

## บทที่ 1

### บทนำ

#### ความสำคัญของปัญหาของการวิจัย

โครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ เป็นมิติใหม่ของการอยู่ร่วมกันของหน่วยงานราชการ รวมทั้งหมด 29 หน่วยงานราชการ มีข้าราชการและพนักงาน รวม 20,000 - 25,000 คน หน่วยงานราชการและหน่วยงานอิสระ อาคารเอ (A) ประกอบไปด้วย 4 หน่วยงาน อาคารบี (B) ประกอบไปด้วย 25 หน่วยงาน ภายใต้มติคณะรัฐมนตรีในวันที่ 25 พฤษภาคม 2547 อนุมัติตามคณะกรรมการอำนวยการจัดระบบศูนย์ราชการ (กศร.) เสนอเพื่อให้จัดตั้ง บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด (ธพส.) กระทรวงการคลังถือหุ้น 100% และกรมธนารักษ์กำกับดูแล ให้กรมธนารักษ์ตั้งงบประมาณ เพื่อชำระค่าเช่าพื้นที่และค่าเฟอร์นิเจอร์แทนทุกหน่วยงานในโครงการ และ กศร. มีมติในวันที่ 8 ธันวาคม 2547 เพื่อป้องกันผลกระทบกับการระดมทุน โดยให้ส่วนราชการที่จะเช่าอาคารของเอกชน หรือก่อสร้างอาคารที่ทำการใหม่ ต้องขอเช่าพื้นที่ในศูนย์ราชการฯ ก่อน ส่วนราชการที่ได้รับอนุมัติให้ใช้พื้นที่แล้ว หากจะขอยกเลิกจะต้องนำเสนอคณะรัฐมนตรี เพื่อพิจารณาอนุมัติ ส่วนราชการที่ได้รับอนุมัติให้ใช้พื้นที่ และต้องการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ให้ ธพส. ดำเนินการได้ ต่อมาพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว ทรงพระกรุณาโปรดเกล้า พระราชทานชื่อโครงการใหม่ว่า "โครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐" (ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์, 2550)

จากการใช้งานภายในพื้นที่ธุรกิจอาคารบี ที่ผ่านมาพบว่า ผู้ใช้บริการในโครงการศูนย์ราชการฯ พบว่าการเข้าถึงบริการร้านค้าต่าง ๆ ไม่มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับความต้องการจริงของผู้ใช้บริการ รวมไปถึงรูปแบบในการตกแต่งหน้าร้านค้าต่าง ๆ ยังมีความไม่เหมาะสมเนื่องจากอาคารเป็นอาคารที่เพียบพร้อมไปด้วยเทคโนโลยีที่ทันสมัยต่าง ๆ มากมาย แต่รูปแบบ การตกแต่งหน้าร้านต่าง ๆ ไม่มีความเป็นระเบียบเรียบร้อย อีกส่วนหนึ่งคือ การบริหารจัดการพื้นที่เช่าของผู้บริหารโครงการมีความไม่เป็นระเบียบเรียบร้อยทั้งทางด้านความสะดวก ความปลอดภัย การให้บริการต่าง ๆ กับผู้ให้บริการในพื้นที่ธุรกิจอาคารบี ซึ่งเป็นแนวทางการบริหารพื้นที่เช่าเชิงพาณิชย์กรรมของอาคารในสังกัดหน่วยงานราชการกรณีศึกษาศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ และเป็นที่น่าทึ่งที่ทราบว่า โครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ มีความจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อยเนื่องจากมีผู้เข้ามาติดต่อทั้ง คนในและต่างประเทศเข้ามาใช้บริการ ดังนั้นภาพลักษณ์ของโครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ จึงเป็นอย่างยิ่ง ซึ่งแนวทางการบริหารพื้นที่เช่าเชิงพาณิชย์กรรมของอาคารในสังกัดหน่วยงานราชการ กรณีศึกษาศูนย์ราชการกรุงเทพมหานครถนนแจ้งวัฒนะ จึงเป็นสิ่งจำเป็น และอาจมีความสำคัญไม่ยิ่งหย่อนไปกว่าการแสวงหากำไรในการบริหารงานในโครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ ของ บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ด้วย

ในอนาคตจะมีการก่อสร้างศูนย์ราชการลักษณะนี้เพิ่มเติมในหลายพื้นที่ทั่วประเทศ อาทิเช่น ศูนย์ราชการจังหวัดภูเก็ต ศูนย์ราชการจังหวัดเชียงใหม่ ศูนย์ราชการจังหวัดนครราชสีมา เพื่อกระจายความเจริญไปสู่ระดับภูมิภาค โดยการดำเนินการโครงการศูนย์ราชการทั่วประเทศนั้น จำเป็นอย่างยิ่งที่ต้องรองรับความต้องการให้ครบถ้วนเหมาะสมในแต่ละภูมิภาคต่อไป เพื่อช่วยแก้ไขปัญหาอันอาจเกิดในอนาคต โครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ จึงเป็นการประเมินสิ่งที่เกิดขึ้นเพื่อให้ทราบถึงปัญหาต่าง ๆ จากการใช้งานในส่วนของพื้นที่ธุรกิจ และระบบจัดการที่ส่งผลต่อสภาพแวดล้อม เพื่อนำไปสู่แนวทางที่เหมาะสมของการกำหนดรูปแบบสภาพแวดล้อมและการให้บริการที่สามารถนำมาปรับปรุงและประยุกต์ใช้ในการก่อสร้างศูนย์ราชการในพื้นที่อื่น ๆ ให้มีความเหมาะสมมากขึ้นในอนาคตได้

### วัตถุประสงค์

- 1) เพื่อศึกษาสภาพแวดล้อมระบบการจัดการพื้นที่ธุรกิจภายในของอาคารบี โครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐
- 2) เพื่อหาแนวทางการพัฒนาทางด้านกายภาพและระบบการจัดการพื้นที่ธุรกิจของอาคาร สำนักงานราชการอื่น และเป็นแนวทางในการออกแบบเพื่อสนองต่อความต้องการของกลุ่มผู้ใช้อาคารในลักษณะนี้ (อาคารสำนักงานสำหรับข้าราชการ และพนักงานของรัฐ)ต่อไปในอนาคต

### สมมติฐานการวิจัย

สภาพแวดล้อมและระบบการจัดการภายในพื้นที่ธุรกิจภายในของอาคารบี โครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ มีผลต่อความเหมาะสมในการใช้งาน ซึ่งสามารถเพิ่มประสิทธิภาพในการให้บริการพื้นที่ธุรกิจอาคารบี โครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระ

เกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ ให้ดียิ่งขึ้น โดยปรับปรุงปัจจัยต่าง ๆ ที่ส่งผลต่อการใช้งานในพื้นที่ธุรกิจอาคารบี โครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐

### ขอบเขตของการวิจัย

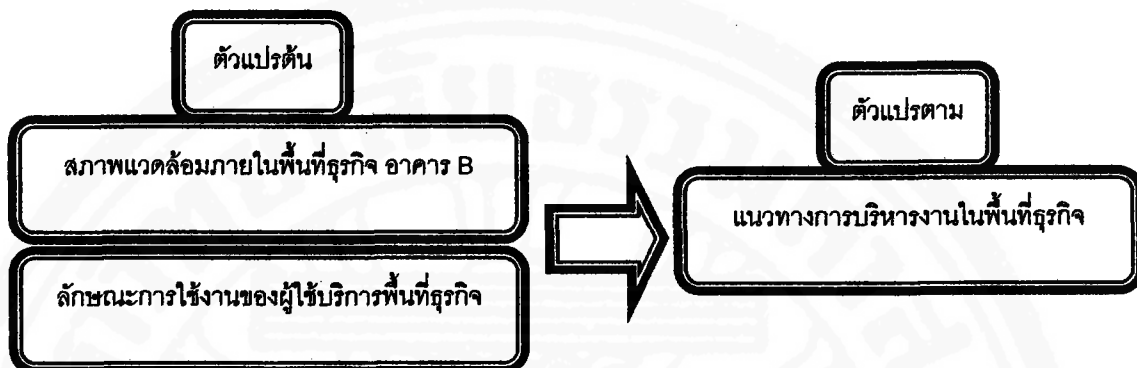
#### 1. ประชากร และกลุ่มตัวอย่างการศึกษา

การศึกษานี้จำกัดขอบเขตของการศึกษาเฉพาะพื้นที่ธุรกิจอาคารบี โครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ กลุ่มเป้าหมายในการศึกษาคือ กลุ่มข้าราชการพนักงานและผู้มาติดต่อในโครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ อาคารบี โดยเก็บข้อมูลใช้วิธีสุ่มตัวอย่างแบบสอบถามโดยวิธีสุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง (purposive sampling technique) กับข้าราชการพนักงานของรัฐและเจ้าหน้าที่ต่าง ๆ ที่ทำงานโครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ อาคารบีและอีกกลุ่มหนึ่งคือ กลุ่มของเจ้าของร้านค้าหรือผู้ดำเนินธุรกิจโครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ อาคารบี

#### 2. ตัวแปรที่ศึกษาในการศึกษานี้มีตัวแปรที่ใช้ในการศึกษาอยู่ 3 ประเภท

- 1) ตัวแปรทางด้านกายภาพในโครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ อาคารบี
- 2) ลักษณะการใช้งานของผู้ใช้บริการพื้นที่ธุรกิจโครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ อาคารบี
- 3) ตัวแปรทางการให้บริการภายในโครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ อาคารบี

แผนภูมิที่ 1  
แสดงตัวแปรต้นและตัวแปรตามในการศึกษา



ที่มา: วีรพล ทิณพงษ์ (2553).

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- 1) เพื่อเป็นแนวทางแก่นหน่วยงานของรัฐ ผู้ออกแบบ หรือผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการพัฒนาพื้นที่ธุรกิจในโครงการศูนย์ราชการในอนาคต
- 2) เพื่อเป็นประโยชน์แก่นหน่วยงานของรัฐ ผู้ออกแบบ หรือผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการปรับปรุงพัฒนาพื้นที่ธุรกิจในโครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐
- 3) เพื่อเป็นประโยชน์แก่ผู้ให้บริการในพื้นที่ธุรกิจในโครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ อาคารบีและโครงการอื่นที่มีลักษณะการใช้ประโยชน์ของพื้นที่ในลักษณะ โครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐
- 4) เพื่อเป็นประโยชน์แก่ผู้สนใจในการประยุกต์ใช้กับพื้นที่ธุรกิจในส่วนอื่นที่เหมาะสมต่อไป
- 5) เพื่อเป็นประโยชน์แก่ผู้บริหารในพื้นที่ธุรกิจโครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ อาคารบี