

บทที่ 6

การวิเคราะห์ข้อมูล

ในบทที่ 6 นี้ เป็นการนำข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ สังเกตการณ์ สัมภาษณ์ และค้นคว้าเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง มาวิเคราะห์เพื่อพิจารณาสภาพปัจจุบันและปัญหาของการจัดการอาคารสถานที่ภายในสถาบันราชภัฏสวนดุสิต โดยวิเคราะห์ในประเด็นต่อไปนี้

- ลักษณะอาคารสถานที่
- ผู้ใช้อาคาร
- การจัดการอาคารสถานที่

6.1 การวิเคราะห์ลักษณะอาคารสถานที่และผู้ใช้อาคาร

จากข้อมูลผู้ใช้อาคารในบทที่ 5 สถาบันราชภัฏสวนดุสิตมีผู้ใช้อาคารประเภทต่าง ๆ ดังตารางที่ 6.1

ตารางที่ 6.1 ผู้ใช้อาคารในสถาบันราชภัฏสวนดุสิต

ประเภทผู้ใช้อาคาร		จำนวน (คน)	รวม (คน)
ครู	ข้าราชการครู	297	617
	อาจารย์อัตราจ้าง	320	
เจ้าหน้าที่	ข้าราชการพลเรือนสามัญ	12	959
	ลูกจ้างประจำ	45	
	ลูกจ้างชั่วคราว	902	
นักศึกษา	นักศึกษาภาคปกติ	16,704	23,760
	นักศึกษาภาคสมทบ	5,755	
	นักศึกษابัณฑิตวิทยาลัย	1,301	
นักเรียน	นักเรียนเตรียมอนุบาล	50	1,250
	นักเรียนอนุบาล	900	
	นักเรียนประถม	150	
	นักเรียนการศึกษาพิเศษ	150	
บุคคลภายนอก	ไม่มีข้อมูล	ไม่มีข้อมูล	
รวม			26,586

จากตารางที่ 6.1 พบว่า สถาบันราชภัฏสวนดุสิตมีผู้ใช้อาคารหลายประเภทและมีจำนวนมาก โดยผู้ใช้อาคารที่มีจำนวนมากที่สุด คือ นักศึกษา (23,760 คน) ในขณะที่สถาบันมีพื้นที่ดินจำกัดเพียง 37 ไร่ ตั้งอยู่ในวังสวนสุนันทา ซึ่งเป็นเขตพระราชฐาน ซึ่งมีข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครจำกัดความสูงอาคารในบริเวณนี้ให้ก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 12 เมตร ทำให้สถาบันมีพื้นที่อาคารจำกัด จึงจำเป็นต้องใช้พื้นที่อาคารที่มีอยู่อย่างมี

ประสิทธิภาพ แต่จากการสัมภาษณ์บุคลากรที่รับผิดชอบด้านอาคารสถานที่ พบว่า สถาบันยังมีปัญหาการจัดการใช้พื้นที่อาคาร โดยการจัดห้องไม่เหมาะสมกับจำนวนนักศึกษา เช่น จัดห้องที่สามารถจุนักศึกษาได้มากสำหรับวิชาที่มีนักศึกษาลงทะเบียนเรียนน้อย ทำให้มีการใช้พื้นที่อาคารอย่างไม่มีประสิทธิภาพ ในขณะที่สภาพอาคารโดยรวมส่วนใหญ่ทรุดโทรม ได้แก่ อาคารบริหาร อาคารพักอาศัย อาคารกีฬาและสันทนาการ และอาคารพักอาศัย ทำให้เป็นอุปสรรคต่อการใช้งานอาคาร จึงไม่สามารถใช้พื้นที่อาคารได้อย่างเต็มที่

6.2 การวิเคราะห์หน่วยงานและภาระงาน

จากข้อมูลหน่วยงานที่รับผิดชอบด้านอาคารสถานที่ สถาบันมีหน่วยงานด้านอาคารสถานที่หลายหน่วยงาน ซึ่งยังมีภาระงานซ้ำซ้อนกันอยู่บ้าง ดังตารางที่ 6.2

ตารางที่ 6.2 หน่วยงานที่มีภาระงานซ้ำซ้อนกัน

ที่	หน่วยงานที่ภาระงานซ้ำซ้อนกัน	ภาระงานที่ซ้ำซ้อนกัน	จำนวนงานที่ซ้ำซ้อนกันในอาคาร (งาน)					
			อาคารบริหาร	อาคารการศึกษา	อาคารหอสมุดหอประชุมและศูนย์วัฒนธรรม	อาคารกีฬาและสันทนาการ	อาคารพักอาศัย	อาคารที่มีรายได้พิเศษ
1	- ฝ่ายอาคารสถานที่ - งานอนามัยและสุขาภิบาล	งานรักษาความสะอาดภายในอาคาร	1	1		1	1	
2	- ฝ่ายอาคารสถานที่ - งานอนามัยและสุขาภิบาล - หน่วยงานอาคารของโครงการอเนกประสงค์ - ปฏิบัติการวิชาชีพธุรกิจ	งานรักษาความสะอาดภายในอาคาร			1			
3	- งานอนามัยและสุขาภิบาล - หน่วยงานเจ้าของพื้นที่ของอาคารที่มีรายได้พิเศษ	งานรักษาความสะอาดภายในอาคาร						1
4	- ฝ่ายอาคารสถานที่ - หน่วยงานอาคารของโครงการอเนกประสงค์ - ปฏิบัติการวิชาชีพธุรกิจ	งานดูแลสวน						1
5	- ฝ่ายอาคารสถานที่ - ฝ่ายออกแบบและควบคุมการก่อสร้าง	งานดูแลรักษาระบบปรับอากาศ	1	1	1	1	1	

ตารางที่ 6.2 หน่วยงานที่มีภาระงานซ้ำซ้อนกัน

ที่	หน่วยงานที่ภาระงานซ้ำซ้อนกัน	ภาระงานที่ซ้ำซ้อนกัน	จำนวนงานที่ซ้ำซ้อนกันในอาคาร (งาน)					
			อาคารบริหาร	อาคารการศึกษา	อาคารหอสมุดหอประชุมและศูนย์วัฒนธรรม	อาคารกีฬาและสันทนาการ	อาคารพักอาศัย	อาคารที่มีรายได้พิเศษ
6	- ฝ่ายอาคารสถานที่ - ฝ่ายออกแบบและควบคุมการก่อสร้าง	งานดูแลรักษาระบบป้องกันอัคคีภัย	1	1	1	1	1	
7	- ฝ่ายอาคารสถานที่ - หน่วยงานอาคารของโครงการอเนกประสงค์ปฏิบัติการวิชาชีพธุรกิจ	งานดูแลรักษาระบบสุขาภิบาล						1
8	- ฝ่ายอาคารสถานที่ - หน่วยงานอาคารของโครงการอเนกประสงค์ปฏิบัติการวิชาชีพธุรกิจ	งานดูแลรักษาระบบบำบัดน้ำเสีย						1
9	- ฝ่ายอาคารสถานที่ - หน่วยงานอาคารของโครงการอาหารกลางวัน 1	งานดูแลรักษาระบบสุขาภิบาล						1
10	- ฝ่ายอาคารสถานที่ - หน่วยงานอาคารของโครงการอาหารกลางวัน 1	งานดูแลรักษาระบบบำบัดน้ำเสีย						1
11	- ฝ่ายอาคารสถานที่ - หน่วยงานอาคารของโครงการโรงเรียนการอาหารนานาชาติสวนดุสิต	งานดูแลรักษาระบบสุขาภิบาล						1
12	- ฝ่ายอาคารสถานที่ - หน่วยงานอาคารของโครงการโรงเรียนการอาหารนานาชาติสวนดุสิต	งานดูแลรักษาระบบบำบัดน้ำเสีย						1
รวม			3	3	3	3	3	8

จากตารางที่ 6.2 พบว่า การซ้ำซ้อนกันของภาระงานนั้น ส่วนใหญ่เป็นการซ้ำซ้อนกันระหว่างหน่วยงานส่วนกลางกับหน่วยงานเจ้าของพื้นที่ รองลงมา คือ การซ้ำซ้อนกันเองระหว่างหน่วยงานต่าง ๆ ที่เป็น

หน่วยงานส่วนกลาง โดยมีงานที่ซ้ำซ้อนกันในอาคารที่มีรายได้พิเศษมากที่สุด รองลงมา คือ อาคารบริหาร อาคารการศึกษา อาคารหอสมุด หอประชุม และศูนย์วัฒนธรรม อาคารกีฬาและสันทนาการ และอาคารพักอาศัย ซึ่งจากการสัมภาษณ์บุคลากรที่รับผิดชอบด้านอาคารสถานที่ของฝ่ายอาคารสถานที่ นูมา วัฒนสาร (2546) ซึ่งกล่าวว่า มีปัญหาในการประสานงานกันระหว่างหน่วยงานที่มีภาระงานซ้ำซ้อนกัน เช่น งานอนามัย และสุขาภิบาลกับฝ่ายอาคารสถานที่ ซึ่งรับผิดชอบงานรักษาความสะอาดภายในอาคารเหมือนกัน โดยบางครั้งฝ่ายอาคารสถานที่ก็ไม่ทราบข้อมูลการดำเนินงานของงานอนามัยและสุขาภิบาล ทำให้พบปัญหาในการดำเนินงาน ซึ่งถ้าทราบข้อมูลมาก่อนล่วงหน้า จะไม่พบปัญหานี้ ส่งผลให้การดำเนินงานล่าช้า

ดังนั้น จึงเข้าใจได้ว่า การที่มีหลายหน่วยงานที่ภาระงานซ้ำซ้อนกันเช่นนี้ ทำให้มีความยากในการประสานงาน เพื่อวางแผนงานและตรวจสอบการดำเนินงาน ส่งผลให้พบปัญหาในการดำเนินงาน ทำให้การดำเนินงานล่าช้า

6.3 การวิเคราะห์บุคลากร

6.3.1 การเปรียบเทียบจำนวน เพศ อายุ และอายุงานของบุคลากร

จากข้อมูลจำนวน เพศ อายุ และอายุงานของบุคลากรที่รับผิดชอบด้านอาคารสถานที่ในบทที่ 5 นำมาเปรียบเทียบรวมกันในลักษณะตาราง ได้ดังตารางที่ 6.3

ตารางที่ 6.3 การเปรียบเทียบข้อมูลบุคลากร

ข้อมูลบุคลากร	รวม	หน่วยงาน									
		หน่วยงานส่วนกลาง				หน่วยงานอาคารของ					
		ฝ่าย อา คาร ส ถ า น ที่	ฝ่าย อ อก ก บ น แ ล ล แ ค ว บ ค ุ ม ก อ ล ส ร า ง	งาน อ น า ม ั ย แ ล ล แ ล ล สุ ข า ภ ิ บ า ล	ฝ่าย เล ขา น ู การ	โครง การ อ เน ก ป ระ ส ง ค ์ ป ร ก ร ว ิ ชา ศ ี ท ธุ ร ก ิ จ	โครง การ อา ห า ร ก ล า ง ว ั น 1	โครง การ โร ง เร ี ย น การ อา ห า ร น า นา ชา ติ ส ว น ค ุ สิ ต	โครง การ น้ำ ค ั ม ค ุ สิ ต	โครง การ บ ริ ห า ร ก า ย เพ ็ อ สุ ข ภ า พ	
จำนวน	163	73	7	4	10	44	10	2	9	4	
เพศ	ชาย	97	66	7	-	1	14	1	2	4	2
	หญิง	66	7	-	4	9	30	9	-	5	2
อายุ (ปี)	<31	95	39	5	3	3	24	9	1	7	4
	31-40	44	17	2	1	7	13	1	1	2	-
	41-50	18	13	-	-	-	5	-	-	-	-
	51-60	6	4	-	-	-	2	-	-	-	-

ตารางที่ 6.3 การเปรียบเทียบข้อมูลบุคลากร

ข้อมูลบุคลากร	รวม	หน่วยงาน									
		หน่วยงานส่วนกลาง					หน่วยงานอาคารของ				
		ฝ่าย อาคาร สถานที่	ฝ่าย ออกแบบ และควบคุม การก่อสร้าง	งาน อนามัย และสุขา ภิบาล	ฝ่าย เลขานุ การ	โครง การ อเนก ประ สงค์ ปฏิบัติ การ วิชา ชีพ ธุรกิจ	โครง การ อาหาร กลาง วัน 1	โครง การ โรงเรียน การ อาหาร นานาชาติ สวน ดุสิต	โครง การน้ำ ดื่ม ดุสิต	โครง การ บริหาร กาย เพื่อ สุข ภาพ	
อายุนาน (ปี)	<11	150	60	7	4	10	44	10	2	9	4
	11-20	5	5	-	-	-	-	-	-	-	-
	21-30	6	6	-	-	-	-	-	-	-	-
	>30	2	2	-	-	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุ

เนื่องจากไม่สามารถเก็บข้อมูลบุคลากรของหน่วยงานเจ้าของพื้นที่ของโครงการอาหารกลางวัน 2 ได้ จึงไม่นำมาเปรียบเทียบในตารางนี้

จากตารางที่ 6.3 พบว่า บุคลากรของสถาบันราชภัฏสวนดุสิตที่รับผิดชอบงานด้านอาคารสถานที่ส่วนใหญ่สังกัดฝ่ายอาคารสถานที่ เป็นเพศชาย อายุน้อย (น้อยกว่า 31 ปี) ทำงานในสถาบันราชภัฏสวนดุสิต ในระยะเวลาไม่นาน (น้อยกว่า 11 ปี)

6.3.2 การเปรียบเทียบประเภทบุคลากร

เมื่อนำข้อมูลประเภทบุคลากรที่รับผิดชอบด้านอาคารสถานที่มาเปรียบเทียบกัน จะได้ดังตารางที่ 6.4

หน่วยงาน	ประเภทบุคลากร			
	ข้าราชการ ครู	อาจารย์ อัตราจ้าง	ลูกจ้าง ประจำ	ลูกจ้าง ชั่วคราว
1. ฝ่ายอาคารสถานที่	-	1	12	60
2. ฝ่ายออกแบบและควบคุมการก่อสร้าง	-	-	-	7
3. งานอนามัยและสุขาภิบาล	1	-	-	3
4. ฝ่ายเลขานุการ	-	2	-	8
5. หน่วยงานอาคารของโครงการอเนกประสงค์ปฏิบัติการวิชาชีพธุรกิจ	-	-	-	44
6. หน่วยงานอาคารของโครงการอาหารกลางวัน 1	-	-	-	10
7. หน่วยงานอาคารของโครงการโรงเรียนการอาหารนานาชาติสวนดุสิต	-	-	-	2
8. หน่วยงานอาคารของโครงการน้ำดื่มดุสิต	-	-	-	9
9. หน่วยงานอาคารของโครงการบริหารกายเพื่อสุขภาพ	-	-	-	4

หมายเหตุ

เนื่องจากไม่สามารถเก็บข้อมูลบุคลากรของหน่วยงานเจ้าของพื้นที่ของโครงการอาหารกลางวัน 2 ได้ จึงไม่นำมาเปรียบเทียบในตารางนี้

จากตารางที่ 6.4 พบว่า มีบุคลากรที่เป็นครู 3 คน ประกอบด้วย ข้าราชการครู 1 คน ได้แก่ หัวหน้างานอนามัยและสุขภาพ และอาจารย์อัตราจ้าง 3 คน ได้แก่ หัวหน้าฝ่ายอาคารสถานที่ หัวหน้าฝ่ายเลขานุการ และเลขานุการ

ฝ่ายอาคารสถานที่เป็นหน่วยงานเดียวที่มีบุคลากรเป็นลูกจ้างประจำ ซึ่งจากข้อมูลบุคลากรในบทที่ 5 พบว่า บุคลากรที่เป็นลูกจ้างประจำ ประกอบด้วย หัวหน้าหมวดอาคารสถานที่ งานจราจร งานเกษตรและสวนงานอาคาร และงานช่าง โดยมีลูกจ้างประจำสังกัดงานอาคารมากที่สุด รองลงมา คือ สังกัดงานช่าง

6.3.3 การเปรียบเทียบวุฒิการศึกษาของบุคลากร

เมื่อนำข้อมูลวุฒิการศึกษาของบุคลากรที่รับผิดชอบด้านอาคารสถานที่มาเปรียบเทียบกัน จะได้ดังตารางที่ 6.5

ตารางที่ 6.5 การเปรียบเทียบวุฒิการศึกษาของบุคลากรที่รับผิดชอบด้านอาคารสถานที่

หน่วยงาน	วุฒิการศึกษา				บุคลากรที่มีวุฒิมหาบัณฑิต	
	ประถม	มัธยม	ปวส. / ปวศ.	ปริญญาตรี / โท	ตำแหน่ง	จำนวน (คน)
1. ฝ่ายอาคารสถานที่	22	30	13	8	หัวหน้าหมวดอาคารสถานที่	1
					เจ้าหน้าที่งานช่าง	2
2. ฝ่ายออกแบบและควบคุมการก่อสร้าง	-	-	-	7	หัวหน้าฝ่าย	1
					เจ้าหน้าที่งานวิศวกรรม	4
					เจ้าหน้าที่งานสถาปัตยกรรม	2
3. งานอนามัยและสุขภาพ	-	-	-	4	-	-
4. ฝ่ายเลขานุการ	-	-	3	7	-	-
5. หน่วยงานอาคารของโครงการอเนกประสงค์ปฏิบัติการวิชาชีพธุรกิจ	9	9	13	13	เจ้าหน้าที่แผนกเทคนิคระบบ	3
6. หน่วยงานอาคารของโครงการอาหารกลางวัน 1	5	-	-	5	เจ้าหน้าที่แผนกเทคนิคและระบบ	1
7. หน่วยงานอาคารของโครงการโรงเรียนการอาหารนานาชาติสวนดุสิต	-	-	-	2	เจ้าหน้าที่ฝ่ายเทคนิค	1

ตารางที่ 6.5 การเปรียบเทียบวุฒิการศึกษาของบุคลากรที่รับผิดชอบด้านอาคารสถานที่

หน่วยงาน	วุฒิการศึกษา				บุคลากรที่มีวุฒิศึกษาด้านช่าง	
	ประถม	มัธยม	ปวช. / ปวส.	ปริญญา ตรี / โท	ตำแหน่ง	จำนวน (คน)
8. หน่วยงานอาคารของโครงการน้ำ ดื่มคูสีดา	-	-	3	6	-	-
9. หน่วยงานอาคารของโครงการ บริหารกายเพื่อสุขภาพ	-	-		4	-	-

จากตารางที่ 6.5 พบว่า หน่วยงานที่มีบุคลากรที่มีความรู้ด้านช่าง ซึ่งรับผิดชอบงานดูแลรักษาอาคาร ได้แก่ ฝ่ายอาคารสถานที่ ฝ่ายออกแบบและควบคุมการก่อสร้าง หน่วยงานอาคารของโครงการอเนกประสงค์ ปฏิบัติการวิชาชีพธุรกิจ หน่วยงานอาคารของโครงการอาหารกลางวัน 1 หน่วยงานอาคารของโครงการโรงเรียน การอาหารนานาชาติสวนดุสิต

โดยหน่วยงานส่วนกลางมีเจ้าหน้าที่ของฝ่ายออกแบบและควบคุมการก่อสร้าง ซึ่งทุกคนในฝ่ายมีวุฒิการศึกษาด้านช่าง แตกต่างจากฝ่ายอาคารสถานที่ ซึ่งมีเจ้าหน้าที่ที่มีวุฒิการศึกษาด้านช่างเพียง 2 คน จากช่างทั้งหมด 10 คน ซึ่งแสดงให้เห็นว่า ฝ่ายอาคารสถานที่ขาดบุคลากรที่มีความรู้ด้านช่างอย่างพอเพียง ทำให้เจ้าหน้าที่ของฝ่ายออกแบบและควบคุมการก่อสร้างต้องมารับผิดชอบงานบำรุงรักษาและซ่อมแซมระบบ ประกอบอาคารด้วย ส่วนหน่วยงานเจ้าของพื้นที่ ถึงแม้มีบุคลากรที่มีความรู้ด้านช่างจำนวนน้อย หรือ บางหน่วยงานไม่มีบุคลากรที่มีความรู้ด้านช่าง แต่ก็สามารถใช้วิธีการจัดจ้างบริษัทเอกชนที่มีความรู้ด้านช่าง ดำเนินการ เนื่องจากมีงบประมาณพอเพียงสำหรับการจัดจ้างนั่นเอง

ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

6.3.4 การวิเคราะห์ภาระงานของบุคลากร

จากข้อมูลบุคลากรในบทที่ 5 พบว่าบุคลากรบางคนต้องรับผิดชอบงานหลายอย่าง ดังตารางที่ 6.6

ตารางที่ 6.6 บุคลากรที่รับผิดชอบงานหลายอย่าง

หน่วยงาน	บุคลากร	ภาระงานอื่น	จำนวน (คน)	รวม (คน)
1. ฝ่ายอาคารสถานที่	หัวหน้าฝ่ายอาคารสถานที่	งานสอนหนังสือ และงานจัดการอาคารในส่วนของคุณ์การศึกษา นอกสถาบัน	1	22
	หัวหน้าหมวดอาคารสถานที่	งานจัดการอาคารในส่วนของคุณ์ การศึกษานอกสถาบัน	1	
	เจ้าหน้าที่งานธุรการ	งานธุรการของฝ่ายออกแบบและควบคุมการก่อสร้าง	3	
	เจ้าหน้าที่งานเกษตรและสวน	งานเกษตรและสวนในส่วนของคุณ์ การศึกษานอกสถาบัน	6	
	เจ้าหน้าที่งานช่าง	งานช่างในส่วนของคุณ์ การศึกษานอกสถาบัน	10	
	หัวหน้างานสารสนเทศ	งานดูแลรักษาระบบโทรศัพท์ของทั้งสถาบันและงานแผนกเทคนิค ระบบของโครงการอเนกประสงค์ ปฏิบัติการวิชาชีพธุรกิจ	1	
2. ฝ่ายออกแบบและควบคุมการก่อสร้าง	หัวหน้าฝ่าย	งานบำรุงรักษาและซ่อมแซมระบบ ประกอบอาคารของฝ่ายอาคารสถานที่	7	7
	เจ้าหน้าที่งานวิศวกรรม			
	เจ้าหน้าที่งานสถาปัตยกรรม			
3. งานอนามัยและสุขภาพ	หัวหน้างาน	งานสอนหนังสือ	1	2
	เจ้าหน้าที่	งานแผนกประกันคุณภาพ โครงการอาหารกลางวัน 1	1	
4. ฝ่ายเลขานุการ	หัวหน้าฝ่าย	งานสอนหนังสือ	1	2
	เลขานุการ	งานสอนหนังสือ	1	
5. หน่วยงานอาคารของโครงการอเนกประสงค์ ปฏิบัติการวิชาชีพธุรกิจ	เจ้าหน้าที่แผนกเทคนิคระบบ	งานดูแลรักษาระบบโทรศัพท์	2	2
6. หน่วยงานอาคารของโครงการอาหารกลางวัน 1	เจ้าหน้าที่แผนกประกันคุณภาพ	งานอนามัยและสุขภาพ	1	1

จากตารางที่ 6.6 พบว่า หน่วยงานส่วนกลางทั้งหมด มีบุคลากรที่รับผิดชอบงานหลายอย่าง แตกต่างจากหน่วยงานเจ้าของพื้นที่ ซึ่งมีเพียงหน่วยงานอาคารของโครงการอเนกประสงค์ปฏิบัติการวิชาชีพ ธุรกิจ และหน่วยงานอาคารของโครงการอาหารกลางวัน 1 เท่านั้น ที่มีบุคลากรที่รับผิดชอบงานหลายอย่าง โดยหน่วยงานที่มีจำนวนบุคลากรที่รับผิดชอบงานหลายอย่างมากที่สุด คือ ฝ่ายอาคารสถานที่

จากการวิเคราะห์ข้อมูลบุคลากรข้างต้น สามารถสรุปข้อมูลและนำมาเปรียบเทียบกันระหว่างหน่วยงานส่วนกลางและหน่วยงานเจ้าของพื้นที่ ดังตารางที่ 6.7

ทั้งนี้สัญลักษณ์ที่ใช้ในข้อมูล ประกอบด้วย

✓ หมายถึง มีข้อมูลบุคลากรหมวดนี้

✗ หมายถึง ไม่มีข้อมูลบุคลากรหมวดนี้

ตารางที่ 6.7 การเปรียบเทียบข้อมูลบุคลากรระหว่างหน่วยงานส่วนกลางและหน่วยงานเจ้าของพื้นที่

ประเภทอาคาร	ประเภทบุคลากรที่ดูแลอาคาร			จำนวนบุคลากรที่มีความรู้ด้านช่าง		จำนวนบุคลากรที่รับผิดชอบงานหลายอย่าง	
	ครู	เจ้าหน้าที่		พอเพียง	ไม่พอเพียง	มากกว่า	น้อยกว่า
		ลูกจ้างประจำ	ลูกจ้างชั่วคราว				
หน่วยงานส่วนกลาง	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✗
หน่วยงานเจ้าของพื้นที่	✗	✗	✓	✗	✓	✗	✓

จากตารางที่ 6.7 พบว่า หน่วยงานส่วนกลางมีบุคลากรทั้งประเภทครู ลูกจ้างประจำ ลูกจ้างชั่วคราว ในขณะที่หน่วยงานเจ้าของพื้นที่เป็นลูกจ้างชั่วคราวทั้งหมด โดยทั้งสองหน่วยงานล้วนมีปัญหาด้านบุคลากรที่มีความรู้ด้านช่าง ซึ่งเป็นสาเหตุส่วนหนึ่งที่ทำให้บุคลากรต้องรับผิดชอบงานหลายอย่าง โดยหน่วยงานส่วนกลางมีจำนวนบุคลากรที่ต้องรับผิดชอบงานหลายอย่างมากกว่าหน่วยงานเจ้าของพื้นที่

6.4 การวิเคราะห์ระบบการจัดการอาคารสถานที่และสภาพอาคาร

จากข้อมูลการจัดการอาคารสถานที่และสภาพอาคารโดยรวมในบทที่ 5 สามารถแบ่งระบบการจัดการอาคารสถานที่ได้ 3 แบบ ดังตารางที่ 6.8

โดยสัญลักษณ์ที่ใช้ในข้อมูลนี้ ประกอบด้วย

A หมายถึง ดำเนินการโดยหน่วยงานส่วนกลาง

B หมายถึง ดำเนินการโดยหน่วยงานเจ้าของพื้นที่ของอาคารที่มีรายได้พิเศษ

C หมายถึง ดำเนินการโดยการจ้างบริษัทเอกชน

N หมายถึง อาคารมีความต้องการงานในหมวดนี้ แต่ไม่มีการดำเนินงาน

X หมายถึง อาคารไม่มีความต้องการงานในหมวดนี้

อักษรคู่ เช่น AB BC หมายถึง ระบบดำเนินงานแบบผสม โดยตัวอักษรสัญลักษณ์แสดงประเภทของการดำเนินงานที่ร่วมกัน

ตารางที่ 6.8 ระบบการจัดการอาคารสถานที่

ระบบ การ จัด การ อาคาร สถานที่	สภาพ อาคารโดย รวม	ประเภทอาคาร	งาน จัดการ อาคาร	งาน บริการ อาคาร	งานดูแลรักษาอาคาร		
					งานบำรุง รักษา ระบบ ประกอบ อาคาร	งานซ่อม แซมระบบ ประกอบ อาคาร	งานซ่อม แซม อาคาร
1	ทรุดโทรม	อาคารบริหาร	A	A	N	A	AC
		อาคารกีฬาและสันทนาการ	A	A	N	A	AC
		อาคารการศึกษา	A	A	N	AC	AC
		อาคารพักอาศัย	A	A	N	C	AC
2	ดี	อาคารที่มีรายได้พิเศษ	B	B	BC	C	AC
3	ดี	อาคารหอสมุด หอประชุม และ ศูนย์วัฒนธรรม	AB	ABC	C	C	AC

จากตารางที่ 6.8 และข้อมูลวิธีการดำเนินงานในการควบคุม ตรวจสอบ และประเมินผลในบทที่ 5 พบว่า อาคารบริหาร อาคารกีฬาและสันทนาการ อาคารการศึกษา และอาคารพักอาศัย ที่มีระบบการจัดการอาคารสถานที่แบบที่ 1 ดำเนินการงานจัดการอาคารโดยหน่วยงานส่วนกลาง ซึ่งมีการควบคุมและตรวจสอบงานบริการอาคารเป็นครั้งคราว แต่ไม่มีการตรวจสอบเพื่อบำรุงรักษาระบบประกอบอาคาร จึงมีสภาพอาคารโดยรวมทรุดโทรม แตกต่างจากอาคารที่มีรายได้พิเศษ ที่มีระบบการจัดการอาคารสถานที่แบบที่ 2 ดำเนินการงานจัดการอาคารโดยหน่วยงานเจ้าของพื้นที่ของอาคารที่มีรายได้พิเศษ ซึ่งมีการควบคุมและตรวจสอบการดำเนินงานเป็นประจำ ทั้งงานที่ดำเนินการเองหรือจัดจ้างบริษัทเอกชน โดยบริษัทเอกชนก็มีการตรวจสอบการดำเนินงานของบริษัทเองด้วย ดังนั้นจึงมีการตรวจสอบเพื่อบำรุงรักษาระบบประกอบอาคาร และมีสภาพอาคารโดยรวมดี รวมทั้งอาคารหอสมุด หอประชุม และศูนย์วัฒนธรรม ที่มีระบบการจัดการอาคารสถานที่แบบที่ 3 ถึงแม้จะดำเนินการงานจัดการอาคารโดยหน่วยงานส่วนกลาง แต่ก็มีหน่วยงานเจ้าของพื้นที่ของอาคารที่มีรายได้พิเศษร่วมดำเนินการงานจัดการอาคารด้วย ซึ่งหน่วยงานเจ้าของพื้นที่ของอาคารที่มีรายได้พิเศษ ที่รับผิดชอบงานบริการอาคาร มีการควบคุมและตรวจสอบการดำเนินงานเป็นประจำ ส่วนงานบำรุงรักษาระบบประกอบอาคาร หน่วยงานส่วนกลางจัดจ้างบริษัทเอกชน ซึ่งมีการตรวจสอบเพื่อบำรุงรักษาระบบประกอบอาคารเป็นประจำ ประกอบกับหน่วยงานส่วนกลางมีการตรวจสอบการดำเนินงานของบริษัทเอกชนที่จัดจ้างด้วย จึงมีสภาพอาคารโดยรวมดี

การที่หน่วยงานส่วนกลาง มีการควบคุมและตรวจสอบการดำเนินงานเป็นประจำ เพราะจากการวิเคราะห์ข้อมูลบุคลากรดังตารางที่ 6.7 พบว่า หน่วยงานส่วนกลางขาดแคลนบุคลากร โดยเฉพาะบุคลากรที่มีความรู้ด้านช่าง ทำให้บุคลากรต้องรับผิดชอบต่องานหลายอย่าง รวมทั้งบุคลากรส่วนหนึ่งเป็นลูกจ้างประจำ ที่ไม่ต้องรับการประเมินผลการปฏิบัติงานเพื่อต่อสัญญาใหม่เป็นประจำทุกปี ดังนั้นจึงรับผิดชอบต่องานไม่เต็มที่ ซึ่งรวมทั้งการควบคุมและตรวจสอบการดำเนินงานเป็นประจำ แตกต่างจากหน่วยงานเจ้าของพื้นที่ของอาคารที่มีรายได้พิเศษ ซึ่งมีการควบคุม และตรวจสอบการดำเนินงานเป็นประจำ เพราะมีงบประมาณด้านอาคารสถานที่

จากเงินรายได้พิเศษเพียงพอที่จะนำมาจัดจ้างบริษัทเอกชน หรือลูกจ้างชั่วคราว เพื่อเพิ่มบุคลากรให้เพียงพอกับปริมาณงาน โดยมีการประเมินผลการปฏิบัติงานของบริษัทเอกชนและลูกจ้างชั่วคราวเป็นรายปี ทำให้บุคลากรเหล่านี้ปฏิบัติงานเต็มที่ จึงมีการควบคุมและตรวจสอบการดำเนินงานเป็นประจำ รวมทั้งอาคารหอสมุดหอประชุม และศูนย์วัฒนธรรม ที่เป็นอาคารที่ใช้สำหรับหารายได้พิเศษจากบุคคลภายนอกที่มาใช้อาคาร และเป็นอาคารที่มีความสำคัญด้านภาพลักษณ์ที่ดีของสถาบัน จึงได้รับความสำคัญเป็นอันดับต้น ในการได้รับงบประมาณด้านอาคารสถานที่จากเงินรายได้พิเศษ ดังนั้น หน่วยงานส่วนกลางที่รับผิดชอบดูแลอาคาร จึงมีงบประมาณสำหรับจัดจ้างบริษัทเอกชนรับผิดชอบงานบริการอาคารและงานดูแลรักษาอาคาร

6.5 การเปรียบเทียบการจัดการใช้พื้นที่อาคาร

จากข้อมูลการจัดการพื้นที่อาคารในบทที่ 5 สามารถเปรียบเทียบการจัดการใช้พื้นที่อาคาร ได้ดังตารางที่ 6.9

ตารางที่ 6.9 การเปรียบเทียบการจัดการใช้พื้นที่อาคาร

อาคาร	หน่วยงานที่เกี่ยวข้องและภาระงาน				ปัญหา
	ฝ่ายอาคารสถานที่	ฝ่ายเลขานุการ	สำนักทะเบียนและประมวลผล	หน่วยงานเจ้าของพื้นที่ของโครงการอเนกประสงค์ปฏิบัติการวิชาชีพธุรกิจ	
อาคารการศึกษา	เปิดและปิดประตูห้องเรียน	จัดตารางการใช้สำหรับการเรียนการสอน	รวบรวมข้อมูลการลงทะเบียนเรียนของนักศึกษา	-	การจัดห้องเรียนไม่เหมาะสมกับจำนวนนักศึกษา และมีการจัดตารางการใช้ห้องเรียนหลายวิชาในเวลาเดียวกัน
อาคารหอประชุม	เปิดและปิดอาคาร	จัดตารางการใช้สำหรับการเรียนการสอน	รวบรวมข้อมูลการลงทะเบียนเรียนของนักศึกษา	จัดตารางการใช้สำหรับประชุมหรือสัมมนา	การจัดตารางการใช้อาคารหอประชุมสำหรับการเรียนการสอนตรงกับการประชุม
อาคารศูนย์วัฒนธรรม	เปิดและปิดอาคาร	-	-	จัดตารางการใช้สำหรับจัดเลี้ยง	-
อาคารโรงแรมสวนดุสิตพาเลซ	-	-	-	จัดตารางการใช้ห้องประชุมรวมทั้งการจองห้องพักและลงทะเบียนเข้าพัก	-

จากตารางที่ 6.9 พบว่า การจัดการใช้พื้นที่อาคารการศึกษาและอาคารหอประชุม มีหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหลายหน่วยงาน จึงยากในการประสานงาน เพื่อการวางแผนการใช้พื้นที่อาคาร การตรวจสอบการใช้อาคาร และข้อมูลความต้องการของผู้ใช้อาคาร ทำให้มีปัญหาในการจัดการใช้พื้นที่อาคาร แตกต่างจากการจัดการใช้พื้นที่อาคารศูนย์วัฒนธรรม และอาคารโรงแรมสวนดุสิตพาเลซ ที่มีหน่วยงานที่เกี่ยวข้องน้อย จึงไม่มีปัญหาในการจัดการใช้พื้นที่



ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย