

จากการวิเคราะห์ข้อมูลความเห็นของผู้เชี่ยวชาญพบว่าสาเหตุที่สำคัญที่สุดของปัญหาการแจ้งซ่อมที่มีความเสี่ยงมากที่สุด 7 รายการ คือ สาเหตุจากการใช้งาน รองลงมาเป็นสาเหตุจากบุคคล สาเหตุจากวัสดุและสาเหตุจากวิธีดำเนินงาน ตามลำดับ ส่วนภาพรวมของโครงการที่มีสาเหตุของความเสี่ยงมากที่สุดที่ทำให้เกิดปัญหาความบกพร่องในแต่ละช่วงของโครงการ ได้แก่ ช่วงกำหนดโครงการที่เกี่ยวกับความรู้ความเข้าใจของเจ้าของโครงการในเรื่องการออกแบบและการก่อสร้าง ช่วงวางแผนโครงการเป็นเรื่องความรู้ความเข้าใจของผู้ออกแบบเกี่ยวกับขั้นตอนการก่อสร้าง ช่วงปฏิบัติโครงการเกี่ยวกับการขึ้นราคาของวัสดุก่อสร้าง นอกจากนี้สภาพแวดล้อมการกักกรอง ในช่วงปิดโครงการมีส่วนทำให้เกิดปัญหาความบกพร่องดังกล่าว ซึ่งผลจากการสัมภาษณ์กลุ่มผู้เชี่ยวชาญได้ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับแนวทางแก้ไขและป้องกันปัญหาโดยการกำหนดขอบเขต ตำแหน่งหน้าที่รับผิดชอบ และวางแผนดำเนินงาน การประสานงานระหว่างผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับโครงการ มีการคัดเลือกบุคลากรผู้รับเหมา ช่างฝีมือที่มีคุณภาพเข้ามาปฏิบัติงาน มีการพิจารณาและคัดเลือกวัสดุ การฝึกอบรมให้ความรู้แก่พนักงานและผู้ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ รวมถึงการนำระบบควบคุมคุณภาพเข้ามามีส่วนช่วยเหลือ ในการดำเนินงานและอนุมัติตรวจสอบอย่างมีประสิทธิภาพ

Independent Study Title Construction Defects Management
in Housing Estate Projects

Author Ms. Chiraphat Khongkhawai

Degree Master of Engineering
(Construction Engineering and Management)

Independent Study Advisor Assoc. Prof. Dr. Aniruth Thongchai

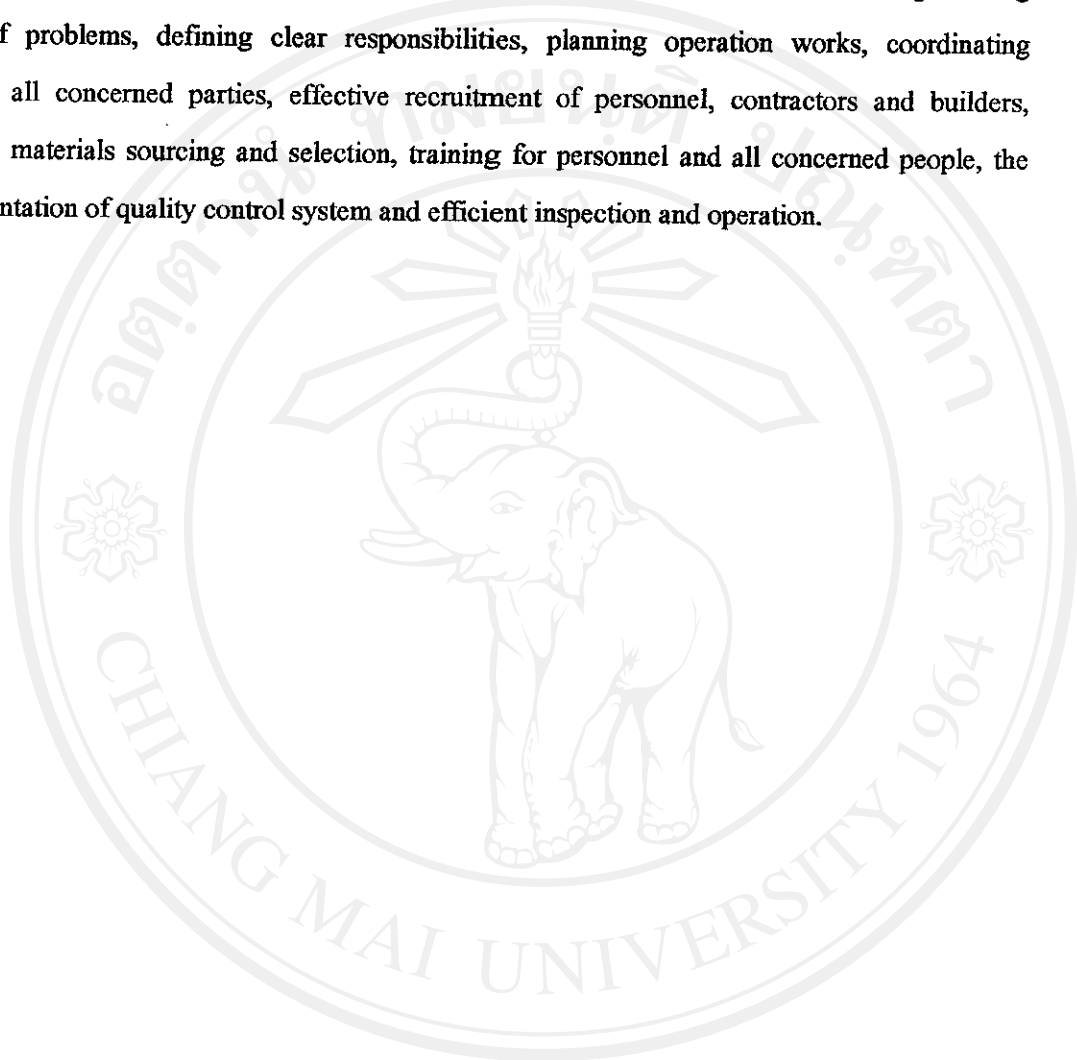
ABSTRACT

The study has been conducted to examine the characteristics and analyze the causes of defects found in construction works among housing estate projects and to propose recommendations in management and preventing major problems identified in the construction works. The researcher studies defects in construction works through records of repairing requisition of Chiang Mai-based housing estate projects and from an interview with 5 specialists who work in housing estate industries. Ethnographic Delphi Futures Research (EDFR) method is applied when interviewing to collect data from the five specialists.

As to the research, 19 defects are identified. These defects are categorized as (1) water pipe and pump, (2) roof and ceiling, (3) cracked wall, (4) aluminum doors and windows, (5) wooden doors and windows, (6) sanitary wares and (7) other wood wares. Causes of defects include people, materials and tools, implementation methods and nature of use. Defects raised in construction works can be discovered in 4 phases including (1) defining the project, (2) planning project, (3) implementing project and (4) closing the project.

The analysis of specialist's interview shows that nature of use is the highest risk among the 7 types of defects while people, materials and implementation methods are the second, third and last causes respectively. Each phase of project contain highest risk factors including projects' owners understanding in design and construction works for defining the project phase, designer's

understanding in construction workflows for planning the project phase, increase of material price for implementing the project phase and environment as well as corrosion for closing the project phase. Many recommendations are raised from the interview with 5 specialists including defining scope of problems, defining clear responsibilities, planning operation works, coordinating between all concerned parties, effective recruitment of personnel, contractors and builders, effective materials sourcing and selection, training for personnel and all concerned people, the implementation of quality control system and efficient inspection and operation.



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved