

ปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตจากกรุงเทพมหานคร: กรณีศึกษา อาคารชุดอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรม

นายธีรภัทร์ บัวป้อม

การค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
วิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาเทคโนโลยีวิศวกรรมการก่อสร้าง
บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าพระนครเหนือ
ปีการศึกษา 2568

ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าพระนครเหนือ

ปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตจากกรุงเทพมหานคร: กรณีศึกษา อาคารชุดอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรม

นายธีรภัทร์ บัวป้อม

การค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาหลักสูตร
วิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาเทคโนโลยีวิศวกรรมการก่อสร้าง
บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าพระนครเหนือ
ปีการศึกษา 2568
ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าพระนครเหนือ



ใบรับรองโครงร่างการค้นคว้าอิสระ

บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าพระนครเหนือ

เรื่อง ปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตจากกรุงเทพมหานคร: กรณีศึกษา อาคารชุดอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรม

โดย นายธีรภัทร์ บัวป้อม

ได้รับอนุมัติให้นับเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเทคโนโลยีวิศวกรรมการก่อสร้าง

..... คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย / หัวหน้าภาควิชา

(รองศาสตราจารย์ ดร.นรารัชต์พร นวลสวรรค์)

คณะกรรมการสอบการค้นคว้าอิสระ

..... ประธาน

(รองศาสตราจารย์ ดร.วิเชียร ชาลี)

..... อาจารย์ที่ปรึกษา

(รองศาสตราจารย์ ดร.นิรัตน์ แย้มโอษฐ์)

..... กรรมการ

(รองศาสตราจารย์ ดร.ชัยศาสตร์ สกุลศักดิ์ศรี)

ชื่อ : นายธีรภัทร์ บัวป้อม
ชื่อการค้นคว้าอิสระ : ปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตจากกรุงเทพมหานคร: กรณีศึกษาอาคารชุดอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรม
สาขาวิชา : เทคโนโลยีวิศวกรรมการก่อสร้าง
มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าพระนครเหนือ
อาจารย์ที่ปรึกษาการค้นคว้าอิสระหลัก : รองศาสตราจารย์ ดร.นิรัตน์ แย้มโอษฐ์
ปีการศึกษา : 2568

บทคัดย่อ

การวิจัยเรื่อง ปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตจากกรุงเทพมหานคร: กรณีศึกษาอาคารชุดอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรม มีวัตถุประสงค์เพื่อ 1) ศึกษาระดับและจัดลำดับความสำคัญของปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร 2) เปรียบเทียบความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่างต่อปัจจัยดังกล่าว จำแนกตามหน่วยงาน ตำแหน่งหน้าที่ ประสบการณ์การทำงาน และประเภทอาคาร และ 3) เสนอแนวทางป้องกันการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารที่ไม่เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาตในอนาคต การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงปริมาณ โดยใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูลจากผู้ที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร และการพิจารณาอนุญาตอาคารประเภทอาคารชุดอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรมในพื้นที่กรุงเทพมหานคร กลุ่มตัวอย่างจำนวน 126 คน ประกอบด้วยภาคราชการ 62 คน และภาคเอกชน 64 คน สถิติที่ใช้ ในการวิเคราะห์ข้อมูล ได้แก่ ค่าความถี่ ค่าร้อยละ ค่าเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน การวิเคราะห์ความแตกต่างแบบ (Independent t-test) และการวิเคราะห์ความแปรปรวนทางเดียว (One-way ANOVA) ผลการวิจัยพบว่า ปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารในภาพรวมอยู่ในระดับปานกลาง โดยปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับมีค่าเฉลี่ยสูงที่สุด รองลงมา ได้แก่ ปัจจัยด้านสังคมและการก่อสร้าง และปัจจัยด้านเศรษฐกิจ ตามลำดับ เมื่อพิจารณารายปัจจัยย่อย พบว่า การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต การละเลยเงื่อนไขแนบท้ายใบอนุญาตเกี่ยวกับการขออนุญาตใช้อาคารภายหลังการก่อสร้างแล้วเสร็จ และปัญหาการร้องเรียนจากผู้ได้รับผลกระทบจากการก่อสร้าง เป็นปัจจัยสำคัญที่มีค่าเฉลี่ยสูงที่สุด

สำหรับผลการเปรียบเทียบความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่าง พบว่า โดยภาพรวมกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีความคิดเห็นไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ แต่พบความแตกต่างในบางปัจจัยย่อยที่สัมพันธ์กับบทบาทหน้าที่ หน่วยงาน และประเภทอาคาร จากผลการวิจัย จึงเสนอแนวทางป้องกันโดยมุ่งเน้นการสื่อสารเงื่อนไขของใบอนุญาตให้ชัดเจน การกำกับติดตามภายหลังการอนุญาตอย่างต่อเนื่อง การประสานงานระหว่างผู้เกี่ยวข้องในการก่อสร้าง และการส่งเสริมความรู้ความเข้าใจด้านกฎหมายควบคุมอาคาร เพื่อให้การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารเป็นไปตามที่ได้รับอนุญาตอย่างถูกต้องและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

(มีจำนวนทั้งสิ้น 199 หน้า)

คำสำคัญ : ปัจจัยที่ส่งผล, การก่อสร้างและดัดแปลงอาคาร, อาคารชุดอยู่อาศัย, อาคารอยู่อาศัยรวม, อาคารพาณิชยกรรม

_____ อาจารย์ที่ปรึกษาการค้นคว้าอิสระหลัก

มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าพระนครเหนือ

Name : Mr. Teerapat Buapom

Independent Study Title : Factors Affecting the Results of the Construction or Modification as Permitted by the Bangkok Metropolitan: A Case Study of the Residential Condominium, the Multi-Family Residential, and the Commercial Buildings

Major Field : Construction EngineeringTechnology
King Mongkut's University of Technology North Bangkok

Independent Study Advisor : Nirat Yamoat

Academic Year : 2025

ABSTRACT

The research entitled “Factors Affecting the Results of Construction or Building Modification as Permitted by the Bangkok Metropolitan Administration: A Case Study of Residential Condominiums, Multi-Family Residential Buildings, and Commercial Buildings” aimed to: 1) examine the level and rank the importance of factors affecting the results of construction or building modification; 2) compare the opinions of the sample groups toward such factors, classified by organization, position, work experience, and building type; and 3) propose preventive guidelines for construction or building modification that does not comply with the granted permits in the future. This study was a quantitative research. A questionnaire was used as the research instrument to collect data from stakeholders involved in the processes of construction, building modification, and building permit consideration for residential condominiums, multi-family residential buildings, and commercial buildings in Bangkok. The sample consisted of 126 respondents, including 62 public-sector participants and 64 private-sector participants. The statistics used for data analysis were frequency, percentage, mean, standard deviation, independent t-test, and One-way ANOVA. The findings revealed that, overall, the factors affecting the results of construction or building modification

were at a moderate level. Among the three main factors, legal and regulatory factors had the highest mean score, followed by social and construction factors, and economic factors, respectively. When considering the sub-factors, the highest mean scores were found in construction or building modification deviating from the approved plans, neglect of permit conditions regarding the application for an occupancy certificate after construction completion, and complaints from persons affected by construction activities. Regarding the comparison of opinions among the sample groups, the overall results indicated that most groups did not differ significantly in their opinions. However, differences were found in some sub-factors related to roles and responsibilities, organization, and building type. Based on the findings, the study proposes preventive guidelines focusing on clear communication of permit conditions, continuous monitoring after permit approval, coordination among parties involved in construction, and the promotion of knowledge and understanding of building control laws in order to ensure that construction or building modification is carried out correctly and efficiently in compliance with the granted permits.

(Total 199 Pages)

Keywords: factors affecting, construction and building modification, residential condominium, multi-family residential building, commercial building

_____ Advisor

กิตติกรรมประกาศ

สารนิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงได้ด้วยความกรุณาอย่างดียิ่งจาก รองศาสตราจารย์ ดร.นิรัตน์ แย้มโอษฐ์ อาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์ ซึ่งได้กรุณาให้คำปรึกษา ข้อเสนอแนะ และตรวจแก้ไขข้อบกพร่องต่าง ๆ อย่างใกล้ชิดมาโดยตลอด ผู้วิจัยขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูงไว้ ณ โอกาสนี้ ผู้วิจัยขอขอบพระคุณ รองศาสตราจารย์ ดร.วิเชียร ชาลี ประธานกรรมการสอบสารนิพนธ์ และรองศาสตราจารย์ ดร.ชัยศาสตร์ สกุลศักดิ์ศรี กรรมการสอบสารนิพนธ์ ที่ได้กรุณาให้ข้อเสนอแนะและแนวทางอันเป็นประโยชน์ยิ่งต่อการปรับปรุงสารนิพนธ์ฉบับนี้ให้มีความสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น ผู้วิจัยขอขอบพระคุณผู้ทรงคุณวุฒิทุกท่านที่กรุณาตรวจสอบคุณภาพเครื่องมือวิจัย รวมทั้งกลุ่มตัวอย่างจากภาคราชการและภาคเอกชนทุกท่านที่ได้กรุณาให้ข้อมูลและ ตอบแบบสอบถามอันเป็นส่วนสำคัญที่ทำให้งานวิจัยฉบับนี้สำเร็จสมบูรณ์ ตลอดจนเจ้าหน้าที่ สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร หน่วยงาน และบุคคลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งได้เอื้อเฟื้อข้อมูลและ อำนวยความสะดวกในการศึกษาวิจัยครั้งนี้เป็นอย่างดียิ่ง ท้ายที่สุดนี้ ผู้วิจัยขอขอบพระคุณบิดา มารดา ครอบครัว เพื่อน และผู้ที่ให้กำลังใจทุกท่านที่คอยสนับสนุน ช่วยเหลือ และเป็นกำลังใจด้วยดีเสมอมา จนทำให้สารนิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงด้วยดี

ธีรภัทร์ บัวป้อม

พระจอมเกล้าพระนครเหนือ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยี

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย ..... ข
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ ..... ง
กิตติกรรมประกาศ ..... ฉ
สารบัญ ..... ช
สารบัญตาราง ..... ฌ
สารบัญรูปภาพ ..... ฏ
บทที่ 1 บทนำ 13
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา 13
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย 14
1.3 สมมติฐานของการวิจัย 14
1.4 ขอบเขตของการวิจัย 15
บทที่ 2 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง 18
2.1 สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร 18
2.2 การดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลงตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 23
2.3 การก่อสร้างและดัดแปลงอาคารประเภทอาคารชุดอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรม 31
2.4 ปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้ง 32
2.5 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง 33
บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย 41
3.1 ขั้นตอนดำเนินการวิจัย 41
3.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง 42
3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย 43
3.4 การสร้างและตรวจสอบคุณภาพเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย 45
3.5 การเก็บรวบรวมข้อมูล 50
3.6 การวิเคราะห์ข้อมูลและสถิติที่ใช้ในการวิจัย 51

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

บทที่ 4 ผลการวิจัย 54
4.1 ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษาอาคารชุดอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรม 54
4.2 ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวนปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษาอาคารชุดอาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรม 85
บทที่ 5 สรุปผล อภิปราย และข้อเสนอแนะ 174
5.1 สรุปผลการวิจัย 174
5.2 อภิปรายผล 176
5.3 ข้อเสนอแนะจากงานวิจัยนี้ 178
บรรณานุกรม 180
ภาคผนวก 182
ประวัติผู้เขียน 199

พระจอมเกล้าพระนครเหนือ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยี

สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 2-1 ปัจจัยที่ส่งผลให้การก่อสร้างและดัดแปลงอาคารไม่เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาตและยื่นแจ้งก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร 36
ตารางที่ 3-1 ค่าดัชนีความสอดคล้อง (Index of Item-Objective Congruence: IOC) จากผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวน 5 ราย 46
ตารางที่ 3-2 ผลการทดสอบความเชื่อมั่นของแบบสอบถามด้วยวิธีสัมประสิทธิ์แอลฟาของครอนบาค 50
ตารางที่ 4-1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม 55
ตารางที่ 4-2 ผลการวิเคราะห์ระดับความสำคัญของปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษาอาคารชุด อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรม (รวมทุกประเภทอาคาร) 59
ตารางที่ 4-3 ผลการวิเคราะห์ระดับความสำคัญของปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือ ดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานคร กรณีอาคารชุดอยู่อาศัย 63
ตารางที่ 4-4 ผลการวิเคราะห์ระดับความสำคัญของปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือ ดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานคร กรณีอาคารอยู่อาศัยรวม 66
ตารางที่ 4-5 ผลการวิเคราะห์ระดับความสำคัญของปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือ ดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานคร กรณีอาคารพาณิชยกรรม 69
ตารางที่ 4-6 ผลการจัดลำดับปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษาอาคารชุด อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรม(ภาพรวมอาคารทุกประเภท) 73
ตารางที่ 4-7 ผลการจัดลำดับปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานคร กรณีอาคารชุดอยู่อาศัย 76
ตารางที่ 4-8 ผลการจัดลำดับปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานคร กรณีอาคารอยู่อาศัยรวม 79
ตารางที่ 4-9 ผลการจัดลำดับปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานคร กรณีอาคารพาณิชยกรรม 82
ตารางที่ 4-10 ผล T-Test จำแนกตามหน่วยงานของกลุ่มตัวอย่าง (รวมทุกประเภทอาคาร) 86

สารบัญตาราง (ต่อ)

หน้า

ตารางที่ 4-11 ผล T-Test จำแนกตามหน่วยงานของกลุ่มตัวอย่าง (อาคารชุดอยู่อาศัย)..... 90
ตารางที่ 4-12 ผล T-Test จำแนกตามหน่วยงานของกลุ่มตัวอย่าง (อาคารอยู่อาศัยรวม)..... 95
ตารางที่ 4-13 ผล T-Test จำแนกตามหน่วยงานของกลุ่มตัวอย่าง (อาคารพาณิชยกรรม)..... 99
ตารางที่ 4-14 ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวน แบบทางเดียว One-Way ANOVA จำแนกตาม ตำแหน่งหน้าที่ของกลุ่มตัวอย่างภาคเอกชน (รวมทุกประเภทอาคาร)..... 105
ตารางที่ 4-15 ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวน แบบทางเดียว One-Way ANOVA จำแนกตาม ตำแหน่งหน้าที่ของกลุ่มตัวอย่างภาคเอกชน (อาคารชุดอยู่อาศัย)..... 110
ตารางที่ 4-16 ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวน แบบทางเดียว One-Way ANOVA จำแนกตาม ตำแหน่งหน้าที่ของกลุ่มตัวอย่างภาคเอกชน (อาคารอยู่อาศัยรวม)..... 115
ตารางที่ 4-17 ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวน แบบทางเดียว One-Way ANOVA จำแนกตาม ตำแหน่งหน้าที่ของกลุ่มตัวอย่างภาคเอกชน (อาคารพาณิชยกรรม)..... 120
ตารางที่ 4-18 ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวนแบบทางเดียว One-Way ANOVA จำแนกตาม ตำแหน่งหน้าที่ของกลุ่มตัวอย่างภาคราชการ (รวมทุกประเภทอาคาร..... 126
ตารางที่ 4-19 ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวนแบบทางเดียว One-Way ANOVA จำแนกตาม ตำแหน่งหน้าที่ของกลุ่มตัวอย่างภาคราชการ (อาคารชุดอยู่อาศัย)..... 130
ตารางที่ 4-20 ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวนแบบทางเดียว One-Way ANOVA จำแนกตาม ตำแหน่งหน้าที่ของกลุ่มตัวอย่างภาคราชการ (อาคารอยู่อาศัยรวม)..... 135
ตารางที่ 4-21 ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวนแบบทางเดียว One-Way ANOVA จำแนกตาม ตำแหน่งหน้าที่ของกลุ่มตัวอย่างภาคราชการ (อาคารพาณิชยกรรม)..... 139
ตารางที่ 4-22 ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวน แบบทางเดียว One-Way ANOVA จำแนกตาม ประสบการณ์การทำงานของกลุ่มตัวอย่าง (รวมทุกประเภทอาคาร)..... 145
ตารางที่ 4-23 ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวน แบบทางเดียว One-Way ANOVA จำแนกตาม ประสบการณ์การทำงานของกลุ่มตัวอย่าง (อาคารอยู่อาศัยรวม)..... 151
ตารางที่ 4-24 ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวน แบบทางเดียว One-Way ANOVA จำแนกตาม ประสบการณ์การทำงานของกลุ่มตัวอย่าง (อาคารพาณิชยกรรม)..... 156

สารบัญตาราง (ต่อ)

หน้า

ตารางที่ 4-25 ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวน แบบทางเดียว One-Way ANOVA จำแนกตามประเภทอาคารตัวอย่าง (ภาคเอกชน) 163
ตารางที่ 4-26 ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวน แบบทางเดียว One-Way ANOVA จำแนกตามประเภทอาคารตัวอย่าง (ภาคราชการ) 168



สารบัญรูปภาพ

หน้า

ภาพที่ 2-1 โครงสร้างการบริหารงานของสำนักงานควบคุมอาคาร (กรุงเทพมหานคร, 2568)..... 21
ภาพที่ 2-2 ขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้างและดัดแปลง ตามมาตรา 21 (สำนักการโยธากรุงเทพมหานคร, 2568)..... 24
ภาพที่ 2-3 ขั้นตอนการยื่นแจ้งก่อสร้างและดัดแปลง ตามมาตรา 39 ทวิ (กรมโยธาธิการและผังเมือง, 2565: 19)..... 27
ภาพที่ 2-4 ขั้นตอนการยื่นแจ้งก่อสร้างและดัดแปลง ตามมาตรา 39 ทวิ (กรมโยธาธิการและผังเมือง, 2565: 20)..... 28
ภาพที่ 2-5 ขั้นตอนดำเนินการขอใบรับรองการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารสำหรับอาคารควบคุมการใช้ (กรมโยธาธิการและผังเมือง, 2565: 22)..... 30
ภาพที่ 3-1 ขั้นตอนการดำเนินการวิจัย..... 41
ภาพที่ 3-2 ขั้นตอนการพัฒนาแบบสอบถาม..... 44
ภาพที่ 4-1 ร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามหน่วยงาน..... 56
ภาพที่ 4-2 ร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามตำแหน่งหน้าที่..... 57
ภาพที่ 4-3 ร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามตำแหน่งหน้าที่ภาคราชการ..... 57
ภาพที่ 4-4 ร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามตำแหน่งหน้าที่ภาคเอกชน..... 58
ภาพที่ 4-5 ร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามประสบการณ์การทำงาน..... 58

บทที่ 1
บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

กรุงเทพมหานครได้เผชิญกับการขยายตัวของเมืองอย่างต่อเนื่องและรวดเร็ว ส่งผลให้ความต้องการด้านที่อยู่อาศัย อาคารพาณิชยกรรม อาคารสาธารณะ และโครงสร้างพื้นฐานประเภทต่าง ๆ เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ การพัฒนาเหล่านี้จำเป็นต้องอยู่ภายใต้การกำกับดูแลที่รัดกุม เพื่อให้สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ด้านความปลอดภัย การใช้พื้นที่อย่างมีประสิทธิภาพ และการเติบโตของเมืองอย่างยั่งยืน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 จึงเป็นกลไกทางกฎหมายที่สำคัญในการกำกับดูแลการก่อสร้างและดัดแปลงอาคาร โดยกำหนดให้เจ้าของอาคารต้องดำเนินการยื่นคำขออนุญาตหรือแจ้งการก่อสร้างและดัดแปลงอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนดำเนินการ ทั้งนี้ การดำเนินการสามารถแบ่งได้เป็น 2 ช่องทางหลัก ได้แก่ (1) การขออนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามมาตรา 21 (แบบ อ.1): ซึ่งต้องผ่านกระบวนการตรวจสอบรายละเอียดโดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนออกใบอนุญาต และ (2) การแจ้งการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามมาตรา 39 ทวิ (แบบ ยผ.4): ซึ่งเป็นกระบวนการที่ใช้กับอาคารที่มีลักษณะไม่ซับซ้อน โดยอยู่ภายใต้การรับรองจากวิศวกรและสถาปนิกควบคุม

อย่างไรก็ตาม ในทางปฏิบัติยังคงพบว่า อาคารจำนวนไม่น้อยมีการก่อสร้างหรือดัดแปลงไม่เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งต่อกรุงเทพมหานคร โดยอาคารหลายแห่งมีผลการก่อสร้างหรือดัดแปลงไม่สอดคล้องกับแบบ รายการ หรือเงื่อนไขที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งไว้ ปัญหาดังกล่าวสะท้อนให้เห็นว่า แม้ระบบการอนุญาตก่อสร้างของกรุงเทพมหานครจะมีกรอบทางกฎหมายรองรับอย่างชัดเจน แต่ยังคงเผชิญกับข้อจำกัดในทางปฏิบัติหลายประการ ซึ่งส่งผลต่อความสามารถในการควบคุมให้การก่อสร้างและดัดแปลงอาคารเป็นไปตามสาระที่ได้รับอนุญาตอย่างครบถ้วน

การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารที่ไม่เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งต่อกรุงเทพมหานครเกิดขึ้นจากปัจจัยหลายด้านที่ร่วมกันส่งผลต่อการดำเนินโครงการ และความสามารถในการปฏิบัติให้เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้ง ได้แก่ ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ ซึ่งเกี่ยวข้องกับเงื่อนไขของใบอนุญาต ความชัดเจนของข้อกำหนด และการปฏิบัติตามกฎหมาย ปัจจัยด้านสังคมและการก่อสร้าง ซึ่งครอบคลุมการบริหารจัดการโครงการ การควบคุมงาน การประสานงานระหว่างผู้เกี่ยวข้อง และการดำเนินงานที่ไม่เป็นไปตามแบบที่ได้รับอนุญาต และปัจจัยด้านเศรษฐกิจ ซึ่งเกี่ยวข้องกับต้นทุนการก่อสร้าง สภาพคล่องทางการเงิน ภาวะขาดทุน หรือข้อจำกัดด้านงบประมาณที่ส่งผลต่อความสามารถในการดำเนินโครงการให้เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งไว้ ด้วยเหตุนี้ผลการก่อสร้างที่เกิดขึ้นจริงเมื่อเปรียบเทียบกับแบบที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้ง ส่งผลให้เกิดความคลาดเคลื่อนระหว่างเจตนารมณ์ของกฎหมายกับการใช้ในทางปฏิบัติ โดยเฉพาะในกรณีของ

อาคารชุดอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรม ซึ่งมักเป็นกลุ่มอาคารที่มีการพัฒนาอย่างเข้มข้นในพื้นที่เมือง หากขาดกลไกติดตามผลภายหลังการอนุญาตหรือการรับแจ้ง ก็อาจนำไปสู่ความไม่เป็นระเบียบในการพัฒนาเมือง และส่งผลกระทบต่อสภาพแวดล้อม ชุมชน และโครงสร้างพื้นฐานโดยรวม

จากปัญหาดังกล่าว การศึกษานี้จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อเปรียบเทียบผลการก่อสร้างและดัดแปลงอาคารในความเป็นจริงกับแบบที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งต่อกรุงเทพมหานคร โดยมุ่งเน้นอาคาร 3 ประเภท ได้แก่ อาคารชุดอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรม นอกจากนี้ยังมุ่งวิเคราะห์สาเหตุและปัจจัยที่นำไปสู่ความคลาดเคลื่อนดังกล่าว และเสนอแนวทางเชิงป้องกันในการควบคุมการก่อสร้างให้เป็นไปตามแบบที่ได้รับอนุญาตในอนาคต ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อการกำหนดนโยบายด้านผังเมืองและการจัดการระบบอนุญาตก่อสร้างอย่างยั่งยืน

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1) เพื่อศึกษาระดับและจัดลำดับความสำคัญของปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งต่อกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษาอาคารชุดอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรม
2) เพื่อเปรียบเทียบความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่างต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งต่อกรุงเทพมหานคร จำแนกตามหน่วยงาน ตำแหน่งหน้าที่ ประสบการณ์การทำงาน และประเภทอาคาร
3) เพื่อเสนอแนวทางป้องกันการก่อสร้างและดัดแปลงอาคารประเภทอาคารชุดอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรม ไม่เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งต่อกรุงเทพมหานครในอนาคต

1.3 สมมติฐานของการวิจัย

1) ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ ปัจจัยด้านสังคมและการก่อสร้าง ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งต่อกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษาอาคารชุดอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรม ในระดับมากขึ้นไป ตามเกณฑ์ในการกำหนดค่าน้ำหนักของการประเมิน 5 ระดับตามหลักการของ Likert (1967: 90-95)
2) กลุ่มตัวอย่างที่สังกัดหน่วยงานแตกต่างกัน มีความคิดเห็นต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งต่อกรุงเทพมหานครแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญที่ระดับ 0.05

3) กลุ่มตัวอย่างที่มีตำแหน่งหน้าที่แตกต่างกัน มีความคิดเห็นต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งต่อกรุงเทพมหานครแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญที่ระดับ 0.05

4) กลุ่มตัวอย่างที่มีประสบการณ์การทำงานแตกต่างกัน มีความคิดเห็นต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งต่อกรุงเทพมหานครแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญที่ระดับ 0.05

5) กลุ่มตัวอย่างที่เกี่ยวข้องกับอาคารต่างประเภทกัน มีความคิดเห็นต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งต่อกรุงเทพมหานครแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญที่ระดับ 0.05

1.4 ขอบเขตของการวิจัย

1) ขอบเขตด้านกฎหมายและกระบวนการ

ศึกษาการขออนุญาตก่อสร้างและดัดแปลงอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 21 และการยื่นแจ้งการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามมาตรา 39 ทวิ

2) ขอบเขตด้านพื้นที่

ศึกษาพื้นที่ในเขตกรุงเทพมหานคร โดยหน่วยงานหลักที่เกี่ยวข้อง คือ สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร

3) ขอบเขตด้านกลุ่มศึกษา

กลุ่มศึกษาที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ประกอบด้วยผู้เกี่ยวข้องทั้งภาคราชการและภาคเอกชน ดังนี้

(1) ภาคราชการ ได้แก่ เจ้าหน้าที่สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ซึ่งประกอบด้วยวิศวกรโยธา นายช่างโยธา และหัวหน้าส่วนราชการ

(2) ภาคเอกชน ได้แก่ เจ้าของโครงการหรือตัวแทนเจ้าของโครงการ วิศวกรหรือสถาปนิกผู้ออกแบบ และผู้ควบคุมงานหรือที่ปรึกษาโครงการ

4) ขอบเขตด้านประเภทอาคาร

ศึกษาเฉพาะอาคารที่ได้รับอนุญาตตามมาตรา 21 หรือได้รับการยื่นแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ ในอาคาร 3 ประเภท ได้แก่ อาคารชุดอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรม ที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากสำนักการโยธา โดยภายใต้คำสั่งกรุงเทพมหานคร ที่ ๕๒๒/๒๕๖๐ เรื่อง มอบอำนาจของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

1.5 นิยามศัพท์เฉพาะ

การก่อสร้างอาคาร หมายถึง การดำเนินการปลูกสร้างอาคารขึ้นใหม่ตามแบบ รายการ และเงื่อนไขที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งต่อกรุงเทพมหานคร ตามที่กฎหมายควบคุมอาคารกำหนด

การดัดแปลงอาคาร หมายถึง การเปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือแก้ไขส่วนต่าง ๆ ของอาคาร อันมีลักษณะตามที่กฎหมายควบคุมอาคารกำหนดให้ต้องได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งต่อกรุงเทพมหานครก่อนดำเนินการ

มาตรา 21 หมายถึง กระบวนการขออนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งต้องได้รับความเห็นชอบจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนเริ่มดำเนินการ

มาตรา 39 ทวิ หมายถึง กระบวนการแจ้งการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งใช้กับอาคารที่มีลักษณะไม่ซับซ้อน และอยู่ภายใต้การรับรองจากวิศวกรหรือสถาปนิกควบคุม

แบบ อ.1 หมายถึง แบบฟอร์มที่ใช้ในการยื่นขออนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามมาตรา 21

แบบ ยผ.4 หมายถึง แบบฟอร์มที่ใช้ในการยื่นแจ้งการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามมาตรา 39 ทวิ

ภาคราชการ หมายถึง เจ้าหน้าที่สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ซึ่งประกอบด้วยวิศวกรโยธา นายช่างโยธา และหัวหน้าส่วนราชการ ที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับการพิจารณาอนุญาตและควบคุมอาคาร

ภาคเอกชน หมายถึง เจ้าของโครงการหรือตัวแทนเจ้าของโครงการ วิศวกรหรือสถาปนิกผู้ออกแบบ และผู้ควบคุมงานหรือที่ปรึกษาโครงการ ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร

อาคารชุด หมายถึง อาคารที่สามารถแบ่งกรรมสิทธิ์ออกเป็นหน่วยเฉพาะได้ โดยเจ้าของแต่ละหน่วยมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลของตน และมีกรรมสิทธิ์ร่วมกันในทรัพย์ส่วนกลางของอาคาร

อาคารอยู่อาศัยรวม หมายถึง อาคารหรือส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่พักอาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยมีการแบ่งหน่วยพักอาศัยแยกเป็นสัดส่วนสำหรับแต่ละครอบครัว

อาคารพาณิชยกรรม หมายถึง อาคารที่ใช้ประโยชน์เพื่อการค้า การให้บริการทางธุรกิจ หรือการประกอบกิจการอุตสาหกรรมที่ใช้เครื่องจักรมีกำลังการผลิตไม่เกิน 5 แรงม้า รวมถึงอาคารที่ตั้งอยู่ห่างจากถนนหรือทางสาธารณะไม่เกิน 20 เมตร ที่ใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1) ทำให้ทราบระดับและลำดับความสำคัญของปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งต่อกรุงเทพมหานคร ในกรณีศึกษาอาคารชุดอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรม
2) ทำให้ทราบสาเหตุและปัจจัยที่ส่งผลให้การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารไม่เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งต่อกรุงเทพมหานคร ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อการทำความเข้าใจปัญหาในมิติด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ ด้านสังคมและการก่อสร้าง และด้านเศรษฐกิจ

3) เป็นข้อมูลประกอบสำหรับกรุงเทพมหานครและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการปรับปรุงแนวทางการกำกับดูแล การพิจารณาอนุญาต และการติดตามผลภายหลังการอนุญาตหรือการรับแจ้งให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น
4) เป็นประโยชน์ต่อเจ้าของโครงการ ผู้ออกแบบ ผู้ควบคุมงาน และผู้เกี่ยวข้องในภาคเอกชนในการนำผลการศึกษาไปใช้เป็นแนวทางป้องกันและลดปัญหาการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารไม่เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งในอนาคต
5) เป็นฐานข้อมูลเชิงวิชาการสำหรับการศึกษาวิจัยในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมอาคาร การอนุญาตก่อสร้าง และการบริหารจัดการเมืองในอนาคต

มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าพระนครเหนือ

บทที่ 2
เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อเปรียบเทียบผลการก่อสร้าง และดัดแปลงอาคารประเภทอาคารชุดอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรม เพื่อศึกษาปัญหาที่เกิดขึ้นจากการขออนุญาต และแจ้งก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร อยู่ภายใต้ พ.ร.บ ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งมีกฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่นเป็นจำนวนมากที่ถูกบัญญัติขึ้นเพื่อรองรับกฎหมาย พ.ร.บ. ควบคุมอาคารฯ ตามที่ได้รับอนุญาต และยื่นแจ้งกับสำนักการโยธากรุงเทพมหานคร กับสภาพจริง พร้อมทั้งวิเคราะห์สาเหตุและปัจจัยที่ทำให้เกิดความคลาดเคลื่อน และเสนอแนวทางป้องกันไม่ให้เกิดปัญหาในอนาคต ผู้วิจัยได้รวบรวมเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องไว้ดังนี้

1) สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร
2) การดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลงตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
3) การก่อสร้างและดัดแปลงอาคารประเภทอาคารชุดอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรม
4) ปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้ง
5) งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร

รายละเอียดที่สำคัญเกี่ยวกับสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร มีดังนี้

1. ประวัติของสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร
2. สำนักงานควบคุมอาคาร

2.1.1 ประวัติของสำนักการโยธากรุงเทพมหานคร

สำนักการโยธาถือกำเนิดขึ้นในรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว สังกัดกระทรวงนครบาลซึ่งเป็นหน่วยงานระดับกอง โดยในอดีตการบูรณะ ปรับปรุง และบำรุงท้องถิ่นในเขตพระนครเป็นหน้าที่ของกองช่างสุขาภิบาลซึ่งถือกำเนิดโดยพระราชกำหนดสุขาภิบาลกรุงเทพ ร.ศ.116 (พ.ศ. 2441) สังกัดกระทรวงนครบาลต่อมาพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้รวมหน้าที่ราชการของกองช่างสุขาภิบาลเข้ากับ กระทรวงมหาดไทย ตามประกาศลงวันที่ 1 สิงหาคม พ.ศ. 2465 และได้เปลี่ยนชื่อจาก “กองช่างสุขาภิบาล” เป็น “กองช่างนคราทร” สังกัดกรมโยธาเทศบาล และในปี พ.ศ. 2479 มีประกาศใช้พระราชบัญญัติเทศบาล

และได้มีการจัดตั้งเทศบางนครกรุงเทพขึ้นนับแต่นั้นเป็นต้นมา(สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร, 2561)

เมื่อวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2480 มีพระราชกฤษฎีกามอบสิทธิกิจการบางส่วนในกรมโยธาเทศบาลให้เทศบาลนครกรุงเทพ จัดทำโดยมอบสิทธิกิจการ ตลอดทั้งพนักงาน เจ้าหน้าที่ในกองช่างนคราทรให้เทศบาลกรุงเทพจัดทำต่อไปกองช่างนคราทรจึงได้ย้ายสังกัดมาขึ้นกับเทศบาลกรุงเทพ นับแต่นั้นมาต่อมาคณะเทศมนตรีเทศบาลกรุงเทพได้มีมติวางระเบียบกำหนดหน้าที่ และแบ่งส่วนราชการบริหารท้องถิ่นให้มีกองช่างเทศบาลและโดยคำสั่งนี้กองช่างนคราทรจึงเปลี่ยนชื่อเป็น"กองช่างเทศบาล" แต่ยังคงใช้สถานที่ของกรมโยธาเทศบาลเป็นที่ทำการ ต่อมาหลังจากนั้นไม่นานเทศบาลนครกรุงเทพ ได้ประกาศให้กองช่างเทศบาลย้ายที่ทำการไป ณ วังกรมหลวงปราจีนกิติบดี ถนนลูกหลวงเชิงสะพานเท เวศร์ ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2481 และจัดรูปส่วนการบริหารใหม่ตลอดจน เปลี่ยนชื่อเป็น "กองการโยธา" และย้ายที่ทำการมาอยู่ที่สำนักงานเทศบาลนครกรุงเทพ เสาชิงช้า

เมื่อประเทศเจริญขึ้น มีการขยับขยายเมือง เทศบาลนครกรุงเทพจึงต้องขยายตาม อีกทั้งยังได้รับการอนุมัติให้ปรับปรุงส่วนงาน และการบริหารกิจการของกองการโยธาใหม่ โดยเมื่อวันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2504 ได้ปรับฐานะกองการโยธาขึ้นเป็น “ฝ่ายการโยธา” เพื่อให้ครอบคลุมขอบเขตความรับผิดชอบหน้าที่และปริมาณงานที่เพิ่มขึ้น ต่อมาฝ่ายการโยธาได้เปลี่ยนชื่อเป็น “สำนักการโยธา” เนื่องจากมีการปรับปรุงส่วนการบริหารใหม่ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่องการจัดระเบียบราชการของกรุงเทพมหานครและการกำหนดอำนาจหน้าที่ของสำนักการโยธา ต่อมาสำนักการโยธาได้ปรับปรุงเปลี่ยนแปลงส่วนบริหารใหม่ตามพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2518 และพระราชกฤษฎีกาการแบ่งส่วนราชการ และกำหนดอำนาจ หน้าที่ของส่วนราชการและหัวหน้าส่วนราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2520 และได้ปรับเปลี่ยนอีกครั้งตามพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2528 และประกาศกรุงเทพมหานคร เรื่องการแบ่งส่วนราชการภายในหน่วยงานและการกำหนดอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการ กรุงเทพมหานคร ลงวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2528 และวันที่ 3 พฤษภาคม พ.ศ. 2532 ปัจจุบัน สำนักการโยธาเป็นหน่วยงานระดับกรม สังกัดกรุงเทพมหานคร มีหน้าที่ รับผิดชอบเกี่ยวกับงานโยธา งานออกแบบ งานก่อสร้างและบูรณะ งานควบคุมการก่อสร้าง งานควบคุมอาคาร งานรังวัด และที่สาธารณะในเขตกรุงเทพมหานคร มีหน่วยงานในสังกัดควบคุม ดูแล 10 กอง และสำนักงาน ดังนี้ (สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร, 2561)

1) สำนักงานเลขานุการ

2) กองแผนงานและประสานสาธารณูปโภค

3) กองวิเคราะห์วิจัย

4) สำนักงานก่อสร้างและบูรณะ

5) สำนักงานออกแบบ

6) กองควบคุมการก่อสร้าง

7) สำนักงานควบคุมอาคาร

8) กองสำรวจและแผนที่ที่ดิน

9) สำนักงานจัดกรรมสิทธิ์

10) สำนักวิศวกรรมทาง

ทั้งนี้ หน่วยงานที่รับผิดชอบในการพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร คือ สำนักงานควบคุมอาคาร ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

2.1.2 สำนักงานควบคุมอาคาร

สำนักงานควบคุมอาคาร เป็นส่วนราชการในสังกัดสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ดังนี้

1) ตรวจสอบ ควบคุม และแนะนำเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารในพื้นที่เขตกรุงเทพมหานครให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติ กฎกระทรวง ข้อบัญญัติ ประกาศ ระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับต่าง ๆ

2) ตรวจพิจารณาผลของการตรวจสอบอาคาร และออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร

3) จัดเก็บข้อมูลและสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับอาคารในกรุงเทพมหานคร พร้อมทั้งจัดทำฐานข้อมูลให้เป็นระบบ

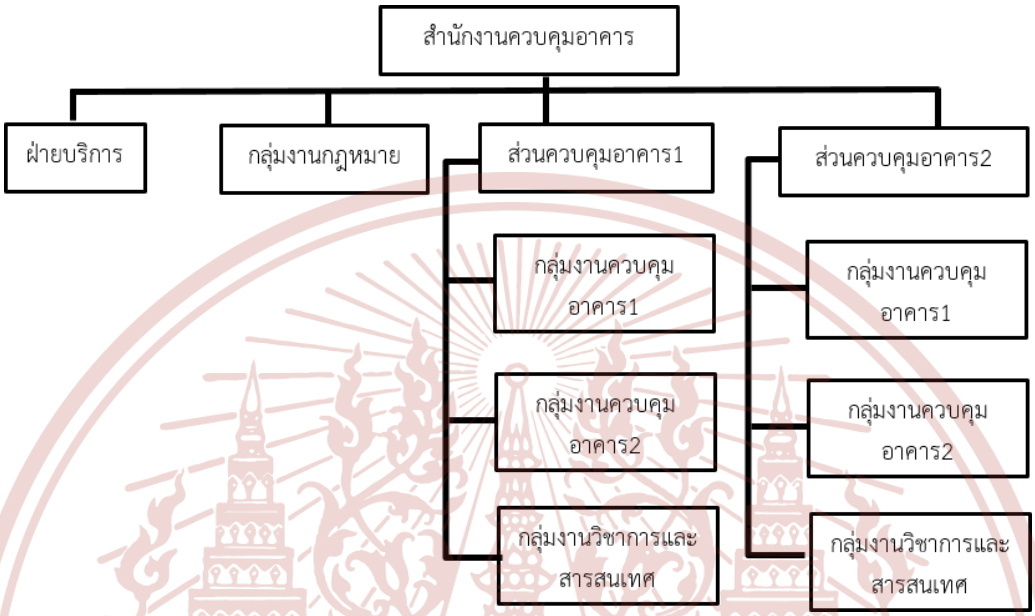
4) รวบรวมข้อมูลตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ขออนุญาตหรือยื่นแจ้งการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร

5) ดำเนินการเกี่ยวกับการพัฒนากฎหมายควบคุมอาคาร

6) เผยแพร่และให้ความรู้เกี่ยวกับกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายควบคุมอาคาร

7) ปฏิบัติหน้าที่อื่นที่เกี่ยวข้องหรือได้รับมอบหมาย

ทั้งนี้สำนักงานควบคุมอาคาร มีโครงสร้างการบริหารงานดังนี้



ภาพที่ 2-1 โครงสร้างการบริหารงานของสำนักงานควบคุมอาคาร (กรุงเทพมหานคร, 2568)

ส่วนควบคุมอาคาร 1 แบ่งการควบคุมอาคารออกเป็น 2 กลุ่ม ตามพื้นที่ ดังนี้

1) กลุ่มงานควบคุมอาคาร 1 รับผิดชอบในพื้นที่กลุ่มเขตกรุงเทพกลาง จำนวน 9 เขต ได้แก่ เขตดุสิต เขตพระนคร เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย เขตพญาไท เขตดินแดง เขตห้วยขวาง เขตราชเทวี เขตวังทองหลาง และเขตสัมพันธวงศ์

2) กลุ่มงานควบคุมอาคาร 2 รับผิดชอบในพื้นที่กลุ่มเขตกรุงเทพใต้ จำนวน 10 เขต ได้แก่ เขตปทุมวัน เขตบางรัก เขตสาทร เขตบางคอแหลม เขตยานนาวา เขตคลองเตย เขตวัฒนา เขตพระโขนง เขตสวนหลวง และเขตบางนา

ส่วนควบคุมอาคาร 2 แบ่งการควบคุมอาคารออกเป็น 2 กลุ่ม ตามพื้นที่ ดังนี้

1) กลุ่มงานควบคุมอาคาร 1 รับผิดชอบในพื้นที่กลุ่มเขตกรุงเทพเหนือ จำนวน 7 เขต ได้แก่ เขตดอนเมือง เขตจตุจักร เขตบางซื่อ เขตลาดพร้าว เขตหลักสี่ เขตสายไหม เขตบางเขน และพื้นที่กลุ่มเขตกรุงธนใต้ จำนวน 7 เขต ได้แก่ เขตราษฎร์บูรณะ เขตหนองแขม เขตบางบอน เขตบางขุนเทียน เขตภาษีเจริญ เขตบางแค และเขตทุ่งครุ

2) กลุ่มงานควบคุมอาคาร 2 รับผิดชอบในพื้นที่กลุ่มเขตกรุงเทพตะวันออก จำนวน 9 เขต ได้แก่เขตบางกะปิ เขตบึงกุ่ม เขตคันนายาว เขตมีนบุรี เขตลาดกระบัง เขตคลองสามวา เขตประเวศ เขตสะพานสูง และเขตหนองจอก และพื้นที่กลุ่มเขตกรุงธนเหนือ จำนวน 8 เขต ได้แก่ เขตคลองสาน เขตบางพลัด เขตธนบุรี เขตจอมทอง เขตบางกอกน้อย เขตบางกอกใหญ่ เขตตลิ่งชัน และเขตทวีวัฒนา

ทั้งนี้ กลุ่มงานควบคุมอาคารทุกกลุ่ม มีหน้าที่รับผิดชอบเหมือนกัน ดังนี้

- รับผิดชอบในการตรวจพิจารณาแบบแปลน รวมถึงรายการคำนวณความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร สำหรับกรณีที่ประชาชนยื่นคำขอเกี่ยวกับการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร เฉพาะส่วนที่อยู่ภายใต้อำนาจพิจารณาของสำนักการโยธาตามที่ได้รับมอบหมายจากผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร นอกจากนี้ยังครอบคลุมถึงการพิจารณาการแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ และการตรวจพิจารณาแบบอาคารของหน่วยงานภาครัฐหรือองค์กรของรัฐ ซึ่งต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขที่กฎกระทรวงกำหนดภายใต้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

- ตรวจและควบคุมอาคารขณะก่อสร้างดัดแปลงรื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคาร ให้เป็นไปตามแบบรายการที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งตรวจสอบอาคารในกรณีที่มีการร้องเรียนขณะก่อสร้างดัดแปลงหรือรื้อถอนอาคารหากพบว่ามีการฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ดำเนินการแจ้งสำนักงานเขตพื้นที่ดำเนินคดีและส่งเรื่องให้กลุ่มงานกฎหมายอาคารติดตามตรวจสอบและเร่งรัดการดำเนินคดีจากสำนักงานเขต

- ตรวจพิจารณาการออกใบรับรองอาคารในกรณีก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารที่อยู่ในประเภทควบคุมการใช้ ตลอดจนพิจารณาออกใบอนุญาตสำหรับการเปลี่ยนการใช้อาคาร

- ตรวจพิจารณารายงานผลการตรวจสอบอาคาร และออกใบรับรองการ ตรวจสอบอาคาร

- ตรวจพิจารณาต่อใบอนุญาตหรือโอนใบอนุญาต

- ตรวจพิจารณาแก้ไขปรับปรุงอาคารตามกฎกระทรวงฉบับที่ 31 หรือกฎกระทรวงฉบับที่ 12 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

- ปฏิบัติหน้าที่อื่นที่เกี่ยวข้องที่ได้รับมอบหมาย

กลุ่มงานวิชาการและสารสนเทศ มีหน้าที่รับผิดชอบดังนี้

- จัดเก็บข้อมูลพื้นฐานด้านวิศวกรรมอาคาร เช่น จำนวนประเภทของอาคาร ผู้ครอบครองอาคารในพื้นที่กรุงเทพมหานคร เป็นต้น เพื่อใช้ในการพัฒนางานด้านควบคุมอาคารของกรุงเทพมหานคร และสร้างความปลอดภัยให้แก่ผู้ใช้อาคาร ตลอดจนป้องกันอุบัติภัยที่อาจเกิดขึ้น

- จัดเก็บข้อมูลด้านอาคารของกรุงเทพมหานครในรูปแบบดิจิทัล เช่น คำขออนุญาต หนังสือแจ้งความประสงค์ฯ แบบแปลนการก่อสร้าง ตลอดจนเอกสารประกอบการขออนุญาตต่าง ๆ

- จัดเก็บข้อมูลการกำหนดเขตทางสาธารณะและแหล่งน้ำสาธารณะ

- เผยแพร่กฎหมาย กฎ ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ หรือสารสนเทศต่างๆ ที่ เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานด้านควบคุมอาคาร

- จัดทำเอกสารคู่มือเพื่อกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขในการขออนุญาตฯ การแจ้งข้อห้าม ข้อจำกัด หรือข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือดำเนินการอย่างอื่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

- ตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ขออนุญาตหรือยื่นแจ้งก่อสร้างหรือดัดแปลง ในแนวโครงการถนนของกรุงเทพมหานคร หรือแนวเขตประกาศตามพระราชบัญญัติ พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนของกรุงเทพมหานคร

- ตรวจสอบอาคารมิให้กระทำการฝ่าฝืนฝ่าฝืนพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หากพบว่ามีการกระทำฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารดำเนินการแจ้งสำนักงานเขตพื้นที่ดำเนินคดีและส่งเรื่องให้กลุ่มงานกฎหมายอาคารติดตามตรวจสอบและเร่งรัดการดำเนินคดีจากสำนักงานเขต

- ตรวจสอบการใช้อาคารให้ปฏิบัติตามรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

- ให้ความรู้ด้านกฎหมายควบคุมอาคารแก่ประชาชนและหน่วยงานต่าง ๆ

- ตรวจสอบอาคารเชิงวิศวกรรมแก่อาคารที่ได้รับความเสียหายเช่นกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้ตึกถล่มอาคารได้รับความเสียหายจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวหรือเหตุการอื่นใดที่จำเป็นต้องตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร

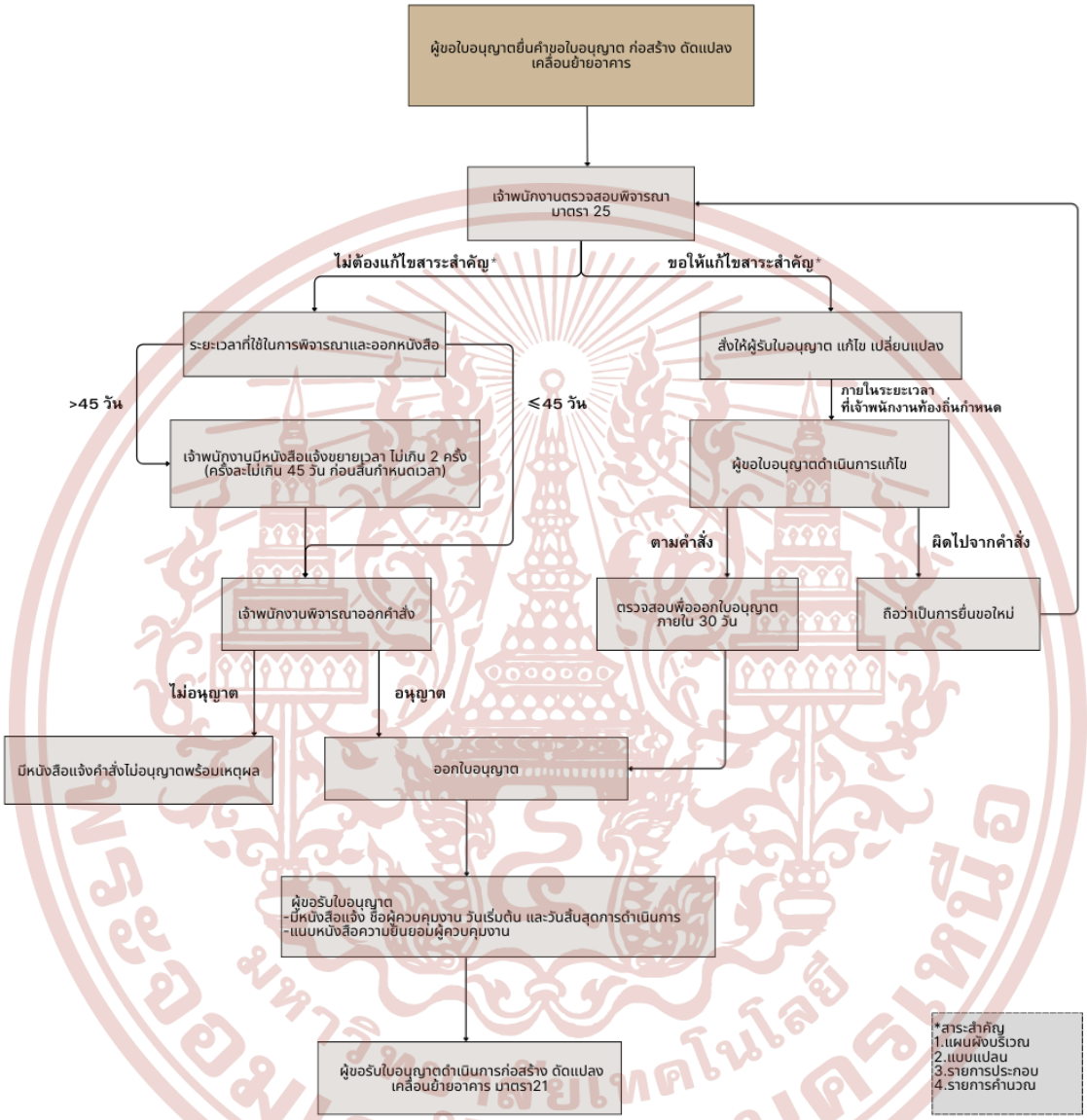
- ตรวจสอบร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการพิจารณาออกใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม โรงมหรสพ หอพัก สถานบริการ สถานีบริการน้ำมันและก๊าซธรรมชาติ เป็นต้น

2.2 การดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลงตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ภายใต้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้กำหนดให้ เจ้าของอาคารต้องดำเนินการยื่นคำขออนุญาต หรือแจ้งการก่อสร้างต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนเริ่มดำเนินการ เพื่อให้เกิดการควบคุมอาคารให้เป็นไปตามกฎหมายผังเมือง ข้อบัญญัติท้องถิ่น และกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง รวมถึงเพื่อความปลอดภัย ความเป็นระเบียบเรียบร้อย และผลประโยชน์ของสาธารณะ ทั้งนี้ รูปแบบการดำเนินการสามารถแบ่งออกเป็น 2 ช่องทาง ได้แก่

2.2.1 การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง ตามมาตรา 21 (แบบ อ.1) ซึ่งเป็นกระบวนการที่ต้องผ่านการตรวจสอบและพิจารณาโดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนการอนุมัติ

มาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดให้การก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือดำเนินการโดยวิธีแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ ส่วนมาตรา 25 กำหนดให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาคำขอและแจ้งผลการอนุญาตหรือไม่อนุญาตพร้อมเหตุผลภายใน 45 วันนับแต่วันที่ได้รับคำขอ หากไม่อาจพิจารณาได้ทันภายในกำหนดสามารถขยายเวลาได้คราวละไม่เกิน 45 วัน โดยต้องแจ้งเหตุจำเป็นเป็นหนังสือให้ผู้ขอทราบก่อนครบกำหนดทุกครั้ง และหากมีคำสั่งภายหลังพ้นกำหนดดังกล่าว ให้ถือว่าผู้ขอได้รับทราบโดยไม่ชักช้า



ภาพที่ 2-2 ขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้างและดัดแปลง ตามมาตรา 21 (สำนักการโยธากรุงเทพมหานคร, 2568)

2.2.2 การแจ้งการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามมาตรา 39 ทวิ (แบบ ยผ.4)

เป็นช่องทางที่กฎหมายเปิดให้ผู้ประสงค์จะก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารสามารถดำเนินการได้โดยวิธีแจ้งแทนการยื่นขออนุญาต ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวต้องอยู่ภายใต้การรับรองของวิศวกรและสถาปนิกผู้ควบคุมงาน พร้อมยื่นแบบแปลน หนังสือรับรอง และเอกสารที่เกี่ยวข้องต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นเพื่อใช้ประกอบการตรวจสอบและกำกับดูแลให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของกฎหมาย

กล่าวโดยสรุป ผู้ที่ประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร อาจเลือกใช้วิธีแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นแทนการยื่นคำขอรับใบอนุญาตได้ โดยต้องใช้แบบที่กฎหมายกำหนดและแนบเอกสารกับหลักฐานประกอบให้ครบถ้วนตามที่ระบุไว้

(1) รายชื่อผู้ออกแบบอาคาร ซึ่งต้องเป็นผู้ได้รับอนุญาตประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมาย

(2) รายชื่อผู้ออกแบบและคำนวณโครงสร้างอาคาร ซึ่งต้องเป็นผู้ได้รับอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมาย

(3) รายชื่อผู้ควบคุมงาน ซึ่งต้องประกอบด้วยผู้มีใบอนุญาตประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมและวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(4) สำเนาใบอนุญาตของผู้เกี่ยวข้องตามข้อ (1) (2) และ (3) ที่รับรองสำเนาถูกต้อง พร้อมหนังสือรับรองการได้รับอนุญาตประกอบวิชาชีพจากสภาสถาปนิกหรือสภาวิศวกร แล้วแต่กรณี

(5) แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบ และรายการคำนวณของอาคารที่จะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอน โดยต้องมีลายมือชื่อและชื่อของผู้รับผิดชอบงานออกแบบและคำนวณกำกับไว้อย่างชัดเจน

(6) หนังสือรับรองจากผู้รับผิดชอบงานออกแบบอาคารและผู้รับผิดชอบงานออกแบบและคำนวณอาคาร ว่าเป็นผู้รับผิดชอบงานดังกล่าว และรับรองว่าแบบแปลนกับรายการคำนวณเป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งอาคารมีความมั่นคงแข็งแรง ปลอดภัย ถูกสุขลักษณะและสามารถใช้งานได้ตามวัตถุประสงค์

(7) หนังสือรับรองจากผู้ควบคุมงานตาม (3) รับรองการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารให้เป็นไปตามแบบแปลน รายการประกอบแบบ และรายการคำนวณที่ได้แจ้งไว้ รวมถึงส่วนที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมตามที่กำหนด

(8) หนังสือรับรองการตรวจสอบงานออกแบบและการคำนวณโครงสร้าง ในกรณีที่อาคารเข้าข่ายตามกฎหมายที่กำหนดให้ต้องตรวจสอบตามมาตรา 21 ทวิ

(9) หนังสือแสดงความเห็นชอบต่อรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม หรือรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น สำหรับอาคารหรือโครงการที่กฎหมายกำหนดให้ต้องจัดทำรายงานดังกล่าว

(10) หนังสือรับรองจากผู้แจ้ง พร้อมหลักฐานว่าได้แจ้งข้อมูลและเปิดโอกาสให้ผู้พักอาศัยข้างเคียงแสดงความคิดเห็นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ในกรณีที่อาคารไม่ต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามข้อ (9) แต่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา 32

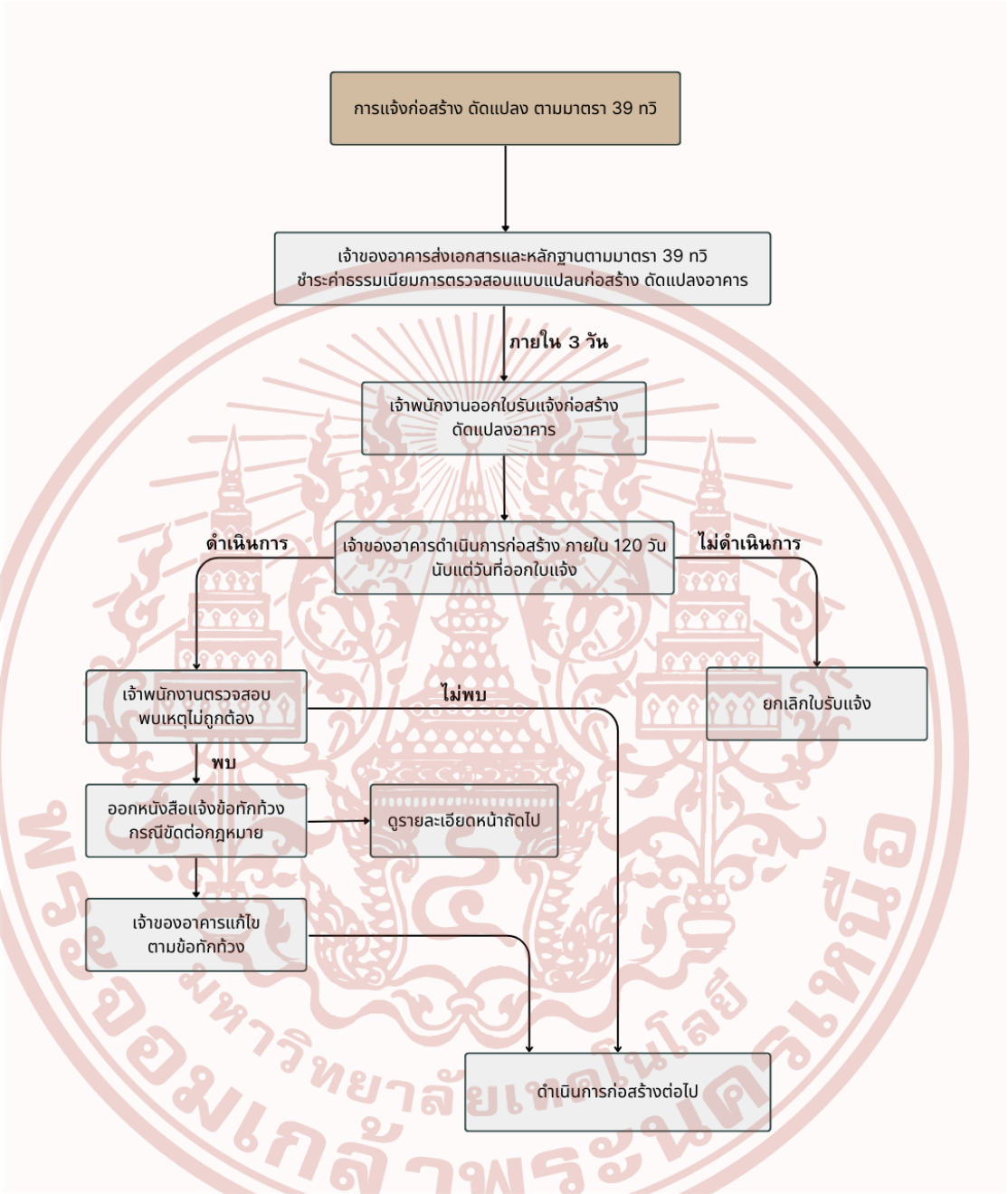
ตามมาตรา 39 ตรี เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้รับข้อมูล เอกสาร หลักฐาน และค่าธรรมเนียมจากผู้แจ้งครบถ้วนตามมาตรา 39 ทวิ แล้ว ต้องออกใบรับแจ้งภายใน 3 วันทำการนับแต่วันที่ได้รับชำระค่าธรรมเนียม และผู้แจ้งสามารถเริ่มก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารได้ตั้งแต่วันที่ได้รับใบรับแจ้ง ทั้งนี้ หากไม่มีการเริ่มดำเนินการภายใน 120 วันนับแต่วันที่ออกใบรับแจ้ง ให้ถือว่าผู้แจ้งไม่ประสงค์จะดำเนินการต่อ และใบรับแจ้งดังกล่าวย่อมสิ้นผล เว้นแต่ได้เริ่มดำเนินการไว้แล้ว

หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจพบว่าการแจ้งหรือเอกสารประกอบไม่ถูกต้อง สามารถมีหนังสือแจ้งให้ผู้แจ้งแก้ไขได้ตามลักษณะของข้อบกพร่อง กล่าวคือ กรณีข้อมูลหรือหลักฐานที่ยื่นไว้ไม่ครบถ้วนหรือไม่ถูกต้อง ผู้แจ้งต้องแก้ไขภายในเวลาที่กำหนด มิฉะนั้นหากมีการดำเนินงานไปแล้วเจ้าพนักงานท้องถิ่นอาจใช้อำนาจตามมาตรา 40 แล้วแต่กรณี นอกจากนี้ หากแผนผังบริเวณแบบแปลน รายการประกอบแบบ หรือรายการคำนวณไม่สอดคล้องกับกฎหมาย ก็ให้มีหนังสือแจ้งให้แก้ไขภายในระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 30 วัน

ในกรณีที่การก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารที่ได้แจ้งไว้ ดำเนินการไม่เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร กฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจแจ้งเป็นหนังสือให้แก้ไขภายในกำหนดเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน และระหว่างการแก้ไข ผู้แจ้งต้องระงับการดำเนินการในส่วนที่ไม่ถูกต้อง เว้นแต่เป็นการดำเนินการเพื่อปรับแก้ให้เป็นไปตามข้อกำหนดนั้น

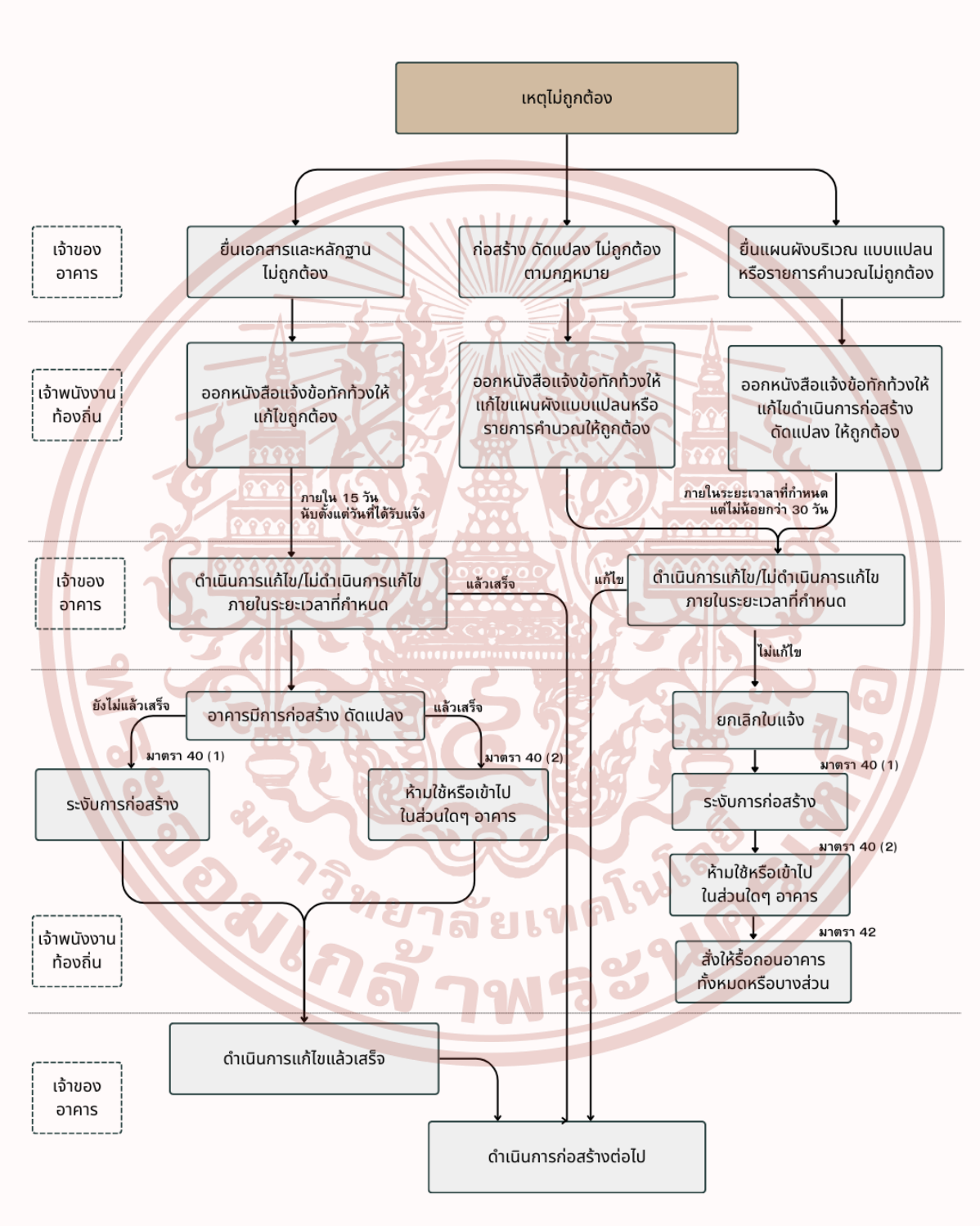
หากผู้แจ้งไม่ดำเนินการแก้ไขภายในเวลาที่กำหนดตามหนังสือแจ้งข้อกำหนดในกรณีเกี่ยวกับแบบหรือการดำเนินการที่ไม่ถูกต้อง ให้ถือว่าได้ละทิ้งการดำเนินการตามที่แจ้งไว้ และเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งรื้อถอน รวมทั้งดำเนินการตามมาตรา 40 และมาตรา 42 แล้วแต่กรณี

หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่ได้มีหนังสือแจ้งข้อกำหนดภายใน 120 วัน ให้ถือว่าการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารนั้นได้รับอนุญาตแล้ว แต่ยังมีบางกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถแจ้งข้อกำหนดได้ภายหลัง ได้แก่ กรณีการรุกล้ำที่สาธารณะ กรณีฝ่าฝืนข้อกำหนดเกี่ยวกับระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า หรือที่สาธารณะ และกรณีฝ่าฝืนข้อห้ามเกี่ยวกับการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน ใช้ หรือเปลี่ยนการใช้อาคารตามกฎกระทรวง ประกาศ ข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือกฎหมายอื่นที่ใช้บังคับอยู่ในขณะยื่นแจ้ง



ภาพที่ 2-3 ขั้นตอนการยื่นแจ้งก่อสร้างและดัดแปลง ตามมาตรา 39 ทวิ
(กรมโยธาธิการและผังเมือง, 2565: 19)

กรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจสอบว่าดำเนินการตามมาตรา 39 ทวิไม่ถูกต้อง



ภาพที่ 2-4 ขั้นตอนการยื่นแจ้งก่อสร้างและดัดแปลง ตามมาตรา 39 ทวิ (กรมโยธาธิการและผังเมือง, 2565: 20)

2.2.3 การดำเนินการขอใบรับรองการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารประเภทควบคุมการใช้

ในการพัฒนาและใช้ประโยชน์จากอาคารในเขตเมือง รัฐได้กำหนดมาตรการควบคุมการใช้อาคารบางประเภทไว้อย่างชัดเจน เพื่อให้การใช้สอยอาคารเป็นไปอย่างเหมาะสม สอดคล้องกับผังเมืองรวม และไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ความปลอดภัย และความเป็นอยู่ของประชาชนโดยรอบอาคารเหล่านี้ถูกกำหนดให้เป็น “อาคารควบคุมการใช้” ซึ่งหมายถึงอาคารที่มีลักษณะการใช้งานที่อาจก่อให้เกิดความเสี่ยงสูงต่อสาธารณะ หรือมีผลกระทบต่อระบบสาธารณูปโภคและสังคมในวงกว้าง จึงจำเป็นต้องได้รับการกำกับดูแลและควบคุมการใช้งานอย่างรัดกุมตามกฎหมายภายใต้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 32 และใน กฎกระทรวงกำหนดอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. 2552 กำหนดอาคารประเภทควบคุมการใช้ดังนี้

2.2.3.1 ประเภทอาคารควบคุมการใช้

1) กำหนดในมาตรา 32 ได้แก่ คลังสินค้า โรงแรม อาคารชุด หรือสถานพยาบาล

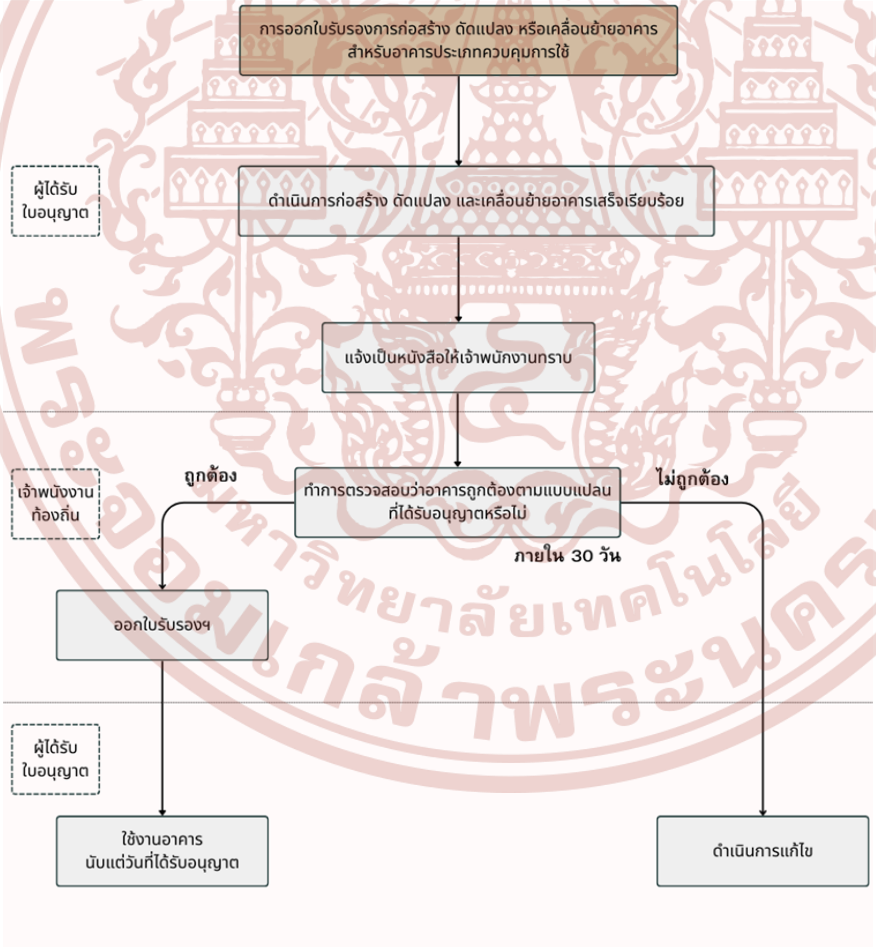
2) กำหนดในกฎกระทรวงกำหนดอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. 2552 ได้แก่อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม การศึกษา การสาธารณสุข หรือกิจการอื่น ดังนี้

- อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรม ที่มีพื้นที่ประกอบกิจการตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป
- อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ที่มีพื้นที่สำหรับประกอบ กิจการตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป
- อาคารที่ใช้เป็นที่ชุมนุมหรือประชุม ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป
- อาคารที่ใช้เป็นสำนักงานหรือที่ทำการ ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป
- อาคารที่ใช้เป็นโรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน
- อาคารที่ใช้เป็นสถานศึกษาตามกฎหมายว่าด้วยการศึกษาแห่งชาติ
- อาคารสำหรับใช้เป็นหอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพักที่มีลักษณะเป็นอาคารขนาดใหญ่
- อาคารสำหรับใช้เป็นอาคารอยู่อาศัยรวมที่มีลักษณะเป็นอาคารขนาดใหญ่
- อาคารที่ใช้เก็บวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย

2.2.3.2 ขั้นตอนการขอใบรับรองการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารประเภทควบคุมการใช้

เมื่อผู้ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารประเภทควบคุมการใช้ หรือผู้แจ้งตามมาตรา 39 ทวิ ดำเนินงานแล้วเสร็จ ต้องแจ้งเป็นหนังสือต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นเพื่อขอให้ตรวจสอบอาคารก่อนเปิดใช้งาน ทั้งนี้ การตรวจสอบดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อพิจารณาว่าอาคารเป็นไปตามแบบแปลน รายการ และเงื่อนไขที่ได้รับอนุญาตหรือที่ได้แจ้งไว้ รวมถึงเป็นไปตามข้อกำหนดด้านความปลอดภัย ระบบวิศวกรรม สาธารณูปโภค และการใช้ประโยชน์อาคารอย่างถูกต้อง

ภายหลังได้รับหนังสือแจ้ง เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องดำเนินการตรวจสอบให้แล้วเสร็จภายใน 30 วัน หากผลการตรวจสอบปรากฏว่าอาคารก่อสร้างหรือดัดแปลงถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตหรือที่ได้แจ้งไว้ตามมาตรา 39 ทวิ ก็ให้ออกใบรับรองเพื่อให้เจ้าของอาคารหรือผู้แจ้งสามารถใช้อาคารนั้นต่อไปได้ตามกฎหมาย



ภาพที่ 2-5 ขั้นตอนดำเนินการขอใบรับรองการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารสำหรับอาคารควบคุมการใช้ (กรมโยธาธิการและผังเมือง, 2565: 22)

2.3 การก่อสร้างและดัดแปลงอาคารประเภทอาคารชุดอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรม

การศึกษาครั้งนี้มุ่งเน้นอาคาร 3 ประเภท ได้แก่ อาคารชุดอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรม ซึ่งเป็นประเภทอาคารที่พบการพัฒนาอย่างต่อเนื่องในพื้นที่กรุงเทพมหานคร และมีบทบาทสำคัญต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตเมือง ทั้ง 3 ประเภทดังกล่าวมีลักษณะการใช้งาน รูปแบบการพัฒนา และบริบทของการขออนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารที่แตกต่างกัน จึงมีความเหมาะสมที่จะนำมาใช้เป็นกรณีศึกษาในการวิจัยครั้งนี้

2.3.1 ประเภทอาคารที่ศึกษา

ประเภทของอาคารที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ สามารถแบ่งได้ดังนี้

1) อาคารชุด หมายถึง อาคารที่สามารถแบ่งกรรมสิทธิ์ออกเป็นหน่วยเฉพาะได้ โดยเจ้าของแต่ละหน่วยมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลของตน และมีกรรมสิทธิ์ร่วมกันในทรัพย์ส่วนกลางของอาคาร

2) อาคารอยู่อาศัยรวม หมายถึง อาคารหรือส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่พักอาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยมีการแบ่งหน่วยพักอาศัยแยกเป็นสัดส่วนสำหรับแต่ละครอบครัว

3) อาคารพาณิชยกรรม หมายถึง อาคารที่ใช้ประโยชน์เพื่อการค้า การให้บริการทางธุรกิจ หรือการประกอบกิจการอุตสาหกรรมที่ใช้เครื่องจักรมีกำลังการผลิตไม่เกิน 5 แรงม้า และรวมถึงอาคารที่ตั้งอยู่ห่างจากถนนหรือทางสาธารณะไม่เกิน 20 เมตร ที่ใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์

2.3.2 ประเภทการดำเนินการ สามารถแบ่งประเภทได้ดังนี้

ประเภทการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาครั้งนี้ สามารถแบ่งได้ดังนี้

1) ก่อสร้าง หมายความว่า สร้างอาคารขึ้นใหม่ทั้งหมดยกเว้นไม่ว่าจะเป็นการสร้างขึ้นแทนของเดิมหรือไม่

2) ดัดแปลง หมายความว่า เปลี่ยนแปลงต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายซึ่งลักษณะขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ ของโครงสร้างของอาคารหรือส่วนต่าง ๆ ของอาคารซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิม และมิใช่การซ่อมแซมหรือการดัดแปลงที่กำหนดในกฎกระทรวง (มาตรา 4 แห่ง พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522)

2.4 ปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้ง

การก่อสร้างและดัดแปลงอาคารที่ไม่เป็นไปตามแบบแปลนหรือรายละเอียดที่ได้รับอนุญาตและยื่นแจ้งจากสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร เป็นปัญหาที่พบได้อย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในอาคารประเภท อาคารชุดอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรม ปรากฏการณ์นี้เกิดจากหลายปัจจัยที่ซับซ้อน ทั้งในด้านกฎหมาย การบริหารจัดการ มีสาเหตุจากหลากหลายปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับทั้งภาครัฐ ภาคเอกชน จากการรวบรวมและวิเคราะห์กฎหมาย แนวคิด ทฤษฎี งานวิจัยที่เกี่ยวข้องตลอดจนข้อค้นพบจากโครงการต่าง ๆ ผู้วิจัยจึงสามารถจำแนกปัจจัยที่ส่งผลต่อความไม่สอดคล้องดังกล่าวออกเป็น 3 ด้าน ได้แก่ ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ ปัจจัยด้านสังคมและการก่อสร้าง และปัจจัยด้านเศรษฐกิจ

2.4.1 ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ

ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ หมายถึง ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับข้อกำหนดตามกฎหมาย เงื่อนไขของใบอนุญาต ความครบถ้วนของเอกสารประกอบ การปฏิบัติตามข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนมาตรฐานทางกฎหมายที่ใช้ควบคุมการก่อสร้างและดัดแปลงอาคารทั้งในขั้นตอนการขออนุญาต การยื่นแจ้ง การดำเนินการก่อสร้าง และการขออนุญาตใช้อาคารภายหลังการก่อสร้างแล้วเสร็จ ปัจจัยในกลุ่มนี้มีความสำคัญอย่างยิ่ง เนื่องจากเป็นพื้นฐานของความถูกต้องตามกฎหมายของอาคาร หากผู้ดำเนินโครงการไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขของใบอนุญาต ข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง หรือข้อกฎหมายเฉพาะด้านได้อย่างครบถ้วน จะทำให้ผลของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารไม่เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้ง

2.4.2 ปัจจัยด้านสังคมและการก่อสร้าง

ปัจจัยด้านสังคมและการก่อสร้าง หมายถึง ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการโครงการ การควบคุมงานก่อสร้าง การประสานงานระหว่างผู้เกี่ยวข้อง การใช้อาคาร การเลือกใช้วัสดุ ตลอดจนปัญหาที่เกิดขึ้นระหว่างการดำเนินโครงการ ทั้งในเชิงเทคนิคและเชิงสังคม ปัจจัยในกลุ่มนี้สะท้อนให้เห็นว่าแม้อาคารจะได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งอย่างถูกต้องในเบื้องต้น แต่ผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารอาจยังไม่เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาตได้ หากการดำเนินงานจริงขาดประสิทธิภาพ เช่น การควบคุมงานไม่ทั่วถึง การประสานงานระหว่างเจ้าของโครงการ ผู้ออกแบบ ผู้ควบคุมงานและผู้รับเหมาไม่เป็นไปในทิศทางเดียวกัน หรือมีการเปลี่ยนแปลงหน้างานที่ไม่สอดคล้องกับแบบที่ได้รับอนุญาต รวมถึงปัญหาการใช้อาคารผิดประเภท ข้อร้องเรียนจากผู้ได้รับผลกระทบ ความล่าช้าในการดำเนินโครงการ และความไม่สมบูรณ์ของงานระบบวิศวกรรมพื้นฐาน ซึ่งล้วนส่งผลต่อผลลัพธ์ของอาคารในทางปฏิบัติ

2.4.3 ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ

ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ หมายถึง ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับต้นทุนการก่อสร้าง สภาพคล่องทางการเงินของโครงการ ภาวะขาดทุน ภาวะเศรษฐกิจโดยรวม ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงด้านการลงทุนที่ส่งผลต่อความต่อเนื่องและความสามารถในการดำเนินโครงการให้เป็นไปตามแบบและเงื่อนไขที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งไว้ ในทางปฏิบัติปัจจัยด้านเศรษฐกิจมักเป็นแรงกดดันสำคัญที่มีผลต่อการตัดสินใจของเจ้าของโครงการหรือผู้ดำเนินการก่อสร้าง เช่น การลดต้นทุน การชะลอการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงรายละเอียดบางประการของโครงการ หรือการหยุดดำเนินโครงการชั่วคราว ซึ่งส่งผลให้เกิดความคลาดเคลื่อนระหว่างแบบที่ได้รับอนุญาตกับสภาพการก่อสร้างจริงได้

2.5 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

นุชนา สกุลสถาพร (2559) ได้ศึกษาความขัดแย้งจากการพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย โดยวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างผู้พัฒนาโครงการ ผู้อยู่อาศัย และหน่วยงานรัฐ ด้วยการวิจัยเชิงคุณภาพจากกรณีศึกษาโครงการที่เกิดความขัดแย้งจริง และเก็บข้อมูลจากการสัมภาษณ์เชิงลึกผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง ผลการศึกษาพบว่าความขัดแย้งเกิดจากความไม่เชื่อมั่นของประชาชนต่อกระบวนการขออนุญาตก่อสร้างและการพิจารณารายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม รวมทั้งการขาดการรับรู้ข้อมูลโครงการจากผู้พัฒนาและหน่วยงานภาครัฐ ส่งผลให้โครงการไม่สามารถดำเนินการได้ตามปกติ แสดงให้เห็นว่าความขัดแย้งจากการพัฒนาโครงการอาคารเกี่ยวข้องกับการสื่อสารข้อมูล ความโปร่งใสของกระบวนการอนุญาต และความสัมพันธ์ระหว่างผู้พัฒนาโครงการ ประชาชน และหน่วยงานรัฐ ซึ่งอาจส่งผลต่อการดำเนินโครงการและความสอดคล้องของการก่อสร้างกับข้อกำหนดที่ได้รับอนุญาต

สมพิศ อาญาเมือง (2563) ได้ศึกษาปัญหาทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างอาคารสูงในประเทศไทย โดยพิจารณาประเด็นเกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคาร ข้อบังคับ ระเบียบการก่อสร้างอาคารสูง และการตีความกฎหมาย รวมทั้งเปรียบเทียบกฎหมายต่างประเทศที่เกี่ยวข้อง ผลการศึกษาพบว่ากฎหมายควบคุมอาคารสูงของไทยมีวัตถุประสงค์เพื่อคุ้มครองความปลอดภัยของประชาชน ความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข และการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม อย่างไรก็ตาม มาตรการกำหนดโทษและการบังคับใช้กฎหมายของไทยยังมีข้อจำกัดเมื่อเทียบกับบางประเทศ แสดงให้เห็นว่า ปัญหาการก่อสร้างอาคารมิได้เกี่ยวข้องเฉพาะการปฏิบัติตามแบบหรือขั้นตอนการอนุญาตเท่านั้น แต่ยังเกี่ยวข้องกับความชัดเจนของกฎหมาย การตีความ และประสิทธิภาพของมาตรการทางกฎหมายที่มีผลต่อการควบคุมการก่อสร้างให้เป็นไปตามข้อกำหนด

พิมพ์พร วิริยะกาล และพัศพันธน์ ชาญวสุนันท์ (2565) ได้ศึกษาข้อขัดแย้งที่เกิดขึ้นในแบบก่อสร้างของโครงการอาคารชุดพักอาศัยประเภทอาคารสูงในช่วงก่อนการก่อสร้าง โดยใช้แบบจำลองสารสนเทศอาคาร (BIM) เป็นเครื่องมือในการตรวจสอบข้อขัดแย้งจากกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 5 โครงการ ผลการศึกษาพบว่า โครงการกรณีศึกษามีข้อขัดแย้งในแบบก่อสร้างจำนวนมาก โดยข้อขัดแย้งส่วนใหญ่เกิดขึ้นในระดับชั้นพักอาศัย และกลุ่มข้อขัดแย้งที่พบมากที่สุดเป็นข้อขัดแย้งระหว่างงานสถาปัตยกรรมกับงานระบบสุขาภิบาล รวมทั้งข้อขัดแย้งระหว่างงานระบบสุขาภิบาลกับงานระบบปรับอากาศและเครื่องกล แสดงให้เห็นว่า ความไม่สอดคล้องกันของแบบก่อสร้างระหว่างหมวดงานต่าง ๆ โดยเฉพาะระหว่างงานสถาปัตยกรรมและงานระบบ เป็นปัจจัยสำคัญที่อาจทำให้การก่อสร้างจริงเกิดความคลาดเคลื่อนจากแบบที่กำหนดไว้ และส่งผลต่อคุณภาพ ระยะเวลา และประสิทธิภาพของการดำเนินโครงการ

สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย (2566) ได้ศึกษากระบวนการขออนุญาตก่อสร้างและดัดแปลงอาคารในพื้นที่กรุงเทพมหานคร โดยมุ่งวิเคราะห์ปัญหาอุปสรรคของระบบอนุญาตก่อสร้างและเสนอแนวทางปรับปรุงเชิงนโยบาย ผลการศึกษาพบว่า กระบวนการขออนุญาตก่อสร้างของกรุงเทพมหานครยังมีปัญหาหลายด้าน ได้แก่ ความไม่ชัดเจนของกฎหมายและกฎระเบียบบางประการ การเข้าถึงข้อมูลขั้นตอนและเอกสารที่เกี่ยวข้องได้ยาก ความล่าช้าในการตรวจสอบและควบคุมคุณภาพมาตรฐานความปลอดภัยของโครงการก่อสร้าง ตลอดจนการขาดการเชื่อมโยงข้อมูลระหว่างหน่วยงาน นอกจากนี้ ยังพบว่าระยะเวลาการพิจารณาอนุญาตของไทยยังไม่ได้จำแนกตามความเสี่ยงของอาคาร และกรุงเทพมหานครยังไม่มีหน่วยให้บริการแบบครบวงจร แสดงให้เห็นว่าปัญหาการขออนุญาตก่อสร้างและดัดแปลงอาคารมิได้เกิดจากตัวบทกฎหมายเพียงอย่างเดียว แต่ยังเกี่ยวข้องกับกระบวนการปฏิบัติ การเข้าถึงข้อมูล การประสานงานระหว่างหน่วยงาน และประสิทธิภาพของระบบการอนุญาต ซึ่งล้วนส่งผลต่อความถูกต้องและความรวดเร็วของการดำเนินโครงการ

ดาราวรรณ มากมูล (2567) ได้ศึกษาปัญหาที่เกิดจากการบังคับใช้กฎหมายควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และความพึงพอใจของประชาชนในการขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร ภายในสำนักงานเขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร โดยเก็บข้อมูลจากการเก็บข้อมูลจากแบบสอบถามจากประชาชนผู้มาใช้บริการจำนวน 99 คน ผลการศึกษาพบว่า ปัญหาที่พบมากที่สุดในการขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร ได้แก่ ไม่มีแบบแปลนหรือขาดความรู้ด้านการเขียนแบบและไม่ทราบว่าต้องใช้เอกสารใดบ้าง คิดเป็นร้อยละ 14.10 รองลงมา คือ ก่อสร้างอาคารผิดแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต คิดเป็นร้อยละ 11.10 และรื้อถอนอาคารโดยไม่ได้ขออนุญาต คิดเป็นร้อยละ 10.10 แสดงให้เห็นว่า ปัญหาการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารเกี่ยวข้องกับความรู้ความเข้าใจของผู้ยื่นคำขอในด้านการเขียนแบบ เอกสารประกอบการอนุญาต และการปฏิบัติให้เป็นไปตามแบบที่ได้รับอนุญาต ซึ่งอาจส่งผลต่อความถูกต้องของการก่อสร้างและการปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคาร

Fakunle et al. (2020) ได้ศึกษาอุปสรรคที่เกี่ยวข้องกับการบังคับใช้และการฝ่าฝืนกฎหมายอาคารในหลายประเทศ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างความเข้าใจเกี่ยวกับอุปสรรคสำคัญของการบังคับใช้กฎหมายอาคารในมุมมองระดับโลก ผ่านการทบทวนวรรณกรรมและการเปรียบเทียบแนวทางการบังคับใช้ในประเทศต่าง ๆ ผลการศึกษาพบว่า กฎหมายและข้อบังคับอาคารในหลายประเทศมีความซับซ้อนเกินไปสำหรับผู้ปฏิบัติงานด้านการก่อสร้างและอาคาร ทำให้เกิดปัญหาในการทำความเข้าใจและบังคับใช้กฎหมายได้อย่างเหมาะสม นอกจากนี้ ยังพบปัญหาการบังคับใช้ไม่ทั่วถึง ค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามข้อกำหนดสูง และปัญหาการทุจริตในกระบวนการบังคับใช้กฎหมาย แสดงให้เห็นว่า ความซับซ้อนของกฎหมาย ประสิทธิภาพของการบังคับใช้ และข้อจำกัดของระบบกำกับดูแล เป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการปฏิบัติตามข้อกำหนดของการก่อสร้างอาคารในหลายประเทศ

Yung Yau and Ka Chi Yip (2022) ได้ศึกษาอธิบายความล้มเหลวของระบบควบคุมอาคารในการจัดการปัญหาการแบ่งห้องชุดผิดกฎหมายในฮ่องกง โดยใช้แบบจำลองทฤษฎีเกมเพื่อวิเคราะห์การตัดสินใจของเจ้าของทรัพย์สินในการก่อสร้างห้องชุดแบ่งย่อยผิดกฎหมาย (Illegal Subdivided Units: ISUs) ผลการศึกษาพบว่า ระดับบทลงโทษและความถี่ของการตรวจสอบมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจของเจ้าของทรัพย์สินอย่างมีนัยสำคัญ กล่าวคือ เมื่อระดับบทลงโทษสูงขึ้น ความถี่ในการตรวจสอบที่ภาครัฐจำเป็นต้องใช้สามารถลดลงได้ และโอกาสที่เจ้าของทรัพย์สินจะดำเนินการก่อสร้างห้องชุดแบ่งย่อยผิดกฎหมายก็ลดลงเช่นกัน แสดงให้เห็นว่า ประสิทธิภาพของการบังคับใช้กฎหมาย ความเข้มงวดของบทลงโทษ และกลไกการตรวจสอบ เป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการควบคุมการก่อสร้างอาคารให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมาย และช่วยลดการกระทำผิดในทางปฏิบัติ

ตารางที่ 2-1 ปัจจัยที่ส่งผลให้การก่อสร้างและดัดแปลงอาคารไม่เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาตและยื่นแจ้งก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร

รายการ	ลำดับของแหล่งข้อมูล								งานวิจัยนี้
	1	2	3	4	5	6	7	8	
1. ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ									
1.1 การละเลยเงื่อนไขแนบท้ายใบอนุญาตก่อสร้าง (แบบ อ.1 หรือ แบบ ยผ.4) เกี่ยวกับอาคารเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จต้องขออนุญาตใช้อาคาร			✓					✓	✓
1.2 มิได้รับอนุญาต จากหน่วยงานอื่น ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งสำหรับประกอบการขออนุญาตใช้อาคาร (เช่น การเชื่อมท่อเชื่อมทาง)			✓				✓	✓	✓
1.3 ก่อสร้างหรือดัดแปลง ขัดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่นกฎหมายสิ่งแวดล้อม (EIA) เป็นต้น				✓	✓		✓	✓	✓
1.4 การก่อสร้างหรือดัดแปลง ผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต	✓	✓						✓	✓
1.5 ข้อจำกัดด้านสภาพหน้างานจริง เช่น สภาพพื้นที่ ข้อจำกัดทางกายภาพ หรือเงื่อนไขทางเทคนิค ส่งผลให้การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารไม่เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาต	✓				✓			✓	✓

ตารางที่ 2-1 (ต่อ)

รายการ	ลำดับของแหล่งข้อมูล								งานวิจัยนี้
	1	2	3	4	5	6	7	8	
1.6 อาคารก่อสร้างแล้วเสร็จแต่อาคารไม่เข้าข่ายต้องขออนุญาตใช้อาคาร								✓	✓
1.7 เจ้าของอาคารไม่ทราบว่าจะต้องขออนุญาตใช้อาคาร หลังอาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ		✓	✓					✓	✓
1.8 งานระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยไม่เป็นไปตามกฎหมาย ติดตั้งไม่ถูกต้อง ไม่ครบถ้วน หรือยังไม่สามารถใช้งานได้							✓		✓
1.9 ขาดเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตใช้อาคาร เช่น แบบรับรองผลการตรวจประเมินในการออกแบบก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน หรือการรับรองการทนไฟ		✓	✓					✓	✓
2.ปัจจัยด้านสังคมและการก่อสร้าง									
2.1 ปัญหาการร้องเรียนจากผู้ได้รับผลกระทบจากการก่อสร้าง และนำไปสู่การระงับการก่อสร้าง จนส่งผลให้ถูกเพิกถอนใบอนุญาต				✓					✓
2.2 เจ้าของอาคารใช้อาคารผิดประเภทจากที่ได้รับอนุญาต และไม่ได้ดำเนินการขออนุญาตให้ถูกต้อง						✓		✓	✓
2.3 การใช้กฎระเบียบที่เข้มงวดถูกนำมาใช้เป็นเงื่อนไขในการเปิดการใช้อาคารเพื่อผลประโยชน์ทางตรงและทางอ้อม					✓	✓			✓

ตารางที่ 2-1 (ต่อ)

รายการ	ลำดับของแหล่งข้อมูล								งานวิจัยนี้
	1	2	3	4	5	6	7	8	
2.4 ข้อขัดแย้งระหว่างเจ้าของโครงการและผู้รับเหมาที่ส่งผลให้การก่อสร้างหยุดชะงัก				✓					✓
2.5 การบริหารจัดการงานก่อสร้างที่ล่าช้าจนส่งผลให้ใบอนุญาตหมดอายุและขาดการต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้าง			✓					✓	✓
2.6 อาคารใช้วัสดุขัดกฎกระทรวงกำหนดวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. 2566								✓	✓
2.7 ความไม่สมบูรณ์ของงานระบบวิศวกรรมพื้นฐาน ณ. วันที่ต้องยื่นขอใบรับรองใช้อาคาร	✓							✓	✓
3. ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ									
3.1 โครงการประสบภาวะขาดทุนจากต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น			✓		✓				✓
3.2 ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมถดถอย ส่งผลให้ชะลอหรือยุติการดำเนินโครงการ								✓	✓
3.3 การพัฒนาพื้นที่บริเวณโครงการไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เช่น การปรับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร								✓	✓
3.4 ผู้ร่วมทุนถอนตัวจากโครงการระหว่างการดำเนินงาน									✓

หมายเหตุ: ลำดับข้อมูลที่ **(1)**.พิมพ์พร วิริยะกาล และพัศพันธน์ ชาญวสุนันท์ (2564) **(2)**.ดาราวรรณ มากมูล (2567) **(3)**.มูลนิธิสถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย (2566) **(4)**.นุชนา สกุลสถาพร (2559) **(5)**.Fakunle et al. (2563) **(6)**.Yung Yau and Ka Chi Yip (2565) **(7)**.สมพิศ อาญาเมือง (พ.ศ. 2563) **(8)**.ปัญหาที่ผู้จัดทำได้พบเจอ

ผู้วิจัยได้สรุปปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานคร: กรณีศึกษาอาคารชุดอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรมเพื่อเป็นแนวทางของการวิจัยดังนี้

1.) ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ

1.1) การละเลยเงื่อนไขแนบท้ายใบอนุญาตก่อสร้าง (แบบ อ.1 หรือ แบบ ยผ.4) เกี่ยวกับอาคารเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จต้องขออนุญาตใช้อาคาร

1.2) มิได้รับอนุญาต จากหน่วยงานอื่น ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งสำหรับประกอบการขออนุญาตใช้อาคาร (เช่น การเชื่อมท่อเชื่อมทาง)

1.3) ก่อสร้างหรือดัดแปลง ขัดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่นกฎหมายสิ่งแวดล้อม (EIA) เป็นต้น

1.4) การก่อสร้างหรือดัดแปลง ผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต

1.5) ข้อจำกัดด้านสภาพหน้างานจริง เช่น สภาพพื้นที่ ข้อจำกัดทางกายภาพ หรือเงื่อนไขทางเทคนิค ส่งผลให้การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารไม่เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาต

1.6) อาคารก่อสร้างแล้วเสร็จแต่อาคารไม่เข้าข่ายต้องขออนุญาตใช้อาคาร

1.7) เจ้าของอาคารไม่ทราบว่าจะต้องขออนุญาตใช้อาคาร หลังอาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ

1.8) งานระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยไม่เป็นไปตามกฎหมาย ติดตั้งไม่ถูกต้อง ไม่ครบถ้วน หรือยังไม่สามารถใช้งานได้

1.9) ขาดเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตใช้อาคาร เช่น แบบรับรองผลการตรวจประเมินในการออกแบบก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน หรือการรับรองการทนไฟ

2.) ปัจจัยด้านสังคมและการก่อสร้าง

2.1) ปัญหาการร้องเรียนจากผู้ได้รับผลกระทบจากการก่อสร้าง และนำไปสู่การระงับการก่อสร้างจนส่งผลให้ถูกเพิกถอนใบอนุญาต

2.2) เจ้าของอาคารใช้อาคารผิดประเภทจากที่ได้รับอนุญาต และไม่ได้ดำเนินการขออนุญาตให้ถูกต้อง

2.3) การใช้กฎระเบียบที่เข้มงวดถูกนำมาใช้เป็นเงื่อนไขในการเปิดการใช้อาคารเพื่อผลประโยชน์ทางตรงและทางอ้อม

2.4) ข้อขัดแย้งระหว่างเจ้าของโครงการและผู้รับเหมาที่ส่งผลให้การก่อสร้างหยุดชะงัก

2.5) การบริหารจัดการงานก่อสร้างที่ล่าช้าจนส่งผลให้ใบอนุญาตหมดอายุและขาดการต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้าง

2.6) อาคารใช้วัสดุขัดกฎกระทรวงกำหนดวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. 2566

2.7) ความไม่สมบูรณ์ของงานระบบวิศวกรรมพื้นฐาน ณ. วันที่ต้องยื่นขอใบรับรองใช้อาคาร

3.) ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ

3.1) โครงการประสบภาวะขาดทุนจากต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น

3.2) ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมถดถอย ส่งผลให้ชะลอหรือยุติการดำเนินโครงการ

3.3) การพัฒนาพื้นที่บริเวณโครงการไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เช่น การปรับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

3.4) ผู้ร่วมทุนถอนตัวจากโครงการระหว่างการดำเนินงาน

มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าพระนครเหนือ

บทที่ 3
วิธีดำเนินการวิจัย

ผู้วิจัยได้กำหนดวิธีดำเนินการวิจัย เพื่อศึกษา และวิเคราะห์สาเหตุและปัจจัยที่ส่งผลให้การก่อสร้างและดัดแปลงอาคารประเภทอาคารชุดอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม อาคารพาณิชยกรรม ไม่เป็นตามที่ยื่นขออนุญาต และยื่นแจ้งกับกรุงเทพมหานคร รวมถึงเสนอแนะแนวทางในการป้องกันปัญหาการก่อสร้างและดัดแปลงของอาคารประเภทเหล่านี้ด้วย โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) ขั้นตอนดำเนินการวิจัย
2) ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง
3) เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย
4) วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล
5) วิธีการวิเคราะห์ข้อมูลและสถิติที่ใช้

3.1 ขั้นตอนดำเนินการวิจัย



ภาพที่ 3-1 ขั้นตอนการดำเนินการวิจัย

จากภาพที่ 3-1 ขั้นตอนดำเนินการวิจัย มีรายละเอียดดังนี้

1) ศึกษาและค้นคว้าข้อมูลต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาและค้นคว้า ซึ่งเป็นการหาข้อมูลจากตำรา เอกสาร บทความ และผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้เพื่อที่จะให้ทราบถึงทฤษฎีและงานศึกษาที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัยครั้งนี้

2) วางโครงร่างการศึกษา ค้นคว้า ซึ่งเป็นการกำหนดวัตถุประสงค์และขอบเขตของวิจัย ทั้งนี้เพื่อเป็นการกำหนดกรอบและแนวทางในการวิจัย

3) รวบรวมข้อมูล เป็นการรวบรวมข้อมูลปัจจัยที่ส่งผลให้การก่อสร้างและดัดแปลงอาคารประเภทอาคารชุดอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรม ไม่เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งกับกรุงเทพมหานคร โดยสร้างแบบสอบถาม และใช้เป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่เกี่ยวข้อง

4) ศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารประเภทอาคารชุดอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรมไม่เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งกับกรุงเทพมหานคร

5) สรุปผลงานวิจัย เป็นการสรุปผลจากการวิเคราะห์ข้อมูลและอภิปรายผล เพื่อเป็นแนวทางป้องกันการก่อสร้างและดัดแปลงอาคารประเภท อาคารชุดอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรม ไม่เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาต หรือยื่นแจ้งกับกรุงเทพมหานคร

3.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ประชากร (Population) ที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ คือ ผู้ที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการก่อสร้างดัดแปลงอาคาร และการพิจารณาอนุญาตอาคารในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ทั้งภาคราชการและภาคเอกชน ซึ่งมีบทบาทเกี่ยวข้องกับอาคารประเภทอาคารชุดอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรม

กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ประกอบด้วยผู้เกี่ยวข้องทั้งภาคราชการและภาคเอกชน รวมจำนวนทั้งสิ้น 126 คน โดยแบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม ดังนี้

1) ภาคราชการ จำนวน 62 คน ได้แก่ เจ้าหน้าที่สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ซึ่ง ประกอบด้วยวิศวกรโยธา นายช่างโยธา และหัวหน้าส่วนราชการ ที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับการพิจารณาอนุญาตและควบคุมอาคาร
2) ภาคเอกชน จำนวน 64 คน ได้แก่ เจ้าของโครงการหรือตัวแทนเจ้าของโครงการ วิศวกรหรือสถาปนิกผู้ออกแบบ และผู้ควบคุมงานหรือที่ปรึกษาโครงการ ซึ่งมีส่วนเกี่ยวข้องกับการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร

3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูลในการวิจัยครั้งนี้ คือ แบบสอบถาม (Questionnaire) จำนวน 1 ฉบับ ซึ่งผู้วิจัยสร้างขึ้นจากการศึกษาเอกสาร กฎหมาย แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้วัดความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่างต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งต่อกรุงเทพมหานคร โดยครอบคลุมอาคาร 3 ประเภท ได้แก่ อาคารชุดอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรม

แบบสอบถามฉบับนี้พัฒนาขึ้นจากกรอบปัจจัยหลัก 3 ด้าน ได้แก่ ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ ปัจจัยด้านสังคมและการก่อสร้าง และปัจจัยด้านเศรษฐกิจ ซึ่งแตกออกเป็นปัจจัยย่อยรวมทั้งสิ้น 20 ข้อ โดยกำหนดลักษณะคำถามให้เหมาะสมกับการเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างทั้งภาคราชการและภาคเอกชน และสามารถนำข้อมูลที่ได้ไปวิเคราะห์ด้วยสถิติเชิงพรรณนาและสถิติเชิงอนุมานได้อย่างเหมาะสม

แบบสอบถามในการวิจัยครั้งนี้แบ่งออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

เป็นคำถามเกี่ยวกับข้อมูลพื้นฐานของกลุ่มตัวอย่าง ได้แก่ สังกัดหน่วยงาน ตำแหน่งหน้าที่ประสบการณ์การทำงาน และประเภทอาคารที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้ในการจำแนกกลุ่มตัวอย่างและเปรียบเทียบความคิดเห็นต่อปัจจัยที่ศึกษา

ส่วนที่ 2 ปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งต่อกรุงเทพมหานคร

เป็นคำถามแบบมาตราส่วนประมาณค่า 5 ระดับ (Likert Scale) เพื่อวัดระดับความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่างต่อปัจจัยที่ศึกษา จำนวน 20 ข้อ โดยแบ่งเป็น 3 ด้าน ได้แก่

1) ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ จำนวน 9 ข้อ
2) ปัจจัยด้านสังคมและการก่อสร้าง จำนวน 7 ข้อ
3) ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ จำนวน 4 ข้อ

โดยกำหนดเกณฑ์ระดับความคิดเห็น ผู้วิจัยใช้มาตราส่วนประมาณค่า 5 ระดับ ดังนี้

ระดับ 5 หมายถึง มากที่สุด

ระดับ 4 หมายถึง มาก

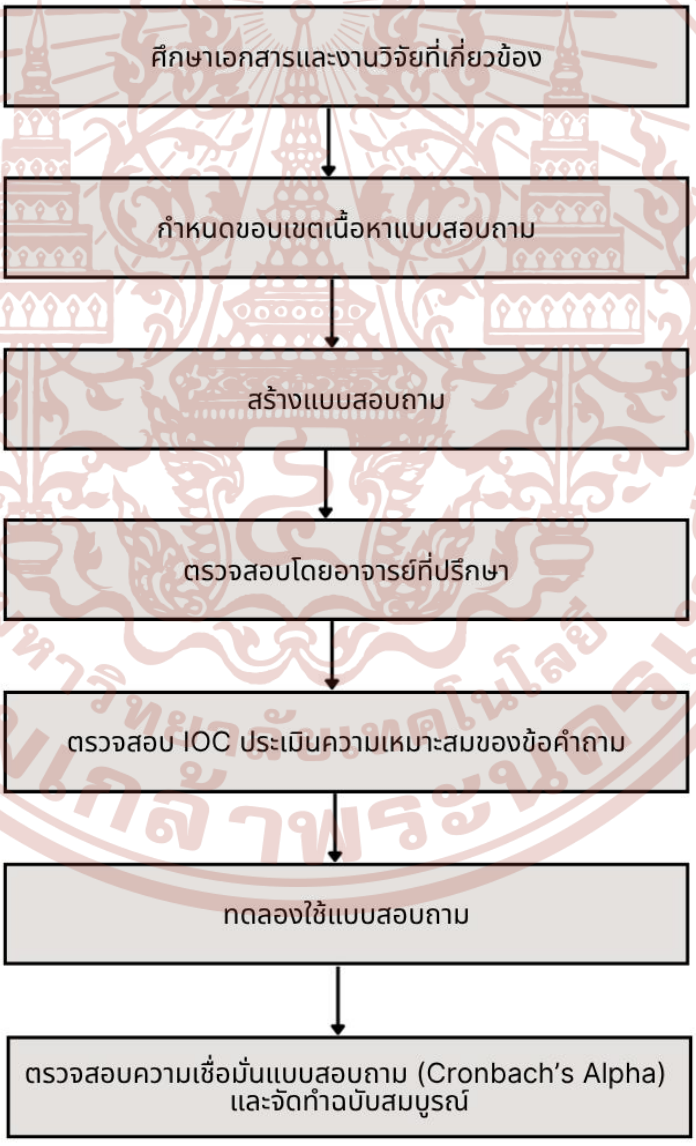
ระดับ 3 หมายถึง ปานกลาง

ระดับ 2 หมายถึง น้อย

ระดับ 1 หมายถึง น้อยที่สุด

เกณฑ์การแปลผลค่าน้ำหนักของการประเมิน

คะแนนเฉลี่ย	**เกณฑ์การแปลผล**
4.50 – 5.00	มากที่สุด
3.50 – 4.49	มาก
2.50 – 3.49	ปานกลาง
1.50 – 2.49	น้อย
1.00 – 1.49	น้อยที่สุด



ภาพที่ 3-2 ขั้นตอนการพัฒนาแบบสอบถาม

3.4 การสร้างและตรวจสอบคุณภาพเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

ผู้วิจัยดำเนินการสร้างและตรวจสอบคุณภาพเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยตามลำดับขั้นตอน ดังนี้

1) ศึกษาเอกสาร กฎหมาย แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างและดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งต่อกรุงเทพมหานคร เพื่อนำมาสังเคราะห์เป็นกรอบแนวคิดของการวิจัย และกำหนดปัจจัยที่ใช้ในการศึกษา
2) กำหนดขอบเขตของเนื้อหาแบบสอบถามให้ครอบคลุมปัจจัยหลัก 3 ด้าน ได้แก่ ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ ปัจจัยด้านสังคมและการก่อสร้าง และปัจจัยด้านเศรษฐกิจ ซึ่งแตกออกเป็นปัจจัยย่อยรวมทั้งสิ้น 20 ข้อ
3) สร้างแบบสอบถามให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการวิจัย โดยแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่
   (1) ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม
   (2) ข้อคำถามเกี่ยวกับปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งต่อกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นแบบมาตราส่วนประมาณค่า 5 ระดับ ตามแนวคิดของ Likert
4) นำแบบสอบถามที่สร้างขึ้นเสนอต่ออาจารย์ที่ปรึกษา เพื่อตรวจสอบความเหมาะสมของเนื้อหาความสอดคล้องกับวัตถุประสงค์การวิจัย และความชัดเจนของถ้อยคำที่ใช้ในข้อคำถามก่อนนำไปปรับปรุงแก้ไข
5) นำแบบสอบถามที่ปรับปรุงแล้วไปให้ผู้ทรงคุณวุฒิตรวจสอบความตรงเชิงเนื้อหา (Content Validity) โดยใช้วิธีหาค่าดัชนีความสอดคล้องระหว่างข้อคำถามกับวัตถุประสงค์ของการวิจัย (Index of Item-Objective Congruence: IOC) เพื่อประเมินความเหมาะสมของข้อคำถามแต่ละข้อ ก่อนนำผลที่ได้มาปรับปรุงแก้ไขให้มีความสมบูรณ์ยิ่งขึ้น
6) นำแบบสอบถามที่ผ่านการปรับปรุงแล้วไปทดลองใช้กับกลุ่มที่มีลักษณะใกล้เคียงกับกลุ่มตัวอย่าง เพื่อทดสอบความชัดเจนของข้อคำถาม ความเข้าใจของผู้ตอบแบบสอบถาม และความเหมาะสมของรูปแบบแบบสอบถาม
7) ตรวจสอบความเชื่อมั่นของแบบสอบถาม (Reliability) โดยใช้วิธีการหาค่าสัมประสิทธิ์แอลฟาของครอนบาค (Cronbach’s Alpha Coefficient) เพื่อประเมินความสม่ำเสมอภายในของข้อคำถาม ก่อนนำแบบสอบถามฉบับสมบูรณ์ไปใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูลจริง

การทดสอบความเที่ยงตรงของแบบสอบถาม กระทำได้โดยนำแบบสอบถามที่สร้างขึ้นไปนำเสนอให้ผู้ผู้ทรงคุณวุฒิจำนวน 5 คน ตรวจสอบความครอบคลุมของเนื้อหาและประเด็นที่สำคัญต่าง ๆ ตลอดจนภาษาที่ใช้ เพื่อหาความเที่ยงตรงเชิงเนื้อหา (Content Validity) สำหรับผลการตรวจสอบนี้ ศิริชัย กาญจนวาสี (2544: 72) แนะนำเกณฑ์ในการตัดสินความเที่ยงตรงเชิงเนื้อหาคือ ค่าดัชนี IOC

(Item Objective Congruence Index) ที่คำนวณได้ต้องมีค่ามากกว่า 0.50 จึงถือว่าข้อคำถามนั้นสอดคล้องกับเนื้อหาที่ต้องการวัด โดยค่าดัชนี IOC นี้ มีลักษณะการให้คะแนนดังนี้

-1 คือ ข้อคำถามไม่มีความสอดคล้องกับเนื้อหาที่ต้องการวัด

0 คือ ไม่แน่ใจว่าข้อคำถามมีความสอดคล้องกับเนื้อหาที่ต้องการวัดหรือไม่

1 คือ ข้อคำถามมีความสอดคล้องกับเนื้อหาที่ต้องการวัด

ค่าดัชนี IOC สามารถคำนวณได้จากสมการ

$$IOC = \frac{\sum R}{N} \qquad (3\text{-}1)$$

เมื่อ $\sum R$ แทน ผลรวมของคะแนนการพิจารณาของผู้ทรงคุณวุฒิ

N แทน จำนวนผู้ทรงคุณวุฒิ

ผู้วิจัยได้นำแบบสอบถามเสนอให้ผู้ทรงคุณวุฒิจำนวน 5 ท่าน ตรวจสอบความครอบคลุมของเนื้อหา ความเหมาะสมของประเด็นคำถาม ความสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการวิจัย และความเหมาะสมของภาษาที่ใช้ เพื่อนำผลมาคำนวณค่าดัชนีความสอดคล้องระหว่างข้อคำถามกับวัตถุประสงค์ (IOC) ซึ่งสรุปผลได้ดังตารางที่ 3-1

ตารางที่ 3-1 ค่าดัชนีความสอดคล้อง (Index of Item-Objective Congruence: IOC) จากผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวน 5 ราย

ปัจจัย	คะแนนรวม	ดัชนี IOC	แปลผล
1. ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ			
1.1 การละเลยเงื่อนไขแนบท้าย ใบอนุญาตก่อสร้าง (แบบ อ.1 หรือ แบบ ยผ.4) เกี่ยวกับอาคารเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จต้องขออนุญาตใช้อาคาร	5	1.00	ใช้ได้
1.2 มิได้รับอนุญาต จากหน่วยงานอื่น ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งสำหรับประกอบการขออนุญาตใช้อาคาร (เช่น การเชื่อมท่อ เชื่อมทาง)	3	0.60	ใช้ได้

ตารางที่ 3-1 (ต่อ)

ปัจจัย	คะแนนรวม	ดัชนี IOC	แปลผล
1.3 ก่อสร้างหรือดัดแปลง ขัดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่นกฎหมายสิ่งแวดล้อม (EIA) เป็นต้น	4	0.80	ใช้ได้
1.4 การก่อสร้างหรือดัดแปลง ผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต	4	0.80	ใช้ได้
1.5 ข้อจำกัดด้านสภาพหน้างานจริง เช่น สภาพพื้นที่ ข้อจำกัดทางกายภาพ หรือเงื่อนไขทางเทคนิค ส่งผลให้การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารไม่เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาต	4	0.80	ใช้ได้
1.6 อาคารก่อสร้างแล้วเสร็จแต่อาคารไม่เข้าข่ายต้องขออนุญาตใช้อาคาร	5	1.00	ใช้ได้
1.7 เจ้าของอาคารไม่ทราบว่าจะต้องขออนุญาตใช้อาคาร หลังอาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ	4	0.80	ใช้ได้
1.8 งานระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยไม่เป็นไปตามกฎหมาย ติดตั้งไม่ถูกต้อง ไม่ครบถ้วน หรือยังไม่สามารถใช้งานได้	4	0.80	ใช้ได้
1.9 ขาดเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตใช้อาคาร เช่น แบบรับรองผลการตรวจประเมินในการออกแบบก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน หรือการรับรองการทนไฟ	3	0.60	ใช้ได้
2. ปัจจัยด้านสังคมและการก่อสร้าง			
2.1 ปัญหาการร้องเรียนจากผู้ได้รับผลกระทบจากการก่อสร้าง และนำไปสู่การระงับการก่อสร้างจนส่งผลให้ถูกเพิกถอนใบอนุญาต	4	0.80	ใช้ได้
2.2 เจ้าของอาคารใช้อาคารผิดประเภทจากที่ได้รับอนุญาต และไม่ได้ดำเนินการขออนุญาตให้ถูกต้อง	3	0.60	ใช้ได้

ตารางที่ 3-1 (ต่อ)

ปัจจัย	คะแนนรวม	ดัชนี IOC	แปลผล
2.3 การใช้กฎระเบียบที่เข้มงวดถูกนำมาใช้เป็นเงื่อนไขในการเปิดการใช้อาคารเพื่อผลประโยชน์ทางตรงและทางอ้อม	3	0.60	ใช้ได้
2.4 ข้อขัดแย้งระหว่างเจ้าของโครงการและผู้รับเหมาที่ส่งผลให้การก่อสร้างหยุดชะงัก	4	0.80	ใช้ได้
2.5 การบริหารจัดการงานก่อสร้างที่ล่าช้าจนส่งผลให้ใบอนุญาตหมดอายุและขาดการต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้าง	4	0.80	ใช้ได้
2.6 อาคารใช้วัสดุขัดกฎกระทรวงกำหนดวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. 2566	4	0.80	ใช้ได้
2.7 ความไม่สมบูรณ์ของงานระบบวิศวกรรมพื้นฐาน ณ. วันที่ต้องยื่นขอใบรับรองใช้อาคาร	4	0.80	ใช้ได้
3. ปัจจัยด้านสังคมและการก่อสร้าง			
3.1 โครงการประสบภาวะขาดทุนจากต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น	3	0.60	ใช้ได้
3.2 ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมถดถอย ส่งผลให้ชะลอหรือยุติการดำเนินโครงการ	4	0.80	ใช้ได้
3.3 การพัฒนาพื้นที่บริเวณโครงการไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เช่น การปรับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร	4	0.80	ใช้ได้
3.4 ผู้ร่วมทุนถอนตัวจากโครงการระหว่างการดำเนินงาน	3	0.60	ใช้ได้

โดยค่า IOC ต้องมีค่ามากกว่า หรือเท่ากับ 0.5 จึงจะสามารถนำไปใช้กับแบบสอบถามได้ หลังดำเนินการหาค่าดัชนีความสอดคล้องเรียบร้อยแล้วนำแบบสอบถามเข้าสำรวจ เพื่อรวบรวมข้อมูลนำไปหาระดับความเสี่ยง สำหรับเครื่องมือที่ใช้ครั้งนี้เป็นแบบสอบถามปลายปิด

การทดสอบความเชื่อมั่นนั้น ผู้วิจัยได้โดยนำแบบประเมินที่สมบูรณ์ไปทดลองใช้กับบุคลากรในกลุ่มตัวอย่าง และนำผลที่ได้มาคำนวณหาค่า สัมประสิทธิ์อัลฟาของครอนบาค (Cornbrash's Alpha Coefficient) หากมีค่ามากกว่า 0.70 จะถือว่ามีความน่าเชื่อถือในการนำไปใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล ซึ่งค่าสัมประสิทธิ์อัลฟาของครอนบาคนี้ สามารถคำนวณได้จากสมการ (กัลยา วานิชย์บัญชา, 2545: 41)

การทดสอบความเชื่อมั่นนั้น ผู้วิจัยได้โดยนำแบบประเมินที่สมบูรณ์ไปทดลองใช้กับบุคลากรในกลุ่มตัวอย่าง และนำผลที่ได้มาคำนวณหาค่า สัมประสิทธิ์อัลฟาของครอนบาค (Cornbrash's Alpha Coefficient) หากมีค่ามากกว่า 0.70 จะถือว่ามีความน่าเชื่อถือในการนำไปใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล ซึ่งค่าสัมประสิทธิ์อัลฟาของครอนบาคนี้ สามารถคำนวณได้จากสมการ (กัลยา วานิชย์บัญชา, 2545: 41)

$$\text{Cornbrash's Alpha Coefficient} = \frac{k\bar{r}}{1+(k-1)\bar{r}} \quad (3\text{-}2)$$

โดยที่ k แทน จำนวนข้อคำถาม

$\bar{r}$ แทน ค่าเฉลี่ยของสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ระหว่างข้อคำถามต่างๆ

ตารางที่ 3-2 ผลการทดสอบความเชื่อมั่นของแบบสอบถามด้วยวิธีสัมประสิทธิ์แอลฟาของครอนบาค

องค์ประกอบของแบบสอบถาม (ปัจจัยหลัก)	**จำนวนข้อ**	**ค่าสัมประสิทธิ์แอลฟา**	**ระดับความเชื่อมั่น**
1. ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ	9	0.893	สูงมาก
2. ปัจจัยด้านสังคมและการก่อสร้าง	7	0.923	สูงมาก
3. ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ	4	0.925	สูงมาก
ภาพรวมของแบบสอบถามทั้งฉบับ	20	0.956	สูงมาก

3.5 การเก็บรวบรวมข้อมูล

การวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลเชิงปริมาณจากกลุ่มตัวอย่างที่เป็นผู้เกี่ยวข้องกับกระบวนการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร และการพิจารณาอนุญาตอาคารในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ทั้งภาคราชการและภาคเอกชน โดยใช้แบบสอบถามออนไลน์เป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูล เพื่อศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งต่อกรุงเทพมหานคร

ในการเก็บรวบรวมข้อมูล ผู้วิจัยดำเนินการติดต่อประสานงานกับกลุ่มตัวอย่างเพื่อชี้แจงวัตถุประสงค์ของการวิจัย รายละเอียดของแบบสอบถาม และแนวทางการตอบแบบสอบถามให้เข้าใจตรงกัน จากนั้นจึงส่งแบบสอบถามออนไลน์ไปยังกลุ่มตัวอย่างที่กำหนดไว้ ซึ่งประกอบด้วยภาคราชการ จำนวน 62 คน และภาคเอกชน จำนวน 64 คน รวมทั้งสิ้น 126 คน เมื่อได้รับแบบสอบถามกลับคืน ผู้วิจัยได้ตรวจสอบความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูล ก่อนนำข้อมูลไปวิเคราะห์ข้อมูลด้วยวิธีการทางสถิติต่อไป

3.6 การวิเคราะห์ข้อมูลและสถิติที่ใช้ในการวิจัย

ผู้วิจัยนำข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามออนไลน์มาดำเนินการตรวจสอบความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูล ลงรหัส และประมวลผลด้วยวิธีการทางสถิติ โดยกำหนดแนวทางการวิเคราะห์ข้อมูลดังนี้

1) วิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม ได้แก่ สังกัดหน่วยงาน ตำแหน่งหน้าที่ประสบการณ์การทำงาน และประเภทอาคารที่เกี่ยวข้อง โดยใช้ ค่าความถี่ (Frequency) และค่าร้อยละ (Percentage) เพื่ออธิบายลักษณะทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง

2) วิเคราะห์ระดับความคิดเห็นต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งต่อกรุงเทพมหานคร ทั้ง 3 ด้านและปัจจัยย่อย 20 ข้อ โดยใช้ค่าเฉลี่ย (Mean) และค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (Standard Deviation)

3) วิเคราะห์และจัดลำดับความสำคัญของปัจจัย ที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งต่อกรุงเทพมหานคร โดยพิจารณาจากค่าเฉลี่ยของความคิดเห็นจากมากไปหาน้อย

4) เปรียบเทียบความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่างระหว่าง 2 กลุ่ม ได้แก่ ภาคราชการและภาคเอกชน โดยใช้สถิติ Independent Samples t-test โดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูปในการวิเคราะห์

5) เปรียบเทียบความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่างที่มีมากกว่า 2 กลุ่ม ได้แก่ ตำแหน่งหน้าที่ประสบการณ์การทำงาน และประเภทอาคาร โดยใช้สถิติ One-Way Analysis of Variance (One-Way ANOVA) โดยใชโปรแกรมสำเร็จรูปในการวิเคราะห

3.6.1 การหาค่าเฉลี่ย (Mean)

การหาค่าเฉลี่ยของกลุ่มตัวอย่าง เป็นดังสมการ (กัลยา วานิชบัญชา, 2557: 46)

$$\bar{X} = \frac{\sum X_i}{n} \qquad (3\text{-}3)$$

โดยที่ X_i แทน ค่าของข้อมูลลำดับที่ i

n แทน ขนาดของกลุ่มตัวอย่าง

3.6.2 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน (Standard deviation)

เป็นรากที่สองของค่าแปรปรวน (กัลยา วานิชบัญชา, 2557: 71) เพื่อดูการกระจายตัวของข้อมูล ถ้าข้อมูลมีส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานน้อยแสดงว่าข้อมูลชุดนั้นมีความใกล้เคียงกัน

$$SD. = \sqrt{\frac{\sum(X_i - \bar{X})^2}{n-1}} \quad (3\text{-}4)$$

โดยที่ X_i แทน ค่าของข้อมูลลำดับที่ i

$\bar{X}$ แทน ค่าเฉลี่ยของกลุ่มตัวอย่าง

n แทน ขนาดของกลุ่มตัวอย่าง

3.6.3 ค่าความแตกต่างแบบ (Independent Sample T-Test)

การวิเคราะห์ค่าความแตกต่างแบบ Independent Sample T-Test เพื่อทดสอบสมมติฐานว่าปัจจัยด้านตำแหน่งการทำงานของประชากรกลุ่มตัวอย่างว่าจะส่งผลต่อความล่าช้าในการพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้าง และดัดแปลงอาคาร หรือไม่ โดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูปในการวิเคราะห์ ซึ่งการวิเคราะห์ความแปรปรวนทางเดียวมีสมการดังนี้ (กัลยา วานิชย์บัญชา, 2549: 109)

- กรณีที่ค่าแปรปรวนของทั้ง 2 กลุ่มเท่ากัน

$$t = \frac{\bar{x}_1 - \bar{x}_2}{S_p\sqrt{\frac{1}{n_1}+\frac{1}{n_2}}} \quad (3\text{-}5)$$

สถิติทดสอบ t มีองศาอิสระ. $n_1 + n_2 - 2$

เมื่อ t คือ ค่าสถิติที่ใช้พิจารณาใน t-test

x_1, x_2 คือ ค่าเฉลี่ยของกลุ่มที่ 1 และ 2 ตามลำดับ

S_p คือ ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานตัวอย่างรวมจากตัวอย่างทั้ง 2 กลุ่ม

n_1, n_2 คือ ขนาดของกลุ่มตัวอย่างในกลุ่มที่ 1 และ 2 ตามลำดับ

- กรณีที่ค่าแปรปรวนของทั้ง 2 กลุ่มไม่เท่ากัน

$$t = \frac{\bar{x}_1 - \bar{x}_2}{S_p\sqrt{\frac{1}{n_1}+\frac{1}{n_2}}} \quad (3\text{-}6)$$

สถิติทดสอบ t มีองศาอิสระ v

$$v = \frac{(s_1^2/n_1 + s_2^2/n_2)^2}{\frac{s_1^2/n_1}{n_1-1}+\frac{s_2^2/n_2}{n_2-1}} \quad (3\text{-}7)$$

เมื่อ t คือ ค่าสถิติที่ใช้พิจารณาใน t-test

x_1, x_2 คือ ค่าเฉลี่ยของกลุ่มที่ 1 และ 2 ตามลำดับ

s_1, s_2 คือ ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานตัวอย่างของกลุ่มที่ 1 และ 2 ตามลำดับ

n_1, n_2 คือ ขนาดของกลุ่มตัวอย่างในกลุ่มที่ 1 และ 2 ตามลำดับ

v คือ องศาอิสระ

3.6.4 การวิเคราะห์ความแปรปรวนทางเดียว

ผู้วิจัยใช้สถิติการวิเคราะห์ความแปรปรวนทางเดียว (One-Way Analysis of Variance: One-Way ANOVA) เพื่อเปรียบเทียบความแตกต่างของความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่างต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งต่อกรุงเทพมหานคร เมื่อจำแนกตามตำแหน่งหน้าที่ ประสบการณ์การทำงาน และประเภทอาคาร โดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูปในการประมวลผลข้อมูลมีสมการดังนี้

สมมติฐานของ ANOVA $H_0 : \mu_1 = \mu_2 = \ldots = \mu_n$

$H_1 : \mu_1 \neq \mu_2 \neq \ldots \neq \mu_n$ อย่างน้อย 1 คู่ (3-8)

ตัวสถิติในการทดสอบคือ $F = \frac{MSB}{MSW}$

โดย MSB คือ ความคลาดเคลื่อนกำลังสองระหว่างกลุ่ม (Mean Square between Group)

MSW คือ ความคลาดเคลื่อนกำลังสองภายในกลุ่ม (Mean Square Within Group)

n คือ จำนวนของกลุ่มที่ต้องการวิเคราะห์

บทที่ 4
ผลการวิจัย

ผู้วิจัยได้ดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลในการดำเนินงานวิจัยเพื่อศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานครไม่เป็นตามที่ได้รับอนุญาตกับกรุงเทพมหานคร ประเภทอาคารชุดอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรม ในทรรศนะของเจ้าหน้าที่ภาคราชการ และภาคเอกชน โดยมีผลวิจัยดังนี้

1) ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษาอาคารชุดอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรม
2) ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวนปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษาอาคารชุดอาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรม

4.1 ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษาอาคารชุดอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรม

ผู้วิจัยวิเคราะห์ข้อมูลปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษาอาคารชุดอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรม จากเจ้าหน้าที่ภาคราชการ และภาคเอกชน จำนวน 126 คน ได้ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม โดยจำแนกตามหน่วยงาน ตำแหน่งหน้าที่ ประสบการณ์การทำงาน ได้ผลการวิจัยของผู้ตอบแบบสอบถาม ดังนี้

4.1.1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม ซึ่งจำแนกตามหน่วยงาน ตำแหน่งหน้าที่ และประสบการณ์การทำงาน ได้ผลการวิเคราะห์ข้อมูลแสดงดังตารางที่ 4-1

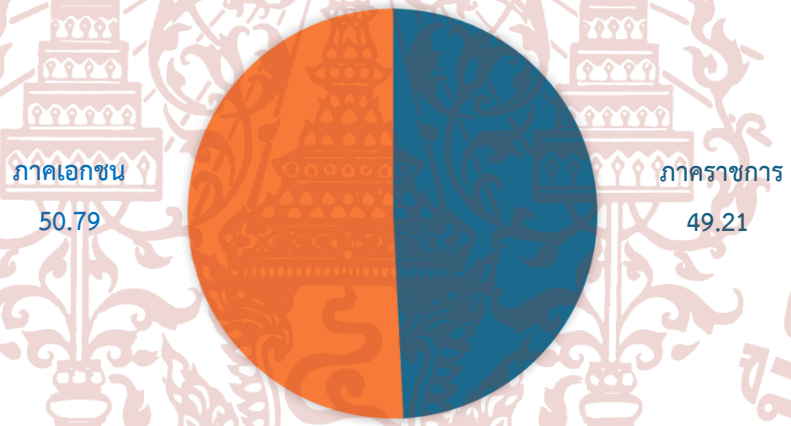
ตารางที่ 4-1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

คุณลักษณะ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
1) หน่วยงาน		
- ภาคราชการ	62	49.21
- ภาคเอกชน	64	50.794
รวม	**126**	**100.00**
2) ตำแหน่งหน้าที่		
ภาคราชการ		
- หัวหน้าส่วนงาน	12	9.524
- วิศวกรโยธา	30	23.810
- นายช่างโยธา	20	15.873
รวม	**62**	**49.207**
ภาคเอกชน		
- เจ้าของโครงการ / ตัวแทน	30	23.810
- วิศวกร / สถาปนิก ผู้ออกแบบ	23	18.254
- ผู้ควบคุมงาน / ที่ปรึกษา	11	8.730
รวม	**64**	**50.794**
3) ประสบการณ์การทำงาน		
- ต่ำกว่า 5 ปี	17	13.492
- 5 – 10 ปี	30	23.810
- 11 – 15 ปี	27	21.429
- 16 – 20 ปี	22	17.460
- 21 ปีขึ้นไป	30	23.810
รวม	**126**	**100.000**

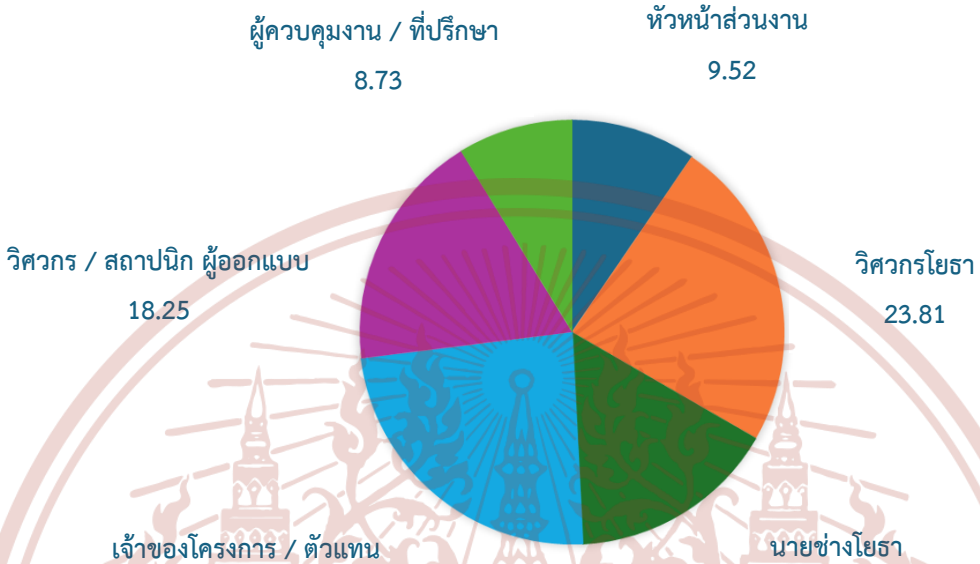
จากตารางที่ 4-1 แสดงให้เห็นว่า ผู้ตอบแบบสอบถามมีคุณลักษณะดังนี้

- เมื่อจำแนกตามหน่วยงาน พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด จำนวน 126 คน ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ คือ ภาคเอกชน จำนวน 64 คน (ร้อยละ 50.79) รองลงมาคือ ภาคราชการ จำนวน 62 คน (ร้อยละ 49.21) ตามลำดับ ดังแสดงสัดส่วนในภาพที่ 4-1

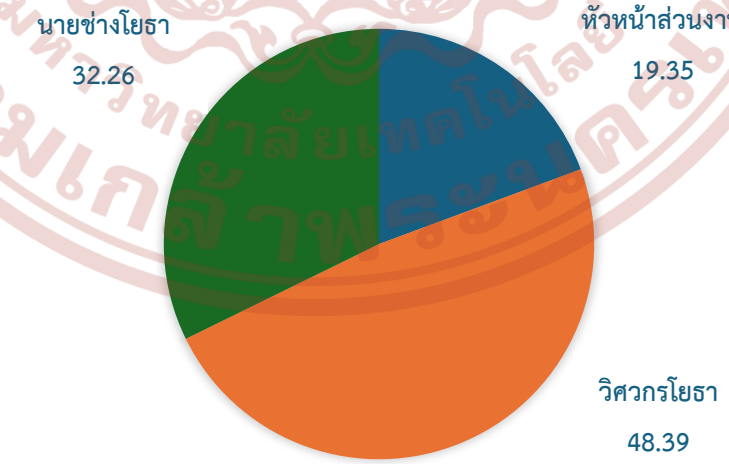
- เมื่อจำแนกตามตำแหน่งหน้าที่ พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ คือ วิศวกรโยธา จำนวน 30 คน (ร้อยละ 23.81) รองลงมาคือ เจ้าของโครงการ/ตัวแทน จำนวน 30 คน (ร้อยละ 23.81), วิศวกร/สถาปนิก ผู้ออกแบบ จำนวน 23 คน (ร้อยละ 18.25) ,นายช่างโยธา จำนวน 20 คน (ร้อยละ 15.873) , หัวหน้าส่วนงาน จำนวน 12 คน (ร้อยละ 9.52) , ผู้ควบคุมงาน/ที่ปรึกษา จำนวน 11 คน (ร้อยละ 8.73) ตามลำดับดังแสดงสัดส่วนในภาพที่ 4-2,4-3 และภาพที่ 4-4
- เมื่อจำแนกตามประสบการณ์ทำงาน พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ คือ 21 ปีขึ้นไป จำนวน 30 คน (ร้อยละ 23.81) , 5 – 10 ปี จำนวน 30 คน (ร้อยละ 23.81) รองลงมาคือ 11 – 15 ปี จำนวน 27 คน (ร้อยละ 21.43) , 16 – 20 ปี จำนวน 22 คน (ร้อยละ 17.46) , ต่ำกว่า 5 ปี จำนวน 17 คน (ร้อยละ 13.49) ตามลำดับ ดังแสดงสัดส่วนในภาพที่ 4-5



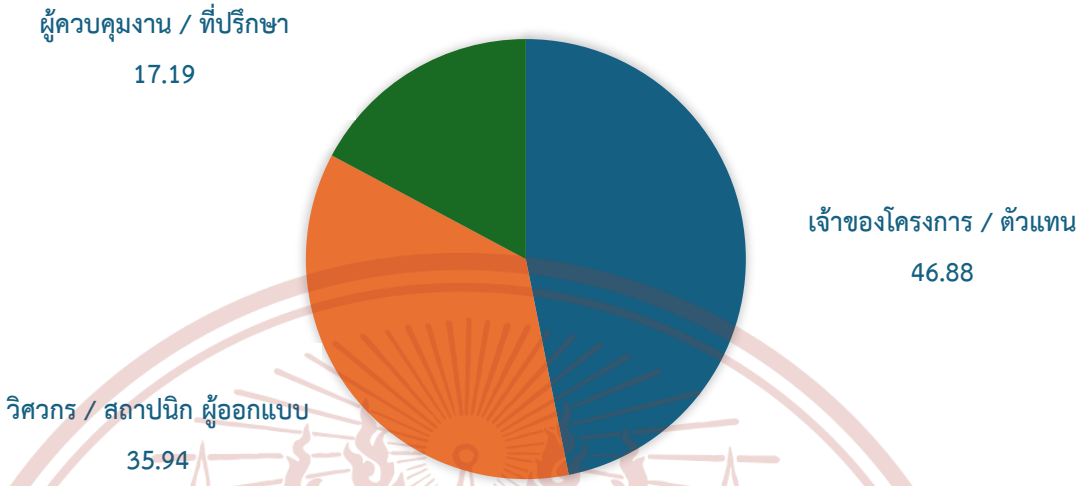
ภาพที่ 4-1 ร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามหน่วยงาน



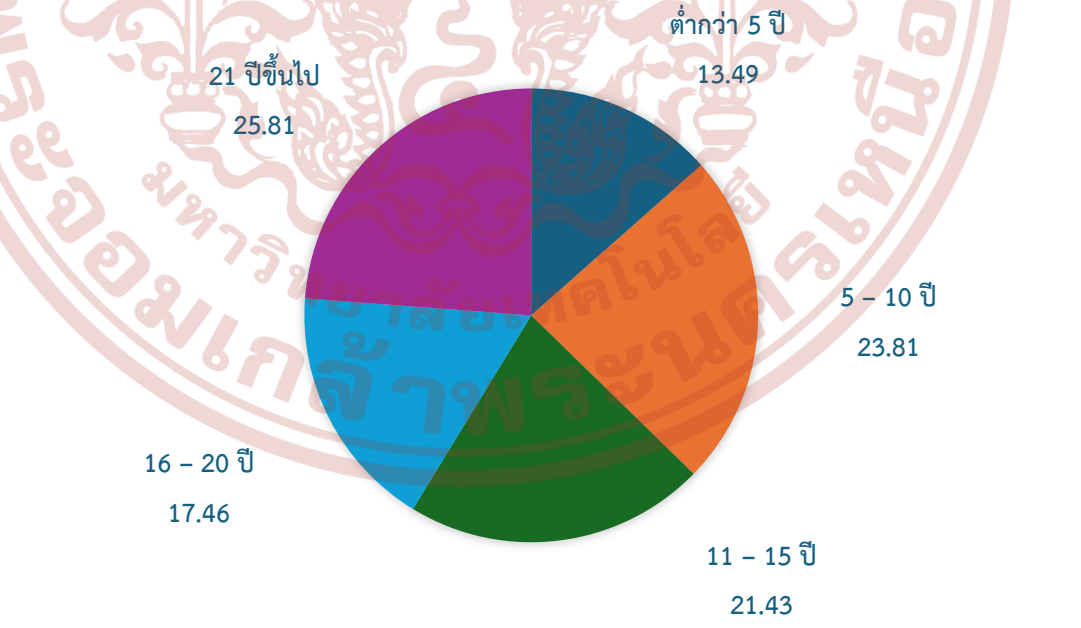
ภาพที่ 4-2 ร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามตำแหน่งหน้าที่



ภาพที่ 4-3 ร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามตำแหน่งหน้าที่ภาคราชการ



ภาพที่ 4-4 ร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามตำแหน่งหน้าที่ภาคเอกชน



ภาพที่ 4-5 ร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามประสบการณ์การทำงาน

4.1.2 ผลการวิเคราะห์ระดับความสำคัญของปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษาอาคารชุด อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรม

ผู้วิจัยวิเคราะห์ข้อมูลจัดระดับความสำคัญของปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษาอาคารชุดอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรม โดยพิจารณาตามประเภทอาคาร ได้แก่ อาคารชุดอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรม ได้ผลดังนี้

4.1.2.1 ผลการวิเคราะห์ระดับความสำคัญของปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษาอาคารอาคารชุดอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชย กรรม (รวมทุกประเภทอาคาร)

ตารางที่ 4-2 ผลการวิเคราะห์ระดับความสำคัญของปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษาอาคารชุด อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรม (รวมทุกประเภทอาคาร)

ปัจจัย	ค่าเฉลี่ย (S.D.)	ระดับความสำคัญ	ลำดับ
1. ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ	**3.073 (0.958)**	**ปานกลาง**	**1**
1.1) การละเลยเงื่อนไขแนบท้ายใบอนุญาตก่อสร้าง (แบบ อ.1 หรือ แบบ ยผ.4) เกี่ยวกับอาคารเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จต้องขออนุญาตใช้อาคาร	3.381 (1.268)	ปานกลาง	2
1.2) มิได้รับอนุญาต จากหน่วยงานอื่น ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งสำหรับประกอบการขออนุญาตใช้อาคาร (เช่น การเชื่อมท่อเชื่อมทาง)	3.042 (1.337)	ปานกลาง	5
1.3) ก่อสร้างหรือดัดแปลง ขัดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น กฎหมายสิ่งแวดล้อม (EIA) เป็นต้น	3.188 (1.282)	ปานกลาง	3
1.4) การก่อสร้างหรือดัดแปลง ผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต	3.405 (1.267)	ปานกลาง	1

ตารางที่ 4-2 (ต่อ)

ปัจจัย	ค่าเฉลี่ย (S.D.)	ระดับความสำคัญ	ลำดับ
1.5) ข้อจำกัดด้านสภาพหน้างานจริง เช่น สภาพพื้นที่ข้อจำกัดทางกายภาพ หรือเงื่อนไขทางเทคนิค ส่งผลให้การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารไม่เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาต	3.090 (1.215)	ปานกลาง	4
1.6) อาคารก่อสร้างแล้วเสร็จแต่อาคารไม่เข้าข่ายต้องขออนุญาตใช้อาคาร	2.839 (1.240)	ปานกลาง	8
1.7) เจ้าของอาคารไม่ทราบว่าจะต้องขออนุญาตใช้อาคาร หลังอาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ	2.730 (1.349)	ปานกลาง	9
1.8) งานระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยไม่เป็นไปตามกฎหมาย ติดตั้งไม่ถูกต้อง ไม่ครบถ้วน หรือยังไม่สามารถใช้งานได้	3.034 (1.331)	ปานกลาง	6
1.9) ขาดเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตใช้อาคาร เช่น แบบรับรองผลการตรวจประเมินในการออกแบบก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน หรือการรับรองการทนไฟ	2.947 (1.226)	ปานกลาง	7
2. ปัจจัยด้านสังคมและการก่อสร้าง	**3.020 (0.964)**	**ปานกลาง**	**2**
2.1) ปัญหาการร้องเรียนจากผู้ได้รับผลกระทบจากการก่อสร้าง และนำไปสู่การระงับการก่อสร้าง จนส่งผลให้ถูกเพิกถอนใบอนุญาต	3.291 (1.227)	ปานกลาง	1
2.2) เจ้าของอาคารใช้อาคารผิดประเภทจากที่ได้รับอนุญาต และไม่ได้ดำเนินการขออนุญาตให้ถูกต้อง	3.111 (1.257)	ปานกลาง	2
2.3) การใช้กฎระเบียบที่เข้มงวดถูกนำมาใช้เป็นเงื่อนไขในการเปิดการใช้อาคารเพื่อผลประโยชน์ทางตรงและทางอ้อม	3.106 (1.295)	ปานกลาง	3

ตารางที่ 4-2 (ต่อ)

ปัจจัย	ค่าเฉลี่ย (S.D.)	ระดับความสำคัญ	ลำดับ
2.4) ข้อขัดแย้งระหว่างเจ้าของโครงการและผู้รับเหมาที่ส่งผลให้การก่อสร้างหยุดชะงัก	2.810 (1.209)	ปานกลาง	7
2.5) การบริหารจัดการงานก่อสร้างที่ล่าช้าจนส่งผลให้ใบอนุญาตหมดอายุและขาดการต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้าง	3.026 (1.195)	ปานกลาง	4
2.6) อาคารใช้วัสดุขัดกฎกระทรวงกำหนดวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. 2566	2.847 (1.282)	ปานกลาง	6
2.7) ความไม่สมบูรณ์ของงานระบบวิศวกรรมพื้นฐาน ณ วันที่ต้องยื่นขอใบรับรองใช้อาคาร	2.952 (1.234)	ปานกลาง	5
3. ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ	**2.939 (1.039)**	**ปานกลาง**	**3**
3.1) โครงการประสบภาวะขาดทุนจากต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น	2.997 (1.162)	ปานกลาง	2
3.2) ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมถดถอย ส่งผลให้ชะลอหรือยุติการดำเนินโครงการ	3.172 (1.212)	ปานกลาง	1
3.3) การพัฒนาพื้นที่บริเวณโครงการไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เช่น การปรับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร	2.995 (1.211)	ปานกลาง	3
3.4) ผู้ร่วมทุนถอนตัวจากโครงการระหว่างการดำเนินงาน	2.593 (1.267)	ปานกลาง	4

จากตารางที่ 4-2 แสดงให้เห็นว่า ระดับความสำคัญของปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษาอาคารชุดอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรม โดยพิจารณาภาพรวมอาคารอาคาร 3 ประเภท

ที่มีความสำคัญสูงสุดคือ ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ (ค่าเฉลี่ย 3.073) และเมื่อพิจารณาเป็นรายด้าน พบว่า

ด้านปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ พบว่า ปัจจัยการก่อสร้างหรือดัดแปลงผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต มีความสำคัญสูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 3.405)

ด้านปัจจัยด้านสังคมและการก่อสร้าง พบว่า ปัจจัยปัญหาการร้องเรียนจากผู้ได้รับผลกระทบจากการก่อสร้าง และนำไปสู่การระงับการก่อสร้าง จนส่งผลให้ถูกเพิกถอนใบอนุญาต มีความสำคัญสูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 3.291)

ด้านปัจจัยด้านเศรษฐกิจ พบว่า ปัจจัยภาวะเศรษฐกิจโดยรวมถดถอย ส่งผลให้ชะลอหรือยุติการดำเนินโครงการ มีความสำคัญสูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 3.172)

4.1.2.2 ผลการวิเคราะห์ระดับความสำคัญของปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานคร กรณีอาคารชุดอยู่อาศัย

ผู้วิจัยวิเคราะห์ข้อมูลจัดระดับความสำคัญของปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของ การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานคร กรณีอาคารชุดอยู่อาศัย ได้ผลดังนี้

ตารางที่ 4-3 ผลการวิเคราะห์ระดับความสำคัญของปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานคร กรณีอาคารชุดอยู่อาศัย

ปัจจัย	ค่าเฉลี่ย (S.D.)	ระดับความสำคัญ	ลำดับ
1. ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ	**2.933 (1.096)**	**ปานกลาง**	**3**
1.1) การละเลยเงื่อนไขแนบท้ายใบอนุญาตก่อสร้าง (แบบ อ.1 หรือ แบบ ยผ.4) เกี่ยวกับอาคารเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จต้องขออนุญาตใช้อาคาร	3.175 (1.534)	ปานกลาง	3
1.2) มิได้รับอนุญาต จากหน่วยงานอื่น ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งสำหรับประกอบการขออนุญาตใช้อาคาร (เช่น การเชื่อมท่อเชื่อมทาง)	2.944 (1.504)	ปานกลาง	5
1.3) ก่อสร้างหรือดัดแปลง ขัดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น กฎหมายสิ่งแวดล้อม (EIA) เป็นต้น	3.238 (1.456)	ปานกลาง	2
1.4) การก่อสร้างหรือดัดแปลง ผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต	3.254 (1.502)	ปานกลาง	1
1.5) ข้อจำกัดด้านสภาพหน้างานจริง เช่น สภาพพื้นที่ข้อจำกัดทางกายภาพ หรือเงื่อนไขทางเทคนิค ส่งผลให้การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารไม่เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาต	3.008 (1.330)	ปานกลาง	4
1.6) อาคารก่อสร้างแล้วเสร็จแต่อาคารไม่เข้าข่ายต้องขออนุญาตใช้อาคาร	2.611 (1.403)	ปานกลาง	8
1.7) เจ้าของอาคารไม่ทราบว่าจะต้องขออนุญาตใช้อาคาร หลังอาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ	2.397 (1.470)	น้อย	9
1.8) งานระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยไม่เป็นไปตามกฎหมาย ติดตั้งไม่ถูกต้อง ไม่ครบถ้วน หรือยังไม่สามารถใช้งานได้	2.937 (1.543)	ปานกลาง	6

ตารางที่ 4-3 (ต่อ)

ปัจจัย	ค่าเฉลี่ย (S.D.)	ระดับความสำคัญ	ลำดับ
1.9) ขาดเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตใช้อาคาร เช่น แบบรับรองผลการตรวจประเมินในการออกแบบก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน หรือการรับรองการทนไฟ	2.833 (1.343)	ปานกลาง	7
2. ปัจจัยด้านสังคมและการก่อสร้าง	**2.972 (1.041)**	**ปานกลาง**	**2**
2.1) ปัญหาการร้องเรียนจากผู้ได้รับผลกระทบจากการก่อสร้าง และนำไปสู่การระงับการก่อสร้าง จนส่งผลให้ถูกเพิกถอนใบอนุญาต	3.373 (1.378)	ปานกลาง	1
2.2) เจ้าของอาคารใช้อาคารผิดประเภทจากที่ได้รับอนุญาต และไม่ได้ดำเนินการขออนุญาตให้ถูกต้อง	2.817 (1.504)	ปานกลาง	5
2.3) การใช้กฎระเบียบที่เข้มงวดถูกนำมาใช้เป็นเงื่อนไขในการเปิดการใช้อาคารเพื่อผลประโยชน์ทางตรงและทางอ้อม	3.095 (1.405)	ปานกลาง	2
2.4) ข้อขัดแย้งระหว่างเจ้าของโครงการและผู้รับเหมาที่ส่งผลให้การก่อสร้างหยุดชะงัก	2.794 (1.323)	ปานกลาง	6
2.5) การบริหารจัดการงานก่อสร้างที่ล่าช้าจนส่งผลให้ใบอนุญาตหมดอายุและขาดการต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้าง	3.032 (1.332)	ปานกลาง	3
2.6) อาคารใช้วัสดุขัดกฎกระทรวงกำหนดวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. 2566	2.770 (1.369)	ปานกลาง	7
2.7) ความไม่สมบูรณ์ของงานระบบวิศวกรรมพื้นฐาน ณ วันที่ต้องยื่นขอใบรับรองใช้อาคาร	2.921 (1.318)	ปานกลาง	4

ตารางที่ 4-3 (ต่อ)

ปัจจัย	ค่าเฉลี่ย (S.D.)	ระดับความสำคัญ	ลำดับ
3.ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ	**3.000 (1.074)**	**ปานกลาง**	**1**
3.1) โครงการประสบภาวะขาดทุนจากต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น	3.048 (1.232)	ปานกลาง	2
3.2) ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมถดถอย ส่งผลให้ชะลอหรือยุติการดำเนินโครงการ	3.262 (1.303)	ปานกลาง	1
3.3) การพัฒนาพื้นที่บริเวณโครงการไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เช่น การปรับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร	3.008 (1.287)	ปานกลาง	3
3.4) ผู้ร่วมทุนถอนตัวจากโครงการระหว่างการดำเนินงาน	2.683 (1.354)	ปานกลาง	4

จากตารางที่ 4-3 แสดงให้เห็นว่า ระดับความสำคัญของปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานคร ในประเภทอาคารชุดอยู่อาศัยรวม ปัจจัยหลักที่มีความสำคัญสูงสุดคือ ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ (ค่าเฉลี่ย 3.000) และเมื่อพิจารณาเป็นรายด้าน พบว่า

ด้านปัจจัยด้านเศรษฐกิจ พบว่า ปัจจัยภาวะเศรษฐกิจโดยรวมถดถอย ส่งผลให้ชะลอหรือยุติการดำเนินโครงการมีความสำคัญสูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 3.262)

ด้านปัจจัยด้านสังคมและการก่อสร้าง พบว่า ปัจจัยปัญหาการร้องเรียนจากผู้ได้รับผลกระทบจากการก่อสร้าง และนำไปสู่การระงับการก่อสร้าง จนส่งผลให้ถูกเพิกถอนใบอนุญาตมีความสำคัญสูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 3.373)

ด้านปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ พบว่า ปัจจัยการก่อสร้างหรือดัดแปลงผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาตมีความสำคัญสูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 3.254)

4.1.2.3 ผลการวิเคราะห์ระดับความสำคัญของปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานคร กรณีอาคารอยู่อาศัยรวม

ผู้วิจัยวิเคราะห์ข้อมูลจัดระดับความสำคัญของปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานครกรณีอาคารอยู่อาศัยรวม ได้ผลดังนี้

ตารางที่ 4-4 ผลการวิเคราะห์ระดับความสำคัญของปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานคร กรณีอาคารอยู่อาศัยรวม

ปัจจัย	ค่าเฉลี่ย (S.D.)	ระดับความสำคัญ	ลำดับ
1. ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ	**3.078 (1.019)**	**ปานกลาง**	**1**
1.1) การละเลยเงื่อนไขแนบท้ายใบอนุญาตก่อสร้าง (แบบ อ.1 หรือ แบบ ยผ.4) เกี่ยวกับอาคารเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จต้องขออนุญาตใช้อาคาร	3.444 (1.366)	ปานกลาง	1
1.2) มิได้รับอนุญาต จากหน่วยงานอื่น ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งสำหรับประกอบการขออนุญาตใช้อาคาร (เช่น การเชื่อมท่อเชื่อมทาง)	3.040 (1.416)	ปานกลาง	5
1.3) ก่อสร้างหรือดัดแปลง ขัดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น กฎหมายสิ่งแวดล้อม (EIA) เป็นต้น	3.183 (1.382)	ปานกลาง	3
1.4) การก่อสร้างหรือดัดแปลง ผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต	3.389 (1.368)	ปานกลาง	2
1.5) ข้อจำกัดด้านสภาพหน้างานจริง เช่น สภาพพื้นที่ข้อจำกัดทางกายภาพ หรือเงื่อนไขทางเทคนิค ส่งผลให้การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารไม่เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาต	3.095 (1.293)	ปานกลาง	4

ตารางที่ 4-4 (ต่อ)

ปัจจัย	ค่าเฉลี่ย (S.D.)	ระดับความสำคัญ	ลำดับ
1.6) อาคารก่อสร้างแล้วเสร็จแต่อาคารไม่เข้าข่ายต้องขออนุญาตใช้อาคาร	2.849 (1.398)	ปานกลาง	8
1.7) เจ้าของอาคารไม่ทราบว่าจะต้องขออนุญาตใช้อาคาร หลังอาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ	2.770 (1.481)	ปานกลาง	9
1.8) งานระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยไม่เป็นไปตามกฎหมาย ติดตั้งไม่ถูกต้อง ไม่ครบถ้วน หรือยังไม่สามารถใช้งานได้	2.968 (1.453)	ปานกลาง	6
1.9) ขาดเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตใช้อาคาร เช่น แบบรับรองผลการตรวจประเมินในการออกแบบก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน หรือการรับรองการทนไฟ	2.960 (1.329)	ปานกลาง	7
2. ปัจจัยด้านสังคมและการก่อสร้าง	**3.023 (0.994)**	**ปานกลาง**	**1**
2.1) ปัญหาการร้องเรียนจากผู้ได้รับผลกระทบจากการก่อสร้าง และนำไปสู่การระงับการก่อสร้าง จนส่งผลให้ถูกเพิกถอนใบอนุญาต	3.349 (1.316)	ปานกลาง	1
2.2) เจ้าของอาคารใช้อาคารผิดประเภทจากที่ได้รับอนุญาต และไม่ได้ดำเนินการขออนุญาตให้ถูกต้อง	3.143 (1.367)	ปานกลาง	2
2.3) การใช้กฎระเบียบที่เข้มงวดถูกนำมาใช้เป็นเงื่อนไขในการเปิดการใช้อาคารเพื่อผลประโยชน์ทางตรงและทางอ้อม	3.048 (1.367)	ปานกลาง	3
2.4) ข้อขัดแย้งระหว่างเจ้าของโครงการและผู้รับเหมาที่ส่งผลให้การก่อสร้างหยุดชะงัก	2.810 (1.288)	ปานกลาง	7
2.5) การบริหารจัดการงานก่อสร้างที่ล่าช้าจนส่งผลให้ใบอนุญาตหมดอายุและขาดการต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้าง	3.024 (1.203)	ปานกลาง	4

ตารางที่ 4-4 (ต่อ)

ปัจจัย	ค่าเฉลี่ย (S.D.)	ระดับความสำคัญ	ลำดับ
2.6) อาคารใช้วัสดุขัดกฎกระทรวงกำหนดวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. 2566	2.873 (1.356)	ปานกลาง	6
2.7) ความไม่สมบูรณ์ของงานระบบวิศวกรรมพื้นฐาน ณ วันที่ต้องยื่นขอใบรับรองใช้อาคาร	2.913 (1.290)	ปานกลาง	5
3. ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ	**2.907 (1.070)**	**ปานกลาง**	**3**
3.1) โครงการประสบภาวะขาดทุนจากต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น	2.968 (1.213)	ปานกลาง	2
3.2) ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมถดถอย ส่งผลให้ชะลอหรือยุติการดำเนินโครงการ	3.111 (1.279)	ปานกลาง	1
3.3) การพัฒนาพื้นที่บริเวณโครงการไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เช่น การปรับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร	2.952 (1.289)	ปานกลาง	3
3.4) ผู้ร่วมทุนถอนตัวจากโครงการระหว่างการดำเนินงาน	2.595 (1.322)	ปานกลาง	4

จากตารางที่ 4-4 แสดงให้เห็นว่า ระดับความสำคัญของปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานคร ในประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม ปัจจัยหลักที่มีความสำคัญสูงสุดคือ ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ (ค่าเฉลี่ย 3.078) และเมื่อพิจารณาเป็นรายด้านพบว่า

ด้านปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ พบว่า ปัจจัยการละเลยเงื่อนไขแนบท้ายใบอนุญาตก่อสร้าง (แบบ อ.1 หรือ แบบ ยผ.4) เกี่ยวกับอาคารเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จต้องขออนุญาตใช้อาคารมีความสำคัญสูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 3.444)

ด้านปัจจัยด้านสังคมและการก่อสร้าง พบว่า ปัจจัยปัญหาการร้องเรียนจากผู้ได้รับผลกระทบจากการก่อสร้าง และนำไปสู่การระงับการก่อสร้าง จนส่งผลให้ถูกเพิกถอนใบอนุญาตมีความสำคัญสูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 3.349)

ด้านปัจจัยด้านเศรษฐกิจ พบว่า ปัจจัยภาวะเศรษฐกิจโดยรวมถดถอย ส่งผลให้ชะลอหรือยุติการดำเนินโครงการมีความสำคัญสูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 3.111)

4.1.2.4 ผลการวิเคราะห์ระดับความสำคัญของปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานคร กรณีอาคารพาณิชยกรรม

ผู้วิจัยวิเคราะห์ข้อมูลจัดระดับความสำคัญของปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตจากหรือยื่นแจ้งกรุงเทพมหานครกรณีอาคารพาณิชยกรรม ได้ผลดังนี้

ตารางที่ 4-5 ผลการวิเคราะห์ระดับความสำคัญของปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานคร กรณีอาคารพาณิชยกรรม

ปัจจัย	ค่าเฉลี่ย (S.D.)	ระดับความสำคัญ	ลำดับ
1. ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ	**3.208 (0.941)**	**ปานกลาง**	**1**
1.1) การละเลยเงื่อนไขแนบท้ายใบอนุญาตก่อสร้าง (แบบ อ.1 หรือ แบบ ยผ.4) เกี่ยวกับอาคารเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จต้องขออนุญาตใช้อาคาร	3.524 (1.294)	มาก	2
1.2) มิได้รับอนุญาต จากหน่วยงานอื่น ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งสำหรับประกอบการขออนุญาตใช้อาคาร (เช่น การเชื่อมท่อเชื่อมทาง)	3.143 (1.396)	ปานกลาง	5
1.3) ก่อสร้างหรือดัดแปลง ขัดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น กฎหมายสิ่งแวดล้อม (EIA) เป็นต้น	3.143 (1.396)	ปานกลาง	5
1.4) การก่อสร้างหรือดัดแปลง ผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต	3.571 (1.274)	มาก	1

ตารางที่ 4-5 (ต่อ)

ปัจจัย	ค่าเฉลี่ย (S.D.)	ระดับความสำคัญ	ลำดับ
1.5) ข้อจำกัดด้านสภาพหน้างานจริง เช่น สภาพพื้นที่ข้อจำกัดทางกายภาพ หรือเงื่อนไขทางเทคนิค ส่งผลให้การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารไม่เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาต	3.167 (1.212)	ปานกลาง	4
1.6) อาคารก่อสร้างแล้วเสร็จแต่อาคารไม่เข้าข่ายต้องขออนุญาตใช้อาคาร	3.056 (1.304)	ปานกลาง	7
1.7) เจ้าของอาคารไม่ทราบว่าจะต้องขออนุญาตใช้อาคาร หลังอาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ	3.024 (1.494)	ปานกลาง	9
1.8) งานระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยไม่เป็นไปตามกฎหมาย ติดตั้งไม่ถูกต้อง ไม่ครบถ้วน หรือยังไม่สามารถใช้งานได้	3.198 (1.397)	ปานกลาง	3
1.9) ขาดเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตใช้อาคาร เช่น แบบรับรองผลการตรวจประเมินในการออกแบบก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน หรือการรับรองการทนไฟ	3.048 (1.289)	ปานกลาง	8
2. ปัจจัยด้านสังคมและการก่อสร้าง	**3.067 (0.990)**	**ปานกลาง**	**2**
2.1) ปัญหาการร้องเรียนจากผู้ได้รับผลกระทบจากการก่อสร้าง และนำไปสู่การระงับการก่อสร้าง จนส่งผลให้ถูกเพิกถอนใบอนุญาต	3.151 (1.297)	ปานกลาง	3
2.2) เจ้าของอาคารใช้อาคารผิดประเภทจากที่ได้รับอนุญาต และไม่ได้ดำเนินการขออนุญาตให้ถูกต้อง	3.373 (1.372)	ปานกลาง	1

ตารางที่ 4-5 (ต่อ)

ปัจจัย	ค่าเฉลี่ย (S.D.)	ระดับความสำคัญ	ลำดับ
2.3) การใช้กฎระเบียบที่เข้มงวดถูกนำมาใช้เป็นเงื่อนไขในการเปิดการใช้อาคารเพื่อผลประโยชน์ทางตรงและทางอ้อม	3.175 (1.309)	ปานกลาง	2
2.4) ข้อขัดแย้งระหว่างเจ้าของโครงการและผู้รับเหมาที่ส่งผลให้การก่อสร้างหยุดชะงัก	2.825 (1.246)	ปานกลาง	7
2.5) การบริหารจัดการงานก่อสร้างที่ล่าช้าจนส่งผลให้ใบอนุญาตหมดอายุและขาดการต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้าง	3.024 (1.242)	ปานกลาง	4
2.6) อาคารใช้วัสดุขัดกฎกระทรวงกำหนดวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. 2566	2.897 (1.338)	ปานกลาง	6
2.7) ความไม่สมบูรณ์ของงานระบบวิศวกรรมพื้นฐาน ณ วันที่ต้องยื่นขอใบรับรองใช้อาคาร	3.024 (1.299)	ปานกลาง	4
3. ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ	**2.911 (1.103)**	**ปานกลาง**	**3**
3.1) โครงการประสบภาวะขาดทุนจากต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น	2.976 (1.249)	ปานกลาง	3
3.2) ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมถดถอย ส่งผลให้ชะลอหรือยุติการดำเนินโครงการ	3.143 (1.307)	ปานกลาง	1
3.3) การพัฒนาพื้นที่บริเวณโครงการไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เช่น การปรับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร	3.024 (1.274)	ปานกลาง	2
3.4) ผู้ร่วมทุนถอนตัวจากโครงการระหว่างการดำเนินงาน	2.500 (1.288)	ปานกลาง	4

จากตารางที่ 4-5 แสดงให้เห็นว่า ระดับความสำคัญของปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานคร ในประเภทอาคารพาณิชยกรรม ปัจจัยหลักที่มีความสำคัญสูงสุดคือ ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ (ค่าเฉลี่ย 3.208) และเมื่อพิจารณาเป็นรายด้าน พบว่า

ด้านปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ พบว่า ปัจจัยการก่อสร้างหรือดัดแปลงผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาตมีความสำคัญสูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 3.571)

ด้านปัจจัยด้านสังคมและการก่อสร้าง พบว่า ปัจจัยเจ้าของอาคารใช้อาคารผิดประเภทจาก ที่ได้รับอนุญาต และไม่ได้ดำเนินการขออนุญาตให้ถูกต้องมีความสำคัญสูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 3.373)

ด้านปัจจัยด้านเศรษฐกิจ พบว่า ปัจจัยภาวะเศรษฐกิจโดยรวมถดถอย ส่งผลให้ชะลอหรือยุติการดำเนินโครงการมีความสำคัญสูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 3.143)

4.1.3 ผลการจัดลำดับปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษาอาคารชุดอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรม

ผู้วิจัยวิเคราะห์ข้อมูลการจัดลำดับความสำคัญของปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษาอาคารชุดอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรม โดยพิจารณาตามประเภทอาคาร ได้แก่ อาคารชุดอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรม ได้ผลดังนี้

4.1.3.1 ผลการจัดลำดับปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษาอาคารชุดอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรม (ภาพรวมอาคารทุกประเภท)

ตารางที่ 4-6 ผลการจัดลำดับปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษาอาคารชุด อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรม(ภาพรวมอาคารทุกประเภท)

ลำดับ	ปัจจัย	ค่าเฉลี่ย (S.D.)	ระดับความสำคัญ	ปัจจัยด้าน
1	การก่อสร้างหรือดัดแปลง ผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต	3.405 (1.267)	ปานกลาง	1
2	การละเลยเงื่อนไขแนบท้ายใบอนุญาตก่อสร้าง (แบบ อ.1 หรือ แบบ ยผ.4) เกี่ยวกับอาคารเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จต้องขออนุญาตใช้อาคาร	3.381 (1.268)	ปานกลาง	1
3	ปัญหาการร้องเรียนจากผู้ได้รับผลกระทบจากการก่อสร้าง และนำไปสู่การระงับการก่อสร้าง จนส่งผลให้ถูกเพิกถอนใบอนุญาต	3.291 (1.227)	ปานกลาง	2
4	ก่อสร้างหรือดัดแปลง ขัดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่นกฎหมายสิ่งแวดล้อม (EIA) เป็นต้น	3.188 (1.282)	ปานกลาง	1
5	ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมถดถอย ส่งผลให้ชะลอหรือยุติการดำเนินโครงการ	3.172 (1.212)	ปานกลาง	3
6	เจ้าของอาคารใช้อาคารผิดประเภทจากที่ได้รับอนุญาต และไม่ได้ดำเนินการขออนุญาตให้ถูกต้อง	3.111 (1.257)	ปานกลาง	2
7	การใช้กฎระเบียบที่เข้มงวดถูกนำมาใช้เป็นเงื่อนไขในการเปิดการใช้อาคารเพื่อผลประโยชน์ทางตรงและทางอ้อม	3.106 (1.295)	ปานกลาง	2

ตารางที่ 4-6 (ต่อ)

ลำดับ	ปัจจัย	ค่าเฉลี่ย (S.D.)	ระดับความสำคัญ	ปัจจัยด้าน
8	ข้อจำกัดด้านสภาพหน้างานจริง เช่น สภาพพื้นที่ ข้อจำกัดทางกายภาพ หรือเงื่อนไขทางเทคนิค ส่งผลให้การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารไม่เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาต	3.090 (1.215)	ปานกลาง	1
9	มิได้รับอนุญาต จากหน่วยงานอื่น ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งสำหรับประกอบการขออนุญาตใช้อาคาร (เช่น การเชื่อมท่อเชื่อมทาง)	3.042 (1.337)	ปานกลาง	1
10	งานระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยไม่เป็นไปตามกฎหมาย ติดตั้งไม่ถูกต้อง ไม่ครบถ้วน หรือยังไม่สามารถใช้งานได้	3.034 (1.331)	ปานกลาง	1
11	การบริหารจัดการงานก่อสร้างที่ล่าช้าจนส่งผลให้ใบอนุญาตหมดอายุและขาดการต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้าง	3.026 (1.195)	ปานกลาง	2
12	โครงการประสบภาวะขาดทุนจากต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น	2.997 (1.162)	ปานกลาง	3
13	การพัฒนาพื้นที่บริเวณโครงการไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เช่น การปรับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร	2.995 (1.211)	ปานกลาง	3
14	ความไม่สมบูรณ์ของงานระบบวิศวกรรมพื้นฐาน ณ วันที่ต้องยื่นขอใบรับรองใช้อาคาร	2.952 (1.234)	ปานกลาง	2

ตารางที่ 4-6 (ต่อ)

ลำดับ	ปัจจัย	ค่าเฉลี่ย (S.D.)	ระดับความสำคัญ	ปัจจัยด้าน
15	ขาดเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตใช้อาคาร เช่น แบบรับรองผลการตรวจประเมินในการออกแบบก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงานหรือการรับรองการทนไฟ	2.947 (1.226)	ปานกลาง	1
16	อาคารใช้วัสดุขัดกฎกระทรวงกำหนดวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. 2566	2.847 (1.282)	ปานกลาง	2
17	อาคารก่อสร้างแล้วเสร็จแต่อาคารไม่เข้าข่ายต้องขออนุญาตใช้อาคาร	2.839 (1.240)	ปานกลาง	1
18	ข้อขัดแย้งระหว่างเจ้าของโครงการและผู้รับเหมาที่ส่งผลให้การก่อสร้างหยุดชะงัก	2.810 (1.209)	ปานกลาง	2
19	เจ้าของอาคารไม่ทราบว่าจะต้องขออนุญาตใช้อาคาร หลังอาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ	2.730 (1.349)	ปานกลาง	1
20	ผู้ร่วมทุนถอนตัวจากโครงการระหว่างการดำเนินงาน	2.593 (1.267)	ปานกลาง	3

หมายเหตุ: 1 = ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ
2 = ปัจจัยด้านสังคมและการก่อสร้าง
3 = ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ

จากตารางที่ 4-6 เมื่อพิจารณาข้อมูลเรียงลำดับระดับความสำคัญจากมากไปน้อยในภาพรวม 3 อันดับแรก ได้แก่ (1) การก่อสร้างหรือดัดแปลง ผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต (2) การละเลยเงื่อนไขแนบท้ายใบอนุญาตก่อสร้าง (แบบ อ.1 หรือ แบบ ยผ.4) เกี่ยวกับอาคารเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จต้องขออนุญาตใช้อาคาร (3) ปัญหาการร้องเรียนจากผู้ได้รับผลกระทบจากการก่อสร้าง และนำไปสู่การระงับการก่อสร้างจนส่งผลให้ถูกเพิกถอนใบอนุญาตตามลำดับ

4.1.3.2 ผลการจัดลำดับปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานคร กรณีอาคารชุดอยู่อาศัย

ผู้วิจัยวิเคราะห์ข้อมูลจัดลำดับปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานคร กรณีอาคารชุดอยู่อาศัย เรียงลำดับ จากมากไปน้อย ได้ผลดังนี้

ตารางที่ 4-7 ผลการจัดลำดับปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานคร กรณีอาคารชุดอยู่อาศัย

ลำดับ	ปัจจัย	ค่าเฉลี่ย (S.D.)	ระดับความสำคัญ	ปัจจัยด้าน
1	ปัญหาการร้องเรียนจากผู้ได้รับผลกระทบจากการก่อสร้าง และนำไปสู่การระงับการก่อสร้าง จนส่งผลให้ถูกเพิกถอนใบอนุญาต	3.373 (1.378)	ปานกลาง	2
2	ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมถดถอย ส่งผลให้ชะลอหรือยุติการดำเนินโครงการ	3.262 (1.303)	ปานกลาง	3
3	การก่อสร้างหรือดัดแปลง ผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต	3.254 (1.502)	ปานกลาง	1
4	ก่อสร้างหรือดัดแปลง ขัดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่นกฎหมายสิ่งแวดล้อม (EIA) เป็นต้น	3.238 (1.456)	ปานกลาง	1
5	การละเลยเงื่อนไขแนบท้ายใบอนุญาตก่อสร้าง (แบบ อ.1 หรือ แบบ ยผ.4) เกี่ยวกับอาคารเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จต้องขออนุญาตใช้อาคาร	3.175 (1.534)	ปานกลาง	1
6	การใช้กฎระเบียบที่เข้มงวดถูกนำมาใช้เป็นเงื่อนไขในการเปิดการใช้อาคารเพื่อผลประโยชน์ทางตรงและทางอ้อม	3.095 (1.405)	ปานกลาง	2

ตารางที่ 4-7 (ต่อ)

ลำดับ	ปัจจัย	ค่าเฉลี่ย (S.D.)	ระดับความสำคัญ	ปัจจัยด้าน
7	โครงการประสบภาวะขาดทุนจากต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น	3.048 (1.232)	ปานกลาง	3
8	การบริหารจัดการงานก่อสร้างที่ล่าช้าจนส่งผลให้ใบอนุญาตหมดอายุและขาดการต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้าง	3.032 (1.332)	ปานกลาง	2
9	ข้อจำกัดด้านสภาพหน้างานจริง เช่น สภาพพื้นที่ ข้อจำกัดทางกายภาพ หรือเงื่อนไขทางเทคนิค ส่งผลให้การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารไม่เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาต	3.008 (1.330)	ปานกลาง	1
10	การพัฒนาพื้นที่บริเวณโครงการไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เช่น การปรับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร	3.008 (1.287)	ปานกลาง	3
11	มิได้รับอนุญาต จากหน่วยงานอื่น ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งสำหรับประกอบการขออนุญาตใช้อาคาร (เช่น การเชื่อมท่อเชื่อมทาง)	2.944 (1.504)	ปานกลาง	1
12	งานระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยไม่เป็นไปตามกฎหมาย ติดตั้งไม่ถูกต้อง ไม่ครบถ้วน หรือยังไม่สามารถใช้งานได้	2.937 (1.543)	ปานกลาง	1
13	ความไม่สมบูรณ์ของงานระบบวิศวกรรมพื้นฐาน ณ วันที่ต้องยื่นขอใบรับรองใช้อาคาร	2.921 (1.318)	ปานกลาง	2

ตารางที่ 4-7 (ต่อ)

ลำดับ	ปัจจัย	ค่าเฉลี่ย (S.D.)	ระดับความสำคัญ	ปัจจัยด้าน
14	ขาดเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตใช้อาคาร เช่น แบบรับรองผลการตรวจประเมินในการออกแบบก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน หรือการรับรองการทนไฟ	2.833 (1.343)	ปานกลาง	1
15	เจ้าของอาคารใช้อาคารผิดประเภทจากที่ได้รับอนุญาต และไม่ได้ดำเนินการขออนุญาตให้ถูกต้อง	2.817 (1.504)	ปานกลาง	2
16	ข้อขัดแย้งระหว่างเจ้าของโครงการและผู้รับเหมาที่ส่งผลให้การก่อสร้างหยุดชะงัก	2.794 (1.323)	ปานกลาง	2
17	อาคารใช้วัสดุขัดกฎกระทรวงกำหนดวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. 2566	2.770 (1.369)	ปานกลาง	2
18	ผู้ร่วมทุนถอนตัวจากโครงการระหว่างการดำเนินงาน	2.683 (1.354)	ปานกลาง	3
19	อาคารก่อสร้างแล้วเสร็จแต่อาคารไม่เข้าข่ายต้องขออนุญาตใช้อาคาร	2.611 (1.403)	ปานกลาง	1
20	เจ้าของอาคารไม่ทราบว่าจะต้องขออนุญาตใช้อาคาร หลังอาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ	2.397 (1.470)	น้อย	1

หมายเหตุ: 1 = ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ

2 = ปัจจัยด้านสังคมและการก่อสร้าง

3 = ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ

จากตารางที่ 4-7 เมื่อพิจารณาข้อมูลเรียงลำดับระดับความสำคัญจากมากไปน้อยในภาพรวม 3 อันดับแรก ได้แก่ (1) ปัญหาการร้องเรียนจากผู้ได้รับผลกระทบจากการก่อสร้าง และนำไปสู่การระงับการก่อสร้าง จนส่งผลให้ถูกเพิกถอนใบอนุญาต (2) ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมถดถอย ส่งผลให้

ชะลอหรือยุติการดำเนินโครงการ (3) การก่อสร้างหรือดัดแปลง ผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาตตามลำดับ

4.1.3.3 ผลการจัดลำดับปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานคร กรณีอาคารอยู่อาศัยรวม

ผู้วิจัยวิเคราะห์ข้อมูลจัดลำดับปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานคร กรณีอาคารอยู่อาศัยรวม เรียงลำดับจากมากไปน้อย ได้ผลดังนี้

ตารางที่ 4-8 ผลการจัดลำดับปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานคร กรณีอาคารอยู่อาศัยรวม

ลำดับ	ปัจจัย	ค่าเฉลี่ย (S.D.)	ระดับความสำคัญ	ปัจจัยด้าน
1	การละเลยเงื่อนไขแนบท้ายใบอนุญาตก่อสร้าง (แบบ อ.1 หรือ แบบ ยผ.4) เกี่ยวกับอาคารเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จต้องขออนุญาตใช้อาคาร	3.444 (1.366)	มาก	1
2	การก่อสร้างหรือดัดแปลง ผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต	3.389 (1.368)	ปานกลาง	1
3	ปัญหาการร้องเรียนจากผู้ได้รับผลกระทบจากการก่อสร้าง และนำไปสู่การระงับการก่อสร้าง จนส่งผลให้ถูกเพิกถอนใบอนุญาต	3.349 (1.316)	ปานกลาง	2
4	ก่อสร้างหรือดัดแปลง ขัดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่นกฎหมายสิ่งแวดล้อม (EIA) เป็นต้น	3.183 (1.382)	ปานกลาง	1

ตารางที่ 4-8 (ต่อ)

ลำดับ	ปัจจัย	ค่าเฉลี่ย (S.D.)	ระดับความสำคัญ	ปัจจัยด้าน
5	เจ้าของอาคารใช้อาคารผิดประเภทจากที่ได้รับอนุญาต และไม่ได้ดำเนินการขออนุญาตให้ถูกต้อง	3.143 (1.367)	ปานกลาง	2
6	ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมถดถอย ส่งผลให้ชะลอหรือยุติการดำเนินโครงการ	3.111 (1.279)	ปานกลาง	3
7	ข้อจำกัดด้านสภาพหน้างานจริง เช่น สภาพพื้นที่ ข้อจำกัดทางกายภาพ หรือเงื่อนไขทางเทคนิค ส่งผลให้การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารไม่เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาต	3.095 (1.293)	ปานกลาง	1
8	การใช้กฎระเบียบที่เข้มงวดถูกนำมาใช้เป็นเงื่อนไขในการเปิดการใช้อาคารเพื่อผลประโยชน์ทางตรงและทางอ้อม	3.048 (1.367)	ปานกลาง	2
9	มิได้รับอนุญาต จากหน่วยงานอื่น ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งสำหรับประกอบการขออนุญาตใช้อาคาร (เช่น การเชื่อมท่อเชื่อมทาง)	3.040 (1.416)	ปานกลาง	1
10	การบริหารจัดการงานก่อสร้างที่ล่าช้าจนส่งผลให้ใบอนุญาตหมดอายุและขาดการต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้าง	3.024 (1.203)	ปานกลาง	2
11	งานระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยไม่เป็นไปตามกฎหมาย ติดตั้งไม่ถูกต้อง ไม่ครบถ้วน หรือยังไม่สามารถใช้งานได้	2.968 (1.453)	ปานกลาง	1
12	โครงการประสบภาวะขาดทุนจากต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น	2.968 (1.213)	ปานกลาง	3
13	ขาดเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตใช้อาคาร เช่น แบบรับรองผลการตรวจประเมินในการออกแบบก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน หรือการรับรองการทนไฟ	2.960 (1.329)	ปานกลาง	1

ตารางที่ 4-8 (ต่อ)

ลำดับ	ปัจจัย	ค่าเฉลี่ย (S.D.)	ระดับความสำคัญ	ปัจจัยด้าน
14	การพัฒนาพื้นที่บริเวณโครงการไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เช่น การปรับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร	2.952 (1.289)	ปานกลาง	3
15	ความไม่สมบูรณ์ของงานระบบวิศวกรรมพื้นฐาน ณ วันที่ต้องยื่นขอใบรับรองใช้อาคาร	2.913 (1.290)	ปานกลาง	2
16	อาคารใช้วัสดุขัดกฎกระทรวงกำหนดวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. 2566	2.873 (1.356)	ปานกลาง	2
17	อาคารก่อสร้างแล้วเสร็จแต่อาคารไม่เข้าข่ายต้องขออนุญาตใช้อาคาร	2.849 (1.398)	ปานกลาง	1
18	ข้อขัดแย้งระหว่างเจ้าของโครงการและผู้รับเหมาที่ส่งผลให้การก่อสร้างหยุดชะงัก	2.810 (1.288)	ปานกลาง	2
19	เจ้าของอาคารไม่ทราบว่าจะต้องขออนุญาตใช้อาคาร หลังอาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ	2.770 (1.481)	ปานกลาง	1
20	ผู้ร่วมทุนถอนตัวจากโครงการระหว่างการดำเนินงาน	2.595 (1.322)	ปานกลาง	3

หมายเหตุ: 1 = ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ
2 = ปัจจัยด้านสังคมและการก่อสร้าง
3 = ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ

จากตารางที่ 4-8 เมื่อพิจารณาข้อมูลเรียงลำดับระดับความสำคัญจากมากไปน้อยในภาพรวม 3 อันดับแรก ได้แก่ (1) การละเลยเงื่อนไขแนบท้ายใบอนุญาตก่อสร้าง (แบบ อ.1 หรือ แบบ ยผ.4) เกี่ยวกับอาคารเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จต้องขออนุญาตใช้อาคาร (2) การก่อสร้างหรือดัดแปลงผิดไปจาก

แบบที่ได้รับอนุญาต (3) ปัญหาการร้องเรียนจากผู้ได้รับผลกระทบจากการก่อสร้าง และนำไปสู่การระงับการก่อสร้างจนส่งผลให้ถูกเพิกถอนใบอนุญาตตามลำดับ

4.1.3.4 ผลการจัดลำดับปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานคร กรณีอาคารพาณิชยกรรม

ผู้วิจัยวิเคราะห์ข้อมูลจัดลำดับปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานคร กรณีอาคารพาณิชยกรรม เรียงลำดับจากมากไปน้อย ได้ผลดังนี้

ตารางที่ 4-9 ผลการจัดลำดับปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานคร กรณีอาคารพาณิชยกรรม

ลำดับ	ปัจจัย	ค่าเฉลี่ย (S.D.)	ระดับความสำคัญ	ปัจจัยด้าน
1	การก่อสร้างหรือดัดแปลง ผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต	3.571 (1.274)	มาก	1
2	การละเลยเงื่อนไขแนบท้ายใบอนุญาตก่อสร้าง (แบบ อ.1 หรือ แบบ ยผ.4) เกี่ยวกับอาคารเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จต้องขออนุญาตใช้อาคาร	3.524 (1.294)	มาก	1
3	เจ้าของอาคารใช้อาคารผิดประเภทจากที่ได้รับอนุญาต และไม่ได้ดำเนินการขออนุญาตให้ถูกต้อง	3.373 (1.372)	ปานกลาง	2
4	งานระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยไม่เป็นไปตามกฎหมาย ติดตั้งไม่ถูกต้อง ไม่ครบถ้วน หรือยังไม่สามารถใช้งานได้	3.198 (1.397)	ปานกลาง	1
5	การใช้กฎระเบียบที่เข้มงวดถูกนำมาใช้เป็นเงื่อนไขในการเปิดการใช้อาคารเพื่อผลประโยชน์ทางตรงและทางอ้อม	3.175 (1.309)	ปานกลาง	2

ตารางที่ 4-9 (ต่อ)

ลำดับ	ปัจจัย	ค่าเฉลี่ย (S.D.)	ระดับความสำคัญ	ปัจจัยด้าน
6	ข้อจำกัดด้านสภาพหน้างานจริง เช่น สภาพพื้นที่ ข้อจำกัดทางกายภาพ หรือเงื่อนไขทางเทคนิค ส่งผลให้การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารไม่เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาต	3.167 (1.212)	ปานกลาง	1
7	ปัญหาการร้องเรียนจากผู้ได้รับผลกระทบจากการก่อสร้าง และนำไปสู่การระงับการก่อสร้าง จนส่งผลให้ถูกเพิกถอนใบอนุญาต	3.151 (1.297)	ปานกลาง	2
8	มิได้รับอนุญาต จากหน่วยงานอื่น ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งสำหรับประกอบการขออนุญาตใช้อาคาร (เช่น การเชื่อมท่อเชื่อมทาง)	3.143 (1.396)	ปานกลาง	1
9	ก่อสร้างหรือดัดแปลง ขัดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่นกฎหมายสิ่งแวดล้อม (EIA) เป็นต้น	3.143 (1.396)	ปานกลาง	1
10	ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมถดถอย ส่งผลให้ชะลอหรือยุติการดำเนินโครงการ	3.143 (1.307)	ปานกลาง	3
11	อาคารก่อสร้างแล้วเสร็จแต่อาคารไม่เข้าข่ายต้องขออนุญาตใช้อาคาร	3.056 (1.304)	ปานกลาง	1
12	ขาดเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตใช้อาคาร เช่น แบบรับรองผลการตรวจประเมินในการออกแบบก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงานหรือการรับรองการทนไฟ	3.048 (1.289)	ปานกลาง	1
13	เจ้าของอาคารไม่ทราบว่าจะต้องขออนุญาตใช้อาคาร หลังอาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ	3.024 (1.494)	ปานกลาง	1

ตารางที่ 4-9 (ต่อ)

ลำดับ	ปัจจัย	ค่าเฉลี่ย (S.D.)	ระดับความสำคัญ	ปัจจัยด้าน
14	การบริหารจัดการงานก่อสร้างที่ล่าช้าจนส่งผลให้ใบอนุญาตหมดอายุและขาดการต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้าง	3.024 (1.242)	ปานกลาง	2
15	ความไม่สมบูรณ์ของงานระบบวิศวกรรมพื้นฐาน ณ วันที่ต้องยื่นขอใบรับรองใช้อาคาร	3.024 (1.299)	ปานกลาง	2
16	การพัฒนาพื้นที่บริเวณโครงการไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เช่น การปรับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร	3.024 (1.274)	ปานกลาง	3
17	โครงการประสบภาวะขาดทุนจากต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น	2.976 (1.249)	ปานกลาง	3
18	อาคารใช้วัสดุขัดกฎกระทรวงกำหนดวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. 2566	2.897 (1.338)	ปานกลาง	2
19	ข้อขัดแย้งระหว่างเจ้าของโครงการและผู้รับเหมาที่ส่งผลให้การก่อสร้างหยุดชะงัก	2.825 (1.246)	ปานกลาง	2
20	ผู้ร่วมทุนถอนตัวจากโครงการระหว่างการดำเนินงาน	2.500 (1.288)	ปานกลาง	3

หมายเหตุ: 1 = ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ

2 = ปัจจัยด้านสังคมและการก่อสร้าง

3 = ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ

จากตารางที่ 4-9 เมื่อพิจารณาข้อมูลเรียงลำดับระดับความสำคัญจากมากไปน้อยในภาพรวม 3 อันดับแรก ได้แก่ (1) การก่อสร้างหรือดัดแปลง ผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต (2) การละเลยเงื่อนไขแนบท้ายใบอนุญาตก่อสร้าง (แบบ อ.1 หรือ แบบ ยผ.4) เกี่ยวกับอาคารเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ

ต้องขออนุญาตใช้อาคาร (3) เจ้าของอาคารใช้อาคารผิดประเภทจากที่ได้รับอนุญาตและไม่ได้ดำเนินการขออนุญาตให้ถูกต้องตามลำดับ

4.2 ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวนปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษาอาคารชุด อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรม

ผู้วิจัยวิเคราะห์ความแปรปรวนปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษาอาคารชุดอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรมโดยพิจารณาตามหน่วยงาน ตำแหน่งหน้าที่ และประสบการณ์การทำงานของกลุ่มตัวอย่าง ได้ผลดังนี้

4.2.1 ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวนของปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษาอาคารชุดอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรม จำแนกตามหน่วยงานของกลุ่มตัวอย่าง

ผู้วิจัยวิเคราะห์ความแปรปรวนของปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษาอาคารชุดอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรม โดยพิจารณาตามหน่วยงานของกลุ่มตัวอย่าง ได้ผลดังนี้

4.2.1.1 ผลวิเคราะห์ความแปรปรวนของปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษากรณีศึกษาอาคารชุดอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรม จำแนกตามหน่วยงานของกลุ่มตัวอย่าง (รวมทุกประเภทอาคาร)

ตารางที่ 4-10 ผล T-Test จำแนกตามหน่วยงานของกลุ่มตัวอย่าง (รวมทุกประเภทอาคาร)

ปัจจัย	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)		ค่า t	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	เอกชน	ราชการ			
1. ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ	**3.150 (1.042)**	**2.993 (0.864)**	**0.916**	**0.361**	✓
1.1) การละเลยเงื่อนไขแนบท้ายใบอนุญาตก่อสร้าง (แบบ อ.1 หรือ แบบ ยผ.4) เกี่ยวกับอาคารเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จต้องขออนุญาตใช้อาคาร	3.443 (1.272)	3.317 (1.271)	0.554	0.581	✓
1.2) มิได้รับอนุญาต จากหน่วยงานอื่น ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งสำหรับประกอบการขออนุญาตใช้อาคาร (เช่น การเชื่อมท่อเชื่อมทาง)	3.120 (1.317)	2.962 (1.365)	0.659	0.511	✓
1.3) ก่อสร้างหรือดัดแปลง ขัดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่นกฎหมายสิ่งแวดล้อม (EIA) เป็นต้น	3.073 (1.241)	3.306 (1.323)	-1.022	0.309	✓
1.4) การก่อสร้างหรือดัดแปลง ผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต	3.500 (1.343)	3.306 (1.186)	0.857	0.393	✓
1.5) ข้อจำกัดด้านสภาพหน้างานจริง เช่น สภาพพื้นที่ ข้อจำกัดทางกายภาพหรือเงื่อนไขทางเทคนิค ส่งผลให้การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารไม่เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาต	3.224 (1.261)	2.952 (1.159)	1.261	0.210	✓

ตารางที่ 4-10 (ต่อ)

ปัจจัย	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)		ค่า t	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	เอกชน	ราชการ			
1.5) ข้อจำกัดด้านสภาพหน้างานจริง เช่น สภาพพื้นที่ ข้อจำกัดทางกายภาพ หรือเงื่อนไขทางเทคนิค ส่งผลให้การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารไม่เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาต	3.224 (1.261)	2.952 (1.159)	1.261	0.210	✓
1.6) อาคารก่อสร้างแล้วเสร็จแต่อาคารไม่เข้าข่ายต้องขออนุญาตใช้อาคาร	2.958 (1.231)	2.715 (1.247)	1.102	0.273	✓
1.7) เจ้าของอาคารไม่ทราบว่าจะต้องขออนุญาตใช้อาคาร หลังอาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ	2.891 (1.462)	2.565 (1.211)	1.365	0.175	✓
1.8) งานระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยไม่เป็นไปตามกฎหมาย ติดตั้งไม่ถูกต้อง ไม่ครบถ้วน หรือยังไม่สามารถใช้งานได้	3.120 (1.369)	2.946 (1.296)	0.730	0.467	✓
1.9) ขาดเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตใช้อาคาร เช่น แบบรับรองผลการตรวจประเมินในการออกแบบก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน หรือการรับรองการทนไฟ	3.021 (1.320)	2.871 (1.127)	0.685	0.495	✓

ตารางที่ 4-10 (ต่อ)

ปัจจัย	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)		ค่า t	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	เอกชน	ราชการ			
2. ปัจจัยด้านสังคมและการก่อสร้าง	**3.089 (1.027)**	**2.949 (0.897)**	**0.814**	**0.417**	✓
2.1) ปัญหาการร้องเรียนจากผู้ได้รับผลกระทบจากการก่อสร้าง และนำไปสู่การระงับการก่อสร้าง จนส่งผลให้ถูกเพิกถอนใบอนุญาต	3.302 (1.273)	3.280 (1.188)	0.103	0.918	✓
2.2) เจ้าของอาคารใช้อาคารผิดประเภทจากที่ได้รับอนุญาต และไม่ได้ดำเนินการขออนุญาตให้ถูกต้อง	3.141 (1.298)	3.081 (1.223)	0.267	0.790	✓
2.3) การใช้กฎระเบียบที่เข้มงวดถูกนำมาใช้เป็นเงื่อนไขในการเปิดการใช้อาคารเพื่อผลประโยชน์ทางตรงและทางอ้อม	3.151 (1.304)	3.059 (1.294)	0.397	0.692	✓
2.4) ข้อขัดแย้งระหว่างเจ้าของโครงการและผู้รับเหมาที่ส่งผลให้การก่อสร้างหยุดชะงัก	3.010 (1.343)	2.602 (1.024)	1.923	0.057	✓
2.5) การบริหารจัดการงานก่อสร้างที่ล่าช้าจนส่งผลให้ใบอนุญาตหมดอายุและขาดการต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้าง	3.240 (1.213)	2.806 (1.143)	2.061	0.041	✗

ตารางที่ 4-10 (ต่อ)

ปัจจัย	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)		ค่า t	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	เอกชน	ราชการ			
2.6) อาคารใช้วัสดุขัดกฎกระทรวงกำหนดวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. 2566	2.875 (1.313)	2.817 (1.260)	0.252	0.801	✓
2.7) ความไม่สมบูรณ์ของงานระบบวิศวกรรมพื้นฐาน ณ วันที่ต้องยื่นขอใบรับรองใช้อาคาร	2.906 (1.310)	3.000 (1.159)	-0.425	0.672	✓
3. ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ	**3.042 (1.064)**	**2.833 (1.010)**	**1.126**	**0.262**	✓
3.1) โครงการประสบภาวะขาดทุนจากต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น	3.203 (1.220)	2.785 (1.068)	2.045	0.043	✗
3.2) ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมถดถอย ส่งผลให้ชะลอหรือยุติการดำเนินโครงการ	3.276 (1.169)	3.065 (1.256)	0.979	0.330	✓
3.3) การพัฒนาพื้นที่บริเวณโครงการไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เช่น การปรับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร	3.016 (1.255)	2.973 (1.174)	0.196	0.845	✓
3.4) ผู้ร่วมทุนถอนตัวจากโครงการระหว่างการดำเนินงาน	2.672 (1.261)	2.511 (1.279)	0.712	0.478	✓

หมายเหตุ: ✗ ความคิดเห็นของแต่ละกลุ่มแตกต่างกัน (P<0.05)

✓ ความคิดเห็นของแต่ละกลุ่มไม่แตกต่างกัน (P>0.05)

จากตารางที่ 4-10 เมื่อเปรียบเทียบความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่างภาคเอกชนและภาคราชการจำแนกตามหน่วยงาน พบว่า โดยภาพรวมของปัจจัยหลักทั้ง 3 ด้าน ได้แก่ ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ ปัจจัยด้านสังคมและการก่อสร้าง และปัจจัยด้านเศรษฐกิจ มีความคิดเห็นไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ (P>0.05) อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาในระดับปัจจัยย่อย พบว่า มี 2 ปัจจัยที่ความคิดเห็นแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ได้แก่ (1) การบริหารจัดการงานก่อสร้างที่ล่าช้าจนส่งผลให้ใบอนุญาตหมดอายุและขาดการต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้าง (P=0.041) และ (2) โครงการประสบภาวะขาดทุนจากต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น (P=0.043) โดยกลุ่มภาคเอกชนให้ความสำคัญต่อปัจจัยดังกล่าวสูงกว่ากลุ่มภาคราชการ

4.2.1.2 ผลวิเคราะห์ความแปรปรวนของปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานคร กรณีอาคารชุดอยู่อาศัย

ตารางที่ 4-11 ผล T-Test จำแนกตามหน่วยงานของกลุ่มตัวอย่าง (อาคารชุดอยู่อาศัย)

ปัจจัย	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)		ค่า t	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	เอกชน	ราชการ			
1. ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ	**3.047 (1.175)**	**2.815 (1.004)**	**1.187**	**0.238**	✓
1.1) การละเลยเงื่อนไขแนบท้ายใบอนุญาตก่อสร้าง (แบบ อ.1 หรือ แบบ ยผ.4) เกี่ยวกับอาคารเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จต้องขออนุญาตใช้อาคาร	3.250 (1.563)	3.097 (1.512)	0.559	0.577	✓
1.2) มิได้รับอนุญาต จากหน่วยงานอื่น ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งสำหรับประกอบการขออนุญาตใช้อาคาร (เช่น การเชื่อมท่อเชื่อมทาง)	3.094 (1.509)	2.790 (1.495)	1.134	0.259	✓

ตารางที่ 4-11 (ต่อ)

ปัจจัย	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)		ค่า t	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	เอกชน	ราชการ			
1.3) ก่อสร้างหรือดัดแปลง ขัดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่นกฎหมายสิ่งแวดล้อม (EIA) เป็นต้น	3.125 (1.442)	3.355 (1.472)	- 0.885	0.378	✓
1.4) การก่อสร้างหรือดัดแปลง ผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต	3.391 (1.518)	3.113 (1.483)	1.038	0.301	✓
1.5) ข้อจำกัดด้านสภาพหน้างานจริง เช่น สภาพพื้นที่ ข้อจำกัดทางกายภาพ หรือเงื่อนไขทางเทคนิค ส่งผลให้การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารไม่เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาต	3.125 (1.374)	2.887 (1.282)	1.004	0.317	✓
1.6) อาคารก่อสร้างแล้วเสร็จแต่อาคารไม่เข้าข่ายต้องขออนุญาตใช้อาคาร	2.797 (1.394)	2.419 (1.397)	1.518	0.132	✓
1.7) เจ้าของอาคารไม่ทราบว่าจะต้องขออนุญาตใช้อาคาร หลังอาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ	2.625 (1.589)	2.161 (1.308)	1.791	0.076	✓
1.8) งานระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยไม่เป็นไปตามกฎหมาย ติดตั้งไม่ถูกต้องไม่ครบถ้วน หรือยังไม่สามารถใช้งานได้	3.078 (1.607)	2.790 (1.473)	1.047	0.297	✓

ตารางที่ 4-11 (ต่อ)

ปัจจัย	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)		ค่า t	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	เอกชน	**ราชการ**			
1.9) ขาดเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตใช้อาคาร เช่น แบบรับรองผลการตรวจประเมินในการออกแบบก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน หรือการรับรองการทนไฟ	2.938 (1.435)	2.726 (1.244)	0.884	0.379	✓
2. ปัจจัยด้านสังคมและการก่อสร้าง	**3.054 (1.104)**	**2.887 (0.973)**	**0.897**	**0.371**	✓
2.1) ปัญหาการร้องเรียนจากผู้ได้รับผลกระทบจากการก่อสร้าง และนำไปสู่การระงับการก่อสร้าง จนส่งผลให้ถูกเพิกถอนใบอนุญาต	3.328 (1.404)	3.419 (1.362)	- 0.370	0.712	✓
2.2) เจ้าของอาคารใช้อาคารผิดประเภทจากที่ได้รับอนุญาต และไม่ได้ดำเนินการขออนุญาตให้ถูกต้อง	2.891 (1.513)	2.742 (1.503)	0.553	0.581	✓
2.3) การใช้กฎระเบียบที่เข้มงวดถูกนำมาใช้เป็นเงื่อนไขในการเปิดการใช้อาคารเพื่อผลประโยชน์ทางตรงและทางอ้อม	3.125 (1.397)	3.065 (1.424)	0.241	0.810	✓

ตารางที่ 4-11 (ต่อ)

ปัจจัย	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)		ค่า t	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	เอกชน	ราชการ			
2.4) ข้อขัดแย้งระหว่างเจ้าของโครงการและผู้รับเหมาที่ส่งผลให้การก่อสร้างหยุดชะงัก	3.000 (1.458)	2.581 (1.139)	1.795	0.075	✓
2.5) การบริหารจัดการงานก่อสร้างที่ล่าช้าจนส่งผลให้ใบอนุญาตหมดอายุและขาดการต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้าง	3.313 (1.320)	2.742 (1.292)	2.451	0.016 *	✗
2.6) อาคารใช้วัสดุขัดกฎกระทรวงกำหนดวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. 2566	2.828 (1.420)	2.710 (1.323)	0.484	0.629	✓
2.7) ความไม่สมบูรณ์ของงานระบบวิศวกรรมพื้นฐาน ณ วันที่ต้องยื่นขอใบรับรองใช้อาคาร	2.891 (1.416)	2.952 (1.220)	- 0.259	0.796	✓
3. ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ	**3.074 (1.106)**	**2.923 (1.043)**	**0.787**	**0.433**	✓
3.1) โครงการประสบภาวะขาดทุนจากต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น	3.234 (1.294)	2.855 (1.143)	1.743	0.084	✓
3.2) ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมถดถอย ส่งผลให้ชะลอหรือยุติการดำเนินโครงการ	3.344 (1.275)	3.177 (1.337)	0.715	0.476	✓
3.3) การพัฒนาพื้นที่บริเวณโครงการไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เช่น การปรับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร	2.953 (1.302)	3.065 (1.279)	- 0.484	0.629	✓

ตารางที่ 4-11 (ต่อ)

ปัจจัย	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)		ค่า t	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	เอกชน	ราชการ			
3.4) ผู้ร่วมทุนถอนตัวจากโครงการระหว่างการดำเนินงาน	2.766 (1.330)	2.597 (1.384)	0.698	0.486	✓

หมายเหตุ: ✕ ความคิดเห็นของแต่ละกลุ่มแตกต่างกัน (P<0.05)
✓ ความคิดเห็นของแต่ละกลุ่มไม่แตกต่างกัน (P>0.05)

จากตารางที่ 4-11 แสดงให้เห็นว่า ผลการทดสอบความแตกต่างของความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามหน่วยงาน ระหว่างภาคเอกชนและภาคราชการสำหรับอาคารชุดอยู่อาศัย โดยภาพรวมพบว่า ความคิดเห็นต่อปัจจัยหลักทั้ง 3 ด้าน ได้แก่ ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ ปัจจัยด้านสังคมและการก่อสร้าง และปัจจัยด้านเศรษฐกิจ ไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาในระดับปัจจัยย่อย พบว่า ส่วนใหญ่มีความคิดเห็นไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 เช่นกัน อย่างไรก็ตาม พบปัจจัยย่อยที่มีความคิดเห็นแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 จำนวน 1 ปัจจัยย่อย ได้แก่ การบริหารจัดการงานก่อสร้างที่ล่าช้าจนส่งผลให้ใบอนุญาตหมดอายุและขาดการต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้าง (P=0.016) โดยกลุ่มภาคเอกชนมีค่าเฉลี่ยความคิดเห็นสูงกว่ากลุ่มภาคราชการ แสดงให้เห็นว่ากลุ่มภาคเอกชนให้ความสำคัญต่อประเด็นดังกล่าวมากกว่ากลุ่มภาคราชการ

4.2.1.3 ผลวิเคราะห์ความแปรปรวนของปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานคร กรณีอาคารอยู่อาศัยรวม

ตารางที่ 4-12 ผล T-Test จำแนกตามหน่วยงานของกลุ่มตัวอย่าง (อาคารอยู่อาศัยรวม)

ปัจจัย	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)		ค่า t	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	เอกชน	ราชการ			
1. ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ	**3.109 (1.100)**	**3.045 (0.937)**	**0.354**	**0.724**	✓
1.1) การละเลยเงื่อนไขแนบท้ายใบอนุญาตก่อสร้าง (แบบ อ.1 หรือ แบบ ยผ.4) เกี่ยวกับอาคารเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จต้องขออนุญาตใช้อาคาร	3.547 (1.356)	3.339 (1.378)	0.855	0.394	✓
1.2) มิได้รับอนุญาต จากหน่วยงานอื่น ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งสำหรับประกอบการขออนุญาตใช้อาคาร (เช่น การเชื่อมท่อเชื่อมทาง)	3.094 (1.433)	2.984 (1.408)	0.434	0.665	✓
1.3) ก่อสร้างหรือดัดแปลง ขัดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่นกฎหมายสิ่งแวดล้อม (EIA) เป็นต้น	3.063 (1.355)	3.306 (1.409)	- 0.990	0.324	✓
1.4) การก่อสร้างหรือดัดแปลง ผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต	3.422 (1.445)	3.355 (1.294)	0.274	0.785	✓

ตารางที่ 4-12 (ต่อ)

ปัจจัย	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)		ค่า t	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	เอกชน	ราชการ			
1.5) ข้อจำกัดด้านสภาพหน้างานจริง เช่น สภาพพื้นที่ ข้อจำกัดทางกายภาพ หรือเงื่อนไขทางเทคนิค ส่งผลให้การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารไม่เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาต	3.156 (1.336)	3.032 (1.254)	0.537	0.592	✓
1.6) อาคารก่อสร้างแล้วเสร็จแต่อาคารไม่เข้าข่ายต้องขออนุญาตใช้อาคาร	2.938 (1.390)	2.758 (1.411)	0.719	0.473	✓
1.7) เจ้าของอาคารไม่ทราบว่าจะต้องขออนุญาตใช้อาคาร หลังอาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ	2.813 (1.592)	2.726 (1.369)	0.328	0.743	✓
1.8) งานระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยไม่เป็นไปตามกฎหมาย ติดตั้งไม่ถูกต้อง ไม่ครบถ้วน หรือยังไม่สามารถใช้งานได้	2.984 (1.507)	2.952 (1.408)	0.126	0.900	✓
1.9) ขาดเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตใช้อาคาร เช่น แบบรับรองผลการตรวจประเมินในการออกแบบก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน หรือการรับรองการทนไฟ	2.969 (1.425)	2.952 (1.234)	0.072	0.943	✓

ตารางที่ 4-12 (ต่อ)

ปัจจัย	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)		ค่า t	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	เอกชน	ราชการ			
2. ปัจจัยด้านสังคมและการก่อสร้าง	**3.042 (1.065)**	**3.002 (0.923)**	**0.226**	**0.822**	✓
2.1) ปัญหาการร้องเรียนจากผู้ได้รับผลกระทบจากการก่อสร้าง และนำไปสู่การระงับการก่อสร้าง จนส่งผลให้ถูกเพิกถอนใบอนุญาต	3.313 (1.344)	3.387 (1.298)	- 0.317	0.752	✓
2.2) เจ้าของอาคารใช้อาคารผิดประเภทจากที่ได้รับอนุญาต และไม่ได้ดำเนินการขออนุญาตให้ถูกต้อง	3.078 (1.440)	3.210 (1.295)	-0.539	0.591	✓
2.3) การใช้กฎระเบียบที่เข้มงวดถูกนำมาใช้เป็นเงื่อนไขในการเปิดการใช้อาคารเพื่อผลประโยชน์ทางตรงและทางอ้อม	3.047 (1.374)	3.048 (1.372)	-0.006	0.995	✓
2.4) ข้อขัดแย้งระหว่างเจ้าของโครงการและผู้รับเหมาที่ส่งผลให้การก่อสร้างหยุดชะงัก	2.984 (1.386)	2.629 (1.163)	1.557	0.122	✓
2.5) การบริหารจัดการงานก่อสร้างที่ล่าช้าจนส่งผลให้ใบอนุญาตหมดอายุและขาดการต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้าง	3.156 (1.224)	2.887 (1.175)	1.258	0.211	✓

ตารางที่ 4-12 (ต่อ)

ปัจจัย	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)		ค่า t	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	เอกชน	ราชการ			
2.6) อาคารใช้วัสดุขัดกฎกระทรวงกำหนดวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. 2566	2.891 (1.381)	2.855 (1.341)	0.147	0.883	✓
2.7) ความไม่สมบูรณ์ของงานระบบวิศวกรรมพื้นฐาน ณ วันที่ต้องยื่นขอใบรับรองใช้อาคาร	2.828 (1.363)	3.000 (1.215)	-0.746	0.457	✓
3. ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ	**2.992 (1.085)**	**2.819 (1.057)**	**0.910**	**0.365**	✓
3.1) โครงการประสบภาวะขาดทุนจากต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น	3.125 (1.291)	2.806 (1.114)	1.481	0.141	✓
3.2) ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมถดถอย ส่งผลให้ชะลอหรือยุติการดำเนินโครงการ	3.203 (1.262)	3.016 (1.299)	0.819	0.414	✓
3.3) การพัฒนาพื้นที่บริเวณโครงการไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เช่น การปรับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร	2.969 (1.357)	2.935 (1.226)	0.144	0.886	✓
3.4) ผู้ร่วมทุนถอนตัวจากโครงการระหว่างการดำเนินงาน	2.672 (1.310)	2.516 (1.340)	0.660	0.511	✓

หมายเหตุ: ✗ ความคิดเห็นของแต่ละกลุ่มแตกต่างกัน (P<0.05)
✓ ความคิดเห็นของแต่ละกลุ่มไม่แตกต่างกัน (P>0.05)

จากตารางที่ 4-12 แสดงให้เห็นว่า ผลการทดสอบความแตกต่างของความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามหน่วยงาน ระหว่างภาคเอกชนและภาคราชการ สำหรับอาคารอยู่อาศัยรวม

โดยภาพรวมพบว่า ความคิดเห็นต่อปัจจัยหลักทั้ง 3 ด้าน ได้แก่ ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ ปัจจัยด้านสังคมและการก่อสร้าง และปัจจัยด้านเศรษฐกิจ ไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาในระดับปัจจัยย่อย พบว่า ทุกปัจจัยย่อยมีความคิดเห็นไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 เช่นกัน แสดงให้เห็นว่า กลุ่มตัวอย่างจากภาคเอกชนและภาคราชการมีความคิดเห็นต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานคร ในกรณีศึกษาอาคารอยู่อาศัยรวมสอดคล้องกัน

4.2.1.4 ผลวิเคราะห์ความแปรปรวนของปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานคร กรณีอาคารพาณิชยกรรม

ตารางที่ 4-13 ผล T-Test จำแนกตามหน่วยงานของกลุ่มตัวอย่าง (อาคารพาณิชยกรรม)

ปัจจัย	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)		ค่า t	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	เอกชน	ราชการ			
1. ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ	**3.293 (1.036)**	**3.120 (0.830)**	**1.034**	**0.303**	✓
1.1) การละเลยเงื่อนไขแนบท้ายใบอนุญาตก่อสร้าง (แบบ อ.1 หรือ แบบ ยผ.4) เกี่ยวกับอาคารเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จต้องขออนุญาตใช้อาคาร	3.531 (1.309)	3.516 (1.290)	0.065	0.948	✓
1.2) มิได้รับอนุญาต จากหน่วยงานอื่น ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งสำหรับประกอบการขออนุญาตใช้อาคาร (เช่น การเชื่อมท่อเชื่อมทาง)	3.172 (1.409)	3.113 (1.392)	0.236	0.814	✓

ตารางที่ 4-13 (ต่อ)

ปัจจัย	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)		ค่า t	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	เอกชน	ราชการ			
1.3) ก่อสร้างหรือดัดแปลง ขัดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่นกฎหมายสิ่งแวดล้อม (EIA) เป็นต้น	3.031 (1.414)	3.258 (1.378)	-0.911	0.364	✓
1.4) การก่อสร้างหรือดัดแปลง ผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต	3.688 (1.344)	3.452 (1.197)	1.039	0.301	✓
1.5) ข้อจำกัดด้านสภาพหน้างานจริง เช่น สภาพพื้นที่ ข้อจำกัดทางกายภาพ หรือเงื่อนไขทางเทคนิค ส่งผลให้การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารไม่เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาต	3.391 (1.268)	2.935 (1.114)	2.138	0.034	✗
1.6) อาคารก่อสร้างแล้วเสร็จแต่อาคารไม่เข้าข่ายต้องขออนุญาตใช้อาคาร	3.141 (1.308)	2.968 (1.305)	0.743	0.459	✓
1.7) เจ้าของอาคารไม่ทราบว่าจะต้องขออนุญาตใช้อาคาร หลังอาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ	3.234 (1.561)	2.806 (1.401)	1.618	0.108	✓
1.8) งานระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยไม่เป็นไปตามกฎหมาย ติดตั้งไม่ถูกต้อง ไม่ครบถ้วน หรือยังไม่สามารถใช้งานได้	3.297 (1.466)	3.097 (1.327)	0.803	0.424	✓

ตารางที่ 4-13 (ต่อ)

ปัจจัย	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)		ค่า t	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	เอกชน	ราชการ			
1.9) ขาดเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตใช้อาคาร เช่น แบบรับรองผลการตรวจประเมินในการออกแบบก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน หรือการรับรองการทนไฟ	3.156 (1.417)	2.935 (1.143)	0.964	0.337	✓
2. ปัจจัยด้านสังคมและการก่อสร้าง	**3.172 (1.021)**	**2.959 (0.953)**	**1.211**	**0.228**	✓
2.1) ปัญหาการร้องเรียนจากผู้ได้รับผลกระทบจากการก่อสร้าง และนำไปสู่การระงับการก่อสร้าง จนส่งผลให้ถูกเพิกถอนใบอนุญาต	3.266 (1.336)	3.032 (1.254)	1.010	0.314	✓
2.2) เจ้าของอาคารใช้อาคารผิดประเภทจากที่ได้รับอนุญาต และไม่ได้ดำเนินการขออนุญาตให้ถูกต้อง	3.453 (1.402)	3.290 (1.348)	0.664	0.508	✓
2.3) การใช้กฎระเบียบที่เข้มงวดถูกนำมาใช้เป็นเงื่อนไขในการเปิดการใช้อาคารเพื่อผลประโยชน์ทางตรงและทางอ้อม	3.281 (1.315)	3.065 (1.304)	0.929	0.355	✓

ตารางที่ 4-13 (ต่อ)

ปัจจัย	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)		ค่า t	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	เอกชน	ราชการ			
2.4) ข้อขัดแย้งระหว่างเจ้าของโครงการและผู้รับเหมาที่ส่งผลให้การก่อสร้างหยุดชะงัก	3.047 (1.374)	2.597 (1.063)	2.061	0.042	✗
2.5) การบริหารจัดการงานก่อสร้างที่ล่าช้าจนส่งผลให้ใบอนุญาตหมดอายุและขาดการต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้าง	3.250 (1.285)	2.790 (1.161)	2.105	0.037	✗
2.6) อาคารใช้วัสดุขัดกฎกระทรวงกำหนดวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. 2566	2.906 (1.354)	2.887 (1.332)	0.080	0.936	✓
2.7) ความไม่สมบูรณ์ของงานระบบวิศวกรรมพื้นฐาน ณ วันที่ต้องยื่นขอใบรับรองใช้อาคาร	3.000 (1.392)	3.048 (1.207)	-0.208	0.835	✓
3. ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ	**3.059 (1.148)**	**2.758 (1.041)**	**1.537**	**0.127**	✓
3.1) โครงการประสบภาวะขาดทุนจากต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น	3.250 (1.333)	2.694 (1.095)	2.563	0.012	✗
3.2) ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมถดถอย ส่งผลให้ชะลอหรือยุติการดำเนินโครงการ	3.281 (1.303)	3.000 (1.306)	1.210	0.229	✓
3.3) การพัฒนาพื้นที่บริเวณโครงการไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เช่น การปรับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร	3.125 (1.315)	2.919 (1.232)	0.905	0.367	✓

ตารางที่ 4-13 (ต่อ)

ปัจจัย	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)		ค่า t	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	เอกชน	ราชการ			
3.4) ผู้ร่วมทุนถอนตัวจากโครงการระหว่างการดำเนินงาน	2.578 (1.307)	2.419 (1.275)	0.690	0.491	✓

หมายเหตุ: ✗ ความคิดเห็นของแต่ละกลุ่มแตกต่างกัน (P<0.05)
✓ ความคิดเห็นของแต่ละกลุ่มไม่แตกต่างกัน (P>0.05)

จากตารางที่ 4-13 แสดงให้เห็นว่า ผลการทดสอบความแตกต่างของความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามหน่วยงาน ระหว่างภาคเอกชนและภาคราชการ สำหรับอาคารพาณิชยกรรม โดยภาพรวมพบว่า ความคิดเห็นต่อปัจจัยหลักทั้ง 3 ด้านไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 และเมื่อพิจารณาในระดับปัจจัยย่อย พบว่า ส่วนใหญ่ไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 เช่นกัน อย่างไรก็ตาม พบปัจจัยย่อยที่มีความคิดเห็นแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 จำนวน 4 ปัจจัยย่อย ได้แก่ ข้อ (1) ข้อจำกัดด้านสภาพหน้างานจริง เช่น สภาพพื้นที่ ข้อจำกัดทางกายภาพ หรือเงื่อนไขทางเทคนิค ส่งผลให้การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารไม่เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาต (2) ข้อขัดแย้งระหว่างเจ้าของโครงการและผู้รับเหมาที่ส่งผลให้การก่อสร้างหยุดชะงัก (3) การบริหารจัดการงานก่อสร้างที่ล่าช้าจนส่งผลให้ใบอนุญาตหมดอายุและขาดการต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างและ (4) โครงการประสบภาวะขาดทุนจากต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นโดยกลุ่มภาคเอกชนมีค่าเฉลี่ยความคิดเห็นสูงกว่ากลุ่มภาคราชการในทุกปัจจัยดังกล่าว สะท้อนให้เห็นว่ากลุ่มภาคเอกชนให้ความสำคัญต่อประเด็นเหล่านี้มากกว่ากลุ่มภาคราชการ

4.2.2 ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวนของปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษาอาคารชุดอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรม จำแนกตามตำแหน่งหน้าที่ของกลุ่มตัวอย่าง

ผู้วิจัยวิเคราะห์ความแปรปรวนแบบทางเดียว (One-Way ANOVA) ของปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษาอาคารชุดอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรม โดยจำแนกตามตำแหน่งหน้าที่ของกลุ่มตัวอย่าง ภาคราชการ และภาคเอกชนได้ผลดังนี้

4.2.2.1 ผลวิเคราะห์ความแปรปรวนของปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษากรณีศึกษาอาคารชุดอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรม จำแนกตามตำแหน่งหน้าที่ของกลุ่มตัวอย่าง (ภาคเอกชน)

ผู้วิจัยวิเคราะห์ความแปรปรวนของปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานคร จำแนกตามตำแหน่งหน้าที่ของกลุ่มตัวอย่างภาคเอกชน ได้ผลการวิจัยดังนี้

1) ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวน จำแนกตามตำแหน่งหน้าที่ของกลุ่มตัวอย่างภาคเอกชน (รวมทุกประเภทอาคาร)
2) ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวน จำแนกตามตำแหน่งหน้าที่ของกลุ่มตัวอย่างภาคเอกชน (อาคารชุดอยู่อาศัย)
3) ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวน จำแนกตามตำแหน่งหน้าที่ของกลุ่มตัวอย่างภาคเอกชน (อาคารอยู่อาศัยรวม)
4) ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวน จำแนกตามตำแหน่งหน้าที่ของกลุ่มตัวอย่างภาคเอกชน (อาคารพาณิชยกรรม)

1) ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวน จำแนกตามตำแหน่งหน้าที่ของกลุ่มตัวอย่างภาคเอกชน (รวมอาคาร 3 ประเภท)

ตารางที่ 4-14 ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวน แบบทางเดียว One-Way ANOVA จำแนกตามตำแหน่งหน้าที่ของกลุ่มตัวอย่างภาคเอกชน (รวมทุกประเภทอาคาร)

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบ	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)			ค่า F	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	เจ้าของโครงการ / ตัวแทน	วิศวกร/ สถาปนิก ผู้ออกแบบ	ผู้ควบคุมงาน / ที่ปรึกษา			
1. ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ	**3.243 (1.155)**	**2.845 (0.956)**	**3.532 (0.754)**	**1.893**	**0.159**	✓
1.1) การละเลยเงื่อนไขแนบท้ายใบอนุญาตก่อสร้าง (แบบ อ.1 หรือ แบบ ยผ.4) เกี่ยวกับอาคารเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จต้องขออนุญาตใช้อาคาร	3.700 (1.279)	2.841 (1.163)	4.000 (1.054)	4.748	0.012	✗
1.2) มิได้รับอนุญาต จากหน่วยงานอื่นซึ่งเป็นส่วนหนึ่งสำหรับประกอบการขออนุญาตใช้อาคาร (เช่น การเชื่อมท่อเชื่อมทาง)	3.389 (1.425)	2.797 (1.226)	3.061 (1.124)	1.343	0.269	✓
1.3) ก่อสร้างหรือดัดแปลง ขัดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น กฎหมายสิ่งแวดล้อม (EIA) เป็นต้น	3.122 (1.458)	2.768 (1.002)	3.576 (0.908)	1.655	0.200	✓
1.4) การก่อสร้างหรือดัดแปลง ผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต	3.522 (1.469)	3.246 (1.300)	3.970 (0.994)	1.091	0.342	✓

ตารางที่ 4-14 (ต่อ)

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบ	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)			ค่า F	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	เจ้าของโครงการ / ตัวแทน	วิศวกร/ สถาปนิก ผู้ออกแบบ	ผู้ควบคุมงาน / ที่ปรึกษา			
1.5) ข้อจำกัดด้านสภาพหน้างานจริง เช่น สภาพพื้นที่ ข้อจำกัดทางกายภาพ หรือเงื่อนไขทางเทคนิค ส่งผลให้การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารไม่เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาต	3.067 (1.402)	3.290 (1.134)	3.515 (1.149)	0.550	0.580	✓
1.6) อาคารก่อสร้างแล้วเสร็จแต่อาคารไม่เข้าข่ายต้องขออนุญาตใช้อาคาร	3.044 (1.490)	2.710 (0.971)	3.242 (0.883)	0.829	0.441	✓
1.7) เจ้าของอาคารไม่ทราบว่าจะต้องขออนุญาตใช้อาคารหลังอาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ	2.889 (1.562)	2.580 (1.256)	3.545 (1.493)	1.657	0.199	✓
1.8) งานระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยไม่เป็นไปตามกฎหมาย ติดตั้งไม่ถูกต้อง ไม่ครบถ้วน หรือยังไม่สามารถใช้งานได้	3.278 (1.571)	2.739 (1.206)	3.485 (0.947)	1.504	0.230	✓

ตารางที่ 4-14 (ต่อ)

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบ	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)			ค่า F	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	เจ้าของโครงการ / ตัวแทน	วิศวกร/ สถาปนิก ผู้ออกแบบ	ผู้ควบคุมงาน / ที่ปรึกษา			
1.9) ขาดเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตใช้อาคาร เช่น แบบรับรองผลการตรวจประเมินในการออกแบบก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงานหรือการรับรองการทนไฟ	3.178 (1.427)	2.638 (1.189)	3.394 (1.182)	1.654	0.200	✓
2. ปัจจัยด้านสังคมและการก่อสร้าง	**3.233 (1.110)**	**2.770 (0.860)**	**3.364 (1.035)**	**1.845**	**0.167**	✓
2.1) ปัญหาการร้องเรียนจากผู้ได้รับผลกระทบจากการก่อสร้างและนำไปสู่การระงับการก่อสร้าง จนส่งผลให้ถูกเพิกถอนใบอนุญาต	3.533 (1.300)	2.884 (1.188)	3.545 (1.259)	1.996	0.145	✓
2.2) เจ้าของอาคารใช้อาคารผิดประเภทจากที่ได้รับอนุญาตและไม่ได้ดำเนินการขออนุญาตให้ถูกต้อง	3.222 (1.497)	2.855 (1.086)	3.515 (1.079)	1.076	0.347	✓
2.3) การใช้กฎระเบียบที่เข้มงวดถูกนำมาใช้เป็นเงื่อนไขในการเปิดการใช้อาคารเพื่อผลประโยชน์ทางตรงและทางอ้อม	3.289 (1.378)	2.928 (1.303)	3.242 (1.136)	0.525	0.594	✓

ตารางที่ 4-14 (ต่อ)

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบ	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)			ค่า F	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	เจ้าของโครงการ / ตัวแทน	วิศวกร/ สถาปนิก ผู้ออกแบบ	ผู้ควบคุมงาน / ที่ปรึกษา			
2.4) ข้อขัดแย้งระหว่างเจ้าของโครงการและผู้รับเหมาที่ส่งผลให้การก่อสร้างหยุดชะงัก	3.178 (1.469)	2.623 (1.084)	3.364 (1.394)	1.601	0.210	✓
2.5) การบริหารจัดการงานก่อสร้างที่ล่าช้าจนส่งผลให้ใบอนุญาตหมดอายุและขาดการต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้าง	3.289 (1.312)	3.014 (1.075)	3.576 (1.221)	0.838	0.437	✓
2.6) อาคารใช้วัสดุขัดกฎกระทรวงกำหนดวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. 2566	3.056 (1.382)	2.420 (1.207)	3.333 (1.145)	2.441	0.096	✓
2.7) ความไม่สมบูรณ์ของงานระบบวิศวกรรมพื้นฐาน ณ วันที่ต้องยื่นขอใบรับรองใช้อาคาร	3.067 (1.426)	2.667 (1.159)	2.970 (1.320)	0.615	0.544	✓
3. ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ	**3.278 (1.224)**	**2.815 (0.920)**	**2.871 (0.780)**	**1.419**	**0.250**	✓
3.1) โครงการประสบภาวะขาดทุนจากต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น	3.422 (1.333)	2.971 (1.073)	3.091 (1.184)	0.946	0.394	✓

ตารางที่ 4-14 (ต่อ)

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบ	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)			ค่า F	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	เจ้าของโครงการ / ตัวแทน	วิศวกร/ สถาปนิก ผู้ออกแบบ	ผู้ควบคุมงาน / ที่ปรึกษา			
3.2) ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมถดถอยส่งผลให้ชะลอหรือยุติการดำเนินโครงการ	3.467 (1.261)	2.928 (1.030)	3.485 (1.109)	1.628	0.205	✓
3.3) การพัฒนาพื้นที่บริเวณโครงการไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เช่น การปรับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร	3.189 (1.369)	2.841 (1.114)	2.909 (1.257)	0.541	0.585	✓
3.4) ผู้ร่วมทุนถอนตัวจากโครงการระหว่างการดำเนินงาน	3.033 (1.418)	2.522 (1.048)	2.000 (0.907)	3.162	0.049	✗

หมายเหตุ: ✗ ความคิดเห็นของแต่ละกลุ่มแตกต่างกัน (P<0.05)
✓ ความคิดเห็นของแต่ละกลุ่มไม่แตกต่างกัน (P>0.05)

จากตารางที่ 4-14 ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) จำแนกตามตำแหน่งหน้าที่ของกลุ่มตัวอย่างภาคเอกชนในรวมทุกประเภทอาคาร พบว่าโดยภาพรวมของปัจจัยหลักส่วนใหญ่ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีตำแหน่งหน้าที่แตกต่างกันมีความคิดเห็นต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ให้การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารไม่เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานครไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับ 0.05 แต่เมื่อพิจารณาในระดับปัจจัยย่อย พบว่ามีปัจจัยที่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ จำนวน 2 ปัจจัย ได้แก่(1) การละเลยเงื่อนไขแนบท้ายใบอนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร ซึ่งกำหนดให้ต้องดำเนินการขออนุญาตใช้อาคารภายหลังการก่อสร้างแล้วเสร็จ (P=0.012) และ (2) ผู้ร่วมทุนถอนตัวจากโครงการระหว่างการดำเนินงาน (P=0.049)

ผลการวิเคราะห์ดังกล่าวสะท้อนให้เห็นว่า แม้ผู้ตอบแบบสอบถามในภาคเอกชนส่วนใหญ่จะมีความคิดเห็นต่อปัจจัยต่าง ๆ ในทิศทางที่ใกล้เคียงกัน แต่ในบางประเด็นที่เกี่ยวข้องกับ การปฏิบัติ

ตามเงื่อนไขของใบอนุญาต และ ความไม่แน่นอนด้านการลงทุนของโครงการ ผู้ที่มีตำแหน่งหน้าที่แตกต่างกันมีมุมมองและประสบการณ์ที่แตกต่างกันอย่างชัดเจน ซึ่งส่งผลให้ความคิดเห็นต่อปัจจัยดังกล่าวแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

2) ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวน จำแนกตามตำแหน่งหน้าที่ของกลุ่มตัวอย่างภาคเอกชน (อาคารชุดอยู่อาศัย)

ตารางที่ 4-15 ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวน แบบทางเดียว One-Way ANOVA จำแนกตามตำแหน่งหน้าที่ของกลุ่มตัวอย่างภาคเอกชน (อาคารชุดอยู่อาศัย)

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบ	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)			ค่า F	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	เจ้าของโครงการ / ตัวแทน	วิศวกร/ สถาปนิก ผู้ออกแบบ	ผู้ควบคุมงาน / ที่ปรึกษา			
1. ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ	**3.200 (1.157)**	**2.618 (1.182)**	**3.525 (1.001)**	**2.855**	**0.065**	✓
1.1) การละเลยเงื่อนไขแนบท้ายใบอนุญาตก่อสร้าง (แบบ อ.1 หรือ แบบ ยผ.4) เกี่ยวกับอาคารเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จต้องขออนุญาตใช้อาคาร	3.633 (1.351)	2.391 (1.530)	4.000 (1.483)	6.647	0.002	✗
1.2) มิได้รับอนุญาต จากหน่วยงานอื่น ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งสำหรับประกอบการขออนุญาตใช้อาคาร (เช่น การเชื่อมท่อเชื่อมทาง)	3.400 (1.522)	2.652 (1.465)	3.182 (1.471)	1.655	0.200	✓

ตารางที่ 4-15 (ต่อ)

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบ	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)			ค่า F	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	เจ้าของโครงการ / ตัวแทน	วิศวกร/ สถาปนิก ผู้ออกแบบ	ผู้ควบคุมงาน / ที่ปรึกษา			
1.3) ก่อสร้างหรือดัดแปลงขัดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น กฎหมายสิ่งแวดล้อม (EIA) เป็นต้น	3.167 (1.555)	2.696 (1.259)	3.909 (1.221)	2.811	0.068	✓
1.4) การก่อสร้างหรือดัดแปลงผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต	3.533 (1.548)	3.000 (1.508)	3.818 (1.401)	1.344	0.268	✓
1.5) ข้อจำกัดด้านสภาพหน้างานจริง เช่น สภาพพื้นที่ ข้อจำกัดทางกายภาพ หรือเงื่อนไขทางเทคนิค ส่งผลให้การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารไม่เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาต	3.100 (1.470)	3.043 (1.331)	3.364 (1.286)	0.206	0.814	✓
1.6) อาคารก่อสร้างแล้วเสร็จแต่อาคารไม่เข้าข่ายต้องขออนุญาตใช้อาคาร	2.900 (1.583)	2.435 (1.199)	3.273 (1.104)	1.525	0.226	✓
1.7) เจ้าของอาคารไม่ทราบว่าจะต้องขออนุญาตใช้อาคารหลังอาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ	2.700 (1.622)	2.130 (1.290)	3.455 (1.809)	2.799	0.069	✓

ตารางที่ 4-15 (ต่อ)

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบ	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)			ค่า F	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	เจ้าของโครงการ / ตัวแทน	วิศวกร/ สถาปนิก ผู้ออกแบบ	ผู้ควบคุมงาน / ที่ปรึกษา			
1.8) งานระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยไม่เป็นไปตามกฎหมาย ติดตั้งไม่ถูกต้อง ไม่ครบถ้วน หรือยังไม่สามารถใช้งานได้	3.200 (1.648)	2.739 (1.685)	3.455 (1.293)	0.897	0.413	✓
1.9) ขาดเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตใช้อาคาร เช่น แบบรับรองผลการตรวจประเมินในการออกแบบก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน หรือการรับรองการทนไฟ	3.167 (1.464)	2.478 (1.377)	3.273 (1.348)	1.914	0.156	✓
2. ปัจจัยด้านสังคมและการก่อสร้าง	**3.262 (1.145)**	**2.689 (0.993)**	**3.247 (1.109)**	**2.018**	**0.142**	✓
2.1) ปัญหาการร้องเรียนจากผู้ได้รับผลกระทบจากการก่อสร้าง และนำไปสู่การระงับการก่อสร้าง จนส่งผลให้ถูกเพิกถอนใบอนุญาต	3.633 (1.351)	2.913 (1.379)	3.364 (1.502)	1.760	0.181	✓
2.2) เจ้าของอาคารใช้อาคารผิดประเภทจากที่ได้รับอนุญาต และไม่ได้ดำเนินการขออนุญาตให้ถูกต้อง	3.067 (1.617)	2.478 (1.410)	3.273 (1.348)	1.427	0.248	✓

ตารางที่ 4-15 (ต่อ)

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบ	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)			ค่า F	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	เจ้าของโครงการ/ตัวแทน	วิศวกร/สถาปนิกผู้ออกแบบ	ผู้ควบคุมงาน/ที่ปรึกษา			
2.3) การใช้กฎระเบียบที่เข้มงวดถูกนำมาใช้เป็นเงื่อนไขในการเปิดการใช้อาคารเพื่อผลประโยชน์ทางตรงและทางอ้อม	3.333 (1.446)	2.870 (1.392)	3.091 (1.300)	0.715	0.493	✓
2.4) ข้อขัดแย้งระหว่างเจ้าของโครงการและผู้รับเหมาที่ส่งผลให้การก่อสร้างหยุดชะงัก	3.233 (1.591)	2.522 (1.238)	3.364 (1.362)	2.027	0.141	✓
2.5) การบริหารจัดการงานก่อสร้างที่ล่าช้าจนส่งผลให้ใบอนุญาตหมดอายุและขาดการต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้าง	3.367 (1.377)	3.087 (1.240)	3.636 (1.362)	0.685	0.508	✓
2.6) อาคารใช้วัสดุขัดกฎกระทรวงกำหนดวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. 2566	3.067 (1.437)	2.348 (1.369)	3.182 (1.328)	2.155	0.125	✓
2.7) ความไม่สมบูรณ์ของงานระบบวิศวกรรมพื้นฐาน ณ วันที่ต้องยื่นขอใบรับรองใช้อาคาร	3.133 (1.502)	2.609 (1.305)	2.818 (1.401)	0.909	0.408	✓

ตารางที่ 4-15 (ต่อ)

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบ	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)			ค่า F	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	เจ้าของโครงการ/ตัวแทน	วิศวกร/สถาปนิกผู้ออกแบบ	ผู้ควบคุมงาน/ที่ปรึกษา			
3. ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ	**3.325 (1.251)**	**2.848 (0.979)**	**2.864 (0.839)**	**1.474**	**0.237**	✓
3.1) โครงการประสบภาวะขาดทุนจากต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น	3.400 (1.380)	3.043 (1.147)	3.182 (1.401)	0.497	0.611	✓
3.2) ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมถดถอย ส่งผลให้ชะลอหรือยุติการดำเนินโครงการ	3.600 (1.380)	2.957 (1.107)	3.455 (1.214)	1.748	0.183	✓
3.3) การพัฒนาพื้นที่บริเวณโครงการไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เช่น การปรับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร	3.167 (1.367)	2.783 (1.204)	2.727 (1.348)	0.760	0.472	✓
3.4) ผู้ร่วมทุนถอนตัวจากโครงการระหว่างการดำเนินงาน	3.133 (1.502)	2.609 (1.118)	2.091 (0.944)	2.884	0.064	✓

หมายเหตุ: ✗ ความคิดเห็นของแต่ละกลุ่มแตกต่างกัน (P<0.05)
✓ ความคิดเห็นของแต่ละกลุ่มไม่แตกต่างกัน (P>0.05)

จากตารางที่ 4-15 แสดงให้เห็นว่า ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) จำแนกตามตำแหน่งหน้าที่ของกลุ่มตัวอย่างภาคเอกชน สำหรับอาคารชุดอยู่อาศัย โดยภาพรวมพบว่าความคิดเห็นต่อปัจจัยหลักทั้ง 3 ด้าน ได้แก่ ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ ปัจจัยด้านสังคมและการก่อสร้าง และปัจจัยด้านเศรษฐกิจ ไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาในระดับปัจจัยย่อย พบว่า ส่วนใหญ่มีความคิดเห็นไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 เช่นกัน อย่างไรก็ตาม พบปัจจัยย่อยที่มีความคิดเห็นแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 จำนวน 1 ปัจจัยย่อย คือ การละเลยเงื่อนไขแนบท้ายใบอนุญาตก่อสร้าง (แบบ อ.1 หรือ แบบ ยผ.4) เกี่ยวกับอาคารเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จต้องขออนุญาตใช้อาคาร (P=0.002) สะท้อนให้เห็นว่า ผู้ตอบแบบสอบถามภาคเอกชนที่มีตำแหน่งหน้าที่แตกต่างกันมีมุมมองต่อประเด็นดังกล่าวแตกต่างกันอย่างชัดเจน

3) ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวน จำแนกตามตำแหน่งหน้าที่ของกลุ่มตัวอย่างภาคเอกชน (อาคารอยู่อาศัยรวม)

ตารางที่ 4-16 ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวน แบบทางเดียว One-Way ANOVA จำแนกตามตำแหน่งหน้าที่ของกลุ่มตัวอย่างภาคเอกชน (อาคารอยู่อาศัยรวม)

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบ	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)			ค่า F	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	เจ้าของโครงการ / ตัวแทน	วิศวกร/ สถาปนิก ผู้ออกแบบ	ผู้ควบคุมงาน / ที่ปรึกษา			
1. ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ	**3.274 (1.165)**	**2.787 (1.051)**	**3.333 (0.939)**	**1.578**	**0.215**	✓
1.1) การละเลยเงื่อนไขแนบท้ายใบอนุญาตก่อสร้าง (แบบ อ.1 หรือ แบบ ยผ.4) เกี่ยวกับอาคารเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จต้องขออนุญาตใช้อาคาร	3.833 (1.315)	2.957 (1.296)	4.000 (1.265)	3.767	0.029	✗
1.2) มิได้รับอนุญาต จากหน่วยงานอื่นซึ่งเป็นส่วนหนึ่งสำหรับประกอบการขออนุญาตใช้อาคาร (เช่น การเชื่อมท่อเชื่อมทาง)	3.367 (1.474)	2.826 (1.370)	2.909 (1.446)	1.037	0.361	✓

ตารางที่ 4-16 (ต่อ)

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบ	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)			ค่า F	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	เจ้าของโครงการ / ตัวแทน	วิศวกร/ สถาปนิก ผู้ออกแบบ	ผู้ควบคุมงาน / ที่ปรึกษา			
1.3) ก่อสร้างหรือดัดแปลงขัดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น กฎหมายสิ่งแวดล้อม (EIA) เป็นต้น	3.167 (1.510)	2.783 (1.278)	3.364 (1.027)	0.846	0.434	✓
1.4) การก่อสร้างหรือดัดแปลง ผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต	3.533 (1.479)	3.087 (1.443)	3.818 (1.328)	1.125	0.331	✓
1.5) ข้อจำกัดด้านสภาพหน้างานจริง เช่น สภาพพื้นที่ ข้อจำกัดทางกายภาพ หรือเงื่อนไขทางเทคนิค ส่งผลให้การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารไม่เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาต	3.067 (1.437)	3.174 (1.267)	3.364 (1.286)	0.197	0.822	✓
1.6) อาคารก่อสร้างแล้วเสร็จแต่อาคารไม่เข้าข่ายต้องขออนุญาตใช้อาคาร	3.133 (1.570)	2.652 (1.191)	3.000 (1.265)	0.788	0.459	✓
1.7) เจ้าของอาคารไม่ทราบว่าจะต้องขออนุญาตใช้อาคารหลังอาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ	2.833 (1.577)	2.478 (1.473)	3.455 (1.809)	1.422	0.249	✓

ตารางที่ 4-16 (ต่อ)

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบ	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)			ค่า F	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	เจ้าของโครงการ / ตัวแทน	วิศวกร/ สถาปนิก ผู้ออกแบบ	ผู้ควบคุมงาน / ที่ปรึกษา			
1.8) งานระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยไม่เป็นไปตามกฎหมาย ติดตั้งไม่ถูกต้อง ไม่ครบถ้วน หรือยังไม่สามารถใช้งานได้	3.333 (1.647)	2.522 (1.275)	3.000 (1.414)	1.947	0.152	✓
1.9) ขาดเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตใช้อาคาร เช่น แบบรับรองผลการตรวจประเมินในการออกแบบก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน หรือการรับรองการทนไฟ	3.200 (1.472)	2.609 (1.305)	3.091 (1.514)	1.176	0.315	✓
2. ปัจจัยด้านสังคมและการก่อสร้าง	**3.186 (1.131)**	**2.783 (0.928)**	**3.195 (1.142)**	**1.071**	**0.349**	✓
2.1) ปัญหาการร้องเรียนจากผู้ได้รับผลกระทบจากการก่อสร้าง และนำไปสู่การระงับการก่อสร้าง จนส่งผลให้ถูกเพิกถอนใบอนุญาต	3.533 (1.332)	3.043 (1.364)	3.273 (1.348)	0.867	0.425	✓
2.2) เจ้าของอาคารใช้อาคารผิดประเภทจากที่ได้รับอนุญาต และไม่ได้ดำเนินการขออนุญาตให้ถูกต้อง	3.167 (1.555)	2.913 (1.345)	3.182 (1.401)	0.231	0.795	✓

ตารางที่ 4-16 (ต่อ)

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบ	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)			ค่า F	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	เจ้าของโครงการ / ตัวแทน	วิศวกร/ สถาปนิก ผู้ออกแบบ	ผู้ควบคุมงาน / ที่ปรึกษา			
2.3) การใช้กฎระเบียบที่เข้มงวดถูกนำมาใช้เป็นเงื่อนไขในการเปิดการใช้อาคารเพื่อผลประโยชน์ทางตรงและทางอ้อม	3.233 (1.406)	2.783 (1.380)	3.091 (1.300)	0.701	0.500	✓
2.4) ข้อขัดแย้งระหว่างเจ้าของโครงการและผู้รับเหมาที่ส่งผลให้การก่อสร้างหยุดชะงัก	3.033 (1.497)	2.652 (1.152)	3.545 (1.440)	1.612	0.208	✓
2.5) การบริหารจัดการงานก่อสร้างที่ล่าช้าจนส่งผลให้ใบอนุญาตหมดอายุและขาดการต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้าง	3.233 (1.305)	2.957 (1.147)	3.364 (1.206)	0.515	0.600	✓
2.6) อาคารใช้วัสดุขัดกฎกระทรวงกำหนดวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. 2566	3.100 (1.447)	2.478 (1.275)	3.182 (1.328)	1.647	0.201	✓
2.7) ความไม่สมบูรณ์ของงานระบบวิศวกรรมพื้นฐาน ณ วันที่ต้องยื่นขอใบรับรองใช้อาคาร	3.000 (1.462)	2.652 (1.229)	2.727 (1.421)	0.452	0.638	✓

ตารางที่ 4-16 (ต่อ)

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบ	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)			ค่า F	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	เจ้าของโครงการ / ตัวแทน	วิศวกร/ สถาปนิก ผู้ออกแบบ	ผู้ควบคุมงาน / ที่ปรึกษา			
3. ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ	**3.233 (1.228)**	**2.837 (0.967)**	**2.659 (0.793)**	**1.520**	**0.227**	✓
3.1) โครงการประสบภาวะขาดทุนจากต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น	3.433 (1.357)	2.957 (1.147)	2.636 (1.286)	1.891	0.160	✓
3.2) ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมถดถอย ส่งผลให้ชะลอหรือยุติการดำเนินโครงการ	3.400 (1.276)	2.913 (1.164)	3.273 (1.421)	0.989	0.378	✓
3.3) การพัฒนาพื้นที่บริเวณโครงการไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เช่น การปรับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร	3.100 (1.447)	2.913 (1.276)	2.727 (1.348)	0.327	0.722	✓
3.4) ผู้ร่วมทุนถอนตัวจากโครงการระหว่างการดำเนินงาน	3.000 (1.414)	2.565 (1.199)	2.000 (1.000)	2.588	0.083	✓

หมายเหตุ: ✗ ความคิดเห็นของแต่ละกลุ่มแตกต่างกัน (P<0.05)
✓ ความคิดเห็นของแต่ละกลุ่มไม่แตกต่างกัน (P>0.05)

จากตารางที่ 4-16 แสดงให้เห็นว่า ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) จำแนกตามตำแหน่งหน้าที่ของกลุ่มตัวอย่างภาคเอกชน สำหรับอาคารอยู่อาศัยรวม โดยภาพรวมพบว่าความคิดเห็นต่อปัจจัยหลักทั้ง 3 ด้าน ได้แก่ ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ ปัจจัยด้านสังคมและการก่อสร้าง และปัจจัยด้านเศรษฐกิจ ไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาในระดับปัจจัยย่อย พบว่า ส่วนใหญ่มีความคิดเห็นไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 เช่นกัน อย่างไรก็ตาม พบปัจจัยย่อยที่มีความคิดเห็นแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 จำนวน 1 ปัจจัยย่อย ได้แก่ การละเลยเงื่อนไขแนบท้ายใบอนุญาตก่อสร้าง (แบบ อ.1 หรือ แบบ ยผ.4) เกี่ยวกับอาคารเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จต้องขออนุญาตใช้อาคาร (P=0.029) สะท้อนให้เห็นว่า ผู้ตอบแบบสอบถามภาคเอกชนที่มีตำแหน่งหน้าที่แตกต่างกันมีมุมมองต่อประเด็นดังกล่าวแตกต่างกันอย่างชัดเจน

4) ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวน จำแนกตามตำแหน่งหน้าที่ของกลุ่มตัวอย่างภาคเอกชน (อาคารพาณิชยกรรม)

ตารางที่ 4-17 ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวน แบบทางเดียว One-Way ANOVA จำแนกตามตำแหน่งหน้าที่ของกลุ่มตัวอย่างภาคเอกชน (อาคารพาณิชยกรรม)

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบ	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)			ค่า F	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	เจ้าของโครงการ / ตัวแทน	วิศวกร/ สถาปนิก ผู้ออกแบบ	ผู้ควบคุมงาน / ที่ปรึกษา			
1. ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ	**3.256 (1.180)**	**3.130 (0.934)**	**3.737 (0.727)**	**1.328**	**0.273**	✓
1.1) การละเลยเงื่อนไขแนบท้ายใบอนุญาตก่อสร้าง (แบบ อ.1 หรือ แบบ ยผ.4) เกี่ยวกับอาคารเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จต้องขออนุญาตใช้อาคาร	3.633 (1.377)	3.174 (1.230)	4.000 (1.183)	1.690	0.193	✓

ตารางที่ 4-17 (ต่อ)

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบ	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)			ค่า F	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	เจ้าของโครงการ / ตัวแทน	วิศวกร/ สถาปนิก ผู้ออกแบบ	ผู้ควบคุมงาน / ที่ปรึกษา			
1.2) มิได้รับอนุญาต จากหน่วยงานอื่น ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งสำหรับประกอบการขออนุญาตใช้อาคาร (เช่น การเชื่อมท่อเชื่อมทาง)	3.400 (1.476)	2.913 (1.379)	3.091 (1.300)	0.794	0.457	✓
1.3) ก่อสร้างหรือดัดแปลงขัดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น กฎหมายสิ่งแวดล้อม (EIA) เป็นต้น	3.033 (1.608)	2.826 (1.193)	3.455 (1.293)	0.729	0.487	✓
1.4) การก่อสร้างหรือดัดแปลงผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต	3.500 (1.456)	3.652 (1.335)	4.273 (0.905)	1.359	0.265	✓
1.5) ข้อจำกัดด้านสภาพหน้างานจริง เช่น สภาพพื้นที่ ข้อจำกัดทางกายภาพ หรือเงื่อนไขทางเทคนิค ส่งผลให้การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารไม่เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาต	3.033 (1.351)	3.652 (1.152)	3.818 (1.079)	2.410	0.098	✓
1.6) อาคารก่อสร้างแล้วเสร็จแต่อาคารไม่เข้าข่ายต้องขออนุญาตใช้อาคาร	3.100 (1.605)	3.043 (1.022)	3.455 (0.934)	0.387	0.681	✓

ตารางที่ 4-17 (ต่อ)

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบ	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)			ค่า F	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	เจ้าของโครงการ / ตัวแทน	วิศวกร/ สถาปนิก ผู้ออกแบบ	ผู้ควบคุมงาน / ที่ปรึกษา			
1.7) เจ้าของอาคารไม่ทราบว่าจะต้องขออนุญาตใช้อาคารหลังอาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ	3.133 (1.676)	3.130 (1.486)	3.727 (1.421)	0.655	0.523	✓
1.8) งานระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยไม่เป็นไปตามกฎหมาย ติดตั้งไม่ถูกต้อง ไม่ครบถ้วน หรือยังไม่สามารถใช้งานได้	3.300 (1.622)	2.957 (1.397)	4.000 (0.894)	1.942	0.152	✓
1.9) ขาดเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตใช้อาคาร เช่น แบบรับรองผลการตรวจประเมินในการออกแบบก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน หรือการรับรองการทนไฟ	3.167 (1.416)	2.826 (1.403)	3.818 (1.328)	1.877	0.162	✓
2. ปัจจัยด้านสังคมและการก่อสร้าง	**3.252 (1.108)**	**2.839 (0.808)**	**3.649 (1.025)**	**2.652**	**0.079**	✓
2.1) ปัญหาการร้องเรียนจากผู้ได้รับผลกระทบจากการก่อสร้าง และนำไปสู่การระงับการก่อสร้าง จนส่งผลให้ถูกเพิกถอนใบอนุญาต	3.433 (1.382)	2.696 (1.105)	4.000 (1.265)	4.424	0.016	✗

ตารางที่ 4-17 (ต่อ)

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบ	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)			ค่า F	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	เจ้าของโครงการ / ตัวแทน	วิศวกร/ สถาปนิก ผู้ออกแบบ	ผู้ควบคุมงาน / ที่ปรึกษา			
2.2) เจ้าของอาคารใช้อาคารผิดประเภทจากที่ได้รับอนุญาตและไม่ได้ดำเนินการขออนุญาตให้ถูกต้อง	3.433 (1.569)	3.174 (1.193)	4.091 (1.221)	1.629	0.205	✓
2.3) การใช้กฎระเบียบที่เข้มงวดถูกนำมาใช้เป็นเงื่อนไขในการเปิดการใช้อาคารเพื่อผลประโยชน์ทางตรงและทางอ้อม	3.300 (1.343)	3.130 (1.359)	3.545 (1.214)	0.369	0.693	✓
2.4) ข้อขัดแย้งระหว่างเจ้าของโครงการและผู้รับเหมาที่ส่งผลให้การก่อสร้างหยุดชะงัก	3.267 (1.507)	2.696 (1.063)	3.182 (1.537)	1.196	0.309	✓
2.5) การบริหารจัดการงานก่อสร้างที่ล่าช้าจนส่งผลให้ใบอนุญาตหมดอายุและขาดการต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้าง	3.267 (1.337)	3.000 (1.087)	3.727 (1.489)	1.205	0.307	✓
2.6) อาคารใช้วัสดุขัดกฎกระทรวงกำหนดวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. 2566	3.000 (1.414)	2.435 (1.161)	3.636 (1.286)	3.290	0.044	✗

ตารางที่ 4-17 (ต่อ)

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบ	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)			ค่า F	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	เจ้าของโครงการ / ตัวแทน	วิศวกร/ สถาปนิก ผู้ออกแบบ	ผู้ควบคุมงาน / ที่ปรึกษา			
2.7) ความไม่สมบูรณ์ของงานระบบวิศวกรรมพื้นฐาน ณ วันที่ต้องยื่นขอใบรับรองใช้อาคาร	3.067 (1.437)	2.739 (1.251)	3.364 (1.567)	0.809	0.450	✓
3. ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ	**3.275 (1.304)**	**2.761 (0.996)**	**3.091 (0.924)**	**1.323**	**0.274**	✓
3.1) โครงการประสบภาวะขาดทุนจากต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น	3.433 (1.431)	2.913 (1.164)	3.455 (1.368)	1.153	0.322	✓
3.2) ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมถดถอย ส่งผลให้ชะลอหรือยุติการดำเนินโครงการ	3.400 (1.354)	2.913 (1.203)	3.727 (1.272)	1.727	0.186	✓
3.3) การพัฒนาพื้นที่บริเวณโครงการไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เช่น การปรับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร	3.300 (1.418)	2.826 (1.072)	3.273 (1.489)	0.927	0.401	✓
3.4) ผู้ร่วมทุนถอนตัวจากโครงการระหว่างการดำเนินงาน	2.967 (1.450)	2.391 (1.118)	1.909 (0.944)	3.213	0.047	✗

หมายเหตุ: ✗ ความคิดเห็นของแต่ละกลุ่มแตกต่างกัน (P<0.05)

✓ ความคิดเห็นของแต่ละกลุ่มไม่แตกต่างกัน (P>0.05)

จากตารางที่ 4-17 แสดงให้เห็นว่า ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) จำแนกตามตำแหน่งหน้าที่ของกลุ่มตัวอย่างภาคเอกชน สำหรับอาคารพาณิชยกรรม โดยภาพรวมพบว่า ความคิดเห็นต่อปัจจัยหลักทั้ง 3 ด้าน ได้แก่ ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ ปัจจัยด้านสังคมและการก่อสร้าง และปัจจัยด้านเศรษฐกิจ ไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาในระดับปัจจัยย่อย พบว่า ส่วนใหญ่มีความคิดเห็นไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 เช่นกัน อย่างไรก็ตาม พบปัจจัยย่อยที่มีความคิดเห็นแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 จำนวน 3 ปัจจัยย่อย ได้แก่ ปัญหาการร้องเรียนจากผู้ได้รับผลกระทบจากการก่อสร้าง และนำไปสู่การระงับการก่อสร้าง จนส่งผลให้ถูกเพิกถอนใบอนุญาต (P=0.016), 2.6) อาคารใช้วัสดุขัดกฎกระทรวงกำหนดวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. 2566 (P=0.044) และ 3.4) ผู้ร่วมทุนถอนตัวจากโครงการระหว่างการดำเนินงาน (P=0.047) สะท้อนให้เห็นว่า ผู้ตอบแบบสอบถามภาคเอกชนที่มีตำแหน่งหน้าที่แตกต่างกันมีมุมมองต่อประเด็นดังกล่าวแตกต่างกันอย่างชัดเจน

4.2.2.2 ผลวิเคราะห์ความแปรปรวนของปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษาอาคารชุดอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรม จำแนกตามตำแหน่งหน้าที่ของกลุ่มตัวอย่าง (ภาคราชการ) ได้ผลการวิจัยดังนี้

ผู้วิจัยวิเคราะห์ความแปรปรวนของปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานคร จำแนกตามตำแหน่งหน้าที่ของกลุ่มตัวอย่างภาคราชการ ได้ผลการวิจัยดังนี้

1) ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวน จำแนกตามตำแหน่งหน้าที่ของกลุ่มตัวอย่างภาคราชการ (รวมทุกประเภทอาคาร)
2) ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวน จำแนกตามตำแหน่งหน้าที่ของกลุ่มตัวอย่างภาคราชการ (อาคารชุดอยู่อาศัย)
3) ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวน จำแนกตามตำแหน่งหน้าที่ของกลุ่มตัวอย่างภาคราชการ (อาคารอยู่อาศัยรวม)
4) ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวน จำแนกตามตำแหน่งหน้าที่ของกลุ่มตัวอย่างภาคราชการ (อาคารพาณิชยกรรม)

1) ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวน จำแนกตามตำแหน่งหน้าที่ของกลุ่มตัวอย่างภาคราชการ (รวมทุกประเภทอาคาร)

ตารางที่ 4-18 ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวนแบบทางเดียว One-Way ANOVA จำแนกตามตำแหน่งหน้าที่ของกลุ่มตัวอย่างภาคราชการ (รวมทุกประเภทอาคาร

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบ	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)			ค่า F	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	วิศวกรโยธา	นายช่างโยธา	หัวหน้าส่วนงาน			
1. ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ	**3.049 (0.850)**	**3.006 (0.794)**	**2.833 (1.051)**	**0.265**	**0.768**	✓
1.1) การละเลยเงื่อนไขแนบท้ายใบอนุญาตก่อสร้าง (แบบ อ.1 หรือ แบบ ยผ.4) เกี่ยวกับอาคารเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จต้องขออนุญาตใช้อาคาร	3.300 (1.176)	3.617 (1.299)	2.861 (1.417)	1.346	0.268	✓
1.2) มิได้รับอนุญาต จากหน่วยงานอื่นซึ่งเป็นส่วนหนึ่งสำหรับประกอบการขออนุญาตใช้อาคาร (เช่น การเชื่อมท่อเชื่อมทาง)	3.044 (1.353)	3.083 (1.359)	2.556 (1.445)	0.659	0.521	✓
1.3) ก่อสร้างหรือดัดแปลง ขัดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่นกฎหมายสิ่งแวดล้อม (EIA) เป็นต้น	3.189 (1.277)	3.567 (1.471)	3.167 (1.219)	0.564	0.572	✓
1.4) การก่อสร้างหรือดัดแปลง ผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต	3.422 (1.151)	3.250 (1.333)	3.111 (1.076)	0.321	0.727	✓

ตารางที่ 4-18 (ต่อ)

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบ	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน			ค่า F	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	วิศวกรโยธา	นายช่างโยธา	หัวหน้าส่วนงาน			
1.5) ข้อจำกัดด้านสภาพหน้างานจริง เช่น สภาพพื้นที่ ข้อจำกัดทางกายภาพ หรือเงื่อนไขทางเทคนิค ส่งผลให้การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารไม่เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาต	2.933 (1.211)	2.933 (1.101)	3.028 (1.218)	0.031	0.969	✓
1.6) อาคารก่อสร้างแล้วเสร็จแต่อาคารไม่เข้าข่ายต้องขออนุญาตใช้อาคาร	2.656 (1.150)	2.800 (1.331)	2.722 (1.434)	0.078	0.925	✓
1.7) เจ้าของอาคารไม่ทราบว่าจะต้องขออนุญาตใช้อาคารหลังอาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ	2.678 (1.150)	2.317 (1.235)	2.694 (1.359)	0.611	0.546	✓
1.8) งานระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยไม่เป็นไปตามกฎหมาย ติดตั้งไม่ถูกต้อง ไม่ครบถ้วน หรือยังไม่สามารถใช้งานได้	3.144 (1.252)	2.817 (1.344)	2.667 (1.356)	0.723	0.489	✓
1.9) ขาดเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตใช้อาคาร เช่น แบบรับรองผลการตรวจประเมินในการออกแบบก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน หรือการรับรองการทนไฟ	3.078 (1.167)	2.667 (0.997)	2.694 (1.226)	0.981	0.381	✓

ตารางที่ 4-18 (ต่อ)

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบ	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)			ค่า F	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	วิศวกรโยธา	นายช่างโยธา	หัวหน้าส่วนงาน			
2. ปัจจัยด้านสังคมและการก่อสร้าง	**2.997 (0.902)**	**2.914 (0.947)**	**2.889 (0.870)**	**0.082**	**0.921**	✓
2.1) ปัญหาการร้องเรียนจากผู้ได้รับผลกระทบจากการก่อสร้าง และนำไปสู่การระงับการก่อสร้างจนส่งผลให้ถูกเพิกถอนใบอนุญาต	3.122 (1.136)	3.250 (1.337)	3.722 (1.023)	1.107	0.337	✓
2.2) เจ้าของอาคารใช้อาคารผิดประเภทจากที่ได้รับอนุญาต และไม่ได้ดำเนินการขออนุญาตให้ถูกต้อง	3.244 (1.151)	2.817 (1.379)	3.111 (1.149)	0.732	0.485	✓
2.3) การใช้กฎระเบียบที่เข้มงวดถูกนำมาใช้เป็นเงื่อนไขในการเปิดการใช้อาคารเพื่อผลประโยชน์ทางตรงและทางอ้อม	3.100 (1.281)	2.933 (1.282)	3.167 (1.439)	0.147	0.864	✓
2.4) ข้อขัดแย้งระหว่างเจ้าของโครงการและผู้รับเหมาที่ส่งผลให้การก่อสร้างหยุดชะงัก	2.722 (0.927)	2.633 (1.108)	2.250 (1.120)	0.923	0.403	✓
2.5) การบริหารจัดการงานก่อสร้างที่ล่าช้าจนส่งผลให้ใบอนุญาตหมดอายุและขาดการต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้าง	2.911 (1.228)	2.800 (1.136)	2.556 (0.967)	0.407	0.667	✓

ตารางที่ 4-18 (ต่อ)

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบ	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)			ค่า F	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	วิศวกรโยธา	นายช่างโยธา	หัวหน้าส่วนงาน			
2.6) อาคารใช้วัสดุขัดกฎกระทรวงกำหนดวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. 2566	2.722 (1.257)	3.050 (1.352)	2.667 (1.155)	0.504	0.607	✓
2.7) ความไม่สมบูรณ์ของงานระบบวิศวกรรมพื้นฐาน ณ วันที่ต้องยื่นขอใบรับรองใช้อาคาร	3.156 (1.130)	2.917 (1.284)	2.750 (1.046)	0.593	0.556	✓
3. ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ	**2.864 (0.988)**	**2.954 (1.077)**	**2.556 (0.986)**	**0.602**	**0.551**	✓
3.1) โครงการประสบภาวะขาดทุนจากต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น	2.767 (1.111)	2.917 (1.037)	2.611 (1.072)	0.308	0.736	✓
3.2) ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมถดถอยส่งผลให้ชะลอหรือยุติการดำเนินโครงการ	3.033 (1.245)	3.267 (1.241)	2.806 (1.359)	0.515	0.600	✓
3.3) การพัฒนาพื้นที่บริเวณโครงการไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เช่น การปรับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร	3.122 (1.218)	3.067 (1.222)	2.444 (0.880)	1.550	0.221	✓
3.4) ผู้ร่วมทุนถอนตัวจากโครงการระหว่างการดำเนินงาน	2.533 (1.335)	2.567 (1.252)	2.361 (1.275)	0.103	0.902	✓

หมายเหตุ: ✗ ความคิดเห็นของแต่ละกลุ่มแตกต่างกัน (P<0.05)

✓ ความคิดเห็นของแต่ละกลุ่มไม่แตกต่างกัน (P>0.05)

จากตารางที่ 4-18 ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) จำแนกตามตำแหน่งหน้าที่ของกลุ่มตัวอย่างภาคราชการ ในภาพรวมกลุ่มอาคารทั้ง 3 ประเภท พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีตำแหน่งหน้าที่แตกต่างกัน ได้แก่ วิศวกรโยธา นายช่างโยธา และหัวหน้าส่วนงาน มีความคิดเห็นต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ให้การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารไม่เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาต หรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานคร ไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับ 0.05 ทั้งในภาพรวมของปัจจัยหลักและในระดับปัจจัยย่อย

ผลการวิเคราะห์ดังกล่าวสะท้อนให้เห็นว่า กลุ่มตัวอย่างภาคราชการ แม้จะมีตำแหน่งหน้าที่แตกต่างกัน แต่มีมุมมองต่อสาเหตุและปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ให้การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารไม่เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาตในทิศทางที่สอดคล้องกัน ซึ่งอาจเนื่องมาจากการปฏิบัติงานภายใต้กรอบกฎหมาย ระเบียบ และแนวทางปฏิบัติเดียวกันของหน่วยงานราชการ ทำให้การรับรู้ต่อปัจจัยที่ศึกษาเป็นไปในแนวทางเดียวกัน

2) ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวน จำแนกตามตำแหน่งหน้าที่ของกลุ่มตัวอย่างภาคราชการ (อาคารชุดอยู่อาศัย)

ตารางที่ 4-19 ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวนแบบทางเดียว One-Way ANOVA จำแนกตามตำแหน่งหน้าที่ของกลุ่มตัวอย่างภาคราชการ (อาคารชุดอยู่อาศัย)

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบ	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)			ค่า F	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	วิศวกรโยธา	นายช่างโยธา	หัวหน้าส่วนงาน			
1. ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ	**2.833 (1.006)**	**2.906 (0.902)**	**2.620 (1.208)**	**0.305**	**0.739**	✓
1.1) การละเลยเงื่อนไขแนบท้ายใบอนุญาตก่อสร้าง (แบบ อ.1 หรือ แบบ ยผ.4) เกี่ยวกับอาคารเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จต้องขออนุญาตใช้อาคาร	3.000 (1.462)	3.500 (1.504)	2.667 (1.614)	1.270	0.289	✓

ตารางที่ 4-19

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบ	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)			ค่า F	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	วิศวกรโยธา	นายช่างโยธา	หัวหน้าส่วนงาน			
1.2) มิได้รับอนุญาต จากหน่วยงานอื่นซึ่งเป็นส่วนหนึ่งสำหรับประกอบการขออนุญาตใช้อาคาร (เช่น การเชื่อมท่อเชื่อมทาง)	2.867 (1.502)	3.000 (1.487)	2.250 (1.485)	1.021	0.367	✓
1.3) ก่อสร้างหรือดัดแปลง ขัดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น กฎหมายสิ่งแวดล้อม (EIA) เป็นต้น	3.333 (1.422)	3.550 (1.605)	3.083 (1.443)	0.375	0.689	✓
1.4) การก่อสร้างหรือดัดแปลง ผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต	3.100 (1.561)	3.200 (1.508)	3.000 (1.348)	0.068	0.934	✓
1.5) ข้อจำกัดด้านสภาพหน้างานจริง เช่น สภาพพื้นที่ ข้อจำกัดทางกายภาพ หรือเงื่อนไขทางเทคนิค ส่งผลให้การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารไม่เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาต	2.867 (1.332)	2.900 (1.210)	2.917 (1.379)	0.008	0.992	✓
1.6) อาคารก่อสร้างแล้วเสร็จแต่อาคารไม่เข้าข่ายต้องขออนุญาตใช้อาคาร	2.300 (1.418)	2.550 (1.432)	2.500 (1.382)	0.211	0.810	✓

ตารางที่ 4-19 (ต่อ)

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบ	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)			ค่า F	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	วิศวกรโยธา	นายช่างโยธา	หัวหน้าส่วนงาน			
1.7) เจ้าของอาคารไม่ทราบว่าจะต้องขออนุญาตใช้อาคาร หลังอาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ	2.133 (1.306)	2.150 (1.309)	2.250 (1.422)	0.034	0.967	✓
1.8) งานระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยไม่เป็นไปตามกฎหมาย ติดตั้งไม่ถูกต้อง ไม่ครบถ้วน หรือยังไม่สามารถใช้งานได้	2.967 (1.450)	2.750 (1.446)	2.417 (1.621)	0.601	0.552	✓
1.9) ขาดเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตใช้อาคาร เช่น แบบรับรองผลการตรวจประเมินในการออกแบบก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน หรือการรับรองการทนไฟ	2.933 (1.337)	2.550 (1.050)	2.500 (1.314)	0.810	0.450	✓
2. ปัจจัยด้านสังคมและการก่อสร้าง	**2.886 (0.994)**	**2.914 (0.973)**	**2.845 (1.005)**	**0.018**	**0.982**	✓
2.1) ปัญหาการร้องเรียนจากผู้ได้รับผลกระทบจากการก่อสร้าง และนำไปสู่การระงับการก่อสร้างจนส่งผลให้ถูกเพิกถอนใบอนุญาต	3.267 (1.388)	3.350 (1.387)	3.917 (1.240)	1.015	0.368	✓
2.2) เจ้าของอาคารใช้อาคารผิดประเภทจากที่ได้รับอนุญาต และไม่ได้ดำเนินการขออนุญาตให้ถูกต้อง	2.833 (1.533)	2.700 (1.418)	2.583 (1.676)	0.126	0.882	✓

ตารางที่ 4-19 (ต่อ)

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบ	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)			ค่า F	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	วิศวกรโยธา	นายช่างโยธา	หัวหน้าส่วนงาน			
2.3) การใช้กฎระเบียบที่เข้มงวดถูกนำมาใช้เป็นเงื่อนไขในการเปิดการใช้อาคารเพื่อผลประโยชน์ทางตรงและทางอ้อม	3.100 (1.470)	2.950 (1.317)	3.167 (1.586)	0.102	0.903	✓
2.4) ข้อขัดแย้งระหว่างเจ้าของโครงการและผู้รับเหมาที่ส่งผลให้การก่อสร้างหยุดชะงัก	2.600 (1.070)	2.700 (1.174)	2.333 (1.303)	0.389	0.679	✓
2.5) การบริหารจัดการงานก่อสร้างที่ล่าช้าจนส่งผลให้ใบอนุญาตหมดอายุและขาดการต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้าง	2.900 (1.373)	2.700 (1.302)	2.417 (1.084)	0.607	0.548	✓
2.6) อาคารใช้วัสดุขัดกฎกระทรวงกำหนดวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. 2566	2.500 (1.333)	3.000 (1.376)	2.750 (1.215)	0.860	0.428	✓
2.7) ความไม่สมบูรณ์ของงานระบบวิศวกรรมพื้นฐาน ณ วันที่ต้องยื่นขอใบรับรองใช้อาคาร	3.000 (1.232)	3.000 (1.298)	2.750 (1.138)	0.198	0.821	✓
3. ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ	**2.942 (0.993)**	**3.087 (1.104)**	**2.604 (1.079)**	**0.810**	**0.450**	✓
3.1) โครงการประสบภาวะขาดทุนจากต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น	2.833 (1.177)	3.000 (1.076)	2.667 (1.231)	0.322	0.726	✓

ตารางที่ 4-19 (ต่อ)

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบ	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)			ค่า F	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	วิศวกรโยธา	นายช่างโยธา	หัวหน้าส่วนงาน			
3.2) ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมถดถอยส่งผลให้ชะลอหรือยุติการดำเนินโครงการ	3.133 (1.332)	3.350 (1.226)	3.000 (1.595)	0.282	0.755	✓
3.3) การพัฒนาพื้นที่บริเวณโครงการไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เช่น การปรับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร	3.200 (1.324)	3.250 (1.333)	2.417 (0.900)	1.981	0.147	✓
3.4) ผู้ร่วมทุนถอนตัวจากโครงการระหว่างการดำเนินงาน	2.600 (1.380)	2.750 (1.410)	2.333 (1.435)	0.332	0.719	✓

หมายเหตุ: ✗ ความคิดเห็นของแต่ละกลุ่มแตกต่างกัน (P<0.05)
✓ ความคิดเห็นของแต่ละกลุ่มไม่แตกต่างกัน (P>0.05)

จากตารางที่ 4-19 แสดงให้เห็นว่า ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) จำแนกตามตำแหน่งหน้าที่ของกลุ่มตัวอย่างภาคราชการ สำหรับอาคารชุดอยู่อาศัย โดยภาพรวมพบว่าความคิดเห็นต่อปัจจัยหลักทั้ง 3 ด้าน ได้แก่ ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ ปัจจัยด้านสังคมและการก่อสร้าง และปัจจัยด้านเศรษฐกิจ ไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาในระดับปัจจัยย่อย พบว่า ทุกปัจจัยย่อยมีความคิดเห็นไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 เช่นกัน สะท้อนให้เห็นว่า กลุ่มตัวอย่างภาคราชการที่มีตำแหน่งหน้าที่แตกต่างกันมีมุมมองต่อปัจจัยดังกล่าวสอดคล้องกัน

3) ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวน จำแนกตามตำแหน่งหน้าที่ของกลุ่มตัวอย่างภาคราชการ (อาคารอยู่อาศัยรวม)

ตารางที่ 4-20 ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวนแบบทางเดียว One-Way ANOVA จำแนกตามตำแหน่งหน้าที่ของกลุ่มตัวอย่างภาคราชการ (อาคารอยู่อาศัยรวม)

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบ	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)			ค่า F	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	วิศวกรโยธา	นายช่างโยธา	หัวหน้าส่วนงาน			
1. ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ	**3.089 (0.924)**	**2.989 (0.875)**	**3.028 (1.133)**	**0.069**	**0.934**	✓
1.1) การละเลยเงื่อนไขแนบท้ายใบอนุญาตก่อสร้าง (แบบ อ.1 หรือ แบบ ยผ.4) เกี่ยวกับอาคารเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จต้องขออนุญาตใช้อาคาร	3.333 (1.348)	3.550 (1.395)	3.000 (1.477)	0.590	0.558	✓
1.2) มิได้รับอนุญาต จากหน่วยงานอื่นซึ่งเป็นส่วนหนึ่งสำหรับประกอบการขออนุญาตใช้อาคาร (เช่น การเชื่อมท่อเชื่อมทาง)	3.033 (1.377)	3.000 (1.414)	2.833 (1.586)	0.086	0.918	✓
1.3) ก่อสร้างหรือดัดแปลง ขัดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่นกฎหมายสิ่งแวดล้อม (EIA) เป็นต้น	3.133 (1.332)	3.500 (1.539)	3.417 (1.443)	0.443	0.644	✓
1.4) การก่อสร้างหรือดัดแปลง ผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต	3.400 (1.221)	3.250 (1.517)	3.417 (1.165)	0.095	0.910	✓

ตารางที่ 4-20 (ต่อ)

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบ	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน			ค่า F	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	วิศวกรโยธา	นายช่างโยธา	หัวหน้าส่วนงาน			
1.5) ข้อจำกัดด้านสภาพหน้างานจริง เช่น สภาพพื้นที่ ข้อจำกัดทางกายภาพ หรือเงื่อนไขทางเทคนิค ส่งผลให้การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารไม่เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาต	3.033 (1.326)	2.950 (1.191)	3.167 (1.267)	0.109	0.897	✓
1.6) อาคารก่อสร้างแล้วเสร็จแต่อาคารไม่เข้าข่ายต้องขออนุญาตใช้อาคาร	2.700 (1.343)	2.850 (1.424)	2.750 (1.658)	0.066	0.936	✓
1.7) เจ้าของอาคารไม่ทราบว่าจะต้องขออนุญาตใช้อาคารหลังอาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ	2.867 (1.279)	2.400 (1.353)	2.917 (1.621)	0.837	0.438	✓
1.8) งานระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยไม่เป็นไปตามกฎหมาย ติดตั้งไม่ถูกต้อง ไม่ครบถ้วน หรือยังไม่สามารถใช้งานได้	3.100 (1.373)	2.750 (1.446)	2.917 (1.505)	0.368	0.694	✓
1.9) ขาดเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตใช้อาคาร เช่น แบบรับรองผลการตรวจประเมินในการออกแบบก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน หรือการรับรองการทนไฟ	3.200 (1.243)	2.650 (1.089)	2.833 (1.403)	1.272	0.288	✓

ตารางที่ 4-20 (ต่อ)

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบ	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)			ค่า F	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	วิศวกรโยธา	นายช่างโยธา	หัวหน้าส่วนงาน			
2. ปัจจัยด้านสังคมและการก่อสร้าง	**3.029 (0.955)**	**2.943 (0.951)**	**3.036 (0.862)**	**0.060**	**0.942**	✓
2.1) ปัญหาการร้องเรียนจากผู้ได้รับผลกระทบจากการก่อสร้างและนำไปสู่การระงับการก่อสร้าง จนส่งผลให้ถูกเพิกถอนใบอนุญาต	3.200 (1.324)	3.300 (1.342)	4.000 (1.044)	1.736	0.185	✓
2.2) เจ้าของอาคารใช้อาคารผิดประเภทจากที่ได้รับอนุญาตและไม่ได้ดำเนินการขออนุญาตให้ถูกต้อง	3.333 (1.213)	2.850 (1.387)	3.500 (1.314)	1.219	0.303	✓
2.3) การใช้กฎระเบียบที่เข้มงวดถูกนำมาใช้เป็นเงื่อนไขในการเปิดการใช้อาคารเพื่อผลประโยชน์ทางตรงและทางอ้อม	3.033 (1.351)	2.950 (1.356)	3.250 (1.545)	0.178	0.838	✓
2.4) ข้อขัดแย้งระหว่างเจ้าของโครงการและผู้รับเหมาที่ส่งผลให้การก่อสร้างหยุดชะงัก	2.800 (1.186)	2.600 (1.142)	2.250 (1.138)	0.967	0.386	✓
2.5) การบริหารจัดการงานก่อสร้างที่ล่าช้าจนส่งผลให้ใบอนุญาตหมดอายุและขาดการต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้าง	2.933 (1.285)	2.900 (1.165)	2.750 (0.965)	0.103	0.902	✓

ตารางที่ 4-20 (ต่อ)

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบ	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)			ค่า F	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	วิศวกรโยธา	นายช่างโยธา	หัวหน้าส่วนงาน			
2.6) อาคารใช้วัสดุขัดกฎกระทรวงกำหนดวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. 2566	2.767 (1.406)	3.100 (1.334)	2.667 (1.231)	0.509	0.604	✓
2.7) ความไม่สมบูรณ์ของงานระบบวิศวกรรมพื้นฐาน ณ วันที่ต้องยื่นขอใบรับรองใช้อาคาร	3.133 (1.224)	2.900 (1.294)	2.833 (1.115)	0.354	0.703	✓
3. ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ	**2.825 (1.026)**	**2.938 (1.118)**	**2.604 (1.090)**	**0.366**	**0.695**	✓
3.1) โครงการประสบภาวะขาดทุนจากต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น	2.767 (1.135)	2.950 (1.099)	2.667 (1.155)	0.273	0.762	✓
3.2) ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมถดถอยส่งผลให้ชะลอหรือยุติการดำเนินโครงการ	2.967 (1.299)	3.250 (1.251)	2.750 (1.422)	0.589	0.558	✓
3.3) การพัฒนาพื้นที่บริเวณโครงการไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เช่น การปรับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร	3.067 (1.285)	3.000 (1.257)	2.500 (1.000)	0.954	0.391	✓
3.4) ผู้ร่วมทุนถอนตัวจากโครงการระหว่างการดำเนินงาน	2.500 (1.383)	2.550 (1.317)	2.500 (1.382)	0.009	0.991	✓

หมายเหตุ: ✗ ความคิดเห็นของแต่ละกลุ่มแตกต่างกัน (P<0.05)

✓ ความคิดเห็นของแต่ละกลุ่มไม่แตกต่างกัน (P>0.05)

จากตารางที่ 4-20 แสดงให้เห็นว่า ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) จำแนกตามตำแหน่งหน้าที่ของกลุ่มตัวอย่างภาคราชการ สำหรับอาคารอยู่อาศัยรวม โดยภาพรวมพบว่าความคิดเห็นต่อปัจจัยหลักทั้ง 3 ด้าน ได้แก่ ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ ปัจจัยด้านสังคมและการก่อสร้าง และปัจจัยด้านเศรษฐกิจ ไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาในระดับปัจจัยย่อย พบว่า ทุกปัจจัยย่อยมีความคิดเห็นไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 เช่นกัน สะท้อนให้เห็นว่า กลุ่มตัวอย่างภาคราชการที่มีตำแหน่งหน้าที่แตกต่างกันมีมุมมองต่อปัจจัยดังกล่าวสอดคล้องกัน

4) ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวน จำแนกตามตำแหน่งหน้าที่ของกลุ่มตัวอย่างภาคราชการ (อาคารพาณิชยกรรม)

ตารางที่ 4-21 ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวนแบบทางเดียว One-Way ANOVA จำแนกตามตำแหน่งหน้าที่ของกลุ่มตัวอย่างภาคราชการ (อาคารพาณิชยกรรม)

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบ	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)			ค่า F	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	วิศวกรโยธา	นายช่างโยธา	หัวหน้าส่วนงาน			
1. ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ	**3.226 (0.868)**	**3.122 (0.683)**	**2.852 (0.960)**	**0.867**	**0.426**	✓
1.1) การละเลยเงื่อนไขแนบท้ายใบอนุญาตก่อสร้าง (แบบ อ.1 หรือ แบบ ยผ.4) เกี่ยวกับอาคารเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จต้องขออนุญาตใช้อาคาร	3.567 (1.305)	3.800 (1.152)	2.917 (1.379)	1.854	0.166	✓
1.2) มิได้รับอนุญาต จากหน่วยงานอื่น ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งสำหรับประกอบการขออนุญาตใช้อาคาร (เช่น การเชื่อมท่อเชื่อมทาง)	3.233 (1.406)	3.250 (1.333)	2.583 (1.443)	1.080	0.346	✓

ตารางที่ 4-21 (ต่อ)

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบ	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน			ค่า F	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	วิศวกรโยธา	นายช่างโยธา	หัวหน้าส่วนงาน			
1.3) ก่อสร้างหรือดัดแปลง ขัดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น กฎหมายสิ่งแวดล้อม (EIA) เป็นต้น	3.100 (1.398)	3.650 (1.424)	3.000 (1.206)	1.225	0.301	✓
1.4) การก่อสร้างหรือดัดแปลง ผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต	3.767 (1.073)	3.300 (1.342)	2.917 (1.084)	2.519	0.089	✓
1.5) ข้อจำกัดด้านสภาพหน้างานจริง เช่น สภาพพื้นที่ ข้อจำกัดทางกายภาพ หรือเงื่อนไขทางเทคนิค ส่งผลให้การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารไม่เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาต	2.900 (1.213)	2.950 (0.999)	3.000 (1.128)	0.036	0.965	✓
1.6) อาคารก่อสร้างแล้วเสร็จแต่อาคารไม่เข้าข่ายต้องขออนุญาตใช้อาคาร	2.967 (1.273)	3.000 (1.257)	2.917 (1.564)	0.015	0.985	✓
1.7) เจ้าของอาคารไม่ทราบว่าจะต้องขออนุญาตใช้อาคารหลังอาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ	3.033 (1.497)	2.400 (1.188)	2.917 (1.443)	1.285	0.284	✓
1.8) งานระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยไม่เป็นไปตามกฎหมาย ติดตั้งไม่ถูกต้อง ไม่ครบถ้วน หรือยังไม่สามารถใช้งานได้	3.367 (1.326)	2.950 (1.317)	2.667 (1.303)	1.391	0.257	✓

ตารางที่ 4-21 (ต่อ)

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบ	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)			ค่า F	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	วิศวกรโยธา	นายช่างโยธา	หัวหน้าส่วนงาน			
1.9) ขาดเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตใช้อาคาร เช่น แบบรับรองผลการตรวจประเมินในการออกแบบก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน หรือการรับรองการทนไฟ	3.100 (1.242)	2.800 (0.951)	2.750 (1.215)	0.601	0.552	✓
2. ปัจจัยด้านสังคมและการก่อสร้าง	**3.076 (1.001)**	**2.886 (0.957)**	**2.786 (0.856)**	**0.476**	**0.624**	✓
2.1) ปัญหาการร้องเรียนจากผู้ได้รับผลกระทบจากการก่อสร้าง และนำไปสู่การระงับการก่อสร้าง จนส่งผลให้ถูกเพิกถอนใบอนุญาต	2.900 (1.213)	3.100 (1.410)	3.250 (1.138)	0.369	0.693	✓
2.2) เจ้าของอาคารใช้อาคารผิดประเภทจากที่ได้รับอนุญาต และไม่ได้ดำเนินการขออนุญาตให้ถูกต้อง	3.567 (1.331)	2.900 (1.410)	3.250 (1.215)	1.499	0.232	✓
2.3) การใช้กฎระเบียบที่เข้มงวดถูกนำมาใช้เป็นเงื่อนไขในการเปิดการใช้อาคารเพื่อผลประโยชน์ทางตรงและทางอ้อม	3.167 (1.367)	2.900 (1.252)	3.083 (1.311)	0.246	0.783	✓
2.4) ข้อขัดแย้งระหว่างเจ้าของโครงการและผู้รับเหมาที่ส่งผลให้การก่อสร้างหยุดชะงัก	2.767 (1.040)	2.600 (1.095)	2.167 (1.030)	1.383	0.259	✓

ตารางที่ 4-21 (ต่อ)

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบ	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)			ค่า F	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	วิศวกรโยธา	นายช่างโยธา	หัวหน้าส่วนงาน			
2.3) การใช้กฎระเบียบที่เข้มงวดถูกนำมาใช้เป็นเงื่อนไขในการเปิดการใช้อาคารเพื่อผลประโยชน์ทางตรงและทางอ้อม	3.167 (1.367)	2.900 (1.252)	3.083 (1.311)	0.246	0.783	✓
2.4) ข้อขัดแย้งระหว่างเจ้าของโครงการและผู้รับเหมาที่ส่งผลให้การก่อสร้างหยุดชะงัก	2.767 (1.040)	2.600 (1.095)	2.167 (1.030)	1.383	0.259	✓
2.5) การบริหารจัดการงานก่อสร้างที่ล่าช้าจนส่งผลให้ใบอนุญาตหมดอายุและขาดการต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้าง	2.900 (1.296)	2.800 (1.056)	2.500 (1.000)	0.501	0.608	✓
2.6) อาคารใช้วัสดุขัดกฎกระทรวงกำหนดวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. 2566	2.900 (1.373)	3.050 (1.395)	2.583 (1.165)	0.455	0.637	✓
2.7) ความไม่สมบูรณ์ของงานระบบวิศวกรรมพื้นฐาน ณ วันที่ต้องยื่นขอใบรับรองใช้อาคาร	3.333 (1.184)	2.850 (1.309)	2.667 (0.985)	1.748	0.183	✓
3. ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ	**2.825 (1.073)**	**2.837 (1.095)**	**2.458 (0.884)**	**0.610**	**0.547**	✓
3.1) โครงการประสบภาวะขาดทุนจากต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น	2.700 (1.149)	2.800 (1.056)	2.500 (1.087)	0.276	0.760	✓

ตารางที่ 4-21 (ต่อ)

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบ	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)			ค่า F	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	วิศวกรโยธา	นายช่างโยธา	หัวหน้าส่วนงาน			
3.2) ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมถดถอยส่งผลให้ชะลอหรือยุติการดำเนินโครงการ	3.000 (1.313)	3.200 (1.361)	2.667 (1.231)	0.618	0.543	✓
3.3) การพัฒนาพื้นที่บริเวณโครงการไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เช่น การปรับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร	3.100 (1.322)	2.950 (1.234)	2.417 (0.900)	1.342	0.269	✓
3.4) ผู้ร่วมทุนถอนตัวจากโครงการระหว่างการดำเนินงาน	2.500 (1.383)	2.400 (1.231)	2.250 (1.138)	0.164	0.849	✓

หมายเหตุ: ✗ ความคิดเห็นของแต่ละกลุ่มแตกต่างกัน (P<0.05)
✓ ความคิดเห็นของแต่ละกลุ่มไม่แตกต่างกัน (P>0.05)

จากตารางที่ 4-21 แสดงให้เห็นว่า ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) จำแนกตามตำแหน่งหน้าที่ของกลุ่มตัวอย่างภาคราชการ สำหรับอาคารพาณิชยกรรม โดยภาพรวมพบว่าความคิดเห็นต่อปัจจัยหลักทั้ง 3 ด้าน ได้แก่ ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ ปัจจัยด้านสังคมและการก่อสร้าง และปัจจัยด้านเศรษฐกิจ ไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาในระดับปัจจัยย่อย พบว่า ทุกปัจจัยย่อยมีความคิดเห็นไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 เช่นกัน สะท้อนให้เห็นว่า กลุ่มตัวอย่างภาคราชการที่มีตำแหน่งหน้าที่แตกต่างกันมีมุมมองต่อปัจจัยดังกล่าวสอดคล้องกัน

4.2.3 ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวนของปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษาอาคารชุดอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรม จำแนกตามประสบการณ์การทำงานของกลุ่มตัวอย่าง

ผู้วิจัยวิเคราะห์ความแปรปรวนแบบทางเดียว (One-Way ANOVA) ของปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษาอาคารชุดอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรม โดยพิจารณาตามประสบการณ์การทำงานของกลุ่มตัวอย่างภาคราชการ และภาคเอกชน ได้ผลดังนี้

4.2.3.1 ผลวิเคราะห์ความแปรปรวนของปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษากรณีศึกษาอาคารชุดอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรม จำแนกตามประสบการณ์การทำงานของกลุ่มตัวอย่าง (รวมทุกประเภทอาคาร)

ตารางที่ 4-22 ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวน แบบทางเดียว One-Way ANOVA จำแนกตามประสบการณ์การทำงานของกลุ่มตัวอย่าง (รวมทุกประเภทอาคาร)

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบ	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)					ค่า F	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	ต่ำกว่า 5 ปี	5 – 10 ปี	11 – 15 ปี	16 – 20 ปี	20 ปีขึ้นไป			
1. ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ	**3.333 (0.781)**	**3.135 (0.946)**	**3.045 (0.952)**	**3.098 (1.259)**	**2.870 (0.823)**	**0.683**	**0.605**	✓
1.1) การละเลยเงื่อนไขแนบท้ายใบอนุญาตก่อสร้าง (แบบ อ.1 หรือ แบบ ยผ.4) เกี่ยวกับอาคารเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จต้องขออนุญาตใช้อาคาร	3.804 (1.000)	3.478 (1.186)	3.432 (1.317)	3.379 (1.516)	3.000 (1.219)	1.212	0.309	✓
1.2) มิได้รับอนุญาตจากหน่วยงานอื่นซึ่งเป็นส่วนหนึ่งสำหรับประกอบการขออนุญาตใช้อาคาร (เช่น การเชื่อมท่อเชื่อมทาง)	3.255 (1.004)	3.111 (1.329)	3.000 (1.553)	3.045 (1.481)	2.889 (1.257)	0.227	0.923	✓
1.3) ก่อสร้างหรือดัดแปลงขัดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น กฎหมายสิ่งแวดล้อม (EIA) เป็นต้น	3.255 (1.187)	3.267 (1.285)	3.123 (1.314)	3.394 (1.443)	2.978 (1.228)	0.393	0.814	✓

ตารางที่ 4-22 (ต่อ)

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบ	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)					ค่า F	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	ต่ำกว่า 5 ปี	5 – 10 ปี	11 – 15 ปี	16 – 20 ปี	20 ปีขึ้นไป			
1.4) การก่อสร้างหรือดัดแปลงผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต	3.412 (1.071)	3.444 (1.257)	3.568 (1.333)	3.333 (1.533)	3.267 (1.166)	0.220	0.927	✓
1.5) ข้อจำกัดด้านสภาพหน้างานจริง เช่น สภาพพื้นที่ ข้อจำกัดทางกายภาพ หรือเงื่อนไขทางเทคนิค ส่งผลให้การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารไม่เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาต	3.392 (1.075)	3.178 (1.318)	3.173 (1.286)	2.909 (1.338)	2.889 (1.037)	0.653	0.626	✓
1.6) อาคารก่อสร้างแล้วเสร็จแต่อาคารไม่เข้าข่ายต้องขออนุญาตใช้อาคาร	3.000 (1.258)	2.833 (1.344)	2.790 (1.148)	2.864 (1.296)	2.778 (1.236)	0.100	0.982	✓
1.7) เจ้าของอาคารไม่ทราบว่าจะต้องขออนุญาตใช้อาคาร หลังอาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ	3.412 (1.272)	2.589 (1.344)	2.630 (1.325)	2.955 (1.561)	2.411 (1.167)	1.823	0.129	✓
1.8) งานระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยไม่เป็นไปตามกฎหมาย ติดตั้งไม่ถูกต้อง ไม่ครบถ้วน หรือยังไม่สามารถใช้งานได้	3.059 (1.180)	3.200 (1.318)	2.901 (1.411)	3.152 (1.596)	2.889 (1.195)	0.310	0.871	✓

ตารางที่ 4-22 (ต่อ)

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบ	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)					ค่า F	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	ต่ำกว่า 5 ปี	5 – 10 ปี	11 – 15 ปี	16 – 20 ปี	20 ปีขึ้นไป			
1.9) ขาดเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตใช้อาคาร เช่น แบบรับรองผลการตรวจประเมินในการออกแบบก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน หรือการรับรองการทนไฟ	3.412 (1.127)	3.111 (1.162)	2.790 (1.359)	2.848 (1.461)	2.733 (0.996)	1.123	0.349	✓
2.ปัจจัยด้านสังคมและการก่อสร้าง	**3.387 (0.767)**	**3.111 (0.980)**	**2.921 (1.053)**	**3.030 (1.088)**	**2.805 (0.851)**	**1.132**	**0.345**	✓
2.1) ปัญหาการร้องเรียนจากผู้ได้รับผลกระทบจากการก่อสร้าง และนำไปสู่การระงับการก่อสร้าง จนส่งผลให้ถูกเพิกถอนใบอนุญาต	4.020 (0.837)	3.311 (1.280)	3.049 (1.270)	3.379 (1.201)	3.011 (1.233)	2.269	0.066	✓
2.2) เจ้าของอาคารใช้อาคารผิดประเภทจากที่ได้รับอนุญาตและไม่ได้ดำเนินการขออนุญาตให้ถูกต้อง	3.627 (0.873)	3.122 (1.340)	3.012 (1.306)	3.136 (1.428)	2.878 (1.169)	1.020	0.400	✓

ตารางที่ 4-22 (ต่อ)

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบ	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)					ค่า F	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	ต่ำกว่า 5 ปี	5 – 10 ปี	11 – 15 ปี	16 – 20 ปี	20 ปีขึ้นไป			
2.3) การใช้กฎระเบียบที่เข้มงวดถูกนำมาใช้เป็นเงื่อนไขในการเปิดการใช้อาคารเพื่อผลประโยชน์ทางตรงและทางอ้อม	3.196 (0.951)	3.256 (1.082)	3.099 (1.590)	2.788 (1.575)	3.144 (1.177)	0.452	0.771	✓
2.4) ข้อขัดแย้งระหว่างเจ้าของโครงการและผู้รับเหมาที่ส่งผลให้การก่อสร้างหยุดชะงัก	3.275 (1.365)	2.867 (1.085)	2.778 (1.352)	2.773 (1.303)	2.544 (1.011)	1.016	0.402	✓
2.5) การบริหารจัดการงานก่อสร้างที่ล่าช้าจนส่งผลให้ใบอนุญาตหมดอายุและขาดการต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้าง	3.373 (1.241)	3.222 (1.242)	2.827 (1.265)	3.152 (1.275)	2.722 (0.943)	1.306	0.272	✓
2.6) อาคารใช้วัสดุขัดกฎกระทรวงกำหนดวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. 2566	3.196 (1.191)	2.744 (1.300)	2.938 (1.384)	2.985 (1.555)	2.567 (0.979)	0.815	0.518	✓
2.7) ความไม่สมบูรณ์ของงานระบบวิศวกรรมพื้นฐาน ณ วันที่ต้องยื่นขอใบรับรองใช้อาคาร	3.020 (1.199)	3.256 (1.369)	2.741 (1.255)	3.000 (1.392)	2.767 (0.952)	0.837	0.504	✓

ตารางที่ 4-22 (ต่อ)

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบ	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)					ค่า F	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	ต่ำกว่า 5 ปี	5 – 10 ปี	11 – 15 ปี	16 – 20 ปี	20 ปีขึ้นไป			
3 .ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ	**3.363 (1.064)**	**3.067 (1.087)**	**2.731 (1.138)**	**2.769 (0.991)**	**2.883 (0.887)**	**1.269**	**0.286**	✓
3.1) โครงการประสบภาวะขาดทุนจากต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น	3.529 (1.179)	3.011 (1.227)	2.815 (1.318)	2.924 (1.023)	2.900 (1.010)	1.138	0.342	✓
3.2) ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมถดถอยส่งผลให้ชะลอหรือยุติการดำเนินโครงการ	3.627 (1.178)	3.067 (1.236)	2.914 (1.446)	3.197 (1.246)	3.233 (0.919)	0.984	0.419	✓
3.3) การพัฒนาพื้นที่บริเวณโครงการไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เช่น การปรับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร	3.216 (1.184)	3.333 (1.266)	2.926 (1.360)	2.530 (1.153)	2.933 (1.003)	1.608	0.177	✓
3.4) ผู้ร่วมทุนถอนตัวจากโครงการระหว่างการดำเนินงาน	3.078 (1.211)	2.856 (1.312)	2.272 (1.230)	2.424 (1.342)	2.467 (1.176)	1.581	0.184	✓

หมายเหตุ: ✗ ความคิดเห็นของแต่ละกลุ่มแตกต่างกัน (P<0.05)

✓ ความคิดเห็นของแต่ละกลุ่มไม่แตกต่างกัน (P>0.05)

จากตารางที่ 4-22 ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) จำแนกตามประสบการณ์การทำงานของกลุ่มตัวอย่าง (รวมทุกสังกัด) ในภาพรวมกลุ่มอาคารทั้ง 3 ประเภท พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีประสบการณ์การทำงานแตกต่างกัน มีความคิดเห็นต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ให้การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารไม่เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานครไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับ 0.05 ทั้งในภาพรวมของปัจจัยหลักและในระดับปัจจัยย่อย

ผลการวิเคราะห์ดังกล่าวสะท้อนให้เห็นว่า แม้กลุ่มตัวอย่างจะมีระยะเวลาประสบการณ์ในการทำงานแตกต่างกัน แต่ยังคงมีมุมมองต่อสาเหตุและปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ต่อการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารไม่เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาตในทิศทางที่ใกล้เคียงกัน ทั้งนี้อาจเนื่องมาจากผู้ตอบแบบสอบถามทุกกลุ่มมีความเกี่ยวข้องโดยตรงกับกระบวนการก่อสร้าง การดัดแปลงอาคาร หรือการพิจารณาอนุญาต ทำให้สามารถรับรู้และประเมินปัจจัยที่ศึกษาได้อย่างสอดคล้องกัน

4.2.3.2 ผลวิเคราะห์ความแปรปรวนของปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษากรณีศึกษาอาคารชุดอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรม จำแนกตามประสบการณ์การทำงานของกลุ่มตัวอย่าง (อาคารอยู่อาศัยรวม)

ตารางที่ 4-23 ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวน แบบทางเดียว One-Way ANOVA จำแนกตามประสบการณ์การทำงานของกลุ่มตัวอย่าง (อาคารอยู่อาศัยรวม)

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบ	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)					ค่า F	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	ต่ำกว่า 5 ปี	5 – 10 ปี	11 – 15 ปี	16 – 20 ปี	20 ปีขึ้นไป			
1. ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ	**3.346 (0.798)**	**3.041 (0.996)**	**3.070 (0.980)**	**3.136 (1.348)**	**2.926 (0.943)**	**0.482**	**0.749**	✓
1.1) การละเลยเงื่อนไขแนบท้ายใบอนุญาตก่อสร้าง (แบบ อ.1 หรือแบบ ยผ.4) เกี่ยวกับอาคารเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จต้องขออนุญาตใช้อาคาร	3.882 (1.054)	3.467 (1.383)	3.556 (1.368)	3.409 (1.532)	3.100 (1.373)	0.963	0.430	✓
1.2) มิได้รับอนุญาตจากหน่วยงานอื่นซึ่งเป็นส่วนหนึ่งสำหรับประกอบการขออนุญาตใช้อาคาร (เช่น การเชื่อมท่อเชื่อมทาง)	3.235 (1.091)	2.933 (1.363)	3.074 (1.591)	3.136 (1.612)	2.933 (1.388)	0.190	0.943	✓
1.3) ก่อสร้างหรือดัดแปลงขัดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น กฎหมายสิ่งแวดล้อม (EIA) เป็นต้น	3.235 (1.200)	3.100 (1.348)	3.074 (1.439)	3.455 (1.565)	3.133 (1.383)	0.290	0.884	✓

ตารางที่ 4-23 (ต่อ)

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบ	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)					ค่า F	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	ต่ำกว่า 5 ปี	5 – 10 ปี	11 – 15 ปี	16 – 20 ปี	20 ปีขึ้นไป			
1.4) การก่อสร้างหรือดัดแปลง ผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต	3.471 (1.179)	3.300 (1.418)	3.556 (1.340)	3.364 (1.649)	3.300 (1.291)	0.176	0.950	✓
1.5) ข้อจำกัดด้านสภาพหน้างานจริง เช่น สภาพพื้นที่ ข้อจำกัดทางกายภาพ หรือเงื่อนไขทางเทคนิคส่งผลให้การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารไม่เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาต	3.353 (1.057)	3.133 (1.432)	3.185 (1.302)	2.909 (1.377)	2.967 (1.245)	0.389	0.816	✓
1.6) อาคารก่อสร้างแล้วเสร็จแต่อาคารไม่เข้าข่ายต้องขออนุญาตใช้อาคาร	3.000 (1.323)	2.833 (1.533)	2.778 (1.251)	2.818 (1.402)	2.867 (1.502)	0.070	0.991	✓
1.7) เจ้าของอาคารไม่ทราบว่าจะต้องขออนุญาตใช้อาคารหลังอาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ	3.471 (1.375)	2.533 (1.479)	2.704 (1.382)	3.091 (1.659)	2.433 (1.406)	1.850	0.124	✓

ตารางที่ 4-23 (ต่อ)

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบ	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)					ค่า F	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	ต่ำกว่า 5 ปี	5 – 10 ปี	11 – 15 ปี	16 – 20 ปี	20 ปีขึ้นไป			
1.8) งานระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยไม่เป็นไปตามกฎหมาย ติดตั้งไม่ถูกต้อง ไม่ครบถ้วน หรือยังไม่สามารถใช้งานได้	3.000 (1.173)	3.000 (1.597)	2.815 (1.469)	3.182 (1.680)	2.900 (1.322)	0.211	0.932	✓
1.9) ขาดเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตใช้อาคาร เช่น แบบรับรองผลการตรวจประเมินในการออกแบบก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน หรือการรับรองการทนไฟ	3.471 (1.068)	3.067 (1.337)	2.889 (1.476)	2.864 (1.521)	2.700 (1.149)	1.011	0.404	✓
2.ปัจจัยด้านสังคมและการก่อสร้าง	**3.420 (0.788)**	**3.081 (1.042)**	**2.937 (1.034)**	**3.013 (1.123)**	**2.824 (0.901)**	**1.059**	**0.380**	✓
2.1) ปัญหาการร้องเรียนจากผู้ได้รับผลกระทบจากการก่อสร้าง และนำไปสู่การระงับการก่อสร้าง จนส่งผลให้ถูกเพิกถอนใบอนุญาต	4.059 (0.899)	3.400 (1.453)	3.037 (1.315)	3.455 (1.224)	3.100 (1.348)	1.991	0.100	✓

ตารางที่ 4-23 (ต่อ)

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบ	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)					ค่า F	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	ต่ำกว่า 5 ปี	5 – 10 ปี	11 – 15 ปี	16 – 20 ปี	20 ปีขึ้นไป			
2.2) เจ้าของอาคารใช้อาคารผิดประเภทจากที่ได้รับอนุญาต และไม่ได้ดำเนินการขออนุญาตให้ถูกต้อง	3.647 (0.996)	3.133 (1.479)	3.111 (1.281)	3.000 (1.574)	3.000 (1.365)	0.718	0.581	✓
2.3) การใช้กฎระเบียบที่เข้มงวดถูกนำมาใช้เป็นเงื่อนไขในการเปิดการใช้อาคารเพื่อผลประโยชน์ทางตรงและทางอ้อม	3.176 (0.951)	3.200 (1.215)	3.111 (1.625)	2.682 (1.615)	3.033 (1.299)	0.532	0.713	✓
2.4) ข้อขัดแย้งระหว่างเจ้าของโครงการและผู้รับเหมาที่ส่งผลให้การก่อสร้างหยุดชะงัก	3.235 (1.393)	2.800 (1.324)	2.778 (1.396)	2.773 (1.307)	2.633 (1.098)	0.606	0.659	✓
2.5) การบริหารจัดการงานก่อสร้างที่ล่าช้าจนส่งผลให้ใบอนุญาตหมดอายุและขาดการต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้าง	3.412 (1.278)	3.167 (1.289)	2.852 (1.262)	3.136 (1.207)	2.733 (0.980)	1.178	0.324	✓
2.6) อาคารใช้วัสดุขัดกฎกระทรวงกำหนดวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. 2566	3.353 (1.222)	2.733 (1.388)	2.963 (1.427)	3.045 (1.618)	2.533 (1.074)	1.209	0.311	✓

ตารางที่ 4-23 (ต่อ)

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบ	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)					ค่า F	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	ต่ำกว่า 5 ปี	5 – 10 ปี	11 – 15 ปี	16 – 20 ปี	20 ปีขึ้นไป			
2.7) ความไม่สมบูรณ์ของงานระบบวิศวกรรมพื้นฐาน ณ วันที่ต้องยื่นขอใบรับรองใช้อาคาร	3.059 (1.197)	3.133 (1.525)	2.704 (1.295)	3.000 (1.380)	2.733 (1.015)	0.614	0.654	✓
3. ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ	**3.368 (1.122)**	**2.958 (1.150)**	**2.759 (1.089)**	**2.727 (1.003)**	**2.858 (0.978)**	**1.107**	**0.356**	✓
3.1) โครงการประสบภาวะขาดทุนจากต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น	3.588 (1.326)	2.900 (1.296)	2.852 (1.322)	2.864 (0.990)	2.867 (1.074)	1.303	0.273	✓
3.2) ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมถดถอย ส่งผลให้ชะลอหรือยุติการดำเนินโครงการ	3.588 (1.228)	2.900 (1.322)	2.926 (1.466)	3.091 (1.269)	3.233 (1.073)	1.008	0.406	✓
3.3) การพัฒนาพื้นที่บริเวณโครงการไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เช่น การปรับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร	3.176 (1.237)	3.300 (1.343)	2.926 (1.357)	2.545 (1.299)	2.800 (1.157)	1.344	0.258	✓
3.4) ผู้ร่วมทุนถอนตัวจากโครงการระหว่างการดำเนินงาน	3.118 (1.219)	2.733 (1.413)	2.333 (1.271)	2.409 (1.333)	2.533 (1.306)	1.142	0.340	✓

หมายเหตุ: ✗ ความคิดเห็นของแต่ละกลุ่มแตกต่างกัน (P<0.05)

✓ ความคิดเห็นของแต่ละกลุ่มไม่แตกต่างกัน (P>0.05)

จากตารางที่ 4-23 แสดงให้เห็นว่า ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) จำแนกตามประสบการณ์การทำงานของกลุ่มตัวอย่าง สำหรับอาคารอยู่อาศัยรวม โดยภาพรวมพบว่าความคิดเห็นต่อปัจจัยหลักทั้ง 3 ด้าน ได้แก่ ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ ปัจจัยด้านสังคมและการก่อสร้าง และปัจจัยด้านเศรษฐกิจ ไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาในระดับปัจจัยย่อย พบว่า ทุกปัจจัยย่อยมีความคิดเห็นไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 เช่นกัน สะท้อนให้เห็นว่า กลุ่มตัวอย่างที่มีประสบการณ์การทำงานแตกต่างกันมีมุมมองต่อปัจจัยดังกล่าวสอดคล้องกัน

4.2.3.3 ผลวิเคราะห์ความแปรปรวนของปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษากรณีศึกษาอาคารชุดอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรม จำแนกตามประสบการณ์การทำงานของกลุ่มตัวอย่าง (อาคารพาณิชยกรรม)

ตารางที่ 4-24 ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวน แบบทางเดียว One-Way ANOVA จำแนกตามประสบการณ์การทำงานของกลุ่มตัวอย่าง (อาคารพาณิชยกรรม)

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบ	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)					ค่า F	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	ต่ำกว่า 5 ปี	5 – 10 ปี	11 – 15 ปี	16 – 20 ปี	20 ปีขึ้นไป			
1. ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ	**3.386 (0.782)**	**3.411 (0.993)**	**3.095 (0.906)**	**3.222 (1.142)**	**2.996 (0.832)**	**0.980**	**0.421**	✓
1.1) การละเลยเงื่อนไขแนบท้ายใบอนุญาตก่อสร้าง (แบบ อ.1 หรือ แบบ ยผ.4) เกี่ยวกับอาคารเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จต้องขออนุญาตใช้อาคาร	3.824 (1.131)	3.767 (1.278)	3.481 (1.341)	3.545 (1.471)	3.133 (1.196)	1.190	0.319	✓

ตารางที่ 4-24 (ต่อ)

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบ	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)					ค่า F	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	ต่ำกว่า 5 ปี	5 – 10 ปี	11 – 15 ปี	16 – 20 ปี	20 ปีขึ้นไป			
1.2) มิได้รับอนุญาตจากหน่วยงานอื่นซึ่งเป็นส่วนหนึ่งสำหรับประกอบการขออนุญาตใช้อาคาร (เช่น การเชื่อมท่อเชื่อมทาง)	3.412 (1.004)	3.300 (1.489)	2.889 (1.625)	3.136 (1.457)	3.067 (1.258)	0.491	0.742	✓
1.3) ก่อสร้างหรือดัดแปลง ขัดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น กฎหมายสิ่งแวดล้อม (EIA) เป็นต้น	3.353 (1.412)	3.333 (1.422)	2.926 (1.412)	3.409 (1.436)	2.833 (1.315)	0.967	0.428	✓
1.4) การก่อสร้างหรือดัดแปลงผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต	3.353 (1.169)	3.767 (1.194)	3.778 (1.340)	3.545 (1.471)	3.333 (1.213)	0.736	0.569	✓
1.5) ข้อจำกัดด้านสภาพหน้างานจริง เช่น สภาพพื้นที่ ข้อจำกัดทางกายภาพ หรือเงื่อนไขทางเทคนิค ส่งผลให้การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารไม่เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาต	3.412 (1.176)	3.367 (1.326)	3.111 (1.251)	3.091 (1.411)	2.933 (0.907)	0.685	0.604	✓
1.6) อาคารก่อสร้างแล้วเสร็จแต่อาคารไม่เข้าข่ายต้องขออนุญาตใช้อาคาร	3.118 (1.219)	3.133 (1.408)	3.148 (1.350)	2.955 (1.327)	2.933 (1.258)	0.165	0.956	✓

ตารางที่ 4-24 (ต่อ)

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบ	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)					ค่า F	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	ต่ำกว่า 5 ปี	5 – 10 ปี	11 – 15 ปี	16 – 20 ปี	20 ปีขึ้นไป			
1.7) เจ้าของอาคารไม่ทราบว่าจะต้องขออนุญาตใช้อาคาร หลังอาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ	3.471 (1.375)	3.033 (1.586)	3.037 (1.652)	3.091 (1.601)	2.700 (1.236)	0.738	0.568	✓
1.8) งานระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยไม่เป็นไปตามกฎหมาย ติดตั้งไม่ถูกต้อง ไม่ครบถ้วน หรือยังไม่สามารถใช้งานได้	3.176 (1.237)	3.567 (1.357)	2.852 (1.512)	3.318 (1.555)	3.067 (1.285)	1.046	0.387	✓
1.9) ขาดเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตใช้อาคาร เช่น แบบรับรองผลการตรวจประเมินในการออกแบบก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน หรือการรับรองการทนไฟ	3.353 (1.222)	3.433 (1.278)	2.630 (1.391)	2.909 (1.377)	2.967 (1.098)	1.754	0.143	✓

ตารางที่ 4-24 (ต่อ)

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบ	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)					ค่า F	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	ต่ำกว่า 5 ปี	5 – 10 ปี	11 – 15 ปี	16 – 20 ปี	20 ปีขึ้นไป			
2. ปัจจัยด้านสังคมและการก่อสร้าง	**3.353 (0.763)**	**3.219 (1.090)**	**2.862 (1.035)**	**3.162 (1.104)**	**2.867 (0.845)**	**1.184**	**0.321**	✓
2.1) ปัญหาการร้องเรียนจากผู้ได้รับผลกระทบจากการก่อสร้างและนำไปสู่การระงับการก่อสร้าง จนส่งผลให้ถูกเพิกถอนใบอนุญาต	3.824 (1.131)	3.100 (1.373)	2.889 (1.340)	3.364 (1.293)	2.900 (1.185)	1.914	0.112	✓
2.2) เจ้าของอาคารใช้อาคารผิดประเภทจากที่ได้รับอนุญาตและไม่ได้ดำเนินการขออนุญาตให้ถูกต้อง	3.647 (1.057)	3.433 (1.455)	3.185 (1.469)	3.636 (1.432)	3.133 (1.332)	0.735	0.570	✓
2.3) การใช้กฎระเบียบที่เข้มงวดถูกนำมาใช้เป็นเงื่อนไขในการเปิดการใช้อาคารเพื่อผลประโยชน์ทางตรงและทางอ้อม	3.176 (0.951)	3.367 (1.189)	3.037 (1.556)	2.955 (1.618)	3.267 (1.143)	0.421	0.793	✓

ตารางที่ 4-24 (ต่อ)

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบ	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)					ค่า F	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	ต่ำกว่า 5 ปี	5 – 10 ปี	11 – 15 ปี	16 – 20 ปี	20 ปีขึ้นไป			
2.4) ข้อขัดแย้งระหว่างเจ้าของโครงการและผู้รับเหมาที่ส่งผลให้การก่อสร้างหยุดชะงัก	3.294 (1.359)	3.033 (1.217)	2.667 (1.330)	2.864 (1.320)	2.467 (1.008)	1.574	0.185	✓
2.5) การบริหารจัดการงานก่อสร้างที่ล่าช้าจนส่งผลให้ใบอนุญาตหมดอายุและขาดการต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้าง	3.353 (1.272)	3.233 (1.278)	2.741 (1.228)	3.273 (1.420)	2.700 (0.988)	1.624	0.173	✓
2.6) อาคารใช้วัสดุขัดกฎกระทรวงกำหนดวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. 2566	3.118 (1.219)	2.900 (1.423)	2.852 (1.460)	3.000 (1.512)	2.733 (1.112)	0.262	0.902	✓
2.7) ความไม่สมบูรณ์ของงานระบบวิศวกรรมพื้นฐาน ณ วันที่ต้องยื่นขอใบรับรองใช้อาคาร	3.059 (1.197)	3.467 (1.432)	2.667 (1.301)	3.045 (1.430)	2.867 (1.042)	1.521	0.200	✓

ตารางที่ 4-25 (ต่อ)

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบ	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)					ค่า F	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	ต่ำกว่า 5 ปี	5 – 10 ปี	11 – 15 ปี	16 – 20 ปี	20 ปีขึ้นไป			
3. ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ	**3.294 (1.080)**	**3.133 (1.219)**	**2.704 (1.221)**	**2.773 (1.009)**	**2.758 (0.908)**	**1.298**	**0.275**	✓
3.1) โครงการประสบภาวะขาดทุนจากต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น	3.353 (1.222)	3.100 (1.398)	2.815 (1.360)	2.909 (1.192)	2.833 (1.053)	0.680	0.607	✓
3.2) ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมถดถอยส่งผลให้ชะลอหรือยุติการดำเนินโครงการ	3.588 (1.278)	3.300 (1.418)	2.852 (1.486)	3.273 (1.316)	2.900 (0.960)	1.261	0.289	✓
3.3) การพัฒนาพื้นที่บริเวณโครงการไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เช่น การปรับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร	3.235 (1.200)	3.333 (1.295)	2.963 (1.556)	2.545 (1.101)	3.000 (1.083)	1.369	0.249	✓
3.4) ผู้ร่วมทุนถอนตัวจากโครงการระหว่างการดำเนินงาน	3.000 (1.225)	2.800 (1.448)	2.185 (1.241)	2.364 (1.329)	2.300 (1.088)	1.732	0.147	✓

หมายเหตุ: ✗ ความคิดเห็นของแต่ละกลุ่มแตกต่างกัน (P<0.05)
✓ ความคิดเห็นของแต่ละกลุ่มไม่แตกต่างกัน (P>0.05)

จากตารางที่ 4-24 แสดงให้เห็นว่า ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) จำแนกตามประสบการณ์การทำงานของกลุ่มตัวอย่าง สำหรับอาคารพาณิชยกรรม โดยภาพรวมพบว่า ความคิดเห็นต่อปัจจัยหลักทั้ง 3 ด้าน ได้แก่ ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ ปัจจัยด้านสังคมและการก่อสร้าง และปัจจัยด้านเศรษฐกิจ ไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาในระดับปัจจัยย่อย พบว่า ทุกปัจจัยย่อยมีความคิดเห็นไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 เช่นกัน สะท้อนให้เห็นว่า กลุ่มตัวอย่างที่มีประสบการณ์การทำงานแตกต่างกันมีมุมมองต่อปัจจัยดังกล่าวสอดคล้องกัน

4.2.3 ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวนของปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษาอาคารชุดอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรม(จำแนกตามประเภทอาคาร)

ผู้วิจัยวิเคราะห์ความแปรปรวนแบบทางเดียว (One-Way ANOVA) ของปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษาอาคารชุดอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรม โดยพิจารณาตามประเภทอาคาร ภาคเอกชน และภาคราชการ ได้ผลดังนี้

4.2.3.1 ผลวิเคราะห์ความแปรปรวนของปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษากรณีศึกษาอาคารชุดอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรม จำแนกตามประเภทอาคาร (ภาคเอกชน)

ตารางที่ 4-25 ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวน แบบทางเดียว One-Way ANOVA จำแนกตามประเภทอาคารตัวอย่าง (ภาคเอกชน)

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบ	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)			ค่า F	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	อาคารพาณิชยกรรม	อาคารชุด	อาคารอยู่อาศัยรวม			
1. ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ	**3.293 (1.036)**	**3.047 (1.175)**	**3.109 (1.100)**	**0.861**	**0.425**	✓
1.1) การละเลยเงื่อนไขแนบท้ายใบอนุญาตก่อสร้าง (แบบ อ.1 หรือ แบบ ยผ.4) เกี่ยวกับอาคารเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จต้องขออนุญาตใช้อาคาร	3.531 (1.309)	3.250 (1.563)	3.547 (1.356)	0.894	0.411	✓
1.2) มิได้รับอนุญาต จากหน่วยงานอื่น ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งสำหรับประกอบการขออนุญาตใช้อาคาร (เช่น การเชื่อมท่อเชื่อมทาง)	3.172 (1.409)	3.094 (1.509)	3.094 (1.433)	0.062	0.940	✓
1.3) ก่อสร้างหรือดัดแปลง ขัดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น กฎหมายสิ่งแวดล้อม (EIA) เป็นต้น	3.031 (1.414)	3.125 (1.442)	3.063 (1.355)	0.074	0.929	✓
1.4) การก่อสร้างหรือดัดแปลงผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต	3.688 (1.344)	3.391 (1.518)	3.422 (1.445)	0.824	0.440	✓

ตารางที่ 4-25 (ต่อ)

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบ	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)			ค่า F	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	อาคารพาณิชยกรรม	อาคารชุด	อาคารอยู่อาศัยรวม			
1.5) ข้อจำกัดด้านสภาพหน้างานจริง เช่น สภาพพื้นที่ ข้อจำกัดทางกายภาพ หรือเงื่อนไขทางเทคนิค ส่งผลให้การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารไม่เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาต	3.391 (1.268)	3.125 (1.374)	3.156 (1.336)	0.766	0.466	✓
1.6) อาคารก่อสร้างแล้วเสร็จแต่อาคารไม่เข้าข่ายต้องขออนุญาตใช้อาคาร	3.141 (1.308)	2.797 (1.394)	2.938 (1.390)	1.027	0.360	✓
1.7) เจ้าของอาคารไม่ทราบว่าจะต้องขออนุญาตใช้อาคาร หลังอาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ	3.234 (1.561)	2.625 (1.589)	2.813 (1.592)	2.495	0.085	✓
1.8) งานระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยไม่เป็นไปตามกฎหมาย ติดตั้งไม่ถูกต้อง ไม่ครบถ้วน หรือยังไม่สามารถใช้งานได้	3.297 (1.466)	3.078 (1.607)	2.984 (1.507)	0.705	0.495	✓
1.9) ขาดเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตใช้อาคาร เช่น แบบรับรองผลการตรวจประเมินในการออกแบบก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน หรือการรับรองการทนไฟ	3.156 (1.417)	2.938 (1.435)	2.969 (1.425)	0.441	0.644	✓

ตารางที่ 4-25 (ต่อ)

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบ	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)			ค่า F	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	อาคารพาณิชยกรรม	อาคารชุด	อาคารอยู่อาศัยรวม			
2. ปัจจัยด้านสังคมและการก่อสร้าง	**3.172 (1.021)**	**3.054 (1.104)**	**3.042 (1.065)**	**0.291**	**0.748**	✓
2.1) ปัญหาการร้องเรียนจากผู้ได้รับผลกระทบจากการก่อสร้าง และนำไปสู่การระงับการก่อสร้าง จนส่งผลให้ถูกเพิกถอนใบอนุญาต	3.266 (1.336)	3.328 (1.404)	3.313 (1.344)	0.037	0.964	✓
2.2) เจ้าของอาคารใช้อาคารผิดประเภทจากที่ได้รับอนุญาต และไม่ได้ดำเนินการขออนุญาตให้ถูกต้อง	3.453 (1.402)	2.891 (1.513)	3.078 (1.440)	2.489	0.086	✓
2.3) การใช้กฎระเบียบที่เข้มงวดถูกนำมาใช้เป็นเงื่อนไขในการเปิดการใช้อาคารเพื่อผลประโยชน์ทางตรงและทางอ้อม	3.281 (1.315)	3.125 (1.397)	3.047 (1.374)	0.491	0.613	✓
2.4) ข้อขัดแย้งระหว่างเจ้าของโครงการและผู้รับเหมาที่ส่งผลให้การก่อสร้างหยุดชะงัก	3.047 (1.374)	3.000 (1.458)	2.984 (1.386)	0.034	0.966	✓

ตารางที่ 4-25 (ต่อ)

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบ	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)			ค่า F	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	อาคารพาณิชยกรรม	อาคารชุด	อาคารอยู่อาศัยรวม			
2.5) การบริหารจัดการงานก่อสร้างที่ล่าช้าจนส่งผลให้ใบอนุญาตหมดอายุและขาดการต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้าง	3.250 (1.285)	3.313 (1.320)	3.156 (1.224)	0.243	0.785	✓
2.6) อาคารใช้วัสดุขัดกฎกระทรวงกำหนดวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. 2566	2.906 (1.354)	2.828 (1.420)	2.891 (1.381)	0.057	0.945	✓
2.7) ความไม่สมบูรณ์ของงานระบบวิศวกรรมพื้นฐาน ณ วันที่ต้องยื่นขอใบรับรองใช้อาคาร	3.000 (1.392)	2.891 (1.416)	2.828 (1.363)	0.251	0.779	✓
3. ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ	**3.059 (1.148)**	**3.074 (1.106)**	**2.992 (1.085)**	**0.098**	**0.907**	✓
3.1) โครงการประสบภาวะขาดทุนจากต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น	3.250 (1.333)	3.234 (1.294)	3.125 (1.291)	0.174	0.840	✓

ตารางที่ 4-25 (ต่อ)

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบ	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)			ค่า F	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	อาคารพาณิชยกรรม	อาคารชุด	อาคารอยู่อาศัยรวม			
3.2) ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมถดถอย ส่งผลให้ชะลอหรือยุติการดำเนินโครงการ	3.281 (1.303)	3.344 (1.275)	3.203 (1.262)	0.194	0.824	✓
3.3) การพัฒนาพื้นที่บริเวณโครงการไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เช่น การปรับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร	3.125 (1.315)	2.953 (1.302)	2.969 (1.357)	0.329	0.720	✓
3.4) ผู้ร่วมทุนถอนตัวจากโครงการระหว่างการดำเนินงาน	2.578 (1.307)	2.766 (1.330)	2.672 (1.310)	0.325	0.723	✓

หมายเหตุ: ✗ ความคิดเห็นของแต่ละกลุ่มแตกต่างกัน (P<0.05)
✓ ความคิดเห็นของแต่ละกลุ่มไม่แตกต่างกัน (P>0.05)

จากตารางที่ 4-25 ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) จำแนกตามประเภทอาคารในมุมมองของกลุ่มตัวอย่างภาคเอกชน ในภาพรวมกลุ่มอาคารทั้ง 3 ประเภท พบว่า โดยภาพรวมของปัจจัยหลักทั้ง 3 ด้าน ได้แก่ ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ ปัจจัยด้านสังคมและการก่อสร้าง และปัจจัยด้านเศรษฐกิจ กลุ่มตัวอย่างภาคเอกชนที่เกี่ยวข้องกับอาคารต่างประเภทกันมีความคิดเห็นไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาในระดับปัจจัยย่อย พบว่า ไม่ปรากฏปัจจัยใดที่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติแสดงให้เห็นว่า กลุ่มตัวอย่างภาคเอกชนมีมุมมองต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ให้

การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารไม่เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานครไปในทิศทางเดียวกัน แม้จะเกี่ยวข้องกับอาคารคนละประเภทก็ตาม

ผลการวิเคราะห์ดังกล่าวสะท้อนให้เห็นว่า แม้ประเภทของอาคารจะมีลักษณะการใช้งานและบริบทของโครงการแตกต่างกัน แต่กลุ่มตัวอย่างภาคเอกชนยังคงมีมุมมองต่อปัจจัยส่วนใหญ่สอดคล้องกัน ทั้งในด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ ด้านสังคมและการก่อสร้าง และด้านเศรษฐกิจ ซึ่งอาจเป็นผลมาจากข้อจำกัด ปัญหา และสภาพแวดล้อมในการดำเนินโครงการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารของภาคเอกชนที่มีลักษณะใกล้เคียงกันในทุกประเภทอาคาร

4.2.3.2 ผลวิเคราะห์ความแปรปรวนของปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งจากกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษากรณีศึกษาอาคารชุดอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรม จำแนกตามประเภทอาคาร (ภาคราชการ)

ตารางที่ 4-26 ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวน แบบทางเดียว One-Way ANOVA จำแนกตามประเภทอาคารตัวอย่าง (ภาคราชการ)

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบ	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)			ค่า F	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	อาคารพาณิชยกรรม	อาคารชุด	อาคารอยู่อาศัยรวม			
1. ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ	3.120 (0.830)	2.815 (1.004)	3.045 (0.937)	1.819	0.165	✓
1.2) มิได้รับอนุญาต จากหน่วยงานอื่น ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งสำหรับประกอบการขออนุญาตใช้อาคาร (เช่น การเชื่อมท่อเชื่อมทาง)	3.113 (1.392)	2.790 (1.495)	2.984 (1.408)	0.797	0.452	✓

ตารางที่ 4-26 (ต่อ)

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบ	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)			ค่า F	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	อาคารพาณิชยกรรม	อาคารชุด	อาคารอยู่อาศัยรวม			
1.3) ก่อสร้างหรือดัดแปลง ขัดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น กฎหมายสิ่งแวดล้อม (EIA) เป็นต้น	3.258 (1.378)	3.355 (1.472)	3.306 (1.409)	0.072	0.931	✓
1.4) การก่อสร้างหรือดัดแปลงผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต	3.452 (1.197)	3.113 (1.483)	3.355 (1.294)	1.067	0.346	✓
1.5) ข้อจำกัดด้านสภาพหน้างานจริง เช่น สภาพพื้นที่ ข้อจำกัดทางกายภาพ หรือเงื่อนไขทางเทคนิค ส่งผลให้การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารไม่เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาต	2.935 (1.114)	2.887 (1.282)	3.032 (1.254)	0.228	0.796	✓
1.6) อาคารก่อสร้างแล้วเสร็จแต่อาคารไม่เข้าข่ายต้องขออนุญาตใช้อาคาร	2.968 (1.305)	2.419 (1.397)	2.758 (1.411)	2.523	0.083	✓
1.7) เจ้าของอาคารไม่ทราบว่าจะต้องขออนุญาตใช้อาคาร หลังอาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ	2.806 (1.401)	2.161 (1.308)	2.726 (1.369)	4.143	0.017	✗

ตารางที่ 4-26 (ต่อ)

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบ	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)			ค่า F	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	อาคารพาณิชยกรรม	อาคารชุด	อาคารอยู่อาศัยรวม			
1.8) งานระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยไม่เป็นไปตามกฎหมาย ติดตั้งไม่ถูกต้อง ไม่ครบถ้วน หรือยังไม่สามารถใช้งานได้	3.097 (1.327)	2.790 (1.473)	2.952 (1.408)	0.740	0.479	✓
1.9) ขาดเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตใช้อาคาร เช่น แบบรับรองผลการตรวจประเมินในการออกแบบก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงานหรือการรับรองการทนไฟ	2.935 (1.143)	2.726 (1.244)	2.952 (1.234)	0.675	0.511	✓
2. ปัจจัยด้านสังคมและการก่อสร้าง	2.959 (0.953)	2.887 (0.973)	3.002 (0.923)	0.232	0.793	✓
2.2) เจ้าของอาคารใช้อาคารผิดประเภทจากที่ได้รับอนุญาต และไม่ได้ดำเนินการขออนุญาตให้ถูกต้อง	3.290 (1.348)	2.742 (1.503)	3.210 (1.295)	2.835	0.061	✓

ตารางที่ 4-26 (ต่อ)

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบ	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)			ค่า F	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	อาคารพาณิชยกรรม	อาคารชุด	อาคารอยู่อาศัยรวม			
2.3) การใช้กฎระเบียบที่เข้มงวดถูกนำมาใช้เป็นเงื่อนไขในการเปิดการใช้อาคารเพื่อผลประโยชน์ทางตรงและทางอ้อม	3.065 (1.304)	3.065 (1.424)	3.048 (1.372)	0.003	0.997	✓
2.4) ข้อขัดแย้งระหว่างเจ้าของโครงการและผู้รับเหมาที่ส่งผลให้การก่อสร้างหยุดชะงัก	2.597 (1.063)	2.581 (1.139)	2.629 (1.163)	0.030	0.971	✓
2.5) การบริหารจัดการงานก่อสร้างที่ล่าช้าจนส่งผลให้ใบอนุญาตหมดอายุและขาดการต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้าง	2.790 (1.161)	2.742 (1.292)	2.887 (1.175)	0.231	0.794	✓
2.6) อาคารใช้วัสดุขัดกฎกระทรวงกำหนดวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. 2566	2.887 (1.332)	2.710 (1.323)	2.855 (1.341)	0.312	0.732	✓
2.7) ความไม่สมบูรณ์ของงานระบบวิศวกรรมพื้นฐาน ณ วันที่ต้องยื่นขอใบรับรองใช้อาคาร	3.048 (1.207)	2.952 (1.220)	3.000 (1.215)	0.098	0.906	✓

ตารางที่ 4-26 (ต่อ)

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบ	ค่าเฉลี่ย (ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน)			ค่า F	ค่า P	ความคิดเห็นสอดคล้อง
	อาคารพาณิชยกรรม	อาคารชุด	อาคารอยู่อาศัยรวม			
3. ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ	2.758 (1.041)	2.923 (1.043)	2.819 (1.057)	0.396	0.674	✓
3.1) โครงการประสบภาวะขาดทุนจากต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น	2.694 (1.095)	2.855 (1.143)	2.806 (1.114)	0.340	0.712	✓
3.2) ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมถดถอย ส่งผลให้ชะลอหรือยุติการดำเนินโครงการ	3.000 (1.306)	3.177 (1.337)	3.016 (1.299)	0.346	0.708	✓
3.3) การพัฒนาพื้นที่บริเวณโครงการไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เช่น การปรับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร	2.919 (1.232)	3.065 (1.279)	2.935 (1.226)	0.253	0.777	✓
3.4) ผู้ร่วมทุนถอนตัวจากโครงการระหว่างการดำเนินงาน	2.419 (1.275)	2.597 (1.384)	2.516 (1.340)	0.275	0.760	✓

หมายเหตุ: ✗ ความคิดเห็นของแต่ละกลุ่มแตกต่างกัน (P<0.05)
✓ ความคิดเห็นของแต่ละกลุ่มไม่แตกต่างกัน (P>0.05)

จากตารางที่ 4-26 ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) จำแนกตามประเภทอาคาร ในมุมมองของกลุ่มตัวอย่างภาคราชการ ในภาพรวมกลุ่มอาคารทั้ง 3 ประเภท พบว่า โดยภาพรวมของปัจจัยหลักทั้ง 3 ด้าน ได้แก่ ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ ปัจจัยด้านสังคมและการก่อสร้าง และปัจจัยด้านเศรษฐกิจ กลุ่มตัวอย่างภาคราชการที่เกี่ยวข้องกับอาคารต่างประเภทกัน มีความคิดเห็น ไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับ 0.05

อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาในระดับปัจจัยย่อย พบว่ามี 1 ปัจจัยย่อยที่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ โดยเฉพาะประเด็น เจ้าของอาคารไม่ทราบว่าจะต้องขออนุญาตใช้อาคารหลังอาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ ซึ่งมีค่า P=0.017 แสดงให้เห็นว่า กลุ่มตัวอย่างภาคราชการมีมุมมองต่อปัจจัยดังกล่าวแตกต่างกันไปตามประเภทอาคารที่รับผิดชอบหรือเกี่ยวข้อง ขณะที่ปัจจัยย่อยอื่นยังคงมีความคิดเห็นไปในทิศทางเดียวกัน

ผลการวิเคราะห์ดังกล่าวสะท้อนให้เห็นว่า แม้เจ้าหน้าที่ภาคราชการจะมีมุมมองต่อปัจจัยส่วนใหญ่สอดคล้องกัน แต่ในบางประเด็นที่เกี่ยวข้องกับ ความรู้ความเข้าใจของเจ้าของอาคารต่อขั้นตอนการขออนุญาตใช้อาคาร อาจมีลักษณะแตกต่างกันตามประเภทของอาคาร ซึ่งควรนำไปใช้เป็นข้อมูลประกอบในการกำหนดแนวทางให้ความรู้และการกำกับดูแลให้เหมาะสมกับลักษณะเฉพาะของอาคารแต่ละประเภท

บทที่ 5
สรุปผล อภิปราย และข้อเสนอแนะ

5.1 สรุปผลการวิจัย

การวิจัยเรื่อง ปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งต่อกรุงเทพมหานคร: กรณีศึกษาอาคารชุดอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรม เป็นการวิจัยเชิงปริมาณ โดยใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 126 คน ซึ่งประกอบด้วยผู้เกี่ยวข้องจากภาคราชการและภาคเอกชน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาระดับและจัดลำดับความสำคัญของปัจจัย เปรียบเทียบความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่างตามตัวแปรที่กำหนด และเสนอแนวทางป้องกันการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารที่ไม่เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งต่อกรุงเทพมหานครในอนาคต โดยผลการวิจัยสามารถสรุปตามวัตถุประสงค์ได้ดังนี้

5.1.1 ระดับและจัดลำดับความสำคัญของปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งต่อกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษาอาคารชุดอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรม

ผลการวิจัยมีดังนี้

1) ระดับความสำคัญของปัจจัย

ระดับและจัดลำดับความสำคัญของปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งต่อกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษาอาคารชุดอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรม พบว่า ในภาพรวมปัจจัยหลักทั้ง 3 ด้าน ได้แก่ ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ ปัจจัยด้านสังคมและการก่อสร้าง และปัจจัยด้านเศรษฐกิจ อยู่ในระดับปานกลางทั้งหมด โดยปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับมีค่าเฉลี่ยสูงที่สุด รองลงมาคือปัจจัยด้านสังคมและการก่อสร้าง และปัจจัยด้านเศรษฐกิจ ตามลำดับ สะท้อนให้เห็นว่าประเด็นด้านกฎหมายความถูกต้องตามแบบที่ได้รับอนุญาต และการปฏิบัติตามเงื่อนไขของใบอนุญาตยังคงเป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารมากที่สุดในกลุ่มอาคารที่ศึกษา

2) ลำดับความสำคัญของปัจจัย

พบว่าเมื่อพิจารณารายปัจจัยย่อยทั้ง 20 ข้อ ปัจจัยที่มีค่าเฉลี่ยสูงสุด 5 อันดับแรก ได้แก่

อันดับที่ 1 การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต มีค่าเฉลี่ย 3.405

อันดับที่ 2 การละเลยเงื่อนไขแนบท้ายใบอนุญาตเกี่ยวกับการขออนุญาตใช้อาคารภายหลังการ ก่อสร้างแล้วเสร็จ มีค่าเฉลี่ย 3.381

อันดับที่ 3 ปัญหาการร้องเรียนจากผู้ได้รับผลกระทบจากการก่อสร้าง มีค่าเฉลี่ย 3.291

อันดับที่ 4 การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารขัดต่อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น กฎหมายสิ่งแวดล้อม(EIA) มีค่าเฉลี่ย 3.188

อันดับที่ 5 ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมถดถอย ส่งผลให้ชะลอหรือยุติการดำเนินโครงการ มีค่าเฉลี่ย 3.172

ขณะที่ปัจจัยที่มีค่าเฉลี่ยต่ำที่สุด ได้แก่ ผู้ร่วมทุนถอนตัวจากโครงการระหว่างการดำเนินงาน มีค่าเฉลี่ย 2.593 สะท้อนให้เห็นว่า ปัจจัยสำคัญของปัญหาส่วนใหญ่ยังเกี่ยวข้องกับการปฏิบัติไม่ตรงตามแบบ การละเลยเงื่อนไขของใบอนุญาต และผลกระทบจากข้อร้องเรียนหรือข้อกฎหมาย มากกว่าปัจจัยเฉพาะสถานการณ์บางกรณี นอกจากนี้เมื่อพิจารณาแยกตามประเภทอาคาร พบว่าอาคารชุดอยู่อาศัยและอาคารอยู่อาศัยรวมให้ความสำคัญกับประเด็นด้านความถูกต้องตามแบบและเงื่อนไขของใบอนุญาตเป็นสำคัญ ขณะที่อาคารพาณิชยกรรมให้ความสำคัญเพิ่มเติมกับประเด็นการใช้อาคารไม่ตรงตามประเภทที่ได้รับอนุญาต

5.1.2 เปรียบเทียบความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่างต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งต่อกรุงเทพมหานคร จำแนกตามหน่วยงาน ตำแหน่งหน้าที่ ประสบการณ์การทำงาน และประเภทอาคาร

ผลการวิจัยมีดังนี้

1) การวิเคราะห์ตามหน่วยงาน

พบว่าโดยภาพรวมของปัจจัยหลักทั้ง 3 ด้าน กลุ่มตัวอย่างจากภาคราชการและภาคเอกชนมีความคิดเห็นไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาในระดับปัจจัยย่อย พบความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ 2 ประเด็น ได้แก่ การบริหารจัดการงานก่อสร้างที่ล่าช้าจนส่งผลให้ใบอนุญาตหมดอายุ และโครงการประสบภาวะขาดทุนจากต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น โดยกลุ่มภาคเอกชนให้ความสำคัญต่อประเด็นดังกล่าวสูงกว่ากลุ่มภาคราชการ สะท้อนให้เห็นว่า ภาคเอกชนรับผลกระทบด้านเวลาและต้นทุนของโครงการโดยตรงมากกว่า จึงให้ความสำคัญกับปัจจัยดังกล่าวเด่นชัดกว่า

2) การวิเคราะห์ตามตำแหน่งหน้าที่

พบว่าในกลุ่มภาคเอกชน โดยภาพรวมไม่พบความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ แต่ในระดับปัจจัยย่อยพบความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ 2 ประเด็น ได้แก่ การละเลยเงื่อนไขแนบท้ายใบอนุญาตเกี่ยวกับการขออนุญาตใช้อาคารภายหลังการก่อสร้างแล้วเสร็จ และผู้ร่วมทุนถอนตัวจากโครงการระหว่างการดำเนินงาน ขณะที่ในกลุ่มภาคราชการไม่พบความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติทั้งในระดับปัจจัยหลักและปัจจัยย่อย สะท้อนให้เห็นว่า ผู้ที่มีบทบาทหน้าที่แตกต่างกันในภาคเอกชนอาจมีมุมมองต่อปัญหาแตกต่างกันตามลักษณะงาน ความรับผิดชอบ และ

ผลกระทบที่แต่ละฝ่ายได้รับโดยตรง ส่วนภาคราชการมีมุมมองต่อปัจจัยดังกล่าวไปในทิศทางที่สอดคล้องกันมากกว่า

3) การวิเคราะห์ตามประสบการณ์การทำงาน

พบว่ากลุ่มตัวอย่างที่มีประสบการณ์การทำงานแตกต่างกันมีความคิดเห็นต่อปัจจัยที่ศึกษาไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ทั้งในระดับปัจจัยหลักและปัจจัยย่อยสะท้อนให้เห็นว่าปัญหาการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารไม่เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งต่อกรุงเทพมหานครเป็นปัญหาเชิงระบบที่ผู้เกี่ยวข้องรับรู้ใกล้เคียงกัน ไม่ได้ขึ้นอยู่กับประสบการณ์ส่วนบุคคลเป็นสำคัญ กล่าวคือ ไม่ว่าผู้ปฏิบัติงานจะมีประสบการณ์มากหรือน้อย ต่างก็ยังเผชิญข้อจำกัดของระบบในลักษณะใกล้เคียงกัน

4) การวิเคราะห์ตามประเภทอาคาร

พบว่าในมุมมองของกลุ่มภาคเอกชน ไม่พบความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติทั้งในระดับปัจจัยหลักและปัจจัยย่อย ขณะที่ในมุมมองของกลุ่มภาคราชการโดยภาพรวมของปัจจัยหลักทั้ง 3 ด้านไม่แตกต่างกันเช่นกัน อย่างไรก็ตามในระดับปัจจัยย่อยพบความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติในประเด็นที่เจ้าของอาคารไม่ทราบว่าจะต้องขออนุญาตใช้อาคารหลังอาคารก่อสร้างแล้วเสร็จสะท้อนให้เห็นว่า ประเภทของอาคารอาจมีผลต่อระดับความรู้ความเข้าใจของเจ้าของอาคารและผู้เกี่ยวข้องในบางกรณี โดยเฉพาะเมื่ออาคารแต่ละประเภทมีลักษณะการใช้งาน ระดับความซับซ้อนและข้อกำหนดที่แตกต่างกัน

5.2 อภิปรายผล

ผลการวิจัยพบว่าปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับมีค่าเฉลี่ยสูงที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับปัจจัยหลักอีก 2 ด้าน สะท้อนให้เห็นว่าปัญหาการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารที่ไม่เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งต่อกรุงเทพมหานครมีความสัมพันธ์กับความรู้ความเข้าใจในข้อกฎหมายเงื่อนไขของใบอนุญาต และการปฏิบัติให้เป็นไปตามแบบที่ได้รับอนุญาต แม้ผลการประเมินโดยรวมจะอยู่ในระดับปานกลาง แต่ข้อค้นพบดังกล่าวชี้ให้เห็นว่า ประเด็นด้านกฎหมายยังคงเป็นปัจจัยสำคัญของปัญหา ทั้งนี้ ผลการวิจัยสอดคล้องกับรายงานของสถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย (2566) และการศึกษาของดาราวรรณ มากมูล (2567) ที่ชี้ให้เห็นถึงข้อจำกัดด้านความชัดเจนของกฎระเบียบการเข้าถึงข้อมูล และความรู้ความเข้าใจของผู้ขออนุญาตในกระบวนการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบกับสมมติฐานการวิจัย พบว่าผลการวิจัยสนับสนุนสมมติฐานเพียงบางส่วน เนื่องจากในหลายกรณีโดยเฉพาะระดับปัจจัยหลัก กลุ่มตัวอย่างมีความคิดเห็นไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ และพบความแตกต่างเฉพาะในบางปัจจัยย่อยเท่านั้น สะท้อนให้เห็นว่าปัญหาการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารที่ไม่เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งต่อกรุงเทพมหานคร

เป็นปัญหาที่ผู้เกี่ยวข้องส่วนใหญ่รับรู้ร่วมกันในภาพรวม ขณะที่ความแตกต่างของความคิดเห็นมักปรากฏในประเด็นที่สัมพันธ์โดยตรงกับบทบาทหน้าที่และผลกระทบที่แต่ละฝ่ายได้รับ

ผลการวิจัยที่พบว่าปัจจัยย่อยซึ่งมีความสำคัญสูงสุด ได้แก่ การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต การละเลยเงื่อนไขแนบท้ายใบอนุญาตเกี่ยวกับการขออนุญาตใช้อาคารภายหลังการก่อสร้างแล้วเสร็จ และปัญหาการร้องเรียนจากผู้ได้รับผลกระทบจากการก่อสร้าง สะท้อนให้เห็นว่าปัญหาสำคัญของการควบคุมอาคารมิได้เกิดขึ้นเฉพาะในขั้นตอนการยื่นคำขอหรือการออกใบอนุญาตเท่านั้น แต่ยังต่อเนื่องไปถึงช่วงระหว่างการก่อสร้างและภายหลังการก่อสร้างแล้วเสร็จด้วย ผลดังกล่าวสอดคล้องกับงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะงานของพิมพ์พร วิริยะกาล และพัศพันธน์ ชาญวสุนันท์ (2565) รวมถึงงานของ TDRI (2566) และดาราวรรณ มากมูล (2567) ที่สะท้อนปัญหาความคลาดเคลื่อนระหว่างแบบกับงานจริง การสื่อสารข้อมูล และความเข้าใจในขั้นตอนทางกฎหมายของผู้เกี่ยวข้อง

สำหรับผลการเปรียบเทียบความคิดเห็นจำแนกตามหน่วยงาน พบว่าโดยภาพรวมกลุ่มตัวอย่างภาคราชการและภาคเอกชนมีความคิดเห็นไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ แต่ในระดับปัจจัยย่อยพบความแตกต่างในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการเวลาและต้นทุนของโครงการ โดยภาคเอกชนให้ความสำคัญต่อปัจจัยดังกล่าวมากกว่าภาคราชการ ซึ่งอธิบายได้ว่าภาคเอกชนเป็นฝ่ายที่ได้รับผลกระทบโดยตรงจากเวลา ต้นทุน และความเสี่ยงทางธุรกิจ ขณะที่ภาคราชการมักพิจารณาปัญหาภายใต้กรอบของกฎหมายและการกำกับดูแลเป็นสำคัญ

ในประเด็นการเปรียบเทียบตามตำแหน่งหน้าที่ ผลการวิจัยพบว่า กลุ่มตัวอย่างภาคเอกชนซึ่งมีตำแหน่งหน้าที่แตกต่างกันมีความคิดเห็นแตกต่างกันในบางปัจจัยย่อย ขณะที่กลุ่มตัวอย่างภาคราชการไม่พบความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติทั้งในระดับปัจจัยหลักและปัจจัยย่อย สะท้อนให้เห็นว่า ความแตกต่างของบทบาทหน้าที่ในภาคเอกชนอาจทำให้แต่ละฝ่ายมีประสบการณ์ตรงและรับผลกระทบจากปัญหาแตกต่างกันจึงให้ความสำคัญต่อบางประเด็นไม่เท่ากัน ในทางตรงกันข้ามภาคราชการปฏิบัติงานภายใต้กรอบกฎหมายและระเบียบที่มีลักษณะเป็นมาตรฐานเดียวกัน จึงมีมุมมองต่อปัจจัยที่ศึกษาไปในทิศทางเดียวกันมากกว่า

ผลการวิจัยที่ไม่พบความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติเมื่อจำแนกตามประสบการณ์การทำงาน สะท้อนให้เห็นว่า ปัญหาการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารที่ไม่เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งต่อกรุงเทพมหานคร มิได้ขึ้นอยู่กับประสบการณ์เฉพาะบุคคลเพียงอย่างเดียว หากแต่เป็นปัญหาเชิงระบบที่ผู้เกี่ยวข้องรับรู้ร่วมกัน ดังนั้น แนวทางการแก้ไขจึงควรมุ่งเน้นการปรับปรุงกลไกของระบบ เช่น การสื่อสารข้อมูล การติดตามภายหลังการอนุญาต และการประสานงานระหว่างหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง มากกว่าการพึ่งพาประสบการณ์ส่วนบุคคลเพียงอย่างเดียว

สำหรับการวิเคราะห์ตามประเภทอาคาร แม้ผลการวิจัยจะไม่พบความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติในภาพรวมของกลุ่มภาคเอกชนและภาคราชการ แต่การที่ภาคราชการมีความคิดเห็นแตกต่างกันในประเด็นที่เจ้าของอาคารไม่ทราบว่าจะต้องขออนุญาตใช้อาคารภายหลังการก่อสร้างแล้วเสร็จสะท้อนให้เห็นว่า ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับขั้นตอนหลังการก่อสร้างอาจสัมพันธ์กับลักษณะเฉพาะของอาคารแต่ละประเภท ดังนั้น แม้มาตรการกำกับดูแลโดยรวมจะใช้หลักเกณฑ์เดียวกัน แต่ในทางปฏิบัติอาจจำเป็นต้องปรับวิธีการสื่อสารและการกำกับติดตามให้สอดคล้องกับบริบทของอาคารแต่ละประเภทมากขึ้น

โดยสรุปผลการวิจัยครั้งนี้สอดคล้องกับแนวคิดและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องในประเด็นที่ว่า ปัญหาการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารที่ไม่เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งต่อกรุงเทพมหานครมีความสัมพันธ์อย่างใกล้ชิดกับความชัดเจนของกฎหมาย ความเข้าใจของผู้เกี่ยวข้อง การปฏิบัติตามเงื่อนไขของใบอนุญาต และการบริหารจัดการโครงการในทางปฏิบัติ ขณะเดียวกันผลการวิจัยยังชี้ให้เห็นว่า แม้ผู้เกี่ยวข้องส่วนใหญ่จะรับรู้ปัญหาไปในทิศทางเดียวกัน แต่บางปัจจัยย่อยยังสะท้อนความแตกต่างของบทบาท หน้าที่ และลักษณะเฉพาะของอาคาร ซึ่งควรนำไปใช้เป็นพื้นฐานในการกำหนดแนวทางป้องกันและข้อเสนอแนะเชิงปฏิบัติต่อไป

5.3 ข้อเสนอแนะจากงานวิจัยนี้

5.3.1 ข้อเสนอแนะจากงานวิจัยนี้

จากผลการวิจัยที่พบว่า ปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารที่ไม่เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งต่อกรุงเทพมหานคร ส่วนใหญ่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต การละเลยเงื่อนไขแนบท้ายใบอนุญาตเกี่ยวกับการขออนุญาตใช้อาคารภายหลังการก่อสร้างแล้วเสร็จ รวมถึงปัญหาที่เกิดขึ้นระหว่างการดำเนินโครงการ เช่น ความล่าช้า ข้อร้องเรียน และข้อจำกัดด้านเวลาและต้นทุน ดังนั้นแนวทางป้องกันควรมุ่งเน้นทั้งด้านการให้ความรู้ การกำกับติดตาม และการบริหารจัดการโครงการอย่างเป็นระบบ

กรุงเทพมหานครและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องควรให้ความสำคัญกับการสื่อสารเงื่อนไขของใบอนุญาตและขั้นตอนการขออนุญาตใช้อาคารให้มีความชัดเจน เข้าใจง่าย และเข้าถึงได้สะดวก โดยอาจจัดทำคู่มือ แนวปฏิบัติ หรือรายการตรวจสอบสำหรับเจ้าของอาคาร ผู้ออกแบบ ผู้ควบคุมงาน และผู้รับเหมา เพื่อให้ทุกฝ่ายสามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดได้อย่างถูกต้องตั้งแต่ระยะเริ่มต้น นอกจากนี้ ควรพัฒนาระบบกำกับติดตามภายหลังการออกใบอนุญาต โดยเฉพาะในช่วงระหว่างการก่อสร้างและก่อนการยื่นขออนุญาตใช้อาคาร เพื่อลดความคลาดเคลื่อนระหว่างแบบที่ได้รับอนุญาตกับสภาพการก่อสร้างจริง

ในส่วนของภาคเอกชน ควรให้ความสำคัญกับการบริหารโครงการด้านเวลา ต้นทุน และการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดระหว่างก่อสร้างอย่างใกล้ชิด โดยควรมีระบบติดตามวันหมดอายุของใบอนุญาต แผนงานก่อสร้าง และแนวทางการขอแก้ไขแบบหรือขอต่ออายุใบอนุญาตเมื่อมีความจำเป็น พร้อมทั้งส่งเสริมการประสานงานระหว่างเจ้าของโครงการ ผู้ออกแบบ ผู้ควบคุมงาน ผู้รับเหมา และหน่วยงานภาครัฐอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องควรพิจารณาปรับรูปแบบการสื่อสารและการกำกับดูแลให้เหมาะสมกับลักษณะเฉพาะของอาคารแต่ละประเภท เพื่อให้การป้องกันปัญหาเกิดประสิทธิผลมากยิ่งขึ้น

5.3.2 ข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยครั้งต่อไป

1) ควรขยายขอบเขตการศึกษาไปยังอาคารประเภทอื่น เช่น อาคารสาธารณะประเภทอื่น อาคารอุตสาหกรรม หรืออาคารเฉพาะประเภท เพื่อเปรียบเทียบว่าปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารมีความแตกต่างกันตามลักษณะการใช้อาคารหรือไม่ ซึ่งจะช่วยให้ข้อค้นพบมีความครอบคลุมมากยิ่งขึ้น

2) ควรใช้การวิจัยแบบผสมผสาน โดยเพิ่มการสัมภาษณ์เชิงลึกควบคู่กับแบบสอบถาม เพื่อให้ได้ข้อมูลเชิงคุณภาพที่สามารถอธิบายบริบท สาเหตุเชิงลึก และข้อจำกัดที่เกิดขึ้นจริงในทางปฏิบัติได้ชัดเจนยิ่งขึ้นโดยเฉพาะในประเด็นที่ผลการวิเคราะห์เชิงสถิติพบความแตกต่างเฉพาะบางปัจจัยย่อย

3) ควรมีการศึกษาปัจจัยเชิงพื้นที่หรือจำแนกตามเขตในกรุงเทพมหานคร เพื่อวิเคราะห์ว่าปัญหาการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารที่ไม่เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาตหรือยื่นแจ้งมีลักษณะแตกต่างกันตามบริบทของพื้นที่หรือไม่ ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อการกำหนดมาตรการควบคุมที่เหมาะสมกับลักษณะเฉพาะของแต่ละพื้นที่

4) ควรศึกษาผลกระทบที่เกิดขึ้นภายหลังจากการที่อาคารไม่สามารถดำเนินการให้เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาตหรือไม่สามารถขออนุญาตใช้อาคารได้ เช่น ผลกระทบทางเศรษฐกิจ ผลกระทบด้านกฎหมาย หรือผลกระทบต่อการบริหารโครงการ เพื่อขยายผลการวิจัยไปสู่ข้อเสนอเชิงนโยบายและเชิงบริหารที่นำไปใช้ได้จริงมากยิ่งขึ้น

บรรณานุกรม

ภาษาไทย

กรมโยธาธิการและผังเมือง (2565. คู่มือการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารสำหรับเจ้าพนักงานท้องถิ่น. กรุงเทพมหานคร: กรมโยธาธิการและผังเมือง, กระทรวงมหาดไทย

ดาราวรรณ มากมูล. (2567). การศึกษาปัญหาและความพึงพอใจของประชาชนในการขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร ภายในสำนักงานเขตบางกอกน้อย จังหวัดกรุงเทพมหานคร. สารนิพนธ์วิศวกรรมศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาวิชา การจัดการงานวิศวกรรม บัณฑิตวิทยาลัย, มหาวิทยาลัยสยาม.

นุชนา สกุลสถาพร. (2559). ความขัดแย้งจากการพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย: กรณีศึกษาโครงการ วอเตอร์ฟรอนท์ พัทยา ไทยแลนด์. วิทยานิพนธ์วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาการจัดการสิ่งแวดล้อม, สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์.

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แก้ไขโดย พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535, (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543, (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2550, (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2558

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534, (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542, และ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

พิมพ์พร วิริยะกาล, และพัศพันธน์ ชาญวสุนันท์. (2565). การตรวจสอบข้อขัดแย้งในแบบก่อสร้างโครงการอาคารชุดพักอาศัยประเภทอาคารสูงผ่านแบบจำลองสารสนเทศอาคาร. สาระศาสตร์, กรุงเทพมหานคร: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

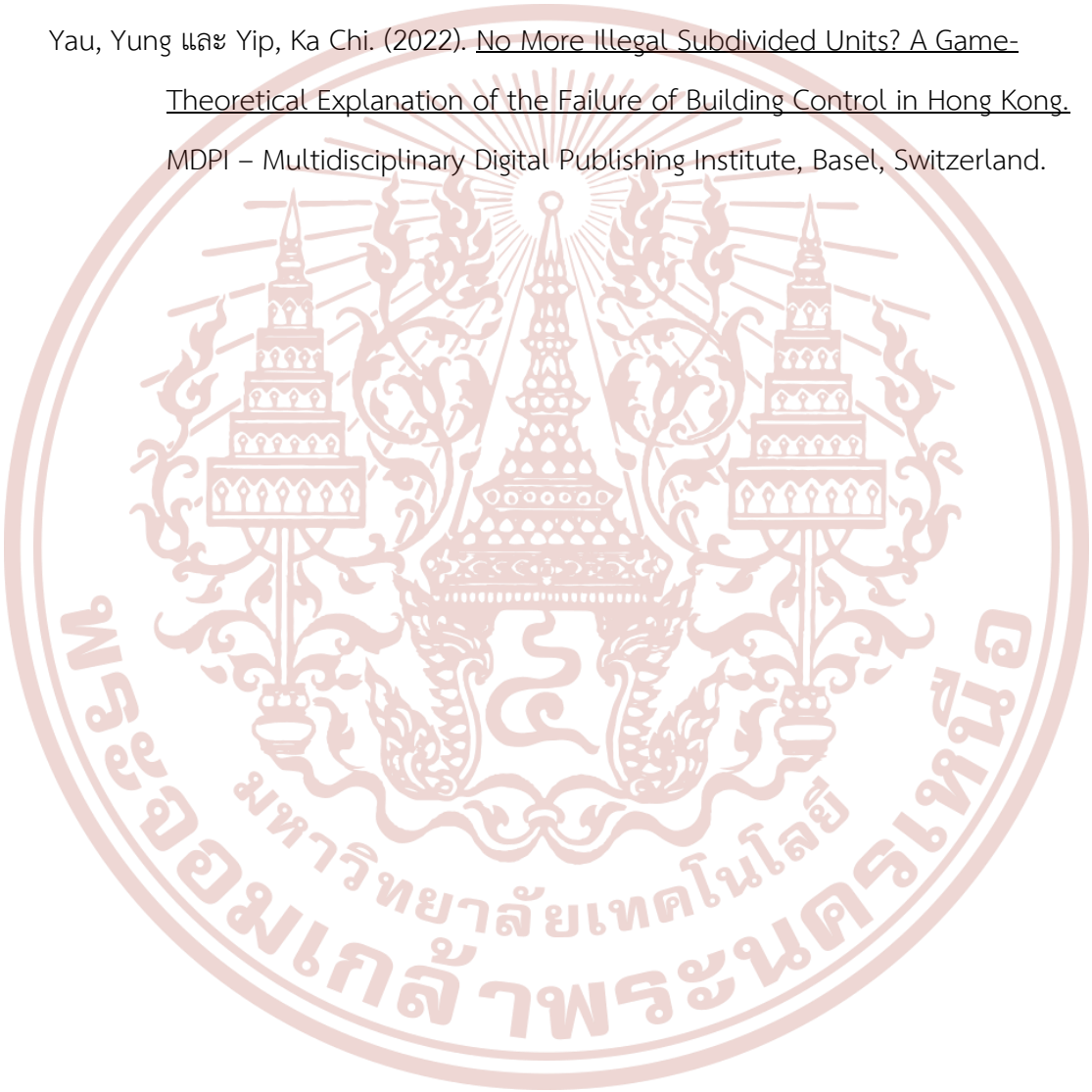
สมพิศ อาญาเมือง. (2563). ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารสูง. (วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช).

สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย. (2566). โครงการกิโยตินกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตก่อสร้างของกรุงเทพมหานคร (Regulatory Guillotine of Construction Permits in Bangkok). กรุงเทพมหานคร: สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย.

ภาษาอังกฤษ

Funke F. Fakunle, Chibuzo Opiti, Ahmed A. Sheikh, & Adebayo A. Fashina. (2020). Major barriers to the enforcement and violation of building codes and regulations: A global perspective. SPC Journal of Environmental Sciences.

Yau, Yung และ Yip, Ka Chi. (2022). No More Illegal Subdivided Units? A Game-Theoretical Explanation of the Failure of Building Control in Hong Kong. MDPI – Multidisciplinary Digital Publishing Institute, Basel, Switzerland.



ภาคผนวก



ภาคผนวก ก

แบบประเมินคุณภาพ เพื่อหาค่า I



แบบประเมินหาค่าความสอดคล้อง (IOC)

เรื่อง ปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตจาก กรุงเทพมหานคร: กรณีศึกษาอาคารชุดอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรม

หลักสูตร วิศวกรรมศาสตร์มหาบัณฑิต

สาขา วิชาเทคโนโลยีวิศวกรรมการก่อสร้าง ภาควิชา เทคโนโลยีวิศวกรรมโยธาและสิ่งแวดล้อม

มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าพระนครเหนือ

คำชี้แจง

แบบสอบถามฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อขอความอนุเคราะห์จากผู้ทรงคุณวุฒิในการพิจารณาตรวจสอบคุณภาพของเครื่องมือวิจัย ตลอดจนความเหมาะสม ความชัดเจน และความสอดคล้องของข้อคำถามกับวัตถุประสงค์ของการวิจัย ผู้วิจัยเห็นว่าท่านเป็นผู้มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ และประสบการณ์ในประเด็นที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี จึงใคร่ขอความอนุเคราะห์จากท่านในการตรวจสอบคุณภาพเครื่องมือวิจัย พร้อมทั้งให้ข้อเสนอแนะเพื่อใช้เป็นแนวทางในการปรับปรุงและพัฒนาแบบสอบถามให้มีความถูกต้อง ครอบคลุม และเหมาะสมยิ่งขึ้น ก่อนนำไปใช้เก็บรวบรวมข้อมูลจริง

ผู้วิจัยขอขอบพระคุณผู้ทรงคุณวุฒิเป็นอย่างสูง ที่ได้กรุณาสละเวลาในการประเมินแบบสอบถามฉบับนี้ และหวังเป็นอย่างยิ่งว่าผลการศึกษาในครั้งนี้จะเป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติงานของผู้ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารชุดอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรมทั้งในภาครัฐและภาคเอกชนต่อไป

ผู้จัดทำสารนิพนธ์

นายธีรภัทร์ บัวป้อม

แบบประเมินคุณภาพเพื่อหาค่า IOC

เรื่อง ปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตจาก กรุงเทพมหานคร: กรณีศึกษาอาคารชุดอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรม

แบบประเมินคุณภาพ เพื่อหาค่า IOC

คำชี้แจง โปรดพิจารณาแต่ละข้อคำถาม แล้วทำเครื่องหมาย✓ ลงในช่อง ☐ ที่ตรงกับความคิดเห็นของท่านมากที่สุด โดยใช้เกณฑ์ดังนี้

การหาค่าดัชนีความสอดคล้อง (Index of Item - Objective Congruence : IOC) สามารถคำนวณได้ดังสมการที่ (1) จากผู้ทรงคุณวุฒิ ประกอบไปด้วย หัวหน้ากลุ่มงาน และเจ้าหน้าที่ที่มีประสบการณ์ทำงานตั้งแต่ 15 ปี ขึ้นไป สำนักงานควบคุมอาคาร สำนักการโยธากรุงเทพมหานคร

ค่าดัชนี IOC สามารถคำนวณได้จากสมการ

$$IOC = \frac{\sum R}{N}$$ สมการที่ (1)

เมื่อ $\sum R$ แทน ผลรวมของคะแนนการพิจารณาของผู้ทรงคุณวุฒิ

N แทน จำนวนผู้ทรงคุณวุฒิ

IOC แทน ค่าดัชนีความสอดคล้องระหว่างข้อคำถามกับจุดประสงค์

+1 หมายถึง ข้อคำถามมีความสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการวิจัย

0 หมายถึง ไม่แน่ใจว่าข้อคำถามมีความสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการวิจัย

-1 หมายถึง ข้อคำถามไม่มีความสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการวิจัย

ตารางที่ ผ-ก แบบประเมิน ปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตจากกรุงเทพมหานคร: กรณีศึกษาอาคารชุดอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรม

รายการประเมิน	ความคิดเห็น			ข้อเสนอแนะ
	+1	0	-1	
1. ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ				
1.1 การละเลยเงื่อนไขแนบท้าย ใบอนุญาตก่อสร้าง (แบบ อ.1 หรือ แบบ ยผ.4) เกี่ยวกับอาคารเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จต้องขออนญาตใช้อาคาร				
1.2 มิได้รับอนุญาต จากหน่วยงานอื่น ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งสำหรับประกอบการขออนุญาตใช้อาคาร (เช่น การเชื่อมท่อ เชื่อมทาง)				
1.3 ก่อสร้างหรือดัดแปลง ขัดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่นกฎหมายสิ่งแวดล้อม (EIA) เป็นต้น				
1.4 การก่อสร้างหรือดัดแปลง ผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต				
1.5 ข้อจำกัดด้านสภาพหน้างานจริง เช่น สภาพพื้นที่ข้อจำกัดทางกายภาพ หรือเงื่อนไขทางเทคนิค ส่งผลให้การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารไม่เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาต				
1.6 อาคารก่อสร้างแล้วเสร็จแต่อาคารไม่เข้าข่ายต้องขออนุญาตใช้อาคาร				
1.7 เจ้าของอาคารไม่ทราบว่าจะต้องขออนุญาตใช้อาคาร หลังอาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ				
1.8 งานระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยไม่เป็นไปตามกฎหมาย ติดตั้งไม่ถูกต้อง ไม่ครบถ้วน หรือยังไม่สามารถใช้งานได้				

ตารางที่ ผ-ก (ต่อ)

รายการประเมิน	ความคิดเห็น			ข้อเสนอแนะ
	+1	0	-1	
1.9 ขาดเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตใช้อาคาร เช่น แบบรับรองผลการตรวจประเมินในการออกแบบก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน หรือการรับรองการทนไฟ				
2. ปัจจัยด้านสังคมและการก่อสร้าง 2.1 ปัญหาการร้องเรียนจากผู้ได้รับผลกระทบจากการก่อสร้าง และนำไปสู่การระงับการก่อสร้าง จนส่งผลให้ถูกเพิกถอนใบอนุญาต 2.2 เจ้าของอาคารใช้อาคารผิดประเภทจากที่ได้รับอนุญาต และไม่ได้ดำเนินการขออนุญาตให้ถูกต้อง 2.3 การใช้กฎระเบียบที่เข้มงวดถูกนำมาใช้เป็นเงื่อนไขในการเปิดการใช้อาคารเพื่อผลประโยชน์ 2.4 ข้อขัดแย้งระหว่างเจ้าของโครงการและผู้รับเหมาที่ส่งผลให้การก่อสร้างหยุดชะงัก 2.5 การบริหารจัดการงานก่อสร้างที่ล่าช้าจนส่งผลให้ใบอนุญาตหมดอายุและขาดการต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้าง 2.6 อาคารใช้วัสดุขัดกฎกระทรวงกำหนดวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. 2566 2.7 ความไม่สมบูรณ์ของงานระบบวิศวกรรมพื้นฐาน ณ. วันที่ต้องยื่นขอใบรับรองใช้อาคาร				

ตารางที่ ผ-ก (ต่อ)

รายการประเมิน	ความคิดเห็น			ข้อเสนอแนะ
	+1	0	-1	
3. **ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ** 3.1 โครงการประสบภาวะขาดทุนจากต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น 3.2 ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมถดถอย ส่งผลให้ชะลอหรือยุติการดำเนินโครงการ 3.3 การพัฒนาพื้นที่บริเวณโครงการไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เช่น การปรับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร 3.4 ผู้ร่วมทุนถอนตัวจากโครงการระหว่างการดำเนินงาน				

ลงชื่อ.....

(.....)

ผู้ทรงคุณวุฒิ

ตารางที่ ผ-ข สรุปผลการประเมินคุณภาพเพื่อหาค่า (Index of Item Objective Congruence : IOC)

ปัจจัย	ผู้ทรงคุณวุฒิ					คะแนนรวม	คะแนนรวม/จำนวนคน	ดัชนี IOC	แปลผล
	คนที่ 1	คนที่ 2	คนที่ 3	คนที่ 4	คนที่ 5				
1. ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ									
1.1 การละเลยเงื่อนไขแนบท้ายใบอนุญาตก่อสร้าง(แบบ อ.1 หรือ แบบ ยผ.4) เกี่ยวกับอาคารเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จต้องขออนญาตใช้อาคาร	+1	+1	+1	+1	+1	5		1.00	ใช้ได้
1.2 มิได้รับอนุญาต จากหน่วยงานอื่น ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งสำหรับประกอบการขออนุญาตใช้อาคาร (เช่น การเชื่อมท่อ เชื่อมทาง)	+1	0	+1	+1	0	3		0.60	ใช้ได้
1.3 ก่อสร้างหรือดัดแปลง ขัดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น กฎหมายสิ่งแวดล้อม (EIA) เป็นต้น	+1	0	0	+1	+1	4		0.80	ใช้ได้
1.4 การก่อสร้างหรือดัดแปลงผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต	+1	+1	+1	0	+1	4		0.80	ใช้ได้
1.5 ข้อจำกัดด้านสภาพหน้างานจริง เช่น สภาพพื้นที่ ข้อจำกัดทางกายภาพ หรือเงื่อนไขทางเทคนิค ส่งผลให้การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารไม่เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาต	0	+1	+1	+1	+1	4		0.80	ใช้ได้
1.6 อาคารก่อสร้างแล้วเสร็จแต่อาคารไม่เข้าข่ายต้องขออนุญาตใช้อาคาร	+1	+1	+1	+1	+1	5		1.00	ใช้ได้

ตารางที่ ผ-ข (ต่อ)

ปัจจัย	ผู้เชี่ยวชาญ					คะแนนรวม	คะแนนรวม/จำนวนคน	ดัชนี IOC	แปลผล
	คนที่ 1	คนที่ 2	คนที่ 3	คนที่ 4	คนที่ 5				
1.7 เจ้าของอาคารไม่ทราบว่าจะต้องขออนุญาตใช้อาคารหลังอาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ	+1	0	+1	+1	+1	4		0.80	ใช้ได้
1.8 งานระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยไม่เป็นไปตามกฎหมาย ติดตั้งไม่ถูกต้อง ไม่ครบถ้วน หรือยังไม่สามารถใช้งานได้	0	+1	+1	+1	+1	4		0.80	ใช้ได้
1.9 ขาดเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตใช้อาคาร เช่น แบบรับรองผลการตรวจประเมินในการออกแบบก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน หรือการรับรองการทนไฟ	+1	+1	+1	0	0	3		0.60	ใช้ได้
2.ปัจจัยด้านสังคมและการก่อสร้าง									
2.1 ปัญหาการร้องเรียนจากผู้ได้รับผลกระทบจากการก่อสร้าง และนำไปสู่การระงับการก่อสร้าง จนส่งผลให้ถูกเพิกถอนใบอนุญาต	+1	+1	+1	+1	0	4		0.80	ใช้ได้
2.2 เจ้าของอาคารใช้อาคารผิดประเภทจากที่ได้รับอนุญาต และไม่ได้ดำเนินการขออนุญาตให้ถูกต้อง	+1	+1	0	0	+1	3		0.60	ใช้ได้

ตารางที่ ผ-ข (ต่อ)

ปัจจัย	ผู้เชี่ยวชาญ					คะแนนรวม	คะแนนรวม/จำนวนคน	ดัชนี IOC	แปลผล
	คนที่ 1	คนที่ 2	คนที่ 3	คนที่ 4	คนที่ 5				
2.3 การใช้กฎระเบียบที่เข้มงวดถูกนำมาใช้เป็นเงื่อนไขในการเปิดการใช้อาคารเพื่อผลประโยชน์	0	+1	0	+1	+1	3		0.60	ใช้ได้
2.4 ข้อขัดแย้งระหว่างเจ้าของโครงการและผู้รับเหมาที่ส่งผลให้การก่อสร้างหยุดชะงัก	+1	0	+1	+1	+1	4		0.80	ใช้ได้
2.5 การบริหารจัดการงานก่อสร้างที่ล่าช้าจนส่งผลให้ใบอนุญาตหมดอายุและขาดการต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้าง	+1	+1	+1	+1	0	4		0.80	ใช้ได้
2.6 อาคารใช้วัสดุขัดกฎกระทรวงกำหนดวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. 2566	+1	+1	0	+1	+1	4		0.80	ใช้ได้
2.7 ความไม่สมบูรณ์ของงานระบบวิศวกรรมพื้นฐาน ณ. วันที่ต้องยื่นขอใบรับรองใช้อาคาร	+1	+1	+1	0	+1	4		0.80	ใช้ได้
3. ปัจจัยด้านสังคมและการก่อสร้าง									
3.1 โครงการประสบภาวะขาดทุนจากต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น	0	+1	+1	+1	0	3		0.60	ใช้ได้
3.2 ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมถดถอยส่งผลให้ชะลอหรือยุติการดำเนินโครงการ	+1	+1	+1	0	+1	4		0.80	ใช้ได้

ตารางที่ ผ-ข (ต่อ)

ปัจจัย	ผู้เชี่ยวชาญ					คะแนนรวม	คะแนนรวม/จำนวนคน	ดัชนี IOC	แปลผล
	คนที่ 1	คนที่ 2	คนที่ 3	คนที่ 4	คนที่ 5				
3.3 การพัฒนาพื้นที่บริเวณโครงการไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เช่น การปรับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร	+1	+1	+1	+1	0	4		0.80	ใช้ได้
3.4 ผู้ร่วมทุนถอนตัวจากโครงการระหว่างการดำเนินงาน	0	0	+1	+1	+1	3		0.60	ใช้ได้

พระจอมเกล้าพระนครเหนือ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยี



ภาคผนวก ข

แบบสอบถาม เพื่อใช้ดำเนินการวิจัย



แบบสอบถามเพื่อการวิจัย

เรื่อง ปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตจากกรุงเทพมหานคร: กรณีศึกษาอาคารชุดอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรม

หลักสูตร วิศวกรรมศาสตร์มหาบัณฑิต

สาขา วิชาเทคโนโลยีวิศวกรรมการก่อสร้าง ภาควิชา เทคโนโลยีวิศวกรรมโยธาและสิ่งแวดล้อม

มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าพระนครเหนือ

<u>คำชี้แจง</u>

แบบสอบถามชุดนี้ได้จัดทำขึ้นเพื่อใช้เป็นเครื่องมือในการเก็บข้อมูลสำหรับการดำเนินการวิจัย ให้มีคุณภาพและเกิดประโยชน์สูงสุดโดยแบบสอบถามชุดนี้ได้พิจารณาเห็นว่าท่านเป็นผู้เชี่ยวชาญที่มีความรู้ความสามารถและมีประสบการณ์ในเรื่องดังกล่าวเป็นอย่างดี จึงใคร่ขอความอนุเคราะห์ให้ท่านเป็นผู้เชี่ยวชาญในการจัดทำแบบสอบถามในด้านปัจจัยต่างๆ ที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตจากกรุงเทพมหานคร: กรณีศึกษาอาคารชุดอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรม ทั้งนี้การเก็บข้อมูลเพื่อการวิจัยจะถูกเก็บเป็นความลับไม่ให้นำไปเผยแพร่ต่อสาธารณะโดยจะใช้สำหรับการวิเคราะห์โครงการสารนิพนธ์ในภาพรวมเท่านั้น

โดยแบบสอบถามชุดนี้จะแบ่งออกเป็น 2 ส่วน

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปสำหรับผู้ประเมินแบบสอบถาม

ส่วนที่ 2 แบบสอบถามเพื่อการวิจัย

ผู้จัดทำขอขอบพระคุณผู้ตอบแบบสอบถามทุกท่านเป็นอย่างสูง ที่ได้กรุณาสละเวลาในการตอบแบบสอบถามนี้ และหวังว่าผลที่ได้จากการศึกษาในครั้งนี้จะเป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติงานของผู้ที่เกี่ยวข้องกับการการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารอาคารชุดอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรม ทั้งหน่วยงานภาครัฐ และภาคเอกชนต่อไป

ผู้จัดทำสารนิพนธ์

นายธีรภัทร์ บัวป้อม

แบบสอบถามเพื่อการวิจัย

เรื่อง ปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตจาก กรุงเทพมหานคร: กรณีศึกษาอาคารชุดอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชยกรรม

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ทำการตอบแบบสอบถาม

คำชี้แจง กรุณาเติมเครื่องหมาย ✓ ลงในช่อง ☐ หรือเติมข้อความลงในช่องว่างตามสภาพความเป็นจริง

1. หน่วยงาน

☐ ส่วนราชการ ☐ ภาคเอกชน

2. สายงาน/ตำแหน่งหน้าที่ในการปฏิบัติงาน

สายงานราชการที่เกี่ยวข้องกับการพิจารณาตามกฎหมายควบคุมอาคาร

☐ หัวหน้าส่วนงาน ☐ วิศวกรโยธา

☐ นายช่างโยธา

สายงานเอกชน

☐ เจ้าของโครงการ/ตัวแทน ☐ สถาปนิก/วิศวกร(ผู้ออกแบบ)

☐ สถาปนิก/วิศวกรผู้ควบคุมงาน

3. อายุ

☐ ไม่เกิน 30 ปี ☐ 30 - 39 ปี

☐ 40 - 49 ปี ☐ 50 - 59 ปี

☐ 60 ปีขึ้นไป

5. การศึกษา

☐ ต่ำกว่าปริญญาตรี ☐ ปริญญาตรี

☐ สูงกว่าปริญญาตรี

6. ประสบการณ์

☐ ต่ำกว่า 5 ปี ☐ 5 – 10 ปี

☐ 11 – 15 ปี ☐ 16 – 20 ปี

☐ 20 ปีขึ้นไป

ส่วนที่ 2 แบบสอบถามเพื่อการวิจัย

การวัดระดับความสำคัญของปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตจากกรุงเทพมหานคร: กรณีศึกษาโรงแรม สถานศึกษา และสถานพยาบาลทำเป็น 5 ระดับ ดังนี้

5 หมายถึง มากที่สุด

4 หมายถึง มาก

3 หมายถึง ปานกลาง

2 หมายถึง น้อย

1 หมายถึง น้อยที่สุด

ตารางที่ ผ- แบบสอบถามเพื่อการวิจัย

ปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตจากกรุงเทพมหานคร: กรณีศึกษาโรงแรม สถานศึกษา และสถานพยาบาล	ระดับความสำคัญของปัจจัย				
	5	4	3	2	1
1. ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ					
1.1 การละเลยเงื่อนไขแนบท้ายใบอนุญาตก่อสร้าง (แบบ อ.1 หรือ แบบ ยผ.4) เกี่ยวกับอาคารเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จต้องขออนุญาตใช้อาคาร					
1.2 มิได้รับอนุญาต จากหน่วยงานอื่น ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งสำหรับประกอบการขออนุญาตใช้อาคาร (เช่น การเชื่อมท่อเชื่อมทาง)					

ตารางที่ ผ- (ต่อ)

ปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตจากกรุงเทพมหานคร: กรณีศึกษาโรงแรม สถานศึกษา และสถานพยาบาล	ระดับความสำคัญของปัจจัย				
	5	4	3	2	1
1.3 ก่อสร้างหรือดัดแปลง ขัดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่นกฎหมายสิ่งแวดล้อม (EIA) เป็นต้น					
1.4 การก่อสร้างหรือดัดแปลง ผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต					
1.5 ข้อจำกัดด้านสภาพหน้างานจริง เช่น สภาพพื้นที่ ข้อจำกัดทางกายภาพ หรือเงื่อนไขทางเทคนิค ส่งผลให้การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารไม่เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาต					
1.6 อาคารก่อสร้างแล้วเสร็จแต่อาคารไม่เข้าข่ายต้องขออนุญาตใช้อาคาร					
1.7 เจ้าของอาคารไม่ทราบว่าจะต้องขออนุญาตใช้อาคาร หลังอาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ					
1.8 งานระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยไม่เป็นไปตามกฎหมาย ติดตั้งไม่ถูกต้อง ไม่ครบถ้วน หรือยังไม่สามารถใช้งานได้					
1.9 ขาดเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตใช้อาคาร เช่น แบบรับรองผลการตรวจประเมินในการออกแบบก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน หรือการรับรองการทนไฟ					
2. ปัจจัยด้านสังคมและการก่อสร้าง					
2.1 ปัญหาการร้องเรียนจากผู้ได้รับผลกระทบจากการก่อสร้างและนำไปสู่การระงับการก่อสร้าง จนส่งผลให้ถูกเพิกถอนใบอนุญาต					
2.2 เจ้าของอาคารใช้อาคารผิดประเภทจากที่ได้รับอนุญาต และไม่ได้ดำเนินการขออนุญาตให้ถูกต้อง					

ตารางที่ ผ- (ต่อ)

ปัจจัยที่ส่งผลต่อผลลัพธ์ของการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตจากกรุงเทพมหานคร: กรณีศึกษาโรงแรม สถานศึกษา และสถานพยาบาล	ระดับความสำคัญของปัจจัย				
	5	4	3	2	1
2.3 การใช้กฎระเบียบที่เข้มงวดถูกนำมาใช้เป็นเงื่อนไขในการเปิดการใช้อาคารเพื่อผลประโยชน์ทางตรงและทางอ้อม 2.4 ข้อขัดแย้งระหว่างเจ้าของโครงการและผู้รับเหมาที่ส่งผลให้การก่อสร้างหยุดชะงัก 2.5 การบริหารจัดการงานก่อสร้างที่ล่าช้าจนส่งผลให้ใบอนุญาตหมดอายุและขาดการต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้าง 2.6 อาคารใช้วัสดุขัดกฎกระทรวงกำหนดวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. 2566 2.7 ความไม่สมบูรณ์ของงานระบบวิศวกรรมพื้นฐาน ณ. วันที่ต้องยื่นขอใบรับรองใช้อาคาร					
3. ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ 3.1 โครงการประสบภาวะขาดทุนจากต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น 3.2 ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมถดถอย ส่งผลให้ชะลอหรือยุติการดำเนินโครงการ 3.3 การพัฒนาพื้นที่บริเวณโครงการไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เช่น การปรับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร 3.4 ผู้ร่วมทุนถอนตัวจากโครงการระหว่างการดำเนินงาน					

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ	นายธีรภัทร์ บัวป้อม
ชื่อการค้นคว้าอิสระ	4 พฤษภาคม พ.ศ.2534
สาขาวิชา	Click or tap here to enter text.
ประวัติ	การศึกษา ระดับปริญญาตรี : มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี สาขาวิศวกรรมโยธา คณะวิศวกรรมศาสตร์ ปีการศึกษา 2556 การทำงาน 1. วิศวกรควบคุมงาน บริษัท ซิโน-ไทย เอ็นจีเนียริ่ง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด(มหาชน) พ.ศ.2556 – 2561 2. วิศวกรโยธาปฏิบัติการ สำนักงานระบบขนส่ง สำนักการจราจรและขนส่ง กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2562 - 2564 3. วิศวกรโยธาปฏิบัติการ สำนักงานควบคุมอาคาร สำนักการโยธากรุงเทพมหานคร พ.ศ.2564 - ปัจจุบัน