

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ในปัจจุบัน โครงการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด หรือคอนโดมิเนียมได้รับการตอบสนองจากตลาดอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างดี ซึ่งอาจจะนับได้ว่าเป็นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่มียอดขายเจริญเติบโตอย่างต่อเนื่อง มากกว่าโครงการแนวราบประเภทบ้านเดี่ยวหรือทาวน์เฮาส์ การขยายตัวของเศรษฐกิจชายฝั่งทะเลภาคตะวันออก โดยเฉพาะ จังหวัดชลบุรี มีโครงการประเภทคอนโดมิเนียม เกิดขึ้นมากมายอย่างรวดเร็ว จากผลการสำรวจของศูนย์วิจัยกสิกรไทยพบว่า รูปแบบที่อยู่อาศัยที่ผู้บริโภคต้องการรองลงมา คือ ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม คิดเป็นร้อยละ 25.7 ของผู้ที่คิดจะซื้อหาที่อยู่อาศัยทั้งหมด เพิ่มขึ้นจากการผลการสำรวจในปี 2549 คิดเป็นร้อยละ 18.3 ของกลุ่มตัวอย่าง

การบริหารจัดการงานอาคารสถานที่ให้มีประสิทธิภาพนั้น ต้องอาศัยองค์ประกอบที่สำคัญหลายประการ เช่น กระบวนการบริหาร ทักษะ และเทคนิควิธีการต่างๆ เป็นต้น ซึ่งจากรายงานการศึกษาของ รุ่ง พูลสวัสดิ์ (2523) กล่าวว่า การจัดการงานอาคารสถานที่ให้มีประสิทธิภาพสูงขึ้นนั้นจะต้องคำนึงถึงสิ่งดังต่อไปนี้

1. ควรคำนึงถึงความสะดวก ความคงทน แข็งแรงและปลอดภัยเพื่อความสุขของผู้ใช้ และผู้อาศัยมากกว่าคำนึงถึงความสวยงามเพียงอย่างเดียว เช่น ควรมีต้นไม้ให้ร่มเงาอยู่ในบริเวณอาคารมากพอสมควร ใต้ต้นไม้ควรมีม้านั่งสำหรับนั่งพักผ่อนเวลาว่าง เป็นต้น

2. ไม่ควรติดป้ายหน้าสถานที่ราชการห้ามเข้า เพราะโดยหลักการบริหารแล้ว สถานที่ราชการเป็นศูนย์ชุมชน จัดขึ้นเพื่อประชาชน ดำเนินงานโดยประชาชนและเป็นของประชาชน ประชาชนจึงเข้าออกโดยสะดวกสบาย หากเกรงว่ามีคนมาทำความเสียหายผู้บริหารต้องใช้เทคนิคในการบริหารด้านมนุษยสัมพันธ์แก้ไข ไม่ควรใช้อำนาจราชการกับประชาชน

3. ต้องใช้ประโยชน์จากอาคารสถานที่ให้คุ้มค่าที่สุดที่สุด ต่อการดำเนินงานด้านต่างๆ ของอาคารสถานที่ อย่าให้เกิดการสูญเปล่าเป็นอันขาด โดยมุ่งเน้นให้ส่งผลถึงประโยชน์ให้มากที่สุด การจัดการอาคารสถานที่เพื่อความสะดวกของบุคลากรเป็นเพียงวิถีไปสู่เป้าหมายในการพัฒนาไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อมนั้น

4. ต้องคำนึงถึงความกลมกลืนกับสภาพธรรมชาติที่มีและได้อยู่แล้ว เช่น บึง ลำห้วย ป่า ไม้ หรือต้นไม้ใหญ่ ซึ่งเหล่านี้หากได้รับการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง หรือตกแต่งให้สวยงามและเอื้อประโยชน์ได้เหมาะสม ตลอดจนการจัดสร้างอาคารให้เหมาะสมกับสภาพธรรมชาติที่มีอยู่แล้ว จะเป็นการประหยัดค่าใช้จ่ายและกำลังคน กำลังงาน ทั้งจะมีส่วนปลูกฝังการรักษาธรรมชาติอันเป็นคุณสมบัติที่พึงประสงค์ให้เกิดขึ้นในตัวบุคลากรได้

การจัดการงานอาคารสถานที่นั้นเป็นเรื่องที่ผู้บริหารต้องให้ความสำคัญอย่างมากในการที่จะจัดการอาคารสถานที่ให้มีความสะดวกสบายต่างๆ อันจะช่วยส่งเสริมความเจริญและพัฒนาการของบุคลากรและจัดสถานที่ให้สะอาด สวยงาม ร่มรื่นเพื่อส่งเสริมสุขภาพจิต ตลอดจนถึงการคำนึงถึงความปลอดภัย ปราศจากอุบัติเหตุและอันตรายต่างๆ

สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร ระยะเริ่มแรกนั้นยังไม่มีกฎหมายจัดตั้งมารองรับไม่มีงบประมาณและสถานที่ทำการเป็นของตนเอง โดยได้อาศัยวังปารุสกวันใช้เป็นสถานที่ทำงาน เพราะสำนักงานฯ ไม่มีงบประมาณ และต่อมาเมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2476 รัฐบาลได้เสนอร่างพระราชบัญญัติจัดตั้งกระทรวงและกรมแก้ไขเพิ่มเติมเพื่อให้กิจการฝ่ายธุรการของสภาผู้แทนราษฎรดำเนินไปโดยสมบูรณ์ โดยจัดให้มีเจ้าหน้าที่ประจำขึ้นหน่วยหนึ่งมีฐานะเป็นกรมขึ้นต่อสภาผู้แทนราษฎร เรียกว่า “กรมเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร” ซึ่งที่ประชุมเห็นชอบและให้ประกาศใช้เป็นกฎหมายได้ เป็นอันว่ากรมเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎรได้จัดตั้งโดยกฎหมายตั้งแต่วันที่ 13 พฤศจิกายน 2476) และในปีเดียวกันนี้ สภาผู้แทนราษฎรได้ประกาศพระราชบัญญัติระเบียบราชการบริหาร และพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรมใหม่ ซึ่งในพระราชบัญญัตินี้ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อของ “กรมเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร” เป็น “สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร”

ในปี 2512 นายประเสริฐ ปัทมสุคนธ์ เลขาธิการรัฐสภา ได้เสนอความเห็นต่อประธานวุฒิสภาและประธานสภาผู้แทน ถึงความจำเป็นที่ต้องมีที่ประชุมสภาที่ประชุมกรรมการและสำนักงานของเจ้าหน้าที่ของสภา เพราะสถานที่ที่ใช้สอยแยกกันอยู่ ไม่พอแก่การปฏิบัติงาน ซึ่งประธานสภาทั้งสอง ได้เห็นชอบด้วย จึงได้อนุมัติให้เร่งรัดไปทางคณะรัฐมนตรีขอให้พิจารณาอนุมัติให้จัดสร้างสถานที่ที่ขออนุมัติไปโดยด่วน คณะรัฐมนตรีอันมีจอมพล ถนอม กิตติขจร เป็นนายกรัฐมนตรีได้ลงมติเมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2512 อนุมัติให้ดำเนินการก่อสร้างได้ตามเสนอภายในวงเงิน 78,112,628 บาท กำหนดแล้วเสร็จประมาณ 3 ปี โดยอนุมัติให้สร้างอาคาร 3 หลัง คือ อาคารหลังที่ 1 เป็นสำนักงานเลขาธิการรัฐสภา แบ่งออกเป็น 3 ชั้น อาคารหลังที่ 2 เป็นอาคาร 7 ชั้น และอาคารหลังที่ 3 เป็นสโมสรรัฐสภาสูง 2 ชั้น นอกจากมีการสร้างอาคารทั้ง 3 หลังแล้ว ยังได้ก่อสร้างอาคารอื่นๆ อีก 3 หลัง คืออาคารหลังที่ 4 ซึ่งเป็นที่รับรองแขกของสมาชิกรัฐสภาเป็นครั้ง

คราว อาคารหลังที่ 5 เป็นที่เก็บยานพาหนะของสำนักงานเลขาธิการรัฐสภา และอาคารหลังที่ 6 เป็นกองรักษาการณ์เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ตึกรัฐสภาใหม่ตั้งอยู่ที่สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร ถนนอุทองใน เขตดุสิต กรุงเทพฯ เริ่มดำเนินการก่อสร้างเมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2513 ได้แล้วเสร็จให้เป็นที่ประชุมได้เมื่อ วันที่ 19 กันยายน 2517

ในปัจจุบันนี้อาคารรัฐสภายังคงใช้เป็นสถานที่ปฏิบัติราชการของสำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎรมาอย่างต่อเนื่อง และด้วยด้วยการเปลี่ยนแปลงไปของช่วงเวลาที่ยาวนานจึงทำให้เกิดการเสื่อมสภาพของสิ่งก่อสร้างทั้งภายในและภายนอกตัวอาคาร ไม่ว่าจะเป็นปัญหาที่เกี่ยวกับความคับแคบตัวอาคารที่มีผู้ใช้บริการเพิ่มมากขึ้น จึงทำให้ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ภายในตัวอาคารรัฐสภาเสื่อมโทรมลงมาก ซึ่งทำให้กระบวนการในการบำรุงรักษานั้นเป็นไปได้ยากลำบากและไม่คล่องตัวเท่าที่ควร

ดังนั้นเพื่อให้การบริหารงานอาคารสถานที่ของอาคารรัฐสภามีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น และสามารถสนับสนุนให้การปฏิบัติงานของบุคลากรและผู้ใช้บริการอาคารรัฐสภาบรรลุตามจุดมุ่งหมายของการดำเนินงานและการใช้ประโยชน์สูงสุด จึงจำเป็นต้องมีการปรับปรุงงานอาคารสถานที่ในด้านที่มีปัญหาและมีข้อบกพร่องในส่วนที่ทำให้ไม่ประสบผลสำเร็จเท่าที่ควร ดังนั้นในการบริหารงานบำรุงรักษาอาคารสถานที่ของอาคารรัฐสภาจึงได้ทำ การศึกษาการบริหารงานอาคารสถานที่ของอาคารรัฐสภาที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งมีผลต่อการนำข้อมูลไปปรับปรุงพัฒนางานอาคารสถานที่และนำไปใช้ประโยชน์ในการทำแผนปฏิบัติงานประจำปีของ สำนักงานเลขาธิการ สภาผู้แทนราษฎรให้มีประสิทธิภาพและให้มีคุณภาพมากยิ่งขึ้นต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อประมวลปัญหาการบำรุงรักษาและการควบคุมดูแลงานอาคารสถานที่ของอาคารรัฐสภา โดยกลุ่มงานอาคารสถานที่ สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร
2. เพื่อศึกษาแนวทางในการปรับปรุงอาคารสถานที่ของอาคารรัฐสภา ให้เกิดความคุ้มค่า และเกิดประโยชน์ได้อย่างสูงสุด

1.3 ขอบเขตการศึกษา

1. ขอบเขตด้านประชากร

ประชากรผู้ให้ข้อมูล ในการศึกษาครั้งนี้ประกอบไปด้วย เฉพาะบุคลากรกลุ่มงานอาคารสถานที่

สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎรที่ทำหน้าที่การบริหารงานอาคารสถานที่ของอาคารรัฐสภา จำนวนทั้งสิ้น 40 คน

2. ขอบเขตด้านเนื้อหา

เป็นการศึกษาการบริหารงานอาคารสถานที่ของอาคารรัฐสภา โดยกลุ่มงานอาคารสถานที่สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร โดยการใช้รวบรวมแนวคิด ทฤษฎีในการบริหารงานอาคารสถานที่ และมาพัฒนาเป็นขอบเขตด้านเนื้อหาในการศึกษาครั้งนี้ คือ

1. การบำรุงรักษาอาคารสถานที่
2. การควบคุมดูแลอาคารสถานที่

1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษา

ผลการศึกษาครั้งนี้ ช่วยให้ได้ทราบถึงการบริหารงานอาคารสถานที่ของอาคารรัฐสภา โดยกลุ่มงานอาคารสถานที่ สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร และเป็นข้อมูลที่มีประโยชน์ต่อผู้บริหาร เพื่อเป็นแนวทางในการประกอบการพิจารณา ปรับปรุง และพัฒนาการบริหารงานอาคารสถานที่ของอาคารรัฐสภาให้เหมาะสม เอื้ออำนวยต่อการบริหารและจัดการอาคารสถานที่ของอาคารรัฐสภาให้มีคุณภาพยิ่งขึ้นต่อไป

1.5 นิยามศัพท์เฉพาะ

การบริหารงานอาคารสถานที่ หมายถึง การดำเนินงานด้านอาคารสถานที่อาคารรัฐสภา ตามสภาพที่มีอยู่จริงเกี่ยวกับหน้าที่ในความรับผิดชอบของกลุ่มงานอาคารสถานที่สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร