

## การบริหารทรัพยากรกายภาพอาคารสำนักงานสาขานาครของรัฐ : กรณีศึกษานาครเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร

### Facility Management for Government Bank's Office Branches: Case Study of Bank for Agriculture and Agricultural Cooperatives

|              |            |
|--------------|------------|
| รับบทความ    | 01/05/2567 |
| แก้ไขบทความ  | 03/07/2567 |
| ยอมรับบทความ | 19/07/2567 |

ธรรมาวุธ อินทุเศรษฐ วลัยยา พัฒนพิระเดช ไตรวัฒน์ วิริยะศิริ  
ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
Thammawoot Intuseth, Wanlaya Patanapiradej, Traiwat Viryasiri  
Department of Architecture, Faculty of Architecture, Chulalongkorn University  
tham\_thammawoot@hotmail.com, wanlaya.p@chula.ac.th, traiwat.v@chula.ac.th

#### บทคัดย่อ

ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตรเป็นธนาคารของรัฐที่มีอาคารสำนักงานสาขาเพื่อดำเนินธุรกิจของธนาคาร การศึกษาในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาและวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพของการใช้อาคารสำนักงาน รวมถึงศึกษาประเด็น ปัญหาและอุปสรรคในการบริหารทรัพยากรกายภาพที่เกิดขึ้น โดยใช้วิธีการศึกษาเชิงประจักษ์ การสำรวจและรวบรวมข้อมูลจาก สภาพพื้นที่และการใช้งานจริงของอาคารกรณีศึกษา แล้วนำข้อมูลและข้อค้นพบที่ได้นำไปเปรียบเทียบกับกรอบแนวคิดและทฤษฎี ที่เกี่ยวข้องต่อไป

ผลการศึกษาพบว่า ธนาคารมีการแบ่งการบริหารจัดการเป็น 2 ส่วน คือส่วนงานสำนักงานใหญ่ที่ฝ่ายอำนวยการมีหน้าที่ บำรุงรักษาอาคารสำนักงานสาขา และส่วนงานกิจการสาขาภาคที่มอบหมายให้พนักงานตำแหน่งบริหารทั่วไปของสาขาทำหน้าที่ รับผิดชอบและดูแลอาคารสำนักงานสาขา โดยอาคารจะตั้งอยู่ในแหล่งชุมชนเพื่อรองรับในการให้บริการลูกค้า อาคารมีอายุการใช้งาน ตั้งแต่ 5 ถึง 44 ปี พื้นที่ใช้สอยเป็นสำนักงานธนาคาร ที่ทำการหน่วย และที่พักพนักงาน โดยสภาพภายในและภายนอกของ อาคารที่มีอายุตั้งแต่ 5 ถึง 15 ปี และตั้งแต่ 35 ปีขึ้นไป จะมีสภาพดี เนื่องจากเป็นอาคารใหม่และเพิ่งมีการปรับปรุง แต่อาคารช่วง อายุ 15 ถึง 35 ปี จะมีสภาพพอใช้ เนื่องจากไม่ได้รับการปรับปรุง ในส่วนของระบบประกอบอาคาร พบว่า อาคารมีระบบประกอบ อาคารที่จำเป็นในการใช้งานอาคาร แต่จะมีปัญหาเกี่ยวกับระบบสุขาภิบาล ที่พบปัญหาน้ำรั่วและห้องน้ำมีกลิ่นเหม็น และพบว่า ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารในแต่ละปีนั้นยังไม่เพียงพอ

จากผลการศึกษาสรุปได้ว่า พนักงานที่ได้รับมอบหมายดูแลอาคารสำนักงานสาขามีหน้าที่รับผิดชอบอื่น ๆ จากงาน ประจำการบริหารทรัพยากรอาคารเป็นงานที่ได้รับมอบหมายเพิ่มเติม จึงเป็นอุปสรรคในการบริหารทรัพยากรกายภาพอาคาร หากพบว่า อาคารมีสภาพเก่าและทรุดโทรม สำหรับการตรวจสอบระบบประกอบอาคาร ควรมีการกำหนดรายละเอียดของการดูแล รักษาอาคารและแผนงานในการบำรุงรักษาระบบประกอบอาคาร เพื่อใช้เป็นเครื่องมือในการดูแลอาคารสำนักงานสาขา

**คำสำคัญ:** การบริหารทรัพยากรกายภาพอาคาร สำนักงานสาขานาครของรัฐ ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร

## Abstract

Bank for Agriculture and Agricultural Cooperatives is a government bank that is required to build office branches to support the bank's objectives and mission. Facility management is therefore necessary to keep the building ready for use. This study aims to study and analyze facility management for office branches problems and obstacles in managing physical resources. Using empirical study method by survey and collect information from the area and actual use of the case study building. The obtained data and findings are then compared with related theoretical frameworks and theories.

This study found that the bank's management is divided into two parts: the head office section assigned to the administration department responsible for cooperation regarding the maintenance of office branches. Regional branch departments are departments assigned to employees in general management positions and departments of the branches responsible for and taking care of the office branches. The buildings are located in community areas to accommodate customers. The building's age ranges from 5 - 44 years most of the usable space is used as a banking area, loan office, and staff accommodations. The interior and exterior of buildings that are between 5 and 15 years old and 35 years old and above will be in good condition. Because it was new buildings and that has just been renovated. But buildings between 15 and 35 years old will be in fair condition because it has not been renovated. As for the engineering systems, it was found the buildings have all building engineering systems by standards. However, there will be problems with the sanitation system, which found problems with water leaks and bad smells in the restroom and found that the cost of maintaining the building each year was not sufficient.

According to the study results, it can be concluded that the employees who was assigned to take care of office branches has responsibilities from the assigned routine work. Facility management is assigned additional responsibility. So there will be obstacles in managing facility management for office branches if the building is old and dilapidated. An inspection of engineering systems, details of building maintenance, and a plan for maintaining building assembly systems should be established. To be used as a tool for taking care of office branches.

**Keywords:** *facility management, government bank's office branches, Bank for Agriculture and Agricultural Cooperatives*

## บทนำ

ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร หรือ ธ.ก.ส. เป็นธนาคารของรัฐ ที่ก่อตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร พ.ศ. 2509 ตามเหตุผลในการจัดตั้ง คือเพื่อส่งเสริมพัฒนาการเกษตรของประเทศ และให้ความช่วยเหลือทางการเงินอันเป็นปัจจัยที่สำคัญ เพื่อให้เกษตรกรสามารถเพิ่มผลผลิตและรายได้การเกษตร โดยที่การให้ความช่วยเหลือจะต้องขยายออกไปอย่างกว้างขวาง ทั้งในด้านเกษตรกรโดยตรงและในด้านกลุ่มเกษตรกรกับสหกรณ์การเกษตร จึงมีความจำเป็นต้องสร้างอาคารสำนักงานสาขาเพื่อรองรับวัตถุประสงค์และภารกิจของธนาคารดังกล่าว โดยจากการสืบค้นข้อมูลพบว่า ธนาคารมีการขยายอาคารสำนักงานสาขาตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบันกว่า 1,021 สาขาทั่วประเทศ โดยสามารถแบ่งได้เป็นอาคารที่สร้างบนที่ดินของธนาคารจำนวน 581 สาขา และอาคารที่ธนาคารเช่าอาคาร หรือพื้นที่ของผู้อื่นจำนวน 440 สาขา และมีรูปแบบอาคาร 20 รูปแบบ แต่เนื่องด้วยธนาคารมีอาคารที่ต้องดูแลเป็นจำนวนมาก ประกอบกับธนาคารเป็นองค์กรที่มุ่งเน้นประกอบธุรกิจด้านการเงินและสินเชื่อ จึงเป็นคำถามในการวิจัยว่า ธนาคารมีการบริหารทรัพยากรกายภาพอาคารสำนักงานสาขาที่มีจำนวนมากได้อย่างไรและพบปัญหาอะไรบ้าง เพื่อให้เข้าใจวิธีการในการบริหารจัดการและทราบถึงสภาพและปัญหาที่เกิดขึ้น

โดยเคยมีการศึกษาของภาณุ สุวรรณอาศน์ (2556) ที่ได้ทำการศึกษาการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพอาคารสำนักงานของธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตรที่เป็นอาคารสำนักงานใหญ่ของกลุ่มงานอาคารสำนักงานนางเล็งและกลุ่มอาคารสำนักงานประชาชน พบว่า อาคารสำนักงานอยู่ในสภาพต้องปรับปรุงเนื่องจากขาดการดูแลรักษาอย่างต่อเนื่องและธนาคารยังไม่เห็นความสำคัญของการจัดการ มีปัญหาด้านคุณภาพของการดำเนินงานดูแลอาคารซึ่งเกิดจากการขาดความรู้ความเข้าใจในมาตรฐานการบริหารทรัพยากรกายภาพ ขาดระบบการกำกับ ควบคุมและติดตามการทำงานที่ชัดเจน

ดังนั้นการศึกษาในครั้งนี้ต้องการสำรวจแนวทางการบริหารทรัพยากรกายภาพอาคารสำนักงานสาขาของธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร ซึ่งมีจำนวนอาคารเป็นจำนวนมาก ว่าจะมีการบริหารจัดการอย่างไร รวมถึงระบุปัญหาและอุปสรรคในการบริหารทรัพยากรกายภาพอาคารสำนักงานสาขาที่เกิดขึ้น เพื่อให้การดำเนินงานมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น โดยคาดหวังว่า จะนำข้อมูลดังกล่าวมาสะท้อนให้เห็นว่า การดูแลอาคารสถานที่ของธนาคารยังมีปัญหาในการบริหารจัดการต่อไป

## วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาลักษณะทางกายภาพและการบริหารทรัพยากรกายภาพอาคารสำนักงานสาขาของธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตรในปัจจุบัน
2. เพื่อศึกษาประเด็นปัญหาและอุปสรรคในการบริหารทรัพยากรกายภาพอาคารสำนักงานสาขาของธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร เพื่อปรับปรุงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

## ขอบเขตของการศึกษา

- อาคารสำนักงานสาขาของธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตรที่สร้างบนที่ดินของธนาคารและมีการติดตั้งระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์จำนวน 40 สาขาทั่วประเทศ
- ศึกษาการบริหารทรัพยากรกายภาพอาคารสำนักงาน เฉพาะอาคารที่เป็นพื้นที่ทำการสาขาของธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตรเท่านั้น ไม่รวมอาคารอื่น ๆ หรือหน่วยงานภายนอกที่อยู่ในพื้นที่ของสาขา
- ใช้ที่มาของข้อมูลโดยกำหนดขอบเขตด้านเวลา ในช่วงปีบัญชี 2566 ของธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร (เดือนเมษายน พ.ศ. 2566 ถึง เดือนมีนาคม พ.ศ. 2567)

## วิธีดำเนินการศึกษา

- ศึกษาข้อมูลและทบทวนทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง โดยการทบทวนวรรณกรรมจากงานวิจัยและวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารทรัพยากรกายภาพอาคารสำนักงานสาขา หรืออาคารสำนักงานของธนาคาร ศึกษาหนังสือและเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารทรัพยากรกายภาพอาคาร รวมถึงกฎหมายและมาตรฐานของอาคารสำนักงาน
- กำหนดกรอบการศึกษา ได้แก่ กำหนดประเด็นและปัญหาในการวิจัยการบริหารทรัพยากรกายภาพอาคารสำนักงานสาขาของธนาคาร กำหนดขอบเขตกลุ่มตัวอย่างเป็นอาคารสำนักงานสาขา ที่สร้างบนที่ดินของธนาคารและมีการติดตั้งระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ จำนวน 40 สาขา และกำหนดขอบเขตของการสัมภาษณ์ ผู้เกี่ยวข้องกับอาคาร โดยกลุ่มตัวอย่างเป็นพนักงาน ที่มีหน้าที่รับผิดชอบในการดูแลและบำรุงรักษาอาคาร โดยผู้วิจัยได้แบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มพนักงานตำแหน่งบริหารทั่วไปของอาคารสำนักงานสาขา และกลุ่มตำแหน่งวิชาชีพจากส่วนกลาง
- การเก็บข้อมูลภาคสนาม โดยการสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล ได้แก่ แบบสำรวจเพื่อใช้ในการสังเกต และถ่ายภาพลักษณะทางกายภาพและการใช้งานอาคาร ทำแบบสัมภาษณ์เพื่อใช้ในการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่าง และรวบรวมข้อมูลจากการศึกษาเอกสารและแบบก่อสร้างอาคารสำนักงานสาขารวมถึงทำการสำรวจสภาพปัจจุบัน
- การประมวลผลและวิเคราะห์ โดยการนำข้อมูลที่ได้จากการสำรวจและสัมภาษณ์และข้อมูลจากการศึกษาทั้งหมดมาวิเคราะห์และทำการสรุปผลโดยการสรุปเปรียบเทียบ ด้วยวิธีการจัดหมวดหมู่ของข้อมูลแยกออกเป็น ส่วน ๆ เพื่อหาความสัมพันธ์และเปรียบเทียบข้อมูลและแสดงผลในรูปแบบต่าง ๆ แล้วนำข้อมูลดังกล่าวมาทำการวิเคราะห์เพื่อตอบคำถามในการวิจัย
- อภิปรายผลและข้อเสนอแนะ โดยการอภิปรายผลการวิจัยจากการสรุปผลและให้ข้อเสนอแนะ เพื่อให้ข้อมูลการบริหารจัดการอาคารเป็นประโยชน์ในการบริหารจัดการอาคารสำนักงานสาขาของธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตรในอนาคต

## ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- เพื่อเข้าใจวิธีการและกระบวนการในการบริหารทรัพยากรกายภาพอาคารสำนักงานสาขาของธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตรในปัจจุบัน
- ได้ทราบถึงสภาพและปัญหาในการบริหารทรัพยากรกายภาพอาคารสำนักงานสาขาของธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร เพื่อสะท้อนให้เห็นถึงปัญหาในการบริหารจัดการที่เกิดขึ้น
- เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบในด้านลักษณะทางกายภาพและการใช้อาคาร นำไปสู่แนวทางในการพัฒนางานด้านบริหารทรัพยากรกายภาพอาคารสำนักงานสาขาของธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร

## การทบทวนวรรณกรรม

### นิยามและความหมายของระบบกายภาพ (Facility)

เสรีชัย โชติพานิช (2553) ได้อธิบายไว้ว่า อาคารเป็นส่วนหนึ่งของระบบกายภาพ ที่เป็นสิ่งปลูกสร้าง หรือพื้นที่ใช้ในการอำนวยความสะดวกในการทำกิจกรรมและเป็นภาพลักษณ์ขององค์กร จึงมีความสำคัญที่จะต้องมีการบริหารระบบกายภาพเพื่อจัดการทรัพยากรอาคารและงานบริการที่เกี่ยวข้อง ในการสนับสนุนการทำงานและกิจกรรมขององค์กรเพื่อให้ทรัพยากรกายภาพใช้ในการอำนวยความสะดวกในการทำกิจกรรมและเป็นภาพลักษณ์ขององค์กร โดย ญัฐวรเศรษฐ์ วัฒนผาสุก (2556) ได้ระบุไว้ว่า ระบบกายภาพจะประกอบไปด้วย 2 ส่วนหลัก ได้แก่

- ทรัพยากรกายภาพ (Physical resource) หมายถึง สิ่งก่อสร้างและวัตถุที่ประกอบรวมกันขึ้นเป็นสถานที่ จัดไว้เพื่อรองรับกิจกรรมและวัตถุประสงค์ในการดำเนินงานหนึ่ง ซึ่งประกอบด้วย อาคาร พื้นที่อาคาร ระบบประกอบอาคาร พื้นที่และบริเวณโดยรอบ ภูมิทัศน์และสวน ส่วนแบ่งและตกแต่งภายในพื้นที่ เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ภายในอาคาร
- งานปฏิบัติการ/บริการ (Support services) หมายถึง กิจกรรมที่ให้บริการเพื่อรองรับการทำงานและการใช้อาคาร เพื่อให้อาคารสามารถใช้งานได้ ผู้ใช้อาคารได้รับความสะดวก ปลอดภัย และมีสภาพแวดล้อมที่ดีเมื่อเข้าใช้อาคาร โดยแบ่งได้ 3 ประเภทงาน ได้แก่ งานดูแลรักษาอาคาร งานบริการอาคาร และงานบริการเฉพาะ

#### การบริหารทรัพยากรกายภาพ (Facility management)

บัณฑิต จุลาสัย และเสรีชัย โชติพานิช (2547) ได้ให้ความหมายของการบริหารทรัพยากรกายภาพ คือกระบวนการบริหารจัดการ กำกับการใช้และดูแลซ่อมแซมบำรุงรักษาอาคารและทรัพยากรกายภาพให้มีความพร้อมและตอบสนองการใช้งานเอื้อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ใช้และเจ้าของอาคาร โดยกำหนดให้กิจกรรมและเป้าหมายขององค์กรเป็นศูนย์กลาง และใช้อาคารเป็นเครื่องมือสนับสนุนองค์กรในการเพิ่มประสิทธิภาพและประสิทธิผล ญัฐศิษฐ์ บุญยะวัฒน์ (2551) ได้แบ่งการทำงานของบริหารทรัพยากรกายภาพได้ 4 งาน ได้แก่

- งานบริหาร คือ การกำหนดนโยบาย การวางแผน การประเมินผล และการกำหนดมาตรฐานในการปฏิบัติงานของผู้ที่เกี่ยวข้องทุกระดับ
- งานจัดการ คือการกำกับ ควบคุม ตรวจสอบและติดตามการทำงานของระดับปฏิบัติการ เพื่อให้การปฏิบัติงานนั้นเป็นไปตามแนวทางของงานบริหารที่ได้กำหนดเอาไว้
- งานดูแลรักษา คืองานสำหรับระดับปฏิบัติการที่เกี่ยวข้องกับทรัพยากรกายภาพ ซึ่งประกอบไปด้วย การซ่อมแซม การบำรุงรักษา รวมถึงการควบคุมการใช้งาน ทั้งตัวอาคาร สถานที่ และระบบประกอบอาคาร
- งานบริการ คืองานสำหรับระดับปฏิบัติการที่เกี่ยวข้องกับการอำนวยความสะดวกในการใช้งานอาคาร การทำงาน หรือการประกอบธุรกิจขององค์กร ซึ่งประกอบด้วย การให้บริการสำนักงานและการบริการทั่วไป

#### ทฤษฎีอาคาร

เสรีชัย โชติพานิช (2553) ได้ให้นิยามของการบริหารจัดการอาคารสถานที่ ซึ่งเป็นส่วนหลักของทรัพยากรกายภาพที่มีลักษณะและคุณสมบัติเฉพาะแตกต่างจากทรัพยากรชนิดอื่นขององค์กร จึงทำให้เป็นปัจจัยในการทำงานบริหารทรัพยากรกายภาพแตกต่างจากงานบริหารจัดการอื่น ๆ ซึ่งผู้ปฏิบัติงานต้องมีความเข้าใจในลักษณะและคุณสมบัติเฉพาะของทรัพยากรกายภาพ และสามารถบริหารจัดการได้อย่างถูกต้อง วีรทัต วัชรโรทัย (2545) ได้อธิบายคุณลักษณะเฉพาะของอาคาร ซึ่งประกอบไปด้วย

- ลักษณะสำคัญของอาคาร คือสิ่งปลูกสร้างเพื่อใช้เป็นสถานที่รองรับกิจกรรม หรือทำหน้าที่ในการป้องกันแดด ฝน ลม ฝุ่น เพื่ออำนวยความสะดวกและก่อให้เกิดประโยชน์แก่ผู้ใช้อาคาร โดยต้องใช้เวลาในการลงทุนก่อสร้าง มีอายุการใช้งานที่ยาวนานและไม่สามารถเคลื่อนย้ายไปไว้ที่อื่นได้ อาคารต้องการการบำรุงรักษาอย่างต่อเนื่องเพื่อให้อาคารสามารถใช้งานได้
- ประเภทของอาคารสามารถจำแนกได้ตามลักษณะการใช้งาน วัตถุประสงค์ของการสร้างอาคารและลักษณะทางกายภาพ อาคารจึงมีความแตกต่างของจำนวนและประเภทผู้ใช้อาคาร กิจกรรม หรือลักษณะของการใช้อาคาร รวมถึงเป้าประสงค์และความคาดหวังที่มีต่ออาคาร ซึ่งส่งผลต่อการกำหนดวัตถุประสงค์ เป้าหมาย นโยบายในการบริหารทรัพยากรกายภาพ

- อายุอาคาร หมายถึง ระยะเวลาที่อาคารสามารถรองรับการใช้งาน หรือใช้ประโยชน์ โดยนับตั้งแต่อาคารถูกใช้งานถึง เลิกใช้งาน ซึ่งจะสะท้อนถึงศักยภาพในการรองรับการใช้งาน และความคุ้มค่าในการลงทุน โดยยุทธพล ฉัตรแก้ว (2552) ได้แบ่งปัจจัยที่มีผลต่ออายุอาคารเป็น 4 ปัจจัย ได้แก่ อายุทางกายภาพ อายุทางเศรษฐกิจ อายุทางประโยชน์ใช้สอย และอายุทางเทคโนโลยี

### **พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ที่เกี่ยวข้องกับอาคารสำนักงานสาขา**

หากจะหานิยามของอาคารสำนักงานสาขาจากกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง จากการศึกษาพบว่า ในกฎกระทรวง ฉบับที่ 5 พ.ศ. 2527 (2527) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 1 (5) ได้กำหนดไว้ว่า อาคารที่ใช้เป็น สำนักงาน หรือที่ทำการ เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา 32 (2) และ ข้อ 6 ได้นิยามความหมายของอาคารที่ใช้เป็น สำนักงาน หรือที่ทำการ คืออาคารที่ใช้เป็นสำนักงาน หรือที่ทำการที่มีพื้นที่ตั้งแต่สามร้อยตารางเมตรขึ้นไป ต่อมากฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ. 2543 (2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้ให้นิยามอาคารประเภทสำนักงานใหม่ว่า เป็น อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นสำนักงาน หรือที่ทำการ และได้ให้นิยามอาคารสาธารณะ คืออาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ ในการชุมนุมคนได้โดยทั่วไปซึ่งครอบคลุมถึงอาคารสำนักงานสาขาเช่นกัน

ในส่วนของระบบประกอบอาคารที่เกี่ยวข้องนั้น ในกฎกระทรวงฉบับที่ 39 พ.ศ. 2537 (2537) ออกตามความใน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หมวดที่ 1 ได้มีการกำหนดแบบและวิธีการเกี่ยวกับการติดตั้งระบบการป้องกันอัคคีภัย ข้อ 2 (2) ระบุไว้ว่า อาคารที่ใช้เป็นที่ชุมนุมของประชาชน ซึ่งรวมถึงอาคารสำนักงาน จะต้องมีการเกี่ยวกับการป้องกันอัคคีภัย ตามที่กำหนด โดยการติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือ สำหรับดับเพลิงที่มีในแต่ละชั้นไว้ 1 เครื่อง ต่อพื้นที่อาคารไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ทุกระยะไม่เกิน 45 เมตร แต่ไม่น้อยกว่าชั้นละ 1 เครื่อง และจะต้องมีสัญญาณเตือนไฟไหม้ที่ประกอบด้วย อุปกรณ์แจ้ง เหตุที่มีทั้งระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติและระบบแจ้งเหตุที่ใช้มือเพื่อให้อุปกรณ์ส่งสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ทำงาน หรืออุปกรณ์ส่ง สัญญาณเตือนเพลิงไหม้ที่สามารถส่งเสียง หรือสัญญาณให้คนที่อยู่ในอาคารได้ยิน หรือทราบอย่างทั่วถึงเพื่อให้หนีไฟ

### **ผลการศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูล**

#### **ข้อมูลทั่วไป**

จากการศึกษาโครงสร้างการบริหารจัดการของธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตรพบว่า ธนาคารมีการแบ่ง การบริหารจัดการเป็น 2 ส่วนที่สำคัญในการบริหารองค์กร ได้แก่ ส่วนงานสำนักงานใหญ่ ประกอบด้วย 21 ฝ่าย 25 สำนัก เพื่อ ดำเนินการให้ภารกิจลุล่วงไปตามเป้าหมายขององค์กร โดยมีฝ่ายอำนวยการทำหน้าที่ดูแลรับผิดชอบเรื่องงานก่อสร้างและ ปรับปรุงอาคารของธนาคาร รวมถึงการให้ร่วมมือเกี่ยวกับการบำรุงรักษาอาคารสำนักงานสาขา ซึ่งฝ่ายในฝ่ายอำนวยการนั้นได้ มอบหมายให้กลุ่มงานบริหารอาคารภูมิภาค 1-4 รับผิดชอบในแต่ละพื้นที่ที่ได้กำหนดเอาไว้ โดยภายในกลุ่มงานนั้นจะมีพนักงาน ตำแหน่งช่างก่อสร้างระดับ 4-7 ทำหน้าที่สนับสนุนและให้ความช่วยเหลือสาขาเกี่ยวกับการดูแลรักษาอาคาร และส่วนงานกิจการ สาขาภาคประกอบด้วย 9 ฝ่ายกิจการภาค และ 1 สำนักกิจการนครหลวง เพื่อบริการและบริการแก่ลูกค้าทั่วประเทศ โดยแบ่งพื้นที่ ความรับผิดชอบตามที่ธนาคารกำหนดไว้ โดยภายใต้ฝ่ายกิจการสาขาภาคจะมีสำนักงานจังหวัดประจำอยู่ทุกจังหวัดทั่วประเทศ และมีสาขาต่าง ๆ ในแต่ละอำเภอ อยู่ภายใต้การกำกับดูแลตามลำดับ ซึ่งแต่ละสาขานั้นได้มอบหมายให้พนักงานตำแหน่งพนักงาน บริหารทั่วไป ระดับ 4-8 ทำหน้าที่รับผิดชอบและดูแลอาคารสำนักงานสาขานั้น ๆ

## การรวบรวมข้อมูลจากแบบสถาปัตยกรรมอาคารสำนักงานสาขา

จากการศึกษาแบบสถาปัตยกรรมเบื้องต้นของอาคารสำนักงานสาขา โดยการศึกษาจากแบบดังกล่าวพบว่า อาคารมีอยู่ด้วยกัน 6 รูปแบบ และมีการใช้งานของพื้นที่ภายในอาคารมีการจัดวางผังอาคาร โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- อาคารรูปแบบทรงมาตรฐาน 12 เมตร สูง 3 ชั้น จำนวน 20 อาคาร เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 3 ชั้น หลังคา Metal sheet มีความสูง 13.50 เมตร มีพื้นที่ใช้สอย 715 ตารางเมตร ชั้นล่างใช้เป็นสำนักงานธนาคาร ชั้นสองใช้เป็นที่ทำการหน่วย ห้องเก็บเอกสาร และที่พักคอยของลูกค้า ชั้นสามใช้เป็นห้องประชุม ห้องเอนกประสงค์ และที่พักพนักงานจำนวน 3 ห้อง
- อาคารสาขารูปแบบทรงมาตรฐาน 9 เมตร สูง 3 ชั้น จำนวน 6 อาคาร เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 3 ชั้น หลังคา คอนกรีตเสริมเหล็กและ Metal sheet มีความสูง 14.50 เมตร มีพื้นที่ใช้สอย 700 ตารางเมตร ชั้นล่างใช้เป็นที่ทำการสำนักงาน ชั้นสอง ใช้เป็นที่ทำการหน่วยและห้องประชุม ชั้นสาม ใช้เป็นที่พักพนักงานและห้องเก็บเอกสาร
- อาคารรูปแบบทรงสุวรรณ จำนวน 5 อาคาร เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 3 ชั้น หลังคามุงกระเบื้อง มีความสูง 12.50 เมตร มีพื้นที่ใช้สอย 640 ตารางเมตร ชั้นล่างใช้เป็นสำนักงานธนาคารและโรงพักคอยลูกค้า ชั้นสองใช้เป็นที่ทำการหน่วยและห้องประชุม ชั้นสามใช้เป็นที่พักพนักงานและห้องเอนกประสงค์
- อาคารรูปแบบทรง 6 เส้า จำนวน 2 อาคาร เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 3 ชั้น หลังคามุงกระเบื้อง มีความสูง 9.50 เมตร มีพื้นที่ใช้สอย 1,040 ตารางเมตร ชั้นล่างใช้เป็นสำนักงานธนาคารและโรงพักคอยลูกค้า ชั้นสองใช้เป็นสำนักงาน ธ.ก.ส.จังหวัด ชั้นสามใช้เป็นที่พักพนักงาน
- อาคารรูปแบบทรงทวิศักดิ์ จำนวน 3 อาคาร เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 4 ชั้น หลังคามุงกระเบื้อง มีความสูง 17.50 เมตร มีพื้นที่ใช้สอย 1,090 ตารางเมตร ชั้นล่างใช้เป็นสำนักงานธนาคารและโรงพักคอยลูกค้า ชั้นสองใช้เป็นที่ทำการหน่วยและห้องประชุม ชั้นสามและชั้นสี่ใช้เป็นที่พักพนักงาน
- อาคารรูปแบบทรง Area 2 ชั้น จำนวน 4 อาคาร เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 2 ชั้น หลังคา Metal sheet มีความสูง 9.80 เมตร มีพื้นที่ใช้สอย 500 ตารางเมตร ชั้นล่างใช้เป็นสำนักงานธนาคารและโรงพักคอยลูกค้า ชั้นสองใช้เป็นที่ทำการหน่วยและห้องประชุม



ภาพ 1-6 อาคารสำนักงานของธนาคารทั้ง 6 รูปแบบที่ใช้ในการศึกษา

ที่มา: รูปแบบอาคารสำนักงานธนาคาร โดย กลุ่มงานออกแบบปรับปรุงอาคารสำนักงาน ฝ่ายอำนวยการ ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร, 2561. กลุ่มงาน.

การรวบรวมข้อมูลจากการสำรวจและสัมภาษณ์ลักษณะทางกายภาพและการทำงานอาคาร

จากการรวบรวมข้อมูลอาคารสำนักงานสาขาตามขอบเขตการศึกษา จำนวน 40 สาขา โดยการสำรวจสภาพปัจจุบันของแต่ละอาคาร และสัมภาษณ์พนักงานบริหารทั่วไประดับ 4-8 จำนวน 40 คน มีหน้าที่รับผิดชอบและดูแลอาคารสำนักงานสาขากลุ่มตัวอย่าง รวมถึงช่างก่อสร้างระดับ 4-7 จำนวน 4 คน จากฝ่ายอำนวยการ ที่ได้รับมอบหมายในการดูแลการบำรุงรักษาอาคารของฝ่ายกิจการสาขากาทั้ง 9 ฝ่าย โดยข้อมูลที่จะทำการศึกษามาจากการทบทวนวรรณกรรมที่ได้ศึกษาพบว่า การบริหารทรัพยากรกายภาพนั้นครอบคลุมตัวอาคารทั้งภายนอกและภายใน ระบบประกอบอาคาร และส่วนประกอบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และจากการสำรวจลักษณะทางกายภาพอาคารและสัมภาษณ์ผู้ที่เกี่ยวข้องกับอาคาร ได้ผลการศึกษาดังนี้

ตาราง 1 สรุปข้อมูลทำเลที่ตั้งและอายุอาคารของอาคารกลุ่มตัวอย่าง

| รูปแบบอาคาร    | 12 เมตร สูง 3 ชั้น |    |    |    |    |    |    |    |    |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     | 9 เมตร สูง 3 ชั้น |    |    |    |    |    | สุวรรณ |    |    |    |    | 6 เส้า |    | ทวีศักดิ์ |    |    |    | Area 2 ชั้น |    |    |   |
|----------------|--------------------|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-------------------|----|----|----|----|----|--------|----|----|----|----|--------|----|-----------|----|----|----|-------------|----|----|---|
| สาขา           | A1                 | A2 | A3 | A4 | A5 | A6 | A7 | A8 | A9 | A10 | A11 | A12 | A13 | A14 | A15 | A16 | A17 | A18 | A19 | A20 | B1                | B2 | B3 | B4 | B5 | B6 | C1     | C2 | C3 | C4 | C5 | D1     | D2 | E1        | E2 | E3 | F1 | F2          | F3 | F4 |   |
| ทำเลที่ตั้ง    | ○                  | ●  | ●  | ○  | ●  | ○  | ○  | ●  | ○  | ○   | ●   | ●   | ●   | ○   | ●   | ●   | ○   | ●   | ●   | ●   | ●                 | ●  | ○  | ●  | ●  | ●  | ●      | ●  | ●  | ●  | ●  | ●      | ●  | ○         | ●  | ○  | ●  | ●           | ●  | ●  | ● |
| อายุอาคาร (ปี) | 6                  | 10 | 5  | 6  | 8  | 8  | 5  | 5  | 5  | 5   | 6   | 7   | 9   | 10  | 9   | 6   | 5   | 6   | 5   | 14  | 12                | 10 | 9  | 5  | 15 | 12 | 30     | 36 | 31 | 33 | 32 | 44     | 37 | 26        | 31 | 40 | 28 | 17          | 22 | 21 |   |

- ตั้งอยู่ในแหล่งชุมชน

○ ตั้งอยู่นอกแหล่งชุมชน

ที่มา: จากการสำรวจโดย ผู้วิจัย

จากการรวบรวมข้อมูลสำรวจข้อมูลทำเลที่ตั้งของอาคารกลุ่มตัวอย่าง พบว่า อาคารส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในแหล่งชุมชนของอำเภอ หรือติดกับถนนที่ใช้ในการสัญจรของชุมชน เพื่ออำนวยความสะดวกในการให้บริการลูกค้าอาคารมีอายุตั้งแต่ 5 ถึง 44 ปี ซึ่งสามารถแบ่งช่วงอายุของอาคารได้ 3 ช่วงเวลา ได้แก่ อาคารที่มีอายุตั้งแต่ 5 ถึง 15 ปี ได้แก่ อาคารรูปแบบทรงมาตรฐาน 12 เมตร สูง 3 ชั้น และทรงมาตรฐาน 9 เมตร สูง 3 ชั้น อาคารที่อายุตั้งแต่ 15 ถึง 35 ปี ได้แก่ อาคารรูปแบบทรงสุวรรณ ทรงทวิศักดิ์ และทรง Area 2 ชั้น ส่วนอาคารที่มีอายุตั้งแต่ 35 ปีขึ้นไป ได้แก่ อาคารรูปแบบทรง 6 เสา ดังที่แสดงไว้ในตาราง 1

ตาราง 2 สรุปข้อมูลงานระบบประกอบอาคารของอาคารสำนักงานสาขากลุ่มตัวอย่าง

[illegible]

- มีใช้ในอาคาร

○ ไม่มีใช้ในอาคาร

ที่มา: จากการสำรวจโดย ผู้วิจัย

จากการสำรวจอาคารและสัมภาษณ์พนักงานกลุ่มตัวอย่างที่กำหนดไว้ เพื่อรวบรวมข้อมูลของงานระบบประกอบอาคารที่ได้ทราบจากการทบทวนวรรณกรรม พบว่า แต่ละอาคารมีลักษณะทางกายภาพที่แตกต่างกัน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ระบบปรับอากาศ ที่ถูกนำมาใช้ภายในอาคารกลุ่มตัวอย่างมีการติดตั้งเครื่องปรับอากาศเฉพาะบริเวณ หรือพื้นที่ให้บริการลูกค้าภายในอาคารเท่านั้น แต่พบว่า มีบางอาคารที่มีการติดตั้งเครื่องปรับอากาศในห้องพักพนักงาน โดยประเภทของเครื่องปรับอากาศที่นำมาใช้ในอาคาร เป็นเครื่องปรับอากาศแบบติดผนัง แบบแขวนใต้ฝ้า และแบบกระจายลม 4 ทิศทาง หรือ Cassette type โดยขนาดของเครื่องปรับอากาศที่นำมาใช้ จะมีขนาดตั้งแต่ 12,000 ถึง 36,000 BTU
- ระบบไฟฟ้า สามารถแบ่งได้เป็นระบบไฟฟ้าแสงสว่าง ซึ่งพบว่า มี 9 อาคาร ที่ยังใช้โคมไฟ Fluorescent แต่มี 17 อาคาร ที่เปลี่ยนมาใช้โคมไฟ LED ตามนโยบายประหยัดพลังงานของธนาคาร และมี 14 อาคาร ที่สามารถเปลี่ยนโคมไฟ LED บางส่วนของอาคาร เนื่องจากงบประมาณไม่เพียงพอ และระบบไฟฟ้าสำรอง พบว่า มี 32 อาคาร มีการติดตั้งเครื่องปั่นไฟฟ้าสำรองเพื่อรองรับเหตุการณ์ไฟฟ้าดับ เนื่องจากอยู่ในพื้นที่ห่างไกล ดังที่แสดงไว้ในตาราง 2 และจากการสัมภาษณ์ทราบว่า อาคารได้มีการติดตั้งเครื่องสำรองไฟฟ้าระบบ UPS เพิ่มเติมภายหลัง เพื่อสำรองไฟฟ้าให้แก่ระบบปฏิบัติการต่าง ๆ ของธนาคาร โดยสามารถรองรับได้ประมาณ 30 นาที
- ระบบสุขาภิบาล จากการสำรวจอาคารกลุ่มตัวอย่างพบว่า อาคารรูปแบบทรงมาตรฐาน 12 เมตร สูง 3 ชั้น ทรงมาตรฐาน 9 เมตร สูง 3 ชั้น ทรง 6 และทรงทวิศักดิ์ มีการใช้ปั๊มน้ำอัตโนมัติร่วมกันกับถังเก็บน้ำสำรองบนดิน แต่อาคารรูปแบบทรงสุวรรณและทรงทวิศักดิ์ มีการใช้ปั๊มน้ำแรงดันร่วมกันกับบ่อเก็บน้ำบนหลังคาและบ่อเก็บน้ำใต้ดิน แต่มี 4 อาคารที่เปลี่ยนมาใช้ปั๊มน้ำอัตโนมัติ เนื่องจากดูแลรักษาง่ายและสามารถหาช่างในพื้นที่ในการดูแลรักษา ดังที่แสดงไว้ในตาราง 2
- ระบบบำบัด จากการเก็บข้อมูลพบว่า อาคารรูปแบบทรงมาตรฐาน 12 เมตร สูง 3 ชั้น ทรงมาตรฐาน 9 เมตร สูง 3 ชั้น และทรง Area 2 ชั้น มีการใช้ระบบบำบัดแบบถังสำเร็จรูป แต่อาคารทรงสุวรรณ ทรง 6 เส้า และทรงทวิศักดิ์ ยังใช้ระบบบำบัดแบบบ่อเกรอะซีเมนต์ แต่พบว่า มี 2 อาคาร ที่มีการเปลี่ยนระบบบำบัดเปลี่ยนมาใช้แบบถังสำเร็จรูปแทนของเดิมที่ชำรุด
- ระบบสื่อสาร พบว่า ทุกอาคารของกลุ่มตัวอย่างมีการใช้โทรศัพท์ภายนอกเพื่อใช้ในการติดต่อสื่อสารกับลูกค้า และระบบโทรศัพท์ภายใน หรือระบบ WAN เพื่อใช้ในการติดต่อกับส่วนงานภายในของธนาคาร และทุกอาคารมีการใช้ระบบอินเทอร์เน็ตในการใช้ดำเนินงานด้านธุรกรรม และมี 11 อาคาร ที่ใช้ระบบอินเทอร์เน็ต 2 เครือข่าย ดังที่แสดงไว้ในตาราง 2 จากการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างทำให้ทราบว่า เหตุที่ต้องใช้ 2 เครือข่ายเนื่องจากระบบอินเทอร์เน็ตในพื้นที่ไม่เสถียร จึงต้องมีอีกเครือข่ายสำรองไว้
- ระบบป้องกันอัคคีภัย โดยอาคารกลุ่มตัวอย่างทุกอาคาร มีการติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยแบบอุปกรณ์ตรวจจับควัน ในบริเวณที่ทำการสำนักงานและที่ทำการหน่วย แต่พบว่า มี 27 สาขา มีการติดตั้งอุปกรณ์แจ้งเหตุด้วยมือ และมี 22 สาขา มีการติดตั้งแบบอุปกรณ์ตรวจจับความร้อน ดังที่แสดงไว้ในตาราง 2 ซึ่งจากการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างทราบว่า หลาย ๆ อาคารมีการปรับปรุงระบบป้องกันอัคคีภัยเพิ่มเติมภายหลัง โดยการติดตั้งอุปกรณ์แจ้งเหตุด้วยมือขึ้น เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารที่กำหนดไว้ ส่วนของการติดตั้งอุปกรณ์ตรวจจับความร้อน จะมีการติดตั้งบริเวณห้องเตรียมอาหารของอาคาร เพื่อตรวจจับความร้อนที่อาจเกิดขึ้น

- ระบบดับเพลิง จากการสำรวจอาคารกลุ่มตัวอย่างพบว่า มี 37 อาคาร ที่มีเครื่องดับเพลิงแบบมือถือเตรียมพร้อมเพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร แต่มี 3 อาคาร ที่ไม่มีอุปกรณ์ดังกล่าว เนื่องจากอุปกรณ์เดิมเสื่อมสภาพ และไม่ได้จัดเตรียมงบประมาณในการจัดหา ดังที่แสดงไว้ในตาราง 2
- ระบบ CCTV ทุกอาคารกลุ่มตัวอย่างมีการติดตั้งระบบ CCTV ทั้งภายนอกและภายในอาคาร เนื่องจากเป็นอาคารที่ทำธุรกรรมทางการเงิน โดยระบบ CCTV สามารถดูผ่านจอภาพ หรือ Monitor และสามารถบันทึกลงไปยังเครื่องบันทึก นอกจากนี้ยังสามารถเชื่อมต่อกับระบบมาที่ส่วนกลางสำนักงานใหญ่ได้

ตาราง 3 สรุปสภาพอาคารและระบบประกอบอาคารของอาคารกลุ่มตัวอย่าง

| รูปแบบอาคาร            | 12 เมตร สูง 3 ชั้น |    |    |    |    |    |    |    |    |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     | 9 เมตร สูง 3 ชั้น |    |    |    |    |    | สุวรรณ |    |    |    |    | 6 เส้า |    | ทวีศักดิ์ |    |    |    | Area 2 ชั้น |    |    |   |
|------------------------|--------------------|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-------------------|----|----|----|----|----|--------|----|----|----|----|--------|----|-----------|----|----|----|-------------|----|----|---|
| สาขา                   | A1                 | A2 | A3 | A4 | A5 | A6 | A7 | A8 | A9 | A10 | A11 | A12 | A13 | A14 | A15 | A16 | A17 | A18 | A19 | A20 | B1                | B2 | B3 | B4 | B5 | B6 | C1     | C2 | C3 | C4 | C5 | D1     | D2 | E1        | E2 | E3 | F1 | F2          | F3 | F4 |   |
| 1. สภาพภายนอก          | 3                  | 3  | 3  | 1  | 2  | 3  | 3  | 3  | 3  | 3   | 3   | 3   | 2   | 2   | 3   | 3   | 3   | 2   | 3   | 3   | 2                 | 3  | 2  | 2  | 3  | 1  | 3      | 2  | 3  | 2  | 2  | 3      | 3  | 2         | 1  | 3  | 3  | 1           | 3  | 3  |   |
| 2. สภาพภายใน           | 3                  | 3  | 3  | 2  | 2  | 2  | 3  | 3  | 3  | 3   | 2   | 3   | 3   | 2   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 2   | 2                 | 3  | 2  | 3  | 2  | 2  | 3      | 2  | 3  | 2  | 2  | 3      | 3  | 2         | 1  | 3  | 3  | 2           | 3  | 3  |   |
| 3. สภาพระบบประกอบอาคาร | 3                  | 3  | 3  | 1  | 3  | 3  | 3  | 3  | 3  | 3   | 2   | 3   | 3   | 2   | 3   | 3   | 3   | 3   | 2   | 2   | 3                 | 2  | 3  | 2  | 3  | 2  | 3      | 3  | 2  | 3  | 2  | 2      | 3  | 3         | 2  | 2  | 3  | 3           | 1  | 2  | 3 |

3 สภาพดี คือ อาคารยังมีภาพลักษณ์ดูดี สร้างความรู้สึกพึงพอใจที่ดีแก่ผู้ใช้อาคาร

2 สภาพพอใช้ คือ อาคารมีสภาพเสื่อม หรือชำรุดตามสภาพการใช้งาน อาจส่งผลต่อภาพลักษณ์ขององค์กร แต่ยังคงดำเนินธุรกิจขององค์กรได้

1 สภาพทรุดโทรม อาคารมีสภาพโดยรวมที่สามารถเกิดปัญหาส่งผลกระทบในการดำเนินธุรกิจขององค์กร

ที่มา: จากการสำรวจโดย ผู้วิจัย

จากการสำรวจสภาพอาคารและระบบประกอบอาคารของอาคารของรูปแบบทรงมาตรฐาน 12 เมตร สูง 3 ชั้น ทรงมาตรฐาน 9 เมตร สูง 3 ชั้น ซึ่งมีอายุตั้งแต่ 5 ถึง 15 ปี จะยังมีสภาพที่ดีเพราะเป็นอาคารใหม่ที่ก่อสร้างได้ไม่นาน แต่อาคารรูปแบบ 6 เส้า ที่อายุมากกว่า 35 ปี ก็เป็นอาคารที่มีสภาพดีอยู่เช่นกัน เนื่องจากเพิ่งมีการปรับปรุงซ่อมแซมตามระยะเวลาที่ธนาคารกำหนด แต่อาคารรูปแบบอื่นที่มีช่วงอายุ 15 ถึง 35 ปีจะมีสภาพพอใช้ เนื่องจากยังไม่ได้มีการปรับปรุงซ่อมแซม จึงทำให้อาคารช่วงอายุดังกล่าวบางอาคารมีสภาพพอใช้ หรือทรุดโทรม และจากการสัมภาษณ์พนักงานกลุ่มตัวอย่างพบว่า ธนาคารกำลังจะมีแผนในการปรับปรุงซ่อมแซมอาคารทรงสุพรรณและทรง Area 2 ชั้น ซึ่งอยู่ในช่วงการสำรวจและจัดทำแบบแปลน

ตาราง 4 สรุปปัญหาสภาพภายนอกและภายในอาคารและระบบประกอบอาคารของอาคารกลุ่มตัวอย่าง

| รูปแบบอาคาร                  | 12 เมตร สูง 3 ชั้น |    |    |    |    |    |    |    |    |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     | 9 เมตร สูง 3 ชั้น |    |    |    |    |    | สุวรรณ |    |    |    |    | 6 เส้า |    | ทวีศักดิ์ |    |    | Area 2 ชั้น |    |    |    |   |   |   |   |   |
|------------------------------|--------------------|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-------------------|----|----|----|----|----|--------|----|----|----|----|--------|----|-----------|----|----|-------------|----|----|----|---|---|---|---|---|
| สาขา                         | A1                 | A2 | A3 | A4 | A5 | A6 | A7 | A8 | A9 | A10 | A11 | A12 | A13 | A14 | A15 | A16 | A17 | A18 | A19 | A20 | B1                | B2 | B3 | B4 | B5 | B6 | C1     | C2 | C3 | C4 | C5 | D1     | D2 | E1        | E2 | E3 | F1          | F2 | F3 | F4 |   |   |   |   |   |
| 1. ปัญหาสภาพภายนอกอาคาร      | ○                  | ●  | ●  | ●  | ●  | ●  | ○  | ○  | ○  | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ○   | ○   | ○                 | ○  | ○  | ○  | ○  | ○  | ○      | ○  | ○  | ○  | ○  | ○      | ○  | ○         | ○  | ○  | ○           | ○  | ○  | ○  | ○ | ○ |   |   |   |
| 2. ปัญหาสภาพภายในอาคาร       | ○                  | ○  | ○  | ○  | ○  | ○  | ○  | ○  | ○  | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○                 | ○  | ○  | ○  | ○  | ○  | ○      | ○  | ○  | ○  | ○  | ○      | ○  | ○         | ○  | ○  | ○           | ○  | ○  | ○  | ○ | ○ | ○ |   |   |
| 3.ปัญหาระบบประกอบอาคาร       |                    |    |    |    |    |    |    |    |    |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |                   |    |    |    |    |    |        |    |    |    |    |        |    |           |    |    |             |    |    |    |   |   |   |   |   |
| 3.1 ปัญหาระบบปรับอากาศ       | ○                  | ○  | ○  | ○  | ○  | ●  | ○  | ○  | ○  | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○                 | ○  | ○  | ○  | ○  | ○  | ○      | ○  | ○  | ○  | ○  | ○      | ○  | ○         | ○  | ○  | ○           | ○  | ○  | ○  | ○ | ○ |   |   |   |
| 3.2 ปัญหาระบบไฟฟ้า           | ○                  | ○  | ○  | ○  | ○  | ●  | ○  | ○  | ○  | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○                 | ○  | ○  | ○  | ○  | ○  | ○      | ○  | ○  | ○  | ○  | ○      | ○  | ○         | ○  | ○  | ○           | ○  | ○  | ○  | ○ | ○ | ○ |   |   |
| 3.3 ปัญหาระบบสุขาภิบาล       | ○                  | ○  | ○  | ●  | ●  | ●  | ○  | ○  | ○  | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○                 | ○  | ○  | ○  | ○  | ○  | ○      | ○  | ○  | ○  | ○  | ○      | ○  | ○         | ○  | ○  | ○           | ○  | ○  | ○  | ○ | ○ | ○ | ○ |   |
| 3.4 ปัญหาระบบบำบัด           | ○                  | ○  | ○  | ○  | ○  | ○  | ○  | ○  | ○  | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○                 | ○  | ○  | ○  | ○  | ○  | ○      | ○  | ○  | ○  | ○  | ○      | ○  | ○         | ○  | ○  | ○           | ○  | ○  | ○  | ○ | ○ | ○ | ○ |   |
| 3.5 ปัญหาระบบสื่อสาร         | ○                  | ○  | ○  | ○  | ○  | ○  | ○  | ○  | ○  | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○                 | ○  | ○  | ○  | ○  | ○  | ○      | ○  | ○  | ○  | ○  | ○      | ○  | ○         | ○  | ○  | ○           | ○  | ○  | ○  | ○ | ○ | ○ | ○ |   |
| 3.6 ปัญหาระบบป้องกันอัคคีภัย | ○                  | ○  | ○  | ○  | ○  | ○  | ○  | ○  | ○  | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○                 | ○  | ○  | ○  | ○  | ○  | ○      | ○  | ○  | ○  | ○  | ○      | ○  | ○         | ○  | ○  | ○           | ○  | ○  | ○  | ○ | ○ | ○ | ○ |   |
| 3.7 ปัญหาระบบดับเพลิง        | ○                  | ○  | ○  | ○  | ○  | ○  | ○  | ○  | ○  | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○                 | ○  | ○  | ○  | ○  | ○  | ○      | ○  | ○  | ○  | ○  | ○      | ○  | ○         | ○  | ○  | ○           | ○  | ○  | ○  | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 3.8 ปัญหาระบบ CCTV           | ○                  | ○  | ○  | ○  | ○  | ○  | ○  | ○  | ○  | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○                 | ○  | ○  | ○  | ○  | ○  | ○      | ○  | ○  | ○  | ○  | ○      | ○  | ○         | ○  | ○  | ○           | ○  | ○  | ○  | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 3.9 ปัญหาระบบ Solar cell     | ○                  | ○  | ○  | ○  | ○  | ○  | ○  | ○  | ○  | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○                 | ○  | ○  | ○  | ○  | ○  | ○      | ○  | ○  | ○  | ○  | ○      | ○  | ○         | ○  | ○  | ○           | ○  | ○  | ○  | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |

● พบปัญหา

○ ไม่พบปัญหา

ที่มา: จากการสำรวจโดย ผู้วิจัย

จากการสำรวจอาคารสำนักงานสาขากลุ่มตัวอย่าง พบว่า มี 24 อาคาร พบปัญหาสภาพภายนอกอาคารที่มีรอยแตกร้าว และสีหลุดร่อนบริเวณผนังภายนอกอาคาร และบางอาคารพบปัญหาการทรุดตัวของพื้นทางเดินรอบอาคาร และมี 21 อาคาร ที่พบปัญหาสภาพภายในอาคาร โดยปัญหาส่วนใหญ่ที่พบ คือปัญหาน้ำรั่วซึมจากภายนอกอาคารและจากท่อน้ำภายในอาคาร ซึ่งสอดคล้องกับปัญหาของระบบสุขาภิบาล ที่พบว่า มี 17 อาคาร พบปัญหาท่อน้ำภายในอาคารเสื่อมสภาพ มีน้ำรั่วซึม ท่อน้ำเสื่อมสภาพ จึงส่งผลให้เกิดกลิ่นเหม็นขึ้นภายในอาคาร ดังที่แสดงไว้ในตาราง 4

ตาราง 5 สรุปงานบริการของอาคารกลุ่มตัวอย่าง

| รูปแบบอาคาร                    | 12 เมตร สูง 3 ชั้น |    |    |    |    |    |    |    |    |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     | 9 เมตร สูง 3 ชั้น |    |    |    |    |    | สุวรรณ |    |    |    | 6 เสา |    | ทวีศักดิ์ |    |    | Area 2 ชั้น |    |    |    |    |   |   |
|--------------------------------|--------------------|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-------------------|----|----|----|----|----|--------|----|----|----|-------|----|-----------|----|----|-------------|----|----|----|----|---|---|
| สาขา                           | A1                 | A2 | A3 | A4 | A5 | A6 | A7 | A8 | A9 | A10 | A11 | A12 | A13 | A14 | A15 | A16 | A17 | A18 | A19 | A20 | B1                | B2 | B3 | B4 | B5 | B6 | C1     | C2 | C3 | C4 | C5    | D1 | D2        | E1 | E2 | E3          | F1 | F2 | F3 | F4 |   |   |
| 1. งานรักษาความสะอาด           | ●                  | ●  | ●  | ●  | ●  | ●  | ●  | ●  | ●  | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●                 | ●  | ●  | ●  | ●  | ●  | ●      | ●  | ●  | ●  | ●     | ●  | ●         | ●  | ●  | ●           | ●  | ●  | ●  | ●  | ● | ● |
| 2. งานรักษาความปลอดภัย         | ●                  | ●  | ●  | ●  | ●  | ●  | ●  | ●  | ●  | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●                 | ●  | ●  | ●  | ●  | ●  | ●      | ●  | ●  | ●  | ●     | ●  | ●         | ●  | ●  | ●           | ●  | ●  | ●  | ●  | ● | ● |
| 3.งานดูแลตกแต่งสวนและภูมิทัศน์ | ●                  | ●  | ●  | ⊗  | ●  | ●  | ⊗  | ●  | ●  | ●   | ●   | ●   | ⊗   | ●   | ●   | ●   | ●   | ⊗   | ⊗   | ●   | ●                 | ●  | ○  | ⊗  | ●  | ●  | ●      | ●  | ⊗  | ⊗  | ●     | ●  | ●         | ●  | ●  | ●           | ●  | ●  | ●  | ●  | ● | ● |
| 4. งานกำจัดปลวกและแมลง         | ●                  | ⊗  | ⊗  | ⊗  | ●  | ⊗  | ●  | ●  | ●  | ●   | ⊗   | ⊗   | ●   | ●   | ●   | ⊗   | ⊗   | ⊗   | ⊗   | ⊗   | ⊗                 | ⊗  | ⊗  | ⊗  | ⊗  | ⊗  | ⊗      | ⊗  | ⊗  | ⊗  | ⊗     | ⊗  | ⊗         | ⊗  | ⊗  | ●           | ⊗  | ●  | ⊗  | ●  | ● |   |
| 5. งานบริการยานพาหนะ           | ●                  | ●  | ●  | ●  | ●  | ●  | ●  | ●  | ●  | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●                 | ●  | ●  | ●  | ●  | ●  | ●      | ●  | ●  | ●  | ●     | ●  | ●         | ●  | ●  | ●           | ●  | ●  | ●  | ●  | ● | ● |

● มีงานบริการ ○ ไม่มีงานบริการ ⊗ มีงานบริการแต่ไม่ได้ดำเนินการ

ที่มา: จากการสำรวจโดย ผู้วิจัย

จากการสัมภาษณ์พนักงานบริหารทั่วไปของอาคารกลุ่มตัวอย่าง เพื่อหาข้อมูลเกี่ยวกับงานบริการอาคารพบว่า ทุกอาคารมีงานบริการของงานรักษาความสะอาด งานรักษาความปลอดภัย และงานบริการยานพาหนะ เนื่องจากเป็นงานบริการที่จำเป็นในการให้บริการพนักงานของธนาคารและลูกค้าที่เป็นผู้ใช้อาคารให้ได้รับความสะดวกสบายและปลอดภัย แต่งานดูแลตกแต่งสวนและภูมิทัศน์ พบว่า มี 8 อาคารที่ไม่ดำเนินการเนื่องจากไม่มีงบประมาณ และมี 1 อาคาร ที่สำรวจแล้วพบว่า ไม่พบงานสวนและภูมิทัศน์ภายในอาคาร ในส่วนของงานกำจัดปลวกและแมลง ที่พบว่า มี 25 อาคารไม่ได้ดำเนินการงานดังกล่าว เนื่องจากไม่สามารถจัดหาผู้ให้บริการงานกำจัดปลวกและแมลงในพื้นที่ได้ ดังที่แสดงไว้ในตาราง 5

ตาราง 6 สรุปค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารกลุ่มตัวอย่าง

| รูปแบบอาคาร                        | 12 เมตร สูง 3 ชั้น |    |    |    |    |    |    |    |    |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     | 9 เมตร สูง 3 ชั้น |    |    |    |    |    | สุวรรณ |    |    |    |    | 6 เสา |    | ทวีศักดิ์ |    |    | Area 2 ชั้น |    |    |    |   |
|------------------------------------|--------------------|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-------------------|----|----|----|----|----|--------|----|----|----|----|-------|----|-----------|----|----|-------------|----|----|----|---|
| สาขา                               | A1                 | A2 | A3 | A4 | A5 | A6 | A7 | A8 | A9 | A10 | A11 | A12 | A13 | A14 | A15 | A16 | A17 | A18 | A19 | A20 | B1                | B2 | B3 | B4 | B5 | B6 | C1     | C2 | C3 | C4 | C5 | D1    | D2 | E1        | E2 | E3 | F1          | F2 | F3 | F4 |   |
| ค่าใช้จ่ายในการ<br>บำรุงรักษาอาคาร | ✖                  | ✖  | ✖  | ✖  | ✓  | ✓  | ✖  | ✖  | ✖  | ✖   | ✖   | ✖   | ✖   | ✖   | ✖   | ✖   | ✖   | ✖   | ✖   | ✖   | ✖                 | ✖  | ✖  | ✖  | ✖  | ✖  | ✖      | ✖  | ✖  | ✖  | ✖  | ✓     | ✓  | ✖         | ✓  | ✖  | ✖           | ✖  | ✖  | ✓  | ✓ |

✓ ค่าใช้จ่ายเพียงพอ คือ งบประมาณค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคาร ในช่วงปีบัญชี 2566 เพียงพอในการบริหารจัดการ

✗ ค่าใช้จ่ายไม่เพียงพอ คือ งบประมาณค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคาร ในช่วงปีบัญชี 2566 ไม่เพียงพอ ต้องมีการขอเพิ่มเติมจากส่วนกลาง

ที่มา: จากการสำรวจโดย ผู้วิจัย

จากการสัมภาษณ์พนักงานบริหารทั่วไปที่มีหน้าที่รับผิดชอบและดูแลอาคารสำนักงานสาขากลุ่มตัวอย่าง ทราบว่า ธนาคารให้งบประมาณในการบำรุงรักษาอาคารในแต่ละบัญชี เป็นจำนวนเงิน 30,000 บาทต่อปี และพบว่า มีจำนวน 28 อาคารที่งบประมาณไม่เพียงพอกับค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคาร เนื่องจากพนักงานที่ได้รับมอบหมายไม่มีความรู้ความสามารถเพียงพอเกี่ยวกับงานบำรุงรักษาอาคาร เพื่อใช้ในการคาดการณ์ในการตั้งงบประมาณล่วงหน้าในแต่ละปีบัญชี อีกทั้งค่าใช้จ่ายในการจัดหาช่างหรือผู้รับจ้างในพื้นที่ค่อนข้างสูงและหายาก จึงทำให้ไม่สามารถดำเนินการจัดหาช่าง หรือผู้รับจ้างได้ตามงบประมาณที่มีอยู่

## อภิปรายผลการวิจัย

จากการวิเคราะห์ผลการศึกษากิจการการบริหารทรัพยากรกายภาพอาคารสำนักงานสาขาของธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร พบว่า อาคารที่มีอายุตั้งแต่ 5 ถึง 15 ปี และอายุตั้งแต่ 35 ปีขึ้นไป สภาพอาคารภายในและภายนอกยังอยู่ในสภาพที่ดี เนื่องจากเป็นอาคารใหม่และเป็นอาคารที่เพิ่งมีการปรับปรุงในช่วงเวลาที่ผ่านมา แต่อาคารช่วงอายุ 15 ถึง 35 ปี จะมีสภาพพอใช้ เนื่องจากไม่ได้รับการปรับปรุง หรือยังไม่ถึงระยะเวลาการปรับปรุง ในส่วนของระบบประกอบอาคารพบว่า อาคารมีระบบการป้องกันอัคคีภัยเกินกว่าที่กฎหมายกำหนดไว้ ซึ่งอุปกรณ์ดังกล่าวนั้น จะต้องมีการตรวจสอบสภาพความพร้อมในการใช้งานจากผู้เชี่ยวชาญตามกรอบระยะเวลา และต้องมีค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบดังกล่าวด้วย

ซึ่งจากผลการศึกษาข้อสังเกตว่า พนักงานบริหารทั่วไปมีหน้าที่รับผิดชอบจากงานประจำในส่วนงานบริหารทรัพยากรอาคารเป็นงานที่ได้รับมอบหมายเพิ่มเติม จึงเป็นอุปสรรคในการบริหารทรัพยากรกายภาพอาคาร หากพบว่า อาคารสำนักงานสาขามีสภาพเก่า หรือทรุดโทรม รวมถึงควรมีการตรวจสอบระบบประกอบอาคารตามระยะเวลาที่กำหนด และควรมีการกำหนดรายละเอียดของการดูแลรักษาอาคารและแผนงานในการบำรุงรักษาระบบประกอบ เพื่อใช้เป็นเครื่องมือในการดูแลอาคารสำนักงานสาขาแก่พนักงานที่เกี่ยวข้องและยึดถือเป็นวิธีปฏิบัติที่เป็นมาตรฐานต่อไป

## สรุปผลการศึกษา

จากการศึกษาโครงสร้างการบริหารจัดการของธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร และแบบสถาปัตยกรรมเบื้องต้นของอาคารสำนักงานสาขา รวมถึงการรวบรวมข้อมูลโดยการสำรวจอาคารและสัมภาษณ์ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง สรุปได้ว่า

ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร มีการแบ่งการบริหารจัดการเป็น 2 ส่วน คือส่วนงานสำนักงานใหญ่ มอบหมายให้ฝ่ายอำนวยการทำหน้าที่ให้ร่วมมือเกี่ยวกับการบำรุงรักษาอาคารสำนักงานสาขา โดยส่วนงานมีการแบ่งการบริหารจัดการแบ่งพื้นที่ในการดูแลสาขาในแต่ละภูมิภาค 4 กลุ่มงาน และส่วนงานกิจการสาขาภาค ที่มอบหมายให้พนักงานตำแหน่งบริหารทั่วไปของสาขา ทำหน้าที่รับผิดชอบและดูแลอาคารสำนักงานสาขา และจากข้อมูลที่ได้จากการสำรวจและสัมภาษณ์และข้อมูลจากการศึกษา ทำการสรุปผลโดยการเปรียบเทียบในแต่ละหมวดหมู่ข้อมูลของอาคารสำนักงานสาขาที่มีการบริหารทรัพยากรกายภาพครอบคลุมถึงตัวอาคาร ระบบประกอบอาคาร และส่วนประกอบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง งานบริการภายในอาคารและค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคาร ซึ่งพบปัญหาที่เกิดจากการขาดการดูแลรักษาและเสื่อมสภาพจากอายุการใช้งาน และต้องใช้ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาที่ยังไม่เพียงพอ

ซึ่งผลการศึกษาชี้ให้เห็นว่า อาคารสำนักงานสาขามีความต้องการการดูแลรักษาจากผู้ที่มีความรู้ความสามารถเกี่ยวกับการบริหารทรัพยากรกายภาพ ถึงแม้ว่าอาคารมีระบบประกอบอาคารที่จำเป็นในการใช้อาคารและกฎหมายที่กำหนด แต่ยังคงขาดการบำรุงรักษาที่ถูกต้องตามทฤษฎีเกี่ยวกับการบริหารทรัพยากรกายภาพ จึงควรที่จะนำระบบบริหารทรัพยากรกายภาพมาพิจารณาเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารจัดการสถานที่ให้มีความพร้อมและตอบสนองความต้องการในการใช้งานทั้งตัวอาคารและผู้ใช้งานเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด

## ข้อเสนอแนะ

- จากการศึกษาที่มีข้อสังเกตว่า อาคารสำนักงานสาขาบางอาคารมีการปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอยต่างไปจากแบบสถาปัตยกรรมเดิม ซึ่งมีการปรับเปลี่ยนตามสภาพการใช้งานและความต้องการของผู้ใช้อาคารในแต่ละช่วงเวลา ดังนั้นจึงควรมีการตรวจสอบแบบสถาปัตยกรรมของอาคาร หากอาคารนั้นมีการปรับเปลี่ยนการใช้งาน หรือมีการปรับปรุงอาคารในช่วงเวลาที่ผ่านมา เพื่อที่จะได้ทราบถึงสภาพอาคารและข้อมูลที่เป็นปัจจุบัน
- จากการเก็บข้อมูลทราบว่า ภายในพื้นที่อาคารสำนักงานสาขาของธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตรนั้น นอกจากอาคารสำนักงานแล้ว ยังมีอาคารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีความเชื่อมโยง หรือเกี่ยวข้องกับข้อมูลที่รวบรวมมา ดังนั้นจึงควรมีการกำหนด หรือเพิ่มขอบเขตการศึกษาของอาคารที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมด้วย

## บรรณานุกรม

- กฎกระทรวงฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2527) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522. (2527, 22 มีนาคม).
- ราชกิจจานุเบกษา. เล่ม 101 ตอนที่ 37 หน้า 1-3.
- กฎกระทรวงฉบับที่ 39 พ.ศ. 2537 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522. (2537, 13 มิถุนายน).
- ราชกิจจานุเบกษา. เล่ม 111 ตอนที่ 23ก หน้า 37-42.
- กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ. 2543 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522. (2543, 7 สิงหาคม).
- ราชกิจจานุเบกษา. เล่ม 117 ตอนที่ 75ก หน้า 16-30.
- ณัฐศิษฐ์ บุญยะวัฒน์. (2551). *การบริหารทรัพยากรกายภาพ กรณีศึกษาอาคารสำนักงานวิริยะประกันภัย* [วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ]. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ณัฐวรเศรษฐ์ วัฒนผาสุก. (2556). *การบริหารทรัพยากรกายภาพสำหรับอาคารอยู่อาศัยรวม* [วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ]. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร. (ม.ป.ป.). *ประวัติการก่อตั้ง*.  
[https://www.baac.or.th/th/content-about.php?content\\_group\\_sub=0001](https://www.baac.or.th/th/content-about.php?content_group_sub=0001).
- ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร. ฝ่ายอำนวยการ. *กลุ่มงานออกแบบปรับปรุงอาคารสำนักงาน*. (2561).
- รูปแบบอาคารสำนักงานธนาคาร. กลุ่มงาน.
- บัณฑิต จุลาลัย และเสรีชัย โชติพานิช. (2547). *การบริหารทรัพยากรกายภาพ*. โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ภาณุ สุวรรณอาศน์. (2556). *การจัดการทรัพยากรกายภาพอาคารสำนักงาน ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร* [วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ]. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ยุทธพล ฉัตรแก้ว. (2552). *แนวทางการดูแลอาคารสถานที่ทางเทคโนโลยีสารสนเทศ : ทางเทคโนโลยี โลตัส เอ็กเพรส* [วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ]. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- วีรทัต วัชรไธย. (2545). *การบริหารจัดการและดูแลรักษาอาคารในอาคารสาขาธนาคารออมสิน* [วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ]. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- เสรีชัย โชติพานิช. (2553). *การบริหารทรัพยากรกายภาพ : หลักการและทฤษฎี*. โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.