

ข้อมูลและข้อกำหนดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคารของประเทศไทย

กรุงเทพมหานคร ยังคงมีการก่อสร้างเพื่อใช้สอยอาคารในกิจการต่าง ๆ เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะเขตพื้นที่ชั้นในและเขตชั้นกลาง แนวโน้มการขยายตัวของการอยู่อาศัยสำนักงาน พาณิชยกรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่ อาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษจะไปตามแนวโครงข่ายเส้นทางรถไฟฟ้า ซึ่งเป็นการพัฒนาพื้นที่ในเขตเศรษฐกิจเมืองขึ้นใหม่ (redevelopment) ให้คุ้มค่ากับศักยภาพพื้นที่และมูลค่าทรัพยากรที่ดิน ให้เกิดเป็นย่านการพัฒนาอาคารสูง (high rise building) ที่หนาแน่นและกระจายออกไปยังศูนย์กลางเศรษฐกิจและชุมชนต่าง ๆ ทำให้เมืองในอนาคตจะเป็นกลุ่มก้อนอาคารซ้อนชั้นในทางสูง (high rise development) ที่มีความหลากหลายในกิจกรรมภายในอาคาร (complex building) ซึ่งคนรุ่นใหม่จะต้องเข้าไปใช้สอยไม่ว่าจะเป็นด้านการทำงาน พักผ่อน ติดต่อธุรกิจ ประกอบอาชีพ อยู่อาศัยและสร้างความมั่นคงในชีวิตของครอบครัว

ในปัจจุบันการก่อสร้างอาคารต่าง ๆ เป็นไปตามแนวนโยบายและมาตรการกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 โดยมีข้อกำหนดทางผังเมืองควบคุม และจัดระเบียบการใช้ประโยชน์ที่ดิน การควบคุมความหนาแน่นอาคาร เช่น อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) และอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR)

มาตรการควบคุมทางผังเมืองจะใช้บังคับควบคู่กับมาตรการควบคุมอาคารตามกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคาร ที่กำหนดให้การก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้ รื้อถอน เคลื่อนย้ายอาคาร และการกระทำอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอาคารซึ่งถือเป็นการใช้ประโยชน์ที่ต้องได้รับอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคารจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น รวมถึงการตรวจสอบความถูกต้องดังกล่าว

ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินกับข้อกำหนดควบคุมอาคาร จึงถือเป็นมาตรการทางผังเมืองที่ใช้บังคับร่วมกันเพื่อความเป็นระเบียบของการใช้ประโยชน์ที่ดิน การก่อสร้าง ดัดแปลง และใช้สอยอาคารที่มีความมั่นคงแข็งแรง ความสะอาด ปลอดภัย และการมีคุณภาพสิ่งแวดล้อมทางกายภาพที่ดีทั้งภายในและภายนอกอาคาร อันสื่อแสดงภาพลักษณ์ของการเป็นเมืองน่าอยู่ของสังคมเมืองยุคใหม่ที่จะต้องอยู่ได้อย่างเป็นสุข

จึงมีผลทำให้ทุกคนที่เกี่ยวข้องไม่ว่าจะเป็นสถาปนิก วิศวกร ผู้ก่อสร้าง ผู้ควบคุมงาน เจ้าพนักงานท้องถิ่นที่อนุญาต เจ้าของ ผู้ครอบครอง และผู้ใช้สอยอาคารต้องมีส่วนร่วมรับผิดชอบและให้ความสำคัญกับการก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้ รื้อถอน เคลื่อนย้ายอาคาร และการกระทำอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอาคารให้ถูกต้องตามกฎหมายที่กำหนด รวมถึงการตรวจสอบ ปรับปรุง แก้ไขอาคารให้อยู่ในสภาพที่ปลอดภัยมากที่สุด

4.1 แนวโน้มการขยายตัวของ การก่อสร้างอาคาร และข้อมูลสาธารณภัยของกรุงเทพมหานคร

นับแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน พื้นที่กรุงเทพมหานครได้เจริญเติบโตขึ้นเรื่อย ๆ มีประชาชนเดินทางเข้ามาอาศัยอยู่เป็นจำนวนมากขึ้น ส่งผลให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดิน และอาคารขึ้นอย่างกว้างขวาง แผ่ขยายพื้นที่ไปรอบ ๆ กรุงเทพมหานครมากขึ้น ซึ่งการศึกษาแนวโน้มการขยายตัวของการก่อสร้างอาคารจะทำให้มองเห็นภาพรวมของการก่อสร้างอาคารภายในกรุงเทพมหานครได้ชัดเจน ดังนี้

ตารางที่ 4.1

การขยายตัวของจำนวน และพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้าง

ในกรุงเทพมหานคร ระหว่าง พ.ศ. 2545 และ 2550

	จำนวนอาคาร	พื้นที่อาคาร
พ.ศ. 2545	225	567,485.00
พ.ศ. 2550	851	5,354,219.00
การขยายตัวที่เพิ่มขึ้น	626	4,786,734.00

ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, กองนโยบายและแผนงาน, 2552 (ดัดแปลง)

จากตารางที่ 4.1 พบว่า ภายในระยะเวลา 5 ปี (พ.ศ. 2545 และ พ.ศ. 2550) กรุงเทพมหานครมีการก่อสร้างจำนวนอาคารเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก ถึง 626 อาคาร แสดงให้เห็นว่า กรุงเทพมหานครมีการก่อสร้างอาคารอย่างรวดเร็วและต่อเนื่อง ส่งผลให้พื้นที่ก่อสร้างอาคารเพิ่มขึ้นเกือบ 10 เท่า เป็นตัวชี้วัดว่าพื้นที่กรุงเทพมหานครหนาแน่นมากขึ้น ซึ่งเป็นประเด็นที่ต้องเร่งแก้ไข และระบายความหนาแน่นของกรุงเทพมหานครให้ลดลง

ตารางที่ 4.2

10 อันดับแรกของเขตที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารมากที่สุด พ.ศ. 2545

จำแนกตามประเภทอาคาร

เขต	รวม	พักอาศัย	พาณิชย์	พาณิชย์และพักอาศัย	อุตสาหกรรม	คลังสินค้า	สถาบันการศึกษา	ศาสนสถาน	สถาบัน/องค์การอิสระ	โรงพยาบาล	อาคารที่จอดรถ	อื่นๆ	ไม่ระบุ
บางขุนเทียน ³	15	0	2	2	0	6	1	0	3	0	0	1	0
ทวีวัฒนา ³	15	3	10	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0
จตุจักร ¹	13	6	5	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
หนองแขม ³	13	0	8	2	0	1	1	0	0	0	0	1	0
บางกะปิ ²	10	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
บางบอน ³	10	1	2	0	0	1	2	0	0	0	0	1	3
บางพลัด ²	9	5	1	1	0	0	1	0	1	0	0	0	0
บางเขน ²	8	1	2	0	0	0	1	0	1	0	1	0	2
บางรัก ¹	7	4	1	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0
หนองจอก ³	7	2	3	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0

¹ เขตกรุงเทพมหานครชั้นใน² เขตกรุงเทพมหานครชั้นกลาง³ เขตกรุงเทพมหานครชั้นนอก

ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, กองวิชาการและแผนงาน, 2552

จากตารางที่ 4.2 แสดง 10 อันดับแรกของเขตที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารมากที่สุด พ.ศ. 2545 พบว่า เขตบางขุนเทียน และเขตทวีวัฒนา ซึ่งถือเป็นเขตกรุงเทพฯ ชั้นนอกได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารมากที่สุด โดยได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารจำนวน 15 อาคาร รองลงมาเป็นเขตจตุจักร ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารจำนวน 13 อาคาร ซึ่งหากพิจารณาในภาพรวมแล้ว จะเห็นว่า ใน 10 อันดับแรกของเขตที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้าง เมื่อนำมาจัดเป็นกลุ่มเขตแล้ว เขตกรุงเทพฯ ชั้นนอกเป็นกลุ่มเขตที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารมากถึง 5 เขต ทำให้พิจารณาได้ว่า ช่วง พ.ศ. 2545 เป็นช่วงที่มีการขยายความเจริญไปสู่เขตกรุงเทพฯ ชั้นนอก ประชาชนเดินทางออกไปอยู่อาศัยในเขตพื้นที่ชานเมืองมากขึ้น อาจเนื่องมาจากประชาชนต้องการ

หลักฐานความรุ่มรวยจากพื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นใน และในช่วงดังกล่าว พื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นนอกยังมีพื้นที่ว่างอีกมากมาย รัฐบาลเริ่มกระจายความเจริญไปสู่พื้นที่ชานเมือง มีการสร้างสาธารณูปโภค และสาธารณูปการอย่างครบถ้วน ส่งผลให้ประชาชน และผู้ประกอบการทำการสร้างอาคารพักอาศัย และอาคารพาณิชย์มากขึ้น

ตารางที่ 4.3

10 อันดับแรกของเขตที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารมากที่สุด พ.ศ. 2550
จำแนกตามประเภทอาคาร

เขต	รวม	พักอาศัย	พาณิชย์	พาณิชย์และพักอาศัย	อุตสาหกรรม	คลังสินค้า	สถาบันการศึกษา	ศาสนสถาน	สถาบันองค์การอิสระ	โรงพยาบาล	อาคารที่จอดรถ	อื่น ๆ	ไม่ระบุ
จตุจักร ¹	61	49	9	1	0	1	0	0	0	0	0	1	0
วังทองหลาง ²	53	50	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
วัฒนา ¹	51	42	6	1	0	1	1	0	0	0	0	0	0
ดินแดง ¹	48	45	1	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0
ห้วยขวาง ¹	44	33	7	1	0	0	0	0	1	0	2	0	0
บางกะปิ ²	41	27	11	0	0	0	2	0	0	0	0	1	0
สวนหลวง ²	26	18	4	0	0	0	0	1	0	0	1	1	1
บางพลัด ²	25	19	3	1	0	0	1	0	0	0	0	1	0
บางเขน ²	25	17	7	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ลาดพร้าว ²	24	16	7	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0

¹ เขตกรุงเทพมหานครชั้นใน

² เขตกรุงเทพมหานครชั้นกลาง

³ เขตกรุงเทพมหานครชั้นนอก

ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, กองนโยบายและแผนงาน, 2552

จากตารางที่ 4.3 แสดง 10 อันดับแรกของเขตที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารมากที่สุด พ.ศ. 2550 พบว่า เขตจตุจักร (เขตกรุงเทพฯ ชั้นใน) ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารมากที่สุด โดยได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารจำนวน 61 อาคาร รองลงมาเป็นเขตวังทองหลาง (เขต

กรุงเทพฯ ชั้นกลาง) ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารจำนวน 53 อาคาร ซึ่งประเภทอาคารที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างมากที่สุด คือ ที่พักอาศัย และรองลงมา คือ อาคารพาณิชย์ จะเห็นได้ว่า เมื่อพิจารณาในภาพรวมแล้ว พบว่า ใน 10 อันดับแรกของเขตที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้าง เมื่อนำมาจัดเป็นกลุ่มเขตแล้ว เขตกรุงเทพฯ ชั้นกลางเป็นกลุ่มเขตที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารมากถึง 6 เขต ซึ่งแตกต่างจาก พ.ศ. 2545 ที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น อาจเนื่องด้วยเขตกรุงเทพฯ ชั้นกลางเป็นพื้นที่ที่ได้รับการสนับสนุนนโยบายจากภาครัฐให้มีการสร้างสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่ครบครัน มีระบบขนส่งมวลชนที่ส่งเสริมให้การเดินทางเป็นไปอย่างสะดวกสบาย เช่น รถไฟฟ้า BTS หรือรถไฟฟ้าใต้ดิน ใกล้สถานที่ทำงานของประชาชน อีกทั้งมีพื้นที่ว่างรองรับการเจริญเติบโตได้อีกมาก ประชาชนจึงเลือกที่จะปลูกสร้างที่อยู่อาศัยในบริเวณนี้มากกว่าเขตพื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นใน

เมื่อมีการวิเคราะห์ถึงการขยายตัวของการก่อสร้างอาคารแล้ว จำเป็นที่จะต้องศึกษาถึงจำนวนสาธารณภัยที่เกิดขึ้นในกรุงเทพมหานครด้วย เพื่อให้ทราบถึงข้อมูล และความจำเป็นที่จะต้องมีการตรวจสอบอาคารเกิดขึ้น ทั้งนี้เพื่อให้ประชาชนเกิดความตระหนัก และร่วมกันป้องกันปัญหาอันตรายจากสาธารณภัยได้

ตารางที่ 4.4

จำนวนสาธารณภัย จำแนกตามประเภทของสาธารณภัยในกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2550

ประเภทสาธารณภัย	จำนวน (ครั้ง)
อัคคีภัย	3,598
ภัยจากสารเคมีและวัตถุอันตราย	33
อาคารทรุดและอาคารถล่ม	2
ภัยจากคมนาคม	1
รวม	3,634

ที่มา: สำนักป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย กรุงเทพมหานคร, กองอำนวยการป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย, 2552

จากตารางที่ 4.4 แสดงจำนวนสาธารณภัย จำแนกตามประเภทของสาธารณภัยในกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2550 พบว่า ประเภทสาธารณภัยที่เกิดขึ้นมากที่สุด คือ อัคคีภัย เป็นจำนวน 3,598 ครั้ง ซึ่งถือว่า เป็นจำนวนที่มากจนน่าตกใจ ข้อมูลดังกล่าวแสดงให้เห็นว่า ปัญหาการเกิดอัคคีภัยไม่ได้เป็นเพียงปัญหาเล็ก ๆ ที่ทุกคนจะสามารถมองข้ามไปได้อีกแล้ว ประชาชนทุกคนต่าง

ตระหนักไว้ว่า หากเกิดอัคคีภัยแต่ละครั้ง จะส่งผลกระทบต่อชีวิต และทรัพย์สินของประชาชนมากจนประเมินค่าไม่ได้ บางคนเสียชีวิต บางคนสูญเสียอวัยวะไป บางคนสูญเสียทรัพย์สิน ทุกคนล้วนแล้วแต่ไม่อยากให้เหตุการณ์เช่นนี้เกิดขึ้น ดังนั้นจำเป็นที่ประชาชน รวมถึงภาครัฐ และภาคเอกชน ต้องดำเนินการป้องกันการเกิดอัคคีภัยกันอย่างจริงจัง ต้องมีการส่งเสริมความรู้ให้กับประชาชน พร้อมทั้งดำเนินมาตรการที่จะช่วยป้องกันการเกิดสาธารณภัยให้ได้มากที่สุด

โดยข้อมูลจากตารางที่ 4.5 แสดงจำนวนเพลิงไหม้ในกรุงเทพมหานคร จำแนกตามประเภทสิ่งที่ถูกเพลิงไหม้ พ.ศ. 2536-2550 พบว่า ตั้งแต่ พ.ศ. 2536-2550 จำนวนการเกิดเพลิงไหม้ไม่ได้ลดจำนวนลง ในบางช่วงอาจลดลง แต่บางช่วงก็เกิดเพลิงไหม้เพิ่มมากขึ้นจนน่าตกใจ โดยประเภทของสิ่งที่ถูกเพลิงไหม้มากที่สุด คือ บ้านพักอาศัย เป็นจำนวนถึง 2,227 ครั้ง รองลงมาคือ ตึกแถวและห้องแถวไม้ จำนวน 1,939 ครั้ง ในขณะที่อาคารสูง อาคารชุดและอพาร์ทเมนต์ เกิดเพลิงไหม้เพียง 157 และ 141 ครั้งตามลำดับ พิจารณาได้ว่า การที่ภาครัฐได้กำหนดให้มีการตรวจสอบอาคาร เฉพาะอาคารสูง อาคารชุดและอพาร์ทเมนต์ โดยมีจุดประสงค์เพื่อป้องกันการเกิดอัคคีภัยหรือภัยพิบัติต่าง ๆ ในอาคารสูง หรืออาคารสาธารณะอาจไม่เพียงพอ เพราะเมื่อดูจากสถิติการเกิดอัคคีภัยที่เกิดขึ้น เห็นได้ว่า บ้านพักอาศัย และตึกแถว ห้องแถวไม้ กลับเป็นสิ่งที่ถูกไฟไหม้มากที่สุด ซึ่งบ้านพักอาศัย และตึกแถว ห้องแถวไม้ไม่ได้อยู่ในประเภทอาคารที่ต้องมีการตรวจสอบอาคาร ทำให้ประชาชนหลงลืม ละเลยที่จะดูแล และป้องกันการเกิดอัคคีภัย ไม่ได้เตรียมอุปกรณ์ป้องกัน เช่น ถังดับเพลิง หรือทางหนีไฟฉุกเฉินไว้เวลาเกิดเพลิงไหม้ อีกทั้งบ้านพักอาศัย และตึกแถวในบางพื้นที่ยังคงมีวัสดุในการก่อสร้างเป็นไม้ ซึ่งถือเป็นเชื้อเพลิงที่ติดไฟได้ง่าย สำหรับอาคารสูง หรืออาคารสาธารณะส่วนใหญ่มีการตรวจสอบดูแลจากเจ้าของอาคารอยู่แล้ว ทำให้สถิติการเกิดเพลิงไหม้น้อยกว่าบ้านพักอาศัยของประชาชน

ดังนั้น การป้องกันการเกิดเพลิงไหม้ น่าจะเป็นทางเลือกที่ดีกว่าสำหรับบ้านเรือนของประชาชน ด้วยเหตุนี้ จึงควรมีการทบทวน และให้ความรู้กับประชาชน พร้อมทั้งข้อดีในการเพิ่มให้การตรวจสอบอาคารสามารถตรวจสอบได้ทุกประเภทของอาคาร ไม่จำกัดเพียงแค่อาคารสูง หรืออาคารสาธารณะ แต่รวมถึงบ้านเรือนของประชาชนด้วย

ตารางที่ 4.5

จำนวนเพลิงไหม้ในกรุงเทพมหานคร จำแนกตามประเภทสิ่งที่ถูกเพลิงไหม้ พ.ศ. 2536-2550

พ.ศ.	ประเภทของสิ่งที่ถูกเพลิงไหม้ (ครั้ง)																						
	บ้านพักอาศัย	ตึกแถว-ห้องแถวไม้	ยานพาหนะ	ของใช้	อุปกรณ์ไฟฟ้า	โรงงานอุตสาหกรรม	โกดังเก็บของ	ชุมชนแออัด	อาคารสูง	อาคารชุด, อพาร์ทเมนต์	สถานที่ราชการ	แผงลอย	วัด	โรงเรียน	โรงเรียน	คู่มือรถยนต์	ห้างสรรพสินค้า	ร้านจำหน่ายอาหาร	สถานเริงรมย์	ปั๊มน้ำมัน-ปั๊มแก๊ส	บริษัท, ห้าง, ร้าน	โรงพยาบาล	โรงแรมที่พัก
2536	193	127	129	128	63	56	11	0	0	0	18	0	11	8	9	8	5	0	3	2	0	2	4
2537	177	131	114	110	52	31	10	0	0	2	12	0	3	4	4	5	5	0	1	0	0	2	1
2538	165	108	83	82	35	27	5	0	12	1	17	1	6	4	3	5	5	3	0	0	0	0	2
2539	141	117	116	126	37	42	10	0	7	3	17	3	5	5	1	5	4	5	1	1	0	1	0
2540	155	113	94	109	32	20	15	0	17	4	12	2	4	6	1	3	4	0	2	1	0	0	0
2541	126	107	77	68	27	28	9	0	11	4	14	2	6	5	1	8	1	0	3	2	0	0	0
2542	118	86	89	107	29	22	9	0	9	2	14	7	5	6	6	2	5	0	1	6	0	0	0
2543	101	64	82	65	6	22	8	14	11	4	3	4	7	2	2	2	0	0	2	1	0	1	0

ตารางที่ 4.5 (ต่อ)

พ.ศ.	ประเภทของสิ่งที่ถูกเพลิงไหม้ (ครั้ง)																						
	บ้านพักอาศัย	ตึกแถว-ห้องแถวไม้	ยานพาหนะ	ของใช้	อุปกรณ์ไฟฟ้า	โรงงานอุตสาหกรรม	โกดังเก็บของ	ชุมชนแออัด	อาคารสูง	อาคารชุด, อพาร์ทเมนต์	สถานที่ราชการ	แหล่งลอย	วัด	โรงแรม	โรงเรียน	คู่ออมรณบดี	ห้างสรรพสินค้า	ร้านจำหน่ายอาหาร	สถานเริงรมย์	ปั๊มน้ำมัน-ปั๊มแก๊ส	บริษัท, ห้าง, ร้าน	โรงพยาบาล	โรงพยาบาล
2544	116	66	87	34	3	13	9	21	11	7	4	3	3	4	2	3	3	0	4	1	0	2	0
2545	123	82	89	39	5	13	8	18	13	0	3	3	2	3	1	0	0	0	0	0	0	0	0
2546	113	102	43	24	2	12	12	22	9	4	7	2	4	0	0	3	2	0	3	2	0	0	0
2547	189	149	63	11	5	32	11	23	6	20	5	2	2	4	3	2	1	14	0	0	0	1	0
2548	208	140	70	8	19	32	13	28	7	21	2	0	2	4	9	3	1	10	0	0	15	2	0
2549	181	250	200	24	140	31	23	11	44	0	0	55	6	0	10	2	0	0	0	0	0	0	0
2550	121	297	198	0	0	31	31	21	0	69	0	0	0	4	7	1	4	0	0	2	0	0	0
รวม	2,227	1,939	1,534	935	455	412	184	158	157	141	128	84	66	59	59	52	40	32	20	18	15	11	7

ที่มา: สำนักป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย กรุงเทพมหานคร, กองอำนวยการป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย, 2552

4.2 ข้อกำหนดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในภาพรวมของการใช้ประโยชน์ที่ดินและก่อสร้างอาคารเพื่อประกอบกิจการต่าง ๆ นั้น อาจกล่าวได้ว่าจะอยู่ในการบังคับของกฎหมายที่เกี่ยวข้องหลายฉบับ เช่น

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดมาตรการควบคุมอาคาร

พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ในการออกกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเพื่อควบคุม จัดระเบียบการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เป็นไปตามศักยภาพ วัตถุประสงค์ แนวนโยบายและมาตรการอนุรักษ์พัฒนาเมืองในปัจจุบันและอนาคต

พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 การประกาศเขตพื้นที่และข้อกำหนดมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมทางธรรมชาติหรือศิลปกรรม การประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีสิ่งแวดล้อมแห่งชาติกำหนดให้อาคารบางชนิดประเภทต้องจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม การกำหนดมาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้งก่อนระบายออกสู่สิ่งแวดล้อม

พระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ. 2535 ในการกำหนดประเภทชนิดจำพวกโรงงาน การกำหนดบริเวณห้ามประกอบกิจการโรงงาน การกำหนดมาตรฐานการระบายน้ำทิ้ง มาตรฐานโรงงาน

พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2478 กำหนดบริเวณที่ตั้งของโรงแรม

พระราชบัญญัติสถานบริการ พ.ศ. 2509 กำหนดบริเวณที่ตั้งของสถานบริการ

พระราชบัญญัติควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง พ.ศ. 2542 กำหนดบริเวณที่ตั้งสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง สถานีบริการก๊าซ ระยะห่างของอาคารที่เก็บก๊าซ น้ำมันเชื้อเพลิง เป็นต้น

โดยการถือปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังกล่าว ในส่วนของการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารจะให้ถือปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารเป็นหลัก เมื่ออาคารได้รับอนุญาตและมีการก่อสร้างถูกต้องแล้ว การอนุญาตประกอบกิจการจะอยู่ในอำนาจตามกฎหมายเฉพาะของแต่ละกิจการอีกชั้นหนึ่ง จึงอาจกล่าวได้ว่า การใช้ประโยชน์ที่ดิน การก่อสร้างอาคารเพื่อใช้ประกอบกิจการใดกิจการหนึ่งจะต้องถือปฏิบัติตามกฎหมายมากกว่าหนึ่งฉบับ

ดังนั้น ในบริบทของการตรวจสอบความถูกต้องของอาคาร จึงหมายถึงรวมถึงความถูกต้องของการก่อสร้างและใช้สอยอาคารที่จะต้องถือปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องทั้งหมด โดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการอนุญาตมีหน้าที่ต้องตรวจสอบความถูกต้องร่วมกัน โดยกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคาร และกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองในส่วนของการออกกฎกระทรวงให้ใช้

บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 ถือเป็นกฎหมายหลักของมาตรการตรวจสอบอาคารและการตรวจสอบทางผังเมือง ซึ่งถือว่ามีความใกล้ชิดกันมากในการใช้บังคับทางกฎหมาย โดยให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นผู้อนุญาตการก่อสร้างอาคารเพื่อประกอบกิจการอันเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายผังเมืองรวม และการดำเนินการตามอำนาจหน้าที่แก่ผู้กระทำผิดตามกฎหมายควบคุมอาคารและกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง และข้อกำหนดกฎหมายทั้งสองฉบับดังกล่าว ต่างถือเป็นมาตรการทางผังเมือง ซึ่งการตรวจสอบอาคารจะอยู่ในการบังคับของกฎหมายต่าง ๆ ดังนี้

4.2.1 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 ได้กล่าวถึงสาระสำคัญโดยกำหนดมาตรการควบคุมอาคารไว้ตามมาตรา 8 กล่าวคือ ให้อำนาจให้รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารมีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนด

1. ประเภท ลักษณะ แบบ รูปทรง สัดส่วน ขนาด เนื้อที่ และที่ตั้งของอาคาร
2. การรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทน ตลอดจนลักษณะและคุณสมบัติของวัสดุที่ใช้
3. การรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทนของอาคาร และพื้นดินที่รองรับอาคาร
4. แบบและวิธีการเกี่ยวกับการติดตั้งระบบประปา ก๊าซ ไฟฟ้า เครื่องกล ความปลอดภัยเกี่ยวกับอัคคีภัยหรือภัยพิบัติอย่างอื่น และการป้องกันอันตรายเมื่อมีเหตุฉุกเฉินวุ่นวาย
5. แบบ และจำนวนของห้องน้ำและห้องส้วม
6. ระบบการจัดการเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมของอาคาร เช่น ระบบการจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การปรับอากาศ การฟอกอากาศ การระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย และการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล
7. ลักษณะ ระดับ ความสูง เนื้อที่ช่องที่ว่างภายนอกอาคาร หรือแนวอาคาร
8. ระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับอาคารหรือเขตที่ดินของผู้อื่น หรือระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า ทาง หรือที่สาธารณะ
9. พื้นหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่พักจอดรถ ที่กักเก็บรถ และทางเข้าออกของรถสำหรับอาคารบางชนิดหรือบางประเภท ตลอดจนลักษณะและขนาดของพื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้น
10. บริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารชนิดใดหรือประเภทใด

11. หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้ หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร

12. หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขออนุญาต การอนุญาต การต่ออายุ ใบอนุญาต การโอนใบอนุญาต การออกใบรับรอง และการออกใบแทนตามพระราชบัญญัตินี้

13. หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ออกแบบ ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ผู้ครอบครองอาคารและเจ้าของอาคาร

14. คุณสมบัติเฉพาะและลักษณะต้องห้ามของผู้ตรวจสอบ ตลอดจนหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ

15. หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการตรวจสอบอาคาร ติดตั้งและตรวจสอบ อุปกรณ์ประกอบของอาคาร

16. ชนิดหรือประเภทของอาคารที่เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารหรือ ผู้ดำเนินการต้องทำการประกันภัยความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของ บุคคลภายนอก

4.2.2 ข้อพิจารณาพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543

1. มาตรการควบคุมอาคารเป็นส่วนหนึ่งของมาตรการทางผังเมือง กล่าวคือ มาตรการทางผังเมืองเป็นการควบคุมทางกายภาพของพื้นที่โดยรวม ซึ่งจะประกอบด้วยอาคารสิ่งก่อสร้างต่าง ๆ ที่บุคคลทั่วไปเข้าไปใช้สอยประโยชน์ ดังนั้นมาตรการควบคุมอาคารซึ่งมุ่งเน้นถึงความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัยของอาคารจึงเสมือนรวมอยู่ในมาตรการทางผังเมืองด้วย

2. ผลปฏิบัติทางกฎหมายยังไม่มีประสิทธิภาพเท่าที่ควร กล่าวคือ การตรวจสอบอาคารปัจจุบันที่ยังไม่ปรากฏเป็นหลักฐานเอกสารเผยแพร่ประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนทั่วไปได้รับทราบว่า อาคารใดที่มีมาตรฐานความปลอดภัยต่อการเข้าไปใช้สอยอาคารได้ ซึ่งแสดงถึงผลของการปฏิบัติตามกฎหมายยังไม่มีประสิทธิภาพ จึงควรเร่งดำเนินการตรวจสอบและประเมินผล โดยกำหนดประเภทอาคารที่จะมีผลกระทบต่อการใช้สอยของประชาชน ซึ่งเป็นอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ เช่น โรงแรม หอประชุม โรงแรม สนามกีฬากลางแจ้ง สนามกีฬาในร่ม ตลาด ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้าขึ้นมาดำเนินการก่อน เพื่อให้เกิดการขับเคลื่อนการใช้บังคับทางกฎหมายที่จะเป็นประโยชน์ต่อประชาชนโดยรวม (ณรงค์ พิระภิญโญ, สัมภาษณ์, 4 พฤษภาคม 2552)

4.2.3 พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518

กฎหมายว่าด้วยการผังเมืองถือเป็นกฎหมายกำหนดรูปแบบ ทิศทาง ความเหมาะสมของการใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งเป็นปัจจัยพื้นฐานของการพัฒนาโครงสร้างการตั้งถิ่นฐาน เศรษฐกิจ สังคม การใช้ทรัพยากร และการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมทางธรรมชาติและศิลปกรรม เพื่อให้ชุมชน เมืองและประเทศเกิดการพัฒนามีศักยภาพ โดยสาระสำคัญของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ได้มีการนิยามคำว่า การผังเมือง ผังเมืองรวม ผังเมืองเฉพาะ องค์การหลักในการวางและจัดทำผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะ ขั้นตอนในการจัดทำผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะ องค์ประกอบของผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะ รวมถึงบทลงโทษ โดยปัจจุบันกรุงเทพมหานครได้ออกกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 ซึ่งมีสาระสำคัญในการใช้บังคับผังเมืองรวมในเขตกรุงเทพมหานคร 4 ประการหลัก ๆ ดังนี้

1. กำหนดวัตถุประสงค์ของการวางและจัดทำผังเมืองรวม โดยใช้เป็นแนวทางในการพัฒนากรุงเทพมหานครให้เป็นเมืองน่าอยู่ มีสภาพแวดล้อมที่ดี มีบริการพื้นฐานทางสังคม สาธารณูปโภค สาธารณูปการ อย่างเพียงพอและได้มาตรฐาน มีระบบคมนาคมขนส่งที่สมบูรณ์ และมีประสิทธิภาพ ส่งเสริมเอกลักษณ์ ศิลปวัฒนธรรมของชาติ และเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจ วิชาการ การบริหาร และการปกครองของประเทศ

2. กำหนดนโยบายเพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนากรุงเทพมหานครเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม ได้แก่

- 2.1 ส่งเสริมความเป็นเมืองน่าอยู่โดยการพัฒนาบริการทางสังคม สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ให้เพียงพอและได้มาตรฐาน

- 2.2 ส่งเสริมการเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจในด้านธุรกิจ พาณิชยกรรม และการบริการที่สำคัญของประเทศและภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

- 2.3 ส่งเสริมการเป็นศูนย์กลางด้านการท่องเที่ยว และเป็นทางผ่านเข้าออกของประเทศและภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

- 2.4 ส่งเสริมการเป็นศูนย์กลางการบริหารการปกครอง และเป็นที่ตั้งของสถาบันที่สำคัญของประเทศและนานาชาติ

- 2.5 ส่งเสริมและพัฒนาระบบขนส่งมวลชน และเชื่อมโยงโครงข่ายระบบคมนาคมขนส่ง ให้สมบูรณ์และมีประสิทธิภาพ

- 2.6 ส่งเสริมการพัฒนา ปรับปรุง และฟื้นฟูย่านที่อยู่อาศัย และศูนย์ชุมชน
 - 2.7 ส่งเสริมอุตสาหกรรมการผลิตที่ต้องใช้ทักษะ แรงงานฝีมือ และเทคโนโลยี
ขั้นสูงที่ไม่มีความเสี่ยงต่ออุบัติเหตุและปราศจากมลพิษ
 - 2.8 ดำรงรักษาพื้นที่เกษตรกรรมที่มีความอุดมสมบูรณ์
 - 2.9 อนุรักษ์และฟื้นฟูศิลปวัฒนธรรมและสิ่งแวดล้อมที่มีคุณค่าทางศิลปกรรม
สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์ และโบราณคดี
 - 2.10 อนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติที่คงคุณค่าความงดงาม บำรุง รักษา ฟื้นฟู
คุณภาพสิ่งแวดล้อม และป้องกันปัญหาจากภัยธรรมชาติ
 3. กำหนดมาตรการเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม
 - 3.1 ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินที่ประสงค์จะใช้ที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคารหรือ
ประกอบกิจการที่ต้องขออนุญาตหรือต้องแจ้งต่อเจ้าพนักงานตามกฎหมาย แจ้งการใช้ประโยชน์
ที่ดิน หรือการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น
 - 3.2 ให้นำหน่วยงานที่เกี่ยวข้องใช้เป็นแนวทางในการจัดงบประมาณเพื่อพัฒนา
เมืองโดยยึดแนวทางที่กำหนดไว้ในผังเมืองรวมเป็นหลัก
- โดยข้อกำหนดวัตถุประสงค์ แนวนโยบายและมาตรการเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์
ข้างต้น ถือเป็นมาตรการทางกฎหมายที่ใช้บังคับร่วมกับข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน หมายถึง
ในกรณีที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินในกิจการที่ไม่อยู่ในข้อกำหนดห้ามแต่ขัดกับวัตถุประสงค์
แนวนโยบายและมาตรการที่กำหนด ก็ไม่สามารถดำเนินการได้ และมีผลไปถึงการใช้ประโยชน์ที่มี
มาก่อน ถึงแม้ว่าจะได้รับการยกเว้นตามหลักของกฎหมายที่ไม่มีผลย้อนหลัง แต่ถ้าการใช้
ประโยชน์ที่ดินเช่นนั้นขัดกับวัตถุประสงค์ แนวนโยบายและมาตรการ ที่กำหนดในกฎกระทรวง ฯ ที่
ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้นก็ไม่สามารถดำเนินการได้ ตามมาตรา 27 วรรคสองแห่งพระราชบัญญัติ
การผังเมือง จึงถือเป็นข้อกำหนดควบคุมและการตรวจสอบทางผังเมืองไปด้วย และการที่
กำหนดให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินที่ต้องการใช้ที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคารหรือประกอบกิจการที่
ต้องขออนุญาตหรือต้องแจ้งต่อเจ้าพนักงานตามกฎหมาย แจ้งการใช้ประโยชน์ที่ดิน หรือการ
เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นนั้น ถือเป็นมาตรการใหม่ของ
กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมซึ่งได้ใช้เป็นครั้งแรกสำหรับประเทศไทย ที่มีผลทำให้พนักงาน
ท้องถิ่นต้องตรวจสอบการแจ้งการใช้ประโยชน์ที่ดินร่วมกับการพิจารณาขอใบอนุญาตก่อสร้าง
อาคาร และใบรับรองการใช้อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร (ณรงค์ พิระภิญโญ,
สัมภาษณ์, 4 พฤษภาคม 2552)

4. ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอาคาร กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 ได้กำหนดประเภทหรือชนิดอาคารที่จะให้และห้ามไม่ให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดิน กำหนดความสูงของอาคารตามพื้นที่ต่าง ๆ กำหนดที่ว่างโดยรอบอาคาร กำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) และอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) รวมถึงกำหนดการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 ได้กำหนดมาตรการควบคุมและตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินไว้อย่างชัดเจน ดังนี้

4.1 เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินที่ต้องการจะใช้ที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคารหรือประกอบกิจการ ต้องแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นในการยื่นขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร

4.2 เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินและอาคาร ที่ต้องการจะประกอบกิจการต้องยื่นขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น กฎหมายโรงงาน กฎหมายโรงแรม กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน กฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เป็นต้น

4.3 เจ้าพนักงานที่จะพิจารณาออกใบอนุญาตประกอบกิจการตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องต้องถือปฏิบัติตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม

4.2.4 ข้อพิจารณากฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549

ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม จะมีส่วนเกี่ยวข้องกับข้อกำหนดควบคุมอาคาร เช่น ข้อกำหนดให้หรือห้าม หรือให้โดยมีเงื่อนไขสำหรับอาคารบางชนิดหรือบางประเภท ความสูง ระยะร่นแนวอาคาร อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) พื้นที่ว่างรอบอาคาร พื้นที่ว่างปราศจากอาคารริมแหล่งน้ำสาธารณะ พื้นที่ว่างปราศจากอาคารริมเขตทางถนน เป็นต้น เหล่านี้ซึ่งถือเป็นมาตรการทางผังเมืองและมีผลต่อการใช้บังคับที่เหนือกว่ากฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร กล่าวคือ ตามมาตรา 12 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 บัญญัติว่ากฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา 8 หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา 9 หรือมาตรา 10 ถ้าขัดหรือแย้งกับกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองให้ใช้บังคับตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง จึงถือได้ว่ามาตรการทางผังเมืองมีความสำคัญต่อการควบคุมการก่อสร้างเป็นอย่างยิ่ง

4.3 สถานการณ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. 2548-ในปัจจุบัน

หลังจากมีการประกาศใช้กฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. 2548 จึงประมาณการว่ามีอาคารสูงที่เข้าข่ายต้องได้รับการตรวจสอบรวมประมาณ 20,000 อาคาร และมีความต้องการผู้มาทำหน้าที่ตรวจสอบอาคารประมาณ 2,000 คน ซึ่งคาดว่าจะมีอาคารถึง 90% หรือประมาณ 18,000 อาคาร ที่ไม่ปลอดภัยหรือเข้าข่ายเสี่ยง

โดยสาเหตุที่อาคารสูงส่วนใหญ่ไม่ปลอดภัยเกิดจาก 3 ส่วน คือ กระบวนการออกแบบอาคาร กระบวนการตรวจสอบระหว่างก่อสร้าง และกระบวนการตรวจสอบอาคารหลังจากก่อสร้างแล้วเสร็จยังไม่มีมาตรฐาน สำหรับกระบวนการออกแบบอาคาร พบว่าเมื่อทำการตรวจสอบอาคารแล้ว บางอาคารมีก่อสร้างไม่ตรงตามแบบ และภาครัฐไม่มีการกำหนดแบบมาตรฐานการก่อสร้างอาคารที่ชัดเจน ซึ่งแตกต่างจากในประเทศสหรัฐอเมริกาที่มีการกำหนดมาตรฐานเกี่ยวกับความปลอดภัยอาคาร หรือ National Fire Protection Association (NFPA) ใช้มานาน และมีการปรับปรุงให้ทันสมัยทุก 3-4 ปี รวมถึงมีการส่งเจ้าหน้าที่เข้าไปตรวจสอบระหว่างการก่อสร้างอย่างใกล้ชิด

เมื่อเริ่มมีบังคับใช้กฎกระทรวงใน พ.ศ. 2548 พบว่า ทั้งหน่วยงานภาครัฐ และภาคเอกชน มีความตื่นตัวในการปฏิบัติตามกฎกระทรวง โดยทางกรุงเทพมหานครได้ใช้แผนที่ภาพถ่ายทางอากาศผ่านดาวเทียมตรวจหาอาคารที่มีขนาดตามที่กฎกระทรวงฯ กำหนดให้ตรวจสอบ ซึ่งพบว่า มีจำนวนอาคารมากกว่า 10,000 อาคารที่เข้าข่ายต้องตรวจสอบ ซึ่งได้ดำเนินการแจ้งต่อเจ้าของอาคาร เพื่อให้ดำเนินการตรวจสอบความปลอดภัยของโครงสร้างอาคารต่อไป (ประชาชาติธุรกิจ, 2549)

ซึ่งจากการที่กฎกระทรวงได้บังคับใช้ตั้งแต่ พ.ศ. 2548 จนถึงปัจจุบัน พบว่า การตรวจสอบอาคารยังดำเนินการได้ไม่เต็มที่ โดยยังมีอาคารที่ยังไม่ได้รับการตรวจสอบอีกมากมาย หรือได้รับการตรวจสอบแบบไม่มีคุณภาพ และไม่มีมาตรฐาน ซึ่งอาจเกิดจากปัญหาในหลาย ๆ ส่วน ส่วนแรก คือ เจ้าของอาคารไม่ได้รับข่าวสารในการตรวจสอบ เนื่องจากขาดการประชาสัมพันธ์ในการตรวจสอบอาคารให้เจ้าของอาคารได้รับทราบ และเจ้าของอาคารมองว่าการตรวจสอบอาคารมีต้นทุนค่าใช้จ่ายที่สูงเกินไป เพราะปัจจุบันยังไม่มีมาตรฐานกำหนดราคาของการตรวจสอบ โดยในช่วงที่ต้องเร่งตรวจสอบ ค่าตรวจสอบจะอยู่ที่ 20-30 บาทต่อตารางเมตร แต่ช่วงที่ความต้องการตรวจสอบน้อยลง ค่าตรวจสอบเหลืออยู่ที่ 1 บาทต่อตารางเมตร ส่วนที่ 2 เกิดจากเจ้าหน้าที่ของภาครัฐ โดยมีหลายอาคารที่เจ้าหน้าที่ภาครัฐไม่กล้าที่จะเซ็นรับรองอีกครั้ง ทั้ง ๆ ที่ได้มีการ

ตรวจสอบอาคารเรียบร้อยแล้ว จึงเกิดกรณีอาคารที่ได้รับการตรวจสอบแล้วหลายร้อยอาคารมีปัญหาติดอยู่ที่สำนักงานเขต (สุกัญญา สนิธิศักดิ์, 2552)

การตรวจสอบอาคารในปัจจุบันพบว่า เจ้าของอาคารส่วนใหญ่มักจะหาช่องทางเพื่อที่จะเสียค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบอาคารน้อยลง โดยมีบางอาคารมีค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบอาคารเพียงแค่ 8,000 บาทต่ออาคารสูง 1 อาคาร ซึ่งทำให้มาตรฐานการตรวจสอบอาคารลดต่ำลงไป โดยผู้ตรวจสอบอาคารจำเป็นต้องตรวจสอบอาคารเพียงแค่บางส่วน เพื่อให้ครอบคลุมกับค่าจ้างที่ได้รับ ทำให้การตรวจสอบอาคารไม่เป็นไปตามมาตรฐาน ซึ่งปัญหาดังกล่าวเป็นปัญหาที่ต้องเร่งแก้ไขอย่างเร่งด่วน (จิรวัดณ์ ดำริห์อนันต์, สัมภาษณ์, 11 มีนาคม 2552)

ซึ่งในปัจจุบัน ทางกรุงเทพมหานครได้มีความคิดเห็นในการจะปรับแก้กฎหมายในส่วนที่ต้องให้เจ้าหน้าที่ภาครัฐเซ็นรับรอง โดยมีความคิดเห็นว่า จากเดิมที่กฎหมายระบุให้อาคารที่เข้าข่ายตรวจสอบอาคารทำการตรวจสอบโดยวิศวกรอิสระ และหากได้รับการตรวจสอบแล้วจะต้องรับรองการตรวจสอบโดยผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครนั้น ที่ผ่านมามีอาคารจำนวนมากผ่านการตรวจสอบ และอยู่ระหว่างรอใบประกาศหรือใบรับรองจากผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ทำให้เกิดความล่าช้า หรือเกิดความซ้ำซ้อนของการทำงาน ทางกรุงเทพมหานครจึงจะประชุมกับทางกรมโยธาธิการในการปรับแก้ไขกฎกระทรวงใหม่ โดยให้บริษัทที่รับตรวจสอบอาคาร หรือ วิศวกรอิสระที่ตรวจสอบอาคาร ๆ นั้นเป็นผู้ออกใบประกาศว่าอาคาร ๆ นั้นผ่านการตรวจสอบความปลอดภัยตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว (สุกัญญา สนิธิศักดิ์, 2552)

4.4 ระบบฐานข้อมูลอาคารที่ต้องตรวจสอบ

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้จัดทำระบบฐานข้อมูลอาคารที่ต้องตรวจสอบ โดยดำเนินการจัดทำโครงการสำรวจและจัดเก็บข้อมูลอาคารที่เข้าข่ายต้องตรวจสอบ ในระบบแผนที่ภูมิศาสตร์ (GIS) เพื่อเผยแพร่ให้กับเจ้าของอาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่น ผู้ตรวจสอบอาคาร และผู้ที่เกี่ยวข้องให้สามารถเข้าไปสืบค้นข้อมูลทางอินเทอร์เน็ตส่วนหนึ่งได้แต่ก็ยังไม่ครบถ้วนทุกอาคาร (กรมโยธาธิการและผังเมือง, 2549)

4.5 ข้อสังเกตของการตรวจสอบอาคาร

ดำรงศักดิ์ รินชุมภู (2551) ได้กล่าวถึงข้อสังเกตในการตรวจสอบอาคารที่ถือเป็นมิติใหม่ในเมืองไทย ซึ่งข้อดีของการตรวจสอบอาคารมี ดังนี้

1. เพิ่มความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของทั้งเจ้าของอาคาร ผู้ใช้อาคาร และสาธารณชน
2. เพิ่มความสะดวกในการดูแลรักษา หรือซ่อมแซมอาคาร และอุปกรณ์ประกอบยึดอายุการใช้งานของอาคาร และอุปกรณ์ประกอบให้ยาวนานขึ้น เจ้าของอาคารมีหลักฐานที่ชัดเจนไปแสดงต่อบริษัทประกันภัย เพื่อขอลดหย่อนเบี้ยประกันภัย
3. เพิ่มความน่าเชื่อถือ ในกรณีใช้อาคารเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันสินเชื่อต่อสถาบันการเงิน
4. ช่วยสร้างภาพลักษณ์ที่ดีในการแข่งขันทางธุรกิจ
5. เพิ่มมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ในระยะยาว

ส่วนข้อสังเกตถึงข้อเสียของการตรวจสอบอาคาร มีดังนี้

1. ค่าใช้จ่ายของเจ้าของอาคารเพิ่มขึ้นในการว่าจ้างผู้ตรวจสอบและปรับปรุงอาคารที่ไม่มีมาตรฐานอ้างอิงที่แน่ชัด
2. เปิดช่องให้เกิดการทุจริต ถ้าผู้บังคับใช้กฎหมายขาดความรับผิดชอบต่อหน้าที่
3. เป็นข้ออ้างในการเพิ่มค่าบริการซึ่งเป็นการผลักภาระให้แก่ผู้เช่าหรือผู้ใช้อาคารเหล่านั้น
4. เป็นการตรวจสอบซ้ำซ้อนกับมาตรฐานอื่น โดยเฉพาะอย่างยิ่งกรณีของโรงแรมและโรงพยาบาล

4.6 การตรวจสอบอาคารกับการปฏิบัติตามข้อกำหนดผังเมืองรวม

4.6.1 หลักการและข้อกำหนด

ในหลักการการตรวจสอบอาคารจะต้องมีการตรวจสอบความถูกต้องของการถือปฏิบัติตามกฎหมายอื่น โดยเฉพาะมาตรการทางผังเมืองตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม ซึ่งถือว่าเป็นมาตรการทางผังเมืองด้วยกัน กล่าวคือ

1. ข้อกำหนดควบคุมอาคารและการใช้ประโยชน์ที่ดินถือเป็นมาตรการทางผังเมือง

กฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคารสามารถออกกฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่น เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้ หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทเพื่อเป็นมาตรการควบคุมและจัดระเบียบอาคาร ที่เรียกว่า Zoning

ส่วนกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม จำแนกประเภทที่ดินและกำหนดบริเวณการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เป็นตามข้อกำหนดที่ดินแต่ละประเภท ซึ่งถือเป็นมาตรการ Zoning เช่นกัน

2. ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินครอบคลุมไปถึงข้อกำหนดควบคุมอาคาร

กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 ถือเป็นกฎกระทรวงผังเมืองฉบับแรกของประเทศที่สามารถออกข้อกำหนดควบคุมอาคารรวมไว้ในการใช้ประโยชน์ที่ดินได้ เช่น การกำหนดประเภทชนิดอาคาร ความสูง ระยะร่นแนวอาคาร อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) และอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) พื้นที่ว่างรอบอาคาร พื้นที่ว่างแหล่งน้ำสาธารณะ พื้นที่ว่างเขตทางถนน จึงทำให้มาตรการทางผังเมืองจึงหมายถึงการนำที่ดินมาใช้ประโยชน์ที่ดินไม่ว่าจะมีการก่อสร้างอาคารหรือไม่ก็ตาม และการควบคุมอาคารจึงถือเป็นส่วนหนึ่งของการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน

3. การตรวจสอบทางผังเมืองครอบคลุมไปถึงการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินและการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร

การก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารจะต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น การกำหนดให้เจ้าของผู้ครอบครองที่ดินต้องแจ้งการใช้ประโยชน์ที่ดิน มีผลทำให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องตรวจสอบความถูกต้องของแบบแปลนการก่อสร้าง ดัดแปลง และตรวจสอบแปลงที่ดินที่จะก่อสร้าง ดัดแปลงนั้นว่าเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินถูกต้องตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมด้วย ทำให้มาตรการตรวจสอบอาคารจะต้องครอบคลุมไปถึงการถือปฏิบัติตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการอนุญาตประกอบกิจการที่ถือเป็นการอนุญาตการใช้ประโยชน์ที่ดิน และการใช้สอยอาคารนั้น

4. การตรวจสอบการประกอบกิจการครอบคลุมไปถึงการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ความสมบูรณ์ของการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบกิจการตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม หมายถึง การได้รับอนุญาตประกอบกิจการถูกต้องตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น การประกอบกิจการโรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม การจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน การประกอบกิจการค้าที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข เป็นต้น จึงมีผลให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการอนุญาตมีหน้าที่ตรวจสอบความถูกต้องข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินก่อนที่จะออกใบอนุญาต หรือต่อใบอนุญาต รวมถึงการแจ้งผลการอนุญาตให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ เพื่อเป็นการประสานการใช้บังคับทางกฎหมาย

5. ข้อกำหนดทางผังเมืองไม่ครอบคลุมถึงข้อกำหนดภายในอาคาร

ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เกี่ยวข้องกับอาคาร จะหมายถึงการควบคุมก่อนอาคารและพื้นที่ประกอบกิจการที่เป็นการใช้สอยอาคารเพื่อประกอบกิจการเท่านั้น ส่วนมาตรฐานความปลอดภัยในอุปกรณ์ต่าง ๆ จะเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร จึงดูเหมือนว่าการตรวจสอบความถูกต้องของอาคารจะเน้นเฉพาะเรื่องความปลอดภัยในอุปกรณ์อาคารเท่านั้น แต่ในข้อเท็จจริงความถูกต้องและได้มาตรฐานความปลอดภัยของอาคารจะต้องอยู่บนพื้นฐานความถูกต้องของกฎหมายที่เกี่ยวข้องทั้งหมด (ณรงค์ พิระภิญโญ, สัมภาษณ์, 4 พฤษภาคม 2552)

6. การปฏิบัติในการอนุญาตและตรวจสอบทางผังเมืองของกรุงเทพมหานคร

6.1 สำนักการโยธารับผิดชอบพิจารณาอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง เคลื่อนย้ายประเภทอาคารสาธารณะ อาคารชุมนุมคน อาคารที่มีโครงสร้างทางวิศวกรรมพิเศษ อาคารขนาดใหญ่ อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ และอาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 5 ชั้นขึ้นไป

6.2 สำนักงานเขตส่วนฝ่ายโยธา รับผิดชอบพิจารณาอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 4 ชั้นขึ้นไป และไม่ใช้ประเภทอาคารสาธารณะหรืออาคารชุมนุมคน อาคารที่มีโครงสร้างทางวิศวกรรมพิเศษ

6.3 สำนักงานเขตส่วนฝ่ายอนามัยและสิ่งแวดล้อม รับผิดชอบพิจารณาอนุญาตการประกอบกิจการค้าที่อาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข

ในขั้นตอนการปฏิบัติจะมีการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 ก่อนที่จะมีการพิจารณาออกใบอนุญาตหรือต่อใบอนุญาตการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และใบอนุญาตประกอบกิจการตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข

7. การตรวจสอบอาคารเพื่อความปลอดภัยในการใช้สอย

กฎหมายควบคุมอาคารให้ความสำคัญกับความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของประชาชนจึงกำหนดให้การก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลง และการเคลื่อนย้ายอาคารจะต้องยื่นขออนุญาตและได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น และเมื่อการก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเคลื่อนย้ายอาคารถูกต้องตามแบบที่ได้รับอนุญาตแล้ว จะต้องมีการตรวจสอบความปลอดภัยในการใช้สอยอาคารในด้านต่าง ๆ ดังนี้

7.1 อุปกรณ์ประกอบต่าง ๆ เกี่ยวกับระบบไฟฟ้าและการจัดแสงสว่าง ระบบการเตือน การป้องกันและการระงับอัคคีภัย การป้องกันอันตรายเมื่อมีเหตุฉุกเฉินวุ่นวาย ระบบระบายอากาศ ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบเครื่องกล หรือระบบอื่น ๆ

7.2 สภาพหรือมีการใช้ที่อาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกายหรือทรัพย์สิน หรืออาจไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัยหรือก่อให้เกิดเหตุรำคาญหรือกระทบกระเทือนต่อการรักษา คุณภาพสิ่งแวดล้อม

ซึ่งการตรวจสอบดังกล่าว ไม่ได้กำหนดให้มีการตรวจสอบถึงการก่อสร้าง ดัดแปลงที่ เป็นการเพิ่มพื้นที่ใช้สอยอาคารรวม ความสูง ระบายน้ำ พื้นที่ว่างปราศจากอาคาร รวมถึงการใช้สอย อาคารที่เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินว่าขัดกับกฎกระทรวงฯ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตาม กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และข้อกำหนดกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมหรืออย่างไร จึงมีผลให้ภาพรวมของการตรวจสอบอาคารให้ความสำคัญกับสภาพภายในอาคารมากกว่า ภาพนอกอาคาร ทั้งที่เป็นเรื่ององค์ประกอบของอาคารเดียวกันอันมีผลต่อความปลอดภัยในการใช้ สอยอาคาร และการละเมิดสิทธิของเจ้าของอาคารบนแปลงที่ดินข้างเคียง

8. การตรวจสอบอาคารดำเนินการเท่าที่จำเป็น

การตรวจสอบอาคารปัจจุบันส่วนใหญ่จะเป็นการตรวจสอบเมื่อมีการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารแล้วเสร็จว่า มีการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารถูกต้องตามแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต หรือเพื่อออกใบรับรองการใช้อาคาร และการร้องเรียนของประชาชนที่ได้รับความเดือดร้อนจากการ ก่อสร้าง ดัดแปลง และใช้สอยอาคารข้างเคียง และการตรวจสอบอาคารอาคารจะดำเนินการ ต่อเมื่อมีเหตุการณ์อัคคีภัยเกิดขึ้นเป็นที่สนใจของประชาชน หรือมีการวิพากษ์วิจารณ์ถึงความ ปลอดภัยอาคารตามสื่อต่าง ๆ รวมถึงนโยบายสั่งการของรัฐบาลครั้งคราว และการร้องเรียนของ ประชาชนที่ไม่ได้รับความสะดวก และความปลอดภัยจากอุปกรณ์ในอาคาร (ณรงค์ พิระภิญโญ, สัมภาษณ์, 4 พฤษภาคม 2552)

อาจกล่าวได้ว่า มาตรการตรวจสอบอาคารในเรื่องมาตรการความปลอดภัยและความ ถูกต้องของการก่อสร้าง ดัดแปลง และใช้สอยอาคารยังไม่มีประสิทธิภาพ ซึ่งมักจะปรากฏข่าวของ อาคารประสบอัคคีภัยมาจากไฟฟ้าลัดวงจร ถึงก๊าซหุงต้มระเบิด อุปกรณ์ดับเพลิงอัตโนมัติไม่ ทำงาน มีผู้เสียชีวิตเพราะไม่มีทางหนีไฟ ทางหนีไฟถูกปิด หรือข่าวของอาคารถล่มเกิดจากการ ก่อสร้างผิดแบบรายการคำนวณวิศวกรรม การใช้สอยอาคารที่มีน้ำหนักมากเกินไป ผู้เสียชีวิต เพราะไม่ทราบมาก่อนว่าอาคารมีการก่อสร้างไม่ถูกต้อง เพราะขาดการตรวจสอบของเจ้าพนักงาน ท้องถิ่น ทำให้ไม่มีการออกคำสั่งระงับการใช้สอยอาคารและสั่งให้มีการแก้ไขให้ถูกต้อง

9. ข้อจำกัดและความล่าช้าในการปฏิบัติตามกฎหมาย

การตรวจสอบอาคารเป็นงานที่จะต้องดำเนินการอย่างต่อเนื่อง แต่ด้วยสภาพของการขยายตัวของเมืองเป็นไปอย่างรวดเร็ว ประกอบกับมาตรการทางกฎหมายที่จะใช้บังคับยังขาดความชัดเจน จึงทำให้มีอาคารที่ยังไม่มีการตรวจสอบสะสมเป็นจำนวนมากเกินกว่าจะดำเนินการได้ กล่าวคือ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 32 ทวิ กำหนดให้อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษและอาคารที่กำหนดในกฎกระทรวงต้องมีการตรวจสอบความปลอดภัย แต่การกำหนดคานียามอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษได้มีกำหนดเป็นกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) เป็นระยะเวลาห่างจากการใช้บังคับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร กว่า 13 ปี ซึ่งในระยเวลาดังกล่าวไม่ได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการดำเนินการตรวจสอบเพื่อให้เจ้าของอาคารต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบมาตรวจสอบอาคารของตนเอง และไม่ได้กำหนดคุณสมบัติของผู้ตรวจสอบด้านวิศวกรรม หรือผู้ตรวจสอบด้านสถาปัตยกรรมว่าต้องมีวุฒิหรือประสบการณ์การตรวจสอบอย่างไรให้ชัดเจน ทำให้เกิดปัญหาทางปฏิบัติ (ณรงค์ พิระภิญโญ, สัมภาษณ์, 4 พฤษภาคม 2552)

10. มาตรฐานความถูกต้องของการตรวจสอบอาคาร

การให้องค์กรนิติบุคคลขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบอาคารแทนเจ้าพนักงานท้องถิ่น อาจมีข้อสังเกตในเรื่องมาตรฐานการตรวจสอบ ความแม่นยำและมีจรรยาบรรณวิชาชีพของผู้ตรวจสอบ อุปกรณ์เครื่องมือต่าง ๆ ที่จะสร้างความถูกต้องและรับรองความปลอดภัยให้ผู้ใช้อาคารมีความมั่นใจได้อย่างไร จึงเป็นเรื่องที่จะต้องมีการพิจารณากำหนดมาตรการที่เป็นรายละเอียดต่อไป

อย่างไรก็ตาม การมีเจ้าหน้าที่ของท้องถิ่นร่วมตรวจสอบอาคารกับบริษัท หรือให้มีคณะกรรมการประกอบด้วยบุคคลและหน่วยงานต่าง ๆ พิจารณารับรองผลตรวจสอบอาคารของบริษัท ถือเป็นมาตรการหนึ่งในการควบคุมถูกต้องของการตรวจสอบอาคาร เนื่องจากเจ้าหน้าที่ของท้องถิ่นมีไม่เพียงพอ และการมีองค์กรเอกชนขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบจำนวนมาก อาจจะเป็นมาตรการหนึ่งที่ทำให้มาตรฐานการตรวจสอบมีความถูกต้องมากขึ้น

11. ภาระความรับผิดชอบของเจ้าของอาคาร

มาตรการตรวจสอบอาคารยังมีประเด็นของการรับผิด ในกรณีอาคารที่ได้ไปรับรองการตรวจสอบอาคารจากบริษัทผู้ตรวจสอบและเจ้าพนักงานท้องถิ่นรับทราบแล้ว หากเมื่อเกิดอัคคีภัยหรืออุบัติเหตุขึ้น เจ้าของอาคารจะต้องรับผิดเพียงผู้เดียว หรือบริษัทผู้ตรวจสอบต้องมีส่วนรับผิดชอบร่วมกับเจ้าของอาคารในการชดเชยค่าสินไหมทดแทนแก่ผู้ได้รับความเสียหายด้วยหรือไม่ ถือเป็นประเด็นปัญหาที่จะต้องพิจารณาต่อไป ซึ่งเจ้าของอาคารอาจอ้างว่าเหตุอุบัติเหตุที่เกิดขึ้น

เป็นเรื่องสุดวิสัย ไม่ใช่เพราะความประมาทเลินเล่อ เพราะได้มีการตรวจสอบอาคารภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดและได้ไปรับรองการตรวจสอบถูกต้องแล้ว (จิรวัดณ์ ดำริห์อนันต์, สัมภาษณ์, 11 มีนาคม 2552)

4.6.2 ทัศนะและข้อคิดเห็นของเจ้าของอาคาร

1. เจ้าของอาคารไม่ทราบว่าต้องมีหน้าที่จัดให้มีการตรวจสอบอาคาร

ประชาชนทั่วไปโดยเฉพาะเจ้าของอาคารไม่ทราบว่าต้องมีหน้าที่ทำการตรวจสอบอาคารจึงไม่ได้ให้ความสนใจในการถือปฏิบัติ ขณะเดียวกันประชาชนผู้เข้าไปใช้สอยอาคารก็ไม่ได้แสดงสิทธิที่จะเรียกร้องให้เจ้าของอาคารตรวจสอบและแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบเพื่อให้มีการถือปฏิบัติตามอำนาจหน้าที่ (สุกัญญา สนิธิศักดิ์, 2552)

2. ไม่มีการเผยแพร่ข้อมูลการตรวจสอบ

ภาพรวมของการตรวจสอบอาคารในปัจจุบันยังไม่มีเอกสารเผยแพร่ประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนทั่วไปได้รับทราบ โดยเฉพาะอาคารสาธารณะที่ใช้ในการชุมนุมคนเพื่อทำกิจกรรมต่าง ๆ เช่น โรงมหรสพ หอประชุม โรงแรม โรงพยาบาล สถานศึกษา หอสมุด ตลาด ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า อาคารจอดรถ เป็นต้น

3. เจ้าของอาคารถือว่าการตรวจสอบอาคารเป็นเรื่องซ้ำซ้อน

จากการสัมภาษณ์พบว่า เจ้าของอาคารสาธารณะทราบถึงเหตุที่จะต้องรับผิดชอบเมื่อเกิดอุบัติเหตุเกิดขึ้น แต่ก็ได้ทำสัญญาประกันภัยเพื่อลดภาระความเสี่ยงที่จะต้องรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนแก่ผู้ได้รับความเสียหาย ในเรื่องการตรวจสอบความปลอดภัยอาคาร ส่วนใหญ่เพิ่งทราบว่า มีกฎหมายกำหนดให้เจ้าของอาคารมีหน้าที่จัดให้มีการตรวจสอบประจำปีและทุก ๆ 5 ปี ในการปฏิบัติเจ้าของอาคารอาคารสาธารณะจะมีหน่วยเจ้าหน้าที่ดูแลบำรุงรักษาและจ้างบริษัทผู้ชำนาญการซ่อมอุปกรณ์และบำรุงรักษาตามระยะเวลาการใช้เครื่องอุปกรณ์ต่าง ๆ ของอาคารอยู่เสมอ จึงมีความเห็นว่าการตรวจสอบอาคารตามกฎหมายดังกล่าวเป็นเรื่องซ้ำซ้อนทำให้ต้องเสียค่าใช้จ่ายเพิ่ม และการตรวจสอบก็เป็นเพียงการตรวจสอบเฉพาะหน้าเพื่อให้ได้ไปรับรองความปลอดภัยบำรุงรักษาระบบอุปกรณ์เท่านั้น (ดำรงศักดิ์ ริมชุมภู, สัมภาษณ์, 9 มีนาคม 2552)

4. เจ้าของอาคารต้องเสียค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบเพิ่มเติมความจำเป็น

จากความคิดเห็นเพิ่มเติมในแบบสอบถาม เจ้าของอาคารมีความเห็นว่า การตรวจสอบอุปกรณ์เพื่อให้เกิดความปลอดภัยนั้น เป็นหน้าที่ที่จะต้องดำเนินการอยู่แล้ว เนื่องจากเป็นอาคารสาธารณะ ต่างทราบดีว่าถ้าเกิดอุบัติเหตุขึ้น เจ้าของอาคารไม่พึงผิดต้องรับผิดชอบ ดังนั้นอาคารสาธารณะจึงต้องมีหน่วยงานฝ่ายบำรุง ซ่อมแซมระบบไฟฟ้า ลิฟต์ บันไดเลื่อน เครื่องฉีดน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ การจัดให้มีเครื่องดับเพลิง เครื่องสำรองไฟฟ้า จัดให้มีทางหนีไฟฉุกเฉิน จัดให้มีการซ้อมอัคคีภัยประจำปี และได้มีการจ้างบริษัทผู้แทนจำหน่ายอุปกรณ์อาคารตรวจสอบบำรุงรักษาประจำปี ดังนั้น การตรวจสอบความปลอดภัยในอุปกรณ์น่าที่จะให้บริษัทที่ได้รับการว่าจ้างตรวจสอบ ซ่อมแซมอุปกรณ์ออกไปรับรองความปลอดภัยให้ได้ ไม่ต้องจัดจ้างบริษัทตรวจสอบอาคารเพิ่มขึ้น ซึ่งจะต้องเสียค่าใช้จ่ายมากเกินไปความจำเป็นและจะต้องผลักรถให้กับผู้ใช้สอยอาคาร

4.6.3 สภาพปัญหาการตรวจสอบ

1. การหลีกเลี่ยงข้อกฎหมาย

จากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่งานโยธาเห็นว่า การหลีกเลี่ยงกฎหมายถือเป็นเรื่องปกติของเจ้าของอาคารมักจะอ้างว่าไม่รู้ข้อกฎหมาย ซึ่งก็อาจจะเป็นจริง แต่เนื่องจากกฎหมายที่ไม่ได้กำหนดวิธีการปฏิบัติไว้ชัดเจน ก็เป็นโอกาสให้เกิดการหลีกเลี่ยงได้ สำหรับมาตรการทางกฎหมายที่ได้กำหนดวิธีปฏิบัติไว้ การเลี่ยงกฎหมายก็ยังสามารถกระทำได้ เพราะกฎหมายมักจะมีช่องว่างให้ตีความให้ไม่ต้องถือปฏิบัติได้ (เต็มพร เสนาลักษณ์, สัมภาษณ์, 19 กุมภาพันธ์ 2552)

ประเด็นการหลีกเลี่ยงข้อกฎหมาย เป็นเรื่องของจิตสำนึกของความรับผิดชอบต่อสังคม ซึ่งถือเป็นปัญหาใหญ่ของสังคมไทยปัจจุบัน จึงควรเร่งปลูกฝังจิตสำนึกให้ประชาชนถือปฏิบัติตามกฎหมายให้ถูกต้อง เพื่อให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อยกับสังคม

2. ขาดการตรวจสอบอย่างต่อเนื่องและจริงจัง

การตรวจสอบอาคารถือเป็นอำนาจเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่สามารถเข้าไปตรวจสอบความถูกต้องของอาคารด้านต่าง ๆ ได้โดยปกติ จึงเป็นข้อสังเกตว่า ภาพรวมของอาคารทั่วไปในกรุงเทพมหานครจะมีการต่อเติม ดัดแปลงอาคารกันเกือบทุกหลัง และอาคารเหล่านั้นได้ผ่านการพิจารณาอนุญาตให้ต่อเติม หรือดัดแปลงหรือไม่ ซึ่งภาพที่ปรากฏในปัจจุบันก็สามารถสรุปได้ว่า

อาคารเหล่านั้นกระทำการผิดกฎหมาย และยังคงอยู่ได้โดยไม่มีคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นลงโทษเจ้าของอาคารนั้นแต่อย่างใด

3. ขาดเจ้าหน้าที่ดำเนินการตรวจสอบอาคาร

จากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่งานโยธา พบว่า ในปัจจุบันยังขาดเจ้าหน้าที่ในการปฏิบัติงานตรวจสอบอาคาร (เดิมพร เสนาลักษณ์, สัมภาษณ์, 19 กุมภาพันธ์ 2552) แต่ถ้าพิจารณาถึงการตรวจสอบของเจ้าหน้าที่แต่ละสำนักงานเขต ถ้าเจ้าหน้าที่ทุกคนขยันปฏิบัติหน้าที่กันอย่างจริงจัง และสม่ำเสมอแล้ว ก็สามารถตรวจสอบอาคารให้ครอบคลุมได้ ถึงแม้ว่าอาจจะต้องใช้ระยะเวลาบ้างก็ตาม รวมถึงผลในการตรวจสอบอาคาร ควรจะติดประกาศให้ประชาชนได้รับทราบ ซึ่งอย่างน้อยก็เป็นมาตรการหนึ่งที่จะช่วยป้องกันไม่ให้มีผู้กระทำความผิดเพิ่มขึ้นอีก

4. ขาดความชัดเจนในเรื่องวิธีการและรูปแบบการตรวจสอบ

ปัจจุบันได้มีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 ซึ่งมีมาตรการทางผังเมืองครอบคลุมไปถึงข้อกำหนดควบคุมอาคาร แต่เนื่องจากกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองไม่ได้กำหนดให้มีการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินไว้เป็นการเฉพาะ โดยให้การตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นไปตามกฎหมายอื่น จึงมีผลทำให้รูปแบบ วิธีการตรวจสอบตามกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคาร จะต้องปรับให้เข้ากับการตรวจสอบทางผังเมืองด้วย ซึ่งเท่าที่ปฏิบัติอยู่ในปัจจุบันยังไม่มีข้อกำหนดแบบ วิธีการตรวจสอบทางผังเมืองให้รวมอยู่เป็นเรื่องเดียวกัน