

## การศึกษาสาเหตุและปัญหาที่เกิดขึ้นเชิงวิศวกรรมในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภท คอนโดมิเนียม

### STUDY OF CAUSES AND PROBLEMS RELATED TO ENGINEERING IN CONDOMINIUM DEVELOPMENT PROJECTS

ผศ.ดร.วศพร เตชะพีรพานิช<sup>1</sup>

<sup>1</sup>ภาควิชาวิศวกรรมโยธาและสิ่งแวดล้อม, คณะวิศวกรรมศาสตร์, มหาวิทยาลัยมหิดล, นครปฐม

\*Corresponding author address: wasaporn.tac@mahidol.ac.th

#### *บทคัดย่อ*

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัญหาและสาเหตุที่เกิดขึ้นกับผู้บริโภคในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทคอนโดมิเนียม โดยเริ่มจากการทบทวนวรรณกรรม การสืบค้นปัญหาที่เกิดขึ้นในงานก่อสร้างคอนโดมิเนียมกับผู้บริโภคจากข้อมูลทุติยภูมิ เช่น ข้อมูล สคบ. แล้วจึงนำไปพัฒนาแบบสอบถามเพื่อเก็บข้อมูลปฐมภูมิจากการสอบถามผู้ที่เกี่ยวข้องกับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อนำมารวบรวมวิเคราะห์ปัญหาและสาเหตุด้วยแผนผังสาเหตุและผล (Cause and Effect Diagram) โดยจัดกลุ่มของปัญหาออกเป็น 3 กลุ่มคือ 1) ปัญหาในช่วงก่อนก่อสร้าง จำนวน 4 ปัญหา 2) ปัญหาในช่วงระหว่างก่อสร้าง จำนวน 4 ปัญหา 3) ปัญหาในช่วงหลังก่อสร้าง ผลงานวิจัยพบว่าปัญหาที่พบมากที่สุดในช่วงก่อนก่อสร้าง คือ โครงการไม่ริเริ่มก่อสร้าง รองลงมาคือ ปัญหาโครงการไม่ผ่าน EIA และปัญหาเรื่องที่ดิน ต่อมาคือ ปัญหาระหว่างก่อสร้างที่พบมากที่สุดคือ โครงการไม่แล้วเสร็จตามเป้าหมาย รองลงมาคือ ปัญหาการก่อสร้างไม่ตรงตามแบบ และปัญหาผู้รับเหมารายย่อยทั้งงานสุดท้ายคือ ปัญหาช่วงหลังก่อสร้าง ปัญหาที่พบมากที่สุดคือ น้ำรั่วซึม รองลงมาคือ รอยร้าว และการก่อสร้างแล้วเสร็จแต่ไม่เรียบร้อย โดยนำเสนอปัญหาเหล่านี้ด้วยแผนผังสาเหตุและผล

**คำสำคัญ:** การพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม, แผนภูมิปัญหาและสาเหตุ, การคุ้มครองผู้บริโภค