

## บทที่ 4

### กรณีศึกษา

การศึกษาวิจัย ได้เลือกศึกษา อาคารศูนย์บริหารราชการ และอาคารประกอบ ในจังหวัดที่เป็นศูนย์ราชการที่ทำการก่อสร้างในพื้นที่แห่งใหม่ ซึ่งพิจารณาจากอาคารศูนย์บริหารฯ ที่มีช่วงเวลาการก่อสร้างและมีขนาดอาคารใกล้เคียงกัน รวม 3 จังหวัด ประกอบด้วย

1. ศูนย์ราชการจังหวัดสุพรรณบุรี
2. ศูนย์ราชการจังหวัดชุมพร
3. ศูนย์ราชการจังหวัดระยอง



ภาพที่ 1 อาคารศูนย์บริหารฯ 3 จังหวัดที่เลือกศึกษา

ซึ่งการศึกษา อาคารศูนย์บริหารฯ และอาคารประกอบ ได้ทำการศึกษาเก็บรวมข้อมูล ด้านกายภาพ โดยผู้ศึกษาใช้วิธีการสังเกต และเก็บข้อมูลภาคสนาม ทั้งในส่วนของตัวอาคาร และสภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อการใช้อาคารในประเด็นต่างๆ ดังต่อไปนี้

1. ผังบริเวณ
2. อาคารศูนย์บริหารราชการและอาคารประกอบ
3. การใช้พื้นที่
4. สภาพอาคาร
5. ปัญหาที่พบ

## 4.1 ศูนย์ราชการจังหวัดสุพรรณบุรี

### 4.1.1 ผังบริเวณ

ศูนย์ราชการสุพรรณบุรีตั้งอยู่ติดกับถนนสายหลักจากกรุงเทพมหานคร สุพรรณบุรีไปจังหวัด ชัยนาท อยู่ในเขตผังเมืองรวมขึ้นกับอำเภอเมือง มีระยะห่างจากศาลากลางจังหวัดเดิมประมาณ 5 กิโลเมตร

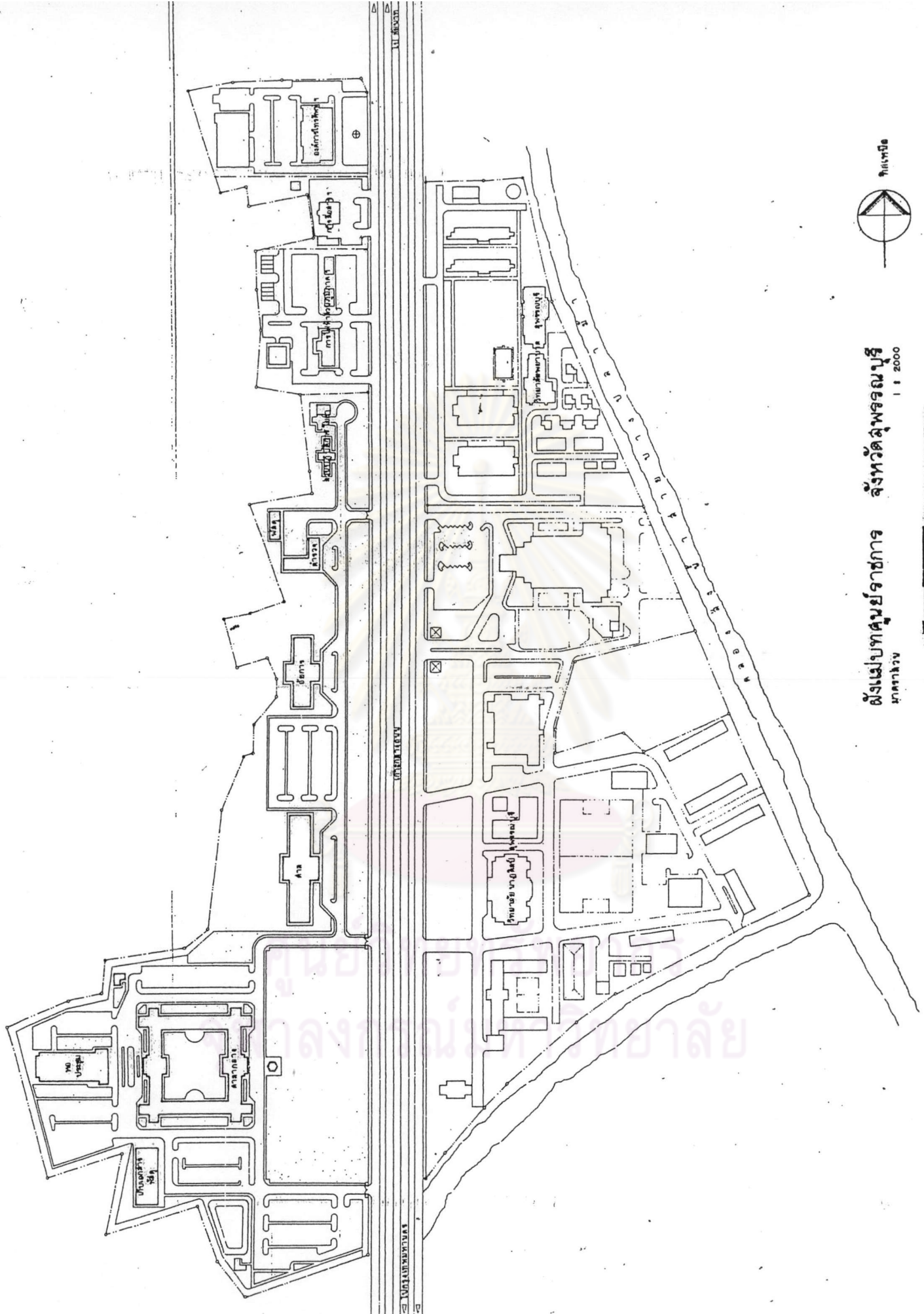
การคมนาคมและการเข้าถึงสะดวกเพราะมีทางคู่ขนาน แยกจากถนนสายหลักก่อนเข้าบริเวณ ศูนย์ราชการจึงไม่เกิดปัญหาด้านการจราจร

เริ่มดำเนินการก่อสร้างศูนย์ราชการเมื่อปี พ.ศ. 2538 ในวงเงินงบประมาณ 374,184,311 บาท บริเวณที่ตั้งศูนย์ราชการเป็นจุดที่เมืองมีการขยายตัว ทำให้บริเวณใกล้เคียงผังถนนด้านตรงข้าม เป็นที่ตั้งของหน่วยราชการอื่นๆ เช่น ศูนย์วัฒนธรรมภาคตะวันตก วิทยาลัยนาฏศิลป์ และวิทยาลัย พยาบาลสุพรรณบุรี และด้านข้างเป็นที่ตั้งหน่วยงานรัฐวิสาหกิจ เช่น การไฟฟ้า องค์การโทรศัพท์ รวมทั้งมีห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ โครงการอาคารพาณิชย์ ที่พักอาศัย และสถานีบริการน้ำมัน เป็นต้น



