



การศึกษาปัญหาและอุปสรรคของการตรวจสอบอาคารในมุมมองของเจ้าของอาคาร

Study of Building Inspection Problems from the Perspective of Building Owner



สารนิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชา การจัดการงานวิศวกรรม

บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยสยาม

พุทธศักราช 2563

ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยสยาม



ใบรับรองสารนิพนธ์

บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยสยาม
หลักสูตรปริญญาวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

ปริญญา

การจัดการงานวิศวกรรม บัณฑิตวิทยาลัย

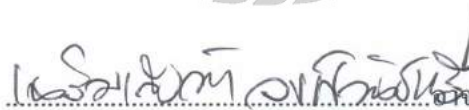
(สาขาวิชา)

(คณะ)

เรื่อง การศึกษาปัญหาและอุปสรรคของการตรวจสอบอาคารในมุมมองของเจ้าของอาคาร
Study of Building Inspection Problems from the Perspective of Building Owner

ผู้แต่ง นายทินกร เชื้อวงศ์
Mr.Tinnakorn Chuaewong

ได้พิจารณาเห็นชอบโดย

อาจารย์ที่ปรึกษา

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.เจติมเกียรติ วงศ์วนิชทวี)


(รองศาสตราจารย์ ดร.ยุทธชัย บรรเทงจิตร)

ผู้อำนวยการหลักสูตรวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

วันที่ 2 เดือน ก.ย. พ.ศ. 2563

บทกัณฑ์ย่อ

ชื่อเรื่อง : การศึกษาปัญหาและอุปสรรคของการตรวจสอบอาคารในมุมมองของ
เจ้าของอาคาร

โดย : นายทินกร เชื้อวงศ์

ชื่อปริญญา : วิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชา : สาขาการจัดการงานวิศวกรรม

อาจารย์ที่ปรึกษา : ท. 32 เกียรติ พลภักธรักษ์
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.เฉลิมเกียรติ วงศ์วนิชทวี)
2 / 11.01 / 2563

เนื่องจากการขอใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) ขององค์การบริหารส่วนตำบลบางแม่นาง จังหวัดนนทบุรี ประเทศไทย ให้แก่เจ้าของอาคารพบว่าเจ้าของอาคารนั้นไม่สามารถส่งรายงานของการตรวจสอบอาคารตามระยะเวลาที่กำหนดได้ นำมาสู่การศึกษาเรื่องนี้ ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัญหาและอุปสรรคของเจ้าของอาคารในการรับการตรวจสอบอาคาร ในการปฏิบัติตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทของอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. 2548

การศึกษานี้ ใช้วิธีการวิจัยเชิงสำรวจและการเก็บข้อมูลด้วยแบบสอบถามจากเจ้าของอาคารที่ได้รับใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) จากองค์การบริหารส่วนตำบลบางแม่นาง ซึ่งมีจำนวน 12 ท่าน ซึ่งผู้วิจัยจะทำการแจกแบบสอบถามพร้อมทั้งอธิบายข้อคำถามด้วยตนเองแก่เจ้าของอาคาร จากนั้นเก็บแบบสอบถามที่กรอกเสร็จแล้วในทันที ข้อมูลที่ศึกษาแบ่งเป็น 3 ประเด็น คือ 1) ความคิดเห็นเกี่ยวกับความรู้ความเข้าใจในการตรวจสอบอาคาร 2) ความคิดเห็นเกี่ยวกับปัญหาและอุปสรรคของการตรวจสอบอาคาร และ 3) ความคิดเห็นการแก้ไขปัญหาของการตรวจสอบอาคาร

ผลการศึกษาพบว่าระดับคะแนนความคิดเห็นของเจ้าของอาคารในประเด็นต่างๆ จากคะแนนเต็ม 5 คะแนน มีดังต่อไปนี้ 1) ประเด็นความรู้ความเข้าใจของการตรวจสอบอาคารอยู่ในระดับปานกลาง (2.88) และ มีคะแนนในประเด็นย่อยสูงสุด คือ - ต้องมีการตรวจสอบการวิบัติของโครงสร้างอาคาร (3.92) 2) ประเด็นปัญหาและอุปสรรคในการตรวจสอบอาคารอยู่ในระดับปานกลาง (2.76) - การตรวจสอบอาคารมีค่าใช้จ่ายมากเกินไป (3.83) 3) ประเด็นการแก้ไขปัญหาของการตรวจสอบอาคารอยู่ในระดับมาก (3.82) - เมื่อตรวจสอบอาคารแล้วถ้าอาคารไม่ถูกต้องตามกฎหมายเจ้าของอาคารพร้อมที่จะทำการแก้ไข (4.08)

ABSTRACT

Title : Study of Building Inspection Problems from the Perspective of Building Owner
 By : Mr. Tinnakorn Chuaewong
 Degree : Master of Engineering
 Major Field : Engineering Management
 IS Adviser : W. Chalermkiat
 (Asst. Prof. Dr. Chalermkiat Wongvanichtawee)
2 September 2020

This research was based on the finding of a building inspection certificate (Ror.1) issued by the Bang Mae Nang Subdistrict Administration, Nonthaburi Province, Thailand, to a building owner. It was found that the building owner was unable to submit the report of the building inspection within the specified period. The aim of this study was to identify the problems and obstacles encountered in arranging building inspection to comply with the Ministerial Regulations of B.E. 2548, which prescribes the type of buildings that must be inspected.

This study was a survey research and questionnaires were used as the research instrument. The questionnaires were completed by 12 building owners who already received building inspection certificates from the Bang Mae Nang. The questionnaires were delivered and explained to each building owner by the researcher. Then, the questionnaires were collected immediately after being completed by the building owners. The studied data consisted of 3 aspects which were: 1) knowledge and understanding of building inspection; 2) problems and obstacles related to building inspections; and 3) ways to solve problems related to the inspections.

The 5-point Likert scale was used to assess each aspect in the questionnaires. The results could be concluded as follows: 1) the knowledge and understanding of building inspection was moderate level (2.88) with the highest score for this sub aspect, "Must be examined for failure of the building structure" (3.92); 2) the problems and obstacles related to building inspections was also moderate level (2.76) with the highest score for this sub aspect, "Building inspection fee is too expensive" (3.83); and 3) the understanding how to solve problems connected with building inspections was high level (3.82) with the highest score for this sub aspect, "When checking the building, if the building is illegal, the building owner is ready to make corrections" (4.08).

Keywords: Inspection of certificate, building inspection, Ministerial Regulations, inspection

Problems

Approved by:

.....

กิตติกรรมประกาศ

สารนิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดีเนื่องด้วยการได้รับความอนุเคราะห์เป็นอย่างดียิ่งจาก ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.เฉลิมเกียรติ วงศ์วนิชทวี อาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์ รวมถึง รองศาสตราจารย์ ดร. บุทธชัย บันเทิงจิตร ผู้ช่วยศาสตราจารย์ พงศ์พัฒน์ เพ็ชรรุ่งเรือง ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ปุณยิศา ถิ่นดี และ คณาจารย์บัณฑิตวิทยาลัยสาขาวิศวกรรมศาสตรมหาวิทยาลัยสยาม ทุก ๆ ท่าน ซึ่งกรุณาให้คำปรึกษาและแนะนำให้ประโยชน์ให้ความรู้รวมไปถึงการติดตามคอยดูแลมาโดยตลอด

ข้าพเจ้าขอกราบขอบพระคุณ บิดา มารดา ญาติ พี่น้อง มิตรสหาย รวมถึงผู้แต่งหนังสือหรือเอกสารทางวิชาการ ที่ข้าพเจ้าได้ใช้เป็นเอกสารอ้างอิง รวมทั้งหัวหน้างาน เพื่อนร่วมงานทุกคนที่คอยสนับสนุนช่วยเหลือและให้กำลังใจมาโดยตลอด ขอขอบพระคุณคณาจารย์ทุกท่าน ที่ได้ประสิทธิ์ประสาทวิชาการต่างๆ จนช่วยให้สามารถทำการศึกษาจนสำเร็จลุล่วงด้วยดี

ทินกร เชื้อวงศ์
ผู้จัดทำ

สารบัญ

เรื่อง

หน้าที่

บทคัดย่อภาษาไทย.....	ก
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	ข
กิตติกรรมประกาศ.....	ค
สารบัญ.....	ง
สารบัญภาพ.....	ฉ
สารบัญตาราง.....	ช

บทที่ 1 บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ในการศึกษา.....	2
1.3 ขอบเขตการศึกษา.....	2
1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	3

บทที่ 2 ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 ข้อมูลทางกายภาพ.....	4
2.2 เขตการปกครอง.....	5
2.3 กฎหมายที่เกี่ยวข้อง.....	8
2.4 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	26

บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย

3.1 อุปกรณ์และเครื่องมือในการดำเนินการวิจัย.....	32
3.2 ขั้นตอนในการดำเนินการวิจัย.....	32

บทที่ 4 ผลการวิจัย

4.1 ส่วนที่ 1 การวิเคราะห์ข้อมูลพื้นฐานทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	38
4.2 ส่วนที่ 2 การวิเคราะห์ความคิดเห็นของการตรวจสอบอาคาร.....	44

4.3 ส่วนที่ 3 การวิเคราะห์ปัญหาและอุปสรรคของการตรวจสอบอาคาร.....	48
4.4 ส่วนที่ 4 การวิเคราะห์การแก้ไข้ปัญหาของการตรวจสอบอาคาร.....	50

บทที่ 5 สรุปผลการวิจัย ข้อเสนอแนะ

5.1 สรุปผลการวิจัย.....	52
5.2 ข้อเสนอแนะ.....	57
บรรณานุกรม.....	59
ประวัติการศึกษา.....	61

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก ตัวอย่างแบบสอบถามสำหรับการวิจัย.....	64
ภาคผนวก ข ผลงานตีพิมพ์เผยแพร่.....	70



สารบัญภาพ

ภาพที่

หน้าที่

2-1	แผนที่ตำบลบางแม่นาง อำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี.....	8
2-2	ใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1).....	24
3-1	ขั้นตอนการพัฒนาแบบสอบถาม.....	33
4-1	ร้อยละของเจ้าของอาคารผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามเพศ.....	38
4-2	ร้อยละของเจ้าของอาคารผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามประเภทของอาคาร.....	39
4-3	ร้อยละของเจ้าของอาคารผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามลักษณะ-วัสดุของอาคาร.....	40
4-4	ร้อยละของเจ้าของอาคารผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามอายุการใช้งานของอาคาร.....	41
4-5	ร้อยละของเจ้าของอาคารผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามรายได้จากการใช้อาคารต่อปี.....	42
4-6	ร้อยละของเจ้าของอาคารผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามความรู้ว่าอาคารต้องมีการตรวจสอบ.....	43
4-7	กราฟแสดงค่าเฉลี่ยความคิดเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารของเจ้าของอาคาร.....	47
4-8	กราฟแสดงค่าเฉลี่ยความคิดเห็นเกี่ยวกับปัญหาและอุปสรรคของการตรวจสอบอาคาร.....	49
4-9	กราฟแสดงค่าเฉลี่ยความคิดเห็นการแก้ไขปัญหาของการตรวจสอบอาคาร.....	51
5-1	กราฟค่าเฉลี่ยสูงสุด 3 อันดับแรกของข้อมูลความคิดเห็นของการตรวจสอบอาคาร.....	54
5-2	กราฟค่าเฉลี่ยสูงสุด 3 อันดับแรกเกี่ยวกับปัญหาและอุปสรรคของการตรวจสอบอาคาร.....	55
5-3	กราฟค่าเฉลี่ยสูงสุด 3 อันดับแรกเกี่ยวกับการแก้ไข้ปัญหาของการตรวจสอบอาคาร.....	56
5-4	ประชุมผู้ที่เกี่ยวข้องเพื่อหาแนวทางการแก้ไข้ปัญหาการส่งรายงานของการตรวจสอบอาคาร.....	57

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้าที่
2-1 รายงานสถิติประชากรและบ้าน ระดับตำบล ของตำบลบางแม่นาง.....	6
3-1 ค่าระดับความคิดเห็น.....	34
4-1 ความถี่และร้อยละของเจ้าของอาคารผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามเพศ.....	38
4-2 ความถี่และร้อยละของเจ้าของอาคารผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามประเภทของอาคาร.....	39
4-3 ความถี่และร้อยละของเจ้าของอาคารผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามลักษณะ – วัสดุของอาคาร.....	40
4-4 ความถี่และร้อยละของเจ้าของอาคารผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามอายุการใช้งานของอาคาร.....	41
4-5 ความถี่และร้อยละของเจ้าของอาคารผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกจากรายได้จากการใช้อาคารต่อปี.....	42
4-6 ความถี่และร้อยละของเจ้าของอาคารผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกจากความรู้ว่าอาคารต้องมีการตรวจสอบ.....	43
4-7 ค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความถี่ของความคิดเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคาร.....	44
4-8 ค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความถี่เกี่ยวกับปัญหาและอุปสรรคของการตรวจสอบอาคาร.....	48
4-9 ค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความถี่การแก้ไขปัญหาของการตรวจสอบอาคาร.....	50
5-1 ร้อยละมากที่สุดของข้อมูลพื้นฐานทั่วไปของเจ้าของอาคารผู้ตอบแบบสอบถาม.....	53

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของการศึกษา

จากเหตุการณ์ในอดีต เช่น เหตุการณ์ไฟไหม้โรงงานผลิตและนำเข้าเครื่องสำอางที่ จังหวัดนนทบุรี ปี พ.ศ. 2561 (เดลินิวส์, 2561) เกิดเหตุเพลิงไหม้โรงงานรีไซเคิล จังหวัดชลบุรี ปี พ.ศ. 2561 (บ้านเมือง เข้มข้น ครบเครื่อง เรื่องข่าว, 2561) และเกิดเหตุป้ายโฆษณาขนาดใหญ่ล้ม หล่นทับอาคารข้างเคียง ตำบลบางศรีเมือง จังหวัดนนทบุรี เมื่อปี พ.ศ. 2560 (ไทยรัฐออนไลน์, 2560) และอีกหลายเหตุการณ์ที่มีได้กล่าวถึง เห็นได้ว่าเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นทำให้มีผู้เสียชีวิตและบาดเจ็บ เป็นจำนวนมาก อาคารเหล่านี้ส่วนได้รับการออกแบบ ควบคุมงานก่อสร้างจากสถาปนิก วิศวกร ซึ่ง ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้าง และได้รับอนุญาตให้ใช้อาคารอย่างถูกต้อง ภายหลังจากก่อสร้าง และเปิด ใช้อาคารได้เกิดอุบัติเหตุร้ายแรงขึ้น จากการตรวจสอบของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง สรุปได้ว่าสาเหตุ หลักมาจากการขาดการตรวจสอบดูแล และขาดความเข้าใจในการแก้ไขปัญหา เช่น ข้อบกพร่อง ของระบบป้องกันและระบบอัคคีภัยระบบไฟฟ้าการต่อเติมอาคาร โดยไม่ได้รับการอนุญาตและการ ใช้อาคารผิดประเภท เป็นต้น สิ่งเหล่านี้เป็นสิ่งที่สามารถป้องกันและแก้ไขได้ถ้ามีการตรวจสอบ อาคารและองค์ประกอบของอาคารเป็นระยะๆ ภายหลังจากการเปิดใช้อาคารไปแล้ว

กระทรวงมหาดไทยโดยกรมโยธาธิการและผังเมืองได้มีการประกาศกฎกระทรวง กำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ.2548 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุม อาคาร พ.ศ.2522 บทบัญญัติมาตรา 32 ทวิ (3) แก้ไขเพิ่มเติมโดยมาตรา 17 แห่งพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2543 ที่กำหนดให้เจ้าของอาคารบางชนิดหรือบางประเภทที่ต้องจัดให้ มีการตรวจสอบและบำรุงรักษาโครงสร้างรวมถึงระบบต่าง ๆ ของอาคาร (กฎกระทรวงกำหนด ประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ.2548, 2548)

กฎหมายตรวจสอบอาคารมีแนวคิดให้ยึดถือความปลอดภัยของผู้ใช้อาคาร หรือ ประชาชนทั่วไปเป็นหลัก เป็นกฎหมายที่เอื้อประโยชน์ และเป็นผลดีต่อคุณภาพชีวิตของประชาชน เพราะกฎหมายบังคับให้เจ้าของอาคารตามที่กฎหมายกำหนด 9 ประเภท ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ ความปลอดภัยในทุกระบบของอาคาร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้อาคารทั้ง 9 ประเภทหลักจากที่เปิด

ใช้งานแล้วมีสภาพที่สมบูรณ์ใช้งานได้เต็มประสิทธิภาพตลอดเวลาทำให้เกิดความปลอดภัยในชีวิตทรัพย์สินของเจ้าของอาคารและประชาชนผู้ใช้อาคารเหล่านั้นด้วย

ในพื้นที่เขต องค์การบริหารส่วนตำบลบางแม่นาง มีอาคารหลายประเภท อาคารเหล่านี้มีคุณลักษณะและการใช้งานแตกต่างกันออกไป อาคารทั้ง 9 ประเภท ควรได้รับการตรวจสอบ ทั้งนี้เนื่องจากอาคารทั้ง 9 ประเภท ใช้เพื่อประกอบกิจกรรมหลายด้าน ซึ่งอาคารทั้ง 9 ประเภท มีกฎหมายและระเบียบข้อบังคับควบคุมการดำเนินการมากมายและเคร่งครัด ได้แก่ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 พระราชบัญญัติส่งเสริมและคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535 พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 พระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ. 2535 อาคารทั้ง 9 ประเภท ในพื้นที่ตำบลบางแม่นางมีองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นบางแม่นางเป็นผู้ควบคุมให้การปฏิบัติให้เป็นไปตามระเบียบข้อบังคับและกฎหมาย (พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522, 2522)

การศึกษาในเรื่องการปฏิบัติตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารทั้ง 9 ประเภท เป็นประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีการตรวจสอบ พ.ศ. 2548 ของผู้ประกอบการในเขตพื้นที่ องค์การบริหารส่วนตำบลบางแม่นางมีจุดมุ่งหมายในการจัดทำข้อมูลปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร เพื่อให้ผู้เกี่ยวข้องและผู้มีความสนใจนำไปศึกษาและนำไปศึกษาและนำไปปรับปรุงเพื่อใช้ในการปฏิบัติงานต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาปัญหาและอุปสรรคของเจ้าของอาคารในการรับการตรวจสอบอาคาร ในการปฏิบัติตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทของอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ.2548
2. เพื่อศึกษาข้อคิดเห็นในการตรวจสอบอาคาร ในมุมมองของเจ้าของอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ

1.3 ขอบเขตของการศึกษา

การศึกษากการปฏิบัติตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบอาคาร พ.ศ.2548 ของผู้ประกอบการอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบอาคารในเขต องค์การบริหารส่วนตำบลบางแม่นาง อำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี

1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ได้ทราบระดับความคิดเห็นของเจ้าของอาคารที่มีต่อการตรวจสอบอาคารตามกฎหมาย
2. สามารถนำเสนอข้อมูลที่ได้รับจากการศึกษาครั้งนี้ เพื่อส่งเสริมในการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ในองค์การบริหารส่วนตำบลบางแม่นาง อำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี



บทที่ 2

ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในการทำวิจัยเพื่อศึกษา กระบวนการตรวจสอบอาคาร ทั้ง 9 ประเภท เงื่อนไข ข้อกำหนด ที่เกี่ยวข้อง และค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบอาคาร ในปัจจุบันอาคารที่ได้ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จมีอยู่เป็นจำนวนมาก ซึ่งสภาพการใช้งานไม่ว่าจะเป็น โครงสร้างของตัวอาคาร ระบบการไฟฟ้า ระบบประปา ระบบการป้องกันภัยต่าง ๆ อาจมีการเสื่อมสภาพ หรืออาจมีการต่อเติม แก้ไข คัดแปลงตัวอาคารโดยมิได้มีการแจ้งต่อหน่วยงานราชการ หรือ มิได้มีการคำนวณด้านโครงสร้างและความปลอดภัย ทำให้มีกฎหมายเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารมาควบคุมดูแลอาคาร เพื่อให้อาคารมีสภาพที่พร้อมใช้งานและความปลอดภัยอยู่เสมอ ซึ่งกฎหมายนี้เป็นกฎหมายใหม่ และมีความสำคัญอย่างยิ่งในการบังคับใช้ เพื่อความปลอดภัยของสาธารณชน

กฎหมายควบคุมอาคารเป็นกฎหมายมหาชน มุ่งรักษาประโยชน์ ความสงบสุข และความ เป็นระเบียบของสังคม โดยเน้นเรื่องงานอาคารเป็นหลัก เป็นกฎหมายที่ถูกกำหนดขึ้นเพื่อนำมา บังคับใช้หรือควบคุมพฤติกรรมของสมาชิกในสังคม มิให้เบี่ยงเบนออกจากกฎระเบียบ ข้อบังคับ ต่าง ๆ อันเป็นแนวปฏิบัติซึ่งเป็นปกติของสังคม

ภายใต้กฎหมายการตรวจสอบอาคารที่มีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน ได้ผลักดันให้เกิดการ พัฒนาในงานออกแบบ การควบคุมงานก่อสร้าง และสร้างความรู้ ความเข้าใจ ที่ถูกต้องของการ ตรวจสอบอาคารให้แก่เจ้าของอาคารมากขึ้น เป็นการยกระดับความสำคัญของการตรวจสอบอาคาร ให้สูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง พร้อมกันนี้ต้องสร้างความรู้ ความเข้าใจ และปลูกฝังทัศนคติในการใช้อาคาร ที่ได้รับการตรวจสอบอาคาร เพื่อให้เกิดความปลอดภัยต่อผู้ให้บริการให้มากขึ้น

2.1 ข้อมูลทางกายภาพ (อบต.บางแม่นาง, 2561)

องค์การบริหารส่วนตำบลบางแม่นาง ตั้งอยู่เลขที่ 24/5 หมู่ 4 ตำบลบางแม่นาง อำเภอ บางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี มีเนื้อที่ในความรับผิดชอบประมาณ 14.4 ตารางกิโลเมตร หรือ ประมาณ 9,000 ไร่ โดยตั้งอยู่บนเส้นทาง ๓๒๖ กิโลเมตร = 14.46523/เส้นแวง ลองจิจูด = 100.131337 อยู่ห่างจากที่ว่าการอำเภอบางใหญ่ ประมาณ 5 กิโลเมตร ห่างจากจังหวัดนนทบุรี ระยะทางประมาณ

23 กิโลเมตร ที่ตั้งของพื้นที่อยู่ห่างจากถนนสายตลิ่งชัน - สุพรรณบุรี (ถนนกาญจนาภิเษก) ระยะทางประมาณ 5 กิโลเมตร แยกเข้าไปได้สองเส้นทาง คือ ถนนบางรักใหญ่ - บ้านใหม่ และ ถนนบางโค - กำนันสมจิตต์ (ซอยแก้วอินทร์) มีอาณาเขตติดต่อ ดังต่อไปนี้

ทิศเหนือ ติดต่อกับเขต ตำบลบางคูรัดและตำบลบางรักพัฒนา อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี

ทิศใต้ ติดต่อกับเทศบาลตำบลบางใหญ่ และ ตำบลบางม่วง อำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี

ทิศตะวันออก ติดต่อกับตำบลเสาธงหิน อำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี

ทิศตะวันตก ติดต่อกับเขต องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านใหม่ อำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี

ลักษณะภูมิประเทศของตำบลบางแม่นางตั้งอยู่ในเขตภาคกลางตอนล่างฝั่งตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยา เป็นที่ราบลุ่มมีน้ำท่วมถึงเสมอ ส่วนใหญ่ประกอบไปด้วยที่ราบซึ่งเกิดจากการที่แม่น้ำพัดพาเอาเศษหิน เศษดิน กรวดทราย และตะกอนมาทับถมกัน ภูมิประเทศพื้นที่ส่วนใหญ่จึงเป็นดินตะกอนที่มาจากแม่น้ำเจ้าพระยาไหลผ่านบริเวณที่ราบ ความเร็วของกระแสน้ำจะลดลง วัตถุต่าง ๆ ที่ละลายปนมากับน้ำจะตกตะกอนทับถม ซึ่งตะกอนเหล่านี้ส่วนใหญ่ประกอบด้วยทรายละเอียด ดินเหนียว และดินตะกอน บางส่วนไปตกตะกอนในบริเวณปากแม่น้ำเจ้าพระยา ตะกอนที่ทับถมห่างจากชายฝั่งออกไปไม่ต่ำกว่า 1.5 กิโลเมตร และยังคงทำให้เกิดสันดอนขึ้นในแม่น้ำ ทำให้เกิดอุปสรรคในการคมนาคมทางน้ำเป็นอย่างมาก อย่างไรก็ตาม ดินตะกอนที่แม่น้ำพัดพามามีประโยชน์ในการเพาะปลูกข้าว และปลูกพืชชนิดต่าง ๆ ทั้งนี้เพราะมีดินตะกอนที่สามารถอุ้มน้ำได้

2.2 เขตการปกครอง (อบต.บางแม่นาง, 2561)

องค์การบริหารส่วนตำบลบางแม่นาง เป็นองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เดิมนี้เป็นองค์การบริหารส่วนตำบลขนาดเล็ก ปัจจุบันได้ปรับขนาดขององค์การบริหารส่วนตำบลเป็นขนาดใหญ่ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 2 กรกฎาคม 2555 มีจำนวนหมู่บ้านที่อยู่ในเขตการปกครองขององค์การบริหารส่วนตำบลบางแม่นางทั้งสิ้น 18 หมู่บ้าน โดยที่มีหมู่ 3, 5, 6, 7, 8 พื้นที่บางส่วนอยู่ในเขตการปกครองของเทศบาลตำบลบางใหญ่

ประชากร

ประชากรตำบลบางแม่นาง มีจำนวนทั้งสิ้น 44,248 คน เป็นชาย 20,285 คน เป็นหญิง 23,963 คน ข้อมูล ณ วันที่ 16 ตุลาคม 2561

ตารางที่ 2-1 รายงานสถิติประชากรและบ้าน ระดับตำบล ของตำบลบางแม่นาง

ตำบล/หมู่บ้าน	บ้านเลขที่	ชาย	หญิง	รวม
ตำบลบางแม่นาง	22,341	20,285	23,960	44,248.00
หมู่ที่ 1 บ้านบางกระบือ	354	231	302	533.00
หมู่ที่ 2 บางกระบือ	490	521	622	1,143.00
หมู่ที่ 3 คลองบางทอง	348	452	584	1,036.00
หมู่ที่ 4 บ้านหนองกางเขน	4,279	3,987	4,586	8,573.00
หมู่ที่ 5 บ้านวัดหลังบาง	1,681	1,203	1,366	2,569.00
หมู่ที่ 6 คลองบางไทร	119	104	134	238.00
หมู่ที่ 7 บ้านโรงหมู	560	651	766	1,417.00
หมู่ที่ 8 บ้านตลาดบางคูวัด	38	51	57	108.00
หมู่ที่ 9 บ้างคลองบางคูวัด	237	439	532	971.00
หมู่ที่ 10 บ้านดอนลาดตะกั่ว	4,492	4,290	5,001	9,291.00
หมู่ที่ 11 บ้านคลองบางไทร	2,243	1,950	2,288	4,238.00
หมู่ที่ 12 บ้านบางโค	2,387	2,329	2,630	4,959.00
หมู่ที่ 13 บ้านนางน้อย	241	259	293	552.00
หมู่ที่ 14 วัดบางโค	603	578	690	1,268.00
หมู่ที่ 15 บ้านปลายคลองบางกระบือ	1,303	1,090	1,374	2,464.00
หมู่ที่ 16 บ้านปลายคลองบางกระบือ 1	982	1,033	1,266	2,299.00
หมู่ที่ 17 บ้านปลายคลองบางกระบือ 2	1,054	912	1,185	2,097.00
หมู่ที่ 18 บ้านปลายคลองบางกระบือ 3	230	205	287	492.00

สภาพแวดล้อมทางสังคม

การศึกษา

โรงเรียนอนุบาล - ประถมศึกษา จำนวน 1 แห่ง คือ

- โรงเรียนอนุบาลบางใหญ่

โรงเรียนอนุบาล - มัธยมศึกษาตอนต้น จำนวน 1 แห่ง คือ

- โรงเรียนชุมชนวัดบางโค

ห้องสมุดหมู่บ้าน / ศูนย์การเรียนรู้ชุมชน

เป็นพิพิธภัณฑ์การเรียนรู้ชาวบ้านวัดบางโค

ศูนย์เยาวชนตำบล จำนวน 1 แห่ง

- โรงเรียนชุมชนวัดบางโค

สาธารณสุข

โรงพยาบาลประจำตำบล จำนวน 2 แห่ง คือ

- โรงพยาบาลส่งเสริมสุขภาพตำบลบางแม่นาง
- โรงพยาบาลส่งเสริมสุขภาพตำบลบ้านหนองกงเจน

อาชญากรรม

ในพื้นที่ตำบลบางแม่นาง มีหน่วยงานที่รับผิดชอบในการดูแลรักษาความสงบเรียบร้อย จำนวน 2 แห่ง คือ

- สภ.อ.บางใหญ่ ดูแลรักษาความสงบเรียบร้อย ภายในเขตหมู่ 1,2,12,14,15,16,17 และ หมู่ 18
- สภ.ต.บางแม่นาง ดูแลรักษาความสงบเรียบร้อยภายในเขตหมู่ 3,4,5,6,7,8,9,10,11 และ หมู่ 13

ระบบเศรษฐกิจ

การเกษตร

- จากพื้นที่ในตำบลบางแม่นางทั้งหมดประมาณ 9,000 ไร่ มีพื้นที่ในการทำ การเกษตร จำนวน 1,783.69 ไร่

การประมง

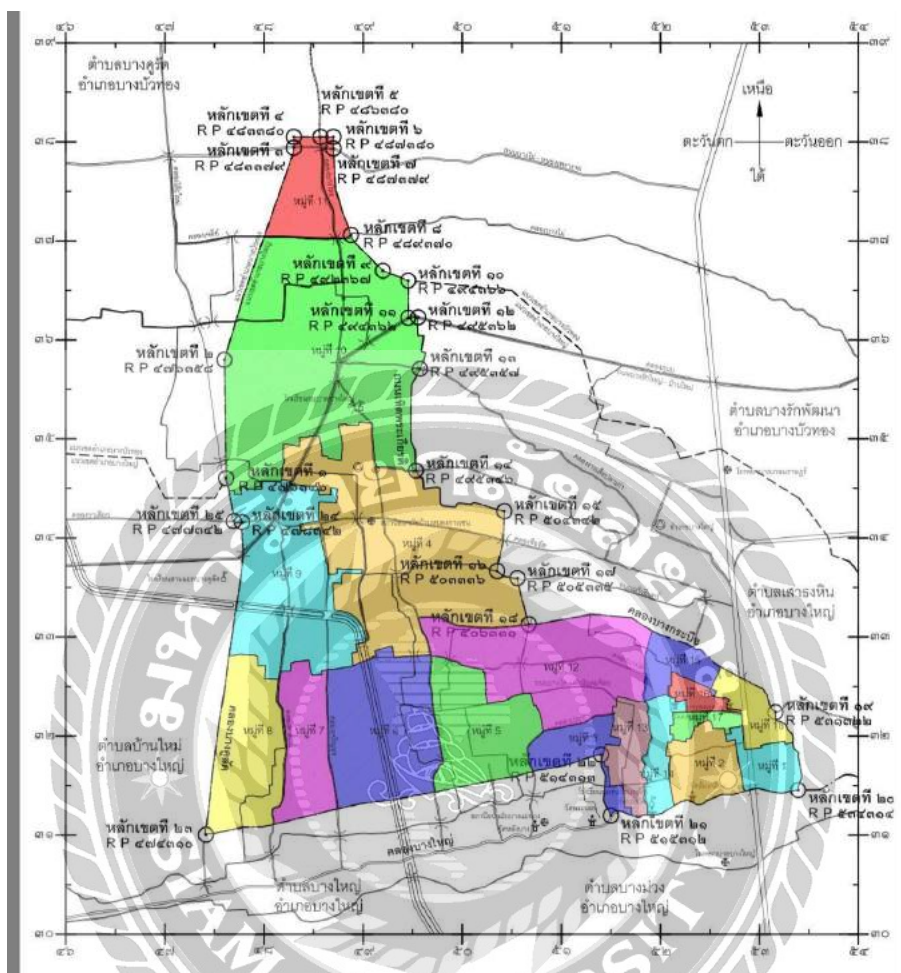
- มีเกษตรกรผู้ประกอบอาชีพประมง จำนวน 16 ราย

การปศุสัตว์

- มีเกษตรกรผู้ประกอบอาชีพปศุสัตว์ จำนวน 14 ราย

การท่องเที่ยว

ในเขตพื้นที่องค์การบริหารส่วนตำบลบางแม่นาง มีสถานที่ท่องเที่ยว คือ พิพิธภัณฑ์วัดบางโค ซึ่งเป็นสถานที่รวบรวมของใช้ต่าง ๆ ของชาวบ้านมาไว้ในพิพิธภัณฑ์ อาทิเช่น ไม้กวาดตาล เครื่องยนต์เก่าต่าง ๆ และนอกจากนี้ยังมีประเพณี ตักบาตรพระ 108 ซึ่งปฏิบัติกันมาช้านาน ใน จังหวัดนนทบุรี



ภาพที่ 2-1 แผนที่ตำบลบางแม่นาง อำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี

2.3 กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

กฎหมายอาคารเป็นกฎหมายมหาชน มุ่งรักษาประโยชน์ ความสงบสุข และความเป็นระเบียบของสังคม โดยเน้นเรื่องงานอาคารเป็นหลัก โดยพระราชบัญญัติที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมการก่อสร้างอาคาร จึงได้ถูกตราขึ้นใช้ในประเทศไทยตั้งแต่ พ.ศ.2476 และได้มีการยกเลิก ปรับปรุงแก้ไขให้เหมาะสมตามความเจริญก้าวหน้าของประเทศ ซึ่งในปัจจุบันมีพระราชบัญญัติที่ประกาศใช้ดังต่อไปนี้

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 (2522) ถูกตราขึ้นแทน พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2476 และ พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคารในเขตเพลิงไหม้ พ.ศ. 2476 โดยรวมและปรับปรุงกฎหมายทั้งสองฉบับเข้าเป็นฉบับเดียวกัน

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2535 (2535) ในการประกาศใช้พระราชบัญญัตินี้ คือ โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงบทบัญญัติในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ว่าด้วยการออกอนุบัญญัติตามพระราชบัญญัตินี้ให้เหมาะสมและคล่องตัวมากขึ้น ยิ่งเพิ่มเติมบทบัญญัติว่าด้วยการแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบก่อนการดำเนินการก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร แทนการขออนุญาตเพื่อให้เกิดความสะดวกและรวดเร็วแก่ประชาชนมากยิ่งขึ้น ปรับปรุงอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นในการบังคับการตามพระราชบัญญัตินี้ให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ปรับปรุงบทลงโทษ อัตราโทษ และอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการเปรียบเทียบคดีให้เหมาะสมกับสภาวะทางเศรษฐกิจ และลักษณะของการกระทำ ความผิด และปรับปรุงบทบัญญัติอื่นที่เกี่ยวข้องให้สอดคล้องกับการปรับปรุงบทบัญญัตินี้ดังกล่าว ข้างต้นหรือให้เหมาะสมและชัดเจนยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2543 (2543) ในการประกาศใช้พระราชบัญญัตินี้ คือ เนื่องจากปัจจุบันการพัฒนาประเทศได้มีความเจริญก้าวหน้าอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะได้มีการขยายตัวของเมืองในด้านการก่อสร้างอาคารเพิ่มขึ้นกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่ใช้บังคับอยู่ไม่เหมาะสมและสอดคล้องกับสภาพการณ์ปัจจุบัน สมควรแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารเสียใหม่ โดยกำหนดมาตรการในด้านการควบคุมเกี่ยวกับความมั่นคง แข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร นอกจากนี้ กฎหมายว่าด้วยการป้องกันภัยอันตรายอันเกิดแต่การเล่นมหรสพได้ใช้บังคับมาเป็นเวลานานแล้ว ไม่เหมาะสมกับสภาพการณ์ในปัจจุบัน ประกอบกับโรงมหรสพก็เป็นอาคารอย่างหนึ่ง สมควรที่จะนำหลักการเกี่ยวกับการอนุญาตให้ใช้โรงมหรสพมาบัญญัติรวมเป็นฉบับเดียวกันกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารเพื่อสะดวกต่อการใช้กฎหมาย และสมควรกำหนดให้สิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อใช้ในการขนส่งบุคคล ในลักษณะกระเช้าไฟฟ้า หรือสิ่งที่สร้างขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นเครื่องเล่นในสวนสนุก หรือสถานที่อื่นใดเพื่อประโยชน์ในลักษณะเดียวกันเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารด้วย จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2550 (2550) ในการประกาศใช้พระราชบัญญัตินี้ คือ โดยที่ปัจจุบันรัฐบาลมีนโยบายแก้ไขปัญหาความยากจน และขยายโอกาสให้คนยากจน และคนด้อยโอกาส ซึ่งนโยบายประการหนึ่ง คือ การส่งเสริมให้ผู้มีรายได้น้อยมีที่อยู่อาศัย รวมทั้งได้รับการพัฒนาและปรับปรุงคุณภาพชีวิตได้ดียิ่งขึ้น ดังนั้น เพื่อให้กระทรวง ทบวง กรม ราชการส่วนท้องถิ่น รัฐวิสาหกิจ องค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย หรือหน่วยงานอื่นของรัฐสามารถดำเนินการจัดให้มีหรือพัฒนาที่อยู่อาศัยต้นทุนต่ำสำหรับประชาชนผู้มีรายได้น้อย โดยไม่มีปัญหาอุปสรรคในการขออนุญาตก่อสร้าง หรือด้านข้อกำหนดมาตรฐานอาคาร ในบางเรื่องที่ไม่เกี่ยวข้องโดยตรงกับความมั่นคงแข็งแรง หรือความปลอดภัยของอาคาร เช่น ระยะถอยร่นเนื้อที่ของที่ว่างภายนอกอาคารหรือระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน เป็นต้น สมควรยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารบางประการ โดยออกเป็นกฎกระทรวง เพื่อให้อาคารที่หน่วยงานของรัฐดังกล่าวจัดให้มีหรือพัฒนานั้นสอดคล้องกับความต้องการ และฐานทางเศรษฐกิจของผู้มีรายได้น้อยอย่างแท้จริง จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

นอกเหนือจาก พระราชบัญญัติควบคุมอาคารซึ่งเป็นกฎหมายแม่บทแล้ว ยังมีกฎหมายอาคารอื่น ๆ ซึ่งมุ่งเน้นความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างตัวอาคาร หรือส่วนประกอบ ซึ่งออกโดยอาศัยความตาม พระราชบัญญัติฉบับที่แล้ว ยังมีกฎหมายอาคารที่ว่าด้วยเรื่อง ระบบสาธารณูปโภค และความสะดวกปลอดภัยในอาคาร กฎหมายสิ่งแวดล้อม และกฎหมายพลังงานที่เกี่ยวข้องกับอาคารอีก โดยในการศึกษานี้ได้ทำการศึกษาเฉพาะการปฏิบัติตามกฎกระทรวง กำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ.2548 ตาม พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

2.3.1 ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคาร

กฎหมายที่เกี่ยวกับการควบคุมอาคาร คือ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ฉบับที่ 2 ในปี พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ฉบับที่ 3 ในปี 2543 ซึ่งมีกฎหมายอีกเป็นจำนวนมากที่ออกโดยอาศัยความตามพระราชบัญญัตินี้ เช่น กฎ หรือ ประกาศกระทรวงมหาดไทย กฎหมายที่ออกโดยองค์กรหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น เช่น กฎกระทรวงต่าง ๆ ข้อบัญญัติหรือประกาศกรุงเทพมหานคร ข้อบัญญัติหรือประกาศของเทศบาล นคร เทศบาล และเมืองพัทยา เป็นต้น

ภายใต้พระราชบัญญัติ กฎกระทรวง กฎหมายทั้งหมดนี้จะกล่าวถึง นิยามคำศัพท์ที่เกี่ยวข้องกับอาคารและคำอธิบายต่าง ๆ เช่น ประเภทของอาคารต่าง ๆ องค์ประกอบของอาคาร

สาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับงานอาคาร การปลูกสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายใบอนุญาตระบบระบายน้ำ ระบบป้องกันหรือเตือนภัยเพลิงไหม้ การกำจัดสิ่งปฏิกูล การบังคับใช้กฎหมาย คณะกรรมการควบคุมการก่อสร้างอาคาร อำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ผู้ตรวจสอบอาคาร เขตเพลิงไหม้ บทกำหนดโทษ บทเฉพาะกาล อัตราค่าธรรมเนียม และอื่น ๆ พระราชบัญญัตินี้ครอบคลุมทั้งงานสถาปัตยกรรมและงานวิศวกรรมที่เกี่ยวข้องแก่อาคาร โดยกำหนดกรอบหรือหลักเกณฑ์อย่างกว้าง ๆ และรายละเอียดปลีกย่อย

2.3.2 บุคคลที่เกี่ยวข้องในการตรวจสอบอาคาร

บุคคลที่เกี่ยวข้องในการตรวจสอบอาคาร ได้กำหนดตามมาตรา 32 ทวิ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ฉบับที่ 3 พ.ศ. 2543 ที่ว่าด้วยการจำกัดสิทธิและเสรีภาพบุคคล มีดังนี้

1. ผู้ตรวจสอบอาคาร คือ ผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม หรือ ผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมาย ต้องขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบอาคารตามกฎหมายกระทรวงกำหนดประเภทของอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. 2548
2. ผู้ครอบครองอาคาร คือ เจ้าของอาคารตามกฎหมายอาคารชุด
3. วิศวกร
4. สถาปนิก
5. นายกเทศมนตรี สำหรับในเขตเทศบาล
6. นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด
7. ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร สำหรับในเขตกรุงเทพมหานคร
8. ปลัดเมืองพัทยา สำหรับในเขตเมืองพัทยา
9. ผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองท้องถิ่นอื่นที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด สำหรับในเขตราชการส่วนท้องถิ่นนั้น

2.3.3 ประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ

ได้กำหนดตาม “รายละเอียดการตรวจสอบอาคาร” สำหรับผู้ตรวจสอบอาคาร ของกรมโยธาธิการ ตามมาตรา 32 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎกระทรวงกำหนดประเภทของอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. 2548

1. อาคารสูง
2. อาคารขนาดใหญ่พิเศษ
3. อาคารชุมชนคน
4. โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร
5. โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมโรงแรม ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป
6. สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 200 ตารางเมตรขึ้นไป
7. อาคารชุด หรืออาคารอยู่อาศัยรวมที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป
8. โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานที่มีความสูงมากกว่า 1 ชั้น และมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 5,000 ตารางเมตรขึ้นไป
9. ป้ายที่มีความสูงจากฐานรากตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไป หรือมีพื้นที่ตั้งแต่ 50 ตารางเมตร หรือป้ายที่ติดหรือตั้งบนหลังคาหรือดาดฟ้าของอาคารที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 25 ตารางเมตรขึ้นไป

2.3.4 คุณสมบัติผู้ตรวจสอบ

ผู้ตรวจสอบอาคารเป็นใครมีคุณสมบัติอย่างไรจึงจะเป็นผู้ตรวจสอบอาคารได้ปรากฏตามกฎหมายกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร (2548)

1. คุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ

1.1 กรณีเป็นบุคคลธรรมดา

1.1.1 มีสัญชาติไทย

1.1.2 ได้รับอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกรหรือเป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยสถาปนิกแล้วแต่กรณี

1.1.3 ผ่านการอบรมหลักสูตรเกี่ยวกับวิธีการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามที่คณะกรรมการควบคุมอาคารรับรอง

1.1.4 ไม่เคยถูกเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบในระยะเวลาสองปีก่อนวันขอขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ

1.2 กรณีเป็นนิติบุคคล

1.2.1 ต้องจดทะเบียนตามกฎหมายไทย โดยทุนจดทะเบียนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งต้องเป็นของผู้มีสัญชาติไทย และมีผู้เป็นหุ้นส่วน ผู้ถือหุ้นหรือกรรมการเป็นผู้มีสัญชาติไทยไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้เป็นหุ้นส่วน ผู้ถือหุ้นหรือกรรมการทั้งหมด

1.2.2 ได้รับอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกรหรือเป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยสถาปนิก แล้วแต่กรณี

2.3.5 ลักษณะการตรวจสอบ

ข้อกำหนดหรือกฎหมายไม่ได้กำหนดหลักเกณฑ์หรือวิธีการตรวจสอบอาคารไว้อย่างชัดเจน ดังนั้นการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบต่าง ๆ ของอาคาร อาจมีข้อจำกัดเพียงการสังเกตด้วยสายตาพร้อมด้วยเครื่องมือพื้นฐานเท่านั้นไม่สามารถตรวจสอบได้ตามที่กำหนดและตามที่ต้องการได้

วรรณะ จันทรทิน (2552) กล่าวว่า ลักษณะการตรวจสอบอาคารโดยให้ผู้ตรวจสอบทำการตรวจสอบสภาพอาคารและระบบอุปกรณ์ประกอบอาคารด้วยสายตาและประสาทสัมผัสอื่น ๆ หรือตรวจสอบด้วยเครื่องมือพื้นฐานทั่วไปที่ไม่ใช่เครื่องมือพิเศษเฉพาะเพื่อให้เกิดความปลอดภัยในการใช้อาคาร แล้วจัดทำรายงานการตรวจสอบ พร้อมบันทึกภาพ ข้อมูล รายละเอียดต่าง ๆ ที่ตรวจสอบพร้อมทำการประเมินผลและสรุปผลการตรวจสอบรวมทั้งข้อเสนอแนะและข้อควรปรับปรุงในเรื่องความปลอดภัยอาคาร (ถ้ามี) เพื่อให้เจ้าของอาคารรับทราบและดำเนินการวางแผนการบริหารจัดการหรือวางแผนการเงินเพื่อปรับปรุงสภาพความปลอดภัยอาคารตามแผนที่กำหนดโดยกำหนดระยะเวลาในการปรับปรุงไว้อย่างชัดเจน

การตรวจสอบด้วยสายตาและประสาทสัมผัสของร่างกายมนุษย์นั้น ต้องอาศัยประสบการณ์และทักษะของผู้ตรวจสอบอย่างมาก เช่น การสังเกต การฟัง การสัมผัส การดม การสัมผัสเป็นต้น ซึ่งแตกต่างจากการตรวจสอบด้วยเครื่องมือที่ให้ค่าเป็นมาตรฐาน เนื่องจากกฎหมายเปิดโอกาสให้ผู้ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนทั้งที่มีประสบการณ์หรือไม่มีประสบการณ์สามารถขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบอาคารได้ ทั้งนี้ต้องผ่านเกณฑ์ที่กำหนด ดังนั้นผู้ตรวจสอบที่ขึ้นทะเบียนที่ยังไม่เคยมีประสบการณ์ต้องใช้ความระมัดระวังให้มากในการตรวจสอบอาคารในระยะแรก ๆ เพื่อ

หาประสบการณ์สักระยะแรกด้วยการทำงานร่วมกันกับผู้ตรวจสอบขึ้นทะเบียนที่มีประสบการณ์ นอกจากนี้ผู้ตรวจสอบอาคารต้องมีความรู้เรื่องกฎหมายและมาตรฐานความปลอดภัยอย่างดี

2.3.6 ขอบเขตของการตรวจสอบอาคาร

เนื่องจากไม่มีข้อกำหนดหรือกฎหมายกำหนดหลักเกณฑ์หรือวิธีการตรวจสอบอาคารไว้ กรมโยธาธิการและผังเมืองได้กำหนดไว้ซึ่งสอดคล้องกับ วรรณะ จันทรทิน (2552) ปรากฏใน รายละเอียดการตรวจสอบอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ (คู่มือการตรวจสอบใหญ่) สำหรับผู้ตรวจสอบอาคาร (กรมโยธาธิการและผังเมือง, 2550)

1. ขอบเขตของผู้ตรวจสอบอาคาร

การตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบต่าง ๆ ของอาคาร อาจมีข้อจำกัดต่าง ๆ ที่ไม่สามารถตรวจสอบได้ตามที่กำหนดและตามที่ต้องการได้ ดังนั้น จึงจำเป็นต้องกำหนดขอบเขตของผู้ตรวจสอบ ดังนี้

ผู้ตรวจสอบมีหน้าที่ตรวจสอบ สังเกตด้วยสายตาพร้อมด้วยเครื่องมือพื้นฐานเท่านั้น จะไม่รวมถึงการทดสอบที่อาศัยเครื่องมือพิเศษเฉพาะทำรายงาน รวบรวมและสรุปผลการวิเคราะห์ทางด้านความมั่นคงแข็งแรง และระบบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อความปลอดภัยของชีวิตและทรัพย์สินของผู้ใช้สอยอาคาร แล้วจัดทำรายงานผลการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารที่ทำการตรวจสอบนั้นให้แก่เจ้าของอาคาร เพื่อให้เจ้าของอาคารเสนอรายงานผลการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นทุกปี

ผู้ตรวจสอบต้องตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารโดยพิจารณาตามหลักเกณฑ์หรือมาตรฐาน ดังต่อไปนี้

1.1 หลักเกณฑ์ตามที่ได้กำหนดไว้ในกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องที่ใช้บังคับอยู่ในขณะที่มีการก่อสร้างอาคารนั้น

1.2 มาตรฐานความปลอดภัยของสถาบันของทางราชการ สภาวิศวกร หรือสภาสถาปนิกทั้งนี้ ณ สถานที่ วัน และเวลาที่ทำการตรวจสอบตามที่ระบุในรายงานเท่านั้น

2. รายละเอียดในการตรวจสอบ

2.1 รายละเอียดที่ต้องตรวจสอบ

2.1.1 การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร ดังนี้

2.1.1.1 การต่อเติมดัดแปลงปรับปรุงตัวอาคาร

2.1.1.2 การเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคาร

2.1.1.3 การเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้อาคาร

2.1.1.4 การเปลี่ยนแปลงวัสดุก่อสร้างหรือวัสดุตกแต่งอาคาร

2.1.1.5 การชำรุดสึกหรอของอาคาร

2.1.1.6 การวิบัติของโครงสร้างอาคาร

2.1.1.7 การทรุดตัวของฐานรากอาคาร

2.1.2 การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

2.1.2.1 ระบบบริการและอำนวยความสะดวก

1) ระบบลิฟต์

2) ระบบบันไดเลื่อน

3) ระบบไฟฟ้า

4) ระบบปรับอากาศ

2.1.2.2 ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม

1) ระบบประปา

2) ระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสีย

3) ระบบระบายน้ำฝน

4) ระบบจัดการมูลฝอย

5) ระบบระบายอากาศ

6) ระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง

2.1.2.3 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

1) บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ

2) เครื่องหมายและไฟป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน

3) ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน

4) ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน

5) ระบบลิฟต์ดับเพลิง

6) ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้

7) ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง

8) ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง และหัวฉีดน้ำดับเพลิง

9) ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ

10) ระบบป้องกันฟ้าผ่า

2.1.2.4 การตรวจสอบสมรรถนะของระบบ และอุปกรณ์ต่าง ๆ ของอาคาร เพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร

- 1) สมรรถนะบันไดหนีไฟและทางหนีไฟ
- 2) สมรรถนะเครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน
- 3) สมรรถนะระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้

2.1.2.5 การตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร

- 1) แผนการป้องกันและระงับอัคคีภัยในอาคาร
- 2) แผนการซ้อมอพยพผู้ใช้อาคาร
- 3) แผนการบริหารจัดการเกี่ยวกับความปลอดภัยในอาคาร
- 4) แผนการบริหารจัดการของผู้ตรวจสอบอาคาร

2.2 ลักษณะบริเวณที่ต้องตรวจสอบ

ผู้ตรวจสอบจะตรวจสอบ รายงาน และประเมินลักษณะบริเวณที่นอกเหนือจากอาคาร ดังต่อไปนี้

2.2.1 ทางเข้าออกของรถดับเพลิง

2.2.2 ที่จอดรถดับเพลิง

2.2.3 สภาพของรางระบายน้ำ

2.3 ระบบโครงสร้าง

2.3.1 ผู้ตรวจสอบจะตรวจสอบตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

2.3.1.1 ส่วนของฐานราก

2.3.1.2 ระบบโครงสร้าง

2.3.1.3 ระบบโครงหลังคา

2.3.2 สภาพการใช้งานตามที่เห็น การสั่นสะเทือนของพื้น การแอ่นตัวของพื้น คาน หรือ ตง และการเคลื่อนตัวในแนวราบ

2.3.3 การเสื่อมสภาพของโครงสร้างที่จะมีผลกระทบต่อความมั่นคงแข็งแรงของระบบโครงสร้างของอาคาร

2.3.4 ความเสียหายและอันตรายของโครงสร้าง เช่น ความเสียหายเนื่องจากอัคคีภัยความเสียหายจากการแอ่นตัวของโครงข้อหมุน และการเอียงตัวของผนัง เป็นต้น

2.4 ระบบบริการและอำนวยความสะดวก

2.4.1 ระบบลิฟต์

ผู้ตรวจสอบจะทำการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

2.4.1.1 ตรวจสอบอุปกรณ์ระบบลิฟต์

2.4.1.2 ตรวจสอบการทำงานของลิฟต์

2.4.1.3 ตรวจสอบการดูแลรักษา ซ่อมบำรุง มีรายงานการตรวจสอบ
มีใบรับรองการตรวจสอบและการทดสอบระบบในอดีตที่
ผ่านมา

2.4.2 ระบบบันไดเลื่อน

ผู้ตรวจสอบจะทำการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

2.4.2.1 ตรวจสอบอุปกรณ์ระบบของบันไดเลื่อน

2.4.2.2 ตรวจสอบการทำงานของบันไดเลื่อน

2.4.2.3 ตรวจสอบการดูแลรักษา ซ่อมบำรุง มีรายงานการตรวจสอบ
มีใบรับรองการตรวจสอบและการทดสอบระบบในอดีตที่
ผ่านมา

2.4.3 ระบบไฟฟ้า

ผู้ตรวจสอบจะตรวจสอบระบบไฟฟ้าและบริภัณฑ์ไฟฟ้า ดังนี้

2.4.3.1 สภาพสายไฟฟ้า ขนาดกระแสของสาย จุดต่อสาย และ
อุณหภูมิขั้วต่อสาย

2.4.3.2 ท่อร้อยสาย รางเดินสาย และรางเคเบิล

2.4.3.3 ขนาดเครื่องป้องกันกระแสเกินและฟิวส์ตัดกระแสของ
บริภัณฑ์ประธาน แผงย่อย และแผงวงจรย่อย

2.4.3.4 เครื่องตัดไฟรั่ว

2.4.3.5 การต่อลงดินของบริภัณฑ์ ขนาดตัวนำต่อลงดิน และความ
ต่อเนื่องลงดิน ของท่อร้อยสายรางเดินสาย รางเคเบิล

2.4.3.6 ระบบไฟฟ้าของระบบลิฟต์

2.4.3.7 ระบบไฟฟ้าของระบบปรับอากาศ

2.4.3.8 ระบบไฟฟ้าของเครื่องสูบน้ำ

2.4.3.9 ระบบไฟฟ้าของระบบบำบัดน้ำเสีย

2.4.3.10 รายการอื่นตามตารางรายการตรวจสอบ

ผู้ตรวจสอบไม่ต้องตรวจสอบในลักษณะดังนี้

1. วัดหรือทดสอบแผงสวิทช์ ที่ต้องให้สายวัดสัมผัสกับบริภัณฑ์ในขณะที่แผงสวิทช์นั้นมีไฟหรือใช้งานอยู่
2. ทดสอบการใช้งานอุปกรณ์ป้องกันกระแสเกิน
3. ถอดออกหรือรื้อบริภัณฑ์ไฟฟ้า นอกจากเพียงเปิดฝาแผงสวิทช์ แผงควบคุม เพื่อตรวจสอบสภาพบริภัณฑ์

2.4.4 ระบบปรับอากาศ

ผู้ตรวจสอบจะตรวจสอบระบบปรับอากาศ ดังนี้

- 2.4.4.1 อุปกรณ์เครื่องเป่าลมเย็น (AHU)
- 2.4.4.2 สภาพทางกายภาพของเครื่องเป่าลมเย็น
- 2.4.4.3 สภาพการกระจายลมเย็นที่เกิดขึ้น
- 2.4.4.4 สภาพของอุปกรณ์และระบบควบคุม

2.5 ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม

ผู้ตรวจสอบจะตรวจสอบระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม ดังนี้

- 2.5.1 สภาพทางกายภาพ และการทำงานของเครื่องจักรและอุปกรณ์ที่ใช้ในระบบประปา ระบบบำบัดน้ำเสียและระบายน้ำเสีย ระบบระบายน้ำฝน ระบบจัดการขยะมูลฝอย ระบบระบายอากาศ และระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง
- 2.5.2 ความสะอาดของถังเก็บน้ำประปา

2.6 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

ผู้ตรวจสอบจะตรวจสอบความปลอดภัยด้านอัคคีภัย ดังต่อไปนี้

- 2.6.1 บันไดหนีไฟ ทางหนีไฟ เครื่องหมาย และไฟป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน

ผู้ตรวจสอบจะทำการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

- 2.6.1.1 ตรวจสอบสภาพราวจับ และราวกันตก
- 2.6.1.2 ตรวจสอบความส่องสว่างของแสงไฟ บนเส้นทาง
- 2.6.1.3 ตรวจสอบอุปสรรคสิ่งกีดขวาง ตลอดเส้นทางจนถึงเส้นทางออกสู่ภายนอกอาคาร
- 2.6.1.4 ตรวจสอบการปิด - เปิดประตู ตลอดเส้นทาง
- 2.6.1.5 ตรวจสอบป้ายเครื่องหมายสัญลักษณ์

2.6.2 ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน

ผู้ตรวจสอบจะทำการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

2.6.2.1 ตรวจสอบสภาพอุปกรณ์ พร้อมระบบอุปกรณ์ควบคุมการทำงาน

2.6.2.2 ทดสอบการทำงานว่าสามารถใช้ได้ทันที เมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน ทั้งแบบ อัตโนมัติ และแบบที่ใช้มือ รวมทั้งสามารถทำงานได้ต่อเนื่อง โดยไม่หยุดชะงักขณะเกิดเพลิงไหม้

2.6.2.3 การรั่วไหลของอากาศภายในช่องบันไดแบบปิดที่มียุทธศาสตร์ระบบพัดลมอัดอากาศ รวมทั้งการออกแรงผลักดันประตูเข้าบันไดขณะพัดลมอัดอากาศทำงาน

2.6.2.4 ตรวจสอบช่องเปิด เพื่อการระบายควันจากช่องบันไดและอาคารรวมถึงช่องลมเข้าเพื่อเติมอากาศเข้ามาแทนที่ด้วย

2.6.2.5 ตรวจสอบการดูแลรักษา ซ่อมบำรุง และการทดสอบระบบในอดีที่ผ่านมา

2.6.3 ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน

ผู้ตรวจสอบจะทำการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

2.6.3.1 ตรวจสอบสภาพและความพร้อมของแบตเตอรี่ เพื่อสตาร์ทเครื่องยนต์

2.6.3.2 ตรวจสอบสภาพและความพร้อมของระบบจ่ายน้ำมันเชื้อเพลิง เครื่องยนต์และปริมาณน้ำมันที่สำรองไว้

2.6.3.3 ตรวจสอบการทำงานของระบบไฟฟ้าสำรอง ทั้งแบบอัตโนมัติ และแบบที่ใช้มือ

2.6.3.4 ตรวจสอบการระบายอากาศ ขณะเครื่องยนต์ทำงาน

2.6.3.5 ตรวจสอบวงจรระบบจ่ายไฟฟ้าให้แก่อุปกรณ์ช่วยเหลือชีวิต และที่สำคัญอื่น ๆ ว่ามีความมั่นคงในการจ่ายไฟฟ้าดีขณะเกิดเพลิงไหม้ในอาคาร

2.6.3.6 ตรวจสอบการดูแลรักษา ซ่อมบำรุง และการทดสอบระบบในอดีที่ผ่านมา

2.6.4 ระบบลิฟต์ดับเพลิง

ผู้ตรวจสอบจะทำการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

- 2.6.4.1 ตรวจสอบตามเกณฑ์ทั่วไปของลิฟต์
 - 2.6.4.2 ตรวจสอบสภาพโถงปลอดควันไฟ รวมทั้งช่วงเปิดต่าง ๆ และประตู
 - 2.6.4.3 ตรวจสอบอุปกรณ์ระบบป้องกันอัคคีภัยต่าง ๆ ภายในโถงปลอดควันไฟ
 - 2.6.4.4 ตรวจสอบการป้องกันน้ำไหลลงตู้ช่องลิฟต์ (ถ้ามี)
 - 2.6.4.5 ตรวจสอบการทำงานของลิฟต์ดับเพลิง รวมทั้งสัญญาณกระตุ้นจากระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ และการทำงานของระบบอัดอากาศ (ถ้ามี)
 - 2.6.4.6 ตรวจสอบการดูแลรักษา ซ่อมบำรุง มีรายงานการตรวจสอบ มีใบรับรองการตรวจสอบและการทดสอบระบบในอดีตที่ผ่านมา
 - 2.6.5 ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้
- ผู้ตรวจสอบจะทำการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้
- 2.6.5.1 ตรวจสอบความเหมาะสมของชนิดอุปกรณ์ตรวจจับเพลิงไหม้ ในแต่ละห้อง/พื้นที่ ครอบคลุมครบถ้วน
 - 2.6.5.2 ตรวจสอบอุปกรณ์แจ้งเหตุด้วยมือ อุปกรณ์แจ้งเหตุต่าง ๆ ครอบคลุม ครบถ้วน ตำแหน่งของแผงควบคุมและแผงแสดงผลเพลิงไหม้
 - 2.6.5.3 ตรวจสอบการทำงานของอุปกรณ์ระบบฉุกเฉินต่าง ๆ ที่ใช้สัญญาณ กระตุ้นระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้
 - 2.6.5.4 ตรวจสอบความพร้อมในการแจ้งเหตุทั้งแบบอัตโนมัติ และแบบที่ใช้มือของระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้
 - 2.6.5.5 ตรวจสอบขั้นตอนการแจ้งเหตุอัตโนมัติ และช่วงเวลาแต่ละขั้นตอน
 - 2.6.5.6 ตรวจสอบแหล่งจ่ายไฟฟ้าให้แผงควบคุม
 - 2.6.5.7 ตรวจสอบการแสดงผลของระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้
 - 2.6.5.8 ตรวจสอบการดูแลรักษา ซ่อมบำรุง และการทดสอบระบบในอดีตที่ผ่านมา

2.6.6 ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิงและหัวฉีดน้ำดับเพลิง และ ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ ผู้ตรวจสอบจะทำการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

2.6.6.1 ตรวจสอบความเหมาะสมของชนิดอุปกรณ์และระบบดับเพลิง ในแต่ละห้อง/พื้นที่ และครอบคลุมครบถ้วน

2.6.6.2 ตรวจสอบการทำงานของอุปกรณ์ และระบบทั้งแบบอัตโนมัติและแบบที่ใช้มือรวมความพร้อมใช้งานตลอดเวลา

2.6.6.3 ตรวจสอบการทำงานของอุปกรณ์ระบบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับ การปล่อยสารดับเพลิง อาทิการแจ้งเหตุ การเปิด – ปิดลิ้นกั้นไฟหรือควัน เป็นต้น

2.6.6.4 ตรวจสอบขั้นตอนการดับเพลิงแบบอัตโนมัติ และช่วงเวลาแต่ละขั้นตอน

2.6.6.5 ตรวจสอบความถูกต้องตามที่กำหนดของแหล่งจ่ายไฟฟ้า ให้เพียงพอ แหล่งน้ำดับเพลิง ถึงสารดับเพลิง

2.6.6.6 ตรวจสอบความดันน้ำ และการไหลของน้ำ ในจุดที่ไกลหรือสูงที่สุด

2.6.6.7 ตรวจสอบการแสดงผลของระบบดับเพลิง

2.6.6.8 ตรวจสอบการดูแลรักษา ซ่อมบำรุง และการทดสอบระบบในอดีตที่ผ่านมา

2.6.7 ระบบป้องกันฟ้าผ่า

ผู้ตรวจสอบจะทำการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

2.6.7.1 ตรวจสอบระบบตัวนำล่อฟ้า ตัวนำต่อลงดินครอบคลุมครบถ้วน

2.6.7.2 ตรวจสอบระบบรากสายดิน

2.6.7.3 ตรวจสอบจุดต่อประสานศักย์

2.6.7.4 ตรวจสอบ การดูแลรักษา ซ่อมบำรุง และการทดสอบระบบในอดีตที่ผ่านมา

2.6.8 การตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร

ผู้ตรวจสอบจะทำการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

2.6.8.1 ตรวจสอบแบบแปลนของอาคารเพื่อใช้สำหรับการดับเพลิง

2.6.8.2 ตำแหน่งที่เก็บแบบแปลน

2.3.7 อัตราค่าธรรมเนียมใบรับรองตรวจสอบอาคาร

ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ฉบับที่ 3 พ.ศ. 2543 กำหนดเรื่องอัตราค่าธรรมเนียม ดังนี้ ใบรับรองการตรวจสอบสภาพอาคาร ฉบับละ 100 บาท

2.3.8 ความผิดของผู้ตรวจสอบอาคาร

กฎกระทรวง “กำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียน และเพิกถอนการขึ้นทะเบียนผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร” พ.ศ. 2548 ได้กำหนดการเพิกถอนการเป็นผู้ตรวจสอบอาคารไว้ดังนี้

1. ผู้ตรวจสอบขาดคุณสมบัติ หรือมีลักษณะต้องห้าม คือ ไม่มีสัญชาติไทย ไม่ได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพ ไม่ได้ผ่านการอบรมการตรวจสอบอาคาร เคยถูกเพิกถอนการขึ้นทะเบียน ผู้ตรวจสอบในระยะเวลา 2 ปีก่อนหน้านี้
2. ผู้ตรวจสอบแสดงข้อความหรือหลักฐานเท็จในการขอขึ้นทะเบียน
3. ผู้ตรวจสอบไม่ได้ดำเนินการตรวจสอบอาคาร
4. อาคารที่ตรวจสอบ เป็นอาคารที่ออกแบบก่อสร้างโดย พนักงานหรือตัวแทนของผู้ตรวจสอบ
5. อาคารที่ตรวจสอบ เป็นอาคารของผู้ตรวจสอบ หรือคู่สมรส หรือมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการอาคาร
6. ผู้ตรวจสอบเสนอรายงานผลการตรวจสอบอาคาร และอุปกรณ์ประกอบอาคาร เป็นเท็จ หรือตรวจสอบโดยไม่ได้พิจารณาตามหลักเกณฑ์
7. ผู้ตรวจสอบมีความประพฤติที่เสื่อมเสีย หรือไม่สุจริต หรือหย่อนความสามารถในการตรวจสอบ
8. ผู้ตรวจสอบทำการฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามกฎกระทรวง และคณะกรรมการเห็นสมควรให้เพิกถอนการขึ้นทะเบียน

2.3.9 ความผิด โทษ การเปรียบเทียบปรับ และค่าปรับ

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เพิ่มเติมแก้ไขโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ฉบับที่ 3 พ.ศ. 2543 กำหนดเรื่องความผิด การเปรียบเทียบปรับ และค่าปรับ ดังนี้

1. ถ้ามีการก่อสร้าง คัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตนั้น ผู้กระทำได้ต้องได้รับโทษจำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกิน 6 หมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับอีกวันละไม่เกิน 1 หมื่นบาทจนกว่าจะปฏิบัติได้อย่างถูกต้อง

2. ในกรณีที่อาคารที่การก่อสร้าง คัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายโดยไม่ได้รับอนุญาต หรือได้มีการก่อสร้าง คัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ได้ออกบังคับใช้ มีสภาพหรือลักษณะการใช้งานที่อาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย ทรัพย์สิน อักຄักข หรือสิ่งแวดล้อม มีอำนาจให้พนักงานท้องถิ่นสามารถสั่งให้รื้อถอนอาคารนั้นได้ ถ้าเจ้าของอาคารหรือผู้ที่เกี่ยวข้องฝ่าฝืนจะต้องถูกปรับไม่เกิน 3 หมื่นบาท และโทษปรับอีกวันละไม่เกิน 5 พันบาท ตลอดระยะเวลาที่ฝ่าฝืนหรือจนกว่าจะปฏิบัติได้อย่างถูกต้อง

3. ถ้าผู้ใดไม่ปฏิบัติตามที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบอาคาร ตามมาตรา 32 ทวิ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกิน 6 หมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ นอกจากต้องโทษดังกล่าวแล้ว ยังต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกิน 1 หมื่นบาท จนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง

4. ในกรณีที่มิได้สั่งให้เจ้าของดำเนินการแก้ไขอุปกรณ์ประกอบต่างๆ นั้นแล้ว เจ้าของไม่มีการปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา 46 ทวิ นั้น ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 3 หมื่นบาท นอกจากต้องระวางโทษไม่เกิน 3 หมื่นบาทแล้ว ผู้ฝ่าฝืนยังต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกิน 5 พันบาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนหรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง

2.3.10 ขั้นตอนในการดำเนินการ

ขั้นตอนที่เจ้าของอาคารต้องดำเนินการ มีดังนี้

1) เจ้าของอาคารต้องปฏิบัติตามแผนปฏิบัติการตรวจบำรุงรักษาอาคาร และอุปกรณ์ประกอบของอาคาร และคู่มือปฏิบัติตามแผนดังกล่าวที่ผู้ตรวจสอบได้จัดทำไว้ในการตรวจสอบใหญ่ เพื่อเป็นแนวทางการตรวจบำรุงรักษาและการบันทึกข้อมูลการตรวจบำรุงรักษาอาคารนอกจากนี้ยังต้องจัดให้มีการบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคารตามคู่มือปฏิบัติของผู้ผลิตหรือผู้ติดตั้งระบบและอุปกรณ์อาคาร หรือตามแผนปฏิบัติการการตรวจบำรุงรักษาที่ผู้ตรวจสอบกำหนด และจัดให้มีการบันทึกข้อมูลการตรวจบำรุงรักษาอาคารช่วงระยะเวลาที่กำหนด

หากผู้ตรวจสอบเสนอแนะให้มีการปรับปรุงแก้ไขอย่างไร ควรดำเนินการตามข้อเสนอแนะให้แล้วเสร็จ แล้วให้ผู้ตรวจสอบทำการตรวจสอบอีกครั้งแล้วทำรายงานเสนอต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

2) เจ้าของอาคารต้องเสนอรายงานผลการตรวจสอบของอาคาร และอุปกรณ์ของอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นทุกปี โดยจะต้องเสนอในสามสิบวันก่อนวันที่ใบรับรองการตรวจสอบอาคารฉบับเดิมจะมีระยะเวลาครบหนึ่งปี

เมื่อได้รับใบรับรองการตรวจสอบ (ใบ ร.1) แล้วให้แสดงใบรับรองการตรวจสอบไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ อาคารนั้น (ใบรับรองการตรวจสอบอาคารสามารถเปิดดูได้จากเว็บไซต์กรมโยธาธิการและผังเมือง www.dpt.go.th)

3) สำหรับอาคารที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ หรือได้รับใบรับรองประเภทอาคารควบคุมการใช้งานแล้วไม่น้อยกว่า 1 ปี ต้องจัดให้มีการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารประเภทการตรวจสอบใหญ่เป็นครั้งแรก

ใบรับรองการตรวจสอบอาคาร
ใบรับรองฉบับนี้ออกให้แสดงว่า

อาคาร
เลขที่ /2561

ที่ตั้ง
เลขที่ ตรอกซอย ถนน หมู่ที่
ตำบล อำเภอ จังหวัด

ได้ผ่านการตรวจสอบอาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2562 แล้ว

เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้พิจารณาผลการตรวจสอบอาคาร จึงทำการตรวจสอบโดยผู้ตรวจสอบชื่อ แล้ว

เห็นว่า อาคารนี้มีสภาพปลอดภัยในการใช้งาน

ออกให้ ณ วันที่ เดือน พ.ศ.

นางสาว นายก อบจ. น่าน

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

ภาพที่ 2-2 ใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1)

2.3.11 การเตรียมตัวของผู้ตรวจสอบ

เจ้าของอาคารต้องจัดหาแปลนหรือแผนผังรายการเกี่ยวกับการก่อสร้าง หรือจัดทำแบบแปลนการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคารไว้ให้ผู้ตรวจสอบเพื่อทำการตรวจสอบสภาพอาคาร

2.3.12 แนวทางการยื่นรายงาน

แนวทางการยื่นรายงานผลการตรวจสอบอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

1) อาคารที่เข้าข่ายต้องตรวจสอบอาคารรวม 9 ประเภทต้องจัดให้มีการตรวจสอบอาคารครั้งแรกเป็นประเภทการตรวจสอบใหญ่และจัดส่งรายงานผลการตรวจสอบอาคารให้แก่เจ้าพนักงานท้องถิ่น เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ได้รับรายงานแล้วจะพิจารณารายงานผลการตรวจสอบอาคารและถ้าอาคารดังกล่าวเอกสารหลักฐานครบถ้วนและถูกต้อง และผู้ตรวจสอบอาคารรายงานว่าระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร และโครงสร้างของอาคารอยู่ในสภาพปกติและอาคารมีความปลอดภัยในการใช้งาน เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1) ให้แก่เจ้าของอาคารได้

2) การตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามแผนการตรวจสอบประจำปีที่ผู้ตรวจสอบอาคารได้จัดทำขึ้น เจ้าของอาคารจะต้องจัดทำขึ้นโดยให้ดำเนินการเป็นประจำทุกปี ในช่วงปีระหว่างการตรวจสอบใหญ่ ซึ่งเจ้าของอาคารจะต้องส่งรายงานผลการตรวจสอบอาคารประจำปีให้แก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นประจำทุกปี ทั้งนี้ภายใน 30 วันก่อนที่ใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1) ฉบับเดิมจะมีอายุครบ 1 ปี ในกรณีที่อาคารไม่ได้รับใบรับรองการตรวจสอบอาคารให้เจ้าของอาคารส่งรายงานผลการตรวจสอบอาคารประจำปีให้แก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนหมดสิ้นปีนั้น

3) เจ้าของอาคารจะต้องเสนอรายงานผลการตรวจสอบอาคารที่ผู้ตรวจสอบลงนามรับรองให้แก่เจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งอยู่ในเขตพื้นที่อาคารของตนตั้งอยู่ ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายควบคุมอาคาร ได้แก่

- 3.1) นายกเทศมนตรี สำหรับในเขตเทศบาล
- 3.2) นายกองค้การบริหารส่วนตำบล สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล
- 3.3) ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร สำหรับในเขตกรุงเทพมหานคร
- 3.4) นายกเมืองพัทยา สำหรับในเขตเมืองพัทยา

2.3.13 ระยะเวลาในการพิจารณาดำเนินการของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้รับรายงานผลการตรวจสอบแล้วต้องพิจารณารายงานผลการตรวจสอบภายใน 30 วัน และเมื่อเห็นว่าอาคารดังกล่าวเป็นไปตามกฎหมายและมีความปลอดภัย เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องออกใบรับรองการตรวจสอบสภาพอาคาร โดยไม่ชักช้าและต้องไม่เกิน 30 วัน นับแต่วันที่พิจารณาแล้วเสร็จ

2.3.14 บทกำหนดโทษตามกฎหมาย

หากเจ้าของอาคารฝ่าฝืนไม่ดำเนินการตรวจสอบอาคารจะมีโทษจำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกิน 6 หมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับเป็นรายวันอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท จนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง

2.3.15 กฎหมายที่อ้างอิง

1. มาตรา 2 มาตรา 4 และมาตรา 32 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543
2. กฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียน และการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. 2548
3. กฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคาร ที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. 2548

2.4 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาปัญหาและอุปสรรคของเจ้าของอาคารในการรับการตรวจสอบอาคารและศึกษาข้อคิดเห็นในการตรวจสอบอาคารในมุมมองของเจ้าของอาคาร ในครั้งนี้ เพื่อทราบถึงปัญหาข้อขัดข้องที่พบในการตรวจสอบอาคาร ซึ่งงานวิจัยนี้มุ่งเน้นถึงปัญหาที่มีความเกี่ยวข้องกับเจ้าของอาคารที่พบในการตรวจสอบอาคาร ซึ่งการศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้องจะทำให้ทราบว่าไม่มีใครเคยทำงานวิจัยในลักษณะเดียวกับเรื่องที่จะทำการศึกษา ทราบถึงอุปสรรค ข้อบกพร่องในการทำวิจัยเรื่องนั้น ๆ ใช้เป็นข้อมูลในการกำหนดกรอบแนวคิดประกอบการศึกษากำหนดขอบเขตและตัวแปรในการวิจัยใช้เป็นสมมติฐานและออกแบบวิธีวิจัยเชื่อมโยงกับงานที่กำลังศึกษาวิจัยใช้เป็นข้อมูลในการกำหนดกรอบแนวคิดในการวิจัย

งานวิจัยหลายเล่มและผู้วิจัยหลายท่านได้นำเสนอปัญหาอุปสรรค กระบวนการในการตรวจสอบทั้งในมุมมองของปัญหา สมรรถนะของผู้ตรวจสอบ และประเภทของอาคาร

ชยุตม์ พุกษัมมโกวิท (2550) ได้สนใจในกระบวนการและอุปสรรคจึงทำศึกษากระบวนการและอุปสรรคจึงทำศึกษากระบวนการและปัญหาอุปสรรคในการตรวจสอบอาคาร สาธารณะขนาดใหญ่ โดยเน้นศึกษากระบวนการตรวจสอบอาคาร ประเมินความพร้อมในการรับการตรวจสอบอาคารและศึกษาถึงปัญหา อุปสรรค ของการบังคับใช้กฎหมายให้การตรวจสอบอาคาร โดยพบว่าอาคารส่วนใหญ่มีสภาพโครงสร้าง ระบบไฟฟ้า ระบบลิฟต์ ระบบบันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม และระบบป้องกันอัคคีภัยของอาคารโดยรวม อยู่ในเกณฑ์ที่ค่อนข้างดีมาก

สำหรับระดับความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคาร พบว่าเจ้าของอาคาร/ผู้ดูแลอาคารทราบลักษณะอาคารที่เข้าข่ายการตรวจสอบ และทราบหลักเกณฑ์การตรวจสอบระบบป้องกันอัคคีภัย แต่ยังไม่ค่อยทราบถึงหลักเกณฑ์ในการตรวจสอบระบบอื่นๆ ของอาคารที่ระบุในกฎหมาย และอยู่ในเกณฑ์ที่ค่อนข้างดีสำหรับระบบบริหารจัดการในอาคารโดยรวม

วรรณะ จันทรทิณ (2552) สนใจศึกษาปัญหาในการตรวจสอบอาคารสูงและการบริหารจัดการซึ่งอาคารสูงเป็นหนึ่งในอาคารที่เจ้าของจัดให้มีผู้ตรวจสอบอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2543 โดยการศึกษาครั้งนี้แบ่งกลุ่มปัญหาออกเป็น 3 ปัญหาหลัก คือ ปัญหาระหว่างผู้ตรวจสอบในการตรวจสอบอาคารตามกฎหมาย โดยปัญหาที่พบสูงสุด คือ เจ้าของอาคารขาดความรู้ความเข้าใจและไม่เห็นความสำคัญของข้อเสนอแนะที่ผู้ตรวจสอบให้มีการปรับปรุงอาคารเพื่อความปลอดภัย เป็นปัญหาระหว่างผู้ตรวจสอบกับเจ้าของอาคารในส่วนของปัญหาสูงสุดที่พบระหว่างผู้ตรวจสอบกับการเข้าตรวจสอบอาคาร คือ ผู้ตรวจสอบไม่สามารถตรวจสอบโครงสร้างอาคารได้ เช่น เสา คาน พื้นเนื่องจากการตกแต่งวัสดุหุ้มโครงสร้างอาคาร ปัญหาของพื้นที่บริเวณรอบอาคารจะมีความมั่นคงแข็งแรงปลอดภัยเพียงพอกับการใช้งานนั้นขึ้นอยู่กับผู้มีส่วนร่วมในการตรวจสอบ กล่าวคือ ปัญหาในการตรวจสอบอาคารจะลดลงถ้าทุกฝ่ายปฏิบัติตามกฎหมายรวมทั้งยึดมั่นในจรรยาบรรณแห่งวิชาชีพและความมุ่งมั่นที่จะยกระดับมาตรฐานการตรวจสอบอาคารเพื่อเพิ่มความปลอดภัยให้กับอาคารและผู้ใช้อาคารนั่นเอง

กรกฎ เพชรนุ้ย (2555) จากเหตุการณ์เพลิงไหม้และตึกถล่มเกิดขึ้นบ่อยครั้งทำให้สูญเสียชีวิตและทรัพย์สินจึงมีการปรับปรุงเกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคาร โดยกำหนดไว้ว่าเจ้าของอาคารต้องจัดให้มีการตรวจสอบอาคารซึ่งปรากฏในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2543 และกฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ.2548 และพบว่าอาคารชุดพักอาศัยเป็นอาคารประเภทหนึ่งจาก 9 ประเภทที่ต้องตรวจสอบอาคาร จึงเกิดงานวิจัย เรื่อง การวิเคราะห์ปัญหาการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยในเขตปริมณฑลขึ้น จากการวิจัยพบว่าเอกสารที่ใช้ในการตรวจสอบอาคาร ไม่ครบถ้วนหรือสูญหายซึ่งเป็นปัญหาโดยมีแนวทางแก้ไข คือ จัดทำขึ้นมาใหม่หรือขอคัดสำเนาจากหน่วยงานผู้อนุญาตก่อสร้าง และอีกปัญหา คือ การไม่ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคาร ได้แก่ ไม่มีการซ่อมอพยพหนีไฟ การก่อสร้างที่ไม่ถูกต้องตามแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต รวมไปถึงการเสนอรายงานการตรวจสอบที่เป็นเท็จ ซึ่งหน่วยงานภาครัฐควรประชาสัมพันธ์ให้เจ้าของอาคาร/ผู้ดูแลอาคาร และผู้อยู่อาศัยในอาคาร ได้เห็นถึงความสำคัญของการตรวจสอบอาคารและการซ่อมอพยพหนีไฟพร้อมในส่วน of เจ้าหน้าที่รัฐต้องมีจิตสำนึกในการปฏิบัติหน้าที่อย่างตรงไปตรงมาและการบังคับใช้กฎหมายอย่างเคร่งครัด

กฎหมาย กฎกระทรวง ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคารไม่ว่าจะเป็น กฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ.2548 กฎกระทรวงกำหนด คุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอน การขึ้นทะเบียน เป็นผู้ตรวจสอบและหลักเกณฑ์การตรวจสอบ พ.ศ.2548 ผู้ตรวจสอบอาคาร จึงเป็นบุคลากรที่มีความสำคัญอย่างยิ่งในการทำหน้าที่ตรวจสอบระบบความปลอดภัยในอาคารทุกระบบตาม หลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดไว้

อุทัย คำเสนาะ (2551) ได้สรุปไว้ว่าการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยโดยนำหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายตรวจสอบอาคารฉบับปัจจุบัน คือ กฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะผู้ ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และ หลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ.2548 มาใช้บังคับกับอาคารชุดพักอาศัยนั้นมีปัญหาในทาง ปฏิบัติ กล่าวคือไม่สามารถเข้าตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารที่ติดตั้งอยู่ภายใน ห้องชุดได้ ฉะนั้นหากยังไม่มีการแก้ไขเพิ่มเติมรายละเอียดของกฎหมายให้สอดคล้องกับ ลักษณะเฉพาะของอาคารชุดพักอาศัย จะทำให้การตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยไม่สามารถ ดำเนินการได้ครบถ้วนและถูกต้องตามเจตนารมณ์ของกฎหมายตรวจสอบอาคารและส่งผลให้ผู้ ที่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยไม่มีความปลอดภัยในการอยู่อาศัยได้และอาจทำให้เกิดปัญหาในการ ตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยที่ไม่ใช่อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ได้รับการผ่อนผันซึ่งมีอยู่ เป็นจำนวนมากเมื่อกฎหมายครบกำหนดระยะเวลาการผ่อนผัน

สายสมร ปัทมะริตสา (2553) ปัญหาการตรวจสอบอาคาร ศึกษากรณีปัญหาของผู้ตรวจสอบ อาคาร ชี้ให้เห็นว่าผู้ตรวจสอบอาคารควรได้รับการพัฒนาทั้ง ด้านวิศวกรรมและด้านกฎหมาย อีกทั้ง ต้องเป็นผู้มีความรู้ทักษะในหลายวิชาไม่ว่าจะเป็นในด้านสุขอนามัย และสิ่งแวดล้อม การป้องกัน และระงับอัคคีภัย ตลอดจนการบริหารจัดการภายในอาคาร เพื่อให้การตรวจสอบอาคารถูกต้องและ เป็นไปตามมาตรฐานความปลอดภัยที่กฎหมายกำหนด โดยเสนอการแก้ไขกฎกระทรวงกำหนด คุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนการเพิกถอน การขึ้นทะเบียนเป็นผู้ ตรวจสอบและหลักเกณฑ์การตรวจสอบ พ.ศ.2548 กล่าวคือควรกำหนดคุณสมบัติของผู้ขอรับ ใบอนุญาตเป็นผู้ตรวจสอบอาคารต้องเป็นผู้มีความรู้ ทักษะ ประสบการณ์ ความชำนาญ ในการ ตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคาร ต้องทำการตรวจสอบเป็นทีมงานที่มีความรู้ ความ เชี่ยวชาญในแต่ละระบบบริการและอำนวยความสะดวกและระบบโครงสร้างของอาคาร และจัด หลักสูตรการฝึกอบรมต่างๆ ที่เกี่ยวกับความปลอดภัยอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคาร เพื่อพัฒนา ผู้ตรวจสอบอาคาร ตลอดจนกำหนดบทลงโทษแก่ผู้ตรวจสอบอาคารกรณีเกิดเหตุจากการกระทำของ ผู้ตรวจสอบอาคาร เพื่อให้ผู้ตรวจอาคารมีความละเอียดรอบคอบในการตรวจสอบอาคาร อย่าง

ถูกต้อง มีความซื่อสัตย์ สุจริต รักษาจริยบรรณในการประกอบวิชาชีพ เพื่อให้การตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคารได้มาตรฐานทัดเทียมระดับสากล อันจะส่งผลถึงความปลอดภัยของอาคารและผู้ใช้อาคารที่อาจเกิดขึ้นจากการขาดความรู้ ทักษะ ประสบการณ์ ความชำนาญ จริยบรรณได้ในอนาคต

นอกจากการศึกษาถึงปัญหาการตรวจสอบอาคารในมุมมองของปัญหา อุปสรรคแล้วยังมีความพยายามในการปรับปรุงคู่มือการตรวจสอบอาคารขึ้นเพื่อให้อาคารมีความปลอดภัยยิ่งขึ้นดังงานวิจัยของ วิชัย เลิศเกรียงไกรยิ่ง (2553) ทำการศึกษาเกี่ยวกับการออกแบบคู่มือการตรวจสอบอาคารขึ้นเพื่อให้อาคารมีความปลอดภัยยิ่งขึ้นดังงานวิจัยของ วิชัย เลิศเกรียงไกรยิ่ง (2553) ทำการศึกษาเกี่ยวกับการออกแบบคู่มือการตรวจสอบอาคาร โรงแรมที่มีความสูงตั้งแต่ 23 เมตร แต่ไม่เกิน 60 เมตร พบว่าควรเพิ่มเติมรายละเอียดบางหัวข้อในการตรวจสอบที่มีการใช้งานในโรงแรม เช่น ระบบจ่ายไอน้ำกับระบบจ่ายก๊าซ ซึ่งถือว่าความเสี่ยงที่ก่อให้เกิดอัคคีภัย โดยการมุ่งประเด็นที่มาตรฐานในงานติดตั้งอุปกรณ์ในแต่ละระบบพบว่าสามารถนำไปใช้เป็นแนวทางสำหรับตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ที่ใช้ในงานป้องกันอัคคีภัยที่มีอยู่ภายในโรงแรมได้ และช่วยเพิ่มความปลอดภัยให้แก่เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคารและผู้ใช้อาคารในส่วนของชีวิตและทรัพย์สินได้ ซึ่งคู่มือที่ใช้ตรวจสอบที่จัดทำขึ้น โดยกรมโยธาธิการและผังเมืองใช้ตรวจสอบอาคารที่ใช้เป็นโรงแรมใช้แบบตรวจสอบร่วมกับอาคารสูงและอาคารที่มีขนาดใหญ่พิเศษ ใช้ตรวจสอบ โดยโรงแรมมีกิจกรรมการที่หลากหลายประเภทและมีความเสี่ยงต่อการเกิดอัคคีภัยขึ้นงานวิจัยชิ้นนี้จึงเป็นอีกแนวทางหนึ่งที่จะเพิ่มความปลอดภัยให้กับอาคาร

เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็เป็นอีกส่วนหนึ่งที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคาร โดยการพิจารณาออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) ประเภทอาคารชุดพักอาศัย พบข้อขัดแย้งระหว่างการรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.6) กับความปลอดภัยของการใช้อาคาร ไม่มีความสัมพันธ์กันจำนวนอาคารที่ต้องตรวจสอบมีจำนวนมากทำให้การตรวจสอบล่าช้า ความขัดแย้งในรายงานการตรวจสอบอาคารที่จัดทำโดยผู้ตรวจสอบอาคารที่มอบให้กับเจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร การให้คำแนะนำของผู้ตรวจสอบอาคารยังขาดทักษะที่จะใช้ในทางปฏิบัติ และผู้ตรวจสอบอาคารไม่เข้าใจในระบบการจัดทำเอกสารของทางราชการ ซึ่งอาคารที่ไม่ผ่านการรับรองมีสาเหตุจาก ความบกพร่องของผู้ตรวจสอบ กฎหมายความปลอดภัยของการใช้อาคาร เจ้าของอาคารไม่ปรับปรุงอาคารให้มีความปลอดภัย การปรับปรุงอาคารใช้งบประมาณสูง ความแตกต่างของการพิจารณาจากพนักงานท้องถิ่น และการใช้เอกสารประกอบจำนวนมาก สำหรับแนวทางที่ผู้เกี่ยวข้องเสนอประกอบด้วย ภาครัฐควรจัดทำเกณฑ์ในการตรวจสอบอาคารให้ชัดเจนโดยออกเป็นบทบัญญัติเกี่ยวกับเอกสารแสดงรายละเอียดที่ต้องการ ปรับปรุงระบบการทำงานเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการออก

ใบรับรองการตรวจสอบอาคาร ของพนักงานท้องถิ่น มีเอกสารต่าง ๆ ครบถ้วนตามที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องการและเจ้าของอาคารต้องดำเนินการปรับปรุงแก้ไขให้อาคารมีความปลอดภัยตามคำแนะนำของผู้ตรวจสอบโดยมีการบริหารจัดการอาคารและแผนที่ปฏิบัติอย่างจริงจัง

เพื่อให้การตรวจสอบอาคารมีความถูกต้อง ผู้ตรวจสอบจึงมีความสำคัญโดยเฉพาะด้านความรู้ ทักษะ ซึ่งเป็นสิ่งจำเป็นที่ผู้ตรวจสอบต้องมียานคุณุณิพนธ์ของสบพนธ์ ชิดานนท์ (2551) จึงเป็นอีกงานที่ชี้ให้เห็นถึงความสำคัญของผู้ตรวจสอบที่ทำการศึกษาการพัฒนาสมรรถนะที่จำเป็นของผู้ตรวจสอบอาคารโดยสรุปผลการวิจัย ได้ดังนี้

1. สมรรถนะที่จำเป็นของผู้ตรวจสอบอาคารมี 4 ด้าน ได้แก่

- 1.1 ด้านความรู้ ประกอบด้วย บทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้ตรวจสอบอาคารที่กฎหมายกำหนด ปรัชญา ขั้นตอน กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคาร ระบบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย และมาตรฐานงานอาคารด้านความปลอดภัย
- 1.2 ด้านทักษะ ประกอบด้วย การเขียนและสรุปรายงาน เทคนิคในการอธิบายและแนะนำเจ้าของอาคาร วิธีการตรวจวิเคราะห์ด้วยสายตา (Visual inspection) การแก้ไขปัญหา การสังเกต และการสร้างทีมงาน
- 1.3 ด้านคุณลักษณะส่วนตัว ประกอบด้วย ความสำนึกในหน้าที่ความรับผิดชอบ ความซื่อสัตย์ต่อหน้าที่ การเคารพตนเอง และการจรรยาบรรณในวิชาชีพ
- 1.4 ด้านลักษณะนิสัย ประกอบด้วย ความละเอียดรอบคอบ และมีจรรยาบรรณในวิชาชีพ

2. ผลการประเมิน โครงสร้างหลักสูตร โดยผู้เชี่ยวชาญด้านการพัฒนาหลักสูตรพบว่า ความเหมาะสมอยู่ในระดับมากและมีความสอดคล้องกันทุกองค์ประกอบในด้านความต้องการจำเป็น จุดมุ่งหมายของหลักสูตร หน่วยการอบรม หน่วยการเรียนรู้ เนื้อหาวิชา กิจกรรมการเรียนรู้ สื่อประกอบการอบรม และวิธีวัดและประเมินผล

3. ผลการประเมินหลักสูตร ตามแนวคิดของ Kirkpatrick ดังนี้

- 3.1 ด้านผลสัมฤทธิ์ของการเรียนรู้ เพื่อการประเมินสมรรถนะที่จำเป็นของผู้ตรวจสอบอาคารก่อนและหลังอบรม พบว่า หลังการอบรมสูงกว่าก่อนการอบรมอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ ระดับ .05
- 3.2 ด้านพฤติกรรมการเรียนรู้ โดยกำหนดเกณฑ์ไม่ต่ำกว่า 3.50 พบว่าการประเมินพฤติกรรมการมีส่วนร่วมในการอบรมมีค่าเฉลี่ยคะแนนอยู่ในระดับมาก โดยค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 4.32 สูงกว่าเกณฑ์ที่กำหนด

- 3.3 ด้านปฏิบัติการอบรม กำหนดเกณฑ์ไม่ต่ำกว่า 3.50 พบว่าการประเมินความพึงพอใจต่อโครงการฝึกอบรมมีค่าเฉลี่ยคะแนนอยู่ในระดับมา โดยค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 4.14 สูงกว่าเกณฑ์ที่กำหนด
- 3.4 ด้านผลลัพธ์การอบรม กำหนดเกณฑ์ไม่ต่ำกว่า 3.50 พบว่าการประเมินติดตามผลการปฏิบัติงานการตรวจสอบอาคารหลังการอบรม 2 เดือน มีค่าเฉลี่ยคะแนนอยู่ในระดับมาก โดยค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 4.46 สูงกว่าเกณฑ์ที่กำหนด

สรุปความ ในบทที่สองนี้ ผู้วิจัยได้รวบรวมข้อมูลหมายและนำเสนอเนื้อหาทางวิชาการเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคาร ที่เป็นแนวทางในการศึกษาวิจัยเกี่ยวกับปัญหาและอุปสรรคของการตรวจสอบอาคารในมุมมองของเจ้าของอาคารในเขต อบต. บางแม่นาง จังหวัดนนทบุรี นอกจากนี้ยังได้นำเสนอผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำมาประมวลเป็นองค์ความรู้พื้นฐาน อ้างอิงในการศึกษาวิจัยครั้งนี้



บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัย เรื่อง การศึกษาปัญหาและอุปสรรคของการตรวจสอบอาคารในมุมมองของเจ้าของอาคารในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลบางแม่นาง จังหวัดนนทบุรี ในครั้งนี้ เป็นการศึกษาผลงาน แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง นำมาสรุปเป็นกรอบแนวคิดในการศึกษาในครั้งนี้ คือ กฎหมายการตรวจสอบอาคารเป็นสิ่งที่ประชาชนต้องยอมรับและปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด เนื่องจากเป็นบรรทัดฐานของสังคม ปัจจัยที่ทำให้ประชาชนเลือกที่จะปฏิบัติตามกฎหมายส่วนหนึ่งมีอิทธิพลที่เริ่มต้นมาจากการที่มีสิ่งรบกวนกระตุ้นให้เกิดแรงจูงใจซึ่งจะนำไปสู่การเปิดใจที่จะรับรู้ เมื่อรับรู้แล้วเกิดความเข้าใจและเกิดความตระหนักที่จะปฏิบัติตามผู้วิจัยได้กำหนดแนวทางการวิจัยเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ผู้วิจัยได้กำหนดอุปกรณ์และเครื่องมือในการดำเนินการวิจัยและกำหนดขั้นตอนการดำเนินการวิจัยออกเป็น 7 ขั้นตอน ดังต่อไปนี้

3.1 อุปกรณ์และเครื่องมือในการดำเนินการวิจัย

สำหรับเครื่องมือในการดำเนินการวิจัย ผู้วิจัยใช้วิธีการสำรวจ (Survey research method) และใช้วิธีการเก็บข้อมูลด้วยแบบสอบถาม (Questionnaire) เป็นหลักซึ่งผ่านการตรวจสอบความตรงเชิงเนื้อหา (Content validity) โดยผู้เชี่ยวชาญในการศึกษาปัญหาและอุปสรรคของการตรวจสอบอาคารในมุมมองของเจ้าของอาคาร ในเขต อบต.บางแม่นาง จังหวัดนนทบุรี จำนวน 12 ชุด

3.2 ขั้นตอนการดำเนินการวิจัย

ผู้วิจัยกำหนดขั้นตอนการดำเนินการวิจัยออกเป็น 7 ขั้นตอน ดังต่อไปนี้

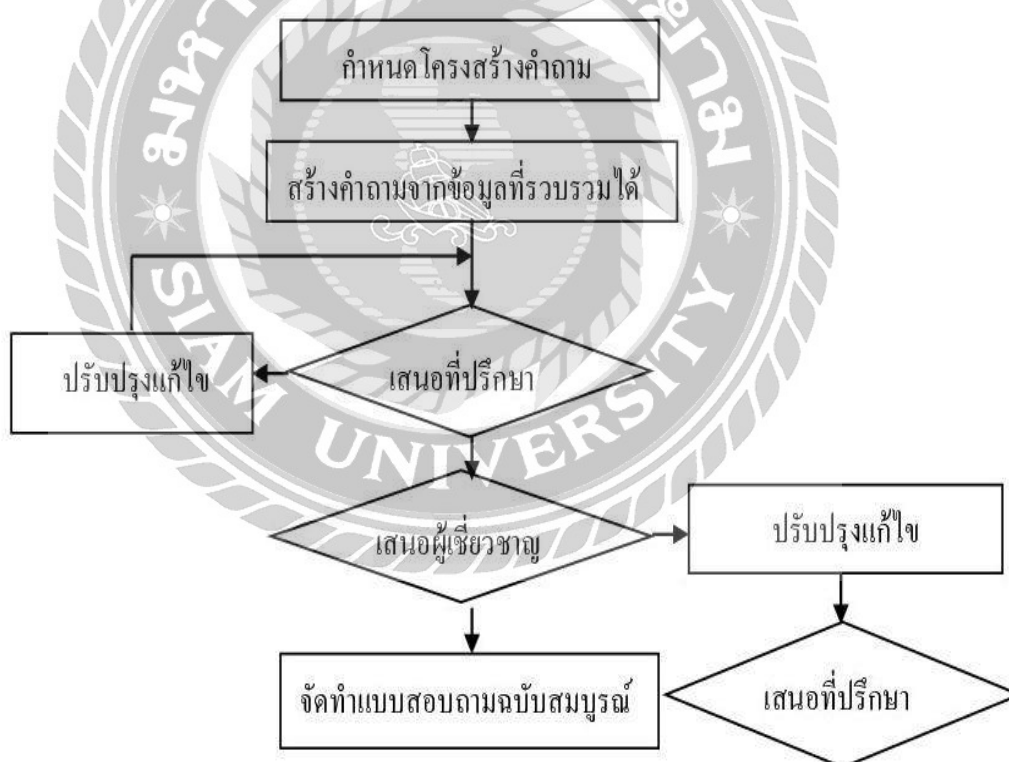
ขั้นตอนที่ 1 ศึกษาเอกสาร

1. ศึกษารวบรวมข้อมูลปัญหาเกี่ยวกับข้อกำหนดและกฎกระทรวงต่างๆ ที่มีผลบังคับใช้กับการตรวจสอบอาคาร โดยอ้างอิงจากข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคารจากกรมโยธาธิการและวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย
2. ศึกษาแนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคารรวมถึงสถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ผลการวิจัยจากแบบสอบถาม

3. ศึกษาผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคารเพื่อใช้เป็นแนวทางในการศึกษาวิจัย

ขั้นตอนที่ 2 เตรียมแบบสอบถาม

1. จัดพิมพ์แบบสอบถาม โดยทำการเก็บข้อมูล 4 ส่วน ส่วนแรกเป็นข้อมูลพื้นฐานของผู้ตอบแบบสอบถาม ส่วนที่ 2 แบบสอบถามความคิดเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคาร ส่วนที่ 3 แบบสอบถามความคิดเห็นเกี่ยวกับปัญหาและอุปสรรคของการตรวจสอบอาคาร และส่วนที่ 4 แบบสอบถามความคิดเห็นการแก้ไขปัญหาของการตรวจสอบอาคาร
2. ขั้นตอนพัฒนาแบบสอบถาม



ภาพที่ 3-1 ขั้นตอนการพัฒนาแบบสอบถาม

ลักษณะแบบสอบถามการศึกษาปัญหาและอุปสรรคของการตรวจสอบอาคารในมุมมองของเจ้าของอาคารเป็นมาตราส่วนประเมินค่า (Rating scale) โดยกำหนดค่าน้ำหนักตามวิธีของลิเคิร์ต (Likert) (ชานินทร์ ศิลป์จารุ, 2549) ซึ่งจะกำหนดระดับมาตราส่วนที่เป็นข้อความ ให้เป็นค่าน้ำหนักตัวเลข โดยกำหนดความกว้างของอันตรภาคชั้นของค่าเฉลี่ยมีค่าเท่ากับ 0.5 เพื่อให้ผู้ตอบแบบสอบถามได้ให้คะแนนตามค่าระดับความคิดเห็น จึงกำหนดค่าเป็น 5 ระดับ ดังนี้

ตารางที่ 3-1 ค่าระดับความคิดเห็น

ระดับความคิดเห็น	ค่าน้ำหนักของตัวเลือก
เห็นด้วยมากที่สุด	กำหนดให้มีค่าเท่ากับ 5
เห็นด้วยมาก	กำหนดให้มีค่าเท่ากับ 4
เห็นด้วยปานกลาง	กำหนดให้มีค่าเท่ากับ 3
เห็นด้วยน้อย	กำหนดให้มีค่าเท่ากับ 2
เห็นด้วยน้อยที่สุด	กำหนดให้มีค่าเท่ากับ 1

หมายเหตุ : ลำดับค่าเฉลี่ยที่คำนวณได้มีความหมาย ดังนี้

ค่าเฉลี่ยระหว่าง 4.50 - 5.00 หมายความว่า เห็นด้วยมากที่สุด

ค่าเฉลี่ยระหว่าง 3.50 - 4.49 หมายความว่า เห็นด้วยมาก

ค่าเฉลี่ยระหว่าง 2.50 - 3.49 หมายความว่า เห็นด้วยปานกลาง

ค่าเฉลี่ยระหว่าง 1.50 - 2.49 หมายความว่า เห็นด้วยน้อย

ค่าเฉลี่ยระหว่าง 1.00 - 1.49 หมายความว่า เห็นด้วยน้อยที่สุด

ขั้นตอนที่ 3 ทดสอบแบบสอบถาม

นำแบบสอบถามที่สร้างขึ้นไปหาความตรงเชิงเนื้อหา (Content validity) โดยนำเสนอต่ออาจารย์ที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญ เพื่อตรวจสอบให้คำปรึกษา เสนอแนะและปรับปรุงแก้ไข ให้ตรงกับเนื้อหาที่ต้องการวัด ครอบคลุมของเนื้อหาและภาษาที่ใช้หลังจากนั้นนำมาปรับปรุงแก้ไขตามความเหมาะสมและจัดพิมพ์เพื่อดำเนินการต่อไป

ขั้นตอนที่ 4 การเก็บรวบรวมข้อมูล

ดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลแบบสอบถามโดยในส่วนของเจ้าของอาคารที่ตอบแบบสอบถามนั้น ผู้วิจัยนำแบบสอบถามไปให้และอธิบายเกี่ยวกับการตอบแบบสอบถามด้วยตนเอง พร้อมทั้งเก็บแบบสอบถามกลับคืนในทันที

ประชากรที่ใช้ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ คือ ผู้ประกอบการ อาคารที่ต้องตรวจสอบในพื้นที่องค์กรบริหารส่วนตำบลบางแม่นางที่ได้รับใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) จากองค์การบริหารส่วนปกครองท้องถิ่น จำนวน 12 อาคาร โดยกำหนดให้ประชากรในการตอบแบบสอบถามจำนวน 12 คน คือ เจ้าของอาคาร 12 คน

ขั้นตอนที่ 5 วิเคราะห์ข้อมูล

ในการวิเคราะห์ความต้องการ และความคิดเห็นของเจ้าของอาคารเกี่ยวกับความพร้อมในการรับตรวจสอบอาคาร จากข้อมูลที่ได้มาจากแบบสอบถาม ผู้วิจัยได้ทำการวิเคราะห์โดยใช้สถิติดังนี้

1. การหาค่าเฉลี่ยเลขคณิตเป็นการคำนวณค่ากลางของข้อมูลเชิงปริมาณ (กัลยา วานิชย์บัญชา, 2553) โดยนำข้อมูลที่รวบรวมได้ มาทำการวิเคราะห์น้ำหนักของปัญหาที่พบแต่ละส่วน โดยใช้ค่าเฉลี่ยเลขคณิตของคะแนนที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ไว้ปัญหาที่มีผลกระทบมากที่สุด คือ มีเฉลี่ยเลขคณิตมากที่สุด

$$\bar{X} = \frac{\sum fx}{N}$$

(3-1)

โดยที่

$\bar{X}$	=	ค่าเฉลี่ยตัวกลางเลขคณิต
f	=	จำนวนความถี่ของผู้ตอบคำถามในแต่ละข้อ
x	=	คะแนนน้ำหนักแต่ละข้อ
N	=	จำนวนผู้ตอบคำถามทั้งหมด

2. ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน คือ รากที่สองของค่าแปรปรวน (กัลยา วาณิชยปัญญา, 2553) โดยการหาค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของแต่ละปัญหา เพื่อหาว่าข้อมูลมีการกระจายตัวอย่างไร ถ้าค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานน้อยแสดงว่าข้อมูลชุดนั้นประกอบด้วยคะแนนที่ใกล้เคียงกันมีแนวโน้มไปในทิศทางเดียวกัน

$$SD = \frac{\sqrt{\sum f(x - \bar{x})^2}}{N - 1} \quad (3-2)$$

โดยที่

SD	=	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน
$\bar{x}$	=	ค่าเฉลี่ยตัวกลางเลขคณิต
f	=	จำนวนความถี่ของผู้ตอบคำถามในแต่ละข้อ
x	=	คะแนนน้ำหนักรายข้อ
N	=	จำนวนผู้ตอบคำถามทั้งหมด

ขั้นตอนที่ 6 สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

ขั้นตอนที่ 7 จัดทำรูปเล่มและนำเสนอ

บทที่ 4

ผลการวิจัย

ในการวิจัย เรื่องการศึกษาปัญหาและอุปสรรคของการตรวจสอบอาคารในมุมมองของเจ้าของอาคารในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลบางแม่นาง อำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี โดยผู้ศึกษาได้รวบรวมปัญหาและอุปสรรคในส่วนที่มีความสำคัญในการตรวจสอบอาคารเพื่อสอบถามความคิดเห็นจากเจ้าของอาคารโดยแบบสอบถามแบ่งออกเป็น 4 ส่วน ได้แก่ ส่วนที่ 1 ข้อมูลพื้นฐานทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม ส่วนที่ 2 ความคิดเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคาร ส่วนที่ 3 ความคิดเห็นเกี่ยวกับปัญหาและอุปสรรคของการตรวจสอบอาคารและส่วนที่ 4 ความคิดเห็นการแก้ไขปัญหาของการตรวจสอบอาคาร เพื่อนำไปวิเคราะห์และสรุปผลการศึกษาปัญหาและอุปสรรคของการตรวจสอบอาคารในมุมมองของเจ้าของอาคาร ผลการวิจัยแบ่งออกเป็น 4 ส่วน ดังนี้

- ส่วนที่ 1 การวิเคราะห์ข้อมูลพื้นฐานทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม
- ส่วนที่ 2 การวิเคราะห์ความคิดเห็นของการตรวจสอบอาคาร
- ส่วนที่ 3 การวิเคราะห์ปัญหาและอุปสรรคของการตรวจสอบอาคาร
- ส่วนที่ 4 การวิเคราะห์การแก้ไขปัญหาของการตรวจสอบอาคาร

โดยแบ่งการนำเสนอผลการวิจัยออกเป็นส่วนๆ ตามลำดับ ดังนี้

ส่วนที่ 1 การวิเคราะห์ข้อมูลพื้นฐานทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

จากการรวบรวมข้อมูลในแบบสอบถามจำนวนทั้งสิ้น 12 ชุด ซึ่งผู้วิจัยนำแบบสอบถามไปให้เจ้าของอาคารและอธิบายเกี่ยวกับการตอบแบบสอบถามด้วยตนเอง พร้อมทั้งเก็บแบบสอบถามกลับคืนในทันที จำนวน 12 ชุด คิดเป็น 100% ผู้วิจัยทำการคำนวณหาความถี่ (จำนวนคน) และค่าร้อยละของประเภทอาคาร ลักษณะ-วัสดุของอาคาร อายุการใช้งานของอาคาร รายได้จากการใช้อาคารต่อปี ความรู้ว่าอาคารต้องมีการตรวจสอบ โดยจำแนกข้อมูลได้ ดังนี้

ตารางที่ 4-1 ความถี่และร้อยละของเจ้าของอาคารผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามเพศ

เพศ	จำนวน (คน)	ร้อยละ (%)
ชาย	7	58.33
หญิง	5	41.67
รวม	12	100.00

จากตารางที่ 4-1 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศชาย จำนวน 7 คน (ร้อยละ 58.33) ลำดับรองลงมา คือ เพศหญิง จำนวน 5 คน (ร้อยละ 41.67) ดังภาพที่ 4-1

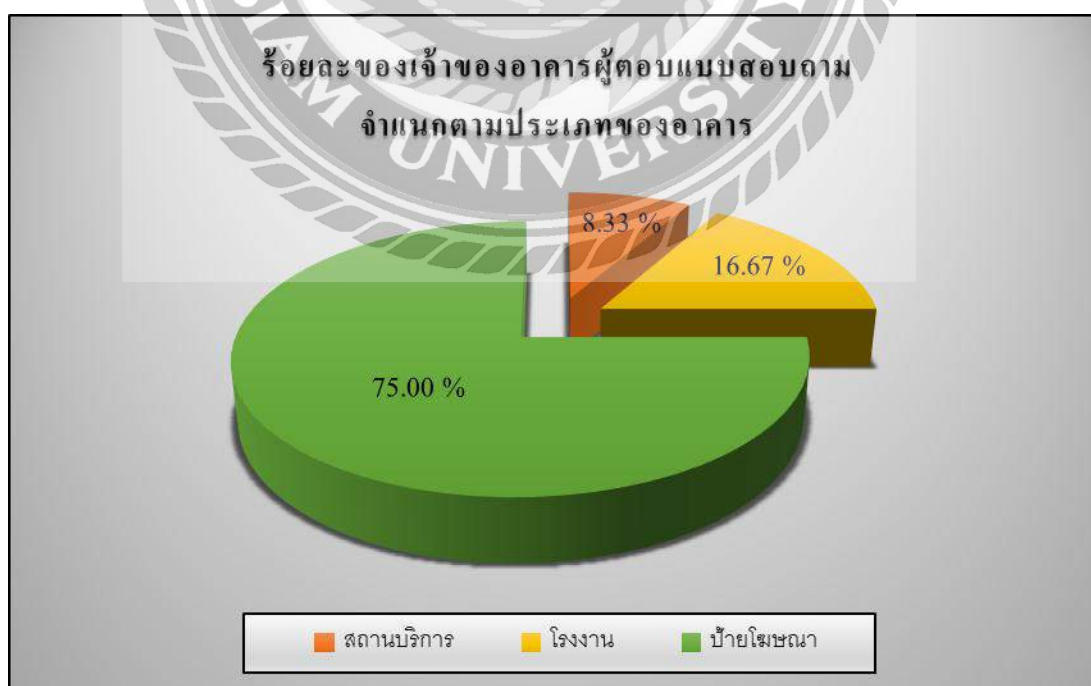


ภาพที่ 4-1 ร้อยละของเจ้าของอาคารผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามเพศ

ตารางที่ 4-2 ความถี่และร้อยละของเจ้าของอาคารผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามประเภทของอาคาร

ประเภทของอาคาร	จำนวน(อาคาร)	ร้อยละ (%)
สถานบริการ	1	8.33
โรงงานที่มีความสูงตั้งแต่ 1 ชั้น และมีพื้นที่ 5,000 ตรม. ขึ้นไป	2	16.67
ป้ายโฆษณาที่มีความสูง 15.00 ขึ้นไป หรือมีพื้นที่ 50 ตรม. ขึ้นไป หรือป้ายที่ติดบน หลังคา หรืออาคาร ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 25 ตรม. ขึ้นไป	9	75.00
รวม	12	100.00

จากตารางที่ 4-2 พบว่า อาคารส่วนใหญ่เป็นอาคารประเภทป้ายโฆษณาที่มีความสูง 15.00 ขึ้นไป หรือมีพื้นที่ 50 ตรม. ขึ้นไป หรือป้ายที่ติดบน หลังคาหรืออาคาร ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 25 ตรม. ขึ้นไป จำนวน 9 ป้าย (ร้อยละ 75.00) ถัดมาคือ โรงงานที่มีความสูงตั้งแต่ 1 ชั้น และมีพื้นที่ 5,000 ตรม. ขึ้นไป จำนวน 2 อาคาร (ร้อยละ 16.67) และอาคารประเภทสถานบริการ จำนวน 1 อาคาร (ร้อยละ 8.33) ตามลำดับ ดังภาพที่ 4-2



ภาพที่ 4-2 ร้อยละของเจ้าของอาคารผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามประเภทของอาคาร

ตารางที่ 4-3 ความถี่และร้อยละของเจ้าของอาคารผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามลักษณะ - วัสดุของอาคาร

ลักษณะ - วัสดุของอาคาร	จำนวน (อาคาร)	ร้อยละ (%)
อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก	3	25.00
อาคาร โครงเหล็ก	9	75.00
รวม	12	100.00

จากตารางที่ 4-3 พบว่า ประเภทของอาคารส่วนใหญ่เป็นประเภทโครงเหล็ก จำนวน 9 อาคาร (ร้อยละ 75.00) ลำดับรองลงมา เป็นประเภทอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก จำนวน 3 อาคาร (ร้อยละ 25.00) ดังภาพที่ 4-3

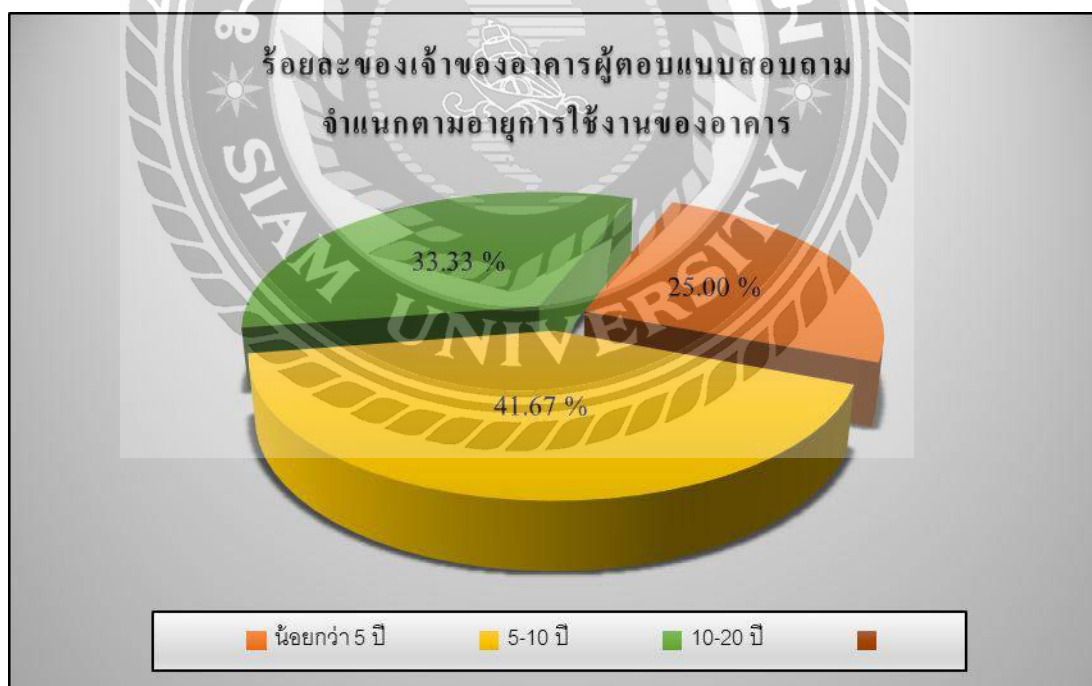


ภาพที่ 4-3 ร้อยละของเจ้าของอาคารผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามลักษณะ-วัสดุของอาคาร

ตารางที่ 4-4 ความถี่และร้อยละของเจ้าของอาคารผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามอายุการใช้งานของอาคาร

อายุการใช้งานของอาคาร	จำนวน (อาคาร)	ร้อยละ (%)
อายุน้อยกว่า 5 ปี	3	25.00
5 – 10 ปี	5	41.67
10 – 20 ปี	4	33.33
รวม	12	100.00

จากตารางที่ 4-4 พบว่า อายุการใช้งานของอาคารส่วนใหญ่มีอายุ 5 – 10 ปี จำนวน 5 อาคาร (ร้อยละ 41.67) ลำดับรองลงมา คือ อายุ 10 – 20 ปี จำนวน 4 อาคาร (ร้อยละ 33.33) และอายุน้อยกว่า 5 ปี จำนวน 3 อาคาร (ร้อยละ 25.00) ตามลำดับ ดังภาพที่ 4-4

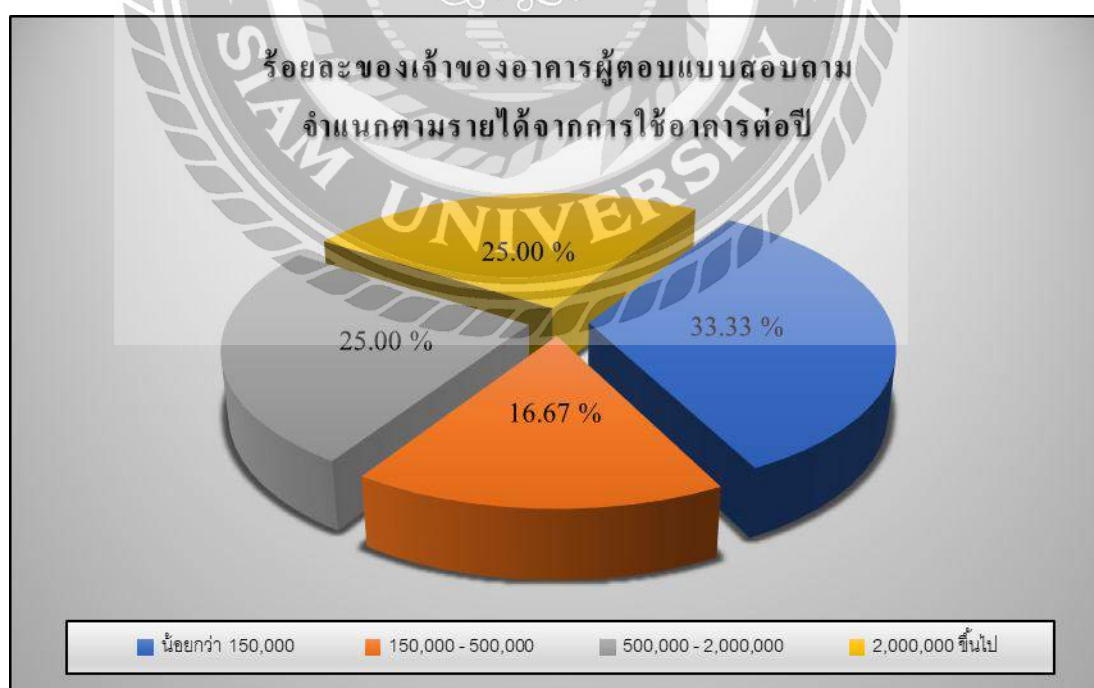


ภาพที่ 4-4 ร้อยละของเจ้าของอาคารผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามอายุการใช้งานของอาคาร

ตารางที่ 4-5 ความถี่และร้อยละของเจ้าของอาคารผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกจากรายได้จากการใช้อาคารต่อปี

รายได้จากการใช้อาคารต่อปี	จำนวน(อาคาร)	ร้อยละ (%)
น้อยกว่า 150,000 บาท	4	33.33
150,000 -500,000 บาท	2	16.67
500,000-2,000,000 บาท	3	25.00
2,000,000 บาทขึ้นไป	3	25.00
รวม	12	100.00

จากตารางที่ 4-5 พบว่า รายได้จากการใช้อาคารต่อปี ส่วนใหญ่ น้อยกว่า 150,000 บาท จำนวน 4 อาคาร (ร้อยละ 33.33) ถัดมาคือ 500,000-2,000,000 บาท และ 2,000,000 บาทขึ้นไป จำนวน 3 อาคาร (ร้อยละ 25.00) และสุดท้าย 150,000-500,000 บาท จำนวน 2 อาคาร (ร้อยละ 16.67) ตามลำดับ ดังภาพที่ 4-5



ภาพที่ 4-5 ร้อยละของเจ้าของอาคารผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามรายได้จากการใช้อาคารต่อปี

ตารางที่ 4-6 ความถี่และร้อยละของเจ้าของอาคารผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกจากความรู้ว่าอาคารต้องมีการตรวจสอบ

อาคารต้องมีการตรวจสอบ	จำนวน (อาคาร)	ร้อยละ (%)
ทราบ	10	83.33
ไม่ทราบ	2	16.67
รวม	12	100.00

จากตารางที่ 4-6 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ทราบว่าอาคารของตนนั้นจะต้องมีการตรวจสอบ จำนวน 10 คน (ร้อยละ 83.33) ลำดับรองลงมาคือ ไม่ทราบ จำนวน 2 คน (ร้อยละ 16.67) ดังภาพที่ 4-6



ภาพที่ 4-6 ร้อยละของเจ้าของอาคารผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามความรู้ว่าอาคารต้องมีการตรวจสอบ

ส่วนที่ 2 การวิเคราะห์ความคิดเห็นของการตรวจสอบอาคาร

ผู้วิจัยได้ทำการหาค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความถี่เกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารของเจ้าของอาคารในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลบางแม่นาง อำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี ในมุมมองของเจ้าของอาคารได้ผล ดังนี้

ตารางที่ 4-7 ค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความถี่ของความคิดเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคาร

ความคิดเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคาร	ระดับความถี่ที่พบ		
	$\bar{X}$	SD	ระดับความคิดเห็น
1. ท่านคิดว่า อาคารของท่านต้องจัดให้มีการตรวจสอบอาคารตามกฎหมายกระทรวง พ.ศ.2548	3.50	0.80	มาก
2. อาคารของท่านต้องจัดให้มีการตรวจสอบย่อยทุก 1 ปี	3.50	0.90	มาก
3. อาคารของท่านต้องจัดให้มีการตรวจสอบใหญ่ ทุก 5 ปี	3.75	1.22	มาก
4. การตรวจสอบอาคารเจ้าของอาคาร ต้องส่งรายงานให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นรับและออกใบรับรองการตรวจสอบ (ร.1)	3.83	1.03	มาก
5. หากเจ้าของอาคารฝ่าฝืนไม่ดำเนินการตรวจสอบอาคารจะมีโทษจำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกิน 60,000 บาท หรือทั้งจำและปรับ	2.83	1.34	ปานกลาง
6. ในการตรวจสอบอาคารต้องตรวจสอบการวิบัติของโครงสร้างอาคาร	3.92	1.08	มาก
7. ในการตรวจสอบอาคารต้องตรวจสอบระบบลิฟท์	1.92	1.68	น้อย
8. ในการตรวจสอบอาคารต้องตรวจสอบอุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้และอุปกรณ์ดับเพลิง	2.83	1.70	ปานกลาง
9. ในการตรวจสอบอาคารต้องตรวจสอบผังวงจรและระบบไฟฟ้าภายในอาคาร	2.58	1.78	ปานกลาง
10. ในการตรวจสอบอาคารต้องมีการตรวจสอบบันไดหนีไฟ และมีป้ายแสดงทางหนีไฟอย่างชัดเจน	2.33	1.83	น้อย
11. ในการตรวจสอบอาคารต้องตรวจสอบระบบป้องกันฟ้าผ่า	3.50	1.17	มาก

ตารางที่ 4-7 (ต่อ)

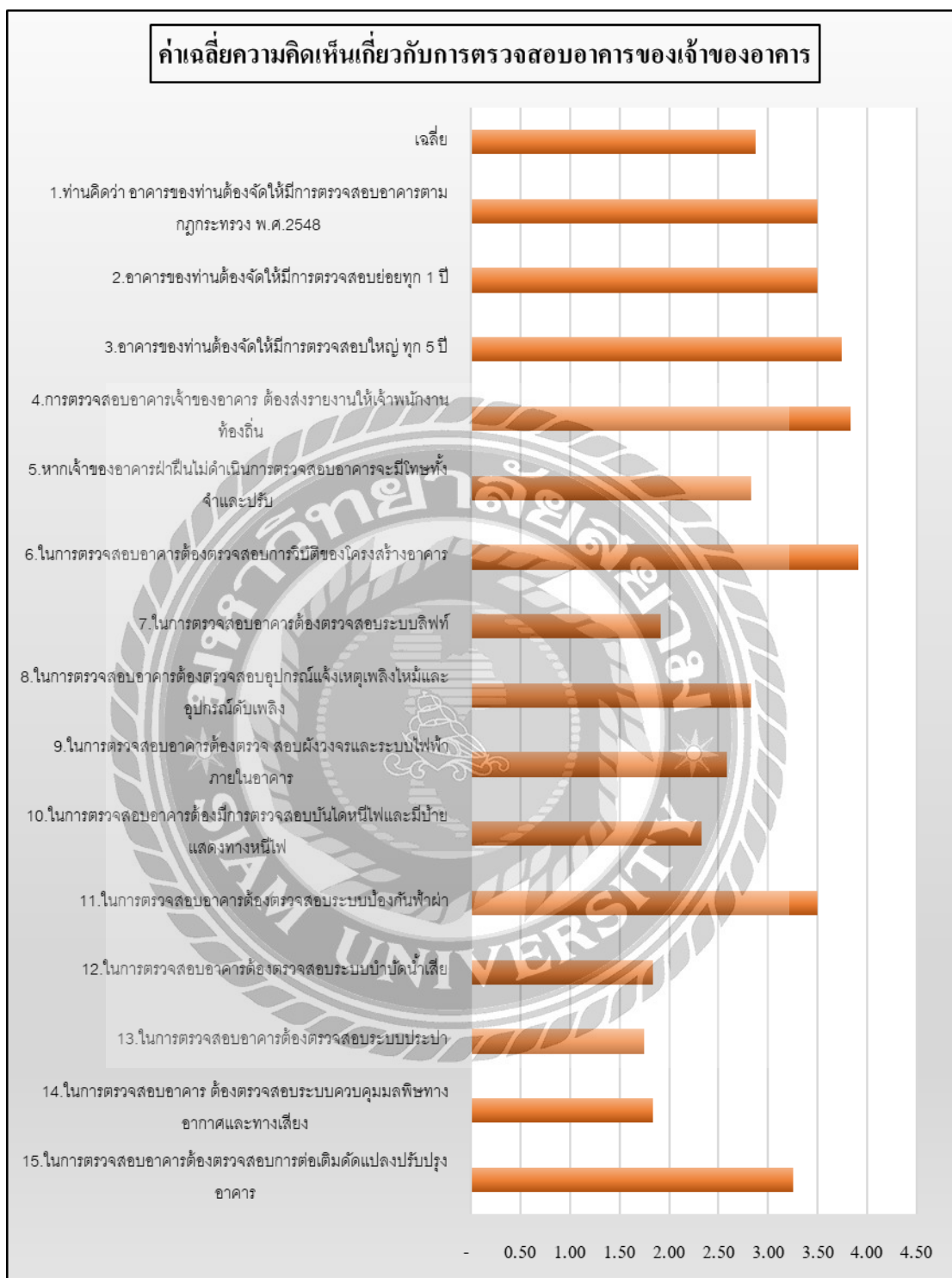
ความคิดเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคาร	ระดับความถี่ที่พบ		
	$\bar{X}$	SD	ระดับความคิดเห็น
12. ในการตรวจสอบอาคารต้องตรวจสอบระบบบำบัดน้ำเสีย	1.83	1.53	น้อย
13. ในการตรวจสอบอาคารต้องตรวจสอบระบบประปา	1.75	1.42	น้อย
14. ในการตรวจสอบอาคาร ต้องตรวจสอบระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและทางเสียง	1.83	1.53	น้อย
15. ในการตรวจสอบอาคารต้องตรวจสอบการต่อเติมตัดแปลงปรับปรุงอาคาร	3.25	1.06	ปานกลาง
เฉลี่ย	2.88	1.34	ปานกลาง

จากตารางที่ 4-7 พบว่าระดับความถี่ของความคิดเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารในภาพรวมมีค่าเฉลี่ย 2.88 ความถี่ที่พบระดับความคิดเห็นอยู่ในระดับปานกลาง เมื่อพิจารณาจำแนกรายข้อ พบว่าความคิดเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารมีค่าเฉลี่ยสูงสุด 3 อันดับแรก พบว่าอันดับที่ 1 ได้แก่ ข้อที่ 6 ในการตรวจสอบอาคารต้องตรวจสอบการวิบัติของโครงสร้างอาคาร โดยมีค่าเฉลี่ย 3.92 ความถี่ที่พบระดับความคิดเห็นอยู่ในระดับมาก อันดับที่ 2 คือข้อที่ 4 การตรวจสอบอาคารเจ้าของอาคารต้องส่งรายงานให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นรับและออกใบรับรองการตรวจสอบ (ร.1) มีค่าเฉลี่ย 3.83 ความถี่ที่พบระดับความคิดเห็นอยู่ในระดับมาก และอันดับที่ 3 คือข้อที่ 3 อาคารของท่านต้องจัดให้มีการตรวจสอบใหญ่ ทุก 5 ปี มีค่าเฉลี่ย 3.75 ความถี่ที่พบระดับความคิดเห็นอยู่ในระดับมาก

เมื่อพิจารณาจากระดับความถี่ของความคิดเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารเรียงลำดับจากมากไปหาน้อย สามารถจัดลำดับได้ ดังนี้ คือ ข้อ 11 ในการตรวจสอบอาคารต้องตรวจสอบระบบป้องกันฟ้าผ่า มีค่าเฉลี่ย 3.50 ความถี่ที่พบระดับความคิดเห็นอยู่ในระดับมาก ข้อ 2 อาคารของท่านต้องจัดให้มีการตรวจสอบย่อยทุก 1 ปี มีค่าเฉลี่ย 3.50 ความถี่ที่พบระดับความคิดเห็นอยู่ในระดับมาก ข้อ 1 ท่านคิดว่า อาคารของท่านต้องจัดให้มีการตรวจสอบอาคารตามกฎหมาย พ.ศ.2548 มีค่าเฉลี่ย 3.50 ความถี่ที่พบระดับความคิดเห็นอยู่ในระดับมาก ข้อ 15 ในการตรวจสอบอาคารต้องตรวจสอบการต่อเติมตัดแปลงปรับปรุงอาคาร มีค่าเฉลี่ย 3.25 ความถี่ที่พบระดับความคิดเห็นอยู่ในระดับปานกลาง ข้อ 8 ในการตรวจสอบอาคารต้องตรวจสอบอุปกรณ์แจ้ง

เหตุเพลิงไหม้และอุปกรณ์ดับเพลิง มีค่าเฉลี่ย 2.83 ความถี่ที่พบระดับความคิดเห็นอยู่ในระดับปานกลาง ข้อ 5 หากเจ้าของอาคารฝ่าฝืนไม่ดำเนินการตรวจสอบอาคารจะมีโทษจำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกิน 60,000 บาท หรือทั้งจำและปรับ มีค่าเฉลี่ย 2.83 ความถี่ที่พบระดับความคิดเห็นอยู่ในระดับปานกลาง ข้อ 9 ในการตรวจสอบอาคารต้องตรวจสอบผังวงจรและระบบไฟฟ้าภายในอาคาร มีค่าเฉลี่ย 2.58 ความถี่ที่พบระดับความคิดเห็นอยู่ในระดับปานกลาง ข้อ 10 ในการตรวจสอบอาคารต้องมีการตรวจสอบบันไดหนีไฟ และมีป้ายแสดงทางหนีไฟอย่างชัดเจน มีค่าเฉลี่ย 2.33 ความถี่ที่พบระดับความคิดเห็นอยู่ในระดับน้อย ข้อ 7 ในการตรวจสอบอาคารต้องตรวจสอบระบบลิฟท์ มีค่าเฉลี่ย 1.92 ความถี่ที่พบระดับความคิดเห็นอยู่ในระดับน้อย ข้อ 14 ในการตรวจสอบอาคาร ต้องตรวจสอบระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและทางเสียง มีค่าเฉลี่ย 1.83 ความถี่ที่พบระดับความคิดเห็นอยู่ในระดับน้อย ข้อ 12 ในการตรวจสอบอาคารต้องตรวจสอบระบบบำบัดน้ำเสีย มีค่าเฉลี่ย 1.83 ความถี่ที่พบระดับความคิดเห็นอยู่ในระดับน้อย ข้อ 13 ในการตรวจสอบอาคารต้องตรวจสอบระบบประปา มีค่าเฉลี่ย 1.75 ความถี่ที่พบระดับความคิดเห็นอยู่ในระดับน้อย ดังที่ได้แสดงตามภาพที่ 4-7





ภาพที่ 4-7 กราฟแสดงค่าเฉลี่ยความคิดเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารของเจ้าของอาคาร

ส่วนที่ 3 การวิเคราะห์ปัญหาและอุปสรรคของการตรวจสอบอาคาร

ผู้ศึกษาได้ทำการหาค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความถี่เกี่ยวกับปัญหาและอุปสรรคของการตรวจสอบอาคารได้ผล ดังนี้

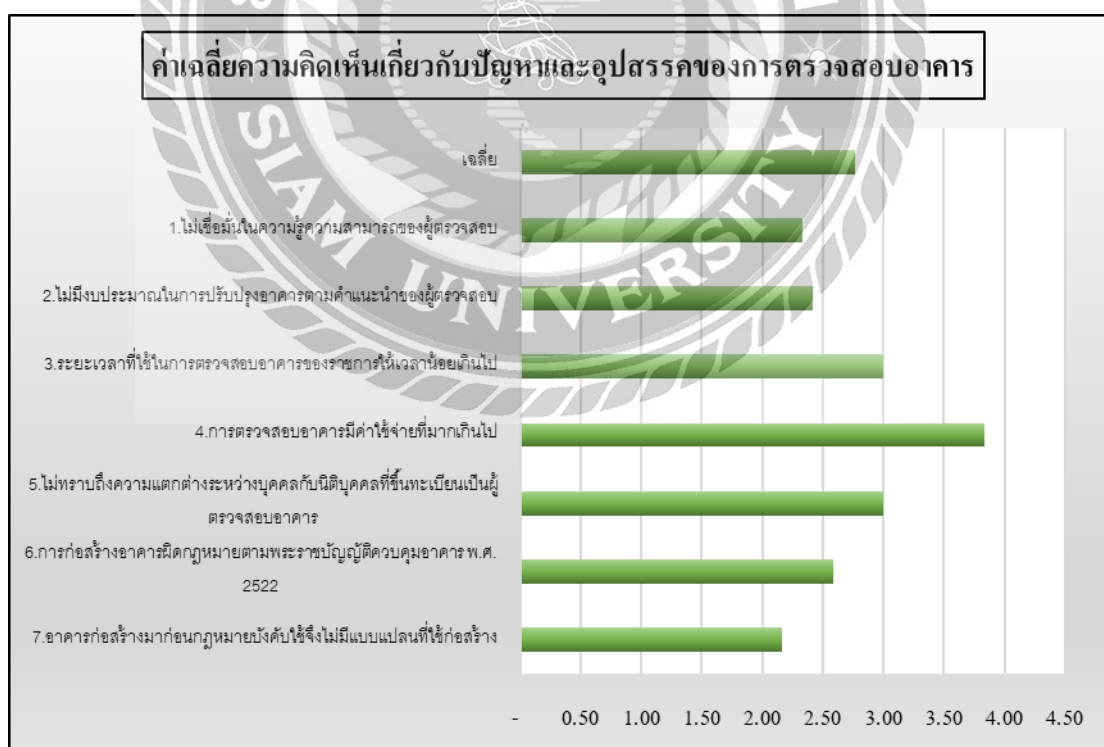
ตารางที่ 4-8 ค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความถี่เกี่ยวกับปัญหาและอุปสรรคของการตรวจสอบอาคาร

ความคิดเห็นเกี่ยวกับปัญหาและอุปสรรคของการ ตรวจสอบอาคาร	ระดับความถี่ที่พบ		
	$\bar{X}$	SD	ระดับความ คิดเห็น
1. ไม่เชื่อมั่นในความรู้ความสามารถของผู้ตรวจสอบ	2.33	1.30	น้อย
2. ไม่มีงบประมาณในการปรับปรุงอาคารตามคำแนะนำของ ผู้ตรวจสอบ	2.42	1.24	น้อย
3. ระยะเวลาที่ใช้ในการตรวจสอบอาคารของราชการให้เวลา น้อยเกินไป	3.00	1.35	ปานกลาง
4. การตรวจสอบอาคารมีค่าใช้จ่ายที่มากเกินไป	3.83	0.94	มาก
5. ไม่ทราบถึงความแตกต่างระหว่างบุคคลกับนิติบุคคลที่ขึ้น ทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบอาคาร	3.00	1.04	ปานกลาง
6. การก่อสร้างอาคารผิดกฎหมายตามพระราชบัญญัติควบคุม อาคาร พ.ศ. 2522	2.58	1.00	ปานกลาง
7. อาคารก่อสร้างมาก่อนกฎหมายบังคับใช้จึงไม่มีแบบแปลน ที่ใช้ก่อสร้าง	2.17	0.83	น้อย
เฉลี่ย	2.76	1.10	ปานกลาง

จากตารางที่ 4-8 พบว่าระดับความถี่ของปัญหาและอุปสรรคของการตรวจสอบอาคารในภาพรวมมีค่าเฉลี่ย 2.76 ความถี่ที่พบระดับปัญหาและอุปสรรคอยู่ในระดับปานกลาง เมื่อพิจารณาจำแนกรายข้อ พบว่าปัญหาและอุปสรรคของการตรวจสอบอาคารมีค่าเฉลี่ยสูงสุด 3 อันดับแรกพบว่าอันดับที่ 1 ได้แก่ ข้อที่ 4 การตรวจสอบอาคารมีค่าใช้จ่ายที่มากเกินไป โดยมีค่าเฉลี่ย 3.83 ความถี่ที่พบระดับปัญหาและอุปสรรคอยู่ในระดับมาก อันดับที่ 2 คือข้อที่ 5 ไม่ทราบถึงความ

แตกต่างระหว่างบุคคลกับนิติบุคคลที่ขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบอาคาร มีค่าเฉลี่ย 3.00 ความถี่ที่พบระดับปัญหาและอุปสรรคอยู่ในระดับปานกลาง และอันดับที่ 3 คือข้อที่ 3 ระยะเวลาที่ใช้ในการตรวจสอบอาคารของราชการให้เวลาน้อยเกินไป มีค่าเฉลี่ย 3.00 ความถี่ที่พบระดับปัญหาและอุปสรรคอยู่ในระดับปานกลาง

เมื่อพิจารณาจากระดับความถี่ของปัญหาและอุปสรรคของการตรวจสอบอาคารเรียงลำดับจากมากไปหาน้อย สามารถจัดลำดับได้ ดังนี้ คือ ข้อ 6 การก่อสร้างอาคารผิดกฎหมายตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มีค่าเฉลี่ย 2.58 ความถี่ที่พบระดับปัญหาและอุปสรรคอยู่ในระดับปานกลาง ข้อ 2 ไม่มีงบประมาณในการปรับปรุงอาคารตามคำแนะนำของผู้ตรวจสอบ มีค่าเฉลี่ย 2.42 ความถี่ที่พบระดับปัญหาและอุปสรรคอยู่ในระดับน้อย ข้อ 1 ไม่เชื่อมั่นในความรู้ความสามารถของผู้ตรวจสอบ มีค่าเฉลี่ย 2.33 ความถี่ที่พบระดับปัญหาและอุปสรรคอยู่ในระดับน้อย ข้อ 7 อาคารก่อสร้างมาก่อนกฎหมายบังคับใช้จึงไม่มีแบบแปลนที่ใช้ก่อสร้าง มีค่าเฉลี่ย 2.17 ความถี่ที่พบระดับปัญหาและอุปสรรคอยู่ในระดับน้อย ดังที่ได้แสดงตามภาพที่ 4-8



ภาพที่ 4-8 กราฟแสดงค่าเฉลี่ยความคิดเห็นเกี่ยวกับปัญหาและอุปสรรคของการตรวจสอบอาคาร

ส่วนที่ 4 การวิเคราะห์การแก้ไข้ปัญหาของการตรวจสอบอาคาร

ผู้ศึกษาได้ทำการหาค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความถี่เกี่ยวกับการแก้ไข้ปัญหา ของการตรวจสอบอาคาร ได้ผล ดังนี้

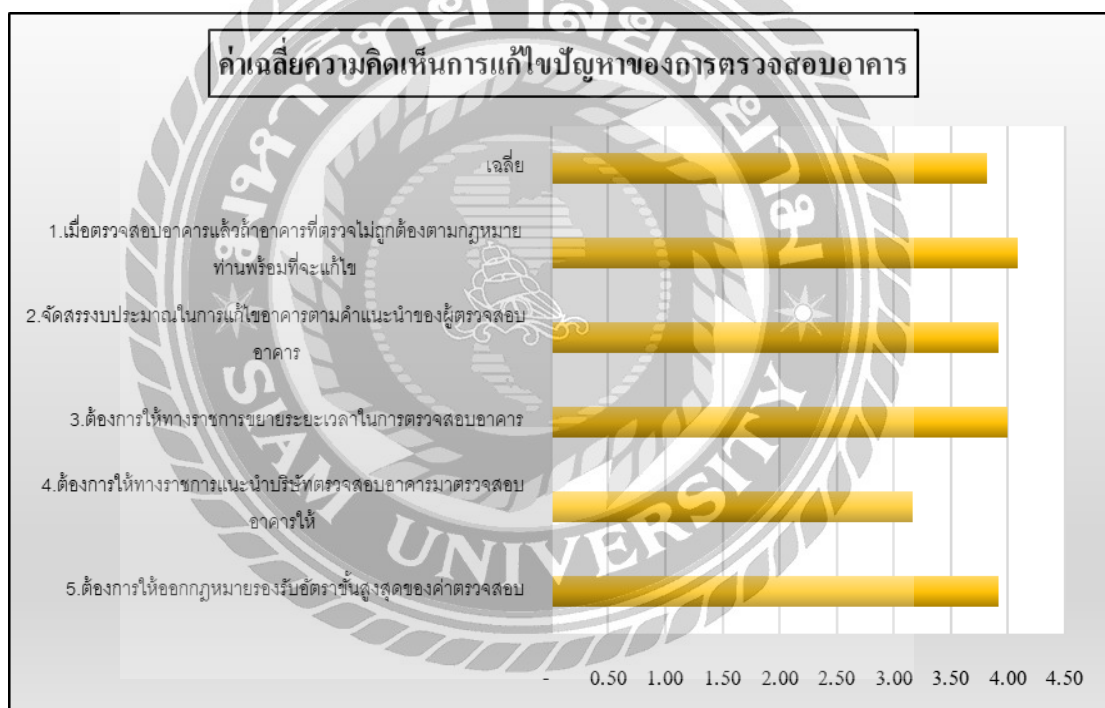
ตารางที่ 4-9 ค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความถี่การแก้ไข้ปัญหาของการตรวจสอบอาคาร

ความคิดเห็นการแก้ไข้ปัญหาของการตรวจสอบอาคาร	ระดับความถี่ที่พบ		
	$\bar{X}$	SD	ระดับความคิดเห็น
1. เมื่อตรวจสอบอาคารแล้วถ้าอาคารที่ตรวจไม่ถูกต้องตามกฎหมาย ท่านพร้อมที่จะแก้ไข้ตามกฎหมาย	4.08	0.67	มาก
2. จัดสรรงบประมาณในการแก้ไข้อาคารตามคำแนะนำของผู้ตรวจสอบอาคาร	3.92	0.67	มาก
3. ต้องการให้ทางราชการขยายระยะเวลาในการตรวจสอบอาคาร	4.00	0.85	มาก
4. ต้องการให้ทางราชการแนะนำบริษัทที่ดำเนินการตรวจสอบอาคารมาตรฐานตรวจสอบอาคารให้	3.17	0.94	ปานกลาง
5. ต้องการให้ออกกฎหมายรองรับอัตราขั้นสูงสุดของค่าตรวจสอบ	3.92	1.08	มาก
เฉลี่ย	3.82	0.84	มาก

จากตารางที่ 4-9 พบว่าระดับความถี่ของการแก้ไข้ปัญหาของการตรวจสอบอาคารในภาพรวมมีค่าเฉลี่ย 3.82 ความถี่ที่พบระดับการแก้ไข้ปัญหายู่ในระดับมาก เมื่อพิจารณาจำแนกรายข้อ พบว่าการแก้ไข้ปัญหาของการตรวจสอบอาคารมีค่าเฉลี่ยสูงสุด 3 อันดับแรก พบว่าอันดับที่ 1 ได้แก่ ข้อที่ 1 เมื่อตรวจสอบอาคารแล้วถ้าอาคารที่ตรวจไม่ถูกต้องตามกฎหมาย ท่านพร้อมที่จะแก้ไข้ตามกฎหมาย โดยมีค่าเฉลี่ย 4.08 ความถี่ที่พบระดับการแก้ไข้ปัญหายู่ในระดับมาก อันดับที่ 2 คือข้อที่ 3 ต้องการให้ทางราชการขยายระยะเวลาในการตรวจสอบอาคาร มีค่าเฉลี่ย 4.00 ความถี่ที่พบระดับการแก้ไข้ปัญหายู่ในระดับมาก และอันดับที่ 3 คือข้อที่ 5 ต้องการให้ออกกฎหมาย

รองรับอัตราขั้นสูงสุดของค่าตรวจสอบ มีค่าเฉลี่ย 3.92 ความถี่ที่พบระดับการแก้ไขปัญหอยู่ในระดับมาก

เมื่อพิจารณาจากระดับความถี่ของการแก้ไขปัญหของการตรวจสอบอาคารเรียงลำดับจากมากไปหาน้อย สามารถจัดลำดับได้ ดังนี้ คือ ข้อ 2 จัดสรรงบประมาณในการแก้ไขอาคารตามคำแนะนำของผู้ตรวจสอบอาคาร มีค่าเฉลี่ย 3.92 ความถี่ที่พบระดับการแก้ไขปัญหอยู่ในระดับมาก ข้อ 4 ต้องการให้ทางราชการแนะนำบริษัทที่ดำเนินการตรวจสอบอาคารมาตรฐานตรวจสอบอาคารให้ มีค่าเฉลี่ย 3.17 ความถี่ที่พบระดับการแก้ไขปัญหอยู่ในระดับปานกลาง แสดงได้ตามภาพที่ 4-9



ภาพที่ 4-9 กราฟแสดงค่าเฉลี่ยความคิดเห็นการแก้ไขปัญหของการตรวจสอบอาคาร

บทที่ 5

สรุปผลการวิจัย ข้อเสนอแนะ

การศึกษาเกี่ยวกับปัญหาและอุปสรรคของการตรวจสอบอาคารในมุมมองของเจ้าของอาคารในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลบางแม่นาง อำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความคิดเห็นของเจ้าของอาคารในการปฏิบัติตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทของอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ.2548 และเพื่อศึกษาความรู้ระดับความคิดเห็นในหลักการและเหตุผลของการตรวจสอบอาคารในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลบางแม่นาง ซึ่งการศึกษาในครั้งนี้เป็นการศึกษาเชิงสำรวจ (Survey research method) ประชากรที่ใช้ในการศึกษา คือ ผู้ประกอบการในพื้นที่องค์การบริหารส่วนตำบลบางแม่นาง ที่ได้รับใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) จากองค์การบริหารส่วนปกครองท้องถิ่น จำนวน 12 อาคาร โดยกำหนดให้ประชากรในการตอบคำถามจำนวน 12 คน คือ เจ้าของอาคารซึ่งในที่นี่จะสรุปผลการศึกษา และข้อเสนอแนะ ดังนี้

5.1 สรุปผลการวิจัย

5.1.1 ข้อมูลพื้นฐานทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

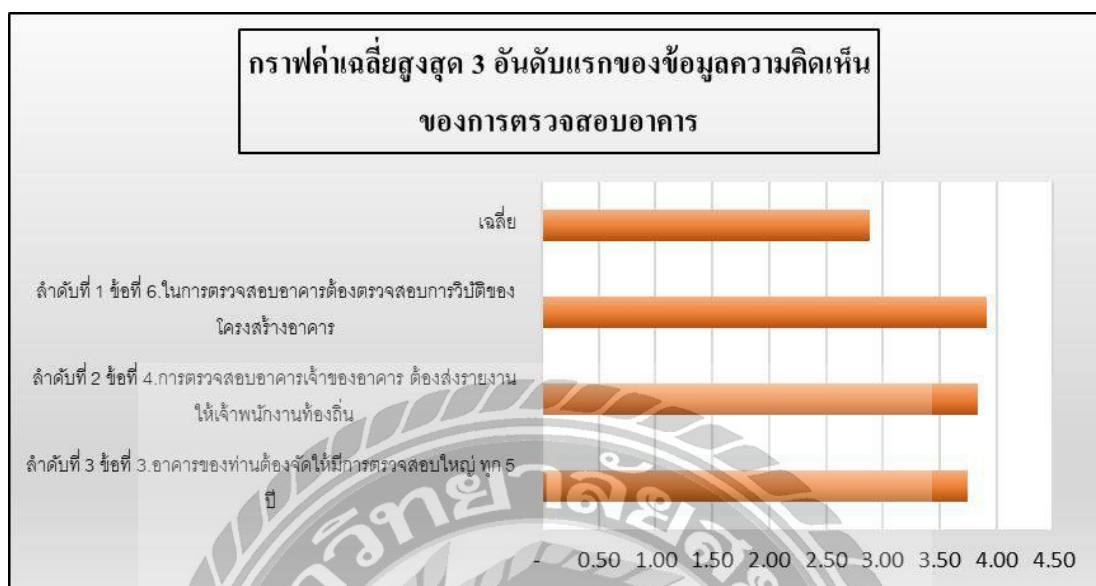
ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศชาย ร้อยละ 58.33 อาคารส่วนใหญ่เป็นป้ายโฆษณาที่มีความสูง 15.00 ขึ้นไป หรือมีพื้นที่ 50 ตรม. ขึ้นไป หรือป้ายที่ติดบน หลังคาหรือคาเฟ่ ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 25 ตรม. ขึ้นไป ร้อยละ 75.00 เป็นอาคารประเภทโครงเหล็ก ร้อยละ 75.00 มีอายุการใช้งานของอาคารอยู่ในระหว่าง 5-10 ปี ร้อยละ 41.67 มีรายได้จากการใช้อาคารต่อปีน้อยกว่า 150,000 บาท ร้อยละ 33.33 ส่วนมากจะทราบว่าอาคารของตนนั้นจะต้องทำการตรวจสอบอาคาร ร้อยละ 83.33

ตารางที่ 5-1 ร้อยละมากที่สุดของข้อมูลพื้นฐานทั่วไปของเจ้าของอาคารผู้ตอบแบบสอบถาม

ร้อยละมากที่สุดของข้อมูลพื้นฐานทั่วไปของเจ้าของอาคารผู้ตอบแบบสอบถาม	ร้อยละ
ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศชาย	58.33
อาคารส่วนใหญ่เป็นป้ายโฆษณาที่มีความสูง 15.00 ขึ้นไป หรือมีพื้นที่ 50 ตรม. ขึ้นไป หรือป้ายที่ติดบน หลังคาหรือคาเฟ่ ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 25 ตรม. ขึ้นไป	75.00
เป็นอาคารประเภทโครงเหล็ก	75.00
มีอายุการใช้งานของอาคารอยู่ในระหว่าง 5-10 ปี	41.67
มีรายได้จากการใช้อาคารต่อปีน้อยกว่า 150,000 บาท	33.33
ส่วนมากทราบว่าอาคารของตนนั้นจะต้องทำการตรวจสอบ	83.33

5.1.2 ข้อมูลความคิดเห็นความรู้ความเข้าใจของการตรวจสอบอาคาร

ระดับความถี่ของความคิดเห็นเกี่ยวกับความรู้ความเข้าใจในการตรวจสอบอาคารในภาพรวมมีค่าเฉลี่ย 2.88 ความถี่ที่พบระดับความคิดเห็นอยู่ในระดับปานกลาง เมื่อพิจารณาจำแนกรายข้อ พบว่าความคิดเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารมีค่าเฉลี่ยสูงสุด 3 อันดับแรก พบว่าอันดับที่ 1 ได้แก่ ข้อที่ 6 ในการตรวจสอบอาคารต้องตรวจสอบการวิบัติของโครงสร้างอาคาร โดยมีค่าเฉลี่ย 3.92 ความถี่ที่พบระดับความคิดเห็นอยู่ในระดับมาก แสดงให้เห็นว่าเจ้าของอาคารให้ความสำคัญกับความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างเป็นอย่างมาก จากผลการวิจัยเห็นว่าการจะต้องมีการตรวจสอบโครงสร้างอย่างสม่ำเสมอเพื่อความปลอดภัยต่อการใช้อาคารของทุกคน อันดับที่ 2 คือข้อที่ 4 การตรวจสอบอาคารเจ้าของอาคาร ต้องส่งรายงานให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นรับและออกใบรับรองการตรวจสอบ (ร. 1) มีค่าเฉลี่ย 3.83 ความถี่ที่พบระดับความคิดเห็นอยู่ในระดับมาก นั้นแสดงว่าเจ้าของอาคารมองว่า จะต้องนำรายงานการตรวจสอบอาคารส่งให้กับหน่วยงานของรัฐที่รับผิดชอบเรื่องนี้เพื่อให้ออกใบรับรองให้ถูกต้องตามกฎหมาย จากผลการวิจัยเห็นว่าเจ้าของอาคารควรจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายอย่างเคร่งครัด และอันดับที่ 3 คือข้อที่ 3 อาคารของท่านต้องจัดให้มีการตรวจสอบใหญ่ทุก 5 ปี มีค่าเฉลี่ย 3.75 ความถี่ที่พบระดับความคิดเห็นอยู่ในระดับมาก แสดงให้เห็นว่าเจ้าของอาคารนั้นยังคงให้ความสำคัญกับการตรวจสอบอาคารเป็นอย่างมากจึงต้องการให้มีการตรวจสอบใหญ่ทุก ๆ 5 ปี จากผลการวิจัยเห็นว่าเป็นเรื่องที่ถูกต้องเพราะว่าการตรวจสอบใหญ่ทุก ๆ 5 ปีนั้นจะทำให้อาคารมีความมั่นคงแข็งแรงและความปลอดภัยต่อผู้ใช้อาคาร

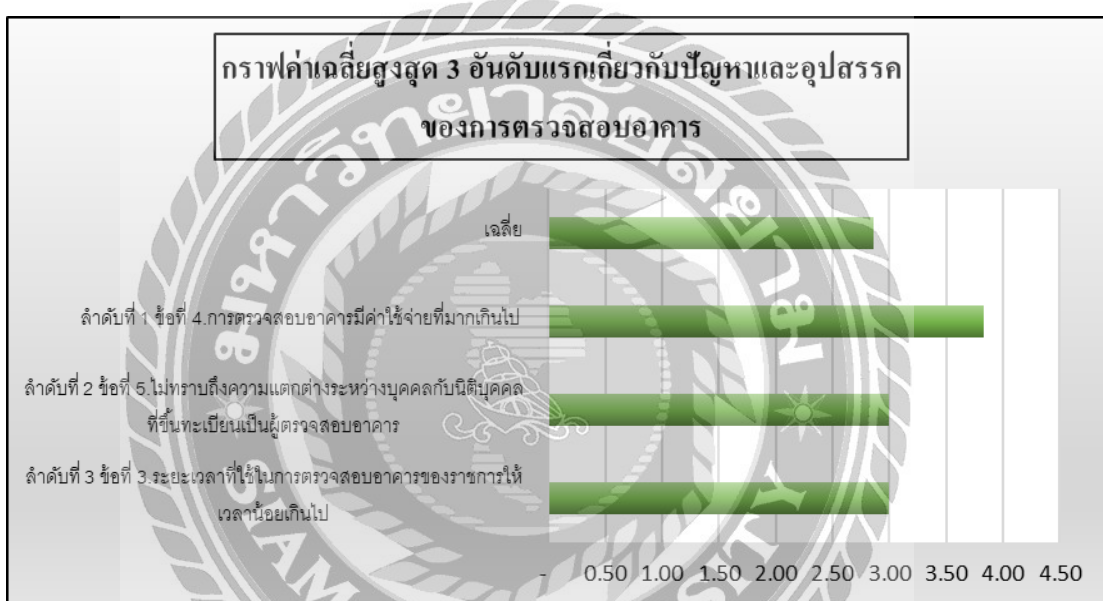


ภาพที่ 5-1 กราฟค่าเฉลี่ยสูงสุด 3 อันดับแรกของข้อมูลความคิดเห็นของการตรวจสอบอาคาร

5.1.3 ข้อมูลความคิดเห็นของปัญหาและอุปสรรคของการตรวจสอบอาคาร

ระดับความถี่ของปัญหาและอุปสรรคของการตรวจสอบอาคารในภาพรวมมีค่าเฉลี่ย 2.76 ความถี่ที่พบระดับปัญหาและอุปสรรคอยู่ในระดับปานกลาง เมื่อพิจารณาจำแนกรายข้อ พบว่า ปัญหาและอุปสรรคของการตรวจสอบอาคารมีค่าเฉลี่ยสูงสุด 3 อันดับแรก พบว่าอันดับที่ 1 ได้แก่ ข้อที่ 4 การตรวจสอบอาคารมีค่าใช้จ่ายที่มากเกินไป โดยมีค่าเฉลี่ย 3.83 ความถี่ที่พบระดับปัญหาและอุปสรรคอยู่ในระดับมาก แสดงให้เห็นว่าเจ้าของอาคารยังคงให้ความสำคัญเรื่องราคาเป็นหลัก จากผลการวิจัยนั้นอาจเกิดจากการที่ไม่มีราคาที่เป็นมาตรฐานหรือเจ้าของอาคารอาจจะไม่ได้ตรวจสอบจำนวนผู้ตรวจสอบอาคารเพื่อติดต่อขอให้เสนอราคาจะได้นำมาเปรียบเทียบราคา ซึ่งสามารถตรวจสอบได้จากเว็บไซต์ของกรมโยธาธิการและผังเมืองได้ อันดับที่ 2 คือข้อที่ 5 ไม่ทราบถึงความแตกต่างระหว่างบุคคลกับนิติบุคคลที่ขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบอาคาร มีค่าเฉลี่ย 3.00 ความถี่ที่พบระดับปัญหาและอุปสรรคอยู่ในระดับปานกลาง นั้นแสดงว่าเจ้าของอาคารมองว่าผู้ตรวจสอบอาคารจะเป็นบุคคลกับนิติบุคคล ก็ได้โดยเจ้าของอาคารไม่ได้มองว่าเป็นข้อขัดข้องแต่ก็ยังคงให้ความสำคัญอยู่บ้าง จากผลการวิจัยคิดเห็นว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นยังขาดการประชาสัมพันธ์ให้เจ้าของอาคารทราบกฎกระทรวง กำหนดให้มีผู้ตรวจสอบอาคารซึ่งส่งผลโดยตรงกับราคาของผู้ตรวจสอบเสนอ อีกทั้งเจ้าของอาคาร อาจจะไม่ได้อ่านค้ำถึงรูปแบบการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ

อาคารที่สามารถดำเนินการได้ทั้ง 2 ลักษณะโดยสามารถค้นคว้าได้จากเว็บไซต์ของกรมโยธาธิการ และผังเมืองเช่นกัน และอันดับที่ 3 คือข้อที่ 3 ระยะเวลาที่ใช้ในการตรวจสอบอาคารของราชการ ให้เวลาน้อยเกินไป มีค่าเฉลี่ย 3.00 ความถี่ที่พบระดับปัญหาและอุปสรรคอยู่ในระดับปานกลาง แสดงให้เห็นว่าเจ้าของอาคารต้องการระยะเวลาที่ทางราชการใช้ในการตรวจสอบมากขึ้น จากผลการวิจัยคิดเห็นว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นควรมีการประชาสัมพันธ์หรือส่งเอกสารถึงเจ้าของอาคาร ก่อนที่จะถึงเวลาในการตรวจสอบอาคารเพื่อเป็นการเตือนเจ้าของอาคารว่าควรดำเนินการตรวจสอบอาคารก่อนถึงระยะเวลาที่ทางราชการกำหนด

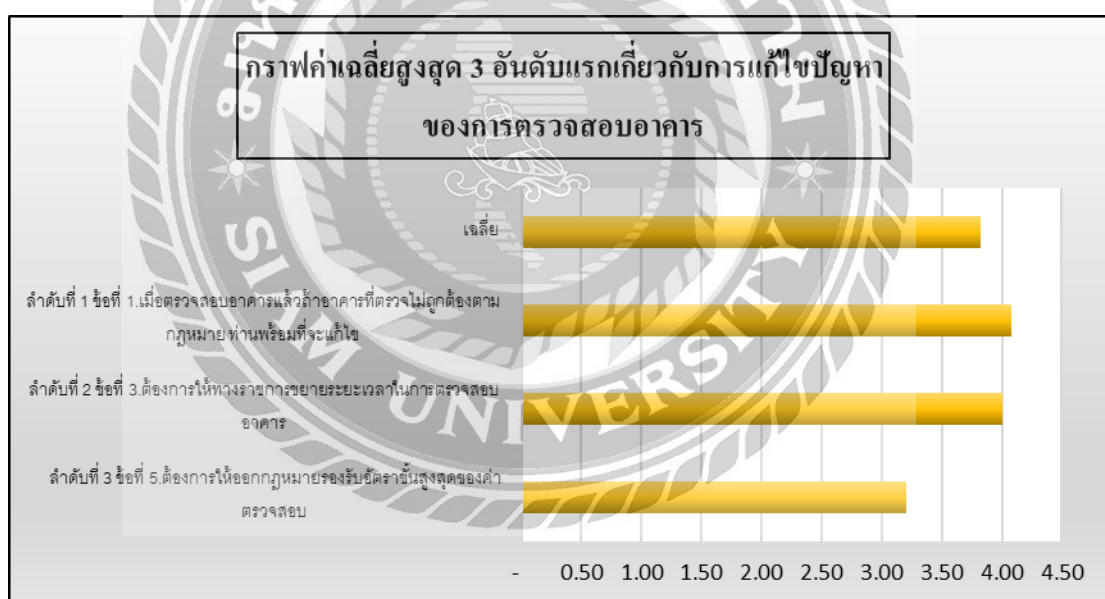


ภาพที่ 5-2 กราฟค่าเฉลี่ยสูงสุด 3 อันดับแรกเกี่ยวกับปัญหาและอุปสรรคของการตรวจสอบอาคาร

5.1.4 ข้อมูลความคิดเห็นการแก้ไขปัญหาของการตรวจสอบอาคาร

ระดับความถี่ของการแก้ไขปัญหาของการตรวจสอบอาคารในภาพรวมมีค่าเฉลี่ย 3.82 ความถี่ที่พบระดับการแก้ไขปัญหาอยู่ในระดับมาก เมื่อพิจารณาจำแนกรายข้อ พบว่าการแก้ไขปัญหาของการตรวจสอบอาคารมีค่าเฉลี่ยสูงสุด 3 อันดับแรก พบว่าอันดับที่ 1 ได้แก่ ข้อที่ 1 เมื่อตรวจสอบอาคารแล้วถ้าอาคารที่ตรวจไม่ถูกต้องตามกฎหมาย ท่านพร้อมที่จะแก้ไขตามกฎหมาย โดยมีค่าเฉลี่ย 4.08 ความถี่ที่พบระดับการแก้ไขปัญหาอยู่ในระดับมาก แสดงว่าเจ้าของอาคารให้ความสำคัญกับการแก้ไขอาคารให้ถูกต้องตามกฎหมาย แต่อาจไม่พร้อมแก้ไข เนื่องจากราคาอาจจะสูงหรือไม่รู้ว่าจะต้องแก้ไขอย่างไรเพราะไม่มีความรู้ในด้านนี้ จากผลการวิจัยคิดเห็นว่าเป็นเรื่องที่ดี

ที่เจ้าของอาคารให้ความสำคัญกับเรื่องนี้ซึ่งจะเกิดผลประโยชน์ต่อการใช้อาคารสำหรับทุกคน อันดับที่ 2 คือข้อที่ 3 ต้องการให้ทางราชการขยายระยะเวลาในการตรวจสอบอาคาร มีค่าเฉลี่ย 4.00 ความถี่ที่พบระดับการแก้ไขปัญหาอยู่ในระดับมาก นั้นแสดงว่าเจ้าของอาคารไม่สามารถตรวจสอบอาคารและนำส่งเอกสารให้กับทางราชการในระยะเวลาที่กำหนดได้ จากผลการวิจัยคิดเห็นว่าหน่วยงานราชการควรมีการประชาสัมพันธ์ให้เจ้าของอาคารทราบเวลาที่ชัดเจนและควรส่งเอกสารถึงเจ้าของอาคารเพื่อเป็นการเตรียมตัวก่อนถึงระยะเวลาที่กำหนด และอันดับที่ 3 คือข้อที่ 5 ต้องการให้ออกกฎหมายรองรับอัตราขึ้นสูงสุดของค่าตรวจสอบ มีค่าเฉลี่ย 3.92 ความถี่ที่พบระดับการแก้ไขปัญหาอยู่ในระดับมาก แสดงให้เห็นว่าเจ้าของอาคารยังคงให้ความสำคัญกับเรื่องค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบอาคารเป็นหลัก จากผลการวิจัยคิดเห็นว่าควรให้กระทรวงมหาดไทยโดยสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารกรมโยธาธิการและผังเมืองควรออกกฎกระทรวงกำหนดอัตราขึ้นสูงสุดของค่าตรวจสอบอาคารโดยกำหนดตามประเภทและขนาดของอาคาร



ภาพที่ 5-3 กราฟค่าเฉลี่ยสูงสุด 3 อันดับแรกเกี่ยวกับการแก้ไขปัญหาของการตรวจสอบอาคาร

เมื่อพิจารณาจากผลการวิจัยโดยดูจากความสำคัญของปัญหาและอุปสรรคในการตรวจสอบอาคารในภาพรวมของเจ้าของอาคาร ผู้ตรวจสอบอาคารหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นควรให้ความสำคัญกับการตรวจสอบอาคาร ฉะนั้นทุกส่วนที่เกี่ยวข้องควรประสานความร่วมมือกันเพื่อให้อาคารมีความมั่นคงแข็งแรงปลอดภัยต่อผู้ใช้อาคาร

5.2 ข้อเสนอแนะ

จากการวิจัยสรุปข้อเสนอแนะได้ ดังนี้

1. ผลจากการวิเคราะห์ข้อมูล พบว่า ยังมีเจ้าของอาคารให้ความสำคัญกับการตรวจสอบอาคารในระดับปานกลาง ซึ่งอาจส่งผลต่อการตรวจสอบเพื่อความปลอดภัยของผู้ใช้อาคาร จึงควรยกระดับมาตรฐานการบังคับให้มีการตรวจสอบอาคารตามที่กฎหมายกำหนด
2. ควรจัดให้มีการอบรม สัมมนาให้ความรู้ คำแนะนำแก่ผู้ประกอบการ/เจ้าของอาคารอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
3. ควรมีการประชาสัมพันธ์ข้อมูลข่าวสารในสื่อต่าง ๆ เช่น วารสารขององค์การบริหารส่วนตำบล ทาง Internet ในเรื่องเอกสารคู่มือแนะนำในการปฏิบัติตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทของอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. 2548
4. กระทรวงมหาดไทย โดยสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารกรมโยธาธิการและผังเมือง ควรออกกฎกระทรวงกำหนดอัตราขั้นสูงสุดของค่าตรวจสอบอาคาร โดยกำหนดตามประเภทและขนาดของอาคาร
5. ปรับปรุงแผนอัตรากำลังขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น โดยเพิ่มจำนวนเจ้าหน้าที่ที่มีความรู้ความสามารถในด้านช่างเพื่อรองรับงานด้านการตรวจสอบอาคาร



ภาพที่ 5-4 ประชุมผู้ที่เกี่ยวข้องเพื่อหาแนวทางการแก้ไขปัญหาการส่งรายงานของการตรวจสอบอาคาร

ปัญหาและอุปสรรคในการตรวจสอบอาคารของเจ้าของอาคาร ผู้ตรวจสอบอาคารหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นซึ่งมีส่วนร่วมกันในการตรวจสอบอาคาร ซึ่งทั้งหมดถูกกำหนดบทบาทและหน้าที่โดยกฎหมายที่มีแนวความคิดและวัตถุประสงค์เพื่อความปลอดภัยของประชาชน เช่น ความ

มันคงแข็งแรงความปลอดภัยการป้องกันอัคคีภัย ฯลฯ แม้กฎหมายจะไม่ได้บังคับให้ต้องทำการตรวจสอบสภาพอาคารและบำรุงรักษา เมื่อใช้อาคารไปแล้วเป็นระยะเวลาหนึ่งแต่ก็เป็นเรื่องที่ทุกส่วนที่เกี่ยวข้องควรจะดำเนินการอยู่แล้ว เช่น เจ้าของอาคารควรคำนึงถึงความปลอดภัยของอาคารและผู้ใช้อาคาร ผู้ตรวจสอบอาคารควรทำงานบนพื้นฐานของจรรยาบรรณและใช้ความรู้ความสามารถในสายงานที่เชี่ยวชาญ และเจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องทำหน้าที่ของตนตามที่กฎหมายรองรับและให้อำนาจไว้ให้มีประสิทธิภาพ เพื่อความปลอดภัยของทุก ๆ คน



บรรณานุกรม

- กฎกระทรวง กำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ.2548. (2548, 29 ธันวาคม). ราชกิจจานุเบกษา. เล่มที่ 122 ตอนที่ 126 ก, หน้า 1-10.
- กฎกระทรวง กำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ.2548. (2548, 25 ตุลาคม). ราชกิจจานุเบกษา. เล่มที่ 122 ตอนที่ 99 ก, หน้า 15-17.
- กรกฎ เพชรนุ้ย. (2555). การวิเคราะห์ปัญหาการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยในเขตปริมณฑล. (วิทยานิพนธ์วิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต). กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี.
- กรมโยธาธิการและผังเมือง. (2550). รายละเอียดการตรวจสอบอาคาร (คู่มือการตรวจสอบใหญ่) สำหรับผู้ตรวจสอบอาคาร. [ม.ป.ท.]
- กัลยา วานิชย์บัญชา. (2553). หลักสถิติ (พิมพ์ครั้งที่ 12). กรุงเทพฯ: บริษัทธรรมสาร จำกัด.
- ชยุตม์ พฤษชัยมโกวิท. (2550). การศึกษากระบวนการและปัญหาอุปสรรคในการตรวจสอบอาคารสาธารณะขนาดใหญ่. (วิทยานิพนธ์วิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต). กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าพระนครเหนือ.
- ชัชวาลย์ เรืองประพันธ์. (2539). สถิติพื้นฐาน. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์คลังน่านวิทยา.
- โชติจุฑา อาจสอน. (2553). เกณฑ์และแนวทางการพิจารณาการออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) ประเภทอาคารชุดพักอาศัย: กรณีศึกษาอาคารชุดและอาคารอยู่อาศัยรวมในเขตกรุงเทพมหานคร. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต). กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- เดลินิวส์. (2561, 29 พฤศจิกายน). บั้มสยองไฟไหม้ซ้ำดับ2สัปดาห์ โรงงานเครื่องสำอางค์ปากเกร็ด. [เว็บไซต์]. เข้าถึงได้จาก <http://www.dailynews.co.th>.
- ไทยรัฐออนไลน์. (2560, 2 พฤษภาคม). ป้ายขนาดยักษ์หล่นที่ถนนทูลกระหม่อมฯ ฝนพัดร่วงทับบ้าน-ร้านพังยับ. [เว็บไซต์]. เข้าถึงได้จาก <http://www.thairath.co.th>.
- ธานินทร์ ศิลป์จารุ. (2549). การวิจัยและวิเคราะห์ข้อมูลด้วย SPSS. (พิมพ์ครั้งที่ 5). กรุงเทพฯ: วี.อินเตอร์พรีนซ์.

บ้านเมือง เข้มข้น ครอบครอง เรื่องข่าว. (2561, 29 พฤศจิกายน). ไฟล์ใหม่โรงงานรีไซเคิลกลางเมือง
ชลบุรี. [เว็บไซต์]. เข้าถึงได้จาก <http://www.banmuang.co.th>.

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522. (2522, 14 พฤษภาคม). ราชกิจจานุเบกษา.

เล่มที่ 96 ฉบับพิเศษ ตอนที่ 80, หน้า 1-43.

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.2535. (2535, 6 เมษายน). ราชกิจจานุเบกษา.

เล่มที่ 109 ตอนที่ 39, หน้า 1-20.

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ.2543. (2543, 15 พฤษภาคม). ราชกิจจานุเบกษา.

เล่มที่ 117 ตอนที่ 42 ก, หน้า 1-14.

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.2550. (2550, 16 ตุลาคม). ราชกิจจานุเบกษา.

เล่มที่ 124 ตอนที่ 68 ก, หน้า 1-3.

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๕) พ.ศ.2538. (2535, 27 สิงหาคม). ราชกิจจานุเบกษา.

เล่มที่ 132 ตอนที่ 82 ก, หน้า 32-38.

วรรณะ จันทร์ทิน. (2552). ปัญหาในการตรวจสอบอาคารสูงและการบริหารจัดการ. (วิทยานิพนธ์,
วิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต). กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.

วิชัย เลิศเกรียงไกรยิ่ง. (2535). การออกแบบคู่มือการตรวจสอบอาคาร โรงแรมที่มีความสูง
ตั้งแต่ 23 เมตร แต่ไม่เกิน 60 เมตร. (วิทยานิพนธ์วิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต). กรุงเทพฯ:
มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.

สบพันธ์ ชิดานนท์. (2551). การพัฒนาสมรรถนะที่จำเป็นของผู้ตรวจสอบอาคาร. (ดุชนิพนธ์
ปรัชญาดุษฎีบัณฑิต). กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยรามคำแหง.

สายสมร ปัทมธิดสา. (2535). ปัญหาการตรวจสอบอาคาร ศึกษากรณีปัญหาของผู้ตรวจสอบ
อาคาร. (วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต). กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยรามคำแหง

อบต.บางแม่นาง. (2561, 16 ตุลาคม). ข้อมูลพื้นฐานตำบล. [เว็บไซต์]. เข้าถึงได้จาก

<http://www.bangmaenang.co.th>.

อุทัย คำเสนาะ. (2551). แนวทางการปฏิบัติตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มี
ผู้ตรวจสอบ พ.ศ.2548 ของอาคารชุดพักอาศัย: กรณีศึกษา อาคารชุดพักอาศัยในเขตวัฒนา
กรุงเทพมหานคร. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต). กรุงเทพฯ:
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

ประวัติการศึกษา

ชื่อ-สกุล

นายทินกร

เชื้อวงศ์

ประวัติการศึกษา

ปริญญาตรี มหาวิทยาลัยเอเชียอาคเนย์

หลักสูตรวิศวกรรมศาสตรบัณฑิต สาขาวิศวกรรมโยธา

สถานที่ทำงาน

องค์การบริหารส่วนตำบลบางแม่นาง อำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี





ภาคผนวก

ภาคผนวก ก
แบบสอบถามสำหรับการวิจัย



แบบสอบถามสำหรับการวิจัย
เรื่อง การศึกษาปัญหาและอุปสรรคของการตรวจสอบอาคาร
ในมุมมองของเจ้าของอาคาร

คำชี้แจง

1. การศึกษาวิจัยนี้ดำเนินการโดยนักศึกษา หลักสูตรวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต คณะบัณฑิตวิทยาลัย สาขาการจัดการงานวิศวกรรม มหาวิทยาลัยสยาม
2. ผู้ตอบแบบสอบถามไม่ต้องเขียนชื่อลงในแบบสอบถาม ข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามนี้ ผู้วิจัยจะเก็บเป็นความลับและไม่มีผลเสียใดๆ ต่อผู้ตอบแบบสอบถามทั้งสิ้น ดังนั้นผู้ตอบแบบสอบถามสามารถตอบคำถามตามความเป็นจริงได้มากที่สุด
3. แบบสอบถามแบ่งออกเป็น 5 ส่วน ประกอบด้วย
 - ส่วนที่ 1 แบบสอบถามข้อมูลทั่วไป
 - ส่วนที่ 2 แบบสอบถามความคิดเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคาร
 - ส่วนที่ 3 แบบสอบถามความคิดเห็นเกี่ยวกับปัญหาและอุปสรรคของการตรวจสอบอาคาร
 - ส่วนที่ 4 แบบสอบถามความคิดเห็นการแก้ไขปัญหาของการตรวจสอบอาคาร
 - ส่วนที่ 5 ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคาร
4. ให้ทำเครื่องหมาย / ในช่อง () หน้าข้อความที่ท่านเห็นว่าถูกต้องที่สุด หรือ กรอกข้อความลงในช่องว่างหรือพื้นที่ว่างที่เว้นไว้.....(ในส่วนที่ 5)
5. ข้อมูลที่ได้รับจากแบบสอบถามจะนำไปใช้สำหรับการศึกษาวิจัย เรื่อง การศึกษาปัญหาและอุปสรรคของการตรวจสอบอาคาร ในเขตพื้นที่องค์กรบริหารส่วนตำบลบางแม่นาง เท่านั้น ผู้วิจัยขอขอบคุณผู้ตอบแบบสอบถามทุกท่านที่เสียสละเวลาในการตอบแบบสอบถามในครั้งนี้

นายทินกร เชื้อวงศ์
ผู้วิจัย

แบบสอบถาม

เรื่อง การศึกษาปัญหาและอุปสรรคของการตรวจสอบอาคารในมุมมองของเจ้าของอาคาร

ส่วนที่ 1 ข้อมูลพื้นฐานทั่วไป

คำชี้แจง : กรุณาทำเครื่องหมาย / ลงในช่อง ☐ ที่ตรงกับความเป็นจริงมากที่สุด

1. ผู้ตอบแบบสอบถาม เพศ ☐ ชาย ☐ หญิง
2. ประเภทของอาคาร

☐ อาคารสูง	☐ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ	☐ อาคารชุมนุมคน
☐ โรงแรมหรสพ	☐ โรงแรมที่มีห้องตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป	☐ สถานบริการ
☐ อาคารชุด	☐ โรงงานที่มีความสูงตั้งแต่ 1 ชั้นและมีพื้นที่ 5,000 ตรม.ขึ้นไป	
☐ ป้ายโฆษณาที่มีความสูง 15.00 ขึ้นไป หรือมีพื้นที่ 50 ตรม. ขึ้นไป หรือป้ายที่ติดบนหลังคาหรือดาดฟ้า ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 25 ตรม. ขึ้นไป		
3. ลักษณะ - วัสดุของอาคาร

☐ อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก	☐ อาคารโครงเหล็ก
---	---
4. อายุการใช้งานของอาคาร

☐ อายุต่ำกว่า 5 ปี	☐ 5-10 ปี
☐ 10-20 ปี	☐ 20 ปีขึ้นไป
5. รายได้จากการใช้อาคารต่อปี

☐ น้อยกว่า 150,000.- บาท	☐ 150,000 – 500,000
☐ 500,000 – 2,000,000 บาท	☐ 2,000,000 ขึ้นไป
6. ท่านทราบหรือไม่ว่าอาคารของท่านจะต้องทำการตรวจสอบ

☐ ทราบ	☐ ไม่ทราบ
-------------------------------	----------------------------------

ส่วนที่ 2 แบบสอบถามความคิดเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคาร

คำชี้แจง : แบบสอบถามต่อไปนี้ สอบถามเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมาย การตรวจสอบอาคาร ขอให้ท่านพิจารณาข้อความแต่ละข้อแล้วทำเครื่องหมาย / ลงในช่องที่ตรงกับความคิดเห็นของท่าน โดยแต่ละข้อเลือกตอบได้เพียงช่องเดียวเท่านั้น กำหนดให้คะแนนมี 5 ระดับดังนี้

- 5 หมายถึง ระดับความคิดเห็นในการตรวจสอบอาคาร เห็นด้วยมากที่สุด
 4 หมายถึง ระดับความคิดเห็นในการตรวจสอบอาคาร เห็นด้วยมาก
 3 หมายถึง ระดับความคิดเห็นในการตรวจสอบอาคาร เห็นด้วยปานกลาง
 2 หมายถึง ระดับความคิดเห็นในการตรวจสอบอาคาร เห็นด้วยน้อย
 1 หมายถึง ระดับความคิดเห็นในการตรวจสอบอาคาร เห็นด้วยน้อยที่สุด

ลำดับ ที่	ความคิดเห็นในการตรวจสอบอาคาร	ระดับความคิดเห็น				
		5	4	3	2	1
1.	ท่านคิดว่า อาคารของท่านต้องจัดให้มีการตรวจสอบอาคารตามกฎหมายกระทรวง พ.ศ.2548					
2.	อาคารของท่านต้องจัดให้มีการตรวจสอบย่อยทุก 1 ปี					
3.	อาคารของท่านต้องจัดให้มีการตรวจสอบใหญ่ ทุก 5 ปี					
4.	การตรวจสอบอาคารเจ้าของอาคาร ต้องส่งรายงานให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นรับและออกใบรับรองการตรวจสอบ (ร.1)					
5.	หากเจ้าของอาคารฝ่าฝืนไม่ดำเนินการตรวจสอบอาคารจะมีโทษจำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกิน 60,000 บาท หรือทั้งจำและปรับ					
6.	ในการตรวจสอบอาคารต้องตรวจสอบการวิบัติของโครงสร้างอาคาร					

ลำดับ ที่	ความคิดเห็นในการตรวจสอบอาคาร	ระดับความเห็น				
		5	4	3	2	1
7.	ในการตรวจสอบอาคารต้องตรวจสอบระบบลิฟท์					
8.	ในการตรวจสอบอาคารต้องตรวจสอบอุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้และอุปกรณ์ดับเพลิง					
9.	ในการตรวจสอบอาคารต้องตรวจสอบผังวงจรและระบบไฟฟ้าภายในอาคาร					
10.	ในการตรวจสอบอาคารต้องมีการตรวจสอบบันไดหนีไฟ และมีป้ายแสดงทางหนีไฟอย่างชัดเจน					
11.	ในการตรวจสอบอาคารต้องตรวจสอบระบบป้องกันฟ้าผ่า					
12.	ในการตรวจสอบอาคารต้องตรวจสอบระบบบำบัดน้ำเสีย					
13.	ในการตรวจสอบอาคารต้องตรวจสอบระบบประปา					
14.	ในการตรวจสอบอาคาร ต้องตรวจสอบระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและทางเสียง					
15.	ในการตรวจสอบอาคารต้องตรวจสอบการต่อเติมดัดแปลงปรับปรุงอาคาร					

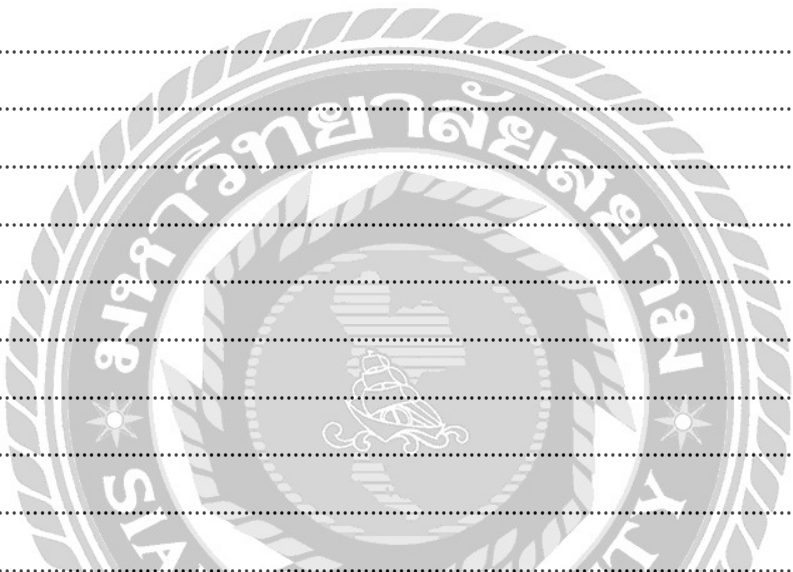
ส่วนที่ 3 แบบสอบถามความคิดเห็นเกี่ยวกับปัญหาและอุปสรรคของการตรวจสอบอาคาร

ลำดับ ที่	ความคิดเห็นในการตรวจสอบอาคาร	ระดับความเห็น				
		5	4	3	2	1
1.	ไม่เชื่อมั่นในความรู้ความสามารถของผู้ตรวจสอบ					
2.	ไม่มีงบประมาณในการปรับปรุงอาคารตาม คำแนะนำของผู้ตรวจสอบ					
3.	ระยะเวลาที่ใช้ในการตรวจสอบอาคารของราชการ ให้เวลาน้อยเกินไป					
4.	การตรวจสอบอาคารมีค่าใช้จ่ายที่มากเกินไป					
5.	ไม่ทราบถึงความแตกต่างระหว่างบุคคลกับนิติ บุคคลที่ขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบอาคาร					
6.	การก่อสร้างอาคารผิดกฎหมายตามพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522					
7.	อาคารก่อสร้างมาก่อนกฎหมายบังคับใช้จึงไม่มี แบบแปลนที่ใช้ก่อสร้าง					

ส่วนที่ 4 แบบสอบถามความคิดเห็นการแก้ไขปัญหาของการตรวจสอบอาคาร

ลำดับ ที่	ความคิดเห็นในการตรวจสอบอาคาร	ระดับความเห็น				
		5	4	3	2	1
1.	เมื่อตรวจสอบอาคารแล้วถ้าอาคารที่ตรวจไม่ ถูกต้องตามกฎหมาย ท่านพร้อมที่จะแก้ไขตาม กฎหมาย					
2.	จัดสรรงบประมาณในการแก้ไขอาคารตาม คำแนะนำของผู้ตรวจสอบอาคาร					
3.	ต้องการให้ทางราชการขยายระยะเวลาในการ ตรวจสอบอาคาร					
4.	ต้องการให้ทางราชการแนะนำบริษัทที่ดำเนินการ ตรวจสอบอาคารมาตรฐานตรวจสอบอาคารให้					
5.	ต้องการให้ออกกฎหมายรองรับอัตราขึ้นสูงสุดของ ค่าตรวจสอบ					

ส่วนที่ 5 ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคาร



ขอขอบพระคุณอย่างยิ่ง ที่ท่านได้สละเวลาในการตอบแบบสอบถามในครั้งนี้

ภาคผนวก ข
บทความที่เผยแพร่ตีพิมพ์







การประชุมวิชาการ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี ครั้งที่ 4
การประชุมวิชาการ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี ครั้งที่ 1
การประชุมวิชาการระดับนานาชาติเรื่องเทคโนโลยีและนวัตกรรม
26 - 28 มิถุนายน 2562 ณ โรงแรมอัสสัมชัญ กรุงเทพมหานคร

การศึกษาปัญหาและอุปสรรคของการตรวจสอบอาคารในมุมมองของเจ้าของอาคาร Study of Building Inspection Problems from The Perspective of Building Owner

ทินกร เชื้อวงศ์* เฉลิมเกียรติ วงศ์วิฑูรย์ และ ต่อศักดิ์ เลิศศรีสุกุลรัตน์

บัณฑิตวิทยาลัย สาขาวิศวกรรมศาสตร์ หลักสูตรการจัดการงานวิศวกรรม มหาวิทยาลัยสยาม

E-mail: lek_twin88@hotmail.com, pommy90@hotmail.com

บทคัดย่อ

เนื่องจากการออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) ขององค์การบริหารส่วนตำบลบางแม่นาง จังหวัดนนทบุรี ให้แก่เจ้าของอาคารพบว่าเจ้าของอาคารนั้นไม่สามารถส่งรายงานของการตรวจสอบอาคารตามระยะเวลาที่กำหนดได้ นำมาสู่การศึกษาเรื่องนี้ ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัญหาและอุปสรรคของเจ้าของอาคารในการรับการตรวจสอบอาคาร ในการปฏิบัติตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทของอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. 2548 การศึกษานี้ ใช้วิธีการวิจัยเชิงสำรวจ (Survey research method) และการเก็บข้อมูลด้วยแบบสอบถาม (Questionnaire) จากเจ้าของอาคารที่ได้รับใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) จากองค์การบริหารส่วนตำบลบางแม่นาง ซึ่งมีจำนวนอาคารเท่ากับ 12 อาคาร ข้อมูลที่ศึกษาแบ่งเป็น 3 ประเด็น คือ 1) ความคิดเห็นเกี่ยวกับความรู้ความเข้าใจในการตรวจสอบอาคาร 2) ความคิดเห็นเกี่ยวกับปัญหาและอุปสรรคของการตรวจสอบอาคาร และ 3) ความคิดเห็นการแก้ไขปัญหาของการตรวจสอบอาคาร ผลการศึกษาพบว่าระดับคะแนนความคิดเห็นของเจ้าของอาคารในแต่ละประเด็นต่าง ๆ จากคะแนนเต็ม 5 คะแนน มีดังต่อไปนี้ 1) ประเด็นความรู้ความเข้าใจของการตรวจสอบอาคารอยู่ในระดับปานกลาง (2.88) และมีคะแนนในประเด็นย่อยสูงสุด คือ - ต้องมีการตรวจสอบการวัดของโครงสร้างอาคาร (3.92) 2) ประเด็นปัญหาและอุปสรรคในการตรวจสอบอาคารอยู่ในระดับปานกลาง (2.76) - การตรวจสอบอาคารมีค่าใช้จ่ายมากเกินไป (3.83) 3) ประเด็นการแก้ไขปัญหาของการตรวจสอบอาคารอยู่ในระดับมาก (3.82) - เมื่อตรวจสอบอาคารแล้วถ้าอาคารไม่ถูกต้องตามกฎหมายเจ้าของอาคารพร้อมที่จะทำการแก้ไข (4.08)

คำสำคัญ: การตรวจสอบอาคาร เจ้าของอาคาร ปัญหาและอุปสรรค

Abstract

In regard to a building inspection certificate (Ror.1) issued by the Bang Mae Nang Subdistrict Nonthaburi Province Administration to a building owner, it was found that the building owner was unable to submit the report of the building inspection within the specified period. This study aims to identify the problems and obstacles encountered in arranging building inspections in compliance with the Ministerial Regulations of B.E. 2548 which prescribe the type of building that must be inspected. This study used a survey research method and questionnaire as research instrument. The questionnaire was completed by 12 building owners who received a building inspection certificate from the Bang Mae Nang Subdistrict Administration. The studied data is consisting of 3 aspects as follows: 1) Knowledge and understanding of building inspection; 2) Problems and obstacles related to building inspections; and 3) Ways to solve problems relating to building inspections. Responses to questions by building owners were according to a five-points of Likert scale. Results

* Corresponding author, e-mail: lek_twin88@hotmail.com



การประชุมวิชาการ มหาวิทยาลัยราชภัฏวชิรเวศน์จังหวัดราชบุรี ครั้งที่ 4
 คณะมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏวชิรเวศน์จังหวัดราชบุรี
 การประชุมวิชาการวชิรเวศน์เพื่อพัฒนาศักยภาพบุคลากร
 26 - 28 มิถุนายน 2562 ณ โรงแรมอภัยสิทธิ์กุล ภูเก็ต

show that building owners: 1). Had a moderate level of knowledge and understanding of building inspection (2.88) with the highest score for this sub aspect being for "Must be examined for failure of the building structure" (3.92); 2). Met with a moderate level of problems and obstacles related to building inspections (2.76) with the highest score for this sub aspect being for "Building inspection fee is too expensive" (3.83); and 3). Had a high level of understanding how to solve problems connected with building inspections (3.82) with the highest score for this sub aspect being for "When checking the building, if the building is illegal, the building owner is ready to make corrections" (4.08)

Keywords: Inspection of building, owners, problems and obstacle

1. ที่มาและความสำคัญ

จากเหตุการณ์ในอดีต เช่น เหตุการณ์ไฟไหม้โรงงานผลิตเครื่องสำอางที่ จังหวัดชลบุรี ปี พ.ศ. 2559 เกิดเหตุเพลิงไหม้พาร์เทน ย่านติวานนท์ จังหวัดนนทบุรี เมื่อปี พ.ศ. 2559 อาคารสนามแบดมินตัน ที่จังหวัดนนทบุรี ถล่มเมื่อ พ.ศ. 2560 เกิดเหตุป้ายโฆษณาขนาดใหญ่ล้มทับอาคารข้างเคียง ตำบลบางศรีเมือง จังหวัดนนทบุรี เมื่อต้นปี พ.ศ. 2561 เป็นต้น (ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์, 2 พฤษภาคม 2562) และอีกหลายเหตุการณ์ที่มีได้กล่าวถึง เห็นได้ว่าเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นทำให้มีผู้ได้รับบาดเจ็บและเสียชีวิตเป็นจำนวนมาก จากข้อมูลการตรวจสอบขององค์กรปกครองท้องถิ่น พบว่าเจ้าของอาคารมิได้ดำเนินการตรวจสอบดูแลและไม่ทราบถึงว่าอาคารนั้นต้องได้รับการตรวจสอบและส่วนมากขอเลื่อนการตรวจสอบ ซึ่งการตรวจสอบอาคารจะประกอบด้วยข้อบกพร่องของระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบไฟฟ้า ความแข็งแรงของโครงสร้าง การต่อเติมอาคารโดยไม่ได้รับการอนุญาตและการใช้อาคารผิดประเภท เป็นต้น นำไปสู่การศึกษาปัญหาและอุปสรรคของการตรวจสอบอาคารในมุมมองของเจ้าของอาคาร

2. วัตถุประสงค์

2.1 เพื่อศึกษาปัญหาและอุปสรรคของเจ้าของอาคารในการรับการตรวจสอบอาคาร ในการปฏิบัติตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทของอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. 2548

2.2 เพื่อศึกษาข้อคิดเห็นในการตรวจสอบอาคารในมุมมองของเจ้าของอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ

2.3 ขอบเขตของการศึกษา การศึกษาการปฏิบัติตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบอาคาร พ.ศ. 2548 ของเจ้าของอาคารจะศึกษาในเขตพื้นที่ขององค์การบริหารส่วนตำบลบางแม่นาง อำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี

2.4 ประโยชน์ที่ได้จากการศึกษา

2.4.1 ได้ทราบระดับความคิดเห็นของเจ้าของอาคารที่มีต่อการตรวจสอบอาคารตามกฎกระทรวง

2.4.2 สามารถนำเสนอข้อมูลที่ได้รับจากการศึกษาค้นคว้า เพื่อส่งเสริมในการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ในองค์การบริหารส่วนตำบลบางแม่นาง อำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี



การประชุมวิชาการ มหาวิทยาลัยราชภัฏวชิรวิทยาดอนเมือง ครั้งที่ 4
การประชุมวิชาการระดับภาค มหาวิทยาลัยราชภัฏวชิรวิทยาดอนเมือง ครั้งที่ 1
การประชุมวิชาการระดับนานาชาติ มหาวิทยาลัยราชภัฏวชิรวิทยาดอนเมือง
26 - 28 มิถุนายน 2562 ณ โรงแรมธิดาธารา กรุงเทพมหานคร

3. ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

กฎหมายอาคาร โดยพระราชบัญญัติที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมการก่อสร้างอาคาร ได้ถูกตราขึ้นใช้ในประเทศไทย ตั้งแต่ พ.ศ.2476 ซึ่งในปัจจุบันมีพระราชบัญญัติที่ประกาศใช้ ดังต่อไปนี้

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ถูกตราขึ้นแทน พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2476

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2535

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2543

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2550

3.1 ประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ

“รายละเอียดการตรวจสอบอาคาร” สำหรับผู้ตรวจสอบอาคาร ของกรมโยธาธิการ ตามมาตรา 32 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎกระทรวงกำหนดประเภทของอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. 2548

1. อาคารสูง
2. อาคารขนาดใหญ่พิเศษ
3. อาคารชุมชนคน
4. โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร
5. โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมโรงแรม ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป
6. สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 200 ตารางเมตรขึ้นไป
7. อาคารชุด หรืออาคารอยู่อาศัยรวมที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป
8. โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานที่มีความสูงมากกว่า 1 ชั้น และมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 5,000 ตารางเมตรขึ้นไป
9. ป้ายที่มีความสูงจากฐานรากตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไป หรือมีพื้นที่ตั้งแต่ 50 ตารางเมตร หรือป้ายที่ติดหรือตั้งบนหลังคาหรือดาดฟ้าของอาคารที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 25 ตารางเมตรขึ้นไป

3.2 บุคคลที่เกี่ยวข้องในการตรวจสอบอาคาร

1. ผู้ตรวจสอบอาคาร
2. ผู้ครอบครองอาคาร คือ เจ้าของอาคารตามกฎหมายอาคารชุด
3. วิศวกร
4. สถาปนิก
5. นายกเทศมนตรี สำหรับในเขตเทศบาล
6. นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด
7. ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร สำหรับในเขตกรุงเทพมหานคร
8. ปลัดเมืองพัทยา สำหรับในเขตเมืองพัทยา
9. ผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองท้องถิ่นอื่นที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด สำหรับในเขตราชการส่วนท้องถิ่นนั้น



การประชุมวิชาการ มหาวิทยาลัยราชภัฏสกลนครครั้งที่ 4
และงานประชุมวิชาการระดับนานาชาติ มหาวิทยาลัยราชภัฏสกลนคร ครั้งที่ 1
ทางตรง-ออนไลน์เพื่อขับเคลื่อนการพัฒนาระบบราชการอย่างยั่งยืน
26 - 28 มิถุนายน 2562 ณ โรงแรมอิมพีเรียล การ์เดนส์ รีสอร์ท

พิจิตร สุขสำราญ (2559) ศึกษาปัญหาข้อขัดข้องในการตรวจสอบอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลหนองละลอก จังหวัดระยอง พบว่าทุกส่วนที่เกี่ยวข้องควรประสานความร่วมมือกันเพื่อให้อาคารมีความมั่นคงแข็งแรง ปลอดภัยต่อผู้ใช้อาคาร

อุทัย คำเสนหา (2551) แนวทางในการปฏิบัติตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทของอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. 2548 ของอาคารชุดพักอาศัย กรณีศึกษา อาคารชุดพักอาศัยในเขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร พบว่าการใช้สอยอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เป็นทรัพย์สินของส่วนกลางไม่เพียงพอต่อการใช้และต้องซ่อมแซมในระยะเวลาที่เร็วกว่ากำหนดเนื่องจากมีคนมาใช้อาคารชุดเป็นจำนวนมาก

4. วิธีดำเนินการวิจัย

4.1 กระบวนการวิจัย

การศึกษานี้ใช้วิธีการวิจัยเชิงสำรวจ (Survey research method) และการเก็บข้อมูลด้วยแบบสอบถาม (Questionnaire) จากเจ้าของอาคารที่ได้รับใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) จากองค์การบริหารส่วนตำบลบางแม่นาง ซึ่งมีจำนวนอาคารเท่ากับ 12 อาคาร โดยผู้วิจัยนำแบบสอบถาม และอธิบายเกี่ยวกับการตอบแบบสอบถามด้วยตนเอง พร้อมทั้งเก็บแบบสอบถามกลับคืนในทันที โดยแบบสอบถามจะแบ่งออกเป็น 4 ส่วน คือ 1) แบบสอบถามข้อมูลทั่วไป 2) ความคิดเห็นเกี่ยวกับความรู้ความเข้าใจในการตรวจสอบอาคาร 3) ความคิดเห็นเกี่ยวกับปัญหาและอุปสรรคของการตรวจสอบอาคาร และ 4) ความคิดเห็นการแก้ไขปัญหาของการตรวจสอบอาคาร โดยแบบสอบถามส่วนที่ 1 ใช้วิธีการหาค่าความถี่ (Frequency) แล้วสรุปออกมาเป็นร้อยละ (Percentage) ส่วนที่ 2 ส่วนที่ 3 และส่วนที่ 4 ใช้เทคนิค Linkert Scale แบ่งระดับความคิดเห็นเป็น 5 ระดับคะแนนในแต่ละระดับ ดังนี้

- 5 คะแนน การแปลผล เห็นด้วยมากที่สุด
- 4 คะแนน การแปลผล เห็นด้วยมาก
- 3 คะแนน การแปลผล เห็นด้วยปานกลาง
- 2 คะแนน การแปลผล เห็นด้วยน้อย
- 1 คะแนน การแปลผล เห็นด้วยน้อยที่สุด

ซึ่งผลคะแนนที่ได้จะนำมาวิเคราะห์หาค่าเฉลี่ยและเปรียบเทียบกับระดับความคิดเห็นตามที่ได้รับจริง ซึ่งการแปลความหมายตามเครื่องมือ Linkert Scale (กานดา, 2550)

- ค่าเฉลี่ยระหว่าง 4.50 - 5.00 หมายความว่า เห็นด้วยมากที่สุด
- ค่าเฉลี่ยระหว่าง 3.50 - 4.49 หมายความว่า เห็นด้วยมาก
- ค่าเฉลี่ยระหว่าง 2.50 - 3.49 หมายความว่า เห็นด้วยปานกลาง
- ค่าเฉลี่ยระหว่าง 1.50 - 2.49 หมายความว่า เห็นด้วยน้อย
- ค่าเฉลี่ยระหว่าง 1.00 - 1.49 หมายความว่า เห็นด้วยน้อยที่สุด

ในการจัดทำแบบสอบถามฉบับนี้ผู้วิจัยได้สร้างขึ้นเองโดยทำการศึกษา กรอบ ระเบียบของการตรวจสอบอาคาร และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง โดยทำความเข้าใจกับเนื้อหาที่จะทำการวิจัยเพื่อนำมาใช้เป็นแนวทางในการสร้างแบบสอบถามโดย



การประชุมวิชาการ มหาวิทยาลัยราชภัฏบุรีรัมย์ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ครั้งที่ 4
 หน่วยงานระดับมหาวิทยาลัย มหาวิทยาลัยราชภัฏบุรีรัมย์ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ครั้งที่ 1
 "การบูรณาการวิจัยเพื่อพัฒนาท้องถิ่นอย่างยั่งยืน"
 26 - 28 มิถุนายน 2562 ณ โรงแรมรอยัลไฮด์ กรุงเทพมหานคร

สร้างแบบสอบถามเกี่ยวกับความคิดเห็นและทำการตรวจสอบเนื้อหาของแบบสอบถามว่าครอบคลุมวัตถุประสงค์หรือไม่ จากนั้นนำไปเสนอผู้เชี่ยวชาญ จำนวน 3 ท่าน เพื่อตรวจสอบข้อคำถามกับวัตถุประสงค์การวิจัย

4.2 การวิเคราะห์ข้อมูล

ในการวิเคราะห์ความต้องการและความคิดเห็นของกลุ่มเจ้าของอาคารเกี่ยวกับความพร้อมในการรับการตรวจสอบอาคาร จากข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถาม ผู้ศึกษาได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลตามแนวทางการวิจัยเชิงปริมาณเพื่อวิเคราะห์หาค่าสถิติ ดังนี้

ส่วนที่ 1 การวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถามใช้การพรรณนาข้อมูลเพื่ออธิบาย ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม โดยวิธีการหาค่าความถี่ (Frequency) แล้วสรุปออกมาเป็น ค่าร้อยละ (Percentage)

ส่วนที่ 2 ส่วนที่ 3 และส่วนที่ 4 โดยใช้วิธีการประมวลผลทางสถิติเชิงปริมาณ ได้แก่ ค่าเฉลี่ย ($\bar{X}$) และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (S.D.) โดยนำเสนอข้อมูลในแบบตารางควบคู่กับการบรรยายและสรุปผลค่านัยการวิจัย (กัลยา, 2549)

$$\bar{X} = \frac{\sum fx}{N} \quad (1) \quad SD = \frac{\sqrt{\sum f(x - \bar{x})^2}}{N - 1} \quad (2)$$

5. ผลการศึกษา

5.1 ข้อมูลพื้นฐานทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศชาย ร้อยละ 58.33 อาคารส่วนใหญ่เป็นป้ายโฆษณาที่มีความสูง 15.00 ขึ้นไป หรือมีพื้นที่ 50 ตรม. ขึ้นไป หรือป้ายที่ติดบน หลังคาหรือดาดฟ้าที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 25 ตรม. ขึ้นไป ร้อยละ 75.00 เป็นอาคารประเภทโครงเหล็ก ร้อยละ 75.00 มีอายุการใช้งานของอาคารอยู่ในระหว่าง 5-10 ปี ร้อยละ 41.67 มีรายได้จากการใช้อาคารต่อปีน้อยกว่า 150,000 บาท ร้อยละ 33.33 ส่วนมากจะทราบว่าอาคารของตนนั้นจะต้องทำการตรวจสอบอาคาร ร้อยละ 83.33

ตารางที่ 1 ร้อยละมากที่สุดของข้อมูลพื้นฐานทั่วไปของเจ้าของอาคารผู้ตอบแบบสอบถาม

ร้อยละมากที่สุดของข้อมูลพื้นฐานทั่วไปของเจ้าของอาคารผู้ตอบแบบสอบถาม	ร้อยละ
ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศชาย	58.33
อาคารส่วนใหญ่เป็นป้ายโฆษณาที่มีความสูง 15.00 ขึ้นไป หรือมีพื้นที่ 50 ตรม. ขึ้นไป หรือป้ายที่ติดบน หลังคาหรือดาดฟ้า ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 25 ตรม. ขึ้นไป	75.00
เป็นอาคารประเภทโครงเหล็ก	75.00
มีอายุการใช้งานของอาคารอยู่ในระหว่าง 5-10 ปี	41.67
มีรายได้จากการใช้อาคารต่อปีน้อยกว่า 150,000 บาท	33.33
ส่วนมากทราบว่าอาคารของตนนั้นจะต้องทำการตรวจสอบ	83.33



การประชุมวิชาการ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี ครั้งที่ 4
เพื่อประชุมและนำเสนอผลงานทางวิชาการของคณาจารย์และบุคลากร
ภายในมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี ประจำปี 2562
26 - 28 มิถุนายน 2562 ณ โรงแรมรอยัลริเวอร์ กรุงเทพมหานคร

5.2 ความคิดเห็นเกี่ยวกับความรู้ความเข้าใจในการตรวจสอบอาคาร

ตารางที่ 2 ค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของความคิดเห็นเกี่ยวกับความรู้ความเข้าใจในการตรวจสอบอาคาร

ความคิดเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคาร	ระดับความถี่ที่พบ		
	$\bar{X}$	SD	ระดับความคิดเห็น
1. ท่านคิดว่า อาคารของท่านต้องจัดให้มีการตรวจสอบอาคารตามกฎกระทรวง พ.ศ.2548	3.50	0.80	มาก
2. อาคารของท่านต้องจัดให้มีการตรวจสอบย่อยทุก 1 ปี	3.50	0.90	มาก
3. อาคารของท่านต้องจัดให้มีการตรวจสอบใหญ่ ทุก 5 ปี	3.75	1.22	มาก
4. การตรวจสอบอาคารเจ้าของอาคาร ต้องส่งรายงานให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นรับและออกใบรับรองการตรวจสอบ (ร.1)	3.83	1.03	มาก
5. หากเจ้าของอาคารฝ่าฝืนไม่ดำเนินการตรวจสอบอาคารจะมีโทษจำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกิน 60,000 บาท หรือทั้งจำและปรับ	2.83	1.34	ปานกลาง
6. ในการตรวจสอบอาคารต้องตรวจสอบการปฏิบัติตามของโครงสร้างอาคาร	3.92	1.08	มาก
7. ในการตรวจสอบอาคารต้องตรวจสอบระบบลิฟท์	1.92	1.68	น้อย
8. ในการตรวจสอบอาคารต้องตรวจสอบอุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้และอุปกรณ์ดับเพลิง	2.83	1.70	ปานกลาง
9. ในการตรวจสอบอาคารต้องตรวจสอบผังวงจรและระบบไฟฟ้าภายในอาคาร	2.58	1.78	ปานกลาง
10. ในการตรวจสอบอาคารต้องมีการตรวจสอบบันไดหนีไฟ และมีป้ายแสดงทางหนีไฟอย่างชัดเจน	2.33	1.83	น้อย
11. ในการตรวจสอบอาคารต้องตรวจสอบระบบป้องกันฟ้าผ่า	3.50	1.17	มาก
12. ในการตรวจสอบอาคารต้องตรวจสอบระบบบำบัดน้ำเสีย	1.83	1.53	น้อย
13. ในการตรวจสอบอาคารต้องตรวจสอบระบบประปา	1.75	1.42	น้อย
14. ในการตรวจสอบอาคาร ต้องตรวจสอบระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและทางเสียง	1.83	1.53	น้อย
15. ในการตรวจสอบอาคารต้องตรวจสอบการต่อเติมดัดแปลงปรับปรุงอาคาร	3.25	1.06	ปานกลาง
เฉลี่ย	2.88	1.34	ปานกลาง



กองประชุมวิชาการ มหาวิทยาลัยราชภัฏรำไพพรรณี ครั้งที่ 4
ภายใต้การอุปถัมภ์ของมหาวิทยาลัยราชภัฏรำไพพรรณี
ภายใต้การอุปถัมภ์ของมหาวิทยาลัยราชภัฏรำไพพรรณี
26 - 28 มิถุนายน 2562 ณ โรงแรมรอยัลไฮด์ กรุงเทพฯ

5.3 ความคิดเห็นเกี่ยวกับปัญหาและอุปสรรคของการตรวจสอบอาคาร

ตารางที่ 3 ค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความถี่ของความคิดเห็นเกี่ยวกับปัญหาและอุปสรรคของการตรวจสอบอาคาร

ความคิดเห็นเกี่ยวกับปัญหาและอุปสรรคของการ ตรวจสอบอาคาร	ระดับความถี่ที่พบ		
	$\bar{X}$	SD	ระดับความ คิดเห็น
1. ไม่เชื่อมั่นในความรู้ความสามารถของผู้ตรวจสอบ	2.33	1.30	น้อย
2. ไม่มีงบประมาณในการปรับปรุงอาคารตามคำแนะนำของผู้ตรวจสอบ	2.42	1.24	น้อย
3. ระยะเวลาที่ใช้ในการตรวจสอบอาคารของราชการให้เวลาน้อยเกินไป	3.00	1.35	ปานกลาง
4. การตรวจสอบอาคารมีค่าใช้จ่ายที่มากเกินไป	3.83	0.94	มาก
5. ไม่ทราบถึงความแตกต่างระหว่างบุคคลกับนิติบุคคลที่ขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบอาคาร	3.00	1.04	ปานกลาง
6. การก่อสร้างอาคารผิดกฎหมายตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	2.58	1.00	ปานกลาง
7. อาคารก่อสร้างมาก่อนกฎหมายบังคับใช้จึงไม่มีแบบแปลนที่ใช้ก่อสร้าง	2.17	0.83	น้อย
เฉลี่ย	2.76	1.10	ปานกลาง

5.4 ความคิดเห็นการแก้ไขปัญหาของการตรวจสอบอาคาร

ตารางที่ 4 ค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความถี่ของความคิดเห็นเกี่ยวกับการแก้ไข้ปัญหาของการตรวจสอบอาคาร

ความคิดเห็นการแก้ไข้ปัญหาของการตรวจสอบอาคาร	ระดับความถี่ที่พบ		
	$\bar{X}$	SD	ระดับความ คิดเห็น
1. เมื่อตรวจสอบอาคารแล้วถ้าอาคารที่ตรวจไม่ถูกต้องตามกฎหมาย ท่านพร้อมที่จะแก้ไขตามกฎหมาย	4.08	0.67	มาก
2. จัดสรรงบประมาณในการแก้ไข้อาคารตามคำแนะนำของผู้ตรวจสอบอาคาร	3.92	0.67	มาก
3. ต้องการให้ทางราชการขยายระยะเวลาในการตรวจสอบอาคาร	4.00	0.85	มาก
4. ต้องการให้ทางราชการแนะนำบริษัทที่ดำเนินการตรวจสอบอาคารมาตรฐานตรวจสอบอาคารให้	3.17	0.94	ปานกลาง
5. ต้องการให้ออกกฎหมายรองรับอัตราขั้นสูงสุดของค่าตรวจสอบ	3.92	1.08	มาก
เฉลี่ย	3.82	0.84	มาก



การประชุมวิชาการ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี ครั้งที่ 4
การประชุมระดับนานาชาติ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี ครั้งที่ 1
การประชุมวิชาการระดับนานาชาติเพื่อส่งเสริมการพัฒนาที่ยั่งยืน
26 - 28 มิถุนายน 2562 ณ โรงแรมธิดาศรีนคร กรุงเทพมหานคร

6. สรุป อภิปรายผล

6.1 ข้อมูลพื้นฐานทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศชาย ร้อยละ 58.33 อาคารส่วนใหญ่เป็นป้ายโฆษณาที่มีความสูง 15.00 ม. ขึ้นไป หรือมีพื้นที่ 50 ตร.ม. ขึ้นไป หรือป้ายที่ติดบน หลังคาหรือดาดฟ้า ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 25 ตร.ม. ขึ้นไป ร้อยละ 75.00 เป็นอาคารประเภทโครงเหล็ก ร้อยละ 75.00 มีอายุการใช้งานของอาคารอยู่ในระหว่าง 5-10 ปี ร้อยละ 41.67 มีรายได้จากการใช้อาคารต่อปีน้อยกว่า 150,000 บาท ร้อยละ 33.33 ส่วนมากจะทราบว่าอาคารของตนนั้นจะต้องทำการตรวจสอบอาคาร ร้อยละ 83.33

6.2 ความรู้ความเข้าใจในการตรวจสอบอาคารของเจ้าของอาคาร

ความคิดเห็นเกี่ยวกับความรู้ความเข้าใจในการตรวจสอบอาคารในภาพรวมมีค่าเฉลี่ย 2.88 มีค่าระดับความคิดเห็นอยู่ในระดับปานกลาง เมื่อพิจารณาจำแนกรายข้อ พบว่าความคิดเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารมีค่าเฉลี่ยสูงสุด 3 อันดับแรก พบว่าอันดับที่ 1 ได้แก่ ข้อที่ 6 ในการตรวจสอบอาคารต้องตรวจสอบการวิบัติของโครงสร้างอาคาร โดยมีค่าเฉลี่ย 3.92 มีค่าระดับความคิดเห็นอยู่ในระดับมาก แสดงให้เห็นว่าเจ้าของอาคารให้ความสำคัญกับความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างเป็นอย่างมาก จากผลการวิจัยเห็นว่าควรจะต้องมีการตรวจสอบโครงสร้างอย่างสม่ำเสมอเพื่อความปลอดภัยต่อการใช้อาคารของทุกคน อันดับที่ 2 คือข้อที่ 4 การตรวจสอบอาคารเจ้าของอาคารต้องส่งรายงานให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นรับและออกใบรับรองการตรวจสอบ (ร.1) มีค่าเฉลี่ย 3.83 มีค่าระดับความคิดเห็นอยู่ในระดับมาก นั้นแสดงว่าเจ้าของอาคารมองว่าจะต้องนำรายงานการตรวจสอบอาคารส่งให้กับหน่วยงานของรัฐที่รับผิดชอบเรื่องนี้เพื่อให้ออกใบรับรองให้ถูกต้องตามกฎหมาย จากผลการวิจัยเห็นว่าเจ้าของอาคารควรจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายอย่างเคร่งครัด และอันดับที่ 3 คือข้อที่ 3 อาคารของท่านต้องจัดให้มีการตรวจสอบใหญ่ ทุก 5 ปี มีค่าเฉลี่ย 3.75 มีค่าระดับความคิดเห็นอยู่ในระดับมาก แสดงให้เห็นว่าเจ้าของอาคารนั้นยังคงให้ความสำคัญกับการตรวจสอบอาคารเป็นอย่างมากจึงต้องการให้มีการตรวจสอบใหญ่ทุก ๆ 5 ปี จากผลการวิจัยเห็นว่าเป็นเรื่องที่ถูกต้องเพราะว่าการตรวจสอบใหญ่ทุก ๆ 5 ปีนั้นจะทำให้อาคารมีความมั่นคงแข็งแรงและมีความปลอดภัยต่อผู้ใช้อาคาร

6.3 ปัญหาและอุปสรรคในการตรวจสอบอาคารของเจ้าของอาคาร

ปัญหาและอุปสรรคของการตรวจสอบอาคารในภาพรวมมีค่าเฉลี่ย 2.76 มีค่าระดับปัญหาและอุปสรรคอยู่ในระดับปานกลาง เมื่อพิจารณาจำแนกรายข้อ พบว่าปัญหาและอุปสรรคของการตรวจสอบอาคารมีค่าเฉลี่ยสูงสุด 3 อันดับแรก พบว่าอันดับที่ 1 ได้แก่ ข้อที่ 4 การตรวจสอบอาคารมีค่าใช้จ่ายที่มากเกินไป โดยมีค่าเฉลี่ย 3.83 มีค่าระดับปัญหาและอุปสรรคอยู่ในระดับมาก แสดงให้เห็นว่าเจ้าของอาคารยังคงให้ความสำคัญเรื่องราคาเป็นหลัก จากผลการวิจัยนั้นอาจเกิดจากการที่ไม่มีราคาที่เป็นมาตรฐานหรือเจ้าของอาคารอาจจะไม่ได้ตรวจสอบจำนวนผู้ตรวจสอบอาคารเพื่อติดต่อขอให้เสนอราคาจะได้นำมาเปรียบเทียบราคา ซึ่งสามารถตรวจสอบได้จากเว็บไซต์ของกรมโยธาธิการและผังเมืองได้ อันดับที่ 2 คือข้อที่ 5 ไม่ทราบถึงความแตกต่างระหว่างบุคคลกับนิติบุคคลที่ขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบอาคาร มีค่าเฉลี่ย 3.00 มีค่าระดับปัญหาและอุปสรรคอยู่ในระดับปานกลาง นั้นแสดงว่าเจ้าของอาคารมองว่าผู้ตรวจสอบอาคารจะเป็นบุคคลกับนิติบุคคลก็ได้โดยเจ้าของอาคารไม่ได้มองว่าเป็นข้อขัดข้องแต่ก็ยังคงให้ความสำคัญอยู่บ้าง จากผลการวิจัยเห็นว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นยังขาดการประชาสัมพันธ์ให้เจ้าของอาคารทราบกฎกระทรวงกำหนดให้มีผู้ตรวจสอบอาคารซึ่งส่งผลโดยตรงกับราคาของผู้ตรวจสอบเสนอ อีกทั้งเจ้าของอาคาร อาจจะไม่ได้ค้นคว้าถึงรูปแบบการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบอาคารว่าสามารถดำเนินการได้ทั้ง 2 ลักษณะโดยสามารถค้นคว้าได้จากเว็บไซต์ของกรมโยธาธิการและผังเมืองเช่นกัน และอันดับที่ 3 คือข้อที่ 3 ระยะเวลาที่ใช้



การประชุมวิชาการ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี ครั้งที่ 4
การประชุมวิชาการระดับนานาชาติ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี ครั้งที่ 1
การประชุมวิชาการระดับนานาชาติเกี่ยวกับระบบบริหารงานอย่างยั่งยืน
25 - 28 มิถุนายน 2562 ณ โรงแรมรอยัลริเวอร์ กรุงเทพมหานคร

ในการตรวจสอบอาคารของราชการให้เวลาน้อยเกินไป มีค่าเฉลี่ย 3.00 มีค่าระดับปัญหาและอุปสรรคอยู่ในระดับปานกลาง แสดงให้เห็นว่าเจ้าของอาคารต้องการระยะเวลาที่ทางราชการใช้ในการตรวจสอบมากขึ้น จากผลการวิจัยเห็นว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นควรมีการประชาสัมพันธ์หรือส่งเอกสารถึงเจ้าของอาคารก่อนที่จะถึงเวลาในการตรวจสอบอาคารเพื่อเป็นการเตือนเจ้าของอาคารว่าควรดำเนินการตรวจสอบอาคารก่อนถึงระยะเวลาที่ทางราชการกำหนด

6.4 การแก้ไขปัญหาในการตรวจสอบอาคารของเจ้าของอาคาร

การแก้ไขปัญหของการตรวจสอบอาคารในภาพรวมมีค่าเฉลี่ย 3.82 มีค่าระดับการแก้ไขปัญหาอยู่ในระดับมาก เมื่อพิจารณาจำแนกรายข้อ พบว่าการแก้ไขปัญหาของการตรวจสอบอาคารมีค่าเฉลี่ยสูงสุด 3 อันดับแรก พบว่าอันดับที่ 1 ได้แก่ ข้อที่ 1 เมื่อตรวจสอบอาคารแล้วถ้าอาคารที่ตรวจไม่ถูกต้องตามกฎหมาย ท่านพร้อมที่จะแก้ไขตามกฎหมาย โดยมีค่าเฉลี่ย 4.08 มีค่าระดับการแก้ไขปัญหายุ่งอยู่ในระดับมาก แสดงว่าเจ้าของอาคารให้ความสำคัญกับการแก้ไขอาคารให้ถูกต้องตามกฎหมาย จากผลการวิจัยเห็นว่าเป็นเรื่องที่ดีที่เจ้าของอาคารให้ความสำคัญกับเรื่องนี้ซึ่งจะเกิดผลประโยชน์ต่อการใช้อาคารสำหรับทุกคน อันดับที่ 2 คือข้อที่ 3 ต้องการให้ทางราชการขยายระยะเวลาในการตรวจสอบอาคาร มีค่าเฉลี่ย 4.00 มีค่าระดับการแก้ไขปัญหายู่งอยู่ในระดับมาก นั้นแสดงว่าเจ้าของอาคารไม่สามารตรวจสอบอาคารและนำส่งเอกสารให้กับทางราชการในระยะเวลาที่กำหนดได้ จากผลการวิจัยเห็นว่าหน่วยงานราชการควรมีการประชาสัมพันธ์ให้เจ้าของอาคารทราบเวลาที่ชัดเจนและควรส่งเอกสารถึงเจ้าของอาคารเพื่อเป็นการเตรียมตัวก่อนถึงระยะเวลาที่กำหนด และอันดับที่ 3 คือข้อที่ 5 ต้องการให้ออกกฎหมายรองรับอัตราขั้นสูงสุดของค่าตรวจสอบ มีค่าเฉลี่ย 3.92 มีค่าระดับการแก้ไขปัญหายู่งอยู่ในระดับมาก แสดงให้เห็นว่าเจ้าของอาคารยังคงให้ความสำคัญกับเรื่องค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบอาคารเป็นหลักจากผลการวิจัยเห็นว่าควรให้กระทรวงมหาดไทยโดยสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารกรมโยธาธิการและผังเมืองควรออกกฎกระทรวงกำหนดอัตราขั้นสูงสุดของค่าตรวจสอบอาคารโดยกำหนดตามประเภทและขนาดของอาคาร

7. เอกสารอ้างอิง

- กรมโยธาธิการและผังเมือง. 2558. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522
- กรมโยธาธิการและผังเมือง. 2558. กฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. 2548
- กานดา พูนลาภทวี. 2530. สถิติเพื่อการวิจัย. กรุงเทพฯ. พิสิกส์เซ็นเตอร์
- กัลยา วานิชย์บัญชา. 2549. สถิติสำหรับงานวิจัย
- พิจิตร สุขสำราญ. 2559. ศึกษาปัญหาข้อขัดข้องในการตรวจสอบอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลหนองละลอก จังหวัดระยอง
- อุทัย คำเสนาะ. 2551. แนวทางในการปฏิบัติตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทของอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. 2548 ของอาคารชุดพักอาศัย กรณีศึกษา อาคารชุดพักอาศัยในเขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร