การจัดการศูนย์บ้านพักราชการกระทรวงการคลัง
กรณีศึกษาศูนย์บ้านพักจังหวัดกาญจนบุรี

นางศุกร์ศิริ บุญญเศรษฐ์

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปีการศึกษา 2545
ISBN 974-17-1877-2
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

MANAGEMENT OF THE MINISTRY OF FINANCE PERSONNEL HOUSING WELFARE
A CASE STUDY OF KANCHANABURI PROVINCE

Mrs. Suksiri Boonyasait

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development in Housing

Department of Housing
Faculty of Architecture
Chulalongkorn University

Academic Year 2002
ISBN 974-17-1877-2

หัวข้อวิทยานิพนธ์	การจัดการศูนย์บ้านพักราชการกระทรวงการคลัง : กรณีศึกษาศูนย์บ้านพักจังหวัดกาญจนบุรี
โดย	นางศุกร์ศิริ บุญญเศรษฐ์
สาขาวิชา	เคหการ
อาจารย์ที่ปรึกษา	รองศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย
อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม	อาจารย์เสริชย์ โชติพานิช

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้นับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญามหาบัณฑิต

..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ ดร.วีระ สัจกุล)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ)

..... อาจารย์ที่ปรึกษา
(รองศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย)

..... อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม
(อาจารย์เสริชย์ โชติพานิช)

..... กรรมการ
(รองศาสตราจารย์สุปรีชา หิรัญโร)

..... กรรมการ
(นางสาวจีราภา อุ้มมนุษย์ชาติ)

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ศุกร์ศิริ บุญญเศรษฐ์ : การจัดการศูนย์บ้านพักราชการกระทรวงการคลัง กรณีศึกษาศูนย์บ้านพัก จังหวัดกาญจนบุรี. (Management of the Ministry of Finance Personnel Housing Welfare : A Case Study of Kanchanaburi Province) อ.ที่ปรึกษา : รศ.ดร.บัณฑิต จุลาสัย, อ.ที่ปรึกษาร่วม : อาจารย์ เสริชย์ โชติพานิช , 150 หน้า ISBN 974-17-1877-2

เพื่อให้การใช้ประโยชน์ที่ดินราชพัสดุคุ้มค่ากับราคาที่ดินในเมือง กระทรวงการคลังจึงมีนโยบายสร้างอาคารพักอาศัยรวมเป็นสวัสดิการข้าราชการ ด้วยรูปแบบการพักอาศัยรวมนั้นแตกต่างกับการพักอาศัยในบ้านเดี่ยวแบบเดิมจึงเกิดปัญหาในการอยู่อาศัยขึ้น กรมธนารักษ์ในฐานะผู้ดูแลจึงต้องการศึกษาสภาพปัจจุบันและปัญหาที่เกิดขึ้นและหาแนวทางการแก้ไข โดยอาศัยข้อมูลปฐมภูมิจาก การสังเกต สำรวจสภาพกายภาพ สอบถามผู้อยู่อาศัย และสัมภาษณ์ผู้เกี่ยวข้อง การศึกษาครั้งนี้เลือกศูนย์บ้านพักราชการกระทรวงการคลังจังหวัดกาญจนบุรีเป็นกรณีศึกษาเนื่องจากมีจำนวนผู้ร้องเรียนมากกว่าแห่งอื่น

ศูนย์บ้านพักกระทรวงการคลังตั้งอยู่บนที่ดินราชพัสดุแปลง ส.กจ.105 อำเภอเมือง จังหวัดกาญจนบุรี เป็นอาคาร 4 ชั้น 4 หลัง มีห้องชุดพักอาศัยจำนวน 108 หน่วย ปัจจุบันมีผู้พักอาศัยเพียง 85 หน่วย ครึ่งหนึ่งพักอาศัยคนเดียวและอยู่เฉพาะวันจันทร์-ศุกร์ และไม่เคยอยู่อาคารพักอาศัยรวมมาก่อน ปัจจุบันมีคณะกรรมการบริหารฯซึ่งแต่งตั้งตามตำแหน่งจากหัวหน้าส่วนราชการสังกัดกระทรวงการคลัง โดยมีธนารักษ์พื้นที่เป็นประธาน มีการจัดเก็บค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า และค่าทำความสะอาดพื้นที่ส่วนกลาง และมีลูกจ้างชั่วคราวทำหน้าที่ดูแลทั่วไป จากการสอบถามผู้อยู่อาศัยมีความเห็นว่าการจัดการศูนย์บ้านพักไม่เหมาะสม การเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางแพง ในขณะที่การดูแลไม่ดี สำหรับสภาพอาคารที่ยังมีสภาพดี เนื่องจากเพิ่งก่อสร้างเสร็จปี 2541 และการใช้สอยยังไม่เต็มที่ แต่มีปัญหาระบบประกอบอาคารชำรุดเนื่องจากขาดการจัดการ งบประมาณ และการซ่อมบำรุง อีกทั้งผู้พักอาศัยส่วนหนึ่งยังไม่คุ้นเคยกับการอยู่อาคารพักอาศัยรวมที่ต้องใช้พื้นที่ส่วนกลางร่วมกันและเสียค่าใช้จ่ายส่วนกลาง จึงเกิดปัญหาและนำไปสู่การร้องเรียน

จึงสรุปได้ว่า การก่อสร้างอาคารศูนย์บ้านพักฯแม้จะมีความเหมาะสม แต่กรมธนารักษ์ในฐานะผู้ดูแลจะต้องมีการวางแผนการบริหาร และการจัดการที่เหมาะสม ไปพร้อมกับการวางแผนก่อสร้างอาคาร รวมทั้งตั้งงบประมาณสำหรับการซ่อมบำรุง และจะต้องสร้างความเข้าใจในการพักอาศัยในศูนย์บ้านพักราชการ ที่ผู้พักอาศัยจะต้องมีส่วนร่วมมากขึ้น

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาควิชา……เคหการ…… ลายมือชื่อนิสิต……

สาขาวิชา……..เคหการ…… ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา…….

ปีการศึกษา ……2545…….. ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม……..

447 46157 25 : MAJOR HOUSING

KEY WORD: HOUSING WELFARE MANAGEMENT

SUKSIRI BOONYASAIT : MANAGEMENT OF THE MINISTRY OF FINANCE PERSONNEL HOUSING WELFARE. (A CASE STUDY OF KANCHANABURI PROVINCE) THESIS ADVISOR : ASSOC. PROF. DR. BUNDIT CHULASAI, THESIS CO-ADVISOR : SARICH CHOTIPANICH, 150 pp. ISBN 974-17-1877-2

The Ministry of Finance has initiated and implemented its policy regarding the construction of its personnel housing center. The policy differs in style from the past in that it is a change from single housing units to apartment units. This policy was implemented because the Ministry of Finance wanted to maximize the use of state property in the city to match its property value. Housing centers were constructed in provinces, all of which are supervised and monitored by the Treasury Department. Problems and complaints have plagued the housing center; therefore, the Treasury Department, as caretaker, has to study the situation, problems and the recommended solutions to this issue. This study has taken the housing center at Kanchanaburi as a sample case study since the Treasury Department has received the most complaints from there. The result of the case study was based on information from primary sources, observation, site-survey, survey of opinion (questionnaire) of those living in the housing center and interviews of relevant stakeholders.

The Personnel Housing Welfare of Kanchanaburi is located on state property registered as Sor.Korjor.105, Amphoe Muang, Kanchanaburi Province. It consists of four four-storey apartment buildings with 108 units. Presently, 85 of the 108 units are occupied. Half of the occupants live alone, stay only during the week (Monday-Friday) and have never lived in housing centers before. There is a Personnel Housing Welfare Administration Committee, headed by the Director of the Regional Treasury Office, Kanchanaburi Province, which oversees the general administration of the housing center such as the collection of utility bills (water and electricity) and common area cleaning fees. From the survey, those living in the housing center feel that the management of the housing units is inappropriate, inefficient and the fees levied on them are too high. As for the building structures, the structures are still in good condition because it was built in 1998 and has not been fully occupied. Nevertheless, there are problems in the electricity, plumbing, garbage and waste-water treatment systems due to inefficient management and inadequate funding for maintenance and repairs. In addition, most of the inhabitants have not lived in housing centers before causing problems in the use of common areas and the fees levied on them. This has resulted in numerous complaints submitted to the committee.

In conclusion, although the construction of housing centers for the personnel of the Ministry of Finance, in appropriate, the Treasury Department, as caretaker and administrator, has to plan the administration and management (including funding for maintenance and repair) of the housing center appropriately and efficiently in line with the construction plans. In addition, the Treasury Department has to develop awareness, understanding, participation and cooperation among those living in the housing center.

Department ……..Housing…… Student's signature……..

Field of study ……Housing…… Advisor's signature……..

Academic year……2002…… Co-advisor's signature……

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงด้วยดี ด้วยความช่วยเหลือแนะนำอย่างดีจาก รองศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ และอาจารย์เสริชย์ โชติพานิช อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม ที่กรุณาเสียสละเวลาให้คำแนะนำ และข้อคิดเห็นต่าง ๆ และอาจารย์ยุวดี ศิริ ผู้ซึ่งคอยเร่งรัดติดตามความคืบหน้าในการทำวิทยานิพนธ์อย่างต่อเนื่องเสมอมา

ขอขอบพระคุณเจ้าหน้าที่สำนักงานธนารักษ์พื้นที่จังหวัดกาญจนบุรีทุกท่านที่กรุณาให้ความรู้และเอกสารข้อมูลประกอบการทำวิทยานิพนธ์ กลุ่มเพื่อนเคหการภาคนอกเวลาราชการทุกคนซึ่งคอยให้คำแนะนำ ช่วยเหลือ และบุคคลสำคัญที่ผู้ศึกษามิอาจลืมได้เลยและมีพระคุณอย่างสูงได้แก่ บิดา มารดา และครูบาอาจารย์ที่ช่วยประสาทวิชาความรู้แก่ผู้ศึกษาอีกทั้งคุณวันทวี บุญญเศรษฐ์ ที่คอยให้ความช่วยเหลือและแนะนำอย่างใกล้ชิด

ศุกร์ศิริ บุญญเศรษฐ์

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย ..... ง

บทคัดย่อภาษาอังกฤษ ..... จ

กิตติกรรมประกาศ ..... ฉ

สารบัญ ..... ช

สารบัญตาราง ..... ญ

สารบัญภาพ ..... ฐ

สารบัญแผนภูมิ ..... ฒ

บทที่ 1 บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา 1

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา 2

1.3 ขอบเขตของการศึกษา 2

1.4 ประชากรกลุ่มเป้าหมาย 2

1.5 คำจำกัดความของศัพท์ที่ใช้ในการวิจัย 2

1.6 วิธีดำเนินการวิจัย 3

1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ 8

บทที่ 2 กฎหมาย แนวความคิด และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 9

2.2 แนวความคิดเรื่องการบริหารอาคารชุด 10

2.3 แนวคิดเรื่องการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ 12

2.4 การดูแลชุมชนภายในเคหะชุมชน 14

2.5 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอาคารชุด 17

2.6 วิวัฒนาการของอาคารชุดในประเทศไทย 18

บทที่ 3 สภาพข้อเท็จจริงโดยทั่วไป

3.1 ความเป็นมาและรายละเอียดของโครงการ 22

3.2 ที่ตั้งโครงการศูนย์ราชการกระทรวงการคลังจังหวัดกาญจนบุรี 23

3.3 ลักษณะทางกายภาพ 26

หน้า

3.4 การใช้ประโยชน์อาคารศูนย์บ้านพักราชการกระทรวงการคลัง 44
3.5 ผู้พักอาศัยในศูนย์บ้านพัก 45
3.6 สภาพปัญหาการจัดการศูนย์บ้านพักในปัจจุบัน 46
3.7 ความพึงพอใจของผู้พักอาศัย 60
3.8 รูปแบบและนโยบายการบริหารศูนย์บ้านพักฯในปัจจุบัน 61
3.9 งบประมาณในการบริหารศูนย์บ้านพักฯ 65
3.10 วิธีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง 67
3.11 การดูแลซ่อมแซม 71
3.12 บ้านพักอาศัยของข้าราชการในรูปแบบอื่น 72

บทที่ 4 การวิเคราะห์ข้อมูล

4.1 ปัญหาด้านกายภาพ 76
4.2 ปัญหาการจัดการศูนย์บ้านพัก
4.2.1 การบริหารศูนย์บ้านพักฯ 79
4.2.2 งบประมาณ 81
4.2.3 การดูแลซ่อมแซม 86
4.3 ปัญหาผู้พักอาศัยในศูนย์บ้านพักฯ
4.3.1 ความเข้าใจการอยู่อาคารพักอาศัยรวม 89
4.3.2 การใช้ประโยชน์อาคารศูนย์บ้านพัก 90

บทที่ 5 สรุปผลการศึกษาและเสนอแนะ

5.1 สรุปผลและอภิปรายผลการศึกษา
5.1.1 สภาพปัจจุบันของศูนย์บ้านพักฯ 91
5.1.2 สภาพปัญหาของการพักอาศัยในศูนย์บ้านพักฯ 91
5.1.3 แนวทางการแก้ไขปัญหา 94
5.2 เสนอแนะผลการศึกษา 98
5.3 ข้อเสนอแนะเพื่อการศึกษาต่อไปในอนาคต 99

รายการอ้างอิง 101

หน้า

ภาคผนวก 103

ภาคผนวก ก แบบสอบถาม 104

ภาคผนวก ข แบบสัมภาษณ์ 113

ภาคผนวก ค กฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง พ.ศ.2545 117

ภาคผนวก ง ระเบียบกระทรวงการคลัง ว่าด้วยการบริหารศูนย์ราชการและศูนย์บ้านพักกระทรวงการคลังในส่วนภูมิภาค พ.ศ.2540 124

ภาคผนวก จ แบบอาคารศูนย์บ้านพักราชการกระทรวงการคลัง จังหวัดกาญจนบุรี 129

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์ 150

..

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญตาราง

ตาราง		หน้า
ตารางที่ 3.1	แสดงจำนวนร้อยละของสภาพการพักอาศัยในศูนย์บ้านพัก	45
ตารางที่ 3.2	แสดงจำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่เคยอยู่อาคารพักอาศัยรวมมาก่อน	45
ตารางที่ 3.3	แสดงจำนวนร้อยละของระดับขั้นในการรับราชการ	46
ตารางที่ 3.4	แสดงจำนวนร้อยละของปัญหาน้ำประปา	46
ตารางที่ 3.5	แสดงจำนวนร้อยละของปัญหาน้ำประปาในเรื่องต่าง ๆ	47
ตารางที่ 3.6	แสดงจำนวนร้อยละของปัญหาเรื่องไฟฟ้าสาธารณะ	47
ตารางที่ 3.7	แสดงจำนวนร้อยละของปัญหาไฟฟ้าสาธารณะในเรื่องต่าง ๆ	47
ตารางที่ 3.8	แสดงจำนวนร้อยละของปัญหาขยะ	48
ตารางที่ 3.9	แสดงจำนวนร้อยละของปัญหาขยะในเรื่องต่าง ๆ	48
ตารางที่ 3.10	แสดงจำนวนร้อยละของปัญหาพื้นที่ส่วนกลาง	48
ตารางที่ 3.11	แสดงจำนวนร้อยละของปัญหาพื้นที่ส่วนกลางในเรื่องต่าง ๆ	49
ตารางที่ 3.12	แสดงจำนวนร้อยละของปัญหาความปลอดภัย	49
ตารางที่ 3.13	แสดงจำนวนร้อยละของปัญหาความปลอดภัยในเรื่องต่าง ๆ	49
ตารางที่ 3.14	แสดงจำนวนร้อยละของปัญหาสัญญาณโทรทัศน์	50
ตารางที่ 3.15	แสดงจำนวนร้อยละของปัญหาสัญญาณโทรทัศน์ในเรื่องต่าง ๆ	50
ตารางที่ 3.16	แสดงจำนวนร้อยละของปัญหาโทรศัพท์สาธารณะ	50
ตารางที่ 3.17	แสดงจำนวนร้อยละของปัญหาโทรศัพท์สาธารณะในเรื่องต่าง ๆ	51
ตารางที่ 3.18	แสดงจำนวนร้อยละของปัญหาที่จอดรถ	51
ตารางที่ 3.19	แสดงจำนวนร้อยละของปัญหาที่จอดรถในเรื่องต่าง ๆ	51
ตารางที่ 3.20	แสดงจำนวนร้อยละของปัญหาร้านค้าภายในโครงการ	52
ตารางที่ 3.21	แสดงจำนวนร้อยละของปัญหาร้านค้าภายในโครงการในเรื่องต่าง ๆ	52
ตารางที่ 3.22	แสดงจำนวนร้อยละของปัญหาการระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม	52
ตารางที่ 3.23	แสดงจำนวนร้อยละของปัญหาการระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม ในเรื่องต่างๆ	53
ตารางที่ 3.24	แสดงจำนวนร้อยละเรื่องการจัดเก็บค่าน้ำประปา	53
ตารางที่ 3.25	แสดงจำนวนร้อยละเรื่องการจัดเก็บค่าไฟฟ้า	54
ตารางที่ 3.26	แสดงจำนวนร้อยละเรื่องการจัดเก็บค่าทำความสะอาดพื้นที่ส่วนกลาง	54
ตารางที่ 3.27	แสดงจำนวนร้อยละเรื่องการจัดเก็บค่าเก็บขยะ	54

หน้า

ตารางที่ 3.28 แสดงจำนวนร้อยละเรื่องการจัดเก็บค่าติดตั้งสัญญาณโทรทัศน์ 55
ตารางที่ 3.29 แสดงจำนวนร้อยละเรื่องการเรียกเก็บค่าน้ำประปาของศูนย์บ้านพักฯ เมื่อเปรียบเทียบกับอาคารพักอาศัยรวมอื่น ๆ 55
ตารางที่ 3.30 แสดงจำนวนร้อยละเรื่องความรับผิดชอบค่าใช้จ่ายส่วนกลาง 56
ตารางที่ 3.31 แสดงจำนวนร้อยละของการดูแลซ่อมบำรุงประปา 56
ตารางที่ 3.32 แสดงจำนวนร้อยละของปัญหาการซ่อมบำรุงประปาในเรื่องต่าง ๆ 57
ตารางที่ 3.33 แสดงจำนวนร้อยละของการดูแลซ่อมบำรุงไฟฟ้าสาธารณะ 57
ตารางที่ 3.34 แสดงจำนวนร้อยละของการดูแลซ่อมบำรุงไฟฟ้าสาธารณะในเรื่องต่าง ๆ 57
ตารางที่ 3.35 แสดงจำนวนร้อยละของการดูแลซ่อมบำรุงท่อระบายน้ำสาธารณะ 58
ตารางที่ 3.36 แสดงจำนวนร้อยละของการดูแลซ่อมบำรุงท่อระบายน้ำสาธารณะในเรื่องต่างๆ 58
ตารางที่ 3.37 แสดงจำนวนร้อยละของการดูแลซ่อมบำรุงระบบบำบัดน้ำเสีย 59
ตารางที่ 3.38 แสดงจำนวนร้อยละของการดูแลซ่อมบำรุงระบบบำบัดน้ำเสียในเรื่องต่างๆ 59
ตารางที่ 3.39 แสดงจำนวนร้อยละของระยะเวลาการซ่อมบำรุงระบบต่าง ๆ 59
ตารางที่ 3.40 แสดงจำนวนร้อยละของการใช้งานระบบต่างๆ ภายหลังจากช่างได้ซ่อมแซมแก้ไขแล้ว 60
ตารางที่ 3.41 แสดงจำนวนร้อยละของความพึงพอใจการบริหารจัดการศูนย์บ้านพักฯ 61
ตารางที่ 3.42 แสดงจำนวนร้อยละของระดับความพึงพอใจการบริหารจัดการศูนย์บ้านพักฯ 61
ตารางที่ 3.43 แสดงจำนวนร้อยละของความเห็นเรื่องรูปแบบการบริหารศูนย์บ้านพักฯ ในปัจจุบัน 65
ตารางที่ 3.44 แสดงจำนวนร้อยละของรูปแบบการบริหารศูนย์บ้านพักฯที่เหมาะสม 66
ตารางที่ 3.45 แสดงค่าใช้จ่ายศูนย์ราชการกระทรวงการคลัง 66
ตารางที่ 3.46 แสดงค่าใช้จ่ายศูนย์บ้านพักราชการกระทรวงการคลัง 67
ตารางที่ 3.47 แสดงตัวอย่างการเรียกเก็บอัตราค่าน้ำประปาของศูนย์บ้านพักฯ 68
ตารางที่ 3.48 แสดงการเรียกเก็บอัตราค่าน้ำประปาของการประปาส่วนภูมิภาค จังหวัดกาญจนบุรี 68
ตารางที่ 3.49 แสดงการเรียกเก็บอัตราค่าน้ำประปาของอาคารพักอาศัยรวมอื่น 69

หน้า

ตารางที่ 3.50 แสดงการเรียกเก็บอัตราค่าไฟฟ้าของศูนย์บ้านพักฯ 69
ตารางที่ 3.51 แสดงการเรียกเก็บอัตราค่าไฟฟ้าของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคจังหวัดกาญจนบุรี 70
ตารางที่ 3.52 แสดงการเรียกเก็บอัตราค่าไฟฟ้าของอาคารพักอาศัยรวมอื่น 70
ตารางที่ 3.53 แสดงการเรียกเก็บอัตราค่าน้ำประปาเพื่อการอยู่อาศัย 73
ตารางที่ 3.54 แสดงการเรียกเก็บอัตราค่าไฟฟ้าเพื่อการอยู่อาศัยปริมาณการใช้พลังงานไม่เกิน 150 หน่วยต่อเดือน 73
ตารางที่ 3.55 แสดงการเรียกเก็บอัตราค่าไฟฟ้าเพื่อการอยู่อาศัยปริมาณการใช้พลังงานเกิน 150 หน่วยต่อเดือน 74
ตารางที่ 3.56 แสดงอัตราค่าเช่าบ้านตามสิทธิที่ได้รับ 74
ตารางที่ 4.1 แสดงจำนวนร้อยละเรื่องการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง 82
ตารางที่ 4.2 แสดงการเปรียบเทียบอัตราการเรียกเก็บค่าน้ำประปา 83
ตารางที่ 4.3 แสดงการเปรียบเทียบค่าใช้จ่ายของการพักอาศัยในรูปแบบต่าง ๆ 86
ตารางที่ 4.4 แสดงค่าร้อยละของความสัมพันธ์ระหว่างการซ่อมแก้ไขนานกับระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับการแก้ไขเมื่อระบบประกอบอาคารชำรุด 87
ตารางที่ 4.5 แสดงค่าร้อยละของความสัมพันธ์ระหว่างช่างขาดความรู้ความชำนาญกับเมื่อซ่อมแซมแล้วใช้งานได้ตามปกติ 88
ตารางที่ 4.6 แสดงร้อยละของการเปรียบเทียบอัตราค่าน้ำประปาระหว่างศูนย์บ้านพักฯกับอาคารพักอาศัยรวมอื่น 89
ตารางที่ 4.7 แสดงความสัมพันธ์ของระดับการรับราชการและสภาพการอยู่อาศัย 90

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญภาพ

ภาพประกอบ		หน้า
ภาพที่ 3.1	แสดงที่ตั้งโครงการ	27
ภาพที่ 3.2	แสดงผังโครงการ	40
ภาพที่ 3.3	แสดงอาคารศูนย์ราชการกระทรวงการคลัง	26
ภาพที่ 3.4	แสดงอาคารศูนย์บ้านพักราชการกระทรวงการคลัง	35
ภาพที่ 3.5	แสดงอาคารศูนย์บ้านพักราชการกระทรวงการคลัง	35
ภาพที่ 3.6	แสดงแปลนห้องพักแบบ Studio	41
ภาพที่ 3.7	แสดงแปลนห้องพักแบบ 1 ห้องนอน	42
ภาพที่ 3.8	แสดงแปลนห้องพักแบบ 2 ห้องนอน	43
ภาพที่ 3.9	แสดงเฟอร์นิเจอร์ตกแต่งภายในหน่วยพักอาศัย	28
ภาพที่ 3.10	แสดงเฟอร์นิเจอร์ตกแต่งภายในหน่วยพักอาศัย	28
ภาพที่ 3.11	แสดงห้องน้ำ	29
ภาพที่ 3.12	แสดงพัดลมโคจร	29
ภาพที่ 3.13	แสดงการเดินสายไฟแบบฝังและซ่อนในผนัง	29
ภาพที่ 3.14	แสดงหลอดไฟฟ้าบริเวณทางเดิน	30
ภาพที่ 3.15	แสดงไฟสนาม	30
ภาพที่ 3.16	แสดงเครื่องปรับอากาศแบบแยกส่วน	30
ภาพที่ 3.17	แสดงเครื่องสำรองไฟฟ้าฉุกเฉิน	31
ภาพที่ 3.18	แสดงถังดับเพลิง	31
ภาพที่ 3.19	แสดงเครื่องปั๊มน้ำอัตโนมัติ	32
ภาพที่ 3.20	แสดงมาตรวัดไฟฟ้ารวม	32
ภาพที่ 3.21	แสดงมาตรวัดไฟฟ้าย่อย	32
ภาพที่ 3.22	แสดงมาตรวัดน้ำประปารวม	32
ภาพที่ 3.23	แสดงมาตรวัดน้ำประปาย่อย	32
ภาพที่ 3.24	แสดงถังบำบัดน้ำเสียแบบเติมอากาศ	33
ภาพที่ 3.25	แสดงเครื่องเติมอากาศอัตโนมัติ	33
ภาพที่ 3.26	แสดงสายล่อฟ้าบนชั้นหลังคา	33
ภาพที่ 3.27	แสดงเสาอากาศรวม	34
ภาพที่ 3.28	แสดงหม้อแปลงไฟฟ้าภายในศูนย์บ้านพักฯ	34

หน้า

ภาพที่ 3.29 แสดงถังเก็บน้ำสำรองชั้นหลังคา 35
ภาพที่ 3.30 แสดงถังเก็บน้ำประปาใต้ดิน 35
ภาพที่ 3.31 แสดงโทรศัพท์สาธารณะบริเวณศูนย์ราชการ 35
ภาพที่ 3.32 แสดงการยกระดับพื้นโครงการเท่าถนนหน้าโครงการ 36
ภาพที่ 3.33 แสดงถังเก็บขยะหน้าอาคาร 36
ภาพที่ 3.34 แสดงท่อระบายน้ำรอบอาคาร 37
ภาพที่ 3.35 แสดงท่อระบายน้ำรอบโครงการ 37
ภาพที่ 3.36 แสดงถนน คสล.ภายในโครงการ 37
ภาพที่ 3.37 แสดงที่จอดรถ 38
ภาพที่ 3.38 แสดงที่จอดรถที่ผู้พักอาศัยสร้างเอง 38
ภาพที่ 3.39 แสดงร้านอาหารของศาลจังหวัด 38
ภาพที่ 3.40 แสดงศาลากลางจังหวัด 38
ภาพที่ 3.41 แสดงสนามด้านหลังอาคาร 39
ภาพที่ 3.42 แสดงสนามระหว่างอาคาร 4 หลัง 39
ภาพที่ 3.43 แสดงเครื่องปั๊มน้ำเข้าสู่ Sprinkler 39
ภาพที่ 3.44 แสดงเครื่องฉีดน้ำอัตโนมัติ 39

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิ		หน้า
แผนภูมิที่ 1.1	แสดงแผนผังวิธีดำเนินการวิจัย	7
แผนภูมิที่ 3.1	แสดงการบริหารศูนย์ราชการและศูนย์บ้านพักกระทรวงการคลัง	64
แผนภูมิที่ 4.1	แสดงจำนวนร้อยละเรื่องการบริหารของคณะกรรมการบริหารศูนย์บ้านพัก	79
แผนภูมิที่ 4.2	แสดงจำนวนร้อยละเรื่องรูปแบบการบริหารศูนย์บ้านพักฯที่เหมาะสม	80
แผนภูมิที่ 4.3	แสดงจำนวนร้อยละของความคิดเห็นในเรื่องค่าใช้จ่ายส่วนกลางควรอยู่ในความรับผิดชอบของผู้ใด	82
แผนภูมิที่ 4.4	แสดงร้อยละของการเรียกเก็บค่าใช้จ่าย	83
แผนภูมิที่ 4.5	แสดงจำนวนร้อยละของการเปรียบเทียบอัตราค่าน้ำประปาระหว่างศูนย์บ้านพักฯกับอาคารพักอาศัยรวมอื่น	84
แผนภูมิที่ 4.6	แสดงจำนวนร้อยละเรื่องการซ่อมบำรุงระบบต่าง ๆ	87

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

สถานที่ราชการ เช่น ที่ตั้งสำนักงาน บ้านพักข้าราชการ ส่วนใหญ่ตั้งอยู่บนที่ดินราชพัสดุอยู่ในความดูแลของกรมธนารักษ์ ปัจจุบันมีการใช้ที่ดินราชพัสดุเพื่อประโยชน์ของทางราชการจำนวนมาก ทั้งสร้างสำนักงานและบ้านพักราชการ ตั้งอยู่ทั่วไปตามจังหวัดต่าง ๆ ซึ่งส่วนมากเป็นการก่อสร้างในแนวราบจึงทำให้ปัจจุบันที่ราชพัสดุมีจำนวนไม่เพียงพอแก่ความต้องการ ดังนั้นกระทรวงการคลังโดยกรมธนารักษ์ในฐานะที่เป็นผู้ดูแลที่ราชพัสดุ จึงมีความคิดริเริ่มเพื่อเป็นแบบอย่างให้ส่วนราชการควรมีการปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินราชพัสดุที่มีอยู่อย่างจำกัดให้คุ้มค่ากับมูลค่าราคาที่ดิน โดยเฉพาะที่ดินที่มีศักยภาพ และอยู่ในเมืองควรใช้ประโยชน์ในแนวสูงแทนแนวราบ จึงมีการสร้างศูนย์ราชการกระทรวงการคลังและมีโครงการนำร่องขึ้นทั้งหมด 6 แห่งประกอบด้วย ศูนย์ราชการกระทรวงการคลังจังหวัดชุมพร อุตรดิตถ์ เชียงราย ภูเก็ต กาญจนบุรีและชัยนาท โดยก่อสร้างอาคารพักอาศัยในแนวสูงอันประกอบด้วยอาคารพักอาศัยของข้าราชการจำนวนหลายหน่วย มีข้าราชการเข้าพักอาศัยจำนวนมาก จากมูลเหตุที่กรมธนารักษ์ไม่ใช่หน่วยงานที่มีหน้าที่บริหาร ดูแล อาคารมาแต่เดิม และลักษณะการอยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยนั้นมีความแตกต่างจากวิถีชีวิตของคนไทยในอดีตค่อนข้างมาก เนื่องจากเป็นการอยู่อาศัยร่วมกันในอาคารเดียวกัน โดยมีพื้นที่ใช้สอยทั้งที่แยกเป็นสัดส่วน สำหรับการใช้สอยเฉพาะครอบครัว และส่วนกลางสำหรับใช้ร่วมกันกับครอบครัวอื่น (เสริชย์ โชติพานิช, 2544: 100) จึงส่งผลให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ตามมา ซึ่งเห็นได้จากมีข้าราชการในสังกัดกระทรวงการคลังที่พักอาศัยในศูนย์บ้านพักราชการกระทรวงการคลังจำนวนมากได้ร้องเรียนต่ออธิบดีกรมธนารักษ์ในฐานะเป็นผู้ดูแลศูนย์บ้านพักราชการกระทรวงการคลังในการเข้าพักอาศัย

ดังนั้นจากที่ผู้พักอาศัยร้องเรียนดังกล่าวข้างต้น การศึกษาครั้งนี้จึงสนใจที่จะศึกษาการจัดการศูนย์บ้านพักราชการกระทรวงการคลัง โดยทำการศึกษาสภาพปัจจุบัน และปัญหาการอยู่อาศัยของข้าราชการผู้พักอาศัยในศูนย์บ้านพักราชการกระทรวงการคลัง โดยเลือกศูนย์บ้านพักราชการกระทรวงการคลังจังหวัดกาญจนบุรีเป็นกรณีศึกษาเนื่องจากมีปัญหาเรื่องร้องเรียนเกี่ยวกับการบริหารจัดการศูนย์บ้านพักราชการ

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาสภาพปัจจุบันของศูนย์บ้านพักราชการกระทรวงการคลัง
2. เพื่อศึกษาสภาพปัญหา ของการพักอาศัยในศูนย์บ้านพักราชการกระทรวงการคลัง
3. เพื่อศึกษาหาแนวทางแก้ไข

1.3 ขอบเขตของการศึกษา

งานวิจัยครั้งนี้เลือกทำการศึกษาการจัดการศูนย์บ้านพักราชการกระทรวงการคลัง จังหวัดกาญจนบุรี เนื่องจากข้าราชการผู้พักอาศัยได้ร้องเรียนเกี่ยวกับการจัดการศูนย์บ้านพักฯ ดังกล่าว โดยศูนย์บ้านพักราชการกระทรวงการคลังจังหวัดกาญจนบุรีประกอบด้วยอาคารพักอาศัย 4 ชั้น จำนวน 4 หลัง รวม 108 หน่วย แบ่งการใช้ประโยชน์ดังนี้

อาคารหลังที่ 1 จำนวน 20 หน่วย (80 /50 ตารางเมตร) สำหรับข้าราชการระดับ 7-8 และระดับ 5-6

อาคารหลังที่ 2 จำนวน 32 หน่วย (37/ 50 ตารางเมตร) สำหรับข้าราชการระดับ 1-4

อาคารหลังที่ 3 จำนวน 32 หน่วย (37/ 50 ตารางเมตร) สำหรับข้าราชการระดับ 1-4

อาคารหลังที่ 4 จำนวน 24 หน่วย (50 ตารางเมตร) สำหรับข้าราชการระดับ 5-6

1.4 ประชากรกลุ่มเป้าหมาย

ประชากรที่เลือกศึกษาในการวิจัยครั้งนี้ แบ่งเป็น 2 กลุ่มคือ

กลุ่มที่ 1 ข้าราชการกระทรวงการคลังผู้พักอาศัยในศูนย์บ้านพักราชการกระทรวงการคลังที่พักอาศัยจริง ใช้วิธีการศึกษาโดยการแจกแบบสอบถาม

กลุ่มที่ 2 กรรมการบริหารศูนย์บ้านพักราชการกระทรวงการคลังที่ทำหน้าที่ดูแลศูนย์บ้านพักฯในปัจจุบัน ใช้วิธีการศึกษาโดยการสัมภาษณ์

1.5 คำจำกัดความของศัพท์ที่ใช้ในการวิจัย

อาคารศูนย์บ้านพักราชการ หมายถึง อาคารพักอาศัยรวมที่รัฐสร้างเพื่อเป็นสวัสดิการให้ข้าราชการเข้าพักอาศัย เป็นอาคารพักอาศัยในแนวสูงมีการใช้ประโยชน์พื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน

การบริหารอาคาร หมายถึง งานในหน้าที่ขององค์กรหรือผู้บริหารอาคารชุดที่เจ้าของร่วม ในอาคารชุดเป็นผู้แต่งตั้งเข้ามาบริหารทรัพย์ส่วนกลางให้เจ้าของร่วมได้รับประโยชน์ในการใช้ทรัพย์ส่วนกลาง (พัสตราภรณ์ มีศิริ, 2542: 18)

1.6 วิธีดำเนินการวิจัย

การศึกษาครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงสำรวจ (Survey Research) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาสภาพปัจจุบันของศูนย์บ้านพักราชการกระทรวงการคลังจังหวัดกาญจนบุรี และศึกษาปัญหาของข้าราชการที่พักอาศัยในศูนย์บ้านพักราชการกระทรวงการคลังจังหวัดกาญจนบุรี ที่มีผลต่อการบริหาร การจัดเก็บค่าใช้จ่าย และการดูแลศูนย์บ้านพักราชการของคณะกรรมการบริหารศูนย์บ้านพัก เพื่อใช้เป็นแนวทางแก้ไขปัญหาของรัฐต่อไป ซึ่งผู้ศึกษามีรายละเอียดขั้นตอนในการศึกษา ดังนี้

1.6.1 <u>การเก็บรวบรวมข้อมูล</u>

การเก็บรวบรวมข้อมูลสามารถแบ่งออกได้เป็น 2 รูปแบบ คือ

1) การเก็บรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) หรือข้อมูลภาคสนาม (Field Survey) โดยแรกเริ่มใช้วิธีการสอบถามจากผู้พักอาศัย และ ธนารักษ์พื้นที่กาญจนบุรี เพื่อรวบรวมข้อมูลเบื้องต้นเกี่ยวกับสภาพโดยทั่วไปของศูนย์บ้านพักฯ การบริหารจัดการศูนย์บ้านพักฯ พร้อมทั้งสำรวจสภาพแวดล้อมของโครงการโดยการสังเกตเพื่อนำมาเป็นข้อมูลในการออกแบบสอบถาม (Questionnaire) ซึ่งใช้เป็นเครื่องมือในการศึกษาสภาพปัญหาของผู้พักอาศัยในศูนย์บ้านพักราชการจังหวัดกาญจนบุรี โดยผู้ทำการศึกษาได้ทำการเก็บรวบรวมด้วยตนเอง และเมื่อได้ข้อมูลสภาพปัญหาจากแบบสอบถามแล้วนำมาวิเคราะห์เบื้องต้นเพื่อออกแบบสัมภาษณ์คณะกรรมการบริหารศูนย์บ้านพักฯ และตรวจสอบข้อเท็จจริงเพื่อให้ได้คำตอบและแนวทางการแก้ไข

2) การเก็บรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) โดยทำการศึกษาค้นคว้าหาข้อมูลจากเอกสาร งานวิจัยต่าง ๆ รวมทั้งตำราวิชาการที่เกี่ยวข้องทั้งภายในประเทศและต่างประเทศ ประกอบด้วยข้อมูลพื้นฐานของศูนย์บ้านพักราชการที่ทำการศึกษา ที่จะต้องทำการขอข้อมูลจากหน่วยงานกรมธนารักษ์ ซึ่งเป็นผู้ดำเนินโครงการนี้ แล้วนำข้อมูลที่ได้ทั้งหมดมาทำการรวบรวมและวิเคราะห์เพื่อใช้ประโยชน์ในการอ้างอิงหรือเป็นข้อมูลเบื้องต้นในการทำวิจัย

1.6.2 <u>เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย</u>

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ ประกอบด้วย

1) การสังเกต เป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลทางด้านกายภาพและสภาพแวดล้อมของโครงการ เป็นข้อมูลพื้นฐาน

2) แบบสอบถาม ซึ่งโครงสร้างของแบบสอบถามนี้จะต้องให้ได้มาซึ่งข้อมูลที่มีความสอดคล้องกับจุดมุ่งหมายและวัตถุประสงค์ในการศึกษา ประกอบด้วยข้อมูล 5 ส่วน ได้แก่

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับปัญหาการบริหารศูนย์บ้านพักราชการกระทรวงการคลัง

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดเก็บค่าใช้จ่ายของศูนย์บ้านพักราชการกระทรวงการคลัง

ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับการดูแลศูนย์บ้านพักราชการกระทรวงการคลัง

ส่วนที่ 4 ข้อมูลเกี่ยวกับความคิดเห็นและความพึงพอใจของผู้พักอาศัย

ส่วนที่ 5 ข้อมูลส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถาม

3) การสัมภาษณ์คณะกรรมการบริหารศูนย์ราชการและศูนย์บ้านพักกระทรวงการคลัง คณะกรรมการประจำศูนย์บ้านพัก และผู้ปฏิบัติงาน เช่น เจ้าหน้าที่การเงิน พนักงานบริการที่มีหน้าที่ดูแลซ่อมแซมอุปกรณ์ ต่าง ๆ เพื่อให้ทราบถึงวิธีการบริหารศูนย์บ้านพักฯ ปัญหาการบริหาร และแนวทางการแก้ไขปัญหา

1.6.3 <u>ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง</u>

ประชากรที่ใช้ในการศึกษา ได้แก่ ข้าราชการที่พักอาศัยจริงในศูนย์บ้านพักราชการกระทรวงการคลังจังหวัดกาญจนบุรี เนื่องจากมีผู้พักอาศัยในศูนย์บ้านพักราชการกระทรวงการคลังจังหวัดกาญจนบุรีได้ทำเรื่องร้องเรียนต่ออธิบดีกรมธนารักษ์ในฐานะเป็นผู้ดูแลศูนย์บ้านพักราชการเกี่ยวกับการบริหารจัดการศูนย์บ้านพักราชการ ซึ่งมีจำนวนประชากรทั้งสิ้น 108 หน่วย แต่จากการตรวจสอบมาตรวัดกระแสไฟฟ้า และมาตรวัดน้ำประปา มีห้องที่ไม่มีการใช้ไฟฟ้าและประปาจำนวนประมาณ 23 ห้อง จึงทำให้เชื่อว่ามีผู้พักอาศัยจริงประมาณ 85 หน่วย

ในส่วนของกลุ่มตัวอย่างในการศึกษาในครั้งนี้ เพื่อให้ขนาดของกลุ่มตัวอย่างสามารถเป็นตัวแทนประชากรได้อย่างมีประสิทธิภาพ ดังนั้น ในการศึกษาครั้งนี้ผู้ทำการศึกษาได้แบ่งกลุ่มตัวอย่างออกเป็น 2 กลุ่มคือ

กลุ่มที่ 1 ทำการศึกษาจากข้าราชการจำนวน 70 คน จากจำนวนผู้ที่พักอาศัยจริงในศูนย์บ้านพักฯ จำนวน 85 คน โดยกำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างตามตารางสำหรับพิจารณาขนาดของกลุ่มตัวอย่างตามทัศนะของเคร็จซีและมอร์แกน (ปุระชัย เปี่ยมสมบูรณ์, 2529 : 458 อ้างถึงในเอกสารการสอนชุดวิชาวิทยานิพนธ์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช หน่วยที่ 6-10 , 2544 :16) ที่ระดับความเชื่อมั่น 95 เปอร์เซ็นต์ ค่าความคาดเคลื่อน +/- 5 เปอร์เซ็นต์ โดยใช้วิธีแจกแบบสอบถาม เพื่อศึกษาถึงสภาพปัญหา และความพึงพอใจของข้าราชการที่พักอาศัยในศูนย์บ้านพักฯ

กลุ่มที่ 2 ทำการศึกษาจากกรรมการบริหารศูนย์ราชการและศูนย์บ้านพักกระทรวงการคลัง จำนวน 2 คน คณะกรรมการประจำศูนย์บ้านพัก จำนวน 2 คน และผู้ปฏิบัติงาน จำนวน 2 คน เพื่อศึกษาวิธีการบริหารจัดการ และปัญหาอุปสรรคในการบริหารจัดการตลอดจนแนวทางแก้ไข โดยวิธีสัมภาษณ์

1.6.4 <u>การวิเคราะห์ข้อมูล</u>

หลังจากมีการเก็บรวมรวมแบบสอบถามกลับคืนมา เมื่อนำมาตรวจสอบความถูกต้องและความสมบูรณ์ของแบบสอบถามแล้ว นำมาจัดเตรียมลงโค๊ตคำตอบพร้อมทั้งตรวจสอบความถูกต้องของการลงโค๊ต ข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามจะถูกแปรในรูปของตัวเลขเพื่อให้สามารถใช้ได้กับเครื่องคอมพิวเตอร์ โดยใช้โปรแกรม SPSS for Windows ในการประมวลผลข้อมูล โดยการวิเคราะห์ข้อมูลใช้ร้อยละ (Percentage) ขั้นตอนต่อมาคือ การวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์คณะกรรมการบริหารศูนย์ราชการและศูนย์บ้านพักกระทรวงการคลังเพื่อให้ทราบถึงวิธีการบริหารจัดการศูนย์บ้านพักฯและแนวทางแก้ไขแล้วนำมาประมวลผลและสรุปผลการศึกษา โดยการนำเสนอผลการศึกษาในรูปของตารางประกอบการบรรยาย

สรุปผลการศึกษาและข้อคิดเห็นเพื่อเสนอแนะแนวทางแก้ไขในการบริหารจัดการศูนย์บ้านพักราชการกระทรวงการคลังต่อไป

1.6.5 <u>การนำเสนอข้อมูล</u>

ข้อมูลที่ได้จากการศึกษา จะนำเสนอในรูปการพรรณนาประกอบตาราง แผนที่และรูปถ่ายโดยจัดลำดับการนำเสนอ ดังนี้

บทที่ 1 บทนำ

บทที่ 2 ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

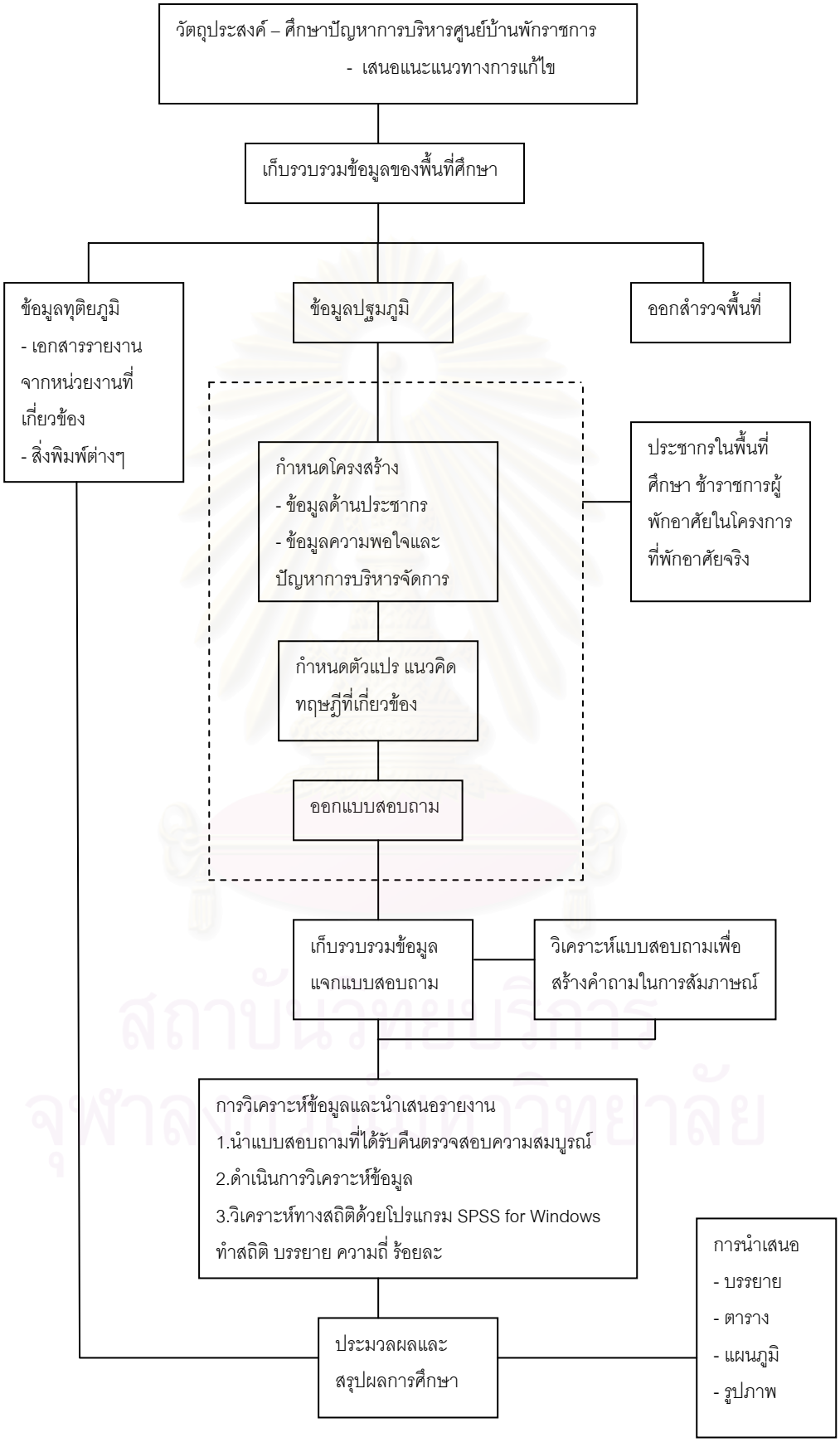
บทที่ 3 สภาพปัจจุบัน

บทที่ 4 การวิเคราะห์ข้อมูล

บทที่ 5 สรุปผล อภิปราย และข้อเสนอแนะ

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

<u>แผนภูมิที่ 1.1</u> แสดงแผนผังวิธีดำเนินการวิจัย



1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1 เป็นแนวทางในการแก้ไขปัญหาเรื่องร้องเรียนเกี่ยวกับการจัดการศูนย์บ้านพักราชการกระทรวงการคลังจังหวัดกาญจนบุรี

2 สามารถนำแนวทางการแก้ไขปัญหาการจัดการศูนย์บ้านพักราชการกระทรวงการคลัง ไปปรับใช้กับโครงการบ้านพักราชการอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียง

3 เพื่อหน่วยงานต่างๆใช้เป็นข้อมูลในการศึกษาเพื่อประกอบการตัดสินใจในการสร้างโครงการบ้านพักราชการในคราวต่อไป

4 เพื่อเป็นเอกสารทางวิชาการ สำหรับผู้สนใจทั่วไปสามารถใช้อ้างอิง และศึกษารายละเอียดต่อเนื่องเพิ่มเติมได้

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 2

กฎหมาย แนวความคิด และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาเรื่องการจัดการศูนย์บ้านพักราชการกระทรวงการคลัง เป็นการศึกษาภายใต้กรอบความคิดดังต่อไปนี้

2.1 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

2.2 แนวความคิดเรื่องการบริหารอาคารชุด

2.3 แนวความคิดเรื่องการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ

2.4 การดูแลชุมชนภายในเคหะชุมชน

2.5 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอาคารชุด

2.6 วิวัฒนาการของอาคารชุดในประเทศไทย

2.1 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

ทรัพย์ส่วนกลาง ได้แก่ ส่วนของอาคารชุดที่มิใช่ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารและที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม ตามมาตรา 4 อาจรวมถึงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เครื่องมือเครื่องใช้ที่ไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน

การจัดการและการใช้ทรัพย์ส่วนกลางนั้น มาตรา 17 ได้มีการแยกพิจารณาดังนี้

1) การใช้ทรัพย์ส่วนกลาง หมายถึง การใช้ทรัพย์โดยตรง เช่น การขึ้นลงลิฟต์โดยสาร การใช้ทางเดินร่วม เป็นต้น กฎหมายไม่ได้มีการกำหนดเกี่ยวกับการใช้ทรัพย์ส่วนกลางไว้โดยตรง เพราะมีรายละเอียดปลีกย่อยอยู่มาก และขึ้นอยู่กับอาคารชุดแต่ละแห่ง ซึ่งย่อมแตกต่างกันทั้งในด้านประเพณีนิยมและสังคมของผู้อยู่อาศัย จึงเป็นหน้าที่ของเจ้าของร่วมที่จะ ตกลงกันกำหนดเป็นข้อบังคับขึ้น (พัสตราภรณ์ มีศิริ, 2542: 10)

2) การจัดการทรัพย์ส่วนกลาง พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดทำหน้าที่จัดการ และดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางแทนเจ้าของร่วมทั้งหมด ดังนั้นเจ้าของร่วมจึงไม่มีสิทธิที่จะเข้าจัดการทรัพย์ส่วนกลางโดยตรง จะมีสิทธิทางอ้อมที่จะควบคุมการจัดการอีกชั้นหนึ่ง(ดี เอส แลนด์: คู่มือคอนโดมิเนียม, 2535: 56) อันได้แก่ สิทธิในการเข้าร่วมประชุม และออกเสียงลงมติจัดการในเรื่องต่าง ๆ รวมไปถึงการมีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการควบคุมการจัดการของนิติบุคคลอาคารชุด ตามมาตรา 38(1)

หน้าที่ของเจ้าของห้องชุด ตามพระราชบัญญัติ พ.ศ.2522 ได้ระบุว่าเจ้าของห้องชุดมีหน้าที่หลัก ดังนี้ คือ เจ้าของห้องชุดมีหน้าที่ต้องชำระเงินค่าใช้จ่ายร่วมกัน ตามอัตราส่วนของแต่ละคนที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

ค่าใช้จ่ายร่วม ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด ตามมาตรา 40 สามารถแบ่งได้ 3 ประเภท คือ

1) เงินทุนเมื่อเริ่มต้นกระทำกิจกรรมอย่างใดอย่างหนึ่ง ตามข้อบังคับหรือตามมติของที่ประชุมใหญ่

2) ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวม เช่น ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า ค่าจ้างขนขยะส่วนกลาง และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน

3) ค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลาง เช่น ค่าดูแลรักษาความสะอาดส่วนกลาง ค่าใช้จ่ายประเภทนี้เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง ตามมาตรา 18 วรรคหลัง (ดี เอส แลนด์. คู่มือคอนโดมิเนียม, 2535)

2.2 แนวความคิดเรื่องการบริหารอาคารชุด (Condominium Management)

Jack R Holeman (1980) ได้กล่าวไว้ว่า นิติบุคคลอาคารชุด จัดเป็นกลุ่มการปกครองตนเองซึ่งจะประกอบไปด้วยเจ้าของห้องชุดทั้งหมดที่จะมาประชุมกันเพื่อเลือกคณะกรรมการบริหารอาคารชุด (Board of Directors) อย่างเปิดเผยและเป็นไปตามหลักประชาธิปไตยอย่างง่าย ๆ หลังจากนั้นคณะกรรมการจะเลือกสรรทีมงานที่จะทำงานกับตนต่อไป ซึ่งหน้าที่หลักของคณะกรรมการบริหารสามารถสรุปได้ดังนี้ (อ้างในพัสตราภรณ์ มีศิริ, 2542)

1) จัดตั้งและบังคับใช้กฎระเบียบภายในอาคารชุด
2) ดูแลและจัดการเกี่ยวกับการเงินและค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการบริหารอาคารชุด
3) ดำรงไว้ซึ่งงานสถาปัตยกรรมของอาคารชุดและบำรุงรักษา
4) ประกันอาคารชุดและดูแลรับผิดชอบความเสียหายที่จะเกิดขึ้น
5) เสนอแนวทางต่าง ๆ ให้กับคณะบริหารเลือกสรร

พัสตราภรณ์ มีศิริ (2542) เสนอแนะว่ารูปแบบการบริหารอาคารชุด สามารถแบ่งได้ 4 แบบด้วยกัน คือ

1) เจ้าของร่วมบริหารเองโดยคัดเลือกตัวแทนจากเจ้าของร่วมมาเป็นผู้จัดการนิติบุคคล

2) เจ้าของร่วมบริหารเองโดยจ้างบุคคลภายนอกมาเป็นผู้จัดการนิติบุคคล

3) จ้างบริษัทบริหารอาคารชุด โดยผู้จัดการนิติบุคคลมาจากบริษัทและอยู่ประจำโครงการ

4) จ้างบริษัทบริหารอาคารชุด โดยผู้จัดการนิติบุคคลมาจากบริษัทแต่ไม่อยู่ประจำโครงการ

The Condominium Community (Chicago, 1978: 5) ชีวิตการอยู่อาศัยในอาคารชุดนั้นมีลักษณะเฉพาะตัวที่แตกต่างจากที่อยู่อาศัยประเภทอื่น อาคารชุดนั้นเปรียบเสมือนชุมชนที่เป็นที่รวมของหลายครอบครัวที่อยู่ร่วมกันโดยใช้พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area) ร่วมกัน

เสริชย์ โชติพานิช (2544) กล่าวว่า ลักษณะการอยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยนั้นมีความแตกต่างจากวิถีชีวิตของคนไทยในอดีตค่อนข้างมาก เนื่องจากเป็นการอยู่อาศัยร่วมกันในอาคารเดียวกัน โดยมีพื้นที่ใช้สอยทั้งที่แยกเป็นสัดส่วน สำหรับใช้สอยเฉพาะครอบครัว และส่วนกลางสำหรับใช้ร่วมกันกับครอบครัวอื่น

ผู้จัดการอาคารเป็นนิติบุคคลที่ไม่ได้กำหนดไว้ในกฎหมาย แต่หากเนื่องจากอาคารชุดพักอาศัยเป็นอาคารขนาดใหญ่ มีความยุ่งยากในการดูแลเมื่อต้องบริหารจัดการอาคารและประสานสัมพันธ์ระหว่างเจ้าของร่วมจำนวนมาก จึงทำให้งานมีความซับซ้อน มีปริมาณงานมาก และเป็นงานที่ต้องอาศัยความรู้ความชำนาญเฉพาะทาง เช่น ด้านเทคนิค จึงทำให้มีการว่าจ้างบริษัทบริหารจัดการอาคารมาดำเนินการแทน และโดยทั่วไปจะมีการว่าจ้างผู้จัดการอาคาร หรือ Building Manager ประจำอาคาร เพื่อรับผิดชอบงานบริหารจัดการ และดูแลรักษาอาคาร หน้าที่หลักของผู้จัดการอาคารชุดพักอาศัย ได้แก่

1) ดูแลให้อาคาร ระบบประกอบอาคาร และทรัพย์ส่วนกลางให้อยู่ในสภาพ ที่ดี และปลอดภัย

2) กำกับ ควบคุมและดูแลการทำหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ภายในอาคาร ได้แก่ ช่าง เจ้าหน้าที่รักษาความสะอาด และเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ให้ปฏิบัติหน้าที่ตามข้อตกลงและมาตรฐานที่กำหนดไว้

3) จัดหาบุคลากร มาทำงานดูแลรักษาอาคาร เช่น เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย เป็นต้น

4) จัดการประชุม ได้แก่ การประชุมคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และการประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

5) จัดทำรายงานการเงิน

6) ประชาสัมพันธ์

7) จัดทำรายงานการปฏิบัติงานดูแลรักษาอาคารเป็นประจำ

2.3 แนวคิดเรื่องการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ (Facility Management)

เสริชย์ โชติพานิช (2545) กล่าวว่า มีคำจำกัดความเกี่ยวกับ Facility Management ไว้มากมาย ในที่นี้ได้คัดเลือก คำจำกัดความที่ให้ความหมายของ FM ไว้ค่อนข้างครบถ้วน และครอบคลุม ดังนี้

“The management of facility resources and services to support the operations of an organization over time “ การบริหารจัดการ ทรัพยากรอาคารและงานบริการที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ทรัพยากรอาคารนี้สนับสนุนการทำงานและกิจการขององค์กรนั้น ๆ ตลอดเวลา (Professor Bev Nutt)

“ The process that provides the working environment which enables an organization to function” คือกระบวนการที่ส่งเสริมสภาพแวดล้อมในการทำงานเพื่อให้องค์กรสามารถทำงานได้อย่างสมบูรณ์ (David Kincaid)

“The continuous planning, procurement, operating and management process of all physical assets and their support services, to achieve optimal environmental quality and efficiency , achieving best value for investment within appropriate resources” เป็นการทำงานที่ต่อเนื่องของการวางแผน การจัดหา การดำเนินการ และการบริหารจัดการ ทรัพยากรอาคารทั้งหมดรวมทั้งงานบริหารที่เกี่ยวข้อง เพื่อก่อให้เกิดสภาพแวดล้อมที่มีคุณภาพและประสิทธิภาพ อันจักก่อให้เกิดมูลค่าสูงสุดทางการลงทุน โดยอยู่ภายใต้การใช้ทรัพยากรอย่างเหมาะสม (CIOB : Chartered Institute of Building)

การบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ หมายถึง กระบวนการทำงานบริหารจัดการกำกับการใช้และดูแลซ่อมบำรุงอาคารและทรัพยากรกายภาพ ได้แก่ สิ่งก่อสร้าง อุปกรณ์อาคาร อุปกรณ์สำนักงาน สถานที่และสภาพแวดล้อม ให้มีความพร้อมและตอบสนองการใช้งานเอื้อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ใช้และเจ้าของอาคาร โดยกำหนดให้กิจกรรมและเป้าหมายขององค์กรเป็นศูนย์กลาง อาคารเป็นเครื่องมือสนับสนุนองค์กร ในการเพิ่มประสิทธิภาพและประสิทธิผล การทำงานแบ่งได้เป็น 2 ประเภท ตามลักษณะและระดับการทำงาน ดังนี้

1) งานบริหารจัดการ Strategic & Management FM เป็นงานระดับนโยบายครอบคลุมการทำงานเชิงวางแผน ได้แก่ การกำหนดนโยบาย การวางกลยุทธ์ การ

จัดทำแผน และการจัดการ ได้แก่ การกำกับ ควบคุม ดูแลให้การดำเนินงานในอาคารเป็นไปตามที่วางแผนและมาตรฐานที่กำหนดไว้

2) งานดูแลรักษาและบริการ Operational FM เป็นงานระดับปฏิบัติการครอบคลุมการทำงาน และการบริหารภายในอาคารทั้งหมด ได้แก่ การควบคุมและดูแลรักษาระบบประกอบอาคาร การทำความสะอาด การรักษาความปลอดภัย การบริการสำนักงาน เป็นต้น (เสริชย์ โชติพานิช และ บัณฑิต จุลาสัย , 2543)

การบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพเชิงกลยุทธ์ (Strategic Facility Management) เนื่องจากทรัพยากรกายภาพมีลักษณะเฉพาะ ที่เปลี่ยนแปลงได้ยาก ต้องใช้เวลาและการลงทุนอย่างมากในการเปลี่ยนแปลง จัดหา หรือลดทอน การบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพจึงจำต้องมีการกำหนดแผนในระยะยาว หรือให้ทรัพยากรกายภาพสามารถตอบสนองต่อความต้องการของผู้ใช้อาคาร และหน่วยงานในอาคาร ได้อย่างสอดคล้องทันเวลา การบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพจึงเป็นงานที่ต้องประกอบกันทั้ง การดำเนินงานเชิงปฏิบัติการ และการวางแผนกลยุทธ์ โดยมีเป้าหมายเชิงกลยุทธ์ (Strategic Aims) ดังนี้

1) จัดสรร และใช้ประโยชน์ ทรัพยากร อย่างเหมาะสมกับ เวลา สถานที่ ค่าใช้จ่าย และความต้องการ เพื่อให้ระบบกายภาพทำงานตอบสนองต่อการทำงานและธุรกิจอย่างสูงสุด Optimum & Right Resource Allocation @ time, place, cost, needs.

2) สร้างสภาพแวดล้อมที่ทำงานที่มีประสิทธิภาพ Provide effective working environment.

3) สร้างมูลค่าสูงสุด Maximum value for Business goals.

รูปแบบการแก้ปัญหาและความท้าทายของระบบกายภาพ โดยทั่วไป มีวิธีการ 2 รูปแบบ ได้แก่

1) การแก้ปัญหาเชิงกายภาพ (Physical Solution) ได้แก่ การปรับปรุง ปรับเปลี่ยน ดัดแปลง อาคาร พื้นที่อาคาร ระบบประกอบอาคาร มีข้อดีคือ สามารถตอบสนองความต้องการได้ดีที่สุด แต่ใช้เวลามากและต้องมีการลงทุน

2) การแก้ปัญหาเชิงจัดการ (Management Solution) ได้แก่ การปรับเปลี่ยนวิธีการดำเนินงาน การจัดหา การปรับพฤติกรรม เป็นต้น มีข้อดีคือ สามารถดำเนินการได้รวดเร็ว อาจมีการลงทุนต่ำกว่าวิธีการแรก แต่อาจแก้ปัญหาได้ชัดเจนน้อยกว่าและอาจต้องเข้าไปเกี่ยวพันกับการบริหารองค์กร

หน้าที่การทำงานของการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ ประกอบด้วย

1) ดำเนินงาน และให้บริการ

2) จัดหาผู้ดำเนินการ และการควบคุมสัญญา

3) จัดการ ควบคุม ดูแล ตรวจสอบ ประเมินผล

4) วางแผน และเพิ่มประสิทธิภาพ

การบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ (FM) เป็นการทำงานที่เกี่ยวข้องกับ 3 องค์ประกอบสำคัญ ได้แก่

1) คน (People) หมายถึง บุคคลผู้เข้ามาใช้อาคารทั้งประจำ และบางครั้ง ทั้งนี้ยังหมายรวมถึงองค์กรที่ตั้งอยู่ภายในอาคารนั้นด้วย

2) งาน (Process) หมายถึง กิจกรรม การทำงาน ที่เกิดขึ้นภายในอาคารนั้น

3) สถานที่ (Place) หมายถึง สถานที่ที่มีองค์กร ผู้ใช้อาคาร และกิจกรรมต่างๆ เกิดขึ้น

ระบบบริหารอาคาร ไม่มีรูปแบบการทำงานแบบตายตัว เพราะองค์ประกอบพื้นฐานทั้ง 3 อย่าง ได้แก่ ผู้ใช้อาคาร (คน) อาคาร (สถานที่ทำงาน) และกิจกรรม (การทำงาน) ในแต่ละอาคารของแต่ละองค์กรมีลักษณะแตกต่างกัน ผู้บริหารฯ ต้องประยุกต์ และปรับหลักการแนวความคิดของการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพให้สอดคล้องไปตามลักษณะและบริษัทขององค์ประกอบทั้งสาม

2.4 การดูแลชุมชนภายในเคหะชุมชน

การดูแลเคหะชุมชน เป็นเรื่องของการจัดระเบียบชีวิตการอยู่อาศัยร่วมกันในเคหะชุมชนให้เกิดความปกติสุขตามอัตภาพ และการรักษาประโยชน์ของเคหะชุมชน โดยมีความหมาย 2 ลักษณะคือ ความหมายในลักษณะของผลมุ่งหวังสุดท้ายและลักษณะวิธีการ

1) ความหมายในลักษณะผลมุ่งหวังสุดท้าย หมายถึง การจัดการให้สภาพการอยู่อาศัยในเคหะชุมชนมีสภาพแวดล้อมของชีวิตน่าอยู่ปราศจากสิ่งเดือดร้อนรำคาญอันมีผลกระทบต่อการอยู่อาศัย โดยต้องให้เป็นไปตามขีดความสามารถของเคหะชุมชนด้วยความมีประสิทธิภาพ

2) ส่วนความหมายในลักษณะของวิธีการ หมายถึง การจัดให้มีและควบคุมบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับเคหะชุมชน บำรุงรักษาทรัพย์สินของเคหะชุมชนให้มีอายุการใช้งานยืนนาน จัดให้มีการดูแลรักษาผลประโยชน์ของเคหะชุมชน จัดให้มีและส่งเสริมการจัดระเบียบทางสังคมภายในเคหะชุมชน

ความหมายของการดูแลเคหะชุมชนไม่ว่าลักษณะใด ได้ย้ำให้เห็นถึงแนวนโยบายของการดูแลเคหะชุมชน เกี่ยวกับการจัดการสภาพการอยู่อาศัย 2 ประการคือ

1) การจัดสภาพการอยู่อาศัยของเคหะชุมชน ให้เป็นไปตามขีดความสามารถของเคหะชุมชนหรือตามที่ทรัพยากรของเคหะชุมชนจะมีหรือจัดหาได้ การสนองความต้องการผู้อยู่อาศัยเกินขีดความสามารถ จะก่อให้เกิดภาระแก่เคหะชุมชนหรือหน่วยงานดำเนินกิจกรรมที่อยู่อาศัยหรือเจ้าของเคหะชุมชนในกรณีเป็นเอกชน

2) การจัดการสภาพการอยู่อาศัยของเคหะชุมชนด้วยความมีประสิทธิภาพหรืออย่างมีประสิทธิผลและประหยัด ทั้งนี้ทรัพยากรที่จะนำไปใช้ในการดูแลเคหะชุมชนมิได้มีอย่างเหลือเฟือ ดังนั้น การดูแลเคหะชุมชนให้มีประสิทธิผลและประหยัดนั้น จะต้องอาศัยการวางแผนเพื่อประสานทรัพยากรต่าง ๆที่มีอยู่หรือจัดหามาได้ ก่อให้เกิดประโยชน์แก่ชุมชนสูงสุด

2.4.1 <u>ภาระหน้าที่การดูแลเคหะชุมชน</u> จากความหมายของการดูแลเคหะชุมชนในลักษณะของผลมุ่งหวังสุดท้าย ทำให้ทราบถึงเป้าหมายหรือความต้องการที่จะได้รับจากการดูแลเคหะชุมชน ส่วนความหมายในลักษณะของวิธีการจะทำให้ทราบถึงแนวทางการดำเนินงานดูแลเคหะชุมชน อันจะต้องดำเนินการให้เป็นไปอย่างมีสัดส่วนและสอดคล้องกับขีดความสามารถของเคหะชุมชน อันถือได้ว่าเป็นภาระหน้าที่ของการดูแลเคหะชุมชน ซึ่งแบ่งเป็น 4 หัวข้อใหญ่ ๆ ดังนี้

1) การรักษาและจัดประโยชน์ในเคหะชุมชน เป็นการดำเนินงานเพื่อพิทักษ์รักษาการลงทุนและติดตามการชำระคืนทุนจากผู้อยู่อาศัยหรือเคหะชุมชนตลอดจนแสวงหาประโยชน์เพิ่มเติมจากเคหะชุมชน

2) การบำรุงรักษาทรัพย์สินของเคหะชุมชนเป็นการกระทำด้วยการมุ่งหวังให้อายุการใช้งานของทรัพย์สิน ได้แก่ อาคาร สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และสิ่งใช้ประโยชน์ร่วมกันอื่น ๆ มีอายุการใช้งานยาวนานขึ้น อันจะเป็นการช่วยลดค่าใช้จ่ายในการลงทุนทรัพย์สินที่หมดอายุ รวมทั้งลดค่าใช้จ่ายในการลงทุนซ่อมแซม

3) การจัดให้มีบริการสำหรับเคหะชุมชน เป็นการดำเนินงานจัดบริการเพื่อสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชนให้ได้รับความสะดวกสบายและมีชีวิตอยู่อย่างปกติสุขตามอัตภาพ

4) การจัดระเบียบในเคหะชุมชน เป็นการดำเนินงานเพื่อให้สภาพแวดล้อมของชีวิตการอยู่อาศัยเป็นไปด้วยความเป็นปกติสุข ราบรื่น สามารถรักษาสิ่งต่าง ๆ ที่มีอยู่แล้วไม่ว่าสภาพแวดล้อมทางกายภาพหรือสาธารณสมบัติไว้ได้ และสามารถสร้างสรรค์สิ่งใหม่ ๆ อันมี

ประโยชน์ให้เกิดขึ้นแก่เคหะชุมชน รวมทั้งยังสามารถรักษาสิ่งที่มีอยู่แล้ว และสิ่งที่สร้างสรรค์ใหม่ให้ผู้อยู่อาศัยรุ่นต่อ ๆ ไปได้ประโยชน์ด้วย

2.4.2 <u>รูปแบบการจัดการดูแลเคหะชุมชน</u> แนวทางในการจัดการดูแลเคหะชุมชนมี 4 รูปแบบ ได้แก่

1) การจัดการโดยหน่วยงานดำเนินกิจกรรมที่อยู่อาศัย การจัดการแบบนี้ หน่วยงานดำเนินกิจกรรมที่อยู่อาศัยรับผิดชอบดูแลเคหะชุมชนทั้งหมด โดยอาจจัดให้มีสำนักงานตัวแทนปฏิบัติหน้าที่อยู่ในเคหะชุมชนนั้น ซึ่งไม่ให้ผู้อยู่อาศัยเข้ามามีส่วนร่วมในการดูแลเคหะชุมชน ทำให้ไม่ทราบถึงปัญหาที่เกิดขึ้นในชุมชน อันจะมีผลกระทบต่อการตัดสินใจเกี่ยวกับปัญหาของเคหะชุมชน ซึ่งอาจไม่ตรงหรือทันต่อความต้องการของผู้อยู่อาศัย การจัดการโดยวิธีนี้สามารถแบ่งการทำงานเป็น 2 วิธีคือ

วิธีแรก หน่วยงานดำเนินกิจกรรมที่อยู่อาศัยจัดการด้านการดูแลชุมชนด้วยตนเองทั้งหมด ด้วยการจัดพนักงานเข้าไปปฏิบัติงานในเคหะชุมชนซึ่งเป็นวิธีดั้งเดิม

วิธีที่สอง หน่วยงานดำเนินกิจกรรมที่อยู่อาศัยจ้างเอกชนเข้ามาดำเนินการ โดยหน่วยงานดำเนินกิจกรรมที่อยู่อาศัยยังคงต้องรับผิดชอบต่อผลของการดูแลเคหะชุมชน ซึ่งการจ้างเอกชนเข้ามาทำหน้าที่แทนนั้น อาจกระทำได้ดังนี้

ก) จ้างเอกชนดำเนินการบางส่วน ส่วนใหญ่เป็นกิจกรรมเกี่ยวกับงานด้านบริการ เช่น การรักษาความสะอาด การรักษาความปลอดภัย การเก็บขยะ การดูแล บำรุงรักษา ซ่อมแซม เป็นต้น ข้อดีของวิธีการนี้คือ ลดค่าใช้จ่ายในการดูแลเคหะชุมชนในระยะยาว และแก้ปัญหาการขาดแคลนผู้ปฏิบัติงาน

ข) จ้างเอกชนดำเนินการทั้งหมด ไม่ว่าเป็นการบริการ การจัดระเบียบ การรักษาและจัดประโยชน์ในเคหะชุมชน โดยหน่วยงานดำเนินกิจกรรมที่อยู่อาศัยต้องมอบอำนาจให้เอกชนดำเนินการเพื่อให้การปฏิบัติงานลุล่วงไปด้วยดี แต่จะต้องมีการตรวจสอบและควบคุมการใช้อำนาจ เพื่อป้องกันการหาประโยชน์ใส่ตนเองหรือสร้างความเดือดร้อนแก่ผู้อยู่อาศัย ข้อเสียของวิธีการนี้คือ ค่าใช้จ่ายสูง

2) การจัดการดูแลเคหะชุมชนร่วมกันระหว่างหน่วยงานดำเนินกิจกรรมที่อยู่อาศัยกับผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชน การจัดการรูปแบบนี้เป็นการแบ่งความรับผิดชอบระหว่างหน่วยงานดำเนินกิจกรรมที่อยู่อาศัยกับผู้อยู่อาศัย โดยหน่วยงานดำเนินกิจกรรมที่อยู่อาศัยชักชวนผู้อยู่อาศัยรวมกลุ่มกันเข้ามามีส่วนร่วมในการดูแลเคหะชุมชน โดยผ่านการเลือกตั้งองค์กรของผู้อยู่อาศัยในรูปแบบของคณะกรรมการเคหะชุมชนเข้ามาเป็นตัวแทนของผู้อยู่อาศัยในการประสานงานด้านการดูแลเคหะชุมชนกับหน่วยงานดำเนินกิจกรรมที่อยู่อาศัย

3) การจัดการดูแลเคหะชุมชนโดยผู้อยู่อาศัย การจัดการรูปแบบนี้เป็นการมอบความรับผิดชอบให้ผู้อยู่อาศัยเข้ามาจัดการ เรื่องการดูแลเคหะชุมชนด้วยตนเองทั้งหมด ซึ่งเปรียบได้กับการปกครองตนเองของผู้อยู่อาศัย ซึ่งควรมีกฎหมายรองรับสิทธิ์ และให้อำนาจในการปฏิบัติหน้าที่ เนื่องจากเกี่ยวข้องกับความสงบเรียบร้อยของคนส่วนมาก อย่างไรก็ตามวิธีการนี้ควรต้องผ่านขั้นตอนการจัดการร่วมกันระหว่างหน่วยงานดำเนินกิจกรรมที่อยู่อาศัยกับผู้อยู่อาศัยเสียก่อน เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

4) การจัดการดูแลเคหะชุมชนโดยหน่วยงานบริหารท้องถิ่นหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง การจัดการโดยวิธีนี้ เป็นการมอบภาระหน้าที่ให้หน่วยงานบริหารท้องถิ่นหรือหน่วยงานของรัฐเข้ามาดำเนินการดูแลเคหะชุมชน ตามหลักการแล้วการดูแลเคหะชุมชนควรต้องเป็นเรื่องของหน่วยงานบริหารท้องถิ่น หรือหน่วยงานอื่น ๆของรัฐที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับการบริการนั้น ๆ โดยตรง ซึ่งจะมีกฎหมายรับรองการปฏิบัติงาน แต่เนื่องจากหน่วยงานบริหารท้องถิ่นส่วนใหญ่มีขีดความสามารถจำกัด โดยเฉพาะอย่างยิ่งรายได้ที่ใช้ในการดำเนินงาน รวมทั้งหน่วยงานดำเนินกิจกรรมที่อยู่อาศัยดำเนินการดูแลเคหะชุมชนโดยไม่วางแผนประสานงานกับหน่วยงานบริหารท้องถิ่น ก็จะไม่มีการมอบหมายภาระการดูแลเคหะชุมชน และยินยอมรับมอบการดูแลเคหะชุมชนซึ่งกันและกัน ระหว่างหน่วยงานดำเนินกิจกรรมที่อยู่อาศัย และหน่วยงานบริหารท้องถิ่น (ปุณณภา ไกรสิทธุ์, 2535 : 29 -33)

2.5 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอาคารชุด

2.5.1 จากการศึกษาของ สมพงษ์ หิรัญศักดิ์ (2537) เรื่องการประเมินการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลางค่อนข้างสูง พบว่าการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่มีคุณภาพที่ดีขึ้นอยู่กับการออกแบบที่ได้มาตรฐาน เช่น ที่จอดรถไม่เพียงพอ ความเร็วลิฟท์ต่ำกว่ามาตรฐาน ที่ทิ้งขยะออกแบบไม่เหมาะสม สัญญาณทีวีไม่ชัดเจน และปัญหาที่สำคัญอีกประการคือการจัดการด้านความสะอาด ความสะดวกในการใช้ และเสนอแนะว่าการอำนวยความสะดวกจะต้องเริ่มต้นจากการออกแบบที่ถูกต้องและมีการจัดการที่ดีด้วย

2.5.2 จากการศึกษาของ สุธี สุเมธานนทศักดิ์ (2539) เรื่องการศึกษาลักษณะทางกายภาพของอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูงในเขตกรุงเทพมหานครที่มีผลต่อประสิทธิภาพในการจัดการและดูแลอาคารและทรัพย์ส่วนกลาง สรุปว่าลักษณะทางกายภาพของอาคารย่อมส่งผลโดยตรงต่อการดูแลรักษาอาคารและประสิทธิภาพในการจัดการย่อมขึ้นอยู่กับลักษณะทางกายภาพด้วย

2.5.3 จากการศึกษาของ พัสตราภรณ์ มีศิริ (2542) เรื่องการบริหารอาคารชุดระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน สรุปว่ารูปแบบการบริหารจัดการอาคารชุดที่เหมาะสม ไม่ได้มีแบบเดียวแต่มีได้ 4 รูปแบบ และไม่มีแบบใดที่ดีที่สุดหรือมีปัญหาทั้งหมด การนำรูปแบบการบริหารมาใช้ในแต่ละโครงการ ขึ้นอยู่กับความต้องการและความเหมาะสมของโครงการ

2.5.4 จากการศึกษาของปุณณภา ไกรสินธุ์ (2536) เรื่องการบริหารเคหะชุมชนด้านการดูแลชุมชนของการเคหะแห่งชาติ กรณีศึกษาเคหะชุมชนเมืองใหม่บางพลี สรุปว่าปัญหาด้านสภาพแวดล้อมชุมชน ซึ่งมีปัญหา 2 ประการได้แก่ ปัญหาด้านกายภาพและปัญหาด้านการจัดการ โดยปัญหาด้านการจัดการมีอิทธิพลต่อความไม่พึงพอใจมากกว่าปัญหาด้านกายภาพ

2.6 วิวัฒนาการของอาคารชุดในประเทศไทย

โครงการอาคารชุดพักอาศัยได้เริ่มขึ้นในประเทศไทย โครงการแรกตั้งแต่ปี 2513 โดยเป็นรูปแบบการพักอาศัยที่อาศัยแนวคิดจากต่างประเทศ แต่เนื่องจากคนไทยไม่คุ้นเคยกับวิถีชีวิตในรูปแบบใหม่นี้จึงทำให้โครงการประสบกับความล้มเหลวไป ต่อมาในปี 2516 ก็มีกลุ่มนักลงทุนไทยที่ร่วมมือกับบริษัทพัฒนาที่ดินสิงคโปร์ และฮ่องกง ทำโครงการอาคารชุดขึ้นมาอีกครั้ง โดยเน้นที่ระดับราคาปานกลางประมาณหน่วยละ 500,000 บาท แต่ก็ต้องล้มเหลวอีกครั้ง เนื่องจากปัญหาราคาน้ำมันในตลาดโลกสูงขึ้น สงครามในอินโดจีนใกล้ถึงวิกฤต และสถานการณ์การเมืองในประเทศ (ภาวะอาคารชุดปัจจุบันและแนวโน้มในอนาคต, 2532: 19)

ต่อมาโครงการอาคารชุดก็มีการพัฒนารูปแบบการขายโดยมีลักษณะในเชิงการเช่าซื้อระยะยาวหรือไม่ก็เสนอขายในรูปแบบบริษัทร่วมกรรมสิทธิ์ โดยให้เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดซื้อหุ้นบริษัท 1 หุ้น ต่อ 1 ห้องชุด ซึ่งการดำเนินการในรูปแบบนี้ไม่ได้รับความสนใจเท่าที่ควร

ในวันที่ 16 เมษายน 2522 การดำเนินการธุรกิจอาคารชุดได้ถูกกำหนดให้ดำเนินการภายใต้การควบคุมของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และมีการจดทะเบียนอาคารชุดเป็นครั้งแรกเมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2524 (กรมที่ดิน, 2532)

คำว่า “อาคารชุด” (Condominium) มีรากศัพท์มาจากภาษาฝรั่งเศส คำว่า con หมายถึง “ร่วมกัน” คำว่า domus หมายถึง “สถานที่อยู่อาศัย” ดังนั้น คำว่า Condominium ก็คือสถานที่ที่มีผู้อยู่ร่วมกันในลักษณะที่สามารถแบ่งเขตได้ว่าทรัพย์ส่วนใดเป็นทรัพย์ส่วนบุคคล และทรัพย์ส่วนใดเป็นทรัพย์ส่วนกลางที่มีไว้เพื่อคุณค่าหรือประโยชน์สุขร่วมกัน (พงษ์ศักดิ์ สัมภาคุปต์, 2534: 127 อ้างถึงในสุธี สุเมธานนทศักดิ์, 2539)

ระยะแรกของการพัฒนาการทางด้านอาคารชุด ผู้ประกอบการกลุ่มแรก ๆ ที่มีประสบการณ์ และได้เห็นรูปแบบอาคารชุดในต่างประเทศ โดยเฉพาะฮ่องกงและสิงคโปร์ แล้ว

นำเอารูปแบบมาใช้ทำโครงการขึ้นในประเทศไทย แต่เนื่องด้วยคนไทยยังคงมีความคุ้นเคยกับการพักอาศัยในรูปแบบเดิมที่อยู่อาศัยในแนวราบ (บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ ตึกแถว) มากกว่า จึงทำให้ขาดความสนใจและความเข้าใจในรูปแบบใหม่นี้ ประกอบกับการออกแบบในระยะแรก ๆ นี้มักจะทำการศึกษา และนำเอามาตรฐานส่วนใหญ่ของต่างประเทศทั้งฮ่องกง สิงคโปร์ และอเมริกามาเป็นแบบมาตรฐานในการออกแบบ และกำหนดโครงการ ทำให้หลายโครงการยังขาดรายละเอียดหรือมาตรฐานที่สอดคล้องกับวิถีชีวิต (Life Style) ของคนไทย ที่เดิมคุ้นเคยกับการอาศัยในที่ราบมีอิสระ มีความเป็นส่วนตัว แต่รูปแบบของอาคารชุดกลับต้องมีการอยู่ร่วมกันของกลุ่มคนจำนวนมากขาดความอิสระ และความเป็นส่วนตัว (Privacy) แต่ก็มีกลุ่มผู้ที่มีความคุ้นเคยอยู่บ้างบางส่วน ที่เคยใช้ชีวิตในต่างประเทศซึ่งมีอาคารชุดและเคยพักอาศัยในอาคารชุดมาแล้ว หรือไม่ก็เป็นกลุ่มที่เคยพักอาศัยในอพาร์ทเมนต์ หรือแฟลตมาก่อนซึ่งจะทำให้กลุ่มนี้พอที่จะมีความคุ้นเคยกับการอยู่อาศัยในอาคารชุดดีขึ้น โดยหากจะแบ่งช่วงของความเจริญเติบโตของอาคารชุดแล้วจะสามารถแบ่งออกเป็น 2 ช่วงได้ดังนี้คือ

2.6.1 <u>ยุคแรกของธุรกิจอาคารชุด (2525-2526)</u>

ธุรกิจอาคารชุดเพิ่งเริ่มได้รับความสนใจอย่างจริงจังในระหว่างปี 2525-2526 ซึ่งการลงทุนในอาคารชุดยุคแรกนี้จะมีลักษณะเป็นอาคารชุดเพื่ออยู่อาศัยสำหรับคนที่มีรายได้ปานกลาง (Middle class) และรายได้ระดับปานกลางค่อนข้างต่ำ (Lower-middle class) เป็นหลักโดยราคาขายจะอยู่ระหว่าง 200,000 - 3,000,000 บาทต่อหน่วย ในระยะดังกล่าวโครงการส่วนใหญ่ไม่สู้ประสบความสำเร็จ มีหลายโครงการต้องแปลงสภาพเป็นอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ทั้งนี้เนื่องจากค่าเช่าแฟลตหรืออพาร์ทเมนต์ในขณะนั้นไม่สูงนัก ประชาชนจึงนิยมเช่าอาศัยมากกว่าอีกทั้งฝ่ายเจ้าของโครงการและฝ่ายผู้ซื้อยังขาดความรู้ความเข้าใจที่ดีพอเกี่ยวกับอาคารชุด ส่วนการจัดการเพื่อการอยู่ร่วมกันในอาคารชุดแต่ละแห่งยังขาดประสิทธิภาพ ประกอบกับในช่วงปี 2526-2527 รัฐบาลได้ดำเนินนโยบายการเงินค่อนข้างเข้มงวด เช่น มีการจำกัดสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ ซึ่งมีผลกระทบต่อธุรกิจก่อสร้างด้วย

แม้ว่าในระยะต่อมาสถานการณ์ด้านที่อยู่อาศัยเริ่มฟื้นตัวขึ้นในช่วงกลางปี 2529 ตามภาวะเศรษฐกิจที่เอื้ออำนวยและการสนับสนุนของรัฐที่ให้นำดอกเบี้ยเงินกู้จากการสร้างหรือเช่าซื้ออาคารที่อยู่อาศัยมาหักลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาได้ก็ตาม ประชาชนก็ยังไม่สนใจลงทุนในอาคารชุดมากไปกว่าการลงทุนในบ้านจัดสรร

2.6.2 <u>ยุคที่สองของธุรกิจอาคารชุด (2531-2532)</u>

เมื่อเศรษฐกิจของประเทศเริ่มฟื้นตัวขึ้นในปี 2529-2530 ปัจจัยพื้นฐานต่าง ๆ ทั้งด้านจำนวนพื้นที่ ราคาที่ดินที่ยังไม่สูงมากนัก ค่าก่อสร้างที่ยังไม่ปรับตัวสูงขึ้น ค่านิยม

ของผู้บริโภคภาวะการท่องเที่ยวที่คึกคักขึ้น ประกอบกับสภาพคล่องทางการเงิน และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้อยู่ในระดับต่ำ ทำให้สถาบันการเงินต่าง ๆให้การสนับสนุนเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น จึงเอื้ออำนวยต่อการลงทุนเพื่อที่อยู่อาศัยอีกครั้งหนึ่ง แต่เป็นไปในรูปของบ้านจัดสรรและทาวน์เฮาส์เป็นสำคัญ จนกระทั้งถึงปี 2531-2532 เมื่อเศรษฐกิจของประเทศขยายตัวสูงมาก ประชาชนมีอำนาจซื้อสูงการลงทุนในที่อยู่อาศัยจึงเพิ่มมากขึ้น ในขณะที่สภาพพื้นที่เขตเมืองมีจำกัด ราคาที่ดินขยับตัวสูงมาก และอัตราการผ่อนชำระในบางท้องที่ใกล้เคียงกับค่าเช่าแฟลตและอพาร์ทเมนต์ ดังนั้น อาคารชุดจึงเริ่มกลับมาเป็นที่นิยมอย่างกว้างขว้างอีกครั้งหนึ่งจนเรียกกันว่าเป็น “ยุคทองของอาคารชุด”

การตื่นตัวของธุรกิจอาคารชุดในช่วงปี 2531 ถึงต้นปี 2532 เริ่มต้นจากโครงการขนาดใหญ่ สำหรับผู้มีรายได้สูงและปานกลางค่อนข้างสูง (High & higher middle class) ราคาขายตั้งแต่ 500,000 ถึง 8,000,000 บาทต่อหน่วย

ช่วงกลางปี 2532 จากความสำเร็จของโครงการอาคารชุดราคาแพง ส่งผลให้ประชาชนทั่วไปเริ่มยอมรับสภาพการอยู่อาศัยในอาคารชุดมากขึ้น ประกอบกับภาวะต้นทุนการก่อสร้างทั้งราคาที่ดินและวัสดุก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้นมาก อำนาจซื้อในบ้านจัดสรรและทาวน์เฮาส์ลดลง ผู้ลงทุนจึงหันไปลงทุนในลักษณะอาคารชุดขนาดเล็กแทน เนื่องจากสามารถทำกำไรได้มากกว่าบ้านจัดสรร ดังนั้น โครงการอาคารชุดราคาถูกสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางค่อนข้างต่ำ (Lower –middle class) ที่เคยอยู่แฟลต หอพัก หรือบ้านเช่า เช่น คนงานในโรงงานอุตสาหกรรม และนักศึกษา จึงเริ่มเป็นที่นิยมมากขึ้นและแนวโน้มจะยังคงขยายตัวได้ดีต่อไป

2.6.3 <u>ประเภทของอาคารชุด</u>

อาคารชุดแบ่งออกเป็น 3 ประเภทใหญ่ ๆ ตามลักษณะการใช้งาน คือ

1) อาคารชุดเพื่อการพักผ่อน (Residential condominium)

เป็นอาคารชุดที่จัดสร้างขึ้นโดยมีจุดประสงค์หลัก คือ เพื่อเป็นที่พักอาศัย ซึ่งเป็นที่แพร่หลายที่สุดในประเทศไทยและต่างประเทศ ทั้งนี้ เนื่องจากสามารถบรรจุหน่วยที่พักอาศัยจำนวนมากบนที่ดินขนาดเล็ก โดยเฉพาะในเขตเมืองซึ่งมีราคาที่ดินแพง อาคารชุดเพื่อการพักอาศัยในระยะแรกเป็นตลาดของคนรวย และชาวต่างประเทศเป็นส่วนใหญ่ เพราะนักลงทุนเองก็ยังไม่มีความมั่นใจว่าเป็นที่ยอมรับของคนไทยเพียงใด แต่จนถึงขณะนี้การยอมรับมีแนวโน้มสูงขึ้นมากซึ่งเห็นได้จากการที่นักลงทุนได้พากันสร้างอาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางและรายได้ต่ำกันมากขึ้น อาคารชุดประเภทนี้มักตั้งอยู่ในย่านการค้าสำคัญและมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ รวมอยู่ด้วย เช่น สระว่ายน้ำ สโมสรกีฬา ห้องออกกำลังกาย ห้องประชุม เป็นต้น

นอกจากนี้ยังมีอาคารชุดที่มีลักษณะเพื่อการพักอาศัยเช่นเดียวกัน แต่ทำเลที่ตั้งนั้นจะอยู่ในบริเวณแหล่งท่องเที่ยวตากอากาศที่สำคัญ และมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่เหมาะสมกับการพักผ่อนมากขึ้น เช่น อุปกรณ์กีฬาทางน้ำ โดมชมวิว เป็นต้น ซึ่งผู้ซื้อมิได้มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยถาวรเพียงแต่ต้องการสถานที่ส่วนตัวในการพักผ่อนในช่วงสุดสัปดาห์ของครอบครัวหรือบริษัท ซึ่งพร้อมจะใช้งานได้ตลอดเวลา นิยมเรียกอาคารชุดลักษณะนี้ว่า อาคารชุดพักตากอากาศ (Resort condominium)

2) อาคารชุดเพื่อธุรกิจการค้า (Commercial condominium) เป็นอาคารชุดเพื่อใช้เป็นสำนักงาน ร้านสรรพสินค้าหรือเพื่อธุรกิจการค้าอื่น ๆ มีลักษณะการใช้งานเหมือนอาคารสำนักงานให้เช่าทั่วไป แต่อาคารชุดสำนักงานนี้ผู้ซื้อสามารถเป็นเจ้าของได้ และถือเป็นทรัพย์สินของบริษัท ดังนั้น อาคารชุดเพื่อธุรกิจการค้าจึงมีแนวโน้มจะขยายตัวออกไปได้อีกมาก เนื่องจากธุรกิจขยายตัวทำให้ผู้ประกอบการเป็นจำนวนมากจำเป็นต้องเช่าอาคารเพื่อทำธุรกิจ ซึ่งการเช่าไม่ได้เป็นการเพิ่มสินทรัพย์ของบริษัท ไม่สามารถนำไปค้ำประกันเพื่อขยายธุรกิจของตนได้ประกอบกับปัญหาค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นอยู่ตลอดเวลา ก็เป็นปัญหาของผู้ประกอบการอยู่มาก ดังนั้น อาคารชุดสำนักงานจึงเป็นโอกาสใหม่สำหรับผู้ประกอบธุรกิจที่สามารถเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารสำนักงานของตน ซึ่งในอนาคตโอกาสที่อาคารสำนักงานที่เกิดขึ้นจะแปรรูปจากอาคารให้เช่า เป็นอาคารชุดสำนักงานจึงมีแนวโน้มที่จะเกิดขึ้นมาก

3) อาคารชุดเพื่อการอุตสาหกรรม (Industrial condominium) เป็นอาคารชุดที่รวมโรงงานหลาย ๆ โรงงานเข้าอยู่ในอาคารเดียวกัน เกิดขึ้นในต่างประเทศเป็นส่วนใหญ่ โดยเฉพาะประเทศที่มีที่ดินจำกัด เช่น ฮ่องกง สิงคโปร์ เป็นต้น ซึ่งโดยมากจะเป็นโรงงานขนาดย่อมที่จะต้องอยู่ในเมือง และไม่ก่อให้เกิดมลพิษ เช่น โรงงานทำของเล่นด้วยไม้ โรงงานทำตุ๊กตาผ้า โรงงานประกอบทรานซิสเตอร์ เป็นต้น โรงงานเหล่านี้จะซ้อนกับเป็นชั้น ๆ ในทางสูงได้ สำหรับประเทศไทยยังไม่มีอาคารชุดประเภทนี้ที่เริ่มประกอบการแล้ว แต่เริ่มมีการเสนอความคิดและมีนักลงทุนเปิดขายโครงการในลักษณะนี้บ้างแล้ว ทั้งนี้จะต้องอยู่ภายใต้การควบคุมโดยกรมโรงงานอุตสาหกรรม กระทรวงอุตสาหกรรม ซึ่งได้กำหนดเงื่อนไขของโรงงานที่จะอยู่ในอาคารชุดไว้ คือ จะต้องเป็นโรงงานประเภทที่ไม่มีปัญหามลพิษหรือมีแต่เพียงเล็กน้อย ไม่มีการใช้เครื่องจักรที่มีความสั่นสะเทือนรุนแรงและต้องไม่มีกากอุตสาหกรรมด้วย
(อ้างในสุธี สุเมธานนทศักดิ์ , 2539)

บทที่ 3

สภาพปัจจุบัน

3.1 ความเป็นมาและรายละเอียดของโครงการ

เนื่องจากที่ทำการของหน่วยงานในสังกัดกระทรวงการคลัง ในส่วนภูมิภาคส่วนใหญ่ได้ใช้พื้นที่ของศาลากลางจังหวัดเป็นที่ตั้งสำนักงาน และอาคารศาลากลางจังหวัดได้ทำการก่อสร้างมาเป็นเวลานาน มีสภาพชำรุดทรุดโทรม และคับแคบ ประกอบกับที่ราชพัสดุที่ใช้เพื่อประโยชน์ของทางราชการมีจำนวนจำกัด ไม่เพียงพอต่อความต้องการของหน่วยงานต่าง ๆ ดังนั้น กระทรวงการคลังได้มีการพิจารณาจัดทำโครงการก่อสร้างอาคารส่วนราชการสังกัดกระทรวงการคลังในส่วนภูมิภาคขึ้น โดยมีหลักการและเหตุผลเพื่อ

1) กำหนดนโยบายและแนวทางปฏิบัติ ด้านการใช้ที่ดินของหน่วยงานในสังกัดกระทรวงการคลัง ให้เป็นไปอย่างคุ้มค่าและเกิดประโยชน์สูงสุดต่อทางราชการ

2) เพื่อเสนอแนวทางในการจัดทำแผนโครงการ และกำหนดแนวทางในการใช้ที่ดินของโครงการศูนย์ราชการกระทรวงการคลังได้อย่างมีประสิทธิภาพ

3) เพื่อศึกษาความสำคัญ และวิเคราะห์ความเหมาะสมของโครงการศูนย์ราชการกระทรวงการคลัง

4) เพื่อให้สามารถรองรับการขยายตัวของหน่วยงานในสังกัดกระทรวงการคลัง

5) เพื่อความคล่องตัวในการบริหารงานและสะดวกต่อการประสานงาน อีกทั้งอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนที่มาติดต่อราชการ

โดยกำหนดหลักเกณฑ์ในการพิจารณาคัดเลือกจังหวัดเป้าหมายที่จะดำเนินการตามโครงการศูนย์ราชการกระทรวงการคลัง จะต้องเป็นจังหวัดที่

1) ไม่มีโครงการก่อสร้างศูนย์ราชการใหม่ หรือปรับปรุงต่อเติมศาลากลางจังหวัด(กระทรวงมหาดไทยเป็นผู้รับผิดชอบโครงการ)

2) ไม่มีอาคารสำนักงานของหน่วยงานในสังกัดกระทรวงการคลัง ที่พึ่งจะได้รับงบประมาณในการก่อสร้างไปแล้ว (ยกเว้นสำนักงานคลังจังหวัด ซึ่งตามระเบียบกระทรวงการคลังกำหนดให้ต้องอยู่ในศาลากลางจังหวัด)

รูปแบบของโครงการศูนย์ราชการกระทรวงการคลังแต่ละจังหวัดโดยทั่วไปประกอบด้วย

1) อาคารสำนักงาน 6 ชั้น จำนวน 1 หลัง

2) อาคารเก็บพัสดุ (คลังสินค้า) ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง

3) อาคารพักอาศัยข้าราชการ 4 ชั้นพร้อมตกแต่งภายใน จำนวน 3-4 หลัง

ตั้งแต่ ปี 2537 จนถึงปัจจุบัน กระทรวงการคลังได้ดำเนินการก่อสร้างศูนย์ราชการกระทรวงการคลังในส่วนภูมิภาคไปแล้วทั้งหมด 6 แห่ง ประกอบด้วย ศูนย์ราชการกระทรวงการคลังจังหวัดชุมพร อุตรดิตถ์ เชียงราย ภูเก็ต กาญจนบุรี และชัยนาท โดยทุกศูนย์ราชการมีอาคารพักอาศัยของข้าราชการทุกแห่งยกเว้นศูนย์ราชการกระทรวงการคลังจังหวัดชุมพร เนื่องจากไม่สามารถหาที่ดินรองรับได้ แต่ยังไม่เคยมีการศึกษาเกี่ยวกับการจัดการศูนย์บ้านพักราชการกระทรวงการคลังดังกล่าวแต่อย่างใด ประกอบกับศูนย์บ้านพักราชการกระทรวงการคลังจะประกอบด้วยอาคารพักอาศัยของข้าราชการจำนวนหลายหน่วยมีข้าราชการเข้าพักอาศัยจำนวนมาก จึงทำให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ตามมา ในกรณีนี้เลือกที่จะศึกษาการบริหารจัดการศูนย์บ้านพักราชการกระทรวงการคลังจังหวัดกาญจนบุรีเนื่องจากมีข้าราชการผู้พักอาศัยในศูนย์บ้านพักฯ ร้องเรียนต่ออธิบดีกรมธนารักษ์ ในฐานะเป็นผู้ดูแลศูนย์ราชการดังกล่าวเกี่ยวกับปัญหาการบริหารจัดการศูนย์บ้านพักฯของคณะกรรมการบริหารศูนย์บ้านพักฯ ที่มีธนารักษ์พื้นที่เป็นประธาน

3.2 ที่ตั้งโครงการศูนย์ราชการกระทรวงการคลังจังหวัดกาญจนบุรี

3.2.1 <u>ที่ตั้ง</u> โครงการศูนย์บ้านพักราชการกระทรวงการคลังจังหวัดกาญจนบุรี เริ่มก่อสร้างปี พ.ศ.2539 แล้วเสร็จปี พ.ศ.2541 ตั้งอยู่บนที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ ส.กจ.105 ตำบลปากแพรก อำเภอเมือง จังหวัดกาญจนบุรี (ภาพที่ 3.1)

ทิศเหนือ จด ทางหลวงสายด่านมะขามเตี้ย-กาญจนบุรี

ทิศใต้ จด ที่ราชพัสดุ ที่ว่าง

ทิศตะวันออก จด ที่ทำการศาลจังหวัดกาญจนบุรี

ทิศตะวันตก จด ศูนย์ราชการกระทรวงพาณิชย์จังหวัดกาญจนบุรี

3. 2. 2 <u>ความเหมาะสมด้านที่ตั้งโครงการ</u>

1) มีการคมนาคมสะดวก อยู่ติดทางหลวงสาย ด่านมะขามเตี้ย-กาญจนบุรี แยกมาจากถนนแสงชูโตบริเวณศาลากลางจังหวัดกาญจนบุรี ระยะทางประมาณ 0.50 กิโลเมตร

2) ตั้งอยู่ในเขตผังเมืองสีน้ำเงิน ประเภทการใช้ประโยชน์เพื่อสถาบันราชการ การสาธารณูปโภค สาธารณูปการ

3) สาธารณูปโภคพื้นฐาน เช่น ไฟฟ้า น้ำประปา ทางระบายน้ำและโทรศัพท์ พร้อม

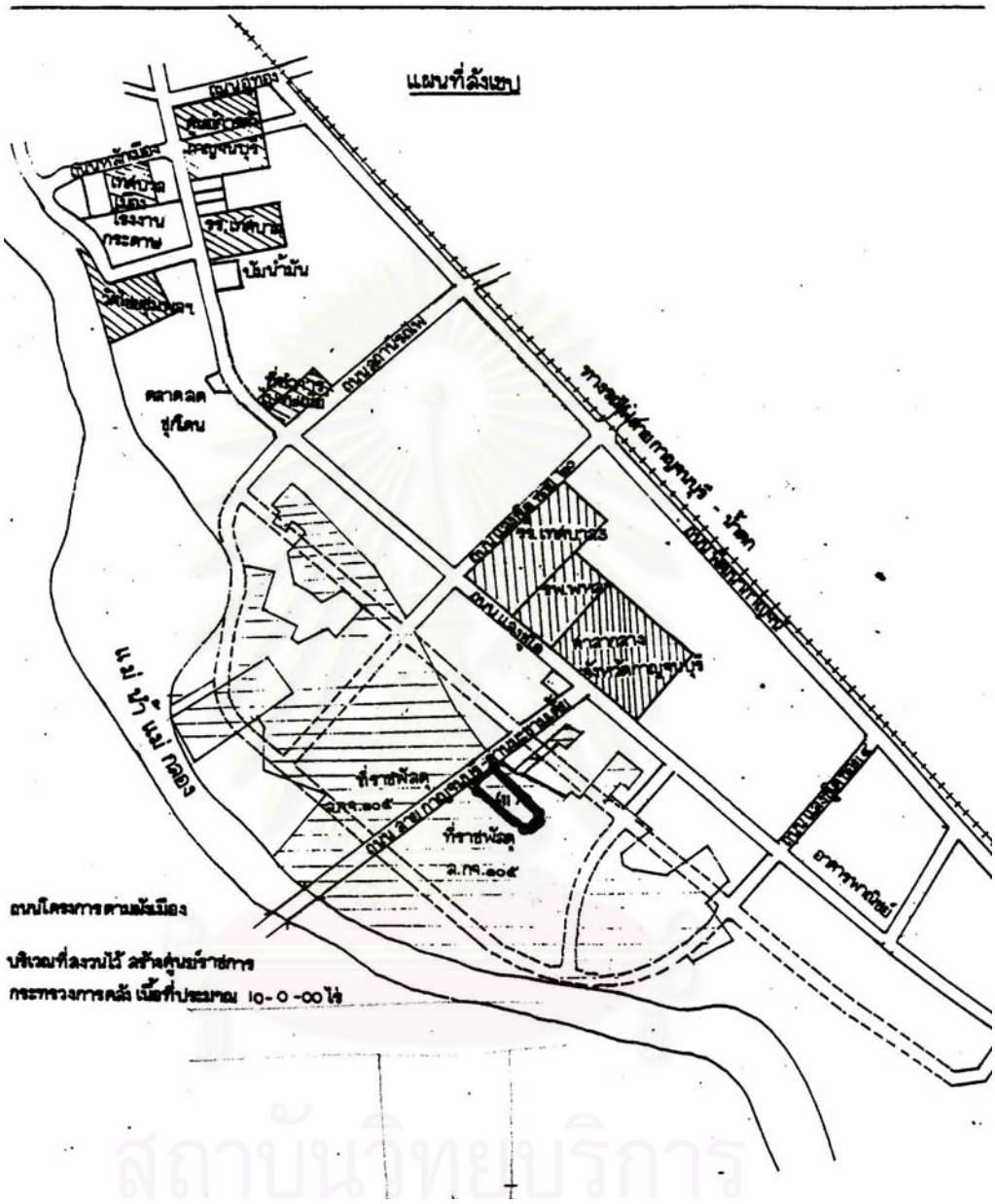
3.2.3 ขนาดที่ดิน

โครงการศูนย์บ้านพักราชการกระทรวงการคลังตั้งอยู่บนที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ ส.กจ.105 เนื้อที่ทั้งแปลงประมาณ 812-3-46 ไร่ เนื้อที่โครงการประมาณ 10-0-00 ไร่ ราคาประเมินที่ดิน ไร่ละ 400,000 บาท

3.2.4 งบประมาณที่ใช้ในการดำเนินการ

รายการ	หน่วย	ราคา/หน่วย	รวมเงิน
1. อาคารสำนักงาน 6 ชั้น	3,628.00 ตรม.	8,000 บาท/ตรม.	29,024,000.-
2. ค่าถมดิน	50,000.00 ลบ.ม.	170 บาท/ตรม	8,500,000.-
3. รั้วกำแพง	500.00 ม.	1,600 บาท/ม.	900,000.-
4. ถนน คสล.	2,660.00 ตรม.	500 บาท/ตรม.	1,330,000.-
5. ทางระบายน้ำ	335.00 ตรม.	1,000 บาท/ตรม.	335,000.-
6. บ่อน้ำพัก	40 บ่อ	3,000 บาท/บ่อ	120,000.-
7. ระบบประปา	542 ม.	200 บาท/ม.	108,400.-
8. ระบบไฟฟ้า	-	-	-
9. เครื่องปรับอากาศ	1,791.000.00 บีทียู	1.50 บาท/บีทียู	2,686,500.-
10. ลิฟท์โดยสารสำนักงาน	2 ตัว	1,900,000 บาท/ตัว	3,800,000.-
11. คลังสินค้า	200 ตรม.	5,000 บาท/ตรม.	1,000,000.-
12. อาคารพักอาศัย 4 ชั้น ระดับ 7-8 จำนวน 10 หน่วย และ ระดับ 5-6 จำนวน 9 หน่วย	1,490 ตรม.	8,000 บาท/ตรม	11,920,000.-
13. อาคารพักอาศัย 4 ชั้น ระดับ 1-4 จำนวน 64 หน่วย (2 หลัง)	3,540 ตรม.	7,000 บาท/ตรม.	24,780,000.-
14. อาคารพักอาศัย 4 ชั้น ระดับ 5-6 จำนวน 24 หน่วย	1,770 ตรม.	7,000 บาท/ตรม.	12.390,000.-
		รวม	96,893,900.00.-
		ค่าอำนวยการ 7.29 %	7,063,565.31.-
		ค่ากำไร 7 %	6,782,573.00.-
		รวม	110,740,038.31.-
		ค่าภาษี 7.96 %	8,814,907.05.-
		รวมสุทธิ	119,554,945.40.-

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



สัญลักษณ์

แสดงที่ตั้งศูนย์ราชการกระทรวงการคลังจังหวัดกาญจนบุรี

แสดง
ที่ตั้งศูนย์ราชการกระทรวงการคลัง
จังหวัดกาญจนบุรี

ภาพที่ 3.1

มาตราส่วน

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3.3 ลักษณะทางกายภาพ

ศูนย์ราชการกระทรวงการคลังจังหวัดกาญจนบุรี ประกอบด้วยอาคาร จำนวน 6 หลัง ได้แก่ (ภาพที่ 3.2)

1) อาคารสำนักงาน 6 ชั้น พื้นที่ใช้สอยประมาณ 3,628 ตารางเมตรจำนวน 1 หลัง

ภาพที่ 3.3 แสดงอาคารศูนย์ราชการกระทรวงการคลัง

2) อาคารเก็บวัสดุ (คลังสินค้า) 1 ชั้น มีชั้นลอย พื้นที่ใช้สอยประมาณ 200 ตารางเมตร จำนวน 1 หลัง

3) อาคารพักอาศัยข้าราชการ 4 ชั้นพร้อมตกแต่งภายใน จำนวน 4 หลัง อาคารพักอาศัยข้าราชการ จำนวน 4 หลังนี้ ประกอบด้วยหน่วยพักอาศัยรวม 108 หน่วย

ภาพที่ 3.4 - 3.5 แสดงอาคารศูนย์บ้านพักราชการกระทรวงการคลัง

3.3.1 ลักษณะหน่วยพักอาศัยในศูนย์ราชการกระทรวงการคลัง

มีการจัดแบ่งรูปแบบหน่วยพักอาศัยตามระดับของข้าราชการที่จะพักอาศัยได้เป็น 3 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มระดับ 7-8 ,กลุ่มระดับ 5-6 และกลุ่มระดับ 1-4 ซึ่งแบ่งได้เป็น 3 รูปแบบ ดังนี้

1) แบบ Studio (สำหรับข้าราชการระดับ 1 – 4) มีพื้นที่ใช้สอยหน่วยละ 37 ตารางเมตร (ภาพที่ 3.6)

2) แบบ 1 ห้องนอน (สำหรับข้าราชการระดับ 1 – 4 บางส่วน และระดับ 5 – 6) มีพื้นที่ใช้สอยหน่วยละ 50 ตารางเมตร (ภาพที่ 3.7)

3) แบบ 2 ห้องนอน (สำหรับข้าราชการระดับ 7 – 8) มีพื้นที่ใช้สอยหน่วยละ 80 ตารางเมตร (ภาพที่ 3.8)

3.3.2 รูปแบบศูนย์บ้านพักข้าราชการกระทรวงการคลังจังหวัดกาญจนบุรี

ศูนย์บ้านพักข้าราชการกระทรวงการคลังจังหวัดกาญจนบุรี ประกอบด้วยอาคารพักอาศัย 4 ชั้น จำนวน 4 หลัง มีหน่วยพักอาศัยรวม 108 หน่วย ดังมีรายละเอียด

อาคารที่ 1 มีหน่วยพักอาศัยจำนวน 20 หน่วย แบ่งหน่วยพักอาศัยได้เป็น 2 ประเภท คือ

1) หน่วยพักอาศัยสำหรับข้าราชการ ระดับ 7-8 มีพื้นที่ใช้สอยหน่วยละ 80 ตารางเมตร จำนวน 12 หน่วย ลักษณะเป็นแบบ 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ

2) หน่วยพักอาศัยสำหรับข้าราชการ ระดับ 5-6 มีพื้นที่ใช้สอยหน่วยละ 50 ตารางเมตร จำนวน 8 หน่วย ลักษณะเป็นแบบ 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ

เฟอร์นิเจอร์ ประกอบด้วย เตียงนอนขนาด 5 ฟุต ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้งพร้อมสตู โต๊ะทานอาหารพร้อมเก้าอี้จำนวน 4 ที่นั่ง ตู้ไซค์บอร์ด ตู้วางทีวี เครื่องปรับอากาศขนาด 12,000 บีทียู จำนวน 1 เครื่อง พัดลมโคจรจำนวน 2 เครื่อง อ่างน้ำล้างจาน จำนวน 1 ที่ พื้นปูกระเบื้องขนาด 12”x 12” ผนังฉาบปูนเรียบทาสี ฝ้าเพดานยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบ ห้องน้ำประกอบด้วย โถส้วมนั่งราบแบบมีหม้อน้ำ สายฉีดชำระ ฝักบัวอาบน้ำ และอ่างล้างหน้า

อาคารที่ 2 และ อาคารที่ 3 มีหน่วยพักอาศัย จำนวน 32 หน่วย/หลัง แบ่งหน่วยพักอาศัยเป็น 2 ประเภท คือ

1) หน่วยพักอาศัยสำหรับข้าราชการ ระดับ 1-4 สำหรับผู้ที่มีครอบครัวพื้นที่ใช้สอยหน่วยละ 50 ตารางเมตร จำนวน 8 หน่วย ลักษณะเป็นแบบ 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ

เฟอร์นิเจอร์ ประกอบด้วย เตียงนอนขนาด 5 ฟุต ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้งพร้อมสตู โต๊ะทานอาหารพร้อมเก้าอี้จำนวน 4 ที่นั่ง ตู้ไซค์บอร์ด ตู้วางทีวี พัดลมโคจร จำนวน 2 เครื่อง อ่างน้ำล้างจาน จำนวน 1 ที่ พื้นปูกระเบื้องขนาด 12”x 12” ผนังฉาบปูนเรียบทาสี ฝ้าเพดานยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบ ห้องน้ำประกอบด้วยโถส้วมนั่งราบแบบมีหม้อน้ำ สายฉีดชำระ ฝักบัวอาบน้ำ และอ่างล้างหน้า

2) หน่วยพักอาศัยสำหรับข้าราชการ ระดับ 1-4 สำหรับผู้ที่พักอาศัย คนเดียว พื้นที่ใช้สอยหน่วยละ 37 ตารางเมตร จำนวน 24 หน่วย ลักษณะเป็นแบบ Studio

เฟอร์นิเจอร์ ประกอบด้วย เตียงนอนขนาด 3 ฟุต ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้งพร้อมสตู โต๊ะทานอาหารขนาด 4 ที่นั่ง ตู้ไซค์บอร์ด ตู้วางทีวี พัดลมโคจรจำนวน 1 เครื่อง อ่างน้ำล้างจาน จำนวน 1 จุด พื้นปูกระเบื้องขนาด 12”x 12” ผนังฉาบปูนเรียบทาสี ฝ้าเพดานยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบ ห้องน้ำประกอบด้วยโถส้วมนั่งราบแบบมีหม้อน้ำ สายฉีดชำระ ฝักบัวอาบน้ำ และอ่างล้างหน้า

<u>อาคารที่ 4</u> มีหน่วยพักอาศัย สำหรับข้าราชการ ระดับ 5-6 จำนวน 24 หน่วย พื้นที่ใช้สอยหน่วยละ 50 ตารางเมตร ลักษณะเป็นแบบ 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ

เฟอร์นิเจอร์ ประกอบด้วย เตียงนอนขนาด 5 ฟุต ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้งพร้อมสตู โต๊ะทานอาหารขนาด 4 ที่นั่ง ตู้ไซค์บอร์ด เครื่องปรับอากาศขนาด 12,000บีทียู จำนวน 1 เครื่อง พัดลมโคจรจำนวน 1 เครื่อง อ่างน้ำล้างจาน จำนวน 1 ที่ พื้นปูกระเบื้องขนาด 12”x 12” ผนังฉาบปูนเรียบทาสี ฝ้าเพดานยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบ ห้องน้ำประกอบด้วยโถส้วมนั่งราบแบบมีหม้อน้ำ สายฉีดชำระ ฝักบัวอาบน้ำ และอ่างล้างหน้า

<u>ภาพที่ 3.9 -3.10</u> แสดงเฟอร์นิเจอร์ตกแต่งภายในหน่วยพักอาศัย

ภาพที่ 3.11 แสดงห้องน้ำ

ภาพที่ 3.12 แสดงพัดลมโคจร

3.3.3 ระบบประกอบอาคาร อาคารพักอาศัยแต่ละหลัง ประกอบด้วยระบบประกอบอาคารดังนี้

1) ระบบไฟฟ้าภายในอาคารมีการเดินสายไฟฟ้าแบบฝัง และซ่อนในผนัง ฝ้าเพดาน

ภาพที่ 3.13 แสดงการเดินสายไฟแบบฝังและซ่อนในผนัง

2) ดวงโคม โดยทั่วไปใช้หลอดฟลูออเรสเซนต์ ยกเว้นในห้องน้ำและระเบียง จะใช้หลอดอินแคนเดสเซนต์ และมีหลอดไฟสนาม สภาพโดยทั่วไปเสียเป็นส่วนใหญ่ และไฟฟ้าที่เป็นส่วนกลางส่วนใหญ่จะไม่ได้เปิดเพราะต้องการประหยัดไฟ

ภาพที่ 3.14 แสดงหลอดไฟฟ้าบริเวณทางเดิน

ภาพที่ 3.15 แสดงไฟสนาม

3) เครื่องปรับอากาศ มีเฉพาะห้องนอนในระดับ 5-6 และ ระดับ 7-8 เป็นแบบแยกส่วนแขวนเพดาน ขนาด 12,000 บีทียู

ภาพที่ 3.16 แสดงเครื่องปรับอากาศแบบแยกส่วน

4) เครื่องสำรองไฟฉุกเฉิน จำนวน 2 เครื่อง/ชั้น ติดตั้งบริเวณโถงบันได

ภาพที่ 3.17 แสดงเครื่องสำรองไฟฟ้าฉุกเฉิน

5) ถังดับเพลิง ขนาด 15 ปอนด์ จำนวน 2 ถัง/ชั้น ติดตั้งบริเวณโถงบันได ติดตั้งมาประมาณ 5 ปี ยังไม่เคยมีการทดสอบว่ายังสามารถใช้งานได้ตามปกติหรือไม่

ภาพที่ 3.18 แสดงถังดับเพลิง

6) เครื่องปั๊มน้ำ จำนวน 2 เครื่อง พร้อมระบบอัตโนมัติ สำหรับสูบน้ำจากถังเก็บน้ำใต้ดิน ขึ้นสู่ถังเก็บน้ำบนชั้นหลังคา สภาพปัจจุบันส่วนใหญ่จะเสียไม่สามารถทำงานอัตโนมัติได้จึงต้องคอยเปิด-ปิด ด้วยมือ (Manual)

ภาพที่ 3.19 แสดงเครื่องปั๊มน้ำอัตโนมัติ

7) มาตรวัดไฟฟ้ารวม จำนวน 1 แห่ง และมาตรวัดไฟฟ้าแยกแต่ละหน่วยพักอาศัย มาตรไฟฟ้าแยกแต่ละหน่วยพักจะพบปัญหาว่าไม่มีความแน่นอนในการวัดปริมาณกระแสไฟที่ใช้ ทำให้เกิดปัญหาในการจัดเก็บค่าไฟฟ้าไม่เป็นธรรม

ภาพที่ 3.20 แสดงมาตรวัดไฟฟ้ารวม

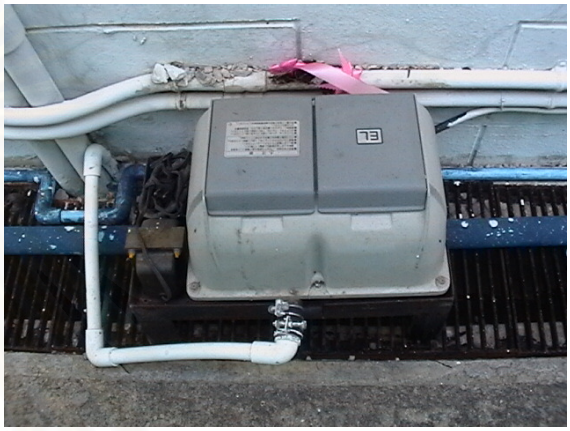
ภาพที่ 3.21 แสดงมาตรวัดไฟฟ้าย่อย

8) มาตรวัดน้ำประปารวม จำนวน 1 แห่ง และมาตรวัดน้ำประปาแยกแต่ละหน่วยพักอาศัย

ภาพที่ 3.22 แสดงมาตรวัดน้ำประปารวม

ภาพที่ 3.23 แสดงมาตรวัดน้ำประปาย่อย

9) ระบบบำบัดน้ำเสีย ใช้แบบถังสำเร็จรูป ระบบ เติมอากาศ เป็นถังบำบัดน้ำเสียรวม 1 ถังต่ออาคารพักอาศัย 1 หลัง แล้วระบายออกสู่ทางระบายน้ำภายในศูนย์ราชการกระทรวงการคลัง ก่อนออกสู่ทางระบายน้ำสาธารณะ จากการสังเกตพบว่าเครื่องเติมอากาศอัตโนมัติชำรุดไม่มีการซ่อมแซม แต่ยังไม่เกิดปัญหา สำหรับจุดที่เกิดปัญหาส่วนใหญ่จะเป็นเรื่องท่อระบายน้ำเสียแนวตั้งภายในอาคารชั้นล่างที่ไม่สามารถระบายได้

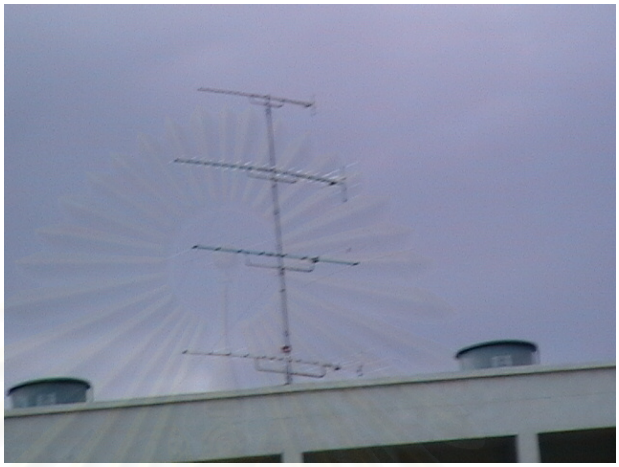


ภาพที่ 3.24 แสดงถังบำบัดน้ำเสียแบบเติมอากาศ ภาพที่ 3.25 แสดงเครื่องเติมอากาศอัตโนมัติ

10) สายล่อฟ้าบนชั้นหลังคา

ภาพที่ 3.26 แสดงสายล่อฟ้าบนชั้นหลังคา

11) ระบบรับสัญญาณโทรทัศน์ ไม่มีในแบบก่อสร้าง ต่อมาผู้พักอาศัยได้รวบรวมเงินเพื่อติดตั้งเสาอากาศรวม อาคารละ 1 จุด จากการสังเกตพบว่าสัญญาณบางสถานีไม่ชัด และเมื่อตรวจสอบจากบริเวณใกล้เคียงแล้วพบว่าประสบปัญหาเดียวกัน



ภาพที่ 3.27 แสดงเสาอากาศรวม

3.3.4 ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในโครงการศูนย์บ้านพักราชการ ประกอบด้วย

1) ระบบไฟฟ้า ใช้ไฟฟ้าของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค จังหวัดกาญจนบุรี โดยมีหม้อแปลงไฟฟ้าใหญ่ ตั้งอยู่บริเวณรั้วด้านข้างของอาคารศูนย์ราชการกระทรวงการคลัง แล้วเดินสายไฟฟ้าใต้ดินไปยังมาตรวัดไฟฟ้ารวมของแต่ละอาคารก่อนทำการแจกจ่ายกระแสไฟฟ้าไปให้แต่ละหน่วยพักอาศัย โดยมีมาตรวัดไฟฟ้าแยกแต่ละหน่วยพักเพื่อวัดปริมาณการใช้ไฟฟ้าตามจำนวนที่ใช้จริง

ภาพที่ 3.28 แสดงหม้อแปลงไฟฟ้าภายในศูนย์บ้านพักฯ

2) ระบบน้ำดี ใช้น้ำประปาของการประปาส่วนภูมิภาค จังหวัดกาญจนบุรี ผ่านมาตรวัดน้ำประปารวมของแต่ละอาคารพักอาศัย ลงสู่ถังเก็บน้ำสำรองใต้ดินของแต่ละหลัง แล้วใช้เครื่องปั๊มน้ำอัตโนมัติเพื่อสูบน้ำไปเก็บกักไว้บนถังเก็บน้ำสำรองบนชั้นหลังคา จำนวน 4 ถัง ต่อ อาคาร จากนั้นจึงทำการแจกจ่ายน้ำประปาไปแต่ละหน่วยพักอาศัย โดยมีมาตรวัดน้ำประปาแยกแต่ละหน่วยพักอาศัยเพื่อวัดปริมาณน้ำตามจำนวนที่ใช้จริง

ภาพที่ 3.29 แสดงถังเก็บน้ำสำรองชั้นหลังคา

ภาพที่ 3.30 แสดงถังเก็บน้ำประปาใต้ดิน

3) ระบบโทรศัพท์ แต่ละหน่วยพักอาศัยยังไม่มีโทรศัพท์ เนื่องจากองค์การโทรศัพท์ยังไม่มีคู่สายเพียงพอที่จะขยายพื้นที่บริการในบริเวณดังกล่าว ปัจจุบันมีเพียงโทรศัพท์สาธารณะติดตั้งบริเวณศูนย์ราชการฯ จำนวน 1 เครื่อง

ภาพที่ 3.31 แสดงโทรศัพท์สาธารณะบริเวณศูนย์ราชการฯ

4) ระบบป้องกันน้ำท่วม โดยยกระดับพื้นที่บริเวณโครงการสูงเท่าระดับทางหลวงแผ่นดินหน้าโครงการ และมีระบบระบายน้ำโดยรอบโครงการ

ภาพที่ 3.32 แสดงการยกระดับพื้นที่โครงการเท่าถนนหน้าโครงการ

5) ระบบกำจัดขยะ ในบริเวณด้านหน้าอาคาร ริมถนนภายในศูนย์บ้านพักฯ จะมีถังสำหรับเก็บขยะของเทศบาลเมืองกาญจนบุรีตั้งอยู่จำนวน 2 ถัง ต่ออาคาร และมีเจ้าหน้าที่ของเทศบาลมาเก็บขยะสัปดาห์ละประมาณ 2 วัน

ภาพที่ 3.33 แสดงถังเก็บขยะหน้าอาคาร

6) ระบบระบายน้ำ ภายในศูนย์บ้านพักฯ จะมีทางระบายน้ำเปิดโดยรอบอาคารพักอาศัยแต่ละหลัง ระบายลงสู่ท่อระบายน้ำหลักบริเวณถนนภายใน โดยรอบศูนย์บ้านพักฯ และศูนย์ราชการกระทรวงการคลังจังหวัดกาญจนบุรี ก่อนระบายน้ำสู่ทางระบายน้ำสาธารณะต่อไป

ภาพที่ 3.34 แสดงท่อระบายน้ำรอบอาคาร

ภาพที่ 3.35 แสดงท่อระบายน้ำรอบโครงการ

7) ถนนภายในโครงการเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กขนาด 6 เมตรรอบโครงการ

ภาพที่ 3.36 แสดงถนน คสล.ภายในโครงการ

8) ที่จอดรถ ภายในโครงการได้ทำที่จอดรถยนต์ไว้ระหว่างอาคารแต่ละหลังแต่ไม่มีหลังคา ส่วนที่จอดรถจักรยานยนต์จะอยู่บริเวณหน้าอาคาร

ภาพที่ 3.37 แสดงที่จอดรถ

ภาพที่ 3.38 แสดงที่จอดรถที่ผู้พักอาศัยสร้างเอง

9) ร้านค้าภายในโครงการไม่มี แต่จะมีร้านอาหารของที่ทำการศาลจังหวัดอยู่บริเวณติดกับศูนย์ราชการฯ นอกจากนี้ระยะทางประมาณ 0.50 กิโลเมตรจะถึงแหล่งชุมชนซึ่งประกอบด้วยศาลากลางจังหวัด ที่ทำงานของหน่วยงานต่าง ๆ ห้างสรรพสินค้า (Lotus) และร้านค้าอื่น ๆ

ภาพที่ 3.39 แสดงร้านอาหารของศาลจังหวัด

ภาพที่ 3.40 แสดงศาลากลางจังหวัด

10) พื้นที่ส่วนกลาง ภายในโครงการได้มีพื้นที่ส่วนที่เป็นสนามหญ้าขนาดใหญ่อยู่บริเวณกลางระหว่างตัวอาคารทั้ง 4 หลัง และสนามหญ้ารอบอาคารแต่ละหลัง โดยจะมีพนักงานทำความสะอาดพื้นที่ส่วนกลางค่อยดูแล

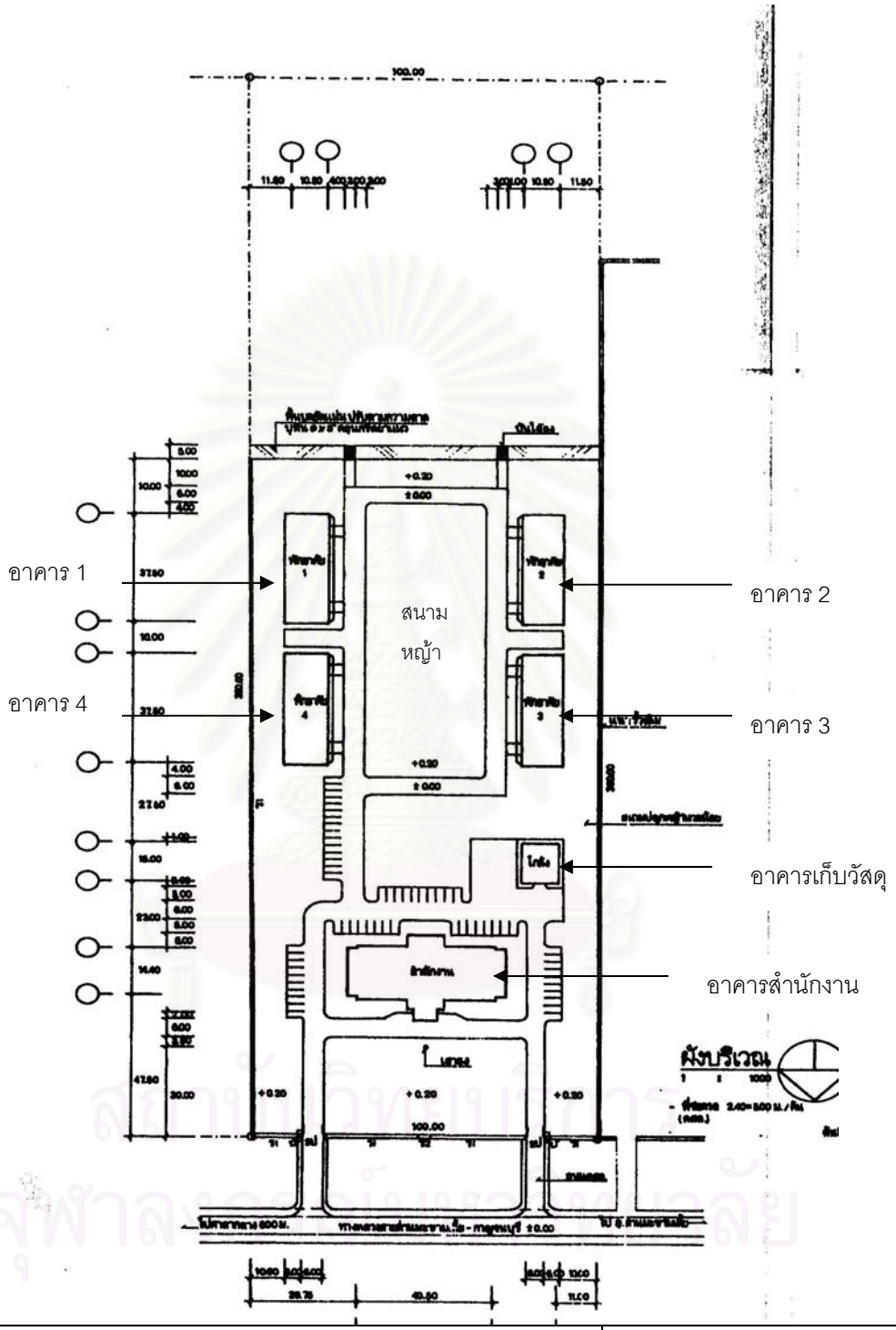
ภาพที่ 3.41 แสดงสนามด้านหลังอาคาร

ภาพที่ 3.42 แสดงสนามระหว่างอาคาร 4 หลัง

สำหรับการรดน้ำต้นไม้และสนามหญ้าจะใช้เครื่องปั๊มน้ำจากแม่น้ำหลังโครงการเพื่อเข้าสู่ sprinkler ใช้รดน้ำ

ภาพที่ 3.43 แสดงเครื่องปั๊มน้ำเข้าสู่ sprinkler

ภาพที่ 3.44 แสดงเครื่องฉีดน้ำอัตโนมัติ sprinkler

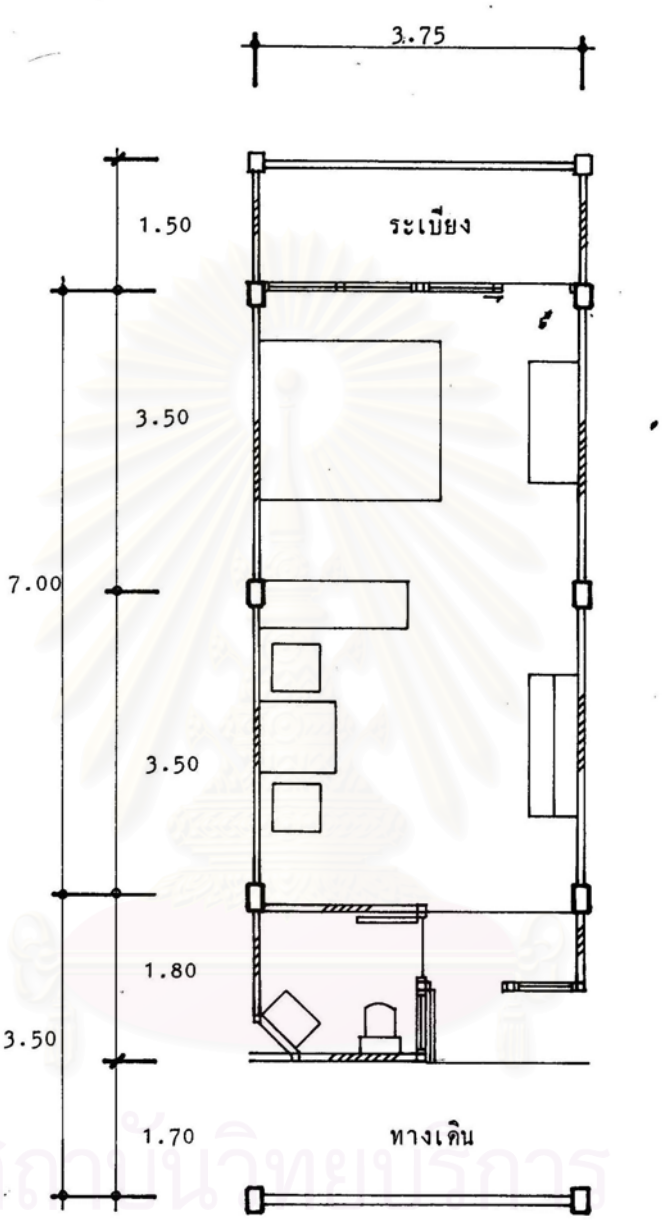


สัญลักษณ์

แสดง
ผังศูนย์ราชการกระทรวงการคลัง
จังหวัดกาญจนบุรี

ภาพที่ 3.2

มาตราส่วน

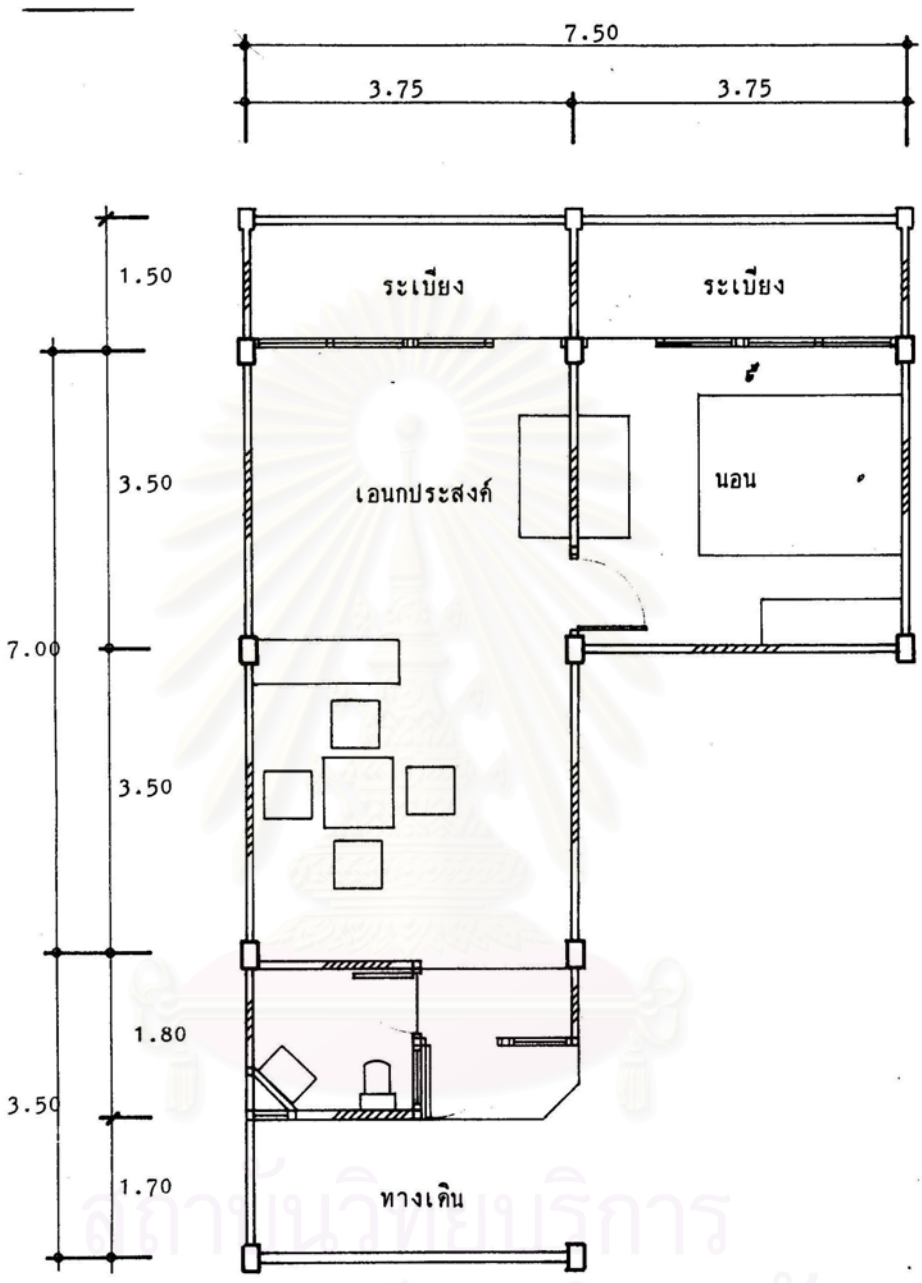


แบบ STUDIO

1 : 75

สัญลักษณ์	แสดง แปลนห้องพักแบบ STUDIO
	ภาพที่ 3.3
	มาตราส่วน 1 : 75

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

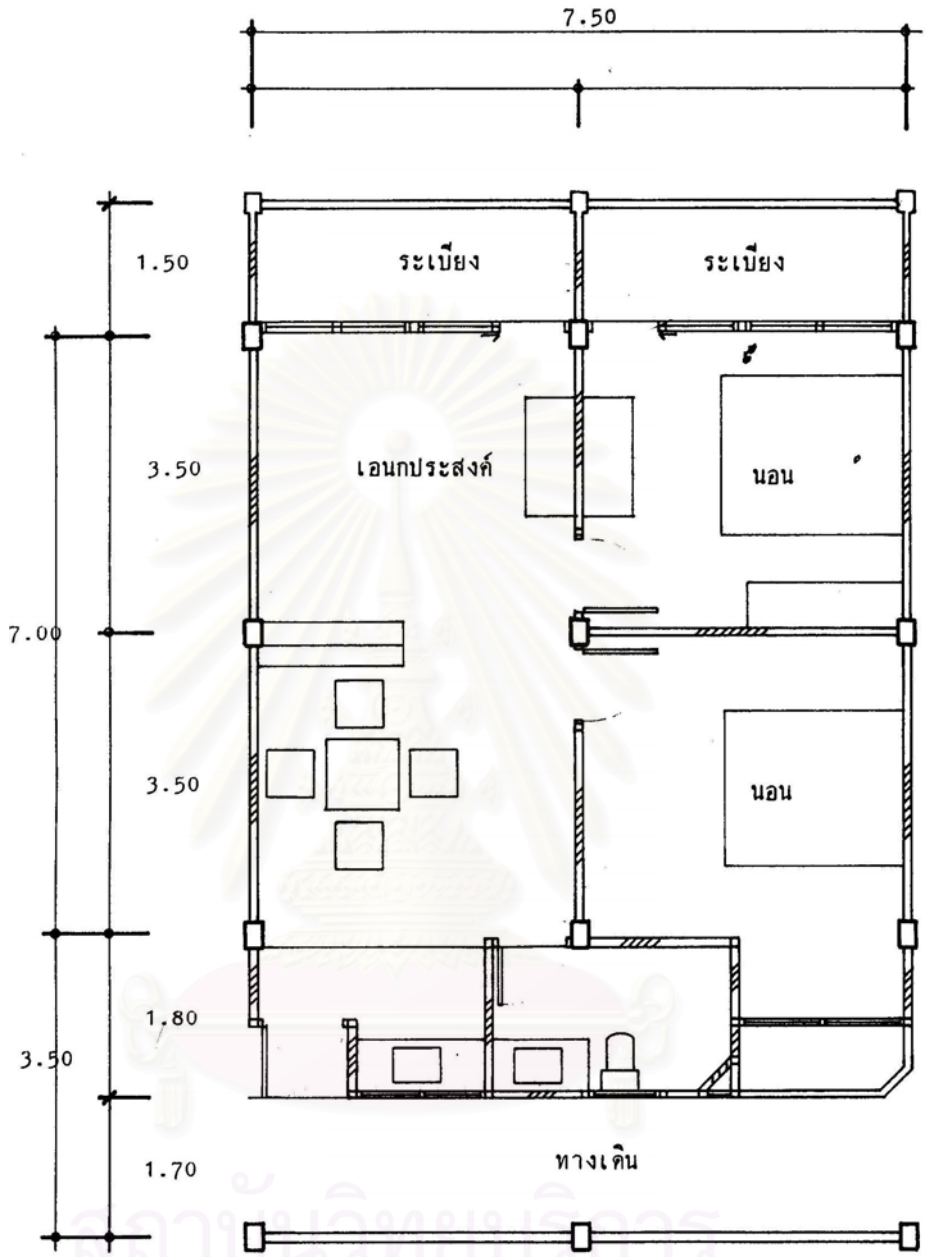


แบบ 1 ห้องนอน

1 : 75

สัญลักษณ์	แสดง แปลนห้องพักแบบ 1 ห้องนอน
	ภาพที่ 3.4
	มาตราส่วน 1 : 75

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แบบ 2 ห้องนอน

1 : 75

สัญลักษณ์	แสดง แปลนห้องพักแบบ 2 ห้องนอน
	ภาพที่ 3.5
	มาตราส่วน 1 : 75

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3.4 การใช้ประโยชน์อาคารศูนย์บ้านพักราชการกระทรวงการคลัง

คณะกรรมการศูนย์บ้านพักฯ ได้พิจารณาจัดสรรที่พักอาศัยในศูนย์ราชการตามสัดส่วนและจำนวนข้าราชการแต่ละส่วนราชการดังนี้

3.4.1 สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ ได้รับการจัดสรรรวม 10 ห้อง แบ่งเป็น

1) อาคาร 1 สำหรับข้าราชการระดับ 7-8 จำนวน 4 ห้อง

2) อาคาร 2 สำหรับข้าราชการระดับ 1-4 จำนวน 4 ห้อง

3) อาคาร 4 สำหรับข้าราชการระดับ 5-6 จำนวน 2 ห้อง

3.4.2 สำนักงานสรรพากรจังหวัด ได้รับการจัดสรรรวม 55 ห้อง แบ่งเป็น

1) อาคาร 1 สำหรับข้าราชการระดับ 7-8 จำนวน 8 ห้อง

2) อาคาร 3 สำหรับข้าราชการระดับ 1-4 จำนวน 32 ห้อง (ทั้งอาคาร)

3) อาคาร 4 สำหรับข้าราชการระดับ 5-6 จำนวน 15 ห้อง

3.4.3 สำนักงานคลังจังหวัด ได้รับการจัดสรรรวม 13 ห้อง แบ่งเป็น

1) อาคาร 1 สำหรับข้าราชการระดับ 7-8 จำนวน 1 ห้อง

2) อาคาร 2 สำหรับข้าราชการระดับ 1-4 จำนวน 8 ห้อง

3) อาคาร 4 สำหรับข้าราชการระดับ 5-6 จำนวน 4 ห้อง

3.4.4 สำนักงานสรรพสามิตพื้นที่ได้รับการจัดสรรรวม 26 ห้อง แบ่งเป็น

1) อาคาร 1 สำหรับข้าราชการระดับ 7-8 จำนวน 6 ห้อง

2) อาคาร 2 สำหรับข้าราชการระดับ 1-4 จำนวน 18 ห้อง

3) อาคาร 4 สำหรับข้าราชการระดับ 5-6 จำนวน 2 ห้อง

3.4.5 ด่านศุลกากร ได้รับการจัดสรรรวม 4 ห้อง แบ่งเป็น

1) อาคาร 1 สำหรับข้าราชการระดับ 7-8 จำนวน 1 ห้อง

2) อาคาร 2 สำหรับข้าราชการระดับ 1-4 จำนวน 2 ห้อง

3) อาคาร 4 สำหรับข้าราชการระดับ 5-6 จำนวน 1 ห้อง

จากการตรวจสอบสภาพการครอบครองพื้นที่อาคาร (occupancy) ในปัจจุบัน โดยวิธีการสังเกตพบว่ามีข้าราชการบางส่วนไม่ได้พักอาศัยในศูนย์บ้านพัก แต่ยังคงสงวนสิทธิ์การเข้าพักอาศัย หรือให้ผู้อื่นใช้สิทธิในการเข้าพักอาศัยแทน ซึ่งจากการตรวจสอบการใช้กระแสไฟฟ้าและการใช้น้ำประปาจากมาตรวัดไฟฟ้าและมาตรวัดน้ำประปาของแต่ละหน่วยย้อนหลัง 2 เดือน พบว่ามีจำนวนห้องพักที่ไม่มีผู้ใช้ไฟฟ้าและน้ำประปา ประมาณ 23 หน่วย ซึ่งทำให้เชื่อได้ว่าอาจไม่มีผู้พักอาศัยจริง ดังนั้นจึงคงมีห้องพักที่มีผู้พักอาศัยจริงจำนวนประมาณ 85 หน่วย จำนวนความถี่

(frequency) ของการเข้าใช้พื้นที่ในอาคารศูนย์บ้านพักฯในปัจจุบันมีทั้งผู้ที่พักอาศัยประจำ และผู้พักอาศัยเฉพาะในวันจันทร์-ศุกร์ เพื่อทำงานโดยวันเสาร์-อาทิตย์เดินทางกลับบ้าน นอกจากนี้ยังมีผู้พักอาศัยจำนวนหนึ่งที่ไม่ได้พักอาศัยประจำแต่นานๆ ครั้งจึงเข้ามาใช้ประโยชน์ในอาคาร เช่น หน่วยงานด่านศุลกากรสังขละบุรี เป็นต้น

3.5 ผู้พักอาศัยในศูนย์บ้านพักฯ

3.5.1 สภาพการพักอาศัย จากกลุ่มตัวอย่างพบว่าผู้พักอาศัยส่วนใหญ่ร้อยละ 51.4 อยู่คนเดียว รองลงมาพักอาศัยกับคู่สมรสและบุตร คิดเป็นร้อยละ 30 ตามตารางที่ 3.1

ตารางที่ 3.1 แสดงจำนวนร้อยละของสภาพการพักอาศัยในศูนย์บ้านพักฯ

ปัจจุบันพักอาศัยรวมกับ	ร้อยละ
คู่สมรส/บุตร	30
ญาติ	2.9
บิดา-มารดา	1.4
เพื่อน	14.3
อยู่คนเดียว	51.4
รวม	100

3.5.2 ความคุ้นเคยในการพักอาศัยในอาคารพักอาศัยรวม จากกลุ่มตัวอย่างพบว่า ผู้พักอาศัยส่วนใหญ่เคยพักอาศัยในอาคารพักอาศัยรวม เช่น อาคารชุด คอนโดมิเนียม แฟลต หรืออพาร์ทเมนต์ มาก่อน คิดเป็นร้อยละ 54.3 และไม่เคยพักอาศัยในอาคารพักอาศัยรวม คิดเป็นร้อยละ 45.7 ตามตารางที่ 3.2

ตารางที่ 3.2 แสดงจำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่เคยอยู่อาคารพักอาศัยรวมมาก่อน

การอยู่อาคารพักอาศัยรวม	ร้อยละ
เคย	54.3
ไม่เคย	45.7
รวม	100

3.5.3 ระดับขั้นในการรับราชการ จากกลุ่มตัวอย่างพบว่าผู้พักอาศัยในศูนย์บ้านพักฯ ปัจจุบันส่วนใหญ่รับราชการในระดับ 5 - 6 และระดับ 1 -4 มีอัตราส่วนใกล้เคียงกันคิดเป็นร้อยละ 44.3 และ 41.4 ตามลำดับ ตามตารางที่ 3.3

ตารางที่ 3.3 แสดงจำนวนร้อยละของระดับข้าราชการที่พักอาศัยในศูนย์บ้านพักฯ

ปัจจุบันรับราชการในระดับ	จำนวน	ร้อยละ
ระดับ 1-4	29	41.4
ระดับ 5-6	31	44.3
ระดับ 7-8	8	11.4
missing	2	2.9
รวม	70	100

3.6 สภาพปัญหาการจัดการศูนย์บ้านพักฯในปัจจุบัน

3.6.1 ปัญหาการบริหารศูนย์บ้านพักฯ

1) น้ำประปา พบว่ากลุ่มตัวอย่าง ส่วนใหญ่ร้อยละ 94.3 มีปัญหาเรื่องน้ำประปา โดยให้ความสำคัญกับปัญหาเรื่องคุณภาพของน้ำมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 33.3 ตามตารางที่ 3.4 – 3.5

ตารางที่ 3.4 แสดงจำนวนร้อยละของปัญหาน้ำประปา

น้ำประปา	ร้อยละ
ไม่มีปัญหา	5.7
มีปัญหา	94.3
รวม	100

ตารางที่ 3.5 แสดงจำนวนร้อยละของปัญหาน้ำประปาในเรื่องต่างๆ

ปัญหาในเรื่อง	ร้อยละ
- ความสม่ำเสมอของการจ่ายน้ำ	25.0
- คุณภาพของน้ำ	33.3
- ปริมาณการไหลของน้ำ	18.5
- อื่น ๆ	23.2
รวม	100

2) ไฟฟ้าสาธารณะ พบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ร้อยละ 60 มีปัญหาเรื่องไฟฟ้าสาธารณะ โดยให้ความสำคัญกับปัญหาเรื่องแสงสว่างบริเวณสาธารณะน้อยเกินไปคิดเป็นร้อยละ 60.8 ตามตารางที่ 3.6 – 3.7

ตารางที่ 3.6 แสดงจำนวนร้อยละของปัญหาไฟฟ้าสาธารณะ

ไฟฟ้าสาธารณะ	ร้อยละ
ไม่มีปัญหา	40
มีปัญหา	60
รวม	100

ตารางที่ 3.7 แสดงจำนวนร้อยละของปัญหาไฟฟ้าสาธารณะในเรื่องต่างๆ

ปัญหาในเรื่อง	ร้อยละ
- แสงสว่างบริเวณสาธารณะน้อยเกินไป	60.8
- การเปิด-ปิด ไฟฟ้าสาธารณะไม่เป็นเวลา	23.5
- อื่น ๆ	15.7
รวม	100

3) ขยะ พบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ร้อยละ 74.3 มีปัญหาเรื่องขยะ โดยให้ความสำคัญกับปัญหาเรื่องจำนวนถังขยะรวมในแต่ละอาคารน้อยเกินไปมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 40.2 ตามตารางที่ 3.8 – 3.9

ตารางที่ 3.8 แสดงจำนวนร้อยละของปัญหาขยะ

ขยะ	ร้อยละ
ไม่มีปัญหา	25.7
มีปัญหา	74.3
รวม	100

ตารางที่ 3.9 แสดงจำนวนร้อยละของปัญหาขยะในเรื่องต่างๆ

ปัญหาในเรื่อง	ร้อยละ
- จำนวนถังขยะรวมในแต่ละอาคารน้อยเกินไป	40.2
- ความถี่ในการจัดเก็บขยะน้อยเกินไป	31.0
- ถังขยะส่งกลิ่นเหม็นรบกวน	23.0
- อื่น ๆ	5.8
รวม	100

4) พื้นที่ส่วนกลาง พบว่ากลุ่มตัวอย่าง ส่วนใหญ่ร้อยละ 58.6 มีปัญหาเรื่องพื้นที่ส่วนกลาง โดยให้ความสำคัญกับปัญหาเรื่องต้นไม้มีจำนวนน้อยเกินไปมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 42.3 ตามตารางที่ 3.10 – 3.11

ตารางที่ 3.10 แสดงจำนวนร้อยละของปัญหาพื้นที่ส่วนกลาง

พื้นที่ส่วนกลาง	ร้อยละ
ไม่มีปัญหา	41.4
มีปัญหา	58.6
รวม	100

ตารางที่ 3.11 แสดงจำนวนร้อยละของปัญหาพื้นที่ส่วนกลางในเรื่องต่างๆ

ปัญหาในเรื่อง	ร้อยละ
- หญ้ารก	1.9
- ประสิทธิภาพในการทำความสะอาด	32.7
- ต้นไม้มีจำนวนน้อยเกินไป	42.3
- อื่น ๆ	23.1
รวม	100

5) ความปลอดภัย พบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ ส่วนใหญ่ร้อยละ 67.1 ไม่มีปัญหาเรื่องความปลอดภัย และที่เหลือ ร้อยละ 32.9 มีปัญหาเรื่องความปลอดภัย โดยให้ความสำคัญกับปัญหาเรื่องผู้รักษาความปลอดภัยมีไม่เพียงพอ คิดเป็นร้อยละ 54.2 ตามตารางที่ 3.12 – 3.13

ตารางที่ 3.12 แสดงจำนวนร้อยละของปัญหาความปลอดภัย

ความปลอดภัย	ร้อยละ
ไม่มีปัญหา	67.1
มีปัญหา	32.9
รวม	100

ตารางที่ 3.13 แสดงจำนวนร้อยละของปัญหาความปลอดภัยในเรื่องต่างๆ

ปัญหาในเรื่อง	ร้อยละ
- ถูกโจรกรรมบ่อย ๆ	0
- ผู้รักษาความปลอดภัยไม่มีประสิทธิภาพ มักละเลยหน้าที่	41.7
- จำนวนผู้รักษาความปลอดภัยมีไม่เพียงพอ	54.2
- อื่น ๆ	4.1
รวม	100

6) สัญญาณโทรทัศน์ พบว่ากลุ่มตัวอย่าง ส่วนใหญ่ร้อยละ 62.9 มีปัญหาเรื่องสัญญาณโทรทัศน์ โดยให้ความสำคัญกับปัญหาเรื่องสัญญาณไม่ชัดมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 93.5 ตามตารางที่ 3.14 – 3.15

ตารางที่ 3.14 แสดงจำนวนร้อยละของปัญหาสัญญาณโทรทัศน์

สัญญาณโทรทัศน์	ร้อยละ
ไม่มีปัญหา	37.1
มีปัญหา	62.9
รวม	100

ตารางที่ 3.15 แสดงจำนวนร้อยละของปัญหาสัญญาณโทรทัศน์ในเรื่องต่างๆ

ปัญหาในเรื่อง	ร้อยละ
- ไม่มีการติดตั้งเสาอากาศ	2.2
- สัญญาณไม่ชัด	93.5
- อื่น ๆ	4.3
รวม	100

7) โทรศัพท์สาธารณะ พบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ร้อยละ 90 มีปัญหาเรื่องโทรศัพท์สาธารณะ โดยให้ความสำคัญกับปัญหาเรื่องโทรศัพท์ที่ติดตั้งอยู่ไกลจากที่พักมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 50 ตามตารางที่ 3.16 – 3.17

ตารางที่ 3.16 แสดงจำนวนร้อยละของปัญหาโทรศัพท์สาธารณะ

โทรศัพท์สาธารณะ	ร้อยละ
ไม่มีปัญหา	10
มีปัญหา	90
รวม	100

ตารางที่ 3.17 แสดงจำนวนร้อยละของปัญหาโทรศัพท์สาธารณะในเรื่องต่างๆ

ปัญหาในเรื่อง	ร้อยละ
- มีจำนวนน้อยในแต่ละจุด	38.5
- อยู่ไกลจากที่พัก	50.0
- อื่น ๆ	11.5
รวม	100

8) ที่จอดรถ พบว่ากลุ่มตัวอย่าง ส่วนใหญ่ร้อยละ 88.6 มีปัญหาเรื่องที่จอดรถ โดยให้ความสำคัญกับปัญหาเรื่องที่จอดรถไม่มีหลังคามากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 53.8 ตามตารางที่ 3.18 – 3.19

ตารางที่ 3.18 แสดงจำนวนร้อยละของปัญหาที่จอดรถ

ที่จอดรถ	ร้อยละ
ไม่มีปัญหา	11.4
มีปัญหา	88.6
รวม	100

ตารางที่ 3.19 แสดงจำนวนร้อยละของปัญหาที่จอดรถในเรื่องต่างๆ

ปัญหาในเรื่อง	ร้อยละ
- จำนวนไม่เพียงพอ	32.1
- ไม่มีหลังคา	53.8
- อยู่ไกลจากที่พัก	9.4
- อื่น ๆ	4.7
รวม	100

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

9) ร้านค้าภายในโครงการ พบว่ากลุ่มตัวอย่าง ส่วนใหญ่ร้อยละ 84.3 มีปัญหาเรื่องร้านค้าภายในโครงการ โดยให้ความสำคัญกับปัญหาเรื่องไม่มีร้านค้าภายในโครงการมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 89.4 ตามตารางที่ 3.20 - 3.21

ตารางที่ 3.20 แสดงจำนวนร้อยละของปัญหาร้านค้าภายในโครงการ

ร้านค้าภายในโครงการ	ร้อยละ
ไม่มีปัญหา	15.7
มีปัญหา	84.3
รวม	100

ตารางที่ 3.21 แสดงจำนวนร้อยละของปัญหาร้านค้าภายในโครงการในเรื่องต่างๆ

ปัญหาในเรื่อง	ร้อยละ
- ไม่มีร้านค้า	89.4
- มีร้านค้าจำนวนน้อย	6.1
- อื่น ๆ	4.5
รวม	100

10) การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม พบว่ากลุ่มตัวอย่าง ส่วนใหญ่ร้อยละ 58.6 ไม่มีปัญหาเรื่องการระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม และที่เหลือร้อยละ 41.4 มีปัญหา โดยให้ความสำคัญกับปัญหาเรื่องท่อน้ำอุดตันมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 48.9 ตามตารางที่ 3.22 – 3.23

ตารางที่ 3.22 แสดงจำนวนร้อยละของปัญหาการระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม	ร้อยละ
ไม่มีปัญหา	58.6
มีปัญหา	41.4
รวม	100

ตารางที่ 3.23 แสดงจำนวนร้อยละของปัญหาการระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วมในเรื่องต่างๆ

ปัญหาในเรื่อง	ร้อยละ
- ท่อน้ำอุดตัน	48.9
- น้ำท่วมบ่อย	13.3
- ใช้ระยะเวลาในการระบายน้ำนาน	33.3
- อื่น ๆ	4.5
รวม	100

3.6.2 ปัญหาการจัดเก็บค่าใช้จ่าย

11) ค่าน้ำประปา พบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ร้อยละ 65.7 คิดว่าการจัดเก็บค่าน้ำประปาของศูนย์บ้านพักราชการกระทรวงการคลังแพงไป และร้อยละ 34.3 คิดว่าเหมาะสม ตามตารางที่ 3.24

ตารางที่ 3.24 แสดงจำนวนร้อยละเรื่องการจัดเก็บค่าน้ำประปา

การจัดเก็บค่าน้ำประปา	ร้อยละ
เหมาะสม	34.3
แพงไป	65.7
ถูกไป	0
รวม	100

12) ค่าไฟฟ้า พบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ร้อยละ 52.9 คิดว่าการจัดเก็บค่าไฟฟ้าของศูนย์บ้านพักราชการกระทรวงการคลังเหมาะสม และร้อยละ 45.7 คิดว่าแพงไป ตามตารางที่ 3.25

ตารางที่ 3.25 แสดงจำนวนร้อยละเรื่องการจัดเก็บค่าไฟฟ้า

การจัดเก็บค่าไฟฟ้า	ร้อยละ
เหมาะสม	52.9
แพงไป	45.7
ถูกไป	1.4
รวม	100

13) ค่าทำความสะอาดพื้นที่ส่วนกลาง พบว่ากลุ่มตัวอย่างร้อยละ 52.9 คิดว่าการจัดเก็บค่าทำความสะอาดพื้นที่ส่วนกลางของศูนย์บ้านพักราชการกระทรวงการคลังเหมาะสม และร้อยละ 44.3 คิดว่าแพงไป ตามตารางที่ 3.26

ตารางที่ 3.26 แสดงจำนวนร้อยละเรื่องการจัดเก็บค่าทำความสะอาดพื้นที่ส่วนกลาง

การจัดเก็บค่าทำความสะอาดพื้นที่ส่วนกลาง	ร้อยละ
เหมาะสม	52.9
แพงไป	44.3
ถูกไป	2.8
รวม	100

14) ค่าเก็บขยะ พบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ร้อยละ 60 คิดว่าการจัดเก็บค่าเก็บขยะของศูนย์บ้านพักราชการกระทรวงการคลังเหมาะสม และร้อยละ 38.6 คิดว่าแพงไป ตามตารางที่ 3.27

ตารางที่ 3.27 แสดงจำนวนร้อยละเรื่องการจัดเก็บค่าเก็บขยะ

การจัดเก็บค่าเก็บขยะ	ร้อยละ
เหมาะสม	60
แพงไป	38.6
ถูกไป	1.4
รวม	100

15) ค่าติดตั้งสัญญาณโทรทัศน์ พบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ร้อยละ 61.4 คิดว่าการจัดเก็บค่าติดตั้งสัญญาณโทรทัศน์ของศูนย์บ้านพักราชการกระทรวงการคลังแพงไป และร้อยละ 37.1 คิดว่าเหมาะสม ตามตารางที่ 3.28

ตารางที่ 3.28 แสดงจำนวนร้อยละเรื่องการจัดเก็บค่าติดตั้งสัญญาณโทรทัศน์

การจัดเก็บค่าติดตั้งสัญญาณโทรทัศน์	ร้อยละ
เหมาะสม	37.1
แพงไป	61.4
ถูกไป	1.4
รวม	100

16) เปรียบเทียบการเรียกเก็บค่าน้ำประปา เพื่อทดสอบว่ากลุ่มตัวอย่างมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางของการพักอาศัยในอาคารพักอาศัยรวมหรือไม่ พบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่คิดว่า การเรียกเก็บอัตราค่าน้ำประปาของศูนย์บ้านพักราชการกระทรวงการคลัง แพงกว่าการเรียกเก็บอัตราค่าน้ำประปาของอาคารพักอาศัยรวมอื่น เช่น คอนโดมิเนียม หรืออพาร์ทเมนต์ ทั่วไป ร้อยละ 50 และร้อยละ 30 ไม่ทราบ ตามตารางที่ 3.29

ตารางที่ 3.29 แสดงจำนวนร้อยละเรื่องการเรียกเก็บค่าน้ำประปาของศูนย์บ้านพักฯเมื่อเปรียบเทียบกับอาคารพักอาศัยรวมอื่น

การเรียกเก็บค่าน้ำประปาของศูนย์บ้านพักฯเมื่อเปรียบเทียบกับอาคารพักอาศัยรวมอื่น ๆ	ร้อยละ
แพงกว่า	50
ถูกกว่า	14.3
เท่ากัน	5.7
ไม่ทราบ	30
รวม	100

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

17) ความรับผิดชอบค่าใช้จ่ายส่วนกลาง จากกลุ่มตัวอย่างพบว่าผู้พักอาศัยส่วนใหญ่คิดว่าค่าใช้จ่ายส่วนกลาง เช่น ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้าสาธารณะ และค่าทำความสะอาดพื้นที่ส่วนกลาง ควรจะอยู่ในความรับผิดชอบของกรมธนารักษ์ คิดเป็นร้อยละ 44.3 รองลงมาคิดว่าควรอยู่ในความรับผิดชอบของหน่วยงานต่าง ๆ ที่อยู่ในศูนย์ราชการกระทรวงการคลัง ร้อยละ 25.7 ตามตารางที่ 3.30

ตารางที่ 3.30 แสดงจำนวนร้อยละเรื่องความรับผิดชอบค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

การเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางควรอยู่ในความรับผิดชอบของผู้ใด	ร้อยละ
กรมธนารักษ์	44.3
หน่วยงานต่างๆ ที่อยู่ในศูนย์ราชการ	25.7
ผู้พักอาศัยในศูนย์บ้านพักราชการ	24.3
อื่น ๆ	5.7
รวม	100

3.6.3 ปัญหาการดูแล

18) การดูแลซ่อมบำรุงประปา พบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ ร้อยละ 77.2 คิดว่าการซ่อมบำรุงประปาไม่ดี โดยให้ความสำคัญกับปัญหาเรื่องระยะเวลาในการซ่อมแก้ไขนานมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 36 และช่างขาดความรู้ความชำนาญ คิดเป็นร้อยละ 30.3 ตามตารางที่ 3.31 – 3.32

ตารางที่ 3.31 แสดงจำนวนร้อยละของการดูแลซ่อมบำรุงประปา

การซ่อมบำรุงน้ำประปา	ร้อยละ
ดี	21.4
ไม่ดี	77.2
missing	1.4
รวม	100

ตารางที่ 3.32 แสดงจำนวนร้อยละของปัญหาการซ่อมบำรุงประปาในเรื่องต่างๆ

ปัญหาการซ่อมบำรุง	ร้อยละ
- ระยะเวลาในการซ่อมแก้ไขนาน	36.0
- ช่างขาดความรู้ความชำนาญ	30.3
- จำนวนช่างมีไม่เพียงพอ	24.7
- อื่น ๆ	9.0
รวม	100

19) การดูแลซ่อมบำรุงไฟฟ้าสาธารณะ พบว่ากลุ่มตัวอย่าง ร้อยละ 68.6 คิดว่าการซ่อมบำรุงไฟฟ้าสาธารณะไม่ดี โดยให้ความสำคัญกับปัญหาเรื่องระยะเวลาในการซ่อมแก้ไขนาน ร้อยละ 37.1 รองลงมาเป็นช่างขาดความรู้ความชำนาญ ร้อยละ 31.4 ตามตารางที่ 3.33 – 3.34

ตารางที่ 3.33 แสดงจำนวนร้อยละของการดูแลซ่อมบำรุงไฟฟ้าสาธารณะ

การซ่อมบำรุงไฟฟ้าสาธารณะ	ร้อยละ
ดี	31.4
ไม่ดี	68.6
รวม	100

ตารางที่ 3.34 แสดงจำนวนร้อยละของปัญหาการซ่อมบำรุงไฟฟ้าสาธารณะในเรื่องต่างๆ

ปัญหาการซ่อมบำรุง	ร้อยละ
- ระยะเวลาในการซ่อมแก้ไขนาน	37.1
- ช่างขาดความรู้ความชำนาญ	31.4
- จำนวนช่างมีไม่เพียงพอ	22.9
- อื่น ๆ	8.6
รวม	100

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

20) <u>การดูแลซ่อมบำรุงท่อระบายน้ำสาธารณะ</u> พบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ ร้อยละ 61.4 คิดว่าการซ่อมบำรุงท่อระบายน้ำสาธารณะดี และร้อยละ 37.2 เห็นว่าไม่ดี โดยให้ความสำคัญกับปัญหาระยะเวลาในการซ่อมแก้ไขนานมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ39.5 และช่างขาดความรู้ความชำนาญคิดเป็นร้อยละ 25.6 ตามตารางที่ 3.35 – 3.36

<u>ตารางที่ 3.35</u> แสดงจำนวนร้อยละของการดูแลซ่อมบำรุงท่อระบายน้ำสาธารณะ

การซ่อมบำรุงท่อระบายน้ำสาธารณะ	ร้อยละ
ดี	61.4
ไม่ดี	37.2
missing	1.4
รวม	100

<u>ตารางที่ 3.36</u> แสดงจำนวนร้อยละของปัญหาการซ่อมบำรุงท่อระบายน้ำสาธารณะในเรื่องต่างๆ

ปัญหาการซ่อมบำรุง	ร้อยละ
- ระยะเวลาในการซ่อมแก้ไขนาน	39.5
- ช่างขาดความรู้ความชำนาญ	25.6
- จำนวนช่างมีไม่เพียงพอ	20.9
- อื่น ๆ	14.0
รวม	100

21) <u>การดูแลซ่อมบำรุงระบบบำบัดน้ำเสีย</u> พบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ร้อยละ 58.5 คิดว่าการซ่อมบำรุงระบบบำบัดน้ำเสียดี และร้อยละ 38.6 เห็นว่าไม่ดี โดยให้ความสำคัญกับปัญหาเรื่องช่างขาดความรู้ความชำนาญคิดเป็นร้อยละ 34.2 และระยะเวลาในการซ่อมแก้ไขนานร้อยละ 31.6 ตามตารางที่ 3.37 – 3.38

ตารางที่ 3.37 แสดงจำนวนร้อยละของการดูแลซ่อมบำรุงระบบบำบัดน้ำเสีย

การซ่อมบำรุงระบบบำบัดน้ำเสีย	ร้อยละ
ดี	58.5
ไม่ดี ในเรื่อง	38.6
missing	2.9
รวม	100

ตารางที่ 3.38 แสดงจำนวนร้อยละของปัญหาการซ่อมบำรุงระบบบำบัดน้ำเสียในเรื่องต่างๆ

ปัญหาการซ่อมบำรุง	ร้อยละ
- ระยะเวลาในการซ่อมแก้ไขนาน	31.6
- ช่างขาดความรู้ความชำนาญ	34.2
- จำนวนช่างมีไม่เพียงพอ	26.3
- อื่น ๆ	7.9
รวม	100

22) ระยะเวลาในการซ่อมแก้ไข จากกลุ่มตัวอย่างพบว่าเมื่อระบบต่าง ๆ เช่น ระบบไฟฟ้า ประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบระบายน้ำ เกิดชำรุดเสียหาย แล้วผู้พักอาศัยได้แจ้งให้ผู้บริหารศูนย์ราชการทราบแล้ว จะได้รับการแก้ไขภายในระยะเวลาเท่าใด พบว่าผู้พักอาศัยส่วนใหญ่ร้อยละ 40 คิดว่าจะได้รับการแก้ไขภายในระยะเวลา 1-2 วัน รองลงมาคิดว่าจะได้รับการแก้ไขภายใน 3-6 วันร้อยละ 21.4 ตามตาราง 3.39

ตารางที่ 3.39 แสดงจำนวนร้อยละของระยะเวลาการซ่อมบำรุงระบบต่าง ๆ

ระยะเวลาการซ่อมบำรุงระบบประกอบอาคาร	ร้อยละ
1-2 วัน	40.0
3-6 วัน	21.4
7 วัน	14.3

ระยะเวลาการซ่อมบำรุงระบบประกอบอาคาร	ร้อยละ
15 วัน	7.1
30 วัน	2.9
มากกว่า 30 วัน	12.9
missing	1.4
รวม	100

23) ความรู้ความชำนาญของช่าง จากกลุ่มตัวอย่างพบว่า เมื่อระบบประกอบอาคาร เช่น ระบบไฟฟ้า ประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบระบายน้ำ ได้รับการแก้ไขจากช่างผู้ควบคุมอาคารเรียบร้อยแล้ว การใช้งานต่อมาในภายหลังพบว่าส่วนใหญ่จะใช้งานได้ตามปกติ ร้อยละ 28.4 รองลงมาคิดว่าใช้งานได้สักระยะจุดอื่นเกิดชำรุด ร้อยละ 27.3 ตามตาราง 3.40

ตารางที่ 3.40 แสดงจำนวนร้อยละของการใช้งานระบบต่าง ๆ ภายหลังจากช่างได้ซ่อมแซมแก้ไขแล้ว

การใช้งานหลังจากแก้ไขแล้ว	ร้อยละ
ใช้งานได้ตามปกติ	28.4
ใช้งานได้ 2-3 วันก็เสียในจุดเดิมอีก	21.6
ใช้งานได้สักระยะ จุดอื่นเกิดชำรุดเสียหาย	27.3
ช่างไม่สามารถแก้ไขในเรื่องของระบบได้	18.2
อื่น ๆ	4.5
รวม	100

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3.7 ความพึงพอใจของผู้พักอาศัย

ความพึงพอใจการบริหารศูนย์บ้านพักฯ จากกลุ่มตัวอย่างพบว่า ผู้พักอาศัยส่วนใหญ่มีความพึงพอใจการบริหารจัดการศูนย์บ้านพักฯ ร้อยละ 61.4 โดยระดับความพอใจอยู่ในระดับปานกลาง คิดเป็นร้อยละ 41.5 และมีผู้ไม่พึงพอใจการบริหารจัดการศูนย์บ้านพักฯ คิดเป็นร้อยละ 38.6 ตามตารางที่ 3.41 – 3.42

ตารางที่ 3.41 แสดงจำนวนร้อยละของความพึงพอใจการบริหารจัดการศูนย์บ้านพักฯ

ความพึงพอใจ	ร้อยละ
พอใจ	61.4
ไม่พอใจ	38.6
รวม	100

ตารางที่ 3.42 แสดงจำนวนร้อยละของระดับความพึงพอใจการบริหารจัดการศูนย์บ้านพักฯ

ระดับความพึงพอใจ	ร้อยละ
มากที่สุด	0
มาก	15.7
ปานกลาง	41.5
น้อย	7.1
น้อยที่สุด	0
missing	35.7
รวม	100

3.8 รูปแบบและนโยบายการบริหารศูนย์บ้านพักฯในปัจจุบัน

3.8.1 นโยบายการบริหารศูนย์บ้านพักกระทรวงการคลัง

กระทรวงการคลังมีนโยบายในการบริหารศูนย์ราชการและศูนย์บ้านพักกระทรวงการคลัง โดยให้สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ที่เป็นที่ตั้งของโครงการร่วมกับส่วนราชการต่างๆในสังกัดกระทรวงการคลังเป็นผู้บริหารในรูปคณะกรรมการบริหารศูนย์ราชการและศูนย์บ้านพักกระทรวงการคลัง โดยงบประมาณส่วนหนึ่งกรมธนารักษ์จัดสรรให้เพื่อใช้ในการบริหารศูนย์ราชการแต่ไม่ได้จัดสรรให้สำหรับการบริหารศูนย์บ้านพักฯ การบริหารศูนย์บ้านพักจึงต้องเรียกเก็บค่าใช้จ่ายเป็นรายเดือนจากข้าราชการผู้พักอาศัยเพื่อนำไปชำระค่าน้ำประปาส่วนกลาง ค่าไฟฟ้าส่วนกลาง และค่าทำความสะอาดพื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งจะไม่มีเงินสำรองไว้สำหรับค่าซ่อมแซมหรือเปลี่ยนแปลงอุปกรณ์ต่างๆสำหรับบุคลากรเพื่อใช้ในการบริหารจัดการกรมธนารักษ์ไม่มีหน่วยงานเฉพาะที่มีหน้าที่ในการ

บริหารจัดการศูนย์ราชการและศูนย์บ้านพักกระทรวงการคลัง ดังนั้นจึงให้ข้าราชการสังกัดสำนักงานธนารักษ์พื้นที่เป็นผู้บริหาร ซึ่งข้าราชการดังกล่าวไม่ได้มีหน้าที่โดยตรงในการบริหารจัดการศูนย์ราชการและศูนย์บ้านพักกระทรวงการคลัง ประกอบกับไม่ได้มีความรู้ความชำนาญเกี่ยวกับการบริหารจัดการอาคารมาก่อน สามารถดูรายละเอียดการแบ่งส่วนราชการ และงานในหน้าที่ของกรมธนารักษ์ได้ในภาคผนวก ค

3.8.2 รูปแบบการบริหารจัดการในปัจจุบัน

การบริหารศูนย์ราชการและศูนย์บ้านพักกระทรวงการคลังบริหารจัดการโดยคณะกรรมการบริหารศูนย์ราชการและศูนย์บ้านพักกระทรวงการคลังซึ่งจัดตั้งตามระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการบริหารศูนย์ราชการและศูนย์บ้านพักกระทรวงการคลังในส่วนภูมิภาค พ.ศ.2540 ประกอบด้วย ธนารักษ์จังหวัดเป็นประธานกรรมการ (ปัจจุบันเป็นธนารักษ์พื้นที่) หัวหน้าส่วนราชการในสังกัดกระทรวงการคลัง ประกอบด้วย คลังจังหวัด สรรพากรพื้นที่ สรรพสามิตพื้นที่ ด่านศุลกากร เป็นกรรมการ และเจ้าหน้าที่จัดผลประโยชน์ประจำสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ เป็นกรรมการและเลขานุการ โดยคณะกรรมการบริหารฯมีอำนาจหน้าที่ดังนี้

1) พิจารณาจัดสรรบ้านพักให้ข้าราชการในสังกัดกระทรวงการคลังเข้าพักอาศัยในศูนย์บ้านพัก

2) กำหนดอัตราค่าบริการและค่าสาธารณูปโภคที่เป็นค่าใช้จ่ายร่วม

3) จัดหาผู้ดูแลศูนย์ราชการ และศูนย์บ้านพักตามความเหมาะสม

4) พิจารณายกเลิกสิทธิการเข้าพักอาศัยในศูนย์บ้านพักของข้าราชการที่ไม่ปฏิบัติตามระเบียบนี้

5) กำหนดค่าเสียหาย กรณีข้าราชการได้ทำทรัพย์สินภายในศูนย์ราชการและศูนย์บ้านพักเสียหาย

6) จัดทำบัญชีควบคุมทรัพย์สินภายในศูนย์ราชการและศูนย์บ้านพัก

7) แต่งตั้งคณะกรรมการประจำแต่ละอาคารในศูนย์บ้านพักเพื่อปฏิบัติงานแทนคณะกรรมการบริหารศูนย์ราชการและศูนย์บ้านพัก

8) กำหนดระเบียบและข้อบังคับในการบริหารเงินค่าบริการและค่าใช้จ่าย อันเนื่องมาจากการบริหารศูนย์บ้านพัก

9) ให้คณะกรรมการฯมีอำนาจในการกำหนดข้อบังคับในกรณีอื่น ๆ ตามความจำเป็นและเหมาะสม

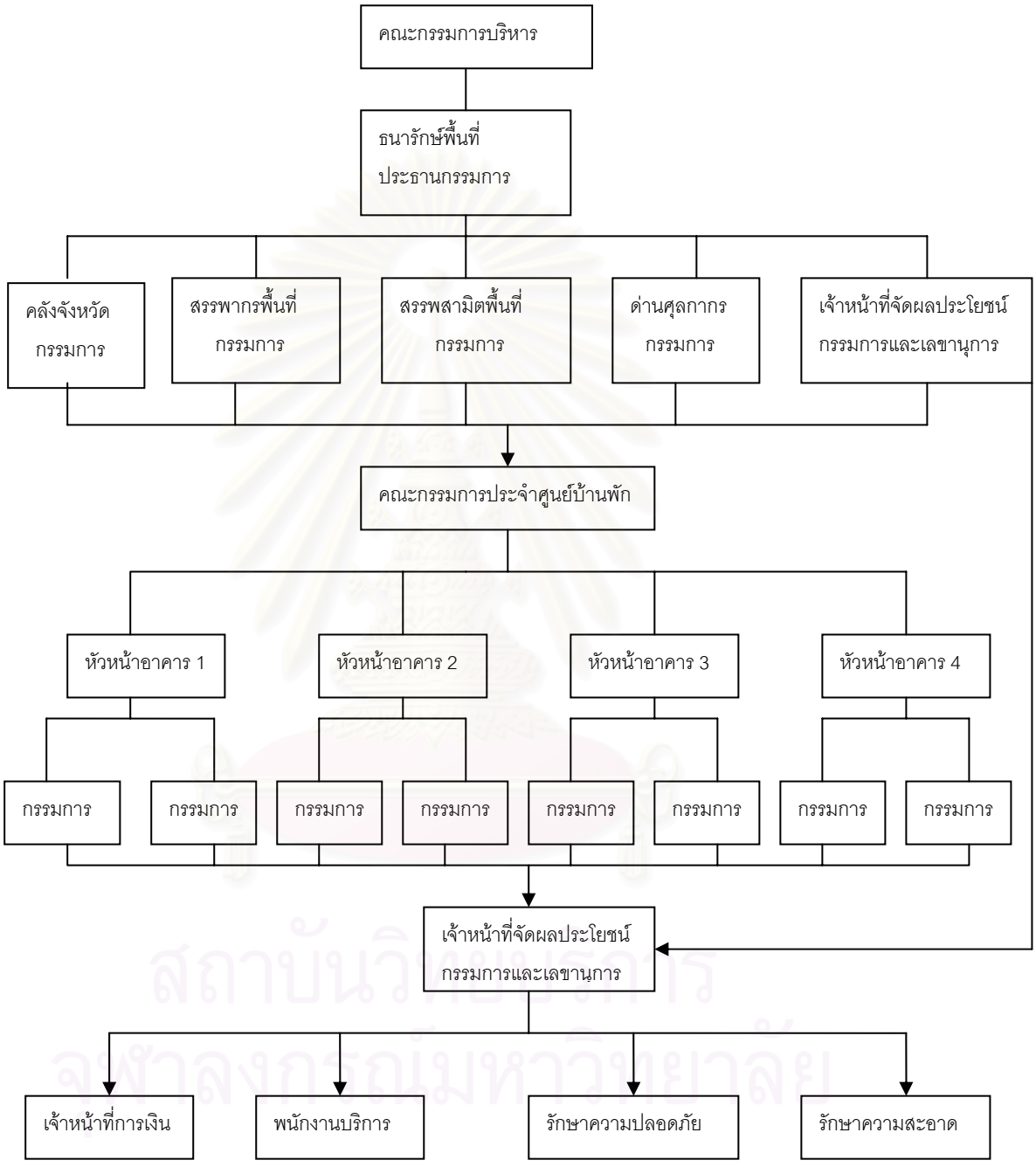
สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

10) ปฏิบัติงานอื่นอันเป็นประโยชน์ในการบริหารศูนย์ราชการและศูนย์บ้านพัก สามารถดูรายละเอียดในระเบียบกระทรวงการคลัง ว่าด้วยการบริหารศูนย์ราชการและศูนย์บ้านพักกระทรวงการคลังในส่วนภูมิภาคได้ที่ภาคผนวก ง

นอกจากกรรมการบริหารศูนย์ราชการและศูนย์บ้านพักกระทรวงการคลังที่ได้กล่าวมาแล้ว อาคารศูนย์บ้านพักแต่ละหลังจะมีคณะกรรมการประจำศูนย์บ้านพักอีกอาคารละ 3 คน ประกอบด้วยหัวหน้าอาคาร 1 คน กรรมการ 2 คน ได้รับการเลือกตั้งจากผู้พักอาศัยในแต่ละอาคารเพื่อทำหน้าที่ดูแลความเรียบร้อยของแต่ละอาคาร และเมื่อคณะกรรมการประจำศูนย์บ้านพักตรวจสอบพบว่ามีปัญหาในเรื่องต่าง ๆ จะทำการแจ้งให้เจ้าหน้าที่จัดผลประโยชน์ประจำสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ทราบในฐานะกรรมการและเลขานุการคณะกรรมการบริหารศูนย์ราชการและศูนย์บ้านพักกระทรวงการคลังเพื่อทำการแก้ไขปัญหา ซึ่งผู้ปฏิบัติการจะประกอบด้วย เจ้าหน้าที่การเงิน (ข้าราชการ) จำนวน 1 คน ดูแลเรื่องรายรับ-รายจ่ายของศูนย์บ้านพักทั้งหมด พนักงานบริการ (ลูกจ้างชั่วคราว จากเงินฝากค่าใช้จ่ายในการบริหารที่ราชพัสดุ หรือเงิน 10 เปอร์เซ็นต์) จำนวน 1 คน วุฒิ ป.4 ดูแลให้บริการซ่อมแซมเล็กๆน้อยๆ เช่นไฟฟ้า น้ำประปาทั่วไป พนักงานรักษาความปลอดภัย แบ่งออกเป็น 2 กะคือกลางวันมีจำนวน 2 คน และกลางคืนมี 1 คน ดูแลเรื่องความปลอดภัยการเข้า - ออกโครงการ ซึ่งทำการจ้างรวมกับการดูแลศูนย์ราชการกระทรวงการคลังโดยใช้เงินของการบริหารศูนย์ราชการกระทรวงการคลังที่ได้รับจากเงินงบประมาณหรือเงิน 10 เปอร์เซ็นต์จากเงินฝากค่าใช้จ่ายในการบริหารที่ราชพัสดุ พนักงานรักษาความสะอาด จำนวน 6 คน ดูแลอาคาร 4 หลัง หลังละ 1 คน และมีคนจัดเก็บขยะ 2 คน ทำหน้าที่ดูแลเรื่องความสะอาดพื้นที่ส่วนกลางและสนามหญ้า โดยสามารถดูผังแสดงการบริหารศูนย์ราชการและศูนย์บ้านพักกระทรวงการคลังจังหวัดกาญจนบุรีได้จากแผนภูมิที่ 3.1

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

<u>แผนภูมิที่ 3.1</u> แสดงการบริหารศูนย์ราชการและศูนย์บ้านพักกระทรวงการคลังจังหวัดกาญจนบุรี



รูปแบบการบริหารศูนย์บ้านพักฯ จากการศึกษาพบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เห็นว่าการบริหารศูนย์บ้านพักฯ ของคณะกรรมการบริหารศูนย์บ้านพักราชการในปัจจุบันไม่เหมาะสม ร้อยละ 60 และ ต้องการให้กรมธนารักษ์ร่วมกับผู้พักอาศัยในศูนย์บ้านพักราชการดูแล คิดเป็นร้อยละ 47.6 รองลงมาต้องการจัดการโดยการจ้างบริษัทเอกชนเข้ามาดำเนินการ คิดเป็นร้อยละ 31 ตามตารางที่ 3.43 – 3.44

ตารางที่ 3.43 แสดงจำนวนร้อยละของความเห็นเรื่องรูปแบบการบริหารศูนย์บ้านพักฯในปัจจุบัน

การบริหารศูนย์บ้านพักฯในปัจจุบัน	ร้อยละ
เหมาะสม	40
ไม่เหมาะสม	60
รวม	100

ตารางที่ 3.44 แสดงจำนวนร้อยละของรูปแบบการบริหารศูนย์บ้านพักฯ ที่เหมาะสม

รูปแบบการบริหารศูนย์บ้านพักฯ	ร้อยละ
- กรมธนารักษ์ร่วมกับผู้พักอาศัยในศูนย์บ้านพักราชการฯดูแล	47.6
- ผู้พักอาศัยในศูนย์บ้านพักราชการฯดูแลกันเองโดยคัดเลือกผู้แทนมาเป็นผู้บริหาร	21.4
- การจัดการโดยการจ้างบริษัทเอกชนเข้ามาดำเนินการ	31.0
- อื่น ๆ	0
รวม	100

3.9 งบประมาณในการบริหารโครงการศูนย์บ้านพักกระทรวงการคลัง

งบประมาณในการบริหารโครงการศูนย์บ้านพักกระทรวงการคลังที่ผ่านมาในปีงบประมาณ 2544 และ ปีงบประมาณ 2545 กรมธนารักษ์ไม่ได้จัดสรรเงินงบประมาณแผ่นดินสำหรับเพื่อใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารศูนย์บ้านพักฯให้แก่คณะกรรมการบริหารศูนย์ราชการ

และศูนย์บ้านพักกระทรวงการคลัง แต่ในปี 2544 ได้จัดสรรเงินค่าใช้จ่ายเก็บภาษีท้องถิ่นของกรมสรรพสามิต (เงิน 5 เปอร์เซ็นต์) ซึ่งเป็นเงินที่กรมสรรพสามิตจะได้รับจำนวน 5 เปอร์เซ็นต์จากยอดเงินการเก็บภาษีท้องถิ่นของกรมสรรพสามิตทั่วประเทศ และกระทรวงการคลัง (กรมบัญชีกลาง) ได้จัดสรรมาให้เพื่อนำมาบริหารศูนย์ราชการกระทรวงการคลังจำนวนเงินประมาณ 1,264,800 บาท และในปี 2545 ได้จัดสรรเงินฝากค่าใช้จ่ายในการบริหารที่ราชพัสดุ (เงิน 10 เปอร์เซ็นต์) ซึ่งเป็นเงินที่กรมธนารักษ์จะได้รับจำนวน 10 เปอร์เซ็นต์จากยอดเงินรายได้ที่กรมธนารักษ์เก็บค่าเช่าค่าธรรมเนียมที่ราชพัสดุทั่วประเทศในแต่ละปี และได้รับการจัดสรรเพื่อใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารศูนย์ราชการกระทรวงการคลังในปี 2545 จำนวน 3,663,436.81 บาท (ตารางที่ 3.45) แต่สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารศูนย์บ้านพักฯทางราชการไม่ได้จัดสรรเงินส่วนใดให้เพื่อใช้ในการบริหารศูนย์บ้านพัก ดังนั้นผู้พักอาศัยจึงเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายเอง ซึ่งประกอบด้วยค่าน้ำประปาส่วนกลาง ค่าไฟฟ้าส่วนกลาง และค่าทำความสะอาดพื้นที่ส่วนกลาง ในปี 2544 ค่าใช้จ่ายประมาณ 397,725.24 บาท และปี 2545 ค่าใช้จ่ายประมาณ 396,434.23 บาท (ตารางที่ 3.46)

ตารางที่ 3.45 แสดงค่าใช้จ่ายศูนย์ราชการกระทรวงการคลัง

ค่าใช้จ่ายศูนย์ราชการกระทรวงการคลัง			
ปี งบประมาณ 2544		ปีงบประมาณ 2545	
เงินค่าใช้จ่ายเก็บภาษีท้องถิ่นของกรมสรรพสามิต		เงินฝากค่าใช้จ่ายในการบริหารที่ราชพัสดุ	
รายการ	จำนวนเงิน	รายการ	จำนวนเงิน
ค่าสาธารณูปโภค	186,000.00	ค่าจ้างชั่วคราว	1,046,079.25
ค่าจ้างเหมาทำความสะอาด	501,000.00	ค่าใช้สอยและวัสดุ	1,585,010.88
ค่าจ้างเหมารักษาความปลอดภัย	231,000.00	ค่าสาธารณูปโภค	77,119.68
ค่าซ่อมแซมครุภัณฑ์	100,000.00	ค่าครุภัณฑ์	955,227.00
ค่าครุภัณฑ์	246,800.00		
รวมทั้งสิ้น	1,264,800.00	**รวมทั้งสิ้น**	3,663,436.81

ตารางที่ 3.46 แสดงค่าใช้จ่ายศูนย์บ้านพักราชการกระทรวงการคลัง

ค่าใช้จ่ายศูนย์บ้านพักราชการกระทรวงการคลัง			
ปีงบประมาณ 2544		ปีงบประมาณ 2545	
รายการ	จำนวนเงิน	รายการ	จำนวนเงิน
ค่าน้ำประปาส่วนกลาง	81,493.34	ค่าน้ำประปาส่วนกลาง	114,837.70
ค่าไฟฟ้าส่วนกลาง	249,031.90	ค่าไฟฟ้าส่วนกลาง	214,396.53
ค่าทำความสะอาดพื้นที่ส่วนกลาง	67,200.00	ค่าทำความสะอาดพื้นที่ส่วนกลาง	67,200.00
รวมทั้งสิ้น	397,725.24	**รวมทั้งสิ้น**	396,434.23

ดังนั้น เมื่อขาดงบประมาณเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารศูนย์บ้านพักฯ จึงทำให้ต้องมีการเรียกเก็บค่าใช้จ่าย เช่นค่าน้ำประปาส่วนกลาง ค่าไฟฟ้าสาธารณะ และค่าทำความสะอาดพื้นที่ส่วนกลาง ตลอดจนค่าติดตั้งเสาอากาศรวมในครั้งแรก จากผู้พักอาศัยเพื่อนำมาเป็นค่าใช้จ่ายดังกล่าว โดยมีวิธีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายดังนี้

3.10 วิธีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

3.10.1 ค่าน้ำประปา

1) การเรียกเก็บอัตราค่าน้ำประปาของศูนย์บ้านพักฯ จากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่การเงินและบัญชีผู้มีหน้าที่ในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายพบว่า ระบบการจัดการน้ำประปาของศูนย์บ้านพักฯมีการติดตั้งมาตรวัดน้ำประปารวมไว้อาคารละ 1 ตัว และมีมาตรวัดน้ำแยกแต่ละหน่วยพักอาศัย เมื่อสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ได้รับใบแจ้งหนี้จากการประปาแยกตามมาตรวัดแต่ละอาคาร ก็จะนำมาคำนวณโดยนำจำนวนหน่วยที่ใช้ไปหาร จำนวนเงินตามใบแจ้งหนี้เพื่อหาราคาต่อหน่วย แล้วนำจำนวนหน่วยที่ใช้รวมทั้งอาคารมาลบกับจำนวนหน่วยที่ใช้ตามใบแจ้งหนี้เพื่อหาจำนวนหน่วยที่หายไป ซึ่งถือเป็นค่าน้ำประปาส่วนกลาง แล้วนำจำนวนหน่วยค่าน้ำประปาส่วนกลางไปคูณด้วยราคาต่อหน่วยเมื่อคำนวณได้แล้วนำจำนวนห้องของตึกนั้น ๆ มาหาร ก็จะเป็นจำนวนเงินค่าน้ำประปาส่วนกลางที่ทุกห้องจะต้องจ่ายเท่ากัน บวกกับจำนวนหน่วยใช้น้ำจริงที่จดได้ของ

แต่ละห้องคูณกับราคาต่อหน่วย ซึ่งค่าน้ำประปาโดยเฉลี่ยแล้วจะอยู่ในอัตราหน่วยละประมาณ 14-15 บาทตามตัวอย่างในตารางที่ 3.47

ตารางที่ 3.47 แสดงตัวอย่างการเรียกเก็บอัตราค่าน้ำประปาของศูนย์บ้านพักฯ

ลำดับที่	ห้องเลขที่	จดครั้งก่อน	จดครั้งหลัง	จำนวนที่ใช้	ราคา/หน่วย	ส่วนกลาง	จำนวนเงิน
1	111	82	92	3	11	22	55
2	112	293	331	16	11	22	198
3	113	238	257	6	11	22	88

2) การเรียกเก็บอัตราค่าน้ำประปาของการประปาส่วนภูมิภาคจังหวัดกาญจนบุรี พบว่าการเรียกเก็บอัตราค่าน้ำประปาเป็นแบบอัตราก้าวหน้าคือจำนวนห้องพักอาศัยยิ่งมากราคาน้ำประปาต่อหน่วยจะยิ่งสูงขึ้น ซึ่งกรณีของศูนย์บ้านพักฯ มีจำนวนห้องพักอาคารที่ 1 จำนวน 20 หน่วย อาคารที่ 2 และ 3 จำนวนหลังละ 32 หน่วย และอาคารที่ 4 จำนวน 24 หน่วย การเรียกเก็บอัตราค่าน้ำประปาอยู่ในอัตราหน่วยละ 8.50 บาท 10.75 บาท และ 12.75 บาท ตามจำนวนห้องพักของแต่ละอาคาร ตามตารางที่ 3.48

ตารางที่ 3.48 แสดงการเรียกเก็บอัตราค่าน้ำประปาของการประปาส่วนภูมิภาคจังหวัดกาญจนบุรี

จำนวนห้อง	ราคา/หน่วย(บาท)	vat 7 %	รวมราคา/หน่วย(บาท)
0-10	7.75	0.5425	8.2925
11-20	8.5	0.595	9.095
21-30	10.75	0.7525	11.5025
31-50	12.75	0.8925	13.6425
51-80	14	0.98	14.98
81-100	14.5	1.015	15.515

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3) การเรียกเก็บอัตราค่าน้ำประปาของอาคารพักอาศัยรวมอื่นในจังหวัดกาญจนบุรี จากการตรวจสอบอาคารพักอาศัยรวมอื่นในจังหวัดกาญจนบุรีจำนวน 2 แห่ง พบว่า มีการเรียกเก็บอัตราค่าน้ำประปาหน่วยละ 20 และ 23 บาท ตามตารางที่ 3.49

ตารางที่ 3.49 แสดงการเรียกเก็บอัตราค่าน้ำประปาของอาคารพักอาศัยรวมอื่น ๆ

ชื่ออาคารพักอาศัยรวม	ราคา/หน่วย(บาท)
ชิตินันท์ แมนชั่น	20
ลิขิตพัชร์ อพาร์ทเมนต์	23

3.10.2 ค่าไฟฟ้า

1) การเรียกเก็บอัตราค่าไฟฟ้าของศูนย์บ้านพักฯ จากการสัมภาษณ์ พบว่าการเรียกเก็บอัตราค่าไฟฟ้าในอาคารศูนย์บ้านพักฯ ใช้วิธีเดียวกับระบบน้ำประปา คือมีมาตรวัดกระแสไฟฟ้ารวมจำนวนอาคารละ 1 จุด และมีมาตรวัดไฟฟ้าย่อยแต่ละหน่วยพักเมื่อได้รับใบแจ้งหนี้ค่าไฟฟ้าแล้วนำมาคำนวณตามแบบการคำนวณค่าน้ำประปา ซึ่งค่าไฟฟ้าโดยเฉลี่ยแล้วจะอยู่ในอัตราหน่วยละประมาณ 2.24 บาท ตามตารางที่ 3.50

ตารางที่ 3.50 แสดงการเรียกเก็บอัตราค่าไฟฟ้าของศูนย์บ้านพักฯ

ลำดับที่	ห้องเลขที่	หมายเลขผู้ใช้ไฟฟ้า	ค่าใช้ไฟฟ้า	ไฟส่วนกลาง	จำนวนเงิน
1	111	000100	92.94	5	97.94
2	112	000110	493.74	5	498.74
3	113	000120	195.64	5	200.64

2) การเรียกเก็บอัตราค่าไฟฟ้าของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคจังหวัดกาญจนบุรี พบว่าการเรียกเก็บอัตราค่าไฟฟ้าเป็นแบบอัตราก้าวหน้าคือจำนวนห้องพักอาศัยยิ่งมากราคาค่าไฟฟ้าต่อหน่วยจะยิ่งสูงขึ้น ซึ่งกรณีของศูนย์บ้านพักฯ มีจำนวนห้องพักอาคารที่ 1 จำนวน 20 หน่วย อาคารที่ 2 และ 3 จำนวนหลังละ 32 หน่วย และอาคารหลังที่ 4 จำนวน 24 หน่วย การเรียกเก็บอัตราค่าไฟฟ้าอยู่ในอัตราหน่วยละ 1.54 บาท และ 1.79 บาท ตามจำนวนห้องพักของ

แต่ละอาคาร และบวกค่า ft อีกหน่วยละ 22 สตางค์ ค่าภาษีมูลค่าเพิ่มอีก 7 % คิดเป็นหน่วยละ 1.88 บาท และ 2.15 บาท ตามลำดับ ตามตารางที่ 3.51

ตารางที่ 3.51 แสดงการเรียกเก็บอัตราค่าไฟฟ้าของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคจังหวัดกาญจนบุรี

จำนวนห้อง	ราคา/หน่วย (บาท)	ค่า ft	รวม	vat 7%	รวมราคา/หน่วย (บาท)
0-15	1.35	0.22	1.57	0.1099	1.6799
16-25	1.54	0.22	1.76	0.1232	1.8832
26-35	1.79	0.22	2.01	0.1407	2.1507
101-150	2.27	0.22	2.49	0.1743	2.6643
151-400	2.77	0.22	2.99	0.2093	3.1993

3) การเรียกเก็บอัตราค่าไฟฟ้าของอาคารพักอาศัยรวมอื่นในจังหวัดกาญจนบุรี จากการตรวจสอบอาคารพักอาศัยรวมอื่นในจังหวัดกาญจนบุรีจำนวน 2 แห่งพบว่า มีการเรียกเก็บอัตราค่าไฟฟ้าหน่วยละ 6 และ 5 บาท ตามตารางที่ 3.52

ตารางที่ 3.52 แสดงการเรียกเก็บอัตราค่าไฟฟ้าของอาคารพักอาศัยรวมอื่น ๆ

ชื่ออาคารพักอาศัยรวม	ราคา/หน่วย(บาท)
ชิตินันท์ แมนชั่น	6
ลิขิตพัชร์ อพาร์ทเมนต์	5

3.10.3 ค่าทำความสะอาดพื้นที่ส่วนกลาง จากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่การเงินและบัญชีปรากฏว่าศูนย์บ้านพักฯได้จ้างพนักงานทำความสะอาดทั้งหมด 6 คน โดยแบ่งเป็นพนักงานทำความสะอาดประจำอาคารละ 1 คนรวมเป็น 4 คน และที่เหลืออีก 2 คนมีหน้าที่จัดเก็บขยะในบริเวณอาคารบ้านพักทั้ง 4 หลัง โดยการจ้างเหมาะรวมทำความสะอาดและค่าวัสดุอุปกรณ์ในการทำความสะอาดเดือนละ 5,600 บาท โดยเรียกเก็บค่าทำความสะอาดพื้นที่ส่วนกลางจากผู้พักอาศัยเป็นรายเดือนตามขนาดพื้นที่ใช้สอย ดังนี้

- อาคาร 1 มี 20 ห้อง เก็บห้องละ 80 บาท เป็นเงิน 1,600 บาท
- อาคาร 2 มี 32 ห้อง เก็บห้องละ 40 บาท เป็นเงิน 1,280 บาท

- อาคาร 3 มี 32 ห้อง เก็บห้องละ 40 บาท เป็นเงิน 1,280 บาท
- อาคาร 4 มี 24 ห้อง เก็บห้องละ 60 บาท เป็นเงิน 1,440 บาท

รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 5,600 บาท

3.10.4 <u>การเรียกเก็บค่าเสาอากาศรวม</u> จากกลุ่มตัวอย่างพบว่าส่วนใหญ่ไม่พอใจคุณภาพในการรับส่งสัญญาณของเสาอากาศรวมว่าไม่เหมาะสมกับจำนวนเงินที่เรียกเก็บ จากการสัมภาษณ์ผู้ที่เกี่ยวข้องปรากฏว่า ในการประชุมคณะกรรมการบริหารศูนย์ราชการและศูนย์บ้านพักกระทรวงการคลัง ครั้งที่ 3/2541 เมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2541 ได้มีการพิจารณาเกี่ยวกับการติดตั้งเสาอากาศรวม ซึ่งมีเอกชนเสนอการติดตั้ง 3 ระบบ คือ

ระบบที่ 1 เป็นสัญญาณดาวเทียม เฉลี่ยค่าติดตั้งห้องละประมาณ 2,500 บาท

ระบบที่ 2 เป็นเคเบิลทีวี ค่าติดตั้งห้องละ 1,850 บาท ค่ารายเดือนห้องละ 165 บาท

ระบบที่ 3 ปีกทีวีธรรมดา ค่าติดตั้งอาคาร 2 และ 3 ห้องละ 850 บาท อาคาร 1 และ 4 ห้องละ 1,250 บาท

คณะกรรมการฯ ได้ร่วมกันพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อเป็นการประหยัดและไม่ให้เกิดความเดือดร้อนกับผู้พักอาศัยจึงเลือกติดตั้งระบบปีกทีวีธรรมดา สำหรับค่าใช้จ่ายในการติดตั้งให้ผู้พักอาศัยแต่ละห้องเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายเอง โดยกำหนดว่าเมื่อผู้พักอาศัยปัจจุบันย้ายออกไป และมีผู้พักอาศัยแทนให้เรียกเก็บเงินจำนวนนี้จากผู้พักใหม่ และคืนให้กับผู้พักอาศัยเดิม

จากการสังเกตของผู้ศึกษาพบว่าสัญญาณโทรทัศน์ของศูนย์บ้านพักฯ มีคุณภาพในการรับส่งสัญญาณเทียบเท่าบ้านพักอาศัยอื่นในละแวกใกล้เคียง จากการสอบถามผู้พักอาศัยในบริเวณเดียวกันให้ความเห็นว่าบริเวณดังกล่าวมีปัญหาการรับภาพสัญญาณไม่คมชัด เนื่องจากสภาพอากาศและภูมิประเทศของจังหวัดกาญจนบุรีซึ่งมีบางส่วนเป็นเขา ถ้าต้องการรับสัญญาณโทรทัศน์ให้คมชัดแล้วจะต้องติดตั้งสัญญาณดาวเทียมหรือเคเบิลทีวีเท่านั้น และจากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่การเงินและบัญชี ทราบว่าเคยมีการสอบถามผู้พักอาศัยว่ามีความต้องการจะติดตั้งเคเบิลทีวีหรือไม่ โดยผู้พักอาศัยจะต้องชำระค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นเดือนละประมาณ 160 บาท ปรากฏว่าได้รับการปฏิเสธ

3.11 การดูแลซ่อมแซม

จากศึกษาโดยวิธีการสัมภาษณ์พบว่าการดูแลศูนย์บ้านพักฯ กรมธนารักษ์ไม่มีงบประมาณหรือเจ้าหน้าที่ที่มีหน้าที่โดยตรงในการดูแล จึงจัดสรรเงินจำนวน 4,100 บาท จากเงินฝากค่าใช้จ่ายในการบริหารที่ราชพัสดุ หรือเงิน 10 เปอร์เซ็นต์ เพื่อจ้างลูกจ้างชั่วคราวในตำแหน่งพนักงานบริการ ให้ทำหน้าที่บริการซ่อมแซมทั่วไป ซึ่งสามารถซ่อมแซมได้เฉพาะเรื่อง

เล็กน้อย นอกจากนี้ยังพบว่าการดูแลซ่อมบำรุงอาคารและอุปกรณ์ต่าง ๆ ไม่มีการบันทึกรายการซ่อมแซม หรือไม่มีตารางการซ่อมแซมประจำปี (Building manual) บันทึกเก็บไว้เป็นหลักฐาน จึงทำให้การดูแลขาดความต่อเนื่อง และเมื่อผู้บริหารชุดใหม่ย้ายมาปฏิบัติราชการแทนจึงไม่สามารถทราบได้ว่าอุปกรณ์ หรือระบบประกอบอาคารใดมีการดำเนินการซ่อมแซม หรือเปลี่ยนอุปกรณ์ไปบ้างแล้ว และจะถึงกำหนดตรวจเช็คหรือหมดอายุการใช้งานเมื่อใด

นอกจากนี้ยังพบว่าอุปกรณ์ หรือส่วนประกอบอาคารอื่น ๆ ส่วนใหญ่ไม่มีการตรวจเช็คสภาพเป็นระยะ รวมทั้งขาดการล้างทำความสะอาดเพื่อบำรุงรักษาให้อยู่ในสภาพที่ดีอยู่ตลอดเวลา เช่น ถังสำรองน้ำประปาใต้ดินและบนหลังคาใช้งานมาตั้งแต่ ปี 2541 ไม่มีการล้างหรือทำความสะอาด เป็นต้น

3.12 บ้านพักอาศัยของข้าราชการในรูปแบบอื่น

จากการศึกษาพบว่านอกจากรูปแบบบ้านพักอาศัยในรูปแบบอาคารพักอาศัยรวมแล้ว รัฐมีสวัสดิการสำหรับข้าราชการในรูปแบบอื่น ดังนี้

3.12.1 <u>บ้านพักอาศัยที่รัฐสร้างเพื่อเป็นสวัสดิการในแนวราบแบบเดิม</u> กรมธนารักษ์ได้กำหนดมาตรฐานการใช้ที่ดินราชพัสดุเพื่อสร้างบ้านพักราชการไว้ดังนี้

- ระดับ 1-4 ให้ใช้ที่ราชพัสดุได้ไม่เกิน 50 ตารางวา
- ระดับ 5-6 ให้ใช้ที่ราชพัสดุได้ไม่เกิน 100 ตารางวา
- ระดับ 7-8 ให้ใช้ที่ราชพัสดุได้ไม่เกิน 150 ตารางวา
- ระดับ 9-10 ให้ใช้ที่ราชพัสดุได้ไม่เกิน 200 ตารางวา

การปลูกสร้างส่วนใหญ่มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว มีบริเวณ สภาพโดยทั่วไปมีทั้งที่สร้างใหม่ และสภาพเก่าชำรุด มีลักษณะเป็นบ้านที่ไม่มีเฟอร์นิเจอร์ แบบบ้านเดิมไม่ที่จอดรถ แต่บางหลังผู้พักอาศัยได้ทำการต่อเติม สร้างเอง โดยผู้พักอาศัยต้องเสียค่าใช้จ่ายในการพักอาศัยดังนี้

<u>ค่าน้ำประปา</u> จ่ายตามจำนวนหน่วยที่ใช้จริง โดยมีมาตรวัดน้ำประปาแยกแต่ละหลังทำการเรียกเก็บโดยการประปาส่วนภูมิภาคในอัตราเพื่อการอยู่อาศัย นอกจากนี้ต้องบวกภาษีมูลค่าเพิ่ม 7 % และค่าบริการเดือนละ 40 บาท โดยมีอัตราค่าน้ำประปาดังตารางที่ 3.53

ตารางที่ 3.53 แสดงการเรียกเก็บอัตราค่าน้ำประปาเพื่อการอยู่อาศัย

ช่วงการใช้น้ำ(ลบ.ม/เดือน)	อัตราค่าน้ำ(บาท/ลบ.ม)
0-10	7.75
11-20	8.5
21-30	10.75

ค่าไฟฟ้า จ่ายตามจำนวนหน่วยที่ใช้จริง ทำการเรียกเก็บโดยการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคในอัตราเพื่อการอยู่อาศัยตามปริมาณการใช้พลังงาน และค่า ft หน่วยละประมาณ 0.22 บาท บวกภาษีมูลค่าเพิ่ม 7 % และค่าบริการเดือนละ 8.19 บาท และ 40.90 บาท ตามปริมาณการใช้พลังงานไม่เกิน 150 หน่วยต่อเดือน และ เกิน 150 หน่วยต่อเดือน ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดอัตราค่าไฟฟ้าตามตารางที่ 3.54 – 3.55

ตารางที่ 3.54 แสดงการเรียกเก็บอัตราค่าไฟฟ้าเพื่อการอยู่อาศัยปริมาณการใช้พลังงานไม่เกิน 150 หน่วยต่อเดือน

ปริมาณการใช้พลังงาน	อัตราค่าไฟฟ้า(บาท/หน่วย)
หน่วยที่ 0-5	0
หน่วยที่ 6-15	1.357
หน่วยที่ 16-25	1.544
หน่วยที่ 26-35	1.796
หน่วยที่ 36-100	2.18
หน่วยที่ 101-150	2.273
ค่าบริการเดือนละ 8.19 บาท	

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 3.55 แสดงการเรียกเก็บอัตราค่าไฟฟ้าเพื่อการอยู่อาศัยปริมาณการใช้พลังงานเกิน 150 หน่วยต่อเดือน

ปริมาณการใช้พลังงาน	อัตราค่าไฟฟ้า(บาท/หน่วย)
หน่วยที่ 0-150	1.804
หน่วยที่151-400	2.778
หน่วยที่ 401เป็นต้นไป	2.978
ค่าบริการเดือนละ40.90 บาท	

3.12.2 บ้านเช่า กรณีที่ข้าราชการได้รับคำสั่งให้ไปรับราชการในท้องที่ใด และทางราชการไม่มีที่พักอาศัยให้สามารถเบิกค่าเช่าบ้านได้ตามที่จ่ายจริง แต่ต้องไม่เกินจำนวนเงินที่กำหนด ตามตารางที่ 3.56

ตารางที่ 3.56 แสดงอัตราค่าเช่าบ้านตามสิทธิที่ได้รับ

ระดับ	เงินเดือน	สิทธิ	เงินเดือน	สิทธิ	เงินเดือน	สิทธิ
ซี 1	3,500-4,700	800	4,900-5,960	1,000	6,200.....	1,250
ซี 2	4,900-6,020	1,000	6,300-7,430	1,250	7,,730.....	1,500
ซี 3	6,020-7,380	1,250	7,720-9,090	1,600	9,450.....	1,940
ซี 4	7,380-9,040	1,600	9,470-11,190	1,950	11,640.....	2,300
ซี 5	9,040-11,120	1,950	11,650-13,730	2,400	14,280.....	3,000
ซี 6	11,120-13,680	2,400	14,320.....	3,000		
ซี 7	13,680-20,720	3,000	21,550.....	3,500		
ซี 8	16,800-20,640	3,000	21,600-25,460	3,500	26,480.....	4,000
ซี 9	20,640-25,170	3,500	26,580.....	4,000		
ซี 10	.....	4,000				

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3.12.3 <u>อาคารพักอาศัยรวมอื่น</u> จากการศึกษา ผู้ทำการศึกษาได้ทำการสำรวจอาคารพักอาศัยรวมของเอกชน เช่น อพาร์ทเมนต์ แมนชั่น ในจังหวัดกาญจนบุรี จำนวน 2 แห่ง พบว่าอัตราค่าเช่าห้องพักขนาดประมาณ 25-30 ตารางเมตรราคาประมาณ 3,500 – 3,800 บาท โดยมีค่าใช้จ่ายเพิ่มนอกจากค่าเช่า ค่าน้ำยูนิตละประมาณ 20-23 บาท ค่าไฟฟ้า ยูนิตละประมาณ 5-6 บาท

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 4

การวิเคราะห์ข้อมูล

จากการศึกษารวบรวมข้อมูลต่างๆ ได้แก่ ข้อมูลจากแบบสอบถาม การสัมภาษณ์ การสังเกต ซึ่งเป็นข้อมูลปฐมภูมิ และทำการศึกษาค้นคว้าหาข้อมูลจากเอกสารที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นข้อมูลทุติยภูมิ แล้วนำข้อมูลที่ได้ทั้งหมดมาทำการรวบรวม และวิเคราะห์สาเหตุของปัญหาในด้านต่างๆ ประกอบด้วย

4.1 ปัญหาด้านกายภาพ

4.1.1 สภาพอาคารและสภาพแวดล้อม

4.1.2 ระบบประกอบอาคาร

4.1.3 ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

4.2 ปัญหาการจัดการศูนย์บ้านพักฯ

4.2.1 การบริหารศูนย์บ้านพักฯ

4.2.2 งบประมาณ

4.2.3 การดูแล

4.3 ปัญหาผู้พักอาศัยในศูนย์บ้านพักฯ

4.3.1 ความเข้าใจการอยู่อาคารพักอาศัยรวม

4.3.2 การใช้ประโยชน์อาคารศูนย์บ้านพักฯ

4.1 ปัญหาด้านกายภาพ

4.1.1 <u>สภาพอาคารและสภาพแวดล้อม</u> จากการศึกษาพบว่าอาคารศูนย์บ้านพักฯ ทั้ง 4 หลัง โดยทั่วไปอยู่ในสภาพดี มีเพียงบางห้องที่เมื่อฝนตกมีน้ำรั่วซึมตามผนังอาคาร แต่ไม่มาก ส่วนใหญ่จะเป็นห้องริมชั้นบนสุด และบางอาคารมีน้ำรั่วซึมมาที่มาตรวัดไฟฟ้าที่อยู่บริเวณแนวเสาอาคาร คณะกรรมการบริหารศูนย์บ้านพักฯจึงต้องทำการย้ายที่ติดตั้งมาตรวัดไฟฟ้าไปยังจุดอื่น จากปัญหาดังกล่าวข้างต้นสามารถวิเคราะห์สาเหตุของปัญหาได้ว่า น่าจะเกิดจากการก่อสร้างที่ไม่ได้มาตรฐานทำให้ปูนฉาบเกิดรอยแตกร้าว รั่วซึม หรืออาจเกิดจากวัสดุอุปกรณ์การก่อสร้างไม่ได้มาตรฐาน ส่วนสภาพแวดล้อมโดยทั่วไปดูสะอาด เป็นระเบียบ ปลอดภัย และร่มรื่น โดยเฉพาะความปลอดภัย มียามรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง

4.1.2 <u>ระบบประกอบอาคาร</u> จากการศึกษาพบว่าระบบประกอบอาคารส่วนใหญ่ชำรุดใช้การไม่ได้ และไม่มีการซ่อมแซมตามกำหนดระยะเวลา หรือเมื่อซ่อมแซมแล้วไม่สามารถใช้งานได้ตามปกติ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) <u>เครื่องปั๊มน้ำอัตโนมัติ</u> สำหรับสูบน้ำจากถังเก็บน้ำใต้ดินขึ้นสู่ถังเก็บน้ำชั้นหลังคาส่วนใหญ่ระบบอัตโนมัติจะเสีย ต้องใช้วิธีเปิด-ปิดด้วยมือแทน (Manuel) ทำให้บางครั้งเมื่อผู้ใช้ลืมปิดเครื่องปั๊มน้ำจะทำให้น้ำบนถังเก็บน้ำชั้นหลังคาไหลล้นออกมา หรือถ้าลืมเปิดเครื่องปั๊มน้ำก็จะทำให้น้ำในถังสำรองหมด สาเหตุที่ทำให้เครื่องปั๊มน้ำอัตโนมัติเสียเชื่อได้ว่าน่าจะมาจากครบกำหนดระยะเวลาการใช้งาน เนื่องจากตั้งแต่เริ่มเปิดโครงการปี 2541 ยังไม่เคยมีการเปลี่ยนเครื่องหรือระบบต่าง ๆมาก่อน ประกอบกับพนักงานบริการที่มีหน้าที่ดูแลทั่วไป มีความรู้เพียงแค่ประถมปีที่ 4 ไม่ได้มีความรู้ความชำนาญในการซ่อมแซมระบบประกอบอาคารโดยเฉพาะจึงทำให้ระบบต่าง ๆ ไม่สามารถใช้งานได้ตามปกติ นอกจากนี้ยังพบว่ามีปัญหาเรื่องขาดงบประมาณทำให้ไม่สามารถซื้อเครื่องใหม่มาทดแทนได้

2) <u>มาตรวัดไฟฟ้าแยกแต่ละหน่วย</u> จากการศึกษาพบว่าปัญหาว่ามาตรวัดไฟฟ้าแยกแต่ละหน่วยไม่มีความแน่นอนในการวัดปริมาณกระแสไฟฟ้าที่ใช้ ทำให้เกิดปัญหาในการจัดเก็บค่าไฟฟ้าไม่เป็นธรรม จากการศึกษาทำให้เชื่อว่าน่าจะหมดอายุการใช้งาน เนื่องจากใช้งานมาตั้งแต่ปี 2541 หรือตอนก่อสร้างผู้รับเหมาอาจใช้อุปกรณ์ที่ไม่ได้มาตรฐานมาติดตั้ง

3) <u>ระบบบำบัดน้ำเสีย</u> ศูนย์บ้านพักฯใช้แบบถังสำเร็จรูป ระบบเติมอากาศเป็นถังบำบัดน้ำเสียรวม 1 ถัง ต่ออาคารพักอาศัย 1 หลัง จากการศึกษาโดยวิธีการสังเกตพบว่าเครื่องเติมอากาศอัตโนมัติชำรุดไม่มีการซ่อมแซม แต่ยังไม่เกิดปัญหาอาจเนื่องมาจากผู้พักอาศัยน้อย สำหรับจุดที่เกิดปัญหาส่วนใหญ่จะเป็นเรื่องท่อระบายน้ำเสียภายในห้องน้ำของอาคารชั้นล่างที่ไม่สามารถระบายน้ำเสียได้ จากการวิเคราะห์สาเหตุน่าจะเกิดจากท่อระบายน้ำในแนวตั้งอุดตัน เนื่องจากได้สอบถามผู้ที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องทราบว่าเคยมีการรอกท่อระบายน้ำเสียในแนวนอนแล้ว แต่ไม่สามารถแก้ปัญหาท่อน้ำตันได้

4) <u>ดวงโคมสาธารณะ</u> โดยเฉพาะไฟสนามเสียและแตกเป็นส่วนมาก ซึ่งพบว่าปัญหามาจากหมดอายุการใช้งาน ประกอบกับดวงโคมมีราคาแพง ไม่มีงบประมาณในการเปลี่ยนอุปกรณ์

5) <u>เครื่องสำรองไฟฉุกเฉิน</u> จากการศึกษาพบว่าส่วนใหญ่แบตเตอร์รี่จะหมดและไม่มีงบประมาณในการเปลี่ยน เมื่อได้สอบถามผู้มีหน้าที่เกี่ยวข้องทราบว่าเคยเสนอที่จะซื้อแบตเตอร์รี่มาเปลี่ยนโดยเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากผู้พักอาศัย แต่ได้รับการปฏิเสธ

6) ถังดับเพลิง จากการศึกษาทำให้ทราบว่าถังดับเพลิงติดตั้งมาตั้งแต่ปี 2541 ปัจจุบันยังไม่เคยมีการเช็คหรือตรวจสภาพว่ายังสามารถใช้งานได้ตามปกติหรือไม่

7) ระบบรับสัญญาณโทรทัศน์ จากการตรวจสอบทำให้ทราบว่าแบบก่อสร้างอาคาร ไม่ได้กำหนดให้มีเสาอากาศโทรทัศน์ในแต่ละอาคาร ต่อมาผู้พักอาศัยได้รวบรวมเงินเพื่อติดตั้งเสาอากาศรวม อาคารละ 1 จุด ซึ่งปัญหาที่พบส่วนใหญ่ผู้พักอาศัยไม่พอใจว่าสัญญาณภาพไม่คมชัด จากการศึกษาทำให้เชื่อว่าสาเหตุที่ผู้พักอาศัยไม่พอใจน่าจะมาจากเสียเงินค่าติดตั้ง แต่คุณภาพของการรับสัญญาณไม่คุ้มค่ากับจำนวนเงินที่ต้องเสียทำให้เกิดความไม่พอใจ

4.1.3 ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ จากการศึกษาพบว่าระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการส่วนใหญ่อยู่ในสภาพดี ยกเว้นเรื่องดังต่อไปนี้

1) ระบบโทรศัพท์ พบว่าแต่ละหน่วยพักอาศัยยังไม่มีโทรศัพท์ มีเพียงโทรศัพท์สาธารณะบริเวณศูนย์ราชการจำนวน 1 แห่ง ซึ่งพบว่ามีจำนวนไม่เพียงพอแก่ความต้องการ จากการศึกษาพบว่าสาเหตุมาจากองค์การโทรศัพท์ไม่มีคู่สายเพียงพอที่จะขยายพื้นที่ให้บริการในบริเวณดังกล่าว

2) ร้านค้าภายในโครงการ จากการศึกษาพบว่าบริเวณศูนย์บ้านพักฯไม่มีร้านค้าหรือร้านอาหารไว้สำหรับบริการผู้พักอาศัย จะมีเพียงร้านอาหารของที่ทำการศาลจังหวัดที่อยู่บริเวณติดกับศูนย์ราชการฯ จากการศึกษาพบว่าสาเหตุมาจากการออกแบบก่อสร้างครั้งแรกไม่ได้กำหนดให้มีร้านค้าบริการสำหรับผู้พักอาศัย ซึ่งได้สอบถามสถาปนิกผู้ออกแบบของกรมธนารักษ์ทราบว่าสำนักงบประมาณอนุญาตให้สร้างเฉพาะตัวอาคารที่จำเป็นเท่านั้น

3) ที่จอดรถ ภายในโครงการได้กำหนดให้จอดรถยนต์ไว้ระหว่างอาคารแต่ละหลังแต่ปัญหาที่พบส่วนใหญ่เป็นเรื่องที่จอดรถไม่มีหลังคา ปัญหาน่าจะมาจากการออกแบบประกอบกับผู้พักอาศัยส่วนใหญ่เคยอยู่บ้านพักราชการที่เป็นบ้านเดี่ยวหรือทาวน์เฮาส์ที่มีที่จอดรถหรือในบางที่ไม่มีหลังคาก็ยินยอมเสียเงินในการทำหลังคาเองเพราะไม่จำเป็นต้องใช้ประโยชน์ที่จอดรถร่วมกับผู้อื่น แต่เมื่อต้องมาอยู่อาคารพักอาศัยรวม มีที่จอดรถแต่ไม่มีหลังคาและเป็นการใช้ประโยชน์ร่วมกันจึงมีส่วนน้อยที่จะยินยอมเสียค่าใช้จ่ายเพื่อทำหลังคาเอง

จากการศึกษาสามารถนำมาอภิปรายได้ว่า สภาพอาคารศูนย์บ้านพักฯมีสภาพดี แต่มีปัญหาเรื่องระบบประกอบอาคารต่าง ๆ ชำรุด ซึ่งเกิดจากการจัดการไม่ดี ขาดความรู้ความชำนาญ และขาดงบประมาณ จึงทำให้ระบบต่าง ๆ ชำรุดไม่สามารถใช้งานได้ตามปกติ

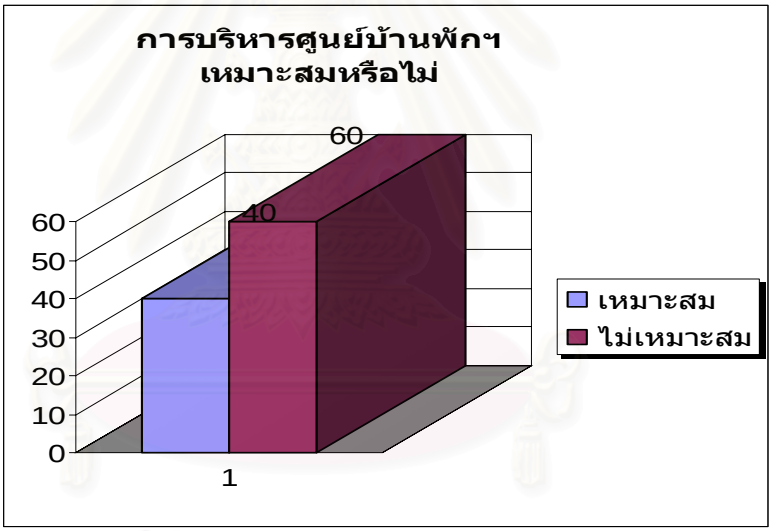
นอกจากนี้ปัญหาเรื่องระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการได้แก่เรื่องไม่มีร้านค้าภายในโครงการ ที่จอดรถไม่มีหลังคา และสัญญาณโทรทัศน์ไม่ชัด เป็นปัญหาที่เกิดจากการออกแบบอาคารไม่ได้มาตรฐาน

4.2 ปัญหาการจัดการศูนย์บ้านพัก

4.2.1 ปัญหาการบริหารศูนย์บ้านพัก

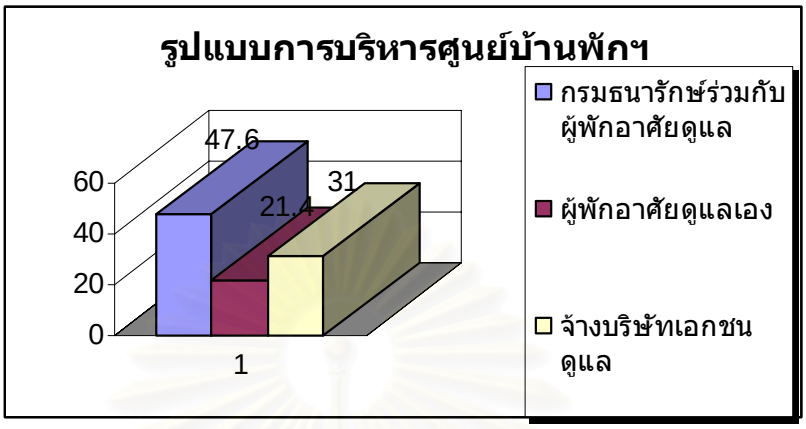
1) รูปแบบการบริหารจัดการไม่เหมาะสม จากการศึกษาพบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เห็นว่าการบริหารของคณะกรรมการบริหารศูนย์บ้านพักฯไม่เหมาะสม และรูปแบบที่เหมาะสมควรเป็นรูปแบบที่บริหารโดยกรมธนารักษ์ร่วมกับผู้พักอาศัยดูแล หรือจ้างบริษัทเอกชนเข้ามาดำเนินการ ดูแผนภูมิที่ 4.1 และ 4.2

แผนภูมิที่ 4.1 แสดงจำนวนร้อยละเรื่องการบริหารของคณะกรรมการบริหารศูนย์บ้านพักฯ



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ 4.2 แสดงจำนวนร้อยละเรื่องรูปแบบการบริหารศูนย์บ้านพักฯที่เหมาะสม



จากการศึกษาพบว่าการบริหารศูนย์ราชการและศูนย์บ้านพักกระทรวงการคลังในปัจจุบัน บริหารโดยคณะกรรมการบริหารศูนย์ราชการและศูนย์บ้านพักกระทรวงการคลัง ซึ่งมีหัวหน้าส่วนราชการต่าง ๆ ในสังกัดกระทรวงการคลัง ร่วมเป็นคณะกรรมการฯ บริหาร โดยมีธนารักษ์พื้นที่เป็นประธานกรรมการ และเจ้าหน้าที่จัดผลประโยชน์ทำหน้าที่เป็นกรรมการและเลขานุการ แต่ในทางปฏิบัติพบว่าหน้าที่บริหารศูนย์ราชการและศูนย์บ้านพักฯ เป็นภาระหน้าที่ของสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ คณะกรรมการฯที่เป็นหัวหน้าส่วนราชการต่าง ๆไม่ได้เข้ามาร่วมบริหารหรือร่วมรับรู้ปัญหาเพื่อช่วยหาแนวทางแก้ไขแต่อย่างใด จากการศึกษาทำให้เชื่อว่าคณะกรรมการบริหารไม่ทราบถึงปัญหาของผู้พักอาศัยที่แท้จริงจึงไม่สามารถแก้ไขปัญหาได้ตรงประเด็น ประกอบกับไม่มีการรายงานเรื่องรายรับ-รายจ่ายของการบริหาร จึงทำให้ผู้พักอาศัยไม่ทราบว่าจำนวนเงินที่จ่ายไปนำไปใช้จ่ายในเรื่องใดบาง

2) ขาดความรู้ความชำนาญในการบริหาร เนื่องจากกระทรวงการคลังมีนโยบายให้กรมธนารักษ์ และหน่วยงานในสังกัดกระทรวงการคลังที่พักอาศัยในศูนย์ราชการกระทรวงการคลังเป็นผู้บริหาร ซึ่งเจ้าหน้าที่ดังกล่าวมีงานในหน้าที่ประจำทำอยู่แล้วและไม่ได้เป็นผู้ที่มีความรู้ความชำนาญในเรื่องการบริหารจัดการอาคาร เห็นได้จากปัญหาเรื่องคุณภาพน้ำประปา จากการศึกษาพบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ให้ความเห็นว่าน้ำประปาว่ามีกลิ่นเหม็น ขุ่น มีตะกอน ผู้ทำการศึกษาได้ตรวจสอบโดยการนำน้ำประปาแต่ละอาคารมาเปรียบเทียบกับน้ำประปาของบ้านพักอาศัยในละแวกเดียวกันด้วยการสังเกตด้วยตาเปล่าพบว่าน้ำประปาของศูนย์บ้านพักฯทั้ง 4 หลัง มีคุณภาพเทียบเท่าบ้านพักอาศัยอื่น ในละแวกเดียวกัน คือใส ไม่มีตะกอน และปราศจากกลิ่น แต่อย่างไรก็ตามมีเหตุทำให้เชื่อว่าสาเหตุที่ผู้พักอาศัยให้ความเห็นว่าน้ำประปาไม่ได้คุณภาพอาจเนื่องมาจาก ปั๊มน้ำอัตโนมัติเสียจึงต้องใช้ระบบเปิด-ปิด ด้วยมือแทน (Manual) เมื่อลืมเปิดเครื่องปั๊มน้ำและใช้น้ำในถังเก็บ

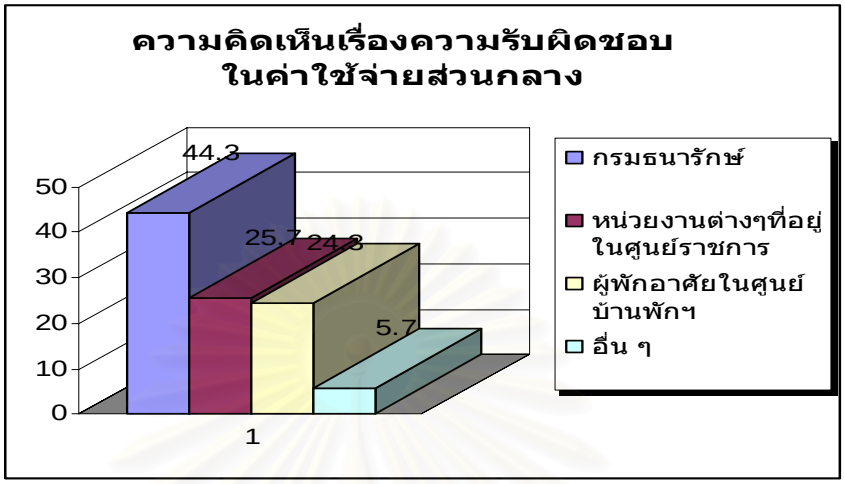
น้ำประปาสำรองใต้ดินหรือบนชั้นหลังคาหมด เมื่อมีการสูบน้ำประปาเข้าสู่ถังเก็บน้ำประปาสำรองจะทำให้น้ำขุ่น มีตะกอนและอาจมีกลิ่นได้ เนื่องจากถังเก็บน้ำประปาสำรองไม่เคยมีการล้างทำความสะอาดมาตั้งแต่เริ่มเปิดโครงการปี 2541

3) ขาดอำนาจในการบริหาร ถึงแม้ระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการบริหารศูนย์ราชการและศูนย์บ้านพักกระทรวงการคลังในส่วนภูมิภาคจะให้อำนาจคณะกรรมการบริหารฯ ในการพิจารณายกเลิกสิทธิการเข้าพักอาศัยในศูนย์บ้านพักของข้าราชการที่ไม่ปฏิบัติตามระเบียบ จัดทำบัญชีควบคุมทรัพย์สิน และสามารถกำหนดระเบียบและข้อบังคับในการบริหารเงินค่าบริการและค่าใช้จ่ายอันเนื่องมาจากการบริหารศูนย์บ้านพัก แต่ข้อเท็จจริงพบว่าคณะกรรมการบริหารฯ หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ในฐานะที่เป็นผู้บริหารที่แท้จริงไม่สามารถดำเนินการตามระเบียบฯที่กำหนดได้ เนื่องจากคณะกรรมการบริหารฯชุดแรกๆ ได้ทำความตกลงแบ่งพื้นที่การใช้ประโยชน์อาคาร และมอบอำนาจให้แต่ละหน่วยงานดูแลกันเองพร้อมทั้งมอบกุญแจห้องพักให้แต่ละหน่วยงานรับผิดชอบไปแล้ว ดังนั้นการเข้าใช้ประโยชน์ห้องพักและการส่งคืนห้องพัก จึงอยู่ในความดูแลของแต่ละหน่วยงานคณะกรรมการบริหารฯ หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ไม่สามารถเข้าไปตรวจสอบ ดูแล หรือพิจารณาสิทธิการเข้าพักอาศัยได้

4.2.2 งบประมาณ

จากการศึกษาพบว่ากรมธนารักษ์ไม่ได้จัดสรรเงินงบประมาณแผ่นดินเพื่อใช้สำหรับบริหารศูนย์บ้านพักฯ มีเพียงเงินสำหรับการบริหารศูนย์ราชการฯที่มาจากเงินฝากค่าใช้จ่ายในการบริหารที่ราชพัสดุ (เงิน 10 เปอร์เซ็นต์) เพื่อใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการจ้างบริษัทรักษาความปลอดภัย จ้างลูกจ้างชั่วคราวเพื่อทำหน้าที่บริการซ่อมแซม เท่านั้น ส่วนค่าใช้จ่ายส่วนกลางประกอบด้วย ค่าน้ำประปาส่วนกลาง ค่าไฟฟ้าส่วนกลาง และค่าทำความสะอาดพื้นที่ส่วนกลางส่วน รวมทั้งค่าติดตั้งเสาอากาศรวมที่เรียกเก็บเมื่อติดตั้งครั้งแรก จึงต้องเรียกเก็บจากผู้พักอาศัย ซึ่งจากการศึกษาพบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เกือบครึ่ง คิดว่าค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ควรจะอยู่ในความรับผิดชอบของกรมธนารักษ์ ดูแผนภูมิที่ 4.3

แผนภูมิที่ 4.3 แสดงจำนวนร้อยละเรื่องค่าใช้จ่ายส่วนกลางควรอยู่ในความรับผิดชอบของผู้ใด



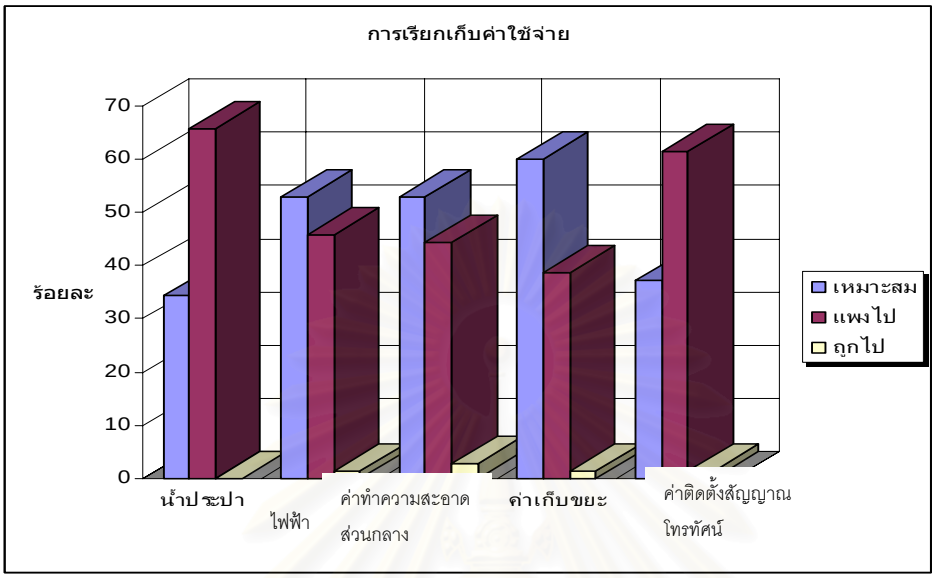
การเรียกเก็บค่าใช้จ่าย สำหรับการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากการศึกษาพบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่คิดว่าการเรียกเก็บค่าน้ำประปาและค่าติดตั้งสัญญาโทรทัศน์แพง ส่วนค่าไฟฟ้าและค่าทำความสะอาดพื้นที่ส่วนกลาง(รวมค่าเก็บขยะ) เหมาะสม ดูตารางที่ 4.1และ แผนภูมิที่ 4.4

ตารางที่ 4.1 แสดงจำนวนร้อยละเรื่องการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

ลำดับที่	การเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	เหมาะสม	แพงไป	ถูกไป	รวม
1	น้ำประปา	34.3	65.7	0	100
2	ไฟฟ้า	52.9	45.7	1.4	100
3	ค่าทำความสะอาดพื้นที่ส่วนกลาง	52.9	44.3	2.9	100
4	ค่าเก็บขยะ	60	38.6	1.4	100
5	ค่าติดตั้งสัญญาณโทรทัศน์	37.1	61.4	1.4	100

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ 4.4 แสดงร้อยละของการเรียกเก็บค่าใช้จ่าย



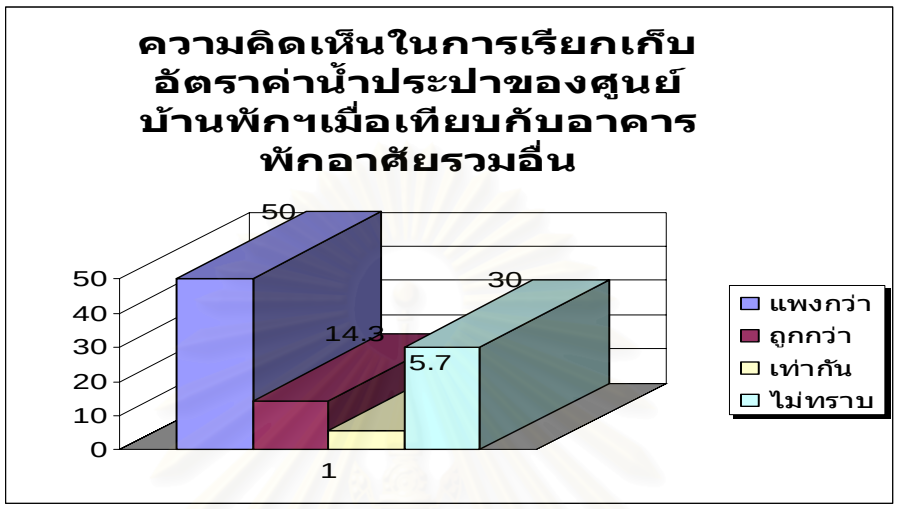
ผู้ศึกษาจึงได้ทำการศึกษาถึงปัญหาการจัดเก็บค่าใช้จ่ายเรื่องน้ำประปา และค่าติดตั้งสัญญาณโทรทัศน์พบว่า

ค่าน้ำประปา กลุ่มตัวอย่างครึ่งหนึ่ง คิดว่าศูนย์บ้านพักฯเรียกเก็บอัตราค่าน้ำประปาแพงกว่าอาคารพักอาศัยรวมอื่น ดูแผนภูมิที่ 4.5 แต่จากการศึกษาพบว่าการเรียกเก็บอัตราค่าน้ำประปาของศูนย์บ้านพักฯ แพงกว่าการเรียกเก็บค่าน้ำประปาของการประปาส่วนภูมิภาคจังหวัดกาญจนบุรีเล็กน้อย เนื่องจากต้องมีการบวกค่าน้ำประปาส่วนกลางด้วย แต่ถูกกว่าอาคารพักอาศัยรวมอื่น ดูตารางที่ 4.2

ตารางที่ 4.2 แสดงการเปรียบเทียบอัตราการเรียกเก็บค่าน้ำประปา

รายการ	อัตราค่าน้ำประปาต่อหน่วย(บาท)
ศูนย์บ้านพักกระทรวงการคลัง	14 - 15
การประปาส่วนภูมิภาค จังหวัดกาญจนบุรี	9.09 - 13.64
อาคารพักอาศัยรวมอื่น	20 - 23

แผนภูมิที่ 4.5 แสดงจำนวนร้อยละของการเปรียบเทียบอัตราค่าน้ำระหว่างศูนย์บ้านพักฯกับอาคารพักอาศัยรวมอื่น



ค่าเสาอากาศรวม จากการศึกษาพบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ไม่พอใจคุณภาพในการรับส่งสัญญาณของเสาอากาศรวม ว่าไม่เหมาะสมกับจำนวนเงินที่เรียกเก็บ แต่จากการสังเกตของผู้ศึกษาพบว่าสัญญาณโทรทัศน์ของศูนย์บ้านพักฯ มีคุณภาพในการรับส่งสัญญาณเทียบเท่าบ้านพักอาศัยอื่นในละแวกใกล้เคียง จากการสอบถามผู้พักอาศัยในบริเวณเดียวกันให้ความเห็นว่าบริเวณดังกล่าวมีปัญหาการรับภาพสัญญาณไม่คมชัด เนื่องจากสภาพอากาศและภูมิประเทศของจังหวัดกาญจนบุรีซึ่งมีบางส่วนเป็นเขา ถ้าต้องการรับสัญญาณโทรทัศน์ให้คมชัดแล้วจะต้องติดตั้งสัญญาณดาวเทียมหรือเคเบิลทีวีเท่านั้น และจากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่การเงินและบัญชี ทราบว่าเคยมีการสอบถามผู้พักอาศัยว่ามีความต้องการจะติดตั้งเคเบิลทีวีหรือไม่ โดยผู้พักอาศัยจะต้องชำระค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นเดือนละประมาณ 160 บาท ปรากฏว่าได้รับการปฏิเสธ จึงทำให้เชื่อว่าผู้พักอาศัยไม่ยินยอมชำระค่าใช้จ่ายเพิ่ม เนื่องจากไม่พอใจที่คณะกรรมการบริหารฯเก็บเงินค่าติดตั้งเสาอากาศรวมไปแล้ว แต่คุณภาพในการรับสัญญาณไม่เหมาะสมกับจำนวนเงินที่เรียกเก็บและเกิดการร้องเรียนว่าไม่โปร่งใส

จากเรื่องดังกล่าวข้างต้นสามารถวิเคราะห์ได้ว่าการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางของศูนย์บ้านพักฯไม่แพงเมื่อเทียบกับอาคารพักอาศัยรวมอื่น แต่ผู้พักอาศัยส่วนใหญ่คิดว่าอาคารศูนย์บ้านพักฯอยู่ในความดูแลของกรมธนารักษ์ดังนั้นค่าใช้จ่ายต่าง ๆ กรมธนารักษ์ต้องเป็นผู้รับผิดชอบ แต่

ในขณะเดียวกันกรมธนารักษ์ก็ไม่ได้จัดสรรเงินงบประมาณสำหรับการบริหารศูนย์บ้านพักฯ อีกทั้งผู้พักอาศัยไม่เข้าใจเรื่องการอยู่อาคารพักอาศัยรวมที่ต้องมีค่าใช้จ่ายส่วนกลางร่วมกัน จึงทำให้เกิดปัญหา ประกอบกับคณะกรรมการบริหารฯ ไม่มีการจัดประชุมประจำปีเพื่อชี้แจงงบประมาณรายรับ-รายจ่ายให้ผู้พักอาศัยทราบ

ผู้ศึกษาได้ทำการเปรียบเทียบการอยู่อาศัยของข้าราชการที่อยู่บ้านเดียว กับอยู่ศูนย์บ้านพักราชการฯ และการเช่าอาคารพักอาศัยรวมอื่น เพื่อเปรียบเทียบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น โดยการเลือกตัวอย่างข้าราชการระดับ 6 ที่พักอาศัยห้องเลขที่ 411 อาคาร 4 เพื่อทำการศึกษาเปรียบเทียบเนื่องจากจากการศึกษาพบว่าศูนย์บ้านพักฯมีข้าราชการระดับ 5-6 จำนวนมากที่สุด โดยมีรายละเอียดประกอบการคำนวณ ดังนี้

- จำนวนน้ำประปาที่ใช้ 20 หน่วย/เดือน โดยคิดอัตราค่าน้ำประปา ดังนี้

  ศูนย์บ้านพักฯ หน่วยละ 10 บาท ค่าน้ำส่วนกลาง 15 บาท

  บ้านพักอาศัย หน่วยละ 8.50 บาท vat 7% ค่าบริการ 40 บาท/เดือน (แหล่งที่มา : http://pwa.thaigov.net)

  อาคารพักอาศัยรวมอื่น หน่วยละ 23 บาท

- จำนวนไฟฟ้าที่ใช้ 231.69 ยูนิต/เดือน โดยคิดอัตราค่าไฟฟ้า ดังนี้

  ศูนย์บ้านพักฯ ยูนิตละ 2.24 บาท ค่าไฟฟ้าส่วนกลาง 8 บาท

  บ้านพักอาศัย ยูนิตละ 2.78 บาท vat 7 % ค่า ft ยูนิตละ 0.22 บาท ค่าบริการ 40.90 บาท/เดือน (แหล่งที่มา : http://www.pea.or.th)

  อาคารพักอาศัยรวมอื่น ยูนิตละ 5 บาท

- มีสิทธิเบิกค่าเช่าบ้านได้เดือนละไม่เกิน 2,400 บาท (ตามพระราชกฤษฎีกาค่าเช่าบ้านข้าราชการ พ.ศ.2527) อัตราค่าเช่าอพาร์ทเมนต์ในจังหวัดกาญจนบุรีเดือนละ 3,500 บาท โดยมีรายละเอียดการเปรียบเทียบค่าใช้จ่ายในการพักอาศัยบ้านพักในรูปแบบต่าง ๆ ตามตารางที่ 4.3

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.3 แสดงการเปรียบเทียบค่าใช้จ่ายของการพักอาศัยในรูปแบบต่าง ๆ

รูปแบบการพักอาศัย	ค่าน้ำประปา บาท/เดือน	ค่าไฟฟ้า บาท/เดือน	ค่าทำความสะอาดพื้นที่ส่วนกลาง (บาท/เดือน)	ค่าเช่าเพิ่ม (บาท/เดือน)	**รวม (บาท)**
อาคารศูนย์บ้านพัก	215	527.4	60	0	**802.40**
บ้านเดี่ยว	221.9	730.104	0	0	952.00
เช่าอพาร์ทเมนต์	460	1,158.48	0	1,100	2,718.48

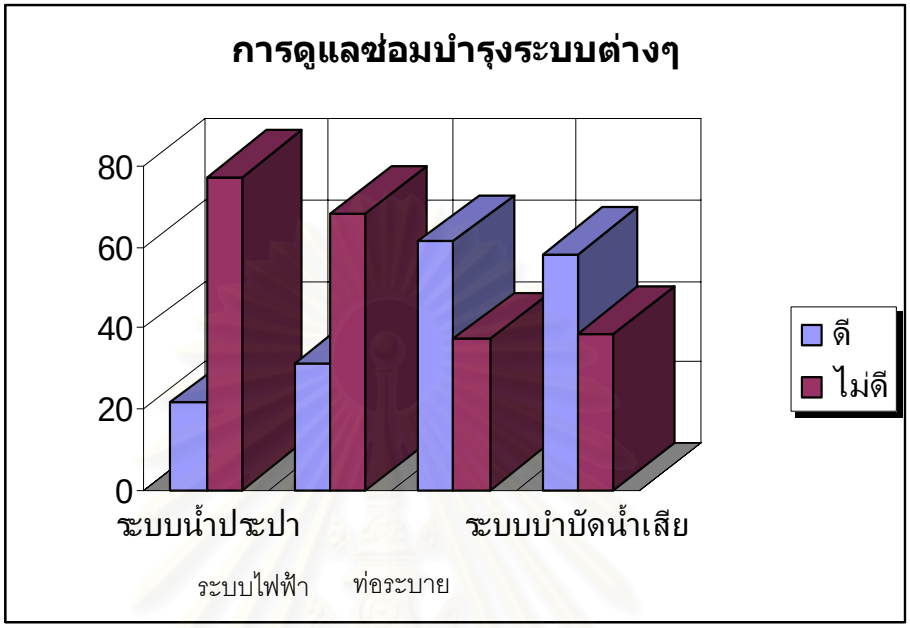
จากตารางดังกล่าวแสดงให้เห็นว่าการอยู่อาคารศูนย์บ้านพักฯมีค่าใช้จ่ายในการพักอาศัยน้อยกว่าการพักอาศัยแบบบ้านเดี่ยวและการเช่าอาคารพักอาศัยรวมอื่น (อพาร์ทเมนต์)

นอกจากนี้ยังพบว่าการอยู่บ้านเดี่ยวแม้จะมีความเป็นส่วนตัว และมีพื้นที่ว่างเพื่อใช้ประโยชน์มากกว่าการอยู่ศูนย์บ้านพักฯ แต่การเข้าพักอาศัยในอาคารศูนย์บ้านพักฯมีเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกพร้อม ทำให้ผู้พักอาศัยสามารถเข้าอยู่อาศัยได้ทันที่ไม่ต้องเสียเงินค่าใช้จ่ายในการซื้ออุปกรณ์และเฟอร์นิเจอร์ สำหรับการพักอาศัยในอาคารพักอาศัยรวมอื่น เช่น อพาร์ทเมนต์ นอกจากข้าราชการจะต้องเสียค่าใช้จ่ายมากขึ้นแล้ว ขนาดห้องของอพาร์ทเมนต์ส่วนใหญ่จะมีขนาดประมาณ 20-25 ตารางเมตร ซึ่งมีขนาดเล็กกว่าห้องพักในศูนย์บ้านพักที่มีขนาดหน่วยละ 37 ตารางเมตร 50 ตารางเมตร และ 80 ตารางเมตร

4.2.3 การดูแลซ่อมแซม

จากการศึกษาพบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ ให้ความเห็นว่าการดูแลซ่อมบำรุงระบบประปา และไฟฟ้าสาธารณะไม่ดี โดยให้ความสำคัญกับเรื่องระยะเวลาในการซ่อมแก้ไขนานมากที่สุด สำหรับการซ่อมบำรุงท่อระบายน้ำ และระบบบำบัดน้ำเสียกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ให้ความเห็นว่าดี ดูแผนภูมิที่ 4.6

แผนภูมิที่ 4.6 แสดงจำนวนร้อยละเรื่องการซ่อมบำรุงระบบต่างๆ



ผู้ทำการศึกษาจึงได้ทำการศึกษาเรื่องระยะเวลาในการซ่อมแก้ไข พบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ที่ให้ความสำคัญกับเรื่องระยะเวลาการซ่อมแก้ไขนานโดยคิดว่าเมื่อระบบต่าง ๆ ชำรุดเสียหายและแจ้งให้คณะกรรมการบริหารศูนย์บ้านพักฯทราบแล้ว จะได้รับการแก้ไขภายในระยะเวลา 1-2 วัน คิดเป็นร้อยละ 20.4 และร้อยละ 13 คิดว่าจะได้รับการแก้ไขภายในระยะเวลา 3-6 วัน ในขณะที่ร้อยละ 11.1 คิดว่าจะได้รับการแก้ไขเกิน 30 วัน ดูตารางที่ 4.4

ตารางที่ 4.4 แสดงค่าร้อยละของความสัมพันธ์ระหว่างการซ่อมแก้ไขนานกับระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับการแก้ไขเมื่อระบบอุปกรณ์ชำรุด

		ระยะเวลาในการซ่อมระบบอุปกรณ์						Total
		1-2วัน	3-6วัน	7วัน	15วัน	30วัน	เกิน30วัน	
การซ่อมแก้ไขนาน	ไม่เลือก	18.5	5.6	3.7	3.7	3.7	5.6	40.7
	เลือก	**20.4**	**13**	9.3	5.6	0	**11.1**	59.3
Total		38.9	18.5	13	9.3	3.7	16.7	100

จากการศึกษาพบว่าผู้ที่คิดว่าการซ่อมแก้ไขระบบอุปกรณ์ต่าง ๆ ใช้ระยะเวลานาน ส่วนใหญ่เลือกว่าจะได้รับการแก้ไขเมื่อแจ้งให้ผู้รับผิดชอบทราบภายในระยะเวลา 1-2 วันมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 20.4 แสดงให้เห็นว่าการที่ระบบอุปกรณ์ต่างๆ ชำรุดเสียหายแล้วไม่ได้รับการดูแลซ่อมแซมภายใน 1-2 วัน กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่คิดว่านานแล้ว จึงทำให้เชื่อได้ว่าระบบอุปกรณ์ที่เสียน่าจะเกี่ยวข้องกับชีวิตประจำวันเมื่อเกิดเสียจนใช้งานไม่ได้แม้เพียง 1-2 วันจะทำให้ผู้พักอาศัยได้รับความเดือดร้อนและคิดว่าเป็นเรื่องจำเป็นเร่งด่วนที่ต้องทำการแก้ไขให้เร็วที่สุด และยังพบว่า นอกจากเรื่องระยะเวลาการซ่อมแก้ไขนานแล้ว กลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญกับเรื่องช่างขาดความรู้ความชำนาญรองลงมา โดยคิดว่าเมื่อระบบต่าง ๆ ชำรุดเสียหายและช่างได้มาซ่อมแซมแก้ไขแล้ว กลุ่มตัวอย่างประมาณครึ่งหนึ่งคิดว่าไม่สามารถใช้งานได้ตามปกติ ดูตารางที่ 4.5

ตารางที่ 4.5 แสดงค่าร้อยละของความสัมพันธ์ระหว่างช่างขาดความรู้ความชำนาญกับเมื่อซ่อมแซมแล้วใช้งานได้ตามปกติ

		ไม่สามารถใช้งานได้ตามปกติ		Total
		เลือก	ไม่เลือก	
ช่างขาดความรู้ความชำนาญ	ไม่เลือก	31.5	18.5	50
	เลือก	**44.4**	**5.6**	50
Total		75.9	24.1	100

จึงเชื่อได้ว่าการดูแลซ่อมแซมระบบต่าง ๆ ไม่ดี เนื่องมาจากช่างขาดความรู้ความชำนาญ เพราะเมื่อทำการซ่อมแซมแล้วไม่สามารถใช้งานได้ตามปกติ ส่วนเรื่องระยะเวลาการซ่อมแซมนาน ทำให้เข้าใจได้ว่าเนื่องจากช่างขาดความรู้ความชำนาญจึงต้องใช้ระยะเวลาในการซ่อมแก้ไขนาน ประกอบกับได้สัมภาษณ์ผู้มีหน้าที่เกี่ยวข้อง ทราบว่าปัญหาเรื่องขาดงบประมาณก็เป็นปัญหาสำคัญที่ทำให้การดูแลซ่อมแซมระบบไม่ดี เพราะทำให้ไม่สามารถจัดจ้างช่างที่มีความรู้ความสามารถตามตำแหน่งได้ และเมื่อระบบอุปกรณ์ต่าง ๆ ชำรุด ก็ไม่มีเงินซื้อมาทดแทนได้

นอกจากนี้ยังพบว่าการดูแลซ่อมบำรุงอาคารและอุปกรณ์ต่าง ๆ ไม่มีการบันทึกรายการซ่อมแซม หรือไม่มีตารางการซ่อมแซมประจำปี (Building manual) บันทึกเก็บไว้เป็นหลักฐาน

จึงทำให้การดูแลขาดความต่อเนื่อง และเมื่อผู้บริหารชุดใหม่ย้ายมาปฏิบัติราชการแทนจึงไม่สามารถทราบได้ว่าอุปกรณ์ หรือระบบประกอบอาคารใดมีการดำเนินการซ่อมแซม หรือเปลี่ยนอุปกรณ์ไปบ้างแล้ว และจะถึงกำหนดตรวจเช็คหรือหมดอายุการใช้งานเมื่อใด

นอกจากนี้ยังพบว่าอุปกรณ์ หรือส่วนประกอบอาคารอื่น ๆ ส่วนใหญ่ไม่มีการตรวจเช็คสภาพเป็นระยะ รวมทั้งขาดการล้างทำความสะอาดเพื่อบำรุงรักษาให้อยู่ในสภาพที่ดีอยู่ตลอดเวลา

4.3 ผู้พักอาศัยในศูนย์บ้านพักฯ

4.3.1 ความเข้าใจการอยู่อาคารพักอาศัยรวม จากการศึกษาพบว่ากลุ่มตัวอย่างครึ่งหนึ่ง (54.3 %) เคยอยู่อาคารพักอาศัยรวมมาก่อน แต่เป็นที่น่าสังเกตว่ากลุ่มตัวอย่างที่เคยอยู่อาคารพักอาศัยรวมมาก่อนอาจไม่เข้าใจเรื่องการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง จึงทำให้เข้าใจได้ว่ากลุ่มตัวอย่างน่าจะเคยอยู่อาคารพักอาศัยรวมที่มีลักษณะเป็น แฟลต หอพัก มากกว่าคอนโดมิเนียม หรืออาคารชุดที่ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง เห็นได้จากความคิดเห็นของผู้ตอบแบบสอบถามว่าเคยอยู่อาคารพักอาศัยรวมที่คิดว่าอัตราการเรียกเก็บค่าน้ำประปาของศูนย์บ้านพักฯสูงกว่าอาคารพักอาศัยรวมอื่นคิดเป็นร้อยละ 30 และไม่ทราบร้อยละ 14.3 ดูตารางที่ 4.6

ตารางที่ 4.6 แสดงร้อยละของการเปรียบเทียบอัตราค่าน้ำประปาระหว่างศูนย์บ้านพักฯกับอาคารพักอาศัยรวมอื่น

		เคยพักอาศัยในอาคารพักอาศัยรวม		Total
		ไม่เคย	เคย	
เปรียบเทียบอัตราค่าน้ำประปาระหว่างศูนย์บ้านพักฯกับอาคารพักอาศัยรวมอื่น	**แพงกว่า**	20	**30**	50
	ถูกกว่า	7.1	7.1	14.3
	เท่ากัน	2.9	2.9	5.7
	ไม่ทราบ	15.7	**14.3**	30
Total		45.7	54.3	100

4.3.2 การใช้ประโยชน์อาคารศูนย์บ้านพักฯ จากการศึกษาพบว่ากลุ่มตัวอย่างที่พักอาศัยในศูนย์บ้านพักฯ ส่วนใหญ่เป็นข้าราชการระดับ1-4และระดับ 5-6 โดยมีอัตราส่วนใกล้เคียงกัน จำนวนครึ่งหนึ่งพักอาศัยคนเดียว และจำนวน 1 ใน 4 พักอาศัยกับคู่สมรส/บุตร ดูตารางที่ 4.7

ตารางที่ 4.7 แสดงความสัมพันธ์ของระดับการรับราชการและสภาพการอยู่อาศัย

		ลักษณะการพักอาศัย					Total
		คู่สมรส/บุตร	ญาติ	บิดา-มารดา	เพื่อน	อยู่คนเดียว	
ปัจจุบันรับราชการ	ระดับ1-4	17.6	0	0	7.4	17.6	42.6
	ระดับ5-6	8.8	1.5	1.5	5.9	27.9	45.6
	ระดับ7-8	2.9	1.5	0	0	7.4	11.8
Total		29.4	2.9	1.5	13.2	52.9	100

จึงสามารถวิเคราะห์ได้ว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่รับราชการในระดับ 1-4 และระดับ 5-6 ครึ่งหนึ่งพักอาศัยคนเดียว จึงทำให้เข้าใจได้ว่าน่าจะเป็นข้าราชการระดับ 1-4 ที่เริ่มบรรจุใหม่ยังไม่มีครอบครัว หรือรับราชการมานานแล้วมีครอบครัวที่มั่นคงไม่โยกย้ายตามคู่สมรส ดังนั้นทำให้เชื่อได้ว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เสาร์-อาทิตย์ จะกลับบ้าน จึงมีการใช้ประโยชน์อาคารศูนย์บ้านพักฯน้อย โดยเฉพาะช่วงวันหยุดเสาร์-อาทิตย์

อีกทั้งกลุ่มตัวอย่างครึ่งหนึ่งเคยอยู่อาคารพักอาศัยรวมแต่อาจไม่เข้าใจเรื่องการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ขณะที่อีกครึ่งไม่เคยอยู่ จึงอาจไม่คุ้นเคยกับการพักอาศัยอาคารพักอาศัยรวมที่ต้องใช้พื้นที่ส่วนกลางรวมกัน ต้องมีความรับผิดชอบร่วมกันในเรื่องค่าใช้จ่าย

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 5

สรุปผลการศึกษาและเสนอแนะ

5.1 สรุปผลการศึกษา

5.1.1 สภาพปัจจุบันของศูนย์บ้านพักฯ

จากการศึกษาพบว่าศูนย์บ้านพักราชการกระทรวงการคลังมีวัตถุประสงค์ในการสร้างเพื่อเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินราชพัสดุที่มีอย่างจำกัดให้คุ้มค่ากับมูลค่าราคาที่ดิน โดยเฉพาะที่ดินในเมือง จึงมีแนวคิดในการสร้างที่ทำงานหรือบ้านพักราชการในแนวสูงแทนแนวราบ กระทรวงการคลังจึงได้สร้างศูนย์ราชการกระทรวงการคลังในส่วนภูมิภาคขึ้นทั้งหมด 6 แห่ง ซึ่งในที่นี้จะกล่าวถึงเฉพาะศูนย์ราชการจังหวัดกาญจนบุรีซึ่งเลือกเป็นกรณีศึกษา จะประกอบด้วยอาคารสำนักงาน 6 ชั้น จำนวน 1 หลัง อาคารโกดังเก็บวัสดุ 1 หลังและอาคารพักอาศัยรวมสูง 4 ชั้น จำนวน 4 หลัง มีหน่วยพักอาศัย 108 หน่วย ปัจจุบันมีผู้พักอาศัยจริงจำนวน 85 หน่วย ส่วนใหญ่เป็นข้าราชการระดับ 1-6 พักอาศัยคนเดียว เสาร์-อาทิตย์ กลับบ้าน จึงมีการใช้ประโยชน์อาคารน้อย ทำให้สภาพอาคารโดยทั่วไปอยู่ในสภาพดี จากการศึกษาสามารถแบ่งลักษณะทางกายภาพได้ 3 ลักษณะได้แก่

สภาพอาคารและสภาพแวดล้อม จากการศึกษาพบว่าสภาพอาคารศูนย์บ้านพักฯทั้ง 4 หลังมีสภาพดี สะอาด เป็นระเบียบ ปลอดภัย และร่มรื่น โดยเฉพาะความปลอดภัยกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ เห็นว่าศูนย์บ้านพักมีความปลอดภัยดี

ระบบประกอบอาคาร จากการศึกษาพบว่าระบบประกอบอาคารส่วนใหญ่ชำรุดไม่สามารถใช้งานได้ตามปกติ เนื่องจากครบกำหนดอายุการใช้งาน ขาดการดูแล และขาดงบประมาณในการซ่อมหรือเปลี่ยนอุปกรณ์

ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ จากการศึกษาพบว่าระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ควรปรับปรุงได้แก่ ปัญหาเรื่องร้านค้าภายในโครงการ ที่จอดรถ น้ำประปา และการซ่อมบำรุงระบบต่าง ๆ

5.1.2 สภาพปัญหาของการพักอาศัยในศูนย์บ้านพักฯ

1) ปัญหาเรื่องการบริหารจัดการ จากการศึกษาพบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เห็นว่าการบริหารของคณะกรรมการบริหารศูนย์บ้านพักฯในปัจจุบันไม่เหมาะสม ที่เหมาะสมควรเป็น กรมธนารักษ์ร่วมกับผู้พักอาศัยดูแล หรือจ้างบริษัทเอกชนดูแล นอกจากนี้ยังพบว่าปัญหาของ

การบริหารศูนย์บ้านพักฯมาจาก ขาดงบประมาณ ขาดความรู้ความชำนาญในการบริหารจัดการ และขาดอำนาจในการบริหารจัดการ

และจากการศึกษาเรื่องการดูแลชุมชนภายในเคหะชุมชนพบว่าแนวทางในการจัดการดูแลเคหะชุมชนมี 4 รูปแบบ ได้แก่

1 การจัดการโดยหน่วยงานดำเนินกิจกรรมที่อยู่อาศัย

2 การจัดการดูแลเคหะชุมชนร่วมกันระหว่างหน่วยงานดำเนินกิจกรรมที่อยู่อาศัยกับผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชน

3 การจัดการดูแลเคหะชุมชนโดยผู้อยู่อาศัย

4 การจัดการดูแลเคหะชุมชนโดยหน่วยงานบริหารท้องถิ่นหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (ปุณณภา ไกรสิทธุ์, 2535 : 29 -33)

โดยรูปแบบการบริหารศูนย์บ้านพักฯในปัจจุบันจะสอดคล้องกับแนวทางการศึกษาเรื่องการดูแลชุมชนภายในเคหะชุมชนในรูปแบบที่ 1 ซึ่งจัดการโดยหน่วยงานที่ดำเนินกิจกรรมที่อยู่อาศัย(โดยทั่วไปจะเป็นการเคหะหรือเจ้าของโครงการแต่ในที่นี้หมายถึงกรมธนารักษ์) โดยใช้วิธีการทำงานแบบจ้างเอกชนเข้ามาทำหน้าที่แทนในบางส่วน เช่น การรักษาความสะอาด การรักษาความปลอดภัย เป็นต้น ส่วนการบำรุงรักษา ซ่อมแซม ยังคงเป็นหน้าที่ของกรมธนารักษ์ ซึ่งการดำเนินงานในรูปแบบนี้จะมีข้อเสียคือไม่ให้ผู้อยู่อาศัยเข้ามามีส่วนร่วมในการดูแลเคหะชุมชน ทำให้ไม่ทราบถึงปัญหาที่เกิดขึ้น หรือไม่ตรงกับความต้องการของผู้อยู่อาศัย และจากการศึกษาพบว่ารูปแบบที่เหมาะสมควรเป็นผู้พักอาศัยร่วมกับกรมธนารักษ์ช่วยกันดูแล ซึ่งจะสอดคล้องกับแนวทางการศึกษาเรื่องการดูแลชุมชนในเคหะชุมชนในรูปแบบที่ 2 ที่การจัดการดูแลเคหะชุมชนร่วมกันระหว่างหน่วยงานดำเนินกิจกรรมที่อยู่อาศัยกับผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชนร่วมกันดูแล

2) <u>ปัญหาเรื่องงบประมาณ</u> จากการศึกษาพบว่ากรมธนารักษ์ไม่มีงบประมาณสำหรับการบริหารจัดการศูนย์บ้านพักฯ ดังนั้นค่าใช้จ่ายต่าง ๆ จึงต้องเรียกเก็บจากผู้พักอาศัย ซึ่งกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่คิดว่าการเรียกเก็บค่าน้ำประปา และ ค่าติดตั้งเสาอากาศรวมของศูนย์บ้านพักฯ แพง โดยครึ่งหนึ่งคิดว่าการเรียกเก็บอัตราค่าน้ำประปาของศูนย์บ้านพักฯแพงกว่าอาคารพักอาศัยรวมอื่น แต่จากการศึกษาพบว่าการเรียกเก็บค่าน้ำประปาของศูนย์บ้านพักแพงกว่าอัตราการเรียกเก็บของการประปาส่วนภูมิภาคเล็กน้อย เนื่องจากต้องมีส่วนต่างสำหรับค่าน้ำประปาส่วนกลาง แต่ถูกกว่าการเรียกเก็บค่าน้ำประปาของอาคารพักอาศัยรวมอื่น นอกจากนี้ยังพบว่ากลุ่มตัวอย่างเกือบครึ่งคิดว่าค่าใช้จ่ายส่วนกลางควรอยู่ในความรับผิดชอบของกรมธนารักษ์ แต่ในขณะเดียวกันปีงบประมาณ 2544 และ 2545 กรมธนารักษ์ไม่ได้จัดสรรเงินงบประมาณแผ่นดินสำหรับเพื่อใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารศูนย์บ้านพักฯ

3) <u>ปัญหาเรื่องการดูแล</u> จากการศึกษาพบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่คิดว่าการดูแลซ่อมแซมระบบประปา และไฟฟ้าไม่ดี เนื่องจากช่างขาดความรู้ความชำนาญ และทำให้เชื่อได้ว่าจากการที่ช่างไม่มีความรู้ความชำนาญจึงทำให้ระบบประกอบอาคารต่าง ๆ ไม่สามารถใช้งานได้ตามปกติ นอกจากนี้ยังพบว่าการขาดงบประมาณทำให้ไม่สามารถจ้างช่างที่มีความรู้ความชำนาญเฉพาะทางได้ และไม่สามารถซื้อ อุปกรณ์ เพื่อมาซ่อมแซมหรือเปลี่ยนส่วนที่ชำรุดได้

4) <u>ปัญหาผู้พักอาศัยขาดความรู้ความเข้าใจ</u> จากการศึกษาพบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นข้าราชการระดับ 1-6 ครึ่งหนึ่งพักอาศัยคนเดียว และเคยอยู่อาคารพักอาศัยรวมมาก่อนแต่ไม่เข้าใจเรื่องการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ทำให้เชื่อได้ว่ากลุ่มตัวอย่างดังกล่าวเคยอยู่อาคารพักอาศัยรวมประเภทหอพัก แฟลต มากกว่าคอนโดมิเนียม หรืออาคารชุดพักอาศัยที่ต้องมีการจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลาง และเกือบครึ่งไม่เคยอยู่อาคารพักอาศัยรวม จึงทำให้เข้าใจได้ว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ไม่คุ้นเคยการอยู่อาคารพักอาศัยรวม ที่ต้องใช้พื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน และต้องมีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายร่วม ตามมาตรา 40 แห่ง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 (ดี.เอส. แลนด์. คู่มือคอนโดมิเนียม, 2535) ซึ่งสอดคล้องกับการศึกษาวิวัฒนาการของอาคารชุดในประเทศไทยที่กล่าวไว้ว่าโครงการอาคารชุดพักอาศัยได้เริ่มขึ้นในประเทศไทยตั้งแต่ปี 2513 โดยระยะแรกของการพัฒนาการทางด้านอาคารชุด ผู้ประกอบการกลุ่มแรก ๆ ที่มีประสบการณ์ และได้เห็นรูปแบบอาคารชุดในต่างประเทศ โดยเฉพาะฮ่องกงและสิงคโปร์ แล้วนำเอารูปแบบมาใช้ทำโครงการขึ้นในประเทศไทย แต่เนื่องด้วยคนไทยยังคงมีความคุ้นเคยกับการพักอาศัยในรูปแบบเดิมที่อยู่อาศัยในแนวราบ (บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ ตึกแถว) มากกว่า จึงทำให้ขาดความสนใจและความเข้าใจในรูปแบบใหม่นี้ ประกอบกับการออกแบบในระยะแรก ๆ นี้มักจะทำการศึกษา และนำเอามาตรฐานส่วนใหญ่ของต่างประเทศทั้งฮ่องกง สิงคโปร์ และอเมริกามาเป็นแบบมาตรฐานในการออกแบบ และกำหนดโครงการ ทำให้หลายโครงการยังขาดรายละเอียดหรือมาตรฐานที่สอดคล้องกับวิถีชีวิต (Life Style) ของคนไทย ที่เดิมคุ้นเคยกับการอาศัยในที่ราบมีอิสระ มีความเป็นส่วนตัว แต่รูปแบบของอาคารชุดกลับต้องมีการอยู่ร่วมกันของกลุ่มคนจำนวนมากขาดความอิสระ และความเป็นส่วนตัว (Privacy) (อ้างในสุธี สุเมธานนทศักดิ์, 2539)

จากการศึกษาครั้งนี้มีข้อค้นพบเพิ่มเติมจากการศึกษาของปุณณภา ไกรสิทธุ์ (2536) เรื่องการบริหารเคหะชุมชนด้านการดูแลชุมชนของการเคหะแห่งชาติ กรณีศึกษาเคหะชุมชนเมืองใหม่บางพลี ที่สรุปว่าปัญหาด้านสภาพแวดล้อมชุมชน ซึ่งมีปัญหา 2 ประการได้แก่ ปัญหาด้านกายภาพและปัญหาด้านการจัดการ โดยปัญหาด้านการจัดการมีอิทธิพลต่อความไม่พึงพอใจมากกว่าปัญหาด้านกายภาพ ในการศึกษาครั้งนี้ยังพบว่านอกจากปัญหาด้านกายภาพ

และปัญหาด้านการจัดการแล้ว ปัญหาความไม่คุ้นเคยกับที่พักอาศัย มีส่วนสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อความไม่พึงพอใจด้วย

จากการศึกษาวิเคราะห์ประเด็นต่าง ๆ ข้างต้นทำให้สามารถสรุปได้ว่ารูปแบบโครงการศูนย์บ้านพักราชการกระทรวงการคลังมีความเหมาะสมเนื่องจากเป็นการก่อสร้างอาคารพักอาศัยรวมในแนวสูงแทนแนวราบสอดคล้องกับสภาพปัจจุบันที่ที่ดินราชพัสดุมีอย่างจำกัด แต่เนื่องจากการจัดการศูนย์บ้านพักฯในปัจจุบันไม่เหมาะสม ขาดงบประมาณ การดูแล และการบริหารจัดการที่ดี ประกอบกับความไม่คุ้นเคยการอยู่อาคารพักอาศัยรวมของผู้พักอาศัย จึงก่อให้เกิดปัญหาและนำไปสู่การร้องเรียน

5.1.3 <u>แนวทางการแก้ไขปัญหา</u>

จากการศึกษาพบว่าปัญหาการจัดการศูนย์บ้านพักราชการกระทรวงการคลังจังหวัดกาญจนบุรี มีปัญหาและสาเหตุของปัญหาในเรื่องต่างๆ โดยได้กล่าวรายละเอียดไว้ในบทที่ 4แล้วนั้น ในบทนี้จึงขอเสนอแนะแนวทางการแก้ไขปัญหาต่าง ๆ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1 <u>ปัญหาด้านกายภาพ</u>

ปัญหา	แนวทางการแก้ไข
1.1) **สภาพอาคาร**	
- น้ำรั่วซึมบริเวณผนังอาคารชั้นบน	- สกัดฉาบปูน อัดรอยรั่วซึมใหม่
1.2) **ระบบประกอบอาคาร**	
- เครื่องปั๊มน้ำอัตโนมัติเสีย	- ให้ช่างที่มีความรู้ความชำนาญเรื่องเครื่องปั๊มน้ำมาทำการซ่อมแซมแก้ไข - ตั้งงบประมาณเพื่อซื้อเครื่องใหม่ทดแทน
- มาตรวัดไฟฟ้าแยกแต่ละหน่วยไม่มีความแน่นอน	- ให้การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคมาตรวจเช็คว่ามาตรวัดไฟฟ้าที่ติดตั้งได้มาตรฐานหรือไม่ - ตั้งงบประมาณในการซื้อมาตรวัดไฟฟ้าใหม่ทดแทน

ปัญหา	แนวทางการแก้ไข
- ระบบเติมอากาศอัตโนมัติของระบบบำบัดน้ำเสียชำรุด	- ซ่อมแซมให้สามารถใช้งานได้ตามปกติก่อนที่ระบบบำบัดน้ำเสียจะเกิดปัญหา - ตั้งงบประมาณในการซื้ออุปกรณ์ใหม่ทดแทน
- ท่อระบายน้ำเสียในห้องน้ำชั้นล่างอุดตัน	- ให้ช่างตรวจสอบท่อระบายน้ำเสียในแนวตั้งว่ามีสิ่งอุดตันหรือไม่ - รอกท่อระบายน้ำในแนวตั้ง
- ดวงโคมสาธารณะชำรุด	- ตั้งงบประมาณเพื่อซื้ออุปกรณ์ทดแทน - ควรมีการเปิด-ปิด ไฟสาธารณะให้เป็นเวลา - เรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางเพื่อใช้สำหรับซ่อมบำรุง
- แบตเตอร์รี่เครื่องสำรองไฟฟ้าฉุกเฉินหมดอายุ	- เรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางเพื่อใช้สำหรับซ่อมบำรุง - ตั้งงบประมาณเพื่อซื้ออุปกรณ์ทดแทน
- สัญญาณโทรทัศน์ไม่ชัด	- ติดตั้งเคเบิลทีวี โดยใช้เงินจากค่าใช้จ่ายส่วนกลางและให้ผู้พักอาศัยชำระค่าใช้จ่ายรายเดือน
1.3) **ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ**	
- โทรศัพท์มีจำนวนน้อยในแต่ละจุด	- ติดต่อองค์การโทรศัพท์เพื่อขอขยายสัญญาณคู่สายในพื้นที่บริเวณดังกล่าว
- ไม่มีร้านค้าภายในโครงการ	- จัดตั้งสวัสดิการร้านค้าเพื่อให้บริการข้าราชการ

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปัญหา	แนวทางการแก้ไข
- ที่จอดรถไม่มีหลังคา	- ขอตั้งงบประมาณเพื่อสร้างโรงจอดรถ

2 ปัญหาการจัดการศูนย์บ้านพัก

ปัญหา	แนวทางการแก้ไข
2.1) **ปัญหาการบริหารศูนย์บ้านพัก**	
- รูปแบบการบริหารจัดการไม่เหมาะสม	- เปลี่ยนรูปแบบการบริหารโดยให้ผู้พักอาศัยเข้ามามีส่วนร่วมในการบริหารมากขึ้น - จ้างบริษัทเอกชนเข้ามาบริหาร
- เจ้าหน้าที่ขาดความรู้ความชำนาญในการบริหาร	- อบรมให้ความรู้เกี่ยวกับการบริหารจัดการอาคารให้กับเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง - เพิ่มช่างเทคนิคที่มีความรู้ความชำนาญเฉพาะทาง - จ้างบริษัทเอกชนเข้ามาบริหาร
-คณะกรรมการบริหารไม่มีอำนาจในการพิจารณาอนุญาตให้สิทธิในการเข้าพักหรือออกจากศูนย์บ้านพักเมื่อปฏิบัติผิดระเบียบ	- ยกเลิกการให้สิทธิแบบเดิมที่ให้แต่ละหน่วยงานดูแลกันเอง ให้อำนาจในการพิจารณาสิทธิการเข้าพักหรือสิทธิในการพิจารณาให้ออกจากศูนย์ราชการเมื่อพบว่าปฏิบัติผิดระเบียบเป็นหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารฯ
2.2) **ปัญหาการเรียกเก็บค่าใช้จ่าย**	
- การเรียกเก็บค่าน้ำประปาแพง	- สร้างความเข้าใจเรื่องการอยู่อาคารพักอาศัยรวมที่ผู้พักอาศัยต้องมีความรับผิดชอบร่วมกันและต้องมีค่าใช้จ่ายส่วนกลาง - จัดประชุมประจำปีเพื่อรายงานรายรับ-รายจ่ายประจำปีให้ผู้พักอาศัยทราบ

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปัญหา	แนวทางการแก้ไข
- คุณภาพในการรับสัญญาณโทรทัศน์ไม่เหมาะสมกับค่าติดตั้งสัญญาณโทรทัศน์ที่เรียกเก็บ	- จัดประชุมประจำปีเพื่อรายงานรายรับ-รายจ่ายเรื่องค่าติดตั้งสัญญาณโทรทัศน์ให้ผู้พักอาศัยทราบ - ติดตั้งเคเบิลทีวี
2.3) **ปัญหาการดูแลซ่อมบำรุง**	
- ระยะเวลาในการซ่อมแก้ไขนาน	- จัดทำแผนการซ่อมบำรุง หรือตารางการซ่อมบำรุงโดยจัดลำดับความสำคัญของอุปกรณ์ที่ต้องซ่อมบำรุงโดยเฉพาะถ้าเป็นเรื่องที่เกี่ยวกับชีวิตประจำวันให้รีบดำเนินการซ่อมบำรุงเป็นอันดับแรก - รับพนักงานบริการหรือช่างที่มีความรู้ความชำนาญเฉพาะทางเพิ่มขึ้น - ตั้งงบประมาณเพื่อซ่อมระบบ หรือเปลี่ยนอุปกรณ์ใหม่ทดแทน
- ช่างขาดความรู้ความชำนาญในการซ่อมบำรุง	- รับพนักงานบริการหรือช่างที่มีความรู้ความชำนาญเฉพาะทางเพิ่มขึ้น - จัดอบรมให้ความรู้ความชำนาญแก่พนักงานบริการหรือช่าง - จัดให้มีสมุดบันทึกรายงานการซ่อมบำรุงประจำปี

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3 ปัญหาผู้พักอาศัยในศูนย์บ้านพัก

ปัญหา	แนวทางการแก้ไข
- ความไม่เข้าใจการอยู่อาคารพักอาศัยรวม	- สร้างความเข้าใจการอยู่อาคารพักอาศัยรวม ให้ผู้พักอาศัยทราบว่าต้องมีความรับผิดชอบร่วมกันทั้งด้านการดูแล และค่าใช้จ่าย

5.2 เสนอแนะผลการศึกษา

จากการศึกษาการจัดการศูนย์บ้านพักกระทรวงการคลังพบว่า การจัดการศูนย์บ้านพักฯ ได้แบ่งลักษณะการทำงานและระดับการทำงานเป็น 2 ประเภท ได้แก่

1 งานบริหารจัดการ ผู้ปฏิบัติคือ กรมธนารักษ์ เป็นงานระดับนโยบาย ครอบคลุมการทำงานเชิงวางแผน ได้แก่ การกำหนดนโยบาย การวางกลยุทธ์ การจัดทำแผน และกำหนดงบประมาณ

2 งานดูแลรักษา ผู้ปฏิบัติคือ สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ในฐานะเป็นผู้บริหารศูนย์บ้านพักที่เป็นผู้ปฏิบัติจริง เป็นงานระดับปฏิบัติการครอบคลุมการทำงาน และการบริหารภายในอาคารทั้งหมด ได้แก่ การควบคุมและดูแลรักษาระบบประกอบอาคาร การทำความสะอาด การรักษาความปลอดภัย เป็นต้น

ทั้งนี้สอดคล้องกับที่ เสริชย์ โชติพานิช และ บัณฑิต จุลาสัย (2543) กล่าวไว้ว่า การบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ หมายถึง กระบวนการทำงานบริหารจัดการกำกับการใช้และดูแลซ่อมบำรุงอาคารและทรัพยากรกายภาพ ได้แก่ สิ่งก่อสร้าง อุปกรณ์อาคาร อุปกรณ์สำนักงาน สถานที่และสภาพแวดล้อม ให้มีความพร้อมและตอบสนองการใช้งานเอื้อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ใช้และเจ้าของอาคาร โดยกำหนดให้กิจกรรมและเป้าหมายขององค์กรเป็นศูนย์กลาง อาคารเป็นเครื่องมือสนับสนุนองค์กร ในการเพิ่มประสิทธิภาพและประสิทธิผล

การศึกษาครั้งนี้จึงมีข้อเสนอแนะดังนี้

5.2.1 ข้อเสนอแนะสำหรับกรมธนารักษ์ ในฐานะเจ้าของ ควรเป็นผู้กำหนดนโยบาย วางกลยุทธ์ การจัดทำแผน และกำหนดงบประมาณ เพื่อให้อาคารบ้านพักฯอยู่ในสภาพดี โดย

1) ควรต้องมีการวางแผนการจัดการศูนย์บ้านพักราชการที่เหมาะสม โดยการกำหนดรูปแบบการบริหารให้ผู้พักอาศัยเข้ามามีส่วนร่วมในการบริหารร่วมกับกรมธนารักษ์ หรือจ้างบริษัทเอกชนที่มีความรู้ความสามารถเข้ามาบริหารจัดการ แทนรูปแบบการบริหารในรูปคณะกรรมการฯแบบเดิม

2) ควรต้องมีการวางแผนการออกแบบศูนย์บ้านพักฯให้สอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ของผู้พักอาศัยและการบริหารจัดการในอนาคต

3) ควรตั้งงบประมาณให้เพียงพอสำหรับการบริหารศูนย์บ้านพักฯ

4) ควรจัดอบรมเจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องให้มีความรู้เรื่องการบริหารจัดการอาคาร หรือการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ

5.2.2 ข้อเสนอแนะสำหรับสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ สำนักงานธนารักษ์ควรเป็นผู้ทำหน้าที่จัดการ ดูแลรักษาและบริการ Operational FM ครอบคลุมการจัดการภายในอาคารทั้งหมด ได้แก่ การควบคุมและดูแลรักษาระบบประกอบอาคาร การทำความสะอาด การรักษาความปลอดภัย ทั้งนี้ควร

1) สร้างความเข้าใจในการอยู่อาคารพักอาศัยรวมให้กับผู้พักอาศัยที่จะต้องมีส่วนร่วมในการดูแลรับผิดชอบ และต้องมีค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

2) สร้างความเข้าใจในหน้าที่การบริหารอาคารพักอาศัย โดยทำหน้าที่เปรียบเสมือนเป็นผู้จัดการอาคาร หรือ Building Manager นอกเหนือจากงานในหน้าที่เดิม

5.3 ข้อเสนอแนะเพื่อการศึกษาต่อไปในอนาคต

เนื่องจากปัจจุบันกรมธนารักษ์ได้รับมอบหมายจากรัฐบาลให้ดำเนินการสร้างศูนย์ราชการแจ้งวัฒนะ กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นศูนย์ราชการขนาดใหญ่ ประกอบด้วยอาคารสำนักงานสูง 15 ชั้นพร้อมที่จอดรถใต้ดิน 3 ชั้น จำนวน 42 หลัง แต่ละหลังมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 21,150 ตารางเมตร ที่จอดรถใต้ดินมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 10,140 ตารางเมตร และมีอาคารศูนย์บริการรวมไว้สำหรับบริการทั่วไปจำนวน 3 หลัง รวมมูลค่าโครงการทั้งสิ้นประมาณ 26,090 ล้านบาท คาดว่าโครงการระยะแรกจะแล้วเสร็จในปี2547 ในขณะนี้อยู่ระหว่างกรมธนารักษ์ดำเนินการศึกษาเรื่องงบประมาณในการก่อสร้าง แต่ยังไม่มีการศึกษาเรื่องการบริหารจัดการว่าภายหลังการก่อสร้างแล้วเสร็จควรเป็นรูปแบบใด ซึ่งอาจแบ่งออกเป็น 2 กรณี คือ อาคารที่ทำการ หน่วยงาน

เจ้าของอาคารเป็นผู้ตั้งงบประมาณ ส่วนพื้นที่ส่วนกลางและสาธารณูปโภคส่วนกลาง เช่นอาคารบริการรวม อาจให้กรมธนารักษ์เป็นผู้รับผิดชอบ ดังนั้นถ้ากรมธนารักษ์จำเป็นต้องเป็นผู้ดูแลรับผิดชอบแล้ว ควรต้องมีการศึกษาเพิ่มเติมว่า กรมธนารักษ์ควรมีการเพิ่มอัตรากำลังเจ้าหน้าที่ที่มีความรู้ความสามารถเฉพาะทางด้านการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ (Facility Management) และช่างเทคนิคด้านต่าง ๆ เพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการ อาคาร เพื่อมิให้เกิดปัญหาต่อไปในอนาคต

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

ดี เอส แลนด์. คู่มือคอนโดมิเนียม. กรุงเทพมหานคร : ศูนย์การพิมพ์พลชัย, 2532.

นคร มุธุศรี. หนังสือคู่มือสำหรับนักบริหารอาคารและหมู่บ้านจัดสรร. กรุงเทพมหานคร : 2543.

ปุณณภา ไกรสินธุ์. การบริหารเคหะชุมชนด้านการดูแลชุมชนของการเคหะแห่งชาติ : กรณีศึกษาเคหะชุมชนเมืองใหม่บางพลี. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2536.

พัสตราภรณ์ มีศิริ. การบริหารอาคารชุดระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544.

วัชราภรณ์ ฤทธิพงษ์. การประเมินความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนนนทบุรี. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2541.

สมพงษ์ หิรัญศักดิ์. การประเมินการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลางค่อนข้างสูง : กรณีศึกษาเปรียบเทียบโครงการปทุมวันเพลส สยามคอนโดมิเนียม เกล้าสยามคอนโดมิเนียม. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ สถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537.

สุธี สุเมธานนทศักดิ์. การศึกษาลักษณะทางกายภาพของอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูงในเขตกรุงเทพมหานครที่มีผลกระทบต่อประสิทธิภาพในการจัดการดูแลอาคารและทรัพย์ส่วนกลาง. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539.

เสริชย์ โชติพานิช. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด. วารสารสถาปัตยกรรมศาสตร์ 2544 : 100-105.

เสริชย์ โชติพานิช. การบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ. เอกสารประกอบการสอนวิชาการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ. ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545.

ภาษาอังกฤษ

Institute of Real Estate Management. The Condominium Community. Chicago, 1978.

Jack R. Holeman. Condominium Management. New Jersey : Prentice-hall Inc, 1980.

Available from: http://www.pea.or.th

Available from: http://www.pwa.thaigov.net

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาคผนวก

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาคผนวก ก

เรียน ท่านผู้ตอบแบบสอบถาม

ด้วยนางศุกร์ศิริ บุญญเศรษฐ์ นิสิตปริญญาโทภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ทำการศึกษาวิจัยในหัวข้อ “การจัดการศูนย์บ้านพักราชการกระทรวงการคลัง กรณีศึกษาศูนย์บ้านพักจังหวัดกาญจนบุรี “ จึงใคร่ขอความร่วมมือจากท่านในการให้ข้อมูลดังกล่าว เพื่อประโยชน์ทางการศึกษาต่อไป

ขอขอบคุณ

<u>ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับการบริหารศูนย์บ้านพักราชการกระทรวงการคลัง</u>

1. ท่านคิดว่าการบริหารศูนย์บ้านพักราชการกระทรวงการคลังในเรื่องต่าง ๆ เหล่านี้มีปัญหาหรือไม่ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

1.1.น้ำประปา

☐ ไม่มี

☐ มี โปรดระบุ

☐ ความสม่ำเสมอของการจ่ายน้ำ

☐ คุณภาพของน้ำ

☐ ปริมาณการไหลของน้ำ

☐ อื่น ๆ .....

1.2.ไฟฟ้าสาธารณะ

☐ ไม่มี

☐ มี โปรดระบุ

☐ แสงสว่างบริเวณสาธารณะน้อยเกินไป

☐ การเปิด ปิด ไฟฟ้าสาธารณะไม่เป็นเวลา

☐ อื่น ๆ .....

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

1.3.ขยะ

☐ ไม่มี

☐ มี โปรดระบุ

☐ จำนวนถังขยะรวมในแต่ละอาคารน้อยเกินไป

☐ ความถี่ในการจัดเก็บขยะน้อยเกินไป

☐ ถังขยะส่งกลิ่นเหม็นรบกวน

☐ อื่น ๆ .....

1.4.พื้นที่ส่วนกลาง

☐ ไม่มี

☐ มี โปรดระบุ

☐ หญ้ารก

☐ ประสิทธิภาพในการทำความสะอาด

☐ ต้นไม้มีจำนวนน้อยเกินไป

☐ อื่น ๆ .....

1.5.ความปลอดภัย

☐ ไม่มี

☐ มี โปรดระบุ

☐ ถูกโจรกรรมบ่อย ๆ

☐ ผู้รักษาความปลอดภัยไม่มีประสิทธิภาพ มักละเลยหน้าที่

☐ จำนวนผู้รักษาความปลอดภัยมีไม่เพียงพอ

☐ อื่น ๆ .....

1.6.สัญญาณโทรทัศน์

☐ ไม่มี

☐ มี โปรดระบุ

☐ ไม่มีการติดตั้งเสาอากาศ

☐ สัญญาณไม่ชัด

☐ อื่น ๆ .....

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

1.7.โทรศัพท์สาธารณะ

☐ ไม่มี

☐ มี โปรดระบุ

☐ มีจำนวนน้อยในแต่ละจุด

☐ อยู่ไกลจากที่พัก

☐ อื่น ๆ ……..

1.8.ที่จอดรถ

☐ ไม่มี

☐ มี โปรดระบุ

☐ จำนวนไม่เพียงพอ

☐ ไม่มีหลังคา

☐ อยู่ไกลจากที่พัก

☐ อื่น ๆ ……..

1.9.ร้านค้าภายในโครงการ

☐ ไม่มี

☐ มี โปรดระบุ

☐ ไม่มีร้านค้า

☐ มีร้านค้าจำนวนน้อย

☐ อื่น ๆ …….

1.10.การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

☐ ไม่มี

☐ มี โปรดระบุ

☐ ท่อน้ำอุดตัน

☐ น้ำท่วมบ่อย

☐ ใช้ระยะเวลาในการระบายน้ำนาน

☐ อื่น ๆ ……

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

<u>ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดเก็บค่าใช้จ่ายของศูนย์บ้านพักราชการกระทรวงการคลัง</u>

2.ท่านคิดว่าการจัดเก็บค่าใช้จ่ายของศูนย์บ้านพักราชการกระทรวงการคลังในเรื่องต่าง ๆ เหล่านี้มีความเหมาะสมหรือไม่

2.1.น้ำประปา

☐ เหมาะสม
☐ แพงไป
☐ ถูกไป

2.2.ไฟฟ้า

☐ เหมาะสม
☐ แพงไป
☐ ถูกไป

2.3.ค่าทำความสะอาดพื้นที่ส่วนกลาง

☐ เหมาะสม
☐ แพงไป
☐ ถูกไป

2.4.ค่าเก็บขยะ

☐ เหมาะสม
☐ แพงไป
☐ ถูกไป

2.5.ค่าติดตั้งสัญญาณโทรทัศน์

☐ เหมาะสม
☐ แพงไป
☐ ถูกไป

สำนักวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3.ท่านคิดว่าการเรียกเก็บอัตราค่าน้ำประปาของศูนย์บ้านพักราชการกระทรวงการคลัง แพงกว่าหรือถูกกว่าการเรียกเก็บอัตราค่าน้ำประปาของอาคารพักอาศัยรวม เช่น คอนโดมิเนียม หรือ อพาร์ทเมนต์

☐ แพงกว่า

☐ ถูกกว่า

☐ เท่ากัน

☐ ไม่ทราบ

4.ท่านคิดว่าค่าใช้จ่ายส่วนกลาง เช่น ค่าไฟฟ้า น้ำประปา และค่าทำความสะอาดพื้นที่ส่วนกลาง ควรจะอยู่ในความรับผิดชอบของผู้ใด

☐ กรมธนารักษ์

☐ หน่วยงานต่าง ๆ ที่อยู่ในศูนย์ราชการฯ

☐ ผู้พักอาศัยในศูนย์บ้านพักราชการฯ

☐ อื่น ๆ……

<u>ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับการดูแลศูนย์บ้านพักราชการกระทรวงการคลัง</u>

5.ท่านคิดว่าการดูแลศูนย์บ้านพักราชการกระทรวงการคลังในเรื่องต่างๆ เหล่านี้ ดี หรือไม่ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

5.1.การซ่อมบำรุงประปา

☐ ดี

☐ ไม่ดี โปรดระบุ

☐ ระยะเวลาในการซ่อมแก้ไขนาน

☐ ช่างขาดความรู้ความชำนาญ

☐ จำนวนช่างมีไม่เพียงพอ

☐ อื่น ๆ.....

5.2.การซ่อมบำรุงไฟฟ้าสาธารณะ

☐ ดี

☐ ไม่ดี โปรดระบุ

☐ ระยะเวลาในการซ่อมแก้ไขนาน

☐ ช่างขาดความรู้ความชำนาญ

☐ จำนวนช่างมีไม่เพียงพอ

☐ อื่น ๆ.....

5.3.ท่อระบายน้ำ

☐ ดี

☐ ไม่ดี โปรดระบุ

☐ ระยะเวลาในการซ่อมแก้ไขนาน

☐ ช่างขาดความรู้ความชำนาญ

☐ จำนวนช่างมีไม่เพียงพอ

☐ อื่น ๆ.....

5.4.ระบบบำบัดน้ำเสีย

☐ ดี

☐ ไม่ดี โปรดระบุ

☐ ระยะเวลาในการซ่อมแก้ไขนาน

☐ ช่างขาดความรู้ความชำนาญ

☐ จำนวนช่างมีไม่เพียงพอ

☐ อื่น ๆ.....

6.เมื่อระบบประกอบอาคาร เช่น ระบบไฟฟ้า ประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบระบายน้ำ เกิดชำรุดเสียหาย แล้วท่านได้แจ้งให้ผู้บริหารศูนย์ราชการฯทราบแล้ว ท่านคิดว่าจะได้รับการแก้ไขภายในระยะเวลาเท่าใด

☐ 1-2 วัน

☐ 3-6 วัน

☐ 7 วัน

☐ 15 วัน

☐ 30 วัน

☐ มากกว่า 30 วัน

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

7. เมื่อระบบประกอบอาคาร เช่น ระบบไฟฟ้า ประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบระบายน้ำ ตามข้อ 6 ได้รับการแก้ไขจากช่างผู้ควบคุมอาคารเรียบร้อยแล้ว การใช้งานต่อมาในภายหลังท่านพบว่าส่วนใหญ่จะเป็นแบบใด

☐ ใช้งานได้ตามปกติ

☐ ใช้งานได้ 2-3 วันก็เสียในจุดเดิมอีก

☐ ใช้งานได้สักระยะ จุดอื่นเกิดชำรุดเสียหาย

☐ ช่างไม่สามารถแก้ไขในเรื่องของระบบต่าง ๆ ได้

☐ อื่น ๆ โปรดระบุ.....

<u>ส่วนที่ 4 ข้อมูลเกี่ยวกับความคิดเห็นและความพึงพอใจของผู้พักอาศัย</u>

8.ความคิดเห็นเกี่ยวกับการบริหารจัดการศูนย์บ้านพักราชการกระทรวงการคลัง

การจัดการเรื่อง	**ดี**	**พอใช้**	**ควรปรับปรุง**
น้ำประปา			
ไฟฟ้าสาธารณะ			
การจัดเก็บขยะ			
พื้นที่ส่วนกลาง			
ความปลอดภัย			
สัญญาณโทรทัศน์			
โทรศัพท์สาธารณะ			
ที่จอดรถ			
ร้านค้าภายในโครงการ			
การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม			
พื้นที่สาธารณะส่วนกลาง			
การซ่อมบำรุงอุปกรณ์ต่างๆ			

9.ท่านมีความพึงพอใจการบริหารจัดการศูนย์บ้านพักราชการกระทรวงการคลังหรือไม่

☐ ไม่พอใจ

☐ พอใจ โปรดระบุ

☐ มากที่สุด

☐ มาก

☐ ปานกลาง

☐ น้อย

☐ น้อยที่สุด

เรื่องใดที่ท่านเห็นว่าควรปรับปรุง (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

☐ การควบคุมให้เป็นไปตามกฎระเบียบ

☐ การตรวจสอบรายงานผลการปฏิบัติงาน

☐ การประเมินผลการปฏิบัติงาน

☐ การเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

☐ การดูแลซ่อมแซมอุปกรณ์ต่างๆ ให้สามารถใช้งานได้

☐ อื่น ๆ .....

10.ท่านคิดว่าการบริหารศูนย์บ้านพักฯของคณะกรรมการบริหารศูนย์บ้านพักราชการฯในปัจจุบันมีความเหมาะสมหรือไม่

☐ เหมาะสม

☐ ไม่เหมาะสม ควรเป็นแบบใด

☐ กรมธนารักษ์ร่วมกับผู้พักอาศัยในศูนย์บ้านพักราชการฯดูแล

☐ ผู้พักอาศัยในศูนย์บ้านพักราชการฯดูแลกันเองโดยคัดเลือกผู้แทนมาเป็นผู้บริหาร

☐ การจัดการโดยการจ้างบริษัทเอกชนเข้ามาดำเนินการ

☐ อื่น ๆ โปรดระบุ.....

11.ถ้าท่านเลือกได้ท่านต้องการบ้านพักอาศัยแบบใด

☐ บ้านพักอาศัยเป็นหลัง เช่น บ้านเดี่ยว หรือ ทาวน์เฮาส์ โดยรัฐจัดหาให้

☐ อาคารพักอาศัยรวมในแนวสูง เช่น แฟลต หรือ ศูนย์บ้านพักราชการฯ โดยรัฐจัดหาให้

☐ ต้องการหาที่พักอาศัยเองโดยรัฐให้สวัสดิการเป็นค่าเช่าบ้าน

☐ อื่น ๆ .....

<u>ส่วนที่ 5 ข้อมูลส่วนบุคคล</u>

12.ท่านเคยพักอาศัยในอาคารที่เป็นที่พักอาศัยรวม เช่น อาคารชุด คอนโดมิเนียม แฟลต หรือ อพาร์ตเมนต์มาก่อนหรือไม่

☐ เคย

☐ ไม่เคย

13.ปัจจุบันท่านรับราชการในระดับใด

☐ ระดับ 1-4

☐ ระดับ 5-6

☐ ระดับ 7-8

14.ปัจจุบันท่านพักอาศัยอยู่กับผู้ใด

☐ คู่สมรส/บุตร

☐ ญาติ

☐ บิดา-มารดา

☐ เพื่อน

☐ อยู่คนเดียว

15.โดยปกติท่านใช้พาหนะใดในการเดินทาง

☐ รถยนต์ส่วนตัว

☐ รถจักรยานยนต์

☐ รถจักรยาน

☐ รถประจำทาง

สำหรับนิสิต

อาคารหลังที่.....สภาพแวดล้อม ☐ ดี ☐ ไม่ดี

การใช้ประโยชน์พื้นที่ส่วนกลางบริเวณทางเดิน ☐ เหมาะสม ☐ ไม่เหมาะสม

การบำรุงรักษาอาคารและงานระบบ ☐ ดี ☐ พอใช้ ☐ ควรปรับปรุง

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาคผนวก ข

แบบบันทึกสรุปการสัมภาษณ์

ชื่อผู้ให้การสัมภาษณ์ .....

ตำแหน่ง .....

หน่วยงาน .....

ให้ข้อมูลในฐานะเป็น ☐ กรรมการบริหารศูนย์ราชการและศูนย์บ้านพักฯ

☐ คณะกรรมการประจำศูนย์บ้านพัก

ท่านมีความคิดเห็น และข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการจัดการศูนย์บ้านพักราชการกระทรวงการคลังในแต่ละเรื่องต่อไปนี้อย่างไร

<u>ส่วนที่ 1. ความคิดเห็นและนโยบายในการบริหารศูนย์บ้านพักราชการกระทรวงการคลัง</u>

1. ท่านมีความคิดเห็นอย่างไรเกี่ยวกับการบริหารจัดการศูนย์บ้านพักของคณะกรรมการบริหารศูนย์ราชการและศูนย์บ้านพักในปัจจุบัน .....

.....

.....

.....

.....

.....

2. ท่านคิดว่างานประจำในตำแหน่งหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารศูนย์ราชการและศูนย์บ้านพักฯ ในปัจจุบันเป็นอย่างไร และสามารถเข้ามาบริหารจัดการศูนย์ราชการและศูนย์บ้านพักฯ นอกเหนือจากงานประจำได้เหมาะสมเพียงใด .....

.....

.....

.....

3. ขอทราบความคิดเห็น หรือแนวทางในการแก้ไขปัญหาต่าง ๆ เหล่านี้ของคณะกรรมการบริหารศูนย์ราชการและศูนย์บ้านพักกระทรวงการคลัง

3.1 ที่จอดรถ .....

.....

.....

.....

3.2 ร้านอาหารภายในโครงการ .....

.....

.....

.....

3.3 โทรศัพท์สาธารณะ .....

.....

.....

.....

3.4 การซ่อมบำรุงอุปกรณ์ต่าง ๆ เช่นปั๊มน้ำอัตโนมัติให้สามารถใช้งานได้ตามปกติ .....

.....

.....

.....

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

<u>ส่วนที่ 2 การเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง</u>

4. ท่านคิดว่าการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางในปัจจุบันมีความเหมาะสมหรือไม่ อย่างไร วิธีการเรียกเก็บเป็นอย่างไร ในอัตราเท่าไร

4.1 ค่าน้ำประปาสาธารณะ .....

.....

.....

4.2 ค่าไฟฟ้า .....

.....

.....

.....

4.3 ค่าทำความสะอาดพื้นที่ส่วนกลาง .....

.....

.....

.....

5. ท่านคิดว่าการเรียกเก็บค่าคิดตั้งเสาอากาศโทรทัศน์รวมกับคุณภาพการรับส่งสัญญาณเหมาะสมหรือไม่ และในละแวกเดียวกันสัญญาณโทรทัศน์มีความคมชัดมากกว่าของศูนย์บ้านพักหรือไม่ อย่างไร .....

.....

.....

6. คณะกรรมการบริหารศูนย์ราชการและศูนย์บ้านพักกระทรวงการคลังเคยมีการจัดประชุมประจำปีเพื่อชี้แจงงบประมาณรายรับ-รายจ่ายประจำปีให้ผู้พักอาศัยทราบหรือไม่

.....

.....

.....

7. ในส่วนของค่าใช้จ่าย มีการตั้งงบประมาณสำหรับการซ่อมแซมใหญ่ทั้งระบบ (overall) หรือเปลี่ยนอุปกรณ์ขนาดใหญ่ เช่น ปั๊มน้ำอัตโนมัติ ถังเก็บน้ำประปา เครื่องสำรองไฟฉุกเฉิน เครื่องดับเพลิง ตามกำหนดระยะเวลาการใช้งานหรือไม่ อย่างไร

.....

.....

.....

.....

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

<u>ส่วนที่ 3 การดูแลซ่อมแซม</u>

8. ในศูนย์บ้านพักราชการเคยมีการล้างทำความสะอาดถังน้ำประปาใต้ดินและถังเก็บน้ำประปาบนหลังคามาก่อนหรือไม่ เพราะเหตุใด.....

.....

.....

.....

9. ในการดูแลศูนย์บ้านพักราชการเกี่ยวกับการซ่อมบำรุงอาคารและอุปกรณ์ต่าง ๆ มีการบันทึกรายการซ่อมแซม หรือตารางการซ่อมแซมประจำปีบันทึกเก็บไว้เป็นหลักฐานหรือไม่

.....

.....

.....

.....

10. ท่านคิดว่าช่างประจำอาคารควรมีจำนวนเท่าไร และปัจจุบันมีเพียงพอหรือไม่ ควรมีความรู้ระดับใด และมีความจำเป็นมากพอที่จะต้องมีช่างเฉพาะแต่ละด้านหรือไม่ อย่างไร และเมื่ออุปกรณ์ชำรุดเสียหายในเรื่องที่มิใช้ระบบประกอบอาคาร หรือโครงสร้างของอาคารใช้ระยะเวลาในการซ่อมบำรุงกี่วัน

.....

.....

.....

.....

.....

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาคผนวก ค

กฎกระทรวง
แบ่งส่วนราชการ กรมธนารักษ์
กระทรวงการคลัง พ.ศ ๒๕๔๕

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ ฉ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ.๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๔๓ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังออกกฎกระทรวงไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้กรมธนารักษ์ มีภารกิจเกี่ยวกับการปกครอง การดูแล การบำรุงรักษา และการพัฒนาที่ราชพัสดุให้มีมูลค่าเพิ่มขึ้นหรือก่อให้เกิดรายได้ และการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์สูงสุดของประเทศชาติและประชาชน การผลิตเหรียญกษาปณ์และจัดทำเครื่องราชอิสริยยศ เครื่องราชอิสริยาภรณ์ และของสั่งจ้าง ด้วยวิธีการผลิตที่ได้มาตรฐานสากลและมีต้นทุนที่เหมาะสมเพื่อให้มีจำนวนที่เพียงพอตลอดจนการบริหารเงินตราและการเก็บรักษาทรัพย์สินมีค่าของแผ่นดินให้มีความปลอดภัย และอยู่ในสภาพที่ดี เพื่อนำออกเผยแพร่และสืบทอดมรดกทางวัฒนธรรม โดยให้มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

(ก) ดำเนินการเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยเงินคงคลัง กฎหมายว่าด้วยเงินตรา กฎหมายว่าด้วยที่ราชพัสดุ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

(ข) ดำเนินการเกี่ยวกับการกำหนดราคาประเมินของอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(ค) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่กฎหมายกำหนดให้เป็นอำนาจหน้าที่ของกรม หรือตามที่กระทรวงหรือคณะรัฐมนตรีมอบหมาย

ข้อ ๒ ให้แบ่งส่วนราชการกรมธนารักษ์ ดังนี้

(๑) สำนักงานเลขานุการกรม

(๒) กองการเจ้าหน้าที่

(๓) กองคลัง

(๔) กองแบบแผนและก่อสร้าง

(๕) กองแผนงาน

(๖) กองพัสดุ

(๗) ศูนย์สารสนเทศ

(๘) สำนักกษาปณ์

(๙) สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ (ตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด)

(๑๐) สำนักทรัพย์สินมีค่าของแผ่นดิน

(๑๑) สำนักบริหารเงินตรา

(๑๒) สำนักบริหารจัดการฐานข้อมูลที่ราชพัสดุ

(๑๓) สำนักบริหารที่ราชพัสดุกรุงเทพมหานคร

(๑๔) - (๑๕) สำนักบริหารที่ราชพัสดุ ๑ - ๒ ตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

(๑๖) สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน

ข้อ ๓ ในกรมธนารักษ์ให้ มีกลุ่มงานด้านเทคนิค และวิชาการเพื่อสนับสนุนการปฏิบัติงานของกรม โดยรับผิดชอบงานขึ้นตรงต่ออธิบดีกรมธนารักษ์ ดังต่อไปนี้

(๑) กลุ่มงานกฎหมาย

(๒) กลุ่มงานพัฒนาธุรกิจและศักยภาพที่ราชพัสดุ

กลุ่มงานกฎหมายตาม (๑) มีอำนาจหน้าที่

(ก) ดำเนินการเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยเงินคงคลัง กฎหมายว่าด้วยเงินตรา กฎหมายว่าด้วยที่ราชพัสดุ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

(ข) ดำเนินการเกี่ยวกับงานนิติกรรมและสัญญา งานเกี่ยวกับความรับผิดทางแพ่ง อาญา งานคดีปกครอง และงานคดีอื่นที่อยู่ในอำนาจหน้าที่ของกรม

(ค) ดำเนินการเกี่ยวกับงานเลขานุการของคณะกรรมการที่ราชพัสดุตามกฎหมายว่าด้วยที่ราชพัสดุ

(ง) ปฏิบัติงานร่วมกับหรือสนับสนุนการปฏิบัติงานของหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้องหรือที่ได้รับมอบหมาย

กลุ่มงานพัฒนาธุรกิจและศักยภาพที่ราชพัสดุตาม (๒) มีอำนาจหน้าที่

(ก) กำหนดมาตรฐานการใช้ แนวคิดและรูปแบบโครงการของที่ราชพัสดุ และสนับสนุนการพัฒนาธุรกิจ

(ข) ดำเนินการเกี่ยวกับการพัฒนาศักยภาพที่ราชพัสดุ

(ค) จัดทำแผนเชิงกลยุทธ์ การพัฒนาและใช้ที่ราชพัสดุ

(ง) ดำเนินการเกี่ยวกับงานเลขานุการของคณะกรรมการเพื่อพิจารณาเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลไทยในต่างประเทศ

(จ) ปฏิบัติงานร่วมกับหรือสนับสนุนการปฏิบัติงานของหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้องหรือที่ได้รับมอบหมาย

ข้อ ๔ ส่วนราชการกรมธนารักษ์ มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

(๑) สำนักงานเลขานุการกรม มีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับราชการทั่วไปของกรมและราชการที่มิได้แยกให้เป็นหน้าที่ของกองหรือส่วนราชการใดโดยเฉพาะ อำนาจหน้าที่ดังกล่าวให้รวมถึง

(ก) ปฏิบัติงานสารบรรณของกรม

(ข) ดำเนินการเกี่ยวกับงานช่วยอำนวยการ และงานเลขานุการของกรม

(ค) ประชาสัมพันธ์ เผยแพร่กิจกรรม ความรู้ความก้าวหน้าและผลงานของกรม

(ง) ประสานงานและประมวลผลการปฏิบัติราชการของสำนักงานธนารักษ์พื้นที่

(จ) ปฏิบัติงานร่วมกับหรือสนับสนุนการปฏิบัติงานของหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้องหรือที่ได้รับมอบหมาย

(๒) กองการเจ้าหน้าที่ มีอำนาจหน้าที่

(ก) จัดระบบงานและการบริหารงานบุคคลของกรม

(ข) ดำเนินการเกี่ยวกับการฝึกอบรมและพัฒนาข้าราชการและลูกจ้างของกรม ตลอดจนบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องกับงานด้านเงินตราและที่ราชพัสดุ

(ค) ปฏิบัติงานร่วมกับหรือสนับสนุนการปฏิบัติงานของหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้องหรือที่ได้รับมอบหมาย

(๓) กองคลัง มีอำนาจหน้าที่

(ก) ดำเนินการเกี่ยวกับการเงิน การบัญชี การงบประมาณของกรม

(ข) ปฏิบัติงานร่วมกับหรือสนับสนุนการปฏิบัติงานของหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้องหรือที่ได้รับมอบหมาย

(๔) กองแบบแผนและก่อสร้าง มีอำนาจหน้าที่

(ก) ดำเนินการเกี่ยวกับงานสถาปัตยกรรม งานวิศวกรรม และงานควบคุมการก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นที่ราชพัสดุ

(ข) ปฏิบัติงานร่วมกับหรือสนับสนุนการปฏิบัติงานของหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้องหรือที่ได้รับมอบหมาย

(๕) กองแผนงาน มีอำนาจหน้าที่

(ก) จัดทำและประสานแผนการปฏิบัติงานของกรมให้สอดคล้องกับนโยบายและแผนแม่บทของกระทรวง รวมทั้งเร่งรัด ติดตาม และประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนราชการในสังกัด

(ข) จัดระบบการสำรวจ การจัดเก็บ และการรวบรวมสถิติข้อมูลของส่วนราชการในสังกัด

(ค) ปฏิบัติงานร่วมกับหรือสนับสนุนการปฏิบัติงานของหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้องหรือที่ได้รับมอบหมาย

(๖) กองพัสดุ มีอำนาจหน้าที่

(ก) ดำเนินการเกี่ยวกับการพัสดุ อาคารสถานที่ และยานพาหนะของกรม

(ข) ปฏิบัติงานร่วมกับหรือสนับสนุนการปฏิบัติงานของหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้องหรือที่ได้รับมอบหมาย

(๗) ศูนย์สารสนเทศ มีอำนาจหน้าที่

(ก) วางและพัฒนาระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและระบบสารสนเทศของกรม

(ข) บริหารจัดการระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและระบบเครือข่ายสื่อสารข้อมูลระหว่างส่วนราชการในสังกัด และหน่วยงานภายนอก

(ค) เป็นศูนย์ระบบข้อมูล และการให้บริการข้อมูลสารสนเทศแก่หน่วยงานต่างๆ ทั้งภายในและภายนอก

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

(ง) ปฏิบัติงานร่วมกับหรือสนับสนุนการปฏิบัติงานของหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้องหรือที่ได้รับมอบหมาย

(๘) สำนักกษาปณ์ มีอำนาจหน้าที่

(ก) ดำเนินการเกี่ยวกับการผลิตเหรียญกษาปณ์และเหรียญที่ระลึก และจัดทำเครื่องราชอิสริยยศ เครื่องราชอิสริยาภรณ์ เครื่องหมายตอบแทน และของสั่งจ้าง

(ข) ปฏิบัติงานเกี่ยวกับการยุบ การหลอม การทำลาย และการล้างตัวเหรียญกษาปณ์

(ค) ปฏิบัติงานเกี่ยวกับการติดตั้ง ซ่อมแซมประตูห้องมั่นคง และซ่อมแซมกุญแจตู้นิรภัยของส่วนราชการ

(ง) ดำเนินการเกี่ยวกับการเงิน การบัญชี และการงบประมาณของเงินทุนหมุนเวียนการผลิตเหรียญกษาปณ์ และเงินทุนหมุนเวียนการทำของ

(จ) ปฏิบัติงานร่วมกับหรือสนับสนุนการปฏิบัติงานของหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้องหรือที่ได้รับมอบหมาย

(๙) สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ มีอำนาจหน้าที่ภายในเขตท้องที่ที่รับผิดชอบดังนี้

(ก) ดำเนินการเกี่ยวกับการปกครอง การดูแล การบำรุงรักษาและการพัฒนาศักยภาพที่ราชพัสดุ

(ข) ดำเนินการเกี่ยวกับการใช้ที่ราชพัสดุ รวมทั้งจัดหาประโยชน์และทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ราชพัสดุ

(ค) ดำเนินการเกี่ยวกับการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(ง) ดำเนินการและประสานงานเกี่ยวกับเงินคงคลังและเงินตราที่เป็นอำนาจหน้าที่ของกรม

(จ) ปฏิบัติงานร่วมกับหรือสนับสนุนการปฏิบัติงานของหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้องหรือที่ได้รับมอบหมาย

(๑๐) สำนักทรัพย์สินมีค่าของแผ่นดิน มีอำนาจหน้าที่

(ก) ดำเนินการเกี่ยวกับการอนุรักษ์ การบูรณะ และการเก็บรักษาทรัพย์สินมีค่าของแผ่นดิน

(ข) จัดแสดงและเผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินมีค่าของแผ่นดิน

(ค) จำหน่ายและแลกเปลี่ยนเงินตราของรัฐบาลไทยและรัฐบาลต่างประเทศ เพื่อส่งเสริมการสะสมเงินตรา

(ง) ดำเนินการเกี่ยวกับการเงิน การบัญชี การงบประมาณของเงินทุนหมุนเวียน และการแสดงเหรียญกษาปณ์และเงินตราไทย

(จ) ปฏิบัติงานร่วมกับหรือสนับสนุนการปฏิบัติงานของหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้องหรือที่ได้รับมอบหมาย

(๑๑) สำนักบริหารเงินตรา มีอำนาจหน้าที่

(ก) ดำเนินการเกี่ยวกับการรับและจ่าย การแลก การตรวจพิสูจน์ การเบิกจ่าย การรับส่ง และการเก็บรักษาเหรียญกษาปณ์

(ข) ดำเนินการเกี่ยวกับการจัดทำ การควบคุม และการตรวจบัญชีเงินคงคลัง เช็คเงินผลประโยชน์ เช็คขัดข้องและใบนำส่งเงินของส่วนราชการ และการรับและนำส่งเช็คเงินผลประโยชน์

(ค) ดำเนินการเกี่ยวกับการควบคุมการเบิกจ่าย การรับส่งเงินคงคลัง การออกเช็คสั่งจ่ายเงินคงคลัง การรับรองการจ่ายเงินคงคลัง การรับคืนแสตมป์ฤชากร และการเก็บรักษาและเบิกจ่ายแสตมป์อากรทะเบียนต่างด้าว

(ง) ดำเนินการเกี่ยวกับการรับฝาก การเก็บรักษากุญแจตู้นิรภัย และทรัพย์สินของส่วนราชการ

(จ) ปฏิบัติงานร่วมกับหรือสนับสนุนการปฏิบัติงานของหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้องหรือที่ได้รับมอบหมาย

(๑๒) สำนักบริหารจัดการฐานข้อมูลที่ราชพัสดุ มีอำนาจหน้าที่

(ก) จัดทำและบริหารฐานข้อมูลเกี่ยวกับทะเบียนหลักฐานที่ราชพัสดุ

(ข) สำรวจรังวัด จัดทำแผนที่ที่ราชพัสดุ

(ค) ปฏิบัติงานร่วมกับหรือสนับสนุนการปฏิบัติงานของหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้องหรือที่ได้รับมอบหมาย

(๑๓) สำนักบริหารที่ราชพัสดุกรุงเทพมหานคร มีอำนาจหน้าที่

(ก) ดำเนินการเกี่ยวกับการปกครอง การดูแล การบำรุงรักษาและการพัฒนาศักยภาพที่ราชพัสดุในเขตกรุงเทพมหานคร

(ข) ดำเนินการเกี่ยวกับการใช้ที่ราชพัสดุ รวมทั้งจัดหาประโยชน์และทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ราชพัสดุในเขตกรุงเทพมหานคร

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

(ค) ปฏิบัติงานร่วมกับหรือสนับสนุนการปฏิบัติงานของหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้องหรือที่ได้รับมอบหมาย

(๑๔)–(๑๕) สำนักบริหารที่ราชพัสดุ ๑–๒ มีอำนาจหน้าที่ภายในเขตท้องที่ที่รับผิดชอบ ดังนี้

(ก) ดำเนินการเกี่ยวกับการใช้ที่ราชพัสดุ รวมทั้งจัดหาประโยชน์และทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ราชพัสดุ

(ข) ปฏิบัติงานร่วมกับหรือสนับสนุนการปฏิบัติงานของหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้องหรือที่ได้รับมอบหมาย

(๑๖) สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน มีอำนาจหน้าที่

(ก) ดำเนินการเกี่ยวกับการกำหนดราคาประเมินของอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเสนอความเห็นเพื่อประกอบการพิจารณาในการกำหนดราคาประเมินของอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(ข) ดำเนินการเกี่ยวกับงานเลขานุการของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

(ค) ดำเนินการเกี่ยวกับการพัฒนามาตรฐานการประเมินราคาของอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(ง) ปฏิบัติงานร่วมกับหรือสนับสนุนการปฏิบัติงานของหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้องหรือที่ได้รับมอบหมาย

ข้อ ๕ ให้สำนักบริหารที่ราชพัสดุ ๑-๓ และสำนักงานธนารักษ์จังหวัดยังคงมีอยู่จนกว่าจะได้มีประกาศรัฐมนตรีตามข้อ ๒ (๙) และ (๑๔) – (๑๕) แล้วแต่กรณีแห่งกฎกระทรวงนี้

ให้ไว้ ณ วันที่ ๙ เดือน ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๔๕

(นายสมคิด จาตุศรีพิทักษ์)
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาคผนวก ง

ระเบียบกระทรวงการคลัง

ว่าด้วย

การบริหารศูนย์ราชการและศูนย์บ้านพักกระทรวงการคลังในส่วนภูมิภาค พ.ศ.2540

เนื่องจากกระทรวงการคลังได้ดำเนินการจัดสร้างศูนย์ราชการและศูนย์บ้านพักกระทรวงการคลังในส่วนภูมิภาค ดังนั้น เพื่อให้การบริหารงาน การจัดตั้งงบประมาณ และการดูแลรักษาศูนย์ราชการและศูนย์บ้านพักกระทรวงการคลังในส่วนภูมิภาคเป็นไปในแนวทางเดียวกัน จึงได้กำหนดระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ระเบียบนี้เรียกว่า ระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการบริหารศูนย์ราชการและศูนย์บ้านพักกระทรวงการคลังในส่วนภูมิภาค พ.ศ.2540

ข้อ 2 ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ข้อ 3 บรรดาระเบียบ ข้อบังคับและคำสั่งใด ๆ ที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ 4 ให้อธิบดีกรมธนารักษ์เป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

หมวด 1

<u>ข้อความทั่วไป</u>

ข้อ 5 ในระเบียบนี้

(1) “ อธิบดี” หมายถึง อธิบดีกรมธนารักษ์

(2) “ ศูนย์ราชการ” หมายถึง อาคารที่ทำการและอาคารประกอบภายในบริเวณศูนย์ราชการที่กระทรวงการคลังเห็นชอบให้จัดสร้างขึ้น

(3) “ศูนย์บ้านพัก” หมายถึง อาคารพักอาศัยและอาคารประกอบภายในบริเวณศูนย์ราชการที่กระทรวงการคลังเห็นชอบให้สร้างขึ้น

(4) ”คณะกรรมการ” หมายถึง คณะกรรมการบริหารศูนย์ราชการและศูนย์บ้านพัก

(5) ”ข้าราชการ” หมายถึง ข้าราชการพลเรือนสามัญ สังกัดกระทรวงการคลัง

ข้อ 6 ในกรณีที่มีปัญหา หรือไม่อาจปฏิบัติตามระเบียบนี้ หรือกรณีที่มิได้กำหนดไว้ในระเบียบนี้ ให้อธิบดีเป็นผู้วินิจฉัยชี้ขาดหรือพิจารณาสั่งการ

หมวด 2

คณะกรรมการบริหารศูนย์ราชการและศูนย์บ้านพัก

ข้อ 7 ให้มีคณะกรรมการบริหารศูนย์ราชการและศูนย์บ้านพัก ประกอบด้วยราชพัสดุจังหวัด(ปัจจุบันเป็นธนารักษ์พื้นที่) เป็นประธานกรรมการ ผู้แทนหน่วยงานต่าง ๆ ในสังกัดกระทรวงการคลัง ซึ่งอยู่ในศูนย์บ้านพักเป็นกรรมการ และให้เจ้าหน้าที่จัดผลประโยชน์ประจำสำนักงานราชพัสดุจังหวัด(ปัจจุบันเป็นสำนักงานธนารักษ์พื้นที่)เป็นกรรมการและเลขานุการ โดยคณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ ดังนี้

7.1 พิจารณาจัดสรรบ้านพักให้ข้าราชการในสังกัดกระทรวงการคลังเข้าพักอาศัยในศูนย์บ้านพัก

7.2 กำหนดอัตราค่าบริการและค่าสาธารณูปโภคที่เป็นค่าใช้จ่ายร่วม

7.3 จัดหาผู้ดูแลศูนย์ราชการ และศูนย์บ้านพักตามความเหมาะสม

7.4 พิจารณายกเลิกสิทธิการเข้าพักอาศัยในศูนย์บ้านพักของข้าราชการที่ไม่ปฏิบัติตามระเบียบนี้

7.5 กำหนดค่าเสียหาย กรณีข้าราชการได้ทำทรัพย์สินภายในศูนย์ราชการและศูนย์บ้านพักเสียหาย

7.6 จัดทำบัญชีควบคุมทรัพย์สินภายในศูนย์ราชการและศูนย์บ้านพัก

7.7 แต่งตั้งคณะกรรมการประจำแต่ละอาคารในศูนย์บ้านพัก เพื่อปฏิบัติงานแทนคณะกรรมการบริหารศูนย์ราชการและศูนย์บ้านพัก

7.8 กำหนดระเบียบและข้อบังคับในการบริหารเงินค่าบริการ และค่าใช้จ่าย อันเนื่องมาจากการบริหารศูนย์บ้านพัก

7.9 ให้คณะกรรมการฯ มีอำนาจในการกำหนดข้อบังคับในกรณีอื่น ๆ ตามความจำเป็นและเหมาะสม

7.10 ปฏิบัติงานอื่นอันเป็นประโยชน์ในการบริหารศูนย์ราชการและศูนย์บ้านพัก

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

หมวด 3

<u>การบริหารศูนย์ราชการ</u>

ข้อ 8 ให้หน่วยงานต่าง ๆ ในสังกัดกระทรวงการคลัง มีสิทธิเข้าใช้ศูนย์ราชการตามแบบแปลนแผนผังอาคารที่คณะกรรมการพิจารณาก่อสร้างศูนย์ราชการกระทรวงการคลังในส่วนภูมิภาคได้พิจารณากำหนดไว้

ห้ามมิให้มีการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ใช้สอยศูนย์ราชการ ซึ่งหน่วยงานในสังกัดกระทรวงการคลังได้รับอนุญาตให้เข้าใช้ประโยชน์แล้ว เว้นแต่จะได้รับความเห็นชอบจากอธิบดี

ข้อ 9 ให้หน่วยงานต่าง ๆ ในสังกัดกระทรวงการคลังมีหน้าที่ในการดูแลและบำรุงรักษาศูนย์ราชการเสมือนวิญญูชนจะพึงสงวนทรัพย์สินของตนเอง โดยเฉพาะการบำรุงรักษาพื้นที่ใช้สอยในส่วนที่ได้รับการจัดสรรให้ใช้เป็นเอกเทศแล้ว จะต้องรับภาระค่าใช้จ่ายที่เป็นปกติวิสัย

นอกจากหน้าที่ตามวรรคแรกแล้ว ส่วนราชการต่าง ๆ จะต้องรับภาระค่าใช้จ่ายส่วนที่เป็นค่าสาธารณูปโภคที่แยกเครื่องวัดออกแล้ว เช่น ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ เป็นต้น

ข้อ 10 ให้ราชพัสดุจังหวัด (ธนารักษ์พื้นที่) มีหน้าที่ในการควบคุม ดูแล และบำรุงรักษาศูนย์ราชการของหน่วยงานต่าง ๆ และมีหน้าที่ดูแลศูนย์ราชการในส่วนที่มิใช่หน้าที่ของหน่วยงานหนึ่งหน่วยงานใดโดยเฉพาะ รวมทั้งให้จัดตั้งงบประมาณผ่านทางกรมธนารักษ์เพื่อเป็นค่าใช้จ่าย ดังนี้

10.1 การซ่อมแซมศูนย์ราชการ

10.2 การรักษาความปลอดภัยและรักษาความสะอาด

10.3 ค่าสาธารณูปโภครวมที่มิได้แยกเครื่องวัด

10.4 ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ไม่อยู่ในความรับผิดชอบของหน่วยงานหนึ่งหน่วยงานใดโดยเฉพาะ

หมวด 4

<u>การบริหารศูนย์บ้านพัก</u>

ข้อ 11 ในการจัดสรรที่พักอาศัยในศูนย์บ้านพัก ให้คณะกรรมการดำเนินการโดยใช้สัดส่วนของจำนวนข้าราชการของหน่วยงานต่าง ๆ ที่ปฏิบัติงานประจำศูนย์ราชการ หรือศาลากลางจังหวัด หรือสำนักงานที่อยู่ในเขตอำเภอเมืองในกรณีที่มีที่พักเหลือจากการจัดสรรให้ข้าราชการในศูนย์ราชการ และศาลากลางจังหวัดแล้ว ทั้งนี้ เว้นแต่จะมีข้อตกลงระหว่างหน่วยงาน

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

เป็นกรณีพิเศษ หรือมีหน่วยงานหนึ่งหน่วยงานใดได้สละสิทธิ์ในการเข้าพักอาศัยภายในศูนย์บ้านพักไว้ก่อนแล้ว ซึ่งกรมธนารักษ์จะได้แจ้งให้คณะกรรมการทราบก่อนที่จะมีการจัดสรรที่พักอาศัย

ข้อ 12 ข้าราชการจะหมดสิทธิในการอาศัยภายในศูนย์บ้านพักในกรณีดังต่อไปนี้

12.1 แจ้งความจำนงโดยความสมัครใจ และโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ

12.2 ย้ายไปประจำสถานที่อื่น นอกจากสถานที่ตามข้อ 11

12.3 พ้นจากตำแหน่งหรือเกษียณอายุราชการ

12.4 ไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับในการพักอาศัยตามระเบียบนี้ และคณะกรรมการมีมติให้ย้ายออกจากที่พัก

12.5 ใช้สิทธิเบิกค่าเช่าบ้านตามพระราชกฤษฎีกาค่าเช่าบ้านข้าราชการ พ.ศ.2527 มาตรา 16 และ มาตรา 17 แล้ว

ข้อ 13 ในการพักอาศัยภายในศูนย์บ้านพัก

13.1 ผู้พักอาศัยจะต้องดูแลและบำรุงรักษาบริเวณที่พักและสาธารณูปโภคเสมอวิญญูชนจะพึงสงวนทรัพย์สินของตนเอง และจะต้องอนุญาตให้คณะกรรมการหรือผู้ได้รับมอบหมายเข้าไปตรวจสอบทรัพย์สินที่พักตามควรแก่กรณี

13.2 ห้ามกระทำการเปลี่ยนแปลง ต่อเติมอาคารที่พักหรือศูนย์บ้านพักให้ผิดไปจากแบบแปลนที่ได้ก่อสร้างไว้ เว้นแต่จะเป็นการเปลี่ยนแปลงโดยความเห็นชอบจากกรมธนารักษ์

13.3 ผู้พักอาศัยจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการจัดบริการรักษาความสะอาด ความปลอดภัย และการบำรุงรักษาศูนย์บ้านพัก ตามอัตราที่คณะกรรมการกำหนด

13.4 เมื่อพบว่าศูนย์บ้านพัก ระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ หรืออุปกรณ์ใด ๆ เสียหาย ให้แจ้งให้คณะกรรมการทราบทันที

13.5 ผู้พักอาศัยจะต้องไม่กระทำการใด ๆ ให้เป็นที่เดือดร้อนรำคาญ หรือเป็นอันตราย หรือขัดต่อความสงบสุขของผู้อื่น หรือกระทำการอันไม่เหมาะสมไม่สุภาพ ไม่เป็นระเบียบเรียบร้อย ขัดต่อกฎหมาย ขัดต่อระบบการรักษาความปลอดภัยหรือความสะอาด

13.6 ห้ามเลี้ยงสัตว์เลี้ยงทุกชนิดภายในบริเวณศูนย์บ้านพัก

13.7 ห้ามนำทรัพย์สินส่วนตัวไปไว้ในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง

13.8 ห้ามมิให้ค้าขายหรือดำเนินกิจการอันเป็นธุรกิจในศูนย์บ้านพัก

13.9 ห้ามมิให้นำบุคคลภายนอกซึ่งมิใช่คนในครอบครัวของผู้พักอาศัยเข้ามาอยู่อาศัยในศูนย์บ้านพัก

13.10 นอกจากข้อบังคับดังกล่าวแล้ว คณะกรรมการอาจจะกำหนดข้อบังคับเพิ่มเติมตามที่เห็นสมควรก็ได้

ข้อ 14 เมื่อข้าราชการหมดสิทธิในการพักอาศัยในศูนย์บ้านพัก ให้ส่งมอบที่พักคืนให้แก่คณะกรรมการภายใน 30 วัน โดยให้คณะกรรมการแต่งตั้งคณะทำงานจำนวน 3 คน ทำหน้าที่ตรวจสอบทรัพย์สินที่รับมอบคืน แต่หากพบว่าทรัพย์สินเสียหายให้เรียกให้ชดใช้ค่าเสียหาย ตามข้อ 7.5 และจะพ้นจากความรับผิดชอบเมื่อได้ชำระค่าเสียหายแล้ว และเมื่อคณะกรรมการได้รับมอบทรัพย์สินคืนแล้วให้ถือว่าข้าราชการผู้นั้นพ้นจากความรับผิดชอบใด ๆ ในศูนย์บ้านพัก

ข้อ 15 บรรดาค่าใช้จ่ายที่ผู้พักอาศัยมีหน้าที่รับผิดชอบร่วมกัน เช่น ค่าน้ำประปา, ค่าไฟฟ้า และค่าทำความสะอาดทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าระบบบำบัดน้ำเสียให้คณะกรรมการเรียกเก็บจากผู้พักอาศัยตามความเหมาะสม โดยให้จัดทำบัญชีเพื่อการตรวจสอบให้เรียบร้อย หากมีเงินเหลือให้นำฝากเข้าธนาคารในนาม “คณะกรรมการบริหารศูนย์ราชการและศูนย์บ้านพัก” โดยให้คณะกรรมการเป็นผู้ควบคุมการใช้จ่าย และกำหนดผู้มีอำนาจลงชื่อถอนเงินจากธนาคาร เพื่อนำมาใช้จ่ายตามวัตถุประสงค์

สำหรับค่าซ่อมแซมอาคารศูนย์ราชการและศูนย์บ้านพักอันเป็นการซ่อมแซมใหญ่ เช่น การทาสีอาคาร การซ่อมแซมเกี่ยวกับโครงสร้างของอาคารให้ราชพัสดุจังหวัด (ธนารักษ์พื้นที่) เป็นผู้ตั้งงบประมาณผ่านทางกรมธนารักษ์เพื่อใช้ดำเนินการ

ข้อ 16 คณะกรรมการอาจจะกำหนดให้มีการประกันอัคคีภัยทรัพย์สินในอาคารศูนย์บ้านพัก โดยให้ผู้พักอาศัยร่วมกันเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัยก็ได้

ประกาศ ณ วันที่ 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2540

(ลงชื่อ) ธวัชวงศ์ ณ เชียงใหม่

(นายธวัชวงศ์ ณ เชียงใหม่)

รัฐมนตรีช่วยว่าการฯปฏิบัติราชการแทน

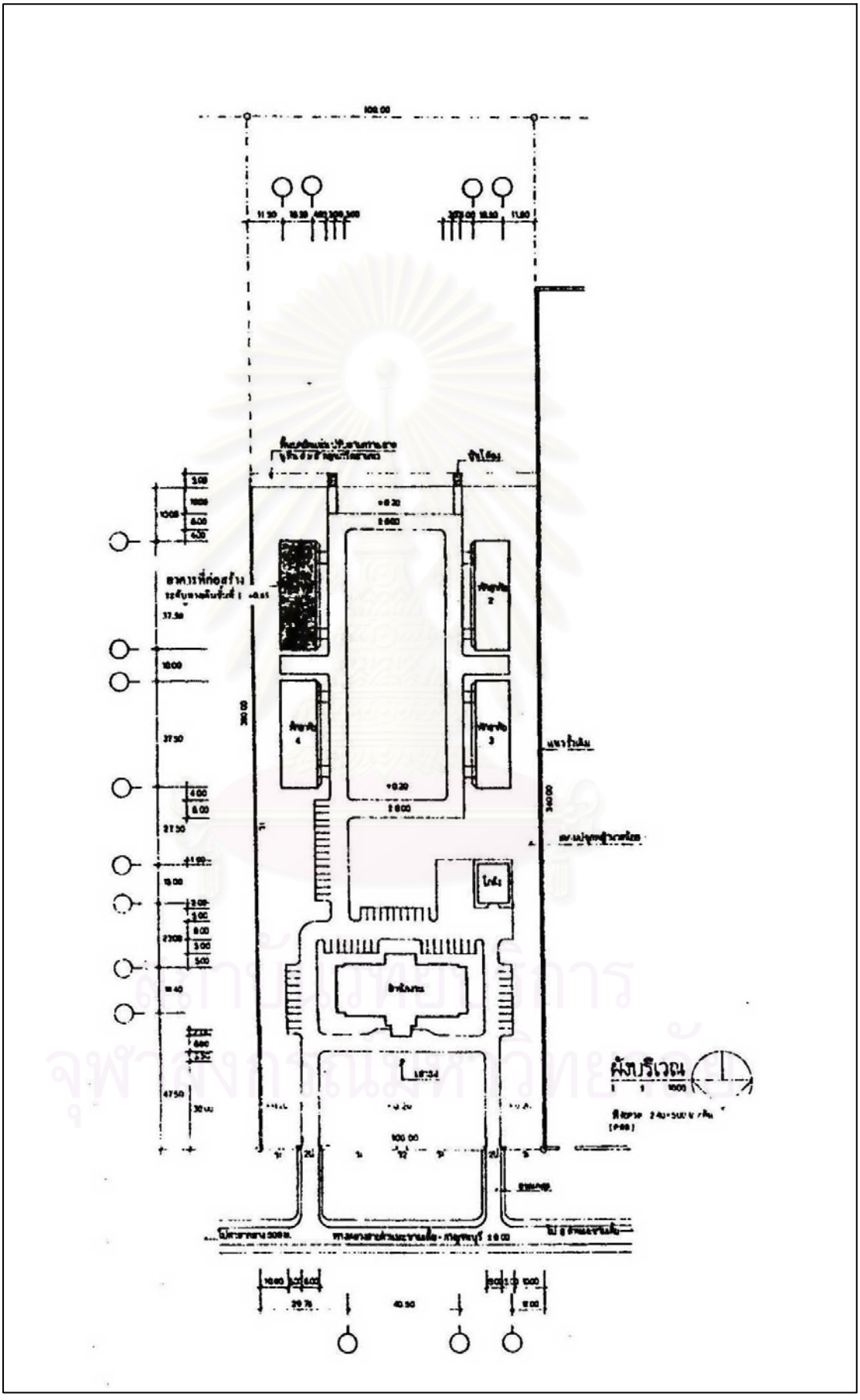
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

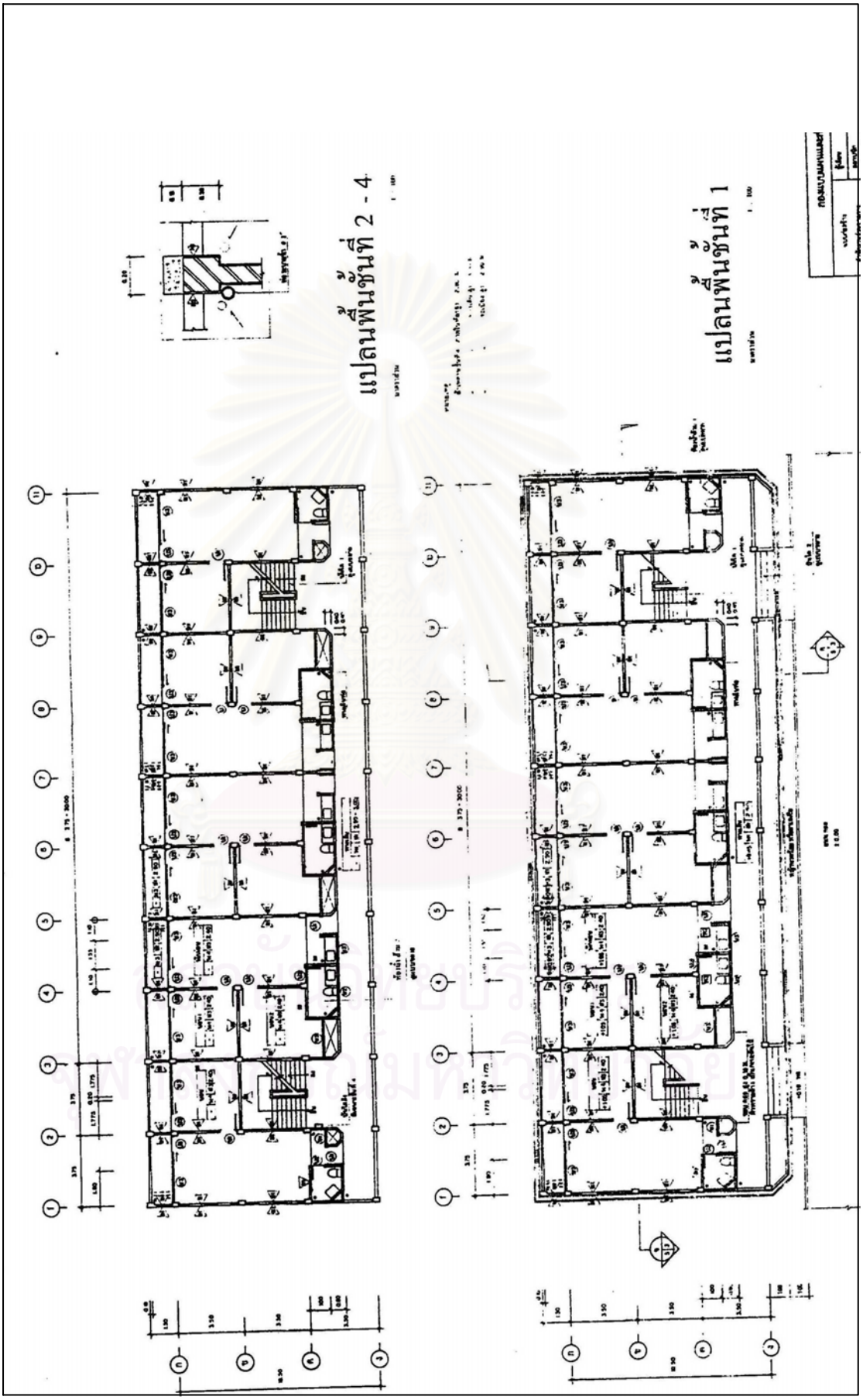
สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

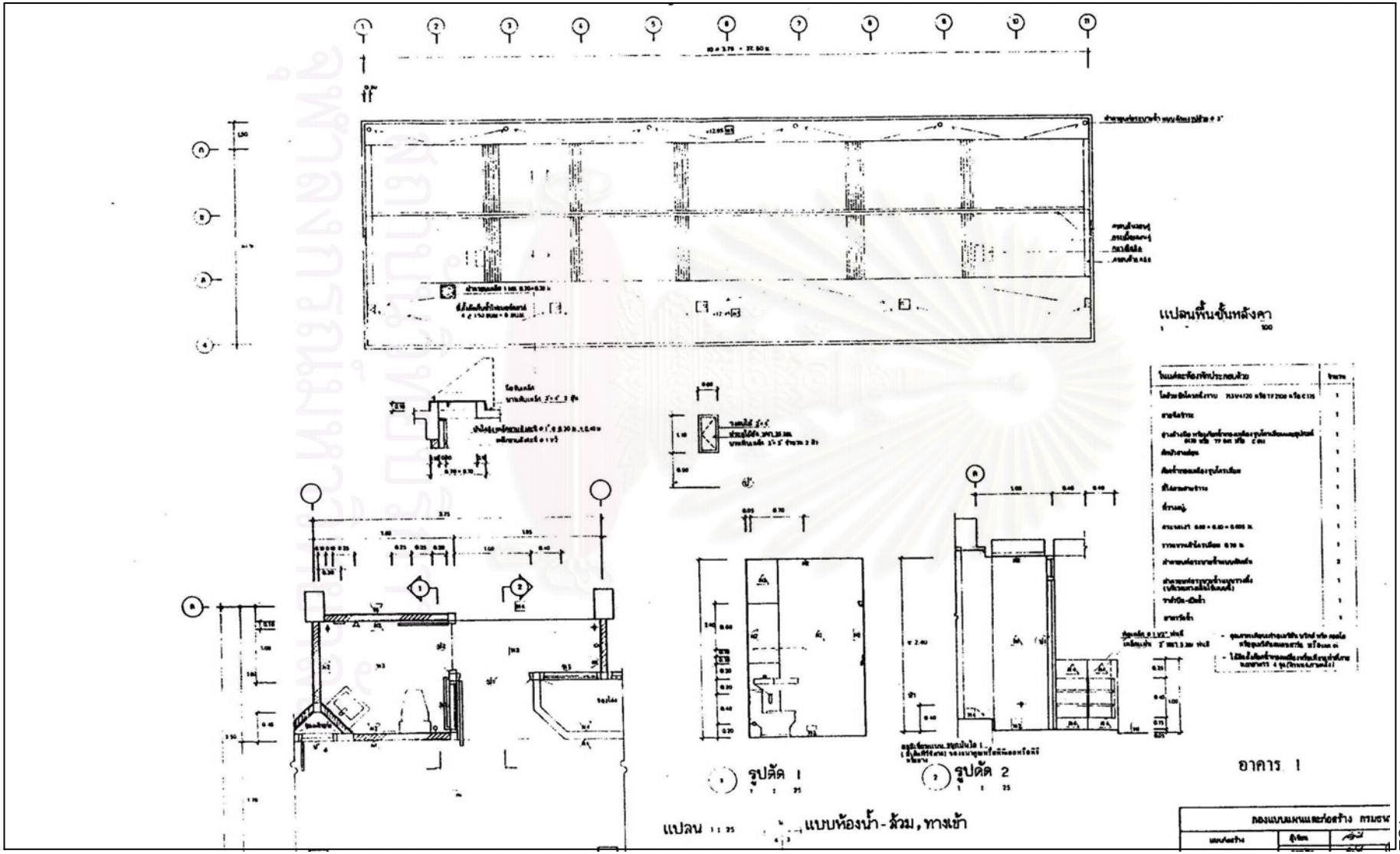
ภาคผนวก จ

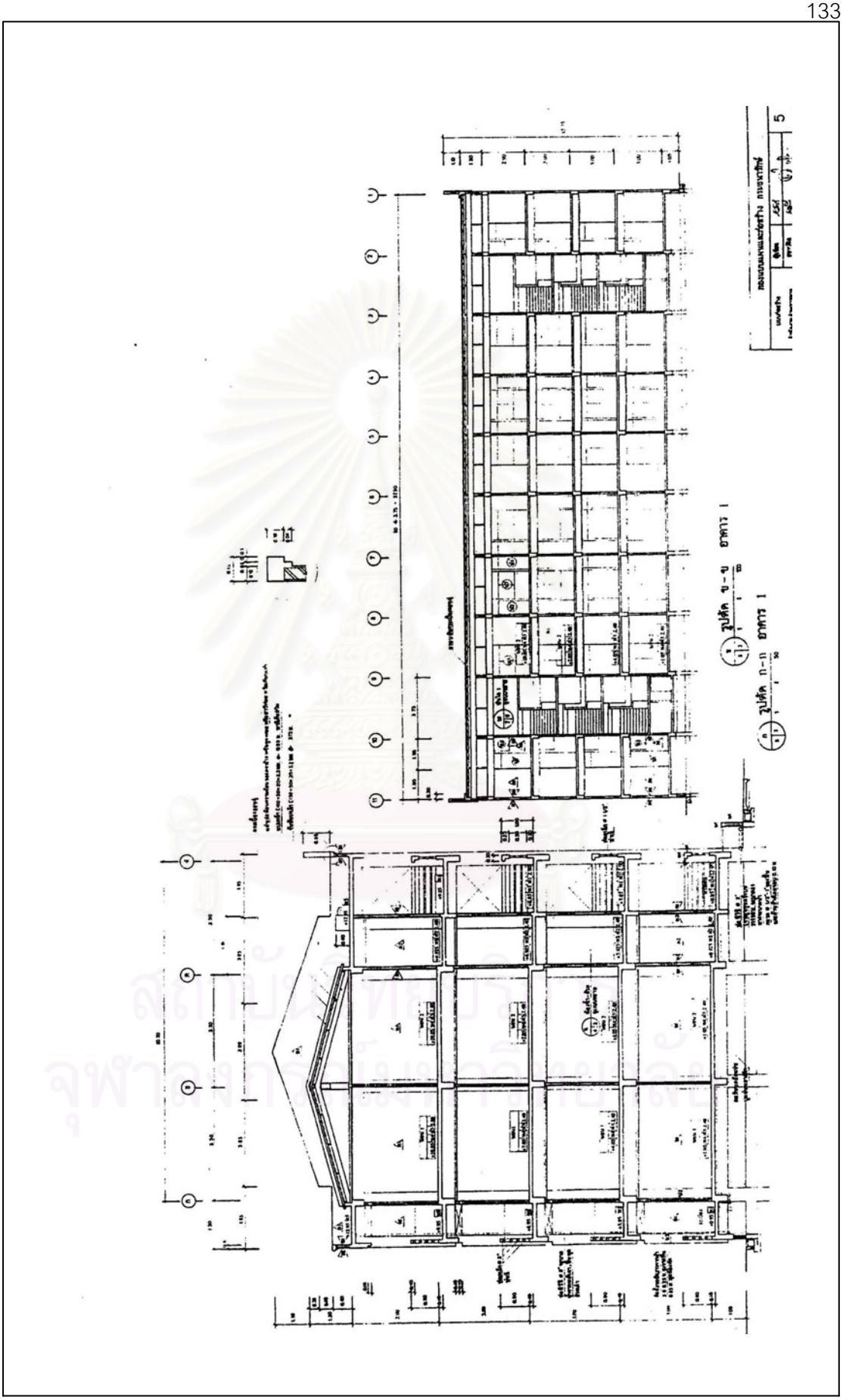
อาคารพักอาศัย 1

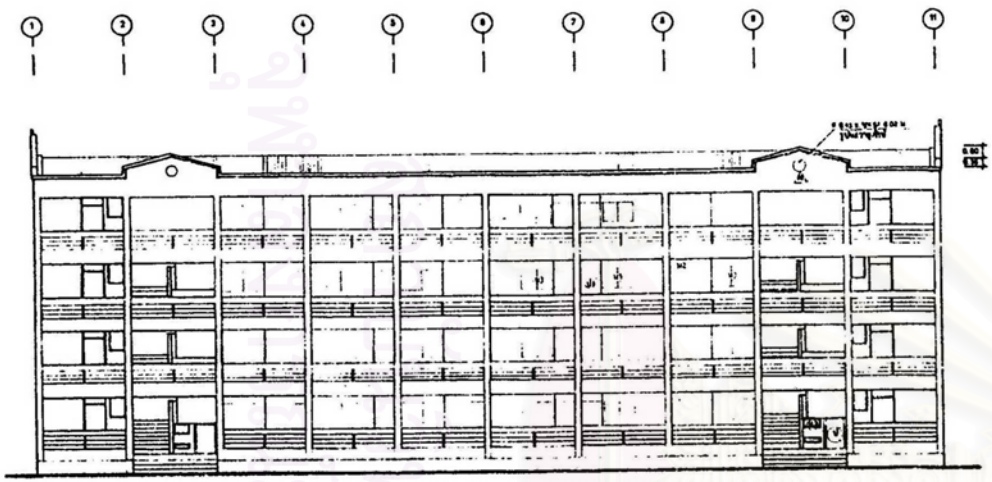
สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



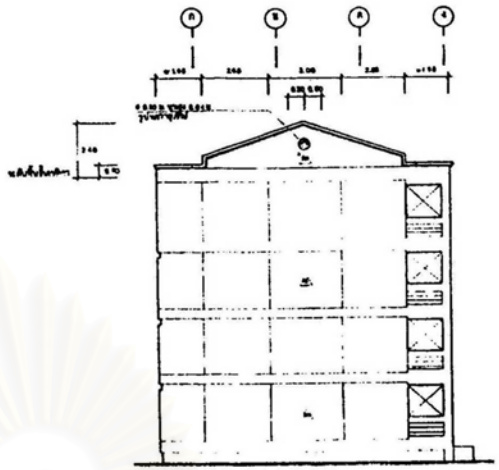

แปลนพื้นชั้นที่ 2 - 4
แปลนพื้นชั้นที่ 1


แปลนพื้นชั้นหลังคา
รูปตัด 1
รูปตัด 2
อาคาร 1
แปลน
แบบห้องน้ำ-ส้วม, ทางเข้า

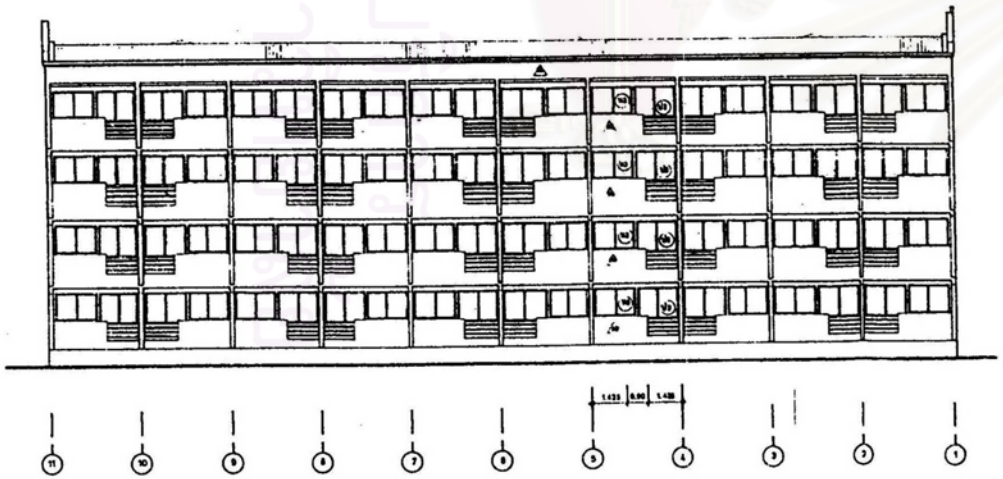




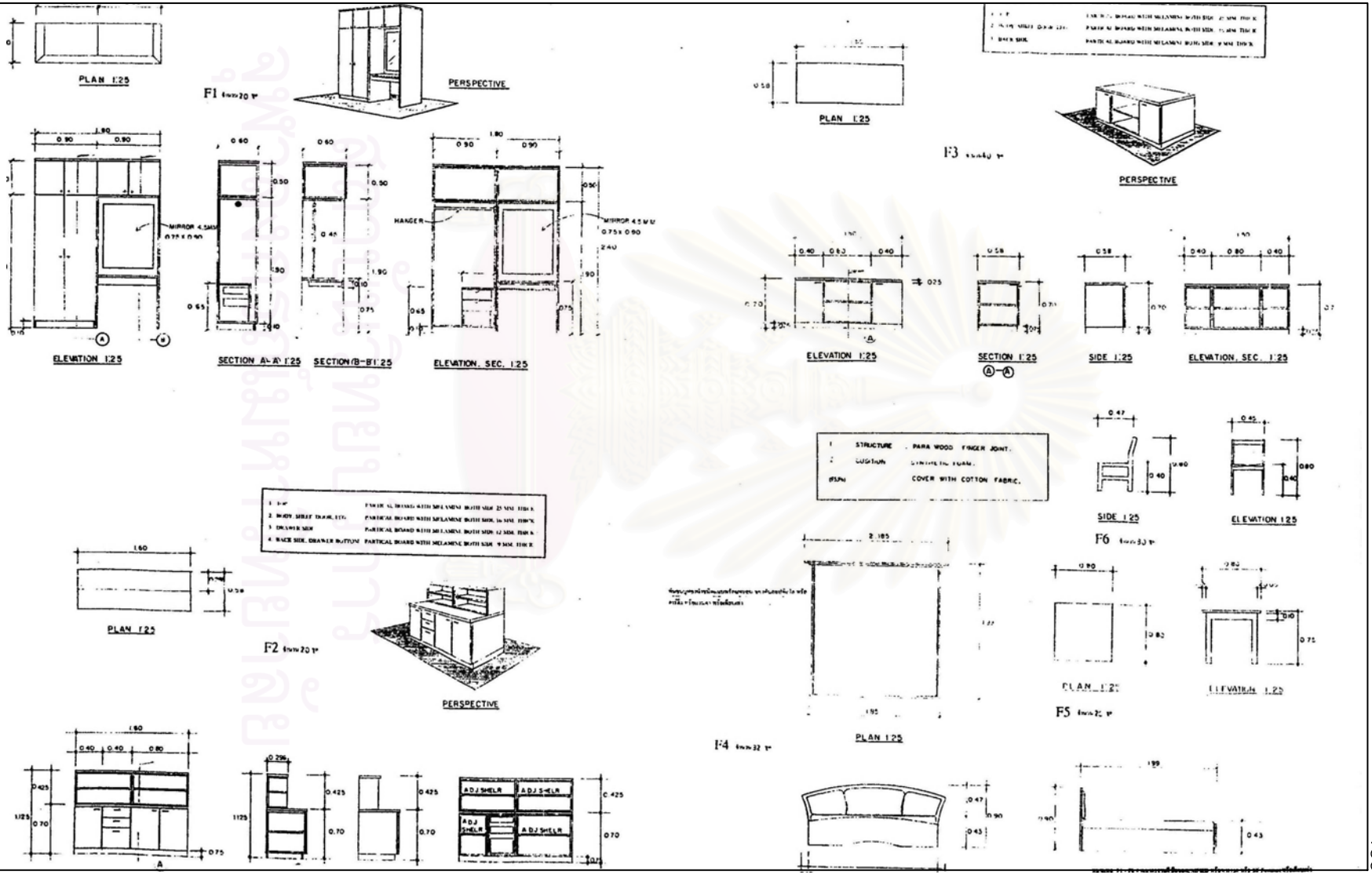
รูปด้าน 1 อาคาร 1



รูปด้าน 4

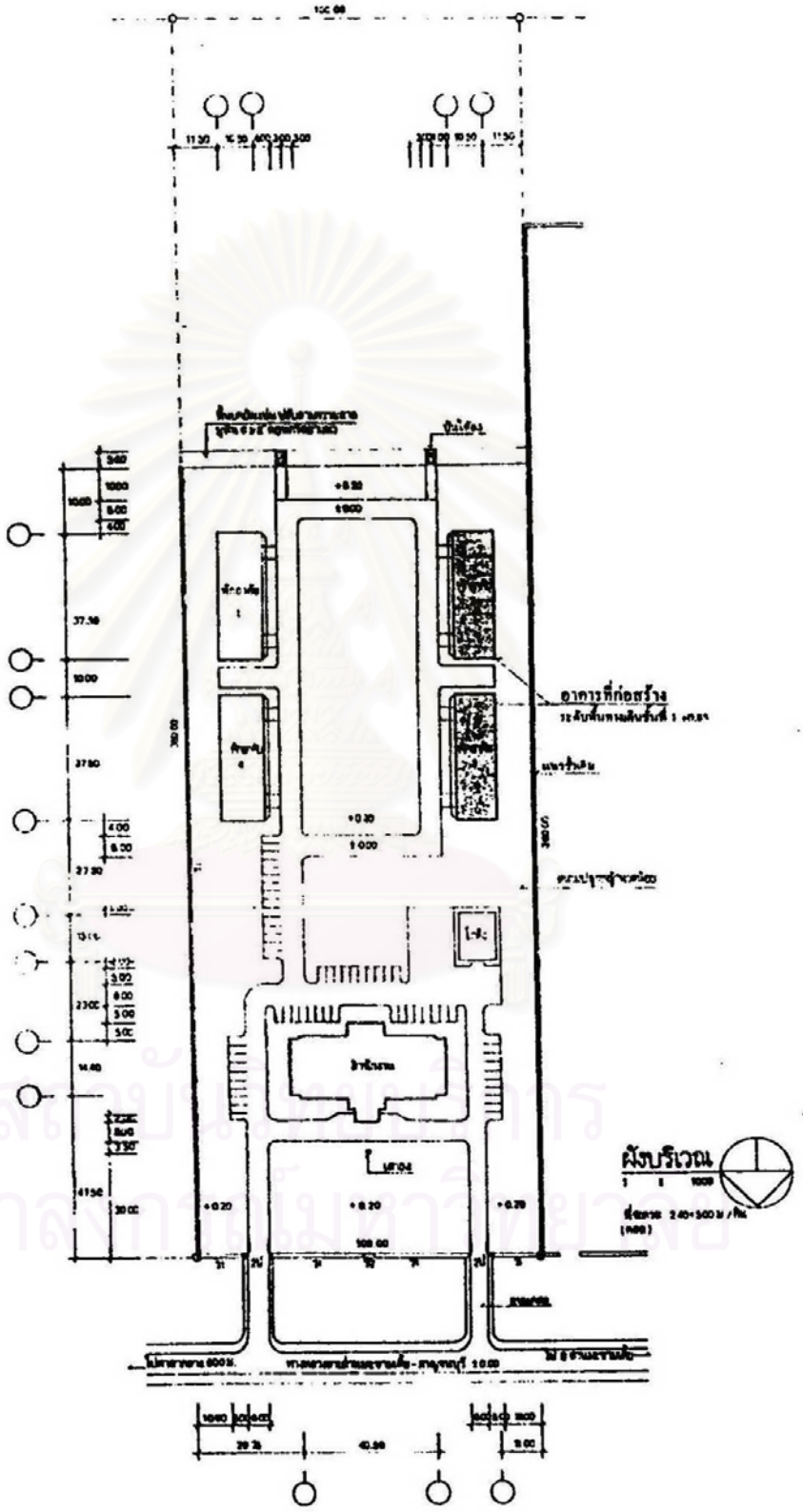


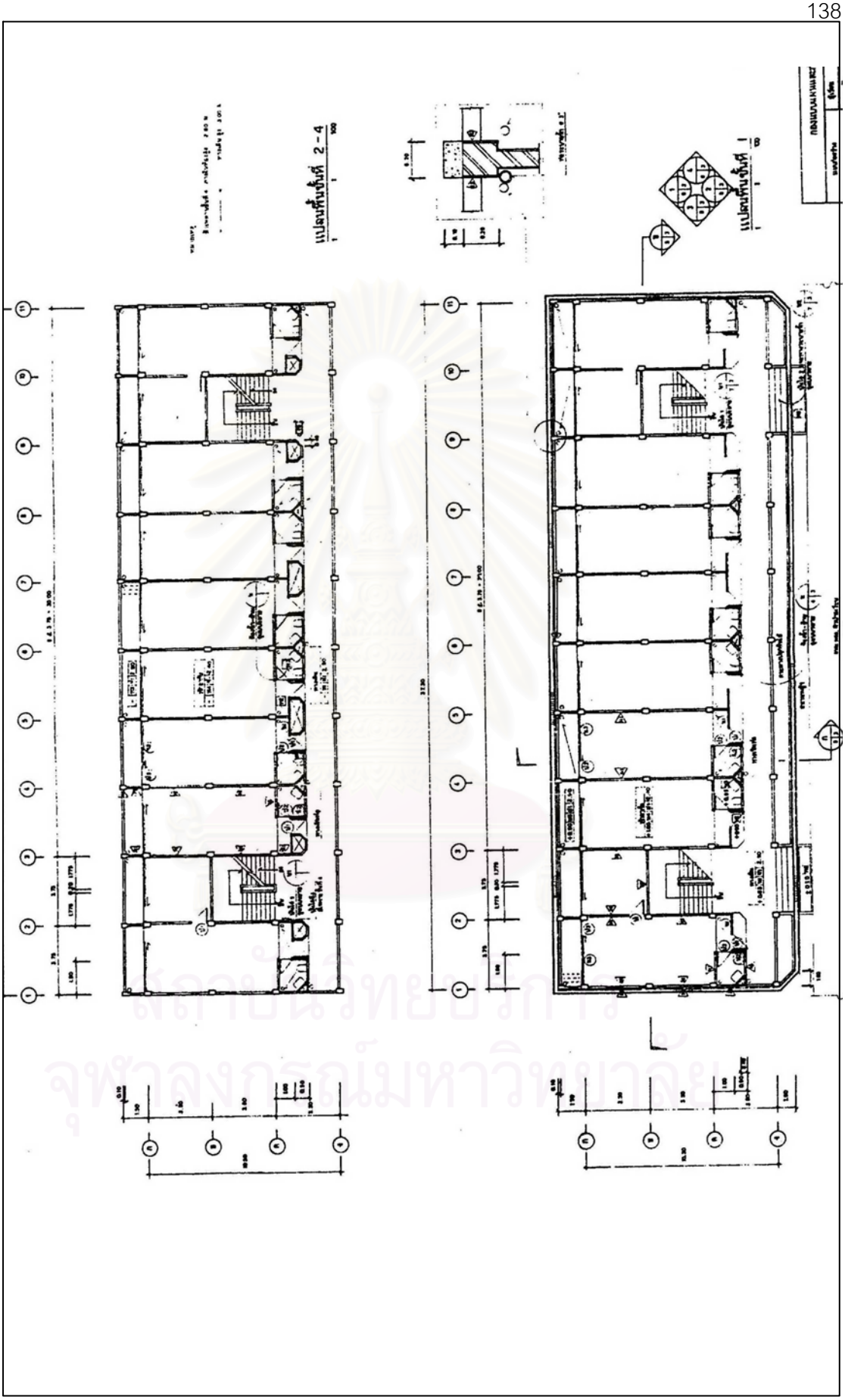
รูปด้าน 2


PLAN 1:25
PERSPECTIVE
ELEVATION 1:25
SECTION A-A' 1:25
SECTION B-B' 1:25
ELEVATION, SEC. 1:25
PLAN 1:25
PERSPECTIVE
ELEVATION 1:25
SECTION 1:25
SIDE 1:25
ELEVATION, SEC. 1:25
STRUCTURE . PARA WOOD FINGER JOINT.
COVER WITH COTTON FABRIC.
SIDE 1:25
ELEVATION 1:25
PLAN 1:25
PERSPECTIVE
PLAN 1:25
ELEVATION 1:25
PLAN 1:25

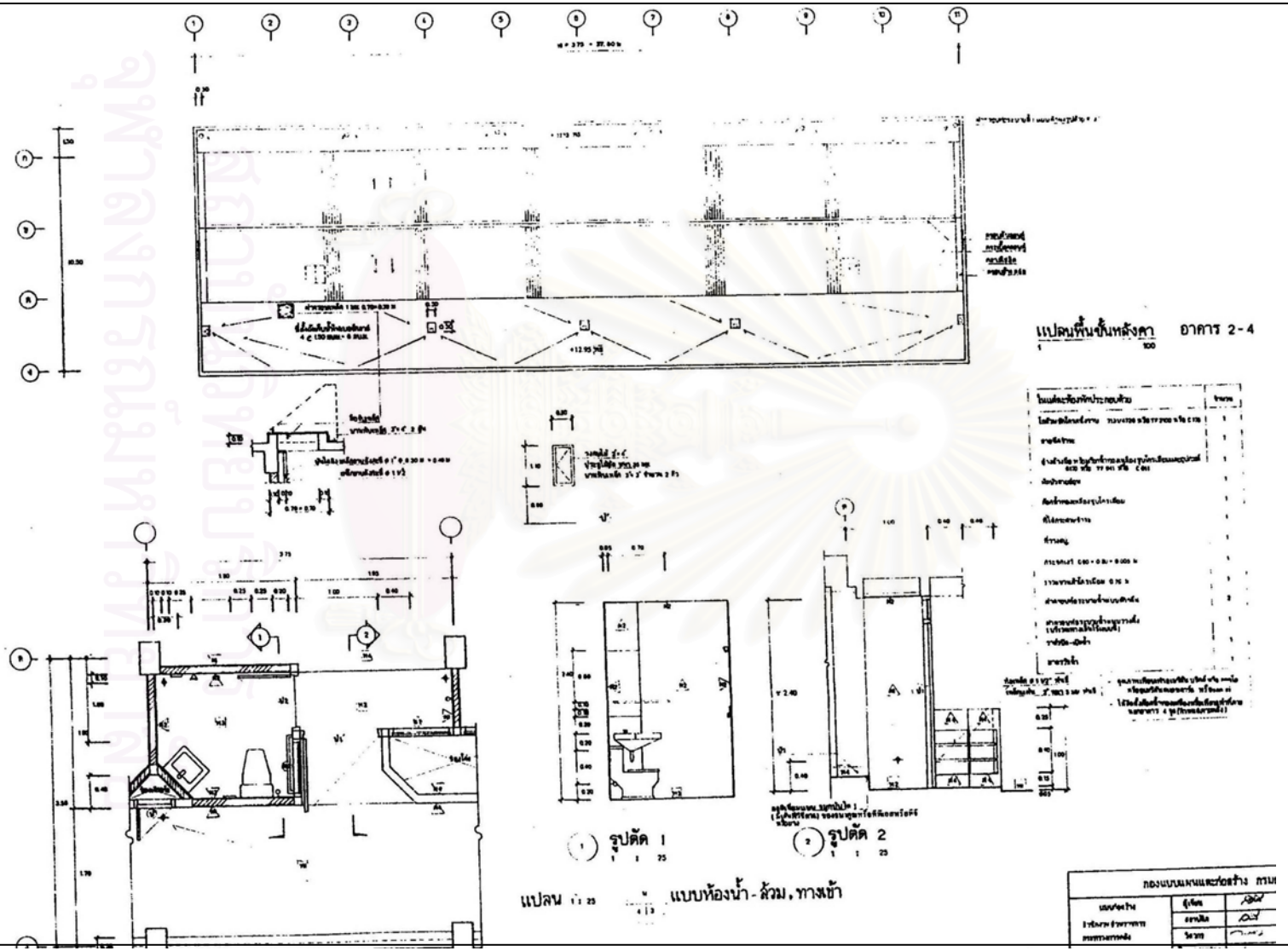
อาคารพักอาศัย 2,3

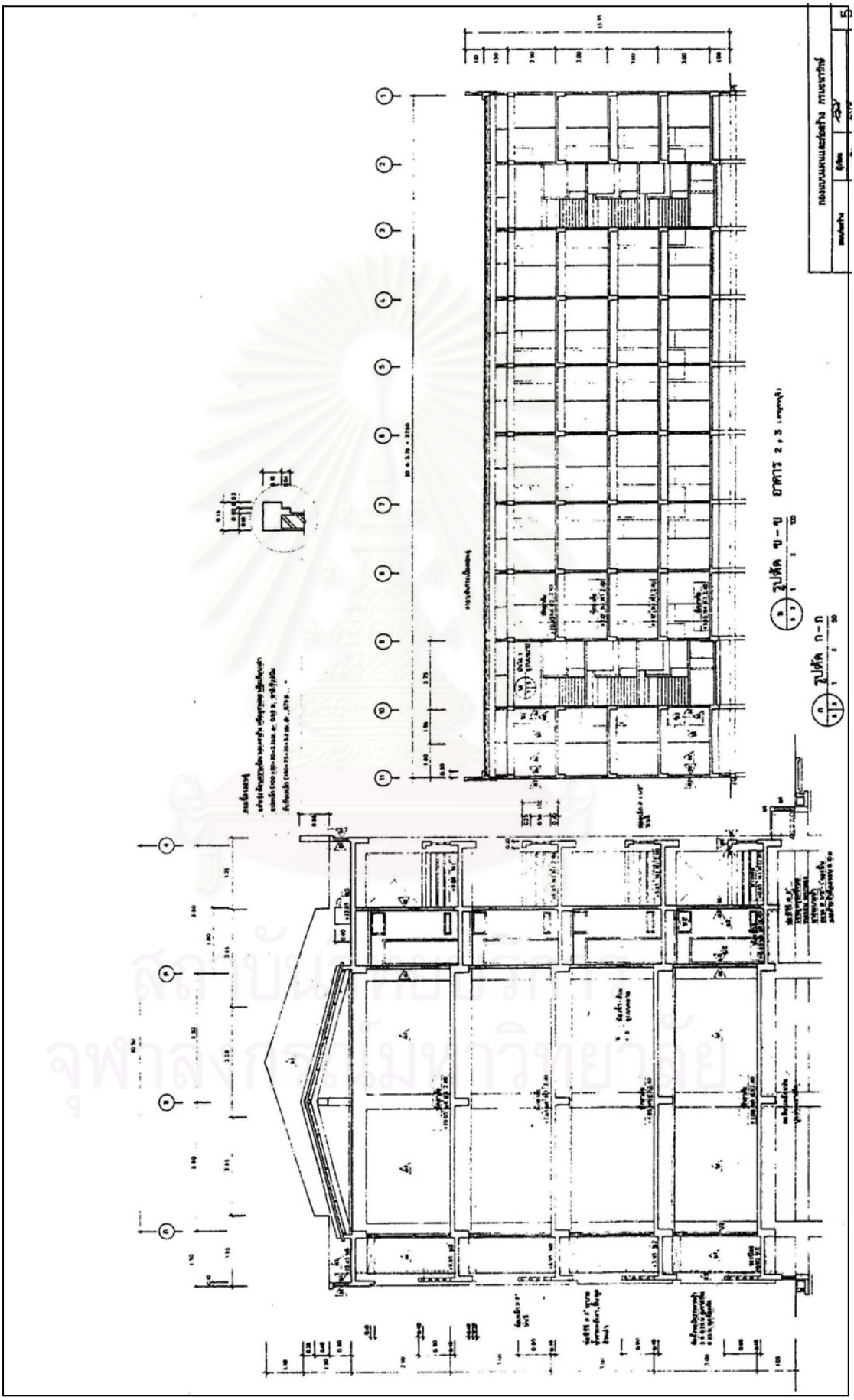
สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

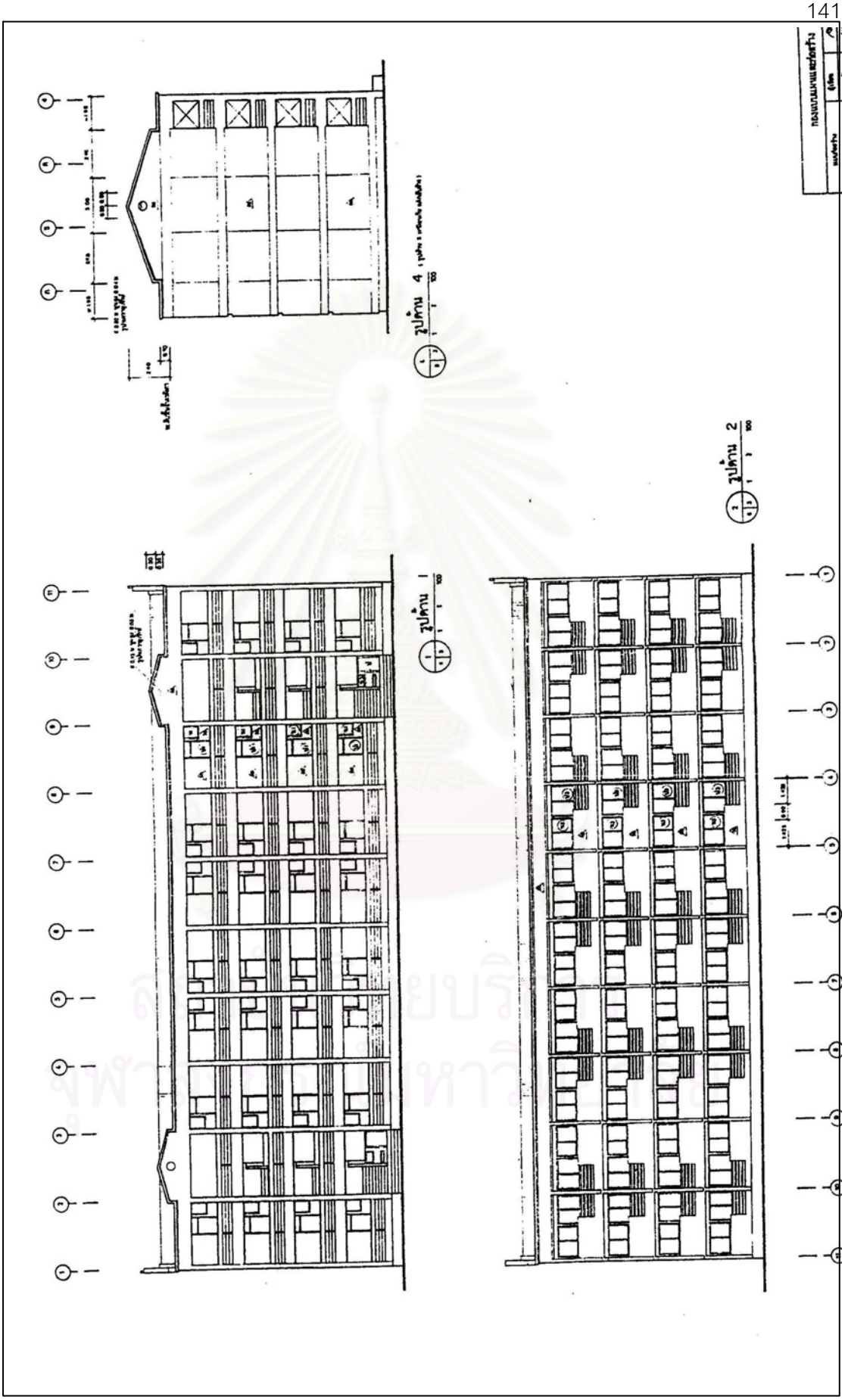

อาคารที่ก่อสร้าง
ผังบริเวณ

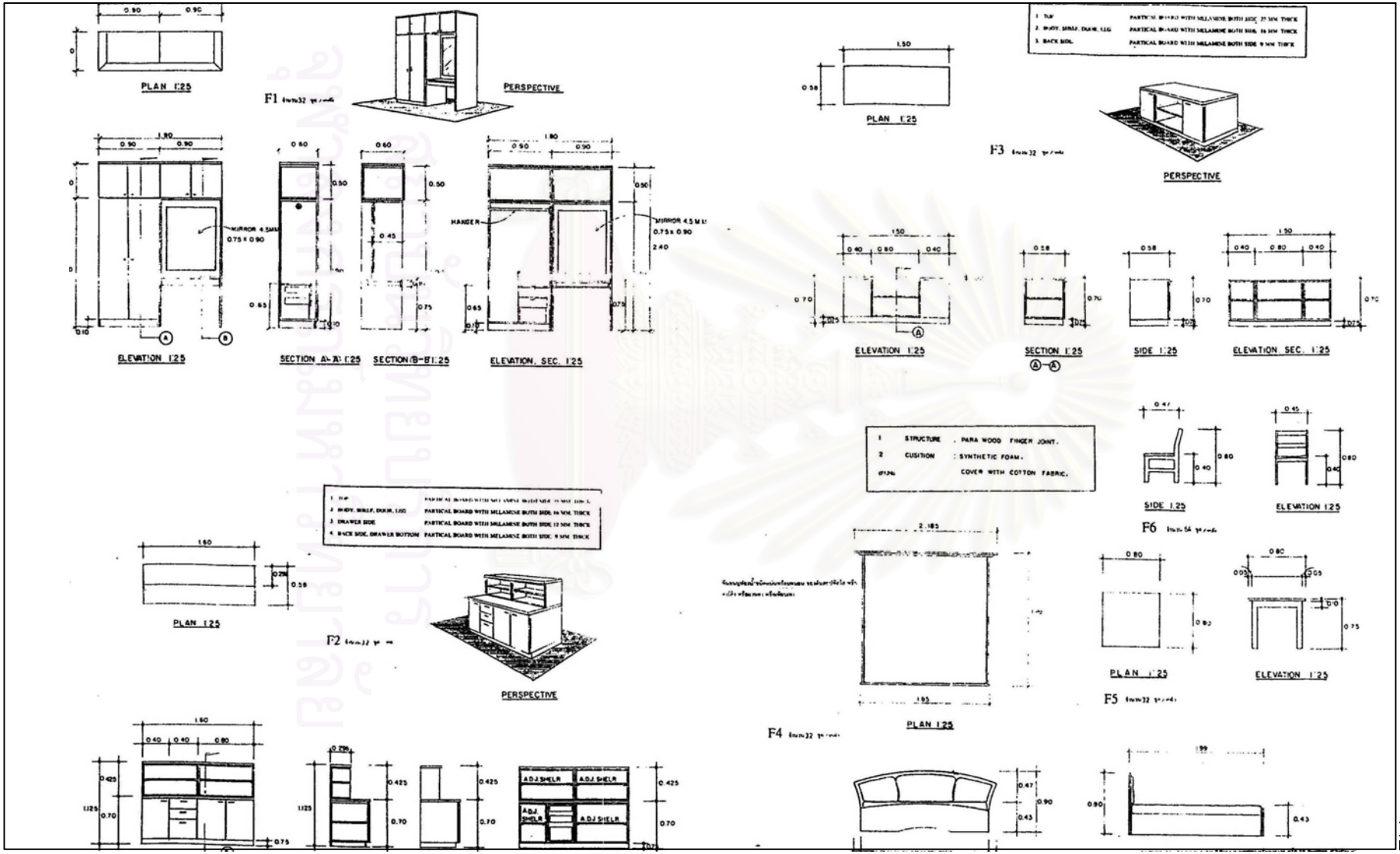


สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย


แปลนพื้นชั้นหลังคา อาคาร 2-4
รูปตัด 1
รูปตัด 2
แปลน แบบห้องน้ำ - ส้วม, ทางเข้า

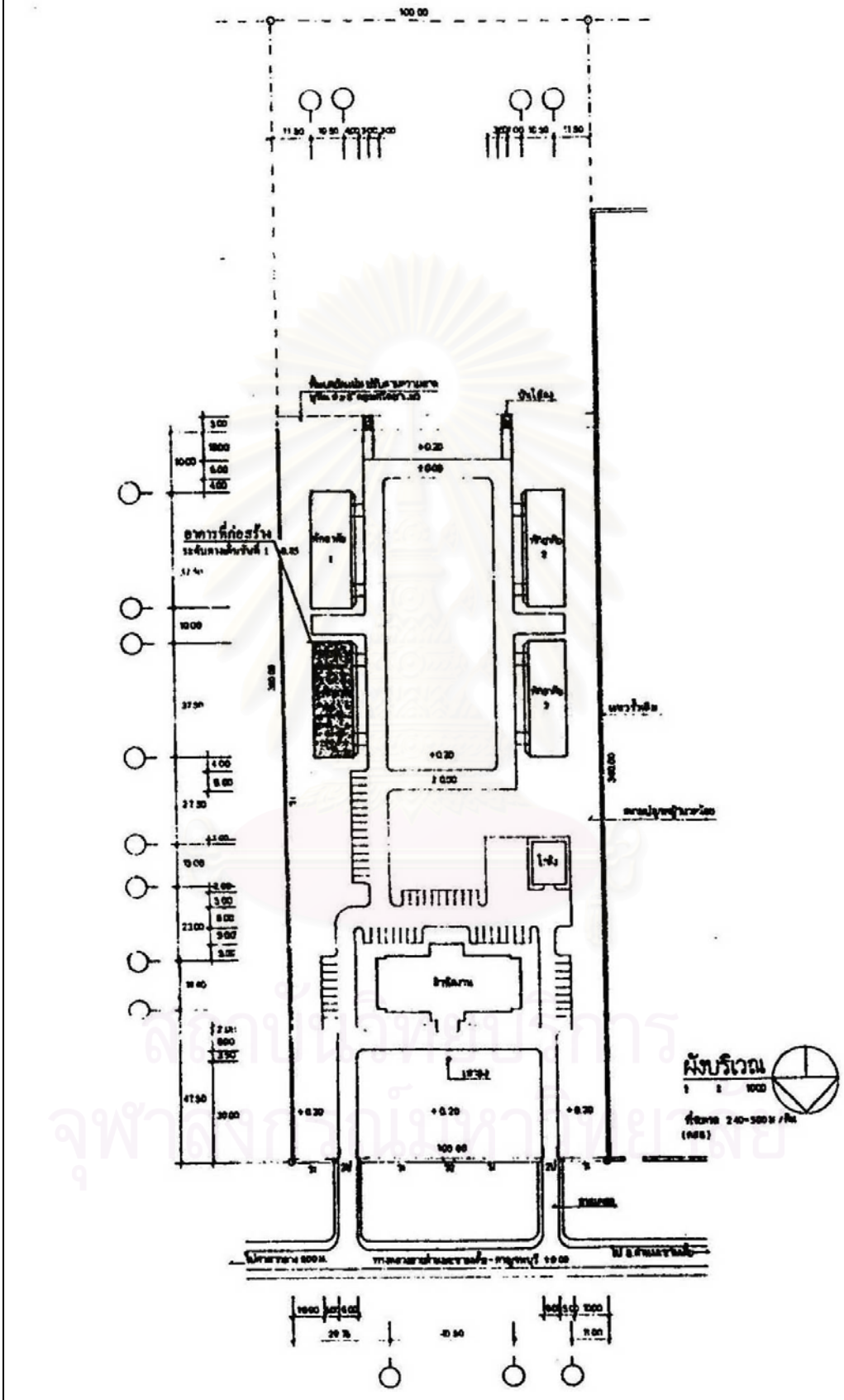


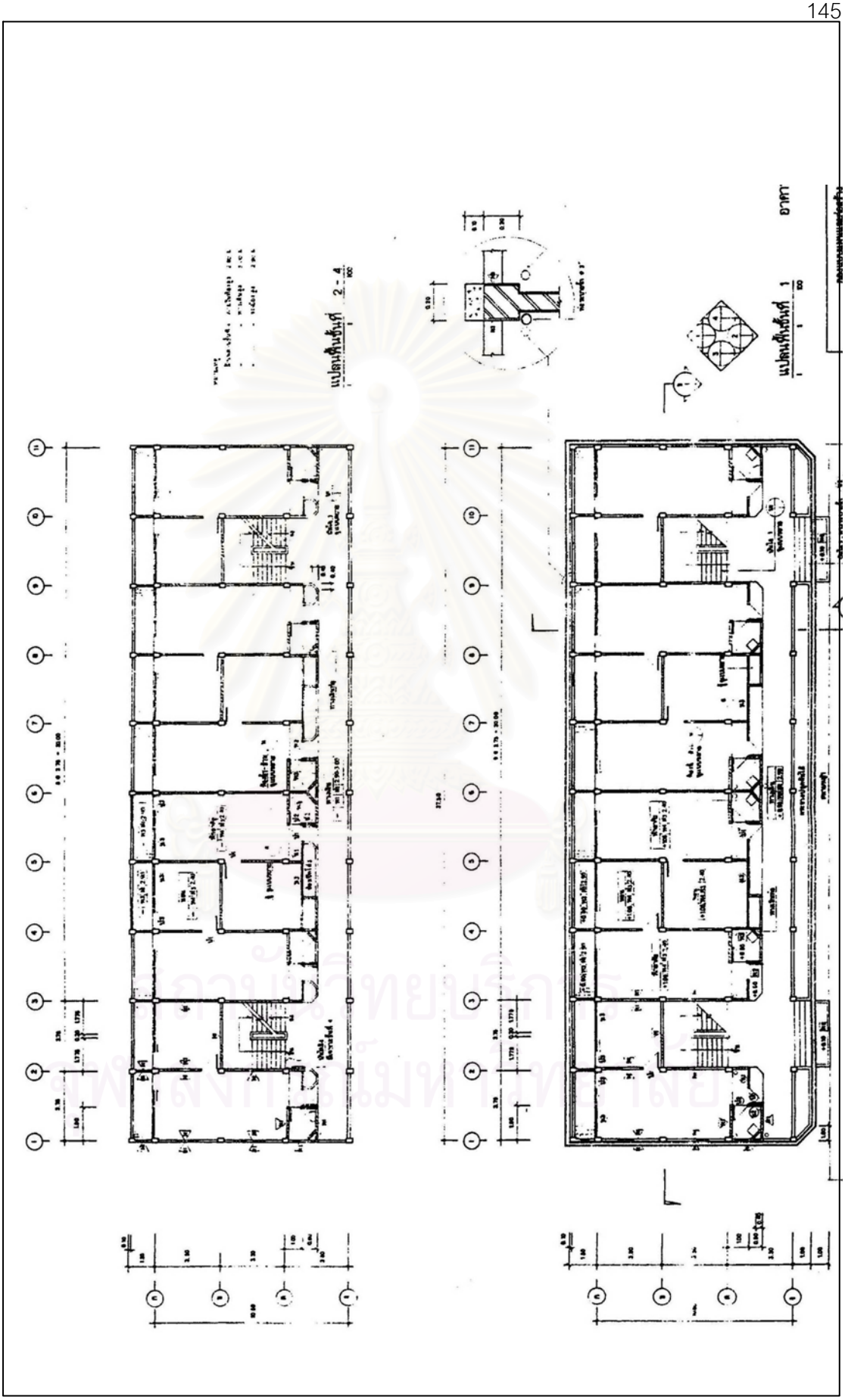


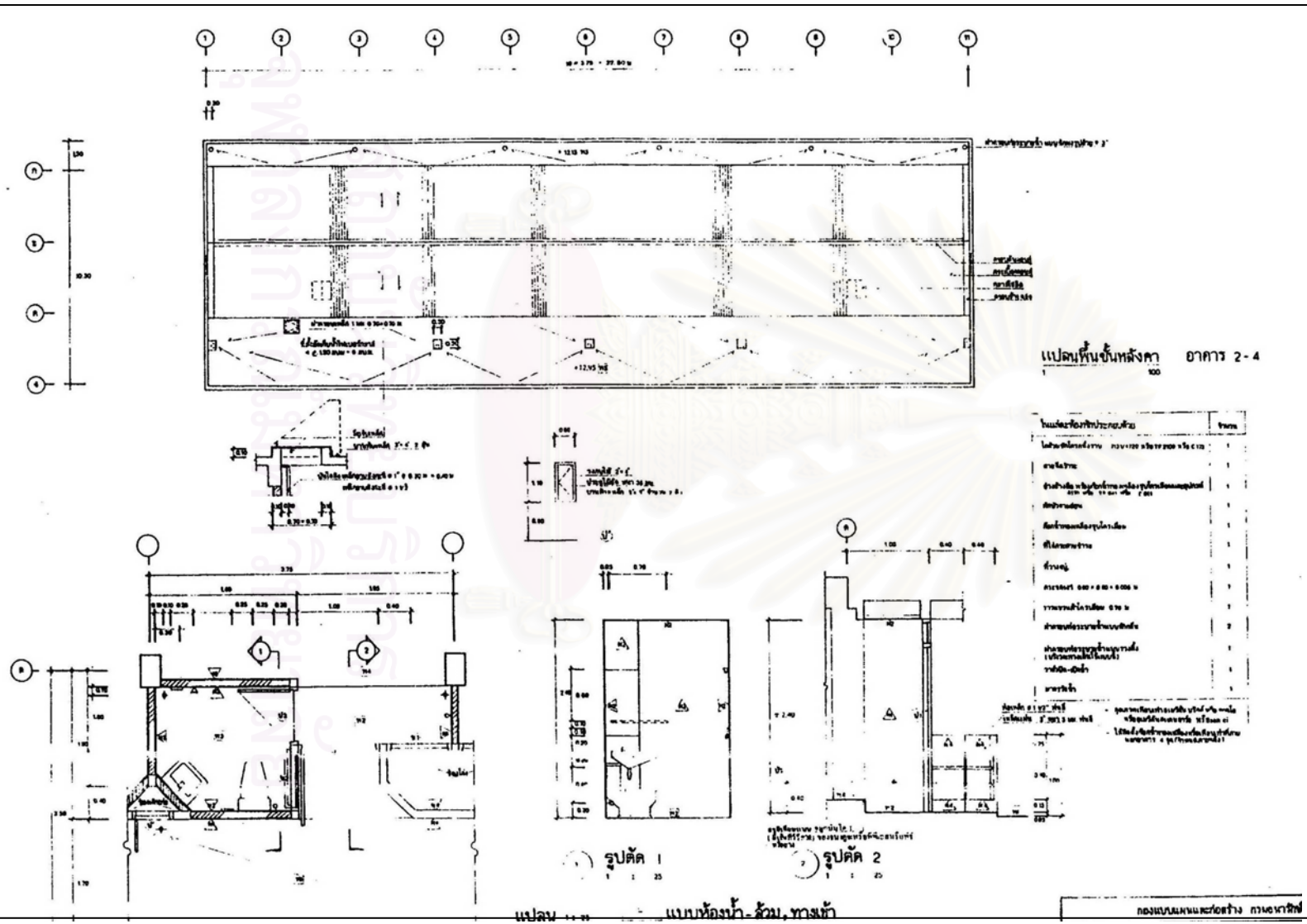

PLAN 1:25
PERSPECTIVE
F1
ELEVATION 1:25
SECTION A-A 1:25
SECTION B-B 1:25
ELEVATION, SEC. 1:25
HANGER
MIRROR 4.5 MM
0.75 x 0.90
2.40
PLAN 1:25
F3
PERSPECTIVE
ELEVATION 1:25
SECTION 1:25
SIDE 1:25
ELEVATION SEC. 1:25
1 STRUCTURE . PARA WOOD FINGER JOINT.
2 CUSITION : SYNTHETIC FOAM.
COVER WITH COTTON FABRIC.
SIDE 1:25
ELEVATION 1:25
F6
PLAN 1:25
F2
PERSPECTIVE
ADJ SHELF
PLAN 1:25
F4
PLAN 1:25
ELEVATION 1:25
F5

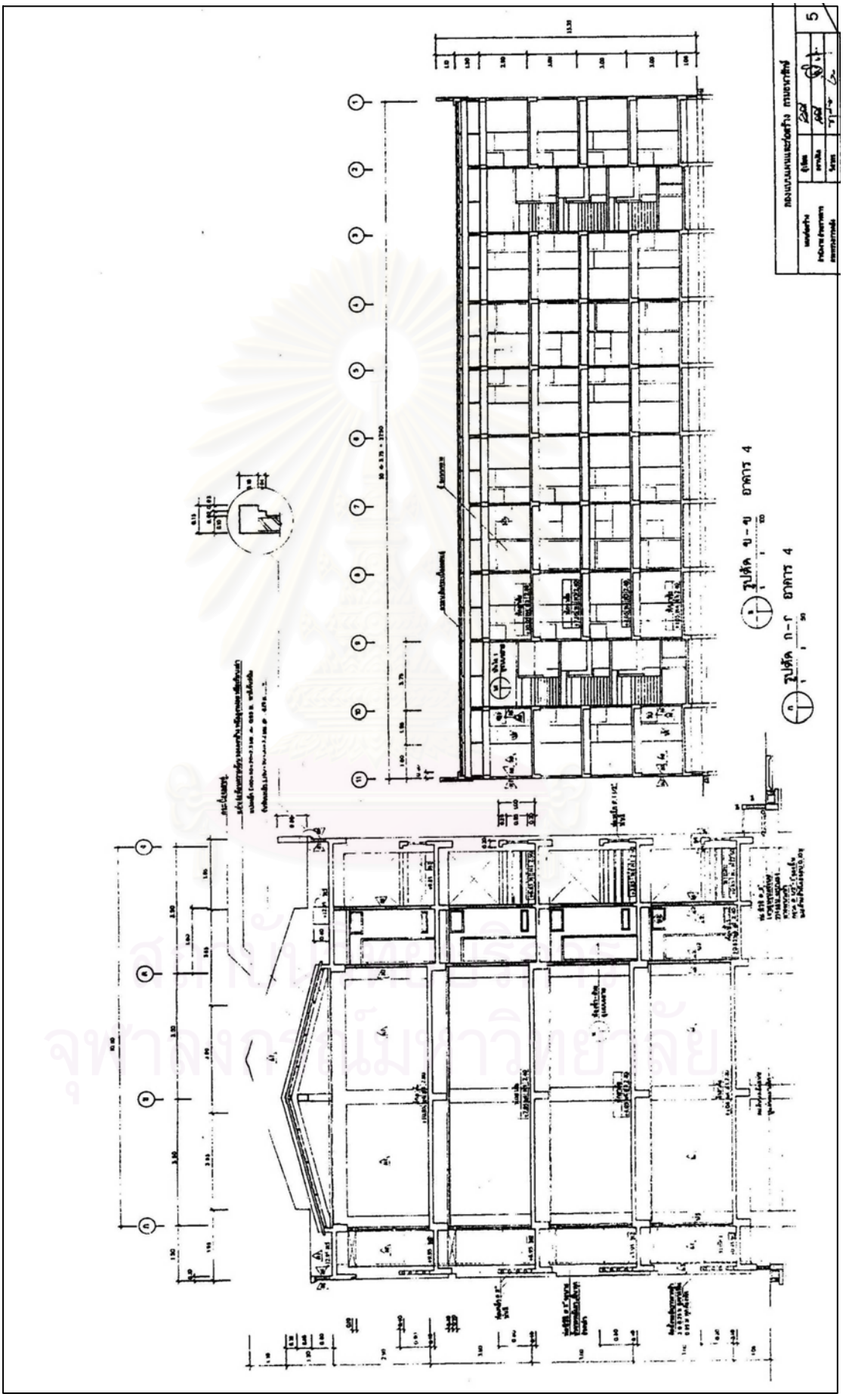
อาคารพักอาศัย 4

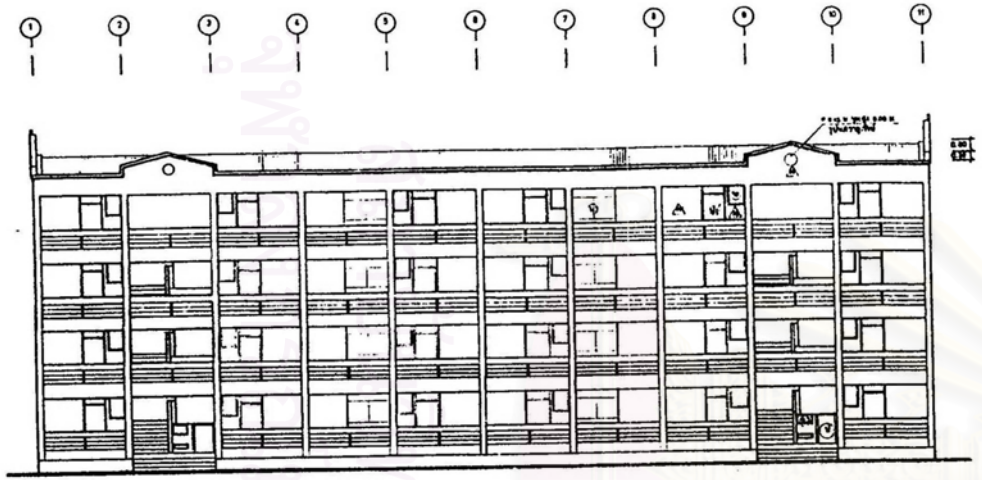
สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย


ผังบริเวณ

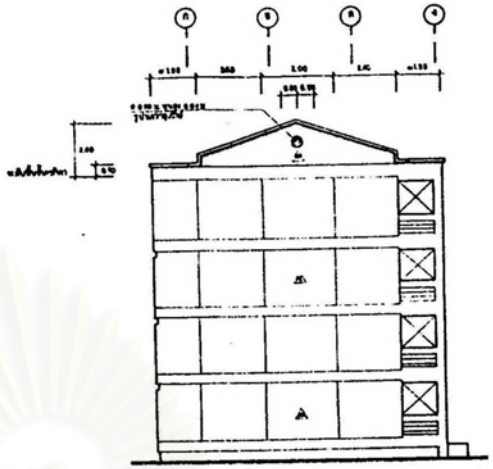



แปลนพื้นชั้นหลังคา อาคาร 2-4
รูปตัด 1
รูปตัด 2
แปลน แบบห้องน้ำ-ส้วม, ทางเข้า

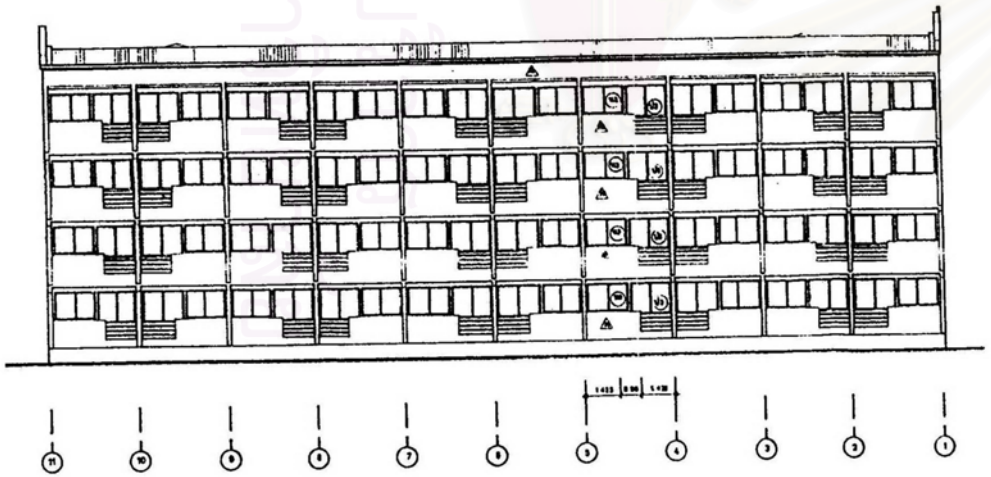

รูปตัด ข-ข ตอน 4
รูปตัด ก-ก ตอน 4



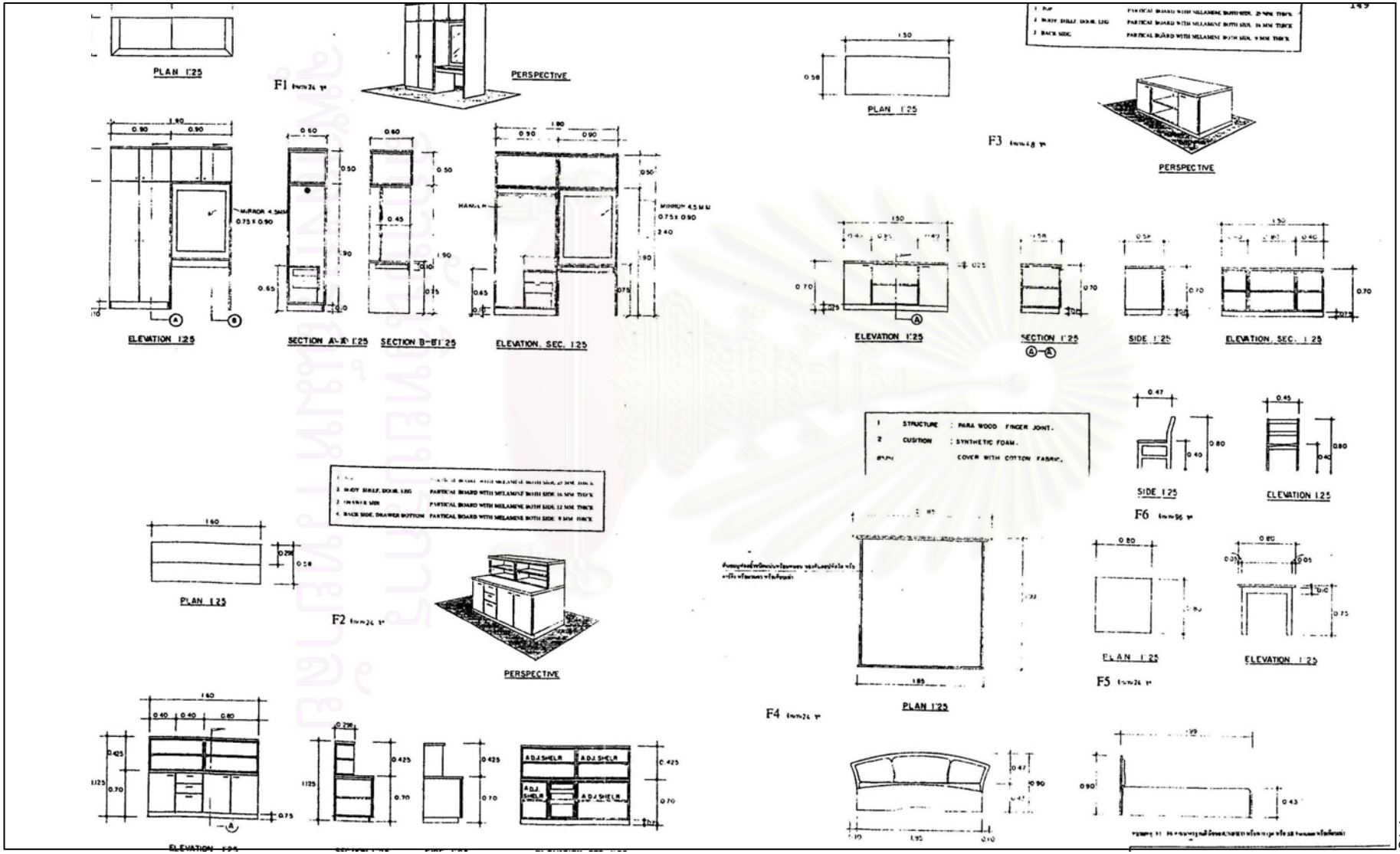
รูปด้าน 1 อาคาร 4



รูปด้าน 4



รูปด้าน 2


PLAN 1:25
PERSPECTIVE
F1
ELEVATION 1:25
SECTION A-A 1:25
SECTION B-B 1:25
ELEVATION, SEC. 1:25
PLAN 1:25
F3
PERSPECTIVE
ELEVATION 1:25
SECTION 1:25
SIDE 1:25
ELEVATION, SEC. 1:25
1 STRUCTURE : PARA WOOD FINGER JOINT.
2 CUSHION : SYNTHETIC FOAM.
COVER WITH COTTON FABRIC.
SIDE 1:25
ELEVATION 1:25
F6
PLAN 1:25
F2
PERSPECTIVE
PLAN 1:25
ELAN 1:25
ELEVATION 1:25
F5
F4
ELEVATION

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นางศุกร์ศิริ บุญญเศรษฐ์ อายุ 36 ปี เกิดเมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2509 ที่จังหวัดนครสวรรค์ สำเร็จการศึกษาปริญญาตรีรัฐศาสตร์บัณฑิต จากมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ เมื่อปีการศึกษา 2530 และเข้าศึกษาต่อในระดับปริญญามหาบัณฑิต สาขาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อปีการศึกษา 2544 ปัจจุบันรับราชการในตำแหน่งเจ้าหน้าที่จัดผลประโยชน์ระดับ 7 อยู่ที่กลุ่มงานพัฒนาธุรกิจและศักยภาพที่ราชพัสดุ กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย