



เอกสารการสอน

วิชา RFM3222 การบริหารทรัพยากรอาคาร 2

โดย

อาจารย์ ดร.ธงชัย ทองมา

สาขาวิชาการจัดการอสังหาริมทรัพย์และทรัพยากรอาคาร

คณะวิศวกรรมศาสตร์และเทคโนโลยีอุตสาหกรรม

มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนสุนันทา

ปีการศึกษา 1/2568

การบริหารทรัพยากรอาคาร 2

บทที่ 1

การศึกษาเนื้อหาหลักการพื้นฐานของการบริหารทรัพยากรอาคาร 2 นั้น หลักการพื้นฐานถือเป็นสิ่งสำคัญที่นักศึกษาจะต้องทำความเข้าใจให้ลึกซึ้งเพื่อต่อยอดของการเรียนในเนื้อหาที่มีความยุ่งยากและสลับซับซ้อนมากยิ่งขึ้นในลำดับต่อไป โดยหลักการพื้นฐานของการบริหารทรัพยากรอาคาร 2 จะประกอบไปด้วยเนื้อหาเบื้องต้น ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารทรัพยากรอาคารทั้งภายในและภายนอกอาคาร

ปัจจุบันนี้ อาคารสมัยใหม่ ส่วนใหญ่จะมีเทคโนโลยีและระบบประกอบอาคารที่ทันสมัย การบริหารทรัพยากรอาคาร ผู้บริหารทรัพยากรอาคาร จึงจำเป็นต้องทำความเข้าใจ เกี่ยวกับการบริหารทรัพยากรอาคารที่ให้มากขึ้น เพื่อจะได้เข้าใจ ซึ่งจะทำให้ประหยัดค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ ให้มีความพร้อมใช้งาน การใช้อาคารได้อย่างคุ้มค่าและคุ้มค่าการลงทุน และสร้างรายได้ให้กับเจ้าของอาคารได้

เอกสารการสอน การบริหารทรัพยากรอาคาร 2 เป็นความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับการบริหารพื้นที่ถ่ายทอดความรู้จากประสบการณ์ ความชำนาญในการก่อสร้าง การบริหารจัดการอาคาร ได้แก่ อาคารขนาดใหญ่ทั้งภาครัฐและเอกชน โรงพยาบาล ห้างสรรพสินค้า โรงภาพยนตร์ เป็นต้น ซึ่งแม้แต่ ผู้ที่ไม่ใช่วิศวกร ก็สามารถอ่าน และทำความเข้าใจเกี่ยวกับการบริหารพื้นที่ ว่ามีความสำคัญอย่างไร เกี่ยวข้องกับผู้ใช้อาคาร ผู้ดูแลอาคาร ผู้มาติดต่ออาคาร อย่างไร

ซึ่งในแต่ละหัวข้อมีรายละเอียดที่ครบถ้วน อ่านเข้าใจง่าย เอกสารการสอนนี้มีเนื้อหาที่ครอบคลุม ด้านการบริหารพื้นที่ที่สมบูรณ์ ซึ่งช่วยให้ผู้อ่าน มองเห็นภาพได้ว่า การบริหารทรัพยากรอาคารในอาคารนั้น จะต้องเกี่ยวข้องกันอย่างไรบ้าง เพื่อใช้ใน การบริหารทรัพยากรอาคารได้

Facility Management (FM) หรืองานบริหารทรัพยากรอาคาร คือ: “การบริหารจัดการทรัพยากรที่เกี่ยวข้องกับผู้ใช้งาน สิ่งแวดล้อมที่มนุษย์สร้างขึ้น และกิจกรรมอย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล”

“ Art of managing resources related to build environment, its users and activities effectively and efficiently.”

FM Works

บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ (Property Management)

บริหารการจัดการพื้นที่ใช้สอย (Facilities Planning)

บริหารจัดการบำรุงรักษาอาคาร (Facilities Operations and Maintenance)

บริหารจัดการบริการที่เกี่ยวข้อง (Facilities Support Service)

บริหารพลังงาน (Energy Management)

บริหารความปลอดภัย (Safety and Security Management)

Facilities Management ทำอะไร ?

งานหลัก ๆ ของ ผู้บริหารจัดการทรัพยากรกายภาพนี้ มีหน้าที่ในการดูแลภาพรวมของการบริหารทรัพยากรอาคาร ซึ่งจะมีงานหลัก ๆ เปรียบเหมือนวิชาชีพ คือ

1. บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์(Property Management)
2. บริหารจัดการพื้นที่ใช้สอย(Facilities Planning)
3. บริหารจัดการงานบำรุงรักษาอาคาร(Facilities Operations and Maintenance)
4. บริหารจัดการงานบริการที่เกี่ยวข้อง (Facilities Support Service)

บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ (Property Management)

หมายถึง การดำเนินนโยบาย เพื่อนำไปสู่การตัดสินใจในการจัดหาอาคาร หรือ สถานที่ เพื่อการให้ดำเนินธุรกิจ เช่น การเช่า การซื้อ หรือ การสร้าง เพื่อให้สามารถใช้อสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ อย่างคุ้มค่า และสนองประโยชน์สูงสุดกับองค์กร (ไม่เกี่ยวกับการเก็งกำไรที่ดิน หรืออาคาร)

บริหารจัดการพื้นที่ใช้สอย (Facilities Planning)

หมายถึง การกำหนดนโยบาย และแผนงานในการใช้พื้นที่อาคาร และสถานที่ให้ได้ตรงตามเป้าหมายขององค์กร และมีความคุ้มค่า และตอบสนองประโยชน์สูงสุดกับองค์กร ประโยชน์สูงสุดในที่นี้ ไม่ได้หมายความว่า ใช้พื้นที่ทุกตารางนิ้ว อย่างแออัดจะได้ประโยชน์สูงสุด หากแต่ใช้ได้ตอบสนองรูปลักษณ์ และการดำเนินงานขององค์กร

บริหารจัดการการบำรุงรักษาอาคาร (Facilities Operations and Maintenance)

หมายถึง การกำหนดนโยบาย และแผนงานในงานด้านการบำรุงรักษา เป้าหมายคือ การประหยัดค่าบำรุงรักษา และยืดอายุการใช้งานของอุปกรณ์อาคาร ซึ่งนำไปสู่ การบำรุงรักษาเชิงป้องกัน (Preventive Maintenance) หรือการบำรุงรักษาเชิงคาดการณ์ได้ (Predictive Maintenance) ในการตัดสินใจด้านนี้ ต้องอาศัยความรู้หลักด้านงานระบบ ประกอบกับการจัดบันทึกข้อมูล และการวิเคราะห์สถิติต่าง ๆ ประกอบกัน

บริหารจัดการบริการที่เกี่ยวข้อง (Facilities Support Service)

หมายถึง การกำหนดนโยบาย และแผนงานต่อบริการต่าง ๆ ที่มีส่วนสนับสนุนกับการดำเนินงานหลักขององค์กร เช่น ระบบงานรักษาความปลอดภัย งานทำความสะอาด เป็นต้น

แต่ทางด้านบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพในประเทศไทย อาจยังมีกรอบการทำงานอยู่ในแค่ทางด้านบำรุงรักษาอาคาร หรือ การจัดการพื้นที่ใช้สอย

ส่วนงานด้านอสังหาริมทรัพย์ และงานจัดการบริการที่เกี่ยวข้อง อาจปล่อยเป็นหน้าที่ของผู้บริหาร หรือ งานธุรการ อยู่ ทั้งที่จริง ๆ แล้ว หากงานทั้งสี่ส่วน สามารถอยู่ภายใต้การบริหารแบบองค์รวม หรือการประสานงานอย่างมีประสิทธิภาพแล้ว เป้าหมายที่จะได้ "ประโยชน์สุข" จากทรัพยากรอาคารที่มีอยู่ จะอยู่ไม่ไกล

อ้างอิง

<http://www.tfma.or.th/>

บางส่วนจากหนังสือ "The Facilities Manager's Reference" ของ Prof.Harvey H.Kaiser,Ph.D