

เรื่อง	นโยบายการปรับเปลี่ยนและตัดแปลงอาคาร
Code	003
Version	1.0
	การบริหารระบบกายภาพ
Date	

เนื้อหา

1.	เหตุผลความจำเป็นของนโยบาย.....	2
2.	นโยบาย.....	2
3.	ขอบเขตและความครอบคลุมของนโยบาย	5
4.	ช้อยกเว้น.....	5
5.	แนวปฏิบัติ.....	5
6.	หน้าที่รับผิดชอบ	7
7.	คำสำคัญ.....	7
8.	เอกสารอ้างอิง.....	8
9.	ข้อมูลการติดต่อที่สำคัญ.....	8

สำนักงานบริหารระบบกายภาพ สภาอากาศไทย

1. เหตุผลความจำเป็นของนโยบาย

เมื่อถึงช่วงเวลาที่ผ่านมาการใช้งานมาแล้วระยะหนึ่ง ทั้งอาคารหรือพื้นที่ใช้งานภายในอาคาร อาจมีความจำเป็นที่ต้องปรับเปลี่ยน หรือเปลี่ยนแปลงเพื่อให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน หรือตามความต้องการของหน่วยงาน ผู้ใช้ที่อาจเปลี่ยนแปลงไปจากแต่เดิม เพื่อให้อาคารหรือพื้นที่นั้นจะสามารถตอบสนองและให้ประโยชน์สูงสุดแก่หน่วยงานผู้ใช้ได้อย่างเต็มที่ในเวลาที่ถัดไป

แต่การปรับเปลี่ยนและเปลี่ยนแปลงลักษณะ พื้นที่ และรูปแบบการใช้งานอาคารเป็นสิ่งที่จะทำให้ผลกระทบทั้งต่อตัวอาคาร และพื้นที่ตลอดจนหน่วยงานที่อยู่ข้างเคียง ดังนั้นเพื่อป้องกันและลดผลกระทบจากการปรับเปลี่ยนลักษณะอาคารจำเป็นที่ทุกส่วนงานต้องดำเนินการตามกระบวนการที่ถูกต้องและเป็นมาตรฐานเดียวกัน

นโยบายการปรับเปลี่ยนอาคารและพื้นที่ กำหนดขึ้นเพื่อให้ ทุกส่วนงานมีแนวทางการดำเนินโครงการปรับเปลี่ยนอาคารในทิศทางเดียวกัน เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพและประสิทธิผลสูงสุด และไม่ก่อให้เกิดผลกระทบและความเสี่ยงตามมาในระยะยาว โดยนโยบายนี้เกี่ยวข้องกับ การกำหนดแนวทาง วิธีการ และกระบวนการ ตลอดจนความรับผิดชอบ สำหรับการดำเนินโครงการที่หน่วยงานมีความต้องการที่จะปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอย และลักษณะอาคาร

2. นโยบาย

- การปรับเปลี่ยนลักษณะอาคาร พื้นที่อาคาร และระบบประกอบอาคาร เป็นเรื่องที่ต้องได้รับความเห็นชอบทั้งในระดับนโยบาย และได้รับฉันทามติจากส่วนงานที่เกี่ยวข้องหรือได้รับผลกระทบ และต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดตาม (นโยบายการใช้พื้นที่) และผังแม่บท
- การปรับเปลี่ยนฯ ต้องมีรายงานการศึกษาที่ยืนยันความจำเป็น ผลตอบแทนที่คุ้มค่าในระยะยาว การวิเคราะห์ความเสี่ยงและผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และความเหมาะสมทางเทคนิค
- ทุกโครงการปรับเปลี่ยน ต้องมีการประเมินความเสี่ยง และแผนจัดการความเสี่ยงในระหว่างดำเนินโครงการ โดยให้มีฝ่ายออกแบบและพัฒนาโครงการ สำนักงานบริหารระบบกายภาพ เป็นผู้อำนวยการและสนับสนุนการดำเนินการในเรื่องนี้แก่หน่วยงานที่มีความประสงค์จะดำเนินการปรับเปลี่ยนอาคารหรือพื้นที่อาคาร
- การแจ้งขออนุมัติดำเนินการ มีกรอบกำหนดดังนี้
 - การปรับผังสำนักงาน หรือผังเฟอร์นิเจอร์ ไม่เกินร้อยละ 20 ไม่จำเป็นต้องแจ้งและขออนุญาต แต่ให้นำส่งข้อมูลเพื่อเป็นบันทึกให้กับฝ่ายออกแบบและพัฒนาโครงการ สำนักงานบริหารระบบกายภาพ จัดเก็บไว้ชุดหนึ่ง
 - ในการปรับเปลี่ยนอาคาร หรือพื้นที่อาคาร ที่เกี่ยวข้องหรือต้องมีการดำเนินการที่ส่งผลกระทบต่อโครงสร้างและระบบประกอบอาคาร (เช่น มีการรื้อถอน ปรับเปลี่ยนตำแหน่ง เพิ่มเติมหรือลดอุปกรณ์) ทุกโครงการ ต้องได้รับการอนุมัติจาก คณะอนุกรรมการกำกับการออกแบบและก่อสร้าง ก่อนดำเนินการทุกครั้ง

- การปรับเปลี่ยนที่เกี่ยวข้องกับอาคาร ที่มีหน่วยงานอื่นร่วมใช้งานอยู่ ในทุกขนาดโครงการ หน่วยงานอื่นเหล่านั้นจำเป็นต้องได้รับการแจ้งให้ทราบและให้ฉันทามติเห็นพ้องต่อการปรับเปลี่ยน
- หน่วยงานที่ต้องการปรับเปลี่ยน ต้องนำเรื่องพร้อมรายงานศึกษาเสนอต่อ คณะกรรมการนโยบายระบบกายภาพ โดยผ่านคณะอนุกรรมการกำกับการออกแบบและก่อสร้าง เพื่ออนุมัติเป็นโครงการ และขออนุมัติงบประมาณตามขั้นตอน
- เกณฑ์ในการพิจารณาอนุมัติดำเนินโครงการ ประกอบด้วย
 - ประโยชน์และผลลัพธ์โครงการ (Benefits) ทั้งที่เป็นผลตอบแทนการเงิน หรือประสิทธิภาพ หรือผลผลิตการให้บริการที่เพิ่มขึ้น หรือประโยชน์อื่นที่สภากาชาดไทยจะได้รับ ที่พิสูจน์แล้วว่าคุ้มค่ากับงบประมาณลงทุนที่ต้องใช้ไป
 - ความสอดคล้องกับข้อกำหนดการใช้พื้นที่ตามที่ระบุไว้ในผังแม่บท
 - ผลกระทบต่ออาคาร หรือพื้นที่ข้างเคียง
- โดยกำหนดให้หน่วยงานที่มีความประสงค์จัดสรรงบประมาณสำหรับค่าใช้จ่ายในการศึกษาดังกล่าว
- หน่วยงานที่ตั้งอยู่ข้างเคียงต้องได้รับการชี้แจง บอกกล่าวถึงแผนดำเนินงาน และสามารถที่จะให้ความเห็นที่จะช่วยลดผลกระทบที่จะเกิดขึ้นเมื่อดำเนินการก่อสร้าง
- การดำเนินโครงการประเภทนี้ให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด จำเป็นต้องมีระยะเวลาเตรียมการและวางแผนอย่างเพียงพอและรอบคอบ ต้องดำเนินการโดยผู้ปฏิบัติงานวิชาชีพที่มีใบอนุญาต โดยมีระบบบริหารโครงการที่ดี

การปรับเปลี่ยนหรือตัดแปลงลักษณะอาคาร

- การปรับเปลี่ยนลักษณะอาคารให้แตกต่างไปจากเดิมในทุกกรณี เป็นเรื่องที่ต้องขอและได้รับอนุมัติจาก คณะกรรมการนโยบายระบบกายภาพ โดยผ่านความเห็นของ คณะอนุกรรมการกำกับการออกแบบและก่อสร้าง
 - การจะดำเนินการเพื่อปรับเปลี่ยนลักษณะอาคาร หรือพื้นที่ ต้องคำนึงถึงความคุ้มค่าในทุกมิติ อันได้แก่ ผลตอบแทน ผลผลิต ประสิทธิภาพการทำงาน และการลงทุน
- การปรับเปลี่ยนฯ ต้องคำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมโดยรอบทั้งภายในและภายนอกหน่วยงาน และต้องถูกต้องตามที่กฎหมายควบคุมอาคารกำหนดไว้
- การดำเนินการปรับเปลี่ยนฯ ต้องเป็นไปตามกระบวนการมาตรฐานที่กำหนดไว้
 - สำนักงานบริหารระบบกายภาพ มีหน้าที่ต้องติดตามความก้าวหน้าของโครงการ และบันทึกจัดเก็บข้อมูลการดำเนินการทั้งหมดไว้ในฐานข้อมูลให้ทันสมัยอยู่เสมอ

การปรับเปลี่ยนลักษณะพื้นที่

- การปรับเปลี่ยนพื้นที่อาคารภายในหน่วยงาน ที่มีผลต่อการปรับเปลี่ยนตำแหน่งผนังภายใน และตำแหน่งของระบบประกอบอาคาร ต้องมีการจัดโครงการที่แสดงถึงความจำเป็น ผลการศึกษาความเป็นไปได้ทั้งทางด้านเทคนิคการก่อสร้าง และผลการศึกษาผลกระทบต่ออาคารและพื้นที่ข้างเคียง ว่ามีผลที่เป็นประโยชน์อย่างคุ้มค่า โดยมีคณะกรรมการกำกับการออกแบบและก่อสร้างเป็นผู้พิจารณา
- การริเริ่มโครงการ ให้หน่วยงานมีการหารือกับสำนักงานบริหารระบบกายภาพ ถึงความเป็นไปได้ทางเทคนิค รวมถึงการจัดทำร่างความต้องการและร่างแนวความคิดในการออกแบบ
- ในระหว่างดำเนินการ ให้สำนักงานบริหารระบบกายภาพ ทำหน้าที่สนับสนุนและช่วยเหลือเพื่อให้โครงการลุล่วงตามเป้าหมาย
- เมื่อดำเนินการแล้วเสร็จ ให้หน่วยงานนำส่งเอกสารและข้อมูลการปรับเปลี่ยนและก่อสร้างให้กับสำนักงานบริหารระบบกายภาพ เพื่อบันทึกและจัดเก็บต่อไป

การปรับเปลี่ยนประเภทหรือรูปแบบการใช้พื้นที่

- หากหน่วยงานต้องการที่จะเปลี่ยนรูปแบบการใช้พื้นที่ ทั้งในกรณีที่จะต้องมีการปรับเปลี่ยนลักษณะทางกายภาพ หรือไม่มี ให้ทำเรื่องเพื่อขอความเห็นด้านเทคนิคจากคณะกรรมการกำกับการออกแบบและก่อสร้างทุกครั้ง
- การปรับเปลี่ยนประเภทหรือรูปแบบการใช้พื้นที่ ต้องไม่ก่อให้เกิดผลกระทบ หรือความเสี่ยงต่ออาคาร และหน่วยงานอื่นที่อยู่ในบริเวณข้างเคียง
- สำนักงานบริหารระบบกายภาพ มีหน้าที่ต้องติดตามความก้าวหน้าของโครงการ และบันทึกจัดเก็บข้อมูลการดำเนินการทั้งหมดไว้ในฐานข้อมูลให้ทันสมัยอยู่เสมอ

การเปลี่ยนแปลงระบบประกอบอาคาร

- การปรับเปลี่ยน หรือเพิ่มเติมระบบประกอบอาคารเพื่อรองรับความต้องการเฉพาะของหน่วยงาน ต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำกับการออกแบบและก่อสร้าง โดยหน่วยงานต้องนำเสนอเอกสารการออกแบบ พร้อมทั้งผลการศึกษาผลกระทบต่ออาคารและพื้นที่ข้างเคียง มาประกอบการพิจารณา
- หน่วยงานที่มีความต้องการเปลี่ยนแปลงระบบประกอบอาคาร ต้องเป็นผู้จัดทำที่ปรึกษาในการออกแบบปรับเปลี่ยนนี้ ซึ่งต้องเป็นผู้ที่มีใบประกอบวิชาชีพวิศวกรรมและสถาปัตยกรรมที่เหมาะสมกับลักษณะงาน มาเป็นผู้ดำเนินการให้ข้อเสนอแนะการปรับเปลี่ยนและออกแบบอย่างเป็นลำดับขั้น
- การดำเนินการในขั้นการจัดทำร่างแนวความคิดการปรับเปลี่ยนนี้ให้ฝ่ายออกแบบและพัฒนาโครงการ สำนักงานบริหารระบบกายภาพเข้าไปมีส่วนร่วมในการให้ความเห็นและสนับสนุนข้อมูล

- การดำเนินการเปลี่ยนแปลงระบบประกอบอาคาร ต้องมีผู้ควบคุมงานที่มีคุณวุฒิและคุณสมบัติตามเกณฑ์ที่สำนักงานบริหารระบบกายภาพกำหนด เป็นผู้กำกับควบคุมและรับผิดชอบคุณภาพการดำเนินการให้เป็นไปตามการออกแบบ และไม่เกิดผลกระทบเสียหายแก่อาคารและหน่วยงานข้างเคียง
- สำนักงานบริหารระบบกายภาพ มีหน้าที่ต้องติดตามความก้าวหน้าของโครงการ และบันทึกจัดเก็บข้อมูลการดำเนินการทั้งหมดไว้ในฐานข้อมูลให้ทันสมัยอยู่เสมอ

3. ขอบเขตและความครอบคลุมของนโยบาย

- การปรับเปลี่ยน หรือตัดแปลงลักษณะอาคาร ทั้งภายใน ภายนอก และระบบประกอบอาคารในพื้นที่
- การเปลี่ยนแปลง ผังพื้นที่ภายในอาคาร ที่มีการปรับเปลี่ยนตำแหน่งผนังภายใน
- การปรับเปลี่ยนรูปแบบหรือลักษณะการใช้พื้นที่ที่ต่างไปจากที่กำหนดหรือออกแบบไว้เดิม
- สำนักงานและหน่วยงานที่ตั้งอยู่ในพื้นที่บริเวณถนนอังรีดูนังต์

4. ข้อยกเว้น

นโยบายในข้อนี้ ไม่ครอบคลุมหรือรวมถึง การดำเนินโครงการดังต่อไปนี้

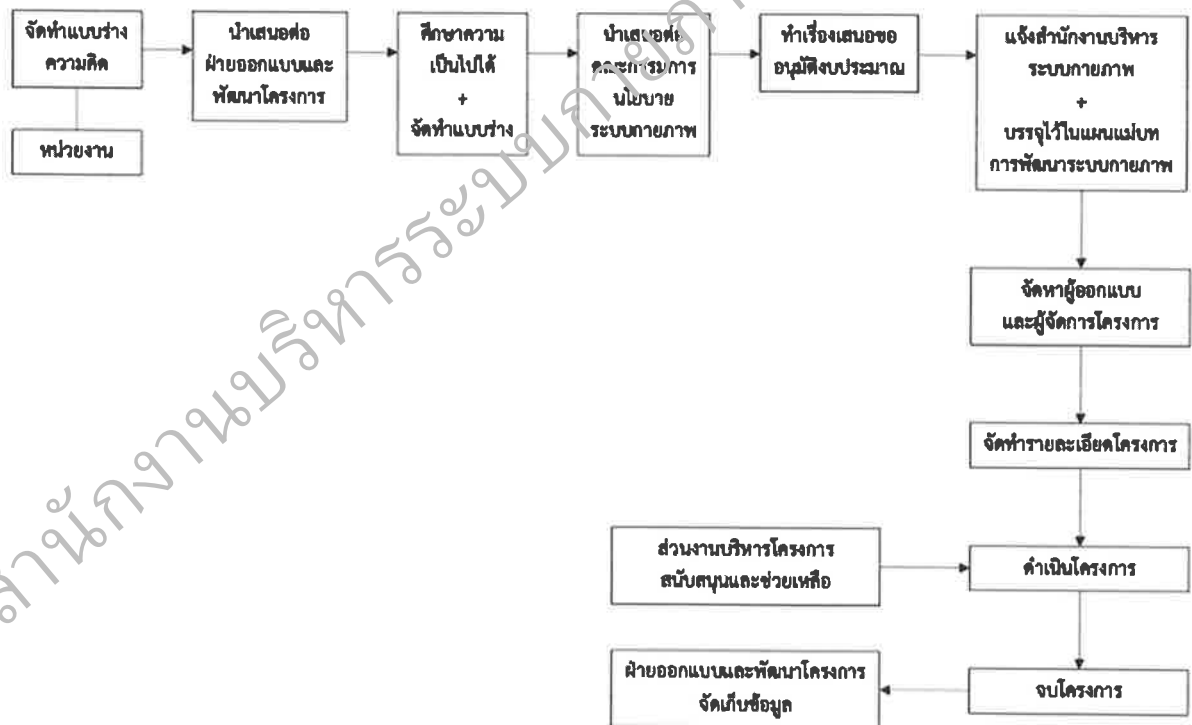
- การฟื้นฟูและบูรณะอาคารเดิม
- การพัฒนาและจัดสร้างอาคารใหม่

5. แนวปฏิบัติ

- การดำเนินการขอความเห็นชอบการวางแผนที่ดีอย่างครบถ้วนรอบด้าน ก่อนเริ่มดำเนินการ โดยมีกรอบแนวทางดังนี้
 1. เมื่อหน่วยงานมีความจำเป็นที่จะต้องปรับเปลี่ยน หรือเปลี่ยนแปลง อาคาร พื้นที่ หรือระบบประกอบอาคาร เพื่อสนับสนุนการดำเนินกิจการของตนเองให้มีประสิทธิภาพหรือศักยภาพที่สูงขึ้น ให้ประสานและส่งข้อมูล รางความต้องการ และรางแนวความคิดเกี่ยวกับรูปแบบการปรับเปลี่ยน ให้กับฝ่ายออกแบบและพัฒนาโครงการ สำนักงานบริหารระบบกายภาพ เพื่อให้ทำการศึกษาความเป็นไปได้ทางเทคนิค จัดทำแบบร่าง และประมาณการงบประมาณค่าใช้จ่ายเบื้องต้น
 2. ให้หน่วยงานนำเสนอความจำเป็นและรางโครงการต่อ คณะกรรมการนโยบายระบบกายภาพ โดยผ่านคณะอนุกรรมการกำกับการออกแบบและก่อสร้าง เพื่อให้ความเห็นชอบ
 3. เมื่อได้รับความเห็นชอบทางเทคนิคแล้ว ให้ทำเรื่องเสนอเพื่อขออนุมัติงบประมาณตามระเบียบสภาอากาศไทย
 4. เมื่อได้รับอนุมัติงบประมาณแล้ว ให้หน่วยงานแจ้งสำนักงานบริหารระบบกายภาพได้ทราบและนำโครงการที่ได้รับอนุมัติมาบรรจุรวมไว้ในแผนแม่บทการพัฒนาบบกายภาพสภาอากาศไทย

5. ครั้นเมื่อโครงการได้รับบรรจุไว้ในแผนงบประมาณแล้ว ให้หน่วยงานเจ้าของโครงการดำเนินการกระบวนกรจัดหาผู้ออกแบบ และผู้จัดการโครงการ เพื่อจัดทำรายละเอียดโครงการ แผนงานโครงการ แผนการใช้งบประมาณ และแผนจัดการความเสี่ยง
6. ผู้รับเหมา ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง และดำเนินโครงการ ตามกรอบเวลาที่งบประมาณได้รับอนุมัติ โดยมีฝ่ายงานจัดการโครงการ สำนักงานบริหารระบบกายภาพ สนับสนุนและช่วยเหลือจนโครงการสำเร็จลุล่วง
7. เมื่อโครงการแล้วเสร็จ และมีการส่งมอบและปิดโครงการแล้ว ให้ฝ่ายออกแบบและพัฒนาโครงการเป็นผู้รวบรวม แบบก่อสร้าง บันทึก จัดเก็บ และนำมาเพิ่มเติมไว้ในระบบฐานข้อมูลระบบกายภาพของสภากาชาดไทยต่อไป

แผนภาพที่ 3.1 กระบวนการดำเนินโครงการปรับเปลี่ยนและตัดแปลงอาคาร



6. หน้าที่รับผิดชอบ

- หน่วยงานผู้เสนอโครงการ มีหน้าที่จัดหาและจัดเตรียมทรัพยากรที่จำเป็นเพื่อให้โครงการบรรลุเป้าหมายตามเป้าหมายที่ตั้งไว้
- ฝ่ายออกแบบและพัฒนาโครงการ สำนักงานบริหารระบบกายภาพ มีหน้าที่ประสานงานเพื่อให้การนำเสนอโครงการ ไปจนถึงการบริหารโครงการเป็นไปอย่างเรียบร้อยถูกต้อง
- คณะอนุกรรมการกำกับการออกแบบและก่อสร้าง มีหน้าที่ให้ความเห็นและข้อเสนอแนะที่เป็นประโยชน์ด้านเทคนิคต่อการดำเนินโครงการ และมีอำนาจในการอนุมัติเห็นชอบด้านเทคนิค
- คณะกรรมการนโยบายระบบกายภาพ มีอำนาจและหน้าที่ในการพิจารณาเห็นชอบความจำเป็นไปได้ด้านการออกแบบและก่อสร้างของโครงการ

7. คำสำคัญ

- การปรับผังสำนักงาน หมายถึง การดำเนินการที่มีการปรับย้ายตำแหน่งเครื่องเรือนสำนักงาน โดยไม่มีผลกระทบหรือการปรับเปลี่ยน ตำแหน่งผนังภายในสำนักงาน ตำแหน่งประตู ตลอดจนจนถึงการเปลี่ยนตำแหน่งอุปกรณ์ของระบบประกอบอาคารในพื้นที่ เช่น โคมส่องสว่าง เต้าไฟฟ้า สวิตซ์ไฟ เครื่องปรับอากาศ หรือช่องจ่ายลม เป็นต้น
- การปรับเปลี่ยนลักษณะอาคาร หมายถึง การดำเนินการที่มีผลให้อาคารมีลักษณะแตกต่างไปจากเดิม ซึ่งอาจเกิดจากการต่อเติม ลดทอน หรือดัดแปลง รูปทรงและวัสดุของอาคารที่มีอยู่เดิมให้ต่างไป
- การปรับเปลี่ยนลักษณะพื้นที่ หมายถึง การดำเนินการที่มีผลให้พื้นที่ภายในอาคาร มี ตำแหน่งผนังภายในสำนักงาน ตำแหน่งประตู ตลอดจนจนถึงการเปลี่ยนตำแหน่งอุปกรณ์ของระบบประกอบอาคารในพื้นที่ เช่น โคมส่องสว่าง เต้าไฟฟ้า สวิตซ์ไฟ เครื่องปรับอากาศ หรือช่องจ่ายลม ที่ต่างไปจากเดิม
- การปรับเปลี่ยนประเภทหรือรูปแบบการใช้พื้นที่ หมายถึง การดำเนินการเปลี่ยน ประเภทการใช้งานพื้นที่ให้แตกต่างไปจากที่ออกแบบและกำหนดไว้
- การเปลี่ยนแปลงระบบประกอบอาคาร หมายถึง การดำเนินการปรับเปลี่ยน ดัดแปลง เพิ่มเติม หรือลดทอน อุปกรณ์ ทั้งระบบหรือบางส่วน หรือมีอุปกรณ์ชนิดใหม่เพิ่มขึ้น
- ร่างโครงการ หมายถึง เอกสารที่จัดเตรียมขึ้นมาในขั้นแรก เพื่ออธิบายร่างแนวความคิด เป้าประสงค์ ข้อมูลความต้องการของโครงการ และลักษณะของรูปแบบอาคารที่ต้องการ
- แผนงานโครงการ หรือแผนโครงการ หมายถึง รายละเอียดของแนวทางและวิธีดำเนินการ ที่ประกอบด้วย รายการงาน กำหนดเวลาและตารางเวลาดำเนินการ
- แผนงาน หมายถึง แผนดำเนินการ ที่ประกอบด้วย เป้าหมาย รายการงานหรือกิจกรรม กำหนดเวลา

- ข้อเสนอโครงการ หมายถึง เอกสารที่ระบุและอธิบายถึง หลักการและสาระสำคัญตลอดจนความจำเป็นของโครงการที่นำเสนอ วัตถุประสงค์และเป้าหมาย รายละเอียดผลผลิตและผลลัพธ์ ขอบเขตโครงการ วิธีดำเนินการ ระยะเวลาดำเนินการ แผนงานโครงการ ผู้รับผิดชอบ และประมาณการงบประมาณ
- แบบร่างแนวความคิดในการออกแบบ หรือแบบร่างขั้นต้น หมายถึง ร่างแบบผัง ผังพื้น รูปแบบและลักษณะของอาคาร ที่จัดเตรียมขึ้นมาโดยสถาปนิก เพื่อแสดงร่างรูปแบบของอาคารตามข้อมูลความต้องการและให้หน่วยงานเจ้าของโครงการได้พิจารณา
- แบบสถาปัตยกรรม หมายถึง เอกสารแสดงรูปแบบสถาปัตยกรรมของอาคาร ที่สถาปนิกเป็นผู้จัดทำขึ้น ตามความต้องการของเจ้าของโครงการ
- แบบปรับปรุง หมายถึง เอกสารแบบก่อสร้างตามเป้าหมายในการปรับปรุงอาคารที่ผู้ออกแบบ ทั้งที่เป็นสถาปนิกและวิศวกร จัดทำขึ้นเพื่อเป็นผังแสดงรายละเอียดรูปแบบ ขนาด บัติ และวัสดุ เพื่อให้ผู้รับเหมาก่อสร้างใช้เป็นแบบในการก่อสร้าง

8. เอกสารอ้างอิง

- ระเบียบสภาวิชาชีพสถาปนิกว่าด้วย การพัฒนาระบบคุณภาพของสภาวิชาชีพสถาปนิก พ.ศ. 2556
- คู่มือการจัดทำและพิจารณาโครงการของสภาวิชาชีพสถาปนิก
- ผังแม่บทสภาวิชาชีพสถาปนิก พ.ศ. 2555

9. ข้อมูลการติดต่อที่สำคัญ

สำนักงานบริหารระบบกายภาพ	ชั้น 11 อาคารเฉลิมพระเกียรติ ถนน อังรีตุนังต์ ปทุมวัน กรุงเทพมหานคร หมายเลขติดต่อ 02 - xxx - xxxx
ฝ่ายออกแบบและพัฒนาโครงการ	ชั้น 11 อาคารเฉลิมพระเกียรติ ถนน อังรีตุนังต์ ปทุมวัน กรุงเทพมหานคร หมายเลขติดต่อ 02 - xxx - xxxx
สำนักนโยบายและยุทธศาสตร์	อาคารเฉลิมพระเกียรติ ถนน อังรีตุนังต์ ปทุมวัน กรุงเทพมหานคร หมายเลขติดต่อ 02 - xxx - xxxx