

การบริหารจัดการและดูแลรักษาอาคารในอาคารสาขานาการอมสิน



นายวีรทัต วัชรโรทัย

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาสถาปัตยกรรม ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2545

ISBN 974-17-2939-1

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

BUILDING MANAGEMENT AND MAINTENANCE IN OFFICE BRANCHES
OF THE GOVERNMENT SAVINGS BANK

Mr. Weeratat Watcharotai



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

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

Department of Architecture

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2002

ISBN 974-17-2939-1

หัวข้อวิทยานิพนธ์	การบริหารจัดการและดูแลรักษาอาคาร ในอาคารสาขานาครอสมสิน
โดย	นาย วีรทัต วัชรโรทัย
สาขาวิชา	สถาปัตยกรรม
อาจารย์ที่ปรึกษา	รองศาสตราจารย์ ดร. บัณฑิต จุลาสัย
อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม	อาจารย์ เสริชย์ โชติพานิช

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญามหาบัณฑิต

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

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ อวยชัย วุฒิไผ่สิต)

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

..... อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม
(อาจารย์ เสริชย์ โชติพานิช)

..... กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ นาวาโท ไตรวัฒน์ วิรัชศิริ)

นายวีรทัต วัชรไทย์ : การบริหารจัดการและดูแลรักษาอาคาร ในอาคารสาขาธนาคารออมสิน (BUILDING MANAGEMENT AND MAINTENANCE IN OFFICE BRANCHES OF THE GOVERNMENT SAVINGS BANK), อาจารย์ที่ปรึกษา : รศ.ดร. บัณฑิต จุลาลัย, อาจารย์ที่ปรึกษา
ร่วม : อาจารย์ เสริชญ์ โชติพานิช, 156 หน้า, ISBN 974-17-2939-1

ธนาคารออมสิน มีอาคารสาขาอยู่ทั่วประเทศมากเกือบหกร้อยแห่ง เป็นปัจจัยสำคัญในการดำเนินธุรกิจ จึงศึกษาสภาพปัจจุบัน และปัญหาที่เกิดขึ้น เพื่อเสนอแนวทางที่เหมาะสมในการดำเนินงานด้านอาคารสถานที่ โดยการ สัมภาษณ์ สสำรวจและสังเกตการณ์ และเลือก ธนาคารออมสินภาค 5 ศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการอุทัยธานี ธนาคารสาขาศูนย์นาท สาขาตากดี และสาขาสรนครบุรี เป็นกรณีศึกษาเปรียบเทียบ เนื่องจากตั้งอยู่ในภูมิภาคเดียวกัน มีความแตกต่างกันในลำดับชั้นของการบังคับบัญชา ขนาด และการให้บริการด้านการเงิน

จากการศึกษาพบว่า อาคารทั้งห้าแห่งมีความแตกต่างกันในด้าน อายุอาคาร ขนาดพื้นที่ใช้สอย และจำนวนบุคลากร โดยมีได้เป็นไปตามลำดับชั้นการบังคับบัญชา ปัจจุบันอาคารส่วนใหญ่มีสภาพทรุดโทรม ในขณะที่ค่าใช้จ่ายด้านการบำรุงรักษาอาคารสถานที่ต่ำ เพราะเป็นเพียงค่าบำรุงรักษาระบบปรับอากาศ และงานบริการพื้นฐาน คือ งานรักษาความสะอาด รักษาความปลอดภัย และยานพาหนะเท่านั้น บุคลากรที่ทำหน้าที่ดูแลซ่อมแซมมาจากสายการเงินและบริหาร ดำเนินการเท่าที่อยู่ในอำนาจอนุมัติเท่านั้น ส่วนงานที่มีความซับซ้อน หรือเกินกว่างบประมาณที่ได้รับ ส่วนกลางจะเป็นผู้รับผิดชอบ ทำให้เกิดความล่าช้า จนมีผลให้ความเสียหายรุนแรงมากขึ้น

การศึกษารังนี้สรุปได้ว่า การดูแลอาคารสถานที่ของธนาคารออมสินในปัจจุบันยังไม่เหมาะสม ทำให้อาคารสถานที่ที่มีสภาพทรุดโทรม ซึ่งส่งผลต่อภาพพจน์ขององค์กร ดังนั้นการนำเอาระบบบริหารทรัพยากรกายภาพมาใช้ จึงเป็นสิ่งจำเป็น ด้วยครอบคลุมทั้งด้าน งานบริการ ซ่อมบำรุง จัดการ และบริหาร และเพื่อให้สอดคล้องกับโครงสร้างองค์กรของธนาคารออมสิน ควรจะแบ่งงานเป็นสองระดับ คือ ส่วนสาขาทำหน้าที่ดูแลด้านงานบริการ และซ่อมบำรุงพื้นฐานเหมือนเดิม แต่อยู่ภายใต้การวางแผนและตรวจสอบที่เหมาะสม เพื่อให้ได้มาตรฐานและมีประสิทธิภาพดียิ่งขึ้น ส่วนกลางทำหน้าที่ บริหาร และจัดการ ให้กับอาคารสาขาทั่วประเทศ รวมทั้งงานซ่อมบำรุง แต่ทั้งนี้จะต้องดำเนินงานแบบรวมศูนย์ โดยไม่ขึ้นกับลำดับชั้นการบริการกิจการสาขา

ภาควิชา.....สถาบันพัฒนกรรมศาสตร์.....ลายมือชื่อนิสิต.....
สาขาวิชา.....สถาบันพัฒนกรรม.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....
ปีการศึกษา.....2545.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

437-41960-25 : MAJOR ARCHITECTURE

KEY WORD : BUILDING MANAGEMENT / MAINTENANCE / THE GOVERNMENT SAVINGS BANK

WEERATAT WATCHAROTAI : BUILDING MANAGEMENT AND MAINTENANCE IN OFFICE
 BRANCHES OF THE GOVERNMENT SAVINGS BANK, THESIS ADVISOR :
 ASSOC.PROF.DR. BUNDIT CHULASAI, THESIS CO-ADVISOR : SARICH CHOTIPANICH.
 156 pp, ISBN 974-17-2939-1

There are about 600 branches of the Government Savings Bank nationwide. This is a major factor enhancing the business of the bank. The primary objective of this study is to investigate the current conditions of its buildings and their problems and to propose guidelines for its building management and maintenance. The study tools are interviews, surveys and observations. The case studies are the Government Savings Bank Region 5, the Center of Credits and Services in Uthai Thani Province and the branches of the Government Savings Bank in Chainat, Takli and Sankaburi. They are chosen because they are in the same region but different in terms of line of command, size and financial services.

It is found that the buildings in those five areas are different with regard to age, functional areas and the number of personnel. At present, most buildings are in a deteriorating condition and the maintenance budget is low. The maintenance budget is only set aside for maintaining the air conditioning system and basic services such as cleaning, security and vehicles. The financial and administration sections are in charge of repair. They carry out the repairs under their jurisdiction only. Apart from this, the headquarters is in charge; consequently, it takes a long time for a proposal for repairs to be approved. This frequently causes more damage to the buildings.

It is concluded that the building maintenance of the bank is not appropriate and results in dilapidation. This affects the image of the bank. Therefore, physical resource management is necessary. It would cover services, repair, maintenance and administration. To meet the organizational structure of the bank, the management should be divided into 2 levels. One is the existing sections which deal with services and basic maintenance but their maintenance operations must be well-planned and properly checked to achieve standardization and effectiveness. The other is the headquarters's level to supervise all branches in all aspects including repair and maintenance. However, the management must be created in the form of centralization overlooking the hierarchy of branch administration.

Department ARCHITECTURE Student's

Field of study ARCHITECTURE Advisor's

Academic year 2545 Co-advisor's

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงได้ ด้วยการสนับสนุนช่วยเหลือ ให้คำปรึกษา แนะนำแนวทาง ตลอดจนความอนุเคราะห์ต่างๆอย่างดียิ่งจากผู้มีพระคุณหลายท่านดังต่อไปนี้

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ รศ.ดร.บัณฑิต จุลาสัย อาจารย์ที่ปรึกษา วิทยานิพนธ์ร่วม อาจารย์เสรีชัย โชติพานิช ที่ได้ให้คำแนะนำ และช่วยเหลือเอาใจใส่จนการจัดทำ วิทยานิพนธ์สำเร็จลุล่วงได้ด้วยดี

ประธานและคณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ที่ได้ให้เกียรติและเสียสละเวลา อันมีค่าในการร่วมเป็นคณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ในครั้งนี้

ครู อาจารย์ทุกท่าน ที่อบรมสั่งสอน และประสิทธิ์ประสาทวิชา ให้ผู้ทำวิจัยนำ ความรู้ที่ได้มานั้นจัดทำเป็นวิทยานิพนธ์เล่มนี้ได้

เพื่อนพนักงานธนาคารออมสินทุกท่าน ที่ได้ช่วยเหลือ สละเวลาอันมีค่ามาช่วย ให้ข้อมูล ช่วยสำรวจ ตอบคำถาม ตลอดจนอนุเคราะห์อุปกรรมในการทำงานต่างๆมากมาย

กลุ่มเพื่อนๆ พี่ๆ น้องๆ ร่วมเรียนทั้งประถม มัธยม มหาวิทยาลัย และเพื่อนร่วมรุ่น ทุกท่านที่คอยช่วยเหลือ และคอยเป็นกำลังใจอยู่ตลอดเวลา

คุณพ่อ คุณแม่ และน้องๆ ตลอดจนญาติทุกๆท่าน ที่ให้ความช่วยเหลือ ให้ คำปรึกษา ให้กำลังใจ และทุกสิ่งทุกอย่างที่มีอาจกล่าวถึงได้หมดสิ้น

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ	ช
สารบัญตาราง.....	ญ
สารบัญแผนภูมิ.....	ฎ
สารบัญแผนภาพ.....	ฏ
สารบัญภาพ.....	ฐ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาของการศึกษา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	1
1.3 ขอบเขตการศึกษา	2
1.4 วิธีดำเนินงานการศึกษาวิทยานิพนธ์	3
1.5 ประโยชน์ที่จะได้รับจากการวิจัย.....	3
บทที่ 2 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	4
2.1 แนวความคิดในงานบริหารอาคาร	4
2.2 ความเป็นมาของวิชาการด้านการบริหารจัดการด้านกายภาพ	5
2.3 ความหมายและคำจำกัดความของ Facility Management	6
2.4 ระบบกายภาพ	10
2.5 ทฤษฎีอาคาร	11
2.6 ผู้ใช้อาคาร	15
2.7 การบริหารและเป้าหมายขององค์การ	16
2.8 การบริหารและทรัพยากรขององค์การ.....	16
2.9 การดำเนินงาน FM	17

บทที่ 3	กรณีศึกษา : อาคารสำนักงานสาขานาครหอสิน.....	29
3.1	ประวัติรณาคอรหอสน 29	29
3.2	ความเป็นมาของอาคารที่ทำการสาขานาครหอสน 30	30
3.3	การบริหารงานของรณาคอรหอสน 33	33
3.4	อาคารกรณีศึกษา..... 35	35
บทที่ 4	สภาพโดยทั่วไปในปัจจุบัน..... 36	36
4.1	ข้อมูลเบื้องต้นของอาคารกรณีศึกษา 37	37
4.2	สภาพอาคาร 57	57
4.3	สภาพผู้ใช้อาคาร 61	61
4.4	ค่าใช้จ่ายของอาคาร 64	64
บทที่ 5	การบำรุงรักษาและซ่อมแซมอาคารสาขาของรณาคอรหอสน 66	66
5.1	นโยบายด้านอาคารสถานที่ 67	67
5.2	โครงสร้างองค์กรในด้านการดูแลด้านอาคารสถานที่..... 69	69
5.3	งานดูแลบำรุงรักษาและซ่อมแซมอาคารสถานที่ 76	76
5.3	งานบริการ 90	90
บทที่ 6	ผลการวิเคราะห์ข้อมูล..... 96	96
6.1	ลักษณะทางกายภาพของอาคาร 97	97
6.2	สภาพของอาคารในปัจจุบัน..... 104	104
6.3	ค่าใช้จ่ายของอาคาร 107	107
6.4	การบำรุงรักษาและซ่อมแซมอาคาร 109	109
6.5	งานบริการอาคาร 113	113

บทที่ 7 สรุปผลการศึกษา อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ	114
7.1 ความเป็นมาและความสำคัญของการวิจัย	114
7.2 สภาพอาคารโดยทั่วไปในปัจจุบัน	114
7.3 งานบำรุงรักษาอาคารสถานที่และงานบริการอาคาร	116
7.4 ผลการศึกษา.....	119
7.5 อภิปรายผลการศึกษา	120
7.6 ข้อเสนอแนะจากการศึกษา.....	121
รายการอ้างอิง.....	125
ภาคผนวก.....	126
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์	156

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญตาราง

ญ

หน้า

ตารางที่ 3.1	: แสดง : การเปรียบเทียบจำนวนสาขาของธนาคาร	33
ตารางที่ 4.1	: แสดงสถานที่ตั้งของอาคาร	57
ตารางที่ 4.2	: แสดงอายุอาคาร ขนาดที่ดิน กรรมสิทธิ์ที่ดิน และจำนวนชั้นของอาคาร	57
ตารางที่ 4.3	: แสดงการใช้พื้นที่ของอาคาร.....	58
ตารางที่ 4.4	: แสดงระบบประกอบอาคารของอาคาร	59
ตารางที่ 4.5	: แสดงสภาพอาคารภายนอก ภายใน และสภาพระบบประกอบ	60
ตารางที่ 4.6	: แสดงลักษณะผู้ใช้อาคาร	61
ตารางที่ 4.7	: แสดงจำนวนผู้ใช้อาคาร (โดยเฉลี่ยต่อวัน)	62
ตารางที่ 4.8	: แสดงพฤติกรรมการใช้อาคาร	63
ตารางที่ 4.9	: แสดงระยะเวลาการใช้อาคาร	63
ตารางที่ 4.10	: แสดงค่าใช้จ่ายด้านเงินเดือนพนักงาน (ต่อเดือน)	64
ตารางที่ 4.11	: แสดงค่าใช้จ่ายด้านค่าจ้าง (บาท ต่อ เดือน)	64
ตารางที่ 4.12	: แสดงค่าใช้จ่ายด้านค่าสาธารณูปโภค (บาท ต่อ เดือน)	65
ตารางที่ 5.1	: แสดงการดำเนินงานด้านอาคารสถานที่ในระดับภูมิภาค.....	85
ตารางที่ 6.1	: แสดงลักษณะของอาคาร	97
ตารางที่ 6.2	: เปรียบเทียบอายุอาคาร	97
ตารางที่ 6.3	: เปรียบเทียบขนาดที่ดินของอาคาร	98
ตารางที่ 6.4	: เปรียบเทียบขนาดพื้นที่โดยรวมของอาคาร	99
ตารางที่ 6.5	: เปรียบเทียบจำนวนชั้นความสูงของอาคาร	100
ตารางที่ 6.6	: ตารางแสดงการประเมินสภาพอาคาร และระบบประกอบอาคาร	105
ตารางที่ 6.7	: แสดงค่าใช้จ่ายของอาคาร	107
ตารางที่ 6.8	: แสดงการดำเนินงานของหน่วยงานดูแลอาคารสถานที่.....	109
ตารางที่ 6.9	: แสดงการดำเนินงานบำรุงรักษาอาคารที่.....	110
ตารางที่ 6.10	: แสดงลักษณะการดำเนินงานบริการอาคาร.....	111
ตารางที่ 6.11	: แสดงลักษณะการดำเนินงานบริการอาคาร.....	113

แผนภูมิที่ 6.1 แสดง : อายุอาคาร.....	98
แผนภูมิที่ 6.2 แสดง : ขนาดที่ดินของอาคาร.....	99
แผนภูมิที่ 6.3 แสดง : ขนาดพื้นที่โดยรวมของอาคาร.....	100
แผนภูมิที่ 6.4 แสดง : จำนวนชั้นความสูงของอาคาร.....	101
แผนภูมิที่ 6.5 แสดง : การเปรียบเทียบอันดับในแต่ละลักษณะของอาคาร.....	101
แผนภูมิที่ 6.6 แสดง : การเปรียบเทียบความสูง พื้นที่ และขนาดที่ดิน กับ อายุอาคาร.....	102
แผนภูมิที่ 6.7 แสดง : แสดงความสัมพันธ์ของคะแนนสภาพอาคาร กับ อายุอาคาร.....	106
แผนภูมิที่ 6.8 แสดง : อัตราส่วน (ร้อยละ) ของค่าใช้จ่ายประเภทต่างๆของอาคาร.....	108
แผนภูมิที่ 6.9 แสดง : แสดงความสัมพันธ์ของคะแนนสภาพอาคาร กับ การดำเนินงาน.....	112



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญแผนภาพ

ฎ

หน้า

แผนภาพที่ 3.1 : โครงสร้างการบริหารงานของธนาคารออมสิน	33
แผนภาพที่ 3.2 : โครงสร้างการบริหารกิจการสาขาของธนาคารออมสิน	34
แผนภาพที่ 5.1 : โครงสร้างการบริหารงานของธนาคารออมสิน	69
แผนภาพที่ 5.2 : โครงสร้างสายงานปฏิบัติการงานของธนาคารออมสิน	70
แผนภาพที่ 5.3 : โครงสร้างการบริหารงานธนาคารออมสินภูมิภาค	71
แผนภาพที่ 5.4 : โครงสร้างการบังคับบัญชาของธนาคารออมสินภาค 5	72
แผนภาพที่ 5.5 : โครงสร้างการบริหารงานธนาคารออมสินและฝ่ายบริการกลาง	73
แผนภาพที่ 5.6 : โครงสร้างการบริหารงานฝ่ายบริการกลาง	74
แผนภาพที่ 5.7 : โครงสร้างการดำเนินงานดูแลรักษาและซ่อมบำรุงสำนักงานภาค 5	77
แผนภาพที่ 5.8 : โครงสร้างการดำเนินงานดูแลรักษาและซ่อมบำรุงศูนย์ธุรกิจสินเชื่อ และบริการอุทัยธานี	80
แผนภาพที่ 5.9 : โครงสร้างการดำเนินงานดูแลรักษาและซ่อมบำรุงสาขา	82
แผนภาพที่ 5.10 : โครงสร้างการดำเนินงานดูแลรักษาและซ่อมบำรุงอาคารโดยรวม	88
แผนภาพที่ 5.11 : โครงสร้างการดำเนินงานบริการอาคารสำนักงานภาค 5	91
แผนภาพที่ 5.12 : โครงสร้างการดำเนินงานบริการศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการอุทัยธานี	92
แผนภาพที่ 5.13 : โครงสร้างการดำเนินงานบริการอาคารสาขาชัยนาท	93
แผนภาพที่ 5.14 : โครงสร้างการดำเนินงานบริการอาคารสาขาตากดี	94
แผนภาพที่ 5.15 : โครงสร้างการดำเนินงานบริการอาคารสาขาสรรคบุรี	95
แผนภาพที่ 7.1 : โครงสร้างหน่วยงานบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพของธนาคาร ออมสินภูมิภาค	124

รูปภาพที่ 4.1 แสดงสภาพภายนอกอาคารของธนาคารออมสินภาค 5.....	38
รูปภาพที่ 4.2 แสดงสภาพภายในอาคารของธนาคารออมสินภาค 5.....	39
รูปภาพที่ 4.3 แสดงสภาพภายนอกอาคารของศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการอุทัยธานี	42
รูปภาพที่ 4.4 แสดงสภาพภายในอาคารของศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการอุทัยธานี	43
รูปภาพที่ 4.5 แสดงสภาพภายนอกอาคารธนาคารออมสินสาขาชัยนาท	46
รูปภาพที่ 4.6 แสดงสภาพภายในอาคารธนาคารออมสินสาขาชัยนาท	47
รูปภาพที่ 4.7 แสดงสภาพภายนอกอาคารธนาคารออมสินสาขาตากดี.....	50
รูปภาพที่ 4.8 แสดงสภาพภายในอาคารธนาคารออมสินสาขาตากดี	51
รูปภาพที่ 4.9 แสดงสภาพภายนอกอาคารธนาคารออมสินสาขาสรรคบุรี	54
รูปภาพที่ 4.10 แสดงสภาพภายในอาคารธนาคารออมสินสาขาสรรคบุรี	55



บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของการศึกษา

ตลอดระยะเวลาเกือบเก้าสิบปีที่ผ่านมา ธนาคารออมสินพัฒนาองค์กรและขยายตัวอย่างต่อเนื่อง¹ อีกทั้งร่วมในการพัฒนาและสนับสนุนการดำเนินงานอันเป็นประโยชน์ต่อประเทศชาติ จนได้รับความเชื่อมั่น และศรัทธาจากประชาชนทั่วไป ส่งผลให้ธนาคารออมสินสามารถขยายเครือข่ายครอบคลุมไปทั่วประเทศเกือบหกร้อยสาขาในปี 2544 อาคารที่ทำการของธนาคารทุกสาขาล้วนเป็นปัจจัยสำคัญ ผลักดันให้องค์กรประสบความสำเร็จ โดยตอบสนองความต้องการด้านธุรกรรมที่เปลี่ยนแปลง และเก็บสำรองเงินตรา ของประชาชนและองค์กรต่างๆ

ปัจจุบัน การดูแลรักษาและซ่อมบำรุงอาคารที่ทำการสาขาของธนาคารออมสินที่กระจายอยู่ทั่วประเทศ ภูมิภาคของประเทศนั้นแตกต่างกันออกไปขึ้นอยู่กับหน่วยงานที่ดูแล จนมีสภาพและเกิดปัญหาต่างๆ มากมาย โดยเฉพาะงบประมาณในด้าน การดูแลรักษาและการซ่อมบำรุง ที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องตามสภาวะเศรษฐกิจ

ขณะเดียวกันจากภาวะวิกฤตทางเศรษฐกิจของประเทศ มีผลให้ธนาคารออมสิน ปรับเปลี่ยนนโยบายการขยายอาคารที่ทำการสาขาใหม่ ลดจำนวนการก่อสร้างอาคารใหม่ และให้ความสำคัญกับการดูแลรักษาและซ่อมแซมอาคารมากขึ้นเพื่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. ศึกษาสภาพและปัญหาการดูแลรักษาและซ่อมแซมอาคารสถานที่ของสาขานาครในปัจจุบัน
2. ศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อสภาพการอาคารสาขาของธนาคารออมสิน
3. เพื่อเสนอแนะแนวทางที่เหมาะสมใน การบริหารจัดการ ทรัพยากรกายภาพของ อาคารสาขาของธนาคาร

¹ ธนาคารออมสิน". รายงานประจำปี 2543. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์ธนาคารออมสิน, 2543.

1.3 ขอบเขตการศึกษา

ปัจจุบันธนาคารออมสินมีอาคารที่ทำการสาขาทั่วประเทศอยู่ทั้งสิ้น 576 แห่ง แบ่งเป็น 14 ภาค ตามสายการบังคับบัญชาที่เป็นลำดับชั้นดังนี้

- สำนักงานภาค	จำนวน 14 แห่ง
- ศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการ	จำนวน 43 แห่ง
- สาขา	จำนวน 519 แห่ง
รวม	จำนวน 576 แห่ง

การศึกษาในครั้งนี้เลือกศึกษา อาคารสาขาธนาคารออมสินเพียง หนึ่งภาค โดยอนุมานว่าแต่ละภาคมีลักษณะร่วมกัน และเลือก ภาค 5 เป็นกรณีศึกษา เนื่องจากความสะดวกและขนาดเหมาะสมในการศึกษา ประกอบด้วย

- สำนักงานภาค	จำนวน 1 แห่ง
- ศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการ	จำนวน 3 แห่ง
- สาขา	จำนวน 39 แห่ง
รวม	จำนวน 49 แห่ง

เนื่องด้วยการศึกษาครั้งนี้มีเวลาและงบประมาณที่จำกัดจึงเลือกศึกษาอาคารที่ทำการธนาคารสาขาจำนวน 5 แห่ง ที่มีขนาด และแบบของอาคารที่แตกต่างกัน ประกอบด้วย

- สำนักงานภาค 5
- ศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการอุทัยธานี
- ธนาคารออมสินสาขาชัยนาท
- ธนาคารออมสินสาขาทาคี
- ธนาคารออมสินสาขาสรรคบุรี

1.4 วิธีดำเนินงานการศึกษาวิทยานิพนธ์

1. การศึกษาสำรวจข้อมูล
 - 1.1 ข้อมูลปฐมภูมิ
 - สัมภาษณ์ลักษณะทางกายภาพ และการใช้พื้นที่
 - สัมภาษณ์ผู้บริหาร และผู้ดูแลรักษาอาคาร
 - สอบถามผู้ใช้อาคารทั้งภายในองค์กร และภายนอกองค์กร
 - 1.2 ข้อมูลทุติยภูมิ
 - ข้อมูลเอกสารที่เกี่ยวข้อง เช่น โครงสร้าง และการบริหารของหน่วยงานที่ดูแลอาคาร
รายงาน
ประจำปี แผนปฏิบัติงาน และงบประมาณประจำปีของธนาคาร เป็นต้น
 - บทความ และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
2. รวบรวมและจำแนกข้อมูลจากการศึกษาสำรวจ
3. วิเคราะห์ข้อมูลหา ปัจจัยที่มีผลต่อการบริหารจัดการ ค่าใช้จ่าย และสาเหตุของปัญหาต่างๆ
4. สรุปผลการศึกษา และเสนอแนะแนวทางการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ ของอาคาร
สาขาธนาคารออมสิน

1.5 ประโยชน์ที่จะได้รับจากการวิจัย

1. ฐานข้อมูลสำหรับการบริหารจัดการและดูแลรักษาอาคารสาขาของธนาคารออมสิน
2. แนวทาง การบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ ของอาคารสาขาธนาคารออมสินต่อไปใน
อนาคต

บทที่ 2

เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 แนวความคิดในงานบริหารอาคาร

การบริหารจัดการอาคารสถานที่และงานบริการสนับสนุน มีความต้องการเพื่อให้อาคารและทรัพยากรด้านกายภาพมีผลบรรลุตามความต้องการทางธุรกิจ ความสัมฤทธิ์ผลในด้านการบริหารงานขององค์กร และสนองตอบความต้องการของผู้ใช้อาคารอย่างมีประสิทธิภาพ

การให้ความสำคัญกับอาคาร เปลี่ยนจากแนวความคิดที่ว่า อาคารเป็นเพียงสถานที่ทำงาน และรวมผู้คน ที่มีได้มีความจำเป็นที่จะต้องได้รับการดูแลและจัดการที่ดี กลายมาสู่ความคิดที่ว่า อาคารจะต้องกลายเป็นเครื่องมือหรืออาวุธในทางธุรกิจอันใหม่ ที่จะสามารถเพิ่มศักยภาพในทางธุรกิจ ความสามารถในการแข่งขัน และผลผลิต ให้กับองค์กร ดังนั้นความสัมพันธ์ระหว่างอาคาร องค์กร มนุษย์ และ Building Performance จึงกลายเป็นสิ่งสำคัญที่จะต้องคำนึงถึงในการดำเนินธุรกิจขององค์กร

Facility Management มุ่งเน้นการให้บริการต่อ ผู้คนในอาคาร (People) การทำงาน (Process) และอาคารสถานที่ (Place) ให้สามารถทำงานร่วมกันได้อย่างสอดคล้อง เพื่อผลสำเร็จขององค์กรที่ตั้งไว้

ระบบบริหารอาคารมีแนวคิดที่ว่าอาคารจะมีลักษณะอย่างไรก็ไม่เป็นประเด็นสำคัญเทียบเท่ากับการที่ Facility และ Space นั้นตอบสนองความต้องการ กิจกรรมต่างๆ และผู้คนในอาคารนั้น และได้รับการจัดระเบียบจัดสรรอย่างมีประสิทธิภาพ พร้อมกับการบริหารบริการต่างๆ ให้เชื้อและสนับสนุนต่อการทำงานอย่างมีประสิทธิภาพประสิทธิผล การทำงานโดยอาศัยผู้เชี่ยวชาญ หรือใช้บริการพื้นฐานเฉพาะทางในปัจจุบันที่แยกกันทำงานไม่สามารถตอบสนองต่อพันธกิจนี้ได้ เพราะขาดการนำเอาความรู้ต่างๆและการทำงานในมิติต่างๆมาประสานกัน Facility Management มุ่งเน้นการทำงานโดยประสานทุกอย่างให้สอดคล้องกัน ให้มี Concept ร่วมกันและสื่อสารซึ่งกันและกัน เพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อองค์กรมากที่สุด

พันธกิจ หรือ หน้าที่ของงานระบบบริหารอาคาร Facility Management คือ การสร้างสภาพแวดล้อมที่ทำงานที่มีประสิทธิภาพ (Effective Working Environment) พันธกิจนี้เป็นพันธกิจหลัก ใช้และประยุกต์เข้ากับอาคารได้ทุกประเภท การกำหนดพันธกิจข้างต้นนี้ แสดงให้เห็นว่า วิธีการดำเนินงานของ Facility Management ไม่มีรูปแบบตายตัวหรือเฉพาะเจาะจง แต่ผันแปรไปกับลักษณะการทำงาน กิจกรรม และผู้ใช้ ซึ่งมีความต้องการสภาพแวดล้อมที่ทำงานแตกต่างกันไป

หลักการสำคัญ คือการกำกับและดูแลอาคารสถานที่ ให้สอดคล้องและสมดุล โดยมีวัตถุประสงค์ระยะยาว เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพสมรรถภาพ และคุณภาพของอาคารสถานที่ ที่ตอบสนองการดำเนินงาน

ขององค์กร ตามจุดมุ่งหมายเชิงกลยุทธ์ และวัตถุประสงค์ระยะสั้น เพื่อลดค่าใช้จ่ายและเพิ่มมูลค่าในการใช้อาคารสถานที่ โดยทั่วไปการทำงานของงานของการบริหารจัดการทางด้านกายภาพจะครอบคลุมการทำงานที่หลากหลาย ไม่มีรูปแบบตายตัว มักจะเปลี่ยนไปตามรูปแบบ สถานการณ์ และความต้องการขององค์กรในแต่ละช่วงเวลา

2.2 ความเป็นมาของวิชาการด้านการบริหารจัดการด้านกายภาพ¹

การบริหารจัดการด้านกายภาพ เป็นองค์ความรู้ใหม่ เป็นการผสมผสานความรู้ความเข้าใจ ในเรื่องการออกแบบ การก่อสร้าง การซ่อมบำรุง และการใช้อาคารสถานที่เข้าไว้ด้วยกันให้ครบวงจรของอาคาร (Building life Cycle) นอกจากนี้ยังสอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบัน ด้วยปัญหาการใช้และระบบการดูแลรักษาอาคารที่เกิดขึ้น การพัฒนาของเทคโนโลยี และเทคโนโลยีสารสนเทศ ด้วยค่าใช้จ่ายเพิ่มมากขึ้น ในขณะที่งบประมาณขององค์กรมีจำกัด รวมไปถึงปัญหาด้านการดูแลรักษาที่ส่งผลกระทบต่อความหมายและสภาพแวดล้อมโดยทั่วไป

การบริหารจัดการด้านกายภาพ หรือ Facility Management พัฒนาขึ้นเมื่อไม่นานมานี้ โดยมีรากฐานจากงานด้านอาคารสถานที่ เฉพาะช่วงเวลาภายหลังการเข้าใช้อาคาร ได้แก่งานดูแลรักษาอาคาร (Building Operation and Maintenance) งานจัดการอาคาร (Building Management) และงานจัดการอสังหาริมทรัพย์ (Property Management) และงานบริการอาคารและสำนักงาน (Office Administration Services) ซึ่งแต่เดิมงานเหล่านี้จะแบ่งแยกความรับผิดชอบ และมีดำเนินการเฉพาะตัวอาคารเท่านั้น การทำงานส่วนใหญ่ เป็นลักษณะเชิงเทคนิคระยะสั้น และการดำเนินงานตามคำสั่งเฉพาะเรื่อง

ในอดีตช่วงเวลาที่ประเทศต่างๆในยุโรป และสหรัฐอเมริกา ประสบปัญหาจากภาวะเศรษฐกิจถดถอย เป็นผลให้อุปทานของอสังหาริมทรัพย์ล้นตลาด การก่อสร้างอาคารใหม่ลดลง จำเป็นต้องใช้อาคารที่มีอยู่ให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น และการปรับการใช้อาคารที่มีอยู่เดิมเพื่อเพิ่มมูลค่าอาคาร

ขณะเดียวกันเกิดการเปลี่ยนแปลงรูปแบบองค์กร และวิธีดำเนินธุรกิจอย่างมาก โดยมีแรงผลักดันมาจากการพัฒนาเทคโนโลยี และระบบสารสนเทศ ส่งผลให้อาคารจำนวนมากไม่สามารถใช้งานต่อไปได้หมดคุณค่าก่อนเวลาอันสมควร หรือต้องเสียค่าใช้จ่ายจำนวนมากในการปรับปรุงให้เหมาะสมกับความต้องการ โดยเฉพาะอาคารที่ไม่ได้วางแผนเตรียมการล่วงหน้าไว้

เทคโนโลยีสมัยใหม่ของระบบอาคาร ส่งผลให้อาคารมีความสลับซับซ้อน ทั้งด้านการใช้งานและดูแลรักษา ในขณะที่แนวคิดใหม่เห็นว่าอาคารสถานที่ที่เป็นปัจจัยหรือทรัพยากร ที่สามารถส่งเสริมการ

¹ เสรีชัย โชติพานิช. เอกสารประกอบคำบรรยาย Facility Management. กรุงเทพมหานคร : ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2543

ดำเนินพันธกิจขององค์กรได้ แทนที่จะพิจารณาว่าเป็นเพียงค่าใช้จ่ายเท่านั้น ทำให้รูปแบบการใช้อาคารเปลี่ยนแปลงไป การดูแลรักษาอาคารสถานที่แบบเดิม ไม่สามารถตอบสนองได้ การบริหารจัดการด้านอาคารสถานที่ที่แนวใหม่ เป็นการประสานประโยชน์ความรู้ความเข้าใจในเรื่องธุรกิจ การวางแผนกลยุทธ์ทั้งระยะยาวและระยะสั้น มุ่งเน้นการใช้ประโยชน์จากอาคารสถานที่ทั้งทางตรงและทางอ้อม เพื่อเพิ่มผลผลิตขององค์กรมากกว่าเพียงการรักษาสภาพอาคารเช่นแต่ก่อน วิชาการด้านบริหารจัดการด้านกายภาพจึงเกิดขึ้นมา โดยผสมผสานการดำเนินงานทางด้านเทคนิค และสภาพทางกายภาพ เข้ากับการบริหารจัดการ

2.3 ความหมายและคำจำกัดความของ Facility Management ²

มีคำจำกัดความเกี่ยวกับ Facility Management ไข่มากมาย ในที่นี้ได้คัดเลือกคำจำกัดความที่ให้ ความหมายของคำว่า Facility Management ไว้ค่อนข้างครบถ้วนและครอบคลุม ดังต่อไปนี้

Professor Bev Nutt

'The management of facility resources and services to support the operations of an organisation over time'

'การบริหารจัดการ ทรัพยากรอาคารและงานบริการที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ทรัพยากรอาคารนี้ สนับสนุนการทำงานและกิจการขององค์กรนั้น ๆ ตลอดเวลา'

David Kincaid

'The process that provides the working environment which enables an organisation to function'

'คือกระบวนการที่ส่งเสริมสภาพแวดล้อมในการทำงานเพื่อให้องค์กรสามารถทำงานได้ อย่างสมบูรณ์'

IFMA and BIFM

'The practice of co-ordinating the physical workplace with people and the work of the organization. FM integrates the principles of business administration with architectural and engineering sciences'

² เสรีชัย โชติพานิช, เอกสารประกอบคำบรรยาย Facility Management. กรุงเทพมหานคร : ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2543

‘กระบวนการประสานการทำงานระหว่าง สถานที่ทำงาน เพื่อให้สอดคล้องกับผู้คนและงานองค์กรนั้น โดยที่วิชาชีพนี้เป็นการสอดประสานของความรู้ทางด้านการบริหารธุรกิจ กับศาสตร์ทางสถาปัตยกรรมและวิศวกรรม’

CIOB (Chartered Institute of Building)

‘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 การดำเนินการและการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารทั้งหมด รวมทั้งงานบริหารที่เกี่ยวข้อง เพื่อก่อให้เกิดสภาพแวดล้อมที่มีคุณภาพและประสิทธิภาพ อันจักก่อให้เกิดมูลค่าสูงสุดทางการลงทุน โดยอยู่ภายใต้การใช้ทรัพยากรอย่างเหมาะสม’

รศ.ดร.บัณฑิต จุลาสัย และ เสรีชัย โชติพานิช ได้ให้ความหมายของ ทรัพยากรกายภาพ ไว้ว่า

ทรัพยากรกายภาพ หมายรวมถึงความครอบคลุมทั้งอาคาร พื้นที่ภายในอาคาร ระบบประกอบอาคาร บริเวณหรือที่ดินโดยรอบ สวนและสนาม ภูมิทัศน์และอุปกรณ์ต่างๆ จัดเป็นทรัพยากรที่สำคัญในกระบวนการผลิต และส่งผลต่อคุณภาพการผลิต ทั้งยังก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายอย่างมาก ส่งผลต่อต้นทุนการผลิตอีกด้วย³

ซึ่งทรัพยากรกายภาพ โดยประกอบด้วย

- **อาคาร** หมายถึง ตัวอาคาร โครงสร้าง พื้น ผนัง หลังคา เป็นสิ่งปลูกสร้าง โดยใช้พื้นที่อาคาร เพื่อก่อที่อยู่อาศัย ที่ทำงาน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นๆ ตามความต้องการของเจ้าของอาคาร หรือผู้ใช้อาคารนั้นๆ
- **สถานที่** หมายถึง ที่ดิน บริเวณภายนอกอาคาร หรือพื้นที่โดยรอบอาคาร อันได้แก่ สวน สนาม สระน้ำ ถนน ทางเดิน ที่จอดรถ ฯลฯ
- **ระบบประกอบอาคาร** หมายถึง สิ่งอำนวยความสะดวกภายในและนอกอาคาร ได้แก่
 - ระบบเครื่องกล เช่น ระบบปรับอากาศ ระบบลิฟท์ ระบบปั้มน้ำ ฯลฯ
 - ระบบไฟฟ้า เช่น ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง ระบบไฟฟ้ากำลัง ระบบไฟฟ้าสำรอง ระบบหม้อแปลงไฟฟ้า ฯลฯ

³ เสรีชัย โชติพานิช, “เอกสารประกอบการอบรม วิชาการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพในปัจจุบัน” ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 16-17 สิงหาคม 2544. (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)

- ระบบประปา และระบบสุขาภิบาล เช่น ระบบประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย ฯลฯ
- ระบบป้องกันอัคคีภัย และระบบความปลอดภัย เช่น ระบบสัญญาณแจ้งเตือนภัย ระบบตรวจจับควันไฟ ระบบโทรทัศน์วงจรปิด ระบบสายฉีดน้ำดับเพลิง ระบบควบคุมการเข้าออก ฯลฯ
- ระบบสื่อสาร เช่น ระบบโทรศัพท์ ระบบเสียงตามสาย ระบบ Internet /Intranet ฯลฯ
- ระบบอื่นๆ เช่น ระบบคอมพิวเตอร์ ระบบเครื่องยนต์กลไกในการผลิต ฯลฯ

การดูแลรักษา (Operation & Maintenance) หมายถึง การดำเนินการซ่อมแซม บำรุงรักษา และควบคุมการใช้งานหรือการทำงาน เกี่ยวข้องกับทรัพยากรกายภาพ เพื่อให้สามารถใช้งานได้ตามวัตถุประสงค์ และมีความความปลอดภัย

วิธีการดูแลรักษา อาคาร สถานที่ และระบบประกอบอาคาร ประกอบด้วย ⁴

1. การซ่อมบำรุง (Maintenance)

- การซ่อมแซม (Repair) หมายถึง การดำเนินการในส่วนที่ชำรุดเสียหายให้อยู่ในสภาพดี และ/หรือสามารถใช้งานได้ ซึ่งการซ่อมแซมเป็นการทำงานเมื่อเกิดเหตุ (Re-active)
- การบำรุงรักษา (Maintenance) หมายถึง การรักษาสภาพเดิม การปรับปรุง เสริมแต่ง เพื่อให้อุปกรณ์สามารถใช้งานได้ตามปกติด้วยความปลอดภัย และคงไว้ซึ่งอัตราการทำงานปกติ มีการตรวจสอบสภาพทั่วไป ทางด้านกายภาพ และการทำงานของชิ้นส่วนต่างๆของระบบประกอบอาคารเป็นประจำ การทำความสะอาด การหล่อลื่นและการปรับปรุงส่วนที่ชำรุดเสียหาย ซึ่งการบำรุงรักษาเป็นการทำงานในลักษณะเชิงป้องกัน (Proactive)

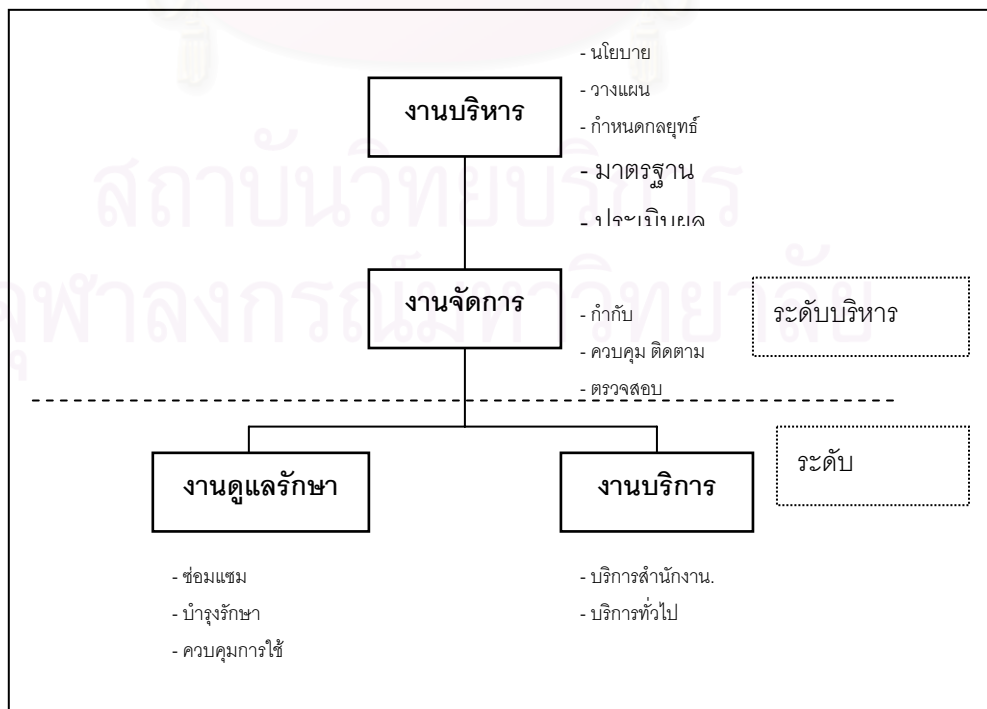
2. การควบคุมการใช้งาน (Operation) หมายถึง การกำกับการใช้งานที่เหมาะสม วัตถุประสงค์ เพื่อรักษามูลค่า และยืดอายุการใช้งาน เช่น การควบคุมการเปิด-ปิด ควบคุมการใช้พลังงาน และความสามารถที่จะรองรับการใช้งาน เป็นต้น

⁴ เสรีชัย ไชติพานิช, “เอกสารประกอบการสอน วิชา 2506665 การบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ” ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544. (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)

- **การบริการ (Services)** หมายถึง บริการต่างๆที่สนับสนุนให้ความช่วยเหลือ และอำนวยความสะดวกแก่การทำงานขององค์กร ไม่ได้มีหน้าที่หลักในการสร้างรายได้โดยตรง และไม่ได้เป็นงานที่อาศัยความรู้ทางด้านเทคนิคที่ซับซ้อน ได้แก่ บริการทั่วไป บริการสำนักงาน ฯลฯ

ระบบบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ หรือ Facility management หมายถึง กระบวนการทำงานบริหารจัดการ กำกับการใช้และดูแลซ่อมบำรุงอาคารและทรัพยากรกายภาพ ได้แก่ สิ่งก่อสร้าง อุปกรณ์อาคาร อุปกรณ์สำนักงาน สถานที่และสภาพแวดล้อม ให้มีความพร้อมและตอบสนองการใช้งาน เอื้อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ใช้และเจ้าของอาคาร โดยกำหนดให้กิจกรรมและเป้าหมายขององค์กรเป็นศูนย์กลาง อาคารเป็นเครื่องมือสนับสนุนองค์กร ในการเพิ่มประสิทธิภาพและประสิทธิผล การทำงานแบ่งได้เป็น 4 งานหลักๆ ดังนี้

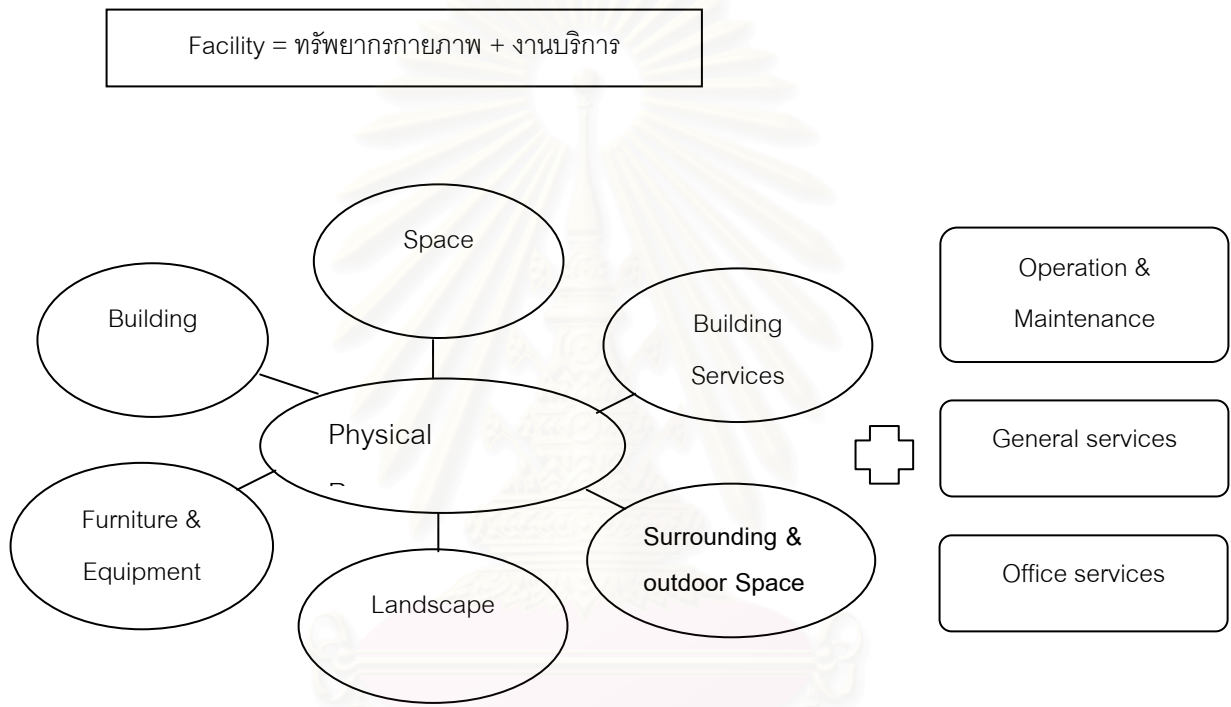
- **งานบริหาร** ประกอบด้วยการกำหนดนโยบาย วางแผน ประเมินผล และกำหนดมาตรฐานในการปฏิบัติงาน
- **งานจัดการ** ประกอบด้วยการกำกับ ควบคุม ตรวจสอบ และติดตามการทำงาน เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปในแนวทางของงานบริหารและแผนที่วางไว้
- **งานดูแลรักษา** เป็นงานในระดับปฏิบัติการที่เกี่ยวข้องกับกายภาพ ประกอบด้วย การซ่อมแซม การบำรุงรักษา และควบคุมการใช้ ทั้งตัวอาคาร สถานที่ และระบบประกอบอาคาร
- **งานบริการ** เป็นงานในระดับปฏิบัติการเกี่ยวข้องกับการอำนวยความสะดวกในการใช้อาคาร การทำงาน และธุรกิจ ประกอบด้วย บริการสำนักงาน และบริการทั่วไป



2.4 ระบบกายภาพ Facility

ระบบกายภาพหรือ Facility เป็นองค์ประกอบสำคัญของการทำงานขององค์กรทั่วไปเป็นปัจจัยสนับสนุนที่เอื้อให้การทำงาน ธุรกิจขององค์กรดำเนินไปได้

Facility หมายความครอบคลุมถึง สิ่งปลูกสร้าง สถานที่และบริเวณอุปกรณ์ต่าง ๆ และการดำเนินงานและการบริการ



ลักษณะของ Facility

Facility จำแนกออกเป็น

1. ทรัพยากรกายภาพ ได้แก่ อาคาร พื้นที่อาคาร ระบบประกอบอาคาร สถานที่และบริเวณ ภูมิทัศน์ และอุปกรณ์และเฟอร์นิเจอร์
2. การให้บริการ ประกอบด้วย งานดูแลรักษาอาคาร งานบริการทั่วไป และงานบริการสำนักงาน

การบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ ครอบคลุมการบริหาร และการจัดการทรัพยากรกายภาพ และงานบริการภายในอาคารให้สนับสนุน

2.5 ทฤษฎีอาคาร (Building Theory)

อาคารจัดเป็นทรัพยากรกายภาพหลักที่สำคัญของทุกองค์กร มีลักษณะและคุณสมบัติเฉพาะแตกต่างจากทรัพยากรอื่น ๆ ขององค์กร

อาคาร

คือ สิ่งปลูกสร้างเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย ประกอบกิจกรรมหรือทำงาน อาคารทำหน้าที่ป้องกันแดด ฝน ลม ฝุ่น เพื่อให้เกิดความสะดวกสบาย ปลอดภัย และประโยชน์แก่ผู้ใช้อาคาร

ประเภทอาคาร

อาคารสามารถจำแนกเป็นประเภทลักษณะการใช้งานอาคารโดยทั่วไป 8 ประเภท ได้แก่

1. อาคารสำนักงาน
2. อาคารพาณิชย์
3. อาคารการศึกษา
4. อาคารพักอาศัย
5. อาคารสันตนาการ
6. อาคารอุตสาหกรรม
7. อาคารทางด้านสาธารณสุข
8. อาคารบริการ และอาคารอเนกประสงค์

นอกจากนี้อาคารยังสามารถจำแนกตามวัตถุประสงค์ทางธุรกิจได้อีก 2 ประเภท ได้แก่

1. อาคารเพื่อการพาณิชย์ (Commercial Building) ได้แก่ อาคารที่สร้างขึ้นเพื่อหารายได้ผลตอบแทน เช่น อาคารชุดพักอาศัยให้เช่า อาคารสำนักงานให้เช่า และอาคารห้างสรรพสินค้า
2. อาคารเพื่อการใช้งานขององค์กรเอง ได้แก่ อาคารที่สร้างขึ้นเพื่อตอบสนองและรองรับความต้องการพื้นที่อาคารในการทำงานขององค์กรเอง เช่น อาคารสำนักงานใหญ่ อาคารราชการ เป็นต้น

ลักษณะเฉพาะของอาคาร

อาคารมีลักษณะเฉพาะ อันมีผลต่อการบริหารจัดการ ดังนี้

1. มีอายุยาวนาน
2. เป็นการลงทุนขนาดใหญ่
3. ไม่สามารถเคลื่อนย้ายได้
4. ทрудโทรมลงตลอดเวลา และไม่สามารถดูแลตนเองได้

5. ล้าสมัยลงตลอดเวลา
6. ยากต่อการเปลี่ยนแปลง

องค์ประกอบทางด้านกายภาพของอาคาร Building Components

ในการบริหารจัดการทรัพย์สินกายภาพ จำแนกองค์ประกอบทางกายภาพของอาคาร ออกเป็น 4 ส่วน ตามอายุทางกายภาพและลักษณะการใช้งาน เพื่อประโยชน์ในการบริหารจัดการ ประกอบด้วย

1. เปลือก หรือผิวอาคาร Building Shell ได้แก่ ผิวหนังอาคาร ช่องเปิดโครงสร้างอาคาร หลังคา มีอายุทางกายภาพมากที่สุด ตั้งแต่ 30 ปี จนถึงอาจมากกว่า 100 ปี ขึ้นอยู่กับคุณภาพการก่อสร้าง การใช้งาน ฯลฯ
2. ระบบประกอบอาคาร Building Services โดยทั่วไปประกอบด้วย ระบบไฟฟ้ากำลัง ปรับอากาศ สุขาภิบาล บั๊มน้ำ บำบัดน้ำเสีย ป้องกันอัคคีภัย ลิฟต์ ฯลฯ ปกติแล้วมีอายุการใช้งานในช่วง 5-15 ปี
3. ผนังภายในอาคาร Fitting-out Elements ได้แก่ ผนังระหว่างห้อง แฉกกันระหว่างโต๊ะทำงาน ประตู ฝ้าเพดาน วัสดุตกแต่งผิวพื้น ผนัง เป็นต้น โดยทั่วไปมีอายุทางกายภาพประมาณ 5-15 ปี
4. ครุภัณฑ์และอุปกรณ์สำนักงาน Office Furnishings / Fixtures / Assets ได้แก่ ครุภัณฑ์ อุปกรณ์และเครื่องใช้ภายในอาคาร โดยทั่วไปมีอายุการใช้งานประมาณ 3-10 ปี

อายุอาคาร Building Life

อาคารมีอายุหรือระยะเวลาใช้งาน เช่นเดียวกับสิ่งของต่าง ๆ อายุอาคารเริ่มตั้งแต่ อาคารก่อสร้างเสร็จ มีการเข้าใช้งาน จนเมื่ออาคารเลิกใช้งาน ปัจจัยที่มีผลต่ออายุอาคาร มีอยู่ 3 ปัจจัย ได้แก่

1. Physical Life อายุทางกายภาพ เป็นช่วงระยะเวลาที่อาคารสามารถใช้งานได้ และมีความปลอดภัยต่อการใช้งานเป็นเกณฑ์ อายุทางกายภาพของอาคารมีตั้งแต่ 50 – 100 ปี ขึ้นอยู่กับคุณภาพของการก่อสร้างเป็นหลัก พิจารณาได้จากความแข็งแรงคงทนถาวรของโครงสร้างอาคาร
2. Economic Life อายุทางเศรษฐกิจ เป็นช่วงระยะเวลาที่อาคารสามารถให้ผลประโยชน์ หรือผลตอบแทน ที่วัดได้ด้วยผลการเงินแก่องค์กรในช่วงที่ใช้อาคารนั้น ทั้งจากรายรับ รายจ่าย การลงทุน และผลตอบแทน
3. Functional Life อายุทางประโยชน์ใช้สอย เป็นช่วงระยะเวลาที่อาคารสามารถตอบสนองความต้องการใช้งานขององค์กรได้ โดยพิจารณาจากความสามารถและประสิทธิภาพของอาคาร พื้นที่อาคาร และระบบประกอบอาคาร ที่สามารถตอบสนองต่อการใช้งานขององค์กร หรือผู้ใช้อาคาร อายุ

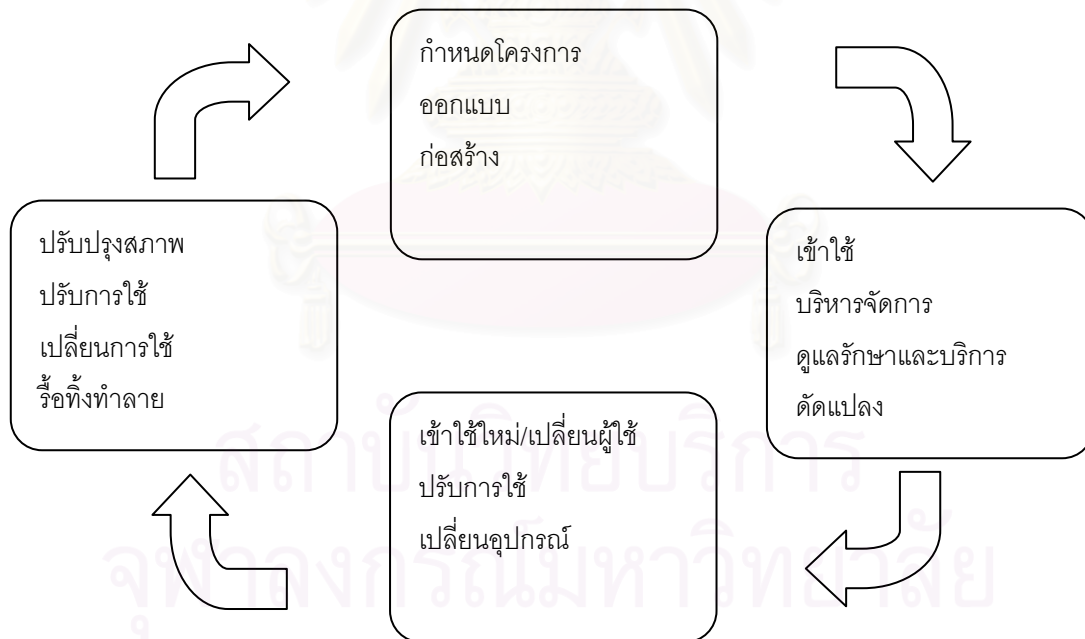
อาคารทางประโยชน์ใช้สอยมีความสัมพันธ์โดยตรงกับการวางแผน บำรุงรักษา ซ่อมแซม และปรับเปลี่ยน
 ดัดแปลงอาคาร พื้นที่อาคารและระบบประกอบอาคาร

4. Technological Life อายุทางเทคโนโลยี เป็นระยะเวลาที่ระบบประกอบอาคารมี
 เทคโนโลยีตอบสนองและทันสมัยตามความต้องการของผู้ใช้อาคาร

การพิจารณาอายุอาคารตามข้างต้น จะทำให้สามารถวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่ออายุอาคารได้อย่าง
 ชัดเจน และสามารถคาดการณ์ระยะเวลาในการใช้งานในอาคารนั้น ๆ การประเมินอายุอาคาร การประเมิน
 มูลค่าอาคาร รวมทั้งการปรับปรุงอาคารได้อย่างถูกต้อง สอดคล้องกับการใช้งานจริง

รอบอายุอาคาร BUILDING LIFE CYCLE

ในหนึ่งรอบอายุอาคาร มีกิจกรรมเกิดขึ้นมากมายหลายอย่าง ในช่วงเวลาต่าง ๆ กันสามารถเขียน
 ได้ดังนี้



รอบอายุอาคารแต่ละหลังมักมีรอบและระยะเวลาแตกต่างกัน ขึ้นอยู่กับปัจจัยแวดล้อมหลายปัจจัย
 เช่น ลักษณะธุรกิจ การแข่งขันทางธุรกิจ ลักษณะองค์กร วิธีการทำงาน ฯลฯ และปัจจัยทางด้านความเสื่อม
 ของอาคาร

ความเสื่อมของอาคาร (Obsolescence)

ความเสื่อมของอาคาร หมายถึง ลักษณะของอาคารที่ไม่ตอบสนองต่อการใช้ประโยชน์ ส่งผลด้านลบทั้งที่เป็นรูปธรรมและนามธรรม ต่อผู้ใช้อาคาร องค์กรและหน่วยงานเจ้าของอาคาร และการทำงานเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้อาคารต้องเลิกใช้งานก่อนอายุทางกายภาพ และมีมูลค่าลดลง

ความเสื่อมของอาคารมีหลายลักษณะเกิดจากปัจจัยที่แตกต่างกัน ดังนี้

1. ความเสื่อมทางกายภาพ Physical Obsolescence เป็นความเสื่อมอันเกิดจากการทรุดโทรม หรือหมดอายุทางกายภาพของ องค์ประกอบ วัสดุ และโครงสร้าง ตามคุณสมบัติเฉพาะ ทำให้อาคารมีคุณสมบัติทางด้านความแข็งแรง คงทนถาวร และความสวยงามลดลง ความเสื่อมทางกายภาพ ยังสามารถจำแนกได้เป็น 2 ลักษณะ ได้แก่ 1 ความทรุดโทรม และ 2 ความชำรุด ความเสื่อมทางกายภาพสามารถแก้ไขหรือบรรเทาโดยการซ่อมแซม และปรับปรุง แต่เมื่อถึงเวลาที่โครงสร้างหลักของอาคารหมดสภาพ อาคารก็จำเป็นต้องเลิกใช้ เนื่องจากไม่ปลอดภัยต่อการใช้งานอีกต่อไป

2. ความเสื่อมทางหน้าที่ใช้สอย Functional Obsolescence เป็นความเสื่อมอันเกิดจากการที่อาคาร พื้นที่ใช้สอย และระบบประกอบอาคารไม่สามารถสนองการใช้งานในปัจจุบันได้อีกต่อไป เช่น มีรูปทรง ขนาด และประสิทธิภาพการทำงานไม่เหมาะสมสอดคล้อง เนื่องจากอาคารขาดเทคโนโลยีที่การทำงานในอาคารต้องการ หรือไม่สามารถรองรับเทคโนโลยีสมัยใหม่ได้ แก้ไขได้ด้วยการดัดแปลงปรับเปลี่ยนอาคาร และระบบประกอบอาคารให้สอดคล้องกับการทำงาน

3. ความเสื่อมทางเศรษฐศาสตร์หรือการเงิน Economic / Financial Obsolescence เป็นความเสื่อมอายุจากปัจจัยทางด้านเศรษฐศาสตร์ ที่อาคารไม่ตอบสนองความต้องการทางการเงิน หรือการลงทุน ไม่มีความคุ้มค่าที่จะใช้อาคารหลังนี้ต่อไป แก้ไขได้ด้วยการปรับปรุงอาคาร ให้มีผลทางด้านผลตอบแทนทางการเงินที่ดีขึ้น หรือมีค่าใช้จ่ายลดลง

4. ความเสื่อมจากปัจจัยภายนอก External Obsolescence เป็นความเสื่อมของอาคารอันเกิดจากปัจจัยภายนอก เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของเศรษฐกิจ สังคม กายภาพ กฎหมาย แก้ไขได้ยาก และส่งผลเสียหายอย่างมากและรุนแรง ไม่สามารถควบคุมและคาดการณ์ได้ยาก

ความเสื่อมทั้งหมดนี้เป็นปัจจัยของความไม่ยั่งยืน (Unsustainable Development) ความเสื่อมของอาคารบางอย่างสามารถป้องกันหรือหลีกเลี่ยงได้ โดยการวางแผนปรับปรุงอาคารเป็นระยะอย่างมีประสิทธิภาพ โดยจะต้องมีการวางแผนที่มีความสอดคล้องกับความต้องการขององค์กร ลักษณะของผู้ใช้ และการทำธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา การวางแผนปรับปรุงอาคารเป็นส่วนหนึ่งของการบริหารทรัพยากรกายภาพ เป็นการทำงานเชิงกลยุทธ์ (Strategic FM)

การสร้างความยั่งยืนในการใช้อาคารและทรัพยากรกายภาพอื่น ให้มีความคุ้มค่าสูงสุดตามการลงทุน เป็นส่วนหนึ่งของหน้าที่ของ Facility Management

ความคุ้มค่าอาคาร

อาคารที่มีความคุ้มค่าในการใช้งานสูงสุด จึงควรหมายถึง อาคารที่มีระยะเวลาการใช้งานเท่ากับ อายุทางกายภาพ ของอาคารนั้น

สมรรถภาพของอาคาร

สมรรถภาพของอาคาร หมายถึง ศักยภาพและความสามารถในการตอบสนองการใช้งานอาคาร และทรัพยากรทางกายภาพ โดยพิจารณาจาก 2คุณสมบัติสำคัญคือ ความคงทนแข็งแรง และการใช้งาน ซึ่งสามารถพิจารณาได้จาก

1. สภาพอาคารทางกายภาพ
2. ความสามารถในการตอบสนองการทำงาน
3. การใช้ประโยชน์จากพื้นที่อาคาร
4. ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน
5. การใช้พลังงาน

2.6 ผู้ใช้อาคาร

ผู้ใช้อาคาร (Building user) มีความสำคัญในระบบบริหารอาคาร เป็นผู้ที่จะได้รับผลประโยชน์โดยตรงในฐานะผู้ใช้ประโยชน์จากอาคารสถานที่ หรือทรัพยากรทางกายภาพ ซึ่งจะส่งผลต่อความสำเร็จขององค์กร การบริหารอาคารจึงมีความจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องทำความเข้าใจผู้ใช้อาคารในด้านต่างๆ ได้แก่ พฤติกรรม ความเชื่อ ค่านิยมพื้นฐานในการดำรงชีวิต ลักษณะการทำงาน จุดมุ่งหมายและความต้องการ เพื่อนำไปพิจารณาในการกำหนดวิธีจัดการ และวิธีใช้อาคาร เพื่อความสะดวกสบาย ความพึงพอใจ และความปลอดภัยต่อผู้ใช้อาคาร ทั้งในด้านการทำงานและคุณภาพชีวิต

ผู้ใช้อาคาร คือ ผู้ใช้ประโยชน์และคาดหวังประสิทธิภาพสูงสุดของอาคารสถานที่ เป็นได้ทั้งบุคคล ผู้ใช้อาคารและองค์กรเจ้าของอาคาร การเข้าใจลักษณะของผู้ใช้อาคารประเภท องค์กร เพื่อให้สามารถบริหารและกำกับให้อาคารสถานที่ตอบสนองกับการทำงานและความต้องการขององค์กรได้อย่างมีประสิทธิภาพโดยอาคารสถานที่ที่มีอิทธิพลต่อการทำงานขององค์กร ดังต่อไปนี้

1. การให้ Sense of Identity
2. ความสะดวกในการสื่อสารภายใน
3. ความสามารถในการแก้ปัญหาและปรับตัว
4. สร้างความสำเร็จในงาน
5. การทำงานร่วมกัน

บุคคลผู้ใช้อาคารสามารถแบ่งได้เป็น 2 ลักษณะ คือ ผู้ใช้อาคารประจำ คือผู้ที่ทำงานอยู่ในอาคาร และผู้ใช้อาคารชั่วคราว คือ ผู้มาติดต่อ และลูกค้า การบริหารให้เกิดประสิทธิภาพจะต้องเข้าใจถึง

1. ลักษณะการทำงาน
2. พฤติกรรมในการทำงาน และการใช้อาคาร
3. วัฒนธรรม และความเชื่อที่เกิดขึ้นเมื่ออยู่ภายในอาคาร

การเข้าใจลักษณะขององค์กรจะช่วยในการกำหนดนโยบาย ส่วนการเข้าใจผู้ใช้อาคารเพื่อให้สามารถเลือกหรือกำหนดวิธีการที่จะนำมาใช้กับผู้ใช้อาคารให้เกิดการใช้อาคารอย่างมีประสิทธิภาพ

2.7 การบริหารและเป้าหมายขององค์กร⁵

ผู้บริหารขององค์กรทุกประเภทจะถูกคาดหวังให้ประยุกต์ใช้หน้าที่การบริหารเพื่อการบรรลุเป้าหมายขององค์กร แต่การกระทำและความรับผิดชอบที่เจาะจงของผู้บริหารจะแตกต่างกันระหว่างองค์กรขึ้นอยู่กับเป้าหมายของแต่ละองค์กร เนื่องจากเป้าหมายหลักของพวกเขาคือกำไร ผู้บริหารขององค์กรที่มุ่งกำไรพบว่าพวกเขาต้องให้ความสนใจอย่างใกล้ชิดกับความต้องการของลูกค้า ถ้าพวกเขาต้องการกำไรลูกค้าคือบุคคลที่ซื้อสินค้าขององค์กรและถ้าผู้บริหารไม่สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้แล้วพวกเขาไม่สามารถบรรลุเป้าหมายขององค์กรได้เลย

องค์กรภายในภาครัฐจะมีลูกค้าภายใต้มุมมองที่ว่าเขาได้รับประโยชน์จากการบริการขององค์กรเหล่านี้ ลูกค้าภายในภาครัฐจะถูกเรียกว่าผู้ใช้บริการ และความต้องการของพวกเขาจะมีความสำคัญต่อผู้บริหารภาครัฐ เหมือนกับความสำคัญของความต้องการของลูกค้าต่อผู้บริหารภาคเอกชน

2.8 การบริหารและทรัพยากรขององค์กร

การบริหารจะต้องตระหนักถึงฐานะและการใช้ทรัพยากรขององค์กรอยู่เสมอ ทรัพยากรเหล่านี้จะถูกแบ่งออกเป็นสี่ประเภทคือ

1. มนุษย์
2. เงิน
3. วัสดุดิบ
4. พูน

⁵ สมยศ นาวิการ. การบริหารและพฤติกรรมองค์กร. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์ผู้จัดการ, 2540

ทรัพยากรมนุษย์จะหมายถึงบุคลากรที่ทำงานอยู่ในองค์กร ทักษะที่พวกเขามีอยู่และความรอบรู้ระบบงานของพวกเขามีคุณค่าต่อผู้บริหาร ทรัพยากรการเงินหมายถึงเงินที่ผู้บริหารใช้ซื้อสินค้าและบริการเพื่อองค์กรของพวกเขา วัตถุดิบ คือส่วนผสมที่ต้องใช้โดยตรงเพื่อการผลิตสินค้า ตัวอย่างเช่นยางจะเป็นวัตถุดิบอย่างหนึ่งที่บริษัท เช่น กู๊ดเยียร์ ต้องใช้เงินของพวกเขาซื้อและถูกต้องโดยตรงภายในการผลิตยางรถยนต์ ทรัพยากรทุนจะเป็นเครื่องจักรที่บริษัทใช้ในระหว่างกระบวนการผลิตเครื่องจักรสมัยใหม่จะเป็นปัจจัยที่สำคัญต่อการรักษาระดับการผลิตที่ต้องการไว้ เครื่องจักรที่ล้าสมัยหรือชำรุดจะทำให้บริษัทไม่สามารถตามทันคู่แข่งได้

2.9 การดำเนินงาน FM (FM OPERATIONS)⁶

คำถามสำคัญในการดำเนินงาน FM

Physical resource

- จุดมุ่งหมายขององค์กร และธุรกิจขององค์กร คืออะไร ?
- ทรัพยากรกายภาพทำหน้าที่อะไร ?
- ความสัมพันธ์และความสำคัญของทรัพยากรกายภาพที่มีต่อการทำงานขององค์กร ?
- ระดับประสิทธิภาพที่ต้องการ ?

Support services

- จุดมุ่งหมายขององค์กร และธุรกิจขององค์กร คืออะไร ?
- งานบริการที่องค์กรต้องการ ?
- จะจัดหางานบริการเหล่านั้นได้อย่างไร ?
- ระดับคุณภาพงานบริการที่ต้องการ ?

หน้าที่พื้นฐาน

งานพื้นฐานของ FM สามารถจำแนกออกได้เป็น 3 กลุ่ม ประกอบด้วย

1. งานดูแลรักษาอาคาร ประกอบด้วย งาน Operation Maintenance Repair

Replace และ Re-fitted

2. งานบริการอาคาร ประกอบด้วย งานบริการทั่วไป งานบริการสำนักงาน

⁶ เสริชย์ ไซติพานิช. เอกสารประกอบคำบรรยาย Facility Management. กรุงเทพมหานคร : ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544

3. งานบริหารทรัพย์สินอาคาร ประกอบด้วย การจัดการด้านการเงิน การบัญชี กิจกรรมหารายได้ เช่น การตลาด การเช่า-ขายพื้นที่อาคาร และการจัดหาและกำจัดพื้นที่อาคาร

ขอบเขตการทำงานและการบริการ

หน้าที่การทำงานประกอบด้วย

1. ดำเนินงานและให้บริการ
2. จัดหาผู้ดำเนินการ และการควบคุมสัญญา
3. จัดการ ควบคุม ดูแล ตรวจสอบ ประเมินผล
4. วางแผน และเพิ่มประสิทธิภาพ

ขอบเขตการทำงาน

1. บริการอาคาร General Services: Cleaning Security Pest control Reception Landscape Catering Canteen Safety services บริการสำนักงาน Office services: Operator Travel service Transport Post / Mail Central secretariat Churn / removal services Photocopy Office supplier Special services ฯลฯ

2. ควบคุมระบบประกอบอาคาร และดูแลรักษาอาคาร Operation & Maintenance

3. จัดการและควบคุม : งานบริการ การเงินและระบบบัญชี พื้นที่อาคารและสำนักงาน การจัดการพลังงาน ฯลฯ

4. การวางแผน : การวางแผนการทำงาน การเงิน การจัดสรรทรัพยากร การกำหนดกลยุทธ์และนโยบาย การจัดทำ Briefing TOR การจัดหาอาคารและพื้นที่อาคาร การเพิ่มประสิทธิภาพ การปรับปรุงองค์กร

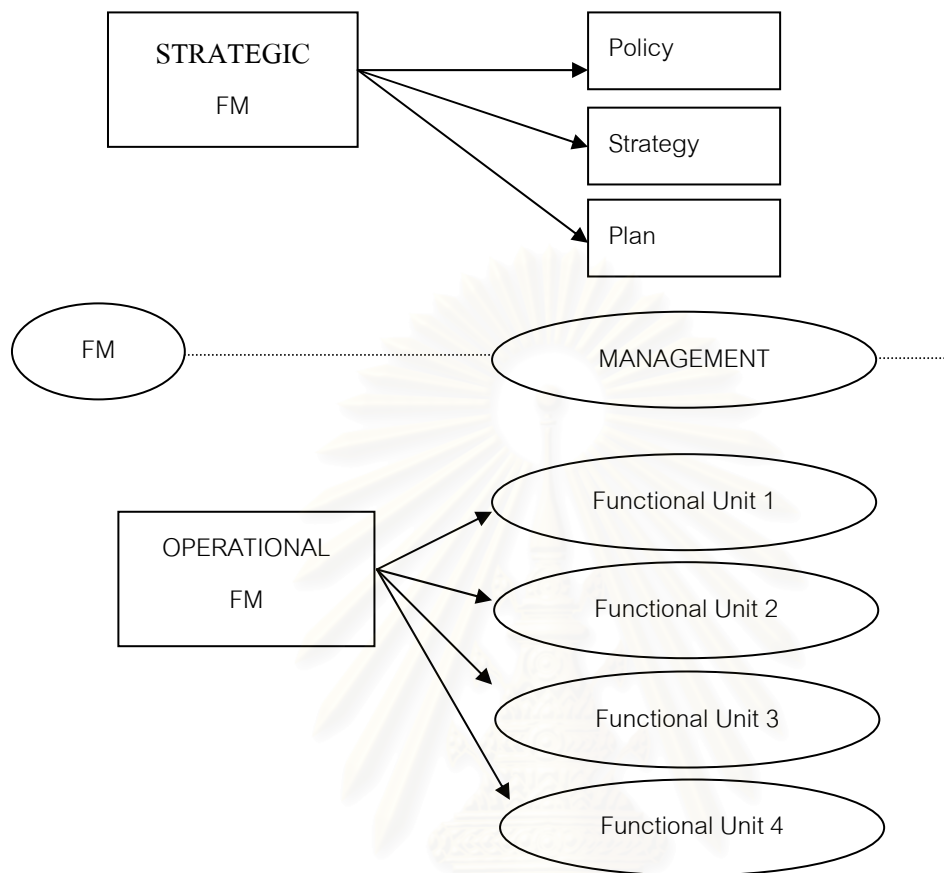
โครงสร้างการดำเนินงาน

การทำงาน FM สามารถแยกได้เป็น 3 ส่วน ตามหน้าที่และขอบเขตการทำงาน ดังนี้

1. Strategic FM ได้แก่ การทำงานเชิงวางแผนระยะยาว การกำหนดนโยบาย และแผนกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ

2. Management FM ได้แก่ การทำงานด้านการจัดการ มีหน้าที่หลักประกอบด้วย การจัดการ ควบคุม ติดตาม ประเมินผล และรายงานผลการดำเนินงาน

3. Operational FM ได้แก่ การทำงานปฏิบัติการ ประกอบด้วย หน่วยงานที่ Functional Unit ของงานบริการต่าง ๆ ภายในอาคาร เช่น การรักษาความสะอาด การรักษาความปลอดภัย การดูแลรักษาระบบประกอบอาคารเป็นส่วนงานที่ทำให้อาคารสามารถใช้งานได้



หน้าที่จัดการ หรือ Management FM เป็นงานที่อยู่ตรงกลางเชื่อมโยงระหว่าง Strategic FM และ Operational FM ทำหน้าที่แปลงแผน และแนวนโยบายที่กำหนดไว้ให้มีการปฏิบัติจริง พร้อมกับจัดการ และควบคุม การปฏิบัติงานในการดูแลรักษาและงานบริการให้เป็นไปตามเป้าหมายและเกณฑ์ที่กำหนดไว้

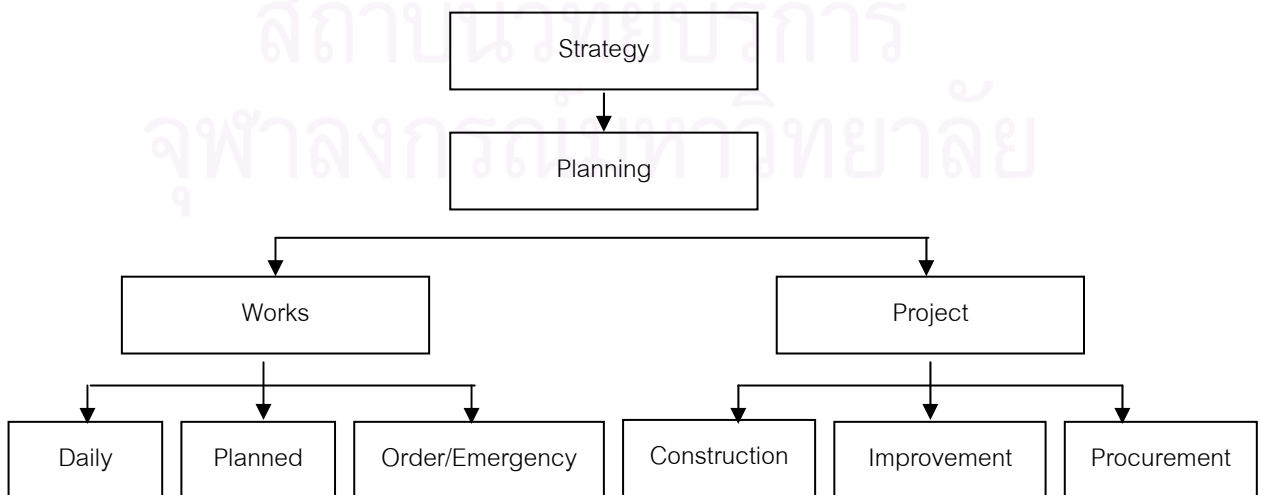
สถาบันนวัตกรรมการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การทำงานทั้ง 3 ส่วน มีหน้าที่ เป้าหมาย และแนวทางในการดำเนินการแตกต่างกัน ดังนี้

		Function	Goals	Concepts
	Strategic FM	Direct facilities Direct services Direct practice	Income Productivity Sustainability	Strategic Integrative
	Management FM	Implement Control + Monitoring management	Achievement Satisfaction Performance	Proactive Integrative Planning
	Operational FM	Run facilities Services	Minimum cost Meet needs Quality	Cost-effective Quality Assurance

ลักษณะงานในการบริหารจัดการทรัพย์สินกายภาพ

การดำเนินงาน FM ควรดำเนินการเป็นระบบที่เชื่อมโยงสัมพันธ์กัน ระหว่างแผนระยะยาว และการทำงานประจำวัน



ในส่วนการทำงานระดับปฏิบัติการ Operational FM นั้น ยังสามารถจำแนกลักษณะงานออกได้เป็น 2 ประเภท ได้แก่

1. งานประจำ เป็นงานที่เกิดขึ้นเป็นประจำ เป็นระยะตลอดเวลา เมื่ออาคารมีการใช้งาน ทั้งนี้ยังสามารถจำแนกออกได้เป็น งานประเภทประจำวัน งานดำเนินการตามแผน และงานเฉพาะกิจ หรืองานฉุกเฉิน

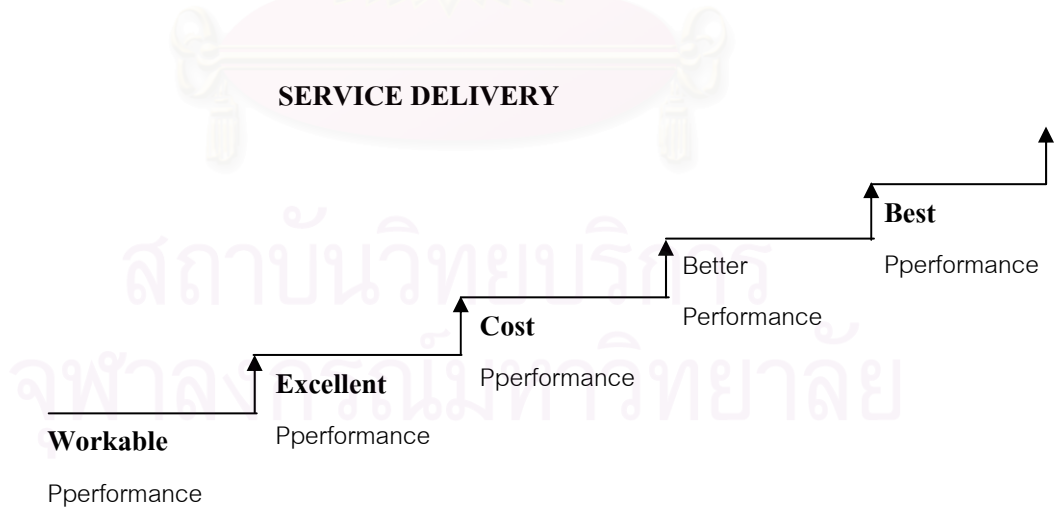
2. โครงการ เป็นงานที่เกิดขึ้นตามความต้องการในแต่ละช่วงเวลา มีกำหนดระยะเวลาเริ่มต้น และจบโครงการอย่างชัดเจน ยังจำแนกออกได้เป็น โครงการก่อสร้าง โครงการปรับปรุง และโครงการจัดหา

ส่วนงานปฏิบัติการนี้ จะถูกควบคุมโดยงานระดับจัดการ Management FM ตามแผนและกลยุทธ์ที่กำหนดมาจากด้านบน

การทำงานตามโครงสร้างข้างบนนี้ จะทำให้การบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพเป็นไปในทิศทางเดียวกัน มีความสมดุล และสนับสนุนซึ่งกันและกัน

Service Delivery

การบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ เป็นการบริการประเภทหนึ่ง จำเป็นต้องนำเสนอการดำเนินการให้เหมาะสมสอดคล้องกับความต้องการของอาคารและผู้ใช้ในแต่ละช่วงเวลา แนวทางของระดับการให้บริการอาจแบ่งเป็นระดับ เริ่มตั้งแต่การดำเนินการเพื่อให้อาคารใช้งานได้ Workable condition อาคารมีสภาพดีเยี่ยม Excellent condition ดำเนินการลดค่าใช้จ่าย Cost reduction และนำไปสู่การเพิ่มประสิทธิภาพของระบบกายภาพและการดำเนินงานบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ



การบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพเชิงกลยุทธ์ (STRATEGIC FACILITY MANAGEMENT)

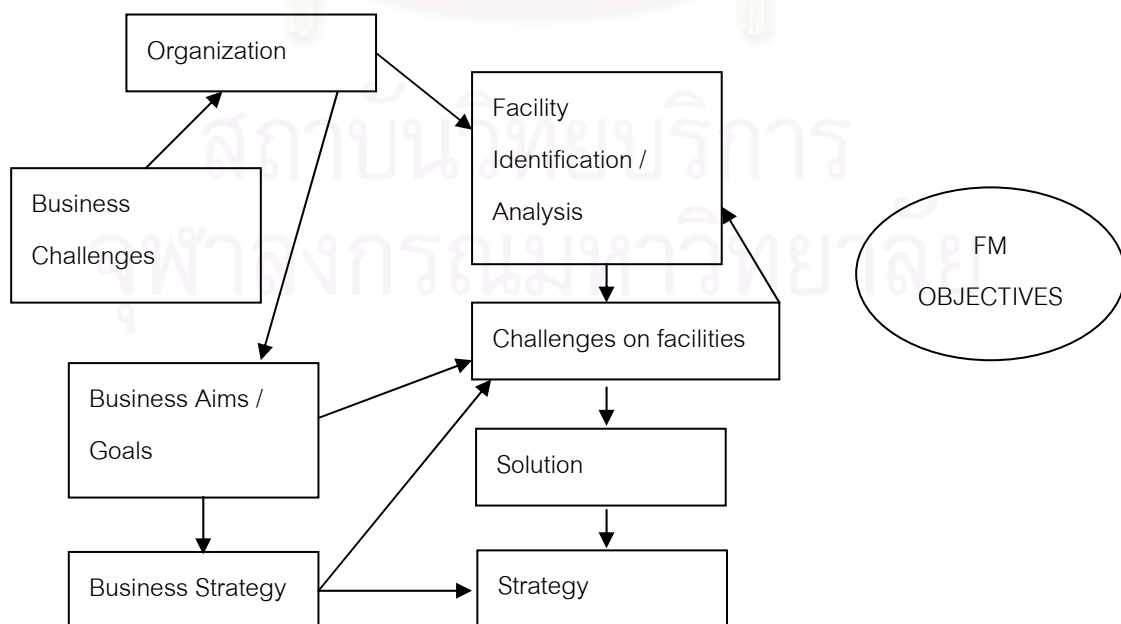
เนื่องจากทรัพยากรกายภาพมีลักษณะเฉพาะ ที่เปลี่ยนแปลงได้ยาก ต้องใช้เวลาและการลงทุนอย่างมากในการเปลี่ยนแปลง จัดหา หรือลดทอน การบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพจึงต้องมีการกำหนดแผนในระยะยาว เพื่อให้ทรัพยากรกายภาพสามารถตอบสนองต่อความต้องการของผู้ใช้อาคารและหน่วยงานในอาคาร ได้อย่างสอดคล้องทันเวลา การบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพจึงเป็นงานที่ต้องประกอบกันทั้ง การดำเนินงานเชิงปฏิบัติการ และการวางแผนเชิงกลยุทธ์

เป้าหมายเชิงกลยุทธ์ STRATEGIC AIMS

1. จัดสรรและใช้ประโยชน์ ทรัพยากรอย่างเหมาะสมกับเวลา สถานที่ ค่าใช้จ่าย และความต้องการเพื่อให้ระบบกายภาพทำงานตอบสนองต่อการทำงานและธุรกิจอย่างสูงสุด Optimum & Right Resource Allocation @ time, place, cost, needs
2. สร้างสภาพแวดล้อมที่ทำงานที่มีประสิทธิภาพ Provide effective working environment
3. สร้างมูลค่าสูงสุด Maximum value for Business goals

ความสัมพันธ์ระหว่างองค์กร และ FM

Facility เป็นทรัพยากรและเป็นส่วนหนึ่งในการดำเนินธุรกิจขององค์กร ความต้องการ ผลจากการเปลี่ยนแปลงทางด้านธุรกิจ นโยบายองค์กร และกลยุทธ์ทางธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไป ย่อมส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพขององค์กร



เนื่องจากการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพเป็นงานที่มีขอบเขตกว้าง รูปแบบและวิธีการไม่มีการกำหนดเฉพาะตายตัว แปรผันตามสถานการณ์ในแต่ละช่วงเวลา ลักษณะองค์กร ลักษณะธุรกิจ และระบบกายภาพ ในการกำหนดทิศทางการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ การกำหนดเป้าประสงค์การบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ FM Objectives จึงเป็นเรื่องสำคัญเริ่มแรก เพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินงาน FM นั้นถูกต้องสอดคล้องเหมาะสมกับความต้องการ

การกำหนด FM Objectives ต้องทำโดยอ้างอิงกับองค์กร เป้าหมายทางธุรกิจขององค์กร และกลยุทธ์ทางธุรกิจ ตามแนวคิดของการนำเอาธุรกิจขององค์กรให้เป็นศูนย์กลางของการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ ดังนั้น เมื่อองค์กรได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงทางธุรกิจ Business challenges ส่งผลให้นโยบายและกลยุทธ์ทางธุรกิจเปลี่ยนไปจากเดิม ก็จะเป็นผลกระทบต่อการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพตามไปด้วย เพราะ Facility จะต้องพร้อมทำหน้าที่สนับสนุนการทำงานขององค์กรอยู่ตลอดเวลา การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะก่อให้เกิดปัญหา หรือความท้าทาย Facility Challenges เพื่อให้เกิดการปรับเปลี่ยน Facility ทุกครั้งไป

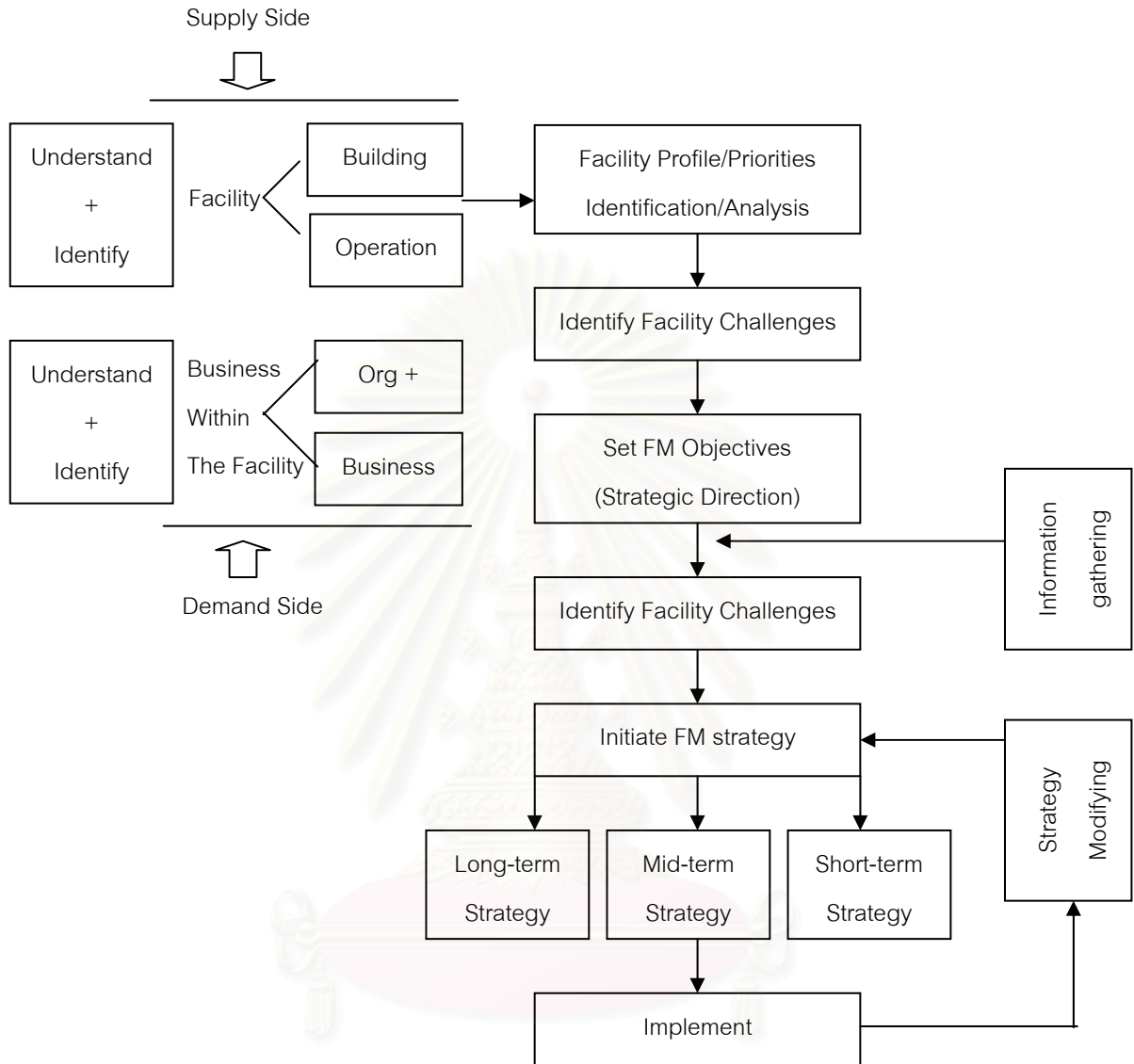
การบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพที่ดี จะต้องสามารถคาดการณ์ Facility Challenges ไว้ล่วงหน้า เพื่อมีเวลาในการปรับเปลี่ยนและเตรียม Facility ให้พร้อมรับกับการเปลี่ยนแปลง

และเมื่อกำหนด FM Objectives ได้แล้ว การกำหนดแนวกลยุทธ์ รวมทั้งวิธีการดำเนินงาน FM สำหรับองค์กรนั้นจึงตามมา

ขั้นตอนการสร้าง Strategic FM

ขั้นตอนในการสร้าง Strategic FM ประกอบด้วย

1. ศึกษาและวิเคราะห์ เพื่อเข้าใจองค์กร และระบบกายภาพ
2. กำหนดลำดับความสำคัญ และกลุ่มความจำเป็นระบบกายภาพ
3. วิเคราะห์ความท้าทายและปัญหา
4. กำหนด FM Objectives
5. พิจารณาทางเลือก
6. เลือกทางเลือกที่เหมาะสม กำหนดเป็นกลยุทธ์ระยะยาว ระยะกลาง ระยะสั้น
7. ปรับกลยุทธ์ให้เหมาะสมกับการดำเนินการ



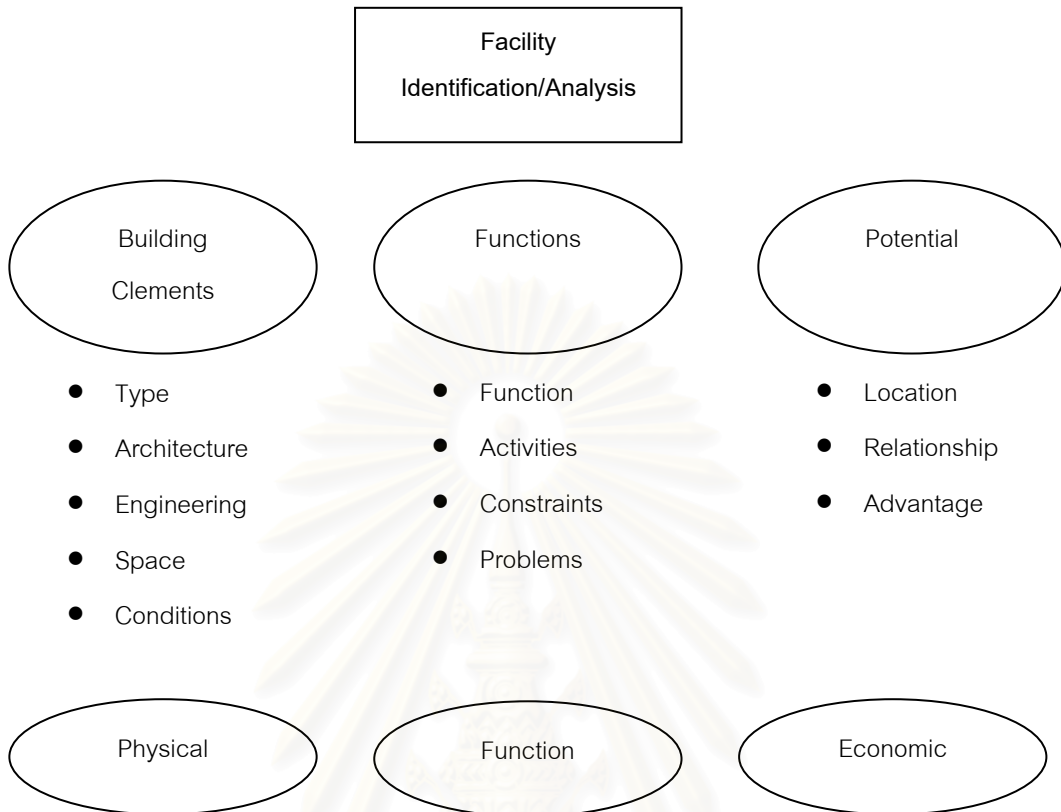
สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การวิเคราะห์เพื่อกำหนด FM Objectives

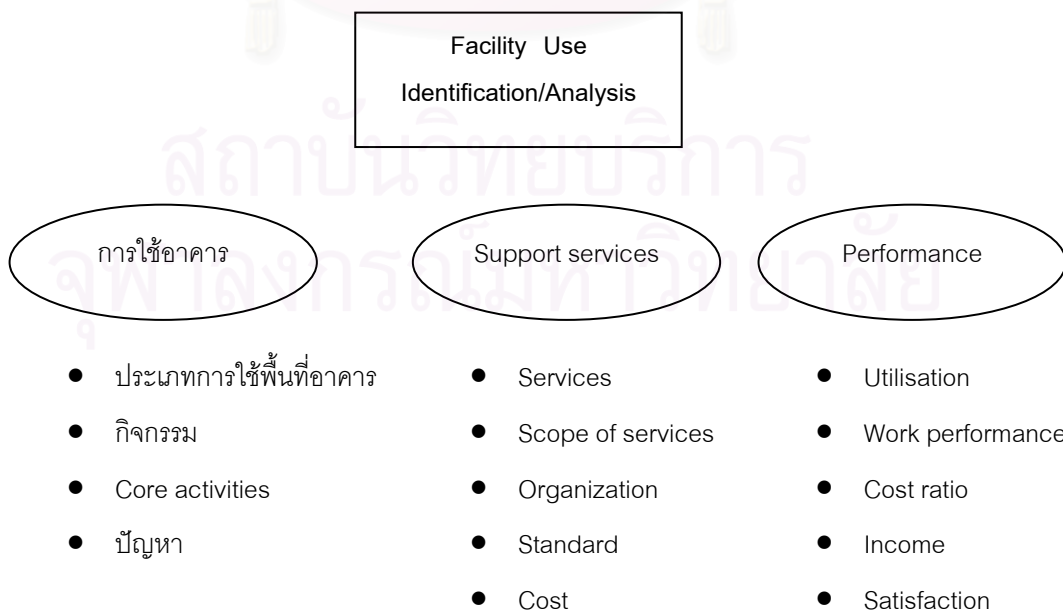
ในการจัดทำกลยุทธ์การบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ FM Objectives เป็นองค์ประกอบสำคัญในการกำหนดทิศทางของกลยุทธ์

การกำหนด FM Objectives ผู้บริหารฯ ต้องศึกษาและวิเคราะห์ 3 องค์ประกอบหลักดังนี้

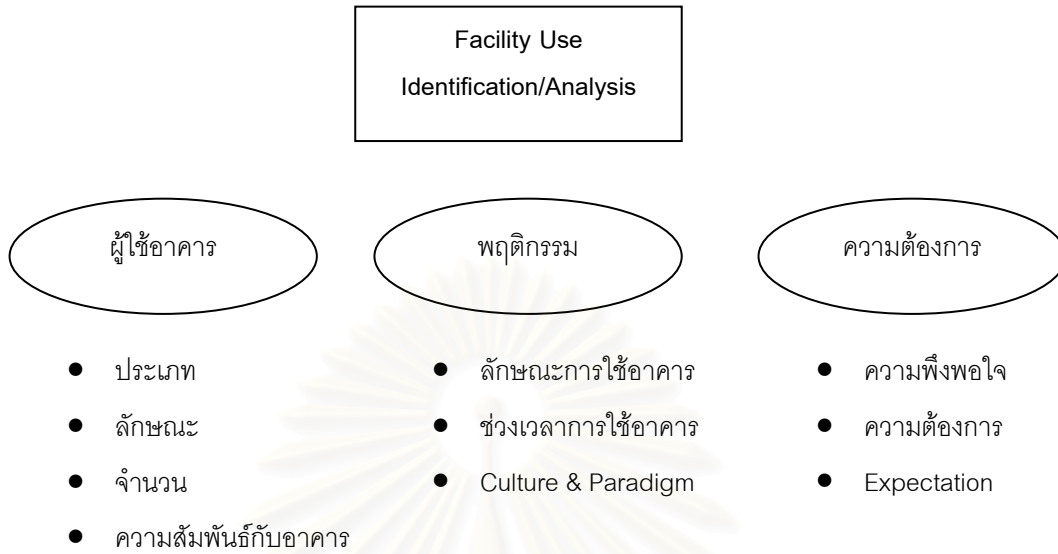
1. ระบบกายภาพ ประกอบด้วย



2. การใช้ประโยชน์ระบบกายภาพ ประกอบด้วย 2 ส่วนหลัก ได้แก่ การใช้อาคารและการบริการด้านกายภาพ

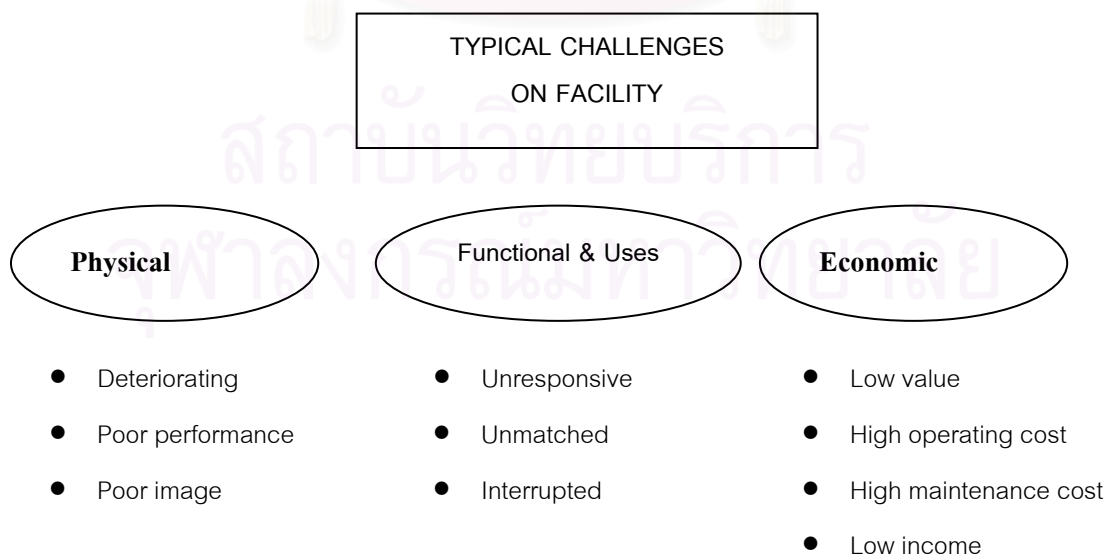


3. ผู้ใช้ระบบกายภาพ ประกอบด้วย



การวิเคราะห์ปัจจัยข้างต้นนี้ จะทำให้ทราบความต้องการด้านการจัดการระบบกายภาพในเบื้องต้น ช่วยให้สามารถกำหนดเป้าประสงค์การบริหารฯ แนวทาง วิธีการ รูปแบบ รวมทั้งระดับการให้บริการ ได้อย่างชัดเจน

ทั้งยังบ่งชี้ความท้าทายและปัญหาของระบบกายภาพ โดยทั่วไปความท้าทายของระบบกายภาพ แบ่งได้เป็น ความท้าทายด้านกายภาพ ความท้าทายด้านประโยชน์งาน และความท้าทายด้านเศรษฐศาสตร์



รูปแบบการแก้ปัญหาและความท้าทาย

รูปแบบการแก้ปัญหาและความท้าทายของระบบกายภาพ โดยทั่วไป มีวิธีการ 2 รูปแบบได้แก่

1. การแก้ปัญหาเชิงกายภาพ Physical Solution ได้แก่ การปรับปรุง ปรับเปลี่ยน ดัดแปลงอาคาร พื้นที่อาคาร ระบบประกอบอาคาร มีข้อดีคือ สามารถตอบสนองความต้องการได้ดีที่สุด แต่ใช้เวลามากและต้องมีการลงทุน
2. การแก้ปัญหาเชิงจัดการ Management Solution ได้แก่ การปรับเปลี่ยนวิธีการดำเนินงาน การจัดหา การปรับปรุงพฤติกรรม เป็นต้น มีข้อดีคือ สามารถดำเนินการได้รวดเร็ว อาจมีการลงทุนต่ำกว่าวิธีแรก แต่อาจแก้ปัญหาได้ชัดเจนน้อยกว่าและอาจต้องเข้าไปเกี่ยวข้องกับการบริหารองค์กร

ผู้บริหาร ต้องมีการพิจารณาและการตัดสินใจที่ดีในการที่จะเลือกใช้รูปแบบในการแก้ปัญหาและตอบสนองความท้าทายที่เกิดขึ้น ในหลายกรณีพบว่าการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ ต้องอาศัยทั้งสองวิธีการร่วมกัน เพื่อแก้ปัญหาและความท้าทายให้เกิดประสิทธิผลแก่องค์กรสูงสุด

วิธีแก้ปัญหาและความท้าทายเป็นส่วนหนึ่งของ Strategic FM

ความคาดหวังและความต้องการในระบบกายภาพ

ปัจจัยหนึ่งที่ส่งผลอย่างมากต่อการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ คือ ความคาดหวังและความต้องการจากระบบกายภาพของผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง Stakeholder ในอาคารและระบบกายภาพนั้น

โดยทั่วไปในอาคารหลังหนึ่งจะมีผู้มีส่วนเกี่ยวข้องอยู่หลายกลุ่ม แต่ละกลุ่มมีความคาดหวังและความต้องการในระบบกายภาพแตกต่างกัน ดังนี้

1. ผู้ใช้อาคาร User หมายถึง บุคคลผู้ใช้อาคาร เพื่อทำงาน กิจกรรม ติดต่อ ฯลฯ เป็นกลุ่มที่ใช้และอยู่ในอาคารเป็นหลัก สิ่งที่ผู้ใช้อาคารให้ความสนใจและต้องการจากระบบกายภาพมักได้แก่ ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของตน สภาพแวดล้อมของที่ทำงานหรืออาคารที่ดี ความสนใจเหล่านี้มักจำกัดในวงแคบใกล้ตัวของผู้ใช้อาคารเป็นหลัก
2. องค์กร Organization หมายถึง หน่วยงาน บริษัท หรือ องค์กร ที่ใช้อาคารและระบบกายภาพเพื่อประกอบกิจกรรมปลະธุรกิจ สิ่งที่องค์กรสนใจและคาดหวัง ได้แก่ สถานที่ทำงานที่มีประสิทธิภาพในการสร้างผลผลิต และค่าใช้จ่ายอาคารที่ต่ำ
3. ผู้ลงทุน หรือเจ้าของอาคาร Investor หมายถึง บุคคลหรือกลุ่มบุคคล ที่ลงทุนสร้างอาคารและระบบกายภาพ เพื่อประโยชน์ทางธุรกิจอย่างใดอย่างหนึ่ง มักคาดหวังเกี่ยวกับผลตอบแทนสูงสุด มูลค่าอาคารสูง ค่าใช้จ่ายต่ำ ค่าบำรุงอาคารต่ำ และภาพลักษณ์อาคาร บางครั้งผู้ลงทุนและองค์กรเป็นบุคคลเดียวกัน

ผู้เกี่ยวข้องกับอาคารแต่ละกลุ่มนอกจากจะมีความคาดหวังที่แตกต่างกันแล้ว ยังมีสิทธิ์และอิทธิพลต่อระบบกายภาพแตกต่างกัน ผู้บริหารทรัพยากรกายภาพจำเป็นต้องศึกษาและเข้าใจความสัมพันธ์ระหว่างแต่ละกลุ่ม และกลุ่มกับอาคารให้ดีและถ่องแท้เพื่อจะสามารถกำหนดแนวทาง Align การบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ และลำดับความสำคัญการดำเนินงานแต่ละอย่างได้อย่างมีประสิทธิภาพแท้จริง สอดคล้องทั้งกับความต้องการ และค่าใช้จ่าย

Strategic FM

Strategic FM หมายถึง กลยุทธ์ที่สร้างขึ้นเพื่อบริหารให้การจัดการทรัพยากรกายภาพสัมฤทธิ์ผลตามความต้องการ ปัญหา ความท้าทาย ในกรอบของเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม

Strategic FM เป็นแผนการที่บอกแนวทางในการสร้างผลสัมฤทธิ์ ดังกล่าว โดยทั่วไปจะประกอบด้วย

1. Performance objectives
2. Options evaluation
3. Time frames of decision
4. Resource allocation plan
5. Implementation plan and control
6. Contingency plans
7. Opportunities and risks identification

Strategic FM สามารถแบ่งได้เป็น 3 ลักษณะ ได้แก่

1. Project briefing การกำหนดกลยุทธ์ในขั้นตอนการสร้างโครงการ ได้แก่การกำหนดกลยุทธ์การออกแบบ กลยุทธ์การดำเนินโครงการ แนวความคิดเรื่องรายละเอียด เช่นวัสดุ และการก่อสร้าง
2. Operational briefing การกำหนดกลยุทธ์ในการเข้าใช้อาคาร ประกอบด้วย แนวทางการบริหารจัดการ และแนวทางการจัดการงานดูแลรักษาอาคารและงานบริการ
3. Strategic briefing การกำหนด Corporate property strategy และการจัดหาระบบกายภาพให้กับองค์กร

บทที่ 3

กรณีศึกษา : อาคารสำนักงานสาขาธนาคารออมสิน

3.1 ประวัติธนาคารออมสิน

พระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ 6 ได้ทรงริเริ่มนำกิจการด้านการออมสินมาใช้ในประเทศไทยเป็นครั้งแรกในปี พ.ศ. 2450¹ ซึ่งในขณะนั้นยังคงดำรงตำแหน่งพระราชาธิบดีสยาม เป็นสมเด็จพระบรมโอรสาธิราชสยามมกุฎราชกุมาร โดยได้ทดลองตั้งธนาคารรับฝากเงินขึ้น เรียกว่า “แบงก์ลีฟอเทีย” ณ พระตำหนักสวนจิตรลดา (ในบริเวณสวนปารุสกวัน) ซึ่งเป็นวังที่ประทับของพระองค์ สำหรับให้มหาดเล็กและข้าราชการบริพารของพระองค์เรียนรู้วิธีการดำเนินงานของธนาคาร และส่งเสริมให้มีนิสัยรักการออม

กิจการการออมสิน ได้เริ่มขึ้นในประเทศไทยอย่างเป็นทางการเมื่อปี พ.ศ. 2456 ตามพระราชประสงค์ของพระบาท สมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ 6 ที่ทรงเห็นคุณประโยชน์ของการออมทรัพย์ เพื่อให้ประชาชน รู้จักการประหยัดการเก็บออม มีสถานที่เก็บรักษา ทรัพย์สินเงินทองของประชาชน ให้ปลอดภัยจาก โจรผู้ร้าย จึงได้ทรงจัดตั้ง คลังออมสินขึ้น โดยสังกัด กรมพระคลังมหาสมบัติ ดำเนินธุรกิจภายใต้ พระราชบัญญัติคลังออมสิน พ.ศ. 2456

เมื่อพระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาประชาธิปกพระปกเกล้าเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ 7 ขึ้นครองราชสมบัติ ทรงตระหนักถึงความสำคัญของคลังออมสินและทรงห่วงใยกิจการของคลังออมสินในขณะนั้น ที่ไม่เจริญก้าวหน้าเท่าที่ควร ในปี พ.ศ. 2469 จึงทรงให้พระองค์เจ้าศุภโยคเกษม เสนาบดีกระทรวงพระคลังมหาสมบัติ ศึกษาหาสาเหตุความเชื่องช้าในการเจริญเติบโตของคลังออมสิน ซึ่งมีรายงานจากพระยาโกมารกุลมนตรี (ชื่น โกมารกุล ณ นคร) อธิบดีกรมบัญชีกลาง ซึ่งสรุปสาระสำคัญได้ว่า คลังออมสินขาดพนักงานเพื่อปฏิบัติงานโดยเฉพาะ สภาพเศรษฐกิจที่ไม่เอื้ออำนวยต่อความสามารถที่จะออมทรัพย์ของราษฎร ด้วยเกิดความแห้งแล้งกับอุทกภัยและผลกระทบจากสงครามโลกครั้งที่ 1 สภาพสถานที่ตั้งออมสินไม่สะดวกต่อการติดต่อใช้บริการ

¹ ธนาคารออมสิน. ๗๒ปีธนาคารออมสิน. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์ธนาคารออมสิน, 2528.

และขาดการเผยแพร่ แนะนำประโยชน์ของคลังออมสิน ทำให้ราษฎรไม่รู้จักประโยชน์ของการฝากเงิน

ในปี พ.ศ. 2472 คลังออมสินได้ไปอยู่ในความรับผิดชอบของ กรมไปรษณีย์โทรเลขซึ่งในขณะนั้นอยู่ในสังกัดกระทรวงพาณิชย์และคมนาคม ซึ่งมีที่ทำการอยู่ทั่วไปดำเนินการแทนเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ประชาชน กิจการได้เริ่มแพร่หลายและเป็นที่ยอมรับของประชาชนมากขึ้น

ต่อมาภายหลังเมื่อสงครามครั้งที่ 2 ยุติลงรัฐบาลได้เห็นถึงคุณประโยชน์ของการ ออมทรัพย์และความสำคัญของ คลังออมสินที่มีต่อการพัฒนาประเทศจึงได้ยกฐานะ ของคลังออมสินขึ้นเป็นองค์การของรัฐบาล มีฐานะเป็นนิติบุคคลดำเนินธุรกิจ ภายใต้พระราชบัญญัติธนาคารออมสิน พ.ศ. 2489 มีการบริหารงานโดยอิสระ ภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการ ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจาก รัฐมนตรีว่าการ กระทรวงการคลัง เริ่มดำเนินธุรกิจในรูปแบบธนาคารออมสินตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2490 เป็นต้นมา

ในปัจจุบันธนาคารออมสินมีฐานะเป็นนิติบุคคล เป็นรัฐวิสาหกิจ ในรูปของสถาบันการเงินที่มีรัฐบาลเป็นประกันอยู่ภายใต้กำกับโดยทั่วไปของ กระทรวงการคลัง มีสาขา 576 สาขาทั่วประเทศ

3.2 ความเป็นมาของอาคารที่ทำการสาขาธนาคารออมสิน

การติดต่อและค้าขายกับต่างประเทศที่มีปริมาณเพิ่มขึ้นอย่างมากภายในรัชสมัยของพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวนั้น เป็นสาเหตุสำคัญให้ธนาคารพาณิชย์ต่างชาติเห็นเป็นช่องทางที่จะหาประโยชน์จากการที่ประเทศไทยขาดธนาคารที่จะทำธุรกิจโดยเฉพาะการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ จึงได้เข้ามาทำการเปิดกิจการสาขาในประเทศไทยขึ้นใน พ.ศ.2431 เป็นต้นมา ความสำคัญของธุรกิจธนาคารที่มีต่อการค้าและเศรษฐกิจของประเทศนั้น พระเจ้าน้องยาเธอกรมหมื่นมหิศรราชหฤทัย เสนาบดีกระทรวงพระคลังมหาสมบัติในขณะนั้น ทรงมีความเข้าใจเป็นอย่างดี แต่มีปัญหาติดขัดบางประการในการที่จะจัดตั้งธนาคารของชาติหรือธนาคารกลางขึ้น จึงทรงพิจารณาให้จัดตั้งธนาคารของเอกชนหรือธนาคารพาณิชย์ขึ้น โดยเปิดเป็นธนาคารพาณิชย์ขนาดเล็กเพื่อทดลอง โดยใช้ชื่อ “บุคคลภักย์”(มาจากคำว่า Book Club) เปิดดำเนินการในวันที่ 4 ตุลาคม พ.ศ. 2447 ซึ่งจดทะเบียนเป็นกิจการห้องสมุด แต่การดำเนินธุรกิจที่แท้จริงเป็นการดำเนินธุรกิจธนาคารพาณิชย์ ซึ่งต่อมาประสบความสำเร็จเป็นอันมาก จากนั้นกรมหมื่นมหิศรราชหฤทัย ตัดสินพระทัยที่จะจัดตั้งธนาคารพาณิชย์ดำเนินการอย่างเปิดเผย จึงกราบบังคมทูลลาออกจากตำแหน่งเสนาบดีกระทรวงพระคลังมหาสมบัติเพื่อให้ความบีบคั้นจาก

ต่างชาติหมดไป²และทรงตั้ง "บริษัทแบงก์สยามกัมมาจลทุนจำกัด" ขึ้นในปี พ.ศ.2449 โดยเปิดดำเนินการในอาคารที่ทำการของบุคคลลัทธิเดิม ที่ตำบลบ้านหม้อ เป็นธนาคารแห่งแรกของไทย ต่อมากิจการปริมาณธุรกิจสูงขึ้นและมีพนักงานเพิ่มมากขึ้นจำนวนมาก จึงจำเป็นต้องแสวงหาที่ทำการใหม่ โดยได้ที่ทำการใหม่บริเวณตลาดน้อย ติดกับตำบลสำเพ็ง ย่านธุรกิจสำคัญในช่วงนั้น และในช่วงเวลาใกล้เคียงกันพระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัวทรงพระราชทานพระราชทรัพย์ส่วนพระองค์ให้ดำเนินการจัดตั้งธนาคารออมสินเพื่อเป็นธนาคารของรัฐขึ้นในปี พ.ศ.2456 เพื่อเป็นการสร้างนิสัยออมเงินให้กับประชาชน และได้ขยายสาขาไปอย่างรวดเร็ว แต่ในขณะนั้นการขยายสาขาเป็นลักษณะใช้อาคารของคลังจังหวัดต่างๆเป็นที่ทำการสาขา³

การขยายสาขาของธนาคารออมสิน เริ่มจาก มีการตั้ง "สำนักงานใหญ่คลังออมสินของรัฐบาล" ขึ้นเป็นครั้งแรก ณ กองคลังออมสินเชิงสะพานพระพุทธรูปโดยพระเจ้าแผ่นดิน โดยโอนงานของที่ทำการไปรษณีย์โทรเลขที่ 1 มาจัดทำ ยุบเลิกการคลังออมสินของที่ทำการอำเภอขึ้นในไปรวมจัดทำ ณ ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลข ตลอดจนเปิดคลังออมสินแห่งใหม่ ณ ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลข เพิ่มขึ้นอีกเป็นจำนวนมาก เปิดคลังออมสินสาขาที่มีเจ้าหน้าที่คลังออมสินปฏิบัติงานโดยเฉพาะ ทั้งในส่วนกลางและส่วนภูมิภาค ส่วนกลาง ที่เปิดทำการขึ้นเป็นครั้งแรกได้แก่ สำนักงานคลังออมสินสาขาปทุมวันและสาขาตลาดพลู ส่วนภูมิภาค ที่เปิดทำการคลังออมสินสาขาขึ้นเป็นครั้งแรก ได้แก่ คลังออมสินสาขาเชียงใหม่ คลังออมสินสาขานครราชสีมา คลังออมสินสาขานครสวรรค์ คลังออมสินสาขาอุบลราชธานี คลังออมสินสาขาสงขลา

เมื่อรัฐบาลได้ยกฐานะ ของคลังออมสินขึ้นเป็นองค์การของรัฐบาล มีฐานะเป็นนิติบุคคล ดำเนินธุรกิจ ภายใต้การควบคุมของ กระทรวงการคลัง เริ่มดำเนินธุรกิจในรูปธนาคารออมสินเป็นต้นมา ธนาคารมีนโยบายเร่งรัดเปิดสำนักงานสาขาเพื่อขยายบริการให้แก่ประชาชนอย่างเพียงพอทั่วทุกท้องถิ่น มีการเปิดสำนักงานสาขาใหม่ทั้งที่เป็นอาคารถาวร และยุบคลังออมสิน ณ ที่ทำการไปรษณีย์ เปิดเป็นสำนักงานสาขาขึ้นแทนตั้งแต่ปี พ.ศ. 2491 ส่วนท้องถิ่นใดที่ยังไม่อาจจัดตั้งสำนักงานสาขาเป็นการถาวรได้ มีการมอบหมายงานให้อำเภอทำหน้าที่ให้บริการแก่ประชาชนแทนธนาคาร โดยเรียกว่า "ตัวแทนอำเภอ" ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2493 ซึ่งมีจำนวนมากถึง 147 แห่ง ในปี พ.ศ. 2495 มีการใช้รถออกให้บริการรับฝาก-ถอนเงินแก่ประชาชนในบางท้องที่ เรียก "ธนาคารออมสินสาขา.....(รถเคลื่อนที่)" ซึ่งเปิดดำเนินการครั้งแรก เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2495 คือ ธนาคารออมสินสาขาบางเขน (รถเคลื่อนที่) มีจำนวนมากถึง 30 สาขาทั้งในส่วนกลางและส่วน

² ธนาคารไทยพาณิชย์. ประวัติธนาคารไทย. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์ธนาคารไทยพาณิชย์, 2538.

³ ธนาคารออมสิน. 84ปีธนาคารออมสิน. กรุงเทพมหานคร: พร็อพพาแกนด์ จำกัด, 2540

ภูมิภาค จัดตั้งสำนักงานธนาคารออมสินเรือเคลื่อนที่อีก 3 สาขาโดยเปิดดำเนินการครั้งแรก เมื่อวันที่ 3 มีนาคม 2507 เรียก “ธนาคารออมสินสาขาปากคลองตลาด (เรือเคลื่อนที่)” อีกสองแห่ง เปิดบริการวันที่ 2 พฤษภาคม 2509 คือ “ธนาคารออมสินสาขาบ้านแพ้ว (เรือเคลื่อนที่)” และ “ธนาคารออมสินสาขาบางคนที(เรือเคลื่อนที่)” ซึ่งภายหลังมีการยุบตัวแทนไปรษณีย์ทุกแห่งหมด ในปี พ.ศ. 2508 และยุบตัวแทนอำเภอ สำนักงานรถ และเรือเคลื่อนที่ จัดตั้งเป็นสำนักงานถาวร เหลือสาขาเรือเคลื่อนที่ 3 สาขา และเรือเคลื่อนที่ 1 สาขา ในเดือนมิถุนายน 2527

จนถึงในขณะนี้ (ตุลาคม 2544) ธนาคารออมสินมีสำนักงานและตัวแทนรวมทั้งสิ้น 576 แห่ง ประกอบด้วย สำนักงานใหญ่ 1 แห่ง สำนักงานสาขาที่ตั้งเป็นอาคารถาวร 575 แห่ง

ตารางที่ 3.1 แสดง : การเปรียบเทียบจำนวนสาขาของธนาคาร

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย 31 สิงหาคม 2545

อันดับที่	ธนาคาร	สาขาเต็มรูป	สาขาย่อย	รวม
1	กรุงเทพ	546	65	611
2	กรุงธน	484	99	583
3	ออมสิน	566	11	577
4	กสิกรไทย	422	77	499
5	ไทยพาณิชย์	382	97	479
6	กรุงศรีอยุธยา	308	77	385
7	นครหลวงไทย	312	59	371
8	ทหารไทย	309	49	358
9	เอเชีย	84	31	115
10	ไทยธนาคาร	71	8	79
11	ดีบีเอส ไทยท努	56	5	61
12	สแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด นครธน	33	7	40
13	ยูโอบี รัตนสิน	34	3	37
14	ธนาชาติ	1	0	1
	รวม	3,626	588	4,214

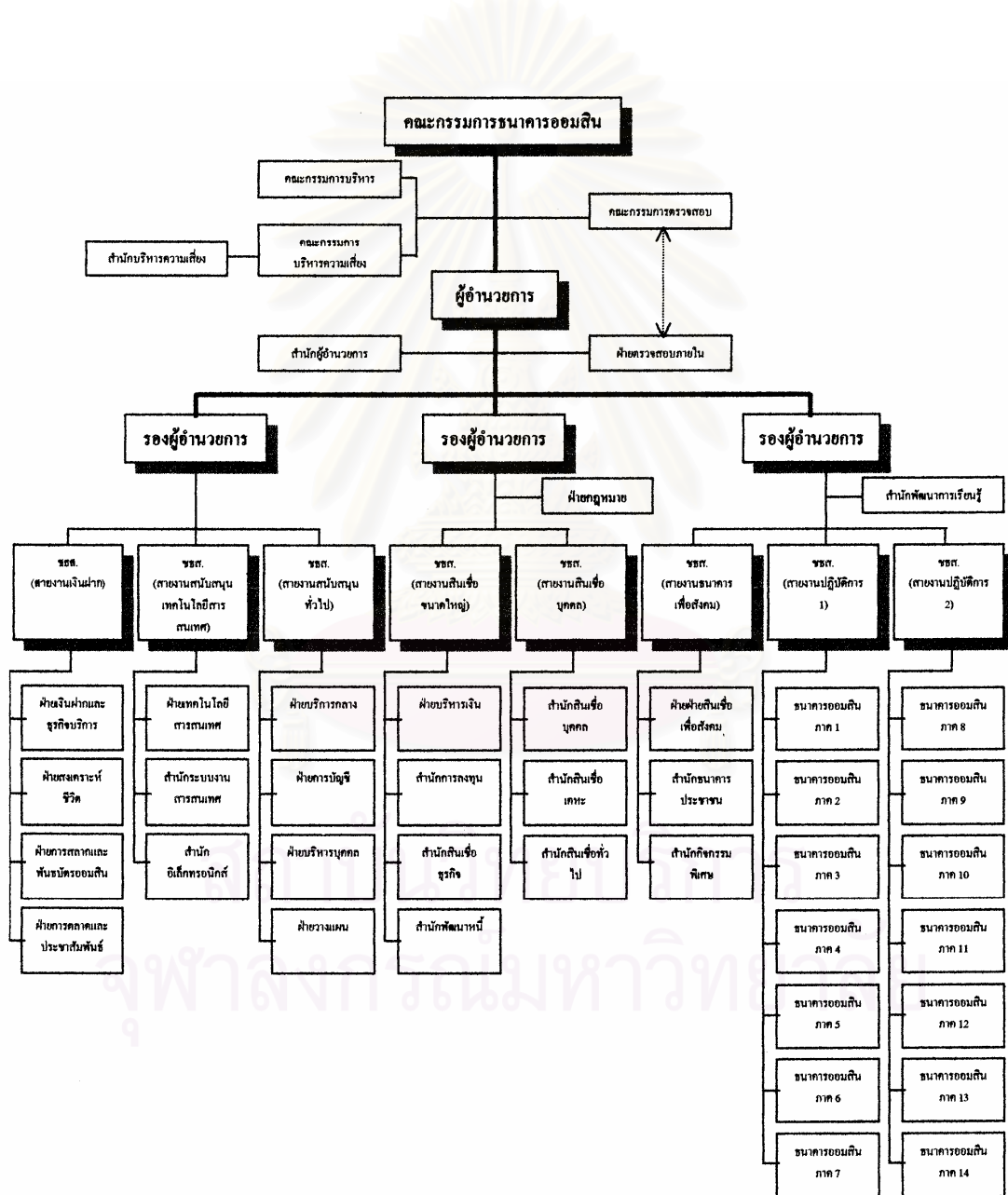
สาขาเต็มรูป : คือ สาขาที่เป็นอาคารถาวรและตัวอาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของธนาคารทั้งอาคาร (ทั้งเช่าและเป็นเจ้าของโฉนด) มีการให้บริการทางการเงินได้ครบทุกประเภท

สาขาย่อย : คือ สาขาที่มีใช้อาคารถาวร หรือเป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งของอาคารอื่นใดที่ธนาคารมิได้

เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารนั้น มีการให้บริการทางการเงินเฉพาะที่ธนาคารกำหนด

3.3 การบริหารงานของธนาคารออมสิน

ธนาคารออมสินมีฐานะเป็นนิติบุคคล เป็นรัฐวิสาหกิจ ในรูปของสถาบันการเงินที่มีรัฐบาลเป็นประกันอยู่ภายใต้กำกับโดยทั่วไปของ กระทรวงการคลัง และแยกความรับผิดชอบ ตลอดจนการบริหารงานดังโครงสร้างแผนภาพที่ดังนี้

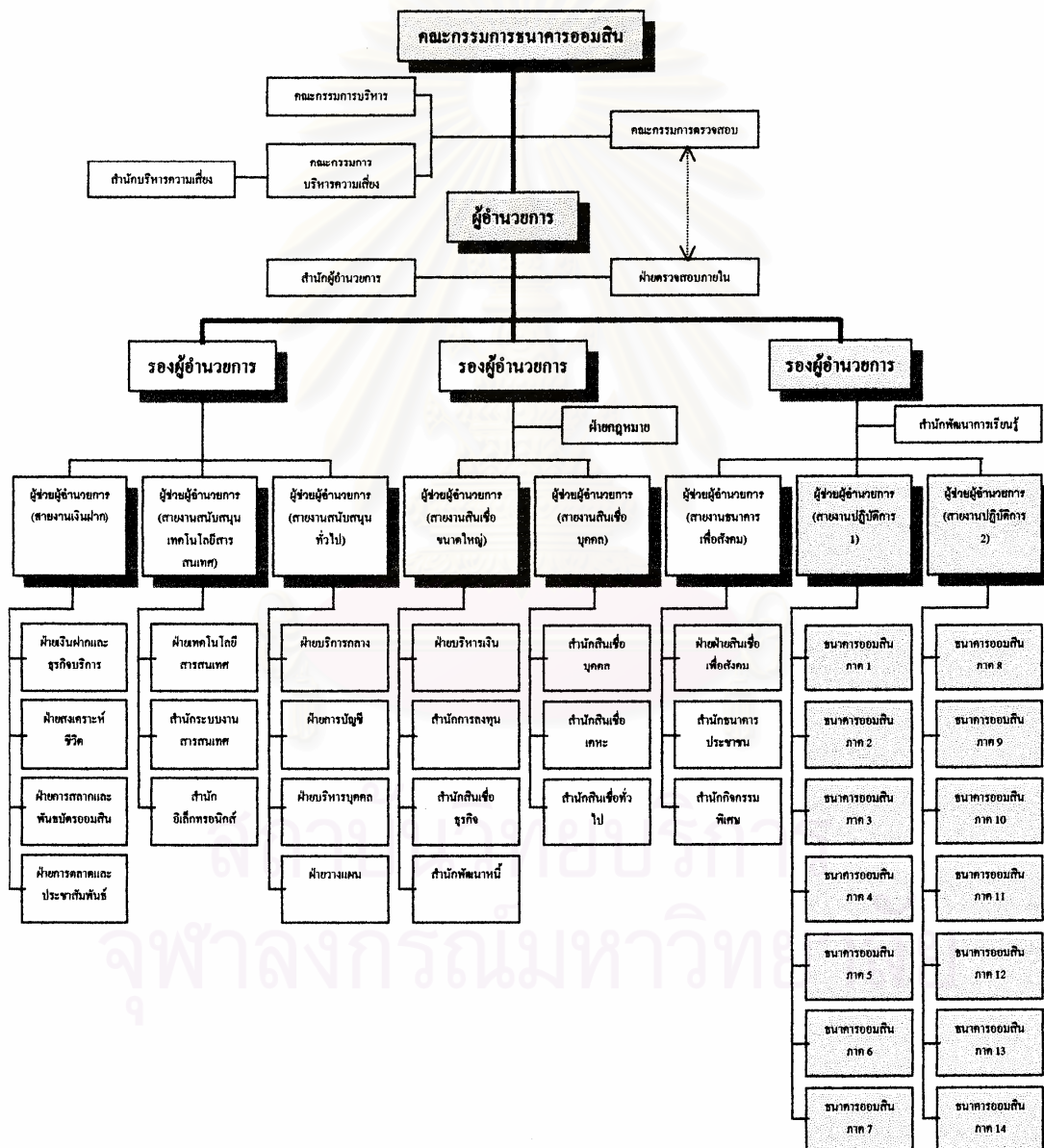


แผนภาพที่ 3.1 : โครงสร้างการบริหารงานของธนาคารออมสิน

ที่มา : กลุ่มงานธุรการ ธนาคารออมสินภาค 5 21 มกราคม 2545

โครงสร้างการบริหารงานของสาขาธนาคารออมสิน

ธนาคารออมสินมีโครงสร้างการบริหารงานของสาขาธนาคาร เป็นสายงานปฏิบัติงานโดยมีรองผู้อำนวยการธนาคารออมสินสายปฏิบัติการเป็นผู้ควบคุมกำกับดูแลให้คำปรึกษาแก่ ผู้ช่วยผู้อำนวยการธนาคารออมสินสายงานปฏิบัติการ 1 และ 2 ซึ่งทำหน้าที่ควบคุมดูแล ผู้อำนวยการธนาคารออมสินภาคและผู้จัดการสาขาตามลำดับ



แผนภาพที่ 3.2: โครงสร้างการบริหารกิจการสาขาของธนาคารออมสิน

ที่มา : กลุ่มงานธุรการ ธนาคารออมสินภาค 5 21 มกราคม 2545

บทที่ 4

สภาพโดยทั่วไปในปัจจุบัน

การรวบรวมข้อมูลพื้นฐานของอาคารกรณีศึกษา ทั้ง 5 แห่ง นี้มาจากเอกสารของ
ธนาคาร การสำรวจ และสังเกตของผู้ทำการศึกษา ประกอบด้วยข้อมูลดังต่อไปนี้

4.1 ข้อมูลเบื้องต้นของอาคารกรณีศึกษา

- ธนาคารออมสินภาค 5
- ศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการอุทัยธานี
- ธนาคารออมสินสาขาชัยนาท
- ธนาคารออมสินสาขาตากถ้ำ
- ธนาคารออมสินสาขาสรรคบุรี

4.2 สภาพอาคาร

- ที่ตั้งอาคาร
- ข้อมูลอาคาร
- การใช้พื้นที่ของอาคาร
- ระบบประกอบอาคาร
- สภาพอาคารภายนอก ภายใน และระบบประกอบอาคาร

4.3 สภาพผู้ใช้อาคาร

- ลักษณะของผู้ใช้อาคาร
- พฤติกรรมการใช้อาคาร
- ระยะเวลาการใช้อาคาร

4.4 ค่าใช้จ่ายของอาคาร

ข้อมูลเหล่านี้จะนำไปใช้เป็นข้อมูลพื้นฐานในบทวิเคราะห์ต่อไป

4.1 ข้อมูลเบื้องต้นของอาคารกรณีศึกษา

4.1.1 อาคารออมสินภาค 5

อาคารสำนักงานภาค 5 ประกอบด้วยหน่วยงานผู้ใช้อาคาร 3 หน่วยงาน คือ สำนักงานภาค 5 ศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการสวรรควิถิ และสาขาสวรรควิถิ ร่วมใช้อาคารอยู่ด้วยกัน นอกจากนี้อาคารสำนักงานแล้วด้านในจะมีกลุ่มอาคารบ้านพักอาศัย โรงเก็บรถยนต์ และอาคารพัสดุ

ที่ตั้งอาคาร	: 310/12 ถนนสวรรควิถิ ต.ปากน้ำโพ อ.เมือง จ.นครสวรรค์ 60000	
ขนาดที่ดิน	: 2550 ตารางวา	
กรรมสิทธิ์ที่ดิน	: อาคารออมสิน	
อายุอาคาร	: 15 ปี (2529)	
ราคาค่าก่อสร้าง	: 3,680,000 บาท	
ลักษณะอาคาร	: ค.ส.ล. 3 ชั้น	
พื้นที่ใช้สอย	: มีพื้นที่ใช้สอยรวม 1133.2 ตารางเมตร	
	ชั้นที่ 1	269.1 ตารางเมตร เป็น สำนักงานสาขา
	ชั้นที่ 2	269.1 ตารางเมตร เป็น ศูนย์ธุรกิจสินเชื่อ
	ชั้นที่ 3	269.1 ตารางเมตร เป็น สำนักงานภาค
	ชั้นดาดฟ้า	81.9 ตารางเมตร เป็น ห้องเก็บของ
	อาคารพัสดุ	160.0 ตารางเมตร เป็น ห้องเก็บพัสดุ
	อาคารโรงจอดรถ	84.0 ตารางเมตร เป็น โรงจอดรถยนต์

ระบบประกอบอาคาร

ระบบปรับอากาศ	: ใช้เครื่องปรับอากาศแบบแยกส่วน (SPLIT TYPE) ขนาด 44,000 BTU จำนวน 12 ชุด ติดตั้งในส่วนของ สำนักงานสาขา ศูนย์ธุรกิจสินเชื่อ และสำนักงานภาค
ระบบไฟฟ้า	: ระบบไฟฟ้าแสงสว่างเป็นดวงคอมพลูออเรสเซนต์เป็นหลัก มีระบบไฟฟ้าสำรอง และมีหม้อแปลงไฟฟ้าติดตั้งอยู่ในในเขตที่ดิน
ระบบสุขาภิบาล	: อาคารมีเครื่องปั้มน้ำและถังเก็บน้ำติดตั้งอยู่บริเวณชั้นดาดฟ้า
ระบบบำบัด	: มีระบบบำบัดแบบบ่อเกรอะซีเมนต์

- ระบบสื่อสาร** : มีระบบโทรศัพท์ติดตั้งในบริเวณสำนักงานทุกชั้น และระบบเครือข่ายคอมพิวเตอร์เชื่อมกับสำนักงานใหญ่
- ระบบป้องกันอัคคีภัย** : อาคารไม่มีระบบป้องกันอัคคีภัย
- ระบบดับเพลิง** : อาคารมีถังดับเพลิงเคมีและสายยางฉีดน้ำบริเวณ ชั้น 1-3 ชั้นละ 1 จุด

สภาพอาคารภายนอก : แม้ตัวอาคารจะมีอายุกว่าสิบปี แต่ผนังภายนอกอาคารยังคงมีสภาพที่ดีอยู่ ไม่พบรอยแตกร้าวของผิวผนังอาคาร พบว่ามีคราบฝุ่นจับเล็กน้อยบริเวณคิ้วบังแดดของอาคารจะมีเพียงด้านหลังอาคารที่พบคราบสกปรกอยู่บ้าง ตามกันเสาชั้น 2 และ ชั้น 3 ของอาคารอันเกิดจากคราบสกปรกที่มาจากมูลนกพิราบในบางจุด ประตูหน้าต่างอยู่ในสภาพที่ดีไม่มีความเสียหาย ถนนภายในสนามหญ้า และต้นไม้ มีความสะอาดและเป็นระเบียบเรียบร้อยดี โครงสร้างอาคารอยู่ในสภาพดี



รูปภาพที่ 4.1 แสดงสภาพภายนอกอาคารของธนาคารอสมสินภาค 5

สภาพอาคารภายใน : ความสะอาดบริเวณชั้น 1 2 และ 3 ซึ่งเป็นส่วนสำนักงาน มีการรักษาความสะอาดอยู่ในเกณฑ์ที่ดี แต่พบฝุ่นและคราบสกปรกอยู่เล็กน้อย บริเวณชั้นดาดฟ้าซึ่งเป็นส่วนของห้องเก็บของ ไม่พบปัญหาน้ำรั่วซึมภายในอาคาร ไม่มีการรักษาความปลอดภัย



รูปภาพที่ 4.2 แสดงสภาพภายในอาคารของธนาคารออมสินภาค 5

ระบบประกอบอาคาร : ระบบประกอบอาคารในสำนักงานภาค 5 ซึ่งประกอบด้วย ระบบปรับอากาศ ระบบไฟฟ้า ระบบสุขาภิบาล ระบบบำบัด ระบบสื่อสาร และระบบดับเพลิง อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ใช้งานได้ดี

ผู้ใช้อาคาร : บุคลากรของสำนักงานภาค
บุคลากรของศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการสวรรควิถึ
บุคลากรของสาขาสวรรควิถึ
บุคลากรของธนาคารจากหน่วยงานอื่น
ลูกค้าและผู้มาติดต่อ

ค่าใช้จ่ายของอาคาร

● เงินเดือน		
○ เงินเดือนพนักงาน		1,167,923 บาท
● ค่าจ้าง		
○ รักษาความสะอาด		12,000 บาท
○ ซัปรถ		6,000 บาท
○ บำรุงรักษาระบบปรับอากาศ		2,400 บาท
● ค่าสาธารณูปโภค		
○ ค่าไฟฟ้า		26,700 บาท
○ ค่าน้ำประปา		400 บาท
○ ค่าโทรศัพท์		10,000 บาท
รวมค่าใช้จ่าย		1,223,425 บาท / เดือน
		14,705,100 บาท / ปี

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4.1.2 ศูนย์ธุรกิจสินเชื่อบริการอุทัยธานี

อาคารศูนย์ธุรกิจสินเชื่อบริการอุทัยธานี ประกอบด้วยหน่วยงานผู้ใช้อาคาร 2 หน่วยงาน คือ ศูนย์ธุรกิจสินเชื่อบริการอุทัยธานี และสาขาอุทัยธานี ร่วมใช้อาคารอยู่ด้วยกัน

ที่ตั้งอาคาร	: 220/1 ถนนท่าช้าง ต.อุทัยใหม่ อ.เมือง จ.อุทัยธานี 61000	
ขนาดที่ดิน	: 184 ตารางวา	
กรรมสิทธิ์ที่ดิน	: ราชพัสดุ	
อายุอาคาร	: 1 ปี (2543)	
ราคาค่าก่อสร้าง	: 8,335,360 บาท	
ลักษณะอาคาร	: ค.ส.ล. 3 ชั้น ด้านหน้ามีผนังกระจก	
พื้นที่ใช้สอย	มีพื้นที่ใช้สอยรวม	828 ตารางเมตร
	ชั้นที่ 1	276 ตารางเมตร เป็น ที่จอดรถ
	ชั้นที่ 2	276 ตารางเมตร เป็น สำนักงานสาขา และที่ พักอาศัย
	ชั้นที่ 3	276 ตารางเมตร เป็นศูนย์ธุรกิจสินเชื่อ และที่ พักอาศัย

ระบบประกอบอาคาร

ระบบปรับอากาศ	: ใช้เครื่องปรับอากาศแบบแยกส่วน (SPLIT TYPE) ขนาด 44,000 BTU จำนวน 6 ชุด ติดตั้งในส่วนของ สำนักงานสาขา ศูนย์ธุรกิจสินเชื่อ
ระบบไฟฟ้า	: ระบบไฟฟ้าแสงสว่างเป็นดวงโคมฟลูออเรสเซนต์เป็นหลัก มีระบบไฟฟ้าสำรอง
ระบบสุขาภิบาล	: อาคารมีเครื่องปั้มน้ำและถังเก็บน้ำติดตั้งอยู่บริเวณชั้นดาดฟ้า
ระบบบำบัด	: มีระบบบำบัดแบบบ่อเกรอะซีเมนต์
ระบบสื่อสาร	: มีระบบโทรศัพท์ติดตั้งในบริเวณสำนักงานทุกชั้น และระบบเครือข่ายคอมพิวเตอร์เชื่อมกับสำนักงานใหญ่
ระบบป้องกันอัคคีภัย	: อาคารไม่มีระบบป้องกันอัคคีภัย
ระบบดับเพลิง	: อาคารมีถังดับเพลิงเคมีและสายยางฉีดน้ำบริเวณ ชั้น 2 และ 3 ชั้นละ 1 จุด

สภาพอาคารภายนอก : เนื่องจากตัวอาคารมีอายุเพียง 1 ปีจึงไม่พบรอยแตกร้าวของผิวผนัง
อาคาร พบคราบสกปรกอยู่บ้าง ที่ด้านหน้าของอาคารอันเกิดจาก
คราบสกปรกที่มาจากมูลนกพิราบเล็กน้อย ประตูด้านหน้าตกร่องเสี้ยน
หายบางจุด



รูปภาพที่ 4.3 แสดงสภาพภายนอกอาคารของศูนย์ธุรกิจสินเชื่อบริการอุทัยธานี

สภาพอาคารภายใน : ความสะอาดบริเวณชั้น 2 และ 3 ซึ่งเป็นส่วนสำนักงาน มีการรักษา
ความสะอาด อยู่ในเกณฑ์ที่ดี แต่พบคราบสกปรกอยู่มากบริเวณบันได
ทางขึ้นชั้นทำการ มีปัญหาน้ำรั่วซึมภายในอาคารบริเวณโถงบันไดหลัง
โถงบันไดหน้า และห้องทำงานศูนย์สินเชื่อบริเวณชั้น 3 การรักษา
ความปลอดภัยมีอยู่ 1 จุด บริเวณชั้นทำการของสาขา



รูปภาพที่ 4.4 แสดงสภาพภายในอาคารของศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการอุทัยธานี

ระบบประกอบอาคาร : ระบบไฟฟ้าในห้องประชุมและห้องทำงานชั้น 3 ไม่สามารถใช้งานได้ ระบบปรับอากาศขาดการบำรุงรักษา ส่วนระบบสุขาภิบาล ระบบบำบัด ระบบสื่อสาร และระบบดับเพลิง อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ใช้งานได้ดี

ผู้ใช้อาคาร : บุคลากรของศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการอุทัยธานี
บุคลากรของสำนักสาขาอุทัยธานี
บุคลากรของธนาคารจากหน่วยงานอื่น
ลูกค้าและผู้มาติดต่อ

ค่าใช้จ่ายของอาคาร

● เงินเดือน		
○ เงินเดือนพนักงาน		340,000 บาท
● ค่าจ้าง		
○ รักษาความสะอาด		4,290 บาท
○ รักษาความปลอดภัย		3,300 บาท
○ บำรุงรักษาระบบปรับอากาศ		1,200 บาท
● วัสดุอื่นๆ		
○ วัสดุและอุปกรณ์ทำความสะอาด		420 บาท
● ค่าสาธารณูปโภค		
○ ค่าไฟฟ้า		11,000 บาท
○ ค่าน้ำประปา		150 บาท
○ ค่าโทรศัพท์		4,500 บาท
รวมค่าใช้จ่าย		364,860 บาท / เดือน
		4,378,320 บาท / ปี

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4.1.3 ธนาคารออมสินสาขาชัยนาท

อาคารธนาคารออมสินสาขาชัยนาท ประกอบด้วยหน่วยงานผู้ใช้อาคาร คือ ธนาคารออมสินสาขาชัยนาท เพียงหน่วยงานเดียว อาคารตั้งอยู่ในบริเวณหัวมุมถนนที่ตัดกัน

ที่ตั้งอาคาร	: 60/18 ถนนวงษ์ไทร ต.ในเมือง อ.เมือง จ.ชัยนาท 17000	
ขนาดที่ดิน	: 105.75 ตารางวา	
กรรมสิทธิ์ที่ดิน	: ธนาคารออมสิน	
อายุอาคาร	: 26 ปี (2518)	
ราคาค่าก่อสร้าง	: 960,000 บาท	
ลักษณะอาคาร	: ค.ส.ล. 2 ชั้น	
พื้นที่ใช้สอย	: มีพื้นที่ใช้สอยรวม 468 ตารางเมตร	
	ชั้นที่ 1	156 ตารางเมตร เป็น ที่จอดรถ เก็บเอกสาร ที่พักอาศัย
	ชั้นที่ 2	156 ตารางเมตร เป็น สำนักงานสาขา

ระบบประกอบอาคาร

ระบบปรับอากาศ	: ใช้เครื่องปรับอากาศแบบแยกส่วน (SPLIT TYPE) ขนาด 44,000 BTU จำนวน 4 ชุด ติดตั้งในส่วนของ สำนักงานสาขา	
ระบบไฟฟ้า	: ระบบไฟฟ้าแสงสว่างเป็นดวงคอมฟลูออเรสเซนต์เป็นหลัก มีระบบไฟฟ้าสำรอง	
ระบบสุขาภิบาล	: อาคารมีเครื่องปั้มน้ำ	
ระบบบำบัด	: มีระบบบำบัดแบบบ่อเกรอะซีเมนต์	
ระบบสื่อสาร	: มีระบบโทรศัพท์ติดตั้งในบริเวณสำนักงานทุกชั้น และระบบเครือข่ายคอมพิวเตอร์เชื่อมกับสำนักงานใหญ่	
ระบบป้องกันอัคคีภัย	: อาคารไม่มีระบบป้องกันอัคคีภัย	
ระบบดับเพลิง	: อาคารมีถังดับเพลิงเคมีและสายยางฉีดน้ำบริเวณ ชั้น 2 และ 3 ชั้นละ 1 จุด	

สภาพอาคารภายนอก : เนื่องจากตัวอาคารมีอายุถึง 26 ปี จึงพบว่าผนังอาคารที่มีสภาพทรุดโทรมค่อนข้างมาก ผนังมีสภาพสีหลุดร่อน และพบรอยแตกร้าวกระจายอยู่โดยทั่วไป หลังคาและดาดฟ้าอาคารพบว่าสภาพทรุดโทรมค่อนข้างมากจึงมีปัญหาน้ำรั่วซึมเข้าไปในอาคาร พบคราบสกปรก และคราบฝุ่นจับในหลายๆบริเวณ โดยเฉพาะบริเวณชั้นล่างโดยรอบ และผนังด้านข้างที่ติดกับอาคารข้างเคียง ประตูหน้าต่าง และโครงสร้างของอาคารยังอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ดี มีปัญหาที่จอตลอดไม่เพียงพอเนื่องจากลักษณะของอาคารและสถานที่ตั้งอาคารอยู่ติดกับสามแยกใหญ่



รูปภาพที่ 4.5 แสดงสภาพภายนอกอาคารธนาคารออมสินสาขาชัยนาท

สภาพอาคารภายใน : การทำความสะอาดอยู่ในเกณฑ์พอใช้ แต่พบคราบสกปรกอยู่มาก บริเวณบันไดทางขึ้นชั้นทำการและบริเวณโดยรอบของชั้นล่าง มีปัญหาน้ำรั่วซึมภายในอาคารอย่างรุนแรงในหลายจุด ฝ้าเพดานและพื้นชั้นทำการอยู่ในสภาพทรุดโทรมอย่างมาก ครู ภัณฑามีสภาพเก่าและไม่เอื้ออำนวยต่อการจัดวางให้เข้ากับอุปกรณ์เครื่องใช้ใหม่ๆ เช่น เครื่องคอมพิวเตอร์ บริเวณห้องน้ำชั้นล่างมีสภาพทรุดโทรมและสกปรกค่อนข้างมาก เนื่องจากมีบุคคลภายนอกที่มีใช้ลูกค้ำของธนาคารเข้ามาใช้เป็นประจำจำนวนมาก ไม่มีการรักษาความปลอดภัย



รูปภาพที่ 4.6 แสดงสภาพภายในอาคารธนาคารออมสินสาขาชัยนาท

ระบบประกอบอาคาร : ระบบไฟฟ้าในอาคารมีสภาพเก่าและทรุดโทรมตามอายุการใช้งาน มีสภาพเสี่ยงต่อการลัดวงจร ระบบระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบบำบัด ระบบสื่อสาร และระบบดับเพลิง มีสภาพทรุดโทรมตามกาลเวลาแต่ยังอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้

ผู้ใช้อาคาร : บุคลากรของสำนักสาขาชัยนาท
บุคลากรของธนาคารจากหน่วยงานอื่น
ลูกค้าและผู้มาติดต่อ

ค่าใช้จ่ายของอาคาร

● เงินเดือน		
○ เงินเดือนพนักงาน		215,850 บาท
● ค่าจ้าง		
○ รักษาความสะอาด		4,290 บาท
○ รักษาความปลอดภัย		3,300 บาท
○ ขับรถ		6,000 บาท
○ บำรุงรักษาระบบปรับอากาศ		800 บาท
● วัสดุอื่นๆ		
○ วัสดุและอุปกรณ์ทำความสะอาด		420 บาท
● ค่าสาธารณูปโภค		
○ ค่าไฟฟ้า		9,000 บาท
○ ค่าน้ำประปา		212 บาท
○ ค่าโทรศัพท์		4,500 บาท
รวมค่าใช้จ่าย		244,372 บาท / เดือน
		2,932,464 บาท / ปี

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4.1.4 อาคารออมสินสาขาตาคลี

อาคารธนาคารออมสินสาขาตาคลี ประกอบด้วยหน่วยงานผู้ใช้อาคาร คือ ธนาคารออมสินสาขาตาคลี เพียงหน่วยงานเดียว ด้านหลังมีอาคารชั้นเดียวอีกหนึ่งหลัง เป็นที่เก็บของและโรงจอดรถ

ที่ตั้งอาคาร	: 300 ถนนพหลโยธิน ต.ตาคลี อ.ตาคลี จ.นครสวรรค์ 60140	
ขนาดที่ดิน	: 250 ตารางวา	
กรรมสิทธิ์ที่ดิน	: ธนาคารออมสิน	
อายุอาคาร	: 13 ปี (2531)	
ราคาค่าก่อสร้าง	: 4,650,000 บาท	
ลักษณะอาคาร	: ค.ส.ล. 3 ชั้น	
พื้นที่ใช้สอย	มีพื้นที่ใช้สอยรวม	864 ตารางเมตร
	ชั้นที่ 1	288 ตารางเมตร เป็น สำนักงานสาขา
	ชั้นที่ 2	288 ตารางเมตร เป็น เก็บเอกสาร ที่พักอาศัย
	ชั้นที่ 3	288 ตารางเมตร เป็น ที่พักอาศัย

ระบบประกอบอาคาร

ระบบปรับอากาศ	: ใช้เครื่องปรับอากาศแบบแยกส่วน (SPLIT TYPE) ขนาด 44,000 BTU จำนวน 4 ชุด ติดตั้งในส่วนของ สำนักงานสาขา
ระบบไฟฟ้า	: ระบบไฟฟ้าแสงสว่างเป็นดวงโคมฟลูออเรสเซนต์เป็นหลัก มีระบบไฟฟ้าสำรอง
ระบบสุขาภิบาล	: อาคารมีเครื่องปั้มน้ำและถังเก็บน้ำติดตั้งอยู่บริเวณชั้นดาดฟ้า
ระบบบำบัด	: มีระบบบำบัดแบบบ่อเกรอะซีเมนต์
ระบบสื่อสาร	: มีระบบโทรศัพท์ติดตั้งในบริเวณสำนักงานทุกชั้น และระบบเครือข่ายคอมพิวเตอร์เชื่อมกับสำนักงานใหญ่
ระบบป้องกันอัคคีภัย	: อาคารไม่มีระบบป้องกันอัคคีภัย
ระบบดับเพลิง	: อาคารมีถังดับเพลิงเคมีและสายยางฉีดน้ำบริเวณ ชั้น 1 2 และ 3 ชั้นละ 1 จุด

สภาพอาคารภายนอก : ผนังภายนอกอาคารอยู่ในสภาพดีไม่พบรอยแตกร้าวของผิวผนัง
อาคาร พบ คราบดำ และฝุ่นจับตัวอยู่บ้าง ผนังด้านหลังของอาคารมี
คราบดำอยู่หลายแห่ง และมีคราบสกปรกอันเกิดจากมูลนกพิราบ
เล็กน้อย ฝ้าเพดานภายนอกมีความเสียหายเล็กน้อย ถนนภายในมี
การหลุดตัวบางส่วน โครงสร้างอาคารอยู่ในสภาพดี



รูปภาพที่ 4.7 แสดงสภาพภายนอกอาคารธนาคารออมสินสาขาตากคลี

สภาพอาคารภายใน : มีการรักษาความสะอาดอยู่ในเกณฑ์ที่ดี มีเพียงคราบฝุ่นจับใน
ส่วนที่ยากแก่การทำความสะอาดเพียงเล็กน้อย มีปัญหาน้ำรั่วซึม
ภายในอาคารเนื่องจากการ อุดตันของท่อและวางระบายน้ำที่
บริเวณหลังคาอาคารเนื่องจากเศษสิ่งสกปรกที่มากับนกพิราบ การ
รักษาความปลอดภัยมีอยู่ 1 จุด บริเวณชั้นทำการของสาขา



รูปภาพที่ 4.8 แสดงสภาพภายในอาคารรณาคารอมลสินสาขาตาคลี

ระบบประกอบอาคาร : ระบบไฟฟ้ามีปัญหาในหลายจุดเนื่องจากการมีการต่อเติมระบบไฟฟ้าหลายครั้งจากผู้รับจ้างหลายราย ไฟสนามใช้การไม่ได้ท่อน้ำอุดตันในหลายบริเวณ รางระบายน้ำรอบอาคารมีสภาพทรุดโทรมเสียหายส่วนระบบบำบัด ระบบสื่อสาร และระบบดับเพลิง อยู่ในสภาพสมบูรณ์ใช้การได้ดี

ผู้ใช้อาคาร : บุคลากรของสำนักสาขาตาคลี
บุคลากรของรณาคารจากหน่วยงานอื่น
ลูกค้าและผู้มาติดต่อ

ค่าใช้จ่ายของอาคาร

● เงินเดือน	
○ เงินเดือนพนักงาน	253,550 บาท
● ค่าจ้าง	
○ รักษาความสะอาด	5,500 บาท
○ บำรุงรักษาระบบปรับอากาศ	800 บาท
● ค่าสาธารณูปโภค	
○ ค่าไฟฟ้า	9,000 บาท
○ ค่าน้ำประปา	210 บาท
○ ค่าโทรศัพท์	2,500 บาท
รวมค่าใช้จ่าย	271,560 บาท / เดือน
	3,258,720 บาท / ปี

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4.1.5 ธนาคารออมสินสาขาสรรคบุรี

อาคารธนาคารออมสินสาขาสรรคบุรี ประกอบด้วยหน่วยงานผู้ใช้อาคาร คือ ธนาคารออมสินสาขาสรรคบุรี เพียงหน่วยงานเดียว ด้านข้างมีอาคารพักอาศัย 2 ชั้นหนึ่งหลัง เป็นที่พักของผู้จัดการสาขา

ที่ตั้งอาคาร	: 4/13 หมู่ที่ 8 ถนนเจ้ายี่พระยา ต.แพรภคร์ราชา อ.สรรคบุรี จ.ชัยนาท	
ขนาดที่ดิน	: 202 ตารางวา	
กรรมสิทธิ์ที่ดิน	: ธนาคารออมสิน	
อายุอาคาร	: 21 ปี (2523)	
ราคาค่าก่อสร้าง	: 1,768,000 บาท	
ลักษณะอาคาร	: ค.ส.ล. 2 ชั้น	
พื้นที่ใช้สอย	มีพื้นที่ใช้สอยรวม	344 ตารางเมตร
	ชั้นที่ 1	172 ตารางเมตร เป็น ที่จอดรถ สำนักงานสาขา
	ชั้นที่ 2	255.46 ตารางเมตร เป็น เก็บเอกสาร ที่พักอาศัย

ระบบประกอบอาคาร

ระบบปรับอากาศ	: ใช้เครื่องปรับอากาศแบบแยกส่วน (SPLIT TYPE) ขนาด 38,000 BTU จำนวน 5ชุด ติดตั้งในส่วนของ สำนักงานสาขา
ระบบไฟฟ้า	: ระบบไฟฟ้าแสงสว่างเป็นดวงโคมฟลูออเรสเซนต์เป็นหลัก มีระบบไฟฟ้าสำรอง
ระบบสุขาภิบาล	: อาคารมีเครื่องปั้มน้ำและถังเก็บน้ำติดตั้งอยู่บริเวณด้านหลังอาคาร
ระบบบำบัด	: มีระบบบำบัดแบบบ่อเกรอะซีเมนต์
ระบบสื่อสาร	: มีระบบโทรศัพท์ติดตั้งในบริเวณสำนักงานทุกชั้น และระบบเครือข่ายคอมพิวเตอร์เชื่อมกับสำนักงานใหญ่
ระบบป้องกันอัคคีภัย	: อาคารไม่มีระบบป้องกันอัคคีภัย
ระบบดับเพลิง	: อาคารมีถังดับเพลิงเคมีและสายยางฉีดน้ำบริเวณ ชั้นทำการ 1 จุด

สภาพอาคารภายนอก : แม้จะเป็นอาคารที่มีอายุกว่า 20 ปี สภาพภายนอกโดยรวมอยู่ในสภาพดี ไม่พบรอยแตกร้าวของผิวผนังอาคาร แต่มีสีภายนอกที่หลุดร่อนบริเวณทางเข้าอาคารพบคราบสกปรกอยู่เล็กน้อยที่ด้านหลังของอาคารอันเกิดจากคราบสกปรกที่มาจากมูลนกพิราบ ถนนภายในและสวนอยู่ในสภาพที่ได้รับการดูแลรักษาดี โครงสร้างอาคาร มีสภาพแข็งแรงและไม่พบส่วนเสียหายที่จะทำให้เกิดอันตรายแก่อาคาร



รูปภาพที่ 4.9 แสดงสภาพภายนอกอาคารรพ. รอมสอ สาขาประจักษ์

สภาพอาคารภายใน : การรักษาความสะอาดบริเวณที่ทำการอยู่ในเกณฑ์ที่ดี แต่พบคราบสกปรกและฝุ่นจับตัวอยู่มากบริเวณด้านหลังของอาคารที่เป็นสวนของห้องน้ำส่วนรับประทานอาหารและชั้น 2 บริเวณห้องเก็บของ



รูปภาพที่ 4.10 แสดงสภาพภายในอาคารธนาคารออมสินสาขาสรรคบุรี

ระบบประกอบอาคาร : เครื่องปรับอากาศมีปัญหาทุกเครื่องเนื่องจากมีสภาพทรุดโทรมตามอายุการใช้งานแม้จะมีการบำรุงรักษาอยู่เสมออีกก็ตาม ระบบไฟฟ้าสำรองไม่สามารถใช้งานได้ ส่วนระบบสุขาภิบาล ระบบบำบัดระบบสื่อสาร และระบบดับเพลิง อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ใช้งานได้ดี

ผู้ใช้อาคาร : บุคลากรของสำนักสาขาสรรคบุรี
บุคลากรของธนาคารจากหน่วยงานอื่น
ลูกค้าและผู้มาติดต่อ

ค่าใช้จ่ายของอาคาร

● เงินเดือน		
○ เงินเดือนพนักงาน		202,510 บาท
● ค่าจ้าง		
○ รักษาความสะอาด		4,290 บาท
○ รักษาความปลอดภัย		3,300 บาท
○ บำรุงรักษาระบบปรับอากาศ		1,000 บาท
● วัสดุอื่นๆ		
○ วัสดุและอุปกรณ์ทำความสะอาด		420 บาท
● ค่าสาธารณูปโภค		
○ ค่าไฟฟ้า		5,800 บาท
○ ค่าน้ำประปา		80 บาท
○ ค่าโทรศัพท์		1,284 บาท
รวมค่าใช้จ่าย		218,684 บาท / เดือน
		2,624,208 บาท / ปี

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4.2 สภาพอาคาร

จากข้อมูลอาคารเบื้องต้นสามารถนำมาแสดงถึงความสัมพันธ์และข้อแตกต่างของอาคารกรณีศึกษาในด้านต่างๆดังนี้

4.2.1 ที่ตั้งอาคาร

อาคารกรณีศึกษาทั้งหมดตั้งอยู่ในภูมิภาคเดียวกัน คือ ภาคกลางของประเทศไทย และอยู่ในพื้นที่ภาค 5 ตามการแบ่งส่วนงานของธนาคารออมสิน

ตารางที่ 4.1 : แสดงสถานที่ตั้งของอาคาร

อาคาร	สถานที่ตั้งอาคาร
สำนักงานภาค 5	จังหวัดนครสวรรค์
ศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการอุทัยธานี	จังหวัดอุทัยธานี
ธนาคารออมสินสาขาชัยนาท	จังหวัดชัยนาท
ธนาคารออมสินสาขาตากสิน	จังหวัดนครสวรรค์
ธนาคารออมสินสาขาสรรบุรี	จังหวัดชัยนาท

4.2.2 ข้อมูลอาคาร

ประกอบด้วย อายุอาคาร ขนาดที่ดิน จะเห็นได้ว่า มีความแตกต่างกันไป กรรมสิทธิ์ที่ดินเกือบทั้งหมดเป็นของธนาคารออมสิน และเป็นอาคาร ขนาด 2 ถึง 3 ชั้น

ตารางที่ 4.2 : แสดงอายุอาคาร ขนาดที่ดิน กรรมสิทธิ์ที่ดิน และจำนวนชั้นของอาคาร

อาคาร	อายุอาคาร (ปี)	ขนาดที่ดิน (ตารางวา)	กรรมสิทธิ์ที่ดิน	จำนวนชั้น
สำนักงานภาค 5	16	2550	ธนาคารออมสิน	3
ศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการอุทัยธานี	1	184	ราชพัสดุ	3
ธนาคารออมสินสาขาชัยนาท	26	105.75	ธนาคารออมสิน	2
ธนาคารออมสินสาขาตากสิน	13	250	ธนาคารออมสิน	3
ธนาคารออมสินสาขาสรรบุรี	21	202	ธนาคารออมสิน	2

4.2.3 การใช้พื้นที่ของอาคาร

ขนาดพื้นที่โดยรวมมีความแตกต่างกัน โดยมีได้แปรผันตาม ลำดับชั้นของอาคารสาขา โดยส่วนใหญ่เป็นอาคารเดี่ยว ยกเว้นสำนักงานภาค ที่ประกอบด้วย อาคารสำนักงาน อาคารพัสดุ และอาคารโรงจอดรถ

ตารางที่ 4.3 : แสดงการใช้พื้นที่ของอาคาร

อาคาร	พื้นที่โดยรวม (ตารางเมตร)	อาคาร สำนักงาน	ที่พักและ เก็บเอกสาร	อาคาร จอดรถ	อาคาร พัสดุ
สำนักงานภาค 5	1133.20	889.20	-	84.00	160.00
ศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการอุทัยธานี	828.00	384.00	444.00	-	-
ธนาคารออมสินสาขาชัยนาท	468.00	156.00	156.00	-	-
ธนาคารออมสินสาขาตากคลี	864.00	228.00	456.00	-	-
ธนาคารออมสินสาขาสรรบุรี	344.00	172.00	172.00	-	-

4.2.4 ระบบประกอบอาคาร

ในอาคารกรณีศึกษา ประกอบด้วย ระบบปรับอากาศ ระบบไฟฟ้า ระบบสุขาภิบาล ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบสื่อสาร ระบบป้องกันอัคคีภัย และระบบดับเพลิง ซึ่งโดยส่วนใหญ่จะมีลักษณะเดียวกันเกือบทั้งหมด คือ ระบบปรับอากาศแบบแยกส่วน (SPLIT TYPE) ระบบไฟฟ้า แสงสว่างเป็นดวงโคมฟลูออเรสเซนต์เป็นหลัก ทุกอาคารมีระบบไฟฟ้าสำรอง ระบบสุขาภิบาลของทุกอาคารมีน้ำประปาใช้ มีปั้มน้ำ และเกือบทุกอาคารมีถังเก็บน้ำ ระบบสื่อสารมีระบบโทรศัพท์ และระบบคอมพิวเตอร์เครือข่ายใช้ทุกอาคาร อาคารกรณีศึกษาทั้งหมดไม่มีระบบป้องกันอัคคีภัย แต่มีระบบดับเพลิงโดยใช้ถังดับเพลิง และสายยางฉีดน้ำ

ตารางที่ 4.4 : แสดงระบบประกอบอาคารของอาคาร

ระบบประกอบอาคาร/ อาคาร	สำนักงานภาค5	ศูนย์ธุรกิจสินเชื่อบริการอุทัย	ธนาคารออมสินสาขาชัยนาท	ธนาคารออมสินสาขาตาคิลี	ธนาคารออมสินสาขาสรรบุรี
ระบบปรับอากาศ					
แบบ	แบบแยกส่วน(SPLIT TYPE)				
ขนาด (BTU)	44,000	44,000	44,000	44,000	38,000
จำนวน (ชุด)	12	6	4	4	5
ระบบไฟฟ้า					
ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง	ระบบไฟฟ้าแสงสว่างเป็นดวงโคมฟลูออเรสเซนต์ที่เป็นหลอด				
ระบบไฟฟ้าสำรอง	มี	มี	มี	มี	มี
ระบบสุขาภิบาล					
น้ำประปา	มี	มี	มี	มี	มี
บิ๊มน้ำ	มี	มี	มี	มี	มี
ถังเก็บน้ำ	มี	มี	มี	มี	มี
ระบบบำบัดน้ำเสีย	มีระบบบำบัดแบบบ่อเกรอะซีเมนต์				
ระบบสื่อสาร	มีระบบโทรศัพท์ และระบบคอมพิวเตอร์เครือข่าย				
ระบบป้องกันอัคคีภัย	ไม่มีระบบป้องกันอัคคีภัย				
ระบบดับเพลิง	ใช้ถังดับเพลิงเคมี และสายยางฉีดน้ำ				

4.2.5 สภาพอาคารโดยรวม

สภาพทางกายภาพที่ได้จากการสำรวจ และสังเกต จากสภาพพื้นที่จริงของอาคารกรณีศึกษาทั้ง 5 แห่ง ประกอบด้วย สภาพอาคารภายนอก สภาพอาคารภายใน และสภาพระบบประกอบอาคาร จากการสำรวจ และสังเกตการณ์พบว่า สามารถแบ่งสภาพอาคาร ได้เป็นสามลักษณะ คือ

มีสภาพดี คือ ตัวอาคารมีภาพลักษณ์ที่ดีในความรู้สึกของผู้ใช้อาคาร และไม่มีปัญหาในเรื่องของระบบประกอบอาคารอันอาจจะทำให้การดำเนินธุรกรรมขององค์กรติดขัดหรือเกิดอันตรายในส่วนโครงสร้างอาคาร

สภาพปานกลาง หรือพอใช้ คือ อาคารที่อาจมีปัญหาในเรื่องความสกปรก สีอาคารหลุดร่อน และรอยแตกร้าวบริเวณต่างๆของอาคารที่เห็นได้ชัดเจน ซึ่งเป็นการทรุดโทรมตามกาลเวลา อาจส่งผลต่อความรู้สึกที่ไม่ดีต่อภาพลักษณ์ของอาคารและองค์กรบ้าง แต่สามารถดำเนินธุรกรรมขององค์กรได้อย่างต่อเนื่อง ไม่มีปัญหาในเรื่องระบบประกอบอาคารที่จะส่งผลให้การดำเนินงานติดขัด หรือเกิดอันตรายในส่วนโครงสร้างอาคาร

สภาพทรุดโทรม คือ อาคารที่เกิดปัญหาที่มีผลกระทบต่อกรดำเนินธุรกรรมขององค์กร เช่นปัญหาของระบบประกอบอาคารในเรื่องระบบไฟฟ้า ระบบสุขาภิบาล ระบบบำบัดระบบสื่อสาร ระบบป้องกันอัคคีภัย และปัญหาน้ำรั่วซึมที่รุนแรงจนกระทบต่อการปฏิบัติงานและภาพลักษณ์ที่ดีขององค์กร

ตารางที่ 4.5 : แสดงสภาพอาคารภายนอก ภายใน และสภาพระบบประกอบ

อาคาร	สภาพอาคาร ภายนอก	สภาพอาคาร ภายใน	สภาพระบบ ประกอบอาคาร
สำนักงานภาค 5	พอใช้	พอใช้	ดี
ศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการอุทัยธานี	ดี	ทรุดโทรม	ทรุดโทรม
ธนาคารออมสินสาขาชัยนาท	ทรุดโทรม	ทรุดโทรม	พอใช้
ธนาคารออมสินสาขาตาคลี	พอใช้	ทรุดโทรม	ทรุดโทรม
ธนาคารออมสินสาขาสรรบุรี	พอใช้	พอใช้	พอใช้

4.3 สภาพผู้ใช้อาคาร

จากการสำรวจ สังเกตการณ์ และสอบถามหน่วยงานเจ้าของอาคาร ทำให้ทราบถึง ลักษณะ ประเภท พฤติกรรม และระยะเวลาการใช้งานอาคารดังนี้

4.3.1 ลักษณะผู้ใช้อาคาร

ผู้ใช้อาคาร ของกลุ่มอาคารกรณีศึกษา ประกอบด้วย บุคลากรของสำนักงานภาค บุคลากรของศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการ บุคลากรของสำนักสาขา บุคลากรของธนาคารจากหน่วยงานอื่น ลูกค้าและผู้มาติดต่อ ซึ่งแต่ละอาคาร มีจำนวนหน่วยงานที่เป็นเจ้าของ และใช้งานอาคารสถานที่ ไม่เท่ากัน ตามแต่ลำดับหน้าที่และอำนาจการบริหารงานของแต่ละแห่ง

ตารางที่ 4.6 : แสดงลักษณะผู้ใช้อาคาร

อาคาร	บุคลากรของสำนักงานภาค	บุคลากรของศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการ	บุคลากรของสำนักสาขา	บุคลากรของธนาคารจากหน่วยงานอื่น	ลูกค้าและผู้มาติดต่อ
สำนักงานภาค	●	●	●	●	●
ศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการอุทัยธานี	-	●	●	●	●
ธนาคารออมสินสาขาชัยนาท	-	-	●	●	●
ธนาคารออมสินสาขาตากสิน	-	-	●	●	●
ธนาคารออมสินสาขาสรรบุรี	-	-	●	●	●

4.3.2 จำนวนผู้ใช้อาคาร

เนื่องจากธุรกิจของธนาคารออมสินเป็นการให้บริการด้านการเงิน จำนวนของผู้ใช้อาคารโดยรวมจึงมีความไม่แน่นอน โดยเฉพาะในส่วนของ ลูกค้าและผู้มาติดต่อ ดังนั้นข้อมูลที่ได้รับมาจึงเป็นจำนวนโดยเฉลี่ยจากการเก็บรวบรวมข้อมูลของแต่ละอาคาร

ตารางที่ 4.7 : แสดงจำนวนผู้ใช้อาคาร (โดยเฉลี่ยต่อวัน)

อาคาร	บุคลากรของสำนักงานภาค	บุคลากรของศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการ	บุคลากรของสำนักงานสาขา	บุคลากรของธนาคารจากหน่วยงานอื่น	ลูกค้าและผู้มาติดต่อ(เฉลี่ยต่อวัน)
สำนักงานภาค๕	46	5	14	Na.	490
ศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการอุทัยธานี	-	5	15	Na.	414
ธนาคารออมสินสาขาชัยนาท	-	-	15	Na.	359
ธนาคารออมสินสาขาตากสิน	-	-	15	Na.	385
ธนาคารออมสินสาขาสรรบุรี	-	-	14	Na.	325

Na. = ข้อมูลไม่สามารถรวบรวมได้

4.3.3 พฤติกรรมการใช้อาคาร

บุคลากรของหน่วยงานผู้ใช้อาคาร ทั้งสำนักงานภาค และศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการ จะใช้งานอาคารในส่วนสำนักงาน บุคลากรของสำนักงานสาขาโดยส่วนใหญ่จะใช้งานอาคารในส่วนชั้นทำการเพื่อติดต่อให้บริการลูกค้าของธนาคาร โดยมีบุคลากรบางส่วนใช้งานส่วนพักอาศัย

ตารางที่ 4.8 : แสดงพฤติกรรมการใช้อาคาร

อาคาร	บุคลากรของสำนักงานภาค	บุคลากรของศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและประกัน	บุคลากรของสำนักสาขา	บุคลากรของธนาคารจากหน่วยงานอื่น	ลูกค้าและผู้มาติดต่อ
ส่วนสำนักงาน	●	●	-	●	-
ส่วนให้บริการ	-	-	●	●	●
ส่วนพักอาศัย	●	●	●	-	-
ส่วนเก็บเอกสารและพัสดุ	●	●	●	-	-
ที่จอดรถ และบริเวณโดยรอบอาคาร	●	●	●	●	●

4.3.2 ระยะเวลาการใช้อาคาร

จากข้อมูลการใช้งานอาคารของบุคลากรของธนาคาร แม่บ้าน ตำรวจรักษาความปลอดภัย ลูกค้า และผู้มาติดต่อธนาคาร สามารถแบ่งระยะเวลาการใช้งานอาคารจากผู้ใช้อาคารประเภทต่างๆดังนี้

ตารางที่ 4.9 : แสดงระยะเวลาการใช้อาคาร

ผู้ใช้อาคาร	ระยะเวลา
พนักงานของธนาคาร (มิได้พักอาศัยในอาคาร)	8.00 - 17.30 น.
พนักงานของธนาคาร (พักอาศัยในอาคาร)	24 ชั่วโมง
แม่บ้าน ทำความสะอาด	6.30 - 17.00 น.
ตำรวจ รักษาความปลอดภัย	8.30 - 16.30 น.
ลูกค้า และผู้มาติดต่อธนาคาร	8.30 - 15.30 น.

4.4 ค่าใช้จ่ายของอาคาร

จากการสำรวจ สังกะการณ์ และสอบถามหน่วยงานเจ้าของอาคาร ทำให้ทราบถึงลักษณะ ค่าใช้จ่ายของอาคารดังนี้

4.4.1 เงินเดือนพนักงาน

ค่าใช้จ่ายในด้านเงินเดือนของพนักงาน ของอาคารกรณีศึกษาทั้ง 5 แห่ง แตกต่างกันตามจำนวนบุคลากร และอายุงานของบุคลากรในแต่ละสาขาต่อเดือน

ตารางที่ 4.10 : แสดงค่าใช้จ่ายด้านเงินเดือนพนักงาน (ต่อเดือน)

อาคาร	จำนวนบุคลากร (คน)	เงินเดือนพนักงาน (บาท)
สำนักงานภาค 5	62	1,167,923
ศูนย์ธุรกิจสินเชื่อบริการอุทัยธานี	17	340,000
ธนาคารออมสินสาขาชัยนาท	12	215,850
ธนาคารออมสินสาขาตากคลี	11	253,550
ธนาคารออมสินสาขาสรรบุรี	12	202,510

4.4.2 ค่าจ้าง

ค่าใช้จ่ายในหมวด ค่าจ้าง ประกอบด้วย ค่าจ้างพนักงานรักษาความสะอาด ค่าจ้างพนักงานขับรถ ค่าจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย และค่าจ้างช่างบำรุงรักษาระบบปรับอากาศ

ตารางที่ 4.11 : แสดงค่าใช้จ่ายด้านค่าจ้าง (บาท ต่อ เดือน)

อาคาร	ค่าจ้าง				รวม
	รักษา ความ สะอาด	ขับรถ	รักษา ความ ปลอดภัย	บำรุงรักษา เครื่อง ปรับอากาศ	
สำนักงานภาค 5	12,000	6,000	-	2,400	20,400
ศูนย์ธุรกิจสินเชื่อบริการอุทัยธานี	4,290	-	3,300	1,200	8,790
ธนาคารออมสินสาขาชัยนาท	4,290	6,000	3,300	800	14,390
ธนาคารออมสินสาขาตากคลี	5,500	-	-	800	6,300
ธนาคารออมสินสาขาสรรบุรี	4,290	-	3,300	1,000	8,590

4.4.3 ค่าวัสดุอื่นๆ

ค่าวัสดุอื่นๆ ที่มีอยู่ในค่าใช้จ่ายรายเดือนนั้นคือ ค่าวัสดุและอุปกรณ์ทำความสะอาด ที่มีเฉพาะในสำนักงานที่ใช้การจ้างลูกจ้างทำความสะอาดเท่านั้น ประกอบด้วย ศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการอุทกภัย สาขาชัชวาท และสาขาสรรบุรี สาขาที่ใช้การจ้างบริษัททำความสะอาดจะไม่มีค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ คือ ธนาคารออมสินภาค 5 และสาขาตากลิ

4.4.4 ค่าสาธารณูปโภค

ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายที่มาจาก ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์ ซึ่งค่าที่ได้มานี้เป็นค่าโดยประมาณ คิดเฉลี่ยจากทั้งปี

ตารางที่ 4.12 : แสดงค่าใช้จ่ายด้านค่าสาธารณูปโภค (บาท ต่อ เดือน)

อาคาร	ค่าจ้าง			รวม
	ไฟฟ้า	น้ำ ประปา	โทรศัพท์	
สำนักงานภาค 5	26,700	400	10,000	37,100
ศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการอุทกภัย	11,000	150	4,500	15,650
ธนาคารออมสินสาขาชัชวาท	9,000	212	4,500	13,712
ธนาคารออมสินสาขาตากลิ	9,000	210	2,500	11,710
ธนาคารออมสินสาขาสรรบุรี	5,800	80	1,284	7,164

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 5

การบำรุงรักษาและซ่อมแซมอาคารสาขาของธนาคารออมสิน

ข้อมูลการบำรุงรักษาและซ่อมแซมอาคารกรณีศึกษาทั้ง 5 อาคารมาจากการรวบรวมข้อมูลเอกสาร การสัมภาษณ์ผู้บริหาร หัวหน้าหน่วยงานเจ้าของอาคาร และเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องกับการบำรุงรักษาและซ่อมแซมอาคาร ซึ่งประกอบด้วยข้อมูลต่างๆดังนี้

5.1 นโยบายด้านอาคารสถานที่

- นโยบายขององค์กร
- นโยบายของหน่วยงานภูมิภาค
- นโยบายของหน่วยงานเจ้าของอาคาร

5.2 โครงสร้างองค์กรในด้านการดูแลด้านอาคารสถานที่

- โครงสร้างการบริหารองค์กร
- โครงสร้างความสัมพันธ์ของหน่วยงานเจ้าของอาคาร
- โครงสร้างความสัมพันธ์ของหน่วยงานดูแลด้านอาคารสถานที่ส่วนกลาง

5.3 งานดูแลบำรุงรักษาและซ่อมแซมอาคารสถานที่

- การดำเนินงานโดยหน่วยงานเจ้าของอาคาร
- การดำเนินงานโดยส่วนภูมิภาค
- การดำเนินงานโดยส่วนกลาง

5.4 งานบริการ

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

5.1 นโยบายด้านอาคารสถานที่

นโยบายด้านอาคารสถานที่ ของธนาคารออมสิน แบ่งออกได้เป็น นโยบายขององค์กร นโยบายของส่วนภูมิภาค และนโยบายของหน่วยงานเจ้าของอาคาร นโยบายขององค์กร คือ นโยบายที่มาจากกลุ่มผู้บริหารระดับสูงขององค์กร โดยมีหน่วยงานส่วนกลาง คือ ฝ่ายบริการกลาง เป็นผู้ที่ทำหน้าที่สร้างแผนปฏิบัติงานและดำเนินการตามนโยบายที่ได้รับ นโยบายของส่วนภูมิภาค คือ นโยบายที่มาจากผู้บริหารส่วนภูมิภาค โดยมีหัวหน้าหน่วยงานธุรการภาคเป็นผู้ดำเนินการตามนโยบายที่ได้รับ นโยบายของหน่วยงานเจ้าของอาคาร คือ นโยบายของหัวหน้าหน่วยงานเจ้าของอาคาร โดยมีพนักงานของธนาคารสาขาเป็นผู้ดำเนินการ

5.1.1 นโยบายขององค์กร

เพื่อให้ธนาคารมีผลประกอบการที่ดี ตามแผนปฏิบัติงานและงบประมาณประจำปี 2544¹ ในด้านอาคารสถานที่นั้น มีนโยบายที่จะปรับปรุงอาคารสถานที่ให้ทันสมัย สวยงาม และสะดวกต่อการให้บริการ เป็นนโยบายที่วางเป็นกรอบไว้เพียงกว้างๆ

5.1.2 นโยบายของส่วนภูมิภาค

เป็นการนำเอานโยบายขององค์กรมาใช้ และเพิ่มเติมรายละเอียด หรือเน้นในด้านใดด้านหนึ่งตามแต่วิสัยทัศน์ของตัวผู้อำนวยการภาค ซึ่งเป็นผู้บริหารระดับสูงสุดขององค์กรส่วนภูมิภาค สำหรับกลุ่มอาคารกรณีศึกษาในภาค 5 นี้ นโยบายของส่วนภูมิภาคที่มาจากผู้อำนวยการธนาคารออมสินภาค 5 คือ นโยบายที่จะปรับปรุงอาคารสถานที่ให้ทันสมัย สวยงาม สะอาด และมีความพร้อมต่อการให้บริการอยู่ตลอดเวลา

5.1.3 นโยบายของหน่วยงานเจ้าของอาคาร

เป็นการรับเอานโยบายจากผู้บริหารระดับสูงสุดขององค์กรส่วนภูมิภาค (ผู้อำนวยการธนาคารออมสินภาค) มาปรับใช้กับแต่ละสาขา โดยมีผู้จัดการสาขา ซึ่งเป็นผู้บริหารระดับสูงสุดของสาขาเป็นผู้กำหนดนโยบาย (ในส่วนของสำนักงานภาค 5 มี ผู้ช่วยผู้อำนวยการภาค(ธุรการ) ซึ่งทำหน้าที่รับผิดชอบงานด้านอาคารสถานที่เป็นผู้กำหนดนโยบาย) โดยมีนโยบายของแต่ละอาคารดังนี้

¹ ธนาคารออมสิน". แผนปฏิบัติงานและงบประมาณประจำปี 2544. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์ธนาคารออมสิน, 2544.

สำนักงานภาค 5

อาคารสำนักงานภาค 5 มีหน่วยงานธุรการทำหน้าที่ดูแลด้านอาคารสถานที่ โดยมีผู้ช่วยผู้อำนวยการภาค (ธุรการ) เป็นผู้ที่ทำหน้าที่กำกับดูแล การดูแลอาคารสถานที่ที่เน้นที่การดูแลรักษาให้สามารถใช้งานได้ตามปกติ ไม่มีการกำหนดนโยบายที่ชัดเจนในเรื่องอาคารสถานที่

ศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการอุทัยธานี

อาคารศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการอุทัยธานี ไม่มีหน่วยงานทำหน้าที่ดูแลด้านอาคารสถานที่โดยเฉพาะ มีผู้จัดการสาขาอุทัยธานี เป็นผู้ที่ทำหน้าที่กำกับดูแล โดยมีพนักงานสาขาช่วยกันดูแล การดูแลอาคารสถานที่ที่เน้นที่การดูแลรักษาความสะอาดและความสวยงามของตัวอาคาร

ธนาคารออมสินสาขาชัยนาท

อาคารธนาคารออมสินสาขาชัยนาทไม่มีหน่วยงานทำหน้าที่ดูแลด้านอาคารสถานที่โดยเฉพาะ มีผู้จัดการสาขาชัยนาทเป็นผู้ทำหน้าที่กำกับดูแล โดยมีพนักงานสาขาช่วยกันดูแล การดูแลอาคารสถานที่ที่เน้นที่การดูแลรักษาความสะอาด

ธนาคารออมสินสาขาตาคลี

อาคารธนาคารออมสินสาขาตาคลีไม่มีหน่วยงานทำหน้าที่ดูแลด้านอาคารสถานที่โดยเฉพาะ มีผู้จัดการสาขาตาคลีเป็นผู้ทำหน้าที่กำกับดูแล โดยมีพนักงานสาขาช่วยกันดูแล การดูแลอาคารสถานที่ที่เน้นที่การปฏิบัติให้อาคารเหมือนบ้านของพนักงานเอง รับผิดชอบส่วนที่เสียหายเพื่อไม่ให้เกิดการลุกลาม

ธนาคารออมสินสาขาสรรคบุรี

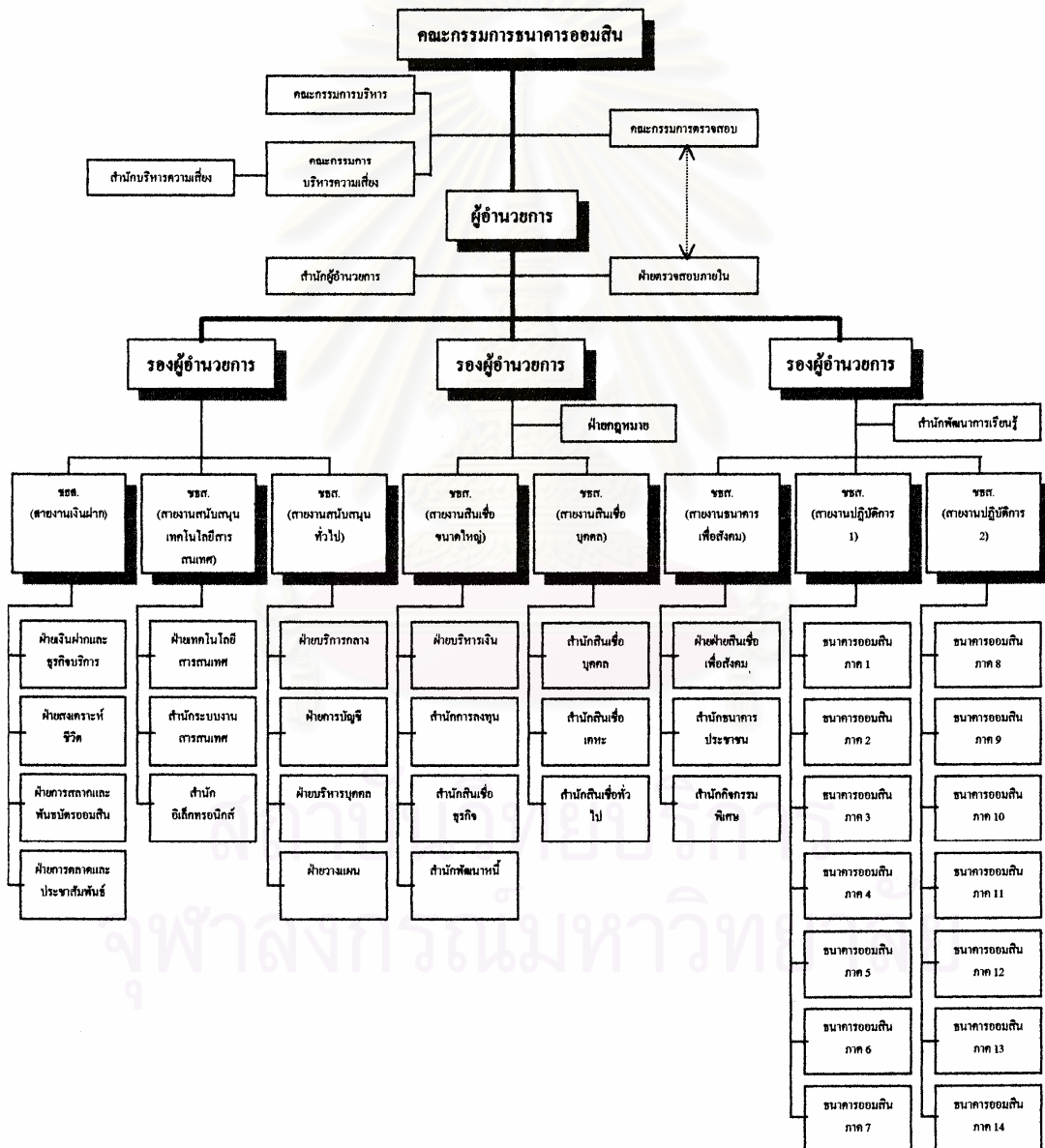
อาคารธนาคารออมสินสาขาสรรคบุรีไม่มีหน่วยงานทำหน้าที่ดูแลด้านอาคารสถานที่โดยเฉพาะ มีผู้จัดการสาขาสรรคบุรีเป็นผู้ทำหน้าที่กำกับดูแล โดยมีพนักงานสาขาช่วยกันดูแล การดูแลอาคารสถานที่ที่เน้นที่ภาพลักษณ์ที่ดีของอาคาร

5.2 โครงสร้างองค์กรในด้านการดูแลด้านอาคารสถานที่

การดูแลอาคารสถานที่ของธนาคารออมสิน ประกอบด้วยสองหน่วยงานหลักคือ หน่วยงานที่ดูแลด้านกิจการสาขา และหน่วยงานที่ดูแลด้านอาคารสถานที่

5.2.1 โครงสร้างการบริหารองค์กร

ธนาคารออมสินมีโครงสร้างประกอบด้วยสามสายงานหลักคือ 1. สายเงินฝาก และสายสนับสนุน (งานสนับสนุนทั่วไป และงานเทคโนโลยีสารสนเทศ) 2. สายงานสินเชื่อ (สินเชื่อขนาดใหญ่ และสินเชื่อบุคคล) 3. สายกิจการธนาคาร (ธนาคารเพื่อสังคม และสายปฏิบัติการ)

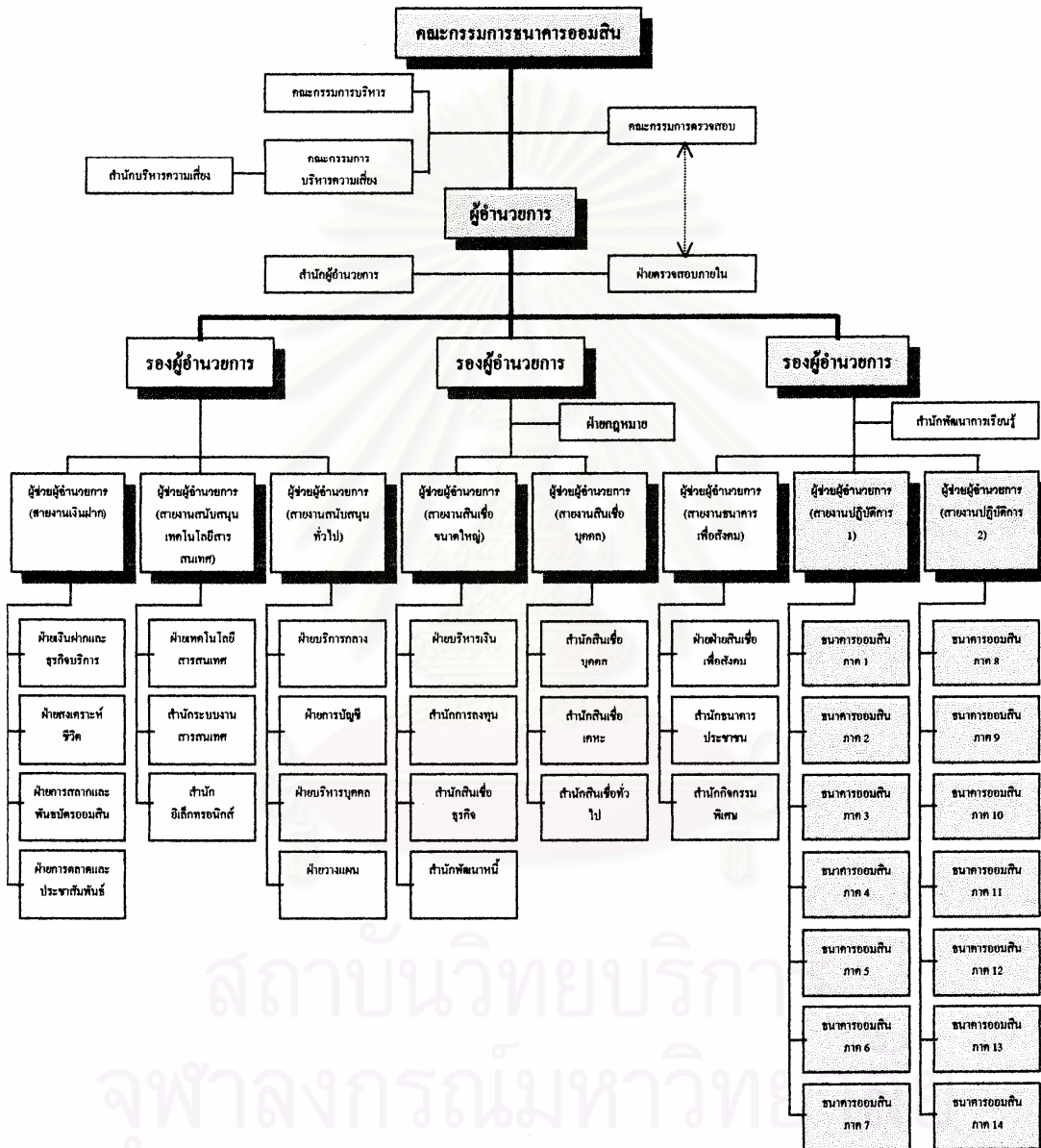


แผนภาพที่ 5.1 : โครงสร้างการบริหารงานของธนาคารออมสิน

ที่มา : กลุ่มงานธุรการ ธนาคารออมสินภาค 5 21 มกราคม 2545

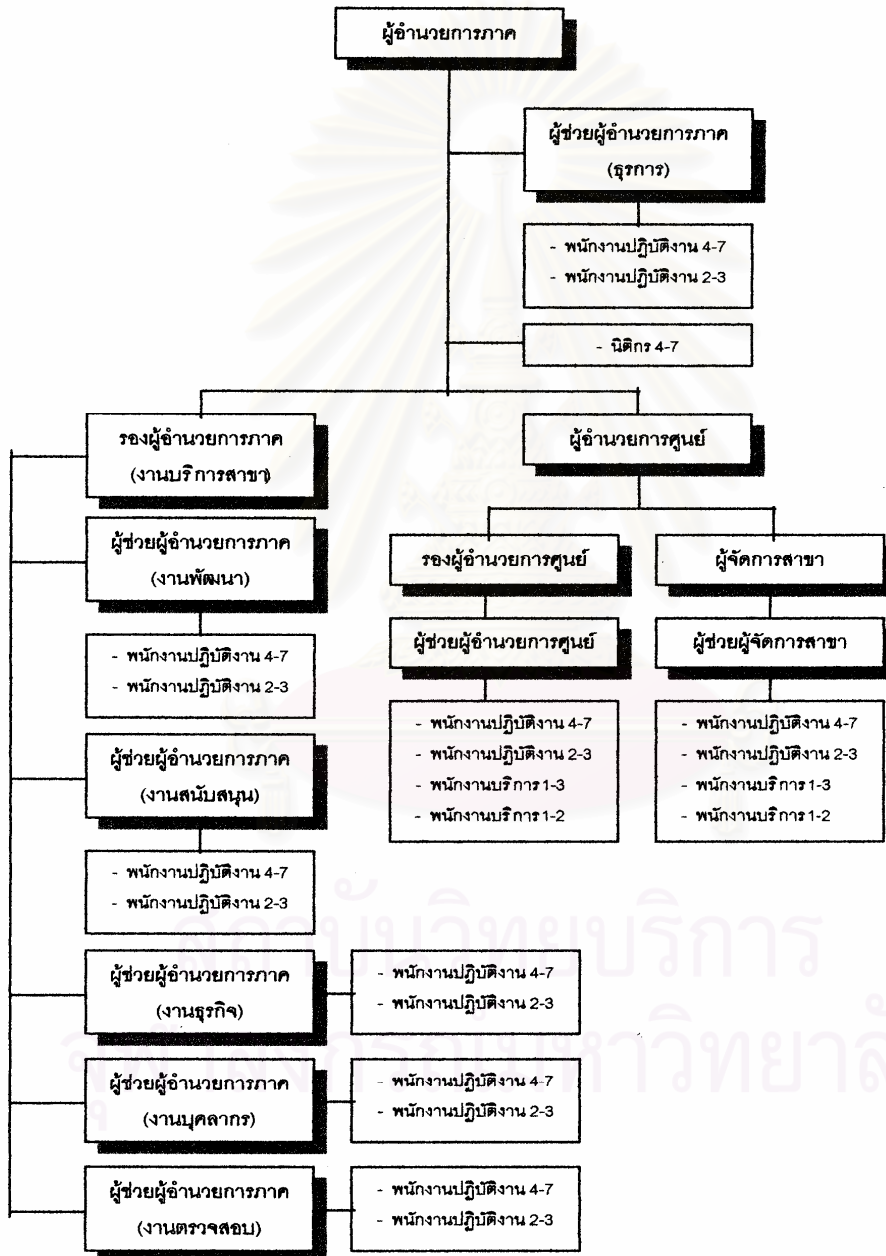
5.2.2 โครงสร้างความสัมพันธ์ของหน่วยงานเจ้าของอาคาร

อาคารสาขาของธนาคารออมสินจัดอยู่ในสายปฏิบัติงาน ซึ่งสามารถแบ่งออกได้เป็น 14 ภาค ตามภูมิภาคต่างๆของประเทศ



แผนภาพที่ 5.2 : โครงสร้างสายงานปฏิบัติการงานของธนาคารออมสิน
ที่มา : กลุ่มงานธุรการ ธนาคารออมสินภาค 5 21 มกราคม 2545

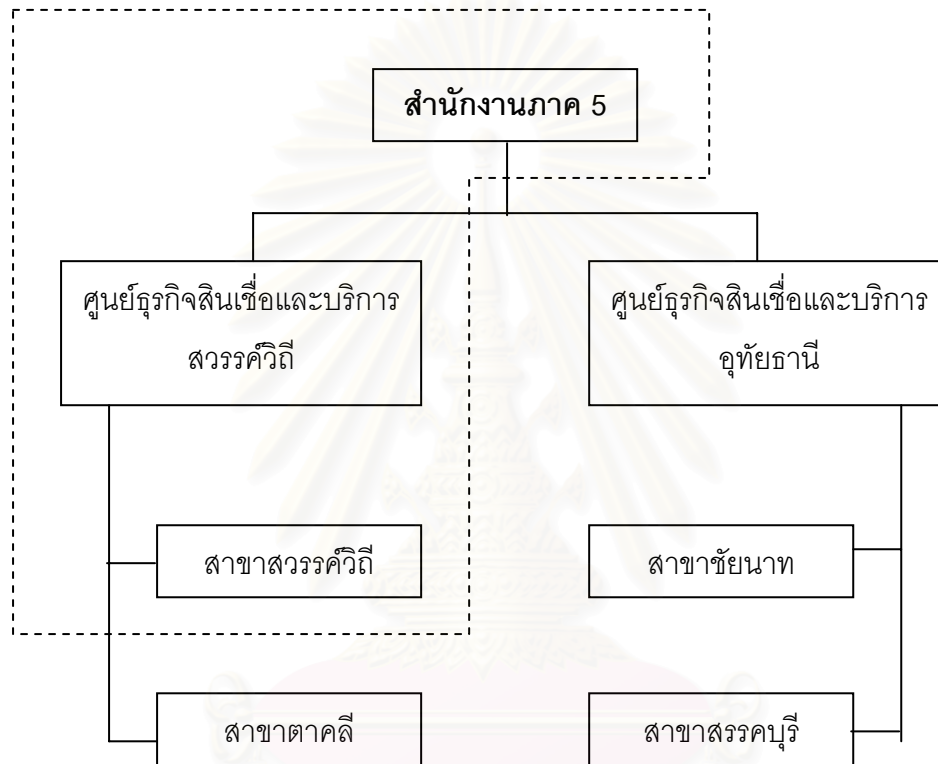
การบริหารงานสาขาของธนาคารออมสินแบ่งตามสภาพพื้นที่ออกเป็น 14 ภาค และในแต่ละภาคจะประกอบด้วยศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการ 4 แห่งทำหน้าที่บริหารและให้คำแนะนำเกี่ยวกับงานธุรกิจสินเชื่อประเภทต่างๆของธนาคารต่อธนาคารสาขาในพื้นที่ควบคุม และ สาขาธนาคาร ซึ่งทำหน้าที่เป็นหน่วยให้บริการด้านธุรกิจเงินฝาก สินเชื่อ และบริการประเภทต่างๆของธนาคารต่อ



แผนภาพที่ 5.3 : โครงสร้างการบริหารงานธนาคารออมสินภูมิภาค

ที่มา : กลุ่มงานธุรการ ธนาคารออมสินภาค 5 21 มกราคม 2545

กลุ่มอาคารกรณีศึกษาคือ สำนักงานภาค 5 ศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการอุทัยธานี สาขา ชัยนาท สาขาตากดี และสาขาสรรคบุรี มีที่ตั้งอยู่ในภาค 5 ตามการแบ่งภาคของธนาคารออมสิน โดยมีการแบ่งลำดับชั้นของการบังคับบัญชาดังนี้



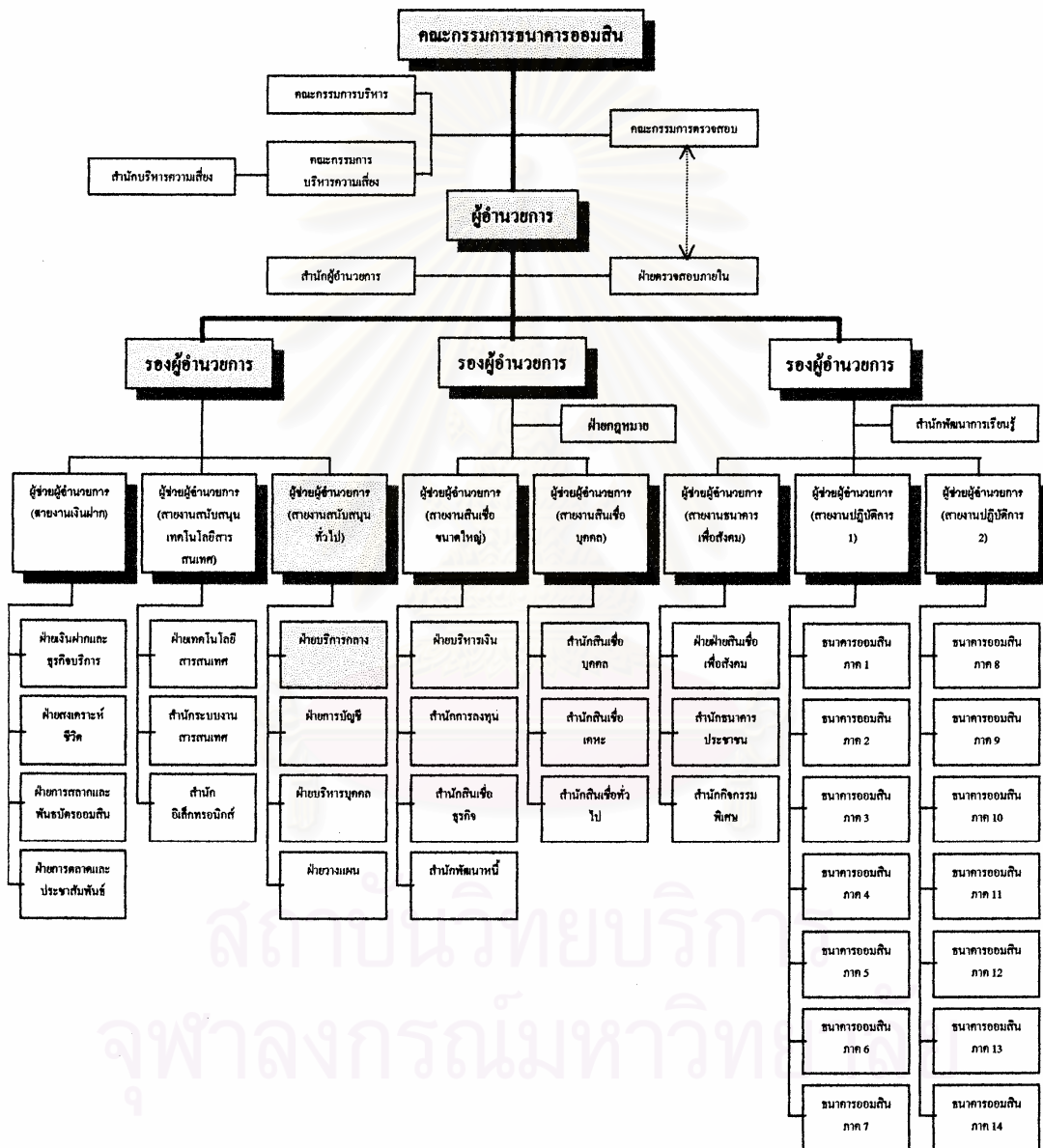
☐ อยู่ภายในอาคารเดียวกัน

แผนภาพที่ 5.4 : โครงสร้างการบังคับบัญชาของธนาคารออมสินภาค 5

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

5.2.3 โครงสร้างความสัมพันธ์ของหน่วยงานดูแลด้านอาคารสถานที่ส่วนกลาง

การดูแลและบำรุงรักษาอาคารสถานที่นอกเหนือจากหน่วยงานเจ้าของอาคารจะมีหน้าที่โดยตรงแล้ว สำนักงานภาค ศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการ และธนาคารออมสินสาขานั้น มีฝ่ายบริการกลาง ซึ่งเป็นหน่วยงานสนับสนุนส่วนกลางของธนาคาร ดำเนินการด้านงานก่อสร้าง งานปรับปรุงซ่อมแซมอาคารสถานที่ และอสังหาริมทรัพย์ต่างๆของธนาคาร

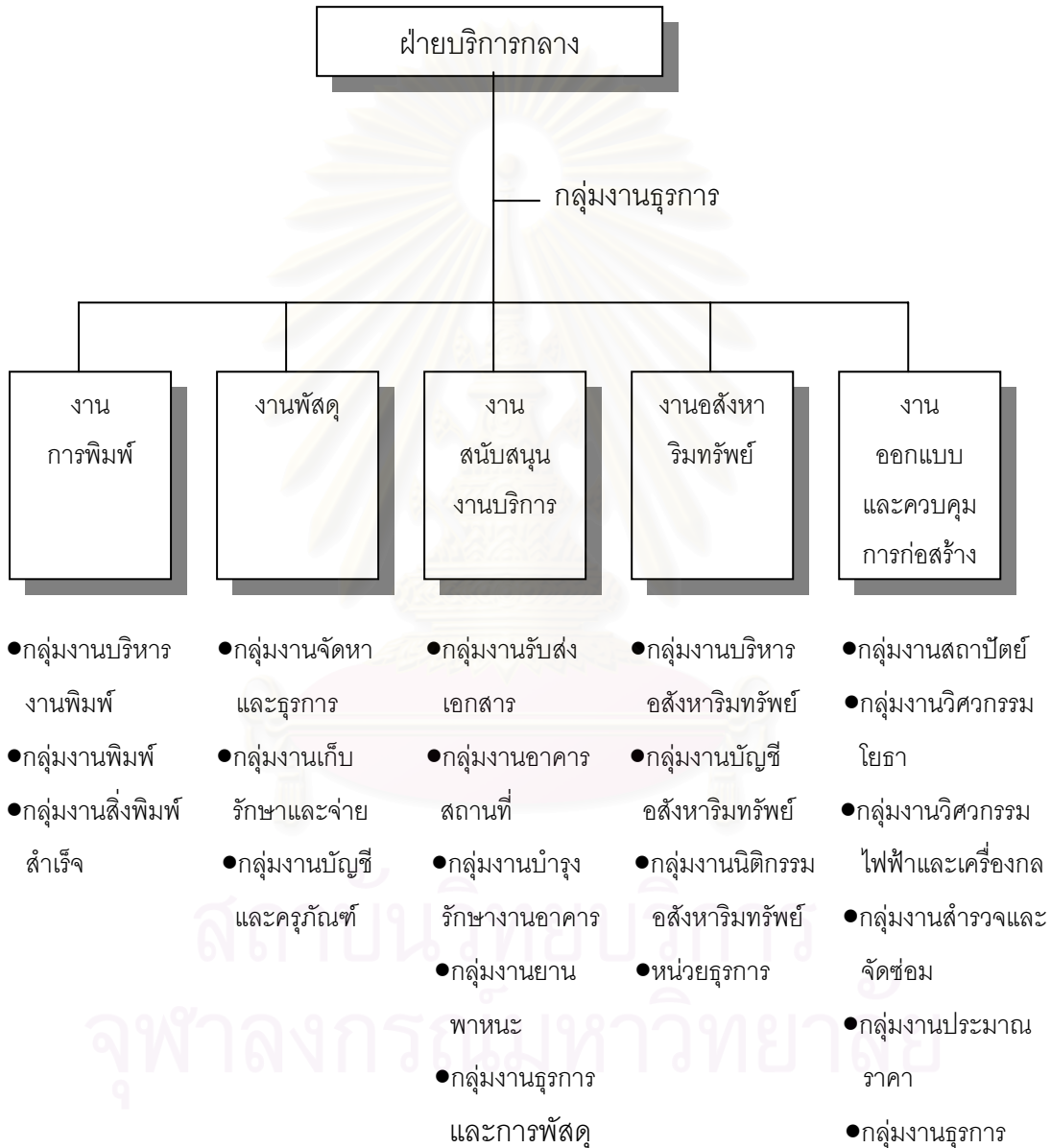


แผนภาพที่ 5.5 : โครงสร้างการบริหารงานธนาคารออมสินและฝ่ายบริการกลาง

ที่มา : คำสั่งธนาคารออมสินที่ 48 / 2544

ฝ่ายบริการกลาง

มีหน้าที่ อำนวยการและให้บริการสนับสนุนงานธนาคารทั้งในด้านบริหารงานพัสดุ ธุรการและสิ่งพิมพ์ ควบคุมดูแลรับผิดชอบบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของธนาคาร ออกแบบ และควบคุมการก่อสร้าง ซ่อม ดัดแปลงอาคารสำนักงาน ดูแลบำรุงรักษาซ่อมแซมสถานที่ สาธารณูปโภคและดูแลสิ่งแวดล้อมในสำนักงานของธนาคาร ประกอบด้วยหน่วยงานต่างๆดังนี้



แผนภาพที่ 5.6 : โครงสร้างการบริหารงานฝ่ายบริการกลาง

ที่มา : คำสั่งธนาคารออมสินที่ 48 / 2544

หน่วยงานที่มีความเกี่ยวข้องกับการบำรุงรักษาและซ่อมแซมอาคารธนาคารสาขา ประกอบด้วย 2 หน่วยงานคือ งานอสังหาริมทรัพย์ และงานออกแบบและควบคุมการก่อสร้าง

งานอสังหาริมทรัพย์ มีหน้าที่ ควบคุมดูแล รับผิดชอบ บริหารจัดการและจัดทำบัญชี ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ประสานงาน วิเคราะห์ให้เห็นเกี่ยวกับการซื้อ ขาย เช่า ที่ดิน และหรืออาคารของธนาคารให้แก่ผู้บริหาร วางแผนซ่อมแซมปรับปรุงอาคาร ประเมินราคา ที่ดินและอาคารเพื่อใช้เป็นมาตรฐานในการปันส่วนค่าใช้จ่ายของธนาคาร

งานออกแบบและควบคุมการก่อสร้าง มีหน้าที่ ออกแบบงานก่อสร้างอาคารใหม่ ขยาย ดัดแปลง ซ่อมแซมสำนักงาน ทั้งในด้าน สถาปัตยกรรม วิศวกรรมโยธา วิศวกรรมไฟฟ้า และ ระบบประกอบอาคารต่างๆ ออกแบบตกแต่งภายใน ภูมิสถาปัตย์ พร้อมทั้งประมาณราคากลาง ควบคุมการก่อสร้าง และวางแผนงบประมาณในการดำเนินการวางแผนจัดเตรียมงบประมาณ สำหรับโครงการในปีต่อไป



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

5.3 งานดูแลบำรุงรักษาและซ่อมแซมอาคารสถานที่

การดำเนินงานด้านอาคารสถานที่ เป็นหน้าที่โดยตรงของหน่วยงานเจ้าของอาคาร โดยมีหน่วยงานระดับภูมิภาคคอยควบคุมดูแล และให้การสนับสนุน และเมื่อมีปัญหาที่ทั้งหน่วยงานเจ้าของอาคาร และหน่วยงานระดับภูมิภาคไม่อาจแก้ปัญหาได้ (ด้านงบประมาณ ด้านเทคนิค การดำเนินงาน) จะมีหน่วยงานส่วนกลาง คือ ฝ่ายบริการกลาง เข้ามาดูแลเพื่อแก้ปัญหาที่เกิดขึ้น

5.3.1 การดำเนินงานโดยหน่วยงานเจ้าของอาคาร

หน่วยงานเจ้าของอาคารมีหน้าที่โดยตรงในการดำเนินงานบำรุงรักษาและซ่อมแซมอาคารสถานที่ อาคารกรณีศึกษาเกือบทั้งหมดไม่มีหน่วยงานทำหน้าที่ด้านอาคารสถานที่โดยตรง ยกเว้นอาคารสำนักงานธนาคารออมสินภาค 5 ที่มีหน่วยงานธุรการภาคทำหน้าที่ดูแลเรื่องอาคารสถานที่

ธนาคารออมสินภาค 5

หน่วยงานเจ้าของอาคาร

อาคารธนาคารออมสินภาค 5 ประกอบด้วยหน่วยงานผู้ใช้อาคาร 3 หน่วยงานคือ

- สำนักงานภาค 5
- ศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการสวรรคคีวิถี
- สำนักงานสาขาสวรรคคีวิถี

หน้าที่ของหน่วยงานเจ้าของอาคาร

สำนักงานภาค 5 และศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการสวรรคคีวิถี มีหน้าที่บริหารหน่วยงานในสังกัด กำหนดกลยุทธ์ เป้าหมาย และวางแผนการดำเนินธุรกิจ ดูแลการดำเนินงานของสำนักงานสาขาที่สังกัด ให้ความสำคัญสนับสนุนและให้คำปรึกษาเรื่องต่างๆกับสำนักงานสาขาเพื่อให้การดำเนินงานของธนาคารสาขาเป็นไปได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเป็นไปตามเป้าประสงค์ของธนาคาร (ภาค 5 มีสาขาในสังกัด จำนวน 43 แห่ง ศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการสวรรคคีวิถี มีสาขาในสังกัด จำนวน 11 แห่ง) ส่วนสำนักงานสาขาธนาคารมีหน้าที่เป็นหน่วยบริการ ทางด้านธุรกิจ และการเงินตามที่ธนาคารกำหนด

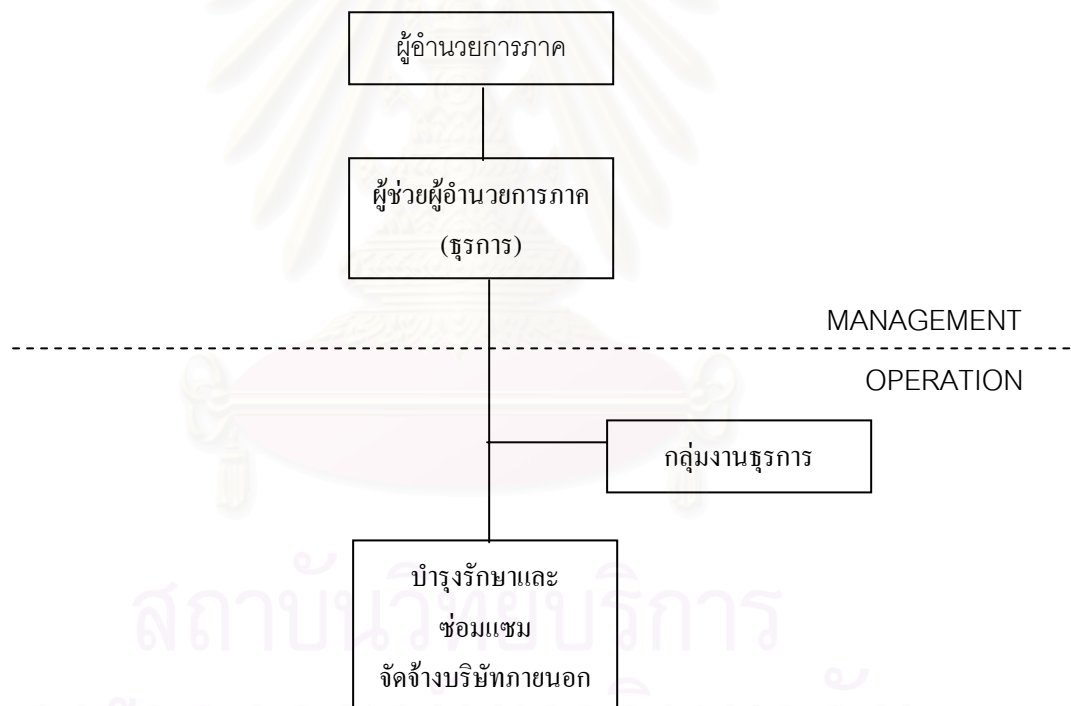
นโยบายด้านอาคารสถานที่

อาคารสำนักงานภาค 5 มีหน่วยงานธุรการทำหน้าที่ดูแลด้านอาคารสถานที่ โดยมีผู้ช่วยผู้อำนวยการภาค (ธุรการ) เป็นผู้ทำหน้าที่กำกับดูแล การดูแลอาคารสถานที่จะเน้นที่การดูแลรักษาให้สามารถใช้งานได้ตามปกติ ไม่มีการกำหนดนโยบายที่ชัดเจนในเรื่องอาคารสถานที่

งานดูแลอาคารสถานที่

หน่วยงานธุรการ เป็นผู้ทำหน้าที่ดูแลเรื่องเกี่ยวกับอาคารสถานที่ มีหน้าที่ดูแลการใช้พื้นที่ภายในอาคาร การจัดสรรครุภัณฑ์ การซ่อมแซมอาคารให้อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้

โครงสร้างการดำเนินงานดูแลรักษาและซ่อมบำรุงอาคารสำนักงานภาค 5



แผนภาพที่ 5.7 : โครงสร้างการดำเนินงานดูแลรักษาและซ่อมบำรุงอาคารสำนักงานภาค 5

การบำรุงรักษาและซ่อมแซมอาคารของสำนักงานภาค 5 นั้นอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของผู้ช่วยผู้อำนวยการภาค (ธุรการ) โดยมีกลุ่มงานธุรการภาคซึ่งมีบุคลากรจำนวน 12 คน (ชาย 8 คน หญิง 4 คน) เป็นผู้ควบคุมดูแล ดำเนินการ และประสานงานกับหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง

- งานบำรุงรักษา มีเฉพาะในส่วนของระบบปรับอากาศเท่านั้น ดำเนินการโดยจัดจ้างผู้รับจ้างเข้ามาบำรุงรักษาและทำความสะอาด โดยมีสัญญาด้วยวาจาแบบปีต่อปี โดยให้เหมาดำเนินการในทุกอาคารที่สังกัดอยู่ภายใต้ความดูแลของภาค 5
- งานบำรุงรักษาอาคาร ไม่มีแผนการบำรุงรักษาที่แน่นอนขึ้นอยู่กับการพิจารณาความเหมาะสมจาก กลุ่มงานสำรวจและจัดซ่อม งานออกแบบและควบคุมการก่อสร้าง ฝ่ายบริการกลาง ซึ่งเป็นหน่วยงานจากส่วนกลาง จะพิจารณาเมื่อมีการซ่อมแซมอาคาร
- งานบำรุงรักษาระบบประกอบอาคาร มีเพียง ระบบปรับอากาศ ใช้การจัดจ้างบริษัทภายนอกมาดูแลรักษาและซ่อมแซมเครื่องปรับอากาศ โดยมีสัญญาด้วยวาจาแบบปีต่อปี มีกำหนดการบำรุงรักษาเดือนละ 1 ครั้ง ระบบไฟฟ้า และสุขาภิบาล ไม่มีการบำรุงรักษาซ่อมเมื่อเสีย
- งานบำรุงรักษาบริเวณโดยรอบอาคาร ใช้พนักงานของธนาคารดูแลทำความสะอาดและจัดสวน จำนวน 2 คน
- งานซ่อมแซมอาคารและระบบประกอบอาคาร แบ่งได้เป็น งานซ่อมแซมขนาดเล็ก และงานซ่อมแซมขนาดใหญ่
 - ซ่อมแซมที่อยู่ในงบประมาณที่ผู้อำนวยการภาค ซึ่งเป็นเจ้าของหน่วยงานจะอนุมัติได้ในวงเงินที่กำหนดไว้ (100,000 บาท) โดยจัดจ้างช่างในท้องถิ่นเป็นผู้ดำเนินการ (ดำเนินการทันที)
 - งานซ่อมแซมที่เกินกว่างบประมาณที่ผู้อำนวยการภาค ซึ่งเป็นเจ้าของหน่วยงานจะอนุมัติได้คือเกินกว่าวงเงิน 100,000 บาท หรือเป็นงานที่มีความยุ่งยากซับซ้อนเกินกว่าที่ช่างท้องถิ่นจะดำเนินการได้ จะดำเนินการโดยส่งเรื่องเข้าสู่สำนักงานใหญ่เพื่อให้หน่วยงาน สำรวจและจัดซ่อม งานออกแบบ ควบคุมการก่อสร้าง ฝ่ายบริการกลาง เป็นผู้ดำเนินการให้ ในเรื่องวิธีการแก้ปัญหาและเปิดประมูลเพื่อหาผู้รับจ้างเข้ามาดำเนินงาน
- งานดูแลการใช้อาคาร มีกลุ่มงานธุรการภาคเป็นผู้เป็นผู้บริหารการใช้พื้นที่อาคาร ดำเนินการจัดซื้อจัดจ้าง จัดหาครุภัณฑ์ จัดหาพัสดุ ในกิจการสาขา ให้การดำเนินกิจการของธนาคารสาขาในสังกัดเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ
- งานควบคุมและตรวจสอบ มีผู้ช่วยผู้อำนวยการภาค (ธุรการ) และกลุ่มงานธุรการภาค เป็นผู้ทำหน้าที่ ติดตาม ควบคุมและดูแลการปฏิบัติงาน ของพนักงานธนาคารเอง และบริษัทผู้รับจ้างจากภายนอก การตรวจสอบและประเมินผลไม่มีกฎเกณฑ์ที่ชัดเจน อาศัยการตัดสินใจจากความพอใจของผู้ควบคุมเป็นหลัก

ศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการอุทัยธานี

หน่วยงานเจ้าของอาคาร

อาคารศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการอุทัยธานีประกอบด้วยหน่วยงานผู้ใช้อาคาร 2 หน่วยงานคือ

- ศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการอุทัยธานี
- สำนักงานสาขาอุทัยธานี

หน้าที่ของหน่วยงานเจ้าของอาคาร

ศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการอุทัยธานีมีหน้าที่ให้บริหารธุรกิจสินเชื่อ ธุรกิจเงินฝาก และบริการด้านการเงินในเขตพื้นที่และวงเงินที่ธนาคารกำหนด พิจารณานอมนุมัติวงเงินสินเชื่อที่เกินวงเงินของธนาคารออมสินสาขาที่อยู่ในสังกัด ดำเนินงานด้านการตลาด กำกับดูแล และให้คำแนะนำธนาคารสาขาที่อยู่ในสังกัดด้าน ธุรกิจสินเชื่อ เงินฝาก และบริการด้านการเงิน (มีสาขาในสังกัดจำนวน 9 สาขา) ส่วนสำนักงานสาขาธนาคารมีหน้าที่เป็นหน่วยบริการ ทางด้านธุรกิจและการเงินตามที่ธนาคารกำหนด

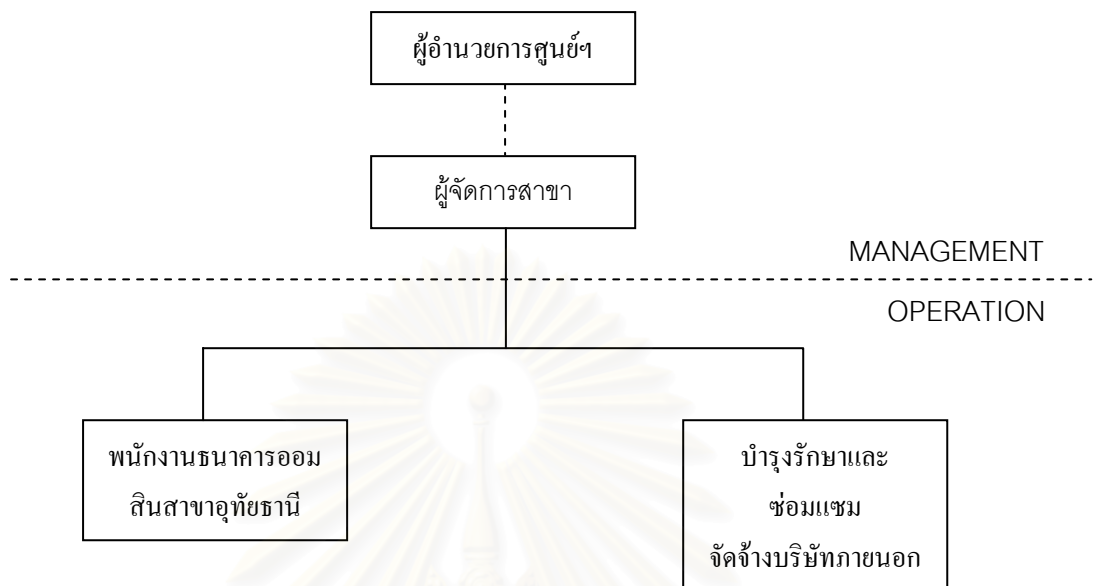
นโยบายด้านอาคารสถานที่

อาคารศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการอุทัยธานี ไม่มีหน่วยงานทำหน้าที่ดูแลด้านอาคารสถานที่โดยเฉพาะ มีผู้จัดการสาขาอุทัยธานี เป็นผู้ทำหน้าที่กำกับดูแล โดยมีพนักงานสาขาช่วยกันดูแล การดูแลอาคารสถานที่จะเน้นที่การดูแลรักษาความสะอาดและความสวยงามของตัวอาคาร

งานดูแลอาคารสถานที่

ไม่มีหน่วยงานใด เป็นผู้ทำหน้าที่ดูแลเรื่องเกี่ยวกับอาคารสถานที่โดยตรง พนักงานของสาขาทั้ง 12 คน (ชาย 3 คน หญิง 9 คน) ช่วยกันดูแล มีผู้จัดการสาขาทำหน้าที่ดูแลการใช้พื้นที่ภายในอาคาร การจัดสรรครุภัณฑ์ และเรื่องต่างๆที่เกี่ยวข้องกับอาคารสถานที่ โดยมีผู้อำนวยการศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการอุทัยธานีคอยให้คำปรึกษา

โครงสร้างการดำเนินงานดูแลรักษาและซ่อมบำรุงอาคารศูนย์ธุรกิจสินเชื่อบริการอุทัยธานี



แผนภาพที่ 5.8 : โครงสร้างการดำเนินงานดูแลรักษาและซ่อมบำรุงอาคารศูนย์ธุรกิจสินเชื่อบริการอุทัยธานี

การบำรุงรักษาและซ่อมแซมอาคารของศูนย์ธุรกิจสินเชื่อบริการอุทัยธานี นั้นอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของ ผู้จัดการสาขา โดยมีพนักงานสาขาอุทัยธานีซึ่งมีบุคลากรจำนวน 11 คน เป็นผู้ควบคุมดูแล ดำเนินการ และประสานงานกับหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง

- งานบำรุงรักษา มีเฉพาะในส่วนของระบบปรับอากาศเท่านั้น ดำเนินการโดยจัดจ้างผู้รับจ้างเข้ามาบำรุงรักษาและทำความสะอาด โดยมีสัญญาด้วยวาจาแบบปีต่อปีกับหน่วยงานธุรการของภาค 5
- งานบำรุงรักษาอาคาร ไม่มีแผนการบำรุงรักษาที่แน่นอนขึ้นอยู่กับการพิจารณาความเหมาะสมจาก กลุ่มงานสำรวจและจัดซ่อม งานออกแบบและควบคุมการก่อสร้าง ฝ่ายบริการกลาง ซึ่งเป็นหน่วยงานจากส่วนกลาง จะพิจารณาเมื่อมีการซ่อมแซมอาคาร
- งานบำรุงรักษาระบบประกอบอาคาร มีเพียง ระบบปรับอากาศ ใช้การจัดจ้างบริษัทภายนอกมาดูแลรักษาและซ่อมแซมเครื่องปรับอากาศ โดยมีสัญญาด้วยวาจาแบบปีต่อปี มีกำหนดการบำรุงรักษาเดือนละ 1 ครั้ง ระบบไฟฟ้า และสุขาภิบาล ไม่มีการบำรุงรักษาซ่อมเมื่อเสีย

- งานบำรุงรักษาบริเวณโดยรอบอาคาร ใช้ลูกจ้างดูแลทำความสะอาด
- งานซ่อมแซมอาคารและระบบประกอบอาคาร แบ่งได้เป็น งานซ่อมแซมขนาดเล็ก และงานซ่อมแซมขนาดใหญ่
 - งานซ่อมแซมที่อยู่ในงบประมาณที่ผู้จัดการสาขาซึ่งเป็นเจ้าของหน่วยงานจะอนุมัติได้ในวงเงินครั้งละไม่เกิน 10,000 บาท หรือหากเกิน 10,000 บาท แต่ไม่เกิน 100,000 บาท สามารถส่งเรื่องให้ภาคเป็นผู้อนุมัติ โดยจัดจ้างช่างในท้องถิ่นเป็นผู้ดำเนินการ (รอส่วนกลาง)
 - งานซ่อมแซมที่เกินกว่างบประมาณที่ผู้จัดการสาขาซึ่งเป็นเจ้าของหน่วยงานจะอนุมัติได้คือเกินกว่าวงเงิน 10,000 บาท หรือเกินกว่า 100,000 บาท ซึ่งภาคสามารถอนุมัติให้ได้ หรือเป็นงานที่มีความยุ่งยากซับซ้อนเกินกว่าที่ช่างท้องถิ่นจะดำเนินการได้ จะดำเนินการโดยส่งเรื่องเข้าสู่สำนักงานใหญ่เพื่อให้หน่วยงานสำรวจและจัดซ่อม งานออกแบบควบคุมการก่อสร้าง ฝ่ายบริการกลาง เป็นผู้ดำเนินการให้ ในเรื่องวิธีการแก้ปัญหาและเปิดประมูลเพื่อหาผู้รับจ้างเข้ามาดำเนินงาน
- งานดูแลการใช้อาคาร มีผู้จัดการสาขาเป็นผู้เป็นผู้บริหารการใช้พื้นที่อาคาร ดำเนินการจัดซื้อจัดจ้าง จัดหาครุภัณฑ์ จัดหาพัสดุ ในกิจการสาขา ให้การดำเนินกิจการของธนาคารสาขาในสังกัดเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ
- งานควบคุมและตรวจสอบ มีผู้จัดการสาขา เป็นผู้ทำหน้าที่ ติดตาม ควบคุมและดูแลการปฏิบัติงาน ของพนักงานธนาคารเอง และบริษัทผู้รับจ้างจากภายนอก การตรวจสอบและประเมินผลไม่มีกฎเกณฑ์ที่ชัดเจน อาศัยการตัดสินใจจากความพอใจของผู้ควบคุมเป็นหลัก

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ธนาคารออมสินสาขาชัชวาท สาขาตากลิ และสาขาสรคบุรี

หน่วยงานเจ้าของอาคาร

อาคารธนาคารออมสินสาขาชัชวาทประกอบด้วยหน่วยงานผู้ใช้อาคารหน่วยงานเดียวคือ สำนักงานสาขา

หน้าที่ของหน่วยงานเจ้าของอาคาร

ธนาคารออมสินสาขา มีหน้าที่ให้บริการทางด้านธุรกิจและบริการด้านการเงินตามที่ธนาคารกำหนด จัดทำบัญชี งบการเงิน และรายงานต่างๆ ของธุรกิจเงินฝากและธุรกิจสินเชื่อ

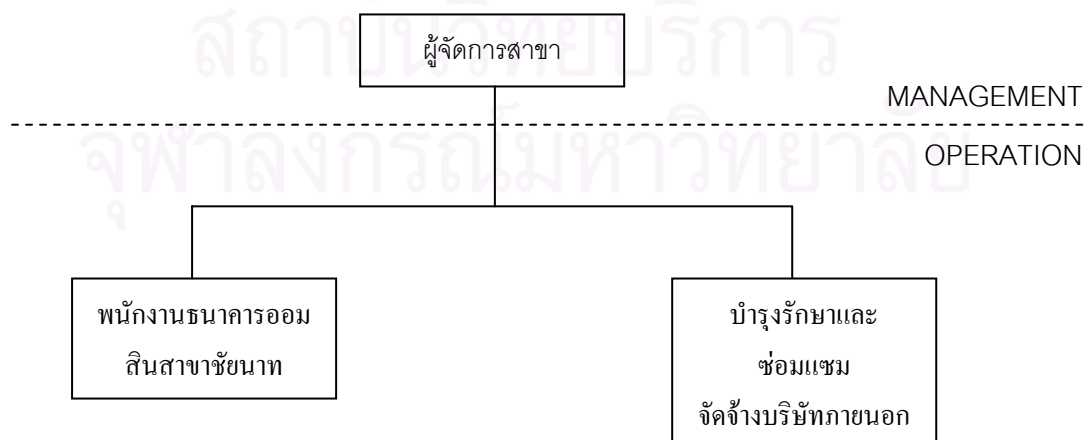
นโยบายด้านอาคารสถานที่

อาคารธนาคารออมสินสาขาชัชวาท สาขาตากลิ และสาขาสรคบุรีไม่มีหน่วยงานทำหน้าที่ดูแลด้านอาคารสถานที่โดยเฉพาะ มีผู้จัดการสาขาเป็นผู้ทำหน้าที่กำกับดูแล โดยมีพนักงานสาขาช่วยกันดูแล การดูแลอาคารสถานที่จะเน้นที่การดูแลรักษาความสะอาด

งานดูแลอาคารสถานที่

ไม่มีหน่วยงานใด เป็นผู้ทำหน้าที่ดูแลเรื่องเกี่ยวกับอาคารสถานที่โดยตรง พนักงานของสาขาทั้ง (สาขาชัชวาท 12 คน ชาย 3 คน หญิง 9 คน สาขาตากลิ 11 คน ชาย 4 คน หญิง 7 คน สาขาสรคบุรี 12 คน ชาย 4 คน หญิง 8 คน) ช่วยกันดูแล มีผู้จัดการสาขาทำหน้าที่ดูแลการใช้พื้นที่ภายในอาคาร การจัดสรรครุภัณฑ์ และเรื่องต่างๆที่เกี่ยวข้องกับอาคารสถานที่

โครงสร้างการดำเนินงานดูแลรักษาและซ่อมบำรุงอาคารสาขาชัชวาท ตากลิ และสรคบุรี



แผนภาพที่ 5.9 : โครงสร้างการดำเนินงานดูแลรักษาและซ่อมบำรุงอาคารสาขา

การบำรุงรักษาและซ่อมแซมอาคารของสาขาชั้นนาท สาขาตาคลี และสาขาสรคบุรี นั้น อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของ ผู้จัดการสาขา โดยมีพนักงานสาขา เป็นผู้ควบคุมดูแล ดำเนินการ และประสานงานกับหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง

- งานบำรุงรักษา มีเฉพาะในส่วนของระบบปรับอากาศเท่านั้น ดำเนินการโดยจัดจ้าง ผู้รับจ้างเข้ามาบำรุงรักษาและทำความสะอาด โดยมีสัญญาด้วยวาจาแบบปีต่อปีกับ หน่วยงานธุรการของภาค 5
- งานบำรุงรักษาอาคาร ไม่มีแผนการบำรุงรักษาที่แน่นอนขึ้นอยู่กับการพิจารณาความ เหมาะสมจาก กลุ่มงานสำรวจและจัดซ่อม งานออกแบบและควบคุมการก่อสร้าง ฝ่าย บริการกลาง ซึ่งเป็นหน่วยงานจากส่วนกลาง จะพิจารณาเมื่อมีการซ่อมแซมอาคาร
- งานบำรุงรักษาระบบประกอบอาคาร มีเพียง ระบบปรับอากาศ ใช้การจัดจ้างบริษัท ภายนอกมาดูแลรักษาและซ่อมแซมเครื่องปรับอากาศ โดยมีสัญญาด้วยวาจาแบบปีต่อปี มีกำหนดการบำรุงรักษาเดือนละ 1 ครั้ง ระบบไฟฟ้า และสุขาภิบาล ไม่มีการบำรุงรักษา ซ่อมเมื่อเสีย
- งานบำรุงรักษาบริเวณโดยรอบอาคาร
 - สาขาชั้นนาท ใช้ลูกจ้างดูแลทำความสะอาด
 - สาขาตาคลี ใช้บริษัทภายนอกดูแลทำความสะอาด
 - สาขาสรคบุรี ใช้ลูกจ้างดูแลทำความสะอาด
- งานซ่อมแซมอาคารและระบบประกอบอาคาร แบ่งได้เป็น งานซ่อมแซมขนาดเล็ก และงานซ่อมแซมขนาดใหญ่
 - งานซ่อมแซมที่อยู่ในงบประมาณที่ผู้จัดการสาขาซึ่งเป็นเจ้าของหน่วยงานจะ อนุมัติได้ในวงเงินครั้งละไม่เกิน 10,000 บาท หรือหากเกิน 10,000 บาท แต่ ไม่เกิน 100,000 บาท สามารถส่งเรื่องให้ภาคเป็นผู้อนุมัติ โดยจัดจ้างช่างใน ท้องถิ่นเป็นผู้ดำเนินการ (ขอส่วนกลาง)
 - งานซ่อมแซมที่เกินกว่างบประมาณที่ผู้จัดการสาขาซึ่งเป็นเจ้าของหน่วยงาน จะอนุมัติได้คือเกินกว่าวงเงิน 10,000 บาท หรือเกินกว่า 100,000 บาท ซึ่งภาค สามารถอนุมัติให้ได้ หรือเป็นงานที่มีความยุ่งยากซับซ้อนเกินกว่าที่ช่าง ท้องถิ่นจะดำเนินการได้ จะดำเนินการโดยส่งเรื่องเข้าสู่สำนักงานใหญ่เพื่อให้ หน่วยงาน สำรวจและจัดซ่อม งานออกแบบควบคุมการก่อสร้าง ฝ่ายบริการ กลาง เป็นผู้ดำเนินการให้ ในเรื่องวิธีการแก้ปัญหาและเปิดประมูลเพื่อหาผู้ รับจ้างเข้ามาดำเนินงาน

- งานดูแลการใช้อาคาร มีผู้จัดการสาขาเป็นผู้เป็นผู้บริหารการใช้พื้นที่อาคาร ดำเนินการจัดซื้อจัดจ้าง จัดหาครุภัณฑ์ จัดหาพัสดุ ในกิจการสาขา ให้การดำเนินกิจการของธนาคารสาขาในสังกัดเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ
- งานควบคุมและตรวจสอบ มีผู้จัดการสาขา เป็นผู้ทำหน้าที่ ติดตาม ควบคุมและดูแลการปฏิบัติงาน ของพนักงานธนาคารเอง และบริษัทผู้รับจ้างจากภายนอก การตรวจสอบและประเมินผลไม่มีกฎเกณฑ์ที่ชัดเจน อาศัยการตัดสินใจจากความพอใจของผู้ควบคุมเป็นหลัก



สถาบันวิทย์บริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

5.3.2 การดำเนินงานโดยส่วนภูมิภาค

งานด้านอาคารสถานที่ ที่ดำเนินการโดยสำนักงานภาคด้านการบำรุงรักษาอาคาร คือ งานบำรุงรักษาระบบปรับอากาศเพียงอย่างเดียว โดยมีหน่วยงานธุรการภาคเป็นผู้ควบคุมดูแล โดยใช้การจัดจ้างบริษัทภายนอกมาดูแลรักษาและซ่อมแซมเครื่องปรับอากาศ ในอาคารสาขาในสังกัดของธนาคารออมสินภาค 5 ทั้งหมด โดยมีสัญญาด้วยวาจาแบบปีต่อปี มีกำหนดการบำรุงรักษาเดือนละ 1 ครั้ง

งานซ่อมแซมอาคารและระบบประกอบอาคาร แบ่งได้เป็น สองระดับ คือ (1) งานซ่อมแซมที่อยู่ในงบประมาณที่ผู้จัดการสาขาซึ่งเป็นเจ้าของหน่วยงานจะอนุมัติได้ในวงเงินครั้งละไม่เกิน 10,000 บาท หรือหากเกิน 10,000 บาท แต่ไม่เกิน 100,000 บาท สามารถส่งเรื่องให้ภาคเป็นผู้อนุมัติ โดยจัดจ้างช่างในท้องถิ่นเป็นผู้ดำเนินการ (2) งานซ่อมแซมที่เกินกว่างบประมาณที่ผู้จัดการสาขาซึ่งเป็นเจ้าของหน่วยงานจะอนุมัติได้คือเกินกว่าวงเงิน 10,000 บาท หรือเกินกว่า 100,000 บาท ซึ่งภาคสามารถอนุมัติให้ได้ หรือเป็นงานที่มีความยุ่งยากซับซ้อนเกินกว่าที่ช่างท้องถิ่นจะดำเนินการได้ จะดำเนินการโดยส่งเรื่องเข้าสู่สำนักงานใหญ่เพื่อให้หน่วยงานสำรวจและจัดซ่อม งานออกแบบควบคุมการก่อสร้าง ฝ่ายบริการกลาง เป็นผู้ดำเนินการให้ ในเรื่องการแก้ปัญหาและเปิดประมูลเพื่อหาผู้รับจ้างเข้ามาดำเนินงาน

ตารางที่ 5.1 : แสดงการดำเนินงานด้านอาคารสถานที่ในระดับภูมิภาค

ลักษณะงาน	สำนักงานภาค	ศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการตู้	ธนาคารออมสินสาขาชั้นนำ	ธนาคารออมสินสาขาตลาด	ธนาคารออมสินสาขาธรรมบุรี
งานทั่วไป ไม่เกิน 0,000บาท	●	●	●	●	●
งานทั่วไป ไม่เกิน 00,000บาท	●	●	●	●	●
งานทั่วไป เกิน 100,000บาท	-	-	-	-	-
งานที่มีความซับซ้อน	-	-	-	-	-

- สามารถดำเนินการได้เอง ● ขออนุมัติจากภาค - รอฝ่ายบริการกลางเข้ามาดำเนินการ

5.3.3 การดำเนินงานโดยส่วนกลาง

การดูแลและบำรุงรักษาอาคารสถานที่นอกเหนือจากหน่วยงานเจ้าของอาคารจะมีหน้าที่โดยตรงแล้ว สำนักงานภาค ศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการ และธนาคารออมสินสาขานั้น มีฝ่ายบริการกลาง ซึ่งเป็นหน่วยงานสนับสนุนส่วนกลางของธนาคาร ดำเนินการด้านงานก่อสร้าง งานปรับปรุงซ่อมแซมอาคารสถานที่ และอสังหาริมทรัพย์ต่างๆของธนาคาร

ฝ่ายบริการกลาง

มีหน้าที่ อำนวยการและให้บริการสนับสนุนงานธนาคารทั้งในด้านการบริหารงานพัสดุ การดูแลสิ่งพิมพ์ ควบคุมดูแลรับผิดชอบบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของธนาคาร ออกแบบและควบคุมการก่อสร้าง ซ่อม ด้ดแปลงอาคารสำนักงาน ดูแลบำรุงรักษาซ่อมแซมสถานที่ สาธารณูปโภคและดูแลสิ่งแวดล้อมในสำนักงานของธนาคาร โดยมีหน่วยงานที่มีความเกี่ยวข้องกับการบำรุงรักษาและซ่อมแซมอาคารธนาคารสาขาประกอบด้วย 2 หน่วยงานคือ งานอสังหาริมทรัพย์ และงานออกแบบและควบคุมการก่อสร้าง

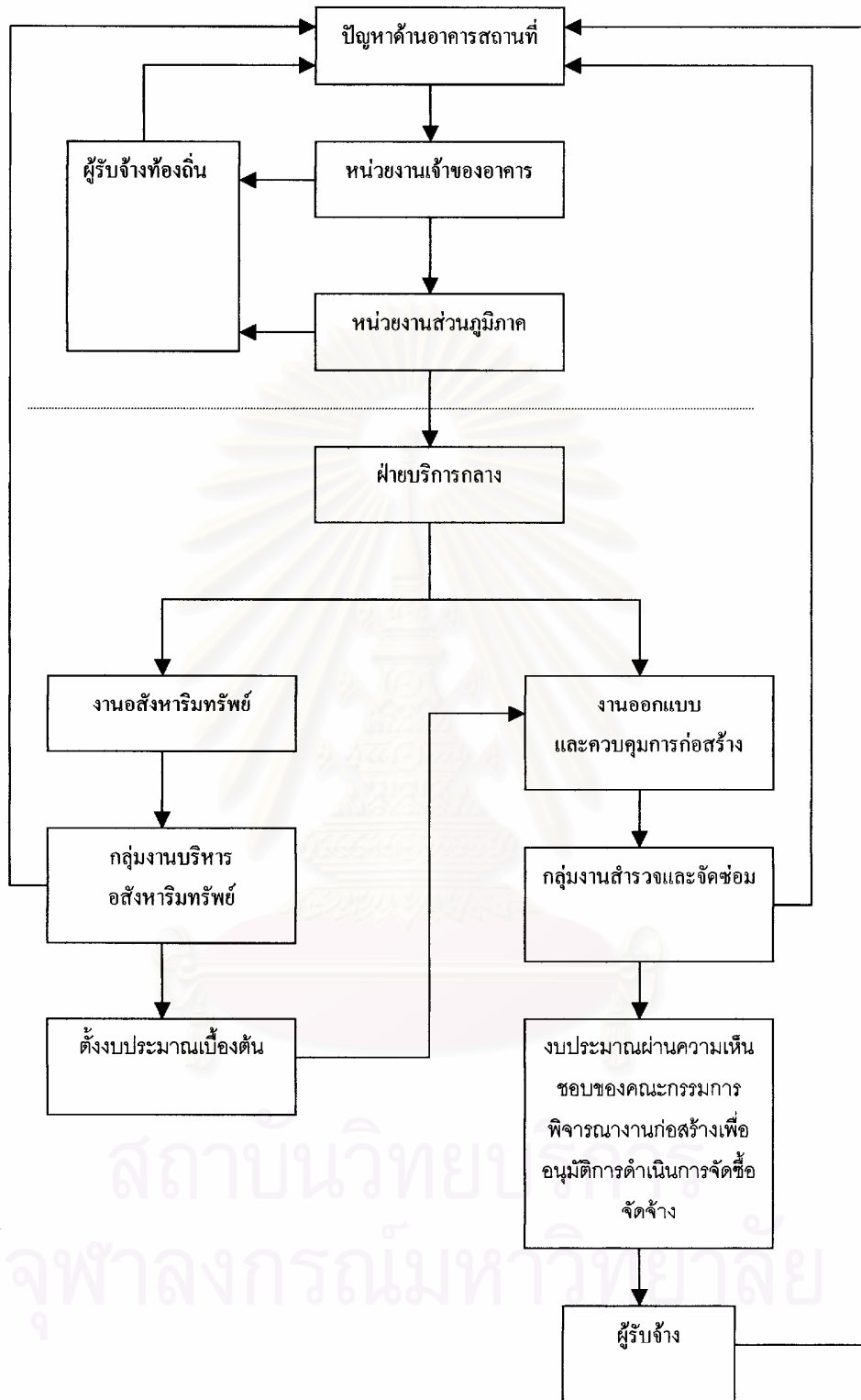
งานอสังหาริมทรัพย์ มีหน้าที่ ควบคุมดูแล รับผิดชอบ บริหารจัดการและจัดทำบัญชี ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ประสานงาน วิเคราะห์ให้ความเห็นเกี่ยวกับการซื้อ ขาย เช่า ที่ดิน และหรืออาคารของธนาคารให้แก่ผู้บริหาร วางแผนซ่อมแซมปรับปรุงอาคาร ประเมินราคาที่ดินและอาคารเพื่อใช้เป็นมาตรฐานในการปันส่วนค่าใช้จ่ายของธนาคาร

งานออกแบบและควบคุมการก่อสร้าง มีหน้าที่ ออกแบบงานก่อสร้างอาคารใหม่ ขยาย ด้ดแปลง ซ่อมแซมสำนักงาน ทั้งในด้าน สถาปัตยกรรม วิศวกรรมโยธา วิศวกรรมไฟฟ้า และระบบประกอบอาคารต่างๆ ออกแบบตกแต่งภายใน ภูมิสถาปัตยกรรม พร้อมทั้งประมาณราคากลาง ควบคุมการก่อสร้าง และวางแผนงบประมาณในการดำเนินการวางแผนจัดเตรียมงบประมาณ สำหรับโครงการในปีต่อไป

การดำเนินงานด้านอาคารสถานที่ของสาขา แบ่งออกได้เป็นสองส่วน คือ งานก่อสร้างอาคารสาขาใหม่ (งานสร้างอาคารสำนักงานแห่งใหม่ และงานสร้างอาคารใหม่โดยรื้ออาคารเดิม) และ งานปรับปรุงซ่อมแซม งานซ่อมแซมที่เกินกว่างบประมาณที่ผู้จัดการสาขาซึ่งเป็นเจ้าของหน่วยงานจะอนุมัติได้คือเกินกว่าวงเงิน10,000 บาท หรือเกินกว่า100,000 บาท ซึ่งภาคสามารถอนุมัติให้ได้ หรือเป็นงานที่มีความยุ่งยากซับซ้อนเกินกว่าที่ช่างท้องถิ่นจะดำเนินการได้

ลำดับขั้นตอนในการดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมอาคารสำนักงานสาขางดังนี้

1. เมื่อเกิดปัญหาที่เกี่ยวข้องกับอาคารสถานที่และระบบประกอบอาคารในอาคารสาขา อาคารออมสินที่เกินกว่าจะจัดหาช่างท้องถิ่นมาดำเนินการได้ (เป็นปัญหาใหญ่หรือเกินกว่าอำนาจการจัดซื้อจัดจ้างของผู้อำนวยการภาค) ธนาคารออมสินสาขาจะแจ้งเรื่องผ่านธนาคารออมสินภูมิภาคมายังฝ่ายบริการกลาง
2. ฝ่ายบริการกลางส่งเรื่องมายังงานอสังหาริมทรัพย์เพื่อวางแผนจัดเตรียมงบประมาณในการซ่อมแซมอาคาร
3. งานอสังหาริมทรัพย์ โดยกลุ่มงานบริหารอสังหาริมทรัพย์ส่งพนักงานออกสำรวจเพื่อตรวจสอบสภาพปัญหาเบื้องต้นเพื่อกำหนดงบประมาณ และรายงานผลสู่ฝ่ายบริการกลาง
4. ฝ่ายบริการกลางส่งเรื่องมาที่งานออกแบบและควบคุมการก่อสร้างเพื่อดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร
5. งานออกแบบและควบคุมการก่อสร้างโดยกลุ่มงานสำรวจและจัดซ่อม ส่งพนักงานออกสำรวจเพื่อจัดทำแบบและรายการซ่อมแซมอาคาร โดยแบ่งประเภทงานซ่อมออกเป็น สามประเภทคือ
 - 5.1 งานซ่อมแซมขนาดใหญ่ที่มีรายละเอียดมาก (เกินกว่า 1 ล้านบาท) และไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการทำงานของสาขา จะตั้งไว้ในงบประมาณปีต่อไป
 - 5.2 งานซ่อมเร่งด่วน คืองานที่ต้องรีบดำเนินการทันทีเนื่องจากอาจเกิดอันตรายต่ออาคารหรือผู้ใช้อาคาร จะดำเนินการจัดทำแบบและรายการซ่อมเพื่อขออนุมัติจากคณะกรรมการพิจารณางานก่อสร้างของธนาคารเพื่อจัดหาผู้รับจ้างดำเนินงาน
 - 5.3 งานซ่อมขนาดเล็กที่พิจารณาแล้วว่าเป็นงานซ่อมแซมที่ไม่ซับซ้อนสามารถจัดจ้างช่างท้องถิ่นดำเนินการได้โดยผ่านความเห็นชอบจากกลุ่มงานสำรวจและจัดซ่อม จะให้สำนักงานสาขาและสำนักงานภาคดำเนินการจัดจ้างเอง
6. งานออกแบบและควบคุมการก่อสร้างเสนอแบบที่ผ่านการจัดทำราคากลางแล้ว (ในกรณี 5.1 และ 5.2) รายงานผ่านฝ่ายบริการกลางเพื่อเข้าสู่คณะกรรมการพิจารณางานก่อสร้างเพื่ออนุมัติการดำเนินการจัดซื้อจัดจ้าง
7. ดำเนินการประกวดราคาเพื่อให้ได้ผู้รับจ้างมาดำเนินงานซ่อมแซมอาคาร
8. หากเป็นงานซ่อมแซมขนาดใหญ่(เกินกว่า 1 ล้านบาท) หรือมีคำขอจากหน่วยงานเจ้าของอาคาร ทางงานออกแบบและควบคุมการก่อสร้างจะจัดผู้ควบคุมงานเข้าไปประสานงานกับผู้รับจ้าง และจัดให้มีการตรวจการจ้างจากงานออกแบบและควบคุมการก่อสร้างเข้าไปตรวจสอบนอกเหนือจากกรรมกรที่มาจากหน่วยงานเจ้าของอาคาร



แผนภาพที่ 5.10 : โครงสร้างการดำเนินงานดูแลรักษาและซ่อมบำรุงอาคารโดยรวม

5.4 งานบริการ

งานบริการ ในอาคารสาขาของธนาคารออมสิน หมายถึง บริการต่างๆที่สนับสนุน ให้ความช่วยเหลือ และอำนวยความสะดวกแก่การทำงานขององค์กร ไม่ได้มีหน้าที่หลักในการสร้างรายได้โดยตรง และไม่ได้เป็นงานที่อาศัยความรู้ทางด้านเทคนิคที่ซับซ้อน ได้แก่ บริการทั่วไป บริการสำนักงาน ฯลฯ ในอาคารสาขาของธนาคารออมสินประกอบด้วยงานบริการสามประเภท คือ

- งานรักษาความสะอาด
- งานรักษาความปลอดภัย
- งานบริการยานพาหนะของธนาคาร

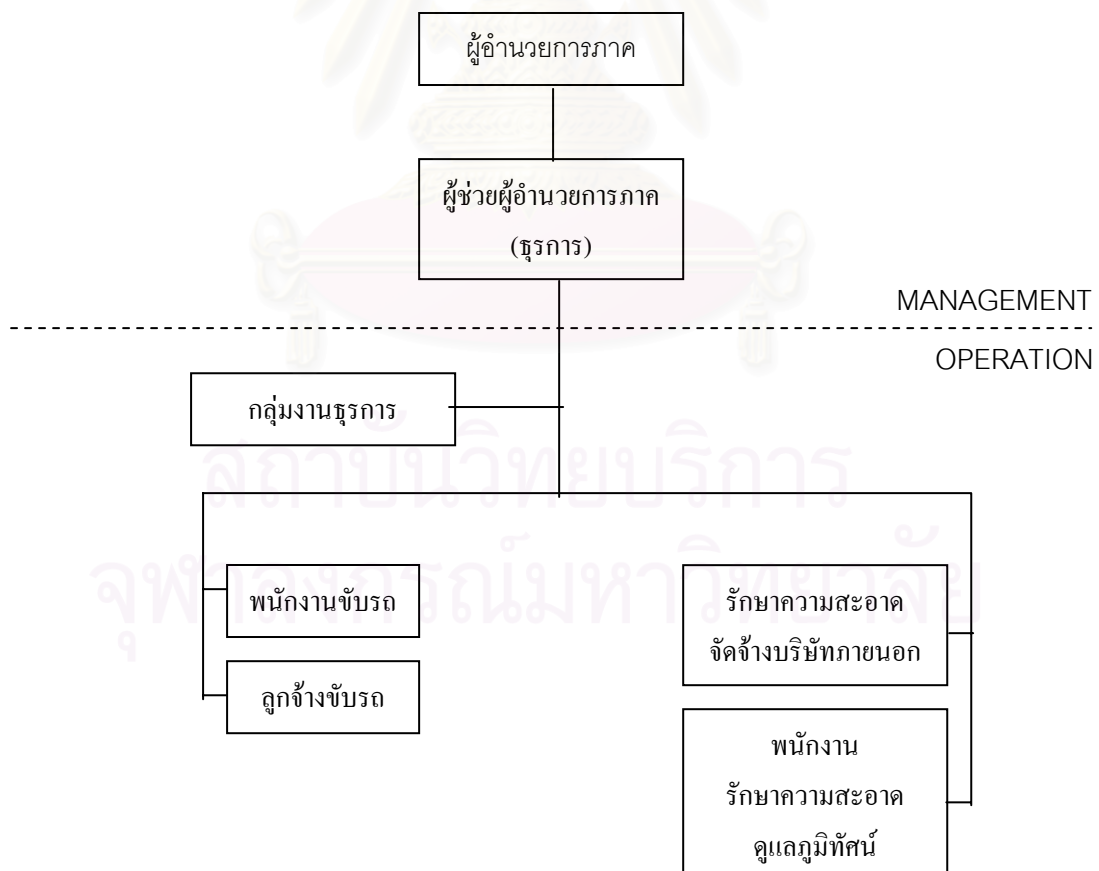


สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ธนาคารออมสินภาค 5

- งานบริการอาคาร ประกอบด้วย
 - งานรักษาความสะอาด ใช้การจัดจ้างบริษัททำความสะอาด และพนักงานของธนาคารเอง โดยพนักงานทำความสะอาดจากบริษัท (2 คน) รับผิดชอบในส่วนอาคารสำนักงาน ส่วนพนักงานบริการรับใช้ของธนาคารจะรับผิดชอบในงานทำความสะอาดอาคารพัสดุ และการจัดตกแต่งสวน
 - งานรักษาความปลอดภัย ใช้บุคลากรของสาขาช่วยกันดูแลเนื่องไม่สามารถประสานงานกับเจ้าหน้าที่ตำรวจในพื้นที่ได้
 - งานบริการยานพาหนะของธนาคาร ใช้การจัดจ้างลูกจ้างขับรถจำนวน 1 คน อยู่ภายในความดูแลของสาขา และพนักงานขับรถของธนาคารจำนวน 2 คน ในความดูแลของสำนักงานภาค

โครงสร้างการดำเนินงานบริการอาคารอาคารสำนักงานภาค 5

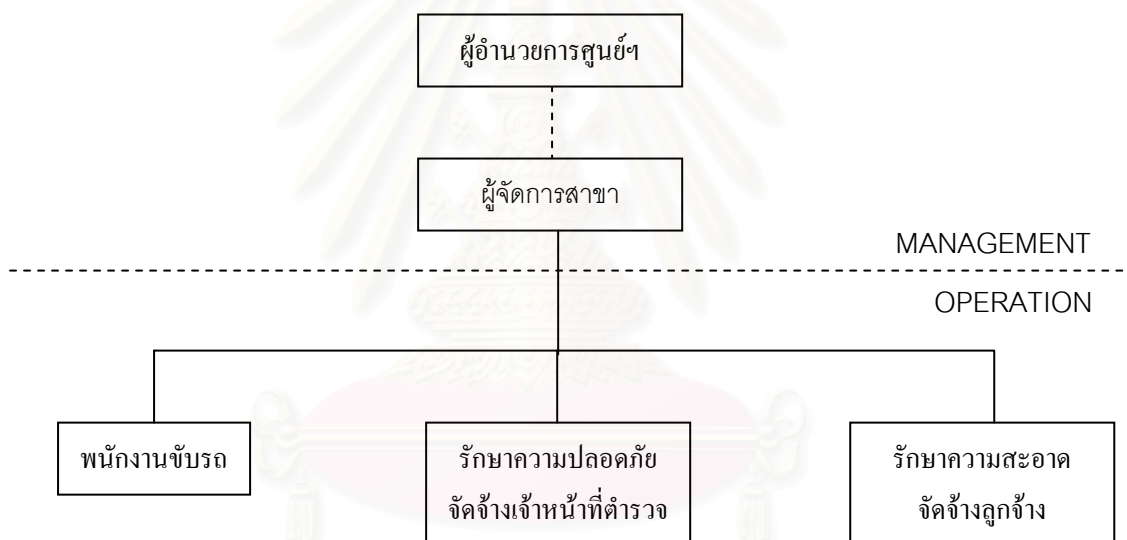


แผนภาพที่ 5.11 : โครงสร้างการดำเนินงานบริการอาคารสำนักงานภาค 5

ศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการอุทยาน

- งานบริการอาคาร ประกอบด้วย
 - งานรักษาความสะอาด ใช้การจัดจ้างลูกจ้างทำความสะอาด จำนวน 1 คน
รับผิดชอบในส่วนอาคารสำนักงาน และบริเวณโดยรอบ (ลาน ค.ส.ล.)
 - งานรักษาความปลอดภัย ใช้การจัดจ้างเจ้าหน้าที่ตำรวจในพื้นที่จำนวน 1 คน
ดูแลชั้นทำการและบริเวณโดยรอบ
 - งานบริการยานพาหนะของธนาคาร ใช้พนักงานขับรถจำนวน 1 คน

โครงสร้างการดำเนินงานบริการอาคารศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการอุทยาน

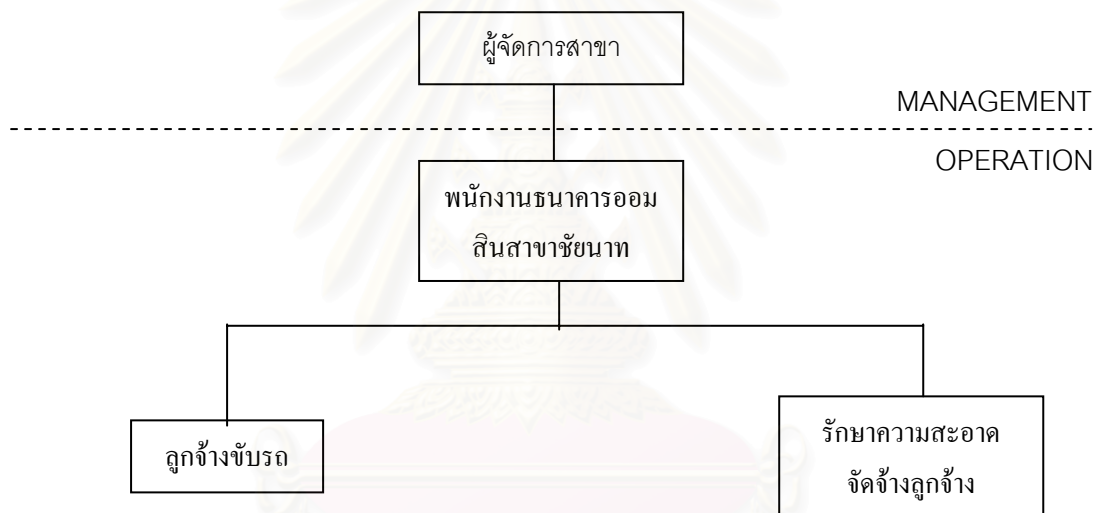


แผนภาพที่ 5.12 : โครงสร้างการดำเนินงานบริการอาคารศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการอุทยาน

ธนาคารออมสินสาขาชัยนาท

- งานบริการอาคาร ประกอบด้วย
 - งานรักษาความสะอาด ใช้การจัดจ้างลูกจ้างทำความสะอาด จำนวน 1 คน
รับผิดชอบในส่วนอาคารสำนักงาน และบริเวณโดยรอบ
 - งานรักษาความปลอดภัย ใช้บุคลากรของสาขาช่วยกันดูแลเนื่องไม่สามารถ
ประสานงานกับเจ้าหน้าที่ตำรวจในพื้นที่ได้
 - งานบริการยานพาหนะของธนาคาร ใช้ลูกจ้างขับรถจำนวน 1 คน

โครงสร้างการดำเนินงานบริการอาคารสาขาชัยนาท



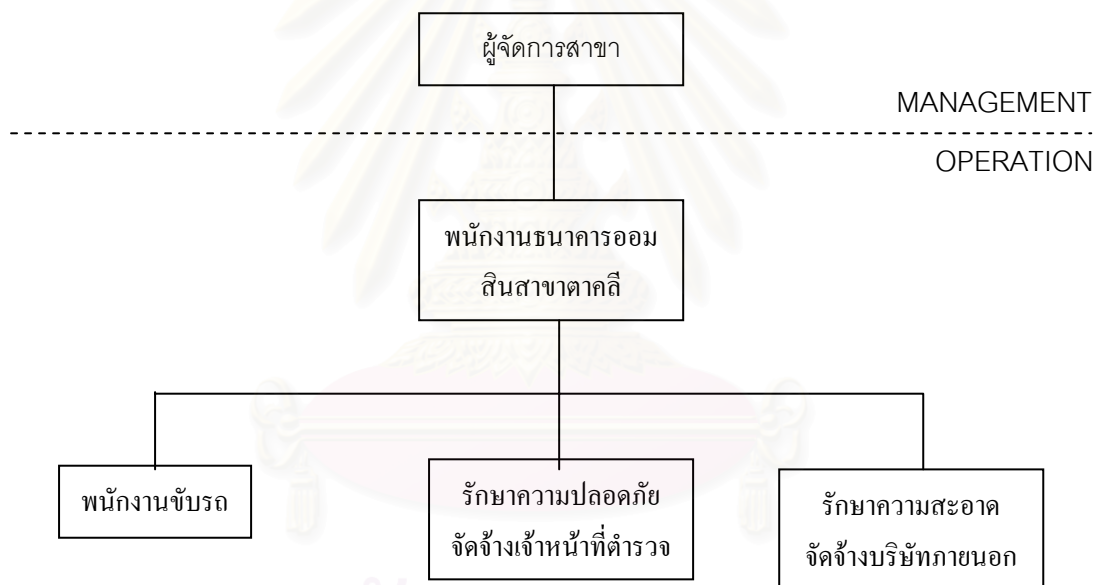
แผนภาพที่ 5.13 : โครงสร้างการดำเนินงานบริการอาคารสาขาชัยนาท

สถาบันนวัตกรรมการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ธนาคารออมสินสาขาตากดี

- งานบริการอาคาร ประกอบด้วย
 - งานรักษาความสะอาด ใช้การจัดจ้างบริษัททำความสะอาด จำนวน 1 คน
รับผิดชอบในส่วนอาคารสำนักงาน และบริเวณโดยรอบ
 - งานรักษาความปลอดภัย ใช้การจัดจ้างเจ้าหน้าที่ตำรวจในพื้นที่จำนวน 1 คน
ดูแลชั้นทำการและบริเวณโดยรอบ
 - งานบริการยานพาหนะของธนาคาร ใช้พนักงานขับรถจำนวน 1 คน

โครงสร้างการดำเนินงานบริการอาคารสาขาตากดี

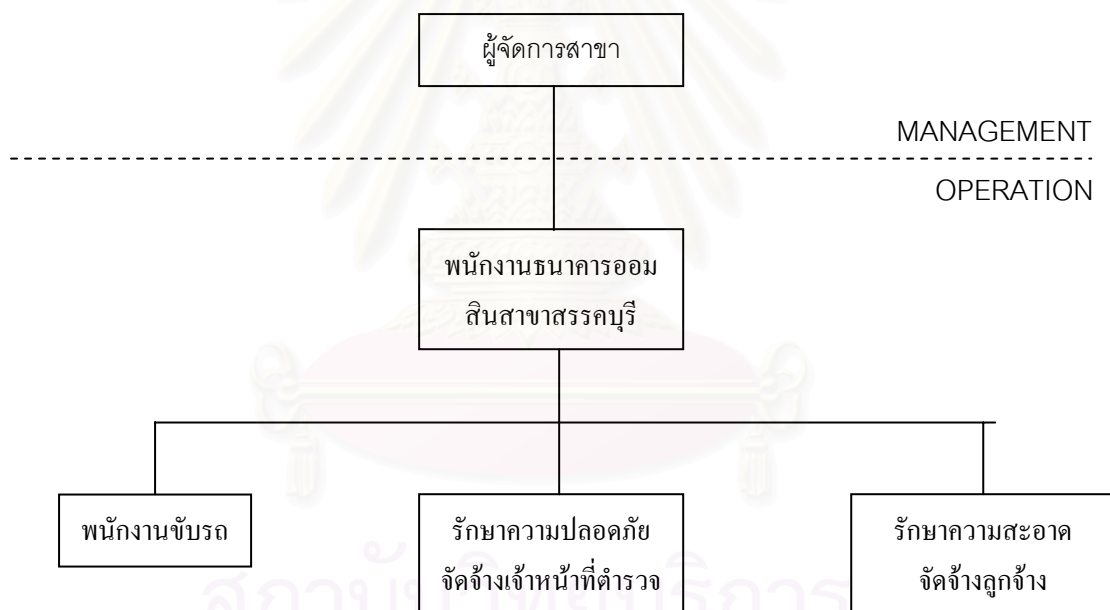


แผนภาพที่ 5.14 : โครงสร้างการดำเนินงานบริการอาคารสาขาตากดี

ธนาคารออมสินสาขาสรนครบุรี

- งานบริการอาคาร ประกอบด้วย
 - งานรักษาความสะอาด ใช้การจัดจ้างลูกจ้างทำความสะอาด จำนวน 1 คน
รับผิดชอบในส่วนอาคารสำนักงาน และบริเวณโดยรอบ
 - งานรักษาความปลอดภัย ใช้การจัดจ้างเจ้าหน้าที่ตำรวจในพื้นที่จำนวน 1 คน
ดูแลชั้นทำการและบริเวณโดยรอบ
 - งานบริการยานพาหนะของธนาคาร ใช้พนักงานขับรถจำนวน 1 คน

โครงสร้างการดำเนินงานบริการอาคารสาขาตาดคือ



แผนภาพที่ 5.15 : โครงสร้างการดำเนินงานบริการอาคารสาขาสรนครบุรี

บทที่ 6

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูลในบทนี้ เป็นการนำข้อมูลที่ได้จากการสำรวจ สังกัด สอบถาม และ คัดคว้าจากเอกสารต่างๆที่เกี่ยวข้อง ทั้งจากกลุ่มอาคารกรรณศึกษา และจากหน่วยงานส่วนกลาง เพื่อพิจารณาถึงสภาพปัจจุบัน ของการบำรุงรักษาและซ่อมแซมอาคารสาขาของธนาคารออมสิน และนำผลมาสรุป เพื่อหาข้อแตกต่าง หรือลักษณะร่วม และความเกี่ยวเนื่องกันของกลุ่มอาคาร กรรณศึกษา โดยการวิเคราะห์ในประเด็นต่างๆดังนี้

- 6.1 ลักษณะทางกายภาพของอาคาร
- 6.2 สภาพของอาคารในปัจจุบัน
- 6.3 ค่าใช้จ่ายของอาคาร
- 6.4 การบำรุงรักษาและซ่อมแซมอาคาร
- 6.5 งานบริการอาคาร

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

6.1 ลักษณะทางกายภาพของอาคาร

ลักษณะทางกายภาพของอาคาร ที่สำคัญของอาคาร ประกอบด้วย อายุของอาคาร ขนาดที่ดินที่ตั้งอาคารจำนวนชั้นความสูงของอาคาร และขนาดพื้นที่โดยรวมของอาคาร

ตารางที่ 6.1 : แสดงลักษณะของอาคาร

อาคาร	อายุอาคาร (ปี)	ขนาดที่ดิน	พื้นที่โดยรวม (ตารางเมตร)	จำนวนชั้น
สำนักงานภาค 5	16	2550	1133.20	3
ศูนย์ธุรกิจสินเชื่อบริการอุทัยธานี	1	184	828.00	3
ธนาคารออมสินสาขาชัยนาท	26	105.75	468.00	2
ธนาคารออมสินสาขาตากถ้ำ	13	250	864.00	3
ธนาคารออมสินสาขาสรรบุรี	21	202	344.00	2

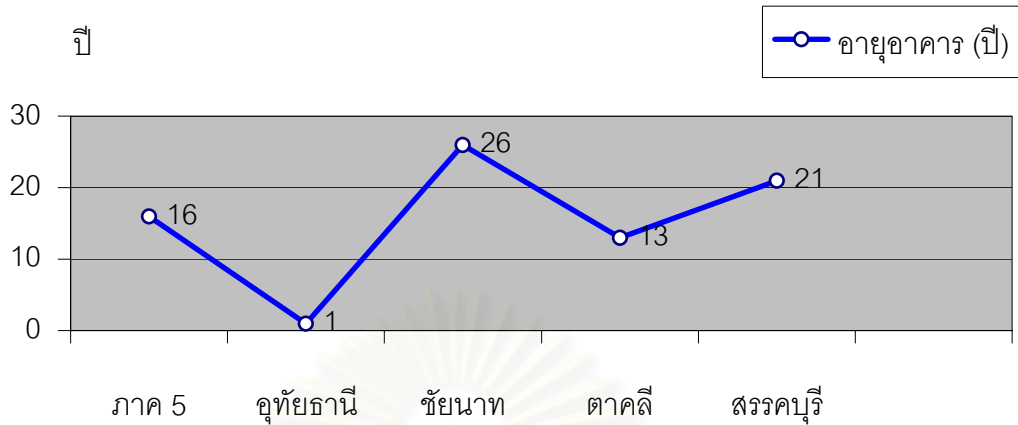
อายุของอาคาร

จากเอกสารการก่อสร้างอาคารสาขาของธนาคารออมสิน นำมาวิเคราะห์เพื่อเปรียบเทียบอายุของอาคารกรณีศึกษาทั้ง 5 แห่งได้ดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 6.2 : เปรียบเทียบอายุอาคาร

อันดับที่	อาคาร	อายุอาคาร (ปี)
1	ธนาคารออมสินสาขาชัยนาท	26
2	ธนาคารออมสินสาขาสรรบุรี	21
3	สำนักงานภาค 5	16
4	ธนาคารออมสินสาขาตากถ้ำ	13
5	ศูนย์ธุรกิจสินเชื่อบริการอุทัยธานี	1

จากตารางที่ 6.2 พบว่าอาคารที่มีอายุมากที่สุดคือ อาคารธนาคารออมสินสาขาชัยนาท (26 ปี) อาคารธนาคารออมสินสาขาสรรบุรี (21 ปี) อาคารสำนักงานภาค 5 (16 ปี) อาคารธนาคารออมสินสาขาตากถ้ำ (13 ปี) และอาคารที่อายุน้อยที่สุดคือ อาคารศูนย์ธุรกิจสินเชื่อบริการอุทัยธานี (1 ปี)



แผนภูมิที่ 6.1 แสดง : อายุอาคาร

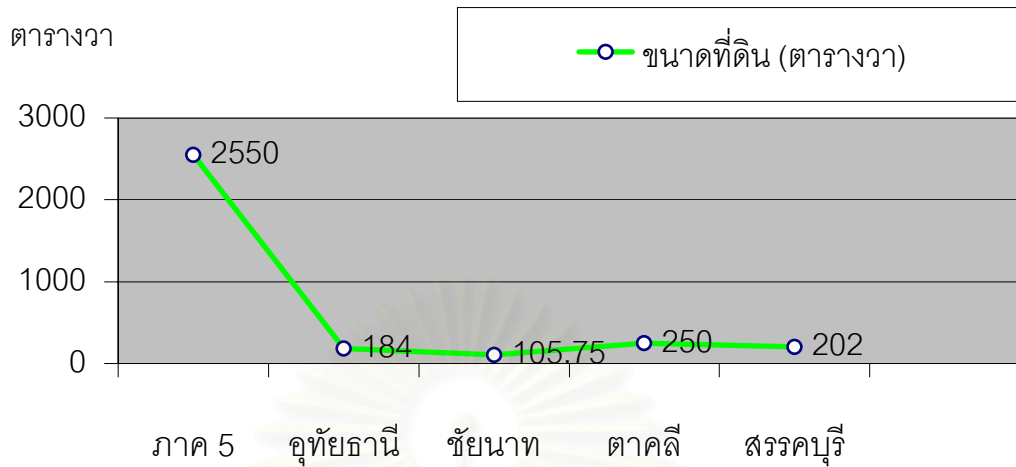
ขนาดที่ดินของอาคาร

จากเอกสารการก่อสร้างอาคารสาขาของธนาคารออมสิน และการสำรวจบริเวณสถานที่จริง นำมาวิเคราะห์เพื่อเปรียบเทียบขนาดที่ดินของอาคารกรณีศึกษาทั้ง 5 แห่ง ได้ดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 6.3 : เปรียบเทียบขนาดที่ดินของอาคาร

อันดับที่	อาคาร	ขนาดที่ดิน (ตารางวา)
1	สำนักงานภาค 5	2550.00
2	ธนาคารออมสินสาขาคาคลี	250.00
3	ธนาคารออมสินสาขาสรรคบุรี	202.00
4	ศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการอุทัยธานี	184.00
5	ธนาคารออมสินสาขาชัยนาท	105.75

จากตารางที่ 6.3 พบว่าอาคารที่มีขนาดที่ดินมากที่สุดคือ อาคารสำนักงานภาค 5 (2550 ตารางวา) อาคารธนาคารออมสินสาขาคาคลี (250 ตารางวา) อาคารศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการอุทัยธานี (202 ตารางวา) อาคารธนาคารออมสินสาขาชัยนาท (184 ตารางวา) และอาคารที่พื้นที่โดยรวมน้อยที่สุดคือ อาคารธนาคารออมสินสาขาสรรคบุรี (105.75 ตารางวา)



แผนภูมิที่ 6.2 แสดง : ขนาดที่ดินของอาคาร

ขนาดพื้นที่โดยรวมของอาคาร

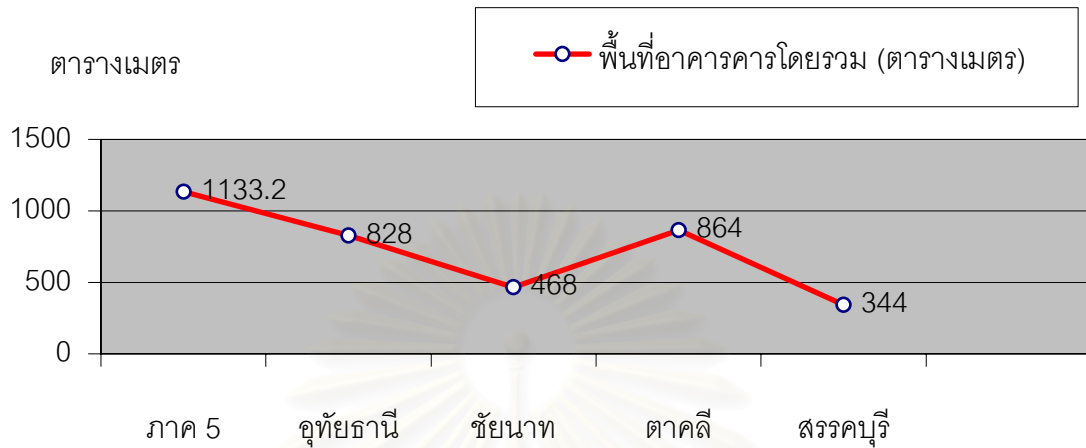
จากเอกสารงานก่อสร้างอาคารสาขาของธนาคารออมสิน แบบแปลนอาคาร และจากการสำรวจสภาพพื้นที่จริง นำมาวิเคราะห์เพื่อเปรียบเทียบขนาดพื้นที่โดยรวมของอาคาร ของอาคารกรณีศึกษาทั้ง 5 แห่งได้ดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 6.4 : เปรียบเทียบขนาดพื้นที่โดยรวมของอาคาร

อันดับที่	อาคาร	พื้นที่โดยรวม (ตารางเมตร)
1	สำนักงานภาค 5	1133.20
2	ธนาคารออมสินสาขาคาคลี	864.00
3	ศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการอุทยานิ	828.00
4	ธนาคารออมสินสาขาชัยนาท	468.00
5	ธนาคารออมสินสาขาสรรคบุรี	344.00

จากตารางที่ 6.4 พบว่าอาคารที่มีพื้นที่โดยรวมมากที่สุดคือ อาคารสำนักงานภาค 5 (1133.2 ตารางเมตร) อาคารธนาคารออมสินสาขาคาคลี (864 ตารางเมตร) อาคารศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการอุทยานิ (828 ตารางเมตร) อาคารธนาคารออมสินสาขาชัยนาท (468 ตาราง

เมตร) และอาคารที่พื้นที่โดยรวมน้อยที่สุดคือ อาคารธนาคารออมสินสาขาสรรคบุรี (344 ตารางเมตร)



แผนภูมิที่ 6.3 แสดง : ขนาดพื้นที่โดยรวมของอาคาร

จำนวนชั้นความสูงของอาคาร

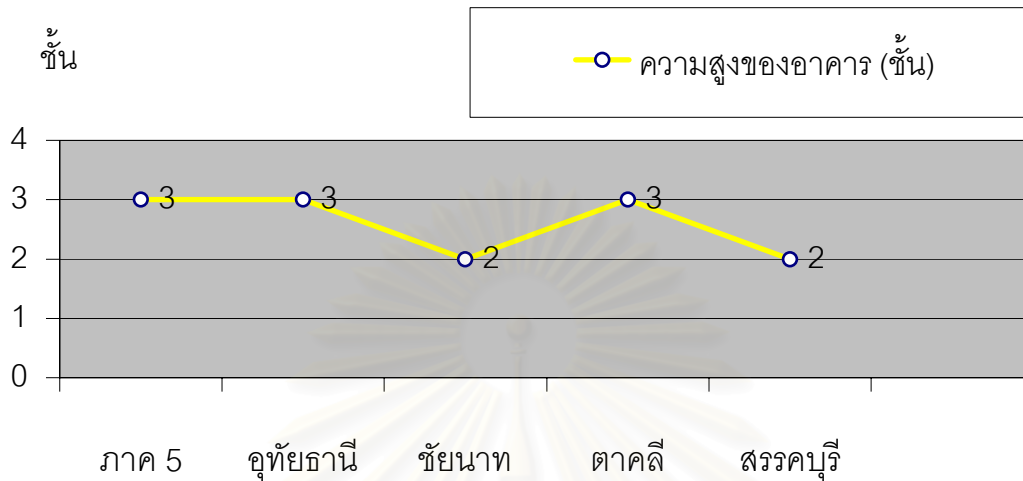
จากเอกสารการก่อสร้างอาคารสาขาของธนาคารออมสิน และการสำรวจบริเวณสถานที่จริง นำมาวิเคราะห์เพื่อเปรียบเทียบจำนวนชั้นความสูงของอาคารกรณีศึกษาทั้ง 5 แห่ง ได้ดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 6.5 : เปรียบเทียบจำนวนชั้นความสูงของอาคาร

อันดับที่	อาคาร	ความสูงของอาคาร (ชั้น)
1	สำนักงานภาค 5	3
1	ศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการอุทัยธานี	3
1	ธนาคารออมสินสาขาทาคลี	3
4	ธนาคารออมสินสาขาชัยนาท	2
4	ธนาคารออมสินสาขาสรรคบุรี	2

จากตารางที่ 6.5 พบว่าอาคารทั้งหมด มีความสูงเพียง 2 ถึง 3 ชั้นเท่านั้น โดยอาคารที่มีความสูง 3 ชั้น ได้แก่ อาคารสำนักงานภาค 5 อาคารศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการอุทัยธานี และ

อาคารธนาคารออมสินสาขาตากคลี ส่วนอาคารที่มีความสูง 2 ชั้นได้แก่ อาคารธนาคารออมสินสาขาชัยนาท และอาคารธนาคารออมสินสาขาสรรคบุรี

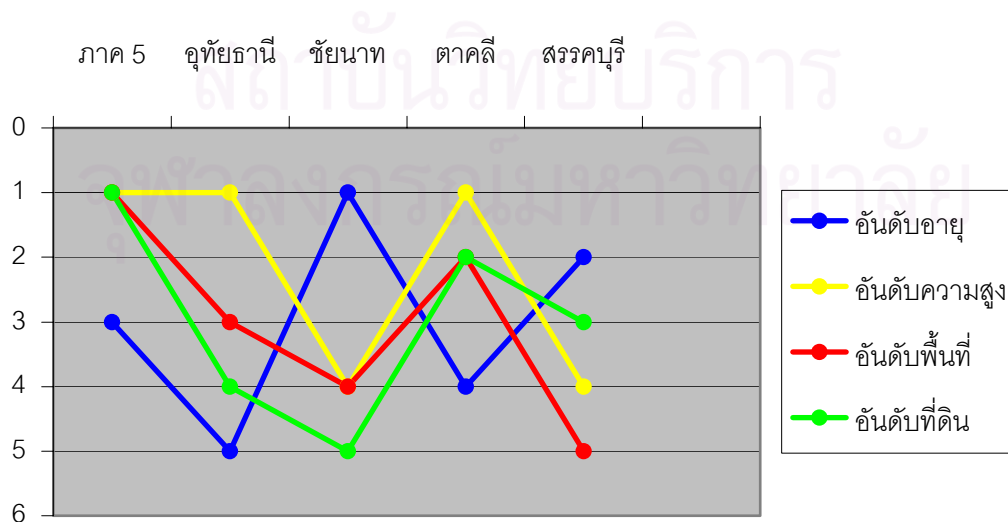


แผนภูมิที่ 6.4 แสดง : จำนวนชั้นความสูงของอาคาร

วิเคราะห์เปรียบเทียบลักษณะทางกายภาพของอาคาร

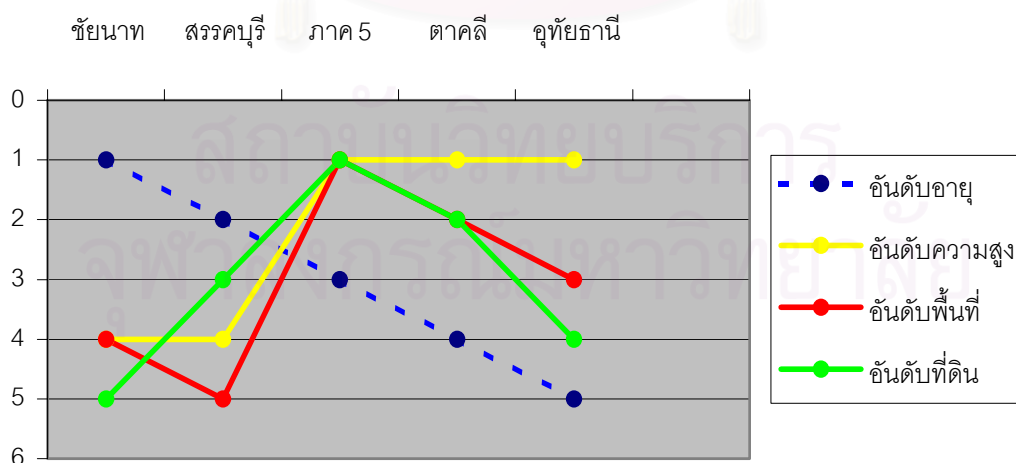
นำข้อมูล ลักษณะทางกายภาพของอาคาร ทั้ง 4 ประเภท ที่ประกอบด้วย อายุของอาคาร ขนาดของที่ดิน จำนวนชั้นความสูงของอาคาร และขนาดพื้นที่โดยรวมของอาคาร มาวิเคราะห์ร่วมกันได้เป็นแผนภูมิดังนี้

แผนภูมิที่ 6.5 แสดง : การเปรียบเทียบอันดับในแต่ละลักษณะของอาคาร



- จากแผนภูมิที่ 6.5 เมื่อนำอันดับของอาคารแต่ละประเภทมาเปรียบเทียบร่วมกัน พบว่า
- ความสัมพันธ์ของจำนวนชั้นความสูงของอาคาร ขนาดพื้นที่โดยรวมของอาคาร และขนาดที่ดินจะมีความสัมพันธ์ไปในทิศทางเดียวกันเป็นส่วนใหญ่ เช่น อาคารสำนักงานภาค 5 มีจำนวนชั้นความสูงของอาคาร ขนาดพื้นที่โดยรวมของอาคาร และขนาดที่ดินเป็นอันดับที่ 1 อาคารธนาคารออมสินสาขาตาคลี มีขนาดพื้นที่โดยรวมของอาคาร และขนาดที่ดินเป็นอันดับที่ 2 อาคารธนาคารออมสินสาขาชัยนาท มีจำนวนชั้นความสูงของอาคาร และขนาดพื้นที่โดยรวมของอาคารเป็นอันดับที่ 4
 - ความสูงของอาคาร แบ่งได้เป็นสองกลุ่มคือ กลุ่มอาคารที่มีความสูง 3 ชั้น ประกอบด้วย อาคารสำนักงานภาค 5 อาคารศูนย์ธุรกิจสินเชื่อบริการอุทัยธานี และอาคารธนาคารออมสินสาขาตาคลี กลุ่มอาคารที่มีความสูง 2 ชั้น คือ อาคารธนาคารออมสินสาขาชัยนาท และอาคารธนาคารออมสินสาขาสรรคบุรี
 - สำนักงานภาค 5 มีขนาดพื้นที่โดยรวมของอาคาร และขนาดที่ดินเป็นอันดับหนึ่ง เนื่องจากเป็นอาคารศูนย์กลางการบริหารของอาคารสาขาทั้งหมดและมีหน่วยงานเจ้าของอาคารอยู่ถึง 3 หน่วยงาน
 - ทั้งนี้อันดับอายุอาคารนั้นเมื่อนำมาเทียบกับอันดับของลักษณะอื่นของอาคาร คือ จำนวนชั้นความสูง ขนาดพื้นที่โดยรวม และขนาดที่ดินนั้นยังไม่ชัดเจน

แผนภูมิที่ 6.6 แสดง : การเปรียบเทียบความสูง พื้นที่ และขนาดที่ดิน กับ อายุอาคาร (มาก-น้อย)



จากแผนภูมิที่ 6.6 เมื่อนำอันดับอายุอาคารมาจัดเรียงเป็นหลักของการพิจารณาเปรียบเทียบกับ ความสูง พื้นที่ และขนาดที่ดิน พบว่าอาคารที่สร้างขึ้นภายหลัง (อายุไม่เกิน 20 ปี) จะมีจำนวนชั้นความสูงเพิ่มขึ้น จาก 2 ชั้น เป็น 3 ชั้น

เนื่องจากอาคารสาขาของธนาคารออมสิน มีที่ตั้งแตกต่างกันไปในแต่ละพื้นที่ แต่ละจังหวัด การได้มาของสถานที่ตั้งก็มีระยะเวลาที่แตกต่างกัน นโยบายในเรื่องอาคารสถานที่จึงแตกต่างกันไปตามความต้องการของผู้บริหารในขณะนั้นๆ ความสัมพันธ์ด้านลักษณะทางกายภาพของอาคารจึงไม่สัมพันธ์กันกับ ลำดับชั้นของอาคาร ที่เรียงลำดับตามอำนาจบังคับบัญชาคือ อาคารภาค 5 ศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการอุทัยธานี สาขาชัยนาท สาขาตากดี และสาขาสรรคบุรี จึงมีตัวอาคารที่ไม่แปรผันกันตามลำดับชั้นการบังคับบัญชา



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

6.2 สภาพของอาคารในปัจจุบัน

การวิเคราะห์สภาพอาคารทางกายภาพ ประกอบด้วย สภาพอาคารภายนอก (ผิวผนัง ภายนอกอาคาร ประตู หน้าต่าง ช่องเปิดต่างๆ และหลังคาฝ้าฟ้าอาคาร) สภาพอาคารภายใน (ผิวผนังภายในอาคาร พื้น ฝ้าเพดาน ประตูภายใน เฟอร์นิเจอร์และครุภัณฑ์ต่างๆ) และสภาพระบบประกอบอาคาร (ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบปรับอากาศ)

การพิจารณาสภาพของอาคารจะแบ่งเป็น 3 ลักษณะจากสภาพทางกายภาพที่ได้จากการสำรวจ และสังเกต จากสภาพพื้นที่จริงของอาคารกรณีศึกษาทั้ง 5 แห่ง คือ

- สภาพดี คือ ตัวอาคารมีภาพลักษณ์ที่ดีในความรู้สึกของผู้ใช้อาคาร และไม่มีปัญหาในเรื่องของระบบประกอบอาคารอันอาจจะทำให้การดำเนินธุรกรรมขององค์กรติดขัดหรือเกิดอันตรายในส่วนโครงสร้างอาคาร
- สภาพพอใช้ คือ อาคารที่อาจมีปัญหในเรื่องความสกปรก สีอาคารหลุดร่อน และรอยแตกร้าวบริเวณต่างๆของอาคารที่เห็นได้ชัดเจน ซึ่งเป็นการทรุดโทรมตามกาลเวลา อาจส่งผลต่อความรู้สึกที่ไม่ดีต่อภาพลักษณ์ของอาคารและองค์กรบ้าง แต่สามารถดำเนินธุรกรรมขององค์กรได้อย่างต่อเนื่อง ไม่มีปัญหาในเรื่องระบบประกอบอาคารที่จะส่งผลให้การดำเนินงานติดขัด หรือเกิดอันตรายในส่วนโครงสร้างอาคาร
- สภาพทรุดโทรมต้องได้รับการปรับปรุง คือ อาคารที่เกิดปัญหาที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกรรมขององค์กร เช่นปัญหาของระบบประกอบอาคารในเรื่องระบบไฟฟ้า ระบบสุขาภิบาล ระบบบำบัด ระบบสื่อสาร ระบบป้องกันอัคคีภัย และปัญหาน้ำรั่วซึมที่รุนแรงจนกระทบต่อการปฏิบัติงานและภาพลักษณ์ที่ดีขององค์กร

เกณฑ์การให้คะแนน

- | | |
|-------------------------------------|---------|
| - สภาพดี | 2 คะแนน |
| - สภาพพอใช้ | 1 คะแนน |
| - สภาพทรุดโทรมต้องได้รับการปรับปรุง | 0 คะแนน |

ตารางที่ 6.6 : ตารางแสดงการประเมินสภาพอาคาร และระบบประกอบอาคาร

อันดับที่	อาคาร	สภาพอาคาร ภายนอก	สภาพอาคาร ภายใน	สภาพระบบ ประกอบอาคาร	คะแนน รวม
1	สำนักงานภาค 5	1	1	2	4
3	ศูนย์ธุรกิจสินเชื่อบริการอุทัยธานี	2	0	0	2
5	สาขาชัยนาท	0	0	1	1
3	สาขาตากสิน	1	0	0	1
2	สาขาสรรคบุรี	1	1	1	3

จากตารางที่ 6.6 พบว่าอาคารที่มีสภาพภายนอกอยู่ในเกณฑ์ดี ได้แก่ อาคารศูนย์ธุรกิจสินเชื่อบริการอุทัยธานี อาคารที่อยู่ในสภาพพอใช้คือ อาคารสำนักงานภาค 5 อาคารธนาคารออมสินสาขาตากสิน และอาคารธนาคารออมสินสาขาสรรคบุรี อาคารที่มีสภาพทรุดโทรมต้องได้รับการปรับปรุงได้แก่ อาคารธนาคารออมสินสาขาชัยนาท

ไม่มีอาคารใดที่มีสภาพภายในอยู่ในเกณฑ์ดี อาคารที่อยู่ในสภาพพอใช้คือ อาคารสำนักงานภาค 5 อาคารธนาคารออมสินสาขาสรรคบุรี อาคารที่มีสภาพทรุดโทรมต้องได้รับการปรับปรุงได้แก่ อาคารศูนย์ธุรกิจสินเชื่อบริการอุทัยธานี อาคารธนาคารออมสินสาขาตากสิน และอาคารธนาคารออมสินสาขาชัยนาท

อาคารที่มีสภาพระบบประกอบอาคารอยู่ในเกณฑ์ดี ได้แก่ อาคารสำนักงานภาค 5 อาคารที่อยู่ในสภาพพอใช้คือ อาคารธนาคารออมสินสาขาชัยนาท และอาคารธนาคารออมสินสาขาสรรคบุรี อาคารที่มีสภาพทรุดโทรมต้องได้รับการปรับปรุงได้แก่ อาคารศูนย์ธุรกิจสินเชื่อบริการอุทัยธานี และอาคารธนาคารออมสินสาขาตากสิน

การหาสภาพอาคารโดยรวมสามารถทำได้โดยนำการประเมินสภาพทางกายภาพของอาคาร และระบบประกอบอาคารที่ประกอบด้วย สภาพภายนอกอาคาร สภาพภายในอาคาร และสภาพระบบประกอบอาคาร มาพิจารณาตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ดังนี้คือ

เกณฑ์การพิจารณาสภาพอาคารโดยรวม

- | | | |
|-------------------------------------|-----------|-------------|
| - สภาพดี | ช่วงคะแนน | 5 - 6 คะแนน |
| - สภาพพอใช้ | ช่วงคะแนน | 3 - 4 คะแนน |
| - สภาพทรุดโทรมต้องได้รับการปรับปรุง | ช่วงคะแนน | 1 - 2 คะแนน |

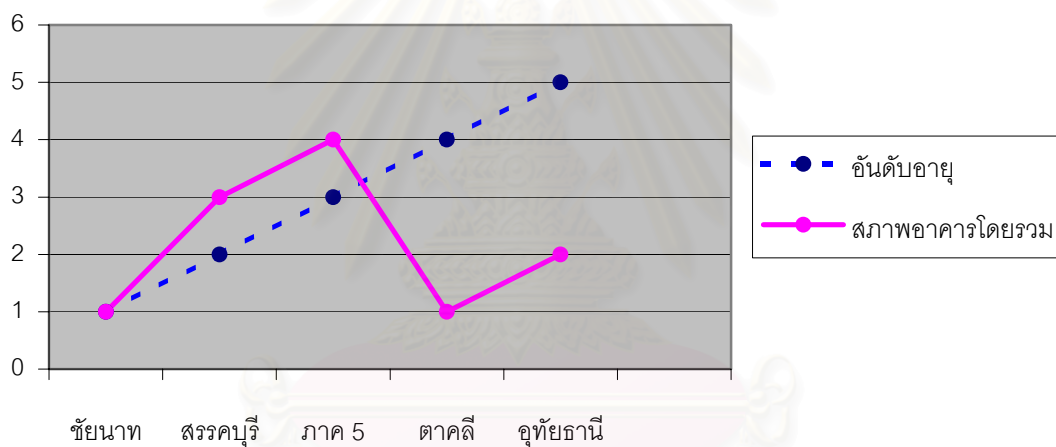
เมื่อนำข้อมูลคะแนนรวมในตารางที่ 6.6 มาพิจารณาจากเกณฑ์การพิจารณาสภาพ

อาคาร

โดยรวมจะสามารถสรุปสภาพโดยรวมของอาคารได้ดังนี้

- ไม่มีอาคารใดที่มีสภาพโดยรวมอยู่ในเกณฑ์ดี
- อาคารที่มีสภาพโดยรวมอยู่ในเกณฑ์พอใช้ ได้แก่ อาคารสำนักงานภาค 5 และอาคารธนาคารออมสินสาขาสรรคบุรี
- อาคารที่มีสภาพโดยรวมอยู่ในเกณฑ์ทรุดโทรมต้องได้รับการปรับปรุง ได้แก่ อาคารศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการอุทัยธานี อาคารธนาคารออมสินสาขาตากดี และอาคารธนาคารออมสินสาขาชัยนาท

แผนภูมิที่ 6.7 แสดง : แสดงความสัมพันธ์ของคะแนนสภาพอาคาร กับ อายุอาคาร (มาก-น้อย)



จากแผนภูมิที่ 6.7 พบว่าสภาพของอาคารโดยรวมมีได้ขึ้นอยู่กัอายุของอาคาร แม้ว่าอาคารธนาคารออมสินสาขาชัยนาทที่มีอายุมากเป็นอันดับที่หนึ่ง (26 ปี) จะมีคะแนนสภาพอาคารโดยรวมน้อยที่สุดจัดอยู่ใน แต่อาคารที่มีอายุน้อยที่สุดคือ อาคารศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการอุทัยธานี และอาคารธนาคารออมสินสาขาตากดี ที่มีอายุน้อยรองลงมา (1 ปี และ 13 ปี ตามลำดับ) กลับมีสภาพใกล้เคียงกับอาคารธนาคารออมสินสาขาชัยนาทซึ่งมีอายุมากที่สุด และอาคารธนาคารออมสินสาขาสรรคบุรีซึ่งมีอายุมากเป็นอันดับที่สอง (21 ปี)กลับมีสภาพที่ดีกว่าอาคารศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการอุทัยธานี และอาคารธนาคารออมสินสาขาตากดี ที่มีอายุน้อยกว่า ดังนั้นอายุของอาคารจึงมิใช่ปัจจัยที่สามารถชี้ถึงสภาพอาคารได้เสมอไป

6.3 ค่าใช้จ่ายของอาคาร

การวิเคราะห์ค่าใช้จ่ายของกลุ่มอาคารกรณีศึกษา ทั้ง 5 แห่ง การเปรียบเทียบค่าใช้จ่ายของอาคารด้าน เงินเดือนบุคลากร ค่าจ้างในการบำรุงรักษาและบริการอาคาร (รวมค่าวัสดุ) ค่าสาธารณูปโภคของอาคาร และค่าใช้จ่ายอาคารรวม โดยข้อมูลค่าใช้จ่ายที่นำมาใช้ได้จากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่และผู้บริหารหน่วยงานเจ้าของอาคาร และจากเอกสารค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง

ตารางที่ 6.7 : แสดงค่าใช้จ่ายของอาคาร

อาคาร	ค่าใช้จ่ายของอาคาร			รวม
	เงินเดือนบุคลากร (บาท)	ค่าใช้จ่ายด้านบำรุงรักษาและบริการอาคาร (บาท)	ค่าสาธารณูปโภคของอาคาร (บาท)	
สำนักงานภาค 5	1,167,923.00	20,400.00	37,100.00	1,225,423.00
ศูนย์ธุรกิจสินเชื่อบริการอุทัยธานี	340,000.00	9,210.00	15,650.00	364,860.00
สาขาชัยนาท	215,850.00	14,810.00	13,712.00	244,372.00
สาขาตากสิน	253,550.00	6,300.00	11,710.00	271,560.00
สาขาสรรคบุรี	202,510.00	9,010.00	7,164.00	218,684.00
ค่าเฉลี่ย	435,966.60	11,946.00	17,067.20	464,979.80

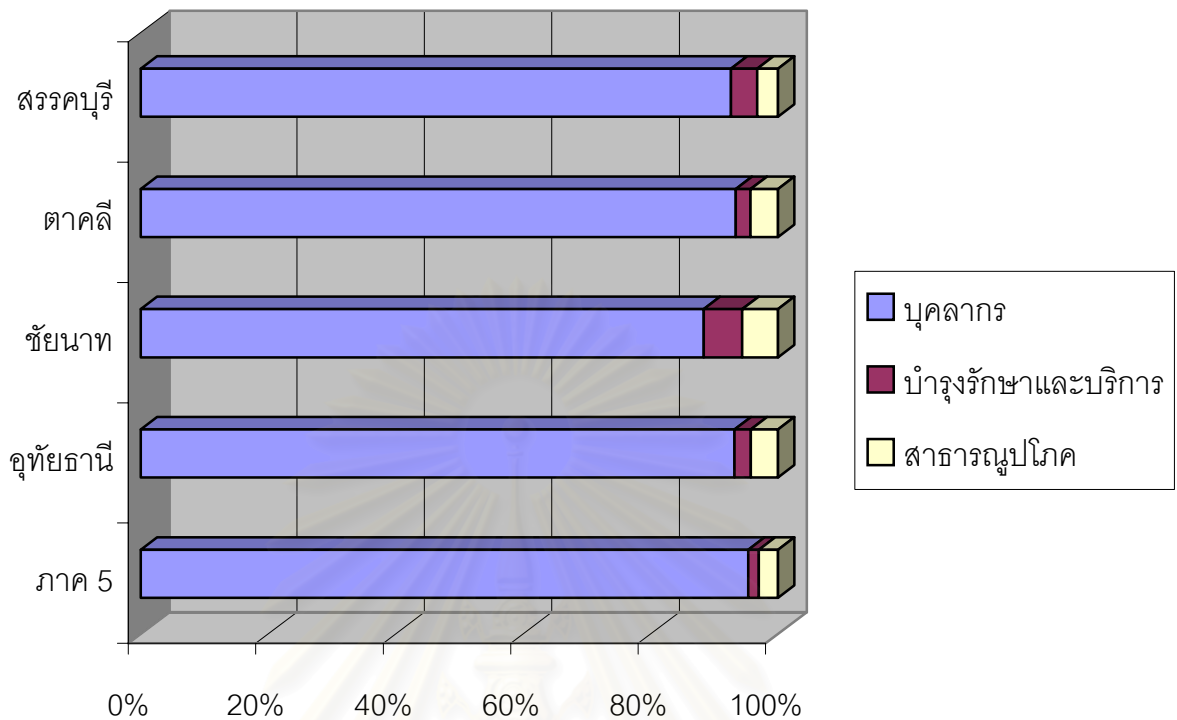
จากตารางที่ 6.7 พบว่าอาคารที่มีค่าใช้จ่าย สูงที่สุดคือ อาคารที่มีค่าใช้จ่ายต่ำที่สุดคือ ธนาคารออมสินสาขาสรรคบุรี

อาคารที่มีค่าใช้จ่ายด้านเงินเดือนบุคลากร สูงที่สุดคือ ธนาคารออมสินภาค 5 อาคารที่มีค่าใช้จ่ายต่ำที่สุดคือ ธนาคารออมสินสาขาสรรคบุรี

อาคารที่มีค่าใช้จ่ายด้านงานบำรุงรักษาและบริการอาคารสูงที่สุดคือ ธนาคารออมสินภาค 5 อาคารที่มีค่าใช้จ่ายต่ำที่สุดคือ ธนาคารออมสินสาขาตากสิน

อาคารที่มีค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภคสูงที่สุดคือ อาคารสำนักงานภาค 5 อาคารที่มีค่าใช้จ่ายต่ำที่สุดคือ อาคารธนาคารออมสินสาขาสรรคบุรี

แผนภูมิที่ 6.8 แสดง : อัตราส่วน (ร้อยละ) ของค่าใช้จ่ายประเภทต่างๆของอาคาร



จากแผนภูมิที่ 6.8 เมื่อพิจารณาค่าใช้จ่ายโดยเฉลี่ยของอาคารแล้ว พบว่า ค่าใช้จ่ายด้านเงินเดือนบุคลากร มากเป็นอันดับหนึ่ง คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 93.76 ของค่าใช้จ่ายทั้งอาคาร รองมาคือค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 3.67 ของค่าใช้จ่ายอาคาร ในส่วนของค่าใช้จ่ายต่ำสุดของอาคารคือค่าใช้จ่ายด้านงานบำรุงรักษาและบริการอาคาร คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 2.57 ของค่าใช้จ่ายอาคารทั้งหมด

สาเหตุที่ค่าใช้จ่ายด้านงานบำรุงรักษาและบริการอาคาร ที่คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 2.57 ของค่าใช้จ่ายอาคารทั้งหมด ซึ่งเป็นอัตราส่วนที่น้อยที่สุดของค่าใช้จ่ายของอาคาร เนื่องจากมีเพียงการบำรุงรักษาระบบปรับอากาศ และงานบริการพื้นฐาน คือ งานทำความสะอาด รักษาความปลอดภัย และยานพาหนะเท่านั้น

6.4 การบำรุงรักษาและซ่อมแซมอาคาร

การวิเคราะห์งานบำรุงรักษาและซ่อมแซมอาคารธนาคารสาขาของธนาคารออมสิน มาจากการศึกษา และรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มอาคารกรณีศึกษา ทั้ง 5 แห่ง ในเรื่องการบำรุงรักษา และซ่อมแซมอาคารสาขาของธนาคารออมสิน ประกอบด้วย งานดูแลอาคารสถานที่ การดำเนินงานบำรุงรักษาอาคาร การดำเนินงานบริการอาคาร และการดำเนินงานซ่อมแซมอาคาร

งานดูแลอาคารสถานที่

จากพิจาร์ณากลุ่มอาคารกรณีศึกษาทั้ง 5 แห่งพบว่า ลักษณะการดูแลอาคารสำนักงาน 2 แบบคือ มีหน่วยงานดูแลรับผิดชอบงานด้านอาคารสถานที่โดยเฉพาะ และไม่มีหน่วยงานดูแลรับผิดชอบงานด้านอาคารสถานที่โดยเฉพาะ

ตารางที่ 6.8 : แสดงการดำเนินงานของหน่วยงานดูแลอาคารสถานที่

อาคาร	หน่วยงานดูแลอาคารสถานที่
สำนักงานภาค 5	มี
ศูนย์ธุรกิจสินเชื่อบริการอุทัยธานี	ไม่มี
สาขาชัยนาท	ไม่มี
สาขาตากสิน	ไม่มี
สาขาสรรคบุรี	ไม่มี

จากตารางที่ 6.8 อาคารที่มีหน่วยงานดูแลรับผิดชอบงานด้านอาคารสถานที่โดยเฉพาะ มีเพียงแห่งเดียวคือ อาคารสำนักงานภาค 5

การดำเนินงานบำรุงรักษาอาคาร

อาคารสำนักงานสาขาของธนาคารออมสินโดยส่วนใหญ่เป็นอาคารขนาดเล็ก ที่มีระบบประกอบอาคารดังนี้ คือ ระบบปรับอากาศ ระบบไฟฟ้า ระบบสุขาภิบาล ระบบบำบัดระบบสื่อสาร และระบบดับเพลิง

ตารางที่ 6.9 : แสดงการดำเนินงานบำรุงรักษาอาคาร

อาคาร	ระบบประกอบอาคาร					
	ปรับอากาศ	ไฟฟ้า	สุขาภิบาล	บำบัด	สื่อสาร	ดัดแปลง
สำนักงานภาค 5	มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
ศูนย์ธุรกิจสินเชื่อบริการอุทัยธานี	มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
สาขาชัยนาท	มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
สาขาตากสิน	มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
สาขาสรรคบุรี	มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี

จากตารางที่ 6.9 กลุ่มอาคารกรณีศึกษาทั้ง 5 แห่งมีการบำรุงรักษาเพียงระบบปรับอากาศเท่านั้น และใช้ผู้รับจ้างรายเดียวกันเป็นผู้ให้บริการ ส่วนอื่นๆจะอยู่ในลักษณะเสียแล้วจึงซ่อม เหมือนกันทุกอาคาร

การดำเนินงานซ่อมแซมอาคาร

งานปรับปรุงซ่อมแซมอาคารของกลุ่มอาคารกรณีศึกษา ประกอบด้วย งานซ่อมแซมขนาดเล็กที่สามารถจัดหาช่างท้องถิ่นดำเนินการได้และอยู่ในงบประมาณที่ผู้จัดการสาขาซึ่งเป็นเจ้าของหน่วยงานจะอนุมัติได้ในวงเงินครั้งละไม่เกิน 10,000 บาท หรือหากเกิน 10,000 บาท แต่ไม่เกิน 100,000 บาท สามารถส่งเรื่องให้ภาคเป็นผู้อนุมัติ และงานซ่อมแซมขนาดใหญ่ หรืองานซ่อมแซมที่เกินกว่างบประมาณที่ผู้จัดการสาขาซึ่งเป็นเจ้าของหน่วยงานจะอนุมัติได้คือเกินกว่าวงเงิน 10,000 บาท หรือเกินกว่า 100,000 บาท ซึ่งภาคสามารถอนุมัติให้ได้ หรือเป็นงานที่มีความยุ่งยากซับซ้อนเกินกว่าที่ช่างท้องถิ่นจะดำเนินการได้ จะดำเนินการโดยส่งเรื่องเข้าสู่สำนักงานใหญ่เพื่อให้หน่วยงานสำรวจและจัดซ่อม งานออกแบบควบคุมการก่อสร้าง ฝ่ายบริการกลาง เป็นผู้ดำเนินการให้ ในเรื่องวิธีการแก้ปัญหาและเปิดประมูลเพื่อหาผู้รับจ้างเข้ามาดำเนินงาน

ตารางที่ 6.10 : แสดงการดำเนินงานซ่อมแซมอาคาร

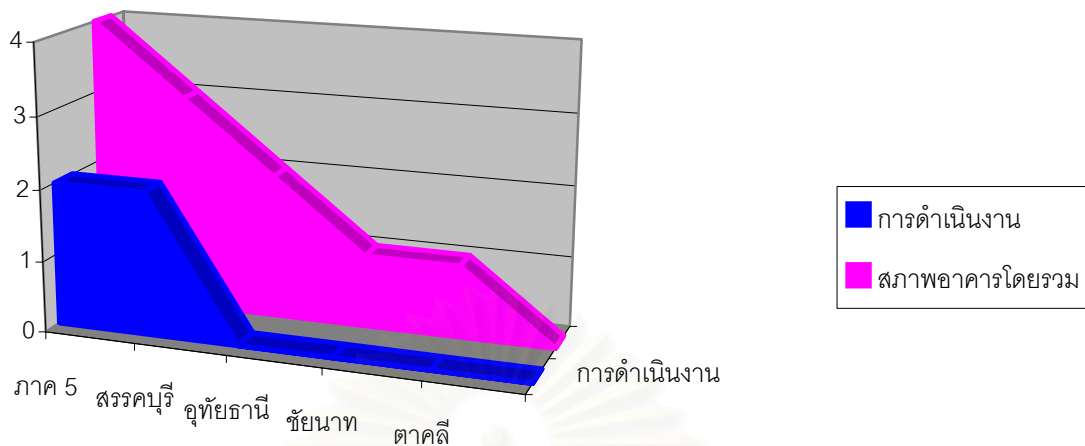
อาคาร	ลักษณะการดำเนินงาน	
	งานซ่อมย่อย	งานซ่อมใหญ่
สำนักงานภาค 5	ดำเนินการทันที	รอการดำเนินการจากส่วนกลาง
ศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการอุทัยธานี	รอการดำเนินการจากส่วนกลาง	รอการดำเนินการจากส่วนกลาง
สาขาชัยนาท	รอการดำเนินการจากส่วนกลาง	รอการดำเนินการจากส่วนกลาง
สาขาตากสิน	รอการดำเนินการจากส่วนกลาง	รอการดำเนินการจากส่วนกลาง
สาขาสรรคบุรี	ดำเนินการทันที	รอการดำเนินการจากส่วนกลาง

จากตารางที่ 6.10 พบว่าแม้ว่าธนาคารจะกำหนดให้งานซ่อมขนาดเล็กหรืองานซ่อมย่อยสาขาสามารถดำเนินการจัดหาช่างท้องถิ่นดำเนินการได้และอยู่ในงบประมาณที่ผู้จัดการสาขาซึ่งเป็นเจ้าของหน่วยงานจะอนุมัติได้ในวงเงินครั้งละไม่เกิน 10,000 บาท หรือหากเกิน 10,000 บาท แต่ไม่เกิน 100,000 บาท สามารถส่งเรื่องให้ภาคเป็นผู้อนุมัติได้ก็ตาม แต่ศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการอุทัยธานี ธนาคารออมสินสาขาชัยนาท และสาขาตากสิน เลือกที่จะรอให้หน่วยงานส่วนกลางเข้ามาดำเนินการแทน

เมื่อนำข้อมูลการดำเนินงานซ่อมแซมอาคารในตารางที่ 6.11 มาพิจารณาร่วมกับเกณฑ์การพิจารณาสภาพอาคารโดยรวมจะสามารถสรุปความสัมพันธ์ของการดำเนินงานซ่อมแซมอาคารกับสภาพโดยรวมของอาคารได้ดังนี้

- อาคารที่มีสภาพโดยรวมอยู่ในเกณฑ์พอใช้ ได้แก่ อาคารสำนักงานภาค 5 และอาคารธนาคารออมสินสาขาสรรคบุรี มีการดำเนินงานซ่อมย่อยที่อยู่ในอำนาจและวงเงินงบประมาณทันที
- อาคารที่มีสภาพโดยรวมอยู่ในเกณฑ์ทรุดโทรมต้องได้รับการปรับปรุง ได้แก่ อาคารศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการอุทัยธานี อาคารธนาคารออมสินสาขาตากสิน และอาคารธนาคารออมสินสาขาชัยนาท แม้จะสามารถดำเนินการซ่อมย่อยที่อยู่ในอำนาจและวงเงินงบประมาณได้ แต่ไม่ดำเนินการเอง โดยเลือกที่จะรอให้หน่วยงานส่วนกลางเข้ามาดำเนินการให้

แผนภูมิที่ 6.9 แสดง : แสดงความสัมพันธ์ของคะแนนสภาพอาคาร กับ การดำเนินงาน



(การดำเนินงานทั้งหมดด้วยตนเอง = 4 การดำเนินงานด้วยตัวเองและขอการสนับสนุนจาก
 ส่วนกลาง = 3 ดำเนินงานในขอบเขตอำนาจสั่งการและงบประมาณ = 2 ดำเนินงานในขอบเขต
 อำนาจสั่งการและงบประมาณบางส่วนและขอการดำเนินงานจากส่วนกลางบางส่วน = 1 รอการ
 ดำเนินงานจากส่วนกลางทั้งหมด = 0 เพื่อเปรียบเทียบคะแนนสภาพอาคารที่สูงที่สุดคือ 4)

จากแผนภูมิที่ 6.9 พบว่าสภาพของอาคารโดยรวมมีความสัมพันธ์กับการดำเนินงาน
 ซ่อมแซมอาคารสถานที่ โดยจะเห็นได้ว่าอาคารที่มีการดำเนินงานในขอบเขตอำนาจสั่งการและ
 งบประมาณ จะมีสภาพอาคารโดยรวมที่ดีกว่าอาคารที่รอการดำเนินงานจากส่วนกลางทั้งหมด
 จากแผนภูมินี้อาคารสำนักงานภาค 5 และอาคารธนาคารออมสินสาขาสรรคบุรี มีการดำเนินงาน
 ซ่อมแซมที่อยู่ภายในอำนาจและวงเงินงบประมาณทันที มีคะแนนสภาพอาคารโดยรวมเป็นอันดับที่ 1
 และ 2 ตามลำดับ ส่วนอาคารศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการอุทัยธานี อาคารธนาคารออมสินสาขา
 ตาคดี และอาคารธนาคารออมสินสาขาชัยนาท แม้จะสามารถดำเนินการซ่อมแซมที่อยู่ภายในอำนาจ
 และวงเงินงบประมาณได้ แต่ไม่ดำเนินการเอง รอให้หน่วยงานส่วนกลางเข้ามาดำเนินการให้ มี
 สภาพอาคารโดยรวมที่ทรุดโทรมกว่า

6.5 งานบริการอาคาร

การทำงานของบริการอาคารรณาคารสาขาของรณาคารออมสิน มาจากการศึกษา และรวบรวม ข้อมูลจากกลุ่มอาคารกรณีศึกษา ทั้ง 5 แห่ง ในเรื่องงานอาคารพื้นฐานที่ประกอบด้วยงานทำความสะอาด รักษาความปลอดภัย และยานพาหนะซึ่งสามารถแบ่งได้เป็น 3 ลักษณะคือ

- แบบที่ 1 ดำเนินการโดยพนักงานของรณาคาร
 แบบที่ 2 ดำเนินการโดยลูกจ้างของรณาคาร
 แบบที่ 3 ดำเนินการโดยจัดจ้างบริษัท หรือ หน่วยงานจากภายนอก
 แบบผสม ดำเนินการโดยมีมากกว่าหนึ่งแบบขึ้นไปเช่น มีการดำเนินการทั้งแบบที่ 1 และ 2

ตารางที่ 6.11 : แสดงการดำเนินงานบริการอาคาร

อาคาร	ลักษณะการดำเนินงาน		
	รักษาความสะอาด	รักษาความปลอดภัย	บริการรถขนส่ง
สำนักงานภาค 5	แบบที่ 1 และ 3	ไม่มีการดำเนินการ	แบบที่ 1 และ 2
ศูนย์ธุรกิจสินเชื่อบริการอุทัยธานี	แบบที่ 2	แบบที่ 3	แบบที่ 1
สาขาชัยนาท	แบบที่ 2	แบบที่ 3	แบบที่ 2
สาขาตากสิน	แบบที่ 3	ไม่มีการดำเนินการ	แบบที่ 1
สาขาสรรคบุรี	แบบที่ 2	แบบที่ 3	แบบที่ 1

จากตารางที่ 6.11 พบว่างานรักษาความสะอาด ใช้วิธีจัดจ้างลูกจ้างทำความสะอาดเป็นส่วนใหญ่ ยกเว้นสำนักงานภาค 5 และรณาคารออมสินสาขาตากสิน ที่ใช้วิธีจัดจ้างบริษัทรักษาความสะอาดมาดูแล และในอาคารสำนักงานภาค 5 เป็นการดำเนินการแบบผสม คือนอกจากจ้างบริษัทรักษาความสะอาดแล้วยังมีพนักงานบริการรับใช้ที่เป็นพนักงานของรณาคารอีกด้วย โดยแบ่งพื้นที่รับผิดชอบไม่ทำงานในพื้นที่ซ้ำซ้อนกัน

งานรักษาความปลอดภัยไม่มีการวางนโยบายที่ชัดเจน ใช้วิธีจ้างเจ้าหน้าที่ตำรวจในพื้นที่ ซึ่งในบางพื้นที่ไม่สามารถติดต่อประสานงานได้จึงทำให้ อาคารสำนักงานภาค 5 และรณาคารออมสินสาขาชัยนาทไม่มีการรักษาความปลอดภัย

งานพนักงานบริการขับรถใช้พนักงานของรณาคารเองเป็นส่วนใหญ่ ยกเว้นอาคารรณาคารออมสินสาขาชัยนาทที่ใช้การจัดจ้างลูกจ้างขับรถ และอาคารสำนักงานภาค 5 ใช้ทั้งพนักงานของรณาคารเองและจัดจ้างลูกจ้างขับรถ

บทที่ 7

สรุปผลการศึกษา อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

7.1 ความเป็นมาและความสำคัญของการวิจัย

ธนาคารออมสิน มีหน้าที่เป็นธนาคารเฉพาะกิจ เป็นธนาคารเพื่อการออม โดยให้บริการรับฝากเงินในหลายรูปแบบ ตอบสนองความต้องการด้านธุรกรรมการแลกเปลี่ยน และเก็บสำรองเงินตรา ของประชาชนและองค์กรต่างๆ การให้บริการประชาชนในท้องที่ต่างๆ ได้ทั่วประเทศนั้นมีผลให้ธนาคารต้องขยายเครือข่ายสาขาให้ครอบคลุมพื้นที่ต่างๆ ทั่วประเทศ การก่อสร้างเพื่อตั้งสำนักงานธนาคารสาขาดำเนินการมาอย่างต่อเนื่อง จนในปัจจุบันธนาคารออมสินมีสาขารวมทั้งสิ้น 576 แห่ง ซึ่งอาคารธนาคารสาขาทั้งหมดนั้นเป็นทรัพยากรหนึ่งของธนาคารที่จะส่งเสริมการดำเนินพันธกิจให้องค์กรประสบความสำเร็จได้ อาคารเหล่านี้จำเป็นต้องมีค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาให้สามารถคงสภาพใช้งานได้ตามความต้องการขององค์กร การศึกษาคั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาสภาพปัจจุบัน และปัญหาที่เกิดขึ้นในการดูแลรักษาอาคารสถานที่ของธนาคารสาขา เพื่อเสนอแนะแนวทางการแก้ปัญหา จากการศึกษาเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง การศึกษาในครั้งนี้เลือกศึกษา อาคารสาขาธนาคารออมสินเพียง หนึ่งภาค โดยอนุมานว่าแต่ละภาคมีลักษณะร่วมกัน และเลือก ภาค 5 เป็นกรณีศึกษา เนื่องจากความสะดวกและขนาดเหมาะสมในการศึกษาและเนื่องด้วยการศึกษาครั้งนี้มีเวลาและงบประมาณที่จำกัดจึงเลือกศึกษาอาคารที่ทำการ

ธนาคารสาขาที่มีขนาด และแบบของอาคารที่แตกต่างกัน โดยนำอาคารธนาคารสาขาของธนาคารออมสิน จำนวน 5 แห่ง ประกอบด้วย ธนาคารออมสินภาค 5 ศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการลูกค้าธานี ธนาคารออมสินสาขาชัยนาท ธนาคารออมสินสาขาตาดลี และ ธนาคารออมสินสาขาสรรคบุรี เป็นกรณีศึกษา เนื่องจากความเหมาะสมในด้าน ความสัมพันธ์ ขนาด แบบอาคาร และความสะดวกในการศึกษา ใช้วิธีการศึกษาข้อมูลปฐมภูมิจากการสำรวจ สังเกต และสัมภาษณ์ ข้อมูลทุติยภูมิจากเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง นำผลที่ได้จากการศึกษาไปใช้เป็นข้อเสนอแนะในการกำหนดแนวทางการดูแลรักษาอาคารสถานที่ของธนาคารออมสินต่อไป

7.2 สภาพอาคารโดยทั่วไปในปัจจุบัน

จากการสำรวจข้อมูลพื้นฐาน และสภาพโดยทั่วไปในปัจจุบัน ของอาคารกรณีศึกษาทั้ง 5 พบว่า

- อาคารกรณีศึกษา อยู่บนพื้นที่ขนาดแตกต่างกันคือ สำนักงานภาค 5 ตั้งอยู่บนที่ดินขนาดใหญ่ที่สุด 2550 ตารางวา รองลงมาคือธนาคารออมสินสาขาตากลี 250 ตารางวา ธนาคารออมสินสาขาสุพรรณบุรี 202 ตารางวา ศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการอุทัยธานี 184 ตารางวา และเล็กที่สุดคือ ธนาคารออมสินสาขาชัยนาท 105.75 ตารางวา
- กรรมสิทธิ์ที่ดินโดยส่วนใหญ่เป็นของธนาคารออมสินยกเว้นเพียง ศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการอุทัยธานี เป็นที่เช่าราชพัสดุ อาคารที่มีอายุมากที่สุดคือธนาคารออมสินสาขาชัยนาท (2518) รองมาคือ ธนาคารออมสินสาขาสุพรรณบุรี (2523) สำนักงานภาค 5 (2529) ธนาคารออมสินสาขาตากลี (2531) ศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการอุทัยธานี (2543) ตามลำดับ
- อาคารกรณีศึกษาทั้งหมดเป็นอาคารขนาดเล็ก มีความสูงตั้งแต่ 2 ถึง 3 ชั้น โดยส่วนใหญ่จะเป็นอาคารเดี่ยว ยกเว้น สำนักงานภาค 5 จะมีอาคารพัสดุ โรงเก็บรถยนต์ และบ้านพักรับรองอยู่ด้วย
- ขนาดพื้นที่อาคารสำนักงานภาค 5 มีพื้นที่รวม 1133.2 ตารางเมตร ศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการอุทัยธานี 828 ตารางเมตร ธนาคารออมสินสาขาชัยนาท 468 ตารางเมตร ธนาคารออมสินสาขาตากลี 864 ตารางเมตร ธนาคารออมสินสาขาสุพรรณบุรี 344 ตารางเมตร
- สภาพภายนอกโดยทั่วไปของอาคาร แบ่งเป็น ที่อยู่ในเกณฑ์ดี คือ อาคารศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการอุทัยธานี ที่อยู่ในเกณฑ์พอใช้ คือ อาคารสำนักงานภาค 5 อาคารธนาคารออมสินสาขาตากลี และอาคารธนาคารออมสินสาขาสุพรรณบุรี ที่อยู่ในเกณฑ์ทรุดโทรม คืออาคารธนาคารออมสินสาขาชัยนาท
- สภาพภายในอาคาร อาคารสำนักงานภาค 5 อาคารศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการอุทัยธานี และอาคารธนาคารออมสินสาขาตากลี มีสภาพอยู่ในเกณฑ์ดี อาคารธนาคารออมสินสาขาสุพรรณบุรี มีสภาพอยู่ในเกณฑ์พอใช้ และที่อยู่ในเกณฑ์ทรุดโทรม คืออาคารธนาคารออมสินสาขาชัยนาท
- สภาพระบบประกอบอาคารของ อาคารสำนักงานภาค 5 อยู่ในสภาพดี อาคารธนาคารออมสินสาขาสุพรรณบุรี และอาคารธนาคารออมสินสาขาชัยนาทมีสภาพทรุดโทรม อาคารศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการอุทัยธานี และอาคารธนาคารออมสินสาขาตากลี อยู่ในสภาพที่ไม่สามารถใช้งานได้ในบางจุด

ผู้ใช้อาคาร

การใช้งานอาคารธนาคารสาขาของธนาคารออมสิน ประกอบด้วยผู้ใช้งานที่เป็นเจ้าของอาคาร คือ สำนักงานภาค ศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการ ธนาคารสาขา และผู้ใช้อาคารที่เป็น

ลูกค้า และผู้มาติดต่อธุรกิจกับธนาคาร ซึ่งมีอาคารบางแห่งที่มีหน่วยงานเข้าใช้อาคารมากกว่าหนึ่งหน่วยงาน คือ

- อาคารสำนักงานภาค 5 ประกอบด้วย สำนักงานภาค 5 ศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการ สวรรควิถึ และสาขาสวรรควิถึ
- อาคารศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการอุทัยธานี ประกอบด้วย ศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการอุทัยธานี และสาขาอุทัยธานี
- อาคารสาขาชัยนาท สาขาตาคดี และสาขาสรรคบุรี มีเฉพาะหน่วยงานสาขา จากสภาพอาคารโดยทั่วไปในปัจจุบัน จะพบว่าสภาพความทรุดโทรมของอาคารมีได้ ขึ้นอยู่กับ ขนาดพื้นที่ใช้สอย จำนวนผู้ใช้อาคาร และลำดับขั้นการบังคับบัญชาแต่อย่างใด

7.3 งานบำรุงรักษาอาคารสถานที่และงานบริการอาคาร

นโยบายการดูแลและบำรุงรักษาอาคาร

นโยบายการดูแลและบำรุงรักษาอาคารของธนาคารไม่ชัดเจน มีกล่าวถึงเพียงกว้างๆ ให้ อาคารสถานที่ที่มีความพร้อมที่จะสนับสนุนธุรกิจของธนาคารได้ หากแต่ไม่มีการขยายให้เป็น แผนการดำเนินงานที่ชัดเจน นโยบายจากเจ้าของอาคารกรณีศึกษาส่วนใหญ่มุ่งเน้นที่ภาพลักษณ์ และความสะอาดของตัวอาคาร

การศึกษาโครงสร้างองค์กรของธนาคารออมสินพบว่า การดูแลและบำรุงรักษาอาคาร สาขา แบ่งเป็น สองส่วนคือ

- ส่วนกลาง มีฝ่ายบริการกลาง โดย งานอสังหาริมทรัพย์ และงานออกแบบและควบคุมการก่อสร้าง เป็นผู้ดำเนินการ มีหน้าที่ ซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคาร ระบบประกอบอาคาร และครุภัณฑ์ บางส่วน ฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศ มีหน้าที่ ดูแล ซ่อมแซมและบำรุงรักษา ระบบคอมพิวเตอร์ทั้งหมด
- ส่วนภูมิภาค (เจ้าของอาคาร) มีธนาคารออมสินภาค และธนาคารออมสินสาขาเป็นผู้ดำเนินการ มีหน้าที่ ควบคุมดูแลการดำเนินงานของสาขา การใช้งานอาคารสถานที่ งานบริการต่างๆ และครุภัณฑ์ บางส่วน

การดำเนินงานดูแลและบำรุงรักษาอาคาร ประกอบด้วยการทำงานจากส่วนกลาง และส่วนเจ้าของอาคาร

- การดำเนินงานจากส่วนกลาง ได้แก่ งานดัดแปลงต่อเติมอาคาร งานซ่อมบำรุงอาคารและระบบประกอบอาคารที่หน่วยงานเจ้าของอาคารไม่สามารถดำเนินการเองได้ ซึ่งเป็น

หน้าที่ของ งานออกแบบและควบคุมการก่อสร้าง โดยมีงานอสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้กำหนดงบประมาณ และ งานที่เกี่ยวกับระบบคอมพิวเตอร์ มีฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศเป็นผู้ดำเนินการ

- การดำเนินงานโดยหน่วยงานเจ้าของอาคาร ได้แก่ งานบริการอาคารต่างๆ เช่น งานทำความสะอาด งานรักษาความปลอดภัย งานดูแลระบบปรับอากาศ และงานจัดซ่อมที่อยู่ขอบเขตในงบประมาณที่ตั้งไว้ (ภาค 100,000 บาท สาขา 20,000 บาท)

หน้าที่รับผิดชอบในการดูแลอาคารสถานที่ เป็นของหน่วยงานเจ้าของอาคาร ซึ่งไม่มีการกำหนดชัดว่าเป็นของผู้ใด ยกเว้นอาคารสำนักงานภาค ที่ระบุว่าเป็นหน้าที่ของ งานธุรการภาค เนื่องจากภายในสาขาอื่น ๆ มีจำนวนบุคลากรเพียงหน่วยงานละ 11 ถึง 17 คน การดูแลอาคารสถานที่จึงอยู่ในลักษณะที่ช่วยกันทำ โดยมีผู้จัดการสาขาเป็นผู้ดูแลในภาพรวม

จำนวนบุคลากรของธนาคารในแต่ละอาคารมีดังนี้ สำนักงานภาค 5 มีพนักงานทั้งหมด 56 คน ศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการอุทัยธานี 17 คน ธนาคารออมสินสาขาชัยนาท 12 คน ธนาคารออมสินสาขาตากสิน 11 คน ธนาคารออมสินสาขาสรรคบุรี 12 คน

งานบำรุงรักษาอาคารมีเพียงงานบำรุงรักษาเครื่องปรับอากาศเท่านั้น ซึ่ง งานบำรุงรักษาเครื่องปรับอากาศของภาค 5 นั้นเป็นแบบรวมศูนย์ คือทำสัญญาด้วยวาจากับผู้รับจ้างให้เหมาบำรุงรักษาเครื่องปรับอากาศทุกเครื่องในทุกสาขาที่อยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของภาค 5 เป็นสัญญาปีต่อปี

งานบริการอาคารในอาคารสาขาของธนาคารออมสินประกอบด้วย งานรักษาความสะอาด งานรักษาความปลอดภัย งานพาหนะ โดยมีหัวหน้าหน่วยงานเจ้าของอาคารเป็นผู้ตรวจสอบและประเมินผลงาน

จำนวนบุคลากรที่มีหน้าที่รับผิดชอบในงานบริการ แบ่งเป็นบุคลากรที่เป็นพนักงานของธนาคารเอง บุคลากรจากการจัดจ้างลูกจ้างของธนาคาร และบุคลากรจากการจัดจ้างบริษัทผู้รับจ้างภายนอก ซึ่งสามารถแบ่งประเภทได้ดังนี้

- งานรักษาความสะอาด สำนักงานภาค 5 และธนาคารออมสินสาขาตากสิน ใช้การจัดจ้างบริษัทผู้รับจ้างภายนอก (สำนักงานภาค 5 มี 2 คน ธนาคารออมสินสาขาตากสิน 1 คน)

ศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการอุทธรณ์ ธนาคารออมสินสาขาชัยนาท และธนาคารออมสินสาขา
สรรคบุรี ใช้วิธีการจัดจ้างลูกจ้างทำความสะอาด (สาขาละ 1 คน)

- งานรักษาความปลอดภัย ทั้งหมดใช้วิธีการจัดจ้างเจ้าหน้าที่ตำรวจในพื้นที่ มาดูแล
รักษาความปลอดภัย ซึ่งขึ้นอยู่กับการติดต่อประสานงานของธนาคารกับเจ้าหน้าที่ตำรวจในพื้นที่
(สาขาละ 1 คน)

- งานพาหนะ พนักงานขับรถแบ่งเป็น บุคลากรที่เป็นพนักงานของธนาคารเอง ในศูนย์
ธุรกิจสินเชื่อและบริการอุทธรณ์ ธนาคารออมสินสาขาตากดี และธนาคารออมสินสาขาสรรคบุรี
(สาขาละ 1 คน) และ บุคลากรจากการจัดจ้างลูกจ้างของธนาคาร ในธนาคารออมสินสาขาชัยนาท
(1 คน) ส่วนสำนักงานภาค 5 นั้น มีทั้งสองแบบรวมกัน (พนักงานของธนาคาร 2 คน ลูกจ้าง 1 คน)

งานซ่อมแซมอาคารและระบบประกอบอาคารของอาคารสำนักงานสาขาธนาคารออมสิน
จะแบ่งออกเป็นสองลักษณะ คือ

1. งานซ่อมที่อยู่ในงบประมาณที่หัวหน้าหน่วยงานเจ้าของอาคารจะอนุมัติได้ (ภาคไม่
เกิน 100,000 บาท สาขาไม่เกิน 20,000 บาท)
2. งานซ่อมขนาดใหญ่ที่เกินงบประมาณ หรืออยู่ในงบประมาณแต่ไม่สามารถจัดจ้างช่าง
ท้องถิ่นทำได้ ซึ่งสามารถแยกย่อยได้อีกสองลักษณะ คือ
 - 2.1 งานซ่อมทั่วไป คืองานที่เกิดปัญหาหลายจุดแต่ไม่ก่อให้เกิดอันตรายหรือไม่ทำ
ให้ความเสียหายขยายออกไป จะตั้งไว้ในงบประมาณของปีต่อไป
 - 2.2 งานเร่งด่วน คืองานที่อาจก่อให้เกิดอันตรายต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้ใช้อาคาร
และอยู่นอกงบประมาณที่ตั้งไว้

การตรวจสอบคุณภาพและประเมินผลงาน เป็นหน้าที่ของหัวหน้าหน่วยงานเจ้าของอาคาร
ในกรณีงานบริการอาคาร และงานซ่อมที่อยู่ในอำนาจอนุมัติ หากเป็นการซ่อมใหญ่การตรวจสอบ
คุณภาพจะมาจากผู้บริหารและบุคลากรด้านวิชาชีพจากส่วนกลาง (งานออกแบบและควบคุมการ
ก่อสร้าง ฝ่ายบริการกลาง) มาร่วมเป็นกรรมการการตรวจการจ้างด้วย

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับงานดูแลอาคารสถานที่ของอาคารกรณีศึกษา พบว่าโดยส่วนใหญ่ขาด
การรวบรวมและจัดบันทึกไว้ ที่มีบันทึกไว้ก็ขาดการแจกแจงรายละเอียดที่ชัดเจน และเนื่องจาก
การซ่อมบำรุงอาคารมีทั้งจากส่วนกลางและจากตัวสาขาเองทำให้การรวบรวมค่าใช้จ่ายไม่
สามารถทำได้เนื่องจากไม่มีฐานข้อมูลที่ชัดเจนเพียงพอ และไม่สามารถคิดแยกค่าใช้จ่ายในการ

บำรุงรักษาและบริการเป็นหน่วยต่อพื้นที่ได้เนื่องจากแต่ละอาคารมีการใช้พื้นที่แตกต่างกัน และมีการดำเนินงานด้านงานบริการพื้นฐานที่แตกต่างกัน ไม่สามารถนำมาเปรียบเทียบกันได้

7.4 ผลการศึกษา

จากการสำรวจอาคารกรณีศึกษาและรวบรวมข้อมูลต่างๆที่เกี่ยวข้องพบว่าสภาพอาคารสาขาของธนาคารออมสินในตัวอย่างกรณีศึกษาแบ่งได้เป็นสามลักษณะคือ

- อาคารอยู่ในสภาพดีมีความพร้อมที่จะใช้งาน คืออาคารที่มีภาพลักษณ์ที่ดีในความรู้สึกของผู้ใช้อาคาร และไม่มีปัญหาในเรื่องของระบบประกอบอาคารอันอาจจะทำให้การดำเนินธุรกรรมขององค์กรติดขัด หรือเกิดอันตรายในส่วนโครงสร้างอาคาร จากกลุ่มอาคารกรณีศึกษาที่อยู่ในประเภทนี้ ได้แก่ อาคารสำนักงานภาค 5
- อาคารอยู่ในสภาพพอใช้งานได้ คืออาคารที่อาจมีปัญหในเรื่องความสกปรก สีอาคารหลุดร่อน และรอยแตกร้าวบริเวณต่างๆของอาคารที่เห็นได้ชัดเจน ซึ่งจะส่งผลต่อความรู้สึกที่ไม่ดีต่อภาพลักษณ์ของอาคารและองค์กร แต่สามารถดำเนินธุรกรรมขององค์กรได้อย่างต่อเนื่อง ไม่มีปัญหาในเรื่องระบบประกอบอาคารที่จะส่งผลให้การดำเนินงานติดขัดจากกลุ่มอาคารกรณีศึกษาที่อยู่ในประเภทนี้ ได้แก่ อาคารธนาคารออมสินสาขาสรรคบุรี
- อาคารอยู่ในสภาพทรุดโทรมต้องปรับปรุงเพื่อให้พร้อมที่จะใช้งาน คืออาคารที่เกิดปัญหาที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกรรมขององค์กร เช่นปัญหาของระบบประกอบอาคารในเรื่องระบบไฟฟ้า ระบบสุขาภิบาล ระบบบำบัด ระบบสื่อสาร ระบบป้องกันอัคคีภัย และปัญหาน้ำรั่วซึมที่รุนแรงจนกระทบต่อการปฏิบัติงานและภาพลักษณ์ที่ดีขององค์กร จากกลุ่มอาคารกรณีศึกษาที่อยู่ในประเภทนี้ ได้แก่ อาคารศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการอุทัยธานี อาคารธนาคารออมสินสาขาชัยนาท และอาคารธนาคารออมสินสาขาตาคลี

ปัจจัยที่มีผลต่อสภาพอาคารสาขาที่เป็นกรณีศึกษา คือ ขอบเขตหน้าที่ของหน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบในด้านอาคารสถานที่ของแต่ละแห่ง และนโยบายทางด้านอาคารสถานที่ของหน่วยงานเจ้าของอาคารกรณีศึกษาส่วนใหญ่จะเน้นในเรื่องความสะดวกและภาพลักษณ์ที่ดีของอาคาร ไม่มีการวางแผนบำรุงรักษาอาคารที่ชัดเจน จะมีการซ่อมแซมต่อเมื่อเกิดปัญหาขึ้น

สภาพอาคารมิได้แปรผันตาม ขนาด จำนวนชั้น อายุ รูปแบบอาคาร และค่าใช้จ่าย ตัวอย่างเช่น อาคารศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการอุทัยธานี ที่มีอายุอาคารน้อยที่สุด กลับมีสภาพสภาพระบบประกอบอาคารบางจุดที่ไม่สามารถใช้งานได้ ค่าใช้จ่ายด้านการบำรุงรักษาอาคารสถานที่ต่อตารางเมตร ต่ำ เนื่องจากมีเพียงการบำรุงรักษาระบบปรับอากาศ และงานบริการพื้นฐาน คือ งานทำความสะอาด รักษาความปลอดภัย และยานพาหนะ

อาคารกรณีศึกษาทั้ง 5 แห่ง เป็นอาคารขนาดเล็กและมีจำนวนบุคลากรน้อยจนไม่สามารถจัดแบ่งหน้าที่ในการรับผิดชอบในด้านอาคารสถานที่โดยเฉพาะได้ดังนั้นค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่จะอยู่ที่เงินเดือนของพนักงานเนื่องจากต้องร่วมกันดูแลอาคารสถานที่ มีเฉพาะอาคารสำนักงานภาค 5 ที่กำหนดให้หน่วยงานธุรการ ทำหน้าที่ดูแลอาคารสถานที่โดยตรง ซึ่งเท่ากับหน่วยงานธุรการภาค 5 จำนวน 12 คน ทำหน้าที่ดูแลอาคารสาขาทั้งหมด อันประกอบด้วยอาคารสำนักงานทั้งสิ้น 43 แห่ง หรือคิดเป็นพื้นที่กว่า สองหมื่นตารางเมตร แต่ก็ไม่มีหน่วยงานที่สามารถให้บริการด้านซ่อมบำรุงภายในองค์กรของสำนักงานภาคเองได้ ต้องอาศัยจัดจ้างจากผู้รับจ้างภายนอก การประเมินผลงานจากหน่วยงานธุรการเองก็ไม่สามารถทำได้อย่างสมบูรณ์ เนื่องจากบุคลากรของหน่วยงานธุรการเองไม่ได้มีความรู้ด้านอาคารสถานที่โดยตรงเนื่องจากพนักงานส่วนใหญ่มาจากสายธุรกิจการเงิน งานซ่อมแซมการดำเนินงานจากส่วนกลางใช้เวลานานเนื่องจากมีขั้นตอนที่ซับซ้อนหากไม่ใช่งานเร่งด่วน ก็จะต้องรอข้ามประมาณในปีต่อไป งานบริการอาคารยังไม่มีระบบที่ชัดเจน งานรักษาความสะอาด และงานบริการขับรถ มีทั้งจากพนักงานของธนาคารเอง ลูกจ้าง และบริษัท หรือมีเกินกว่าหนึ่งแบบเช่นในอาคารสำนักงานภาค 5 งานรักษาความปลอดภัยไม่เป็นรูปแบบที่ชัดเจน คือมีเฉพาะในสาขาที่สามารถติดต่อกับกับเจ้าหน้าที่ตำรวจในพื้นที่ได้

7.5 อภิปรายผลการศึกษา

จากผลการศึกษา พบปัญหาที่เกี่ยวข้องกับการบำรุงรักษาและซ่อมแซมอาคารสาขาของธนาคารออมสิน ดังต่อไปนี้

- งานบริการรักษาความสะอาด รักษาความปลอดภัย และรถบริการ ไม่มีรูปแบบที่ชัดเจน ทำให้การควบคุมดูแลด้านการประเมินคุณภาพและการกำหนดงบประมาณไม่ชัดเจน บางแห่งมีความซ้ำซ้อนกัน
- การดูแลรักษาอาคารที่ชัดเจนมีเพียงงานระบบปรับอากาศเท่านั้นที่มีกำหนดการบำรุงรักษาที่แน่นอน ส่วนอื่นจะรอจนเกิดการชำรุดหมดสภาพการใช้งาน หรือมีสภาพน่าจะเป็นอันตราย จึงจะมีการแจ้งซ่อมหน่วยงานเจ้าของอาคารที่ทำหน้าที่ดูแลอาคารไม่สามารถปฏิบัติงานดูแลอาคารได้อย่างเต็มที่เนื่องจากไม่ได้มีความรู้พื้นฐานทางด้านอาคารสถานที่โดยตรง
- . เกิดความล่าช้าในการดำเนินการ ทำให้ปัญหาที่เกิดขึ้นลุกลาม เนื่องจาก ส่วนงานบริหารกิจการของสาขาธนาคาร และส่วนงานดูแลรักษาและซ่อมแซมอาคาร อยู่ในสายงานที่แยกจากกันทำให้มีปัญหาในเรื่องการประสานงานและการวางแผนงานโดยรวม ขาด

การวางแผนดูแลรักษาอาคารในระยะยาว และเกิดปัญหาการจัดสรรและควบคุมงบประมาณการดูแลอาคารสถานที่ทั้งในส่วนกลางและหน่วยงานเจ้าของอาคาร หน่วยงานส่วนกลางเอง ก็มีการดำเนินงานที่ซับซ้อนทำให้การวางแผนงานโดยรวมทำให้เกิดความล่าช้าในการดำเนินการ ทำให้ปัญหาที่เกิดขึ้นลุกลามและมีโอกาสเสียหายรุนแรงขึ้น

- ขาดฐานข้อมูลด้านอาคารสถานที่ ครุภัณฑ์ และระบบประกอบอาคารต่างๆ มีการเก็บบันทึกข้อมูลเกี่ยวกับการซ่อมบำรุงต่างๆ และการบันทึกข้อมูลค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับอาคารสถานที่ไม่ชัดเจน
- การควบคุมและตรวจสอบจากบุคลากรที่มีความรู้ด้านการดูแลอาคารสถานที่โดยตรงไม่ทั่วถึง บุคลากรผู้ทำหน้าที่ดูแลอาคารสถานที่ และกรรมการการจัดจ้างเกี่ยวกับงานอาคารสถานที่ ไม่ได้มีความรู้ด้านการดูแลอาคารสถานที่โดยตรงทั้งหมด ส่งผลต่อการกำกับดูแล และตรวจสอบ ทำให้คุณภาพงานไม่ได้มาตรฐาน ทำให้เกิดความทุจริตของอาคารและระบบประกอบอาคาร

สรุปปัญหา ของการบำรุงรักษาและซ่อมแซมอาคารสาขาของธนาคารออมสิน จากการศึกษาค้นคว้าได้คือ การขาดการวางแผนในการบำรุงรักษาอาคารในระยะยาว ขาดการรวบรวมฐานข้อมูลด้านอาคารสถานที่ ขาดการตรวจสอบ ควบคุมและติดตามประเมินผลจากผู้ที่มีความรู้ด้านอาคารสถานที่โดยตรง และขาดมาตรฐานที่ชัดเจนในการทำงานที่เกี่ยวข้องกับอาคารสถานที่ ทั้งงานซ่อมแซมอาคารและงานบริการอาคาร ทั้งหมดคือการขาด “ระบบ” งานที่ทำหน้าที่ในการบริหาร การจัดการ การดูแลรักษา และการบริการ ด้านอาคารสถานที่ ที่เหมาะสม

7.6 ข้อเสนอแนะจากการศึกษา

อาคารสถานที่ที่มีความสำคัญและซับซ้อนมากขึ้น เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยี รูปแบบองค์กร และวิธีการดำเนินธุรกิจ การใช้งานอาคารให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด จำเป็นจะต้องมีการบริหารจัดการและดูแลรักษาอาคารที่เหมาะสม การบริหารอาคารสถานที่ของธนาคารออมสินในปัจจุบันยังมีปัญหาที่ทำให้อาคารอยู่ในสภาพทรุดโทรม และไม่พร้อมใช้งาน

จากเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง พบว่า อาคารสถานที่ ระบบประกอบอาคาร อุปกรณ์และครุภัณฑ์ ตลอดจนบริเวณโดยรอบ จัดเป็นทรัพยากรกายภาพขององค์กร อันเป็นปัจจัยสำคัญหนึ่งที่จะนำพาให้พันธกิจขององค์กรประสบความสำเร็จ จำเป็นต้องมีองค์ประกอบที่

ดีของ การบริหารการจัดการ การดูแลรักษา และบริการ รวมเป็น **ระบบบริหารทรัพยากร** ภายภาพ (Facility Management) ที่ประกอบด้วย

งานบริหาร คือ งานวางนโยบาย งานวางแผน การกำหนดมาตรฐาน ในการดำเนินงาน ด้านการจัดการอาคารสถานที่

งานจัดการ คือ งานกำกับ ควบคุม ดูแล และตรวจสอบให้การดำเนินงานด้านอาคาร สถานที่และบริการต่างๆ เป็นไปตามที่วางแผนและมาตรฐานต่างๆที่กำหนดไว้

งานบำรุงรักษา คือ งานทางด้าน การดูแลรักษาในให้อาคาร สถานที่ และระบบประกอบ อาคาร สามารถใช้งานได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ และมีความปลอดภัยต่อผู้ใช้งาน โดยงาน เหล่านี้ประกอบด้วย งานดูแลรักษาภายนอกอาคาร งานดูแลรักษาบริเวณภายนอกอาคาร และ งานดูแลรักษาระบบประกอบอาคารต่างๆ

งานบริการ โดยประกอบด้วย งานบริการอาคาร และงานบริการทั่วไป งานบริการ อาคารเป็นงานให้บริการทั่วไปเกี่ยวกับอาคาร ได้แก่ งานดูแลรักษาความสะอาดภายในอาคาร งานรักษาความปลอดภัย งานดูแลสวนและต้นไม้ เป็นต้น ส่วนงานบริการทั่วไป เป็นงานบริการที่ เกี่ยวข้องกับการทำงาน หรือเพื่อสนับสนุนการทำงาน เช่น งานยานพาหนะ งานจัดส่งเอกสาร งาน บริการน้ำดื่ม เป็นต้น

นำ **ระบบบริหารทรัพยากรภายภาพ (Facility Management)** มาใช้ในการแก้ปัญหา การดูแลรักษาอาคารสาขาของธนาคาร โดยแบ่งงานด้านอาคารสถานที่ออกเป็น 2 ระดับคือ

ส่วนภูมิภาคและสาขา

- ทำหน้าที่ดูแลดำเนินงานบริการ พื้นฐานอันประกอบด้วยงานรักษาความสะอาด รักษา ความปลอดภัย และยานพาหนะเหมือนเดิม แต่อยู่ภายใต้การวางแผนและตรวจสอบที่ เหมาะสม จากส่วนกลาง
- ทำหน้าที่ดูแลดำเนินงานซ่อมบำรุงพื้นฐานเหมือนเดิม แต่อยู่ภายใต้คู่มือและแนวทาง ดำเนินงานที่ได้จากส่วนกลางเพื่อให้ได้มาตรฐานและมีประสิทธิภาพดียิ่งขึ้น

ส่วนกลาง

- กำหนดนโยบายด้านอาคารสถานที่ให้ชัดเจน และนำมาใช้ในการวางแผนระยะสั้นและ ระยะยาวขององค์กร
- ดำเนินการการจัดทำรายการวัสดุ คู่มือในการซ่อมแซม และบำรุงรักษาอาคาร เพื่อ กำหนดมาตรฐานการบำรุงรักษาและซ่อมแซมอาคาร โดยให้สำนักงานสาขาเป็น ผู้ดำเนินการตามคู่มือที่จัดทำระบบฐานข้อมูล ด้านอาคารสถานที่ ครุภัณฑ์ รายการ

วัสดุอุปกรณ์ต่างๆที่เกี่ยวข้อกับอาคารสถานที่ ข้อมูลงานซ่อมแซม ปรับปรุงดัดแปลง อาคารตลอดจน ข้อมูลของบริษัทผู้รับจ้างต่างๆที่เข้ามาทำงานให้ธนาคาร และข้อมูล ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับงานดูแลอาคารสถานที่ เพื่อเป็นข้อมูลการตัดสินใจในการวางแผน หรือดำเนินการใดๆในอนาคตดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับอาคารสถานที่ต่อไป

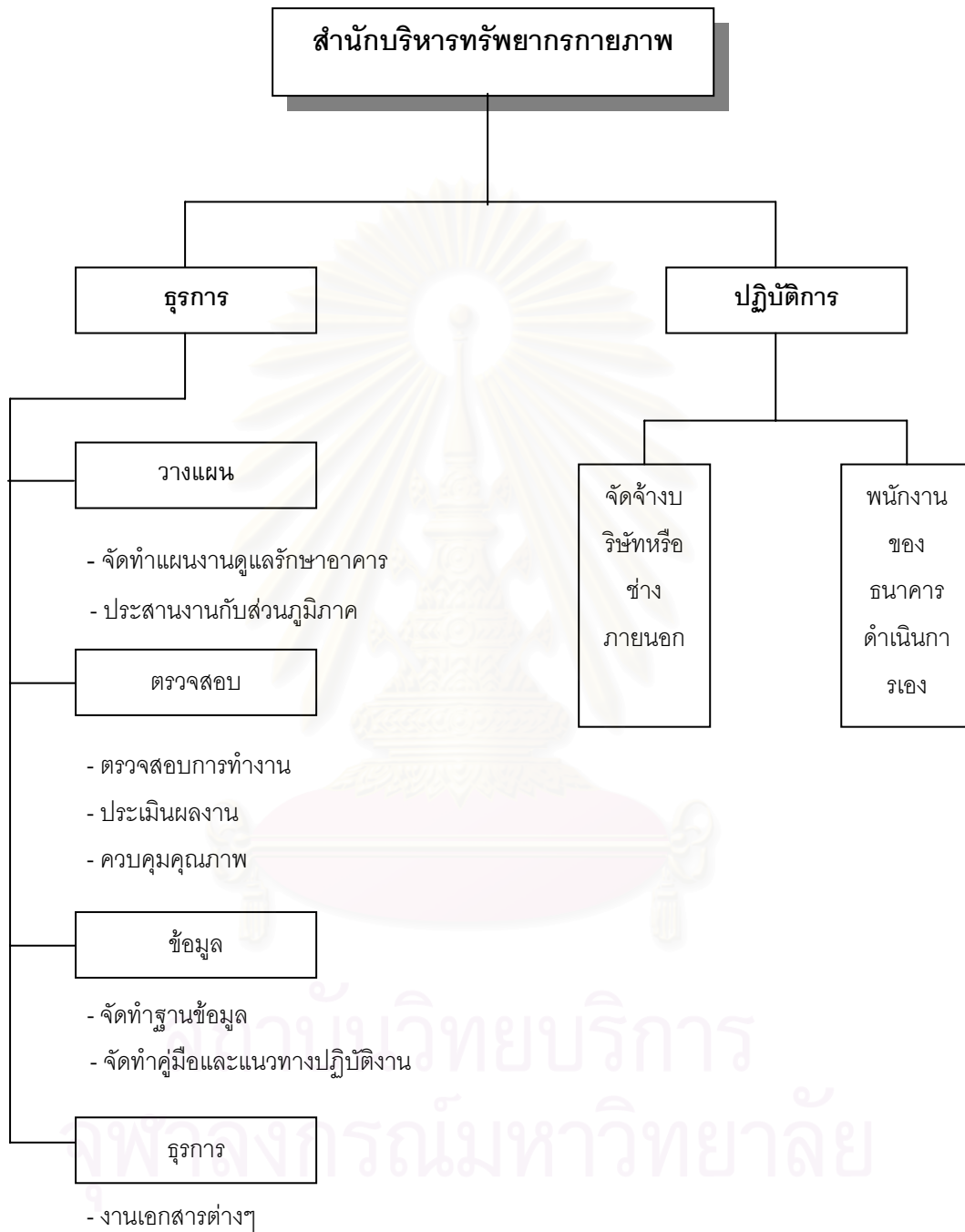
- ลดขั้นตอนการดำเนินงานที่ซับซ้อนของงานซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคารจากส่วน กลางลงโดยจัดให้มีหน่วยช่างจากส่วนกลางประจำอยู่ทุกภาคให้ดำเนินการสำรวจเพื่อ ปรับปรุงซ่อมแซมอาคารธนาคารสาขาได้อย่างรวดเร็วพร้อมทั้งจัดสรรงบประมาณการ ซ่อมแซมอาคารสาขาได้ในครั้งเดียวกัน
- จัดทำมาตรฐานการประเมินผล เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการควบคุม ดูแล และตรวจสอบ การใช้งานอาคาร ระบบประกอบอาคาร งานบริการอาคาร ช่าง บริษัทผู้รับจ้างที่เข้ามา ดำเนินการเกี่ยวข้องกับอาคารธนาคารสาขา

ทั้งนี้การดำเนินงานของส่วนกลางจะดำเนินงานแบบรวมศูนย์ โดยไม่ขึ้นกับลำดับชั้นการ บริหารกิจการสาขา เพื่อให้ปัญหาถูกแก้ไขได้อย่างรวดเร็ว ไม่เกิดการลุกลามของปัญหา

ผลที่ได้จากการศึกษาครั้งนี้จะเป็นพื้นฐานในการพัฒนา ระบบบริหารจัดการทรัพยากร กายภาพที่เหมาะสมกับองค์กรโดยรวมของธนาคารออมสิน เพื่อการใช้งานอาคารที่มี ประสิทธิภาพในงบประมาณที่เหมาะสม

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภาพที่ 7.1 โครงสร้างหน่วยงานบริหารทรัพยากรกายภาพของธนาคารออมสิน



รายการอ้างอิง

จารึก ทองขวัญ. ผู้จัดการธนาคารออมสินสาขาตากดี. สัมภาษณ์, 12 มีนาคม 2545.

ธงชัย สุมา. ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบริการกลาง (กลุ่มงานสำรวจและจัดซ่อม). สัมภาษณ์, 12 ธันวาคม 2544.

ธนาคารไทยพาณิชย์. ประวัติธนาคารไทย. กรุงเทพมหานคร. : โรงพิมพ์ธนาคารไทยพาณิชย์, 2538.

ธนาคารออมสิน. ๗๒ปีธนาคารออมสิน. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์ธนาคารออมสิน, 2528.

ธนาคารออมสิน. 84ปีธนาคารออมสิน. กรุงเทพมหานคร. : พร็อพพาแกนด์ จำกัด, 2540.

ธนาคารออมสิน. รายงานประจำปี 2543. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์ธนาคารออมสิน, 2543.

ธานี สันทิกใจไพบูลย์. ผู้จัดการธนาคารออมสินสาขาสุพรรณบุรี. สัมภาษณ์, 13 มีนาคม 2545.

บัณฑิต จุลาลัย และ เสรีชัย โชติพานิช. ระบบบริหารจัดการและดูแลรักษาอาคารในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. โครงการวิจัย. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2543.

พงษ์พันธ์ จงจิระศิริ. รองผู้อำนวยการฝ่ายบริการกลาง (งานออกแบบและควบคุมการก่อสร้าง). สัมภาษณ์, 12 ธันวาคม 2544.

พยอม วงศ์สารศรี. องค์การและการจัดการ. กรุงเทพมหานคร : สุภา, 2542.

พิพัฒน์ นิรัตติวงศกรณ์. ผู้ช่วยผู้อำนวยการธนาคารออมสินภาค 5 (กลุ่มงานธุรการ). สัมภาษณ์, 18 ธันวาคม 2544.

ราไพ แสงเมฆ. ผู้จัดการธนาคารออมสินสาขาชัยนาท. สัมภาษณ์, 13 มีนาคม 2545.

วินัย ลีลาวิไลลักษณ์. ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบริการกลาง (กลุ่มงานวิศวกรรมไฟฟ้าและเครื่องกล). สัมภาษณ์, 12 ธันวาคม 2544.

วิมลสิทธิ์ หรยางกูร และคณะ. พัฒนาการ แนวความคิดและรูปแบบของงานสถาปัตยกรรม : อดีต ปัจจุบัน และอนาคต. กรุงเทพมหานคร : สมาคมสถาปนิกสยามในพระบรมราชูปถัมภ์, 2536.

วีระ สัจกุล. เอกสารประกอบคำบรรยาย Facility Planning. กรุงเทพมหานคร : ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2543.

สมยศ นาวิการ. การบริหารและพฤติกรรมองค์กร. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์ผู้จัดการ, 2540.

สหัส พลภัทพี. เอกสารประกอบคำบรรยายแนวความคิดการบริการ ในการบริหารและจัดการอาคาร. กรุงเทพมหานคร : ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2543.

เสรีชัย โชติพานิช. เอกสารประกอบคำบรรยาย Facility Management. กรุงเทพมหานคร : ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2543.

อนุพงษ์ โตใหญ่. ผู้จัดการธนาคารออมสินสาขาอุทัยธานี. สัมภาษณ์, 12 มีนาคม 2545.



ภาคผนวก

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ธนาคารออมสินภาค 5

ศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการ

กำแพงเพชร

- ธนาคารออมสินสาขานครชุม
- ธนาคารออมสินสาขาพรานกระต่าย
- ธนาคารออมสินสาขาสลกบาตร
- ธนาคารออมสินสาขาคลองขลุง
- ธนาคารออมสินสาขาตาก
- ธนาคารออมสินสาขาแม่สอด
- ธนาคารออมสินสาขาแม่ระมาด
- ธนาคารออมสินสาขาพบพระ

ศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการเพชรบูรณ์

- ธนาคารออมสินสาขาหล่มสัก
- ธนาคารออมสินสาขาหนองไผ่
- ธนาคารออมสินสาขาซับสมอทอด
- ธนาคารออมสินสาขาหล่มเก่า
- ธนาคารออมสินสาขาวิเชียรบุรี
- ธนาคารออมสินสาขาชนแดน
- ธนาคารออมสินสาขาพิจิตร
- ธนาคารออมสินสาขาตะพานหิน
- ธนาคารออมสินสาขาบางมูลนาก
- ธนาคารออมสินสาขาสามง่าม
- ธนาคารออมสินสาขาราชรถ
- ธนาคารออมสินสาขาสากเหล็ก
- ธนาคารออมสินสาขาโพทะเล

ศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการอุทัยธานี

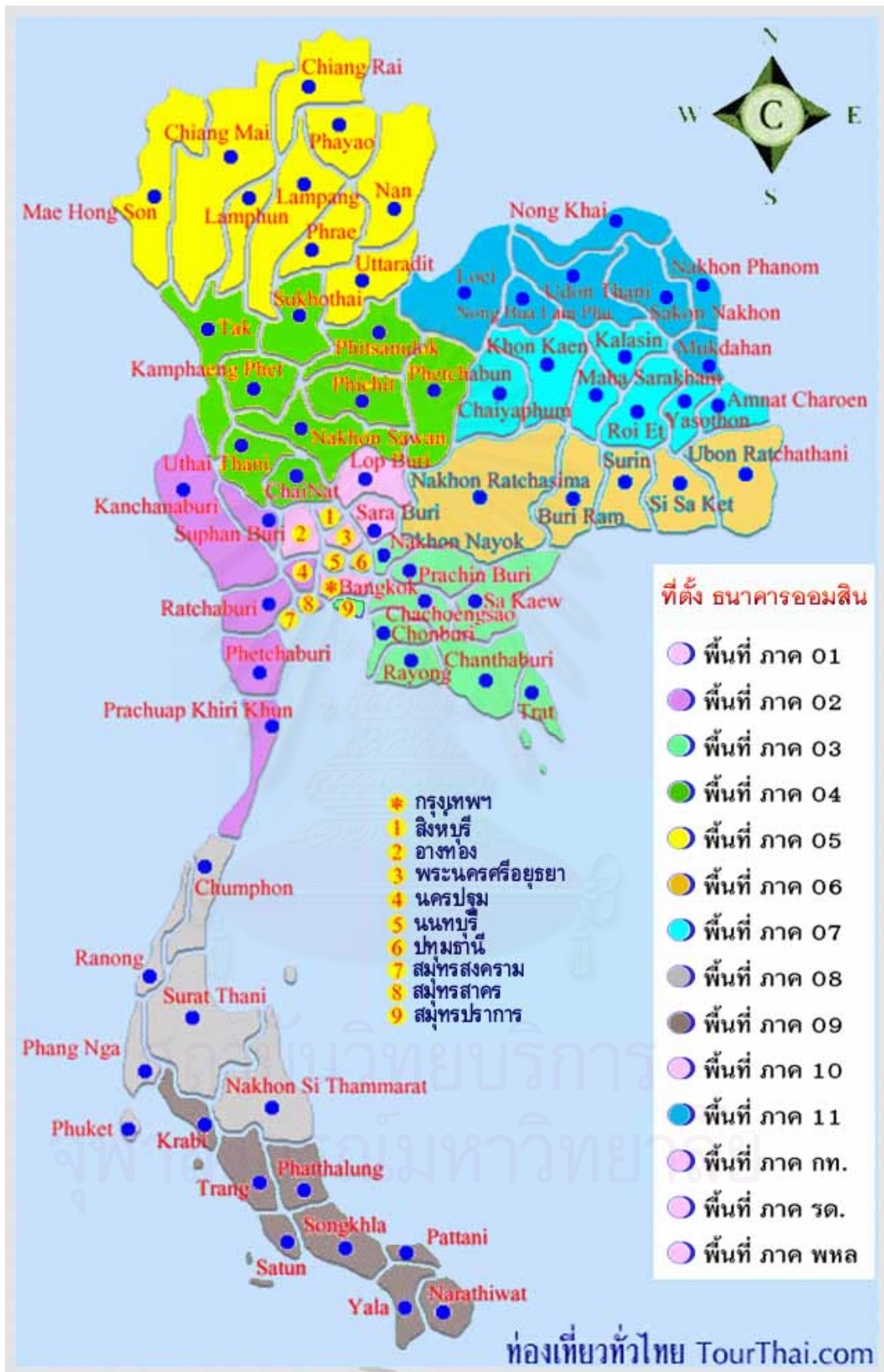
- ธนาคารออมสินสาขาหนองฉาง
- ธนาคารออมสินสาขาลานสัก
- ธนาคารออมสินสาขาชัยนาท
- ธนาคารออมสินสาขามโนรมย์
- ธนาคารออมสินสาขาวัดสิงห์
- ธนาคารออมสินสาขาหันคา
- ธนาคารออมสินสาขาสรรคบุรี
- ธนาคารออมสินสาขาสรรพยา

ศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการสวรรคร์วิถี

(อยู่ในอาคารธนาคารออมสินภาค 5)

- ธนาคารออมสินสาขานครสวรรค์
- ธนาคารออมสินสาขาพยุหะคีรี
- ธนาคารออมสินสาขาชุมแสง
- ธนาคารออมสินสาขาบรรพตพิสัย
- ธนาคารออมสินสาขาตาคลี
- ธนาคารออมสินสาขาลาดยาว
- ธนาคารออมสินสาขาท่าตะโก
- ธนาคารออมสินสาขาตากฟ้า
- ธนาคารออมสินสาขาหนองบัว
- ธนาคารออมสินสาขาโกรกพระ

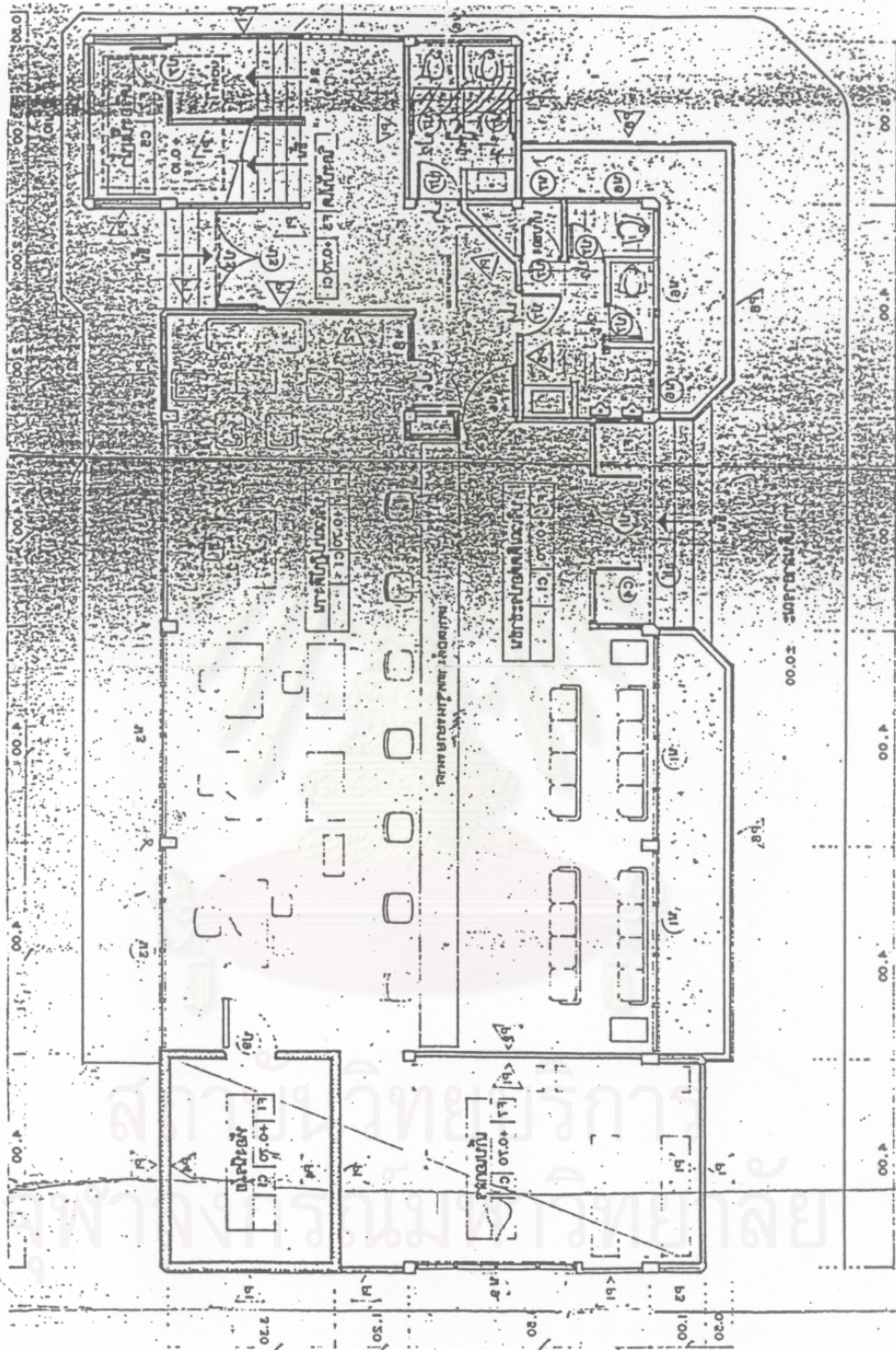
ธนาคารออมสินภาค	1 แห่ง
ศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการ	3 แห่ง
ธนาคารออมสินสาขา	39 แห่ง
รวม	43 แห่ง



ภาค 4 เปลี่ยนการลำดับเป็น ภาค 5 โดยการปรับผังองค์กรใหม่ในปี พ.ศ. 2544



อาคารออมสินภาค 5



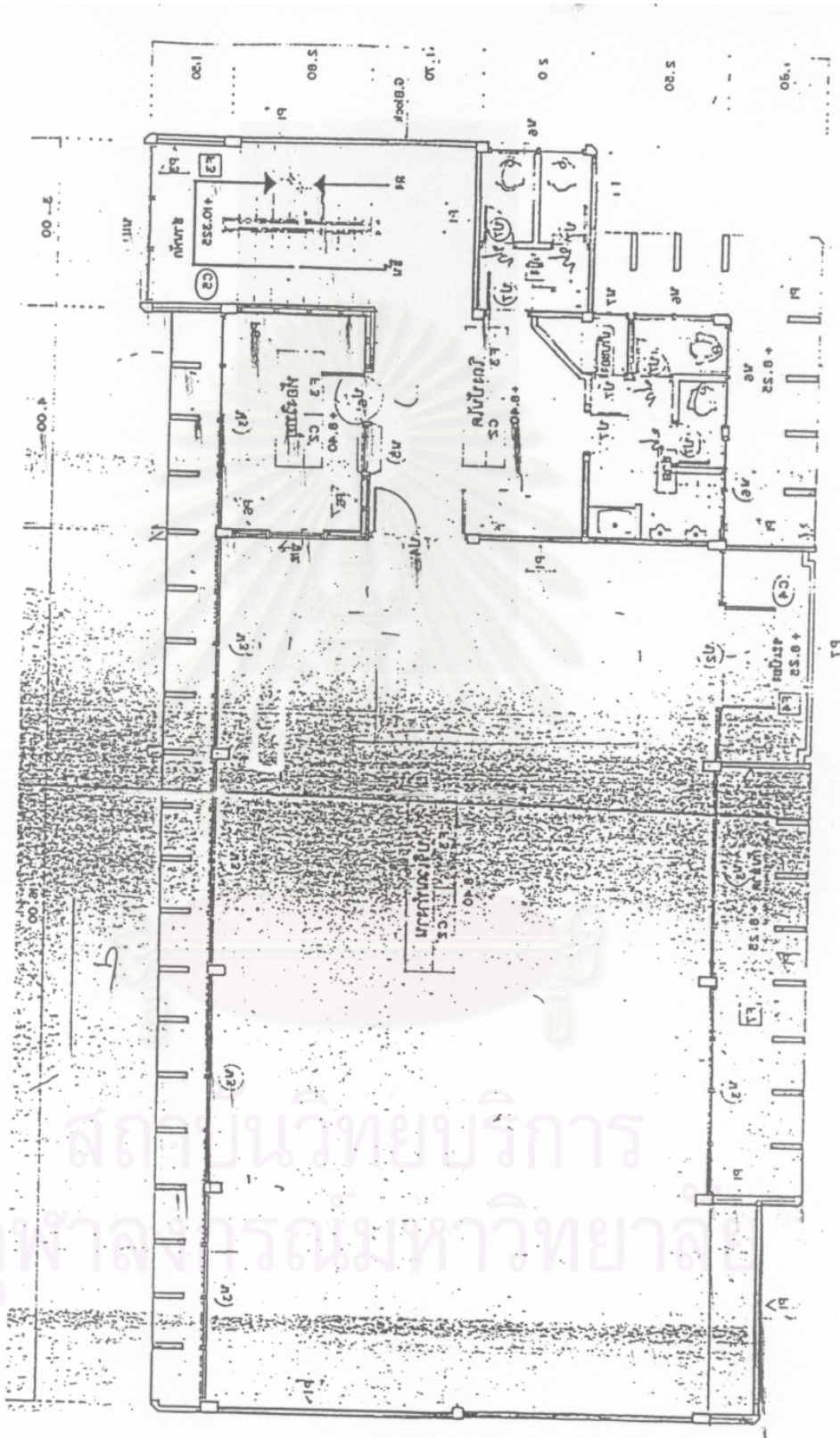
แปลนพื้นที่ชั้นล่าง

อาคารออมสินภาค 5



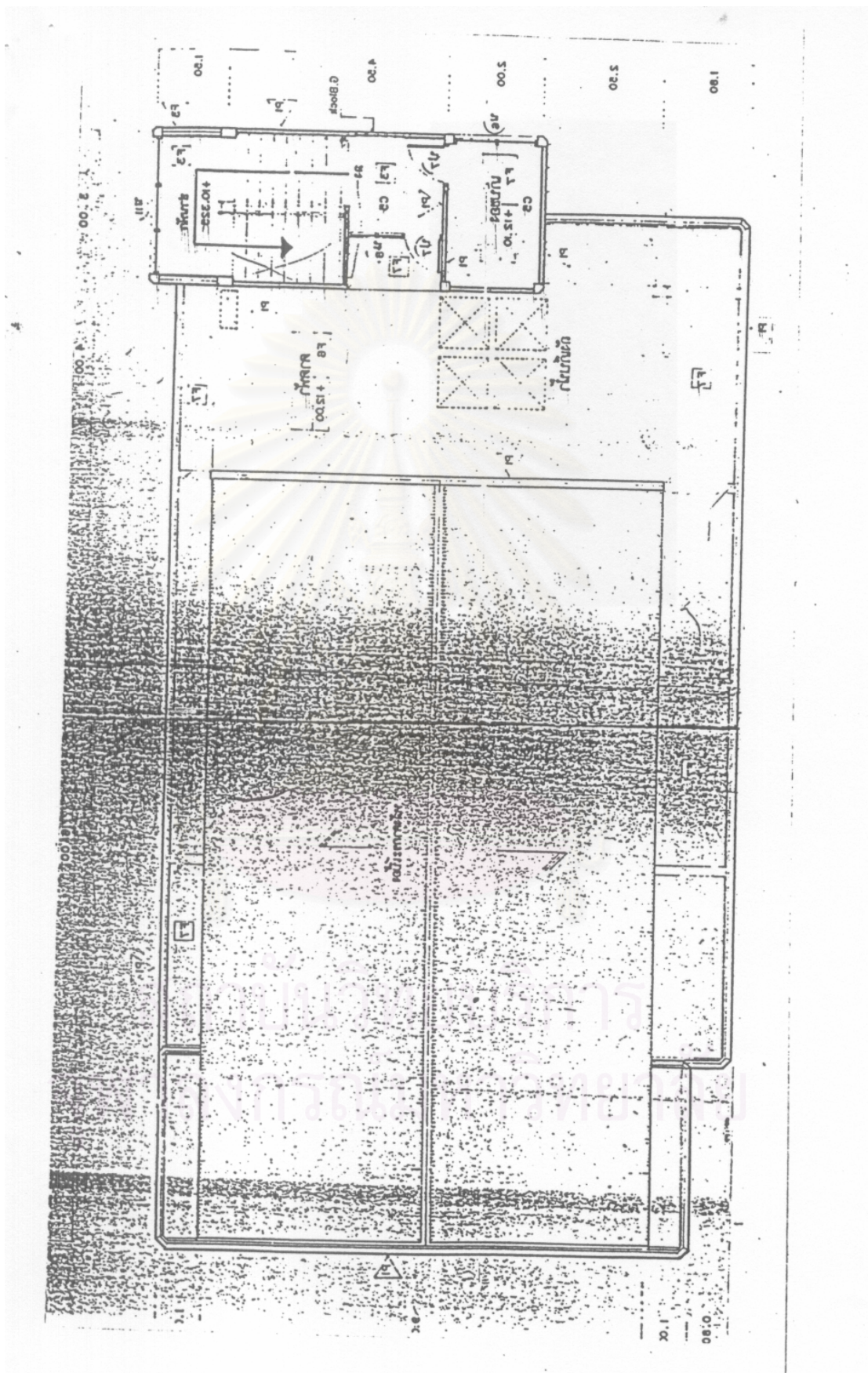
แปลนพื้นที่ 2

ธนาคารออมสินภาค 5



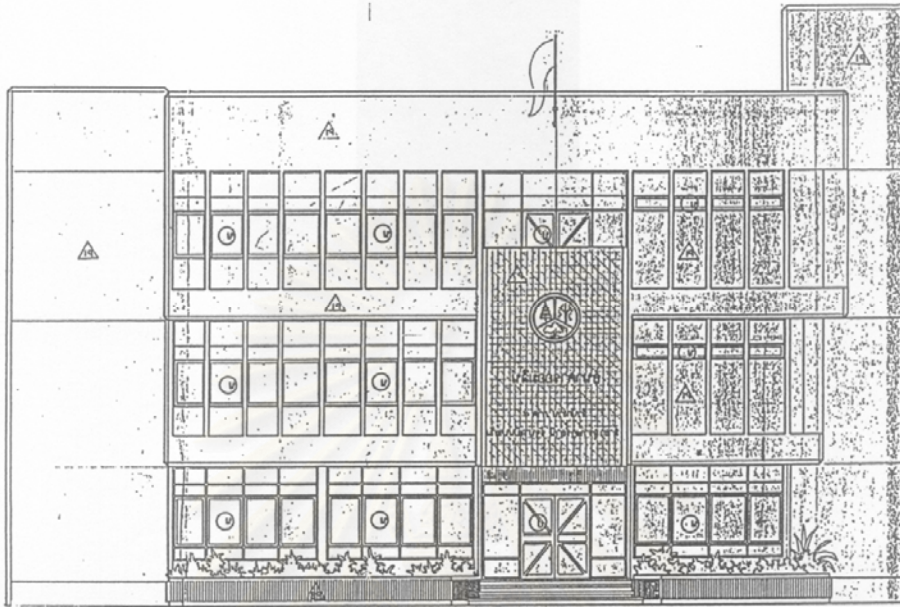
แปลนพื้นที่ 3

ธนาคารออมสินภาค 5

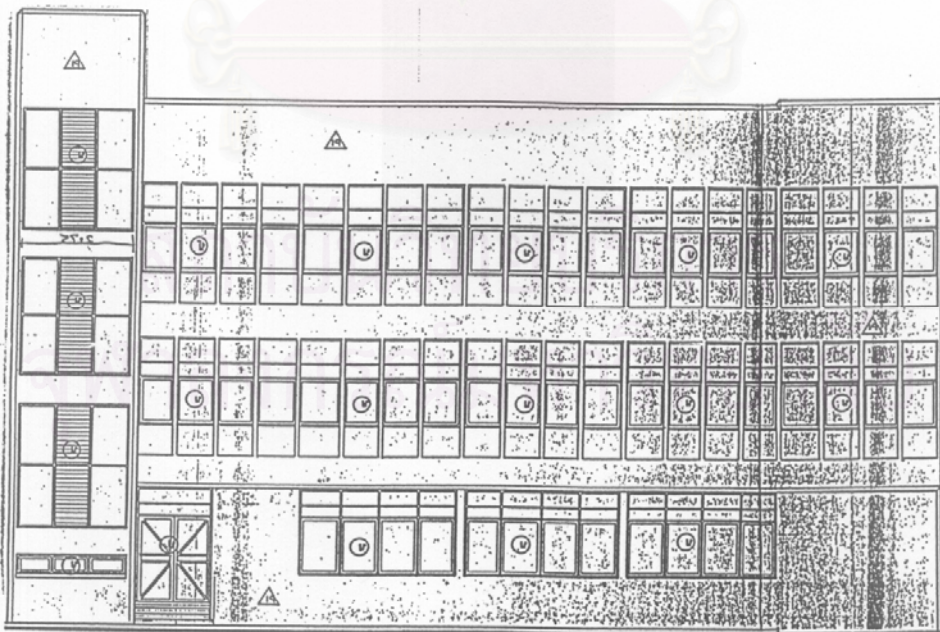


แปลนชั้นดาดฟ้า

ธนาคารออมสินภาค 5

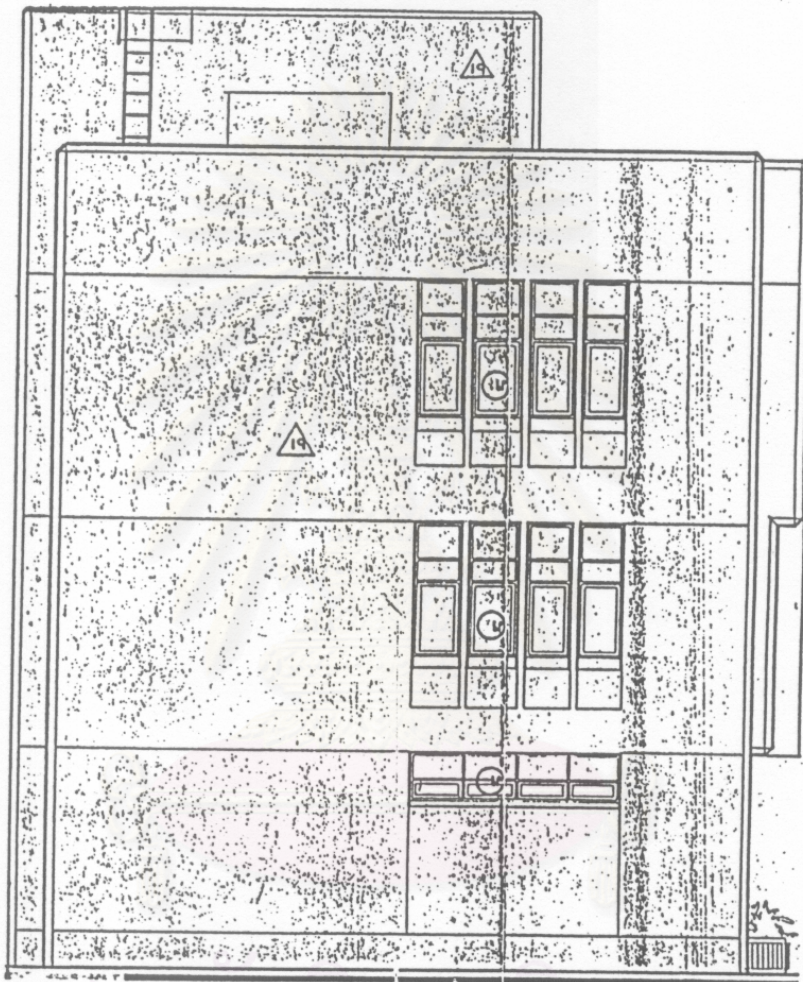


รูปด้านหน้า



รูปด้านหลัง

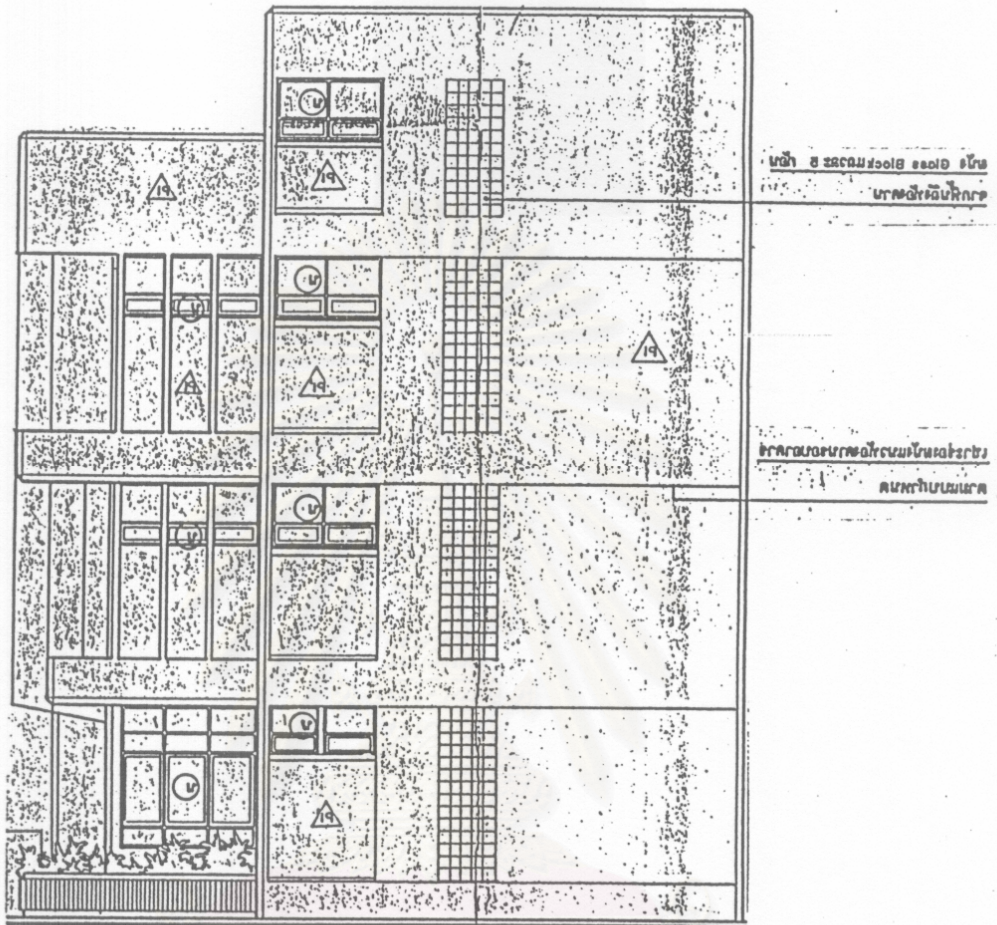
ธนาคารออมสินภาค 5



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

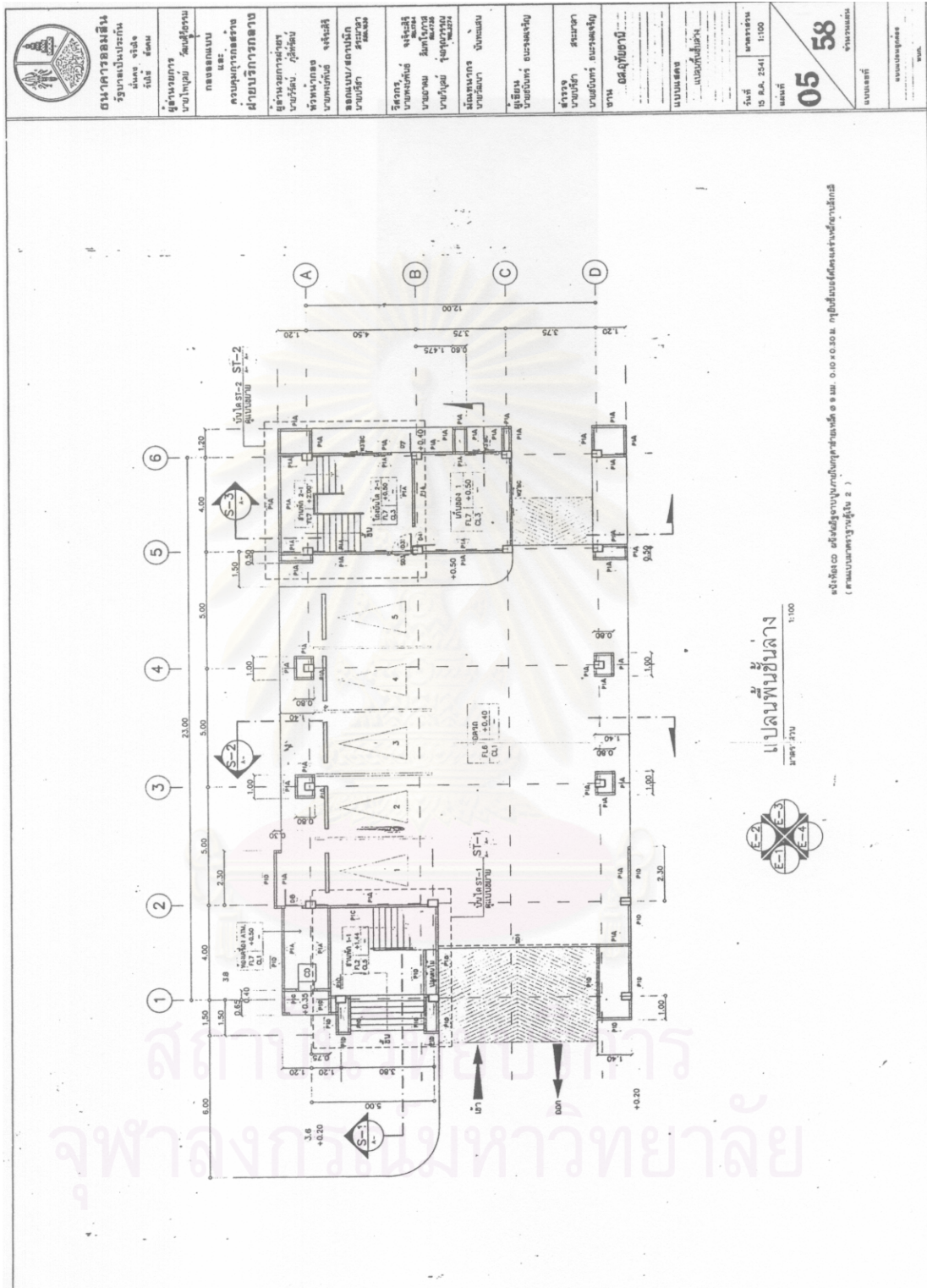
รูปด้าน

ธนาคารออมสินภาค 5



สถาบันวิทยบริการ
รูปด้าน
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการอุทธรณ์



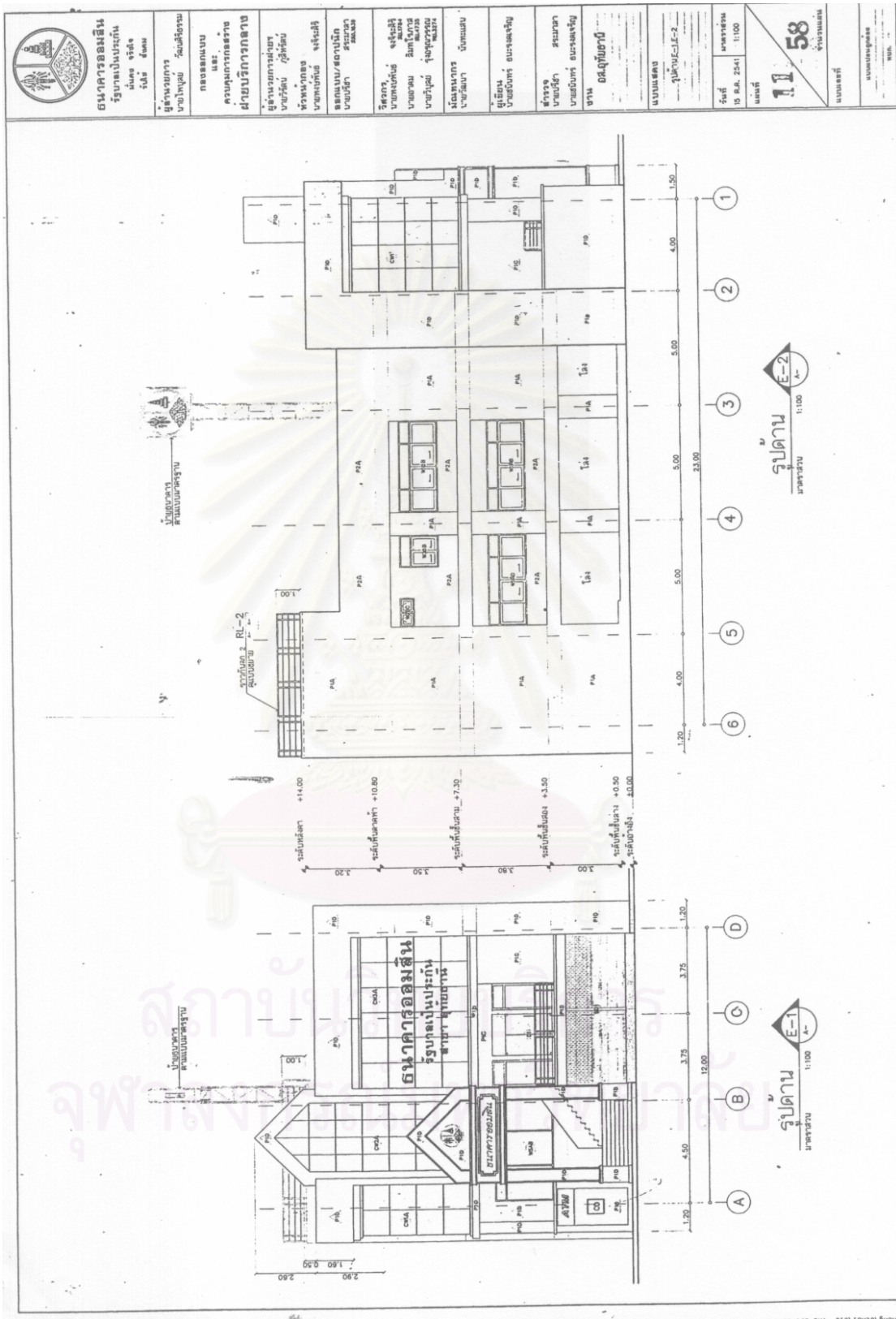
แปลนพื้นที่ล่าง
มาตรา 1:100

ฉบับแก้ไข: 05/05/2541
(ตามแบบสถาปัตย์ (ใบ 2))

1 ธนาคารออมสิน 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100	1 ธนาคารออมสิน 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100
	1 ธนาคารออมสิน 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

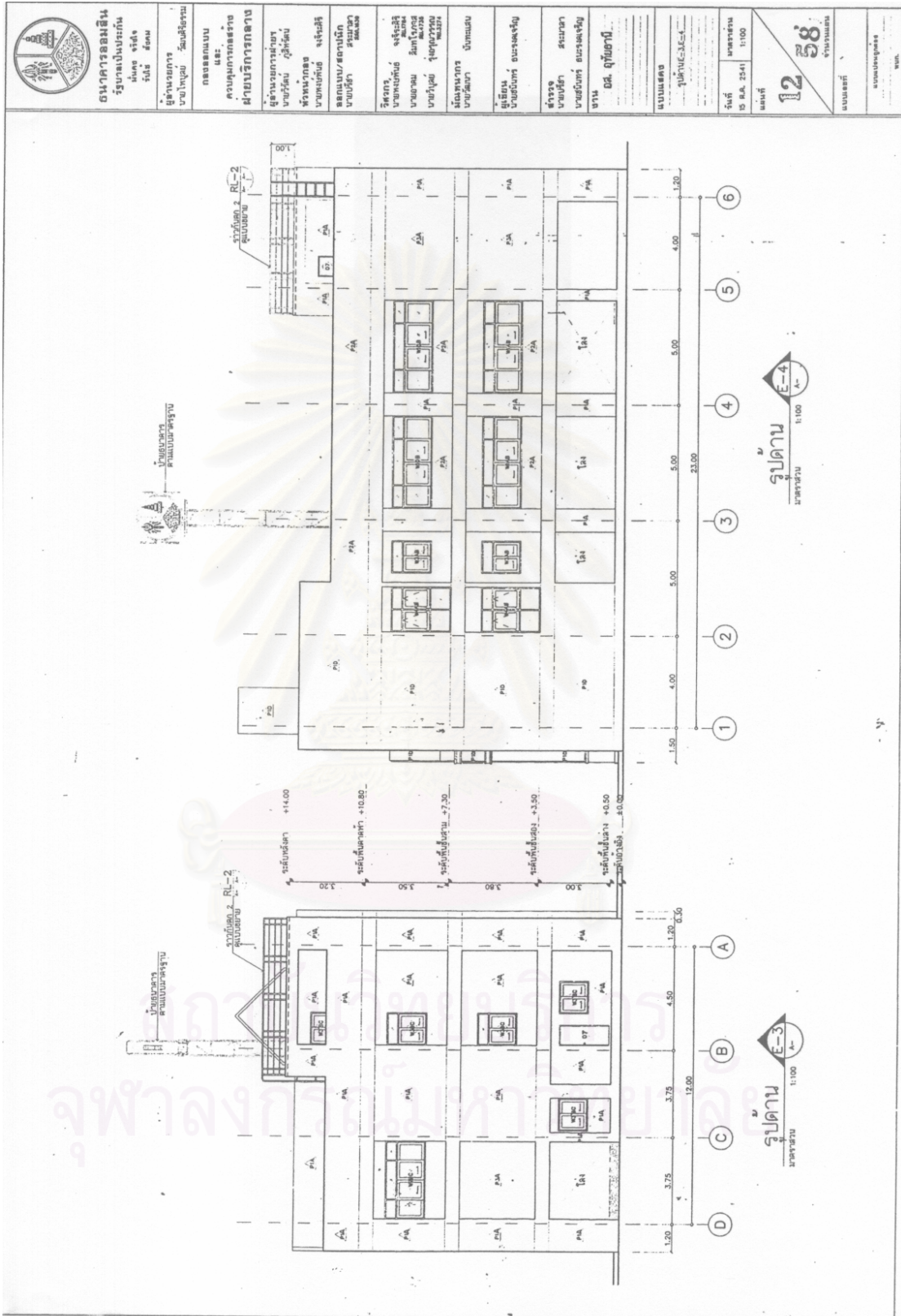
แปลนพื้นที่ล่าง

ศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการอุทธรณ์



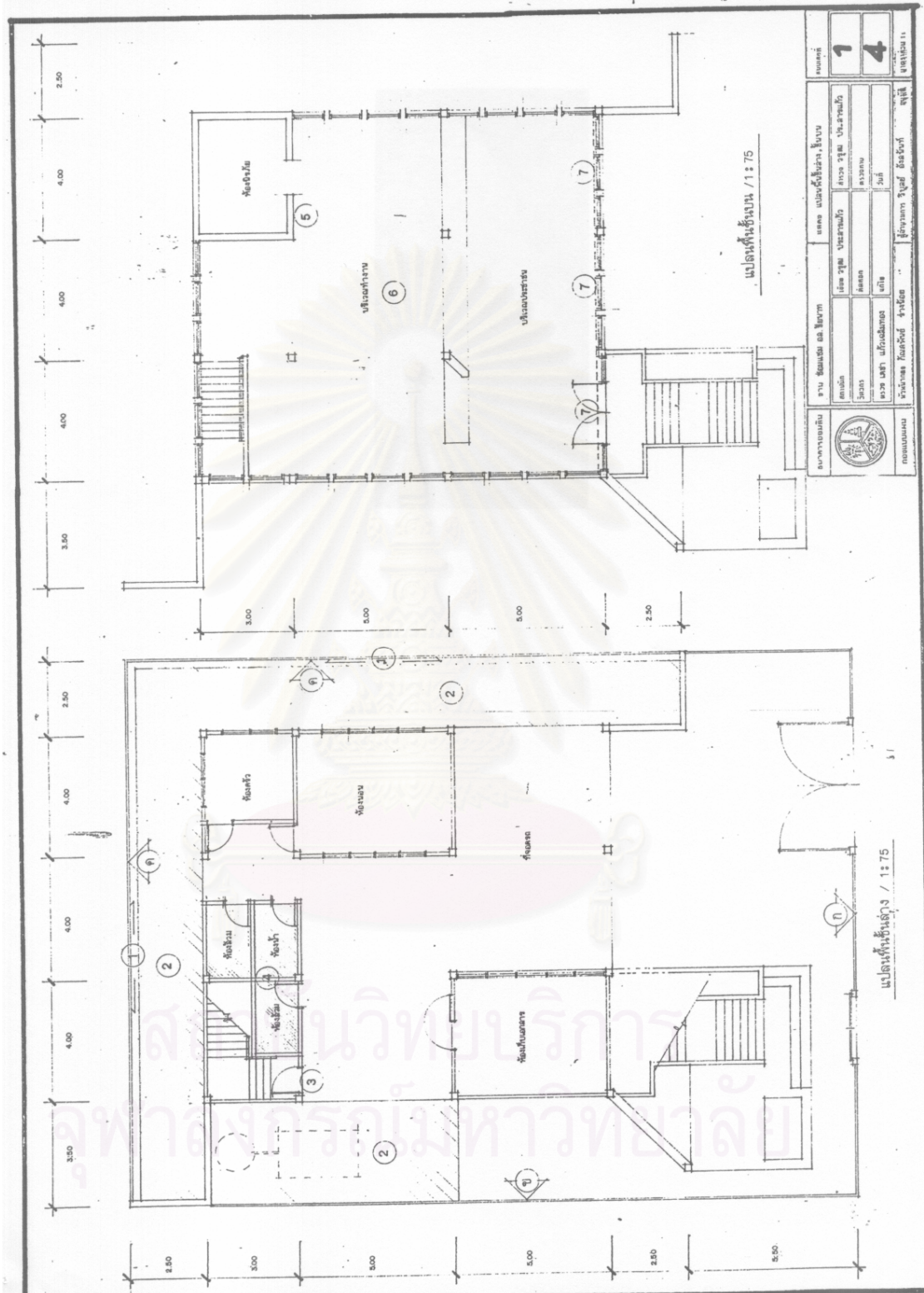
รูปด้าน 1-2

ศูนย์ธุรกิจสินเชื้และบริการอุ้ยธานี



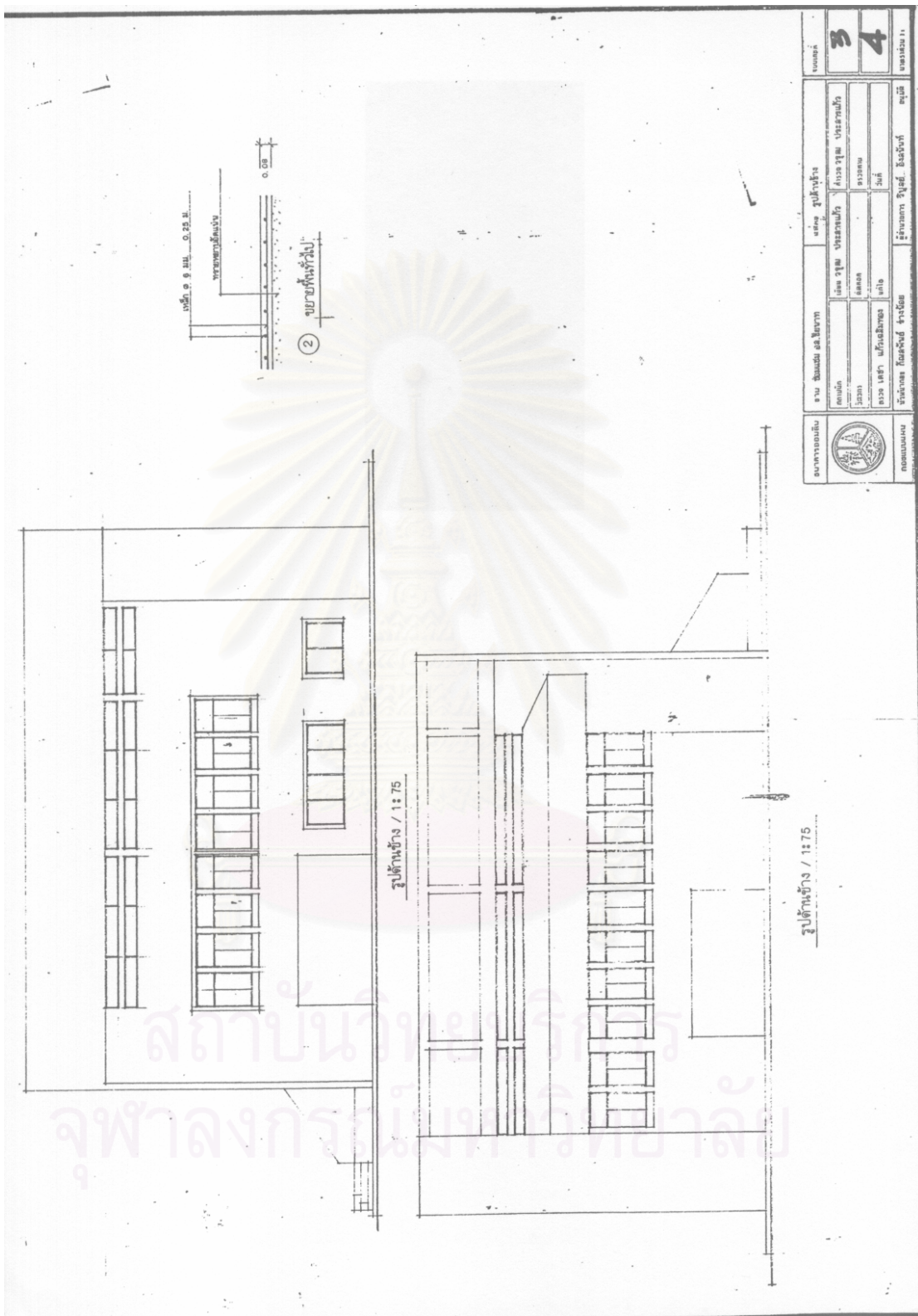
รูปด้าน 3-4


ธนาคารออมสินสาขาชัยนาท



แปลนพื้นชั้นล่าง และชั้น 2

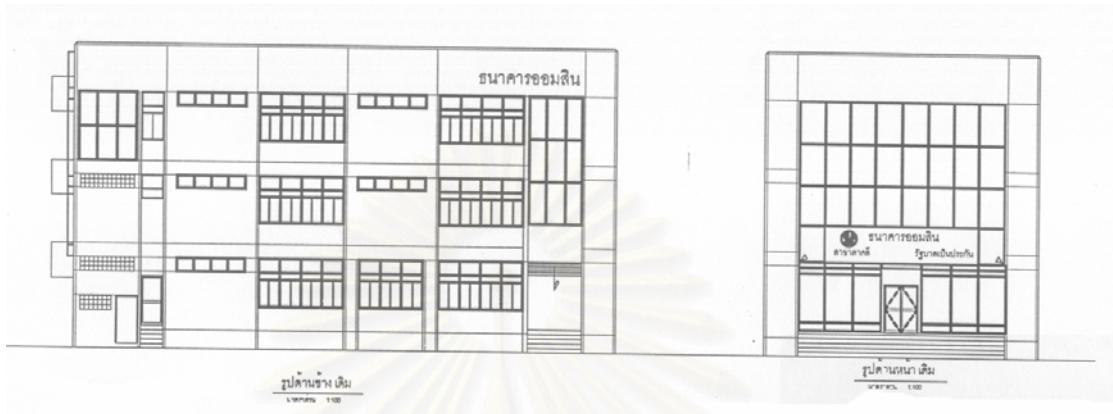
ธนาคารออมสินสาขาชัยนาท



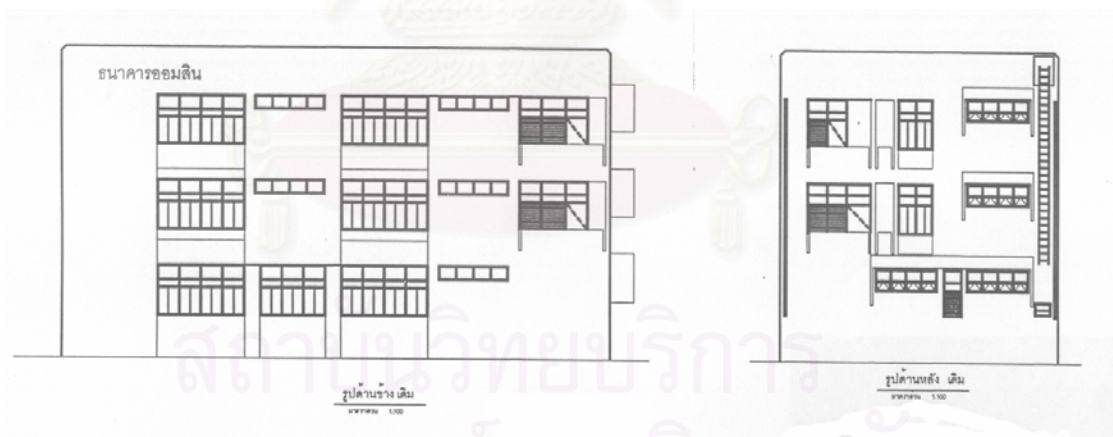
 ธนาคารออมสิน		งาน: แบบแปลน 1. ชื่อ: แบบแปลน 2. ชื่อ: สาขา 3. ชื่อ: ชัยนาท 4. ชื่อ: ออมสิน		3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50
---	--	--	--	---

รูปด้านข้าง

ธนาคารออมสินสาขาตากดี

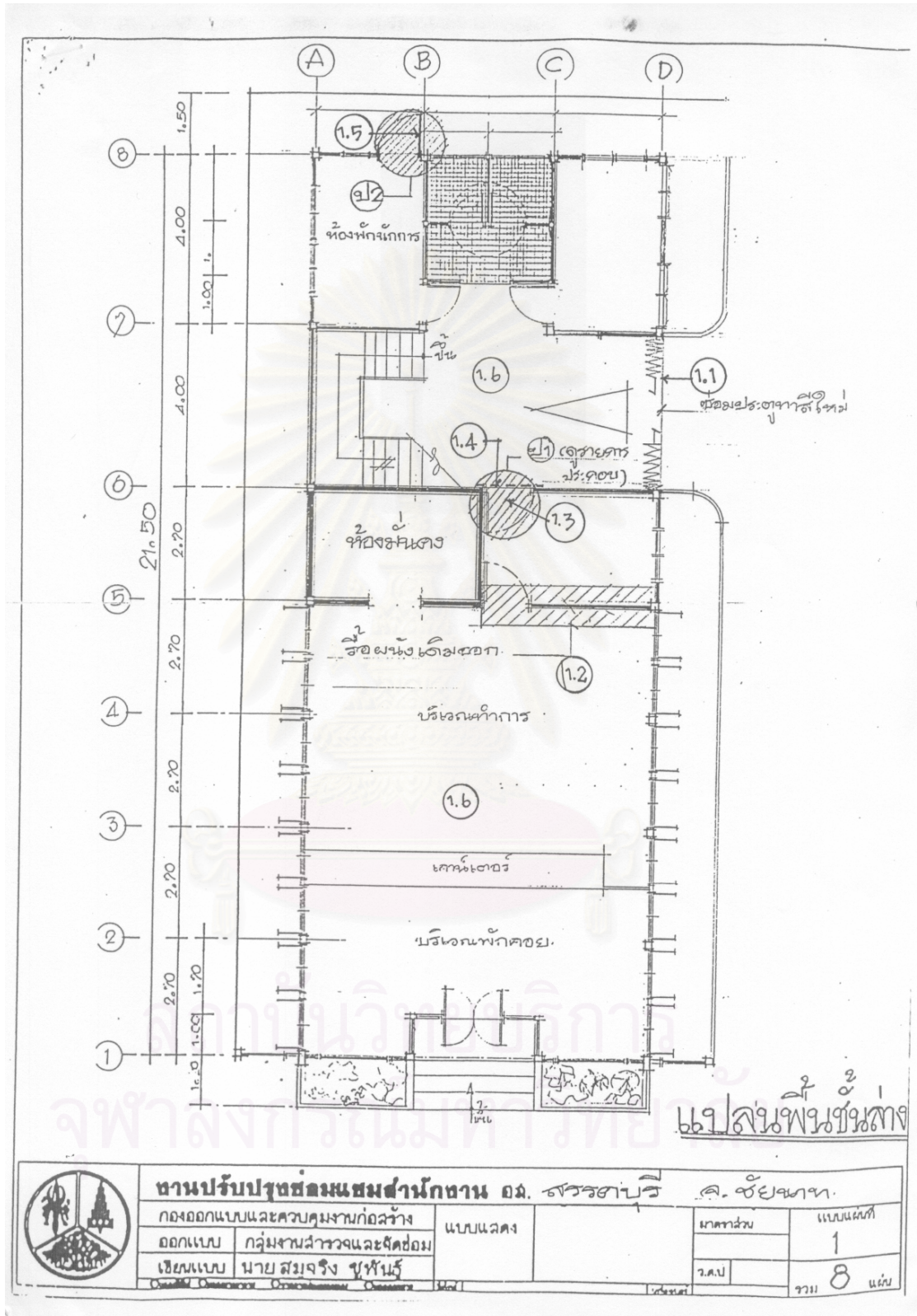


รูปด้านข้าง และด้านหน้า



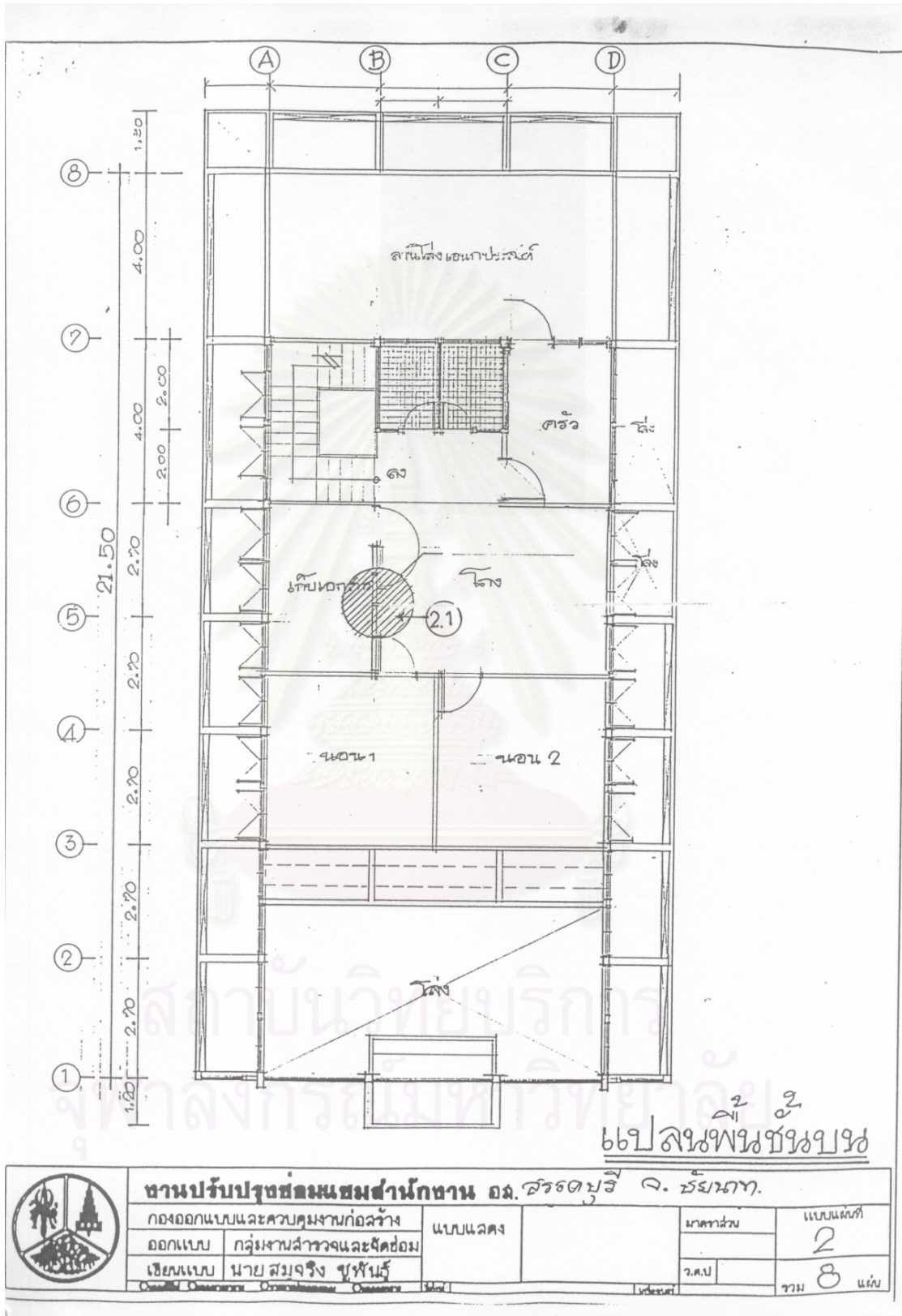
รูปด้านข้าง และด้านหลัง

ธนาคารออมสินสาขาสรรคบุรี



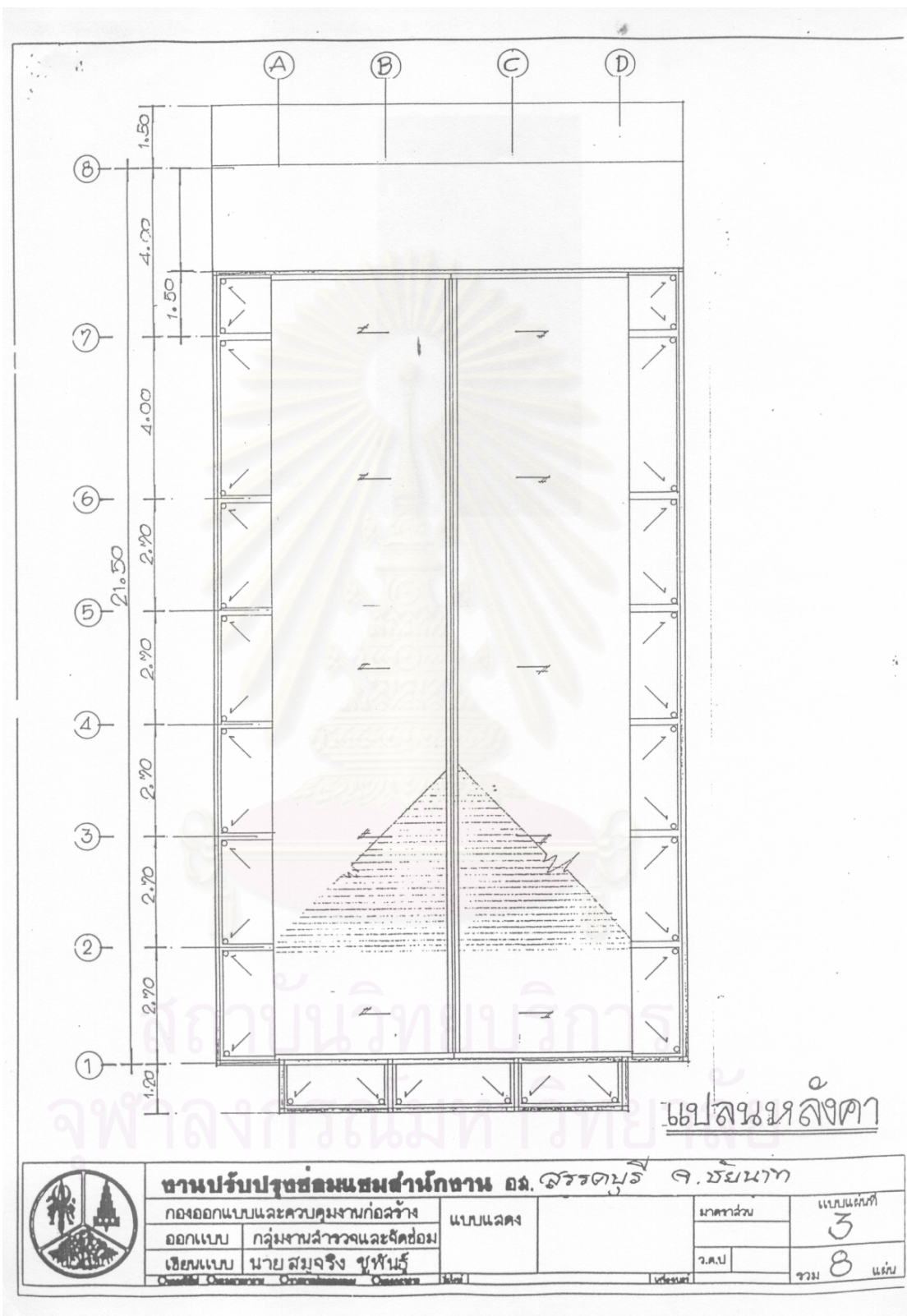
แปลนพื้นที่ล่าง

ธนาคารออมสินสาขาสรรคบุรี



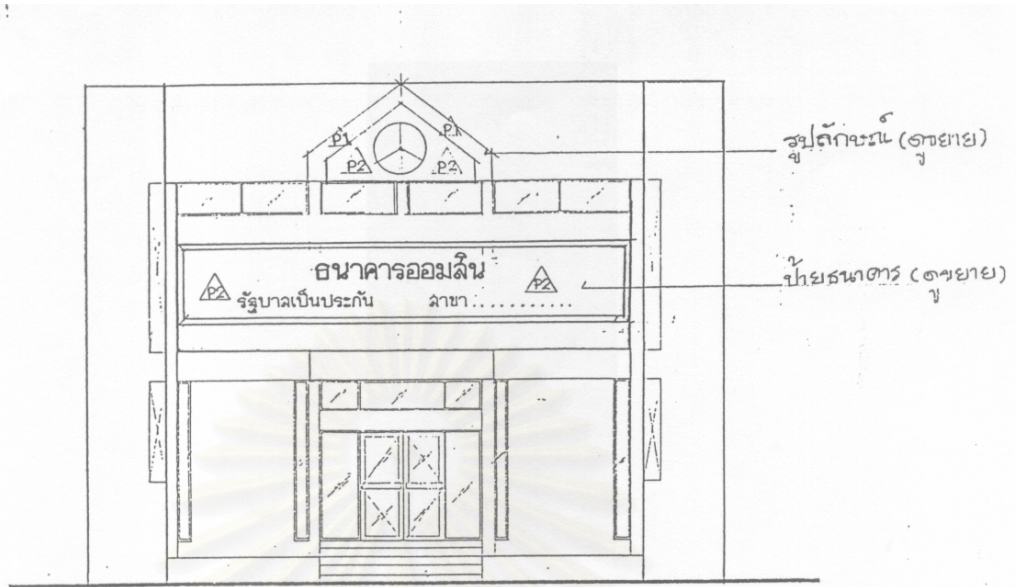
แปลนพื้นที่ 2

ธนาคารออมสินสาขาสรคบุรี



แปลนหลังคา

ธนาคารออมสินสาขาสรรคบุรี



รูปด้านหน้า E-1

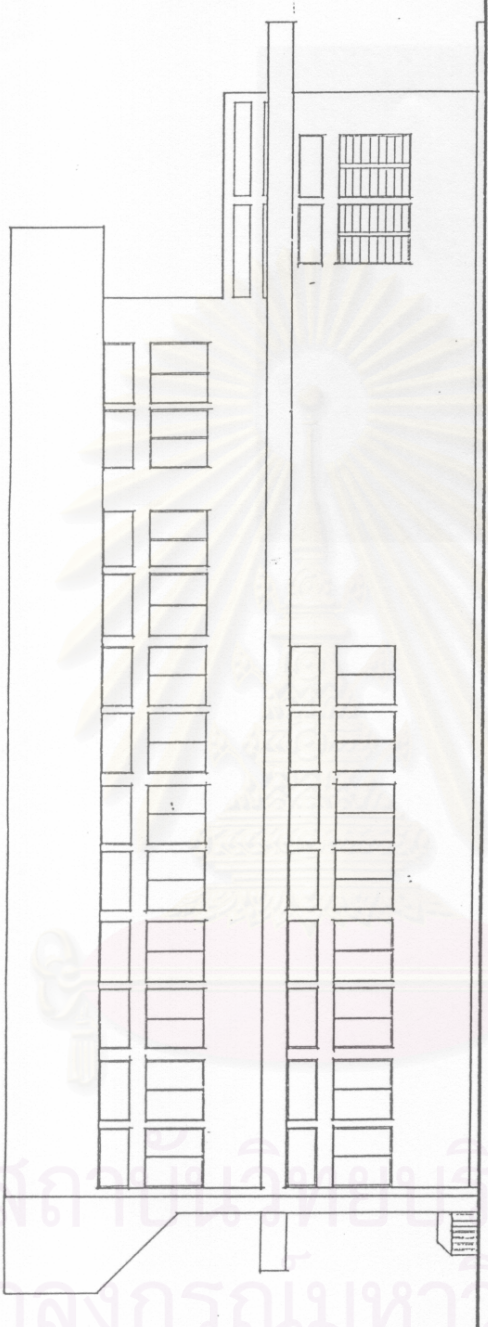


รูปด้านหลัง E-2


	งานปรับปรุงซ่อมแซมสำนักงาน อจ. สรรคบุรี จ. ชัยนาท				
	กองออกแบบและควบคุมงานก่อสร้าง	แบบแปลน	ผู้ควบคุมการก่อสร้าง/ช่างเทคนิค	ภาคส่วน	แบบพื้นที่
	ออกแบบ			กลุ่มงานสำรวจและจัดซื้อ	
	เขียนแบบ	นาย สมจริง พุทธิพันธุ์		ว.ค.ป	รวม
					8 แผ่น

รูปด้านหน้าและด้านหลัง

ธนาคารออมสินสาขาสรรคบุรี



รูปด้านข้าง E-2


	งานปรับปรุงซ่อมแซมสำนักงาน ออ. สรรคบุรี จ. ชัยนาท.			แบบแปลน	ขนาดรวม	แบบพื้นที่
	กองออกแบบและควบคุมงานก่อสร้าง					5
	ออกแบบ	กลุ่มงานสำรวจและจัดซื้อ				
	เขียนแบบ	นาย สมจริง พุทธิพันธุ์			ว.ค.บ	8
Consult Designer Architectural Designer		Main		Detail	รวม 8 แผ่น	

รูปด้านข้าง 1

ธนาคารออมสินสาขาสรรคบุรี

รูปด้านข้าง E - 3

สถาบันที่ให้บริการ
จพาลงกรณมหาวิทยาลัย

	งานปรับปรุงซ่อมแซมสำนักงาน ออ. สรรคบุรี จ. ชัยนาท				
	กองออกแบบและควบคุมงานก่อสร้าง	แบบแสดง		ภาคส่วน	แบบแปลนที่
	ออกแบบ	กลุ่มงานสำรวจและจัดซื้อ			6
	เขียนแบบ	นาย สมจริง สุพันธ์		ว.ค.บ	รวม 8 แผ่น
<small>Consult</small>	<small>Designer</small>	<small>Consultant</small>	<small>Designer</small>	<small>Unit</small>	<small>Volume</small>

รูปด้านข้าง 2

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นายวีรทัต วัชโรทัย เกิดเมื่อวันที่ 30 มีนาคม พ.ศ. 2517 ที่กรุงเทพมหานคร สำเร็จการศึกษาปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิตจากคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยรังสิต ในปี พ.ศ. 2540 ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง สถาปนิก ของ งานออกแบบและควบคุมการก่อสร้าง ธนาคารออมสิน



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย