

บทที่ 7

สรุปและเสนอแนะ

7.1 สรุปการตรวจสอบสภาพอาคารด้านสถาปัตยกรรม ตามกฎหมายควบคุมอาคาร ประเภทอาคารชุดพักอาศัย

จากการศึกษาสรุปได้ว่า การตรวจสอบสภาพอาคาร ด้านสถาปัตยกรรม ประเภทอาคารชุดพักอาศัย มีตัวแปรต่างๆ เข้ามาเกี่ยวข้อง ได้แก่ ขนาดของอาคาร มูลค่าของโครงการ และอายุของอาคาร ทั้งนี้ในการตรวจสอบต้องตรวจสอบโดยใช้กฎกระทรวงตามที่อาคารนั้นถูกบังคับใช้ร่วมกับมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง

กรรมสิทธิ์ในอาคารชุดเป็นปัญหาที่ทำให้เกิดความเสียด้านความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร ระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารในห้องชุด ด้านสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อมอันเกิดจากพฤติกรรมของเจ้าของห้องชุด ดังนั้นควรศึกษาเรื่องกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด เพื่อสามารถวางแผนการตรวจสอบอาคารได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ในการตรวจสอบอาคารจะต้องตรวจสอบทุกพื้นที่ของอาคารตามหัวข้อที่กฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียน และการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ.2548 ได้กำหนดไว้ การตรวจสอบอาคาร ต้องอาศัยการคาดการณ์ การประเมิน และการควบคุมความเสี่ยงต่างๆที่เกิดขึ้นในแต่ละพื้นที่ที่แตกต่างกันออกไป จากการศึกษาได้แบ่งพื้นที่และองค์ประกอบของอาคารเป็น 5 พื้นที่ ได้แก่ 1.บริเวณภายนอกอาคาร 2.พื้นที่ทรัพย์สินกลางที่ใช้เป็นทางสัญจรแนวราบในอาคาร 3.พื้นที่แกนบริการและทางสัญจรแนวตั้งในอาคาร 4.พื้นที่ทรัพย์สินกลางที่ใช้งานประเภทอื่น และ 5.พื้นที่ทรัพย์สินบุคคล (ห้องชุด) ทำให้ทราบว่า หัวข้อในการตรวจสอบตามกฎหมายกระทรวงการตรวจสอบอาคารฯ ทั้ง 4 หัวข้อมีความสำคัญแตกต่างกันออกไปในแต่ละพื้นที่ ได้แก่

1. บริเวณภายนอกอาคาร ควรให้ความสำคัญกับการตรวจสอบในหัวข้อระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคารมากที่สุด และสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารต่างๆเพื่อการอพยพผู้ใช้อาคารเป็นความสำคัญที่รองลงมา เนื่องจากเป็นพื้นที่ปลอดภัยใช้เป็นที่พักพิงและเข้าปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่
2. พื้นที่ทรัพย์สินกลางที่ใช้เป็นทางสัญจรแนวราบในอาคาร ควรให้ความสำคัญกับการตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารต่างๆเพื่อการอพยพผู้ใช้อาคาร เนื่องจากว่าเป็นพื้นที่หลักที่ใช้ในการอพยพ
3. พื้นที่แกนบริการและทางสัญจรแนวตั้งในอาคาร ควรให้ความสำคัญกับการตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารต่างๆเพื่อการอพยพผู้ใช้อาคาร เนื่องจากว่าเป็นพื้นที่หลักที่ใช้ในการอพยพ นอกจากนั้นควรตรวจสอบเรื่องการลามของไฟภายในช่องท่อต่างๆ
4. พื้นที่ทรัพย์สินกลางที่ใช้งานประเภทอื่น ควรให้ความสำคัญกับการตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร และระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคารมากที่สุด โดยผู้ตรวจสอบอาคารที่เป็นสถาปนิกสามารถตรวจสอบความเรียบร้อยของพื้นที่ สอบถามแผนการบำรุงรักษา

ระบบและอุปกรณ์นั้นๆจากเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง หรือตรวจสอบจากแบบฟอร์มบันทึกการดูแลรักษาจากบริษัทผู้ผลิต เป็นต้น

5. พื้นที่ทรัพย์สินบุคคล (ห้องชุด) มักมีการต่อเติมห้องชุดจากเจ้าของและนิติบุคคลไม่สามารถควบคุมการใช้ห้องชุดได้ ดังนั้นควรให้ความสำคัญกับการตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคารและระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคารมากที่สุด

การตรวจสอบสภาพอาคาร ด้านสถาปัตยกรรม ตามกฎหมายควบคุมอาคาร ประเภทอาคารชุดพักอาศัย เป็นการตรวจสอบด้วยสายตาและประสาทสัมผัสอื่นๆของผู้ตรวจสอบอาคาร ประกอบกับเครื่องมือพื้นฐานเพื่อช่วยอำนวยความสะดวกในการตรวจสอบ ดังนั้น ผลที่ได้จึงเป็นรายงานการตรวจพบสภาพที่ปกติหรือไม่ปกติของการใช้งานอาคาร ไม่ใช่การตรวจเพื่อรับรองความปลอดภัยของการใช้งานอาคาร ผู้ตรวจสอบอาคารไม่สามารถรับรองได้ว่าอาคารที่ตรวจนั้น มีความปลอดภัยหรือไม่ อาจกล่าวได้ว่าผู้ตรวจสอบอาคารเป็นเพียงผู้ค้นหาสิ่งบ่งชี้ที่อาจจะทำให้ผู้ใช้งานอาคารเกิดความไม่ปลอดภัยเท่านั้น และเมื่อพบสิ่งบ่งชี้ดังกล่าวก็จะทำรายงานการตรวจสอบ บันทึกภาพ ข้อมูล รายละเอียดต่างๆ ที่ตรวจสอบสภาพถึงสิ่งที่พบว่าเป็นเช่นไร ณ วันที่ตรวจสอบ รวมทั้งข้อเสนอแนะและข้อควรปรับปรุงในเรื่องของความปลอดภัยอาคาร เพื่อให้เจ้าของอาคารรับทราบและดำเนินการปรับปรุงแก้ไข รวมไปถึงให้เจ้าของอาคารดำเนินการวางแผนการบริหารจัดการหรือวางแผนทางการเงิน เพื่อปรับปรุงสภาพความปลอดภัยของอาคารตามแผนที่กำหนด โดยกำหนดกรอบระยะเวลาในการปรับปรุงไว้อย่างชัดเจน

แบบฟอร์มการตรวจสอบอาคารจะต้องมีการกำหนดเนื้อหาของการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยที่ชัดเจน ครบถ้วน และครอบคลุมหลักการความปลอดภัยจากการใช้อาคาร สามารถอ้างอิงถึงกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้องได้ การรายงานผลการตรวจสอบอาคาร เป็นการรายงานสภาพความเป็นจริงของอาคารเป็นหลัก

7.2 ข้อเสนอแนะอื่นๆ เกี่ยวกับการตรวจสอบสภาพอาคารด้านสถาปัตยกรรม ตามกฎหมายควบคุมอาคาร ประเภทอาคารชุดพักอาศัย

จากการศึกษาผู้วิจัยมีความเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบสภาพอาคารด้านสถาปัตยกรรม เพื่อความปลอดภัยตามกฎหมายควบคุมอาคาร ประเภทอาคารชุดพักอาศัย ดังนี้

1. การตรวจสอบสภาพอาคาร ประกอบไปด้วยงานสถาปัตยกรรม งานด้านวิศวกรรม และการบริหารจัดการต่างๆเพื่อความปลอดภัย ซึ่งงานสถาปัตยกรรมและงานวิศวกรรมเป็นวิชาชีพควบคุม ผู้ที่ไม่มีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนดจะไม่สามารถปฏิบัติงานตามวิชาชีพนั้นๆได้ ดังนั้นสถาปนิกในฐานะผู้ตรวจสอบอาคารที่ได้รับจ้างจากเจ้าของอาคารให้ตรวจสอบอาคารจะต้องจัดหานุคลากรที่มีคุณสมบัติตามกฎหมายมาทำการตรวจสอบ และนำผลการตรวจสอบมาจัดทำเป็นรายงานการตรวจสอบสภาพอาคาร เพื่อเป็นผลของการตรวจสอบที่ครบถ้วน
2. จากการศึกษาพบว่า กฎกระทรวงการตรวจสอบอาคารฯ ยังมีรายละเอียดอีกหลายประเด็นที่เป็นข้อบกพร่อง เช่น หากเจ้าของอาคารที่มีความเสี่ยงมากไม่พอใจในการเขียนรายงานของผู้ตรวจสอบที่เป็นความจริงทั้งหมด อาจส่งผลให้ผู้ตรวจสอบไม่ได้ค่าบริการวิชาชีพจนกว่าเจ้าของอาคารจะพอใจ ซึ่ง

จะทำให้การทำงานของผู้ตรวจสอบเป็นไปด้วยความยากลำบากและอาคารก็อาจจะมีความเสี่ยงต่อการใช้งานเหมือนเดิม ดังนั้นควรมีการปรับปรุงหรือพัฒนากฎกระทรวงการตรวจสอบอาคารฯ เพื่อให้เป็นประโยชน์อย่างแท้จริง

3. ควรมีการปรับปรุงเนื้อหากฎหมายการตรวจสอบอาคาร เรื่องระยะเวลาที่ต้องทำการตรวจสอบอาคาร เนื่องจากว่า อาคารชุดพักอาศัยมีตัวแปรที่ทำให้อาคารแตกต่างกัน ดังนั้นระยะเวลาในการตรวจสอบควรบังคับให้เหมาะสมสำหรับอาคารแต่ละขนาด มูลค่าโครงการ และอายุของอาคาร
4. ปัจจุบันมาตรฐานการตรวจสอบอาคารของสมาคมผู้ตรวจสอบและบริหารความปลอดภัยอาคาร ได้มีการกำหนดสีเพื่อบอกถึงสภาพของอาคารหรือระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคาร โดยกำหนดความหมายของสีไว้ อย่างไรก็ตามผู้ตรวจสอบอาคารจะต้องทำความเข้าใจความหมายของสีตามที่มาตรฐานการตรวจสอบอาคารได้ระบุไว้ก่อนทำการประเมิน
5. กฎหมายควบคุมอาคารที่ใช้เป็นหลักในการออกแบบและก่อสร้างอาคาร จะเป็นการกำหนดรูปแบบของอาคาร เพื่อให้มีความปลอดภัยจากการใช้งานในช่วงระยะเวลาหนึ่ง หากอาคารที่มีการใช้งานเป็นระยะเวลานาน โดยไม่มีการซ่อมแซม บำรุงรักษาจะทำให้อาคารนั้นมีความเสี่ยงต่อการใช้งานมากขึ้น โดยเฉพาะกรณีของอาคารชุดพักอาศัยที่มีการใช้งานที่หลากหลายและมีผู้ใช้งานอาคารหลากหลายประเภท และมีจำนวนมาก นอกจากผู้ตรวจสอบอาคารจะทำหน้าที่ตรวจสอบอาคารแล้ว ยังต้องมีการคาดการณ์ถึงความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเพื่อร่วมวางแผนกับผู้บริหารอาคาร เพื่อให้อาคารชุดพักอาศัยนั้นๆ มีความปลอดภัยจากการใช้งานมากขึ้น
6. กรรมสิทธิ์ในห้องชุดทำให้ผู้ตรวจสอบอาคารไม่สามารถตรวจสอบพื้นที่ได้ทั้งหมด จึงเป็นการยากและเสี่ยงต่อการใช้อาคาร รวมถึงการทำงานของผู้ตรวจสอบอาคาร ดังนั้นหากผู้ตรวจสอบอาคารไม่สามารถตรวจสอบพื้นที่ได้ทั้งหมดจะต้องมีการรายงานผลการตรวจสอบว่าสามารถเข้าตรวจสอบพื้นที่ทรัพย์สินบุคคลได้หรือไม่ หากได้คิดเป็นสัดส่วนเท่าไร เพื่อให้การตรวจสอบครอบคลุมทุกพื้นที่มากที่สุด
7. กรรมสิทธิ์ในห้องชุดเป็นอุปสรรคในการตรวจสอบอาคาร เนื่องจากเนื้อหาของกฎหมายการตรวจสอบอาคารและเนื้อหาของพระราชบัญญัติอาคารชุดที่เกี่ยวข้องกรรมสิทธิ์มีความขัดแย้งกัน ทำให้ไม่สามารถเข้าทำการตรวจสอบได้ในทุกพื้นที่ ดังนั้นควรมีการปรับปรุงกฎหมายทั้งสองฉบับให้มีความสอดคล้องกัน เพื่อเอื้อประโยชน์ในการทำงานของผู้ตรวจสอบอาคารและเจ้าของห้องชุดจะมีความปลอดภัยในการใช้อาคารมากขึ้นตามเจตนารมณ์ของกฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะผู้ตรวจสอบหลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียน และการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ.2548

7.3 ปัญหาและอุปสรรคที่พบในการวิจัย

จากการศึกษาผู้วิจัยพบปัญหาที่เกี่ยวข้องกับการวิจัย ดังนี้

1. จากการศึกษาเนื้อหากฎหมาย พบว่าปัจจุบันมีการกำหนดกฎหมาย หรือมาตรฐานที่เกี่ยวข้องกับความปลอดภัยจากการใช้งานของอาคารหลายฉบับ ซึ่งเนื้อหาในแต่ละฉบับบางข้อมีการกำหนดใน

เรื่องเดียวกัน แต่มีรายละเอียดเนื้อหาแตกต่างกัน ทำให้เกิดปัญหาในการอ้างอิงกฎหมายว่าจะใช้ฉบับใดเป็นเกณฑ์ ผู้วิจัยจึงมีความเห็นว่าควรจะมีการรวบรวมเนื้อหากฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับความปลอดภัยจากการใช้งานของอาคาร โดยจัดทำเป็นประมวลกฎหมายให้มีเนื้อหาสอดคล้องกัน เพื่อให้สามารถใช้อ้างอิงได้อย่างสะดวกและไม่เกิดความสับสน และเพื่อให้ผู้ใช้สามารถนำไปใช้ได้อย่างครบถ้วนสมบูรณ์ เนื่องจากว่ามีกฎหมายและมาตรฐานหลายฉบับซึ่งผู้ใช้อาจไม่ได้ศึกษารอบคอบในทุกฉบับที่มีอยู่

2. กฎหมายการตรวจสอบอาคารเป็นเรื่องที่ใหม่ ผู้ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญในการตรวจสอบอาคารและผู้ตรวจสอบอาคารที่มีประสบการณ์การตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยด้วยจึงมีไม่มาก ดังนั้นผลของการศึกษาที่เกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยโดยตรงจึงมีความเที่ยงตรงได้ในระดับหนึ่ง ต้องอาศัยการวิเคราะห์จากประเด็นอื่น ทำให้ผลของการวิจัยในรายละเอียดบางประเด็นควรมีงานวิจัยอื่นเพิ่มขึ้นในอนาคต
3. การขออนุญาตนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อขอใช้อาคารชุดนั้นๆ เป็นกรณีศึกษาทำได้ค่อนข้างยาก เนื่องจากว่านิติบุคคลอาคารชุดส่วนใหญ่ยังไม่มีความเข้าใจในเรื่องกฎหมายการตรวจสอบอาคาร รวมถึงเจ้าหน้าที่ของโครงการอาคารชุดพักอาศัยนั้นๆ จะไม่ให้ความร่วมมือที่เต็มที่ในการเข้าสำรวจพื้นที่บางส่วน
4. เจ้าของร่วม ไม่มีความรู้ความเข้าใจกฎกระทรวงการตรวจสอบอาคารฯ จึงไม่ให้ความร่วมมือในการสำรวจพื้นที่ ทำให้การตรวจสอบพื้นที่ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ห้องชุด) เป็นไปได้ยาก ไม่สามารถตรวจสอบได้ทุกอาคารกรณีศึกษา ดังนั้นผลของการสำรวจอาคารชุดพักอาศัยกรณีศึกษา จึงมีความเที่ยงตรงในระดับหนึ่งเท่านั้น

7.4 ข้อเสนอแนะในการวิจัยต่อไป

การวิจัยในครั้งนี้เป็นการวิจัยถึงแนวทางในการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัย เพื่อความปลอดภัย ตามกฎหมายควบคุมอาคาร ซึ่งเป็นการตรวจสอบเฉพาะประเภทอาคาร ถึงแม้ว่าในการวิจัยครั้งนี้จะใช้อาคารกรณีศึกษาหลายขนาด หลายลักษณะทางสถาปัตยกรรม และหลายการใช้งาน แต่ยังมีอาคารชุดพักอาศัยและอาคารประเภทอื่นอีกหลายลักษณะที่มีความเสี่ยงจากการใช้งาน ดังนั้นจากการศึกษาผู้วิจัยมีความเห็นว่าควรจะมีการศึกษาต่อไปในเรื่องดังต่อไปนี้

1. การวิจัยถึงผลกระทบและแนวทางแก้ไขจากการบังคับใช้กฎกระทรวงการตรวจสอบอาคารฯ ประเภทอาคารชุดพักอาศัย เนื่องจากว่ามีข้อขัดแย้งหลายประเด็นระหว่างการทำงานของผู้ตรวจสอบอาคารกับเจ้าของร่วม และประเด็นเรื่องกรรมสิทธิ์ห้องชุด
2. การวิจัยการตรวจสอบอาคารเพื่อความปลอดภัย ตามกฎหมายควบคุมอาคาร ประเภทอื่นๆ ทั้งที่ถูกกำหนดไว้ในกฎกระทรวงการตรวจสอบอาคารฯ และไม่ได้ถูกบังคับไว้ในกฎกระทรวงการตรวจสอบอาคารฯ เพื่อให้มีความครอบคลุมในอาคารหลากหลายประเภท

3. การวิจัยถึงพระราชบัญญัติอาคารชุด ในเรื่องของกรรมสิทธิ์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด เพื่อให้ผู้ตรวจสอบอาคารที่จะทำการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยสามารถเข้าทำการตรวจสอบในทุกพื้นที่ของอาคารได้
4. การวิจัยถึงขอบเขตการทำหน้าที่ตรวจสอบในแต่ละสาขาวิชาชีพ เพื่อให้เกิดความชัดเจนในการปฏิบัติหน้าที่การตรวจสอบอาคาร ซึ่งจะช่วยลดปัญหาความขัดแย้งที่อาจจะเกิดขึ้น
5. การวิจัยถึงแนวทางการคิดค่าบริการวิชาชีพที่เหมาะสมของผู้ตรวจสอบอาคาร เพื่อความปลอดภัยตามกฎหมายควบคุมอาคาร เพื่อให้เป็นมาตรฐานอันจะช่วยไม่ให้เกิดการแข่งขันในการให้บริการทางวิชาชีพ
6. การวิจัยถึงมาตรฐานทางสถาปัตยกรรม ที่สามารถใช้อ้างอิงในการปฏิบัติวิชาชีพด้านการตรวจสอบอาคาร ตามกฎหมายควบคุมอาคาร เพื่อให้การปฏิบัติงานตรวจสอบของสถาปนิกมีมาตรฐานที่สามารถอ้างอิงได้