

การวิเคราะห์ปัญหาการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัย
ในเขตปริมณฑล

ANALYSIS OF THE BUILDING INSPECTION PROBLEMS
OF THE CONDOMINIUMS IN BANGKOK VICINITY

กรรกฎ เพชรนุ้ย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
ปริญญาวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาวิศวกรรมโยธา

คณะวิศวกรรมศาสตร์

มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี

ปีการศึกษา 2555

ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี

การวิเคราะห์ปัญหาการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัย
ในเขตปริมณฑล

กรกฎ เพชรน้อย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
ปริญญาวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาวิศวกรรมโยธา
คณะวิศวกรรมศาสตร์
มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี
ปีการศึกษา 2555
ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี

หัวข้อวิทยานิพนธ์	การวิเคราะห์ปัญหาการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัย ในเขตปริมณฑล
ชื่อ – นามสกุล	นายกรกฎ เพชรนุ้ย
สาขาวิชา	วิศวกรรมโยธา
อาจารย์ที่ปรึกษา	อาจารย์จตุพล ตั้งปกาศิต, Ph.D.
อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม	อาจารย์กองกฤษณ์ โตชัยวัฒน์, Ph.D.
ปีการศึกษา	2555

บทคัดย่อ

จากเหตุการณ์อาคารถล่มและอัคคีภัย ก่อให้เกิดการสูญเสียชีวิตและทรัพย์สิน ภาครัฐจึงมีการบังคับใช้กฎหมายตรวจสอบอาคาร อาคารชุดพักอาศัยเป็นอาคารประเภทหนึ่งจาก 9 ประเภท ที่ต้องตรวจสอบอาคาร

การวิจัยครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อวิเคราะห์ปัญหาการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยในเขตปริมณฑล โดยใช้กลุ่มตัวอย่างในการวิจัย ประกอบด้วย ผู้ดูแลอาคาร จำนวน 5 คน ผู้ตรวจสอบอาคาร จำนวน 5 คน และเจ้าพนักงานท้องถิ่น จำนวน 5 คน โดยใช้แบบสัมภาษณ์เป็นเครื่องมือในการวิจัย เก็บรวบรวมข้อมูลจากแบบสัมภาษณ์และทำการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้โดยวิธีการวิเคราะห์เนื้อหา

จากผลการวิจัยพบว่าปัญหาเกิดจาก เอกสารที่ใช้ในการตรวจสอบอาคารไม่ครบถ้วนหรือสูญหาย ซึ่งมีแนวทางแก้ไขโดยการจัดทำขึ้นมาใหม่หรือขอคัดสำเนาจากหน่วยงานที่ขออนุญาตก่อสร้าง และยังพบปัญหาในการไม่ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคาร ได้แก่ การไม่มีการซ่อมอพยพหนีไฟ การก่อสร้างที่ไม่ถูกต้องตามแบบแปลนที่ขออนุญาต รวมทั้งการเสนอรายงานการตรวจสอบที่เป็นเท็จ ซึ่งหน่วยงานภาครัฐควรประชาสัมพันธ์ให้ผู้ดูแลอาคาร และผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการตรวจสอบอาคารและการซ่อมอพยพหนีไฟ พร้อมทั้งมุ่งเน้นให้เจ้าหน้าที่ของรัฐมีจิตสำนึกในการปฏิบัติหน้าที่และการบังคับใช้กฎหมายอย่างเคร่งครัด

คำสำคัญ : ปัญหาการตรวจสอบอาคาร กฎหมายตรวจสอบอาคาร อาคารชุดพักอาศัย เขตปริมณฑล

Thesis Title	Analysis of the Building Inspection Problems of the Condominiums in Bangkok Vicinity
Name - Surname	Mr. Korakod Petnuy
Program	Civil Engineering
Thesis Advisor	Mr.Jatuphon Tangpagasit, Ph.D
Thesis Co-advisor	Mr.Kongkoon Tochaiwat, Ph.D
Academic Year	2012

ABSTRACT

Due to the collapse and fire incidents of the buildings causing the death, injury, and loss of property, the government issued the rules and regulations concerning building inspection. Residential condominium is one of the nine types of buildings that require inspection according to the Building Inspection Act.

This research aimed to analyze the problems of condominiums inspection in the Bangkok vicinity. The samples were five managers of juristic persons, five building inspectors, and five local administration officers. The tools of this research were the interview forms and the acquired data were then analyzed by Content Analysis Techniques.

The results showed that the problems are: (1) incomplete documents, which can be solved by reproduction or copying from the public authorities and (2) breaching of building inspection laws by omitting fire-evacuation rehearsal, construction different from approved drawings, and fraudulent reports. To solve the problems, the local authorities should promote the better understandings of how important of building inspection and fire-evacuation rehearsal, as well as emphasize the public officers to enforce the laws strictly.

Keywords : building inspection problems, construction law, condominium, bangkok vicinity

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จได้ด้วยความเมตตากรุณาอย่างสูงจาก ดร.จตุพล ตั้งปกาศิต และ ดร.ทองกฤษ โทชัยวัฒน์ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ปิตินันต์ กร้ามาตร ประธานกรรมการ ดร.วีระศักดิ์ ละอองจันทร์ กรรมการร่วม และผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.รัฐวุฒิ รุ่งแทนคุณ ผู้ทรงคุณวุฒิ ที่ได้สละเวลาอันมีค่า กรุณาให้คำแนะนำและให้คำปรึกษาดลจดจนให้ความช่วยเหลือแก้ไขข้อบกพร่องต่างๆ เพื่อให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีความสมบูรณ์ ซึ่งผู้วิจัย ขอกราบ ขอบพระคุณเป็นอย่างสูงไว้ ณ โอกาสนี้

ขอขอบคุณบุคลากร บัณฑิตวิทยาลัย ภาควิชาวิศวกรรมโยธา ที่ให้ความช่วยเหลือตลอด ช่วงเวลาของการศึกษาและทำการวิจัย

ขอขอบคุณเพื่อนร่วมงาน และเพื่อนนักศึกษาระดับบัณฑิตศึกษาบริหารงานก่อสร้างรุ่น 2 ทุกท่าน ที่ เป็น กำลังใจ และให้การช่วยเหลือในการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นอย่างดี

ขอขอบพระคุณคณาจารย์ทุกท่านที่ได้ประสิทธิ์ประสาทวิชา บ่มเพาะจนผู้วิจัยสามารถ นำเอาหลักการมาประยุกต์ใช้และอ้างอิงในงานวิจัยครั้งนี้

คุณค่าอันพึงมีจากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ขอมอบเพื่อบูชาพระคุณบิดา มารดา ครู อาจารย์ และ ผู้มีพระคุณทุกท่าน



กรกฏ เพชรนุ้ย

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ก
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	ง
กิตติกรรมประกาศ.....	จ
สารบัญ.....	ฉ
สารบัญตาราง.....	ช
บทที่	
1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	3
1.3 ขอบเขตการวิจัย.....	3
1.4 วิธีดำเนินการวิจัย.....	3
1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	3
2 แนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	4
2.1 แนวคิดเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัย.....	4
2.2 ทฤษฎีเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัย.....	6
2.3 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	41
3 วิธีดำเนินการวิจัย.....	45
3.1 ขั้นตอนในการดำเนินการศึกษา.....	45
3.2 กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัย.....	46
3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	46
3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	47
3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	47
4 ผลการศึกษา.....	48
4.1 ผู้ดูแลอาคาร.....	48
4.2 ผู้ตรวจสอบอาคาร.....	48
4.3 เจ้าพนักงานท้องถิ่น.....	49

สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
4.4	สรุปประเด็นปัญหา สาเหตุของปัญหา และแนวทางการแก้ไขปัญหา เกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยในเขตปริมณฑล..... 49
5	สรุปผลการวิจัย การอภิปรายผล และข้อเสนอแนะ 83
5.1	สรุปปัญหา สาเหตุ และแนวทางการแก้ไขปัญหามาจากการตรวจสอบอาคารของอาคารชุดพักอาศัยใน เขตกรุงเทพและปริมณฑล..... 83
5.2	อภิปรายผลการวิจัย..... 86
5.3	ข้อเสนอแนะ 87
	รายการอ้างอิง..... 89
	ภาคผนวก..... 91
	ภาคผนวก ก แบบสัมภาษณ์ 92
	ภาคผนวก ข ตัวอย่างแผนการอพยพหนี 101
	ภาคผนวก ค ผลงานตีพิมพ์เผยแพร่..... 132
	ประวัติผู้วิจัย..... 149



สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
3.1	กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัย 46
4.1	ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ให้สัมภาษณ์..... 49
4.2	การปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายตรวจสอบอาคารของผู้ให้สัมภาษณ์ 50
4.3	ปัญหาเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยในเขตปริมณฑลจากการสัมภาษณ์ ผู้ดูแลอาคาร 51
4.4	สาเหตุของปัญหาเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยในเขตปริมณฑลจากการ สัมภาษณ์ผู้ดูแลอาคาร..... 52
4.5	แนวทางการแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยในเขตปริมณฑลจาก การสัมภาษณ์ผู้ดูแลอาคาร 53
4.6	สรุปปัญหา สาเหตุ และแนวทางการแก้ไขปัญหาจากการสัมภาษณ์ผู้ดูแลอาคาร 54
4.7	การวิเคราะห์สาเหตุและแนวทางการแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพัก อาศัยโดยผู้วิจัย..... 55
4.8	ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ให้สัมภาษณ์..... 58
4.9	การปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายตรวจสอบอาคารของผู้ให้สัมภาษณ์ 59
4.10	ปัญหาการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยในเขตปริมณฑลจากการสัมภาษณ์ผู้ตรวจสอบ อาคาร..... 60
4.11	สาเหตุของปัญหาเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยในเขตปริมณฑลจากการ สัมภาษณ์ผู้ตรวจสอบอาคาร 61
4.12	แนวทางการแก้ไขปัญหาการตรวจสอบอาคารของอาคารชุดพักอาศัยในเขตปริมณฑล จากการสัมภาษณ์ผู้ตรวจสอบอาคาร..... 63
4.13	สรุปปัญหา สาเหตุ และแนวทางการแก้ไขปัญหาจากการสัมภาษณ์ผู้ตรวจสอบอาคาร.. 65
4.14	การวิเคราะห์สาเหตุและแนวทางการแก้ไขปัญหาการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยใน เขตปริมณฑล โดยผู้วิจัย 67
4.15	ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ให้สัมภาษณ์..... 70
4.16	การปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายตรวจสอบอาคารของผู้ให้สัมภาษณ์ 70
4.17	ปัญหาการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยในเขตปริมณฑลจากการสัมภาษณ์เจ้าพนักงาน ท้องถิ่น..... 71

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
4.18 สาเหตุของปัญหาเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยในเขตปริมณฑลจากการสัมภาษณ์เจ้าพนักงานท้องถิ่น	72
4.19 แนวทางการแก้ไขปัญหาการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยในเขตปริมณฑลจากการสัมภาษณ์เจ้าพนักงานท้องถิ่น	73
4.20 สรุปปัญหา สาเหตุและแนวทางการแก้ไขปัญหาจากการสัมภาษณ์เจ้าพนักงานท้องถิ่น	75
4.21 การวิเคราะห์สาเหตุของปัญหาเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยในเขตปริมณฑลโดยผู้วิจัย	77
4.22 สรุปข้อมูลประเด็นปัญหา สาเหตุของปัญหา และแนวทางการแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยในเขตปริมณฑล.....	79



บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

การก่อสร้างอาคารในประเทศไทยที่ผ่านมาตั้งแต่เริ่มมีกฎหมายควบคุมอาคารฉบับแรก [1] ออกมาบังคับใช้จนถึงกฎหมายควบคุมอาคารฉบับปัจจุบันคือ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 กฎหมายจะกำหนดให้อาคารแต่ละประเภทต้องติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยเท่านั้น ไม่มีข้อกำหนดให้เจ้าของอาคารต้องตรวจสอบบำรุงรักษาและระบบต่าง ๆ และตรวจสอบสภาพความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร จนกระทั่งเกิดเหตุการณ์โรงแรมรอยัล พลาซ่า ถล่มที่จังหวัดนครราชสีมา ในปี พ.ศ.2536 ซึ่งมีสาเหตุเกิดจากการเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้อาคารโดยไม่ถูกต้องตามหลักวิศวกรรมและไม่มีหน่วยงานใดเข้าไปตรวจสอบ และต่อมาได้เกิดเหตุไฟไหม้โรงแรมรอยัล จอมเทียน พัทยา ในปี พ.ศ.2540 ซึ่งมีสาเหตุเกิดจากอุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัยและเส้นทางหนีไฟของอาคารไม่อยู่ในสภาพที่สามารถใช้งานได้ตามปกติ ทำให้มีผู้เสียชีวิตเป็นจำนวนมาก ภาครัฐจึงเล็งเห็นความสำคัญของการตรวจสอบอาคาร จึงได้มีแนวคิดในการแก้ไขกฎหมายควบคุมอาคาร และได้เสนอออกเป็นพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2543 ขึ้นโดยเพิ่มเติมกฎหมายในมาตรา 32 ทวิ ซึ่งกำหนดให้อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคน และอาคารที่กำหนดในกฎกระทรวง ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบด้านวิศวกรรมหรือสถาปัตยกรรมแล้วแต่กรณีเพื่อทำการตรวจสอบสภาพอาคาร โครงสร้างของตัวอาคาร อุปกรณ์ประกอบต่าง ๆ เกี่ยวกับระบบไฟฟ้าและการจัดแสงสว่าง ระบบการเตือน การป้องกันและระงับอัคคีภัย การป้องกันอันตรายเมื่อมีเหตุฉุกเฉิน วุ่นวาย ระบบระบายอากาศ ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบเครื่องกล และระบบอื่น ๆ ของอาคารที่จำเป็นต่อการป้องกันอันตรายต่าง ๆ ที่จะส่งผลต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้ใช้อาคาร แต่ยังไม่สามารถบังคับใช้กฎหมายได้ในปี พ.ศ.2543 เนื่องจากยังมีได้ออกกฎกระทรวงกำหนดรายละเอียดของผู้ตรวจสอบอาคาร หลักเกณฑ์ในการตรวจสอบอาคาร และประเภทของอาคารที่ต้องมีการตรวจสอบเพิ่มเติมจากที่ระบุไว้ในมาตรา 32 ทวิ

ปัจจุบันกฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ.2548 ได้ประกาศบังคับใช้แล้วโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 25 ตุลาคม 2548 และกฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติของผู้ตรวจสอบอาคาร หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบอาคารและหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร

พ.ศ.2548 ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2548 โดยอาคารชุดหรืออาคารอยู่อาศัยรวมเป็นอาคารประเภทหนึ่งที่ต้องตรวจสอบอาคารตามกฎหมายแต่เนื่องจากอาคารชุดเป็นอาคารที่มีลักษณะเฉพาะที่ไม่เหมือนอาคารอื่นที่ต้องถูกตรวจสอบอาคาร กล่าวคือมีการจัดกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินในอาคารชุดออกเป็น ส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง [2] โดยที่เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินแยกออกได้เป็น 3 ส่วนคือ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง และกรรมสิทธิ์ร่วมในพื้นที่ห้อง ผนังกันห้อง [3] ต่างกับอาคารประเภทอื่นที่ส่วนใหญ่จะมีเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารเพียงคนเดียวหรือกลุ่มเดิยวเท่านั้น ซึ่งเจ้าของกรรมสิทธิ์ในห้องชุดมีสิทธิ์ที่จะห้ามมิให้ผู้ใดเข้าไปในห้องของตนเองก็สามารถกระทำได้อาจทำให้เกิดปัญหาในการเข้าไปตรวจสอบระบบความปลอดภัยของอาคารที่ติดตั้งอยู่ภายในห้องชุดประกอบกับกฎหมายผู้ตรวจสอบอาคารเป็นกฎหมายใหม่ยังไม่เคยมีการปฏิบัติมาก่อนในประเทศไทย ผู้ที่เกี่ยวข้องซึ่งประกอบด้วยเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานท้องถิ่น เจ้าของอาคารที่ต้องถูกตรวจสอบ และผู้ตรวจสอบอาคารที่เป็นวิศวกร หรือสถาปนิกแล้วแต่ยังไม่เคยปฏิบัติตามกฎหมายฉบับนี้ ทำให้ความเข้าใจในหลักการปฏิบัติในข้อกำหนด วิถีการหรือหลักเกณฑ์ในการปฏิบัติตามกฎหมายผู้ตรวจสอบอาคารไม่เป็นไปในแนวทางเดียวกัน โดยที่ในปัจจุบันภาครัฐยังขาดการร่างกฎหมายลูกเพื่อมาบังคับใช้ในเรื่องนี้อีกหลายฉบับและเงื่อนไขการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยเป็นกฎหมายฉบับหนึ่งที่ยังไม่ได้มีการร่างขึ้น ซึ่งจะทำให้เกิดปัญหาในการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยส่วนใหญ่ในอนาคตเมื่อกฎหมายครบกำหนดระยะเวลาที่ผ่อนผันให้และการตรวจสอบอาคารในประเทศไทยที่ผ่านมามีเริ่มต้นจากการตรวจสอบจากแบบแปลนของอาคารที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้าง โดยมีกฎหมายควบคุมอาคารเป็นกฎหมายหลักในการกำหนดหลักเกณฑ์ ข้อบังคับและเงื่อนไขต่าง ๆ เพื่อควบคุมให้อาคารที่จะก่อสร้างมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย มีความมั่นคงแข็งแรง มีความปลอดภัยจากการใช้สอยอาคาร มีการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่ดีต่อส่วนรวม ตลอดจนมีความสะดวกแก่การจราจรโดยกฎหมายควบคุมอาคารได้กำหนดไว้ว่าอาคารทุกประเภทหากประสงค์จะดำเนินการก่อสร้างไม่ว่าจะก่อสร้างใหม่หรือต่อเติมเพิ่มขึ้นจากที่มีอยู่เดิมต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนจึงจะสามารถดำเนินการก่อสร้างอาคารได้ หากดำเนินการก่อสร้างไปก่อนได้รับอนุญาตจะมีความผิดตามกฎหมายซึ่งมีโทษทั้งจำคุกและปรับเป็นจำนวนเงินตามที่กฎหมายกำหนด

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1.2.1 เพื่อศึกษาปัญหาการตรวจสอบอาคารของอาคารชุดพักอาศัยในเขตปริมณฑล

1.2.2 เพื่อศึกษาสาเหตุและวิเคราะห์ปัญหาการตรวจสอบอาคารของอาคารชุดพักอาศัยในเขตปริมณฑล

1.2.3 เพื่อเสนอแนวทางการแก้ไขปัญหาการตรวจสอบอาคารของอาคารชุดพักอาศัยในเขตปริมณฑล

1.3 ขอบเขตการวิจัย

1.3.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา การวิจัยครั้งนี้จะทำการศึกษาข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคาร ขั้นตอนและปัญหาในการดูแลอาคารที่เกี่ยวข้องของอาคารชุดพักอาศัยในเขตปริมณฑล

1.3.2 ศึกษาเฉพาะอาคารชุดพักอาศัยในเขตปริมณฑล ได้แก่ นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร และนครปฐม

1.3.3 ศึกษาเฉพาะอาคารชุดพักอาศัย ขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 2,000 ถึง 5,000 ตารางเมตร

1.4 วิธีการดำเนินการวิจัย

1.4.1 ทำการศึกษาเอกสารกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดพักอาศัย

1.4.2 ทำการเก็บข้อมูลจากการสัมภาษณ์บุคคลที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคารจำนวน 3 กลุ่ม กลุ่มละ 5 คน ได้แก่ ผู้ดูแลอาคาร ผู้ตรวจสอบอาคาร และเจ้าของพนักงานท้องถิ่น

1.4.3 นำข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ มาทำการวิเคราะห์เนื้อหา (Content Analysis)

1.4.4 สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

1.4.5 นำเสนอข้อมูล

1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.5.1 เพื่อให้ทราบปัญหาการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยในเขตปริมณฑล ทั้งในมุมมองของเจ้าของอาคาร ผู้ตรวจสอบอาคาร และเจ้าพนักงานท้องถิ่น

1.5.2 เพื่อเป็นแนวทางในการป้องกันและแก้ไขปัญหาการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยในเขตปริมณฑล ให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด

1.5.3 เพื่อป้องกันความสูญเสียชีวิตและทรัพย์สิน จากการไม่ปฏิบัติตามกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัย

1.5.4 เพื่อเป็นแนวทางสำหรับหน่วยงานราชการผู้ออกกฎหมายในการพิจารณาออกกฎหมายเฉพาะหรือหลักเกณฑ์ในการตรวจสอบอาคารสำหรับอาคารชุดพักอาศัยให้ภาคเอกชนถือปฏิบัติ

บทที่ 2

แนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในการศึกษาเรื่องการวิเคราะห์ปัญหาการตรวจสอบอาคารของอาคารชุดพักอาศัยในเขตปริมณฑลนั้น ผู้วิจัยได้ดำเนินการศึกษาแนวคิดและทฤษฎี ข้อกฎหมาย ตลอดจนงานวิจัยที่เกี่ยวข้องซึ่งมีประเด็นสำคัญในการศึกษา ดังนี้

- 2.1 แนวคิดเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัย
- 2.2 ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัย
- 2.3 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 แนวคิดเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัย

การตรวจสอบอาคารในประเทศไทย เริ่มจากการที่อาคารได้ก่อสร้างเสร็จและมีการใช้งานไปได้ระยะหนึ่งแล้วมีการปรับปรุง ต่อเติม เพิ่มพื้นที่ หรือเปลี่ยนประเภทการใช้อาคารให้ผิดไปจากเดิม [4] โดยเจ้าของอาคารเดิมหรือเจ้าของอาคารใหม่อาจไม่รู้ประวัติดั้งเดิมของอาคารมาก่อน ซึ่งอาจจะได้รับอนุญาตหรือไม่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานท้องถิ่นก็ตามหรืออาจดำเนินการไปโดยไม่มีความรู้ทางด้านวิศวกรรม จนเป็นเหตุให้เกิดอาคารทรุด แตกร้าวหรือร้ายแรงจนถึงอาคารถล่ม หรือเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้แล้วหนีออกจากตัวอาคารไม่ได้ รวมไปถึงอุปกรณ์ที่ใช้สำหรับการระงับอัคคีภัยหรือดับไฟไม่ทำงานหรือทำงานไม่ได้ดี เมื่อเกิดเหตุการณ์เหล่านี้หลายครั้ง หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายควบคุมอาคารโดยตรง คือ กรมโยธาธิการและผังเมืองจึงได้แก้ไขและเพิ่มเติมบทบัญญัติบางมาตราของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และได้เสนอออกเป็นพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 และกฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. 2548 รวมทั้งกฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบหลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. 2548 ขึ้น โดยมีแนวคิดในเรื่องของการตรวจสอบอาคาร ดังนี้

2.1.1 การตรวจสอบอาคารเป็นการตรวจสอบความปลอดภัยของอาคารโดยใช้วิธีการสังเกตด้วยสายตาพร้อมกับเครื่องมือพื้นฐาน เช่น ตลับเมตร ไฟฉาย เท่านั้น หากจำเป็นต้องพิจารณาถึงรายละเอียดในระบบต่าง ๆ ของอาคารในเชิงลึก ต้องให้ผู้เชี่ยวชาญในแต่ละระบบสาขานั้น ๆ เป็นผู้ดำเนินการแล้วนำผลที่ได้มารวบรวมและจัดทำรายงานผลการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบ

ของอาคารที่ทำการตรวจสอบให้แก่เจ้าของอาคาร เพื่อให้เจ้าของอาคารเสนอรายงานผลการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นทุกปี

2.1.2 อาคารที่ต้องถูกตรวจสอบ ต้องมีลักษณะอาคารและระบบความปลอดภัยตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายควบคุมอาคาร หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องที่ใช้บังคับอยู่ในขณะที่มีการก่อสร้างอาคาร หลังจากนั้น ยกเว้นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างก่อนกฎหมายอาคารสูง (กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) บังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2535) บังคับใช้และอาคารชุมนุมคนให้มีระบบความปลอดภัยเกี่ยวกับอัคคีภัยของอาคารไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงฉบับที่ 47 (พ.ศ.2540) ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

2.1.3 หากต้องอ้างอิงหรือยึดถือหลักเกณฑ์ตามมาตรฐาน ต้องเป็นมาตรฐานความปลอดภัยของสถาบันของทางราชการ สภาวิศวกร หรือสภาสถาปนิก ณ สถานที่ วัน และเวลาที่ทำการตรวจสอบตามที่ระบุในรายงานเท่านั้น

2.1.4 การแบ่งประเภทของการตรวจอาคาร การตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร แบ่งเป็น 2 ประเภท ดังนี้

1. การตรวจสอบใหญ่ เป็นการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารที่ต้องตรวจสอบทุกระยะ 5 ปี โดยอาคารที่ก่อสร้างแล้วเสร็จหรือได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.6) มาแล้วไม่น้อยกว่า 1 ปี ต้องจัดใหม่การตรวจสอบอาคารประเภทการตรวจสอบใหญ่และจัดส่งรายงานผลการตรวจสอบอาคารให้แก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นครั้งแรก เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้รับรายงานแล้วจะพิจารณารายงานผลการตรวจสอบภายใน 30 วัน และถ้าอาคารดังกล่าวเป็นไปตามกฎหมายและมีความปลอดภัย เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1) ภายในเวลาไม่เกิน 30 วัน นับจากวันที่พิจารณาแล้วเสร็จ โดยต้องทำการตรวจสอบอาคารและระบบต่าง ๆ ของอาคารอย่างน้อย 4 ข้อหลักใหญ่ ดังนี้

- ก. การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร
- ข. การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคาร
- ค. การตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่าง ๆ ของอาคาร เพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร
- ง. การตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร

2. การตรวจสอบประจำปี เป็นการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคารตามแผนการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารประจำปีที่ผู้ตรวจสอบได้จัดทำขึ้น ให้กระทำในช่วงปีระหว่างการตรวจสอบใหญ่เป็นประจำทุกปี โดยเจ้าของอาคารต้องส่งรายงานผลการ

ตรวจสอบอาคารประจำปีภายใน 30 วัน ก่อนที่ใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1) ฉบับเดิม จะมีอายุครบ 1 ปี

2.1.5 อาคารที่ผู้ตรวจสอบอาคารไม่สามารถดำเนินการตรวจสอบได้ มีดังต่อไปนี้

1. อาคารที่ผู้ตรวจสอบ หรือคู่สมรส พนักงานหรือตัวแทนของผู้ตรวจสอบเป็นจัดทำ หรือรับผิดชอบในการออกแบบรายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณส่วนต่าง ๆ ของ โครงสร้างอาคาร การควบคุมงาน การก่อสร้าง หรือการติดตั้งอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

2. อาคารที่ผู้ตรวจสอบ หรือคู่สมรส เป็นเจ้าของหรือมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการ อาคารหรือใช้เป็นสถานประกอบการ

2.1.6 ผู้ตรวจสอบอาคารมี 2 ประเภท คือ

1. ประเภทบุคคลธรรมดา
2. ประเภทนิติบุคคล

โดยผู้ตรวจสอบอาคารทั้ง 2 ประเภท ต้องมีการซื้อกรมธรรม์ประกันภัย เพื่อประกัน ความผิดตามกฎหมายที่เกิดจากความบกพร่องของผู้ตรวจสอบอาคาร ในการปฏิบัติงานไม่เป็นไปตาม เกณฑ์มาตรฐานการตรวจสอบอาคารตามกฎหมาย ในฐานะผู้ตรวจสอบอาคาร โดยมีวงเงินคุ้มครอง ไม่น้อยกว่า 1 ล้านบาทต่อครั้ง และไม่น้อยกว่า 2 ล้านบาทต่อปี และต้องมีระยะเวลาคุ้มครองไม่ น้อยกว่า 3 ปี

2.2 ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัย

2.2.1 หลักการและแนวทางการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัย

ในการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร [5] และตามคู่มือสำหรับ ผู้ตรวจสอบและดูแลอาคารของวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์ [6] มีหลักการ และแนวทางในการตรวจสอบอาคารดังนี้

1. รายละเอียดที่ต้องตรวจสอบ

ผู้ตรวจสอบอาคารจะต้องตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารอย่างน้อย ต้องทำการตรวจสอบในเรื่อง ดังต่อไปนี้

- 1) การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร ดังนี้
 - ก. การต่อเติมดัดแปลงปรับปรุงตัวอาคาร
 - ข. การเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคาร
 - ค. การเปลี่ยนสภาพการใช้อาคาร

- ง. การเปลี่ยนแปลงวัสดุก่อสร้างหรือวัสดุตกแต่งอาคาร
 - จ. การชำรุดสึกหรอของอาคาร
 - ฉ. การวิบัติของโครงสร้างอาคาร
 - ช. การทรุดตัวของฐานรากอาคาร
- 2) การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร
- ก. ระบบบริการและอำนวยความสะดวก
 - (1) ระบบลิฟต์
 - (2) ระบบบันไดเลื่อน
 - (3) ระบบไฟฟ้า
 - (4) ระบบปรับอากาศ
 - ข. ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม
 - (1) ระบบประปา
 - (2) ระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสีย
 - (3) ระบบระบายน้ำฝน
 - (4) ระบบจัดการมูลฝอย
 - (5) ระบบระบายอากาศ
 - (6) ระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง
 - ค. ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย
 - (1) บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ
 - (2) เครื่องหมายและไฟป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน
 - (3) ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน
 - (4) ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน
 - (5) ระบบลิฟต์ดับเพลิง
 - (6) ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้
 - (7) ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง
 - (8) ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง และหัวฉีดน้ำดับเพลิง
 - (9) ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ
 - (10) ระบบป้องกันฟ้าผ่า

3) การตรวจสอบสมรรถนะของระบบ และอุปกรณ์ต่าง ๆ ของอาคารเพื่ออพยพผู้ใช้
อาคาร

- ก. สมรรถนะบันไดหนีไฟและทางหนีไฟ
- ข. สมรรถนะเครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน
- ค. สมรรถนะระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้

4) การตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร

- ก. แผนการป้องกันและระงับอัคคีภัยในอาคาร
- ข. แผนการซ้อมอพยพผู้ใช้อาคาร
- ค. แผนการบริหารจัดการเกี่ยวกับความปลอดภัยในอาคาร
- ง. แผนงานบริการจัดการผู้ตรวจสอบอาคาร

2. ลักษณะบริเวณที่ต้องตรวจสอบ

ผู้ตรวจสอบอาคารจะตรวจสอบและรายงานผลการตรวจสอบอาคารรวมทั้งต้องประเมิน
ลักษณะบริเวณที่นอกเหนือจากอาคาร ดังต่อไปนี้

- 1) ทางเข้าออกของรถดับเพลิง
- 2) ที่จอดรถดับเพลิง
- 3) สภาพของรางระบายน้ำ

3. ระบบโครงสร้าง

- 1) ผู้ตรวจสอบอาคารจะตรวจสอบโครงสร้างของอาคารตามรายละเอียดดังต่อไปนี้
 - ก. ส่วนของฐานราก
 - ข. ระบบโครงสร้าง
 - ค. ระบบโครงหลังคา

2) สภาพการใช้งานของอาคารตามที่ได้รับ การสั่นสะเทือนของพื้น การแอ่นตัวของ
พื้น คาน หรือ ตง และการเลื่อนตัวในแนวราบ

3) การเสื่อมสภาพของโครงสร้างอาคารที่อาจจะมีผลกระทบต่อความมั่นคงแข็งแรง
ของระบบโครงสร้างอาคาร

4) ความเสียหายและอันตรายของโครงสร้างอาคาร เช่น ความเสียหายเนื่องจาก
อัคคีภัย ความเสียหายจากการแอ่นตัวของโครงข้อมุม และการเอียงตัวของผนังอาคาร เป็นต้น

4. ระบบบริการและอำนวยความสะดวก

1) ระบบลิฟต์

ผู้ตรวจสอบอาคารจะทำการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

ก. ตรวจสอบอุปกรณ์ระบบลิฟต์

ข. ตรวจสอบการทำงานของลิฟต์

ค. ตรวจสอบการดูแลรักษา ซ่อมบำรุง มีรายงานการตรวจสอบ มีใบรับรองการตรวจสอบและการทดสอบระบบในอดีตที่ผ่านมา

2) ระบบบันไดเลื่อน

ผู้ตรวจสอบอาคารจะทำการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

ก. ตรวจสอบอุปกรณ์ระบบของบันไดเลื่อน

ข. ตรวจสอบการทำงานของบันไดเลื่อน

ค. ตรวจสอบการดูแลรักษา ซ่อมบำรุง มีรายงานการตรวจสอบ มีใบรับรองการตรวจสอบและการทดสอบระบบในอดีตที่ผ่านมา

3) ระบบไฟฟ้า

ผู้ตรวจสอบอาคารจะทำการตรวจสอบระบบไฟฟ้าและบริภัณฑ์ไฟฟ้า ดังนี้

ก. สภาพสายไฟฟ้า ขนาดกระแสของสาย จุดต่อสาย และอุณหภูมิขั้วต่อสาย

ข. ท่อร้อยสาย รางเดินสาย และรางเคเบิล

ค. ขนาดเครื่องป้องกันกระแสเกินและฟิวส์ตัดกระแสของบริภัณฑ์ประธานแผงย่อย และแผงวงจรย่อย

ง. เครื่องตัดไฟรั่ว

จ. การต่อลงดินของบริภัณฑ์ ขนาดตัวนำต่อลงดิน และความต่อเนื่องลงดินของท่อร้อยสาย รางเดินสาย รางเคเบิล

ฉ. ระบบไฟฟ้าของระบบลิฟต์

ช. ระบบไฟฟ้าของระบบปรับอากาศ

ซ. ระบบไฟฟ้าของเครื่องสูบน้ำ

ฌ. ระบบไฟฟ้าของระบบบำบัดน้ำเสีย

ญ. รายการอื่นตามตารางรายการตรวจสอบ

ผู้ตรวจสอบอาคารจะไม่ตรวจสอบระบบไฟฟ้าในลักษณะ ดังนี้

- ก. วัดหรือทดสอบแผงสวิตช์ที่ต้องใช้สายวัดสัมผัสกับบริภัณฑ์ในขณะที่แผงสวิตช์นั้นมีไฟหรือใช้งานอยู่
- ข. ทดสอบการใช้งานอุปกรณ์ป้องกันกระแสเกิน
- ค. ถอดออกหรือรื้อบริภัณฑ์ไฟฟ้า นอกจากเพียงเปิดฝาแผงสวิตช์ แผงควบคุม เพื่อตรวจสอบสภาพบริภัณฑ์

4) ระบบปรับอากาศ

ผู้ตรวจสอบอาคารจะตรวจสอบระบบปรับอากาศ ดังนี้

- ก. อุปกรณ์เครื่องเป่าลมเย็น (AHU)
- ข. สภาพทางกายภาพของเครื่องเป่าลมเย็น
- ค. สภาพการกระจายลมเย็นที่เกิดขึ้น
- ง. สภาพของอุปกรณ์และระบบควบคุม

5. ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม

ผู้ตรวจสอบอาคารจะตรวจสอบระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม ดังนี้

- 1) สภาพทางกายภาพและการทำงานของเครื่องจักรและอุปกรณ์ที่ใช้ในระบบประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย และระบบระบายน้ำเสีย ระบบระบายน้ำฝน ระบบจัดการขยะมูลฝอย ระบบระบายอากาศ และระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง

2) ความสะอาดของถังเก็บน้ำประปา

6. ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

ผู้ตรวจสอบอาคารควรตรวจสอบความปลอดภัยด้านอัคคีภัย ดังต่อไปนี้

- 1) บันไดหนีไฟ ทางหนีไฟ เครื่องหมายและไฟป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน
- ผู้ตรวจสอบอาคารจะทำการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้
- ก. ตรวจสอบสภาพราวจับ และราวกันตก
 - ข. ตรวจสอบความส่องสว่างของแสงไฟบนเส้นทาง
 - ค. ตรวจสอบอุปสรรคสิ่งกีดขวางตลอดเส้นทางจนถึงเส้นทางออกสู่ภายนอก
 - ง. ตรวจสอบการปิด – เปิดประตู ตลอดเส้นทาง
 - จ. ตรวจสอบป้ายเครื่องหมายสัญลักษณ์

2) ระบบระบายควันและการควบคุมการแพร่กระจายควัน

ผู้ตรวจสอบอาคารจะทำการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

- ก. ตรวจสอบสภาพอุปกรณ์พร้อมระบบอุปกรณ์ควบคุมการทำงาน
- ข. ทดสอบการทำงานว่าสามารถใช้ได้ทันทีเมื่อเกิดอุบัติเหตุฉุกเฉินทั้งแบบอัตโนมัติ และแบบที่ใช้มือ รวมทั้งสามารถทำงานได้ต่อเนื่อง โดยไม่หยุดชะงักขณะเกิดเพลิงไหม้
- ค. การรั่วไหลของอากาศภายในช่องบันได้แบบปิดที่ปิดที่ระบบพัดลมอัดอากาศ รวมทั้งการออกแรงผลักประตูเข้าบันได้ขณะพัดลมอัดอากาศทำงาน
- ง. ตรวจสอบช่องเปิด เพื่อการระบายควันจากช่องบันได้และอาคารรวมถึงช่องลมเข้าเพื่อเติมอากาศเข้ามาแทนที่ด้วย
- จ. ตรวจสอบการดูแลรักษา ซ่อมบำรุง และการทดสอบระบบในอดีที่ผ่านมา

3) ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน

ผู้ตรวจสอบอาคารจะทำการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

- ก. ตรวจสอบสภาพและความพร้อมของแบตเตอรี่ เพื่อสตาร์ทเครื่องยนต์
- ข. ตรวจสอบสภาพและความพร้อมของระบบจ่ายน้ำมันเชื้อเพลิง เครื่องยนต์ และปริมาณน้ำมันที่สำรองไว้
- ค. ตรวจสอบการทำงานของระบบไฟฟ้าสำรอง ทั้งแบบอัตโนมัติและแบบที่ใช้มือ
- ง. ตรวจสอบการระบายอากาศ ขณะเครื่องยนต์ทำงาน
- จ. ตรวจสอบวงจรระบบจ่ายไฟฟ้าให้แก่อุปกรณ์ช่วยเหลือชีวิต และที่สำคัญอื่น ๆ ว่ามีความมั่นคงในการจ่ายไฟฟ้าได้ดีขณะเกิดเพลิงไหม้ในอาคาร
- ฉ. ตรวจสอบการดูแลรักษา ซ่อมบำรุงและการทดสอบระบบในอดีที่ผ่านมา

4) ระบบลิฟต์ดับเพลิง

ผู้ตรวจสอบอาคารจะทำการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

- ก. ตรวจสอบตามเกณฑ์ทั่วไปของลิฟต์
- ข. ตรวจสอบสภาพโรงปลดควันไฟรวมทั้งช่วงเปิดต่าง ๆ และประตู
- ค. ตรวจสอบอุปกรณ์ระบบป้องกันอัคคีภัยต่าง ๆ ภายในโรงปลดควันไฟ
- ง. ตรวจสอบการป้องกันน้ำไหลลงสู่ช่องลิฟต์ (ถ้ามี)
- จ. ตรวจสอบการทำงานของลิฟต์ดับเพลิง รวมทั้งสัญญาณกระตุ้นจากระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้และการทำงานของระบบอัดอากาศ (ถ้ามี)

ฉ. ตรวจสอบการดูแลรักษา ซ่อมบำรุง มีรายงานตรวจสอบมิไ้รับรองการตรวจสอบ และการทดสอบระบบในอดีตที่ผ่านมา

5) ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้

ผู้ตรวจสอบอาคารจะทำการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

ก. ตรวจสอบความเหมาะสมของชนิดอุปกรณ์ตรวจจับเพลิงไหม้ในแต่ละห้อง / พื้นที่ ครอบคลุมครบถ้วน

ข. ตรวจสอบอุปกรณ์แจ้งเหตุด้วยมือ อุปกรณ์แจ้งเหตุต่าง ๆ ที่ใช้สัญญาณกระตุ้นระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้

ค. ตรวจสอบการทำงานของอุปกรณ์ระบบฉุกเฉินต่าง ๆ ที่ใช้สัญญาณกระตุ้นระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้

ง. ตรวจสอบความพร้อมในการแจ้งเหตุทั้งแบบอัตโนมัติและแบบที่มีมือของระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้

จ. ตรวจสอบขั้นตอนการแจ้งเหตุอัตโนมัติ และช่วงเวลาแต่ละขั้นตอน

ฉ. ตรวจสอบแหล่งจ่ายไฟฟ้าให้แสงควบคุม

ช. ตรวจสอบการแสดงผลของระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้

ซ. ตรวจสอบการดูแลรักษา ซ่อมบำรุงและการทดสอบระบบในอดีตที่ผ่านมา

6) ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง ระบบจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง และหัวฉีดน้ำดับเพลิง และระบบดับเพลิงอัตโนมัติ

ผู้ตรวจสอบอาคารจะทำการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

ก. ตรวจสอบความเหมาะสมของชนิดอุปกรณ์และระบบดับเพลิง ในแต่ละห้อง / พื้นที่ ครอบคลุมครบถ้วน

ข. ตรวจสอบการทำงานของอุปกรณ์และระบบทั้งแบบอัตโนมัติและแบบที่ใช้มือรวมความพร้อมใช้งานตลอดเวลา

ค. ตรวจสอบการทำงานของอุปกรณ์ระบบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปล่อยสารดับเพลิง อาทิ การแจ้งเหตุ การเปิด – ปิดลิ้นกั้นไฟหรือควัน เป็นต้น

ง. ตรวจสอบขั้นตอนการดับเพลิงแบบอัตโนมัติ และช่วงเวลาแต่ละขั้นตอน

จ. ตรวจสอบความถูกต้องตามที่กำหนดของแหล่งจ่ายไฟฟ้าให้แสงควบคุมแหล่งน้ำดับเพลิง ถังสารดับเพลิง

ฉ. ตรวจสอบความดันน้ำ และการไหลของน้ำ ในจุดที่ไกลหรือสูงที่สุด

ข. ตรวจสอบการแสดงผลของระบบดับเพลิง

ข. ตรวจสอบการดูแลรักษาซ่อมบำรุงและการทดสอบระบบในอดีตที่ผ่านมา

7) ระบบป้องกันฟ้าผ่า

ผู้ตรวจสอบอาคารจะทำการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

ก. ตรวจสอบระบบตัวนำล่อฟ้า ตัวนำต่อลงดินครอบคลุมครบถ้วน

ข. ตรวจสอบระบบรอกสายดิน

ค. ตรวจสอบจุดต่อประสานสักร์

ง. ตรวจสอบการดูแลรักษาซ่อมบำรุงและการทดสอบระบบในอดีตที่ผ่านมา

7. การตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร

ผู้ตรวจสอบอาคารจะทำการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

1) ตรวจสอบแบบแปลนของอาคารเพื่อใช้สำหรับการดับเพลิง

2) ตำแหน่งที่เก็บแบบแปลน

3) รายงานการซ้อมหนีไฟ

4) แผนการบำรุงรักษา และแผนบริหารความปลอดภัย

8. ขั้นตอนในการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารของผู้ดูแลอาคารชุด

การตรวจสอบอาคารที่เป็นอาคารชุดพักอาศัย ได้กำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจหน้าที่ในการจัดให้มี และดำเนินการเพื่อตรวจสอบอาคาร แทนเจ้าของห้องชุด ทั้งในส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง ผู้ดูแลอาคารชุด จะต้องดำเนินการสำรวจอาคารชุดที่ตนเองดูแลรับผิดชอบอยู่ว่าเข้าข่ายต้องตรวจสอบอาคารและส่งรายงานการตรวจสอบอาคารเมื่อไร และจัดเตรียมเอกสารที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการเตรียมความพร้อมของอาคารเพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร

1) การเตรียมเอกสาร

ผู้ดูแลอาคารชุด ต้องจัดเตรียมเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคารเพื่อเป็นข้อมูลให้แก่ผู้ตรวจสอบอาคารในการตรวจสอบและจัดทำเล่มรายงาน เพื่อจัดส่งหน่วยงานท้องถิ่น ดังนี้

ก. สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.1) ฉบับแรก เพื่อให้ผู้ตรวจสอบอาคาร

พิจารณาว่า อาคารต้องมีการติดตั้งระบบอัคคีภัยตามกฎหมายอย่างน้อยเพียงใด

ข. สำเนาใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.6)

ค. สำเนาหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.10)

ง. แบบแปลนหรือแผนผังของอาคารชุด เพื่อให้ผู้ตรวจสอบอาคารใช้ประกอบการตรวจสอบอาคารได้ แบบแปลนของอาคารที่ต้องตรวจสอบอย่างน้อยต้องประกอบด้วยแปลนพื้นที่ทุกชั้น แสดงตำแหน่งของอุปกรณ์ดับเพลิง เส้นทางหนีไฟ บันไดหนีไฟ หากไม่มีแบบแปลน ผู้ดูแลอาคารต้องดำเนินการจัดหาโดยการสำรวจอาคารที่มีอยู่จริงและเขียนขึ้นใหม่ หรือขอคัดลอกจากหน่วยงานส่วนท้องถิ่นที่ขออนุญาต

จ. ผู้ดูแลอาคารชุด ต้องดำเนินการซ้อมอพยพหนีไฟของผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุด (อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง) และจัดทำรายงานการซ้อมอพยพหนีไฟ โดยหน่วยงานที่ดำเนินการจัดซ้อมอพยพหนีไฟ ซึ่งอาจเป็นหน่วยงานภาครัฐ เช่น เจ้าพนักงานดับเพลิงจากสถานีดับเพลิง หรือบริษัทเอกชนที่จดทะเบียนกับกระทรวงแรงงาน เป็นต้น

2) การเตรียมความพร้อมของอาคารชุด

ผู้ดูแลอาคารชุด ควรเตรียมความพร้อมทางด้านอุปกรณ์ บุคลากร และเอกสารของอาคารชุด เพื่อให้สามารถตรวจสอบอาคารได้ตามขั้นตอนการปฏิบัติที่กฎหมายกำหนดดังนี้

ก. ผู้ดูแลอาคารชุดจัดเตรียมเครื่องมือเพื่อสนับสนุนการตรวจสอบอาคารอย่างน้อยมีดังนี้

- (1) แผนการออกเดินตรวจประจำวัน โดยให้ผู้ตรวจสอบอาคารสามารถตรวจสอบสมรรถนะได้ตลอดเวลา ซึ่งผู้ดูแลอาคารชุดต้องแจ้งหรือตีพิมพ์ประกาศให้เจ้าของห้องชุดหรือผู้ที่อยู่อาศัยในห้องชุดทราบล่วงหน้า
- (2) บันไดสำหรับการตรวจในที่สูง
- (3) กุญแจห้อง และแผงหรือตู้อุปกรณ์
- (4) อุปกรณ์ความปลอดภัยส่วนบุคคล

ข. ผู้ดูแลอาคารชุดต้องสนับสนุนการตรวจสอบอาคาร โดยจัดให้มีเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยของอาคารชุดดำเนินการตามที่ผู้ตรวจสอบอาคารบอกกล่าวตลอดเวลาขณะตรวจสอบ เพื่อให้ผู้ตรวจสอบอาคารสามารถเข้าตรวจสอบได้ทุกห้อง และอุปกรณ์ทุกชุดในอาคารโดยไม่มีข้อกีดกัน อย่างน้อยดังนี้

- (1) การเปิดประตูห้องหรือแผงควบคุมอุปกรณ์
- (2) เปิด-ปิดการทำงานของระบบหรืออุปกรณ์ รวมทั้งการทดสอบสมรรถนะระบบหรืออุปกรณ์

- (3) เคลื่อนย้ายสิ่งกีดขวางหรืออุปสรรคที่อาจมีระหว่างการตรวจสอบหรือก่อให้เกิดความปลอดภัยต่อผู้ตรวจสอบอาคาร หรือผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด
- (4) อนุญาตให้ทำการถ่ายรูปภาพที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบเพื่อประกอบการทำรายงาน
- (5) จัดหาเอกสารข้อมูลเพิ่มเติมและให้ข้อมูลทางวาจาเพื่อการตรวจสอบ

ผู้ดูแลอาคารชุดต้องให้ความร่วมมือในการตรวจสอบอาคารทุกครั้ง และดำเนินการแก้ไขปรับปรุงข้อบกพร่องที่อาจตรวจสอบพบระหว่างการตรวจสอบในทันที ถ้าผู้ตรวจสอบพิจารณาแล้วมีความเห็นว่าจะมีผลกระทบต่อความปลอดภัย หากไม่สามารถดำเนินการแก้ไขในทันทีได้ จะต้องจัดทำกรปรับปรุงแก้ไขตามข้อเสนอแนะของผู้ตรวจสอบอาคารภายในระยะเวลาไม่เกิน 30 วัน หรือขยายเวลาได้ตามความสมควรแล้วแต่กรณี รวมทั้งดำเนินการดูแลรักษาและซ่อมบำรุงระบบอุปกรณ์ตามช่วงเวลาที่คุณตรวจสอบอาคารกำหนด

สัญญาหรือข้อตกลงระหว่างผู้ดูแลอาคาร กับผู้ตรวจสอบอาคาร ควรทำล่วงหน้าประมาณ 1 ปีก่อนวันส่งรายงานผลการตรวจสอบอาคารฉบับสมบูรณ์หรือก่อนในรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร. 1) ฉบับเดิมครบกำหนดอย่างน้อย 30 วัน

ผู้ดูแลอาคารชุดสามารถหารายละเอียดข้อมูลของผู้ตรวจสอบอาคารได้จากเว็บไซต์ของกรมโยธาธิการและผังเมือง ซึ่งจะมีข้อมูลรายชื่อ ที่อยู่ เบอร์โทรศัพท์ ของผู้ตรวจสอบอาคารทั้งประเภทบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล ซึ่งผู้ดูแลอาคารชุดสามารถพิจารณาเลือกผู้ตรวจสอบอาคารได้ด้วยตนเอง

9. ขั้นตอนการตรวจสอบรายงานผลการตรวจสอบอาคารพักอาศัยขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

ผู้ดูแลอาคารชุดต้องจัดส่งรายงานผลการตรวจสอบอาคารเมื่อผู้ตรวจสอบอาคารที่ได้จัดทำเสร็จเรียบร้อยแล้ว ให้แก่เจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งหน่วยงานท้องถิ่นที่ตรวจสอบและพิจารณารายงานผลการตรวจสอบอาคารในปัจจุบันได้แก่

- 1) องค์กรบริหารส่วนตำบล สำหรับอาคารชุดที่อยู่ในพื้นที่ขององค์กรบริหารส่วนตำบล
- 2) สำนักงานเทศบาล สำหรับอาคารชุดที่อยู่ในพื้นที่เขตเทศบาล
- 3) เมืองพัทยา สำหรับอาคารชุดที่อยู่ในพื้นที่เขตเมืองพัทยา
- 4) กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร สำหรับอาคารชุดที่อยู่ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร

ในการตรวจสอบรายงานผลการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อพิจารณาออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1) ให้แก่ผู้ดูแลอาคารชุดนั้น มีขั้นตอนในการตรวจสอบและพิจารณาตามกฎหมายควบคุมอาคารและแนวทางปฏิบัติประกอบการพิจารณาออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1) ที่กรมโยธาธิการและผังเมือง กำหนดให้แก่หน่วยงานท้องถิ่นถือปฏิบัติ สามารถสรุปได้ดังนี้

1. การพิจารณาเอกสารหลักฐาน

เอกสารและหลักฐานของนิติบุคคลและอาคารชุดและผู้ตรวจสอบอาคารที่ใช้ประกอบการยื่นรายงานผลการตรวจสอบอาคารที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นต้องตรวจสอบให้ครบถ้วนและถูกต้องเพื่อพิจารณาออกใบรับรองรายงานการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1) ให้แก่ผู้ดูแลอาคารชุด ประกอบด้วย

- 1) รายงานผลการตรวจสอบอาคารฉบับจริง ที่มีลายมือชื่อผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดลงชื่อในฐานะเจ้าของอาคาร และผู้ตรวจสอบอาคารลงชื่อรับรองทุกหน้าของรายงาน จำนวน 1 ชุด
- 2) สำเนาใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม หรือสถาปัตยกรรมควบคุมของผู้ตรวจสอบอาคาร
- 3) สำเนาหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบอาคาร ที่ออกโดยกรมโยธาธิการและผังเมือง
- 4) สำเนาหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.10)
- 5) สำเนาบัตรประชาชนและทะเบียนบ้านของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด
- 6) สำเนาหนังสือรับรองบริษัทฯ พร้อมสำเนาบัตรประชาชนและทะเบียนบ้านของกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม กรณีผู้ตรวจสอบอาคารเป็นนิติบุคคล หรือสำเนาบัตรประชาชนและทะเบียนบ้านของผู้ตรวจสอบอาคารกรณีผู้ตรวจสอบอาคารเป็นบุคคลธรรมดา
- 7) สำเนาแบบแปลนหรือแผนผังของอาคารชุด ซึ่งแสดงแปลนพื้นที่ทุกชั้น พร้อมตำแหน่งของอุปกรณ์ดับเพลิง บันไดหนีไฟ เส้นทางหนีไฟ และแสดงภาพการใช้อาคาร
- 8) สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.1) ฉบับที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารครั้งแรก
- 9) สำเนาใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.6)

10)สำเนารายงานการซ่อมอพยพหนีไฟ ของผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุดที่ออกให้โดยหน่วยงานภาครัฐหรือภาคเอกชนที่มีหน้าที่ในการดำเนินการจัดซ่อมอพยพหนีไฟ

2. การพิจารณาออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1)

1) กรณีเอกสารหลักฐานครบถ้วนและถูกต้อง และผู้ตรวจสอบอาคารรายงานวาระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารไม่มีสิ่งบอเหตุความบกพร่องของระบบต่างๆ และโครงสร้างอาคารอยู่ในสภาพปกติ มีความปลอดภัยในการใช้อาคาร องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1) ให้ได้ ในขณะที่เดียวกัน เจ้าพนักงานท้องถิ่นอาจสุ่มตัวอย่างอาคารภายหลังเพื่อตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ตรวจสอบอาคาร หากพบว่าผู้ตรวจสอบอาคารทำหน้าที่บกพร่อง ให้รายงานต่อกรมโยธาธิการและผังเมือง

2) กรณีเอกสารหลักฐานไม่ครบถ้วนถูกต้อง และ/หรือ ผู้ตรวจสอบอาคารรายงานวาระบบหรืออุปกรณ์ประกอบของอาคารบางระบบต้องปรับปรุงแก้ไข หรือโครงสร้างอาคารอยู่ในสภาพชำรุดเสียหาย องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะออกคำสั่งให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดส่งเอกสารหลักฐานเพิ่มเติมให้ครบถ้วน และ/หรือ ดำเนินการปรับปรุงแก้ไขข้อบกพร่องของระบบดังกล่าว เมื่อผู้ดูแลอาคารชุดได้ดำเนินการแก้ไขข้อบกพร่องแล้วเสร็จ และผู้ตรวจสอบอาคารได้ตรวจสอบอีกครั้ง และรับรองรายงานผลการแก้ไขข้อบกพร่องและจัดส่งให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นพิจารณาอีกครั้ง องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจึงจะสามารถออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1) ให้ได้

3) สำหรับในกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นอาจได้รับทราบจากรายงานผลการตรวจสอบอาคารว่ามีกรณีการดัดแปลงอาคารให้ผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับใบอนุญาต แต่อาคารนั้นอยู่ในสภาพปกติไม่มีสิ่งบอเหตุความชำรุดบกพร่องของโครงสร้างและอุปกรณ์ประกอบต่างๆของอาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็สามารถออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1) ได้ ซึ่งในกรณีนี้มีใช้การรับรองอาคารส่วนที่ดัดแปลงโดยไม่ได้รับใบอนุญาตให้กลับกลายเป็นถูกต้องตามกฎหมาย และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องแจ้งให้เจ้าของอาคารมาขออนุญาติส่วนที่มีการดัดแปลงให้ถูกต้องตามกฎหมายต่อไป

3. ระยะเวลาในการพิจารณา

เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้รับรายงานผลการตรวจสอบอาคารพร้อมเอกสารหลักฐานครบถ้วนแล้ว ให้พิจารณาภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับรายงานผลการตรวจสอบอาคาร แล้วให้แจ้งเจ้าของอาคารดังนี้

1) ถ้าผู้ตรวจสอบอาคารได้รายงานว่าอาคารมีสภาพที่สามารถใช้งานได้อย่างปลอดภัย หรือไม่มีสิ่งบ่งบอกเหตุความบกพร่องของระบบอุปกรณ์ต่างๆของอาคาร ก็ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1) ให้แก่เจ้าของหรือผู้ดูแลอาคาร

2) ถ้าอาคารต้องมีการแก้ไขข้อบกพร่องตามรายงานผลการตรวจสอบอาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องพิจารณาคำเนิการออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารแก้ไขข้อบกพร่องให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาไม่เกิน 30 วัน เว้นแต่มีเหตุอันสมควรสามารถขยายระยะเวลาออกไปอีก และหากเจ้าของอาคารมิได้แก้ไขหรือแก้ไขแล้วแต่เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาแล้วเห็นว่ายังไม่ปลอดภัย เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถออกคำสั่งห้ามใช้ส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารได้

2.2.2 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัย

1. กฎหมายควบคุมอาคาร

1) พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร เป็นกฎหมายแม่บทที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมอาคาร โดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฉบับแรกของประเทศไทย คือ พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคารเขตเพลิงไหม้ พ.ศ.2476 และฉบับต่อมา คือ พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 ต่อมาได้มีการปรับปรุงกฎหมายควบคุมอาคารใหม่ และรวมกฎหมายทั้งสองฉบับดังกล่าวเข้าเป็นฉบับเดียวกัน โดยมีการตราพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ขึ้นใช้มาจนถึงปัจจุบัน

ก. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 เป็นกฎหมายแม่บทที่ควบคุมอาคารในเรื่องที่เกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร

ข. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2535 เป็นการปรับปรุงบทบัญญัติบางมาตราในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ให้มีความเหมาะสมและคล่องตัวมากยิ่งขึ้นในเรื่องที่เกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร โดยเพิ่มเติมบทบัญญัติให้ผู้ขออนุญาตสามารถแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นแทนการขออนุญาตได้ (มาตรา 39 ทวิ)

ค. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2543 มีการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติบางมาตราให้เหมาะสมและสอดคล้องกับสภาพการณ์ปัจจุบัน เช่น อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคน และโรงแรมสห ไม่ว่าอาคารจะตั้งอยู่ ณ ท้องที่ที่ได้ประกาศเป็นเขตควบคุมอาคารหรือไม่ก็ตาม ต้องยื่นขออนุญาตหรือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคารก่อนดำเนินการก่อสร้าง

และเพิ่มเติมมาตรา 32 ทวิ กำหนดให้มีผู้ตรวจสอบด้านวิศวกรรมหรือสถาปัตยกรรมแล้วแต่กรณีเพื่อตรวจสอบระบบต่าง ๆ ของอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคน และอาคารที่กำหนดในกฎกระทรวง

2) กฎกระทรวงตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย โดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคาร มีอำนาจออกกฎกระทรวงเพื่อกำหนดหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ในการควบคุมอาคารโดยกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบเอกสารชุดพักอาศัย มีดังนี้

- ก. กฎกระทรวงฉบับที่ 6 (พ.ศ.2527) ว่าด้วยการกำหนดการรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทน ลักษณะและคุณสมบัติของวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือซ่อมแซมอาคาร และการรับน้ำหนัก ความต้านทาน และความคงทนของอาคารหรือพื้นดินที่รองรับอาคาร
- ข. กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) ว่าด้วยการกำหนดโครงสร้าง และอุปกรณ์ อันเป็นส่วนประกอบของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ
- ค. กฎกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ.2537) ว่าด้วยการกำหนดแบบและวิธีการเกี่ยวกับการติดตั้งระบบการป้องกันอัคคีภัยฯ ในอาคารทั่วไปที่ไม่ใช่อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ
- ง. กฎกระทรวงฉบับที่ 44 (พ.ศ.2538) ว่าด้วยการกำหนดระบบระบายน้ำ การกำจัดขยะมูลฝอย และสิ่งปฏิกูล
- จ. กฎกระทรวงฉบับที่ 47 (พ.ศ.2540) ว่าด้วยการกำหนดให้อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารสาธารณะ อาคารอยู่อาศัยรวม โรงงาน ภัตตาคาร และสำนักงานที่มีสภาพหรือมีการใช้ที่อาจไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัยต้องมีการติดตั้งระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยอย่างน้อยตามที่กฎกระทรวงกำหนด
- ฉ. กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ว่าด้วยการกำหนดลักษณะ แบบ รูปทรง ลวดลาย เนื้อที่ ที่ตั้งของอาคาร ระดับเนื้อที่ของที่ว่างภายนอกอาคาร หรือแนวอาคาร ฯลฯ
- ช. กฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. 2548 กำหนดประเภทของอาคารที่ต้องตรวจสอบเพิ่มเติมจากที่กำหนดไว้ในมาตรา 32 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2543

ช. กฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ.2548

ฉ. กฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ.2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2479 ว่าด้วยการกำหนดลักษณะและขนาดของที่จอดรถและประเภทของอาคารที่ต้องมีที่จอดรถ

3) ประกาศกระทรวงมหาดไทย กรณีที่สมควรห้ามการก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายและใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารชนิดใดหรือประเภทใดในบริเวณหนึ่งบริเวณใด แต่ยังไม่มีกฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นออกมาบังคับใช้ รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมืองหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้วแต่กรณี มีอำนาจออกประกาศกระทรวงมหาดไทยห้ามการก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารชนิดใดหรือประเภทใดในบริเวณนั้นเป็นการชั่วคราวได้ และให้ดำเนินการออกกฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ประกาศกระทรวงมหาดไทยมีผลบังคับใช้ ถ้าไม่มีการออกกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติภายในหนึ่งปีให้ประกาศกระทรวงมหาดไทยนั้นเป็นอันยกเลิก

4) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เป็นกฎหมายที่หน่วยงานท้องถิ่น คือ กรุงเทพมหานคร มีอำนาจออกข้อบัญญัติเพื่อกำหนดหลักเกณฑ์ในการควบคุมอาคารเฉพาะในพื้นที่กรุงเทพมหานคร กรณีที่ยังไม่มีการออกกฎกระทรวง หรือเพิ่มเติมจากกฎกระทรวงที่มีอยู่แล้ว โดยไม่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงดังกล่าว ซึ่งข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร มีดังนี้

ก. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ.2544 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

ข. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง หรือคัดแปลงอาคารบางชนิด หรือบางประเภท ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

2. กฎหมายว่าด้วยความปลอดภัยในการทำงาน

ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การป้องกันและระงับอัคคีภัยในสถานประกอบการ ปลอดภัยในการทำงานสำหรับลูกจ้าง ฉบับลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ.2534

1) ประเภทและลักษณะอาคารชุดพักอาศัย

ก. ประเภทของอาคารชุดพักอาศัย [2]

(1) แบ่งตามความสูงของอาคาร อาคารสูง คือ อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ที่มีความสูงตั้งแต่ 23 เมตร ขึ้นไป โดยการวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับของพื้นดินที่ก่อสร้าง ถึงพื้นชั้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยา ให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง ถึงยอดผนัง

(2) แบ่งตามขนาดพื้นที่ใช้สอย

(2.1) อาคารชุดพักอาศัยที่เป็นอาคารขนาดใหญ่พิเศษ คือ อาคารชุดพักอาศัยที่มีพื้นที่มากกว่า 10,000 ตารางเมตร ขึ้นไป

(2.2) อาคารชุดพักอาศัยที่มีพื้นที่เกิน 5,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร

(2.3) อาคารชุดพักอาศัยที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 2,000 – 5,000 ตารางเมตร

ข. ลักษณะของอาคารชุด

โดยทั่วไปอาคารแต่ละหลัง จะไม่สามารถแบ่งแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ เจ้าของอาคารทั่วไปส่วนใหญ่มักเป็นบุคคลเดียว หรือคณะบุคคลที่ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในอาคารหลังเดียวกันได้ในลักษณะการถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยกรรมสิทธิ์ร่วม ซึ่งต้องมีการบริหารจัดการทรัพย์สินของอาคารในลักษณะกรรมสิทธิ์เจ้าของเดียวหรือกรรมสิทธิ์ร่วมหลายคน ต่างกับอาคารชุดซึ่งเป็นอาคารที่มีเจ้าของกรรมสิทธิ์ในห้องชุดหลายคนในอาคารหลังเดียวโดยอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ระบุความหมายไว้ว่า “อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง” ซึ่งหมายความว่าในอาคารชุดหลังหนึ่งจะประกอบไปด้วยกรรมสิทธิ์ในอาคาร 2 ส่วน คือ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง หากขาดกรรมสิทธิ์อย่างใดอย่างหนึ่งก็ไม่ถือว่าอาคารหลังนั้นเป็นอาคารชุดตามความหมายที่ระบุไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้ และรวมถึงต้องมีการจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ด้วย จึงจะเป็นอาคารชุดอย่างสมบูรณ์ตามกฎหมาย

(1) ทรัพย์สินส่วนบุคคล

ตามความหมายที่ระบุไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ทรัพย์สินส่วนบุคคล หมายถึง “ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย” ซึ่งสามารถแยกทรัพย์สินส่วนบุคคลในอาคารชุดออกเป็นข้อ ๆ ได้ดังนี้

- (1.1) ห้องชุด คือ ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล [7] โดยเป็นห้องที่มีลักษณะเป็นชุดประกอบด้วย ห้องนอน ห้องน้ำ ห้องครัว อาจมีห้องนั่งเล่น ห้องเก็บของ หรือห้องอื่น ๆ ด้วยก็ได้ ซึ่งห้องต่าง ๆ ที่ประกอบเป็นห้องชุดเหล่านี้ไม่จำเป็นต้องอยู่ติดต่อกันก็ได้ แต่ต้องระบุไว้ในคำขอจดทะเบียนอาคารชุดให้ครบถ้วน [8]
- (1.2) สิ่งปลูกสร้างอื่น คือ สิ่งปลูกสร้างที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย เช่น ที่จอดรถ หรือโรงเก็บรถยนต์สำหรับเจ้าของห้องชุดนั้น ๆ เพียงผู้เดียว
- (1.3) ที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นเจ้าของห้องชุดแต่ละราย คือ ที่ดินสำหรับทำสวนหย่อม หรือปลูกต้นไม้โดยเฉพาะสำหรับเจ้าของห้องชุดนั้น ๆ เพียงผู้เดียว

ทรัพย์ส่วนบุคคลทั้ง 3 ข้อดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ส่วนตัวของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย เจ้าของห้องชุดอื่นจะมาเกี่ยวข้องหรือใช้สอยทรัพย์เหล่านี้ด้วยไม่ได้ ซึ่งเจ้าของห้องชุดมีสิทธิ์ที่จะห้ามมิให้ผู้ใดเข้าไปในห้องชุดของตนเอง ก็สามารถจะมีสิทธิ์กระทำได้เพียงแต่เจ้าของห้องชุดจะกระทำการใด ๆ ต่อทรัพย์ส่วนบุคคลของตนเอง จนอาจเป็นเหตุให้เกิดการกระทบกระเทือนต่อ โครงสร้าง ความมั่นคง หรือการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคาร หรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับมิได้ [9]

(2) ทรัพย์ส่วนกลาง

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้ให้นิยามของทรัพย์ส่วนกลางไว้ว่า “ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้อาคารชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและที่ดิน หรือทรัพย์อื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม” ซึ่งสามารถแบ่งทรัพย์ส่วนกลางในอาคารชุดออกเป็น 4 ส่วน คือ

- (2.1) ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ได้แก่ ส่วนต่าง ๆ ของอาคาร เช่น ฐานราก เสาเข็ม เสา หลังคา คาดฟ้า บันไดหนีไฟ ระเบียบ กันสาด รางลูกกรง ที่ใช้ร่วมกัน เป็นต้น
- (2.2) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด ได้แก่ ที่ดินที่ปลูกสร้างอาคารชุดนั้นรวมถึงบริเวณติดต่อกันด้วย เช่น ที่ดินที่มีสนามหญ้าหรือมีที่ปลูกต้นไม้อยู่ในบริเวณเดียวกัน ก็ถือว่าเป็นที่ดินที่ตั้งอาคารชุด

(2.3) ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น ที่ดินเป็นลานจอดรถร่วมกันหรือที่ดินที่จัดไว้เป็นสวนดอกไม้ เพื่อความสวยงามของอาคารชุดนั้น

(2.4) ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น ลิฟต์ ถังขยะ เครื่องตัดหญ้า เครื่องสูบน้ำ เครื่องดูดฝุ่น เป็นต้น หรือส่วนของอาคาร และเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันหรือที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด เช่น สระว่ายน้ำ สนามเด็กเล่น เป็นต้น

(3) กรรมสิทธิ์ร่วม

กรรมสิทธิ์แต่ละส่วนในอาคารชุด นอกจากกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางแล้ว ยังมีกรรมสิทธิ์ร่วมในพื้นที่ห้อง ผนังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดใด ให้ถือเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดนั้นและการใช้สิทธิ์ที่เกี่ยวกับพื้นที่ห้องผนังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดให้เป็นไปตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด [9]

2.2.4 ประวัติความเป็นมาและวิวัฒนาการของระบบป้องกันอัคคีภัยของอาคารชุดในประเทศไทย

การก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยในประเทศไทย ผู้ดำเนินการก่อสร้างจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคารเป็นกฎหมายหลัก และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น กฎหมายผังเมือง กฎหมายสิ่งแวดล้อม กฎหมายอาคารชุด เป็นต้น ให้ครบถ้วนและถูกต้อง โดยที่กฎหมายควบคุมอาคารจะเป็นกฎหมายในเรื่องของการควบคุมการก่อสร้างอาคารให้มีความเป็นระเบียบเรียบร้อย มีความมั่นคงแข็งแรง มีความปลอดภัยจากการใช้สอยอาคาร มีการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่ดีต่อส่วนรวมตลอดจนมีการติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยของอาคารอย่างเพียงพอ ซึ่งการติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยของอาคารชุดในประเทศไทย กฎหมายควบคุมอาคารกำหนดไว้ว่าต้องมีการติดตั้งไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้ในกฎหมาย จากการศึกษากฎหมายควบคุมอาคารสามารถแบ่งการติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยของอาคารชุดพักอาศัยได้ตามขนาดของอาคารและช่วงเวลาที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างดังนี้

1. อาคารชุดพักอาศัยที่เป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ

1) อาคารชุดพักอาศัยที่ขออนุญาตก่อนกฎหมายอาคารสูงบังคับใช้ (กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 18 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2535) อาคารชุดกลุ่มนี้จะต้องมีระบบป้องกันอัคคีภัยในอาคารอย่างน้อยตาม

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2522 และกฎกระทรวงฉบับที่ 47 (พ.ศ.2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ดังนี้

ก. บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ

- (1) มีพื้นที่ลาดฟ้าเพื่อใช้เป็นทางหนีไฟทางอากาศ
 - (2) มีบันไดหนีไฟที่ไม่ใช่บันไดในแนวดิ่งเพิ่มจากบันไดหลักของอาคารแต่ละชั้น และต้องสามารถลำเลียงบุคคลทั้งหมดในอาคารออกนอกอาคารได้ภายใน 1 ชั่วโมง โดยบันไดหนีไฟต้องมีลักษณะ ดังนี้
 - (2.1) บันไดหนีไฟภายในอาคารต้องมีผนังทุกด้าน โดยรอบที่ทำด้วยวัสดุที่ไม่ติดไฟ
 - (2.2) ช่องประตูสู่บันไดหนีไฟต้องเป็นแบบบายเปิด มีความกว้างไม่น้อยกว่า 0.80 เมตร สูงไม่น้อยกว่า 2 เมตร ทำด้วยวัสดุที่ไม่ติดไฟพร้อมติดตั้งอุปกรณ์ชนิดที่ยังคับให้บานประตูปิดได้เอง (Door Closer) เพื่อป้องกันควันและเปลวไฟมิให้เข้าสู่บันไดหนีไฟ
- ข. เครื่องหมายและไฟป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน ต้องมีป้ายบอกขึ้นและป้ายบอกทางหนีไฟที่ด้านในและด้านนอกของประตูหนีไฟทุกชั้น ด้วยตัวอักษรต้องมีขนาดไม่เล็กกว่า 0.10 เมตรพร้อมระบบไฟส่องสว่างสำรองเพื่อให้สามารถมองเห็นช่องทางเดินได้ขณะเพลิงไหม้
- ค. ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ต้องติดตั้งระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ทุกชั้น โดยระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้อย่างน้อยต้องประกอบด้วย
- (1) อุปกรณ์ส่งสัญญาณเพื่อให้หนีไฟที่สามารถส่งเสียงหรือสัญญาณให้คนที่อยู่ในอาคารได้ยินหรือทราบอย่างทั่วถึง
 - (2) อุปกรณ์แจ้งเหตุที่มีทั้งระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติ และระบบแจ้งเหตุที่ใช้มือ เพื่อให้อุปกรณ์ตามข้อแรกทำงาน
- ง. ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือ โดยให้มี 1 เครื่องต่อพื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ทุกระยะไม่เกิน 45 เมตร แต่ไม่น้อยกว่าชั้นละ 1 เครื่อง การติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือนี้ ต้องติดตั้งให้ส่วนบนสุดของตัวเครื่องสูงจากระดับพื้นอาคารไม่เกิน 1.50 เมตร ในจุดที่สามารถนำมาใช้ได้สะดวก และต้องอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ตลอดเวลา

- จ. ระบบป้องกันฟ้าผ่า ต้องติดตั้งระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่าซึ่งประกอบด้วย เสาต่อฟ้า สายต่อฟ้า สายตัวนำ สายนำลงดิน และหลักสายดินที่เชื่อมโยงกัน เป็นระบบ โดยให้เป็นไปตามมาตรฐานเพื่อความปลอดภัยทางไฟฟ้าของกรมพัฒนาและส่งเสริมพลังงาน
- ฉ. ติดตั้งแบบแปลนแผนผังของอาคาร แต่ละชั้นแสดงตำแหน่งห้องต่าง ๆ ทุกห้อง ตำแหน่งที่ติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิงต่าง ๆ ประตูหรือทางหนีไฟของชั้นนั้นติดไว้ในตำแหน่งที่เห็นได้ชัดเจนที่บริเวณห้องโถงหรือหน้าลิฟต์ทุกแห่งทุกชั้นของอาคาร และที่บริเวณพื้นที่ชั้นล่างของอาคารต้องจัดให้มีแบบแปลนแผนผังของอาคารทุกชั้นเก็บรักษาไว้เพื่อให้สามารถใช้ประโยชน์ได้ กรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้

2) อาคารชุดที่ขออนุญาตหลังกฎหมายอาคารสูงบังคับใช้ (กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 18 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2535) อาคารชุดกลุ่มนี้ต้องตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10 เมตร ถ้าเขตทางกว้าง 10 เมตรแต่ไม่ถึง 18 เมตร อาคารจะมีพื้นที่ไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร ถ้าเขตทางกว้าง 18 เมตรขึ้นไป อาคารมีพื้นที่มากกว่า 30,000 ตารางเมตรได้ โดยความกว้างของที่ดินที่ติดถนนสาธารณะต้องกว้างตั้งแต่ 12 เมตรขึ้นไป และมีถนนหรือที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร หากเป็นอาคารสูงต้องมีพื้นที่ลาดฟ้าขนาด 6 x 6 เมตร เป็นที่ว่างใช้เป็นพื้นที่หนีไฟทางอากาศได้ และต้องมีระบบป้องกันอัคคีภัยในอาคารตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) , กฎกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ.2537) , กฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ดังนี้

- ก. บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ อาคารสูงต้องมีบันไดหนีไฟจากชั้นสูงหรือลาดฟ้าสู่พื้นดินอย่างน้อย 2 บันได แต่ละบันไดหนีไฟต้องอยู่ห่างกันไม่เกิน 60 เมตร เมื่อวัดตามแนวทางเดินและต้องมีลักษณะดังนี้
- (1) ระบบบันไดหนีไฟต้องสามารถใช้ลำเลียงบุคคลทั้งหมดในอาคารออกนอกอาคารได้ภายใน 1 ชั่วโมง
 - (2) บันไดหนีไฟต้องทำด้วยวัสดุทนไฟและไม่ผุกร่อน เช่น คอนกรีตเสริมเหล็ก เป็นต้น มีความกว้างไม่น้อยกว่า 0.90 เมตร ลูกรอกกว้างไม่น้อยกว่า

0.22 เมตร และลูกตั้งสูงไม่เกิน 0.20 เมตร มีชานพักกว้างไม่น้อยกว่า 0.90 เมตร และมีราวบันไดอย่างน้อยหนึ่งด้าน

- (3) ห้ามสร้างบันไดหนีไฟเป็นแบบบันไดเวียน
- (4) บันไดหนีไฟและชานพักส่วนที่อยู่ภายนอกอาคารต้องมีผนังด้านที่บันไดพาดผ่านเป็นผนังกันไฟ
- (5) บันไดหนีไฟที่อยู่ภายในอาคารต้องมีอากาศถ่ายเทจากภายนอกอาคารได้ แต่แต่ละชั้นต้องมีช่องระบายอากาศที่มีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า 1.5 ตารางเมตร เปิดสู่ภายนอกอาคารได้ หรือมีระบบอัดลมภายในช่องบันไดหนีไฟที่ทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อเกิดเพลิงไหม้
- (6) บันไดหนีไฟที่อยู่ภายในอาคารต้องมีผนังกันไฟโดยรอบยกเว้นช่องระบายอากาศ และต้องมีแสงสว่างจากระบบไฟฟ้าฉุกเฉินให้มองเห็นช่องทางได้ขณะเพลิงไหม้
- (7) ประตูหนีไฟต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ เป็นบานเปิดชนิดผลักออกสู่ภายนอก พร้อมติดตั้งอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดได้เอง (Door Closer) มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 0.90 เมตร สูงไม่น้อยกว่า 1.90 เมตร และต้องสามารถเปิดออกได้โดยสะดวกตลอดเวลา ประตูหรือทางออกสู่บันไดหนีไฟต้องไม่มีขั้นหรือธรณีประตูหรือขอบกั้น
- (8) มีป้ายบอกชั้นและป้ายบอกทางหนีไฟที่ด้านในและด้านนอกของที่ประตูหนีไฟทุกชั้นด้วยตัวอักษรที่สามารถมองเห็นได้ชัดเจน โดยตัวอักษรต้องมีขนาดไม่เล็กกว่า 0.10 เมตร

ข. เครื่องหมายและไฟป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน มีป้ายบอกชั้นและป้ายบอกทางหนีไฟด้วยตัวอักษรขนาดไม่น้อยกว่า 0.10 เมตร หรือสัญลักษณ์ที่อยู่ในตำแหน่งที่มองเห็นได้ชัดเจนตลอดเวลาและมีแสงสว่างจากระบบไฟฟ้าฉุกเฉินให้สามารถมองเห็นช่องทางหนีไฟได้ชัดเจนขณะเพลิงไหม้

ค. ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีโถงภายในอาคารเป็นช่องเปิดทะลุพื้นของอาคารตั้งแต่ 2 ชั้นขึ้นไปและไม่มีผนังปิดล้อม ต้องจัดให้มีระบบควบคุมการแพร่กระจายของควันและระบบระบายควันที่สามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อเกิดเพลิงไหม้และมีวัสดุทนไฟปิดกั้นช่องทำต่างๆ ระกวางชั้นทุกชั้นของอาคาร

- ง. ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน มีระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองสำหรับกรณีฉุกเฉินและสามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อระบบจ่ายไฟฟ้าปกติหยุดทำงาน โดยสามารถจ่ายพลังงานไฟฟ้าได้เพียงพอสำหรับใช้งานดังต่อไปนี้
- (1) จ่ายพลังงานไฟฟ้าเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมงสำหรับเครื่องหมายแสดงทางฉุกเฉิน ทางเดิน ห้องโถง บันได้ และระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้
 - (2) จ่ายพลังงานไฟฟ้าตลอดเวลาที่ใช้งานสำหรับลิฟต์ดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง ห้องช่วยชีวิตฉุกเฉิน ระบบสื่อสารเพื่อความปลอดภัยของสาธารณะกระบวนการผลิตทางอุตสาหกรรมที่จะก่อให้เกิดอันตรายต่อชีวิตหรือสุขภาพอนามัยเมื่อกระแสไฟฟ้าขัดข้อง
- จ. ระบบลิฟต์ดับเพลิง เฉพาะอาคารสูงต้องมีลิฟต์ดับเพลิงอย่างน้อยหนึ่งชุด ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้
- (1) ลิฟต์ดับเพลิงต้องจอดได้ทุกชั้นของอาคาร และต้องมีระบบควบคุมพิเศษสำหรับพนักงานดับเพลิงใช้ขณะเพลิงไหม้โดยเฉพาะ
 - (2) บริเวณห้องโถงหน้าลิฟต์ดับเพลิงทุกชั้นต้องติดตั้งตู้สายฉีดน้ำดับเพลิง (FHC) หรือหัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงและอุปกรณ์ดับเพลิงอื่นๆ
 - (3) ห้องโถงหน้าลิฟต์ดับเพลิงทุกชั้นต้องมีผนังหรือประตูที่ทำด้วยวัสดุทนไฟ ปิดกันมิให้เปลวไฟหรือควันเข้าได้ มีหน้าต่างเปิดออกสู่ภายนอกอาคารได้โดยตรงหรือมีระบบอัดลมภายในห้องโถงหน้าลิฟต์ดับเพลิงและทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อเกิดเพลิงไหม้ หากใช้เป็นช่องทางเฉพาะสำหรับบรรเทาสาธารณภัยต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 6 ตารางเมตร
- ฉ. ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ต้องติดตั้งระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ทุกชั้น โดยระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้อย่างน้อยต้องประกอบด้วย
- (1) อุปกรณ์ส่งสัญญาณเพื่อให้หนีไฟที่สามารถส่งเสียงหรือสัญญาณให้คนที่อยู่ในอาคารได้ยินหรือทราบอย่างทั่วถึง
 - (2) อุปกรณ์แจ้งเหตุที่มีทั้งระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติ และระบบแจ้งเหตุที่ใช้มือเพื่อให้อุปกรณ์ตามข้อแรกทำงาน
- ช. ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือโดยให้มี 1 เครื่องต่อพื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ทุกระยะไม่เกิน 45 เมตร แต่ไม่น้อยกว่าชั้นละ 1 เครื่อง การติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือนี้ ต้องติดตั้งให้ส่วน

บนสุดของตัวเครื่องสูงจากระดับพื้นอาคารไม่เกิน 1.50 เมตร และต้องมีขนาดบรรจุสารเคมีไม่น้อยกว่า 4 กิโลกรัม

ซ. ระบบจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง และหัวฉีดน้ำดับเพลิง

- (1) ทุกชั้นของอาคารต้องมีตู้หัวฉีดน้ำดับเพลิง (FHC) ที่ประกอบด้วยหัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมสายฉีดน้ำดับเพลิงขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 25 มิลลิเมตร (1 นิ้ว) และหัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงชนิดหัวต่อสวมเร็วขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร (2½ นิ้ว) พร้อมทั้งฝาครอบและโซ่ร้อยติดไว้ทุกระยะไม่เกิน 64.00 เมตร และเมื่อใช้สายฉีดน้ำดับเพลิงยาวไม่เกิน 30.00 เมตรต่อจากตู้หัวฉีดน้ำดับเพลิงแล้วสามารถนำไปใช้ดับเพลิงในพื้นที่ทั้งหมดในชั้น
- (2) อาคารสูงต้องมีที่เก็บน้ำสำรองเพื่อใช้เฉพาะในการดับเพลิงและให้มีประตูน้ำปิดเปิดและประตูน้ำกันน้ำไหลกลับอัตโนมัติด้วย
- (3) หัวรับน้ำดับเพลิงที่ติดตั้งภายนอกอาคารต้องเป็นชนิดข้อต่อสวมเร็วขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร (2½ นิ้ว) สามารถรับน้ำจากรถดับเพลิงที่มีข้อต่อสวมเร็วแบบมีเขี้ยวขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร (2½ นิ้ว) ที่หัวรับน้ำดับเพลิงต้องมีฝาปิดเปิดที่มีโซ่ร้อยติดไว้ด้วย ระบบท่อเย็นทุกชุดต้องมีหัวรับน้ำดับเพลิงนอกอาคาร 1 หัว และอยู่ใกล้หัวต่อดับเพลิงสาธารณะมากที่สุดพร้อมป้ายข้อความเขียนด้วยสีสะท้อนแสงว่า “หัวรับน้ำดับเพลิง”
- (4) ปริมาณการส่งจ่ายน้ำสำรองต้องสามารถส่งจ่ายน้ำสำรองได้เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 นาที

ฉ. ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ ต้องมีระบบดับเพลิงอัตโนมัติ เช่น Sprinkler System หรือระบบอื่นที่เทียบเท่า ที่สามารถทำงานได้ทันทีเมื่อมีเพลิงไหม้โดยครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมดทุกชั้น

ญ. ระบบป้องกันฟ้าผ่า มีระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่า ซึ่งประกอบด้วย เสาล่อฟ้า สายล่อฟ้า สายนำลงดิน และหลักสายดินที่เชื่อมโยงกันเป็นระบบ โดยอาคารแต่ละห้องต้องมีสายตัวนำโดยรอบอาคาร และมีสายนำลงดินต่อจากสายตัวนำห่างกันทุกระยะไม่เกิน 30 เมตร โดยวัดตามแนวขอบรอบ

อาคาร สายนำลงดินของอาคารแต่ละหลังต้องมีไม่น้อยกว่า 2 สาย ทั้งนี้ เหล็กเสริมหรือเหล็กรูปพรรณใน โครงสร้างอาคารอาจใช้เป็นสายนำลงดินได้

ฎ. ติดตั้งแบบแปลนแผนผังของอาคาร แต่ละชั้นแสดงตำแหน่งห้องต่าง ๆ ทุกห้อง , ตำแหน่งที่ติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิงต่าง ๆ , ประตูหรือทางหนีไฟของชั้นนั้นติดไว้ในตำแหน่งที่เห็นได้ชัดเจนที่บริเวณห้องโถงหรือหน้าลิฟต์ทุกแห่งทุกชั้นของอาคาร และที่บริเวณพื้นชั้นล่างของอาคารต้องจัดให้มีแบบแปลนแผนผังของอาคารทุกชั้นเก็บรักษาไว้เพื่อให้สามารถใช้ประโยชน์ได้กรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้

2. อาคารชุดพักอาศัยที่ไม่ใช่อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ หมายถึง อาคารชุดพักอาศัยที่มีความสูงของอาคาร ไม่ถึง 23 เมตร (อาคารทั่วไปให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นชั้นดาดฟ้า ถ้าเป็นอาคารหลังคาทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด) หรืออาคารที่มีพื้นที่รวมทุกชั้นในอาคารหลังเดียวไม่ถึง 10,000 ตารางเมตร อาคารชุดกลุ่มนี้จะต้องมีระบบป้องกันอัคคีภัยในอาคารตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ.2537) กฎกระทรวงฉบับที่ 47 (พ.ศ.2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ.2544 ดังนี้

1) บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ ต้องมีบันไดหนีไฟที่ไม่ใช่บันไดในแนวตั้งเพิ่มจากบันไดหลักของอาคารแต่ละชั้น และต้องสามารถลำเลียงบุคคลทั้งหมดในอาคารออกนอกอาคารได้ภายใน 1 ชั่วโมง โดยบันไดหนีไฟต้องมีลักษณะ ดังนี้

- ก. บันไดหนีไฟต้องทำด้วยวัสดุทนไฟและถาวร มีความกว้างไม่น้อยกว่า 0.90 เมตร และไม่เกิน 1.50 เมตร ลูกตั้งสูงไม่เกิน 0.20 เมตร และลูกนอนกว้างไม่น้อยกว่า 0.22 เมตร ซานพักกว้างไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได มีราวบันไดสูง 0.90 เมตร
- ข. ห้ามสร้างบันไดหนีไฟเป็นแบบบันไดเวียน
- ค. บันไดหนีไฟภายในอาคาร ต้องมีผนังที่ปิดก่อสร้างด้วยวัสดุทนไฟและถาวร กั้นโดยรอบ เว้นแต่ส่วนที่เป็นช่องระบายอากาศและช่องประตูหนีไฟ และแต่ละชั้นต้องมีช่องระบายอากาศเปิดสู่ภายนอกอาคารได้มีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า 1.40 ตารางเมตร โดยต้องมีแสงสว่างให้เพียงพอทั้งกลางวันและกลางคืน

- ง. บันไดหนีไฟภายในอาคารต้องสามารถลงจากชั้นสูงสุดหรือคานฟ้าสู่พื้นดินได้ ถ้าเป็นบันไดหนีไฟภายนอกอาคาร ต้องสามารถลงจากชั้นสูงสุดหรือคานฟ้าถึงพื้นชั้นสองได้
- จ. ระยะห่างระหว่างบันไดหนีไฟตามทางเดินต้องไม่เกิน 60 เมตร
- ฉ. ประตูของบันไดหนีไฟต้องทำด้วยวัสดุทนไฟมีความกว้างไม่น้อยกว่า 0.80 เมตร สูงไม่น้อยกว่า 1.90 เมตร สามารถทนไฟได้ไม่น้อยกว่า 1 ชั่วโมง และต้องเป็นบานเปิดชนิดผลักเข้าสู่บันไดเท่านั้น สำหรับชั้นคานฟ้า ชั้นล่างและชั้นที่ออกเพื่อหนีไฟสู่ภายนอกอาคาร ให้เปิดออกจากบันไดหนีไฟพร้อมติดตั้งอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดได้เอง ประตูหรือทางออกสู่บันไดหนีไฟต้องไม่มีขั้นหรือธรณีประตูหรือขอบกั้น

2) เครื่องหมายและไฟป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน

- ก. ต้องมีป้ายเรืองแสงหรือเครื่องหมายไฟแสงสว่างด้วยไฟสำรองฉุกเฉินบอกทางออกสู่บันไดหนีไฟติดตั้งเป็นระยะตามทางเดินบริเวณหน้าทางออกสู่บันไดหนีไฟ และทางออกจากบันไดหนีไฟสู่ภายนอกอาคารหรือชั้นที่มีทางหนีไฟได้ปลอดภัยต่อเนื่อง โดยป้ายดังกล่าวต้องแสดงว่าเป็นทางหนีไฟให้ชัดเจน
- ข. ติดตั้งระบบไฟส่องสว่างสำรองเพื่อให้มีแสงสว่างสามารถมองเห็นช่องทางเดิน ได้ขณะเพลิงไหม้และมีป้ายบอกชั้นและป้ายบอกทางหนีไฟที่ด้านในและด้านนอกของประตูหนีไฟทุกชั้น ด้วยตัวอักษรที่สามารถมองเห็นได้ชัดเจน โดยตัวอักษรต้องมีขนาดไม่เล็กกว่า 0.10 เมตร

3) ระบบระบายควันและความคุ้มครองแพร่กระจายควัน

- ก. อาคารขนาดใหญ่ต้องจัดให้มีวัสดุทนไฟปิดกั้นช่องท่อต่าง ๆ ระหว่างชั้นทุกชั้นของอาคาร
- ข. อาคารที่สูงตั้งแต่ 6 ชั้นขึ้นไป และมีพื้นที่อาคารเกิน 2,000 ตารางเมตร ต้องมีผนังหรือประตูปิดกั้นมิให้เปลวไฟหรือควันเข้าไปในบริเวณบันไดหลักของอาคารที่ต่อเนื่องตั้งแต่ 2 ชั้นขึ้นไป โดยผนังและประตูดังกล่าวต้องสามารถทนไฟได้ไม่น้อยกว่า 1 ชั่วโมง

4) ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ติดตั้งระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ทุกชั้น

โดยระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้อย่างน้อยต้องประกอบด้วย

ก. อุปกรณ์ส่งสัญญาณเพื่อให้หนีไฟที่สามารถส่งเสียงหรือสัญญาณให้คนที่อยู่ในอาคารได้ยินหรือทราบอย่างทั่วถึง

ข. อุปกรณ์แจ้งเหตุที่มีทั้งระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติ และระบบแจ้งเหตุที่ใช้มือ เพื่อให้อุปกรณ์ตามข้อ (ก) ทำงาน

5) ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง ติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือโดยให้มี 1 เครื่องต่อพื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ทุกระยะไม่เกิน 45 เมตร แต่ไม่น้อยกว่าชั้นละ 1 เครื่อง การติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือนี้ ต้องติดตั้งให้ส่วนบนสุดของตัวเครื่องสูงจากระดับพื้นอาคารไม่เกิน 1.50 เมตร

6) ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง และหัวฉีดน้ำดับเพลิง อาคารขนาดใหญ่ต้องจัดให้มีระบบท่อขึ้น สายฉีดน้ำพร้อมอุปกรณ์หัวรับน้ำดับเพลิงชนิดข้อต่อสวมเร็ว ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร (2½ นิ้ว) เพื่อดับเพลิงได้ทุกส่วนของอาคาร

7) ระบบป้องกันฟ้าผ่า ต้องติดตั้งระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่าซึ่งประกอบด้วย เสาล่อฟ้า สายล่อฟ้า สายตัวนำ สายนำลงดิน และหลักสายดินที่เชื่อมโยงกันเป็นระบบ โดยให้ เป็นไปตามมาตรฐานเพื่อความปลอดภัยทางไฟฟ้าของกรมพัฒนาและส่งเสริมพลังงาน

8) ติดตั้งแบบแปลนแผนผังของอาคาร แต่ละชั้นแสดงตำแหน่งห้องต่างๆ ทุกห้อง ตำแหน่งที่ติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิงต่างๆ ประตูหรือทางหนีไฟของชั้นนั้นติดไว้ในตำแหน่งที่เห็นได้ ชัดเจนที่บริเวณห้องโถงหรือหน้าลิฟต์ทุกแห่งทุกชั้นของอาคาร และที่บริเวณพื้นชั้นล่างของอาคาร ต้องจัดให้มีแบบแปลนแผนผังของอาคารทุกชั้นเก็บรักษาไว้เพื่อให้สามารถใช้ประโยชน์ได้กรณีเกิด เหตุเพลิงไหม้

2.2.5 การวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research)

การวิจัยเชิงคุณภาพ เป็นการศึกษาสถานการณ์ที่เป็นไปตามธรรมชาติ โลกแห่งความเป็นจริง ในทุกมิติ มุ่งการค้นหาคำตอบประเด็นปัญหาทางสังคม หรือปัญหาของมนุษย์ เพื่อหาความสัมพันธ์ของปรากฏการณ์กับสภาพแวดล้อม มีการออกแบบการวิจัยที่ยืดหยุ่นได้ และมีตัวนักวิจัยเป็นเครื่องมือสำคัญในกระบวนการวิจัย ใช้การสังเกตแบบมีส่วนร่วมและการสัมภาษณ์อย่างไม่เป็นทางการเป็นวิธีการหลักในการเก็บข้อมูล และเน้นการวิเคราะห์ข้อมูลโดยการตีความสร้างข้อสรุปแบบอุปนัย โดยได้มีนักวิชาการได้ให้ความหมาย ของการวิจัยเชิงคุณภาพ ดังนี้

สุภางศ์ จันทวานิช [9] กล่าวว่า การแสวงหาความรู้โดยการพิจารณาปรากฏการณ์สังคม จากสภาพแวดล้อมตามความเป็นจริงในทุกมิติ เพื่อหาความสัมพันธ์ของปรากฏการณ์กับสภาพแวดล้อม วิธีการนี้จะสนใจข้อมูลด้านความรู้สึกนึกคิด ความหมาย ค่านิยมหรืออุดมการณ์ของ

บุคคลนอกเหนือไปจากข้อมูลเชิงปริมาณมักใช้เวลานานในการศึกษาติดตามระยะยาว ใช้การสังเกตแบบมีส่วนร่วมและการสัมภาษณ์อย่างไม่เป็นทางการเป็นวิธีการหลักในการเก็บข้อมูล และเน้นการวิเคราะห์ข้อมูลโดยการตีความสร้างข้อสรุปแบบอุปนัย

ชาย โพธิ์สิตา [10] กล่าวว่า เป็นการศึกษาโลกแห่งความเป็นจริง ภายใต้สถานการณ์ที่เป็นไปตามธรรมชาติ เปิดกว้างด้วยแนวการวิเคราะห์แบบอุปนัยให้ความสำคัญแก่การทำความเข้าใจอย่างเป็นองค์รวม ภายในบริบทของสิ่งที่ศึกษาโดยนักวิจัยมีการติดต่อแบบมีส่วนร่วมโดยตรงกับประชากรกลุ่มเป้าหมาย เพื่อมุ่งทำความเข้าใจพลวัตของปรากฏการณ์ ให้ความสำคัญแก่การศึกษาเฉพาะกรณีทั้งหมดที่เป็นไปได้ เพราะมีการออกแบบการวิจัยที่ยืดหยุ่นได้ และมีตัวนักวิจัยเป็นเครื่องมือสำคัญในกระบวนการวิจัย

ศุภกิจ วงศ์วิวัฒน์นุกิจ [11] กล่าวว่า การวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) หมายถึง การวิจัยที่มุ่งทำความเข้าใจ ตีความ และให้ความหมายแก่ปรากฏการณ์ทางสังคมที่เกี่ยวข้องกับความรูสึกนึกคิด ความเชื่อ เจตคติ พฤติกรรม และวัฒนธรรมของมนุษย์ โดยมีวิธีการเก็บข้อมูลหลาย ๆ วิธีในทุกเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น เช่น การสัมภาษณ์ การสังเกต นักวิจัยอาจแฝงตัวเองเข้าไปคลุกคลีอยู่กับประชากรในชุมชนหรือท้องถิ่นที่ต้องการศึกษาเพื่อให้ได้ข้อมูล ไม่เน้นการเก็บและวิเคราะห์ข้อมูลที่เป็นตัวเลข แต่ให้ความสำคัญกับการตีความและสังเคราะห์ข้อค้นพบบนพื้นฐานของข้อเท็จจริงที่เก็บได้ แล้วนำเสนอข้อค้นพบในรูปแบบ การบรรยาย หรืออาจสร้างออกมาเป็นทฤษฎีที่ใช้อธิบายพฤติกรรมทางวัฒนธรรมของมนุษย์ หรือปรากฏการณ์ทางสังคมได้ หรือช่วยสร้างสมมติฐานเพื่อใช้ประโยชน์ในการวิจัยต่อไป ตัวอย่างการวิจัยเชิงคุณภาพ ได้แก่ การวิจัยเชิงชาติพันธุ์วรรณา การวิจัยเชิงประวัติศาสตร์

เกียรติสุดา ศรีสุข [12] กล่าวว่า การวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) เป็นการวิจัยที่มีการรวบรวมข้อมูลเชิงคุณภาพเป็นหลัก ซึ่งอาจได้แก่ คุณลักษณะ พฤติกรรม สภาพการณ์ หรือปรากฏการณ์ต่างๆ เป็นต้น การวิเคราะห์ข้อมูลเหล่านี้ต้องอาศัยประสบการณ์ หรือความเชี่ยวชาญของผู้วิจัยในเรื่องนั้นๆ เป็นอย่างมากในการที่จะวิเคราะห์ ให้ความหมาย วิพากษ์วิจารณ์ข้อมูลที่รวบรวมได้ ได้อย่างถูกต้อง ละเอียดลึกซึ่ง

สุมิตร สุวรรณ [13] กล่าวว่า เป็นการแสวงหาความรู้โดยการพิจารณาปรากฏการณ์สังคมจากสภาพแวดล้อมตามความจริงในทุกมิติ สนใจข้อมูลด้านความรู้สึกนึกคิด การให้ความหมายหรือคุณค่ากับสิ่งต่างๆ ตลอดจนค่านิยมหรืออุดมการณ์ของบุคคล เน้นการเข้าไปสัมผัสกับข้อมูลหรือปรากฏการณ์โดยตรง มักใช้เวลานานในการศึกษาติดตามระยะยาว ไม่เน้นการใช้สถิติตัวเลขในการ

วิเคราะห์ข้อมูล ใช้การสังเกตและการสัมภาษณ์เป็นวิธีหลักในการเก็บรวบรวมข้อมูล และวิเคราะห์ข้อมูลโดยการตีความสร้างข้อสรุปแบบอุปนัย (Inductive)

อารีย์วรรณ อ่วมตานี [14] กล่าวว่า เป็นการวิจัยที่แสวงหาความจริงในสภาพที่เป็นอยู่โดยธรรมชาติ (Naturalistic inquiry) ซึ่งเป็นการสอบสวน มองภาพรวมทุกมิติ (Holistic Perspective) ด้วยตัวผู้วิจัยเอง เพื่อหาความสัมพันธ์ของปรากฏการณ์ที่สนใจกับสภาพแวดล้อมนั้น โดยให้ความสำคัญกับข้อมูลที่เป็นความรู้สึนึกคิด คุณค่าของมนุษย์ และความหมายที่มนุษย์ให้ต่อสิ่งแวดล้อมต่างๆ รอบตัว เน้นการวิเคราะห์ข้อมูลโดยการตีความสร้างข้อสรุปแบบอุปนัย (Inductive Analysis)

โดยวิธีในการวิจัย (Method) คือ สิ่งที่เราจะลงมือทำจริงๆ ในการวิจัย วิธีการหลัก ๆ ของการวิจัยเชิงคุณภาพ มี 6 รูปแบบ คือ

1. การวิจัยเชิงชาติพันธุ์วรรณา (Ethnographic study)
2. การวิจัยแนวปรากฏการณ์วิทยา (Phenomenology study)
3. การศึกษาเฉพาะกรณี (Case study method)
4. การวิจัยชีวประวัติบุคคล (Biographical study)
5. การวิจัยแบบสร้างทฤษฎีจากข้อมูล (Grounded theory study)
6. การวิจัยแบบสนทนากลุ่ม (Focus Group study) ‘

รายละเอียดของแต่ละรูปแบบ ศึกษาในหัวข้อต่อไป สำหรับประเด็นสำคัญที่กล่าวในที่นี้คือ สำหรับวิธีการ เลือกตัวอย่าง วิธีเก็บข้อมูลและวิเคราะห์ข้อมูล สรุปพอสังเขปดังนี้

1. การเลือกตัวอย่าง

ในการวิจัยทางสังคมศาสตร์มีวิธีการได้มาของกลุ่มตัวอย่างหลักๆ อยู่ 2 แบบ คือ

- 1) แบบสุ่ม โดยอาศัยหลักความน่าจะเป็น (Probability Sampling) ซึ่งได้ศึกษามาแล้ว
- 2) การเลือกตัวอย่างแบบยึดจุดมุ่งหมายของการศึกษาเป็นหลัก ซึ่งเป็นการเลือกแบบไม่มีโครงสร้างที่เคร่งครัด มีขั้นตอนและวิธีดำเนินการที่ไม่ซับซ้อน จุดมุ่งหมายหลักของการเลือกตัวอย่างแบบนี้ไม่ใช่เพื่อให้ได้กลุ่มตัวอย่างที่เป็นตัวแทน แต่เพื่อให้ได้ตัวอย่างที่เหมาะสมกับแนวคิดจุดมุ่งหมาย และวัตถุประสงค์ของการศึกษา ซึ่ง การเลือกใครก็ตามเป็นผู้ให้ข้อมูลก็เพราะเขาเหล่านั้นมีข้อมูลจะบอกเราได้มากมาย ซึ่งจะเป็นประโยชน์ในการวิจัยของเรา เราเรียกคนเหล่านั้นว่า Key Informants เราเลือกสถานที่แห่งหนึ่งหรือหลายแห่งมาทำวิจัยเพราะเรามั่นใจสถานที่นั้นๆ มีอะไรที่เราจะได้เรียนรู้มากมายเกี่ยวกับเรื่องที่เราอยากรู้ เราเลือกเหตุการณ์หรือกระบวนการอันใดอันหนึ่งมาศึกษา เพราะมีหลักฐานมีหลักฐานให้เชื่อว่าเหตุการณ์หรือกระบวนการนั้นๆ มีอะไรหลาย

อย่างที่จะทดสอบแนวความคิดในการวิจัยของเรา กล่าวอีกนัยหนึ่งคือ เราสามารถอธิบายสิ่งที่เราเลือกได้ ทั้งในทางแนวคิด ทฤษฎีและระเบียบวิธีวิจัย

กลุ่มตัวอย่างที่สนองจุดมุ่งหมาย และวัตถุประสงค์ของการวิจัยเชิงคุณภาพ มี 15 ประเภทได้แก่

1) ตัวอย่างที่แสดงลักษณะสุดขั้ว ตัวอย่างประเภทนี้ให้ข้อมูลเกี่ยวกับคน หรือกรณีที่ไม่ธรรมดา หรือมีอะไรที่พิเศษกว่ารายอื่น เช่น รายที่ประสบผลสำเร็จ หรือ ล้มเหลวมากเป็นพิเศษ หรือ เช่น เด็กอัจฉริยะ

2) ตัวอย่างที่มีประสบการณ์มาก คล้ายกับตัวอย่างประเภทแรก แต่ตัวอย่างนี้ไม่ใช่พวกสุดขั้ว เป็นพวกที่มีความรู้หรือมีประสบการณ์มากกว่าคนทั่วไป การวิจัยเชิงคุณภาพแบบมุ่งตีความหมาย มักเลือกใช้ตัวอย่างประเภทนี้ เช่น ศึกษาการปรับตัวของคนที่ผ่านมาสงครามมาอย่างโชกโชน คนป่วยด้วยโรคเรื้อรังที่ทรมาณมาเป็นเวลานาน เป็นต้น

3) ตัวอย่างที่ครอบคลุมความหลากหลายในประชากรได้มากที่สุด จุดมุ่งหมายของการเลือกตัวอย่างประเภทนี้อยู่ที่ต้องการแสดงให้เห็นว่า เรื่องที่เป็นประเด็นของการวิจัย (เช่น พฤติกรรมเสี่ยงทางเพศ เป็นต้น) มีความแตกต่างอย่างไรในกลุ่มตัวอย่างที่มีลักษณะต่างกัน

4) ตัวอย่างที่มีลักษณะเหมือนกัน ในการเลือกตัวอย่างประเภทนี้ นักวิจัยจะมองเฉพาะรายที่มีลักษณะสำคัญบางประการร่วมกัน จุดมุ่งหมายก็เพื่อทำการศึกษาประชากรกลุ่มนั้นอย่างลึกซึ้ง เช่น ในการศึกษาครอบครัว นักวิจัยอาจกำหนดเอาเฉพาะครอบครัวที่หัวหน้าเป็นหญิง เพื่อการศึกษาลงลึกลงไปปัญหาและสถานการณ์ของครอบครัวที่มีหญิงเป็นหัวหน้าครัวเรือน เป็นต้น

5) ตัวอย่างที่แสดงลักษณะสำคัญของประชากรทั้งหมด ลักษณะสำคัญในที่นี้ หมายถึงคุณสมบัติอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างที่ประชากรในกลุ่มนั้นๆ มีเหมือนกัน เช่น การรักษาทรุดทรองให้บอบบางอยู่เสมอเป็นลักษณะเด่นของนางแบบ เป็นต้น

6) ตัวอย่างที่เป็นเกณฑ์สำหรับตัดสินกรณีอื่นๆ ตัวอย่างประเภทนี้มักมีลักษณะสำคัญบางอย่างที่ช่วยให้เราอนุมานเกี่ยวกับกรณีอื่นๆ ได้ ทำนองว่า “ถ้าเรื่องนี้เป็นจริงสำหรับกลุ่มประชากรนี้ กลุ่มอื่นๆ ก็ไม่ต้องพูดถึง” หรือ “ถ้ากลุ่มนี้มีปัญหาในเรื่องนี้กลุ่มอื่นๆ ก็น่าจะมีด้วย” เช่น ในการศึกษาความรู้และทัศนคติเกี่ยวกับการวางแผนครอบครัวและการใช้วิธีการคุมกำเนิดในกลุ่มตัวอย่างที่ยังเป็นโสด

7) ตัวอย่างที่เลือกจากการแนะนำต่อๆ กันไป กลุ่มตัวอย่างประเภทนี้ถูกเลือกมาโดยทางอ้อม คือ นักวิจัยไม่ได้ติดต่อกับประชากรเป้าหมายโดยตรงในเบื้องต้น ใช้กรณีที่นักวิจัยมีความรู้

จำกัดเกี่ยวกับประชากรที่ศึกษา รู้แต่เพียงว่าตนต้องการข้อมูลในเรื่องอะไรบ้างเท่านั้น อาจใช้วิธีถามใครก็ได้ที่คิดว่าน่าจะมีความรู้เกี่ยวกับแหล่งข้อมูล เช่น ถามว่า “ใครในตำบลนี้ที่มีความรู้เรื่อง...ดีบ้าง?” เมื่อได้ชื่อมาสักหนึ่งคน ก็ตามไปถามคนนั้นแบบเดียวกัน ต่อไปเรื่อยๆ ในจำนวนนี้คนที่คนอื่นเอ่ยชื่อมากที่สุดมักจะมีจำนวนมาก ซึ่งจะเป็นคนที่แหล่งข้อมูลที่น่าจะดีที่สุด

8) ตัวอย่างที่ไม่เข้าเกณฑ์กำหนด เหตุผลของการเลือกตัวอย่างประเภทนี้ คือ ต้องการที่จะศึกษาว่า เพราะเหตุใดหน่วยงานหรือองค์กรบางแห่งจึงไม่สามารถทำงานได้ตามเกณฑ์ที่กำหนดในเรื่องที่สำคัญเรื่องใดเรื่องหนึ่ง เกณฑ์ที่ว่านั้น อาจเกี่ยวกับการประกันคุณภาพ คือ เป็นตัวชี้วัดประสิทธิภาพของสิ่งใดสิ่งหนึ่ง ตัวอย่างแบบนี้มีประโยชน์ในการวิจัยเพื่อการติดตามและประเมินผล

9) ตัวอย่างที่สนับสนุนและที่แย้ง ข้อค้นพบในการศึกษา หลังจากเก็บข้อมูลในภาคสนามไประยะหนึ่งของการวิจัยเชิงคุณภาพ นักวิจัยอาจเริ่มได้คำตอบของสิ่งที่ต้องการค้นหาบางอย่าง แต่คำตอบนั้นจะยังไม่เป็นที่มั่นใจจนกว่าจะได้ผ่านการยืนยัน หรือทดสอบ โดยข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างอื่นที่ต่างออกไป

10) ตัวอย่างที่มีความสำคัญทางการเมือง ตัวอย่างประเภทนี้อาจเป็นสถานที่ หรือ บุคคล ที่มีความสำคัญทางการเมือง

11) ตัวอย่างเพื่อพิสูจน์ทฤษฎี คุณสมบัติของตัวอย่างแบบนี้จะถูกกำหนดโดยทฤษฎีที่ต้องการพิสูจน์ นักวิจัยจะมองหาบุคคลหรือเหตุการณ์ที่เหมาะสมที่จะพิสูจน์ทฤษฎีเท่านั้น ที่ว่าเหมาะสมหมายความว่าอาจเป็นตัวอย่างที่มายืนยันหรือทำลายแนวความคิดในทฤษฎีนั้นหรือทั้งสองอย่าง

12) ตัวอย่างที่เจาะจงเลือกมาจากประชากรที่แบ่งเป็นช่วงชั้น (Stratified) ใช้หลักการเกี่ยวกับการสุ่มตัวอย่างในการวิจัยเชิงปริมาณ แต่ไม่ได้มุ่งความหมายเป็นตัวแทน เนื่องจากกลุ่มตัวอย่างมีขนาดเล็ก และเลือกตัวอย่างเอาตามความเหมาะสมกับจุดมุ่งหมายและคำถามในการวิจัย

13) ตัวอย่างที่สุ่มมาจากประชากรที่เลือกอย่างเจาะจง กลุ่มที่เจาะจงเลือกมานั้นต้องเป็นกลุ่มที่แน่ใจว่ามีอะไรที่น่าสนใจมากสำหรับประเด็นที่ศึกษา และเป็นกลุ่มที่แตกต่างกันในลักษณะสำคัญ เช่น ในการศึกษาพฤติกรรมเสี่ยงทางเพศ นักวิจัยอาจเจาะจงคนขับรถบรรทุกทุกทางไกล

14) ตัวอย่างที่เลือกแบบเฉพาะหน้า ในการเก็บข้อมูลภาคสนาม มีอยู่บ่อยๆ ที่สถานการณ์เฉพาะหน้าทำให้นักวิจัยต้องตัดสินใจเกี่ยวกับการเลือกตัวอย่างในระหว่างที่ทำการเก็บข้อมูลอยู่นั้นเอง นักวิจัยจำเป็นต้องทำเช่นนั้นเพื่อประโยชน์จากโอกาสที่เกิดขึ้นขณะนั้นพอดี จึงกล่าวได้ว่าการเลือกตัวอย่างแบบนี้เป็นการเลือกตามเหตุการณ์เฉพาะหน้า เป็นเรื่องปกติของการทำวิจัยเชิงคุณภาพ โอกาสเช่นนั้นอาจเป็นจังหวะที่บังเอิญเหตุการณ์ที่เข้าข่ายสำหรับการทำวิจัยเกิดขึ้น นักวิจัยเลยถือโอกาสสังเกตเหตุการณ์ หรือสัมภาษณ์ผู้มีความรู้ที่ปรากฏตัวขึ้นพอดี ซึ่งจะได้ข้อมูลที่ดีขึ้น

15) ตัวอย่างที่เลือกตามความสะดวก เป็นการเลือกตัวอย่างชนิดที่ไม่ได้วางแผนไว้ล่วงหน้า แต่อาศัยความสะดวกเป็นเกณฑ์ เป็นวิธีที่ง่ายแต่ไม่ใช่วิธีที่ดี วิธีนี้ควรเป็นวิธีสุดท้ายที่จะเลือกและควรหลีกเลี่ยง เพราะการเลือกตัวอย่างวิธีนี้ไม่อาจจัดว่าเป็นการเลือกตัวอย่างแบบเจาะจงที่ยึดจุดมุ่งหมายของการวิจัยเป็นหลัก ซึ่งถือเป็นหลักการสำคัญสำหรับการเลือกตัวอย่างในการวิจัยเชิงคุณภาพ

2. วิธีการเก็บข้อมูล

ในการวิจัยเชิงคุณภาพมีวิธีการเก็บข้อมูลหลายแบบให้เลือกตามความเหมาะสมของข้อมูลที่ต้องการและตามลักษณะของประชากรเป้าหมายในการเก็บข้อมูล จะใช้วิธีเดียวหรือหลายวิธีก็ได้ ที่ใช้กันเช่น การรวบรวมเอกสาร การสังเกตแบบมีส่วนร่วม การสัมภาษณ์เชิงลึก (แบบไม่มีโครงสร้างเคร่งครัด) การสัมภาษณ์เป็นกลุ่ม และการสนทนากลุ่ม ซึ่งรายละเอียดจะกล่าวการสนทนากลุ่ม ในรูปแบบการวิจัย โดยรายละเอียดพอสังเขป ดังนี้

1) การเก็บรวบรวมข้อมูลจากเอกสาร เป็นการรวบรวมขั้นแรกเมื่อเริ่มทำการวิจัย โดยนักวิจัยจะต้องศึกษาผลงานที่เกี่ยวข้องอย่างละเอียด เพื่อนำมาประกอบการวิจัย การศึกษาเอกสารจะช่วยในการกำหนดประเด็นและตัวแปรที่จะศึกษา กำหนดแนวคิด รวมทั้งนำมาใช้ในการวิเคราะห์ ถ้าไม่ทำการศึกษาจากเอกสาร

2) การสังเกต (Observation) การสังเกตในการวิจัยเชิงคุณภาพมี 2 แบบ คือ

ก. การสังเกตแบบมีส่วนร่วม (Participation Observation) คือ การสังเกตที่ผู้สังเกตเข้าไปใช้ชีวิตร่วมกับกลุ่มคนที่ศึกษา มีการกระทำกิจกรรมด้วยกันจนกระทั่งเข้าใจความรู้สึกนึกคิดและความหมายที่คนเหล่านั้น ให้ต่อปรากฏการณ์ทางสังคมที่ผู้วิจัยศึกษาซึ่งเมื่อสังเกต แล้วจะต้องมีการซักถามและการจดบันทึกข้อมูล (Note taking) ด้วย

ข. การสังเกตแบบไม่มีส่วนร่วม (Non-Participation Observation) คือ การสังเกตที่ผู้สังเกตไม่ได้เข้าไปใช้ชีวิตร่วมหรือกิจกรรมกับกลุ่มคนที่ศึกษา โดยไม่ต้องการให้ผู้ถูกสังเกตรู้ถึงกระบวนการเพราะอาจทำให้พฤติกรรมผิดไปจากปกติได้ ซึ่งอาจใช้ในระยะแรกของการวิจัยแล้วใช้การสังเกตแบบมีส่วนร่วมในระยะหลังการสังเกตโดยปกติมีสิ่งที่จะต้องสังเกตอยู่ 6 ประการ ได้แก่

(1) การกระทำ คือ การใช้ชีวิตประจำวัน การรับประทานอาหาร การปฏิบัติภารกิจอื่น ๆ ในชีวิตประจำวัน

(2) แบบแผนการกระทำ คือ การกระทำหรือพฤติกรรมที่เป็นกระบวนการ มีขั้นตอนจนเป็นแบบแผน ซึ่งให้เห็นสถานภาพ บทบาทและหน้าที่ของสมาชิก

- (3) ความหมาย คือ การให้ความหมายของการกระทำหรือแบบแผนพฤติกรรมนั้น
- (4) ความสัมพันธ์ คือ ความสัมพันธ์ระหว่างสมาชิกในชุมชนหรือสังคมนั้น
- (5) การมีส่วนร่วมในกิจกรรมของสมาชิก คือ การที่บุคคลยอมร่วมมือในกิจกรรมนั้น ๆ
- (6) สภาพสังคม คือ ภาพรวมทุกแง่ทุกมุมที่สามารถประเมินได้

ค. การสัมภาษณ์ (Interview) การสัมภาษณ์เป็นการเจาะลึกประเด็นต่าง ๆ ที่ผู้วิจัยสนใจ อาจใช้สัมภาษณ์เป็นรายบุคคลหรือเป็นกลุ่มก็ได้ มีหลายประเภท อาจแบ่งได้ดังนี้

- (1) การสัมภาษณ์แบบเป็นทางการ (Formal Interview) หรือการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง เป็นการสัมภาษณ์ที่ผู้วิจัยได้เตรียมคำถามและข้อกำหนดไว้แน่นอนตายตัว โดยปกตินักวิจัยเชิงคุณภาพมักจะไม่ใช่วิธีการนี้เป็นหลัก เพราะไม่ได้ช่วยให้ได้ข้อมูลที่ลึกซึ้งและครอบคลุมเพียงพอโดยเฉพาะในแง่ของวัฒนธรรม ความหมายและความรู้สึกนึกคิด
- (2) การสัมภาษณ์แบบไม่เป็นทางการ (Informal Interview) มักจะใช้ควบคู่ไปกับการสังเกตแบบมีส่วนร่วม เพื่อให้เห็นภาพและเข้าใจปรากฏการณ์ทางวัฒนธรรม โดยเตรียมคำถามกว้าง ๆ มาล่วงหน้า การสัมภาษณ์แบบนี้อาจแบ่งออกได้อีก คือ การสัมภาษณ์โดยเปิดกว้างไม่จำกัดคำตอบ การสัมภาษณ์แบบเจาะลึก (In depth Interview) การตะล่อมกล่อมเกลา (Probe) เป็นการซักถามที่ล้วงเอาส่วนลึกของความคิดออกมา และการสัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลสำคัญ (Key Informant Interview) โดยกำหนดตัวผู้ตอบบางคนแบบเจาะจงเพราะมีข้อมูลที่ดี ลึกซึ้ง กว้างขวางเป็นพิเศษ รวมถึงการเงี่ยหูฟัง (Eavesdropping) จากคำสนทนาของผู้อื่นโดยผู้วิจัยไม่ต้องตั้งคำถามเองก็เป็นเทคนิคของการวิจัยเชิงคุณภาพอีกอย่างหนึ่ง ตลอดจนการสนทนากลุ่ม (Focus Group Discussion) โดยการจัดกลุ่มสนทนา ประมาณ 8 - 12 คน ที่มีคุณลักษณะบางประการคล้ายคลึงกัน

ในการสัมภาษณ์มีขั้นตอนที่สำคัญ คือ การแนะนำตัว การสร้างความสัมพันธ์ การบันทึกคำตอบ การใช้ภาษา ตลอดจนเวลาและสถานที่ที่ใช้สัมภาษณ์ การเก็บรวบรวมข้อมูลภาคสนามในการวิจัยเชิงคุณภาพ นอกจากจะใช้วิธีการสังเกตและสัมภาษณ์แล้ว ยังมีวิธีอื่นๆ ที่ประยุกต์มาจากวิธีสังเกตและสัมภาษณ์ เช่น เทคนิค Life History Collection และเทคนิค Focus Group Discussions

1. Life History Collection เป็นเทคนิคในการเก็บรวบรวมข้อมูลในการวิจัยเชิงคุณภาพที่พัฒนามาจากการสัมภาษณ์ การทำ Life History Collection แตกต่างจากการทำอัตชีวประวัติที่จะเล่าไปอย่างอิสระตามเวลา ตามลำดับเหตุการณ์ แต่จะมีประเด็นที่น่าสนใจในแต่ละกรณีศึกษา ที่ศึกษาแล้วเราก็เข้าไปสัมภาษณ์พูดคุยในเรื่องต่าง ๆ เข้าไปศึกษาหลาย ๆ กรณีศึกษา ยิ่งมากยิ่งดี ถ้าเวลาน้อยจะศึกษาโดยเลือกจาก Key Informant ซึ่งจะมีก็ได้ การให้เขาเล่าในในรอบแรกจะ让他เล่าให้ฟัง นักวิจัยจะฟังอย่างเดียว เมื่อผ่านไปประมาณครึ่งชั่วโมงจึงค่อยตะล่อมเข้าเรื่อง และประเด็นที่ต้องการ (โดยสัมภาษณ์และใช้วิธีบันทึกเทปไว้) แล้วเอาสิ่งที่บันทึกไว้ทั้งหมด มาสรุปเป็นประเด็นที่สำคัญ บรรยายภาพของการใช้เทคนิคนี้ต้องไม่เป็นทางการมากที่สุด เป็นธรรมชาติมากที่สุด

2. Focus Group Discussions เป็นเทคนิคซึ่งประยุกต์มาจากการสัมภาษณ์ ที่นิยมนำมาใช้ในการวิจัยเชิงคุณภาพ มักเป็นการสัมภาษณ์ในประเด็นเกี่ยวข้องกับข้อเท็จจริงหรือเรื่องทั่ว ๆ ไป จุดประสงค์เพื่อกระตุ้นให้เกิดการอภิปรายขนาดของกลุ่มมักจะมีประมาณ 5-6 คน เพราะถ้ากลุ่มเล็กเกินไป จะไม่สามารถกระตุ้นให้เกิดการอภิปราย แต่ถ้ากลุ่มใหญ่เกินไปก็อาจจะกระทำไม่ได้ทั่วถึง ประเด็นที่อภิปรายจึงมักมีจำนวนไม่มากเกินไป ผู้ดำเนินการ (Moderator) จะมีบทบาทสำคัญในการกระตุ้นให้คนในกลุ่มพูดในประเด็นที่กำหนด ข้อสำคัญคือ กลุ่มที่เราเลือกมา Focus Group Discussions ควรทราบเรื่องนั้นจริง ๆ สถานภาพของสมาชิกในกลุ่มน่าจะใกล้เคียงกัน ผู้ดำเนินการควรปล่อยให้กลุ่มสรุปประเด็นของการสัมภาษณ์ หรือยืนยันในข้อมูลที่ให้ก่อนการจบการสนทนา

3. การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพ

การวิเคราะห์ข้อมูล เป็นการนำข้อมูลที่เก็บรวบรวมได้มาเก็บให้เป็นระบบระเบียบ ให้ความหมายกับข้อมูล จัดหมวดหมู่ ความหมายของข้อมูล วิเคราะห์และสรุปรวบรวมความหมาย ซึ่งก่อนวิเคราะห์ ควรมีการตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลในการวิจัยเชิงคุณภาพ เรียกว่า “การตรวจสอบข้อมูลสามเส้า (Triangulation) [9] โดยแบ่งออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่

(1) การตรวจสอบสามเส้าด้านข้อมูล (Data Triangulation) จะเน้นการตรวจสอบข้อมูลที่ได้มาจากแหล่งต่างๆ นั้นมีความเหมือนกันหรือไม่ ซึ่งถ้าทุกแหล่งข้อมูลพบว่าได้ข้อค้นพบมาเหมือนกัน แสดงว่าข้อมูลที่ผู้วิจัยได้มามีความถูกต้อง

(2) การตรวจสอบสามเส้าด้านผู้วิจัย (Investigator Triangulation) จะเน้นการตรวจสอบจากผู้วิจัยหรือผู้เก็บข้อมูลต่างคนกันว่าได้ค้นพบที่เหมือนกันหรือแตกต่างกันอย่างไร ซึ่งถ้าผู้วิจัยหรือผู้เก็บข้อมูลทุกคนพบว่าข้อค้นพบที่ได้มามีความเหมือนกัน แสดงว่าข้อมูลที่ผู้วิจัยได้มามีความถูกต้อง

(3) การตรวจสอบสามเส้าด้านทฤษฎี (Theory Triangulation) จะเน้นการตรวจสอบว่าถ้ามีการใช้ทฤษฎีที่หลากหลายแล้ว ข้อมูลที่ได้มาจะเป็นไปในทิศทางเดียวกันหรือไม่ ถ้าผู้วิจัยพบว่าไม่ให้นำทฤษฎีใดมาใช้ ได้ข้อค้นพบที่เหมือนกัน แสดงว่าข้อมูลที่ผู้วิจัยได้มามีความถูกต้อง

การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพ เป็นการนำข้อมูลที่ได้จากเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยเชิงคุณภาพ เช่น แบบสอบถามปลายเปิด การสัมภาษณ์ การสังเกตการณ์ มาทำการวิเคราะห์โดยการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพ มีเทคนิคที่สำคัญ ดังนี้

1. การจำแนกและจัดระบบข้อมูล (Typology and Taxonomy) เป็นการนำข้อมูลที่ได้นำมาจำแนกและจัดหมวดหมู่ออกให้เป็นระบบ เช่น ข้อมูลหมวดบุคลากร ข้อมูลหมวดงบประมาณ ข้อมูลหมวดวัสดุอุปกรณ์ ข้อมูลหมวดงบประมาณ เป็นต้น

2. การวิเคราะห์สรุปอุปนัย (Analytic Induction) เป็นการนำข้อมูลที่ได้จากเหตุการณ์ต่างๆ ที่เกิดขึ้น มาวิเคราะห์เพื่อหาบทสรุปร่วมกันของเรื่องนั้น

3. การเปรียบเทียบเหตุการณ์ (Constant Comparison) เป็นการนำข้อมูลที่ได้นำไปเทียบเคียงหรือเปรียบเทียบกับเหตุการณ์อื่น เพื่อหาความเหมือนและความแตกต่างกันที่เกิดขึ้น เช่น เปรียบเทียบหน่วยงานหนึ่งกับอีกหน่วยงานหนึ่งที่ประสบผลสำเร็จทางการบริหาร เป็นต้น

4. การวิเคราะห์ส่วนประกอบ (Componential Analysis) เป็นการนำข้อมูลที่ได้นำมาทำการวิเคราะห์ออกให้เห็นเป็นส่วนๆ เช่น วิเคราะห์การบริหารงานขององค์การออกเป็น 7 หมวด ตามกรอบของ PMQA เป็นต้น

5. การวิเคราะห์ข้อมูลเอกสาร (Content Analysis) เป็นการนำเอกสารหรือหลักฐานต่างๆ มาวิเคราะห์ให้เห็นว่า มุ่งพรรณนาและอธิบายปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้น เช่น วิเคราะห์การปกครองสมัย พ.ศ.2475 จากหลักฐานทางประวัติศาสตร์ เป็นต้น

6. การวิเคราะห์สาเหตุและผล (Cause and Effect Analysis) เป็นการนำข้อมูลที่ได้นำมาวิเคราะห์ให้เห็นว่าจากผลมาจากเหตุ คือ วิเคราะห์ผลที่เกิดขึ้น ย้อนกลับมาให้เห็นว่าเกิดมาจากเหตุปัจจัยใดบ้าง หรือวิเคราะห์เหตุไปหาผล คือ วิเคราะห์จากเหตุไปหาผล คือ วิเคราะห์ให้เห็นว่าเมื่อเหตุนี้เกิดขึ้น ได้นำไปสู่ผลที่เกิดขึ้นอะไรบ้าง

7. การสร้างจินตนาการเชิงสังคมวิทยา (Sociology Imaginary) เป็นการนำข้อมูลที่ได้นำมาวิเคราะห์โดยเปลี่ยนมุมมองการวิเคราะห์ไปยังมุมมองอื่นๆ เพื่อดูผลการวิเคราะห์ที่เกิดขึ้นว่าเป็นเช่นใด เช่น เปลี่ยนมุมมองการวิเคราะห์จากมุมมองค่านิยม มาเป็นการวิเคราะห์มุมมองด้านวัฒนธรรม เป็นต้น

ในการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพ ไม่ว่าจะเป็นการใช้เทคนิคใด ก่อนที่จะมีการนำเทคนิค ทั้ง 7 เทคนิคมาใช้นั้น จำเป็นอย่างมากที่จะต้องมีการตรวจสอบข้อมูล เพื่อให้ผู้วิจัยเกิดความมั่นใจว่าข้อมูลที่ได้เก็บรวบรวมมานั้นมีความถูกต้องก่อน ทั้งนี้เพราะการเก็บข้อมูลเชิงคุณภาพเน้นการใช้ อคติ (Subjectivity) ไม่เหมือนกับการเก็บข้อมูลเชิงปริมาณที่เน้นการใช้วัตถุวิสัย (Objectivity)

2.2.6 นิยามศัพท์ในการวิจัย

ในการวิจัยครั้งนี้ได้กำหนดนิยามศัพท์ที่เกี่ยวข้องไว้ดังนี้

อาคารชุด หมายถึง อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางที่ก่อสร้างเสร็จแล้ว และได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.6) มาแล้วไม่น้อยกว่า 1 ปี และได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 เรียบร้อยแล้ว

อาคารอยู่อาศัยรวม หมายถึง อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว

ทรัพย์สินส่วนบุคคล หมายถึง ห้องชุดและหมายรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย ดังนั้น ความหมายของทรัพย์สินส่วนบุคคลประกอบด้วยทรัพย์สิน 3 ประเภท คือ ห้องชุด สิ่งปลูกสร้าง ที่ดิน

ทรัพย์สินส่วนกลาง หมายถึง ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้ใช้ เพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม ดังนั้น ทรัพย์สินส่วนกลาง หมายถึง ส่วนของอาคารทั้งหมดที่ไม่ใช่ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด ที่ดินที่มีไว้ใช้ประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของห้องชุดทุกคน ทรัพย์สินที่มีไว้ใช้ประโยชน์ร่วมกัน

การตรวจสอบอาคาร หมายถึง การตรวจสอบสภาพอาคารด้านความมั่นคงแข็งแรงและระบบอุปกรณ์ประกอบต่างๆ ของอาคาร โดยผู้ตรวจสอบอาคาร ตามมาตรา 32 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

การตรวจบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร หมายถึง การบำรุงรักษาอาคาร และระบบอุปกรณ์ประกอบต่างๆ ของอาคาร โดยเจ้าของอาคารหรือผู้ดูแลอาคาร

ผู้ตรวจสอบอาคาร หมายถึง ผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม ตามกฎหมายว่าด้วยการนั้นแล้วแต่กรณี ซึ่งได้ขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ที่กรมโยธาธิการและผังเมือง

เจ้าของอาคาร หมายถึง ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

นิติบุคคลอาคารชุด หมายถึง นิติบุคคลที่ได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

ผู้ดูแลอาคาร หมายถึง ผู้ที่ได้รับมอบหมายจากเจ้าของอาคารให้มีหน้าที่ตรวจสอบการบำรุงรักษาอาคาร และระบบอุปกรณ์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารชุด

แผนการตรวจสอบอาคาร หมายถึง แผนการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบต่าง ๆ ของอาคาร สำหรับผู้ตรวจสอบเอกสาร

แผนการตรวจบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร หมายถึง แผนการตรวจบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารที่ผู้ตรวจสอบอาคารกำหนดให้กับเจ้าของอาคารหรือผู้ดูแลอาคาร

แบบแปลนอาคาร หมายถึง แบบแปลนของอาคารที่ต้องตรวจสอบ ซึ่งอย่างน้อยต้องประกอบด้วย แปลนพื้นที่ทุกชั้น และแสดงตำแหน่งของอุปกรณ์ดับเพลิง เส้นทางหนีไฟ บันไดหนีไฟ

เจ้าพนักงานท้องถิ่น หมายถึง

- (1) นายกเทศมนตรี สำหรับในเขตเทศบาล
- (2) นายกองคํารับริหารส่วนตำบล สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล
- (3) ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร สำหรับในเขตกรุงเทพมหานคร
- (4) นายกเมืองพัทยา สำหรับในเขตเมืองพัทยา

เขตปริมนณฑล หมายถึง จังหวัดนครปฐม สมุทรสาคร ปทุมธานี นนทบุรี และสมุทรปราการ

2.3 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

งานวิจัยที่ศึกษาเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคาร มีดังนี้

ชาญวุฒิ พงศ์พัฒน์วุฒิ ได้ทำการศึกษาเรื่อง “งานตรวจสอบสภาพอาคารด้านสถาปัตยกรรม ตามกฎหมายควบคุมอาคารประเภทอาคารชุดพักอาศัย” [15] โดยจากผลการศึกษาพบว่า ภูมิทัศน์ในห้องชุดเป็นเหตุที่ทำให้ผู้ตรวจสอบอาคารไม่สามารถตรวจสอบพื้นที่ได้ทั้งหมด จึงทำให้การทำงานของผู้ตรวจสอบอาคารทำได้ยากและมีความเสี่ยงต่อการใช้อาคาร ดังนั้นหากผู้ตรวจสอบอาคารไม่สามารถตรวจสอบพื้นที่ได้ทั้งหมดจะต้องมีการรายงานผลการตรวจสอบว่าสามารถเข้าตรวจสอบพื้นที่ทรัพย์สินบุคคลได้หรือไม่ หากได้คิดเป็นสัดส่วนเท่าไร เพื่อให้การตรวจสอบครอบคลุมทุกพื้นที่มากที่สุด และสาเหตุอีกประการหนึ่งที่ทำให้การตรวจสอบอาคารมี

ปัญหา คือ เนื้อหาของกฎหมายตรวจสอบอาคารและเนื้อหาของกฎหมายอาคารชุดที่เกี่ยวข้องในเรื่องของกรรมสิทธิ์มีความขัดแย้งกัน ทำให้ไม่สามารถเข้าทำการตรวจสอบอาคารชุดได้ในทุกพื้นที่ ดังนั้น ควรมีการปรับปรุงกฎหมายทั้งสองฉบับให้มีความสอดคล้องกัน เพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อการทำงานของผู้อนุญาตอาคารอันจะส่งผลทำให้เจ้าของห้องชุดมีความปลอดภัยในการใช้อาคารมากขึ้นตามเจตนารมณ์ของกฎหมายตรวจสอบอาคาร

เขาวัยัน ภัณฑลักษ์ณ์ ได้ทำการศึกษาเรื่อง “งานตรวจสอบสภาพอาคารด้านสถาปัตยกรรมเพื่อความปลอดภัยตามกฎหมายควบคุมอาคาร กรณีศึกษาโรงพยาบาลหลายโรงในอาคารที่ประกอบกิจการรวมขนาดใหญ่” [16] โดยจากผลการศึกษาพบว่า การตรวจสอบอาคารในปัจจุบันแตกต่างจากการตรวจสอบอาคารในช่วงเวลาที่ผ่านมาที่จะตรวจสอบเฉพาะระบบและอุปกรณ์เพื่อป้องกันและระงับอัคคีภัยเท่านั้น แต่ในปัจจุบันได้มีกฎกระทรวงฯ ที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคารออกมาบังคับใช้แล้ว ดังนั้น การตรวจสอบอาคารจึงต้องทำการตรวจสอบให้ครอบคลุมทั้ง 4 หมวดของของการตรวจสอบอาคาร โดยในการตรวจสอบอาคารมิใช่การตรวจสอบเพื่อให้อาคารนั้น ๆ ก่อสร้างถูกต้องตามกฎหมายที่บังคับเท่านั้น หลักสำคัญในการตรวจสอบก็คือ การตรวจสอบเพื่อความปลอดภัยจากการใช้งานอาคาร ซึ่งในการตรวจสอบเพื่อความปลอดภัยจากการใช้อาคารนั้น จำเป็นต้องเข้าตรวจในทุกพื้นที่ของอาคารไม่ควรตรวจเฉพาะบางแห่ง เนื่องจากความไม่ปลอดภัยสามารถเกิดได้ในทุกพื้นที่ ดังนั้น ในอนาคตจึงจำเป็นต้องมีกฎหมายรองรับการทำงานในการตรวจสอบอาคารเพิ่มขึ้น

ธีระเดช ปลื้มใจ ได้ทำการศึกษาเรื่อง “การตรวจสอบสภาพอาคารด้านสถาปัตยกรรมตามกฎหมายควบคุมอาคาร กรณีศึกษาอาคาร โรงพยาบาล” [17] โดยจากผลการศึกษาพบว่า การตรวจสอบสภาพอาคารด้านสถาปัตยกรรมตามกฎหมายควบคุมอาคาร ทำได้โดยใช้วิธีการสำรวจพื้นที่เป็นหลัก โดยผู้ตรวจสอบควรทำการสำรวจทุกพื้นที่ของอาคารที่สามารถเข้าถึงได้ เนื่องจากในทุก ๆ พื้นที่อาจเกิดหรือได้รับผลกระทบจากการเกิดอัคคีภัยหรือความไม่ปลอดภัยทางด้านชีวนามัยได้ รวมถึงเพื่อให้สามารถตรวจสอบอาคารได้อย่างทั่วถึงตามสภาพความเป็นจริง

ชยุตม์ พุกขธัมมโกวิท ได้ทำการศึกษาเรื่อง “การศึกษากระบวนการและปัญหา อุปสรรคในการตรวจสอบอาคารสาธารณะขนาดใหญ่” [18] มีวัตถุประสงค์เพื่อ ศึกษากระบวนการตรวจสอบอาคาร เงื่อนไข ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคาร เพื่อประเมินความพร้อมในการรับการ

ตรวจสอบ และศึกษาปัญหา อุปสรรคของการบังคับใช้กฎหมายตรวจสอบอาคาร โดยข้อมูลที่ได้นำมาศึกษา เป็นข้อมูลที่ได้จากการตอบแบบสอบถามของผู้ดูแลอาคาร โรมทรสพ โรงแรม ที่มีจำนวนห้องพักมากกว่า 80 ห้อง สถานบริการที่มีพื้นที่ 200 ตารางเมตร ขึ้นไป อาคารชุด อาคารอยู่อาศัยรวมจำนวน 122 ชุด ด้วยวิธีการนำส่งแบบสอบถาม และรับคืนด้วยตนเอง การนำส่งด้วยตนเองและรอรับกลับคืนทางไปรษณีย์ สถิติที่ใช้ คือ ค่าร้อยละ ค่าเฉลี่ย และค่า Chi-Square

ประทีป แสงนิล ได้ทำการศึกษาเรื่อง “งานตรวจสอบสภาพอาคารด้านสถาปัตยกรรมเพื่อการป้องกันและระงับอัคคีภัย กรณีอาคารสูง ประเภทอาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการธุรกิจบริการหรือสำนักงาน” [19] ซึ่งตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฉบับที่ 3 พ.ศ. 2543 กำหนดให้เจ้าของอาคารต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบสภาพอาคาร เพื่อตรวจสอบสภาพอาคารให้สามารถป้องกันภัยอันตรายต่างๆ รวมถึงการป้องกันอัคคีภัยได้ แต่ปัจจุบัน สถาปนิกส่วนมากยังไม่มีความชำนาญในการตรวจสอบสภาพอาคารเพื่อป้องกันและระงับอัคคีภัย การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาและสรุปหลักการสำคัญ ขอบเขตงานด้านสถาปัตยกรรม และการปฏิบัติงานตรวจสอบสภาพอาคารในช่วงที่ผ่านมาเกี่ยวกับการป้องกันและระงับอัคคีภัยในอาคาร รวมถึงเสนอแนะการตรวจสอบสภาพอาคารด้านสถาปัตยกรรมเพื่อป้องกันและระงับอัคคีภัย กรณีอาคารสูงประเภทอาคารสำนักงาน และเสนอร่างแบบฟอร์มบันทึกข้อมูลการตรวจ เพื่อเป็นเครื่องมือให้สถาปนิกใช้ในการตรวจสอบ ทั้งนี้ การรายงานผลการตรวจสอบจะเป็นการรายงานตามสภาพความเป็นจริงของอาคารโดยไม่ประเมินเป็นคะแนนระดับความปลอดภัยของอาคาร

สมบัติ อริยศรีจิต ได้ทำการศึกษาเรื่อง “ปัญหาและผลกระทบที่เกิดขึ้นในการตรวจสอบอาคาร” [20] การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาข้อมูลของปัญหาและผลกระทบที่เกิดจากการตรวจสอบอาคาร เพื่อเสนอแนะแนวทางในการตรวจสอบอาคาร รวมถึงปรับแผนการปฏิบัติงานตลอดจนความพึงพอใจในการตรวจสอบอาคาร เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษาคือ แบบสอบถาม โดยมีกลุ่มตัวอย่างเป็นผู้จัดการอาคาร หรือหัวหน้าช่างประจำอาคาร และอาคารนั้นต้องมีความสูง 23 เมตรขึ้นไป และต้องมีลักษณะเป็นอาคารสูงที่วาดด้วยกฎหมายซึ่งมีรายละเอียดคือ เป็นอาคารสูงที่จดทะเบียนว่าด้วยอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร และเขตปริมณฑล เป็นอาคารที่ใช้งานตรงตามวัตถุประสงค์ของการจดทะเบียน เป็นอาคารสูงที่ก่อสร้างตามรูปแบบและมีระบบประกอบอาคารต่างๆพร้อมใช้งาน รวมทั้งเป็นอาคารสูงที่มีการใช้งานจริงและมีผู้พักอาศัยอยู่จริง มีผู้ดูแลอาคารและมีการบริหารจัดการตามหลักการบริหารที่เหมาะสม รวมจำนวนกลุ่มตัวอย่าง 10 อาคาร

ไตรวัฒน์ วิรัชศิริ ได้แถลงผลการวิจัยเรื่อง “การตรวจสอบอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคาร” [21] ซึ่งเป็นผลการวิจัยระดับมหบัณฑิตในหัวข้อนโยบายแห่งชาติว่าด้วยการพัฒนากฎหมาย โดยการสนับสนุนของสำนักงานกองทุนสนับสนุนงานวิจัย (สกว.) โดย รศ.ไตรวัฒน์ ได้กล่าวว่า ถึงแม้ปัจจุบันประเทศไทยมีกฎหมายควบคุมอาคารบังคับใช้ แต่ปัญหาเกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคารยังคงเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะเหตุการณ์ไฟไหม้ซึ่งเกิดขึ้นบ่อยครั้ง ทางกลุ่มวิจัยจึงนำเสนอผลวิจัยที่เลือกอาคาร 3 กลุ่มที่ต้องได้รับการตรวจสอบอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคาร ประกอบด้วย โรงภาพยนตร์ประเภทรวมหลายโรงในอาคารที่ประกอบกิจการหลายประเภทรวมกัน อาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม) และอาคารโรงพยาบาล (อาคารสูงและขนาดใหญ่พิเศษ)



บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ เพื่อให้ได้ข้อมูลในเรื่องวิเคราะห์ปัญหาการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยในเขตปริมณฑล ได้กำหนดรูปแบบ เพื่อหาข้อเท็จจริงจากความคิดเห็นของผู้ดูแลอาคาร ผู้ตรวจสอบอาคาร และเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยวิธีการสำรวจด้วยแบบสัมภาษณ์ โดยผลการวิจัยที่ได้สามารถนำไปใช้เป็นประโยชน์ในการปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมายตรวจสอบอาคารต่อไป ซึ่งได้มีการกำหนดวิธีการดำเนินการวิจัยดังนี้ คือ

- 3.1 ขั้นตอนในการดำเนินการศึกษา
- 3.2 การคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัย
- 3.3 เครื่องมือดำเนินการวิจัย
- 3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล
- 3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล

3.1 ขั้นตอนในการดำเนินการศึกษา

- 3.1.1 ศึกษาแนวคิดทฤษฎี กฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
- 3.1.2 ศึกษาขั้นตอนการปฏิบัติตามมาตรฐาน และกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการตรวจสอบอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
- 3.1.3 รวบรวมแนวคิดตลอดจนหลักเกณฑ์ตามมาตรฐาน และกฎหมายที่เกี่ยวข้องมาใช้ในการกำหนดกรอบและแนวทางการออกแบบสัมภาษณ์
- 3.1.4 ดำเนินการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายตรวจสอบอาคาร
- 3.1.5 รวบรวมข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่เกี่ยวข้อง นำมาวิเคราะห์ และสรุปเสนอแนวทาง ในการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารของอาคารชุดพักอาศัยและเสนอแนะแนวทางในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารของอาคารชุดพักอาศัย

3.2 กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัย

การศึกษากฎหมาย ระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารของอาคารชุดพักอาศัยและขั้นตอนการตรวจสอบรายงานผลการตรวจสอบอาคารของจังหวัดในเขตปริมณฑล เพื่อพิจารณาออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.๑) ซึ่งกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 15 คน ดังนี้

ตารางที่ 3.1 กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัย

กลุ่มตัวอย่างที่	ผู้รับการสัมภาษณ์	จำนวน	เพศ	อายุ	ประสบการณ์	หมายเหตุ
1	ผู้ดูแลอาคาร	5 ราย	ไม่ระบุ	ไม่ระบุ	ประสบการณ์การดูแลอาคาร 5 ปีขึ้นไป	มีหน้าที่ดูแลอาคารชุดพักอาศัยที่มีพื้นที่ 2,000 – 5,000 ตารางเมตร
2	ผู้ตรวจสอบอาคาร	5 ราย	ไม่ระบุ	ไม่ระบุ	ผ่านการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยไม่น้อยกว่า 20 อาคาร	ผ่านการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2548
3	เจ้าพนักงานท้องถิ่น	5 ราย	ไม่ระบุ	ไม่ระบุ	ประสบการณ์การทำงาน 12 ปีขึ้นไป	

3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

ในการวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยได้ดำเนินการศึกษารายละเอียดด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับขั้นตอนในการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารของอาคารชุดพักอาศัย เพื่อกำหนดขอบเขต เนื้อหา ของการวิจัยและที่สำคัญคือ กำหนดกรอบในการสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

โดยเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยนั้น ผู้วิจัยเลือกใช้แบบสัมภาษณ์ที่มีลักษณะเฉพาะเจาะจง เพื่อสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการวิจัย ซึ่งทำให้สามารถเข้าถึงข้อมูลในเชิงลึกที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคารของอาคารชุดพักอาศัยได้มากที่สุด ซึ่งเครื่องมือที่ใช้นั้นมีลักษณะเป็นแบบสัมภาษณ์มีโครงสร้าง โดยมีการแบ่งเนื้อหาการสัมภาษณ์เป็น 2 ส่วน ดังนี้

3.3.1 ข้อมูลของผู้ให้สัมภาษณ์

3.3.2 ปัญหาเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยของผู้ให้สัมภาษณ์

โดยคำถามในส่วนที่ 2 จะแตกต่างกันไปตามชนิดของกลุ่มตัวอย่าง คือ ผู้ดูแลอาคาร ผู้ตรวจสอบอาคาร และเจ้าพนักงานท้องถิ่น เนื่องจากแต่ละกลุ่มตัวอย่างนั้น มีบทบาทหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคารที่แตกต่างกันไป

3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล

ผู้วิจัยได้จัดทำแบบสัมภาษณ์เพื่อนำไปสัมภาษณ์ผู้เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัย ได้แก่ ผู้ดูแลอาคาร ผู้ตรวจสอบอาคาร และเจ้าพนักงานท้องถิ่น เกี่ยวกับปัญหาการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยในเขตปริมณฑล ที่แต่ละกลุ่มตัวอย่างได้พบจากการปฏิบัติหน้าที่จริง รวมทั้งสอบถามถึงสาเหตุของปัญหา และแนวทางในการแก้ปัญหาของกลุ่มตัวอย่าง เมื่อได้สัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างครบทุกกลุ่มแล้วนำผลไปวิเคราะห์ข้อมูลต่อไป

3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล

เมื่อผู้วิจัยเก็บข้อมูลเสร็จเรียบร้อยแล้ว จะนำข้อมูลที่ได้นำมาตรวจสอบสามเส้าด้านข้อมูล (Data Triangulation) [9] เมื่อได้ทำการตรวจสอบสามเส้าของข้อมูลเรียบร้อยแล้วจึงนำข้อมูลมาทำการวิเคราะห์และอภิปรายผล โดยเป็นการวิเคราะห์เนื้อหา (Content Analysis) ตามประเด็นต่างๆ และเชื่อมโยงความสัมพันธ์แต่ละประเด็นเข้าด้วยกัน ซึ่งการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่าง สามารถแบ่งการวิเคราะห์ข้อมูลเป็น 2 ตอน คือ

- 3.5.1 แบบสัมภาษณ์ตอนที่ 1 ข้อมูลส่วนบุคคลของผู้ให้สัมภาษณ์ ใช้วิธีการสัมภาษณ์รายบุคคล แล้วสรุปเชิงพรรณนาแยกเป็นตารางของแต่ละกลุ่มตัวอย่าง
- 3.5.2 แบบสัมภาษณ์ตอนที่ 2 ปัญหาเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยของผู้ให้สัมภาษณ์ รวมถึงสาเหตุ และแนวทางการแก้ไขปัญหา ใช้วิธีการวิเคราะห์เนื้อหา (Content Analysis)

บทที่ 4

ผลการศึกษา

ในการศึกษาเรื่อง การวิเคราะห์ปัญหาการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยในเขตปริมณฑล โดยวิธีการรวบรวมข้อมูลจากการสัมภาษณ์เจาะลึกจากผู้ให้ข้อมูลสำคัญ จำนวน 15 คน ผู้วิจัยได้ทำการรวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์และการสังเกตการณ์ด้วยวิธีการเชิงคุณภาพ สามารถนำเสนอตามกลุ่มตัวอย่างได้ดังนี้

4.1 ผู้ดูแลอาคาร

- 4.1.1 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ให้สัมภาษณ์
- 4.1.2 ปัญหาเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยจากการสัมภาษณ์ผู้ดูแลอาคาร
- 4.1.3 สาเหตุของปัญหาเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยจากการสัมภาษณ์ผู้ดูแลอาคาร
- 4.1.4 แนวทางการแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยจากการสัมภาษณ์ผู้ดูแลอาคาร
- 4.1.5 สรุปปัญหา สาเหตุ และแนวทางแก้ไขปัญหาจากการสัมภาษณ์ผู้ดูแลอาคาร
- 4.1.6 การวิเคราะห์สาเหตุและแนวทางการแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัย โดยผู้วิจัย

4.2 ผู้ตรวจสอบอาคาร

- 4.2.1 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ให้สัมภาษณ์
- 4.2.2 ปัญหาเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยจากการสัมภาษณ์ผู้ตรวจสอบอาคาร
- 4.2.3 สาเหตุของปัญหาเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยจากการสัมภาษณ์ผู้ตรวจสอบอาคาร
- 4.2.4 แนวทางการแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยจากการสัมภาษณ์ผู้ตรวจสอบอาคาร
- 4.2.5 สรุปปัญหา สาเหตุ และแนวทางแก้ไขปัญหาจากการสัมภาษณ์ผู้ตรวจสอบอาคาร
- 4.2.6 การวิเคราะห์สาเหตุและแนวทางการแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัย โดยผู้วิจัย

4.3 เจ้าพนักงานท้องถิ่น

- 4.3.1 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ให้สัมภาษณ์
- 4.3.2 ปัญหาเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยจากการสัมภาษณ์เจ้าพนักงานท้องถิ่น
- 4.3.3 สาเหตุของปัญหาเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยจากการสัมภาษณ์เจ้าพนักงานท้องถิ่น
- 4.3.4 แนวทางการแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยจากการสัมภาษณ์เจ้าพนักงานท้องถิ่น
- 4.3.5 สรุปปัญหา สาเหตุ และแนวทางแก้ไขปัญหาจากการสัมภาษณ์เจ้าพนักงานท้องถิ่น
- 4.3.6 การวิเคราะห์สาเหตุและแนวทางการแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัย โดยผู้วิจัย

4.4 สรุปประเด็นปัญหา สาเหตุของปัญหา และแนวทางการแก้ไขปัญหา เกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยในเขตปริมณฑล

4.4.1 ผู้ดูแลอาคาร

1. ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ให้สัมภาษณ์ ดังมีรายละเอียดแสดงในตารางที่ 4.1

ตารางที่ 4.1 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ให้สัมภาษณ์

ข้อมูลทั่วไป	ผู้ดูแล อาคาร 1	ผู้ดูแล อาคาร 2	ผู้ดูแล อาคาร 3	ผู้ดูแล อาคาร 4	ผู้ดูแล อาคาร 5
เพศ	หญิง	หญิง	ชาย	ชาย	ชาย
อายุ (ปี)	45	42	36	45	50
ตำแหน่ง	ผู้จัดการนิติ บุคคล	ผู้จัดการนิติ บุคคล	ผู้จัดการนิติ บุคคล	ผู้จัดการนิติ บุคคล	ผู้จัดการนิติ บุคคล
ประสบการณ์ใน การทำงาน (ปี)	8	6	7	11	15
ลักษณะอาคาร	อาคาร 5 ชั้น จำนวน 56 ห้อง พื้นที่อาคาร 3,101 ตร.ม.	อาคาร 6 ชั้น จำนวน 110 ห้อง พื้นที่อาคาร 3,844 ตร.ม.	อาคาร 5 ชั้น จำนวน 72 ห้อง พื้นที่อาคาร 2,111 ตร.ม.	อาคาร 5 ชั้น จำนวน 79 ห้อง พื้นที่อาคาร 2,440 ตร.ม.	อาคาร 5 ชั้น จำนวน 77 ห้อง พื้นที่อาคาร 4,112 ตร.ม.

ผลจากตารางที่ 4.1 แสดงผลข้อมูลผู้ดูแลอาคาร จำนวน 5 คน โดยส่วนใหญ่เป็นเพศชาย ตำแหน่งผู้จัดการนิติบุคคลทั้งหมด มีอายุเฉลี่ยประมาณ 43 ปี และมีประสบการณ์ทำงานเฉลี่ยประมาณ 9 ปี

4.1.2 ขั้นตอนการปฏิบัติงานของผู้ดูแลอาคาร

จากการสัมภาษณ์ผู้ดูแลอาคารเกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร สามารถแสดงผลดังตารางที่ 4.2

ตารางที่ 4.2 การปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายตรวจสอบอาคารของผู้ให้สัมภาษณ์

ผู้ดูแล อาคาร ขั้นตอน	คนที่ 1	คนที่ 2	คนที่ 3	คนที่ 4	คนที่ 5
1. การจัดเตรียมเอกสารของนิติบุคคลอาคารชุด	ไม่ปฏิบัติตาม กฎหมาย	ไม่ปฏิบัติตาม กฎหมาย	ไม่ปฏิบัติตาม กฎหมาย	ปฏิบัติตาม กฎหมาย	ไม่ปฏิบัติตาม กฎหมาย
2. การเตรียมความพร้อมเครื่องมือเพื่อสนับสนุนในการตรวจสอบอาคาร	ปฏิบัติตาม กฎหมาย	ปฏิบัติตาม กฎหมาย	ปฏิบัติตาม กฎหมาย	ปฏิบัติตาม กฎหมาย	ปฏิบัติตาม กฎหมาย

ผลจากตารางที่ 4.2 แสดงข้อมูลการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายตรวจสอบอาคารของผู้ดูแลอาคารทั้ง 5 คน ในขั้นตอนการจัดเตรียมเอกสารของนิติบุคคลอาคารชุดพักอาศัยนั้น มีผู้ดูแลอาคาร 4 คน ไม่ปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร ส่วนในขั้นการเตรียมความพร้อมเครื่องมือเพื่อสนับสนุนในการตรวจสอบอาคาร มีผู้ดูแลอาคาร 5 คน ปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร

4.1.3 ปัญหาเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยจากการสัมภาษณ์ผู้ดูแลอาคารทั้งสิ้น 5 คน ดังมีรายละเอียดแสดงในตารางที่ 4.3

ตารางที่ 4.3 ปัญหาการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยในเขตปริมณฑล จากการสัมภาษณ์ผู้ดูแลอาคาร

ขั้นตอน	ผู้ดูแล อาคาร 1	ผู้ดูแล อาคาร 2	ผู้ดูแล อาคาร 3	ผู้ดูแล อาคาร 4	ผู้ดูแล อาคาร 5
1. การจัดเตรียมเอกสารของนิติบุคคลอาคารชุด					
1.1 สำเนาใบอนุญาตก่อสร้าง/ คัดแปลงอาคาร (อ.6)	ไม่พบ ปัญหา	ไม่พบ ปัญหา	ไม่พบ ปัญหา	ไม่พบ ปัญหา	ไม่พบ ปัญหา
1.2 สำเนาใบรับรองการก่อสร้าง (อ.6)	ไม่พบ ปัญหา	ไม่พบ ปัญหา	ไม่พบ ปัญหา	ไม่พบ ปัญหา	ไม่พบ ปัญหา
1.3 สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียน (อ.ข.10)	ไม่พบ ปัญหา	ไม่พบ ปัญหา	ไม่พบ ปัญหา	ไม่พบ ปัญหา	ไม่พบ ปัญหา
1.4 แบบแปลนหรือแผนผังของ อาคารชุดที่แสดงแปลนพื้นที่ทุกชั้น พร้อมตำแหน่งของอุปกรณ์ดับเพลิง	ไม่มีแบบ แปลนหรือ แผนผังของ อาคารชุด	ไม่มีแบบ แปลนหรือ แผนผังของ อาคารชุด	ไม่มีแบบ แปลนหรือ แผนผังของ อาคารชุด	ไม่พบ ปัญหา	ไม่มีแบบ แปลนหรือ แผนผังของ อาคารชุด
1.5 สำเนารายงานการซ่อม อพยพหนีไฟของผู้อยู่อาศัยใน อาคารชุด	ไม่มีสำเนา รายงานการ ซ่อมอพยพ หนีไฟ	ไม่มีสำเนา รายงานการ ซ่อมอพยพ หนีไฟ	ไม่พบ ปัญหา	ไม่พบ ปัญหา	ไม่พบ ปัญหา
2. การเตรียมความพร้อมเครื่องมือ เพื่อสนับสนุนในการตรวจสอบ อาคาร					
2.1 การจัดเตรียมเครื่องมือเพื่อ สนับสนุนในการตรวจสอบอาคาร	ไม่พบ ปัญหา	ไม่พบ ปัญหา	ไม่พบ ปัญหา	ไม่พบ ปัญหา	ไม่พบ ปัญหา
2.2 การจัดเตรียมบุคลากรของ อาคารชุด	ไม่พบ ปัญหา	ไม่พบ ปัญหา	ไม่พบ ปัญหา	ไม่พบ ปัญหา	ไม่พบ ปัญหา

ผลจากตารางที่ 4.3 แสดงข้อมูลการสำรวจปัญหาการตรวจสอบอาคารของอาคารชุดพักอาศัยในเขตปริมณฑลจากการสัมภาษณ์ผู้ดูแลอาคารทั้งสิ้น 5 คน ซึ่งในขั้นตอนการจัดเตรียมเอกสารของนิติบุคคลอาคารชุดพักอาศัยนั้น มีผู้ดูแลอาคาร 4 คนที่พบปัญหา คือ ไม่มีแบบแปลนหรือแผนผังของอาคารชุดที่แสดงแปลนพื้นที่ทุกชั้น พร้อมตำแหน่งของอุปกรณ์ดับเพลิง และมีผู้ดูแลอาคาร 2 คนพบปัญหา คือ ไม่มีสำเนารายงานการซ่อมอพยพหนีไฟ

4.1.4 สาเหตุของปัญหาเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัย จากการสัมภาษณ์ผู้ดูแลอาคารทั้งสิ้น 5 คน ดังมีรายละเอียดแสดงในตารางที่ 4.3

ตารางที่ 4.4 สาเหตุของปัญหาเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยในเขตปริมณฑล จากการสัมภาษณ์ผู้ดูแลอาคาร

ปัญหา	สาเหตุ				
	ผู้ดูแลอาคาร 1	ผู้ดูแลอาคาร 2	ผู้ดูแลอาคาร 3	ผู้ดูแลอาคาร 4	ผู้ดูแลอาคาร 5
1. ไม่มีแบบแปลนหรือแผนผังของอาคารชุดที่แสดงแปลนพื้นที่ทุกชั้น พร้อมตำแหน่งของอุปกรณ์ดับเพลิง	แบบแปลนหรือแผนผังของอาคารชุดสูญหาย	แบบแปลนหรือแผนผังของอาคารชุดสูญหาย	แบบแปลนหรือแผนผังของอาคารชุดสูญหาย	ไม่พบปัญหา	แบบแปลนหรือแผนผังของอาคารชุดสูญหาย
2. ไม่มีสำเนารายงานการซ่อมอพยพหนีไฟ	ไม่มีการซ่อมอพยพหนีไฟ	ไม่มีการซ่อมอพยพหนีไฟ	ไม่พบปัญหา	ไม่พบปัญหา	ไม่พบปัญหา

ผลจากตารางที่ 4.4 แสดงข้อมูลสาเหตุของปัญหาการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยในเขตปริมณฑล จากการสัมภาษณ์ผู้ดูแลอาคาร ซึ่งปัญหาที่พบ คือ ไม่มีแบบแปลนหรือแผนผังของอาคารชุดที่แสดงแปลนพื้นที่ทุกชั้น พร้อมตำแหน่งของอุปกรณ์ดับเพลิง โดยผู้ดูแลอาคาร 4 คน ระบุว่า สาเหตุมาจาก แบบแปลนของอาคารสูญหาย เนื่องจากไม่ได้มีการเก็บรักษาแบบแปลนของอาคารที่ดี ส่วนปัญหาในเรื่องไม่มีสำเนารายงานการซ่อมอพยพหนีไฟ มีผู้ดูแลอาคาร 2 คน ระบุว่า เนื่องจากไม่มีการซ่อมการอพยพหนีไฟ

4.1.5 แนวทางการแก้ไขปัญหามีเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยจาก การสัมภาษณ์ผู้ดูแลอาคารทั้งสิ้น 5 คน ดังมีรายละเอียดแสดงในตารางที่ 4.4

ตารางที่ 4.5 แนวทางการแก้ไขปัญหามีเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยในเขตปริมณฑลจากการสัมภาษณ์ผู้ดูแลอาคาร

สาเหตุ	แนวทางการแก้ไขปัญหา				
	ผู้ดูแล อาคาร 1	ผู้ดูแล อาคาร 2	ผู้ดูแล อาคาร 3	ผู้ดูแล อาคาร 4	ผู้ดูแล อาคาร 5
1. แบบแปลนหรือแผนผังของอาคารชุดที่แสดงแปลนพื้นที่ทุกชั้นพร้อมตำแหน่งของอุปกรณ์ดับเพลิงสูญหาย	จัดทำแบบแปลนขึ้นมาใหม่	ขอคัดสำเนาแบบแปลน	จัดทำแบบแปลนขึ้นมาใหม่	ไม่พบปัญหา	ขอคัดสำเนาแบบแปลน
2. ไม่มีการซ่อมอพยพหนีไฟ	ติดต่อหน่วยงานภาครัฐที่มีหน้าที่ฝึกซ้อมการอพยพหนีไฟ	ติดต่อหน่วยงานภาครัฐที่มีหน้าที่ฝึกซ้อมการอพยพหนีไฟ	ไม่พบปัญหา	ไม่พบปัญหา	ไม่พบปัญหา

ผลจากตารางที่ 4.5 แสดงข้อมูลแนวทางการแก้ไขปัญหาคาไรวิเคราะห์ปัญหาการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยในเขตปริมณฑล จากการสัมภาษณ์ผู้ดูแลอาคาร ที่ระบุสาเหตุมาจาก แบบแปลนหรือแผนผังของอาคารชุดที่แสดงแปลนพื้นที่ทุกชั้น พร้อมตำแหน่งของอุปกรณ์ดับเพลิง สูญหาย นั้น มีแนวทางการแก้ไขปัญหาคือ จัดทำแบบแปลนขึ้นมาใหม่ และ ขอคัดสำเนาแบบแปลนจากหน่วยงานที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร และในส่วนของผู้ดูแลอาคาร ที่ระบุสาเหตุมาจากไม่มีการซ้อมการอพยพหนีไฟดับเพลิง มีแนวทางการแก้ไขปัญหาคือ ติดต่อหน่วยงานภาครัฐที่มีหน้าที่ฝึกซ้อมการอพยพหนีไฟ

4.1.6 สรุปปัญหา สาเหตุ และแนวทางแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัย จากการสัมภาษณ์ผู้ดูแลอาคารดังมีรายละเอียดแสดงในตารางที่ 4.5

ตารางที่ 4.6 สรุปปัญหา สาเหตุ และแนวทางการแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัย จากการสัมภาษณ์ผู้ดูแลอาคาร

ปัญหา	สาเหตุ	แนวทางแก้ไข
1. ไม่มีแบบแปลนหรือแผนผังของอาคารชุดที่แสดงแปลนพื้นที่ทุกชั้นพร้อมตำแหน่งของอุปกรณ์ดับเพลิง	1. แบบแปลนหรือแผนผังของอาคารชุดที่แสดงแปลนพื้นที่ทุกชั้น พร้อมตำแหน่งของอุปกรณ์ดับเพลิงสูญหาย	1.1 จัดทำแบบแปลนขึ้นมาใหม่ 1.2 ขอคัดสำเนาแบบแปลนจากหน่วยงานที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร
2. ไม่มีสำเนาการซ้อมอพยพหนีไฟ	2. ไม่มีการซ้อมอพยพหนีไฟ	2. หน่วยงานภาครัฐที่มีหน้าที่ฝึกซ้อมการอพยพหนีไฟ

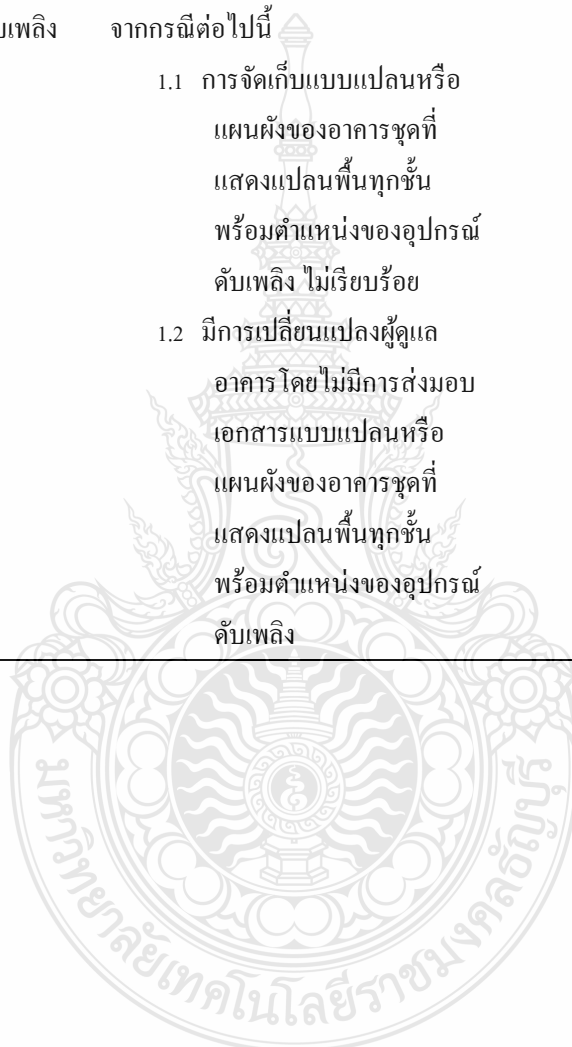
ผลจากตารางที่ 4.6 สรุปปัญหา สาเหตุ และแนวทางการแก้ไขปัญหาการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยในเขตปริมณฑล จากการสัมภาษณ์ผู้ดูแลอาคาร พบว่า ปัญหาที่เกิดขึ้นในส่วนของผู้ดูแลอาคารที่ไม่มีแบบแปลนหรือแผนผังของอาคารชุดที่แสดงแปลนพื้นที่ทุกชั้น พร้อมตำแหน่งของอุปกรณ์ดับเพลิงนั้น เนื่องจากเอกสารสูญหาย ซึ่งมีแนวทางการแก้ไขปัญหา คือ จัดทำแบบแปลนขึ้นมาใหม่ หรือ ขอคัดสำเนาแบบแปลนจากหน่วยงานที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร และในส่วนของผู้ดูแลอาคารที่มีปัญหาไม่พบสำเนาการซ้อมอพยพหนีไฟ ระบุสาเหตุมาจากไม่มีการซ้อมการอพยพหนีไฟดับเพลิง ซึ่งมีแนวทางการแก้ไขปัญหา คือ ติดต่อหน่วยงานภาครัฐที่มีหน้าที่ฝึกซ้อมการอพยพหนีไฟ

4.1.7 การวิเคราะห์สาเหตุและแนวทางการแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัย โดยผู้วิจัย

ผู้วิจัยได้ทำการวิเคราะห์สาเหตุและแนวทางการแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัย ดังมีรายละเอียดแสดงในตารางที่ 4.7

ตารางที่ 4.7 การวิเคราะห์สาเหตุและแนวทางการแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยโดยผู้วิจัย

ปัญหา	สาเหตุ	แนวทางแก้ไข
1. ไม่มีแบบแปลนหรือแผนผังของอาคารชุดที่แสดงแปลนพื้นที่ทุกชั้น พร้อมตำแหน่งของอุปกรณ์ดับเพลิง	1. แบบแปลนหรือแผนผังของอาคารชุดที่แสดงแปลนพื้นที่ทุกชั้น พร้อมตำแหน่งของอุปกรณ์ดับเพลิงสูญหายจากกรณีต่อไปนี้ 1.1 การจัดเก็บแบบแปลนหรือแผนผังของอาคารชุดที่แสดงแปลนพื้นที่ทุกชั้น พร้อมตำแหน่งของอุปกรณ์ดับเพลิง ไม่เรียบร้อย 1.2 มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลอาคาร โดยไม่มีการส่งมอบเอกสารแบบแปลนหรือแผนผังของอาคารชุดที่แสดงแปลนพื้นที่ทุกชั้น พร้อมตำแหน่งของอุปกรณ์ดับเพลิง	1.1 จัดทำแบบแปลนขึ้นมาใหม่ 1.2 ขอคัดสำเนาแบบแปลนจากหน่วยงานที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร



ตารางที่ 4.7 (ต่อ)

ปัญหา	สาเหตุ	แนวทางแก้ไข
2. ไม่มีสำเนาการซ่อมอพยพ หนีไฟ	2.1 ผู้ดูแลอาคารไม่ได้จัดให้มีการ ซ่อมอพยพหนีไฟเนื่องจาก	2.1.1 เจ้าหน้าที่ของรัฐณรงค์ให้ ความรู้ต่อผู้ดูแลอาคาร เกี่ยวกับความสำคัญและ ประโยชน์ของการซ่อม อพยพหนีไฟ
	2.1.1 ไม่ให้ความสำคัญถึงความ ปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด	2.1.2 เจ้าหน้าที่ของรัฐควร ประชาสัมพันธ์และแจ้งไป ยังผู้ดูแลอาคารให้ทราบว่า การไม่มีแผนการซ่อม อพยพหนีเพลิงไหม้เป็น การผิดกฎหมายตามมาตรา 32 ทวิ แห่ง พ.ร.บ. ควบคุม อาคารฉบับที่ 3 พ.ศ. 2543
	2.1.2 ต้องการประหยัดค่าใช้จ่าย ขาดความรู้ความเข้าใจในความ จำเป็นของการซ่อมอพยพหนีไฟ	2.1.3 ผู้ดูแลอาคารควรติดต่อ หน่วยงานภาครัฐที่มีหน้าที่ ฝึกซ้อมการอพยพหนีไฟ
3. ไม่มีการเตรียมความพร้อม ของผู้ดูแลอาคารในการ ตรวจสอบอาคารตามกฎหมาย	2.2 มีการซ่อมอพยพหนีไฟ แต่ เอกสารสำเนาการซ่อมอพยพหนี ไฟสูญหาย	2.2 ขอคัดสำเนาการซ่อมอพยพหนี ไฟจากหน่วยงานที่ได้ใช้ บริการในการซ่อมอพยพหนี ไฟ
	3.1 ผู้ดูแลอาคารไม่ทราบว่าอาคารที่ ดูแลจะต้องยื่นตรวจสอบอาคาร	3.1 หน่วยงานของรัฐควร ประชาสัมพันธ์เกี่ยวกับ กฎหมายตรวจสอบอาคาร
	3.2 ผู้ดูแลอาคารต้องการหลีกเลี่ยงการ ตรวจสอบอาคารเนื่องจากสร้าง ภาระค่าใช้จ่ายให้แก่ผู้ดูแลอาคาร เพิ่มขึ้น ในการว่าจ้างผู้ตรวจสอบ อาคารและปรับปรุงอาคารที่ไม่ได้ มาตรฐาน	3.2 หน่วยงานของรัฐควรออก หนังสือแจ้งไปยังผู้ดูแลอาคาร ทุกหลังในเขตรับผิดชอบ ให้ ดำเนินการยื่นตรวจสอบอาคาร เป็นประจำทุกปี หลังจากเปิด ใช้อาคารมาแล้ว 1 ปี

ตารางที่ 4.7 (ต่อ)

ปัญหา	สาเหตุ	แนวทางแก้ไข
4. ไม่มีการเตรียมความพร้อมของผู้ดูแลอาคารในการตรวจสอบอาคารตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร	4.1 ผู้ดูแลอาคารไม่ทราบว่าอาคารที่ดูแลจะต้องยื่นตรวจสอบอาคาร	3.3 หน่วยงานของรัฐควรประชาสัมพันธ์เกี่ยวกับกฎหมายตรวจสอบอาคาร
	4.2 ผู้ดูแลอาคารต้องการหลีกเลี่ยงการตรวจสอบอาคารเนื่องจากสร้างภาระค่าใช้จ่ายให้แก่ผู้ดูแลอาคารเพิ่มขึ้น ในการว่าจ้างผู้ตรวจสอบอาคารและปรับปรุงอาคารที่ไม่ได้มาตรฐาน	3.4 หน่วยงานของรัฐควรออกหนังสือแจ้งไปยังผู้ดูแลอาคารทุกหลังในเขตรับผิดชอบ ให้ดำเนินการยื่นตรวจสอบอาคารเป็นประจำทุกปี หลังจากเปิดใช้อาคารมาแล้ว 1 ปี

จากตารางที่ 4.7 ผู้วิจัยได้ทำการวิเคราะห์ปัญหาจากการตรวจสอบอาคาร พบว่า ปัญหาจากการตรวจสอบอาคาร เกิดขึ้นได้จากผู้ดูแลอาคารไม่มีแบบแปลนหรือแผนผังของอาคารชุดที่แสดงแปลนพื้นที่ทุกชั้น พร้อมตำแหน่งของอุปกรณ์ดับเพลิง ซึ่งเกิดจากการสูญหาย โดยมีสาเหตุจากการจัดเก็บที่ไม่มีประสิทธิภาพ หรือขาดการส่งมอบเอกสารหลังมีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลอาคารใหม่ ซึ่งสามารถแก้ไขได้โดยการจัดทำขึ้นมาใหม่ หรือขอคัดสำเนาแบบแปลนจากหน่วยงานที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร นอกจากนี้ปัญหาที่พบเกี่ยวกับการซ่อมอพยพหนีไฟ คือ ไม่มีสำเนาการซ่อมอพยพหนีไฟ ซึ่งสาเหตุอาจเกิดจากการทำเอกสารสูญหาย หรือเกิดจากผู้ดูแลอาคารไม่ได้จัดให้มีการซ่อมอพยพหนีไฟ เนื่องจากไม่ให้ความสำคัญกับชีวิตและทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัย หรือต้องการประหยัดค่าใช้จ่าย หรือขาดความรู้ความเข้าใจในความจำเป็นที่ต้องจัดการซ่อมอพยพหนีไฟ ซึ่งสามารถแก้ไขได้โดยการขอคัดสำเนาการซ่อมอพยพหนีไฟจากหน่วยงานที่ให้บริการ กรณีเอกสารสูญหาย และให้หน่วยงานของรัฐประชาสัมพันธ์ให้ผู้ดูแลอาคารมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการอพยพหนีไฟ คือ มาตรา 32 ทวิ แห่ง พ.ร.บ. ควบคุมอาคารฉบับที่ 3 พ.ศ. 2543

นอกจากนี้ ผู้วิจัยได้ให้ข้อสังเกตเพิ่มเติมถึงปัญหาที่เกิดจากการขาดความพร้อมของผู้ดูแลอาคารในการตรวจสอบอาคารตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร เนื่องจากผู้ดูแลอาคารไม่ทราบบทบาทหน้าที่ ที่ตนต้องรับผิดชอบในฐานะผู้ดูแลอาคาร หรือต้องการหลีกเลี่ยงการตรวจสอบอาคารเนื่องจากสร้างภาระค่าใช้จ่ายให้แก่ผู้ดูแลอาคารเพิ่มขึ้น ในการว่าจ้างผู้ตรวจสอบอาคารและปรับปรุงอาคารที่

ไม่ได้มาตรฐาน ซึ่งสามารถแก้ไขได้โดยหน่วยงานของรัฐต้องมีความเข้มงวดในการบังคับใช้กฎหมาย และประชาสัมพันธ์ให้ผู้ดูแลอาคารเข้าใจบทบาทหน้าที่ของตนมากขึ้น

4.2 ผู้ตรวจสอบอาคาร

4.2.1 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ให้สัมภาษณ์ ดังมีรายละเอียดแสดงในตารางที่ 4.8

ตารางที่ 4.8 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ให้สัมภาษณ์

ข้อมูลทั่วไป	ผู้ตรวจสอบ อาคารคนที่ 1	ผู้ตรวจสอบ อาคารคนที่ 2	ผู้ตรวจสอบ อาคารคนที่ 3	ผู้ตรวจสอบ อาคารคนที่ 4	ผู้ตรวจสอบ อาคารคนที่ 5
เพศ	ชาย	ชาย	ชาย	ชาย	ชาย
อายุ (ปี)	45	49	52	35	39
ตำแหน่ง	ผู้ตรวจสอบ อาคาร	ผู้ตรวจสอบ อาคาร	ผู้ตรวจสอบ อาคาร	ผู้ตรวจสอบ อาคาร	ผู้ตรวจสอบ อาคาร
จำนวนอาคารที่ ได้ตรวจสอบ	60	40	50	30	35

ผลจากตารางที่ 4.8 แสดงข้อมูลของผู้ตรวจสอบอาคาร จำนวน 5 คน โดยผู้ตรวจสอบอาคารทั้งหมดเป็นเพศชาย อายุเฉลี่ย 44 ปี และจำนวนอาคารที่ได้ตรวจสอบเฉลี่ย 43 อาคาร

4.2.2 ขั้นตอนการปฏิบัติงานของผู้ตรวจสอบอาคาร

จากการสัมภาษณ์ผู้ตรวจสอบอาคารเกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร สามารถแสดงผลดังตารางที่ 4.9

ตารางที่ 4.9 การปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายตรวจสอบอาคารของผู้ให้สัมภาษณ์

ผู้ตรวจสอบ อาคาร ขั้นตอน	คนที่ 1	คนที่ 2	คนที่ 3	คนที่ 4	คนที่ 5
1. ความมั่นคง แข็งแรงของ อาคาร	ปฏิบัติตาม กฎหมาย	ปฏิบัติตาม กฎหมาย	ปฏิบัติตาม กฎหมาย	ปฏิบัติตาม กฎหมาย	ปฏิบัติตาม กฎหมาย
2. ระบบและ อุปกรณ์ ประกอบอาคาร	ปฏิบัติตาม กฎหมาย	ปฏิบัติตาม กฎหมาย	ปฏิบัติตาม กฎหมาย	ปฏิบัติตาม กฎหมาย	ปฏิบัติตาม กฎหมาย
3. สมรรถนะ ของระบบและ อุปกรณ์ต่างๆ ของอาคาร	ปฏิบัติตาม กฎหมาย	ปฏิบัติตาม กฎหมาย	ปฏิบัติตาม กฎหมาย	ปฏิบัติตาม กฎหมาย	ปฏิบัติตาม กฎหมาย
4. ระบบบริหาร จัดการความ ปลอดภัยใน อาคาร	ปฏิบัติตาม กฎหมาย	ปฏิบัติตาม กฎหมาย	ปฏิบัติตาม กฎหมาย	ปฏิบัติตาม กฎหมาย	ปฏิบัติตาม กฎหมาย

ผลจากตารางที่ 4.9 แสดงข้อมูลการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายตรวจสอบอาคารของผู้ตรวจสอบอาคารทั้ง 5 คน ในขั้นตอนความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร ขั้นตอนระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคาร ขั้นตอนสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่างๆของอาคาร และขั้นตอนระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคารมีผู้ตรวจสอบอาคาร 5 คน ปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร แต่ในส่วนของการทำการตรวจสอบไม่เป็นไปตามกฎหมายควบคุมอาคาร จึงทำให้เกิดปัญหา

4.2.3 ปัญหาเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยจากการสัมภาษณ์ผู้ตรวจสอบอาคาร

ปัญหาเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยจากการสัมภาษณ์ผู้ตรวจสอบอาคารทั้งสิ้น 5 คน ดังมีรายละเอียดแสดงในตารางที่ 4.10

ตารางที่ 4.10 ปัญหาการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยในเขตปริมณฑล จากการสัมภาษณ์ผู้ตรวจสอบ

อาคาร					
ขั้นตอนการ ตรวจสอบอาคาร	ผู้ตรวจสอบ อาคาร 1	ผู้ตรวจสอบ อาคาร 2	ผู้ตรวจสอบ อาคาร 3	ผู้ตรวจสอบ อาคาร 4	ผู้ตรวจสอบ อาคาร 5
1. ความมั่นคง แข็งแรงของ อาคาร	มีการต่อเติม อาคารและ เปลี่ยนแปลงการ ใช้งานของอาคาร โดยไม่มี ใบอนุญาต ก่อสร้าง	ตัดแปลงอาคาร โดยไม่มี ใบอนุญาต ก่อสร้าง	มีการต่อเติม อาคารโดยไม่ ขออนุญาต ก่อสร้าง	ไม่พบปัญหา	ไม่พบปัญหา
2. ระบบและ อุปกรณ์ประกอบ อาคาร	ไม่สามารถ ตรวจสอบระบบ และอุปกรณ์ใน พื้นที่ส่วนบุคคล ของอาคารได้	สามารถ ตรวจสอบ อาคารได้เฉพาะ พื้นที่ส่วนกลาง	ไม่สามารถ ตรวจสอบ ระบบปรับ อากาศและ ระบบป้องกัน อัคคีภัยภายใน ห้องชุดได้	ไม่พบปัญหา	ไม่สามารถ ตรวจสอบ ระบบปรับ อากาศและ ระบบป้องกัน อัคคีภัยภายใน ห้องชุดได้
3. สมรรถนะของ ระบบและ อุปกรณ์ต่างๆของ อาคาร	ไม่พบปัญหา	ไม่พบปัญหา	ไม่พบปัญหา	ไม่พบปัญหา	ไม่พบปัญหา
4. ระบบบริหาร จัดการความ ปลอดภัยใน อาคาร	ไม่มีแผนการซ้อม อพยพหนีไฟของ ผู้ใช้อาคาร	นิติบุคคลอาคาร ชุดไม่ได้จัดทำ แผนการซ้อม อพยพหนีไฟ	ไม่พบปัญหา	ไม่พบปัญหา	ไม่พบปัญหา

ผลจากตารางที่ 4.10 แสดงข้อมูลแสดงการวิเคราะห์ปัญหาการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัย
ในเขตปริมณฑล ในส่วนของผู้ตรวจสอบอาคาร ซึ่งมีผู้ตรวจสอบอาคาร 3 คน ที่พบปัญหาในการ

ตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร คือ การต่อเติม คัดแปลง อาคาร โดยไม่มีการขออนุญาตกับหน่วยงานที่มีหน้าที่อนุญาตก่อสร้างอาคาร ในส่วนของผู้ตรวจสอบอาคาร ซึ่งมีผู้ตรวจสอบอาคาร 4 คน ที่พบปัญหาาระบบปรับอากาศ และระบบป้องกันอัคคีภัย ไม่สามารถเข้าตรวจสอบในห้องชุดซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนบุคคลได้ ในส่วนของผู้ตรวจสอบอาคาร ซึ่งมีผู้ตรวจสอบอาคาร 2 คน ที่พบปัญหาไม่มีแผนการอพยพหนีไฟของผู้ใช้อาคาร

4.2.4 สาเหตุของปัญหาเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยจากการสัมภาษณ์ผู้ตรวจสอบอาคารทั้งสิ้น 5 คน ดังมีรายละเอียดแสดงในตารางที่ 4.11

ตารางที่ 4.11 สาเหตุของปัญหาเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยในเขตปริมณฑล จากการสัมภาษณ์ผู้ตรวจสอบอาคาร

ปัญหา	สาเหตุ				
	ผู้ตรวจสอบอาคาร 1	ผู้ตรวจสอบอาคาร 2	ผู้ตรวจสอบอาคาร 3	ผู้ตรวจสอบอาคาร 4	ผู้ตรวจสอบอาคาร 5
1. มีการต่อเติม คัดแปลงอาคาร และเปลี่ยนแปลงการใช้งานของอาคาร โดยไม่มีใบอนุญาตก่อสร้าง	เจ้าหน้าที่ของรัฐ ไม่มีการกวดขัน ตรวจสอบอาคาร ให้ผู้ดูแลอาคาร ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร	ผู้ดูแลอาคารขาด ความรู้ความเข้าใจ ในเรื่องกฎหมาย พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร	เจ้าหน้าที่ที่มีหน้าที่ ควบคุมดูแล อาคาร ตลอดจน การปฏิบัติหน้าที่ ตรวจสอบการ ต่อเติม คัดแปลง อาคาร	ไม่พบ ปัญหา	ไม่พบ ปัญหา
2. ไม่สามารถตรวจสอบระบบปรับอากาศและระบบป้องกันอัคคีภัย ในห้องชุดของอาคารซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนบุคคลได้	เจ้าของห้องชุดไม่ อนุญาตให้เข้า ตรวจสอบภายใน ห้องชุด	เจ้าของห้องชุด ไม่ให้ความ ร่วมมือในการเข้า ตรวจสอบภายใน ห้องชุด	เจ้าของห้องชุด ไม่ให้ความ ร่วมมือในการ เข้าตรวจสอบ ภายในห้องชุด	ไม่พบ ปัญหา	เจ้าของห้องชุดไม่ อนุญาตให้ เข้า ตรวจสอบ

ตารางที่ 4.11 สาเหตุของปัญหาเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยในเขตปริมณฑล จากการสัมภาษณ์ผู้ตรวจสอบอาคาร (ต่อ)

ปัญหา	สาเหตุ				
	ผู้ตรวจสอบ อาคาร 1	ผู้ตรวจสอบ อาคาร 2	ผู้ตรวจสอบ อาคาร 3	ผู้ตรวจสอบ อาคาร 4	ผู้ตรวจสอบ อาคาร 5
3. ไม่มีแผนการซ่อม อพยพหนีไฟของผู้ใช้ อาคาร	1. นิติบุคคล อาคารชุดขาด ความใส่ใจใน เรื่องความ ปลอดภัย	นิติบุคคลไม่ให้ ความสำคัญกับ แผนการซ่อม อพยพหนีไฟ	ไม่พบ ปัญหา	ไม่พบ ปัญหา	ไม่พบ ปัญหา
	2. ผู้พักอาศัยใน อาคารชุดไม่ให้ ความร่วมมือใน การซ่อมอพยพ หนีไฟ				

ผลจากตารางที่ 4.11 แสดงข้อมูลสาเหตุของปัญหาการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยในเขตปริมณฑล ในส่วนของผู้ตรวจสอบอาคาร ซึ่ง ปัญหาการต่อเติม คัดแปลง อาคาร โดยไม่มีการขออนุญาตกับหน่วยงานที่มีหน้าที่อนุญาตก่อสร้างอาคาร มีสาเหตุมาจาก เจ้าหน้าที่ของรัฐไม่มีการกวดขันให้ปฏิบัติตามกฎหมายเกี่ยวกับ พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และผู้ดูแลอาคารขาดความรู้ความเข้าใจเรื่องกฎหมายดังกล่าว ปัญหาระบบปรับอากาศและระบบป้องกันอัคคีภัย ไม่สามารถเข้าตรวจสอบในห้องชุดซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนบุคคลได้ มีสาเหตุมาจาก ไม่ได้ได้รับความร่วมมือจากเจ้าของห้องชุดในการตรวจสอบภายในห้องชุด และปัญหาไม่มีแผนการอพยพหนีไฟของผู้ใช้อาคาร มีสาเหตุมาจาก นิติบุคคลขาดความใส่ใจเกี่ยวกับความปลอดภัย และการไม่ให้ความร่วมมือของบุคคลที่อาศัยอยู่ในอาคารชุดพักอาศัย ในการซ่อมการอพยพหนีไฟ

4.2.5 แนวทางการแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยจากการสัมภาษณ์ผู้ตรวจสอบอาคารทั้งสิ้น 5 ราย ดังมีรายละเอียดแสดงในตารางที่ 4.12

ตารางที่ 4.12 แนวทางการแก้ไขปัญหาการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยในเขตปริมณฑล จากการ
สัมภาษณ์ผู้ตรวจสอบอาคาร

สาเหตุ	แนวทางการแก้ไขปัญหา				
	ผู้ตรวจสอบ อาคาร 1	ผู้ตรวจสอบ อาคาร 2	ผู้ตรวจสอบ อาคาร 3	ผู้ตรวจสอบ อาคาร 4	ผู้ตรวจสอบ อาคาร 5
1. เจ้าหน้าที่ของรัฐไม่มีการกวดขันในการตรวจสอบอาคารให้ผู้ดูแลอาคารปฏิบัติตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร	เจ้าหน้าที่ของรัฐควรมีจิตสำนึกในการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายอย่างเคร่งครัด	ไม่พบปัญหา	เจ้าหน้าที่ของรัฐควรปฏิบัติหน้าที่อย่างเคร่งครัด	ไม่พบปัญหา	ไม่พบปัญหา
2. ผู้ดูแลอาคารขาดความรู้ความเข้าใจในเรื่องกฎหมาย พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร	ไม่พบปัญหา	หน่วยงานท้องถิ่นควรจัดฝึกอบรมให้ความรู้ความเข้าใจในเรื่องกฎหมาย พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร	ไม่พบปัญหา	ไม่พบปัญหา	ไม่พบปัญหา
3. เจ้าของห้องชุดไม่ให้ความร่วมมือในการเข้าตรวจสอบภายในห้องชุด	นิติบุคคลอาคารชุดควรชี้แจงให้ผู้อาศัยทราบถึงประโยชน์ที่จะได้รับจากการตรวจสอบอุปกรณ์ประกอบอาคาร	นิติบุคคลอาคารชุดควรประชาสัมพันธ์เพื่อขอความร่วมมือกับผู้อยู่อาศัยผ่านช่องทางต่างๆ เช่นการประชุมหรือบอร์ดประชาสัมพันธ์	นิติบุคคลอาคารชุดแนะนำให้ทราบถึงข้อดีของการเข้าตรวจสอบอาคาร	ไม่พบปัญหา	นิติบุคคลอาคารชุดควรออกข้อบังคับให้ผู้อาศัยในการให้ความร่วมมือกับเจ้าหน้าที่ที่มาตรวจสอบอาคาร

ตารางที่ 4.12 แนวทางการแก้ไขปัญหาการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยในเขตปริมณฑล จากการสัมภาษณ์ผู้ตรวจสอบอาคาร (ต่อ)

สาเหตุ	แนวทางการแก้ไขปัญหา				
	ผู้ตรวจสอบ อาคาร 1	ผู้ตรวจสอบ อาคาร 2	ผู้ตรวจสอบ อาคาร 3	ผู้ตรวจสอบ อาคาร 4	ผู้ตรวจสอบ อาคาร 5
4. นิติบุคคลอาคารชุดขาดความใส่ใจเกี่ยวกับความปลอดภัย	เจ้าหน้าที่ของรัฐ	ไม่ได้ระบุ	ไม่พบ	ไม่พบ	ไม่พบ
ควรมีการประชาสัมพันธ์เกี่ยวกับความปลอดภัย	ควรมีการประชาสัมพันธ์เกี่ยวกับ	แนวทางแก้ปัญหา	ปัญหา	ปัญหา	ปัญหา
ความปลอดภัย	ความสำคัญของการซ่อมอพยพหนีไฟ				
5. ผู้พักอาศัยในอาคารชุดไม่ให้ความร่วมมือในการซ่อมอพยพหนีไฟ	ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดประชุมเพื่อแจ้งให้ทราบข้อดีของการซ่อมอพยพหนีไฟ	ไม่พบปัญหา	ไม่พบปัญหา	ไม่พบปัญหา	ไม่พบปัญหา

ผลจากตารางที่ 4.12 แสดงข้อมูลแนวทางการแก้ไขของปัญหาการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยในเขตปริมณฑล ในส่วนของผู้ตรวจสอบอาคาร โดยผู้ตรวจสอบอาคาร 2 คนเห็นว่าสาเหตุจากเจ้าหน้าที่ของรัฐไม่มีการกวดขันให้ปฏิบัติตามกฎหมายเกี่ยวกับ พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 สามารถแก้ไขได้โดยการสร้างจิตสำนึกในการปฏิบัติหน้าที่อย่างเคร่งครัดให้กับเจ้าหน้าที่ของรัฐ ในส่วนของผู้ตรวจสอบอาคารที่พบสาเหตุของปัญหาจากผู้ดูแลอาคารขาดความรู้ ความเข้าใจเรื่องกฎหมายเกี่ยวกับ พ.ร.บ.ควบคุมอาคารดังกล่าว เห็นว่า สามารถแก้ไขได้โดยการให้หน่วยงานท้องถิ่นจัดฝึกอบรมให้ความรู้ความเข้าใจในเรื่องกฎหมาย พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร ส่วนสาเหตุที่ไม่สามารถเข้าตรวจสอบในห้องชุดซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนบุคคลได้ มีจากการไม่ได้รับความร่วมมือจากเจ้าของห้องชุดในการตรวจสอบภายในห้องชุด ผู้ตรวจสอบอาคาร 4 คนเห็นว่าแนวทางแก้ไขคือการให้นิติบุคคลอาคารชุดช่วยประชาสัมพันธ์และขอความร่วมมือจากผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดให้ทราบถึงประโยชน์ที่จะได้รับ

จากการตรวจสอบอุปกรณ์ประกอบอาคาร และผู้ตรวจสอบอาคาร ที่ประสบปัญหาจากกรณีนิติบุคคลขาดความใส่ใจเกี่ยวกับความปลอดภัย และการไม่ให้ความร่วมมือของบุคคลที่อาศัยอยู่ในอาคารชุดพักอาศัย ในการซ่อมการอพยพหนีไฟ นั้น ได้ให้ความเห็นถึงแนวทางแก้ไขปัญหาว่าเจ้าหน้าที่ของรัฐควรประชาสัมพันธ์ให้ผู้ดูแลอาคารชุดเห็นความสำคัญของการซ่อมอพยพหนีไฟ และผู้ดูแลอาคารชุดเองควรจัดให้มีการประชุมผู้พักอาศัยในอาคารชุดเพื่อชี้แจงให้ทราบถึงข้อดีของการซ่อมอพยพหนีไฟ

4.2.6 สรุปปัญหา สาเหตุ และแนวทางแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัย จากการสัมภาษณ์ผู้ตรวจสอบอาคาร ดังมีรายละเอียดแสดงในตารางที่ 4.13

ตารางที่ 4.13 สรุปปัญหา สาเหตุและแนวทางการแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัย จากการสัมภาษณ์ผู้ตรวจสอบอาคาร

ปัญหา	สาเหตุ	แนวทางแก้ไข
1. มีการต่อเติม ดัดแปลงอาคาร และเปลี่ยนแปลงการใช้งานของอาคารโดยไม่มีใบอนุญาตก่อสร้าง	1.1 เจ้าหน้าที่ของรัฐไม่มีการกวดขันในการตรวจสอบอาคารให้ผู้ดูแลอาคารปฏิบัติตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร	1.1 เจ้าหน้าที่ของรัฐควรมีจิตสำนึกในการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายอย่างเคร่งครัด
	1.2 ผู้ดูแลอาคารขาดความรู้ความเข้าใจในเรื่องกฎหมาย พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร	1.2 หน่วยงานท้องถิ่นควรจัดฝึกอบรมให้ความรู้ความเข้าใจในเรื่องกฎหมาย พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร
2. ไม่สามารถตรวจสอบระบบปรับอากาศและระบบป้องกันอัคคีภัย ในห้องชุดของอาคารซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนบุคคลได้	2. เจ้าของห้องชุดไม่ให้ความร่วมมือในการเข้าตรวจสอบภายในห้องชุด	2. นิติบุคคลอาคารชุดควรประชาสัมพันธ์เพื่อชี้แจงให้ผู้อยู่อาศัยเห็นถึงประโยชน์ที่จะได้รับจากการตรวจสอบอุปกรณ์ประกอบอาคาร และขอความร่วมมือกับผู้อยู่อาศัยผ่านช่องทางต่างๆ เช่นการประชุม หรือบอร์ดประชาสัมพันธ์

ตารางที่ 4.13 สรุปปัญหา สาเหตุและแนวทางการแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัย จากการสัมภาษณ์ผู้ตรวจสอบอาคาร (ต่อ)

ปัญหา	สาเหตุ	แนวทางแก้ไข
3. ไม่มีแผนการซ่อมอพยพหนีไฟของผู้ใช้อาคาร	3.1 นิติบุคคลอาคารชุดขาดความใส่ใจเกี่ยวกับความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัย	3.1 เจ้าหน้าที่ของรัฐควรมีการประชาสัมพันธ์เกี่ยวกับความสำคัญของการซ่อมอพยพหนีไฟ
	3.2 ผู้พักอาศัยในอาคารชุดไม่ให้ความร่วมมือในการซ่อมอพยพหนีไฟ	3.2 นิติบุคคลอาคารชุดควรจัดให้มีการประชุมเพื่อให้ทราบถึงข้อดีของการซ่อมอพยพหนีไฟ

ผลจากตารางที่ 4.13 แสดงข้อมูลสรุปปัญหา สาเหตุ และแนวทางการแก้ไขของปัญหาการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยในเขตปริมณฑลจากการสัมภาษณ์ผู้ตรวจสอบอาคาร โดยผู้ตรวจสอบอาคาร 2 คนเห็นว่าปัญหาจากการต่อเติม คัดแปลงอาคาร และเปลี่ยนแปลงการใช้งานของอาคารโดยไม่มีใบอนุญาตก่อสร้าง มีสาเหตุจาก เจ้าหน้าที่ของรัฐไม่มีการกวดขันให้ปฏิบัติตามกฎหมายเกี่ยวกับ พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และสาเหตุจากผู้ดูแลอาคารขาดความรู้ ความเข้าใจเรื่องกฎหมายเกี่ยวกับ พ.ร.บ.ควบคุมอาคารดังกล่าว ซึ่งสามารถแก้ไขได้โดยการสร้างจิตสำนึกในการปฏิบัติหน้าที่อย่างเคร่งครัดให้กับเจ้าหน้าที่ของรัฐ ให้นำหน่วยงานท้องถิ่นจัดฝึกอบรมให้ความรู้ความเข้าใจในเรื่องกฎหมาย พ.ร.บ.ควบคุมอาคารให้กับผู้ดูแลอาคาร ส่วนปัญหาที่ไม่สามารถตรวจสอบระบบปรับอากาศและระบบป้องกันอัคคีภัย ในห้องชุดของอาคารซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนบุคคลได้นั้น เกิดจากการเจ้าของห้องชุดไม่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบภายในห้องชุด ซึ่งผู้ตรวจสอบอาคาร 4 คนเห็นว่าแนวทางแก้ไขคือการให้นิติบุคคลอาคารชุดช่วยประชาสัมพันธ์และขอความร่วมมือจากผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดให้ทราบถึงประโยชน์ที่จะได้รับการตรวจสอบอุปกรณ์ประกอบอาคาร ส่วนผู้ตรวจสอบอาคาร ที่ประสบปัญหาจากกรณีไม่มีแผนการซ่อมอพยพหนีไฟของผู้ใช้อาคาร เห็นว่าเกิดจากสาเหตุที่นิติบุคคลขาดความใส่ใจเกี่ยวกับความปลอดภัย และการไม่ให้ความร่วมมือของบุคคลที่อาศัยอยู่ในอาคารชุดพักอาศัย ในการซ่อมการอพยพหนีไฟ นั้น และได้ให้ความเห็นถึงแนวทางแก้ไขปัญหาว่าเจ้าหน้าที่ของรัฐควรประชาสัมพันธ์ให้ผู้ดูแลอาคารชุดเล็งเห็นความสำคัญของการซ่อมอพยพหนีไฟ และผู้ดูแลอาคารชุดเองควรจัดให้มีการประชุมผู้พักอาศัยในอาคารชุดเพื่อชี้แจงให้ทราบถึงข้อดีของการซ่อมอพยพหนีไฟ

4.2.7 การวิเคราะห์สาเหตุและแนวทางการแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัย โดยผู้วิจัย

ผู้วิจัยได้ทำการวิเคราะห์สาเหตุและแนวทางการแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัย ดังมีรายละเอียดแสดงในตารางที่ 4.14

ตารางที่ 4.14 การวิเคราะห์สาเหตุของปัญหา และแนวทางการแก้ไขปัญหาที่เกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยในเขตปริมณฑล โดยผู้วิจัย

ปัญหา	สาเหตุ	แนวทางแก้ไข
1. มีการต่อเติม ดัดแปลงอาคาร และเปลี่ยนแปลงการใช้งานของอาคารโดยไม่มีใบอนุญาตก่อสร้าง	1.1 เจ้าหน้าที่ของรัฐไม่มีการกวดขันในการตรวจสอบอาคารให้ผู้ดูแลอาคารปฏิบัติตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร	1.1 เจ้าหน้าที่ของรัฐควรมีจิตสำนึกในการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายอย่างเคร่งครัด
	1.2 ผู้ดูแลอาคารขาดความรู้ความเข้าใจในเรื่องกฎหมาย พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร	1.2 หน่วยงานท้องถิ่นควรจัดฝึกอบรมให้ความรู้ความเข้าใจในเรื่องกฎหมาย พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร
	1.3 หน่วยงานของรัฐไม่มีการบังคับใช้กฎหมายอย่างจริงจัง	1.3 กรมโยธาธิการและผังเมืองควรมีมาตรการในการควบคุมดูแลเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของหน่วยงานของรัฐที่มีหน้าที่ควบคุมดูแลการบังคับใช้กฎหมาย
2. ไม่สามารถตรวจสอบระบบปรับอากาศและระบบป้องกันอัคคีภัย ในห้องชุดของอาคารซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนบุคคลได้	2. เจ้าของห้องชุดไม่ให้ความร่วมมือในการเข้าตรวจสอบภายในห้องชุด	2.1 นิติบุคคลอาคารชุดควรประชาสัมพันธ์เพื่อชี้แจงให้ผู้อยู่อาศัยเห็นถึงประโยชน์ที่จะได้รับจากการตรวจสอบอุปกรณ์ประกอบอาคาร และขอความร่วมมือกับผู้อยู่อาศัยผ่านช่องทางต่างๆ เช่นการประชุม หรือบอร์ดประชาสัมพันธ์

ตารางที่ 4.14 การวิเคราะห์สาเหตุของปัญหา และแนวทางการแก้ไขปัญหาที่เกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยในเขตปริมณฑล โดยผู้วิจัย (ต่อ)

ปัญหา	สาเหตุ	แนวทางแก้ไข
		2.1 ควรมีการออกกฎหมายบังคับให้ผู้ตรวจสอบอาคารมีอำนาจในการตรวจสอบทั้งพื้นที่กรรมสิทธิ์ส่วนกลาง และกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคล
3. ไม่มีแผนการซ่อมอพยพหนีไฟของผู้ใช้อาคาร	3.1 นิติบุคคลอาคารชุดขาดความใส่ใจเกี่ยวกับความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัย	3.1 เจ้าหน้าที่ของรัฐควรมีการประชาสัมพันธ์เกี่ยวกับความสำคัญของการซ่อมอพยพหนีไฟ
	3.2 ผู้พักอาศัยในอาคารชุดไม่ให้ความร่วมมือในการซ่อมอพยพหนีไฟ	3.2 นิติบุคคลอาคารชุดควรจัดให้มีการประชุมเพื่อให้ทราบถึงข้อดีของการซ่อมอพยพหนีไฟ
	3.3 ผู้ดูแลอาคารไม่ทราบว่ากฎหมายบังคับให้มีการซ่อมอพยพหนีไฟ คือ มาตรา 32 ทวิ แห่ง พ.ร.บ. ควบคุมอาคารฉบับที่ 3 พ.ศ. 2543	3.3 หน่วยงานของรัฐควรจัดให้มีการประชาสัมพันธ์ให้ผู้ดูแลอาคารทราบถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการซ่อมอพยพหนีไฟ คือ มาตรา 32 ทวิ แห่ง พ.ร.บ. ควบคุมอาคารฉบับที่ 3 พ.ศ. 2543 รวมทั้งบทลงโทษจากการฝ่าฝืนกฎหมายดังกล่าว

ผลจากตารางที่ 4.14 แสดงการวิเคราะห์สาเหตุของปัญหา และแนวทางการแก้ไขปัญหาที่เกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยในเขตปริมณฑล โดยผู้วิจัยได้วิเคราะห์ว่าปัญหาจากการต่อเติม ดัดแปลงอาคาร และเปลี่ยนแปลงการใช้งานของอาคาร โดยไม่มีใบอนุญาตก่อสร้าง มีสาเหตุจาก เจ้าหน้าที่ของรัฐไม่มีการกวาดค้นให้ปฏิบัติตามกฎหมายเกี่ยวกับ พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และสาเหตุจากผู้ดูแลอาคารขาดความรู้ ความเข้าใจเรื่องกฎหมายเกี่ยวกับ พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร

ดังกล่าว รวมทั้งหน่วยงานของรัฐไม่มีการบังคับใช้กฎหมายอย่างจริงจัง ซึ่งสามารถแก้ไขได้โดยการสร้างจิตสำนึกในการปฏิบัติหน้าที่อย่างเคร่งครัดให้กับเจ้าหน้าที่ของรัฐ ให้นำหน่วยงานท้องถิ่นจัดฝึกอบรมให้ความรู้ความเข้าใจในเรื่องกฎหมาย พ.ร.บ.ควบคุมอาคารให้กับผู้ดูแลอาคาร และกรมโยธาธิการและผังเมืองควรมีมาตรการในการควบคุมดูแลเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของหน่วยงานของรัฐที่มีหน้าที่ควบคุมดูแลการบังคับใช้กฎหมาย ส่วนปัญหาที่ไม่สามารถตรวจสอบระบบปรับอากาศและระบบป้องกันอัคคีภัย ในห้องชุดของอาคารซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนบุคคลได้นั้น ผู้วิจัยวิเคราะห์ว่า เกิดจากการเจ้าของห้องชุดไม่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบภายในห้องชุด ซึ่งแนวทางแก้ไขคือการให้นิติบุคคลอาคารชุดช่วยประชาสัมพันธ์และขอความร่วมมือจากผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดให้ทราบถึงประโยชน์ที่จะได้รับการตรวจสอบอุปกรณ์ประกอบอาคาร ส่วนกรณีไม่มีแผนการซ่อมอพยพหนีไฟของผู้ใช้อาคาร ผู้วิจัยวิเคราะห์ว่าเกิดจากสาเหตุที่นิติบุคคลขาดความใส่ใจเกี่ยวกับความปลอดภัย และการไม่ให้ความร่วมมือของบุคคลที่อาศัยอยู่ในอาคารชุดพักอาศัย ในการซ่อมการอพยพหนีไฟ และผู้ดูแลอาคารอาจไม่ทราบว่ากฎหมายบังคับให้มีการซ่อมอพยพหนีไฟ คือ มาตรา 32 ทวิ แห่ง พ.ร.บ. ควบคุมอาคารฉบับที่ 3 พ.ศ. 2543 ซึ่งแนวทางแก้ไขปัญหา คือ เจ้าหน้าที่ของรัฐควรประชาสัมพันธ์ให้ผู้ดูแลอาคารชุดเล็งเห็นความสำคัญของการซ่อมอพยพหนีไฟ และผู้ดูแลอาคารชุดเองควรจัดให้มีการประชุมผู้พักอาศัยในอาคารชุดเพื่อชี้แจงให้ทราบถึงข้อดีของการซ่อมอพยพหนีไฟ รวมทั้งหน่วยงานของรัฐควรจัดให้มีการประชาสัมพันธ์ให้ผู้ดูแลอาคารทราบถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการซ่อมอพยพหนีไฟ คือ มาตรา 32 ทวิ แห่ง พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร ฉบับที่ 3 พ.ศ. 2543 และบทลงโทษจากการฝ่าฝืนกฎหมายดังกล่าว

4.3 เจ้าพนักงานท้องถิ่น

4.3.1 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ให้สัมภาษณ์

ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ให้สัมภาษณ์ ดังมีรายละเอียดแสดงในตารางที่ 4.15

ตารางที่ 4.15 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ให้สัมภาษณ์

ข้อมูลทั่วไป	เจ้าพนักงาน ท้องถิ่น 1	เจ้าพนักงาน ท้องถิ่น 2	เจ้าพนักงาน ท้องถิ่น 3	เจ้าพนักงาน ท้องถิ่น 4	เจ้าพนักงาน ท้องถิ่น 5
เพศ	ชาย	ชาย	ชาย	ชาย	ชาย
อายุ (ปี)	39	53	36	55	56
ตำแหน่ง	นายช่างโยธา	นักบริหารงาน	สถาปนิก	นักบริหารงาน	นักบริหารงาน
	7ว.	ช่าง	7วช.	ช่าง	ช่าง
ประสบการณ์ ในการทำงาน (ปี)	15	21	14	23	24

ผลจากตารางที่ 4.13 แสดงข้อมูลของเจ้าพนักงานท้องถิ่น จำนวน 5 คน โดยทั้งหมดเป็นเพศชาย อายุเฉลี่ย 48 ปี ตำแหน่งส่วนใหญ่ คือ นักบริหารงานช่าง ประสบการณ์ในการทำงานเฉลี่ย 19 ปี

4.3.2 ขั้นตอนการปฏิบัติงานของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

จากการสัมภาษณ์เจ้าพนักงานท้องถิ่นเกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร สามารถแสดงผลดังตารางที่ 4.16

ตารางที่ 4.16 การปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายตรวจสอบอาคารของผู้ให้สัมภาษณ์

เจ้าพนักงาน ท้องถิ่น	คนที่ 1	คนที่ 2	คนที่ 3	คนที่ 4	คนที่ 5
ขั้นตอน					
1. การพิจารณาการ ออกใบรับรองการ ตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1)	ปฏิบัติตาม กฎหมาย	ปฏิบัติตาม กฎหมาย	ปฏิบัติตาม กฎหมาย	ปฏิบัติตาม กฎหมาย	ปฏิบัติตาม กฎหมาย
2. เอกสารที่ใช้ใน การตรวจสอบ อาคาร	ปฏิบัติตาม กฎหมาย	ปฏิบัติตาม กฎหมาย	ปฏิบัติตาม กฎหมาย	ปฏิบัติตาม กฎหมาย	ปฏิบัติตาม กฎหมาย

ผลจากตารางที่ 4.16 แสดงข้อมูลการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายตรวจสอบอาคารของเจ้าพนักงานท้องถิ่นทั้ง 5 คน ในขั้นตอนการพิจารณาการออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1) ขั้นตอนเอกสารที่ใช้ในการตรวจสอบอาคาร มีเจ้าพนักงานท้องถิ่นทั้ง 5 คน ปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร แต่ในส่วนของรายงานการตรวจอาคาร ไม่เป็นไปตามกฎหมายการตรวจสอบอาคาร จึงทำให้เกิดปัญหา

4.3.3 ปัญหาเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยจากการสัมภาษณ์เจ้าพนักงานท้องถิ่น
ปัญหาเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยจากการสัมภาษณ์เจ้าพนักงานท้องถิ่นทั้งสิ้น 5 คน ดังมีรายละเอียดแสดงในตารางที่ 4.17

ตารางที่ 4.17 ปัญหาการตรวจสอบอาคารของอาคารชุดพักอาศัยในเขตปริมณฑล จากการสัมภาษณ์เจ้าพนักงานท้องถิ่น

ขั้นตอน	เจ้าพนักงานท้องถิ่น 1	เจ้าพนักงานท้องถิ่น 2	เจ้าพนักงานท้องถิ่น 3	เจ้าพนักงานท้องถิ่น 4	เจ้าพนักงานท้องถิ่น 5
1. การพิจารณาการออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1)	พบปัญหารายงานการตรวจสอบอาคารมีสิ่งบอกร่องของระบบต่างๆ จึงไม่สามารถออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1) ได้	พบปัญหาไม่สามารถออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1) ได้	พบปัญหา รายงานการตรวจสอบของผู้ตรวจอาคาร ไม่ผ่าน	พบปัญหา รายงานการตรวจสอบของผู้ตรวจอาคาร ไม่ผ่าน	พบปัญหาไม่สามารถออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1) ได้
2. เอกสารที่ใช้ในการตรวจสอบอาคาร	ไม่มีสำเนาแบบแปลน	ไม่มีสำเนาแบบแปลน	ไม่มีสำเนาแบบแปลน	ไม่มีสำเนาแบบแปลน	ไม่มีสำเนาแบบแปลน

ผลจากตารางที่ 4.17 แสดงข้อมูลการวิเคราะห์ปัญหาการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยในเขตปริมณฑล ในส่วนของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ขั้นตอนการพิจารณาออกใบรับรองอาคาร พบปัญหา รายงานการตรวจสอบอาคารมีสิ่งบอกร่องของระบบต่างๆ จึงไม่สามารถออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1) ได้ และปัญหาเอกสารที่ใช้ในการตรวจสอบ ไม่ได้แบบแปลนอาคารมาด้วย

4.3.4 สาเหตุของปัญหาเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยจากการสัมภาษณ์เจ้าพนักงานท้องถิ่นทั้งสิ้น 5 คน ดังมีรายละเอียดแสดงในตารางที่ 4.18

ตารางที่ 4.18 สาเหตุของปัญหาเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยในเขตปริมณฑล จากการสัมภาษณ์เจ้าพนักงานท้องถิ่น

ปัญหา	สาเหตุ				
	เจ้าพนักงานท้องถิ่น 1	เจ้าพนักงานท้องถิ่น 2	เจ้าพนักงานท้องถิ่น 3	เจ้าพนักงานท้องถิ่น 4	เจ้าพนักงานท้องถิ่น 5
1. รายงานการตรวจสอบอาคารมีสิ่งบอกเหตุความบกพร่องของระบบต่างๆ จึงไม่สามารถออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1) ได้	1. การก่อสร้างไม่ถูกต้องตามแบบแปลนที่ขออนุญาต	1. มีการก่อสร้างต่อเติมอาคาร	1. มีการตัดแปลงอาคาร	1. การก่อสร้างไม่ตรงตามแบบแปลนที่ขออนุญาต	1. ประตูหนีไฟไม่สามารถเปิดปิดได้โดยอัตโนมัติ
2. เอกสารที่ใช้ในการตรวจสอบอาคารไม่ครบถ้วน	2. บันไดหนีไฟไม่เป็นไปตามกฎกระทรวงข้อที่ 47	2. มีสิ่งกีดขวางทำให้ไม่สามารถใช้บันไดหนีไฟได้	2. บันไดหนีไฟไม่สามารถลงสู่พื้นที่ชั้นล่างได้	2. บันไดหนีไฟไม่สามารถลงสู่พื้นที่ชั้นล่างได้	2. ตรวจสอบได้เฉพาะพื้นที่ส่วนกลาง
	3. ไม่สามารถตรวจสอบพื้นที่กรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลได้	3. ตรวจสอบได้เฉพาะพื้นที่ส่วนกลาง	3. ไม่สามารถตรวจสอบพื้นที่ส่วนบุคคลได้	3. ผู้ตรวจสอบอาคารเสนอรายงานการตรวจสอบที่เป็นเท็จ	3. ผู้ตรวจสอบอาคารแจ้งรายงานเท็จเนื่องจากเห็นแก่อำมีสสินจ้าง
	แบบแปลนสูญหาย	แบบแปลนสูญหาย	แบบแปลนสูญหาย	แบบแปลนสูญหาย	แบบแปลนสูญหาย

ผลจากตารางที่ 4.18 แสดงข้อมูลสาเหตุของปัญหาการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยในเขตปริมณฑล ในส่วนของเจ้าพนักงานท้องถิ่น คือ พบปัญหารายงานการตรวจสอบอาคารของผู้ตรวจสอบอาคารไม่ผ่าน และปัญหาเอกสารที่ใช้ในการตรวจสอบอาคารไม่ครบถ้วน ซึ่งมีสาเหตุมาจาก

- 1) การก่อสร้างไม่ตรงตามแบบแปลน
- 2) ไม่มีสำเนาแบบแปลน
- 3) ระบบบันไดหนีไฟ ทางหนีไฟไม่เป็นไปตามกฎกระทรวงข้อที่ 47
- 4) ตรวจสอบได้เฉพาะพื้นที่ส่วนกลาง
- 5) รายงานการตรวจสอบว่าผ่าน แต่การตรวจสอบไม่เป็นไปตามข้อกำหนด
- 6) แบบแปลนสูญหาย

4.3.5 แนวทางการแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยจากการสัมภาษณ์เจ้าพนักงานท้องถิ่นทั้งสิ้น 5 คน ดังมีรายละเอียดแสดงในตารางที่ 4.19

ตารางที่ 4.19 แนวทางการแก้ไขปัญหาการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยในเขตปริมณฑล จากการสัมภาษณ์เจ้าพนักงานท้องถิ่น

สาเหตุ	แนวทางแก้ไขปัญหา				
	เจ้าพนักงานท้องถิ่น 1	เจ้าพนักงานท้องถิ่น 2	เจ้าพนักงานท้องถิ่น 3	เจ้าพนักงานท้องถิ่น 4	เจ้าพนักงานท้องถิ่น 5
1. การก่อสร้างไม่ถูกต้องตามแบบแปลนที่ขออนุญาต	ยื่นขออนุญาต ตัดแปลงอาคาร เพื่อให้อาคาร ถูกต้องตาม กฎหมาย	ยื่นขออนุญาต ตัดแปลงอาคาร เพื่อให้อาคาร ถูกต้องตาม กฎหมาย	ยื่นขออนุญาต ตัดแปลงอาคาร เพื่อให้อาคาร ถูกต้องตาม กฎหมาย	ยื่นขออนุญาต ตัดแปลงอาคาร เพื่อให้อาคาร ถูกต้องตาม กฎหมาย	ยื่นขออนุญาต ตัดแปลงอาคาร เพื่อให้อาคาร ถูกต้องตาม กฎหมาย
2. การก่อสร้างไม่ถูกต้องตามแบบแปลนที่ขออนุญาต	ยื่นขออนุญาต ตัดแปลงอาคาร เพื่อให้อาคาร ถูกต้องตาม กฎหมาย	ยื่นขออนุญาต ตัดแปลงอาคาร เพื่อให้อาคาร ถูกต้องตาม กฎหมาย	ยื่นขออนุญาต ตัดแปลงอาคาร เพื่อให้อาคาร ถูกต้องตาม กฎหมาย	ยื่นขออนุญาต ตัดแปลงอาคาร เพื่อให้อาคาร ถูกต้องตาม กฎหมาย	ยื่นขออนุญาต ตัดแปลงอาคาร เพื่อให้อาคาร ถูกต้องตาม กฎหมาย

ตารางที่ 4.19 แนวทางการแก้ไขปัญหาการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยในเขตปริมณฑล จากการสัมภาษณ์เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ต่อ)

สาเหตุ	แนวทางแก้ไขปัญหา				
	เจ้าพนักงานท้องถิ่น 1	เจ้าพนักงานท้องถิ่น 2	เจ้าพนักงานท้องถิ่น 3	เจ้าพนักงานท้องถิ่น 4	เจ้าพนักงานท้องถิ่น 5
3. บ้านใดหนึ่ไฟไม่ สามารถลงสู่พื้นชั้น ล่างได้หรือมีสิ่งกีด ขวาง	ติดตั้งระบบ บันไดหนีไฟ และทางหนีไฟ ให้เป็นไปตาม กฎกระทรวงข้อ ที่ 47	ติดตั้งระบบ บันไดหนีไฟ และทางหนีไฟ ให้เป็นไปตาม กฎกระทรวง ข้อที่ 47	ติดตั้งระบบ บันไดหนีไฟ และทางหนีไฟ ให้เป็นไปตาม กฎกระทรวงข้อ ที่ 47	ติดตั้งระบบ บันไดหนีไฟ และทางหนีไฟ ให้เป็นไปตาม กฎกระทรวงข้อ ที่ 47	ติดตั้งระบบ บันไดหนีไฟ และทางหนีไฟ ให้เป็นไปตาม กฎกระทรวงข้อ ที่ 47
4. ไม่สามารถ ตรวจสอบพื้นที่ กรรมสิทธิ์ส่วน บุคคลได้	ออกกฎหมายให้ สามารถตรวจ พื้นที่ส่วนบุคคล ได้โดยเจ้าของ อาคารต้อง ยินยอม	ออกกฎหมาย ให้อำนาจผู้ ตรวจสอบ อาคารให้ สามารถเข้า ตรวจพื้นที่ส่วน บุคคลได้	ออกกฎหมายให้ สามารถตรวจ พื้นที่ส่วนบุคคล ได้โดยเจ้าของ อาคารต้อง ยินยอม	ประชา สัมพันธ์ เพื่อขอความ ร่วมมือจากผู้อยู่ อาศัยในพื้นที่ ห้องชุดส่วน บุคคล	ประชา สัมพันธ์ เพื่อขอความ ร่วมมือจากผู้อยู่ อาศัยในพื้นที่ ห้องชุดส่วน บุคคล
5. ผู้ตรวจสอบ อาคารเสนอ รายงานการ ตรวจสอบที่เป็น เท็จ	ออกกฎหมาย ลงโทษในทาง อาญาแก่ผู้ ตรวจสอบ	จัดอบรมแก่ ผู้ตรวจสอบ อาคาร ให้มี จรรยาบรรณใน การตรวจสอบ อาคาร	ออกกฎหมาย ลงโทษในทาง อาญาแก่ผู้ ตรวจสอบ	จัดอบรมแก่ ผู้ตรวจสอบ อาคาร ให้มี จรรยาบรรณใน การตรวจสอบ อาคาร	จัดอบรมแก่ ผู้ตรวจสอบ อาคาร ให้มี จรรยาบรรณใน การตรวจสอบ อาคาร
6. แปลนสูญหาย	ขอคัดสำเนา แบบแปลน จากหน่วยงาน ท้องถิ่น หรือ จัดทำแบบ แปลนใหม่	ขอคัดสำเนา แบบแปลนจาก หน่วยงาน ท้องถิ่น หรือ จัดทำแบบ แปลนใหม่	ขอคัดสำเนา แบบแปลนจาก หน่วยงาน ท้องถิ่น หรือ จัดทำแบบ แปลนใหม่	ขอคัดสำเนา แบบแปลนจาก หน่วยงาน ท้องถิ่น หรือ จัดทำแบบ แปลนใหม่	ขอคัดสำเนา แบบแปลนจาก หน่วยงาน ท้องถิ่น หรือ จัดทำแบบ แปลนใหม่

ผลจากตารางที่ 4.19 แสดงข้อมูลแนวทางการแก้ไขปัญหาการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัย ในเขตปริมณฑล ในส่วนของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ดังนี้ คือ

- 1) ยื่นขออนุญาตตัดแปลงอาคาร เพื่อให้อาคารถูกต้องตามกฎหมาย
- 2) ขอคัดสำเนาแบบแปลนจากหน่วยงานท้องถิ่น หรือ จัดทำแบบแปลนใหม่
- 3) ติดตั้งระบบบันไดหนีไฟและทางหนีไฟให้เป็นไปตามกฎกระทรวงข้อที่ 47
- 4) ออกกฎหมายให้สามารถตรวจพื้นที่ส่วนบุคคลได้โดยเจ้าของอาคารต้องยินยอม
- 5) จัดอบรมแก่ผู้ตรวจสอบอาคาร ให้มีจรรยาบรรณในการตรวจสอบอาคาร หรือ ออกกฎหมายลงโทษในทางอาญาแก่ผู้ตรวจสอบ

4.3.6 สรุปปัญหา สาเหตุ และแนวทางแก้ไขปัญหามาจากการสัมภาษณ์เจ้าพนักงานท้องถิ่น

สรุปปัญหา สาเหตุและแนวทางการแก้ไขปัญหามาจากการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัย ในมุมมองของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ดังมีรายละเอียดแสดงในตารางที่ 4.20

ตารางที่ 4.20 สรุปปัญหา สาเหตุและแนวทางการแก้ไขปัญหามาจากการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัย จากการสัมภาษณ์เจ้าพนักงานท้องถิ่น

ปัญหา	สาเหตุ	แนวทางแก้ไข
1. รายงานการตรวจสอบอาคารมีสิ่งบอกรหัสความบกพร่องของระบบต่างๆ จึงไม่สามารถออกไปรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1) ได้	1.1 การก่อสร้างไม่ถูกต้องตามแบบแปลนที่ขออนุญาต 1.2 บันไดหนีไฟไม่เป็นไปตามกฎกระทรวงข้อที่ 47 1.3 ไม่สามารถตรวจสอบพื้นที่กรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลได้ 1.4 ผู้ตรวจสอบอาคารเสนอรายงานการตรวจสอบที่เป็นเท็จ	1.1 ยื่นขออนุญาตตัดแปลงอาคารเพื่อให้อาคารถูกต้องตามกฎหมาย 1.2 ติดตั้งระบบบันไดหนีไฟและทางหนีไฟให้เป็นไปตามกฎกระทรวงข้อที่ 47 1.3 ออกกฎหมายให้สามารถตรวจพื้นที่ส่วนบุคคลได้โดยเจ้าของอาคารต้องยินยอม 1.4 ประชาสัมพันธ์เพื่อขอความร่วมมือจากผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ห้องชุดส่วนบุคคล 1.4.1 จัดอบรมแก่ผู้ตรวจสอบอาคาร ให้มีจรรยาบรรณในการตรวจสอบอาคาร 1.4.2 ออกกฎหมายลงโทษในทางอาญาแก่ผู้ตรวจสอบ
2. เอกสารที่ใช้ในการตรวจสอบอาคารไม่ครบถ้วน	2. แบบแปลนสูญหาย	2. ขอคัดสำเนาแบบแปลนจากหน่วยงานท้องถิ่น หรือ จัดทำแบบแปลนใหม่

ผลจากตารางที่ 4.20 แสดงข้อมูลสรุปปัญหา สาเหตุและแนวทางการแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัย จากการสัมภาษณ์เจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งปัญหาที่เกิดขึ้นคือ รายงานการตรวจสอบอาคารมีสิ่งบอกเหตุความบกพร่องของระบบต่างๆ จึงไม่สามารถออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1) ได้ ซึ่งมีสาเหตุเกิดจาก การก่อสร้างไม่ถูกต้องตามแบบแปลนที่ขออนุญาต การติดตั้งระบบบันไดหนีไฟไม่ถูกต้อง เจ้าของห้องชุดส่วนบุคคลไม่ให้ความร่วมมือในการเข้าตรวจพื้นที่ และปัญหารายงานการตรวจสอบเป็นเท็จ ซึ่งมีแนวทางในการแก้ปัญหา ดังนี้ คือ

- 1) ยื่นขออนุญาตดัดแปลงอาคาร เพื่อให้อาคารถูกต้องตามกฎหมาย
- 2) ติดตั้งระบบบันไดหนีไฟและทางหนีไฟให้เป็นไปตามกฎกระทรวงข้อที่ 47
- 3) ออกกฎหมายให้สามารถตรวจพื้นที่ส่วนบุคคลได้โดยเจ้าของอาคารต้องยินยอม
- 4) จัดอบรมแก่ผู้ตรวจสอบอาคาร ให้มีจรรยาบรรณในการตรวจสอบอาคาร หรือ ออกกฎหมายลงโทษในทางอาญาแก่ผู้ตรวจสอบ

สำหรับปัญหาเอกสารที่ใช้ในการตรวจสอบอาคาร ไม่ครบถ้วน ซึ่งเกิดจากแบบแปลนสูญหายนั้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ให้แนวทางแก้ไขโดยการให้ผู้ดูแลอาคารดำเนินการขอคัดสำเนาแบบแปลนจากหน่วยงานท้องถิ่น หรือ จัดทำแบบแปลนใหม่

4.3.7 วิเคราะห์สาเหตุและแนวทางการแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยโดยผู้วิจัย

ผู้วิจัยได้ทำการวิเคราะห์สาเหตุและแนวทางการแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัย ดังมีรายละเอียดแสดงในตารางที่ 4.21

ตารางที่ 4.21 การวิเคราะห์สาเหตุของปัญหาการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยในเขตปริมณฑลโดยผู้วิจัย

ปัญหา	สาเหตุ	แนวทางแก้ไข
1. รายงานการตรวจสอบอาคารมีสิ่งบอกรหัสความบกพร่องของระบบต่างๆ จึงไม่สามารถออกไปรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1) ได้	1.1 การก่อสร้างไม่ถูกต้องตามแบบแปลนที่ขออนุญาต	1.1 ยื่นขออนุญาตตัดแปลงอาคารเพื่อให้อาคารถูกต้องตามกฎหมาย
2. รายงานการตรวจสอบอาคารมีสิ่งบอกรหัสความบกพร่องของระบบต่างๆ จึงไม่สามารถออกไปรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1) ได้	2.1 การก่อสร้างไม่ถูกต้องตามแบบแปลนที่ขออนุญาต	1.1 ยื่นขออนุญาตตัดแปลงอาคารเพื่อให้อาคารถูกต้องตามกฎหมาย
	2.2 บันไดหนีไฟไม่เป็นไปตามกฎกระทรวงข้อที่ 47	1.2 ติดตั้งระบบบันไดหนีไฟและทางหนีไฟให้เป็นไปตามกฎกระทรวงข้อที่ 47
	1.3 ไม่สามารถตรวจสอบพื้นที่กรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลได้	1.3.1 ออกกฎหมายให้สามารถตรวจพื้นที่ส่วนบุคคลได้โดยเจ้าของอาคารต้องยินยอม 1.3.2 ประชาสัมพันธ์เพื่อขอความร่วมมือจากผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ห้องชุดส่วนบุคคล
	1.4 ผู้ตรวจสอบอาคารเสนอรายงานการตรวจสอบที่เป็นเท็จ	1.4.1 จัดอบรมแก่ผู้ตรวจสอบอาคาร ให้มีจรรยาบรรณในการตรวจสอบอาคาร 1.4.2 ออกกฎหมายลงโทษในทางอาญาแก่ผู้ตรวจสอบ
2. เอกสารที่ใช้ในการตรวจสอบอาคารไม่ครบถ้วน	2. แบบแปลนสูญหาย	2. ขอคัดสำเนาแบบแปลนจากหน่วยงานท้องถิ่น หรือ จัดทำแบบแปลนใหม่

ผลจากตารางที่ 4.21 แสดงการวิเคราะห์สาเหตุของปัญหาการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยในเขตปริมณฑล ซึ่งผู้วิจัยวิเคราะห์แล้วสอดคล้องกับมุมมองของเจ้าพนักงานท้องถิ่น กล่าวคือ ปัญหาที่เกิดขึ้น เกิดจาก รายงานการตรวจสอบอาคารมีสิ่งบอกเหตุความบกพร่องของระบบต่างๆ จึงไม่สามารถออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1) ได้ ซึ่งมีสาเหตุเกิดจาก การก่อสร้างไม่ถูกต้องตามแบบแปลนที่ขออนุญาต การติดตั้งระบบบันไดหนีไฟไม่ถูกต้อง เจ้าของห้องชุดส่วนบุคคลไม่ให้ความร่วมมือในการเข้าตรวจพื้นที่ และปัญหารายงานการตรวจสอบเป็นเท็จ ซึ่งมีแนวทางในการแก้ปัญหา ดังนี้ คือ

- 1) ยื่นขออนุญาตดัดแปลงอาคาร เพื่อให้อาคารถูกต้องตามกฎหมาย
- 2) ติดตั้งระบบบันไดหนีไฟและทางหนีไฟให้เป็นไปตามกฎกระทรวงข้อที่ 47
- 3) ออกกฎหมายให้สามารถตรวจพื้นที่ส่วนบุคคลได้โดยเจ้าของอาคารต้องยินยอม
- 4) จัดอบรมแก่ผู้ตรวจสอบอาคาร ให้มีจรรยาบรรณในการตรวจสอบอาคาร หรือ ออกกฎหมายลงโทษในทางอาญาแก่ผู้ตรวจสอบ

สำหรับปัญหาเอกสารที่ใช้ในการตรวจสอบอาคาร ไม่ครบถ้วน ซึ่งเกิดจากแบบแปลนสูญหายนั้น ผู้วิจัยได้เสนอแนวทางแก้ไขโดยการให้ผู้ดูแลอาคารดำเนินการขอคัดสำเนาแบบแปลนจากหน่วยงานท้องถิ่น หรือ จัดทำแบบแปลนใหม่

4.4 สรุปประเด็นปัญหา สาเหตุของปัญหา และแนวทางการแก้ไขปัญหา เกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยในเขตปริมณฑล

ผู้วิจัยได้ทำการสรุปข้อมูลประเด็นปัญหา สาเหตุของปัญหา และแนวทางการแก้ไขปัญหา เกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยในเขตปริมณฑล ดังมีรายละเอียดแสดงในตารางที่ 4.22

ตารางที่ 4.22 สรุปข้อมูลประเด็นปัญหา สาเหตุของปัญหา และแนวทางการแก้ไขปัญหา เกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยในเขตปริมณฑล

ปัญหา	การวิเคราะห์สาเหตุ	แนวทางการแก้ไขปัญหา
1. ไม่มีแบบแปลนหรือแผนผังของอาคารชุดที่แสดงแปลนพื้นที่ทุกชั้นพร้อมตำแหน่งของอุปกรณ์ดับเพลิง	<p>1. แบบแปลนหรือแผนผังของอาคารชุดที่แสดงแปลนพื้นที่ทุกชั้นพร้อมตำแหน่งของอุปกรณ์ดับเพลิงสูญหาย จากกรณีต่อไปนี้</p> <p>1.5 การจัดเก็บแบบแปลนหรือแผนผังของอาคารชุดที่แสดงแปลนพื้นที่ทุกชั้น พร้อมตำแหน่งของอุปกรณ์ดับเพลิง ไม่เรียบร้อย</p> <p>1.6 มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลอาคาร โดยไม่มีการส่งมอบเอกสารแบบแปลนหรือแผนผังของอาคารชุดที่แสดงแปลนพื้นที่ทุกชั้น พร้อมตำแหน่งของอุปกรณ์ดับเพลิง</p>	<p>1.1 จัดทำแบบแปลนขึ้นมาใหม่</p> <p>1.2 ขอคัดสำเนาแบบแปลนจากหน่วยงานที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร</p>
2. ไม่มีสำเนาการขอมอบพหุหนีไฟ	<p>2.1 ผู้ดูแลอาคารไม่ได้จัดให้มีการขอมอบพหุหนีไฟเนื่องจาก</p> <p>2.1.1 ไม่ให้ความสำคัญถึงความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด</p> <p>2.1.2 ต้องการประหยัดค่าใช้จ่าย</p> <p>2.1.3 ขาดความรู้ความเข้าใจในความจำเป็นของการขอมอบพหุหนีไฟ</p> <p>2.2 มีการขอมอบพหุหนีไฟแต่เอกสารสำเนาการขอมอบพหุหนีไฟสูญหาย</p>	<p>2.1 เจ้าหน้าที่ของรัฐณรงค์ให้ความรู้ต่อผู้ดูแลอาคาร เกี่ยวกับความสำคัญและประโยชน์ของการขอมอบพหุหนีไฟ</p> <p>2.2 เจ้าหน้าที่ของรัฐควรประชาสัมพันธ์และแจ้งไปยังผู้ดูแลอาคารให้ทราบว่า การไม่มีแผนการขอมอบพหุหนีไฟเป็นการผิดกฎหมายตามมาตรา 32 ทวิ แห่ง พ.ร.บ.ควบคุมอาคารฉบับที่ 3 พ.ศ. 2543</p> <p>2.3 ขอคัดสำเนาการขอมอบพหุหนีไฟจากหน่วยงานที่ได้ใช้บริการในการจัดขอมอบพหุหนีไฟนั้น</p>

ตารางที่ 4.22 สรุปข้อมูลประเด็นปัญหา สาเหตุของปัญหา และแนวทางการแก้ไขปัญหา เกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยในเขตปริมณฑล (ต่อ)

ปัญหา	การวิเคราะห์สาเหตุ	แนวทางการแก้ไขปัญหา
3. ไม่มีการเตรียมความพร้อมของผู้ดูแลอาคาร ในการตรวจสอบอาคารตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร	3.1 ผู้ดูแลอาคารไม่ทราบว่าอาคารที่ดูแลจะต้องยื่นตรวจสอบอาคาร 3.2 ผู้ดูแลอาคารต้องการหลีกเลี่ยงการตรวจสอบอาคารเนื่องจากสร้างภาระค่าใช้จ่ายให้แก่ผู้ดูแลอาคารเพิ่มขึ้น ในการว่าจ้างผู้ตรวจสอบอาคารและปรับปรุงอาคารที่ไม่ได้มาตรฐาน	3.1 หน่วยงานของรัฐควรเร่งประชาสัมพันธ์ให้ผู้ที่เกี่ยวข้องทราบข้อมูลเกี่ยวกับกฎหมายตรวจสอบอาคาร 3.2 หน่วยงานของรัฐควรออกหนังสือแจ้งไปยังผู้ดูแลอาคารทุกหลังในเขตรับผิดชอบ ให้ดำเนินการยื่นตรวจสอบอาคารเป็นประจำทุกปี หลังจากเปิดใช้อาคารมาแล้ว 1 ปี
4. มีการต่อเติม ดัดแปลงอาคาร และเปลี่ยนแปลงการใช้งานของอาคาร โดยไม่มีใบอนุญาตก่อสร้าง	4.1 เจ้าหน้าที่ของรัฐไม่มีการกวดขันในการตรวจสอบอาคารให้ผู้ดูแลอาคารปฏิบัติตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร 4.2 ผู้ดูแลอาคารขาดความรู้ความเข้าใจในเรื่องกฎหมาย พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร 4.3 หน่วยงานของรัฐไม่มีการบังคับใช้กฎหมายอย่างจริงจัง	4.1 เจ้าหน้าที่ของรัฐควรมีจิตสำนึกในการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายอย่างเคร่งครัด 4.2 หน่วยงานท้องถิ่นควรจัดฝึกอบรมให้ความรู้ความเข้าใจในเรื่องกฎหมาย พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร 4.3 กรมโยธาธิการและผังเมืองควรมีมาตรการในการควบคุมดูแลเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของหน่วยงานของรัฐที่มีหน้าที่ควบคุมดูแลการบังคับใช้กฎหมาย

ตารางที่ 4.22 สรุปข้อมูลประเด็นปัญหา สาเหตุของปัญหา และแนวทางการแก้ไขปัญหา เกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยในเขตปริมณฑล (ต่อ)

ปัญหา	การวิเคราะห์สาเหตุ	แนวทางการแก้ไขปัญหา
5. ไม่สามารถตรวจสอบระบบปรับอากาศและระบบป้องกันอัคคีภัย ในห้องชุดของอาคารซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนบุคคลได้	5. เจ้าของห้องชุดไม่ให้ความร่วมมือในการเข้าตรวจสอบภายในห้องชุด	5.1 นิติบุคคลอาคารชุดควรประชาสัมพันธ์เพื่อชี้แจงให้ผู้อยู่อาศัยเห็นถึงประโยชน์ที่จะได้รับจากการตรวจสอบอุปกรณ์ประกอบอาคาร และขอความร่วมมือกับผู้อยู่อาศัยผ่านช่องทางต่างๆ เช่นการประชุม หรือบอร์ดประชาสัมพันธ์ 5.2 ควรมีการออกกฎหมายบังคับให้ผู้ตรวจสอบอาคารมีอำนาจในการตรวจสอบทั้งพื้นที่กรรมสิทธิ์ส่วนกลาง และกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคล
6. ไม่มีแผนการซ่อมอพยพหนีไฟของผู้ใช้อาคาร	6.1 นิติบุคคลอาคารชุดขาดความใส่ใจเกี่ยวกับความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัย 6.2 ผู้พักอาศัยในอาคารชุดไม่ให้ความร่วมมือในการซ่อมอพยพหนีไฟ 6.3 ผู้ดูแลอาคารไม่ทราบว่ากฎหมายบังคับให้มีการซ่อมอพยพหนีไฟ คือ มาตรา 32 ทวิ แห่ง พ.ร.บ. ควบคุมอาคารฉบับที่ 3 พ.ศ. 2543	6.1 เจ้าหน้าที่ของรัฐควรมีการประชาสัมพันธ์เกี่ยวกับความสำคัญของการซ่อมอพยพหนีไฟ 6.2 นิติบุคคลอาคารชุดควรจัดให้มีการประชุมเพื่อให้ทราบถึงข้อดีของการซ่อมอพยพหนีไฟ 6.3 หน่วยงานของรัฐควรจัดให้มีการประชาสัมพันธ์ให้ผู้ดูแลอาคารทราบถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการซ่อมอพยพหนีไฟ คือ มาตรา 32 ทวิ แห่ง พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร ฉบับที่ 3 พ.ศ. 2543 รวมทั้งบทลงโทษจากการฝ่าฝืนกฎหมายดังกล่าว

ตารางที่ 4.22 สรุปข้อมูลประเด็นปัญหา สาเหตุของปัญหา และแนวทางการแก้ไขปัญหา เกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยในเขตปริมณฑล (ต่อ)

ปัญหา	การวิเคราะห์สาเหตุ	แนวทางการแก้ไขปัญหา
7. รายงานการตรวจสอบอาคารมีสิ่งบอกเหตุความบกพร่องของระบบต่างๆ จึงไม่สามารถออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1) ได้	7.1 การก่อสร้างไม่ถูกต้องตามแบบแปลนที่ขออนุญาต 7.2 บันไดหนีไฟไม่เป็นไปตามกฎกระทรวงข้อที่ 47 7.3 ไม่สามารถตรวจสอบพื้นที่กรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลได้ 7.4 ผู้ตรวจสอบอาคารเสนอรายงานการตรวจสอบที่เป็นเท็จ	7.1 ยื่นขออนุญาตดัดแปลงอาคารเพื่อให้อาคารถูกต้องตามกฎหมาย 7.2 ติดตั้งระบบบันไดหนีไฟและทางหนีไฟให้เป็นไปตามกฎกระทรวงข้อที่ 47 7.3 ออกกฎหมายให้สามารถตรวจพื้นที่ส่วนบุคคลได้โดยเจ้าของอาคารต้องยินยอม และประชาสัมพันธ์เพื่อขอความร่วมมือจากผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ห้องชุดส่วนบุคคล 7.4 จัดอบรมแก่ผู้ตรวจสอบอาคาร ให้มีจรรยาบรรณในการตรวจสอบอาคาร และออกกฎหมายลงโทษในทางอาญาแก่ผู้ตรวจสอบ
8. เอกสารที่ใช้ในการตรวจสอบอาคารไม่ครบถ้วน	8.แบบแปลนสูญหาย	8. ขอคัดสำเนาแบบแปลนจากหน่วยงานท้องถิ่น หรือ จัดทำแบบแปลนใหม่

บทที่ 5

สรุปผลการวิจัย การอภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

การศึกษาเรื่องการวิเคราะห์ปัญหาการตรวจสอบอาคารของอาคารชุดพักอาศัยในเขตปริมณฑลมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัญหา สาเหตุ และวิเคราะห์ปัญหา รวมทั้งเสนอแนะแนวทางในการแก้ไขปัญหาการตรวจสอบอาคารของอาคารชุดพักอาศัย นั้น โดยข้อมูลที่น่ามาศึกษาขั้นต้นนี้ เป็นข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้ที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคาร จำนวน 3 กลุ่ม คือ ผู้ดูแลอาคาร ผู้ตรวจสอบอาคาร และเจ้าพนักงานท้องถิ่น และได้สรุปประเด็นปัญหาที่เกิดจากการตรวจสอบอาคารได้ดังนี้

5.1 สรุปปัญหา สาเหตุ และแนวทางแก้ไขปัญหาจากการตรวจสอบอาคารของอาคารชุดพักอาศัยในเขตกรุงเทพและปริมณฑล

5.1.1 ผู้ดูแลอาคาร ไม่มีแบบแปลนหรือแผนผังของอาคารชุดที่แสดงแปลนพื้นที่ทุกชั้น พร้อมตำแหน่งของอุปกรณ์ดับเพลิง

จากการศึกษา ผู้วิจัยพบปัญหาในส่วนของผู้ดูแลอาคาร คือ ไม่มีแบบแปลนหรือแผนผังของอาคารชุดที่แสดงแปลนพื้นที่ทุกชั้น พร้อมตำแหน่งของอุปกรณ์ดับเพลิง และ สำเนารายงานการซ่อมอพยพหนีไฟ ซึ่งมีสาเหตุเกิดจากแบบแปลนหรือแผนผังของอาคารชุดที่แสดงแปลนพื้นที่ทุกชั้น พร้อมตำแหน่งของอุปกรณ์ดับเพลิงสูญหาย จาก การจัดเก็บไม่เรียบร้อย หรือมีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลอาคารโดยไม่มีการส่งมอบเอกสารแบบแปลนหรือแผนผังของอาคารชุดที่แสดงแปลนพื้นที่ทุกชั้น พร้อมตำแหน่งของอุปกรณ์ดับเพลิงให้กับผู้ดูแลอาคารคนใหม่ ซึ่งมีแนวทางแก้ไขปัญหา โดยการจัดทำแบบแปลนขึ้นมาใหม่ หรือขอคัดสำเนาแบบแปลนจากหน่วยงานที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

5.1.2 ผู้ดูแลอาคารไม่มีสำเนาการซ่อมอพยพหนีไฟ

จากการศึกษา ผู้วิจัยพบปัญหาในส่วนของผู้ดูแลอาคาร คือ ไม่มีสำเนาการซ่อมอพยพหนีไฟ ซึ่งมีสาเหตุเกิดจากผู้ดูแลอาคารไม่ได้จัดให้มีการซ่อมอพยพหนีไฟเนื่องจากไม่ให้ความสำคัญถึงความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด หรือต้องการประหยัดค่าใช้จ่าย หรือขาดความรู้ความเข้าใจในความจำเป็นของการซ่อมอพยพหนีไฟ นอกจากนี้ยังพบว่า ผู้ดูแลอาคารบางรายมีการซ่อมอพยพหนีไฟ แต่เอกสารสำเนาการซ่อมอพยพหนีไฟสูญหาย ซึ่งแนวทางในการแก้ไขปัญหาผู้ดูแลอาคารทำเอกสารสำเนาการซ่อมอพยพหนีไฟสูญหายนั้น สามารถทำได้โดยการขอคัด

สำเนาการซ่อมอพยพหนีไฟจากหน่วยงานที่ได้ใช้บริการในการจัดซ่อมอพยพหนีไฟ นอกจากนี้หน่วยงานของรัฐควรประชาสัมพันธ์ให้ผู้ดูแลอาคารทราบถึงการบังคับใช้กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการซ่อมอพยพหนีไฟ ได้แก่ มาตรา 32 ทวิ แห่ง พ.ร.บ. ควบคุมอาคารฉบับที่ 3 พ.ศ. 2543 เพื่อให้ผู้ดูแลอาคารได้ตระหนักถึงความสำคัญและประโยชน์จากการซ่อมอพยพหนีไฟ รวมทั้งบทลงโทษหากไม่ปฏิบัติตามกฎหมายดังกล่าว ซึ่งในส่วนของแผนการซ่อมอพยพหนีไฟ สามารถดูได้จากภาคผนวก ค

5.1.3 ผู้ดูแลอาคารขาดความพร้อมในการตรวจสอบอาคารตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร

จากการศึกษาผู้วิจัยพบปัญหาในส่วนของผู้ดูแลอาคาร คือ ไม่มีการเตรียมความพร้อมของผู้ดูแลอาคารในการตรวจสอบอาคารตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร ซึ่งสาเหตุเกิดจากผู้ดูแลอาคารไม่มีความรู้ความเข้าใจการตรวจสอบอาคารตามกฎหมาย หรือ ต้องการหลีกเลี่ยงการตรวจสอบอาคารเนื่องจากสร้างภาระค่าใช้จ่ายให้แก่ผู้ดูแลอาคารเพิ่มขึ้น ในการว่าจ้างผู้ตรวจสอบอาคารและปรับปรุงอาคารที่ไม่ได้มาตรฐาน โดยแนวทางแก้ไขปัญหานั้นสามารถดำเนินการได้โดยหน่วยงานของรัฐควรมีการประชาสัมพันธ์ให้ทราบ และออกหนังสือแจ้งไปยังผู้ดูแลอาคารทุกหลังในเขตรับผิดชอบ ให้ดำเนินการยื่นตรวจสอบอาคารเป็นประจำทุกปี หลังจากเปิดใช้อาคารมาแล้ว 1 ปี

5.1.4 ผู้ดูแลอาคารมีการต่อเติม ดัดแปลงอาคาร และเปลี่ยนแปลงการใช้งานของอาคารโดยไม่มีใบอนุญาตก่อสร้าง

จากการศึกษา ผู้วิจัยพบปัญหาในการต่อเติม ดัดแปลงอาคาร และเปลี่ยนแปลงการใช้งานของอาคาร โดยไม่มีใบอนุญาตก่อสร้าง ซึ่งมีสาเหตุเกิดจากผู้ดูแลอาคารขาดความรู้ความเข้าใจในเรื่องกฎหมาย พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร และเจ้าหน้าที่ของรัฐไม่มีการกวดขันในการตรวจสอบอาคารให้ผู้ดูแลอาคารปฏิบัติตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร รวมทั้งหน่วยงานของรัฐเองไม่ได้มีการบังคับใช้กฎหมายอย่างจริงจัง ซึ่งแนวทางแก้ไขปัญหาดังกล่าว สามารถดำเนินการได้โดยให้หน่วยงานท้องถิ่นควรจัดฝึกอบรมให้ความรู้ความเข้าใจในเรื่องกฎหมาย พ.ร.บ. ควบคุมอาคารให้แก่ผู้ดูแลอาคาร และกวดขันในการตรวจสอบอาคารอย่างเคร่งครัด โดยสร้างจิตสำนึกให้เจ้าหน้าที่ของรัฐมีจรรยาบรรณในการปฏิบัติหน้าที่

5.1.5 ผู้ตรวจสอบอาคารไม่สามารถตรวจสอบระบบปรับอากาศและระบบป้องกันอัคคีภัย ในห้องชุดของอาคารซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนบุคคลได้

จากการศึกษา ผู้วิจัยพบปัญหาตรวจสอบอาคารไม่สามารถตรวจสอบระบบปรับอากาศและระบบป้องกันอัคคีภัย ในห้องชุดของอาคารซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนบุคคลได้ ซึ่งเกิดจากเจ้าของห้องชุดไม่ให้ความร่วมมือในการเข้าตรวจสอบภายในห้องชุด ซึ่งแนวทางการแก้ไขปัญหานั้นสามารถทำได้โดยนิติบุคคลอาคารชุดควรประชาสัมพันธ์เพื่อชี้แจงให้ผู้อยู่อาศัยเล็งเห็นถึงประโยชน์ที่จะได้รับจากการ

ตรวจสอบอุปกรณ์ประกอบอาคาร และขอความร่วมมือกับผู้อยู่อาศัยผ่านช่องทางต่างๆ เช่นการประชุม หรือบอร์ดประชาสัมพันธ์ นอกจากนี้ ควรมีการออกกฎหมายบังคับให้ผู้ตรวจสอบอาคารมีอำนาจในการตรวจสอบทั้งพื้นที่กรรมสิทธิ์ส่วนกลาง และกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคล

5.1.6 ผู้ดูแลอาคารไม่มีแผนการซ่อมอพยพหนีไฟของผู้ใช้อาคาร

จากการศึกษา ผู้วิจัยพบปัญหาผู้ดูแลอาคาร ไม่มีแผนการซ่อมอพยพหนีไฟของผู้ใช้อาคาร เนื่องจากนิติบุคคลอาคารชุดขาดความใส่ใจเกี่ยวกับความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัย และผู้อยู่อาศัยไม่ให้ความร่วมมือ หรือไม่ทราบว่ากฎหมายบังคับให้มีการซ่อมอพยพหนีไฟ แนวทางแก้ไขปัญหามีสามารถทำได้โดยหน่วยงานของรัฐควรจัดให้มีการประชาสัมพันธ์ให้ผู้ดูแลอาคารและผู้อยู่อาศัยทราบถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการซ่อมอพยพหนีไฟ คือ มาตรา 32 ทวิ แห่ง พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร ฉบับที่ 3 พ.ศ. 2543 รวมทั้งบทลงโทษจากการฝ่าฝืนกฎหมายดังกล่าว

5.1.7 ปัญหารายงานการตรวจสอบอาคารมีสิ่งบอกเหตุความบกพร่องของระบบต่างๆ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงไม่สามารถออกไปรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1) ได้

จากการศึกษา ผู้วิจัยพบปัญหารายงานการตรวจสอบอาคารมีสิ่งบอกเหตุความบกพร่องของระบบต่างๆ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงไม่สามารถออกไปรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1) ได้ ซึ่งมีสาเหตุเกิดจากการก่อสร้างไม่ถูกต้องตามแบบแปลนที่ขออนุญาต บันไดหนีไฟไม่เป็นไปตามกฎกระทรวงข้อที่ 47 ผู้ตรวจสอบอาคารไม่สามารถตรวจสอบพื้นที่กรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลได้ และผู้ตรวจสอบอาคารเสนอรายงานการตรวจสอบที่เป็นเท็จ ซึ่งแนวทางการแก้ไขปัญหามีประกอบด้วย การให้ผู้ดูแลอาคารดำเนินการยื่นขออนุญาตตัดแปลงอาคารเพื่อให้อาคารถูกต้องตามกฎหมาย กำหนดให้มีการติดตั้งระบบบันไดหนีไฟและทางหนีไฟให้เป็นไปตามกฎกระทรวงข้อที่ 47 และการออกกฎหมายให้สามารถตรวจพื้นที่ส่วนบุคคลได้โดยเจ้าของอาคารต้องยินยอม และประชาสัมพันธ์เพื่อขอความร่วมมือจากผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ห้องชุดส่วนบุคคล รวมถึงการจัดอบรมแก่ผู้ตรวจสอบอาคาร ให้มีจรรยาบรรณในการตรวจสอบอาคาร และออกกฎหมายลงโทษในทางอาญาแก่ผู้ตรวจสอบ

5.1.8 ปัญหาเอกสารที่ใช้ในการตรวจสอบอาคารไม่ครบถ้วน

จากการศึกษา ผู้วิจัยพบปัญหาเอกสารที่ใช้ในการตรวจสอบอาคารไม่ครบถ้วน เนื่องจากแบบแปลนสูญหาย ซึ่งสามารถแก้ไขปัญหาดังกล่าวได้โดย การขอคัดสำเนาแบบแปลนจากหน่วยงานท้องถิ่น หรือ จัดทำแบบแปลนใหม่

5.2 อภิปรายผลการวิจัย

จากผลของการวิจัย สามารถสรุปข้อมูลประเด็นปัญหา สาเหตุของปัญหา และแนวทางการแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยในเขตปริมณฑล ดังนี้

5.2.1 ความเข้าใจของผู้ดูแลอาคารต่อกฎหมายตรวจสอบอาคาร และรายละเอียดในการตรวจสอบอาคาร เช่น การจัดเตรียมเอกสารแบบแปลนหรือแผนผังของอาคารชุด และความพร้อมในการตรวจสอบอาคาร ผู้ดูแลอาคารไม่มีความเข้าใจต่อบทลงโทษจากการละเลยไม่ปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร ซึ่งมีโทษจำคุก 3 เดือน หรือปรับไม่เกิน 60,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ ผู้ดูแลอาคารมีหน้าที่จัดหาผู้ตรวจสอบอาคารพร้อมจัดส่งรายงานการตรวจสอบอาคารให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งสอดคล้องกับผลการศึกษาของ ชยุตม์ พงศยธัมมโกวิท [18] ที่ศึกษาพบว่า ระดับความรู้ความเข้าใจ เกี่ยวกับการตรวจสอบอาคาร ผู้ดูแลอาคารส่วนใหญ่ทราบลักษณะอาคารที่เข้าข่ายการตรวจสอบอาคารและทราบหลักเกณฑ์ของการตรวจสอบป้องกันอัคคีภัย แต่ยังไม่ทราบถึงหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคารในการตรวจสอบระบบอื่นของอาคารที่กฎหมายกำหนด

5.2.2 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยตามที่กฎหมายกำหนด พบว่า มีการติดตั้งบันไดหนีไฟทางหนีไฟ และระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง ระบบป้องกันฟ้าผ่า แต่จะมีอุปกรณ์บางส่วนที่ติดตั้งไว้ ไม่สามารถใช้งานได้ เช่น บันไดหนีไฟไม่สามารถลงจากชั้นสูงสุดหรือคาดฟ้าลงสู่ชั้นล่างได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง หรือมีการปิดล็อก ซึ่งทุกระบบเหล่านี้ ถือว่ามีความสำคัญต่อชีวิตของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด หากไม่มีการติดตั้ง หรือติดตั้งแล้วไม่สามารถใช้งานได้ ก็จะก่อให้เกิดความเสียหายแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด ดังนั้น ผู้ดูแลอาคารรวมทั้งผู้อยู่อาศัยต้องให้ความสำคัญและเอาใจใส่มากเป็นพิเศษ เนื่องจาก หากเกิดเหตุเพลิงไหม้แล้วระบบต่างๆ สามารถตอบสนองการใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ ตลอดจนผู้อยู่อาศัยมีความคุ้นเคยกับแนวทางการหนีไฟ ก็จะสามารถอพยพหนีไฟได้อย่างปลอดภัย ซึ่งผลการวิจัยสอดคล้องกับผลการศึกษาของ ทองพูล ทาสีเพชร และ ชูชีพ เยาวพัฒน์ [22] ที่ศึกษาพบว่า อาคารพักอาศัยรวมมีจุดบกพร่องที่ควรแก้ไขหลายจุด ได้แก่ แบบแสดงแผนผังของอาคารในแต่ละชั้นที่ควรจะต้องมีการติดตั้งในทุกๆ ชั้น ไม่มีการติดตั้งระบบสัญญาณเตือนภัยอัตโนมัติ ไม่มีอุปกรณ์ตรวจสอบเพลิงไหม้และอุปกรณ์หัวต่อดับเพลิงและสายต่อน้ำดับเพลิงในแต่ละชั้น ประตูกันไฟบริเวณบันไดฉุกเฉิน และอุปกรณ์สำหรับป้องกันภัยและเตือนภัยที่ติดตั้งก็ไม่สามารถใช้งานได้โดยปกติ รวมถึงไม่มีการตรวจสอบอุปกรณ์ของระบบดับเพลิงและอุปกรณ์ต่างๆ ได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ตามมาตรฐาน

5.2.3 ผู้ดูแลอาคารขาดความพร้อมในการตรวจสอบอาคารตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร ซึ่งสาเหตุมาจากผู้ดูแลอาคารไม่มีความรู้ความเข้าใจการตรวจสอบอาคารตามกฎหมาย หรือต้องการหลีกเลี่ยงการตรวจสอบอาคารเนื่องจากสร้างภาระค่าใช้จ่ายให้ผู้ดูแลอาคารเพิ่มขึ้น ในการว่าจ้างผู้ตรวจสอบอาคารและปรับปรุงอาคารที่ไม่ได้มาตรฐาน โดยแนวทางการแก้ไขสามารถดำเนินการได้ โดยหน่วยงานของรัฐควรมีการประชาสัมพันธ์ให้ทราบและออกหนังสือแจ้ง ไปยังผู้ดูแลอาคารทุกหลังในเขตรับผิดชอบ ให้ดำเนินการยื่นตรวจสอบอาคารเป็นประจำทุกปี หลังจากเปิดใช้อาคารมาแล้ว 1 ปี ซึ่งผลการวิจัยดังกล่าวสอดคล้องกับผลการศึกษาของ ชยุดต์ พฤษชัยม โกวิท [18] ที่ศึกษาพบว่าผู้ดูแลอาคารส่วนใหญ่ไม่เห็นด้วยกับการตรวจสอบอาคารโดยบุคคลภายนอก เพราะต้องทำหน้าที่เพิ่มขึ้นจากเดิม ทั้งการติดต่อประสานงานจากหน่วยงานภายนอก การยื่นเรื่องการตรวจสอบอาคารกับพนักงานของรัฐ รวมถึงผู้ดูแลอาคารต้องมีภาระด้านค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น

5.2.4 ผู้ตรวจสอบอาคารไม่สามารถตรวจสอบระบบปรับอากาศและระบบป้องกันอัคคีภัยในห้องชุดของอาคารซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนบุคคลได้ เนื่องจากเจ้าของห้องชุดไม่ให้ความร่วมมือในการเข้าตรวจสอบภายในห้องชุด ซึ่งแนวทางในการแก้ไขปัญหาทำได้โดยนิติบุคคลอาคารชุดควรประชาสัมพันธ์เพื่อชี้แจงให้ผู้อยู่อาศัยเล็งเห็นถึงประโยชน์ที่จะได้รับจากการตรวจสอบอุปกรณ์ประกอบอาคารและขอความร่วมมือกับผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดผ่านช่องทางต่างๆ เช่น การประชุมหรือบอร์ดประชาสัมพันธ์ นอกจากนี้ ควรมีกฎหมายบังคับให้ผู้ตรวจสอบอาคารมีอำนาจในการตรวจสอบทั้งพื้นที่กรรมสิทธิ์ส่วนกลาง และกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคล ซึ่งสอดคล้องกับผลการศึกษาของ ไตรวัฒน์ วิรัชศิริ [21] ที่ศึกษาพบว่าอาคารคอนโดมิเนียมนั้น แม้ว่าอยู่ภายใต้กฎหมายอาคารชุด ซึ่งกฎหมายกำหนดให้ผู้ดูแลอาคารชุด ต้องดูแลให้มีการตรวจสอบ แต่ในความเป็นจริง ถ้าเจ้าของห้องซึ่งมีกรรมสิทธิ์ในห้องนั้น ไม่อนุญาตให้เข้าตรวจสอบ ผู้ดูแลอาคารชุดและผู้ตรวจสอบอาคารก็ไม่สามารถตรวจสอบระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ภายในห้องได้ อาคารนั้นก็ไม่ได้ปลอดภัย และที่สำคัญ ผู้ใช้อาคารส่วนใหญ่ให้ความสำคัญต่อเรื่องความปลอดภัยจากการใช้อาคารน้อยที่สุดเสมอ

5.3 ข้อเสนอแนะ

5.3.1 ผู้ดูแลอาคาร

1. ผู้ดูแลอาคารควรมีศึกษากฎหมายตรวจสอบอาคารเพื่อจะได้จัดเตรียมเอกสาร เตรียมความพร้อมของอุปกรณ์ และบุคลากร เพื่อใช้ในการตรวจสอบอาคาร
2. ผู้ดูแลอาคารหารายละเอียดของผู้ตรวจสอบอาคาร ทั้งประเภทบุคคลธรรมดา และนิติบุคคลได้จากเว็บไซต์ของกรมโยธาธิการและผังเมือง

3. ผู้ดูแลอาคารควรให้ความร่วมมือ ในการดำเนินการแก้ไข ปรับปรุงข้อบกพร่องของอาคารหรือที่ผู้ตรวจสอบอาคารแนะนำมา เพราะอาจจะมีผลกระทบต่อความปลอดภัย ของผู้ที่อาศัยอยู่ในอาคารชุด

4. ผู้ดูแลอาคารควรมีจิตสำนึกและความรับผิดชอบ เพราะผู้ดูแลอาคารจะทราบถึงข้อมูลรายละเอียด ข้อบกพร่อง ของอาคารของตนเป็นอย่างดี หากไม่ให้ความสำคัญในเรื่องความปลอดภัย หรือมีทัศนคติ เกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารว่าเป็นเรื่องของการจับผิด ในเรื่องของการก่อสร้าง

5.3.2 ผู้ตรวจสอบอาคาร

ผู้ตรวจสอบอาคารจะต้องมีจรรยาบรรณในการตรวจสอบอาคาร ไม่ควรทำการตรวจสอบอาคาร โดยไม่ได้เข้าไปตรวจสอบจริง ถ้าหากไม่มีความรู้ทางด้านในด้านหนึ่ง ควรปรึกษาผู้เชี่ยวชาญเฉพาะทาง

5.3.3 เจ้าพนักงานท้องถิ่น

1. ควรจัดให้มีการประชาสัมพันธ์และฝึกอบรมผู้ดูแลอาคาร ให้ทราบถึงระเบียบข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคาร

2. เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องกดดันให้ผู้ดูแลอาคาร ปฏิบัติตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคารอย่างเคร่งครัด

5.3.4 ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไปจากการศึกษาในครั้งนี้ ผู้วิจัยมีข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป ดังนี้

1. การศึกษาประเด็นของผู้ตรวจสอบอาคาร เช่น จรรยาบรรณของผู้ตรวจสอบอาคาร เป็นต้น

2. การศึกษาเรื่องการเปลี่ยนแปลงการใช้งานของอาคารชุดพักอาศัย

3. การศึกษาในกลุ่มตัวอย่าง สถานบริการ เพื่อทราบถึงปัญหา และแนวทางการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร

4. การศึกษากลุ่มผู้บังคับใช้กฎหมาย เพื่อนำไปสู่แนวทางในการปรับปรุงกฎหมายให้เหมาะสม และสามารถบังคับได้จริง ตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย

รายการอ้างอิง

- [1] “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2479” ราชกิจจานุเบกษา 53. 29 พฤศจิกายน, 2479.
- [2] “มาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522” ราชกิจจานุเบกษา 96. 29 พฤศจิกายน, 2522.
- [3] ฐัญญพงษ์ สุขสมศักดิ์. การขออนุญาตจดทะเบียนอาคารชุดพักอาศัย กรณีศึกษาโครงการอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครที่จดทะเบียนอาคารชุด ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547.
- [4] อนุชา จิตตางกูล. การวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ในอาคารชุดพักอาศัย: กรณีศึกษาอาคารไอทีเอฟ สีลมพาเลซ คอนโดมีเนียม. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539.
- [5] “กฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์ขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบและหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร” ราชกิจจานุเบกษา 122. 29 ธันวาคม, 2548.
- [6] วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์. คู่มือสำหรับผู้ตรวจสอบและดูแลอาคาร โครงการอบรมหลักสูตรผู้ตรวจสอบอาคาร, เมษายน 2550.
- [7] “พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522” ราชกิจจานุเบกษา 53. 29 พฤศจิกายน, 2522.
- [8] “พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522” ราชกิจจานุเบกษา 96. 30 เมษายน, 2522.
- [9] สุภางค์ จันทวานิช. วิธีการวิจัยเชิงคุณภาพ. สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, พิมพ์ครั้งที่ 18, 2553.
- [10] ชาย โพธิ์สิตา.(2550). ศาสตร์และศิลป์แห่งการวิจัยเชิงคุณภาพ. กรุงเทพมหานคร : บริษัทอมรินทร์ พริ้นติ้งแอนด์พับลิชชิ่ง จำกัด.
- [11] ศุภกิจ วงศ์วิวัฒน์นุกิจ.(2550). พจนานุกรมศัพท์การวิจัยและสถิติ. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- [12] เกียรติสุตา ศรีสุข.(2552). ระเบียบวิธีวิจัย. เชียงใหม่ : โรงพิมพ์ครองช่าง.
- [13] สุมิตร สุวรรณ.(2552) . การเก็บรวบรวมข้อมูลเชิงคุณภาพ. [ระบบออนไลน์] แหล่งที่มา <http://onzonde.mutiply.com> (12 กรกฎาคม 2552).
- [14] อารียัวรรณ อ่วมตานี . (2552) . การตรวจสอบคุณภาพของข้อมูลเชิงคุณภาพ. [ระบบออนไลน์] แหล่งที่มา www.krupai.net (12 กรกฎาคม 2552).

รายการอ้างอิง (ต่อ)

- [15] ชาญวุฒิ พงศ์พัฒนานาวุฒิ. งานตรวจสอบสภาพอาคารด้านสถาปัตยกรรมตามกฎหมายควบคุมอาคาร ประเภทอาคารชุดพักอาศัย. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2550.
- [16] เขาวัยัน ภัณฑลักษ์ณ. งานตรวจสอบสภาพอาคารด้านสถาปัตยกรรมเพื่อความปลอดภัยตามกฎหมายควบคุมอาคาร : กรณีศึกษาโรงพยาบาลนครปฐมหลายโรง ในอาคารที่ประกอบกิจการขนาดใหญ่. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2550.
- [17] ชีรเดช ปลื้มใจ. การตรวจสอบสภาพอาคารด้านสถาปัตยกรรมตามกฎหมายควบคุมอาคาร: กรณีศึกษาโรงพยาบาล. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2550.
- [18] ชยุตม์ พุกษาธัมมโกวิท. การศึกษากระบวนการปัญหาอุปสรรคในการตรวจสอบอาคารสาธารณะขนาดใหญ่. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ. มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าพระนครเหนือ, 2550.
- [19] ประทีป แสงนิล. งานตรวจสอบสภาพอาคารด้านสถาปัตยกรรม เพื่อการป้องกันและระงับอัคคีภัยกรณีอาคารสูง ประเภทอาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการธุรกิจบริการหรือสำนักงาน. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547.
- [20] สมบัติ อริยศิริจิต. ปัญหาและผลกระทบที่เกิดขึ้นในการตรวจสอบอาคาร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ. มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์, 2551.
- [21] รศ.ไตรวัฒน์ วิรัชศิริ. การตรวจสอบอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคาร. รายงานการวิจัย. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2552.
- [22] ทองพูล ทาสีเพชรและชูชีพ ยาวพัฒน์. 2551 , 2 มิถุนายน การศึกษาระบบความปลอดภัยในอาคารพักอาศัยรวม 6-8 ชั้น บริเวณ มหาวิทยาลัยรามคำแหง หัวหมาก กรุงเทพฯ

ภาคผนวก







แบบสัมภาษณ์งานวิจัย

เรื่อง การศึกษาปัญหาการตรวจสอบอาคารของอาคารชุดพักอาศัยในเขตปริมณฑล

แบบสัมภาษณ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการทำวิทยานิพนธ์ตามหลักสูตรวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิตสาขาวิศวกรรมโยธา แขนงบริหารงานก่อสร้าง มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี มีวัตถุประสงค์ เพื่อทำการศึกษาปัญหาการตรวจสอบอาคารของอาคารชุดพักอาศัยในเขตปริมณฑล ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์นี้จะเป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อเจ้าของอาคารและผู้ตรวจสอบอาคาร รวมไปถึงผู้พักอาศัยอยู่ในอาคารชุดพักอาศัย และข้อมูลที่ได้จะไม่มีผลกระทบใดๆ ต่อตัวท่านหรือหน่วยงานที่ท่านทำงานอยู่อย่างเด็ดขาด และข้อมูลทั้งหมดจะเก็บเป็นความลับ จะใช้สำหรับการทำวิทยานิพนธ์เท่านั้น

ผู้วิจัย

นายกรกฎ เพชรนุ้ย

นักศึกษาปริญญาโท สาขาวิศวกรรมโยธา แขนงบริหารงานก่อสร้าง

มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี

โทรศัพท์มือถือ 081-8404658 E-mail Korakod_18@hotmail.com

2.2 ขั้นตอนในการเตรียมความพร้อมทางอุปกรณ์และบุคลากรของนิติบุคคลอาคารชุด

2.2.1 การจัดเตรียมเครื่องมือเพื่อสนับสนุนในการตรวจสอบอาคาร

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2.2.2 การจัดเตรียมบุคลากรของอาคารชุด

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2.3 อื่นๆ

.....

.....

.....

.....

.....

.....

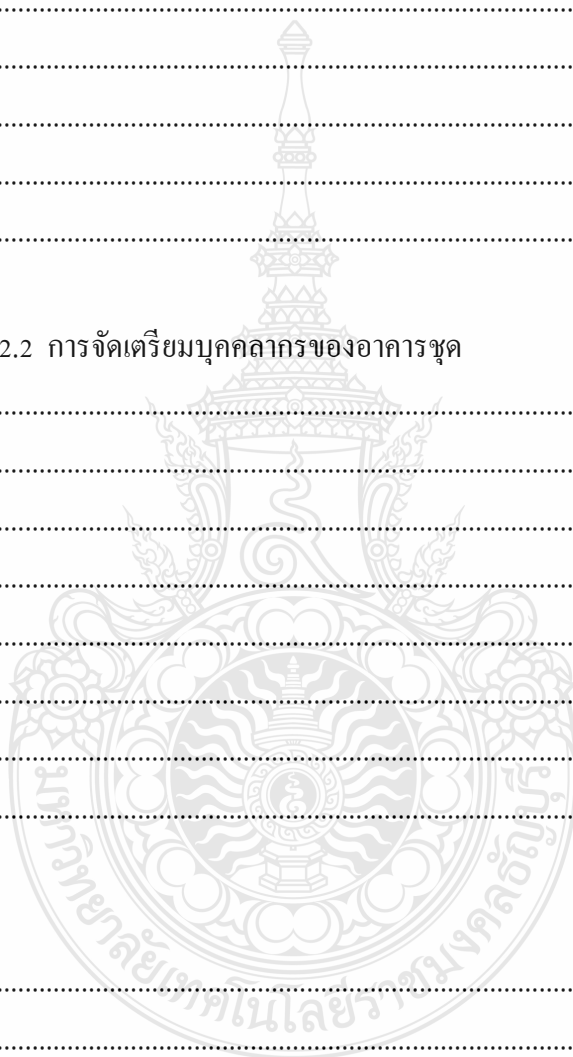
.....

.....

.....

.....

.....



4.1.3 สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่างๆของอาคาร

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

4.2 อื่นๆ

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

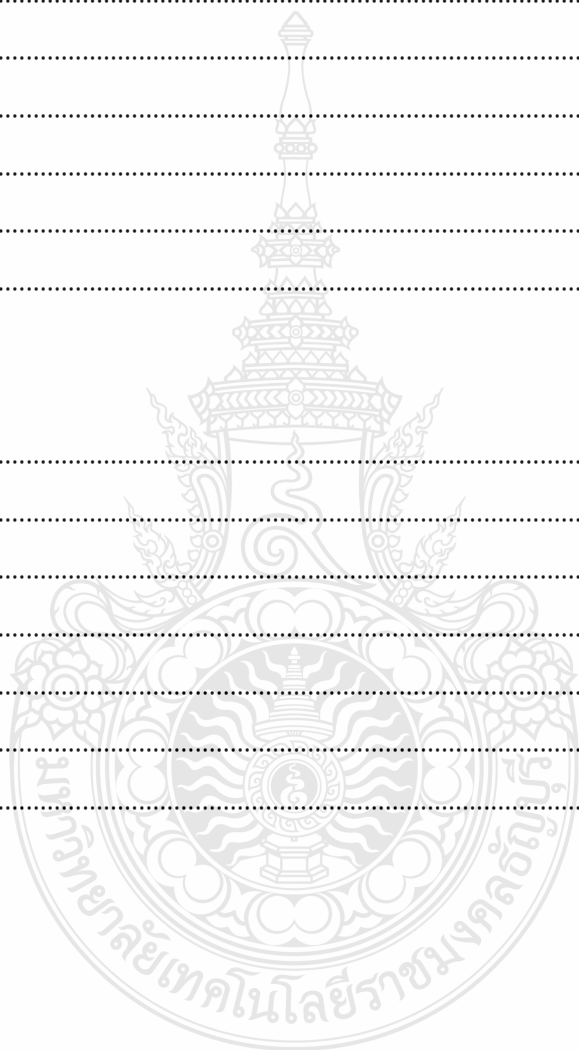
.....

.....

.....

.....

.....



6.1.3 ระยะเวลาในการพิจารณาออกไปรับรองอาคาร (แบบ ร.๑)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

6.1.4 การส่งมอบรายงานการตรวจสอบอาคารที่ได้ไปรับรองอาคารมาแล้ว 1 ปี

.....

.....

.....

.....

.....

.....

6.1.5 ความรับผิดชอบของผู้ตรวจสอบอาคาร

.....

.....

.....

.....

.....

.....

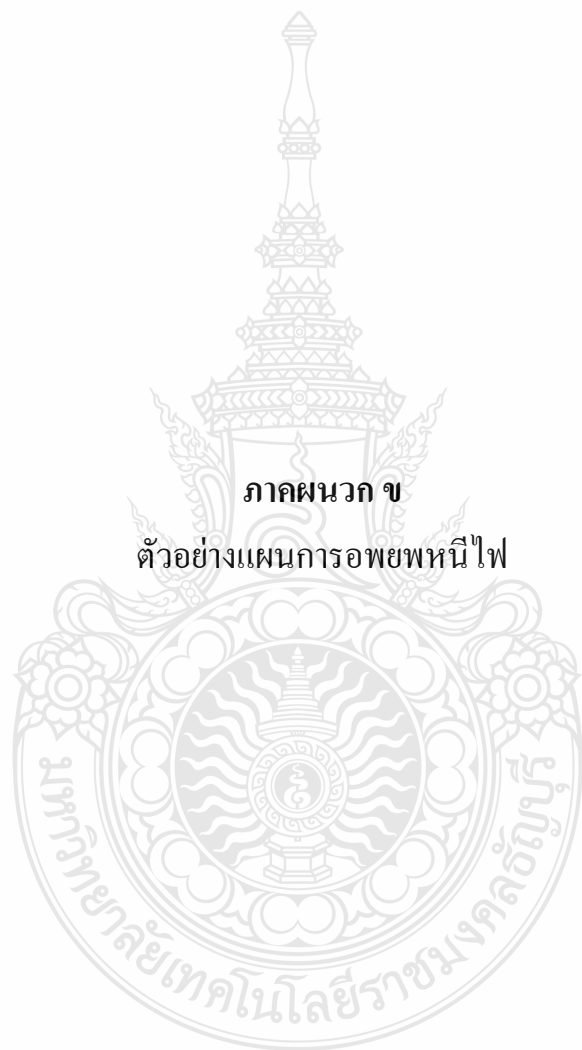
6.2 อื่นๆ

.....

.....

.....

.....



ภาคผนวก ข
ตัวอย่างแผนการอพยพหนีไฟ

ตัวอย่าง

แนวการจัดทำแผนป้องกัน
และระงับอัคคีภัย



กองตรวจความปลอดภัย
กรมสวัสดิการและคุ้มครองแรงงาน
แนวการจัดทำแผนป้องกันและระงับอัคคีภัย

ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การป้องกันและระงับอัคคีภัยในสถานประกอบการเพื่อความปลอดภัยในการทำงานของลูกจ้าง ได้กำหนดให้นายจ้างจัดทำแผนป้องกันและระงับอัคคีภัย ประกอบด้วย การตรวจตราการอบรม การรณรงค์ป้องกันอัคคีภัย การดับเพลิง การอพยพหนีไฟ การบรรเทาทุกข์ และการปฏิรูปพื้นที่พ่วงค์ประกอบของแผนดังกล่าวจะดำเนินการในภาวะต่างกันคือ ก่อนเกิดเหตุเพลิงไหม้ ขณะเกิดเหตุเพลิงไหม้และหลังจากเพลิงสงบแล้ว รายละเอียดแยกได้ดังนี้

1. ก่อนเกิดเหตุเพลิงไหม้ ซึ่งจะประกอบด้วยแผนป้องกันอัคคีภัยต่าง ๆ 3 แผน คือ แผนการอบรมแผนการรณรงค์ป้องกันอัคคีภัย และแผนการตรวจตา

2. ขณะเกิดเหตุเพลิงไหม้ ซึ่งจะประกอบด้วยแผนเกี่ยวกับการดับเพลิง และลดความสูญเสียโดยประกอบด้วยแผนต่าง ๆ 3 แผนคือ แผนการดับเพลิง แผนการอพยพหนีไฟ และแผนบรรเทาทุกข์ สำหรับแผนบรรเทาทุกข์จะเป็นแผนที่มีการปฏิบัติต่อเนื่องไปจนถึงหลังเหตุเพลิงไหม้สงบลงแล้วด้วย

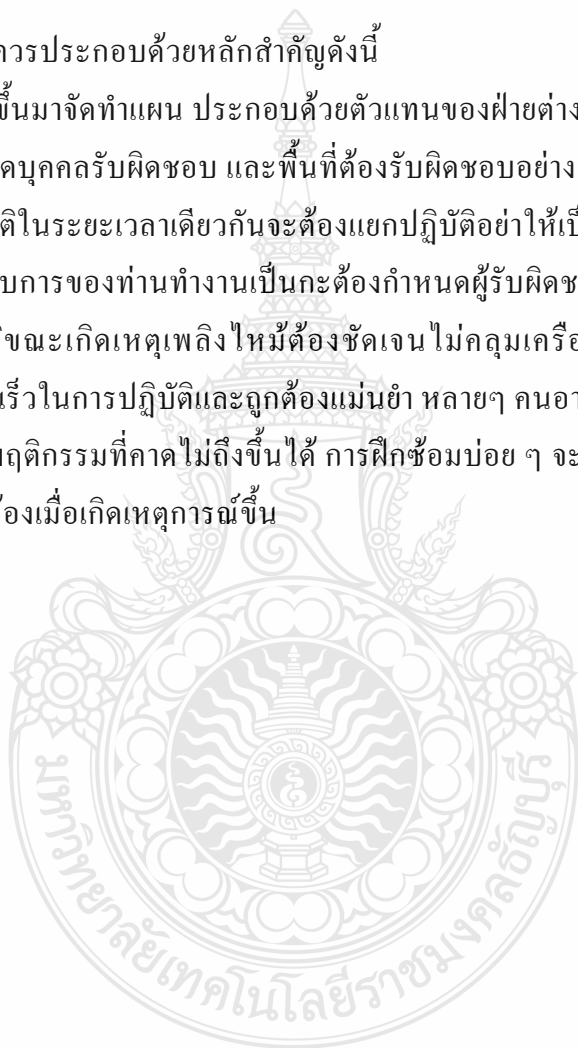
3. หลังเหตุเพลิงไหม้สงบลงแล้ว จะประกอบด้วยแผนที่จะดำเนินการเมื่อเหตุเพลิงไหม้สงบแล้ว 2 แผน คือ แผนการบรรเทาทุกข์ซึ่งดำเนินการต่อเนื่องจากภาวะเกิดเหตุเพลิงไหม้ และแผนปฏิรูปพื้นที่พ่วงค์

การจัดทำแผนต่างๆ

แผนที่เขียนขึ้นนี้ เป็นเพียงแนวทางการจัดทำแผนเท่านั้น ท่านต้องนำไปปรับปรุงเพิ่มเติมให้เหมาะสมกับสถานประกอบการของท่านเป็นหลักสำคัญ และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดในการป้องกันและระงับอัคคีภัย

หลักการจัดทำแผน ควรประกอบด้วยหลักสำคัญดังนี้

1. ตั้งคณะกรรมการขึ้นมาจัดทำแผน ประกอบด้วยตัวแทนของฝ่ายต่าง ๆ ในสถานประกอบการ
2. ในแผนต้องกำหนดบุคคลรับผิดชอบ และพื้นที่ต้องรับผิดชอบอย่างชัดเจน
3. ภารกิจที่ต้องปฏิบัติในระยะเวลาเดียวกันจะต้องแยกปฏิบัติอย่าให้เป็นบุคคลเดียวกัน
4. หากสถานประกอบการของท่านทำงานเป็นกะต้องกำหนดผู้รับผิดชอบทุกกะอย่างต่อเนื่อง
5. แผนที่ต้องปฏิบัติขณะเกิดเหตุเพลิงไหม้ต้องชัดเจน ไม่คลุมเครือเพราะจะเป็นช่วงเวลาที่ต้องการความรวดเร็วในการปฏิบัติและถูกต้องแม่นยำ หลากๆ คนอาจจะอยู่ในอาการตกใจ ซึ่งจะมีผลทำให้เกิดพฤติกรรมที่คาดไม่ถึงขึ้นได้ การฝึกซ้อมบ่อย ๆ จะทำให้ผู้ปฏิบัติความมั่นใจและปฏิบัติได้ถูกต้องเมื่อเกิดเหตุการณ์ขึ้น



มาตรการป้องกันและระงับอัคคีภัย

วัตถุประสงค์

1. เพื่อเป็นการป้องกันการสูญเสียชีวิตและทรัพย์สินจากอัคคีภัย
2. เพื่อสร้างความมั่นใจในเรื่องความปลอดภัยต่อพนักงานกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้
3. เพื่อลดอัตราการเสี่ยงต่อการเกิดเหตุอัคคีภัย
4. เพื่อสร้างทัศนคติที่ดีต่อพนักงานในสถานประกอบการ

เพื่อให้ชีวิตและทรัพย์สินทั้งหมดในสถานประกอบการมีความปลอดภัยจากอัคคีภัย ควรได้มีการกำหนดมาตรการการป้องกันและระงับอัคคีภัย ดังนี้

1. จัดให้มีระเบียบป้องกันและระงับอัคคีภัย ทั้งด้านการจัดอุปกรณ์ดับเพลิง การเก็บรักษาวัสดุไวไฟและวัสดุระเบิด การกำจัดของเสียที่ติดไฟง่าย การป้องกันฟ้าผ่า การติดตั้งระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ การจัดทำทางหนีไฟ รวมถึงการก่อสร้างอาคารที่มีระบบป้องกันอัคคีภัย
2. จัดให้มีแผนป้องกันและระงับอัคคีภัย ทั้งในด้านการตรวจตรา การอบรม การรณรงค์ป้องกันอัคคีภัยการดับเพลิง การอพยพหนีไฟ การบรรเทาทุกข์ และการปฏิบัติฟื้นฟูเมื่อเกิดอัคคีภัยขึ้นแล้ว
3. จัดให้มีช่องทางผ่านสู่ทางออกตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนด
4. สำหรับบริเวณที่มีเครื่องจักรติดตั้งอยู่ หรือมีกองวัสดุสิ่งของ หรือผนัง หรือสิ่งอื่นนั้นต้องจัดให้มีช่องทางผ่านสู่ทางออก ซึ่งมีความกว้างตามมาตรฐานกฎหมายกำหนด
5. จัดให้มีทางออกทุกส่วนงาน อย่างน้อยสองทางที่สามารถอพยพพนักงานทั้งหมดออกจากบริเวณที่ทำงาน โดยออกสู่ทางออกสุดท้ายได้ภายในเวลาไม่เกินห้านาทีอย่างปลอดภัย
6. ทางออกสุดท้าย ซึ่งเป็นทางที่ไปสู่บริเวณที่ปลอดภัย เช่น ถนน สนาม ฯลฯ
7. ประตูที่ใช้ในเส้นทางหนีไฟได้ติดตั้งในจุดที่เห็นชัดเจนโดยไม่มีสิ่งกีดขวาง
8. ประตูที่ใช้ในเส้นทางหนีไฟเป็นชนิดที่เปิดเข้า ออกได้ทั้งนี้ชนิดหนึ่งด้านและสองด้าน
9. ประตูที่ใช้ในเส้นทางหนีไฟเป็นประตูที่เปิดออกภายนอก โดยไม่มีการผูกปิดหรือล่ามโซ่ในขณะปฏิบัติงาน
10. จัดวัสดุที่เมื่อรวมกันแล้วจะเกิดการลุกไหม้ โดยแยกเก็บมิให้มีการปะปนกัน

11. จัดให้มีเส้นทางหนีไฟที่ปราศจากจุดที่พนักงานทำงาน ในแต่ละหน่วยงาน ไปสู่สถานที่ปลอดภัย
12. จัดให้มีอุปกรณ์ดับเพลิงแบบมือถือ และระบบน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ประกอบ
13. จัดเตรียมน้ำสำรองไว้ใช้ในการดับเพลิง
14. ข้อต่อสายส่งน้ำดับเพลิงเข้าอาคาร และภายในอาคารเป็นแบบเดียวกัน หรือขนาดเท่ากันกับที่ใช้ในหน่วยดับเพลิงของทางราชการ
15. สายส่งน้ำดับเพลิงมีความยาว หรือต่อกันได้ความยาวที่เพียงพอจะควบคุมบริเวณที่เกิดเพลิงไหม้
16. ระบบการส่งน้ำ ที่เก็บกักน้ำ ป้อนน้ำ และการติดตั้ง ได้รับการตรวจสอบและรับรองจากวิศวกรโยธาและมีการป้องกันไม่ให้เกิดความเสียหายเมื่อเกิดเพลิงไหม้
17. จัดให้มีเครื่องดับเพลิงแบบมือถือที่ใช้สารเคมีเพลิงชนิดคาร์บอนไดออกไซด์ หรือฮารอน หรือผงเคมีแห้ง หรือสารเคมีดับเพลิงที่สามารถดับเพลิงประเภท เอ บี ซี และ ดี
18. มีการซ่อมบำรุง และตรวจตราให้มีสารเคมีที่ใช้ในการดับเพลิงตามปริมาณที่กำหนดตามชนิดของเครื่องดับเพลิงแบบมือถือ
19. จัดให้มีการตรวจสอบสภาพของเครื่องดับเพลิง ไม่น้อยกว่าหกเดือนต่อหนึ่งครั้ง
20. จัดให้มีการตรวจสอบการติดตั้งให้อยู่ในสภาพที่ดียู่เสมอ
21. จัดติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิงในที่เห็นได้ชัดเจน และสามารถหยิบใช้งานได้สะดวกโดยไม่มีสิ่งกีดขวาง
22. ให้มีการดูแลรักษาอุปกรณ์ดับเพลิง และการตรวจสอบให้อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้อย่างน้อยเดือนละหนึ่งครั้ง หรือตามระยะเวลาที่ผู้ผลิตอุปกรณ์นั้นกำหนด
23. จัดให้พนักงานเข้ารับการฝึกอบรมการดับเพลิงขั้นต้นจากหน่วยงานที่ทางราชการกำหนด หรือยอมรับ
24. จัดให้พนักงานที่ทำหน้าที่ดับเพลิง โดยเฉพาะอยู่ตลอดเวลาที่มีการทำงาน
25. จัดให้มีอุปกรณ์ป้องกันอันตรายส่วนบุคคลที่ใช้ในการดับเพลิง และการฝึกซ้อมดับเพลิง โดยเฉพาะ เช่น เสื้อผ้า รองเท้า ถุงมือ หมวก หน้ากากป้องกันความร้อนหรือควันพิษ เป็นต้นไว้เพื่อให้พนักงานใช้งานการดับเพลิง
26. ป้องกันอัคคีภัยที่เกิดจากการแผ่รังสี การนำหรือการพาความร้อนจากแหล่งกำเนิดความร้อนสูงไปสู่วัสดุที่ติดไฟง่าย เช่น จัดทำฉนวนหุ้มหรือปิดกั้น

27. การป้องกันอัคคีภัยจากการทำงานที่เกิดการเสียดสีเสียดทานของเครื่องจักรเครื่องมือที่เกิดประกายไฟหรือความร้อนสูงที่อาจทำให้เกิดการลุกไหม้ เช่น การซ่อมบำรุง หรือหยุดพักการใช้งาน
28. มีการจัดแยกเก็บวัตถุไวไฟ หรือวัตถุระเบิดรวมตลอดถึงวัตถุที่เมื่ออยู่รวมกันแล้วจะเกิดปฏิกิริยา หรือ การหมักหมมทำให้กลายเป็นวัตถุไวไฟ หรือ วัตถุระเบิดมิให้ปะปนกัน และเก็บในห้องที่มีผนังทนไฟ และประตูทนไฟที่ปิดได้เอง และปิดกุญแจทุกครั้งเมื่อไม่มีการปฏิบัติงานในห้องนี้แล้ว
29. วัตถุที่ไวต่อการทำปฏิกิริยาแล้วเกิดการลุกได้นั้น ได้มีการจัดแยกเก็บไว้ต่างหาก โดยอยู่ห่างจากอาคารและวัตถุติดไฟในระยะที่ปลอดภัย
30. ควบคุมมิให้เกิดการรั่วไหลหรือการระเหยของวัตถุไวไฟ หรือวัตถุระเบิดที่จะเป็นสาเหตุให้เกิดการติดไฟ
31. มีการจัดทำป้าย “ห้ามสูบบุหรี่” บริเวณห้องเก็บวัตถุไวไฟ
32. จัดให้มีการกำจัดของเสียโดยการเผาในเตาที่ออกแบบสำหรับการเผาโดยเฉพาะ ในที่โล่งแจ้ง โดยห่างจากที่พนักงานทำงานในระยะที่ปลอดภัย
33. จัดให้มีสายล่อฟ้า เพื่อป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่า
34. จัดให้มีระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ชนิดแปลงเสียง ให้พนักงานที่ทำงานอยู่ภายในอาคารได้ยินทั่วถึง
35. มีการทดสอบประสิทธิภาพในการทำงานของระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้อย่างน้อยเดือนละหนึ่งครั้ง
36. จัดให้มีกลุ่มพนักงานเพื่อทำหน้าที่เกี่ยวกับการป้องกันและระงับอัคคีภัย และมีผู้อำนวยการป้องกันและระงับอัคคีภัยเป็นผู้อำนวยความสะดวกในการดำเนินงานทั้งระบบประจำอยู่ตลอดเวลา
37. จัดให้มีเจ้าหน้าที่เกี่ยวกับการป้องกันและระงับอัคคีภัยเข้ารับการฝึกอบรมเกี่ยวกับการป้องกันและระงับอัคคีภัย การใช้อุปกรณ์ต่าง ๆ ในการดับเพลิง การปฐมพยาบาล และการช่วยเหลือกรณีฉุกเฉิน
38. จัดให้มีการฝึกซ้อมอพยพพนักงานออกจากอาคารไปตามเส้นทางหนีไฟ
39. จัดให้มีการฝึกซ้อมดับเพลิง และฝึกซ้อมหนีไฟอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง

แผนป้องกันอัคคีภัย

อุบัติเหตุต่าง ๆ สามารถเกิดขึ้นได้ตลอดเวลา โดยที่บางครั้งเราอาจไม่ทันรู้ตัวซึ่งอาจเกิดจากธรรมชาติหรือเกิดจากการกระทำที่มีมูลเหตุจากความประมาท ดังในกรณีของอัคคีภัยนั้นสามารถเกิดขึ้นได้ตลอดเวลา และหากไม่ได้รับการดูแล ควบคุม ตรวจสอบเอาใจใส่ให้ความสำคัญ โดยเฉพาะกับองค์การที่มีการผลิตหรือเรียกว่า “โรงงาน” ซึ่งมักจะเป็นแหล่งกำเนิดหรือบ่อเกิดของอุบัติเหตุต่าง ๆ ได้ เนื่องจากเป็นจุดรวมพลังงานหลาย ๆ ประเภทอยู่ในระบบของการผลิต รวมทั้งยังเป็นการรวมบุคลากรจำนวนมากที่เกี่ยวข้องกับเครื่องจักรอุปกรณ์ต่าง ๆ หลากหลายชนิด ซึ่งสิ่งเหล่านี้ล้วนแต่เป็นปัจจัยสำคัญที่อาจก่อให้เกิดอุบัติเหตุชนิดที่เรียกว่า “อัคคีภัย” ได้

ดังนั้น เพื่อให้เกิดความปลอดภัยขึ้นทั้งชีวิตและทรัพย์สินทั้งหมดที่มีอยู่ จึงควรจัดทำแผนป้องกันอัคคีภัยขึ้น

หน้าที่ของผู้รับผิดชอบในสถานประกอบการในการป้องกันอัคคีภัย

1. ฝ่ายบริหาร
2. พนักงานทุกคน
3. เจ้าหน้าที่ความปลอดภัย
4. ยาม

1. ฝ่ายบริหาร

- 1.1 การจัดผังโรงงาน ระบบ และเทคโนโลยีใหม่ ๆ ให้คำนึงถึงการเกิดอัคคีภัย
- 1.2 กำหนดพื้นที่ ควบคุมกระบวนการผลิต เครื่องมือ เครื่องจักรที่อาจเกิดอัคคีภัย
- 1.3 กำหนดมาตรฐานการปฏิบัติงานให้ปลอดภัยจากอัคคีภัย
- 1.4 ควบคุมการใช้ไฟ การก่อเกิดไฟ เปลวไฟ ประกายไฟ ไฟฟ้า ความร้อน ไฟฟ้าสถิตย์ หรือวิธีการทำงานอื่นใดที่ทำให้เกิดอัคคีภัย เช่น การเชื่อม การตัด การขัด ท่อร้อนต่าง ๆ ตลอดจนการขนย้าย ขนส่ง เคลื่อนย้ายสารไวไฟ ผู้อนุญาตให้มีการทำงานดังกล่าวต้องเป็นผู้จัดการโรงงานหรือผู้ส่งได้รับมอบหมาย

- 1.5 มอบหมายให้มีคณะกรรมการความปลอดภัยและเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยกำหนดแผนและการดำเนินการป้องกันและระงับอัคคีภัย เช่น การฝึกอบรม การตรวจสอบ และการปรับปรุงของงาน เป็นต้น
- 1.6 ติดตามตรวจสอบกิจกรรมต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการป้องกันอัคคีภัย
- 1.7 วางแผนระยะยาวเกี่ยวกับการป้องกันอัคคีภัย เช่น ในเรื่องการติดตั้งระบบตรวจสอบสารไวไฟหรือควันไฟ ระบบสัญญาณเตือนภัย ระบบดับเพลิงอัตโนมัติในจุดที่มีสารไวไฟหรือสารติดไฟได้ง่าย
- 1.8 กำหนดระเบียบและการควบคุมผู้รับเหมาหรือบุคคลภายนอกที่ปฏิบัติงานเกี่ยวกับการก่อเกิดไฟต่าง ๆ

2. หน้าที่ของพนักงานเกี่ยวกับการป้องกันอัคคีภัย

- 2.1 พนักงานทุกคนต้องปฏิบัติตามกฎแห่งความปลอดภัยในการทำงานดังนี้
 - 1) ห้ามก่อไฟในบริเวณที่หวงห้ามหรือในบริเวณโรงงานก่อนได้รับอนุญาตจากผู้มีหน้าที่รับผิดชอบ
 - 2) ห้ามสูบบุหรี่ในบริเวณที่มีป้าย “อันตรายจากสารไวไฟหรือวัตถุระเบิด” หรือ “บริเวณที่ห้ามสูบบุหรี่” นอกจากสถานที่จัดไว้เท่านั้น
 - 3) ห้ามทำการซ่อมแซมเครื่องจักรเครื่องมือในบริเวณที่มีสารไวไฟหรือวัสดุติดไฟได้ง่ายโดยพลการก่อนที่ช่างซ่อมและเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยจะร่วมกันจัดทำใบแจ้งซ่อมตามขั้นตอนและวิธีการที่กำหนด
- 2.2 การควบคุมพื้นที่ที่มีสารไวไฟหรือวัสดุติดไฟได้ง่าย
 - 1) การนำไฟมาใช้หรือก่อให้เกิดไฟในพื้นที่ใด ๆ ต้องห่างจากบริเวณที่มีสารไวไฟหรือวัสดุติดไฟได้ง่ายอย่างน้อยในรัศมี 10 เมตร กรณีที่ไม่อาจทำให้ต้องทำการป้องกันสารไวไฟหรือวัสดุติดไฟได้ง่ายอย่างปลอดภัยภายใต้การควบคุมของเจ้าหน้าที่ความปลอดภัย
- 2.3 การป้องกันสถานที่ทำงานและวิธีการที่เสี่ยงไฟ
 - 1) การป้องกันการรั่วไหลของเชื้อเพลิงและสารไวไฟต่าง ๆ
 - ก. พนักงานที่พบเห็นภาชนะที่ใส่สารไวไฟหรือเชื้อเพลิงต่าง ๆ อยู่ในสภาพที่ชำรุดหรือ อาจเกิดการรั่วไหล ให้รีบรายงานผู้มีหน้าที่รับผิดชอบและกรณีที่พบว่าการ

รั่วไหลนั้นอาจก่อให้เกิดอันตรายร้ายแรงหากไม่แก้ไขให้รีบทำการแก้ไขและ/
หรือรายงานผู้มีหน้าที่รับผิดชอบแก้ไขทันที

- 2) การกำจัดขยะหรือเศษวัสดุที่ติดไฟได้ง่าย
 - ก. ขยะหรือเศษวัสดุที่ติดไฟได้ง่าย พนักงานจะต้องเก็บรวบรวมไว้ในภาชนะที่ไม่ติดไฟได้ง่ายและห้ามนำออกจากบริเวณที่ทำงานไปเก็บไว้ในสถานที่ปลอดภัยอย่างน้อยวันละ 1 ครั้งต่อกะ
- 3) เสื้อผ้าที่เปียกเปื้อนด้วยสารไวไฟ
 - ก. เสื้อผ้าที่เปียกเปื้อนด้วยสารไวไฟ พนักงานจะต้องเปลี่ยนเสื้อผ้านั้นทันที
- 4) การป้องกันอัคคีภัยจากยานพาหนะ
 - ก. พนักงานที่ใช้ยานพาหนะขนถ่ายสิ่งของในบริเวณที่มีสารไวไฟ ถึงแม้จะต้องระมัดระวังการชน การกระแทก หรือการก่อให้เกิดอัคคีภัย
- 5) การป้องกันอันตรายจากไฟฟ้า
 - ก. สายไฟ หลอดไฟ สวิตช์มอเตอร์ไฟฟ้า พัดลม เครื่องมือเครื่องจักรที่ใช้ไฟฟ้าที่มีหรือใช้อยู่ในบริเวณสารไวไฟหรือวัสดุติดไฟได้ง่าย จะต้องตรวจตราเป็นประจำในเรื่องสภาพที่ชำรุด การต่อไฟ ปลั๊กไฟ การต่อสายดิน หรือกรณีอื่นใดที่อาจเป็น สาเหตุของอัคคีภัย
- 6) การป้องกันการระเบิดของหม้อไอน้ำ
 - ก. ก่อนติดไฟให้ตรวจดูระดับน้ำ
 - ข. ให้ระบายลมภายในเตาเพื่อไล่แก๊สที่ตกค้างในหม้อไอน้ำออกทุกครั้งก่อนติดไฟ
 - ค. ลินินิรภัย จะต้องทดสอบเป็นประจำอย่างน้อย 1 ครั้งต่อเดือน และถ้าเกิดการรั่วของลินินิรภัยห้ามใช้วิธีเพิ่มน้ำหนักหรือตั้งลินินิรภัยให้แข็งขึ้น
 - ง. ถ้าถังหม้อไอน้ำรั่ว ให้หยุดใช้งานทันทีและรายงานให้มีการแก้ไขโดยเร็ว
 - จ. ให้ตรวจสอบเกวียดความดันและห้ามใช้ความดันเกินกว่าที่กำหนด
 - ฉ. ถังน้ำแข็งต่ำกว่าระดับของหลอดแก้วให้รีดดับไฟ ห้ามสูบน้ำเข้าหม้อไอน้ำอย่างเด็ดขาดแต่ปล่อยให้เย็นลง
 - ช. ให้ตรวจสอบความปลอดภัยของหม้อไอน้ำอย่างน้อยปีละครั้ง

7) การป้องกันอัคคีภัยจากการเชื่อมโลหะ

- ก. อุปกรณ์การเชื่อม สายไฟและข้อต่อที่หลอมหรือชำรุด ต้องทำการแก้ไขให้อยู่ในสภาพที่ปลอดภัย
- ข. ทำการตรวจสอบการรั่วไหลของข้อต่อและวาล์วเป็นประจำ ถ้าพบว่ามี การรั่วไหลของแก๊สจากถังแก๊สให้หยุดการทำงานที่ใช้ไฟในบริเวณนั้น และรีบทำการป้องกันแก้ไขโดยเร็ว
- ค. ถังแก๊สและถังน้ำมันเชื้อเพลิงต้องวางไว้ห่างจากเปลวไฟประกายไฟ ความร้อน ท่อร้อยต่าง ๆ หรือส่วนของเครื่องมือเครื่องจักรที่อาจก่อให้เกิดความร้อนได้ใน ระยะ 7 เมตร
- ง. สายไฟ สายแก๊ส ขณะทำการตัดเชื่อมต้องไม่กีดขวางการทำงานหรือตรง บริเวณที่อาจเหยียบทับของคนหรือยานพาหนะ
- จ. ห้ามทิ้งหรือปล่อยหัวเชื่อมไว้โดยไม่ดับไฟหรือปิดเครื่อง
- ฉ. การเชื่อมต้องระวังเปลวไฟ สะเก็ดไฟที่จะถูกลมพัดปลิวไปตกอยู่ในบริเวณที่มี สารไวไฟหรือวัสดุติดไฟได้ง่าย หรือเป็นอันตรายต่อพนักงานข้างเคียง

8) การเคลื่อนย้ายขนส่งสารไวไฟโดยพนักงาน

- ก. การเคลื่อนย้ายขนส่งสารไวไฟห้ามผ่านหรือให้หลีกเลี่ยงเส้นทางที่มีการทำงาน แล้วเกิดประกายไฟ เปลวไฟ ท่อร้อย สะเก็ดโลหะ ฯลฯ
- ข. การขนส่งสารไวไฟให้ระมัดระวังการตกหรือหกเรียรดบนพื้นที่ทำงาน
- ค. ให้ใช้วิธีการขน-ยกที่ปลอดภัย
- ง. ภาชนะที่บรรจุสารไวไฟที่ไม่จำเป็นต้องเปิดฝาให้ปิดฝาให้มิดชิด
- จ. ให้ระมัดระวังการเรียงตั้งที่อาจเกิดการตกหล่นหรือล้มลงมาได้

3. หน้าที่ของเจ้าหน้าที่ความปลอดภัย

- 3.1 กำหนดเขตพื้นที่เสี่ยงต่อการเกิดเพลิงไหม้
- 3.2 ตรวจสอบสถานที่ต่อแหล่งต่อการเกิดอัคคีภัยเป็นประจำ
- 3.3 กำหนดรายละเอียดของแผนป้องกันและระงับอัคคีภัย ตลอดจนจัดให้มีการอบรมและฝึกปฏิบัติเป็นระยะๆ
- 3.4 จัดหา ซ่อมบำรุง และตรวจสอบเครื่องดับเพลิงและอุปกรณ์ดับเพลิงให้อยู่ในสภาพที่พร้อมต่อการใช้งานได้ตลอดเวลา

- 3.5 ควบคุมการทำงานของผู้รับเหมาหรือบุคคลภายนอกในเรื่องที่เกี่ยวกับอัคคีภัย
- 3.6 ออกใบอนุญาตการทำงานในพื้นที่ควบคุมอัคคีภัย

4. หน้าที่ยาม

- 4.1 ตรวจสอบไม่ให้นำบุคคลภายนอกหรือผู้รับส่งสินค้าเข้าไปในโรงงานหรือสถานที่เสี่ยงต่อการเกิดเพลิงไหม้
- 4.2 ระมัดระวังการก่อวินาศภัยบริเวณเก็บวัตถุดิบหรือบริเวณที่เสี่ยงต่อการเกิดเพลิงไหม้
- 4.3 เมื่อพบเห็นสิ่งที้อาจก่อให้เกิดเพลิงไหม้ได้ ให้รีบรายงานต่อผู้ที่เกี่ยวข้อง

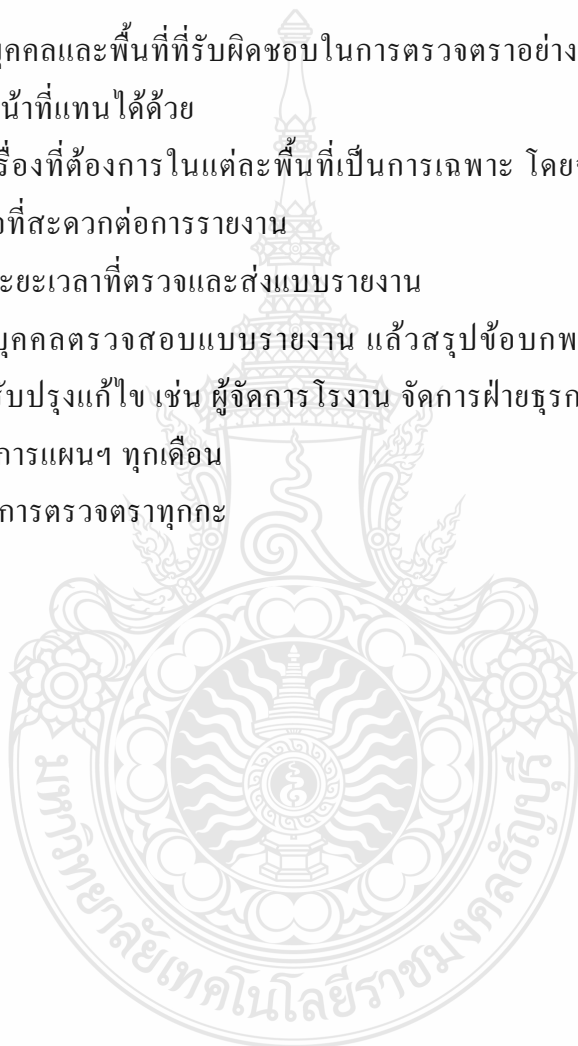


แผนการตรวจตรา

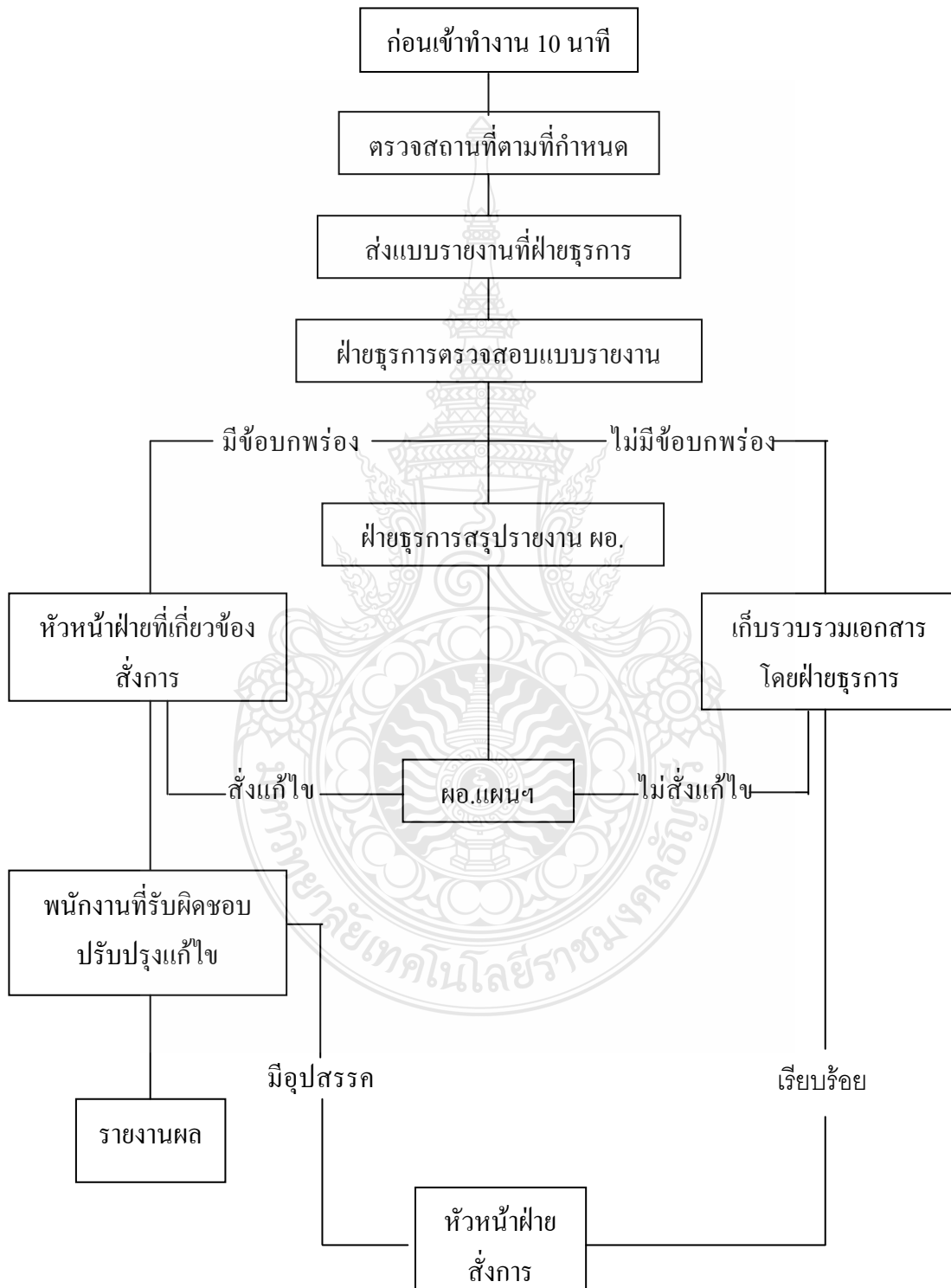
แผนการตรวจตรามีวัตถุประสงค์หลักเพื่อป้องกันอัคคีภัย โดยกำหนดให้ตรวจเกี่ยวกับ วัตถุที่เป็นเชื้อเพลิงของเสียที่ติดไฟง่าย แหล่งความร้อน อุปกรณ์ดับเพลิง

หลักการจัดทำแผน

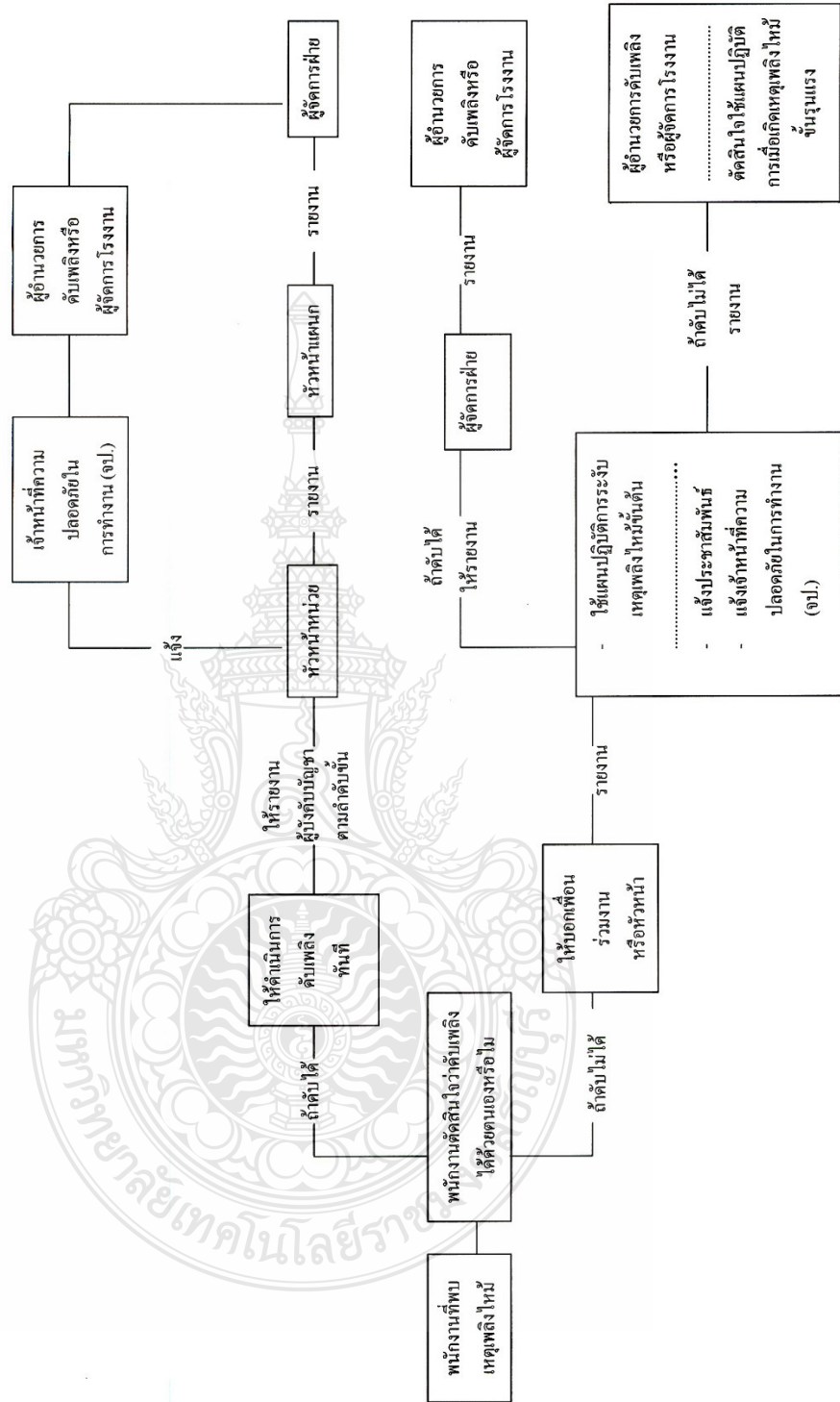
1. กำหนดบุคคลและพื้นที่ที่รับผิดชอบในการตรวจตราอย่างชัดเจน โดยกำหนดบุคคลที่จะทำหน้าที่แทนได้ด้วย
2. กำหนดเรื่องที่ต้องการในแต่ละพื้นที่เป็นการเฉพาะ โดยจัดทำเป็นแบบรายงานผลการตรวจที่สะดวกต่อการรายงาน
3. กำหนดระยะเวลาที่ตรวจและส่งแบบรายงาน
4. กำหนดบุคคลตรวจสอบแบบรายงาน แล้วสรุปข้อบกพร่องให้ผู้บริหารในแต่ละหน่วยปรับปรุงแก้ไข เช่น ผู้จัดการ โรงงาน จัดการฝ่ายธุรการ ฯลฯ แล้วสรุปรายงานผู้อำนวยการแผนฯ ทุกเดือน
5. ควรให้มีการตรวจตราทุกกะ



ตัวอย่าง
แผนการตรวจตรา
แผนผังขั้นตอนการปฏิบัติงาน



ตัวอย่างแผนระงับอัคคีภัย
ลำดับขั้นตอนการปฏิบัติเมื่อพนักงานพบเหตุเพลิงไหม้



ตัวอย่าง
การกำหนดตัวบุคคลและหน้าที่เพื่อรับเหตุเพลิงไหม้ขั้นต้น

ฝ่าย/แผนก
 บริเวณ.....
 ชุด.....

หัวหน้าชุดดับเพลิงขั้นต้น
ชื่อ.....

พนักงานควบคุมเครื่องจักรหรือ
ปฏิบัติการอื่นในขณะเกิดเพลิงไหม้

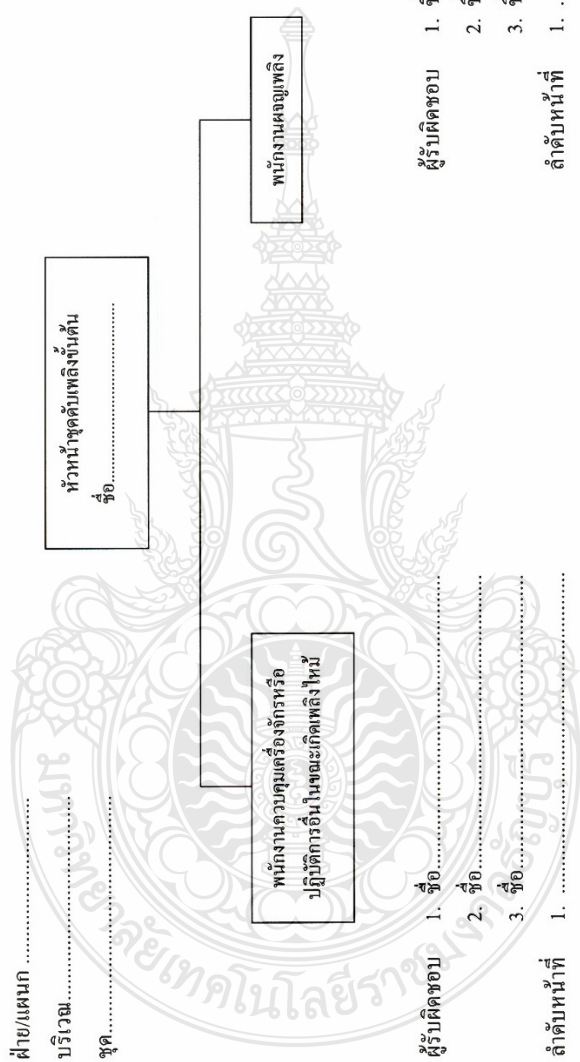
พนักงานหออยู่เพลิง

ผู้รับผิดชอบ
 1. ชื่อ.....
 2. ชื่อ.....
 3. ชื่อ.....

ผู้รับผิดชอบ
 1. ชื่อ.....
 2. ชื่อ.....
 3. ชื่อ.....

ลำดับหน้าที่
 1.
 2.
 3.

ลำดับหน้าที่
 1.
 2.
 3.



หน้าที่ของผู้ปฏิบัติงานตามโครงสร้าง

ผู้ปฏิบัติงาน	หน้าที่รับผิดชอบ
<p><u>หน่วยจัดหาและสนับสนุนในการดับเพลิง</u></p> <p>- ผู้ประสานงาน</p>	<p>ให้เจ้าหน้าที่ความปลอดภัยคอยช่วยเหลือดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. คอยช่วยเหลือประสานงานระหว่างผู้อำนวยการดับเพลิง ยามรักษาการณ์และผู้เกี่ยวข้อง 2. คอยรับ-ส่งคำสั่งจากผู้อำนวยการดับเพลิงในการติดต่อศูนย์ข่าว 3. สั่งการแทนผู้อำนวยการดับเพลิง ในกรณีที่ผู้อำนวยการดับเพลิงมอบหมาย
<p>- ยามรักษาการณ์</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ให้รีบไปยังจุดเกิดเหตุ คอยรับคำสั่งจากผู้อำนวยการดับเพลิงและหัวหน้าฝ่ายประสานงาน 2. ป้องกันมิให้บุคคลภายนอกที่ไม่มีหน้าที่เกี่ยวข้องเข้าก่อนได้รับอนุญาต 3. ควบคุมป้องกันทรัพย์สินที่ฝ่ายเคลื่อนย้ายนำมาเก็บไว้
<p><u>ฝ่ายเคลื่อนย้ายภายในภายนอก</u></p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ให้รับผิดชอบในการกำหนดจุดปลอดภัย อีคิกภัยในการเก็บวัสดุครุภัณฑ์ 2. อำนวยความสะดวกในการเคลื่อนย้ายขนส่งวัสดุครุภัณฑ์ 3. จัดยานพาหนะและอุปกรณ์ขนย้าย

ผู้ปฏิบัติงาน	หน้าที่รับผิดชอบ
ฝ่ายปฏิบัติการ	<p>หัวหน้าฝ่ายปฏิบัติการให้ถือปฏิบัติดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. เมื่อเกิดเพลิงไหม้ในพื้นที่ให้หัวหน้าฝ่ายปฏิบัติ การแยกชุดปฏิบัติการออกเป็น 2 ชุด คือ ชุดควบคุมเครื่องจักรและชุดดับเพลิงหัวหน้าฝ่ายปฏิบัติการ กรณีที่ไม่สามารถเดินเครื่องหรือได้รับคำสั่งให้หยุดเครื่อง ให้ชุดควบคุมเครื่องจักรไปช่วยทำการดับเพลิง <ol style="list-style-type: none"> 1.1 <u>ชุดควบคุมเครื่องจักร</u> เมื่อเกิดเพลิงไหม้ในพื้นที่ใด ให้ชุดควบคุมเครื่องจักรทำการควบคุมเครื่องจักรให้ทำงานต่อไปจนกว่าจะได้รับคำสั่งให้หยุดเครื่องจาก 1.2 <u>ชุดดับเพลิง</u> เมื่อเกิดเพลิงไหม้ในพื้นที่ตัวเองไม่ว่ามาก หรือน้อยชุดปฏิบัติการชุดนี้จะแยกตัวออกจากการควบคุมเครื่องจักรออกทำการดับเพลิงโดยทันทีที่เกิดเพลิงไหม้โดยไม่ต้องหยุดเครื่องและให้ปฏิบัติ การภายใต้คำสั่งของหัวหน้าฝ่ายปฏิบัติการในพื้นที่ ในการปฏิบัติการหากจำเป็น ขอความช่วยเหลือจากหน่วยอื่นให้หัวหน้าฝ่ายปฏิบัติการสั่งดำเนินการ 2. ทันทีที่ทราบเหตุเพลิงไหม้ในพื้นที่ของตัวเอง ให้แจ้งข่าวโทรศัพท์ถึงเจ้าหน้าที่ความปลอดภัย ถึงผู้อำนวยการดับเพลิงและโทรศัพท์แจ้งศูนย์รวมข่าว

ผู้ปฏิบัติงาน	หน้าที่รับผิดชอบ
<p><u>ฝ่ายส่งเสริมปฏิบัติการ</u></p> <p>- หน่วยติดต่อดับเพลิงจากพื้นที่อื่น</p>	<p>ให้ปฏิบัติดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ให้แจ้งสัญญาณ SAFETY ORDER SYSTEM (SOS) 2. พนักงานที่ทราบเหตุเพลิงไหม้และต้องการเข้ามาช่วยเหลือดับเพลิง ให้รายงานตัวต่อผู้อำนวยการดับเพลิงเพื่อทำการแบ่งเป็นชุดช่วยเหลือส่งเสริมการปฏิบัติงาน 3. สำหรับการเกิดอัคคีภัยในบริเวณเครื่องจักร ชุดดับเพลิงควรมาจากชุดดับเพลิงในสถานที่นั้นผู้ที่มาช่วยเหลือควรช่วยเหลือในการลำเลียงอุปกรณ์ดับเพลิง 4. คอยรับคำสั่งจากผู้อำนวยการดับเพลิง ให้คอยอยู่บริเวณที่เกิดเพลิงไหม้
<p>- หน่วยเดินเครื่องสูบน้ำฉุกเฉิน</p>	<p>ให้ปฏิบัติดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ให้เดินเครื่องสูบน้ำดับเพลิงทันทีที่ได้รับแจ้งเหตุเพลิงไหม้ 2. ทำการควบคุมดูแลเครื่องสูบน้ำดับเพลิงขณะที่เกิดเพลิงไหม้ในเวลาปกติให้ตรวจสอบเครื่องมือ อุปกรณ์ใช้งานตามรายการตรวจเช็ค

ตัวอย่างผู้รับผิดชอบในตำแหน่งต่างๆ ตามแผนปฏิบัติการ

ตำแหน่ง	เวลาปกติ (วันธรรมดา) 08.00-17.00 น.	นอกเวลาปกติ (วันธรรมดา) 17.00-08.00 น.	วันหยุด 08.00-24.00-08.00
1. ผู้อำนวยการดับเพลิง 2. หัวหน้าฝ่ายไฟฟ้า	- ผู้อำนวยการปฏิบัติการ หรือผู้ได้รับมอบหมาย - หัวหน้าแผนกไฟฟ้า	- หัวหน้าแผนก/หน่วย ประจำพื้นที่หรือ ใกล้เคียง - พนักงานนอนเวร	- หัวหน้าแผนก/หน่วย ประจำพื้นที่หรือ ใกล้เคียง - พนักงานนอนเวร
3. หัวหน้าฝ่ายปฏิบัติการ - หน่วยคุมเครื่องจักร	- ผู้จัดการฝ่ายโรงงาน หรือผู้ได้รับมอบหมาย - พนักงานคุมเครื่องจักร ปกติ - ทีม Emergency Response (อยู่ระหว่าง การจัดตั้งทีม)	- - พนักงานควบคุม เครื่องจักรปกติ - ทีม Emergency Response (อยู่ระหว่าง การจัดตั้งทีม)	- - พนักงานคุม เครื่องจักรปกติ - ทีม Emergency Response (อยู่ระหว่าง การจัดตั้งทีม)...
4. หัวหน้าฝ่ายสื่อสาร และประสานงาน - หน่วยสนับสนุน - พยาบาล - เจ้าหน้าที่ยานพาหนะ - เจ้าหน้าที่ศูนย์รวม ข่าวและสื่อสาร - หน่วยจัดหาและ สนับสนุนการดับเพลิง - ผู้ประสานงาน - ผู้จ่ายอุปกรณ์ดับเพลิง - ผู้สื่อข่าวผ่านศูนย์รวม ข่าวและสื่อสาร	- ผู้จัดการฝ่ายบุคคลหรือ ผู้รับมอบหมาย - พยาบาลประจำบริษัท - พนักงานขับรถพยาบาล - พนักงานรับโทรศัพท์ - เจ้าหน้าที่ความ ปลอดภัย (อยู่ระหว่าง การรออุปกรณ์ ดับเพลิง) - หัวหน้าฝ่ายปฏิบัติการ (ตอนต้น) จป. (เมื่อไป ถึงที่เกิดเหตุ)	- - ทีมปฐมพยาบาล - พนักงานขับรถพยาบาล -	- - ทีมปฐมพยาบาล - พนักงานขับรถพยาบาล -

ตำแหน่ง	เวลาปกติ (วันธรรมดา) 08.00-17.00 น.	นอกเวลาปกติ (วันธรรมดา) 17.00-08.00 น.	วันหยุด 08.00-24.00-08.00
- หน่วยยามรักษาการณ์	- ผู้ประสานงานยาม รักษาการณ์		- หัวหน้ายามรักษาการณ์
5. หัวหน้าฝ่ายเคลื่อนย้าย ภายใน - ภายนอก	- หัวหน้าฝ่ายแผนก ธุรการหรือผู้ได้รับ มอบหมาย	- นายเวรประจำวันหยุด	- นายเวรประจำวันหยุด
6. หัวหน้าฝ่ายส่งเสริม ปฏิบัติการ - หน่วยเดินเครื่อง สูบน้ำอุกเขิน - หน่วยติดต่อ ดับเพลิงจากพื้นที่อื่น - ใช้ Safety Order System (SOS)	- ผู้จัดการฝ่าย - จากหน่วยธุรการ/ซ่อม บำรุง ชื่อ	- - จากหน่วยธุรการ/ซ่อม บำรุง ชื่อ	- - จากหน่วยธุรการ/ซ่อม บำรุง ชื่อ
	- ผู้กวดสัญญาณแจ้งเหตุ จาก SOS	- ผู้กวดสัญญาณแจ้งเหตุ จาก SOS	- ผู้กวดสัญญาณแจ้งเหตุ จาก (SOS)



แผนอพยพหนีไฟ

แผนอพยพหนีไฟนั้นกำหนดขึ้นเพื่อความปลอดภัยของชีวิตและทรัพย์สินของพนักงาน และของสถานประกอบการในขณะเกิดเหตุเพลิงไหม้

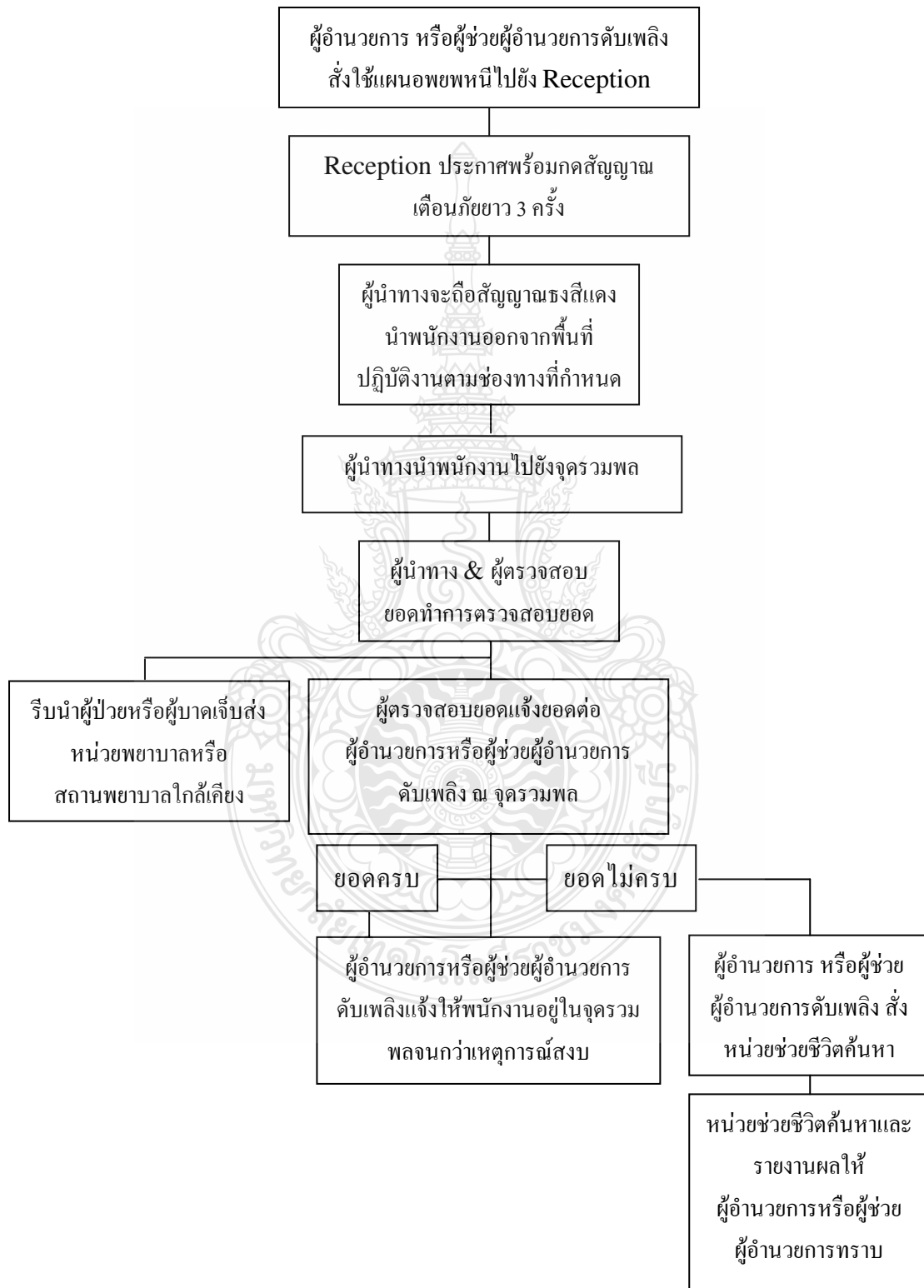
แผนอพยพหนีไฟที่กำหนดขึ้นนั้น มีองค์ประกอบต่างๆ เช่น หน่วยตรวจสอบจำนวนพนักงาน, ผู้นำทางหนีไฟ, จุดนัดพบ, หน่วยช่วยชีวิต และยานพาหนะ ฯลฯ ควรได้กำหนดผู้รับผิดชอบในแต่ละหน่วยงานโดยขึ้นตรงต่อผู้อำนวยการอพยพหนีไฟหรือผู้อำนวยการดับเพลิง ดังนี้

- ผู้อำนวยการอพยพหนีไฟหรือผู้อำนวยการดับเพลิง ชื่อ
- ผู้ช่วยผู้อำนวยการอพยพหนีไฟหรือผู้ช่วยผู้อำนวยการดับเพลิง ชื่อ.....

ในแผนดังกล่าวควรกำหนดให้มีการปฏิบัติดังนี้

1. หน่วยงานตรวจสอบจำนวนพนักงาน มีหน้าที่ตรวจนับจำนวนพนักงานว่า มีการอพยพหนีไฟออกมาภายนอกบริเวณที่ปลอดภัยครบทุกคนหรือไม่
2. ผู้นำทางหนีไฟ จะเป็นผู้นำทางพนักงานอพยพหนีไฟไปตามทางออกที่จัดไว้
3. จุดนัดพบ หรือเรียกอีกอย่างว่า “จุดรวมพล” จะเป็นสถานที่ที่ปลอดภัย ซึ่งพนักงานสามารถที่จะมารายงานตัวและทำการตรวจสอบนับจำนวนได้ หากพบว่าพนักงานอพยพหนีไฟออกมาไม่ครบตามจำนวนจริง ซึ่งหมายถึงมีพนักงานติดอยู่ในพื้นที่ที่เกิดอัคคีภัย
4. หน่วยช่วยชีวิตและยานพาหนะ จะเข้าค้นหาและทำการช่วยชีวิตพนักงานที่ยังติดค้างอยู่ในอาคารหรือในพื้นที่ที่ได้เกิดอัคคีภัย รวมถึงกรณีของพนักงานที่ออกมาอยู่ที่จุดรวมพลแล้วมีอาการเป็นลม ช็อค หมดสติหรือบาดเจ็บ เป็นต้น หน่วยช่วยชีวิตและยานพาหนะจะทำการปฐมพยาบาลเบื้องต้น และติดต่อหน่วยยานพาหนะให้ในกรณีที่พยาบาลหรือแพทย์พิจารณาแล้วต้องนำส่งโรงพยาบาล

ตัวอย่าง แผนอพยพหนีไฟ



แผนบรรเทาทุกข์

แผนบรรเทาทุกข์จะประกอบด้วยหัวข้อต่าง ๆ ดังนี้

1. การประสานงานกับหน่วยงานของรัฐ
2. การสำรวจความเสียหาย
3. การรายงานตัวของเจ้าหน้าที่ทุกฝ่าย และกำหนดจุดนัดพบของบุคลากรเพื่อรอรับคำสั่ง
4. การช่วยชีวิตและขุดค้นหาผู้เสียชีวิต
5. การเคลื่อนย้ายผู้ประสบภัย ทรัพย์สินของผู้เสียชีวิต
6. การประเมินความเสียหาย ผลการปฏิบัติงานและรายงานสถานการณ์เพลิงไหม้
7. การช่วยเหลือสงเคราะห์ผู้ประสบภัย
8. การปรับปรุงแก้ไขปัญหาเฉพาะหน้าเพื่อให้ธุรกิจสามารถดำเนินการได้โดยเร็วที่สุด



ตัวอย่าง

การกำหนดหน้าที่รับผิดชอบของผู้ปฏิบัติกรในแผนบรรเทาทุกข์

หน้าที่รับผิดชอบ	ผู้ปฏิบัติ
1. การประสานงานกับหน่วยงานของรัฐ	หัวหน้าทีม พนักงานร่วมทีม
2. การสำรวจความเสียหาย	หัวหน้าทีม พนักงานร่วมทีม
3. การรายงานตัวของเจ้าหน้าที่ทุกฝ่าย และ กำหนดจุดนัดพบของบุคลากร	หัวหน้าทีม พนักงานร่วมทีม
4. การช่วยชีวิตและค้นหาผู้ประสบภัย	หัวหน้าทีม พนักงานร่วมทีม
5. การเคลื่อนย้ายผู้ประสบภัย ทรัพย์สิน และผู้เสียชีวิต	หัวหน้าทีม พนักงานร่วมทีม
6. การประเมินความเสียหาย ผลการปฏิบัติงาน และการรายงาน สถานการณ์เพลิงไหม้	หัวหน้าทีม พนักงานร่วมทีม
7. การช่วยเหลือ สงเคราะห์ผู้ประสบภัย	หัวหน้าทีม พนักงานร่วมทีม
8. การปรับปรุงแก้ไขปัญหาเฉพาะหน้า เพื่อให้ธุรกิจสามารถดำเนินการได้ โดยเร็วที่สุด	หัวหน้าทีม พนักงานร่วมทีม

แผนปฏิรูป

แผนปฏิรูป ได้แก่การนำรายงานผลการประเมินจากทุกด้าน จากสถานการณ์จริงมาปรับปรุงแก้ไข โดยเฉพาะแผนการป้องกันอัคคีภัย (ก่อนเกิดเหตุ) แผนปฏิบัติเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้ แผนบรรเทาทุกข์ (ทันทีที่เพลิงสงบ) รวมทั้งการปรับปรุงแก้ไขตัวบุคลากรต่าง ๆ ที่บกพร่อง

นอกจากนี้ ยังมีโครงการเพื่อร่วมรับแผนปฏิรูป ได้แก่

1. โครงการประชาสัมพันธ์ สาเหตุการเกิดอัคคีภัยและแนวทางป้องกันในรูปแบบต่าง ๆ
2. โครงการสงเคราะห์ผู้ป่วย
3. โครงการปรับปรุงซ่อมแซมและสรรหาสิ่งทีสูญเสียนำกลับคืนสภาพปกติ



ตัวอย่าง การณรงค์เกี่ยวกับการป้องกันอัคคีภัย

เพื่อเป็นการส่งเสริมและสนับสนุนให้พนักงานทุกคนตระหนักเกี่ยวกับการป้องกันอัคคีภัย ซึ่งจะทำให้เกิดความปลอดภัยขึ้นในบริษัทฯ รวมทั้งในการปฏิบัติตามนโยบายของบริษัท จึงจัดให้มีกิจกรรม “การประกวดภาพวาดสาเหตุของการเกิดอัคคีภัย” โดยมีข้อกำหนดดังนี้

1. ลักษณะของภาพ
 - เป็นภาพวาดลงบนกระดาษสีขาว ขนาด เอ 4 หรือ 8” x 10”
 - ภาพวาดจะต้องมีแนวความคิดแสดงให้เห็นถึงสาเหตุของการเกิดอัคคีภัยพร้อมอธิบายถ่ายทอดความหมายของภาพนั้น
 - สามารถส่งภาพได้ทั้งภาพสีหรือภาพขาวดำ
2. การส่งเข้าประกวด
 - พนักงาน 1 คน สามารถส่งภาพวาดได้ไม่เกิน 3 ภาพ
 - ส่งภาพได้ที่ฝ่ายความปลอดภัย ภายในวันที่
3. การตัดสิน
 - คณะกรรมการจะเป็นผู้พิจารณาตัดสินและประกาศผลในวันที่.....
 - การตัดสินของคณะกรรมการให้ถือเป็นที่สุด
4. รางวัล

- รางวัลชนะเลิศ	มี 1 รางวัล	ของขวัญมูลค่า	1,000 บาท
- รองรางวัลชนะเลิศ	มี 3 รางวัล	ของขวัญมูลค่า	500 บาท
- รางวัลชมเชย	มี 10 รางวัล	ของขวัญมูลค่า	300 บาท
5. ภาพที่ได้รางวัลจะนำลงวารสารของบริษัทฯ และจะใช้พิจารณาเผยแพร่ในโอกาสต่อไป
6. ติดต่อสอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่คณะกรรมการจัดงาน

ประกาศ ณ วันที่

ประธานคณะกรรมการจัดงาน

แผนการรณรงค์ป้องกันอัคคีภัย

แผนการรณรงค์ป้องกันอัคคีภัย เป็นแผนที่จัดทำขึ้นเพื่อป้องกันการเกิดอัคคีภัยในสถานประกอบการและเป็นการสร้างความสนใจ รวมทั้งส่งเสริมในเรื่องของการป้องกันอัคคีภัยให้เกิดขึ้นกับผู้ปฏิบัติงานทุกคนทุกระดับในสถานประกอบการ

หลักการจัดทำแผนการรณรงค์ป้องกันอัคคีภัย

1. กำหนดบุคคลผู้รับผิดชอบในการจัดการรณรงค์
2. กำหนดเรื่อง หรือหัวข้อที่จะทำการรณรงค์ ได้แก่
 - องค์ประกอบของการเกิดเพลิงไหม้
 - การจัดเก็บวัสดุไวไฟ
 - การลดการสูบบุหรี่
 - ผลที่เกิดขึ้นจากอัคคีภัย
 - การทำความสะอาด
3. เลือกวิธีการหรือรูปแบบการรณรงค์ที่เหมาะสม เช่น
 - การประกวด
 - การจัดทำโปสเตอร์ และป้ายต่าง ๆ
 - การจัดนิทรรศการ
 - การใช้สื่อต่าง ๆ
4. กำหนดระยะเวลาที่ใช้ในการรณรงค์
5. กำหนดบุคคลหรือกลุ่มเป้าหมายที่ใช้ในการรณรงค์
6. ประเมินผลจากการรณรงค์ทุกครั้ง

ตัวอย่าง หลักสูตรการฝึกอบรม เรื่อง การดับเพลิงขั้นต้น

วัตถุประสงค์

เพื่อให้ผู้เข้ารับการฝึกอบรมมีความรู้ ความเข้าใจ เกี่ยวกับวิธีการดับเพลิงขั้นต้นและสามารถใช้ถังดับเพลิง รวมทั้งสายดับเพลิงและหัวฉีดดับเพลิงได้อย่างถูกต้องเหมาะสม

หัวข้อการฝึกอบรม

- ทฤษฎีการเกิดเพลิงไหม้
- การแบ่งประเภทของเพลิง
- การป้องกันแหล่งกำเนิดไฟ
- เครื่องมือดับเพลิง
- วิธีดับเพลิงประเภทต่าง ๆ

คุณสมบัติของผู้เข้ารับการฝึกอบรม

พนักงาน ผู้ปฏิบัติงานทุกคน

วิธีการฝึกอบรม

การบรรยายภาคทฤษฎี และการฝึกซ้อมภาคปฏิบัติ

จำนวนผู้เข้ารับการฝึกอบรม

50 คน / รุ่น

ระยะเวลาการฝึกอบรม

ใช้เวลา 1 วัน (ภาคทฤษฎี 3 ชั่วโมง ภาคปฏิบัติ 3 ชั่วโมง)

กำหนดการฝึกอบรม

วันที่ 1, 15, 30 ของทุกเดือน

งบประมาณ

5,000 บาท

ผู้รับผิดชอบ

เจ้าหน้าที่ความปลอดภัยในการทำงาน

แผนการอบรม

แผนการอบรม เป็นแผนที่จัดทำขึ้นสำหรับการป้องกันอัคคีภัยในสถานประกอบการ โดยกำหนดให้มีการอบรมพนักงานหรือเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานทุกคนทุกระดับของสถานประกอบการในเรื่องของการดับเพลิงและการหนีไฟ

หลักการจัดทำแผนการอบรม

1. กำหนดบุคคลผู้รับผิดชอบดำเนินการฝึกอบรม
2. กำหนดหลักสูตรเรื่อง หรือหัวข้อที่จะทำการฝึกอบรม ได้แก่
 - แผนป้องกันและระงับอัคคีภัย
 - การดับเพลิงขั้นต้น
 - การดับเพลิงขั้นสูงหรือขั้นก้าวหน้า
 - การใช้อุปกรณ์ดับเพลิงประเภทต่าง ๆ
 - การอพยพหนีไฟ
 - การปฐมพยาบาลและการช่วยชีวิต
3. เลือกวิธีการฝึกอบรม เช่น
 - การบรรยาย
 - การอภิปราย
4. กำหนดระยะเวลาที่ใช้ในการฝึกอบรม
5. กำหนดบุคคลที่จะเข้ารับการฝึกอบรมให้เหมาะสมกับเรื่องหรือหัวข้อฝึกอบรม
6. มีการประเมินผลการอบรมทุกครั้ง

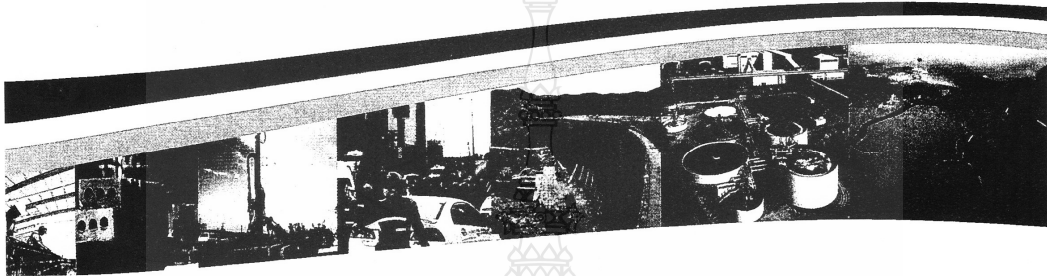
ภาคผนวก ค
ผลงานตีพิมพ์เผยแพร่





เอกสารประกอบการประชุม

การประชุมวิชาการวิศวกรรมโยธาแห่งชาติ ครั้งที่ 16
16th National Convention on Civil Engineering



วิศวกรรมโยธากับการเผชิญวิกฤตภัยพิบัติโลก
CIVIL ENGINEERING AND GLOBAL CRISES

18 - 20 พฤษภาคม 2554 | โรงแรมเดอะชานน์ พัทยา ชลบุรี



จัดโดย

ภาควิชาวิศวกรรมโยธาและสิ่งแวดล้อม คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยมหิดล
และวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์ (วสท.)

ผู้ทรงคุณวุฒิประเมินบทความ
การประชุมวิชาการวิศวกรรมโยธาแห่งชาติ ครั้งที่ 16

กรมชลประทาน กระทรวงเกษตรและสหกรณ์

- | | | | |
|-------------------|--------------|--------------|---------|
| 1. ผศ.ดร.ภัทรภรณ์ | เมฆพฤษภาวศ์ | 3. ดร.อัจฉรา | ชุมวงศ์ |
| 2. ดร.วศพร | เดชะพีรพานิช | | |

กรมทรัพยากรน้ำ กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

- | | |
|----------------|--------|
| 4. ดร.เอกรัตน์ | อาชีวะ |
|----------------|--------|

กรมทางหลวงชนบท

- | | |
|-----------------|------------|
| 5. ดร.แก่นวิทย์ | วงศ์ชูศิริ |
|-----------------|------------|

การทางพิเศษแห่งประเทศไทย

- | | |
|-------------|--------------|
| 6. ดร.สาโรช | บุญศิริพันธ์ |
|-------------|--------------|

การประปานครหลวง

- | | |
|---------------|---------|
| 7. นายดลเชษฐ์ | กล้าหาญ |
|---------------|---------|

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

- | | | | |
|---------------------|----------------|------------------------|---------------|
| 8. พ.อ.ดร.กนก | วีรวงศ์ | 22. ผศ.ดร.วัชระ | เพียรสุภาพ |
| 9. รศ.ดร.เกษม | ชูจารุกล | 23. ผศ.ดร.วิวัฒน์ชัย | สมิทธการ |
| 10. ผศ.ดร.จรรุญ | รุ่งอมรรัตน์ | 24. รศ.วิชัย | เยี่ยมวีรชน |
| 11. ผศ.ดร.จิตติชัย | รุ่งนภานานาญ | 25. ผศ.ดร.วิทิศ | ปานสุข |
| 12. ผศ.ดร.ฉัตรพันธ์ | จินตนาภักดิ์ | 26. รศ.ดร.วิศณุ | ทรัพย์สมพล |
| 13. ศ.ดร.เฉลิมชนม์ | สฤระพจน์ | 27. รศ.ดร.วิสุทธิ | ช่อวิเชียร |
| 14. รศ.ดร.ฐิวัตร | บุญญะฐิ | 28. ผศ.ดร.ศักดิ์สิทธิ์ | เฉลิมพงศ์ |
| 15. ผศ.ดร.ชเนศ | ศรีศิริโรจนการ | 29. รศ.ดร.สมพงษ์ | ศิริโสภณศิลป์ |
| 16. ผศ.ดร.นพดล | จอกแก้ว | 30. ผศ.ดร.สรรเพชญ | ชื่อนิธิไพศาล |
| 17. อ.ดร.บุญชัย | แสงเพชรงาม | 31. รศ.ดร.สุจิต | คุณธนกุลวงศ์ |
| 18. อ.ดร.เบญจพร | บุญชยานันต์ | 32. รศ.ดร.สุธา | ขาวเขียว |
| 19. ผศ.ดร.พิสุทธิ | เพ็ชรมนกุล | 33. ผศ.ดร.เสี | จันทร์โยธา |
| 20. รศ.ดร.เพชรพร | เซาวกิจเจริญ | 34. อ.ดร.อัครวัชร | เล่นวารี |
| 21. ผศ.ดร.มานิช | โลหเตปานนท์ | | |

มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตกำแพงแสน

- | | | | |
|--------------------|-----------------|----------------------|--------------|
| 35. อ.ดร.จิระกานต์ | ศิริวิฑูไมตรี | 41. รศ.ดร.วราวุธ | วุฒินิษฐ์ |
| 36. อ.ชูพันธ์ | ชมภูจันทร์ | 42. อ.ดร.วิษณุศักดิ์ | แต่สมบัติ |
| 37. ดร.นันทวัฒน์ | ชมหวาน | 43. อ.ดร.สมชาย | ประยงค์พันธ์ |
| 38. ผศ.นิมิตร | เจ็ดฉันทพิพัฒน์ | 44. รศ.สันติ | ทองพ้านัก |



จัดโดย ภาควิชาวิศวกรรมโยธาและสิ่งแวดล้อม คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยมหิดล
และวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์ (วสท.)

39.	รศ.ดร.บัญญัติ	ขวัญมื่น	45.	ผศ.ดร.เอกสิทธิ์	โฆสิตสกุลชัย
40.	อ.ดร.ปนัดดา	กลสิกิจวิวัฒน์			

มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตเฉลิมพระเกียรติ จังหวัดสกลนคร

46.	อ.ดร.รัชชัย	ตันชัยสวัสดิ์
-----	-------------	---------------

มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตบางเขน

47.	รศ.ดร.ก่อโชค	จันทรวงกูร	67.	อ.ดร.วรพงศ์	ศรีโสฬส
48.	รศ.ดร.กอบเกียรติ	ผองพุมิ	68.	อ.ดร.วรณดี	ไทยสยาม
49.	ผศ.ดร.กิจพัฒน์	ภูววรรณ	69.	ผศ.ดร.วราเมศวร์	วิเชียรแสน
50.	อ.ดร.จิระวัฒน์	กณะสุด	70.	รศ.วชิรินทร์	วิทยกุล
51.	รศ.ดร.ชวลัย	วนิชเวทิน	71.	ผศ.ดร.วันชัย	ยอดสุดใจ
52.	รศ.ชัยวัฒน์	ชัยนการนาเว	72.	อ.ว่าที่ร้อยตรีธนัช	สุขวิมลศรี
53.	รศ.ดร.ตระกูล	อร่ามรักษ์	73.	รศ.ดร.ศุภกิจ	นนทนนท์
54.	อ.ดร.ทรงพล	จารุวิศิษฐ์	74.	ผศ.ดร.ศุภวุฒิ	มาลัยกฤษณะชลิ
55.	ผศ.ดร.ทรงวุฒิ	เฮงพระธานี	75.	ดร.สมปราชญ์	ฤทธิ์พริ้ง
56.	อ.ดร.ทวีศักดิ์	จิรณถาวร	76.	รศ.ดร.สมโพธิ์	วิรัชเกียรติ
57.	อ.ดร.ธีรพงศ์	จันทร์เพ็ง	77.	อ.สมฤทัย	ทะเลดวง
58.	ผศ.ดร.นฤมล	วงศ์ชนาสุนทร	78.	อ.สมศักดิ์	โชติชนาทวีวงศ์
59.	วศ.ดร.นุชนารถ	ศรีวงศ์ตานนท์	79.	รศ.ดร.สันติ	ชินานูวัตวงศ์
60.	อ.ดร.บารเมศ	วรรณระญาติ	80.	อ.ดร.สีดางศ์	พิลย์หล้า
61.	รศ.ดร.เบญจพล	เวทย์วิวัฒน์	81.	อ.ดร.สุชาติ	เหลือประเสริฐ
62.	รศ.ประทีป	ดวงเดือน	82.	ผศ.ดร.สุนรัตน์	กุตลาชัย
63.	ผศ.ดร.ปิยะ	โชติโกไกร	83.	รศ.ดร.สุวิมล	สังจวนชัย
64.	ผศ.ดร.พงศ์ศักดิ์	หนูพันธ์	84.	อ.ดร.เหมื่อนมาศ	วิเชียรสินธุ์
65.	รศ.ภัชราภรณ์	สุวรรณวิทยา	85.	ผศ.ดร.อดิชาติ	พพรหมินทร์
66.	ผศ.ดร.รุ่งรัตน์	ภักดิ์เพ็ญ	86.	อ.ดร.อภิชาติ	โชติสงกาต

มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา

87.	ดร.สิริวงศ์	กลิ่นคำสอน	88.	อ.ดร.อำพน	จรัสจรัสเกียรติ
-----	-------------	------------	-----	-----------	-----------------

มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตกำแพงแสน

89.	อ.ดร.พิชญุตม์	จรัสบำรุงโรจน์	91.	อ.ดร.อดิเทพ	ศรีคงศรี
90.	อ.ดร.สุนิติ	สุภาพ			

มหาวิทยาลัยขอนแก่น

92.	ผศ.ดร.ธเนศ	เสถียรนาม	97.	อ.ดร.วิชัย	สะตะ
93.	อ.ดร.วิบูลย์	จินดาประเสริฐ	98.	รศ.ดร.วิเศษกิจ	วิโรจน์ภูมิ
94.	อ.ดร.วิเศษ	พรรณรัตน์ศิลป์	99.	ผศ.ดร.วิเชียร	ปลื้มกมล
95.	อ.ดร.วิเศษ	ภักดิ์บุญครอง	100.	รศ.วิระ	หอสกุลไทย

96. รศ.พัชรี หอวิจิตร

มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

101. ผศ.ดร.ชยานนท์ หาระภิญโญ
102. รศ.ดร.ธนพร สุปรียศิลป์
103. ผศ.ธิดิ เชี่ยวชาญวิทย์
104. ผศ.ดร.บุญเทพ นานะกรังสรรค์
105. ผศ.ดร.ประพนธ์ เขมดำรง
106. อ.ดร.ปรีดา พิทยาพันธ์
107. ผศ.ดร.ปุ่น เที้ยมบูรณธรรม

108. อ.ดร.พุทธิพล ดำรงชัย
109. ผศ.ดร.ยงยุทธ สุขวานิชย์กุล
110. อ.ดร.รังสรรค์ อุดมศรี
111. รศ.ลำดวน ศรีศักดิ์
112. รศ.สมใจ กาญจนวงศ์
113. รศ.ดร.เสนีย์ กาญจนวงศ์
114. อ.อุดม ฉัตรศิริกุล

มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี

115. ผศ.ดร.จินต์ อโณทัย
116. ผศ.ดร.เจริญชัย โขมพัตราภรณ์
117. รศ.ดร.เฉลิมวราจ วันทวิน
118. ศ.ดร.ชัย จาตุรพิทักษ์กุล
119. อ.ดร.ชัยณรงค์ อธิสกุล
120. อ.ดร.ชัยวัฒน์ เอกวัฒน์พานิชย์
121. ผศ.ดร.ชูชัย สุจิรวงศ์
122. ผศ.ดร.ทวิช พูลเงิน
123. อ.ธงชัย โพธิ์ทอง
124. ดร.ธรรมบุญ เสงฆ์กุล
125. อ.ดร.ธัญลักษณ์ ราษฎร์ภักดิ์
126. ผศ.ดร.นิตยา หวังวงศวิโรจน์
127. อ.ดร.ประสิทธิ์ พงษ์เกียรติกุล

128. ผศ.ดร.พรเกษม จงประดิษฐ์
129. อ.ดร.พิชญ์ สุธีวรรณนา
130. อ.ดร.วรัช ก้องกัญกุล
131. อ.ดร.วีรชาติ ดั่งจิรภัทร
132. ผศ.ดร.สนธิ วงษา
133. รศ.ดร.สมเกียรติ รุ่งทองใบสุรีย์
134. ศ.ดร.สมชาย ชูชีพสกุล
135. ผศ.ดร.สมโพธิ อยู่ไว
136. ผศ.ดร.สุทัศน์ ลีลาทวีวัฒน์
137. อ.ดร.อภิชาติ อึ้งกุล
138. อ.ดร.อำพล การุณสุนทวงษ์
139. รศ.แอนก ศิริพานิชกร

มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าพระนครเหนือ

140. รศ.ดร.กมลวัลย์ ลือประเสริฐ
141. อ.ดร.กวิน ตันดีเสวี
142. รศ.ดร.กิตติชัย ขนทรัพย์สิน
143. ผศ.ดร.เทอดศักดิ์ รองวิริยะพานิช
144. ผศ.ดร.นิรันดร์ อนันต์ธนกุล

145. รศ.ดร.มิตี สุนทรสุขกุล
146. อ.ดร.พรรณพิมพ์ มะเปี่ยม
147. อ.ดร.ภาณุวัฒน์ ปิ่นทอง
148. ผศ.ดร.วรรณวิทย์ เต็มทอง
149. อ.ดร.สุชัยญา ไปษยะนันท์

มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีมหานคร

150. อ.ดร.มาโนช สรรพกิจพิพาก

151. ผศ.ดร.สังจา บุญยฉัตร

มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสุรนารี

152. ผศ.ดร.ฉัตรชัย โชติษฐยางกูร
153. อ.ดร.ธีรยุทธ ลิมานนท์

158. อ.ดร.ศิริดล ศิริธร
159. ผศ.สนั่น ตั้งสทิพย์



จัดโดย ภาควิชาวิศวกรรมโยธาและสิ่งแวดล้อม คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยมหิดล
และวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์ (วสท.)

154.	ผศ.ดร.ปรีชาพร	โกษา	160.	รศ.ดร.สิทธิชัย	แสงอาทิตย์
155.	ผศ.ดร.พรพจน์	ต้นเส็ง	161.	รศ.ดร.สุขสันต์	หอพิบูลสุข
156.	อ.ดร.รัฐพล	ภูบุบผาพันธ์	162.	ผศ.ดร.สุดจิต	ครุจิต
157.	ผศ.ดร.วชรภูมิ	เบญจโอฬาร	163.	อ.ดร.อภิชน	วัชรเทวรงค์
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์					
164.	อ.เกษมชาติ	ศรีวัลย์	168.	อ.ดร.ภาวิณี	เอี่ยมตระกูล
165.	รศ.ดร.ชวลิต	ชาลรัษฎะระกุล	169.	ผศ.ดร.ภูษิต	เลิศพัฒนารักษ์
166.	ผศ.ดร.दनัย	วันทนากร	170.	รศ.ดร.วีรยา	ฉิมออย
167.	รศ.ดร.บุรฉัตร	ฉัตรวีระ	171.	อ.ดร.หาญพล	พิงรัมย์
มหาวิทยาลัยนเรศวร					
171.	อ.ดร.ภาพล	ทรัพย์สมบูรณ์	176.	รศ.วิชัย	ฤกษ์ภูริทัต
172.	อ.ดร.คุษฎี	สถิระเศรษฐี	177.	อ.ดร.ศิริชัย	ต้นรัตนวงศ์
173.	ผศ.ดร.ทวีศักดิ์	แตงกะโปก	178.	รศ.ดร.สมมติ	ชื่นชุกลิ่น
174.	ผศ.ดร.ปาจรีย์	ทองสนิท	179.	ผศ.ดร.สสิกรณ์	เหลือวิรัชเจริญ
175.	อ.ดร.รัฐภูมิ	ปรีชาตปรีชา			
มหาวิทยาลัยบูรพา					
180.	ผศ.ดร.ทวีชัย	สำราญวานิช	183.	ผศ.ดร.สยาม	ยิ้มศิริ
181.	อ.ดร.วรวรรณ	วัชรมาสเมือง	184.	ผศ.ดร.สุเมศวร์	พิริยะวัฒน์
182.	อ.ดร.พัทธพงษ์	อาสนจินดา			
มหาวิทยาลัยมหาสารคาม					
185.	อ.ดร.ภริสน์	ชัยมูล	189.	ผศ.ดร.เรืองรุชดี	ธีระโรจน์
186.	อ.ชัยชาญ	โชติถนอม	190.	อ.ดร.สหภาพ	หอมภูวิวงศ์
187.	อ.ดร.นิตา	ชัยมูล	191.	อ.สุภารัตน์	คำปิลิว
188.	ผศ.ดร.เพชร	เพ็งชัย	192.	ผศ.ดร.อนงค์ฤทธิ์	แข็งแรง
มหาวิทยาลัยมหิดล					
193.	Asst.Prof.Dr. Ranjana	Jindal	203.	อ.พนม	ชัยสิทธิ์
194.	อ.ดร.กฤษณ์	สุรศักดิ์	204.	อ.ดร.ยุทธนา	พินธุ์กมลศิลป์
195.	ผศ.ดร.ภรี	ไกรระวี	205.	อ.ดร.ระวี	สุวรรณเดชไชย
196.	อ.ดร.กาญจนา	นาคะภากร	206.	ผศ.ดร.วรรณเสวี	พินธุ์อุไร
197.	อ.ดร.จารุวรรณ	วงศ์ทะเนตร	207.	ผศ.ดร.วารศรา	วีระวัฒน์
198.	ผศ.ดร.ธวัชวีร์	ลีละวัฒน์	208.	อ.ดร.วชิรพันธ์	มัตติทานนท์
199.	ผศ.ดร.บันลือ	เอมระจักษ์	209.	ผศ.สมพงษ์	ชื่นอัม
200.	ผศ.ดร.เบญจภรณ์	ประภักดิ์	210.	ผศ.ดร.อัจฉรา	อัครจุฑิกลชัย
201.	อ.ดร.ประวีณ	ชมปรีดา	211.	ผศ.ดร.อาริยา	ฤทธิมา
202.	ผศ.ปิยะ	รัตนสุวรรณ	212.	รศ.อุษณี	อุยเสถียร

มหาวิทยาลัยรังสิต

213.	วศ.กวีดิ	สีวัจนกุล
214.	อ.ดร.เกียรติศักดิ์	สหะศักดิ์มนตรี
215.	อ.ดร.ธรรมบุญ	สุสำเภา
216.	ผศ.ดร.ธรรมศักดิ์	รุจิระบรรยง

217.	ผศ.ดร.วินัย	อวยพรประเสริฐ
218.	รศ.วิสูตร	จิระดำเกิง
219.	ผศ.สมศักดิ์	เอื้ออัครมาสัย

มหาวิทยาลัยวงษ์ชวลิตกุล

220.	ผศ.ดร.ชิวินทร์	ลัมศิริ
221.	อ.ดร.ประยงค์	กิริติอุไร

222.	ผศ.ดร.อนุชิต	อุษายกชาติ
------	--------------	------------

มหาวิทยาลัยวลัยลักษณ์

223.	อ.ดร.นศร	กนกแก้ว
------	----------	---------

224.	อ.ดร.ปรกรณ์	ดิษฐกิจ
------	-------------	---------

มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ

225.	ผศ.ดร.ขนาดล	คงสมบูรณ์
226.	ผศ.สุตฉวีรัตน์	เพชรรัตน์

227.	อ.อารีย์	หาญสืบสาย
------	----------	-----------

มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์

228.	ผศ.ดร.ชัยศรี	สุขสาโรจน์
229.	รศ.ดร.ชนิด	เฉลิมยานนท์

230.	รศ.สรวุฑ	จรีดงาม
------	----------	---------

มหาวิทยาลัยอุบลราชธานี

231.	อ.ดร.กรรณิกา	รัตนพงษ์เสขา
232.	ผศ.กฤษณ์	ศิวีรมาศ
233.	ผศ.ดร.กิตติศักดิ์	ขันตยวิชัย
234.	ผศ.ดร.เกรียงศักดิ์	แก้วกุลชัย
235.	อ.จักรกฤษณ์	อัมพูช
236.	อ.ดร.ณัดกิจ	ชาวีรัตน์
237.	ผศ.ดร.ทวีศักดิ์	วังไพศาล

238.	ผศ.ดร.ชนกร	ทวีวุฒิ
239.	อ.ดร.วัลยา	วิริยเสนกุล
240.	ผศ.ดร.วิภาดา	สนองราษฎร์
241.	ผศ.ดร.วิวัฒน์	พัทธานานนท์
242.	รศ.ดร.สถาพร	โกคา
243.	ผศ.ดร.สิทธา	เจนศิริศักดิ์

โรงเรียนนายร้อยพระจุลจอมเกล้า

244.	พ.ต.ดร.ณัฐพร	นุดยะสกุล
245.	พ.ท.ณัฐภูมิ	ศรีเพชร
246.	ร.ต.ดร.ต้องการ	แก้วเฉลิมทอง

247.	พ.ท.ดร.โท	ชาญกุล
248.	พ.ท.ดร.ปรีชา	อภิวัฒน์ตระกูล
249.	พ.อ.ดร.อนันต์	ปัจฉิพย์

สถาบันพัฒนาการชลประทาน

250.	อ.ดร.วิษณุ	ศรีวงษา
------	------------	---------

สถาบันเทคโนโลยีนานาชาติสิรินธร มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

251.	ผศ.ดร.มงกุฎ	เพ็ชรธนกุลชัย
------	-------------	---------------

252.	ศ.ดร.สมนึก	ตั้งเต็มสิริกุล
------	------------	-----------------



จัดโดย ภาควิชาวิศวกรรมโยธาและสิ่งแวดล้อม คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยมหิดล
และวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์ (วสท.)

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

- | | | | | | |
|------|-------------------|----------|------|--------------|--------|
| 253. | อ.ดร.ประพัทธ์พงษ์ | อุบลฯ | 255. | รศ.สิริวัฒน์ | ไชยชนะ |
| 254. | ผศ.สมเกียรติ | ขวัญฤกษ์ | | | |

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าพระนครเหนือ

- | | | | | | |
|------|-------------|-----------|------|--------------|--------------|
| 256. | รศ.ดร.พานิช | วุฒิปุณษ์ | 257. | ผศ. ดร. สมิต | สังพิริยะกิจ |
|------|-------------|-----------|------|--------------|--------------|

สถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย

- | | | | | | |
|------|-------------|-----------|--|--|--|
| 258. | อ.ดร.ธราวุธ | ทิพย์เดโช | | | |
|------|-------------|-----------|--|--|--|

สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร

- | | | | | | |
|------|-----------|--------------|--|--|--|
| 259. | นายชัชชัย | นภาศักดิ์ศรี | | | |
|------|-----------|--------------|--|--|--|

สำนักงานนโยบายและแผนการขนส่งและจราจร (สนข.)

- | | | | | | |
|------|--------------|---------|------|------------|-----------|
| 260. | ผศ.ดร.ปริญญา | ถนัดทาง | 261. | ดร. ชัชวาล | ลิ้มะสกุล |
|------|--------------|---------|------|------------|-----------|

หน่วยงานภาคเอกชน / อื่น ๆ

- | | | | | | |
|------|---------------|----------------|--|--|--|
| 262. | Prof.Dr.CT. | Thomas | NJIT, USA | | |
| 263. | นายจรง | เจียมอนุกุลกิจ | บริษัท เดคโค เอ็นจิเนียริ่ง แอนด์ คอนซัลแทนท์ จำกัด | | |
| 264. | ดร.สวัสดิชัย | องค์ประเสริฐ | บริษัท ทีมคอนซัลตติ้ง เอ็นจิเนียริ่ง แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด | | |
| 265. | ดร.สุจิต | จิตติรัตนาก | บริษัท ปตท.จำกัด (มหาชน) | | |
| 266. | ดร.ธรรมนุญ | มโนสุทธิกิจ | บริษัท ปตท.สำรวจและผลิตปิโตรเลียม จำกัด (มหาชน) | | |
| 267. | ดร.กิตตินันท์ | ศิริบุญชัย | | | |
| 268. | รศ.ดร.พิชัย | นimitตรงสกุล | | | |
| 269. | นายธนัย | ชรินทร์สาร | | | |
| 270. | ดร.สมเกียรติ | มนัสถิตย์ | | | |
| 271. | ดร.อิสรทัต | วิศม์ทัต | | | |

CEM0083	<p>การศึกษาปัญหาการประมูลด้วยระบบอิเล็กทรอนิกส์ในโครงการก่อสร้างของเทศบาลเมืองในเขตปริมณฑล</p> <p>A Study of e-Auction Problems in the Construction Projects of Department of Municipality in Bangkok Vicinity</p> <p>เกศรินทร์ ยี่เนี่ยม, จตุพล ตังปกาศิต, กองกฤษ โตชัยวัฒน์</p>	47
CEM0084	<p>ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับระบบความปลอดภัยในการทำงานก่อสร้างประเภทอาคาร</p> <p>Cost of Safety System in Building Construction Projects</p> <p>สุนันท์ มนต์แก้ว, ชวิชัย นวเลิศปัญญา</p>	48
CEM0085	<p>การศึกษาระบบการจัดการความปลอดภัยในการทำงานก่อสร้างประเภทอาคาร</p> <p>A Study of Safety Management System in Building Construction Projects</p> <p>สุนันท์ มนต์แก้ว, ชวิชัย นวเลิศปัญญา</p>	49
CEM0086	<p>ปัจจัยที่มีผลต่อความล่าช้าในโครงการก่อสร้างถนนขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในเขตปริมณฑล</p> <p>Factors Affecting Delays in the Road Construction Projects of Local Administration Authority in Bangkok Vicinity</p> <p>ทัต นาควิเชียร, จตุพล ตังปกาศิต, กองกฤษ โตชัยวัฒน์</p>	50
CEM0087	<p>การประเมินความเสี่ยงโครงการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนในประเทศไทย รูปแบบการร่วมทุนภาครัฐและเอกชนแบบ BOT</p> <p>Identifying and Assessing the Major Risks in BOT Mass Rapid Transit Projects in Thailand</p> <p>วิบูลย์ สุรสาคร, ดร.วุฒิพงศ์ เมืองน้อย, ดร.สันติ เจริญพรพัฒนา</p>	51
CEM0088	<p>การวิเคราะห์ปัญหาการตรวจสอบอาคารของอาคารชุดพักอาศัยในเขตปริมณฑล</p> <p>Analysis of the Building Inspection Problems of the Condominiums in Bangkok Vicinity</p> <p>กรกฎ เพชรน้อย, จตุพล ตังปกาศิต, กองกฤษ โตชัยวัฒน์</p>	52
CEM0091	<p>การจัดทำแผนงานก่อสร้างโครงการอาคารพักอาศัยโดยวิธี RSM</p> <p>Repetitive Scheduling Method for Condominium and Housing Projects</p> <p>วรรณวิทย์ แด้มทอง, ณัฐศิษฐ์ ใจสะอาด, บุรินทร์ เอกมวง</p>	53
CEM0092	<p>ระบบบริหารงานบำรุงปกติของกรมทางหลวงชนบท</p> <p>Routine Maintenance Management System of Department of Rural Roads</p> <p>คุณามาศ พันธุเตชะ, วิศณุทวีปย์สมพล, สมศักดิ์ ชรามจารุศิริ, เจริญศักดิ์ คัญยุทธพล, ปวีโรธร ไชยเพ็ชร</p>	54
CEM0096	<p>การจัดสรรความเสี่ยงโครงการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนในประเทศไทย รูปแบบการร่วมทุนภาครัฐและเอกชนแบบ BOT</p> <p>Risk Allocation in BOT Mass Rapid Transit Projects in Thailand</p> <p>วิบูลย์ สุรสาคร, วุฒิพงศ์ เมืองน้อย, สันติ เจริญพรพัฒนา</p>	55
CEM0097	<p>ดัชนีชี้วัดความสำเร็จของธุรกิจบ้านจัดสรร จังหวัดนครราชสีมา</p> <p>Success Index of Real Property in Nakhonratchasima Province</p> <p>เสวียน คำแพงตา, สงวน วงษ์ชวลิตกุล</p>	56
CEM0100	<p>ข้อกำหนดสัญญาที่มีผลต่อการจัดหาวัสดุในโครงการก่อสร้างราชการไทย</p> <p>Contract Provisions Affecting Material Procurement in Thai Public Construction</p> <p>กิตติยา ไกรสรกุล, วิสุทธิ์ ช่อวิเชียร</p>	57
CEM0101	<p>ปัจจัยความเสี่ยงในการบริหารโครงการก่อสร้างทางและสะพานสำหรับผู้รับเหมาในจังหวัดเชียงใหม่</p> <p>Risk Factors in Highway and Bridge Construction Project Management for Contractor in Chiang Mai Province</p> <p>พราวพรรณ อาสาสรรพกิจ, วุฒิพงศ์ จิระเจริญวงศ์, อนิรุทธ์ รงค์ไชย</p>	58

การวิเคราะห์ปัญหาการตรวจสอบอาคารของอาคารชุดพักอาศัยในเขต
ปริมณฑล
**Analysis of the Building Inspection Problems of the Condominiums in
Bangkok Vicinity**

กรกฎ เพชรหุ้ย¹, จตุพล ตั้งปกาศิต², กองกoon โตชัยวัฒน์³

¹คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี korakod_18@hotmail.com

²คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี jtjeab@gmail.com

³คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ kongkoon@gmail.com

บทคัดย่อ

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อวิเคราะห์ปัญหาการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยในเขตปริมณฑล
ขั้นตอนการศึกษาประกอบด้วย 1) ศึกษาขั้นตอนการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารที่เกี่ยวข้อง
2) รวบรวมปัญหาที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารโดยศึกษาข้อมูลรวมถึง
ข้อมูลภาคสนามของอาคารจำนวน 4 อาคาร และสัมภาษณ์ผู้ตรวจสอบอาคารจำนวน 3 คน 3)
วิเคราะห์ผลการศึกษาโดยหลักสถิติและการวิเคราะห์เนื้อหา และ 4) นำเสนอผลการวิเคราะห์จากผล
การศึกษาได้พบปัญหา คือ เอกสารที่ใช้ในการตรวจสอบไม่ครบถ้วน และผู้ตรวจสอบไม่สามารถ
ตรวจสอบพื้นที่ส่วนบุคคลได้ นอกจากนี้ งานวิจัยนี้ยังนำเสนอแนวทางในการแก้ไข คือ เจ้าหน้าที่งาน
ท้องถิ่นควรจัดทำรายการเอกสารที่ต้องใช้ในการตรวจสอบอาคารและแจ้งให้เจ้าของอาคารทราบ และ
ควรแก้ไขกฎหมายให้เจ้าของห้องชุดยินยอมในการเข้าตรวจภายในของห้องชุดตามกฎหมาย
ประโยชน์ที่ได้รับทำให้รู้ปัญหาเพื่อใช้เป็นแนวทางสำหรับหน่วยงานราชการในการปรับปรุง
กระบวนการตรวจสอบอาคารให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

ABSTRACT

This study aimed to analyze the problems of condominiums inspection in the Bangkok vicinity.
The methodology comprises: 1) To study building inspection procedures according to related
laws and regulations, 2) To examine the problems arising in building inspection process by
inspection of 4 buildings and interviews of 3 the building inspectors, 3) To analyze the data by
statistical methods and content analysis, and 4) To present the results. The results showed
that there are several problems such as incomplete documents and the rights to inspect
private areas. In addition, the research suggested the local authorities to prepare the list of
required documents and inform the condominium unit owners. The research also suggested
revising the law to let the condominium unit owners allow the entry to examine the unit. The

problems and suggestions can be used as guidelines to improve building inspection for higher efficiency.

KEYWORDS: Construction Laws, Building Inspection, Condominiums, Bangkok Vicinity

1. ที่มาและความสำคัญของปัญหาที่วิจัย

การก่อสร้างอาคารในประเทศไทยที่ผ่านมามีตั้งแต่เริ่มมีกฎหมายควบคุมอาคารฉบับแรก (สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, 2479) ออกมาบังคับใช้จนถึงกฎหมายควบคุมอาคารฉบับปัจจุบัน คือ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 (สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, 2522) กฎหมายจะกำหนดให้อาคารแต่ละประเภทต้องติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยเท่านั้น ไม่มีข้อกำหนดให้เจ้าของอาคารต้องตรวจสอบ บำรุง ดูแลรักษา ระบบต่างๆ และตรวจสอบสภาพความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร จนกระทั่งเกิดเหตุการณ์โรงแรมรอยัล พลาซ่า ถล่มที่จังหวัดนครราชสีมา ทำให้มีผู้เสียชีวิตเป็นจำนวนมาก ภาครัฐจึงเล็งเห็นความสำคัญของการตรวจสอบอาคาร จึงออกกฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. 2548 (สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, 2548) อาคารชุดพักอาศัยเป็นอาคารประเภทหนึ่งจาก 9 ประเภทที่ต้องตรวจสอบอาคารตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร บทความนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อวิเคราะห์ปัญหาการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยในเขตปริมณฑล เพื่อเป็นแนวทางสำหรับหน่วยงานราชการออกกฎหมาย ในการพิจารณาออกกฎหมายเฉพาะ หรือหลักเกณฑ์ในการตรวจสอบอาคารสำหรับอาคารชุดพักอาศัย

2. บทความปริทัศน์และทฤษฎีพื้นฐาน

ในการศึกษาเรื่อง แนวทางในการปฏิบัติตามกฎกระทรวง กำหนดประเภทของอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. 2548 (สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, 2548) ของอาคารชุดพักอาศัยนั้น ผู้ศึกษาได้ศึกษาแนวคิด และทฤษฎี ข้อกฎหมาย ตลอดจนงานวิจัยที่เกี่ยวข้องซึ่งมีประเด็นในการศึกษา ดังนี้

2.1 ประวัติความเป็นมาและวิวัฒนาการของระบบป้องกันอัคคีภัยของอาคารชุดพักอาศัยในประเทศไทย การก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยในประเทศไทย ผู้ดำเนินการก่อสร้างจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคารเป็นกฎหมายหลักและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น กฎหมายผังเมือง กฎหมายสิ่งแวดล้อม กฎหมายอาคารชุด เป็นต้น

2.2 แนวคิดเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัย การตรวจสอบอาคารในประเทศไทย เริ่มจากการที่อาคารได้ก่อสร้างเสร็จและมีการใช้งานไปได้ระยะหนึ่งแล้ว มีการปรับปรุง ต่อเติม เพิ่มพื้นที่ หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารให้ผิดไปจากเดิม จนเป็นเหตุให้อาคารทรุด แตกหัก หรือร้ายแรงจนถึงขั้นอาคารถล่มหรือเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้แล้วหนีออกจากตัวอาคารไม่ได้ กรมโยธาธิการได้เสนอออกเป็นพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฉบับที่ 3 พ.ศ. 2543 (สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, 2543) และกฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบอาคาร พ.ศ. 2548 (สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, 2548)

- 2.2.1 การตรวจสอบอาคารเป็นการตรวจสอบความปลอดภัยของอาคารด้วยสายตา
- 2.2.2 อาคารที่ต้องตรวจสอบ ต้องมีลักษณะอาคารและระบบความปลอดภัยตามที่กำหนดไว้ในกฎหมาย
- 2.2.3 หากต้องอ้างอิงหรือยึดถือหลักเกณฑ์ตามมาตรฐาน ต้องเป็นมาตรฐานความปลอดภัยของสถาบันของทางราชการ
- 2.3 หลักการและแนวทางการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัย ในการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยตามกฎหมายตรวจสอบอาคารและตามคู่มือสำหรับผู้ตรวจสอบและดูแลอาคารของวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย
- 2.4 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดพักอาศัย
- 2.5 กรรมสิทธิ์ในอาคารชุดพักอาศัย โดยทั่วไปอาคารแต่ละหลังจะไม่สามารถแบ่งแยกกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ เจ้าของอาคารทั่วไปส่วนใหญ่มักเป็นบุคคลเดียว หรือคณะบุคคลที่ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในอาคารหลังเดียวกันได้ในลักษณะการถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยกรรมสิทธิ์ร่วม ซึ่งต้องมีการบริหารจัดการทรัพย์สินของอาคารในลักษณะกรรมสิทธิ์เจ้าของเดี่ยว หรือกรรมสิทธิ์ร่วมเจ้าของหลายคน ต่างกับอาคารชุดซึ่งเป็นอาคารที่มีเจ้าของกรรมสิทธิ์ในห้องชุดหลายคนในอาคารหลังเดียว โดยอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 (สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, 2522) ระบุความหมายไว้ว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง ซึ่งหมายความว่า ในอาคารชุดหลังหนึ่งจะประกอบไปด้วยกรรมสิทธิ์ในอาคาร 2 ส่วน คือ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง หากขาดกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่ง ก็ไม่ถือว่าอาคารหลังนั้นเป็นอาคารชุดตามความหมายที่ระบุไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 (สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, 2522)
- 2.6 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์ปัญหาการตรวจสอบอาคาร
- 3.วิธีการวิจัย**
- 3.1 ศึกษาขั้นตอนการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารที่เกี่ยวข้อง คือ
- 3.1.1 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
- 3.1.2 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522
- 3.1.3 กฎกระทรวงกำหนดประเภทของอาคารที่ต้องตรวจสอบ พ.ศ. 2548
- 3.1.4 กฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบอาคาร และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. 2548

3.1.5 มาตรฐานระบบความปลอดภัยของอาคารของสถาบันวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์

3.1.6 คู่มือสำหรับผู้ตรวจสอบและดูแลอาคาร ของสมาคมวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์

3.2 รวบรวมปัญหาที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร โดยศึกษาข้อกำหนด รวมถึงข้อมูลภาคสนามของอาคารจำนวน 4 อาคาร และสัมภาษณ์ผู้ตรวจสอบอาคารจำนวน 3 คน

3.3 การวิเคราะห์ข้อมูล โดยวิเคราะห์ผลการศึกษาโดยหลักสถิติและการวิเคราะห์เนื้อหา โดยการนำเอกสารที่ได้จากการค้นคว้าประกอบกับข้อมูลจากการสำรวจภาคสนามและการสัมภาษณ์ผู้ตรวจสอบอาคารเพื่อวิเคราะห์ปัญหาในการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัย

4. ผลการวิจัยและการอภิปรายผลการวิจัย

อาคารชุดที่ทำการศึกษามีจำนวน 4 อาคาร ดังมีรายละเอียดแสดงในตารางที่ 1 และภาพที่ 1-4

ตารางที่ 1 ข้อมูลของอาคารชุดที่ทำการศึกษามีจำนวน 4 อาคาร

	อาคาร A	อาคาร B	อาคาร C	อาคาร D
ที่ตั้ง	จ.ปทุมธานี	จ.ปทุมธานี	จ.ปทุมธานี	จ.ปทุมธานี
จำนวนชั้น	7 ชั้น มีดาดฟ้า	15 ชั้น มีดาดฟ้า	7 ชั้น มีดาดฟ้า	7 ชั้น มีดาดฟ้า
จำนวนห้อง	72 ห้อง	252 ห้อง	72 ห้อง	72 ห้อง
ระยะเวลาที่เปิดใช้	8 ปี	15 ปี	2 ปี	5 ปี



ภาพที่ 1 แสดงอาคารชุด A

ภาพที่ 2 แสดงอาคารชุด B



ภาพที่ 3 แสดงอาคารชุด C



ภาพที่ 4 แสดง อาคารชุด D

ข้อมูลของอาคารชุดแสดงการเปรียบเทียบระบบบริการและอำนวยความสะดวก ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ตามกฎหมายกับการติดตั้งจริงของอาคารชุด ดังมีรายละเอียดแสดงในตารางที่ 2 ตารางที่ 3 และตารางที่ 4 ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 2 ระบบบริการและอำนวยความสะดวกตามกฎหมายกับการติดตั้งจริง

ระบบบริการและ อำนวยความสะดวก	ระบบบริการและอำนวยความสะดวก ของอาคาร ชุดตามกฎหมาย	การติดตั้งระบบบริการ และอำนวยความสะดวก ในอาคารชุด				หมายเหตุ
		A	B	C	D	
		1. ระบบลิฟต์	ต้องมี	มี	มี	
2. ระบบบันไดเลื่อน	ไม่ต้องมี	-	-	-	-	ได้เพราะเป็น
3. ระบบไฟฟ้า	ต้องมี	มี	มี	มี	มี	ทรัพย์สินส่วนกลาง
4. ระบบปรับอากาศ	ต้องมี	มี	มี	มี	มี	

หมายเหตุ ระบบปรับอากาศสามารถตรวจสอบได้เฉพาะพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางเท่านั้น ส่วนภายในห้องชุดเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลไม่สามารถตรวจสอบได้

ตารางที่ 3 ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายกับการติดตั้งจริง

ระบบสุขอนามัย และสิ่งแวดล้อม	ระบบสุขอนามัยและ สิ่งแวดล้อมของอาคาร ชุดตามกฎหมาย	การติดตั้งระบบ สุขอนามัยและ สิ่งแวดล้อมในอาคารชุด				หมายเหตุ
		A	B	C	D	
		1. ระบบประปา	ต้องมี	มี	มี	
2. ระบบระบายน้ำเสีย และบำบัดน้ำเสีย	ต้องมี	มี	มี	มี	มี	สามารถตรวจสอบ ได้เพราะเป็น
3. ระบบระบายน้ำฝน	ต้องมี	มี	มี	มี	มี	ทรัพย์สินส่วนกลาง
4. ระบบจัดการมูลฝอย	ต้องมี	มี	มี	มี	มี	
5. ระบบระบายอากาศ	ต้องมี	มี	มี	มี	มี	

เล่มรายงานเพื่อจัดส่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นต่อไป เพราะถ้าเอกสารในการตรวจไม่ครบถ้วน จะไม่สามารถดำเนินการจัดทำเล่มรายงานได้

4.2 การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารในอาคารชุดพักอาศัยทั้ง 4 อาคาร มี 2 ระบบ คือ

4.2.1 ระบบปรับอากาศ จากการศึกษาพบว่า ระบบปรับอากาศที่เข้าไปตรวจสอบไม่ได้เพราะเป็นระบบปรับอากาศแบบแยกส่วนที่อยู่ในพื้นที่ห้องชุดซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล และติดตั้งอยู่ในพื้นที่กรรมสิทธิ์ส่วนบุคคล มีปัญหาไม่สามารถเข้าตรวจสอบได้เนื่องจากเจ้าของห้องชุดไม่อนุญาตให้เข้าไปตรวจสอบ

4.2.2 ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ที่อยู่ในพื้นที่ห้องชุดของอาคารชุดพักอาศัยไม่สามารถเข้าตรวจสอบได้เนื่องจากพื้นที่กรรมสิทธิ์ส่วนบุคคล มีปัญหาไม่สามารถเข้าตรวจสอบได้เนื่องจากเจ้าของห้องชุดไม่อนุญาตให้เข้าไปตรวจสอบ จะตรวจสอบได้เฉพาะส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง จากปัญหาที่ไม่สามารถเข้าตรวจสอบภายในห้องชุดของอาคารชุดพักอาศัยกลุ่มตัวอย่างทั้ง 4 อาคารได้ จึงสรุปได้ว่าการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารของอาคารชุดพักอาศัยเกิดปัญหาในการเข้าตรวจสอบภายในห้องชุด เนื่องจากเป็นพื้นที่กรรมสิทธิ์ส่วนบุคคล เจ้าของห้องชุดไม่อนุญาตให้เข้าตรวจสอบ ทั้งนี้ เพราะอาคารชุดพักอาศัยมีลักษณะเฉพาะไม่เหมือนอาคารอื่น คือ มีการจัดกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินในอาคารชุดออกเป็นส่วนๆ ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ทำให้ในอาคารชุดหลังเดียวจะมีเจ้าของกรรมสิทธิ์หลายคน ต่างกับอาคารอื่น ที่ส่วนใหญ่จะมีเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารเพียงคนเดียวหรือกลุ่มเดียวเท่านั้น การตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัย โดยนำหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในการตรวจสอบอาคารฉบับปัจจุบันที่มีอยู่ คือ กฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขึ้นทะเบียน และการเพิกถอนทะเบียนการเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. 2548 (สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, 2548)มาใช้บังคับกับอาคารชุดพักอาศัยนั้น มีปัญหาในทางปฏิบัติ คือ ไม่สามารถเข้าตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารที่ติดตั้งอยู่ในห้องชุดได้ ฉะนั้นหากไม่มีการแก้ไขเพิ่มเติมรายละเอียดของกฎหมายให้สอดคล้องกับลักษณะของอาคารชุดพักอาศัยจะทำให้การตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัย ไม่สามารถดำเนินการได้ครบถ้วนและถูกต้องตามเจตนารมณ์ของกฎหมายและส่งผลกระทบต่อผู้อยู่อาศัยไม่มีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

5. สรุปผล

ในการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัย พบปัญหาอยู่ 2 ปัญหาคือ เอกสารที่ใช้ในการตรวจสอบอาคารไม่ครบถ้วนและการตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารไม่ครบทุกพื้นที่ ข้อคิดเห็นของผู้วิจัย ได้แก่ เจ้าพนักงานท้องถิ่นควรจัดทำเอกสารที่ต้องใช้ในการตรวจสอบอาคารและแจ้งให้เจ้าของอาคารทราบ และควรแก้ไขกฎหมายบังคับให้เจ้าของห้องชุดให้ความร่วมมือในการตรวจสอบอาคาร ประโยชน์ที่ได้รับจากงานวิจัยนี้ ทำให้รู้ปัญหาเพื่อใช้เป็นแนวทางสำหรับหน่วยงานราชการในการปรับปรุงกระบวนการตรวจสอบอาคารให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

ตารางที่ 4 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยตามกฎหมายเกี่ยวกับการติดตั้งจริง

ระบบป้องกัน และระงับอัคคีภัย	ระบบป้องกันและระงับ อัคคีภัยของอาคารชุด ตามกฎหมาย	การติดตั้งระบบป้องกัน และระงับอัคคีภัยใน อาคารชุด				หมายเหตุ
		A	B	C	D	
		1. บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ	ต้องมี	มี	มี	
2. เครื่องหมายและไฟป้าย บอกทางฉุกเฉิน	ต้องมี	มี	มี	มี	มี	
3. ระบบระบายควัน	ไม่ต้องมี	-	-	-	-	
4. ระบบไฟฉุกเฉิน	ต้องมี	มี	มี	มี	มี	สามารถ
5. ระบบลิฟต์ดับเพลิง	ไม่ต้องมี	-	-	-	-	ตรวจสอบได้
6. ระบบแจ้งเหตุสัญญาณ เพลิงไหม้	ต้องมี	มี	มี	มี	มี	เพราะเป็น ทรัพย์สิน
7. ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ ดับเพลิง	ต้องมี	มี	มี	มี	มี	ส่วนกลาง
8. ระบบจ่ายน้ำดับเพลิง	ต้องมี	มี	มี	มี	มี	
9. ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ	ไม่ต้องมี	-	-	-	-	
10. ระบบป้องกันฟ้าผ่า	ต้องมี	มี	มี	มี	มี	

หมายเหตุ ระบบแจ้งเหตุสัญญาณเพลิงไหม้สามารถตรวจสอบได้เฉพาะพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางเท่านั้น ส่วนภายในห้องชุดเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลไม่สามารถตรวจสอบได้

จากการผลการศึกษาขั้นตอนการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารของอาคารชุดพักอาศัยกลุ่มตัวอย่างที่อยู่ในเขตปริมณฑล จำนวน 4 อาคาร ผู้ศึกษาได้เลือกเฉพาะการติดตั้งระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารในอาคารชุดกลุ่มตัวอย่าง เนื่องจากเป็นระบบที่ติดตั้งในพื้นที่กรรมสิทธิ์ส่วนกลาง และกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลของอาคารชุด สามารถระบุพื้นที่ศึกษาได้อย่างชัดเจน จากการศึกษาพบว่าอาคารชุดพักอาศัยกลุ่มตัวอย่างดังกล่าวมีปัญหา ดังต่อไปนี้

4.1 เอกสารที่ใช้ในการตรวจสอบอาคารไม่ครบถ้วน นิติบุคคลอาคารชุดต้องจัดเตรียมเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคารเพื่อเป็นข้อมูลให้แก่ผู้ตรวจสอบอาคารในการตรวจสอบ และจัดทำ

6. บรรณานุกรม

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, 2479. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2479,
ราชกิจจานุเบกษา 53.

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, 2522. พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522,
ราชกิจจานุเบกษา 96.

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, 2522. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522,
ราชกิจจานุเบกษา 96.

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, 2543. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2543.

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, 2548. กฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ
หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบและหลักเกณฑ์
การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. 2548, ราชกิจจานุเบกษา 53.

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, 2548. กฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ
พ.ศ. 2548, ราชกิจจานุเบกษา 122.



ประวัติผู้วิจัย

ชื่อ – นามสกุล	กรกฎ เพชรนุ้ย
วัน เดือน ปีเกิด	18 กรกฎาคม 2516
ที่อยู่	2/43 หมู่ที่ 2 ตำบลคูคต อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี
ประวัติการศึกษา	
พ.ศ. 2551 – ปัจจุบัน	กำลังศึกษาปริญญาโท สาขาวิศวกรรมโยธา คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี
พ.ศ. 2546 – 2547	สำเร็จการศึกษาปริญญาโท สาขารัฐประศาสนศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกริก
พ.ศ. 2536 – 2539	สำเร็จการศึกษาปริญญาตรี สาขาวิชาวิศวกรรมโยธา คณะอุตสาหกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเอเชียอาคเนย์
พ.ศ. 2534 – 2536	สำเร็จการศึกษาประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นสูง สาขาก่อสร้าง สถาบันเทคโนโลยีราชมงคล วิทยาเขตอุเทนถวาย
พ.ศ. 2531 – 2534	สำเร็จการศึกษาประกาศนียบัตรวิชาชีพ สาขาก่อสร้าง วิทยาลัยเทคนิคนครศรีธรรมราช
ประวัติการทำงาน	
พ.ศ. 2552 – ปัจจุบัน	ตำแหน่งนายช่างโยธา 7ว. เทศบาลเมืองคูคต
พ.ศ. 2550 – พ.ศ. 2552	ตำแหน่งนายช่างโยธา 6ว. เทศบาลเมืองคูคต
พ.ศ. 2548 – พ.ศ. 2550	ตำแหน่งนายช่างโยธา 5 เทศบาลเมืองคูคต
พ.ศ. 2546 – พ.ศ. 2548	ตำแหน่งนายช่างโยธา 4 เทศบาลเมืองคูคต
พ.ศ. 2544 – พ.ศ. 2546	ตำแหน่งนายช่างโยธา 3 เทศบาลเมืองคูคต
พ.ศ. 2542 – พ.ศ. 2544	ตำแหน่งนายช่างโยธา 2 เทศบาลเมืองคูคต