

บทที่ 6

สรุปผลการศึกษา ข้อสังเกตจากการศึกษา และข้อเสนอแนะ

ในบทที่ 6 กล่าวถึงบทสรุปของการศึกษาซึ่งจะเป็นการรวบรวมผล และวิเคราะห์ ผลการศึกษาการบริหารจัดการด้านอาคารสถานที่ของศาลยุติธรรม จากบทที่ 3-5 พร้อมทั้ง อภิปรายผล รวมถึงแสดงข้อเสนอแนะในแนวทางการจัดการด้านสถานที่อาคารของศาลยุติธรรม

6.1 สรุปผลการศึกษา

จากการสำรวจข้อมูลพื้นฐานและลักษณะทางกายภาพโดยทั่วไปของอาคารศาล 10 อาคาร พบว่า อาคารศาลในเขตกรุงเทพมหานครที่มีพื้นที่จัดเป็นอาคารขนาดใหญ่ มีลักษณะ เป็นอาคารสูงอาคารที่มีอายุไม่เกิน 16 ปี มีความสูงตั้งแต่ 7-13 ชั้น และอาคารที่มีลักษณะเป็น อาคารแนวราบ มีอายุมากกว่า 20 ปี ขึ้นไป มีความสูงตั้งแต่ 4-6 ชั้น โดยอาคารที่มีอายุมากที่สุด คือ ศาลฎีกา(2482) รองลงมาคือศาลแพ่งและอาญาธนบุรี(2525)และศาลแขวงพระนครเหนือ (2529) อาคารศาลที่เป็นอาคารแนวราบเป็นอาคารที่มีอายุการใช้งานยาวนานและปัจจุบันส่วนใหญ่เป็นอาคารสูง 7 ใน 10 อาคาร จึงมีระบบประกอบอาคารที่แตกต่างกับอาคารแนวราบ หรือมีการใช้มากขึ้นคือ มีระบบไฟฟ้าสำรอง ระบบป้องกันอัคคีภัยแบบตรวจจับควันและตรวจจับ ความร้อน ระบบรักษาความปลอดภัย(CCTV) โดยมีระบบลิฟต์โดยสารที่จำเป็นต้องใช้เหมือนกัน ทั้งอาคารแนวราบและอาคารสูง นอกจากนี้อายุอาคารที่แตกต่างกันคือ อยู่ระหว่าง 1-69 ปี จึง ส่งผลให้การดำเนินงานด้านอาคารสถานที่และวิธีการปฏิบัติต้องมีความแตกต่าง เพื่อให้เหมาะสม กับลักษณะและอายุอาคารจะเห็นได้ว่าอาคารแนวราบ มีลักษณะอาคารเก่า มีอายุการใช้งาน ยาวนาน มีระบบประกอบอาคารที่ไม่ซับซ้อน บ่งบอกถึงสามารถดูแลรักษาแบบทั่วไป ส่วนอาคาร สูงยังเป็นอาคารใหม่ ซึ่งศาลยุติธรรมมีแนวโน้มความต้องการใช้อาคารสูงมากขึ้น มีระบบประกอบ อาคารที่ซับซ้อนและใช้เทคโนโลยีมากขึ้นในทางสูง บ่งบอกถึงความต้องการดูแลรักษาที่มี ลักษณะเฉพาะมากขึ้นเช่นกัน

การใช้อาคารมี 2 ลักษณะคือ การใช้อาคารโดยหน่วยงานเจ้าของอาคารเพียงหน่วยงานเดียว มีจำนวน 2 อาคารคือ อาคารศาลจังหวัดพระโขนง และศาลฎีกา การใช้อาคารที่มีหลายหน่วยงานศาลใช้พื้นที่อาคารร่วมกัน จำนวน 8 ใน 10 อาคารคืออาคารศาลแขวงพระนครเหนือ ศาลแพ่ง ศาลอาญา ศาลอุทธรณ์ ศาลจังหวัดมีนบุรี ศาลจังหวัดตลิ่งชันและอีก 2 อาคาร คือ อาคารศาลแพ่งธนบุรีและศาลอาญาธนบุรี อาคารศาลแพ่งกรุงเทพใต้และศาลอาญากรุงเทพใต้ ทุกอาคารประกอบด้วยผู้ใช้งานหลักคือผู้พิพากษาและเจ้าหน้าที่ของศาล กับผู้ใช้ทั่วไปคือบุคคลภายนอกที่มาติดต่อราชการ

จากลักษณะทางกายภาพโดยทั่วไปของอาคารศาล จะเห็นได้ว่าความต้องการใช้พื้นที่อาคารของอาคารศาลในเขตกรุงเทพมหานครมีมากขึ้นโดยมีพื้นที่เป็นอาคารขนาดใหญ่และมีลักษณะอาคารสูง จึงมีการใช้ระบบประกอบอาคารที่ซับซ้อนและมีเทคโนโลยีมากขึ้น นอกจากนี้ยังมีการใช้งานอาคารที่หลากหลายโดยส่วนใหญ่ใช้พื้นที่ภายในอาคารร่วมกันหลายหน่วยงาน

การกำหนดนโยบายของศาลยุติธรรม เป็นการกำหนดแบบภาพรวม ไม่เน้นเฉพาะเจาะจงในงานด้านอาคารสถานที่ แต่ละหน่วยงานด้านอาคารสถานที่ทั้งหน่วยงานส่วนกลางและหน่วยงานศาล ยังไม่มีการกำหนดนโยบายเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นการเฉพาะ เป็นเพียงแนวคิดหรือการให้ความสำคัญ บอกกล่าวให้บุคลากรในหน่วยงานช่วยกันดูแลอาคารสถานที่เท่านั้น

สำหรับการดำเนินงานด้านอาคารสถานที่ของศาลนั้น ประกอบด้วย การดำเนินงานโดยหน่วยงานส่วนกลางและหน่วยงานเจ้าของอาคาร :ซึ่งในปัจจุบันการดำเนินงานด้านอาคารสถานที่กรณีศึกษาอาคารศาลในเขตกรุงเทพมหานครทั้ง 10 อาคาร สามารถแบ่งออกได้เป็น 2 กลุ่ม กลุ่มที่เป็นอาคารศาลที่มีเฉพาะหน่วยงานเจ้าของอาคารเป็นผู้ดำเนินการงานอาคารสถานที่ และกลุ่มที่เป็นอาคารศาลที่มีหลายหน่วยงานใช้อาคารร่วมกัน แต่ละหน่วยงานศาลเป็นผู้ดำเนินการงานอาคารสถานที่รับผิดชอบร่วมกับหน่วยงานศาลที่เป็นเจ้าของอาคารโดยชื่ออาคาร ซึ่งเป็นผู้ดำเนินการงานอาคารสถานที่โดยหลัก

ขั้นตอนการดำเนินงานของศาลในเขตกรุงเทพมหานคร ใน 10 อาคาร มีอาคาร ศาลที่อยู่ในสังกัดภาค คือ ศาลจังหวัดพระโขนง ศาลจังหวัดมีนบุรี ศาลจังหวัดตลิ่งชัน และศาลแขวงพระนครเหนือ จึงมีขั้นตอนการดำเนินงานที่ต้องผ่านภาค คือ สำนักยุติธรรมประจำภาค 1 ก่อนส่งไปยังหน่วยงานส่วนกลาง ซึ่งเป็นการพิจารณาหลายขั้นตอน และภาคไม่สามารถพิจารณาได้ หากเป็นกรณีทางเทคนิคเฉพาะและเกินงบประมาณที่ได้รับ การพิจารณาเห็นชอบในงานด้าน อาคารสถานที่จึงต้องเป็นหน่วยงานส่วนกลางเท่านั้น

การดำเนินงานโดยหน่วยงานส่วนกลาง ได้แก่ งานก่อสร้าง ปรับปรุงต่อเติมและซ่อมแซมอาคาร และระบบประกอบอาคารที่หน่วยงานเจ้าของอาคารไม่สามารถดำเนินการเองได้ ซึ่งเป็นหน้าที่ของกองออกแบบและก่อสร้าง และการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นหน้าที่ของกองบริหารทรัพย์สิน รวมถึงการเข้าร่วมเป็นคณะกรรมการตรวจการจ้าง นอกจากนี้ยังมีผู้อำนวยการหรือผู้แทนของแต่ละหน่วยงานร่วมเป็นคณะทำงานประกอบด้วยกองบริหารทรัพย์สิน กองออกแบบและก่อสร้าง สำนักการคลังและสำนักแผนงานและงบประมาณพร้อมผู้บริหาร ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากเลขาธิการสำนักงานศาลยุติธรรม ร่วมพิจารณากลับกรองงานและวางแผนงานงบประมาณในการก่อสร้าง ปรับปรุงต่อเติมและซ่อมแซม รวมถึงการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบปีต่อปี งานที่เกี่ยวข้องกับระบบรักษาความปลอดภัย ให้สำนักบริหารกลางและสวัสดิการเป็นผู้ดำเนินการและงานที่เกี่ยวข้องกับระบบเครือข่ายคอมพิวเตอร์ภายในอาคาร ให้สำนักเทคโนโลยีสารสนเทศเป็นผู้ดำเนินการ

การดำเนินงานโดยหน่วยงานเจ้าของอาคาร เป็นบทบาทหน้าที่ของฝ่ายงานพัสดุ อาคารสถานที่และยานพาหนะคือ เป็นผู้กำกับ ควบคุมดูแลโดยมีการจัดจ้างบริษัทภายนอกมาดำเนินการเฉพาะงานและปฏิบัติงานด้านอาคารสถานที่รวมถึงเป็นผู้ประสานงานกับหน่วยงานส่วนกลาง หรือหน่วยงานที่รับผิดชอบร่วมภายในอาคาร การกำกับ ควบคุมดูแลทุกหน่วยงานเป็นงานบริการอาคารต่างๆได้แก่ งานซ่อมแซมอาคารและระบบประกอบอาคาร งานทำความสะอาด งานรักษาความปลอดภัย งานกำจัดแมลง งานดูแลระบบประกอบอาคาร งานซ่อมบำรุงระบบประกอบอาคาร เฉพาะงานเช่น งานดูแลระบบลิฟต์และงานดูแลระบบปรับอากาศ เป็นต้น จะเห็นได้ว่าการดำเนินงานดูแลรักษาเพื่อให้อาคารสถานที่สามารถใช้งานได้ ยังไม่มีการบำรุงรักษาจะเน้นการซ่อมแซมเมื่อพบปัญหาเท่านั้น

วิธีการปฏิบัติงานด้านการดูแลอาคารสถานที่ ในด้านการดูแลรักษาอาคาร ทุกอาคารเป็นงานซ่อมแซมอาคารและระบบประกอบอาคาร การดูแลทำความสะอาด การดูแลรักษาความปลอดภัย การกำจัดแมลง และการดูแลบำรุงรักษาระบบประกอบอาคาร แต่ในการดูแลบำรุงรักษาระบบประกอบอาคารมีจำนวน 6 ใน 10 อาคาร คือ อาคารศาลแขวงพระนครเหนือ ศาลแพ่ง ศาลอาญา ศาลอุทธรณ์ ศาลแพ่งและศาลอาญากรุงเทพใต้ และศาลจังหวัดมีนบุรี ซึ่งเป็นการจัดจ้างบริษัทภายนอกมาดำเนินการ

โครงสร้างการดำเนินงานของหน่วยงานศาลในปัจจุบัน เป็นไปตามความเข้าใจของผู้ปฏิบัติงาน จำนวนบุคลากรและตำแหน่งงานที่ปฏิบัติงานอาคารสถานที่ของแต่ละหน่วยงานศาลมีความแตกต่างและหลากหลาย นอกจากนี้ยังพบว่าจำนวนบุคลากร หรือผู้ปฏิบัติงานอาคารสถานที่ทุกหน่วยงานศาล ทั้ง 10 อาคาร จำนวนทั้งสิ้น 79 คน เป็นช่างผู้มีความรู้หรือทักษะเฉพาะจำนวน 7 คน ปฏิบัติงานอาคารสถานที่ในอาคารสูง 3 อาคารคือ ศาลแพ่ง ศาลอาญา ศาลอุทธรณ์ และพบว่า ตำแหน่งที่มีจำนวนผู้ปฏิบัติงานอาคารสถานที่ของศาลมากที่สุด คือ พนักงานส่วนอื่น ได้แก่พนักงานเดินหมาย คนขับรถหรือเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย โดยมีพื้นที่อาคารรวมทั้ง 10 อาคารจำนวน 308,272.00 ตารางเมตรต่อบุคลากรทั้ง 10 อาคารจำนวน 79 คน ซึ่งคิดเป็นภาระงานที่มีปริมาณมาก

