ์ด้วยตนเอง โดยแบ่งวิธีการเก็บรวบรวมข้อมูลออกเป็น 3 ระยะ ได้แก่ **ระยะที่ 1** การศึกษาระดับ ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ การจัดการกฎหมาย อสังหาริมทรัพย์ การปฏิบัติการโครงการก่อสร้าง และประสิทธิภาพการบริหารความเสี่ยง ใช้แบบสอบถาม **ระยะที่ 2** ศึกษาอิทธิพลของปัจจัยด้านเศรษฐกิจ การจัดการกฎหมาย อสังหาริมทรัพย์ การปฏิบัติการที่ส่งผลต่อประสิทธิภาพการบริหารความเสี่ยงในการก่อสร้างอาคารสูง ใช้แบบสอบถาม และ**ระยะที่ 3** การหาแนวทางแก้ไขและพัฒนาประสิทธิภาพการบริหารความเสี่ยงในการก่อสร้างอาคารสูง ใช้แบบสัมภาษณ์ โดยนำข้อมูลที่ได้ทั้งในส่วน of เชิงคุณภาพและปริมาณ มาจัดหมวดหมู่จัดเรียงลำดับเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น

4. ด้านการวิเคราะห์ข้อมูล คือ เชิงปริมาณเป็นการวิเคราะห์ความสัมพันธ์เชิงโครงสร้าง (SEM) ด้วยวิธีการ Maximum Likelihood ด้วยโปรแกรม LISREL การตรวจสอบการแจกแจงของตัวแปรสังเกตได้ โดยผู้วิจัยได้ทำการวิเคราะห์ด้วยสถิติพรรณนา ได้แก่ ค่าความถี่ ค่าร้อยละ ค่าเฉลี่ย ค่าต่ำสุดและสูงสุด ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ค่าเบ้ และความโด่ง โดยสรุปค่า χ^2 / df , RMSEA, SRMR, GFI, AGFI, CFI ว่าค่าดัชนีเหล่านี้มีเกณฑ์ยอมรับได้ คือ โมเดลที่มีความสอดคล้องกับข้อมูลเชิงประจักษ์ในระดับดีเมื่อค่า χ^2 / df น้อยกว่า 2.00 ($\chi^2 / df < 2.00$), ระดับดีเมื่อค่า RMSEA น้อยกว่า 0.05 (RMSEA < 0.05), ระดับดีเมื่อค่า SRMR น้อยกว่า 0.05 (SRMR < 0.05), ระดับดีเมื่อค่า GFI มากกว่าหรือเท่ากับ 0.95 (GFI ≥ 0.95), ระดับดีเมื่อค่า AGFI มากกว่าหรือเท่ากับ 0.90 (AGFI ≥ 0.90) และระดับดีเมื่อค่า CFI มากกว่าหรือเท่ากับ 0.95 (AGFI ≥ 0.95) และเชิงคุณภาพวิเคราะห์เชิงเนื้อหา (Content Analysis) โดยการตรวจสอบสามเส้า (Triangulation) เป็นการเปรียบจากมุมมองหลาย ๆ ด้าน เพื่อตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูล ผลการวิเคราะห์ ตลอดจนผลของการวิจัย นำข้อมูลที่ได้มาจัดเรียงเป็นหมวดหมู่ แล้วบรรยายเนื้อหาตามความจริงที่ปรากฏขึ้นโดยต้องอ้างอิงกรอบแนวคิดทฤษฎี และสรุปเป็นภาพรวม

ผลการวิจัย

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศชาย (ร้อยละ 50.33) มีอายุ 30 – 39 ปี (ร้อยละ 35.67) มีระดับการศึกษาปริญญาตรี (ร้อยละ 72.33) ส่วนใหญ่เป็นหน่วยงานบริษัท ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม (ร้อยละ 50.33) และมีอายุทำงาน 5 - 10 ปี (ร้อยละ 41.00)



1. ศักยภาพระดับปัจจัยด้านเศรษฐกิจ การจัดการกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ การปฏิบัติการโครงการก่อสร้าง และประสิทธิภาพการบริหารความเสี่ยง พบว่า

1.1 ด้านเศรษฐกิจและการเมือง ประกอบด้วย นโยบายรัฐด้านอสังหาริมทรัพย์ ปัจจัยด้านการตลาด และปัจจัยด้านต้นทุนการก่อสร้าง พบว่า ปัจจัยด้านเศรษฐกิจและการเมืองสอดคล้องไปในทิศทางเดียวกัน ข้อมูลมีการกระจายอยู่ในระดับเหมาะสม โดยด้านนโยบายรัฐด้านอสังหาริมทรัพย์ มีค่าอยู่ในระดับมากที่สุด ($\bar{X} = 4.72$, S.D. = 0.18) รองลงมาคือ ปัจจัยด้านการตลาด ($\bar{X} = 4.69$, S.D.=0.22) และปัจจัยด้านต้นทุนการก่อสร้าง ($\bar{X} = 4.62$, S.D.=0.21) ดังคำสัมภาษณ์ของผู้ให้ข้อมูลว่า

“ปัจจัยด้านเศรษฐกิจและการเมืองมีความสำคัญอย่างมากต่อประสิทธิภาพการบริหารโครงการก่อสร้างอาคารสูงโดยเฉพาะถ้าเป็นอาคารชุดพักอาศัย ถ้าภาครัฐมีนโยบายด้านอสังหาริมทรัพย์ที่ชัดเจนและการจัดการด้านการตลาดที่ดีทำให้โครงการมีประสิทธิภาพย่อมส่งผลดีต่อโครงการ”

1.2 การจัดการด้านกฎหมาย ประกอบด้วย กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การจัดการสัญญาก่อสร้าง และการจัดการสิ่งแวดล้อม พบว่า การจัดการด้านกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ สอดคล้องไปในทิศทางเดียวกัน ข้อมูลมีการกระจายตัวอยู่ในระดับเหมาะสม โดยด้านการจัดการสัญญาก่อสร้าง มีค่าอยู่ในระดับมากที่สุด ($\bar{X} = 4.76$, S.D. = 0.16) รองลงมาคือ ด้านการจัดการสิ่งแวดล้อม ($\bar{X} = 4.75$, S.D. = 0.17) และด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ($\bar{X} = 4.55$, S.D. = 0.19) ดังคำสัมภาษณ์ของผู้ให้ข้อมูลว่า

“ผู้ประกอบการหรือผู้บริหารโครงการจะต้องมีความรู้ความเข้าใจกฎหมายที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดีเช่น พรบ. ควบคุมอาคาร กฎหมายด้านสิ่งแวดล้อม และประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งนี้จะได้เข้าใจและสามารถบริหารจัดการด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องได้ ย่อมส่งผลต่อประสิทธิภาพและลดความเสี่ยงลงไปได้”

1.3 การบริหารจัดการองค์กร ประกอบด้วย โครงสร้างองค์กร ระบบสารสนเทศ และทรัพยากรบุคคล พบว่า การบริหารจัดการองค์กร สอดคล้องไปในทิศทางเดียวกัน ข้อมูลมีการกระจายตัวอยู่ในระดับเหมาะสม โดยทรัพยากรบุคคล มีค่าอยู่ในระดับมากที่สุด ($\bar{X} = 4.73$, S.D.= 0.17) รองลงมาคือ ด้านโครงสร้างองค์กร ($\bar{X} = 4.62$, S.D. = 0.18) และด้านระบบสารสนเทศ ($\bar{X} = 4.62$, S.D. = 0.18) ดังคำสัมภาษณ์ของผู้ให้ข้อมูลว่า



“การจัดตั้งองค์กรหรือมอบหมายบุคคลให้เข้ามาดูแลจะต้องแต่งตั้งคนที่มีความรู้ความสามารถประสบการณ์และมีความเชี่ยวชาญในงานนั้นๆเข้ามารับผิดชอบและดูแลโครงการจึงจะทำให้เกิดประสิทธิภาพในการบริหารของโครงการก่อสร้าง”

1.4 การปฏิบัติการโครงการก่อสร้างอาคารสูง ประกอบด้วย การบริหารการก่อสร้าง เทคโนโลยีการก่อสร้าง และความปลอดภัย พบว่า การปฏิบัติการโครงการก่อสร้าง สอดคล้องไปในทิศทางเดียวกัน ข้อมูลมีการกระจายตัวอยู่ในระดับเหมาะสม โดยด้านความปลอดภัย มีค่าอยู่ในระดับมากที่สุด ($\bar{X} = 4.74$, S.D. = 0.17) รองลงมาคือ ด้านเทคโนโลยีก่อสร้าง ($\bar{X} = 4.62$, S.D. = 0.18) และด้านการบริหารการก่อสร้าง ($\bar{X} = 4.66$, S.D. = 0.17) ดังคำสัมภาษณ์ของผู้ให้ข้อมูลว่า

“เห็นด้วยที่มีการนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาใช้ในการปฏิบัติการก่อสร้างอาคารสูงโดยการบริหารจัดการที่ดีย่อมส่งผลต่อประสิทธิภาพในการบริหารความเสี่ยงให้มีความปลอดภัยและลดความเสี่ยงลงได้”

1.5 ประสิทธิภาพการบริหารความเสี่ยงในการก่อสร้างอาคารสูง ประกอบด้วย คุณภาพการก่อสร้าง ประสิทธิภาพด้านเวลา และประสิทธิภาพด้านต้นทุน พบว่า ประสิทธิภาพการบริหารความเสี่ยงในการก่อสร้างอาคารสูงสอดคล้องไปในทิศทางเดียวกัน ข้อมูลมีการกระจายตัวอยู่ในระดับเหมาะสม โดยปัจจัยด้านคุณภาพการก่อสร้าง มีค่าอยู่ในระดับมากที่สุด ($\bar{X} = 4.72$, S.D. = 0.18) รองลงมาคือ ด้านเวลา ($\bar{X} = 4.62$, S.D. = 0.18) และด้านต้นทุน ($\bar{X} = 4.58$, S.D. = 0.20) ดังคำสัมภาษณ์ของผู้ให้ข้อมูลว่า

“บริหารจัดการด้านคุณภาพ ด้านเวลา และด้านต้นทุน ไปพร้อมๆกันเพราะหากทำได้ย่อมส่งผลต่อประสิทธิภาพการบริหารความเสี่ยงในการก่อสร้างอาคารสูงอย่างสูงสุด”

2. การศึกษาอิทธิพลของปัจจัยด้านเศรษฐกิจ การจัดการกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ การปฏิบัติการที่ส่งผลต่อประสิทธิภาพการบริหารความเสี่ยงในการก่อสร้างอาคารสูง พบว่า ด้านเศรษฐกิจและการเมืองมีความสัมพันธ์โดยตรงกับการจัดการด้านกฎหมาย 0.72 มีนัยสำคัญทางสถิติ 0.01 คือ ตัวแปรแฝงภายนอกคือ ปัจจัยด้านเศรษฐกิจและการเมือง (EPFT) ส่งผลโดยตรงกับการจัดการด้านกฎหมาย (LAWM) การบริหารจัดการองค์กร (ORMA) และการปฏิบัติการโครงการก่อสร้างอาคารสูง (COOP) เท่ากับ 0.72, 0.41 และ 0.29

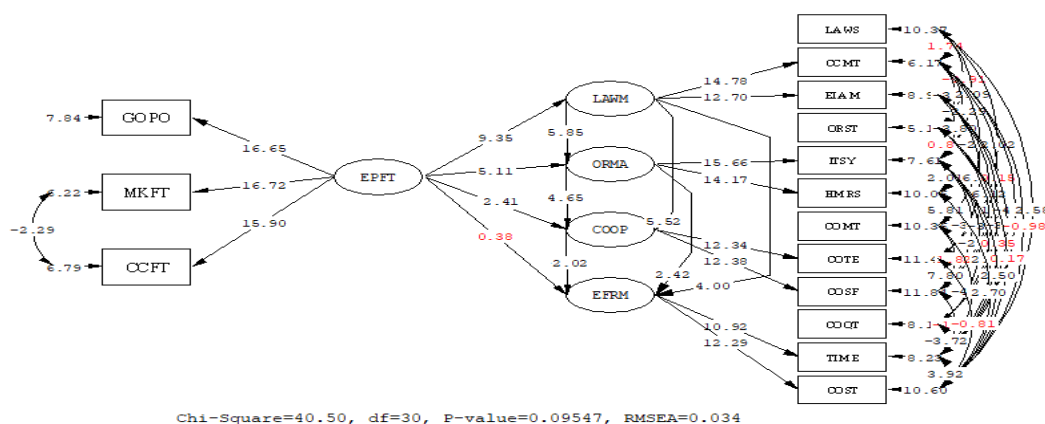


ตามลำดับ แต่ปัจจัยด้านเศรษฐกิจและการเมือง (EPFT) ไม่ส่งผลโดยตรงกับการปฏิบัติการโครงการก่อสร้างอาคารสูง (COOP) เท่ากับ 0.05

2.1 การจัดการด้านกฎหมาย (LAWM) ส่งผลโดยตรงกับประสิทธิภาพการบริหารความเสี่ยงในการก่อสร้างอาคารสูง (EFRM) การปฏิบัติการโครงการก่อสร้างอาคารสูง (COOP) การบริหารจัดการองค์กร (ORMA) เท่ากับ 0.99, 0.57 และ 0.53 ตามลำดับ

2.2 การบริหารจัดการองค์กร (ORMA) ส่งผลทางตรงต่อประสิทธิภาพการบริหารความเสี่ยงในการก่อสร้างอาคารสูง (EFRM) และ การปฏิบัติการโครงการก่อสร้างอาคารสูง (COOP) เท่ากับ 0.71, 0.62 ตามลำดับ

2.3 การปฏิบัติการโครงการก่อสร้างอาคารสูง (COOP) ส่งผลโดยตรงกับประสิทธิภาพการบริหารความเสี่ยงในการก่อสร้างอาคารสูง (EFRM) เท่ากับ 0.72 ดังภาพที่ 1



ภาพที่ 1 เส้นทางอิทธิพลจากแบบจำลองโครงสร้าง

3. การศึกษาแนวทางแก้ไขและพัฒนาประสิทธิภาพการบริหารความเสี่ยงในการก่อสร้างอาคารสูง พบว่า แบบจำลองมีความสอดคล้องกับข้อมูลเชิงประจักษ์ โดยพิจารณาจากค่าสถิติที่ใช้ตรวจสอบ ได้แก่ ค่าไคร์ - สแควร์ มีค่าเท่ากับ 40.50 องศาอิสระเท่ากับ 30 ค่าความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 0.034 คือ ค่าไคร์ - สแควร์ แตกต่างจากศูนย์อย่างมีนัยสำคัญ แสดงว่ายอมรับสมมติฐานหลักที่ว่า แบบจำลองปัจจัยเชิงสาเหตุที่พัฒนาขึ้นมีความสอดคล้องกลมกลืนกับข้อมูลเชิงประจักษ์ กล่าวคือ มีค่าดัชนีวัดความกลมกลืน (GFI) มีค่าเท่ากับ 0.99 ค่าดัชนีวัดความกลมกลืนที่ปรับแก้แล้ว (AGFI) มีค่าเท่ากับ 0.96 ซึ่งมีค่าเข้าใกล้ 1 และค่าดัชนีรากกำลังสองเฉลี่ยของส่วนที่เหลือ (RMR) มีค่าเท่ากับ 0.006 ซึ่งเข้าใกล้ศูนย์ เมื่อพิจารณาการตรวจสอบความเชื่อถือได้ของมาตรวัด แต่ละตัวแปรแฝงพบว่ามาตรวัดทุกตัวสามารถวัดตัว



แปรแฝงได้ดี และมีความเชื่อถือได้สูง และพบว่าตัวแปรแฝงทุกตัวมีค่าน้ำหนักองค์ประกอบไม่ต่ำกว่า 0.50 แสดงว่า มาตรการวัดมีความเชื่อถือได้ สามารถนำไปใช้ในการวิเคราะห์สมการโครงสร้างได้

สำหรับเส้นทางความสัมพันธ์ มีความสัมพันธ์เชิงบวกในระดับสูง พบว่า ด้านเศรษฐกิจ และการเมือง (EPFT) มีความสัมพันธ์โดยตรงกับการจัดการด้านกฎหมาย (LAWM) มากที่สุด เท่ากับ 0.72 ด้านการจัดการด้านกฎหมาย (LAWM) ส่งผลทางตรงกับประสิทธิภาพการบริหาร ความเสี่ยงในการก่อสร้างอาคารสูง (EFRM) มากที่สุดเท่ากับ 0.99 ด้านการบริหารจัดการ องค์กร (ORMA) ส่งผลทางตรงกับประสิทธิภาพการบริหารความเสี่ยงในการก่อสร้างอาคารสูง (EFRM) มากที่สุดเท่ากับ 0.71 และส่งผลทางตรงกับการปฏิบัติการโครงการก่อสร้างอาคารสูง (COOP) เท่ากับ 0.62 และส่งผลทางอ้อมกับประสิทธิภาพการบริหารความเสี่ยงในการก่อสร้าง อาคารสูง(EFRM) เท่ากับ 0.25 ด้านการปฏิบัติการโครงการก่อสร้างอาคารสูง (COOP) ส่งผล ทางตรงกับประสิทธิภาพการบริหารความเสี่ยงในการก่อสร้างอาคารสูง (EFRM) เท่ากับ 0.72

เมทริกซ์สหสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรแฝง พบว่า ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรแฝงมีค่าอยู่ระหว่าง 0.72 – 0.98 โดยตัวแปรทุกคู่เป็นความสัมพันธ์แบบมีทิศทาง เดียวกัน คือ มีค่าความสัมพันธ์เป็นบวก โดยตัวแปรแฝงที่มีความสัมพันธ์กันสูงมาก ($r > 0.8$) ได้แก่ การปฏิบัติการโครงการก่อสร้างอาคารสูง (COOP) กับประสิทธิภาพการบริหาร ความเสี่ยงในการก่อสร้างอาคารสูง (EFRM) มีค่าเท่ากับ 0.98 รองลงมาคือ การจัดการด้านกฎหมาย (LAWM) กับประสิทธิภาพการบริหารความเสี่ยงในการก่อสร้างอาคารสูง (EFRM) มีค่าเท่ากับ 0.94 การบริหารจัดการองค์กร (ORMA) กับปัจจัยด้านเศรษฐกิจและการเมือง (EPFT) มีค่า เท่ากับ 0.87 การจัดการด้านกฎหมาย (LAWM) กับปฏิบัติการโครงการก่อสร้างอาคารสูง (COOP) และการบริหารจัดการองค์กร (ORMA) กับปฏิบัติการโครงการก่อสร้างอาคารสูง (COOP) มีค่าเท่ากับ 0.92 เท่ากัน การบริหารจัดการองค์กร (ORMA) กับประสิทธิภาพการ บริหารความเสี่ยงในการก่อสร้างอาคารสูง (EFRM) มีค่าเท่ากับ 0.88 การจัดการด้านกฎหมาย (LAWM) กับการบริหารจัดการองค์กร (ORMA) มีค่าเท่ากับ 0.82 การปฏิบัติการโครงการ ก่อสร้างอาคารสูง (COOP) กับปัจจัยด้านเศรษฐกิจและการเมือง (EPFT) มีค่าเท่ากับ 0.81 บริหารจัดการองค์กร (ORMA) กับปัจจัยด้านเศรษฐกิจและการเมือง (EPFT) มีค่าเท่ากับ 0.79 ปัจจัยด้านเศรษฐกิจและการเมือง (EPFT) กับประสิทธิภาพการบริหารความเสี่ยงในการ ก่อสร้างอาคารสูง (EFRM) มีค่าเท่ากับ 0.78 และการจัดการด้านกฎหมาย (LAWM) กับปัจจัย ด้านเศรษฐกิจและการเมือง (EPFT) มีค่าเท่ากับ 0.72 ตามลำดับ

อภิปรายผล

จากการศึกษาระดับปัจจัยด้านเศรษฐกิจ การจัดการกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ การ ปฏิบัติการโครงการก่อสร้าง และประสิทธิภาพการบริหารความเสี่ยง กล่าวได้ว่า ด้านปัจจัย ด้านเศรษฐกิจและการเมือง นโยบายรัฐด้านอสังหาริมทรัพย์ ปัจจัยด้านการตลาด ปัจจัยด้าน



ต้นทุนการก่อสร้างมีความสำคัญกับปัจจัยด้านเศรษฐกิจและการเมืองอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งเห็นได้จากปัจจัยด้านการตลาดมีค่าระดับสูง ซึ่งเห็นด้วยกับ อินท์ชลิตา สุวรรณรังสีมา และวิโรจน์ เกษภูาลักษณ์ กล่าวว่า โอกาสจากสภาพแวดล้อมภายนอก ได้แก่ ปัจจัยด้านการเมืองการปกครองและปัจจัยด้านเศรษฐกิจ ได้รับมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์จากรัฐบาล ปัจจัยด้านสังคมและวัฒนธรรม สังคมไทยในปัจจุบันค่อนข้างเป็นระบบที่เกื้อกูลกันเอื้อเพื่อ ช่วยเหลือกัน ปัจจัยด้านเทคโนโลยีมีระบบการผลิตที่ทันสมัยมากขึ้น ง่ายต่อการทำงานมากขึ้น อุปสรรคด้านการเมืองการปกครองเกิดจากการเปลี่ยนแปลงรัฐบาลแบบผสมผสานพรรค ส่งผลให้ต้นทุนอ่อนไหวกับปัจจัยทางการเมือง ผู้ประกอบการมีจุดแข็งด้านปัจจัยทางการตลาดคือ การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ชัดเจน ปัจจัยทางด้านเทคนิค มีความชำนาญทางวิศวกรรมสูง และปัจจัยทางการเงิน การวิเคราะห์ต้นทุนทางการเงินและการมี การวางแผนการเบิกจ่ายเงินอย่างเป็นระบบ (อินท์ชลิตา สุวรรณรังสีมา และวิโรจน์ เกษภูาลักษณ์, 2560) ด้านการจัดการด้านกฎหมาย กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การจัดการสัญญาก่อสร้าง มีความสำคัญกับการจัดการด้านกฎหมายอย่างมีนัยสำคัญ การจัดการสัญญาก่อสร้างมีค่าระดับสูง ซึ่งเห็นคล้อยกับภูมิชาย พันธุ์ไพโรจน์ กล่าวว่า อาคารในปัจจุบันมีการต่อเติมพื้นที่ใช้สอยหรือสร้างใหม่จนเต็มหรือเกือบเต็มพื้นที่ดัดแปลง และกระทำโดยการละเมิดกฎหมายควบคุมอาคาร โดยเฉพาะระยะระหว่างอาคารที่ไม่มีพื้นที่เพียงพอ เช่น ระยะที่ว่างด้านหลังอาคารของบ้านแถว ไม่มีการเว้นระยะสำหรับทางหนีไฟ การระบายอากาศในอาคารพักอาศัยไม่ดี เนื่องจากไม่มีการเว้นระยะที่ว่าง ไม่มีการควบคุมการต่อเติมหรือการรื้อสร้างอาคารใหม่ รูปแบบโครงการที่เกิดขึ้นจึงเป็นการขยายตัวของอาคารที่ไม่เป็นไปตามมาตรฐานของกฎหมายอาคารและพระราชบัญญัติการผังเมือง (ภูมิชาย พันธุ์ไพโรจน์, 2561) ด้านการบริหารจัดการองค์กร โครงสร้างองค์กร ระบบสารสนเทศ ทรัพยากรบุคคลมีความสำคัญกับการบริหารจัดการองค์กรอย่างมีนัยสำคัญซึ่งเห็นได้จากด้านทรัพยากรบุคคลมีค่าระดับสูง ซึ่งเห็นคล้อยกับภาวิน ชินะโชตและคณะ กล่าวว่า ระบบสารสนเทศทางด้านการจัดการทรัพยากรมนุษย์เป็นข้อมูลที่ได้จากการประมวลผลจากข้อมูลในงานทรัพยากรมนุษย์ช่วยในการตัดสินใจของผู้บริหารเกี่ยวกับงานด้านทรัพยากรมนุษย์และสามารถแปลผลสิ่งที่ต้องการรู้ออกมาได้ ซึ่งระบบสารสนเทศการจัดการทรัพยากรมนุษย์จะเป็นระบบที่ใช้ในการจัดเก็บ วิเคราะห์ เรียกใช้ และการแจกจ่ายข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการทรัพยากรมนุษย์ขององค์กร เพื่อใช้สนับสนุนการทำงานกิจกรรมต่าง ๆ ในการจัดการทรัพยากรมนุษย์ (ภาวิน ชินะโชต และคณะ, 2562) ด้านการปฏิบัติการโครงการก่อสร้าง การบริหารการก่อสร้าง เทคโนโลยีการก่อสร้าง ความปลอดภัย มีความสำคัญกับการปฏิบัติการโครงการก่อสร้าง อย่างมีนัยสำคัญซึ่งเห็นได้จากการบริหารการก่อสร้างมีค่าระดับสูงสุด ซึ่งเห็นคล้อยกับแนวคิดของบริษัท แอปพลิแคต จำกัด (มหาชน) กล่าวว่า ผู้บริหารโครงการก่อสร้าง ควรเข้าใจลักษณะต่าง ๆ ของโครงการที่จะทำการบริหารโดยละเอียด ซึ่งอาจจะเรียกได้ว่าเป็นการทำความเข้าใจ



โครงการหรือศึกษาโครงการ ซึ่งต้องทำความเข้าใจทั้งในส่วนขอบเขตงาน เวลา งบประมาณ โดยเฉพาะสิ่งที่สำคัญคือ ระยะเวลางาน เพราะเป็นส่วนที่ควบคุมและบริหาร ได้ยาก หากเกิดการผิดพลาดก็จะกระทบถึงงานอื่น ๆ หรืองานทั้งหมดโดยรวม ดังนั้น ผู้ประกอบการต้องเข้าใจถึงวงจรอายุของโครงการ ได้แก่ 1) ช่วงกำหนดโครงการ 2) ช่วงการวางแผน และ 3) ช่วงการปฏิบัติโครงการ (บริษัท แอปพลิแคด จำกัด (มหาชน), 2562) ด้านประสิทธิภาพการบริหารความเสี่ยงในการก่อสร้างอาคารสูง คุณภาพการก่อสร้าง ด้านเวลา ด้านต้นทุน มีความสำคัญกับประสิทธิภาพการบริหารความเสี่ยงในการก่อสร้างอาคารสูง อย่างมีนัยสำคัญซึ่งเห็นได้จากด้านคุณภาพการก่อสร้างมีค่าระดับสูง ซึ่งเห็นคล้อยกับ เอกกมล เอี่ยมศรี กล่าวว่า ประสิทธิภาพการบริหารความเสี่ยงในการก่อสร้างอาคารสูง คือ การบริหารจัดการโครงการก่อสร้างที่มีขนาดใหญ่ ผู้บริหารหรือผู้ควบคุมต้องพิจารณาหลักการ ที่สำคัญองค์ประกอบพื้นฐานของการบริหารจัดการโครงการก่อสร้างที่มีความซับซ้อนและต้องใช้ความเข้าใจด้านเทคนิค การออกแบบการก่อสร้างและการบริหารจัดการ รวมทั้งกระบวนการ และขั้นตอนของเป้าหมาย วัตถุประสงค์ ทรัพยากรมนุษย์ และอื่น ๆ ทั้งนี้เพราะ ผู้จัดการโครงการต้องเลือกและการมอบหมายของทีมงาน โดยจะต้องคัดเลือกสมาชิกทีมงานที่ “ใช่” พร้อมกับ “ทักษะ” และ “ถูกเวลา” ในการทำงานที่มีความสำคัญ ๆ การที่สมาชิกในทีม มีความเข้าใจและสามารถบริหารจัดการการเปลี่ยนแปลงทีมพัฒนาและวิวัฒนาการที่เป็น พื้นฐาน จะทำให้โครงการบรรลุผลเร็วขึ้น (เอกกมล เอี่ยมศรี, 2556)

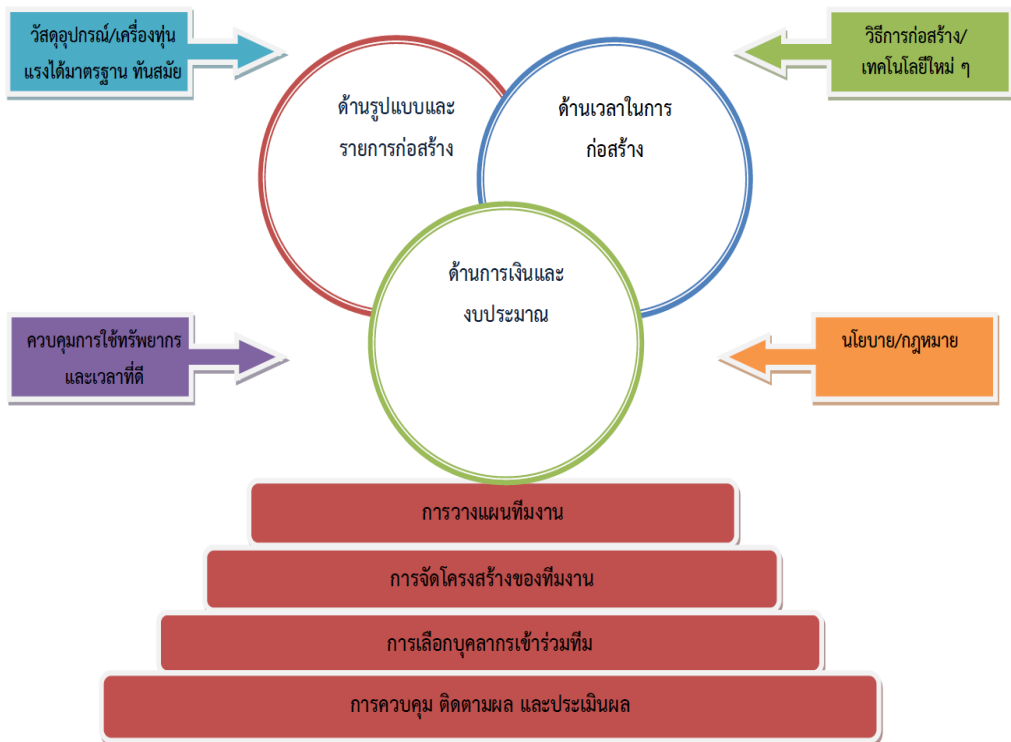
จากการศึกษาอิทธิพลของปัจจัยด้านเศรษฐกิจ การจัดการกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ การปฏิบัติการที่ส่งผลต่อประสิทธิภาพการบริหารความเสี่ยงในการก่อสร้างอาคารสูง กล่าวว่า ปัจจัยด้านเศรษฐกิจและการเมืองส่งผลต่อการจัดการด้านกฎหมายมากที่สุด รองลงมา ส่งผลทางตรงกับการบริหารจัดการองค์กร และการปฏิบัติการโครงการก่อสร้างอาคารสูง ไม่ส่งผลโดยตรงต่อประสิทธิภาพการบริหารความเสี่ยงในการก่อสร้างอาคารสูง ด้านการจัดการ ด้านกฎหมาย ส่งผลโดยตรงต่อประสิทธิภาพการบริหารความเสี่ยงในการก่อสร้างอาคารสูง การบริหารจัดการองค์กร และการปฏิบัติการโครงการก่อสร้าง ด้านการบริหารจัดการองค์กร ส่งผลทางตรงกับประสิทธิภาพการบริหารความเสี่ยงในการก่อสร้างอาคารสูง ส่งผลต่อการปฏิบัติการโครงการก่อสร้างอาคารสูง และการปฏิบัติการโครงการก่อสร้างอาคารสูง ส่งผลต่อ ประสิทธิภาพการบริหารความเสี่ยงในการก่อสร้างอาคารสูง ซึ่งเห็นคล้อยกับ บุญศิริ สุวรรณัง กล่าวว่า มีปัจจัยความเสี่ยง 10 ปัจจัย ที่มีโอกาสเกิดและส่งผลกระทบต่อเจตนาของโครงการ อย่างมากคือ ผู้รับเหมาขาดแคลนคนงาน ผลิตภาพของคนงานต่ำ เอกสาร และการยื่นขอ อนุญาตกับทางราชการคนงานขาดทักษะในการทำงาน การเกิดความบกพร่องหรือขาดแรงงาน มีผล ทำให้การทำงานล่าช้า ระยะเวลาในการรอการอนุญาต การวางแผนจัดการงาน บุคคลที่ เห็นสัญญาและรายละเอียดในสัญญาข้อกำหนดและขอบเขตของสัญญาและการแบ่งหน้าที่ของ งานแต่ละส่วน (บุญศิริ สุวรรณัง, 2559)



จากการศึกษาแนวทางแก้ไขและพัฒนาประสิทธิภาพการบริหารความเสี่ยงในการก่อสร้างอาคารสูง กล่าวได้ว่า จากค่าสถิติที่ใช้ตรวจสอบความสอดคล้องระหว่างโมเดลกับข้อมูลเชิงประจักษ์ ได้ค่าไคว์-สแควร์ มีค่าเท่ากับ 40.50 องศาอิสระเท่ากับ 30 ค่าความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 0.034 คือ ค่าไคว์-สแควร์ แตกต่างจากศูนย์อย่างไม่มีนัยสำคัญ แสดงว่า ยอมรับสมมติฐานหลักที่ว่าแบบจำลองปัจจัยเชิงสาเหตุที่พัฒนาขึ้นมีความสอดคล้องกลมกลืนกับข้อมูลเชิงประจักษ์ กล่าวคือ การบริหารงานก่อสร้างอาคารสูงจำเป็นต้องมีการวางแผนงานที่มีประสิทธิภาพทุกด้านตั้งแต่เริ่มต้นโครงการโดยเฉพาะด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้อง มีการควบคุมและประเมินผลงานอย่างเป็นระบบต่อเนื่อง การบริหารงานก่อสร้างที่มีประสิทธิภาพจำเป็นต้องนำเทคโนโลยีการก่อสร้างมาใช้ เพื่อลดเวลา ลดต้นทุนและความปลอดภัยในการก่อสร้าง ซึ่งเห็นคล้อยกับ วิไลเลขา วิวัฒนวานิชกุล และวุฒิพงศ์ เมื่อน้อย กล่าวว่า การแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นนี้สามารถทำได้โดยการวางแผนจัดระบบการบริหารภายในโครงการใหม่ การที่บุคลากรในโครงการ รู้ขอบเขตด้านการเงินในส่วนงานที่ตนรับผิดชอบ ย่อมควบคุมงบประมาณ ได้ง่ายกว่าการไม่รู้เรื่องการเงินภายในโครงการก่อสร้างเลยการขาดบุคลากร ที่มีความรู้ด้านการบริหารการเงินเป็นปัญหาที่สามารถพบได้ในทุกโครงการ ดังนั้น ปัญหาที่เกิดขึ้นคือ บุคลากรในโครงการก่อสร้างไม่ทราบ งบประมาณในการบริหารการเงินในส่วนงานของตนเอง ทำให้การบริหารการเงินนั้นไม่เป็นไปตามแผน ทั้งนี้อาจเป็นเพราะเกิดจากความเข้าใจที่ไม่ตรงกันหรือขาดความชัดเจนในวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ เกี่ยวกับขอบเขต ค่าใช้จ่าย ระยะเวลา คุณภาพมาตรฐาน ข้อจำกัดด้านการเงิน (วิไลเลขา วิวัฒนวานิชกุล และวุฒิพงศ์ เมื่อน้อย, 2563)



องค์ความรู้ใหม่



ภาพที่ 2 องค์ความรู้ใหม่

จากองค์ความรู้ใหม่สรุปได้ว่า การวางแผนที่ดีจึงต้องศึกษาถึงสภาพภายในองค์กร ได้แก่ โครงสร้างองค์กร ปริมาณและคุณภาพของบุคลากร กระบวนการทำงาน รวมถึงสภาพภายนอกองค์กร เช่น เหตุการณ์บ้านเมือง เศรษฐกิจ สภาพสังคม การพัฒนาเทคโนโลยี เป็นต้น สิ่งเหล่านี้ จะเป็นแนวทางให้ผู้บริหารสามารถกำหนดกลยุทธ์การทำงานของทีมงานได้ชัดเจนยิ่งขึ้น โดยระบุกิจกรรมที่จำเป็นต่อการดำเนินการตามวัตถุประสงค์ กำหนดขอบเขตหน้าที่ ความรับผิดชอบของงาน รวมถึงการแบ่งหน้าที่ และประสานงานภายในอย่างมีประสิทธิภาพ และการควบคุมการปฏิบัติงาน เพื่อรวบรวมข้อมูลและติดตามความคืบหน้าของการทำงาน การติดตามผลงานเป็นระยะ ๆ จะช่วยปรับปรุง แก้ไขได้ทันท่วงที ส่งผลให้สามารถควบคุมต้นทุนการก่อสร้างและระยะเวลาในการก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ



สรุป/ข้อเสนอแนะ

ด้านการศึกษาระดับปัจจัย การปฏิบัติการโครงการก่อสร้างอาคารสูง ส่งผลโดยตรงกับประสิทธิภาพการบริหารความเสี่ยง กล่าวคือ การบริหารการก่อสร้างที่มีประสิทธิภาพใช้เทคโนโลยีการก่อสร้าง และมีความปลอดภัย เพิ่มประสิทธิภาพการทำงานและลดความเสี่ยงด้านการศึกษาอิทธิพลของปัจจัย การบริหารจัดการโครงการก่อสร้างอาคารสูงที่มีประสิทธิภาพต้องมีการวางแผนงานที่มีประสิทธิภาพตั้งแต่เริ่มโครงการ เพื่อลดความเสี่ยงด้านคุณภาพการก่อสร้าง โครงการก่อสร้าง ไม่มีการปรับแก้ไขการก่อสร้างอันเนื่องมาจากคุณภาพงาน ด้านเวลาที่โครงการก่อสร้างเสร็จตามกรอบเวลาที่กำหนดไว้ และด้านต้นทุนที่อยู่ในงบประมาณที่ตั้งไว้หรือประหยัดต้นทุน ด้านแนวทางแก้ไข การบริหารความเสี่ยงในการก่อสร้างอาคารสูงอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุดแบบบูรณาการทุกภาคส่วน ควรให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยงโดยนำไปใส่ไว้ในแผนบริหารโครงการดำเนินการประเมินความเสี่ยง วิเคราะห์ความเสี่ยง จัดลำดับความสำคัญของความเสี่ยง และควบคุมความเสี่ยงในทุกกระบวนการทำงาน ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยครั้งต่อไปคือ ควรมีการศึกษาระบบเทคโนโลยีสารสนเทศที่สามารถนำมาบริหารจัดการเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการก่อสร้างอาคารสูง ด้านการวางแผนงาน ด้านสัญญา ด้านการควบคุมต้นทุน และการควบคุมวัสดุและอุปกรณ์

เอกสารอ้างอิง

- เกษตรสันต์ จันทรา และคณะ. (2555). ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อต้นทุนในการประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้างประเภทบ้านพักอาศัยในจังหวัดชลบุรี. วารสารวิศวกรรมศาสตรราช มงคลชัยบุรี, 10(2), 63-73.
- ธนาคารแห่งประเทศไทย. (2561). การบริหารสินทรัพย์และหนี้สิน. เรียกใช้เมื่อ 25 ธันวาคม 2562 จาก https://www.bot.or.th/Thai/FinancialInstitutions/PruReg_HB/RiskMgt_Manual/Documents/AssetsLiabilityManagement.pdf
- บริษัท แอปพลิแคด จำกัด (มหาชน). (2562). วงจรการบริหารโครงการ (Project Management Life Cycle). เรียกใช้เมื่อ 25 ธันวาคม 2562 จาก <https://www.applicadthai.com/articles/วงจรโครงการ-project-management-life-cycle>
- บุญชม ศรีสะอาด. (2556). วิธีการทางสถิติสำหรับการวิจัย. กรุงเทพมหานคร: สุวีริยาการพิมพ์.
- บุญศิริ สุวรรณัง. (2559). ปัจจัยความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อโครงการก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมปิโตรเคมีขนาดใหญ่ในมุมมองของเจ้าของโครงการ. ใน วิทยานิพนธ์ วิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาวิศวกรรมการจัดการงานก่อสร้างและงานโครงสร้างพื้นฐาน. มหาวิทยาลัยบูรพา.
- ภาวิน ชินะโชติ และคณะ. (2562). ระบบสารสนเทศในงานด้านทรัพยากรมนุษย์. วารสารสถาบันวิจัยญาณสังวร, 10(1), 180-191.



- ภูมิชาย พันธุ์โพธิ์โรจน์. (2561). การกลายรูปและการสร้างใหม่ของที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย: กรณีศึกษา โครงการพัฒนาเมืองใหม่บางพลี จังหวัดสมุทรปราการ. วารสารวิจัยและสาระสถาปัตยกรรม/ผังเมือง, 15(1), 113-126.
- วิไลเลขา วิวัฒน์วานิชกุล และวุฒิพงศ์ เมืองน้อย. (2563). การศึกษาอุปสรรคการบริหารด้านการเงินในโครงการก่อสร้าง. ใน การประชุมวิชาการวิศวกรรมโยธาแห่งชาติ จังหวัดชลบุรี ครั้งที่ 25 วันที่ 15-17 กรกฎาคม 2563. คณะกรรมการสาขาวิศวกรรมโยธา วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์.
- สำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตการพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก. (2561). รายงานสรุปผู้บริหารแผนภาพรวมเพื่อการพัฒนาเขตการพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2560-2565. กรุงเทพมหานคร: สำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตการพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก.
- อินท์ชลิตา สุวรรณรังสีมา และวิโรจน์ เจษฎาลักษณ์. (2560). ความสัมพันธ์ของเครือข่ายในกลุ่มธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง จังหวัดชลบุรี. Veridian E - Journal Silpakorn University, 10(2), 2820-2840.
- เอกกมล เอี่ยมศรี. (2556). การบริหารความเสี่ยงโครงการก่อสร้าง. เรียกใช้เมื่อ 26 มกราคม 2563 จาก <https://eiamsri.wordpress.com/category/project-risk-management>
- Builk. (2020). ฝ่าวิกฤตเศรษฐกิจด้วยระบบบริหารงานก่อสร้างที่มีคุณภาพ. เรียกใช้เมื่อ 27 มกราคม 2563 จาก <https://www.builk.com/th/ระบบบริหารงานก่อสร้าง/>
- Contruccion Management. (2019). การบริหารงานก่อสร้าง. เรียกใช้เมื่อ 9 พฤศจิกายน 2562 จาก http://www.elca.ssru.ac.th/savaluk_ch/pluginfile.php/35/mod_folder/content/0/%E0%B8%81%E0%B8%
- Cronbach, L. J. (1990). Essentials of psychological testing. (5th ed.). New York: Harper Collins Publishers.
- Krejcie, R. V. & Morgan, D. W. (1970). Determining Sample Size for Research Activities. Educational and Psychological Measurement, 30(3), 607-610.
- Trebs. (2020). กฎหมายอสังหาริมทรัพย์. เรียกใช้เมื่อ 19 มกราคม 2563 จาก https://www.trebs.ac.th/th/news_detail.php?nid=111