

49055309 : สาขาวิชาการจัดการ โครงการก่อสร้าง

คำสำคัญ : ความล่าช้า, ห้างค้าปลีกขนาดใหญ่, ปัจจัยด้านการบริหารจัดการ

โอกาส สัมภาษณ์ : ปัจจัยที่เป็นสาเหตุความล่าช้าของโครงการตัดแปลงอาคารเพื่อใช้เป็นพื้นที่สำหรับห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ในกรุงเทพมหานคร. อาจารย์ที่ปรึกษาการค้นคว้า
อิสระ : ผศ.ปณิดา วงศ์มหาดเล็ก. 170 หน้า

งานวิจัยนี้จะทำการศึกษาเกี่ยวกับปัจจัยที่เป็นสาเหตุความล่าช้าของโครงการตัดแปลงอาคารเพื่อใช้เป็นพื้นที่สำหรับห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ในกรุงเทพมหานครโดยจะดำเนินการโดยใช้การสัมภาษณ์และการใช้แบบสอบถามกลุ่มผู้ชำนาญการที่ประกอบด้วยบุคลากรในส่วนของเจ้าของโครงการและบุคลากรในส่วนของผู้บริหาร โครงการที่เกี่ยวข้องกับโครงการก่อสร้างห้างค้าปลีกสมัยใหม่ในกรุงเทพมหานคร ทั้งนี้จากการศึกษาพบว่ากลุ่มปัจจัยด้านการบริหารจัดการ (Management Factor) ไม่ใช่ปัจจัยที่เป็นสาเหตุความล่าช้าของโครงการตัดแปลงอาคารเพื่อใช้เป็นพื้นที่สำหรับห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ในกรุงเทพมหานคร โดยปัจจัยที่เป็นสาเหตุความล่าช้าจะประกอบด้วยปัจจัยจำนวน 10 ปัจจัยได้แก่ ปัจจัยเกี่ยวกับเจ้าของอาคารที่ให้เช่าพื้นที่สำหรับจัดทำโครงการฯ ปัจจัยเกี่ยวกับการปรับเปลี่ยนแบบในระหว่างช่วงเวลาก่อสร้าง ปัจจัยเกี่ยวกับความชัดเจนของเนื้อหาสัญญา ปัจจัยเกี่ยวกับจำนวน ประสิทธิภาพและทักษะของบุคลากรในส่วนของเจ้าของโครงการ ปัจจัยเกี่ยวกับจำนวน ประสิทธิภาพและทักษะของบุคลากรในส่วนของผู้บริหารโครงการ ปัจจัยเกี่ยวกับการเสนอราคาประมูลที่ต่ำเกินไปของผู้รับเหมาก่อสร้าง ปัจจัยเกี่ยวกับความถูกต้อง การสร้างได้ของแบบและระยะเวลาในการจัดทำแบบ ปัจจัยเกี่ยวกับปัญหาเกี่ยวกับการส่งมอบพื้นที่โครงการจากเจ้าของอาคารฯ ปัจจัยเกี่ยวกับการดำเนินการที่เกี่ยวกับกฎระเบียบและข้อบังคับทางราชการ ปัจจัยเกี่ยวกับสถานะเศรษฐกิจ การตลาดและคู่แข่งทางการค้า

ภาควิชาเทคนิคสถาปัตยกรรม บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศิลปากร ปีการศึกษา 2553

ลายมือชื่อนักศึกษา

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาการค้นคว้าอิสระ

49055309 : MAJOR : CONSTRUCTION PROJECT MANAGEMENT

KEY WORD : DELAY, MODERN TRADE, MANAGEMENT RELATED FACTOR

OPAS SIMATHAMNAND : FACTORS CAUSING DELAY IN BUILDING
MODIFICATION PROJECT FOR HYPER MARKET IN BANGKOK. INDEPENDENT
STUDY ADVISOR : ASST.PROF. PANITA WONGMAHADLEK. 170 PAGES

This research aimed to find factors causing delay in building modification project for Hyper Market in Bangkok. The data were gathered via interview and questionnaire surveys from experienced personnel including Project owners and Project consultants involved in Modern trade construction project in Bangkok. The study found that Management related factor is not the cause of delay in building modification project for Hyper Market in Bangkok. The study also found that the major cause of delay are Building Owner Related, Design Change, Ambiguous of Contract Condition, Insufficient Manpower & Experience and Skill of Owner's Staff, Insufficient Manpower & Experience and Skill of Project Stakeholder's Staff, Low Bids, Drawing Accuracy & Buildability and Time Limitation in Design Phase, Late Site Liberation by Building Owner, Government Regulations & Permit Difficulty, Marketing & Economic Uncertainty and Business Competitors

Department of Architectural Technology Graduate School, Silpakorn University Academic Year 2010

Student's signature

Independent Study Advisor's signature

กิตติกรรมประกาศ

การค้นคว้าอิสระเล่มนี้สำเร็จได้ด้วยความกรุณาให้คำแนะนำและแนวคิดที่เป็นประโยชน์ต่องานวิจัยจาก ผู้ช่วยศาสตราจารย์ปณิดา วงศ์มหาดเล็ก อาจารย์ที่ปรึกษาและควบคุมการค้นคว้าวิจัย ผู้วิจัยขอขอบคุณเป็นอย่างสูงไว้ ณ ที่นี้

ขอขอบพระคุณคณาจารย์ประจำภาควิชาเทคนิคสถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ทุกท่าน ตลอดจนวิทยากรทุกท่านที่ได้ให้องค์ความรู้ ประสบการณ์ เกี่ยวกับวิชาการบริหารจัดการโครงการงานก่อสร้าง

ขอขอบคุณท่านผู้อำนวยการทุกท่าน ที่มองเห็นถึงความสำคัญของการค้นคว้าอิสระเล่มนี้ และได้ให้ความอนุเคราะห์ในการให้ความรู้และข้อมูลในการศึกษาวิจัย และให้คำแนะนำในการศึกษา และแนะนำแนวทางในการวิจัยแก่ผู้วิจัยเป็นอย่างดี

ขอขอบคุณบุคลากรของมหาวิทยาลัย เพื่อน และผู้ที่เกี่ยวข้องทุกท่านที่ให้ความช่วยเหลือ คำแนะนำ และให้กำลังใจจนการค้นคว้าวิจัยเล่มนี้สำเร็จลงได้

ขอขอบคุณบิดา มารดา และสมาชิกครอบครัวที่คอยให้กำลังใจในการทำงานวิจัยจนการค้นคว้าอิสระเล่มนี้สำเร็จลงได้ รวมทั้งขอขอบคุณครูและอาจารย์ทุกท่านที่ประสิทธิ์ ประสาทความรู้ตลอดชีวิตการศึกษาที่ผ่านมา