ภาพที่ 2 ศูนย์ราชการจังหวัดสุพรรณบุรี

การวางตำแหน่งอาคารศูนย์บริหารฯ จังหวัดสุพรรณบุรีกำหนดรูปแบบวางผังให้อาคารศูนย์บริหารฯ หันหน้าเข้าถนนสายหลัก โดยมีลานโล่งประกอบรัฐพิธี อยู่ด้านหน้านำสายตาไปสู่ตัวอาคาร ส่วนอาคารประกอบ เช่น คือ อาคารหอประชุมและอาคารเก็บเอกสารรวม จัดวางอยู่ด้านหลังอาคาร ศูนย์บริหารฯ และมีทางเชื่อมจากอาคารศูนย์บริหารฯ เข้าสู่อาคารหอประชุมได้โดยสะดวก



ผังแปลนทัศนียภาพราชการ จังหวัดสุพรรณบุรี  
 มาตรฐาน  
 1 : 2000

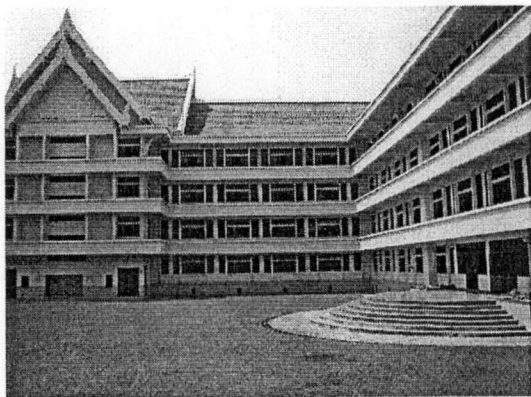


#### 4.1.2 อาคารศูนย์บริหารราชการ

ศูนย์ราชการจังหวัดสุพรรณบุรี ได้ทำการก่อสร้างอาคารศูนย์บริหารฯ และอาคารประกอบ ดังต่อไปนี้

##### ตารางที่ 1 อาคารศูนย์บริหารฯ และอาคารประกอบภายในศูนย์ราชการจังหวัดสุพรรณบุรี

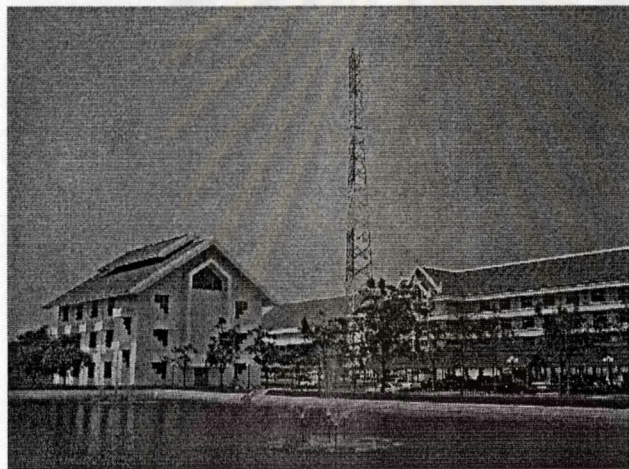
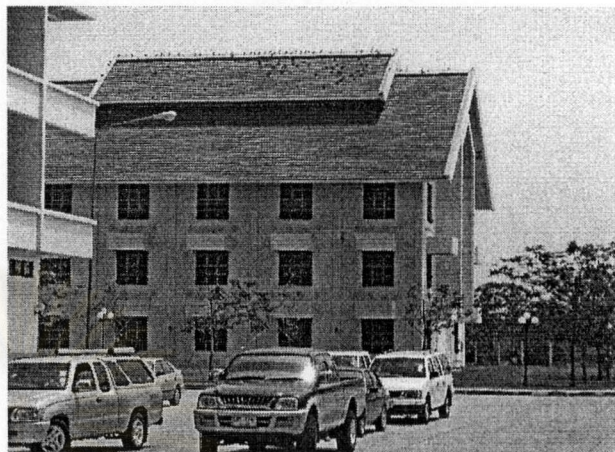
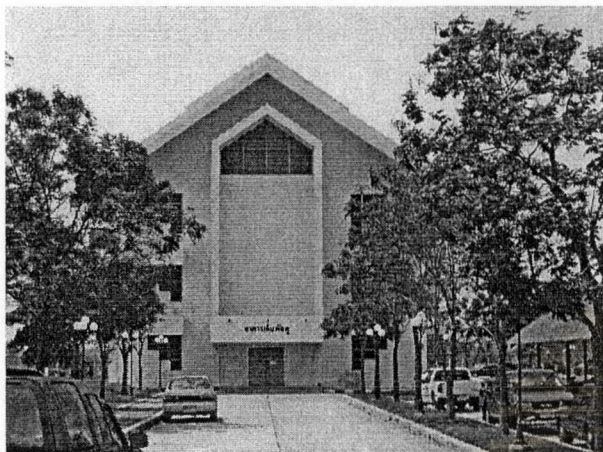
| อาคาร  | ระบบประกอบอาคาร   | งานภายนอกอาคาร   |
|--|---|--|
| <b>อาคารศูนย์บริหารฯ</b><br>- อาคาร คสล. สูง 4 ชั้น<br>- พื้นที่ 16,000 ตารางเมตร<br>(ดูรายละเอียดในบทที่ 3) | - ระบบโครงสร้าง<br>- ระบบไฟฟ้าอาคาร<br>- ระบบไฟฟ้าสำรอง<br>- ระบบลิฟท์<br>- ระบบโทรศัพท์<br>- ระบบ TV วงจรปิด<br>- ระบบสุขาภิบาล<br>- ระบบดับเพลิง<br>- ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้<br>- ระบบป้องกันฟ้าผ่า    | <b>สิ่งก่อสร้าง</b><br>- พระบรมราชานุสาวรีย์<br>- เสาธง<br>- งานประตูเข้าโครงการ<br>- งานรั้วรอบบริเวณ<br>- งานถนน<br>- งานทางเท้า<br>- งานลานจอดรถ<br>- งานเสาสูงสื่อสาร<br><b>งานระบบ</b><br>- งานไฟฟ้าบริเวณ<br>- งานไฟส่องอาคาร<br>- งานระบบระบายน้ำ<br>- งานระบบบำบัดน้ำเสีย<br>- งานระบบรดน้ำต้นไม้<br>- งานระบบดับเพลิงภายนอก<br><b>งานภูมิทัศน์</b><br>- งานจัดสวนและปลูกต้นไม้<br>- งานสนามหญ้า<br>- งานป้ายสัญญาณจราจร<br>- งานป้ายบอกทางต่างๆ |
| <b>อาคารหอประชุม</b><br>- คสล. สูง 3 ชั้น<br>- พื้นที่ 5,400 ตารางเมตร<br>(ดูรายละเอียดในบทที่ 3)            | - ระบบโครงสร้าง<br>- ระบบไฟฟ้าอาคาร<br>- ระบบไฟฟ้าสำรอง<br>- ระบบสุขาภิบาล<br>- ระบบโทรศัพท์<br>- ระบบดับเพลิง<br>- ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้<br>- ระบบปรับอากาศ<br>- ระบบป้องกันฟ้าผ่า<br>- ระบบใส่ดักฝุ่น | <b>งานภูมิทัศน์</b><br>- งานจัดสวนและปลูกต้นไม้<br>- งานสนามหญ้า<br>- งานป้ายสัญญาณจราจร<br>- งานป้ายบอกทางต่างๆ   |
| <b>อาคารเก็บเอกสารกลาง</b><br>- คสล. สูง 3 ชั้น<br>- พื้นที่ 1,350 ตารางเมตร<br>(ดูรายละเอียดในบทที่ 3)      | - ระบบโครงสร้าง<br>- ระบบไฟฟ้า<br>- ระบบดับเพลิง<br>- ระบบสุขาภิบาล<br>- ระบบลิฟท์<br>- ระบบป้องกันฟ้าผ่า   |  |



