

บทที่ 5

สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

การศึกษา “เกณฑ์และแนวทางการพิจารณาการออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) ประเภทอาคารชุดพักอาศัย : กรณีศึกษา อาคารชุดและอาคารอยู่อาศัยรวมในเขตกรุงเทพมหานคร” มีวัตถุประสงค์ 3 ข้อ ดังนี้

1. เพื่อศึกษาเกณฑ์และแนวทางในการพิจารณาการออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) ประเภทอาคารชุดพักอาศัย ที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน
2. เพื่อศึกษาสภาพปัญหาที่เกิดจากการพิจารณาการออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) ประเภทอาคารชุดพักอาศัย
3. เพื่อเสนอแนะแนวทางในการปรับปรุงเกณฑ์และแนวทางในการพิจารณาการออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) ประเภทอาคารชุดพักอาศัย

5.1 สรุปผลการวิจัย

สรุปผลการวิจัย โดยจัดอันดับหัวข้อตามวัตถุประสงค์การวิจัย ดังนี้

5.1.1 เกณฑ์และแนวทางในการพิจารณาการออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร

การตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ของอาคาร ให้ผู้ตรวจสอบพิจารณาถึงหลักเกณฑ์หรือมาตรฐานดังต่อไปนี้

1.1) หลักเกณฑ์ตามที่ได้กำหนดไว้ในกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือตามกฎหมายอื่น ที่เกี่ยวข้องที่ใช้บังคับอยู่ในขณะที่มีการก่อสร้างอาคารนั้น หรือ

1.2) มาตรฐานความปลอดภัยของสถาบันของทางราชการ สภาวิศวกร หรือสภาสถาปนิก

อาคารที่ผ่านการรับรองการตรวจสอบอาคารมีลักษณะการผ่านอยู่ด้วยกัน 2 ประการ คือ

1. การผ่านตามเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร โดยอาคารที่เข้ารับการตรวจสอบเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และมาตรฐานความปลอดภัยของสถาบันของทางราชการกำหนดไว้ ได้แก่ 1) ด้านความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร อาคารไม่มีร่องรอยการทรุดตัวหรือแตกร้าวที่ส่งผลกระทบต่อความแข็งแรงของอาคาร และไม่มีกรณีเสียหายของอาคารจนทำให้อาคารวิบัติ 2) ด้านระบบและอุปกรณ์ประกอบ ระบบต่างๆ ทำงานเป็นปกติ และไม่เสี่ยงต่อความปลอดภัย 3) ด้านระบบและอุปกรณ์เพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร มีทางออกจากชั้นบนอาคารอยู่อาศัยรวม มีสมรรถนะดี ตลอดเส้นทางหนีไฟจนถึงทางสาธารณะภายนอกอาคาร และ 4) ด้านระบบบริหารจัดการความปลอดภัย อาคารที่ผ่าน

การรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) มีแผนและระบบบริหารจัดการเพื่อความปลอดภัยที่มีความพร้อมเมื่อเกิดอัคคีภัย และมีการซ้อมอพยพเป็นประจำทุกปี

2. การผ่านตามดุลยพินิจของผู้ตรวจสอบอาคาร ในบางประเด็น ผู้ตรวจสอบอาคารให้ความคิดเห็นที่แสดงถึงความบกพร่องหรือความไม่สะดวกต่อการใช้งานอาคารในจุดที่มีความสำคัญ เช่น บันไดหนีไฟ ถนนที่ให้รถดับเพลิงเข้าสู่อาคาร เป็นต้น แม้ว่าจะขัดกับเกณฑ์การพิจารณาการออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) แต่ตามดุลยพินิจของผู้ตรวจสอบอาคารก็ยังระบุว่าอาคารนี้มีความปลอดภัย ซึ่งผู้ตรวจสอบอาคารพิจารณาประเด็นความปลอดภัยอื่นๆ เพิ่มเติม

5.1.2 สภาพปัญหาที่เกิดจากการพิจารณาออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) ประเภทอาคารชุดพักอาศัย

1) สภาพปัญหาที่เกิดขึ้นจากเอกสาร อาคารที่ไม่ผ่านเนื่องจากเอกสาร คิดเป็นร้อยละ 24.4 ส่วนใหญ่มีปัญหาในเรื่องผลการตรวจสอบแจ้งว่าต้องปรับปรุงแก้ไข รองลงมาคือ ขาดสำเนาใบอนุญาต อ.1/แบบ กทม.6 /แบบ อ.6 และ การสรุปผลมิได้แสดงว่าอาคารปลอดภัย ตามลำดับ ปัญหาที่เกิดจากการเอกสาร สามารถแบ่งเป็น 3 ลักษณะ คือ 1) เอกสารทางราชการตามข้อกำหนดของกฎหมาย 2) เอกสารที่ผู้ตรวจสอบอาคารจัดทำขึ้น และ 3) อื่นๆ เอกสารที่ผู้ตรวจสอบอาคารจัดทำขึ้นซึ่งเกี่ยวข้องกับความปลอดภัยของผู้ใช้อาคาร มีจำนวนปัญหาสูงสุด จำนวน 158 ปัญหา รองลงมาคือ เอกสารทางราชการตามข้อกำหนดของกฎหมาย จำนวน 139 ปัญหา โดยอาคารที่มีปัญหาเหล่านี้ หากยื่นเอกสารครบตามข้อกำหนดของกฎหมาย ก็สามารถผ่านการตรวจสอบได้ทันที

2) สภาพปัญหาจากความมั่นคงแข็งแรง สำหรับอาคารที่ไม่ผ่านการรับรองไม่พบปัญหาในประเด็นนี้ สอดคล้องกับข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ พบว่า ในประเด็นนี้ส่วนใหญ่ไม่มีปัญหาเนื่องจากหากอาคารใช้งานตามที่ขออนุญาต มักไม่มีปัญหาในเรื่องโครงสร้าง และเจ้าของอาคารมักจะวิตกกังวลเกี่ยวกับโครงสร้างของอาคารมากกว่าส่วนอื่นๆ ซึ่งเมื่อพบรอยแตกร้าว ก็จะตื่นตัวและใส่ใจต่อการตรวจสอบหรือซ่อมแซมปรับปรุงแก้ไขอาคาร

3) สภาพปัญหาจากระบบและอุปกรณ์ประกอบ คิดเป็นร้อยละ 32.9 ของอาคารที่ไม่ผ่านการรับรองทั้งหมด ซึ่งแม้ว่าระบบและอุปกรณ์ประกอบจะมีหลายหมวดย่อย แต่มีรายการเดียวที่อาคารไม่ผ่านการรับรองได้รับคำแนะนำปรับปรุงแก้ไขจากผู้ตรวจสอบอาคาร คือ ระบบไฟฟ้า ข้อมูลจากการให้สัมภาษณ์ต่อระบบดังกล่าว พบว่า ส่วนใหญ่เป็นปัญหาเนื่องจากเจ้าของอาคารมักไม่ให้ความสนใจเพราะคิดว่าเป็นเพียงจุดเล็กๆ น้อยๆ ไม่ใช่จุดหลัก หากปรับปรุงแก้ไขจะต้องใช้เงินลงทุนเพื่อซื้อความปลอดภัยให้กับผู้ใช้อาคาร ซึ่งเจ้าของอาคารควรมีการจัดซื้อให้ถูกต้อง ดูแลรักษาและทดสอบระบบอย่างสม่ำเสมอ

4) สภาพปัญหาจากสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์เพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร คิดเป็นร้อยละ 59.6 ของอาคารที่ไม่ผ่านการรับรอง โดยแบ่ง 1) สมรรถนะบันไดหนีไฟและทางหนีไฟ ร้อยละ 39.9 2) ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ร้อยละ 27.8 3) สมรรถนะระบบแจ้งสัญญาณเหตุเพลิงไหม้ ร้อยละ 25.5 และ 4) สมรรถนะเครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน ร้อยละ 20.2 ตามลำดับ ข้อมูลจากการให้สัมภาษณ์ต่อระบบและอุปกรณ์เพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร พบว่า แม้ระบบและอุปกรณ์ต่างๆ จะมีความพร้อมในการใช้งาน แต่จะต้องมีการทดสอบด้วยโดยการมีการซ้อมอพยพเป็นประจำทุกปี เพื่อพิจารณาว่าระบบเหล่านั้นเมื่อใช้จริงแล้ว จะได้ผลเป็นอย่างไร ซึ่งปัญหาหนึ่ง คือ ใช้พื้นที่ทางหนีไฟไม่เหมาะสม กล่าวคือ ทางหนีไฟถูกใช้เป็นที่เก็บของ ซึ่งหากเกิดเหตุฉุกเฉินขึ้นมา ทำให้การอพยพผู้ใช้อาคารเป็นไปอย่างไม่สะดวก

5) สภาพปัญหาจากระบบบริหารจัดการความปลอดภัย คิดเป็นร้อยละ 33.3 ของอาคารที่ไม่ผ่านการรับรอง แบ่งเป็น 1) แผนการป้องกันและระงับอัคคีภัยในอาคาร ร้อยละ 59.2 2) แผนการซ้อมอพยพผู้ใช้อาคาร ร้อยละ 44.2 และ 3) แผนการบริหารจัดการเกี่ยวกับความปลอดภัยในอาคาร ร้อยละ 36.7 ตามลำดับ ข้อมูลจากการให้สัมภาษณ์ พบว่า ในปัจจุบันยังมีอาคารเป็นจำนวนมากที่ยังเห็นความสำคัญของการบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร มีเฉพาะบริษัทขนาดใหญ่เท่านั้นที่มีการบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร ซึ่งจริงๆ แล้ว ควรมีระบบการบริหารจัดการความปลอดภัย และมีแผนที่ปฏิบัติอย่างจริงจังเป็นประจำ โดยได้รับการสนับสนุนจากทุกฝ่ายโดยเฉพาะผู้บริหาร

6) สภาพปัญหาจากการสรุปความคิดเห็นของผู้ตรวจสอบต่อความปลอดภัยของอาคาร คิดเป็นร้อยละ 48 ของอาคารที่ไม่ผ่านการรับรอง อาคารบางหลังมีสาเหตุการไม่ผ่านการตรวจสอบอาคาร ในประเด็น รายงานผลการตรวจสอบอาคารแจ้งว่าต้องปรับปรุงแก้ไขอาคารซึ่งยังมิได้แก้ไขอาคารให้ครบถ้วน และสรุปผลการตรวจสอบอาคารมิได้แสดงว่าอาคารมีความปลอดภัยเพียงพอ

7) สภาพปัญหาอื่นๆ ที่เกิดขึ้น

7.1) พนักงานท้องถิ่นยังไม่เข้าใจบทบาทของตนเอง ซึ่งยังคงทำหน้าที่ซ้ำซ้อนกับผู้ตรวจสอบอาคาร พนักงานท้องถิ่นควรพิจารณาเฉพาะตัวเอกสารรายงานการตรวจสอบอาคารที่เสนอโดยผู้ตรวจสอบอาคาร แล้วออกไปรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) ให้กับเจ้าของอาคาร ส่วนในเรื่องความปลอดภัยของการใช้อาคารเป็นหน้าที่โดยตรงของผู้ตรวจสอบอาคาร

7.2) ความขัดแย้งระหว่างการอนุญาตการใช้อาคาร (อ.6) กับความปลอดภัยของการใช้อาคาร บางอาคารพนักงานท้องถิ่นเคยอนุญาตการใช้อาคารแล้ว ซึ่งการอนุญาตการใช้อาคารมีประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบความปลอดภัยของการใช้อาคาร เช่น บันไดหนีไฟ และประตูหนีไฟ เป็นต้น ซึ่งหากอาคารดังกล่าวผลการตรวจสอบความปลอดภัยไม่สอดคล้องกับการอนุญาตการใช้อาคาร พนักงานท้องถิ่นเกรงว่าจะมีผลกระทบต่อกรออกไปรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) ได้



7.3) จำนวนอาคารที่เข้ารับการตรวจสอบมีปริมาณมากเมื่อเทียบกับจำนวนพนักงานท้องถิ่น ซึ่งพนักงานท้องถิ่นยังมีบทบาทหน้าที่ในเรื่องอื่นๆ อีกมาก ซึ่งไม่ได้รับผิดชอบในเรื่องการตรวจสอบอาคารโดยตรง และการไม่เข้าใจบทบาทหน้าที่ของพนักงานท้องถิ่น ทำให้พนักงานท้องถิ่นทำงานเกินความจำเป็น สาเหตุที่ทำให้อาคารที่เข้ารับการพิจารณาจำนวนมากเกินไปเกิดจาก ผู้ตรวจสอบอาคารจัดทำรายงานตรวจสอบอาคารที่ไม่เข้าข่ายเป็นอาคารที่ต้องได้รับการตรวจสอบความปลอดภัย

8) สาเหตุของอาคารที่ไม่ผ่านการรับรอง มีดังนี้

8.1) ความคิดเห็นของผู้ตรวจสอบ การตรวจสอบอาคารเป็นการตรวจสอบความปลอดภัยของการใช้อาคาร ซึ่งขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ตรวจสอบอาคาร ทำให้การไม่ผ่านการรับรองการตรวจสอบของอาคารขึ้นอยู่กับความคิดเห็นของผู้ตรวจสอบที่ให้คำอธิบายในรายละเอียดของอาคารในแต่ละจุดที่ตรวจสอบ และการสรุปความคิดเห็นของผู้ตรวจสอบอาคารว่าอาคารมีความปลอดภัยอาคารที่ไม่ผ่านการรับรองมักไม่มีคำอธิบายหรือความคิดเห็นของผู้ตรวจสอบอาคารมากนัก ซึ่งอาคารที่ผ่านการรับรองนอกจากคำแนะนำในการปรับปรุงแก้ไขอาคารเพื่อให้อาคารมีความปลอดภัยมากขึ้นแล้ว ผู้ตรวจสอบยังมีคำอธิบายหรือความคิดเห็นที่แสดงถึงความปลอดภัยของอาคารนั้นๆ ด้วย

8.2) กฎหมาย ในมุมมองของผู้ตรวจสอบยังมองเห็นว่ากฎหมายยังกำหนดไว้ไม่ชัดเจน ซึ่งในบางประเด็นของความปลอดภัยขัดแย้งกับหลักกฎหมาย กล่าวคือ กฎหมายตั้งเกณฑ์ไว้ขั้นต่ำ ซึ่งเกณฑ์นั้นหากแค่ปฏิบัติตามกฎหมายก็จะไม่เพียงพอต่อความปลอดภัยในการใช้งานอาคาร และบางประเด็นของหลักความปลอดภัย ผู้ตรวจสอบอาคารเห็นแล้วว่าจุดนี้มีความปลอดภัยต่อการใช้อาคารแล้ว แต่จุดนั้นก็ยังคงยึดหลักกฎหมาย เช่น บางอาคารก่อสร้างบันไดหนีไฟในลักษณะเดียวกัน กล่าวคือมีแต่บันไดในแนวตั้งที่ทำเพิ่มเติม แต่อาคารหนึ่งผ่านการรับรอง ในขณะที่อาคารหนึ่งไม่ผ่านการรับรองเนื่องจาก อาคารดังกล่าวก่อสร้างก่อนมีพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2535 บังคับใช้ ซึ่งถูกกฎหมาย แต่ในทางปฏิบัติอาจจะไม่ปลอดภัยเนื่องจากอาจจะมีผู้อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก เป็นต้น

8.3) ความปลอดภัยของการใช้อาคาร เป็นสาเหตุหลักที่ทำให้อาคารที่เสนอขอรับใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) ไม่ผ่านการพิจารณา ตัวอาคารมีความเสี่ยงต่อการใช้งานของผู้ใช้อาคาร นอกจากนี้ ผู้ให้สัมภาษณ์มองว่าความปลอดภัยของการใช้อาคารเป็นเรื่องเดียวกันกับกฎหมาย กล่าวคือ กฎหมายได้กำหนดไว้เพื่อให้อาคารปลอดภัยในการใช้งาน

8.4) การปรับปรุงอาคารใช้งบประมาณสูง บางอาคารเจ้าของอาคารมีความตั้งใจปรับปรุงอาคารให้มีความปลอดภัยตามคำแนะนำของผู้ตรวจสอบ แต่การปรับปรุงอาคารนั้นๆ ใช้งบประมาณสูง จึงต้องมีการวางแผนการปรับปรุงอาคารในระยะยาว ซึ่งยังไม่สามารถแก้ไขปรับปรุงได้ในทันที

8.5) ความแตกต่างของการพิจารณาออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) ของพนักงานท้องถิ่น พนักงานท้องถิ่นแต่ละคนมีความเข้มงวดในเรื่องเอกสาร และเข้มงวดในการตรวจสอบความคิดเห็นของผู้ตรวจสอบที่แสดงถึงความปลอดภัยของการใช้อาคารที่แตกต่างกัน

5.1.3 แนวทางในการปรับปรุงเกณฑ์และแนวทางในการพิจารณาออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) ประเภทอาคารชุดพักอาศัย

1) ปัจจัยที่ทำให้อาคารผ่านการรับรองการตรวจสอบอาคาร

1.1) อาคารมีระบบดูแลความปลอดภัยของการใช้อาคารอยู่เดิม บางอาคารมีระบบการจัดการดูแลความปลอดภัยของการใช้อาคาร เช่น การซ่อมหนีไฟเป็นประจำทุกปี และมีแผนการตรวจสอบบำรุงรักษาอุปกรณ์และระบบต่างๆ เป็นต้น จึงทำให้อาคารเหล่านี้เป็นกลุ่มแรกๆ ที่ได้รับใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) ในทันทีเมื่อยื่นเข้ารับการพิจารณา

1.2) ความร่วมมือจากเจ้าของอาคาร เจ้าของอาคารให้ความร่วมมือในการปรับปรุงแก้ไขให้อาคารมีความปลอดภัยตามคำแนะนำของผู้ตรวจสอบ ซึ่งอาคารส่วนใหญ่มีข้อบกพร่องไม่ได้มาตรฐานความปลอดภัย ซึ่งหากเจ้าของอาคารให้ความร่วมมือโดยการปรับปรุงแก้ไขตามคำแนะนำของผู้ตรวจสอบ อาคารเหล่านั้นก็ผ่านการพิจารณาไปได้

1.3) เจ้าของอาคารติดตามเรื่องอย่างใกล้ชิด เนื่องจากการอาคารที่เข้าขอรับใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) มีจำนวนมาก หากเจ้าของอาคารมีการติดตามการยื่นเรื่องอย่างใกล้ชิด จะเป็นการกระตุ้นการทำงานให้กับพนักงานท้องถิ่นอีกทางหนึ่ง ทำให้อาคารเหล่านั้นได้รับใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) รวดเร็วยิ่งขึ้น

2) ข้อเสนอแนะต่อการเพิ่มความปลอดภัยให้กับอาคาร

2.1) เจ้าของอาคารควรมีแผนการดูแลความปลอดภัยของการใช้อาคาร ซึ่งครอบคลุมทั้งองค์ประกอบ 4 ประเด็น ตั้งแต่ความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร ระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคาร สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่างๆ ของอาคารเพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร และการบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร

2.2) แนวทางในการปรับปรุงอาคารเพื่อเพิ่มความปลอดภัยในแต่ละด้าน มีดังนี้

2.2.1 ความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร อาคารใช้งานตามที่ขออนุญาต มักไม่มีปัญหาในเรื่องโครงสร้าง และเจ้าของอาคารมักจะวิตกกังวลเกี่ยวกับโครงสร้างของอาคารมากกว่าส่วนอื่นๆ ซึ่งเมื่อพบรอยแตกร้าว ก็จะตื่นตัวและใส่ใจต่อการตรวจสอบหรือซ่อมแซมปรับปรุงแก้ไขอาคาร

2.2.2 ระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคาร ส่วนใหญ่มักเป็นปัญหาเนื่องจากเจ้าของอาคารมักไม่ให้ความสนใจ เพราะคิดว่าเป็นเพียงจุดเล็กๆ น้อยๆ ไม่ใช่จุดหลัก เจ้าของอาคารควรมีการจัดซื้อให้ถูกต้อง ดูแลรักษาและทดสอบระบบอย่างสม่ำเสมอ

2.2.3 สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่างๆ ของอาคารเพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร แม้ว่าจะมีความพร้อมในการใช้งาน แต่จะต้องมีการทดสอบด้วยโดยการมีการซ้อมอพยพเป็นประจำทุกปี ปัญหาหนึ่ง คือ ทางหนีไฟถูกใช้เป็นที่เก็บของ ซึ่งหากเกิดเหตุฉุกเฉินขึ้นมา ทำให้การอพยพผู้ใช้อาคารเป็นไปอย่างไม่สะดวก

2.2.4 การบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร ควรมีระบบการบริหารจัดการความปลอดภัย และมีแผนที่ปฏิบัติอย่างจริงจังเป็นประจำ โดยได้รับการสนับสนุนจากทุกฝ่าย โดยเฉพาะผู้บริหาร

3) แนวทางแก้ไขปัญหาการตรวจสอบอาคาร

3.1) กำหนดบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบของพนักงานท้องถิ่นและผู้ตรวจสอบอาคาร ให้ชัดเจน โดยออกเป็นบทบัญญัติของกรุงเทพมหานครในเรื่องบทบาทอำนาจหน้าที่ของพนักงานท้องถิ่นว่ามีบทบาทหน้าที่อย่างไรบ้าง

3.2) การตรวจสอบอาคารของผู้ตรวจสอบ ควรดำเนินการเป็นทีมที่สมาชิกในทีมมีความเชี่ยวชาญในสาขาที่แตกต่างกัน ทำให้การตรวจสอบอาคารของผู้ตรวจสอบมีความถูกต้องปลอดภัย และน่าเชื่อถือมากยิ่งขึ้น

3.3) การจัดระบบการทำงานเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการออกไปรับรองของพนักงานท้องถิ่น เมื่อออกไปรับรองให้กับอาคารแล้ว อาคารที่ขอไปรับรองปีที่ 2 พนักงานท้องถิ่นอาจไม่ต้องตรวจสอบทุกอาคาร ใช้การสุ่มตรวจสอบบางอาคารเท่านั้น โดยถือว่าอาคารเหล่านั้นได้รับการตรวจสอบและลงลายมือชื่อรับรองจากผู้ตรวจสอบอาคารมาแล้ว

3.4) ภาครัฐควรจัดทำเกณฑ์ในการตรวจสอบอาคารให้ชัดเจน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนึงถึงความปลอดภัยของการใช้อาคาร ไม่ใช่พิจารณาแต่เฉพาะตัวบทกฎหมายเท่านั้น และประกาศใช้เกณฑ์ดังกล่าวให้เป็นที่รับทราบโดยทั่วกัน

4) แนวทางการในการจัดทำรายงานการตรวจสอบอาคาร

อาคารที่เข้ารับการตรวจสอบอาคารแล้วผ่านการรับรองการตรวจสอบอาคารมักมีรูปแบบการนำเสนอ ดังนี้

4.1) มีสารบัญระบุหัวข้อชัดเจน โดยส่วนใหญ่จะแบ่งหัวข้อ ได้แก่ ขอบเขตการตรวจสอบ ข้อมูลทั่วไป ผลการตรวจสอบอาคารในด้านความปลอดภัยตามกฎหมาย ผลการตรวจสอบ

อาคารและอุปกรณ์ต่างๆ ของอาคาร สรุปลผลการตรวจสอบอาคาร ภาคผนวก ได้แก่ ภาพถ่ายการตรวจสอบอาคาร รายละเอียดและเอกสารของอาคารที่ตรวจสอบ แบบแปลนการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร และรายละเอียดของผู้ตรวจสอบ เป็นต้น

4.2) มีอุปกรณ์ประกอบอาคารทุกอย่างเกือบครบทุกรายการ และอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ บางรายการที่ไม่มี ผู้ตรวจสอบอาคารอธิบายเหตุผลที่ไม่มีอุปกรณ์ดังกล่าว และแสดงความคิดเห็นในบางจุดที่น่าสงสัย เพื่อให้แน่ใจว่าไม่ส่งผลกระทบต่อความแข็งแรงปลอดภัยของอาคาร

4.3) มีข้อเสนอแนะสำหรับการปรับปรุงอาคาร กรณีที่อาคารมีส่วนที่ชำรุดสึกหรอหรือไม่ปลอดภัย รายงานการตรวจสอบอาคารจะนำเสนอข้อเสนอแนะในการปรับปรุงอาคาร และนำเสนอผลการปรับปรุงอาคารตามข้อเสนอแนะทุกจุด โดยมีภาพประกอบพร้อมคำอธิบาย

4.4) มีการสรุปลผลการตรวจสอบอาคาร นอกจากการนำเสนอรายละเอียดการตรวจสอบอาคารในแต่ละด้าน ยังแสดงผลการตรวจสอบอาคารโดยสรุปในแต่ละด้าน และแสดงความคิดเห็นของผู้ตรวจสอบอาคารต่อความมั่นคงปลอดภัยโดยรวม

4.5) ผู้ตรวจสอบอาคารเป็นผู้ที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านในการตรวจสอบอาคารแต่ละจุด กรณีที่ผู้ตรวจสอบอาคารจัดตั้งในรูปแบบบริษัทจะมีผู้ตรวจสอบอาคารมากกว่า 1 คน

4.6) มีภาพถ่ายการตรวจสอบอาคารในแต่ละจุดอย่างละเอียด บางรายงานนำเสนอภาพประกอบพร้อมกับหัวข้อผลการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ต่างๆ ของอาคาร บางรายงานแยกนำเสนอต่างหากในส่วนของภาคผนวก บางรายจะมีภาพแสดงการทดสอบอุปกรณ์ประกอบด้วย

4.7) มีเอกสารหลักฐานต่างๆ ตามที่กองควบคุมอาคารร้องขอ เอกสารที่จะต้องแสดงเมื่อยื่นขอใบรับรองการตรวจสอบอาคารประกอบด้วย

- สำเนา เอกสารแสดงการเป็นเจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคาร
- หนังสือมอบอำนาจของเจ้าของอาคาร พร้อมติดอากรแสตมป์
- สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียน วัตถุประสงค์ และผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลผู้จัดส่งรายงานที่ออกให้ไม่เกินหกเดือน (กรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดส่งรายงาน)
- หนังสือแสดงว่าเป็นผู้จัดการหรือผู้แทนซึ่งเป็นผู้ดำเนินการของนิติบุคคล (กรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดส่งรายงาน)
- สำเนาใบอนุญาตก่อสร้าง/ดัดแปลงอาคาร (แบบ อ.1) / ใบรับแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง/ดัดแปลงอาคาร (แบบ กทม.6) / ใบรับรองการก่อสร้าง/ดัดแปลงอาคาร (แบบ อ.6)
- สำเนาเอกสารแสดงการเป็นผู้ตรวจสอบอาคาร
- สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียน วัตถุประสงค์และผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลผู้ตรวจสอบอาคารที่ออกให้ไม่เกินหกเดือน (กรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้ตรวจสอบอาคาร)

- หนังสือแสดงว่าเป็นผู้จัดการหรือผู้แทน ซึ่งเป็นผู้ดำเนินการของนิติบุคคล (กรณีทีนิติบุคคลเป็นผู้ตรวจสอบอาคาร)
- ผู้ตรวจสอบอาคารมิได้ลงลายมือชื่อเพื่อรับรองเอกสารในรายงานผลการตรวจสอบอาคาร
- รายงานผลการตรวจสอบอาคารแจ้งว่าต้องปรับปรุงแก้ไขอาคารซึ่งยังมีได้แก้ไขอาคารให้ครบถ้วน
- สรุปผลการตรวจสอบอาคารมิได้แสดงว่าอาคารมีความปลอดภัยเพียงพอ
- อื่นๆ เช่น
 - 1) การจัดส่งรายงานการตรวจสอบเกินจากวันที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง
 - 2) ไม่ระบุข้อมูลจำนวนชั้นของอาคารให้ชัดเจนในรายงานการตรวจสอบ
 - 3) สำเนาแบบแปลนการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารที่แสดงสภาพการใช้งานทุกชั้น
 - 4) เจ้าของอาคารมิได้ลงนามในส่วนต่างๆ ที่จำเป็นต้องลงนาม เช่น บันทึกสรุปความเห็นของผู้ตรวจสอบอาคาร เป็นต้น

4.8) มีเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคาร เช่น การอบรมและการซ้อมหนีไฟ แผนปฏิบัติการตรวจบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคาร พร้อมคู่มือ และผลการทดสอบสมรรถนะของระบบ เป็นต้น

5.2 ข้อค้นพบจากงานวิจัย

1. การผ่านการรับรองการตรวจสอบอาคาร ไม่เฉพาะเป็นไปตามเกณฑ์การตรวจสอบอาคารเท่านั้น บางอาคารยังสามารถผ่านจากดุลยพินิจของผู้ตรวจสอบอาคาร กล่าวคือ แม้ว่าบางอาคารมีข้อความที่เป็นความคิดเห็นของผู้ตรวจสอบที่แสดงถึงความไม่ปลอดภัย โดยมีบางจุดที่ไม่เป็นไปตามเกณฑ์ของการตรวจสอบอาคาร โดยในรายงานการตรวจสอบได้ระบุว่า "บางตำแหน่งของบันไดหนีไฟเหล็กที่ต่อเติม ทางออกในทางหนีไฟนั้นๆ ไม่สามารถออกได้โดยสะดวกเวลาเกิดอัคคีภัย" และ "ไม่มีถนนให้รถดับเพลิงสามารถเข้า-ออกอาคารได้สะดวก" เป็นต้น แต่อาคารเหล่านี้ก็เป็นอาคารที่ผ่านการรับรองการตรวจสอบอาคาร เพราะดุลยพินิจของผู้ตรวจสอบอาคาร ซึ่งได้ลงความคิดเห็นไว้ตอนท้ายของรายงานว่าอาคารเหล่านี้มีความปลอดภัย

2. แม้ว่าอาคารที่ผ่านการรับรองการตรวจสอบอาคารจะมีเพียง 55 โครงการ (ร้อยละ 11.1) ของอาคารที่เข้ารับการพิจารณาทั้งหมด แต่ก็มีอาคารที่มีสาเหตุของการไม่ผ่านการรับรองจากเอกสารไม่ครบถ้วน ร้อยละ 24.4 ของอาคารที่ไม่ผ่านการรับรอง ซึ่งในการยื่นเอกสารครั้งต่อไป อาคารเหล่านี้จะ



สามารถผ่านการรับรองการตรวจสอบอาคารได้ในทันที และเมื่อรวมจำนวนอาคารทั้งสองกลุ่มเข้าด้วยกันแล้ว พบว่า อาคารกลุ่มนี้มีจำนวน 168 อาคาร คิดเป็นร้อยละ 32.8 ซึ่งถือว่าอาคารกลุ่มนี้มีความปลอดภัยต่อการใช้อาคาร

5.3 ข้อเสนอแนะ

ข้อค้นพบที่ได้จากงานวิจัยที่ได้สรุปผลข้างต้น ผู้วิจัยมีข้อเสนอแนะสำหรับผู้ที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

ภาครัฐและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

1. จากปัญหาของการออกไปรับรองการตรวจสอบอาคาร พบว่า พนักงานท้องถิ่นยังไม่เข้าใจบทบาทของตนเอง ดังนั้น ภาครัฐควรกำหนดบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบของพนักงานท้องถิ่นและผู้ตรวจสอบอาคารให้ชัดเจน โดยออกเป็นบทบัญญัติที่เป็นเอกสารแสดงรายละเอียดที่ชัดเจน และสร้างความเข้าใจด้วยการอบรมสัมมนาให้กับพนักงานท้องถิ่นและผู้ตรวจสอบอาคารได้รับรู้บทบาทหน้าที่ของตนเองในการตรวจสอบอาคาร และออกไปรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1)
2. จากข้อค้นพบที่ว่า อาคารที่ผ่านการตรวจสอบอาคารบางอาคารไม่เป็นไปตามเกณฑ์การตรวจสอบ แต่สามารถผ่านได้ด้วยดุลยพินิจของผู้ตรวจสอบอาคาร ดังนั้น ภาครัฐและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องจัดทำเกณฑ์ในการตรวจสอบอาคารที่ชัดเจน เป็นเกณฑ์ที่สอดคล้องระหว่างกฎหมายและหลักของความปลอดภัย โดยเกณฑ์นี้จะต้องถูกประกาศใช้และสร้างการยอมรับร่วมกัน เพื่อให้การตรวจสอบอาคารเป็นไปตามมาตรฐานเดียวกัน

พนักงานท้องถิ่น

จากปัญหาการออกไปรับรองการตรวจสอบอาคาร พบว่า จำนวนอาคารที่เข้ารับการตรวจสอบมีปริมาณมาก โดยจำนวนอาคารที่ต้องตรวจสอบทั้งหมด ในปี พ.ศ.2551-2552 มีจำนวน 9,305 อาคาร ส่งรายงานการตรวจสอบอาคารแล้ว มีเพียง 3,945 อาคาร และในอนาคตจะมีปริมาณการจัดส่งรายงานการตรวจสอบอาคารเพิ่มขึ้นทุกปี ดังนั้น ควรจัดระบบการทำงานเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพของการออกไปรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) ดังนี้

1. สร้างระบบหน่วยงานอิสระที่เป็นคนกลาง (Third Party) เพื่อลดภาระงานให้กับพนักงานท้องถิ่นซึ่งมีจำนวนน้อย โดยให้ผู้ตรวจสอบมีหน้าที่รับผิดชอบในการตรวจสอบอาคาร ส่วนพนักงานท้องถิ่นเป็นผู้ออกไปรับรองการตรวจสอบอาคาร ระบบดังกล่าวนี้จะมีลักษณะคล้ายคลึงกับการตรวจสอบบัญชี โดยให้ผู้ตรวจสอบอาคารเป็นคนกลางที่เป็นตัวเชื่อมระหว่างพนักงานท้องถิ่นและเจ้าของอาคาร มีความเป็นอิสระ โดยเจ้าของอาคารมาว่าจ้างให้ตรวจสอบอาคารของตนเอง ต้องผ่านสมาคมผู้ตรวจสอบอาคารเพื่อป้องกันไม่ให้ผู้ตรวจสอบอาคารและเจ้าของอาคารมีความสัมพันธ์ส่วนตัว

และเมื่ออาคารใดได้รับการรับรองจากสมาคมผู้ตรวจสอบอาคารแล้ว พนักงานท้องถิ่นต้องออกไปรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) ให้กับเจ้าของอาคารในทันที ผู้ตรวจสอบไม่จำเป็นต้องยื่นเอกสารรายงานการตรวจสอบอาคารให้พนักงานท้องถิ่นพิจารณาซ้ำซ้อนอีก ซึ่งเป็นการลดขั้นตอนการทำงาน of พนักงานท้องถิ่นลง และหากอาคารที่ได้รับใบรับรองมีปัญหาด้านความปลอดภัยของการใช้อาคาร ผู้ตรวจสอบอาคารจะมีความผิดและต้องแสดงความรับผิดชอบต่อไป

2. จัดระบบการเสนอรายงานการตรวจสอบอาคารใหม่โดยลดเอกสารที่ไม่จำเป็นลง และควรจัดระบบการยื่นรายงานการตรวจสอบอาคารผ่านอินเทอร์เน็ต โดยมอบ Username และ Password แก่ผู้ตรวจสอบอาคารแต่ละคนและให้รักษาเป็นความลับ เพื่อให้ผู้ตรวจสอบอาคารสามารถยื่นรายงานการตรวจสอบผ่านระบบอินเทอร์เน็ต และจัดเก็บข้อมูลรายงานการตรวจสอบอาคารเป็นไฟล์คอมพิวเตอร์ ระบบคอมพิวเตอร์จะช่วยจัดการข้อมูลให้พนักงานท้องถิ่นตรวจสอบได้ง่ายขึ้น ส่วนหลักฐานสำคัญต่างๆ เช่น ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.1) ใบอนุญาตเปิดใช้อาคาร (อ.6) และหลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์ เป็นต้น ใช้การ Scan เป็นไฟล์คอมพิวเตอร์และยื่นพร้อมตัวรายงานการตรวจสอบ เพื่อให้พนักงานท้องถิ่นสามารถตรวจสอบหลักฐานได้เบื้องต้น ส่วนเอกสารฉบับจริงหากพนักงานท้องถิ่นต้องการตรวจสอบยื่นภายหลังทางไปรษณีย์

ผู้ตรวจสอบอาคาร

1. ตามแนวทางการแก้ไขปัญหาคารตรวจสอบอาคาร ได้ระบุว่า ควรดำเนินการตรวจสอบอาคารเป็นทีม ซึ่งในทีมจะมีสมาชิกที่มีความเชี่ยวชาญในแต่ละสาขาที่แตกต่างกัน เช่น สถาปนิก วิศวกรโยธา วิศวกรไฟฟ้า และวิศวกรเครื่องกล เป็นต้น ซึ่งทำให้การตรวจสอบอาคารที่ใช้สายตาและดุลยพินิจในการตรวจสอบ ได้ผ่านมุมมองที่หลากหลาย ทำให้ผลการตรวจสอบมีความถูกต้องและน่าเชื่อถือมากยิ่งขึ้น

2. จากปัญหาของการออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร พบว่า ผู้ตรวจสอบอาคารยังไม่มีทักษะในการเขียนคำอธิบายความปลอดภัยของอาคาร และแนวทางการแก้ไขปัญหาคารตรวจสอบอาคารที่ระบุถึงผู้ตรวจสอบอาคารควรมีความเชี่ยวชาญ สมาคมผู้ตรวจสอบอาคาร ควรจัดระดับผู้ตรวจสอบในการตรวจสอบอาคารแต่ละประเภท เนื่องจากอาคารแต่ละประเภทมีจำนวนผู้ใช้อาคารและความเข้มงวดต่อความปลอดภัยแตกต่างกัน เช่น อาคารสูง อาคารพักอาศัย และอาคารเพื่อการพาณิชย์ เป็นต้น ผู้ตรวจสอบอาคารจึงควรมีการแบ่งระดับของผู้ตรวจสอบตามความรู้ความสามารถและประสบการณ์ในการตรวจสอบอาคาร เพื่อให้อาคารที่ต้องการความปลอดภัยต่อผู้ใช้อาคารมาจะต้องผ่านการตรวจสอบจากผู้ตรวจสอบที่อยู่ในระดับสูงเท่านั้น

3. จากปัญหาของการออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร พบว่า ผู้ตรวจสอบอาคารยังไม่มีทักษะในการเขียนคำอธิบายความปลอดภัยของอาคาร ดังนั้น ควรมีการอบรมให้ความรู้แก่ผู้ตรวจสอบ

อาคารอย่างต่อเนื่อง ในเรื่องของทักษะในการเขียนรายงานการตรวจสอบที่แสดงความคิดเห็นต่อความปลอดภัยของอาคาร การสร้างความรู้ความเข้าใจในบทบาทหน้าที่ของตนเอง และหลักของการตรวจสอบความปลอดภัยของอาคาร เป็นต้น

เจ้าของอาคาร

จากสาเหตุของอาคารที่ไม่ผ่านการรับรอง พบว่า ส่วนหนึ่งมาจากเจ้าของอาคารไม่ปรับปรุงอาคารให้มีความปลอดภัย และปัจจัยที่ทำให้อาคารผ่านการรับรอง คือ ความร่วมมือจากเจ้าของอาคาร ดังนั้น เจ้าของอาคารควรมีจิตสำนึกต่อความปลอดภัยของการใช้อาคาร และมุ่งปรับปรุงแก้ไขอาคารตามคำแนะนำของผู้ตรวจสอบอย่างแท้จริง โดยเมื่อเจ้าของอาคารมายื่นขอใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) ทางพนักงานท้องถิ่นควรจัดอบรมปลูกจิตสำนึกแก่เจ้าของอาคารก่อนได้รับใบรับรอง ให้เจ้าของอาคารได้เล็งเห็นถึงประโยชน์ของการสร้างความปลอดภัยให้กับอาคารตนเอง ซึ่งทำให้อาคารมีภาพลักษณ์ที่ดีขึ้น ถือเป็นกลยุทธ์การตลาดวิธีหนึ่งที่จะทำให้ยอดขายของผู้ซื้อ/ผู้เช่าอาคารมีปริมาณสูง ทั้งนี้ทั้งนั้น วัตถุประสงค์ของการตรวจสอบอาคารเพื่อให้เจ้าของอาคารไม่มุ่งหวังตรวจสอบอาคารเป็นเพียงการปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมายเท่านั้น แต่จะต้องปลูกจิตสำนึกความปลอดภัยของการใช้อาคารนี้ให้แก่เจ้าของอาคารด้วย ซึ่งหากเจ้าของอาคารไม่มีจิตสำนึกดังกล่าวแล้ว แม้ว่าอาคารจะได้รับใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) แต่การปฏิบัติในแต่ละวันหากไม่ได้คำนึงถึงหลักความปลอดภัยแล้ว เช่น การกองขยะไว้เส้นทางหนีไฟ การใช้ห้องควบคุมไฟฟ้าเป็นห้องเก็บของ และการไม่ดูแลรักษาทำความสะอาดอุปกรณ์ต่างๆ เป็นต้น ก็จะทำให้การใช้อาคารดังกล่าวไม่ปลอดภัย

ข้อเสนอแนะต่อการศึกษาครั้งต่อไป

1. จากการศึกษาพบว่า ในแต่ละฝ่ายที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคาร ทั้งพนักงานท้องถิ่นและผู้ตรวจสอบอาคาร ยังไม่เข้าใจบทบาทหน้าที่ของตนเองในการตรวจสอบอาคารที่ชัดเจนนัก ดังนั้นในการศึกษาครั้งต่อไป ควรมีการศึกษาถึงการปรับปรุงและกำหนดข้อกำหนดที่ทำให้บทบาทหน้าที่ในแต่ละฝ่ายมีความชัดเจน และเอื้ออำนวยให้การทำงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งสอดคล้องกับหลักการความปลอดภัยของผู้ใช้อาคาร
2. การศึกษาครั้งนี้ใช้วิธีการวิจัยเชิงคุณภาพ โดยใช้การวิเคราะห์เอกสารและการสัมภาษณ์เชิงลึก ซึ่งได้ข้อค้นพบในแนวลึก อย่างไรก็ตาม ยังมีข้อสงสัยว่าเกณฑ์และแนวทางที่เป็นข้อค้นพบเหล่านั้นเป็นที่ยอมรับในวงกว้างหรือไม่ ดังนั้นในการวิจัยครั้งต่อไป ควรนำข้อค้นพบที่ได้จากงานวิจัยฉบับนี้ ข้อค้นพบจากงานวิจัยฉบับอื่น และแนวคิดและทฤษฎี นำมาสำรวจความคิดเห็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคาร ได้แก่ ผู้ตรวจสอบอาคาร พนักงานท้องถิ่น และเจ้าของอาคาร ด้วยงานวิจัยเชิงปริมาณ