

อนงคัพิตยั โตวานิชกุล: การบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพสำหรับสถาบันราชภัฏสวนดุสิต.  
(THE FACILITY MANAGEMENT FOR RAJABHAT INSTITUTE SUAN DUSIT.) อ. ที่  
ปริกษา : รศ.ดร.บัณชิต จุลาลัย, อ. ที่ปริกราร่วม : ผศ.น.ท.ไตรวัฒน์ วิริยศิริ ร.น., 211 หน้า.  
ISBN 974-17-4381-5.

พระราชบัญญัติการศึกษาแห่งชาติ พ.ศ. 2542 มาตรา 36 ทำให้สถาบันราชภัฏสวนดุสิตเปลี่ยนฐานะเป็นนิติบุคคล และอยู่ในกำกับของรัฐ สถาบันจึงต้องเตรียมความพร้อมด้านอาคารสถานที่ การศึกษาครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาสภาพ ปัจจุบันและปัญหา เพื่อเสนอแนะแนวทางการจัดการอาคารสถานที่ โดยการสัมภาษณ์ผู้ที่เกี่ยวข้อง การสังเกตการณ์การใช้สอย การสำรวจสภาพอาคารสถานที่ และการศึกษาเอกสารที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษาพบว่า สถาบันราชภัฏสวนดุสิตมีพื้นที่ดินจำกัด อีกรั้งตั้งอยู่ในวังสวนสุนันทา ซึ่งเป็นเขตพระราชฐาน อาคารจึงถูกจำกัดความสูง อาคารส่วนใหญ่ยังมีสภาพทรุดโทรม เว้นเฉพาะอาคารที่มีรายได้พิเศษ เช่น โรงแรมสวนดุสิตพาเลซ จะมีสภาพดี ในขณะที่มีการจัดห้องเรียนไม่เหมาะสมกับจำนวนนักศึกษา หรือมีปัญหาจัดตารางการใช้ มีผู้ใช้อาคารหลายประเภท และมีจำนวนมาก โดยมีหน่วยงานทั้งส่วนกลางและเจ้าของพื้นที่ที่มีรายได้พิเศษรับผิดชอบดูแลอาคารสถานที่ ซึ่งภาระงานซ้ำซ้อนกันอยู่บ้าง บุคลากรที่ดูแลอาคารสถานที่ส่วนหนึ่งต้องรับผิดชอบงานหลายอย่าง การซ่อมแซมอาคารจึงมีเมื่อพบความเสียหายเท่านั้น ยกเว้นหน่วยงานที่มีรายได้พิเศษ จะจ้างลูกจ้างชั่วคราวหรือจ้างบริษัทเอกชนมาดูแล

การศึกษารั้งนี้ทำให้เข้าใจได้ว่า การที่สถาบันมีหลายหน่วยงานเกี่ยวข้องกับการจัดการใช้พื้นที่และการดูแลอาคารสถานที่ จึงยากในการประสานงาน ทั้งการวางแผนและตรวจสอบการใช้อาคารและการดูแลอาคารสถานที่ นอกจากนี้สถาบันขาดบุคลากรที่มีความรู้ด้านอาคารสถานที่พอเพียงและมีเวลารับผิดชอบโดยตรง ในเชิงป้องกันปัญหา ซึ่งจะเห็นได้ชัดจาก อาคารส่วนใหญ่มีสภาพทรุดโทรม แตกต่างจากอาคารของหน่วยงานที่มีรายได้พิเศษ ที่มีการวางแผน ควบคุม ตรวจสอบและเจ้าหน้าที่ดำเนินงานเป็นประจำ อาคารจึงมีสภาพดี

ดังนั้น จึงมีข้อเสนอแนะให้นำระบบบริหารทรัพยากรกายภาพมาใช้ โดยให้มีหน่วยงานกลางของสถาบันรับผิดชอบงานบริหาร เพื่อเป็นศูนย์กลางในการประสานงานและวางแผนในภาพรวมทั้งสถาบัน กำหนดนโยบายและมาตรฐานการดำเนินงาน จัดทำระบบฐานข้อมูล และมีหน่วยงานเจ้าของพื้นที่รับผิดชอบงานจัดการ ดูแลรักษาและบริการ เพื่อให้เหมาะสมกับการใช้สอยที่หลากหลายในแต่ละอาคาร รวมทั้งพิจารณาเพิ่มกำลังบุคลากรที่เป็นลูกจ้างชั่วคราวหรือจ้างบริษัทเอกชน ให้สอดคล้องกับปริมาณงาน

KEYWORD : FACILITY MANAGEMENT/ RAJABHAT INSTITUTE SUAN DUSIT.

ANONGTHIP TOWANICHAKUL: THE FACILITY MANAGEMENT FOR RAJABHAT INSTITUTE SUAN DUSIT. THESIS ADVISOR : ASSOC.PROF.DR.BUNDIT CHULASAI, THESIS CO-ADVISOR : ASST.PROF.CDR.TRAIWAT VIRAYASIRI RTN., 211 pp. ISBN 974-17-4381-5

The National Education Act of 1999 in the section 36<sup>th</sup> demands that the graduate education institute must be juristic person and worked under the supervision by government. As a result, Rajabhat Institute Suan Dusit has to prepare its physical facilities for the change. An objective of this study is to survey existing facilities and their problems in order to find the solution improving their performance by the management of physical facility. Research methodology includes interviewing, observing, surveying users and reviewing related literature.

Because the institution has located in the palace area, there are some limitations in building height and expansion area. Most existing buildings those managing under the institution **supervision are in bad condition**. But for the profitable building, such as the Suan Dusit Palace Hotel, which manages by its own budget, is under a good care. Schedule arrangement of lecture room is not suitable with a number of student. Several service and working units are overlapping. Inappropriate job assignments are found. Most buildings are not regularly maintenance.

The results reveal that an over demand number of working units for building management in the institute not only causes problems in planning coordination, but also makes it difficult to inspect and to control the building usage. Furthermore the lack of specialist and responsible personnel for each building makes the problems unconcern.

Finally, this study proposes that the institute needs to apply the Facility Management process for its existing buildings. It is suggested that the institute should establish the central working unit to administrate the coordinating and planning works from a large development policy and standardized management to forming the institute information system. The self-management working unit is recommended for the building service and maintenance. An addition of temporary personnel and outsourcing might be necessary where inappropriate amount of works in some working units are found.