

บทที่ 6

ข้อเสนอแนะแนวทางการดำเนินการตรวจสอบอาคารให้มีประสิทธิภาพ และครอบคลุมถึงมาตรการควบคุมทางผังเมือง

จากผลการศึกษาที่พบว่า การขยายตัวของอาคารสาธารณะ อาคารชุมชนคนประเภทอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ตามภาพการเปลี่ยนแปลงทางสังคมและการพัฒนาเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ ที่มีผลต่อความปลอดภัยของประชาชนและผู้ใช้สอยอาคาร ตลอดระยะเวลาการใช้อย่างบังคับกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคาร ตั้งแต่ พ.ศ. 2522 ถึงปัจจุบัน พ.ศ. 2552 มาตรการตรวจสอบความปลอดภัยอาคารยังไม่มีประสิทธิภาพเท่าที่ควร คือการดำเนินการตรวจสอบยังไม่มี การดำเนินการอย่างจริงจังและต่อเนื่อง ขาดระเบียบแบบแผนวิธีปฏิบัติร่วมกันระหว่างกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคารกับกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองสำหรับประชาชนในการถือปฏิบัติได้อย่างถูกต้องพร้อมกัน

และที่สำคัญขาดการประชาสัมพันธ์ให้เจ้าของผู้ครอบครองอาคารและประชาชนทั่วไปได้รับทราบถึงมาตรการทางผังเมืองที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบกิจการ การตรวจสอบมาตรฐานความปลอดภัยและความถูกต้องของการก่อสร้าง ดัดแปลงและใช้สอยอาคารตามที่กฎหมายกำหนด

ดังนั้นแนวทาง ที่จะช่วยแก้ไขปัญหาดังกล่าว จำเป็นที่จะต้องมีการประชาสัมพันธ์ผ่านสื่อต่างอย่าง ต่อเนื่อง การจัดแบบวิธีการปฏิบัติสำหรับการแจ้งขออนุญาต แบบการตรวจสอบเพื่อออกใบอนุญาต แบบตรวจสอบทางผังเมืองในด้านมาตรฐานความปลอดภัยและความถูกต้องของการก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้สอยอาคาร สมุดประจำอาคารเพื่อเป็นหลักฐานแสดงถึงความถูกต้องของอาคาร ซึ่งจะช่วยให้การปฏิบัติของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นไปได้อย่างเป็นระบบระเบียบยิ่งขึ้น รวมถึงการจัดตั้งหน่วยงานทำหน้าที่ตรวจสอบและดำเนินคดีแก่ผู้ฝ่าฝืน การขึ้นให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นร่วมเป็นผู้ตรวจสอบและกำกับ ดูแลองค์กรนิติบุคคลขึ้นทะเบียนตรวจสอบเพื่อให้เกิดความถูกต้องเป็นที่เชื่อถือของประชาชน และการให้ประชาชนมีส่วนร่วมในการตรวจสอบ ดังนี้

6.1 ประชาสัมพันธ์

การใช้บังคับกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องผ่านสื่อต่าง ๆ ให้ประชาชนทราบอย่างทั่วถึงและสม่ำเสมอ โดยเฉพาะหน้าที่ของประชาชนในการถือปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมาย โดยการจัดทำสื่อทางวิทยุกระจายเสียง สถานีวิทยุชุมชน

1. การส่งข้อความผ่านโทรศัพท์เคลื่อนที่ (SMS)
2. การจัดทำแผ่นพับเอกสารแสดงสรุปข้อกำหนดกฎหมายที่เกี่ยวข้องเผยแพร่แก่ประชาชนทั่วไป
3. จัดให้มีสถานที่ปิดประกาศประชาสัมพันธ์ด้านข้อมูลและการใช้บังคับกฎหมายต่าง ๆ ให้ประชาชนได้ทราบในสถานที่และอาคารชุมนุมคน เพื่อให้ประชาชนทั่วไปสามารถตรวจสอบได้อย่างสะดวก เช่น แผนที่แสดงข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน แผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง แผนผังแสดงที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม รวมถึง แผนผังโครงการพัฒนาอื่น ๆ ที่จะดำเนินการตามวัตถุประสงค์ แนวนโยบายที่กำหนดในกฎกระทรวงฯ แผนที่แสดงบริเวณควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ข้อกำหนดความปลอดภัยของอาคาร และสำเนาใบรับรองความถูกต้องการตรวจสอบอาคาร เป็นต้น

6.2 จัดทำหนังสือคู่มือการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย

1. จัดทำหนังสือคู่มือสำหรับเจ้าหน้าที่ ในการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องสำหรับหน่วยงานทุกส่วนราชการที่เกี่ยวข้องกับการอนุญาตก่อสร้างอาคารดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร การตรวจสอบความปลอดภัยของอาคาร และอนุญาตการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบกิจการ
2. จัดทำคู่มือการปฏิบัติสำหรับประชาชน ในการติดต่อขออนุญาตก่อสร้างอาคารดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร การตรวจสอบความปลอดภัยของอาคาร และอนุญาตการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบกิจการ

6.3 การอนุญาตและการตรวจสอบอาคารและผังเมือง

1. กำหนดแบบหนังสือคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงและการใช้ประโยชน์ที่ดิน สำหรับประชาชนใช้เป็นแบบคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารและการใช้ประโยชน์ที่ดิน สำหรับเจ้าของผู้ครอบครองอาคารและหรือที่ดิน แจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นเพื่อพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร หรือใบอนุญาตประกอบกิจการค้าที่อาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพตามกฎหมายสาธารณสุขให้รวมไว้ในขั้นตอนเดียวกัน เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ประชาชน และการพิจารณาอนุญาตของเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง (ภาคผนวก ข)

2. จัดทำแบบหนังสือตรวจสอบคำขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร และการใช้ประโยชน์ที่ดิน สำหรับเจ้าพนักงานใช้เป็นหลักฐานการพิจารณาตรวจสอบความถูกต้องตามข้อกำหนดกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารและกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง ก่อนออกใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร และการรับทราบการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายว่าให้ใช้บังคับผังเมืองรวม เพื่อให้ประชาชนเก็บไว้เป็นหลักฐานแสดงความถูกต้องของการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร เพื่อนำไปประกอบการยื่นขออนุญาตประกอบกิจการตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องต่อไป (ภาคผนวก ค)

3. จัดทำแบบหนังสือรับรองการตรวจสอบอาคารและผังเมืองประจำปี และประจำ 5 ปี เพื่อเป็นหลักฐานแสดงความปลอดภัยด้านวิศวกรรม ระบบอุปกรณ์อาคาร และความถูกต้องของการก่อสร้าง ดัดแปลง การใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร รวมถึงการใช้ประโยชน์ที่ดินตามข้อกำหนดกฎหมายว่าให้ใช้บังคับผังเมืองรวม และกฎหมายควบคุมอาคารไว้ในแบบเดียวกัน ซึ่งเป็นมาตรการตรวจสอบทางผังเมือง เพื่อให้ความคุ้มครองแก่ผู้เข้าไปใช้สอยอาคาร และบุคคลภายนอกในการซื้อ เช่า รับจ้างอาคารที่ได้มีใบรับรองการตรวจสอบความถูกต้องแล้ว (ภาคผนวก ง)

4. จัดทำแบบหนังสือประกาศท้องถิ่นในเรื่องอาคารที่ไม่มีความปลอดภัย อาคารที่ไม่ผ่านการตรวจสอบมาตรฐานความปลอดภัย อาคารที่มีการก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารที่ผิดกฎหมาย ติดไว้ในสถานที่สาธารณะและด้านหน้าอาคาร เพื่อให้ประชาชนทั่วไปได้ทราบและหลีกเลี่ยงการเข้าไปใช้สอยอาคาร หรือไม่ก่อนิติกรรมใด ๆ ในทางซื้อ เช่า จ้างกับเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารนั้น (ภาคผนวก จ)

6.4 การประสานการถือปฏิบัติกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการอนุญาต

1. กำหนดให้ท้องถิ่นมีส่วนร่วมในการตรวจสอบความถูกต้องของการประกอบกิจการกับหน่วยงานที่ถือปฏิบัติตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น การตรวจสอบโรงงาน โรงแรม สถานบริการ การจัดสรรที่ดิน อาคารชุดพักอาศัย สถานบริการน้ำมันเชื้อเพลิง สถานบริการก๊าซ
2. ให้นำหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการอนุญาตประกอบกิจการ ขออนุญาตรับรองการตรวจสอบทางผังเมืองจากท้องถิ่นเพื่อประกอบการพิจารณาออกใบอนุญาตประกอบกิจการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

6.5 การจัดตั้งหน่วยงานทำหน้าที่ตรวจสอบและดำเนินคดีแก่ผู้ฝ่าฝืน

ให้มีหน่วยงานการตรวจสอบทางผังเมืองประจำในส่วนสำนักงานเขต กรุงเทพมหานคร และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่น โดยให้มีอำนาจหน้าที่

1. การควบคุม กำกับ ดูแล ตรวจสอบความถูกต้องการอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร การตรวจสอบความปลอดภัยของอาคาร และการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบกิจการ
2. จัดทำสถิติข้อมูลที่เกี่ยวข้องอาคารที่ได้มีการตรวจสอบเพื่อเป็นหลักฐานและการประชาสัมพันธ์ในประชาชนทั่วไปรับทราบ
3. จัดทำประกาศทางราชการแจ้งอาคารที่ไม่ผ่านการตรวจสอบให้ประชาชนทั่วไปได้รับทราบอย่างเปิดเผย
4. ออกหนังสือใบรับรองการตรวจสอบทางผังเมืองแก่เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารเพื่อสร้างความมั่นใจให้ผู้เข้าไปใช้สอยในอาคาร
5. การตรวจสอบการกระทำผิดตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ด้วยการจัดทำแผนปฏิบัติการตรวจสอบ และแจ้งผลการตรวจสอบให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องทราบเพื่อดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้อง
6. ดำเนินคดีแก่ผู้กระทำผิดตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองรวม ซึ่งเป็นมาตรการลงโทษแก่ผู้กระทำผิดโดยอาศัยอำนาจตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง ทั้งนี้ สามารถดำเนินคดีแก่ผู้กระทำผิดตามกฎหมายอื่นร่วมด้วยก็ได้ เช่น กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

กฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข กฎหมายว่าด้วยโรงงาน กฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ กฎหมายว่าด้วยโรงแรม กฎหมายว่าด้วยสถานบริการ เป็นต้น

6.6 จัดตั้งองค์กรอิสระ เพื่อร่วมตรวจสอบมาตรฐานความปลอดภัย

จัดตั้งองค์กรอิสระ โดยมีทำหน้าที่กำกับ ดูแลนิติบุคคลที่ขึ้นทะเบียนในการตรวจสอบรับรองความปลอดภัยของอาคาร โดยมีการจัดตั้งคณะกรรมการร่วมตรวจสอบมาตรฐานความปลอดภัย ที่มีบุคคลมาจากหน่วยงานและองค์กรวิชาชีพที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การตรวจสอบอาคารเป็นไปอย่างมีระบบ และมีมาตรฐาน ดังนี้

1. ปลัดกรุงเทพมหานคร หรือรองปลัดกรุงเทพมหานครที่ได้รับมอบเป็นประธาน
2. สมาคมวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย
3. สมาคมสถาปนิกสยาม
4. สมาคมผู้ประกอบการประกันภัย
5. สำนักป้องกันบรรเทาสาธารณภัย กรุงเทพมหานคร
6. สำนักงานตำรวจแห่งชาติ
7. ผู้ทรงคุณวุฒิทางด้านวิศวกรรมโครงสร้าง
8. ผู้ทรงคุณวุฒิด้านวิศวกรรมระบบ
9. ผู้ทรงคุณวุฒิด้านสถาปัตยกรรม
10. สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร เป็นกรรมการและเลขานุการ

6.7 การให้ประชาชนมีส่วนร่วมในการตรวจสอบ

1. แจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการอาคาร หรือการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ผิดกฎหมายต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น
2. การแจ้งขอให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นเข้าไปตรวจสอบอาคารเมื่อพบว่าน่าจะเป็นอันตรายหรือไม่ได้รับใบรับรองการตรวจสอบประจำปี หรือทุก 5 ปีตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร
3. การแจ้งความเดือดร้อนจากการก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการอาคาร หรือการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ผิดกฎหมายต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

4. แจ้งขอความเป็นธรรมที่ถูกเอาเปรียบหรือได้รับความเสียหายจากสภาพการใช้สอยและอุปกรณ์ต่าง ๆ ของอาคาร เพื่อให้มีการตรวจสอบและดำเนินคดีแก่ผู้กระทำผิด

5. ควรมีการจัดทำข้อมูลอาคารแต่ละอาคาร ในเบื้องต้นอาจจัดทำเป็นสมุดประจำอาคารของแต่ละบ้าน ในสมุดนี้ควรมีรายละเอียดของตัวบ้าน เช่น ที่อยู่ ขนาดของที่ดิน การปรับปรุงบ้านในแต่ละครั้ง ควรมีการให้ประชาชนหมั่นจดรายละเอียดเกี่ยวกับบ้านของตนเอง เพื่อให้ประชาชนรู้จักดูแลรักษาบ้าน และหมั่นตรวจสอบบ้านของตนเองอยู่เสมอ หากบ้านของตนเองมีปัญหาใดเกิดขึ้น ประชาชนก็สามารถแก้ไขได้ทันที่ (ภาคผนวก ข)

6.8 ประสานหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการอนุญาต

1. ท้องถิ่นทำหนังสือแจ้งให้ทราบถึงการประกาศใช้บังคับกฎกระทรวงผังเมืองรวมและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมอาคารให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

2. ท้องถิ่นแจ้งให้ทราบถึงอาคารที่ผ่านการตรวจสอบมาตรฐานความปลอดภัย และการก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารที่ถูกต้องตามกฎหมาย เพื่อประกอบการพิจารณาออกใบอนุญาตประกอบกิจการตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

3. ให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องแจ้งผลการอนุญาตการประกอบกิจการให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ เพื่อเป็นข้อมูลพื้นฐานในการตรวจสอบประจำปี และทุก 5 ปี