

การบริหารจัดการอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพเรือ



เรือโทหญิงจิตพร ภูวนาถนรานุกูล

บทคัดย่อและแฟ้มข้อมูลฉบับเต็มของวิทยานิพนธ์ตั้งแต่ปีการศึกษา 2554 ที่ให้บริการในคลังปัญญาจุฬาฯ (CUIR)  
เป็นแฟ้มข้อมูลของนิสิตเจ้าของวิทยานิพนธ์ ที่ส่งผ่านทางบัณฑิตวิทยาลัย

The abstract and full text of theses from the academic year 2011 in Chulalongkorn University Intellectual Repository (CUIR)  
are the thesis authors' files submitted through the University Graduate School.

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต  
สาขาวิชาสถาปัตยกรรม ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
ปีการศึกษา 2560  
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

A MANAGEMENT OF THE ROYAL THAI NAVY PUBLIC ACCOMMODATION

Lieutenant Junior Grade Jitporn Phuvanatnaranubala



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

Department of Architecture

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2017

Copyright of Chulalongkorn University



จิตพร ภูวนาถนรานูบาล : การบริหารจัดการอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพเรือ (A MANAGEMENT OF THE ROYAL THAI NAVY PUBLIC ACCOMMODATION) อ.ที่ปริกษาวิทยานิพนธ์หลัก: รศ. น.ท. ไตรวัฒน์ วีรยศิริ, 135 หน้า.

กองทัพเรือได้มีการจัดสร้างอาคารที่พักอาศัยส่วนกลางเพื่อเป็นสวัสดิการแก่ข้าราชการทหารเรือ ลูกจ้าง พนักงานราชการ และครอบครัว เพื่ออำนวยความสะดวกในการเดินทางหากมีการเรียกแถวหรือระดมพลเร่งด่วน ให้สามารถเข้าปฏิบัติงานในหน่วยงานได้ทันต่อเหตุการณ์ โดยมีอาคารที่พักอาศัยส่วนกลางรวมกว่า 9,000 ครัวเรือน จากการสำรวจพบว่าอาคารที่พักอาศัยแต่ละพื้นที่มีองค์ประกอบที่แตกต่างกัน เช่น อายุอาคาร จำนวนอาคาร หน่วยงานที่ควบคุมดูแล และสภาพกายภาพที่แตกต่างกัน บางพื้นที่มีสภาพทรุดโทรมและเสื่อมสภาพ

การศึกษานี้จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาสภาพปัจจุบัน ข้อมูลการบริหารจัดการอาคารที่พักอาศัยส่วนกลางพื้นที่ต่างๆ โครงสร้างการบริหารจัดการ รูปแบบการจัดการที่เหมือนและแตกต่างกันในแต่ละพื้นที่ เพื่อเป็นประโยชน์ต่อการบริหารจัดการอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพเรือ ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น โดยอาศัยการรวบรวมข้อมูลจากเอกสาร การสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่สำนักงานควบคุมดูแลอาคารฯ ผู้บังคับบัญชา และการสำรวจ พื้นที่กลุ่มอาคารที่พักอาศัยส่วนกลางที่ทำการศึกษาค้นคว้า ได้แก่ พื้นที่บางนา พื้นที่สุขสวัสดิ์ 26 พื้นที่ทุ่งมหาเมฆ พื้นที่บุคคลโล และพื้นที่สัตหีบ

จากการศึกษาพบว่า อาคารที่พักอาศัยส่วนกลางทุกพื้นที่มีรายรับจากค่าบริการห้องพัก ค่าบำรุงสถานที่ และค่าบริการขนส่ง รายจ่ายแบ่งเป็น งบบริหาร งบปฏิบัติการ งบซ่อมบำรุง และงบลงทุน ซึ่งพื้นที่ส่วนใหญ่ยังมีปัญหาอุปสรรคคืองบประมาณที่จำกัด จึงไม่สามารถวางแผนการเปลี่ยนแปลงทดแทนระบบต่างๆในระยะยาวได้ โดยต้องขอรับการสนับสนุนเพิ่มเติมจากกองทัพเรือหรือหน่วยงานอื่นๆ เพื่อฟื้นฟูสภาพอาคาร สำหรับหน่วยงานที่ทำหน้าที่ควบคุมดูแลอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพเรือ แบ่งออกเป็น กรมสวัสดิการทหารเรือและฐานทัพเรือสัตหีบ โดยกรมสวัสดิการทหารเรือทำหน้าที่ดูแลอาคารที่พักอาศัยส่วนกลางทุกพื้นที่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล รายรับและการสนับสนุนเพิ่มเติมที่ได้รับจะถูกแบ่งให้แก่พื้นที่ตามการพิจารณา กรมสวัสดิการทหารเรือเป็นกรมส่วนยุทธบริการที่ไม่มีหน่วยปฏิบัติที่สามารถสนับสนุนการดูแลอาคารที่พักอาศัยส่วนกลางขึ้นตรงอยู่เลย ส่วนฐานทัพเรือสัตหีบทำหน้าที่ดูแลอาคารที่พักอาศัยส่วนกลางพื้นที่สัตหีบเพียงพื้นที่เดียว เป็นกรมส่วนกำลังรบที่มีหน่วยขึ้นตรงเป็นหน่วยปฏิบัติขึ้นตรงอยู่ในพื้นที่ เช่น กรมช่างโยธา กรมก่อสร้างและพัฒนา กองรักษาความปลอดภัย ที่สามารถสนับสนุนกำลังพลและอุปกรณ์ในการดูแลอาคาร เป็นต้น ในส่วนอัตราค่ากำลังพล แบ่งได้ 2 ลักษณะ ได้แก่ อัตราที่กองทัพเรือจ่ายเงินเดือนให้ กับ อัตราที่กองทัพเรือไม่จ่ายเงินเดือนให้ สำนักงานต้องดูแลค่าใช้จ่ายส่วนนี้เอง ส่วนการดำเนินงานดูแลรักษาอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง ประกอบด้วย งานดูแลรักษาสถานที่ในส่วนความสะอาด งานกำจัดขยะ งานซ่อมบำรุง และงานรักษาความปลอดภัย แบ่งออกเป็น การแบ่งหน้าที่ชัดเจน และการทำหลายหน้าที่ มีการใช้เทคโนโลยีต่างๆเข้ามาช่วยในการดูแลรักษาอาคาร มีการกำกับควบคุมงานประจำวันและประจำเดือน

การศึกษานี้สรุปได้ว่า การพิจารณาเลือกหน่วยงานที่ทำหน้าที่ควบคุมดูแล จะส่งผลต่อการบริหารจัดการอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพเรือ โดยมีปัจจัยที่สำคัญ ได้แก่ 1) อัตราบรรจุกำลังพลข้าราชการทหาร จะช่วยแบ่งเบาค่าใช้จ่ายในส่วนงบบริหารและส่งผลต่องบซ่อมบำรุงและลงทุน 2) การจัดแบ่งงบประมาณที่ชัดเจน 3) การกำหนดจำนวนกำลังพล การจัดแบ่งซ่อมบำรุงที่เหมาะสม และการได้รับการสนับสนุนเพิ่มเติมจากกองทัพเรือและหน่วยอื่นๆ มีความจำเป็นต่องานฟื้นฟูสภาพอาคาร 4) การดำเนินงานดูแลรักษาอาคาร การแบ่งหน้าที่งานที่ชัดเจน การใช้บุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญ และการกำกับควบคุมงาน ส่งผลให้สภาพกายภาพของอาคารที่พักอาศัยส่วนกลางมีสภาพที่ดี นอกจากนี้ควรมีการบูรณาการแผนงานร่วมกันระหว่างพื้นที่เพื่อหาแนวทางที่เหมาะสมในการดำเนินงานดูแลอาคารที่พักอาศัยส่วนกลางต่อไป

ภาควิชา สถาปัตยกรรมศาสตร์

ลายมือชื่อนิสิต .....

สาขาวิชา สถาปัตยกรรม

ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาหลัก .....

ปีการศึกษา 2560



# # 5973335525 : MAJOR ARCHITECTURE

KEYWORDS: PUBLIC ACCOMMODATION, THE ROYAL THAI NAVY, MANAGEMENT, FACILITY, MAINTENANCE

JITPORN PHUVANATNARANUBALA: A MANAGEMENT OF THE ROYAL THAI NAVY PUBLIC ACCOMMODATION. ADVISOR: ASSOC. PROF. CDR TRAIWAT VIRYASIRI, 135 pp.

Royal Thai Navy has provided Royal Thai Navy Public Accommodation as welfare for Royal Thai Navy officers, employee and their family, in order to facilitate them in case of emergency call. There are almost 9,000 units Royal Thai Navy Public Accommodation. The survey shows that each area has different conditions such as age, number of building, number of unit, management structure, maintenance, and facilities.

The aim of this study is to study current condition of Royal Thai Navy Public Accommodation, management information and management structure; the difference and similarity of management style. The purpose of this study is to develop the management performance of Royal Thai Navy Accommodation to be more efficiency based on the information from Royal Thai Navy Public Accommodation staffs' interview and survey.

The study shows that in each area of the Navy Accommodation has its own income from rental fee. The expenses are divided to management statements, operating statements, maintenance statements, and investment budgets. Most of the Navy Accommodations have the same issue about limited budget so some of the long-term maintenance programs can't be on scheduled and also have to get support from the other units because of the lack of budget. The units, in charge of taking care of the Navy Accommodation, are Naval Welfare Department and Sattahip Naval Base. Naval Warfare Department has a responsible for taking care of the Navy Accommodation in Bangkok area. All of the income and supported from the other units are divided to each area in Bangkok. Naval Welfare Department is also a battle service unit which has none of the underling units that can support the maintenance program. Sattahip Naval Base has a responsible of taking care of the Navy Accommodation only in Sattahip area and also battle unit which has underling units such as Public Work Division, Construction and Development Division and Security Division that can support the maintenance programs. The Naval Officers who have responsible to Naval Accommodation have separated into two types. First are the officers who get paid from the Royal Thai Navy and second are the officers who get paid from their unit budgets. The taking care of Naval Accommodations is including cleaning, garbage disposal, maintenance and security by the division of duties and using the technology to control all of the works.

The conclusion of this study is the consideration of choosing the control unit will affect the management of Naval Accommodation which has important factors are 1) The number of personnel capacity which will help to control the management and maintenance budgets, 2) Clear of budget allocation. 3) The supporting from the other units which help to maintenance the accommodation. 4) The Accommodation maintenance, the division of duties and to put the right man on the right job will affect the physical environmental of Naval Accommodation and all of the unit should be integrated their works and find the final long-term suitable solution to develop and maintenance the Naval Accommodation in the future.

Department: Architecture

Field of Study: Architecture

Academic Year: 2017

Student's Signature .....

Advisor's Signature .....

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงได้ ด้วยการสนับสนุนช่วยเหลือ ให้คำปรึกษาแนะนำ  
แนวทาง และความอนุเคราะห์จากต่างๆดังต่อไปนี้

ขอขอบพระคุณอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ รศ.น.ท. ไตรวัฒน์ วิริยะศิริ ที่ให้คำปรึกษา  
ความรู้ และแนะนำแนวทางในการทำวิทยานิพนธ์จนสำเร็จลุล่วง

ขอขอบพระคุณคณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ รศ.พรรณชลัท สุริโยธิน, ศ.ดร. เสริชย์  
โชติพานิช และ รศ.ดร. ฐานิศวรร เจริญพงศ์ ที่ได้เสียสละเวลาอันมีค่าในการตรวจวิทยานิพนธ์ และ  
ให้คำแนะนำในการทำวิทยานิพนธ์เล่มนี้ให้สมบูรณ์

ขอขอบพระคุณคณาจารย์ตลอดทั้งหลักสูตร ที่ให้ความรู้ คำแนะนำในการเรียน  
บุคลากรเจ้าหน้าที่ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ ที่ให้คำแนะนำ ช่วยเหลืออำนวยความสะดวกใน  
การทุกขั้นตอนการเรียนและการทำวิทยานิพนธ์

ขอขอบพระคุณผู้บังคับบัญชา และเจ้าหน้าที่ประจำสำนักงานอาคารที่พักอาศัย  
ส่วนกลาง กองทัพเรือ ทุกพื้นที่ ที่ให้ความกรุณาเสียสละเวลาอันมีค่าในการให้ข้อมูลที่เป็น  
ประโยชน์ต่อการทำวิทยานิพนธ์

ขอบคุณเพื่อนๆ พี่ๆน้องๆ หลักสูตรปริญญาโท ที่ร่วมทุกข์ร่วมสุขด้วยกันมาตลอดทั้งปี  
คอยช่วยเหลือและเป็นกำลังใจให้กันเสมอ

สุดท้ายนี้ขอขอบพระคุณ คุณพ่อ คุณแม่ ทุกคนในครอบครัว และเพื่อนๆ ที่ให้การ  
สนับสนุน ให้ความช่วยเหลือ และเป็นกำลังใจที่ดียิ่งตลอดระยะเวลาการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้

## สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	1
สารบัญแผนภูมิ.....	3
สารบัญภาพ.....	4
บทที่ 1 บทนำ.....	5
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	5
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	6
1.3 ขอบเขตของการวิจัย.....	7
1.4 คำจำกัดความที่ใช้ในงานวิจัย.....	7
1.5 วิธีดำเนินการวิจัย.....	8
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	10
บทที่ 2 ทบทวนวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	11
2.1 แนวความคิดเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ.....	11
2.2 แนวความคิดเกี่ยวกับการบำรุงรักษาอาคาร (Building Maintenance).....	15
2.3 แนวคิดเกี่ยวกับการบริหารอาคารชุดพักอาศัย.....	16
2.4 โครงสร้างการแบ่งส่วนราชการกองทัพเรือ.....	25
2.5 ระเบียบกองทัพเรือว่าด้วยการพักอาศัยในอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง พ.ศ.2553.....	28
2.6 คำสั่งกองทัพเรือ (เฉพาะ) ที่ ๘๒๖/๒๕๕๗ เรื่อง แต่งตั้งคณะกรรมการบ้านพักข้าราชการ ในกองทัพเรือ.....	29
2.7 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	31

บทที่ 3 วิธีการดำเนินการวิจัย .....	34
3.1 ขั้นตอนดำเนินการวิจัย.....	35
3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล.....	38
3.3 กลุ่มตัวอย่างในการสัมภาษณ์ .....	39
3.4 ข้อจำกัดในงานวิจัย.....	39
บทที่ 4 การศึกษาข้อมูลอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพเรือ .....	40
4.1 ผลการศึกษาจากการรวบรวมข้อมูลจากเอกสารของสำนักงาน การสำรวจสภาพ และการ สัมภาษณ์ ผู้เกี่ยวข้องกับการควบคุมดูแลอาคารฯ.....	40
4.1.1 อาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพเรือ พื้นที่บางนา.....	42
4.1.2 อาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพเรือ พื้นที่สุขสวัสดิ์ 26 .....	52
4.1.3 อาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพเรือ พื้นที่ทุ่งมหาเมฆ .....	62
4.1.4 อาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพเรือ พื้นที่บุคคโล.....	72
4.1.5 อาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพเรือ พื้นที่สีตหีบ.....	82
4.2 ผลการศึกษาจากการรวบรวมข้อมูลจากเอกสาร และการสัมภาษณ์ ผู้เกี่ยวข้องกับการ กำหนดนโยบาย โครงสร้างการบริหาร.....	92
บทที่ 5 การวิเคราะห์ข้อมูล .....	97
5.1 ข้อมูลกายภาพของอาคารที่พักฯ.....	98
5.2 สภาพกายภาพของอาคารที่พักฯและบริเวณโดยรอบ .....	99
5.3 โครงสร้างหน่วยงานควบคุมดูแลอาคารที่พักฯ.....	104
5.4 การบริหารจัดการด้านงบประมาณ.....	106
5.5 การดำเนินงานดูแลรักษาอาคารที่พักฯ.....	110
บทที่ 6 สรุปผลการศึกษา และข้อเสนอแนะ .....	115
6.1 สรุปผลการศึกษา .....	115
6.2 ข้อเสนอแนะ .....	117

รายการอ้างอิง .....	118
ภาคผนวก.....	120
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์ .....	135



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

## สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 1 แสดงการดูแลและบำรุงรักษาอาคารและพื้นที่ส่วนกลาง .....	19
ตารางที่ 2 แสดงการดูแลและบำรุงรักษาระบบประกอบอาคาร.....	20
ตารางที่ 3 แสดงการดูแลและบำรุงรักษาบริเวณโดยรอบอาคารชุด .....	21
ตารางที่ 4 แสดงการจัดการความปลอดภัยด้านอัคคีภัย .....	23
ตารางที่ 5 แสดงรายละเอียดองค์ประกอบต่างๆของอาคารที่พักส่วนกลาง กองทัพเรือ .....	36
ตารางที่ 6 แสดงสถานภาพอาคารที่พักอาศัย พื้นที่บางนา .....	43
ตารางที่ 7 แสดงรายรับพื้นที่บางนา ประจำปี 2560 .....	47
ตารางที่ 8 แสดงรายจ่ายพื้นที่บางนา ประจำปี 2560.....	48
ตารางที่ 9 แสดงสภาพกายภาพของอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง พื้นที่บางนา.....	49
ตารางที่ 10 แสดงสภาพกายภาพบริเวณโดยรอบอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง พื้นที่บางนา.....	51
ตารางที่ 11 แสดงสถานภาพอาคารที่พักอาศัย พื้นที่สุขสวัสดิ์ 26.....	53
ตารางที่ 12 แสดงรายรับพื้นที่สุขสวัสดิ์ 26 ประจำปี 2560.....	57
ตารางที่ 13 แสดงรายจ่ายพื้นที่สุขสวัสดิ์ 26 ประจำปี 2560.....	58
ตารางที่ 14 แสดงสภาพกายภาพของอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง พื้นที่สุขสวัสดิ์ 26.....	59
ตารางที่ 15 แสดงสภาพกายภาพบริเวณโดยรอบอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง พื้นที่สุขสวัสดิ์ 26 .....	61
ตารางที่ 16 แสดงสถานภาพอาคารที่พักอาศัย พื้นที่ทุ่งมหาเมฆ .....	63
ตารางที่ 17 แสดงรายรับพื้นที่ทุ่งมหาเมฆ ประจำปี 2560 .....	67
ตารางที่ 18 แสดงรายจ่ายพื้นที่ทุ่งมหาเมฆ ประจำปี 2560.....	68
ตารางที่ 19 แสดงสภาพกายภาพของอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง พื้นที่ทุ่งมหาเมฆ.....	69
ตารางที่ 20 แสดงสภาพกายภาพบริเวณโดยรอบอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง พื้นที่ทุ่งมหาเมฆ .....	71

ตารางที่ 21	แสดงสถานภาพอาคารที่พักอาศัย พื้นที่บุคคโล.....	73
ตารางที่ 22	แสดงรายรับพื้นที่บุคคโล ประจำปี 2560.....	77
ตารางที่ 23	แสดงรายจ่ายพื้นที่บุคคโล ประจำปี 2560.....	78
ตารางที่ 24	แสดงสภาพกายภาพของอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง พื้นที่บุคคโล.....	79
ตารางที่ 25	แสดงสภาพกายภาพบริเวณโดยรอบอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง พื้นที่บุคคโล.....	81
ตารางที่ 26	แสดงสถานภาพอาคารที่พักอาศัย พื้นที่สี่ตหีบ.....	83
ตารางที่ 27	แสดงรายรับพื้นที่สี่ตหีบ ประจำปี 2560.....	87
ตารางที่ 28	แสดงรายจ่ายพื้นที่สี่ตหีบ ประจำปี 2560.....	88
ตารางที่ 29	แสดงสภาพกายภาพของอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง พื้นที่สี่ตหีบ.....	89
ตารางที่ 30	แสดงสภาพกายภาพบริเวณโดยรอบอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง พื้นที่สี่ตหีบ.....	91
ตารางที่ 31	แสดงข้อมูลกายภาพของอาคารที่พักฯ พื้นที่ต่างๆ.....	98
ตารางที่ 32	แสดงสภาพกายภาพของอาคารและบริเวณโดยรอบ พื้นที่ต่างๆ.....	99
ตารางที่ 33	แสดงสภาพกายภาพของอาคารส่วนใหญ่และบริเวณโดยรอบ พื้นที่ต่างๆ สัมพันธ์กับ การดำเนินงานดูแลรักษาอาคาร.....	102
ตารางที่ 34	แสดงข้อมูลรายรับ-รายจ่าย ประจำปี 2560 ของพื้นที่ต่างๆ.....	106
ตารางที่ 35	แสดงข้อมูลอัตราบรรจุกำลังพลของพื้นที่ต่างๆ.....	108
ตารางที่ 36	แสดงรายละเอียดงานดูแลรักษาสถานที่ของพื้นที่ต่างๆ.....	110
ตารางที่ 37	แสดงรายละเอียดงานซ่อมบำรุงของพื้นที่ต่างๆ.....	112
ตารางที่ 38	แสดงรายละเอียดงานรักษาความปลอดภัย และการดูแลการจราจรในพื้นที่.....	114

## สารบัญแผนภูมิ

	หน้า
แผนภูมิที่ 1 แสดงขั้นตอนการดำเนินการวิจัย.....	9
แผนภูมิที่ 2 แสดงความสัมพันธ์ของหลักการบริหาร 3P .....	13
แผนภูมิที่ 3 แสดงโครงสร้างการแบ่งส่วนราชการ กองทัพเรือ .....	26
แผนภูมิที่ 4 แสดงโครงสร้างหน่วยงานฐานทัพเรือสัตหีบ .....	27
แผนภูมิที่ 5 แสดงโครงสร้างหน่วยงานกรมสวัสดิการทหารเรือ.....	27
แผนภูมิที่ 6 แสดงโครงสร้างการบริหารจัดการ พื้นที่บางนา.....	44
แผนภูมิที่ 7 แสดงโครงสร้างกำลังพล พื้นที่บางนา.....	44
แผนภูมิที่ 8 แสดงโครงสร้างการบริหารจัดการ พื้นที่สุขสวัสดิ์ 26 .....	54
แผนภูมิที่ 9 แสดงโครงสร้างกำลังพล พื้นที่สุขสวัสดิ์ 26 .....	54
แผนภูมิที่ 10 แสดงโครงสร้างการบริหารจัดการ พื้นที่ทุ่งมหาเมฆ .....	64
แผนภูมิที่ 11 แสดงโครงสร้างกำลังพล พื้นที่ทุ่งมหาเมฆ.....	64
แผนภูมิที่ 12 แสดงโครงสร้างการบริหารจัดการ พื้นที่บุคโคโล .....	74
แผนภูมิที่ 13 แสดงโครงสร้างกำลังพล พื้นที่บุคโคโล.....	74
แผนภูมิที่ 14 แสดงโครงสร้างการบริหารจัดการ พื้นที่สัตหีบ.....	84
แผนภูมิที่ 15 แสดงโครงสร้างกำลังพล พื้นที่สัตหีบ .....	84
แผนภูมิที่ 16 แสดงโครงสร้างการบริหารจัดการของอาคารที่พักฯ พื้นที่กรุงเทพฯ และพื้นที่สัตหีบ .....	104
แผนภูมิที่ 17 แสดงการบริหารจัดการงบประมาณของอาคารที่พักฯ พื้นที่กรุงเทพฯ และพื้นที่สัตหีบ .....	106



## สารบัญภาพ

หน้า

รูปภาพที่ 1 แสดงผังบริเวณอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพอากาศ พื้นที่บางนา.....	42
รูปภาพที่ 2 แสดงสภาพกายภาพของอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง พื้นที่บางนา.....	50
รูปภาพที่ 3 แสดงสภาพกายภาพบริเวณโดยรอบอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง พื้นที่บางนา .....	51
รูปภาพที่ 4 แสดงผังบริเวณอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพอากาศ พื้นที่สุขสวัสดิ์ 26 .....	52
รูปภาพที่ 5 แสดงสภาพกายภาพของอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง พื้นที่สุขสวัสดิ์ 26 .....	60
รูปภาพที่ 6 แสดงสภาพกายภาพพื้นที่ภายนอกอาคาร พื้นที่สุขสวัสดิ์ 26.....	61
รูปภาพที่ 7 แสดงผังบริเวณอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพอากาศ พื้นที่ทุ่งมหาเมฆ .....	62
รูปภาพที่ 8 แสดงสภาพกายภาพของอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง พื้นที่ทุ่งมหาเมฆ .....	70
รูปภาพที่ 9 แสดงสภาพกายภาพบริเวณโดยรอบอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง พื้นที่ทุ่งมหาเมฆ .....	71
รูปภาพที่ 10 แสดงผังบริเวณอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพอากาศ พื้นที่บุคคโล .....	72
รูปภาพที่ 11 แสดงสภาพกายภาพของอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง พื้นที่บุคคโล .....	80
รูปภาพที่ 12 แสดงสภาพกายภาพบริเวณโดยรอบอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง พื้นที่บุคคโล.....	81
รูปภาพที่ 13 แสดงผังบริเวณอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพอากาศ พื้นที่สัตหีบ .....	82
รูปภาพที่ 14 แสดงสภาพกายภาพของอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง พื้นที่สัตหีบ.....	91
รูปภาพที่ 15 แสดงสภาพกายภาพบริเวณโดยรอบอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง พื้นที่สัตหีบ .....	92
รูปภาพที่ 16 แสดงลักษณะสภาพกายภาพของอาคารที่พักอาศัยในพื้นที่ต่างๆ .....	100
รูปภาพที่ 17 แสดงลักษณะสภาพกายภาพบริเวณโดยรอบอาคารที่พักอาศัยในพื้นที่ต่างๆ.....	101
รูปภาพที่ 18 แสดงลักษณะเครื่องแบบของเจ้าหน้าที่ สท. และเจ้าหน้าที่ลูกจ้างชั่วคราว.....	114

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

เดิมกองทัพเรือได้มีการจัดสร้างบ้านพักและอาคารที่พักประจำหน่วยงานต่างๆ เป็นสวัสดิการแก่ข้าราชการทหารเรือ ลูกจ้าง พนักงานราชการ และครอบครัว ที่ไม่มีบ้านพักอาศัยเป็นของตนเอง หรือของคู่สมรสอยู่ในพื้นที่ เพื่ออำนวยความสะดวกในการเดินทางหากมีการเรียกแถวหรือระดมพลเร่งด่วน เพื่อให้สามารถเข้าปฏิบัติงานในหน่วยงานได้ทันต่อเหตุการณ์ ต่อมาเมื่อมีการขยายอัตรากำลังพลในหน่วยงานต่างๆ ทำให้บ้านพักและอาคารที่พักอาศัยประจำหน่วยไม่เพียงพอต่อความต้องการ กองทัพเรือจึงจัดหาพื้นที่ส่วนกลางเพื่อจัดสร้างอาคารที่พักอาศัยส่วนกลางขึ้น โดยมีอาคารที่พักอาศัยส่วนกลางรวมแล้วกว่า 9,000 ครัวเรือน พื้นที่กลุ่มอาคารที่พักอาศัยส่วนกลางที่ทำการศึกษามี 2 พื้นที่หลัก ได้แก่

##### 1. พื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล

โดยกลุ่มอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพเรือ ในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล จะทำการศึกษา 4 พื้นที่ ได้แก่ พื้นที่บางนา พื้นที่สุขสวัสดิ์ 26 พื้นที่ทุ่งมหาเมฆ และพื้นที่บुकคโโล

##### 2. พื้นที่สัตหีบ

อาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพเรือ แต่ละพื้นที่ ดำเนินการดูแลรักษาโดยหน่วยงานต่างๆ ดังนี้

- พื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ดำเนินการดูแลรักษาโดยสำนักงานเจ้าหน้าที่ควบคุมอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง แต่ละพื้นที่ ขึ้นตรงต่อกองการอาคารที่พักกรมสวัสดิการทหารเรือ
- พื้นที่สัตหีบ ดำเนินการดูแลรักษาโดยสำนักงานเจ้าหน้าที่ควบคุมดูแลอาคารที่พักอาศัยส่วนกลางของกองทัพเรือ พื้นที่สัตหีบ ขึ้นตรงต่อฐานทัพเรือสัตหีบ

หน่วยงานเหล่านี้มีหน้าที่ดูแลรักษาสภาพแวดล้อมและอาคารที่พักอาศัยส่วนกลางของกองทัพเรือ และพื้นที่โดยรอบให้มีความเรียบร้อยตลอดจนการให้บริการซ่อมบำรุงอาคารที่พักอาศัยและสิ่งสาธารณูปโภคเบื้องต้น รวมทั้งการบริการต่าง ๆ แก่ผู้พักอาศัยในอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง

แนวคิดการบริหารทรัพยากรกายภาพสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม (เสรีชัย โชติพานิช 2549) ที่ประกอบทั้งหน่วยพักอาศัยจำนวนมาก พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก พื้นที่ส่วนกลาง

และระบบประกอบอาคารหรือระบบสาธารณูปโภค ควรเป็นไปอย่างเป็นระบบ มีทิศทางการทำงานที่ชัดเจน จุดมุ่งหมายของการบริหารทรัพยากรกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม ได้แก่ การบริหารและจัดการทรัพยากรกายภาพภายในโครงการฯ หรือทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นไปอย่างมีการวางแผนและจัดการอย่างเป็นระบบ เพื่อให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน คงมูลค่า มีการใช้งานอย่างคุ้มค่า ให้เกิดสุขและความพึงพอใจแก่ผู้อยู่อาศัย โดยขอบเขตการปฏิบัติงานด้านบริหารทรัพยากรกายภาพนั้น ได้แก่ งานดูแลและควบคุมการทำงานระบบประกอบอาคารและระบบสาธารณูปโภค งานบำรุงรักษา งานรักษาความสะอาด งานรักษาความปลอดภัย งานกำจัดแมลง และงานสุขอนามัย

จากการสำรวจเบื้องต้นพบว่าอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพเรือแต่ละพื้นที่มีลักษณะเป็นที่ดินขนาดใหญ่ ประกอบด้วยกลุ่มอาคารที่พักอาศัยหลายอาคารตั้งแต่ 9 - 49 อาคาร อายุของอาคาร มีอายุการใช้งานตั้งแต่ 16 ปี ไปจนถึง 41 ปี และมีพื้นที่ส่วนกลางเพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกันหลากหลาย เช่น ที่จอดรถ ห้องออกกำลังกาย สนามเทนนิส ร้านค้า อาคารสโมสร ศูนย์เด็กเล็ก ห้องสมุด ลานเอนกประสงค์ เป็นต้น สภาพอาคาร ระบบประกอบอาคาร และพื้นที่โดยรอบมีสภาพที่แตกต่างกันในแต่ละพื้นที่ บางพื้นที่มีสภาพทรุดโทรมและเสื่อมสภาพไปตามกาลเวลา ตามสภาพการใช้งาน การดูแลไม่ทั่วถึง วิธีการและแผนการดำเนินการที่แตกต่างกัน งบประมาณในการดูแลรักษาอาคารที่พักอาศัยส่วนกลางมีจำกัด เนื่องจากรายรับประจำของพื้นที่ต่างๆมาจากค่าบริการของห้องพักและค่าเช่าสถานที่ของกิจการต่างๆในพื้นที่เองเท่านั้น นอกจากนี้จะเป็นการสนับสนุนเพิ่มเติมจากกองทัพเรือและหน่วยงานข้างเคียง โดยมีทั้งรูปแบบงบประมาณและการสนับสนุนอื่นๆ เช่น สนับสนุนกำลังพลในการปฏิบัติงาน อุปกรณ์ วัสดุต่างๆ ซึ่งขึ้นอยู่กับพิจารณาอนุมัติจากหน่วยที่ให้การสนับสนุนในแต่ละปี

การศึกษาเรื่องนี้จะนำไปสู่ความรู้ ความเข้าใจ การบริหารจัดการอาคารที่พักอาศัยส่วนกลางพื้นที่ต่างๆ รูปแบบการบริหารจัดการที่เหมือนและแตกต่างกันในแต่ละพื้นที่ ปัจจัยที่เป็นอุปสรรคในการดูแลอาคารที่พักอาศัยส่วนกลางในปัจจุบัน เพื่อให้ได้มาซึ่งข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการบริหารจัดการอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพเรือ ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาสภาพปัจจุบัน และปัญหาของอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพเรือ
2. เพื่อศึกษาโครงสร้างการบริหารจัดการ และการดำเนินงานดูแลทรัพยากรกายภาพของอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพเรือ

3. เพื่อวิเคราะห์และอภิปรายถึงแนวทางการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพของอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพเรือ

### 1.3 ขอบเขตของการวิจัย

1. ศึกษาเฉพาะกลุ่มอาคารที่พักส่วนกลาง กองทัพเรือ 2 พื้นที่หลัก ได้แก่
  - 1) พื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยกลุ่มอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพเรือ ในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยทำการศึกษา 4 พื้นที่ ได้แก่
    - อาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพเรือ พื้นที่บางนา
    - อาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพเรือ พื้นที่สุขสวัสดิ์ 26
    - อาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพเรือ พื้นที่ทุ่งมหาเมฆ
    - อาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพเรือ พื้นที่บุคคโล
  - 2) พื้นที่สัตหีบ
2. ศึกษาเรื่องการบริหารจัดการทรัพยากรของอาคารที่พักอาศัย ประกอบด้วย ลักษณะโครงสร้างของหน่วยงานและบุคลากร ลักษณะการดำเนินงานทางกายภาพ ลักษณะแผนงานต่างๆ โดยศึกษาการบริหารจัดการจากหลักแนวคิดการบริหารทรัพยากรกายภาพ (FM) เฉพาะส่วนกายภาพอาคารและการบริหารจัดการอาคาร ไม่ได้ศึกษาในส่วนของผู้ใช้อาคาร

### 1.4 คำจำกัดความที่ใช้ในงานวิจัย

**อาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง** หมายถึง อาคารที่พักอาศัยซึ่งกองทัพเรือสร้างขึ้นเพื่อการพักอาศัยของข้าราชการ ลูกจ้าง และพนักงานราชการเป็นส่วนรวม

**สำนักงานเจ้าหน้าที่ควบคุมดูแลอาคาร** หมายถึง หน่วยควบคุมอาคารที่กองทัพเรือมอบหมายให้รับผิดชอบ ดูแลรักษาอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง

**เจ้าหน้าที่กำลังพล** หมายถึง เจ้าหน้าที่ในสำนักงานเจ้าหน้าที่ควบคุมดูแลอาคาร ทั้งอัตราข้าราชการทหาร ลูกจ้างประจำ พนักงานราชการ ลูกจ้างชั่วคราว

**สก.ทร.** หมายถึง อักษรตัวย่อของกรมสวัสดิการทหารเรือ หน่วยต้นสังกัดของกรณีศึกษา

**รฐท.สส.** หมายถึง อักษรตัวย่อของฐานทัพเรือสัตหีบ หน่วยต้นสังกัดของกรณีศึกษา

**ข้าราชการทหาร** หมายถึง ข้าราชการที่ได้รับการบรรจุและแต่งตั้งเพื่อปฏิบัติราชการทหาร แบ่งชั้นยศออกเป็นชั้นประทวน (ป.) และชั้นสัญญาบัตร (น.) ซึ่งจะมีชื่อเรียกยศต่างกันตามกองทัพที่สังกัด รับค่าตอบแทนจากกองทัพเรือ

**ลูกจ้างประจำ** หมายถึง บุคคลที่หน่วยงานต่างๆในกองทัพเรือจ้างให้ปฏิบัติงานรับค่าตอบแทนจากกองทัพเรือ มีสวัสดิการใกล้เคียงข้าราชการทหาร

**พนักงานราชการ** หมายถึง บุคคลที่หน่วยงานต่างๆในกองทัพเรือจ้างให้ปฏิบัติงาน สัญญาจ้างไม่เกิน 4 ปี รับค่าตอบแทนจากหน่วยงานนั้นๆ สวัสดิการใช้ระบบประกันสังคม

**ลูกจ้างชั่วคราว** หมายถึง บุคคลที่หน่วยงานต่างๆในกองทัพเรือจ้างไว้เพื่อปฏิบัติงานเป็นการชั่วคราว ทำสัญญาจ้างปีต่อปี รับค่าตอบแทนจากหน่วยงานนั้นๆ สวัสดิการใช้ระบบประกันสังคม

**สท.** หมายถึง อักษรตัวย่อของสารวัตรทหาร

### 1.5 วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยนี้เป็นการศึกษาเชิงประจักษ์ (Empirical Research) ของการบริหารจัดการอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพเรือ โดยศึกษาจากเอกสาร การสำรวจสภาพ และการสัมภาษณ์ผู้เกี่ยวข้องกับการดูแลอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง แล้วนำข้อมูลมาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบเพื่อสรุปผลการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ โดยแบ่งขั้นตอนดำเนินการวิจัยเป็น 4 ขั้นตอน (ดูเพิ่มเติมในบทที่ 3) ดังนี้

**ขั้นตอนที่ 1** ศึกษาข้อมูลเบื้องต้นและทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นฐานข้อมูลในการศึกษาการบริหารจัดการอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพเรือ ดังต่อไปนี้

- 1) เก็บข้อมูลเบื้องต้นเกี่ยวกับอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพเรือ
- 2) ศึกษาระเบียบกองทัพเรือ ว่าด้วยการพักอาศัยในอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง พ.ศ.๒๕๕๓ คำสั่งกองทัพเรือ ที่ ๔๒๖/๒๕๕๗ เรื่อง แต่งตั้งคณะกรรมการบ้านพักข้าราชการในกองทัพเรือ และ พระราชกฤษฎีกาแบ่งส่วนราชการและกำหนดหน้าที่ของส่วนราชการกองทัพเรือ กองทัพไทย กระทรวงกลาโหม พ.ศ.2552
- 3) ศึกษาแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการ และการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ
- 4) งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

#### **ขั้นตอนที่ 2**

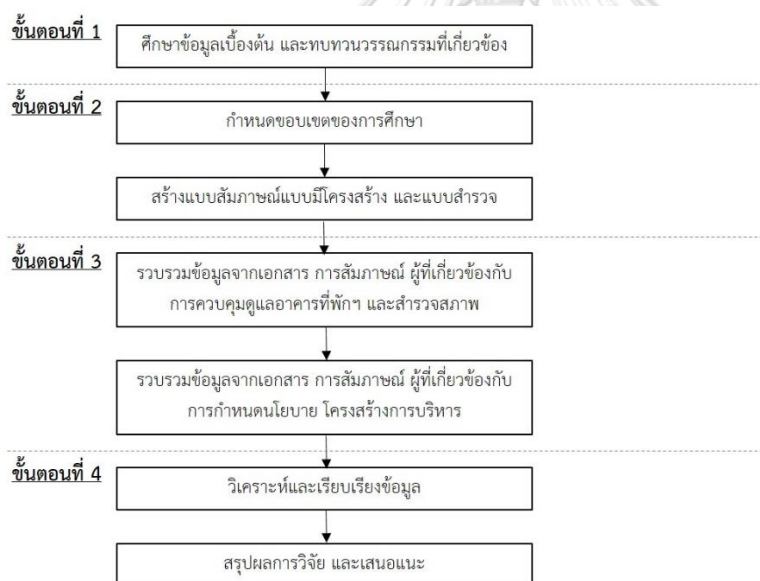
1) กำหนดขอบเขตของการศึกษา จากการศึกษาเบื้องต้นของอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพเรือ ทั้ง 5 พื้นที่

2) สร้างแบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง (Structured Interview) โดยมีรูปแบบของข้อคำถามแบบปลายเปิด และแบบสำรวจ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทราบถึงการบริหารจัดการการดูแลอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพเรือ

**ขั้นตอนที่ 3** รวบรวมข้อมูล เอกสาร สํารวจสภาพ และสัมภาษณ์ผู้เกี่ยวข้องกับการกำหนดนโยบาย โครงสร้างการบริหาร การควบคุมดูแลอาคารฯ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาโครงสร้างการบริหารจัดการ การดำเนินงานดูแลรักษาอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพเรือ ในพื้นที่ต่างๆ การสัมภาษณ์ใช้วิธีการเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง โดยใช้แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างและมีรูปแบบของข้อความแบบปลายเปิด โดยแบ่งออกเป็น

- 1) รวบรวมข้อมูล จากเอกสารของสำนักงาน การสำรวจสภาพ และการสัมภาษณ์ผู้เกี่ยวข้องกับการควบคุมดูแลอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง แต่ละพื้นที่
- 2) รวบรวมข้อมูลจากเอกสาร และการสัมภาษณ์ ผู้เกี่ยวข้องกับการกำหนดนโยบาย โครงสร้างการบริหาร

**ขั้นตอนที่ 4** นำข้อมูลที่ได้จากการศึกษาทั้งหมดมาทำการวิเคราะห์ประกอบกับข้อมูลจากการทบทวนวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง และทำการสรุปผล โดยการสรุปเปรียบเทียบ และการสรุปข้อมูลเชิงบรรยาย และเสนอแนะ



แผนภูมิที่ 1 แสดงขั้นตอนการดำเนินการวิจัย

## 1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. สามารถเข้าใจประเด็นปัญหาในการบริหารจัดการอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพอากาศในปัจจุบัน
2. สามารถสรุปรูปแบบการบริหารจัดการอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพอากาศ ในปัจจุบัน
3. สามารถสรุปได้ว่าการบริหารจัดการแต่ละรูปแบบ มีข้อดีและข้อด้อยอย่างไร
4. สามารถนำรูปแบบการบริหารจัดการที่ได้ ไปปรับใช้ในการพัฒนาอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง แต่ละพื้นที่ และพื้นที่ต่อไปที่จะเกิดในอนาคต



## บทที่ 2

### ทบทวนวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

#### 2.1 แนวความคิดเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ

2.1.1 การบริหารและการจัดการ (ไตรวัฒน์ วิริยะศิริ 2558) คือ งานระดับนโยบาย และวางแผนการบริหารจัดการอาคาร หลักการบริหารจัดการตามทฤษฎี ประกอบด้วย

1. **การวางแผน (Planning)** คือการคิดและตัดสินใจล่วงหน้าเพื่อกำหนดว่า จะทำอะไร ทำอย่างไร ทำเมื่อไหร่ และจะมอบให้ใครเป็นผู้กระทำ เลือกแนวทางในการดำเนินงาน และวิธีปฏิบัติที่เหมาะสม เพื่อให้บรรลุเป้าหมายวัตถุประสงค์ที่กำหนด
2. **การจัดระบบหรือองค์กร (Organizing)** คือการจัดวางระบบงานหรือจัดระเบียบวิธีการในหน่วยงาน เพื่อดำเนินการให้เกิดผลงานตามที่ได้ตั้งเป้าหมายหรือวางแผนไว้ การจัดระบบงานประกอบด้วยการจัดรวมกลุ่มงานที่เหมือนกันเข้าด้วยกัน แล้วแบ่งแยกและมอบหมายอำนาจหน้าที่ความรับผิดชอบ วางโครงสร้างของหน่วยงานองค์กรที่ชัดเจนและเหมาะสม เพื่อให้เกิดความคล่องตัว สะดวก และเกิดประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการทำงาน การจัดระบบมีทั้งในเรื่องการจัดงานต่างๆ การจัดระบบด้านบุคลากร เรื่องการจัดโครงสร้างองค์กรหน่วยงาน จัดระบบบัญชีการเงิน และจัดระบบอื่นๆที่เกี่ยวข้อง
3. **การดำเนินการและประสานงาน (Directing and Co-Operating)** คือการอำนวยความสะดวกปฏิบัติงานเพื่อให้งานดำเนินไป เมื่อได้วางแผนและจัดระบบงานแล้ว ก็ต้องมีการดำเนินการให้งานปฏิบัติไปตามเป้าหมายที่กำหนด สิ่งที่สำคัญและจำเป็นในการอำนวยความสะดวก คือ การประสานงาน รวมถึงวิธีการต่างๆ เช่น การใช้เอกสารติดต่อประสานงาน การบันทึกข้อมูล การกำหนดวิธีการหรือบุคคลในการติดต่อรับผิดชอบงานต่างๆ
4. **การกำกับควบคุมติดตาม (Monitoring or Controlling)** คือการกำกับ ควบคุม ติดตามการปฏิบัติงานให้ดำเนินไปตามแผนและเป้าหมายที่วางไว้ โดยการตรวจสอบผลงานที่ทำได้ในแต่ละช่วงเวลาแล้วเปรียบเทียบกับแผนงานที่กำหนด ถ้าจำเป็นต้อง



ดำเนินการแก้ไขและขจัดอุปสรรคต่างๆ เพื่อให้การปฏิบัติหรือดำเนินงานเป็นไปตามแผนการกำกับควบคุมติดตามนี้เป็นการวัดผล

**2.1.2 ระบบกายภาพ (Facility)** หมายถึง สิ่งปลูกสร้าง สถานที่และบริเวณ อุปกรณ์ต่างๆ รวมทั้งงานบริการที่เกิดขึ้นภายในสิ่งปลูกสร้างหรืออาคารนั้นๆ ที่อำนวยความสะดวกหรือส่งเสริมให้การทำงานขององค์กรภายในอาคารนั้น ดำเนินหรือเป็นไปได้ โดยระบบกายภาพ (เสรีชัย โชติพานิช 2553) นั้นประกอบด้วย 2 องค์ประกอบหลัก คือ

1. ทรัพยากรกายภาพ หมายถึง ส่วนเป็นปัจจัยกายภาพทั้งหมดที่รองรับการดำเนินกิจกรรมขององค์กร
2. งานปฏิบัติการ/บริการ หมายถึง การดำเนินงานเพื่อประกอบและรองรับการใช้ทรัพยากรกายภาพ

**ทรัพยากรกายภาพ (Physical resource)** หมายถึง สิ่งก่อสร้างและวัสดุที่ประกอบรวมกันขึ้นเป็นสถานที่ จัดไว้เพื่อรองรับกิจกรรมและวัตถุประสงค์ในการดำเนินงานหนึ่ง โดยทั่วไปแล้ว ทรัพยากรกายภาพ ประกอบด้วย

- อาคาร
- พื้นที่อาคาร
- ระบบประกอบอาคาร ได้แก่
  - ระบบปรับอากาศ
  - ระบบระบายอากาศ
  - ระบบอัดอากาศ
  - ระบบไฟฟ้า
  - ลิฟต์
  - ระบบสุขาภิบาล
  - ระบบสื่อสาร
  - ระบบรักษาความปลอดภัย
  - ระบบป้องกันอัคคีภัย
  - ระบบดับเพลิง
  - ระบบ Building Automation System (BAS)
  - ฯลฯ

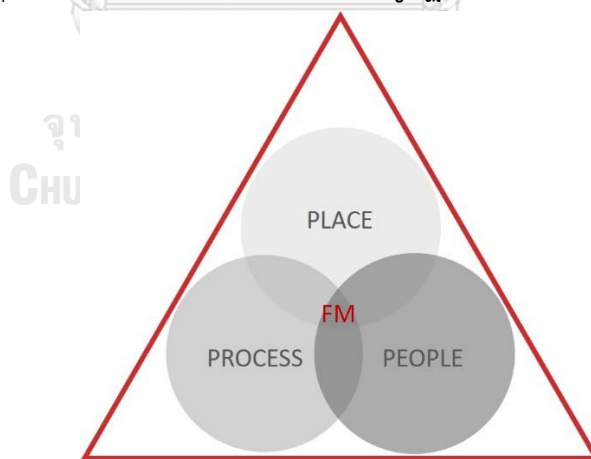
- พื้นที่และบริเวณโดยรอบ
- ภูมิทัศน์และสวน
- ส่วนแบ่งและตกแต่งภายในพื้นที่ (Fitting-out) รวมถึงเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ภายในอาคาร

**งานปฏิบัติการ/บริการ (Support services)** หมายถึง กิจกรรมที่ให้บริการเพื่อรองรับการทำงานและการใช้อาคาร เพื่อให้อาคารสามารถใช้งานได้ ผู้ใช้อาคารได้รับความสะดวก ปลอดภัย และมีสภาพแวดล้อมที่ดี เมื่อเข้าใช้อาคาร อาจแบ่งออกเป็น 3 ประเภทงาน ได้แก่

- งานดูแลรักษาอาคาร (Engineering/Operation & Maintenance services)
- งานบริการอาคาร (Building use services)
- งานบริการเฉพาะ (Customized services)

### 2.1.3 หลักการการบริหารทรัพยากรกายภาพ

การบริหารจัดการสิ่งที่เป็นกายภาพ/ทรัพยากรกายภาพ คือการกำกับให้ทรัพยากรกายภาพทำงานสอดคล้องและสอดคล้องตามพันธกิจขององค์กรนั้น มีค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม และได้ประสิทธิภาพตามที่ต้องการ ทั้งในระยะสั้น และในระยะยาว โดยเป็นการประยุกต์กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับอาคารสถานที่ การดูแลรักษาอาคาร และบริการต่างๆภายในอาคารของทั้งองค์กรมาประสานเป็นระบบเดียวกัน โดยใช้แนวคิดพื้นฐาน คือการบริหารจัดการให้ **ทรัพยากรกายภาพ (Place)** ทำหน้าที่สนองตอบและสนับสนุน**กิจกรรมองค์กร (Process)** และ**ผู้ปฏิบัติงานขององค์กร (People)**



แผนภูมิที่ 2 แสดงความสัมพันธ์ของหลักการบริหาร 3P

โดยขอบเขตภาระงานของการบริหารทรัพยากรกายภาพ สามารถแบ่งออกเป็น 2 ส่วนหลักได้แก่

- **ส่วนบริหารจัดการ (Strategic FM)** เป็นส่วนที่ทำหน้าที่ด้านการกำหนดนโยบาย วางแผน จัดการแผน และดำเนินการในระดับยุทธศาสตร์และกลยุทธ์ ได้แก่ งานปรับปรุงพัฒนา งบประมาณ งบลงทุน เพื่อให้องค์กรมีทรัพยากรกายภาพที่เพียงพอ และสามารถใช้อย่างมีประสิทธิภาพในระยะกลางและระยะยาว
- **ส่วนจัดการงานปฏิบัติงาน (Operational FM)** เป็นส่วนที่ทำหน้าที่ในการจัดการงาน ในระดับปฏิบัติ อันได้แก่งานบริการด้านอาคารสถานที่ เช่น งานดูแลบำรุงรักษาอาคาร Operations and Maintenance งานรักษาความสะอาด งานรักษาความปลอดภัย และงาน บริการอื่นๆ ตามความต้องการเฉพาะของผู้ใช้และอาคารนั้น เพื่อให้ผู้ปฏิบัติงานในอาคาร ได้รับความสะดวกปลอดภัย อาคารพร้อมใช้งาน

#### 2.1.4 แนวคิดสำคัญที่ใช้ในการทำงานบริหารทรัพยากรกายภาพ

- **การใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ (Cost Effective)** มุ่งก่อให้เกิดการใช้จ่ายที่ให้ประโยชน์ สูงสุด ระหว่างคุณภาพและค่าใช้จ่าย (Optimum)
- **บูรณาการ (Integrative)** เป็นการทำงานอย่างประสานสัมพันธ์กัน เพื่อให้เกิด การประสานงานอย่างมีประสิทธิภาพ
- **กลยุทธ์ (Strategic)** เป็นการทำงานเชิงวางแผนในระยะสั้น ระยะกลาง และระยะยาว มากกว่าการทำงานประจำวัน (Routine work) เพื่อให้อาคารสามารถเปลี่ยนแปลงได้บ้าง และสอดคล้องกับนโยบายทางธุรกิจขององค์กร
- **การทำงานเชิงรุก (Proactive)** เป็นการทำงานเชิงรุก เพื่อป้องกัน และแก้ไขปัญหาล่วงหน้า ก่อนปัญหาจะเกิด โดยมีระบบการคาดการณ์และป้องกันเหตุล่วงหน้า เช่น การทำ Preventive maintenance และการจัดทำแผนระยะยาว การจัดเตรียมทรัพยากรกายภาพ ล่วงหน้า เป็นต้น
- **การทำงานเชิงรับอย่างทันท่วงที (Responsively reactive)** เน้นการทำงานสนองตอบ การแก้ไขปัญหาด้านกายภาพ และบริการด้านอาคารสถานที่อย่างรวดเร็ว ทันท่วงที และมีประสิทธิภาพ

#### 2.1.5 ต้นทุนค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพยากรกายภาพ

ในการบริหารและจัดการทรัพยากรกายภาพ ต้นทุนค่าใช้จ่ายสามารถจำแนกออกเป็น 2 ประเภท ดังนี้ (เสรีชัย โชติพานิช 2560)

- **Operating cost** หมายถึง ค่าใช้จ่ายในการทำให้อาคารใช้การได้ตามปกติ เป็นค่าใช้จ่าย ที่เกิดขึ้นประจำในระหว่างการใช้อาคาร ได้แก่ ค่าสาธารณูปโภค ค่าจ้างปฏิบัติงานอาคาร ค่าบริหาร จัดการ ภาษีและค่าวัสดุใช้สอยต่างๆ

- **Capital investment** หมายถึง งบประมาณที่จัดสรรเพื่อการลงทุนขนาดใหญ่ด้านกายภาพ เพื่อตอบสนองความต้องการในระยะยาว เป็นเงินกองทุนเพื่อทำให้อาคารและระบบประกอบอาคาร กลับคืนสู่สภาพพร้อมใช้งาน เป็นค่าใช้จ่ายเป็นช่วงหรือตามวงรอบ เช่น การทาสีอาคาร การซ่อมบำรุง ใหญ่ การเปลี่ยนทดแทนอุปกรณ์หรือระบบ Capital investment ควรเป็นเงินลงทุนต่างหากจาก ค่าส่วนกลาง

## 2.2 แนวความคิดเกี่ยวกับการบำรุงรักษาอาคาร (Building Maintenance)

การบำรุงรักษา (Maintenance) จัดเป็นกระบวนการต่อเนื่องของสมดุลระหว่างบริการ และค่าใช้จ่ายในการเอาใจผู้อยู่อาศัยและดำรงไว้ซึ่งลักษณะทางกายภาพของอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้แล้วยังต้องคำนึงถึงค่าใช้จ่ายในการจัดการ และต้องเพิ่มผลประโยชน์ให้กับเจ้าของ อสังหาริมทรัพย์อีกด้วย

การบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพ จะต้องอาศัยการประเมินความจำเป็น ของอาคารอย่างถูกต้องและบุคคลที่จะเข้ามาเกี่ยวข้อง ซึ่งบุคคลที่จะเข้ามาเกี่ยวข้องและแผนงาน ที่จำเป็นจะขึ้นกับลักษณะ ขนาด และที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ดังนั้นเจ้าของและผู้จัดการ โครงการต้องเข้าใจวัตถุประสงค์ของการบำรุงรักษาอาคาร

ขั้นตอนการบำรุงรักษาอาคารขั้นพื้นฐาน 5 ขั้นตอน (Robert C.Kyle and Floyd M.Baird 1991) ดังนี้

2.2.1 Preventive Maintenance มีวัตถุประสงค์ที่จะคงสภาพทางกายภาพและ ลดค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาในอนาคต การดูแลรักษาอย่างเป็นประจำรวมถึง การตรวจเช็คอาคารอยู่ตลอดเวลา จะช่วยให้รับรู้ถึงปัญหาด้านโครงสร้างและกลไก ของอาคารก่อนที่จะต้องมีความจำเป็นในการซ่อมแซมใหญ่ การบำรุงรักษาอาคาร แบบนี้ สามารถแบ่งได้ 5 ขั้นตอน

- ควบคุมดูแลการจัดสต็อกอุปกรณ์และเครื่องมือที่จำเป็นสำหรับอาคาร
- ผู้จัดการอาคารจะต้องวางแผนการตรวจเช็ค และดูแลรักษาส่วนต่างๆของอาคาร และอุปกรณ์ที่จำเป็น
- ผู้จัดการอาคารจะต้องมีการคำนวณค่าแรง เวลา และค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกี่ยวข้อง กับการดูแลรักษาอาคารแบบ Preventive Maintenance
- ผู้จัดการอาคารจะต้องกำหนดระยะเวลาในการตรวจเช็คและดูแลรักษา แบบ Preventive Maintenance ให้แน่นอน เพื่อที่พนักงานจะได้กระทำตาม และต้องมีการตรวจสอบแผน

- ผู้จัดการอาคารจะต้องจัดบันทึกผลจากการตรวจสอบบำรุงรักษาเพื่อเป็นรายงานอ้างอิงถึงการตรวจสอบครั้งต่อไป หรือการซ่อมแซมที่จะเกิดขึ้นในอนาคต
- 2.2.2 Corrective Maintenance เป็นการซ่อมแซมที่จะรักษาส่วนของอาคาร สาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆให้มีการใช้งานได้ปกติ
- 2.2.3 Routine Housekeeping เป็นเหมือนงานดูแลบ้านที่จะต้องมีการทำความสะอาด หรือตรวจตราพื้นที่ส่วนกลางของอาคารทุกวันหรือบ่อยครั้ง เช่น การทำความสะอาด หน้าต่าง การบำรุงรักษาอาคารเป็นประจำนี่จะเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายสำหรับอาคาร ซึ่งในอาคารสำนักงาน คิดเป็น ร้อยละ 18 ของงบประมาณ
- 2.2.4 New Construction จัดเป็นการบำรุงรักษาอาคารที่จะเพิ่มมูลค่าตลาดให้กับ อสังหาริมทรัพย์ หรือเรียกอีกอย่างว่า Cosmetic Maintenance เช่น การเปลี่ยน วอลเปเปอร์ พรมใหม่ รวมไปถึงการเพิ่มเติมประสิทธิภาพบางอย่าง เช่นขยายสระ ว่ายน้ำ หรือการตัดแปลงห้องประชุม ในบางกรณีเมื่อมีการตัดแปลงหรือปรับปรุง ซ่อมแซมอาคารครั้งใหญ่ ต้องขึ้นอยู่กับกรเรียก ร้อง ความพึงพอใจ และงบประมาณ
- 2.2.5 Deferred Maintenance เป็นการบำรุงรักษาอาคารที่มีลักษณะทางกายภาพเสื่อมลง อันเนื่องมาจากการผัดผ่อนการดูแลรักษาอาคารตามเวลาที่ควรจะเป็น

Robert C.Kyle และ Floyd M.Baird, 1991 กล่าวไว้ว่า โดยปกติแล้วค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาคิดเป็น 20-26% ของรายได้ของอาคารแต่ละปี ทั้งนี้รวมทั้งค่าใช้จ่ายเรื่องแรงงาน บริการตามสัญญา การซ่อมแซมและอะไหล่ต่างๆ ทั้งนี้ผู้จัดการอาคารจะต้องมีการวางแผนการบริหาร การควบคุม การบำรุงรักษาทั้งระยะสั้น และระยะยาว เพื่อเป็นการประหยัดค่าใช้จ่าย นอกจากนี้แล้ว ก็ควรจะมีแผนฉุกเฉินบรรจุไว้ด้วย

### 2.3 แนวคิดเกี่ยวกับการบริหารอาคารชุดพักอาศัย

อาคารที่พักอาศัยส่วนกลางของกองทัพเรือ่นั้นมีลักษณะทางกายภาพคล้ายคลึงกับอาคารชุดพักอาศัย หรือ Condominium คือเป็นอาคารพักอาศัยรวม ที่มีการแบ่งจัดสรรพื้นที่เป็นห้องชุด และจัดเตรียมพื้นที่ สิ่งอำนวยความสะดวก สิ่งสันหนนาการ และระบบประกอบอาคารส่วนกลางเพื่ออำนวยความสะดวกในการอยู่อาศัย วิธีการจัดการและดูแลมีแนวคิดและหลักการเดียวกัน การทำความเข้าใจแนวคิดเกี่ยวกับการบริหารอาคารชุดพักอาศัย (เสรีชัย โชติพานิช และคณะ 2559) จึงจำเป็นสำหรับหน่วยควบคุมอาคารของอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง รวมถึงผู้พักอาศัยเพื่อให้ทราบถึงหน้าที่ของตน ในการดูแลอาคารที่พักอาศัยให้มีสภาพที่ดี ตอบสนองการใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

### 2.3.1 องค์ประกอบของอาคารชุด

อาคารชุดเป็นสิ่งปลูกสร้างในลักษณะอาคารสูงขนาดใหญ่ โดยมีการออกแบบและจัดเตรียมให้มีส่วนประกอบและพื้นที่ต่างๆที่จะสร้างสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมต่อการอยู่อาศัย โดยอาคารชุดทั่วไปจะประกอบด้วย

1. อาคาร โครงสร้าง และส่วนประกอบอาคาร ประกอบด้วย ผนังอาคาร โครงสร้างอาคาร และดาดฟ้า
2. ระบบประกอบอาคาร ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้ากำลัง ระบบไฟฟ้าส่องสว่าง ระบบสุขาภิบาล ระบบเตือนอัคคีภัยและดับเพลิง ระบบสื่อสาร ระบบรักษาความปลอดภัย เป็นต้น
3. ห้องชุด
4. พื้นที่รอบอาคาร ภูมิสถาปัตยกรรมและระบบสาธารณูปโภค โดยรวมทั้งประตูทางเข้าพื้นที่และรั้ว
5. สิ่งอำนวยความสะดวก และพื้นที่สันทนาการ เช่น ที่จอดรถ ห้องสันทนาการ ห้องประชุม ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ พื้นที่ร้านค้า ตู้จดหมาย
6. พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ว่างสำหรับการสัญจรภายในอาคาร และสำหรับการใช้ประโยชน์ร่วมกันประกอบด้วย โถงทางเข้าอาคาร ทางเดิน โถงลิฟต์ บันได ทางหนีไฟ ห้องเก็บของ เป็นต้น

### 2.3.2 ความสำคัญของการบริหารอาคารชุด

อาคารชุดที่มีการจัดการที่ดี จะก่อให้เกิด

- สภาพแวดล้อมที่ดี อาคารชุดมีสภาพความปลอดภัยสูง มีระดับสุขอนามัยที่ดี ไม่มีปัญหาของสัตว์และแมลงรบกวน มีบรรยากาศน่าอยู่อาศัย มีความเป็นระเบียบเรียบร้อย
- อาคารมีสภาพกายภาพที่ดี อาคารชุดมีสภาพโครงสร้างอาคาร ผนังอาคาร ส่วนสถาปัตยกรรมระบบประกอบอาคารและระบบสาธารณูปโภคภายนอกอาคาร สิ่งสันทนาการและภูมิสถาปัตยกรรมที่สวยงาม เรียบร้อย สมบูรณ์ ในระดับที่เหมือนกับหรือใกล้เคียงกับเมื่อเริ่มเปิดใช้งาน
- มีการจัดการที่เป็นระบบ มีระบบงานและมีเกณฑ์มาตรฐานในการดำเนินการด้านอาคารสถานที่ มีแผนการทำงานและวิธีการที่ได้มาตรฐานเป็นมืออาชีพ เลือกใช้ผู้ปฏิบัติงานที่มีความชำนาญ มีการวางแผนและจัดตั้งงบประมาณอย่างมีประสิทธิภาพและมีการจัดการการเงินที่ได้ดุล มีการดำเนินการอย่างถูกต้องและครบถ้วน จัดให้มีการดูแล

รักษาอย่างเหมาะสม มีระเบียบการอยู่อาศัยอย่างชัดเจน ตลอดจนมีการเตรียมการเพื่อความยั่งยืนในระยะยาว

- มีส่วนในการลดและไม่ก่อผลกระทบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ใช้พลังงานในอาคารอย่างมีประสิทธิภาพ มีการจัดการลดปริมาณขยะและกำจัดขยะอย่างเหมาะสม ไม่ต่อเติมหรือดำเนินการให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่อาคารอื่น หรือชุมชนที่อยู่โดยรอบ
- อยู่ร่วมกันอย่างเป็นระเบียบ พื้นที่ส่วนกลาง และการใช้ประโยชน์ สิ่งประกอบของอาคารชุดมีความเรียบร้อย เป็นไปตามข้อตกลงในระเบียบของการอยู่อาศัย

### 2.3.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของฝ่ายจัดการอาคาร

- จัดการให้มีการดำเนินการตามแผน และตามที่จำเป็น เช่น การตรวจสอบสภาพอาคาร การตรวจสอบคุณภาพน้ำเสีย การตรวจสอบอุปกรณ์ต่างๆ ฯลฯ
- จัดเก็บค่าใช้จ่าย จัดทำรายงานการเงิน ตามที่ได้รับมอบหมาย
- จัดหาบุคลากร เพื่อทำงานดูแลรักษาอาคาร
- ดูแลให้อาคาร ระบบประกอบอาคาร และทรัพย์สินส่วนกลางอยู่ในสภาพที่ดีและปลอดภัย
- ดำเนินการจัดกิจกรรมตามที่ได้รับมอบหมาย
- กำกับควบคุมความเรียบร้อยของพื้นที่ และการใช้พื้นที่ให้เป็นไปตามระเบียบ
- ควบคุมและดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ภายในอาคาร เช่น ช่างอาคาร พนักงานรักษาความสะอาด และพนักงานรักษาความปลอดภัย
- จัดการประชุม ได้แก่ การประชุมคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และการประชุมใหญ่เจ้าของร่วม
- ประชาสัมพันธ์เรื่องต่างๆ อันเป็นประโยชน์ให้แก่เจ้าของร่วมได้รับทราบ
- จัดทำรายงานการปฏิบัติงานดูแลรักษาอาคารอย่างสม่ำเสมอ

### 2.3.4 การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

การจัดการทรัพย์สินส่วนกลางนิติบุคคลอาคารชุด เป็นส่วนงานหลักสำคัญ เกี่ยวข้องกับการวางแผน จัดหา เตรียมการ กำกับ ควบคุม ประเมินและรายงานผล การดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง เพื่อการสร้างสภาพแวดล้อม และการรักษาสภาพการอยู่อาศัย ภายในนิติบุคคลฯ ให้ยั่งยืนในระยะยาว โดยมีหลัก ดังนี้

- ต้องมีทั้งแผนปฏิบัติงานพร้อมมาตรฐานงาน และแผนดำเนินการในระยะยาว อันได้แก่ แผนการบูรณะสภาพ ทาสี และเปลี่ยนทดแทนอุปกรณ์ประจำอาคาร

- มุ่งเน้นที่ความปลอดภัย ความเป็นอยู่ที่เป็นระเบียบเรียบร้อย คุณภาพชีวิตที่ดีของผู้อยู่อาศัย การรักษามูลค่า และความคุ้มค่าจากการใช้จ่าย โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ในระยะยาว มากกว่าการแก้ปัญหาเฉพาะหน้า
- การจัดการต้องประกอบด้วยแผนงาน เป้าหมาย เกณฑ์คุณภาพที่ชัดเจนเป็นไปตามหลักวิชาการและมาตรฐานการทำงานที่ดี และต้องไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อสังคมและชุมชนโดยรอบ
- การจัดการต้องจัดสรรให้มีทรัพยากรในการทำงานที่เพียงพอ และมีการลงทุนในระยะเวลาที่เหมาะสม

### การจัดการดูแลอาคารและพื้นที่ส่วนกลาง

อาคารและพื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุด เป็นพื้นที่ซึ่งมีการใช้งานร่วมกัน สภาพโดยรวมที่ปรากฏซึ่งสามารถมองเห็นได้โดยง่าย มีผลต่อภาพลักษณ์ ความพึงพอใจในการอยู่อาศัย อีกทั้งสะท้อนคุณภาพของการจัดการภายในอาคารชุดนั้นๆ ด้วย การดูแลอาคารและพื้นที่ส่วนกลางครอบคลุม ผนังโดยรอบอาคาร โครงสร้างอาคารและดาดฟ้า พื้นที่ส่วนกลางภายในอาคาร โดยการจัดการดูแลควรมุ่งเน้นที่การสร้างภาพลักษณ์ที่ดีของอาคารชุด และการคงสภาพและความปลอดภัยของส่วนประกอบสถาปัตยกรรมและโครงสร้างอาคาร

การดูแลอาคารและพื้นที่ส่วนกลางให้อยู่ในสภาพที่ดี ควรประกอบด้วยการดำเนินการ 3 ลักษณะ ได้แก่ การดูแลสภาพตามปกติ การปรับปรุงสภาพ และการบูรณะฟื้นฟูสภาพ เมื่อถึงอายุใช้งานแต่ละอย่าง จะมีรอบความถี่ ค่าใช้จ่าย และวิธีการดำเนินการที่แตกต่างกัน

ตารางที่ 1 แสดงการดูแลและบำรุงรักษาอาคารและพื้นที่ส่วนกลาง

รายการ	ประจำวัน	ประจำสัปดาห์	ประจำเดือน	ประจำปี	ตามกำหนด
<b>ผนังรอบนอกอาคาร</b>					
ขัดล้างและทำความสะอาด				•	
ตรวจสอบสภาพอาคาร				•	
ซ่อมแซมส่วนที่ชำรุด				•	
ทาสีใหม่					5-7 ปี
ซ่อมแซมจุดที่แตกร้าว					ตามสภาพ
<b>โครงสร้างอาคาร</b>					
ตรวจสอบสภาพ				•	
ซ่อมแซมจุดที่ชำรุดแตกร้าว					ตามสภาพ
ตรวจสอบความแข็งแรง					10 ปี
<b>ช่องทางเดินและช่องบันได</b>					
ทำความสะอาดพื้นทางเดิน และบันได	•				
ขัดล้างและทำความสะอาด			•		



ทาสีใหม่					5-7 ปี
ซ่อมแซมจุดที่ชำรุดแตกกร้าว					ตามสภาพ

### การจัดการงานบำรุงรักษาระบบประกอบอาคาร

ระบบประกอบอาคาร เป็นส่วนประกอบสำคัญที่ทำให้อาคารชุดใช้งานได้ มีผลโดยตรงต่อความสะดวกสบายและความปลอดภัยของผู้พักอาศัย การจัดการงานบำรุงรักษาระบบประกอบอาคาร จึงมุ่งเน้นที่การทำให้ระบบนั้นอยู่ในสภาพดี ทำงานอย่างมีประสิทธิภาพ การดำเนินการแบบในเชิงป้องกันที่ถูกต้องได้มาตรฐาน และการบำรุงรักษา อย่างมีการวางแผนและเตรียมการล่วงหน้า โดยการบำรุงรักษามี 4 รูปแบบ ได้แก่ การดูแลตามสภาพปกติ การบำรุงรักษาตามระยะ การบำรุงรักษาใหญ่ และการเปลี่ยนทดแทน เมื่อถึงอายุ

ตารางที่ 2 แสดงการดูแลและบำรุงรักษาระบบประกอบอาคาร

รายการ	ประจำวัน	ประจำสัปดาห์	ประจำเดือน	ประจำปี	ตามกำหนด
<b>ระบบไฟฟ้ากำลังและไฟฟ้าสำรอง</b>					
ตรวจสอบสภาพแบตเตอรี่และระดับค่าน้ำมันเครื่องกำเนิดไฟฟ้า			•		
ตรวจสอบสภาพสายไฟ				•	
บำรุงรักษาและล้างเครื่องกำเนิดไฟฟ้า				•	
ตรวจสอบสภาพตู้จ่ายไฟ				•	
เปลี่ยนสายไฟ					8-10 ปี
เปลี่ยนเครื่องกำเนิดไฟฟ้า					15 ปี
ปรับปรุงสภาพตู้จ่ายไฟ					15 ปี
<b>ระบบน้ำใช้</b>					
ตรวจสอบการรั่วของน้ำจากท่อ และจุดจ่ายน้ำ	•				
บำรุงรักษาปั้มน้ำ			•		
ตรวจสอบคุณภาพน้ำใช้			•		
เช็คลดควบคุมระดับน้ำ			•		
ตรวจสอบระบบท่อ พร้อมทั้งอุปกรณ์จ่ายน้ำ					6 เดือน
บำรุงรักษาชุดปั้มน้ำ				•	
ตรวจสอบสภาพถังเก็บน้ำและทำความสะอาด				•	
เปลี่ยนทดแทนปั้มน้ำ					10-12 ปี
เปลี่ยนทดแทนท่อน้ำ					20 ปี
<b>ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง</b>					
สังเกตการทำงานของดวงโคม	•				
ทำความสะอาดดวงโคม					2 สัปดาห์
ตรวจสอบสภาพการทำงานของโคม					3 เดือน
ตรวจสอบ ซ่อมบำรุงสภาพสายไฟ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง			•		2 ปี
เปลี่ยนหลอดไฟ					15 ปี
เปลี่ยนโคมไฟใหม่ให้ทันสมัย					30 ปี
เปลี่ยนสายไฟใหม่					15-20 ปี
<b>ระบบบำบัดน้ำเสีย</b>					

ทำความสะอาดตะแกรง		•			
ดักไขมันจากบ่อดักไขมัน		•			
ทำความสะอาดเครื่องสูบน้ำ			•		
ทาสีกันสนิมบนถังบ่อสูบลบ					6 เดือน
สูบกากสิ่งปฏิกูลทิ้ง				•	
ตรวจสอบสภาพน้ำที่บำบัด				•	
บำรุงรักษาปั๊มน้ำ				•	
เปลี่ยนทดแทนปั๊มน้ำ					10-12 ปี
เปลี่ยนทดแทนท่อน้ำ					20 ปี

### การจัดการบริเวณโดยรอบอาคารชุด

ทุกอาคารชุดต้องมีบริเวณโดยรอบ และพื้นที่สีเขียวตามกฎหมายกำหนด โดยส่วนใหญ่ มักเป็นพื้นที่ภูมิสถาปัตย์ เพื่อสร้างสภาพแวดล้อมที่มีความน่าอยู่อาศัย การดำเนินการให้บริเวณโดยรอบอาคารมีสภาพที่สะอาดเรียบร้อย เขียวขจี จึงเป็นการเสริมภาพลักษณ์ที่ดีให้กับอาคารชุด

ตารางที่ 3 แสดงการดูแลและบำรุงรักษาบริเวณโดยรอบอาคารชุด

รายการ	ประจำวัน	ประจำ สัปดาห์	ประจำ เดือน	ประจำปี	ตาม กำหนด
<b>ไม้ยืนต้น ต้นไม้ใหญ่</b>					
ดูแลความสะอาด	•				
ให้น้ำ			•		
ให้ปุ๋ย พรวันดิน					3-6 เดือน
ตัดแต่ง				•	
ตรวจสอบความปลอดภัย				•	
<b>สนามหญ้า</b>					
ดูแลความสะอาด	•				
ให้น้ำ ฤดูฝน : ทุก 3 วัน นอกฤดูฝน : ทุกวัน	•				
ตัดหญ้า ฤดูฝน : ทุก 2 สัปดาห์ นอกฤดูฝน : ทุก 4 สัปดาห์		•			
ให้ปุ๋ย พรวันดิน					3-6 เดือน
กำจัดวัชพืช					3-6 เดือน
<b>ไม้พุ่ม ไม้ประดับ</b>					
ดูแลความสะอาด	•				
ให้น้ำ	•				
ตัดแต่ง			•		
ให้ปุ๋ย พรวันดิน					3-6 เดือน
กำจัดวัชพืช					3-6 เดือน
<b>ถนน</b>					
ทำความสะอาดพื้นถนน	•				
ตรวจสอบสภาพพื้นผิวและฝาท่อระบายน้ำ	•				
ฉีด ล้าง ขัดพื้นถนน			•		
ซ่อมบำรุงผิวถนน				•	

ทางเท้า					
เก็บ กวาด ไปไม้และขยะทางเดิน	•				
ดูแลความสะอาด	•				
ขีด ล้างทำความสะอาด			•		
ตรวจสอบความปลอดภัย			•		
ซ่อมแซมส่วนที่ชำรุด				•	
ทางระบายน้ำ					
กำจัดวัชพืชร่องน้ำ			•		
ในฤดูฝน ทำความสะอาดทางระบายน้ำ			•		
ในฤดูแล้ง ทำความสะอาดทางระบายน้ำ					2 เดือน
บำรุงรักษาเครื่องสูบน้ำและสภาพทางระบายน้ำ				•	
เปลี่ยนเครื่องสูบน้ำ					10-12 ปี
โคมไฟสว่าง					
ดูแลการทำงานของดวงโคม	•				
ทำความสะอาดดวงโคม		•			
ทาสีเสาดวงโคมใหม่					6 เดือน
ตรวจสอบสภาพของดวงโคม สายไฟ ซ่อมแซมส่วนที่ชำรุด				•	
เปลี่ยนหลอดไฟ					2 ปี
จุดทางเข้า รั้ว และสิ่งประดับ					
ขีด ล้างทำความสะอาด			•		
ซ่อมแซมส่วนที่ชำรุด				•	
ทาสีใหม่					5-7 ปี
ตรวจสอบ และประเมินสภาพการใช้งาน					5-7 ปี
บูรณะหรือปรับแต่งให้ทันสมัย					10 ปี

### การจัดการความปลอดภัยด้านอัคคีภัย

ความปลอดภัยด้านอัคคีภัย เป็นเรื่องสำคัญที่นิติบุคคลจะต้องเตรียมความพร้อมในการรองรับและบรรเทาสถานการณ์หากเกิดเหตุเพลิงไหม้ขึ้น เพื่อให้เกิดความสูญเสียน้อยที่สุด การจัดการความปลอดภัยด้านอัคคีภัย แบ่งเป็น

- เชิงป้องกัน ให้ความรู้ด้านการป้องกันอัคคีภัย ในการปฏิบัติเกิดเหตุการณ์ ประชาสัมพันธ์ และขอความร่วมมือในการดูแลลักษณะที่จะเป็นความเสี่ยงในห้องชุด จากผู้พักอาศัย
- เชิงแก้ไข คือการเตรียมการเพื่อรองรับหากเกิดเหตุการณ์ขึ้น จัดให้มีอุปกรณ์เครื่องมือที่พร้อมต่อสถานการณ์ จัดให้มีผู้มีความสามารถในการทำหน้าที่ช่วยเหลือและดับเพลิง จัดให้มีการฝึกพร้อมผู้ทำหน้าที่ช่วยเหลือและดับเพลิง จัดให้มีระบบประสานงานกับหน่วยงานดับเพลิงและกู้ภัย

## - ตารางที่ 4 แสดงการจัดการความปลอดภัยด้านอัคคีภัย

รายการ	ประจำวัน	ประจำสัปดาห์	ประจำเดือน	ประจำปี	ตามกำหนด
<b>ถึงดับเพลิง</b>					
ตรวจสอบความเรียบร้อย		•			
ตรวจสอบระดับน้ำยา				•	
เปลี่ยนทดแทน ตามความจำเป็น					5-7 ปี
สภาพมาตรฐาน - มีสภาพที่ดี มีน้ำยาเต็มและพร้อมใช้งานอยู่เสมอ					
<b>ระบบฉีดน้ำดับเพลิง</b>					
ทำความสะอาด	•				
ตรวจสอบความเรียบร้อย	•				
ซ่อมแซมส่วนที่ชำรุด				•	
ทาสีใหม่					5-7 ปี
ตรวจสอบและประเมินสภาพการใช้งาน					5-7 ปี
บูรณะหรือปรับแต่งให้ทันสมัย					10 ปี
สภาพมาตรฐาน - สายส่งน้ำดับเพลิงอยู่ในสภาพที่ดี ไม่ฉีกขาดและรั่วซึม					
<b>การช่วยเหลือ</b>					
ฝึกซ้อม และฝึกทบทวน				•	
สภาพมาตรฐาน - มีผู้ที่ผ่านการฝึกอบรมดับเพลิงประจำอยู่ในอาคารชุด - มีขั้นตอนการปฏิบัติที่ชัดเจน - มีระบบการแจ้งเหตุและประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง					

การจัดการรักษาความมั่นคงปลอดภัย

เหตุร้ายหรือความเสี่ยงในเรื่องความมั่นคงปลอดภัย ได้แก่ การทำร้ายร่างกาย การทะเลาะวิวาท การบุกรุก การลักทรัพย์หรือโจรกรรมทรัพย์สิน การรักษาความมั่นคงปลอดภัย ต้องมุ่งเน้นที่การป้องกัน หรือป้องปรามเพื่อไม่ให้เกิดเหตุ แนวทางในการจัดการ ได้แก่

- ต้องผสมผสานกันระหว่าง การมีสิ่งปิดกั้นที่ดี การมีระบบเทคโนโลยีการรักษาความมั่นคงปลอดภัยที่มีประสิทธิภาพ การมีมาตรการที่รัดกุม และมีผู้ปฏิบัติงานที่มีความสามารถและเข้าใจวิธีการปฏิบัติงานอย่างดี
- ต้องป้องกันไม่ให้มีจุดโหว่ หรือจุดเปราะบาง ที่มีฉฉาชีพและผู้ประสงค์ร้ายอาจใช้เป็นช่องทางเข้าสู่อาคารชุด

## การปฏิบัติที่ดี มีดังนี้

การจัดการรักษาความมั่นคงปลอดภัยที่ดี

- มีชุดมาตรการปฏิบัติที่ชัดเจน เป็นมาตรฐานในทุกครั้งการปฏิบัติ
- เป็นการปฏิบัติที่คำนึงถึงความเป็นส่วนตัว และสุขภาพ

- มีการปฏิบัติงานหลายรูปแบบตามลักษณะงานและพื้นที่
  - มีการผสมผสานกันระหว่างการใช้เทคโนโลยีการรักษาความปลอดภัย ร่วมกับการปฏิบัติงานและมาตรการรักษาความปลอดภัย
  - มีการประสานงานกับหน่วยงานรักษาความปลอดภัยของรัฐ
- การควบคุมการเข้า – ออกพื้นที่อาคารชุด
- มีขั้นตอน การตรวจบันทึก การผ่านเข้า-ออกของยานพาหนะ
  - มีระเบียบการผ่านเข้า-ออก ที่ชัดเจน
  - มีระบบการคัดแยกรถยนต์ของเจ้าของร่วม เช่น การจัดให้มีตราติดหน้ารถ
  - มีการออกแบบชุด การพูดและให้บริการ ในการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ รปภ.
- การควบคุมการผ่านเข้าด้านในอาคาร
- มีขั้นตอนการตรวจบันทึกและแสดงตน สำหรับบุคคลภายนอก
  - มีการบันทึกข้อมูลการเข้ามา
  - มีการออกแบบชุด การพูดและให้บริการ ในการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ รปภ.
- การรักษาการณ์และตรวจตราสอดส่อง
- มีการจัดรอบตรวจการณ์ของเจ้าหน้าที่ รปภ.
  - จัดให้มีจุดประจำการ ในบริเวณที่อาจเกิดความเสี่ยงขึ้นได้
  - ฝ่ายจัดการมีระบบกำกับและควบคุมการทำงานที่ดี ไม่ให้เกิดความย่อหย่อน

#### การกำจัดขยะ

สภาพที่ดีของจุดทิ้งขยะ ถังขยะ และอุปกรณ์จัดเก็บขยะ

- มีความสวย สะอาด เรียบร้อย
- สะดวกและมีขนาดเหมาะสมเพียงพอต่อการรองรับขยะ
- มีตัวอักษร หรือสัญลักษณ์แสดงประเภทของขยะที่ตัวถังชัดเจน
- มีการรองรับด้วยถุงขยะ ฝาปิดมิดชิด ป้องกัน สุนัข นก หนู ที่อาจมาคุ้ยเหยียบขยะได้

กระบวนการจัดการขยะที่เป็นการปฏิบัติที่ดี

- มีรอบการจัดเก็บสม่ำเสมอ และมีช่วงเวลาการเข้าจัดเก็บที่เหมาะสม
- มีการปิดมิดขยะในระหว่างรอการจัดเก็บอย่างมิดชิด
- มีการสื่อสาร ให้ความรู้ และสร้างความตื่นตัวในเรื่องการแยกขยะ
- มีรอบการทำความสะอาดภาชนะจัดเก็บและบริเวณรวบรวมขยะเป็นระยะอย่างสม่ำเสมอ

### การป้องกันและกำจัดแมลง

การจัดการเรื่องสัตว์และแมลงรบกวนควรเน้นการใช้แนวทางเชิงป้องกันเป็นหลัก เพราะเมื่อเกิดปัญหาสัตว์และแมลงรบกวนขึ้นแล้วจะเป็นการยากมากที่จะกำจัดออกไปให้หมดอย่างเด็ดขาด การดำเนินการโดยทั่วไปจะประกอบด้วย 2 ส่วน คือ

1. การดำเนินการในพื้นที่ส่วนกลาง อันเป็นหน้าที่ของฝ่ายจัดการอาคาร
2. การดำเนินการภายในห้องชุด อันเป็นหน้าที่ของเจ้าของร่วมและผู้ที่อยู่อาศัย

การจัดการแมลงและสัตว์รบกวนที่ดีควรประกอบด้วย

- การสำรวจพื้นที่ภายในและรอบอาคารชุด เพื่อระบุปัญหา
- เลือกวิธีการป้องกันและกำจัดที่เหมาะสมกับแมลงและสัตว์รบกวนแต่ละชนิด
- สังเกต ตรวจตราดูแลเป็นประจำ
- สร้างความรู้ ความเข้าใจ เกี่ยวกับความเสี่ยงอันเนื่องมาจากแมลงและสัตว์รบกวน
- ขอความร่วมมือจากผู้อยู่อาศัยทุกคนให้ช่วยกันสำรวจ ตรวจตราห้องชุดของตนเอง อย่างสม่ำเสมอ

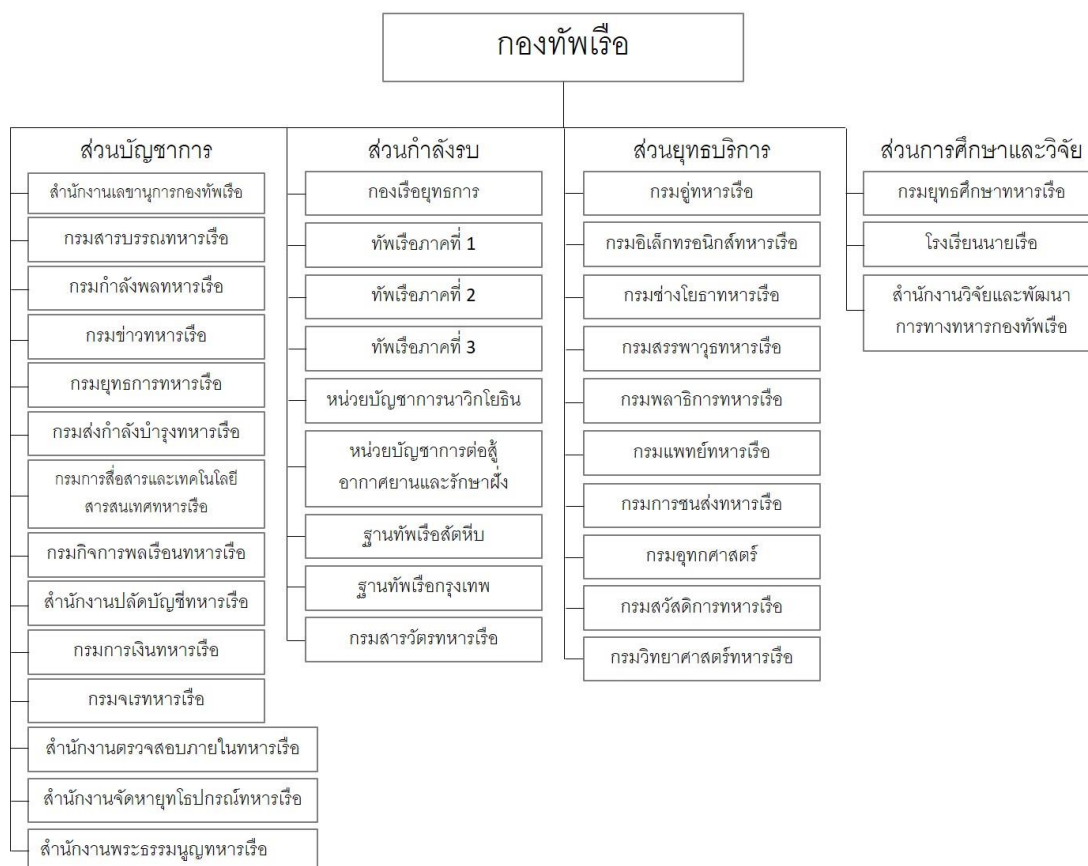
ความถี่ในการดำเนินการป้องกันและกำจัดแมลงดังกล่าว ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขและคุณภาพที่ต้องการ โดยส่วนมากจะเป็นการดำเนินการประจำเดือน

### **2.4 โครงสร้างการแบ่งส่วนราชการกองทัพเรือ**

การทำความเข้าใจโครงสร้างการแบ่งส่วนราชการกองทัพเรือเพื่อให้ทราบถึงโครงสร้างของหน่วยขึ้นตรงของกองทัพเรือ หน้าที่ การดำเนินการ ชัดความสามารถของหน่วยงานต่างๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อการควบคุมดูแลอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพเรือ

“พระราชกฤษฎีกาแบ่งส่วนราชการและกำหนดหน้าที่ของส่วนราชการกองทัพเรือ กองทัพไทย กระทรวงกลาโหม พ.ศ.2552” กำหนดให้กองทัพเรือแบ่งส่วนราชการออกเป็น 36 หน่วยขึ้นตรง โดยกองทัพเรือได้จัดแบ่งระบบงานออกเป็น 4 ส่วน ได้แก่

- (1) ส่วนบัญชาการ มีหน้าที่วางแผน อำนวยการ ประสานงาน กำกับ การ และดำเนินการเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของส่วนต่างๆ ให้เป็นไปด้วยความเรียบร้อย และเป็นไปตามนโยบายของกองทัพเรือ
- (2) ส่วนกำลังรบ มีหน้าที่เตรียมกำลัง และใช้กำลัง ในการป้องกันประเทศ เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของกองทัพเรือ
- (3) ส่วนยุทธบริการ มีหน้าที่สนับสนุนยุทธปัจจัยให้กับหน่วยงานต่างๆ ในกองทัพเรือ ให้เป็นไปด้วยความเรียบร้อย
- (4) ส่วนการศึกษาและวิจัย

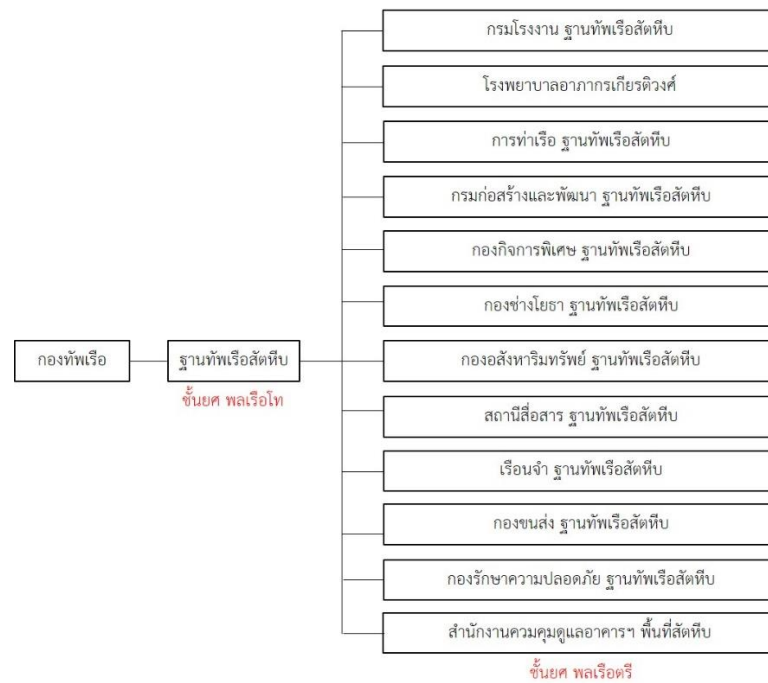


แผนภูมิที่ 3 แสดงโครงสร้างการแบ่งส่วนราชการ กองทัพเรือ

#### 2.4.1 ฐานทัพเรือสัตหีบ

ตามพระราชกฤษฎีกา ได้กำหนดหน้าที่ของฐานทัพเรือสัตหีบ ไว้ดังนี้

มาตรา 24 ฐานทัพเรือสัตหีบ มีหน้าที่ดำเนินการเกี่ยวกับการฐานทัพ การรักษาความสงบเรียบร้อยและระเบียบวินัยของทหาร การสารวัตรทหาร การรักษาความปลอดภัยฐานที่ตั้งหน่วยทหาร และพื้นที่ที่ได้รับมอบหมาย การกิจการพลเรือน การเรือนจำ การสวัสดิการ และสนับสนุนการปฏิบัติการทางเรือ ตลอดจนให้การฝึกและศึกษาวิชาการด้านการฐานทัพและวิชาการอื่นตามที่ได้รับมอบหมาย มีผู้บัญชาการฐานทัพเรือสัตหีบเป็นผู้บังคับบัญชารับผิดชอบ

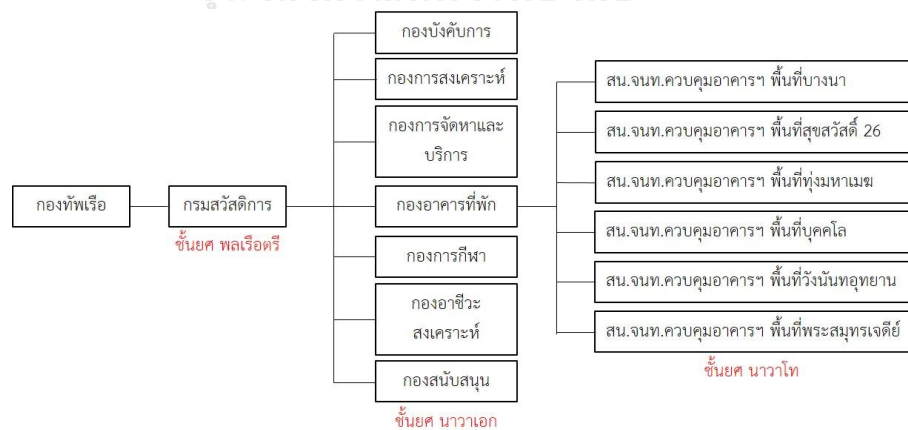


แผนภูมิที่ 4 แสดงโครงสร้างหน่วยงานฐานทัพเรือสัตหีบ

## 2.4.2 กรมสวัสดิการทหารเรือ

ตามพระราชกฤษฎีกาฯ ได้กำหนดหน้าที่ของกรมสวัสดิการทหารเรือ ไว้ดังนี้

มาตรา 35 กรมสวัสดิการทหารเรือ มีหน้าที่อำนาจการ ประสานงาน แนะนำ กำกับ การ และดำเนินการเกี่ยวกับการสวัสดิการ การแนะนำและส่งเสริมการอาชีพทั่วไปแก่ทหาร ข้าราชการ ลูกจ้าง และครอบครัวในกองทัพอากาศ ตลอดจนให้การฝึกและศึกษาวิชาการตามที่ได้รับมอบหมาย มีเจ้ากรมสวัสดิการทหารเรือเป็นผู้บังคับบัญชารับผิดชอบ



แผนภูมิที่ 5 แสดงโครงสร้างหน่วยงานกรมสวัสดิการทหารเรือ



## 2.5 ระเบียบกองทัพเรือว่าด้วยการพักอาศัยในอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง พ.ศ.2553

การทำความเข้าใจระเบียบนี้เป็นสิ่งจำเป็นสำหรับทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพเรือ เพื่อให้มีความเข้าใจในสิทธิหน้าที่ของตน ในการใช้ประโยชน์จากอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง ให้เป็นไปอย่างสงบเรียบร้อย

### 2.5.1 ความหมายของอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง

ข้อ 4 ในระเบียบกองทัพเรือว่าด้วยการพักอาศัยในอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง พ.ศ.2553 ได้ให้คำจำกัดความในเรื่องหลักๆไว้ดังต่อไปนี้

“อาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง” หมายความว่า อาคารที่พักอาศัยซึ่งกองทัพเรือสร้างขึ้นเพื่อการพักอาศัยของข้าราชการ ลูกจ้าง และพนักงานราชการเป็นส่วนรวม

“ข้าราชการ” หมายความว่า ข้าราชการทหารประจำการสังกัดกองทัพเรือ

“ลูกจ้าง” หมายความว่า ลูกจ้างประจำสังกัดกองทัพเรือ

“พนักงานราชการ” หมายความว่า พนักงานราชการสังกัดกองทัพเรือ

“หน่วยควบคุมอาคาร” หมายความว่า หน่วยที่กองทัพเรือมอบหมายให้รับผิดชอบดูแลรักษาอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง

“หัวหน้าครอบครัว” หมายความว่า ข้าราชการ ลูกจ้าง หรือพนักงานราชการ ผู้ได้รับอนุญาตให้เข้าพักอาศัยในอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง

“ครอบครัว” หมายความว่า ภริยา หรือสามี บุตร และบิดามารดา ของตนเอง หรือของคู่สมรส

“บุตร” หมายความว่า บุตร โดยชอบด้วยกฎหมาย และให้รวมถึงบุตรบุญธรรมด้วย

“ผู้อาศัย” หมายความว่า บุคคลอื่นซึ่งมิใช่ครอบครัว แต่หัวหน้าครอบครัวขอให้เข้าพักอาศัยร่วมด้วยโดยได้รับอนุญาตแล้ว

“ผู้พักอาศัย” หมายความว่า หัวหน้าครอบครัว ครอบครัว และผู้อาศัย

### 2.5.2 หน้าที่ของผู้พักอาศัย

ตามระเบียบกองทัพเรือว่าด้วยการพักอาศัยในอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง พ.ศ.2553 ได้ระบุไว้ว่า ผู้ที่ได้รับอนุญาตให้เข้าพักอาศัยในอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง ต้องเสียค่าบริการและค่าประกันของเสียหายตามที่หน่วยควบคุมอาคารกำหนด ในระหว่างการพักอาศัย หากถูกหักเป็นค่าเสียหายจะต้องชำระทดแทนให้ครบจำนวนตามที่กำหนด และเงินค่าประกันนี้จะขอรับคืนได้เมื่อส่งคืนที่พักอาศัยเรียบร้อยแล้ว (ข้อ 9) ผู้พักอาศัยจะต้องรับผิดชอบเกี่ยวกับการบำรุงรักษาอาคารที่พัก ตลอดจนอุปกรณ์และบริเวณในส่วนของตนให้อยู่ในสภาพเรียบร้อย (ข้อ 10) โดยผู้พักอาศัยจะต้องเสียค่าไฟฟ้าและค่าน้ำประปาเองตามที่แท้จริงในอัตราที่ทางราชการกำหนด นอกจากนี้

ยังมีข้อห้ามสำหรับผู้พักอาศัย (ข้อ 15) เช่น ห้ามชุมนุมกันเล่นการพนัน ห้ามประกอบการค้าทุกชนิด เว้นผู้ที่ได้รับอนุญาต ห้ามมีหรือเสพยาเสพติดหรือสิ่งเสพติดให้โทษภายในบริเวณที่พักอาศัย หากผู้พักอาศัยในอาคารใดกระทำการฝ่าฝืนระเบียบการพักอาศัย หัวหน้าหน่วยควบคุมอาคารมีอำนาจสั่งให้ระงับการกระทำได้ หากไม่เชื่อฟัง หัวหน้าหน่วยควบคุมอาคารสั่งให้ออกจากอาคารที่พักอาศัย ส่วนกลางได้ และผู้กระทำผิดที่อยู่ในสังกัดกองทัพเรืออาจต้องถูกพิจารณาลงทัณฑ์จากทางราชการอีกด้วย (ข้อ 16)

### 2.5.3 หน้าที่ของหัวหน้าหน่วยควบคุมอาคาร

ตามระเบียบกองทัพเรือว่าด้วยการพักอาศัยในอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง พ.ศ.2553 ข้อ 13 ระบุไว้ว่า ให้หัวหน้าหน่วยควบคุมอาคาร มีหน้าที่รับผิดชอบการดูแลรักษาความสะอาด ความเป็นระเบียบเรียบร้อย การรักษาความปลอดภัยบริเวณสถานที่ภายนอกห้องพัก และกำหนดระเบียบปฏิบัติปลีกย่อยเกี่ยวกับการรักษาความสะอาด การกำจัดขยะมูลฝอย การถ่ายเทน้ำโสโครก การจัดยารักษาความปลอดภัย การจราจร และอื่นๆ ได้ตามความจำเป็น นอกจากนี้ยังมีหน้าที่อื่นๆ ได้แก่ ทำทะเบียนของผู้พักอาศัยและบัญชีพัสดุประจำอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง ดูแลรักษาพัสดุประจำอาคารตามบัญชีที่จัดไว้ ทำสัญญาการเช่าพักอาศัย เก็บเงินค่าบริการส่วนรวมตามที่กำหนดไว้ ทำบัญชีการรับเงิน การเก็บเงิน การจ่ายเงิน การจ้างเจ้าหน้าที่เป็นเจ้าหน้าที่บริการส่วนรวม และเป็นยามรักษาความปลอดภัย พิจารณาจัดตั้งร้านสหกรณ์ และหรือร้านค้าประเภทอื่นขึ้นที่อาคารที่สร้างไว้สำหรับทำการค้าในบริเวณที่พักอาศัย เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้พักอาศัยในเรื่องเครื่องอุปโภคและบริโภคตามความจำเป็น และดำเนินการอื่นๆอันเป็นการอำนวยความสะดวก การรักษาความเป็นระเบียบของชุมชน การรักษาความปลอดภัยแก่อาคารที่พักและผู้พักอาศัยให้สอดคล้องกับการปฏิบัติตามระเบียบนี้

## 2.6 คำสั่งกองทัพเรือ (เฉพาะ) ที่ ๘๒๖/๒๕๕๗ เรื่อง แต่งตั้งคณะกรรมการบ้านพักข้าราชการในกองทัพเรือ

การทำความเข้าใจคำสั่งนี้เป็นสิ่งจำเป็นสำหรับคณะกรรมการบ้านพักข้าราชการในกองทัพเรือ เพื่อให้มีความเข้าใจในสิทธิหน้าที่ของตน ในการดำเนินการเกี่ยวกับอาคารบ้านพักข้าราชการ และลูกจ้าง ในกองทัพเรือ

### 2.6.1 คณะกรรมการบ้านพักข้าราชการในกองทัพเรือ เรียกชื่อย่อว่า “กบพ.”

มีผู้ดำรงตำแหน่งที่เป็นคณะกรรมการ เช่น รองเสนาธิการทหารเรือสายงานการกำลังพล เจ้ากรมสวัสดิการทหารเรือ เจ้ากรมช่างโยธาทหารเรือ รองเจ้ากรมส่งกำลังบำรุงทหารเรือ รองผู้บัญชาการฐานทัพเรือสัตหีบ มีหน้าที่ดังนี้

1. สำรองตรวจสอบความต้องการอาคารบ้านพักข้าราชการ และลูกจ้างใน ทร. และพิจารณาเสนอความต้องการตามลำดับความเร่งด่วน
2. พิจารณากำหนดตำบลที่ สำหรับก่อสร้างอาคารบ้านพักข้าราชการ และลูกจ้างใน ทร.
3. กำหนดแบบอาคารบ้านพัก วางแผนจัดทำโครงการ เสนอบประมาณ จัดลำดับความเร่งด่วนการสร้างอาคารบ้านพัก และเสนอขออนุมัติ ทร. เพื่อให้หน่วยเกี่ยวข้องรับผิดชอบ
4. กำกับดูแลและประสานงานกับหน่วยที่เกี่ยวข้องเพื่อเร่งรัดให้โครงสร้างการสร้างอาคารบ้านพักฯ ดำเนินไปตามโครงการที่ ทร. อนุมัติ
5. พิจารณากำหนดหน่วยรับผิดชอบดูแลอาคารบ้านพัก
6. รายงานผลการปฏิบัติให้ ทร. ทราบ ตามระยะเวลาที่เห็นสมควร

#### 2.6.2 คณะอนุกรรมการบ้านพักข้าราชการในกองทัพเรือ เรียกชื่อย่อว่า “อกบพ.”

คณะอนุกรรมการบ้านพักข้าราชการในกองทัพเรือ ประกอบด้วย “อกบพ.กรุงเทพฯ” “อกบพ.สัตหีบ” “อกบพ.สงขลา” และ “อกบพ.พังงาและภูเก็ต” มีผู้ดำรงตำแหน่งที่เป็นคณะอนุกรรมการ เช่น เจ้ากรมสวัสดิการทหารเรือ ผู้อำนวยการกองการอาคารที่พักกรมสวัสดิการทหารเรือ รองผู้บัญชาการฐานทัพเรือสัตหีบ รองผู้บัญชาการฐานทัพเรือสงขลา ทัพเรือภาคที่ 2 รองผู้บัญชาการฐานทัพเรือพังงา ทัพเรือภาคที่ 3 มีหน้าที่ดังนี้

1. สำรองตรวจสอบความต้องการอาคารบ้านพักข้าราชการและลูกจ้างของหน่วยต่างๆ ใน ทร. ในพื้นที่รับผิดชอบ แล้วเสนอความต้องการให้คณะกรรมการบ้านพักข้าราชการในกองทัพเรือทราบ
2. กำหนดตำบลที่สำหรับก่อสร้างอาคารบ้านพัก
3. กำกับดูแลอาคารบ้านพักส่วนกลางของ ทร. ในพื้นที่รับผิดชอบ ให้เป็นไปตามระเบียบ ทร. ที่กำหนด
4. ประธานอนุกรรมการบ้านพักข้าราชการในกองทัพเรือ เป็นผู้อนุญาตให้ข้าราชการ และลูกจ้าง ทร. เข้าพักอาศัยในบ้านพักส่วนกลางของ ทร. ในพื้นที่รับผิดชอบ โดยการพิจารณาจัดผู้เข้าพักอาศัยให้เป็นไปตามระเบียบ ทร. ที่กำหนด
5. จัดทำข้อมูลรายชื่อผู้เข้าพักอาศัยโดยประสานกับหน่วยต่างๆ ใน ทร. ในพื้นที่รับผิดชอบ ขอรายชื่อข้าราชการและลูกจ้างใน ทร. ที่เข้าพักอาศัยในบ้านพักของหน่วย เพื่อป้องกันการเข้าพักอาศัยซ้ำซ้อนในบ้านพักส่วนกลางและบ้านพักประจำหน่วย

6. หน่วยต่างๆ ให้ความร่วมมือตามที่ประธานกรรมการบ้านพักข้าราชการในกองทัพเรือ และประธานอนุกรรมการบ้านพักข้าราชการในกองทัพเรือพื้นที่ต่างๆ ร้องขอ

## 2.7 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

**2.7.1 งานวิจัยของ หาญศึก หับสุภา** เรื่อง การบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัยของการเคหะแห่งชาติ : กรณีศึกษา อาคารชุดพักอาศัย เคหะชุมชนร่มเกล้าระยะ 3 (หาญศึก หับสุภา 2553)สรุปผลการศึกษาได้ว่า เรื่องสำคัญในการบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัย ได้แก่ 1) การจัดโครงสร้างการบริหารที่ชัดเจนตรงตามหน้าที่ ทำให้สามารถปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ 2) การวางแผนการปฏิบัติงานโดยกำหนดระยะเวลาชัดเจนทั้งในระยะสั้นและระยะยาว 3) การวางแผนงบประมาณได้ครอบคลุมทุกส่วนงาน ทำให้สามารถควบคุมงบประมาณที่ใช้ได้อย่างเหมาะสม 4) การหาแหล่งทุนสำหรับการบริหารจัดการ มีความจำเป็นที่ต้องมีการจัดหางบประมาณเพิ่มเติม เนื่องจากการปรับปรุงดูแลอาคารต้องใช้งบประมาณจำนวนมาก 5) การเลือกบุคลากรที่มีประสบการณ์จะทำให้เกิดการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ

**2.7.2 งานวิจัยของ อธินา อังศุธรรา** เรื่อง การบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัยของการเคหะแห่งชาติ : กรณีศึกษาโครงการอาคารชุดพักอาศัย เคหะชุมชนธนบุรี (อธินา อังศุธรรา 2553)สรุปผลการศึกษาได้ว่า ในโครงการอาคารชุดพักอาศัยเคหะชุมชนธนบุรี ซึ่งเป็นโครงการขนาดใหญ่ และมีรูปแบบอาคารที่หลากหลายนั้น มีรูปแบบโครงสร้างการบริหารจัดการที่แตกต่างกัน มีการวางนโยบายที่เป็นตัวกำหนดให้เกิดการวางแผนการบริหาร แผนการปฏิบัติงาน แผนงบประมาณ และการบริหารจัดการทางการเงินที่แตกต่างกัน น่าจะส่งผลให้เกิดสภาพทางกายภาพที่แตกต่างกัน โดยจะพบว่า การบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัยนั้น หากมีการกำหนดนโยบายและวิธีการบริหารงานที่เหมาะสม มีการกำหนดขอบเขตงานที่ชัดเจนและมีอัตรากำลังคนในฝ่ายปฏิบัติการที่เหมาะสม มีแผนปฏิบัติงานครบ มีการวางแผนงบประมาณที่ครอบคลุมทุกหมวด และมีการบริหารจัดการทางการเงินให้มีแหล่งเงินทุนมากกว่ารายจ่าย ก็จะส่งผลให้เกิดสภาพทางกายภาพของอาคารชุดพักอาศัยที่ดี

**2.7.3 งานวิจัยของ ธเนศร์ พงศ์สาธิตกร** เรื่อง นโยบายและแนวทางการบำรุงรักษาอาคาร ในหน่วยงานราชการทหาร : กรณีศึกษา สำนักงานพัฒนาภาค 1-5 หน่วยบัญชาการทหารพัฒนา กองบัญชาการกองทัพไทย (ธเนศร์ พงศ์สาธิตกร 2559) โดยศึกษาเกี่ยวกับภาพรวมของแผนการบำรุงรักษาอาคาร กระบวนการวางแผนงานซ่อมบำรุงรักษาอาคาร เกณฑ์เงื่อนไขการให้ความสำคัญของอาคาร งบประมาณที่ใช้ในการบำรุงรักษาอาคาร และสภาพอาคารในปัจจุบัน ศึกษาลักษณะงานที่กำหนดในแผนงานของอาคารแต่ละหลังที่กำหนดเป็นรายปี และนำไปอ้างอิงกับ

ทฤษฎีการบำรุงรักษาอาคารและนำไปเปรียบเทียบกับงบประมาณที่ใช้ในแต่ละปี และวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ระหว่าง นโยบาย แผน และงบประมาณ ว่าส่งผลต่อสภาพอาคารอย่างไร โดยสรุปผลการศึกษาได้ว่า การวางแผนบำรุงรักษาอาคารมีความจำเป็นต่อหน่วยงานราชการทหารที่มีงบประมาณจำกัด หากไม่มีการสร้างระเบียบแบบแผนชัดเจนว่าต้องวางแผนในการบำรุงรักษา รูปแบบใด จะส่งผลให้งบประมาณและทรัพยากรต่างๆที่ใช้ในการบำรุงรักษาไม่เพียงพอ ทำให้เกิดความล่าช้าและเสียหายได้ อาคารหน่วยงานราชการทหารที่มีโครงสร้างหน่วยเหมือนกัน จึงจำเป็นต้องมีการวางแผนการดำเนินการและใช้งบประมาณในการบำรุงรักษาอาคารให้เป็นไปในแนวทางเดียวกัน และสามารถเป็นแนวทางให้กับหน่วยงานอื่นๆต่อไปได้ในอนาคต

**2.7.4 งานวิจัยของ ปรางค์วดี ภูพกสกุล** เรื่อง การบริหารทรัพยากรกายภาพสำหรับทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน (ปรางค์วดี ภูพกสกุล 2546) โดยทำการเปรียบเทียบกับงานวิจัยที่ผ่านมา ที่พบว่าทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง มีสภาพทรุดโทรม โดยสรุปผลการศึกษาได้ว่า สภาพปัจจุบันของทรัพย์สินส่วนกลางที่สำรวจพบว่ามีเพียงส่วนน้อยที่สภาพทรุดโทรม เพราะส่วนใหญ่มีการแก้ไข ปรับปรุง ส่วนอาคารชุดที่มีทรัพย์สินส่วนกลางทรุดโทรมเนื่องจากอายุอาคารมาก ค่าใช้จ่ายไม่เพียงพอจึงไม่มีการดูแล ในขณะที่เดียวกันพบว่าอาคารชุดที่มีทรัพย์สินส่วนกลางอยู่ในสภาพดีแม้จะมีอายุมาก หรือคนใช้งานมาก เป็นเพราะมีการบำรุงรักษาเป็นประจำ โดยมีการจ้างบริษัทบริหารอาคารมาดูแลและจัดการรายได้ ทำให้มีค่าใช้จ่ายเพียงพอต่อการดูแลรักษา ดังนั้นการศึกษานี้เป็นการยืนยันว่าหากมีการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพที่เหมาะสม จะทำให้ทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารชุดอยู่ในสภาพดีและใช้งานได้

**2.7.5 งานวิจัยของ วัฒนะ งอนหอม** เรื่อง แนวทางการพัฒนาอาคารสวัสดิการพักอาศัยข้าราชการตำรวจชอยเฉลิมลาภ (วัฒนะ งอนหอม 2553) สรุปผลการศึกษาได้ว่า อาคารแฟลตมักมีปัญหาความสะอาดความเป็นระเบียบในบริเวณระเบียงทางเดิน อันเนื่องมาจากไม่มีคนมาทำความสะอาดอย่างสม่ำเสมอ และการใช้งานผิดประเภทโดยนำเอาสิ่งของออกมาวางในบริเวณระเบียงทางเดิน นอกจากนี้ยังพบปัญหาที่จอดรถยนต์ของผู้พักอาศัยไม่เพียงพอ เนื่องจากลักษณะทางกายภาพของอาคารแฟลตใช้พื้นที่ด้านล่างเป็นร้านค้า ห้องพัก และไม่ได้เตรียมพื้นที่ให้เพียงพอ จึงเกิดการต่อเติมที่ไม่เป็นระเบียบเป็นโรงจอดรถรอบๆ อาคาร ข้อเสนอแนะจากการศึกษาความทรุดโทรมของอาคารพักอาศัย ควรมีการจัดสรรงบประมาณและเจ้าหน้าที่ในการซ่อมบำรุงปัญหาน้ำท่วม ระบบการระบายน้ำไม่มีประสิทธิภาพ ควรทำการสำรวจเพื่อเปิดทางระบายน้ำในจุดที่ก่อปัญหา

จากการทบทวนวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องทั้งหมด สรุปได้ว่า การจัดการ อาคารพักอาศัยที่ดี จะก่อให้เกิดสภาพแวดล้อมที่ดี ความปลอดภัยสูง มีระดับสุขอนามัยที่ดี สภาพกายภาพสมบูรณ์ใกล้เคียงกับตอนเปิดใช้อาคาร การบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพอาคาร พักอาศัย มีเรื่องที่ต้องให้ความสำคัญหลายส่วน ได้แก่ ส่วนบริหารจัดการ (Strategic FM) การวางนโยบาย การดำเนินการในระดับยุทธศาสตร์ การจัดการ operating cost และ capital investment ที่เหมาะสม จะส่งผลให้องค์กรสามารถสนับสนุนงานปฏิบัติการต่างๆ เพื่อให้อาคารสามารถใช้งานได้อย่างเต็มประสิทธิภาพและยั่งยืน ส่วนจัดการงานปฏิบัติ (Operational FM) งานบริการอาคาร การกำหนดขอบเขตหน้าที่งานที่ชัดเจนและมีอัตรากำลังคนปฏิบัติการที่เหมาะสม การเลือกบุคลากรที่มีความชำนาญ จะส่งผลให้เกิดสภาพกายภาพที่ดี งานบำรุงรักษาควรดำเนินการ แบบ Preventive maintenance คือมีการวางแผนดูแลสภาพตามปกติ การปรับปรุงสภาพ และการบูรณะฟื้นฟูสภาพเมื่อถึงอายุ



### บทที่ 3

#### วิธีการดำเนินการวิจัย

การวิจัยนี้เป็นการศึกษาเชิงประจักษ์ (Empirical Research) ของการบริหารจัดการอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพเรือ โดยศึกษาจากเอกสาร การสำรวจสภาพ และการสัมภาษณ์ผู้เกี่ยวข้องกับการดูแลอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง แล้วนำข้อมูลมาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบเพื่อสรุปผลการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ ซึ่งเนื้อหาในบทนี้ประกอบด้วย

- 3.1 ขั้นตอนดำเนินการวิจัย
- 3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล
- 3.3 กลุ่มตัวอย่างในการสัมภาษณ์
- 3.4 ข้อจำกัดในงานวิจัย



### 3.1 ขั้นตอนดำเนินการวิจัย

การวิจัยนี้แบ่งขั้นตอนดำเนินการวิจัยเป็น 4 ขั้นตอน ดังนี้

**ขั้นตอนที่ 1** ศึกษาข้อมูลเบื้องต้นและทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นฐานข้อมูลในการศึกษาการบริหารจัดการอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพเรือ ดังต่อไปนี้

- 1) เก็บข้อมูลเบื้องต้นเกี่ยวกับอาคารที่พักอาศัยส่วนกลางฯ หน่วยงานที่รับผิดชอบอาคารแต่ละพื้นที่ สรรวจสภาพปัจจุบันด้านกายภาพ
- 2) ศึกษาระเบียบกองทัพอเรือ ว่าด้วยการพักอาศัยในอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง พ.ศ.๒๕๕๓ คำสั่งกองทัพอเรือ ที่ ๔๒๖/๒๕๕๗ เรื่อง แต่งตั้งคณะกรรมการบ้านพักข้าราชการในกองทัพอเรือ และพระราชกฤษฎีกาแบ่งส่วนราชการและกำหนดหน้าที่ของส่วนราชการกองทัพอเรือ กองทัพไทย กระทรวงกลาโหม พ.ศ.2552
- 3) ศึกษาแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการ และการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ
- 4) งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

**ขั้นตอนที่ 2** กำหนดขอบเขตการศึกษา สร้างแบบสัมภาษณ์ผู้ที่เกี่ยวข้องในส่วนต่างๆ และแบบสำรวจ

- 1) กำหนดขอบเขตของการศึกษา จากการเก็บข้อมูลเบื้องต้นของอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพอเรือ พบว่ามีอาคารที่พักฯ ทั้งสิ้น 4 พื้นที่หลัก ได้แก่
  - (1) พื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล แบ่งออกเป็น 6 พื้นที่ ได้แก่
    - อาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพอเรือ พื้นที่บางนา
    - อาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพอเรือ พื้นที่สุขสวัสดิ์ 26
    - อาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพอเรือ พื้นที่ทุ่งมหาเมฆ
    - อาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพอเรือ พื้นที่บึงคอโค
    - อาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพอเรือ พื้นที่วังนันทอุทยาน
    - อาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพอเรือ พื้นที่พระสมุทรเจดีย์
  - (2) อาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพอเรือ พื้นที่สัตหีบ
  - (3) อาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพอเรือ พื้นที่สงขลา
  - (4) อาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพอเรือ พื้นที่พังงาและภูเก็ต

โดยผู้วิจัยคัดเลือกประเด็นที่ศึกษาตามแนวคิดและทฤษฎีการบริหารจัดการกายภาพ ได้ดังนี้



ตารางที่ 5 แสดงรายละเอียดองค์ประกอบต่างๆของอาคารที่พักส่วนกลาง กองทัพอากาศ

พื้นที่	จำนวนอาคาร	จำนวนห้อง	สิ่งอำนวยความสะดวก								ภูมิสถาปัตยกรรม	
			ร้านค้า	ห้องออกกำลังกาย	สนามกีฬา	สนามเด็กเล่น	ห้องสมุด	ห้องฝึกอาชีพแม่บ้าน	ศูนย์รับเลี้ยงเด็กปฐมวัย	อาคารเอนกประสงค์		
พื้นที่บางนา	33	2,052	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	✓
พื้นที่สุขสวัสดิ์ 26	22	2,020	✓	✓	✓	✓	-	-	-	✓	✓	✓
พื้นที่ทุ่งมหาเมฆ	14	634	✓	-	✓	✓	-	-	-	✓	✓	✓
พื้นที่บुकคโโล	9	528	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	✓
พื้นที่วังนันทอุทยาน	4	270	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
พื้นที่พระสมุทรเจดีย์	4	346	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
พื้นที่สัตหีบ	49	3,640	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	✓	✓
พื้นที่สงขลา	2	192	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
พื้นที่พังงาและภูเก็ต	3	232	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

จากการสำรวจเบื้องต้น พบว่า พื้นที่ที่มีองค์ประกอบไม่สอดคล้องกับพื้นที่อื่นๆ ดังนี้

- พื้นที่ที่มีจำนวนอาคารน้อยกว่า 5 อาคาร จำนวนห้องพักน้อยกว่า 500 หน่วย ได้แก่ พื้นที่วังนันทอุทยาน พื้นที่พระสมุทรเจดีย์ พื้นที่สงขลา และพื้นที่พังงาและภูเก็ต
- พื้นที่ที่ไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ พื้นที่วังนันทอุทยาน พื้นที่พระสมุทรเจดีย์ พื้นที่สงขลา และพื้นที่พังงาและภูเก็ต
- พื้นที่ที่ไม่มีภูมิสถาปัตยกรรม ได้แก่ พื้นที่วังนันทอุทยาน พื้นที่พระสมุทรเจดีย์ พื้นที่สงขลา และพื้นที่พังงาและภูเก็ต

ดังนั้น พื้นที่กรณีศึกษาจึงเหลือเพียง 5 พื้นที่ ได้แก่ พื้นที่บางนา พื้นที่สุขสวัสดิ์ 26 พื้นที่ทุ่งมหาเมฆ พื้นที่บुकคโโล และพื้นที่สัตหีบ

2) สร้างแบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง (Structured Interview) โดยมีรูปแบบของข้อคำถามแบบปลายเปิด และแบบสำรวจ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทราบถึงการบริหารจัดการอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพอากาศ โดยแบ่งออกเป็น

- (1) แบบสัมภาษณ์ ผู้เกี่ยวข้องกับการควบคุมดูแลอาคารฯ โดยมีประเด็นดังนี้
1. ข้อมูลทั่วไปของอาคารที่พักอาศัย
  2. ข้อมูลการบริหารจัดการ
    - 2.1 การบริหารจัดการ
      - 2.1.1 ภารกิจของสน.เจ้าหน้าที่ควบคุมอาคารฯ
      - 2.1.2 โครงสร้างการบริหารจัดการ
      - 2.1.3 อัตรากำลังพล
      - 2.1.4 หน้าที่ความรับผิดชอบของกำลังพล
    - 2.2 การดำเนินงานดูแลรักษาอาคารที่พักอาศัย
      - 2.2.1 งานทำแบบประจำ
      - 2.2.2 งานทำตามรอบ
      - 2.2.3 งานทำตามความเหมาะสมและจำเป็น
  3. ข้อมูลด้านงบประมาณ
- (2) แบบสัมภาษณ์ ผู้เกี่ยวข้องกับการกำหนดนโยบาย โครงสร้างการบริหาร โดยมีประเด็นดังนี้
- การกำหนดแผนการปฏิบัติงานดูแลรักษาอาคารฯแต่ละพื้นที่
  - นโยบายการบูรณาการการดูแลอาคารที่พักอาศัยส่วนกลางร่วมกับหน่วยงานอื่นๆ
  - นโยบายการจัดสรรงบประมาณในการดูแลรักษาอาคารที่พักอาศัยส่วนกลางแต่ละพื้นที่
  - นโยบายการฟื้นฟูสภาพอาคาร การเปลี่ยนแปลงทดแทนระบบและอุปกรณ์ การพัฒนาอาคารที่พักในระยะยาวแต่ละพื้นที่
- (3) แบบสำรวจ สภาพอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพเรือ ประกอบด้วย
- สภาพผนังรอบนอกอาคาร
  - สภาพภายในอาคาร โถงทางเดิน โถงบันได ใต้ถุน
  - จุดรวมขยะของอาคาร ปล่องขยะ ถังขยะประจำอาคาร
  - ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร
  - ระบบประปาและสุขาภิบาล
  - ระบบดับเพลิง อุปกรณ์ดับเพลิง
  - ภูมิสถาปัตยกรรม และส่วนพักผ่อนหย่อนใจ

- ถนน ทางเดิน และเส้นทางสัญจร
- ป้อมยาม การ รปภ.
- ที่จอดรถ (ที่ไม่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล)
- สิ่งอำนวยความสะดวก พื้นที่สโมสร ห้องสนทนาการ ห้องออกกำลังกาย  
โรงเพาะชำ ลานกีฬา ฯลฯ
- จุดพักขยะและกำจัดขยะ
- บ่อบำบัดน้ำเสีย

**ขั้นตอนที่ 3** รวบรวมข้อมูล เอกสาร สํารวจสภาพ และสัมภาษณ์ผู้เกี่ยวข้องกับการกำหนดนโยบาย โครงสร้างการบริหาร การควบคุมดูแลอาคารฯ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาโครงสร้างการบริหารจัดการ การดำเนินงานดูแลรักษาอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพเรือ ในพื้นที่ต่างๆ โดยแบ่งออกเป็น

- 1) รวบรวมข้อมูล จากเอกสารของสำนักงาน การสำรวจสภาพ และการสัมภาษณ์ ผู้เกี่ยวข้องกับการควบคุมดูแลอาคารฯ ได้แก่ เจ้าหน้าที่ในสำนักงานควบคุมดูแลอาคารฯ
- 2) รวบรวมข้อมูลจากเอกสาร และการสัมภาษณ์ ผู้เกี่ยวข้องกับการกำหนดนโยบาย โครงสร้างการบริหาร ได้แก่ ผู้บังคับบัญชาระดับกรม

**ขั้นตอนที่ 4** นำข้อมูลที่ได้จากการศึกษาทั้งหมดมาทำการวิเคราะห์ประกอบกับข้อมูลจากการทบทวนวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง และทำการสรุปผล โดยการสรุปเปรียบเทียบและการสรุปข้อมูลเชิงบรรยาย และเสนอแนะ

### 3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล

แบ่งออกเป็น 2 รูปแบบ ได้แก่

- 1) แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง โดยมีรูปแบบของข้อคำถามปลายเปิด แบ่งออกเป็น 2 ชุด ดังนี้
  - (1) แบบสัมภาษณ์ชุดที่ 1 สำหรับสัมภาษณ์ผู้ที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมดูแลอาคารที่พักฯ ได้แก่ เจ้าหน้าที่ในสำนักงานควบคุมดูแลอาคารฯ เพื่อหาข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานดูแลรักษาอาคารที่พักฯ โครงสร้างการปฏิบัติงานในสำนักงานพื้นที่ต่างๆ
  - (2) แบบสัมภาษณ์ชุดที่ 2 สำหรับสัมภาษณ์ผู้บังคับบัญชาระดับกรม เพื่อหาข้อมูลเกี่ยวกับการกำหนดนโยบายการก่อสร้าง นโยบายการดูแลและพัฒนา นโยบาย

การจัดสรรงบประมาณของอาคารที่พักฯ นโยบายการกำหนดแผนปฏิบัติงานของแต่ละสำนักงานฯ

- 2) แบบสำรวจ โดยผู้วิจัยได้เก็บข้อมูลกายภาพของอาคาร และระบบต่างๆ โดยวิธีการสังเกต ภาพถ่าย แต่ละพื้นที่

### 3.3 กลุ่มตัวอย่างในการสัมภาษณ์

การสัมภาษณ์ ใช้วิธีการเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง (Purposive sampling) โดยผู้วิจัยได้แบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม ได้แก่

- 1) สัมภาษณ์ผู้เกี่ยวข้องกับการควบคุมดูแลอาคารที่พักอาศัยส่วนกลางฯ คือ เจ้าหน้าที่ในสำนักงานควบคุมดูแลอาคารฯ ที่มีหน้าที่รับผิดชอบการควบคุมดูแลอาคารที่พักส่วนกลางฯ ของแต่ละพื้นที่ ระดับหัวหน้าฝ่ายขึ้นไป จำนวน 6 ท่าน ดังนี้
  - (1) นาวาตรี พัฒนา จิตรสวัสดิรักษา ช่วยราชการหัวหน้าสำนักงานฯ พื้นที่บางนา
  - (2) เรือเอก ศุภภัทร มีพันธ์ ผู้ช่วยหัวหน้าสำนักงานฯ พื้นที่บางนา
  - (3) นาวาตรี สนิท เข้มแข็ง หัวหน้าสำนักงานฯ พื้นที่สุขสวัสดิ์ 26
  - (4) นาวาตรี ศักดิ์ดีดา ประทุมรัตน์ หัวหน้าสำนักงานฯ พื้นที่ทุ่งมหาเมฆ
  - (5) พันจ่าเอก วีระชัย เย็นสำราญ หัวหน้าฝ่ายซ่อมบำรุง สำนักงานฯ พื้นที่บุคคโล
  - (6) นาวาเอก มงคล จารุวัฒน์ ผู้ช่วยหัวหน้าสำนักงานฯ พื้นที่สัตหีบ
- 2) สัมภาษณ์ผู้เกี่ยวข้องกับการกำหนดนโยบาย โครงสร้างการบริหาร คือ ผู้บังคับบัญชาระดับกรม จำนวน 3 ท่าน ดังนี้
  - (1) พลเรือตรี นิพร สุขเกษตร รองผู้บัญชาการการฐานทัพเรือสัตหีบ
  - (2) นาวาเอก ณรงค์วิทย์ ชลาชนานาวิน รองเจ้ากรมสวัสดิการทหารเรือ
  - (3) นาวาเอก วรวุฒิ บุญการี รองผู้อำนวยการกองอาคารที่พัก กรมสวัสดิการทหารเรือ

### 3.4 ข้อจำกัดในงานวิจัย

การวิจัยนี้ไม่ได้ศึกษาในบางประเด็น เช่น ความพึงพอใจของผู้พักอาศัย เนื่องจากระยะเวลาที่จำกัด

## บทที่ 4

### การศึกษาข้อมูลอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพเรือ

การรายงานผลการศึกษา การบริหารจัดการอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพเรือ ทั้ง 5 พื้นที่ โดยแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ ผลการศึกษาจากการรวบรวมข้อมูลจากเอกสารของสำนักงาน การสำรวจสภาพ และการสัมภาษณ์ ผู้เกี่ยวข้องกับการควบคุมดูแลอาคารฯ และ ผลการศึกษาจากการรวบรวมข้อมูลจากเอกสาร และการสัมภาษณ์ ผู้เกี่ยวข้องกับการกำหนดนโยบาย โครงสร้าง การบริหาร

#### 4.1 ผลการศึกษาจากการรวบรวมข้อมูลจากเอกสารของสำนักงาน การสำรวจสภาพ และการสัมภาษณ์ ผู้เกี่ยวข้องกับการควบคุมดูแลอาคารฯ

โดยมีประเด็นดังนี้

1. ข้อมูลทั่วไปของอาคารที่พักอาศัย
2. ข้อมูลการบริหารจัดการ
  - 2.1 การบริหารจัดการ
    - 2.1.1 ภารกิจของสำนักงานเจ้าหน้าที่ควบคุมอาคารฯ
    - 2.1.2 โครงสร้างการบริหารจัดการ
    - 2.1.3 อัตรากำลังพล
    - 2.1.4 หน้าที่ความรับผิดชอบของกำลังพล
  - 2.2 การดำเนินงานดูแลรักษาอาคารที่พักอาศัย
    - 2.2.1 งานทำแบบประจำ
    - 2.2.2 งานทำตามรอบ
    - 2.2.3 งานทำตามความเหมาะสมและจำเป็น
3. ข้อมูลด้านงบประมาณ
4. ข้อมูลจากการสำรวจ

โดยประเมินจากการสำรวจแบ่งออกเป็น 2 หมวดคือ

- สภาพกายภาพของอาคารที่พักอาศัย ประกอบด้วย ผนังรอบนอกอาคาร ช่องทางเดิน และใต้ถุน จุดรวมขยะของอาคาร ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร ระบบประปาและสุขาภิบาล ระบบดับเพลิงและอุปกรณ์ดับเพลิง

โดยจำแนกเกณฑ์การพิจารณาสภาพกายภาพ ออกเป็น 4 เกณฑ์ ตามสภาพที่เกิดขึ้น คือ

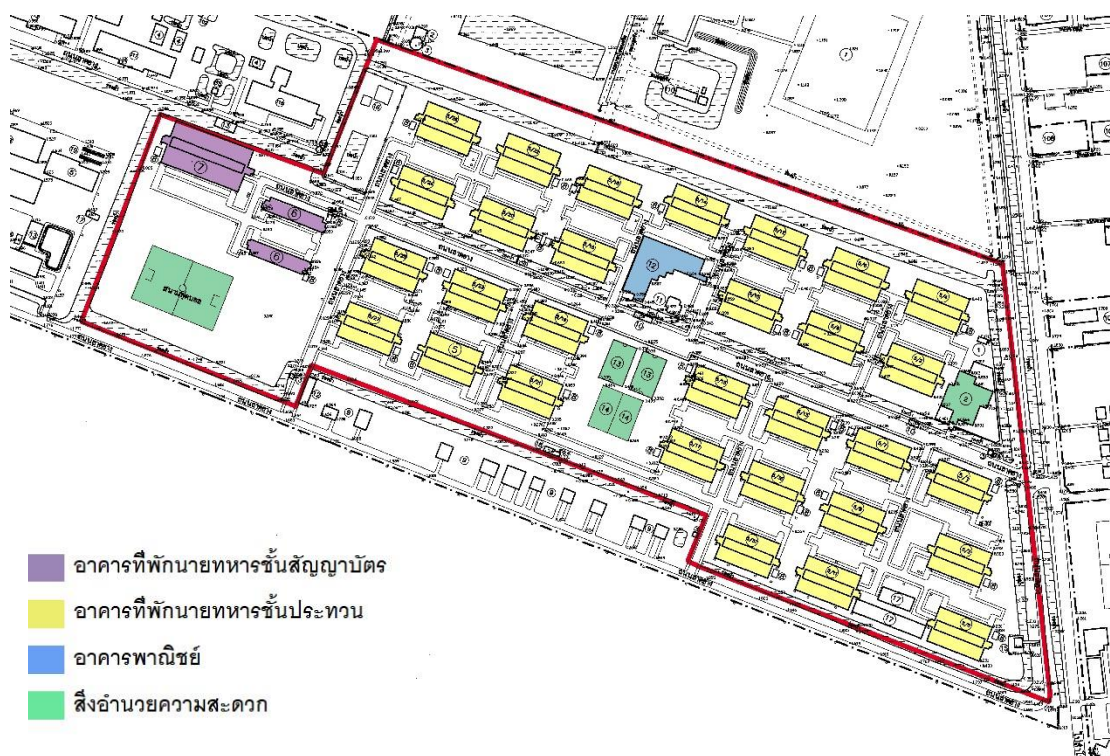
- 75-100% คือ มีสภาพดีมาก ผนังรอบนอกมีสภาพสมบูรณ์ ระบบประกอบอาคารใช้งาน ได้เต็มประสิทธิภาพ ไม่มีข้อขัดข้องในการใช้งานหรือมีข้อขัดข้องเล็กน้อย เช่น อุปกรณ์ ดับเพลิงยังไม่สมบูรณ์
- 50-74% คือ มีสภาพดี ผนังรอบนอกมีสภาพเรียบร้อย แต่ระบบประกอบอาคาร มีข้อขัดข้อง เช่น ท่อน้ำมีจุดรั่วเล็กน้อย หลอดไฟขาดบางจุด จุดรวมขยะยังไม่เรียบร้อย โดยรวมยังใช้งานได้ตามปกติ
- 25-49% คือ มีสภาพพอใช้ ผนังรอบนอกมีสภาพไม่เรียบร้อย มีคราบน้ำหรือ รอยแตกร้าว ระบบประกอบอาคารมีความขัดข้อง เช่น ท่อน้ำมีจุดรั่วหลายจุด หลอดไฟ ขาด อุปกรณ์ดับเพลิงชำรุดและหาย ปล่องขยะมีขยะเต็ม โดยรวมแล้วอาคารยังใช้งาน ได้แต่ไม่เต็มประสิทธิภาพ
- 0-24% คือ มีสภาพทรุดโทรม ผนังรอบนอกแตกร้าวจนกระทบกับโครงสร้าง ระบบ ประกอบอาคารชำรุด ท่อน้ำรั่ว รอกการจำหน่ายทำลายทิ้ง

- สภาพกายภาพบริเวณโดยรอบอาคารที่พักอาศัย ประกอบด้วย ภูมิสถาปัตยกรรม ถนนและ ทางเท้า โรงจอดรถ ทางเข้าและป้อมยาม สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ จุดพักขยะและกำจัดขยะ บ่อบำบัดน้ำเสีย

โดยจำแนกเกณฑ์การพิจารณาสภาพกายภาพ ออกเป็น 4 เกณฑ์ ตามสภาพที่เกิดขึ้น คือ

- 75-100% คือ สภาพดีมาก ต้นไม้และสนามหญ้าได้รับการดูแลตัดแต่งเรียบร้อยดี ถนนและทางเท้า โรงจอดรถ บ่อขยะ สิ่งอำนวยความสะดวก อยู่ในสภาพสมบูรณ์ พร้อมใช้งาน จุดพักขยะของพื้นที่อยู่ในสภาพสะอาดเรียบร้อย
- 50-74% คือ สภาพดี ต้นไม้และสนามหญ้าได้รับการดูแลตัดแต่งเรียบร้อยดี ถนนและ ทางเท้า โรงจอดรถ บ่อขยะ สิ่งอำนวยความสะดวก มีข้อบกพร่องแต่ยังใช้งานได้ ตามปกติ จุดพักขยะของพื้นที่อยู่ในสภาพสะอาดเรียบร้อย
- 25-49% คือ สภาพพอใช้ ต้นไม้และสนามหญ้ายังไม่ได้รับการดูแลเท่าที่ควร ถนนและ ทางเท้ามีจุดชำรุดบางจุด สิ่งอำนวยความสะดวกบางอย่างชำรุด จุดพักขยะไม่เรียบร้อย
- 0-24% คือ สภาพทรุดโทรม ต้นไม้และสนามหญ้าถูกทิ้งให้รกร้าง ถนนและทางเท้า ชำรุดจนสัญจรไม่ได้ สิ่งอำนวยความสะดวกชำรุดรอกการทำลายทิ้ง

#### 4.1.1 อาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพอากาศ พื้นที่บางนา



รูปภาพที่ 1 แสดงผังบริเวณอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพอากาศ พื้นที่บางนา

#### 1. ข้อมูลทั่วไปของอาคารที่พักอาศัย

##### ประวัติความเป็นมา

แต่เดิมกองทัพอากาศได้มีการจัดสร้างบ้านพักหน่วยให้แก่ข้าราชการในหน่วยงานนั้นๆเป็นหลัก เพื่ออำนวยความสะดวกให้กำลังพลที่มีพักใกล้สถานที่ทำงาน ต่อมาเมื่อมีการขยายอัตรากำลังพล ทำให้บ้านพักหน่วยไม่เพียงพอ กองทัพอากาศจึงจัดหาพื้นที่ส่วนกลางเพื่อก่อสร้างอาคารที่พักอาศัยส่วนกลางขึ้น พื้นที่บางนาถือเป็นศูนย์กลางของหน่วยงานกองทัพอากาศต่างๆที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียง ได้แก่ กรมสรรพาวุธทหารเรือ กรมอุทกศาสตร์ กองเรือยกพลขึ้นบกและยุทธบริการ โรงเรียนนายเรือ กองเรือทุ่นระเบิด บัอมพระจุลจอมเกล้า โรงพยาบาลทหารเรือกรุงเทพ เมื่อบ้านพักหน่วยไม่เพียงพอ จึงได้มีการสร้างอาคารที่พักอาศัยส่วนกลางขึ้นในปี พ.ศ.2529 เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่กำลังพลในพื้นที่และเพื่อความสะดวกในการควบคุมดูแล

ตำบลที่ตั้ง : เลขที่ 134/84 ถนนริมทางรถไฟสายเก่า แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพมหานคร

อาณาเขตติดต่อ : ทิศเหนือ ติดต่อกับ กอง รปภ. กรมสรรพาวุธทหารเรือ  
 ทิศใต้ ติดต่อกับ ชุมชนวัดบางวัว

ทิศตะวันออก ติดต่อกับ โรงพยาบาลทหารเรือกรุงเทพ  
และ สนามกีฬาภูติอนันต์ 2

ทิศตะวันตก ติดต่อกับ โรงเรียนพลศึกษา กรมพลศึกษา  
ทหารเรือ

ที่ดินโครงการ : 140 ไร่ 3 งาน 25 ตารางวา

อายุอาคาร : 31 ปี (ก่อสร้างเมื่อปี พ.ศ.2529)

สถานภาพอาคารที่พักอาศัย :

ตารางที่ 6 แสดงสถานภาพอาคารที่พักอาศัย พื้นที่บางนา

อาคาร	อาคารนายนาวา		อาคารนายเรือ		อาคารประทวน		อาคารพาณิชย์	รวม
	หลัง	หน่วย	หลัง	หน่วย	หลัง	หน่วย	หน่วย	หน่วย
33	2	32	1	80	30	1,920	20	2,052

จำนวนผู้พักอาศัย : ประมาณ 6,096 คน

สิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ : ร้านค้า, ห้องออกกำลังกาย, สนามกีฬา, ห้องสมุดสมาคม  
ภริยาทหารเรือ, ห้องฝึกอาชีพของชมรมแม่บ้านทหารเรือ  
บางนา, ศูนย์รับเลี้ยงเด็กปฐมวัย

## 2. ข้อมูลการบริหารจัดการ

### 2.1 การบริหารจัดการ

#### 2.1.1 ภารกิจของสน.เจ้าหน้าที่ควบคุมอาคารฯ

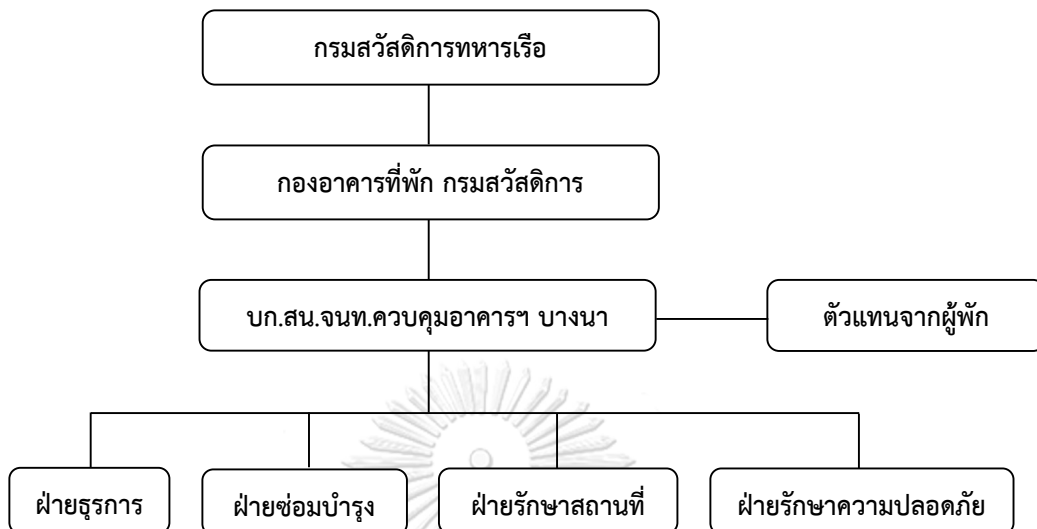
มีภารกิจในการดูแลรักษาความสะอาด ความเป็นระเบียบเรียบร้อยของอาคาร การกำจัดขยะมูลฝอย การซ่อมบำรุงสาธารณูปโภคต่างๆ การรักษาความปลอดภัย การบริหารด้านทะเบียนราษฎร การบริการรับ-ส่ง ไปรษณีย์ภัณฑ์ รวมทั้งบริการอื่นๆ และการกำกับดูแลให้ผู้พักอาศัยปฏิบัติตามระเบียบของกองทัพเรือว่าด้วยการพักอาศัยในอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง พ.ศ. 2553

#### 2.1.2 โครงสร้างการบริหารจัดการ

กองอาคารที่พัก กรมสวัสดิการทหารเรือ มอบหมายให้สำนักงานเจ้าหน้าที่ควบคุมอาคารฯ พื้นที่บางนา เป็นผู้วางแผนปฏิบัติงานต่างๆ และเสนอแผนต่างๆผ่านกองอาคารที่พัก ไปให้กรมสวัสดิการทหารเรืออนุมัติ และดำเนินการควบคุมการปฏิบัติงานให้เป็นไปอย่างเรียบร้อย มีการแต่งตั้งหัวหน้า ผู้ช่วย และคณะกรรมการ จากผู้พักอาศัยแต่ละอาคาร เพื่อเป็นตัวแทนอาคารเข้าร่วมประชุมกับสำนักงานควบคุมอาคาร ในการดูแลอาคารที่พัก การจัดกิจกรรมต่างๆในพื้นที่



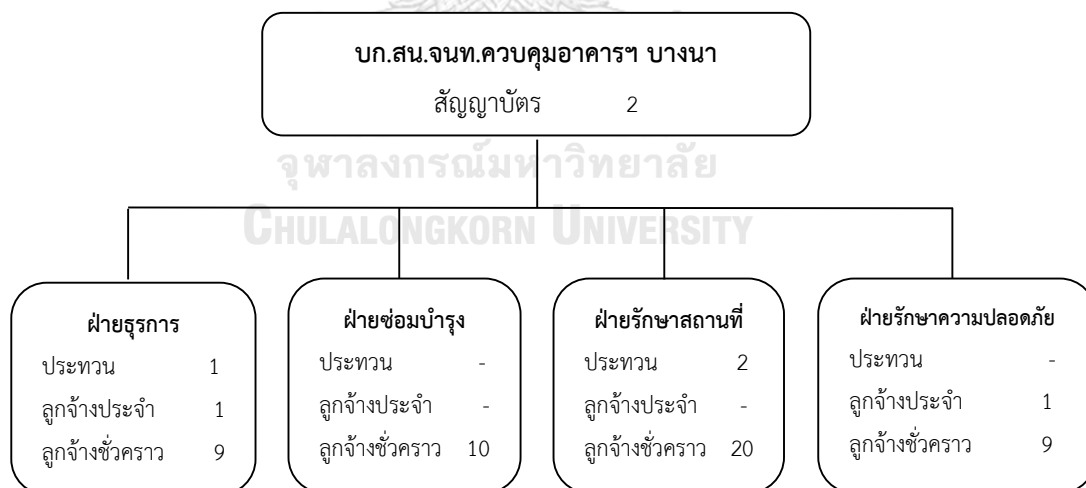
ลักษณะการปฏิบัติงานแบ่งออกเป็น ฝ่ายธุรการ ฝ่ายซ่อมบำรุง ฝ่ายรักษาสถานที่ และ ฝ่ายรักษาความปลอดภัย



แผนภูมิที่ 6 แสดงโครงสร้างการบริหารจัดการ พื้นที่บางนา

### 2.1.3 อัตรากำลังพล

กำลังพลทั้งหมด 55 นาย ประกอบด้วย นายทหารสัญญาบัตร 2 นาย นายทหารประทวน 3 นาย ลูกจ้างประจำ 2 นาย ลูกจ้างชั่วคราว 48 นาย



แผนภูมิที่ 7 แสดงโครงสร้างกำลังพล พื้นที่บางนา

### 2.1.4 หน้าที่ความรับผิดชอบของกำลังพล

- ฝ่ายธุรการ มีหน้าที่ดำเนินการด้านธุรการทั่วไปและงานสารบรรณ การติดต่อประสานงานกับสำนักงานเขตบางนา ที่เกี่ยวข้องด้านงานทะเบียนราษฎร การย้ายเข้า-ย้ายออก ของผู้พักอาศัย การจัดทำและสำรวจทะเบียนผู้พักอาศัย การจดบันทึก

สถิติการใช้น้ำประปา/ไฟฟ้า ของผู้พักอาศัย เพื่อดำเนินการคำนวณเงินชำระประจำเดือน ตลอดจนงานด้านบริการรับ-ส่ง ไปรษณีย์ภัณฑ์ของผู้พักอาศัยเป็นประจำทุกวัน

- ฝ่ายรักษาความปลอดภัย มีหน้าที่ดำเนินการด้านการรักษาความปลอดภัย บริเวณสถานที่รับผิดชอบ ดูแลระบบการจราจร การตรวจสอบบุคคลและยานพาหนะผ่านเข้า-ออก โดยจัดเจ้าหน้าที่รักษาการณ์บริเวณประตูเข้าด้านหน้า ตัดริมถนนทางรถไฟสายเก่า ด้านหลังบริเวณอาคาร 27 ถนนสีทองเรือ ตลอด 24 ชั่วโมง
- ฝ่ายรักษาสถานที่ มีหน้าที่ควบคุมดูแลด้านการรักษาความสะอาด บริเวณอาคารที่พักอาศัยฯ และบริเวณพื้นที่รับผิดชอบ เกี่ยวกับการกำจัดขยะมูลฝอย ตัดหญ้า ลอกท่อระบายน้ำ ตลอดจนดูแลต้นไม้ต่างๆ
- ฝ่ายซ่อมบำรุง มีหน้าที่ซ่อมบำรุงระบบสาธารณูปโภค ไฟฟ้า-ประปา บริเวณอาคารที่พักอาศัย และบริเวณพื้นที่รับผิดชอบ

## 2.2 การดำเนินงานดูแลรักษาอาคารที่พักอาศัย

### 2.2.1 งานทำแบบประจำ

- **งานดูแลรักษาความสะอาด** มอบหมายให้เจ้าหน้าที่ภายในสำนักงานทำหน้าที่แม่บ้านประจำอาคาร คนละ 2 อาคาร รับผิดชอบดูแลรักษาความสะอาดทางเดินนอกห้องพักบ้านใต้ และพื้นที่ใต้ถุนอาคาร โดยแบ่งทำความสะอาดภายในอาคารครึ่งวัน อีกครึ่งวันทำงานดูแลส่วนกลาง เวลางาน จันทร์-ศุกร์ มีการตรวจและควบคุมงานทุกวันโดยเจ้าหน้าที่เวร **พาลงกรณ์มหาวิทยาลัย**
- **งานดูแลภูมิสถาปัตยกรรม ที่จอดรถ และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ** มอบหมายให้เจ้าหน้าที่ภายในสน. ฝ่ายรักษาความสะอาด ทำหน้าที่ดูแลพื้นที่ส่วนกลาง ให้มีความเป็นระเบียบเรียบร้อย
- **การกำจัดขยะและของเสีย** แบ่งการกำจัดขยะเป็น 2 ส่วน ได้แก่
  - ใช้บริการรถเก็บขยะสำนักงานเขตบางนา เสียค่าธรรมเนียมรายเดือน โดยให้เจ้าหน้าที่ภายในสน.รวบรวมขยะจากอาคารมาไว้ที่จุดพักขยะ
  - มีการตั้งเตาเผาขยะเพื่อกำจัดขยะเอง
- **งานบำรุงรักษาอาคารและระบบประกอบอาคาร** มอบหมายให้เจ้าหน้าที่ภายในสน. ทำหน้าที่ดูแลตรวจตราอุปกรณ์และระบบเบื้องต้นประจำวัน ในกรณีพบปัญหาไม่

ร้ายแรง สามารถทำการบำรุงรักษาเองในระดับหน่วย แต่หากต้องใช้ผู้เชี่ยวชาญ สน. จะจ้างบริษัทเอกชนหรือหน่วยงานอื่นๆ มาทำการบำรุงรักษาระบบ

- **งานรักษาความปลอดภัย** มอบหมายให้เจ้าหน้าที่ภายในสน. ดูแลรักษาความปลอดภัย ตรวจตราในพื้นที่ตลอด 24 ชั่วโมง เผื่อระวางการทะเลาะวิวาท การมั่วสุม และยังขอรับการสนับสนุนจากเจ้าหน้าที่ปราบปรามยาเสพติด และ สท. จากกองทัพเรือ เข้ามาดูแลเรื่องการชงสุม ปัญหาเสพติดของวัยรุ่น ตามระยะเวลาที่กำหนด นอกจากนี้ยังมีการติดตั้ง CCTV ใต้อาคารที่พักอาศัยฯ พื้นที่ส่วนกลาง และประตูทางเข้า-ออก
- **การดูแลการจราจรในพื้นที่** มอบหมายให้เจ้าหน้าที่ สท. ดูแลการจราจรในชั่วโมงเร่งด่วน ที่มีพาหนะเข้า-ออกจากพื้นที่จำนวนมาก
- **งานกำจัดแมลง** ขอรับการสนับสนุนจากกรมแพทย์ทหารเรือ มาทำการฉีดพ่นยากำจัดยุงและแมลง เดือนละครั้ง

### 2.2.2 งานทำตามรอบ

- **งานซ่อมบำรุง/เปลี่ยนทดแทนอุปกรณ์/บำรุงรักษาเครื่องจักรและอุปกรณ์** เมื่ออุปกรณ์หรือระบบชำรุดหรือเสื่อมสภาพจนใช้งานไม่ได้ จึงจะมีการจัดซื้อเปลี่ยนทดแทนหรือซ่อมบำรุงใหญ่ ไม่มีการวางแผนระยะกลาง หรือระยะยาว ในการเปลี่ยนทดแทนอุปกรณ์ตามวงรอบ เนื่องจากงบประมาณที่จำกัด
- **การข้อมดับเพลิง/อพยพหนีภัย** จัดซ้อมเจ้าหน้าที่สน. ทุกสัปดาห์
- **การดูแลอุปกรณ์ดับเพลิง** มอบหมายให้เจ้าหน้าที่ภายในสน. ทำหน้าที่ตรวจสอบถังดับเพลิงประจำอาคาร ถ้าสารเคมีหมด จะนำถังดับเพลิงไปเติมที่กรมวิทยาศาสตร์ทหารเรือ ส่วนสายดับเพลิงตามอาคาร มีการถอดเก็บไว้สำนักงานควบคุมอาคาร เนื่องจากป้องกันการขโมยอุปกรณ์

### 2.2.3 งานทำตามความเหมาะสมและจำเป็น

เนื่องด้วยอาคารที่พักในพื้นที่บางนามีอายุกว่า 31 ปี สภาพอาคารจึงทรุดโทรมไปตามอายุ จึงได้มีการดำเนินการเกี่ยวกับการฟื้นฟู และเปลี่ยนทดแทนระบบต่างๆของอาคารในช่วงปี 2560 โดยการใช้งบประมาณแบ่งเป็น

ใช้งบประมาณของสน.เอง ได้แก่

- ดำเนินการเปลี่ยนวัสดุหลังคา 1 อาคาร
- ดำเนินการทาสีอาคาร 1 อาคาร

- ดำเนินการซ่อมทำกล้อวงจรปิด
- ดำเนินการซ่อมมอเตอร์ปั้มน้ำ 2 อาคาร
- ซ่อมทำเสียงตามสาย

### 3. ข้อมูลด้านงบประมาณ

#### 3.1 ข้อมูลรายรับของอาคารที่พักฯ ประจำปี 2560

ที่มาของรายรับ มาจาก

- การเก็บค่าบริการ หรือค่าห้องพักที่ผู้พักอาศัยต้องจ่ายประจำทุกเดือน โดยทำการตัดจากบัญชีเงินเดือนของผู้พักอาศัยโดยตรง กำหนดราคาตามชั้นยศและประเภทห้องดังนี้
  - ชั้นยศนายนาวา ค่าบริการเดือนละ 550 บาท
  - ชั้นยศนายเรือ ค่าบริการเดือนละ 450 บาท
  - ชั้นยศประทวน ค่าบริการเดือนละ 350 บาท
  - อาคารพาณิชย์ ค่าบริการเดือนละ 2,000 บาท
- ค่าบำรุงสถานที่จากพื้นที่เช่าต่างๆ
- ค่าบริการขนส่งในพื้นที่จากวินรถจักรยานยนต์และรถสองแถวรับจ้าง

ตารางที่ 7 แสดงรายรับพื้นที่บางนา ประจำปี 2560

รายการ	จำนวนเงิน
ค่าบริการห้องพักอาศัย	8,212,410
ค่าบำรุงสถานที่	960,400
ค่าบริการขนส่ง	364,800
<b>รายรับรวม</b>	<b>9,537,610</b>

นอกจากนี้ยังมีงบประมาณสนับสนุนเพิ่มเติมที่ได้รับจากกองทัพเรือ และการสนับสนุนจากหน่วยงานอื่นๆ ซึ่งส่วนใหญ่นำมาใช้ในงานฟื้นฟูสภาพอาคาร และเปลี่ยนทดแทนระบบตามรายละเอียดในข้อ 2.2.3 งานทำตามความเหมาะสมและจำเป็น

#### 3.2 ข้อมูลรายจ่ายของอาคารที่พักฯ ประจำปี 2560

แบ่งออกเป็น

- (1) งบประมาณ ได้แก่ เงินเดือนลูกจ้างชั่วคราว ค่าตอบแทน เงินประกันสังคม ค่าจ้างอื่นๆ
- (2) งบปฏิบัติการ คืองบสำนักงานในการดำเนินการต่างๆ เช่น ค่าเชื้อเพลิง ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด ค่าจัดกิจกรรมต่างๆ

(3) งบซ่อมบำรุง

(4) งบลงทุน คือการจัดซื้ออุปกรณ์ต่างๆ

ตารางที่ 8 แสดงรายจ่ายพื้นที่บางนา ประจำปี 2560

รายการ	จำนวนเงิน
งบบริหาร	
- เงินเดือนลูกจ้างชั่วคราว	3,997,080
- ค่าตอบแทน	1,268,400
- เงินประกันสังคม 5%	199,884
งบปฏิบัติการ	627,870
งบซ่อมบำรุง	
- ซ่อมทำระบบเสียงตามสาย	100,000
- ซ่อมทำมอเตอร์ปั้มน้ำและท่อทาง	350,000
- ทาสีอาคารพักอาศัย	400,000
- ซ่อมทำกล้องวงจรปิด	200,000
งบลงทุน	185,000
รายจ่ายรวม	7,328,234

#### 4. ข้อมูลกายภาพจากการสำรวจ

##### 4.1 ลักษณะทางกายภาพในพื้นที่

พื้นที่ 140 ไร่ 3 งาน 25 ตารางวา ประกอบด้วย

- อาคารขนาด 16 คูบครวี          2 อาคาร
- อาคารขนาด 64 คูบครวี        30 อาคาร
- อาคารขนาด 80 คูบครวี        1 อาคาร
- อาคารพาณิชย์                  1 อาคาร
- สิ่งอำนวยความสะดวกแก่ผู้พักอาศัย ได้แก่ ร้านค้า, ห้องออกกำลังกาย, สนามกีฬา, สนามเด็กเล่น, ห้องสมุดสมาคมภริยาทหารเรือ, ห้องฝึกอาชีพของชมรมแม่บ้านทหารเรือ บางนา, ศูนย์รับเลี้ยงเด็กปฐมวัย, เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ, ตู้น้ำดื่มหยอดเหรียญ, ตู้เติมเงินโทรศัพท์ออนไลน์, ตู้ ATM, เคา์นเตอร์เซอร์วิส
- บริการขนส่ง ได้แก่ รถสองแถวรับจ้าง และรถจักรยานยนต์รับจ้าง

พื้นที่ส่วนกลางภายในอาคารทั้งหมด          83,161.24 ตารางเมตร

พื้นที่ส่วนกลางภายนอกอาคารทั้งหมด 163,081.60 ตารางเมตร

พื้นที่ส่วนกลางทั้งหมด 246,242.84 ตารางเมตร

#### 4.2 สภาพกายภาพของอาคารที่พักอาศัย

ตารางที่ 9 แสดงสภาพกายภาพของอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง พื้นที่บางนา

อาคาร	ผนังรอบนอก อาคาร	ช่องทางเดิน และใต้ถุน	จุดรวมขยะของ อาคาร	ระบบไฟฟ้า และสื่อสาร	ระบบประปา และสุขาภิบาล	ระบบดับเพลิง	ภาพรวม (30 คะแนน)	ภาพรวม (%)
อาคารพักนายทหารสัญญาบัตร								
อาคารพักนายทหารสัญญาบัตร 29	5	5	4	4	4	4	26	86%
อาคารพักนายทหารสัญญาบัตร 31	1	3	3	4	3	3	17	56%
อาคารพักนายทหารสัญญาบัตร 33	2	4	4	3	3	2	18	60%
อาคารพักนายทหารประทวน								
อาคารพักนายทหารประทวน 1	2	3	3	3	3	3	17	56%
อาคารพักนายทหารประทวน 2	2	2	2	3	3	2	14	46%
อาคารพักนายทหารประทวน 3	3	3	2	3	2	1	14	46%
อาคารพักนายทหารประทวน 4	2	3	1	3	3	1	13	43%
อาคารพักนายทหารประทวน 5	1	2	1	3	4	3	14	46%
อาคารพักนายทหารประทวน 6	1	2	1	3	4	2	13	43%
อาคารพักนายทหารประทวน 7	1	2	2	3	3	2	13	43%
อาคารพักนายทหารประทวน 8	2	2	3	3	2	1	13	43%
อาคารพักนายทหารประทวน 9	1	3	3	3	3	1	14	46%
อาคารพักนายทหารประทวน 10	3	3	3	3	3	2	17	56%
อาคารพักนายทหารประทวน 11	1	3	2	3	3	2	14	46%
อาคารพักนายทหารประทวน 12	3	4	3	3	4	2	19	63%
อาคารพักนายทหารประทวน 13	1	2	1	3	3	3	13	43%
อาคารพักนายทหารประทวน 14	3	2	1	3	3	1	13	43%
อาคารพักนายทหารประทวน 15	1	3	2	3	3	1	13	43%
อาคารพักนายทหารประทวน 16	4	3	3	3	3	2	18	60%
อาคารพักนายทหารประทวน 17	4	4	4	3	2	2	19	63%
อาคารพักนายทหารประทวน 18	4	4	4	3	2	2	19	63%
อาคารพักนายทหารประทวน 19	2	2	3	3	2	1	13	43%
อาคารพักนายทหารประทวน 20	4	3	3	3	3	3	19	63%
อาคารพักนายทหารประทวน 21	3	2	2	3	3	1	14	46%
อาคารพักนายทหารประทวน 22	4	4	2	3	4	1	18	60%
อาคารพักนายทหารประทวน 23	2	3	1	3	3	2	14	46%
อาคารพักนายทหารประทวน 24	2	2	2	3	3	2	14	46%

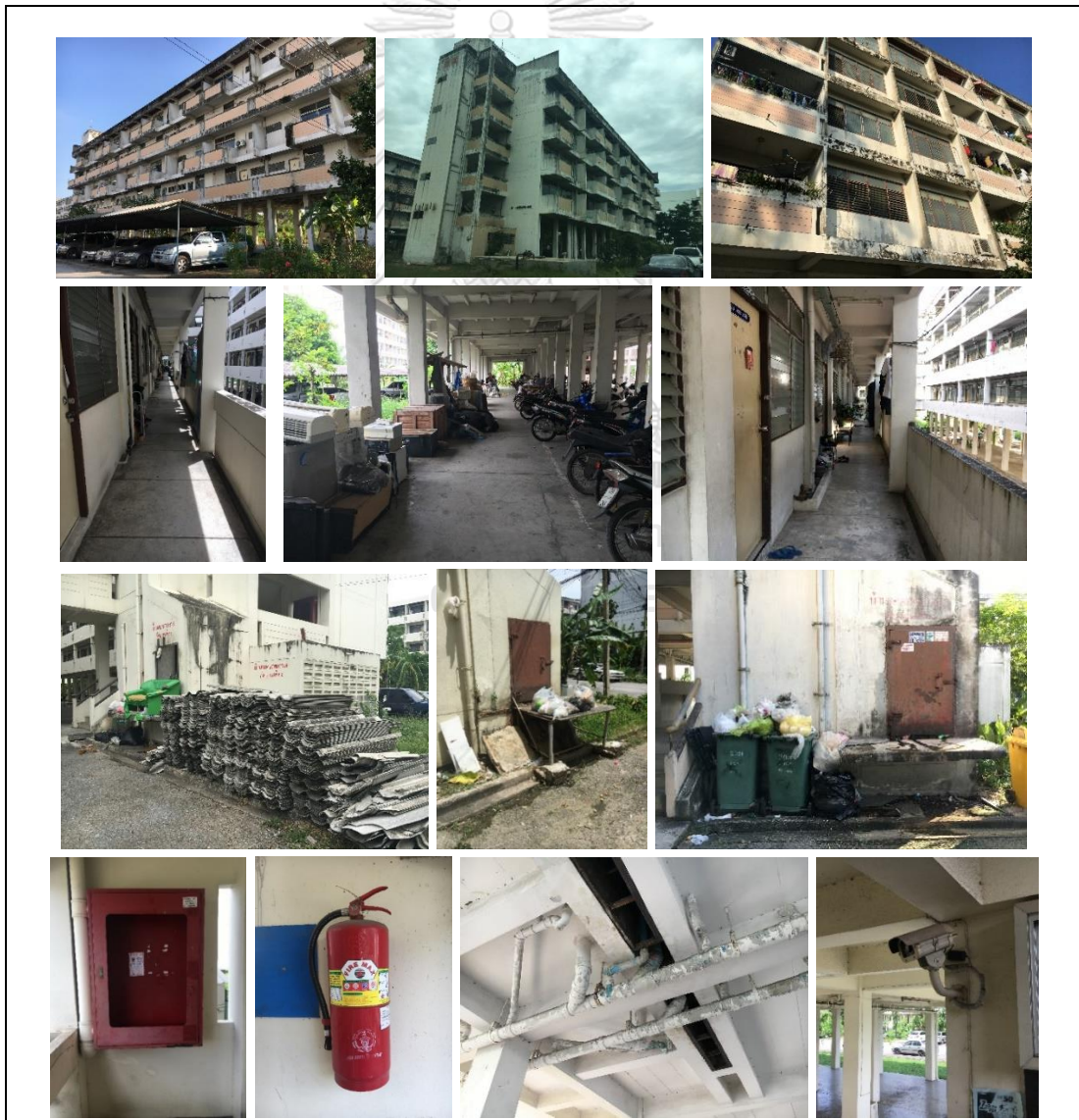
อาคารพักนยทหารประทวน 25	3	2	1	3	3	2	14	46%
อาคารพักนยทหารประทวน 26	2	3	1	3	2	3	14	46%
อาคารพักนยทหารประทวน 27	2	3	2	3	4	3	17	56%
อาคารพักนยทหารประทวน 35	1	3	2	3	3	2	14	46%
อาคารพักนยทหารประทวน 37	3	3	3	3	4	2	18	60%
อาคารพักนยทหารประทวน 39	3	3	3	3	3	2	17	56%

อาคารที่มีสภาพดีมาก (75-100%) มี 1 อาคาร

อาคารที่มีสภาพดี (50-74%) มี 13 อาคาร

อาคารที่มีสภาพพอใช้ (25-49%) มี 19 อาคาร

อาคารที่มีสภาพทรุดโทรม (0-24%) มี 0 อาคาร



รูปภาพที่ 2 แสดงสภาพกายภาพของอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง พื้นที่บางนา

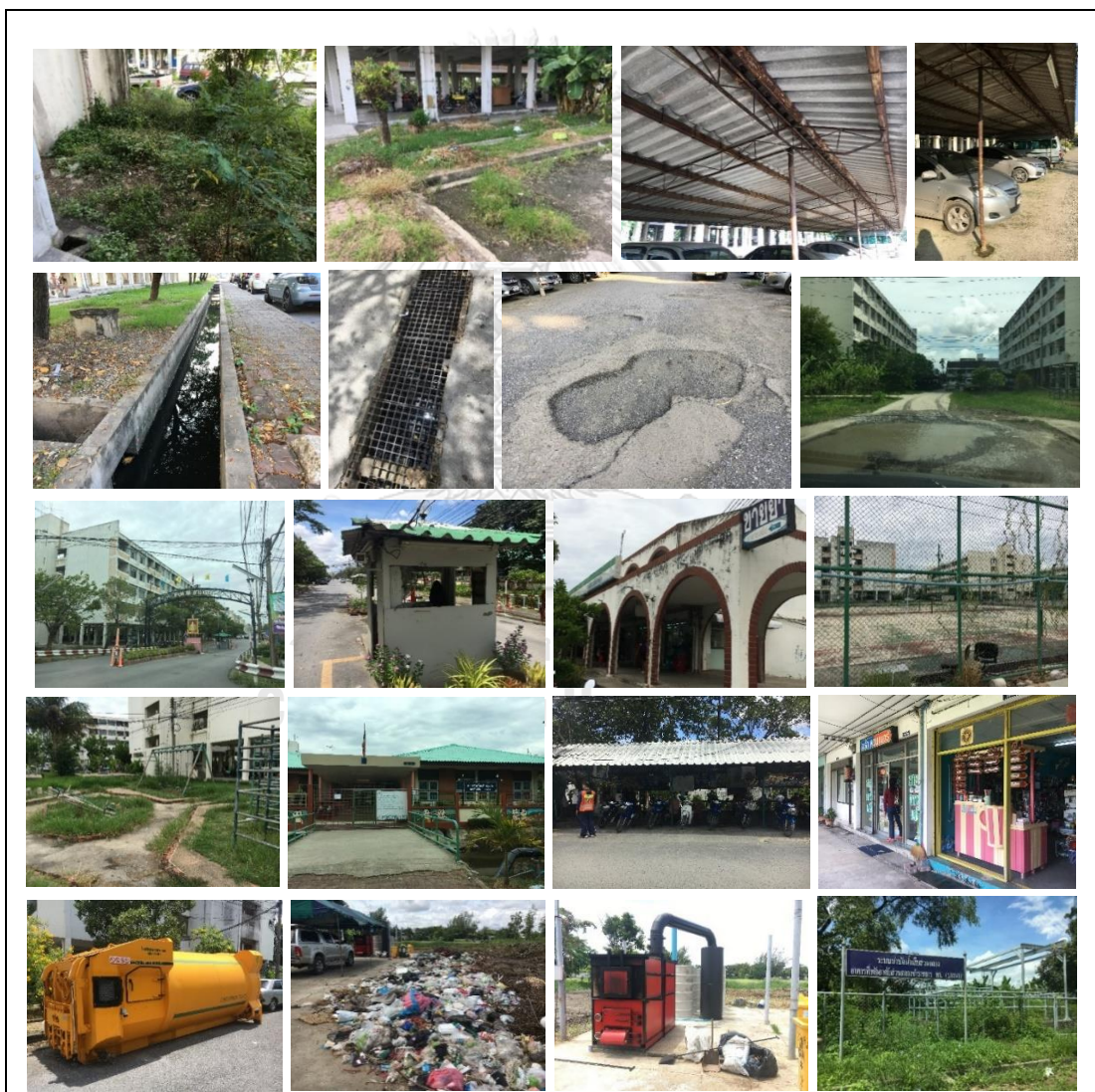


### 4.3 สภาพกายภาพบริเวณโดยรอบอาคารที่พัก

ตารางที่ 10 แสดงสภาพกายภาพบริเวณโดยรอบอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง พื้นที่บางนา

รายการ	ภูมิสถาปัตยกรรม	ถนนและทางเท้า	โรงจอดรถ	ทางเข้าและป้อมยาม	สิ่งอำนวยความสะดวก	เสถียรภาพ	จุดพักขยะและกำจัดขยะ	บ่อน้ำบำบัดน้ำเสีย	ภาพรวม (35 คะแนน)	ภาพรวม (%)
สภาพกายภาพบริเวณโดยรอบอาคารฯ	1	2	2	3	2	2	3	15	42%	

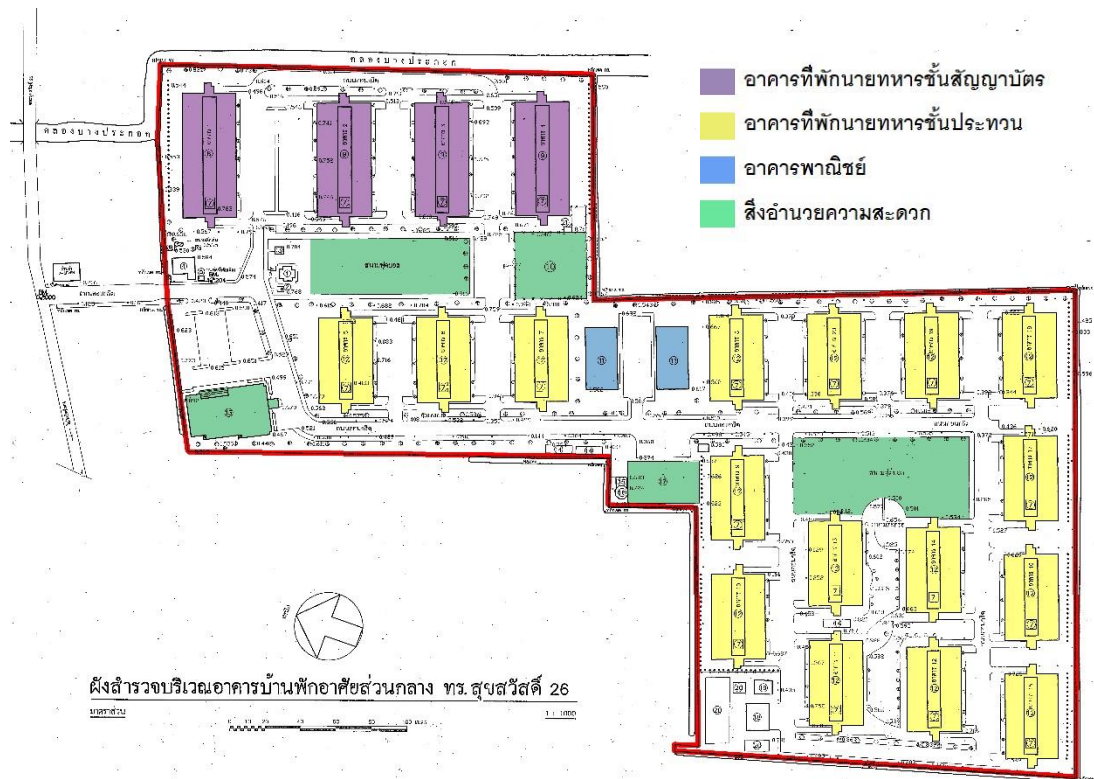
สภาพกายภาพบริเวณโดยรอบอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง อยู่ในสภาพพอใช้ (42%)



รูปภาพที่ 3 แสดงสภาพกายภาพบริเวณโดยรอบอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง พื้นที่บางนา



#### 4.1.2 อาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพเรือ พื้นที่สุขสวัสดิ์ 26



รูปภาพที่ 4 แสดงผังบริเวณอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพเรือ พื้นที่สุขสวัสดิ์ 26

#### 1. ข้อมูลทั่วไปของอาคารที่พักอาศัย

##### ประวัติความเป็นมา

เมื่ออาคารที่พักอาศัยส่วนกลางพื้นที่บางนา ท่งมหาเมฆ และบุคคโล ไม่เพียงพอต่อความต้องการของกำลังพล กองทัพเรือจึงจัดสร้างอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง พื้นที่สุขสวัสดิ์ 26 ขึ้น ในปี พ.ศ.2544 โดยเป็นพื้นที่ที่สามารถรองรับข้าราชการและลูกจ้างจากพื้นที่กองบัญชาการ กองทัพเรือ ฐานทัพเรือกรุงเทพ กรมอู่ทหารเรือ และหน่วยงานที่ตั้งอยู่ในเขตบางกอกน้อย บางกอกใหญ่ รวมถึงพื้นที่ป้อมพระจุลจอมเกล้า กองเรือทุ่นระเบิด และหน่วยงานที่ตั้งอยู่ในจังหวัดสมุทรปราการ

ตำบลที่ตั้ง : ซอยสุขสวัสดิ์ 26 ถนนสุขสวัสดิ์ แขวงบางปะกอก เขตราชบุรีบูรณะ กรุงเทพมหานคร

อาณาเขตติดต่อ : ทิศเหนือ ติดต่อกับ เขตทางด่วนบางนาดาวคะนอง  
ทิศใต้ ติดต่อกับ เขตพื้นที่โรงเรียนสารสาสน์สุขสวัสดิ์

ทิศตะวันออก ติดต่อกับ พื้นที่บ้านจัดสรรเอกชน

ทิศตะวันตก ติดต่อกับ ซอยสุขสวัสดิ์ 26

ที่ดินโครงการ : 72 ไร่

อายุอาคาร : 16 ปี (ก่อสร้างเมื่อปี พ.ศ.2544)

สถานภาพอาคารที่พักอาศัย :

ตารางที่ 11 แสดงสถานภาพอาคารที่พักอาศัย พื้นที่สุขสวัสดิ์ 26

อาคาร	อาคารนายนาวา		อาคารนายเรือ		อาคารประทวน		อาคารพาณิชย์	รวม
	หลัง	หน่วย	หลัง	หน่วย	หลัง	หน่วย	หน่วย	
22	1	80	3	384	16	1,536	20	2,020

จำนวนผู้พักอาศัย : ประมาณ 4,500 คน

สิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ : อาคารอเนกประสงค์, อาคารร้านค้า, ห้องออกกำลังกาย, สนามกีฬา, ศูนย์รับเลี้ยงเด็กปฐมวัย, คลินิกเวชศาสตร์

## 2. ข้อมูลการบริหารจัดการ

### 2.1 การบริหารจัดการ

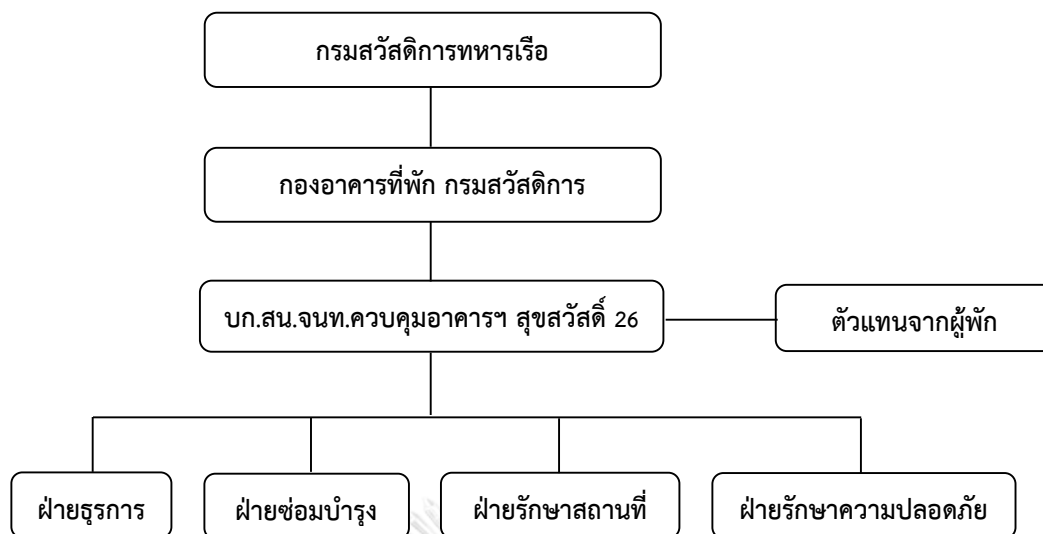
#### 2.1.1 ภารกิจของสน.เจ้าหน้าที่ควบคุมอาคารฯ

มีภารกิจในการดูแลรักษาความสะอาด ความเป็นระเบียบเรียบร้อยของอาคาร การกำจัดขยะมูลฝอย การซ่อมบำรุงสาธารณูปโภคต่างๆ การรักษาความปลอดภัย การบริหารด้านทะเบียนราษฎร การบริการรับ-ส่ง ไปรษณีย์ภัณฑ์ รวมทั้งบริการอื่นๆ และการกำกับดูแลให้ผู้พักอาศัยปฏิบัติตามระเบียบกองทัพเรือว่าด้วยการพักอาศัยในอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง พ.ศ. 2553

#### 2.1.2 โครงสร้างการบริหารจัดการ

กองอาคารที่พัก กรมสวัสดิการทหารเรือ มอบหมายให้สน.เจ้าหน้าที่ควบคุมอาคารฯ พื้นที่สุขสวัสดิ์ 26 เป็นผู้วางแผนปฏิบัติงานต่างๆ และเสนอแผนต่างๆผ่านกองอาคารที่พัก ไปให้กรมสวัสดิการทหารเรืออนุมัติ และดำเนินการควบคุมการปฏิบัติงานให้เป็นไปอย่างเรียบร้อย มีการแต่งตั้งหัวหน้า ผู้ช่วย และคณะกรรมการ จากผู้พักอาศัยแต่ละอาคาร เพื่อเป็นตัวแทนอาคารเข้าร่วมประชุมกับสำนักงานควบคุมอาคาร ในการดูแลอาคารที่พัก การจัดกิจกรรมต่างๆในพื้นที่

ลักษณะการปฏิบัติงานแบ่งออกเป็น ฝ่ายธุรการ ฝ่ายซ่อมบำรุง ฝ่ายรักษาสถานที่ และฝ่ายรักษาความปลอดภัย



แผนภูมิที่ 8 แสดงโครงสร้างการบริหารจัดการ พื้นที่สุขสวัสดิ์ 26

### 2.1.3 อัตรากำลังพล

กำลังพลทั้งหมด 40 นาย ประกอบด้วย นายทหารสัญญาบัตร 1 นาย นายทหารประทวน 6 นาย ลูกจ้างชั่วคราว 33 นาย



แผนภูมิที่ 9 แสดงโครงสร้างกำลังพล พื้นที่สุขสวัสดิ์ 26

### 2.1.4 หน้าที่ความรับผิดชอบของกำลังพล

- ฝ่ายธุรการ มีหน้าที่ดำเนินการด้านธุรการทั่วไปและงานสารบรรณ การติดต่อประสานงานกับสำนักงานเขต ที่เกี่ยวข้องด้านงานทะเบียนราษฎร การย้ายเข้า-ย้ายออกของผู้พักอาศัย การจัดทำและสำรวจทะเบียนผู้พักอาศัย การจดบันทึกสถิติการใช้ น้ำประปา/ไฟฟ้า ของผู้พักอาศัย เพื่อดำเนินการคำนวณเงินชำระประจำเดือน ตลอดจนงานด้านบริการรับ-ส่ง ไปรษณีย์ภัณฑ์ของผู้พักอาศัยเป็นประจำทุกวัน

- ฝ่ายรักษาความปลอดภัย มีหน้าที่ดำเนินการด้านการรักษาความปลอดภัย บริเวณสถานที่รับผิดชอบ ดูแลระบบการจราจร การตรวจสอบบุคคลและยานพาหนะผ่านเข้า-ออก โดยจัดเจ้าหน้าที่รักษาการณ์บริเวณประตูเข้าด้านหน้า ติดชอยสุขสวัสดิ์ 26 ตลอด 24 ชั่วโมง
- ฝ่ายรักษาสถานที่ มีหน้าที่ควบคุมดูแลด้านการรักษาความสะอาด บริเวณอาคารที่พักอาศัยฯ และบริเวณพื้นที่รับผิดชอบ เกี่ยวกับการกำจัดขยะมูลฝอย ตัดหญ้า ลอกท่อระบายน้ำ ตลอดจนดูแลต้นไม้ต่างๆ
- ฝ่ายซ่อมบำรุง มีหน้าที่ซ่อมบำรุงระบบสาธารณูปโภค ไฟฟ้า-ประปา บริเวณอาคารที่พักอาศัย และบริเวณพื้นที่รับผิดชอบ

## 2.2 การดำเนินงานดูแลรักษาอาคารที่พักอาศัย

### 2.2.1 งานทำแบบประจำ

- **งานดูแลรักษาความสะอาด** มอบหมายให้เจ้าหน้าที่ภายในสน. ทำหน้าที่แม่บ้านประจำอาคาร คนละ 2 อาคาร โดยรับผิดชอบดูแลรักษาความสะอาดทางเดินนอกห้องพัก บันได และพื้นที่ใต้ถุนอาคาร มีการตรวจและควบคุมงานทุกวัน โดยตรวจดูด้วยสายตา
- **งานดูแลภูมิสถาปัตยกรรม ที่จอดรถ และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ** มอบหมายให้เจ้าหน้าที่ภายในสน. ฝ่ายรักษาความสะอาด ทำหน้าที่ดูแลพื้นที่ส่วนกลาง ให้มีความเป็นระเบียบเรียบร้อย
- **การกำจัดขยะและของเสีย** ใช้บริการรถเก็บขยะจากกรุงเทพมหานคร เสียค่าบำรุงรายเดือน โดยจ้างคนงานมารวบรวมขยะจากอาคารไปไว้ที่จุดพักขยะ
- **งานบำรุงรักษาอาคารและระบบประกอบอาคาร** มอบหมายให้เจ้าหน้าที่ภายในสน. ทำหน้าที่ดูแลตรวจตราอุปกรณ์และระบบเบื้องต้นประจำวัน ในกรณีพบปัญหาไม่ร้ายแรง สามารถทำการบำรุงรักษาเองในระดับหน่วย แต่หากต้องใช้ผู้เชี่ยวชาญ สน.จะจ้างบริษัทเอกชนหรือหน่วยงานอื่นๆ มาทำการบำรุงรักษาระบบ
- **งานรักษาความปลอดภัย** มอบหมายให้เจ้าหน้าที่ภายในสน. ทำหน้าที่รักษาความปลอดภัย โดยประจำป้อมยามบริเวณทางเข้า และเดินตรวจตราประจำวัน และยังขอรับการสนับสนุนจากเจ้าหน้าที่ปราบปรามยาเสพติด และ สท. จากกองทัพเรือ เข้ามาดูแลเรื่องการชงสุ่ม ปัญหายาเสพติดของวัยรุ่น ตามระยะเวลาที่กำหนด นอกจากนี้ยังมีการติดตั้งระบบ Key Card บริเวณประตูทางขึ้นบันไดอาคารที่พักฯ

โดยปัจจุบันได้ดำเนินการติดตั้งอาคารสัญญาณบัตรแล้ว ส่วนอาคารประทวนกำลังดำเนินการตามแผน และยังมีการติดตั้ง CCTV ในอาคารที่พักฯ ทุกอาคาร และประตูทางเข้า-ออก

- **การดูแลการจราจรในพื้นที่** มอบหมายให้เจ้าหน้าที่ฝ่ายรักษาความปลอดภัยดูแลการจราจรในช่วงโมงเร่งด่วน ที่มีพาหนะเข้า-ออกจากพื้นที่จำนวนมาก
- **งานกำจัดแมลง** ขอรับการสนับสนุนจากสำนักงานเขตรัฐบุรณะ มาทำการฉีดพ่นยากำจัดยุงและแมลง เดือนเว้นเดือน

### 2.2.2 งานทำตามรอบ

- **งานซ่อมบำรุง/เปลี่ยนทดแทนอุปกรณ์/บำรุงรักษาเครื่องจักรและอุปกรณ์** เมื่ออุปกรณ์หรือระบบชำรุดหรือเสื่อมสภาพจนใช้งานไม่ได้ จึงจะมีการจัดซื้อเปลี่ยนทดแทนหรือซ่อมบำรุงใหญ่ ไม่มีการวางแผนระยะกลาง หรือระยะยาว ในการเปลี่ยนทดแทนอุปกรณ์ตามวงรอบ เนื่องจากงบประมาณที่จำกัด
- **การซ้อมดับเพลิง/อพยพหนีภัย** มีการซ้อมดับเพลิง เจ้าหน้าที่สน. เดือนละครึ่ง และมีการประสานดับเพลิงประจำอุทิศ มาซ้อมใหญ่ ปีละครั้ง โดยให้ผู้พักอาศัยมีส่วนร่วมในการซ้อมด้วย
- **การดูแลอุปกรณ์ดับเพลิง** มอบหมายให้เจ้าหน้าที่ภายในสน.ทำหน้าที่ตรวจสอบถึงดับเพลิงประจำอาคาร ถ้าสารเคมีหมด จะนำถังดับเพลิงไปเติมที่กรมวิทยาศาสตร์ทหารเรือ ส่วนสายดับเพลิง มีการถอดเก็บไว้ที่ห้องปั้มน้ำของแต่ละอาคาร เนื่องจากป้องกันการขโมยอุปกรณ์

### 2.2.3 งานทำตามความเหมาะสมและจำเป็น

ถึงแม้อาคารที่พักฯ และบริเวณโดยรอบของพื้นที่สุขสวัสดิ์ 26 จะอยู่ในช่วงอายุที่น้อยกว่าพื้นที่อื่นๆ แต่ก็ได้มีการดำเนินการเกี่ยวกับการฟื้นฟูสภาพอาคารในช่วงปี 2560 ดังนี้

ใช้งบประมาณของสน.เอง

- เปลี่ยนเสาดึงหม้อแปลงไฟฟ้า และปรนนิบัติหม้อแปลงไฟฟ้าภายในพื้นที่
- ทาสีภายนอกอาคาร ปีละ 1-2 อาคาร และซ่อมทำรอยแตกกร้าว
- จัดหามอเตอร์สูบน้ำบ่อบำบัด
- จัดหาฝาปิดบ่อเกรอะบ่อพัก
- ปรับปรุงศาลกรมหลวงชุมพรฯ
- ปรับปรุงประตูเปิด-ปิด ระบบคีย์การ์ด

- ปรับปรุงศาลาพักผู้โดยสาร  
ได้รับการสนับสนุนจากการเคหะแห่งชาติ
- จัดทำลานคอนกรีต 550 ตร.ม.
- ปรับปรุงพื้นสนามฟุตบอล
- ติดตั้งเครื่องออกกำลังกายกลางแจ้ง
- ติดตั้งกล้องโทรทัศน์วงจรปิดใต้อาคารที่พัก 20 อาคาร

### 3. ข้อมูลด้านงบประมาณ

#### 3.1 ข้อมูลรายรับของอาคารที่พัก ประจำปี 2560

ที่มาของรายรับ มาจาก

- (1) การเก็บค่าบริการ หรือค่าห้องพักที่ผู้พักอาศัยต้องจ่ายประจำทุกเดือน โดยทำการตัดจากบัญชีเงินเดือนของผู้พักอาศัยโดยตรง กำหนดราคาตามชั้นยศและประเภทห้องดังนี้
  - ชั้นยศนายนาวา ค่าบริการเดือนละ 550 บาท
  - ชั้นยศนายเรือ ค่าบริการเดือนละ 450 บาท
  - ชั้นยศประทวน ค่าบริการเดือนละ 350 บาท
  - อาคารพาณิชย์ ค่าบริการเดือนละ 2,000 บาท
- (2) ค่าบำรุงสถานที่จากพื้นที่เช่าต่างๆ
- (3) ค่าบริการขนส่งในพื้นที่จากวินรถจักรยานยนต์รับจ้าง

ตารางที่ 12 แสดงรายรับพื้นที่สุขสวัสดิ์ 26 ประจำปี 2560

รายการ	จำนวนเงิน
ค่าบริการห้องพักอาศัย	8,512,200
ค่าบำรุงสถานที่	463,200
ค่าบริการขนส่ง	192,000
<b>รายรับรวม</b>	<b>9,167,400</b>

นอกจากนี้ยังมีงบประมาณสนับสนุนเพิ่มเติมจากหน่วยงานอื่นๆ ซึ่งส่วนใหญ่นำมาใช้ในงานฟื้นฟูสภาพอาคาร และเปลี่ยนทดแทนระบบ ตามรายละเอียดในข้อ 2.2.3 งานทำตามความเหมาะสมและจำเป็น

#### 3.2 ข้อมูลรายจ่ายของอาคารที่พัก ประจำปี 2560

แบ่งออกเป็น

- (1) งบประมาณ ได้แก่ เงินเดือนลูกจ้างชั่วคราว ค่าตอบแทน เงินประกันสังคม ค่าจ้างอื่นๆ
- (2) งบปฏิบัติการ คือ งบสำนักงานในการดำเนินการต่างๆ เช่น ค่าเช่าเพลิง ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด ค่าจัดกิจกรรมต่างๆ
- (3) งบซ่อมบำรุง
- (4) งบลงทุน คือการจัดซื้ออุปกรณ์ต่างๆ

ตารางที่ 13 แสดงรายจ่ายพื้นที่สุขสวัสดิ์ 26 ประจำปี 2560

รายการ	จำนวนเงิน
งบบริหาร	
- เงินเดือนลูกจ้างชั่วคราว	2,624,460
- ค่าตอบแทน	819,600
- เงินประกันสังคม 5%	131,232
งบปฏิบัติการ	504,870
งบซ่อมบำรุง	
- ทาสีอาคารพักอาศัย	400,000
- จัดหามอเตอร์สูบน้ำบ่อบำบัด	150,000
- จัดหาฝาปิดบ่อเกรอะบ่อพัก	150,000
- ปรับปรุงศาลกรมหลวงชุมพรฯ	70,000
- ปรับปรุงประตูเปิด-ปิด ระบบคีย์การ์ด	300,000
- ปรับปรุงศาลาพักผ่อนผู้โดยสาร	50,000
งบลงทุน	110,000
<b>รายจ่ายรวม</b>	<b>6,140,162</b>

#### 4. ข้อมูลจากการสำรวจ

##### 4.1 ลักษณะทางกายภาพในพื้นที่

พื้นที่ 72 ไร่ ประกอบด้วย

- อาคารขนาด 80 ครอบครั้ว                                 1 อาคาร
- อาคารขนาด 96 ครอบครั้ว                                 16 อาคาร
- อาคารขนาด 128 ครอบครั้ว                                3 อาคาร
- อาคารพาณิชย์   2 อาคาร
- สิ่งอำนวยความสะดวกแก่ผู้พักอาศัย ได้แก่ อาคารอเนกประสงค์, อาคารร้านค้า, ห้องออกกำลังกาย, สนามกีฬา, ศูนย์รับเลี้ยงเด็กปฐมวัย, คลินิกเวชศาสตร์

- บริการขนส่ง ได้แก่ รถจักรยานยนต์รับจ้าง

พื้นที่ส่วนกลางภายในอาคารทั้งหมด	47,190.04 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลางภายนอกอาคารทั้งหมด	81,459 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลางทั้งหมด	128,649.04 ตารางเมตร

#### 4.2 สภาพกายภาพของอาคารที่พักอาศัย

ตารางที่ 14 แสดงสภาพกายภาพของอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง พื้นที่สุขสวัสดิ์ 26

อาคาร	ผนังรอบนอกอาคาร	ช่องทางเดินและไดโวน	จุดรวมขยะของอาคาร	ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร	ระบบประปาและสุขาภิบาล	ระบบดับเพลิง	ภาพรวม (30)	ภาพรวม (%)
อาคารพักนายนทหารสัญญาบัตร								
อาคารพักนายนทหารสัญญาบัตร 1	5	5	5	5	4	4	28	93%
อาคารพักนายนทหารสัญญาบัตร 2	4	5	5	5	4	4	27	90%
อาคารพักนายนทหารสัญญาบัตร 3	5	5	5	5	4	4	28	93%
อาคารพักนายนทหารสัญญาบัตร 4	5	5	5	5	4	4	28	93%
อาคารพักนายนทหารประทวน								
อาคารพักนายนทหารประทวน 5	5	4	5	3	4	3	24	80%
อาคารพักนายนทหารประทวน 6	5	4	4	3	4	3	23	76%
อาคารพักนายนทหารประทวน 7	3	4	4	3	4	3	21	70%
อาคารพักนายนทหารประทวน 8	4	2	4	4	4	2	20	66%
อาคารพักนายนทหารประทวน 9	4	2	4	4	3	2	19	63%
อาคารพักนายนทหารประทวน 10	4	3	3	3	3	2	18	60%
อาคารพักนายนทหารประทวน 11	1	3	3	3	3	2	15	50%
อาคารพักนายนทหารประทวน 12	2	3	3	4	3	3	18	60%
อาคารพักนายนทหารประทวน 13	1	3	4	4	3	2	17	56%
อาคารพักนายนทหารประทวน 14	3	4	3	3	4	3	20	66%
อาคารพักนายนทหารประทวน 15	3	4	2	4	4	3	20	66%
อาคารพักนายนทหารประทวน 16	2	3	3	3	4	2	17	56%
อาคารพักนายนทหารประทวน 17	1	3	3	3	3	2	15	50%
อาคารพักนายนทหารประทวน 18	1	3	3	3	3	2	15	50%
อาคารพักนายนทหารประทวน 19	3	3	3	4	3	3	19	63%
อาคารพักนายนทหารประทวน 20	2	4	2	4	3	3	18	60%
อาคารพาณิชย์								
อาคารพาณิชย์ 1	5	4	4	4	4	2	23	76%
อาคารพาณิชย์ 2	5	4	4	4	4	2	23	76%



อาคารที่มีสภาพดีมาก (75-100%) มี 8 อาคาร  
 อาคารที่มีสภาพดี (50-74%) มี 11 อาคาร  
 อาคารที่มีสภาพพอใช้ (25-49%) มี 3 อาคาร  
 อาคารที่มีสภาพทรุดโทรม (0-24%) มี 0 อาคาร



รูปภาพที่ 5 แสดงสภาพกายภาพของอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง พื้นที่สุขสวัสดิ์ 26

### สภาพกายภาพบริเวณโดยรอบอาคารที่พัก

ตารางที่ 15 แสดงสภาพกายภาพบริเวณโดยรอบอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง พื้นที่สุขสวัสดิ์ 26

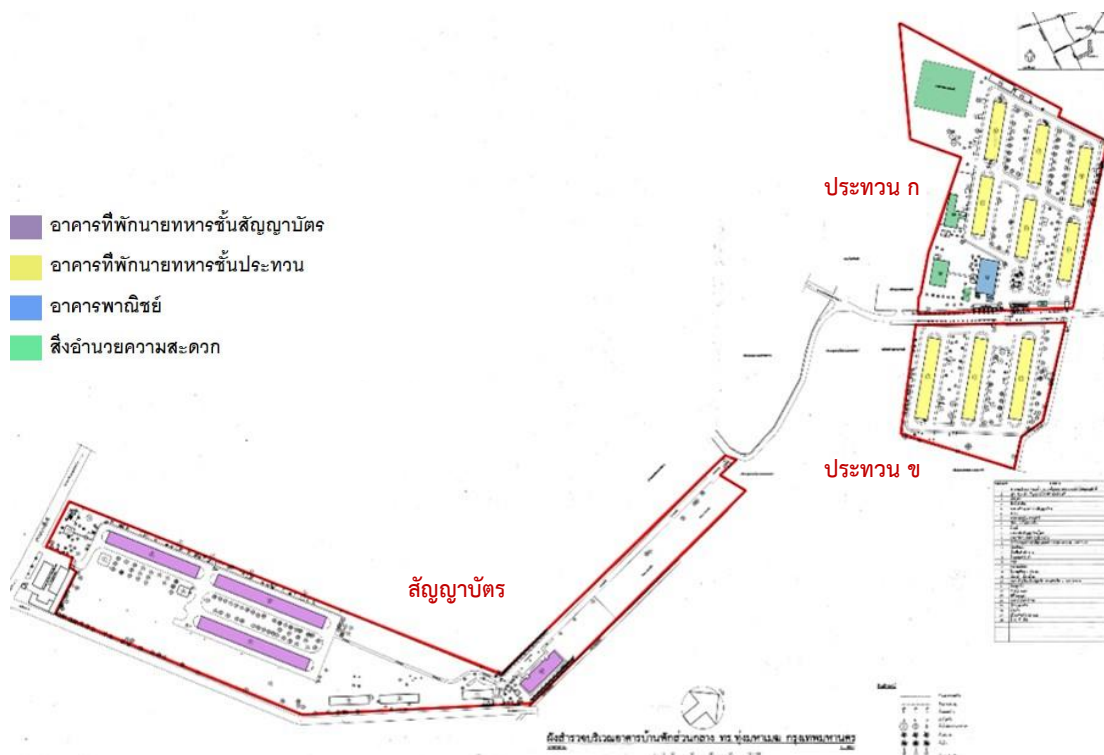
รายการ	ภูมิสถาปัตย์	ถนนและ ทางเท้า	ทางเข้าและ ป้อมยาม	สิ่งอำนวยความสะดวก	จุดพักขยะและ กำจัดขยะ	บ่อน้ำบำบัดน้ำเสีย	ภาพรวม (30 คะแนน)	ภาพรวม (%)
สภาพกายภาพบริเวณโดยรอบอาคารฯ	5	5	4	4	4	3	25	83%

สภาพกายภาพบริเวณโดยรอบอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง อยู่ในสภาพดีมาก (83%)



รูปภาพที่ 6 แสดงสภาพกายภาพพื้นที่ภายนอกอาคาร พื้นที่สุขสวัสดิ์ 26

### 4.1.3 อาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพเรือ พื้นที่ทุ่งมหาเมฆ



รูปภาพที่ 7 แสดงผังบริเวณอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพเรือ พื้นที่ทุ่งมหาเมฆ

#### 1. ข้อมูลทั่วไปของอาคารที่พักอาศัย

##### ประวัติความเป็นมา

หลังจากเหตุการณ์กบฏแมนฮัตตัน ในปีพ.ศ.2494 พื้นที่ของกองทัพเรือในใจกลางเมือง เช่น กองสัญญาทหารเรือที่ถนนวิบูลย์ ถูกยึดไปเป็นพื้นที่ของเหล่าทัพอื่นๆ พื้นที่ทุ่งมหาเมฆเป็นพื้นที่ที่กองทัพเรือได้รับคืนจากการถูกยึด กองทัพเรือจึงใช้อาคารที่พักอาศัยที่อยู่ในพื้นที่เป็นอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง เพื่อรองรับข้าราชการและลูกจ้างในพื้นที่กรุงเทพฯและปริมณฑล

ตำบลที่ตั้ง : อาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง ทร. พื้นที่ทุ่งมหาเมฆ ตั้งอยู่ในซอยงามดูพลี ถนนพระราม 4

ที่ดินโครงการ : รวม 73 ไร่ 40 ตารางวา โดยแบ่งพื้นที่ออกเป็น 3 ส่วน คือ

1. อาคารฝั่งสัญญาบัตร พื้นที่ 38 ไร่ 84 ตารางวา
2. อาคารฝั่งประทวน ก พื้นที่ 19 ไร่ 3 งาน 15 ตารางวา
3. อาคารฝั่งประทวน ข พื้นที่ 12 ไร่ 17 ตารางวา

อายุอาคาร : 41 ปี (ก่อสร้างเมื่อปี พ.ศ.2519)



### สถานภาพอาคารที่พักอาศัย :

ตารางที่ 16 แสดงสถานภาพอาคารที่พักอาศัย พื้นที่ทุ่งมหาเมฆ

อาคาร	อาคารสัญญาบัตร		อาคารสัญญาบัตร โสด		อาคารประทวน		อาคารพาณิชย์	รวม
	หลัง	หน่วย	หลัง	หน่วย	หลัง	หน่วย	หน่วย	หน่วย
14	3	136	1	80	9	408	10	634

จำนวนผู้พักอาศัย : ประมาณ 1,900 คน

สิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ : ร้านค้า, โรงพละ, ศูนย์รับเลี้ยงเด็กปฐมวัย, สนามเด็กเล่น, สนามกีฬา

## 2. ข้อมูลการบริหารจัดการ

### 2.1 การบริหารจัดการ

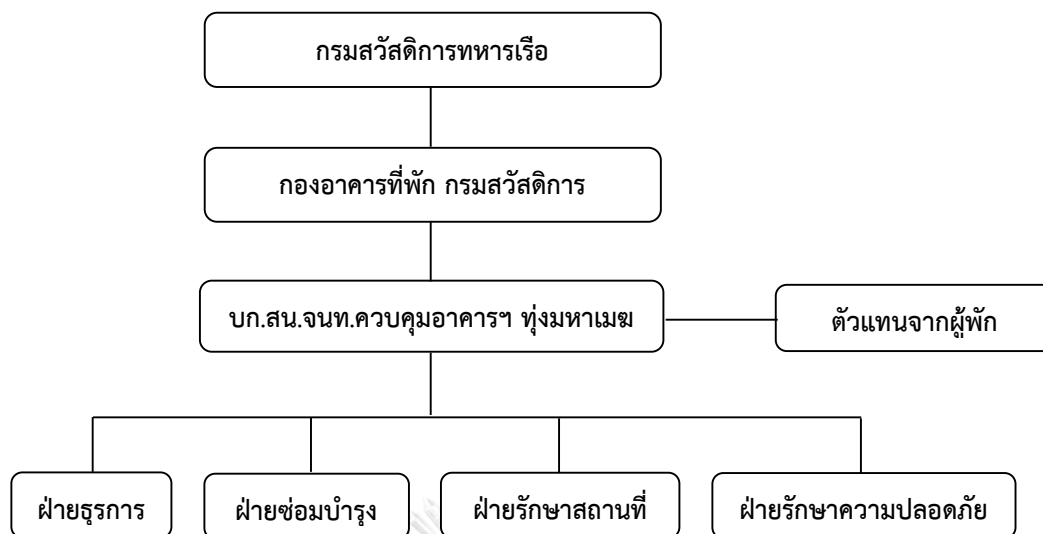
#### 2.1.1 ภารกิจของสน.เจ้าหน้าที่ควบคุมอาคารฯ

มีหน้าที่ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับการพักอาศัย ดูแลทรัพย์สินของทางราชการ ดำเนินการทางด้านธุรการ งานสารบรรณต่างๆ ติดต่อกับส่วนราชการ เช่น งานทะเบียนราษฎร การย้ายเข้า-ออก สำนวญทะเบียนผู้พักอาศัย จดสถิติการใช้น้ำประปา-ไฟฟ้า บริการรับส่งไปรษณีย์ ดูแลความเป็นระเบียบเรียบร้อยของผู้พักอาศัยที่พักอาศัยภายในอาคาร ซ่อมบำรุงเบื้องต้น ตามที่ผู้พักอาศัยร้องขอ ดูแลความสะอาดพื้นที่ทั้งหมด รวมทั้งงานด้านบริการอื่นๆ โดยปฏิบัติตามระเบียบกองทัพเรือ ว่าด้วยการพักอาศัยในอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง พ.ศ.2553

#### 2.1.2 โครงสร้างการบริหารจัดการ

กองอาคารที่พัก กรมสวัสดิการทหารเรือ มอบหมายให้สน.เจ้าหน้าที่ควบคุมอาคารฯ พื้นที่ทุ่งมหาเมฆ เป็นผู้วางแผนปฏิบัติงานต่างๆ และเสนอแผนต่างๆผ่านกองอาคารที่พัก ไปให้กรมสวัสดิการทหารเรืออนุมัติ และดำเนินการควบคุมการปฏิบัติงานให้เป็นไปอย่างเรียบร้อย มีการแต่งตั้งหัวหน้า ผู้ช่วย และคณะกรรมการ จากผู้พักอาศัยแต่ละอาคาร เพื่อเป็นตัวแทนอาคาร เข้าร่วมประชุมกับสำนักงานควบคุมอาคาร ในการดูแลอาคารที่พัก การจัดกิจกรรมต่างๆในพื้นที่

ลักษณะการปฏิบัติงานแบ่งออกเป็น ฝ่ายธุรการ ฝ่ายซ่อมบำรุง ฝ่ายรักษาสถานที่ และ ฝ่ายรักษาความปลอดภัย



แผนภูมิที่ 10 แสดงโครงสร้างการบริหารจัดการ พื้นที่ทุ่งมหาเมฆ

### 2.1.3 อัตรากำลังพล

กำลังพลทั้งหมด 39 นาย ประกอบด้วย นายทหารสัญญาบัตร 1 นาย นายทหารประทวน 3 นาย ลูกจ้างประจำ 4 นาย พนักงานราชการ 1 นาย ลูกจ้างชั่วคราว 30 นาย



แผนภูมิที่ 11 แสดงโครงสร้างกำลังพล พื้นที่ทุ่งมหาเมฆ

### 2.1.4 หน้าที่ความรับผิดชอบของกำลังพล

- ฝ่ายธุรการ มีหน้าที่จัดทำเอกสารต่างๆ และดำเนินการเรื่องงานสารบรรณ การติดต่อกับส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง งานด้านทะเบียนราษฎร การย้ายเข้า-ออก การสำรวจทะเบียนผู้พักอาศัย การจดทะเบียนนิติกรรมใช้น้ำประปา การบริการด้านไปรษณีย์และพัสดุภัณฑ์ การนำส่งเงินรายได้ประเภทต่างๆ ประจำเดือน

- ฝ่ายรักษาความปลอดภัย มีหน้าที่ดูแลรักษาความปลอดภัย ในบริเวณอาคารที่พักอาศัย ส่วนกลาง ทร. ทู้งมหาเมฆ ตรวจสอบบุคคลและยานพาหนะผ่านเข้า-ออก ในพื้นที่ โดยจัดเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง
- ฝ่ายรักษาสถานที่ มีหน้าที่ดูแลความสะอาดบริเวณอาคาร และบริเวณพื้นที่อาคารที่พักอาศัยฯ โดยจัดเจ้าหน้าที่ซึ่งเป็นพนักงานทำความสะอาดประจำอาคาร และบริเวณพื้นที่ทั่วไป เพื่อดูแลความสะอาดเป็นประจำทุกวัน
- ฝ่ายช่างซ่อมบำรุง มีหน้าที่ตรวจสอบและซ่อมบำรุงระบบสาธารณูปโภค ทั้งภายใน และภายนอกอาคารให้มีสภาพพร้อมใช้งานอยู่เสมอ ตลอดจนการให้บริการผู้พักอาศัย ในการซ่อมบำรุงสิ่งชำรุดในห้องพักอาศัย ตามที่ได้ขอรับการสนับสนุน

## 2.2 การดำเนินงานดูแลรักษาอาคารที่พักอาศัย

### 2.2.1 งานทำแบบประจำ

- **งานดูแลรักษาความสะอาด** มอบหมายให้เจ้าหน้าที่ภายในสน. ทำหน้าที่แม่บ้านดูแลอาคาร กำหนดให้ใน 1 สัปดาห์ต้องแบ่งกันทำความสะอาดให้ครบทุกอาคาร ช่องทางเดินนอกห้องพัก บันได ใต้ถุนอาคาร
- **งานดูแลภูมิสถาปัตยกรรม ที่จอดรถ และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ** มอบหมายให้เจ้าหน้าที่ภายในสน. ฝ่ายรักษาความสะอาด ดูแลพื้นที่นอกอาคาร ท่อและรางระบายน้ำ ในช่วงเช้าก่อนทำความสะอาดภายในอาคาร และจ้างเจ้าหน้าที่ตัดหญ้าโดยเฉพาะ
- **การกำจัดขยะและของเสีย** ใช้บริการรถเก็บขยะจากกรุงเทพมหานคร โดยเสียค่าเจ้าหน้าที่ และค่าธรรมเนียมรายปี โดยรถขยะเก็บขยะตามอาคาร
- **งานบำรุงรักษาอาคารและระบบประกอบอาคาร** มอบหมายให้เจ้าหน้าที่ภายในสน. ทำหน้าที่ดูแลตรวจตราอุปกรณ์และระบบเบื้องต้นประจำวัน ในกรณีพบปัญหาไม่ร้ายแรง สามารถทำการบำรุงรักษาเองในระดับหน่วย แต่หากต้องใช้ผู้เชี่ยวชาญ สน.จะจ้างบริษัทเอกชนหรือหน่วยงานอื่นๆ มาทำการบำรุงรักษาระบบ
- **งานรักษาความปลอดภัย** มอบหมายให้เจ้าหน้าที่ภายในสน. ประจำจุดรักษาการณ์ 3 จุด 24 ชั่วโมง โดยมีการเฝ้าระวังเรื่องการชงสุ่ม ปัญหาเสพติดของวัยรุ่น ถ้าพบปัญหา จะทำการแจ้งที่หัวหน้าสำนักงานฯ และประสานเจ้าหน้าที่ปราบปรามยาเสพติด เข้ามาดำเนินการ นอกจากนี้ยังมีการติดตั้ง CCTV ใต้อาคารที่พักทุกอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง และประตูทางเข้า-ออก

- **การดูแลการจราจรในพื้นที่** มอบหมายให้เจ้าหน้าที่ฝ่ายรักษาความปลอดภัยดูแลการจราจรในช่วงโมงเร่งด่วน ที่มีพาหนะเข้า-ออกจากพื้นที่จำนวนมาก
- **งานกำจัดแมลง** ขอรับการสนับสนุนจากสำนักงานเขต มาทำการฉีดพ่นยากำจัดยุงและแมลง ปีละ 2 ครั้ง

### 2.2.2 งานทำตามรอบ

- **งานซ่อมบำรุง/เปลี่ยนทดแทนอุปกรณ์/บำรุงรักษาเครื่องจักรและอุปกรณ์** เมื่ออุปกรณ์หรือระบบชำรุดหรือเสื่อมสภาพจนใช้งานไม่ได้ จึงจะมีการจัดซื้อเปลี่ยนทดแทนหรือซ่อมบำรุงใหญ่ ไม่มีการวางแผนระยะกลาง หรือระยะยาว ในการเปลี่ยนทดแทนอุปกรณ์ตามวงรอบ เนื่องจากงบประมาณที่จำกัด
- **การซ่อมดับเพลิง/อพยพหนีภัย** มีการซ้อมดับเพลิง เจ้าหน้าที่สน. เดือนละครั้ง
- **การดูแลอุปกรณ์ดับเพลิง** ในพื้นที่อาคารที่พักอาศัยฯ หุ่นหมาเมฆ ไม่มีการติดตั้ง FHC ประจำอาคาร สน.จึงมีการจัดซื้ออุปกรณ์ดับเพลิงเคลื่อนที่อยู่ที่สน.ในกรณีเกิดเพลิงไหม้ และมีการติดตั้งถังดับเพลิงประจำทุกอาคาร โดยมอบหมายให้เจ้าหน้าที่ทำการตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอ เมื่อสารเคมีหมด จะนำถังดับเพลิงไปเติมที่กรมวิทยาศาสตร์ทหารเรือ

### 2.2.3 งานทำตามความเหมาะสมและจำเป็น

ถึงแม้อาคารที่พักฯ พื้นที่หุบหมาเมฆจะมีอายุกว่า 41 ปี ควรได้รับการฟื้นฟูสภาพอาคารและพื้นที่อย่างมาก แต่ด้วยงบประมาณที่จำกัด ทำให้การดำเนินงานในปี 2560 มีดังนี้

ใช้งบประมาณของสน.เอง ได้แก่

- ทำระบบกันซึมคาดฟ้า 2 งาน
- จ้างปรับปรุงอาคารสำนักงาน
- เปลี่ยนท่อน้ำทิ้ง 2 จุด
- จ้างซ่อมและเปลี่ยนตู้ควบคุมไฟฟ้า 3 อาคาร

งบประมาณเพิ่มเติมจากกองทัพเรือ

- จ้างซ่อมแผงสวิตช์มาตรวัดไฟฟ้าประจำอาคาร 4 อาคาร

ทางสน.ได้ดำเนินการทำแผนเสนองรมสวัสดิการทหารเรือ เพื่อของบประมาณในการทาสีอาคาร และของบประมาณในการซ่อมปรับปรุง เปลี่ยนทดแทนอุปกรณ์ต่างๆ แต่ยังคงอยู่ในขั้นตอนรอการอนุมัติ

### 3. ข้อมูลด้านงบประมาณ

#### 3.1 ข้อมูลรายรับของอาคารที่พักฯ ประจำปี 2560

ที่มาของรายรับ มาจาก

- (1) การเก็บค่าบริการ หรือค่าห้องพักที่ผู้พักอาศัยต้องจ่ายประจำทุกเดือน โดยทำการตัดจากบัญชีเงินเดือนของผู้พักอาศัยโดยตรง กำหนดราคาตามชั้นยศและประเภทห้องดังนี้
  - ชั้นยศนายนาวา ค่าบริการเดือนละ 550 บาท
  - ชั้นยศนายเรือ ค่าบริการเดือนละ 450 บาท
  - ชั้นยศประทวน ค่าบริการเดือนละ 350 บาท
  - อาคารพาณิชย์ ค่าบริการเดือนละ 2,000 บาท
- (2) ค่าบำรุงสถานที่จากพื้นที่เช่าต่างๆ

ตารางที่ 17 แสดงรายรับพื้นที่ทุ่งมหาเมฆ ประจำปี 2560

รายการ	จำนวนเงิน
ค่าบริการห้องพักอาศัย	2,746,200
ค่าบำรุงสถานที่	1,124,800
<b>รายรับรวม</b>	<b>3,871,000</b>

นอกจากนี้ยังมีงบประมาณสนับสนุนเพิ่มเติมจากกองทัพเรือ ซึ่งส่วนใหญ่นำมาใช้ในงานฟื้นฟูสภาพอาคาร และเปลี่ยนทดแทนระบบ ตามรายละเอียดในข้อ 2.2.3 งานทำตามความเหมาะสมและจำเป็น

#### 3.2 ข้อมูลรายจ่ายของอาคารที่พักฯ ประจำปี 2560

แบ่งออกเป็น

- (1) งบบริหาร ได้แก่ เงินเดือนลูกจ้างชั่วคราว ค่าตอบแทน เงินประกันสังคม ค่าจ้างอื่นๆ
- (2) งบปฏิบัติการ คืองบสำนักงานในการดำเนินการต่างๆ เช่น ค่าเชื้อเพลิง ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด ค่าจัดกิจกรรมต่างๆ
- (3) งบซ่อมบำรุง
- (4) งบลงทุน คือการจัดซื้ออุปกรณ์ต่างๆ



ตารางที่ 18 แสดงรายจ่ายพื้นที่ทุ่งมหาเมฆ ประจำปี 2560

รายการ	จำนวนเงิน
งบบริหาร	
- เงินเดือนลูกจ้างชั่วคราว	2,519,088
- ค่าตอบแทน	832,800
- เงินประกันสังคม 5%	125,988
งบปฏิบัติการ	360,440
งบซ่อมบำรุง	
- ระบบกันซึมลาดฟ้า	600,000
- เปลี่ยนท่อน้ำ เปลี่ยนบันไดในช่องซาร์ป	340,000
- ปรับปรุงอาคารสำนักงาน	150,000
งบลงทุน	140,000
<b>รายจ่ายรวม</b>	<b>5,068,316</b>

#### 4. ข้อมูลจากการสำรวจ

##### 4.1 ลักษณะทางกายภาพในพื้นที่

พื้นที่ 73 ไร่ 40 ตารางวา ประกอบด้วย

- อาคารขนาด 40 ครอบครั้ว 7 อาคาร
- อาคารขนาด 48 ครอบครั้ว 2 อาคาร
- อาคารขนาด 56 ครอบครั้ว 3 อาคาร
- อาคารขนาด 80 ครอบครั้ว 1 อาคาร
- อาคารพาณิชย์ 1 อาคาร
- สิ่งอำนวยความสะดวกแก่ผู้พักอาศัย ได้แก่ ร้านค้า, โรงพละ, ศูนย์รับเลี้ยงเด็กปฐมวัย, สนามเด็กเล่น, สนามกีฬา

พื้นที่ส่วนกลางภายในอาคารทั้งหมด 21,079.84 ตารางเมตร

พื้นที่ส่วนกลางภายนอกอาคารทั้งหมด 102,906.60 ตารางเมตร

พื้นที่ส่วนกลางทั้งหมด 123,986.44 ตารางเมตร

## 4.2 สภาพกายภาพของอาคารที่พักอาศัย

ตารางที่ 19 แสดงสภาพกายภาพของอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง พื้นที่ทุ่งมหาเมฆ

อาคาร	ผนังรอบนอกอาคาร	ช่องทางเดินและได้อัน	จุดรวมขยะของอาคาร	ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร	ระบบประปาและสุขาภิบาล	ระบบดับเพลิง	ภาพรวม (30)	ภาพรวม (%)
ฝั่งสัญญาบัตร								
อาคารพักนายทหารสัญญาบัตร 85	5	4	5	3	4	3	24	80%
อาคารพักนายทหารสัญญาบัตร 87	2	4	5	3	4	3	21	70%
อาคารพักนายทหารสัญญาบัตร 91	5	4	4	3	3	3	22	73%
อาคารพักนายทหารสัญญาบัตร 80 ครอบครัว	5	4	5	3	4	3	24	80%
ฝั่งประทวน ก								
อาคารพักนายทหารประทวน 73	3	3	4	3	2	3	18	60%
อาคารพักนายทหารประทวน 75	2	2	3	3	2	2	14	46%
อาคารพักนายทหารประทวน 81	3	4	3	3	2	3	18	60%
อาคารพักนายทหารประทวน 83	4	3	4	3	2	3	19	63%
อาคารพักนายทหารประทวน 93	2	2	3	3	2	2	14	46%
อาคารพักนายทหารประทวน 95	3	3	5	3	2	3	19	63%
ฝั่งประทวน ข								
อาคารพักนายทหารประทวน 79	3	3	4	3	3	3	19	63%
อาคารพักนายทหารประทวน 89	2	3	4	3	3	3	18	60%
อาคารพักนายทหารประทวน 97	3	3	4	3	3	3	19	63%
อาคารพาณิชย์								
อาคารพาณิชย์ 77	3	3	4	3	3	3	19	63%

อาคารที่มีสภาพดีมาก (75-100%) มี 2 อาคาร

อาคารที่มีสภาพดี (50-74%) มี 10 อาคาร

อาคารที่มีสภาพพอใช้ (25-49%) มี 2 อาคาร

อาคารที่มีสภาพทรุดโทรม (0-24%) มี 0 อาคาร



รูปภาพที่ 8 แสดงสภาพกายภาพของอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง พื้นที่ทุ่งมหาเมฆ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

### 4.3 สภาพกายภาพบริเวณโดยรอบอาคารที่พัก

ตารางที่ 20 แสดงสภาพกายภาพบริเวณโดยรอบอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง พื้นที่ทุ่งมหาเมฆ

รายการ	ภูมิสถาปัตย์	ถนนและทางเท้า	ทางเข้าและป้อมยาม	สิ่งอำนวยความสะดวก	เสต็ก	ภาพรวม (20 คะแนน)	ภาพรวม (%)
สภาพกายภาพบริเวณโดยรอบอาคารฯ	4	4	4	2		14	70%

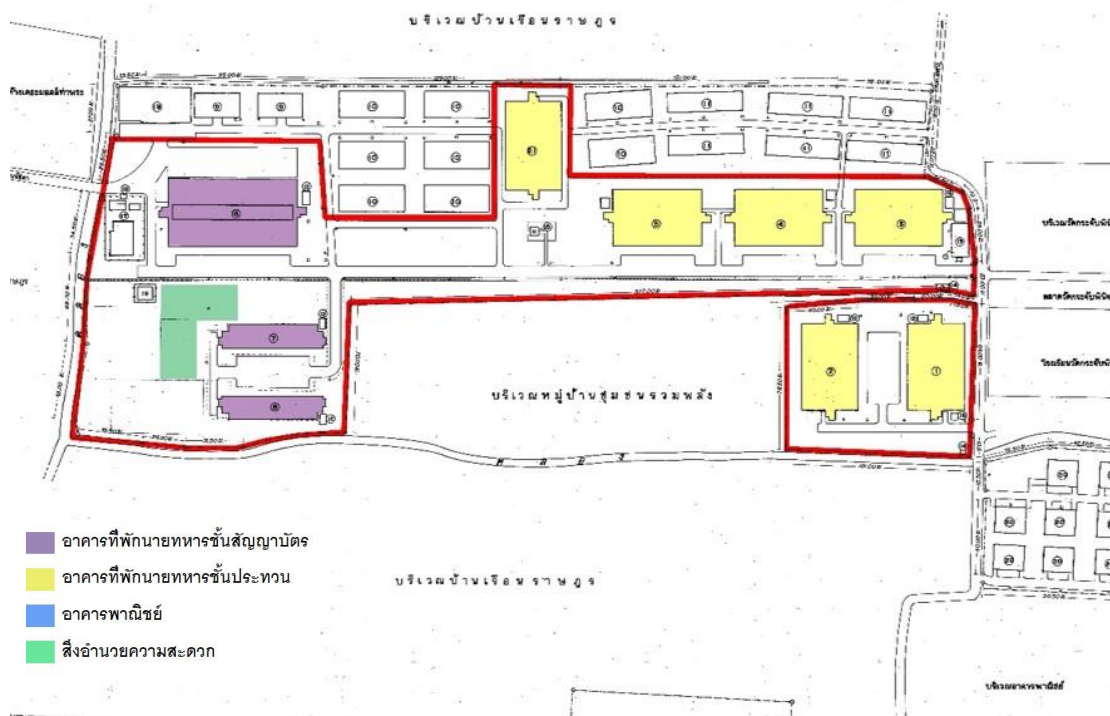
สภาพกายภาพบริเวณโดยรอบอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง อยู่ในสภาพดี (70%)



รูปภาพที่ 9 แสดงสภาพกายภาพบริเวณโดยรอบอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง พื้นที่ทุ่งมหาเมฆ



#### 4.1.4 อาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพอากาศ พื้นที่บุคคโล



รูปภาพที่ 10 แสดงผังบริเวณอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพอากาศ พื้นที่บุคคโล

### 1. ข้อมูลทั่วไปของอาคารที่พักอาศัย

#### ประวัติความเป็นมา

อาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง พื้นที่บุคคโล แต่เดิมเป็นอาคารบ้านพักของบุคลากรโรงพยาบาลสมเด็จพระปิ่นเกล้า กรมแพทย์ทหารเรือ ก่อสร้างในปี พ.ศ.2530 ต่อมาเมื่ออาคารที่พักอาศัยส่วนกลางพื้นที่บางนาไม่เพียงพอต่อความต้องการของกำลังพล ประกอบกับพื้นที่บุคคโลถือเป็นพื้นที่ใกล้กองบัญชาการกองทัพอากาศ กองทัพอากาศจึงปรับอาคารพักส่วนหนึ่งของโรงพยาบาลสมเด็จพระปิ่นเกล้า ให้เป็นอาคารที่พักอาศัยส่วนกลางของกองทัพอากาศ โดยรองรับข้าราชการและลูกจ้างในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ตำบลที่ตั้ง : 253/1 ซอยสมเด็จพระเจ้าตากสิน 22 แขวงบุคคโล เขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร

อาณาเขตติดต่อ : ทิศเหนือ ติดต่อกับ บ้านพักข้าราชการ กรมแพทย์ทหารเรือ และชุมชนสองร้อยห้อง  
 ทิศใต้ ติดต่อกับ ชุมชนรวมพลัง

ทิศตะวันออก ติดต่อกับ วัดกระจับพินิจ  
และโรงเรียนวัดกระจับพินิจ  
ทิศตะวันตก ติดต่อกับ ชุมชนศาลเจ้า  
และห้างสรรพสินค้าเดอะมอลล์

ที่ดินโครงการ : 37 ไร่

อายุอาคาร : 30 ปี (ก่อสร้างเมื่อปี พ.ศ.2530)

สถานภาพอาคารที่פקอาศัย :

ตารางที่ 21 แสดงสถานภาพอาคารที่פקอาศัย พื้นที่บุคคลโล

อาคาร	อาคารนายนาวา		อาคารนายเรือ		อาคารประทวน		อาคารพาณิชย์	รวม
	หลัง	หน่วย	หลัง	หน่วย	หลัง	หน่วย	หน่วย	
9	2	32	1	80	6	416	-	528

จำนวนผู้พักอาศัย : ประมาณ 1,600 คน

สิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ : ห้องออกกำลังกาย สนามเด็กเล่น สนามกีฬา ห้องสมุด  
สมาคมภริยาทหารเรือ ร้านค้า

## 2. ข้อมูลการบริหารจัดการ

### 2.1 การบริหารจัดการ

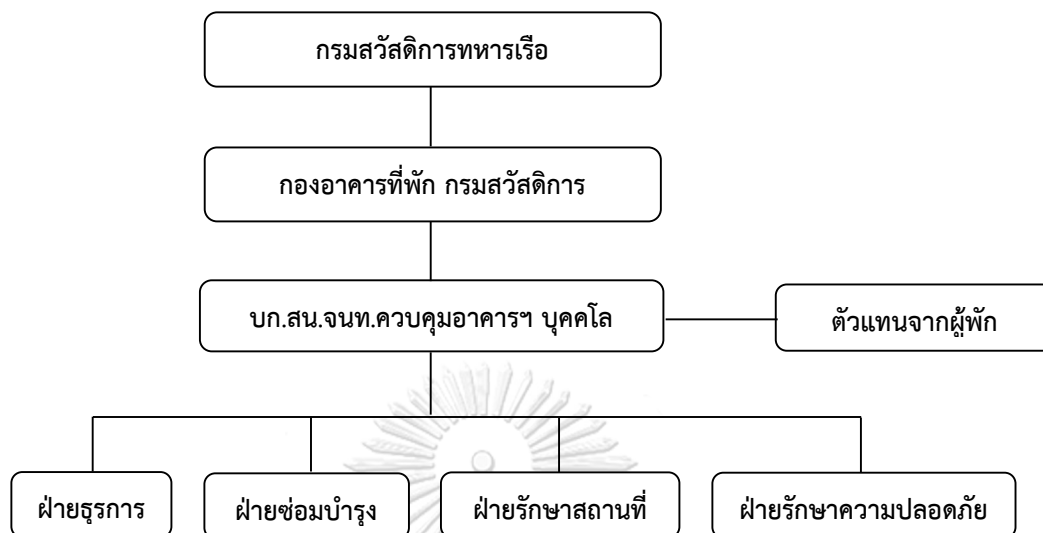
#### 2.1.1 ภารกิจของสน.เจ้าหน้าที่ควบคุมอาคารฯ

สน.เจ้าหน้าที่ควบคุมอาคารฯ บุคคลโล มีหน้าที่และความรับผิดชอบ ดูแลรักษาความสะอาด ความเป็นระเบียบเรียบร้อย การกำจัดสิ่งปฏิกูลและขยะมูลฝอย การจราจร การซ่อมบำรุงระบบ สิ่งสาธารณูปโภคทั้งภายใน และภายนอกอาคารที่พักอาศัยฯ การจัดทำทะเบียนราษฎรผู้พักอาศัยฯ การขึ้นทะเบียนบัญชีพัสดุประจำอาคาร รวมถึงการรักษาความปลอดภัยแก่อาคารสถานที่ การดำเนินการด้านอื่นๆ อันเป็นการอำนวยความสะดวก และความเป็นระเบียบเรียบร้อยของผู้พักอาศัยฯ โดยปฏิบัติตามระเบียบ ทร. ว่าด้วยการพักอาศัยในอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง พ.ศ.๒๕๕๓

#### 2.1.2 โครงสร้างการบริหารจัดการ

กองอาคารที่พัก กรมสวัสดิการทหารเรือ มอบหมายให้สน.เจ้าหน้าที่ควบคุมอาคารฯ พื้นที่บุคคลโล เป็นผู้วางแผนปฏิบัติงานต่างๆ และเสนอแผนต่างๆผ่านกองอาคารที่พัก ไปให้ กรมสวัสดิการทหารเรืออนุมัติ และดำเนินการควบคุมการปฏิบัติงานให้เป็นไปอย่างเรียบร้อย มีการแต่งตั้งหัวหน้า ผู้ช่วย และคณะกรรมการ จากผู้พักอาศัยแต่ละอาคาร เพื่อเป็นตัวแทนอาคารเข้าร่วมประชุมกับสำนักงานควบคุมอาคาร ในการดูแลอาคารที่พัก การจัดกิจกรรมต่างๆในพื้นที่

ลักษณะการปฏิบัติงานแบ่งออกเป็น ฝ่ายธุรการ ฝ่ายซ่อมบำรุง ฝ่ายรักษาสถานที่ และ ฝ่ายรักษาความปลอดภัย



แผนภูมิที่ 12 แสดงโครงสร้างการบริหารจัดการ พื้นที่บุคคโล

### 2.1.3 อัตรากำลังพล

กำลังพลทั้งหมด 29 นาย ประกอบด้วย นายทหารสัญญาบัตร 1 นาย นายทหารประทวน 4 นาย ลูกจ้างชั่วคราว 24 นาย



แผนภูมิที่ 13 แสดงโครงสร้างกำลังพล พื้นที่บุคคโล

### 2.1.4 หน้าที่ความรับผิดชอบของกำลังพล

- ฝ่ายธุรการ มีหน้าที่ดำเนินงานด้านธุรการและงานธุรการทั่วไป กับทั้งการติดต่อประสานงานกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เช่น งานทะเบียนราษฎร การย้ายเข้า – ย้ายออก ของผู้พักอาศัย การจัดทำและสำรวจทะเบียนผู้พักอาศัย การจดบันทึก

สถิติการใช้น้ำประปาของผู้พักอาศัยฯ ตลอดจนด้านบริการรับ – ส่งไปรษณีย์ภัณฑ์ ประเภทต่างๆ การนำส่งรายได้ประเภทต่างๆ ตลอดจนจัดทำบัญชีการเงินต่างๆ

- ฝ่ายซ่อมบำรุง มีหน้าที่ซ่อมทำระบบสาธารณูปโภค รวมถึงการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินต่างๆของทางราชการ ทั้งภายในและภายนอกอาคารพักอาศัย ตลอดจน การซ่อมทำ และปรนนิบัติบำรุงรักษาเครื่องมือเครื่องทุ่นแรงที่ใช้ในการปฏิบัติงานให้อยู่สภาพเรียบร้อยสมบูรณ์สามารถใช้ราชการได้
- ฝ่ายรักษาสถานที่ มีหน้าที่ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับด้านการทำความสะอาดบริเวณภายนอกห้องพักอาศัย และโดยรอบอาคารที่พักอาศัย โดยการเก็บกวาดขยะมูลฝอยดูแลสนามหญ้า ตัดแต่งกิ่งไม้ การลอกท่อระบายน้ำ และอื่นๆที่เกี่ยวข้อง
- ฝ่ายรักษาความปลอดภัย มีหน้าที่ดำเนินการด้านการรักษาความปลอดภัยภายในบริเวณพื้นที่ รับผิดชอบดูแลระบบการจราจร การตรวจสอบบุคคล และยานพาหนะเข้า – ออก โดยจัดเจ้าหน้าที่รักษาการณ์ประจำจุดตรวจต่างๆ ทั้ง 3 จุด ประกอบด้วย ประตู 1 ประตู 2 ด้านวัดกระจับพินิจ และประตู 3 ด้านหลังห้างสรรพสินค้าเดอะมอลล์ท่าพระ

## 2.2 การดำเนินงานดูแลรักษาอาคารที่พักอาศัย

### 2.2.1 งานทำแบบประจำ

- **งานดูแลรักษาความสะอาด** มอบหมายให้เจ้าหน้าที่ภายในสน. ทำหน้าที่แม่บ้านประจำอาคาร รับผิดชอบดูแลรักษาความสะอาดทางเดินนอกห้องพัก บ้านโด และพื้นที่ใต้ถุนอาคาร โดยแบ่งทำเป็นวัน 3 วันต่อสัปดาห์ ทำงาน จันทร์-ศุกร์ 0800-1600 มีการตรวจและควบคุมจากเจ้าหน้าที่เวรทุกวัน
- **งานดูแลภูมิสถาปัตยกรรม ที่จอดรถ และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ** มอบหมายให้เจ้าหน้าที่ภายในสน. ฝ่ายรักษาความสะอาด ทำหน้าที่ดูแลพื้นที่ส่วนกลาง ให้มีความเป็นระเบียบเรียบร้อย โดยแบ่งทำเป็นวันงานดูแลภูมิสถาปัตยกรรมและที่จอดรถ 2 วันต่อสัปดาห์ งานดูแลสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆทำร่วมกับงานดูแลภายในอาคาร
- **การกำจัดขยะและของเสีย** ใช้บริการรถเก็บขยะสำนักงานเขตธนบุรี ดำเนินการจัดเก็บขยะตามอาคารวันละ 1 ครั้ง เสียค่าธรรมเนียมรายเดือน โดยรถขยะเก็บตามอาคาร
- **งานบำรุงรักษาอาคารและระบบประกอบอาคาร** มอบหมายให้เจ้าหน้าที่ภายในสน. ทำหน้าที่ดูแลตรวจตราอุปกรณ์และระบบเบื้องต้นประจำวัน ในกรณีพบปัญหาไม่ร้ายแรงสามารถทำการบำรุงรักษาเองในระดับหน่วย แต่หากต้องใช้ผู้เชี่ยวชาญ สน. จะจ้างบริษัทเอกชนหรือหน่วยงานอื่นๆ มาทำการบำรุงรักษาระบบ



- **งานรักษาความปลอดภัย** มอบหมายให้เจ้าหน้าที่ภายในสน.ทำหน้าที่รักษาความปลอดภัยโดยประจำป้อมยามบริเวณทางเข้า และเดินตรวจตราประจำวัน 24 ชั่วโมง และยังขอรับการสนับสนุนจากเจ้าหน้าที่ปราบปรามยาเสพติด และ สท. จากกองทัพเรือ เข้ามาดูแลเรื่องการช่องสุ่ม ปัญหา ยาเสพติดของวัยรุ่น ตามระยะเวลาที่กำหนด นอกจากนี้ยังมีการติดตั้งระบบ Key Card บริเวณประตูทางขึ้นบันไดอาคารที่พัก และยังมีการติดตั้ง CCTV ที่ทางขึ้นอาคาร และประตูทางเข้า-ออก
- **การดูแลการจราจรในพื้นที่** มอบหมายให้เจ้าหน้าที่ฝ่ายรักษาความปลอดภัย ดูแลการจราจรในชั่วโมงเร่งด่วน ที่มีพาหนะเข้า-ออกจากพื้นที่จำนวนมาก
- **งานกำจัดแมลง** ขอรับการสนับสนุนจากสำนักงานเขตธนบุรี มาทำการฉีดพ่นยากำจัดยุง และแมลง เดือนเว้นเดือน

### 2.2.2 งานทำตามรอบ

- **งานซ่อมบำรุง/เปลี่ยนทดแทนอุปกรณ์/บำรุงรักษาเครื่องจักรและอุปกรณ์** เมื่ออุปกรณ์หรือระบบชำรุดหรือเสื่อมสภาพจนใช้งานไม่ได้ จึงจะมีการจัดซื้อเปลี่ยนทดแทนหรือซ่อมบำรุงใหญ่ ไม่มีการวางแผนระยะกลาง หรือระยะยาว ในการเปลี่ยนทดแทนอุปกรณ์ ตามวงรอบ เนื่องจากงบประมาณที่จำกัด
- **การซ้อมดับเพลิง/อพยพหนีภัย** มีการซ้อมดับเพลิง เจ้าหน้าที่สน. เดือนละครั้ง และมีการอบรมผู้พักอาศัยให้หัดใช้ถังดับเพลิง ทุก 3 เดือน
- **การดูแลอุปกรณ์ดับเพลิง**

### 2.2.3 งานทำตามความเหมาะสมและจำเป็น

เนื่องด้วยอาคารที่พักในพื้นที่บุคคลมีอายุกว่า 30 ปี สภาพอาคารจึงทรุดโทรมไปตามอายุ จึงได้มีการดำเนินการเกี่ยวกับการฟื้นฟู และเปลี่ยนทดแทนระบบต่างๆของอาคาร ในช่วงปี 2560 ดังนี้

ใช้งบประมาณของสน.เอง ได้แก่

- ดำเนินการซ่อมทำมอเตอร์ปั้มน้ำและเปลี่ยนท่อน้ำตีในอาคาร
- ดำเนินการทาสีอาคารพักอาศัย
- ดำเนินการซ่อมทำห้องเก็บพัสดุและเครื่องมือ
- จ้างล้างและดูแลตะกอนบ่อบำบัด

### 3. ข้อมูลด้านงบประมาณ

#### 3.1 ข้อมูลรายรับของอาคารที่พักฯ ประจำปี 2560

ที่มาของรายรับ มาจาก

- (1) การเก็บค่าบริการ หรือค่าห้องพักที่ผู้พักอาศัยต้องจ่ายประจำทุกเดือน โดยทำการตัดจากบัญชีเงินเดือนของผู้พักอาศัยโดยตรง กำหนดราคาตามชั้นยศและประเภทห้องดังนี้
  - ชั้นยศนายนาว่า ค่าบริการเดือนละ 550 บาท
  - ชั้นยศนายเรือ ค่าบริการเดือนละ 450 บาท
  - ชั้นยศประทวน ค่าบริการเดือนละ 350 บาท
  - อาคารพาณิชย์ ค่าบริการเดือนละ 2,000 บาท
- (2) ค่าบำรุงสถานที่จากพื้นที่เช่าต่างๆ
- (3) ค่าบริการขนส่งในพื้นที่จากวินรถจักรยานยนต์รับจ้าง

ตารางที่ 22 แสดงรายรับพื้นที่บุคคลโล ประจำปี 2560

รายการ	จำนวนเงิน
ค่าบริการห้องพักอาศัย	2,367,600
ค่าบำรุงสถานที่	163,200
ค่าบริการขนส่ง	228,000
<b>รายรับรวม</b>	<b>3,358,800</b>

#### 3.2 ข้อมูลรายจ่ายของอาคารที่พักฯ ประจำปี 2560

แบ่งออกเป็น

- (1) งบบริหาร ได้แก่ เงินเดือนลูกจ้างชั่วคราว ค่าตอบแทน เงินประกันสังคม ค่าจ้างอื่นๆ
- (2) งบปฏิบัติการ คือ งบสำนักงานในการดำเนินการต่างๆ เช่น ค่าเชื้อเพลิง ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด ค่าจัดกิจกรรมต่างๆ
- (3) งบซ่อมบำรุง
- (4) งบลงทุน คือการจัดซื้ออุปกรณ์ต่างๆ

ตารางที่ 23 แสดงรายจ่ายพื้นที่บุคคลโล ประจำปี 2560

รายการ	จำนวนเงิน
งบบริหาร	
- เงินเดือนลูกจ้างชั่วคราว	1,943,652
- ค่าตอบแทน	940,800
- เงินประกันสังคม 5%	97,212
งบปฏิบัติการ	317,270
งบซ่อมบำรุง	
- ทาสีอาคารพักอาศัย	400,000
- ซ่อมทำมอเตอร์ปั้มน้ำและท่อทาง	25,000
- ซ่อมทำห้องเก็บพัสดุและเครื่องมือ	45,000
- จ้างล้างและดูดตะกอนบ่อบำบัด	200,000
งบลงทุน	162,000
<b>รายจ่ายรวม</b>	<b>4,130,934</b>

#### 4. ข้อมูลกายภาพจากการสำรวจ

##### 4.1 ลักษณะทางกายภาพในพื้นที่

พื้นที่ 37 ไร่ ประกอบด้วย

- อาคารขนาด 16 ครอบครั้ว 2 อาคาร
- อาคารขนาด 64 ครอบครั้ว 5 อาคาร
- อาคารขนาด 80 ครอบครั้ว 1 อาคาร
- อาคารขนาด 96 ครอบครั้ว 1 อาคาร
- สิ่งอำนวยความสะดวกแก่ผู้พักอาศัย ได้แก่ ห้องออกกำลังกาย, สนามเด็กเล่น, สนามกีฬา, ห้องสมุดสมาคมภริยาทหารเรือ, ร้านค้า, ตู้ ATM, ตู้น้ำดื่มหยอดเหรียญ, เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ
- บริการขนส่ง ได้แก่ รถจักรยานยนต์รับจ้าง

พื้นที่ส่วนกลางภายในอาคารทั้งหมด 19,241.44 ตารางเมตร

พื้นที่ส่วนกลางภายนอกอาคารทั้งหมด 44,124.6 ตารางเมตร

พื้นที่ส่วนกลางทั้งหมด 63,366.04 ตารางเมตร

## 4.2 สภาพกายภาพของอาคารที่พักอาศัย

ตารางที่ 24 แสดงสภาพกายภาพของอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง พื้นที่บุคคโล

อาคาร	ผนังรอบนอกอาคาร	ช่องทางเดินและได้อัน	จุดรวมขยะของอาคาร	ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร	ระบบประปาและสุขาภิบาล	ระบบดับเพลิง	ภาพรวม (30)	ภาพรวม (%)
อาคารพักนยทหารสัญญาบัตร								
อาคารพักนยทหารสัญญาบัตร 6	3	4	5	3	4	2	21	70%
อาคารพักนยทหารสัญญาบัตร 7	5	4	5	4	4	2	24	80%
อาคารพักนยทหารสัญญาบัตร 8	2	4	4	3	4	2	19	63%
อาคารพักนยทหารประทวน								
อาคารพักนยทหารประทวน 1	5	4	5	3	4	2	23	76%
อาคารพักนยทหารประทวน 2	5	4	4	3	4	2	22	73%
อาคารพักนยทหารประทวน 3	4	4	4	4	3	2	21	70%
อาคารพักนยทหารประทวน 4	5	4	4	3	3	2	21	70%
อาคารพักนยทหารประทวน 5	4	4	4	3	4	2	21	70%
อาคารพักนยทหารประทวน 80 ครอบครัว	3	4	4	3	3	2	19	63%

อาคารที่มีสภาพดีมาก (75-100%) มี 1 อาคาร

อาคารที่มีสภาพดี (50-74%) มี 8 อาคาร

อาคารที่มีสภาพพอใช้ (25-49%) มี 0 อาคาร

อาคารที่มีสภาพทรุดโทรม (0-24%) มี 0 อาคาร



รูปภาพที่ 11 แสดงสภาพกายภาพของอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง พื้นที่บุคคโล



### 4.3 สภาพกายภาพบริเวณโดยรอบอาคารที่พัก

ตารางที่ 25 แสดงสภาพกายภาพบริเวณโดยรอบอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง พื้นที่บุคคลโล

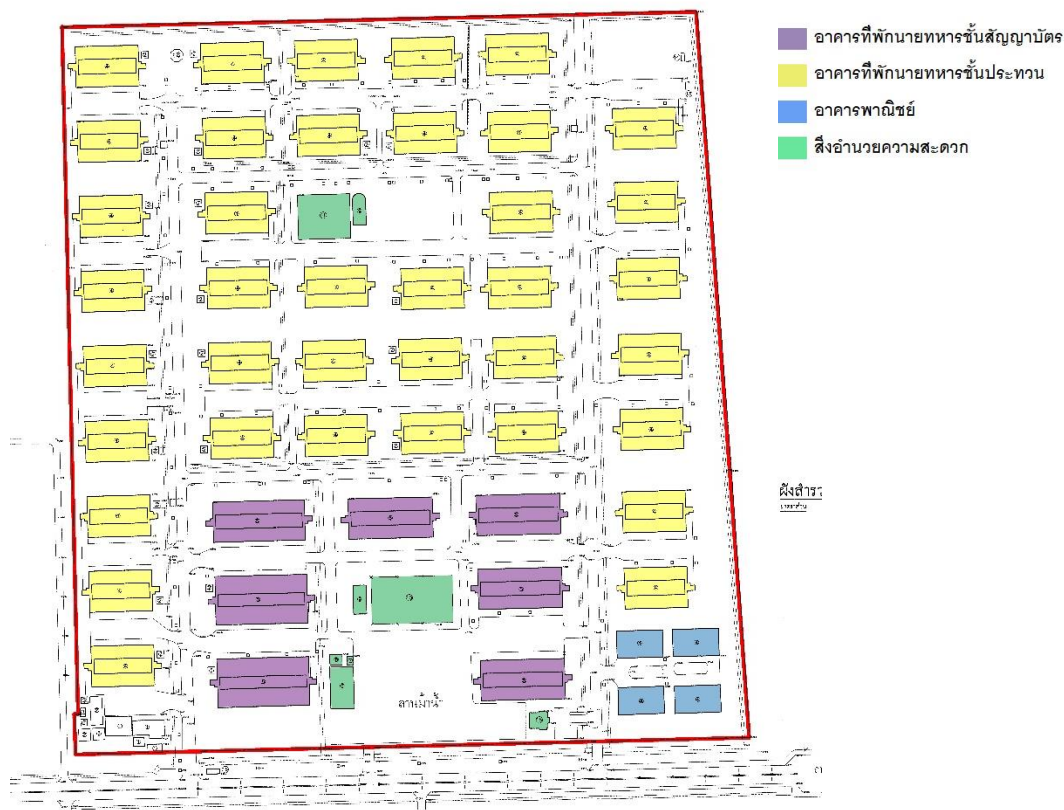
รายการ	ภูมิสถาปัตยกรรม	ถนนและทางเท้า	โรงจอดรถ	ทางเข้าและป้อมยาม	สิ่งอำนวยความสะดวก	ภาพรวม (25 คะแนน)	ภาพรวม (%)
สภาพกายภาพบริเวณโดยรอบอาคารฯ	5	5	3	3	4	20	80%

สภาพกายภาพบริเวณโดยรอบอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง อยู่ในสภาพดีมาก (80%)



รูปภาพที่ 12 แสดงสภาพกายภาพบริเวณโดยรอบอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง พื้นที่บุคคลโล

#### 4.1.5 อาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพเรือ พื้นที่สัตหีบ



รูปภาพที่ 13 แสดงผังบริเวณอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพเรือ พื้นที่สัตหีบ

##### 1. ข้อมูลทั่วไปของอาคารที่พักอาศัย

###### ประวัติความเป็นมา

กองทัพเรือได้อนุมัติแผนการใช้จ่ายเงินปี 2532 ก่อสร้างอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง พื้นที่สัตหีบ ชุดแรกได้ก่อสร้างแล้วเสร็จ เมื่อปี พ.ศ.2534 โดยกองทัพเรืออนุมัติให้ฐานทัพเรือสัตหีบ เป็นหน่วยดูแลรับผิดชอบอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง และฐานทัพเรือสัตหีบ อนุมัติให้ กองอสังหาริมทรัพย์ ฐานทัพเรือสัตหีบ เป็นหน่วยรับผิดชอบอาคารที่พักอาศัยส่วนกลางฯ ต่อมาเมื่อ อาคารที่พักอาศัยส่วนกลางฯ ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จตามโครงการในปี พ.ศ.2543 ฐานทัพเรือสัตหีบ จึงได้ดำเนินการจัดตั้งสำนักงานเจ้าหน้าที่ควบคุมดูแลอาคารที่พักอาศัยส่วนกลางของ ทร.พื้นที่สัตหีบ เพื่อดูแลรับผิดชอบอาคารที่พักอาศัยส่วนกลางฯ

###### ตำบลที่ตั้ง

: บริเวณหลังโรงเรียนสิงห์สมุทร ถนนจรดลดศึกษา ตำบลสัตหีบ อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี

อาณาเขตติดต่อ : ทิศเหนือ ติดต่อกับ บ้านพักกรมโรงงาน ฐานทัพเรือสัตหีบ  
 ทิศใต้ ติดต่อกับ ฐานทัพเรือสัตหีบ  
 ทิศตะวันออก ติดต่อกับ โรงเรียนสิงห์สมุทร  
 ทิศตะวันตก ติดต่อกับ หน่วยบัญชาการนาวิกโยธิน

ที่ดินโครงการ : 150 ไร่

อายุอาคาร : 17-26 ปี (แบ่งชุดอาคาร ก่อสร้างตั้งแต่ปี พ.ศ.2534-2543)

สถานภาพอาคารที่พักอาศัย :

ตารางที่ 26 แสดงสถานภาพอาคารที่พักอาศัย พื้นที่สัตหีบ

อาคาร	อาคารสัญญาบัตร		อาคารประทวน		อาคารพาณิชย์	รวม
	หลัง	หน่วย	หลัง	หน่วย	หน่วย	หน่วย
49	7	752	38	2,848	40	3,640

จำนวนผู้พักอาศัย : ประมาณ 12,500 คน

สิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ : อาคารอเนกประสงค์, อาคารร้านค้า, ห้องออกกำลังกาย, สนามกีฬา, ห้องสมุด, อาคารคลินิกเวชศาสตร์ครอบครัว

## 2. ข้อมูลการบริหารจัดการ

### 2.1 การบริหารจัดการ

#### 2.1.1 ภารกิจของสน.เจ้าหน้าที่ควบคุมอาคารฯ

มีหน้าที่รับผิดชอบในการอำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัย เป็นระเบียบเรียบร้อย การรักษาความปลอดภัยเพื่อป้องกัน และกำหนดระเบียบปฏิบัติปลีกย่อยเกี่ยวกับการรักษาความปลอดภัย การกำจัดขยะมูลฝอย การถ่ายเทน้ำโสโครก การจัดยามรักษาความปลอดภัย การจราจร และอื่นๆตามความจำเป็น

นอกจากนี้ยังมีหน้าที่ ทำทะเบียนผู้พักอาศัยและบัญชีพัสดุ ทำสัญญากับผู้พักอาศัย การทำบัญชีเงิน และดำเนินการอื่นๆ อันเป็นการอำนวยความสะดวกแก่อาคารที่พักอาศัยให้สอดคล้องกับการปฏิบัติตามระเบียบกองทัพเรือ ว่าด้วยการพักอาศัยในอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง พ.ศ.2553

#### 2.1.2 โครงสร้างการบริหารจัดการ

ฐานทัพเรือสัตหีบ มอบหมายให้สน.เจ้าหน้าที่ควบคุมอาคารฯ พื้นที่สัตหีบวางแผนการปฏิบัติงานดูแลอาคารต่างๆ และเสนอแผนงานให้ฐานทัพเรือสัตหีบอนุมัติ และเป็นผู้ปฏิบัติ



จัดจ้างผู้ปฏิบัติงาน และควบคุมการปฏิบัติงานให้เป็นไปอย่างเรียบร้อย มีการแต่งตั้งหัวหน้า ผู้ช่วย และคณะกรรมการ จากผู้พักอาศัยแต่ละอาคาร เพื่อเป็นตัวแทนอาคารละ 4 คน เข้าร่วมประชุม กับสำนักงานควบคุมอาคาร ในการดูแลอาคารที่พัก การจัดกิจกรรมต่างๆในพื้นที่

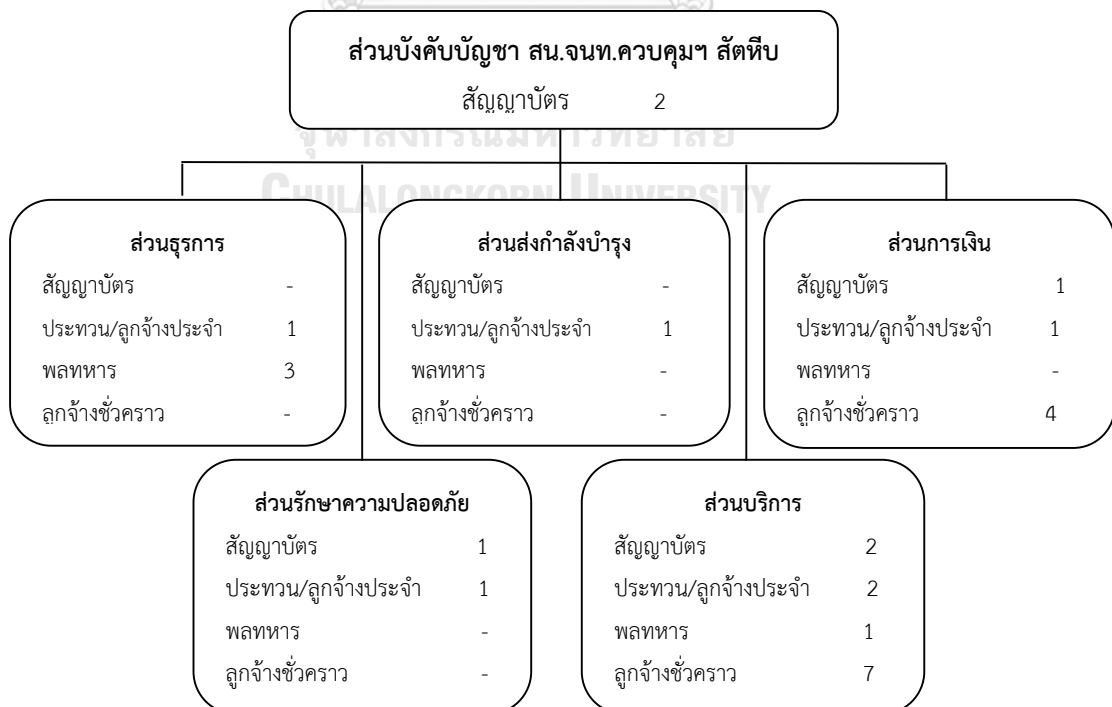
ลักษณะการปฏิบัติงานแบ่งออกเป็น ส่วนธุรการ ส่วนส่งกำลังบำรุง ส่วนการเงิน ส่วนรักษาความปลอดภัย และส่วนบริการ



แผนภูมิที่ 14 แสดงโครงสร้างการบริหารจัดการ พื้นที่สัตหีบ

### 2.1.3 อัตรากำลังพล

กำลังพลทั้งหมด 76 นาย ประกอบด้วย นายทหารสัญญาบัตร 6 นาย นายทหารประทวน 6 นาย พลทหาร 4 นาย ลูกจ้างชั่วคราว 11 นาย และรวมเจ้าหน้าที่ทำความสะอาดจากบริษัทเอกชน 25 คน และเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยจาก ร.ภ.ฐท.สส. และพัน สห.ทร.ที่ 2 อีก 24 นาย



แผนภูมิที่ 15 แสดงโครงสร้างกำลังพล พื้นที่สัตหีบ

#### 2.1.4 หน้าที่ความรับผิดชอบของกำลังพล

- ส่วนบังคับบัญชา มีหน้าที่ปกครองบังคับบัญชาและรับผิดชอบการปฏิบัติงานของสำนักงานเจ้าหน้าที่ควบคุมดูแลอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง ทร. พื้นที่สัทธิหีบ
- ส่วนธุรการ มีหน้าที่ปฏิบัติงานด้านธุรการ บัญชีพล บัญชีรายชื่อผู้พักอาศัย งานทะเบียนราษฎร
- ส่วนส่งกำลังบำรุง มีหน้าที่วางแผน อำนวยการ ประสานงาน กำกับดูแลและดำเนินการเกี่ยวกับการส่งกำลังและการซ่อมบำรุง ตลอดจนการบริการด้านต่างๆ ของสำนักงาน
- ส่วนการเงิน มีหน้าที่ดำเนินการเกี่ยวกับ การเบิก รับ จ่าย การเก็บรักษาเงิน ตลอดจนการรายงานทางการเงินและการบัญชี
- ส่วนรักษาความปลอดภัย มีหน้าที่ควบคุมและปฏิบัติงานด้านการรักษาความปลอดภัย การจราจร และดำเนินการเกี่ยวกับผู้พักอาศัยให้ปฏิบัติตามระเบียบ
- ส่วนบริการ มีหน้าที่ควบคุมและรับผิดชอบการปฏิบัติงานเกี่ยวกับการบริการทั้งปวง และควบคุมกำกับดูแลเกี่ยวกับการซ่อมอาคาร สิ่งก่อสร้าง ไฟฟ้า ประปา และสุขาภิบาล

### 2.2 การดำเนินงานดูแลรักษาอาคารที่พักอาศัย

#### 2.2.1 งานทำแบบประจำ

- **งานดูแลรักษาความสะอาด** ได้ว่าจ้างบริษัทเอกชนให้รักษาความสะอาดภายในพื้นที่อาคารที่พักอาศัยฯ สัญญา 12 เดือน จำนวน 25 คน (จำนวนผู้ปฏิบัติงานขึ้นอยู่กับการบริหารจัดการของบริษัทที่รับจ้างกำหนด) เวลางาน จันทร์-เสาร์ 0800-1700
- **งานดูแลภูมิสถาปัตยกรรมที่จอดรถ และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ** เจ้าหน้าที่จากบริษัททำความสะอาด มีหน้าที่ดูแลภูมิสถาปัตยกรรม และพื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ ด้วย
- **การกำจัดขยะและของเสีย** ได้ว่าจ้างบริษัทเอกชน ดำเนินการจัดเก็บขยะภายในอาคารที่พักอาศัยฯ สัญญา 12 เดือน โดยบริษัทมีหน้าที่เก็บรวบรวมขยะของทุกอาคารไปรวมไว้ที่จุดพักด้านหลังพื้นที่ วันละ 1 ครั้ง จากนั้น ขอรับการสนับสนุนจากหน่วยบัญชาการนาวิกโยธินมาจัดเก็บขยะไปกำจัด วันละ 1 ครั้ง
- **งานบำรุงรักษาอาคารและระบบประกอบอาคาร** มอบหมายให้เจ้าหน้าที่ภายในสน. ทำหน้าที่ดูแลตรวจตราอุปกรณ์และระบบเบื้องต้นประจำวัน ในกรณีพบปัญหาไม่ร้ายแรง สามารถทำการบำรุงรักษาเองในระดับหน่วย แต่หากต้องใช้ผู้เชี่ยวชาญ สน. จะจ้างบริษัทเอกชนหรือหน่วยงานอื่นๆ มาทำการบำรุงรักษาระบบ

- **งานรักษาความปลอดภัย** ขอรับการสนับสนุนกำลังพลจาก รปภ.รฐท.สส. จำนวน 12 นาย และ พัน สห.ทร.ที่2 จำนวน 12 นาย (ข้าราชการและพลทหาร) โดยทางสำนักงานจ่ายค่าตอบแทนในอัตรา 60.-/คน/วัน เจ้าหน้าที่ทำหน้าที่ยามรักษาการณ์ ประตูทางเข้า-ออก ทั้ง 4 ประตู และตรวจตราบริเวณอาคารพักอาศัยฯ โดยทางสน.ให้เหตุผลในการใช้เจ้าหน้าที่ สห. เนื่องจากมาจากความน่าเกรงขาม ด้วยภาพลักษณ์ที่เป็นทหาร สามารถระงับเหตุได้คล่องแคล่ว นอกจากนี้ยังติดตั้งระบบสแกนลายนิ้วมือเพื่อขึ้นอาคารที่พักอาศัยฯ ดำเนินการเสร็จแล้ว 36 อาคาร และติดตั้ง CCTV ทั้งในอาคารพื้นที่ส่วนกลาง และประตูทางเข้า-ออก
- **การดูแลการจราจรในพื้นที่** มอบหมายให้เจ้าหน้าที่ รปภ. อำนวยความสะดวกในช่วงโมงเร่งด่วนที่บริเวณทางเข้า-ออก ทั้ง 3 ประตู ในระหว่างเวลา 0715-0815 และ 1530-1630 เว้นวันหยุดราชการ
- **งานกำจัดแมลง** จัดจ้างเอกชน ดำเนินการกำจัดปลวก ปีละ 1 ครั้ง

### 2.2.2 งานทำตามรอบ

- **งานซ่อมบำรุง/เปลี่ยนทดแทนอุปกรณ์/บำรุงรักษาเครื่องจักรและอุปกรณ์** เมื่ออุปกรณ์หรือระบบชำรุดหรือเสื่อมสภาพจนใช้งานไม่ได้ จึงจะมีการจัดซื้อเปลี่ยนทดแทนหรือซ่อมบำรุงใหญ่ ไม่มีการวางแผนระยะกลาง หรือระยะยาว ในการเปลี่ยนทดแทนอุปกรณ์ตามวงรอบ เนื่องจากงบประมาณที่จำกัด
- **การซ่อมดับเพลิง/อพยพหนีภัย** จัดการซ้อมดับเพลิง ปีละ 2 ครั้ง โดยมีแผนกดับเพลิง กองขนส่ง ฐานทัพเรือสัตหีบ มาอบรมเจ้าหน้าที่
- **การดูแลอุปกรณ์ดับเพลิง** ถังดับเพลิงประมาณ 20 ถัง รวมกันอยู่ที่ฝ่าย รปภ. นำไปเติมทุก 3 เดือน ที่กรมวิทยาศาสตร์ทหารเรือ สายสูบน้ำดับเพลิง ปัจจุบันได้ทำการรวบรวมและจัดเก็บไว้ที่สำนักงาน เนื่องจากป้องกันการถูกขโมย

### 2.2.3 งานทำตามความเหมาะสมและจำเป็น

อาคารที่พักฯ พื้นที่สัตหีบ มีการดำเนินการเกี่ยวกับการฟื้นฟู และเปลี่ยนทดแทนระบบต่างๆของอาคารในช่วงปี 2560 ดังนี้

ใช้งบประมาณของสน.เอง

- ปรับภูมิทัศน์
- ปรับปรุงสำนักงานควบคุมฯ
- ติดตั้ง CCTV และระบบ Scan นิ้วมือ

- เปลี่ยนวัสดุหลังคา 4 อาคาร โดยเริ่มจากอาคารที่ก่อสร้างชุดแรก (ปี2534)
  - เปลี่ยนท่อ PE ส่งน้ำในอาคาร
- ใช้งบประมาณสนับสนุนเพิ่มเติมจากกองทัพเรือ
- ทาสีอาคาร ตั้งแต่ปี 2559 ทาแล้ว 23 อาคาร โดยได้รับการสนับสนุนเจ้าหน้าที่จาก กองช่างโยธา และกรมก่อสร้างและพัฒนา รฐท.สส.
  - ดำเนินการดุดบ่อบำบัดเมื่อเต็ม โดยรับการสนับสนุนจากกองช่างโยธา ฐานทัพเรือ สัตหีบ
  - ซ่อมปรับปรุงใหญ่ 4 อาคาร

### 3. ข้อมูลด้านงบประมาณ

#### 3.1 ข้อมูลรายรับของอาคารที่พักฯ ประจำปี 2560

ที่มาของรายรับ มาจาก

- (1) การเก็บค่าบริการ หรือค่าห้องพักที่ผู้พักอาศัยต้องจ่ายประจำทุกเดือน โดยทำการตัดจากบัญชีเงินเดือนของผู้พักอาศัยโดยตรง กำหนดราคาตามขั้นยศและประเภทห้องดังนี้
  - ชั้นยศนายนาวา ค่าบริการเดือนละ 550 บาท
  - ชั้นยศนายเรือ ค่าบริการเดือนละ 450 บาท
  - ชั้นยศประทวน ค่าบริการเดือนละ 350 บาท
  - อาคารพาณิชย์ ค่าบริการเดือนละ 2,000 บาท
- (2) ค่าบำรุงสถานที่จากพื้นที่เช่าต่างๆ
- (3) ค่าบริการขนส่งในพื้นที่จากวินรถจักรยานยนต์รับจ้าง

ตารางที่ 27 แสดงรายรับพื้นที่สัตหีบ ประจำปี 2560

รายการ	จำนวนเงิน
ค่าบริการห้องพักอาศัย	11,807,040
ค่าบำรุงสถานที่	596,400
ค่าบริการขนส่ง	120,000
<b>รายรับรวม</b>	<b>12,253,440</b>

นอกจากนี้ยังมีงบประมาณสนับสนุนเพิ่มเติมจากกองทัพเรือและหน่วยงานอื่นๆ ซึ่งส่วนใหญ่ นำมาใช้ในงานฟื้นฟูสภาพอาคาร และเปลี่ยนทดแทนระบบ ตามรายละเอียดในข้อ 2.2.3 งานทำตามความเหมาะสมและจำเป็น

### 3.2 ข้อมูลรายจ่ายของอาคารที่พักฯ ประจำปี 2560

แบ่งออกเป็น

- (1) งบบริหาร ได้แก่ เงินเดือนลูกจ้างชั่วคราว ค่าตอบแทน เงินประกันสังคม ค่าจ้างอื่นๆ
- (2) งบปฏิบัติการ คือ งบสำนักงานในการดำเนินการต่างๆ เช่น ค่าเชื้อเพลิง ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด ค่าจัดกิจกรรมต่างๆ
- (3) งบซ่อมบำรุง
- (4) งบลงทุน คือการจัดซื้ออุปกรณ์ต่างๆ

ตารางที่ 28 แสดงรายจ่ายพื้นที่สัตหีบ ประจำปี 2560

รายการ	จำนวนเงิน
งบบริหาร	
- เงินเดือนลูกจ้างชั่วคราว	886,560
- ค่าตอบแทน	887,200
- เงินประกันสังคม 5%	44,244
- ค่าจ้างบริษัททำความสะอาด	3,279,000
งบปฏิบัติการ	1,710,950
งบซ่อมบำรุง	
- เปลี่ยนวัสดุหลังคา	300,000
- เปลี่ยนท่อ PE ส่งน้ำในอาคาร	40,000
- ปรับปรุงอาคารสำนักงาน	200,000
- ปรับปรุงภูมิทัศน์	100,000
งบลงทุน	3,600,000
<b>รายจ่ายรวม</b>	<b>11,037,954</b>

### 4. ข้อมูลจากการสำรวจ

#### 4.1 ลักษณะทางกายภาพในพื้นที่

พื้นที่ 150 ไร่ ประกอบด้วย

- |                           |          |
|---------------------------|----------|
| - อาคารขนาด 64 ครอบครั้ว  | 25 อาคาร |
| - อาคารขนาด 80 ครอบครั้ว  | 3 อาคาร  |
| - อาคารขนาด 96 ครอบครั้ว  | 13 อาคาร |
| - อาคารขนาด 128 ครอบครั้ว | 4 อาคาร  |

- อาคารพาณิชย์ 1 อาคาร
- สิ่งอำนวยความสะดวกแก่ผู้พักอาศัย ได้แก่ อาคารอเนกประสงค์, อาคารร้านค้า, ห้องออกกำลังกาย, สนามกีฬา, ห้องสมุด, อาคารคลินิกเวชศาสตร์ครอบครัว, เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ, ตู้เติมน้ำหยอดเหรียญ, ตู้เติมเงินโทรศัพท์ออนไลน์, ตู้ ATM
- บริการขนส่ง ได้แก่ รถจักรยานยนต์รับจ้าง

พื้นที่ส่วนกลางภายในอาคารทั้งหมด 114,972 ตารางเมตร

พื้นที่ส่วนกลางภายนอกอาคารทั้งหมด 161,834 ตารางเมตร

พื้นที่ส่วนกลางทั้งหมด 276,806 ตารางเมตร

#### 4.2 สภาพกายภาพของอาคารที่พักอาศัย

ตารางที่ 29 แสดงสภาพกายภาพของอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง พื้นที่สีทับ

อาคาร	ผนังรอบนอกอาคาร	ช่องทางเดินและใต้ถุน	จุดรวมขยะของอาคาร	ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร	ระบบประปาและสุขาภิบาล	ระบบดับเพลิง	ภาพรวม (30 คะแนน)	ภาพรวม (%)
อาคารพักนันทหารสัญญาบัตร								
อาคารพักนันทหารสัญญาบัตร ส.1 (26)	5	5	4	5	3	4	26	86%
อาคารพักนันทหารสัญญาบัตร ส.2 (26)	5	4	4	5	4	3	25	83%
อาคารพักนันทหารสัญญาบัตร ส.3 (21)	5	4	5	5	3	2	24	80%
อาคารพักนันทหารสัญญาบัตร ส.4 (17)	5	5	4	5	4	3	26	86%
อาคารพักนันทหารสัญญาบัตร ส.5 (17)	5	5	4	5	4	4	27	90%
อาคารพักนันทหารสัญญาบัตร ส.6 (17)	5	5	5	5	4	2	26	86%
อาคารพักนันทหารสัญญาบัตร ส.7 (17)	5	5	4	5	4	2	25	83%
อาคารพักนันทหารประทวน								
อาคารพักนันทหารประทวน ป.1 (26)	5	4	4	4	3	3	23	76%
อาคารพักนันทหารประทวน ป.2 (26)	4	4	4	4	4	3	23	76%
อาคารพักนันทหารประทวน ป.3 (26)	3	4	3	3	3	3	19	63%
อาคารพักนันทหารประทวน ป.4 (26)	2	4	4	4	3	2	19	63%
อาคารพักนันทหารประทวน ป.5 (26)	2	4	4	4	3	2	19	63%
อาคารพักนันทหารประทวน ป.6 (26)	2	4	5	3	4	2	20	66%
อาคารพักนันทหารประทวน ป.7 (26)	3	5	5	3	4	3	23	76%
อาคารพักนันทหารประทวน ป.8 (26)	3	5	5	4	3	3	23	76%
อาคารพักนันทหารประทวน ป.9 (26)	4	4	5	4	3	3	23	76%
อาคารพักนันทหารประทวน ป.10 (26)	2	4	4	3	3	2	18	60%
อาคารพักนันทหารประทวน ป.11 (26)	1	4	4	3	4	2	18	60%
อาคารพักนันทหารประทวน ป.12 (21)	5	5	4	4	4	2	24	80%

อาคารพักนายนทหารประทวน ป.13 (21)	1	4	3	3	3	2	16	53%
อาคารพักนายนทหารประทวน ป.14 (17)	4	4	3	3	3	2	19	63%
อาคารพักนายนทหารประทวน ป.15 (17)	5	4	4	4	3	3	23	76%
อาคารพักนายนทหารประทวน ป.16 (17)	5	4	4	3	3	2	21	70%
อาคารพักนายนทหารประทวน ป.17 (17)	5	5	4	4	4	3	25	83%
อาคารพักนายนทหารประทวน ป.18 (17)	5	4	3	4	4	3	23	76%
อาคารพักนายนทหารประทวน ป.19 (17)	5	5	4	4	4	3	25	83%
อาคารพักนายนทหารประทวน ป.20 (18)	5	4	4	4	3	3	23	76%
อาคารพักนายนทหารประทวน ป.21 (18)	5	5	3	4	3	3	23	76%
อาคารพักนายนทหารประทวน ป.22 (18)	5	4	3	4	4	3	23	76%
อาคารพักนายนทหารประทวน ป.23 (18)	5	5	4	4	4	2	24	80%
อาคารพักนายนทหารประทวน ป.24 (18)	5	4	4	4	3	3	23	76%
อาคารพักนายนทหารประทวน ป.25 (17)	5	4	4	4	3	3	23	76%
อาคารพักนายนทหารประทวน ป.26 (17)	4	5	4	4	3	3	23	76%
อาคารพักนายนทหารประทวน ป.27 (17)	1	4	4	3	3	2	17	56%
อาคารพักนายนทหารประทวน ป.28 (17)	3	4	4	3	4	2	20	66%
อาคารพักนายนทหารประทวน ป.29 (17)	3	4	4	3	3	3	20	66%
อาคารพักนายนทหารประทวน ป.30 (17)	4	4	5	3	3	2	21	70%
อาคารพักนายนทหารประทวน ป.31 (17)	3	4	5	3	4	2	21	70%
อาคารพักนายนทหารประทวน ป.32 (17)	2	4	4	3	3	2	18	60%
อาคารพักนายนทหารประทวน ป.33 (17)	5	4	5	3	4	3	24	80%
อาคารพักนายนทหารประทวน ป.34 (17)	4	5	4	3	4	3	23	76%
อาคารพักนายนทหารประทวน ป.35 (17)	2	4	4	3	3	2	18	60%
อาคารพักนายนทหารประทวน ป.36 (17)	2	4	3	4	3	3	19	63%
อาคารพักนายนทหารประทวน ป.37 (17)	5	5	4	3	4	3	24	80%
อาคารพักนายนทหารประทวน ป.38 (17)	5	5	4	4	4	3	25	83%
CHULALONGKORN UNIVERSITY อาคารพาณิชย์								
อาคารพาณิชย์ 1 (26)	4	4	3	4	3	3	21	70%
อาคารพาณิชย์ 2 (26)	4	3	3	3	3	3	19	63%
อาคารพาณิชย์ 3 (26)	4	4	4	3	3	3	21	70%
อาคารพาณิชย์ 4 (18)	4	4	4	3	4	3	22	73%

อาคารที่มีสภาพดีมาก (75-100%) มี 28 อาคาร

อาคารที่มีสภาพดี (50-74%) มี 21 อาคาร

อาคารที่มีสภาพพอใช้ (25-49%) มี 0 อาคาร

อาคารที่มีสภาพทรุดโทรม (0-24%) มี 0 อาคาร



รูปภาพที่ 14 แสดงสภาพกายภาพของอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง พื้นที่สี่ตึก

CHULALONGKORN UNIVERSITY

### 4.3 สภาพกายภาพบริเวณโดยรอบอาคารที่พัก

ตารางที่ 30 แสดงสภาพกายภาพบริเวณโดยรอบอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง พื้นที่สี่ตึก

รายการ	ภูมิสถาปัตยกรรม	ถนนและทางเท้า	โรงจอดรถ	ทางเข้าและป้อมยาม	สิ่งอำนวยความสะดวก	จุดพักขยะและกำจัดขยะ	ภาพรวม (30 คะแนน)	ภาพรวม (%)
สภาพกายภาพบริเวณโดยรอบอาคารฯ	5	5	4	4	5	5	28	93%

สภาพกายภาพบริเวณโดยรอบอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง อยู่ในสภาพดีมาก (93%)





รูปภาพที่ 15 แสดงสภาพกายภาพบริเวณโดยรอบอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง พื้นที่สีเขียว

CHULALONGKORN UNIVERSITY

#### 4.2 ผลการศึกษาจากการรวบรวมข้อมูลจากเอกสาร และการสัมภาษณ์ ผู้เกี่ยวข้องกับการกำหนดนโยบาย โครงสร้างการบริหาร

การรวบรวมข้อมูลจากเอกสาร และการสัมภาษณ์ผู้เกี่ยวข้องกับการกำหนดนโยบาย โครงสร้างการบริหาร คือ ผู้บังคับบัญชาระดับกรม จำนวน 3 ท่าน ได้แก่ รองผู้บัญชาการฐานทัพเรือสัตหีบ (รอง ผบ.ฐท.สส.) รองเจ้ากรมสวัสดิการทหารเรือ (รอง จก.สก.ทร.) และ รองผู้อำนวยการกองการอาคารที่พัก กรมสวัสดิการทหารเรือ (รอง ผอ.กอพ.สก.ทร.) มีผลการสัมภาษณ์ดังนี้

## 1) การกำหนดแผนการปฏิบัติงานดูแลรักษาอาคารฯแต่ละพื้นที่

ผู้บังคับบัญชา	การกำหนดแผนการปฏิบัติงานดูแลรักษาอาคารฯแต่ละพื้นที่
รอง ผบ.ฐท.สส.	ทางสำนักงานเจ้าหน้าที่ควบคุมดูแลอาคารที่พักอาศัยส่วนกลางของกองทัพเรือ พื้นที่สัตหีบ คิดแผนปฏิบัติงานดูแลรักษาอาคารต่างๆ และเสนอให้ ฐท.สส. อนุมัติ
รอง จก.สก.ทร.	ทางสำนักงานเจ้าหน้าที่ควบคุมอาคารพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล คิดแผนปฏิบัติงานดูแลรักษาอาคารต่างๆ และเสนอผ่านกองการอาคารที่พักไป ให้ สก.ทร. อนุมัติ
รอง ผอ.กอพ. สก.ทร.	ทางสำนักงานเจ้าหน้าที่ควบคุมอาคารพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล คิดแผนปฏิบัติงานดูแลรักษาอาคารต่างๆ และเสนอผ่านกองการอาคารที่พักไป ให้ สก.ทร. อนุมัติ

## 2) นโยบายการบูรณาการการดูแลอาคารที่พักอาศัยส่วนกลางร่วมกับหน่วยงานอื่นๆ

ผู้บังคับบัญชา	นโยบายการบูรณาการการดูแลอาคารที่พักอาศัยส่วนกลางร่วมกับหน่วยงานอื่นๆ
รอง ผบ.ฐท.สส.	มี คณะกรรมการบ้านพักข้าราชการในกองทัพเรือ (กบพ.) ขึ้นเพื่อการดำเนินการเกี่ยวกับอาคารบ้านพักข้าราชการ การดำเนินการต่างๆในปัจจุบัน เช่น ด้านการจัดข้าราชการเข้าพักอาศัย ฐท.สส. มีความจำเป็นต้องบูรณาการข้อมูลร่วมกันกับทุกหน่วยงานที่รับผิดชอบอาคารที่พักอาศัย เพื่อตรวจสอบความซ้ำซ้อนของการเข้าพักเมื่อข้าราชการมีการย้ายสังกัดไปต่างพื้นที่ โดยปัจจุบันมีการจัดทำและพัฒนาข้อมูลออนไลน์อยู่ ส่วนในด้านอื่นๆ เช่น การกำกับดูแล ยังไม่มีการดำเนินการบูรณาการร่วมกับพื้นที่อื่นๆที่ชัดเจน
รอง จก.สก.ทร.	มีการจัดตั้ง คณะกรรมการบ้านพักข้าราชการในกองทัพเรือ (กบพ.) ขึ้น โดยมีรองเสนาธิการทหารเรือเป็นประธาน มีหน้าที่ต่างๆ เช่น <ol style="list-style-type: none"> <li>5. สรรวจความต้องการอาคารบ้านพักของข้าราชการ ลูกจ้าง ในกองทัพเรือ และพิจารณาเสนอความต้องการ</li> <li>6. พิจารณากำหนดตำบลที่สำหรับก่อสร้างอาคารบ้านพัก</li> <li>7. กำหนดแบบอาคารบ้านพัก วางแผนจัดทำโครงการเสนอของบประมาณ</li> <li>8. กำกับและประสานงานเพื่อเร่งรัดให้โครงการก่อสร้างดำเนินการตามที่ ทร. อนุมัติ</li> <li>9. พิจารณากำหนดหน่วยรับผิดชอบดูแลอาคารบ้านพัก</li> </ol>

	<p>10. รายงานผลปฏิบัติให้ ทร. ทราบ</p> <p>และมี คณะอนุกรรมการบ้านพักข้าราชการในกองทัพเรือ (อกบพ.) พื้นที่ต่างๆ ได้แก่ พื้นที่กรุงเทพฯ พื้นที่สตึก พื้นที่สงขลา และพื้นที่พังงาและภูเก็ต โดยคณะอนุกรรมการมีหน้าที่ต่างๆ เช่น</p> <p>11. สำรวจความต้องการอาคารบ้านพักของข้าราชการและลูกจ้างในพื้นที่รับผิดชอบ แล้วเสนอต่อคณะกรรมการบ้านพักฯ</p> <p>12. กำกับดูแลอาคารบ้านพักส่วนกลาง ให้เป็นไปตามระเบียบ ทร.</p> <p>13. จัดทำข้อมูลรายชื่อผู้เข้าพักอาศัยโดยประสานกับหน่วยต่างๆ ใน ทร. เพื่อป้องกันการเข้าพักอาศัยซ้ำซ้อนในบ้านพักส่วนกลางและบ้านพักประจำหน่วย</p> <p>แต่ในปัจจุบัน คณะกรรมการนี้ยังไม่มีการทำงานที่เป็นรูปธรรม เนื่องจากที่ผ่านมา มีการประชุมเพียงปีละ 1 ครั้ง ทำให้การทำงานไม่ต่อเนื่อง การบูรณาการร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องยังไม่เห็นผล</p>
<p>รอง ผอ.กอพ. สก.ทร.</p>	<p>ปัจจุบัน มี คณะกรรมการบ้านพักข้าราชการในกองทัพเรือ (กบพ.) และ คณะอนุกรรมการบ้านพักข้าราชการในกองทัพเรือ (อกบพ.) พื้นที่ต่างๆ แต่ที่ผ่านมา บางปีไม่มีการประชุม ทำให้ไม่มีการรับทราบแนวทางการดำเนินงานของ อกบพ. พื้นที่อื่นๆ แต่ อกบพ.กรุงเทพฯ ได้แก่ พื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งควบคุมดูแลโดย สก.ทร. ได้มีการจัดประชุมที่กองการอาคารที่พักทุกเดือน เพื่อติดตามผลการดำเนินงานของแต่ละพื้นที่ และเพื่อให้แต่ละพื้นที่รับทราบแนวทางการดำเนินงานของพื้นที่อื่นๆ</p>

### 3) นโยบายการจัดสรรงบประมาณในการดูแลรักษาอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง

ผู้บังคับบัญชา	นโยบายการจัดสรรงบประมาณในการดูแลรักษาอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง
รอง ผบ.ฐท.สส.	<p>14. งบประมาณที่ได้จากค่าบริการของห้องพัก จะนำไปใช้ในงานดูแลอาคารที่พัก งานปฏิบัติทั่วไป เงินเดือนและค่าตอบแทนเจ้าหน้าที่ ค่าบริหารค่าใช้จ่ายในสำนักงาน</p> <p>15. ส่วนการซ่อมบำรุงใหญ่ งานโครงสร้าง นอกจากให้หน่วยปฏิบัติใน ฐท.สส. มาดำเนินการซ่อมบำรุงเอง จะดำเนินการของงบประมาณเพิ่มจาก ทร. ให้กรมช่างโยธาทหารเรือมาดำเนินการ หรือขอรับการสนับสนุนจากหน่วยงานอื่นๆ</p>

รอง จก.สก.ทร.	<p>งบประมาณที่ได้จากค่าบริการของห้องพักแต่ละพื้นที่ จะถูกส่งไปรวมที่ กองอาคารที่พัก และถูกเฉลี่ยให้อาคารที่พักแต่ละพื้นที่ ได้แก่ บางนา สุขสวัสดิ์ 26 ทุ่งมหาเมฆ บุคคโล วังนันทอุทยาน และพระสมุทรเจดีย์ ตามความเหมาะสมและจำเป็น โดย</p> <p>16. ค่าบริการจากห้องพักจะถูกนำไปใช้ในการดูแลอาคารที่พักในส่วนที่ไม่ใช่โครงสร้างหลัก งานปฏิบัติทั่วไป เงินเดือนและค่าตอบแทนเจ้าหน้าที่ ค่าบริหาร ค่าใช้จ่ายในสำนักงาน นอกจากนี้ยังกั้นงบประมาณส่วนหนึ่งไว้ทำประกันอาคารอีกด้วย</p> <p>17. ส่วนการซ่อมบำรุงใหญ่ งานโครงสร้าง จะดำเนินการของงบประมาณเพิ่มเติมจาก ทร. ให้กรมช่างโยธาทหารเรือมาดำเนินการ หรือขอรับการสนับสนุนจากหน่วยงานอื่นๆ</p>
รอง ผอ.กอพ. สก.ทร.	<p>18. รายได้จากค่าบริการห้องพัก พื้นที่เช่า วินิจฉัยยานยนต์ ของแต่ละพื้นที่ รวบรวมเข้ากองอาคารที่พัก แล้วค่อยแบ่งไปตามพื้นที่ตามการพิจารณา</p> <p>19. ใช้ในส่วนเงินเดือนเจ้าหน้าที่ 60-80% อีก 20-40% ใช้ในงานซ่อมบำรุง ปลีกย่อย</p> <p>20. แนวทางที่ช่วยเรื่องงบบริหารคือเมื่อกิจการอาคารที่พักเป็นกิจการของ กองทัพเรือ อัตรากำลังพลที่ได้รับควรเป็นอัตราที่กองทัพเรือรับผิดชอบ เงินเดือน คืออัตราข้าราชการทหาร ลูกจ้างประจำ เพื่อลดค่าใช้จ่ายส่วนของ เงินเดือนกำลังพล</p>

#### 4) นโยบายการฟื้นฟูสภาพอาคาร การเปลี่ยนแปลงระบบและอุปกรณ์ การพัฒนาอาคารที่พักในระยะยาว

ผู้บังคับบัญชา	นโยบายการฟื้นฟูสภาพอาคาร การเปลี่ยนแปลงระบบและอุปกรณ์ การพัฒนาอาคารที่พักในระยะยาว
รอง ผบ.ฐท.สส.	<p>การดูแลบำรุงรักษาอาคารที่พักเพื่อฟื้นฟูสภาพ เปลี่ยนทดแทนระบบและอุปกรณ์ หน่วยงานที่ดูแลอาคารที่พักต้องเสนอความต้องการงบประมาณให้ ชย.ทร. เป็นหน่วยรับผิดชอบในการจัดทำแผนความต้องการในภาพรวมเสนอขออนุมัติจาก ทร. แต่เนื่องจาก งบประมาณของ ทร. ด้านการซ่อมแซมอาคารที่พักอาศัยได้รับการจัดสรรอย่างจำกัด จึงมีไม่เพียงพอกับความต้องการ ทาง ฐท.สส. ได้เคยสำรวจและประมาณการงานซ่อมแซม และเสนอขออนุมัติจาก ทร. แต่</p>

	<p>เนื่องจากวงเงินงบประมาณค่อนข้างสูง จึงไม่ได้รับการจัดสรรเท่าที่ควร และชย.ทร. มีรายการซ่อมทำตักค้างอยู่เป็นจำนวนมาก การวางแผนฟื้นฟูสภาพอาคาร เปลี่ยนทดแทนระบบและอุปกรณ์จึงไม่สามารถดำเนินงานตามแผนทั้งหมดได้ ดังนั้น ปัจจุบัน สำหรับงานซ่อมแซมบางงาน ฐท.สส. จะใช้ขีดความสามารถของหน่วย ซึ่งมีกองช่างโยธา กรมก่อสร้างและพัฒนา กรมโรงงาน กองขนส่ง ฐท.สส. ซ่อมทำและดำเนินการอื่นๆเอง</p>
<p>รอง จก.สก.ทร.</p>	<p>ด้วยข้อจำกัดในด้านการของงบประมาณสนับสนุนเพิ่มเติมจาก ทร. ทำให้เกิดอุปสรรคการวางแผนระยะยาวในการฟื้นฟูสภาพอาคาร แต่ปัจจุบันทาง สก.ทร. ได้ดำเนินการ 2 แนวทาง คือ</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) กั้นงบประมาณจากค่าบริการห้องพักส่วนหนึ่ง เพื่อนำไปทำประกันอุบัติเหตุ และประกันอัคคีภัย เพื่อรองรับความเสี่ยงที่จะต้องใช้งบประมาณในกรณีฉุกเฉิน เป็นการช่วยประคองในเรื่องงบประมาณ</li> <li>2) จัดทำแนวทางเพื่อดำเนินการจัดหาที่ดินในการก่อสร้างอาคารที่พักแบบอาคารสูง และรื้อถอนอาคารในพื้นที่ปัจจุบันเพื่อทำการพัฒนาต่อไป โดยแนวทางอาคารสูงนี้เคยดำเนินการในอดีตมาแล้ว แต่เนื่องจากงบประมาณกองทัพเรือด้านการก่อสร้างอาคารที่พักอาศัยที่มีจำกัด ทำให้โครงการถูกชะลอไป</li> </ol>
<p>รอง ผอ.กอพ. สก.ทร.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>21. งบประมาณที่จำกัด ทำให้ดำเนินงานส่วนใหญ่ได้แค่ซ่อมเมื่อชำรุด ไม่เพียงพอต่อการดำเนินงานใหญ่ๆ เพื่อฟื้นฟูสภาพอาคาร</li> <li>22. ปัญหาคือ ผู้บริหารเห็นว่ากิจการมีรายได้จากค่าบริการเยอะแล้ว ไม่เห็นความจำเป็นในการสนับสนุนเพิ่มเติม</li> <li>23. กรมสวัสดิการควรทำให้กองทัพเรือเห็นปัญหาเรื่องงบประมาณในอดีตจนถึงปัจจุบัน</li> </ol>

## บทที่ 5

### การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูลในบทนี้ เป็นการนำข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ การสำรวจ สังเกตของ ผู้ทำการศึกษา และค้นคว้าจากเอกสารที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่พักฯ เพื่อพิจารณาถึงสภาพปัจจุบัน รูปแบบและปัจจัยต่างๆในการบริหารจัดการ นำผลมาสรุป เพื่อหารูปแบบที่เหมือนหรือแตกต่าง และความเกี่ยวเนื่องกันของพื้นที่ต่างๆ โดยการวิเคราะห์ในประเด็นต่างๆ ดังนี้

1. ข้อมูลกายภาพของอาคารที่พักฯ
2. สภาพกายภาพอาคารที่พักฯ
3. โครงสร้างหน่วยงานควบคุมดูแลอาคารที่พักฯ
4. การบริหารจัดการด้านงบประมาณ
5. การดำเนินงานดูแลรักษาอาคารที่พักฯ

## 5.1 ข้อมูลกายภาพของอาคารที่พักฯ

ข้อมูลกายภาพของอาคารที่พักฯ ประกอบด้วย อายุอาคาร จำนวนอาคาร จำนวนหน่วย ขนาดที่ดิน และพื้นที่ส่วนกลาง

ตารางที่ 31 แสดงข้อมูลกายภาพของอาคารที่พักฯ พื้นที่ต่างๆ

	พื้นที่กรุงเทพ และปริมณฑล				พื้นที่สตั๊ดฮีบ
	บางนา	สุขสวัสดิ์ 26	ทุ่งมหาเมฆ	บุคคลโล	
อายุอาคาร	31 (2529)	16 (2544)	41 (2539)	30 (2530)	17-26 (2534-2543)
จำนวนอาคารทั้งหมด	34	22	14	9	49
อาคารสัญญาบัตร	3	4	4	3	7
อาคารประทวน	30	16	9	6	38
อาคารพาณิชย์	1	2	1	-	4
จำนวนหน่วยทั้งหมด	2,052	2,020	634	528	3,640
จำนวนผู้พักอาศัย	6,096	4,500	1,900	1,600	12,500
รวมขนาดที่ดิน	140 ไร่ 3 งาน 25 ตารางวา	72 ไร่	73 ไร่ 40 ตารางวา	37 ไร่	150 ไร่
รวมขนาดที่ดิน (ตารางเมตร)	225,300	115,200	117,136	59,200	240,000
พื้นที่ส่วนกลางภายในอาคาร (ตารางเมตร)	83,161.24	47,190.04	21,079.84	19,241.44	114,972
พื้นที่ส่วนกลางภายนอกอาคาร (ตารางเมตร)	163,081.6	81,459	102,906.6	44,124.6	161,834
พื้นที่ส่วนกลางทั้งหมด (ตาราง เมตร)	246,242.84	128,649.04	123,986.44	63,366.04	276,806

**อายุอาคาร** อาคารที่พักฯ แบ่งออกได้เป็น 2 ช่วง คือ

- อาคารที่มีอายุ 16-29 ปี คือ อาคารในพื้นที่สุขสวัสดิ์ 26 พื้นที่สตั๊ดฮีบ
- อาคารที่มีอายุ 30 ปีขึ้นไป คือ อาคารในพื้นที่บางนา พื้นที่ทุ่งมหาเมฆ และพื้นที่บุคคลโล

**จำนวนอาคาร** แบ่งออกได้เป็น 2 กลุ่ม คือ

- จำนวนอาคาร 1-20 อาคาร คือ พื้นที่ทุ่งมหาเมฆ และพื้นที่บุคคลโล
- จำนวนอาคาร 20 อาคารขึ้นไป คือ พื้นที่บางนา พื้นที่สุขสวัสดิ์ 26 และพื้นที่สตั๊ดฮีบ

**ขนาดที่ดิน** แบ่งออกได้เป็น 3 กลุ่ม คือ

- ที่ดินขนาดต่ำกว่า 50 ไร่ คือ พื้นที่บุคคลโล
- ที่ดินขนาด 51-100 ไร่ คือ พื้นที่สุขสวัสดิ์ และพื้นที่ทุ่งมหาเมฆ
- ที่ดินขนาด 101 ไร่ขึ้นไป คือ พื้นที่บางนา และพื้นที่สีตหีบ

**พื้นที่ส่วนกลาง** แบ่งออกได้เป็น 3 กลุ่ม คือ

- พื้นที่ขนาดต่ำกว่า 100,000 ตารางเมตร คือ พื้นที่บุคคลโล
- พื้นที่ขนาด 100,001-200,000 ตารางเมตร คือ พื้นที่สุขสวัสดิ์ และพื้นที่ทุ่งมหาเมฆ
- พื้นที่ขนาด 200,000 ตารางเมตรขึ้นไป คือ พื้นที่บางนา และพื้นที่สีตหีบ

## 5.2 สภาพกายภาพของอาคารที่พักและบริเวณโดยรอบ

ตารางที่ 32 แสดงสภาพกายภาพของอาคารและบริเวณโดยรอบ พื้นที่ต่างๆ

	จำนวนอาคาร	อายุอาคาร	สภาพกายภาพของอาคารฯ				สภาพกายภาพบริเวณรอบอาคารฯ			
			ทรุดโทรม 0-24%	พอใช้ 25-49%	ดี 50-74%	ดีมาก 75-100%	ทรุดโทรม 0-24%	พอใช้ 25-49%	ดี 50-74%	ดีมาก 75-100%
บางนา	33	31	-	19	13	1		✓ (42%)		
สุขสวัสดิ์	22	16	-	3	11	8				✓ (83%)
ทุ่งมหาเมฆ	14	41	-	2	10	8			✓ (70%)	
บุคคลโล	9	30			8	1				✓ (80%)
สีตหีบ	49	17-26			21	28				✓ (93%)

สภาพกายภาพของอาคารที่พักฯ ส่วนใหญ่ในพื้นที่ แบ่งเป็น

- **สภาพดีมาก** ผนังรอบนอกมีสภาพสมบูรณ์ ระบบประกอบอาคารใช้งานได้เต็มประสิทธิภาพ ไม่มีข้อขัดข้องในการใช้งานหรือมีข้อขัดข้องเพียงเล็กน้อย เช่น อุปกรณ์ดับเพลิงยังไม่สมบูรณ์ ได้แก่ พื้นที่สีตหีบ
- **สภาพดี** ผนังรอบนอกมีสภาพเรียบร้อย แต่ระบบประกอบอาคารมีข้อขัดข้อง เช่น ท่อน้ำมีจุดรั่วเล็กน้อย หลอดไฟขาดบางจุด จุดรวมขยะยังไม่เรียบร้อย อุปกรณ์ดับเพลิงบางอย่างหายโดยรวมยังใช้งานได้ตามปกติ ได้แก่ พื้นที่สุขสวัสดิ์ พื้นที่ทุ่งมหาเมฆ พื้นที่บุคคลโล



- **สภาพพอใช้** ผนังรอบนอกมีสภาพไม่เรียบร้อย มีคราบน้ำหรือรอยแตกร้าว ระบบประกอบอาคารมีความขัดข้อง เช่น ท่อน้ำมีจุดรั่วหลายจุด หลอดไฟขาด อุปกรณ์ดับเพลิงชำรุดและหาย ปล่องขยะมีขยะเต็ม โดยรวมแล้วอาคารยังใช้งานได้แต่ไม่เต็มประสิทธิภาพ ได้แก่ พื้นที่บางนา



รูปภาพที่ 16 แสดงลักษณะสภาพกายภาพของอาคารที่พักฯในพื้นที่ต่างๆ

#### สภาพกายภาพบริเวณรอบอาคารที่พักฯ แบ่งเป็น

- **สภาพดีมาก** ต้นไม้และสนามหญ้าได้รับการดูแลตัดแต่งเรียบร้อยดี ถนนและทางเท้าโรงจอดรถ ป้อมยาม สิ่งอำนวยความสะดวก อยู่ในสภาพสมบูรณ์พร้อมใช้งาน จุดพักขยะของพื้นที่อยู่ในสภาพสะอาดเรียบร้อย ได้แก่ พื้นที่สุขสวัสดิ์ พื้นที่บุคคโล และพื้นที่สัตหีบ

- สภาพดี ต้นไม้และสนามหญ้าได้รับการดูแลตัดแต่งเรียบร้อยดี มีหญ้าขึ้นรกบางจุด ถนนและทางเท้า โรงจอดรถ ป้อมยาม สิ่งอำนวยความสะดวก มีข้อบกพร่องแต่ยังใช้งานได้ตามปกติ จุดพักขยะของพื้นที่อยู่ในสภาพสะอาดเรียบร้อย ได้แก่ พื้นที่ทุ่งมหาเมฆ
- สภาพพอใช้ ต้นไม้และสนามหญ้ายังไม่ได้รับการดูแลเท่าที่ควร ถนนและทางเท้ามีจุดชำรุดบางจุด สิ่งอำนวยความสะดวกบางอย่างชำรุด จุดพักขยะไม่เรียบร้อย ได้แก่ พื้นที่บางนา

สภาพดีมาก	สภาพดี	สภาพพอใช้
		

รูปภาพที่ 17 แสดงลักษณะสภาพกายภาพบริเวณโดยรอบอาคารที่พักในพื้นที่ต่างๆ



ตารางที่ 33 แสดงสภาพกายภาพของอาคารส่วนใหญ่และบริเวณโดยรอบ พื้นที่ต่างๆ สัมพันธ์กับการดำเนินงานดูแลรักษาอาคาร

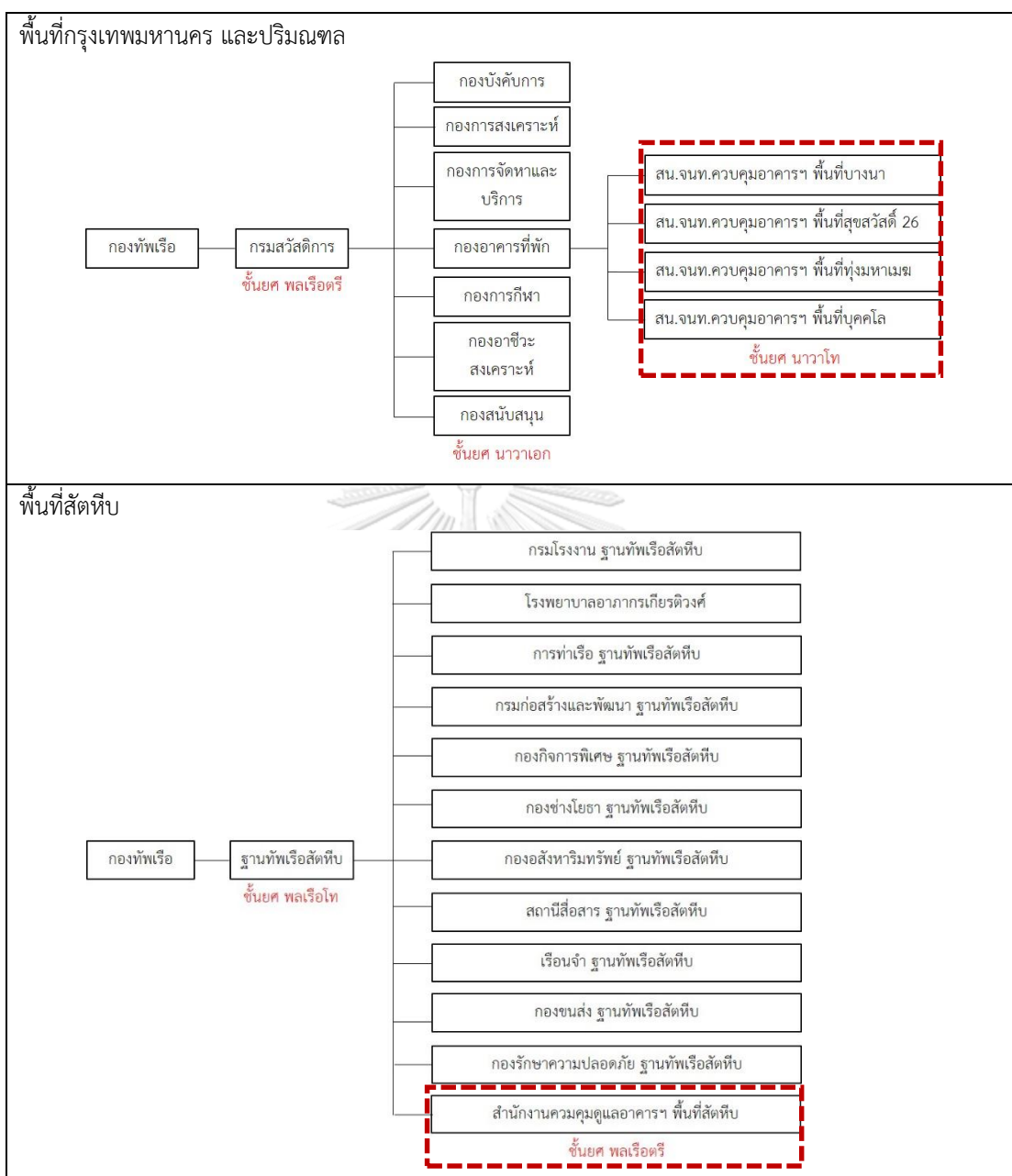
	งานบำรุงรักษาตามวงรอบและงานพื้นสภาพอาคาร									งานดูแลรักษาสถานที่					รวมทั้งหมด	
	ผนังรอบนอกอาคารนอก	ระบบไฟฟ้า	ระบบประปา	ระบบดับเพลิง	ถนน	โรงจอดรถ	ป้อมยามและทางเข้า	สิ่งอำนวยความสะดวก	รวม	ช่องทางเดินและใต้ถุน	จุดรวมขยะของอาคาร	ภูมิสถาปัตย์	จุดพักขยะและกำจัดขยะ	บ่อบำบัดน้ำเสีย		รวม
บางนา	2	3	3	2	2	2	3	2	47.5% (พอใช้)	3	3	1	2	3	48% (พอใช้)	47.60% (พอใช้)
สุขสวัสดิ์	5	4	4	2	5	-	4	4	80% (ดีมาก)	4	3	5	4	3	76% (ดีมาก)	78.00% (ดีมาก)
ทุ่งมหาเมฆ	3	3	2	3	4	-	4	2	60% (ดี)	3	4	4	-	-	73% (ดี)	66.50% (ดี)
บุคคโล	5	3	4	2	5	3	3	4	72.5% (ดี)	4	4	5	-	-	86.6% (ดีมาก)	79.55% (ดีมาก)
สัตหีบ	5	4	3	3	5	4	4	5	82.5% (ดีมาก)	4	4	5	5	-	90% (ดีมาก)	86.25% (ดีมาก)

จากตารางที่ 33 เมื่อนำ สภาพกายภาพของอาคารส่วนใหญ่และบริเวณโดยรอบ พื้นที่ต่างๆ สัมพันธ์กับการดำเนินงานดูแลรักษาอาคาร จะแบ่งออกเป็น

- 1) สภาพที่มีผลจากการดำเนินงานดูแลรักษาสถานที่ ได้แก่ งานดูแลรักษาความสะอาดและภูมิสถาปัตย์ งานกำจัดขยะ แบ่งเป็น
  - **สภาพดีมาก** ช่องทางเดินและใต้ถุนสะอาดเรียบร้อยดี ภูมิสถาปัตย์ได้รับการดูแลอย่างดี จุดรวมขยะของอาคารและจุดพักขยะสะอาดเรียบร้อย ได้แก่ พื้นที่สุขสวัสดิ์ พื้นที่บุคคโล และพื้นที่สัตหีบ
  - **สภาพดี** ช่องทางเดินสะอาดเรียบร้อยดี มีของวางเล็กน้อย ภูมิสถาปัตย์ได้รับการดูแลเรียบร้อยดี มีหญ้าขึ้นรกบางจุด จุดรวมขยะของอาคารสะอาดเรียบร้อยดี ได้แก่ พื้นที่ทุ่งมหาเมฆ
  - **สภาพพอใช้** ช่องทางเดินและใต้ถุนสะอาดเรียบร้อยดี หลายอาคารมีของวางเกะกะต้นไม้และสนามหญ้ายังไม่ได้รับการดูแลเท่าที่ควร จุดรวมขยะของอาคารและจุดพักขยะไม่เรียบร้อย ได้แก่ พื้นที่บางนา

- 2) สภาพที่มีผลจากงานบำรุงรักษาตามวงรอบและงานพื้นสภาพอาคาร เช่น งานทาสีอาคาร งานเปลี่ยนทดแทนอุปกรณ์และระบบ งานซ่อมบำรุงใหญ่ แบ่งเป็น
- **สภาพดีมาก** ผนังรอบนอกมีสภาพสมบูรณ์ ระบบประกอบอาคารใช้งานได้เต็มประสิทธิภาพ ไม่มีข้อขัดข้องในการใช้งานหรือมีข้อขัดข้องเพียงเล็กน้อย ถนนและทางเท้า โรงจอดรถ ป้อมยาม สิ่งอำนวยความสะดวก อยู่ในสภาพสมบูรณ์พร้อมใช้งาน ได้แก่ พื้นที่สุขสวัสดิ์ และพื้นที่สันทิพย์
  - **สภาพดี** ผนังรอบนอกมีสภาพเรียบร้อย แต่ระบบประกอบอาคารมีข้อขัดข้อง แต่โดยรวมยังใช้งานได้ตามปกติ ถนนและทางเท้า โรงจอดรถ ป้อมยาม สิ่งอำนวยความสะดวก มีข้อบกพร่องแต่ยังใช้งานได้ตามปกติ ได้แก่ พื้นที่ทุ่งมหาเมฆ และพื้นที่บุคคโล
  - **สภาพพอใช้** ผนังรอบนอกมีสภาพไม่เรียบร้อย มีคราบน้ำหรือรอยแตกร้าว ระบบประกอบอาคารมีความขัดข้อง โดยรวมแล้วอาคารยังใช้งานได้แต่ไม่เต็มประสิทธิภาพ ถนนและทางเท้ามีจุดชำรุดบางจุด สิ่งอำนวยความสะดวกบางอย่างชำรุด ได้แก่ พื้นที่บางนา

### 5.3 โครงสร้างหน่วยงานควบคุมดูแลอาคารที่พักฯ



แผนภูมิที่ 16 แสดงโครงสร้างการบริหารจัดการของอาคารที่พักฯ พื้นที่กรุงเทพฯ และพื้นที่สี่ตึก

โครงสร้างหน่วยงานควบคุมดูแลอาคารที่พักฯ แบ่งออกเป็น 2 ลักษณะ คือ

- บริหารจัดการโดยกรมสวัสดิการทหารเรือ โดยสำนักงานเจ้าหน้าที่ควบคุมดูแลอาคารที่พักอาศัย ส่วนกลางพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ได้แก่ พื้นที่บางนา สุขสวัสดิ์ 26 ทุ่งมหาเมฆ และ บุคคโล(ชั้นยศนาวาตรี-โท) อยู่ภายใต้การบังคับบัญชาของกองการอาคารที่พัก(ชั้นยศนาวาเอก)

กรมสวัสดิการทหารเรือ(ชั้นยศพลเรือตรี) และกองทัพเรือ ตามลำดับ หน้าที่ของกรมสวัสดิการทหารเรือ ได้แก่

- ดำเนินการเกี่ยวกับการสงเคราะห์ในเรื่องที่อยู่อาศัย การเงิน การฃาปนกิจ การฃาปนสถาน และทหารผ่านศึก
- การบริการสินค้าที่จำเป็นแก่การครองชีพ
- แนะนำส่งเสริมและพัฒนาการกีฬาของกองทัพเรือ
- แนะนำ ส่งเสริม พัฒนาความรู้ และอาชีพในด้านการเกษตรกรรม และอาชีพทั่วไป

เมื่อศึกษาโครงสร้างหน่วยงานตามโครงสร้างกองทัพเรือ กรมสวัสดิการเป็นกรมที่ไม่มีหน่วยปฏิบัติที่สามารถสนับสนุนการดูแลอาคารที่พักอาศัยส่วนกลางขึ้นตรงอยู่เลย

- บริหารจัดการโดยฐานทัพเรือสัตหีบ โดยสำนักงานเจ้าหน้าที่ควบคุมดูแลอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง พื้นที่สัตหีบ(ชั้นยศพลเรือตรี) อยู่ภายใต้การบังคับบัญชาของฐานทัพเรือสัตหีบ (ชั้นยศพลเรือโท) และกองทัพเรือ ตามลำดับ หน้าที่ของฐานทัพเรือสัตหีบ ได้แก่

- ดำเนินการเกี่ยวกับการฐานทัพ และสนับสนุนการปฏิบัติการทางเรือ
- การรักษาความสงบเรียบร้อยและระเบียบวินัยของทหาร การสารวัตรทหาร
- การรักษาความปลอดภัยฐานที่ตั้งหน่วยทหารและพื้นที่ที่ได้รับมอบหมาย
- การกิจการพลเรือน การเรือนจำ การสวัสดิการ
- ให้การฝึกและศึกษาวิชาการด้านการฐานทัพและวิชาการอื่น

โดยตามโครงสร้างกองทัพเรือ ฐานทัพเรือสัตหีบเป็นกรมที่มีหน่วยขึ้นตรงเป็นหน่วยปฏิบัติที่สามารถสนับสนุนการดูแลอาคารที่พักอาศัยส่วนกลางขึ้นตรงอยู่ในพื้นที่ เช่น

- กรมโรงงาน
- โรงพยาบาล
- กรมก่อสร้างและพัฒนา
- กองช่างโยธา
- กองขนส่ง
- กองรักษาความปลอดภัย

## 5.4 การบริหารจัดการด้านงบประมาณ

ตารางที่ 34 แสดงข้อมูลรายรับ-รายจ่าย ประจำปี 2560 ของพื้นที่ต่างๆ

	บางนา	สุขสวัสดิ์	ทุ่งมหาเมฆ	บุคคโล	สี่หีบ
<b>รายรับ ประจำปี 2560</b>					
ค่าบริการห้องพักอาศัย	8,212,410	8,512,200	2,746,200	2,367,600	11,807,040
ค่าบำรุงสถานที่	960,400	463,200	1,124,800	163,200	596,400
ค่าบริการขนส่ง	364,800	192,000	-	228,000	120,000
<b>รายรับรวม</b>	<b>9,537,610</b>	<b>9,167,400</b>	<b>3,871,000</b>	<b>3,358,800</b>	<b>12,523,440</b>
<b>รายจ่าย ปี 2560</b>					
<b>งบบุคลากร</b>					
เงินเดือนลูกจ้างชั่วคราว (48คน)	3,997,080	2,624,460 (33คน)	2,519,088 (31คน)	1,943,652 (24คน)	886,560 (11คน)
ค่าตอบแทน	1,268,400	819,600	832,800	940,800	887,200
เงินประกันสังคม 5%	199,884	131,232	125,988	97,212	44,244
ค่าจ้างบริษัททำความสะอาด	-	-	-	-	3,279,000
<b>รวมงบบุคลากร</b>	<b>5,465,364</b>	<b>3,575,292</b>	<b>3,477,876</b>	<b>2,981,664</b>	<b>5,087,004</b>
<b>งบบุคลากร</b>					
อุปกรณ์สำนักงานและอื่นๆ	627,870	504,870	360,440	317,270	1,710,950
<b>รวมงบบุคลากรและปฏิบัติการ</b>	<b>6,093,234</b> <b>(83%)</b>	<b>4,080,162</b> <b>(66%)</b>	<b>3,838,316</b> <b>(76%)</b>	<b>3,298,914</b> <b>(80%)</b>	<b>6,797,954</b> <b>(62%)</b>
<b>งบบ่มบำรุงรวม</b>	<b>1,050,000</b>	<b>1,950,000</b>	<b>1,090,000</b>	<b>670,000</b>	<b>640,000</b>
งบลงทุน (งานจัดซื้อระบบและ อุปกรณ์ต่างๆ)	185,000	110,000	140,000	162,000	3,600,000
<b>รวมงบบ่มบำรุงและลงทุน</b>	<b>1,235,000</b> <b>(14%)</b>	<b>2,060,000</b> <b>(34%)</b>	<b>1,230,000</b> <b>(24%)</b>	<b>832,000</b> <b>(20%)</b>	<b>4,240,000</b> <b>(38%)</b>
<b>รายจ่ายรวม</b>	<b>7,328,234</b>	<b>6,140,162</b>	<b>5,068,316</b>	<b>4,130,934</b>	<b>11,037,954</b>
รายจ่าย/ตารางเมตร/ปี	29.7	47.7	40.8	65.2	39.8
รายจ่ายเทียบกับค่าเฉลี่ย (44.64 บาท/ตารางเมตร/ปี)	ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย	สูงกว่าค่าเฉลี่ย	ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย	สูงกว่าค่าเฉลี่ย	ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย
รายจ่ายเพิ่มเติมของอกบพ.			3,000,000		1,200,000



แผนภูมิที่ 17 แสดงการบริหารจัดการงบประมาณของอาคารที่พักฯ พื้นที่กรุงเทพฯ และพื้นที่สี่หีบ

### รายรับของแต่ละพื้นที่ เป็นรายรับที่ได้มาจาก

1. ค่าบริการจากห้องพักทั้งหมด ตามอัตราค่าบริการตามชั้นยศและประเภทของห้อง
2. ค่าบำรุงสถานที่จากพื้นที่เช่า ร้านค้า ชุมต่างๆ
3. ค่าบริการขนส่งจากวินจักรยานยนต์รับจ้างและรถสองแถวรับจ้าง

โดยรายรับจากอาคารที่พักในพื้นที่กรุงเทพฯจะถูกนำไปรวมไว้ที่กองอาคารที่พัก กรมสวัสดิการทหารเรือ ส่วนรายรับจากอาคารที่พักในพื้นที่สัทธิบจะถูกส่งไปยังฐานทัพเรือสัทธิบ

นอกจากนี้ยังมีการสนับสนุนเพิ่มเติมจากกองทัพเรือและหน่วยงานข้างเคียง ซึ่งมีทั้งรูปแบบงบประมาณและการสนับสนุนอื่นๆ เช่น สนับสนุนกำลังพลในการปฏิบัติงาน อุปกรณ์ วัสดุต่างๆ โดยขึ้นอยู่กับพิจารณาจากหน่วยที่ให้การสนับสนุน

### รายจ่ายของแต่ละพื้นที่ แบ่งออกเป็น

- งบบุคลากร ได้แก่ เงินเดือนลูกจ้างชั่วคราวและบริษัทเอกชน ค่าตอบแทน ประกันสังคม และ งบบุคลากร ได้แก่ อุปกรณ์สำนักงานและอื่นๆ คิดเป็น 62-83% ของรายจ่ายทั้งหมด โดยพื้นที่ที่สัดส่วนการใช้งบบุคลากรและปฏิบัติการมากที่สุดคือ พื้นที่บางนา(83%ของรายจ่ายทั้งหมด) และพื้นที่ที่สัดส่วนการใช้งบสำนักงานน้อยที่สุดคือ พื้นที่สัทธิบ(62%ของรายจ่ายทั้งหมด)
- งบซ่อมบำรุงและงบลงทุนจัดซื้อระบบและอุปกรณ์ต่างๆ คิดเป็น 14-38% ของรายจ่ายทั้งหมด โดยพื้นที่ที่สัดส่วนการใช้งบซ่อมบำรุงและลงทุนมากที่สุด คือพื้นที่สัทธิบ(38%ของรายจ่ายทั้งหมด) และพื้นที่ที่สัดส่วนการใช้งบซ่อมบำรุงและลงทุนน้อยที่สุดคือ พื้นที่บางนา (14%ของรายจ่ายทั้งหมด)

รายจ่ายเทียบกับค่าเฉลี่ย เมื่อนำรายจ่ายทั้งหมดของแต่ละพื้นที่ มาเทียบกับค่าเฉลี่ย (44.64 บาท/ตารางเมตร/ปี) จะแบ่งออกเป็น

- รายจ่ายสูงกว่าค่าเฉลี่ย ได้แก่ พื้นที่สุขสวัสดิ์ (44.7 บาท/ตารางเมตร/ปี) และพื้นที่บุคคโล (65.2 บาท/ตารางเมตร/ปี)
- รายจ่ายต่ำกว่าค่าเฉลี่ย ได้แก่ พื้นที่บางนา (29.7 บาท/ตารางเมตร/ปี) พื้นที่ทุ่งมหาเมฆ (40.8 บาท/ตารางเมตร/ปี) และพื้นที่สัทธิบ (39.8 บาท/ตารางเมตร/ปี)



จากตารางที่ 34 เป็นข้อมูลรายรับ-รายจ่าย ปี 2560 แสดงให้เห็นว่า **การใช้งบประมาณ** ของพื้นที่ต่างๆ แบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม คือ

- รายจ่ายน้อยกว่ารายรับ ได้แก่ พื้นที่บางนา พื้นที่สุขสวัสดิ์ และพื้นที่สัตหีบ
- รายจ่ายมากกว่ารายรับ ได้แก่ พื้นที่ทุ่งมหาเมฆ และพื้นที่บุคโคล

ตามแผนภูมิที่ 17 เนื่องจากกองอาคารที่พัก กรมสวัสดิการทหารเรือต้องดูแลอาคารที่พัก ส่วนกลางพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ดังนั้นรายรับจากอาคารที่พักฯ ในพื้นที่กรุงเทพฯ ทั้งหมด จะถูกส่งไปดูแลพื้นที่ต่างๆ ตามการพิจารณาของกองอาคารที่พัก ทำให้งบประมาณของพื้นที่บางนา และพื้นที่สุขสวัสดิ์ ต้องถูกแบ่งไปให้พื้นที่ทุ่งมหาเมฆ และพื้นที่บุคโคล ที่มีรายจ่ายมากกว่ารายรับ ในขณะที่พื้นที่สัตหีบ รายรับที่ได้จะถูกใช้ในการดูแลอาคารที่พักฯ พื้นที่สัตหีบพื้นที่เดียว

ตารางที่ 35 แสดงข้อมูลอัตราบรรจุกำลังพลของพื้นที่ต่างๆ

	บางนา	สุขสวัสดิ์	ทุ่งมหาเมฆ	บุคโคล	สัตหีบ
<b>กำลังพล</b>					
<b>อัตราที่กองทัพเรือจ่ายเงินเดือนให้</b>					
สัญญาบัตร	2	1	1	1	6
ประทวน + พลทหาร	3	6	3	4	10
ลูกจ้างประจำ	2	-	4	-	-
สท.	-	-	-	-	24
อัตราส่วนจากกำลังพลทั้งหมด	13%	17.5%	20.5%	17%	52.6%
<b>อัตราที่กองทัพเรือไม่จ่ายเงินเดือนให้</b>					
ลูกจ้างชั่วคราว	48	33	31	24	11
บริษัทเอกชน	-	-	-	-	25
อัตราส่วนจากกำลังพลทั้งหมด	87%	82.5%	79.5%	83%	47.4%
รวมกำลังพลทั้งหมด	55	40	39	29	76
งบบริหาร	5,465,364	3,575,292	3,477,876	2,981,664	5,087,004
เฉลี่ยค่าจ้าง + ค่าตอบแทน ที่สำนักงานต้องรับผิดชอบ (บาท/คน/เดือน)	8,230	7,448	7,431	8,568	5,577

จากตารางที่ 35 แสดงให้เห็นว่า **อัตราบรรจุกำลังพล** ถูกแบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม คือ

- อัตราที่กองทัพเรือจ่ายเงินเดือนให้ ได้แก่ ข้าราชการทหารสัญญาบัตร ประทวน พลทหาร ลูกจ้างประจำ สท. โดยทางสำนักงานฯ ต้องรับผิดชอบในส่วนค่าตอบแทน ประกันสังคม ค่าล่วงเวลาต่างๆ เพิ่มเติม

- อัตราที่กองทัพเรือไม่จ่ายเงินเดือนให้ ได้แก่ ลูกจ้างชั่วคราว พนักงานราชการ พนักงานบริษัทเอกชน โดยทางสำนักงานฯต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในส่วน เงินเดือน ค่าตอบแทน ประกันสังคม ค่าล่วงเวลาต่างๆ เองทั้งหมด

จากการศึกษาพบว่าอาคารที่พักฯในพื้นที่บางนา สุขสวัสดิ์ 26 ทุ่งมหาเมฆ และบุคคโล มีอัตรากำล้างผลที่กองทัพเรือจ่ายเงินเดือนให้ 13-20.5% ของกำลังพลทั้งหมด และมีอัตรากำล้างผลที่ทางสำนักงานต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมด 79.5-87% ของกำลังพลทั้งหมด โดยเฉลี่ยแล้วแต่ละพื้นที่ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายให้กำลังพล 7,431-8,568 บาท/คน/เดือน ในขณะที่อาคารที่พักฯ พื้นที่สัตหีบมีอัตรากำล้างผลที่กองทัพเรือจ่ายเงินเดือนให้ 52.6% ของกำลังพลทั้งหมด และมีอัตรากำล้างผลที่ทางสำนักงานต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมด 47.4% ของกำลังพลทั้งหมด โดยเฉลี่ยแล้วพื้นที่สัตหีบต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายให้กำลังพล 5,577 บาท/คน/เดือน



## 5.5 การดำเนินงานดูแลรักษาอาคารที่พักฯ

การดำเนินงานดูแลรักษาอาคารที่พักฯ มีการดำเนินการในรูปแบบที่แตกต่าง หรือเหมือนกัน ในแต่ละพื้นที่ ดังนี้

### งานดูแลรักษาสถานที่

ตารางที่ 36 แสดงรายละเอียดงานดูแลรักษาสถานที่ของพื้นที่ต่างๆ

	บางนา	สุขสวัสดิ์ 26	ทุ่งมหาเมฆ	บุคคโล	สัตหีบ
งานรักษาความสะอาดอาคารและบริเวณโดยรอบ	แม่บ้านรับผิดชอบดูแลความสะอาดคนละ 2 อาคาร/ครั้งวันอีกครั้งวันดูแลพื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ เวลาทำงาน จันทร์-ศุกร์	แม่บ้านรับผิดชอบดูแลความสะอาดคนละ 2 อาคาร และพื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ เวลาทำงาน จันทร์-ศุกร์	ใน 1 สัปดาห์ แม่บ้านแบ่งทำความสะอาดให้ครบทุกอาคาร ดูแลถนน ทางเท้า ท่อและรางระบายน้ำ แจ้งคนตัดหญ้าเฉพาะ เวลาทำงาน จันทร์-ศุกร์	ใน 1 สัปดาห์ แม่บ้านแบ่ง 3 วัน ดูแลความสะอาดคนอาคาร อีก 2 วัน ดูแลภูมิสถาปัตยกรรม และพื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ เวลาทำงาน จันทร์-ศุกร์	บริษัทเป็นผู้วางแผนงาน เจ้าหน้าที่ดูแลความสะอาดอาคารคนละ 2 อาคาร และพื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ อีก 5 คนดูแลภูมิสถาปัตย์ เวลาทำงาน จันทร์-เสาร์
งานรวบรวมขยะไปไว้จุดพัก	แม่บ้าน	จ้างเฉพาะ	รถขยะเก็บตามอาคาร	รถขยะเก็บตามอาคาร	จ้างเฉพาะ
งานเผาขยะ	แม่บ้าน	-	-	-	-
จำนวนอาคาร	34	22	14	9	49
พื้นที่ส่วนกลาง (ตร.ม.)	246,242.84	128,649.04	123,986.44	63,366.04	276,805
จำนวนแม่บ้าน	22	17	16	7	25
เฉลี่ยพื้นที่ดูแล /คน (ตร.ม.)	11,192	7,567	7,749	9,052	11,072
การกำกับควบคุม	ตรวจทุกวันโดยสายตา	ตรวจทุกวันโดยสายตา	ตรวจทุกวันโดยสายตา	ตรวจทุกวันโดยสายตา	ตรวจทุกวันโดยสายตา และตรวจร่วมกับบริษัททุกเดือน
สภาพกายภาพที่มีผลจากงานดูแลรักษาสถานที่	พอใช้	ดีมาก	ดี	ดีมาก	ดีมาก

จากตารางที่ 36 พบว่าทุกพื้นที่ที่มีการวางแผนปฏิบัติงานดูแลรักษาสถานที่ประจำวัน ประจำสัปดาห์ โดยแบ่งการวางแผนเขตหน้าที่งานของแม่บ้านออกเป็น 2 กลุ่ม คือ

- พื้นที่สุขสวัสดิ์ 26 พื้นที่ทุ่งมหาเมฆ พื้นที่บุคคโล และพื้นที่สัตหีบ มีการแยกหน้าที่งานชัดเจน แม่บ้านมีหน้าที่ดูแลความสะอาดของอาคารและบริเวณโดยรอบ ส่วนงานกำจัดขยะเป็นหน้าที่ของรถขยะจากเขตหรือการจ้างเจ้าหน้าที่มารวบรวมขยะจากแต่ละอาคารโดยเฉพาะ เฉลี่ยพื้นที่ที่แม่บ้านต้องดูแล พื้นที่สุขสวัสดิ์ 26 ทุ่งมหาเมฆ และบุคคโล อยู่ระหว่าง

7,567-9,052 ตารางเมตร/คน มีการตรวจงานทุกวันจากเจ้าหน้าที่เวรโดยประเมินด้วยสายตา ส่งผลให้สภาพกายภาพอาคารและพื้นที่โดยรอบอยู่ในสภาพดี-ดีมาก ส่วนพื้นที่สัตหีบพื้นที่เฉลี่ยที่แม่บ้านต้องดูแลคือ 11,072 ตารางเมตร/คน แต่พื้นที่สัตหีบใช้บริษัทเอกชนซึ่งมีอุปกรณ์ทันสมัย มีการตรวจงานทุกวันจากเจ้าหน้าที่เวรโดยประเมินด้วยสายตาและการตรวจร่วมกับบริษัททุกเดือนเพื่อประเมินผลงาน ส่งผลให้สภาพกายภาพอาคารและพื้นที่โดยรอบอยู่ในสภาพดีมาก

- พื้นที่บางนา แม่บ้านต้องทำงานหลายหน้าที่ คือ ดูแลความสะอาดของอาคารและบริเวณโดยรอบ พื้นที่เฉลี่ยที่แม่บ้านต้องดูแลคือ 11,192 ตารางเมตร/คน และยังมีหน้าที่รวบรวมขยะไปไว้จุดพัก และทำการเผาขยะเองในพื้นที่อีกด้วย มีการตรวจงานทุกวันจากเจ้าหน้าที่เวรโดยประเมินด้วยสายตา ด้วยขอบเขตงานที่มากกว่าพื้นที่อื่นๆ จึงส่งผลให้สภาพกายภาพอาคารและพื้นที่โดยรอบอยู่ในสภาพพอใช้

## งานซ่อมบำรุงและติดตั้งระบบ

ตารางที่ 37 แสดงรายละเอียดงานซ่อมบำรุงของพื้นที่ต่างๆ

	จำนวนคน	เฉลี่ยพื้นที่ดูแล/คน (ตร.ม.)	งบซ่อมบำรุงและ ลงทุน	ใช้งบซ่อมบำรุงและลงทุน ปี 2560	ได้รับการสนับสนุนเพิ่มเติมจาก กองทัพเรือ หน่วยขึ้นตรง และ หน่วยงานนอก ทร. ปี 2559-2560	สภาพ กายภาพที่มี ผลมาจาก งานซ่อมบำรุง และพื้นสภาพ
บางนา	10	24,624	1,235,000 (14%)	- เปลี่ยนวัสดุหลังคา 1 อาคาร - ทาสีอาคาร 1 อาคาร - ซ่อมทำกล่องวงจรปิด - ซ่อมมอเตอร์ปั้มน้ำ 2 อาคาร - ซ่อมทำเสียงตามสาย	-	พอใช้
สุขสวัสดิ์ 26	7	18,378	2,060,000 (34%)	- ทาสีอาคาร 2 อาคาร - จ้างล้างดูดตะกอนบ่อบำบัด - จัดหามอเตอร์สูบน้ำบ่อบำบัด - จัดหาฝาปิดบ่อระบ่อพัก - ปรับปรุงศาลกรมหลวงชุมพร - ปรับปรุงประตูระบบคีย์การ์ด - ปรับปรุงศาลาพักผู้โดยสาร	การสนับสนุนจากการเคหะแห่งชาติ - ทำลานคอนกรีต 550 ตร.ม. - ปรับปรุงพื้นสนามฟุตบอล - ติดตั้งเครื่องออกกำลังกายกลางแจ้ง - ติดตั้ง CCTV ใต้อาคาร	ดีมาก
ทุ่งมหาเมฆ	9	13,776	1,230,000 (24%)	- ทำระบบกันซึมคาน้ำฟ้า 2 งาน - จ้างปรับปรุงอาคารสำนักงาน - เปลี่ยนท่อน้ำทิ้ง 2 จุด ใน 2 อาคาร - จ้างซ่อมและเปลี่ยนตู้ควบคุมไฟฟ้า 3 อาคาร	- จ้างซ่อมแผงสวิตช์มาตรวัดไฟฟ้าประจำ อาคาร	ดี
บุคคโล	6	10,561	832,000 (20%)	- ซ่อมทำมอเตอร์ปั้มน้ำและท่อ - เปลี่ยนท่อน้ำดีในอาคาร - เปลี่ยนวัสดุหลังคา - ซ่อมทำห้องเก็บพัสดุ - จ้างล้างและดูดตะกอนบ่อบำบัด - ทาสี 3 อาคาร	-	ดี
ลัดทิป	12	23,067	4,240,000 (38%)	- ปรับภูมิทัศน์ - ปรับปรุงสำนักงานควบคุมฯ - ติดตั้ง CCTV และระบบ scan นิ้วมือ - เปลี่ยนท่อ PE ส่งน้ำในอาคาร 1 อาคาร (นําร่องKM) - เปลี่ยนวัสดุหลังคา 4 อาคาร	- ได้รับงบทาสีอาคาร 23 อาคารจาก กองทัพเรือ โดยได้รับการสนับสนุน เจ้าหน้าที่จากกองช่างโยธา และกรม ก่อสร้างและพัฒนา รฐ.สส. - ดูดบ่อบำบัดตามอาคาร โดยกองช่าง โยธา รฐ.สส. - ซ่อมปรับปรุงใหญ่ 4 อาคาร	ดีมาก

จากตารางที่ 37 เป็นข้อมูลที่แต่ละพื้นที่ดำเนินงานเพื่อฟื้นฟูสภาพอาคารและพื้นที่โดยรอบ ให้อยู่ในสภาพดีเหมือนตอนเปิดใช้อาคาร จากตารางนี้จะพบว่า ในช่วงปี 2560 นอกจากงบประมาณ 14-38% ของรายจ่ายแต่ละพื้นที่ที่ถูกใช้ในการซ่อมปรับปรุง หรือเปลี่ยนทดแทนระบบต่างๆแล้ว ยังมีการสนับสนุนเพิ่มเติมจากกองทัพเรือและหน่วยขึ้นตรง ซึ่งทางสำนักงานต้องทำแผนเสนอขอ

งบประมาณต่อหน่วยเหนือเพื่อให้กองทัพเรืออนุมัติในแต่ละปี และการสนับสนุนหน่วยงานอื่นๆ จะเห็นได้ว่า

- **พื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล** มอบหมายให้เจ้าหน้าที่ภายในสน.ทำหน้าที่ดูแลตรวจตราอุปกรณ์และระบบเบื้องต้นประจำวัน ในกรณีพบปัญหาไม่ร้ายแรง สามารถทำการบำรุงรักษาเองในระดับหน่วยโดยใช้งบประมาณบำรุงและลงทุน พื้นที่สุขสวัสดิ์ 26 เฉลี่ยพื้นที่ที่เจ้าหน้าที่ต้องดูแลงานซ่อมบำรุงคือ 18,378 ตารางเมตร/คน แต่มีการใช้งบซ่อมบำรุง 34% ของรายจ่ายทั้งหมด และยังได้รับการสนับสนุนเพิ่มเติมจากหน่วยงานนอกกองทัพเรือ สภาพกายภาพอาคารและพื้นที่โดยรอบจึงอยู่ในสภาพดีมาก ส่วน พื้นที่ทุ่งมหาเมฆ และ พื้นที่บุคคโล เฉลี่ยพื้นที่ที่เจ้าหน้าที่ต้องดูแลงานซ่อมบำรุงคือ 10,561-13,776 ตารางเมตร/คน แต่มีการใช้งบซ่อมบำรุงเพียง 20-24% ของรายจ่ายทั้งหมด และมีเพียงพื้นที่ทุ่งมหาเมฆที่ได้รับการสนับสนุนเพิ่มเติมจากกองทัพเรือ สภาพกายภาพอาคารและพื้นที่โดยรอบจึงอยู่ในสภาพดี ส่วน พื้นที่บางนา เฉลี่ยพื้นที่ที่เจ้าหน้าที่ต้องดูแลงานซ่อมบำรุงคือ 24,624 ตารางเมตร/คน และมีการใช้งบซ่อมบำรุงเพียง 14% ของรายจ่ายทั้งหมด ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ใช้งบซ่อมบำรุงในสัดส่วนที่น้อยที่สุด และยังไม่ได้รับการสนับสนุนเพิ่มเติมจากกองทัพเรือหรือหน่วยงานอื่นๆ สภาพกายภาพอาคารและพื้นที่โดยรอบจึงอยู่ในสภาพพอใช้

นอกจากการใช้งบของสำนักงาน **พื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล** มีเพียงพื้นที่สุขสวัสดิ์ 26 และพื้นที่ทุ่งมหาเมฆ ที่ได้รับการสนับสนุนเพิ่มเติมจากกองทัพเรือ และหน่วยงานนอกกองทัพเรือ ในขณะที่พื้นที่บางนาและบุคคโลไม่ได้รับการสนับสนุนเพิ่มเติมเลย เนื่องจากตามโครงสร้างการบริหารนั้น กรมสวัสดิการทหารเรือต้องดูแลอาคารที่พักส่วนกลางทั้งหมด 6 พื้นที่ (รวมพื้นที่วังนันทอุทยาน และพระสมุทรเจดีย์ด้วย) ทำให้การจัดสรรงบประมาณเพิ่มเติมเพื่อดูแลอาคารที่พักฯ ไม่เพียงพอและทั่วถึง ในช่วงปี 2559-2560 สามารถจัดสรรการสนับสนุนเพิ่มเติมให้แก่บางพื้นที่เท่านั้น

- **พื้นที่สัตหีบ** มอบหมายให้เจ้าหน้าที่ภายในสน.ทำหน้าที่ดูแลตรวจตราอุปกรณ์และระบบเบื้องต้นประจำวัน ในกรณีพบปัญหาไม่ร้ายแรง สามารถทำการบำรุงรักษาเองในระดับหน่วย เฉลี่ยพื้นที่ที่เจ้าหน้าที่ต้องดูแลงานซ่อมบำรุงคือ 23,067 ตารางเมตร/คน โดยใช้งบซ่อมบำรุง 38% ของรายจ่ายทั้งหมด ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ใช้งบซ่อมบำรุงในสัดส่วนที่มากที่สุด นอกจากนี้พื้นที่สัตหีบได้รับการสนับสนุนกำลังพลเพิ่มเติมจากกองทัพเรือ และยังได้รับการสนับสนุน

เจ้าหน้าที่จากกองช่างโยธาและกรมก่อสร้างและพัฒนา ซึ่งเป็นหน่วยขึ้นตรงฐานทัพเรือ สัตหีบด้วยกันเข้ามาดำเนินงานซ่อมบำรุงต่างๆ ส่งผลให้สภาพกายภาพอาคารและพื้นที่ โดยรอบอยู่ในสภาพดีมาก

### งานรักษาความปลอดภัย และการดูแลการจราจรในพื้นที่

ตารางที่ 38 แสดงรายละเอียดงานรักษาความปลอดภัย และการดูแลการจราจรในพื้นที่

	เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย		จำนวน คน	เจ้าหน้าที่จาก ปปส. และ สท.ทร.	CCTV	การขึ้น-ลงอาคาร (Key card / Scan)
	จนท.ภายในสน.	สท. / รปภ.				
พื้นที่บางนา	✓		10	ตามเวลาที่กำหนด	✓	-
พื้นที่สุขสวัสดิ์ 26	✓		7	ตามเวลาที่กำหนด	✓	Key card
พื้นที่ทุ่งมหาเมฆ	✓		8	ตามเวลาที่กำหนด	✓	-
พื้นที่บุคคโล	✓		9	ตามเวลาที่กำหนด	✓	Key Card
พื้นที่สัตหีบ		✓	26	ตามเวลาที่กำหนด	✓	Scan นิ้วมือ

จากตารางที่ 38 การดำเนินการงานรักษาความปลอดภัย และการดูแลการจราจรในพื้นที่ แต่ละพื้นที่ที่มีการใช้ CCTV ระบบ Key card และระบบ Scan นิ้วมือ เข้ามาช่วยในการรักษาความปลอดภัย พื้นที่บางนาและพื้นที่ทุ่งมหาเมฆไม่มีการติดตั้งระบบควบคุมการขึ้น-ลงอาคารเนื่องจากงบประมาณที่จำกัดและข้อจำกัดแบบของอาคารที่พักฯ ในส่วนของเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ทำหน้าที่รักษาความปลอดภัยโดยประจำป้อมยามบริเวณทางเข้า และเดินตรวจตราประจำวัน 24 ชั่วโมง และยังขอรับการสนับสนุนจากเจ้าหน้าที่ปราบปรามยาเสพติด และ สท. จากกองทัพอากาศเข้ามาดูแลเรื่องการช่องสุ่ม ปัญหา ยาเสพติดของวัยรุ่น ตามระยะเวลาที่กำหนด พื้นที่สัตหีบได้รับการสนับสนุนกำลังพลจาก กองรักษาความปลอดภัย ฐานทัพเรือสัตหีบ จำนวน 12 นาย และ พัน สท.ทร.ที่2 จำนวน 12 นาย ซึ่งเป็นกำลังพลสารวัตรทหารที่สามารถระงับเหตุได้คล่องแคล่ว มีอำนาจว่ากล่าวตักเตือนและจับกุมทหาร ข้าราชการกลาโหมพลเรือน และคนงานในสังกัดกระทรวงกลาโหมที่กระทำความผิดได้ อีกทั้งยังเป็นอัตราข้าราชการซึ่งกองทัพอากาศรับผิดชอบเงินเดือนให้ ทำให้พื้นที่สัตหีบสามารถลดภาระค่าใช้จ่ายในการจ้างลูกจ้างชั่วคราวได้ส่วนหนึ่ง



รูปภาพที่ 18 แสดงลักษณะเครื่องแบบของเจ้าหน้าที่ สท. และเจ้าหน้าที่ลูกจ้างชั่วคราว

## บทที่ 6

### สรุปผลการศึกษา และข้อเสนอแนะ

#### 6.1 สรุปผลการศึกษา

สภาพกายภาพโดยรวมของอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพเรือ แต่ละพื้นที่มีสภาพที่แตกต่างกัน บางพื้นที่มีสภาพทรุดโทรมและเสื่อมสภาพ บางพื้นที่มีสภาพดี พร้อมใช้งาน มีผลมาจากการบริหารจัดการที่แตกต่างกัน โดยองค์ประกอบที่มีผลต่อการบริหารจัดการอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพเรือ พื้นที่ต่างๆ ที่นำมาพิจารณา ได้แก่ 1) สภาพปัจจุบันของอาคารที่พักอาศัย 2) โครงสร้างการบริหารจัดการและการบริหารจัดการด้านการงบประมาณ 3) การดำเนินงานดูแลรักษาอาคารที่พักอาศัย 4) แนวคิด หลักการ และทฤษฎีในการดูแลรักษาอาคารที่พักอาศัย โดยข้อสรุปที่ได้รับมีดังนี้

อาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพเรือ มีอายุตั้งแต่ 16-41 ปี ซึ่งอยู่ในช่วงอายุที่ต้องการการฟื้นฟูสภาพอาคารแล้ว แต่หลายพื้นที่ยังไม่เคยมีการดำเนินการเพื่อฟื้นฟูสภาพอาคาร อาคารจึงอยู่ในสภาพทรุดโทรม เสื่อมสภาพ การดูแลรักษาอาคารที่พักอาศัยในระยะยาว หรืองานเชิงกลยุทธ์ (Strategic) เช่น งานทาสีอาคาร งานเปลี่ยนทดแทนอุปกรณ์และระบบ งานโครงสร้าง งานซ่อมปรับปรุงใหญ่ จึงมีความสำคัญอย่างมาก การพิจารณาเลือกหน่วยงานที่ทำหน้าที่ควบคุมดูแลอาคารที่พักอาศัย ที่แตกต่างกัน ได้แก่การบริหารจัดการโดยฐานทัพเรือสัตหีบ และบริหารจัดการโดยกองอาคารที่พัก กรมสวัสดิการทหารเรือ จะส่งผลต่อการบริหารจัดการอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพเรือ พื้นที่ต่างๆ โดยมีปัจจัยที่สำคัญ ดังนี้

- 1) อัตราบรรจุกำลังพลที่เป็นข้าราชการ/ลูกจ้าง พื้นที่ที่มีอัตราที่กองทัพเรือรับผิดชอบเงินเดือนกำลังพลมากกว่า เป็นปัจจัยส่วนหนึ่งที่จะสามารถลดค่าใช้จ่ายในส่วนงบประมาณได้ ส่งผลต่องบประมาณบำรุงและลงทุน
- 2) การจัดแบ่งงบประมาณที่ชัดเจน รายรับทั้งหมดที่พื้นที่สัตหีบได้รับ ใช้ในการดูแลอาคารที่พักอาศัย พื้นที่สัตหีบเพียงพื้นที่เดียว ส่วนพื้นที่กรุงเทพฯและปริมณฑล กองอาคารที่พัก กรมสวัสดิการทหารเรือต้องดูแลอาคารที่พักส่วนกลาง 6 พื้นที่ รายรับจากอาคารที่พักอาศัยในพื้นที่กรุงเทพฯทั้งหมด จะถูกส่งไปดูแลพื้นที่ต่างๆ ตามการพิจารณาของกองอาคารที่พัก
- 3) งานซ่อมบำรุงฟื้นฟูสภาพและการได้รับการสนับสนุนเพิ่มเติม พบว่า
  - พื้นที่ที่เจ้าหน้าที่ต้องดูแลงานซ่อมบำรุงพื้นที่เฉลี่ยต่อคนมาก แต่มีการใช้งบซ่อมบำรุงมาก และยังได้รับการสนับสนุนเพิ่มเติมจากหน่วยงานนอกกองทัพเรือ สภาพกายภาพอาคารและพื้นที่โดยรอบจะอยู่ในสภาพดีมาก



- พื้นที่ที่เจ้าหน้าที่ต้องดูแลงานซ่อมบำรุงพื้นที่เฉลี่ยต่อคนน้อย แต่มีการใช้งบซ่อมบำรุงปานกลาง และไม่ได้รับการสนับสนุนเพิ่มเติมจากหน่วยงานนอกกองทัพเรือ สภาพกายภาพอาคารและพื้นที่โดยรอบจะอยู่ในสภาพดี
  - พื้นที่ที่เจ้าหน้าที่ต้องดูแลงานซ่อมบำรุงพื้นที่เฉลี่ยต่อคนมาก และมีการใช้งบซ่อมบำรุงน้อย และไม่ได้รับการสนับสนุนเพิ่มเติมจากหน่วยงานนอกกองทัพเรือ สภาพกายภาพอาคารและพื้นที่โดยรอบจะอยู่ในสภาพพอใช้
  - Capital investment เพื่อการฟื้นฟูสภาพอาคารควรเป็นเงินลงทุนต่างหากจากค่าส่วนกลาง จากการศึกษาพบว่างบประมาณของกองทัพเรือด้านการซ่อมแซมอาคารที่พักอาศัยได้รับการจัดสรรอย่างจำกัด ทำให้แต่ละพื้นที่มีอุปสรรคในการทำงานเชิงรุก (Proactive) การวางแผนงานระยะยาว แต่ฐานทัพเรือสัตหีบเป็นกรมที่มีหน่วยขึ้นตรงที่เป็นหน่วยปฏิบัติในพื้นที่ เช่น กรมโรงงาน กรมก่อสร้างและพัฒนา กองช่างโยธา กองขนส่ง กองรักษาความปลอดภัย ดังนั้น ฐานทัพเรือสัตหีบจึงสามารถสนับสนุนกำลังพล วัสดุ อุปกรณ์ ในการดูแลรักษาอาคารที่พักฯ พื้นที่สัตหีบ โดยไม่ต้องรอการสนับสนุนจากกองทัพเรือเพียงทางเดียว สามารถทำงานเชิงรับอย่างทันท่วงที (Responsively reactive) ได้มากกว่ากรมสวัสดิการทหารเรือ ซึ่งไม่มีหน่วยปฏิบัติขึ้นตรง ทำให้การปฏิบัติงานดูแลอาคารต่างๆ การรับการสนับสนุนเพิ่มเติม ต้องอาศัยการสนับสนุนจากกองทัพเรือโดยตรง และต้องดูแลอาคารที่พักฯ ทั้ง 6 พื้นที่ (รวมพื้นที่พระสมุทรเจดีย์ และวังนันทอุทยานด้วย) ไปพร้อมๆกัน ทำให้กองอาคารที่พักไม่สามารถของบประมาณสนับสนุนเพิ่มเติมให้พอเพียงกับพื้นที่ทั้งหมดได้ จึงมีสภาพกายภาพโดยรวมที่ดีไม่ทั่วทุกพื้นที่ พื้นที่ที่อายุมากกว่า 30 ปี ต้องใช้งบประมาณในการฟื้นฟูสภาพอาคารสูง แต่ก็ยังไม่ได้รับการสนับสนุนงบประมาณที่เพียงพอ
- 4) การดำเนินงานดูแลรักษาอาคารที่พักฯในเชิงจัดการ (Operational) โดยรวมแล้ว พื้นที่ที่มีการแบ่งหน้าที่งานชัดเจน มีการแยกเจ้าหน้าที่การดูแลความสะอาด ดูแลภูมิสถาปัตยกรรม กำจัดขยะ ออกจากกัน จะส่งผลให้สภาพอาคารที่พักฯและบริเวณโดยรอบโดยรวมที่ดีถึงดีมาก ส่วนพื้นที่ที่ไม่มีการแบ่งหน้าที่ชัดเจน เจ้าหน้าที่ต้องดูแลความสะอาด ดูแลภูมิสถาปัตยกรรมรวบรวมและกำจัดขยะ ทำให้ภาระงานมากกว่าเจ้าหน้าที่ในพื้นที่อื่นๆ ส่งผลให้พื้นที่มีสภาพกายภาพโดยรวมอยู่ในสภาพพอใช้ นอกจากนี้ ด้วยกำลังพลที่มีจำกัดเมื่อเทียบกับพื้นที่ส่วนกลางขนาดใหญ่ การใช้กำลังพลที่มีความเชี่ยวชาญ มีอุปกรณ์ที่ทันสมัย มีการกำกับควบคุมงานที่ดี จะส่งผลให้สภาพกายภาพของอาคารที่พักฯมีสภาพที่ดี

นอกจากนี้ การบูรณาการร่วมกัน ถือเป็นอีกปัจจัยสำคัญ ถึงแม้จะอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพเรือ พื้นที่ต่างๆจะเป็นกิจการที่มีลักษณะเดียวกัน และมีการจัดตั้งคณะกรรมการบ้านพักข้าราชการในพื้นที่ที่มีคณะกรรมการเป็นผู้บังคับบัญชาหน่วยงานควบคุมดูแลอาคารแต่ละพื้นที่ แต่จากการศึกษาพบว่า กบพ. ถูกแต่งตั้งขึ้นเพื่อดำเนินการในเรื่องโครงการก่อสร้างอาคารบ้านพักอาศัย (Project management) เป็นหลัก ไม่ได้มีหน้าที่ในการดำเนินการในเรื่องการดูแลรักษาและวางแผนพัฒนาอาคารที่พักอาศัยที่มีอยู่ และปัจจุบัน กบพ. มีการจัดประชุมเพียงปีละ 1 ครั้ง ทำให้การทำงานไม่ต่อเนื่อง แต่ละพื้นที่ไม่ทราบถึงการดำเนินงานของพื้นที่อื่นๆ ทำให้ไม่สามารถบูรณาการแผนงานร่วมกันเพื่อหาแนวทางที่เหมาะสมในการดำเนินงานดูแลอาคารที่พักฯ

## 6.2 ข้อเสนอแนะ

1) การกำหนดหน่วยควบคุมดูแลอาคารที่พักฯ ที่มีขีดความสามารถในการจัดการ สนับสนุนเพิ่มเติมจากกองทัพเรือและหน่วยงานข้างเคียงเป็นปัจจัยหนึ่งที่จะช่วยในการดูแลอาคารที่พักฯให้อยู่ในสภาพที่ดียิ่งขึ้น

2) ถึงแม้ว่าอาคารที่พักฯจะมีรายรับจากห้องพักและกิจการอื่นๆอยู่แล้ว แต่รายรับโดยรวมก็ยังไม่เพียงพอต่อการดูแลรักษาอาคารที่พักฯ เจ้าหน้าที่สำนักงานฯควรจัดทำแผนการใช้จ่ายเพื่อการพัฒนาที่เคยทำมาในอดีต และแผนงานที่ควรดำเนินการต่อไปในอนาคต เปรียบเทียบกับงบประมาณที่มีอยู่ในปัจจุบัน เพื่อให้กองทัพเรือเห็นความสำคัญและหาแนวทางเพิ่มเติมในการดูแลอาคารที่พักฯในระยะยาว เช่น การพิจารณาขึ้นค่าบริการห้องพัก เพิ่มเจ้าหน้าที่ที่เป็นอัตราข้าราชการ ทหาร หรือการจัดสรรงบประมาณให้เพิ่มเติม เพื่อให้อาคารที่พักฯมีสภาพที่ดีขึ้น

3) เนื่องจากอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพเรือ แต่ละพื้นที่เป็นกิจการลักษณะเดียวกัน องค์ประกอบพื้นฐานคล้ายกัน จึงควรมีการประสานงานระหว่างสำนักงานควบคุมดูแลอาคารที่พักฯ แต่ละพื้นที่ เพื่อร่วมหารือเพื่อให้ได้รูปแบบ แผนงาน การดำเนินงาน ที่สอดคล้องกัน ในการดูแลรักษาและพัฒนาอาคารที่พักฯปัจจุบัน และอาคารที่พักฯที่จะเกิดขึ้นในอนาคต

4) ด้วยวัตถุประสงค์ของการศึกษาในครั้งนี้มุ่งเน้นการเข้าถึงข้อมูลสภาพกายภาพ โครงสร้าง การบริหารจัดการ การดำเนินงานดูแลอาคารที่พักฯ เมื่อได้ผลการศึกษาแล้ว พบว่าหากมีการทำวิจัยในอนาคต การสอบถามความพึงพอใจของผู้พักอาศัย ก็จะสามารถเข้าใจถึงปัญหาของอาคารที่พักฯ ได้หลายมิติขึ้น

## รายการอ้างอิง

Robert C.Kyle and Floyd M.Baird (1991). Property Management, USA : Dearborn Financial Pub.

ไตรวัฒน์ วิริยะศิริ (2558). การจัดการสถาปัตยกรรม, โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

ธนศรี พงศ์สาสิกร (2559). นโยบายและแนวทางการบำรุงรักษาอาคารในหน่วยงานราชการทหาร : กรณีศึกษา สำนักงานพัฒนาภาค 1-5 หน่วยบัญชาการทหารพัฒนา กองบัญชาการกองทัพไทย, วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาสถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

ปรานค์วี ภู่งอกกุล (2546). การบริหารทรัพยากรกายภาพสำหรับทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน, วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาสถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

วัฒน์ งามหอม (2553). แนวทางการพัฒนาอาคารสวัสดิการพักอาศัยข้าราชการตำรวจชอยเฉลิมลาภ, วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

เสรีชัย โชติพานิช (2549). "แนวคิดการบริหารทรัพยากรกายภาพสำหรับโครงการอยู่อาศัยแบบรวม." วารสารวิชาสถาปัตยกรรม เล่มที่ 2: 103-108.

เสรีชัย โชติพานิช (2553). การบริหารทรัพยากรกายภาพ : หลักการและทฤษฎี, กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

เสรีชัย โชติพานิช (2560). เอกสารประกอบการสอนวิชาการจัดการทรัพยากรกายภาพ การบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายอาคาร, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย : ภาควิชาสถาปัตยกรรม.

เสรีชัย โชติพานิช และคณะ (2559). การจัดการนิติบุคคลอาคารชุดพักอาศัย, กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

หาญศึก หับสุภา (2553). การบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัยของการเคหะแห่งชาติ : กรณีศึกษา อาคารชุดพักอาศัย เคหะชุมชนร่มเกล้าระยะ 3, วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ. สาขาวิชาเคหกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

อธินา อังสุธารา (2553). การบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัยของการเคหะแห่งชาติ : กรณีศึกษา โครงการอาคารชุดพักอาศัย เคหะชุมชนธนบุรี, วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ. สาขาวิชาเคหกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.



ภาคผนวก

พื้นที่โครงการ	บางนา	สุขสวัสดิ์ 26	ทุ่งมหาเมฆ	บุคคโล	สัตหีบ
ไร่	140	72	73	37	150
งาน	3	-	-	-	-
ตารางวา	25	-	40	-	-
รวมพื้นที่โครงการ (ตารางวา)	56,325	28,800	29,240	14,800	60,000
รวมพื้นที่โครงการ (ตารางเมตร)	225,300	115,200	117,136	59,200	240,000

ประเภทอาคาร					
16 ครอบครั้ว	2	-	-	2	-
40 ครอบครั้ว	-	-	7	-	-
48 ครอบครั้ว	-	-	2	-	-
56 ครอบครั้ว	-	-	3	-	-
64 ครอบครั้ว	30	-	-	5	25
80 ครอบครั้ว	1	1	1	1	3
96 ครอบครั้ว	-	16	-	1	13
128 ครอบครั้ว	-	3	-	-	4
พาณิชย์	1	2	1	-	4
จำนวนอาคารทั้งหมด	34	22	14	9	49
จำนวนหน่วยทั้งหมด	2,052	2,020	634	528	3,640

พื้นที่ส่วนกลาง ภายในอาคาร (ตารางเมตร)	83,161.24	47,190.04	21,079.84	19,241.44	114,972
พื้นที่ส่วนกลาง ภายนอกอาคาร (ตารางเมตร)	163,081.60	81,459	102,906.60	44,124.6	161,834
พื้นที่ส่วนกลางทั้งหมด (ตารางเมตร)	246,242.84	128,649.04	123,986.44	63,366.04	276,806

	บางนา	สุขสวัสดิ์	ทุ่งมหาเมฆ	บุคคโล	สัตหีบ
<b>รายรับ ประจำปี 2560</b>					
ค่าบริการห้องพักอาศัย	8,212,410	8,512,200	2,746,200	2,367,600	11,807,040
ค่าบริการสถานที่	960,400	463,200	1,124,800	163,200	596,400
ค่าบริการขนส่ง	364,800	192,000	-	228,000	120,000
<b>รายรับรวม</b>	<b>9,537,610</b>	<b>9,167,400</b>	<b>3,871,000</b>	<b>3,358,800</b>	<b>12,523,440</b>
<b>รายจ่าย ปี 2560</b>					
งบบุคลากร					

เงินเดือนลูกจ้างชั่วคราว	3,997,080 (48คน)	2,624,460 (33คน)	2,519,088 (31คน)	1,943,652 (24คน)	886,560 (11คน)
ค่าตอบแทน	1,268,400	819,600	832,800	940,800	887,200
เงินประกันสังคม 5%	199,884	131,232	125,988	97,212	44,244
ค่าจ้างบริษัททำความสะอาด	-	-	-	-	3,279,000
<b>รวมงบบริหาร</b>	<b>5,465,364</b>	<b>3,575,292</b>	<b>3,477,876</b>	<b>2,981,664</b>	<b>5,087,004</b>
<b>งบปฏิบัติการ</b>					
อุปกรณ์สำนักงานและอื่นๆ	627,870	504,870	360,440	317,270	1,710,950
<b>รวมงบบริหารและปฏิบัติการ</b>	<b>6,093,234</b> <b>(83%)</b>	<b>4,080,162</b> <b>(66%)</b>	<b>3,838,316</b> <b>(76%)</b>	<b>3,298,914</b> <b>(80%)</b>	<b>6,797,954</b> <b>(62%)</b>
งบซ่อมบำรุงรวม	1,050,000	1,950,000	1,090,000	670,000	640,000
งบลงทุน (งานจัดซื้อระบบและอุปกรณ์ต่างๆ)	185,000	110,000	140,000	162,000	3,600,000
<b>รวมงบซ่อมบำรุงและลงทุน</b>	<b>1,235,000</b> <b>(14%)</b>	<b>2,060,000</b> <b>(34%)</b>	<b>1,230,000</b> <b>(24%)</b>	<b>832,000</b> <b>(20%)</b>	<b>4,240,000</b> <b>(38%)</b>
<b>รายจ่ายรวม</b>	<b>7,328,234</b>	<b>6,140,162</b>	<b>5,068,316</b>	<b>4,130,934</b>	<b>11,037,954</b>
รายจ่ายเพิ่มเติมของอกบพ.			3,000,000		1,200,000

	บางนา	สุขสวัสดิ์ 26	ทุ่งมหาเมฆ	บุคคโล	สัตหีบ
หน่วยงานที่ดูแล	สำนักงานควบคุมดูแลอาคารฯแต่ละพื้นที่ กองอาคารที่พัก กรมสวัสดิการทหารเรือ				สำนักงานควบคุมดูแลอาคารฯพื้นที่สัตหีบ ฐานทัพเรือสัตหีบ
กำลังพลทั้งหมด	55	40	38	28	76
ส่วนบังคับบัญชา	2	1	1	1	2
ฝ่ายธุรการ	11	8	5	6	4
ฝ่ายส่งกำลังบำรุง	-	-	-	-	1
ฝ่ายการเงิน	-	-	-	-	6
ฝ่ายซ่อมบำรุง/ ฝ่ายบริการ	10	7	9	6	12
พท.ดูแล/คน	24,624	18,378	13,776	10,561	23,067
ฝ่ายรักษาสถานที่	22	17	16	7	25
พท.ดูแล/คน	11,192	7,567	7,749	9,052	11,072
ฝ่ายรักษาความปลอดภัย	10	7	8	9	26
พท.ดูแล/คน	24,624	18,378	15,498	7,040	10,646
<b>อัตราบรรจุกำลังพล</b>					
สัญญาบัตร	2	1	1	1	6
ประทวน + พลทหาร	3	6	3	4	10
ลูกจ้างประจำ	2	-	4	-	-

สห.	-	-	-	-	24
ลูกจ้างชั่วคราว	48	33	31	24	11
บริษัทเอกชน	-	-	-	-	25
รวม	55	40	39	29	76
งบบุคลากร	5,465,364	3,575,292	3,477,876	2,981,664	5,087,004
เฉลี่ยค่าจ้าง + ค่าตอบแทน ที่สำนักงานต้องรับผิดชอบ/คน/เดือน	8,230	7,448	7,431	8,568	5,577

	บางนา	สุขสวัสดิ์ 26	ทุ่งมหาเมฆ	บุคคโล	สัตหีบ
การใช้งบประมาณและการได้รับการสนับสนุนในปี 2560					
งบลำนักงาน	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เปลี่ยนวัสดุหลังคา 1 อาคาร</li> <li>- ทาสีอาคาร 1 อาคาร</li> <li>- ซ่อมทำกล่องวงจรปิด</li> <li>- ซ่อมมอเตอร์ปั้มน้ำ 2 อาคาร</li> <li>- ซ่อมทำเสียงตามสาย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ทาสีอาคาร 2 อาคาร</li> <li>- จ้างล้างตุ้ดตะกอนบ่อน้ำบำบัด</li> <li>- จัดหามอเตอร์สูบน้ำบ่อน้ำบำบัด</li> <li>- จัดหาฝาปิดบ่อเกรอะบ่อพัก</li> <li>- ปรับปรุงศาลกรมหลวงชุมพร</li> <li>- ปรับปรุงประตูระบบคีย์การ์ด</li> <li>- ปรับปรุงศาลาพักผ่อนผู้โดยสาร</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ทำระบบกันซึมคาดฟ้า 2 งาน</li> <li>- จ้างปรับปรุงอาคารสำนักงาน</li> <li>- เปลี่ยนท่อน้ำทิ้ง 2 จุด ใน 2 อาคาร</li> <li>- จ้างซ่อมและเปลี่ยนตู้ควบคุมไฟฟ้า 3 อาคาร</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ซ่อมทำมอเตอร์ปั้มน้ำและท่อ</li> <li>- เปลี่ยนท่อน้ำดีในอาคาร</li> <li>- เปลี่ยนวัสดุหลังคา</li> <li>- ซ่อมทำห้องเก็บพัสดุ</li> <li>- จ้างล้างและตุ้ดตะกอนบ่อน้ำบำบัด</li> <li>- ทาสี 3 อาคาร</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ปรับภูมิทัศน์</li> <li>- ปรับปรุงสำนักงานควบคุมฯ</li> <li>- ติดตั้ง CCTV และระบบ scan นิ้วมือน้ำในอาคาร 1 อาคาร (นำร่อง KM)</li> <li>- เปลี่ยนวัสดุหลังคา 4 อาคาร</li> </ul>
การสนับสนุนจากกองทัพอากาศและหน่วยงานอื่นๆ	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>- การสนับสนุนจากการเคหะแห่งชาติ</li> <li>- ทำลานคอนกรีต 550 ตร.ม.</li> <li>- ปรับปรุงพื้นสนามฟุตบอล</li> <li>- ติดตั้งเครื่องออกกำลังกายกลางแจ้ง</li> <li>- ติดตั้ง CCTV ได้ อาคาร</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- จ้างซ่อมแผงสวิตช์มาตรวัดไฟฟ้าประจำอาคาร</li> </ul>	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>- งบจากฐานทัพเรือสัตหีบ</li> <li>- ทาสีอาคาร 23 อาคาร</li> <li>- ตุ้ดบ่อน้ำบำบัดตามอาคาร โดยกองช่างโยธา รฐ.สส.</li> <li>- งบจากกองทัพอากาศ</li> <li>- ซ่อมปรับปรุงใหญ่ 4 อาคาร</li> </ul>
สภาพกายภาพอาคารที่พัก					
	บางนา	สุขสวัสดิ์ 26	ทุ่งมหาเมฆ	บุคคโล	สัตหีบ
สภาพกายภาพของอาคารที่พักฯ					
โดยรวม	พอใช้	ดี	ดี	ดี	ดีมาก
0-24%	-	-	-	-	-
25-49%	19 อาคาร	3 อาคาร	2 อาคาร	-	-
50-74%	13 อาคาร	11 อาคาร	10 อาคาร	8 อาคาร	21 อาคาร
75-100%	1 อาคาร	8 อาคาร	2 อาคาร	1 อาคาร	28 อาคาร
สภาพกายภาพบริเวณโดยรอบ					

โดยรวม	พอใช้ 42%	ดีมาก 83%	ดี 70%	ดีมาก 80%	ดีมาก 93%
--------	--------------	--------------	-----------	--------------	--------------

การดำเนินงานดูแลรักษาอาคารที่พักฯ					
งานรักษาความสะอาดอาคารและบริเวณโดยรอบ	แม่บ้านรับผิดชอบดูแลความสะอาดคนละ 2 อาคาร/ครั้งวันอีกครั้งวันดูแลพื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ เวลาทำงาน จันทร์-ศุกร์	แม่บ้านรับผิดชอบดูแลความสะอาดคนละ 2 อาคาร และพื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ เวลาทำงาน จันทร์-ศุกร์	ใน 1 สัปดาห์ แม่บ้านแบ่งทำความสะอาดให้ครบทุกอาคาร ดูแลถนน ทางเท้า ท่อ และวางระบายน้ำจ้างคนตัดหญ้าเฉพาะเวลาทำงาน จันทร์-ศุกร์	ใน 1 สัปดาห์ แม่บ้านแบ่ง 3 วัน ดูแลความสะอาดบนอาคาร อีก 2 วัน ดูแลภูมิสถาปัตยกรรม และพื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ เวลาทำงาน จันทร์-ศุกร์	บริษัทเป็นผู้วางแผนงาน เจ้าหน้าที่ดูแลความสะอาดอาคารคนละ 2 อาคาร และพื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ อีก 5 คนดูแลภูมิสถาปัตยกรรม เวลาทำงาน จันทร์-เสาร์
งานรวบรวมขยะไปไว้จุดพัก	แม่บ้าน	จ้างเฉพาะ	รถขยะเก็บตามอาคาร	รถขยะเก็บตามอาคาร	จ้างเฉพาะ
งานเผาขยะ	แม่บ้าน	-	-	-	-
จำนวนอาคาร	34	22	14	9	49
การกำกับควบคุม	ตรวจทุกวันโดยสายตา	ตรวจทุกวันโดยสายตา	ตรวจทุกวันโดยสายตา	ตรวจทุกวันโดยสายตา	ตรวจทุกวันโดยสายตา และตรวจร่วมกับบริษัททุกเดือน
งานรักษาความปลอดภัย และดูแลจราจร					
เจ้าหน้าที่	จนท.ภายในสน. + สท.ทร.	จนท.ภายในสน.	จนท.ภายในสน.	จนท.ภายในสน.	สท. และ รปภ.รฐท. สส.
CCTV	มีการติดตั้งทุกพื้นที่ ช่วยในการ รปภ.				
การขึ้น-ลงอาคาร	-	Key Card	-	Key Card	Scan นิ้วมือ
งานรักษาความปลอดภัยด้านอัคคีภัย	ทุกพื้นที่ ประสบบัญญา FHC ชำรุด อุปกรณ์ใน FHC โดรนขโมย ในปัจจุบันต้องเก็บสายดับเพลิงไว้ที่สำนักงาน บางพื้นที่มีแผนซ่อม FHC และนำสายดับเพลิงกลับมาติดตั้งตามอาคาร หลังจากควบคุมคนขึ้น-ลงอาคารได้ถึงดับเพลิงมีการติดตั้งในอาคาร ตรวจและนำถังไปเติมที่กรมวิทยาศาสตร์ การซ่อมดับเพลิง มีทั้งแบบประจำสัปดาห์ ประจำเดือน และประจำปี				
การซ้อม	ซ้อมจนท.ทุกสัปดาห์	ซ้อมจนท.เดือนละครั้ง / ดับเพลิง ประชาอุทิศมาซ้อมใหญ่ปีละครั้ง ผู้พักซ้อมด้วย	ซ้อมจนท.เดือนละครั้ง	ซ้อมจนท.เดือนละครั้ง / อบรมผู้พักใช้ถังดับเพลิง ทุก 3 เดือน	ซ้อมจนท.ปีละ 2 ครั้ง



**แบบสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่สำนักงานควบคุมดูแลอาคารที่พักฯ เกี่ยวกับการบริหารจัดการอาคารที่พักอาศัย  
ส่วนกลาง กองทัพเรือ**

**ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับอาคารที่พักอาศัย**

1. สถานภาพอาคารที่พักอาศัย : อาคารทั้งหมด ประเภทอาคาร จำนวนยูนิต
  - อาคารพักสัญญาบัตร
  - อาคารพักประหวน
  - อาคารร้านค้า
2. รายละเอียดในการก่อสร้าง : อายุอาคารแต่ละชุด (ปีที่สร้างเสร็จ) จำนวนอาคาร ประเภทอาคาร (Building Type)
3. การจัดเข้าพักอาศัย : ปัจจุบันมีผู้พักอาศัยกี่ห้อง มีผู้พักทั้งหมดกี่คน
4. อาคารและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ

**ข้อมูลการบริหารจัดการของสำนักงานอาคารที่พักอาศัย**

1. ภารกิจของสน.เจ้าหน้าที่ควบคุมอาคารฯ
2. การจัดการหน่วย : ผังหน่วยงาน โครงสร้างการบริหารจัดการ
3. สถานภาพกำลังพล
  - 3.1 อัตรากำลังพล
  - 3.2 ที่มาของกำลังพล
4. หน้าที่ความรับผิดชอบ : หน้าที่ของแต่ละส่วน
5. การมีส่วนร่วมจากผู้พักอาศัย : แต่งตั้งตัวแทนเพื่อร่วมหารือ ประสานเรื่องต่างๆ

**ข้อมูลแผนการปฏิบัติงาน (ผู้ปฏิบัติงาน แผนระยะสั้น/กลาง/ยาว และรูปแบบการว่าจ้าง)  
การดำเนินงานดูแลรักษาอาคารที่พักอาศัย**

**1. งานทำแบบประจำ**

- 1.1 งานดูแลรักษาความสะอาด
- 1.2 งานดูแลภูมิสถาปัตยกรรม และส่วนพักผ่อน ที่จอดรถ
- 1.3 การกำจัดขยะและของเสีย
- 1.4 งานบำรุงรักษาอาคารและระบบประกอบอาคาร
- 1.5 งานรักษาความปลอดภัย
  - 1.5.1 เจ้าหน้าที่
  - 1.5.2 ระบบ Key Card
  - 1.5.3 ระบบ CCTV
- 1.6 การดูแลการจราจรในพื้นที่ : เช่นกรณีชั่วโมงเร่งด่วน ปัญหารถชนในพื้นที่
- 1.7 งานกำจัดแมลง/ปลวก

**2. งานทำตามวงรอบ**

- 2.1 งานบำรุงรักษาอาคารและระบบประกอบอาคาร
- 2.2 การซ่อมอพยพหนีภัย : เจ้าหน้าที่ / ผู้พักอาศัย
- 2.3 การดูแลอุปกรณ์ดับเพลิง

**3. งานทำตามความเหมาะสมและจำเป็น**

- 3.1 งานปรับปรุง/ฟื้นฟูสภาพ/เปลี่ยนทดแทนระบบของอาคาร เช่น บ่อบำบัด ท่อระบายน้ำ ท่อแนวตั้ง  
หลังคา ทาสีอาคาร

### ข้อมูลการบริหารจัดการด้านการเงิน

1. แหล่งที่มาของงบประมาณ : เส้นทาง ขั้นตอน การของบประมาณ ความยากง่าย
  - ค่าบริการ
  - งบ. จาก ทร. ฐานทัพ หรือภายนอก
2. อัตราการจัดเก็บค่าบริการ
3. อัตราค่าบริการที่เก็บได้ : รวมรายรับอื่นๆทั้งหมด
4. แผนการใช้งบประมาณ : ใน 1 ปีงบประมาณ
5. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ (เกิดขึ้นเป็นประจำ/เกิดตามการใช้งาน)
 

เช่น ค่าไฟฟ้า/ประปา ,ค่าจ้าง ,ค่าวัสดุอุปกรณ์
6. ค่าใช้จ่ายในการคงสภาพและรักษามูลค่า (เกิดเป็นครั้งตามอายุการใช้งาน)
 

เช่น การทาสี เปลี่ยนบิ๊ม การบูรณะพื้นที่

### แบบสำรวจ

- สภาพภายในอาคาร โถงทางเดิน โถงบันได ใต้ถุน
- พื้นที่และบริเวณโดยรอบอาคาร
- ระบบประกอบอาคาร
- ระบบดับเพลิง อุปกรณ์ดับเพลิง
- ทางเดิน และเส้นทางสัญจร
- ภูมิสถาปัตยกรรม และส่วนพักผ่อนหย่อนใจ
- ที่จอดรถ (ที่ไม่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล)
- พื้นที่สโมสร ห้องสนทนาการ ห้องออกกำลังกาย ลานกีฬา ฯลฯ
- พื้นที่พักขยะ ถังขยะ ห้องพักขยะ
- ป้อมยาม การรปภ.

### ตารางสำรวจสภาพกายภาพของอาคารที่พักฯ

อาคาร	ผนังรอบนอกอาคาร	ช่องทางเดินและใต้ถุน	จุดรวมขยะของอาคาร	ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร	ระบบประปาและสุขาภิบาล	ระบบดับเพลิง	ภาพรวม (30)	ภาพรวม (%)
อาคารพักนายนทหารสัญญาบัตร								
อาคารพักนายนทหารสัญญาบัตร								
อาคารพักนายนทหารประทวน								
อาคารพักนายนทหารประทวน								
อาคารพาณิชย์								
อาคารพาณิชย์								

### เกณฑ์การให้คะแนน

	5 คะแนน	4 คะแนน	3 คะแนน	2 คะแนน	1 คะแนน
ผนังรอบนอกอาคาร	ทาสีใหม่	ทาสีใหม่ มีคราบน้ำเล็กน้อย	มีคราบน้ำ 50%	มีคราบน้ำเยอะมากกว่า 50% สีลอก	เก่า คราบน้ำเยอะ สีลอก มีรอยร้าว
ช่องทางเดินและใต้ถุน	สะอาด ไม่มีของวาง	สะอาด บางจุดมีของวาง	สะอาด มีของวางเยอะ	มีของวางเกะกะ พื้นชำรุดบางจุด	มีของวางเกะกะ พื้นชำรุดหลายจุด
จุดรวมขยะของอาคาร	สะอาดเรียบร้อย	มีขยะเล็กน้อย	มีขยะกองนอกถึงบริเวณรอบๆ ไม่สะอาด	ถังขยะชำรุด ขยะกองนอกถึง	ปล่องขยะตัน ขยะกองนอกถึง
ระบบไฟฟ้า	สมบูรณ์ ใช้งานได้ดี	หลอดไฟขาดบางหลอด	หลอดไฟขาดจำนวนมาก	สายไฟ หม้อแปลงไม่เรียบร้อย หลอดไฟขาดบางหลอด	สายไฟ หม้อแปลงชำรุด ไม่เรียบร้อย หลอดไฟจำนวนมาก
ระบบประปา	สมบูรณ์ ใช้งานได้ดี	ท่ออยู่ในสภาพพอใช้	ท่อเก่า ร่วบางจุด	ท่อเก่า มีจุดรั่วหลายจุด	ท่อชำรุด ใช้งานไม่ได้
ระบบดับเพลิง	สมบูรณ์	อุปกรณ์บางอย่างหาย ถึงดับเพลิงสภาพดี	อุปกรณ์หาย ถึงดับเพลิงสภาพพอใช้ถึงดี	อุปกรณ์หาย ถึงดับเพลิงชำรุด	อุปกรณ์หาย ระบบดับเพลิงชำรุด ถึงดับเพลิงชำรุด
ภูมิสถาปัตยกรรม	ต้นไม้ สนามหญ้า ตัดเรียบร้อย หญ้าขึ้น 80-100%	ต้นไม้ สนามหญ้า ตัดเรียบร้อย หญ้าขึ้น 50-80%	ต้นไม้ สนามหญ้า ตัดเรียบร้อย หญ้าขึ้น 30-50%	ต้นไม้ สนามหญ้า ไม่มีการตัดแต่งหญ้าขึ้นรก	ต้นไม้ สนามหญ้า ไม่มีการตัดแต่งหญ้าขึ้นรก ไม่สามารถสัญจรได้
ถนนและทางเท้า	โดยรวมสมบูรณ์ สัญจรได้ปกติ	โดยรวมสมบูรณ์ มีช่องว่างขางทางเล็กน้อย	โดยรวมมีจุดชำรุดเล็กน้อย	โดยรวมมีจุดชำรุดถนนเป็นหลุม	โดยรวมมีจุดชำรุด เป็นวงกว้างหลายจุด เป็นอุปสรรคต่อการสัญจร
โรงจอดรถ	สมบูรณ์	โครงสร้างสมบูรณ์ สนิมขึ้นตามผิวเล็กน้อย	โครงสร้างชำรุดจากการโดนสนิมเล็กน้อย	โครงสร้างชำรุดจากการโดนสนิม	โครงสร้างชำรุดจากการโดนสนิมมาก มีสนิมขึ้น

				เล็กน้อย วัสดุผนัง หลังคาชำรุด	ค่อนข้างอันตราย วัสดุผนัง หลังคา ชำรุด
ทางเข้าและป้อมยาม	สมบูรณ์ ใหม่ สวยงาม	ผนังมีคราบน้ำ เล็กน้อย	เก่า แต่ยังอยู่ใน สภาพดี	เก่า มีจุดชำรุด	เก่า ผนัง หลังคา ชำรุด
สิ่งอำนวยความสะดวก	โดยรวมสมบูรณ์ พร้อมใช้งาน	โดยรวมโครงสร้าง สมบูรณ์ มีจุดชำรุด เล็กน้อย	โดยรวมโครงสร้าง ยังอยู่ในสภาพดี มี จุดชำรุดอื่นๆหลาย จุด	โดยรวมมีจุดชำรุด หลายจุด เครื่อง เล่นสนิมขึ้น เริ่มใช้ งานไม่ได้	โดยรวมเสื่อมสภาพ ใช้งานไม่ได้ รอกการ ทำลายหรือเปลี่ยน ทดแทน
จุดพักขยะและกำจัดขยะ	เรียบร้อยดี สะอาด	เริ่มมีขยะสะสม	ถังขยะไม่เรียบร้อย ขยะกองนอกถัง เล็กน้อย	ขยะเริ่มกองเป็นวง กว้าง สกปรก	ขยะกองสะสมเป็น จำนวนมาก สกปรก
บ่อน้ำบาดน้ำเสีย	ระบบสมบูรณ์ สภาพรอบๆสะอาด เรียบร้อย	ระบบสมบูรณ์ สภาพรอบๆมีหญ้า ขึ้นรกเล็กน้อย	ระบบสมบูรณ์ สภาพรอบๆไม่ เรียบร้อย	ระบบชำรุด ช้อง สภาพรอบๆไม่ เรียบร้อย	ระบบชำรุด ช้อง สกปรก สภาพรอบๆ ไม่เรียบร้อย



**แบบสัมภาษณ์ผู้บังคับบัญชาระดับกรม เกี่ยวกับโครงสร้าง และนโยบายการบริหารจัดการอาคารที่พักอาศัย  
ส่วนกลาง กองทัพอากาศ**

1) การกำหนดแผนการปฏิบัติงานดูแลรักษาอาคารฯแต่ละพื้นที่

.....  
.....

2) นโยบายการบูรณาการการดูแลอาคารที่พักอาศัยส่วนกลางร่วมกับหน่วยงานอื่นๆ

.....  
.....

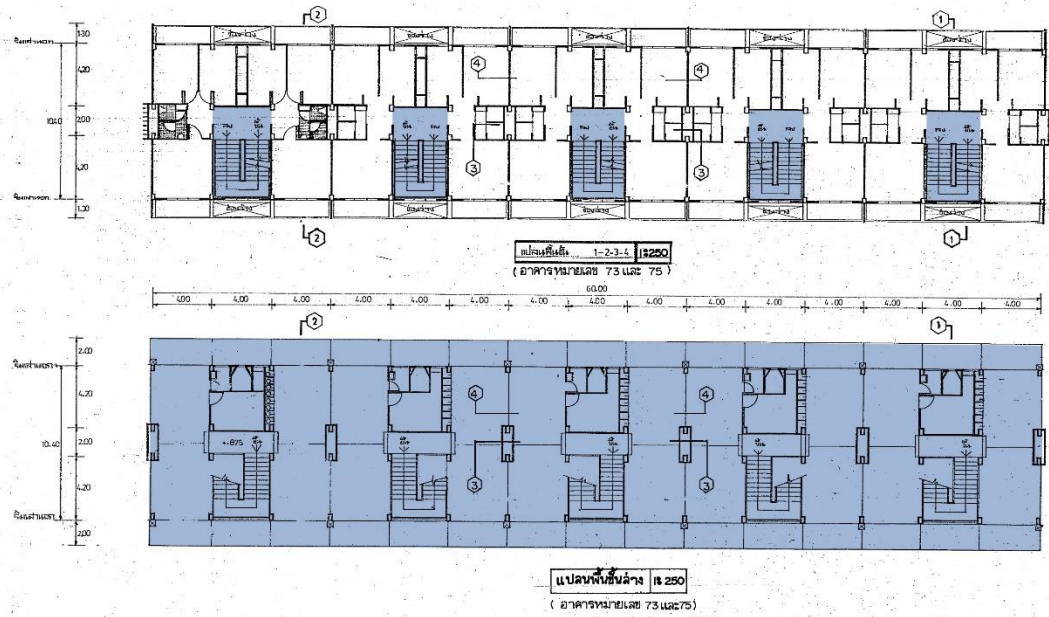
3) นโยบายการจัดสรรงบประมาณในการดูแลรักษาอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง

.....  
.....

4) นโยบายการฟื้นฟูสภาพอาคาร การเปลี่ยนแปลงทดแทนระบบและอุปกรณ์ การพัฒนาอาคารที่พักอาศัย  
ในระยะยาว

.....  
.....

### อาคารพักอาศัย 40 ครอบครัว

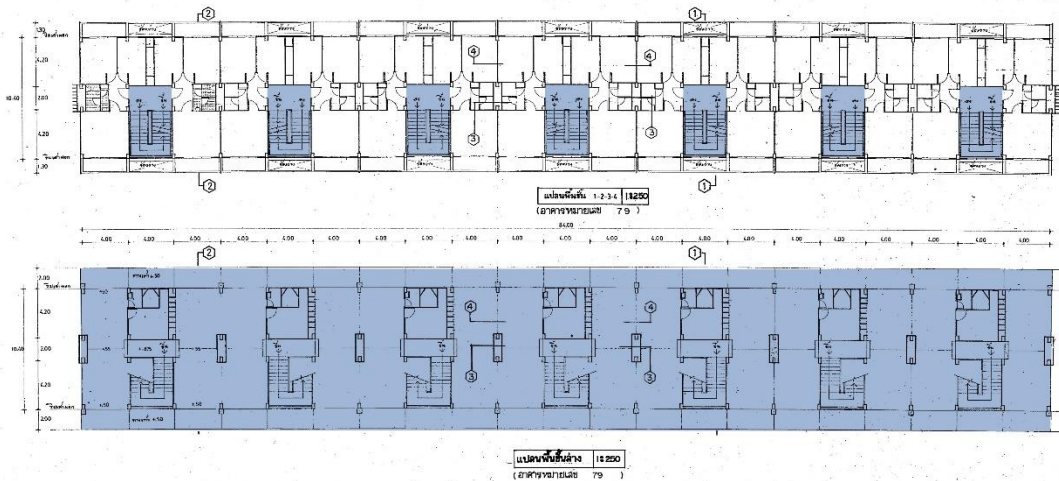


พื้นที่ส่วนกลางชั้นล่าง 873.6 ตร.ม.

พื้นที่ชั้น 1, 2, 3, 4, ดาดฟ้า ชั้นละ 173.6 ตร.ม.

รวมพื้นที่ส่วนกลางในอาคารทั้งหมด 1,741.6 ตร.ม.

### อาคารพักอาศัย 56 ครอบครัว

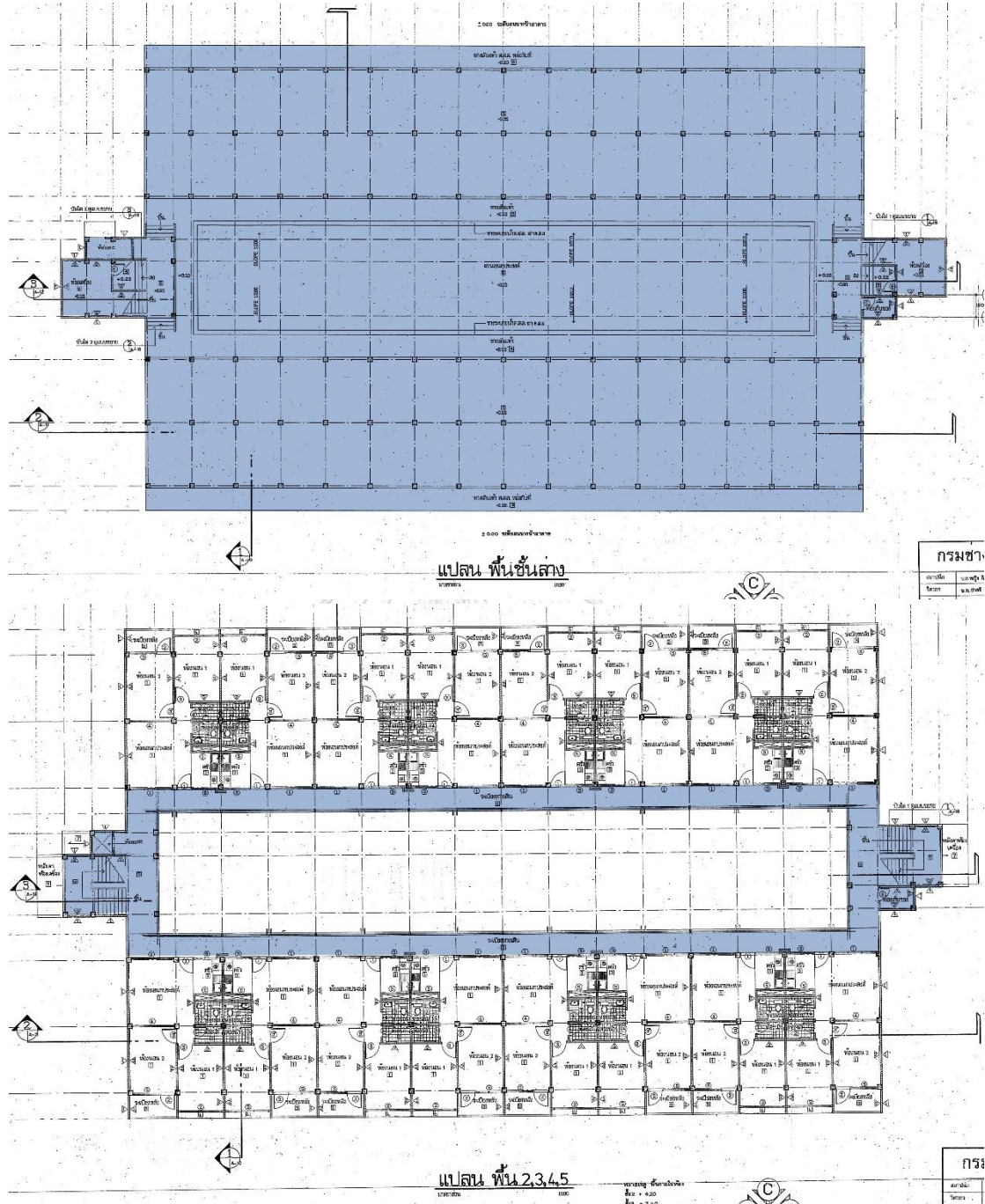


พื้นที่ส่วนกลางชั้นล่าง 624 ตร.ม.

พื้นที่ชั้น 1, 2, 3, 4, ดาดฟ้า ชั้นละ 124 ตร.ม.

รวมพื้นที่ส่วนกลางในอาคารทั้งหมด 1,741.6 ตร.ม.

อาคารพักอาศัย 64 ครอบครัว



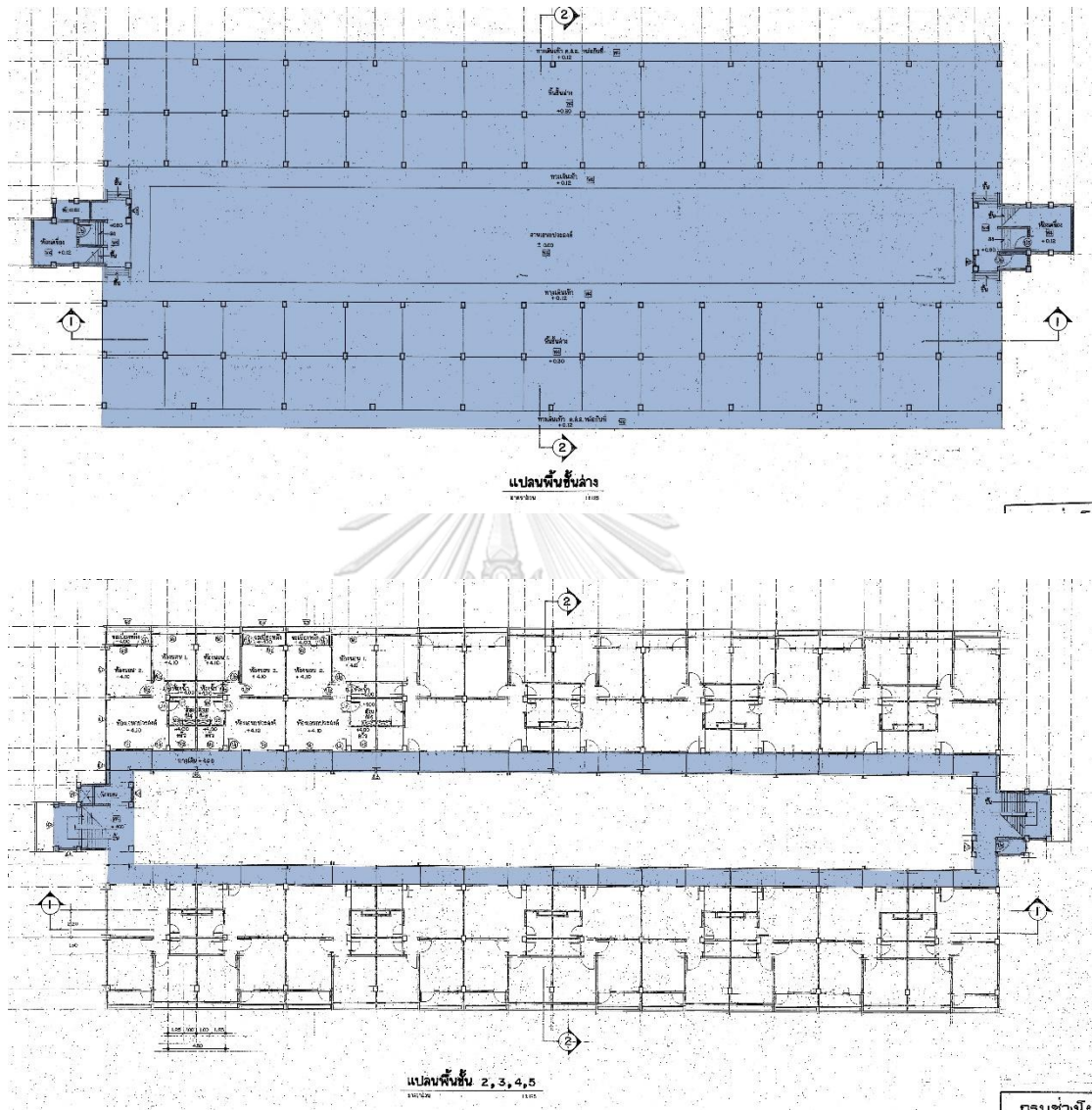
พื้นที่ส่วนกลางชั้นล่าง 1,736 ตร.ม.

พื้นที่ชั้น 2, 3, 4, 5 ชั้นละ 216.36 ตร.ม.

รวมพื้นที่ส่วนกลางในอาคารทั้งหมด 2,601.44 ตร.ม.



### อาคารพักอาศัย 80 ครอบครัว

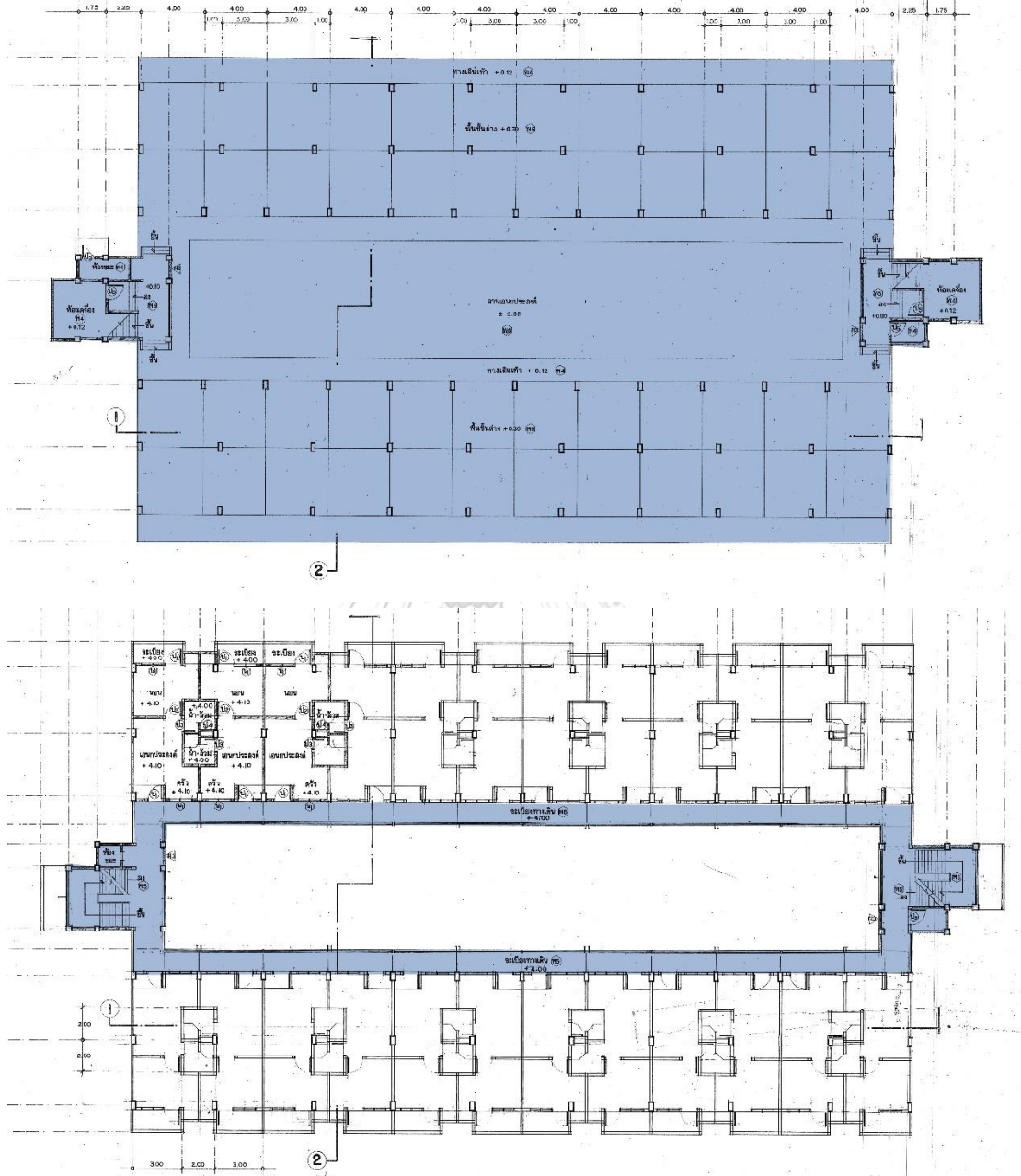


พื้นที่ส่วนกลางชั้นล่าง 2,100 ตร.ม.

พื้นที่ชั้น 2, 3, 4, 5 ชั้นละ 273.36 ตร.ม.

รวมพื้นที่ส่วนกลางในอาคารทั้งหมด 3,193.44 ตร.ม.

## อาคารพักอาศัย 96 ครอบครัว

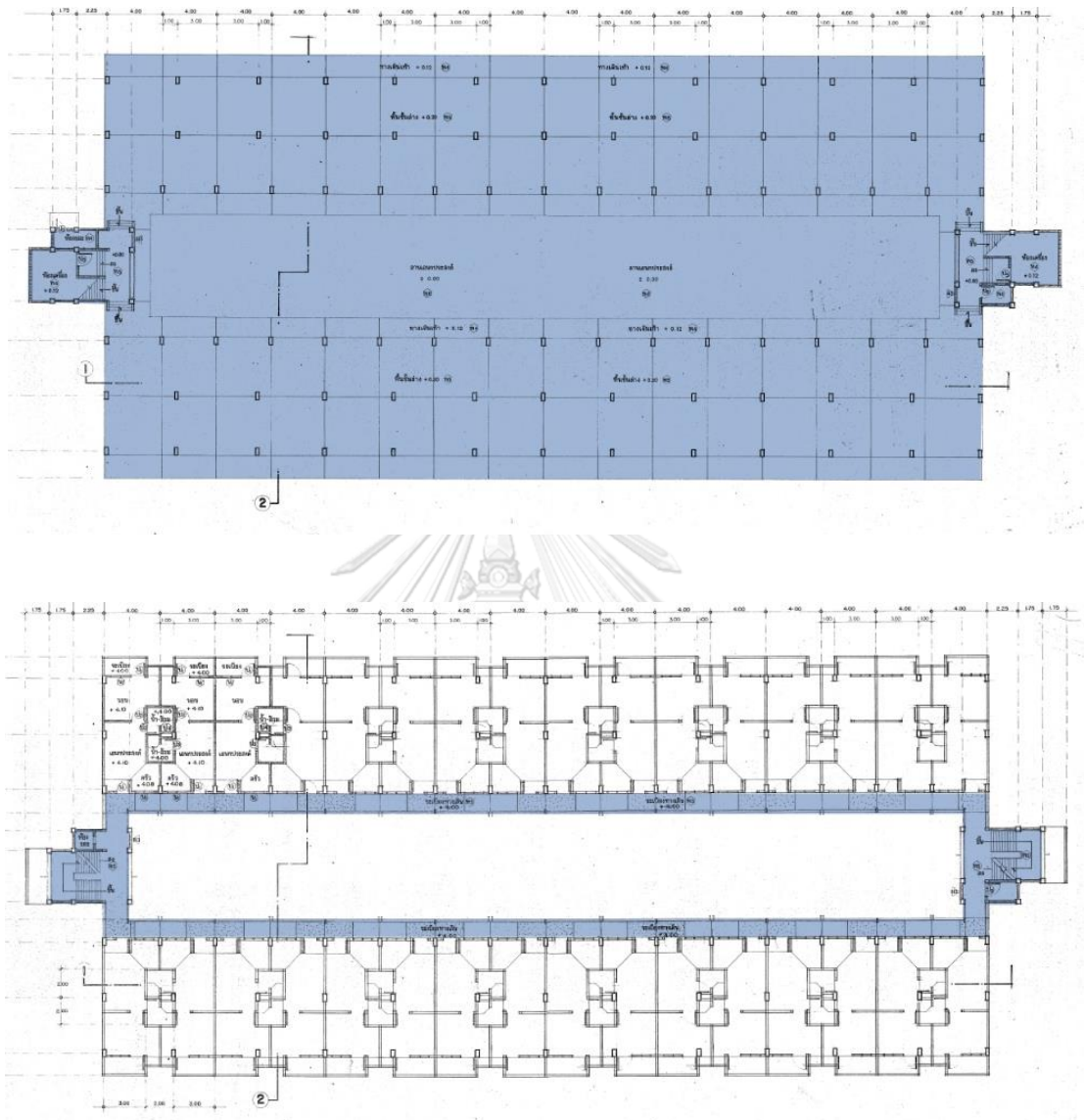


พื้นที่ส่วนกลางชั้นล่าง 1,440 ตร.ม.

พื้นที่ชั้น 2, 3, 4, 5 ชั้นละ 174.8 ตร.ม.

รวมพื้นที่ส่วนกลางในอาคารทั้งหมด 2,139.2 ตร.ม.

### อาคารพักอาศัย 128 ครอบครัว



พื้นที่ส่วนกลางชั้นล่าง 1,920 ตร.ม.

พื้นที่ชั้น 2, 3, 4, 5 ชั้นละ 213.2 ตร.ม.

รวมพื้นที่ส่วนกลางในอาคารทั้งหมด 2,772.8 ตร.ม.

## ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

เรือโทหญิง จิตพร ภูวนาถนรานุกูล เกิดเมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2532 ที่รัฐแมริแลนด์ สหรัฐอเมริกา สำเร็จการศึกษาระดับมัธยมศึกษาจากโรงเรียนจิตรลดา และปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิตจากคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ในปี 2556 ปัจจุบันรับราชการทหารเรือในตำแหน่ง นายช่าง แผนกอาคารและผังหลัก กองออกแบบกรมช่างโยธาทหารเรือ

