



เกณฑ์และแนวทางการพิจารณาการขอใบรับรองการประกอบอาชีพ (ร.๑)
ประเภทอาชีวศึกษา : กรณีศึกษา อาชีวศึกษาระดับอาชีวศึกษาชั้นรวมในเขตกรุงเทพมหานคร

นายไขภักฎา อาตมณ

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกที่พัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต
สาขาวิชาการพัฒนาระดับบริหารระดับสูง ภาควิชาบริหาร
คณะศึกษาศาสตร์ มหาวิทยาลัยบูรพา
ปีการศึกษา 2553
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

600250838

ห้องสมุดงานวิจัย สำนักงานคณะกรรมการการวิจัยแห่งชาติ



246316

เกณฑ์และแนวทางการพิจารณาการออกไปรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1)

ประเภทอาคารชุดพักอาศัย : กรณีศึกษา อาคารชุดและอาคารอยู่อาศัยรวมในเขตกรุงเทพมหานคร

นายโชติจिता อาจสอน



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2553

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



5 2 7 4 2 5 5 5 2 5

CRITERIA AND DECISIVE FACTORS IN ISSUING A RESIDENTIAL BUILDING
INSPECTION CERTIFICATE (Ror.1): A CASE STUDY OF RESIDENTIAL BUILDINGS IN
THE BANGKOK METROPOLITAN AREA

Mr. Chotjutha Ajsorn

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development Program in Real Estate Development

Department of Housing
Chulalongkorn University

Academic Year 2010

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์

เกณฑ์และแนวทางการพิจารณาการออกใบรับรองการ
ตรวจสอบอาคาร (ร.1) ประเภทอาคารชุดพักอาศัย:
กรณีศึกษาอาคารชุดและอาคารอยู่อาศัยรวมในเขต
กรุงเทพมหานคร

โดย

นายโชติจุฑา อาจสอน

สาขาวิชา

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

รองศาสตราจารย์ นาวาโท ไตรวัฒน์ วิริยะศิริ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารธุรกิจ



.....คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(ศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์



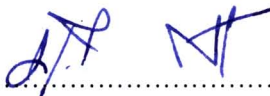
.....ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ไตรรัตน์ จารุทัศน์)



.....อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(รองศาสตราจารย์ นาวาโท ไตรวัฒน์ วิริยะศิริ)



.....กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร.บรรณ โสภิชญ์ เมฆวิชัย, ศาสตราจารย์ (พิเศษ))



.....กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ยุวดี ศิริ)



.....กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(นาย บริสุทธิ์ กาสินพิลา)

โซติจหา อาจสอน: เกณฑ์และแนวทางการพิจารณาออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) ประเภทอาคารชุดพักอาศัย: กรณีศึกษาอาคารชุดและอาคารอยู่อาศัยรวม ในเขตกรุงเทพมหานคร.(CRITERIA AND DECISIVE FACTORS IN ISSUING A RESIDENTIAL BUILDING INSPECTION CERTIFICATE (Ror.1): A CASE STUDY OF RESIDENTIAL BUILDINGS IN THE BANGKOK METROPOLITAN AREA). อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก: รศ.นท. ไตรวัฒน์ วิริยะศิริ, 138 หน้า.

ความปลอดภัยของผู้ใช้อาคารเป็นเรื่องสำคัญที่เจ้าของอาคารต้องคำนึงถึง โดยเฉพาะในอาคารประเภทอาคารชุดและอาคารอยู่อาศัยรวม เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาดังกล่าว ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 และกฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบอาคาร แต่ที่ผ่านมา ข้อมูลจากกรมโยธาธิการและผังเมือง สำนักงานควบคุมและตรวจสอบ พบว่า มีอาคารที่ไม่ผ่านการรับรองการตรวจสอบอาคารเป็นจำนวนมาก ซึ่งมีสาเหตุหลักนอกจากการขาดเอกสารสำคัญต่างๆ คือ ขาดการรายงานผลการตรวจสอบอาคารที่แสดงว่าอาคารมีความปลอดภัยเพียงพอ เนื่องจากเป็นกฎหมายใหม่ ผู้ตรวจสอบอาคารจึงยังไม่ทราบกฎเกณฑ์หรือหลักการในการพิจารณาออกใบรับรองของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาเกณฑ์และแนวทางในการพิจารณาออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) ประเภทอาคารชุดพักอาศัย ที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน ศึกษาสภาพปัญหาที่เกิดขึ้น และเสนอแนะแนวทางในการปรับปรุงเกณฑ์และแนวทางในการพิจารณาออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) ประเภทอาคารชุดพักอาศัย

การศึกษาค้นคว้านี้ดำเนินการศึกษา โดยการวิเคราะห์เอกสาร และการสัมภาษณ์ผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง จากแหล่งข้อมูล 4 แหล่ง ได้แก่ 1) แหล่งข้อมูลเอกสาร จากรายงานตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยทั้งที่ได้รับรองและไม่ได้รับรอง จำนวน 497 โครงการ 2) พนักงานท้องถิ่น 3) เจ้าหน้าที่กรมโยธาและผังเมือง และ 4) ผู้ตรวจสอบอาคาร นำมาวิเคราะห์เนื้อหาเพื่อสรุปผลการศึกษาและเสนอแนะแนวทางการพิจารณาออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1)

จากผลการศึกษา พบว่า เกณฑ์และแนวทางในการพิจารณาออกใบรับรองการตรวจสอบอาคารให้ผู้ตรวจสอบอาคารพิจารณาหลักเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้ในกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือตามกฎหมายอื่น หรือมาตรฐานความปลอดภัยของสถาบันของทางราชการ สภาวิศวกร หรือสภาสถาปนิก ปัญหาที่เกิดขึ้น ได้แก่ ความขัดแย้งระหว่างการอนุญาตการใช้อาคาร (อ.6) กับความปลอดภัยของการใช้อาคาร จำนวนอาคารที่เข้ารับการตรวจสอบมีปริมาณมาก ความขัดแย้งในรายงานการตรวจสอบอาคาร การนำเสนอความคิดเห็นของผู้ตรวจสอบอาคารยังขาดทักษะ และผู้ตรวจสอบอาคารไม่เข้าใจระบบการทำเอกสารทางราชการ ซึ่งอาคารที่ไม่ผ่านการรับรองมีสาเหตุ ได้แก่ ความคิดเห็นของผู้ตรวจสอบ กฎหมาย ความปลอดภัยของการใช้อาคาร เจ้าของอาคารไม่ปรับปรุงอาคารให้มีความปลอดภัย การปรับปรุงอาคารใช้งบประมาณสูง ความแตกต่างของการพิจารณาจากพนักงานท้องถิ่น และการใช้เอกสารประกอบจำนวนมาก สำหรับแนวทางที่ผู้เกี่ยวข้องเสนอ ได้แก่ ภาครัฐจัดทำเกณฑ์ในการตรวจสอบอาคารให้ชัดเจนโดยออกเป็นบทบัญญัติที่เอกสารแสดงรายละเอียดที่ต้องการ จัดระบบการทำงานเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการออกใบรับรองของพนักงานท้องถิ่น มีเอกสารต่างๆ ครบถ้วนตามที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นร้องขอและเจ้าของอาคารจะต้องให้ความร่วมมือในการปรับปรุงแก้ไขให้อาคารมีความปลอดภัยตามคำแนะนำของผู้ตรวจสอบ โดยมีการบริหารจัดการอาคารและแผนที่ปฏิบัติอย่างจริงจัง

ภาควิชา เคหการ ลายมือชื่อนิติ
 สาขาวิชา การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
 ปีการศึกษา 2553

5274255525 : MAJOR REAL ESTATE DEVELOPMENT

KEYWORDS : BUILDING INSPECTION / BUILDING INSPECTOR

246316

CHOTJUTHA AJSORN: CRITERIA AND DECISIVE FACTORS IN ISSUING A RESIDENTIAL BUILDING INSPECTION CERTIFICATE (Ror.1): A CASE STUDY OF RESIDENTIAL BUILDINGS IN THE BANGKOK METROPOLITAN AREA, BANGKOK. ADVISOR: ASSOC. PROF. CDR. TRAIWAT VIRYASIRI, 138 pp.

The safety of residential condominiums is a crucial matter. According to the Enacted Regulations for Building Control (vol.3) 2543 BE., and the Ministry Laws for Building Control, there must be provision for building inspections. However, according to the Department of Public Works and Planning, a number of buildings remain uncertified because of the absence of important documents, such as safety inspection reports. This situation has occurred because building inspectors do not know the relevant criteria due to new enactments and to changes in local authority criteria.

This research aimed to investigate the criteria and the issuing processes for the building inspection certification (Ror.1) of residential condominiums. The study examined current problems and investigated ways to improve the issuing of building inspection certification (Ror.1) for these structures. The research was based on a document analysis supported by interviews with affected parties. The data sources came primarily from 1.) existing building inspection reports, independently of whether these buildings had passed the criteria 2.) local authorities 3.) Public Works authorities, and 4.) building inspectors. After the data from these sources were collected and thoroughly analyzed, some solutions to the current problems in issuing building inspection certification (Ror.1) were apparent.

This research found that problems in issuing building inspection certification according to the Building Control Law, other laws, and the standards of all authorities and committees, were caused by local authorities not understanding operational roles, the conflict between permission for building use (Aor.6) and safe building use, the large number of building inspections being undertaken, disagreements between different inspection reports, unskilled inspectors' opinions, and misunderstandings concerning the government documentation process. Furthermore, uncertified buildings exist because of differing inspectors' opinions, building safety use laws, lack of safety improvements by the owners of each building, the high cost of building improvement, the difference in criteria consideration between local authorities, and the enormous number of documents. These points of conflict can be reduced by adopting the following criteria and processes: 1.) ensure local authorities and building inspectors have clear role assignments; 2.) inspect buildings in teams; 3.) implement appropriate processes to improve efficiency in issuing certification by local authorities; and lastly, 4.) develop clear criteria for building inspections with input from the government sector.

Department : Housing

Field of Study : Real Estate Development.

Academic Year : 2010

Student's Signature 

Advisor's Signature 

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ไม่อาจสำเร็จลงได้ หากขาดความกรุณาจาก รองศาสตราจารย์ นาวา โทไตรวัฒน์ วัชรศิริ ที่เป็นผู้ให้คำแนะนำและชี้แนะในการค้นคว้าข้อมูลเพื่อการวิจัย ตลอดจนรับเป็นอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณท่านอาจารย์ไว้ ณ ที่นี้ และขอขอบพระคุณผู้ช่วยศาสตราจารย์ยุวดี ศิริ ที่คอยชี้แนะและดูแลจนทำให้สามารถจัดทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี ตลอดจนขอขอบพระคุณคณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ทุกท่าน ที่ช่วยให้เสนอแนะแนวทางในการปรับปรุงวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ให้มีความสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น

ขอขอบพระคุณเจ้าหน้าที่ที่อำนวยความสะดวกในเรื่องเอกสารรายงานการตรวจสอบอาคาร ซึ่งเป็นข้อมูลสำคัญของวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ และขอขอบพระคุณผู้ให้ข้อมูลในการสัมภาษณ์ทุกท่าน ทั้งเจ้าหน้าที่กรมโยธาธิการและผังเมือง ผู้ตรวจสอบอาคาร และพนักงานท้องถิ่น ข้อมูลทั้งสองส่วนนี้ ล้วนมีค่าอย่างยิ่งซึ่งเป็นข้อค้นพบที่ได้จากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้

หากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้จะมีคุณค่าและเป็นประโยชน์ต่อการศึกษาและสังคม ผู้วิจัยขอขอบคุณประโยชน์อันนี้แต่ครอบครัว มารดา และอาจารย์ผู้ประสิทธิ์ประสาทวิชาแก่ผู้วิจัยทุกท่าน สุดท้ายนี้ ผู้วิจัยขอขอบคุณพี่ๆ เพื่อนๆ และน้องๆ ตลอดจนผู้มีส่วนช่วยเหลือในการจัดทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ทุกท่าน

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ฌ
สารบัญภาพ.....	ญ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	4
1.3 ขอบเขตงานวิจัย.....	4
1.4 นิยามศัพท์เฉพาะ.....	5
1.5 ข้อจำกัดในงานวิจัย.....	6
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	6
บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	7
2.1 ข้อมูลเบื้องต้นเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคาร.....	7
2.2 ผู้ตรวจสอบอาคาร.....	10
2.3 การตรวจสอบอาคาร.....	13
2.4 เกณฑ์และแนวทางในการพิจารณาออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร.....	33
2.5 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	39
บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย.....	42
3.1 ขั้นตอนการวิจัย.....	42
3.2 แหล่งข้อมูล.....	42
3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	43
3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	44
3.5 การตรวจสอบข้อมูล.....	45
3.6 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	45

บทที่ 4 ผลการวิจัย	47
4.1 รายละเอียดเกี่ยวกับรายงานการตรวจสอบอาคารประเภทอาคารชุดพักอาศัย	50
4.2 เกณฑ์และแนวทางในการพิจารณาออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) ประเภทอาคารชุดพักอาศัยในปัจจุบัน	65
4.3 สภาพปัญหาที่เกิดจากการพิจารณาออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) ประเภทอาคารชุดพักอาศัย	67
4.4 แนวทางในการปรับปรุงเกณฑ์และแนวทางในการพิจารณาออกใบรับรอง การตรวจสอบอาคาร (ร.1) ประเภทอาคารชุดพักอาศัย	101
บทที่ 5 สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ	110
สรุปผลการวิจัย	110
ข้อค้นพบจากงานวิจัย	117
ข้อเสนอแนะ	118
รายการอ้างอิง	121
ภาคผนวก	123
ภาคผนวก ก แบบรวบรวมข้อมูลจากเอกสาร	124
ภาคผนวก ข ร่างเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร	128
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์	138

สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 2.1 เกณฑ์ระดับคะแนนความปลอดภัยสำหรับการประเมินผลในการตรวจสอบ แต่ละครั้งในรอบปี.....	34
ตารางที่ 4.1 รายละเอียดของอาคารที่ได้รับการตรวจสอบ.....	50
ตารางที่ 4.2 การเปรียบเทียบความมั่นคงแข็งแรงของอาคารที่ผ่านและไม่ผ่านการรับรอง.....	51
ตารางที่ 4.3 การเปรียบเทียบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารที่ผ่านและ ไม่ผ่านการรับรองหัวข้อระบบบริการและอำนวยความสะดวก.....	52
ตารางที่ 4.4 การเปรียบเทียบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารที่ผ่านและ ไม่ผ่านการรับรองหัวข้อระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม.....	54
ตารางที่ 4.5 การเปรียบเทียบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารที่ผ่านและ ไม่ผ่านการรับรองหัวข้อระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยในเรื่องบันไดหนีไฟ และทางหนีไฟ.....	55
ตารางที่ 4.6 การเปรียบเทียบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารที่ผ่านและ ไม่ผ่านการรับรองหัวข้อระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยในเรื่องเครื่องหมาย และไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน.....	57
ตารางที่ 4.7 การเปรียบเทียบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารที่ผ่านและ ไม่ผ่านการรับรองหัวข้อระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยในเรื่องระบบอื่นๆ.....	58
ตารางที่ 4.8 การเปรียบเทียบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์เพื่ออพยพ ผู้ใช้อาคารของอาคารที่ผ่านและไม่ผ่านการรับรอง.....	61
ตารางที่ 4.9 การเปรียบเทียบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยของอาคารที่ผ่านและ ไม่ผ่านการรับรอง.....	62
ตารางที่ 4.10 จำนวนและร้อยละความคิดเห็นของผู้ตรวจสอบอาคารในประเด็นต่างๆ ของอาคาร ที่ผ่านและไม่ผ่านการรับรอง.....	64
ตารางที่ 4.11 จำนวนและร้อยละของรายงานที่เอกสารไม่ครบถ้วนตามสภาพปัญหา.....	68
ตารางที่ 4.12 จำนวนและร้อยละของรายงานที่เอกสารไม่ครบถ้วนตามสภาพปัญหา.....	69
ตารางที่ 4.13 จำนวนและร้อยละของปัญหาที่เกิดจากสมรรถนะของระบบและ อุปกรณ์เพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร.....	75
ตารางที่ 4.14 จำนวนและร้อยละของปัญหาที่เกิดจากระบบบริหารจัดการความปลอดภัย.....	80

สารบัญญภาพ

หน้า

ภาพที่ 2.1 ใบรับรองการตรวจสอบอาคาร.....	25
ภาพที่ 2.2 ขั้นตอนการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคาร.....	27
ภาพที่ 2.3 ขั้นตอนการตรวจสอบแจ้งทำรายงานผลการตรวจสอบอาคาร.....	29
ภาพที่ 2.4 ขั้นตอนการพิจารณารายงานของเจ้าพนักงานท้องถิ่น.....	30