ภาพที่ 3 อาคารศูนย์บริหาร



ภาพที่ 4 อาคารหอประชุม



ภาพที่ 5 อาคารเก็บพัสดุ

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

#### 4.1.3 การใช้พื้นที่

อาคารศูนย์บริหารฯ ได้จัดเตรียมพื้นที่ใช้สอย สำหรับหน่วยราชการต่างๆ รวมทั้งพื้นที่สำหรับจอดรถ แต่การเข้าใช้อาคารจริงไม่ครบตามที่กำหนดไว้ทำให้มีพื้นที่ทำงานค่อนข้างกว้างขวาง

การจัดส่วนใช้สอย ประกอบไปด้วยส่วนทำงานแต่ส่วนพักรอสำหรับผู้มาติดต่อมีน้อย



ภาพที่ 6 การใช้พื้นที่ภายใน

อาคารหอประชุม มีพื้นที่ใช้สอย โถงกว้างและประกอบไปด้วยประโยชน์ใช้สอยหลายวัตถุประสงค์ ตามที่ได้กล่าวในบทที่ 3 แต่การเข้าใช้ค่อนข้างน้อยทั้งส่วนชั้นที่ทำงาน และชั้นห้องประชุมขนาดจุ 1,000 คน แต่อัตรากำลังข้าราชการในศูนย์ราชการ รวมทั้งความจำเป็นในต้องจัดประชุมใหญ่ค่อนข้างน้อย



ภาพที่ 7 การใช้พื้นที่อาคารหอประชุม

อาคารเก็บเอกสารกลางมีการจัดสรรพื้นที่ให้หน่วยราชการที่อยู่ในอาคารศูนย์บริหารฯ เข้าไปใช้พื้นที่แต่มีหน่วยงานราชการ เข้าใช้พื้นที่เพื่อการเก็บพัสดุน้อย เนื่องจากไม่สะดวกในการเข้าใช้

เพราะอาคารสร้างห่างจากอาคารศูนย์บริหารฯ และแต่ละหน่วยราชการมีพื้นที่เก็บเอกสารในแต่ละหน่วยงานค่อนข้างเพียงพอ

#### 4.1.4 สภาพอาคาร

อาคารศูนย์บริหารฯ ของศูนย์ราชการจังหวัดสุพรรณบุรี โดยภาพรวม มีสภาพภายนอกของอาคาร อยู่ในสภาพค่อนข้างดี ส่วนสภาพภายใน โดยทั่วไปมีความสะอาด เรียบร้อย มีการออกแบบตกแต่งภายในสวยงาม แต่ในบริเวณส่วนพื้นที่บริการภายในอาคาร เช่น ห้องน้ำ ห้องเก็บอุปกรณ์ต่างๆ บางจุด มีวัสดุก่อสร้าง เช่น ฝ้าเพดาน สุขภัณฑ์ มีความชำรุด เสียหาย

ระบบประกอบอาคาร โดยส่วนใหญ่อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน แต่มีการติดตั้ง CONDENSING UNIT ระบบปรับอากาศบริเวณริมกันสาดของอาคาร ทำให้ดูไม่เรียบร้อยสวยงาม

อาคารหอประชุม มีสภาพภายนอก และภายใน รวมทั้งระบบประกอบอาคารอยู่ในสภาพดี พร้อมใช้งาน แต่ความสะอาดน้อยกว่าอาคารศูนย์บริหารฯ

อาคารเก็บพัสดุกลาง มีสภาพภายนอกค่อนข้างทรุดโทรมกว่า เมื่อเทียบกับอาคารศูนย์บริหารฯ สภาพภายในขาดการรักษาความสะอาด



ภาพที่ 8 สภาพอาคารทั่วไป

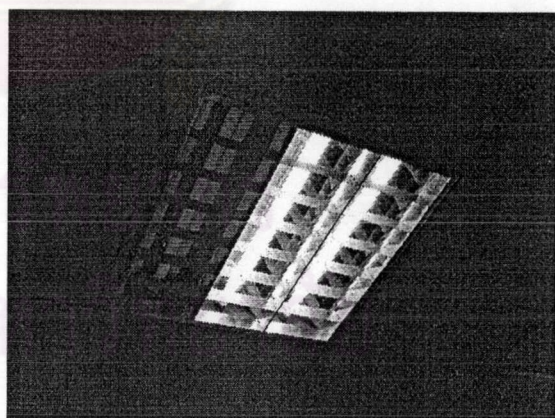
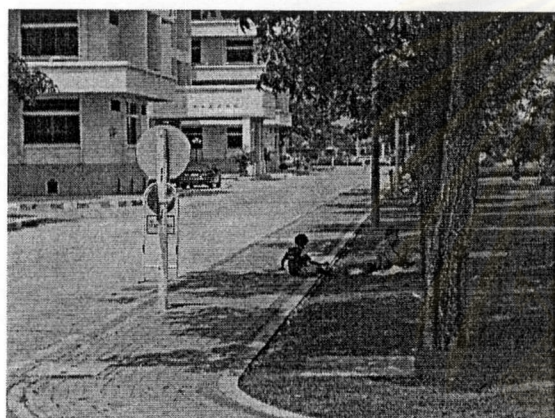
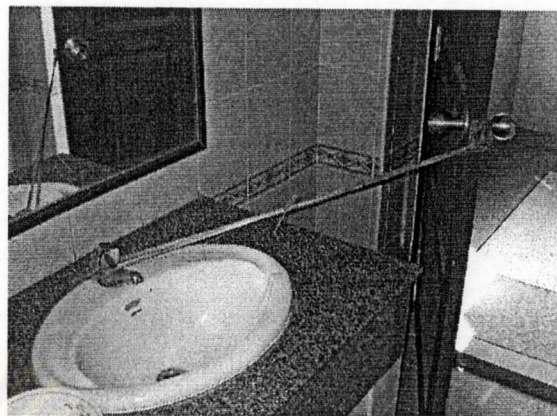
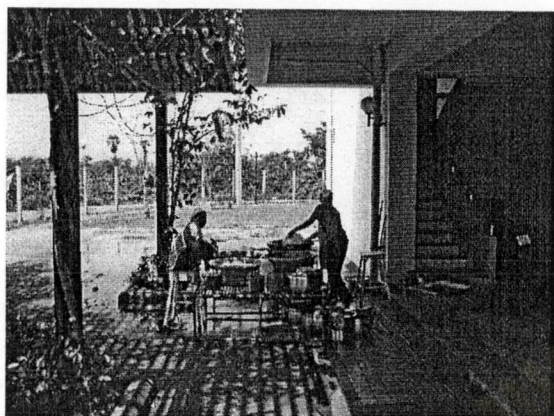


#### 4.1.5 ปัญหาที่พบ

จากการศึกษากรณีศึกษาศูนย์ราชการจังหวัดสุพรรณบุรี ในส่วนของอาคารศูนย์บริหาร และอาคารประกอบ รวมทั้งระบบประกอบอาคาร และงานภายนอกอาคาร สรุปดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 2 แสดงปัญหาที่พบของอาคารศูนย์บริหารฯ และอาคารประกอบ ศูนย์ราชการจังหวัดสุพรรณบุรี

| ด้านอาคาร   | ด้านระบบประกอบอาคาร   | ด้านงานภายนอกอาคาร   |
|---|---|--|
| <b>อาคารศูนย์บริหารฯ</b><br>- พื้นที่ทำงานค่อนข้างโล่งกว้างเกินจำเป็น<br>- หน่วยงานเข้าใช้ไม่ครบ<br>- ขาดส่วนพักรอสวนกลาง   | - ป้ายบอกทิศทาง และหน่วยงานภายในอาคารไม่เพียงพอ<br>- อุปกรณ์ไฟฟ้าขาดการดูแลรักษา<br>- อุปกรณ์ระบบประกอบสุขภัณฑ์ในห้องน้ำชำรุด             | <b>สิ่งก่อสร้าง</b><br>- โรงจอดรถไม่เพียงพอกับปริมาณรถ<br>- ห้องน้ำสาธารณะเสื่อมโทรม ชำรุด<br><b>งานระบบ</b><br>- โคมไฟถนนชำรุดเสียหายขาดการซ่อมบำรุง<br>- โทรศัพท์สาธารณะไม่เพียงพอ<br>- ไม่มีระบบกำจัดขยะรวม<br>- ระบบรักษาความปลอดภัยน้อย |
| <b>อาคารหอประชุม</b><br>- พื้นที่โล่งกว้าง มีจำนวนการใช้หอประชุมน้อย<br>- มีส่วนทำงานใช้ประโยชน์ไม่คุ้มค่า  | - อุปกรณ์ระบบไฟฟ้าชำรุด<br>- โคมไฟแตกไม่ซ่อมแซม<br>- สุขภัณฑ์และอุปกรณ์ประกอบขาดการดูแลรักษา<br>- ค่าใช้จ่ายในการใช้ห้องประชุมต่อครั้งสูง | <b>งานภูมิทัศน์</b><br>- ขาดการจัดพื้นที่สีนันทนาการสำหรับพักรอนอกอาคาร<br>- งานสวนและต้นไม้ขาดการดูแลรักษา<br>- ป้ายแสดงการเข้าถึงอาคารไม่เพียงพอ   |
| <b>อาคารเก็บพัสดุกลาง</b><br>- อาคารใหญ่ ค่อนข้างโล่ง มีเอกสารและพัสดุน้อย<br>- หน่วยงานราชการไม่ค่อยเข้าใช้งานเพราะอาคารอยู่ห่างจากอาคารศูนย์บริหาร<br>- ขาดการดูแลรักษา | - อุปกรณ์ไฟฟ้าชำรุด<br>- สุขภัณฑ์และอุปกรณ์ประกอบเสียหายขาดการซ่อมบำรุง<br>- ขาดการบำรุงรักษา   | - ขาดม้านั่งพักรอนอกอาคาร<br>- ถังขยะมีน้อย  |



ภาพที่ 9 ปัญหาที่พบ

## 4.2 ศูนย์ราชการจังหวัดชุมพร

### 4.2.1 ผังบริเวณ

ศูนย์ราชการจังหวัดชุมพรตั้งอยู่ติดถนนอากาศกร พื้นที่อยู่เลียบทางรถไฟสายใต้ อยู่ในเขตอำเภอเมืองและผังเมืองรวมจังหวัดชุมพร ระยะห่างจากศาลากลางจังหวัดเดิม ประมาณ 4.5 กิโลเมตร สภาพพื้นที่เป็นภูเขา มีความเป็นลาดเนิน ตลอดทั้งพื้นที่

การคมนาคมและการเข้าถึง สามารถทำได้โดยสะดวก เนื่องจากมีถนนสายหลักจากตัวเมืองมายังศูนย์ราชการและนอกจากนั้น ภาครัฐมีการจัดเตรียมแผนรองรับศูนย์ราชการโดยการก่อสร้างถนน เชื่อมจากถนนเพชรเกษม ไปยังศูนย์ราชการแห่งใหม่และมีแผนก่อสร้างถนนเพิ่มเติมจากบริเวณหน้าศาลากลาง เชื่อมต่อถนนดังกล่าวเข้าสู่จังหวัดชุมพร

เริ่มดำเนินการก่อสร้าง เมื่อปี พ.ศ. 2540 ในวงเงินงบประมาณ 360,000,000 บาท

สภาพโดยรอบศูนย์ราชการเป็นพื้นที่ว่าง เนื่องจากยังไม่มีการขายตัวของเมือง มายังบริเวณแห่งนี้

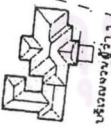


ภาพที่ 10 ศูนย์ราชการจังหวัดชุมพร

การวางตำแหน่งของอาคารศูนย์บริหารฯ และอาคารประกอบ เนื่องจากสภาพของพื้นที่ดินด้านหน้าที่ติดถนนมีข้อจำกัด เรื่องความกว้างและแนวเฉียงทำให้การวางอาคารศูนย์บริหารฯ ต้องหันด้านข้างให้กับถนนด้านหน้า เพื่อให้ได้พื้นที่สนามหญ้าเป็นลานประกอบรัฐพิธี โดยให้ถนนทางเข้าเป็นแกนหลักของผัง แล้วจัดวางอาคารเป็นแถวตอนลึกหันด้านหน้าอาคารเข้าถนนหลัก เริ่มตั้งแต่อาคารศาลากลาง ตามด้วยหน่วยราชการอื่นๆ ส่วนอาคารประกอบ คืออาคารหอประชุมอยู่ตอนค่อนข้างไกลจากอาคารศูนย์บริหารฯ ทำให้ศูนย์ราชการขาดความสง่างามเท่าที่ควร (รายละเอียดตามผังแม่บทแนบท้าย)

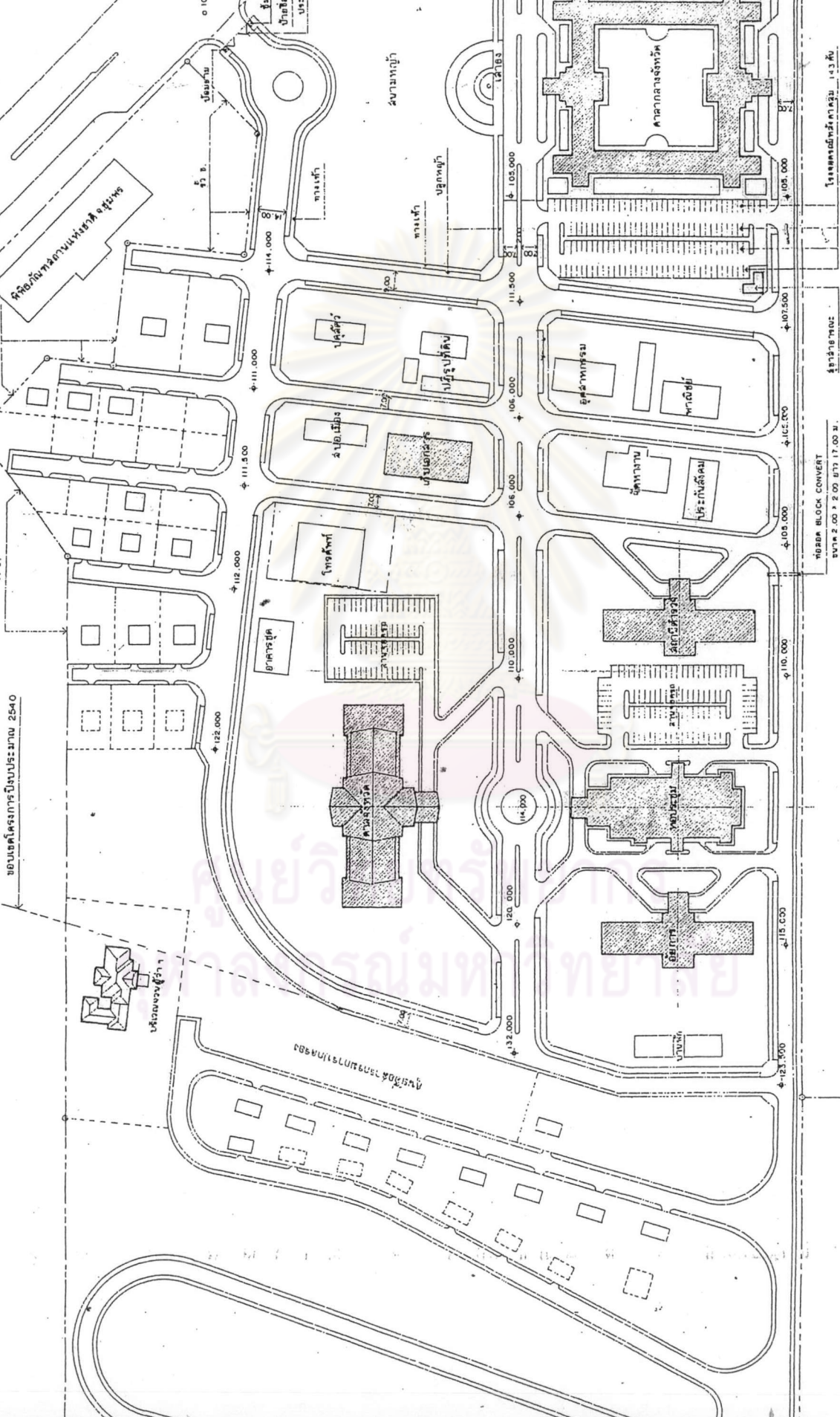
บริเวณมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี กรุงเทพมหานคร ๑๐๖ ๑๑๑

แบบแปลนโครงการปีงบประมาณ ๒๕๔๐



บริเวณมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี กรุงเทพมหานคร ๑๐๖ ๑๑๑

ศูนย์บริการทางการแพทย์



ขนาดอาคาร ๒๕๐ x ๑๗๐ ม.  
ขนาดแปลง ๒๕๐ x ๑๗๐ ม.

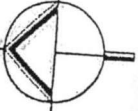
โครงการปีงบประมาณ ๒๕๔๐

แบบแปลนโครงการปีงบประมาณ ๒๕๔๐

ผังแปลนศูนย์ราชการจังหวัดชุมพร

มาตราส่วน 1:1250

ทิศเหนือ



ขนาดพื้นที่ ๑๐๐,๐๐๐ ตารางเมตร

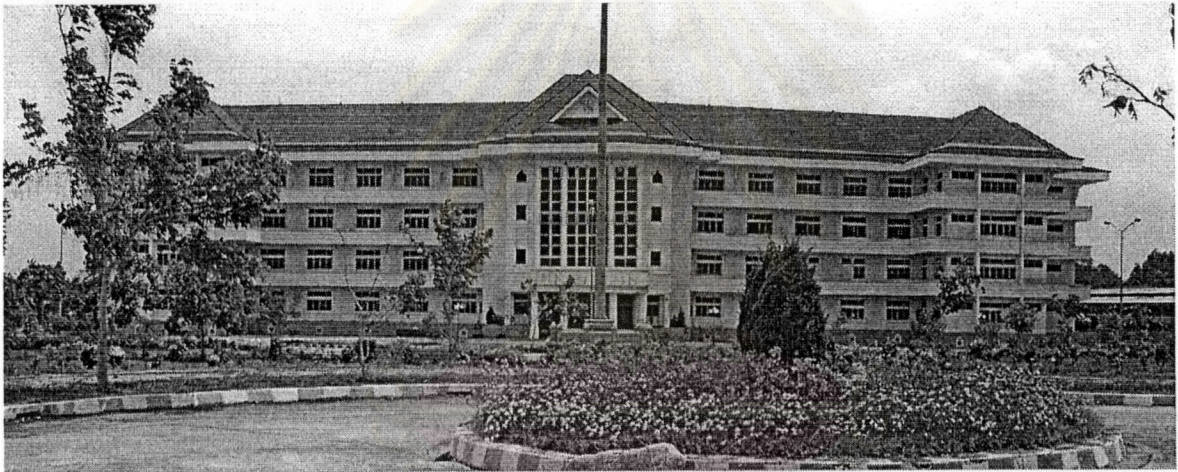
ที่ตั้งอาคารบนบริเวณทางเข้าด้านทิศใต้

#### 4.2.2 อาคารศูนย์บริหารราชการ

ศูนย์ราชการจังหวัดชุมพร ได้ทำการก่อสร้างอาคารศูนย์บริหารฯ และอาคารประกอบดังต่อไปนี้

ตารางที่ 3 อาคารศูนย์บริหารฯ และอาคารประกอบภายในศูนย์ราชการจังหวัดชุมพร

| อาคาร  | ระบบประกอบอาคาร   | งานภายนอกอาคาร   |
|--|---|--|
| <b>อาคารศูนย์บริหารฯ</b><br>- อาคาร คสล. สูง 4 ชั้น<br>- พื้นที่ 16,000 ตารางเมตร<br>(ดูรายละเอียดในบทที่ 3) | - ระบบโครงสร้าง<br>- ระบบไฟฟ้าอาคาร<br>- ระบบไฟฟ้าสำรอง<br>- ระบบปรับอากาศ<br>- ระบบลิฟท์<br>- ระบบโทรศัพท์<br>- ระบบ TV วงจรปิด<br>- ระบบสุขาภิบาล<br>- ระบบดับเพลิง<br>- ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้<br>- ระบบป้องกันฟ้าผ่า | <b>สิ่งก่อสร้าง</b><br>- งานประตูเข้าโครงการ<br>- งานรั้วรอบบริเวณ<br>- งานถนน<br>- งานทางเท้า<br>- งานเสาธง<br>- งานลานจอดรถ<br><b>งานระบบ</b><br>- งานไฟฟ้าบริเวณ<br>- งานไฟส่องอาคาร<br>- งานระบบประปา<br>- งานระบบระบายน้ำ<br>- งานระบบบำบัดน้ำเสีย<br>- งานระบบดับเพลิงภายนอก<br>- งานระบบโทรศัพท์สาธารณะ<br>- งานระบบสื่อสาร<br><b>งานภูมิทัศน์</b><br>- งานจัดสวนและปลูกต้นไม้<br>- งานสนามหญ้า<br>- งานป้ายสัญญาณจราจร |
| <b>อาคารหอประชุม</b><br>- คสล. สูง 2 ชั้น<br>- พื้นที่ 3,800 ตารางเมตร<br>(ดูรายละเอียดในบทที่ 3)            | - ระบบโครงสร้าง<br>- ระบบไฟฟ้า<br>- ระบบไฟฟ้าสำรอง<br>- ระบบสุขาภิบาล<br>- ระบบโทรศัพท์<br>- ระบบดับเพลิง<br>- ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้<br>- ระบบปรับอากาศ<br>- ระบบป้องกันฟ้าผ่า<br>- ระบบโสตทัศนฯ                        |  |
| <b>อาคารเก็บเอกสารกลาง</b><br>(ยังไม่ก่อสร้าง)   | -   |  |



