

การบริหารจัดการอาคารที่พักอาศัยที่พักรอกลาง กองทัพเรือ A Management of The Royal Thai Navy Public Accommodation

จิตพร ภูวนาถนรานูบาล, ไตรวัฒน์ วิริยะศิริ

ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

Jitporn Phuvanatanranubala, Triwat Viryasiri

Department of Architecture, Faculty of Architecture, Chulalongkorn University

Jitporn.b@gmail.com, traiwat.v@chula.ac.th

บทคัดย่อ

กองทัพเรือได้มีการจัดสร้างอาคารที่พักอาศัยส่วนกลางเพื่อเป็นสวัสดิการแก่ข้าราชการทหารเรือ ลูกจ้าง พนักงานราชการ และครอบครัว เพื่ออำนวยความสะดวกในการเดินทางหากมีการเรียกแถวหรือระดมพลเร่งด่วน ให้สามารถเข้าปฏิบัติงานในหน่วยงานได้ทันต่อเหตุการณ์ จากการสำรวจพบว่าอาคารที่พักอาศัยแต่ละพื้นที่มีองค์ประกอบที่แตกต่างกัน เช่น อายุอาคาร จำนวนอาคาร หน่วยงานที่ควบคุมดูแล และสภาพกายภาพที่แตกต่างกัน

การศึกษานี้จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาสภาพปัจจุบัน ข้อมูลการบริหารจัดการอาคารที่พักอาศัยส่วนกลางพื้นที่ต่าง ๆ โครงสร้างการบริหารจัดการ รูปแบบการจัดการที่เหมือนและแตกต่างกันในแต่ละพื้นที่ เพื่อเป็นประโยชน์ต่อการบริหารจัดการอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพเรือ ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น โดยอาศัยการรวบรวมข้อมูลจากเอกสาร การสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่สำนักงานควบคุมดูแลอาคารฯ และการสำรวจ พื้นที่กลุ่มอาคารที่พักอาศัยส่วนกลางที่ทำการศึกษา ได้แก่ พื้นที่ บางนา พื้นที่สุขสวัสดิ์ 26 พื้นที่ทุ่งมหาเมฆ พื้นที่บึงคอไห และพื้นที่สัดหีบ

จากการศึกษาพบว่า โครงสร้างการบริหารจัดการของหน่วยงาน แบ่งออกเป็นการบริหารจัดการโดยกรมส่วนกลาง ได้แก่ กรมสวัสดิการทหารเรือ และ การบริหารจัดการโดยหน่วยงานเฉพาะ ได้แก่ ฐานทัพเรือสัตหีบ และมีคณะกรรมการบ้านพักข้าราชการในกองทัพเรือที่ดำเนินการเกี่ยวกับอาคารบ้านพักข้าราชการ ปัจจุบันหน่วยควบคุมอาคารแต่ละพื้นที่เป็นผู้กำหนดแผนปฏิบัติการดำเนินงานดูแลรักษาอาคารแต่ละพื้นที่เอง จึงเป็นผลให้การดำเนินงานดูแลรักษาอาคารแต่ละพื้นที่มีแผนการดำเนินงานที่แตกต่างกัน โดยพื้นที่ที่มีการแบ่งหน้าที่เจ้าหน้าที่ชัดเจนส่งผลให้สภาพกายภาพโดยรวมของพื้นที่มีสภาพที่ดี มีความเรียบร้อยกว่าพื้นที่ที่ไม่มีการแบ่งหน้าที่เจ้าหน้าที่ชัดเจน รูปแบบเจ้าหน้าที่ที่เลือกใช้แตกต่างกัน ได้แก่ การใช้เจ้าหน้าที่ภายในสำนักงาน หรือการจัดจ้างบริษัทเอกชน งานรักษาความปลอดภัยและดูแลการจราจรในพื้นที่ซึ่งมีรูปแบบใช้เจ้าหน้าที่ภายในสำนักงาน หรือกำลังพลจาก กรม สท. และ รปภ. นอกจากนี้ยังมีงานพื้นสภาพอาคาร ซึ่งพื้นที่ส่วนใหญ่ยังมีปัญหาอุปสรรคคืองบประมาณที่จำกัดจึงไม่สามารถวางแผนการเปลี่ยนแปลงทดแทนระบบต่าง ๆ ในระยะยาวได้ โดยต้องขอรับการสนับสนุนเพิ่มเติมจากกองทัพเรือหรือหน่วยงานอื่น ๆ เพื่อพื้นสภาพอาคาร

การศึกษานี้สรุปได้ว่า โครงสร้างการบริหารจัดการที่แตกต่างกันมีผลต่อการวางแผนการดำเนินงานดูแลอาคาร การจัดสรรงบประมาณ และการขอรับการสนับสนุนเพิ่มเติม การดำเนินงานดูแลอาคารที่พักอาศัยมีรูปแบบที่แตกต่างกัน การเลือกใช้รูปแบบใดรูปแบบหนึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ ของพื้นที่นั้น ๆ โดยแต่ละรูปแบบมีข้อดี ข้อด้อยที่แตกต่างกัน การบูรณาการประสานงานกันระหว่างหน่วยงานมีความสำคัญต่อการบริหารจัดการให้เป็นมาตรฐานเดียวกัน

คำสำคัญ : อาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง, กองทัพเรือ, การบริหารจัดการ, ระบบกายภาพ, การบำรุงรักษา

Abstract

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

This study objects is aims to study current condition of Royal Thai Navy Public Accommodation, management information and management structure; the different or similar of management style. The purpose of this study is to develop the management performance of Royal Thai Navy Accommodation more efficiency. Base on the information, Royal Thai Navy Public Accommodation staffs' interview and by survey.

The study shows that the structure of management in each area is divided into two style, by Naval Welfare Department which has a responsibility in Central area (Bangkok) and by Sattahip Naval Base which has a responsibility in specific area which has a responsibility in Sattahip area. There is also Royal Thai Navy Public Accommodation Committee that chosen from the Officer in each area to manage the accommodation. Until now, all of the unit that have a responsibility for the Navy accommodation is still not integration to work together so the management of engineering/operation and maintenance services of each accommodation are difference. The good management area has shown the better physical environment than the bad management area and some of the areas have hired the security guards from outsource company but the others have been supported the security guards by Navy Security department so there are not the same standard. Moreover, the fire preventing system and the preventive maintenance can't be done on scheduled because of the lack of budget.

The conclusion of this study is the difference of management structure effect supervision planning, budget allocation and supporting. The supervision of each area has a different style and different factor that affect in each area. For example, ages of the accommodation, number of building, size of the area. Each supervision style has its pros and cons and the integration of management in each area is very important to initiate the standard of the Navy Accommodation.

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

บทนำ

กองทัพเรือได้มีการจัดสร้างอาคารที่พักอาศัยส่วนกลางเพื่อเป็นสวัสดิการแก่ข้าราชการทหารเรือ ลูกจ้าง พนักงานราชการ และครอบครัว ที่ไม่มีบ้านพักอาศัยเป็นของตนเองหรือของคู่สมรสอยู่ในพื้นที่ที่มีการจัดสร้างอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง เพื่ออำนวยความสะดวกในการเดินทางหากมีการเรียกแถวหรือระดมพลเร่งด่วน เพื่อให้สามารถเข้าปฏิบัติงานในหน่วยงานได้ทันต่อเหตุการณ์ พื้นที่กลุ่มอาคารที่พักอาศัยส่วนกลางที่ทำการศึกษามี 2 พื้นที่หลัก ได้แก่

1. พื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล

โดยจะทำการศึกษา 4 พื้นที่ ได้แก่ พื้นที่บางนา พื้นที่สุขสวัสดิ์ 26 พื้นที่ทุ่งมหาเมฆ และพื้นที่บุคคโล ดำเนินการดูแลรักษาโดยสำนักงานเจ้าหน้าที่ควบคุมดูแลอาคารที่พักอาศัยส่วนกลางกองทัพเรือแต่ละพื้นที่ กองการอาคารที่พัก กรมสวัสดิการทหารเรือ

2. พื้นที่สัตหีบ ดำเนินการดูแลรักษาโดยสำนักงานเจ้าหน้าที่ควบคุมดูแลอาคารที่พักอาศัยส่วนกลางของกองทัพเรือ พื้นที่สัตหีบ ฐานทัพเรือสัตหีบ

หน่วยงานเหล่านี้มีหน้าที่ดูแลรักษาสภาพแวดล้อมและอาคารที่พักอาศัยส่วนกลางของกองทัพเรือ และพื้นที่โดยรอบ ให้มีความเรียบร้อยตลอดจนการให้บริการซ่อมบำรุงอาคารที่พักอาศัย และสิ่งสาธารณูปโภคเบื้องต้น รวมทั้งการบริการต่าง ๆ แก่ผู้พักอาศัยในอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง

แนวคิดการบริหารทรัพยากรกายภาพสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม (เสรีชัย โชติพาณิชย์ ,2549) ที่ประกอบทั้งหน่วยพักอาศัยจำนวนมาก พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก พื้นที่ส่วนกลาง และระบบประกอบอาคารหรือระบบสาธารณูปโภค ควรเป็นไปอย่างเป็นระบบ มีทิศทางการทำงานที่ชัดเจน จุดมุ่งหมายของการบริหารทรัพยากรกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม ได้แก่ การบริหารและจัดการทรัพยากรกายภาพภายในโครงการฯ หรือทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นไปอย่างมีการวางแผนและจัดการอย่างเป็นระบบ เพื่อให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน คงมูลค่า มีการใช้งานอย่างคุ้มค่า ให้เกิดสุขและความพึงพอใจแก่ผู้อยู่อาศัย โดยขอบเขตการปฏิบัติงานด้านบริหารทรัพยากรกายภาพนั้น ได้แก่ งานดูแลและควบคุมการทำงานระบบประกอบอาคารและระบบสาธารณูปโภค งานบำรุงรักษา งานรักษาความสะอาด งานรักษาความปลอดภัย งานกำจัดแมลง และงานสุขอนามัย

อาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพเรือแต่ละพื้นที่มีลักษณะเป็นที่ดินขนาดใหญ่ ประกอบด้วยกลุ่มอาคารที่พักอาศัยหลายอาคารตั้งแต่ 9 - 49 อาคาร และมีพื้นที่ส่วนกลางเพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกันหลากหลาย เช่น ห้องออกกำลังกาย สนามเทนนิส ร้านค้า อาคารสโมสร ห้องสมุด ลานเอนกประสงค์ จากการสำรวจเบื้องต้นพบว่าสภาพอาคาร ระบบประกอบอาคาร และพื้นที่โดยรอบมีสภาพที่แตกต่างกัน บางพื้นที่มีสภาพทรุดโทรมและเสื่อมสภาพไปตามกาลเวลา ตามสภาพการใช้งาน การดูแลไม่ทั่วถึง ระบบรักษาความปลอดภัยยังไม่เพียงพอ งบประมาณในการดูแลรักษาอาคารที่พักอาศัยส่วนกลางมีจำกัด และไม่เพียงพอต่อการดูแลรักษาพื้นที่ องค์ประกอบอื่น ๆ ของอาคารที่พักอาศัยฯ มีความแตกต่างกันในแต่ละพื้นที่ เช่น การควบคุมดูแลจากหน่วยงานที่แตกต่างกัน วิธีการและแผนการดำเนินการที่แตกต่างกัน รวมถึงโครงสร้างหน่วยงานแต่ละที่มีความแตกต่างกัน อายุของอาคาร มีอายุการใช้งานตั้งแต่ 16 ปี ไปจนถึงมากกว่า 40 ปี

การศึกษาเรื่องนี้จะนำไปสู่ความรู้ ความเข้าใจ การบริหารจัดการอาคารที่พักอาศัยส่วนกลางพื้นที่ต่าง ๆ รูปแบบการบริหารจัดการที่เหมือนและแตกต่างกันในแต่ละพื้นที่ ปัจจัยที่เป็นอุปสรรคในการดูแลอาคารที่พักอาศัยส่วนกลางในปัจจุบัน เพื่อให้ได้มาซึ่งข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการบริหารจัดการอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพเรือ ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาข้อมูล สภาพปัจจุบัน และปัญหาของอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพเรือ
2. เพื่อศึกษาโครงสร้างการบริหารจัดการ แผนการบริหารจัดการ ของอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพเรือ

3. เพื่อศึกษาแนวคิด ทฤษฎี ที่เกี่ยวข้อง และวิเคราะห์การบริหารจัดการ และการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพของอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพเรือ
4. เพื่อสรุปผล ประเด็นสำคัญต่าง ๆ รวมทั้งมีข้อเสนอแนะ

วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยนี้เป็นการศึกษาเชิงประจักษ์ (Empirical Research) ของการบริหารจัดการอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพเรือ โดยศึกษาจากเอกสาร การสำรวจสภาพ และการสัมภาษณ์ผู้เกี่ยวข้องกับการดูแลอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง แล้วนำข้อมูลมาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบ เพื่อสรุปผลการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ ซึ่งประกอบด้วย

1. ขั้นตอนดำเนินการวิจัย โดยแบ่งขั้นตอนดำเนินการวิจัย ดังนี้

ขั้นตอนที่ 1 ศึกษาข้อมูลเบื้องต้นและทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นฐานข้อมูลในการศึกษาการบริหารจัดการอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพเรือ ดังต่อไปนี้

- 1) เก็บข้อมูลเบื้องต้นเกี่ยวกับอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพเรือ
- 2) ศึกษาระเบียบกองทัพอากาศว่าด้วยการพักอาศัยในอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง พ.ศ.๒๕๕๓ และคำสั่งกองทัพอากาศที่ ๔๒๖/๒๕๕๗ เรื่อง แต่งตั้งคณะกรรมการบ้านพักข้าราชการในกองทัพเรือ
- 3) ศึกษาแนวคิดและทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการ และการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ
- 4) งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ขั้นตอนที่ 2 กำหนดประเด็นปัญหาเกี่ยวกับการบริหารจัดการอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง และกำหนดขอบเขตของการศึกษาอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพเรือ

ขั้นตอนที่ 3 รวบรวมข้อมูล เอกสาร สำรวจสภาพ และสัมภาษณ์ผู้เกี่ยวข้อง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาโครงสร้างการบริหารจัดการ การดำเนินงานดูแลรักษาอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพเรือ ในพื้นที่ต่าง ๆ ปัญหาอุปสรรคในการบริหารจัดการ การสัมภาษณ์ใช้วิธีการเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง โดยใช้แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างและมีรูปแบบของข้อคำถามแบบปลายเปิด

ขั้นตอนที่ 4 นำข้อมูลที่ได้จากการศึกษาทั้งหมดมาทำการวิเคราะห์ประกอบกับข้อมูลจากการทบทวนวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง และทำการสรุปผล โดยการสรุปเปรียบเทียบและการสรุปข้อมูลเชิงบรรยาย และเสนอแนะ

2. เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล แบ่งออกเป็น 2 รูปแบบ ได้แก่

- 1) แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง โดยมีรูปแบบของข้อคำถามปลายเปิด แบ่งออกเป็น 2 ชุด ดังนี้
 - (1) แบบสัมภาษณ์ชุดที่ 1 สำหรับสัมภาษณ์ผู้ที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมดูแลอาคารที่พักอาศัย เพื่อหาข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานดูแลรักษาอาคารที่พักอาศัย โครงสร้างการปฏิบัติงานในสำนักงานพื้นที่ต่าง ๆ โดยมีประเด็นดังนี้
 1. ข้อมูลทั่วไปของอาคารที่พักอาศัย
 2. ข้อมูลการบริหารจัดการ เช่น โครงสร้างของสำนักงาน อัตรากำลังพล การดำเนินงานดูแลรักษาอาคารต่าง ๆ
 3. ข้อมูลด้านงบประมาณ
 - (2) แบบสัมภาษณ์ชุดที่ 2 สำหรับสัมภาษณ์ผู้บังคับบัญชาระดับกรม เพื่อหาข้อมูลเกี่ยวกับการกำหนดนโยบายการก่อสร้าง นโยบายการดูแลและพัฒนา นโยบายการจัดสรรงบประมาณของอาคารที่พักอาศัย นโยบายการกำหนดแผนปฏิบัติงานของแต่ละสำนักงานฯ โดยมีประเด็นคำถามดังนี้
 1. การกำหนดแผนการปฏิบัติงานดูแลรักษาอาคารแต่ละพื้นที่
 2. นโยบายการบูรณาการการดูแลอาคารที่พักอาศัยส่วนกลางร่วมกับหน่วยงานอื่น ๆ
 3. นโยบายการจัดสรรงบประมาณในการดูแลรักษาอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง

4. นโยบายการฟื้นฟูสภาพอาคาร การเปลี่ยนทดแทนระบบและอุปกรณ์ การพัฒนาอาคารที่พัก ในระยะยาว

2) แบบสำรวจ โดยผู้วิจัยได้เก็บข้อมูลกายภาพของอาคาร และระบบต่าง ๆ โดยวิธีการสังเกต ภาพถ่าย แต่ละพื้นที่

3. ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

การวิจัยนี้จะทำการศึกษาการจัดการอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพเรือ 5 พื้นที่ ได้แก่ พื้นที่บางนา พื้นที่สุขสวัสดิ์ 26 พื้นที่ทุ่งมหาเมฆ พื้นที่บุคคโล และพื้นที่สัดหีบ โดยทำการศึกษาสภาพพื้นที่ สภาพอาคาร โครงสร้างการบริหารจัดการ ข้อมูลด้านงบประมาณ และการดำเนินงานดูแลอาคารต่าง ๆ ตามหลักการบริหารทรัพยากรกายภาพ

ผลการศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูล

1. ข้อมูลกายภาพของอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพเรือ

ตาราง 1 แสดงข้อมูลกายภาพของอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพเรือ

	พื้นที่กรุงเทพ และปริมณฑล				พื้นที่สัดหีบ
	บางนา	สุขสวัสดิ์ 26	ทุ่งมหาเมฆ	บุคคโล	
อายุอาคาร	31	16	41	30	17-26
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
รวมขนาดที่ดิน	140 ไร่ 3 งาน	72 ไร่	73 ไร่	37 ไร่	150 ไร่
พื้นที่ส่วนกลางภายในอาคาร (ตร.ม)	83,161.24	47,190.04	21,079.84	19,241.44	114,972
พื้นที่ส่วนกลางภายนอกอาคาร (ตร.ม)	163,081.6	81,459	102,906.6	44,124.6	161,834
พื้นที่ส่วนกลางทั้งหมด (ตร.ม)	246,242.84	128,649.04	123,986.44	63,366.04	276,806

อายุอาคาร แบ่งเป็น 2 กลุ่ม คือ 1) อาคารที่มีอายุ 15-29 ปี คือ อาคารในพื้นที่สุขสวัสดิ์ 26 พื้นที่สัดหีบ 2) อาคารที่มีอายุ 30 ปีขึ้นไป คือ อาคารในพื้นที่บางนา พื้นที่ทุ่งมหาเมฆ และพื้นที่บุคคโล

จากการศึกษาแนวคิดเกี่ยวกับการบริหารอาคารชุดพักอาศัย ช่วงอายุอาคารทั้ง 2 กลุ่มอยู่ในช่วงที่ควรดำเนินการบูรณะฟื้นฟูสภาพอาคาร เช่น ทาสีผนังรอบนอกอาคาร ตรวจสอบความแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร เปลี่ยนสายไฟ เปลี่ยนเครื่องกำเนิดไฟฟ้า เปลี่ยนทดแทนปั๊มน้ำและท่อน้ำ เปลี่ยนสายไฟ เปลี่ยนเครื่องสูบน้ำ เปลี่ยนทดแทนถังดับเพลิงและระบบฉีดน้ำดับเพลิง เพื่อคงสภาพให้อยู่ในสภาพดี มีความปลอดภัย พร้อมใช้งานอยู่เสมอ

จำนวนอาคาร แบ่งออกได้เป็น 2 กลุ่ม คือ 1) จำนวนอาคาร 1-20 อาคาร คือ พื้นที่ทุ่งมหาเมฆ และพื้นที่บุคคโล

2) จำนวนอาคาร 20 อาคารขึ้นไป คือ พื้นที่บางนา พื้นที่สุขสวัสดิ์ 26 และพื้นที่สัดหีบ

ขนาดที่ดิน แบ่งออกได้เป็น 3 กลุ่ม คือ 1) ที่ดินขนาดต่ำกว่า 50 ไร่ คือ พื้นที่บุคคโล

2) ที่ดินขนาด 51-100 ไร่ คือ พื้นที่สุขสวัสดิ์ และพื้นที่ทุ่งมหาเมฆ

3) ที่ดินขนาด 101 ไร่ขึ้นไป คือ พื้นที่บางนา และพื้นที่สัดหีบ

พื้นที่ส่วนกลาง แบ่งออกได้เป็น 3 กลุ่ม คือ 1) พื้นที่ขนาดต่ำกว่า 100,000 ตารางเมตร คือ พื้นที่บุคคโล

2) พื้นที่ขนาด 100,001-200,000 ตารางเมตร คือ พื้นที่สุขสวัสดิ์ และพื้นที่ทุ่งมหาเมฆ

3) พื้นที่ขนาด 200,000 ตารางเมตรขึ้นไป คือ พื้นที่บางนา และพื้นที่สัดหีบ

2. การวิเคราะห์สภาพกายภาพของอาคารที่พัก และบริเวณโดยรอบ สัมพันธ์กับการดำเนินงานดูแลอาคาร

จากการสำรวจสภาพและการดำเนินงานดูแลอาคารที่พัก พบว่า สามารถแบ่งกลุ่มสภาพอาคารออกเป็น 2 กลุ่ม ดังนี้

2.1 สภาพกายภาพที่มีผลจากการดำเนินงานระยะสั้น

สภาพกายภาพที่มีผลมาจากการดำเนินงานดูแลอาคารที่เป็นงานเชิงจัดการ (Operational) เกิดขึ้นเป็นประจำ งานบริการด้านอาคาร ได้แก่ งานรักษาความสะอาด งานดูแลภูมิสถาปัตยกรรม งานกำจัดขยะ งานรักษาความปลอดภัยและจราจร และงานบริการอื่น ๆ เพื่อสภาพแวดล้อมภายในอาคารที่พักที่ดี

2.1.1 สภาพและการดำเนินงานรักษาความสะอาด ของช่องทางเดิน ได้ทุน ภูมิสถาปัตยกรรม ถนนและทางเท้า และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ

ตาราง 2 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างสภาพและการดำเนินงานรักษาความสะอาด ภูมิสถาปัตยกรรม และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ

	จนท. ภายใน สน.	บริษัท เอกชน	ข้อดี	ข้อด้อย	สภาพช่องทางเดิน ได้ทุน สิ่งอำนวยความสะดวก	สภาพ ภูมิ- สถาปัตยกรรม
พื้นที่บางนา	✓		- ราคาถูกกว่า - ปฏิบัติงานได้หลากหลายตามที่ได้รับคำสั่ง - ควบคุมรายคนได้ง่าย	- อุปกรณ์ทันสมัย - มีการตรวจงานทุกเดือน - ควบคุมคุณภาพโดยรวมได้ง่าย - ทางสำนักงานไม่ต้องจัดการวางแผนให้ - เวลางาน จันทร์-เสาร์	โดยรวมสะอาดดี ได้ทุน บางอาคารมีของวาง	แย่มาก ขึ้นรถ
พื้นที่สุขสวัสดิ์ 26	✓				โดยรวมสะอาดดี ได้ทุน บางอาคารมีของวาง	ดี ต้นไม้ หญ้า ตัดเรียบร้อยดี
พื้นที่ทุ่งมหาเมฆ	✓				โดยรวมสะอาดดี ได้ทุน บางอาคารมีของวาง	ดี ต้นไม้ หญ้า ตัดเรียบร้อยดี
พื้นที่ปทุมธานี	✓				โดยรวมสะอาดดี ได้ทุน บางอาคารมีของวาง	ดี ต้นไม้ หญ้า ตัดเรียบร้อยดี
พื้นที่สีตึก		✓	- ความกระตือรือร้นน้อยกว่า - ทางสำนักงานต้องดูแล อุปกรณ์และแผนงานเอง - เวลางานแค่ จันทร์-ศุกร์	- ควบคุมรายคนได้ยาก ต้องรายงานกับหัวหน้าจากบริษัทเท่านั้น - ราคาแพงกว่า - ขอบเขตการทำงานจำกัด	โดยรวมสะอาดดี	ดี ต้นไม้ หญ้า ตัดเรียบร้อยดี

สภาพความสะอาด ช่องทางเดิน สิ่งอำนวยความสะดวก โดยรวมแล้วทุกพื้นที่ทำความสะอาดเรียบร้อยดี แต่บริเวณทางเดิน และได้ทุนหลายอาคารยังมีการใช้งานผิดประเภทคือการนำสิ่งของมาวางเกะกะ

สภาพภูมิสถาปัตยกรรม แบ่งออกเป็น 3 ลักษณะ คือ

- สภาพดี ต้นไม้ และสนามหญ้า มีการตัดแต่ง ดูแลอย่างดี ได้แก่ พื้นที่สุขสวัสดิ์ 26 พื้นที่ทุ่งมหาเมฆ พื้นที่ปทุมธานี และพื้นที่สีตึก
- สภาพแย่มาก มีหญ้าขึ้นรก ไม่ได้รับการดูแล ได้แก่ พื้นที่บางนา

งานดูแลรักษาความสะอาด ดูแลภูมิสถาปัตยกรรม ถนนและทางเท้า และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ

แบ่งออกเป็น 2 ลักษณะ คือ

- ใช้เจ้าหน้าที่ภายในสำนักงาน ได้แก่ สำนักงานพื้นที่บางนา สุขสวัสดิ์ 26 ทุ่งมหาเมฆ และปทุมธานี
ข้อดี ราคาถูกกว่า สามารถปฏิบัติงานได้หลากหลายกว่าตามที่ได้รับคำสั่ง ควบคุมรายคนได้ง่าย
ข้อด้อย ความกระตือรือร้นน้อยกว่า และทางสำนักงานต้องดูแลเรื่องอุปกรณ์และแผนงานเอง เวลางานจันทร์-ศุกร์
- ว่าจ้างบริษัทเอกชน ได้แก่ สำนักงานพื้นที่สีตึก
ข้อดี อุปกรณ์ทันสมัย มีการตรวจงานทุกเดือน ควบคุมคุณภาพโดยรวมได้ง่าย ทางสำนักงานไม่ต้องจัดการวางแผนให้ และเวลางานจันทร์-เสาร์
ข้อด้อย ควบคุมรายคนได้ยาก ต้องรายงานกับหัวหน้าจากบริษัทเท่านั้น ราคาแพงกว่า ขอบเขตการทำงานจำกัด

2.1.2 สภาพจุดพักขยะและการดำเนินงานกำจัดขยะและของเสีย

ตาราง 3 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างสภาพจุดพักขยะและการดำเนินงานกำจัดขยะและของเสีย

	รขยะ เก็บตาม อาคาร	จนท.ภายในรวบรวมขยะไปจุด พัก รขยะมาเก็บที่จุดรวม + ตั้งเตาเผาขยะ	จ้างบ.เอกชน/คนงาน รวบรวมขยะไปจุดพัก รขยะมาเก็บที่จุดรวม	สภาพจุดรวมขยะของ อาคาร	สภาพจุดพักขยะรวมและ กำจัดขยะ
พื้นที่บางนา		✓		ไม่เรียบร้อย ถังขยะล้น ห้องขยะล้น	ไม่เรียบร้อย ขยะกอง สกปรก
พื้นที่สุขสวัสดิ์ 26			✓	พอใช้ บางถังมีขยะล้น	เรียบร้อยดี
พื้นที่ทุ่งมหาเมฆ	✓			ดี ถังขยะวางเรียบร้อย	-
พื้นที่บุคคโล	✓			ดี ถังขยะวางเรียบร้อย	-
พื้นที่สัดหีบ			✓	พอใช้ บางถังมีขยะล้น	เรียบร้อย สะอาดดี

สภาพจุดรวมขยะของอาคาร แบ่งเป็น 3 ลักษณะ คือ

- เรียบร้อยดี ถังขยะวางเรียบร้อย สะอาด ไม่มีขยะล้นออกนอกถัง ได้แก่ พื้นที่ทุ่งมหาเมฆ และพื้นที่บุคคโล
- พอใช้ ถังขยะบางถังมีขยะล้นออกนอกถัง ได้แก่ พื้นที่สุขสวัสดิ์ 26 และพื้นที่สัดหีบ
- ไม่เรียบร้อย ถังขยะมีขยะล้นออกนอกถัง บางจุดไม่มีถังขยะ ห้องพักขยะมีขยะล้นออกมา ได้แก่ พื้นที่บางนา

สภาพจุดพักขยะ แบ่งออกเป็น 2 ลักษณะ คือ

- สภาพสะอาดเรียบร้อยดี ถังขยะเรียงเป็นระเบียบ สะอาดเรียบร้อย ได้แก่ พื้นที่สุขสวัสดิ์ 26 และพื้นที่สัดหีบ
- สภาพไม่เรียบร้อย มีขยะกอง สกปรกในบริเวณจุดพักขยะ ได้แก่ พื้นที่บางนา

ความสัมพันธ์ระหว่างสภาพจุดรวมขยะและงานกำจัดขยะและของเสีย

จากการสำรวจสภาพจุดพักขยะของอาคาร และจุดพักขยะรวมและกำจัดขยะ สัมพันธ์กับงานกำจัดขยะ พบว่า

- พื้นที่ที่มีรขยะมาเก็บตามอาคาร ได้แก่ พื้นที่ทุ่งมหาเมฆและพื้นที่บุคคโล จุดพักขยะของอาคารจะอยู่ในสภาพดี
- พื้นที่ที่มีการจ้างบริษัทเอกชนหรือคนงานมารวบรวมขยะตามอาคารไปไว้ที่จุดพัก และให้รขยะมาเก็บที่จุดรวม ได้แก่ พื้นที่สุขสวัสดิ์ 26 และพื้นที่สัดหีบ จุดพักขยะของอาคารจะอยู่ในสภาพพอใช้ มีขยะล้นบางถัง เนื่องจากจำนวนอาคารที่มากอาจทำให้การเก็บมีความล่าช้า จุดพักขยะรวมมีสภาพที่ดี
- พื้นที่ที่ให้เจ้าหน้าที่ภายในสำนักงานเป็นผู้รวบรวมขยะตามอาคารมาไว้ที่จุดพักขยะรวม ส่วนหนึ่งให้รขยะมาเก็บที่จุดรวม อีกส่วนเจ้าหน้าที่จะทำการเผาขยะเอง ได้แก่ พื้นที่บางนา จุดพักขยะอยู่ในสภาพไม่เรียบร้อย ถังขยะล้น ห้องขยะล้น จุดพักขยะรวมมีสภาพไม่เรียบร้อย มีขยะกองสะสม เนื่องจากจำนวนอาคารที่มาก ภาระงานของเจ้าหน้าที่ภายในสำนักงานที่ต้องทำหลายหน้าที่

2.1.3 การดำเนินงานรักษาความปลอดภัย และการดูแลการจราจรในพื้นที่ ประกอบด้วย

1. เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย แบ่งออกเป็น 2 รูปแบบ คือ

- ใช้เจ้าหน้าที่ภายในสำนักงาน ซึ่งเป็นลูกจ้างชั่วคราว ได้แก่ พื้นที่สุขสวัสดิ์ 26 ทุ่งมหาเมฆ และบุคคโล
 - ขอรับการสนับสนุนกำลังพลจาก กรม สท. หรือ รปภ.รฐ. ซึ่งเป็นพลทหาร/จ่าทหาร ได้แก่ พื้นที่บางนา และสัดหีบ
- ข้อดี มีความน่าเกรงขาม หรือภาพลักษณ์ที่เป็นทหาร ทำให้เกิดความเชื่อมั่นมากกว่า การระงับเหตุหรือการตรวจค้น จะทำได้คล่องแคล่วกว่า

จากการสัมภาษณ์ การเลือกรูปแบบขึ้นอยู่กับขนาดของพื้นที่ และที่ตั้งของพื้นที่ ว่าอยู่ใกล้ชุมชนพลเรือน หรืออยู่ติดเขตทหาร ความเข้มข้นของภาพลักษณ์ก็จะขึ้นอยู่กับที่ตั้งพื้นที่ บางสำนักงานเคยว่าจ้าง รปภ. จากบริษัทเอกชน แต่ยกเลิก

เนื่องจากควบคุมยาก ไม่มีระเบียบวินัย และทางเอกชนไม่เข้าใจขนบธรรมเนียมของทหาร ทั้งในเรื่องการทำความเคารพ ระบบอาวุธ

2. CCTV มีการติดตั้งทุกพื้นที่ และช่วยในการ ปรก.ได้อย่างมาก

3. การ ปรก. การขึ้น-ลงอาคารแต่ละอาคาร แบ่งออกเป็น 3 รูปแบบ คือ

- ระบบ Key Card ได้แก่ พื้นที่สุขสวัสดิ์ 26 และบุคคล โดยแจกการ์ดให้แต่ละห้องไว้ใช้ขึ้น-ลงอาคาร

ข้อดี สามารถคัดกรองการขึ้น-ลงอาคารได้ในระดับหนึ่ง

ข้อด้อย ผู้ที่ไม่ได้เป็นผู้พักอาศัยแต่มีการ์ด สามารถขึ้น-ลงอาคารได้ เกิดปัญหาการปล่อยห้องพักให้บุคคลภายนอกเข้าอาศัยได้

- ระบบ Scan นิ้วมือ ได้แก่ พื้นที่สตั๊ปป โดยให้ผู้พักอาศัยทั้งหมดไปสแกนนิ้วมือที่สำนักงานเพื่อเก็บข้อมูล

ข้อดี สามารถป้องกันผู้ที่ไม่ใช่ผู้พักอาศัย ขึ้น-ลงอาคารโดยที่ไม่มีผู้พักมาเปิดประตูให้ ลดปัญหาการปล่อยห้องให้บุคคลภายนอกเข้าอาศัย

- ไม่มีการ ปรก. ทางขึ้น-ลงอาคาร ได้แก่ พื้นที่บางนา และทุ่งมหาเมฆ ด้วยงบประมาณที่จำกัด และแบบของอาคารที่ไม่สะดวกต่อการติดประตูเข้า-ออก

ข้อด้อย ไม่สามารถป้องกันผู้ที่ไม่ใช่ผู้พักอาศัย ขึ้น-ลงอาคารได้ อาจเกิดความไม่ปลอดภัยแก่ผู้พักอาศัยและทรัพย์สินได้

2.1.4 งานบำรุงรักษาอาคารและระบบประกอบอาคาร

ในส่วนของการบำรุงรักษาอาคารและระบบประกอบอาคาร จากการสัมภาษณ์ ทุกพื้นที่ที่มีการดำเนินการที่คล้ายกัน คือ มอบหมายให้เจ้าหน้าที่ภายในสน.ทำหน้าที่ดูแลตรวจตราอุปกรณ์และระบบเบื้องต้นประจำวัน ในกรณีพบปัญหาไม่ร้ายแรงสามารถทำการบำรุงรักษาเองในระดับหน่วย แต่หากต้องใช้ผู้เชี่ยวชาญ สำนักงานจะจ้างบริษัทเอกชนหรือหน่วยงานอื่น ๆ มาทำการบำรุงรักษาระบบ

2.1.5 งานรักษาความปลอดภัยด้านอัคคีภัย

ทุกพื้นที่มีถังดับเพลิงติดตั้งไว้ในอาคาร มีการตรวจตราและนำถังไปเติมที่กรมวิทยาศาสตร์เป็นประจำ แต่ตัวถังมีความเสื่อมสภาพเล็กน้อย การซ้อมดับเพลิงและอพยพหนีทั้งแบบประจำสัปดาห์ ประจำเดือน และประจำปี โดยซ้อมเฉพาะเจ้าหน้าที่สำนักงาน ยังไม่มีการซ้อมร่วมกับผู้พักอาศัย

2.2 สภาพกายภาพที่มีผลจากการดำเนินงานระยะยาว

สภาพกายภาพที่มีผลจากการดำเนินงานดูแลอาคารที่เป็นงานเชิงกลยุทธ์ (Strategic) ในส่วนของการระยะยาว การดำเนินโครงการที่ต้องอาศัยระยะเวลาดำเนินงาน ได้แก่ งานฟื้นฟูสภาพอาคาร การเปลี่ยนแปลงทดแทนอุปกรณ์และระบบต่าง ๆ เพื่อให้อาคารที่พักกลับมามีสภาพสมบูรณ์เหมือนตอนเริ่มเปิดให้อยู่เสมอ

2.2.1 สภาพกายภาพต่าง ๆ

ผนังรอบนอกอาคาร จากการสัมภาษณ์ งานที่มีการดำเนินงานและส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์ของอาคารชัดเจน คืองานทาสีอาคาร ซึ่งจากการสำรวจ แบ่งเป็น 3 ลักษณะ คือ

- สภาพดี ได้รับการทาสีใหม่ ซ่อมรอยแตกร้าวที่ผนังอาคาร หรือสีเดิมแต่ไม่มีคราบน้ำหรือรอยแตกร้าว ได้แก่ พื้นที่สุขสวัสดิ์ 26 พื้นที่บุคคล และพื้นที่สตั๊ปป
- สภาพพอใช้ สีจางเล็กน้อย ผนังมีคราบน้ำเล็กน้อย แต่โดยรวมยังอยู่ในสภาพดี ได้แก่ พื้นที่ทุ่งมหาเมฆ
- เสื่อมสภาพ สีจางและหลุดลอก คราบน้ำเยอะ ได้แก่ พื้นที่บางนา

ระบบประกอบอาคาร โดยรวมทุกพื้นที่ที่มีสภาพเก่า และทรุดโทรม ระบบท่อน้ำรั่ว สนิมขึ้น เนื่องด้วยอายุอาคารที่อยู่ในช่วงวงจรที่ต้องมีการเปลี่ยนแปลงทดแทนระบบ ตู้ดับเพลิงประจำอาคารทุกพื้นที่ที่มีสภาพชำรุด อุปกรณ์โดนขโมย ไม่มีสายดับเพลิง จาก

การสัมภาษณ์การดำเนินงาน แต่ละพื้นที่ไม่สามารถการวางแผนงบประมาณและการดำเนินการทั้งในระยะยาวเพื่อเปลี่ยนแปลงระบบ เนื่องจากงบประมาณที่จำกัด ทำให้ต้องนำงบประมาณไปดำเนินการในส่วนอื่น ๆ ก่อน

ถนนและทางเท้า แบ่งออกเป็น 2 ลักษณะ คือ

- สภาพดี ได้แก่ พื้นที่สุขสวัสดิ์ 26 พื้นที่บุคคลโล และพื้นที่สัดหีบ
- เสื่อมสภาพ ขำรุดหลายจุด เป็นอุปสรรคต่อการสัญจรอย่างมาก ได้แก่ พื้นที่บางนา ส่วนพื้นที่ทุ่งมหาเมฆ ทางเท้า ขำรุดหลายจุด ไม่สามารถเดินผ่านได้สะดวก

โรงจอดรถ แบ่งออกเป็น 2 ลักษณะ คือ

- สภาพดี ไม่มีจุดขำรุด ได้แก่ พื้นที่สัดหีบ
- เสื่อมสภาพ โครงสร้างขำรุด ขึ้นสนิม อาจเป็นอันตรายได้ ได้แก่ พื้นที่บางนาและบุคคลโล

สิ่งอำนวยความสะดวก โดยรวม แบ่งออกเป็น 2 ลักษณะ คือ

- สภาพดี พร้อมใช้งาน มีการดูแลให้มีสภาพดี ได้แก่ พื้นที่สุขสวัสดิ์ 26 พื้นที่บุคคลโล และพื้นที่สัดหีบ
- เสื่อมสภาพ มีสภาพทรุดโทรม เก่า ขาดการดูแล ได้แก่ พื้นที่บางนา และพื้นที่ทุ่งมหาเมฆ

2.2.2 ปัจจัยที่มีผลต่อการดำเนินงานระยะยาว

โครงสร้างการบริหารจัดการ แบ่งออกเป็น 2 ลักษณะ คือ

- 1) บริหารจัดการโดยกรมส่วนกลาง ได้แก่ กรมสวัสดิการทหารเรือ โดยสำนักงานเจ้าหน้าที่ควบคุมดูแลอาคารที่พักอาศัย ส่วนกลางพื้นที่บางนา สุขสวัสดิ์ 26 ทุ่งมหาเมฆ และบุคคลโล(ชั้นยศนาวาตรี-โท) อยู่ภายใต้การบังคับบัญชาของกองการ อาคารที่พัก(ชั้นยศนาวาเอก) กรมสวัสดิการทหารเรือ(ชั้นยศพลเรือตรี) กรมส่งกำลังบำรุง(ชั้นยศพลเรือโท) และ กองทัพเรือ ตามลำดับ โดยตามโครงสร้างกองทัพเรือ กรมสวัสดิการทหารเรือเป็นกรมส่วนยุทธบริการ ซึ่งไม่มีหน่วย ปฏิบัติขึ้นตรง ทำให้การปฏิบัติงานดูแลอาคารต่าง ๆ ต้องอาศัยการสนับสนุนจากกองทัพเรือโดยตรง
- 2) บริหารจัดการโดยหน่วยงานเฉพาะ ได้แก่ ฐานทัพเรือสัดหีบ โดยสำนักงานเจ้าหน้าที่ควบคุมดูแลอาคารที่พักอาศัย ส่วนกลาง พื้นที่สัดหีบ(ชั้นยศพลเรือตรี) อยู่ภายใต้การบังคับบัญชาของฐานทัพเรือสัดหีบ(ชั้นยศพลเรือโท) กรมส่งกำลัง บำรุง(ชั้นยศพลเรือโท) และกองทัพเรือ ตามลำดับ โดยตามโครงสร้างกองทัพเรือ ฐานทัพเรือสัดหีบเป็นกรมส่วนกำลัง รบ จึงมีหน่วยขึ้นตรงที่เป็นหน่วยปฏิบัติในพื้นที่ เช่น กรมโรงงาน โรงพยาบาล กรมก่อสร้างและพัฒนา กองช่างโยธา กองขนส่ง กองรักษาความปลอดภัย ดังนั้น ฐานทัพเรือสัดหีบจึงสามารถสนับสนุนกำลังพล อุปกรณ์ ในการดูแล รักษาอาคารที่พักฯ พื้นที่สัดหีบ ได้เองในระดับหนึ่ง

นอกจากนี้ในเรื่องการบูรณาการการดูแลอาคารที่พักระหว่างพื้นที่ต่าง ๆ จากการสัมภาษณ์ผู้บังคับบัญชาระดับกรม พบว่าทางกองทัพเรือมีการจัดตั้งคณะกรรมการบ้านพักข้าราชการในกองทัพเรือ (กบพ.) และมีคณะอนุกรรมการ (อกบพ.) ซึ่ง แบ่งเป็น อกบพ.กรุงเทพฯ อกบพ.สัดหีบ อกบพ.สงขลา อกบพ.พังงาและภูเก็ต คณะกรรมการและอนุกรรมการเหล่านี้ถูก แต่งตั้งเพื่อให้ดำเนินการเกี่ยวกับอาคารบ้านพักข้าราชการ และลูกจ้าง ในกองทัพเรือ เช่น สำรวจความต้องการอาคารบ้านพัก ของข้าราชการและลูกจ้าง ในกองทัพเรือ และพิจารณาเสนอความต้องการ พิจารณากำหนดตำบลที่สำหรับก่อสร้างอาคาร บ้านพักกำหนดแบบอาคารบ้านพัก วางแผนจัดทำโครงการเสนอของงบประมาณ พิจารณากำหนดหน่วยรับผิดชอบดูแลอาคาร บ้านพัก กำกับดูแลอาคารบ้านพักส่วนกลางในพื้นที่รับผิดชอบให้เป็นไปตามระเบียบกองทัพเรือ จัดทำรายชื่อผู้เข้าพักอาศัย โดยประสานกับหน่วยต่าง ๆ เพื่อป้องกันการเข้าพักซ้ำซ้อนในบ้านพักอาศัยส่วนกลางและบ้านพักประจำหน่วย และรายงาน ผลปฏิบัติให้ ทร. ทราบ

จากการศึกษาระเบียบการแต่งตั้ง กบพ. พบว่า กบพ.ถูกแต่งตั้งขึ้นเพื่อดำเนินการในเรื่องโครงการก่อสร้างอาคาร บ้านพักอาศัยเป็นหลัก (Project Management) และรายงานผลปฏิบัติการต่าง ๆ ให้ ทร. ทราบ ไม่ได้มีหน้าที่ในการ

ดำเนินการในเรื่องการวางแผนพัฒนาอาคารที่พักอาศัยที่มีอยู่ และจากการสัมภาษณ์ ได้ข้อมูลว่า ปัจจุบัน กบพ. มีการจัดประชุมเพียงปีละ 1 ครั้ง ทำให้การทำงานไม่ต่อเนื่อง การบูรณาการของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องยังไม่เห็นผลเป็นรูปธรรม การบริหารจัดการด้านงบประมาณ

ในการดูแลรักษาอาคารที่พักอาศัยส่วนกลางแต่ละพื้นที่ จะมีการใช้งบประมาณจาก 3 ส่วน คือ

1. ค่าบริการที่ได้รับจากห้องพักทั้งหมด

จากการคำนวณค่าบริการที่ได้รับจากหน่วยห้องพักทั้งหมด งบประมาณส่วนนี้จะถูกใช้ในการดำเนินการดูแลอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง เงินเดือนและค่าตอบแทนเจ้าหน้าที่ งานบริหาร ค่าใช้จ่ายในสำนักงาน ของแต่ละพื้นที่

2. งบประมาณสนับสนุนเพิ่มเติมจากกองทัพเรือ

ในแต่ละปีงบประมาณ ทางสำนักงานฯ จะขอรับการสนับสนุนงบประมาณเพิ่มเติมจากกองทัพเรือ เพื่อนำมาดูแลรักษาอาคารที่พักอาศัย โดยจะทำการเสนอแผนไปที่หน่วยเหนือ ซึ่งการอนุมัติงบประมาณจะขึ้นอยู่กับกองทัพเรือ ว่ามีลำดับความสำคัญมากน้อยอย่างไร จากการสัมภาษณ์และเก็บข้อมูล งบประมาณสนับสนุนเพิ่มเติมที่ได้รับมาจากกองทัพเรือ จะถูกนำไปใช้ในงานทำตามความเหมาะสมและจำเป็น เช่น งานเปลี่ยนท่อน้ำดี งานซ่อมบำรุงใหญ่อาคาร งานทาสีอาคาร เป็นต้น

3. การสนับสนุนจากหน่วยงานอื่น ๆ

มักจะมาในรูปแบบของการสนับสนุนเครื่องมือ อุปกรณ์ ระบบ หรือวัสดุ ในการดูแลรักษาอาคารที่พักอาศัย เช่น การติดตั้งระบบ Key card CCTV สีทาอาคาร โดยทางหน่วยงานที่ทำหน้าที่ดูแลอาคาร จะดำเนินการทำเรื่องขอรับการสนับสนุนจากหน่วยงานต่าง ๆ ตามที่เห็นสมควร

ตามโครงสร้างการบริหารนั้น กรมสวัสดิการทหารเรือต้องดูแลอาคารที่พักส่วนกลางทั้งหมด 6 พื้นที่ (รวมพื้นที่วังนันทอุทยาน และพระสมุทรเจดีย์ ที่ไม่ได้ทำการศึกษาด้วย) ทำให้การจัดสรรงบประมาณเพื่อดูแลอาคารที่พักอาศัยไม่เพียงพอ และทั่วถึง ในช่วงปี 2559-2560 สามารถจัดสรรการสนับสนุนเพิ่มเติมให้แก่บางพื้นที่เท่านั้น ส่วนพื้นที่สตั๊ปปิ้ง สามารถทาสีอาคารได้ถึง 23 อาคารในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา และยังได้รับการสนับสนุนการจากกองช่างโยธา และจากกองรักษาความปลอดภัย ซึ่งเป็นหน่วยงานได้สังกัดฐานทัพเรือสตั๊ปปิ้งด้วยกันอีกด้วย

จากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่สำนักงานฯ และผู้บังคับบัญชาระดับกรม ในด้านงบประมาณ ได้ข้อมูลว่า ปัจจุบัน งบประมาณของกองทัพเรือด้านการซ่อมแซมอาคารที่พักอาศัยได้รับการจัดสรรอย่างจำกัด จึงมีไม่เพียงพอกับความต้องการ ประกอบกับกรมช่างโยธาทหารเรือมีรายการซ่อมทำหน่วยต่าง ๆ ตกค้างอยู่เป็นจำนวนมาก การวางแผนฟื้นฟูสภาพอาคารเปลี่ยนแปลงทดแทนระบบและอุปกรณ์จึงไม่สามารถดำเนินงานตามแผนทั้งหมดได้ ทางหน่วยที่มีหน้าที่ควบคุมดูแลอาคารที่พักอาศัยแต่ละพื้นที่ จึงต้องทำการดำเนินการตามศักยภาพที่มี

สรุปผลการวิจัย

สภาพกายภาพโดยรวมของอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพเรือ มีสภาพที่แตกต่างกันในแต่ละพื้นที่ มีผลมาจากการบริหารจัดการที่ต่างกัน โดยองค์ประกอบที่มีผลต่อการบริหารจัดการที่นำมาพิจารณา ได้แก่ 1) สภาพปัจจุบันของอาคารที่พักอาศัย 2) โครงสร้างการบริหารจัดการและการบริหารจัดการด้านการงบประมาณ 3) การดำเนินงานดูแลรักษาอาคารที่พักอาศัย 4) แนวคิด และทฤษฎีในการดูแลรักษาอาคารที่พักอาศัย โดยข้อสรุปที่ได้ มีดังนี้

การดูแลรักษาอาคารที่พักอาศัยในระยะยาว หรืองานเชิงกลยุทธ์ (Strategic) เช่น งานทาสีอาคาร งานเปลี่ยนทดแทนอุปกรณ์และระบบ งานโครงสร้าง งานซ่อมบำรุงใหญ่ การพิจารณาเลือกหน่วยงานที่ทำหน้าที่ควบคุมดูแลอาคารที่พักอาศัยส่งผลถึงการดูแลรักษาอาคารที่พักอาศัยในระยะยาว เนื่องจากการจัดสรรงบประมาณที่มีผลจากโครงสร้างหน่วยงาน และศักยภาพในการสนับสนุนเพิ่มเติมของหน่วยงานที่ควบคุมดูแล จากการศึกษามีผลแบ่งออกเป็น 1) บริหารจัดการโดยหน่วยงานเฉพาะคือ ฐานทัพเรือสตั๊ปปิ้ง มีข้อดีคือ งบประมาณที่ได้รับทั้งหมดที่อาคารที่พักอาศัย พื้นที่สตั๊ปปิ้งได้รับ ใช้ในการดูแลอาคารที่พักอาศัย

พื้นที่สัทธิบเพียงพื้นที่เดียว และถึงแม้ว่างบประมาณของกองทัพรื้อด้านการซ่อมแซมอาคารที่พักอาศัยได้รับการจัดสรรอย่างจำกัด แต่ฐานทัพรื้อสัทธิบเป็นกรมส่วนกำลังรบ จึงมีหน่วยขึ้นตรงที่เป็นหน่วยปฏิบัติในพื้นที่ เช่น กรมโรงงาน โรงพยาบาล กรมก่อสร้างและพัฒนา กองช่างโยธา กองขนส่ง กองรักษาความปลอดภัย ดังนั้น ฐานทัพรื้อสัทธิบจึงสามารถสนับสนุนกำลังพล อุปกรณ์ ในการดูแลรักษาอาคารที่พัก พื้นที่สัทธิบ ได้เองในระดับหนึ่ง 2) บริหารโดยหน่วยงานเฉพาะ ได้แก่ กองอาคารที่พัก กรมสวัสดิการทหารเรือ มีข้อด้อยคือ ต้องดูแลอาคารที่พักทั้ง 6 พื้นที่ (รวมพื้นที่พระสมุทรเจดีย์ และวังนันทอุทยานด้วย) ไปพร้อมๆกัน ทำให้กองอาคารที่พักไม่สามารถของบประมาณสนับสนุนเพิ่มเติมให้พอเพียงกับพื้นที่ทั้งหมดได้ จึงมีสภาพกายภาพโดยรวมที่ด้อยกว่าทุกพื้นที่ พื้นที่ที่อายุมากกว่า 30 ปี ต้องใช้งบประมาณในการฟื้นฟูสภาพอาคารสูง แต่ก็ยังไม่ได้รับการสนับสนุนงบประมาณที่เพียงพอ นอกจากนี้กรมสวัสดิการทหารเรือ ที่เป็นกรมส่วนยุทธบริการ ซึ่งไม่มีหน่วยปฏิบัติขึ้นตรง ทำให้การปฏิบัติงานดูแลอาคารต่าง ๆ การรับการสนับสนุนเพิ่มเติม ต้องอาศัยการสนับสนุนจากกองทัพรื้อโดยตรง

การดูแลรักษาอาคารที่พักในระยะสั้น หรืองานเชิงจัดการ (Operational) พื้นที่ที่มีการแบ่งหน้าที่งาน มีการแยกเจ้าหน้าที่การดูแลความสะอาด ดูแลภูมิสถาปัตยกรรม การกำจัดขยะ ออกจากกัน จะส่งผลให้มีสภาพความสะอาด ภูมิสถาปัตยกรรม การจัดการขยะโดยรวมที่ดีและพอใช้ ส่วนพื้นที่ที่ไม่มีการแบ่งหน้าที่ชัดเจน เจ้าหน้าที่ต้องดูแลความสะอาด ดูแลภูมิสถาปัตยกรรม รวบรวมและกำจัดขยะ ทำให้ภาระงานมากกว่าเจ้าหน้าที่ในพื้นที่อื่น ๆ ส่งผลให้พื้นที่ที่มีสภาพกายภาพโดยรวมค่อนข้างทรุดโทรมและเสื่อมสภาพ

รูปแบบการดำเนินงานดูแลรักษาอาคารที่พักที่แต่ละพื้นที่เลือกใช้มีความเหมือนและแตกต่างกัน ดังนี้

1) งานดูแลรักษาความสะอาด แบ่งออกเป็น การใช้เจ้าหน้าที่ภายในสำนักงาน ที่มีข้อดีคือค่าจ้างถูกกว่า สามารถปฏิบัติงานได้หลากหลายตามที่ได้รับคำสั่ง ควบคุมรายคนได้ง่าย แต่มีข้อด้อยคือความกระตือรือร้นน้อยกว่า เวลางานจันทร์-ศุกร์ ทางสำนักงานต้องดูแลอุปกรณ์และแผนงานเอง กับการว่าจ้างบริษัทเอกชน ที่มีข้อดีคืออุปกรณ์ทันสมัย มีการตรวจงานทุกเดือน ควบคุมคุณภาพโดยรวมได้ง่าย ทางสำนักงานไม่ต้องจัดการวางแผนให้ เวลางานจันทร์-เสาร์ แต่มีข้อด้อยคือควบคุมรายคนได้ยาก ต้องรายงานกับหัวหน้าจากบริษัทเท่านั้น ราคาแพงกว่า ขอบเขตการทำงานจำกัด

2) งานกำจัดขยะและของเสีย รูปแบบการดำเนินการที่ต่างกันมีผลมาจากขนาดของพื้นที่และจำนวนอาคารที่ใหญ่-เล็ก พื้นที่ขนาดเล็ก รถขยะจากเขตสามารถเก็บตามอาคารได้เลย ข้อดีคือลดภาระหน้าที่ให้เจ้าหน้าที่ภายในสน.ได้ พื้นที่ๆมีขนาดใหญ่และจำนวนอาคารมาก รถขยะจากเขตไม่สามารถเก็บขยะจากทุกอาคารได้ บางพื้นที่มีการจ้างบริษัทเอกชนหรือคนงานมาดำเนินการรวบรวมขยะจากอาคารต่าง ๆ ก่อนให้รถขยะมาเก็บที่จุดรวม ข้อดีคือลดภาระของเจ้าหน้าที่ภายในสำนักงานได้เช่นกัน ในขณะที่บางพื้นที่มอบหมายให้เป็นหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ภายในสำนักงานที่ต้องดำเนินการรวบรวมขยะมาไว้ที่จุดพักก่อนและมีการกำจัดขยะส่วนหนึ่งด้วยการเผาเองในพื้นที่ ทำให้ภาระงานของเจ้าหน้าที่มากกว่าเจ้าหน้าที่ในสำนักงานอื่น ๆ

3) งานรักษาความปลอดภัย นอกจากการใช้ CCTV ในทุกพื้นที่แล้ว ยังมีการใช้เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยซึ่งแบ่งออกเป็นการใช้เจ้าหน้าที่จากกรม สท. และ รปภ.รฐ. ที่มีข้อดีคือมีความน่าเกรงขาม มีภาพลักษณ์ที่เป็นทหาร ทำให้เกิดความเชื่อมั่นมากกว่า ระวังเหตุและตรวจค้นได้คล่องแคล่ว และการใช้เจ้าหน้าที่ภายในสำนักงาน ซึ่งเป็นลูกจ้างหรือพนักงานราชการ มีข้อด้อยคือยังมีความเป็นพลเรือน ดูไม่น่าเกรงขามเท่าเจ้าหน้าที่ สท. นอกจากนี้ยังมีการ รปภ. การขึ้น-ลงอาคาร ซึ่งแบ่งออกเป็นการใช้ระบบKey card ระบบ Scanนิ้วมือ และมีพื้นที่ที่ไม่มีการ รปภ. การขึ้น-ลงอาคารเลย

4) งานบำรุงรักษาอาคารและระบบประกอบอาคาร ทุกพื้นที่ดำเนินการตรวจตราเบื้องต้น และบำรุงรักษาระดับหน่วย ถ้าต้องใช้ผู้เชี่ยวชาญ จะดำเนินการจ้างเอกชนหรือขอรับการสนับสนุนจากกรมช่างโยธาทหารเรือ ไม่สามารถวางแผนการดำเนินการในระยะยาวเนื่องจากงบประมาณที่จำกัด

5) งานรักษาความปลอดภัยด้านอัคคีภัย ทุกพื้นที่ประสบปัญหาดับเพลิงประจำอาคารชำรุด อุปกรณ์ในตู้ดับเพลิงโดนขโมย บางพื้นที่ที่มีการติดตั้งระบบประตูลื่น-ลงอาคารแล้ว มีแผนดำเนินการนำสายดับเพลิงกลับมาติดตั้งในตู้ดับเพลิงประจำอาคาร เนื่องจากสามารถควบคุมคนเข้า-ออกอาคารได้ในระดับหนึ่งแล้ว ถังดับเพลิงมีการติดตั้งไว้ในอาคาร การซ่อมดับเพลิง

และอพยพมีทั้งแบบประจำสัปดาห์ ประจำเดือน และประจำปี โดยขอมเฉพาะเจ้าหน้าที่สำนักงาน ยังไม่มีการขอมร่วมกับผู้พักอาศัย

การดำเนินการดูแลรักษาอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพเรือ แต่ละรูปแบบ มีทั้งข้อดีข้อด้อยที่แตกต่างกัน การเลือกใช้รูปแบบใดรูปแบบหนึ่ง ขึ้นอยู่ปัจจัยต่าง ๆ ของพื้นที่ เช่น ขนาดที่ดิน จำนวนอาคาร งบประมาณที่มี ทั้งนี้บางพื้นที่ที่มีปัจจัยคล้ายกัน แต่มีการดำเนินการที่ต่างกัน ส่งผลให้เกิดสภาพกายภาพที่แตกต่างกัน เนื่องจากไม่มีการบูรณาการ (Integrative) แผนการดำเนินงานต่าง ๆ ระหว่างพื้นที่ ถึงแม้จะมีการจัดตั้งคณะกรรมการบ้านพักข้าราชการในพื้นที่ที่มีคณะอนุกรรมการเป็นผู้บังคับบัญชาหน่วยงานควบคุมดูแลอาคารแต่ละพื้นที่ แต่กบพ.เน้นการดำเนินการในเรื่องโครงการก่อสร้างอาคารบ้านพักอาศัยเป็นหลัก ไม่ได้มีหน้าที่ในการดำเนินการในเรื่องการวางแผนพัฒนาอาคารที่พักอาศัยที่มีอยู่ และปัจจุบัน กบพ. มีการจัดประชุมเพียงปีละ 1 ครั้ง ทำให้การทำงานไม่ต่อเนื่อง การบูรณาการของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องยังไม่เห็นผลเป็นรูปธรรม

ข้อเสนอแนะ

1) ความสำคัญในการจัดสรรงบประมาณเพื่อการฟื้นฟูสภาพอาคาร เนื่องจากอาคารส่วนใหญ่ที่ทำการศึกษามีอายุอาคารมากกว่า 16 ปี ไปจนถึง 41 ปี ซึ่งอยู่ในช่วงที่ควรให้ความสำคัญกับการฟื้นฟูสภาพ เปลี่ยนทดแทนระบบต่าง ๆ กองทัพเรือควรเห็นความสำคัญและพิจารณาสนับสนุนงบประมาณในส่วนนี้อย่างเต็มที่ เพื่อให้อาคารที่พักอาศัยอยู่ในสภาพสมบูรณ์

2) โครงสร้างการบริหารจัดการ และรูปแบบการดำเนินงานดูแลอาคารที่พักอาศัย มีรูปแบบที่แตกต่างกันออกไป อยู่ในการพิจารณา ข้อดี-ข้อด้อย และความเหมาะสมกับพื้นที่ ปัจจัยต่าง ๆ เช่น อายุอาคาร จำนวนอาคาร ขนาดของพื้นที่ส่วนกลาง ความเป็นหน่วยทหาร การกำหนดขอบเขตหน้าที่ที่ชัดเจน และการกำกับควบคุมงานที่เข้มงวด จะส่งผลให้อาคารที่พักอาศัย มีสภาพที่ดีอยู่เสมอ

3) ควรมีการวางแผนงานแบบบูรณาการ ประสานงานระหว่างหน่วยงานที่ควบคุมดูแลอาคารที่พักอาศัย ร่วมหารือเพื่อให้ได้รูปแบบ แผนงาน การดำเนินงาน ที่สอดคล้องกัน ในการดูแลรักษา และพัฒนาอาคารที่พักอาศัยปัจจุบัน และอาคารที่พักอาศัยที่จะเกิดขึ้นในอนาคต

4) การศึกษาครั้งนี้ได้ทำการศึกษาดูแลอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพเรือ ไม่ได้ศึกษาในส่วนของผู้พักอาศัย และข้อมูลเชิงลึกทางการเงิน เนื่องจากระยะเวลาที่จำกัดและข้อจำกัดการเข้าถึงข้อมูล ในครั้งต่อไปหากผู้ศึกษาสามารถเข้าถึงข้อมูลเชิงลึกทางการเงิน และสามารถสอบถามความพึงพอใจของผู้พักอาศัย ก็จะสามารถเข้าใจถึงปัญหาของอาคารที่พักอาศัยได้หลายมิติขึ้น

บรรณานุกรม

ภาษาไทย

ไตรวัฒน์ วิริยศิริ. การจัดการสถาปัตยกรรม. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2558.

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

เสรีชัย โชติพานิช. แนวคิดการบริหารทรัพยากรกายภาพสำหรับโครงการอยู่อาศัยแบบรวม. วารสารวิชาสถาปัตยกรรม

เล่มที่ 2, 2549, 103-108

เสรีชัย โชติพานิช และคณะ. การจัดการนิเทศอาคารชุดพักอาศัย. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2559.