

สำนักหอสมุดกลาง พระจอมเกล้าลาดกระบัง

ปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร  
ในกรุงเทพมหานคร

PROBLEMS AND OBSTRUCTIONS ON THE ENFORCEMENT OF THE BUILDING  
CONTROL ACT IN BANGKOK METROPOLITAN



วพ.

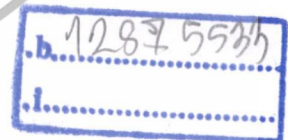
พ 654

2559

เลขหมู่

เลขทะเบียน 148726

วันเดือนปี 23 11 2560



การค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาวิศวกรรมก่อสร้างและการจัดการ

คณะวิศวกรรมศาสตร์

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

พ.ศ. 2559

KMITL-2016-EN-M-090-501

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

PROBLEMS AND OBSTRUCTIONS ON THE ENFORCEMENT OF THE BUILDING  
CONTROL ACT IN BANGKOK METROPOLITAN



AN INDEPENDENT STUDY SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT  
OF THE REQUIREMENTS FOR THE DEGREE OF  
MASTER OF ENGINEERING IN CONSTRUCTION ENGINEERING AND MANAGEMENT  
FACULTY OF ENGINEERING  
KING MONGKUT'S INSTITUTE OF TECHNOLOGY LADKRABANG

2016

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับกรณีฉุกเฉินที่จำเป็นและไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
KMITL-2016-EN-M-090-501  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



**COPYRIGHT 2016**

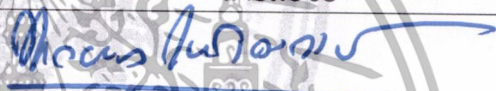


**FACULTY OF ENGINEERING**

**KING MONGKUT'S INSTITUTE OF TECHNOLOGY LADKRABANG**

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

คณะวิศวกรรมศาสตร์  
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง  
ใบรับรองการค้นคว้าอิสระ


หัวข้อ ปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานคร  
Title Problems and Obstructions on the Enforcement of the Building Control Act in Bangkok Metropolitan  
นักศึกษา นายพิเชษฐ์ รัฐสถาพรชัย  
รหัสประจำตัว 58601062  
ปริญญา วิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต  
สาขาวิชา วิศวกรรมก่อสร้างและการจัดการ  
อาจารย์ที่ปรึกษาการค้นคว้าอิสระ ผศ.ดร.วุฒิชัย ชาติพัฒนานันท์  
หมายเลขการค้นคว้าอิสระ KMITL-2016-EN-M-090-501

คณะกรรมการสอบการค้นคว้าอิสระ		ลายมือชื่อ
รศ.ดร.แหลมทอง	เหล่าคงถาวร	
ผศ.ดร.ชลิตา	อุตะเภา	
ผศ.ดร.วุฒิชัย	ชาติพัฒนานันท์	

วัน / เดือน / ปี ที่สอบ วันพุธ 22 มีนาคม พ.ศ. 2560 เวลา 13.00-14.00 น.  
สถานที่สอบ ณ อาคาร A ชั้น 5 ห้องประชุม 4

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง  
KING MONGKUT'S INSTITUTE OF TECHNOLOGY LADKRABANG

คณะวิศวกรรมศาสตร์ รับรองแล้ว

  
(รองศาสตราจารย์ ดร. คมสัน มาลีสี)

คณบดี คณะวิศวกรรมศาสตร์

วันที่ 22 มีนาคม พ.ศ. 2560

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หัวข้อการค้นคว้าอิสระ ปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารใน  
กรุงเทพมหานคร  
นักศึกษา นายพิเชษฐ์ รัฐสถาพรชัย  
รหัสนักศึกษา 58601062  
ปริญญา วิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต  
สาขาวิชา วิศวกรรมก่อสร้างและการจัดการ  
พ.ศ. 2559  
อาจารย์ที่ปรึกษา ผศ.ดร. วุฒิชัย ชชาติพัฒนานันท์

### บทคัดย่อ

ปัจจุบันในพื้นที่กรุงเทพมหานคร มีอาคารขนาดใหญ่ซึ่งมีทั้งอาคารเก่าและอาคารใหม่ที่มีผู้เข้าไปใช้สอยจำนวนมาก เมื่อเกิดอุบัติเหตุต่ออาคารทำให้เกิดความสูญเสียต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้เข้าใช้อาคาร จึงได้มีการออกกฎหมายตรวจสอบอาคาร มากำหนดให้เจ้าของอาคารทำการตรวจสอบอาคารให้มีความปลอดภัยในการเข้าใช้อาคาร แต่กฎหมายตรวจสอบอาคารไม่ได้รับความร่วมมือและให้ความสำคัญจากเจ้าของอาคาร งานศึกษาชิ้นนี้จึงมุ่งหาเหตุผลในการไม่ปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร โดยระบุปัจจัยด้านต่างๆ เช่น ด้านความเข้าใจต่อกฎหมายตรวจสอบอาคาร ด้านค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบอาคาร ด้านการให้ความสำคัญกับความปลอดภัย ด้านการออกใบรับรองการตรวจสอบอาคารและด้านทัศนคติและแนวทางการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร และนำข้อมูลจากการสำรวจสอบถามเจ้าของอาคารและผู้ดูแลอาคารในพื้นที่กรุงเทพมหานครมาจัดลำดับความสำคัญของปัจจัย เพื่อสรุปผลและนำไปเป็นแนวทางแก่เจ้าหน้าที่ในการประชาสัมพันธ์ให้ความรู้แก่เจ้าของอาคาร ให้เห็นถึงประโยชน์และความสำคัญของการตรวจสอบอาคาร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

<b>Independent Study Title</b>	Problems and Obstructions on The Enforcement of The Building Control Act in Bangkok Metropolitan
<b>Student</b>	Mr. Phichet Ratsathapornchai
<b>Student ID.</b>	58601062
<b>Degree</b>	Master of Engineering
<b>Program</b>	Construction Engineering and Management
<b>Year</b>	2016
<b>Advisor</b>	Asst. Prof. Dr. Vuttichai Chatpattananan

### ABSTRACT

Bangkok metropolitan currently has many big building both new and old. This buildings will encounter heavy loss of lives and property damages if they are caught in fire. As a result, building inspection law is enforced to ensure the safety in using the building. However, this law is not well cooperated and regarded by the building owners. This works aim to identify the factors in not using the building inspection law by the building owner. Those factors are the understanding of the building inspection law, the building inspection expense, the building inspection certificate, and attitude towards the building inspection law. The data from the survey can be used to be beneficial to the governmental officers to do public relation to building owner to notice the benefits and importance and the building inspection.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## กิตติกรรมประกาศ

การค้นคว้าอิสระฉบับนี้สามารถสำเร็จได้เป็นอย่างดีด้วยความกรุณาจากอาจารย์ที่ปรึกษา การศึกษาค้นคว้าอิสระ ผศ.ดร. วุฒิชัย ขาติพัฒนานันท์ ที่ท่านให้ความช่วยเหลือ ให้คำปรึกษา และชี้แนะแนวทางมาโดยตลอด เพื่อให้ข้าพเจ้าสามารถแก้ปัญหาต่างๆ ได้อย่างลุล่วงซึ่งถือเป็นสิ่งที่มีคุณค่าในการทำงานวิจัยและเป็นการเปิดความคิดใหม่ในการดำเนินชีวิต ข้าพเจ้ารู้สึกซาบซึ้งและขอขอบพระคุณในความกรุณาของท่านเป็นอย่างยิ่ง

ขอกราบขอบพระคุณคณาจารย์ หลักสูตรวิศวกรรมก่อสร้างและการจัดการ สาขาวิชาวิศวกรรมโยธา คณะวิศวกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบังทุกๆ ท่าน ที่ให้ความรู้ให้คำแนะนำต่างๆ จนข้าพเจ้าสามารถทำงานวิจัยนี้ได้สำเร็จ

ขอขอบคุณ ผู้เชี่ยวชาญ ผู้บังคับบัญชา ผู้เกี่ยวข้องทุกท่าน ที่กรุณาตอบแบบสอบถาม ซึ่งถือเป็นข้อมูลสำคัญที่ทำให้งานวิจัยในครั้งนี้ สามารถดำเนินการสำเร็จลุล่วงได้เป็นอย่างดี

สุดท้ายนี้ ขอกราบขอบพระคุณบิดา มารดา และครอบครัวของข้าพเจ้าที่เป็นกำลังใจ และให้การสนับสนุนเป็นอย่างดีเสมอมา ทำให้ข้าพเจ้าสามารถทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้จนประสบผลสำเร็จ

พิเชษฐ์ รัฐสถาพรชัย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

# สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย .....	I
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ .....	II
กิตติกรรมประกาศ .....	III
สารบัญ .....	IV
สารบัญตาราง .....	VI
สารบัญรูป .....	VIII
บทที่ 1 บทนำ .....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา .....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	2
1.3 ขอบเขตของการศึกษา.....	2
1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ .....	2
บทที่ 2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	3
2.1 กฎหมายควบคุมอาคาร.....	3
2.2 กฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. 2548.....	5
2.3 กฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียน และการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบและหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. 2548.....	7
2.4 หลักการและแนวทางการตรวจสอบอาคาร.....	11
2.5 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	24
บทที่ 3 วิธีการวิจัย.....	26
3.1 กรอบแนวคิดในการวิจัย.....	26
3.2 ปัจจัยที่ใช้ในการวิจัย .....	27
3.3 แหล่งข้อมูล.....	29
3.4 แบบสอบถาม.....	30
3.5 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	31
3.6 การวิเคราะห์ผลข้อมูล.....	32
3.7 การแปลความหมายข้อมูล.....	33

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บทที่ 4 การวิเคราะห์ผลข้อมูล .....	36
4.1 คุณลักษณะข้อมูล.....	36
4.2 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	37
4.3 การวิเคราะห์ความน่าเชื่อถือของแบบสอบถาม.....	46
4.4 ผลการสำรวจปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานคร... 48	
4.5 ผลการวิเคราะห์ปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารใน กรุงเทพมหานคร.....	56
4.6 ผลวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของค่าระดับความรุนแรงของปัจจัยกับค่าน้ำหนักความสำคัญ ของปัจจัย ที่มีผลต่อปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร ในกรุงเทพมหานคร.....	65
บทที่ 5 สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ.....	69
5.1 สรุปผลการวิจัย.....	69
5.2 ข้อเสนอแนะ.....	73
เอกสารอ้างอิง.....	74
ภาคผนวก	
ภาคผนวก ก. แบบสอบถามที่ใช้เก็บข้อมูล.....	76
ภาคผนวก ข. การวิเคราะห์ข้อมูลที่เก็บรวบรวมจากแบบสอบถาม.....	87
ประวัติผู้เขียน .....	92

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

# สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
2.1 หลักเกณฑ์การประเมินผลในการตรวจสอบอาคาร.....	17
3.1 แสดงจำนวนการเก็บข้อมูลกลุ่มตัวอย่างที่เกี่ยวข้องกับปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติ ตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานคร.....	30
3.2 แสดงค่าเฉลี่ยโดยการแบ่งตามช่วงค่าเฉลี่ย.....	34
4.1 สรุปลักษณะของข้อมูล.....	36
4.2 แสดงแสดงจำนวนและร้อยละของสถานภาพทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามเพศ.....	37
4.3 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามตำแหน่งงาน.....	38
4.4 แสดงจำนวนและร้อยละของสถานภาพทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามอายุ.....	38
4.5 แสดงแสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามอายุ ของกลุ่มเจ้าของอาคาร/ผู้ดูแลอาคาร และกลุ่ม ผู้ตรวจสอบอาคาร.....	39
4.6 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามการศึกษา.....	40
4.7 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามการศึกษา ของกลุ่มเจ้าของอาคาร/ผู้ดูแลอาคาร และกลุ่ม ผู้ตรวจสอบอาคาร.....	41
4.8 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามประสบการณ์ด้านการดูแลอาคาร.....	42
4.9 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามประสบการณ์ด้านการดูแลอาคาร ของกลุ่มเจ้าของอาคาร/ ผู้ดูแลอาคาร และกลุ่มผู้ตรวจสอบอาคาร.....	43
4.10 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามจำนวนอาคารในการดูแล.....	44
4.11 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามจำนวนอาคารในการดูแล ของกลุ่มเจ้าของอาคาร/ผู้ดูแล อาคาร และกลุ่มผู้ตรวจสอบอาคาร.....	45
4.12 แสดงค่าเฉลี่ยปัญหา ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ค่าดัชนีความรุนแรง และระดับปัญหาต่อการ ปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานคร ด้านความเข้าใจต่อกฎหมายตรวจสอบ อาคารในแต่ละข้อปัญหา.....	47
4.13 แสดงค่าเฉลี่ยปัญหา ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ค่าดัชนีระดับความรุนแรงและระดับปัญหา ต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานคร ด้านค่าใช้จ่ายในการตรวจ สอบอาคาร ในแต่ละข้อปัญหา.....	48
4.14 แสดงค่าเฉลี่ยปัญหา ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ค่าดัชนีระดับความรุนแรงและระดับปัญหา ต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานคร ด้านการให้ความสำคัญกับ ความปลอดภัย ในแต่ละข้อปัญหา.....	49

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
4.15 แสดงค่าเฉลี่ยปัญหา ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ค่าดัชนีระดับความรุนแรงและระดับปัญหาต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานคร ด้านการออกใบรับรองการตรวจสอบอาคารในแต่ละข้อปัญหา.....	50
4.16 แสดงค่าเฉลี่ยปัญหา ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ค่าดัชนีระดับความรุนแรงและระดับปัญหาต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานคร ด้านทัศนคติและแนวทางการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในแต่ละข้อปัญหา.....	52
4.17 แสดงค่าเฉลี่ยความสำคัญ ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ค่าดัชนีความสำคัญและลำดับสำคัญของปัญหาต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานคร.....	53
4.18 แสดงค่าเฉลี่ยความสำคัญ ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ค่าดัชนีความสำคัญและลำดับสำคัญ การเพิ่มช่องทางการประชาสัมพันธ์.....	54
4.19 แสดงค่าเฉลี่ยความสำคัญ ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ค่าดัชนีความสำคัญและลำดับสำคัญของความถี่ในการประชาสัมพันธ์.....	55
4.20 แสดงค่าเฉลี่ยความสำคัญ ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ค่าดัชนีความสำคัญและลำดับสำคัญเกี่ยวกับข้อมูลที่ควรได้รับการประชาสัมพันธ์ก่อน.....	56
4.21 แสดงการจัดลำดับความรุนแรงด้านความเข้าใจต่อกฎหมายตรวจสอบอาคาร ตามค่าดัชนีความรุนแรง.....	57
4.22 แสดงการจัดลำดับความรุนแรงด้านค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบอาคาร ตามค่าดัชนีความรุนแรง.....	59
4.23 แสดงการจัดลำดับความรุนแรง ด้านการให้ความสำคัญกับความปลอดภัยตามค่าดัชนีความรุนแรง.....	60
4.24 แสดงการจัดลำดับความรุนแรง ด้านการออกใบรับรองการตรวจสอบอาคารตามค่าดัชนีความรุนแรง.....	61
4.25 แสดงการจัดลำดับความรุนแรง ด้านทัศนคติและแนวทางการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารตามค่าดัชนีความรุนแรง.....	62
4.26 แสดงการจัดลำดับความสำคัญของปัญหาต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานคร ตามค่าดัชนีความสำคัญ.....	63
4.27 แสดงการจัดลำดับความต้องการช่องทางการประชาสัมพันธ์ ตามค่าดัชนีความสำคัญ.....	64
4.28 แสดงการจัดลำดับความถี่ในการประชาสัมพันธ์ตามค่าดัชนีความสำคัญ.....	64
4.29 แสดงการจัดลำดับความสำคัญของข้อมูลที่ควรได้รับการประชาสัมพันธ์ก่อน.....	65

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
4.30	
แสดงการจัดลำดับความสัมพันธ์ระหว่างค่าน้ำหนักความสำคัญกับค่าระดับความรุนแรงมากที่สุดของปัจจัยในแต่ละด้าน ที่มีผลต่อปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานคร.....	66
4.31	
การเปรียบเทียบปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานคร จำแนกตามกลุ่มเจ้าของอาคาร/ดูแลอาคารกับผู้ตรวจสอบอาคารเป็นรายด้าน...	67
ข.1	
แสดงค่าความเชื่อมั่นที่วิเคราะห์ได้จากแบบสอบถาม.....	78
ข.2	
แสดงค่าเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน และดัชนีความสำคัญ.....	79
ข.3	
แสดงการเปรียบเทียบปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานคร จำแนกตามกลุ่มเจ้าของอาคาร/ดูแลอาคารกับผู้ตรวจสอบอาคารเป็นรายด้าน.....	81



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

# สารบัญรูป

รูปที่	หน้า
3.1 กรอบแนวคิดของงานวิจัย (Conceptual Model).....	26
4.1 ร้อยละของสถานภาพทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามเพศ.....	37
4.2 ร้อยละของสถานภาพทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามตำแหน่งงาน.....	38
4.3 ร้อยละของสถานภาพทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามอายุ.....	39
4.4 ร้อยละจำแนกตามอายุ ของกลุ่มเจ้าของอาคาร/ผู้ดูแลอาคาร และกลุ่มผู้ตรวจสอบอาคาร.....	40
4.5 ร้อยละของสถานภาพทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามการศึกษา.....	41
4.6 ร้อยละจำแนกตามการศึกษา ของกลุ่มเจ้าของอาคาร/ผู้ดูแลอาคาร และกลุ่มผู้ตรวจสอบอาคาร.....	42
4.7 ร้อยละของสถานภาพทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามประสบการณ์ด้านการดูแลอาคาร... ..	43
4.8 ร้อยละจำแนกตามตามประสบการณ์ด้านการดูแลอาคาร ของกลุ่มเจ้าของอาคาร/ผู้ดูแลอาคาร และกลุ่มผู้ตรวจสอบอาคาร.....	44
4.9 ร้อยละของสถานภาพทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามจำนวนอาคารในการดูแล.....	45
4.10 ร้อยละจำแนกตามตามจำนวนอาคารในการดูแลของกลุ่มเจ้าของอาคาร/ผู้ดูแลอาคาร และกลุ่ม ผู้ตรวจสอบอาคาร.....	46
4.11 ค่าดัชนีความสำคัญของปัญหาต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานคร... ..	54
4.12 ค่าดัชนีความสำคัญการเพิ่มช่องทางการประชาสัมพันธ์.....	55
4.13 ค่าดัชนีความสำคัญของความถี่ในการประชาสัมพันธ์.....	56
4.14 ค่าดัชนีความสำคัญเกี่ยวกับข้อมูลที่ควรได้รับการประชาสัมพันธ์ก่อน.....	57

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

# บทที่ 1

## บทนำ

### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

นับแต่มีกฎหมายควบคุมอาคารฉบับแรกออกมาบังคับใช้ โดยมีข้อกำหนดต่างๆ ควบคุมให้อาคารที่จะก่อสร้างมีความเป็นระเบียบและปลอดภัย โดยให้อาคารทุกประเภทต้องได้รับอนุญาตก่อสร้าง จากเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนจึงจะสามารถดำเนินการก่อสร้างได้ หลังจากก่อสร้างอาคารเสร็จก็ไม่มีกฎหมายอื่นมาบังคับและควบคุมให้เจ้าของอาคาร ต้องตรวจสอบบำรุงรักษาดูแลอุปกรณ์ประกอบอาคารและตรวจสอบสภาพความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร ระยะเวลาดังกล่าวได้เกิดอุบัติเหตุกับอาคารหลายครั้ง ทั้งตึกถล่ม อาคารทรุดตัว เพลิงไหม้ ตลอดจนป้ายขนาดใหญ่ล้ม เป็นต้น รวมถึงเหตุการณ์สำคัญๆ ที่ผ่านมา เช่น ในปี พ.ศ. 2536 เกิดการถล่มของโรงแรมรอยัลพลาซ่าโคราช เป็นเหตุให้มีผู้เสียชีวิต 137 ราย และบาดเจ็บเป็นจำนวนมาก ปลายปี พ.ศ. 2551 เกิดเหตุไฟไหม้สถานบันเทิง Santika มีผู้เสียชีวิต 66 ราย และบาดเจ็บมากกว่า 200 ราย ซึ่งสาเหตุของการเกิดเหตุการณ์ต่างๆ นั้นมาจาก การดัดแปลงอาคารโดยไม่ถูกต้องตามหลักวิศวกรรม, ไม่มีการบำรุงรักษาอุปกรณ์ประกอบอาคารเป็นสาเหตุของการเกิดเหตุการณ์เพลิงไหม้

จากเหตุการณ์เหล่านี้ก่อให้เกิดความเสียหายทั้งชีวิตและทรัพย์สิน ดังนั้นภาครัฐจึงมีแนวทางในการแก้ไขกฎหมายควบคุมอาคารและได้เสนอ ออกเป็นพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 ขึ้น จนนำไปสู่กฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. 2548 ได้ประกาศบังคับใช้แล้วโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 25 ตุลาคม 2548 โดยกฎหมายตรวจสอบอาคาร มุ่งเน้นเรื่องความสำคัญของการจัดการความปลอดภัย และกำหนดมาตรการเกี่ยวกับความปลอดภัยในการใช้อาคารขึ้นมา แม้กฎหมายฉบับนี้จะมีผลบังคับใช้มานานกว่า 10 ปีแล้วก็ตาม แต่ยังพบว่าในเขตกรุงเทพมหานครมีเจ้าของอาคารจำนวนมากที่ยังไม่ได้ปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร โดยยื่นรายงานตรวจสอบอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

ผู้วิจัยจึงดำเนินการศึกษาปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานคร เพื่อทราบถึงสาเหตุหลักที่มีผลต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานคร และสรุปผลใช้เพื่อเป็นแนวทางแก่เจ้าหน้าที่ในการประชาสัมพันธ์ให้ความรู้แก่เจ้าของอาคาร ให้เห็นถึงประโยชน์และความสำคัญของการตรวจสอบอาคาร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1.2.1 เพื่อศึกษาปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารใน กรุงเทพมหานคร นำไปเรียงลำดับความรุนแรงและจัดกลุ่มปัญหา

1.2.2 เพื่อทราบถึงสาเหตุหลักที่มีผลต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารใน กรุงเทพมหานคร

1.2.3 เพื่อหาแนวทางการประชาสัมพันธ์ ต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารที่ ผู้เกี่ยวข้องต้องการมากที่สุด

## 1.3 ขอบเขตของการศึกษา

1.3.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา ทำการศึกษาข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง เช่น เพศ อายุ การศึกษา ประสบการณ์ และข้อมูลปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร เช่น ความเข้าใจ ทศนคติ ปัญหาและอุปสรรคของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคาร รวมถึงแนวทางในการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารที่ถูกต้อง

1.3.2 ขอบเขตด้านพื้นที่และกลุ่มตัวอย่าง ทำการศึกษากลุ่มตัวอย่าง 2 กลุ่มได้แก่ กลุ่มเจ้าของอาคาร/ผู้ดูแลอาคาร และกลุ่มผู้ตรวจสอบอาคาร ในพื้นที่กรุงเทพมหานครที่ต้องตรวจสอบอาคารตามกฎหมาย

1.3.3 การวิเคราะห์ผลการศึกษาโดยใช้สถิติเชิงพรรณนา และการจัดลำดับความสำคัญและความรุนแรงของปัญหา

## 1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษา

1.4.1 ทราบถึงปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารใน กรุงเทพมหานคร เพื่อเป็นแนวทางสำหรับหน่วยงานราชการและผู้บังคับใช้กฎหมายในการให้ข้อมูลที่ตรงประเด็นและจำเป็นต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารได้อย่างถูกต้อง

1.4.2 ทราบถึงแนวทางการประชาสัมพันธ์ของการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารใน กรุงเทพมหานคร

1.4.3 ใช้เป็นข้อมูลรับรู้และเข้าใจทัศนคติของผู้ดูแลอาคาร หรือผู้จัดการอาคารต่อกฎหมายตรวจสอบอาคารเพื่อหาแนวทางปลูกจิตสำนึกในการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารใน กรุงเทพมหานคร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## บทที่ 2

### งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในการศึกษาเรื่องปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในพื้นที่กรุงเทพมหานครนั้น ผู้วิจัยได้ดำเนินการศึกษาแนวคิด ทฤษฎี ข้อกฎหมาย ตลอดจนงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีประเด็นสำคัญในการศึกษา ดังนี้

2.1 กฎหมายควบคุมอาคาร

2.2 กฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. 2548

2.3 กฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอน การขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. 2548

2.4 หลักการและแนวทางการตรวจสอบอาคาร

2.5 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

#### 2.1 กฎหมายควบคุมอาคาร

“ที่อยู่อาศัย” เป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ เมื่อมีคนอยู่ร่วมกันมากๆ มีความเจริญขยายตัวเกิดเป็น เมืองมีบ้านเรือนเป็นที่อยู่อาศัยและมีอาคารเป็นที่ดำเนินกิจกรรมต่างๆ ของคนในชุมชน ในเมืองมี อาคารมากมายหลายประเภท เช่น ตึกแถว ร้านค้า ตลาด สำนักงาน โรงเรียนและอื่นๆ อีกมากมาย และเมื่อเมืองขยายตัวมากขึ้นเป็นเมืองใหญ่หรือมหานคร อาคารก็เพิ่มจำนวนมากขึ้นเป็นเงาตามตัว เกิดอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ โรงแรม ศูนย์การค้า ฯลฯ อาคารเหล่านี้เป็นอาคารสาธารณะที่มีคนเป็นจำนวนมากเข้าไปใช้ในแต่ละวัน ดังนั้น ความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร ความปลอดภัย ของผู้ใช้อาคาร จึงเป็นเรื่องที่สำคัญ ถ้าไม่มีการควบคุมอาคาร ย่อมแน่นอนว่าความไม่ปลอดภัย ความไม่เป็นระเบียบสวยงามของบ้านเมือง ความไม่ถูกสุขลักษณะ อุบัติภัย เช่น ตึกถล่ม ไฟไหม้ อาคาร เป็นต้น เป็นสิ่งที่คนในเมืองต้องประสบ กฎหมายควบคุมอาคารจึงต้องควบคุมไม่ให้เกิดสิ่ง เหล่านี้

กฎหมายควบคุมอาคาร คือ เป็นกฎหมายมหาชน โดยเน้นเรื่องที่เกี่ยวข้องแก่การปลูกสร้างอาคาร ข้อปฏิบัติของเจ้าของอาคาร การขออนุญาต การใช้งานอาคาร เจ้าพนักงาน อำนาจหน้าที่ คำสั่ง โทษ บทลงโทษตลอดจนรายละเอียดอื่นๆ และเป็นกฎหมายที่ต้องการควบคุมการก่อสร้างอาคารให้มีความมั่นคงแข็งแรง มีระบบความปลอดภัยสำหรับผู้ใช้อาคาร เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ กฎหมายควบคุมอาคารประกอบไปด้วย 3 ส่วน คือ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร,

เอกสารกระทรวงและข้อบัญญัติท้องถิ่น[8] ใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

### 2.1.1 กฎกระทรวงตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

เป็นกฎหมายที่กำหนดเกี่ยวกับกับการควบคุมอาคารโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฉบับแรกของประเทศไทย คือพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคารเขตเพลิงไหม้ พ.ศ. 2476 และฉบับต่อมา คือ พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 ต่อมาได้มีการปรับปรุงกฎหมายควบคุมอาคาร ใหม่ และรวมกฎหมายทั้งสองฉบับดังกล่าวเข้าเป็นฉบับเดียวกัน โดยมีการตราพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ขึ้นใช้มาจนถึงปัจจุบัน ประกอบด้วย [2]

2.1.1.1 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เป็นกฎหมายแม่บทที่ควบคุมอาคารในเรื่องที่เกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคูณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร

2.1.1.2 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 เป็นการปรับปรุงบทบัญญัติบางมาตราในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ให้มีความเหมาะสมและคล่องตัวมากยิ่งขึ้นในเรื่องที่เกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร โดยเพิ่มเติมบทบัญญัติให้ผู้ขออนุญาตสามารถแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นแทนการขออนุญาตได้ (มาตรา 39 ทวิ)

2.1.1.3 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 มีการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติบางมาตราให้เหมาะสมและสอดคล้องกับสภาพการณ์ปัจจุบัน เช่น อาคารสูง อาคาร ขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคน และโรงแรมสรรพไม่ว่าอาคารจะตั้งอยู่ ณ ที่ใดประกาศเป็นเขตควบคุมอาคารหรือไม่ก็ตาม ต้องยื่นขออนุญาตหรือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคารก่อนดำเนินการก่อสร้างและเพิ่มเติมมาตรา 32 ทวิ กำหนดให้มีผู้ตรวจสอบด้านวิศวกรรมหรือสถาปัตยกรรมแล้วแต่กรณีเพื่อตรวจสอบระบบต่างๆ ของอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคาร ชุมชนคน และอาคารที่กำหนดในกฎกระทรวง

### 2.1.2 กฎกระทรวงตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

เป็นกฎหมายที่กำหนดเกี่ยวกับรายละเอียดขั้นตอนวิธีการปฏิบัติต่างๆ เช่น รายละเอียดวิธีการปฏิบัติในการขออนุญาต กำหนดหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขในการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนแปลง และการใช้อาคาร รายละเอียดข้อกำหนดทางด้านวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม เป็นต้น ปัจจุบันมีกฎกระทรวงทั้งสิ้น 66 ฉบับ โดยส่วนที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ คือ

2.1.2.1 กฎกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537) ว่าด้วยการกำหนดแบบและวิธีการ เกี่ยวกับการติดตั้งระบบการป้องกันอัคคีภัยฯ ในอาคารทั่วไปที่ไม่ใช่อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ

2.1.2.2 กฎกระทรวงฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2540) ว่าด้วยการกำหนดให้อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ใหญ่พิเศษ อาคารสาธารณะ อาคารอยู่อาศัยรวม โรงงาน ภัตตาคาร และสำนักงานที่มีสภาพหรือมีการใช้ที่อาจไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัยต้องมีการติดตั้งระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยอย่างน้อย ตามที่กฎกระทรวงกำหนด

2.1.2.3 กฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. 2548 กำหนดประเภทอาคารที่ต้องตรวจสอบเพิ่มเติมจากที่กำหนดไว้ในมาตรา 32 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3 พ.ศ. 2543)

2.1.2.4 กฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. 2548

### 2.1.3 ข้อบัญญัติท้องถิ่น

เป็นกฎหมายที่กำหนดรายละเอียดเฉพาะท้องถิ่น โดยในการศึกษาค้างนี้ ได้แก่ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครในเขตกรุงเทพมหานคร เป็นกฎหมายที่หน่วยงานท้องถิ่นคือกรุงเทพมหานครมีอำนาจออกข้อบัญญัติเพื่อกำหนดหลักเกณฑ์ในการควบคุมอาคารเฉพาะในพื้นที่กรุงเทพมหานคร กรณีที่ยังไม่มีการออกกฎกระทรวง หรือเพิ่มเติมจากกฎกระทรวงที่มีอยู่แล้ว โดยไม่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงดังกล่าว ซึ่งข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร ได้แก่

2.1.3.1 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

2.1.3.2 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง หรือดัดแปลงอาคารบางชนิด หรือบางประเภท ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

## 2.2 กฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. 2548

กรมโยธาธิการและผังเมืองมีเครื่องมือในการควบคุมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แค่เพียงขั้นตอนการออกแบบและก่อสร้างเท่านั้น ต่อมาเกิดเหตุการณ์ไม่พึงประสงค์จากการใช้อาคาร เช่น ไฟไหม้และตึกถล่ม เป็นต้น จึงผลักดันให้มีการออกกฎกระทรวงฉบับใหม่ โดยมีเจตนารมณ์เพื่อสร้างระบบตรวจสอบและดูแลการใช้อาคารให้มีความปลอดภัยต่อผู้ใช้อาคารและสาธารณสุขมากขึ้น และเมื่อวันที่ 25 ตุลาคม พ.ศ. 2548 ได้มีการประกาศกฎกระทรวงว่าด้วยการตรวจสอบอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบอาคาร ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 32 ทวิ (3) เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 ซึ่งผู้ประกอบการทั้งหลายต้องดำเนินการตามกฎหมายดังกล่าว ดังนั้น ผู้ประกอบการจึงจำเป็นต้องรับรู้สาระสำคัญของกฎกระทรวงดังกล่าว เช่น อาคารประเภทไหนบ้างที่ต้องทำการตรวจสอบอาคาร ให้เวลาในการดำเนินการถึงเมื่อไร ใครคือผู้ตรวจสอบอาคาร ต้องตรวจสอบอะไรบ้าง ฯลฯ

สาระสำคัญของกฎกระทรวงว่าด้วยการตรวจสอบอาคาร พ.ศ. 2548 ที่ประกาศใช้ยู่นี้มีสองฉบับ โดยฉบับแรกคือกฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. 2548 โดยมีรายละเอียดกำหนดประเภทอาคารดังต่อไปนี้

## 2.2.1 ประเภทอาคารที่ต้องตรวจสอบ

ประเภทอาคารที่ต้องตรวจสอบและกำหนดวันที่ต้องส่งรายงานการตรวจสอบ ได้แก่ อาคาร 9 ประเภทต่อไปนี้

2.2.1.1 อาคารสูง อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ที่มีความสูงตั้งแต่ยี่สิบสามเมตรขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารจั่ว หรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

2.2.1.2 อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้พื้นที่อาคารหรือส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่รวมกันทุก ชั้นในหลังเดียวกันตั้งแต่หนึ่งหมื่นตารางเมตรขึ้นไป

2.2.1.3 อาคารชุมนุมคน อาคารหรือส่วนใดของอาคารที่บุคคลอาจเข้าไปภายในเพื่อประโยชน์ในการชุมนุมคนที่มีพื้นที่ตั้งแต่หนึ่งพันตารางเมตรขึ้นไปหรือชุมนุมคนได้ตั้งแต่ห้าร้อย คนขึ้นไป

2.2.1.4 โรงมหรสพ อาคารหรือส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่สำหรับฉายภาพยนตร์ แสดงละคร แสดงดนตรี หรือการแสดงรื่นเริงอื่นใด และมีวัตถุประสงค์เพื่อเปิดให้สาธารณะชนเข้าชม การแสดงนั้นเป็นปกติธุระ โดยจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม

2.2.1.5 โรงแรม ตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป

2.2.1.6 อาคารชุด ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดหรืออาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว) ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 2,000 ตร.ม.ขึ้นไป

2.2.1.7 อาคารโรงงาน ที่สูงกว่า 1 ชั้น และมีพื้นที่ตั้งแต่ 5,000 ตร.ม.ขึ้นไป

2.2.1.8 ป้ายสูงตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไปหรือมีพื้นที่ตั้งแต่ 50 ตร.ม.ขึ้นไป หรือป้ายที่ติด หรือตั้งบนหลังคา หรือดาดฟ้าของอาคารที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 25 ตร.ม.ขึ้นไป

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

### 2.2.1.9 สถานบริการ ตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 200 ตร.ม.ขึ้นไป

สรุปได้ว่า กฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. 2548 เพื่อตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบต่างๆ ของอาคารให้มีความมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัยในการใช้อาคาร ซึ่งข้อดีของกฎหมายใหม่ฉบับนี้คือ จะมีส่วนช่วยผลักดันให้อาคารต่างๆ รวมทั้งวิศวกรและสถาปนิกหันมาให้ความสำคัญกับระบบความปลอดภัยตั้งแต่ขั้นตอนของการออกแบบ การควบคุมงานการก่อสร้างหรือติดตั้ง รวมถึงการใช้งานและการบำรุงรักษาให้ดียิ่งขึ้น นั่นหมายความว่าผู้ออกแบบและผู้ควบคุมงานจะต้องทำงานให้ละเอียดมากขึ้น เพราะจะถูกตรวจสอบทั้บภายหลังจากการสร้างอาคารแล้วเช่นกัน

## 2.3 กฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการ เพิกถอน การขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. 2548

กฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ และลักษณะต้องห้ามของผู้ตรวจสอบอาคาร ตลอดจนหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอน การขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ ดังรายละเอียดต่อไปนี้ [2]

### 2.3.1 คุณสมบัติและหน้าที่ของผู้ตรวจสอบอาคาร

สำหรับคุณสมบัติของผู้ตรวจสอบอาคารนั้น ต้องได้รับอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพระดับภาคีเป็นอย่างน้อยจากสภาวิศวกร ซึ่งขณะนี้มียู่ 7 สาขา คือ ไฟฟ้า (แขนงไฟฟ้ากำลัง และแขนงไฟฟ้าสื่อสาร) โยธา เครื่องกล อุตสาหการเหมืองแร่ สิ่งแวดล้อมและเคมี หรือเป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยสถาปนิก จากนั้นจะต้องผ่านการอบรม หลักสูตรเกี่ยวกับวิธีการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามที่ คณะกรรมการควบคุมอาคารรับรองคือใช้เวลาอบรมทั้งสิ้นรวม 90 ชั่วโมง แบ่งเป็นภาคทฤษฎี 78 ชั่วโมง และภาคปฏิบัติ 12 ชั่วโมง ในส่วนของภาคทฤษฎี จะเน้นเกี่ยวกับการป้องกันอัคคีภัยเป็น หลักประมาณร้อยละ 60 รองลงมาจะเป็นเรื่องของกฎหมาย นอกจากนี้ก็จะเป็นในส่วนของงานโยธาโครงสร้างงานไฟฟ้าและงานสิ่งแวดล้อม ทั้งนี้ ผู้ตรวจสอบอาคารต้องไม่เคยถูกเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบในระยะเวลาสองปีก่อนวันขอขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบและหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนนี้จะมีอายุสองปีนับตั้งแต่วันที่ออกหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนผู้ตรวจสอบต้องไม่ดำเนินการตรวจสอบอาคาร ดังต่อไปนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.3.1.1 อาคารที่ผู้ตรวจสอบ หรือคู่สมรส พนักงานหรือตัวแทนของผู้ตรวจสอบเป็นผู้จัดทำ หรือรับผิดชอบในการออกแบบรายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณส่วนต่างๆ ของโครงสร้างอาคารการควบคุมงาน การก่อสร้างหรือการติดตั้งอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

2.3.1.2 อาคารที่ผู้ตรวจสอบ หรือคู่สมรส เป็นเจ้าของหรือมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการอาคารหรือใช้เป็นสถานประกอบการ

ผู้ตรวจสอบมีหน้าที่ตรวจสอบ โดยการสังเกตด้วยสายตาพร้อมด้วยเครื่องมือพื้นฐานเท่านั้น จะไม่รวมถึงการทดสอบที่อาศัยเครื่องมือพิเศษเฉพาะ หลังจากนั้นต้องทำรายงานรวบรวม และสรุปผลการวิเคราะห์ทางด้านความมั่นคงแข็งแรงและระบบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อความปลอดภัยของชีวิตและทรัพย์สินของผู้ใช้สอยอาคาร แล้วจัดทำรายงานผลการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารที่ทำการตรวจสอบนั้นให้แก่เจ้าของอาคาร เพื่อให้เจ้าของอาคารเสนอรายงานผลการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นทุกปี

ผู้ตรวจสอบต้องตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร โดยพิจารณาตามหลักเกณฑ์หรือมาตรฐานตามที่ได้กำหนดไว้ในกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องที่ใช้บังคับอยู่ในขณะที่มีการก่อสร้างอาคารนั้นหรือมาตรฐานความปลอดภัยของสถาบันของทางราชการ สภาวิศวกร หรือสภาสถาปนิกทั้งนี้ ณ สถานที่ วัน และเวลาที่ทำการ ตรวจสอบตามที่ระบุในรายงานเท่านั้น

### 2.3.2 ลักษณะการตรวจสอบอาคาร

การตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคารแบ่งเป็น 2 ประเภท คือ [2]

2.3.2.1 การตรวจสอบปกติ (ประจำปี) ประกอบด้วย การตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบต่างๆ ของอาคารตามแผนและแนวทางที่กำหนดไว้โดยผู้ตรวจสอบ ซึ่งเป็นการตรวจสอบตามแผนการตรวจสอบที่ได้กำหนดไว้ในการตรวจสอบใหญ่ ซึ่งจะเกิดขึ้นทุกปีเหมือนกัน ในปีที่ 2, 3, 4, และ 5 เมื่อขึ้นปีที่ 6 ก็จะเป็นการตรวจสอบใหญ่ ซึ่งจะมีรายการตรวจสอบประจำปี แฝงอยู่ด้วยเหมือนทุกๆ ปีที่ผ่านมา (ปีที่ 2, 3, 4, และ 5) แต่ก็เพิ่มรายละเอียดของการตรวจสอบใหญ่ เช่น การปรับปรุงแผนการตรวจบำรุงรักษาฯ และแผนการตรวจสอบประจำปี ของผู้ตรวจสอบอาคาร เป็นต้น เพื่อปรับปรุงให้ทันสมัยขึ้น เป้าหมายการตรวจสอบอาคารนอกจากเพื่อความปลอดภัยแล้ว ผู้ตรวจสอบอาคารจะเป็นผู้มีบทบาทสำคัญอีกประการหนึ่งด้วย กล่าวคือ การตรวจสอบจะมุ่งเน้นการให้ความรู้และชักจูงให้เจ้าของอาคารเห็นประโยชน์ของความปลอดภัยและหาแนวทางในการแก้ไขปรับปรุงที่เป็นไปได้ มีเหตุมีผล และให้เกิดความปลอดภัยในระดับที่ยอมรับได้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

### 2.3.2.2 การตรวจสอบใหญ่ทำการตรวจสอบทุก 5 ปี ประกอบด้วย

1. การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร การตรวจสอบระบบ และ อุปกรณ์ประกอบต่างๆ ของอาคาร
2. แผนปฏิบัติการตรวจบำรุงรักษาอาคารและระบบอุปกรณ์ประกอบต่างๆ และ จัดคู่มือการปฏิบัติตามแผนเพื่อเป็นแนวทางการตรวจบำรุงรักษา
3. แผนและแนวทางการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบต่างๆ ของอาคารประจำปี

การเข้าตรวจสอบใหญ่นั้น ผู้ตรวจสอบจะต้องดำเนินการจัดทำ Checklist เฉพาะอาคารนั้นๆ ขึ้นมาโดยใช้ Checklist มาตรฐานที่กรมโยธาฯ จัดทำขึ้นเป็นพื้นฐานในการเพิ่มรายการให้ครอบคลุม ลักษณะการใช้งานของอาคารนั้นๆ เพราะแต่ละอาคารมีความเสี่ยงภัยที่แตกต่างกันตามลักษณะการใช้งาน โดย ลักษณะการตรวจสอบอาคารสามารถสรุปพอสังเขปได้ ดังนี้

- ก. เป็นการตรวจสอบอาคารเฉพาะด้านเพื่อให้เกิดความปลอดภัย
- ข. เป็นการตรวจสอบประเมิน (Audit) ให้ข้อเสนอแนะ
- ค. เป็นการตรวจสอบทางสายตา (Visual Inspection) โดยใช้เครื่องมือง่ายๆ เช่น ไฟฉาย ตลับเมตร คีม ไชควง เครื่องวัดแสง กล้องถ่ายภาพ เครื่องอัดเสียง เป็นต้น
- ง. เป็นการตรวจสอบสภาพของอาคารในด้านความปลอดภัยทั้งทางโครงสร้างและงานระบบ โดยพิจารณาว่าระบบต่างๆ เหล่านั้นยังสามารถทำหน้าที่ได้หรือไม่หากเกิดเหตุฉุกเฉินหรือเกิดอัคคีภัยขึ้นขอบเขตการตรวจสอบอาคาร

เนื่องจากการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบต่างๆ ของอาคารอาจมีข้อจำกัดต่างๆ ที่ไม่สามารถตรวจสอบได้ตามที่กำหนดและตามที่ต้องการได้ ดังนั้น จึงจำเป็นต้องกำหนดขอบเขตของผู้ตรวจสอบ ดังนี้ ผู้ตรวจสอบมีหน้าที่ตรวจสอบ สังเกต ทำรายงาน วิเคราะห์ทางด้านความมั่นคงแข็งแรง และระบบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อความปลอดภัยของชีวิตและทรัพย์สินของผู้ใช้อาคาร โดยแจ้งเจ้าของอาคารเพื่อรายงานผลดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

ผู้ตรวจสอบต้องตรวจสอบตามหลักวิชาชีพ และตามมาตรฐานการตรวจสอบสภาพ อาคารของกฎหมายควบคุมอาคารหรือมาตรฐานสากลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ณ สถานที่ วัน และเวลาที่ ทำการตรวจสอบตามที่ระบุในรายงานและติดตามตรวจสอบระหว่างปีภายหลังการตรวจสอบใหญ่ ตามช่วงเวลา และความถี่ตามที่กำหนดไว้ในแผนการตรวจสอบอาคารประจำปีที่ผู้ตรวจสอบกำหนด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

### 2.3.3 รายละเอียดในการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคาร

ตามกฎหมายได้กำหนดให้เจ้าของอาคารต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบอาคารด้านวิศวกรรม หรือผู้ตรวจสอบด้านสถาปัตยกรรม ซึ่งต้องดำเนินการการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบ อาคาร อย่างน้อยต้องทำการตรวจสอบในเรื่องดังต่อไปนี้

#### 2.3.3.1 การตรวจสอบตัวอาคาร ให้ตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร ดังนี้

- ก. การต่อเติมตัดแปลงปรับปรุงตัวอาคาร
- ข. การเปลี่ยนแปลงนี้้น้ำหนักบรรทุกบนพื้นที่อาคาร
- ค. การเปลี่ยนสภาพการใช้อาคาร และวัสดุก่อสร้าง
- ง. การเปลี่ยนแปลงวัสดุก่อสร้างหรือวัสดุตกแต่งอาคาร
- จ. การชำรุดสึกหรอของอาคาร
- ฉ. การวิบัติของโครงสร้างอาคาร
- ช. การทรุดตัวของฐานรากอาคาร

#### 2.3.3.2 ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

1. ระบบบริการและอำนวยความสะดวก
  - ก. ระบบลิฟต์
  - ข. ระบบบันไดเลื่อน
  - ค. ระบบไฟฟ้า
  - ง. ระบบปรับอากาศ
2. ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม
  - ก. ระบบประปา
  - ข. ระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสีย
  - ค. ระบบระบายน้ำฝน
  - ง. ระบบจัดการมูลฝอย
  - จ. ระบบระบายระบายอากาศ
  - ฉ. ระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง
3. ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย
  - ก. บันไดหนีไฟ ทางหนีไฟ
  - ข. เครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ค. ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน
- ง. ระบบไฟฟ้าสำรองสำรองฉุกเฉิน
- จ. ระบบลิฟต์ดับเพลิง
- ฉ. ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้
- ช. ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง
- ซ. ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง และหัวฉีดน้ำดับเพลิง
- ณ. ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ
- ญ. ระบบป้องกันฟ้าผ่า

#### 2.3.3.3 สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่างๆ เพื่อการอพยพ

- ก. สมรรถนะบันไดหนีไฟ และทางหนีไฟ
- ข. สมรรถนะเครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน
- ค. สมรรถนะระบบแจ้งสัญญาณเหตุเพลิงไหม้

#### 2.3.3.4 ระบบบริหารจัดการเพื่อความปลอดภัยในอาคาร

- ก. แผนการป้องกันและระงับอัคคีภัยในอาคาร
- ข. แผนการซ้อมอพยพผู้ใช้อาคาร
- ค. แผนการบริหารจัดการเกี่ยวกับความปลอดภัยในอาคาร
- ง. แผนการบริหารจัดการของผู้ตรวจสอบอาคาร

## 2.4 หลักการและแนวทางการตรวจสอบอาคาร

วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์ (วสท.) ได้จัดทำคู่มือแนวทางการตรวจสอบอาคาร เพื่อเป็นแนวทางสำหรับผู้ตรวจสอบอาคาร สรุปลงสาระสำคัญดังนี้

### 2.4.1 ลักษณะบริเวณที่ต้องตรวจสอบ

ผู้ตรวจสอบจะตรวจสอบ รายงาน และประเมินลักษณะบริเวณที่นอกเหนือจากอาคาร ดังต่อไปนี้

1. ทางเข้าออกของรถดับเพลิง
2. ที่จอดรถดับเพลิง
3. สภาพของรางระบายน้ำ

### 2.4.2 ลักษณะบริเวณที่ไม่ต้องตรวจสอบ ได้แก่

1. การตรวจสอบพื้นที่ที่มีความเสี่ยงภัยสูงต่อผู้ตรวจสอบ

2. การตรวจสอบที่อาจทำให้อาคารหรือวัสดุอุปกรณ์หรือทรัพย์สินเกิดความเสียหาย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่นับญาติให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

### 2.4.3 การตรวจสอบระบบโครงสร้าง

1. ผู้ตรวจสอบจะตรวจสอบด้วยสายตา ทำรายงาน และประเมินโครงสร้างตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ก. ส่วนของฐานราก
- ข. ระบบโครงสร้าง
- ค. ระบบโครงหลังคา

2. สภาพการใช้งานตามที่มีการสั่นสะเทือนของพื้น การแอ่นตัวของพื้น คาน หรือ ตง และการเคลื่อนตัวในแนวราบ

3. การเสื่อมสภาพของโครงสร้างที่จะมีผลกระทบต่อความมั่นคงแข็งแรงของระบบโครงสร้างของอาคาร

4. ความเสียหายและอันตรายของโครงสร้าง เช่น ความเสียหายเนื่องจากอัคคีภัย ความเสียหายจากการแอ่นตัวของโครงข้อหมุน และการเอียงตัวของผนัง เป็นต้น

### 2.4.4 การตรวจสอบระบบบริการและอำนวยความสะดวก

1. ระบบลิฟต์ ผู้ตรวจสอบจะทำการตรวจสอบด้วยสายตา พร้อมด้วยเครื่องมือพื้นฐานเท่านั้น จะไม่รวมถึงการทดสอบที่อาศัยเครื่องมือพิเศษเฉพาะ โดยลักษณะการตรวจสอบจะครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

- ก. ตรวจสอบอุปกรณ์ระบบลิฟต์
- ข. ตรวจสอบการทำงานของลิฟต์
- ค. ตรวจสอบการดูแลรักษา ซ่อมบำรุง และการทดสอบระบบในอดีตที่ผ่านมา

2. ระบบบันไดเลื่อน ผู้ตรวจสอบจะทำการตรวจสอบด้วยสายตา พร้อมด้วยเครื่องมือพื้นฐานเท่านั้น จะไม่รวมถึงการทดสอบที่อาศัยเครื่องมือพิเศษเฉพาะ โดยลักษณะการตรวจสอบจะครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

- ก. ตรวจสอบอุปกรณ์ระบบของบันไดเลื่อน
- ข. ตรวจสอบการทำงานของบันไดเลื่อน
- ค. ตรวจสอบการดูแลรักษา ซ่อมบำรุง และการทดสอบระบบในอดีตที่ผ่านมา

### 3. ระบบไฟฟ้า

3.1 ผู้ตรวจสอบจะตรวจสอบด้วยสายตา เครื่องมือหรือเครื่องวัดชนิดพกพาทำรายงานและประเมินระบบไฟฟ้าและบริภัณฑ์ไฟฟ้า ดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ก. สภาพสายไฟฟ้า ขนาดกระแสของสาย จุดต่อสาย และอุณหภูมิขั้วต่อสาย
  - ข. ท่อร้อยสาย รางเดินสาย และรางเคเบิล
  - ค. ขนาดเครื่องป้องกันกระแสเกินและฟิวส์ตัดกระแสของบริภัณฑ์ประธาน หรือเมน สวิตช์ แผงย่อย และแผงวงจรย่อย
  - ง. เครื่องตัดไฟรั่ว
  - จ. การต่อลงดินของบริภัณฑ์ ขนาดตัวนำต่อลงดิน และความต่อเนื่องลงดินของท่อ ร้อยสาย รางเดินสาย รางเคเบิล
  - ฉ. รายการอื่นตามตารางรายการตรวจสอบ
- 3.2 ผู้ตรวจสอบไม่ต้องตรวจสอบในลักษณะดังนี้
- ก. วัดหรือทดสอบแผงสวิตช์ ที่ต้องให้สายวัดสัมผัสกับบริภัณฑ์ในขณะที่แผงสวิตช์ นั้นมีไฟหรือใช้งานอยู่
  - ข. ทดสอบการใช้งานอุปกรณ์ป้องกันกระแสเกิน
  - ค. ถอดออกหรือรื้อบริภัณฑ์ไฟฟ้า นอกจากเพียงเปิดฝาแผงสวิตช์ แผง ควบคุม เพื่อตรวจสอบสภาพบริภัณฑ์
4. ระบบปรับอากาศผู้ตรวจสอบจะตรวจสอบด้วยสายตา เครื่องมือหรือ เครื่องชนิดพกพา ทำรายงานและประเมิน ระบบปรับอากาศ ดังนี้
- ก. อุปกรณ์เครื่องเป่าลมเย็น (AHU)
  - ข. สภาพทางกายภาพของเครื่องเป่าลมเย็น
  - ค. สภาพการกระจายลมเย็นที่เกิดขึ้น
  - ง. ระบบไฟฟ้าของระบบปรับอากาศ
  - จ. สภาพของอุปกรณ์และระบบควบคุม

#### 2.4.5 ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม

ผู้ตรวจสอบจะตรวจสอบด้วยสายตา เครื่องมือและเครื่องวัดชนิดพกพาทำรายงานและ ประเมิน ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม ดังนี้

1. สภาพทางกายภาพและการทำงานของเครื่องจักรและอุปกรณ์ที่ใช้ในระบบประปา ระบบบำบัดน้ำเสียและระบายน้ำเสีย ระบบระบายน้ำฝน ระบบจัดการขยะมูลฝอย ระบบระบาย อากาศ และระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง

#### 2. ความสะอาดของ ถังเก็บน้ำประปา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## 2.4.6 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

ผู้ตรวจสอบจะตรวจสอบด้วยสายตา ทำรายงานและประเมินความปลอดภัยด้านอัคคีภัยดังต่อไปนี้

1. บันไดหนีไฟ ทางหนีไฟ เครื่องหมาย และไฟป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน ผู้ตรวจสอบจะทำการตรวจสอบด้วยสายตา พร้อมเครื่องมือวัดพื้นฐาน เช่น ตลับเมตร เป็นต้น โดยลักษณะการตรวจสอบจะครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

- ก. ตรวจสอบสภาพราวจับ และราวกันตก
- ข. ตรวจสอบความส่องสว่างของแสงไฟ บนเส้นทาง
- ค. ตรวจสอบอุปสรรคสิ่งกีดขวาง ตลอดเส้นทางจนถึงเส้นทางออกสู่ภายนอก
- ง. ตรวจสอบการปิด-เปิดประตูตลอดเส้นทาง
- จ. ตรวจสอบป้ายเครื่องหมายสัญลักษณ์

### 2. ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน

ผู้ตรวจสอบจะทำการตรวจสอบและทดสอบด้วยสายตาพร้อมเครื่องมือวัดพื้นฐานเท่านั้น จะไม่รวมถึงการทดสอบที่อาศัยเครื่องมือพิเศษเฉพาะ โดยลักษณะการตรวจสอบจะครอบคลุมอย่างน้อยดังนี้

- ก. ตรวจสอบสภาพอุปกรณ์ พร้อมระบบอุปกรณ์ควบคุมการทำงาน
- ข. ทดสอบการทำงานว่าสามารถใช้ได้ทันทีเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉินทั้งแบบอัตโนมัติและแบบที่ใช้มือ รวมทั้งสามารถทำงานได้ต่อเนื่องโดยไม่หยุดชะงักขณะเกิดเพลิงไหม้
- ค. การรั่วไหลของอากาศภายในช่องบันไดแบบปิดทึบที่มีระบบพัดลมอัดอากาศ รวมทั้งการออกแรงผลักดันประตูเข้าบันไดขณะพัดลมอัดอากาศทำงาน
- ง. ตรวจสอบช่องเปิดเพื่อการระบายควันจากช่องบันไดและอาคาร รวมถึงช่องลมเข้าเพื่อเติมอากาศเข้ามาแทนที่ด้วย
- จ. ตรวจสอบการดูแลรักษา ซ่อมบำรุง และการทดสอบระบบในอดีที่ที่ผ่านมา

### 3. ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน

ผู้ตรวจสอบจะทำการตรวจสอบด้วยสายตา พร้อมด้วยเครื่องมือพื้นฐานเท่านั้น จะไม่รวมถึงการทดสอบที่อาศัยเครื่องมือพิเศษเฉพาะ โดยลักษณะการตรวจสอบจะครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

- ก. ตรวจสอบสภาพและความพร้อมของแบตเตอรี่ เพื่อสตาร์ทเครื่องยนต์
- ข. ตรวจสอบสภาพและความพร้อมของระบบจ่ายน้ำมันเชื้อเพลิง เครื่องยนต์และปริมาณน้ำมันที่สำรองไว้
- ค. ตรวจสอบการทำงานของระบบไฟฟ้าสำรอง ทั้งแบบอัตโนมัติและแบบที่ใช้มือ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ง. ตรวจสอบการระบายอากาศ ขณะเครื่องยนต์ทำงาน
- จ. ตรวจสอบวงจรระบบจ่ายไฟฟ้า ให้แก่อุปกรณ์ช่วยเหลือชีวิตและที่สำคัญอื่นๆ ว่ามีความมั่นคงในการจ่ายไฟฟ้าดีขณะเกิดเพลิงไหม้ในอาคาร
- ฉ. ตรวจสอบการดูแลรักษา ซ่อมบำรุงและการทดสอบระบบในอดีตที่ผ่านมา

#### 4. ระบบลิฟต์ดับเพลิง

ผู้ตรวจสอบจะทำการตรวจสอบด้วยสายตา พร้อมด้วยเครื่องมือพื้นฐานเท่านั้น จะไม่รวมถึงการทดสอบที่อาศัยเครื่องมือพิเศษเฉพาะ โดยลักษณะการตรวจสอบจะครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

- ก. ตรวจสอบตามเกณฑ์ทั่วไปของลิฟต์
- ข. ตรวจสอบสภาพโถงปลอดภัยควันไฟ รวมทั้งช่วงเปิดต่างๆ และประตู
- ค. ตรวจสอบอุปกรณ์ระบบป้องกันอัคคีภัยต่างๆ ภายในโถงปลอดภัยควันไฟ
- ง. ตรวจสอบการป้องกันน้ำไหลลงสู่ช่องลิฟต์
- จ. ตรวจสอบการทำงานของลิฟต์ดับเพลิง รวมทั้งสัญญาณกระตุ้นจากระบบแจ้งเหตุ

เพลิงไหม้และการทำงานของระบบอัดอากาศ (ถ้ามี)

#### 5. ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้

ผู้ตรวจสอบจะทำการตรวจสอบด้วยสายตา พร้อมด้วยเครื่องมือพื้นฐานเท่านั้น จะไม่รวมถึงการทดสอบที่อาศัยเครื่องมือพิเศษเฉพาะ โดยลักษณะการตรวจสอบจะครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

- ก. ตรวจสอบความเหมาะสมของชนิดอุปกรณ์ตรวจจับเพลิงไหม้ ในแต่ละห้อง/พื้นที่ ครอบคลุมครบถ้วน
- ข. ตรวจสอบอุปกรณ์แจ้งเหตุด้วยมือ อุปกรณ์แจ้งเหตุต่างๆ ครอบคลุมครบถ้วน ตำแหน่งของแผงควบคุมและแผงแสดงผลเพลิงไหม้
- ค. ตรวจสอบการทำงานของอุปกรณ์ระบบฉุกเฉินต่างๆ ที่ใช้สัญญาณกระตุ้นระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้
- ง. ตรวจสอบความพร้อมในการแจ้งเหตุทั้งแบบอัตโนมัติ และแบบที่ใช้มือของระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้
- จ. ตรวจสอบขั้นตอนการแจ้งเหตุอัตโนมัติ และช่วงเวลาแต่ละขั้นตอน
- ฉ. ตรวจสอบแหล่งจ่ายไฟฟ้าให้แผงควบคุม
- ช. ตรวจสอบการแสดงผลของระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้
- ซ. ตรวจสอบการดูแลรักษา ซ่อมบำรุง และการทดสอบระบบในอดีตที่ผ่านมา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6. ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิงเครื่องสูบน้ำดับเพลิง และหัวฉีดน้ำดับเพลิง และ ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ

ผู้ตรวจสอบจะทำการตรวจสอบด้วยสายตา พร้อมด้วยเครื่องมือพื้นฐานเท่านั้น จะไม่รวมถึงการทดสอบที่อาศัยเครื่องมือเฉพาะ โดยลักษณะการตรวจสอบจะครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

ก. ตรวจสอบความเหมาะสมของชนิดอุปกรณ์และระบบดับเพลิง ในแต่ละห้อง/พื้นที่ และครอบคลุมครบถ้วน

ข. ตรวจสอบการทำงานของอุปกรณ์และระบบทั้งแบบอัตโนมัติและแบบที่ใช้มือรวมความพร้อมใช้งานตลอดเวลา

ค. ตรวจสอบการทำงานของอุปกรณ์ระบบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปล่อยสารดับเพลิง เช่น การแจ้งเหตุการณ์เปิด-ปิดลิ้นกั้นไฟหรือควันเป็นต้น

ง. ตรวจสอบขั้นตอนการดับเพลิงแบบอัตโนมัติ และช่วงเวลาแต่ละขั้นตอน

จ. ตรวจสอบความถูกต้องตามที่กำหนดของแหล่งจ่ายไฟฟ้าให้แสงควบคุม

ฉ. แหล่งน้ำดับเพลิง ถังสารดับเพลิง

ช. ตรวจสอบความดันน้ำ และการไหลของน้ำ ในจุดที่ไกลหรือสูงที่สุด

ซ. ตรวจสอบการแสดงผลของระบบดับเพลิง

ฎ. ตรวจสอบการดูแลรักษา ซ่อมบำรุง และการทดสอบระบบในอดีตที่ผ่านมา

7. ระบบป้องกันฟ้าผ่า

ก. ตรวจสอบระบบตัวนำล่อฟ้า ตัวนำต่อลงดินครอบคลุมครบถ้วน

ข. ตรวจสอบระบบบรากลสายดิน

ค. ตรวจสอบจุดต่อประสานศักย์

ง. ตรวจสอบ การดูแลรักษา ซ่อมบำรุง และการทดสอบระบบในอดีตที่ผ่านมา

8. แบบแปลนอาคารเพื่อการดับเพลิง

ก. ตรวจสอบแบบแปลนของอาคารเพื่อใช้สำหรับการดับเพลิง

ข. ตำแหน่งที่เก็บแบบแปลน

การตรวจสอบอาคารตามรายการข้างต้น เป็นการตรวจสอบสิ่งผิดปกติจากเครื่องมือ พื้นฐานจากการสำรวจพื้นที่ต่างๆ ของอาคารเท่านั้น ซึ่งหากเกินขอบเขตของการประกอบวิชาชีพ ผู้ตรวจสอบอาคารต้องแจ้งเจ้าของอาคารให้จัดหาผู้ชำนาญการเฉพาะในเรื่องนั้นๆ เข้ามาตรวจสอบอาคารให้ต่อไป

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย ได้จัดทำคู่มือการตรวจสอบอาคาร (Checklist) เพื่อใช้เป็นมาตรฐานและเป็นเครื่องมือสำคัญที่จะใช้ในการตรวจสอบ ซึ่งคู่มือนี้จะประกอบไปด้วยส่วนต่างๆ 5 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 ขอบเขตของการตรวจสอบ

ส่วนที่ 2 ข้อมูลทั่วไปของอาคาร

ส่วนที่ 3 ผลการตรวจสอบอาคารในด้านความปลอดภัยว่าด้วยกฎหมาย

ส่วนที่ 4 ผลการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

ส่วนที่ 5 สรุปผลตรวจสอบอาคาร

#### 2.4.7 เกณฑ์การประเมินผลในการตรวจสอบ

ในแต่ละครั้งของการตรวจผู้ตรวจสอบอาคารควรมีเกณฑ์ระดับคะแนนให้แก่เจ้าของอาคารทราบด้วยสำหรับการประเมินผลการตรวจสอบให้เป็นรูปธรรม ไม่ได้ใช้เพียงความรู้สึกว่าปลอดภัยหรือไม่ปลอดภัย และใช้เป็นดัชนีชี้วัดความปลอดภัยให้เจ้าของอาคารเพื่อกำหนดเป็นเป้าหมายในการแก้ไขปรับปรุงอาคารให้ปลอดภัยดีขึ้น ดังนั้นจึงมีการจัดทำเกณฑ์การให้ระดับ ตามตารางที่ 2.1 ซึ่งมีเกณฑ์ว่าในการตรวจสอบครั้งสุดท้ายก่อนลงนามในการรายงานผลการตรวจสอบอาคารนั้นๆ ควรได้รับคะแนนอย่างน้อยร้อยละ 80 ขึ้นไป และระหว่างการ ตรวจสอบอาคารแต่ละครั้งในรอบปี หากพบว่าได้รับคะแนนไม่ถึงร้อยละ 80 ผู้ตรวจสอบอาคารก็ควรมีข้อเสนอแนะให้เจ้าของอาคารทราบแนวทางปรับปรุงและกำหนดเวลาการแก้ไขปรับปรุง เพื่อยกระดับคะแนนในการตรวจสอบครั้งต่อไป และให้มีเป้าหมายให้ถึงร้อยละ 80 ก่อนที่จะลงนามรับรองผลการตรวจสอบ ทั้งนี้การให้คะแนนเป็นเพียงเพื่อช่วยให้ผู้ตรวจสอบประเมินผลได้เป็นมาตรฐานเดียวกันทุกหัวข้อและสะดวกในการประเมินผล แต่ไม่ได้ถูกกำหนดว่าเป็นสิ่งที่ต้องทำตามกฎหมาย

#### ตารางที่ 2.1 หลักเกณฑ์การประเมินผลในการตรวจสอบอาคาร

รายการที่ต้องตรวจสอบตามกฎหมาย	ระดับคะแนนความปลอดภัย	คะแนนรวม
ความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร	15	15
ระบบบริการและอำนวยความสะดวก	8	8

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาใดๆอย่างถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2.1 (ต่อ)

รายการที่ต้องตรวจสอบตามกฎหมาย	ระดับคะแนนความปลอดภัย	คะแนนรวม
ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม	8	22
ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย	14	
สมรรถนะบันไดหนีไฟและทางหนีไฟ	12	25
สมรรถนะเครื่องหมายและไฟป้ายบอก	5	
สมรรถนะแจ้งเหตุเพลิงไหม้	8	
แผนการป้องกันและระงับอัคคีภัย	8	
แผนการซ้อมอพยพผู้ใช้อาคาร	10	
แผนการบริหารจัดการเกี่ยวกับความปลอดภัย	8	30
แผนการบริหารจัดการของผู้ตรวจสอบอาคาร	4	

การตรวจสอบอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคารนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อความปลอดภัยเท่านั้น ซึ่งเป็นเป้าหมายสูงสุด ดังนั้นหากอาคารผิดกฎหมายข้อใดที่ไม่เกี่ยวข้องกับความปลอดภัยผู้ตรวจสอบไม่จำเป็นต้องนำมาประเมินผลการตรวจสอบด้วย การตรวจสอบอาคารนั้นจะใช้เวลาส่วนใหญ่กับการตรวจสอบการใช้อาคารอย่างปลอดภัย ซึ่งปรากฏในตารางที่ 2.1 ระดับคะแนนที่เกี่ยวกับการใช้อาคารการใช้งานสมรรถนะของระบบอุปกรณ์จะมีคะแนนค่อนข้างสูง ส่วนงานออกแบบ งานติดตั้ง และงานก่อสร้างได้มีวิศวกรและสถาปนิกลงนามรับผิดชอบอยู่แล้วตั้งแต่แรก จึงไม่จำเป็นต้องทำงานเอกสารอื่นกันแต่อย่างไรก็ตามผู้ตรวจสอบยังคงต้องรับผิดชอบอยู่ดี หากอาคารที่ได้ตรวจสอบไว้เกิดการชำรุดไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ปัญหาขึ้น ดังนั้น การตรวจสอบอาคารนั้นผู้ตรวจสอบต้องตรวจสอบโดยการสังเกตว่ามีอะไรที่  
 ออกแบบ ติดตั้งหรือก่อสร้างผิดพลาดตั้งแต่แรกก็ควรเขียนรายงานบันทึกไว้ให้เจ้าของอาคารทราบด้วย

#### 2.4.8 มาตรฐานที่ใช้ในการตรวจสอบอาคาร

ในการตรวจสอบ ผู้ตรวจสอบจะเน้นตรวจสอบระบบวิศวกรรมเบื้องต้นที่อาจเกิดอันตรายต่อ  
 ผู้ใช้อาคาร เพื่อแนะนำระบบความปลอดภัยตามมาตรฐานให้แก่ทางเจ้าของอาคารหรือผู้ดูแลอาคาร  
 โดยเปรียบเทียบกับหลักเกณฑ์หรือมาตรฐานใน 2 ด้าน คือ ความสอดคล้องตามกฎหมายและความ  
 สอดคล้องตามมาตรฐานความปลอดภัยของทางราชการ

สภาวิศวกรหรือสภาสถาปนิก และจากกฎหมายผู้ตรวจสอบอาคารกำหนดให้การตรวจสอบ  
 อาคารต้องใช้มาตรฐานเหล่านี้เป็นมาตรฐานขั้นพื้นฐานในการกำหนดมาตรฐานต่างๆ คือ (ภาคภูมิ  
 มงคลสังข์, 2551) [8]

มาตรฐานตามกฎหมาย ได้แก่

1. พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และ พ.ศ. 2535 มีหลักเกณฑ์และข้อบังคับ ในด้าน  
 การตรวจสอบเพื่อใช้ปฏิบัติ
2. กฎกระทรวงที่ออกตาม พรบ.ควบคุมอาคาร
3. กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในขณะก่อสร้าง มีดังนี้
  - ก. พรบ.ป้องกันและระงับอัคคีภัย พ.ศ.2542
  - ข. พรบ.โรงงานอุตสาหกรรม พ.ศ.2535
  - ค. พรบ.สาธารณสุข พ.ศ.2535
4. มาตรฐานความปลอดภัยของสถาบันทางราชการสภาวิศวกรและสภาสถาปนิก

นอกจากมาตรฐานตามพรบ.ควบคุมอาคารและกฎกระทรวงขั้นต้นที่ใช้ในการตรวจสอบอาคาร  
 นั้น ผู้ตรวจสอบอาคารยังต้องคำนึงถึงมาตรฐานความปลอดภัยของสถาบันทางราชการ สภาวิศวกร  
 และสภาสถาปนิกด้วย นอกจากนี้ยังสามารถนำมาตรฐานจากต่างประเทศ เช่น National Fire  
 Protection Association (NFPA) มาตรฐาน British Standard (BS) มาตรฐานจากญี่ปุ่น มาตรฐาน  
 สิงคโปร์มาเป็นหลักในการตรวจได้ซึ่งจะทำให้ระบบความปลอดภัยของอาคารที่ตรวจอยู่ในระดับสูงขึ้น

#### 2.4.9 บทลงโทษ

ในกรณีที่เจ้าของอาคารหรือผู้ดูแลอาคารตามที่ได้รับมอบหมาย ไม่ส่งรายงานการตรวจสอบ  
 อาคาร กฎหมายได้กำหนดบทลงโทษไว้ในมาตรา 65 ทวิ กล่าวคือ ผู้ใดไม่ปฏิบัติตาม มาตรา 32 ทวิ  
 ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกิน 60,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ นอกจากนี้ต้อง  
 เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
 ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ระวางโทษตามวรรคหนึ่งแล้ว ผู้ไม่ปฏิบัติตามมาตรา 32 ทวิ ยังต้องระวางโทษปรับอีก วันละไม่เกิน 10,000 บาท จนกว่าจะปฏิบัติให้ถูกต้องและหากไม่ดำเนินการจัดส่งรายงานการตรวจสอบอาคาร ก็จะไม่ได้รับใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1) จากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งแสดงถึงความปลอดภัยในการใช้อาคาร และหากผลการตรวจสอบอาคารแสดงถึงความไม่ปลอดภัยในการใช้อาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถสั่งการหยุดการใช้งานอาคารหรืออุปกรณ์ได้ รวมถึงมีผลกระทบในกรณีที่ต้องใช้ใบรับรองอาคารประกอบในเอกสารขออนุญาตอื่น เช่น ใบอนุญาตประกอบการโรงงาน และ ใบอนุญาตประกอบการโรงแรม เป็นต้น [2]

#### 2.4.10 ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างผู้ตรวจสอบอาคาร

ปัจจุบันอัตราค่าตรวจสอบขึ้นอยู่กับชนิดและความซับซ้อนของการตรวจและข้อตกลงระหว่างเจ้าของอาคารกับผู้ตรวจ โดยปกติแล้วการตรวจสอบอาคารสามารถเลือกค่าใช้จ่ายได้ 2 วิธี คือ ใช้ระบบ man-month คือคิดตามอัตราแรงงานจริงในการตรวจสอบอาคาร หรือระบบเหมาจ่าย ตามที่ผู้ว่าจ้างและผู้รับจ้างตกลงกัน ทั้งนี้มีราคาอยู่ในช่วง 1-10 บาท ต่อตารางเมตร (ภาคภูมิ มงคลสังข์, 2551) [8]

สำหรับมาตรฐานของราคาค่าตรวจสอบอาคาร แม้ว่าจะมีการกำหนดเกณฑ์จากสมาคม ผู้ตรวจสอบและบริหารความปลอดภัยอาคารแล้วก็ตาม แต่ก็ยังเป็นเพียงเกณฑ์กว้างๆ ให้นำมาใช้ เท่านั้น ซึ่งในความเป็นจริงราคาที่ผู้ตรวจสอบยื่นเสนอให้พิจารณามีความหลากหลายตั้งแต่ 15-20 บาทต่อ ตร.ม. โดยเกณฑ์การคิดราคาขึ้นอยู่กับปัจจัยดังต่อไปนี้ (ภาคภูมิ มงคลสังข์, 2551) [8]

1. ขนาดพื้นที่รวมของอาคาร
2. อายุการใช้งานของอาคาร
3. ความซับซ้อนของโครงสร้างอาคาร
4. ระดับความเสี่ยงภัยของอาคาร
5. ระยะเวลาที่ต้องใช้ในการตรวจสอบอาคาร

ดังนั้น จึงถือได้ว่าปัจจุบันนี้อัตราค่าตรวจสอบยังไม่มีมาตรฐาน ขึ้นอยู่กับการต่อรองระหว่าง ผู้ตรวจสอบกับเจ้าของอาคาร

#### 2.4.11 เงื่อนไขของการทำงานตรวจสอบอาคาร

นอกจากหน้าที่หลักๆ ของเจ้าของอาคารหรือผู้ดูแลอาคารที่ต้องจัดหาหรือว่าจ้างผู้ตรวจสอบอาคารที่ขึ้นทะเบียนกับคณะกรรมการควบคุมอาคารแล้ว เจ้าของอาคารหรือผู้ดูแลอาคารและผู้ตรวจสอบอาคารต้องปฏิบัติต่อกันเพื่อให้การตรวจสอบอาคารดำเนินไปด้วยความสะดวกเรียบร้อย ซึ่งพอสรุปเป็นสาระสำคัญอย่างน้อย ดังนี้ (ภาคภูมิ มงคลสังข์, 2551) [8]

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1. เจ้าของอาคารจะต้องจัดหาสำเนาแบบอาคารที่แสดงรายละเอียดอย่างน้อย ดังนี้
  - ก. แบบแสดงแผนผังบริเวณรอบอาคารและแบบแปลนอาคารทุกชั้น
  - ข. เส้นทางหนีไฟและบันไดหนีไฟ
  - ค. ตำแหน่งอุปกรณ์ดับเพลิง

นอกจากนี้ควรจัดเตรียมเอกสารแสดงการอนุญาตให้ปลูกสร้างและการให้ใช้ อาคารและแบบก่อสร้างจริง อื่นๆ ถ้ามี เช่น แบบระบบไฟฟ้า ระบบระบายอากาศ ระบบดับเพลิง ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ เป็นต้น ภายใน 15 วันนับจากวันที่ตกลงว่าจ้าง

2. เจ้าของอาคารจะต้องจัดเตรียมเครื่องมือในการสนับสนุนในการตรวจสอบอย่างน้อย ดังนี้
  - ก. แผนการออกเดินตรวจประจำวันโดยให้ผู้ตรวจสอบอาคารสามารถตรวจสอบสมรรถนะได้ตลอดเวลาซึ่งเจ้าของอาคารต้องแจ้งและหรือตีตประกาศให้ผู้ใช้อาคารทราบล่วงหน้า
  - ข. บันไดสำหรับการตรวจสอบในที่สูง
  - ค. กุญแจห้องและแผงหรือตู้อุปกรณ์
  - ง. อุปกรณ์ความปลอดภัยส่วนบุคคล
3. เจ้าของอาคารจะต้องสนับสนุนการตรวจสอบโดยจัดให้มีผู้ดูแลอาคารหรือเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยดำเนินการตามให้ผู้ตรวจสอบอาคารบอกกล่าวตลอดเวลาขณะตรวจสอบ โดยให้ผู้ตรวจสอบอาคารสามารถเข้าตรวจสอบได้ทุกห้องและอุปกรณ์ในอาคารโดยไม่มีข้อยกเว้น ดังนี้
  - ก. การเปิดประตูห้อง หรือแผงควบคุมอุปกรณ์
  - ข. เปิด-ปิดการทำงานของระบบหรืออุปกรณ์ รวมทั้งการทดสอบสมรรถนะระบบหรืออุปกรณ์
  - ค. เคลื่อนย้ายสิ่งกีดขวางหรืออุปสรรคที่อาจมีระหว่างการตรวจสอบหรือก่อให้เกิดความไม่ปลอดภัยต่อผู้ตรวจสอบอาคารหรือผู้ใช้อาคาร
  - ง. อนุญาตให้ทำการถ่ายรูปเกี่ยวกับการตรวจสอบ เพื่อประกอบการทำรายงาน
  - จ. จัดหาเอกสารข้อมูลเพิ่มเติมและหรือให้ข้อมูลทางวาจาเพื่อการตรวจสอบ

4. เจ้าของอาคารจะต้องให้ความร่วมมือในการตรวจสอบอาคารทุกครั้ง และดำเนินการแก้ไขปรับปรุงข้อบกพร่องที่อาจตรวจสอบพบระหว่างการตรวจสอบในทันที ถ้าผู้ตรวจสอบพิจารณาแล้วมีความเห็นว่าจะมีผลกระทบต่อความปลอดภัยหากไม่สามารถดำเนินการแก้ไขในทันทีได้ จะต้องจัดทำกรปรับปรุงแก้ไขตามข้อเสนอแนะภายในไม่เกิน 30 วัน หรือขยายเวลาได้ตามสมควรแล้วแต่กรณี รวมทั้งดำเนินการดูแลรักษา และซ่อมบำรุงระบบอุปกรณ์ตามเวลาที่ผู้ตรวจสอบอาคารกำหนด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5. สัญญาหรือข้อตกลงระหว่างเจ้าของอาคารกับผู้ตรวจสอบอาคารควรทำล่วงหน้า ประมาณ 1 ปี ก่อนวันส่งรายงานผลการตรวจสอบอาคารฉบับสมบูรณ์ หรือก่อนใบรับรองการ ตรวจสอบฉบับเต็มครบกำหนดอย่างน้อย 30 วัน

6. เจ้าของอาคารจะต้องจัดให้มีการตรวจสอบเชิงลึกหรือดำเนินการโดยวิศวกรหรือ ผู้ชำนาญการพิเศษและแสดงผลการตรวจสอบหรือดำเนินการให้ผู้ตรวจสอบอาคารพิจารณา ประกอบการตรวจสอบอาคาร โดยมีระบบและอุปกรณ์อย่างน้อย ดังนี้

ก. รายงานการกำจัดแมลงและหนู (Pest Control) กรณีประกอบกิจการเป็น ภัตตาคารหรือโรงงานประกอบหรือบรรจุผลิตภัณฑ์อาหาร

ข. รายงานการตรวจสอบ ลิฟต์รอก เครน ตามกฎหมายโรงงานหรืออาคารสูง

ค. รายงานการตรวจสอบหม้อไอน้ำ ตามกฎหมายโรงงาน

ง. รายงานการตรวจสอบภาชนะที่มีแรงดัน ตามกฎหมายโรงงาน

จ. รายงานการตรวจสอบระบบไฟฟ้า ตามกฎหมายโรงงาน

ฉ. รายงานการวิเคราะห์ความเสี่ยงจากอันตรายที่อาจเกิดจากการประกอบ กิจการ โรงงานตามประกาศกระทรวงอุตสาหกรรมฉบับที่ 3 (พ.ศ. 2542) สำหรับสถานประกอบ กิจการที่ เข้าข่ายต้องจัดทำกรประเมินความเสี่ยง

7. ผู้ตรวจสอบอาคารจะจัดเตรียมแบบรายงานการตรวจสอบอาคารเฉพาะอาคารขึ้น เอง โดยยึดหลักการและพื้นฐานของคู่มือการตรวจสอบของกรมโยธาฯ เพื่อให้สอดคล้องกับความเสี่ยง อันตรายของอาคารนั้นๆ โดยเฉพาะ

8. ผู้ตรวจสอบอาคารจะทำการประเมินผลแต่ละรายการที่ได้ตรวจสอบด้วยการใช้ดัชนี ชีววัดเป็นระดับคะแนน เพื่อใช้เป็นหลักพิจารณาข้อเสนอแนะให้ปรับปรุงสิ่งที่บกพร่องอยู่อย่างเป็น รูปธรรม โดยจัดทำเป็นรายงานผลการตรวจสอบอาคารแต่ละครั้งในรอบหนึ่งปี รวมทั้งรายงานการ ตรวจสอบอาคารฉบับสมบูรณ์เพื่อเตรียมส่งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น

9. เจ้าของอาคารจะเป็นผู้รับผิดชอบในการประสานและนำส่งรายงานผลการ ตรวจสอบอาคารฉบับสมบูรณ์ให้แก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นด้วยตนเอง

#### 2.4.12 ข้อดีของกฎหมายตรวจสอบอาคาร

กฎกระทรวงทั้ง 2 ฉบับข้างต้นมีข้อดีทั้งในทางตรงและทางอ้อม ดังตัวอย่างต่อไปนี้ (ภาคภูมิ มงคลสังข์, 2551) [8]

1. เพิ่มความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของทั้งเจ้าของอาคาร ผู้ใช้อาคาร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. เพิ่มความสะดวกในการดูแลรักษา หรือซ่อมแซมอาคาร และอุปกรณ์ประกอบ
3. ยืดอายุการใช้งานของอาคาร และอุปกรณ์ประกอบให้ยาวนานขึ้น
4. เจ้าของอาคารมีหลักฐานไปแสดงต่อบริษัทประกันภัย เพื่อขอลดหย่อนเบี้ยประกันภัย
5. เพิ่มความน่าเชื่อถือ ในกรณีใช้อาคารเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันสินเชื่อกับธนาคาร
6. ช่วยสร้างภาพลักษณ์ที่ดีในการแข่งขันทางธุรกิจ
7. เพิ่มมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ในระยะยาว

สำหรับประโยชน์ที่เจ้าของอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลที่ดูแลอาคารชุดจะได้รับ จากการดำเนินการตรวจสอบอาคาร มีดังนี้

- มีการอัปเดตข้อมูลอาคารให้เป็นปัจจุบันตลอดเวลา ซึ่งจะสะดวกต่อการดูแล รักษา หรือซ่อมแซมอาคาร และอุปกรณ์ประกอบอาคาร
- ผู้ใช้อาคารมีความปลอดภัยมากขึ้น ซึ่งสามารถลดความสูญเสียชีวิตและทรัพย์สิน ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ที่ไม่พึงประสงค์
- การดูแลรักษาอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคารอย่างเป็นระบบและต่อเนื่อง สามารถยืดอายุการใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคารให้ยาวนานขึ้น
- อาคารที่ได้รับการตรวจสอบตามมาตรฐานสามารถแสดงหลักฐานต่อบริษัทประกันภัย เพื่อขอลดหย่อนเบี้ยประกันภัยลงได้
- ในกรณีที่มีการใช้อาคารเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันสินเชื่อต่อสถาบันการเงิน อาคารที่มีระบบการตรวจสอบและดูแลรักษาได้มาตรฐานย่อมมีความน่าเชื่อถือสูงกว่าอาคารที่ไม่มีการตรวจสอบ

การตรวจสอบอาคารเป็นเรื่องที่จำเป็นต้องดำเนินการให้อยู่ในวิสัยปกติของทุกอาคาร เพื่อประโยชน์ต่อทั้งเจ้าของอาคาร ผู้ใช้อาคารและสาธารณชนอยู่แล้ว เพียงแต่ภาครัฐได้นำมาเรียบเรียงในรูปกฎหมายเพื่อบังคับใช้อันเป็นแนวทางที่จะทำให้เกิดมาตรฐานที่เท่าเทียมกัน ดังนั้น ภาคธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์และภาคประชาชนควรให้ความสนใจและดำเนินการตามที่กฎหมายกำหนด ผู้อยู่อาศัยหรือผู้ใช้อาคารเหล่านั้น ควรมีส่วนร่วมในการสอดส่องตรวจตราแทนภาครัฐอีกทางหนึ่ง ถ้าอาคารที่ท่านเกี่ยวข้องเข้าข่ายที่ต้องตรวจสอบแล้วควรสอบถามไปยังเจ้าของอาคารถึงใบอนุญาตการที่ได้รับการรับรองการตรวจสอบอาคารและใช้สิทธิที่พึงควรในการกระตุ้นให้มีการดำเนินการให้เรียบร้อยโดยเร็ว ทั้งนี้ก็เพื่อประโยชน์ต่อผู้อยู่อาศัยหรือผู้ใช้อาคารนั่นเอง [8]

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## 2.5 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

กฤษดา เสือเอี่ยม, 2553 [4] ศึกษาปัญหาและการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร และแนวทางสำหรับระบบป้องกันอัคคีภัยและระบบอัคคีภัย กรณีศึกษา : อาคารชุดพักอาศัยขนาดกลาง พบว่า ผู้ดูแลอาคารหรือผู้จัดการอาคารส่วนใหญ่มีเข้าใจต่อเจตนารมณ์ของกฎหมายตรวจสอบอาคารในเรื่องของความปลอดภัยต่อผู้ใช้อาคาร แต่ในรายละเอียดของเนื้อหากฎหมายตรวจสอบพบว่ามีความเข้าใจอยู่ในระดับน้อย (สาขาวิชาการจัดการเทคโนโลยีอาคาร บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต)

โชติจุฑา อาจสอน, 2553 [6] ศึกษาเกณฑ์และแนวทางการพิจารณาการออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) ประเภทอาคารชุดพักอาศัย : กรณีศึกษา อาคารชุดและอาคารพักอาศัยรวมในเขตกรุงเทพมหานคร พบว่า อาคารที่ตรวจสอบจำนวนมาก ผู้ตรวจสอบขาดทักษะและเข้าใจขั้นตอนทางราชการ การพิจารณาจากพนักงานท้องถิ่น งบประมาณในการปรับปรุง ส่งผลต่อการออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร(ร.1) (สาขาวิชาการพัฒนาสังคม ศึกษาศาสตร์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย)

รัฐพล พัฒนศิริ, 2551 [13] ศึกษาความซ้ำซ้อนของกฎหมายการตรวจสอบสภาพอาคารโรงงาน พบว่า ประเด็นหลักในการตรวจสอบสภาพอาคารโรงงานที่มีความซ้ำซ้อนมี 38 ประเด็น โดยความซ้ำซ้อนที่เกิดขึ้นเป็นผลมาจาก อำนาจหน้าที่ที่กฎหมายบัญญัติไว้แตกต่างกัน ส่งผลให้ผู้ประกอบการต้องรับการตรวจสอบสภาพอาคารโรงงานจากหน่วยงานต่างๆ ที่อาจจะซ้ำซ้อนกันอย่างไม่หลีกเลี่ยงไม่ได้(สาขาวิชาสถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย)

อุกฤษก์ กันทะวัง, 2555 [15] ศึกษาความเหมาะสมของข้อกำหนดการตรวจสอบอาคารชุดในเทศบาลเชียงใหม่ พบว่า ความไม่พร้อมด้านข้อมูล/เอกสารต่างๆของอาคารมากที่สุดคือ แบบก่อสร้างจริง/สำเนา, แผนผังแสดงการติดตั้งถังดับเพลิงในแต่ละชั้นของอาคาร(ภาควิชาวิศวกรรมและการบริหารการก่อสร้าง คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่)

ชยุตม์ พฤษกัธัมโกวิท, 2550 [22] ศึกษากระบวนการและปัญหาอุปสรรคในการตรวจสอบอาคารสาธารณะขนาดใหญ่ พบว่า ผู้ดูแลอาคารส่วนใหญ่ทราบลักษณะอาคารที่เข้าข่ายการตรวจสอบและทราบหลักเกณฑ์การตรวจสอบระบบป้องกันอัคคีภัย แต่ยังไม่ทราบดีถึงหลักเกณฑ์ในการตรวจสอบระบบอื่นๆของอาคารที่ระบุในกฎหมาย(สาขาวิชาวิศวกรรมโยธา คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าพระนครเหนือ)

ชาญวุฒิ พงศ์พัฒนาวุฒิ, 2550 [21] ศึกษางานตรวจสอบสภาพอาคารด้านสถาปัตยกรรม ตามกฎหมายควบคุมอาคาร ประเภทอาคารชุดพักอาศัย พบว่า งานตรวจสอบสภาพอาคารด้านเอกสารเป็นเอกสารที่ส่งวันเร็วสำหรับการแข่งขันเพื่อการศึกษานาน ไม่น่าจะยืดหยุ่นไปเชิงประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สถาปัตยกรรม ตามกฎหมายควบคุมอาคาร ประเภทอาคารชุดพักอาศัยมีตัวแปรต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ขนาดของอาคาร มูลค่าของโครงการ และอายุของอาคาร ทั้งนี้อายุของอาคารเกี่ยวข้องโดยตรงกับกฎกระทรวงที่อาคารนั้นถูกบังคับใช้ร่วมกับมาตรฐานที่เกี่ยวข้องในระหว่างการก่อสร้างอาคาร (สาขาวิชาสถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย)

จากการศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้องนั้น ทำให้ผู้วิจัยทราบถึง สาเหตุของการไม่ปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร โดยมีสาเหตุมาจาก ความไม่เข้าใจในตัวกฎหมายของผู้ดูแลอาคาร ความซ้ำซ้อนของกฎหมาย ความไม่พร้อมของเอกสาร การจัดทำเอกสารของผู้ตรวจสอบอาคาร ล้วนแต่เป็นอุปสรรคที่ทำให้เจ้าของอาคารไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย ผู้วิจัยจึงสนใจที่จะศึกษาปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร ในกรุงเทพมหานคร โดยนำข้อมูลที่ได้มาจัดลำดับความสำคัญของปัญหาและเป็นแนวทางในการประชาสัมพันธ์ผู้เกี่ยวข้องต่อไป



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## บทที่ 3

### วิธีการวิจัย

ในการวิจัยบทนี้จะกล่าวถึงระเบียบวิธีการวิจัยเพื่อให้ได้มาซึ่งข้อมูลเกี่ยวกับการศึกษาปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานครซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

- 3.1 กรอบแนวคิดในการวิจัย
- 3.2 ปัจจัยที่ใช้ในการวิจัย
- 3.3 แหล่งข้อมูล
- 3.4 แบบสอบถาม
- 3.5 เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย
- 3.6 การวิเคราะห์ผลข้อมูล

#### 3.1 กรอบแนวคิดการวิจัย

จากการทบทวนวรรณกรรมรวมถึงการศึกษาทฤษฎีที่เกี่ยวข้องจึงสามารถนำมาพัฒนากรอบแนวคิดของปัจจัยเกี่ยวกับการศึกษาปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานครดังภาพที่ 3.1



รูปที่ 3.1 กรอบแนวคิดของงานวิจัย (Conceptual Model)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ซึ่งเป็นการบูรณาการกรอบแนวคิดจากงานวิจัยในอดีตโดยระบุปัจจัยด้านต่างๆ ได้แก่ ด้านความเข้าใจต่อกฎหมายตรวจสอบอาคาร ด้านค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบอาคาร ด้านการให้ความสำคัญกับความปลอดภัย ด้านการออกใบรับรองการตรวจสอบอาคารและด้านทัศนคติและแนวทางการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารแล้วนำข้อมูลจากการสำรวจสอบถามเพื่อนำไปใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลด้วยสถิติเชิงบรรยาย และสถิติเชิงอ้างอิง แล้วสรุปผลจัดลำดับความสำคัญของปัจจัยที่มีผลต่อปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานคร

### 3.2 ปัจจัยที่ใช้ในการวิจัย

ข้อมูลที่ใช้ในการวิจัยในแบบสอบถามมี 3 ส่วนดังนี้

#### 3.2.1 ข้อมูลทั่วไปประกอบด้วย มีทั้งหมด 6 ส่วนดังนี้

##### 1.) เพศ

- ชาย
- หญิง

##### 2.) อายุ แบ่งออกเป็น 5 ระดับ ได้แก่

- 20 – 30 ปี
- 31 – 40 ปี
- 41 – 50 ปี
- 51 – 60 ปี
- มากกว่า 60 ปี

##### 3.) คุณวุฒิการศึกษา แบ่งออกเป็น 4 ระดับ ได้แก่

- ต่ำกว่าปริญญาตรี
- ปริญญาตรี
- ปริญญาโท
- ปริญญาเอก

##### 4.) ตำแหน่ง

- เจ้าของอาคาร/ผู้ดูแลอาคาร
- ผู้ตรวจสอบอาคาร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## 5.) ประสบการณ์ด้านการดูแลอาคาร

- 1 – 2 ปี
- 3 – 5 ปี
- 6 – 10 ปี
- 11 – 15 ปี

## 6.) จำนวนอาคารในการดูแลอาคาร

- 1 – 2 อาคาร
- 3 – 5 อาคาร
- 6 – 9 อาคาร
- 10 อาคารขึ้นไป

### 3.2.2 ข้อมูลความรุนแรงของปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานคร มีทั้งหมด 5 ด้านดังนี้

- 1.) ด้านความเข้าใจต่อกฎหมายตรวจสอบอาคาร
- 2.) ด้านค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบอาคาร
- 3.) ด้านการให้ความสำคัญกับความปลอดภัย
- 4.) ด้านการออกไปรับรองการตรวจสอบอาคาร
- 5.) ด้านทัศนคติและแนวทางการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร

### 3.2.3 ข้อมูลความสำคัญของปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานครและแนวทางในประชาสัมพันธ์เพื่อปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร มีทั้งหมด 2 ส่วนดังนี้

#### 1.) ข้อมูลความสำคัญของปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานคร

- ด้านความเข้าใจต่อกฎหมายตรวจสอบอาคาร
- ด้านค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบอาคาร
- ด้านการให้ความสำคัญกับความปลอดภัย
- ด้านการออกไปรับรองการตรวจสอบอาคาร
- ด้านทัศนคติและแนวทางการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่ 2.) ข้อมูลแนวทางในประชาสัมพันธ์เพื่อปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร เผยแพร่ขึ้นด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

### 3.3 แหล่งข้อมูล

#### 3.3.1 แหล่งข้อมูล (Source of data)

แหล่งข้อมูลที่ใช้ในงานวิจัยนี้ประกอบด้วย

##### 1. แหล่งข้อมูลปฐมภูมิ (Primary source of data)

ได้จากการเก็บรวบรวมข้อมูลจากแบบสอบถามกับกลุ่มตัวอย่าง กลุ่มผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานคร

##### 2. แหล่งข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary source of data)

ได้จากการศึกษาทบทวนวรรณกรรม วิทยานิพนธ์ และตำราที่เกี่ยวข้องกับการปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

#### 3.3.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ประชากรและกลุ่มตัวอย่างของงานวิจัยมีดังนี้

1. ประชากร (Population) คือ กลุ่มผู้ที่เกี่ยวข้องกับปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานคร

2. กลุ่มตัวอย่าง (Sampling) คือ แบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม ดังนี้

- กลุ่มเจ้าของอาคาร/ผู้ดูแลอาคาร
- กลุ่มผู้ตรวจสอบอาคาร

การกำหนดกลุ่มตัวอย่างในการวิจัยครั้งนี้คือ เนื่องจากไม่ทราบจำนวนประชากรที่แน่นอน ผู้วิจัยจึงต้องใช้จากสูตรการกำหนดจำนวนกลุ่มตัวอย่างกรณีไม่ทราบจำนวนประชากรและไม่ทราบค่าสัดส่วนของประชากร โดยกำหนดระดับความเชื่อมั่นที่ร้อยละ 95 และยอมให้มีความคลาดเคลื่อนในการประมาณค่าไม่เกินร้อยละ 5 ซึ่งสามารถคำนวณได้จากสูตรของคอเครน W.G. Cochran (กัลยานิชย์บัญชา 2545 ) [1]

$$\text{สูตร } n = \frac{Z^2}{4e^2} \quad (3.1)$$

เมื่อ n แทน ขนาดกลุ่มตัวอย่าง

Z แทน ระดับความมั่นใจ โดยกำหนดระดับความเชื่อมั่น 90%

(ระดับ 0.10) ซึ่งมีค่าเท่ากับ 1.65

e แทน ค่าความคลาดเคลื่อนที่ยอมรับได้ กำหนดให้มีค่าเท่ากับ 0.10

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

$$\begin{aligned} \text{ดังนั้น} \quad n &= \frac{1.65^2}{4(0.10)^2} \\ &= 68.06 \text{ หรือ } 69 \text{ คน} \end{aligned}$$

ทั้งนี้ เพื่อให้ได้ข้อมูลที่มีความสมบูรณ์ในการวิเคราะห์จึงได้ปรับเพิ่มขนาดของกลุ่มตัวอย่างจาก 69 คน เป็น 100 คน ดังนั้น ขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้ มีจำนวน 100 คน

**ตารางที่ 3.1** แสดงจำนวนการเก็บข้อมูลกลุ่มตัวอย่างที่เกี่ยวข้องกับปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติ ตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานคร

กลุ่มที่	กลุ่มตัวอย่างที่เกี่ยวข้องกับปัญหาและอุปสรรค	จำนวนกลุ่มตัวอย่าง
1	กลุ่มเจ้าของอาคาร/ผู้ดูแลอาคาร	52
2	กลุ่มผู้ตรวจสอบอาคาร	48

จากนั้นจึงใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างตามความสะดวก (Convenience Sampling) เก็บข้อมูลจากผู้ดูแลอาคารและเจ้าของอาคาร จนได้กลุ่มตัวอย่างครบตามจำนวน 100 คน ตามที่ได้กำหนดไว้

### 3.4 แบบสอบถาม

ในการออกแบบสอบถามเพื่อเก็บรวบรวมข้อมูลครั้งนี้ ได้กำหนดวัตถุประสงค์ของแบบสอบถามให้ครอบคลุมปัจจัยที่มีผลต่อปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีวัตถุประสงค์ของแบบสอบถามดังนี้

1. ข้อมูลคุณลักษณะทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม
2. ข้อมูลปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานคร
3. ข้อมูลปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานคร และแนวทางในประชาสัมพันธ์เพื่อปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร

#### 3.4.1 การแจกแบบสอบถาม

การแจกแบบสอบถามให้กลุ่มตัวอย่าง เป็นการแจกแบบเฉพาะเจาะจง โดยเลือกกลุ่มของผู้ตอบแบบสอบถามจะต้องเป็นเจ้าของอาคาร/ผู้ดูแลอาคาร หรือผู้ตรวจสอบอาคาร ซึ่งผู้วิจัยได้ดำเนินการแจกแบบสอบถามให้ครอบคลุมกลุ่มตัวอย่างดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- กลุ่มเจ้าของอาคาร/ผู้ดูแลอาคาร ทำการแจกแบบสอบถามไปที่ฝ่ายโยธา ทั้ง 50 เขต โดยขอความอนุเคราะห์จากเจ้าหน้าที่แจกแบบสอบถามกับประชาชนที่มีอาคารเข้าข่ายต้องตรวจสอบอาคาร จำนวนสำนักงานเขตละ 2 ชุด

- กลุ่มผู้ตรวจสอบอาคาร ทำการแจกแบบสอบถามไปที่สมาคมผู้ตรวจสอบและบริหารความปลอดภัยอาคาร และเจ้าหน้าที่ที่เป็นผู้ตรวจสอบอาคาร จากกองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา

### 3.4.2 รูปแบบข้อคำถามในแบบสอบถาม

แบบสอบถาม (Questionnaires) เป็นเครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัยที่นิยมใช้กันมากที่สุด จะเน้นความเป็นจริงและความรู้สึกนึกคิด ทักษะคติของตัวผู้ตอบแบบสอบถามต่อสถานการณ์หรือประเด็นปัญหาที่เกิดขึ้นตามที่แบบสอบถามนั้นกำหนดเอาไว้ ดังนั้นการตอบจึงไม่มีข้อผิดพลาด เพราะผู้ตอบแบบสอบถามตอบตามความเป็นจริง

(1) ข้อคำถามปลายปิด(Close ended question) ลักษณะของข้อคำถามจะเป็นการตั้งคำถามที่มีการกำหนดทางเลือกให้ตอบเอาไว้ล่วงหน้า เพื่อให้ผู้ตอบแบบสอบถามเลือกตอบจากตัวเลือกที่กำหนดไว้เท่านั้น ซึ่งถือว่าเป็นคำถามที่มีโครงสร้าง (Structured question) มีการออกแบบเรียงตามลำดับไว้อย่างแน่นอน เพื่อให้ผู้ตอบคำถามตอบตามลำดับใน แต่ละข้อโดยคำถามปลายปิดที่เลือกใช้มีรูปแบบดังนี้

ก. คำถามแบบมีทางเลือกคงที่ (Determinant-choices question) เป็นคำถามซึ่งมีทางเลือกคงที่และต้องการให้ผู้ตอบแบบสอบถาม ตอบคำถามเพียง 1 คำตอบ

ข. คำถามแบบใช้สเกลความสำคัญหรือสเกลความถี่ (Importance scale or frequency scale) เป็น คำถามที่ให้สเกลความสำคัญหรือสเกลความถี่แบ่งออกเป็น 5 ระดับ ดังนี้ มีปัญหาน้อยที่สุด มีปัญหาน้อย มีปัญหาปานกลาง มีปัญหามาก และมีปัญหามากที่สุด ในแต่ละข้อ ผู้ตอบแบบสอบถามจะเลือกได้เพียงหนึ่งสเกลความสำคัญหรือหนึ่งสเกลความถี่ เท่านั้น การตอบคำถามแบบนี้เมื่อทำการรวบรวมข้อมูลทั้งหมดแล้วทำให้ทราบถึงความถี่ของสเกล ความสำคัญหรือสเกลความถี่แต่ละลักษณะข้อมูล ซึ่งเมื่อนำมาหาสัดส่วนต่อจำนวนข้อมูลที่พิจารณาทั้งหมดจะทำให้ทราบถึงสเกลความสำคัญหรือสเกลความถี่สัมพันธ์ของข้อมูลที่ได้แต่ละข้อของปัจจัย

### 3.5 เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย

แบบสอบถามเพื่อที่จะใช้ในการสำรวจ ทักษะคติ ความคิดเห็นต่อเกี่ยวกับระดับความรุนแรง, ความสำคัญของปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานคร และแนวทางในประชาสัมพันธเพื่อปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร ซึ่งแบ่งออกเป็น 3 ส่วน มีรายละเอียดของแบบสอบถามในแต่ละส่วนดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ส่วนที่ 1 การเก็บข้อมูลเกี่ยวกับผู้ตอบแบบสอบถามเป็นการถามถึงสถานภาพทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม มีลักษณะเป็นแบบตรวจสอบรายการ (Check List) จำนวน 6 ด้าน ได้แก่ เพศ อายุ ระดับการศึกษา ตำแหน่ง ประสบการณ์ด้านการดูแลอาคาร และจำนวนอาคารในการดูแลอาคาร

ส่วนที่ 2 เป็นชุดคำถามเกี่ยวกับแบบสอบถามเกี่ยวกับปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร โดยแบ่งเป็นด้านต่างๆ ได้แก่ ด้านความเข้าใจต่อกฎหมายตรวจสอบอาคาร, ด้านค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบอาคาร, ด้านการให้ความสำคัญกับความปลอดภัย, ด้านการออกไปรับรองการตรวจสอบอาคารและด้านทัศนคติและแนวทางการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร โดยมาตรวัดที่ใช้เพื่อวิเคราะห์ข้อมูลในส่วนนี้ คือ มาตรวัด 5 ระดับ (Likert Scale) โดยแต่ละระดับมีความหมายดังนี้

- |   |         |                              |
|---|---------|------------------------------|
| 1 | หมายถึง | ความรุนแรงของปัญหาน้อยที่สุด |
| 2 | หมายถึง | ความรุนแรงของปัญหาน้อย       |
| 3 | หมายถึง | ความรุนแรงของปัญหาปานกลาง    |
| 4 | หมายถึง | ความรุนแรงของปัญหามาก        |
| 5 | หมายถึง | ความรุนแรงของปัญหามากที่สุด  |

ส่วนที่ 3 เป็นชุดคำถามเกี่ยวกับความสำคัญของปัญหาและข้อเสนอแนะอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารโดยมาตรวัดที่ใช้เพื่อวิเคราะห์ข้อมูลในส่วนนี้เป็นการถ่วงน้ำหนัก โดยเลือกใส่ตัวเลขตั้งแต่ 0 – 100 โดยให้คะแนนตามน้ำหนักที่ตรงกับความคิดเห็น และเมื่อนำคะแนนในแต่ละข้อย่อยมารวมกัน ได้ 100 คะแนน

### 3.6 การวิเคราะห์ผลข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูลงานวิจัยนี้เป็นการวิเคราะห์เกี่ยวกับการศึกษาปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานครทั้งหมด 5 ตัวแปร โดยนำข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่างแล้วจึงวิเคราะห์ข้อมูลตามวัตถุประสงค์ของการวิจัย โดยใช้สถิติและดำเนินการวิเคราะห์ข้อมูลดังนี้

- วิเคราะห์ข้อมูลสภาพทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง โดยหาค่าความถี่และค่าร้อยละ
- วิเคราะห์ระดับความรุนแรงของปัจจัยที่มีผลต่อการศึกษาปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานครโดยวิธีหาค่าเฉลี่ย และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของกลุ่มตัวอย่าง
- วิเคราะห์และจัดลำดับของน้ำหนักความสำคัญของปัจจัยด้วยค่าดัชนีระดับ

#### ความสำคัญ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- เปรียบเทียบปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานครกับกลุ่มตัวอย่างได้แก่ กลุ่มเจ้าของอาคาร และกลุ่มผู้ตรวจสอบอาคาร โดยทดสอบค่าที (t-test)

- สถิติสำหรับการวัดความน่าเชื่อถือของเครื่องมือในการวิจัย (Instruments Reliability) การทดสอบความน่าเชื่อถือจากข้อคำถามแต่ละข้อโดยการใช้ค่าสัมประสิทธิ์ครอนแบคแอลฟา (Cronbach's Alpha) ซึ่งสามารถใช้ได้กับข้อคำถามที่มีมาตรวัดแบบ มาตราวัด 5 ระดับ (Interval Scale) โดยค่าสัมประสิทธิ์จะมีค่าอยู่ระหว่าง 0 ถึง 1 สามารถอธิบายได้ดังนี้

เมื่อค่าสัมประสิทธิ์แอลฟาเข้าใกล้ 1 แสดงว่ามีความน่าเชื่อถือได้สูงหรือค่อนข้างสูง

เมื่อค่าสัมประสิทธิ์แอลฟาเข้าใกล้ 0.5 แสดงว่ามีความน่าเชื่อถือได้ปานกลางหรือ

เมื่อค่าสัมประสิทธิ์แอลฟาเข้าใกล้ 0 แสดงว่ามีความน่าเชื่อถือได้ค่อนข้างน้อย

ค่าสัมประสิทธิ์ที่เป็นที่ยอมรับควรมีค่ามากกว่าหรือเท่ากับ 0.7 โดยงานวิจัยนี้ใช้เกณฑ์ค่าสัมประสิทธิ์แอลฟาที่สูงที่สุดแต่ไม่น้อยกว่า 0.7 ซึ่งถือเป็นเกณฑ์ที่เหมาะสมสำหรับงานวิจัยแบบ Basic Research [1]

### 3.7 การแปลความหมายข้อมูล

จากแบบสอบถามที่ทำการสำรวจ วัดระดับปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานครด้วยมาตราวัดประเมินแบบลิเคิร์ต (Likert scale) ซึ่งมีระดับ 5 ระดับให้เลือกตอบ คือ มากที่สุด มากปานกลางน้อย และน้อยที่สุด โดยใช้เกณฑ์พิจารณาคะแนนที่ให้กับระดับปัญหาการใช้งานดังนี้

หมายเลข 1 หมายถึง ความรุนแรงของปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานครน้อยที่สุด

หมายเลข 2 หมายถึง ความรุนแรงของปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานครน้อย

หมายเลข 3 หมายถึง ความรุนแรงของปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานครปานกลาง

หมายเลข 4 หมายถึง ความรุนแรงของปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานครมาก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หมายเลข 5 หมายถึง ความรุนแรงของปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมาย ตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานครมากที่สุด

โดยการวิเคราะห์ระดับปัญหาด้วยค่าเฉลี่ย และได้กำหนดความหมายของการแปลงผลทางสถิติ เพื่อจะจัดกลุ่มของระดับปัจจัยให้ใกล้เคียงความเป็นจริงมากยิ่งขึ้น โดยอาศัยใช้เกณฑ์ของเบสท์ (Beat, 1981:179-187 ศิริวรรณ เสรีรัตน์และคณะ; 2541)[17] ในการพิจารณาค่าเฉลี่ยโดยการแบ่ง ช่วงค่าเฉลี่ยดังตารางที่ 3.2

ตารางที่ 3.2 แสดงค่าเฉลี่ยโดยการแบ่งตามช่วงค่าเฉลี่ย

ช่วงค่าเฉลี่ยระหว่าง	ระดับปัญหา
4.51 - 5.00	มากที่สุด
3.51 - 4.50	มาก
2.51 - 3.50	ปานกลาง
1.51 - 2.50	น้อย
1.00 - 1.49	น้อยที่สุด

### 3.7.1 สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล

ในการวิเคราะห์ข้อมูลของงานวิจัยนี้ โดยทำการหาค่าเฉลี่ย ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน และค่าดัชนีความรุนแรงของปัญหา

#### 3.7.1.1 วิเคราะห์ข้อมูลตามจุดประสงค์ข้อที่ 1 โดยใช้สถิติ ดังนี้

- หาค่าเฉลี่ยเลขคณิต

$$\bar{X} = \frac{\sum x}{n} \quad (3.2)$$

เมื่อ  $\bar{X}$  แทน ค่าคะแนนเฉลี่ย

$\sum x$  แทน ผลรวมของคะแนนทั้งหมด

$n$  แทน จำนวนคน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- หาค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน ( $S.D.$ )

$$S.D. = \sqrt{\frac{n \sum x^2 - (\sum x)^2}{n(n-1)}} \quad (3.3)$$

เมื่อ  $S.D.$  แทน ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน (Standard Deviation)

$\sum x^2$  แทน ผลบวกของกำลังสองของคะแนนแต่ละตัว

$\sum x$  แทน ผลบวกของคะแนนแต่ละตัว

$n$  แทน จำนวนคน

### 3.7.1.2 วิเคราะห์ข้อมูลตามวัตถุประสงค์ข้อที่ 2 ดัชนีความสำคัญ

การเปรียบเทียบลำดับความสำคัญของปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมาย ตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานครจะอาศัยค่าดัชนีความสำคัญ (เทียบเคียง Lehmann)[18] ดังแสดงในสมการที่ 3.4

$$\bullet \text{ ดัชนีความสำคัญ} = \frac{\text{ค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญ}}{\text{ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน}} \quad (3.4)$$

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## บทที่ 4

### การวิเคราะห์ผลข้อมูล

การวิเคราะห์ผลข้อมูลเรื่อง ปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร ใน กรุงเทพมหานคร โดยการใช้โปรแกรมสำเร็จรูป SPSS ซึ่งผู้วิจัยได้นำเสนอผลการวิเคราะห์ผลข้อมูลดังนี้

4.1 คุณลักษณะข้อมูล

4.2 ผลการวิเคราะห์คุณลักษณะทั่วไปของตอบแบบสอบถาม

4.3 วิเคราะห์ความน่าเชื่อถือของแบบสอบถาม

4.4 ผลการสำรวจปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร ใน กรุงเทพมหานคร

4.5 การเปรียบเทียบลำดับความสำคัญของปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมาย ตรวจสอบอาคาร ในกรุงเทพมหานคร

4.6 ผลการวิเคราะห์ปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร ใน กรุงเทพมหานคร

#### 4.1 คุณลักษณะข้อมูล

จากการสร้างแบบสอบถามที่จะใช้ เพื่อสำรวจความคิดเห็นในงานวิจัยเรื่องการศึกษาปัญหา และอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร ในกรุงเทพมหานครกลุ่มตัวอย่างคือ เจ้าของอาคาร และผู้ตรวจสอบอาคารผู้วิจัยจึงต้องกำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างโดยการคำนวณจาก สูตรกรณีไม่ทราบจำนวนประชากร (กัลยา วานิชย์บัญชา 2545) [1] โดยกำหนดระดับความเชื่อมั่นที่ ร้อยละ 95 และยอมให้มีการคลาดเคลื่อนในการประมาณค่าไม่เกินร้อยละ 5 และเพิ่มจำนวนกลุ่ม ตัวอย่างจาก 69 คน เป็น 100 คน โดยแจกแบบสอบถามทั้งสิ้น 140 ชุด ดังแสดงในตารางที่ 4.1

ตารางที่ 4.1 สรุปลักษณะของข้อมูล

จำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม	จำนวนแบบสอบถาม		ร้อยละที่
	ที่ส่ง	ได้รับคืน	ได้รับคืน
ผู้ตอบแบบสอบถาม	140	100	71.43

Babbie [20] ให้คำแนะนำไว้ว่าหากอัตราการตอบรับแบบสอบถามกลับมามากกว่าร้อยละ 50 สามารถรายงานผลได้ ถ้ามากกว่าร้อยละ 60 ถือว่าดี และถ้ามากกว่าร้อยละ 70 ถือว่าดีเยี่ยม จากตาราง ที่ 4.1 แบบสอบถามได้รับคืนในระดับร้อยละ 71.43 ถือว่าดีเยี่ยม สามารถนำไปวิเคราะห์ผลต่อได้ เอกสารที่แนบมาในรายงานวิจัยเรื่อง ปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร ซึ่งเป็นการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

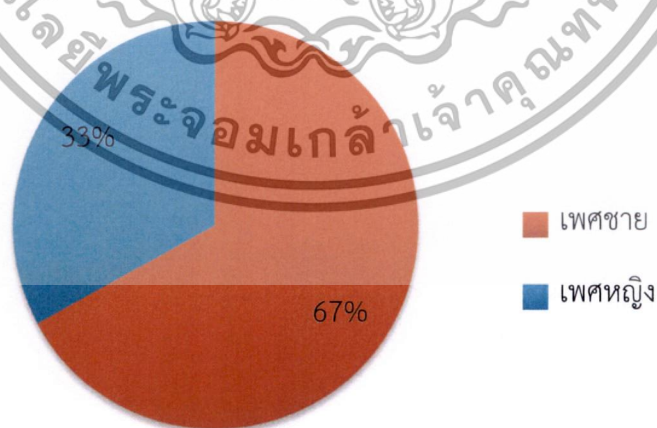
## 4.2 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลคุณลักษณะทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

การวิเคราะห์ข้อมูลในส่วนนี้เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถามเกี่ยวกับปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานคร จำนวนทั้งสิ้น 100 คนโดยผู้ตอบแบบสอบถามแบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มเจ้าของอาคาร/ผู้ดูแลอาคาร และกลุ่มผู้ตรวจสอบอาคารสถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลคือสถิติเชิงพรรณนา (Descriptive statistic) ได้แก่ ความถี่ (Frequency) และค่าร้อยละ (Percentage) ซึ่งผู้วิจัยได้นำเสนอผลการวิเคราะห์ข้อมูลในรูปแบบตาราง ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 4.2 แสดงจำนวนและร้อยละของสถานภาพทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามเพศ

เพศ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ชาย	67	67
หญิง	33	33
รวม	100	100

จากตารางที่ 4.2 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามที่เป็นเพศชายมีจำนวน 67 คน คิดเป็นร้อยละ 67 และเพศหญิงจำนวน 33 คน คิดเป็นร้อยละ 33 โดยสามารถแสดงเป็นแผนภูมิดังรูปที่ 4.1



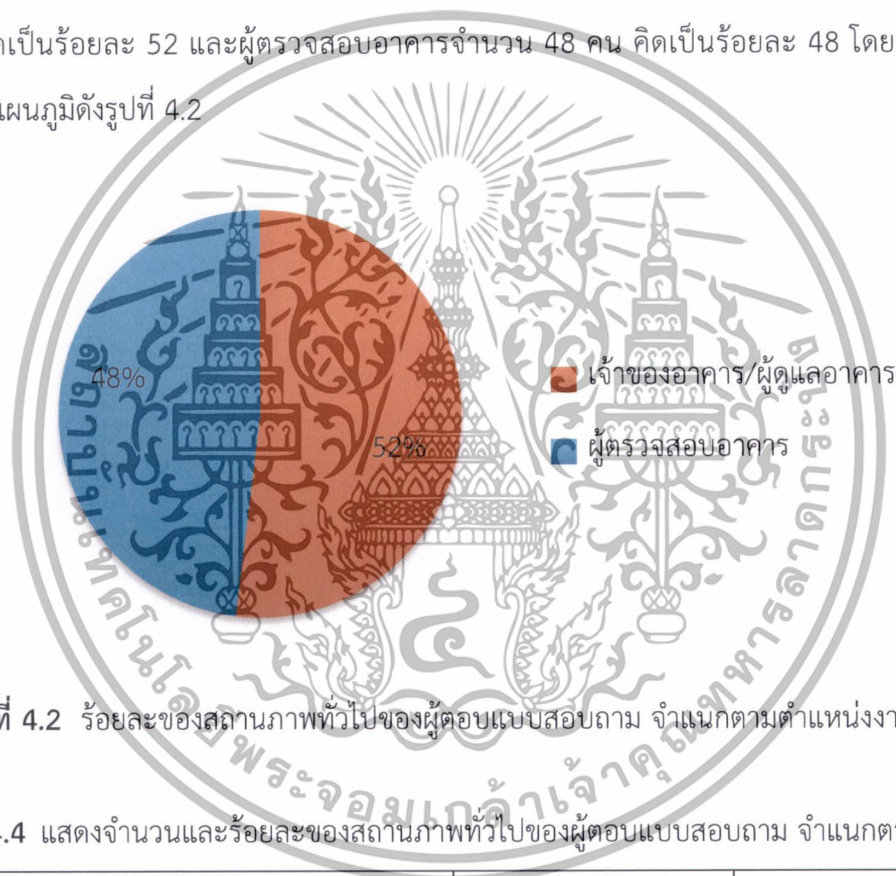
รูปที่ 4.1 ร้อยละของสถานภาพทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามเพศ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.3 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามตำแหน่งงาน

ตำแหน่งงาน	จำนวน (คน)	ร้อยละ
เจ้าของอาคาร/ผู้ดูแลอาคาร	52	52
ผู้ตรวจสอบอาคาร	48	48
รวม	100	100

จากตารางที่ 4.3 พบว่า หากแบ่งตามตำแหน่งงานมีจำนวนเจ้าของอาคาร/ผู้ดูแลอาคาร จำนวน 52 คน คิดเป็นร้อยละ 52 และผู้ตรวจสอบอาคารจำนวน 48 คน คิดเป็นร้อยละ 48 โดยสามารถแสดงเป็นแผนภูมิตั้งรูปที่ 4.2



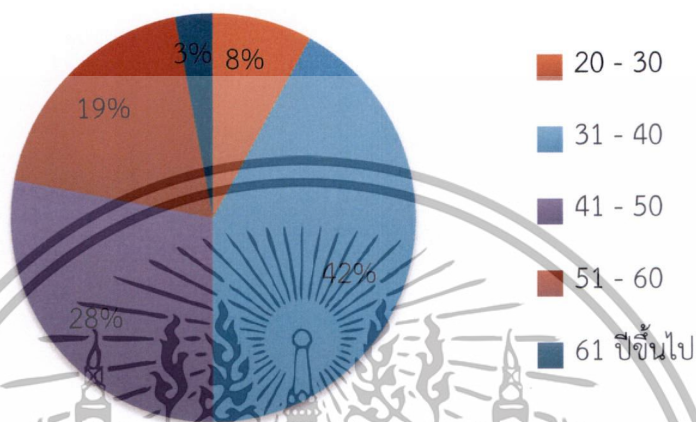
รูปที่ 4.2 ร้อยละของสถานภาพทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามตำแหน่งงาน

ตารางที่ 4.4 แสดงจำนวนและร้อยละของสถานภาพทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามอายุ

อายุ (ปี)	จำนวน (คน)	ร้อยละ
20 – 30 ปี	8	8
31 – 40 ปี	42	42
41 – 50 ปี	28	28
51 – 60 ปี	19	19
61 ปีขึ้นไป	3	3
รวม	100	100

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากตารางที่ 4.4 พบว่า อายุของผู้ตอบแบบสอบถามที่มีจำนวนมากที่สุด ได้แก่ช่วงอายุ 31 – 40 ปี มีจำนวน 42 คน คิดเป็นร้อยละ 42 รองลงมาคือช่วงอายุ 41 – 50 ปี มีจำนวน 28 คน คิดเป็นร้อยละ 28 ตามด้วยช่วงอายุ 20 – 30 ปี และ 51 – 60 ปี มีจำนวน 19 คนเท่ากัน คิดเป็นร้อยละ 19 โดยสามารถแสดงเป็นแผนภูมิดังรูปที่ 4.3



รูปที่ 4.3 ร้อยละของสถานภาพทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามอายุ

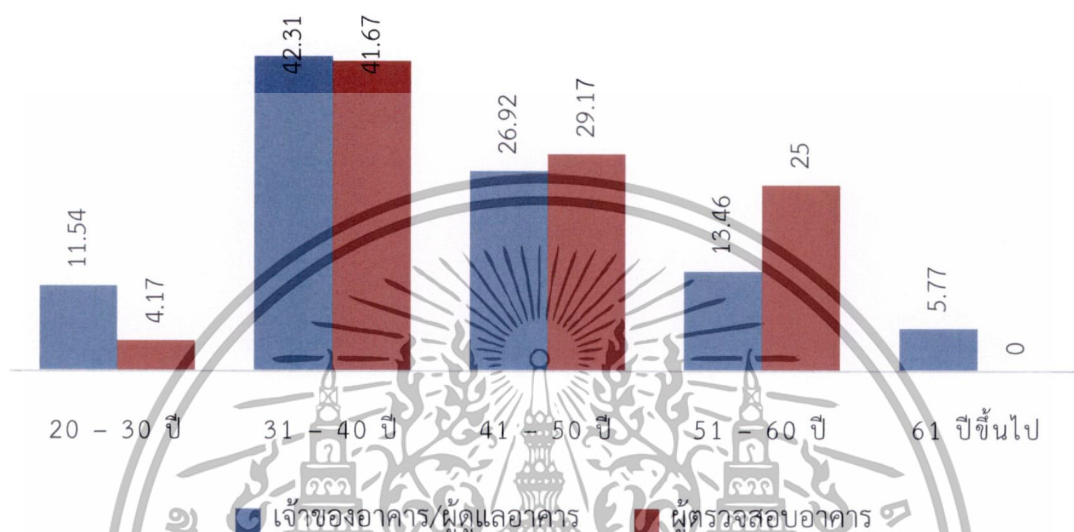
ตารางที่ 4.5 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามอายุ ของกลุ่มเจ้าของอาคาร/ผู้ดูแลอาคาร และกลุ่มผู้ตรวจสอบอาคาร

อายุ (ปี)	เจ้าของอาคาร/ ผู้ดูแลอาคาร (คน)		ผู้ตรวจสอบ อาคาร (คน)		ร้อยละ
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	
20 – 30 ปี	6	11.54	2	4.17	4.17
31 – 40 ปี	22	42.31	20	41.67	41.67
41 – 50 ปี	14	26.92	14	29.17	29.17
51 – 60 ปี	7	13.46	12	25	25
61 ปีขึ้นไป	3	5.77	0	0	0
รวม	52	100	48	100	100

จากตารางที่ 4.5 พบว่ากลุ่มเจ้าของอาคาร/ผู้ดูแลอาคาร ช่วงอายุ 20 – 31 ปี คิดเป็นร้อยละ

11.54 ในขณะที่กลุ่มผู้ตรวจสอบอาคาร คิดเป็นร้อยละ 4.17 ถัดมาคือช่วงอายุ 31 – 40 ปี กลุ่มเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เจ้าของอาคาร/ผู้ดูแลอาคาร คิดเป็นร้อยละ 42.31 ในขณะที่กลุ่มผู้ตรวจสอบอาคาร คิดเป็นร้อยละ 41.67 ช่วงอายุ 41 – 50 ปี กลุ่มเจ้าของอาคาร/ผู้ดูแลอาคาร คิดเป็นร้อยละ 26.92 กลุ่มผู้ตรวจสอบอาคาร คิดเป็นร้อยละ 29.17 ถัดมาคือช่วงอายุ 51 – 60 ปี กลุ่มเจ้าของอาคาร/ผู้ดูแลอาคาร คิดเป็นร้อยละ 13.46 ในขณะที่กลุ่มผู้ตรวจสอบอาคาร คิดเป็นร้อยละ 25 และสุดท้ายคือช่วงอายุ 61 ปีขึ้นไป กลุ่มเจ้าของอาคาร/ผู้ดูแลอาคาร คิดเป็นร้อยละ 5.77 โดยสามารถแสดงเป็นแผนภูมิดังรูปที่ 4.4



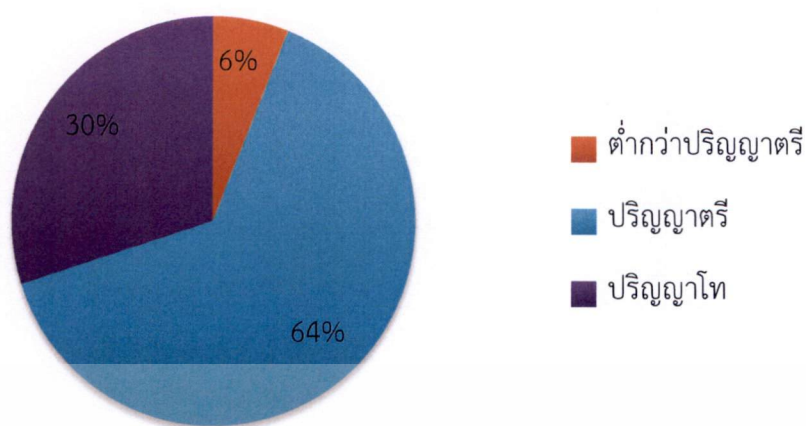
รูปที่ 4.4 ร้อยละจำแนกตามอายุ ของกลุ่มเจ้าของอาคาร/ผู้ดูแลอาคาร และกลุ่มผู้ตรวจสอบอาคาร

ตารางที่ 4.6 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามการศึกษา

การศึกษา	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ต่ำกว่าปริญญาตรี	6	6
ปริญญาตรี	64	64
ปริญญาโท	30	30
ปริญญาเอก	0	0
รวม	100	100

จากตารางที่ 4.6 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามที่จบการศึกษาระดับปริญญาตรีมีจำนวนมากที่สุด คือ 64 คน คิดเป็นร้อยละ 64 ถัดมาคือการศึกษาระดับปริญญาโท มีจำนวน 30 คน คิดเป็นร้อยละ 30 ตามด้วยการศึกษาระดับต่ำกว่าปริญญาตรี มีจำนวน 6 คิดเป็นร้อยละ 6 โดยสามารถแสดงเป็นแผนภูมิดังรูปที่ 4.5

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



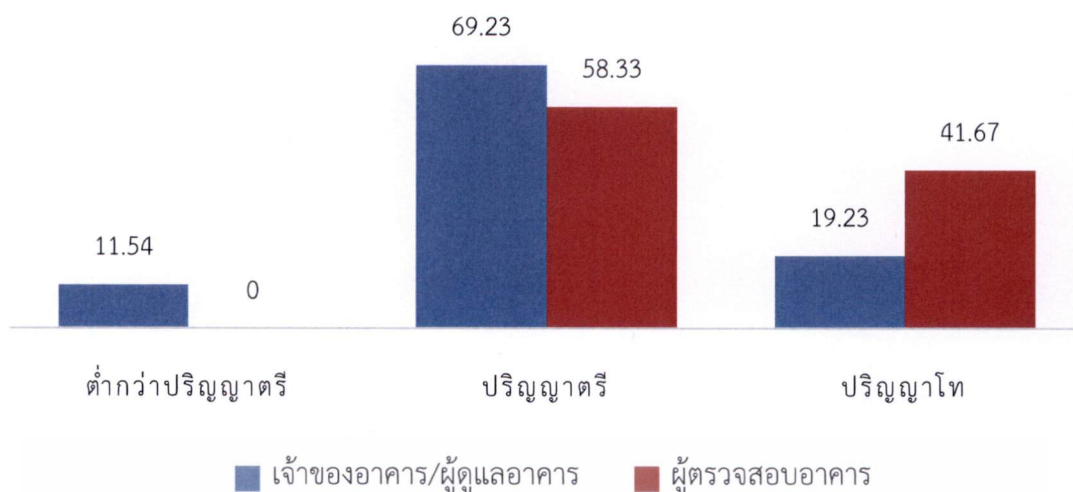
รูปที่ 4.5 ร้อยละของสถานภาพทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามการศึกษา

ตารางที่ 4.7 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามการศึกษา ของกลุ่มเจ้าของอาคาร/ผู้ดูแลอาคาร และกลุ่มผู้ตรวจสอบอาคาร

อายุ (ปี)	เจ้าของอาคาร/ ผู้ดูแลอาคาร		ผู้ตรวจสอบอาคาร	
	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ต่ำกว่าปริญญาตรี	6	11.54	0	0
ปริญญาตรี	36	69.23	28	58.33
ปริญญาโท	10	19.23	20	41.67
รวม	52	100	48	100

จากตารางที่ 4.7 พบว่าหากจำแนกกลุ่มเจ้าของอาคาร/ผู้ดูแลอาคารและผู้ตรวจสอบอาคารตามการศึกษา การศึกษาต่ำกว่าปริญญาตรีของเจ้าของอาคาร/ผู้ดูแลอาคาร มีจำนวน 6 คน คิดเป็นร้อยละ 11.54 ในขณะที่กลุ่มผู้ตรวจสอบอาคารไม่มีกลุ่มตัวอย่างในระดับการศึกษาดังกล่าวลำดับถัดมาคือ การศึกษาระดับปริญญาตรี กลุ่มเจ้าของอาคาร/ผู้ดูแลอาคาร มีจำนวน 36 คน คิดเป็นร้อยละ 69.23 ในขณะที่กลุ่มผู้ตรวจสอบอาคารมีจำนวน 28 คน คิดเป็นร้อยละ 58.33 และสุดท้ายคือการศึกษา ระดับปริญญาโท กลุ่มเจ้าของอาคาร/ผู้ดูแลอาคาร มีจำนวน 10 คน คิดเป็นร้อยละ 19.23 ในขณะที่กลุ่มผู้ตรวจสอบอาคารมีจำนวน 20 คน คิดเป็นร้อยละ 41.67 โดยสามารถแสดงเป็นแผนภูมิดังรูปที่ 4.6

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



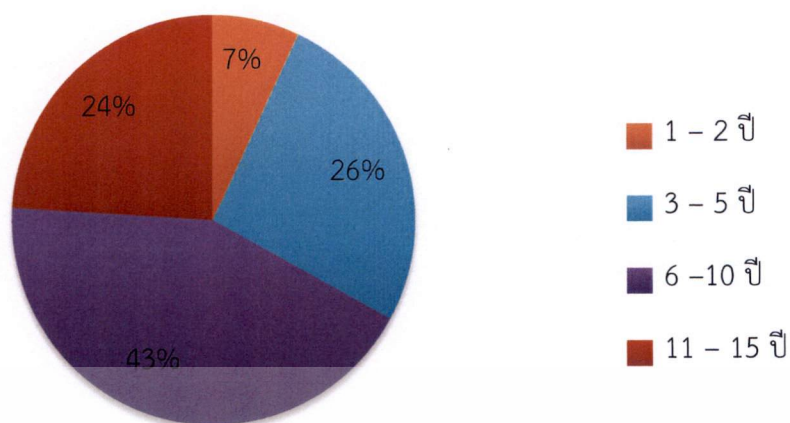
รูปที่ 4.6 ร้อยละจำแนกตามการศึกษา ของกลุ่มเจ้าของอาคาร/ผู้ดูแลอาคาร และกลุ่มผู้ตรวจสอบอาคาร

ตารางที่ 4.8 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามประสบการณ์ด้านการดูแลอาคาร

จำนวนปี	จำนวน (คน)	ร้อยละ
1 - 2 ปี	7	7
3 - 5 ปี	26	26
6 - 10 ปี	43	43
11 - 15 ปี	24	24
รวม	100	100

จากตารางที่ 4.8 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามมีประสบการณ์ด้านการดูแลอาคาร 6 - 10 ปี มีจำนวนมากที่สุด มีจำนวน 43 คน คิดเป็นร้อยละ 43 ถัดมาคือ 3 - 5 ปี มีจำนวน 26 คน คิดเป็นร้อยละ 26 และตามด้วย 11 - 15 ปี มีจำนวน 24 คน คิดเป็นร้อยละ 24 และสุดท้ายคือ 1 - 2 ปี มีจำนวน 7 คน คิดเป็นร้อยละ 7 โดยสามารถแสดงเป็นแผนภูมิดังรูปที่ 4.7

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



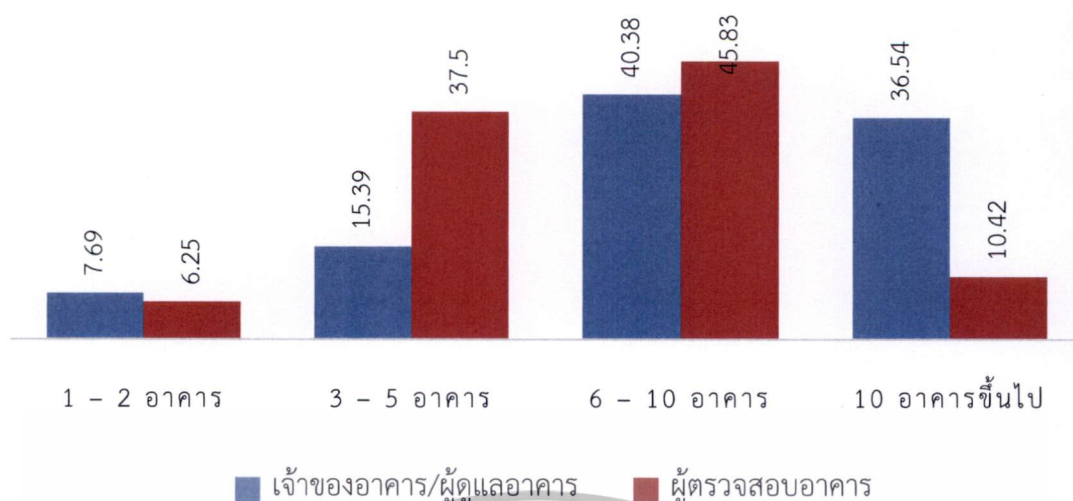
รูปที่ 4.7 ร้อยละของสถานภาพทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามประสบการณ์ด้านการดูแลอาคาร

ตารางที่ 4.9 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามประสบการณ์ด้านการดูแลอาคาร ของกลุ่มเจ้าของอาคาร/ผู้ดูแลอาคาร และกลุ่มผู้ตรวจสอบอาคาร

อายุ (ปี)	เจ้าของอาคาร/ ผู้ดูแลอาคาร (คน)		ผู้ตรวจสอบ อาคาร (คน)		ร้อยละ
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	
1 - 2 ปี	4	7.69	3	6.25	6.25
3 - 5 ปี	8	15.39	18	37.50	37.50
6 - 10 ปี	21	40.38	22	45.83	45.83
11 - 15 ปี	19	36.54	5	10.42	10.42
รวม	52	100	48	100	100

จากตารางที่ 4.9 พบว่าหากจำแนกตามประสบการณ์ด้านการดูแลอาคาร เจ้าของอาคาร/ผู้ดูแลอาคาร มีประสบการณ์ในการดูแลอาคาร 1 - 2 ปี คิดเป็นร้อยละ 7.69 ในขณะที่กลุ่มผู้ตรวจสอบอาคาร คิดเป็นร้อยละ 6.25 ลำดับถัดมาคือ 3 - 5 ปี กลุ่มเจ้าของอาคาร/ผู้ดูแลอาคาร คิดเป็นร้อยละ 15.39 ในขณะที่กลุ่มผู้ตรวจสอบอาคาร คิดเป็นร้อยละ 37.50 ประสบการณ์ในการดูแลอาคาร 6 - 10 ปี กลุ่มเจ้าของอาคาร/ผู้ดูแลอาคาร คิดเป็นร้อยละ 40.38 ในขณะที่กลุ่มผู้ตรวจสอบอาคาร คิดเป็นร้อยละ 45.83 และสุดท้าย ประสบการณ์ 11 - 15 ปี กลุ่มเจ้าของอาคาร/ผู้ดูแลอาคาร คิดเป็นร้อยละ 36.54 ในขณะที่กลุ่มผู้ตรวจสอบอาคารมี คิดเป็นร้อยละ 10.42 โดยสามารถแสดงเป็นแผนภูมิดังรูปที่ 4.8

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



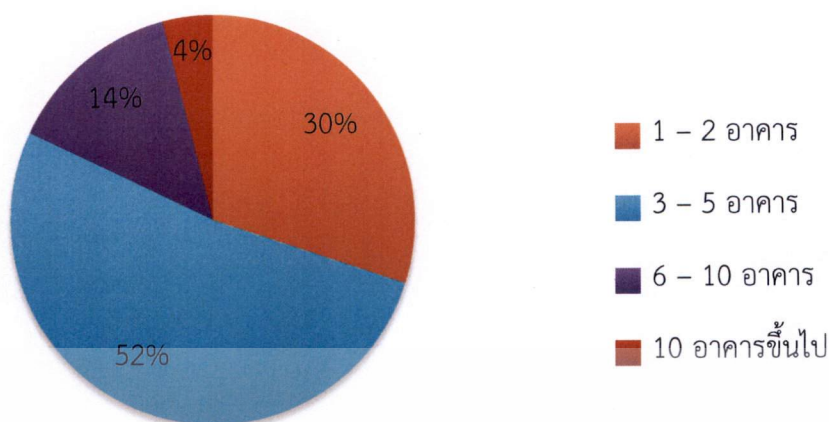
รูปที่ 4.8 ร้อยละจำแนกตามตามประสบการณ์ด้านการดูแลอาคาร ของกลุ่มเจ้าของอาคาร/ผู้ดูแลอาคาร และกลุ่มผู้ตรวจสอบอาคาร

ตารางที่ 4.10 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามจำนวนอาคารในการดูแล

จำนวนอาคาร	จำนวน (คน)	ร้อยละ
1 - 2 อาคาร	30	30
3 - 5 อาคาร	52	52
6 - 10 อาคาร	14	14
10 อาคารขึ้นไป	4	4
รวม	100	100

จากตารางที่ 4.10 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามดูแล 3 - 5 อาคาร มีจำนวนมากที่สุด มีจำนวน 52 คน คิดเป็นร้อยละ 52 ถัดมาคือ 1 - 2 อาคาร มีจำนวน 30 คน คิดเป็นร้อยละ 30 และตามด้วย 6 - 10 อาคาร มีจำนวน 14 คน คิดเป็นร้อยละ 14 และสุดท้ายคือ 10 อาคารขึ้นไป มีจำนวน 4 คน คิดเป็นร้อยละ 4 โดยสามารถแสดงเป็นแผนภูมิดังรูปที่ 4.9

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



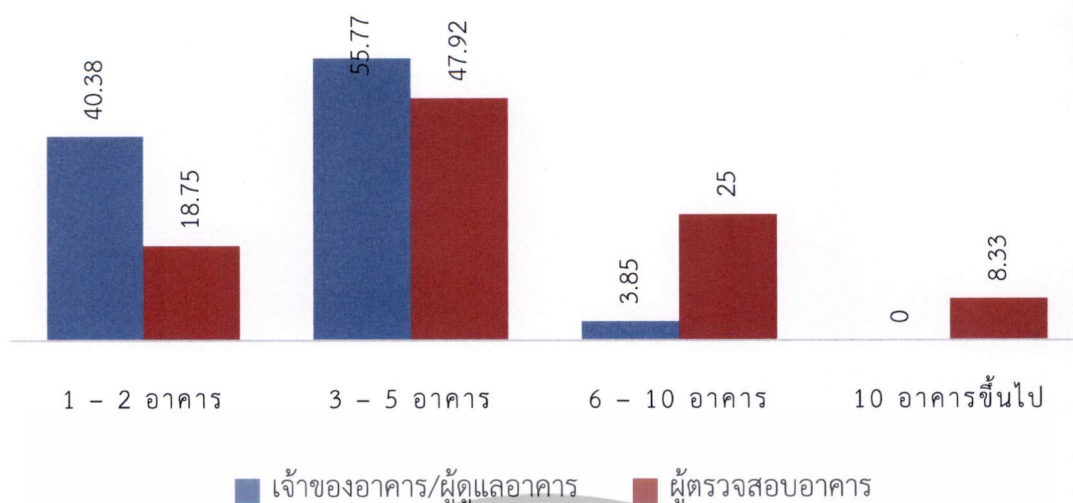
รูปที่ 4.9 ร้อยละของสถานภาพทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามจำนวนอาคารในการดูแล

ตารางที่ 4.11 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามจำนวนอาคารในการดูแล ของกลุ่มเจ้าของอาคาร/ผู้ดูแลอาคาร และกลุ่มผู้ตรวจสอบอาคาร

อายุ (ปี)	เจ้าของอาคาร/ ผู้ดูแลอาคาร		ผู้ตรวจสอบอาคาร	
	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
1 – 2 อาคาร	21	40.38	9	18.75
3 – 5 อาคาร	29	55.77	23	47.92
6 – 10 อาคาร	2	3.85	12	25.00
10 อาคารขึ้นไป	0	0	4	8.33
รวม	52	100	48	100

จากตารางที่ 4.11 พบว่าหากจำแนกตามจำนวนอาคารในการดูแลเจ้าของอาคาร/ผู้ดูแลอาคาร ดูแล 1 – 2 อาคาร คิดเป็นร้อยละ 40.38 ในขณะที่กลุ่มผู้ตรวจสอบอาคาร คิดเป็นร้อยละ 18.75 ลำดับถัดมาคือ 3 – 5 อาคาร กลุ่มเจ้าของอาคาร/ผู้ดูแลอาคาร คิดเป็นร้อยละ 55.77 ในขณะที่กลุ่มผู้ตรวจสอบอาคาร คิดเป็นร้อยละ 47.92 ถัดมา 6 – 10 อาคาร กลุ่มเจ้าของอาคาร/ผู้ดูแลอาคาร คิดเป็นร้อยละ 3.85 ในขณะที่กลุ่มผู้ตรวจสอบอาคาร คิดเป็นร้อยละ 25.00 และถัดมา 10 อาคารขึ้นไป กลุ่มเจ้าของอาคาร/ผู้ดูแลอาคารไม่มีกลุ่มตัวอย่างช่วงดังกล่าว ในขณะที่กลุ่มผู้ตรวจสอบอาคาร คิดเป็นร้อยละ 8.33 โดยสามารถแสดงเป็นแผนภูมิดังรูปที่ 4.10

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์ไว้สำหรับการแข่งขันเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 4.10 ร้อยละจำแนกตามจำนวนอาคารในการดูแลของกลุ่มเจ้าของอาคาร/ผู้ดูแลอาคาร และกลุ่มผู้ตรวจสอบอาคาร

#### 4.3 วิเคราะห์ความน่าเชื่อถือของแบบสอบถาม

จากข้อมูลความคิดเห็นของผู้ตอบแบบสอบถาม ในคำถามส่วนที่ 2 ปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร ในกรุงเทพมหานครประกอบด้วยปัญหา 5 ด้านคือ ด้านความเข้าใจต่อกฎหมายตรวจสอบอาคาร มีข้อคำถามจำนวน 5 ข้อ ด้านค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบอาคาร มีข้อคำถามจำนวน 5 ข้อ ด้านการให้ความสำคัญกับความปลอดภัย มีข้อคำถามจำนวน 5 ข้อ ด้านการออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร มีข้อคำถามจำนวน 5 ข้อและด้านทัศนคติและแนวทางการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร มีข้อคำถามจำนวน 6 ข้อ เพื่อรวบรวมปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร ในกรุงเทพมหานครแล้วนำมาทดสอบความน่าเชื่อถือของสเกล ด้วยการหาค่าสถิติ Cronbach's Alpha ได้ค่าสถิติเป็น 0.839 จากผู้ตอบแบบสอบถามหรือผู้ใช้งาน จำนวน 100 คน แสดงว่าสเกลมีความน่าเชื่อถือ (ค่า Cronbach's Alpha ที่ชี้ว่าสเกลน่าเชื่อถือควรมีค่ามากกว่า 0.7)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

#### 4.4 ผลการสำรวจปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารใน กรุงเทพมหานคร

จากการสำรวจปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร ใน กรุงเทพมหานคร ซึ่งผู้วิจัยได้แบ่งแยกปัญหาในแต่ละด้าน ดังตารางที่ 4.12 – 4.20 โดยแยกปัญหาใช้งานเป็นรายด้านในแต่ละข้อ

ตารางที่ 4.12 แสดงค่าเฉลี่ยปัญหา ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ค่าดัชนีความรุนแรง และระดับปัญหาต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานคร ด้านความเข้าใจต่อกฎหมายตรวจสอบอาคารในแต่ละข้อปัญหา

ปัญหาต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานคร ด้านความเข้าใจต่อกฎหมายตรวจสอบอาคาร	ค่าเฉลี่ย	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ดัชนีความรุนแรง	ระดับปัญหา
1. ปัญหาในการไม่ทราบว่ามีกฎหมายตรวจสอบอาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 ให้เจ้าของอาคารดำเนินการตรวจสอบอาคาร และเสนอรายงานต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น	3.58	0.74	4.82	มาก
2. ปัญหาในการไม่ทราบว่ามีอาคาร 9 ประเภทดังต่อไปนี้ ต้องทำการตรวจสอบอาคาร 1. อาคารสูง 2. อาคารใหญ่พิเศษ 3. โรงมหรสพ 4. โรงแรม 80 ห้อง ขึ้นไป 5. สถานบริการ พื้นที่ 200 ตร.ม. 6. อาคารชุด พื้นที่ 2,000 ตร.ม. 7. อาคารอยู่อาศัยรวมพื้นที่ 2,000 ตร.ม. 8. โรงงาน สูง 1 ชั้นและพื้นที่ 5,000 ตร.ม. 9. ป้าย สูง 15 ม. ขึ้นไป	3.68	0.99	3.71	มาก
3. ปัญหาในการไม่ทราบว่าอาคารทั้ง 9 ประเภทต้องทำการตรวจสอบใหญ่ ทุกระยะ 5 ปี และตรวจสอบประจำปีเป็นประจำทุกปี	3.59	1.24	2.89	มาก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.12 (ต่อ)

ปัญหาต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานคร ด้านความเข้าใจต่อกฎหมายตรวจสอบอาคาร	ค่าเฉลี่ย	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ดัชนีความรุนแรง	ระดับปัญหา
4. ปัญหาของการไม่ทราบถึงบทลงโทษของการไม่ปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร คือ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 3 เดือนหรือปรับไม่เกิน 60,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับรายวันอีกวันละไม่เกิน 10,000 บาท จนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง	4.19	0.96	4.38	มาก
5. ปัญหาของการไม่ทราบวัตถุประสงค์ของกฎหมายตรวจสอบอาคารว่าไม่ใช่การจับผิดการก่อสร้างอาคาร แต่เป็นการตรวจสอบเพื่อความปลอดภัยของผู้ใช้อาคาร	3.66	0.91	4.01	มาก

ตารางที่ 4.13 แสดงค่าเฉลี่ยปัญหา ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ค่าดัชนีระดับความรุนแรงและระดับปัญหาต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานคร ด้านค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบอาคาร ในแต่ละข้อปัญหา

ปัญหาต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร ในกรุงเทพมหานครด้านค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบอาคาร	ค่าเฉลี่ย	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ดัชนีความรุนแรง	ระดับปัญหา
1. ค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบอาคารยังไม่มีเกณฑ์มาตรฐานที่ความเหมาะสม ทำให้มีความเสี่ยงต่อการเลือกผู้ตรวจสอบอาคาร	3.64	1.03	3.52	มาก
2. กฎหมายตรวจสอบอาคารมีผลกระทบโดยตรงต่อภาระค่าใช้จ่ายของเจ้าของอาคารหรือผู้ดูแลอาคารเป็นอย่างมาก	3.51	0.75	4.71	มาก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.13 (ต่อ)

ปัญหาต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบ อาคาร ในกรุงเทพมหานครด้านค่าใช้จ่ายในการ ตรวจสอบอาคาร	ค่าเฉลี่ย	ค่าส่วน เบี่ยงเบน มาตรฐาน	ดัชนี ความ รุนแรง	ระดับ ปัญหา
3. การไม่ได้จัดเตรียมงบประมาณและค่าใช้จ่าย ในการตรวจสอบอาคารตลอดจนการปรับปรุง หลังจากมีการตรวจสอบอาคาร	3.41	0.91	3.75	ปานกลาง
4. การแข่งขันระหว่างผู้ตรวจสอบอาคาร ด้าน ค่าใช้จ่าย ทำให้ผู้ตรวจสอบยอมลดราคาเพื่อให้ ได้งาน แต่ทำให้การตรวจสอบไม่ได้มาตรฐาน และไม่เกิดประโยชน์แก่ผู้ใช้อาคารอย่างแท้จริง	3.51	0.81	4.33	มาก
5. ความไม่เชื่อมั่นที่จะเสียค่าใช้จ่ายในการ ตรวจสอบอาคาร เนื่องจากไม่มั่นใจมาตรฐานใน การตรวจสอบว่าจะช่วยให้อาคารปลอดภัยขึ้น	3.11	1.02	3.06	ปานกลาง

ตารางที่ 4.14 แสดงค่าเฉลี่ยปัญหา ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ค่าดัชนีระดับความรุนแรงและระดับ  
ปัญหาต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานคร ด้านการให้  
ความสำคัญกับความปลอดภัย ในแต่ละข้อปัญหา

ปัญหาต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบ อาคาร ในกรุงเทพมหานคร ด้านการให้ ความสำคัญกับความปลอดภัย	ค่าเฉลี่ย	ค่าส่วน เบี่ยงเบน มาตรฐาน	ดัชนี ความ รุนแรง	ระดับ ปัญหา
1. การไม่เข้าใจถึงวัตถุประสงค์ของกฎหมายการ ตรวจสอบอาคารที่แท้จริงจึงทำให้ความสำคัญ ของการตรวจสอบอาคารลดน้อยลง	3.73	1.33	2.80	มาก
2. การตรวจสอบอาคารไม่สามารถยึดอายุการใช้ งานของอาคารและอุปกรณ์ประกอบให้ยาวนาน ขึ้นได้	2.66	0.98	2.72	ปาน กลาง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## ตารางที่ 4.14 (ต่อ)

ปัญหาต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบ อาคาร ในกรุงเทพมหานคร ด้านการให้ ความสำคัญกับความปลอดภัย	ค่าเฉลี่ย	ค่าส่วน เบี่ยงเบน มาตรฐาน	ดัชนี ความ รุนแรง	ระดับ ปัญหา
3. อาคารที่มีอายุมากจึงไม่สามารถปรับปรุงแก้ไข ตามกฎหมายตรวจสอบอาคารได้	3.20	0.85	3.77	ปานกลาง
4. เชื่อว่าผู้ตรวจสอบอาคารไม่สามารถเสนอแนะ ให้ความเห็นเพื่อการปรับปรุงอาคารให้มีความ ปลอดภัยได้	2.88	1.16	2.47	ปานกลาง
5. ปัญหาของการไม่แน่ใจว่าอาคารที่ผ่านการ ตรวจสอบแล้วจะมีความปลอดภัยเนื่องจาก เกณฑ์การตรวจสอบและมาตรฐานไม่มีความ ชัดเจนตลอดจนประสบการณ์ของผู้ตรวจสอบ อาคารไม่เท่ากัน	2.90	1.11	2.61	ปานกลาง

ตารางที่ 4.15 แสดงค่าเฉลี่ยปัญหา ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ค่าดัชนีระดับความรุนแรงและระดับ  
ปัญหาต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานคร ด้านการออก  
ใบรับรองการตรวจสอบอาคารในแต่ละข้อปัญหา

ปัญหาต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบ อาคาร ในกรุงเทพมหานคร ด้านการออก ใบรับรองการตรวจสอบอาคาร	ค่าเฉลี่ย	ค่าส่วน เบี่ยงเบน มาตรฐาน	ดัชนี ความ รุนแรง	ระดับ ปัญหา
1. ความไม่ชัดเจนของกฎหมายตรวจสอบอาคาร เกี่ยวกับหลักเกณฑ์และขั้นตอนการออก ใบรับรองอาคาร แบบ ร.1	3.16	0.99	3.21	ปานกลาง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.15 (ต่อ)

ปัญหาต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร ในกรุงเทพมหานคร ด้านการออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร	ค่าเฉลี่ย	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ดัชนีความรุนแรง	ระดับปัญหา
2. ไม่มีการประชาสัมพันธ์และการสื่อสารให้ความเข้าใจเกี่ยวกับขั้นตอนการเตรียมเอกสารในการยื่นตรวจสอบอาคารเพียงพอ	3.81	1.03	3.69	มาก
3. เอกสารต่างๆ ที่ต้องจัดเตรียมเพื่อประกอบการตรวจสอบเช่น แบบแปลนอาคารหรือใบอนุญาตก่อสร้าง ไม่ได้มีการเก็บรักษาไว้หรือสูญหายไป	3.63	0.72	5.05	มาก
4. ระยะเวลาที่ใช้ในการพิจารณาการออกใบรับรองอาคาร (แบบ ร.1) ใช้เวลานาน เพราะเจ้าหน้าที่ไม่เข้าใจหลักเกณฑ์การพิจารณา จึงกลัวความผิดในการออกใบรับรอง	3.14	1.11	2.82	ปานกลาง
5. ปัญหาของการเข้าใจว่า หากผู้ตรวจสอบอาคารเข้ามาตรวจสอบอาคารแล้วพบว่าอาคารผิดกฎหมายและจะต้องถูกดำเนินคดี จึงไม่ตรวจสอบอาคาร	3.45	1.05	3.27	ปานกลาง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.16 แสดงค่าเฉลี่ยปัญหา ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ค่าดัชนีระดับความรุนแรงและระดับปัญหาต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานคร ด้านทัศนคติ และแนวทางการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในแต่ละข้อปัญหา

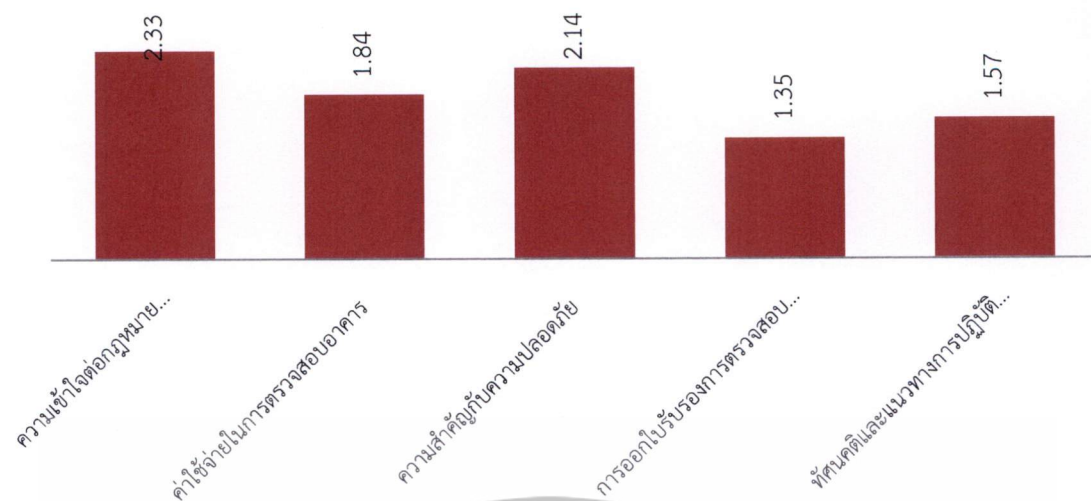
ปัญหาต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร ในกรุงเทพมหานคร ด้านทัศนคติและแนวทางการ ปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร	ค่าเฉลี่ย	ค่าส่วน เบี่ยงเบน มาตรฐาน	ดัชนี ความ รุนแรง	ระดับ ปัญหา
1. การประชาสัมพันธ์และการสื่อสารให้ความ เข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายตรวจสอบอาคาร มีน้อย เกินไป	3.65	0.81	4.49	มาก
2. การไม่ศึกษาหาข้อมูลเพิ่มเติม เกี่ยวกับกฎหมาย การตรวจสอบอาคาร	3.56	0.71	5.03	มาก
3. การตรวจสอบอาคารยังขาดหลักเกณฑ์การ ตรวจสอบที่เป็นมาตรฐานเดียวกัน	2.94	0.80	3.67	ปานกลาง
4. วิธีการตรวจสอบยังขาดความน่าเชื่อถือและไม่ เหมาะสม เนื่องจากเป็นการตรวจสอบด้วยสายตา หรือเครื่องมือพื้นฐานทั่วไป ซึ่งต้องอาศัยทักษะ และประสบการณ์ของผู้ตรวจสอบอาคารอย่างมาก	3.15	0.90	3.49	ปานกลาง
5. การจัดเตรียมเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น แบบแปลนอาคาร ใบอนุญาตก่อสร้าง ตลอดจน เอกสารที่จำเป็น เป็นสิ่งสำคัญ	3.13	0.75	4.15	ปานกลาง
6. ท่านได้จัดเตรียมบุคลากรที่มีความเข้าใจเพื่อเข้า มามีส่วนร่วมในการรับฟังข้อเสนอแนะของผู้ ตรวจสอบอาคารระหว่างการตรวจสอบอาคารแล้ว	3.09	0.96	3.23	ปานกลาง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.17 แสดงค่าเฉลี่ยความสำคัญ ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ค่าดัชนีความสำคัญและลำดับ  
สำคัญของปัญหาต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานคร

ปัญหาต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบ อาคาร ในกรุงเทพมหานคร	ค่าเฉลี่ย	ส่วน เบี่ยงเบน มาตรฐาน	ดัชนี ความ สำคัญ	ลำดับ ความสำคัญ
1. ด้านความเข้าใจต่อกฎหมายตรวจสอบอาคาร	30.73	13.20	2.33	1
2. ด้านค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบอาคาร	21.21	11.542	1.84	3
3. ด้านการให้ความสำคัญกับความปลอดภัย	20.65	10.57	2.14	2
4. ด้านการออกไปรับรองการตรวจสอบอาคาร	9.65	7.15	1.35	5
5. ด้านทัศนคติและแนวทางการปฏิบัติตาม กฎหมายตรวจสอบอาคาร	15.76	10.02	1.57	4

จากตารางที่ 4.17 พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เห็นถึงสำคัญของปัญหาต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานคร โดยปัญหาด้านด้านความเข้าใจต่อกฎหมายตรวจสอบอาคารมาเป็นอันดับแรก มีค่าดัชนีความสำคัญ 2.33 ลำดับที่สอง ได้แก่ ปัญหาด้านการให้ความสำคัญกับความปลอดภัย มีค่าดัชนีความสำคัญ 2.14 ลำดับที่สาม ได้แก่ ปัญหาด้านค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบอาคาร มีค่าดัชนีความสำคัญ 1.84 ลำดับที่สี่ ได้แก่ ปัญหาด้านทัศนคติและแนวทางการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร มีค่าดัชนีความสำคัญ 1.57 และลำดับสุดท้าย ได้แก่ ปัญหาด้านการออกไปรับรองการตรวจสอบอาคาร มีค่าดัชนีความสำคัญ 1.35 โดยสามารถแสดงเป็นแผนภูมิดังรูปที่ 4.11



รูปที่ 4.11 ค่าดัชนีความสำคัญของปัญหาต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานคร

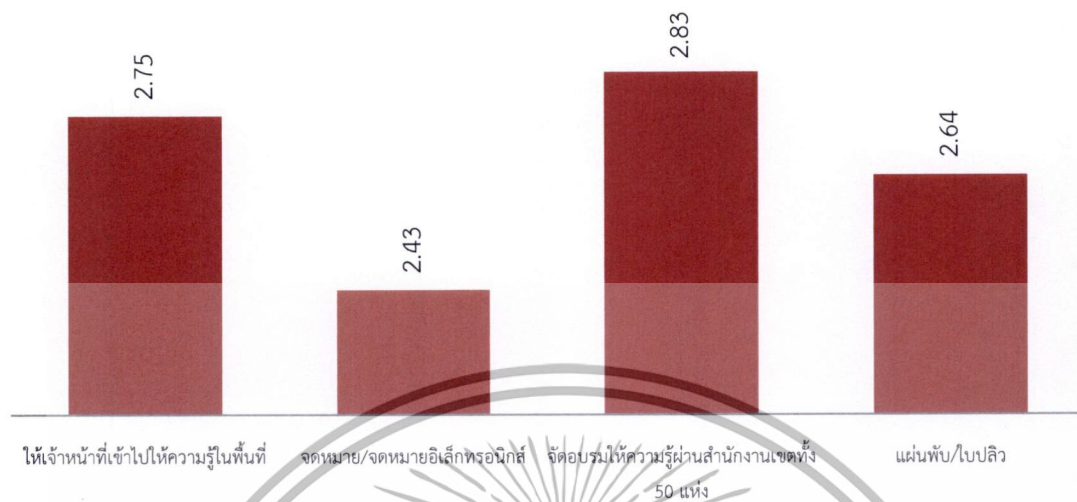
ตารางที่ 4.18 แสดงค่าเฉลี่ยความสำคัญ ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ค่าดัชนีความสำคัญและลำดับสำคัญการเพิ่มช่องทางการประชาสัมพันธ์

ช่องทางการประชาสัมพันธ์	ค่าเฉลี่ย	ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ดัชนีความสำคัญ	ลำดับความสำคัญ
1. ประชาสัมพันธ์เชิงรุก โดยให้เจ้าหน้าที่เข้าไปให้ความรู้ในพื้นที่ของท่าน	34.03	12.40	2.75	2
2. ประชาสัมพันธ์ทางจดหมาย/จดหมายอิเล็กทรอนิกส์	16.35	6.73	2.43	4
3. ประชาสัมพันธ์โดยการจัดอบรมให้ความรู้ผ่านสำนักงานเขตทั้ง 50 แห่ง	33.43	11.80	2.83	1
4. ประชาสัมพันธ์ผ่านแผ่นพับ/ใบปลิว	16.20	6.13	2.64	3

จากตารางที่ 4.18 พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ต้องการให้เพิ่มช่องทางการประชาสัมพันธ์โดยการจัดอบรมให้ความรู้ผ่านสำนักงานเขตทั้ง 50 แห่งมากเป็นอันดับ 1 โดยมีค่าดัชนีความสำคัญ 2.83 ลำดับที่สองคือ การประชาสัมพันธ์เชิงรุก โดยให้เจ้าหน้าที่เข้าไปให้ความรู้ในพื้นที่ มีค่าดัชนีความสำคัญ 2.75 ลำดับที่สาม ได้แก่ การประชาสัมพันธ์ผ่านแผ่นพับ/ใบปลิว มีค่าดัชนีความสำคัญ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.64 และลำดับสุดท้าย ได้แก่ การประชาสัมพันธ์ทางจดหมาย/จดหมายอิเล็กทรอนิกส์ มีค่าดัชนี  
ความสำคัญ 2.43 โดยสามารถแสดงเป็นแผนภูมิดังรูปที่ 4.12

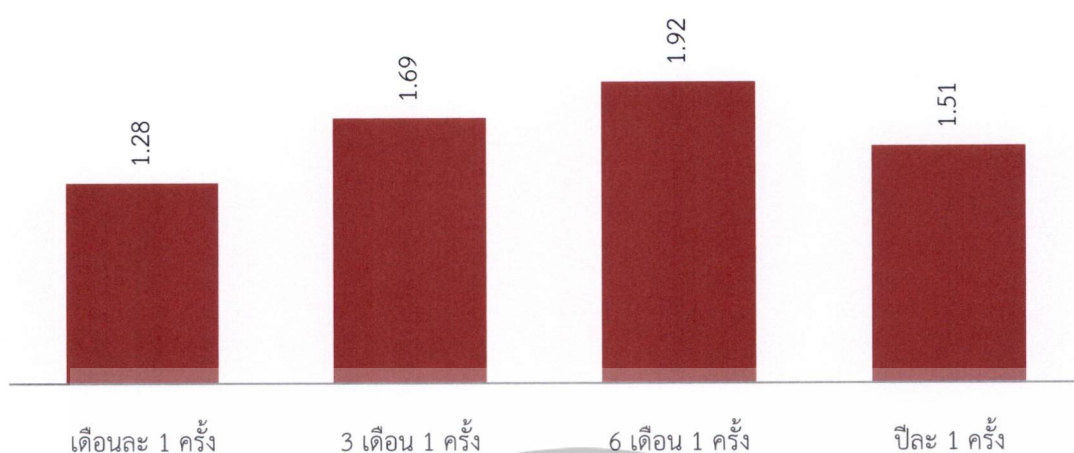


รูปที่ 4.12 ค่าดัชนีความสำคัญการเพิ่มช่องทางการประชาสัมพันธ์

ตารางที่ 4.19 แสดงค่าเฉลี่ยความสำคัญ ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ค่าดัชนีความสำคัญและลำดับ  
สำคัญของความถี่ในการประชาสัมพันธ์

ความถี่ในการประชาสัมพันธ์	ค่าเฉลี่ย	ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ดัชนีความสำคัญ	ลำดับความสำคัญ
1. เดือนละ 1 ครั้ง	17.56	13.78	1.28	4
2. 3 เดือน 1 ครั้ง	21.81	12.90	1.69	2
3. 6 เดือน 1 ครั้ง	25.39	13.24	1.92	1
4. ปีละ 1 ครั้ง	35.24	23.41	1.51	3

จากตารางที่ 4.19 พบว่า กลุ่มตัวอย่างต้องการให้มีการประชาสัมพันธ์ 6 เดือน/ครั้ง มีค่าดัชนี  
ความสำคัญ 1.92 มากเป็นอันดับแรก ถัดมาคือ 3 เดือน/ครั้ง มีค่าดัชนีความสำคัญ 1.69 ลำดับที่สาม  
ได้แก่ ปีละ 1 ครั้ง มีค่าดัชนีความสำคัญ 1.51 และลำดับสุดท้าย ได้แก่ 1เดือน/ครั้ง มีค่าดัชนี  
เอกความสำคัญ 1.28 โดยสามารถแสดงเป็นแผนภูมิดังรูปที่ 4.13 นั้น ไม่นอญญาติให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



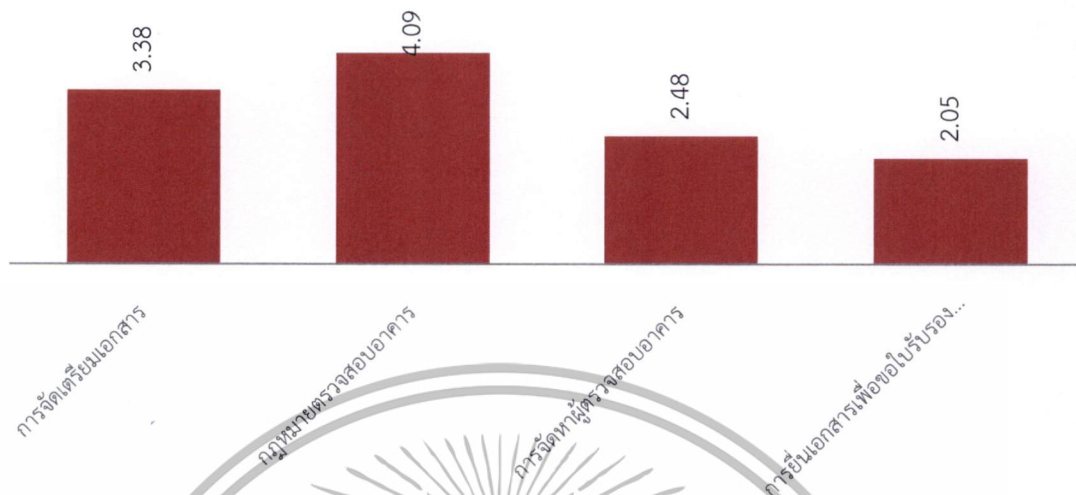
รูปที่ 4.13 ค่าดัชนีความสำคัญของความถี่ในการประชาสัมพันธ์

ตารางที่ 4.20 แสดงค่าเฉลี่ยความสำคัญ ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ค่าดัชนีความสำคัญและลำดับความสำคัญเกี่ยวกับข้อมูลที่ควรได้รับการประชาสัมพันธ์ก่อน

ข้อมูลที่ควรได้รับการประชาสัมพันธ์ก่อน	ค่าเฉลี่ย	ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ดัชนีความสำคัญ	ลำดับความสำคัญ
1. ด้านการจัดเตรียมเอกสาร	18.48	5.46	3.38	2
2. ด้านกฎหมายตรวจสอบอาคาร	46.03	11.25	4.09	1
3. ด้านการจัดหาผู้ตรวจสอบอาคาร	19.73	7.95	2.48	3
4. ด้านการยื่นเอกสารเพื่อขอใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1)	15.78	7.69	2.05	4

จากตารางที่ 4.20 พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีความเห็นว่า กฎหมายด้านการตรวจสอบอาคารควรได้รับการประชาสัมพันธ์ก่อนเป็นอันดับแรก มีค่าดัชนีความสำคัญ 4.09 ลำดับถัดมา ได้แก่ ข้อมูลด้านการจัดเตรียมเอกสาร มีค่าดัชนีความสำคัญ 3.38 ลำดับที่สาม ได้แก่ ข้อมูลด้านการจัดหาผู้ตรวจสอบอาคาร มีค่าดัชนีความสำคัญ 2.48 และลำดับสุดท้าย ได้แก่ ข้อมูลด้านการยื่นเอกสารเพื่อเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สวทวไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ขอใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1) มีค่าดัชนีความสำคัญ โดยสามารถแสดงเป็นแผนภูมิดังรูปที่ 4.14



รูปที่ 4.14 ค่าดัชนีความสำคัญเกี่ยวกับข้อมูลที่ควรได้รับการประชาสัมพันธ์ก่อน

#### 4.5 ผลการวิเคราะห์ปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร ในกรุงเทพมหานคร

จากการเปรียบเทียบลำดับความรุนแรงของปัญหาโดยใช้ค่าดัชนีความรุนแรง นำมาเรียงลำดับ จากค่าดัชนีความรุนแรงมากเรียงไปหาค่าดัชนีความรุนแรงน้อย จากผลการจัดลำดับของความรุนแรงของปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานคร ซึ่งได้ผลการวิเคราะห์ดังแสดงในตารางที่ 4.21 - 4.29

ตารางที่ 4.21 แสดงการจัดลำดับความรุนแรงด้านความเข้าใจต่อกฎหมายตรวจสอบอาคาร ตามค่าดัชนีความรุนแรง

ลำดับที่	ดัชนีความรุนแรง	ด้านความเข้าใจต่อกฎหมายตรวจสอบอาคาร	ค่าเฉลี่ย	ระดับปัญหา
1	4.82	1. ปัญหาในการไม่ทราบว่ามียกกฎหมายตรวจสอบอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 ให้เจ้าของอาคารดำเนินการตรวจสอบอาคาร และเสนอรายงานต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น	3.58	มาก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาดูงานเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.21 (ต่อ)

ลำดับที่	ดัชนี ความ รุนแรง	ด้านความเข้าใจต่อกฎหมายตรวจสอบอาคาร	ค่าเฉลี่ย	ระดับ ปัญหา
2	4.381	4. ปัญหาของการไม่ทราบถึงบทลงโทษของการไม่ปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร คือ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 3 เดือนหรือปรับไม่เกิน 60,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับรายวันอีกวันละไม่เกิน 10,000 บาท จนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง	4.19	มาก
3	4.010	5. ปัญหาของการไม่ทราบวัตถุประสงค์ของกฎหมายตรวจสอบอาคารว่าไม่ใช่การจับผิดการก่อสร้างอาคาร แต่เป็นการตรวจสอบเพื่อความปลอดภัยของผู้ใช้อาคาร	3.66	มาก
4	3.709	2. ปัญหาในการไม่ทราบว่าอาคาร 9 ประเภทดังต่อไปนี้ ต้องทำการตรวจสอบอาคาร 1. อาคารสูง 2. อาคารใหญ่พิเศษ 3. โรงมหรสพ 4. โรงแรม 80 ห้อง ขึ้นไป 5. สถานบริการ พื้นที่ 200 ตร.ม. 6. อาคารชุด พื้นที่ 2,000 ตร.ม. 7. อาคารอยู่อาศัยรวมพื้นที่ 2,000 ตร.ม. 8. โรงงาน สูง 1 ชั้นและพื้นที่ 5,000 ตร.ม. 9. ป้าย สูง 15 ม. ขึ้นไป	3.68	มาก
5	2.894	3. ปัญหาในการไม่ทราบว่าอาคารทั้ง 9 ประเภทต้องทำการตรวจสอบใหญ่ ทุกระยะ 5 ปี และตรวจสอบประจำปีเป็นประจำทุกปี	3.59	มาก

จากตารางที่ 4.21 แสดงให้เห็นปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร ในกรุงเทพมหานคร ในภาพรวม ด้านความเข้าใจต่อกฎหมายตรวจสอบอาคาร เมื่อพิจารณาจากค่าเฉลี่ย พบว่า ระดับปัญหามีระดับอยู่ในกลุ่มที่มีปัญหามากๆ (ช่วงค่าเฉลี่ย 3.51 - 4.50) ได้แก่ เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น เมื่อนุญาตรให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ปัญหาของการไม่ทราบถึงบทลงโทษของการไม่ปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร คือ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 3 เดือนหรือปรับไม่เกิน 60,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ, ปัญหาในการไม่ทราบว่ามีการ 9 ประเภท จะต้องทำการตรวจสอบอาคาร, ปัญหาของการไม่ทราบวัตถุประสงค์ของกฎหมายตรวจสอบอาคารว่าไม่ใช่การจับผิดการก่อสร้างอาคาร แต่เป็นการตรวจสอบเพื่อความปลอดภัยของผู้ใช้อาคาร, ปัญหาในการไม่ทราบว่าอาคารทั้ง 9 ประเภท ต้องทำการตรวจสอบใหญ่ ทุกๆ 5 ปี และตรวจสอบประจำปีเป็นประจำทุกปีและปัญหาในการไม่ทราบว่ามีการกฎหมายตรวจสอบอาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 ให้เจ้าของอาคารดำเนินการตรวจสอบอาคาร และเสนอรายงานต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

ตารางที่ 4.22 แสดงการจัดลำดับความรุนแรงด้านค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบอาคาร ตามค่าดัชนี

ความรุนแรง				
ลำดับที่	ดัชนี ความ รุนแรง	ด้านค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบอาคาร	ค่าเฉลี่ย	ระดับ ปัญหา
1	4.71	2. กฎหมายตรวจสอบอาคารมีผลกระทบโดยตรงต่อภาระค่าใช้จ่ายของเจ้าของอาคารหรือผู้ดูแลอาคารเป็นอย่างมาก	3.51	มาก
2	4.33	4. การแข่งขันระหว่างผู้ตรวจสอบอาคาร ด้านค่าใช้จ่าย ทำให้การตรวจสอบไม่ได้มาตรฐาน และไม่เกิดประโยชน์แก่ผู้ใช้อาคารอย่างแท้จริง	3.51	มาก
3	3.75	3. การไม่ได้จัดเตรียมงบประมาณและค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบอาคารตลอดจนการปรับปรุงหลังจากมีการตรวจสอบอาคาร	3.41	ปานกลาง
4	3.52	1. ค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบอาคารยังไม่มีเกณฑ์มาตรฐานที่ความเหมาะสม ทำให้มีความเสี่ยงต่อการเลือกผู้ตรวจสอบอาคาร	3.64	มาก
5	3.06	5. ความไม่เชื่อมั่นที่จะเสียค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบอาคาร เนื่องจากไม่มั่นใจมาตรฐานในการตรวจสอบว่าจะช่วยให้อาคารปลอดภัยขึ้น	3.11	ปานกลาง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากตารางที่ 4.22 แสดงให้เห็นปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร ในกรุงเทพมหานคร ในภาพรวม ด้านค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบอาคาร เมื่อพิจารณาจากค่าเฉลี่ยพบว่า ระดับปัญหามีระดับอยู่ในกลุ่มที่มีปัญหามาก (ช่วงค่าเฉลี่ย 3.51 - 4.50) ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบอาคารยังไม่มีเกณฑ์มาตรฐานที่ความเหมาะสม ทำให้มีความเสี่ยงต่อการเลือกผู้ตรวจสอบอาคาร, การแข่งขันระหว่างผู้ตรวจสอบอาคาร ด้านค่าใช้จ่าย ทำให้ผู้ตรวจสอบยอมลดราคาเพื่อให้ได้งาน แต่ทำให้การตรวจสอบไม่ได้มาตรฐาน และไม่เกิดประโยชน์แก่ผู้ใช้อาคารอย่างแท้จริงและกฎหมายตรวจสอบอาคารมีผลกระทบโดยตรงต่อภาระค่าใช้จ่ายของเจ้าของอาคารหรือผู้ดูแลอาคารเป็นอย่างมาก

ตารางที่ 4.23 แสดงการจัดลำดับความรุนแรง ด้านการให้ความสำคัญกับความปลอดภัยตามค่าดัชนีความรุนแรง

ลำดับ	ดัชนีความรุนแรง	ด้านการให้ความสำคัญกับความปลอดภัย	ค่าเฉลี่ย	ระดับปัญหา
1	3.77	1. การไม่เข้าใจถึงวัตถุประสงค์ของกฎหมายการตรวจสอบอาคารที่แท้จริงจึงทำให้ความสำคัญของการตรวจสอบอาคารลดน้อยลง	3.20	ปานกลาง
2	2.80	3. อาคารที่มีอายุมากจึงไม่สามารถปรับปรุงแก้ไขตามกฎหมายตรวจสอบอาคารได้	3.73	มาก
3	2.72	2. การตรวจสอบอาคารไม่สามารถยืดอายุการใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ประกอบให้ยาวนานขึ้นได้	2.66	ปานกลาง
4	2.61	5. ปัญหาของการไม่แน่ใจว่าอาคารที่ผ่านการตรวจสอบแล้วจะมีความปลอดภัยเนื่องจากเกณฑ์การตรวจสอบและมาตรฐานไม่มีความชัดเจนตลอดจนประสบการณ์ของผู้ตรวจสอบอาคารไม่เท่ากัน	2.90	ปานกลาง
5	2.47	4. เชื่อว่าผู้ตรวจสอบอาคารไม่สามารถเสนอแนะให้เห็นเพื่อการปรับปรุงอาคารให้มีความปลอดภัยได้	2.88	ปานกลาง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากตารางที่ 4.23 แสดงให้เห็นปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร ในกรุงเทพมหานคร ในภาพรวม ด้านการให้ความสำคัญกับความปลอดภัยเมื่อพิจารณาจากค่าเฉลี่ยพบว่า ระดับปัญหามีระดับอยู่ในกลุ่มที่มีปัญหามาก (ช่วงค่าเฉลี่ย 3.51-4.50) มีเพียงข้อเดียว ได้แก่ การไม่เข้าใจถึงวัตถุประสงค์ของกฎหมายการตรวจสอบอาคารที่แท้จริงจึงทำให้ความสำคัญของการตรวจสอบอาคารลดน้อยลง

ตารางที่ 4.24 แสดงการจัดลำดับความรุนแรง ด้านการออกใบรับรองการตรวจสอบอาคารตามค่าดัชนีความรุนแรง

ลำดับที่	ดัชนีความรุนแรง	ด้านการออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร	ค่าเฉลี่ย	ระดับปัญหา
1	5.05	3. เอกสารต่างๆ ที่ต้องจัดเตรียมเพื่อประกอบการตรวจสอบเช่น แบบแปลนอาคาร หรือใบอนุญาตก่อสร้าง ไม่ได้มีการเก็บรักษาไว้หรือสูญหายไป	3.63	มาก
2	3.69	2. ไม่มีการประชาสัมพันธ์และการสื่อสารให้เข้าใจเกี่ยวกับขั้นตอนการเตรียมเอกสารในการยื่นตรวจสอบอาคารเพียงพอ	3.81	มาก
3	3.27	5. ปัญหาของการเข้าใจว่า หากผู้ตรวจสอบอาคารเข้ามาตรวจสอบอาคารแล้วพบว่าอาคารผิดกฎหมายและจะต้องถูกดำเนินคดี จึงไม่ตรวจสอบอาคาร	3.45	ปานกลาง
4	3.21	1. ความไม่ชัดเจนของกฎหมายตรวจสอบอาคารเกี่ยวกับหลักเกณฑ์และขั้นตอนการออกใบรับรองอาคาร แบบ ร.1	3.16	ปานกลาง
5	2.82	4. ระยะเวลาที่ใช้ในการพิจารณาการออกใบรับรองอาคาร (แบบ ร.1) ใช้เวลานาน เพราะเจ้าหน้าที่ไม่เข้าใจหลักเกณฑ์การพิจารณา จึงกลัวความผิดในการออกใบรับรอง	3.14	ปานกลาง

จากตารางที่ 4.24 แสดงให้เห็นปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร ในกรุงเทพมหานคร ในภาพรวม ด้านการออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร เมื่อพิจารณาจากด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ค่าเฉลี่ยพบว่า ระดับปัญหามีระดับอยู่ในกลุ่มที่มีปัญหามาก (ช่วงค่าเฉลี่ย 3.51-4.50) ได้แก่ ไม่มีการประชาสัมพันธ์และการสื่อสารให้ความเข้าใจเกี่ยวกับขั้นตอนการเตรียมเอกสารในการยื่นตรวจสอบอาคารเพียงพอ และเอกสารต่างๆ ที่ต้องจัดเตรียมเพื่อประกอบการตรวจสอบเช่น แบบแปลนอาคารหรือใบอนุญาตก่อสร้าง ไม่ได้มีการเก็บรักษาไว้หรือสูญหายไป

จากตารางที่ 4.25 แสดงการจัดลำดับความรุนแรง ด้านทัศนคติและแนวทางการปฏิบัติตามกฎหมาย ตรวจสอบอาคารตามค่าดัชนีความรุนแรง

ลำดับที่	ดัชนีความรุนแรง	ด้านทัศนคติและแนวทางการปฏิบัติตามกฎหมาย ตรวจสอบอาคาร	ค่าเฉลี่ย	ระดับปัญหา
1	5.03	2. การไม่ศึกษาหาข้อมูลเพิ่มเติม เกี่ยวกับกฎหมาย การตรวจสอบอาคาร	3.56	มาก
2	4.49	1. การประชาสัมพันธ์และการสื่อสารให้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายตรวจสอบอาคาร มีน้อยเกินไป	3.65	มาก
3	4.15	5. การจัดเตรียมเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น แบบแปลนอาคาร ใบอนุญาตก่อสร้าง ตลอดจนเอกสารที่จำเป็น เป็นสิ่งสำคัญ	3.13	ปานกลาง
4	3.67	3. การตรวจสอบอาคารยังขาดหลักเกณฑ์การตรวจสอบที่เป็นมาตรฐานเดียวกัน	2.94	ปานกลาง
5	3.49	4. วิธีการตรวจสอบยังขาดความน่าเชื่อถือและไม่เหมาะสม เนื่องจากเป็นการตรวจสอบด้วยสายตาหรือเครื่องมือพื้นฐานทั่วไป ซึ่งต้องอาศัยทักษะและประสบการณ์ของผู้ตรวจสอบอาคารอย่างมาก	3.15	ปานกลาง
6	3.23	6. ท่านได้จัดเตรียมบุคลากรที่มีความเข้าใจเพื่อเข้ามามีส่วนร่วมในการรับฟังข้อเสนอแนะของผู้ตรวจสอบอาคารระหว่างการตรวจสอบอาคารแล้ว	3.09	ปานกลาง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากตารางที่ 4.25 แสดงให้เห็นปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร ในกรุงเทพมหานคร ในภาพรวม ด้านการออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร เมื่อพิจารณาจากค่าเฉลี่ยพบว่ากลุ่มที่มีปัญหามาก (ช่วงค่าเฉลี่ย 3.51-4.50) ได้แก่ การประชาสัมพันธ์และการสื่อสารให้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายตรวจสอบอาคาร มีน้อยเกินไปและการไม่ศึกษาหาข้อมูลเพิ่มเติม เกี่ยวกับกฎหมายการตรวจสอบอาคาร

**ตารางที่ 4.26** แสดงการจัดลำดับความสำคัญของปัญหาต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร ในกรุงเทพมหานคร ตามค่าดัชนีความสำคัญ

ลำดับที่	ดัชนีความสำคัญ	ปัญหาต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร ในกรุงเทพมหานคร	ค่าเฉลี่ย
1	2.33	1. ด้านความเข้าใจต่อกฎหมายตรวจสอบอาคาร	30.73
2	2.14	3. ด้านการให้ความสำคัญกับความปลอดภัย	20.65
3	1.84	2. ด้านค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบอาคาร	21.21
4	1.57	5. ด้านทัศนคติและแนวทางการปฏิบัติตามกฎหมาย ตรวจสอบอาคาร	15.76
5	1.35	4. ด้านการออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร	9.65

จากตารางที่ 4.26 แสดงให้เห็นถึงการจัดลำดับความสำคัญของปัญหาต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานคร โดยเรียงลำดับจากดัชนีความสำคัญ ซึ่งด้านที่มีความสำคัญมากที่สุด ได้แก่ ด้านความเข้าใจต่อกฎหมายตรวจสอบอาคาร ค่าดัชนีความสำคัญ 2.33 มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 30.73 ลำดับถัดมาคือ ด้านการให้ความสำคัญกับความปลอดภัย มีค่าดัชนี 2.14 มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 20.65 ลำดับที่ 3 ได้แก่ ด้านค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบอาคาร มีค่าดัชนีความสำคัญ 1.84 มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 21.21 ลำดับที่ 4 ได้แก่ ด้านทัศนคติและแนวทางการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร มีค่าดัชนีความสำคัญ 1.57 ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 15.76 และลำดับสุดท้าย ได้แก่ ด้านการออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร มีค่าดัชนีความสำคัญ 1.35 มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 9.65

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.27 แสดงการจัดลำดับความต้องการช่องทางการประชาสัมพันธ์ ตามค่าดัชนีความสำคัญ

ลำดับที่	ดัชนีความสำคัญ	ช่องทางการประชาสัมพันธ์	ค่าเฉลี่ย
1	2.83	3. ประชาสัมพันธ์โดยการจัดอบรมให้ความรู้ผ่านสำนักงานเขตทั้ง 50 แห่ง	33.43
2	2.75	1. ประชาสัมพันธ์เชิงรุก โดยให้เจ้าหน้าที่เข้าไปให้ความรู้ในพื้นที่ของท่าน	34.03
3	2.64	4. ประชาสัมพันธ์ผ่านแผ่นพับ/ใบปลิว	16.20
4	2.43	2. ประชาสัมพันธ์ทางจดหมาย/จดหมายอิเล็กทรอนิกส์	16.35

จากตารางที่ 4.27 แสดงให้เห็นความต้องการด้านช่องทางการประชาสัมพันธ์ ซึ่งกลุ่มตัวอย่างอยากให้มีการประชาสัมพันธ์มากที่สุด ได้แก่ การประชาสัมพันธ์โดยการจัดอบรมให้ความรู้ผ่านสำนักงานเขตทั้ง 50 แห่ง มีค่าดัชนีความสำคัญ 2.83 มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 33.43 ลำดับถัดมาคือ ประชาสัมพันธ์เชิงรุก โดยให้เจ้าหน้าที่เข้าไปให้ความรู้ในพื้นที่ของท่าน มีค่าดัชนีความสำคัญ 2.75 มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 34.03 ลำดับที่ 3 ได้แก่ ประชาสัมพันธ์ผ่านแผ่นพับ/ใบปลิว มีค่าดัชนีความสำคัญ 2.64 มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 16.20 และลำดับสุดท้ายได้แก่ ประชาสัมพันธ์ทางจดหมาย/จดหมายอิเล็กทรอนิกส์ มีค่าดัชนีความสำคัญ 2.43 มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 16.35

ตารางที่ 4.28 แสดงการจัดลำดับความถี่ในการประชาสัมพันธ์ตามค่าดัชนีความสำคัญ

ลำดับที่	ดัชนีความสำคัญ	ความถี่ในการประชาสัมพันธ์	ค่าเฉลี่ย
1	1.92	3. 6 เดือน 1 ครั้ง	25.39
2	1.69	2. 3 เดือน 1 ครั้ง	21.81
3	1.51	4. ปีละ 1 ครั้ง	35.24
4	1.28	1. เดือนละ 1 ครั้ง	17.56

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากตารางที่ 4.28 แสดงให้เห็นถึงการจัดลำดับตามความถี่ของการประชาสัมพันธ์ โดยกลุ่มตัวอย่างมีความคิดเห็นว่าควรประชาสัมพันธ์ 6 เดือน/1 ครั้ง มากเป็นอันดับแรก โดยมีค่าดัชนีความสัมพันธ์ 1.92 มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 25.39 ลำดับถัดมาได้แก่ 3 เดือน/1 ครั้ง มีค่าดัชนีความสำคัญ 1.69 มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 21.81 ลำดับที่ 3 ได้แก่ 1 ครั้ง/ปี มีค่าดัชนีความสำคัญ 1.51 ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 35.24 และลำดับสุดท้าย ได้แก่ 1 ครั้ง/เดือน มีค่าดัชนีความสำคัญ 1.28 มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 17.56

**ตารางที่ 4.29** แสดงการจัดลำดับความสำคัญของข้อมูลที่ควรได้รับการประชาสัมพันธ์ก่อน

ลำดับที่	ดัชนีความสำคัญ	ข้อมูลที่ควรได้รับการประชาสัมพันธ์ก่อน	ค่าเฉลี่ย
1	1.92	2. ด้านกฎหมายตรวจสอบอาคาร	46.03
2	1.69	1. ด้านการจัดเตรียมเอกสาร	18.48
3	1.51	3. ด้านการจัดหาผู้ตรวจสอบอาคาร	19.73
4	1.28	4. ด้านการยื่นเอกสารเพื่อขอใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1)	15.78

จากตารางที่ 4.29 แสดงให้เห็นถึงความสำคัญของข้อมูลที่ควรได้รับการประชาสัมพันธ์ก่อน โดยข้อมูลที่ควรได้รับการประชาสัมพันธ์ก่อนเป็นอันดับแรก ได้แก่ ข้อมูลด้านกฎหมายตรวจสอบอาคาร มีค่าดัชนีความสำคัญ 1.92 ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 46.03 ลำดับถัดมาได้แก่ ข้อมูลด้านการจัดเตรียมเอกสาร มีค่าดัชนีความสำคัญ 1.69 ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 18.48 ลำดับที่ 3 ได้แก่ ข้อมูลด้านการจัดหาผู้ตรวจสอบอาคาร มีค่าดัชนีความสำคัญ 1.51 ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 19.73 และลำดับสุดท้ายได้แก่ ข้อมูลด้านการยื่นเอกสารเพื่อขอใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1) มีค่าดัชนีความสำคัญ 1.28 ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 15.78

#### 4.6 ผลวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของค่าระดับความรุนแรงของปัจจัยกับค่าน้ำหนักความสำคัญของปัจจัย ที่มีผลต่อปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร ในกรุงเทพมหานคร

โดยใช้ความสัมพันธ์ระหว่างค่าระดับความรุนแรงที่มากที่สุดของปัจจัยในแต่ละด้าน กับค่าน้ำหนักความสำคัญของปัจจัยที่มีผลต่อปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารค่าไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อาคารในกรุงเทพมหานครและทำการวิเคราะห์ข้อมูลด้วยโปรแกรม SPSS ในส่วนของค่าเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานและค่าดัชนีความสำคัญ จากนั้นจึงนำผลการวิเคราะห์ข้อมูลมาจับคู่กันเป็นคู่ๆ ระหว่างค่าน้ำหนักความสำคัญกับค่าระดับความรุนแรงของที่มีผลต่อปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติ ตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานครและจัดลำดับเรียงจากมากไปหาน้อย จากผลการจัดลำดับของน้ำหนักความสำคัญของปัจจัย ซึ่งได้ผลการวิเคราะห์ ดังแสดงในตารางที่ 4.20

**ตารางที่ 4.30** แสดงการจัดลำดับความสัมพันธ์ระหว่างค่าน้ำหนักความสำคัญกับค่าระดับความรุนแรงมากที่สุดของปัจจัยในแต่ละด้าน ที่มีผลต่อปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานคร

ลำดับ	น้ำหนักความสำคัญของปัจจัยที่มีผลต่อปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานคร	ดัชนีความสำคัญ	ความรุนแรงของปัจจัยที่มีผลต่อปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานคร
1	1. ด้านความเข้าใจต่อกฎหมายตรวจสอบอาคาร	2.33	1. ปัญหาในการไม่ทราบว่ามีกฎหมายตรวจสอบอาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 ให้เจ้าของอาคารดำเนินการตรวจสอบอาคาร และเสนอรายงานต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น
2	3. ด้านการให้ความสำคัญกับความปลอดภัย	2.14	2. กฎหมายตรวจสอบอาคารมีผลกระทบโดยตรงต่อภาระค่าใช้จ่ายของเจ้าของอาคารหรือผู้ดูแลอาคารเป็นอย่างมาก
3	2. ด้านค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบอาคาร	1.84	1. การไม่เข้าใจถึงวัตถุประสงค์ของกฎหมายการตรวจสอบอาคารที่แท้จริงจึงทำให้ความสำคัญของการตรวจสอบอาคารลดน้อยลง
4	5. ด้านทัศนคติและแนวทางการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร	1.57	3. เอกสารต่างๆ ที่ต้องจัดเตรียมเพื่อประกอบการตรวจสอบเช่น แบบแปลนอาคารหรือใบอนุญาตก่อสร้าง ไม่ได้มีการเก็บรักษาไว้หรือสูญหายไป

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น เมื่อนุญาตเห็นไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.30 (ต่อ)

ลำดับ ที่	น้ำหนักความสำคัญของปัจจัยที่มีผลต่อปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานคร	ดัชนี ความ สำคัญ	ความรุนแรงของปัจจัยที่มีผลต่อปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานคร
5	4. ด้านการออกไปรับรองการตรวจสอบอาคาร	1.35	2. การไม่ศึกษาหาข้อมูลเพิ่มเติม เกี่ยวกับกฎหมายการตรวจสอบอาคาร

#### 4.7 ผลการวิเคราะห์เปรียบเทียบปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานคร

4.7.1 กรณีกลุ่มเจ้าของอาคาร/ดูแลอาคารกับกลุ่มผู้ตรวจสอบอาคารมีปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานครโดยการทดสอบค่าที (t-test)

ตารางที่ 4.31 การเปรียบเทียบปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานครจำแนกตามกลุ่มเจ้าของอาคาร/ดูแลอาคารกับผู้ตรวจสอบอาคารเป็นรายด้าน

ปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมาย ตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานคร	จำนวน	$\bar{x}$	S.D.	T	Sig.	
ด้านความเข้าใจต่อกฎหมาย ตรวจสอบอาคาร	ผู้ตรวจสอบอาคาร	52	3.97	0.38	3.53	0.001*
	เจ้าของอาคาร	48	3.50	0.74		
ด้านค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบ อาคาร	ผู้ตรวจสอบอาคาร	52	3.61	0.63	2.72	0.008*
	เจ้าของอาคาร	48	3.26	0.49		
ด้านการให้ความสำคัญกับ ความปลอดภัย	ผู้ตรวจสอบอาคาร	52	2.97	0.58	-1.48	0.143
	เจ้าของอาคาร	48	3.19	0.74		
ด้านการออกไปรับรองการ ตรวจสอบอาคาร	ผู้ตรวจสอบอาคาร	52	3.22	0.65	-1.27	0.207
	เจ้าของอาคาร	48	3.67	0.58		

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.31 (ต่อ)

ปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมาย ตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานคร		จำนวน	$\bar{x}$	S.D.	T	Sig.
ด้านทัศนคติและแนวทางการ ปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบ อาคาร	ผู้ตรวจสอบอาคาร	52	3.42	0.39	-0.39	0.696
	เจ้าของอาคาร	48	3.08	0.64		
รวม	ผู้ตรวจสอบอาคาร	52	3.433	0.331	0.994	0.323
	เจ้าของอาคาร	48	3.339	0.500		

\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05

จากตารางที่ 4.31 เมื่อเปรียบเทียบปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานคร จำแนกตามกลุ่มเจ้าของอาคาร/ดูแลอาคารกับผู้ตรวจสอบอาคาร พบว่า ปัญหาและอุปสรรคภาพรวมไม่แตกต่างกันด้วยความเชื่อมั่น 95% แต่เมื่อพิจารณาเป็นรายด้าน พบว่า ด้านความเข้าใจต่อกฎหมายตรวจสอบอาคารและด้านค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบอาคารนั้นมี ปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานครแตกต่างกันอย่าง มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## บทที่ 5

### สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

จากการรวบรวมข้อมูลโดยใช้แบบสอบถาม เพื่อสำรวจถึงปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร ในกรุงเทพมหานคร จำนวน 5 ด้าน ประกอบด้วยข้อคำถามทั้งสิ้น 26 ข้อ โดยลักษณะของแบบสอบถามเป็นมาตราส่วนประมาณค่า (Rating Scales) ซึ่งแบ่งออกเป็น 5 ระดับ ตามแนวทางของลิเคิร์ต (Likert Rating Scale) เพื่อวิเคราะห์หาค่าเฉลี่ย (Means) และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (Standard Deviation)

การศึกษานี้เริ่มต้นจากการทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวกับปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานคร โดยแบ่งปัญหาออกเป็น 5 ด้าน ซึ่งประกอบด้วย ด้านความเข้าใจต่อกฎหมายตรวจสอบอาคาร ด้านค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบอาคาร ด้านการให้ความสำคัญกับความปลอดภัย ด้านการออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร และด้านทัศนคติและแนวทางการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร จากแบบสอบถามที่ทำการสำรวจกับกลุ่มตัวอย่างด้วยวิธีสำรวจแบบเจาะจง จำนวน 140 คน ได้รับแบบสอบถามที่สมบูรณ์กลับมาจำนวน 100 คน คิดเป็นร้อยละ 71.43 แล้วจึงข้อมูลที่ได้นี้มาวิเคราะห์ทางผลทางสถิติ แปลงความหมายข้อมูลโดยสามารถสรุปผลการศึกษาปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานคร และชุดคำถามเกี่ยวกับความสำคัญของปัญหาและข้อเสนอแนะอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารโดยมาตรวัดที่ใช้เพื่อวิเคราะห์ข้อมูลในส่วนนี้เป็นการถ่วงน้ำหนัก โดยเลือกใส่ตัวเลขตั้งแต่ 0 – 100 โดยให้คะแนนตามน้ำหนักที่ตรงกับความคิดเห็น และเมื่อนำคะแนนในแต่ละข้อย่อยมารวมกัน ได้ 100 คะแนน ซึ่งสามารถสรุปผลได้ดังนี้

#### 5.1 สรุปผลการวิจัย

##### 5.1.1 ปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานคร เรียงลำดับความสำคัญและจัดระดับปัญหา

จากการศึกษาปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานคร โดยแบ่งปัญหาออกเป็น 5 ด้าน คือ ด้านความเข้าใจต่อกฎหมายตรวจสอบอาคาร ด้านค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบอาคาร ด้านการให้ความสำคัญกับความปลอดภัย ด้านการออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร และด้านทัศนคติและแนวทางการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร พบระดับปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร ซึ่งอยู่ในระดับมีปัญหามาก โดยเรียงตามคะแนนลำดับค่าดัชนีความรุนแรง ดังต่อไปนี้

5.1.1.1 ด้านความเข้าใจต่อกฎหมายตรวจสอบอาคาร โดยเรียงลำดับตามค่าดัชนีความรุนแรงของปัญหาการที่ส่งมอบไว้สำหรับกรใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1. ปัญหาในการไม่ทราบว่ามีกฎหมายตรวจสอบอาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 ให้เจ้าของอาคารดำเนินการตรวจ สอบอาคาร และเสนอรายงานต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

2. ปัญหาของการไม่ทราบถึงบทลงโทษของการไม่ปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร คือ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 3 เดือนหรือปรับไม่เกิน 60,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับรายวันอีกวันละไม่เกิน 10,000 บาท จนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง

3. ปัญหาของการไม่ทราบวัตถุประสงค์ของกฎหมายตรวจสอบอาคารว่าไม่ใช่การจับผิดการก่อสร้างอาคาร แต่เป็นการตรวจสอบเพื่อความปลอดภัยของผู้ใช้อาคาร

4. ปัญหาในการไม่ทราบว่ามีอาคาร 9 ประเภทดังต่อไปนี้ ต้องทำการตรวจสอบอาคาร 1. อาคารสูง 2. อาคารใหญ่พิเศษ 3. โรงมหรสพ 4. โรงแรม 80 ห้อง ขึ้นไป 5. สถานบริการ พื้นที่ 200 ตร.ม. 6. อาคารชุด พื้นที่ 2,000 ตร.ม. 7. อาคารอยู่อาศัยรวมพื้นที่ 2,000 ตร.ม. 8. โรงงาน สูง 1 ชั้นและพื้นที่ 5,000 ตร.ม. 9. บ้าย สูง 15 ม. ขึ้นไป

5. ปัญหาในการไม่ทราบว่ามีอาคารทั้ง 9 ประเภท ต้องทำการตรวจสอบใหญ่ ทุก 5 ปี และตรวจสอบประจำปีเป็นประจำทุกปี

5.1.1.2 ด้านค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบอาคาร โดยเรียงลำดับตามลำดับความรุนแรงของปัญหา

1. กฎหมายตรวจสอบอาคาร มีผลกระทบโดย ตรงต่อภาระค่าใช้จ่ายของเจ้าของอาคารหรือผู้ดูแลอาคารเป็นอย่างมาก

2. การแข่งขันระหว่างผู้ตรวจสอบอาคาร ด้านค่าใช้จ่าย ทำให้ผู้ตรวจสอบยอมลดราคาเพื่อให้ได้งาน แต่ทำให้การตรวจสอบไม่ได้มาตรฐาน และไม่เกิดประโยชน์แก่ผู้ใช้อาคารอย่างแท้จริง

3. การไม่ได้จัดเตรียมงบประมาณและค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบอาคาร ตลอดจนการปรับปรุง หลังจกมีการตรวจสอบอาคาร

4. ค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบอาคารยังไม่มีเกณฑ์มาตรฐานที่ความเหมาะสม ทำให้มีความเสี่ยงต่อการเลือกผู้ตรวจสอบอาคาร

5. ความไม่เชื่อมั่นที่จะเสียค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบอาคาร เนื่องจากไม่มั่นใจมาตรฐานในการตรวจสอบ ที่จะช่วยให้อาคารปลอดภัยขึ้น

5.1.1.3 ด้านการให้ความสำคัญกับความปลอดภัย โดยเรียงลำดับตามลำดับความรุนแรงของปัญหา

1. การไม่เข้าใจถึงวัตถุประสงค์ของกฎหมายการตรวจสอบอาคารที่แท้จริงจึงทำให้ความสำคัญของการตรวจสอบอาคารลดน้อยลง

2. อาคารที่มีอายุมากจึงไม่สามารถปรับปรุงแก้ไขตามกฎหมายตรวจสอบอาคารได้  
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3. การตรวจสอบอาคารไม่สามารถยืดอายุการใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ประกอบให้ยาวนานขึ้นได้

4. ปัญหาของการไม่แน่ใจว่าอาคารที่ผ่านการตรวจสอบแล้วจะมีความปลอดภัยเนื่องจากเกณฑ์การตรวจสอบและมาตรฐานไม่มีความชัดเจนตลอดจนประสบการณ์ของผู้ตรวจสอบอาคารไม่เท่ากัน

5. เชื่อว่าผู้ตรวจสอบอาคารไม่สามารถเสนอแนะให้เห็นเพื่อการปรับปรุงอาคารให้มีความปลอดภัยได้

5.1.1.4 ด้านการออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร โดยเรียงลำดับตามค่าดัชนีความรุนแรงของปัญหา

1. เอกสารต่างๆ ที่ต้องจัดเตรียมเพื่อประกอบการตรวจสอบ เช่น แบบแปลนอาคาร หรือใบอนุญาตก่อสร้าง ไม่ได้มีการเก็บรักษาไว้หรือสูญหายไป

2. ไม่มีการประชาสัมพันธ์และการสื่อสารให้ความเข้าใจเกี่ยวกับขั้นตอนการเตรียมเอกสารในการยื่นตรวจสอบอาคารเพียงพอ

3. ปัญหาของการเข้าใจว่า หากผู้ตรวจสอบอาคารเข้ามาตรวจสอบอาคารแล้วพบว่าอาคารผิดกฎหมายและจะต้องถูกดำเนินคดี จึงไม่ตรวจสอบอาคาร

4. ความไม่ชัดเจนของกฎหมายตรวจสอบอาคาร เกี่ยวกับหลักเกณฑ์และขั้นตอนการออกใบรับรองอาคาร แบบ ร.1

5. ระยะเวลาที่ใช้ในการพิจารณาการออกใบรับรองอาคาร (แบบ ร.1) ใช้เวลานาน เพราะเจ้าหน้าที่ไม่เข้าใจหลักเกณฑ์การพิจารณา จึงกลัวความผิดในการออกใบรับรอง

5.1.1.5 ด้านทัศนคติและแนวทางการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร โดยเรียงลำดับตามค่าดัชนีความรุนแรงของปัญหา

1. ปัญหาของการไม่ศึกษาหาข้อมูลเพิ่มเติม เกี่ยวกับกฎหมายการตรวจสอบอาคาร

2. ปัญหาเรื่องการประชาสัมพันธ์และการสื่อสารให้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายตรวจสอบอาคาร มีน้อยเกินไป

3. ปัญหาการจัดเตรียมเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น แบบแปลนอาคาร ใบอนุญาตก่อสร้าง ตลอดจนเอกสารที่จำเป็น เป็นสิ่งสำคัญ

4. การตรวจสอบอาคารยังขาดหลักเกณฑ์การตรวจสอบที่เป็นมาตรฐานเดียวกัน

5. วิธีการตรวจสอบยังขาดความน่าเชื่อถือและไม่เหมาะสม เนื่องจากเป็นการตรวจสอบด้วยสายตา หรือเครื่องมือพื้นฐานทั่วไป ซึ่งต้องอาศัยทักษะ และประสบการณ์ของผู้ตรวจสอบอาคารอย่างมาก

6. ท่านได้จัดเตรียมบุคลากรที่มีความเข้าใจเพื่อเข้ามามีส่วนร่วมในการรับฟังข้อเสนอแนะของผู้ตรวจสอบอาคารระหว่างการตรวจสอบอาคารแล้ว

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

### 5.1.2 ความสัมพันธ์ระหว่างค่าดัชนีความสำคัญกับค่าระดับความรุนแรงมากที่สุดของปัจจัยในแต่ละด้าน ที่มีผลต่อปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานคร

จากการศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างค่าน้ำหนักความสำคัญกับค่าระดับความรุนแรงมากที่สุดของปัจจัยในแต่ละด้าน ที่มีผลต่อปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานคร ทั้ง 5 ด้านได้ด้านความเข้าใจต่อกฎหมายตรวจสอบอาคาร ด้านค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบอาคาร ด้านการให้ความสำคัญกับความปลอดภัย ด้านการออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร และด้านทัศนคติและแนวทางการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร ซึ่งความสัมพันธ์ระหว่างค่าน้ำหนักความสำคัญกับค่าระดับความรุนแรงมากที่สุดของปัจจัยในแต่ละด้าน เรียงลำดับจากค่าดัชนีความสำคัญมากไปหาน้อย ดังต่อไปนี้

5.1.2.1 ด้านความเข้าใจต่อกฎหมายตรวจสอบอาคาร ได้แก่ ปัญหาในการไม่ทราบว่ามีกฎหมายตรวจสอบอาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 ให้เจ้าของอาคารดำเนินการตรวจสอบอาคาร และเสนอรายงานต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

5.1.2.2 ด้านการให้ความสำคัญกับความปลอดภัย ได้แก่ การไม่เข้าใจถึงวัตถุประสงค์ของกฎหมายการตรวจสอบอาคารที่แท้จริงจึงทำให้ความสำคัญของการตรวจสอบอาคารลดน้อยลง

5.1.2.3 ด้านค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบอาคาร ได้แก่ กฎหมายตรวจสอบอาคารมีผลกระทบโดยตรงต่อภาระค่าใช้จ่ายของเจ้าของอาคารหรือผู้ดูแลอาคารเป็นอย่างมาก

5.1.2.4 ด้านทัศนคติและแนวทางการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร ได้แก่ การไม่ศึกษาหาข้อมูลเพิ่มเติม เกี่ยวกับกฎหมายการตรวจสอบอาคาร

5.1.2.5 ด้านการออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร ได้แก่ เอกสารต่างๆ ที่ต้องจัดเตรียมเพื่อประกอบการตรวจสอบเช่น แบบแปลนอาคาร หรือใบอนุญาตก่อสร้าง ไม่ได้มีการเก็บรักษาไว้หรือสูญหายไป

### 5.1.3 แนวทางการแก้ปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานคร

จากการศึกษาแนวทางการแก้ปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานคร โดยจัดลำดับจากค่าดัชนีความสำคัญมากไปหาน้อย จะได้ผลการศึกษาดังต่อไปนี้

5.1.3.1 ช่องทางการประชาสัมพันธ์ สำหรับแนวทางในการประชาสัมพันธ์ เพื่อลดปัญหาของการไม่ปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร กลุ่มตัวอย่างอยากให้ออกมาตรการประชาสัมพันธ์มากที่สุด คือ การประชาสัมพันธ์โดยการจัดอบรมให้ความรู้ผ่านสำนักงานเขตทั้ง 50 แห่ง

5.1.3.2 ความถี่ในการประชาสัมพันธ์ พบว่าความถี่ในการประชาสัมพันธ์ข้อมูลคือ ควรประชาสัมพันธ์ 6 เดือน/1ครั้ง มากที่สุด

5.1.3.3 ข้อมูลที่ควรได้รับการประชาสัมพันธ์ก่อน โดยข้อมูลที่ควรได้รับการประชาสัมพันธ์ก่อนเป็นอันดับแรก คือ ข้อมูลด้านกฎหมายตรวจสอบอาคาร

เอกสารนี้เป็นเอกสารลิขสิทธิ์สงวนไว้เพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

#### 5.1.4 ผลการวิเคราะห์เปรียบเทียบปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานคร

กรณีกลุ่มเจ้าของอาคาร/ผู้ดูแลอาคารกับกลุ่มผู้ตรวจสอบอาคารมีปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานคร ได้ผลการเปรียบเทียบดังนี้

กลุ่มเจ้าของอาคาร/ผู้ดูแลอาคารกับกลุ่มผู้ตรวจสอบอาคารมีปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานคร ภาพรวมไม่แตกต่างกันด้วยความเชื่อมั่น 95% แต่เมื่อพิจารณาในแต่ละด้านพบว่า พิจารณาเป็นรายด้านพบว่า ด้านความเข้าใจต่อกฎหมายตรวจสอบอาคารและด้านค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบอาคารนั้นมีปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานคร ที่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญที่ 0.05 โดยผู้ตรวจสอบอาคารมีปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานครมากกว่าเจ้าของอาคาร/ผู้ดูแลอาคาร ในด้านความเข้าใจต่อกฎหมายตรวจสอบอาคารและด้านค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบอาคาร

## 5.2 ข้อเสนอแนะ

### 5.2.1 ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งนี้

5.2.1.1 การวิจัยนี้ใช้เป็นข้อมูลเบื้องต้นเพื่อในการรับรู้ปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร ในกรุงเทพมหานคร โดยปัญหาหลักคือการไม่ทราบว่ามีความหมายบังคับให้อาคารที่เข้าข่ายต้องตรวจสอบอาคาร ซึ่งปัญหานี้ น่าจะหมดไปถ้าได้รับการประชาสัมพันธ์จากภาครัฐ แต่จริงๆ แล้วปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร ในกรุงเทพมหานครก็ยังคงอยู่ เพราะปัญหาลำดับถัดไปของงานวิจัยนี้ก็ยังคงเป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร ซึ่งงานวิจัยครั้งต่อไปอาจต้องหาวิธีการในการแก้ปัญหาอย่างบูรณาการต่อไป

5.2.1.2 งานวิจัยนี้หวังว่าจะเป็นหนึ่งในการนำไปสู่แนวทางแก้ไขปัญหาคารไม่ปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร โดยมีการร่วมมือจากภาครัฐ, เอกชน และสมาคมผู้ตรวจสอบอาคารในประชาสัมพันธ์ให้ความรู้กับผู้เกี่ยวข้องมองเห็นความสำคัญของกฎหมายตรวจสอบอาคาร ซึ่งผู้วิจัยคิดว่ามีประโยชน์ต่อประชาชนผู้ใช้อาคารตามกฎหมายตรวจสอบอาคารโดยรวม

### 5.2.2 ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยครั้งต่อไป

ควรศึกษาวิจัยอย่างต่อเนื่อง หรือขยายกลุ่มตัวอย่าง เพื่อเป็นแนวทางการแก้ไขปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร ในกรุงเทพมหานคร เพื่อวิเคราะห์หาสาเหตุและนำไปปรับใช้ต่อไป

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## เอกสารอ้างอิง

- [1] กัลยา วานิชย์บัญชา. 2548. การใช้ SPSS for Windows ในการวิเคราะห์ข้อมูล. ครั้งที่ 8. กรุงเทพฯ : ธรรมสาร.
- [2] กองควบคุมอาคาร สำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร. ไม่ระบุปีที่พิมพ์. **หลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร 9 ประเภท ฉบับ พ.ศ. 2555**. กรุงเทพฯ : ไม่ระบุสำนักพิมพ์.
- [3] กรกฎ เพชรนุ้ย. 2555. “การวิเคราะห์ปัญหาการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยในเขตปริมณฑล.” ปรินญาวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิศวกรรมโยธา คณะวิศวกรรมศาสตร์, มหาวิทยาลัยราชภัฏนครปฐม.
- [4] กฤษดา เสือเอี่ยม. 2553. “การศึกษาปัญหาการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร และแนวทางสำหรับระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย กรณีศึกษา : อาคารชุดพักอาศัยขนาดกลาง.” วิทยานิพนธ์วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาการจัดการเทคโนโลยีในอาคาร บัณฑิตวิทยาลัย, มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต.
- [5] ขจรศักดิ์ ทองสุข. 2556. “การศึกษาทัศนคติของชุมชนต่อพระราชบัญญัติควบคุมอาคารในเขตเทศบาลตำบลหนองไผ่ อำเภอลำทะเมนชัย จังหวัดขอนแก่น.” วิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต การบริหารงานก่อสร้างและสาธารณูปโภค สาขาวิศวกรรมโยธา สำนักวิชาวิศวกรรม, มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสุรนารี.
- [6] โชติจุฑา อาจสอน. 2553. “เกณฑ์และแนวทางการพิจารณาการออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) ประเภทอาคารชุดพักอาศัย กรณีศึกษา : อาคารชุดและอาคารอยู่อาศัยรวมในเขตกรุงเทพมหานคร.” วิทยานิพนธ์เคหพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- [7] ณัฐวุฒิ สติใหม่. 2556. “ปัญหาและอุปสรรคในการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 พื้นที่ศึกษาเขตองค์การบริหารส่วนตำบลสีมูม อำเภอเมืองนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา.” วิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต การบริหารงานก่อสร้างและสาธารณูปโภค สาขาวิศวกรรมโยธา สำนักวิชาวิศวกรรม, มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสุรนารี.
- [8] ภาคภูมิ มงคลสังข์. “การศึกษาการตรวจสอบอาคาร” วารสารวิศวกรรมศาสตร์. ปีที่ 8, ฉบับที่ 1. 2550. หน้า 29 – 34.
- [9] มะลิวัลย์ โกสุมภ์. 2554. “ปัญหาและอุปสรรคในการบังคับใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น.” วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต บัณฑิตวิทยาลัย, มหาวิทยาลัยศรีปทุม วิทยาเขตชลบุรี.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## เอกสารอ้างอิง (ต่อ)

- [10] ยงยุทธ บุญอ้อม. 2553. “การตรวจสอบระบบป้องกันอัคคีภัยในสถานบริการตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร.” วิทยานิพนธ์วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาการจัดการเทคโนโลยีในอาคาร บัณฑิตวิทยาลัย, มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต.
- [11] สีน พันธุ์พินิจ. 2547. เทคนิคการวิจัยและทางสังคมศาสตร์. ครั้งที่1.กรุงเทพฯ : วิทยพัฒนา.
- [12] สุชาติ ประสิทธิ์รัฐสินธุ์. 2546. ระเบียบวิธีการวิจัยทางสังคมศาสตร์. ครั้งที่ 12. กรุงเทพฯ : เพื่อฟ้า พรินต์ติ้ง.
- [13] รัฐพล พัฒนศิริ. 2551. “ศึกษาความเข้าใจของกฎหมายการตรวจสอบสภาพอาคารโรงงาน วิทยานิพนธ์สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาสถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- [14] สุรียน ประภาสวัตร. 2539. “ปัญหาการบังคับใช้ และวินิจฉัยสั่งการของเจ้าหน้าที่กรุงเทพมหานคร ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร.” วิทยานิพนธ์ปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขานิติศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- [15] อุกฤษฏ์ กันทะวัง. 2555. “ความเหมาะสมของข้อกำหนดการตรวจสอบอาคารชุดในเทศบาลเชียงใหม่.” วิทยานิพนธ์วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิศวกรรมและการบริหารการก่อสร้าง บัณฑิตวิทยาลัย, มหาวิทยาลัยเชียงใหม่.
- [16] อุทัย คำเสนาะ. 2551. “แนวทางในการปฏิบัติตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. 2548 ของอาคารชุดพักอาศัย: กรณีศึกษา อาคารชุดพักอาศัยในเขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร”. วิทยานิพนธ์เคหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- [17] ศิริวรรณ เสรีรัตน์ และคณะ. 2541. การวิจัยธุรกิจ. กรุงเทพมหานคร: เพชรจรัสแสงแห่งโลกธุรกิจ.
- [18] Lehmann, D. R. 1989. Market research and analysis. 3rd ed. USA : Irwin.
- [19] SPSS training.1998. SPSS training series, by IT services in 2001. Queensland University of Technology.
- [20] Babbie, E. 1989. The Practice of Social Research. 5<sup>th</sup> ed. USA : Publishing.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาคผนวก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร ในกรุงเทพมหานคร  
 Problems and Obstructions on The Enforcement of  
 The Building Control Act in Bangkok Metropolitan

หลักสูตรวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิศวกรรมก่อสร้างและการจัดการ  
 คณะวิศวกรรมศาสตร์

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร

แบบสอบถามนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต  
 สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง  
 มีจุดประสงค์เพื่อศึกษาปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร ใน  
 กรุงเทพมหานคร



ขอขอบคุณอย่างสูงในการตอบแบบสอบถามของท่าน

ข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามจะถูกใช้เพื่อการศึกษาเท่านั้น และจะถูกเก็บไว้เป็นความลับ ไม่มีทาง  
 เป็นไปได้ที่จะระบุหรืออ้างอิงถึงผู้ตอบแบบสอบถามได้เลย หลังจาก que การศึกษานี้เสร็จสิ้นลง ข้อมูลที่  
 ได้จากท่านจะถูกทำลายทันที การตอบแบบสอบถามนี้แบ่งออกเป็น 3 ส่วน ใช้เวลาประมาณ 10 นาที

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## แบบสอบถามเพื่อการวิจัย

ปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร ในกรุงเทพมหานคร  
(Problems and Obstructions on The Enforcement of The Building Control Act in Bangkok  
Metropolitan)

### ตอนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป

**คำชี้แจง** โปรดใส่เครื่องหมาย x ลงในช่องว่างที่ตรงกับข้อมูลของท่าน

#### 1. เพศ

- ชาย  หญิง

#### 2. อายุ

- 20 – 30 ปี  31 – 40 ปี  
 41 – 50 ปี  51 – 60 ปี  
 61 ปีขึ้นไป

#### 3. ระดับการศึกษา

- ต่ำกว่าปริญญาตรี  ปริญญาตรี  
 ปริญญาโท  ปริญญาเอก

#### 4. ตำแหน่ง

- เจ้าของอาคาร/ผู้ดูแลอาคาร  ผู้ตรวจสอบอาคาร

#### 5. ประสบการณ์ด้านการดูแลอาคาร

- 1 – 2 ปี  3 – 5 ปี  
 6 – 10 ปี  11 – 15 ปี

#### 6. จำนวนอาคารในการดูแลอาคาร

- 1 – 2 อาคาร  3 – 5 อาคาร  
 6 – 10 อาคาร  10 อาคารขึ้นไป

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตอนที่ 2 แบบสอบถามเกี่ยวกับปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารใน กรุงเทพมหานคร

คำชี้แจง โปรดทำเครื่องหมาย ✓ ลงในช่องที่ตรงกับความคิดเห็นของท่านมากที่สุด

### 2.1 ด้านความเข้าใจต่อกฎหมายตรวจสอบอาคาร

ลำดับที่	ข้อความ	ระดับความรุนแรงของปัญหาและอุปสรรค				
		5 รุนแรง มาก ที่สุด	4 รุนแรง มาก	3 รุนแรง ปาน กลาง	2 รุนแรง น้อย	1 รุนแรง น้อย ที่สุด
1	ปัญหาในการไม่ทราบว่ามีกฎหมายตรวจสอบอาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่3) พ.ศ. 2543 ให้เจ้าของอาคาร ดำเนินการตรวจสอบอาคาร และเสนอรายงาน ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น					
2	ปัญหาในการไม่ทราบว่ามีอาคาร 9 ประเภท ดังต่อไปนี้ ต้องทำการตรวจสอบอาคาร 1. อาคารสูง 2. อาคารใหญ่พิเศษ 3. โรงมหรสพ 4. โรงแรม 80 ห้อง ขึ้นไป 5. สถานบริการ พื้นที่ 200 ตร.ม. 6. อาคารชุด พื้นที่ 2,000 ตร.ม. 7. อาคารอยู่อาศัยรวม พื้นที่ 2,000 ตร.ม. 8. โรงงาน สูง 1 ชั้นและพื้นที่ 5,000 ตร.ม. 9. ป้าย สูง 15 ม. ขึ้นไป					
3	ปัญหาในการไม่ทราบว่าจะอาคารทั้ง 9 ประเภท ต้องทำการตรวจสอบใหญ่ ทุกระยะ 5 ปี และ ตรวจสอบประจำปีเป็นประจำทุกปี					
4	ปัญหาของการไม่ทราบถึงบทลงโทษของการ ไม่ปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร คือ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับ ไม่เกิน 60,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และ ปรับรายวันอีกวันละไม่เกิน 10,000 บาท จนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง					

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5	ปัญหาของการไม่ทราบวัตถุประสงค์ของกฎหมายตรวจสอบอาคารว่าไม่ใช่การจับผิดการก่อสร้างอาคาร แต่เป็นการตรวจสอบเพื่อความปลอดภัยของผู้ใช้อาคาร					
6	อื่นๆ โปรดระบุ..... .....					



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## 2.2 ด้านค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบอาคาร

ลำดับที่	ข้อความ	ระดับความรุนแรงของปัญหาและอุปสรรค				
		5 รุนแรง มาก ที่สุด	4 รุนแรง มาก	3 รุนแรง ปาน กลาง	2 รุนแรง น้อย	1 รุนแรง น้อย ที่สุด
1	ค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบอาคาร ยังไม่มีเกณฑ์มาตรฐานที่ความเหมาะสม ทำให้มีความเสี่ยงต่อการเลือกผู้ตรวจสอบอาคาร					
2	กฎหมายตรวจสอบอาคาร มีผลกระทบโดยตรงต่อภาระค่าใช้จ่ายของเจ้าของอาคารหรือผู้ดูแลอาคารเป็นอย่างมาก					
3	การไม่ได้จัดเตรียมงบประมาณและค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบอาคาร ตลอดจนการปรับปรุงหลังจากมีการตรวจสอบอาคาร					
4	การแข่งขันระหว่างผู้ตรวจสอบอาคาร ด้านค่าใช้จ่าย ทำให้ผู้ตรวจสอบยอมลดราคาเพื่อให้ได้งาน แต่ทำให้การตรวจสอบไม่ได้มาตรฐาน และไม่เกิดประโยชน์แก่ผู้ใช้อาคารอย่างแท้จริง					
5	ความไม่เชื่อมั่นที่จะเสียค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบอาคาร เนื่องจากไม่มั่นใจมาตรฐานในการตรวจสอบว่าจะช่วยให้อาคารปลอดภัยขึ้น					
6	อื่นๆ โปรดระบุ..... .....					

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

### 2.3 ด้านการให้ความสำคัญกับความปลอดภัย

ลำดับที่	ข้อความ	ระดับความรุนแรงของปัญหาและอุปสรรค				
		5 รุนแรง มาก ที่สุด	4 รุนแรง มาก	3 รุนแรง ปาน กลาง	2 รุนแรง น้อย	1 รุนแรง น้อย ที่สุด
1	การไม่เข้าใจถึงวัตถุประสงค์ของกฎหมายการตรวจสอบอาคารที่แท้จริง จึงทำให้ความสำคัญของการตรวจสอบอาคารลดน้อยลง					
2	การตรวจสอบอาคารไม่สามารถยืดอายุการใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ประกอบให้ยาวนานขึ้นได้					
3	อาคารที่มีอายุมากจึงไม่สามารถปรับปรุงแก้ไขตามกฎหมายตรวจสอบอาคารได้					
4	เชื่อว่าผู้ตรวจสอบอาคารไม่สามารถเสนอแนะให้ความเห็นเพื่อการปรับปรุงอาคารให้มีความปลอดภัยได้					
5	ปัญหาของการไม่แน่ใจว่า อาคารที่ผ่านการตรวจสอบแล้วจะมีความปลอดภัย เนื่องจากเกณฑ์การตรวจสอบและมาตรฐานไม่มีความชัดเจนตลอดจนประสบการณ์ของผู้ตรวจสอบอาคารไม่เท่ากัน					
6	อื่นๆ โปรดระบุ..... .....					

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## 2.4 ด้านการออกไปรับรองการตรวจสอบอาคาร

ลำดับที่	ข้อความ	ระดับความรุนแรงของปัญหาและอุปสรรค				
		5 รุนแรง มาก ที่สุด	4 รุนแรง มาก	3 รุนแรง ปาน กลาง	2 รุนแรง น้อย	1 รุนแรง น้อย ที่สุด
1	ความไม่ชัดเจนของกฎหมายตรวจสอบอาคารเกี่ยวกับหลักเกณฑ์และขั้นตอนการออกไปรับรองอาคาร แบบ ร.1					
2	ไม่มีการประชาสัมพันธ์และการสื่อสารให้ความเข้าใจเกี่ยวกับขั้นตอนการเตรียมเอกสารในการยื่นตรวจสอบอาคารเพียงพอ					
3	เอกสารต่างๆ ที่ต้องจัดเตรียมเพื่อประกอบการตรวจสอบ เช่น แบบแปลนอาคาร หรือใบอนุญาตก่อสร้าง ไม่ได้มีการเก็บรักษาไว้หรือสูญหายไป					
4	ระยะเวลาที่ใช้ในการพิจารณาการออกไปรับรองอาคาร (แบบ ร.1) ใช้เวลานาน เพราะเจ้าหน้าที่ไม่เข้าใจหลักเกณฑ์การพิจารณา จึงกลัวความผิดในการออกไปรับรอง					
5	ปัญหาของการเข้าใจว่า หากผู้ตรวจสอบอาคารเข้ามาตรวจสอบอาคารแล้วพบว่าอาคารผิดกฎหมายและจะต้องถูกดำเนินคดี จึงไม่ตรวจสอบอาคาร					
6	อื่นๆ โปรดระบุ..... .....					

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## 2.5 ด้านทัศนคติและแนวทางการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร

1	ข้อความ	ระดับความรุนแรงของปัญหาและอุปสรรค				
		5 รุนแรง มาก ที่สุด	4 รุนแรง มาก	3 รุนแรง ปาน กลาง	2 รุนแรง น้อย	1 รุนแรง น้อย ที่สุด
1	การประชาสัมพันธ์และการสื่อสารให้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายตรวจสอบอาคาร มีน้อยเกินไป					
2	การไม่ศึกษาหาข้อมูลเพิ่มเติม เกี่ยวกับกฎหมายการตรวจสอบอาคาร					
3	การตรวจสอบอาคารยังขาดหลักเกณฑ์การตรวจสอบที่เป็นมาตรฐานเดียวกัน					
4	วิธีการตรวจสอบยังขาดความน่าเชื่อถือและไม่เหมาะสม เนื่องจากเป็นการตรวจสอบด้วยสายตา หรือเครื่องมือพื้นฐานทั่วไป ซึ่งต้องอาศัยทักษะ และประสบการณ์ของผู้ตรวจสอบอาคารอย่างมาก					
5	การจัดเตรียมเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น แบบแปลนอาคาร ใบอนุญาตก่อสร้าง ตลอดจนเอกสารที่จำเป็น เป็นสิ่งสำคัญ					
6	ท่านได้จัดเตรียมบุคลากรที่มีความเข้าใจเพื่อเข้ามามีส่วนร่วมในการรับฟังข้อเสนอแนะของผู้ตรวจสอบอาคาร ระหว่างการตรวจสอบอาคารแล้ว					
7	อื่นๆ โปรดระบุ..... .....					

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตอนที่ 3 ข้อมูลน้ำหนักความสำคัญของปัญหาต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารใน กรุงเทพมหานคร และแนวทางในประชาสัมพันธเพื่อปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร

**คำชี้แจง** โปรดให้น้ำหนักความสำคัญของปัญหาแต่ละด้านลงในช่องว่าง (.....) หน้าข้อความตามความคิดเห็นของท่าน โดยให้ค่าความสำคัญแต่ละด้านแล้วรวมกันเป็น 100 คะแนน ดังตัวอย่างด้านล่าง

(...5...) ด้าน A

(...12...) ด้าน B

(...18...) ด้าน C

(...23...) ด้าน D

(...42...) ด้าน E

หมายเหตุ รวมตัวเลขความความสำคัญ =  $5+12+18+23+42$  100

**3.1 ในความคิดเห็นของท่านความสำคัญปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร ในกรุงเทพมหานครด้านใดมีมากที่สุด**

- (.....) ด้านความเข้าใจต่อกฎหมายตรวจสอบอาคาร
- (.....) ด้านค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบอาคาร
- (.....) ด้านการให้ความสำคัญกับความปลอดภัย
- (.....) ด้านการออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร
- (.....) ด้านทัศนคติและแนวทางการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

### 3.2 แนวทางในการประชาสัมพันธ์เพื่อปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร

**คำชี้แจง** โปรดให้น้ำหนักความสำคัญของปัญหาแต่ละด้านลงในช่องว่าง (.....) หน้าข้อความตามความคิดเห็นของท่าน โดยให้ค่าความสำคัญแต่ละด้านแล้วรวมกันเป็น 100 คะแนน ดังตัวอย่างด้านล่าง

(...5...) ด้าน A

(...12...) ด้าน B

(...18...) ด้าน C

(...23...) ด้าน D

(...42...) ด้าน E

หมายเหตุ รวมตัวเลขความสำคัญ =  $5+12+18+23+42$

100

3.2.1 ท่านคิดว่าเจ้าหน้าที่ควรเพิ่มช่องทางการประชาสัมพันธ์ในรูปแบบใดมากที่สุด

(.....) ประชาสัมพันธ์เชิงรุก โดยให้เจ้าหน้าที่เข้าไปให้ความรู้ในพื้นที่ของท่าน

(.....) ประชาสัมพันธ์ทางจดหมาย/จดหมายอิเล็กทรอนิกส์

(.....) ประชาสัมพันธ์โดยการจัดอบรมให้ความรู้ผ่านสำนักงานเขตทั้ง 50 แห่ง

(.....) ประชาสัมพันธ์ผ่านแผ่นพับ/ใบปลิว

3.2.2 ความถี่ในการประชาสัมพันธ์

(.....) เดือนละ 1 ครั้ง

(.....) 3 เดือน 1 ครั้ง

(.....) 6 เดือน 1 ครั้ง

(.....) ปีละ 1 ครั้ง

3.2.3 ข้อมูลส่วนใดที่ควรได้รับการประชาสัมพันธ์ก่อนเป็นอันดับแรก

(.....) ด้านการจัดเตรียมเอกสาร

(.....) ด้านกฎหมายตรวจสอบอาคาร

(.....) ด้านการจัดหาผู้ตรวจสอบอาคาร

(.....) ด้านการยื่นเอกสารเพื่อขอใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1)

(.....) อื่นๆ

(ระบุ) .....

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ ข.1 แสดงค่าความเชื่อมั่นที่วิเคราะห์ได้จากแบบสอบถาม

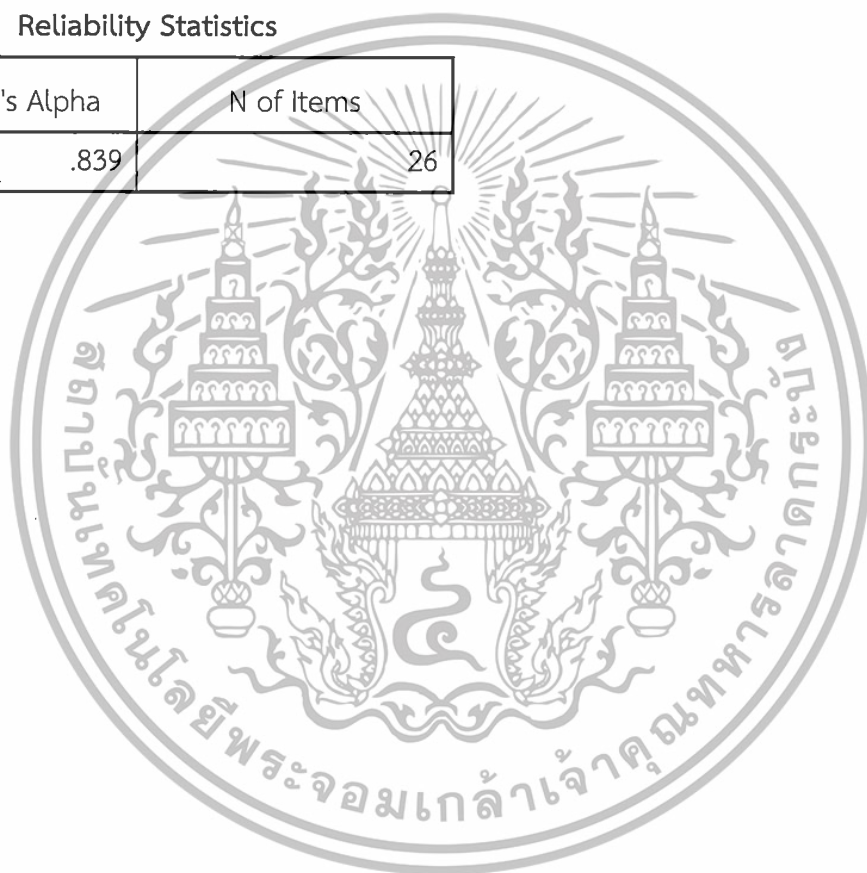
Case Processing Summary

		N	%
Cases	Valid	100	100.0
	Excluded <sup>a</sup>	0	.0
	Total	100	100.0

a. Listwise deletion based on all variables in the procedure.

Reliability Statistics

Cronbach's Alpha	N of Items
.839	26



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ ข.2 แสดงค่าเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน และดัชนีความสำคัญ

ข้อคำถาม	Mean	Std. Deviation	ดัชนีความสำคัญ
ด้านความเข้าใจต่อกฎหมายตรวจสอบอาคาร ข้อ 1	3.58	.742	4.815
ด้านความเข้าใจต่อกฎหมายตรวจสอบอาคาร ข้อ 2	3.68	.991	3.709
ด้านความเข้าใจต่อกฎหมายตรวจสอบอาคาร ข้อ 3	3.59	1.240	2.894
ด้านความเข้าใจต่อกฎหมายตรวจสอบอาคาร ข้อ 4	4.19	.956	4.381
ด้านความเข้าใจต่อกฎหมายตรวจสอบอาคาร ข้อ 5	3.66	.913	4.010
ด้านค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบอาคาร ข้อ 1	3.64	1.034	3.517
ด้านค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบอาคาร ข้อ 2	3.51	.746	4.707
ด้านค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบอาคาร ข้อ 3	3.41	.910	3.751
ด้านค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบอาคาร ข้อ 4	3.51	.811	4.330
ด้านค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบอาคาร ข้อ 5	3.11	1.019	3.055
ด้านการให้ความสำคัญกับความปลอดภัย ข้อ 1	3.73	1.331	2.799
ด้านการให้ความสำคัญกับความปลอดภัย ข้อ 2	2.66	.980	2.717
ด้านการให้ความสำคัญกับความปลอดภัย ข้อ 3	3.20	.848	3.774
ด้านการให้ความสำคัญกับความปลอดภัย ข้อ 4	2.88	1.162	2.473
ด้านการให้ความสำคัญกับความปลอดภัย ข้อ 5	2.90	1.109	2.614
ด้านการออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร ข้อ 1	3.16	.987	3.206
ด้านการออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร ข้อ 2	3.81	1.032	3.693
ด้านการออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร ข้อ 3	3.63	.718	5.047
ด้านการออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร ข้อ 4	3.14	1.111	2.824
ด้านการออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร ข้อ 5	3.45	1.054	3.273
ด้านทัศนคติและแนวทางการปฏิบัติตามกฎหมาย ตรวจสอบอาคาร ข้อ 1	3.65	.813	4.490
ด้านทัศนคติและแนวทางการปฏิบัติตามกฎหมาย ตรวจสอบอาคาร ข้อ 2	3.56	.709	5.026
ด้านทัศนคติและแนวทางการปฏิบัติตามกฎหมาย ตรวจสอบอาคาร ข้อ 3	2.94	.801	3.667
ด้านทัศนคติและแนวทางการปฏิบัติตามกฎหมาย ตรวจสอบอาคาร ข้อ 4	3.15	.901	3.494

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข้อความ	Mean	Std. Deviation	ดัชนี ความสำคัญ
ด้านทัศนคติและแนวทางการปฏิบัติตามกฎหมาย ตรวจสอบอาคาร ข้อ 5	3.13	.753	4.152
ด้านทัศนคติและแนวทางการปฏิบัติตามกฎหมาย ตรวจสอบอาคาร ข้อ 6	3.09	.957	3.225



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ ข.3 แสดงการเปรียบเทียบปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารใน กรุงเทพมหานคร จำแนกตามกลุ่มเจ้าของอาคาร/ดูแลอาคารกับผู้ตรวจสอบอาคารเป็นรายด้าน

ปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมาย ตรวจสอบอาคารในกรุงเทพมหานคร		จำนวน	$\bar{x}$	S.D.	t	Sig.
ด้านความเข้าใจต่อกฎหมาย ตรวจสอบอาคาร	ผู้ตรวจสอบอาคาร	52	3.966	0.384	3.533	0.001*
	เจ้าของอาคาร	48	3.497	0.738		
ด้านค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบ อาคาร	ผู้ตรวจสอบอาคาร	52	3.605	0.628	2.724	0.008*
	เจ้าของอาคาร	48	3.262	0.486		
ด้านการให้ความสำคัญกับความ ปลอดภัย	ผู้ตรวจสอบอาคาร	52	2.966	0.578	-1.481	0.143
	เจ้าของอาคาร	48	3.185	0.738		
ด้านการออกไปรับรองการ ตรวจสอบอาคาร	ผู้ตรวจสอบอาคาร	52	3.215	0.650	-1.274	0.207
	เจ้าของอาคาร	48	3.672	0.581		
ด้านทัศนคติและแนวทางการ ปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบ อาคาร	ผู้ตรวจสอบอาคาร	52	3.415	0.391	-0.392	0.696
	เจ้าของอาคาร	48	3.081	0.637		
รวม	ผู้ตรวจสอบอาคาร	52	3.433	0.331	0.994	0.323
	เจ้าของอาคาร	48	3.339	0.500		

\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

# ประวัติผู้เขียน

- ชื่อ-นามสกุล นายพิเชษฐ์ รัฐสถาพรชัย
- วัน เดือน ปีเกิด 29 พฤศจิกายน 2522
- ประวัติการศึกษา 2546 คณะวิศวกรรมศาสตร์ สาขาวิศวกรรมโยธา มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี
- ประสบการณ์การทำงาน
- พ.ศ. 2548 - 2553 วิศวกรโยธา 3 สังกัดกองช่าง กรมพัฒนาที่ดิน กทม.
  - พ.ศ. 2553 - 2555 นายช่างสำรวจ 2 - 4 สังกัดฝ่ายโยธา สำนักงานเขตราชเทวี กทม.
  - พ.ศ. 2555 - 2558 วิศวกรโยธาปฏิบัติการ สังกัดฝ่ายโยธา สำนักงานเขตปทุมวัน กทม.
  - พ.ศ. 2558 - ปัจจุบัน วิศวกรโยธาปฏิบัติการ สังกัดฝ่ายโยธา สำนักงานเขตดอนเมือง กทม.



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้