6.2 ข้อสังเกตจากการศึกษา

6.2.1 นโยบายด้านอาคารสถานที่

เนื่องจากนโยบายของศาลยุติธรรม เป็นการกำหนดงานด้านอาคารสถานที่แบบกว้างๆโดยภาพรวม ไม่ได้กล่าวถึงงานอาคารสถานที่ชัดเจน ผู้บริหารยังขาดความเข้าใจและการให้ความสำคัญ จึงไม่มีการกำหนดขอบเขตงาน ความรับผิดชอบ วิธีการดำเนินงานและปฏิบัติงานด้านอาคารสถานที่ให้กับหน่วยงานของศาล เป็นเพียงการปฏิบัติที่ยึดตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรี ว่าด้วยการพัสดุ และระเบียบของคณะกรรมการบริหารศาลยุติธรรมว่าด้วยการพัสดุ ไม่มีการกำหนดมาตรฐาน เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติ ซึ่งควรมีการกำหนดจากหน่วยงาน

ส่วนกลางที่เป็นผู้ดูแลรับผิดชอบงานด้านอาคารสถานที่ โดยครอบคลุม เพื่อมิให้เกิดปัญหาการใช้ อาคาร ระหว่างหน่วยงานของศาลที่มีแนวโน้มในการใช้พื้นที่ภายในอาคารร่วมกัน

6.2.2 โครงสร้างการบริหารจัดการงานด้านอาคารสถานที่ของศาลยุติธรรม

หน่วยงานส่วนกลางที่เกี่ยวข้องกับงานอาคารสถานที่ประกอบด้วย กองบริหาร ทรัพย์สินและกองออกแบบและก่อสร้างนั้น มีลักษณะการดำเนินงานประสานงานร่วมกัน ในส่วน ของหน่วยงานเจ้าของอาคาร มีงานพัสดุอาคารสถานที่และยานพาหนะในส่วนคลังดำเนินงานด้าน อาคารสถานที่ในแต่ละศาลทั่วประเทศ ให้เป็นไปตามระเบียบคณะกรรมการบริหารศาลยุติธรรมว่า ด้วยการพัสดุ และระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการพัสดุ ซึ่งมีกองบริหารทรัพย์สินเป็นผู้ให้ คำปรึกษาและแนวทางปฏิบัติ

สังเกตได้ว่าลักษณะการดำเนินงานของกองบริหารทรัพย์สิน มีบทบาทในการ ดำเนินงานด้านอาคารสถานที่ของหน่วยงานเจ้าของอาคารศาลทั่วประเทศ แต่เป็นเพียงงานพัสดุ การจัดซื้อจัดจ้าง การควบคุมบัญชี ครุภัณฑ์ ดูแลการจ้างเหมางานบริการอาคาร ส่วนงานปรับปรุง ซ่อมแซมอาคาร งานออกแบบและก่อสร้าง งานควบคุมการก่อสร้างเป็นหน้าที่ของกองออกแบบ และก่อสร้าง ซึ่งงานดังกล่าวควรอยู่ในหน่วยงานเดียวกันทั้งหมด เพื่อลดขั้นตอนในการ ประสานงานระหว่างหน่วยงานและมีการดำเนินงานไปในทิศทางเดียวกัน นอกจากนี้ยังพบว่าขาด การให้ความสำคัญในงานดูแลบำรุงรักษาที่ควรมี แตกต่างจากที่มีการกำหนดในการจัดจ้างบริษัท ภายนอกมาดำเนินการในหลายอาคารศาลกรณีศึกษาในเขตกรุงเทพมหานคร แสดงถึงยังไม่มี ระบบที่เป็นมาตรฐาน

6.2.3 บุคลากร

การปฏิบัติงานด้านอาคารสถานที่ของศาลยังไม่มีประสิทธิภาพ อันเป็นผลมาจาก

1. บุคลากรมีอยู่อย่างจำกัด เกิดภาระงานปริมาณมาก

2. บุคลากร ขาดทักษะไม่มีความรู้ความเข้าใจในงานอาคารสถานที่โดยตรง และ
ไม่ได้รับการพัฒนาความรู้และทักษะ

3. การปฏิบัติงาน ขาดการวางแผนการทำงาน ไม่รู้วิธีปฏิบัติงานที่ถูกต้อง ไม่มี
การเก็บข้อมูล ไม่มีการตรวจสอบการปฏิบัติเพื่อนำไปแก้ไขปัญหาและแนวทางการดำเนินงาน

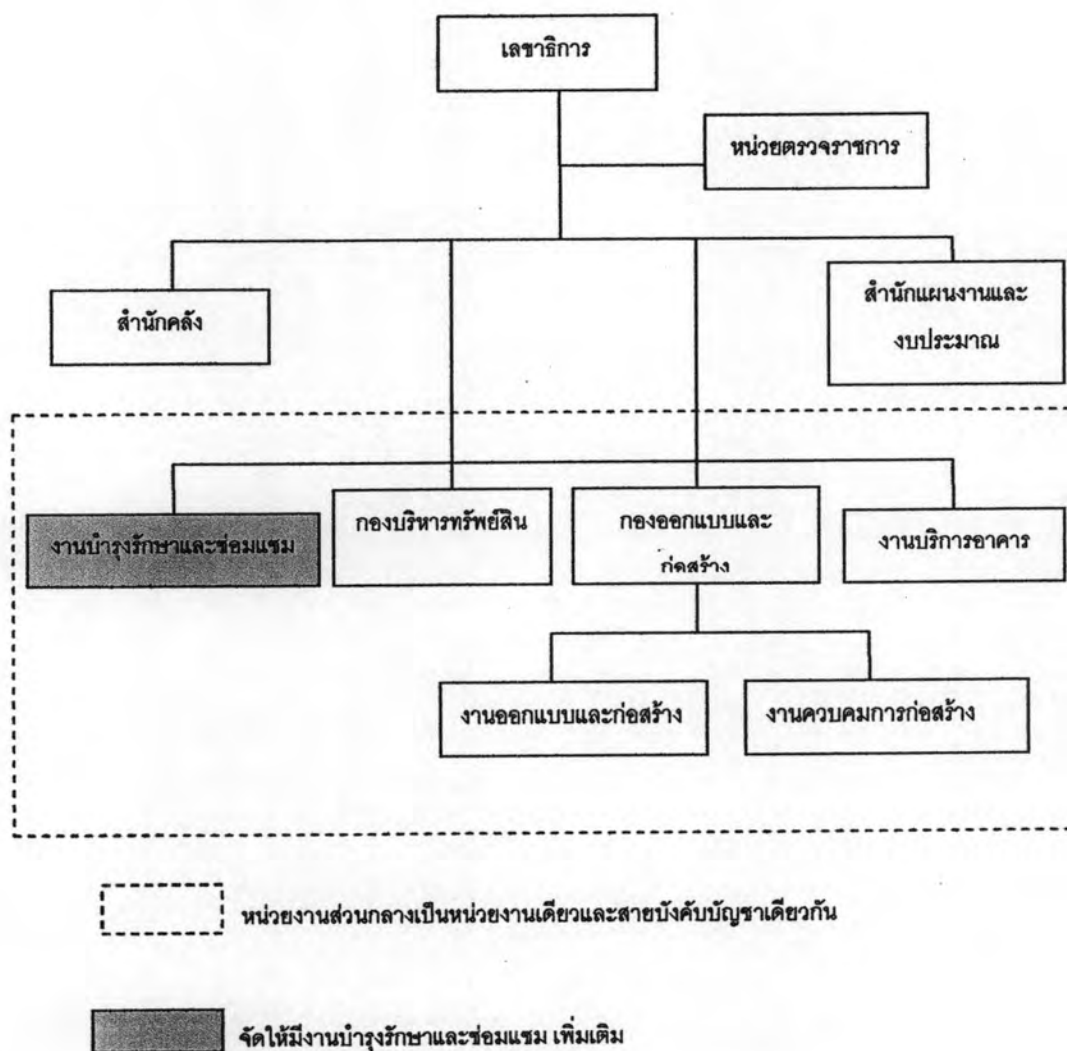
6.3 ข้อเสนอแนะ

การศึกษาในครั้งนี้ มีข้อเสนอแนะสำหรับงานบริหารจัดการด้านอาคารสถานที่
ของศาลยุติธรรม ดังประเด็นดังต่อไปนี้

6.3.1 นโยบายด้านอาคารสถานที่

เนื่องจากอาคารศาลในเขตกรุงเทพมหานคร มีแนวโน้มการใช้พื้นที่อาคารเพิ่มขึ้น
มีลักษณะอาคารเป็นอาคารสูง จึงมีระบบประกอบอาคารที่ซับซ้อน ประกอบกับมีอาคารศาลเป็น
จำนวนมากมีการใช้งานที่หลากหลายของหน่วยงานศาลยุติธรรม จึงต้องมีการบริหารจัดการด้าน
อาคารสถานที่ที่ชัดเจน โดยต้องมีการกำหนดนโยบายด้านอาคารสถานที่ เพื่อให้มีการกำหนด
ทิศทางวางแผนในเชิงกลยุทธ์ (Strategic) และด้านการบริหารจัดการ (Management) รวมถึงการ
จัดสรรงบประมาณให้เหมาะสมกับหน่วยงานศาลทั่วประเทศ ให้นำหน่วยงานส่วนกลางดำเนินการ
จัดการ เพื่อกำกับควบคุมดูแลที่เป็นระบบ และมีมาตรฐานเดียวกัน ทั้งในด้านงานดูแลบำรุงรักษา
และซ่อมแซมอาคารสถานที่ และงานบริการอาคารเพื่อลดปัญหาการดำเนินงานที่แตกต่างกัน และ
เป็นการดูแลอาคารสถานที่ที่เอื้อประโยชน์ต่อการทำงานขององค์กรในระยะยาวอย่างคุ้มค่า

6.3.2 โครงสร้างการบริหารและขอบเขตของงาน



โครงสร้าง ควรมีหน่วยงานส่วนกลางเป็นหน่วยงานเดียวคือ กองบริหารทรัพย์สิน และกองออกแบบและก่อสร้าง รวมเป็นหน่วยงานเดียวที่รับผิดชอบทั้งในด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน งานออกแบบและก่อสร้าง การควบคุมงานก่อสร้าง นอกจากนี้แล้ว ควรมีการเพิ่มโครงสร้างงานในด้านการบำรุงรักษาและซ่อมแซม และงานบริการอาคารที่อยู่ในงานอาคารสถานที่ของกองบริหารทรัพย์สินเดิม เพื่อกำกับควบคุมงานเฉพาะด้าน โดยการกำหนดมาตรฐาน ขอบเขตการดำเนินงาน วิธีปฏิบัติงาน เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติเดียวกัน นอกจากนี้ควรมีการจัดทำระบบฐานข้อมูลเพื่อใช้ในการวางแผนระยะยาวต่อไป

6.3.3 ขอบเขตงานและการดำเนินงานของหน่วยงานอาคารสถานที่

จากการศึกษาที่พบ อาคารเนวราบของศาลยุติธรรม ยังมีระบบประกอบอาคารที่ไม่ซับซ้อนเหมือนอาคารสูง หน่วยงานอาคารสถานที่ของศาลสามารถกำกับ ควบคุมดูแลรับผิดชอบงานที่ไม่มีเทคนิคเฉพาะได้ ส่วนงานที่ต้องใช้เทคนิคเฉพาะและต้องมีทักษะควรดำเนินการจัดจ้างบริษัทภายนอกดูแลเฉพาะงาน ภายใต้การกำหนดมาตรฐานของหน่วยงาน ส่วนกลาง ได้แก่ ระบบลิฟต์ ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบกล้องวงจรปิด (CCTV) ระบบตรวจจับอาวุธและระบบอื่น ๆ ที่มีเพิ่มขึ้น สำหรับอาคารสูงของศาลยุติธรรม มีระบบประกอบอาคารที่ซับซ้อน จำเป็นต้องมีการดูแลบำรุงรักษาเพื่อให้สามารถใช้งานได้โดยสะดวก ไม่ติดขัด หน่วยงานด้านอาคารสถานที่ของศาล สามารถดูแลรับผิดชอบได้โดยการกำกับ ควบคุมการจัดจ้างบริษัทภายนอกเข้ามาดำเนินการทั้งหมด ซึ่งต้องมีการกำหนดแนวทางและวิธีการปฏิบัติเพื่อกำกับ ควบคุมดูแลและตรวจสอบได้จากหน่วยงานส่วนกลางที่เป็นมาตรฐานเดียวกัน รวมถึงงานบริการพื้นฐานอันประกอบด้วยงานรักษาความสะอาด งานรักษาความปลอดภัย และงานกำจัดแมลง เพื่อให้หน่วยงานอาคารสถานที่ของศาลได้ดำเนินการภายใต้คู่มือและแนวทางปฏิบัติเดียวกัน

6.3.4 บุคลากร

จากการศึกษาพบ ผู้ปฏิบัติงานในด้านนี้ มีขอบเขตความรับผิดชอบและภาระงานที่มีปริมาณมาก ทำให้เกิดปัญหาขาดแคลนบุคลากรที่จะดูแลรับผิดชอบ หรือปัญหาของผู้ปฏิบัติงานแทน ไม่สามารถรับผิดชอบได้โดยตรงและไม่มีทักษะ ความรู้ด้านอาคารสถานที่ ซึ่งโดยหลักแล้วการปฏิบัติงานจะเป็นการกำกับ ควบคุมดูแลการจัดจ้างบริษัทภายนอกเข้ามาดำเนินการ จึงจำเป็นต้องส่งเสริมและพัฒนาศักยภาพของบุคลากรที่มีอยู่ ให้มีความรู้ในการปฏิบัติงานดังกล่าวหรือพิจารณาเพิ่มบุคลากรที่มีทักษะ ความรู้ด้านอาคารสถานที่โดยตรงเพื่อกำกับ ควบคุมดูแลและตรวจสอบงานดูแลรักษาและงานบริการอาคารให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

6.4 ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษาในครั้งนี้

- ทราบถึงความจำเป็นที่ต้องมีระบบการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพสำหรับศาลยุติธรรม
- ทราบถึงการดำเนินงานด้านอาคารสถานที่ของศาลยุติธรรม ปัญหาและความต้องการในการดำเนินงานด้านอาคารสถานที่
- ทราบถึงปัญหาทางกายภาพที่พบในศาลยุติธรรม
- ทราบถึงแนวทางการบริหารทรัพยากรกายภาพสำหรับศาลยุติธรรม

6.5 ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป

การศึกษาในครั้งนี้ มีข้อจำกัดด้านเวลาจึงศึกษาได้เฉพาะการดำเนินงานด้านอาคารสถานที่ของศาลยุติธรรมที่ยังขาดข้อมูลในเรื่องค่าใช้จ่ายที่จะแสดงถึงต้นทุนค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาอาคารสถานที่ของศาลยุติธรรมกับสภาพอาคารแต่ละอาคารนั้น มีความสอดคล้องเหมาะสมหรือแตกต่างกันอย่างไร รวมถึงการศึกษารายละเอียดการจัดจ้างบริษัทภายนอกที่ดูแลระบบประกอบอาคารทั้งหมดและเฉพาะงานของอาคารศาลซึ่งในการปฏิบัติงานยังมีปัญหาอาคารและระบบประกอบอาคารชำรุด ทรุดโทรมอยู่นั้น มีข้อจำกัดหรือปัญหาที่ควรดำเนินการอย่างไรให้เกิดประสิทธิภาพ จึงจำเป็นต้องมีการศึกษาเพื่อประเมินผลการดำเนินงาน เปรียบเทียบเพื่อให้ได้บทสรุปการดำเนินงานที่เหมาะสมเป็นแนวทางต่อไป