ภาพที่ 11 อาคารศูนย์บริหารฯ จังหวัดชุมพร

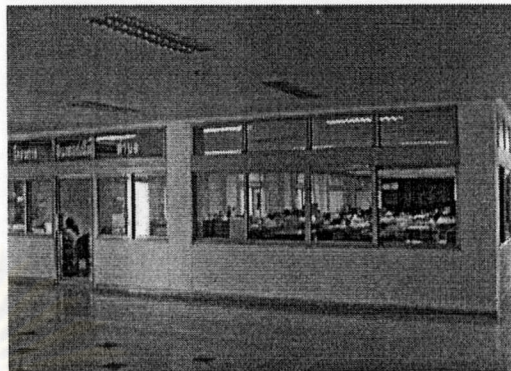


ศูนย์วิทยพัทพวกร  
จุฬาล  
าลัย

ภาพที่ 12 อาคารหอประชุม

### 4.2.3 การใช้พื้นที่

อาคารศูนย์บริหารฯ มีพื้นที่ภายในอาคารของส่วนทำงานค่อนข้างมาก เนื่องจากหน่วยราชการไม่ให้เข้าไปใช้อาคารตามแผนที่กำหนดไว้เพราะต่างมีที่ทำการของตนเองอยู่เป็นเอกเทศ



ภาพที่ 13 การใช้พื้นที่ในอาคารศูนย์บริหารฯ

อาคารหอประชุม มีการปรับเปลี่ยนการใช้สอย โดยพื้นที่ชั้น 1 ซึ่งตามแบบแปลนกำหนดเป็นส่วนโถงนิทรรศการ และส่วนรับประทานอาหาร แต่มีการกั้นพื้นที่เป็นสำนักงานยุติธรรมจังหวัด และส่วนควบคุมประพตติฯ ทั้งนี้ในส่วนห้องประชุม ขนาดจุ 1,000 คน มีการเข้าใช้อาคารน้อย เพราะไม่มีความจำเป็นในการจัดประชุมใหญ่บ่อยครั้ง รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการใช้อาคารแต่ละครั้งสูง



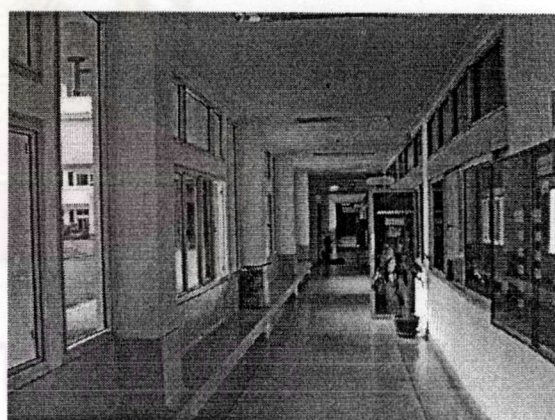
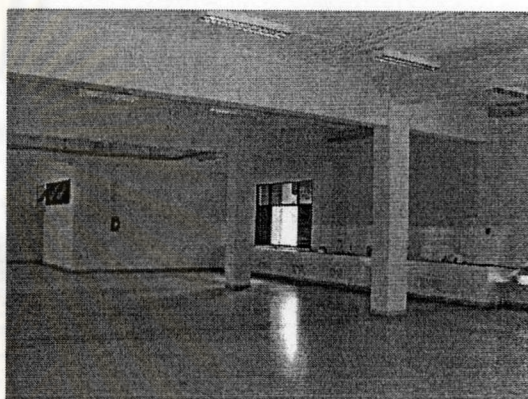
ภาพที่ 14 การเปลี่ยนแปลงการใช้สอยชั้นล่างหอประชุม



#### 4.2.4 สภาพอาคาร

อาคารศูนย์บริหารฯ ภายนอกค่อนข้างดีแต่สภาพภายในค่อนข้างทรุดโทรม เนื่องจากขาดการดูแลรักษา โดยเฉพาะในบริเวณพื้นที่ส่วนบริการ เช่น โถงบันไดรอง ห้องน้ำ และห้องเครื่องต่างๆ

อาคารหอประชุม มีสภาพค่อนข้างทรุดโทรม ทั้งภายนอกและภายใน เนื่องจากขาดการดูแลรักษา ทั้งพื้นผิวภายนอกอาคาร รวมไปถึงภายในอาคาร โดยเฉพาะส่วนบริการ เช่น ห้องน้ำ มีสภาพวัสดุในอาคารชำรุดเสียหาย เช่น ฝ้าเพดาน กระเบื้องห้องน้ำ รวมทั้งอุปกรณ์ระบบวิศวกรรม ประกอบอาคาร เช่น ไฟฟ้า สุขาภิบาล สุขภัณฑ์ และอุปกรณ์ประกอบที่ชำรุดและขาดการซ่อมบำรุง



ภาพที่ 15 แสดงสภาพอาคาร



ภาพที่ 16 ปัญหาที่พบ

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

#### 4.2.5 ปัญหาที่พบ

จากการศึกษากรณีศึกษาศูนย์ราชการจังหวัดชุมพร ในส่วนของอาคารศูนย์บริหารและอาคารประกอบ รวมทั้งระบบประกอบอาคาร และงานภายนอกอาคาร สรุปดังตาราง ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 4 แสดงปัญหาที่พบของอาคารศูนย์ราชการจังหวัดชุมพร

| ปัญหาด้านอาคาร  | ปัญหาจากระบบประกอบอาคาร   | ปัญหาภายนอกอาคาร  |
|---|---|---|
| <b>อาคารศูนย์บริหารฯ</b><br>- อาคารโล่งกว้างเกินจำเป็น<br>- หน่วยงานเข้าใช้พื้นที่ไม่ครบทุกหน่วยงาน<br>- หน่วยงานราชการมีอาคารแยกเป็นเอกเทศ<br>- วัสดุก่อสร้างในอาคารชำรุดขาดการซ่อมบำรุง   | - อุปกรณ์ไฟฟ้าชำรุด ขาดการบำรุงรักษา<br>- ระบบปรับอากาศขาดการดูแลรักษาต่อเนื่อง<br>- ระบบลิฟท์ขัดข้อง ขาดงบประมาณซ่อมบำรุง<br>- ป้ายบอกการเข้าถึงหน่วยงานภายในอาคารไม่เพียงพอ | <b>สิ่งก่อสร้าง</b><br>- ประตูทางเข้าบริเวณและรั้วชำรุดเสียหาย<br>- ถนน ทางเท้า ชำรุดแต่ไม่มีการซ่อมแซม<br><b>งานระบบ</b><br>- ระบบวิศวกรรมต่างๆ เช่น ไฟฟ้า บริเวณ ระบบระบายน้ำ ชำรุดเสียหาย แต่ไม่มีการซ่อมบำรุง<br>- ระบบโทรศัพท์สาธารณะไม่เพียงพอ<br>- ไม่มีระบบกำจัดขยะรวม<br><b>งานภูมิทัศน์</b><br>- ขาดการดูแลรักษาการจัดสวนและปลูกต้นไม้ในบริเวณ<br>- ขาดป้ายบอกทางและป้ายสัญลักษณ์จราจร<br>- ม้านั่งพักผ่อนนอกอาคารไม่มี<br>- ถังขยะมีน้อย |
| <b>อาคารหอประชุม</b><br>- หอประชุมมีขนาดใหญ่เกินอัตรากำลัง และความจำเป็นของผู้ใช้<br>- มีอัตราการใช้ห้องประชุมน้อย<br>- ระยะห่างจากอาคารศูนย์บริการค่อนข้างไกลไม่สะดวก<br>- ขาดการดูแลรักษา | - อุปกรณ์ไฟฟ้าชำรุด<br>- สุขภัณฑ์และอุปกรณ์ประกอบในห้องน้ำเสียหาย ขาดการซ่อมแซม<br>- การใช้งานระบบประกอบอาคารต่อครั้งมีค่าใช้จ่ายสูง  |   |
| <b>อาคารเก็บพัสดุกลาง</b><br>(ยังไม่ก่อสร้าง)   |   |   |

### 4.3 ศูนย์ราชการจังหวัดระยอง

#### 4.3.1 ผังบริเวณ

ศูนย์ราชการจังหวัดระยอง ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิทและอยู่ในพื้นที่เขตผังเมืองรวมจังหวัดระยองขึ้นกับอำเภอเมือง ระยะห่างจากศาลากลางเดิม หรือตัวจังหวัดประมาณ 8 กิโลเมตร ลักษณะพื้นที่เป็นที่ราบ

การคมนาคม และการเข้าถึง สามารถเข้าถึงได้โดยสะดวก จากถนนสายหลัก และระหว่างเมืองระยอง มุ่งหน้าไปนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด

เริ่มดำเนินการก่อสร้าง ปี พ.ศ. 2540 ในวงเงินงบประมาณ 360,000,000 บาท

บริเวณที่ตั้งศูนย์ราชการแห่งใหม่ เป็นพื้นที่ซึ่งมีการขยายตัวของเมืองเป็นแหล่งชุมชน มีสถานที่ราชการ เช่น ทัดสถานอยู่บริเวณด้านข้าง และโรงเรียนอยู่ด้านหลังศูนย์ราชการ รวมทั้งโครงการอาคารพาณิชย์และโครงการบ้านจัดสรรอยู่บริเวณใกล้เคียง



ภาพที่ 17 ศูนย์ราชการจังหวัดระยอง

การวางตำแหน่งอาคารศูนย์บริหารฯ จังหวัดระยอง เนื่องจากพื้นที่ส่วนหน้าที่ติดถนนสุขุมวิท มีความกว้างมาก จึงกำหนดให้อาคารศูนย์บริหารฯ อยู่กึ่งกลางเป็นแกนหลักของพื้นที่ โดยเว้นระยะจากถนนด้านหน้าถึงตัวอาคาร เป็นสนามโล่ง เพื่อเป็นลานประกอบรัฐพิธี และเสริมความเด่นสง่าแก่อาคารศูนย์บริหารฯ ส่วนอาคารประกอบ เช่น หอประชุม วางซ้อนเป็นแนวอยู่ด้านหลังอาคารศูนย์บริหารฯ รายละเอียดตามผังแม่บทแนบท้าย



### 4.3.2 อาคารศูนย์บริหารราชการ

ศูนย์ราชการจังหวัดระยอง ได้ทำการก่อสร้างอาคารศูนย์บริหารฯ และอาคารประกอบดังต่อไปนี้

ตารางที่ 5 อาคารศูนย์บริหารฯ และอาคารประกอบภายในศูนย์ราชการจังหวัดระยอง

| อาคาร  | ระบบประกอบอาคาร   | งานภายนอกอาคาร   |
|--|---|--|
| <b>อาคารศูนย์บริหารฯ</b><br>- อาคาร คสล. สูง 4 ชั้น<br>- พื้นที่ 16,000 ตารางเมตร<br>(ดูรายละเอียดในบทที่ 3) | - ระบบโครงสร้าง<br>- ระบบไฟฟ้าอาคาร<br>- ระบบไฟฟ้าสำรอง<br>- ระบบปรับอากาศ<br>- ระบบลิฟท์<br>- ระบบโทรศัพท์<br>- ระบบ TV วงจรปิด<br>- ระบบสุขาภิบาล<br>- ระบบดับเพลิง<br>- ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้<br>- ระบบป้องกันฟ้าผ่า | <b>สิ่งก่อสร้าง</b><br>- งานประตูเข้าโครงการ<br>- งานรั้วรอบบริเวณ<br>- งานถนน<br>- งานทางเท้า<br>- งานเสาธง<br>- งานลานจอดรถ<br><b>งานระบบ</b><br>- งานไฟฟ้าบริเวณ<br>- งานไฟส่องอาคาร<br>- งานระบบประปา<br>- งานระบบระบายน้ำ<br>- งานระบบบำบัดน้ำเสีย<br>- งานระบบดับเพลิงภายนอก<br>- งานระบบโทรศัพท์สาธารณะ<br>- งานระบบสื่อสาร<br><b>งานภูมิทัศน์</b><br>- งานจัดสวนและปลูกต้นไม้<br>- งานสนามหญ้า<br>- งานป้ายสัญญาณจราจร |
| <b>อาคารหอประชุม</b><br>- คสล. สูง 2 ชั้น<br>- พื้นที่ 3,800 ตารางเมตร<br>(ดูรายละเอียดในบทที่ 3)            | - ระบบโครงสร้าง<br>- ระบบไฟฟ้า<br>- ระบบไฟฟ้าสำรอง<br>- ระบบสุขาภิบาล<br>- ระบบโทรศัพท์<br>- ระบบดับเพลิง<br>- ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้<br>- ระบบปรับอากาศ<br>- ระบบป้องกันฟ้าผ่า<br>- ระบบโสตทัศนฯ                        |  |
| <b>อาคารเก็บเอกสารกลาง</b><br>(ยังไม่ก่อสร้าง)   | -   |  |



ภาพที่ 18 อาคารศูนย์บริหารฯ จังหวัดระยอง

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



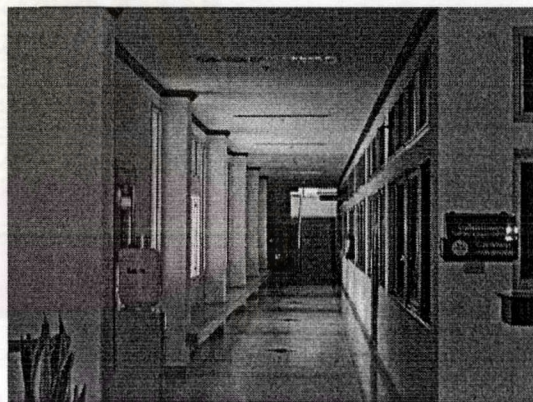
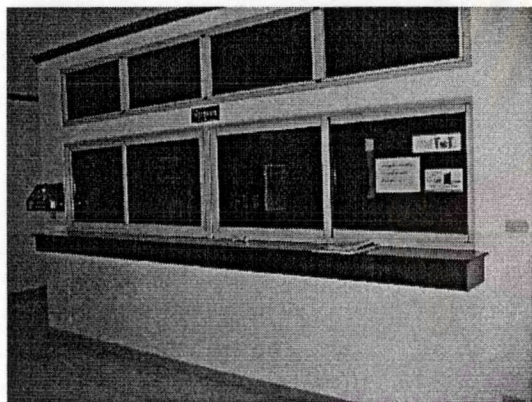
ภาพที่ 19 อาคารหอประชุม

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



### 4.3.3 การใช้พื้นที่

อาคารศูนย์บริหารฯ มีการเข้าใช้อาคารน้อยกว่า พื้นที่ของหน่วยราชการที่เตรียมไว้ เพราะยังมีหน่วยราชการบางหน่วย ไม่ได้ย้ายเข้ามาอยู่ในอาคารศูนย์บริหารฯ ทำให้อาคารในส่วนทำงานค่อนข้างโล่งกว้าง เกินความจำเป็น แต่พื้นที่พักรอสำหรับประชาชนผู้มาติดต่อ ในแต่ละหน่วยราชการยังขาดที่พักรอ



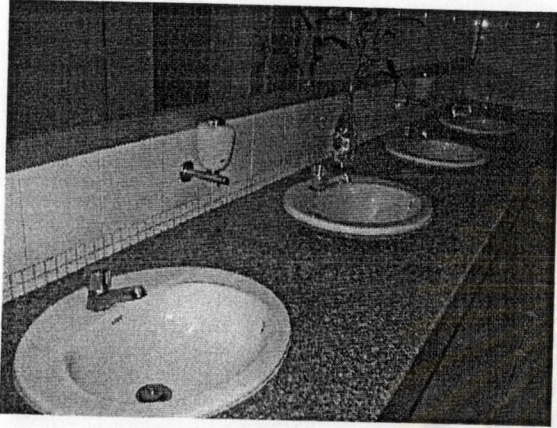
ภาพที่ 20 แสดงสภาพการใช้พื้นที่

อาคารหอประชุม มีการจัดประชุมใหญ่ ที่มีผู้เข้าประชุมคราวละมากๆ ค่อนข้างน้อย เพราะจำนวนข้าราชการในศูนย์ราชการมีจำนวนน้อยกว่าแผนที่วางไว้ และการประชุมส่วนใหญ่หน่วยราชการสามารถใช้ห้องประชุมย่อยในอาคารศูนย์บริหารฯ ได้ตามความเหมาะสม เพราะการจัดประชุมในหอประชุมใหญ่ต้องเสียค่าใช้จ่าย ด้านระบบประกอบอาคารค่อนข้างสูง

#### 4.3.4 สภาพอาคาร

อาคารศูนย์บริหารฯ ของศูนย์ราชการจังหวัดระยอง มีสภาพภายนอกอยู่ในสภาพดี สภาพภายในมีการตกแต่งภายใน และการรักษาความสะอาด เรียบร้อย สวยงาม

ระบบประกอบอาคาร โดยรวมอยู่ในสภาพปกติ มีอุปกรณ์ไฟฟ้า ในส่วนบริการ บางจุดชำรุดบ้าง และสุขภัณฑ์และอุปกรณ์ประกอบเสียหายเป็นบางห้อง

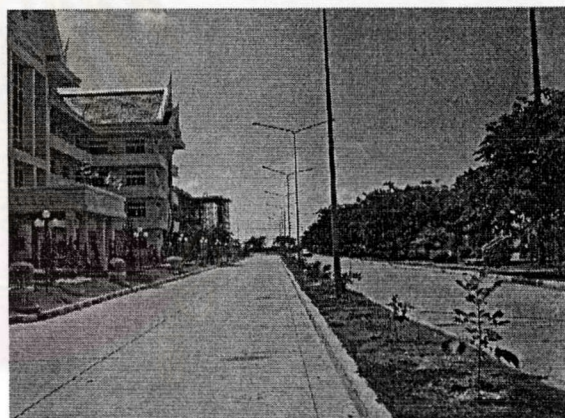
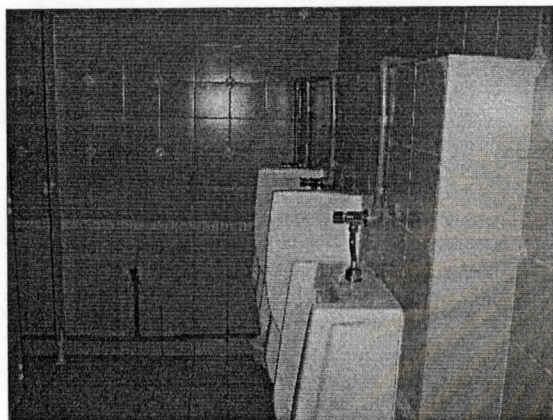


ภาพที่ 21 แสดงสภาพปัญหา

อาคารหอประชุมสภาพภายนอก และสภาพภายในค่อนข้างดี ระบบประกอบอาคาร อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน

#### 4.3.5 ปัญหาที่พบ

จากการศึกษากรณีศึกษาศูนย์ราชการจังหวัดระยอง ในส่วนของอาคารศูนย์บริหาร และอาคารประกอบ รวมทั้งระบบประกอบอาคาร และงานภายนอกอาคาร สรุปดังตาราง ดังต่อไปนี้



ศูนย์วิทยบริการ  
ภาพที่ 22 ปัญหาที่พบ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 6 แสดงปัญหาที่พบของอาคารศูนย์บริหารฯ และอาคารประกอบศูนย์ราชการ  
จังหวัดระยอง

| ปัญหาด้านอาคาร   | ปัญหางานระบบประกอบอาคาร   | ปัญหาภายนอกอาคาร   |
|--|---|--|
| <b>อาคารศูนย์บริหารฯ</b><br>- ส่วนทำงาน โถงกว้าง<br>- หน่วยงานเข้าใช้พื้นที่ไม่ครบตามแผน | - โคมไปชำรุด เสียหายในส่วนบริการบางห้อง<br>- สุขภัณฑ์และอุปกรณ์ประกอบชำรุด ขาดการซ่อมบำรุง<br>- ติดตั้งเสาสื่อสาร บริเวณกันสาดอาคารชั้นหลังคาดูไม่เรียบร้อย | <b>สิ่งก่อสร้าง</b><br>- ป้อมยาม และระบบรักษาความปลอดภัยมีน้อย<br><b>งานระบบ</b><br>- ระบบโทรศัพท์สาธารณะมีน้อย<br>- ไม่มีระบบกำจัดขยะรวม<br><b>งานภูมิทัศน์</b><br>- งานสนามและจัดสวนไม่มีการบำรุงรักษาอย่างต่อเนื่อง |
| <b>อาคารหอประชุม</b><br>- หอประชุมมีขนาดใหญ่เกินไป แต่ความถี่ในการเข้าใช้น้อย            | - อุปกรณ์ไฟฟ้าชำรุดบางจุด<br>- สุขภัณฑ์และอุปกรณ์ประกอบเสีย ขาดการซ่อมบำรุง   | - ป้ายสัญญาณจราจรและบอกทางเข้าสู่อาคารมีน้อยเกินไป<br>- ขาดที่นั่งพักผ่อนนอกอาคาร<br>- ถังขยะบริเวณมีน้อย  |
| <b>อาคารเก็บพัสดุกลาง</b><br>(ยังไม่ก่อสร้าง)  |   |  |

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย