

การบริหารความปลอดภัยของอาคารชุดพักอาศัย กรณีศึกษา โครงการที่ได้รับรางวัล “อาคารที่มี
ความโดดเด่นด้านการบริหารความปลอดภัยอาคาร”



บทคัดย่อและแฟ้มข้อมูลฉบับเต็มของวิทยานิพนธ์ตั้งแต่ปีการศึกษา 2554 ที่ให้บริการในคลังปัญญาจุฬาฯ (CUIR)
เป็นแฟ้มข้อมูลของนิสิตเจ้าของวิทยานิพนธ์ ที่ส่งผ่านทางบัณฑิตวิทยาลัย

The abstract and full text of theses from the academic year 2011 in Chulalongkorn University Intellectual Repository (CUIR)
are the thesis authors' files submitted through the University Graduate School.

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปีการศึกษา 2560
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

CONDOMINIUM SAFETY AND SECURITY MANAGEMENT: CASE STUDY AWARDED
PROJECTS "BUILDING WITH OUTSTANDING SAFETY AND SECURITY MANAGEMENT"

Miss Sopita Tangkeatkumjai



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

Estate Development

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2017

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์

การบริหารความปลอดภัยของอาคารชุดพักอาศัย
กรณีศึกษา โครงการที่ได้รับรางวัล “อาคารที่มีความโดดเด่นด้านการบริหารความปลอดภัยอาคาร”

โดย

นางสาวโสภิตา ตั้งเกียรติกำจาย

สาขาวิชา

การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

รองศาสตราจารย์ ดร. กุณฑลทิพย์ พานิชภักดิ์

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม

รองศาสตราจารย์ นาวาโท ไตรวัฒน์ วิริยะศิริ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็น
ส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารบัณฑิต

..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ ดร. ปิ่นรัชฎ์ กาญจนนัฐิติ)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการ
(ศาสตราจารย์ ดร. เสริชย์ โชติพานิช)

..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(รองศาสตราจารย์ ดร. กุณฑลทิพย์ พานิชภักดิ์)

..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม
(รองศาสตราจารย์ นาวาโท ไตรวัฒน์ วิริยะศิริ)

..... กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. บุษรา โปวาทอง)

..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(รองศาสตราจารย์ ดร. ฉวีวรรณ เต๋นไพบูลย์)

โสภิตา ตั้งเกียรติกำจาย : การบริหารความปลอดภัยของอาคารชุดพักอาศัย กรณีศึกษา โครงการที่ได้รับรางวัล “อาคารที่มีความโดดเด่นด้านการบริหารความปลอดภัยอาคาร” (CONDOMINIUM SAFETY AND SECURITY MANAGEMENT: CASE STUDY AWARDED PROJECTS "BUILDING WITH OUTSTANDING SAFETY AND SECURITY MANAGEMENT") อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก: รศ. ดร. กุณฑลทิพย์ พานิชภักดิ์, อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม: รศ. นท. ไตรวัฒน์ วิริยะศิริ, 148 หน้า.

การบริหารจัดการ ความปลอดภัยภายในอาคารมีความสำคัญมาก เพราะส่งผลโดยตรงต่อสวัสดิภาพในชีวิตและทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัยในอาคาร โดยเฉพาะในอาคารชุดพักอาศัย ประเภทอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ การศึกษานี้จึงมีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาการบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคารชุดพักอาศัยขนาดใหญ่จาก 3 กรณีศึกษา ที่ได้รับรางวัล “อาคารที่มีความโดดเด่นด้านการบริหารความปลอดภัยอาคาร” ด้วยการศึกษาเอกสารสำรวจ สัมภาษณ์และสอบถามผลการรับรู้ การให้ความร่วมมือ และความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย

ผลการศึกษา จากทั้ง 3 กรณีศึกษา พบว่า การบริหารจัดการความปลอดภัยของโครงการที่ดีประกอบด้วย (1) การมีการวางแผนและการดำเนินการบริหารความปลอดภัย โดยมีการตรวจสอบอาคารเป็นประจำทุกปี การดูแลรักษาอุปกรณ์และงานระบบประกอบอาคารให้สมบูรณ์พร้อมใช้งาน ซึ่งเป็นสิ่งสำคัญที่สุด โดยมีอายุของอาคาร, ค่าส่วนกลาง, จำนวนหน่วยพักอาศัย เป็นตัวแปรสำคัญที่ส่งผลต่อรายรับและงบประมาณด้านความปลอดภัย การดำเนินงานที่ดีมีผลต่อการรับรู้ การให้ความร่วมมือและความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย (2) การที่ผู้บริหารให้ความสำคัญและมีส่วนร่วมในการบริหารความปลอดภัยอย่างจริงจัง ได้แก่ 1.ผู้พัฒนาโครงการ(LPN) มอบแนวทาง “F-B-L-E-S+P” โดยมี “S” คือ “Security & Safety Management” เป็นนโยบายหลักในการบริหารจัดการความปลอดภัย ภายหลังจากส่งมอบโครงการมีบุคลากรในการติดตามตรวจสอบและมีทีมสนับสนุนหากเกิดเหตุฉุกเฉิน 2.นิติบุคคลทั้ง 3 กรณีศึกษาให้ความสำคัญกับการปฏิบัติตามกฎหมายและแนวนโยบายที่วางไว้ มีการแลกเปลี่ยนความรู้ระหว่างนิติบุคคลของแต่ละกรณีศึกษา ส่งผลการขอความร่วมมือจากผู้อยู่อาศัยได้ผลอย่างดี 3.กรรมการนิติบุคคลมีการมอบนโยบายเพื่อความปลอดภัย ร่วมสำรวจจุดเสี่ยงและอนุมัติงบประมาณด้านความปลอดภัย (3) ผู้อยู่อาศัยให้ความร่วมมือในกิจกรรมเพื่อความปลอดภัย ได้แก่ กิจกรรมซ้อมหนีไฟ และ กิจกรรมตรวจสอบสภาพห้องชุด ปฏิบัติตามกฎระเบียบอาคารชุด เนื่องจากนิติบุคคลมีการส่งเสริมกิจกรรมและประชาสัมพันธ์แนวทางปฏิบัติเพื่อความปลอดภัยอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงมีมาตรการควบคุมเมื่อมีผู้ทำผิดกฎระเบียบ

การศึกษานี้ชี้ให้เห็นว่า การบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคารชุดพักอาศัยขนาดใหญ่ที่ได้รับรางวัลเหล่านี้ เกิดจากการดำเนินการร่วมกัน ทั้งผู้พัฒนาโครงการ(LPN), นิติบุคคลและผู้อยู่อาศัย จึงขอเสนอแนะให้ผู้พัฒนาอาคารชุด ควรมีการวางระบบการบริหารความปลอดภัยและถ่ายทอดให้ความรู้ความเข้าใจแก่นิติบุคคลและผู้อยู่อาศัย เพื่อให้เห็นความสำคัญและมีการดำเนินการบริหารความปลอดภัยในอาคารอย่างต่อเนื่อง

ภาควิชา	เคหการ	ลายมือชื่อนิติ
สาขาวิชา	การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์	ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาหลัก
ปีการศึกษา	2560	ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาร่วม

5973312025 : MAJOR HOUSING AND REAL ESTATE DEVELOPMENT

KEYWORDS: SAFETY AND SECURITY MANAGEMENT, CONDOMINIUM, LEGAL PERSONNEL, RESIDENTS

SOPITA TANGKEATKUMJAI: CONDOMINIUM SAFETY AND SECURITY MANAGEMENT: CASE STUDY AWARDED PROJECTS "BUILDING WITH OUTSTANDING SAFETY AND SECURITY MANAGEMENT".
 ADVISOR: ASSOC. PROF. KUNDOLDIBYA PANITCHPAKDI, Ph.D., CO-ADVISOR: ASSOC. PROF. CDR. TRAIWAT VIRYASIRI, 148 pp.

Condominium safety and security management is indispensable because it directly affects residents' standards of living and assets, especially in tall or large condominiums. The current research endeavor sought to study condominium safety and security management of 3 projects awarded "Building with Outstanding Safety And Security Management" by means of documents, a survey, and interviews about residents' perception, co-operation, and satisfaction.

The result of all 3 case studies revealed that effective safety and security management consists of the following aspects. First, the most crucial aspect involves the planning and implementation of safety and security controls by annual building investigations, maintenance of the equipment and the building system. The age of the building, the maintenance fee, and the living spaces are the important variables which impact the revenues and the cost of safety and security. Effective implementation also impacts residents' perception, co-operation, and satisfaction. The second aspect is the participation and the importance to safety and security management given by executives, including the developers (LPN) who assigned the value to each letter in "F-B-L-E-S+P", where "S" stands for "Security & Safety Management". It is a main policy in safety and security management. There are officials who follow up the work and investigate it and also the support team who helps out in case of emergency. Moreover, the legal persons of all 3 case studies gave importance to legal procedures and the policy. There is also an exchange of knowledge among the legal persons of the 3 case studies, resulting in effective co-operation. Next, the legal team assigned safety and security policies and helped survey risks and authorized funds for safety and security controls. Also, residents cooperated in safety and security controls such as fire safety training and condominium maintenance. They followed the condominium rules and regulations because the legal persons constantly organized activities and promote safety and security procedures. Also, control measures played a role in case of violation.

In summary, condominium safety and security management of 3 awarded projects was made possible by the cooperation among the developers (LPN), the legal persons, and the residents. Therefore, it is recommended that the developers have careful planning in safety and security management and communicate the knowledge to the legal persons and the residents, to point out the importance and the continuous execution of the condominium safety and security management.

Department: Housing Student's Signature

Field of Study: Housing and Real Estate Advisor's Signature

Development Co-Advisor's Signature

Academic Year: 2017

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์นี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความอนุเคราะห์จาก รองศาสตราจารย์ ดร.กมลทิพย์ พานิชภัคดี อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ และ รองศาสตราจารย์ นาวาโท ไตรวัฒน์ วิริยะศิริ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม เป็นอย่างสูงที่ได้สละเวลาอันมีค่าในการให้คำปรึกษา ตลอดจนดูแลเอาใจใส่ ให้ความรู้ให้กำลังใจ ค่อยให้ความช่วยเหลือและข้อคิดเห็นอันเป็นประโยชน์ พร้อมทั้งตรวจสอบข้อบกพร่องต่างๆ ตลอดระยะเวลาการทำวิทยานิพนธ์ ผู้วิจัยต้องขอกราบขอบพระคุณอย่างสูง มา ณ โอกาสนี้

ขอกราบขอบพระคุณ ศาสตราจารย์ ดร. เสรีชัย โชติพานิช , รศ.ดร. ฉวีวรรณ เด่นไพบูลย์ และ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. บุชรา โกวาทอง ผู้ทรงคุณวุฒิและคณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ทุกท่าน ที่กรุณาชี้แนะแนวทาง ให้คำแนะนำ และข้อเสนอแนะอันเป็นประโยชน์ต่อการทำวิทยานิพนธ์ครั้งนี้

การศึกษาครั้งนี้ได้รับความร่วมมือจาก บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ที่ให้ความอนุเคราะห์ข้อมูล และให้การสนับสนุนในการทำวิจัยทุกด้าน ขอกราบขอบพระคุณ คุณสมศรี เตชะไกรศรี (กรรมการผู้จัดการ) และ คุณธำรงค์พล แดงบุบผา (ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ) บริษัท ลุมพินีพร็อพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด รวมไปถึงบุคลากรของบริษัทที่มีส่วนเกี่ยวข้อง ผู้จัดการนิติบุคคล ทั้ง 3 โครงการ คุณพนัญญ์ ศรีประพัฒน์ , คุณฉวีโรตม และคุณกัมพล สิทธิกุล ที่กรุณาสละเวลาอันมีค่าในการให้ความรู้เรื่องการบริหารความปลอดภัยในโครงการ รวมถึงให้ความช่วยเหลือและสนับสนุนในการแจกแบบสอบถามแก่ผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ และนายช่างชุมชน ทั้ง 3 โครงการ คุณเจตริน พงษ์หิรัญเจริญ , คุณนพพล มีพฤกษ์ , คุณพัชรา สุภาไศต และคุณมงคล พร้อมวงศ์ ที่กรุณาเสียสละเวลาอันมีค่าในการให้ความรู้ ร่วมสำรวจโครงการ รวมถึงค้นหาเอกสารโครงการเพื่อประกอบการทำวิทยานิพนธ์ และที่ขาดไม่ได้คือคุณวัลลภ วงศ์เมืองแก่น (ผู้จัดการแผนกบำรุงรักษา) ที่กรุณาให้ความรู้ ตอบทุกข้อซักถาม และช่วยติดต่อประสานงานตั้งแต่เริ่มทำวิทยานิพนธ์ จวบจนวิทยานิพนธ์เสร็จสมบูรณ์ ผู้วิจัยต้องขอกราบขอบพระคุณอย่างสูง มา ณ โอกาสนี้

ขอขอบคุณกลุ่มตัวอย่างทุกท่านที่ได้สละเวลาอันมีค่าในการตอบแบบสอบถามเพื่อเป็นประโยชน์ต่อวิทยานิพนธ์เล่มนี้

ขอบคุณขวัญ ศิ ออแคต พ็ญ และน้องบาสที่คอยให้คำปรึกษา ปรับทุกข์ และคอยให้ความช่วยเหลือตลอดระยะเวลาที่ได้ศึกษาและทำวิทยานิพนธ์เล่มนี้

ขอบคุณพ่อกับแม่ และพี่แชมป์ สำหรับทุกการดูแลและความเอาใจใส่ ให้ความรู้ ให้แนวคิด ให้กำลังใจและให้ความช่วยเหลือตลอดมา รวมถึงป่าต้อย อาตี๋ ป้าศรี และสมาชิกทุกคนในครอบครัว สำหรับทุกการดูแลตลอดระยะเวลาที่ทำวิทยานิพนธ์ ขอขอบคุณมากค่ะ

และสุดท้ายขอบคุณ ปะป๊า มะม๊าที่เป็นร่างกาย แรงใจ และเป็นแรงผลักดันให้ข้าพเจ้าได้ศึกษาจนสำเร็จการศึกษาระดับ “ปริญญามหาบัณฑิต”

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ญ
สารบัญรูปภาพ.....	ฐ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 คำถามในงานวิจัย	4
1.3 วัตถุประสงค์	4
1.4 นิยามศัพท์เฉพาะ	4
1.5 ขอบเขตในการศึกษา.....	5
1.5.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา	5
1.5.2 ขอบเขตด้านประชากร มีหลักเกณฑ์การคัดเลือกกรณีศึกษา ดังต่อไปนี้	5
1.5.3 ขอบเขตด้านระยะเวลา.....	8
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	8
บทที่ 2 กฎหมาย แนวความคิด และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	9
2.1 ความปลอดภัยในอาคารอาคาร (เสรีชัย โชติพานิช, 2553)	9
2.2 ความเสี่ยงต่อความปลอดภัยในอาคารสูง	9
2.3 การบริหารความปลอดภัย.....	12
2.4 การจัดการนิติบุคคลอาคารชุด	13
2.5 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารความปลอดภัยในอาคารชุด.....	14

2.6	เกณฑ์ในการให้รางวัลอาคารมีความโดดเด่นเรื่องความปลอดภัย.....	20
2.7	วิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง.....	21
บทที่ 3	ระเบียบวิธีดำเนินการวิจัย	30
3.1	กรอบแนวคิดในการศึกษา.....	30
3.2	ระเบียบวิธีวิจัย.....	31
3.3	ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง	32
3.4	วิธีดำเนินงานวิจัย.....	33
3.4.1	Research Framework.....	33
3.4.2	การเก็บข้อมูล.....	34
3.4.3	การวิเคราะห์ข้อมูล.....	34
3.5	แผนดำเนินการวิจัย.....	35
บทที่ 4	การบริหารความปลอดภัยของอาคารชุดพักอาศัย.....	36
4.1	ลักษณะทางกายภาพของโครงการกรณีศึกษา	37
4.2	องค์ประกอบของการบริหารความปลอดภัยของโครงการกรณีศึกษา.....	45
4.3	การดำเนินงานด้านการบริหารความปลอดภัยของนิติบุคคล.....	47
4.3.1	แผนบำรุงรักษาอาคาร	47
4.3.2	สภาพปัจจุบันของห้องงานระบบและอุปกรณ์เพื่อความปลอดภัยอาคาร	60
4.3.3	แผนรับมือสถานการณ์ฉุกเฉิน	67
4.3.4	การตรวจสอบอาคารประจำปี.....	72
4.3.5	การดึงดูดและประชาสัมพันธ์ด้านความปลอดภัยในปัจจุบัน.....	75
4.3.6	งบประมาณด้านความปลอดภัย	79
4.4	การมีส่วนร่วมของกรรมการนิติบุคคลในการบริหารความปลอดภัย.....	80
4.5	ปัญหาและอุปสรรคในการบริหารความปลอดภัย	82

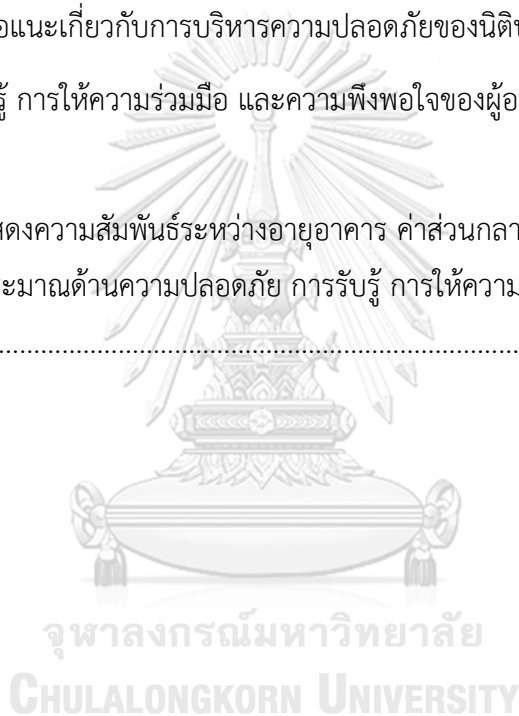
4.6 การได้รับรางวัลอาคารปลอดภัยของโครงการกรณีศึกษา.....	83
บทที่ 5 การรับรู้และความพึงพอใจในการบริหารความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัย.....	87
5.1 ลักษณะครัวเรือนของผู้อยู่อาศัย.....	87
5.2 การรับรู้ถึงการได้รับรางวัล.....	90
5.3 ความรู้สึกถึงความปลอดภัย.....	90
5.4 การรับรู้ การให้ความร่วมมือ และความพึงพอใจ ในแนวทางปฏิบัติเพื่อความปลอดภัย..	91
5.5 ที่มาของการรับรู้ และเหตุผลที่ไม่ให้ความร่วมมือในการดำเนินงานเพื่อความปลอดภัย	101
5.6 การให้ความร่วมมือในการบริหารความปลอดภัยในอนาคต	102
5.7 ทศนคติเกี่ยวกับการบริหารความปลอดภัยของนิติบุคคล.....	103
5.8 ข้อเสนอแนะ/ข้อคิดเห็น.....	105
บทที่ 6 สรุปอภิปรายผลการศึกษา และข้อเสนอแนะ	113
6.1 สรุป	113
6.1.1 องค์ประกอบของการบริหารความปลอดภัยของโครงการกรณีศึกษา	113
6.1.2 การดำเนินงานด้านการบริหารความปลอดภัยของนิติบุคคล	114
6.1.3 การรับรู้ การให้ความร่วมมือ และความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย	115
6.2 อภิปรายผล.....	116
6.3 ข้อเสนอแนะ	121
รายการอ้างอิง	122
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์	148

สารบัญตาราง

ตารางที่ 1.1 ผลการประกวดและระดับรางวัล “อาคารที่มีความโดดเด่นด้านการบริหารความปลอดภัยอาคาร” ประเภทอาคารชุดพักอาศัย ประจำปี 2555 และ ปี 2558.....	5
ตารางที่ 1.2 ความสามารถในการเข้าถึงข้อมูลแต่ละโครงการ.....	6
ตารางที่ 1.3 รายละเอียดโครงการกรณีศึกษาที่ได้รับรางวัลในปี 2555 และ 2558.....	7
ตารางที่ 2.1 หลักเกณฑ์การให้คะแนนและข้อพิจารณาในการมอบรับรางวัล “อาคารที่มีความโดดเด่นด้านการบริหารความปลอดภัยอาคาร”	20
ตารางที่ 2.2 วิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้องกับความปลอดภัยในอาคารชุด	21
ตารางที่ 2.3 ตัวแปรจากแนวคิด ทฤษฎี ความปลอดภัยและความเสี่ยงต่อความปลอดภัยในอาคารสูง	23
ตารางที่ 2.4 ตัวแปรจากแนวคิด ทฤษฎี องค์ประกอบของการบริหารความปลอดภัย.....	23
ตารางที่ 2.5 ตัวแปรจากกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารความปลอดภัยในอาคารชุด.....	24
ตารางที่ 2.6 ตัวแปรในงานวิจัยจากเกณฑ์การพิจารณารางวัล.....	25
ตารางที่ 2.7 ตัวแปรจากเกณฑ์การพิจารณารางวัล หลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร และการจัดการดูแลอาคารและพื้นที่ส่วนกลางนิติบุคคลอาคารชุด.....	27
ตารางที่ 3.1 ระเบียบวิธีวิจัย.....	31
ตารางที่ 3.2 จำนวนกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามโครงการ	32
ตารางที่ 3.3 แผนดำเนินการวิจัย.....	35
ตารางที่ 4.1 เปรียบเทียบข้อมูลทางกายภาพโครงการ.....	43
ตารางที่ 4.2 องค์ประกอบของการบริหารความปลอดภัยของนิติบุคคล.....	45
ตารางที่ 4.3 แผนบำรุงรักษาอาคาร	48
ตารางที่ 4.4 รายละเอียดในการบำรุงรักษางานระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคาร.....	49

ตารางที่ 4.5	สรุปแผนบำรุงรักษาอาคารระหว่าง 3 โครงการกรณีศึกษาที่สอดคล้องกัน	55
ตารางที่ 4.6	ข้อแตกต่างในแผนบำรุงรักษาอาคารระหว่าง 3 โครงการกรณีศึกษา.....	59
ตารางที่ 4.7	แสดงผลการสำรวจกายภาพของห้องเครื่องและพื้นที่ภายในโครงการกรณีศึกษา ..	60
ตารางที่ 4.8	แผนรับมือสถานการณ์ฉุกเฉินของโครงการกรณีศึกษา	67
ตารางที่ 4.9	แสดงรายชื่อบริษัท ความครบถ้วนของรายงานตรวจสอบอาคารและสำเนาใบร.1	72
ตารางที่ 4.10	แสดงผลการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ต่างๆของอาคาร	72
ตารางที่ 4.11	แนวทางปฏิบัติในการบริหารความปลอดภัย	75
ตารางที่ 4.12	การส่งเสริมกิจกรรมและงานประชาสัมพันธ์ให้กับผู้อยู่อาศัย.....	77
ตารางที่ 4.13	งบประมาณด้านความปลอดภัย	79
ตารางที่ 4.14	การมีส่วนร่วมของกรรมการนิติฯในการบริหารความปลอดภัย	81
ตารางที่ 4.15	การไม่ปฏิบัติตามระเบียบอาคารชุดของผู้อยู่อาศัย และวิธีการแก้ปัญหา	82
ตารางที่ 4.16	การได้รับรางวัลอาคารปลอดภัยของโครงการกรณีศึกษา	83
ตารางที่ 4.17	ความคิดเห็นของกรรมการตรวจรางวัลแต่ละโครงการกรณีศึกษา	85
ตารางที่ 5.1	ลักษณะคร่าวๆของผู้อยู่อาศัยในโครงการกรณีศึกษา	88
ตารางที่ 5.2	การรับรู้ถึงการได้รับรางวัล.....	90
ตารางที่ 5.3	การรับรู้ถึงการได้รับรางวัลและความรู้สึกถึงความปลอดภัย	90
ตารางที่ 5.4	การรับรู้ การให้ความร่วมมือ และความพึงพอใจ ในกิจกรรมเพื่อความปลอดภัย...93	
ตารางที่ 5.5	สรุปค่าเฉลี่ย“การรับรู้ ความร่วมมือ และความพึงพอใจ”ในกิจกรรมเพื่อความ ปลอดภัย	93
ตารางที่ 5.6	“การรับรู้ การให้ความร่วมมือ และความพึงพอใจ” ในกฎระเบียบอาคารชุด	94
ตารางที่ 5.7	สรุปค่าเฉลี่ย “การรับรู้ การให้ความร่วมมือ และความพึงพอใจ”ในกฎระเบียบ อาคารชุด	97
ตารางที่ 5.8	“การรับรู้และความพึงพอใจ” ในการดำเนินงานเพื่อความปลอดภัยของนิติบุคคล	98
ตารางที่ 5.9	สรุปค่าเฉลี่ย “การรับรู้และความพึงพอใจ” ในการดำเนินงานเพื่อความปลอดภัย.	99

ตารางที่ 5.10 “การรับรู้ การให้ความร่วมมือ และความพึงพอใจ” ในแนวทางปฏิบัติเพื่อความ ปลอดภัย	100
ตารางที่ 5.11 ที่มาของการรับรู้ และเหตุผลที่ไม่ให้ความร่วมมือในการดำเนินงานเพื่อความ ปลอดภัย	101
ตารางที่ 5.12 ที่มาของการรับรู้ และเหตุผลที่ไม่ให้ความร่วมมือในการดำเนินงานเพื่อความ ปลอดภัย	102
ตารางที่ 5.13 ทักษะคติเกี่ยวกับการบริหารความปลอดภัยของนิติบุคคล	104
ตารางที่ 5.14 ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการบริหารความปลอดภัยของนิติบุคคล.....	105
ตารางที่ 5.15 การรับรู้ การให้ความร่วมมือ และความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย	111
ตารางที่ 6.1 ตารางแสดงความสัมพันธ์ระหว่างอายุอาคาร ค่าส่วนกลาง จำนวนหน่วยพักอาศัย รายรับโครงการ งบประมาณด้านความปลอดภัย การรับรู้ การให้ความร่วมมือ และความพึง พอใจ	118



สารบัญรูปภาพ

รูปภาพที่ 1.1 ความปลอดภัยในอาคาร.....	1
รูปภาพที่ 1.2 ประเภทของความเสียหายต่อความปลอดภัยในอาคาร.....	2
รูปภาพที่ 2.1 แสดงใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1).....	17
รูปภาพที่ 3.1 กรอบแนวคิดในการวิจัย.....	30
รูปภาพที่ 4.1 อาคารลุมพินี เฟลส รัชโยธิน และ ผังโครงการ.....	38
รูปภาพที่ 4.2 อาคารลุมพินี เฟลส รัชดา-พระราม9 และ ผังโครงการ.....	40
รูปภาพที่ 4.3 อาคารลุมพินี เฟลส พหล-สะพานควาย และ ผังโครงการ.....	42
รูปภาพที่ 4.4 ขั้นตอนมาตรฐานเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉินของ CASE1.....	68
รูปภาพที่ 4.5 ขั้นตอนปฏิบัติในการพบเหตุเพลิงไหม้ของ CASE2.....	69
รูปภาพที่ 4.6 แผนระงับอัคคีภัยของCASE3.....	70

บทที่ 1

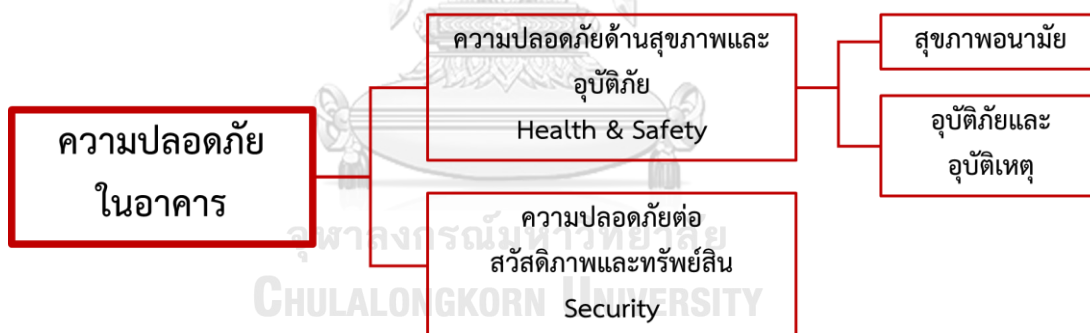
บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ความปลอดภัยภายในอาคารและสวัสดิภาพของผู้ใช้อาคาร จัดเป็นเรื่องที่มีความสำคัญต่อทุกองค์กร เพราะส่งผลกระทบต่อความมั่นคงในชีวิต และทรัพย์สินของผู้คนในอาคาร ขวัญ กำลังใจ และประสิทธิภาพในการทำงานของพนักงาน ผู้ปฏิบัติงาน รวมไปถึงจนถึงภาพลักษณ์องค์กร

ความปลอดภัยในอาคาร ประกอบด้วย 2 ส่วน คือ 1.ความปลอดภัยจากอุบัติเหตุ อุบัติภัย และสุขอนามัย (Safety) เกี่ยวข้องกับการสร้างความปลอดภัย โดยการหลีกเลี่ยงและลดผลกระทบจากอุบัติเหตุธรรมชาติ เช่น แผ่นดินไหว น้ำท่วม พายุ เป็นต้น และอุบัติเหตุจากความประมาทเลินเล่อ หรือจากอาคารและการใช้งานที่ไม่ได้มาตรฐาน เช่น อัคคีภัย อุบัติเหตุในการทำงาน เป็นต้น ความปลอดภัยในด้านสุขภาพอนามัย และ 2.ความปลอดภัยจากอันตรายที่มีต่อสวัสดิภาพและทรัพย์สินขององค์กรและผู้ใช้อาคาร (Security) เกี่ยวข้องกับการป้องกันและสกัดกั้นการประทุษร้ายต่อชีวิต ความสงบ ความมั่นคง และทรัพย์สินขององค์กรและพนักงาน โดยการกระทำของบุคคลหรือกลุ่มบุคคล (เสรีชัย โชติพานิช, 2553)

รูปภาพที่ 1.1 ความปลอดภัยในอาคาร



ที่มา : เสรีชัย โชติพานิช. (2553). การบริหารทรัพยากรกายภาพ : หลักการและทฤษฎี.

กรุงเทพฯ โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

ความไม่ปลอดภัยในอาคาร เกิดจากภัยคุกคาม (Threats) โดยมีสิ่งที่เป็นอันตราย (Hazards) เช่น สิ่งของ วัตถุ บุคคล หรือเหตุการณ์ เป็นต้นเหตุ โอกาสที่ภัยคุกคามเกิดขึ้น และก่อให้เกิดความสูญเสียหรือเป็นอันตรายกับผู้ใช้อาคารและทรัพย์สิน เรียกว่า ความเสี่ยง (Risk) (James F. Broder and Eugene Tucker, 2006) หากพื้นที่ใดมีภัยคุกคามมาก หรือภัยคุกคามมีโอกาสเกิดขึ้นได้มาก ถือได้ว่าพื้นที่นั้นๆมีระดับความเสี่ยงสูง เป็นผลให้ระดับความปลอดภัยในพื้นที่นั้นมีต่ำหรือน้อย

ความเสี่ยงต่อความปลอดภัยในอาคาร อาจจำแนกได้เป็น 3 ประเภท ได้แก่ 1.ความเสี่ยงด้านสุขภาพหรือสุขอนามัยของผู้ใช้อาคาร 2.ความเสี่ยงด้านอุบัติเหตุ 3.ความเสี่ยงด้านความปลอดภัย

รูปภาพที่ 1.2 ประเภทของความเสี่ยงต่อความปลอดภัยในอาคาร



ที่มา : เสรีชัย โชติพานิช. (2553). การบริหารทรัพยากรกายภาพ : หลักการและทฤษฎี.

กรุงเทพฯ โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

อาคารและการใช้อาคารที่ไม่ได้มาตรฐาน มีแนวโน้มที่จะก่อให้เกิดความเสี่ยงต่อสุขภาพ ชีวิต และทรัพย์สิน ของผู้ใช้อาคารและองค์กรเจ้าของอาคารมากกว่าอาคารที่ได้มาตรฐาน (Leaman and Tong, 1994) อาคารที่มีความไม่ปลอดภัยต่อสุขภาพ ชีวิตและทรัพย์สินของผู้ใช้อาคาร จัดเป็นความเสี่ยงสำคัญ เพราะสามารถส่งผลเสียหายโดยตรงต่อองค์กรและอาคาร ทั้งในด้านการเงิน ผลผลิตการทำงาน ไปจนถึงการรับโทษด้านกฎหมาย เป็นต้น ความเสี่ยงที่จะมีผลกระทบต่อผู้ใช้ การใช้ และเจ้าของอาคาร อันเกิดจากอาคารสถานที่/ทรัพยากรการกายภาพ จึงมีความสำคัญในการบริหารจัดการ เพื่อเลี่ยงหรือลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น รวมทั้งผลกระทบและความเสียหายต่างๆที่อาจเกิดขึ้นตามมา (เสรีชัย โชติพานิช, 2553)

ดังนั้น อาคารชุดพักอาศัย ประเภทอาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่พิเศษ จึงมีความเสี่ยงด้านความปลอดภัย เนื่องจากอาคารประเภทดังกล่าวเป็นอาคารที่มีผู้ใช้จำนวนมาก หากมีความไม่ปลอดภัยก็จะส่งผลกระทบต่อผู้คนจำนวนมากตามไปด้วย และในบรรดาความเสี่ยงต่อความปลอดภัยในอาคาร ความเสี่ยงด้านอัคคีภัยนับเป็นอุบัติเหตุที่สร้างความเสียหายให้กับชีวิตและทรัพย์สินของผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารสูง และยิ่งส่งผลทำให้เกิดความสูญเสียของระบบเศรษฐกิจและสังคมเป็นอย่างมาก จากสถิติพบวามูลค่าความเสียหายจากอัคคีภัยมีปริมาณมากที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับภัยที่เกิดขึ้นจากสาเหตุอื่นๆ ความเสี่ยงด้านอัคคีภัยเกิดได้จากหลายสาเหตุ เช่น อุบัติที่เป็นเหตุสุดวิสัย ความประมาท การประทุของวงจรไฟฟ้า การประทุจากการเสื่อมสภาพของวงจรไฟฟ้า ภัยธรรมชาติ เป็นต้น โดยสาเหตุข้างต้นบางอย่างสามารถหลีกเลี่ยงหรือป้องกันได้ด้วยการตรวจสอบ กำจัดวัสดุที่เป็นเชื้อเพลิง บำรุงรักษา จัดการให้เกิดความเรียบร้อย (ทิพวรรณ บุญย์เพิ่ม, 2554)

ความปลอดภัยด้านอัคคีภัยเป็นเรื่องสำคัญสำหรับอาคารชุดพักอาศัย เช่นเดียวกับที่อยู่อาศัยลักษณะอื่น เพราะความเสียหายที่เกิดขึ้นจากเหตุอัคคีภัยนั้นให้ผลที่รุนแรง สร้างความสูญเสียทั้งชีวิตและทรัพย์สินและชีวิตผู้คนได้ ซึ่งนิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่เตรียมความพร้อมในการรองรับและบรรเทาสถานการณ์หากเกิดเพลิงไหม้ขึ้น เพื่อให้เกิดความสูญเสียน้อยที่สุด รวมถึงการให้ความรู้และสร้างความตื่นตัวในการปฏิบัติที่ดีที่จะช่วยลดความเสี่ยง โดยต้องอาศัยความร่วมมือจากเจ้าของร่วมในการดูแลความปลอดภัยด้านอัคคีภัย ทั้งในห้องชุดของตนและในพื้นที่ส่วนกลาง (เสริชย์ โชติพานิช, 2553) จากความสำคัญของเรื่องดังกล่าว จึงมีความจำเป็นในการศึกษาเรียนรู้เรื่องความปลอดภัยในอาคารชุดพักอาศัย ประเภทอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษจากโครงการตัวอย่างที่มีการบริหารความปลอดภัยที่ดีจากโครงการที่ได้รับรางวัล โดยทำการศึกษาการบริหารความปลอดภัยในปัจจุบันเพื่อเป็นบทเรียนให้แก่โครงการอื่นๆ ได้มีแนวทางในการปฏิบัติเพื่อความปลอดภัย

ที่ผ่านมา กรุงเทพมหานคร โดยสำนักงานโยธา ได้จัดกิจกรรมประกวด “อาคารที่มีความโดดเด่นด้านการบริหารความปลอดภัยอาคาร” จำนวน 2 ครั้ง คือ 1.ประจำปี 2555 และ 2.ประจำปี 2558 ทั้งนี้เพื่อเสริมสร้างการมีส่วนร่วมด้านความปลอดภัยในบ้านและอาคาร รวมถึงตื่นตัวในการเตรียมความพร้อมรับสถานการณ์ที่มีความเสี่ยงต่อภัยพิบัติมากขึ้น โดยมีการคัดเลือกอาคารในพื้นที่กรุงเทพมหานครที่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบการบริหารจัดการด้านความปลอดภัย และมีความโดดเด่นด้านการดูแลความปลอดภัยในอาคารตรงตามหลักเกณฑ์ เพื่อเป็นอาคารต้นแบบที่มีการบริหารจัดการด้านความปลอดภัยที่ดีเยี่ยม (อรรถจันชญาน์, 2558)

ผลการตัดสินของคณะกรรมการอาคารชุดพักอาศัย ได้รับรางวัลดังนี้ คือ 1. ปี 2555 แบ่งเป็น 2 ระดับ คือ รางวัลอาคารโดดเด่น ได้แก่ 1) อาคารชุด ลุมพินี เฟลส รัชโยธิน 2) อาคารชุด ลุมพินี เฟลส รัชดา-พระราม 9 และรางวัลชมเชยไม่มีอาคารที่ได้รับรางวัล 2. ปี 2558 ผลการตัดสินของคณะกรรมการ แบ่งเป็น 3 ระดับ คือ รางวัลระดับยอดเยี่ยม ได้แก่ 1) ลุมพินีคอนโดทาว์น ลาดปลาเค้า 2) ศุภลัย ปาร์ค รัชโยธิน รางวัลระดับดี ได้แก่ 1) อาคารชุดเดอะ เมดิซีน 2) อาคารชุดเดอะ เวอร์ติคัล อารีรี่ 3) อาคารชุด สิริ แอท สุขุมวิท 4) อาคารชุดลุมพินี เฟลส พหลโยธิน-สะพานควาย รางวัลชมเชย จำนวน 3 รางวัล ได้แก่ 1) อาคารชุดสิริเรสซิเดนซ์ โดยคณะกรรมการคัดเลือกและตัดสินมอบรางวัล ภายใต้หลักเกณฑ์การให้คะแนน 4 หัวข้อ มีข้อพิจารณาดังต่อไปนี้ 1.อาคารที่ผ่านการตรวจสอบอาคารและบำรุงรักษาอาคาร 2.สมรรถนะด้านความปลอดภัย และความพร้อมในการต่อสู้อุบัติเหตุ 3.ผู้บริหารให้ความสำคัญกับกิจกรรมด้านความปลอดภัย 4.ผู้ใช้อาคารมีส่วนร่วมกิจกรรมด้านความปลอดภัย โดยจากการจัดกิจกรรมนี้ กรุงเทพมหานครหวังว่า จะช่วยกระตุ้นเตือนให้เจ้าของอาคารสาธารณะและประชาชนทุกภาคส่วนตระหนักและใส่ใจในการดูแลตรวจสอบอาคารให้มีความปลอดภัย เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้ใช้อาคาร ผู้อยู่อาศัย และผู้มาเยือน นำไปสู่การสร้างกรุงเทพฯให้เป็นมหานครแห่งความปลอดภัยต่อไป (ไทยรัฐออนไลน์, 2555)

จากการทบทวนวรรณกรรม พบว่า เอกสาร บทความ กฎหมาย มาตรฐาน จำนวนมากที่ให้ความสำคัญในเรื่องความปลอดภัยโดยเฉพาะอย่างยิ่งเรื่องอัคคีภัยในอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ และจากการสืบค้นวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้องกับความปลอดภัยในอาคารชุด พบ 1. วิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคารของอาคารชุด จำนวน 3 เล่ม 2. วิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอาคารชุดของชุมชนลุมพินี จำนวน 2 เล่ม 3. วิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยที่มีผลต่อการรับรู้การจัดการความปลอดภัย จำนวน 1 เล่ม โดยวิทยานิพนธ์ทั้งหมดที่กล่าวมามีความเกี่ยวข้องกับเรื่องความปลอดภัยในอาคารชุดพักอาศัยเพียงบางส่วน และยังไม่พบผู้ที่ทำการศึกษาในเรื่องความปลอดภัยในอาคารชุดพักอาศัย ประเภทอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ และทำให้ยังขาดองค์ความรู้และมีความจำเป็นในการทำการศึกษาในเรื่องดังกล่าว เพื่อเป็นประโยชน์ทางด้านวิชาการ อีกทั้งเป็นประโยชน์ต่อผู้ประกอบการและผู้อยู่อาศัยในการเตรียมความพร้อมในที่อยู่อาศัยและใช้งานอาคารได้อย่างปลอดภัย โดยมีคำถามในงานวิจัยดังต่อไปนี้

1.2 คำถามในงานวิจัย

1. โครงการที่ได้รับรางวัลอาคารที่มีความโดดเด่นด้านการบริหารความปลอดภัยอาคาร มีการบริหารจัดการด้านความปลอดภัยอย่างไร
2. ผู้อยู่อาศัยมีการรับรู้ การให้ความร่วมมือ และความพึงพอใจอย่างไรต่อการบริหารความปลอดภัยของโครงการที่ได้รับรางวัล

1.3 วัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษาการบริหารความปลอดภัยของอาคารชุดพักอาศัย ในโครงการที่ได้รับรางวัล “อาคารที่มีความโดดเด่นด้านการบริหารความปลอดภัยอาคาร”
2. เพื่อศึกษาและวิเคราะห์การรับรู้ การให้ความร่วมมือ และความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในโครงการที่ได้รับรางวัล
3. เพื่อสรุปบทเรียนและเสนอแนะแนวทางในการบริหารความปลอดภัยของอาคารชุดพักอาศัย ประเภทอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ

1.4 นิยามศัพท์เฉพาะ

1. การบริหารความปลอดภัย หมายถึง การควบคุมสภาพแวดล้อม กำหนดให้มีหน่วยงานปฏิบัติและมีวิธีดำเนินงานเพื่อลดหรือขจัดสภาพที่เสี่ยงต่อความปลอดภัย โดยระดมความรู้จากภายในและภายนอกและมีการกำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบให้ทุกหน่วยงาน ทุกระดับชั้นได้ยึดถือปฏิบัติ (สุรชัย ตระยศิริลำนนท์, 2552)

2. อาคารชุดพักอาศัย หมายถึง อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินบุคคลและกรรมสิทธิ์รวมในทรัพย์สินกลาง โดยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินทั้ง 2 ส่วนนี้จะต้องมีเพียงส่วนใดส่วนหนึ่ง หรือแยกออกจากกันไม่ได้ (จิตติสา เจริญพานิช, 2555)

1.5 ขอบเขตในการศึกษา

1.5.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา

ในการศึกษานี้ มีขอบเขตในการศึกษาในเรื่องต่อไปนี้

1. ความเสี่ยงต่อความปลอดภัยด้านอุบัติเหตุและอุบัติเหตุ (SAFETY RISK)
2. องค์ประกอบของการบริหารความปลอดภัย เรื่อง การวางแผนงาน , การจัดการ และการควบคุมประเมินผล
3. การจัดการนิติบุคคลอาคารชุด เรื่อง การจัดการงานบำรุงรักษาระบบประกอบอาคาร และการจัดการความปลอดภัยด้านอัคคีภัย
4. กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารความปลอดภัยในอาคารชุด ได้แก่ การซ่อมหนีไฟ , การตรวจสอบอาคาร และการตรวจสภาพห้องชุด
5. เกณฑ์ในการให้รางวัล “อาคารที่มีความโดดเด่นด้านการบริหารความปลอดภัยอาคาร”
6. การรับรู้ การให้ความร่วมมือ และความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย

1.5.2 ขอบเขตด้านประชากร มีหลักเกณฑ์การคัดเลือกกรณีศึกษา ดังต่อไปนี้

1. พื้นที่ในการเลือกเป็นพื้นที่ศึกษา คือ โครงการอาคารชุดพักอาศัย ประเภทอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ที่ได้รับรางวัล “อาคารที่มีความโดดเด่นด้านการบริหารความปลอดภัยอาคาร” ประจำปี 2555 และ 2558 จำนวน 9 โครงการ ผลการประกวดแสดงดังตารางที่ 1.1 ตารางที่ 1.1 ผลการประกวดและระดับรางวัล “อาคารที่มีความโดดเด่นด้านการบริหารความปลอดภัยอาคาร” ประเภทอาคารชุดพักอาศัย ประจำปี 2555 และ ปี 2558

ระดับรางวัล	ปีที่มีการประกวดรางวัล	
	2555	2558
ยอดเยี่ยม	1) อาคารชุด ลุมพินี เฟลส รัชโยธิน	1. ลุมพินีคอนโดทาวน์ ลาดปลาเค้า
	2) อาคารชุด ลุมพินี เฟลส รัชดา-พระราม 9	2. ศุภลัย พาร์ค รัชโยธิน
ระดับดี	-	1. อาคารชุดเดอะ เมดิสัน
	-	2. อาคารชุด เดอะ เวอร์ดิคัล อาร์รี่
	-	3. อาคารชุด สิริ แอท สุขุมวิท
	-	4. อาคารชุดลุมพินี เฟลส พหลโยธิน-สะพานควาย
ชมเชย	-	1. อาคารชุดสิริเรสซิเดนซ์

2. จากข้อมูลโครงการที่ได้รับรางวัลทั้ง 9 โครงการ เป็นโครงการของ บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มากถึง 4 โครงการ และเป็นอาคารชุดพักอาศัย ประเภทอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ จำนวน 3 โครงการ ผู้วิจัยจึงเลือกกรณีศึกษาแบบเจาะจง¹ (Purposive sampling) เนื่องจากข้อจำกัดด้านระยะเวลาในการเก็บข้อมูลและการเข้าถึงข้อมูลแต่ละโครงการ โดยการสัมภาษณ์ผู้บริหาร สัมภาษณ์นิติบุคคล สํารวจโครงการ ขอเอกสาร และขออนุญาตแจกแบบสอบถามผู้อยู่อาศัย ได้ดังตารางที่ 1.2




ตารางที่ 1.2 ความสามารถในการเข้าถึงข้อมูลแต่ละโครงการ

ระดับรางวัล	ปีที่มีการประกวดรางวัล	ความสามารถในการเข้าถึงข้อมูล					หมายเหตุ
		สัมภาษณ์ผู้บริหาร	สัมภาษณ์นิติบุคคล	สำรวจโครงการ	ขอเอกสารโครงการ	แจกแบบสอบถาม	
	2555						
ยอดเยี่ยม	1) อาคารชุด ลุมพินี เฟลส รัชโยธิน	✓	✓	✓	✓	✓	
	2) อาคารชุด ลุมพินี เฟลส รัชดา-พระราม 9	✓	✓	✓	✓	✓	
ชมเชย	-	-	-	-	-	-	
	2558						
ยอดเยี่ยม	1. อาคารชุดลุมพินีคอนโดทาวน์ ลาดปลาเค้า	-	-		-	-	Low-rise
	2. อาคารชุดศุภลัย ปาร์ค รัชโยธิน	✗	✓	✓	✗	✓	
ระดับดี	1. อาคารชุดเดอะ เมดิซีน	✗	✗	✗	✗	✗	
	2. อาคารชุด เดอะ เวอร์ดีคิล อารีย์	✓	✗	✗	✗	✗	
	3. อาคารชุด สิริ แอท สุขุมวิท	✓	✓	✓	✓	✗	
	4. อาคารชุดลุมพินี เฟลส พหลโยธิน-สะพานควาย	✓	✓	✓	✓	✓	
ชมเชย	1. อาคารชุดสิริเรสซิเดนซ์	✓	✗	✗	✗	✗	

ดังนั้น กรณีศึกษาจึงประกอบด้วย 1. อาคารชุดลุมพินี เฟลส รัชโยธิน 2. อาคารชุด ลุมพินี เฟลส รัชดา-พระราม 9 3. อาคารชุดลุมพินี เฟลส พหลโยธิน-สะพานควาย รายละเอียดโครงการกรณีศึกษาแสดงดังตารางที่ 1.3

¹ การเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง (Purposive sampling) เป็นการเลือกกลุ่มตัวอย่างโดยพิจารณาจากการตัดสินใจของผู้วิจัยเอง ลักษณะของกลุ่มที่เลือกเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการวิจัย

ตารางที่ 1.3 รายละเอียดโครงการกรณีศึกษาที่ได้รับรางวัลในปี 2555 และ 2558

โครงการ	ลุมพินี เฟลส รัชโยธิน	ลุมพินี เฟลส รัชดา-พระราม 9	ลุมพินี เฟลส พหล-สะพานควาย
เจ้าของโครงการ	บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่โครงการ	ถนน พหลโยธิน แขวงลาดยาว เขต จตุจักร กรุงเทพมหานคร	ถนน พระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขต ห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร	161 ถนน ประดิพัทธ์ แขวง สามเสนใน เขต พญาไท กรุงเทพมหานคร
ปีที่สร้างเสร็จ	พ.ศ. 2554	พ.ศ. 2554	กันยายน พ.ศ. 2550
เนื้อที่	13 ไร่	15 ไร่	7 ไร่ 90 ตร.ว.
จำนวนอาคาร	2 อาคาร (4 ทาวเวอร์)	2 อาคาร (4 ทาวเวอร์)	2 อาคาร
จำนวนชั้น	20 ชั้น	29 ชั้น / 24 ชั้น	29 ชั้น
จำนวนห้อง	1,827 ยูนิต	2,330 ยูนิต	1,094 ยูนิต
ลักษณะห้องและขนาดห้อง	- 1 Bed / 28.00 - 30.00 ตร.ม. - 2 Bed / 56.0 ตร.ม. - ห้องชุดร้านค้า	- Studio - 1 Bed / 33.50 - 45.00 ตร.ม. - 2 Bed / 70.00 ตร.ม. - ห้องชุดร้านค้า	- Studio / 30.00 ตร.ม. - 1 Bed / 35.00 - 44.00 ตร.ม. - 2 Bed / 65 ตร.ม. - 3 Bed / 90 ตร.ม.
ราคา	เริ่มต้น 1.7 ล้านบาท (16 ตค. 55)	เริ่มต้น 1.8 ล้านบาท (16 ตค. 55)	เริ่มต้น 1.4 ล้านบาท
ราคาเฉลี่ยต่อ ตร.ม	เริ่มต้น 62,600 บ. /ตร.ม. ปัจจุบัน 100,000 บ. /ตร.ม.	เริ่มต้น 54,900 บ. /ตร.ม. ปัจจุบัน 95,000 บ. /ตร.ม.	เริ่มต้น 46,000 บ. /ตร.ม. ปัจจุบัน 93,000 บ. /ตร.ม.
ค่าส่วนกลาง	35 บ./ตร.ม.	35 บ./ตร.ม.	26 บ./ตร.ม.
ปีที่ได้รับรางวัล	ปี 2555 ระดับโดดเด่น	ปี 2555 ระดับโดดเด่น	ปี 2555 ระดับดี
โลรางวัล			

1.5.3 ขอบเขตด้านระยะเวลา

1. ศึกษาข้อมูลการบริหารความปลอดภัยของโครงการกรณีศึกษา รวมถึงการรับรู้ การให้ความร่วมมือและความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในปัจจุบัน
2. ใช้เวลาการเก็บข้อมูลรายละเอียดในโครงการกรณีศึกษา โดยการสัมภาษณ์ ผู้จัดการนิติบุคคล สํารวจกายภาพโครงการ และแจกแบบสอบถามผู้อยู่อาศัยในโครงการ ระหว่าง เดือน กันยายน พ.ศ. 2560 ถึง เดือนเมษายน พ.ศ. 2561

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ประโยชน์ต่อนิติบุคคล จะได้มีแนวทางและหลักเกณฑ์ในการบริหารความปลอดภัยของ อาคารชุดพักอาศัย ประเภทอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ เพื่อสามารถนำไปดำเนินการ ประชาสัมพันธ์ ทำความเข้าใจความปลอดภัยในอาคารแก่ผู้อยู่อาศัย
2. ผู้อยู่อาศัยภายในโครงการมีความรู้ ความเข้าใจ และได้ตระหนักถึงความสำคัญในแนวทาง ปฏิบัติเพื่อความปลอดภัยมากขึ้น และพร้อมที่จะเผชิญกับสถานการณ์ฉุกเฉิน
3. เพื่อกรุงเทพมหานครและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นๆ ได้มีต้นแบบอาคารชุดพักอาศัย ประเภทอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ที่มีการบริหารจัดการด้านความปลอดภัยที่ดีเยี่ยม สอดคล้องกับนโยบาย “มหานครแห่งความปลอดภัย” รวมถึงการให้ความสำคัญและมีความตระหนัก ในกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารความปลอดภัย เพื่อจะได้มีแนวทางในการปรับปรุงเกณฑ์ในการ ประกวดรางวัลให้ครอบคลุม

บทที่ 2

กฎหมาย แนวความคิด และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาเรื่อง การบริหารความปลอดภัยของอาคารชุดพักอาศัย กรณีศึกษา โครงการที่ได้รับรางวัล “อาคารที่มีความโดดเด่นด้านการบริหารความปลอดภัยอาคาร” ในการศึกษาครั้งนี้ได้ทำการศึกษาแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องตามรายละเอียดต่อไปนี้

- 2.1 ความปลอดภัยในอาคาร
- 2.2 ความเสี่ยงต่อความปลอดภัยในอาคารสูง
- 2.3 การบริหารงานความปลอดภัย
- 2.4 การจัดการนิติบุคคลอาคารชุด
- 2.5 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารความปลอดภัยในอาคารชุด
- 2.6 เกณฑ์ในการให้รางวัลอาคารมีความโดดเด่นเรื่องความปลอดภัย
- 2.7 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 ความปลอดภัยในอาคาร (เสริชย์ โชติพานิช, 2553)

ความปลอดภัยในอาคาร ประกอบด้วย 2 ส่วน คือ

2.1.1 ความปลอดภัยจากอุบัติเหตุ อุบัติภัย และสุขอนามัย (Safety)

เกี่ยวข้องกับการสร้างความปลอดภัย โดยการหลีกเลี่ยงและลดผลกระทบจากอุบัติเหตุ ธรรมชาติ เช่น แผ่นดินไหว น้ำท่วม พายุ เป็นต้น และอุบัติเหตุจากความประมาทเลินเล่อ หรือจากอาคารและการใช้งานที่ไม่ได้มาตรฐาน เช่น อัคคีภัย อุบัติเหตุในการทำงาน เป็นต้น ความปลอดภัยในด้านสุขภาพอนามัย

2.1.2 ความปลอดภัยจากอันตรายที่มีต่อสวัสดิภาพและทรัพย์สินขององค์กรและ

ผู้ใช้อาคาร (Security)

เกี่ยวข้องกับการป้องกันและสกัดกั้นการประทุษร้ายต่อชีวิต ความสงบ ความมั่นคง และทรัพย์สินขององค์กรและพนักงาน โดยการกระทำของบุคคลหรือกลุ่มบุคคล

2.2 ความเสี่ยงต่อความปลอดภัยในอาคารสูง (ทิพวรรณ บุญเพิ่ม, 2554)

ความเสี่ยง หมายถึง สภาวะการณ์ที่อาจมีภัยคุกคาม(Threats) เกิดขึ้น ซึ่งก่อให้เกิดความสูญเสีย เสียหาย หรือ เป็นอันตรายกับผู้ใช้อาคารและทรัพย์สิน โดยภัยคุกคามในนี้อาจหมายถึง วัตถุ สิ่งของ บุคคล หรือเหตุการณ์ต่างๆ โดยอาคารสูงใดที่มีโอกาสเกิดภัยคุกคามมากก็จะส่งผลให้ระดับความเสี่ยงต่อความปลอดภัยสูงขึ้นด้วยเช่นกัน

ความเสี่ยงต่อความปลอดภัยในอาคารสูง อาจจำแนกออกเป็น 3 ประเภทหลัก คือ

2.2.1 ความเสี่ยงต่อสุขภาพและอนามัย (Health Risk)

หมายถึง ความเสี่ยงในสภาวะที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพและอนามัยของผู้ใช้อาคาร ทำให้ผู้ใช้อาคารเกิดความผิดปกติของสุขภาพทางตา จมูก ลำคอ การหายใจ ผิวหนัง และอาการที่ไม่สามารถระบุสาเหตุจำเพาะต่อโรคได้ ซึ่งองค์การอนามัยโลกกำหนดชื่อเรียกกลุ่มอาการที่เกิดขึ้นนี้ว่า โรคภัยจากการอยู่ในอาคาร (Sick Building Syndrome: SBS) ความเสี่ยงต่อสุขภาพและอนามัยของผู้ใช้อาคารมีสาเหตุมาจากปัจจัยต่างๆ ได้แก่ สิ่งแวดล้อมภายในอาคาร² การยศาสตร์ (Ergonomics) และปัจจัยส่วนบุคคล

2.2.2 ความเสี่ยงต่ออุบัติเหตุและอุบัติเหตุ (Safety Risk)

หมายถึง ความเสี่ยงจาสภาวะที่เป็นอันตรายและก่อให้เกิดความเสียหายต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้ใช้อาคารและองค์กรเจ้าของอาคาร โดยมีสาเหตุมาจากอุบัติเหตุ ปรากฏการณ์ธรรมชาติ ภัยพิบัติทางธรรมชาติ และความประมาท ความเสี่ยงประเภทนี้คาดการณ์ได้ยาก หรือไม่อาจคาดการณ์ได้อย่างแม่นยำ ได้แก่

1. อุบัติเหตุ (Accidental Risk)
2. ภัยจากลักษณะอาคารสถานที่ที่เป็นอันตราย
3. ภัยจากไฟฟ้า: ไฟดูด/ไฟฟ้าช็อต
4. ภัยจากธรรมชาติ ได้แก่ น้ำท่วมแผ่นดินไหว วาตภัย สึนามิ ซึ่งความสูญเสียจากภัยธรรมชาตินี้ จะมากหรือนอยนั้นขึ้นอยู่กับสภาพแวดล้อม สถานที่ และการเตรียมความพร้อมในการรองรับภัยต่างๆของผู้รับผิดชอบในการจัดการอาคาร
5. อัคคีภัย นับเป็นอุบัติเหตุที่สร้างความเสียหายให้กับชีวิตและทรัพย์สินของผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารสูง และ ยังส่งผลทำให้เกิดความสูญเสียของระบบเศรษฐกิจและสังคมเป็นอย่างมาก จากสถิติพบความสูญเสียความเสียหายจากอัคคีภัยมี ปริมาณมากที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับภัยที่เกิดขึ้นจากสาเหตุอื่นๆ และจากรายงานการเสียชีวิตจากเหตุอัคคีภัยนั้นมีข้อสังเกตสรุปได้ดังนี้คือ
 - 1) เพลิงไหม้ในอาคารสูงที่ไม่สามารถควบคุมได้นั้น จะทำให้เกิดกลุ่มควันไฟแพร่กระจายในอาคารปริมาณมาก ทั้งในแนวตั้งและแนวนอน ถึงแม้ว่าเพลิงไหม้จะเกิดเฉพาะส่วนของพื้นที่ก็ตาม
 - 2) กลุ่มควันไฟที่ลอยขึ้นตามแนวตั้งนั้น ถ้าหากมีลมพัดหรือเกิด “Stack effect” (จะเกิดเมื่ออุณหภูมิภายในอาคารสูงกว่าภายนอก) จะทำให้สถานการณ์เลวร้ายมากยิ่งขึ้น

² สิ่งแวดล้อมภายในอาคาร หมายถึง ระดับอุณหภูมิ และความชื้น คุณภาพอากาศ ปริมาณของอากาศบริสุทธิ์ ระดับการระบายอากาศ ระดับฝุ่นละอองและเชื้อโรคในอากาศ ระดับของก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์และก๊าซพิษอื่นๆ ระดับกลิ่น ระดับแสงสว่าง และระดับเสียงสิ่งแวดล้อม ภายในอาคารที่ไม่มี คุณภาพและไม่มาตรฐาน ส่งผลให้ผู้อยู่อาศัยภายในอาคารมีความเสี่ยงต่อสุขภาพและอนามัย อาจทำให้เกิดอาการไม่สบายอย่างเฉียบพลัน

3) ความเสียหายต่อบุคคลที่เกิดมากที่สุดใอาคารสูง ไม่วาจะเป็นอาคารโครงสร้างเหล็ก คอนกรีตเสริมเหล็ก หรือ โครงสร้างลักษณะใดก็ตามนั้น มีสาเหตุมาจากควันไฟมากกว่าจากความร้อนของเปลวเพลิงทั้งสิ้น

4) การเสียชีวิตจากเหตุเพลิงไหม้ในอาคารสูง ประเภทอาคารพักอาศัยนั้น ส่วนใหญ่จะเกิดจากอาการสำลักควันไฟในบริเวณทางเดินและบันไดหนีไฟ

5) การเปิดประตูห้องที่เกิดเพลิงไหม้ทิ้งไว้จะทำให้ควันไฟแพร่กระจายออกมาในบริเวณทางเดิน ปล่องหรือช่องท่อและพื้นที่ชั้นบนเหนือห้องนั้น

6) ในบางสถานการณ์เมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้การอยู่ในห้องอาจจะปลอดภัยจากควันไฟมากกว่าออกมานอกห้อง

จะเห็นได้ว่า การป้องกันอัคคีภัยในอาคารสูงนั้น จึงไม่ได้มีวัตถุประสงค์เพื่อที่จะดับไฟเพียงอย่างเดียว แต่ยังรวมถึงการป้องกันไม่ให้ควันและไฟลุกลามแพร่กระจาย และการวางแผนและกำหนดเส้นทางการอพยพหนีไฟของผู้ใช้อาคารให้ปลอดภัย ดังนั้นอาคารที่ปลอดภัยจากที่ดี มีระบบควบคุมควันไฟที่ดี มีระบบป้องกันอัคคี ภัยที่ดี และมีทางหนีไฟที่สมบูรณ์ ซึ่งในฐานะผู้อยู่อาศัยในอาคาร ควรทราบถึงลักษณะสำคัญของอาคารที่ดีมีมาตรฐานด้านความปลอดภัย เพื่อจะได้เตรียมตัวอยู่อาศัยหรือใช้งานอาคารนั้นได้อย่างปลอดภัยทั้งต่อ ชีวิตและทรัพย์สิน อัคคีภัยจึงต้องเป็นอาคารที่มีระบบการแบ่งพื้นที่ป้องกันไฟที่ดี มีระบบควบคุมควันไฟที่ดี มีระบบป้องกันอัคคีภัยที่ดี และมีทางหนีไฟที่สมบูรณ์ ซึ่งในฐานะผู้อยู่อาศัยในอาคาร ควรทราบถึงลักษณะสำคัญของอาคารที่ดีมีมาตรฐานด้านความปลอดภัย เพื่อจะได้ เตรียมตัวอยู่ อาศัยหรือใช้งานอาคารนั้นได้อย่างปลอดภัยทั้งต่อชีวิตและทรัพย์สิน

6. ภัยจากการออกแบบอาคารเพื่อการใช้งาน โดยเฉพาะแบบทางสถาปัตยกรรมนั้นมีความสัมพันธ์เกี่ยวเนื่องกับความปลอดภัยเป็นอย่างมาก การจัดวางผังอาคารที่ดีทำให้การสัญจรภายในอาคารสะดวกคล่องตัว เมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้ก็สามารถอพยพหนีไฟได้ง่าย ดังนั้น อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่จึงควรได้รับการออกแบบตามมาตรฐานสากล ทั้งในเรื่องบันไดหนีไฟ ผนังกันไฟ ระบบสปริงเกอร์ ระบบดับเพลิง และระบบเตือนภัยต่างๆ รวมถึงการออกแบบทางด้านวิศวกรรม เช่น การคำนวณการรับน้ำหนัก การรับแรงลม หรือแรงกระทำด้านต่างๆ ที่ผิดพลาด ก็มีสาเหตุทำให้เกิดปัญหาต้ออาคารสูง ทำให้เกิดความเสียหายต่อการหลุดตัวและการพังทลายของอาคารได้เช่นกัน

2.2.3 ความเสี่ยงต่อความปลอดภัยในสวัสดิภาพและทรัพย์สิน (Security Risk) หมายถึง ความเสี่ยงที่เกิดจากภัยคุกคามหรือลดทอนความปลอดภัยในสวัสดิภาพและทรัพย์สินของผู้ที่อยู่อาศัยในอาคาร ซึ่งอาจเกิดได้ในหลายระดับความรุนแรง ความเสี่ยงด้านความปลอดภัยนี้ ได้แก่ การลักขโมย/การโจรกรรม, การทำร้ายร่างกายหรือคุกคามต่อชีวิต, การก่อการร้าย, การจลาจล, การประท้วง เป็นต้น

ในการดำเนินโครงการอาคารสูงทุกชั้นตอน นับตั้งแต่ขั้นตอนการออกแบบ การก่อสร้าง จนถึงการจัดการอาคารเมื่อก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จนั้นจะมีความเสี่ยงเกิดขึ้นทั้งสิ้น ซึ่งความเสี่ยงดังกล่าวโดยเฉพาะอย่างยิ่ง ในช่วงที่มีการเช่าใช้งานอาคารสูงแล้วนั้น หากไม่ได้รับการ จัดการและ ควบคุมอย่างมีประสิทธิภาพแล้ว ก็อาจส่งผลกระทบต่อผู้ใช้อาคาร ทำให้ผลผลิตภาพในการทำงานลดลง เกิดความสูญเสียทางการเงินและการลงทุน ความเสียหายทางดานธุรกิจ ความเสียหายต่อชื่อเสียงและ ภาพลักษณ์ขององค์กร และอาจก่อให้เกิดความรับผิดชอบทางกฎหมาย บางกรณีหากร้ายแรงมากก็ มีผลทำให้ต้องยกเลิกใช้งานอาคารนั้นไป

2.3 การบริหารความปลอดภัย (สุรชัย ตริยศิลาพันธ์, 2552)

2.3.1 ความหมายของการบริหารความปลอดภัย

การบริหารความปลอดภัย หมายถึง การควบคุมสภาพแวดล้อม กำหนดให้มีหน่วยงานปฏิบัติ และมีวิธีดำเนินงานเพื่อลดหรือขจัดสภาพที่เสี่ยงต่อความปลอดภัย โดยระดมความรู้จากภายในและ ภายนอกและมีการกำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบให้ทุกหน่วยงาน ทุกระดับชั้นได้ยึดถือปฏิบัติ

2.3.2 องค์ประกอบของการบริหารความปลอดภัย

ในการบริหารความปลอดภัยนั้น โดยทั่วไปจะยึดหลักการหรือกระบวนการบริหารงานทั่วไป ประกอบด้วย การวางแผนงาน (Planning) การจัดองค์การ (Organizing) การจัดหาและพัฒนาบุคลากร (Staffing) การอำนวยการ (Leading) และการควบคุมประเมินผล (Controlling) โดยสรุปได้ดังนี้

1) การวางแผนงาน เป็นการคิดหรือเตรียมการล่วงหน้าว่าจะทำอะไรบ้างในอนาคต ทั้งนี้ จะต้องคำนึงถึง นโยบายของหน่วยงานเป็นหลัก เพื่อว่าแผนงานที่จะเตรียมไว้นั้น จะได้มีความ สอดคล้องต้องกันในการดำเนินงานและทำให้การดำเนินงานนั้นเป็นไปโดยความถูกต้องสมบูรณ์หรือ อาจกล่าวได้ว่าการวางแผนนั้นเป็นการตัดสินใจว่าจะทำอะไร ทำอย่างไร ทำเมื่อไหร่ และใครเป็นผู้ทำ

2) การจัดองค์การ เป็นการจัดแบ่งส่วนงาน บางครั้งอาจพิจารณารวมไปกับการปฏิบัติงาน หรือวิธีการจัดการด้วย การจัดแบ่งส่วนงานนี้จะต้องพิจารณาให้เหมาะสมกับการปฏิบัติงาน เช่น การ จัดแบ่งงานเป็นฝ่ายหรือแผนก โดยจัดตามลักษณะของงานเฉพาะอย่าง

3) การจัดหาและพัฒนาบุคลากร เป็นการจัดหาบุคคลหรือเจ้าหน้าที่ปฏิบัติงานให้สอดคล้อง กับการจัดแบ่งหน่วยงานที่วางไว้ โดยอาจรวมถึงการคัดเลือก การประเมินความสามารถและการ พัฒนาบุคลากร ทั้งนี้เพื่อให้บุคคลที่มีความรู้ความสามารถได้ปฏิบัติงานอย่างเหมาะสม รวมทั้งการ เสริมสร้างและธำรงไว้ซึ่งสัมพันธภาพในการทำงานของพนักงานอีกด้วย

4) การอำนวยการ จะรวมถึงการควบคุมงานและนิเทศงาน ตลอดจนศิลปะในการบริหารงาน เช่น ภาวะผู้นำ (Leadership) มนุษยสัมพันธ์ (Human relationship) การจูงใจ (Motivation) และการ ติดต่อสื่อสาร (Communication) เป็นต้น

5) การควบคุม เป็นการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามแผนที่กำหนดไว้ ผู้บริหารหรือผู้จัดการ จะต้องคอยสอดส่อง ดูแลอยู่เสมอว่าผลการปฏิบัติงานเป็นอย่างไร ก้าวหน้าไปสู่เป้าหมายที่กำหนดไว้ มากน้อยเพียงไรและจะต้องทราบการปฏิบัติงานทุกขั้นตอน เพื่อที่จะสามารถแก้ไขสถานการณ์หรือ ปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น และจะเป็นผลทำให้การปฏิบัติงานต้องเบนไปจากแนวเดิมที่กำหนดไว้

2.4 การจัดการนิติบุคคลอาคารชุด (เสรีชัย โชติพานิช และ วัลยา พัฒนพิระเดช และ สิทธิพร อิศระศักดิ์ และ มนรดา ภาณสิทธิกร, 2559)

เป็นงานที่กฎหมายกำหนดให้ทุกโครงการอาคารชุดทุกแห่ง ต้องดำเนินการนับตั้งแต่วันที่มีการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์แห่งมติของเจ้าของร่วม โดยมีวัตถุประสงค์หลัก คือ

- เพื่อให้ทรัพย์สินส่วนกลางได้รับการจัดการดูแลรักษาอย่างต่อเนื่องและเป็นระบบ อยู่ในสภาพที่ดี ปลอดภัยพร้อมต่อการใช้งาน และมีการใช้ประโยชน์อย่างคุ้มค่า
- เพื่อให้มีการจัดบริการสาธารณะ เพื่อประโยชน์ส่วนรวมของนิติบุคคลฯ ตามที่จำเป็นและสมควร
- เพื่อให้มีการจัดการและดูแลความเป็นระเบียบเรียบร้อยที่เป็นไปตามกฎหมาย และระเบียบของนิติบุคคลฯ กำหนดไว้ และให้เกิดการสร้างประโยชน์ตามมติของเจ้าของร่วม
- เพื่อให้เกิดการอยู่อาศัยร่วมกันอย่างสงบสุขและปราศจากอันตราย

2.4.1 การจัดการความปลอดภัยด้านอัคคีภัย

ความปลอดภัยด้านอัคคีภัยเป็นเรื่องสำคัญสำหรับอาคารชุดพักอาศัย เพราะความเสียหายที่เกิดขึ้นจากอัคคีภัยนั้นให้ผลที่รุนแรง สร้างความสูญเสียทั้งทรัพย์สินและชีวิตผู้คนได้ ซึ่งเกิดขึ้นได้จากหลายสาเหตุ เช่น อุบัติเหตุที่เป็นเหตุสุดวิสัย ความประมาท ประปะทะของวงจรไฟฟ้า การปะทะจากการเสื่อมสภาพของอุปกรณ์ไฟฟ้า ภัยธรรมชาติ เป็นต้น

สาเหตุข้างต้นบางอย่าง สามารถหลีกเลี่ยงหรือป้องกันได้ด้วย การตรวจสอบ กำจัดวัสดุที่เป็นเชื้อเพลิง บำรุงรักษา จัดการให้เกิดความเรียบร้อย ซึ่งในกรณีของอาคารชุดนั้น การลดความเสี่ยงเหล่านี้ต้องอาศัยความร่วมมือของเหล่าเจ้าของร่วม ในการดูแลความปลอดภัยด้านอัคคีภัย ทั้งในห้องชุดของตนและในพื้นที่ส่วนกลาง

ทั้งนี้ ในส่วนของนิติบุคคลอาคารชุดเอง ก็มีหน้าที่จะต้องเตรียมความพร้อมในการรองรับและบรรเทาสถานการณ์หากเกิดเพลิงไหม้ขึ้น เพื่อให้เกิดความสูญเสียน้อยที่สุด ทั้งยังรวมไปถึงการให้ความรู้และสร้างความตื่นตัวในการปฏิบัติที่ดี ที่จะช่วยลดความเสี่ยงด้านนี้แก่เจ้าของร่วม

2.4.2 การจัดการความปลอดภัยจากอุบัติเหตุและเหตุการณ์ฉุกเฉิน

เหตุเหล่านี้มีสาเหตุมาจากทั้งภัยธรรมชาติ เช่น แผ่นดินไหว น้ำท่วมหรืออุทกภัย พายุ และจากเหตุอื่น เช่น การเจ็บป่วยฉุกเฉิน และเหตุจลาจล ฝ่ายจัดการนิติบุคคลอาคารชุด มีหน้าที่ที่จะต้องเตรียมความพร้อมในการรับมือในเวลาที่เกิดเหตุฉุกเฉิน เพื่อบรรเทาสถานการณ์ให้เกิดความสูญเสียน้อยที่สุด ตั้งแต่การเตรียมขั้นตอนปฏิบัติหรือแผนรองรับเหตุ การซักซ้อมเจ้าหน้าที่ การจัดเตรียมอุปกรณ์เครื่องมือ ทั้งต้องให้ความรู้ในเรื่องการปฏิบัติที่ดีแก่เจ้าของร่วม

2.5 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารความปลอดภัยในอาคารชุด

2.5.1 กฎกระทรวงกำหนดมาตรฐานในการบริหาร จัดการ และดำเนินการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานเกี่ยวกับการป้องกันและระงับอัคคีภัย พ.ศ. ๒๕๕๕ (ราชกิจจานุเบกษา, 2556, 9 มกราคม)

ข้อ ๓๐ กำหนดให้นายจ้างจัดให้ลูกจ้างทุกคนฝึกซ้อมดับเพลิงและฝึกซ้อมอพยพหนีไฟพร้อมกันอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง

2.5.2 กฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. 2548

(ราชกิจจานุเบกษา, 2548, 25 ตุลาคม)

ข้อ ๑ อาคารประเภทดังต่อไปนี้ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบด้านวิศวกรรมหรือผู้ตรวจสอบด้านสถาปัตยกรรม แล้วแต่กรณี ตามมาตรา ๓๒ ทวิ

- (๑) โรงมหรสพ
- (๒) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่แปดสิบห้องขึ้นไป
- (๓) สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ ที่มีพื้นที่ตั้งแต่สองร้อยตารางเมตรขึ้นไป
- (๔) อาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด หรืออาคารอยู่อาศัยรวม ที่มีพื้นที่ตั้งแต่สองพันตารางเมตรขึ้นไป
- (๕) อาคารโรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานที่มีความสูงมากกว่าหนึ่งชั้น และมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ห้าพันตารางเมตรขึ้นไป
- (๖) ป้ายหรือสิ่งที่สูงขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่สูงจากพื้นดินตั้งแต่สิบห้าเมตรขึ้นไป หรือมีพื้นที่ตั้งแต่ห้าสิบตารางเมตรขึ้นไป หรือป้ายที่ติดหรือตั้งบนหลังคาหรือดาดฟ้าของอาคาร หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่มีพื้นที่ตั้งแต่ยี่สิบห้าตารางเมตรขึ้นไป

2.5.3 หลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร 9 ประเภท ฉบับ พ.ศ. 2555

(กรุงเทพมหานคร และ วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์ และ สมาคมสถาปนิกสยามในพระบรมราชูปถัมภ์ และ สมาคมผู้ตรวจสอบและบริหารความปลอดภัยอาคาร, 2555)

1. วัตถุประสงค์ คือ

- 1) เพื่อความปลอดภัยต่อชีวิตทั้งชีวิตของผู้ใช้อาคารและพนักงานดับเพลิงและกู้ภัยเป็นสำคัญ เพื่อให้อาคารมีสภาพความปลอดภัยในการใช้งานตามวัตถุประสงค์ของกฎหมาย
- 2) เพื่อความปลอดภัยต่อทรัพย์สินตามผลที่เกิดจากมาตรการความปลอดภัยต่อชีวิต
- 3) การตรวจสอบปีนี้จะช่วยลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม
- 4) เพื่อเป็นทางเลือกให้กับผู้ใช้แบบตรวจสอบอาคารอย่างง่ายและครอบคลุมกฎหมาย

2. ประเภทอาคารที่ต้องตรวจสอบอาคารที่ต้องตรวจสอบมี 9 ประเภท ได้แก่

2.1 อาคารสูง (อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่ หรือเข้าใช้สอยได้ ที่มีความสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารจั่ว หรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด)

2.2 อาคารขนาดใหญ่พิเศษ (อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้พื้นที่อาคาร หรือส่วนใดของอาคาร เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย หรือประกอบกิจการประเภทเดียว หรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกัน ตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป)

2.3 อาคารชุมนุมคน (อาคาร หรือส่วนใดของอาคาร ที่บุคคลอาจเข้าไปภายในเพื่อประโยชน์ในการชุมนุมคนที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตรขึ้นไป หรือชุมนุมคนได้ตั้งแต่ 500 คนขึ้นไป)

2.4 โรงมหรสพ (อาคาร หรือส่วนใดของอาคาร ที่ใช้เป็นที่สำหรับฉายภาพยนตร์ แสดงละคร แสดงดนตรี หรือการแสดงรื่นเริงอื่นใด และมีวัตถุประสงค์ เพื่อเปิดให้สาธารณชนเข้าชมการแสดงนั้นเป็นปกติธุระ โดยจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม)

2.5 โรงแรม ตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป

2.6 อาคารชุด ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด หรืออาคารอยู่อาศัยรวม (อาคาร หรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย สำหรับหลายครอบครัว โดยจะแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกัน สำหรับแต่ละครอบครัว) ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป

สำหรับอาคารชุดและอาคารอยู่อาศัยรวมที่ไม่เข้าข่ายเป็นอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษจะได้รับการผ่อนผันเรื่องกำหนดเวลาการตรวจสอบ คือ

- กรณีที่มีพื้นที่อาคารรวมกันในหลังเดียวกันไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร ให้ทำการตรวจสอบและส่งผลการตรวจสอบก่อนวันที่ 25 ตุลาคม 2555

- กรณีที่มีพื้นที่อาคารรวมกัน ในหลังเดียวกันเกิน 5,000 ตารางเมตร ให้ทำการตรวจสอบ และส่งผลการตรวจสอบก่อนวันที่ 25 ตุลาคม 2553

2.7 อาคารโรงงานที่สูงกว่า 1 ชั้น และมีพื้นที่ตั้งแต่ 5,000 ตารางเมตรขึ้นไป

2.8 ป้ายสูงตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไป หรือมีพื้นที่ตั้งแต่ 50 ตารางเมตรขึ้นไป หรือป้ายที่ติดหรือตั้งบนหลังคา หรือตาดฟ้าของอาคารที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 25 ตารางเมตรขึ้นไป

2.9 สถานบริการ ตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 200 ตารางเมตรขึ้นไป

3. ลักษณะการตรวจสอบ

ผู้ตรวจสอบอาคารจะทำการตรวจสอบด้วยสายตาและประสาทสัมผัสอื่น ๆ หรือ ด้วยเครื่องมือพื้นฐานทั่วไปที่มีใช้เครื่องมือเฉพาะทาง เพื่อตรวจสอบสภาพของอาคารในด้านความปลอดภัยในการใช้อาคาร แล้วจัดทำรายงานการตรวจสอบพร้อมทั้งบันทึกภาพและข้อมูลรายละเอียดต่าง ๆ ที่ตรวจสอบ พร้อมทำการประเมินผลและสรุปผลการตรวจสอบ รวมทั้งข้อเสนอแนะและข้อควรปรับปรุงในเรื่องของความปลอดภัยอาคาร เพื่อให้เจ้าของอาคารรับทราบและดำเนินการปรับปรุงแก้ไข รวมไปถึงให้เจ้าของอาคารดำเนินการวางแผนการบริหารจัดการ และ/หรือวางแผนการเงิน เพื่อปรับปรุงสภาพความปลอดภัยอาคารตามแผนที่กำหนด โดยกำหนดกรอบระยะเวลาในการปรับปรุงไว้อย่างชัดเจน โดยแบ่งได้เป็น การตรวจสอบใหญ่ และการตรวจสอบประจำปี

4. ขั้นตอนที่เจ้าของอาคารต้องดำเนินการ

4.1 เจ้าของอาคารต้องปฏิบัติตามแผนปฏิบัติการตรวจบำรุงรักษาอาคาร และอุปกรณ์ประกอบของอาคาร และคู่มือปฏิบัติตามแผนดังกล่าวที่ผู้ตรวจสอบได้จัดทำไว้ใน การตรวจสอบใหญ่ เพื่อเป็นแนวทางการตรวจบำรุงรักษาและการบันทึกข้อมูล การตรวจบำรุงรักษาอาคาร นอกจากนี้ยังต้องจัดให้มีการบำรุงรักษาอาคาร และอุปกรณ์ประกอบอาคารตามคู่มือปฏิบัติของผู้ผลิตหรือผู้ติดตั้งระบบและอุปกรณ์อาคาร หรือตามแผนปฏิบัติการการตรวจบำรุงรักษาที่ผู้ตรวจสอบกำหนด และจัดให้มีการบันทึกข้อมูลการตรวจบำรุงรักษาอาคารตามช่วงระยะเวลาที่กำหนด

หากผู้ตรวจสอบเสนอแนะให้มีการปรับปรุงแก้ไขอย่างไร ควรดำเนินการตามข้อเสนอแนะให้แล้วเสร็จ แล้วให้ผู้ตรวจสอบทำการตรวจสอบอีกครั้งแล้วทำรายงานเสนอต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

4.2 เจ้าของอาคารต้องเสนอรายงานผลการตรวจสอบของอาคาร และอุปกรณ์ของอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นทุกปี โดยยื่นในสามสิบวันก่อนวันที่ใบรับรองการตรวจสอบอาคารฉบับเดิมจะมีระยะเวลาครบหนึ่งปี เมื่อได้รับใบรับรองการตรวจสอบแล้วให้แสดงใบรับรองการตรวจสอบไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ อาคารนั้น

4.3 สำหรับอาคารที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ หรือได้รับใบรับรองประเภทอาคารควบคุมการใช้มาแล้ว ไม่น้อยกว่า 1 ปี จัดให้มีการตรวจสอบอาคาร และอุปกรณ์ประกอบของอาคารประเภทการตรวจสอบใหญ่เป็นครั้งแรก

รูปภาพที่ 2.1 แสดงใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1)

5. การดำเนินการตรวจสอบอาคาร

เมื่อผู้ตรวจสอบอาคารได้ตรวจสอบอาคาร และอุปกรณ์ประกอบของอาคารแล้วมีความเห็นว่า อาคารมีความปลอดภัยเพียงพอ และเป็นไปตามกฎหมาย และมาตรฐานแล้ว ผู้ตรวจสอบอาคารจึงลงนามรับรองผลการตรวจสอบสภาพอาคารนั้น แต่ถ้าผู้ตรวจสอบอาคารพบว่าอาคาร และอุปกรณ์ประกอบของอาคารบางส่วน บางรายการไม่ผ่านหลักเกณฑ์ หรือมาตรฐาน ผู้ตรวจสอบจะต้องทำข้อเสนอแนะในการแก้ไขปรับปรุงอาคาร อุปกรณ์ประกอบของอาคารดังกล่าวให้แก่เจ้าของอาคาร

ในการจัดทำข้อเสนอแนะในการแก้ไขปรับปรุงอาคาร หรืออุปกรณ์ประกอบของอาคารนั้น หากผู้ตรวจสอบอาคารเห็นว่า มีความจำเป็นต้องทำการตรวจสอบแบบเชิงวิเคราะห์ และคำนวณทางหลักวิศวกรรม หรือสถาปัตยกรรม ให้เป็นความรับผิดชอบของผู้ตรวจสอบอาคารนั้นแนะนำ หรือจัดหาวิศวกร สถาปนิกที่มีคุณสมบัติให้แก่เจ้าของอาคารที่สามารถดำเนินการตรวจสอบวิเคราะห์ หรือคำนวณพิสูจน์ ให้คำปรึกษา ในการแก้ไขเพื่อให้เกิดความปลอดภัยเพิ่มขึ้น โดยวิศวกร หรือสถาปนิก

6. การยื่นเอกสารให้หน่วยงานราชการของเจ้าของอาคาร

เจ้าของอาคารจะต้องเสนอรายงานผลการตรวจสอบอาคาร ที่ผู้ตรวจสอบลงนามรับรองให้แก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นซึ่งอยู่ในเขตพื้นที่ที่อาคารของตนตั้งอยู่ ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายควบคุมอาคาร

7. ระยะเวลาพิจารณาดำเนินการของเจ้าพนักงาน

เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้รับรายงานผลการตรวจสอบแล้ว จะต้องพิจารณารายงานผลการตรวจสอบภายใน 30 วัน และเมื่อเห็นว่าอาคารดังกล่าวเป็นไปตามกฎหมายและมีความปลอดภัย เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องออกใบรับรองการตรวจสอบสภาพอาคารโดยไม่ชักช้า และต้องไม่เกิน 30 วัน นับแต่วันที่พิจารณาแล้วเสร็จ

8. โทษตามกฎหมายของเจ้าของอาคารที่ไม่จัดให้มีการตรวจสอบสภาพอาคาร

หากฝ่าฝืน ไม่ดำเนินการตรวจสอบอาคารจะมีโทษจำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกิน 6 หมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับเป็นรายวันอีกวันละไม่เกิน 10,000 บาท จนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง

2.5.4 กฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๘ (ราชกิจจานุเบกษา, 2548, 29 ธันวาคม)

หมวด ๔ การตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

ข้อ ๑๓ การตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารแบ่งเป็น ๒ ประเภท ดังนี้

(๑) การตรวจสอบใหญ่ เป็นการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามรายละเอียดการตรวจสอบตามข้อ ๑๗ ให้กระทำทุกระยะเวลาห้าปี

(๒) การตรวจสอบประจำปี เป็นการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามแผนการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารประจำปีที่ผู้ตรวจสอบได้จัดทำขึ้นตามข้อ ๑๔ (๒) ให้กระทำในช่วงปีระหว่างการตรวจสอบใหญ่เป็นประจำทุกปี

ข้อ ๑๖ เพื่อความปลอดภัยของอาคาร ในกรณีที่อาคารซึ่งต้องทำการตรวจสอบเป็นอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจหน้าที่ในการจัดให้มีและดำเนินการเพื่อตรวจสอบอาคารตามกฎหมายกระทรวงนี้แทนเจ้าของห้องชุด ทั้งในส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ ๑๗ การตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารอย่างน้อยต้องทำการตรวจสอบในเรื่องดังต่อไปนี้ (สมาคมผู้ตรวจสอบและบริหารความปลอดภัยอาคาร, 2550)

(๑) การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร ดังนี้

- (ก) การต่อเติมตัดแปลงปรับปรุงตัวอาคาร
- (ข) การเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคาร
- (ค) การเปลี่ยนสภาพการใช้อาคาร
- (ง) การเปลี่ยนแปลงวัสดุก่อสร้างหรือวัสดุตกแต่งอาคาร

- (จ) การชำระวัสดุสีหรือของอาคาร
- (ฉ) การวิบัติของโครงสร้างอาคาร
- (ช) การทรุดตัวของฐานรากอาคาร
- (๒) การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร
 - (ก) ระบบบริการและอำนวยความสะดวก
 - (๑) ระบบลิฟต์
 - (๒) ระบบบันไดเลื่อน
 - (๓) ระบบไฟฟ้า
 - (๔) ระบบปรับอากาศ
 - (ข) ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม
 - (๑) ระบบประปา
 - (๒) ระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสีย
 - (๓) ระบบระบายน้ำฝน
 - (๔) ระบบจัดการมูลฝอย
 - (๕) ระบบระบายอากาศ
 - (๖) ระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง
 - (ค) ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย
 - (๑) บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ
 - (๒) เครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน
 - (๓) ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน
 - (๔) ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน
 - (๕) ระบบลิฟต์ดับเพลิง
 - (๖) ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้
 - (๗) ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง
 - (๘) ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง และหัวฉีดน้ำดับเพลิง
 - (๙) ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ
 - (๑๐) ระบบป้องกันฟ้าผ่า
- (๓) การตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่าง ๆ ของอาคารเพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร
 - (ก) สมรรถนะบันไดหนีไฟและทางหนีไฟ
 - (ข) สมรรถนะเครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน
 - (ค) สมรรถนะระบบแจ้งสัญญาณเหตุเพลิงไหม้

(๔) การตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร

(ก) แผนการป้องกันและระงับอัคคีภัยในอาคาร

(ข) แผนการซ้อมอพยพผู้ใช้อาคาร

(ค) แผนการบริหารจัดการเกี่ยวกับความปลอดภัยในอาคาร

(ง) แผนการบริหารจัดการของผู้ตรวจสอบอาคาร

2.6 เกณฑ์ในการให้รางวัลอาคารมีความโดดเด่นเรื่องความปลอดภัย

จากการสัมภาษณ์คุณวสวัตดี กฤษศิริธีรภาค นายกสมาคมผู้ตรวจสอบอาคาร, 30 มกราคม 2561 คณะกรรมการคัดเลือกและตัดสินมอบรางวัล ภายใต้หลักเกณฑ์การให้คะแนน 4 หัวข้อ มีข้อพิจารณาดังต่อไปนี้

ตารางที่ 2.1 หลักเกณฑ์การให้คะแนนและข้อพิจารณาในการมอบรางวัล
“อาคารที่มีความโดดเด่นด้านการบริหารความปลอดภัยอาคาร”

ข้อ	เกณฑ์การพิจารณา	ข้อพิจารณา
1	อาคารที่ผ่านการตรวจสอบอาคารและบำรุงรักษาอาคาร	1.1 ได้รับใบร.1 และมีการตรวจสอบทุกปีต่อเนื่องและมีแผนงานการบำรุงรักษาอาคารอย่างเป็นระบบ
		1.2 ผ่านเกณฑ์การตรวจสอบอาคารแต่ยังไม่ได้รับใบ ร.1 ไม่มีข้อบกพร่องที่ร้ายแรง
		1.3 กำลังดำเนินการตรวจสอบอาคาร
		1.4 ผ่านเกณฑ์การตรวจสอบอาคารแต่ยังไม่ได้รับใบ ร.1 มีข้อบกพร่องร้ายแรง
2	สมรรถนะด้านความปลอดภัย และความพร้อมในการต่อสู้อุบัติภัย	2.1 มีความต่อเนื่องทั้งระบบสอดคล้องตามมาตรฐานสูงกว่ากฎหมายกำหนด/มีประสิทธิภาพสูง
		2.2 มีความต่อเนื่องทั้งระบบสอดคล้องตามกฎหมายกำหนด
		2.3 ระบบทำงานได้
		2.4 ระบบทำงานล้มเหลวหรือไม่สามารถป้องกันอุบัติภัยได้
3	ผู้บริหารให้ความสำคัญกับกิจกรรมด้านความปลอดภัย	3.1 มีนโยบายชัดเจน แผนงาน งบประมาณต่อเนื่องทุกปีและมากกว่ากฎหมายและมีส่วนร่วมทุกปี
		3.2 มีนโยบายชัดเจน แผนงาน งบประมาณตามกฎหมายและมีส่วนร่วมทุกปี
		3.3 จัดสรรงบประมาณข้อเสนอแนะของผู้ตรวจสอบอาคาร
		3.4 มีงบประมาณจำกัดซ่อมแซมตามความจำเป็น
4	ผู้ใช้อาคารมีส่วนร่วมกับกิจกรรมด้านความปลอดภัย	4.1 ผู้ใช้อาคารมีส่วนร่วมกับกิจกรรมทั้งหมดหรือมากกว่า80% มีการสื่อสาร2ทางมีกิจกรรมต่อเนื่องทั้งปี
		4.2 ผู้ใช้อาคารมีส่วนร่วมกับกิจกรรมส่วนใหญ่(มากกว่า50%) มีการสื่อสารทางเดียว
		4.3 ผู้ใช้อาคารมีส่วนร่วมกับกิจกรรมบางส่วน
		4.4 ผู้ใช้อาคารมีส่วนร่วมน้อยมาก

2.7 วิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง

จากการสืบค้นวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้องกับความปลอดภัยในอาคารชุด พบว่า

1. วิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคารของอาคารชุด จำนวน 3 เล่ม
2. วิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยที่มีผลต่อการรับรู้การจัดการความปลอดภัย จำนวน 1 เล่ม
3. วิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอาคารชุดของชุมชนลุมพินี จำนวน 2 เล่ม ดังตารางที่ 2.2

ตารางที่ 2.2 วิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้องกับความปลอดภัยในอาคารชุด

ชื่องานวิจัย	กลุ่มประชากร	ผลการศึกษา	สิ่งที่นำมาใช้
การตรวจสอบอาคารของอาคารชุด			
1. โชติจุฑา อาจสอน (2553) (โชติจุฑา อาจสอน, 2553)			
เกณฑ์และแนวทางการพิจารณาการออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) ประเภทอาคารชุดพักอาศัย	- พนักงานท้องถิ่น - เจ้าหน้าที่กรมโยธาและผังเมือง - ผู้ตรวจสอบอาคาร	ภาครัฐจัดทำเกณฑ์ในการตรวจสอบอาคารให้ชัดเจนโดยออกเป็นบทบัญญัติที่เอกสารแสดงรายละเอียดที่ต้องการ จัดระบบการทำงานเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการออกใบรับรองของพนักงานท้องถิ่น มีเอกสารต่างๆ ครบถ้วนตามที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นร้องขอ	เจ้าของอาคารจะต้องให้ความร่วมมือในการปรับปรุงแก้ไขให้อาคารมีความปลอดภัยตามคำแนะนำของผู้ตรวจสอบโดยมีการบริหารจัดการอาคารและแผนที่ปฏิบัติอย่างจริงจัง
2. อุทัย คำเสนาะ (2551) (อุทัย คำเสนาะ, 2551)			
แนวทางการปฏิบัติตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. 2548 ของอาคารชุดพักอาศัย : กรณีศึกษา อาคารชุดพักอาศัยในเขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	อาคารชุดพักอาศัยที่เป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ เป็นกลุ่มอาคารที่ต้องตรวจสอบ และส่งรายงานผลการตรวจสอบอาคารให้แก่กรุงเทพมหานคร	หลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. 2548 มีปัญหาในการใช้บังคับกับอาคารชุดพักอาศัยในทางปฏิบัติ คือ ไม่สามารถเข้าตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารที่ติดตั้งอยู่ภายในห้องชุดได้ หากยังไม่มี การแก้ไขเพิ่มเติมรายละเอียดของกฎหมายให้สอดคล้องกับลักษณะเฉพาะของอาคารชุดพักอาศัย จะทำให้การตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยไม่สามารถดำเนินการได้ ครบถ้วนและถูกต้อง ตามเจตนารมณ์ของกฎหมายตรวจสอบอาคาร	1. ประสิทธิภาพและวิวัฒนาการของระบบป้องกันอัคคีภัยของอาคารชุดพักอาศัยในประเทศไทย 2. แนวคิดเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัย 3. หลักการและแนวทางการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัย 4. กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัย 5. กรณีศึกษาในอาคารชุดพักอาศัย
3. ชาญวุฒิ พงศ์พัฒน์วุฒิ (2550) (ชาญวุฒิ พงศ์พัฒน์วุฒิ, 2550)			
งานตรวจสอบสภาพอาคารด้านสถาปัตยกรรม ตามกฎหมายควบคุมอาคารประเภทอาคารชุดพักอาศัย	- สำรวจอาคารชุดพักอาศัยกรณีศึกษา 3 ขนาด - สัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญด้านการตรวจสอบอาคาร	- การตรวจสอบสภาพอาคาร ด้านสถาปัตยกรรม ประเภทอาคารชุดพักอาศัย มีตัวแปรต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ขนาดของอาคาร มูลค่าของโครงการ และอายุของอาคาร - พื้นที่ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของ	ในการตรวจสอบอาคารใช้วิธีการแยกพื้นที่อาคารออกเป็น 5 พื้นที่ ได้แก่ 1. บริเวณภายนอกอาคาร 2. พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้เป็นทางสัญจรแนวราบในอาคาร 3. พื้นที่แกนบริการและทางสัญจรแนวตั้ง

		ห้องชุดเกิดปัญหาในการตรวจสอบ เนื่องจากผู้ตรวจสอบอาคารไม่สามารถเข้าไปตรวจสอบได้ทันที	4. พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้งานประเภทอื่น 5. พื้นที่ทรัพย์สินส่วนบุคคล
ชื่องานวิจัย	กลุ่มประชากร	ผลการศึกษาที่สนใจ	สิ่งที่นำมาใช้
ปัจจัยที่มีผลต่อการรับรู้การจัดการความปลอดภัย			
4. สุรัชย์ ตรีศิลานันท์ (2552) (สุรัชย์ ตรีศิลานันท์, 2552)			
ปัจจัยที่มีผลต่อการรับรู้การจัดการความปลอดภัยของพนักงานโรงงานอุตสาหกรรมพลาสติกในจังหวัดนครราชสีมา	- สอบถามผู้บริหารของบริษัท - สอบถามเจ้าหน้าที่ความปลอดภัย - สอบถามพนักงาน	ปัจจัยด้านการจัดการ การสำรวจ และการป้องกันด้านความปลอดภัย เป็นปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับการรับรู้การจัดการความปลอดภัยของพนักงาน	1. ทฤษฎี แนวคิด เกี่ยวกับการรับรู้ 2. ทฤษฎีแนวคิด เกี่ยวกับความปลอดภัย 3. การบริหารงานความปลอดภัย
การบริหารอาคารชุดของชุมชนลุมพินี			
5. สุวิวัฒนา แซ่ตั้ง (2558) (สุวิวัฒนา แซ่ตั้ง, 2558)			
ปัจจัยที่มีผลต่อความพึงพอใจในการใช้บริการของผู้อยู่อาศัยในชุมชนลุมพินี	ผู้อยู่อาศัยในชุมชนลุมพินี ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล	ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความพึงพอใจ ในการใช้บริการของผู้อยู่อาศัยในชุมชนลุมพินีมี 8 ปัจจัยเรียงจากมากไปน้อย 1.การบริหารความปลอดภัย 2.การบริหารคุณภาพชีวิต 3.การบริหารทรัพย์สินส่วนกลางในส่วนงานระบบและสำนักงานนิติ 4.การบริหารสภาพแวดล้อมในชุมชน 5. การจัดการบริการให้กับห้องชุด 6. การบริหารผู้เกี่ยวข้อง 7.การบริหารงบประมาณ 8.การบริหารทรัพย์สินส่วนกลางในส่วนที่จอดรถและร้านค้า	ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด บริหารชุมชนให้มานานกว่า 20 ปี โดยบริหารงานภายใต้กลยุทธ์ F-B-L-E-S-P คือ การบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง บริหารงบประมาณ บริหารคุณภาพชีวิต บริหารสิ่งแวดล้อมในชุมชน บริหารความปลอดภัย และบริหารบุคคลที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งเวลาที่เปลี่ยนไป ผู้อยู่อาศัยก็เปลี่ยนไป มี คน Generation ใหม่ๆเข้ามามากขึ้น
6. ภาณุพงศ์ นิลตะโก (2556) (ภาณุพงศ์ นิลตะโก, 2556)			
บทบาทหน้าที่และการมีส่วนร่วมในการบริหารอาคารชุดของเจ้าของร่วม	- สัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคล - สอบถามของเจ้าของร่วม	L.P.N. ได้สร้างกระบวนการมีส่วนร่วมของเจ้าของร่วมในการบริหารอาคารชุด ที่เรียกว่า “ชุมชน” เป็น 4 ช่วง คือ ช่วงก่อนการก่อสร้าง ช่วงระหว่างการก่อสร้าง ช่วงหลังการก่อสร้าง และช่วงการเข้าอยู่อาศัย โดยมีหลักปฏิบัติ 2 หลัก คือ 1) แนวทางการบริหารอาคารชุดของบริษัทฯ ซึ่งแบ่งการบริหารจัดการเป็น 6 เรื่อง คือ ทรัพย์สินส่วนกลาง งบประมาณ คุณภาพชีวิต สิ่งแวดล้อม ความปลอดภัย และศักยภาพบุคลากร	การบริหารจัดการระบบความปลอดภัย (Security Management) บริษัทให้ความสำคัญและเข้มงวดกับการบริหารจัดการระบบความปลอดภัยเป็นอย่างสูง โดยมีหน่วยงานด้านรักษาความปลอดภัยที่บริษัทได้จัดตั้งขึ้นเพื่อบริหารจัดการความปลอดภัยชุมชน ภายใต้กลยุทธ์ในการทำงานเพื่อรักษามาตรฐานของระบบรักษาความปลอดภัยทั้งเจ้าหน้าที่ที่ปฏิบัติงานและอุปกรณ์ รวมถึงการสร้างเครือข่ายความร่วมมือจากทั้งภายในชุมชนและหน่วยราชการ

ตารางที่ 2.3 ตัวแปรจากแนวคิด ทฤษฎี ความปลอดภัยและความเสี่ยงต่อความปลอดภัยในอาคารสูง

ความปลอดภัยในอาคาร	ความเสี่ยงต่อความปลอดภัยในอาคารสูง
1.ความปลอดภัยจากอุบัติเหตุ อุบัติเหตุ และสุขอนามัย (Safety)	1.ความเสี่ยงต่อสุขภาพและอนามัย (Health Risk)
	2.ความเสี่ยงต่ออุบัติเหตุและอุบัติเหตุ (Safety Risk) ได้แก่ <ul style="list-style-type: none"> - อุบัติเหตุ (Accidental Risk) - ภัยจากลักษณะอาคารสถานที่ที่เป็นอันตราย - อัคคีภัย, ภัยจากไฟฟ้า - ภัยจากธรรมชาติ - ภัยจากการออกแบบอาคารเพื่อการใช้งาน
2.ความปลอดภัยจากอันตราย ที่มีต่อสวัสดิภาพและทรัพย์สิน ขององค์กรและผู้ใช้อาคาร (Security)	3.ความเสี่ยงต่อความปลอดภัยในสวัสดิภาพและทรัพย์สิน (Security Risk) ได้แก่ <ul style="list-style-type: none"> - การลักขโมย/การโจรกรรม - การทำร้ายร่างกายหรือคุกคามต่อชีวิต - การก่อการร้าย - การจลาจล - การประท้วง เป็นต้น

ตารางที่ 2.4 ตัวแปรจากแนวคิด ทฤษฎี องค์ประกอบของการบริหารความปลอดภัย

องค์ประกอบของการบริหารความปลอดภัย	
การวางแผนงาน (Planning)	เป็นการคิดหรือเตรียมการล่วงหน้า โดยคำนึงถึงนโยบายของหน่วยงานเป็นหลัก
การจัดองค์การ (Organizing)	เป็นการจัดแบ่งหน่วยงาน โดยพิจารณา รวมไปถึงการปฏิบัติงาน
การจัดหาและพัฒนาบุคลากร (Staffing)	เป็นการจัดหาเจ้าหน้าที่ปฏิบัติงานให้สอดคล้องกับการจัดแบ่งหน่วยงานที่วางไว้ โดยอาจรวมถึงการคัดเลือก การประเมินความสามารถและการพัฒนาบุคลากร
การอำนวยการ (Leading)	การควบคุมงานและนิเทศงาน ตลอดจนถึงศิลปะในการบริหารงาน เช่น ภาวะผู้นำ ,มนุษยสัมพันธ์ , การจูงใจ ,การติดต่อสื่อสาร เป็นต้น
การควบคุมประเมินผล (Controlling)	เป็นการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามแผนที่กำหนดไว้

ตารางที่ 2.5 ตัวแปรจากกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารความปลอดภัยในอาคารชุด

1. กฎกระทรวงกำหนดมาตรฐานในการบริหาร จัดการ และดำเนินการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานเกี่ยวกับการป้องกันและระงับอัคคีภัย พ.ศ. ๒๕๕๕		
ข้อ ๓๐ กำหนดให้นายจ้างจัดให้ลูกจ้างทุกคนฝึกซ้อมดับเพลิงและฝึกซ้อมอพยพหนีไฟพร้อมกันอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง		
2. กฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. ๒๕๕๘		
- อาคารสูง (อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่ หรือเข้าใช้สอยได้ที่มีความสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารจั่ว หรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด)	- อาคารขนาดใหญ่พิเศษ (อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้พื้นที่อาคาร หรือส่วนใดของอาคารเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย หรือประกอบกิจการประเภทเดียว หรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกัน ตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป)	- อาคารชุด ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด หรืออาคารอยู่อาศัยรวม (อาคาร หรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย สำหรับหลายครอบครัว โดยจะแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว) ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป
3. กฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียน และการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘		
หมวด ๔ การตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร		
ข้อ ๑๓ การตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารแบ่งเป็น ๒ ประเภท ดังนี้ (๑) การตรวจสอบใหญ่ เป็นการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามรายละเอียดการตรวจสอบตามข้อ ๑๗ ให้กระทำทุกกระยะห้าปี (๒) การตรวจสอบประจำปี เป็นการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามแผนการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารประจำปีที่ผู้ตรวจสอบได้จัดทำขึ้นตามข้อ ๑๔ (๒) ให้กระทำในช่วงปีระหว่างการตรวจสอบใหญ่เป็นประจำทุกปี		

ตารางที่ 2.6 ตัวแปรในงานวิจัยจากเกณฑ์การพิจารณารางวัล

เกณฑ์การพิจารณา	ตัวแปร	วิธีการวิจัย	แหล่งข้อมูล/ ประชากร/ กลุ่มตัวอย่าง
1.อาคารที่ผ่านการตรวจสอบอาคารและบำรุงรักษาอาคาร			
1.1 ได้รับใบร.1 และมีการตรวจสอบทุกปีต่อเนื่องและมีแผนงานการบำรุงรักษาอาคารอย่างเป็นระบบ 1.2 ผ่านเกณฑ์การตรวจสอบอาคารแต่ยังไม่ได้รับใบ ร.1 ไม่มีข้อบกพร่องที่ร้ายแรง 1.3 กำลังดำเนินการตรวจสอบอาคาร 1.4 ผ่านเกณฑ์การตรวจสอบอาคารแต่ยังไม่ได้รับใบ ร.1 มีข้อบกพร่องร้ายแรง	การได้รับใบร.1	เอกสาร	สำเนาใบ ร.1 ปี 2555-2560
	การตรวจสอบอาคาร	เอกสาร	รายงานตรวจสอบอาคาร ปี 2555-2560
	แผนงานการบำรุงรักษาอาคาร	เอกสาร	แผนบำรุงรักษาอาคาร
		แบบสอบถาม	ช่างอาคาร
ข้อบกพร่องร้ายแรง	เอกสาร	ข้อเสนอแนะรายการแก้ไขในรายงานตรวจสอบอาคาร ปี2555-2560	
2.สมรรถนะด้านความปลอดภัย และความพร้อมในการต่อสู้อุบัติภัย			
2.1 มีความต่อเนื่องทั้งระบบสอดคล้องตามมาตรฐานสูงกว่ากฎหมายกำหนด/มีประสิทธิภาพสูง 2.2 มีความต่อเนื่องทั้งระบบสอดคล้องตามกฎหมายกำหนด 2.3 ระบบทำงานได้ 2.4 ระบบทำงานล้มเหลวหรือไม่สามารถป้องกันอุบัติภัยได้	ความต่อเนื่องของระบบ	เอกสาร	ผลการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ต่างๆ ของอาคารในรายงานตรวจสอบอาคาร ปี2555-2560
		แบบสำรวจ	ห้องงานระบบและอุปกรณ์เพื่อความปลอดภัย
	การปฏิบัติตามมาตรฐาน/กฎหมาย	ทบทวนวรรณกรรม	พรบ.ควบคุมอาคารและกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง
		แบบสัมภาษณ์	ผู้จัดการนิติบุคคล
	ประสิทธิภาพในการป้องกันอุบัติภัย	แบบสำรวจ	ห้องงานระบบและอุปกรณ์เพื่อความปลอดภัย
		แบบสัมภาษณ์	ผู้จัดการนิติบุคคล
		เอกสาร	แผนรองรับสถานการณ์ฉุกเฉิน

เกณฑ์การพิจารณา	ตัวแปร	วิธีการวิจัย	แหล่งข้อมูล/ ประชากร/ กลุ่มตัวอย่าง	
3. ผู้บริหารให้ความสำคัญกับกิจกรรมด้านความปลอดภัย				
3.1 มีนโยบายจัดเจน แผนงาน งบประมาณต่อเนื่องทุกปีและ มากกว่ากฎหมายและมีส่วนร่วมทุก ปี	นโยบาย/แผนงาน	แบบสัมภาษณ์	ผู้จัดการนิติบุคคล	
		เอกสาร	แผนบำรุงรักษาอาคาร แผนรองรับสถานการณ์ ฉุกเฉิน	
	งบประมาณด้านความ ปลอดภัย	แบบสัมภาษณ์	ผู้จัดการนิติบุคคล	
		เอกสาร	รายงานงบประมาณ ปี 2555-2560	
3.2 มีนโยบายจัดเจน แผนงาน งบประมาณตามกฎหมายและมีส่วน ร่วมทุกปี	กิจกรรมด้านความ ปลอดภัยตามกฎหมาย	ทบทวนวรรณกรรม	พรบ.ควบคุมอาคารและ กฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง	
3.3 จัดสรรงบประมาณซื้อแนะนำ ของผู้ตรวจสอบอาคาร		แบบสัมภาษณ์	ผู้จัดการนิติบุคคล	
3.4 มีงบประมาณจำกัดซ่อมแซม ตามความจำเป็น	การมีส่วนร่วมของ ผู้บริหาร	แบบสัมภาษณ์	ผู้จัดการนิติบุคคล	
4. ผู้ใช้อาคารมีส่วนร่วมกิจกรรมด้านความปลอดภัย				
4.1 ผู้ใช้อาคารมีส่วนร่วมกับ กิจกรรมทั้งหมดหรือมากกว่า80% มี การสื่อสาร2ทางมีกิจกรรมต่อเนื่อง ทั้งปี	การมีส่วนร่วมกับ กิจกรรมผู้ใช้อาคาร	แบบสัมภาษณ์	ผู้จัดการนิติบุคคล	
		เอกสาร	สถิติการเข้าร่วมกิจกรรม เพื่อความปลอดภัย	
	4.2 ผู้ใช้อาคารมีส่วนร่วมกับ กิจกรรมส่วนใหญ่(มากกว่า50%) มี การสื่อสารทางเดียว	การสื่อสารของการจัด กิจกรรม	สำรวจ	วันจัดกิจกรรมเพื่อความ ปลอดภัย(ซ้อมหนีไฟ)
			แบบสอบถาม	ผู้อยู่อาศัย
4.3 ผู้ใช้อาคารมีส่วนร่วมกับ กิจกรรมบางส่วน	ความต่อเนื่องของ กิจกรรม	แบบสัมภาษณ์	ผู้จัดการนิติบุคคล	
		แบบสอบถาม	ผู้อยู่อาศัย	
4.4 ผู้ใช้อาคารมีส่วนร่วมน้อยมาก	ความต่อเนื่องของ กิจกรรม	แบบสัมภาษณ์	ผู้จัดการนิติบุคคล	
		เอกสาร	สถิติการเข้าร่วมกิจกรรม เพื่อความปลอดภัย	

ตารางที่ 2.7 ตัวแปรจากเกณฑ์การพิจารณารางวัล หลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร
และการจัดการดูแลอาคารและพื้นที่ส่วนกลางนิติบุคคลอาคารชุด

เกณฑ์การพิจารณารางวัล	หลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร	การจัดการนิติบุคคลอาคารชุด
1.อาคารที่ผ่านการตรวจสอบอาคารและบำรุงรักษาอาคาร	1. การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร	โครงสร้างอาคาร
1.1 ได้รับใบร.1 และมี การตรวจสอบทุกปีต่อเนื่องและมีแผนงานการบำรุงรักษาอาคารอย่างเป็นระบบ	1.1 การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร 1.2 การเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคาร	- ตรวจสอบสภาพ - ซ่อมแซมจุดที่ชำรุด แตกร้า - ตรวจสอบความแข็งแรง
1.2 ผ่านเกณฑ์การตรวจสอบอาคารแต่ยังไม่ได้รับใบ ร.1 ไม่มีข้อบกพร่องที่ร้ายแรง	1.3 การเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้อาคาร 1.4 การเปลี่ยนแปลงวัสดุก่อสร้างหรือวัสดุตกแต่งอาคาร 1.5 การชำรุดสึกหรอของอาคาร 1.6 การวิบัติของโครงสร้างอาคาร 1.7 การทรุดตัวของฐานรากอาคาร	
1.3 กำลังดำเนินการตรวจสอบอาคาร		
1.4 ผ่านเกณฑ์การตรวจสอบอาคารแต่ยังไม่ได้รับใบ ร.1 มีข้อบกพร่องร้ายแรง	2. การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบต่างๆของอาคาร	การจัดการงานบำรุงรักษาระบบประกอบอาคาร
	2.1 ระบบบริการและอำนวยความสะดวก	-ระบบลิฟท์ -ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง -ระบบไฟฟ้ากำลัง
	1) ระบบลิฟท์ 2) ระบบบันไดเลื่อน 3) ระบบไฟฟ้า 4) ระบบปรับอากาศ	
	2.2 ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม	-ระบบน้ำใช้ -ระบบบำบัดน้ำเสีย
	1) ระบบประปา 2) ระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสีย	

	3) ระบบระบายน้ำฝน 4) ระบบจัดการมูลฝอย 5) ระบบระบายอากาศ 6) ระบบควบคุมมลพิษทางอากาศ และเสียง	
	2.3 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย 1) บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ 2) เครื่องหมายและไฟป้ายทางออก อุกเหิน 3) ระบบระบายควันและควบคุมการ แพร่กระจายควัน 4) ระบบไฟฟ้าสำรองอุกเหิน 5) ระบบลิฟต์ดับเพลิง 6) ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ 7) ระบบติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง 8) ระบบจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำ 9) ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ 10) ระบบป้องกันฟ้าผ่า 11) แบบแปลนเพื่อการดับเพลิง	การจัดการความ ปลอดภัยด้าน อัคคีภัย -ป้ายบอกทางหนีไฟ -ระบบไฟฟ้าสำรอง -ถังดับเพลิง -ระบบฉีดน้ำ ดับเพลิง -ระบบแจ้งเหตุ อัคคีภัย
2.สมรรถนะด้านความปลอดภัย และความพร้อมในการต่อสู้อุบัติภัย	3. การตรวจสอบสมรรถนะของ ระบบและอุปกรณ์ต่างๆ	-
2.1 มีความต่อเนื่องทั้งระบบ สอดคล้องตามมาตรฐานสูงกว่า กฎหมายกำหนด/มีประสิทธิภาพสูง 2.2 มีความต่อเนื่องทั้งระบบ สอดคล้องตามกฎหมายกำหนด 2.3 ระบบทำงานได้ 2.4 ระบบทำงานล้มเหลวหรือไม่ สามารถป้องกันอุบัติภัยได้	3.1 สมรรถนะบันไดหนีไฟและทาง หนีไฟ 3.2 สมรรถนะเครื่องหมายและไฟ ป้ายทางออกอุกเหิน 3.3 สมรรถนะสัญญาณแจ้งเหตุเพลิง ไหม้	-

3.ผู้บริหารให้ความสำคัญกับกิจกรรมด้านความปลอดภัย	4. การตรวจสอบระบบบริหารจัดการเพื่อความปลอดภัยในอาคาร	-
<p>3.1 มีนโยบายชัดเจน แผนงานงบประมาณต่อเนื่องทุกปีและมากกว่ากฎหมายและมีส่วนร่วมทุกปี</p> <p>3.2 มีนโยบายชัดเจน แผนงานงบประมาณตามกฎหมายและมีมีส่วนร่วมทุกปี</p> <p>3.3 จัดสรรงบประมาณข้อเสนอแนะของผู้ตรวจสอบอาคาร</p> <p>3.4 มีงบประมาณจำกัดซ่อมแซมตามความจำเป็น</p>	<p>4.1 แผนนการป้องกันและระงับอัคคีภัยในอาคาร</p> <p>4.2 แผนการซ่อมอพยพผู้ใช้อาคาร</p> <p>4.3 แผนการบริหารจัดการเกี่ยวกับความปลอดภัยในอาคาร</p> <p>4.4 แผนการบริหารจัดการของผู้ตรวจสอบอาคาร</p>	-
4.ผู้ใช้อาคารมีส่วนร่วมกิจกรรมด้านความปลอดภัย	-	-
<p>4.1 ผู้ใช้อาคารมีส่วนร่วมกิจกรรมทั้งหมดหรือมากกว่า80% มีการสื่อสาร2ทางมีกิจกรรมต่อเนื่องทั้งปี</p> <p>4.2 ผู้ใช้อาคารมีส่วนร่วมกิจกรรมส่วนใหญ่(มากกว่า50%) มีการสื่อสารทางเดียว</p> <p>4.3 ผู้ใช้อาคารมีส่วนร่วมกิจกรรมบางส่วน</p> <p>4.4 ผู้ใช้อาคารมีส่วนร่วมน้อยมาก</p>	-	-

บทที่ 3

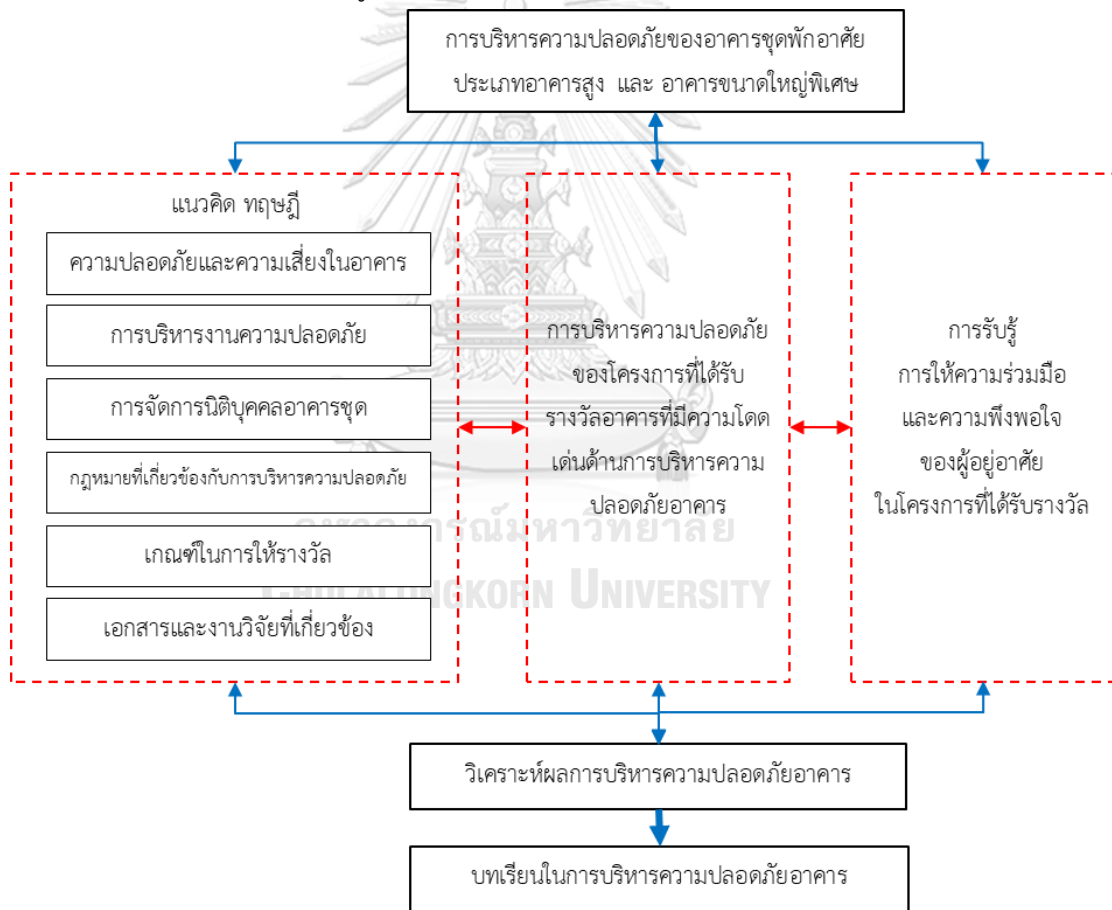
ระเบียบวิธีดำเนินการวิจัย

ในการศึกษาการบริหารความปลอดภัยของอาคารชุดพักอาศัย กรณีศึกษา โครงการที่ได้รับรางวัล “อาคารที่มีความโดดเด่นด้านการบริหารความปลอดภัยอาคาร” มีขั้นตอนและวิธีดำเนินการวิจัย ดังต่อไปนี้

3.1 กรอบแนวคิดในการศึกษา

กรอบแนวความคิดของงานวิจัย การบริหารความปลอดภัยของอาคารชุดพักอาศัย กรณีศึกษา โครงการที่ได้รับรางวัล “อาคารที่มีความโดดเด่นด้านการบริหารความปลอดภัยอาคาร”

รูปภาพที่ 3.1 กรอบแนวคิดในการวิจัย



3.2 ระเบียบวิธีวิจัย

ตารางที่ 3.1 ระเบียบวิธีวิจัย

วัตถุประสงค์	ประเด็นที่ศึกษา(ตัวแปรหลัก)	วิธีการวิจัย	แหล่งข้อมูล / ประชากร / กลุ่มตัวอย่าง	เครื่องมือในการวิจัย	วิเคราะห์	
1. เพื่อศึกษาการบริหารความปลอดภัยของอาคารชุดของโครงการที่ได้รับรางวัล “อาคารที่มีความโดดเด่นด้านการบริหารความปลอดภัยอาคาร”	<u>องค์ประกอบของการบริหารความ</u>					
	- การวางแผนงาน	สัมภาษณ์	ผู้จัดการนิติบุคคล	แบบสัมภาษณ์	- แผนงานด้านความปลอดภัย	
	- การจัดองค์การ				- การจัดแบ่งหน่วยงาน	
	- การควบคุมประเมินผล				- การปฏิบัติงานตามแผน	
	<u>การดำเนินงานด้านการบริหารความปลอดภัย</u>					
	- แผนบำรุงรักษาอาคาร	เอกสาร	นิติบุคคล	แผนงานบำรุงรักษาอาคาร	- รายละเอียดในการบำรุงรักษาอาคาร	
	- สภาพอาคาร / ห้องเครื่อง และอุปกรณ์เพื่อความปลอดภัย	สำรวจ	นิติบุคคล	แบบสำรวจ	- สิ่งที่ต้องปฏิบัติเพื่อดูแลรักษาสภาพอาคาร	
	- แผนรับมือสถานการณ์ฉุกเฉิน	เอกสาร	นิติบุคคล	แผนรับมือสถานการณ์ฉุกเฉิน	- การมีสถานการณ์ฉุกเฉิน	
	- การตรวจสอบอาคารและใบร.1			รายงานตรวจสอบอาคาร	- ความครบถ้วน เนื้อหาและการแก้ไขข้อเสนอนะในรายงานตรวจสอบอาคาร	
	- การประชาสัมพันธ์ กิจกรรมเพื่อความปลอดภัย และกฎระเบียบอาคารชุด	เอกสาร (2)	นิติบุคคล	รายงานกิจกรรมสัมพันธ์ ไฟ กฎระเบียบของอาคาร	- สถิติผู้เข้าร่วมกิจกรรมและแนวทางในการปฏิบัติเพื่อความปลอดภัย	
- งบประมาณในการบำรุงรักษา			รายงานงบประมาณ	- งบประมาณที่ใช้ในการบริหารความปลอดภัย		
- การมีส่วนร่วมของกรรมการนิติบุคคล				- การมีส่วนร่วมของกรรมการนิติบุคคล		
- ปัญหาและอุปสรรค	สัมภาษณ์	ผู้จัดการนิติบุคคล	แบบสัมภาษณ์	- ปัญหาและอุปสรรคในการบริหารความปลอดภัย		
- การได้รับรางวัลอาคารปลอดภัย				- กระบวนการและผลที่ได้จากการได้รับรางวัล		
2. เพื่อศึกษาและวิเคราะห์การรับรู้การให้ความร่วมมือ และความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในโครงการที่ได้รับรางวัล	<u>ลักษณะครัวเรือนของผู้อาศัย</u>					
	- อายุ	แบบสอบถาม	ผู้อาศัย	แบบสอบถาม	- ลักษณะครัวเรือนของผู้อาศัย	
	- เพศ					
	- ลักษณะการอยู่อาศัย					
	- จำนวนสมาชิกครัวเรือน					
	<u>การรับรู้ของผู้อาศัย</u>					
	- รับรู้ถึงการได้รับรางวัล					
	- รู้สึกถึงความปลอดภัย					
	- รับรู้กิจกรรมเพื่อความปลอดภัย					
	- รับรู้กฎระเบียบของอาคารชุด	แบบสอบถาม	ผู้อาศัย	แบบสอบถาม	- วิเคราะห์การรับรู้ การให้ความร่วมมือ ในการบริหารความปลอดภัยของแต่ละโครงการ	
- การมีส่วนร่วมกิจกรรมเพื่อความปลอดภัย						
- การให้ความร่วมมือในการบริหารความปลอดภัย						
<u>ทัศนคติของผู้อาศัย</u>						
- ความพึงพอใจต่อการบริหารความปลอดภัยของนิติบุคคล	แบบสอบถาม	ผู้อาศัย	แบบสอบถาม	- วิเคราะห์ความพึงพอใจที่มีต่อการบริหารความปลอดภัย		
3. เพื่อเสนอแนะแนวทางในการบริหารความปลอดภัยของอาคารชุดพักอาศัย ประเภทอาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่พิเศษ	<u>การบริหารความปลอดภัย</u>					
	- การบริหารความปลอดภัยตามแนวคิดทฤษฎี ประเภทอาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่พิเศษ	เอกสาร บทความวารสาร	- กฎกระทรวงการตรวจสอบอาคาร		- เปรียบเทียบการบริหารความปลอดภัยตามแนวคิดทฤษฎี	

3.3 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

3.3.1 นิติบุคคล ทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษา ประกอบด้วย

1. การสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคล
2. สํารวจกายภาพห้องเครื่องนาระบบและอุปกรณ์เพื่อความปลอดภัย
3. ขอเอกสารโครงการ ได้แก่ รายงานการตรวจสอบอาคาร , สำเนาใบร.1 , แผนบำรุงรักษาอาคาร , แผนรองรับสถานการณ์ฉุกเฉิน , งบประมาณในแต่ละปี , สถิติผู้เข้าร่วมซ้อมหนีไฟ , สถิติผู้เข้าร่วมตรวจสอบสภาพห้องชุด

3.3.2 นายกสมาคมผู้ตรวจสอบอาคารและกรรมการตรวจรางวัล โดยการสัมภาษณ์

จุดเด่น-จุดด้อยในการบริหารความปลอดภัย ทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษา

3.3.3 ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด โดยสุ่มกลุ่มตัวอย่างผู้อยู่อาศัยในโครงการทั้ง 3 โครงการ

การวิจัยในครั้งนี้ เป็นการศึกษากลุ่มผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดของโครงการกรณีศึกษา ประกอบด้วย 1.อาคารชุดลุมพินี เฟลส รัชโยธิน 2.อาคารชุดลุมพินี เฟลส รัชดา-พระราม9 3.อาคารชุดลุมพินี เฟลส พหลโยธิน-สะพานควาย

ผู้วิจัยจึงได้อ้างอิงสูตรของ (Yamane Taro, 1967) โดยมีขนาดตัวอย่างของประชากรที่ระดับความเชื่อมั่น95% และมีค่าความคลาดเคลื่อนที่ยอมรับได้ไม่เกินร้อยละ 5 หรือที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 สามารถคำนวณได้

$$n = \frac{N}{1 + N(e^2)}$$

จากสูตร
โดยที่ n คือ ขนาดของกลุ่มตัวอย่าง

N คือ จำนวนประชากรที่อาศัยอยู่ในอาคารชุด

e คือ ค่าความคลาดเคลื่อน

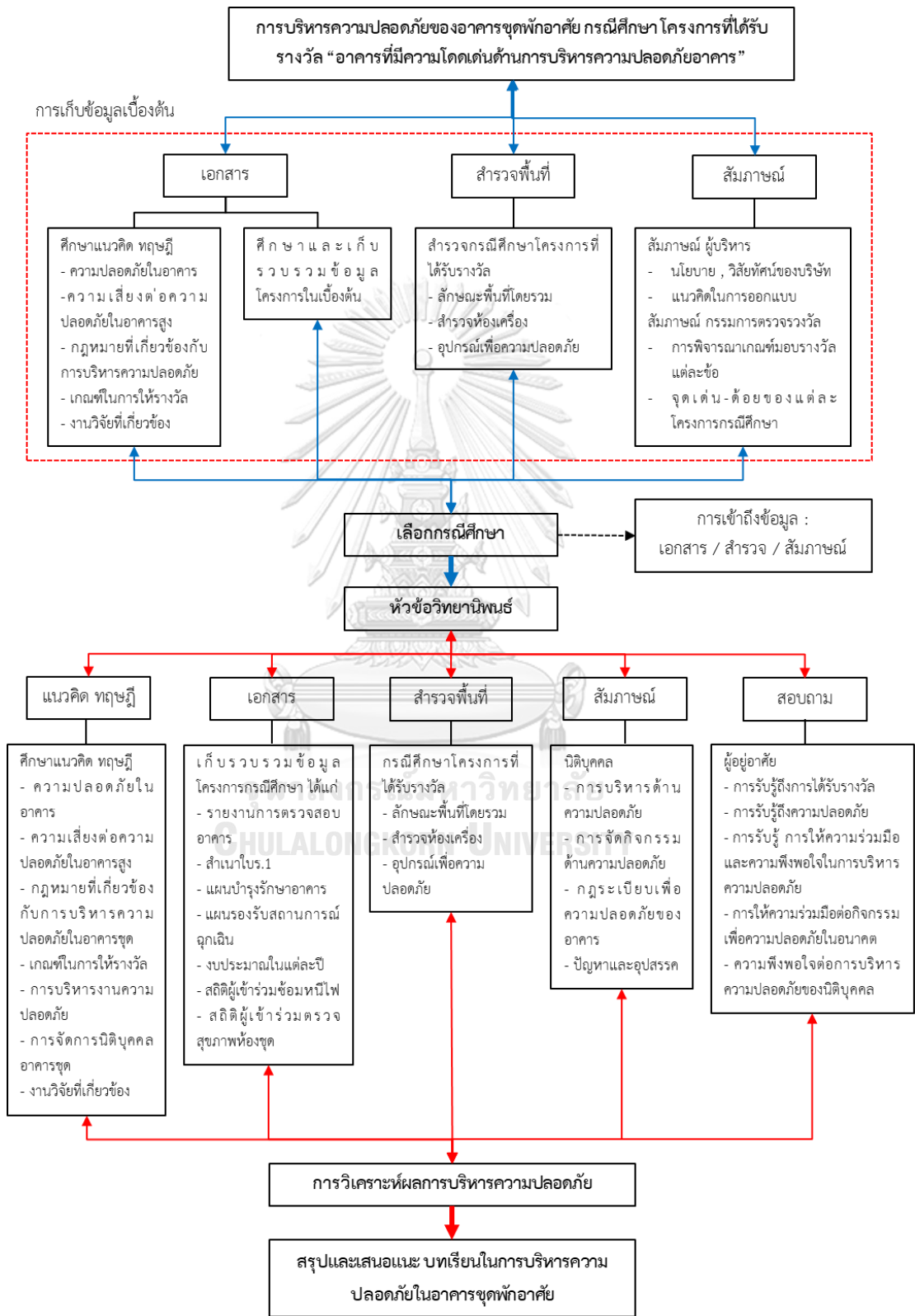
พบว่าประชากรไม่เกิน 5,251 ห้องชุด ต้องสุ่มตัวอย่าง 372 ตัวอย่าง โดยแสดงผลของการสุ่มตัวอย่างดังนี้

ตารางที่ 3.2 จำนวนกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามโครงการ

โครงการ	จำนวนห้องชุด	โควต้า (ชุด)	ร้อยละ
1) อาคารชุด ลุมพินี เฟลส รัชโยธิน	1,827	129	35
2) อาคารชุด ลุมพินี เฟลส รัชดา-พระราม 9	2,330	165	44
3) อาคารชุดลุมพินี เฟลส พหลโยธิน-สะพานควาย	1,094	78	21
รวม	5,251	372	100

3.4 วิธีดำเนินงานวิจัย

3.4.1 Research Framework



3.4.2 การเก็บข้อมูล เครื่องมือและวิธีการเก็บข้อมูล ในงานวิจัยนี้แบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ

1. ข้อมูลทุติยภูมิ

1. ศึกษาแนวคิด ทฤษฎี กฎหมาย ที่เกี่ยวข้องกับความปลอดภัยในอาคาร ความเสี่ยงต่อความปลอดภัยในอาคารสูง กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารความปลอดภัยในอาคารชุด กรณีในการให้รางวัลอาคารมีความโดดเด่นเรื่องความปลอดภัย การบริหารงานความปลอดภัย การจัดการนิติบุคคลอาคารชุด และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2. ศึกษาข้อมูล เอกสารของโครงการ ได้แก่ รายงานการตรวจสอบอาคาร สำเนาใบร.1 แผนบำรุงรักษาอาคาร แผนรองรับสถานการณ์ฉุกเฉิน รายงานงบประมาณในแต่ละปี สถิติผู้เข้าร่วมซ้อมหนีไฟ และสถิติผู้เข้าร่วมตรวจสอบสภาพห้องชุด

2. ข้อมูลปฐมภูมิ

1. ศึกษาวิธีการบริหารความปลอดภัยของโครงการที่ได้รับรางวัลอาคารที่มีความโดดเด่นด้านการบริหารความปลอดภัยอาคาร โดยการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคล และสำรวจห้องงานระบบและอุปกรณ์เพื่อความปลอดภัย

2. ศึกษาผลจากการบริหารความปลอดภัยของโครงการที่ได้รับรางวัลที่มีต่อการรับรู้ การให้ความร่วมมือ และความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยภายในโครงการที่ได้รับรางวัลอาคารที่มีความโดดเด่นด้านการบริหารความปลอดภัยอาคาร โดยการใช้แบบสอบถาม

3.4.3 การวิเคราะห์ข้อมูล

งานวิจัยนี้ใช้วิธีการเก็บข้อมูล 3 วิธีคือ แบบสัมภาษณ์ การสำรวจ และแบบสอบถาม โดยผู้วิจัยได้นำข้อมูลที่ได้ทั้งที่เป็นข้อมูลทุติยภูมิและข้อมูลปฐมภูมิมาวิเคราะห์ เพื่อให้ได้ข้อค้นพบของการวิจัย สามารถแบ่งการวิเคราะห์ข้อมูลเป็น 2 ขั้นตอน ได้แก่

1. วิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพ

โดยการนำข้อมูลปฐมภูมิที่ได้จากการ สัมภาษณ์นิติบุคคลและสำรวจโครงการ จากการถอดเทปข้อมูล จดบันทึก และภาพถ่าย วิเคราะห์หาความร่วมมือและความต่างของเนื้อหาพร้อมทั้งข้อมูลทุติยภูมิที่ได้จากแนวคิด ทฤษฎี การทบทวนวรรณกรรม และเอกสารโครงการ มาประกอบในการพรรณนาเชิงวิเคราะห์ถึงการบริหารความปลอดภัยของโครงการกรณีศึกษา เพื่อให้ได้คำตอบตามวัตถุประสงค์

บทที่ 4

การบริหารความปลอดภัยของอาคารชุดพักอาศัย กรณีศึกษา โครงการที่ได้รับรางวัล “อาคารที่มีความโดดเด่นด้านการบริหารความปลอดภัยอาคาร”

ในงานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาการบริหารความปลอดภัยของอาคารชุดในโครงการที่ได้รับรางวัล “อาคารที่มีความโดดเด่นด้านการบริหารความปลอดภัยอาคาร”

ดังนั้นในการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้ทำการรวบรวมข้อมูลโดยการสัมภาษณ์ ผู้จัดการนิติบุคคล สํารวจโครงการกรณีศึกษา ศึกษาเอกสารโครงการ และสัมภาษณ์คณะกรรมการตรวจรางวัล

โดยผลที่ได้จากการสัมภาษณ์ นำมาวิเคราะห์ถึงนโยบาย และแนวทางปฏิบัติที่ใช้ในการบริหารความปลอดภัยของโครงการกรณีศึกษา เพื่อสรุปเป็นบทเรียนในการบริหารความปลอดภัยของอาคารชุดพักอาศัย ประเภทอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ โดยมีเนื้อหาดังต่อไปนี้

- 4.1 ลักษณะทางกายภาพของโครงการกรณีศึกษา
- 4.2 องค์ประกอบของการบริหารความปลอดภัยของโครงการกรณีศึกษา
- 4.3 การดำเนินงานด้านการบริหารความปลอดภัยของนิติบุคคล
- 4.4 การมีส่วนร่วมของกรรมการนิติบุคคลในการบริหารความปลอดภัย
- 4.5 ปัญหาและอุปสรรคในการบริหารความปลอดภัย
- 4.6 การได้รับรางวัลอาคารปลอดภัยของโครงการกรณีศึกษา

4.1 ลักษณะทางกายภาพของโครงการกรณีศึกษา

4.1.1 โครงการลุมพินี เพลส รัชโยธิน (LUMPINI PLACE RATCHAYOTHIN)

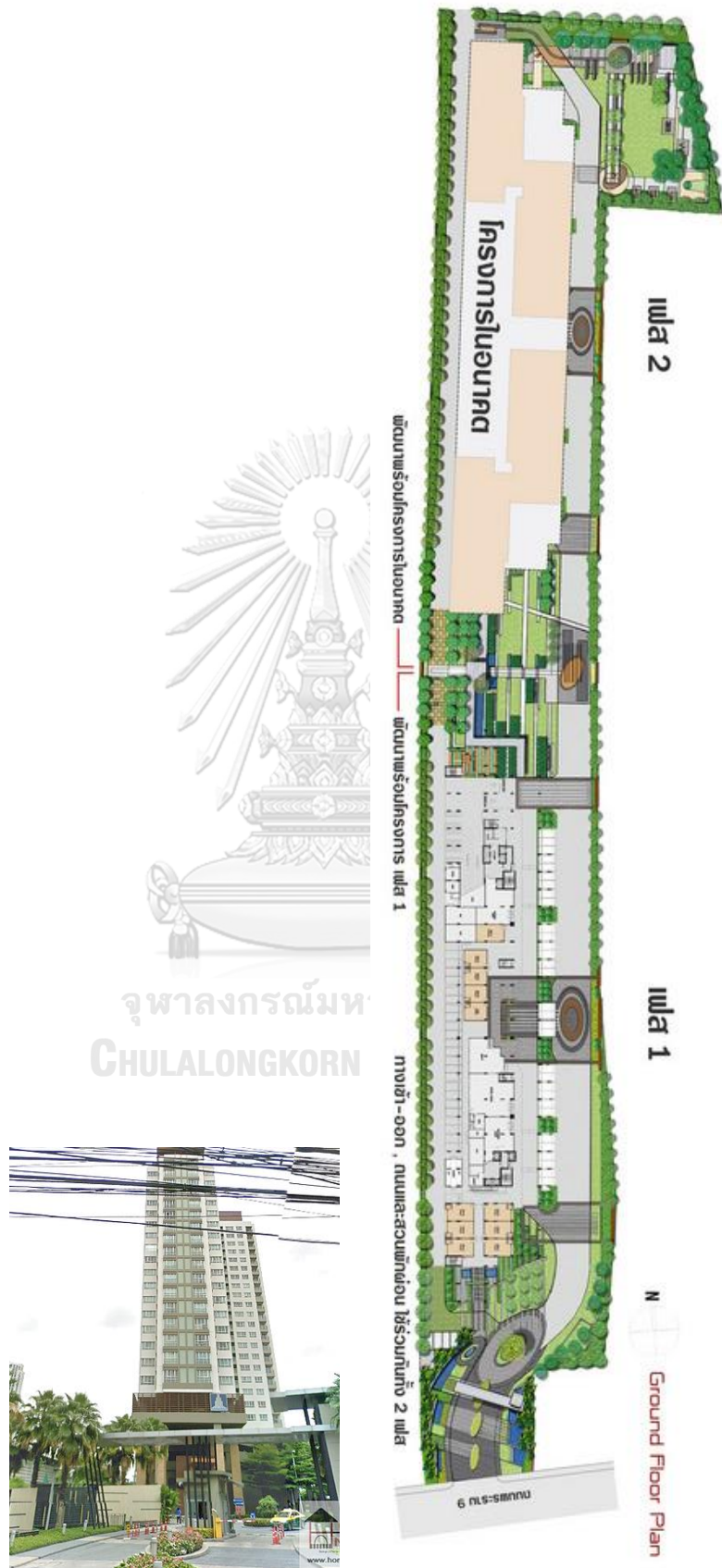
อักษรย่อโครงการ	CASE1
รับรางวัล	ปี2555 ระดับ โดดเด่น
เจ้าของโครงการ	บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่โครงการ	ถนน พหลโยธิน แขวง ลาดยาว เขต จตุจักร กรุงเทพมหานคร
ปีที่สร้างเสร็จ	พ.ศ. 2554
อายุอาคาร	6 ปี
เนื้อที่ทั้งหมด	13 ไร่
จำนวนอาคาร	2 อาคาร (4 ทาวเวอร์)
จำนวนชั้น	20 ชั้น
จำนวนหน่วย	1,827 หน่วย
ลักษณะห้องชุด	– 1 Bed / 28.00 – 30.00 ตร.ม. – 2 Bed / 56.0 ตร.ม. – ห้องชุดร้านค้า (5 หน่วย)
ราคา	เริ่มต้น 1,752,000 บาท (16 ตค. 55)
ราคาเฉลี่ยต่อ ตร.ม.	เริ่มต้น 62,600 บ./ตร.ม. ปัจจุบัน 100,000 บ./ตร.ม.
ค่าส่วนกลาง	35 บ./ตร.ม.
ค่าจอดรถ	300 บ./เดือน
ลักษณะอาคาร	ประเภทอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ชั้น G ห้องชุดพักอาศัย สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ร้านค้า อาคารสโมสร สระว่ายน้ำ สวนพักผ่อน ชั้น 2-20 ห้องชุดพักอาศัย
กายภาพของโครงการ	ผังโครงการมีลักษณะแคบยาว ทางเข้าโครงการแคบแต่มีความกว้างเพียงพอตามกฎหมายกำหนด โดยรอบอาคารเป็นถนนและพื้นที่จอดรถ ตัวอาคารพักอาศัย 2 อาคารขนานกัน และมีอาคารจอดรถอยู่ท้ายโครงการ พื้นที่ระหว่าง2อาคารเป็นสวนพักผ่อน สระว่ายน้ำ และอาคารสโมสร ทำให้รถกระเช้าไม่สามารถเข้าถึงอาคารพักอาศัยฝั่งที่ติดกับอาคารสโมสรได้



รูปภาพที่ 4.1 อาคารลุมพินี เฟส รัชโยธิน และ ผังโครงการ

4.1.2 โครงการลุมพินี เพลส พระราม 9-รัชดา (LUMPINI PLACE RAMA 9 – RATCHADA)

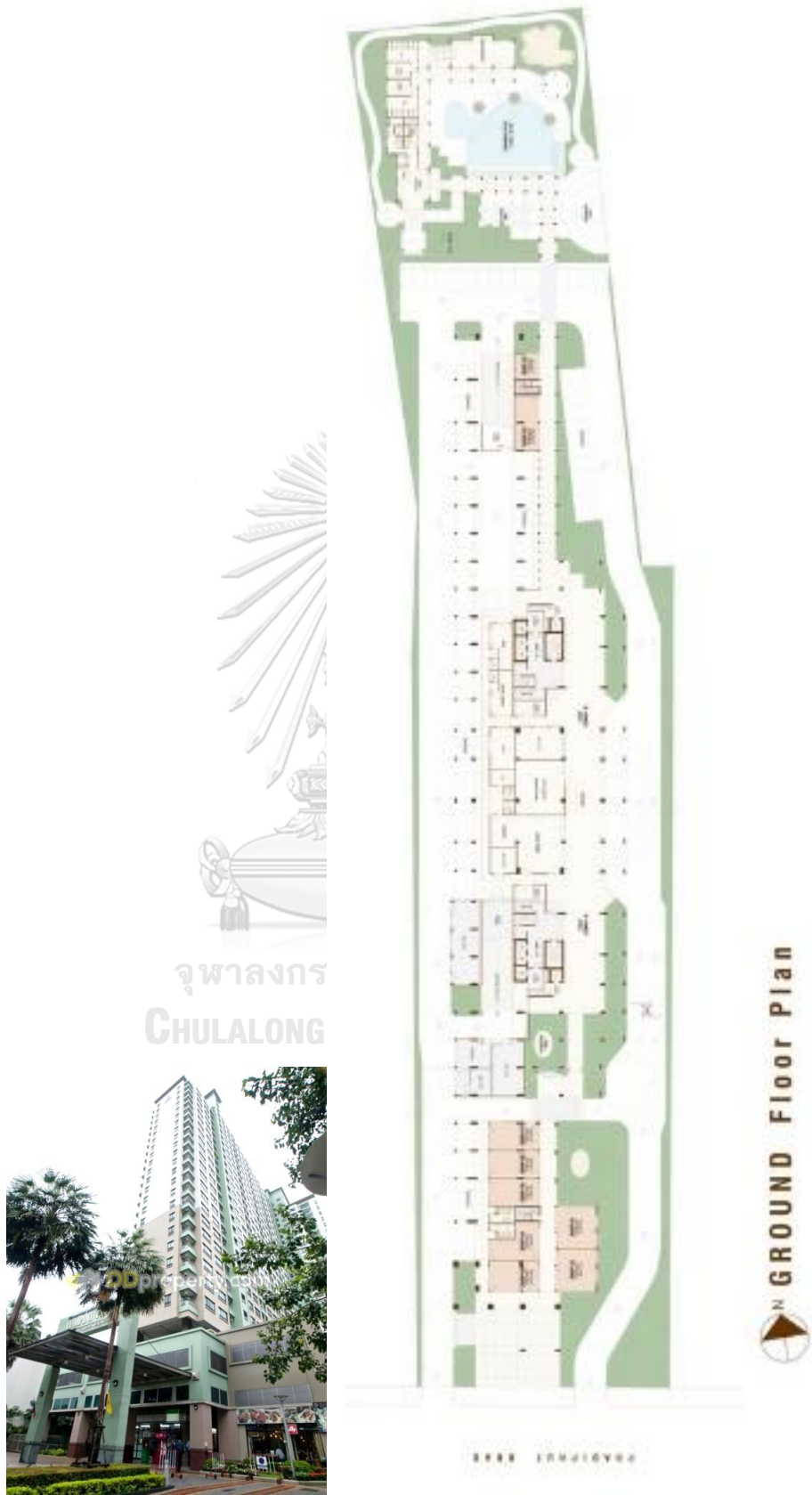
อักษรย่อโครงการ	CASE2
รับรางวัล	ปี2555 ระดับ โดดเด่น
เจ้าของโครงการ	บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่โครงการ	ถนน พระราม 9 แขวง ห้วยขวาง เขต ห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
ปีที่สร้างเสร็จ	พ.ศ. 2553-2554
อายุอาคาร	5-6 ปี
เนื้อที่ทั้งหมด	15 ไร่
จำนวนอาคาร	2 อาคาร (4 ทาวเวอร์)
จำนวนชั้น	29 ชั้น และ 24 ชั้น
จำนวนหน่วย	2,330 หน่วย
ลักษณะห้องชุด	- 1 Bed /33.50 – 45.00 ตร.ม. - 2 Bed / 70.00 ตร.ม. - ห้องชุดร้านค้า
ราคา	เริ่มต้น 1,840,000 บาท (16 ตค. 55)
ราคาเฉลี่ยต่อ ตร.ม.	เริ่มต้น 54,900 บ./ตร.ม. ปัจจุบัน 95,000 บ./ตร.ม.
ค่าส่วนกลาง	35 บ./ตร.ม.
ค่าจอดรถ	300 บ./เดือน
ลักษณะอาคาร	ประเภทอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ชั้น G สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ร้านค้า และสวนพักผ่อน ชั้น 2-5 ที่จอดรถ ชั้น 6 ห้องชุดพักอาศัย สโมสร และสระว่ายน้ำ ชั้น 7-27 ห้องชุดพักอาศัย
กายภาพของโครงการ	ลุมพินี เพลส พระราม 9-รัชดา ผังโครงการมีลักษณะแคบยาว มีทางเข้าโครงการ 2 ทาง มีความกว้างเพียงพอตามกฎหมายกำหนด โดยทางเข้าที่1 มีขนาดใหญ่เพียงพอสำหรับรถดับเพลิงและรถกระเช้า ส่วนทางเข้าที่2มีขนาดเล็ก โดยรอบอาคารเป็นถนนและพื้นที่จอดรถ ทำให้รถกระเช้าสามารถเข้าถึงตัวอาคารได้โดยรอบ วางตัวเรียงกันเป็นแนวยาว พื้นที่เชื่อมต่อ2อาคารเป็นสวนพักผ่อน



รูปภาพที่ 4.2 อาคารลุมพินี เฟลส รัชดา-พระราม9 และผังโครงการ

4.1.3 โครงการลุมพินี เฟลส พหล-สะพานควาย (LUMPINI PLACE PHAHOL – SAPANKHWAI)

อักษรย่อโครงการ	CASE3
รับรางวัล	ปี2558 ระดับ ดี
เจ้าของโครงการ	บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่โครงการ	เขต พญาไท กรุงเทพมหานคร
ปีที่สร้างเสร็จ	กันยายน พ.ศ. 2550
อายุอาคาร	12 ปี
เนื้อที่ทั้งหมด	7 ไร่ 90 ตร.ว.
จำนวนอาคาร	อาคารชุดพักอาศัย 2 อาคาร / อาคารสโมสร 1 อาคาร
จำนวนชั้น	อาคารชุดพักอาศัย สูง 29 ชั้น / อาคารสโมสร สูง 2 ชั้น
จำนวนหน่วย	1,094 หน่วย
ปีที่สร้างเสร็จ	กันยายน พ.ศ. 2550
อายุอาคาร	12 ปี
ลักษณะห้องชุด	– Studio / 30.00 ตร.ม. – 1 Bed / 35.00 – 44.00 ตร.ม. – 2 Bed / 65 ตร.ม. – 3 Bed / 90 ตร.ม.
ราคา	เริ่มต้น 1.4 ล้านบาท
ราคาเฉลี่ยต่อ ตร.ม.	เริ่มต้น 46,000 บาท/ตร.ม. ปัจจุบัน 93,000 บ./ตร.ม.
ค่าส่วนกลาง	26 บ./ตร.ม.
ค่าจอดรถ	ไม่มีค่าจอดรถ
ลักษณะอาคาร	ประเภทอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ชั้น G สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ร้านค้า อาคารสโมสรและสระว่ายน้ำ ชั้น 2-4 ที่จอดรถ ชั้น 6 ห้องชุดพักอาศัย ชั้น 7-29 ห้องชุดพักอาศัย
กายภาพของโครงการ	ผังโครงการมีลักษณะแคบยาว มีทางเข้าโครงการ มีความกว้างเพียงพอตามกฎหมายกำหนด โดยรอบอาคารเป็นถนนและพื้นที่จอดรถ ตัวอาคารพักอาศัย วางตัวเรียงกันเป็นแนวยาว และมีอาคารสโมสรและสระว่ายน้ำอยู่ท้ายโครงการ



รูปภาพที่ 4.3 อาคารลุมพินี เฟส พหล-สะพานควาย และ ผังโครงการ

ตารางที่ 4.1 เปรียบเทียบข้อมูลทางกายภาพโครงการ

โครงการ	CASE1	CASE2	CASE3
เจ้าของโครงการ	บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่โครงการ	ถนน พหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร	ถนน พระราม 9 แขวงห้วยขวาง แขวง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร	161 ถนน ประดิพัทธ์ แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร
สร้างเสร็จ	พ.ศ. 2554	พ.ศ. 2554	พ.ศ. 2550
อายุอาคาร	6 ปี	6 และ 7 ปี	10 ปี
เนื้อที่	13 ไร่	30 ไร่ 1งาน	7 ไร่ 90 ตร.ว.
จำนวนอาคาร	2 อาคาร (4 ทาวเวอร์)	2 อาคาร (4 ทาวเวอร์)	2 อาคาร - สโมสรร 1 อาคาร
จำนวนชั้น	20 ชั้น	29 ชั้น / 24 ชั้น	29 ชั้น / สโมสรร สูง 2 ชั้น
จำนวนหน่วย	1,827 หน่วย	2,330 หน่วย	1,094 หน่วย
ลักษณะห้องและ ขนาดห้อง	-	-	- Studio 30.00 ตร.ม.
	- 1 Bedroom 28.00-30.00 ตร.ม.	- 1 Bedroom 33.50-45.00 ตร.ม.	- 1 Bedroom 35.00-44.00 ตร.ม.
	- 2 Bedroom 56.00 ตร.ม.	- 2 Bedroom 70.00 ตร.ม.	- 2 Bedroom 65.00 ตร.ม.
	-	-	- 3 Bedroom 90.00 ตร.ม.
	- ห้องชุดร้านค้า	- ห้องชุดร้านค้า	- ห้องชุดร้านค้า
ราคา	เริ่มต้น 1.8 ล้านบาท	เริ่มต้น 1.9 ล้านบาท	เริ่มต้น 1.4 ล้านบาท
ราคาเฉลี่ยต่อ ตร.ม	เริ่มต้น 62,600 บ. /ตร.ม.	เริ่มต้น 54,900 บ. /ตร.ม.	เริ่มต้น 46,000 บ. /ตร.ม.
	ปัจจุบัน 100,000 บ. /ตร.ม.	ปัจจุบัน 95,000 บ. /ตร.ม.	ปัจจุบัน 93,000 บ. /ตร.ม.
ส่วนกลาง	35 บ./ตร.ม.	35 บ./ตร.ม.	26 บ./ตร.ม.
ค่าจอดรถ	300 บ./เดือน	300 บ./เดือน	ไม่มีค่าจอดรถ

โครงการ	CASE1	CASE2	CASE3
ผังโครงการ	แคบยาว	แคบยาว	แคบยาว
จำนวนทางเข้า	1 ทาง	2 ทาง	1 ทาง
ความกว้างทางเข้า	> 6ม.	> 6ม.และ6ม.	> 6ม.
SET BACK	> 6ม.	> 6ม.	> 6ม.
การวางตัวของอาคารพักอาศัย	อาคารวางตัวขนานกัน และขนานกับผังโครงการ โดยมีพื้นที่ระหว่างอาคาร เป็นพื้นที่สวน	ขนานกับผังโครงการ เป็นแนวยาว	ขนานกับผังโครงการ เป็นแนวยาว
การเข้าถึงของรถกระเช้ารอบอาคารพักอาศัย	เข้าไม่ถึงอาคารส่วนที่ติดกับสโมสรและสระว่ายน้ำ	เข้าถึงได้รอบโครงการ	เข้าถึงได้รอบโครงการ

ที่มา : การสำรวจและการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคล

4.1.5 สรุปข้อมูลลักษณะทางกายภาพของโครงการกรณีศึกษา

เจ้าของโครงการ CASE1, CASE2, CASE3 เจ้าของโครงการ คือ บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

การได้รับรางวัล ปี2555 CASE1, CASE2 ได้รับรางวัลระดับโดดเด่น (อันดับ1) และปี2558 CASE3 ได้รับรางวัลระดับดี (อันดับ2)

จำนวนอาคาร CASE1, CASE2 มีจำนวน 2 อาคาร(4ทาวเวอร์) และ CASE3 มี 2 อาคาร
จำนวนหน่วย CASE2 มีจำนวนหน่วยมากที่สุด คือ 2,330 หน่วย รองลงมา คือ CASE1(1,827 หน่วย), และ CASE3 มีจำนวนหน่วยน้อยที่สุด คือ 1,094 หน่วย

อายุอาคาร ทั้ง 3 กรณีศึกษามีอายุระหว่าง 6-10 ปี โครงการที่มีอายุเก่าที่สุดคือ CASE3 (10ปี) รองลงมา คือ CASE2 (6&7ปี) ,CASE1 (6ปี)

ราคาเฉลี่ย ทั้ง 3 โครงการมีราคาเฉลี่ยใกล้เคียงกัน คือ 93,000-100,000 บาท/ตร.ม.

ค่าส่วนกลางและค่าที่จอดรถ CASE1, CASE2 มีค่าส่วนกลางสูงที่สุด(35 บาท/ตร.ม.) และมีค่าที่จอดรถ 300 บาท/เดือน แต่ CASE3 มีค่าส่วนกลางต่ำที่สุด(26บ./ตร.ม.) และ ไม่มีค่าที่จอดรถ

กายภาพของโครงการ CASE1, CASE2, CASE3 ผังโครงการมีลักษณะแคบยาว มีทางเข้าโครงการ มีความกว้างเพียงพอตามกฎหมายกำหนด โดยรอบอาคารเป็นถนนและพื้นที่จอดรถ ตัวอาคารพักอาศัยวางตัวเรียงกันเป็นแนวยาว ทำให้รถกระเช้าสามารถเข้าถึงได้โดยรอบอาคารพักยกเว้น CASE1 ที่ตัวอาคารพักอาศัย 2 อาคารวางตัวขนานกัน ทำให้รถกระเช้าไม่สามารถเข้าถึงอาคารพักอาศัยฝั่งที่ติดกับอาคารสโมสรและสระว่ายน้ำได้

4.2 องค์ประกอบของการบริหารความปลอดภัยของโครงการกรณีศึกษา

จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษา, มกราคม 2560 องค์ประกอบของการบริหารความปลอดภัยของโครงการกรณีศึกษาในภาพรวม แสดงรายละเอียดดังตารางที่ 4.2

ตารางที่ 4.2 องค์ประกอบของการบริหารความปลอดภัยของนิติบุคคล

CASE1	CASE2	CASE3
1. การวางแผนงาน (Planning)		
1) แผนบำรุงรักษาอาคาร ได้แก่ ประจำเดือน/ประจำปี/ 5 ปี/10ปี 2) แผนรองรับสถานการณ์ฉุกเฉิน 3) การตรวจสอบอาคาร 4) การติดตั้งและประชาสัมพันธ์ 5) งบประมาณด้านความปลอดภัย	1) แผนบำรุงรักษาอาคาร ได้แก่ ประจำเดือน/ประจำปี/ 5 ปี/10ปี 2) แผนรองรับสถานการณ์ฉุกเฉิน 3) การตรวจสอบอาคาร 4) การติดตั้งและประชาสัมพันธ์ 5) งบประมาณด้านความปลอดภัย	1) แผนบำรุงรักษาอาคาร ได้แก่ ประจำเดือน/ประจำปี/ 5 ปี/10ปี 2) แผนรองรับสถานการณ์ฉุกเฉิน 3) การตรวจสอบอาคาร 4) การติดตั้งและประชาสัมพันธ์ 5) งบประมาณด้านความปลอดภัย
2. การจัดองค์การ(Organizing) ประกอบด้วย		
2.1 กรรมการนิติบุคคล (8 คน) 1) ประธานกรรมการ (1 คน) 2) รองประธานกรรมการ (2 คน) 3) กรรมการทั่วไป (5 คน)	2.1 กรรมการนิติบุคคล (18 คน) 1) ประธานกรรมการ (2 คน) 2) รองประธานกรรมการ (3 คน) 3) กรรมการทั่วไป (3 คน) 4) กรรมการการเงิน (3 คน) 5) ที่ปรึกษาคณะกรรมการ (7 คน)	2.1 กรรมการนิติบุคคล (5 คน) 1) ประธานกรรมการ (1 คน) 2) รองประธานกรรมการ (1 คน) 3) กรรมการทั่วไป (1 คน) 4) กรรมการด้านกิจกรรม/ประชาสัมพันธ์และสิ่งแวดล้อม (1 คน) 5) กรรมการด้านเทคนิคและความปลอดภัย (1 คน)
2.2 ฝ่ายบริหารชุมชน (8 คน) 1) ผู้จัดการบริหารชุมชน/ผู้จัดการนิติบุคคล (1 คน) 2) ผู้ช่วยผู้จัดการชุมชน (1 คน) 3) เจ้าหน้าที่ธุรการชุมชน (3 คน) 4) นายช่างชุมชน (3 คน)	2.2 ฝ่ายบริหารชุมชน (15 คน) 1) ผู้จัดการบริหารชุมชน (2 คน) 2) ผู้ช่วยผู้จัดการชุมชน (1 คน) 3) เจ้าหน้าที่ธุรการชุมชน (6 คน) 4) นายช่างชุมชน (6 คน)	2.2 ฝ่ายบริหารชุมชน (7 คน) 1) ผู้จัดการบริหารชุมชน (1 คน) 2) ผู้ช่วยผู้จัดการชุมชน (1 คน) 3) เจ้าหน้าที่ธุรการชุมชน (2 คน) 4) วิศวกรบำรุงรักษา (1 คน) 5) นายช่างชุมชน (2 คน)
2.3 ทีมสนับสนุน (4 คน) 1) กรรมการผู้จัดการ (1 คน) 2) ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ (3 คน)	2.3 ทีมสนับสนุน (6 คน) 1) กรรมการผู้จัดการ (1 คน) 2) ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ (3 คน) 3) ผู้จัดการนิติบุคคลฯ (1 คน) 4) ผู้จัดการแผนกบำรุงรักษา (1คน)	2.3 ทีมสนับสนุน (6 คน) 1) กรรมการผู้จัดการ (1 คน) 2) ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ (3 คน) 3) ผู้จัดการนิติบุคคลฯ (1 คน) 4) ผู้จัดการแผนกบำรุงรักษา (1 คน)

3. การควบคุมประเมินผล (Controlling)		
3.1 นายช่างชุมชน - เป็นทีมงานหลักในการดูแลรักษา อุปกรณ์และงานระบบตามแผน บำรุงรักษาอาคาร - ทำงานร่วมกับรปภ.คอยดูแล โครงการตลอด 24 ชั่วโมง โดยมี การประชุมแม่บ้านและ รปภ. เพื่อ ถ่ายทอดความรู้และแลกเปลี่ยน ปัญหาที่พบในแต่ละวัน	3.1 นายช่างชุมชน - เป็นทีมงานหลักในการดูแลรักษา อุปกรณ์และงานระบบตามแผน บำรุงรักษาอาคาร - ทำงานร่วมกับรปภ.คอยดูแล โครงการตลอด 24 ชั่วโมง โดยมี การประชุมแม่บ้านและ รปภ. เพื่อ ถ่ายทอดความรู้และแลกเปลี่ยน ปัญหาที่พบในแต่ละวัน	3.1 นายช่างชุมชน - เป็นทีมงานหลักในการดูแลรักษา อุปกรณ์และงานระบบตามแผน บำรุงรักษาอาคาร - ทำงานร่วมกับรปภ.คอยดูแล โครงการตลอด 24 ชั่วโมง โดยมี การประชุมแม่บ้านและ รปภ. เพื่อ ถ่ายทอดความรู้และแลกเปลี่ยน ปัญหาที่พบในแต่ละวัน
3.2 เจ้าหน้าที่ธุรการชุมชน - มีหน้าที่ส่งเสริมกิจกรรมและงาน ประชาสัมพันธ์ด้านความปลอดภัย ให้แก่ผู้อยู่อาศัย ดูแลผู้อยู่อาศัยให้ ปฏิบัติตามกฎหมายระเบียบอาคาร และ ดูแลงบประมาณด้านการบริหาร ความปลอดภัย	3.2 เจ้าหน้าที่ธุรการชุมชน - มีหน้าที่ส่งเสริมกิจกรรมและงาน ประชาสัมพันธ์ด้านความปลอดภัย ให้แก่ผู้อยู่อาศัย ดูแลผู้อยู่อาศัยให้ ปฏิบัติตามกฎหมายระเบียบอาคาร และ ดูแลงบประมาณด้านการบริหาร ความปลอดภัย	3.2 เจ้าหน้าที่ธุรการชุมชน - มีหน้าที่ส่งเสริมกิจกรรมและงาน ประชาสัมพันธ์ด้านความปลอดภัย ให้แก่ผู้อยู่อาศัย ดูแลผู้อยู่อาศัยให้ ปฏิบัติตามกฎหมายระเบียบอาคาร และ ดูแลงบประมาณด้านการบริหาร ความปลอดภัย
3.3 ผู้จัดการแผนกบำรุงรักษา - เป็นเจ้าหน้าที่ จากบริษัท ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มาตรวจทุกสัปดาห์	3.3 ผู้จัดการแผนกบำรุงรักษา - เป็นเจ้าหน้าที่ จากบริษัท ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มาตรวจทุกสัปดาห์	3.3 ผู้จัดการแผนกบำรุงรักษา - เป็นเจ้าหน้าที่ จากบริษัท ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มาตรวจทุกสัปดาห์

ที่มา : การสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษา, มกราคม 2560

สรุปองค์ประกอบของการบริหารความปลอดภัยของโครงการกรณีศึกษา

องค์ประกอบของการบริหารความปลอดภัย ทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษา ประกอบด้วย

1. การวางแผนงาน (Planning)

ทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษา มีแผนบำรุงรักษาอาคาร ได้แก่ แผนประจำเดือน , ประจำปี , แผน 5 ปี/10ปี และแผนรองรับสถานการณ์ฉุกเฉิน

2. การจัดองค์การ(Organizing) ทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษา ประกอบด้วย

2.1 กรรมการนิติบุคคล ได้แก่ ประธานกรรมการ , รองประธานกรรมการ และ กรรมการ

2.2 ฝ่ายบริหารชุมชน ได้แก่ ผู้จัดการนิติบุคคล , ผู้ช่วยผู้จัดการชุมชน , เจ้าหน้าที่ธุรการชุมชน และ นายช่างชุมชน

2.3 ทีมสนับสนุน ได้แก่ กรรมการผู้จัดการ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ (3 คน)

3. การควบคุมประเมินผล (Controlling) มีบุคลากรในการบริหารความปลอดภัย ได้แก่

3.1 นายช่างชุมชน เป็นทีมงานหลักในการดูแลรักษาอุปกรณ์และงานระบบตามแผนบำรุงรักษาอาคาร และปฏิบัติตามแผนรองรับสถานการณ์ฉุกเฉิน ทำงานร่วมกับรปภ.คอยดูแลโครงการตลอด 24 ชั่วโมง โดยมีการประชุมแม่บ้านและ รปภ. เพื่อถ่ายทอดความรู้และแลกเปลี่ยนปัญหาที่พบในแต่ละวัน

3.2 เจ้าหน้าที่ธุรการชุมชน มีหน้าที่ส่งเสริมกิจกรรมและงานประชาสัมพันธ์ด้านความปลอดภัยให้แก่ผู้อยู่อาศัย ดูแลผู้อยู่อาศัยให้ปฏิบัติตามกฎระเบียบอาคาร และดูแลงบประมาณด้านการบริหารความปลอดภัย

3.3 ผู้จัดการแผนกบำรุงรักษา เป็นเจ้าหน้าที่ จากบริษัท ลุ่มพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มาตรวจทุกสัปดาห์


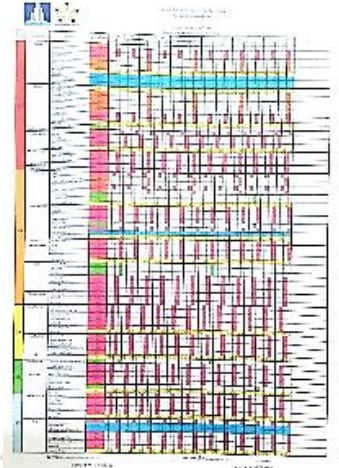
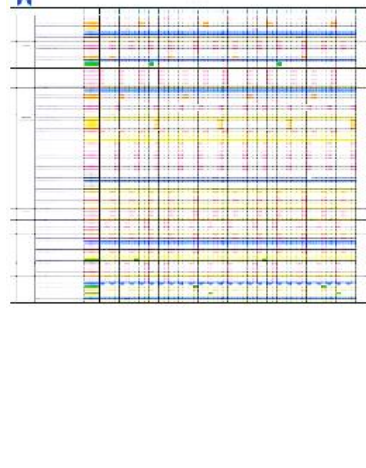
4.3 การดำเนินงานด้านการบริหารความปลอดภัยของนิติบุคคล

ผู้วิจัยได้ทำการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคล สํารวจกายภาพโครงการกรณีศึกษา และศึกษาเอกสารโครงการ ทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษา, มกราคม 2560 การดำเนินงานด้านการบริหารความปลอดภัยของนิติบุคคล ประกอบด้วย 1.แผนบำรุงรักษาอาคาร ได้แก่ ประจำเดือน/ปี/5 ปี/10ปี 2.แผนรองรับสถานการณ์ฉุกเฉิน 3.การตรวจสอบอาคาร 4.การติดตั้งและประชาสัมพันธ์เพื่อความปลอดภัย 5.งบประมาณด้านความปลอดภัย ได้ผลดังต่อไปนี้

4.3.1 แผนบำรุงรักษาอาคาร

ทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษา แผนการบำรุงรักษาอาคาร ประกอบด้วย แผนประจำเดือน/แผนประจำปี และมีแผน 5 ปี / 10 ปี ในการดูแลรักษาและควบคุมงบประมาณงานระบบเพื่อความปลอดภัย โดยแผนบำรุงรักษาอาคาร ประกอบด้วยหลัก 5S โดยแบ่งตามความสำคัญของงานระบบจากมากไปน้อย ดังตารางที่4.3

ตารางที่ 4.3 แผนบำรุงรักษาอาคาร

CASE1	CASE2	CASE3
		
<p>1. แผนการบำรุงรักษาอาคาร ประกอบด้วย แผนประจำเดือน/แผนประจำปี</p> <p>2. แผน 5 ปี / 10 ปี ในการดูแลรักษาและควบคุมงบประมาณงานระบบเพื่อความปลอดภัย</p>	<p>1. แผนการบำรุงรักษาอาคาร ประกอบด้วย แผนประจำเดือน/แผนประจำปี</p> <p>2. แผน 5 ปี / 10 ปี ในการดูแลรักษาและควบคุมงบประมาณงานระบบเพื่อความปลอดภัย</p>	<p>1. แผนการบำรุงรักษาอาคาร ประกอบด้วย แผนประจำเดือน/แผนประจำปี</p> <p>2. แผน 5 ปี / 10 ปี ในการดูแลรักษาและควบคุมงบประมาณงานระบบเพื่อความปลอดภัย</p>
<p>3. แผนบำรุงรักษาอาคาร ประกอบด้วยหลัก 5S โดยแบ่งตามความสำคัญของงานระบบจากมากไปน้อย ดังต่อไปนี้</p>	<p>3. แผนบำรุงรักษาอาคาร ประกอบด้วยหลัก 5S โดยแบ่งตามความสำคัญของงานระบบจากมากไปน้อย ดังต่อไปนี้</p>	<p>3. แผนบำรุงรักษาอาคาร ประกอบด้วยหลัก 5S โดยแบ่งตามความสำคัญของงานระบบจากมากไปน้อย ดังต่อไปนี้</p>
<p>5S :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.ระบบดับเพลิง 2.ระบบเตือนภัย 3.ระบบโทรศัพท์วงจรปิด 4.ระบบไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉิน 	<p>5S :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.ระบบดับเพลิง 2.ระบบเตือนภัย 3.ระบบลิฟท์เจ้าหน้าที่ดับเพลิง 4.ระบบโทรศัพท์วงจรปิด 5.ระบบไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉิน 	<p>5S :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.ระบบดับเพลิง 2.ระบบเตือนภัย 3.ระบบโทรศัพท์วงจรปิด 4.ระบบพัดลมอัดอากาศ 5.ระบบไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉิน
<p>4S :</p> <ol style="list-style-type: none"> 5.ระบบประปา 6.ระบบบำบัดน้ำเสีย 7.ระบบลิฟท์ 8.ระบบไฟฟ้า 	<p>4S :</p> <ol style="list-style-type: none"> 6.ระบบประปา 7.ระบบบำบัดน้ำเสีย 8.ระบบลิฟท์ 9.ระบบไฟฟ้า 10.ไม้กั้นลานจอดรถ 	<p>4S :</p> <ol style="list-style-type: none"> 5.ระบบประปา 6.ระบบบำบัดน้ำเสีย 7.ระบบลิฟท์ 8.ระบบไฟฟ้า

3S : 9.ระบบปรับอากาศ 10.ระบบโทรศัพท์	3S : 11.ระบบปรับอากาศ 12.ระบบโทรศัพท์	3S : 8.ระบบปรับอากาศ 9.ระบบโทรศัพท์
2S : 11.ระบบสระว่ายน้ำ	2S : 13.สถาปัตยกรรม 14.ระบบสระว่ายน้ำ	2S : 10.ระบบสระว่ายน้ำ 11.ระบบสปริงเกอร์
1S : 12.ระบบโทรศัพท์ 13.ระบบอื่นๆ	1S : 15.ระบบโทรศัพท์	1S : 12.ระบบโทรศัพท์ 13.ระบบอื่นๆ 14.ระบบน้ำพุ

ที่มา : การสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลและศึกษาแผนบำรุงรักษาอาคาร, มกราคม 2560

รายละเอียดในการบำรุงรักษางานระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารตามแผนบำรุงรักษาอาคาร

จากแผนบำรุงรักษาอาคาร ทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษา แผนบำรุงรักษาอาคารเป็นไปในทิศทางเดียวกัน โดยแบ่งการตรวจสอบเป็น ประจำวัน, ประจำสัปดาห์, ประจำเดือน, ประจำ 3 เดือน, ประจำ 6 เดือน และ ประจำปี โดยความถี่ในการตรวจสอบขึ้นอยู่กับแต่ละงานระบบ รายละเอียดดังตารางที่ 4.4

ตารางที่ 4.4 รายละเอียดในการบำรุงรักษางานระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคาร

โครงการ	CASE1	CASE2	CASE3
1. ระบบดับเพลิง			
ประจำวัน	- ชุดควบคุมปั้มนดับเพลิง	- ชุดควบคุมปั้มนดับเพลิง	- ชุดควบคุมปั้มนดับเพลิง
ประจำสัปดาห์	- ปั้มนดับเพลิง - ปั้มรักษาแรงดันในระบบ	- ปั้มนดับเพลิง - ปั้มรักษาแรงดันในระบบ - ชุดควบคุมสปริงเกอร์	- ปั้มนดับเพลิง - ปั้มรักษาแรงดันในระบบ
ประจำเดือน	- ถังเคมีดับเพลิง - ตู้เก็บอุปกรณ์ดับเพลิง - ตู้แผนผังแสดงจุดเกิดเหตุเพลิงไหม้ - ชุดควบคุมสปริงเกอร์	- ถังเคมีดับเพลิง - ตู้เก็บอุปกรณ์ดับเพลิง	- ถังเคมีดับเพลิง - ตู้เก็บอุปกรณ์ดับเพลิง - ตู้แผนผังแสดงจุดเกิดเหตุเพลิงไหม้ - ชุดควบคุมสปริงเกอร์ - วาล์ว(สวิตช์ควบคุม)
ประจำ 3 เดือน	- ท่อและวาล์วระบบดับเพลิง - สแตนเนอร์	- ท่อและวาล์วระบบดับเพลิง - สแตนเนอร์ - ตู้กราฟฟิกส์ปรังเกอร์ - หัวรับน้ำดับเพลิง	- ท่อและวาล์วระบบดับเพลิง - สแตนเนอร์

โครงการ	CASE1	CASE2	CASE3
1. ระบบดับเพลิง (ต่อ)			
ประจำปี	- เปลี่ยนน้ำมันหล่อลื่น เครื่องยนต์ - หัวรับน้ำดับเพลิง	-	- เปลี่ยนน้ำมันหล่อลื่น เครื่องยนต์
2. ระบบเตือนภัย			
ประจำวัน	- ชุดควบคุมระบบเตือนภัย - ชุดควบคุมทั้งหมด - ตู้กราฟฟิกระบบเตือนภัย	- ชุดควบคุมระบบเตือนภัย - ชุดควบคุมทั้งหมด	- ชุดควบคุมระบบเตือนภัย - ชุดควบคุมทั้งหมด
ประจำเดือน	- ประตุแมคเนตริก - แบตเตอรี่ชุดควบคุม	- ประตุแมคเนตริก - แบตเตอรี่ชุดควบคุม	- ประตุแมคเนตริก - แบตเตอรี่ชุดควบคุม
ประจำ 3 เดือน	- สวิตช์แจ้งเหตุด้วยมือ - โทรศัพท์ระบบเตือนภัย - อุปกรณ์ตรวจจับควันและ ตรวจจับความร้อน - กระดิ่งแจ้งเหตุ	- ตู้กราฟฟิกระบบเตือนภัย - สวิตช์แจ้งเหตุด้วยมือ - โทรศัพท์ระบบเตือนภัย - อุปกรณ์ตรวจจับควันและ ตรวจจับความร้อน - กระดิ่งแจ้งเหตุ	- ตู้กราฟฟิกระบบเตือนภัย - สวิตช์แจ้งเหตุด้วยมือ - โทรศัพท์ระบบเตือนภัย - อุปกรณ์ตรวจจับควันและ ตรวจจับความร้อน - กระดิ่งแจ้งเหตุ
ประจำปี	- FIRE DRILL	- FIRE DRILL	- FIRE DRILL
3. ระบบลิฟท์เจ้าหน้าที่ดับเพลิงและลิฟท์โดยสาร			
ประจำวัน	- ผู้ควบคุมลิฟท์	- ผู้ควบคุมลิฟท์	- ผู้ควบคุมลิฟท์
ประจำเดือน	- ผู้ลิฟท์ - สัญญาณไฟหน้าลิฟท์ - สายควบคุมลิฟท์ - ตรวจสอบโดยผู้ขาย	- ผู้ลิฟท์ - สัญญาณไฟหน้าลิฟท์ - สายควบคุมลิฟท์ - ตรวจสอบโดยผู้ขาย	- ผู้ลิฟท์ - สัญญาณไฟหน้าลิฟท์ - สายควบคุมลิฟท์ - ตรวจสอบโดยผู้ขาย
4. ระบบโทรทัศนังวงจรปิด			
ประจำวัน	- จอภาพ - ชุดบันทึกภาพ	- ชุดควบคุม	- จอภาพ - ชุดบันทึกภาพ
ประจำเดือน	- กล้องและหม้อแปลง	- กล้องและหม้อแปลง - จอภาพ - ชุดบันทึกภาพ	- กล้องและหม้อแปลง - ล้างข้อมูลบันทึกภาพ

โครงการ	CASE1	CASE2	CASE3
5. ระบบไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉิน			
ประจำ สัปดาห์	- ชุดเครื่องกำเนิดไฟฟ้า	-	- ชุดเครื่องกำเนิดไฟฟ้า
ประจำ เดือน	- ชุดแสงสว่างฉุกเฉิน - ชุดแสงสว่างทางหนีไฟ	- ชุดแสงสว่างฉุกเฉิน - ชุดแสงสว่างทางหนีไฟ - ชุดเครื่องกำเนิดไฟฟ้า	- ชุดแสงสว่างฉุกเฉิน - ชุดแสงสว่างทางหนีไฟ
ประจำปี	-	-	- บำรุงรักษาเครื่องกำเนิด ไฟฟ้า
6. ระบบพัดลมอัดอากาศ			
ประจำเดือน	-	- พัดลมอัดอากาศ	- พัดลมอัดอากาศ
7. ประตูดิจิทัล			
ประจำวัน	- สังเกตกล่องดิจิทัล	- สังเกตกล่องดิจิทัล	-
ประจำเดือน	- เช็คเวลา - ฟังก์ชันการทำงาน	-	- เช็คเวลา - ฟังก์ชันการทำงาน
8. ระบบประปา			
ประจำวัน	- ชุดควบคุมปั๊มทั้งหมด	- ชุดควบคุมปั๊มทั้งหมด	- ชุดควบคุมปั๊มทั้งหมด
ประจำ สัปดาห์	- เช็คระบบในห้องน้ำ	-	- เช็คระบบในห้องน้ำ - จัดค่าวาล์วลดความดัน
ประจำ เดือน	- ปั๊มน้ำดี - ปั๊มเพิ่มแรงดัน - จดมิเตอร์น้ำ	- ปั๊มน้ำดี - ปั๊มเพิ่มแรงดัน - จดมิเตอร์น้ำ	- ปั๊มน้ำดี - ปั๊มเพิ่มแรงดัน - จดมิเตอร์น้ำ
ประจำ 3 เดือน	- โพรทวาล์ว และ วาล์วปั๊ม ระบบประปา - ท่อระบายน้ำ และ ช่องคลีน เอ๊าท์ -ท่อและวาล์วระบบประปา - วาล์วลดความดัน	- โพรทวาล์ว และ วาล์วปั๊ม ระบบประปา - ท่อระบายน้ำ และ ช่องคลีน เอ๊าท์ -ท่อและวาล์วระบบประปา	- โพรทวาล์ว และ วาล์วปั๊ม ระบบประปา - ท่อระบายน้ำ และ ช่องคลีน เอ๊าท์ -ท่อและวาล์วระบบประปา - วาล์วลดความดัน
ประจำปี	- ถังเก็บน้ำใต้ดิน - ถังเก็บน้ำบาดาลฟ้า	- ถังเก็บน้ำใต้ดิน - ถังเก็บน้ำบาดาลฟ้า	- ถังเก็บน้ำใต้ดิน - ถังเก็บน้ำบาดาลฟ้า

โครงการ	CASE1	CASE2	CASE3
9. ระบบบำบัดน้ำเสีย			
ประจำวัน	- ชุดควบคุมบ่อบำบัด	- ชุดควบคุมบ่อบำบัด	- ชุดควบคุมบ่อบำบัด
ประจำสัปดาห์	-	- วัดค่าจุลินทรีย์	- วัดค่าจุลินทรีย์
ประจำเดือน	- บำบัดน้ำทิ้ง - บำบัดน้ำเสีย - บำบัดเติมอากาศ - บำบัดตะกอนกลับ - วิเคราะห์น้ำเสียในระบบ	- บำบัดน้ำทิ้ง - บำบัดน้ำเสีย - บำบัดเติมอากาศ - บำบัดตะกอนกลับ - วิเคราะห์น้ำเสียในระบบ	- บำบัดน้ำทิ้ง - บำบัดน้ำเสีย - บำบัดเติมอากาศ - บำบัดตะกอนกลับ - วิเคราะห์น้ำเสียในระบบ
ประจำ 3 เดือน	-	-	- ท่อและวาล์ว - ทำความสะอาดบ่อบำบัด
ประจำ 6 เดือน	-	-	- สูบสิ่งปฏิกูล - ถังบ่อกักน้ำใส
ประจำปี	- สูบสิ่งปฏิกูล - ถังบ่อกักน้ำใส	- สูบสิ่งปฏิกูล - ถังบ่อกักน้ำใส	-
10. ระบบไฟฟ้า			
ประจำวัน	- ชุดควบคุมทั้งหมด	- ชุดควบคุมทั้งหมด	- ชุดควบคุมทั้งหมด
ประจำเดือน	- วัดอุณหภูมิ Bus duct - แสงสว่างอาคาร - Cap Bank	- วัดอุณหภูมิ Bus duct - แสงสว่างส่วนกลาง - ไฟกั้นเครื่องบินชน - แสงสว่างลานจอดรถ	- วัดอุณหภูมิ Bus duct - แสงสว่างอาคาร - Cap Bank
ประจำ 6 เดือน	-	- หม้อแปลงไฟฟ้า - ตู้ประธานไฟ - ตู้เมนที่ตามชั้น	-
ประจำปี	- H.V. Load Break Switch - Dry Type Transformer - MDB, EDB, MCB, BUS BAR. - Bus duct&Plug in - ATS. - Load Center	-	- H.V. Load Break Switch - Oil Type Transformer - MDB, EDB, MCB, BUS BAR. - Bus duct&Plug in - ATS. - Load Center

โครงการ	CASE1	CASE2	CASE3
11. ระบบไม้กั้นลานจอดรถ			
ประจำเดือน	- หัวอ่านบัตรและตัวเซ็นเซอร์ - แบตเตอรี่ - ชุดควบคุม	- หัวอ่านบัตรและตัวเซ็นเซอร์ - แบตเตอรี่ - ชุดควบคุม	- หัวอ่านบัตรและตัวเซ็นเซอร์ - แบตเตอรี่ - ชุดควบคุม
12. ระบบปรับอากาศ			
ประจำวัน	- ห้องควบคุม	- ห้องควบคุม	- ห้องควบคุม
ประจำเดือน	- เครื่องปรับอากาศห้องนิติบุคคล - เครื่องปรับอากาศลิโอบบี้ - เครื่องปรับอากาศห้องช่าง - เครื่องปรับอากาศห้องอเนกประสงค์ - เครื่องปรับอากาศห้องออกกำลังกาย - เครื่องปรับอากาศห้องควบคุม	- เครื่องปรับอากาศห้องนิติบุคคล - เครื่องปรับอากาศลิโอบบี้ - เครื่องปรับอากาศห้องช่าง - เครื่องปรับอากาศห้องอเนกประสงค์ - เครื่องปรับอากาศห้องออกกำลังกาย	- เครื่องปรับอากาศห้องนิติบุคคล - เครื่องปรับอากาศลิโอบบี้ - เครื่องปรับอากาศห้องช่าง - เครื่องปรับอากาศห้องอเนกประสงค์ - เครื่องปรับอากาศห้องออกกำลังกาย
ประจำ 6 เดือน	- ล้างแอร์	- ล้างแอร์	- ล้างแอร์
13. ระบบโทรศัพท์			
ประจำเดือน	- ตู้ชุมสายโทรศัพท์ในอาคาร - ตู้ชุมสายโทรศัพท์ภายใน - ตู้พักสายโทรศัพท์ตามชั้น - แบตเตอรี่ชุดควบคุมโทรศัพท์ภายใน	- ตู้ชุมสายโทรศัพท์ในอาคาร - ตู้ชุมสายโทรศัพท์ภายใน - ตู้พักสายโทรศัพท์ตามชั้น - แบตเตอรี่ชุดควบคุมโทรศัพท์ภายใน	- ตู้ชุมสายโทรศัพท์ในอาคาร - ตู้ชุมสายโทรศัพท์ภายใน - ตู้พักสายโทรศัพท์ตามชั้น - แบตเตอรี่ชุดควบคุมโทรศัพท์ภายใน
14. สถาปัตยกรรม			
ประจำเดือน	- ประตูทั้งหมดของอาคาร	- ประตูทั้งหมดของอาคาร - สภาพโดยทั่วไปลานจอด	- ประตูทั้งหมดของอาคาร
ประจำ 6 เดือน	- โครงสร้างและสถาปัตยกรรมของอาคาร	- โครงสร้างและสถาปัตยกรรมของอาคาร	- โครงสร้างและสถาปัตยกรรมของอาคาร

โครงการ	CASE1	CASE2	CASE3
15. ระบบระวายน้			
ประจำวัน	- ชุุดควบคุม - สภาพทั่วไประวายน้	- ชุุดควบคุม	- ชุุดควบคุม
ประจำเดือน	- บ้ิมระวายน้ - ท่อและวาล์วระวายน้ - ทำความสะอาดถังกรอง	- บ้ิมระวายน้ - ท่อและวาล์วระวายน้ - สภาพทั่วไประวายน้	- บ้ิมระวายน้ - ท่อและวาล์วระวายน้ - ทำความสะอาดถังกรอง
ประจำปี	- ล้างถังเสร็จแทงก์	- ล้างถังเสร็จแทงก์	- ล้างถังเสร็จแทงก์
16. ระบบโทรทัศน์			
ประจำวัน	- ชุุดควบคุม	- ชุุดควบคุม	- ชุุดควบคุม
ประจำเดือน	- ตัวแปลงสัญญาณ - ตัวรวมสัญญาณ - ตัวเพิ่มสัญญาณ - มิกซ์สัญญาณ - งานรับสัญญาณ	- ตัวแปลงสัญญาณ - ตัวรวมสัญญาณ - ตัวเพิ่มสัญญาณ - มิกซ์สัญญาณ - งานรับสัญญาณ	- ตัวแปลงสัญญาณ - ตัวรวมสัญญาณ - ตัวเพิ่มสัญญาณ - มิกซ์สัญญาณ - งานรับสัญญาณ
17. ระบบอื่นๆ			
ประจำวัน	- ประชุม รปภ. / เจ้าหน้าที่ ลือบปี	- ประชุม รปภ. / เจ้าหน้าที่ ลือบปี	- ประชุม รปภ. / เจ้าหน้าที่ ลือบปี
ประจำเดือน	- ทำความสะอาดห้องเครื่อง - ทำความสะอาดช่องชาร์ป - ทำรายงานช่าง - เครื่องมือช่างและสต็อก อุปกรณ์ - กราฟค่าสาธารณูปโภค	- ทำความสะอาดห้องเครื่อง - ทำความสะอาดช่องชาร์ป - ทำรายงานช่าง - เครื่องมือช่างและสต็อก อุปกรณ์ - กราฟค่าสาธารณูปโภค	- ทำความสะอาดห้องเครื่อง - ทำความสะอาดช่องชาร์ป - ทำรายงานช่าง - เครื่องมือช่างและสต็อก อุปกรณ์ - กราฟค่าสาธารณูปโภค

ที่มา : แผนงานตรวจสอบและบำรุงรักษาอาคารประจำปี

สรุปข้อมูลจากแผนบำรุงรักษาอาคาร

จากแผนบำรุงรักษาอาคาร ทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษา การบำรุงรักษาอุปกรณ์และระบบประกอบอาคารส่วนใหญ่เป็นไปในทิศทางเดียวกัน โดยมีความแตกต่างของการดูแลงานระบบสามารถสรุปได้ดังตารางที่ 4.5 และ ตารางที่ 4.6

ตารางที่ 4.5 สรุปแผนบำรุงรักษาอาคารระหว่าง 3 โครงการกรณีศึกษาที่สอดคล้องกัน

ความถี่	อุปกรณ์ที่ตรวจสอบ
1.ระบบดับเพลิง	
ประจำวัน	- ชุดควบคุมปั๊มดับเพลิง
ประจำสัปดาห์	- ปั๊มดับเพลิง - ปั๊มรักษาแรงดันในระบบ
ประจำเดือน	- ถังเคมีดับเพลิง - ตู้เก็บอุปกรณ์ดับเพลิง - ตู้แผนผังแสดงจุดเกิดเหตุเพลิงไหม้ - ชุดควบคุมสปริงเกอร์
ประจำ 3 เดือน	- ท่อและวาล์วระบบดับเพลิง - สแตนเนอร์
ประจำปี	- เปลี่ยนน้ำมันหล่อลื่นเครื่องยนต์
2.ระบบเตือนภัย	
ประจำวัน	- ชุดควบคุมระบบเตือนภัย - ชุดควบคุมทั้งหมด
ประจำเดือน	- ประตุมแมคเนตริก - แบตเตอรี่ชุดควบคุม
ประจำ 3 เดือน	- ตู้กราฟฟิกระบบเตือนภัย - สวิตช์แจ้งเหตุด้วยมือ - โทรศัพท์ระบบเตือนภัย - อุปกรณ์ตรวจจับควันและตรวจจับความร้อน - กระดิ่งแจ้งเหตุ
ประจำปี	- FIRE DRILL
3. ระบบลิฟท์เจ้าหน้าที่ดับเพลิงและลิฟท์โดยสาร	
ประจำวัน	- ตู้ควบคุมลิฟท์
ประจำเดือน	- ตู้ลิฟท์ - สัญญาณไฟหน้าลิฟท์ - สายควบคุมลิฟท์ - ตรวจสอบโดยผู้ขาย

ความถี่	อุปกรณ์ที่ตรวจสอบ
4. ระบบโทรศัพท์วงจรปิด	
ประจำวัน	- จอภาพ - ชุดบันทึกภาพ
ประจำเดือน	- กล้องและหม้อแปลง
5. ระบบไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉิน	
ประจำ สัปดาห์	- ชุดเครื่องกำเนิดไฟฟ้า
ประจำ เดือน	- ชุดแสงสว่างฉุกเฉิน - ชุดแสงสว่างทางหนีไฟ
6. ระบบพัดลมอัดอากาศ	
ประจำเดือน	- พัดลมอัดอากาศ
7. ประตูดิจิทัล	
ประจำวัน	- สังเกตกล่องดิจิทัล
ประจำเดือน	- เช็คเวลา - ฟังก์ชันการทำงาน
8. ระบบประปา	
ประจำวัน	- ชุดควบคุมปั๊มทั้งหมด
ประจำสัปดาห์	- เช็คระบบในห้องน้ำ
ประจำเดือน	- ปั๊มน้ำดี - ปั๊มเพิ่มแรงดัน - จดมิเตอร์น้ำ
ประจำ 3 เดือน	- โฟลว์ทาล์ว และ วาล์วปั๊มระบบประปา - ท่อระบายน้ำ และ ช่องคลีนเอ้าท์ - ท่อและวาล์วระบบประปา - วาล์วลดความดัน
ประจำปี	- ถังเก็บน้ำใต้ดิน - ถังเก็บน้ำบาดาลฟ้า

ความถี่	อุปกรณ์ที่ตรวจสอบ
9. ระบบบำบัดน้ำเสีย	
ประจำวัน	- ชุดควบคุมบ่อบำบัด
ประจำสัปดาห์	- วัดค่าจุลินทรีย์
ประจำเดือน	- บั้มสูบน้ำทิ้ง - บั้มน้ำเสีย - บั้มเติมอากาศ - บั้มสูบล้างกลับ - วิเคราะห์น้ำเสียในระบบ
ประจำปี	- สูบล้างปฏิกรณ์ - ล้างบ่อพักน้ำใส
10. ระบบไฟฟ้า	
ประจำวัน	- ชุดควบคุมทั้งหมด
ประจำเดือน	- วัดอุณหภูมิ Bus duct - แสงสว่างอาคาร - Cap Bank
ประจำปี	- H.V. Load Break Switch - Dry Type Transformer - MDB, EDB, MCB, BUS BAR. - Bus duct&Plug in - ATS. - Load Center
11. ระบบไม้กั้นลานจอดรถ	
ประจำเดือน	- หัวอ่านบัตรและตัวเซ็นเซอร์ - แบตเตอรี่ - ชุดควบคุม
12. ระบบปรับอากาศ	
ประจำวัน	- ห้องควบคุม
ประจำ เดือน	- เครื่องปรับอากาศห้องนิติบุคคล - เครื่องปรับอากาศลิโอบบี้ - เครื่องปรับอากาศห้องช่าง - เครื่องปรับอากาศห้องอเนกประสงค์ - เครื่องปรับอากาศห้องออกกำลังกาย
ประจำ 6 เดือน	- ล้างแอร์

ความถี่	อุปกรณ์ที่ตรวจสอบ
13. ระบบโทรศัพท์	
ประจำเดือน	<ul style="list-style-type: none"> - ตู้ชุมสายโทรศัพท์ในอาคาร - ตู้ชุมสายโทรศัพท์ภายใน - ตู้พักสายโทรศัพท์ตามชั้น - แบตเตอรี่ชุดควบคุมโทรศัพท์ภายใน
14. สถาปัตยกรรม	
ประจำเดือน	- ประดูทั้งหมดของอาคาร
ประจำ 6 เดือน	- โครงสร้างและสถาปัตยกรรมของอาคาร
15. ระบบระบายน้ำ	
ประจำวัน	- ชุดควบคุม
ประจำเดือน	<ul style="list-style-type: none"> - บิมระบายน้ำ - ท่อและวาล์วระบายน้ำ - ทำความสะอาดถังกรอง
ประจำปี	- ล้างถังเสร็จแทงก์
16. ระบบโทรทัศน์	
ประจำวัน	- ชุดควบคุม
ประจำเดือน	<ul style="list-style-type: none"> - ตัวแปลงสัญญาณ - ตัวรวมสัญญาณ - ตัวเพิ่มสัญญาณ - มิกซ์สัญญาณ - งานรับสัญญาณ
17. ระบบอื่นๆ	
ประจำวัน	- ประชุม รปภ. / เจ้าหน้าที่ลือบบี้
ประจำเดือน	<ul style="list-style-type: none"> - ทำความสะอาดห้องเครื่อง - ทำความสะอาดช่องชาร์ป - ทำรายงานช่าง - เครื่องมือช่างและสต็อกอุปกรณ์ - กราฟค่าสาธารณูปโภค








ตารางที่ 4.6 ข้อแตกต่างในแผนบำรุงรักษาอาคารระหว่าง 3 โครงการกรณีศึกษา

CASE1	CASE2	CASE3
<ul style="list-style-type: none"> - หัวรับน้ำดับเพลิง - ตู้กราฟฟิกระบบเตือนภัย - เครื่องปรับอากาศ ห้องควบคุม - สภาพทั่วไปสระว่ายน้ำ 	<ul style="list-style-type: none"> - ชุดควบคุมสปริงเกอร์ - ตู้กราฟฟิกสปริงเกอร์ - หัวรับน้ำดับเพลิง - ชุดควบคุมระบบ โทรทัศน์วงจรปิด - ชุดเครื่องกำเนิดไฟฟ้า - ไฟกันเครื่องบินชน - แสงสว่างลานจอดรถ - หม้อแปลงไฟฟ้า - ตู้ประธานไฟ - ตู้เมนตามชั้น - สภาพทั่วไปลานจอดรถ - สภาพทั่วไปสระว่ายน้ำ 	<ul style="list-style-type: none"> - วาล์ว(สวิตซ์ควบคุม) - หัวรับน้ำดับเพลิง - ล้างข้อมูลภาพ - บำรุงเครื่องกำเนิดไฟฟ้า - จัดค่าวาล์วลดความดัน - ท่อและวาล์ว - สูบสิ่งปฏิกูล - ล้างบ่อพักน้ำใส - สภาพทั่วไปสระว่ายน้ำ

4.3.2 สภาพปัจจุบันของห้องงานระบบและอุปกรณ์เพื่อความปลอดภัยอาคาร

ผู้วิจัยได้สำรวจลักษณะทางกายภาพของห้องงานระบบและอุปกรณ์เพื่อความปลอดภัยอาคาร ทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษา, มกราคม 2560 ตามเกณฑ์ในการตรวจอาคารในหัวข้อ “การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบต่างๆของอาคาร” รายละเอียดดังตารางที่ 4.7



ตารางที่ 4.7 แสดงผลการสำรวจกายภาพของห้องเครื่องและพื้นที่ภายในโครงการกรณีศึกษา

โครงการ	CASE1	CASE2	CASE3
1. การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบต่างๆของอาคาร			
1.1 ระบบบริการและอำนวยความสะดวก			
1) ระบบลิฟท์			
- ความสะอาด	มี	มี	มี
- พื้นห้องทากันซึม เพื่อให้เห็นได้ชัดเจน เมื่อน้ำมันรั่วซึม	มี	มี	มี
- มีตารางตรวจเช็ค งาน	มี	มี	มี
- อุปกรณ์วางกีดขวาง	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
2) ระบบบันไดเลื่อน			-
3) ระบบไฟฟ้า			
- ความสะอาด	มี	มี	มี
- พื้นห้องทากันซึม เพื่อให้เห็นได้ชัดเจน เมื่อน้ำมันรั่วซึม	มี	ไม่มี	มี
- มีตารางตรวจงาน	มี	มี	มี
- การตีเส้นเพื่อเป็น พื้นที่สำหรับจัดวาง อุปกรณ์และเครื่องมือ ช่าง	มี	มี	มี
- อุปกรณ์วางกีดขวาง	ไม่มี	มี	มี

โครงการ	CASE1	CASE2	CASE3
- หม้อแปลงไฟฟ้า	 มีตาข่ายรูปกรวยหุ้มรอบเสาหม้อแปลงไฟฟ้า เพื่อป้องกันนก/หนู/งู/กระรอก	 มีตาข่ายรูปกรวยหุ้มรอบเสาหม้อแปลงไฟฟ้า เพื่อป้องกันนก/หนู/งู/กระรอก	 มีตาข่ายรูปกรวยหุ้มรอบเสาหม้อแปลงไฟฟ้า เพื่อป้องกันนก/หนู/งู/กระรอก
4) ระบบปรับอากาศ	ใช้ได้	ใช้ได้	ใช้ได้
1.2 ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม			
1) ระบบประปา			
- ความสะอาด	มี	มี	มี
- พื้นห้องทากันซึมเพื่อให้เห็นได้ชัดเจนเมื่อมีน้ำมันรั่วซึม	ไม่มี	ไม่มี	มี
- มีตารางตรวจเช็คงาน	มี	มี	มี
- การตีเส้นเพื่อเป็นพื้นที่สำหรับจัดวางอุปกรณ์และเครื่องมือช่าง	มี	มี	มี
- อุปกรณ์วางกีดขวาง	ไม่มี	มี	ไม่มี
2) ระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสีย	ปัจจุบัน ส่งน้ำเสียให้กทม.บำบัดเนื่องจากอยู่ในเส้นทางรับน้ำของกทม. โดยมีค่าบริการเป็นรายปี	ใช้ได้	ใช้ได้
3) ระบบระบายน้ำฝน	ใช้ได้	ใช้ได้	ใช้ได้

โครงการ	CASE1	CASE2	CASE3
4) ระบบจัดการมูลฝอย			
- ห้องพักขยะ	มี	มี	ถังขยะอยู่ใน โถงบันไดกลาง
- ความสะอาด	มี	มี	มี
- มีถังคัดแยกขยะ เปียกและขยะแห้ง	มี	มี	มี
- ห้องรวบรวมขยะ	มี	มี	มี
5) ระบบระบาย อากาศ	ใช้ได้	ใช้ได้	ใช้ได้
1.3 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย			
1) บันไดหนีไฟและ ทางหนีไฟ			
- สิ่งวางกีดขวาง	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
2) เครื่องหมายและ ไฟป้ายทางออก ฉุกเฉิน			
3) ระบบระบายควัน และควบคุมการ แพร่กระจายควัน	 ไม่มีพัดลมอัดอากาศ (ใช้หน้าต่างบานกระทุ้ง)	 พัดลมอัดอากาศอยู่บริเวณ ลานจอดรถ และมีการ ตรวจเช็คทุกเดือน	 พัดลมอัดอากาศอยู่บริเวณ ลานจอดรถ และมีการ ตรวจเช็คทุกเดือน

โครงการ	CASE1	CASE2	CASE3
1.3 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย(ต่อ)			
4) ระบบไฟฟ้าสำรอง ฉุกเฉิน			
- ความสะอาด	มี	มี	มี
- พื้นห้องทากันซึม เพื่อให้เห็นได้ชัดเจน เมื่อมีน้ำมันรั่วซึม	มี	ไม่มี	มี
- มีตารางตรวจเช็ค งาน	มี	มี	มี
- การเดินสายเพื่อเป็น พื้นที่สำหรับจัดวาง อุปกรณ์และเครื่องมือ ช่าง	มี	มี	มี
- อุปกรณ์วางกีดขวาง	ไม่มี	ไม่มี	มี
5) ระบบลิฟท์ ดับเพลิง			 ใช้เทปกาวปิดครอบปุ่ม ของลิฟท์ดับเพลิงแทน กระจกที่แตก
6) ระบบสัญญาณแจ้ง เหตุเพลิงไหม้	 สัญญาณแจ้งเตือนเหตุ เพลิงไหม้ มีเจ้าหน้าที่รปภ.ที่ประจำ อยู่แต่ละลิบบั้ของอาคาร เป็นผู้ดูแล เมื่อมีเสียงแจ้ง เตือน รปภ.จะเป็นผู้เข้าทำ การสำรวจห้องชุด	 สัญญาณแจ้งเตือนเหตุ เพลิงไหม้ มีเจ้าหน้าที่รปภ.ที่ประจำ อยู่แต่ละลิบบั้ของอาคาร เป็นผู้ดูแล เมื่อมีเสียงแจ้ง เตือน รปภ.จะเป็นผู้เข้าทำ การสำรวจห้องชุด	 สัญญาณแจ้งเตือนเหตุ เพลิงไหม้ มีเจ้าหน้าที่รปภ.ที่ประจำ อยู่แต่ละลิบบั้ของอาคาร เป็นผู้ดูแล เมื่อมีเสียงแจ้ง เตือน รปภ.จะเป็นผู้เข้าทำ การสำรวจห้องชุด

โครงการ	CASE1	CASE2	CASE3
7) ระบบติดตั้ง อุปกรณ์ดับเพลิง			
8) ระบบจ่ายน้ำ ดับเพลิง เครื่องสูบน้ำ ดับเพลิง และหัวฉีด น้ำดับเพลิง	 	 	 
9) ระบบดับเพลิง อัตโนมัติ	มี	มี	มี
10) ระบบป้องกันฟ้าผ่า	มี	มี	มี
11) แบบแปลนเพื่อ การดับเพลิง			
12) ชุดผจญเพลิง			
13) ระบบกล้องวงจร ปิด	 ภาพจากกล้องวงจรปิด มี เจ้าหน้าที่ รปภ.ที่ประจำ อยู่แต่ละล๊อบบี้ของอาคาร เป็นผู้ดูแล	 ภาพจากกล้องวงจรปิด มี เจ้าหน้าที่ รปภ.ที่ประจำ อยู่แต่ละล๊อบบี้ของอาคาร เป็นผู้ดูแล	 ภาพจากกล้องวงจรปิด มี เจ้าหน้าที่ รปภ.ที่ประจำ อยู่แต่ละล๊อบบี้ของอาคาร เป็นผู้ดูแล

ที่มา : การสำรวจกายภาพ ทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษา, มกราคม 2560

สรุปข้อมูลสภาพปัจจุบันของห้องงานระบบและอุปกรณ์เพื่อความปลอดภัยอาคาร

CASE1

ภายในห้องเครื่องงานระบบมีการดูแลรักษาความสะอาด มีตารางตรวจเช็คงานระบบ มีการตีเส้นเพื่อเป็นพื้นที่สำหรับจัดวางอุปกรณ์และเครื่องมือช่าง ไม่มีสิ่งของวางกีดขวาง พื้นที่ห้องงานระบบทุกห้องทากันซึมสีเขียวเพื่อให้เห็นได้ชัดเจนเมื่อมีน้ำมันรั่วซึม **ยกเว้น ห้องระบบประปา** มีตาข่ายรูปกรวยหุ้มรอบเสาหม้อแปลงไฟฟ้า เพื่อป้องกันนก/หนู/งู/กระรอก ระบบบำบัดน้ำเสีย ปัจจุบันส่งน้ำเสียให้กทม.บำบัด เนื่องจากอยู่ในเส้นทางรับน้ำของกทม. โดยมีค่าบริการเป็นรายปี

ภายในห้องพักขยะมีถังคัดแยกขยะเปียกและขยะแห้ง ทุกวัน 4 โมงเย็นแม่บ้านเก็บรวบรวมขยะจากอาคาร และเป็นผู้คัดแยกขยะเพื่อเป็นรายได้ให้กับโครงการ

ภายในบันไดหนีไฟใช้**หน้าต่างบานกระทุ้ง**แทนพัดลมอัดอากาศ อุปกรณ์ดับเพลิงมีป้ายสำหรับตรวจเช็คอุปกรณ์และได้รับการตรวจเช็คเป็นประจำ มีตู้สำหรับเก็บชุดผจญเพลิง

สัญญาณแจ้งเตือนเหตุเพลิงไหม้ มีเจ้าหน้าที่รปภ.ที่ประจำอยู่แต่ละลิบบีของอาคารเป็นผู้ดูแล เมื่อมีเสียงแจ้งเตือน รปภ.จะเป็นผู้เข้าทำการสำรวจห้องชุดเป็นคนแรก

ระบบกล้องวงจรปิด มีเจ้าหน้าที่ รปภ.ที่ประจำอยู่แต่ละลิบบีของอาคารเป็นผู้ดูแล

CASE2

ภายในห้องเครื่องงานระบบมีการดูแลรักษาความสะอาด มีตารางตรวจเช็คงานระบบ มีการตีเส้นเพื่อเป็นพื้นที่สำหรับจัดวางอุปกรณ์และเครื่องมือช่าง มีสิ่งของวางกีดขวางเล็กน้อย **พื้นที่ห้องงานระบบไม่ได้ทากันซึมสีเขียว ยกเว้น ห้องระบบลิฟท์** มีตาข่ายรูปกรวยหุ้มรอบเสาหม้อแปลงไฟฟ้า เพื่อป้องกันนก/หนู/งู/กระรอก

ภายในห้องพักขยะมีถังคัดแยกขยะเปียกและขยะแห้ง แม่บ้านเก็บรวบรวมขยะจากอาคาร และเป็นผู้คัดแยกขยะเพื่อเป็นรายได้ให้กับโครงการ

ภายในบันไดหนีไฟใช้ระบบพัดลมอัดอากาศ ตัวใบพัดอยู่บริเวณลานจอดรถ มีตารางตรวจเช็คงานระบบ อุปกรณ์ดับเพลิงมีป้ายสำหรับตรวจเช็คอุปกรณ์และได้รับการตรวจเช็คเป็นประจำ **ชุดผจญเพลิงถูกเก็บในกล่องพลาสติก**

สัญญาณแจ้งเตือนเหตุเพลิงไหม้ มีเจ้าหน้าที่รปภ.ที่ประจำอยู่แต่ละลิบบีของอาคารเป็นผู้ดูแล เมื่อมีเสียงแจ้งเตือน รปภ.จะเป็นผู้เข้าทำการสำรวจห้องชุด

ระบบกล้องวงจรปิด มีเจ้าหน้าที่ รปภ.ที่ประจำอยู่แต่ละลิบบีของอาคารเป็นผู้ดูแล

CASE3

ภายในห้องเครื่องงานระบบมีการดูแลรักษาความสะอาด มีตารางตรวจเช็คงานระบบ มีการตีเส้นเพื่อเป็นพื้นที่สำหรับจัดวางอุปกรณ์และเครื่องมือช่าง มีสิ่งของวางกีดขวางเล็กน้อย พื้นที่ห้องงานระบบทุกห้องทากันซึมสีเขียวเพื่อให้เห็นได้ชัดเจนเมื่อมีน้ำมันรั่วซึม มีตาข่ายรูปกรวยหุ้มรอบเสาหม้อแปลงไฟฟ้า เพื่อป้องกันนก/หนู/งู/กระรอก

พื้นที่จัดวางถังขยะถูกเปลี่ยนจากห้องพักขยะไปอยู่บริเวณลานพักบันไดกลางเพื่อความสะดวก มีถังคัดแยกขยะเปียกและขยะแห้ง ทุก 4 โมงเย็นแม่บ้านเก็บรวบรวมขยะจากอาคาร และเป็นผู้คัดแยกขยะเพื่อเป็นรายได้ให้กับโครงการ

ภายในบันไดหนีไฟใช้ระบบพัดลมอัดอากาศ ตัวใบพัดอยู่บริเวณลานจอดรถ มีตารางตรวจเช็คงานระบบ อุปกรณ์ดับเพลิงมีป้ายสำหรับตรวจเช็คอุปกรณ์และได้รับการตรวจเช็คเป็นประจำ มีตู้สำหรับเก็บชุดผจญเพลิง

สัญญาณแจ้งเตือนเหตุเพลิงไหม้ มีเจ้าหน้าที่รปภ.ที่ประจำอยู่แต่ละลิบบีของอาคารเป็นผู้ดูแล เมื่อมีเสียงแจ้งเตือน รปภ.จะเป็นผู้เข้าทำการสำรวจห้องชุด

ระบบกล้องวงจรปิด มีเจ้าหน้าที่ รปภ.ที่ประจำอยู่แต่ละลิบบีของอาคารเป็นผู้ดูแล

4.3.3 แผนรับมือสถานการณ์ฉุกเฉิน

จากการศึกษาแผนรับมือสถานการณ์ฉุกเฉิน ทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษา, มกราคม 2560

CASE1 แผนรับมือสถานการณ์ฉุกเฉินหลากหลายรูปแบบถูกจัดเตรียมไว้เป็นรูปเล่ม ประกอบด้วย เหตุอัคคีภัย , เหตุไฟดับ , เหตุน้ำท่วม , เหตุทะเลาะวิวาท , เหตุพายุฝน , เหตุอุบัติเหตุการจราจร , เหตุรบกวณ , เหตุแก๊สรั่ว , เหตุวางระเบิด , เหตุคนเสียชีวิตภายในอาคาร , เหตุบุคคลได้รับบาดเจ็บ , เหตุแผ่นดินไหว , เหตุลิฟท์ขัดข้อง , เหตุอาชญากรรม และเหตุคนตกจากอาคาร

CASE2 แผนรับมือสถานการณ์ฉุกเฉินถูกจัดเตรียมไว้เป็นรูปเล่ม ได้แก่ เหตุเพลิงไหม้, สถานการณ์ภัยแล้ง, เหตุลอบวางระเบิด, มาตรการช่วงหยุดเทศกาลปีใหม่ เป็นต้น

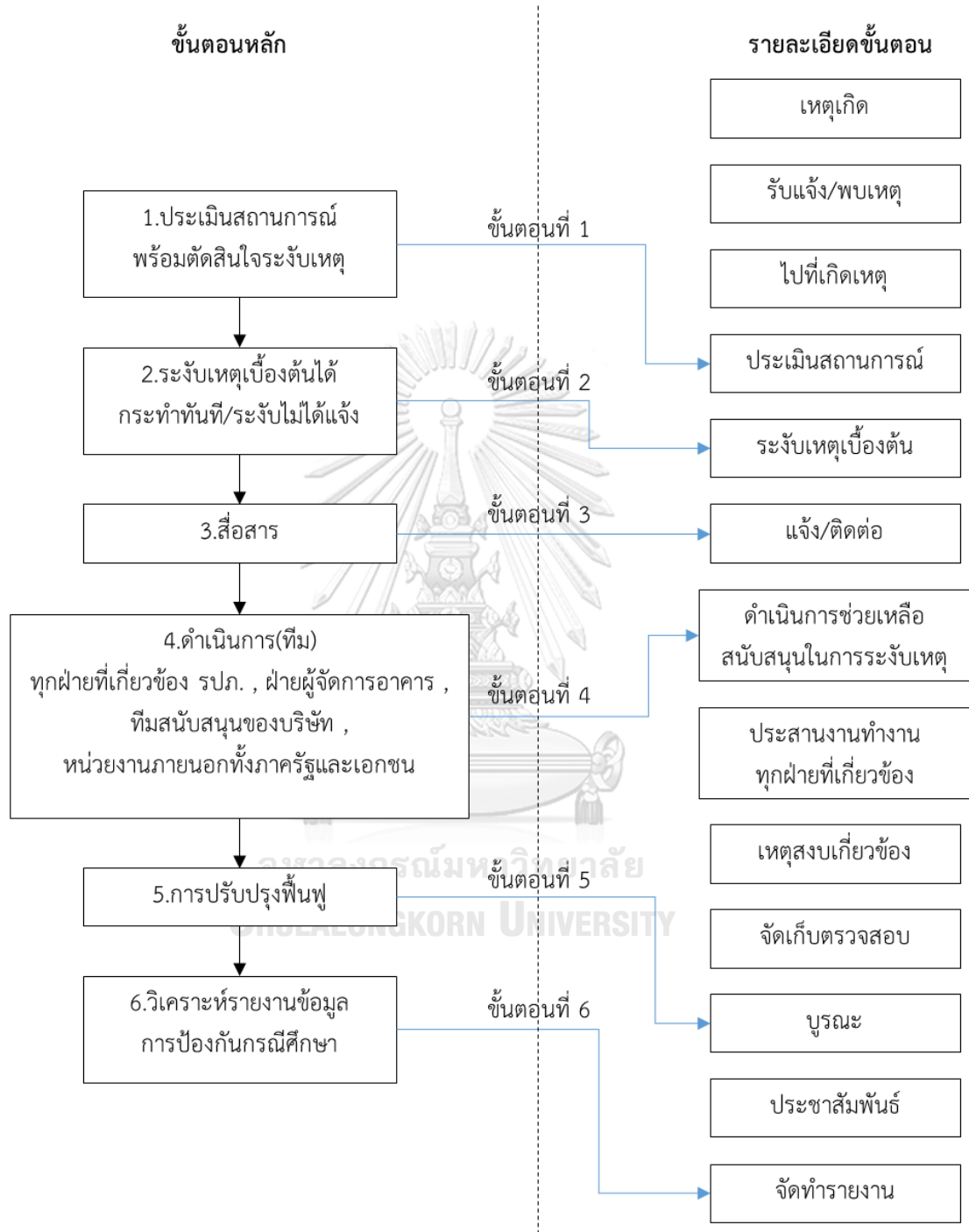
CASE3 แผนรับมือสถานการณ์ฉุกเฉินถูกจัดเตรียมไว้เป็นรูปเล่ม ได้แก่ แผนระงับอัคคีภัย และ ป้องกันภัยน้ำท่วม รายละเอียดดังตารางที่ 4.8

ตารางที่ 4.8 แผนรับมือสถานการณ์ฉุกเฉินของโครงการกรณีศึกษา

CASE1	CASE2	CASE3
4.1 อัคคีภัย - เหตุอัคคีภัย	4.1 อัคคีภัย - เหตุอัคคีภัย	4.1 อัคคีภัย - เหตุอัคคีภัย
4.2 ภัยจากธรรมชาติ - เหตุน้ำท่วม - เหตุพายุฝน - เหตุแผ่นดินไหว	4.2 ภัยจากธรรมชาติ - สถานการณ์ภัยแล้ง	4.2 ภัยจากธรรมชาติ - เหตุน้ำท่วม
4.3 อุบัติเหตุ - เหตุอุบัติเหตุการจราจร - เหตุคนเสียชีวิตภายในอาคาร - เหตุบุคคลได้รับบาดเจ็บ - เหตุอาชญากรรม - เหตุคนตกจากอาคาร	4.3 อุบัติเหตุ - ไม่มี	4.3 อุบัติเหตุ - ไม่มี
4.4 เหตุการณ์ฉุกเฉินอื่นๆ - เหตุไฟดับ - เหตุแก๊สรั่ว - เหตุวางระเบิด - เหตุลิฟท์ขัดข้อง - เหตุทะเลาะวิวาท - เหตุรบกวณ	4.4 เหตุการณ์ฉุกเฉินอื่นๆ - เหตุลอบวางระเบิด - มาตรการช่วงหยุดเทศกาลปีใหม่	4.4 เหตุการณ์ฉุกเฉินอื่นๆ - ไม่มี

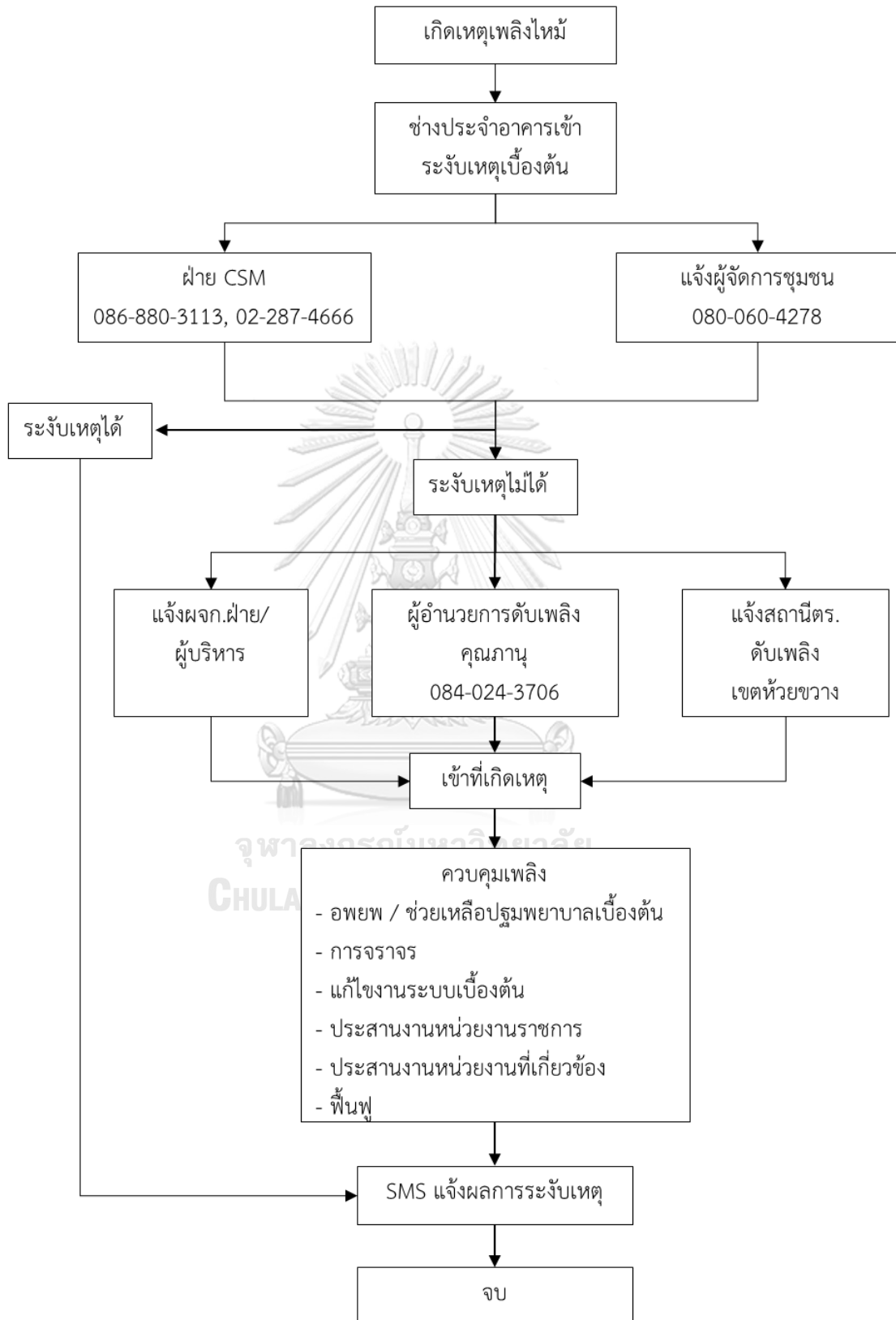
ที่มา : แผนรับมือสถานการณ์ฉุกเฉิน ทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษา, มกราคม 2560

รูปภาพที่ 4.4 ขั้นตอนมาตรฐานเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉินของ CASE1



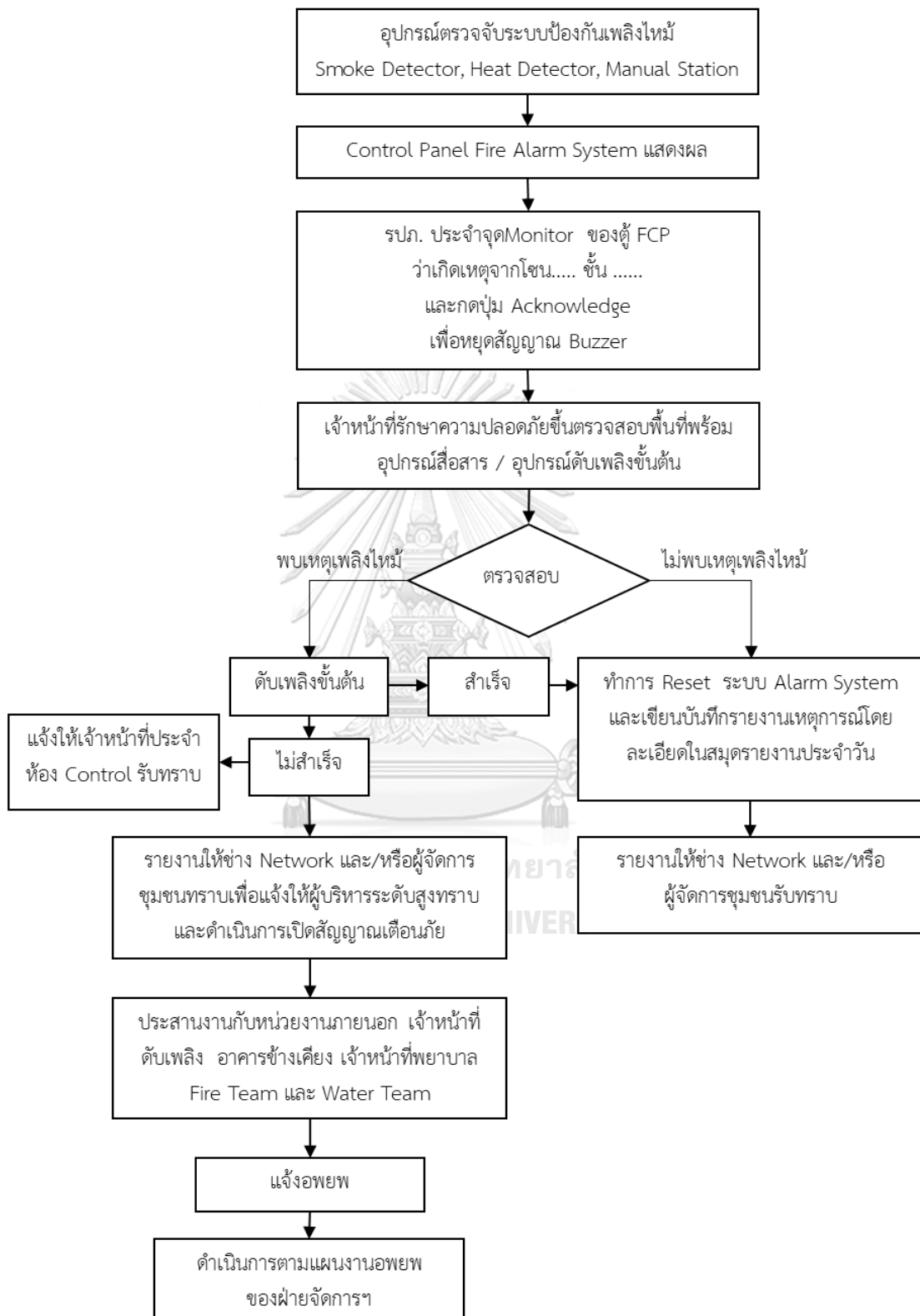
ที่มา : แผนรับมือสถานการณ์ฉุกเฉิน, มกราคม 2560

รูปภาพที่ 4.5 ขั้นตอนปฏิบัติในการพบเหตุเพลิงไหม้ของ CASE2



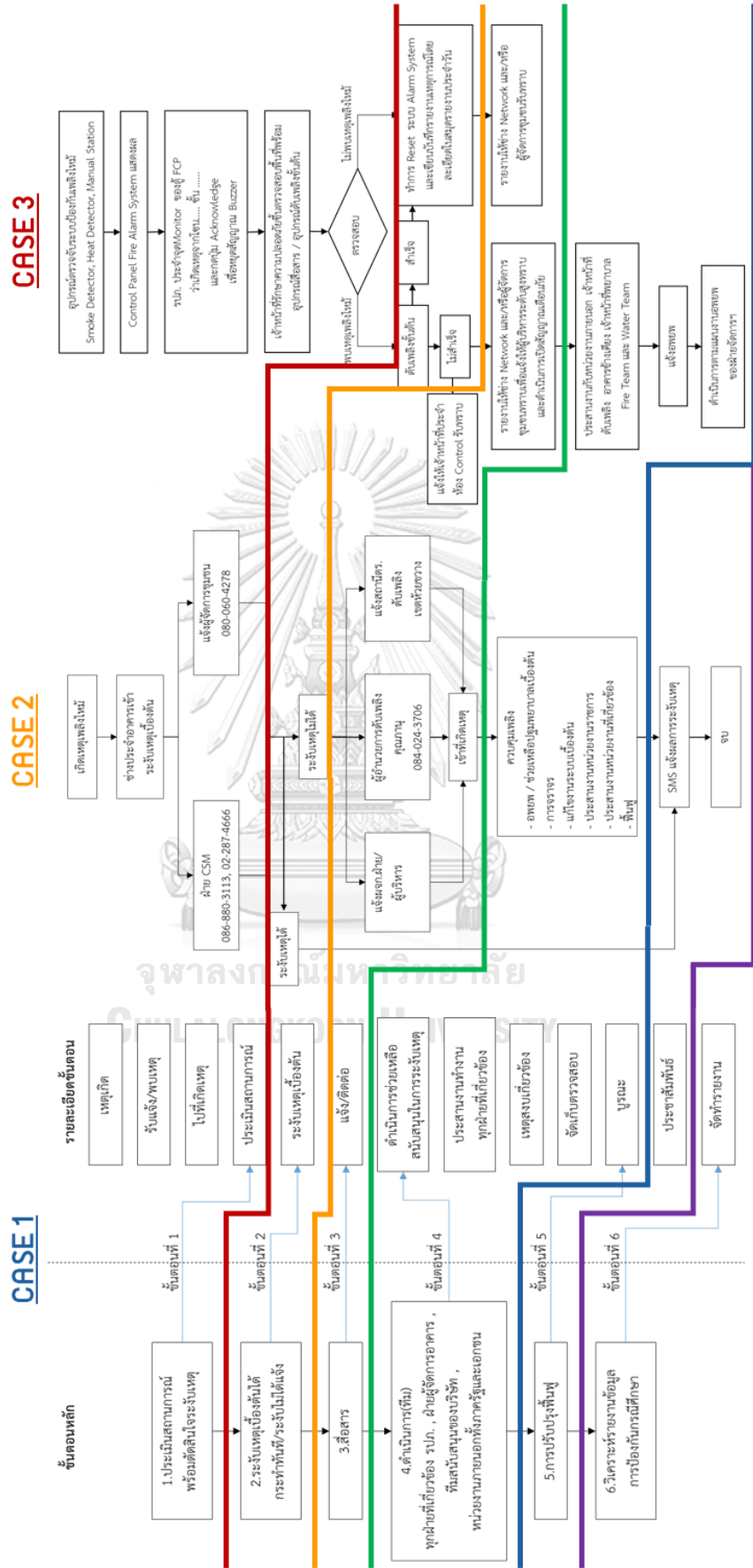
ที่มา : แผนรับมือสถานการณ์ฉุกเฉิน, มกราคม 2560

รูปภาพที่ 4.6 แผนระงับอัคคีภัยของCASE3



ที่มา : แผนรับมือสถานการณ์ฉุกเฉิน, มกราคม 2560

รูปภาพที่ 4.7 แผนรณรงย์อัคคีภัยทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษา



4.3.4 การตรวจสอบอาคารประจำปี

1. ความครบถ้วนของรายงานตรวจสอบอาคารแต่ละปี และ ใบร.1

จากการศึกษาข้อมูลรายงานตรวจสอบอาคาร ทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษา, มกราคม 2560 ตั้งแต่ปี 2555-2560 ทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษา มีการตรวจสอบอาคารเป็นประจำทุกปี และมีสำเนาใบ ร.1 แนบในรายงานตรวจสอบอาคาร แสดงผลดังตารางที่ 4.9

ตารางที่ 4.9 แสดงรายชื่อบริษัท ความครบถ้วนของรายงานตรวจสอบอาคารและสำเนาใบร.1

โครงการ	CASE1	CASE2	CASE3
1.บริษัท ตรวจสอบ อาคาร	บจก. มามีมา (ปี 2555) และ บจก. โปรไฟร์ อิสเปคเตอร์	บจก. โปรไฟร์ อิสเปคเตอร์	บจก. อุทัย คอนซัลติงท์ แอนด์ แมเนจเม้นท์
2.รายงานตรวจสอบ อาคาร ปี 2555-2560	มีเล่มรายงาน ครบถ้วนทุกปี	มีเล่มรายงาน ครบถ้วนทุกปี	มีเล่มรายงาน ครบถ้วนทุกปี
3.สำเนาใบร.1	มีในรายงานตรวจสอบ อาคารทุกปี	มีในรายงานตรวจสอบ อาคารทุกปี	มีในรายงานตรวจสอบ อาคารทุกปี

ที่มา : รายงานตรวจสอบอาคาร ทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษา, มกราคม 2560

2. ผลการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ต่างๆของอาคาร

ทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษา ผลตรวจสอบ ประกอบด้วย 4 หัวข้อ คือ 1. การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร 2. การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบต่างๆของอาคาร 3. การตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่างๆ 4. การตรวจสอบระบบบริหารจัดการเพื่อความปลอดภัยในอาคาร ผลการตรวจสอบอาคารโดยผู้ตรวจอาคาร คือ ทุกระบบ “ใช้ได้” ดังตารางที่ 4.10

ตารางที่ 4.10 แสดงผลการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ต่างๆของอาคาร

โครงการ	CASE1	CASE2	CASE3
1. การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร			
1.1 การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร	ใช้ได้	ใช้ได้	ใช้ได้
1.2 การเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคาร	ใช้ได้	ใช้ได้	ใช้ได้
1.3 การเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้อาคาร	ใช้ได้	ใช้ได้	ใช้ได้
1.4 การเปลี่ยนแปลงวัสดุก่อสร้างหรือวัสดุตกแต่งอาคาร	ใช้ได้	ใช้ได้	ใช้ได้
1.5 การชำรุดสึกหรอของอาคาร	ใช้ได้	ใช้ได้	ใช้ได้
1.6 การวิบัติของโครงสร้างอาคาร	ใช้ได้	ใช้ได้	ใช้ได้
1.7 การทรุดตัวของฐานรากอาคาร	ใช้ได้	ใช้ได้	ใช้ได้

2. การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบต่างๆของอาคาร			
2.1 ระบบบริการและอำนวยความสะดวก			
1) ระบบลิฟท์	ใช้ได้	ใช้ได้	ใช้ได้
2) ระบบบันไดเลื่อน	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
3) ระบบไฟฟ้า	ใช้ได้	ใช้ได้	ใช้ได้
4) ระบบปรับอากาศ	ใช้ได้	ใช้ได้	ใช้ได้
2.2 ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม			
1) ระบบประปา	ใช้ได้	ใช้ได้	ใช้ได้
2) ระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสีย	ใช้ได้	ใช้ได้	ใช้ได้
3) ระบบระบายน้ำฝน	ใช้ได้	ใช้ได้	ใช้ได้
4) ระบบจัดการมูลฝอย	ใช้ได้	ใช้ได้	ใช้ได้
5) ระบบระบายอากาศ	ใช้ได้	ใช้ได้	ใช้ได้
6) ระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง	ไม่มี	ใช้ได้	ใช้ได้
2.3 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย			
1) บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ	ใช้ได้	ใช้ได้	ใช้ได้
2) เครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน	ใช้ได้	ใช้ได้	ใช้ได้
3) ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน	ใช้ได้	ใช้ได้	ใช้ได้
4) ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน	ใช้ได้	ใช้ได้	ใช้ได้
5) ระบบลิฟท์ดับเพลิง	ใช้ได้	ใช้ได้	ใช้ได้
6) ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้	ใช้ได้	ใช้ได้	ใช้ได้
7) ระบบติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง	ใช้ได้	ใช้ได้	ใช้ได้
8) ระบบจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง และหัวฉีดน้ำดับเพลิง	ใช้ได้	ใช้ได้	ใช้ได้
9) ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ	ใช้ได้	ใช้ได้	ใช้ได้
10) ระบบป้องกันฟ้าผ่า	ใช้ได้	ใช้ได้	ใช้ได้
11) แบบแปลนเพื่อการดับเพลิง	ใช้ได้	ใช้ได้	ใช้ได้
3. การตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่างๆ			
3.1 สมรรถนะบันไดหนีไฟและทางหนีไฟ	ใช้ได้	ใช้ได้	ใช้ได้
3.2 สมรรถนะเครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน	ใช้ได้	ใช้ได้	ใช้ได้
3.3 สมรรถนะสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้	ใช้ได้	ใช้ได้	ใช้ได้
4. การตรวจสอบระบบบริหารจัดการเพื่อความปลอดภัยในอาคาร			
4.1 แผนการป้องกันและระงับอัคคีภัยในอาคาร	ใช้ได้	ใช้ได้	ใช้ได้
4.2 แผนการซ้อมอพยพผู้ใช้อาคาร	ใช้ได้	ใช้ได้	ใช้ได้
4.3 แผนการบริหารจัดการเกี่ยวกับความปลอดภัยในอาคาร	ใช้ได้	ใช้ได้	ใช้ได้
4.4 แผนการบริหารจัดการของผู้ตรวจสอบอาคาร	ใช้ได้	ใช้ได้	ใช้ได้

3. ข้อเสนอแนะรายการแก้ไขในรายงานตรวจสอบอาคารในแต่ละปี

ข้อมูลจากรายงานตรวจสอบอาคาร ทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษา, มกราคม 2560 ข้อเสนอแนะรายการแก้ไขในรายงานตรวจสอบอาคารในแต่ละปี มีดังนี้

CASE1	CASE2	CASE3
<p>ปี 2556-2557</p> <ul style="list-style-type: none"> - ไม่มีข้อมูล <p>ปี 2558</p> <ul style="list-style-type: none"> - ถังแก๊สที่อยู่ภายนอกห้อง ไม่มีสายรัดป้องกันถังแก๊สล้ม (แก้ไขแล้ว) - มีรอยแตกร้าวที่อาคารD บริเวณชั้น2 ฝั่งประตูหนีไฟ ST-2D ทางลงไปชั้น1 (แก้ไขแล้ว) - ไฟ EMERGENCY LIGHT และป้ายบอกทางหนีไฟ บางส่วนชำรุด (แก้ไขแล้ว) <p>ปี 2559</p> <ul style="list-style-type: none"> - ไม่มีการติดตั้งถังดับเพลิง ห้องFIRE PUMP /GENERATOR (แก้ไขแล้ว) <p>ปี 2559-2560</p> <ul style="list-style-type: none"> - ประตูหนีไฟไม่สามารถเปิด ย้อนกลับไปในทิศทางเดิมได้ (RE-ENTRY)อย่างน้อยทุกๆ 5ชั้น(ยังไม่แก้ไข) 	<p>ปี 2556-2557 - ไม่มีข้อมูล</p> <p>ปี 2558</p> <ul style="list-style-type: none"> - ป้ายบอกทางหนีไฟ ไม่สามารถใช้งานได้ (แก้ไขแล้ว) - มีพื้นที่ระดับที่ประตูหนีไฟหรือ ธรณีประตู (แก้ไขแล้ว) <p>ปี 2558 , 2559 , 2560</p> <ul style="list-style-type: none"> - ประตูหนีไฟของอาคารไม่สามารถเปิด ย้อนกลับไปในทิศทางเดิมได้ (RE-ENTRY) ทุก 5 ชั้น (แก้ไขแล้ว) <p>ปี 2559</p> <ul style="list-style-type: none"> - พื้นของอาคารมีรอยแตกร้าว (แก้ไขแล้ว) - ไฟส่องสว่างฉุกเฉินไม่สามารถใช้งานได้ (แก้ไขแล้ว) - ห้องเครื่องไฟฟ้าชั้นG ไม่มีไฟส่องสว่าง ฉุกเฉิน(แก้ไขแล้ว) <p>ปี 2559 , 2560</p> <ul style="list-style-type: none"> - ป้ายบอกทางหนีไฟแบตเตอรี่เสื่อมสภาพ (แก้ไขแล้ว) - ห้องเครื่องสระว่ายน้ำรางเดินสายไฟปิดไม่ เรียบร้อย (ยังไม่แก้ไข) - บริเวณหน้าลิฟท์ดับเพลิงทุกชั้นไม่มีการติดตั้งแบบแปลนแผนผังของอาคาร (แก้ไขแล้ว) - ประตูหนีไฟปิดได้ไม่สนิท (แก้ไขแล้ว) - ประตูบานกระจกทางเข้า-ออก สระว่ายน้ำ ไม่สามารถเปิดผลักไปตามเส้นทางหนีไฟได้ (ยังไม่แก้ไข) - สระว่ายน้ำไม่มีป้ายบอกทางหนีไฟ (แก้ไขแล้ว) 	<p>ปี 2556</p> <ul style="list-style-type: none"> - ไม่มีป้ายบอกชื่อชั้นด้านนอกของประตูหนีไฟ (แก้ไขแล้ว) <p>ปี 2556 , 2557 , 2560</p> <ul style="list-style-type: none"> - ไฟส่องสว่างฉุกเฉิน แบตเตอรี่เสื่อมสภาพ บริเวณลานจอดรถ หน้าประตูหนีไฟ หน้าลิฟท์ และทางเดิน (แก้ไขแล้ว) <p>ปี 2556 , 2558 , 2559 , 2560</p> <ul style="list-style-type: none"> - ป้ายบอกทางหนีไฟ แบตเตอรี่เสื่อมสภาพ บริเวณลานจอดรถ หน้าประตูหนีไฟ หน้าลิฟท์ และทางเดิน (แก้ไขแล้ว) <p>ปี 2560</p> <ul style="list-style-type: none"> - ห้องเครื่องไฟฟ้าชั้นG ไม่มีไฟส่องสว่างฉุกเฉิน (แก้ไขแล้ว)

สรุปข้อเสนอแนะรายการแก้ไขในรายงานตรวจสอบอาคารในแต่ละปี

CASE1 ข้อเสนอแนะได้รับการแก้ไขทุกข้อ ยกเว้น เรื่องประตูหนีไฟไม่สามารถเปิดย้อนกลับไปในทิศทางเดิมได้ (Re-Entry) อย่างน้อยทุกๆ5ชั้น CASE2 ข้อเสนอแนะได้รับการแก้ไขทุกข้อ ยกเว้น เรื่องห้องเครื่องสระว้ายน้ำรางเดินสายไฟปิดไม่เรียบร้อย และ ประตูบานกระจกทางเข้า-ออก สระว้ายน้ำ ไม่สามารถเปิดผลักไปตามเส้นทางหนีไฟได้ CASE3 ข้อเสนอแนะได้รับการแก้ไขทุกข้อ

4.3.5 การติดตามและประชาสัมพันธ์ด้านความปลอดภัยในปัจจุบัน

จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคล ทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษา, มกราคม 2560 เจ้าหน้าที่ธุรการชุมชน มีหน้าที่ส่งเสริมกิจกรรมและงานประชาสัมพันธ์ด้านความปลอดภัยให้แก่ผู้อยู่อาศัย ดูแลผู้อยู่อาศัยให้ปฏิบัติตามกฎระเบียบอาคาร โดยแบ่งเป็น 2 ส่วน คือ 1.แนวทางปฏิบัติในการบริหารความปลอดภัย 2.การส่งเสริมกิจกรรมและงานประชาสัมพันธ์ในกิจกรรมเพื่อความปลอดภัย

1.แนวทางปฏิบัติในการบริหารความปลอดภัย

ประกอบด้วยแนวทางปฏิบัติในการบริหารความปลอดภัยตามกฎหมายกำหนดและแนวทางปฏิบัติในการบริหารความปลอดภัยของเจ้าหน้าที่ธุรการชุมชน มีรายละเอียดดังตารางที่ 4.7

ทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษา มีการปฏิบัติตามกฎหมายกำหนดทั้ง 3 ข้อ และมีแนวทางปฏิบัติในการบริหารความปลอดภัยของเจ้าหน้าที่ธุรการชุมชนเป็นไปในทิศทางเดียวกัน โดย CASE3 มีแนวทางในการบริหารความปลอดภัยมากกว่า CASE1, CASE2 ในเรื่อง การมีอาสาสมัครชุมชน (ปฐมพยาบาล) และ การมีสุนัขตำรวจพิสูจน์กลิ่นแต่ละชั้นปีละ1-2 ครั้ง ดังตารางที่ 4.11

ตารางที่ 4.11 แนวทางปฏิบัติในการบริหารความปลอดภัย

โครงการ	CASE1	CASE2	CASE3
1.1แนวทางปฏิบัติในตามกฎหมายกำหนด			
1.การซ่อมหนีไฟ	มี	มี	มี
2.การตรวจสอบอาคารประจำปีและ ตรวจสอบใหญ่	มี	มี	มี
3.การตรวจสอบสภาพห้องชุด	มี	มี	มี
1.2แนวทางปฏิบัติในการบริหารความปลอดภัยของเจ้าหน้าที่ธุรการชุมชน			
1. ระเบียบอาคารชุด	มี	มี	มี
2. คู่มือเพื่อความปลอดภัย	มี	มี	มี
3. แผนในการบำรุงรักษาอาคารชุด	มี	มี	มี
4. การติดประกาศแจ้งเตือนในลิฟท์	มี	มี	มี
5. การเปิดวิดีโอเรื่องที่เกี่ยวข้องกับความปลอดภัยในลิฟท์	มี	มี	มี
6. ป้ายกฎระเบียบติดอยู่ตามที่ต่างๆ	มี	มี	มี
7. บทปรับหากกระทำความผิด	มี	มี	มี

โครงการ	CASE1	CASE2	CASE3
8. การอบรมปฐมพยาบาลเบื้องต้น	มี	มี	มี
9.อาสาสมัครชุมชน(ปฐมพยาบาล)	ไม่มี	ไม่มี	มี
10.การทำประกันภัยเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน (ทรัพย์สินส่วนกลาง+บุคคลภายนอก)	มี	มี	มี
11.สุนัขตำรวจพิสูจน์กลิ่นแต่ละชั้น ปีละ1-2 ครั้ง	ไม่มี	ไม่มี	มี
12.การหย่อนตุ้จุดหมาย/สอดประตูห้อง เพื่อแจ้งข่าวสาร	มี	มี	มี

ที่มา : จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคล ทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษา, มกราคม 2560

2.การส่งเสริมกิจกรรมและงานประชาสัมพันธ์ในกิจกรรมเพื่อความปลอดภัย

จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลและศึกษาเอกสาร ทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษา, มกราคม 2560 สถิติผู้เข้าร่วมกิจกรรมด้านความปลอดภัยที่ลูกบ้านมีส่วนร่วม ได้แก่ กิจกรรมซ้อมหนีไฟ และการตรวจสอบสภาพห้องชุด ซึ่งรายละเอียดตารางที่4.12

2.1 การมีส่วนร่วมของลูกบ้านในกิจกรรมซ้อมหนีไฟในแต่ละปี

CASE3 มีสถิติผู้เข้าร่วมซ้อมหนีไฟ/หน่วยพักอาศัยเฉลี่ย ปี2555-2560 มากที่สุด (15%) และมีแนวโน้มผู้เข้าร่วมกิจกรรมเพิ่มสูงขึ้นทุกปี รองลงมา คือ **CASE1** (12%) และ **CASE2** น้อยที่สุด (7%)

2.2 การติดต่อ/การประชาสัมพันธ์ ให้ผู้อยู่อาศัยเข้าร่วมกิจกรรมซ้อมหนีไฟ

CASE3 มีการประชาสัมพันธ์มากที่สุด (12 กิจกรรม) รองลงมาคือ **CASE2** (12 กิจกรรม) และ **CASE1** มีการประชาสัมพันธ์น้อยที่สุด (9 กิจกรรม)

2.3 การมีส่วนร่วมของลูกบ้านในการตรวจสอบสภาพห้องชุดประจำปี

CASE3 มีสถิติการตรวจสอบสภาพห้องชุด/หน่วยพักอาศัยเฉลี่ย ปี2555-2560 มากที่สุด (30%) รองลงมา คือ **CASE2** (22%) และ **CASE1** (18%) ตามลำดับ

2.4 การติดต่อ/การประชาสัมพันธ์ ให้ผู้อยู่อาศัยเข้าร่วมการตรวจสอบห้องชุด

CASE3 มีการติดต่อและประชาสัมพันธ์มากที่สุด (6 กิจกรรม) รองลงมาคือ **CASE2** (5 กิจกรรม) และ **CASE1** มีการประชาสัมพันธ์น้อยที่สุด (4 กิจกรรม)

โดย **CASE3** มีนโยบาย “แจกลูกบิดประตู” ในปี2557 เนื่องจากเกิดปัญหาผู้อยู่อาศัยติดในตงน้ำหลายห้องชุด นิติบุคคลจึงเสนอนโยบายนี้แก่กรรมการนิติฯเพื่อแก้ปัญหาดังกล่าว และมีนโยบาย“การแจกสายน้ำดี” ในปี 2560 ทำให้มีผู้เข้าร่วมตรวจสอบสภาพห้องชุดมากที่สุด รองลงมา คือ **CASE2** เป็นโครงการริเริ่มนโยบาย“การแจกสายน้ำดี” ที่เสนอโดยประธานกรรมการนิติฯ เพื่อติดต่อให้ผู้อยู่อาศัยเข้าร่วมตรวจสอบสภาพห้องชุด และช่วยลดยอดค่าธรรมเนียมประกันจากการแตกของสายน้ำดี ซึ่งถูกนำไปใช้ในโครงการอื่นๆ โดย **CASE1** จะเริ่มนำนโยบาย“การแจกสายน้ำดี”มาใช้ในปี 2561

ตารางที่ 4.12 การส่งเสริมกิจกรรมและงานประชาสัมพันธ์ให้กับผู้อยู่อาศัย

โครงการ	CASE1	CASE2	CASE3
2.1 การดึงดูด/การประชาสัมพันธ์ ให้ผู้อยู่อาศัยเข้าร่วมกิจกรรมซ่อมหนีไฟ			
2555	ไม่มีข้อมูล	189 คน : 8.1%	142 คน : 13.0%
2556	273 คน : 14.9%	164 คน : 7.0%	142 คน : 13.0%
2557	256 คน : 14.0%	ไม่มีข้อมูล	138 คน : 12.6%
2558	233 คน : 12.8%	107 คน : 4.6%	152 คน : 13.9%
2559	161 คน : 8.8%	233 คน : 10.0%	173 คน : 15.8%
2560	171 คน : 9.4%	165 คน : 7.1%	208 คน : 19.0%
สถิติผู้เข้าร่วมซ่อมหนีไฟเฉลี่ย ปี2555-2560 (6ปี) ต่อ จำนวนหน่วย	219 คน : 12%	172 คน : 7%	159 คน : 15%
2.2 การดึงดูด/การประชาสัมพันธ์ ให้ผู้อยู่อาศัยเข้าร่วมกิจกรรมซ่อมหนีไฟ			
1.การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจัดอบรม มีอุโมงค์ควีน	มี	มี	มี
2.การแจกรางวัลเล็ก-ใหญ่ ดึงดูดผู้อยู่อาศัย	มี	มี	มี
3.การจัดกิจกรรมเสริม ได้แก่ ทำบุญตอนเช้า / เลี้ยงอาหารเที่ยง / จัดตลาดนัดชุมชน	มี	มี	มี
4.การติดประกาศในลิฟท์/โถงลิฟท์	มี	มี	มี
5.การเปิดวิดีโอซ่อมหนีไฟในลิฟท์	มี	มี	มี
6.การใส่ใบประกาศใต้ประตู	มี	มี	มี
7.การติดประกาศตรงไม้กั้น	มี	มี	มี
8.การติดไวนิล	มี	มี	มี
9.การทำป้ายออฟ ห้อยโมบายที่ห้องนิติ	ไม่มี	มี	มี
10.การทำหมวกให้เจ้าหน้าที่ล๊อบบี้ประกาศเชิญชวน	มี	มี	มี
11.การRoad Show ให้ลูกบ้านมาเข้าร่วมซ่อมหนีไฟ	ไม่มี	ไม่มี	มี
12.การเข้าร่วมกิจกรรมโดยการลงทะเบียนออนไลน์ มีQR Coad เพื่อให้ลูกบ้านมาเข้าร่วม	ไม่มี	มี	มี

โครงการ	CASE1	CASE2	CASE3
2.3 สถิติการตรวจสอบสภาพห้องชุด			
2555	เริ่มเปิดตึก	475 ห้อง : 20.39%	138 ห้อง : 12.61%
2556	184 ห้อง : 10.07%	519 ห้อง : 22.27%	239 ห้อง : 21.85%
2557	356 ห้อง : 19.49%	674 ห้อง : 28.93%	562 ห้อง : 51.37%
2558	485 ห้อง : 26.55%	522 ห้อง : 22.40%	406 ห้อง : 37.11%
2559	ไม่มีข้อมูล	452 ห้อง : 19.40%	206 ห้อง : 18.83%
2560	289 ห้อง : 15.82%	487 ห้อง : 20.90%	433 ห้อง : 39.58%
สถิติการตรวจสอบสภาพห้องชุดเฉลี่ย ปี2555-2560 (6ปี) ต่อ จำนวนหน่วย	329 ห้อง : 18%	522 ห้อง : 22%	331 ห้อง : 30%
2.4 การดึงดูด/การประชาสัมพันธ์ ให้ลูกบ้านเข้าร่วมการตรวจสอบห้องชุด			
1.การแทรกการตรวจห้องชุดร่วมการแจ้งซ่อมบำรุง	มี	มี	มี
2.การติดประกาศในลิฟท์	มี	มี	มี
3.การประชาสัมพันธ์ลูกบ้านหน้าเคาน์เตอร์นิติฯ	มี	มี	มี
4.การประชาสัมพันธ์ให้เห็นยอดครีม	มี	ไม่มี	ไม่มี
5.การแจกสายน้ำดี	ไม่มี	มี	มี
6.การแจกลูกบิดประตู	ไม่มี	ไม่มี	มี
7.การส่งข้อความทางโทรศัพท์	ไม่มี	มี	มี

ที่มา : จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลและเอกสาร ทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษา, มกราคม 2560

4.3.6 งบประมาณด้านความปลอดภัย

จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคล และศึกษารายงานงบประมาณด้านความปลอดภัย ทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษา, มกราคม 2560 รายละเอียดดังตารางที่ 4.13

1. รายรับของโครงการ

CASE1, CASE2 มีรายรับของโครงการ คือ จากค่าส่วนกลาง 35 (บ./ตร.ม.) และ ค่าจอดรถ 300 บาท/เดือน แตกต่างจาก **CASE3** ที่มีรายรับจากค่าส่วนกลาง 26 (บ./ตร.ม.) เพียงอย่างเดียว

2. งบประมาณด้านความปลอดภัยเฉลี่ย CASE3 มีงบประมาณด้านความปลอดภัยเฉลี่ยสูงที่สุด(62%) รองลงมา คือ **CASE2** (59%) และ **CASE1**(51%) ตามลำดับ โดยงบประมาณด้านความปลอดภัยของทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษาเพิ่มขึ้นทุกปี

3. การบริหารงบประมาณด้านความปลอดภัย ทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษา จะมีแผนงบประมาณซ่อมบำรุง (แผน 5 ปี/ 10 ปี) ช่วยในการวางแผนบริหารงบประมาณในอนาคต โดยแบ่งเป็นหมวดงบประมาณที่เกี่ยวข้องกับความปลอดภัย ได้แก่

1. งบประมาณงานจ้างบริการ เช่น บริษัทรักษาความปลอดภัย, บริษัทดูแลงานระบบ
2. หมวดงบประมาณความปลอดภัยงานบำรุงรักษาอะไหล่ เช่น ระบบไฟฟ้า, ปืนน้ำดับเพลิง
3. บางปีมีหมวดงบประมาณซ่อมบำรุงพิเศษ เช่น การติดกล้องวงจรปิดเพิ่มในจุดเสี่ยง

ตารางที่ 4.13 งบประมาณด้านความปลอดภัย

โครงการ	CASE1	CASE2	CASE3
1. รายรับของโครงการ			
ค่าส่วนกลาง	35 (บ./ตร.ม.)	35 (บ./ตร.ม.)	26 (บ./ตร.ม.)
ค่าจอดรถ	300 บาท/เดือน	300 บาท/เดือน	ไม่มีค่าที่จอด
รายรับโครงการแต่ละปี			
2555	31,358,582.49	ไม่มีข้อมูล	21,058,376.74
2556	34,169,671.80	ไม่มีข้อมูล	21,769,008.00
2557	33,600,790.92	ไม่มีข้อมูล	21,369,240.00
2558	33,676,371.69	ไม่มีข้อมูล	21,227,223.88
2559	32,994,356.00	58,584,888.00	21,661,312.00
2560	32,402,974.00	59,092,740.00	19,875,396.00

โครงการ	CASE1	CASE2	CASE3
2. งบประมาณด้านความปลอดภัยแต่ละปี			
2555	14,473,042.47 = 46%	ไม่มีข้อมูล	12,264,501.61 = 58%
2556	16,116,752.25 = 47%	ไม่มีข้อมูล	13,221,592.25 = 61%
2557	16,896,985.32 = 50%	ไม่มีข้อมูล	12,907,768.89 = 60%
2558	17,020,864.20 = 51%	ไม่มีข้อมูล	12,950,943.72 = 61%
2559	18,054,424.00 = 55%	33,976,116.00 = 58%	13,276,822.30 = 61%
2560	19,152,090.00 = 59%	35,756,200.00 = 61%	14,471,207.67 = 73%
เฉลี่ยปีละ	51%	59%	62%
แผนควบคุมงบประมาณในอนาคต	มีแผน 5 ปี/10 ปี ที่จะต้องเปลี่ยนอุปกรณ์และดูแลรักษางานระบบตามรอบช่วยควบคุมงบประมาณที่จะต้องใช้ในอนาคต	มีแผน 5 ปี/10 ปี ที่จะต้องเปลี่ยนอุปกรณ์และดูแลรักษางานระบบตามรอบช่วยควบคุมงบประมาณที่จะต้องใช้ในอนาคต	มีแผน 5 ปี/10 ปี ที่จะต้องเปลี่ยนอุปกรณ์และดูแลรักษางานระบบตามรอบช่วยควบคุมงบประมาณที่จะต้องใช้ในอนาคต
งบประมาณด้านความปลอดภัย	แบ่งเป็น 1.งานบริการ 2.งานซ่อมบำรุง 3.งซ่อมบำรุงพิเศษ(บางปี)	แบ่งเป็น 1.งานบริการ 2.งานซ่อมบำรุง 3.งซ่อมบำรุงพิเศษ(บางปี)	แบ่งเป็น 1.งานบริการ 2.งานซ่อมบำรุง 3.งซ่อมบำรุงพิเศษ(บางปี)

ที่มา : จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลและเอกสารโครงการกรณีศึกษา

4.4 การมีส่วนร่วมของกรรมการนิติบุคคลในการบริหารความปลอดภัย

จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคล ทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษา, มกราคม 2560
รายละเอียดดังตารางที่4.14

1.การมีส่วนร่วมในการบริหารงบประมาณด้านความปลอดภัย

ทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษา กรรมการนิติฯมีส่วนร่วมในการมอบนโยบาย ร่วมสำรวจและเสนอแนะจุดเสี่ยงในโครงการร่วมกับนิติบุคคล ก่อนดำเนินการจัดตั้งงบประมาณ โดยจะมีการเปรียบเทียบราคาก่อนนำเสนอแก่กรรมการนิติฯเพื่ออนุมัติงบประมาณดังกล่าวอีกครั้งหนึ่ง และมีการจัดประชุมกรรมการนิติฯทุก 1-2 เดือน

2.การมีส่วนร่วมกับกิจกรรมด้านความปลอดภัย

ทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษา กรรมการนิเทศสนับสนุนนโยบายต้องเป็นไปตามกฎหมาย มีงบประมาณในการมอบของรางวัลและมีกิจกรรมเสริมเพื่อจูงใจให้ผู้อยู่อาศัยเข้าร่วมกิจกรรมด้านความปลอดภัย และเข้าร่วมกิจกรรมซ้อมหนีไฟ

ตารางที่ 4.14 การมีส่วนร่วมของกรรมการนิเทศในการบริหารความปลอดภัย

โครงการ	CASE1	CASE2	CASE3
4.5 การมีส่วนร่วมของกรรมการนิติบุคคลในการบริหารความปลอดภัย			
1.การมีส่วนร่วมในงบประมาณด้านความปลอดภัย	กรรมการนิติฯ มีหน้าที่กำหนดงบประมาณ กำหนดนโยบายจัดสรรในอนาคตจะบริหารโดยคุมงบเดิม	นโยบายมีทั้งจากนิติฯเสนอ กรรมการนิติฯเพื่ออนุมัติ และกรรมการนิติฯเป็นคนเสนอนโยบายเพื่อจัดตั้งงบประมาณ	กรรมการนิติฯ เน้นย้ำในเรื่องความปลอดภัยมาก มีการเดินตรวจทุกวัน แล้วแจ้ง จุดเสี่ยงของโครงการ เพื่อตั้งงบประมาณแก้ไขจุดเสี่ยงดังกล่าว
	1.นิติบุคคลจัดตั้งงบประมาณโดยมีการเปรียบเทียบราคาก่อนนำเสนอแก่กรรมการนิติฯเพื่ออนุมัติงบประมาณ 2.มีการจัดประชุมกรรมการนิติฯทุก 1-2 เดือน	1.นิติบุคคลจัดตั้งงบประมาณโดยมีการเปรียบเทียบราคาก่อนนำเสนอแก่กรรมการนิติฯเพื่ออนุมัติงบประมาณ 2. มีการจัดประชุมกรรมการนิติฯทุก 1-2 เดือน	1.นิติบุคคลจัดตั้งงบประมาณโดยมีการเปรียบเทียบราคาก่อนนำเสนอแก่กรรมการนิติฯเพื่ออนุมัติงบประมาณ 2.มีการจัดประชุมกรรมการนิติฯทุก 1-2 เดือน
2.การมีส่วนร่วมกับกิจกรรมด้านความปลอดภัย	สนับสนุนนโยบาย ต้องเป็นไปตามกฎหมาย	กรรมการนิติฯ ให้ความสำคัญกับระบบความปลอดภัยมาก เดินตรวจอาคารเป็นประจำ	นิติฯแจ้งให้คณะกรรมการฯ รับทราบตั้งแต่การเข้ามาตรวจของกทม. ซึ่งมีคณะกรรมการมาร่วมสำรวจด้วย และประธานกรรมการเป็นผู้รับรางวัลด้วยตัวเอง
	- มีงบประมาณในการมอบของรางวัลและจัดกิจกรรมเสริม เพื่อจูงใจให้ผู้อยู่อาศัยเข้าร่วมกิจกรรมซ้อมหนีไฟ	- มีงบประมาณในการมอบของรางวัลและจัดกิจกรรมเสริม เพื่อจูงใจให้ผู้อยู่อาศัยเข้าร่วมกิจกรรมซ้อมหนีไฟ	- มีงบประมาณในการมอบของรางวัลและจัดกิจกรรมเสริม เพื่อจูงใจให้ผู้อยู่อาศัย
			- เป็นประธานเปิดกิจกรรมซ้อมหนีไฟ

ที่มา : จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคล ทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษา, มกราคม 2560

4.5 ปัญหาและอุปสรรคในการบริหารความปลอดภัย

จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคล ทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษา, มกราคม 2560 รายละเอียดดังตารางที่ 4.15

1. ปัญหาและอุปสรรคในการบริหารความปลอดภัย พบปัญหาดังนี้

CASE1 มีปัญหาเรื่องบุคลากร เช่น เจ้าหน้าที่ รปภ. / เจ้าหน้าที่ล๊อบบี้และเลยการปฏิบัติหน้าที่ และปัญหาการให้ความร่วมมือจากผู้เช่า **CASE2** ปัญหาลูกบ้านไม่ทำตามกฎระเบียบ เช่น จงใจเดินลงทางบันไดหนีไฟเพื่อให้สัญญาณเตือนภัยดัง **CASE3** ปัญหาความร่วมมือของเจ้าของร่วม โดยเฉพาะผู้เช่า ซึ่งมีมากถึง 20-30% เนื่องจากไม่มีความรู้สึกถึงความเป็นเจ้าของ หากผู้เช่าทำผิดระเบียบ โดยนิติฯ จะทำหนังสือถึงเจ้าของร่วม

2. การไม่ปฏิบัติตามระเบียบอาคารชุดของผู้อยู่อาศัยและวิธีการแก้ปัญหาของทั้ง 3 โครงการ กรณีศึกษา กฎระเบียบที่ผู้อยู่อาศัยมักจะละเลย อันดับ1 คือ การสูบบุหรี่ รองลงมา คือ ผู้อยู่อาศัยที่สูบบุหรี่จะถอดเครื่องตรวจจับควันหรือหาถุงมาคลุมเอาไว้ และ **CASE3** พบปัญหาข้อบรณยอนศร

3. วิธีในการแก้ปัญหาของทั้ง 3 โครงการ เป็นไปในทิศทางเดียวกัน คือ ติดประชาสัมพันธ์, แจ้งเตือนด้วยวาจา-ลายลักษณ์อักษร, แจ้งปรับ, ระวังการใช้ส่วนกลาง, ให้ผู้อยู่อาศัยเป็นหูเป็นตา และรปภ.จับตาดูเป็นพิเศษ ส่วนการข้อบรณยอนศร จะมีการติดเสาล้อมลูก

ตารางที่ 4.15 การไม่ปฏิบัติตามระเบียบอาคารชุดของผู้อยู่อาศัย และวิธีการแก้ปัญหา

โครงการ	CASE1	CASE2	CASE3
กฎระเบียบที่ลูกบ้านมักจะละเลย	1. สูบบุหรี่ที่ระเบียง 2. ลูกบ้านจะถอดตัวสโมคหรือหาถุงมาคลุมไว้	1. สูบบุหรี่ในห้องชุด 2. ลูกบ้านจะถอดตัวสโมคหรือหาถุงมาคลุมไว้	1. สูบบุหรี่ที่ระเบียง 2. การข้อบรณยอนศร
วิธีในการแก้ปัญหา	1. ประชาสัมพันธ์ / แจ้งเตือน / แจ้งปรับ 2. ลูกบ้านที่อยู่ประจำจะเห็นพฤติกรรม แล้วมาแจ้งนิติฯ ก็ จะทำการตักเตือน	1. ติดประชาสัมพันธ์ / แจ้งเตือน / แจ้งปรับ 2. ตักเตือนด้วยวาจา / ลายลักษณ์อักษร / ระวังส่วนกลาง	1. สูบบุหรี่ มีการติดประกาศประชาสัมพันธ์ มีการออกหนังสือเตือน แจ้งปรับ 2. ให้ลูกบ้านเป็นหูเป็นตา และให้รปภ.จับตาดูเป็นพิเศษ 3. การข้อบรณยอนศร จะมีการติดเสาล้อมลูก

ที่มา : จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคล ทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษา, มกราคม 2560

4.6 การได้รับรางวัลอาคารปลอดภัยของโครงการกรณีศึกษา

จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคล ทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษา, มกราคม 2560
รายละเอียดดังตารางที่ 4.16

1. กระบวนการและปัจจัยสำคัญที่ทำให้ได้รับรางวัล

CASE1 คณะกรรมการนิติฯเห็นว่าโครงการมีคุณภาพ จึงเสนอชื่อโครงการเข้าร่วมประกวด ส่วน **CASE2** ผู้ตรวจสอบอาคารเป็นผู้เสนอชื่อเนื่องจากระบบของโครงการนี้พร้อมใช้งาน ได้ตามมาตรฐาน จึงเสนอชื่อโครงการเข้าประกวด และ **CASE3** ถูกเสนอชื่อโดยLPN จากการขอความร่วมมือจาก กรุงเทพมหานคร

2. ผลที่ได้จากการได้รับรางวัลอาคารปลอดภัย

ผลที่ทั้ง 3 โครงการได้จากการได้รับรางวัลอาคารปลอดภัย คือ คณะกรรมการภาคภูมิใจกับรางวัลและนำเสนอเหตุผลที่ได้รางวัลในวันประชุมใหญ่ มีการตีตไวเนล ตีตประกาศในลิฟท์ และแจ้งในรายงานประจำปี สร้างความเชื่อมั่นให้เจ้าของร่วมและผู้อยู่อาศัย เพิ่มมูลค่าให้โครงการ

3. การรับรู้ของลูกบ้านถึงการได้รับรางวัล

CASE1 ผู้อยู่อาศัยไม่ได้ให้ความสนใจ ส่วน **CASE2** รับรู้เฉพาะผู้ที่อยู่อาศัยในช่วงที่ได้รับรางวัล แตกต่างจาก **CASE3** มีผู้รับรู้ถึงการได้รับรางวัลจำนวนมาก สังเกตได้จากมีผู้อยู่อาศัยมาชื่นชมถึงการได้รับรางวัล และถามว่ารางวัลคืออะไรเพราะเห็นรูปประธานกรรมการนิติเป็นผู้รับรางวัล

ตารางที่ 4.16 การได้รับรางวัลอาคารปลอดภัยของโครงการกรณีศึกษา

โครงการ	CASE1	CASE2	CASE3
4.7 การได้รับรางวัลอาคารปลอดภัยของโครงการกรณีศึกษา			
1. กระบวนการและปัจจัยสำคัญที่ทำให้ได้รับรางวัล	คณะกรรมการนิติฯในตอนนั้นเป็นนายก สมาคมผู้ตรวจสอบ อาคาร เห็นถึง เห็นว่าโครงการมีคุณภาพ จึงเสนอชื่อโครงการเข้าร่วมประกวด ทำให้ได้รับรางวัล มีการขอเอกสาร ผลการตรวจสอบอาคาร ข้อมูลการซ่อมหนี้ไฟ	ผู้ตรวจสอบอาคารเป็นผู้เสนอชื่อเนื่องจากระบบของโครงการนี้พร้อมใช้งาน ได้ตามมาตรฐาน จึงเสนอชื่อโครงการเข้าประกวด	ทางทีมงานของกทม.เข้ามาขอเยี่ยมชม โครงการ ว่า เป็นไปตามมาตรฐานการตรวจสอบอาคารหรือไม่ รวมถึงแผนรับมือสถานการณ์ฉุกเฉิน ซึ่งถูกเสนอชื่อโดย LPN จากการขอความร่วมมือจากกทม.

โครงการ	CASE1	CASE2	CASE3
2. ผลที่ได้จากการได้รับรางวัลอาคารปลอดภัย	คณะกรรมการภาคภูมิใจกับรางวัลและนำเสนอเหตุผลที่ได้รางวัลในวันประชุมใหญ่ด้วยตนเอง แต่ลูกบ้านก็ไม่ได้ให้ความสนใจ	กรรมการนิเทศภาคภูมิใจ มีการติดต่อ โทร. ประกาศในลิฟท์ มีแจ้งในรายงานประจำปี และกรรมการนิเทศแจ้งในวันประชุมใหญ่	ประธานกรรมการเป็นผู้รับรางวัลด้วยตัวเอง สร้างความเชื่อมั่นให้เจ้าของร่วม และผู้อยู่อาศัย เพิ่มมูลค่าให้โครงการ
3. การรับรู้ของลูกบ้านถึงการได้รับรางวัล	มีการนำเสนอแก่ผู้อยู่อาศัยในที่ประชุมใหญ่ มีการตีพิมพ์ประกาศ แต่ผู้อยู่อาศัยไม่ได้ให้ความสนใจ	ผู้อยู่อาศัยอยู่ในช่วงเวลานั้นจะรับรู้ แต่คนที่เพิ่งย้ายมาอยู่ก็จะไม่รู้ โดยลูกบ้านจะมีการพูดคุยกันถึงการได้รับรางวัล	รับรู้ถึงการได้รับรางวัลเยอะ มีผู้อยู่อาศัยมาชื่นชมและถามถึงการได้รับรางวัล เนื่องจากเห็นรูปประธานเป็นผู้รับรางวัล

ที่มา : จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคล

4. ความคิดเห็นของกรรมการตรวจรางวัลแต่ละโครงการกรณีศึกษา

จากการสัมภาษณ์คุณ วสวัตดี กฤษศิริธีรภาคย์ และ คุณ ณิชวุฒิ กรรมการตรวจรางวัล “อาคารที่มีความโดดเด่นด้านการบริหารความปลอดภัยอาคาร”, มกราคม 2560 ดังตารางที่ 4.17

CASE1 มีความโดดเด่นด้านการบริหารความปลอดภัยอาคารและการบำรุงรักษาอาคาร จุดด้อย คือ หากเกิดเพลิงไหม้บริเวณตรงกลาง รถกระเช้าจะไม่สามารถเข้าถึงได้

CASE2 ด้านการบริหารความปลอดภัยอาคารและการบำรุงรักษาอาคารดีน้อยกว่าลุ่มพินิเพลส รัชโยธิน แต่รถกระเช้าสามารถเข้าถึงได้รอบอาคาร

CASE3 มีจุดเด่นด้านการบริหารความปลอดภัยอาคาร แต่ความเก่าของอาคารทำให้ระบบมีการเสื่อมสภาพบางจุด แต่เรื่องการบำรุงรักษาโดยรวมก็ดี ระบบใช้งานได้ การตรวจดูสภาพเบื้องต้น ฟังก์ชันใช้งานได้ ไม่มีการวางถังขยะที่บันไดหนีไฟ มีห้องขยะ

จากสัมภาษณ์กรรมการและเกณฑ์การประกวดรางวัล “อาคารที่มีความโดดเด่นด้านการบริหารความปลอดภัยอาคาร” ทำให้เห็นได้ว่าอาคารที่ได้รับรางวัล นอกจากจะมีการตรวจสอบอาคารเป็นประจำทุกปีแล้ว การดูแลรักษาอุปกรณ์และงานระบบประกอบอาคารให้สมบูรณ์พร้อมใช้งานเป็นสิ่งสำคัญยิ่งกว่าที่จะส่งผลให้ได้รับรางวัล โดยตัวแปรที่สำคัญ คือ อายุของอาคาร ที่ทำให้ **CASE3** ได้รับรางวัลในระดับ “ดี” ถึงแม้จะมีกิจกรรมส่งเสริมเรื่องความปลอดภัยมากที่สุด

ตารางที่ 4.17 ความคิดเห็นของกรรมการตรวจรางวัลแต่ละโครงการกรณีศึกษา

CASE1	CASE2	CASE3
คุณวสุวัตต์ ฤกษ์ศิริธีรภาค (กรรมการตรวจรางวัล) มีความโดดเด่นด้านการ บริหารความปลอดภัย อาคารและการบำรุงรักษา อาคาร จุดด้อย คือ หาก เกิดเพลิงไหม้บริเวณตรง กลาง รถกระเช้าจะไม่สามารถ เข้าถึงได้	คุณวสุวัตต์ ฤกษ์ศิริธีรภาค (กรรมการตรวจรางวัล) ด้านการบริหารความ ปลอดภัยอาคารและการ บำรุงรักษาอาคารดีน้อย กว่าลูมพีนิ เฟลส รัชโยธิน แต่รถกระเช้าสามารถ เข้าถึงได้รอบอาคาร	คุณวสุวัตต์ ฤกษ์ศิริธีรภาค (กรรมการตรวจรางวัล) มีจุดเด่นด้านการบริหารความปลอดภัยอาคาร การ บำรุงรักษาอาคาร แต่ความเก่าของอาคาร ทำให้ ระบบมีการเสื่อมสภาพบางจุด แต่เรื่องการ บำรุงรักษาถือว่าดี คุณ ณัฐวุฒิ กรรมการดูแลคร่าวๆ โดยรวมถือว่าดี ไม่มีอะไรโดดเด่น วันที่ไปดูไม่ได้ทำการทดสอบ ระบบการดูแล รักษาอาคาร โดยรวมก็ดี ระบบใช้งานได้ การ ตรวจดูสภาพเบื้องต้นฟังก์ชันน่าจะโอเคอยู่ ไม่มีการ วางถังขยะที่บันไดหนีไฟ มีห้องขยะ

ที่มา : การสัมภาษณ์กรรมการตรวจรางวัล ทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษา, มกราคม 2560

สรุปการบริหารความปลอดภัยอาคารของโครงการกรณีศึกษา

จากการศึกษาโดยการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคล สํารวจโครงการ และศึกษาเอกสาร
โครงการ ทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษา, มกราคม 2560 สามารถสรุปได้ดังนี้

(1) องค์ประกอบของการบริหารความปลอดภัยของโครงการกรณีศึกษา คือ

1.มีการวางแผนงานในอนาคต ได้แก่ แผนบำรุงรักษาอาคาร, แผนรองรับสถานการณ์ฉุกเฉิน เป็นต้น
2.การจัดองค์การของโครงการกรณีศึกษา ประกอบด้วย กรรมการนิติบุคคล , ฝ่ายบริหารชุมชน และ
ทีมสนับสนุนจากLPN 3.การควบคุมประเมินผล ได้แก่ นายช่างชุมชนดูแลรักษาอุปกรณ์และงาน
ระบบตามแผนบำรุงรักษาอาคาร , เจ้าหน้าที่ธุรการชุมชนมีหน้าที่ส่งเสริมกิจกรรมและงาน
ประชาสัมพันธ์ด้านความปลอดภัย , ผู้จัดการแผนกบำรุงรักษาจากบริษัท ลูมพีนิ พรอพเพอร์ตี้ มาเนจ
เมนต์ จำกัด (มหาชน) มาตรวจทุกสัปดาห์

(2) การดำเนินงานด้านการบริหารความปลอดภัยของนิติบุคคลของทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษา
ประกอบด้วย 2 ฝ่าย คือ 1.นายช่างชุมชนและ 2.เจ้าหน้าที่ธุรการชุมชน โดย ทั้ง 2 ฝ่ายจะทำงาน
ร่วมกันเพื่อประสิทธิภาพของการบริหารความปลอดภัย โดยมีแผนบำรุงรักษาอาคาร ในการดูแล
ตรวจสอบอุปกรณ์และงานระบบ , แผน 5ปี/10 ปี ช่วยในการวางแผนงานซ่อมบำรุง เปลี่ยนทดแทน
อุปกรณ์ และบริหารงบประมาณในอนาคต และแผนรับมือสถานการณ์ฉุกเฉินหลากหลายรูปแบบถูก
จัดทำไว้เป็นรูปเล่มเพื่อรับมือสถานการณ์ต่างๆที่อาจเกิดขึ้น นอกจากนี้ยังมีทีมสนับสนุนจาก
สำนักงานใหญ่ที่จะคอยให้ความช่วยเหลือตลอด 24 ชั่วโมง

(3) การดูแลรักษาอุปกรณ์และระบบประกอบอาคาร ทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษา แบ่งการตรวจสอบเป็น ประจำวัน , ประจำสัปดาห์ , ประจำเดือน , ประจำ 3 เดือน , ประจำ 6 เดือน และประจำปี โดยความถี่ในการตรวจสอบขึ้นอยู่กับแต่ละงานระบบ โดยเน้นการบำรุงรักษาเครื่องจักร แทนการเปลี่ยนอะไหล่หรืออุปกรณ์

(4) แนวทางปฏิบัติในการบริหารความปลอดภัย ทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษา มีการปฏิบัติตามกฎหมาย ได้แก่ จัดกิจกรรมซ้อมหนีไฟ, ตรวจสอบอาคารประจำปีและตรวจสอบใหญ่ และตรวจสอบสุขภาพห้องชุด มีผู้เข้าร่วมกิจกรรมซ้อมหนีไฟจำนวนมาก เนื่องจากมีการประชาสัมพันธ์หลายหลายรูปแบบและมีการดึงดูดให้ผู้อยู่อาศัยเข้าร่วมกิจกรรมโดยการแจกของรางวัล มีกิจกรรมเสริม และเปลี่ยนรูปแบบการซ้อมหนีไฟ อีกทั้งยังมีการตรวจสอบสุขภาพห้องชุด โดยแทรกการตรวจไปกับการแจ้งซ่อมบำรุงของช่างอาคารและมีนโยบายแจกสายน้ำดี ทำให้มีผู้เข้าร่วมตรวจสอบสุขภาพห้องชุดจำนวนมาก

(5) การบริหารงบประมาณด้านความปลอดภัย 3 โครงการกรณีศึกษา ได้แบ่งออกเป็น 1.งบประมาณงานจ้างบริการ 2.งบประมาณบำรุงรักษาอะไหล่ และ3.งบประมาณซ่อมบำรุงพิเศษ (บางปี) โดยนิติบุคคลเป็นผู้จัดตั้งงบประมาณ มีการประกวดราคาเปรียบเทียบบริษัท ก่อนการพิจารณาอนุมัติจากกรรมการนิติบุคคล โดยทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษกรรมการนิติฯมีส่วนสำคัญเป็นอย่างมาก นอกจากมีส่วนช่วยในการกำหนดงบประมาณและนโยบายในอนาคตแล้ว ยังให้ความสำคัญกับความปลอดภัยของโครงการ มีการเดินสำรวจจุดเสี่ยงของอาคาร ตรวจเช็คกล้องวงจรปิดเป็นประจำ และมีงบประมาณในการแจกของรางวัล เพื่อดึงดูดให้ผู้อยู่อาศัยเข้าร่วมกิจกรรมซ้อมหนีไฟ

(6) ปัญหาและอุปสรรคในการบริหารความปลอดภัย ทั้ง 3 โครงการของLPN ประกอบด้วย 1.ปัญหาเรื่องบุคลากร เช่น เจ้าหน้าที่ รปภ.,เจ้าหน้าที่ลิอบบี้ 2.ปัญหาผู้อยู่อาศัยไม่ทำตามกฎระเบียบที่วางไว้ ได้แก่ การสูบบุหรี่ในห้องชุดและผู้อยู่อาศัยถอดเครื่องตรวจจับควันหรือหาถุงมาคลุมไว้ไม่ให้สัญญาณเตือน 3.ปัญหาความร่วมมือของเจ้าของร่วม โดยเฉพาะผู้เช่าซึ่งมากถึงมี20-30% เนื่องจากไม่มีความรู้สึกถึงความเป็นเจ้าของ โดยวิธีในการแก้ปัญหาของทั้ง 3 โครงการใกล้เคียงกัน ได้แก่ ติดประชาสัมพันธ์ , แจ้งเตือน , แจ้งปรับ , ตักเตือนด้วยวาจา-ลายลักษณ์อักษร , ระวังการใช้ส่วนกลาง , ให้ลูกบ้านเป็นหูเป็นตา และให้รปภ.จับตาดูเป็นพิเศษ เป็นต้น

(7) การแก้ไขข้อเสนอนะในรายงานตรวจสอบอาคารในแต่ละปี ทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษา ข้อเสนอแนะได้รับการแก้ไขทุกข้อ มีเพียงบางข้อที่ยังไม่ได้รับการแก้ไข ได้แก่ CASE1 เรื่องประตูหนีไฟไม่สามารถเปิดย้อนกลับไปทิศทางเดิมได้ (Re-Entry) อย่างน้อยทุกๆ5ชั้น และ CASE4 ประตูบานกระจกทางเข้า-ออก ระบายน้ำ ไม่สามารถเปิดผลักไปตามเส้นทางหนีไฟได้ โดยเรื่องเหล่านี้ขึ้นอยู่กับกรรมการนิติฯในการอนุมัติงบประมาณในการปรับปรุง หรืออาจต้องขอมติในที่ประชุมใหญ่

บทที่ 5

การรับรู้และความพึงพอใจในการบริหารความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัย

ในการศึกษาวิจัยเรื่อง การบริหารความปลอดภัยของอาคารชุดพักอาศัย กรณีศึกษา โครงการที่ได้รับรางวัล “อาคารที่มีความโดดเด่นด้านการบริหารความปลอดภัยอาคาร” มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบการรับรู้และทัศนคติของผู้อยู่อาศัยภายในโครงการกรณีศึกษา

ดังนั้นในการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้พยายามรวบรวมข้อมูลแบบสอบถามผู้อยู่อาศัย พบข้อจำกัดในการเข้าถึงข้อมูลโครงการ ศุภาลัย ปาร์ค รัชโยธิน ทำให้ได้ข้อมูลจากแบบสอบถามผู้อยู่อาศัย จำนวน 372 ชุด ประกอบด้วย 1.โครงการลุมพินี เฟลส รัชโยธิน (CASE1) 129 ชุด , 2.ลุมพินี เฟลส รัชดา-พระราม9 (CASE2) 165 ชุด และ 3.ลุมพินี เฟลส พหล-สะพานควาย (CASE3) 78 ชุด

โดยผลที่ได้จากแบบสอบถามผู้อยู่อาศัย ได้นำมาวิเคราะห์โดยใช้โปรแกรม SPSS for Windows ในการประมวลผลข้อมูล ตามตัวแปรต่างๆ ที่กำหนดไว้มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

5.1 ลักษณะครัวเรือนของผู้อยู่อาศัย

เพศ พบกว่า จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด เป็นเพศชาย ร้อยละ 32.5 และเพศหญิง ร้อยละ 67.5 ซึ่งใน 3 โครงการมีสัดส่วนเพศชายและเพศหญิง เป็นไปในทิศทางเดียวกัน

อายุ จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด มีอายุระหว่าง 31-40 ปี คิดเป็นร้อยละ 37.9 รองลงมาคืออายุ 21-30 ปี และ 41-50 ปี คิดเป็นร้อยละ 24.7 และ 17.5 ตามลำดับ ซึ่งใน 3 โครงการ คือ CASE2 ,CASE3 กลุ่มประชากรส่วนใหญ่มีอายุ 31-40 ปี แตกต่างจาก CASE1 ที่ประชากรส่วนใหญ่มีอายุ 21-30 ปีมากที่สุด

ลักษณะการอยู่อาศัย กลุ่มตัวอย่างทั้งหมด เป็นเจ้าของอยู่เอง คิดเป็นร้อยละ 79.8 , เช่าอาศัย ร้อยละ 16.1 และเป็นห้องชุดของญาติ ร้อยละ 4.0 ซึ่งใน 3 โครงการ คือ CASE2,CASE3 มีกลุ่มประชากรที่เป็นผู้เช่าอาศัยใกล้เคียงกัน คิดเป็นร้อยละ 8.5 และ 9 ตามลำดับ แต่ CASE1 ที่มีผู้เช่าอาศัยมากถึง ร้อยละ 30.2

ระยะเวลาการอยู่อาศัย พบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ ร้อยละ 49.7 เป็นผู้อยู่อาศัย 5 ปีขึ้นไป รองลงมาคือ 1-11 เดือน ร้อยละ 12.4 และ 4 ปีขึ้นไปแต่ไม่ถึง 5 ปี ร้อยละ 10.8 ซึ่งใน 3 โครงการ คือ CASE2,CASE3 มีผู้อยู่อาศัย 5 ปีขึ้นไป มากกว่าร้อยละ 50 คือ คิดเป็นร้อยละ 51.5 และ 64.1 ตามลำดับ แตกต่างจาก CASE1 ที่มีผู้อยู่อาศัย 5 ปีขึ้นไป เพียงร้อยละ 38.8

จำนวนสมาชิกที่อยู่อาศัย จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด พบว่า มีสมาชิกในห้องชุด 2 คน ร้อยละ 56.2 รองลงมาคือ มีสมาชิก 1 คน ร้อยละ 25.5 และ มีสมาชิก 3 คนขึ้นไป ร้อยละ 18.3 ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกับ **CASE1,CASE3** ที่กลุ่มประชากรส่วนใหญ่ มีสมาชิกในห้องชุด 2 คน , 1 คน และ 3 คนขึ้นไป ตามลำดับ แตกต่างจาก **CASE2** ที่กลุ่มประชากรส่วนใหญ่ มีสมาชิกในห้องชุด 2 คน , 3คนขึ้นไป และ 1 คน ตามลำดับ

สมาชิกที่อาศัยอยู่ด้วย จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด เป็นคู่สามี-ภรรยา ร้อยละ 37.1 รองลงมาคือ อยู่คนเดียว และ อาศัยอยู่กับบุตร คิดเป็นร้อยละ 26.1 และ 15.1 ตามลำดับ ซึ่งใน 3 โครงการคือ **CASE1,CASE3** กลุ่มประชากรส่วนใหญ่ อยู่คนเดียว , เป็นคู่สามี-ภรรยา และ อาศัยอยู่กับบุตร ตามลำดับ แตกต่างจาก **CASE2** กลุ่มประชากรส่วนใหญ่ คือ คู่สามี-ภรรยา , อาศัยอยู่กับบุตร และ อยู่คนเดียว ตามลำดับ

จากข้อมูลที่ได้มาเกี่ยวกับลักษณะครัวเรือนของผู้อยู่อาศัยในโครงการกรณีศึกษา สามารถสรุปได้ว่า กลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษาคือส่วนใหญ่เป็นเพศหญิงและเป็นเจ้าของห้องชุดเอง มีระยะเวลาในการอยู่อาศัยมากกว่า 5 ปี มีจำนวนสมาชิกภายในห้องชุด 2 คน และโดยส่วนมากแล้วมีความสัมพันธ์เป็นคู่สามี-ภรรยา อายุ 31-40 ปี ซึ่งแต่ละโครงการมีรายละเอียดดังนี้

CASE1 ผู้อยู่อาศัยในโครงการโดยส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง เป็นเจ้าของห้องชุดเอง มีระยะเวลาในการอยู่อาศัยมากกว่า 5 ปี มีจำนวนสมาชิกภายในห้องชุด 2 คน และส่วนใหญ่อาศัยอยู่คนเดียว ระดับอายุ 21-30 ปี

CASE2 ผู้อยู่อาศัยในโครงการส่วนใหญ่เป็นเพศหญิงและเป็นเจ้าของห้องชุดเอง มีระยะเวลาในการอยู่อาศัยมากกว่า 5 ปี มีจำนวนสมาชิกภายในห้องชุด 2 คน และโดยส่วนมากแล้วมีความสัมพันธ์เป็นคู่สามี-ภรรยา ระดับอายุ 31-40 ปี สอดคล้องกับข้อมูลกลุ่มประชากรส่วนใหญ่

CASE3 ผู้อยู่อาศัยในโครงการส่วนใหญ่เป็นเพศหญิงและเป็นเจ้าของห้องชุดเอง มีระยะเวลาในการอยู่อาศัยมากกว่า 5 ปี มีจำนวนสมาชิกภายในห้องชุด 2 คน และส่วนใหญ่อาศัยอยู่คนเดียว ระดับอายุ 31-40 ปี รายละเอียดดังตารางที่ 5.1

ตารางที่ 5.1 ลักษณะครัวเรือนของผู้อยู่อาศัยในโครงการกรณีศึกษา

ตัวแปร	CASE1		CASE2		CASE3		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
1. เพศ								
- ชาย	39	30.2	63	24.4	19	38.2	121	32.5
- หญิง	90	69.8	102	75.6	59	61.8	251	67.5
รวม	129	100	165	100	78	100	372	100

ตัวแปร	CASE1		CASE2		CASE3		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
2. อายุ								
- ต่ำกว่า 20 ปี	2	1.6	6	3.6	4	5.1	12	3.2
- 21-30 ปี	53	41.1	24	14.5	15	19.2	92	24.7
- 31-40 ปี	37	28.7	75	45.5	29	37.2	141	37.9
- 41-50 ปี	17	13.2	39	23.6	9	11.5	65	17.5
- 50 ปีขึ้นไป	20	15.5	21	12.7	21	26.9	62	16.7
รวม	129	100	165	100	78	100	372	100
3. ลักษณะการอยู่อาศัย								
- เจ้าของอยู่เอง	83	64.3	143	86.7	71	91.0	297	79.8
- เช่าอาศัย	39	30.2	14	8.5	7	9.0	60	16.1
- ห้องชุดของญาติ	7	5.4	8	4.8	0	0.0	15	4.0
รวม	129	100	165	100	78	100	372	100
4. ระยะเวลาการอยู่อาศัย								
- 1-11 เดือน	22	17.1	17	10.3	7	9.0	46	12.4
- 1 ปีขึ้นไป	21	16.3	8	4.8	6	7.7	35	9.4
- 2 ปีขึ้นไป	16	12.4	13	7.9	8	10.3	37	9.9
- 3 ปีขึ้นไป	13	10.1	12	7.3	4	5.1	29	7.8
- 4 ปีขึ้นไป	7	5.4	30	18.2	3	3.8	40	10.8
- 5 ปีขึ้นไป	50	38.8	85	51.5	50	64.1	185	49.7
รวม	129	100	165	100	78	100	372	100
5. จำนวนสมาชิกในห้องชุด								
- 1 คน	43	33.3	31	18.8	21	26.9	95	25.5
- 2 คน	70	54.3	96	58.2	43	55.1	209	56.2
- 3 คน ขึ้นไป	16	12.4	38	23.0	14	17.9	68	18.3
รวม	129	100	165	100	78	100	372	100
6. สมาชิกที่อาศัยอยู่ด้วยในห้องชุด								
- อยู่คนเดียว	44	34.1	28	17.0	25	32.1	97	26.1
- คู่สามี-ภรรยา	30	23.3	86	52.1	22	28.2	138	37.1
- บุตร	17	13.2	29	17.6	10	12.8	56	15.1
- บิดา-มารดา	5	3.9	13	7.9	8	10.3	26	7.0
- เพื่อน	17	13.2	17	10.3	10	12.8	44	11.8

ที่มา : แบบสอบถามกลุ่มตัวอย่าง ทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษา

5.2 การรับรู้ถึงการได้รับรางวัล

จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด พบว่า ร้อยละ 56.2 ไม่ทราบถึงการได้รับรางวัล และ ร้อยละ 43.8 ทราบถึงการได้รับรางวัล โดย **CASE1,CASE2** ไม่ทราบถึงการได้รับรางวัล ร้อยละ 62.0 และ 57.6 ตามลำดับ และ **CASE3** ทราบถึงการได้รับรางวัล ร้อยละ 56.4 รายละเอียดดังตารางที่ 5.2

ตารางที่ 5.2 การรับรู้ถึงการได้รับรางวัล

ตัวแปร	CASE1		CASE2		CASE3		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
1. การรับรู้ถึงการได้รับรางวัล								
- ทราบ	49	38.0	70	42.4	44	56.4	163	43.8
- ไม่ทราบ	80	62.0	95	57.6	34	43.6	209	56.2
รวม	129	100	165	100	78	100	372	100

5.3 ความรู้สึกถึงความปลอดภัย

1.การรู้สึกถึงความปลอดภัย จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด พบว่า ร้อยละ 99.5 รู้สึกถึงความปลอดภัย และ ร้อยละ 0.5 รู้สึกถึงไม่ความปลอดภัย ซึ่งทั้ง 3 โครงการเป็นไปในทิศทางเดียวกัน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง **CASE3** ที่ผู้อยู่อาศัยรู้สึกถึงความปลอดภัยมากถึง ร้อยละ 100

2.ด้านที่รู้สึกถึงความปลอดภัย จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด พบว่า อันดับแรกด้านสวัสดิภาพ และทรัพย์สิน ร้อยละ 58.1 รองลงมา คือ อากาศภายในอาคารสูง และ สุขภาพอนามัย คิดเป็น ร้อยละ 55.6 และ 54.8 ตามลำดับ โดยทั้ง 3 โครงการ มีความพึงพอใจสูงสุด 3 อันดับ ต่อไปนี้

CASE1: 1.สวัสดิภาพและทรัพย์สิน 2.สุขภาพและอนามัย 3.อากาศภายในอาคารสูง

CASE2: 1.อุบัติเหตุและอุบัติเหตุ 2.อากาศภายในอาคารสูง 3.สุขภาพและอนามัย

CASE3: 1.สวัสดิภาพและทรัพย์สิน 2.อากาศภายในอาคารสูง 3.สุขภาพและอนามัย ดังตารางที่ 5.3

ตารางที่ 5.3 การรับรู้ถึงการได้รับรางวัลและความรู้สึกถึงความปลอดภัย

ตัวแปร	CASE1		CASE2		CASE3		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
1. การรับรู้ถึงการได้รับรางวัล								
- ทราบ	49	38.0	70	42.4	44	56.4	163	43.8
- ไม่ทราบ	80	62.0	95	57.6	34	43.6	209	56.2
รวม	129	100	165	100	78	100	372	100
2. การรู้สึกถึงความปลอดภัย								
- ปลอดภัย	128	99.2	164	99.4	78	100.0	370	99.5
- ไม่ปลอดภัย	1	0.8	1	0.6	0	0.0	2	0.5
รวม	129	100	165	100	78	100	372	100

ตัวแปร	CASE1		CASE2		CASE3		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
3. ด้านที่รู้สึกถึงความปลอดภัย								
- สุขภาพและอนามัย	74	57.4	87	52.7	43	55.1	204	54.8
- อุบัติเหตุและอุบัติเหตุ	55	42.6	93	56.4	36	46.2	184	49.5
- สวัสดิภาพและทรัพย์สิน	78	60.5	84	50.9	54	69.2	216	58.1
- ภัยธรรมชาติ เช่น น้ำท่วม , แผ่นดินไหว	38	29.5	57	34.5	27	34.6	122	32.8
- อัคคีภัยในอาคารสูง	73	56.6	90	54.5	44	56.4	207	55.6
- การออกแบบอาคารเพื่อการใช้งาน	48	37.2	67	40.6	26	33.3	141	37.9

ที่มา : แบบสอบถามกลุ่มตัวอย่าง ทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษา

5.4 การรับรู้ การให้ความร่วมมือ และความพึงพอใจ ในแนวทางปฏิบัติเพื่อความปลอดภัย

โดยการสำรวจความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยถึงการรับรู้และการให้ความร่วมมือในแนวทางปฏิบัติเพื่อความปลอดภัย ใช้การหาค่าเฉลี่ยร้อยละ เพื่อวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูล และความพึงพอใจในด้านต่างๆของแนวทางปฏิบัติเพื่อความปลอดภัย เปรียบเทียบข้อมูลโดยใช้ค่าเฉลี่ยของผลคะแนนเป็นตัวชี้วัดตามแนวคิดของเบสท์ (Best W. John. 1997) แบ่งช่วงระดับความพึงพอใจ 5 ระดับ คือ

ช่วงคะแนนความพึงพอใจ 5.00 - 4.50 คือ ระดับมากที่สุด

ช่วงคะแนนความพึงพอใจ 4.49 - 3.50 คือ ระดับมาก

ช่วงคะแนนความพึงพอใจ 3.49 - 2.50 คือ ระดับปานกลาง

ช่วงคะแนนความพึงพอใจ 2.49 - 1.50 คือ ระดับน้อย

ช่วงคะแนนความพึงพอใจ 1.49 - 1.00 คือ ระดับน้อยที่สุด

5.4.1 การส่งเสริมกิจกรรมเพื่อความปลอดภัย

1. การจัดกิจกรรมซ้อมหนีไฟ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

1.การรับรู้ถึงการจัดกิจกรรมซ้อมหนีไฟ จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดพบว่า ร้อยละ 93.5 ทราบถึงการจัดกิจกรรม ทั้ง 3 โครงการเป็นไปในทิศทางเดียวกัน โดย **CASE1** มีการรับรู้ในกิจกรรมซ้อมหนีไฟสูงสุด ร้อยละ 98.4 รองลงมา คือ **CASE3,CASE2** ร้อยละ 97.4 และ 87.9 ตามลำดับ

2.การให้ความร่วมมือในกิจกรรมซ้อมหนีไฟ จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดพบว่า ร้อยละ 88.2 ให้ความร่วมมือเข้าร่วมกิจกรรม โดย **CASE1** มีผู้ให้ความร่วมมือในกิจกรรมซ้อมหนีไฟสูงสุด ร้อยละ 98.4 รองลงมา คือ **CASE2,CASE3** ร้อยละ 86.7 และ 74.4 ตามลำดับ

3.ระดับความพึงพอใจในการจัดกิจกรรมซ้อมหนีไฟ จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด มีระดับความพึงพอใจ 4.59 อยู่ในระดับ “มากที่สุด” โดย **CASE2** (4.62) และ **CASE1** (4.60) มีความพึงพอใจอยู่ในระดับ “มากที่สุด” แตกต่างจาก **CASE3** (4.47) มีความพึงพอใจอยู่ในระดับ “มาก”

2. การตรวจสอบอุปกรณ์เพื่อความปลอดภัยในห้องชุด อย่างน้อยปีละ1ครั้ง

1.การรับรู้ถึงการตรวจสอบอุปกรณ์เพื่อความปลอดภัยในห้องชุด จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดพบว่า ร้อยละ 87.1 ทราบถึงการจัดกิจกรรม และร้อยละ 12.9 ไม่ทราบถึงการจัดกิจกรรม ทั้ง 3 โครงการเป็นไปในทิศทางเดียวกัน โดย **CASE1** มีการรับรู้ในการตรวจสอบอุปกรณ์เพื่อความปลอดภัยในห้องชุดสูงสุด ร้อยละ 96.9 รองลงมา คือ **CASE3,CASE2** ร้อยละ 85.9 และ 80.0 ตามลำดับ

2.การให้ความร่วมมือในการตรวจสอบอุปกรณ์เพื่อความปลอดภัยในห้องชุด จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด พบว่า ร้อยละ 88.4 ให้ความร่วมมือ และร้อยละ 11.8 ไม่ให้ความร่วมมือ โดย **CASE1** มีผู้ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบอุปกรณ์เพื่อความปลอดภัยในห้องชุดสูงสุด ร้อยละ 96.9 รองลงมา คือ **CASE2,CASE3** ร้อยละ 84.2 และ 82.1 ตามลำดับ

3.ระดับความพึงพอใจการตรวจสอบอุปกรณ์เพื่อความปลอดภัยในห้องชุด จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด มีระดับความพึงพอใจ 4.45 อยู่ในระดับ “มาก” โดย **CASE1** (4.41) และ **CASE3** (4.47) มีความพึงพอใจอยู่ในระดับ “มาก” แตกต่างจาก **CASE2** (4.53) มีความพึงพอใจอยู่ในระดับ “มากที่สุด”

ดังนั้น จากข้อมูลการรับรู้ การให้ความร่วมมือ และความพึงพอใจในการส่งเสริมกิจกรรมเพื่อความปลอดภัย สามารถสรุปได้ว่า โดยส่วนมากกลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษามีการรับรู้ มีค่าเฉลี่ยร้อยละ 91.08 โดย **CASE1** มีค่าเฉลี่ยการรับรู้สูงสุด รองลงมาคือ **CASE3** และ **CASE2** น้อยที่สุด การให้ความร่วมมือในการจัดกิจกรรม มีค่าเฉลี่ยร้อยละ 87.22 โดย **CASE1** มีค่าเฉลี่ยการให้ความร่วมมือสูงสุด รองลงมาคือ **CASE2,CASE3** ตามลำดับ และมีระดับความพึงพอใจเฉลี่ย 4.50 อยู่ในระดับ “มากที่สุด” โดยสอดคล้องกับ **CASE2** ที่มีค่าเฉลี่ยสูงสุด และ **CASE1** ที่มีความพึงพอใจในอยู่ในระดับ “มากที่สุด” แตกต่างจาก **CASE3** ที่มีความพึงพอใจแค่ในระดับ “มาก” รายละเอียดดังตารางที่ 5.4 และ 5.5

ตารางที่ 5.4 การรับรู้ การให้ความร่วมมือ และความพึงพอใจ ในกิจกรรมเพื่อความปลอดภัย

ตัวแปร	CASE1		CASE2		CASE3		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
5.3.1 การส่งเสริมกิจกรรมเพื่อความปลอดภัย								
1. การจัดกิจกรรมซ้อมหนีไฟ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง								
- ทราบ	127	98.4	145	87.9	76	97.4	348	93.5
- ไม่ทราบ	2	1.6	20	12.1	2	2.6	24	6.5
รวม	129	100	165	100	78	100	372	100
- ปฏิบัติ	127	98.4	143	86.7	58	74.4	328	88.2
- ไม่ปฏิบัติ	2	1.6	22	13.3	20	25.6	44	11.8
รวม	129	100	165	100	78	100	372	100
- ความพึงพอใจ	4.60		4.62		4.47		4.58	
2. การตรวจสอบอุปกรณ์เพื่อความปลอดภัยในห้องชุด อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง								
- ทราบ	125	96.9	132	80.0	67	85.9	324	87.1
- ไม่ทราบ	4	3.1	33	20.0	11	14.1	48	12.9
รวม	129	100	165	100	78	100	372	100
- ปฏิบัติ	125	96.9	140	84.8	64	82.1	329	88.4
- ไม่ปฏิบัติ	4	3.1	25	15.2	14	17.9	43	11.6
รวม	129	100	165	100	78	100	372	100
- ความพึงพอใจ	4.41		4.53		4.35		4.45	

ที่มา : แบบสอบถามกลุ่มตัวอย่าง ทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษา

ตารางที่ 5.5 สรุปค่าเฉลี่ย “การรับรู้ ความสำเร็จ และความพึงพอใจ” ในกิจกรรมเพื่อความปลอดภัย

กฎระเบียบ	CASE1			CASE2			CASE3		
	รับรู้	ปฏิบัติ	พอใจ	รับรู้	ปฏิบัติ	พอใจ	รับรู้	ปฏิบัติ	พอใจ
1. การจัดกิจกรรมซ้อมหนีไฟ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง	98.4	98.4	4.60	87.9	86.7	4.62	97.4	74.4	4.47
2. การตรวจสอบอุปกรณ์เพื่อความปลอดภัยในห้องชุด อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง	96.9	96.9	4.41	80.0	84.8	4.53	85.9	82.1	4.35
รวมค่าเฉลี่ย	97.65	97.65	4.51	83.95	85.75	4.58	91.65	78.25	4.41

ที่มา : ค่าเฉลี่ยจากแบบสอบถามกลุ่มตัวอย่าง ทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษา

5.4.2 กฎระเบียบอาคารชุด

การรับรู้ การให้ความร่วมมือ และความพึงพอใจในกฎระเบียบอาคารชุด สรุปได้ดังนี้

- 1.การรับรู้กฎระเบียบอาคารชุด พบว่า **CASE1** มีการรับรู้มากที่สุด โดยมีค่าเฉลี่ยร้อยละ 99.6 รองลงมาคือ **CASE2** มีค่าเฉลี่ยร้อยละ 97.7 และ **CASE3** มีค่าเฉลี่ยร้อยละ 97.1 ตามลำดับ
 - 2.การปฏิบัติตามกฎระเบียบอาคารชุด พบว่า **CASE1** มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบอาคารชุดมากที่สุด ค่าเฉลี่ยร้อยละ 99.6 รองลงมา คือ **CASE2** มีค่าเฉลี่ยร้อยละ 98.5 และ **CASE3** มีค่าเฉลี่ยร้อยละ 97.3 ตามลำดับ
 - 3.ความพึงพอใจในกฎระเบียบอาคารชุด พบว่า ทั้ง 3 โครงการ มีค่าความพึงพอใจเฉลี่ย อยู่ในระดับ “มากที่สุด” โดย **CASE2** มีเฉลี่ยสูงสุด 4.71 รองลงมา คือ **CASE1** มีค่าเฉลี่ย 4.60 และ **CASE3** มีค่าเฉลี่ย 4.52 ตามลำดับ
- จะเห็นได้ว่าการรับรู้และการให้ความร่วมมือในกฎระเบียบอาคารชุด ทั้ง 3โครงการเป็นไปในทิศทางเดียวกัน โดยมีค่าเฉลี่ยร้อยละ 98.1 และ 98.5 ตามลำดับ การรับรู้และการให้ความร่วมมือในกฎระเบียบอาคารชุด **CASE1** มีค่าเฉลี่ยสูงสุด รองลงมา คือ **CASE2,CASE3** ตามลำดับ ส่วนระดับความพึงพอใจเฉลี่ย 4.61 อยู่ในระดับ “ดีมาก” โดยโครงการ **CASE2** (4.71) มีระดับค่าเฉลี่ยสูงสุด รองลงมา คือ **CASE1** (4.60) และ **CASE3** (4.52) มีระดับค่าเฉลี่ยน้อยที่สุด รายละเอียดดังตารางที่ 5.6 และ 5.7

ตารางที่ 5.6 “การรับรู้ การให้ความร่วมมือ และความพึงพอใจ” ในกฎระเบียบอาคารชุด

ตัวแปร	CASE1		CASE2		CASE3		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
5.3.2 กฎระเบียบอาคารชุด								
1. ห้ามสูบบุหรี่บริเวณระเบียง และพื้นที่ส่วนกลาง								
- ทราบ	129	100	163	100	77	100	369	99.2
- ไม่ทราบ	0	0.0	2	1.2	1	0.3	3	0.8
รวม	129	100	165	100	78	100	372	100
- ปฏิบัติ	129	100	163	98.8	76	97.4	368	98.9
- ไม่ปฏิบัติ	0	0.0	2	1.2	2	2.6	4	1.1
รวม	129	100	165	100	78	100	372	100
- ความพึงพอใจ	4.40		4.48		4.38		4.44	

ตัวแปร	CASE1		CASE2		CASE3		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
2. ห้ามตัดแปลง/แก้ไข/ต่อเติมห้องชุด โดยการเจาะ/สกัด/ตัดแปลง พื้น เพดาน ผนัง ห้องชุด								
- ทราบ	127	98.4	156	95.1	73	93.6	356	95.7
- ไม่ทราบ	2	1.6	9	5.5	5	6.4	15	4.3
รวม	129	100	165	100	78	100	372	100
- ปฏิบัติ	127	98.4	156	94.5	74	94.9	357	96.0
- ไม่ปฏิบัติ	2	1.6	9	5.5	4	5.1	15	4.0
รวม	129	100	165	100	78	100	372	100
- ความพึงพอใจ	4.53		4.64		4.42		4.56	
3. ห้ามติดเหล็กดัดและกันสาดผ้าใบ บริเวณประตู หน้าต่าง และระเบียงห้องชุด								
- ทราบ	126	97.7	154	93.3	75	96.2	355	95.4
- ไม่ทราบ	3	2.3	11	6.3	3	3.8	17	4.6
รวม	129	100	165	100	78	100	372	100
- ปฏิบัติ	126	97.7	160	97.0	76	97.4	362	97.3
- ไม่ปฏิบัติ	3	2.3	5	3.0	2	2.6	10	2.7
รวม	129	100	165	100	78	100	372	100
- ความพึงพอใจ	4.55		4.67		4.44		4.58	
4. ห้ามเปลี่ยนแปลงระบบเตือนภัยและระบบป้องกันอัคคีภัยของอาคารชุด								
- ทราบ	129	100	160	97.0	73	93.6	362	97.3
- ไม่ทราบ	0	0.0	5	1.3	5	6.4	10	2.7
รวม	129	100	165	100	78	100	372	100
- ปฏิบัติ	129	100	163	98.8	75	96.2	367	98.7
- ไม่ปฏิบัติ	0	0.0	2	1.2	3	3.8	5	1.3
รวม	129	100	165	100	78	100	372	100
- ความพึงพอใจ	4.61		4.77		4.56		4.67	
5. ห้ามใช้แก๊สหรือเตาถ่านในการประกอบอาหารและเครื่องต้ม								
- ทราบ	129	100	165	100	77	98.7	371	99.7
- ไม่ทราบ	0	0.0	0	0.0	1	1.3	1	0.3
รวม	129	100	165	100	78	100	372	100
- ปฏิบัติ	129	100	165	100	78	100	372	100
- ไม่ปฏิบัติ	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
รวม	129	100	165	100	78	100	372	100
- ความพึงพอใจ	4.60		4.79		4.58		4.68	

6. ห้ามนำวัตถุไวไฟ วัตถุมีพิษ วัตถุที่มีรุนแรง ซึ่งเป็นอันตราย มาเก็บไว้ในอาคารชุดเป็นอันตราย								
- ทราบ	128	99.2	165	100	73	93.6	366	98.4
- ไม่ทราบ	1	0.8	0	0.0	5	6.4	6	1.6
รวม	129	100	165	100	78	100	372	100
- ปฏิบัติ	128	99.2	165	100	76	97.4	369	99.2
- ไม่ปฏิบัติ	1	0.8	0	0.0	2	2.6	3	0.8
รวม	129	100	165	100	78	100	372	100
- ความพึงพอใจ	4.70		4.76		4.62		4.71	
7. ห้ามเข้าห้องควบคุมระบบสาธารณูปโภคโดยไม่ได้รับอนุญาต								
- ทราบ	128	99.2	161	97.6	74	94.9	363	97.6
- ไม่ทราบ	1	0.8	4	2.4	4	5.1	9	2.4
รวม	129	100	165	100	78	100	372	100
- ปฏิบัติ	128	99.2	162	98.2	76	97.4	366	98.4
- ไม่ปฏิบัติ	1	0.8	3	1.8	2	2.6	6	1.6
รวม	129	100	165	100	78	100	372	100
- ความพึงพอใจ	4.68		4.82		4.58		4.72	
ตัวแปร	CASE1		CASE2		CASE3		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
8. ให้เจ้าหน้าที่เข้าไปตรวจสอบและซ่อมแซมงานระบบสุขาภิบาล เมื่อได้รับการร้องขอ								
- ทราบ	129	100	156	94.5	77	98.7	362	97.3
- ไม่ทราบ	0	0.0	9	5.5	1	1.3	10	2.7
รวม	129	100	165	100	78	100	372	100
- ปฏิบัติ	129	100	160	97.0	78	100	367	98.7
- ไม่ปฏิบัติ	0	0.0	5	3.0	0	0.0	5	1.3
รวม	129	100	165	100	78	100	372	100
- ความพึงพอใจ	4.62		4.75		4.55		4.66	
9. ห้ามทิ้งก้นบุหรี่ ลงในถังขยะและบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง								
- ทราบ	129	100	163	98.8	77	98.7	369	99.2
- ไม่ทราบ	0	0.0	2	1.2	1	1.3	3	0.8
รวม	129	100	165	100	78	100	372	100
- ปฏิบัติ	129	100	165	100	76	97.4	370	99.5
- ไม่ปฏิบัติ	0	0.0	0	0.0	2	2.6	2	0.5
รวม	129	100	165	100	78	100	372	100
- ความพึงพอใจ	4.63		4.69		4.55		4.64	

ตารางที่ 5.7 สรุปค่าเฉลี่ย “การรับรู้ การให้ความร่วมมือ และความพึงพอใจ” ในกฎระเบียบอาคารชุด

กฎระเบียบ	CASE1			CASE2			CASE3		
	รับรู้	ปฏิบัติ	พอใจ	รับรู้	ปฏิบัติ	พอใจ	รับรู้	ปฏิบัติ	พอใจ
1.ห้ามสูบบุหรี่บริเวณ ระเบียง และพื้นที่ ส่วนกลาง	100	100	4.40	100	98.8	4.48	100	94.7	4.38
2.ห้ามตัดแปลง/แก้ไข/ ต่อเติมห้องชุด โดยการ เจาะ/สกัด/ตัดแปลง พื้น เพดาน ผนัง ห้องชุด	98.4	98.4	4.53	95.1	94.5	4.64	93.6	94.9	4.42
3. ห้ามติดเหล็กตัดและ กันสาดผ้าใบ บริเวณ ประตู หน้าต่าง และ ระเบียงห้องชุด	97.7	97.7	4.55	93.3	97.0	4.67	96.2	97.4	4.44
4.ห้ามเปลี่ยนแปลงระบบ เตือนภัยและระบบ ป้องกันอัคคีภัยของ อาคารชุด	100	100	4.61	97.0	98.8	4.77	93.6	96.2	4.56
5.ห้ามใช้แก๊สหรือเตา ถ่านในการประกอบ อาหารและเครื่องต้ม	100	100	4.60	100	100	4.79	98.7	100	4.58
6.ห้ามนำวัตถุไวไฟ วัตถุมีพิษ วัตถุที่มีรุนแรง ซึ่งเป็นอันตราย มาเก็บไว้ ในอาคารชุดเป็นอันตราย	99.2	99.2	4.70	100	100	4.76	93.6	97.4	4.62
7.ห้ามเข้าห้องควบคุม ระบบสาธารณูปโภคโดย ไม่ได้รับอนุญาต	99.2	99.2	4.68	97.6	98.2	4.82	94.9	97.4	4.58
8.ให้เจ้าหน้าที่เข้าไป ตรวจสอบและซ่อมแซม งานระบบสุขาภิบาล เมื่อ ได้รับการร้องขอ	100	100	4.62	94.5	97.0	4.75	98.7	100	4.55
9.ห้ามทิ้งก้นบุหรี่ ลงใน ถังขยะและบริเวณพื้นที่ ส่วนกลาง	100	100	4.63	98.8	100	4.69	98.7	97.4	4.55
รวมค่าเฉลี่ย	99.4	99.4	4.59	97.4	98.3	4.71	96.4	97.3	4.52

ที่มา : ค่าเฉลี่ยจากแบบสอบถามกลุ่มตัวอย่าง ทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษา

5.4.3 การดำเนินงานเพื่อความปลอดภัยของนิติบุคคล

การรับรู้และความพึงพอใจในการดำเนินการเพื่อความปลอดภัยของนิติบุคคล สรุปได้ดังนี้

1. การรับรู้การดำเนินการเพื่อความปลอดภัยของนิติบุคคล พบว่า **CASE3** มีค่าเฉลี่ยสูงสุด ร้อยละ 91.5 รองลงมา คือ **CASE2** มีค่าเฉลี่ยร้อยละ 90.8 และ **CASE1** มีค่าเฉลี่ยร้อยละ 81.1 ตามลำดับ

2. ความพึงพอใจในการดำเนินการเพื่อความปลอดภัยของนิติบุคคล พบว่า **CASE2** มีค่าเฉลี่ยสูงสุด 4.70 รองลงมา คือ **CASE1** มีค่าเฉลี่ย 4.64 และ **CASE3** มีค่าเฉลี่ย 4.62 ตามลำดับ

ซึ่งจะเห็นได้ว่าการรับรู้ในการดำเนินการเพื่อความปลอดภัยของนิติบุคคล มีค่าเฉลี่ยร้อยละ 98.1 โดย **CASE3** การรับรู้สูงสุด รองลงมา คือ **CASE2** และ **CASE1** ตามลำดับ และความพึงพอใจในการดำเนินการเพื่อความปลอดภัยของนิติบุคคล มีค่าเฉลี่ย 4.65 อยู่ในระดับ “มากที่สุด” โดย **CASE2** มีระดับความพึงพอใจสูงสุด รองลงมา คือ **CASE1** และ **CASE3** ตามลำดับ (ตามตารางที่ 5.8 และ 5.9)

ตารางที่ 5.8 “การรับรู้และความพึงพอใจ” ในการดำเนินงานเพื่อความปลอดภัยของนิติบุคคล

ตัวแปร	CASE1		CASE2		CASE3		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
5.3.3 การดำเนินการเพื่อความปลอดภัยของนิติบุคคล								
1. มีแผนการบำรุงรักษาอาคาร								
- ทราบ	109	84.5	152	92.1	75	96.2	336	90.3
- ไม่ทราบ	20	15.5	13	7.9	3	3.8	36	9.7
รวม	129	100	165	100	78	100	372	100
- ความพึงพอใจ	4.62		4.70		4.58		4.65	
2. มีการประชุม รปภ. ในทุกเย็น เพื่อแจ้งข้อมูลและสอบถามปัญหาในแต่ละวัน								
- ทราบ	91	70.5	149	90.3	61	78.2	301	80.9
- ไม่ทราบ	38	29.5	16	9.7	17	21.8	71	19.1
รวม	129	100	165	100	78	100	372	100
- ความพึงพอใจ	4.66		4.71		4.58		4.66	
3. มีคู่มือการปฏิบัติและแผนรับมือเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน								
- ทราบ	98	76.0	141	85.5	66	21.6	305	82.0
- ไม่ทราบ	31	24.0	24	14.5	12	15.4	67	18.0
รวม	129	100	165	100	78	100	372	100
- ความพึงพอใจ	4.60		4.67		4.60		4.63	

ตัวแปร	CASE1		CASE2		CASE3		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
4. มีการตรวจสอบอาคารปีละ 1 ครั้ง และ ให้มีการตรวจสอบใหญ่ทุก 5 ปี								
- ทราบ	96	74.4	141	85.5	71	91.0	308	82.8
- ไม่ทราบ	33	25.6	24	14.5	7	9.0	64	17.2
รวม	129	100	165	100	78	100	372	100
- ความพึงพอใจ	4.63		4.67		4.65		4.65	

ที่มา : แบบสอบถามกลุ่มตัวอย่าง ทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษา

ตารางที่ 5.9 สรุปค่าเฉลี่ย “การรับรู้และความพึงพอใจ” ในการดำเนินงานเพื่อความปลอดภัย

กฎระเบียบ	CASE1		CASE2		CASE3	
	รับรู้	พอใจ	รับรู้	พอใจ	รับรู้	พอใจ
1.มีแผนการบำรุงรักษาอาคาร	84.5	4.62	92.1	4.70	96.2	4.58
2.มีการประชุม รปภ.ในทุกระยะ เพื่อแจ้งข้อมูลและสอบถามปัญหาในแต่ละวัน	70.5	4.66	90.3	4.71	78.2	4.58
3. มีคู่มือการปฏิบัติและแผนรับมือเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน ได้แก่ แผนการป้องกันอุทกภัย , แผนการรับมือเกิดเหตุการณ์ชุมนุม	76.0	4.60	85.5	4.67	84.6	4.60
4.มีการตรวจสอบอาคารปีละ 1 ครั้ง และ ให้มีการตรวจสอบใหญ่ทุก 5 ปี	74.4	4.63	85.5	4.67	91.0	4.65
รวมค่าเฉลี่ย	76.4	4.63	88.4	4.69	87.5	4.60

ที่มา : ค่าเฉลี่ยจากแบบสอบถามกลุ่มตัวอย่าง ทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษา

5.4.4 สรุปการรับรู้ การให้ความร่วมมือ และความพึงพอใจ ในแนวทางปฏิบัติเพื่อความปลอดภัย

ภาพรวมในแนวทางปฏิบัติเพื่อความปลอดภัย อันได้แก่ 1.การส่งเสริมกิจกรรมเพื่อความปลอดภัย 2.กฎระเบียบอาคารชุด และ 3.การดำเนินงานเพื่อความปลอดภัยของนิติบุคคล ทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษาผู้อยู่อาศัยสามารถรับรู้ได้มากกว่า 76.4% การให้ความร่วมมือของผู้อยู่อาศัยมากกว่า 78.25 % และความพึงพอใจมากกว่า 4.41 คืออยู่ในระดับมาก-มากที่สุด

CASE1 การรับรู้และการให้ความร่วมมือในการส่งเสริมกิจกรรมเพื่อความปลอดภัยและการปฏิบัติตามกฎระเบียบอาคารชุดมากเป็นอันดับ1 แต่รับรู้ถึงการดำเนินงานเพื่อความปลอดภัยของนิติบุคคลน้อยที่สุดเป็นอันดับ3 และความพึงพอใจในแนวทางปฏิบัติเพื่อความปลอดภัยเป็นอันดับ2

CASE2 รับรู้การส่งเสริมกิจกรรมเพื่อความปลอดภัย ได้เป็นอันดับ3 รับรู้กฎระเบียบอาคารชุด เป็นอันดับ2 และรับรู้การดำเนินงานเพื่อความปลอดภัยของนิติบุคคล ได้เป็นอันดับ3 การให้ความร่วมมือในแนวทางปฏิบัติเพื่อความปลอดภัย ทั้ง 3 ข้อ เป็นอันดับ2 และความพึงพอใจในแนวทางปฏิบัติเพื่อความปลอดภัย ทั้ง 3 ข้อ มากเป็นอันดับ1

CASE3 รับรู้การส่งเสริมกิจกรรมเพื่อความปลอดภัยและการดำเนินงานเพื่อความปลอดภัยของนิติบุคคล เป็นอันดับ2 แต่รับรู้ในกฎระเบียบอาคารชุดน้อยที่สุด เป็นอันดับ 3 ส่วนการให้ความร่วมมือและความพึงพอใจในแนวทางปฏิบัติเพื่อความปลอดภัย ทั้ง 3 ข้อ น้อยที่สุดเป็นอันดับ3 (ตามตารางที่ 5.10)

ตารางที่ 5.10 “การรับรู้ การให้ความร่วมมือ และความพึงพอใจ” ในแนวทางปฏิบัติเพื่อความปลอดภัย

แนวทางปฏิบัติเพื่อความปลอดภัย		CASE1	CASE2	CASE3
1.การส่งเสริมกิจกรรมเพื่อความปลอดภัย	รับรู้	97.65 %	83.95 %	91.65 %
	ปฏิบัติ	97.65 %	85.75 %	78.25 %
	พึงพอใจ	4.51	4.58	4.41
2.กฎระเบียบอาคารชุด	รับรู้	99.4 %	97.4 %	96.4 %
	ปฏิบัติ	99.4 %	98.3 %	97.3 %
	พึงพอใจ	4.59	4.71	4.52
3.การดำเนินงานเพื่อความปลอดภัยของนิติบุคคล	รับรู้	76.4 %	88.4 %	87.5 %
	พึงพอใจ	4.63	4.69	4.60

ที่มา : ค่าเฉลี่ยจากแบบสอบถามกลุ่มตัวอย่าง ทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษา

5.5 ที่มาของการรับรู้ และเหตุผลที่ไม่ให้ความร่วมมือในการดำเนินงานเพื่อความปลอดภัย

ที่มาของการรับรู้ ถึงกิจกรรม ภาวะเบียดอาคร และการดำเนินงานเพื่อความปลอดภัยของนิติบุคคล พบว่า กลุ่มตัวอย่างทั้งหมด รับรู้ได้จากบอร์ดประชาสัมพันธ์ คิดเป็นร้อยละ 71.5 รองลงมาคือ ป้ายประชาสัมพันธ์ และป้ายคำเตือน/คำแนะนำตามจุดต่างๆ คิดเป็น ร้อยละ 66.9 และ 66.7 ตามลำดับ โดย **CASE1,CASE3** รับรู้ได้จากบอร์ดประชาสัมพันธ์มากที่สุด รองลงมา คือ ป้ายคำเตือน/คำแนะนำตามจุดต่างๆ และ ป้ายประชาสัมพันธ์ ตามลำดับ ส่วน **CASE2** รับรู้ได้จากป้ายประชาสัมพันธ์มากที่สุด รองลงมา คือ บอร์ดประชาสัมพันธ์ และป้ายคำเตือน/คำแนะนำตามจุดต่างๆ

เหตุผลที่ไม่ให้ความร่วมมือในการดำเนินงานเพื่อความปลอดภัยของนิติบุคคล จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด พบว่า ร้อยละ 81.2 ไม่มีเวลาเข้าร่วมกิจกรรม รองลงมาคือ กิจกรรมไม่น่าสนใจ และไม่ได้รับข้อมูลข่าวสาร คิดเป็นร้อยละ 12.1 และ 10.5 ตามลำดับ ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันทั้ง 3 โครงการ รายละเอียดดังตารางที่ 5.11

ตารางที่ 5.11 ที่มาของการรับรู้ และเหตุผลที่ไม่ให้ความร่วมมือในการดำเนินงานเพื่อความปลอดภัย

ตัวแปร	CASE1		CASE2		CASE3		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
1. ที่มาของการรับรู้ถึง กิจกรรม ภาวะเบียดอาคร และการดำเนินงานเพื่อความปลอดภัย								
- เล่มระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุด	31	24.0	56	33.9	23	29.5	110	29.6
- ป้ายคำเตือน คำแนะนำในจุดต่างๆ	85	65.9	106	64.2	57	73.1	248	66.7
- สังเกตการทำงาน ของเจ้าหน้าที่	32	24.8	21	12.7	22	28.2	75	20.2
- บอร์ดประชาสัมพันธ์	95	73.6	107	64.8	64	82.1	266	71.5
- ป้ายประชาสัมพันธ์	81	62.8	115	69.7	53	67.9	249	66.9
2. เหตุผลที่ไม่ให้ความร่วมมือหรือไม่เข้าร่วมกิจกรรมเพื่อความปลอดภัย								
- ไม่ได้รับข้อมูลข่าวสาร	6	4.7	23	13.9	10	12.8	39	10.5
- กิจกรรมไม่น่าสนใจ	8	6.2	27	16.4	10	12.8	45	12.1
- ไม่มีเวลาเข้าร่วม	111	86.0	122	73.9	69	88.5	302	81.2
- ไม่กล้าเข้าร่วมกิจกรรม	0	0.0	5	3.0	3	3.8	8	2.2

ที่มา : แบบสอบถามกลุ่มตัวอย่าง ทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษา

5.6 การให้ความร่วมมือในการบริหารความปลอดภัยในอนาคต

การเข้าร่วมกิจกรรมซ้อมหนีไฟครั้งต่อไป จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด พบว่า เข้าร่วมกิจกรรมแน่นอน ร้อยละ 50.8 รองลงมา คือ ไม่แน่ใจ ร้อยละ 46.5 และ ไม่เข้าร่วม ร้อยละ 2.7 ตามลำดับ โดย **CASE1,CASE3** ในการจัดกิจกรรมซ้อมหนีไฟครั้งต่อไป ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ไม่แน่ใจ รองลงมา คือ เข้าร่วมแน่นอน และ ไม่เข้าร่วม ตามลำดับ แตกต่างจาก **CASE2** ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่เข้าร่วมแน่นอน รองลงมา คือ ไม่แน่ใจ และไม่เข้าร่วม ตามลำดับ

ความร่วมมือในการตรวจสอบอุปกรณ์เพื่อความปลอดภัยในห้องชุด จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด พบว่า โดยส่วนมากจะให้ความร่วมมือในการตรวจสอบอุปกรณ์ คิดเป็นร้อยละ 91.9 รองลงมา คือ ไม่แน่ใจ และ ไม่ตรวจสอบ คิดเป็นร้อยละ 7.8 และ 0.3 ตามลำดับ เป็นไปในทิศทางเดียวกันทั้ง 3 โครงการ

การปฏิบัติตามกฎระเบียบเพื่อความปลอดภัย จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด พบว่า จะปฏิบัติตามกฎระเบียบอาคารชุด ร้อยละ 96.8 รองลงมา คือ ไม่ปฏิบัติตามกฎระเบียบบางครั้ง ร้อยละ 3.2 และไม่ปฏิบัติตามกฎระเบียบ ร้อยละ 0 เป็นไปในทิศทางเดียวกันทั้ง 3 โครงการ

ความร่วมมือในการจ่ายค่าบริหารความปลอดภัยอย่างสม่ำเสมอ จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด พบว่า ยินดีจ่ายสม่ำเสมอ ร้อยละ 97.8 และ ไม่ยินดีจ่ายสม่ำเสมอ ร้อยละ 2.2 เป็นไปในทิศทางเดียวกันทั้ง 3 โครงการ โดย **CASE3** ยินดีจ่ายสม่ำเสมอ มากถึงร้อยละ100

ความยินดีจ่ายค่าบริหารความปลอดภัยเพิ่มขึ้น หากทำให้การบริหารความปลอดภัยของนิติบุคคลดีขึ้น จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด พบว่า ยินดี ร้อยละ 80.9 และ ไม่ยินดี ร้อยละ 19.1 โดย **CASE3** ยินดีจ่ายค่าบริหารความปลอดภัยเพิ่ม มากที่สุด รองลงมา คือ **CASE2,CASE1** น้อยที่สุด

การแนะนำให้ เพื่อน ญาติ หรือ คนรู้จัก ให้เข้ามาอยู่ในโครงการ จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด พบว่า แนะนำ ร้อยละ 92.7 รองลงมาคือ ไม่แน่ใจ และ แนะนำ คิดเป็นร้อยละ 6.2 และ 1.1 ตามลำดับ เป็นไปในทิศทางเดียวกันทั้ง 3 โครงการ (ตามตารางที่ 5.12)

ตารางที่ 5.12 ที่มาของการรับรู้ และเหตุผลที่ไม่ให้ความร่วมมือในการดำเนินงานเพื่อความปลอดภัย

ตัวแปร	CASE1		CASE2		CASE3		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
1. ท่านจะเข้าร่วมกิจกรรมซ้อมหนีไฟครั้งต่อไปหรือไม่								
- เข้าร่วมแน่นอน	57	44.2	108	65.5	24	30.8	189	50.8
- ไม่แน่ใจ	66	51.2	56	33.9	51	65.4	173	46.5
- ไม่เข้าร่วม	6	4.7	1	0.6	3	3.8	10	2.7
รวม	129	100	165	100	78	100	372	100

ตัวแปร	CASE1		CASE2		CASE3		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
2. ท่านจะให้ความร่วมมือในการตรวจสอบอุปกรณ์เพื่อความปลอดภัยในห้องชุดหรือไม่								
- ตรวจสอบ	120	93.0	153	92.7	69	88.5	341	91.9
- ไม่แน่ใจ	8	6.2	12	7.3	9	11.5	29	7.8
- ไม่ตรวจสอบ	1	0.8	0	0.0	0	0.0	1	0.3
รวม	129	100	165	100	78	100	372	100
3. ท่านยินดีจะปฏิบัติตามกฎระเบียบเพื่อความปลอดภัยของอาคารชุดหรือไม่								
- ปฏิบัติ	126	97.7	161	97.6	73	93.6	360	96.8
- ปฏิบัติบางครั้ง	3	2.3	4	2.4	5	6.4	12	3.2
- ไม่ปฏิบัติ	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
รวม	129	100	165	100	78	100	372	100
4. จากการบริหารความปลอดภัยของนิติบุคคล ท่านยินดีจ่ายค่าบริหารความปลอดภัยอย่างสม่ำเสมอหรือไม่								
- ยินดี	126	97.7	160	97.0	78	100.0	364	97.8
- ไม่ยินดี	3	2.3	5	3.0	0	0.0	8	2.2
รวม	129	100	165	100	78	100	372	100
5. ท่านยินดีจ่ายค่าบริหารความปลอดภัยเพิ่มขึ้นหรือไม่ หากทำให้การบริหารความปลอดภัยของนิติบุคคลดีขึ้น								
- ยินดี	100	77.5	134	81.2	67	85.9	301	80.9
- ไม่ยินดี	29	22.5	31	18.8	11	14.1	71	19.1
รวม	129	100	165	100	78	100	372	100
6. ท่านจะแนะนำให้ เพื่อน ญาติ หรือ คนรู้จัก ให้เข้ามาอยู่ในโครงการนี้หรือไม่								
- แนะนำ	121	93.8	151	91.5	73	93.6	345	92.7
- ไม่แน่ใจ	8	6.2	10	6.1	5	6.4	23	6.2
- ไม่แนะนำ	0	0.0	4	2.4	0	0.0	4	1.1
รวม	129	100	165	100	78	100	372	100

ที่มา : แบบสอบถามกลุ่มตัวอย่าง ทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษา

5.7 ทักษะคติเกี่ยวกับการบริหารความปลอดภัยของนิติบุคคล

ทักษะคติที่มีต่อการบริหารความปลอดภัย จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด พบว่า การบริหารความปลอดภัยของนิติบุคคล ระดับ “ดี” ร้อยละ 91.1 , “ปานกลาง” คิดเป็น 8.9 ตามลำดับ โดยทักษะคติในการบริหารความปลอดภัยของนิติบุคคล “ดี” **CASE2** สูงสุด รองลงมา คือ **CASE1,CASE3** ตามลำดับ

ความพึงพอใจในการบริหารความปลอดภัย จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด พบว่า อันดับแรกคือ ระบบรักษาความปลอดภัย คิดเป็นร้อยละ 80.9 รองลงมา คือ ระบบป้องกันอัคคีภัย และ แผนการบำรุงรักษาอาคาร คิดเป็นร้อยละ 64.5 และ 57.5 ตามลำดับ ซึ่งสอดคล้องกับ **CASE1,CASE2** แตกต่างจาก **CASE3** พึงพอใจในระบบรักษาความปลอดภัยมากที่สุด รองลงมา คือ แผนการบำรุงรักษาอาคาร และ ระบบป้องกันอัคคีภัย ตามลำดับ

จากข้อมูลทัศนคติและความพึงพอใจที่มีต่อการบริหารความปลอดภัยของนิติบุคคล สามารถสรุปได้ว่า การบริหารความปลอดภัยของนิติบุคคล “ดี” โดยส่วนมากกลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษามีความพึงพอใจในระบบรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันอัคคีภัย และ แผนการบำรุงรักษาอาคาร (ตามตารางที่ 5.13)

ตารางที่ 5.13 ทัศนคติเกี่ยวกับการบริหารความปลอดภัยของนิติบุคคล

ตัวแปร	CASE1		CASE2		CASE3		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
1. ทัศนคติที่มีต่อการบริหารความปลอดภัยที่								
- ดี	119	92.2	151	91.5	69	88.5	339	91.1
- ปานกลาง	10	7.8	14	8.5	9	11.5	33	8.9
- ไม่ดี	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
รวม	129	100	165	100	78	100	372	100
2. โครงการนี้ท่านพึงพอใจ “การบริหารความปลอดภัย” ด้านใดบ้าง (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)								
- ความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร	55	42.6	98	59.4	45	57.7	198	53.2
- การมีระบบป้องกันอัคคีภัยที่ดี	80	62.0	110	66.7	50	64.1	240	64.5
- การมีเส้นทางอพยพหนีไฟที่ดี	54	41.9	84	50.9	31	39.7	169	45.4
- ระบบรักษาความปลอดภัย	102	79.1	131	79.4	68	87.2	301	80.9
- แผนการบำรุงรักษาอาคารที่ดี	65	50.4	96	58.2	53	67.9	214	57.5
- การออกแบบอาคารเพื่อการใช้งาน	35	27.1	52	31.5	25	32.1	112	30.1
- ระบบกำจัดขยะมูลฝอย	63	48.8	73	44.2	39	50.0	175	47.0
- กฎระเบียบของอาคารชุด	76	58.9	91	55.2	43	55.1	210	56.5

ที่มา : แบบสอบถามกลุ่มตัวอย่าง ทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษา

5.8 ข้อเสนอแนะ/ข้อคิดเห็น

กฎระเบียบอาคารชุด มีข้อเสนอแนะ คือ 1.ยังมีคนสูบบุหรี่ในห้องชุด/ระเบียง 2.ยังมีผู้ไม่คัดแยกขยะ 3.ยังมีผู้แอบเลี้ยงสัตว์ในห้องชุด 4.ยังมีผู้วางรองเท้า/ขยะหน้าห้องชุด ตามลำดับ

เหตุผลที่รู้สึกปลอดภัย คือ 1.มีระบบรักษาความปลอดภัยดี 2.มีการบริหารจัดการที่ดี/เอาใจใส่ 3.การดูแลรักษาอาคาร/งานระบบดี 4.มีการอบรมซ่อมหนีไฟ ตามลำดับ

เหตุผลที่อาจไม่เข้าร่วมกิจกรรมซ่อมหนีไฟ คือ ติดธุระหรือไม่อยู่ในวันที่มีกิจกรรม

การรับรู้ข่าวสารจากทางอื่นๆ ได้แก่ Line , สอดกระดาดหน้าห้องชุด

เหตุผลที่เข้าร่วมตรวจสอบสภาพห้องชุด คือ 1.เพื่อความปลอดภัย 2.เป็นสิ่งจำเป็น/ควรทำ

3.หากอุปกรณ์มีปัญหาจะได้เปลี่ยน

เหตุผลที่ไม่ยินดีจ่ายค่าบริการความปลอดภัยเพิ่ม คือ 1.งบประมาณปัจจุบันเหมาะสมแล้ว

2.การบริหารความปลอดภัยดีอยู่แล้ว

เหตุผลที่แนะนำ/บอกต่อโครงการนี้ คือ 1. มีความปลอดภัย 2.บริหารจัดการดี

ข้อเสนอแนะเรื่องระเบียบอาคารชุด คือ 1.การสูบบุหรี่ที่ห้องชุด 2.ควรเข้มงวดในการบังคับ

ใช้ระเบียบให้มากขึ้น/รณรงค์ให้ทำตามระเบียบ 3.การปรับที่รุนแรงกับการฝ่าฝืน

ข้อเสนอแนะเรื่องการบริหารความปลอดภัยของนิติฯ คือ 1. ควรซ่อมหนีไฟช่วงเย็นเหมาะสมกว่าช่วงเที่ยง 2.ควรซ่อมหนีไฟวันเสาร์-อาทิตย์ (ตามตารางที่ 5.14)

ตารางที่ 5.14 ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการบริหารความปลอดภัยของนิติบุคคล

ข้อเสนอแนะ	CASE1	CASE2	CASE3	รวม
เหตุผลที่รู้สึกปลอดภัย				
1. มีการบริหารจัดการที่ดี/เอาใจใส่	25	28	12	65
2. มีระบบศัลยกรรม/กล้องวงจรปิด	8	3	6	17
3. มีระบบรักษาความปลอดภัยดี	32	24	31	87
4. ก่อสร้างตามกฎหมาย	2	2	2	6
5. มีการอบรมซ่อมหนีไฟ	14	17	-	31
6. การดูแลรักษาอาคาร/งานระบบดี	12	13	10	35
7. มีเพื่อนบ้านที่ดี	1	2	-	3
8. สภาพแวดล้อมดี	4	-	5	9
9. มีการสื่อสารและให้ความรู้พื้นฐาน	2	6	2	10
10. นำไม่ท่วมภายในโครงการ	1	-	-	1
11. โครงการมีความน่าเชื่อถือ	3	-	-	3
12. มีการออกแบบเพื่อความปลอดภัย	1	1	4	6

ข้อเสนอแนะ	CASE1	CASE2	CASE3	รวม
เหตุผลที่รู้สึกปลอดภัย(ต่อ)				
13. นิติฯร่วมมือกันในการทำงาน	-	1	-	1
14. มีกฎระเบียบอาคารบังคับใช้	-	1	-	1
15. กรรมการนิติฯเอาใจใส่	1	-	-	1
16. มีแสงสว่างเพียงพอ	2	1	-	3
17. มีงบประมาณด้านความปลอดภัย	1	-	-	1
18. ได้รับรางวัลอาคารปลอดภัย	-	1	-	1
เหตุผลที่ไม่เข้าร่วมกิจกรรม				
1. อาจติดธุระ/ไม่อยู่ในวันที่มีกิจกรรม	22	41	29	25
2. ซ้อมหนีไฟปีอื่นแล้ว	1	1	-	1
การรับรู้ข่าวสารจากทางอื่นๆ				
1. Line	-	7	-	7
2. สอดกระดาดหาหน้าห้องชุด	-	1	-	1
เหตุผลที่เข้าร่วมตรวจสอบสภาพห้องชุด				
1. หากอุปกรณ์มีปัญหาจะได้เปลี่ยน	3	1	1	4
2. เพื่อความปลอดภัย	10	17	12	39
3. เคยสายน้ำดีแตก น้ำท่วมห้อง	1	-	-	1
4. มีประโยชน์	2	1	-	3
5. ยังไม่เคยตรวจสอบสภาพห้องชุด	1	-	-	1
6. เป็นสิ่งจำเป็น/ควรทำ	1	1	3	5
เหตุผลที่ไม่ยินดีจ่ายค่าบริหารความปลอดภัยเพิ่ม				
1. รพภ.ยังไม่ดีเท่าที่ควร	3	2	1	6
2. การบริหารความปลอดภัยดีอยู่แล้ว	8	5	2	15
3. ดูเหตุผลประกอบ	4	1	1	6
4. งบประมาณปัจจุบันเหมาะสมแล้ว	11	12	3	26
เหตุผลที่แนะนำ/บอกต่อโครงการนี้				
1. มีความปลอดภัย	-	6	1	7
2. โครงการน่าอยู่/สิ่งแวดล้อมดี	-	2	-	2
3. บริหารจัดการดี	-	4	3	7
4. โครงการมีความน่าเชื่อถือ	-	-	2	2

ข้อเสนอแนะ	CASE1	CASE2	CASE3	รวม
ข้อเสนอแนะเรื่องระเบียบอาคารชุด				
1. การถ่ายทอดถึงผู้เช่าที่ไม่ใช่เจ้าของร่วม	-	1	1	2
2. การทำความสะอาดของแม่บ้าน(ไม่สะอาด) , รปภ.บางจุดมีมากเกินไป	-	2	1	3
3. ปรับปรุงการบริการของเจ้าหน้าที่ (บางคน)/ความยิ้มแย้มแจ่มใสของพนักงาน	-	3	-	3
4. ปรับปรุงการบริการของเจ้าหน้าที่ในส่วนออกกำลังกาย	-	2	-	2
5. การปรับที่รุนแรงกับการฝ่าฝืน	-	4	-	4
6. การวิ่งบนถนนหน้าคอนโดตองกลางคืน อันตรายมาก	-	1	-	1
7. การสูบบุหรี่ที่ห้องชุด/ระเบียง	8	9	9	26
8. ควรเข้มงวดในการบังคับใช้ระเบียบให้มากขึ้น/รณรงค์ให้ทำตามระเบียบ	-	2	4	6
9. ควรมีการปรับเพื่อคนพิการ/การข้ามถนนเด็กเล็ก	-	-	2	2
10. ควรเพิ่มความน่าสนใจในกิจกรรม	-	-	1	1
11. ควรเพิ่มความปลอดภัยของที่จอดรถ	-	-	2	2
12. แจ้งเหตุเพลิงไหม้ 199, ลงทะเบียนผู้เช่าอาคารผู้เช่าอาคารที่ไม่มีบัตรแม่จะมีผู้มารับ	-	1	-	1
13. ทางเข้าออกอาคารแคบ	-	-	1	1
14. ทาสีตึกใหม่	-	-	2	2
15. น่าจะมีบอร์ดบอกสถานะข้อร้องเรียนหรือตอบข้อข้องใจของลูกบ้าน	-	-	1	1
16. ปรับปรุงผ้าม่าน กันสาดตรงระเบียง	-	-	1	1
17. ยกเลิกค่าที่จอดรถ	-	1	-	1
18. ระบุให้ชัดเจนขอบเขตการทำงานของช่างประจำอาคาร	-	2	-	2
19. เพิ่มเวลาเข้าซ่อมแซมภายในห้องชุด	-	-	1	1
20. ส่งเรื่องต่างๆ ทางSocial Network	-	1	-	1
21. เพื่อนบ้านส่งเสียงรบกวน	-	1	-	1
22. อธิบายชาวต่างชาติให้เข้าร่วมให้ได้	-	1	-	1

ข้อเสนอแนะ	CASE1	CASE2	CASE3	รวม
ข้อเสนอแนะเรื่องระเบียบอาคารชุด(ต่อ)				
23. อยากให้ห้องอ่านหนังสือส่วนกลางปิด ดึกขึ้น เช่น เทียงคืน	-	2	-	2
24. ยังมีผู้แอบเลี้ยงสัตว์ในห้องชุด	2	1	1	4
25. การแจ้งซ่อมบำรุงรักษาห้องชุด ช่วงเวลาในการให้บริการน้อยไป , รอกา รนัดหมายนาน	-	-	1	1
26. คนที่ไม่มีคีย์การ์ดยังสามารถหลุดเข้า ไปในอาคารได้	1	-	-	1
27. ยังมีผู้ที่ไม่คัดแยกขยะ	3	1	2	6
28. ยังมีผู้วางรองเท้า/ขยะหน้าห้องชุด	2	1	1	4
ข้อเสนอแนะเรื่องการบริหารความปลอดภัยของนิติฯ				
1. ควรซ่อมหนีไฟเสาร์-อาทิตย์	-	3	1	4
2. ควรปรับปรุงเรื่องการจัดขยะ	-	-	1	1
3. การติดตั้งกล้องวงจรปิดให้ครอบคลุม ทั่วบริเวณโครงการ	-	-	1	1
4. ควรประชาสัมพันธ์ให้ชัดเจนและ น่าสนใจกว่านี้	-	2	1	1
5. ควรมีของรางวัลแจกเยาะๆ	-	1	-	1
6. ควรมีเครื่องมือปฐมพยาบาลเบื้องต้น ในจุดต่าง ๆ เช่น สายรัดห้ามเลือด	-	-	1	1
7. ควรเพิ่มความน่าสนใจของกิจกรรม	-	-	1	1
8. ช่วงความไม่ปลอดภัยของคอนโดไม่ ครอบคลุม บางครั้งเห็นมีเหตุการณ์ไม่ ปกติในโครงการแต่ไม่มีการประชาสัมพันธ์	-	-	1	1
9. ช่วงเย็นเหมาะสมกว่าช่วงเที่ยง	-	5	-	5
10. ติดตามผลการจัดกิจกรรม	-	-	1	1
11. นอกจากบอกวันที่จะซ่อม ควรบอก วิธีการให้รู้ เผื่อคนมาอยู่ใหม่หรือคนที่ ไม่ได้เข้าร่วมก็ยังคงความรู้	-	-	1	1
12. ติดป้ายและเบอร์ติดต่อสำหรับเหตุ ฉุกเฉินต่างๆ	-	1	-	1
13. เพิ่มวัน/เวลาในการจัดกิจกรรม	-	1	1	2

ข้อเสนอแนะ	CASE1	CASE2	CASE3	รวม
ข้อเสนอแนะเรื่องการบริหารความปลอดภัยของนิสิตฯ(ต่อ)				
14. เพิ่มวันเวลา หรือติดป้ายข้อบังคับ จำเป็น	-	-	1	1
15. รปภ. นั่งหลักบริเวณลิอบบี้	-	-	1	1
16. ให้มี list รายชื่อของเจ้าของร่วมที่ใช้ วีลแชร์ ผู้สูงอายุ คนท้อง หรือผู้เดินไม่ลง บันไดหนีไฟ เมื่อถึงเวลาเกิดเหตุการณ์ จนท.ต้องรู้และพาลงทางลิฟท์ขนของหรือ มีวิธีจัดการที่ตีปลอดภัย	-	2	-	2

ที่มา : แบบสอบถามกลุ่มตัวอย่าง ทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษา



สรุปการรับรู้ การให้ความร่วมมือ และความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย

จากการศึกษาโดยการแจกแบบสอบถามผู้อยู่อาศัยทั้ง 3 โครงการของLPN สามารถสรุปได้ดังตารางที่ 5.15

(1) การรับรู้ถึงการได้รับรางวัล **CASE3** มีผู้รับรู้ถึงการได้รับรางวัลมากที่สุด เนื่องจากได้รับรางวัลปีล่าสุด(ปี 2558) ซึ่งเวลาผ่านมาน้อยกว่าอีก 2 โครงการที่ได้รับรางวัลในปี 2555 และการตีพิมพ์ประกาศประชาสัมพันธ์โดยมีรูปประธานกรรมการนิตาเป็นผู้รับโล่รางวัลด้วยตัวเอง ทำให้ผู้อยู่อาศัยรับรู้ถึงการได้รับรางวัลได้มากขึ้น ส่วน **CASE1,CASE2** มีสัดส่วนของผู้ที่รับรู้ถึงการได้รับรางวัลต่อผู้ที่อยู่อาศัยมากกว่า 5 ปี มีความใกล้เคียงกัน สอดคล้องกับคำสัมภาษณ์ผู้จัดการนิตบุคคลที่ว่า มีเพียงผู้ที่อาศัยในช่วงนั้นที่รับรู้ถึงการได้รับรางวัล

(2) กลุ่มตัวอย่างทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษา รู้สึกถึงความปลอดภัยได้มากกว่าร้อยละ 99.2 โดยสามารถรับรู้ถึงความปลอดภัยด้านอัคคีภัยในอาคารสูง ได้มากกว่าร้อยละ 50

(3) การรับรู้ การให้ความร่วมมือ ในแนวทางปฏิบัติเพื่อความปลอดภัย ประกอบด้วย 1.กิจกรรมเพื่อความปลอดภัย 2.กฎระเบียบอาคารชุด 3.การดำเนินงานของนิติบุคคล โดยกลุ่มตัวอย่างทั้ง 3 โครงการมีการรับรู้ในแนวทางปฏิบัติเพื่อความปลอดภัยมากกว่าร้อยละ 76.4 การให้ความร่วมมือเรื่องกิจกรรมเพื่อความปลอดภัยและกฎระเบียบอาคารชุดมากกว่าร้อยละ 78.25 และความพึงพอใจอยู่ในระดับ “มาก-มากที่สุด”

(5) ที่มาของการรับรู้ถึง กิจกรรม กฎระเบียบอาคาร และการดำเนินงานเพื่อความปลอดภัย ทั้ง 3 โครงการสามารถรับรู้ได้จาก 1.บอร์ดประชาสัมพันธ์ 2.ป้ายประชาสัมพันธ์ 3.ป้ายคำเตือน/คำแนะนำตามจุดต่างๆ ตามลำดับ โดยการรับรู้ข่าวสารจากทางอื่นๆ ได้แก่ Line, สอดกระดาดหน้าห้องชุด เป็นต้น

(6) เหตุผลที่ไม่ให้ความร่วมมือหรือไม่เข้าร่วมกิจกรรมเพื่อความปลอดภัย คือ 1.ไม่มีเวลาเข้าร่วมกิจกรรม 2.กิจกรรมไม่น่าสนใจ 3.ไม่ได้รับข้อมูลข่าวสาร โดยทั้ง 3 โครงการเป็นไปในทิศทางเดียวกัน

(7) การให้ความร่วมมือในการบริหารความปลอดภัยในอนาคต

การให้ความร่วมมือของผู้อยู่อาศัยในการบริหารความปลอดภัยในอนาคต ผลจากการตอบแบบสอบถาม ทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษา ผู้อยู่อาศัยจะร่วมกิจกรรมซ่อมหนีไฟครั้งต่อไปมากกว่าร้อยละ 30.8 , ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบอุปกรณ์เพื่อความปลอดภัยในห้องชุดมากกว่าร้อยละ 88.5 , ปฏิบัติตามกฎระเบียบมากกว่าร้อยละ 93.6 , ยินดีจ่ายค่าบริหารความปลอดภัยสม่ำเสมอมากกว่าร้อยละ 97.0 , ยินดีจ่ายค่าบริหารความปลอดภัยเพิ่มขึ้น หากทำให้มีความปลอดภัยเพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 77.5 และแนะนำโครงการให้ญาติหรือคนรู้จักมากกว่าร้อยละ 91

ตารางที่ 5.15 การรับรู้ การให้ความร่วมมือ และความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย

โครงการ	CASE1	CASE2	CASE3	ทั้งหมด
ลักษณะครัวเรือน ของผู้อยู่อาศัย	- ผู้อยู่อาศัยส่วน ใหญ่เป็นเพศหญิง - เจ้าของอยู่เอง - อาศัยมากกว่า 5ปี - สมาชิก 2 คน - อาศัยอยู่คนเดียว - อายุ 21-30 ปี	- ผู้อยู่อาศัยส่วน ใหญ่เป็นเพศหญิง - เจ้าของอยู่เอง - อาศัยมากกว่า 5ปี - สมาชิก 2 คน - เป็นคู่สามี-ภรรยา - อายุ 31-40 ปี	- ผู้อยู่อาศัยในสวน ใหญ่เป็นเพศหญิง - เจ้าของอยู่เอง - อาศัยมากกว่า 5ปี - สมาชิก 2 คน - อยู่คนเดียว - อายุ 31-40 ปี	- ผู้อยู่อาศัยส่วน ใหญ่เป็นเพศหญิง - เจ้าของอยู่เอง - อาศัยมากกว่า 5ปี - สมาชิก 2 คน - เป็นคู่สามี-ภรรยา - อายุ 31-40 ปี
อยู่อาศัย 5 ปีขึ้นไป	38.8%	51.5%	64.1%	49.7%
การรับรู้ถึงการ ได้รับรางวัล	ทราบ 38%	ทราบ 42.4%	ทราบ 56.4%	ทราบ 43.8%
ผู้ที่รับรู้ถึงการได้รับ รางวัล/ผู้อยู่ อาศัย > 5ปี	97.94%	82.33%	87.99%	97.94%
ความรู้สึกถึงความ ปลอดภัย	99.2%	100%	100%	99.5%
ด้านที่รู้สึกถึงความ ปลอดภัย	1.สวัสดีภาพและ ทรัพย์สิน 2.สุขภาพและ อนามัย 3.อัคคีภัยในอาคาร สูง	1.อุบัติเหตุและ อัคคีภัย 2.อัคคีภัยในอาคาร สูง 3.สุขภาพและ อนามัย	1.สวัสดีภาพและ ทรัพย์สิน 2.อัคคีภัยในอาคาร สูง 3.สุขภาพและ อนามัย	1.สวัสดีภาพและ ทรัพย์สิน 2.อัคคีภัยในอาคาร สูง 3.สุขภาพและ อนามัย
การส่งเสริมกิจกรรมเพื่อความปลอดภัย				
รับรู้	อันดับ1 : 97.65 %	อันดับ3 : 83.95 %	อันดับ2 : 91.65 %	-
ปฏิบัติ	อันดับ1 : 97.65 %	อันดับ2 : 85.75 %	อันดับ3 : 78.25 %	-
พึงพอใจ	อันดับ2 : 4.51	อันดับ1 : 4.58	อันดับ3 : 4.41	-
กฎระเบียบอาคารชุด				
รับรู้	อันดับ1 : 99.4 %	อันดับ2 : 97.4 %	อันดับ3 : 96.4 %	-
ปฏิบัติ	อันดับ1 : 99.4 %	อันดับ2 : 98.3 %	อันดับ3 : 97.3 %	-
พึงพอใจ	อันดับ2 : 4.59	อันดับ1 : 4.71	อันดับ3 : 4.52	-
การดำเนินงานเพื่อความปลอดภัยของนิติบุคคล				
รับรู้	อันดับ3 : 76.4 %	อันดับ1 : 88.4 %	อันดับ2 : 87.5 %	-
พึงพอใจ	อันดับ2 : 4.63	อันดับ1 : 4.69	อันดับ3 : 4.60	-

โครงการ	CASE1	CASE2	CASE3	ทั้งหมด
ที่มาของการรับรู้ และเหตุผลที่ไม่ให้ความร่วมมือในการดำเนินงานเพื่อความปลอดภัย				
ที่มาของการรับรู้ถึงกิจกรรม กฎระเบียบอาคาร และการดำเนินงาน เพื่อความปลอดภัย	- บอร์ด ประชาสัมพันธ์ - ป้ายคำเตือน/ คำแนะนำตามจุด ต่างๆ -ป้ายประชาสัมพันธ์	- ป้าย ประชาสัมพันธ์ - บอร์ด ประชาสัมพันธ์ - ป้ายคำเตือน/ คำแนะนำตามจุด ต่างๆ	- บอร์ด ประชาสัมพันธ์ - ป้ายคำเตือน/ คำแนะนำตามจุด ต่างๆ -ป้ายประชาสัมพันธ์	- บอร์ด ประชาสัมพันธ์ - ป้ายประชาสัมพันธ์ - ป้ายคำเตือน/ คำแนะนำตามจุด ต่างๆ
เหตุผลที่ไม่ให้ความ ร่วมมือหรือไม่เข้า ร่วมกิจกรรมเพื่อ ความปลอดภัย	- ไม่มีเวลาเข้าร่วม กิจกรรม - กิจกรรมไม่น่าสนใจ - ไม่ได้รับข้อมูล ข่าวสาร	- ไม่มีเวลาเข้าร่วม กิจกรรม - กิจกรรมไม่น่าสนใจ - ไม่ได้รับข้อมูล ข่าวสาร	- ไม่มีเวลาเข้าร่วม กิจกรรม - กิจกรรมไม่น่าสนใจ - ไม่ได้รับข้อมูล ข่าวสาร	- ไม่มีเวลาเข้าร่วม กิจกรรม - กิจกรรมไม่น่าสนใจ - ไม่ได้รับข้อมูล ข่าวสาร
ปฏิบัติตาม กฎระเบียบ	อันดับ1 97.7%	อันดับ2 97.6%	อันดับ3 93.6%	96.8%
ยินดีจ่ายสมำเสมอ	อันดับ2 97.7%	อันดับ3 97.0%	อันดับ1 100%	97.8%
ยินดีจ่ายเพิ่มขึ้น	อันดับ3 77.5%	อันดับ2 81.2%	อันดับ1 85.9%	80.9%
แนะนำให้ เพื่อน ญาติ หรือ คนรู้จัก	อันดับ1 93.8%	อันดับ3 91.5%	อันดับ2 93.6%	92.7%
ทัศนคติเกี่ยวกับการบริหารความปลอดภัยของนิติบุคคล				
มีทัศนคติที่ดี	อันดับ1 92.2%	อันดับ2 91.5%	อันดับ3 88.5%	91.1%
ความพึงพอใจใน การบริหารความ ปลอดภัย	1.ระบบรักษาความปลอดภัย 2.ระบบป้องกัน อัคคีภัย 3.แผนการ บำรุงรักษาอาคาร	1.ระบบรักษาความปลอดภัย 2.ระบบป้องกัน อัคคีภัย 3.แผนการ บำรุงรักษาอาคาร	1.ระบบรักษาความปลอดภัย 2.แผนการ บำรุงรักษาอาคาร 3.ระบบป้องกัน อัคคีภัย	1.ระบบรักษาความปลอดภัย 2.ระบบป้องกัน อัคคีภัย 3.แผนการ บำรุงรักษาอาคาร

ที่มา : แบบสอบถามกลุ่มตัวอย่าง ทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษา

บทที่ 6

สรุปอภิปรายผลการศึกษา และข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาเรื่อง การบริหารความปลอดภัยของอาคารชุด กรณีศึกษา โครงการที่ได้รับรางวัล “อาคารที่มีความโดดเด่นด้านการบริหารความปลอดภัยอาคาร” สามารถวิเคราะห์ตามวัตถุประสงค์ในการวิจัยและสรุปผลได้ดังนี้

6.1 สรุป

6.1.1 องค์ประกอบของการบริหารความปลอดภัยของโครงการกรณีศึกษา

องค์ประกอบของการบริหารความปลอดภัย ทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษา ประกอบด้วย

(1) การวางแผนงาน (Planning) ทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษา มีแผนบำรุงรักษาอาคาร ได้แก่ แผนประจำเดือน/ประจำปี/แผน 5 ปี/10ปี , มีแผนรองรับสถานการณ์ฉุกเฉิน , มีการตรวจสอบอาคารเป็นประจำทุกปี , มีการตั้งจุดและประชาสัมพันธ์ด้านความปลอดภัย และมีงบประมาณด้านความปลอดภัยต่อเนื่องทุกปี

(2) การจัดองค์การ(Organizing) ทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษา ประกอบด้วย 2.1 กรรมการนิติบุคคล ได้แก่ ประธานกรรมการ , รองประธานกรรมการ และ กรรมการ มีหน้าที่มอบนโยบายในการบริหารความปลอดภัย อนุมัติงบประมาณด้านความปลอดภัย และเข้าร่วมกิจกรรมด้านความปลอดภัย 2.2 ฝ่ายบริหารชุมชน ได้แก่ ผู้จัดการนิติบุคคล , ผู้ช่วยผู้จัดการชุมชน , เจ้าหน้าที่ธุรการชุมชน และ นายช่างชุมชน มีหน้าที่บริหารความปลอดภัยตามนโยบายที่บริษัทวางไว้และปฏิบัติตามกฎหมาย กำหนด 2.3 ทีมสนับสนุน ได้แก่ กรรมการผู้จัดการ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ มีหน้าที่มอบนโยบายในการบริหารความปลอดภัยแก่ฝ่ายบริหารชุมชน รวมถึงมีทีมให้ความช่วยเหลือเมื่อเกิดเหตุการณ์ฉุกเฉินตลอด 24 ชั่วโมง

(3) การควบคุมประเมินผล (Controlling) มีบุคลากรในการบริหารความปลอดภัย ได้แก่ 3.1นายช่างชุมชน เป็นทีมงานหลักในการดูแลรักษาอุปกรณ์และงานระบบตามแผนบำรุงรักษาอาคาร และปฏิบัติตามแผนรองรับสถานการณ์ฉุกเฉิน ทำงานร่วมกับรปภ.คอยดูแลโครงการตลอด 24 ชั่วโมง โดยมีการประชุมแม่บ้านและ รปภ. เพื่อถ่ายทอดความรู้และแลกเปลี่ยนปัญหาที่พบในแต่ละวัน 3.2 เจ้าหน้าที่ธุรการชุมชน มีหน้าที่ส่งเสริมกิจกรรมและงานประชาสัมพันธ์ด้านความปลอดภัยให้แก่ผู้อยู่อาศัย ดูแลผู้อยู่อาศัยให้ปฏิบัติตามกฎระเบียบอาคาร รวมถึงดูแลกำหนดงบประมาณเพื่อเสนอต่อกรรมการนิติบุคคลเพื่ออนุมัติ 3.3 ผู้จัดการแผนกบำรุงรักษา เป็นเจ้าหน้าที่ จากบริษัท ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มาตรวจทุกสัปดาห์

6.1.2 การดำเนินงานด้านการบริหารความปลอดภัยของนิติบุคคล

(1) แนวทางในการดำเนินงานด้านความปลอดภัยของทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษา เป็นไปในทิศทางเดียวกัน ทั้งนี้พิจารณาได้ว่า ได้พัฒนาจากผู้ประกอบการรายเดียวกัน โดยข้อมูลจากรายงานการพัฒนาอย่างยั่งยืนประจำปี 2559 ของ บริษัท แอล.พี.เอน.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้ระบุไว้ว่า “บริษัทได้ตั้ง บริษัท ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด (LPP) ขึ้นมา เพื่อมุ่งเน้นการบริหารคุณภาพชีวิตและความเป็นชุมชน โดยใช้แนวทาง “F-B-L-E-S+P” ซึ่งได้ศึกษาและพัฒนาจากประสบการณ์การบริหารชุมชน เป็นนโยบายหลักในการบริหารโครงการ โดยมี “S” คือ “Security & Safety Management” (การบริหารจัดการความปลอดภัย) ตั้งแต่การออกแบบผังโครงการ การตรวจสอบและรักษามาตรฐานของระบบและอุปกรณ์ เช่น กล้องโทรทัศน์วงจรปิด ระบบสัญญาณเตือนภัย และระบบสื่อสาร รวมถึงการอบรมพัฒนาบุคลากรที่ทำหน้าที่รักษาความปลอดภัยอยู่เสมอ รวมทั้งการสร้างเครือข่ายการมีส่วนร่วมทั้งภายในชุมชน และหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เพื่อความปลอดภัยสูงสุดของสมาชิกภายในชุมชนเป็นสำคัญ” (บริษัท แอล.พี.เอน.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน), 2559)

(2) บุคลากรในการบริหารความปลอดภัย แบ่งได้เป็น 2 ฝ่ายหลัก คือ 1. นายช่างชุมชน เป็นทีมงานหลักในการดูแลรักษาอุปกรณ์และงานระบบตามแผนบำรุงรักษาอาคาร และปฏิบัติตามแผนรองรับสถานการณ์ฉุกเฉิน ทำงานร่วมกับรพ.คอยดูแลโครงการตลอด 24 ชั่วโมง โดยมีการประชุมแม่บ้านและ รพ. เพื่อถ่ายทอดความรู้และแลกเปลี่ยนปัญหาที่พบในแต่ละวัน และ เจ้าหน้าที่ธุรการชุมชน มีหน้าที่ส่งเสริมกิจกรรมและงานประชาสัมพันธ์ด้านความปลอดภัยให้แก่ผู้อยู่อาศัย ดูแลผู้อยู่อาศัยให้ปฏิบัติตามกฎระเบียบอาคาร รวมถึงดูแลกำหนดงบประมาณเพื่อเสนอต่อกรรมการนิติบุคคลเพื่ออนุมัติ

(3) ข้อมูลสถิติในการเข้าร่วมกิจกรรมเพื่อความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัย ทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษา ตั้งแต่ปี 2555-2560 (6ปี) ได้แก่ 1.กิจกรรมซ้อมหนีไฟ แต่ละโครงการกรณีศึกษามีสถิติผู้เข้าร่วมซ้อมหนีไฟในแต่ละปีไม่น้อยกว่า 100 คน หรือมากกว่า 4.6 % และ 2.การตรวจสอบสภาพห้องชุด แต่ละโครงการกรณีศึกษามีสถิติการตรวจสอบสภาพห้องชุดในแต่ละปีไม่น้อยกว่า 10 % เนื่องจากการแลกเปลี่ยนความรู้ในการบริหารความปลอดภัยระหว่างนิติบุคคล สังเกตได้จาก โครงการ “แจกสายน้ำดี” เพื่อดึงดูดให้ผู้อยู่อาศัยเข้าร่วมกิจกรรมตรวจสอบสภาพห้องชุด ที่กรรมการนิติบุคคลใน CASE2 เป็นผู้ริเริ่มโครงการดังกล่าว และถูกถ่ายทอดไปยัง CASE3 และ CASE1 ตามลำดับ

6.1.3 การรับรู้ การให้ความร่วมมือ และความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย

1. กลุ่มตัวอย่างในโครงการกรณีศึกษารับรู้ถึงการได้รับรางวัลน้อยกว่าร้อยละ 56.4 แต่ทุกโครงการกรณีศึกษากลุ่มตัวอย่างรู้สึกถึงความปลอดภัยได้มากกว่าร้อยละ 99.2 โดยกลุ่มตัวอย่างรับรู้ความปลอดภัยด้านอัคคีภัยมากกว่าร้อยละ 50 โดยมีผู้ระบุเหตุผลที่ทำให้รู้สึกถึงความปลอดภัย 5 อันดับแรก คือ 1.มีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี (87คน) 2.มีการบริหารจัดการที่ดีและเจ้าหน้าที่เอาใจใส่ (65คน) 3.การดูแลรักษาอาคารและงานระบบดี (35 คน) 4.มีการอบรมซ้อมหนีไฟ (31 คน) และ5.มีการสื่อสารและให้ความรู้พื้นฐาน (10 คน) ตามลำดับ

2. การรับรู้และการให้ความร่วมมือของผู้อยู่อาศัย ในแนวทางปฏิบัติเพื่อความปลอดภัย อันได้แก่ การส่งเสริมกิจกรรมเพื่อความปลอดภัย , กฎระเบียบอาคารชุด และ การดำเนินงานเพื่อความปลอดภัยของนิติบุคคล ผลจากการตอบแบบสอบถาม ผู้อยู่อาศัยทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษามีการรับรู้และให้ความร่วมมือในเรื่องการส่งเสริมกิจกรรมเพื่อความปลอดภัย , กฎระเบียบอาคารชุด มากกว่าร้อยละ 90 และรับรู้ถึงการดำเนินงานเพื่อความปลอดภัยของนิติบุคคล มากกว่าร้อยละ70

3. ความพึงพอใจในแนวทางปฏิบัติเพื่อความปลอดภัย อันได้แก่ การส่งเสริมกิจกรรมเพื่อความปลอดภัย , กฎระเบียบอาคารชุด และ การดำเนินงานเพื่อความปลอดภัยของนิติบุคคล ผลจากการตอบแบบสอบถาม ผู้อยู่อาศัยทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษา มีระดับความพึงพอใจมากกว่า 4.41 อยู่ในระดับ “มาก-มากที่สุด”

4. การให้ความร่วมมือของผู้อยู่อาศัยในการบริหารความปลอดภัยในอนาคต ผลจากการตอบแบบสอบถาม ทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษา ผู้อยู่อาศัยจะร่วมกิจกรรมซ้อมหนีไฟครั้งต่อไปมากกว่าร้อยละ 30.8 , ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบอุปกรณ์เพื่อความปลอดภัยในห้องชุดมากกว่าร้อยละ 88.5 , ปฏิบัติตามกฎระเบียบมากกว่าร้อยละ93.6 , ยินดีจ่ายค่าบริหารความปลอดภัยสม่ำเสมอมากกว่าร้อยละ 97.0 , ยินดีจ่ายค่าบริหารความปลอดภัยเพิ่มขึ้น หากทำให้มีความปลอดภัยเพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ77.5 และแนะนำโครงการให้ญาติหรือคนรู้จักมากกว่าร้อยละ91.5

6.2 อภิปรายผล

6.2.1 ความสัมพันธ์ในเกณฑ์การพิจารณารางวัลกับการดำเนินงานด้านการบริหารความปลอดภัยของนิติบุคคลในปัจจุบัน

(1) อาคารที่ผ่านการตรวจสอบอาคารและบำรุงรักษาอาคาร

ทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษา มีการตรวจสอบอาคารเป็นประจำทุกปี และมีสำเนาใบ ร.1 แนบในรายงานตรวจสอบอาคารทุกปี และมีแผนงานในการบำรุงรักษาอาคารอย่างเป็นระบบ ได้แก่ แผนประจำเดือน/ประจำปี/แผน 5ปี/10ปี เป็นต้น อีกทั้งมีผู้จัดการแผนกบำรุงรักษา เป็นเจ้าหน้าที่ จากบริษัท ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มาติดตามตรวจสอบทุกสัปดาห์

(2) สมรรถนะด้านความปลอดภัย และความพร้อมในการต่อสู้ภัย

ทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษา มีความต่อเนื่องทั้งระบบสอดคล้องตามกฎหมายกำหนด ไม่พบความผิดปกติของงานระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคาร มีการจัดทำแผนการป้องกันและระงับอัคคีภัยในอาคารเป็นรูปเล่มทุกปี, มีแผนรับมือสถานการณ์ฉุกเฉินจัดเตรียมไว้เป็นรูปเล่ม, มีรปภ. ช่างอาคารดูแล 24 ชม. และมีทีมสนับสนุนจาก LPN สำนักงานใหญ่คอยให้ความช่วยเหลือ ตลอด 24 ชม.

(3) ผู้บริหารให้ความสำคัญกับกิจกรรมด้านความปลอดภัย

ทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษา กรรมการนิติบุคคลให้ความสำคัญกับระบบความปลอดภัยมาก สนับสนุนนโยบายต้องเป็นไปตามกฎหมาย มีส่วนร่วมในการมอบนโยบายด้านความปลอดภัย มีงบประมาณในการมอบของรางวัล เพื่อจูงใจให้คนเข้าร่วมกิจกรรมด้านความปลอดภัย

ฝ่ายบริหารชุมชน ได้แก่ ผู้จัดการนิติบุคคล , ผู้ช่วยผู้จัดการชุมชน , เจ้าหน้าที่ธุรการชุมชน และ นายช่างชุมชน ดำเนินการด้านความปลอดภัยตามแนวคิด “F-B-L-E-S+P” เป็นนโยบายหลักในการบริหารโครงการ โดยมี “S” คือ “Security & Safety Management” (การบริหารจัดการความปลอดภัย) ที่บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้กำหนดไว้

(4) ผู้ใช้อาคารมีส่วนร่วมกิจกรรมด้านความปลอดภัย

ทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษา ผู้อยู่อาศัยเข้าร่วมกิจกรรมซ้อมหนีไฟแต่ละปีมากกว่า 100 คน หรือ มากกว่า 4.6% เนื่องจากมีการจัดกิจกรรมเสริมและแจกของรางวัลเพื่อจูงใจให้ผู้อยู่อาศัยมาเข้าร่วมกิจกรรมซ้อมหนีไฟ รวมถึงมีการประชาสัมพันธ์ให้ความรู้เรื่องความปลอดภัยและมีการจัดกิจกรรมซ้อมหนีไฟต่อเนื่องทุกปี อีกทั้งยังมีการตรวจสอบสุขภาพห้องชุดแต่ละปีมีผู้ให้ความร่วมมือมากกว่า 138 ห้องชุด หรือมากกว่า 10.07% โดยการแทรกไปกับการแจ้งซ่อมบำรุงของช่างชุมชน มีการดึงดูดและประชาสัมพันธ์โดยมีโครงการแจกสายน้ำดี เพื่อดึงดูดให้ผู้อยู่อาศัยเข้าร่วมกิจกรรมดังกล่าว

(5) ความคิดเห็นของกรรมการตรวจรางวัลแต่ละโครงการกรณีศึกษา

จากสัมภาษณ์กรรมการและเกณฑ์การประกวดรางวัล พบว่า ทั้ง 3 โครงการ มีความโดดเด่นในด้านการบริหารความปลอดภัย นอกจากนี้จะมีการตรวจสอบอาคารเป็นประจำทุกปีแล้ว การดูแลรักษาอุปกรณ์และงานระบบประกอบอาคารให้สมบูรณ์พร้อมใช้งานเป็นสิ่งสำคัญยิ่งกว่าที่จะส่งผลให้ได้รับรางวัล โดยตัวแปรที่สำคัญ คือ อายุของอาคาร ที่ทำให้ CASE3 ได้รับรางวัลในระดับ “ดี”

สรุปจากเกณฑ์การพิจารณารางวัลทั้ง 4 ข้อ ความคิดเห็นของกรรมการตรวจรางวัล และการบริหารความปลอดภัยของทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษา พบว่า การบริหารจัดการความปลอดภัยของโครงการที่ดี ประกอบด้วย

1. การมีการวางแผนและการดำเนินการบริหารความปลอดภัย โดยมีการตรวจสอบอาคารเป็นประจำทุกปี การดูแลรักษาอุปกรณ์และงานระบบประกอบอาคารให้สมบูรณ์พร้อมใช้งาน ซึ่งเป็นสิ่งสำคัญที่สุดในการบริหารความปลอดภัย โดยมี 1.อายุของอาคาร 2.ค่าส่วนกลาง 3.จำนวนหน่วยพักอาศัย เป็นตัวแปรสำคัญที่ส่งผลต่อรายรับของโครงการและงบประมาณด้านความปลอดภัยที่ใช้สำหรับการบำรุงรักษาอาคาร ซ่อมบำรุงอุปกรณ์และระบบประกอบอาคาร เปลี่ยนอะไหล่เครื่องจักร และการจัดจ้างเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย การดำเนินงานที่ดีมีผลต่อการรับรู้ การให้ความร่วมมือและความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยทั้งสิ้น ดังตารางที่ 6.1

2. ผู้บริหารให้ความสำคัญและมีส่วนร่วมในการบริหารความปลอดภัยอย่างจริงจัง ประกอบด้วย (1)ผู้พัฒนาโครงการ(LPN) มอบแนวทาง“F-B-L-E-S+P”โดยมี “S” คือ “Security & Safety Management” เป็นนโยบายหลักในการบริหารจัดการความปลอดภัย ภายหลังส่งมอบโครงการมีบุคลากรในการติดตามตรวจสอบและมีทีมสนับสนุนหากเกิดเหตุฉุกเฉิน (2)นิติบุคคลทั้ง 3 กรณีศึกษาให้ความสำคัญกับการปฏิบัติตามกฎหมายและแนวนโยบายที่วางไว้ มีการแลกเปลี่ยนความรู้ระหว่างนิติบุคคลของแต่ละกรณีศึกษา ส่งผลการขอความร่วมมือจากผู้อยู่อาศัยได้ผลอย่างดี และ(3)กรรมการนิติบุคคล มีส่วนร่วมในการมอบนโยบายเพื่อความปลอดภัย ร่วมสำรวจจุดเสี่ยงในโครงการ อนุมัติงบประมาณเพื่อความปลอดภัยที่ใช้สำหรับบำรุงรักษาอาคารและส่งเสริมกิจกรรมเพื่อความปลอดภัย รวมถึงมีส่วนร่วมในกิจกรรมเพื่อความปลอดภัย

3. ผู้อยู่อาศัยให้ความร่วมมือในกิจกรรมเพื่อความปลอดภัย ได้แก่ กิจกรรมซ่อมหนีไฟ และกิจกรรมตรวจสอบสภาพห้องชุด รวมถึงการปฏิบัติตามกฎระเบียบอาคารชุด เนื่องจากมีการส่งเสริมกิจกรรมและประชาสัมพันธ์แนวทางปฏิบัติเพื่อความปลอดภัยอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงมีมาตรการควบคุมเมื่อมีผู้กระทำความผิดกฎระเบียบอาคาร

ตารางที่ 6.1 ตารางแสดงความสัมพันธ์ระหว่างอายุอาคาร ค่าส่วนกลาง จำนวนหน่วยพักอาศัย รายรับโครงการ งบประมาณด้านความปลอดภัย การรับรู้ การให้ความร่วมมือ และความพึงพอใจ

โครงการ	CASE1	CASE2	CASE3	
1.อายุของอาคาร	6 ปี	6 และ 7 ปี	10 ปี	
2.ค่าส่วนกลาง	35 บาท/ตร.ม.	35 บาท/ตร.ม.	26 บาท/ตร.ม.	
3.จำนวนหน่วย	1,827 หน่วย	2,330 หน่วย	1,094 หน่วย	
4.รายรับโครงการ				
2555	31,358,582.49	ไม่มีข้อมูล	21,058,376.74	
2556	34,169,671.80	ไม่มีข้อมูล	21,769,008.00	
2557	33,600,790.92	ไม่มีข้อมูล	21,369,240.00	
2558	33,676,371.69	ไม่มีข้อมูล	21,227,223.88	
2559	32,994,356.00	฿58,584,888.00	21,661,312.00	
2560	32,402,974.00	฿59,092,740.00	19,875,396.00	
5.งบประมาณด้านความปลอดภัยแต่ละปี				
2555	14,473,042.47 = 46%	ไม่มีข้อมูล	12,264,501.61 = 58%	
2556	16,116,752.25 = 47%	ไม่มีข้อมูล	13,221,592.25 = 61%	
2557	16,896,985.32 = 50%	ไม่มีข้อมูล	12,907,768.89 = 60%	
2558	17,020,864.20 = 51%	ไม่มีข้อมูล	12,950,943.72 = 61%	
2559	18,054,424.00 = 55%	33,976,116.00 = 58%	13,276,822.30 = 61%	
2560	19,152,090.00 = 59%	35,756,200.00 = 61%	14,471,207.67 = 73%	
เฉลี่ยปีละ	51%	59%	62%	
6.แนวทางปฏิบัติเพื่อความปลอดภัย				
1.การส่งเสริมกิจกรรมเพื่อความปลอดภัย	รับรู้	97.65 %	83.95 %	91.65 %
	ปฏิบัติ	97.65 %	85.75 %	78.25 %
	พึงพอใจ	4.51	4.58	4.41
2.กฎระเบียบอาคารชุด	รับรู้	99.4 %	97.4 %	96.4 %
	ปฏิบัติ	99.4 %	98.3 %	97.3 %
	พึงพอใจ	4.59	4.71	4.52
3.การดำเนินงานเพื่อความปลอดภัยของนิติบุคคล	รับรู้	76.4 %	88.4 %	87.5 %
	พึงพอใจ	4.63	4.69	4.60

6.2.2 การบริหารความปลอดภัยของบริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน)

แบ่งออกได้เป็น 4 ขั้นตอน ซึ่งในแต่ละช่วงนั้น บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอป จำกัด (มหาชน) ได้มีขั้นตอนการบริหารความปลอดภัยดังนี้

1. การออกแบบเพื่อความปลอดภัย มุ่งเน้นการปฏิบัติตามข้อกำหนดทั้งการออกแบบด้านสถาปัตยกรรมและวิศวกรรม อีกทั้งมีการวิจัยและพัฒนาโดยการรวบรวมผลสำรวจจากผู้อยู่อาศัย และประสบการณ์ในการบริหารโครงการของLPNมาปรับปรุงและพัฒนาในการออกแบบโครงการต่อไปให้มีความปลอดภัยมากยิ่งขึ้น
2. การสำรวจจุดเสี่ยงก่อนส่งมอบโครงการ เพื่อติดตั้งอุปกรณ์เพื่อความปลอดภัยและวางจุดอัตรา รปภ. ซึ่งจะมีความแตกต่างกันในแต่ละโครงการ
3. การติดตามผลหลังส่งมอบโครงการ มีเจ้าหน้าที่หน่วยต่างๆจากบริษัทLPN คอยติดตามและตรวจสอบการบริหารความปลอดภัยของนิติบุคคล รวมทั้งเมื่อเกิดเหตุการณ์ฉุกเฉินจะมีทีมสนับสนุนในการช่วยระงับเหตุและฟื้นฟูหลังเกิดเหตุ คอยให้ความช่วยเหลือตลอด 24 ชั่วโมง
4. การมอบนโยบายในการบริหารความปลอดภัย เป็นหนึ่งในแนวคิด “F-B-L-E-S+P” โดย “S” คือ “Security & Safety Management” โดยหลักด้านความปลอดภัยLPN

6.2.3 ความสัมพันธ์ในผลของการดำเนินงานด้านการบริหารความปลอดภัยของนิติบุคคลในปัจจุบันกับการทบทวนวรรณกรรม

(1) จากการตั้งจุดและประชาสัมพันธ์ในกิจกรรมซ้อมหนีไฟ ส่งผลให้แต่ละโครงการกรณีศึกษามีสถิติผู้เข้าร่วมกิจกรรมซ้อมหนีไฟตั้งแต่ปี 2555-2560 แต่ละปีมีผู้เข้าร่วมมากกว่า 107 คน หรือมากกว่า 4.6%ของจำนวนหน่วย โดยมีสถิติผู้เข้าร่วมซ้อมหนีไฟสูงสุดมากถึง 273 คน หรือ 19% ของจำนวนหน่วย ชัดแย้งกับข้อมูลจากการทบทวนวรรณกรรมของ (โชคชัย ยิ้มพงษ์, 2549) โดยผลการศึกษาระบุว่า ผู้ใช้อาคารเคยเข้าร่วมฝึกซ้อมอพยพหนีไฟกับทางอาคารมีเป็นส่วนน้อย นับว่าผู้ประกอบการหรือเจ้าของอาคารและผู้ใช้อาคารสูงยังไม่ได้ได้รับความร่วมมือที่ดีในการฝึกซ้อมที่ได้จัดขึ้น แสดงให้เห็นว่าทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษา ให้ความสำคัญกับการส่งเสริมกิจกรรมเพื่อความปลอดภัย และมีประสิทธิภาพในการขอความร่วมมือจากผู้อยู่อาศัย

(2) จากการติดตามและประชาสัมพันธ์ในกิจกรรมตรวจสอบสภาพห้องชุด ส่งผลให้แต่ละโครงการ มีสถิติการตรวจสอบสภาพห้องชุดตั้งแต่ปี 255-2560 แต่ละปีมีผู้เข้าร่วมมากกว่า 184 ห้องชุด หรือ มากกว่า 10.07%ของจำนวนหน่วย โดยมีสถิติผู้เข้าร่วมตรวจสอบสภาพห้องชุดสูงสุดมากถึง 674 ห้องชุด หรือ 51.37%ของจำนวนหน่วย ชัดแย้งกับข้อมูลจากการทบทวนวรรณกรรมของ (อุทัย คำเสนาะ, 2551) และ (ชาญวุฒิ พงศ์พัฒน์วุฒิ, 2550) โดยผลการศึกษาระบุว่า พื้นที่ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของห้องชุด ไม่สามารถเข้าตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารที่ติดตั้งอยู่ภายในห้องชุดได้ แสดงให้เห็นว่าทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษา 1.ให้ความสำคัญกับการตรวจสอบอุปกรณ์เพื่อความปลอดภัยไม่เพียงแต่ในพื้นที่ส่วนกลาง แต่ยังรวมถึงอุปกรณ์เพื่อความปลอดภัยภายในห้องชุดอีกด้วย อีกทั้งยังมีการแลกเปลี่ยนความรู้ในการบริหารความปลอดภัยระหว่างนิติบุคคล สังเกตได้จากโครงการ“แจกสายน้ำดี” เพื่อติดตามให้ผู้อยู่อาศัยเข้าร่วมกิจกรรมตรวจสอบสภาพห้องชุด ใน CASE2 เป็นโครงการริเริ่มโครงการดังกล่าว และถูกถ่ายทอดไปยัง CASE3 และ CASE1

(3) ผลจากแบบสอบถาม ทั้ง 3 โครงการกรณีศึกษากลุ่มตัวอย่างรู้สึกถึงความปลอดภัย มากกว่าร้อยละ 99.2 โดยรู้สึกถึงความปลอดภัยด้านสวัสดิภาพและทรัพย์สินได้ (ร้อยละ58.1) รองลงมาคือ ความปลอดภัยด้านอัคคีภัย (ร้อยละ55.6) และความปลอดภัยด้านสุขภาพอนามัย(ร้อยละ 54.8) ตามลำดับ และมีผู้ระบุเหตุผลที่ทำให้รู้สึกถึงความปลอดภัย 5 อันดับแรก คือ 1.มีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี (87คน) 2.มีการบริหารจัดการที่ดีและเจ้าหน้าที่เอาใจใส่ (65คน) 3.การดูแลรักษาอาคารและงานระบบดี (35 คน) 4.มีการอบรมซ้อมหนีไฟ (31 คน) และ5.มีการสื่อสารและให้ความรู้พื้นฐาน (10 คน) แสดงให้เห็นว่าในทางปฏิบัติผู้อยู่อาศัยไม่เห็นถึงความแตกต่างของความปลอดภัยระหว่าง Safety และ Security โดยมองว่า Safety และ Security เป็นเรื่องเดียวกัน ดังนั้น ในการบริหารความปลอดภัยในอาคารชุดพักอาศัย จึงควรเร่งทำความเข้าใจและให้ความรู้เกี่ยวกับความปลอดภัยในอาคาร โดยเฉพาะเรื่องการป้องกันอัคคีภัย

จากบทความเรื่องอัคคีภัยในอาคารสูงของ(ทิพวรรณ บุญย์เพิ่ม,2554)ได้กล่าวไว้ว่า “อัคคีภัยเป็นอุบัติเหตุที่รุนแรงและก่อให้เกิดความเสียหายสูงสุด ซึ่งในฐานะผู้อยู่อาศัยในอาคารควรทราบถึงลักษณะสำคัญของอาคารที่ดีมีมาตรฐานด้านความปลอดภัย เพื่อจะได้เตรียมตัวอยู่อาศัยหรือใช้งานอาคารนั้นได้อย่างปลอดภัยทั้งต่อชีวิตและทรัพย์สิน” ดังนั้นผู้จัดการนิติบุคคลจึงควรเน้นย้ำเรื่อง “อัคคีภัยในอาคารสูง” ให้ผู้อยู่อาศัยได้ตระหนักถึงความสำคัญ พร้อมทั้งประชาสัมพันธ์ เสนอแนะแนวทางในการปฏิบัติเพื่อความปลอดภัย และให้ความรู้ในการรับมือกับสถานการณ์ฉุกเฉินที่อาจจะเกิดขึ้น เพื่อความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้ใช้อาคาร

6.3 ข้อเสนอแนะ

6.3.1 ข้อเสนอแนะที่ได้จากการศึกษา

(1) สำหรับบริษัทอสังหาริมทรัพย์ ควรมีการวางระบบการบริหารความปลอดภัยและถ่ายทอดให้ความรู้ความเข้าใจให้แก่นิติบุคคลและผู้อยู่อาศัย เพื่อให้เห็นความสำคัญและมีการดำเนินการบริหารความปลอดภัยในอาคารอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ช่วยเสริมสร้างความปลอดภัยภายในโครงการแล้ว ยังช่วยส่งเสริมภาพลักษณ์แก่บริษัทเป็นผู้พัฒนาอีกด้วย

(2) สำหรับนิติบุคคล ควรให้ความสำคัญกับการบริหารความปลอดภัยให้มาก เนื่องจากมีผลต่อการรับรู้ของผู้อยู่อาศัย และควรบริหารความปลอดภัยไปพร้อมกับการศึกษาเกณฑ์ในการให้รางวัล เนื่องจากทำให้โครงการมีความปลอดภัยและนำไปสู่การได้รับรางวัล

(3) สำหรับผู้อยู่อาศัย แรงประชาสัมพันธ์ให้ผู้อยู่อาศัยมีความรู้ความเข้าใจในปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดความปลอดภัยในอาคารชุด สร้างบทบาทความมีส่วนร่วมในการเสริมสร้างความปลอดภัยในอาคารชุดมากขึ้น เช่น การปฏิบัติตามกฎระเบียบ, เข้าร่วมกิจกรรมเพื่อความปลอดภัย และกำหนดให้มีคู่มือในการศึกษาแนวทางในการปฏิบัติเพื่อความปลอดภัยและการรับมือกับสถานการณ์ฉุกเฉิน

(4) สำหรับหน่วยงานภาครัฐ ส่งเสริมให้มีการจัดประกวดรางวัลต่อเนื่องทุกปี จะช่วยสร้างความเชื่อมั่นให้กับรางวัล ปรับปรุงเกณฑ์ในการพิจารณารางวัลให้มีมาตรฐานและมีการติดตามผลเพื่อรักษามาตรฐานในการบริหารความปลอดภัย

6.3.2 ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยครั้งต่อไป

(1) โครงการกรณีศึกษาในการวิจัยครั้งนี้ เป็นอาคารชุดพักอาศัยประเภท อาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ซึ่งมีระดับราคาที่สูงใกล้เคียงกัน ซึ่งหากทำการศึกษาอาคารประเภทอื่นๆ อาจทำให้เกิดข้อค้นพบอื่นๆด้วย

(2) ควรทำการศึกษาการบริหารความปลอดภัยของบริษัทผู้พัฒนาอสังหาเพิ่มเติม เนื่องจากส่งผลต่อการบริหารความปลอดภัยของนิติบุคคลโดยตรง และควรทำการศึกษาโดยการสัมภาษณ์คณะกรรมการนิติบุคคลถึงบทบาทและการให้ความสำคัญของการบริหารความปลอดภัยเพิ่มเติม

รายการอ้างอิง

- James F. Broder and Eugene Tucker. (2006). *Risk Analysis and the Security Survey*.
- Leaman and Tong. (1994). *Sick Building Syndrome: Concepts, Issues and Practice*.
- Yamane Taro. (1967). *Statistics, An Introductory Analysis*. New York: Harper and Row.
- กรุงเทพมหานคร และ วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์ และ สมาคมสถาปนิกสยามในพระบรมราชูปถัมภ์ และ สมาคมผู้ตรวจสอบและบริหารความปลอดภัยอาคาร. (2555). หลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร 9 ประเภท
- จิตติสา เจริญพานิช. (2555). การวิเคราะห์ความเสี่ยงในการก่อสร้างอาคารประเภทอาคารชุดพักอาศัย. (หลักสูตรวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต), มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- ชาญวุฒิ พงศ์พัฒน์วุฒิ. (2550). งานตรวจสอบสภาพอาคารด้านสถาปัตยกรรม ตามกฎหมายควบคุมอาคารประเภทอาคารชุดพักอาศัย. (วิทยานิพนธ์สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต), จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- โชคชัย ยิ้มพงษ์. (2549). ความรู้เกี่ยวกับความปลอดภัยด้านอัคคีภัยของผู้ใช้อาคารสูง (*Knowledge of Fire Safety in High Building*). (วิทยานิพนธ์หลักสูตรศิลปศาสตรมหาบัณฑิต), มหาวิทยาลัยราชภัฏจันทรเกษม.
- โชติจุฑา อางสอน. (2553). เกณฑ์และแนวทางการพิจารณาการออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) ประเภทอาคารชุดพักอาศัย (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต), จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ทิพวรรณ บุญย์เพิ่ม. (2554). ความปลอดภัยจากอัคคีภัยในอาคารสูง FIRE SAFETY IN HIGH-RISE BUILDING. วารสารการจัดการสมัยใหม่ ปีที่ 9 ฉบับที่ 2, 2-5.
- ไทยรัฐออนไลน์. (2555). 21 อาคารต้นแบบปลอดภัย "รายงานวันจันทร์"-กทม.-วสท.-สถาปนิกสยามฯประกาศผล. Retrieved from <https://www.thairath.co.th/content/314897>
- บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน). (2559). รายงานการพัฒนาอย่างยั่งยืนประจำปี 2559.
- ภาณุพงศ์ นิลตะโก. (2556). บทบาทหน้าที่และการมีส่วนร่วมในการบริหารอาคารชุดของเจ้าของร่วม (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต), จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- กฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. ๒๕๔๘, เล่ม 122 C.F.R. 5 ตอนที่ 99 ก (2548, 25 ตุลาคม).

กฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอน การขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. 2548, เล่ม 122 C.F.R. § ตอน 126 ก (2548, 29 ธันวาคม).

กฎกระทรวงกำหนดมาตรฐานในการบริหาร จัดการ และดำเนินการด้านความปลอดภัยอาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานเกี่ยวกับการป้องกันและระงับอัคคีภัย พ.ศ. 2555, เล่ม 130 C.F.R. § ตอนที่ 2 ก (2556, 9 มกราคม).

สมาคมผู้ตรวจสอบและบริหารความปลอดภัยอาคาร. (2550). มาตรฐานการตรวจสอบอาคาร.

สุรัชย์ ตรีศิลานันท์. (2552). ปัจจัยที่มีผลต่อการรับรู้การจัดการความปลอดภัยของพนักงานโรงงาน อุตสาหกรรมพลาสติกในจังหวัดนครราชสีมา. (วิทยานิพนธ์ปริญญาการจัดการมหาบัณฑิต), มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสุรนารี.

สุวัฒนา แซ่ตั้ง. (2558). ปัจจัยที่มีผลต่อความพึงพอใจในการใช้บริการของผู้อยู่อาศัยในชุมชนลุมพินี (วิทยานิพนธ์บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต), มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

เสริชย์ โชติพานิช. (2553). การบริหารทรัพยากรกายภาพ : หลักการและทฤษฎี. กรุงเทพฯ โรงพิมพ์ แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

เสริชย์ โชติพานิช และ วัลยา พัฒนพิระเดช และ สิทธิพร อิศระศักดิ์ และ มนรดา ภาณุสิทธิกร. (2559). การจัดการนิติบุคคลอาคารชุดพักอาศัย. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย.

อรรรจน์ชญาณ์. (2558). กทม. มอบ 26 รางวัลสุดยอดอาคารต้นแบบด้านความปลอดภัยประจำปี 2558. Retrieved from <http://www.bangkok.go.th/main/page.php?&43-News&type=detail&id=5214>

อุทัย คำเสนาะ. (2551). แนวทางการปฏิบัติตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มี ผู้ตรวจสอบ พ.ศ. 2548 ของอาคารชุดพักอาศัย : กรณีศึกษา อาคารชุดพักอาศัยในเขต วัฒนา กรุงเทพมหานคร (วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต), จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.





แบบสอบถามการทำวิทยานิพนธ์

เรื่อง การรับรู้และทัศนคติเกี่ยวกับความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ
โดย นางสาว โสภิตา ตั้งเกียรติกัจจาย โทร 083-1028477 ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์
มหาวิทยาลัย

การกรอกแบบสอบถามนี้ ข้อมูลต่างๆผู้วิจัยจะเก็บไว้เป็นความลับ การนำเสนอข้อมูลจะทำทสรูปเป็นภาพรวม โดยไม่ได้แสดงข้อมูลที่เกี่ยวข้องเป็นรายบุคคลแต่อย่างใด ผู้วิจัยขอขอบคุณเป็นอย่างสูงไว้ ณ ที่นี้ด้วย

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม : โปรดทำเครื่องหมาย ✓ ใน เพื่อตอบคำถามดังต่อไปนี้

1. เพศ 1) ชาย 2) หญิง
2. อายุ 1) ต่ำกว่า 20 ปี 2) 21 – 30 ปี 3) 31 – 40 ปี
 4) 41 – 50 ปี 5) 50 ปีขึ้นไป
3. ลักษณะการอยู่อาศัย
 1) เจ้าของอยู่เอง 2) เช่าอาศัย 3) อื่นๆ(โปรดระบุ).....
4. ระยะเวลาที่ท่านอยู่อาศัยในห้องชุดนี้
 1) 1-11 เดือน 2) 1 ปีขึ้นไป 3) 2 ปีขึ้นไป
 4) 3 ปีขึ้นไป 5) 4 ปีขึ้นไป 6) 5 ปีขึ้นไป
5. จำนวนสมาชิกที่อาศัยในห้องชุดนี้
 1) 1 คน 2) 2 คน 3) 3 คน ขึ้นไป
6. สมาชิกที่ท่านอาศัยอยู่ด้วยในห้องชุดนี้ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
 1) คนเดียว 2) คู่สามี/ภรรยา 3) บุตร.....คน--> อายุ.....ปี
 4) บิดา/มารดา 5) เพื่อน 6) อื่นๆ(โปรดระบุ).....

ส่วนที่ 2 ข้อมูลการรับรู้และทัศนคติเกี่ยวกับความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัย

7. ท่านทราบหรือไม่ว่า โครงการนี้ได้รับรางวัล “อาคารที่มีความโดดเด่นด้านการบริหารความปลอดภัยอาคาร”
 1) ทราบ 2) ไม่ทราบ
8. ท่านรู้สึกปลอดภัยหรือไม่ เมื่อท่านอยู่อาศัยในโครงการนี้
 1) ปลอดภัย เพราะ.....
 2) ไม่ปลอดภัย เพราะ.....
9. ท่านคิดว่า โครงการนี้มีความปลอดภัยด้านใดบ้าง (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
 1) สุขภาพและอนามัย 2) อุบัติเหตุและอุบัติเหตุ
 3) สวัสดิภาพและทรัพย์สิน 4) ภัยธรรมชาติ ได้แก่ น้ำท่วม,แผ่นดินไหว
 5) อัคคีภัยในอาคารสูง 6) การออกแบบอาคารเพื่อการใช้งาน

ส่วนที่ 2 ข้อมูลการรับรู้ การให้ความร่วมมือ และความพึงพอใจเกี่ยวกับความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัย

แนวทางปฏิบัติเพื่อความปลอดภัย	การรับรู้		การให้ความร่วมมือ		ความพึงพอใจในระเบียบ					เหตุผล	
	ทราบ	ไม่ทราบ	ปฏิบัติ	ไม่ปฏิบัติ	5	4	3	2	1		
กฎหมายกำหนด											
1. การจัดกิจกรรมซ้อมหนีไฟ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง	
2. ให้มีการตรวจสอบอุปกรณ์เพื่อความปลอดภัยในห้องชุด อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง	
ระเบียบอาคารชุด											
1. ห้ามสูบบุหรี่บริเวณระเบียง และพื้นที่ส่วนกลาง	
2. ห้ามตัดแปลง/แก้ไข/ต่อเติมห้องชุด โดยการเจาะ/สกัด/ตัดแปลง พื้น เพดาน ผนัง ห้องชุด	
3. ห้ามติดเหล็กดัดและกันสาดผ้าใบ บริเวณประตู หน้าต่าง และระเบียงห้องชุด	
4. ห้ามเปลี่ยนแปลงระบบเตือนภัยและระบบป้องกันอัคคีภัยของอาคารชุด	
5. ห้ามใช้แก๊สหรือเตาถ่านในการประกอบอาหาร และเครื่องต้ม	
6. ห้ามนำวัตถุไวไฟ วัตถุมีพิษ วัตถุที่มีรุนแรง ซึ่งเป็นอันตราย มาเก็บไว้ในอาคารชุดเป็นอันตราย	
7. ห้ามเข้าห้องควบคุมระบบสาธารณูปโภคโดยไม่ได้รับอนุญาต	
8. ให้เจ้าหน้าที่เข้าไปตรวจสอบและซ่อมแซมงานระบบสุขาภิบาล เมื่อได้รับการร้องขอ	
9. ห้ามทิ้งกันบูหรี่ ลงในถังขยะและบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง	
การดำเนินการเพื่อความปลอดภัยของนิติบุคคล											
1. มีแผนการบำรุงรักษาอาคาร	
2. มีการประชุม รปภ. ในทุกเย็น เพื่อแจ้งข้อมูลและสอบถามปัญหาในแต่ละวัน	
3. มีคู่มือการปฏิบัติและแผนรับมือเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน ได้แก่ แผนการป้องกันอุทกภัย , แผนการรับมือเกิดเหตุการณ์ชุมนุม	
4. มีการตรวจสอบอาคารปีละ 1 ครั้ง และ ให้มีการตรวจสอบใหญ่ทุก 5 ปี	

10. ท่านทราบถึงกิจกรรม กฎระเบียบอาคาร และการดำเนินการ เพื่อความปลอดภัยได้อย่างไร
(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
- 1) เล่มระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุด 2) ป้ายคำเตือน คำแนะนำในจุดต่างๆ
- 3) สังเกตการทำงานของเจ้าหน้าที่ 4) บอร์ดประชาสัมพันธ์
- 5) ป้ายประชาสัมพันธ์ 6) อื่นๆ.....
11. เหตุใดท่านจึง ไม่ให้ความ หรือไม่เข้าร่วม กิจกรรมเพื่อความปลอดภัย (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
- 1) ไม่ได้รับข้อมูลข่าวสาร 2) กิจกรรมไม่น่าสนใจ
- 3) ไม่มีเวลาเข้าร่วม 4) ไม่กล้าเข้าร่วมกิจกรรม
- 5) อื่นๆ.....
12. ท่านจะเข้าร่วมกิจกรรมซ้อมหนีไฟครั้งต่อไปหรือไม่
- 1) เข้าร่วมแน่นอน 2) ไม่แน่ใจ 3) ไม่เข้าร่วม
- เพราะ.....
13. ท่านจะให้ความร่วมมือในการตรวจสอบอุปกรณ์เพื่อความปลอดภัยในห้องชุดหรือไม่
- 1) ตรวจสอบ 2) ไม่แน่ใจ 3) ไม่ตรวจสอบ
- เพราะ.....
14. ท่านยินดีจะปฏิบัติตามกฎระเบียบเพื่อความปลอดภัยของอาคารชุดหรือไม่
- 1) ปฏิบัติ 2) ปฏิบัติบางครั้ง 3) ไม่ปฏิบัติ
- เพราะ.....
15. ท่านคิดว่าโครงการนี้ มีการบริหารความปลอดภัยที่ดีหรือไม่
- 1) ดี 2) ปานกลาง 3) ไม่ดี
- เพราะ.....
16. โครงการนี้ท่านพึงพอใจ “การบริหารความปลอดภัย” ด้านใดบ้าง (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
- 1) ความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร 2) การมีระบบป้องกันอัคคีภัยที่ดี
- 3) การมีเส้นทางอพยพหนีไฟที่ดี 4) ระบบรักษาความปลอดภัย
- 5) แผนการบำรุงรักษาอาคารที่ดี 6) การออกแบบอาคารเพื่อการใช้งาน
- 7) ระบบกำจัดขยะมูลฝอย 8) กฎ ระเบียบของอาคารชุด
- 9) อื่นๆ.....
17. จากการบริหารความปลอดภัยของนิติบุคคล ท่านยินดีจ่ายค่าบริหารความปลอดภัยอย่างสม่ำเสมอหรือไม่
- 1) ยินดี 2) ไม่ยินดี เพราะ.....
18. ท่านยินดีจ่ายค่าบริหารความปลอดภัยเพิ่มขึ้นหรือไม่ หากทำให้การบริหารความปลอดภัยของนิติบุคคลดีขึ้น
- 1) ยินดี 2) ไม่ยินดี เพราะ.....
19. จากการบริหารความปลอดภัยของนิติบุคคล ท่านจะแนะนำให้ เพื่อน ญาติ หรือ คนรู้จัก ให้เข้ามาอยู่ในโครงการนี้หรือไม่
- 1) แนะนำ 2) ไม่แน่ใจ 3) ไม่แนะนำ
- เพราะ.....

20. ข้อเสนอแนะในระเบียบอาคารชุด

- 1) ยังไม่ครอบคลุมในเรื่อง.....
- 2) ต้องการปรับเปลี่ยนเรื่อง.....
- 3) ป้ายคำเตือน
- 3) อื่นๆ.....

21. ข้อเสนอแนะในการดำเนินงานด้านความปลอดภัยของนิติบุคคล

- 1) ความเหมาะสมของวันและเวลาที่จัดกิจกรรมหนีไฟ.....
- 2) การประชาสัมพันธ์กิจกรรมเพื่อความปลอดภัย.....
- 3) อื่นๆ.....



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY



แบบสัมภาษณ์การทำวิทยานิพนธ์

เรื่อง การบริหารความปลอดภัยของอาคารชุดพักอาศัย
 กรณีศึกษา โครงการที่ได้รับรางวัล “อาคารที่มีความโดดเด่นด้านการบริหารความปลอดภัยอาคาร”
 โดย นางสาว โสภิตา ตั้งเกียรติกำจาย โทร 083-1028477 ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์
 มหาวิทยาลัย

การตอบแบบสัมภาษณ์นี้ ข้อมูลต่างๆผู้วิจัยจะเก็บไว้เป็นความลับ การนำเสนอข้อมูลจะทำทสรูปเป็นภาพรวม
 โดยไม่ได้แสดงข้อมูลที่เกี่ยวข้องเป็นรายบุคคลแต่อย่างใด ผู้วิจัยขอขอบคุณเป็นอย่างสูงไว้ ณ ที่นี้ด้วย

แบบสัมภาษณ์ สำหรับผู้จัดการนิติบุคคล (วันที่ _____)

- ชื่อโครงการ _____ ได้รับรางวัลปี _____ ระดับ _____
 มีจำนวน _____ ห้องชุด มีผู้อาศัยอยู่ประมาณ _____ %
- ชื่อผู้จัดการนิติฯ _____ เป็นผู้จัดการนิติฯตั้งแต่ปี _____ - _____
- โครงการนี้มีการดำเนินการด้านการบริหารความปลอดภัยอย่างไรบ้าง

- แนวทางปฏิบัติในการบริหารความปลอดภัยตามที่กฎหมายกำหนด

- ซ่อมหมื่นไฟ
- ตรวจสอบสภาพห้องชุด
- ตรวจสอบอาคารประจำปีและตรวจสอบใหญ่
- อื่นๆ _____

- แนวทางปฏิบัติในการบริหารความปลอดภัยของนิติบุคคล

- กฎระเบียบอาคารชุด
- คู่มือเพื่อความปลอดภัยของอาคารชุด
- มีแผนในการบำรุงรักษาอาคารชุด
- มีแผนรับมือเหตุการณ์ฉุกเฉิน
- คีย์การ์ดลิคชั่น
- ติดประกาศแจ้งเตือนในลิฟท์
- เปิดวิดีโอเรื่องที่เกี่ยวข้องกับความปลอดภัยในลิฟท์
- มีป้ายกฎระเบียบติดอยู่ตามจุดต่างๆ
- มีช่างจากสำนักงานใหญ่ มาตรวจทุกๆ _____
- อื่นๆ _____

- กิจกรรมที่จัดเพื่อความปลอดภัยร่วมกับลูกบ้าน : _____

4. ลูกบ้านมีส่วนร่วมในกิจกรรมเพื่อความปลอดภัยหรือไม่ อย่างไร

- มีกิจกรรมอะไรบ้าง _____ เข้าร่วมประมาณ _____ คน คิดเป็น _____ %

- การดึงดูด/การประชาสัมพันธ์ ให้ลูกบ้านมาซ้อมหนีไฟมีอะไรบ้าง

- เปลี่ยนแปลงรูปแบบการจัดอบรม
- มีการแจกรางวัลเล็ก-ใหญ่
- ทำบุญตอนเข้าก่อนการซ้อมหนีไฟ
- ติดประกาศในลิฟท์
- เปิดวิดีโอซ้อมหนีไฟในลิฟท์
- ใส่ใบประกาศใต้ประตู
- ติดประกาศตรงไม้กั้น
- ติดไวเนล
- ทำป๊อปอัพ ห้อยโมบายที่ห้องนิติฯ
- ทำหมวกให้เจ้าหน้าที่รปภ. ที่ล๊อบบี้ใส่

5. การตรวจสอบสภาพห้องชุดประจำปี ลูกบ้านให้ความร่วมมือมากน้อยแค่ไหน มีวิธีการอย่างไร

- การความร่วมมือของลูกบ้าน _____ %

- การดึงดูด/การประชาสัมพันธ์ ให้ลูกบ้านเข้าร่วมการตรวจสอบห้องชุดมีอะไรบ้าง

6. ลูกบ้านให้ความร่วมมือในการปฏิบัติตามระเบียบอาคารชุดหรือไม่ อย่างไร

- กฎระเบียบข้อไหน ที่ลูกบ้านมักจะละเลยหรือไม่ปฏิบัติตาม

- มีวิธีในการแก้ปัญหาอย่างไร

7. งบประมาณด้านความปลอดภัยมีการจัดการอย่างไรบ้าง (ขอรายงานงบประมาณ ปี2555-2560)
- ค่าส่วนกลาง _____(บาท/ตร.ม.) ค่าที่จอด _____บาท/เดือน
 - มูลค่าของโครงการ เริ่มต้น _____ (บาท/ตร.ม.) ปัจจุบัน _____(บาท/ตร.ม.)
- _____
- _____
- _____
- การเปลี่ยนอุปกรณ์ทดแทน
- _____
- _____
- การเปลี่ยนอุปกรณ์แบบยกชุด
- _____
- _____
- กรรมการนิเทศมีส่วนร่วมในการบริหารงบประมาณด้านความปลอดภัย หรือไม่ อย่างไรบ้าง
- _____
- _____
8. ปัญหาและอุปสรรคในการบริหารความปลอดภัย
- _____
- _____
9. โครงการนี้มีกระบวนการได้รับรางวัลได้อย่างไร และปัจจัยสำคัญที่ทำให้ได้รับรางวัลคืออะไร
- _____
- _____
10. การได้รับรางวัลอาคารปลอดภัยส่งผลอย่างไรกับโครงการบ้าง
- _____
- _____
11. กรรมการนิเทศมีส่วนร่วมกับรางวัล หรือ กิจกรรมด้านความปลอดภัยหรือไม่ อย่างไรบ้าง
- _____
- _____
12. ลูกบ้านรับรู้ถึงการได้รับรางวัลหรือไม่ อย่างไร
- _____
- _____
13. นโยบายด้านการบริหารความปลอดภัยจากบริษัทใหญ่ ประกอบด้วยอะไรบ้าง
- _____
- _____
14. ข้อเสนอแนะจากการตรวจสอบอาคาร มีวิธีการพิจารณาอย่างไร
- _____
- _____
- ตรวจสอบอาคารโดยบริษัท _____
15. Test Alarm ดังบ่อยแค่ไหน _____ เพราะ _____



แบบสัมภาษณ์การทำวิทยานิพนธ์

เรื่อง การบริหารความปลอดภัยของอาคารชุดพักอาศัย
 กรณีศึกษา โครงการที่ได้รับรางวัล “อาคารที่มีความโดดเด่นด้านการบริหารความปลอดภัยอาคาร”
 โดย นางสาว โสภิตา ตั้งเกียรติกำจาย โทร 083-1028477 ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์
 มหาวิทยาลัย

การตอบแบบสัมภาษณ์นี้ ข้อมูลต่างๆผู้วิจัยจะเก็บไว้เป็นความลับ การนำเสนอข้อมูลจะทำทสรูปเป็นภาพรวม โดยไม่ได้แสดงข้อมูลที่เกี่ยวข้องเป็นรายบุคคลแต่อย่างใด ผู้วิจัยขอขอบคุณเป็นอย่างสูงไว้ ณ ที่นี้ด้วย

แบบสัมภาษณ์ ผู้บริหารระดับสูงของLPN (วันที่ 13/9/2017)

คุณ สมศรี เตชะไกรศรี (กรรมการผู้จัดการ บริษัท ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด)

คุณ อารังค์พล แดงบุบผา (ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัท ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด)

1. แนวคิดและวิสัยทัศน์ของผู้บริหารอาคารชุดกับกิจกรรมด้านความปลอดภัย งบประมาณและความใส่ใจ ต่อเนื่องทุกๆปี

LPNเป็นบริษัทมหาชน ก่อตั้งเมื่อปี 2532 ทำอสังหาริมทรัพย์ทุกรูปแบบ ปี 2537 เริ่มเข้าตลาดหลักทรัพย์ ปี 2540 เกิดวิกฤตการณ์ทำให้ได้รับผลกระทบมาก หลังจากนั้นจึงเป็นที่มาของ “City Condo” มีห้องชุดเป็นแบบ มาตรฐานของ LPN: “LPN Design” มีพื้นที่ส่วนกลางให้คนสามารถมาใช้งานร่วมกัน และมุ่งเน้นอาคารชุดพักอาศัย ที่อยู่ในเมือง และเป็น affordable Housing มากขึ้น เพื่อให้คนวัยทำงานสามารถเป็นเจ้าของได้ ซึ่งที่อยู่อาศัย นอกจากจะเป็นปัจจัย4 ซึ่งมีมูลค่ามากกว่ารถยนต์

LPNได้ตั้ง บริษัท ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด (LPP) ขึ้นมา ทุกโครงการที่LPNบริหารไม่ได้ ขายอาคารชุด แต่ขายคุณภาพชีวิต ขายความเป็นชุมชน ทุกโครงการที่LPNพัฒนา จะมีบริษัทลูกมารองรับ เพื่อ ดูแลความเป็นอยู่ของลูกบ้าน ใช้แนวคิด “F-B-L-E-S+P” โดย S = Security & Safety Management (การ บริหารจัดการความปลอดภัย)

เป็นสิ่งที่ผู้อาศัยต้องการเป็นลำดับแรก คือ ความปลอดภัยในโครงการ ปัจจุบันLPNดูแลกว่า 120,000 ห้องชุด ทุกปี จะมีการแจกแบบสอบถามสำหรับเจ้าของร่วม จากการสำรวจพบว่าสิ่งที่LPNและเจ้าของร่วมคิดตรงกัน คือ ความ ปลอดภัย เป็นสิ่งสำคัญมากที่สุด

LPN เป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แต่ผู้บริหารไม่ได้มองแค่ว่าจะพัฒนาโครงการให้มีรูปแบบอย่างไร แต่ มองยาวไปถึงการพัฒนาแต่ละโครงการ ลูกบ้านจะอยู่กันอย่างไร ดังนั้น ในการพัฒนาแต่ละโครงการแต่ละโครงการ จะทำงานร่วมกัน ซึ่งนำไปสู่กลยุทธ์ “F-B-L-E-S+P” นี้คือกรอบแนวคิดของLPN

2. การได้รับรางวัลอาคารที่มีความโดดเด่นด้านการบริหารความปลอดภัยส่งผลอย่างไรกับLPN

ได้รับความภาคภูมิใจ แต่สิ่งสำคัญเหนือไปกว่านั้นก็คือ ต้องรักษามันไว้ให้ได้ เพราะฉะนั้นเราจึงให้ความสำคัญกับทีมงานที่ดูแลเรื่องนี้เป็นหลัก จึงมีศูนย์รับแจ้งเหตุ 24 ชั่วโมง เป็นส่วนงานที่LPNพัฒนาขึ้นมาและดูแลเองโดยใช้กับชุมชนลุมพินี เพื่อเป็นหน่วยงานกลางนอกเหนือจากโครงการที่เกิดเหตุ มีเครือข่ายที่เกี่ยวข้องและสร้างความสัมพันธ์ เมื่อเกิดเหตุการณ์ฉุกเฉินก็ทำให้กลับสู่สภาพเดิมให้เร็วที่สุด หากเกิดผลกระทบก็จะมีกรเยียวยา

LPNได้รับรางวัล เนื่องจากปฏิบัติตามเกณฑ์มาตรฐานที่หน่วยงานราชการหรือทางวิศวกรรมกำหนด และปฏิบัติตามกระบวนการที่กฎหมายกำหนดได้อย่างครบถ้วนสมบูรณ์ ไม่เกิดปัญหาในการขออนุญาต ทำให้เมื่อมีการพัฒนาโครงการใหม่ๆก็ไม่เกิดปัญหา สร้างความเชื่อมั่นให้กับลูกค้าและให้LPNดูแลโครงการต่อ

LPNไม่ได้มุ่งเน้นเรื่องการได้รับรางวัล แต่ทางหน่วยงานราชการต้องการให้LPNเข้าร่วมประกวดรางวัลฯ ซึ่งกทม.เข้ามาตรวจหลายครั้ง แล้วดีทีของLPNน่าจะมีส่วนร่วมด้วย เพราะมีตึกเยอะที่สุดในกทม.ของช่วงเวลานั้น

3. ความเชื่อมั่นของลูกค้า ส่งผลต่อการพัฒนาโครงการต่อไปอย่างไร

เวลาขายโครงการ จะมีสัดส่วนคนที่อยู่อาศัยในโครงการLPN เกิดการบอกต่อและซื้อซ้ำในสัดส่วนที่มากพอสมควร ลูกค้าของLPNมีการซื้อเพื่ออยู่เอง ซื้อเพื่อลงทุน(ปล่อยเช่า) เนื่องจากเห็นพัฒนาการของLPN จึงมีการชักชวนญาติพี่น้องมาเข้าร่วม เมื่อโครงการของLPNได้รับรางวัล ต้องยิ่งรักษามาตรฐานให้ดียิ่งขึ้น ถือเป็น Marketing Toolตัวหนึ่ง แทนที่จะไปจ่ายกับการตลาดโดยตรง การทำให้ดีที่สุดในเครื่องมือนั้นคือการตลาดอย่างหนึ่งที่จะทำให้รายได้กลับมาอย่างต่อเนื่อง

ความเชื่อมั่นเรื่องความปลอดภัย มีสถิติการซื้อโครงการใหม่ๆจากการบอกต่อจากลูกค้าเดิมเฉลี่ย 45% ของห้องชุด สิ่งที่ทำให้ลูกค้าเชื่อมั่น เนื่องจากLPNมีหลักด้านความปลอดภัย คือ Hardware และ Software Hardware เป็นเรื่องของงานระบบภายในอาคาร ที่สมบูรณ์ พร้อมใช้ และมีความปลอดภัย ไม่มีปัญหาเรื่องการ Breakdown ซึ่งLPNมีความถี่และสถิติการ Breakdown น้อยมาก ดังนั้นจึงทำให้เกิดความเชื่อมั่นและความปลอดภัย

และ Software เป็นเรื่องของบุคคล ได้แก่ ผู้ดูแล ระบบการดูแลการจัดการ มีระบบ Preventive Maintenance ทำก่อนเครื่องจักรจะเสียหายและเสื่อมสภาพ อุปกรณ์มีการดูแลรักษาอย่างต่อเนื่อง ทำให้อาคารมีความปลอดภัย (งานซ่อมบำรุงไม่ฉุกเฉินหรือที่เตรียมการไว้ล่วงหน้ามีอยู่หลายลักษณะ เช่น งานวางแผนการซ่อมบำรุงล่วงหน้า (Preventive Maintenance) งานซ่อมบำรุงเชิงพยากรณ์ (Predictive Maintenance) งานซ่อมบำรุงตามสภาพ (Condition base Maintenance) งานซ่อมบำรุงตามแผนงาน Shutdown (Shutdown Maintenance) และอีกหลายๆงาน แต่โดยรวมสรุปว่าเป็นงานซ่อมบำรุงที่ได้ทำการวางแผนล่วงหน้าไว้ก่อนแล้ว)

4. การรับรู้ของลูกค้าถึงนโยบายด้านความปลอดภัยLPN ส่งผลให้บอกต่ออย่างไร

ปัจจุบันมีเสียงสะท้อนกลับมาที่เรา หากพูดถึงเรื่องการพัฒนาอาคาร สิ่งสำคัญที่สุดของการพัฒนาอาคารชุดไม่ใช่ใครเป็นเจ้าของโครงการ/ใครเป็นผู้พัฒนา/ทำเลอยู่ที่ไหน ทำเลและราคาเป็นเรื่องสำคัญ แต่ถ้าจะมองให้ยาวไปกว่านั้น คือ ใครเป็นผู้ดูแล เพราะอาคารชุดประกอบด้วยพื้นที่ส่วนตัวและพื้นที่ส่วนกลาง ดังนั้นพื้นที่ส่วนกลางจำเป็นต้องมีผู้ที่มาจัดการในเรื่องความปลอดภัย ด้วยพื้นฐานแนวคิดที่ว่า “เราต้องการที่จะดูแลชุมชน” ก็ถือว่ามันก็เอื้อประโยชน์

5. มีแนวทางในการออกแบบ ก่อสร้าง และบริหารเพื่อความปลอดภัยของอาคารชุดอย่างไร

การออกแบบเพื่อความปลอดภัยเกิดจากการอยู่อาศัยและเก็บสถิติเรื่องพฤติกรรมการอยู่อาศัย มีเรื่อง R&D ของ LPN ในการดูแลเรื่องความปลอดภัย ซึ่งในแต่ละที่ก็ไม่เหมือนกันก็คือศึกษาและพัฒนา มา ตั้งแต่เรื่องของระบบไม้กัน รั้วรอบโครงการ การวางผังทั้งภายในและภายนอกโครงการเพื่อให้เกิดความปลอดภัยมากยิ่งขึ้น

ทั้งหมดเกิดจากการบริหารจัดการ ทำให้ทราบถึงจุดอ่อน-จุดเสี่ยงของแต่ละโครงการ และเอามาเสนอแนะ ให้ความเห็นกับผู้ออกแบบ เช่น การเพิ่มความสูงรั้ว-การเพิ่มรั้วต้นไม้ / การใช้ระบบไม้กันบริเวณทางเข้าโครงการ ใช้เครื่องจักรระบบ Automatic มาช่วยในการเข้า-ออกทดแทนการใช้คน / การเข้าถึงจากอาคารจอดรถ ต้องไม่สามารถเข้าอาคารได้ทันที ต้องลงมาบริเวณอาคารด้านล่าง ต้องผ่านกล้อง CCTV > เจ้าหน้าที่ล๊อคบี้ > ประตูศัลยกรรม > ลิฟท์ล๊อคชั้น กระบวนการเข้าถึงภายในตึกเหล่านี้ช่วยให้เกิดความปลอดภัยมากยิ่งขึ้น

เริ่มต้นจากการทำทุกอย่างให้ถูกต้องตามกฎหมายก่อนบวกกับ LPN ดูแลชุมชนเอง ดังนั้นสิ่งที่เกิดขึ้นจากโครงการหนึ่ง จะเป็นข้อมูลในการพัฒนาโครงการต่อไปให้ดีขึ้น ซึ่งมาจากตัวอย่างที่ได้จากการดูแลโครงการ และความเห็นของลูกบ้าน เสียงของผู้อยู่อาศัย LPN จะให้ความสำคัญค่อนข้างมาก ไม่ละเลย ฉะนั้นจุดที่ลูกค้ำมองว่าน่าจะต้องพัฒนาหรือปรับปรุง เป็นสิ่งที่ LPN ต้องนำกลับไปวิเคราะห์และพัฒนาในโครงการต่อไป

การออกแบบเพื่อป้องกันภัยธรรมชาติ ได้แก่ การป้องกันแผ่นดินไหวจะใช้ Code ของวศท. เกี่ยวกับแผ่นดินไหวว่าต้องเสริมเหล็กในเชิงเทคนิค จะมีการออกแบบทางวิศวกรรมเพิ่มเติมเข้าไปด้วย ซึ่งวศท. จะมีหลักการและ LPN ทำตามกฎหมายที่วางไว้

และอุทกภัย LPN จะมีการป้องกันและวางแผนในการดูแลเมื่อน้ำลด และมีการทำคู่มือเป็นมาตรการเพื่อป้องกันและรับมือกับอุทกภัย เป็นการเรียนรู้จากประสบการณ์ในอดีตที่ผ่านมา

6. ปีที่ทำการก่อสร้างมีผลต่อความปลอดภัยในอาคารหรือไม่

แน่นอนเมื่อมีมาตรฐานใหม่ที่สูงขึ้น ส่วนที่ผ่านมาแล้วคงตามกลับไปแก้ไขไม่ได้ แต่โดยปกติแล้วมาตรฐานต่างๆจะมีช่วงของความปลอดภัย มี Safety Factor ของแต่ละเรื่อง ในด้านความรับผิดชอบของ LPN สิ่งที่เป็นข้อกำหนดต่างๆจะให้ความสำคัญไม่ละเลย

7. กรณีศึกษาที่แนะนำให้เข้าเก็บข้อมูล

ทุกๆตึกมีความสมบูรณ์ ตึกสูงจะมีระบบเหมือนกันของตึกสูง การมีระบบความปลอดภัย สิ่งสำคัญ คือระบบสามารถใช้ได้หรือไม่เมื่อเกิดเหตุ LPN ให้ความสำคัญตรงนี้มากกว่า ระบบการก่อสร้างเป็นไปตามมาตรฐาน แต่การดูแลระยะเวลาคือ เมื่อเวลาผ่านไปมันจะเสื่อมสภาพ ระบบด้านความปลอดภัยต่างๆต้องพร้อมใช้งานตลอดเวลา นี่เป็นสิ่งสำคัญ และคนที่เป็นผู้ดูแลก็สำคัญไม่น้อยไม่ต่างกัน

ลุมพินี เฟลส รัชโยธิน : อาคารมีองค์รวมเยอะ มีระบบความปลอดภัยสมบูรณ์ที่สุดอาคารหนึ่ง ตั้งแต่ระบบทางเข้า การวางผัง ระบบคนโครงข่าย ระบบรักษาความปลอดภัยภายในตึก

ลุมพินี เฟลส รัชดา-พระราม 9 : ระบบของอาคารสูงจะมีความปลอดภัยมากกว่าอาคาร Low-rise และระบบรักษาความปลอดภัยก็เป็นอีกอย่างหนึ่งที่ต้องให้ความสำคัญ

หากเลือกกรณีศึกษาจากการได้รับรางวัล ก็จะมีหลากหลาย คือ

- ลุมพินี เฟลส รัชโยธิน และ ลุมพินี เฟลส รัชดา-พระราม 9 : เป็นตึกใหม่ มีระบบครบสมบูรณ์
- ลุมพินี เฟลส พหล-สะพานควาย : เป็นตึกเก่า สร้างปี 2550
- ลุมพินี คอนโดทาวน์ ลาดปลาเค้า : เป็น Low-rise



แบบสัมภาษณ์การทำวิทยานิพนธ์

เรื่อง การบริหารความปลอดภัยของอาคารชุดพักอาศัย
กรณีศึกษา โครงการที่ได้รับรางวัล “อาคารที่มีความโดดเด่นด้านการบริหารความปลอดภัยอาคาร”
โดย นางสาว โสภิตา ตั้งเกียรติกำจาย โทร 083-1028477 ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์
มหาวิทยาลัย

การตอบแบบสัมภาษณ์นี้ ข้อมูลต่างๆผู้วิจัยจะเก็บไว้เป็นความลับ การนำเสนอข้อมูลจะทำทสรูปเป็นภาพรวม
โดยไม่ได้แสดงข้อมูลที่เกี่ยวข้องเป็นรายบุคคลแต่อย่างใด ผู้วิจัยขอขอบคุณเป็นอย่างสูงไว้ ณ ที่นี้ด้วย

แบบสัมภาษณ์ สำหรับผู้จัดการนิติบุคคล (วันที่ 16/1/2018)

- | | |
|--|---|
| 1. ชื่อโครงการ ลุมพินี เพลส รัชโยธิน | ได้รับรางวัลปี 2555 ระดับ โดดเด่น |
| มีจำนวน 1,827 ห้องชุด | มีผู้อาศัยอยู่ประมาณ 70-80 % |
| 2. ชื่อผู้จัดการนิติฯ คุณ พงษ์เกียรติ ศรีประพัฒน์ | เป็นผู้จัดการนิติฯตั้งแต่ปี 2557 - 2560 |
| 3. โครงการนี้มีการดำเนินการด้านการบริหารความปลอดภัยอย่างไรบ้าง | |

ส่วนร่วมด้านความปลอดภัย ประกอบด้วย

1. ภายภาพอาคาร - ระบบต่างๆที่อาคารเตรียมไว้ให้ เช่น ระบบดับเพลิง ระบบเตือนภัย ระบบคีย์การ์ด ระบบ CCTV
2. ด้านบุคคลภายใน - ทีมงานฝ่ายจัดการ ช่าง รปภ. แม่บ้าน และความร่วมมือจากลูกบ้าน
3. การส่งเสริมกิจกรรมและงานประชาสัมพันธ์ที่สอดแทรกให้กับลูกบ้าน เช่น กิจกรรมซ่อมหนีไฟ กิจกรรมปฐมพยาบาล

- แนวทางปฏิบัติในการบริหารความปลอดภัยตามที่กฎหมายกำหนด

- ซ่อมหนีไฟ
- ตรวจสอบสภาพห้องชุด (ส่วนเสริม)
- ตรวจสอบอาคารประจำปีและตรวจสอบใหญ่

- แนวทางปฏิบัติในการบริหารความปลอดภัยของนิติบุคคล

- กฎระเบียบอาคารชุด
- คู่มือเพื่อความปลอดภัยของอาคารชุด
- มีแผนในการบำรุงรักษาอาคารชุด
- มีแผนรับมือเหตุการณ์ฉุกเฉิน
- คีย์การ์ดลิฟต์
- ติดประกาศแจ้งเตือนในลิฟท์
- เปิดวิดีโอเรื่องที่เกี่ยวข้องกับความปลอดภัยในลิฟท์
- มีป้ายกฎระเบียบติดอยู่ตามจุดต่างๆ
- มีช่างจากสำนักงานใหญ่ มาตรวจทุกๆสัปดาห์
- อื่นๆ มีบทปรับหากกระทำความผิด

- กิจกรรมที่จัดเพื่อความปลอดภัยร่วมกับลูกบ้าน : กิจกรรมซ่อมหนีไฟ กิจกรรมปฐมพยาบาล

4. ลูกบ้านมีส่วนร่วมในกิจกรรมเพื่อความปลอดภัยหรือไม่ อย่างไร

- มีกิจกรรมอะไรบ้าง กิจกรรมซ่อมหนีไฟ เข้าร่วมประมาณ 171 คน คิดเป็น 10 %
คนเข้าร่วมเพิ่มขึ้นจากปีก่อนๆ ชัยดีขึ้นเรื่อยๆ กิจกรรมซ่อมหนีไฟลูกบ้านไม่ให้ความสำคัญเท่าไร
แต่จะหาอะไรจูงใจลูกบ้านให้มันมีสีสันเพิ่มขึ้น มีสื่อที่จูงใจ มีของรางวัลตอนทำงาน มันก็จะจูงใจให้ลูกบ้านอยู่จน
จบงาน หรือบางครั้งอาจจะต้องเปลี่ยนแผนทำอะไรให้กระชับขึ้น เร็วขึ้น เพราะบางปีมันก็มีรูปแบบเดิมๆ แต่ปี
ล่าสุดมีการสร้างห้องจำลอง เมาจริง ใส่น้ำในการดับเพลิงจริง ให้ลูกบ้านเห็นสถานการณ์จริง ลูกบ้านส่วนใหญ่
อยากมาดูว่าในกิจกรรมซ่อมหนีไฟทำอะไรบ้าง สร้างความเชื่อมั่นให้กับลูกบ้านว่าถ้าเกิดเหตุมันต้องไม่ลุกลาม
มากกว่า1ห้อง ไม่เคยเกิดเหตุลุกลามไปยังห้องที่ 2-3 แสดงถึงศักยภาพของทีมงานว่า สามารถระงับเหตุได้ทันท่วงที

-การดึงดูด/การประชาสัมพันธ์ ให้ลูกบ้านมาซ่อมหนีไฟมีอะไรบ้าง

แจกรางวัลผู้สาธิตอุปกรณ์ จักรรางวัลทำงาน เลี้ยงอาหารกลางวัน

- เปลี่ยนแปลงรูปแบบการจัดอบรม
- มีการแจกรางวัลเล็ก-ใหญ่ แจกรางวัลผู้สาธิตอุปกรณ์ จักรรางวัลทำงาน
- ทำบุญตอนเข้าก่อนการซ่อมหนีไฟ
- ติดประกาศในลิฟท์
- เปิดวิดีโอซ่อมหนีไฟในลิฟท์
- ติดประกาศตรงไม้กั้น
- ติดไวนิล
- ทำหมวกให้เจ้าหน้าที่รปภ. ที่ลือขบัสใส่
- เลี้ยงอาหารกลางวัน

5. การตรวจสอบสภาพห้องชุดประจำปี ลูกบ้านให้ความร่วมมือมีอย่างน้อยแค่ไหน มีวิธีการอย่างไร

- การความร่วมมือของลูกบ้าน 18 %

ปีที่ผ่านมามีส่วนหนึ่งแต่ไม่เยอะ งานช่างเยอะ ส่วนหนึ่งฝ่ายจัดการต้องกระตุ้นเยอะๆ ใช้แค่การ
ประชาสัมพันธ์ กับ ถามลูกบ้านที่มาติดต่อนิตีฯ แต่โดยปกติจะมีการแจ้งซ่อมทุก 15.00-17.00 ในทุกวัน สามารถ
แทรกการตรวจสอบสภาพห้องชุดไปได้เลย และมีการบันทึกชื่อห้อง และดูประวัติที่ผ่านมาว่าเคยตรวจสอบสภาพห้องชุด
แล้วยัง ถ้าจะทำในเชิงรุกก็สามารถทำได้ แต่ปีที่ผ่านมาขยับขึ้นเรื่อยๆมากกว่า จึงยังไม่ประสบความสำเร็จเท่าไร

เคยมีบางปีที่มีผลกระทบจากการไม่ตรวจสอบสภาพห้องชุด แล้วสายน้ำตีมันรั่ว ทำให้มีการเก็บค่าประกันภัย
เปียกน้ำ มีการประชาสัมพันธ์ในช่วงที่ประกันเสนอมาใหม่ให้ลูกบ้านรู้ว่า คุณต้องตรวจสอบสภาพห้องชุดนะ ถ้าคุณ
ครบประกันภัย คุณต้องรับผิดชอบค่าเสียหายที่ลุกลามไปห้องอื่นด้วย เพื่อให้ลูกบ้านตระหนักว่าการตรวจสอบสภาพ
ห้องชุดมีประโยชน์และได้ดูแลห้องชุดของตนเอง มีการประชาสัมพันธ์ให้ลูกบ้านเห็นยอดक्रम ว่าประวัติมันไม่ดี

- การดึงดูด/การประชาสัมพันธ์ ให้ลูกบ้านเข้าร่วมการตรวจสอบห้องชุดมีอะไรบ้าง

- แทรกการตรวจสอบสภาพห้องชุดร่วมไปกับการแจ้งซ่อมของงานช่าง
- ประชาสัมพันธ์ และถามลูกบ้านหน้าเคาน์เตอร์
- ประชาสัมพันธ์ให้เห็นยอดक्रम

6. ลูกบ้านให้ความร่วมมือในการปฏิบัติตามระเบียบอาคารชุดหรือไม่ อย่างไร

- กฎระเบียบข้อไหน ที่ลูกบ้านมักจะละเลยหรือไม่ปฏิบัติตาม

ทีนี้มีผู้เช่าเยอะพอสมควร ซึ่งจะมาร่วมกับปัญหาหรือบริเวณระเบียบ บริเวณห้องชุด ลูกบ้านจะถอด
ตัวสโมค หรือหาถุงมาคลุมไว้ ถ้าช่างอาคารเห็นก็จะแจ้งเตือน แจ้งปรับ มีปัญหาค่อนข้างเยอะ ลูกบ้านที่อยู่ประจำ
จะเห็นพฤติกรรม แล้วมาแจ้งนิตีฯ นิตีฯก็จะทำการตักเตือน ลูกบ้านก็จะเลี่ยงโดยการลงมาสูบข้างล่าง หรือ บางที่
สูบในห้องน้ำตัวเอง และมีการเลี้ยงแมวเลี้ยงหมา และชอบทิ้งขยะตามลานจอดรถ เพราะคิดว่าเป็นหน้าที่
ของแม่บ้าน ส่วนมากจะเป็นผู้เช่า

- มีวิธีการแก้ปัญหาอย่างไร ประชาสัมพันธ์เป็นระยะๆที่เกิดปัญหา แจ้งเตือน แจ้งปรับ

7. งบประมาณด้านความปลอดภัยมีการจัดการอย่างไรบ้าง (ขอรายงานงบประมาณ ปี2555-2560)

- ค่าส่วนกลาง 35 (บาท/ตร.ม.) ค่าที่จอด 300 บาท/เดือน
- มูลค่าของโครงการ เริ่มต้น 70,000 (บาท/ตร.ม.) ปัจจุบัน 100,000 (บาท/ตร.ม.)

งบประมาณความปลอดภัย แบ่งเป็น งานบริการ - งานรปภ./ งานระบบและงานซ่อมบำรุง - ระบบแจ้งเหตุเตือนภัย ระบบดับเพลิง ระบบ CCTV จะแยกตามหมวดงบประมาณ บางปีจะมีซ่อมบำรุงพิเศษว่าจะมีการทำอะไรเพิ่มเติม เช่น จะมีการติดตั้งระบบเคี้ยวกรเพิ่ม ติดระบบไม้กัน ย้ายจุดจอมอเตอร์ไซด์ ติดกล้องวงจรปิดเพิ่มในจุดเสี่ยง เช่น ลานจอดรถ ตอนนีถือว่าที่ LPN รัชโยธินมีกล้องวงจรปิดครอบคลุมกว่าทุกที่ สามารถสืบต่อ ค้นหาได้แน่นอน กล้องวงจรปิดตามชั้นที่ไม่ซัด ก็เป็นกล้องใหม่ซัดขึ้น มีงบประมาณหลายส่วน งบประมาณจัดจ้าง งบประมาณซ่อมบำรุง งบรายจ่ายพิเศษในการปรับปรุงและซื้อทรัพย์สิน

- กรรมการนิเทศมีส่วนร่วมในการบริหารงบประมาณด้านความปลอดภัย หรือไม่ อย่างไรบ้าง

งานจัดจ้าง จะมีการปรับราคาขึ้นทุก 2-3 ปี หรือ ปรับขึ้นค่าแรง จะมีการนำเสนอกรรมการนิเทศ กรรมการนิเทศจะบริหารโดยคุมงบเดิม โดยพิจารณาว่าจะตัดคนออกหรือไม่ หรือจะขยับราคาขึ้นตามที่เสนอราคา ส่วนใหญ่จะไม่ตัดคนลง แต่จะมีการเปรียบเทียบราคาก่อนนำเสนอ คือ จัดจ้างในบุคคลากรเดิม แต่ค่าแรงมีการปรับขึ้นที่%

งานซ่อมบำรุง อะไหล่ต่างๆ ฝ่ายช่างจะมีแผน 5 ปี อุปกรณ์บางอย่างปีที่2 มีการซ่อม ปีที่3 มีการเปลี่ยน บางอุปกรณ์ยังใช้ได้ก็ซ่อมไป บางอุปกรณ์ยึดการใช้งานของอุปกรณ์ได้ก็ยึดไป ต้องช่วยประหยัดงบประมาณนิติบุคคล งานบางอย่างที่ช่างอาคารดูแลเองได้ก็ไม่ต้องเรียกผู้รับเหมาเข้ามา ยกเว้น มีเหตุที่จำเป็นจริงๆต้องให้ผู้รับเหมาเข้ามาดำเนินการซ่อม เช่น ระบบไม้กัน

กรรมการมีหน้าที่กำหนดงบประมาณ กำหนดนโยบายจัดสรรในอนาคต

8. ปัญหาและอุปสรรคในการบริหารความปลอดภัย

ระบบมีความสมบูรณ์พร้อมอยู่แล้ว ส่วนใหญ่เป็นเรื่องบุคลากร เช่น รปภ.เปลี่ยนใหม่ เจ้าหน้าที่ลือบัสละเลยการปฏิบัติหน้าที่ เช่น เรื่องการกันคนขึ้นตึก หากมีคนหลุดขึ้นไปควรแจ้งทันที รปภ.และเจ้าหน้าที่ลือบัส จะมีการจัดจ้างบริษัทเข้ามา คือ ต้องผ่านการอบรมมาแล้วระดับหนึ่ง และช่างอาคารจะอบรมเพิ่มเติม ตอน 1 พุ่มในทุกๆวัน จะมอบนโยบายและสอนงานระบบต่างๆ

9. โครงการนี้มีกระบวนการได้รับรางวัลได้อย่างไร และปัจจัยสำคัญที่ทำให้ได้รับรางวัลคืออะไร

คณะกรรมการนิเทศในยุคนั้นเป็นนายกสมาคมผู้ตรวจสอบอาคาร นำเสนอโครงการเข้าไปประกวด ทำให้ได้รับรางวัลมา มีการขอเอกสาร ผลการตรวจสอบอาคาร การซ่อมหนีไฟ กรรมการท่านนี้อยู่ในแวดวงของสภาวิศวกรรรม ทำให้ทราบว่ามีการประกวดรางวัลอะไรบ้าง โครงการที่เขาอยู่เองมีคุณภาพ จึงเสนอชื่อโครงการเข้าไปประกวด

10. การได้รับรางวัลอาคารปลอดภัยส่งผลอย่างไรกับโครงการบ้าง

ได้โลงรางวัลมาโชว์ในที่ประชุมใหญ่ และคุณมินเป็นคนพรี่เซ็นต์ให้ว่าเหตุผลที่ได้รางวัลคืออะไร ลูกบ้านก็ไม่ได้สนใจอะไรมาก ทางส่วนกลางก็อยู่ดีรางวัลมันมาได้ไง เพราะทางคณะกรรมการเห็นถึงความสำคัญ จึงส่งชื่อโครงการเข้าร่วมประกวดและรับรางวัล คุณมินและประธานกรรมการเป็นคนพรี่เซ็นต์เองก็ภาคภูมิใจกับรางวัล

11. กรรมการนิเทศมีส่วนร่วมกับรางวัล หรือ กิจกรรมด้านความปลอดภัยหรือไม่ อย่างไรบ้าง

สนับสนุนนโยบาย ต้องเป็นไปตามกฎหมาย มีงบประมาณสนับสนุน และสนใจอย่างไรให้คนเข้าร่วมเยอะๆ เป็นงบประมาณในการมอบของรางวัล จูงใจให้คนเข้าร่วมเยอะ มีการจัดประชุมกรรมการทุก 2 เดือน

12. ลูกบ้านรับรู้ถึงการได้รับรางวัลหรือไม่ อย่างไร

มีการพรี่เซ็นต์ลูกบ้านในที่ประชุม มีการติดประกาศในระยะเวลาสั้น แต่ลูกบ้านไม่ได้ให้ความสนใจเท่าไร

13. นโยบายด้านการบริหารความปลอดภัยจากบริษัทใหญ่ ประกอบด้วยอะไรบ้าง

LPN เน้นความสมบูรณ์ของตัวอาคาร ระบบ มีKPI ต้องไม่Brake down ของระบบต่างๆ ถ้า Brake down ต้องแก้ไขได้ในทันทีหรือ 24 ชม. เช่น CCTV ต้องดำเนินการแก้ไขภายใน 24 ชม. แต่บางอย่างต้องแก้ไขทันที คือ ต้องของคณะกรรมการอนุมัติงบประมาณทันที เพราะมีความเสี่ยง เพราะ บางอย่างคนไม่สามารถคุมได้ทั้งหมด ระบบต้องเป็นหลัก และตัวบุคลากร ทีมงานหลัก ทีมช่าง เป็นกลไกหลักในการดูแลความปลอดภัยอาคาร ในการถ่ายทอดในกับรปภ. แม่บ้าน เพราะเราฝากคนกับเค้าไว้ ฝ่ายจัดการไม่ได้อยู่ตลอด ตัวช่างจะอยู่ตลอด 24 ชม. เราต้องมีมือซ้ายมือขวา ช่างคนเดียวไม่สามารถดูได้ทั้งโครงการ ดังนั้นทุกคนต้องช่วงเหลือซึ่งกันและกัน

14. ข้อเสนอแนะจากการตรวจสอบอาคาร มีวิธีการพิจารณาอย่างไร

ข้อเสนอแนะปกติ ไม่ค่อยมีอะไร ปีล่าสุดมีเรื่องป้าย Exit แต่มีการแก้ไขให้สมบูรณ์ปกติ เรื่องแบตเตอรี่ Fire Exit การวางของในบันไดหนีไฟ ก็ดำเนินแก้ไข ถ่ายรูปส่ง ถ้าเกิดตึกเก่ามีปัญหาเรื่องการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง ก็ต้องปรึกษาผู้ใหญ่ว่าต้องขอมติประชุมใหญ่รีเปลา

15. Test Alarm ดังบ่อยแค่ไหน มีทุกวัน วันละหลายรอบ เพราะ ทำกับข้าว สุกบุหรี

เบื้องต้น รปภ. จะเป็นคนไปดูและรายงานสถานการณ์มา หากเกิดเหตุเพลิงไหม้จริง ช่างอาคารจะต้องรุดขึ้นไปเลยพร้อมอุปกรณ์เบื้องต้น เช่น ถังดับเพลิง หน้ากาก ถ้าไม่ใช่ก็จะแนะนำให้เปิดหน้าต่างระบาย และแจ้ง Reset Alarm





แบบสัมภาษณ์การทำวิทยานิพนธ์

เรื่อง การบริหารความปลอดภัยของอาคารชุดพักอาศัย
 กรณีศึกษา โครงการที่ได้รับรางวัล “อาคารที่มีความโดดเด่นด้านการบริหารความปลอดภัยอาคาร”
 โดย นางสาว โสภิตา ตั้งเกียรติกำจาย โทร 083-1028477 ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์
 มหาวิทยาลัย

การตอบแบบสัมภาษณ์นี้ ข้อมูลต่างๆผู้วิจัยจะเก็บไว้เป็นความลับ การนำเสนอข้อมูลจะทำทสรูปเป็นภาพรวม
 โดยไม่ได้แสดงข้อมูลที่เกี่ยวข้องเป็นรายบุคคลแต่อย่างใด ผู้วิจัยขอขอบคุณเป็นอย่างสูงไว้ ณ ที่นี้ด้วย

แบบสัมภาษณ์ สำหรับผู้จัดการนิติบุคคล (วันที่ 8/1/2018)

- ชื่อโครงการ ลุมพินี เฟลส ริชตา-พระราม9 ได้รับรางวัลปี 2555 ระดับ โดดเด่น
 มีจำนวน 2,330 ห้องชุด มีผู้อาศัยอยู่ประมาณ AB 58 % / CD 62 %
- ชื่อผู้จัดการนิติฯ คุณ วณิชชา พงศ์วิโรตม เป็นผู้จัดการนิติฯตั้งแต่ปี 2559-ปัจจุบัน
- โครงการนี้มีการดำเนินการด้านการบริหารความปลอดภัยอย่างไรบ้าง

LPN จะมีมาตรฐานของLPN ว่าตึกแบบนี้ต้องมีระบบความปลอดภัยตรงไหนบ้าง LPN จะวางมา
ให้ก่อนตั้งแต่แรก หลังจากนั้นเมื่อเป็นนิติบุคคล จะมีกรรมการนิติฯเข้ามาเกี่ยวข้อง กรรมการนิติฯจะ
พิจารณาว่าสิ่งที่LPNส่งมอบให้เหมาะสมหรือไม่ หากมีอะไรที่ควรที่จะเพิ่ม กรรมการนิติฯก็มีนโยบายมา
ให้กับทางนิติฯ เช่น การปิดจุดเสี่ยงตรงนี้ หรือ ความปลอดภัยตรงนี้จะต้องเพิ่มขึ้น ภายใต้งบประมาณที่
เก็บมาจากลูกบ้าน

- แนวทางปฏิบัติในการบริหารความปลอดภัยตามที่กฎหมายกำหนด

- ซ่อมหนีไฟ
- ตรวจสอบสภาพห้องชุด
- ตรวจสอบอาคารประจำปีและตรวจสอบใหญ่

- แนวทางปฏิบัติในการบริหารความปลอดภัยของนิติบุคคล

- กฎระเบียบอาคารชุด
- คู่มือเพื่อความปลอดภัยของอาคารชุด
- มีแผนในการบำรุงรักษาอาคารชุด
- มีแผนรับมือเหตุการณ์ฉุกเฉิน
- คีย์การ์ดลิคชั่น
- ติดประกาศแจ้งเตือนในลิฟท์
- เปิดวิดีโอเรื่องที่เกี่ยวข้องกับความปลอดภัยในลิฟท์
- มีป้ายกฎระเบียบติดอยู่ตามจุดต่างๆ
- มีช่างจากสำนักงานใหญ่ มาตรวจทุกๆสัปดาห์

- กิจกรรมที่จัดเพื่อความปลอดภัยร่วมกับลูกบ้าน : ซ่อมหนีไฟประจำปี และ ตรวจสอบสภาพห้องชุด

4. ลูกบ้านมีส่วนร่วมในกิจกรรมเพื่อความปลอดภัยหรือไม่ อย่างไร

- มีกิจกรรมอะไรบ้าง ซ้อมหนีไฟ เข้าร่วมประมาณ 300 คน คิดเป็น 12.9 %

ลูกบ้านบางคนที่สนใจจะมาทุกปี(ซ้อมหนีไฟ) คนที่มั่นใจในอาคารอยู่แล้วก็จะไม่มา หรือ ลูกบ้านบางคนไม่มีเวลาก็จะไม่มา นิติฯจะจูงใจลูกบ้านโดยมีของรางวัลมอบให้ รางวัลเล็ก-ใหญ่ การซ้อมหนีไฟอาจจะไม่น่าสนใจสำหรับลูกบ้าน แต่หากระบบเตือนเป็นฉุกเฉิน เนื่องจากบางครั้งที่สัญญาณเตือน ERROR ลูกบ้านก็จะลงมา แต่ถ้าติดประกาศแจ้งก็จะไม่ลง

-การดึงดูด/การประชาสัมพันธ์ ให้ลูกบ้านมาซ้อมหนีไฟมีอะไรบ้าง

ต้องเปลี่ยนรูปแบบการซ้อมหนีไฟไปทุกๆปี แต่ต้องคงมาตรฐานแผนซ้อมหนีไฟ แต่รูปแบบในการสาธิตต้องเปลี่ยนไป

ปีล่าสุดมีการสร้างห้องจำลอง เป็นห้องมืด ใส่ควันเข้าไป และมีห้องจำลองเหมือนห้องจริง มีที่นอน ให้เห็นว่าเวลาที่ติดไฟแล้วเป็นอย่างไร

- เปลี่ยนแปลงรูปแบบการจัดอบรม
- มีการแจกรางวัลเล็ก-ใหญ่
- ทำบุญตอนเข้าก่อนการซ้อมหนีไฟ
- ติดประกาศในลิฟท์
- เปิดวีดีโอซ้อมหนีไฟในลิฟท์
- ใส่ใบประกาศใต้ประตู
- ติดประกาศตรงไม้กั้น
- ติดไวนิล
- ทำป๊อปอัพ ห้อยโมบายที่ห้องนิติฯ
- ทำหมวกให้เจ้าหน้าที่รปภ. ที่ล๊อบบี้ใส่

5. การตรวจสอบสภาพห้องชุดประจำปี ลูกบ้านให้ความร่วมมือมากน้อยแค่ไหน มีวิธีการอย่างไร

- การความร่วมมือของลูกบ้าน เฟส1 50% เฟส2 40%

ถือว่าเยอะ เนื่องจากนโยบายของคณะกรรมการบุมาติ คือ แจกสายน้ำดีให้กับทุกห้องฟรี กับคนที่มาลงทะเบียนตรวจสอบสภาพห้องชุด เพราะอาคารอายุ >5 ปีแล้ว อุปกรณ์ต่างๆในห้องก็จะเริ่มเสื่อม ลูกบ้านก็จะไม่รู้ หลักๆจะเป็นสายน้ำดีที่อยู่ใต้ซิงค์มันจะแตก ซึ่งจริงๆอายุการใช้งานแค่ 2 ปี กรรมการจึงมีนโยบายว่า ไม่ต้องรอให้มันแตก เพราะมันเกิดความเสียหาย จะยิ่งลุกลามบานปลายต้องเสียค่าเคลม จึงแจกสายน้ำดี เป็นแรงจูงใจให้ตรวจสอบสภาพห้องชุด

- การดึงดูด/การประชาสัมพันธ์ ให้ลูกบ้านเข้าร่วมการตรวจสอบห้องชุดมีอะไรบ้าง

- ติดประกาศในลิฟท์
- ตรวจสอบห้องลูกบ้านที่แจ้งซ่อม
- อื่นๆ แจกสายน้ำดี

6. ลูกบ้านให้ความร่วมมือในการปฏิบัติตามระเบียบอาคารชุดหรือไม่ อย่างไร

- กฎระเบียบข้อไหน ที่ลูกบ้านมักจะละเลยหรือไม่ปฏิบัติตาม

สูบบุหรี่ เลี้ยงสุนัข

- มีวิธีในการแก้ปัญหาอย่างไร

ติดประชาสัมพันธ์ / แจ้งเตือน / แจ้งปรับ

ตักเตือนด้วยวาจา / ลายลักษณ์อักษร / ระบุส่วนกลาง

7. งบประมาณด้านความปลอดภัยมีการจัดการอย่างไรบ้าง (ขอรายงานงบประมาณ ปี2555-2560)
- ค่าส่วนกลาง เฟส1 32 / เฟส2 35 (บาท/ตร.ม.) ค่าที่จอด 300 บาท/เดือน คันที่2 1,000 บาท
 - มูลค่าของโครงการ เริ่มต้น 55,000-65,000 (บาท/ตร.ม.) ปัจจุบัน 85,000-95,000 (บาท/ตร.ม.)
- งบประมาณด้านความปลอดภัย ขึ้นอยู่กับคณะกรรมการนิติฯ เช่น
- นิติฯเห็นกล้องวงจรปิดบนลานจอดยังไม่ครอบคลุมบางจุด ก็จะส่งเรื่องให้กรรมการนิติฯก็จะพิจารณา และให้นิติฯลองไปทำแผนมาว่า ต้องเพิ่มกล้องกี่ตัว ทาราคา แล้วตั้งเป็นงบประมาณในโหมคนั้นๆ ไม่ได้เป็นโหมเฉพาะเจาะจงเกี่ยวกับด้านความปลอดภัย
- การเปลี่ยนอุปกรณ์ทดแทน
 - การซื้อสโมคฯ จะซื้อเป็นสต็อก 10-20% ไม่ได้เปลี่ยนยกชุด พอเสียก็เอาไปเปลี่ยนใหม่
 - การเปลี่ยนอุปกรณ์แบบยกชุด
 - เปลี่ยนแบตเตอรี่ไฟสำรองยกชุด นิติฯต้องตั้งแผนไว้ก่อน แล้วแจ้งกรรมการ
 - กรรมการนิติฯมีส่วนร่วมในการบริหารงบประมาณด้านความปลอดภัย หรือไม่ อย่างไรบ้าง
 - นโยบายมีทั้งจากนิติฯเสนอกรรมการนิติฯเพื่ออนุมัติ และกรรมการนิติฯเป็นคนเสนอเอง เช่น ติดกล้องวงจรปิดให้ห้องจดหมาย มีป้ายบอกว่าบริเวณนี้มีกล้องวงจรปิดและติดจอมอนิเตอร์ไว้ตรงนั้นเลย เป็นปรามและได้ผล เนื่องจากมีคนน่าอะไรไม่รู้มาใส่ในตู้จดหมาย และมีจดหมายของลูกบ้านหาย
8. ปัญหาและอุปสรรคในการบริหารความปลอดภัย
- ลูกบ้านไม่ทำตามกฎระเบียบที่วางไว้ เช่น การเดินทางบันไดหนีไฟให้สัญญาณดัง คงที่อยู่ใหม่อาจจะไม่ทราบ และมีคนงใจ ซึ่งนิติฯก็จะไปแจ้งเตือน ไปปรับเค้า
 - ลูกบ้านบางคนสูบบุหรี่ ก็จะหาอะไรไปครอบHeatกับSmokeเพื่อไม่ให้มันดัง ซึ่งเมื่ออยู่ในห้องชุด ทำให้ตรวจเช็คยาก หากมีโอกาสเข้าไปในห้องของลูกบ้านแล้วเห็น ทางนิติฯจะทำการแจ้งเตือนลูกบ้านว่าทำแบบนี้ไม่ได้ ระบบจะไม่แจ้งเตือน
9. โครงการนี้มีกระบวนการได้รับรางวัลได้อย่างไร และปัจจัยสำคัญที่ทำให้ได้รับรางวัลคืออะไร
- ผู้ตรวจสอบอาคารเป็นผู้เสนอชื่อ เนื่องจากระบบของที่นี่มันพร้อมใช้งาน ได้ตามมาตรฐาน จึงเสนอชื่อโครงการเข้าประกวด
10. การได้รับรางวัลอาคารปลอดภัยส่งผลอย่างไรกับโครงการบ้าง
- ตอนได้รับรางวัล มีติดไวเนล ติดประกาศในลิฟท์ มีแจ้งในรายงานประจำปี และกรรมการแจ้งในที่ประชุม กรรมการนิติฯมีภาคภูมิใจ เหมือนเป็นผลงานของกรรมการนิติฯ
11. กรรมการนิติฯมีส่วนร่วมกับรางวัล หรือ กิจกรรมด้านความปลอดภัยหรือไม่ อย่างไรบ้าง
- มีเยอะ กรรมการที่เน้นความสำคัญกับระบบความปลอดภัยมาก เดินตรวจอาคารเอง ไปเรียนเป็นผู้ตรวจสอบอาคาร เพราะอยากรู้ว่าอาคารมีความปลอดภัยจริงไหม เดินเช็คกล้องวงจรปิดว่าเวลาตรงไหม
12. ลูกบ้านรับรู้ถึงการได้รับรางวัลหรือไม่ อย่างไร
- ถ้าเป็นคนที่อยู่ในสมัยนั้นจะรับรู้ แต่คนที่เพิ่งย้ายมาอยู่ก็ 모르 โดยลูกบ้านจะมีการพูดคุยกันถึงการได้รับรางวัล
13. นโยบายด้านการบริหารความปลอดภัยจากบริษัทใหญ่ ประกอบด้วยอะไรบ้าง
- ใช้กลยุทธ์ FEBLEPS โดยจะมีคนจากLPNมาตรวจ
 - มีช่างจากLPNมาดูแลทุกอาทิตย์(พี่ตุ)
14. ข้อเสนอแนะจากการตรวจสอบอาคาร มีวิธีการพิจารณาอย่างไร
- ส่วนใหญ่ก็จะผ่าน สิ่งที่ผู้ตรวจเสนอมา นิติฯเสนอกรรมการแล้ว แต่กรรมการเห็นว่าไม่จำเป็น เช่น การกลับประตูหนีไฟทุก5ชั้น แต่เนื่องจากมีบันไดกลางที่เปิดเข้า-ออกได้ทุกชั้นอยู่แล้ว จึงไม่ได้ทำการเปลี่ยน การติดสติ๊กเกอร์บอกเลขชั้น ผู้ตรวจเสนอให้ติดตรงกับประตู ซึ่งมีอยู่แล้วตามคนละฝั่ง
15. Test Alarm ดังบ่อยแค่ไหน ทุกวัน เพราะ จากการสูบบุหรี่ ทำกับข้าว



แบบสัมภาษณ์การทำวิทยานิพนธ์

เรื่อง การบริหารความปลอดภัยของอาคารชุดพักอาศัย
กรณีศึกษา โครงการที่ได้รับรางวัล “อาคารที่มีความโดดเด่นด้านการบริหารความปลอดภัยอาคาร”
โดย นางสาว โสภิตา ตั้งเกียรติกำจาย โทร 083-1028477 ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์
มหาวิทยาลัย

การตอบแบบสัมภาษณ์นี้ ข้อมูลต่างๆผู้วิจัยจะเก็บไว้เป็นความลับ การนำเสนอข้อมูลจะทำทสรูปเป็นภาพรวม โดยไม่ได้แสดงข้อมูลที่เกี่ยวข้องเป็นรายบุคคลแต่อย่างใด ผู้วิจัยขอขอบคุณเป็นอย่างสูงไว้ ณ ที่นี้ด้วย

แบบสัมภาษณ์ สำหรับผู้จัดการนิติบุคคล (วันที่ 8/2/2018)

- ชื่อโครงการ ลุมพินี เพลส พหล-สะพานควาย ได้รับรางวัลปี 2558 ระดับ ดี มีจำนวน 1,094 ห้องชุด มีผู้อาศัยอยู่ประมาณ 70-80 % (>2,300)
- ชื่อผู้จัดการนิติฯ คุณกัมพล สิทธิกุล เป็นผู้จัดการนิติฯตั้งแต่ปี 2556 - 2559
- โครงการนี้มีการดำเนินการด้านการบริหารความปลอดภัยอย่างไรบ้าง

มีการวางแผนด้านระบบความปลอดภัยตั้งแต่ก่อนจะส่งมอบโครงการ ได้แก่ ระบบรปภ. ระบบ CCTV ระบบเครื่องยนต์ปั้มน้ำดับเพลิง ระบบเครื่องยนต์สำรองไฟฟ้า ห้องเครื่อง งานระบบต่างๆ มีการดูแลรักษาโดยช่างอาคารทุกวัน ระบบลิฟท์โดยสารมีการดูแล ตรวจสอบเช็คในทุกๆเดือน ส่วนความโดดเด่นในด้านอื่น คือการดูแลจัดการนิติบุคคล เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย มีการประชาสัมพันธ์เรื่องระเบียบการอยู่อาศัย หากพบสิ่งผิดปกตินิติบุคคลก็จะดำเนินการแก้ไขทันที และมีช่างอาคารดูแลตลอด 24 ชม. มีการสอดส่องดูแลจากรปภ.และแม่บ้าน ห้องที่ผิดปกติหรือมีพริต จะมีการทำสัญลักษณ์ โดยใช้สติ๊กเกอร์สีน้ำเงินติดที่ช่องชาร์ป

- แนวทางปฏิบัติในการบริหารความปลอดภัยตามที่กฎหมายกำหนด

- ซ่อมหนีไฟ มีการออกใบรับรองจากหน่วยงานบรรเทาสาธารณภัย ซึ่งจะเก็บไว้ที่นิติบุคคล และมีการประชาสัมพันธ์ให้ลูกบ้านได้รับทราบ
- ตรวจสอบสุขภาพห้องชุด
- ตรวจสอบอาคารประจำปีและตรวจสอบใหญ่

- แนวทางปฏิบัติในการบริหารความปลอดภัยของนิติบุคคล

- กฎระเบียบอาคารชุด
- คู่มือเพื่อความปลอดภัยของอาคารชุด
- มีแผนในการบำรุงรักษาอาคารชุด 5 ปี/10 ปี
- มีแผนรับมือเหตุการณ์ฉุกเฉิน
- คีย์การ์ดลิคชั่น
- ติดประกาศแจ้งเตือนในลิฟท์
- เปิดวีดีโอเรื่องที่เกี่ยวข้องกับความปลอดภัยในลิฟท์
- มีป้ายกฎระเบียบติดอยู่ตามจุดต่างๆ
- มีช่างจากสำนักงานใหญ่ ดูแลทุกสัปดาห์/ทุกเดือน
- อบรมปฐมพยาบาลเบื้องต้น จะเชิญเจ้าหน้าที่ในส่วนที่เกี่ยวข้องมาทำการอบรมในวันซ่อมหนีไฟ
- มีอาสาสมัครจากในชุมชน ซึ่งเป็นลูกบ้านของโครงการ ที่มีความรู้ ความเข้าใจ และประสบการณ์ในการปฐมพยาบาล มาเป็นอาสาชุมชน มีการอบรมในวันซ่อมหนีไฟ

- มีการทำประกันภัยเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน (ทรัพย์สินส่วนกลางและบุคคลภายนอก) ดูแลลูกบ้านภายในโครงการ รวมถึงบุคคลที่เข้ามาในโครงการแล้วเกิดอุบัติเหตุ
- ประสานกับสำนักงานตำรวจแห่งชาติ ให้สุนัขตำรวจเดินพินิจกลิ่นแต่ละชั้น ทำเป็นประจำทุกปี ปีละ 1-2 ครั้ง

- กิจกรรมที่จัดเพื่อความปลอดภัยร่วมกับลูกบ้าน : กิจกรรมซ้อมหนีไฟ อบรมปฐมพยาบาลให้แก่ลูกบ้าน และอาสาชุมชน

4. ลูกบ้านมีส่วนร่วมในกิจกรรมเพื่อความปลอดภัยหรือไม่ อย่างไร

- มีกิจกรรมอะไรบ้าง กิจกรรมซ้อมหนีไฟ เข้าร่วมประมาณ >230 คน คิดเป็น 20-30% ลูกบ้านให้ความสนใจในระดับที่ไม่เลวร้ายมาก แต่เนื่องจากเราจัดกิจกรรมซ้อมหนีไฟทุกปี ลูกบ้านก็จะพอรู้อยู่แล้วว่ากิจกรรมและขั้นตอนเป็นอย่างไร โครงการนี้มีการจัดกิจกรรมมา 10 กว่าปีแล้ว ทำให้มีลูกบ้านมาเข้าร่วมน้อย ส่วนมากจะเป็นคนที่ยังไม่เคยเข้าร่วมซ้อมหนีไฟมาก่อน

-การดึงดูด/การประชาสัมพันธ์ ให้ลูกบ้านมาซ้อมหนีไฟมีอะไรบ้าง

- เปลี่ยนแปลงรูปแบบการจัดอบรม ให้ลูกบ้านทดลองดับไฟด้วยตัวเอง มีอุโมงค์ควัน ห้องจำลอง
- มีการแจกรางวัลเล็ก-ใหญ่ มาดึงดูด
- ทำบุญตอนเช้าก่อนการซ้อมหนีไฟ และต่อด้วยการจัดตลาดนัดชุมชน
- ติดประกาศในลิฟท์
- เปิดวิดีโอซ้อมหนีไฟในลิฟท์
- ใส่ใบประกาศใต้ประตู
- ติดประกาศตรงไม้กัน
- ติดไว้นิล
- ทำป๊อปอัพ ห้อยโมบายที่ห้องนิติฯ
- ทำหมวกให้เจ้าหน้าที่รปภ. ที่ล๊อบบี้ใส่ และประกาศเชิญชวน
- Road Show ให้ลูกบ้านมาเข้าร่วมซ้อมหนีไฟ
- เข้าร่วมกิจกรรมโดยการลงทะเบียนออนไลน์ มีQR Code เพื่อให้ลูกบ้านมาเข้าร่วม เพื่อมาชิงของรางวัล

5. การตรวจสอบสุขภาพห้องชุดประจำปี ลูกบ้านให้ความร่วมมือมากน้อยแค่ไหน มีวิธีการอย่างไร

- การความร่วมมือของลูกบ้าน เก็บ 100 %

มีการประชาสัมพันธ์ให้เจ้าของร่วมรับทราบ มีการส่งSMS และมีการแทรกการตรวจสอบห้องชุดไปกับการแจ้งซ่อมบำรุง ทั้งระบบไฟ ประปา สุขภาพาล

- การดึงดูด/การประชาสัมพันธ์ ให้ลูกบ้านเข้าร่วมการตรวจสอบห้องชุดมีอะไรบ้าง

มีการประชาสัมพันธ์ให้เจ้าของร่วมรับทราบ มีการส่งSMS

6. ลูกบ้านให้ความร่วมมือในการปฏิบัติตามระเบียบอาคารชุดหรือไม่ อย่างไร

- กฎระเบียบข้อไหน ที่ลูกบ้านมักจะละเลยหรือไม่ปฏิบัติตาม

มี 2 อย่างที่ละเลย คือ 1.การขับรถยนต์ 2.การสูบบุหรี่ที่ระเบียงอาคารชุด

- วิธีในการแก้ปัญหาอย่างไร

1. การขับรถยนต์ จะมีการติดเสาเข็มลูก ซึ่งช่วยได้เยอะ
2. สูบบุหรี่ มีการติดประกาศประชาสัมพันธ์ มีการออกหนังสือเตือน แจ้งปรับให้ลูกบ้านเป็นหูเป็นตา และให้รปภ.จับตาดูเป็นพิเศษ

7. งบประมาณด้านความปลอดภัยมีการจัดการอย่างไรบ้าง (ขอรายงานงบประมาณ ปี2555-2560)

- ค่าส่วนกลาง 26 (บาท/ตร.ม.)

ค่าที่จอด _____ บาท/เดือน

- มูลค่าของโครงการ เริ่มต้น 46,000 (บาท/ตร.ม.) 1.4 ปัจจุบัน 93,000 (บาท/ตร.ม.) 2.8ล้าน

ก่อนการจัดตั้งงบประมาณทุกปี จะมีการสำรวจจุดเสี่ยงที่อาจก่อให้เกิดอุบัติเหตุหรือเหตุ
ฉุกเฉิน ร่วมกับกรรมการนิติฯ แล้วดำเนินการแก้ไข มีการทำรายงานก่อนการจัดตั้งงบประมาณในปี
ถัดไปก่อนจะนำเสนอในที่ประชุมใหญ่ โครงการน่าจะทำล้องวงจรปิดครอบคลุมแทบทุกจุดแล้ว

- การเปลี่ยนอุปกรณ์ทดแทน

วัสดุสิ้นเปลืองจะซื้อเป็นสต็อก เช่น smoke rejecter ,หลอดไฟ

- การเปลี่ยนอุปกรณ์แบบยกชุด

มีแผน 5 ปี/ 10 ปี ที่จะต้องเปลี่ยนอุปกรณ์ตามรอบ ซึ่งนำเสนอคณะกรรมการ เช่น สลิ่งลิฟท์ ส่วนงาน
ระบบต่างๆ เช่น ระบบลิฟท์ ระบบดับเพลิง ฯลฯ จะมีsupplierช่วยดูแล โดยจะมีสัญญาจ้างและมีหนังสือ
รับรองส่งมาทุกเดือน ว่างานระบบเหล่านี้ถึงเวลาจะต้องเปลี่ยนหรือยัง อุปกรณ์เสียหรือยัง

- กรรมการนิติฯมีส่วนร่วมในการบริหารงบประมาณด้านความปลอดภัย หรือไม่ อย่างไรบ้าง

กรรมการนิติฯให้ความสนใจในเรื่องความปลอดภัย โดยเฉพาะประธานกรรมการฯ(พันเอก พิเศษ) เน้นย้ำ
ในเรื่องความปลอดภัยมากทั้งด้านชีวิตและทรัพย์สิน มีการเดินตรวจทุกวัน แล้วมาแจ้งกับนิติฯและคณะ
กรรมการฯว่าอะไรเป็นข้อบกพร่อง จุดเสี่ยงของโครงการ แล้วให้นิติฯทำใบเสนอราคา เพื่อตั้ง
งบประมาณแก้ไขจุดเสี่ยงเหล่านั้น

8. ปัญหาและอุปสรรคในการบริหารความปลอดภัย

ความร่วมมือของเจ้าของร่วม โดยเฉพาะผู้เช่า(20-30%) เนื่องจากไม่มีความรู้สึกถึงความเป็นเจ้าของ หาก
ผู้เช่าทำผิดระเบียบ นิติฯจะทำหนังสือถึงเจ้าของร่วม

9. โครงการนี้มีกระบวนการได้รับรางวัลได้อย่างไร และปัจจัยสำคัญที่ทำให้ได้รับรางวัลคืออะไร

LPNจะมีแผน 5ปี/10ปี ระบบต่างๆที่เกี่ยวข้องกับความปลอดภัยจะมีการเปลี่ยนตามแผน ทางทีมงานของ
กทม.ก็จะเข้ามาขอเยี่ยมชม ตรวจสอบโครงการ ว่าเป็นไปตามมาตรฐานการตรวจสอบอาคารหรือไม่ รวมถึงแผน
รับมือสถานการณ์ฉุกเฉิน ซึ่งเราทำได้ตามมาตรฐานทุกอย่าง ซึ่งโครงการนี้ถูกเสนอชื่อโดยLPN จากการศึกษา
ร่วมมือจากกทม.

10. การได้รับรางวัลอาคารปลอดภัยส่งผลอย่างไรกับโครงการบ้าง

สร้างความเชื่อมั่นให้เจ้าของร่วม คณะกรรมการ และผู้อาศัย สร้างมูลค่าให้โครงการ

11. กรรมการนิติฯมีส่วนร่วมกับรางวัล หรือ กิจกรรมด้านความปลอดภัยหรือไม่ อย่างไรบ้าง

นิติฯแจ้งให้คณะกรรมการฯรับทราบตั้งแต่การเข้ามาตรวจของกทม. ซึ่งมีคณะกรรมการฯเข้าร่วมด้วย
รวมถึงการได้รับรางวัล ประธานกรรมการเป็นผู้รับรางวัลด้วยตัวเอง และเป็นประธานในการเปิดกิจกรรมซ้อมหนีไฟ
อนุมัติงบประมาณด้านรางวัล มีกิจกรรมเสริม เพื่อเป็นแรงจูงใจให้แก่ลูกบ้านมาเข้าร่วมซ้อมหนีไฟ

12. ลูกบ้านรับรู้ถึงการได้รับรางวัลหรือไม่ อย่างไร

รับรู้ถึงการได้รับรางวัลเยอะ มีลูกบ้านมาชื่นชมถึงการได้รับรางวัล มีลูกบ้านมาถามถึงว่ารางวัลคืออะไร
เห็นรู้ประธานเป็นผู้รับรางวัล

13. นโยบายด้านการบริหารความปลอดภัยจากบริษัทใหญ่ ประกอบด้วยอะไรบ้าง

มีแผนรองรับกรณีเกิดเหตุการณ์ฉุกเฉิน แผนรับมือช่วงวันหยุดยาว มีทีมสนับสนุนจากส่วนกลาง (Water
Team) สแตนบายตลอด 24 ชม. เมื่อเกิดเหตุไฟไหม้ น้ำท่วม เมื่อเกิดเหตุจะเข้ามาทันที เพื่อระงับเหตุและฟื้นฟูหลัง
เกิดเหตุด้วย จะประจำอยู่สำนักงานใหญ่ มีทีมช่างสนับสนุนจากโครงการใกล้เคียง มีหน่วย COA มาตรวจระบบ
ความปลอดภัย ดูแลความสมบูรณ์ของระบบทุกๆเดือน และ SMD ดูแลความปลอดภัย เรื่องงานระบบรปภ. และ
ความพร้อมในการรับมือ มีOAMาตรวจทุกสัปดาห์ ทุกๆปีจะมีการฝึกอบรมช่างอาคารของทุกโครงการ 7 วันกับ
หน่วยบรรเทาสาธารณภัย

14. ข้อเสนอแนะจากการตรวจสอบอาคาร มีวิธีการพิจารณาอย่างไร

หากมีข้อเสนอแนะดำเนินการแก้ไขทันที

15. Test Alarm ดังบ่อยแค่ไหน 3-4 วัน/ 1 ครั้ง เพราะ ทำกับข้าว สุกบูหรี



แบบสัมภาษณ์การทำวิทยานิพนธ์

เรื่อง การบริหารความปลอดภัยของอาคารชุดพักอาศัย
กรณีศึกษา โครงการที่ได้รับรางวัล “อาคารที่มีความโดดเด่นด้านการบริหารความปลอดภัยอาคาร”
โดย นางสาว โสภิตา ตั้งเกียรติกำจาย โทร 083-1028477 ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์
มหาวิทยาลัย

การตอบแบบสัมภาษณ์นี้ ข้อมูลต่างๆผู้วิจัยจะเก็บไว้เป็นความลับ การนำเสนอข้อมูลจะทำทสรูปเป็นภาพรวม โดยไม่ได้แสดงข้อมูลที่เกี่ยวข้องเป็นรายบุคคลแต่อย่างใด ผู้วิจัยขอขอบคุณเป็นอย่างสูงไว้ ณ ที่นี้ด้วย

แบบสัมภาษณ์ คุณ วสวัตต์ กฤษศิริธีรภาคย์ (นายกสมาคมผู้ตรวจสอบอาคารและผู้ดูแลการประกวดรางวัล)

ที่มาของการประกวดอาคาร คือเป็นสิ่งที่กทม.อยากจะทำ จึงจัดสรรงบมาให้สมาคมผู้ตรวจสอบอาคาร ช่วยทำ สอดคล้องกับนโยบาย “กรุงเทพฯ สวรรค์ด้านความปลอดภัย” งบประมาณในการประกวดรางวัลได้จาก กทม. แต่เนื่องจากงบประมาณไม่ได้มีมาทุกปี จึงมีการจัดการประกวดเฉพาะปี2555และปี2558 แนวโน้มในอนาคตมีความต้องการของมหาชน สมาคมอาจจะจัดโดยใช้งบประมาณในส่วนCSRจากเอกชนในการจัดประกวดอาคาร เนื่องจากภาครัฐมักจะมีปัญหาทางงบประมาณในการประกวดรางวัลไม่ต่อเนื่อง เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงทางการเมืองนโยบายเปลี่ยนตาม ประชาชนมีความต้องการเนื่องจากมีความอุ่นใจ

อาคารที่เข้าร่วมประกวดรางวัลมาจากการสมัครเข้ามา อาจมาจากการเสนอชื่ออาคารเองหรือผู้ตรวจสอบอาคาร สามารถส่งชื่อเข้าร่วมประกวดซ้ำได้ แต่งLPNส่งที่ใหม่เข้าร่วมประกวด

เกณฑ์ในการประกวดรางวัลปี2555และปี2558 จะมีความคล้ายคลึงกัน กรรมการผู้ตรวจรางวัลมาจาก คณาจารย์และผู้ทรงคุณวุฒิในการตรวจสอบอาคาร โดย บ.ดาวฤกษ์ คอมมิวนิเคชั่น เป็นผู้ดูแลการประกวด และว่าจ้างบริษัทของคุณ วสวัตต์ให้สมาคมเป็นผู้ดำเนินการให้ ระยะเวลาในการจัดการประกวด 6 เดือน

การประกวดรางวัลอาคารปลอดภัยเป็นการส่งเสริมและเชิดชูแก่อาคารที่ได้รับรางวัล ทำให้ผู้คนตระหนักและสนใจในการตรวจสอบอาคารเพื่อให้ได้รับรางวัล และเกณฑ์ในการประกวดรางวัลแต่ละข้อมีเจตนาและความหมายในการให้คะแนน

(วันที่ 30/1/2018)

การบริหารความปลอดภัยอาคาร เป็นการจัดการอาคาร เนื่องจากสภาพอาคารไม่ได้มีเพียงแค่ความปลอดภัยเรื่องโครงสร้าง แต่ยังมีเรื่องอัคคีภัยซึ่งเป็นเรื่องที่สำคัญ เนื่องจากในแต่ละปีมีการสูญเสียหลายร้อยชีวิตที่สูญเสียจากอัคคีภัย ความปลอดภัยที่เกิดจากไฟฟ้า หากมีการบำรุงรักษาอย่างสม่ำเสมอสามารถช่วยลดอัคคีภัยได้ อาคารต่างๆที่เป็นอาคารสาธารณะจึงจำเป็นต้องมีระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ระบบดับเพลิง ฯลฯ ดังนั้นอาคารแต่ละอาคารจึงต้องมีการบริหารความปลอดภัยอาคาร ทั้งการตรวจเช็คบำรุงรักษาตัวอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคารเหล่านี้ เนื่องจากอุปกรณ์ทุกชนิดมีอายุการใช้งาน อาจมีการชำรุด เสียหาย และการบริหารความปลอดภัยอาคารเมื่อเกิดเหตุการณ์ฉุกเฉินขึ้น ดังนั้นการบริหารความปลอดภัยอาคารจึงมีความสำคัญ ทั้งการบำรุงรักษาอุปกรณ์ การป้องกันอุบัติเหตุ การตรวจอุปกรณ์อย่างสม่ำเสมอ เนื่องจากอุปกรณ์มีการเสื่อมจากการใช้งาน กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารความปลอดภัย ได้แก่ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและสิ่งแวดล้อม

ความหมายของเกณฑ์ในประกาศรางวัลแต่ละข้อ มีวิธีการพิจารณาอย่างไร

1. ผ่านการตรวจสอบอาคารและมีงานการบำรุงรักษาอาคารทุกปี

มุ่งเน้นให้อาคารมีการตรวจสอบอาคารทุกปี มีระบุในกฎหมายตรวจสอบอาคาร ไม่มีข้อเสนอนะที่ร้ายแรง เช่น Fire Alarm Fail / สปริงเกอร์ใช้ไม่ได้ / ทางหนีไฟถูกปิดตาย / ทำผิดกฎหมายหรือเป็นเหตุให้คนเสียชีวิต

2. สมรรถนะด้านความปลอดภัยและความพร้อมในการต่อสู้อุบัติภัย

ข้อนี้สำคัญ เพราะ เราให้เขาทดสอบ เช่น ถ้ากระดิ่งดังมันไม่ต่อเนื่องหรือไม่ได้ยิน Fire Alarm ไม่ทำงาน จะแสดงถึงสมรรถนะที่ไม่ปลอดภัย ตอน Test Fire Alarm จะใช้วิธีการสุ่ม

3. ผู้บริหารให้ความสำคัญกับกิจกรรมด้านความปลอดภัย

กรรมการบริหารนิติบุคคลจะต้องมีงบประมาณในการบำรุงรักษาอาคาร หากมีอุปกรณ์ชำรุดเสียหาย ต้องมีงบประมาณในการซ่อมบำรุงทุกๆปี ดูจากข้อเสนอนะจากการตรวจสอบอาคาร หากยังไม่ได้รับการปรับปรุง แสดงว่าไม่ได้ให้ความสำคัญ

4. ผู้ใช้อาคารมีส่วนร่วมกับกิจกรรมด้านความปลอดภัย

หากมีเพียงแม่บ้านและรปภ.มาซ่อมดับเพลิง หากเกิดเหตุการณ์จริง ผู้อาศัยจะไม่ทราบวิธีที่ควรปฏิบัติ ดูการสื่อสารจากนิติฯกับลูกบ้าน การติดประกาศ การมีส่วนร่วมของผู้บริหารนิติฯ โดยดูจากรูปกิจกรรมซ้อมหนีไฟ

การสำรวจโครงการ ยึดหลัก 5 ส.

1. ห้องงานระบบ อุปกรณ์ต้องมีลักษณะไม่ผิดปกติ
2. ตารางการตรวจสอบประจำวันว่ามีคนดูแลเป็นประจำหรือไม่
3. สมรรถนะของอุปกรณ์ตรงกับใบตรวจเช็ค
4. ทุกรายงานตรวจสอบอาคาร มีข้อเสนอนะให้แก้ไขหรือไม่



แบบสัมภาษณ์การทำวิทยานิพนธ์

เรื่อง การบริหารความปลอดภัยของอาคารชุดพักอาศัย
กรณีศึกษา โครงการที่ได้รับรางวัล “อาคารที่มีความโดดเด่นด้านการบริหารความปลอดภัยอาคาร”
โดย นางสาว โสภิตา ตั้งเกียรติกำจาย โทร 083-1028477 ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์
มหาวิทยาลัย

การตอบแบบสัมภาษณ์นี้ ข้อมูลต่างๆผู้วิจัยจะเก็บไว้เป็นความลับ การนำเสนอข้อมูลจะทำทสรูปเป็นภาพรวม
โดยไม่ได้แสดงข้อมูลที่เกี่ยวข้องเป็นรายบุคคลแต่อย่างใด ผู้วิจัยขอขอบคุณเป็นอย่างสูงไว้ ณ ที่นี้ด้วย

แบบสัมภาษณ์ กรรมการตรวจรางวัลฯ (วันที่ 30/1/2018)

- ชื่อโครงการ ลุมพินี เฟลส รัชโยธิน / รัชดา-พระราม9 ได้รับรางวัลปี 2555 ระดับ โดดเด่น
ชื่อโครงการ ลุมพินี เฟลส พหล-สะพานควาย ได้รับรางวัลปี 2558 ระดับ ดี
- ชื่อกรรมการมอบรางวัลฯ คุณ วสวัตดี กลุขศิริธีรภักย์ (นายกสมาคมผู้ตรวจสอบอาคารและผู้ดูแลการประกวด
รางวัล)

ลุมพินี เฟลส รัชโยธิน จะดีกว่า ลุมพินี เฟลส รัชดา-พระราม9 ด้านการบริหารความปลอดภัยอาคารและ
การบำรุงรักษาอาคารจะคล้ายกัน โดยรวมลุมพินี เฟลส รัชโยธินมีการบำรุงรักษาอาคารดีกว่า แต่จุดด้อย คือ หาก
เกิดเพลิงไหม้บริเวณตรงกลาง รถกระเช้าจะไม่สามารถเข้าถึงได้ แต่ลุมพินี เฟลส รัชดา-พระราม9 รถกระเช้า
สามารถเข้าถึงได้รอบอาคาร

ลุมพินี เฟลส พหล-สะพานควาย มีจุดเด่นด้านการบริหารความปลอดภัยอาคาร การบำรุงรักษาอาคาร
แต่ความเก่าของอาคาร ทำให้ระบบมีการเสื่อมสภาพบางจุด แต่เรื่องการบำรุงรักษาถือว่าดี

ประเทศไทย กท.3 จะกำหนดให้อาคารต้องมีระบบความปลอดภัย ต้องช่วยเหลือตนเองให้ได้มากที่สุด
ลุมพินี เฟลส รัชโยธิน ค่อนข้างจะมีความสมบูรณ์

แบบสัมภาษณ์ กรรมการตรวจรางวัลฯ (วันที่ 27/2/2018)

- ชื่อโครงการ ลุมพินี เฟลส พหล-สะพานควาย ได้รับรางวัลปี 2558 ระดับ ดี
- ชื่อกรรมการมอบรางวัลฯ คุณ ญัฐวดี

กรรมการดูแลแค่คร่าวๆ โดยรวมถือว่าดี ไม่มีอะไรโดดเด่น วันที่ไปดูไม่ได้ทำการทดสอบ ระบบการดูแล
รักษาอาคาร โดยรวมก็ดี ระบบใช้งานได้ การตรวจดูสภาพเบื้องต้นฟังก์ชันน่าจะโอเคอยู่ ไม่มีการวางถังขยะที่
บันไดหนีไฟ มีห้องขยะ

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นางสาวโสภิตา ตั้งเกียรติกำจาย เกิดวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ. 2533 ที่จังหวัด ตรัง สำเร็จ การศึกษาระดับปริญญาตรี คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ ภาควิชาภูมิสถาปัตยกรรม มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ เมื่อปี พ.ศ.2556 และได้เข้าศึกษาต่อในระดับบัณฑิตศึกษา หลักสูตร “เคหพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต” สาขาวิชาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ คณะ สถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในปี พ.ศ. 2559

