

ประสิทธิผลการตรวจสอบและการควบคุมอาคารของเทศบาล

ตำบลสำนักขาม อำเภอสะเดา จังหวัดสงขลา

Efficiency of Inspection and Control of Building Work on Sumnakkham

Municipality, Sadao District, Songkhla Province

คงศักดิ์ นคราวงศ์ Kongsak Nakarawong^{1*}, สมเกียรติ สายธนู Somkiat Saithanoo²

¹นักศึกษารัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต วิทยาลัยการปกครองท้องถิ่น มหาวิทยาลัยขอนแก่น โทรศัพท์ 081-963-8216

²รองศาสตราจารย์ มหาวิทยาลัยทักษิณ โทรศัพท์ 074-311-885-7

Abstract

This study aimed to study about inspection and control of building work on Sumnakkham Municipality, Sadao District, Songkhla Province by collecting the secondary data from documents relating to inspection and control of building, operational manual of inspection and control of building within Local Administrative Organization and other documents. Moreover, the primary data obtained from focus group interview of three groups or 39 samples, and then all of the data was processed to analyze. The results found that database on persons who asked for permission about building work were not present and lack of accuracy and entirety including field staffs thoroughly had not survey. Law enforcement was not sacred because of political factors. Some entrepreneurs avoided to non-compliance with control of building's regulations due to lack of knowledge and understanding of regulations and this did not know in connection with avoidance of the penalty. In this renovation building, most of owners were going to inform when it was checked by field staffs which were difficult to remediation caused by the following dispute. For problems and obstacles relating to inspection and control of building work showed that inspection and control of building work were not equality and discrimination as well as the time durations of determination of activities to complete the project was for uncertain submission of drawing plan. Publish relations of permission criteria relating to building and regulations which were not thoroughly. People were lack of understanding and knowledge about the importance of inspection and control of building work. For recommendations, administrators should plan the implementation and clear inspection measurement and control of building work and substantial form to children in which have a better city planning system in the future. The clear determination of duration of permission was to building and supporting to administrators and staffs with understanding and knowledge in connection with relevant regulations. Public relations gave knowledge to public section to participate in promotion of knowledge relating to building planning. Including, usage of technology assisted to the operation for convenience of the public which these methods caused more effective inspection and control of building work in the future.

Keywords: *Efficiency, inspection, control of building*

บทคัดย่อ

งานศึกษาวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาการตรวจสอบและควบคุมอาคารของเทศบาลตำบลสำนักขาม อำเภอสะเดา จังหวัดสงขลา โดยการเก็บรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิจากเอกสารที่เกี่ยวกับการตรวจสอบและควบคุมอาคาร คู่มือเอกสารในการปฏิบัติงานตรวจสอบและควบคุมอาคารภายในองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ส่วนข้อมูลปฐมภูมิได้จากการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่าง 3 กลุ่ม จำนวนทั้งสิ้น 39 คน ผลการศึกษาพบว่า ด้านฐานข้อมูลบุคคลผู้ขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารไม่เป็นปัจจุบันและไม่ครบถ้วนถูกต้องทุกราย ขาดเจ้าหน้าที่ในการเดินภาคสนามทำให้การสำรวจไม่ทั่วถึง การบังคับใช้กฎหมายไม่ศักดิ์สิทธิ์ เนื่องจากปัจจัยทางการเมือง ผู้ประกอบการบางรายหลีกเลี่ยงไม่ปฏิบัติตามกฎระเบียบการควบคุมอาคารเพราะไม่มีความรู้ความเข้าใจในระเบียบกฎหมายและไม่ทราบถึงโทษของการหลีกเลี่ยง การต่อเติมปรับปรุงอาคารเจ้าของอาคารส่วนใหญ่จะแจ้งให้ทราบเมื่อเจ้าหน้าที่ออกตรวจภาคสนาม จึงยากต่อการแก้ไขให้ถูกต้อง ทำให้เกิดข้อพิพาทตามมา สำหรับปัญหาอุปสรรคการตรวจสอบอาคารและการควบคุมอาคาร พบว่า การตรวจสอบและการควบคุมอาคารไม่มีความเสมอภาค มีการเลือกปฏิบัติ กำหนดระยะเวลาแล้วเสร็จในการยื่นแบบไม่แน่นอน การประชาสัมพันธ์เรื่องหลักเกณฑ์การขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารและระเบียบข้อกฎหมายไม่ทั่วถึง ประชาชนขาดความรู้ความเข้าใจในความสำคัญของการตรวจสอบและควบคุมอาคาร สำหรับข้อเสนอแนะ ผู้บริหารควรวางแผนการดำเนินงานและมาตรการตรวจสอบและการควบคุมอาคารที่ชัดเจนและเป็นรูปธรรมเพื่อลูกหลานจะได้มีระบบผังเมืองที่ดีในอนาคต มีการกำหนดระยะเวลาที่ชัดเจนในการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร สนับสนุนให้ผู้บริหารเจ้าหน้าที่ที่มีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับข้อกฎหมายระเบียบที่เกี่ยวข้อง และประชาสัมพันธ์ให้ความรู้แก่ภาคประชาชนเข้ามามีส่วนร่วมในการส่งเสริมให้ความรู้ซึ่งกันในเรื่องการก่อสร้างอาคาร รวมทั้งการใช้เทคโนโลยีช่วยในการปฏิบัติงาน เพื่อให้เกิดความสะดวก รวดเร็ว แก่ประชาชนผู้ใช้บริการ ซึ่งวิธีการดังกล่าวจะช่วยการตรวจสอบและการควบคุมอาคารมีประสิทธิภาพเพิ่มขึ้นได้ในอนาคต

คำสำคัญ : ประสิทธิภาพ, การตรวจสอบ, การควบคุมอาคาร

บทนำ

กฎหมายควบคุมอาคาร คือ กฎหมายควบคุมการก่อสร้างอาคารให้มีความมั่นคงแข็งแรง มีระบบความปลอดภัยสำหรับผู้ใช้อาคาร เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบการระบายอากาศ ฯลฯ มีความเป็นระเบียบเรียบร้อย สวยงาม และมีการจัดการด้านการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม เช่น การจัดให้มีระบบบำบัด น้ำเสียก่อนปล่อยลงสู่ทางระบายน้ำสาธารณะ กฎหมายควบคุมอาคาร ประกอบด้วย

1. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และแก้ไขเพิ่มเติมถึง (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2543 ซึ่งเป็นกฎหมายหลักหรือกฎหมายแม่บท
2. กฎกระทรวง เป็นกฎหมายที่กำหนดรายละเอียด เช่น รายละเอียดวิธีการปฏิบัติในการขออนุญาต รายละเอียดข้อกำหนดงานทางด้านวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม เป็นต้น
3. ข้อบัญญัติท้องถิ่น เป็นกฎหมายที่กำหนดรายละเอียดเฉพาะท้องถิ่น เช่น ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครในเขตกรุงเทพมหานคร เทศบัญญัติในเขตเทศบาลต่าง ๆ ข้อบังคับองค์การบริหารตำบลในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล เป็นต้น โดยเน้นเฉพาะข้อกำหนดงานทางด้านวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม โดยแต่ละท้องถิ่นเป็นผู้พิจารณาดำเนินการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นดังกล่าวนี้เอง

ส่วนงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการในเรื่องการควบคุมอาคาร ประกอบด้วย ชิดาร์ตน์ วันชัย (2545) ศึกษา “มาตรการบังคับทางปกครอง: ศักยภาพการปฏิบัติงานของเจ้าพนักงาน ท้องถิ่นในการรื้อถอนอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคาร” ผลการศึกษา พบว่า การบังคับใช้มาตรการบังคับทางปกครองของเจ้าพนักงาน ท้องถิ่น ในการรื้อถอนอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคารมีปัญหา เพราะเจ้าพนักงาน ท้องถิ่นส่วนใหญ่ไม่บังคับใช้กฎหมายให้ เป็นไปตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ ของกฎหมาย และไม่สอดคล้องกับหลักความ ได้สัดส่วน หลักความ เหมาะสม และ หลักพอสมควรแก่เหตุ เพื่อป้องกันมิให้เกิดความเสียหายขึ้นแก่ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง ไม่ว่าจะ เป็นฝ่ายรัฐ หรือฝ่ายเอกชน การปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องกับการรื้อถอนอาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่นควรพิจารณา เลือกรื้อถอนอาคาร และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องควบคู่ไปกับกฎหมาย วิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง โดยคำนึงถึง ประโยชน์สาธารณะและความเสียหาย ที่อาจเกิดแก่ประชาชน และ อัครวิจน์ จาตุรงค์กุล (2544) ศึกษา “สาเหตุการ ล่วงละเมิด พระราชบัญญัติควบคุมอาคารในทัศนะของเจ้าหน้าที่ฝ่ายโยธา กรุงเทพมหานคร” ผลการวิจัยพบว่า เพศ สถานภาพสมรส รายได้ ภูมิลำเนา และระดับการศึกษา ไม่ก่อ ให้เกิดความแตกต่างกันในเรื่องความคิดเห็นเกี่ยวกับการ ละเมิด พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร แต่เขตรับผิดชอบ และระยะเวลาในการดำรงตำแหน่งในปัจจุบัน มีผลต่อความ คิดเห็น เกี่ยวกับการละเมิด พ.ร.บ. ควบคุมอาคารแตกต่างกัน โดยส่วนรวมความคิดเห็นเกี่ยวกับ การละเมิด พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร เจ้าหน้าที่ฝ่ายโยธามีความคิดเห็นเกี่ยวกับการละเมิด พ.ร.บ. ในระดับปานกลาง และสำหรับสาเหตุ ของการละเมิดพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร เรียงลำดับดังนี้ ความไม่รู้กฎหมาย การเลียนแบบตามอย่างคนอื่น การ ใจกว้าง ละเมิด ความจำเป็น การแนะนำจากผู้ไม่รู้ และการใช้ภาษาทางกฎหมายที่เข้าใจยาก

เทศบาลตำบลสำนักขาม ตั้งอยู่ในอำเภอสะเดา จังหวัดสงขลา มีพื้นที่ประมาณ 140.06 ตารางกิโลเมตร หรือ 73,807.25 ไร่ มีการแบ่งการปกครองออกเป็น 7 หมู่บ้าน ทั้ง 7 หมู่บ้าน มีสภาพพื้นที่ทางเศรษฐกิจแตกต่างกัน ในพื้นที่หมู่ที่ 1, 3, 4, 5 และหมู่ที่ 6 เป็นพื้นที่เกษตรกรรม ส่วนพื้นที่หมู่ 2 และหมู่ 7 เป็นพื้นที่เศรษฐกิจ โดยเฉพาะพื้นที่หมู่ 7 ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ที่อยู่ติดกับชายแดนมาเลเซียรัฐเคดาห์ มีนักท่องเที่ยวชาวมาเลเซียเป็น จำนวนมาก ทำให้มีสถานประกอบการต่าง ๆ เพิ่มขึ้นโดยส่วนมากเป็นสถานประกอบการประเภทโรงแรม อพาร์ท เม้นท์ คาราโอเกะ ผับ รวมไปถึงห้างสรรพสินค้าต่าง ๆ ทำให้มีปัญหาในเรื่องของการควบคุมอาคารเป็นอย่างมาก เนื่องจากประชาชนส่วนมากก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตหรือไม่เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารที่ กำหนดไว้ แต่ละปีจะมีการก่อสร้างรื้อถอน และต่อเติมอาคารเป็นจำนวนมาก ทำให้เกิดปัญหาในเรื่องของการ ตรวจสอบอาคาร เพื่อให้การก่อสร้างอาคารประเภทต่าง ๆ เป็นไปตามพระราชบัญญัติที่กำหนดไว้ และเพื่อควบคุม การก่อสร้างอาคารให้มีความมั่นคงแข็งแรง มีระบบความปลอดภัยสำหรับผู้ใช้อาคาร เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบการระบายอากาศ และมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย สวยงาม และมีการจัดการด้านการรักษาคุณภาพ สิ่งแวดล้อม เช่น การจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียก่อนปล่อยลงสู่ทางระบายน้ำสาธารณะ รวมทั้งความมั่นคงแข็งแรง ของอาคาร ความปลอดภัยของผู้ใช้อาคารจึงเป็นเรื่องสำคัญ

ดังนั้น ผู้ศึกษาวิจัยจึงมีความสนใจที่จะศึกษารวบรวมข้อเท็จจริงตรวจสอบและควบคุมอาคารของเทศบาล ตำบลสำนักขาม ทั้งวิธีปฏิบัติของพนักงานในการดำเนินการตรวจสอบและควบคุมอาคาร รวมทั้งความรู้ความเข้าใจ ข้อกฎหมายของพนักงาน และขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้างอาคารและการบริการของเจ้าหน้าที่กับประชาชนที่จะ

มาติดต่อขออนุญาตก่อสร้างอาคาร หรือต่อเติม รื้อถอนอาคาร เพื่อเป็นใช้แนวทางในการปรับปรุงการตรวจสอบ และควบคุมอาคารต่อไป

วัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษาวิธีการและปัญหาอุปสรรคในการปฏิบัติงานเกี่ยวกับการตรวจสอบและควบคุมอาคาร ของเทศบาลตำบลสำนักขาม อำเภอสะเตา จังหวัดสงขลา
2. เพื่อหาแนวทางในการส่งเสริมและพัฒนางานการตรวจสอบและควบคุมอาคาร ของเทศบาลตำบลสำนักขาม อำเภอสะเตา จังหวัดสงขลา

วิธีดำเนินการศึกษาวิจัย

การศึกษาวิจัยนี้ เป็นการศึกษาวิจัยเชิงคุณภาพ เก็บรวบรวมข้อมูลระหว่างเดือน มิถุนายนถึง กรกฎาคม 2555 โดยใช้ข้อมูลทุติยภูมิ จากเอกสารเกี่ยวกับการตรวจสอบและควบคุมอาคาร คู่มือเอกสารในการปฏิบัติงาน ตรวจสอบและควบคุมอาคารภายในองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ส่วนข้อมูลปฐมภูมิจากการสัมภาษณ์ กลุ่มเป้าหมาย จำนวน 3 กลุ่ม รวมทั้งสิ้น 39 คน โดยคัดเลือกแบบเฉพาะเจาะจง (Purposive sampling) ประกอบด้วย 1) ผู้บริหารเทศบาลตำบลสำนักขาม จำนวน 4 คน 2) ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่เทศบาลตำบลสำนักขามที่ปฏิบัติหน้าที่เกี่ยวกับการตรวจสอบและการควบคุมอาคารจำนวน 5 คน 3) ผู้ประกอบการในเขตเทศบาลตำบลสำนักขาม 30 คน เครื่องมือได้รับการตรวจสอบคุณภาพจากประธานที่ปรึกษาสารนิพนธ์ ประเด็นการสัมภาษณ์ ประกอบด้วย 1) ประสิทธิภาพการตรวจสอบและการควบคุมอาคารของเทศบาลตำบลสำนักขาม 2) ปัญหาอุปสรรคและแนวทางในตรวจสอบและการควบคุมอาคารของเทศบาลตำบลสำนักขาม วิเคราะห์โดยวิธีการพรรณนาความ (Content Analysis)

ผลการวิจัยและอภิปรายผล

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบและควบคุมอาคารและรายงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องของเทศบาลตำบลสำนักขาม ซึ่งเป็นข้อมูลเชิงประจักษ์ด้านเอกสาร และความเห็นจากผู้ให้สัมภาษณ์ ปรากฏผล ดังนี้

1) ประสิทธิภาพการตรวจสอบและการควบคุมอาคารของเทศบาลตำบลสำนักขาม พบว่า ผู้บริหาร เจ้าหน้าที่เทศบาลตำบลสำนักขามและผู้ปฏิบัติหน้าที่เกี่ยวกับการตรวจสอบและการควบคุมอาคารทั้งหมด 9 คน ให้ข้อมูลตรงกันว่า มีการจัดการฐานข้อมูลของบุคคลผู้ขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารไว้ในรูปของทะเบียนคุมผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารและทะเบียนคุมการออกใบอนุญาตก่อสร้าง แต่ข้อมูลไม่เป็นปัจจุบันและไม่ครบถ้วน เมื่อต้องการทราบข้อมูลจำนวนรายที่ยื่นแบบหรือขออนุญาตในแต่ละปี หรือข้อมูลการยื่นแบบของประชาชนรายใด ๆ ที่ผ่านมา เจ้าหน้าที่ใช้เวลาในการหาข้อมูลเป็นเวลานาน ในปีงบประมาณ 2554 มีผู้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารจำนวนทั้งสิ้น 541 ราย การอนุมัติใบขออนุญาตก่อสร้างใช้เวลาเฉลี่ย 15 วันต่อราย ดังนั้นผู้ประกอบการ กลุ่มตัวอย่าง จำนวน 24 คน ให้ความเห็นการให้บริการของเจ้าหน้าที่ในการดำเนินการเรื่องขออนุญาตก่อสร้างในภาพลบ เพราะไม่มีระยะเวลาที่แน่นอนในการอนุมัติแบบแปลนก่อสร้าง คนมายื่นหลังกลับได้รับอนุมัติก่อน คนมายื่นก่อนยังไม่ได้รับอนุมัติ ไม่มีความเป็นธรรมในการให้บริการ ใครรู้จัก

เจ้าหน้าที่หรือพนักงานภายในเทศบาล จะสามารถได้รับบริการที่รวดเร็ว และการสืบค้นข้อมูลทำได้ซ้ำมีการนำเทคโนโลยีสมัยใหม่มาใช้ในการจัดเก็บฐานข้อมูลน้อย ส่วนผู้ให้ข้อมูลที่เป็นเจ้าหน้าที่เทศบาลปฏิบัติหน้าที่เกี่ยวกับการตรวจสอบและการควบคุมอาคาร จำนวน 5 คน ให้ข้อมูลในการจัดทำแผนการตรวจสอบและการควบคุมอาคารของเทศบาลว่า ได้ดำเนินการเป็นประจำทุกปี รวมทั้งมีการแต่งตั้งคณะกรรมการ นายช่าง นายตรวจ เขตแต่ละพื้นที่ มีการแบ่งเขตพื้นที่รับผิดชอบอย่างชัดเจน แต่เจ้าหน้าที่ในการปฏิบัติงานมีน้อย ทำให้การตรวจสอบและควบคุมอาคารดำเนินการไม่ทั่วถึง เนื่องจากมีอาคารก่อสร้างจำนวนมากที่ขึ้นตามสภาพการเติบโตของเมืองที่ติดชายแดนมาเลเซีย มีการแจ้งเดือนให้เจ้าของอาคารมาขออนุญาตให้ถูกต้องในรายที่เจ้าหน้าที่พบว่า ยังไม่ดำเนินการขออนุญาต และมีการแจ้งระงับหรือแจ้งให้รื้อถอนอาคารในรายที่ดำเนินการไม่ถูกต้องตามระเบียบข้อกฎหมาย และมีการมอบหมายให้งานนิติกรดำเนินการทางด้านกฎหมาย แต่การบังคับใช้กฎหมายไม่สามารถดำเนินการได้ทั้งหมด เนื่องจากการก้าวล่วงของฝ่ายการเมืองท้องถิ่น ในส่วนที่กระทบฐานเสียงของตนเอง และความสามารถในการตีความกฎหมายของเจ้าหน้าที่แต่ละคน ไม่มีมาตรฐานเดียวกันจึงทำให้ขาดความเสมอภาค รวมทั้งผู้ประกอบการขาดความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายการตรวจสอบและควบคุมอาคาร ด้านการตรวจสอบความถูกต้องของการขออนุญาตอาคาร พบว่าการดำเนินงานมีการตรวจสอบจะแยกเป็นประเภทของอาคารว่าเข้าข่ายประเภทใดและก่อสร้างเพื่อวัตถุประสงค์ใด จะใช้วิธีการสุ่มตรวจอาคารที่มีข้อสังเกตจากการที่มีผลกระทบกับอาคารข้างเคียง การจัดเก็บฐานข้อมูลดังกล่าว มีการจัดเก็บฐานข้อมูลอย่างเป็นระบบ ซึ่งมีรายละเอียดที่สามารถใช้เป็นข้อมูลในการตรวจสอบหรือสืบค้นได้ และสามารถตรวจสอบความถูกต้องของแบบแปลนก่อสร้างอาคารย้อนหลังได้ เพียงแต่ต้องใช้ระยะเวลาในการค้นหาเอกสาร แม้จะมีทะเบียนคุมชัดเจนก็ตาม ในขณะเดียวกันก็สามารถใช้เป็นข้อมูลในการติดตามประเมินผลการตรวจสอบและควบคุมอาคารได้ แต่ยังคงมีผู้ประกอบการบางรายที่พยายามหลีกเลี่ยงไม่ปฏิบัติตามกฎระเบียบของการควบคุมอาคาร เนื่องจากไม่มีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการตรวจสอบและควบคุมอาคาร และไม่ทราบถึงโทษของการหลีกเลี่ยงดังกล่าว นอกจากนี้การต่อเติม หรือปรับปรุงอาคาร เจ้าของสถานประกอบการส่วนใหญ่จะแจ้งให้ทราบเมื่อเจ้าหน้าที่ออกตรวจภาคสนาม ซึ่งยากต่อการแก้ไขให้ถูกต้อง ทำให้เกิดการพิพาทขึ้นได้ ด้านหลักเกณฑ์และแนวทางในการตรวจสอบและควบคุมอาคาร เทศบาลตำบลสำนักขามยึดหลักเกณฑ์ตามพระราชบัญญัติตรวจสอบและควบคุมอาคาร พ.ศ.25252 มีการกำหนดเทศบัญญัติการขออนุญาตและเรียกเก็บค่าธรรมเนียมให้ติดตั้ง วาง กอง วัสดุก่อสร้างหรือสิ่งใดๆ ที่เกี่ยวกับการก่อสร้างบนถนนหรือทางสาธารณะในเขตเทศบาลตำบลสำนักขาม พ.ศ.2552 มีการกำหนดเทศบัญญัติการติดตั้งบ่อดักไขมัน บำบัดน้ำเสียในอาคาร พ.ศ.2550 มีการแบ่งพื้นที่ในการตรวจสอบและควบคุมอาคารออกเป็น 3 เขต โดยดูจากสภาพเศรษฐกิจและความหนาแน่นของอาคาร ในแต่ละเขตมีการแต่งตั้งนายตรวจเขตเป็นผู้รับผิดชอบอย่างชัดเจน ด้านบทบาทความรับผิดชอบของบุคลากรในการตรวจสอบและควบคุมอาคาร เทศบาลตำบลสำนักขาม มีการพัฒนาสมรรถนะของบุคลากร โดยส่งเสริมให้เจ้าหน้าที่ภายในหน่วยงานเข้ารับการฝึกอบรมกับหน่วยงานภายนอกอย่างสม่ำเสมอ ส่งผลให้เจ้าหน้าที่มีความรู้ความชำนาญในระดับหนึ่ง ส่วนข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างผู้ประกอบการ จำนวน 21 คน ให้ข้อมูลความเห็นในการดำเนินการตามระเบียบกฎหมายควบคุมอาคารว่า ปฏิบัติตามโดยไม่ได้เข้าใจท่องแท้ทั้งหมด ส่วนใหญ่ได้รับทราบจากผู้ที่ขออนุญาตก่อสร้างมาแล้วว่าต้องดำเนินการอะไรบ้าง เพื่อให้ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร แต่เมื่อได้รับใบอนุญาตแล้วจะทำตามความต้องการของตนเอง

โดยไม่ได้รู้ระเบียบกฎหมายแต่อย่างใด ส่วนใหญ่แบบแปลนที่มีอยู่ไว้เพื่อยื่นขออนุญาตเท่านั้น ส่วนการก่อสร้างจะทำตามความต้องการของตนเองเป็นส่วนใหญ่ เมื่อต่อเติมหรือรื้อถอนอาคารจะไม่ยื่นขออนุญาต เพราะเห็นว่าไม่จำเป็น และไม่รู้ว่าต้องยื่นขออนุญาตก่อน เมื่อมีปัญหาการขออนุญาตก่อสร้างอาคารก็จะปรึกษาขอความช่วยเหลือจากนักการเมืองท้องถิ่นให้ช่วยเหลือ ซึ่งได้รับความช่วยเหลือด้วยดี ส่วนกฎข้อบังคับที่เทศบาลออกโดยยึดพระราชบัญญัติตรวจสอบและควบคุมอาคาร พ.ศ.25252 นั้น ไม่ทราบรายละเอียดเลยว่ามีเรื่องใดบ้าง เพราะไม่เห็นความจำเป็นต้องปฏิบัติตาม

2) **ปัญหาอุปสรรคและแนวทางในการตรวจสอบอาคารและการควบคุมอาคาร ของเทศบาลตำบลสำนักขาม** จากผลการวิเคราะห์ พบว่า มีการจัดทำฐานข้อมูลของบุคคลผู้ขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารและทะเบียนการออกใบอนุญาตแต่ไม่ครอบคลุมทั้งพื้นที่ เนื่องจากจำนวนบุคลากรไม่เพียงพอต่อการปฏิบัติงานภาคสนาม การขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารไม่ได้กระทำอย่างต่อเนื่องและเป็นแบบแผน ทำให้ฐานข้อมูลบุคคลผู้ขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารไม่ครบถ้วนและสมบูรณ์ ส่งผลกระทบให้ผู้ประกอบการบางรายไม่ได้เข้าสู่ระบบการตรวจสอบและการควบคุมอาคาร ก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมต่อผู้ประกอบการ อีกทั้งผู้บริหารของเทศบาลตำบลสำนักขามมีการลดหย่อนหรือการละเมิดในเรื่องของการขออนุญาตเกี่ยวกับอาคาร ส่งผลให้เจ้าหน้าที่ขาดความมั่นใจในการพิจารณาการออกใบอนุญาต การตรวจสอบและการควบคุมอาคารมีความไม่เท่าเทียมและไม่เป็นธรรม เนื่องจากมีปัจจัยทางการเมืองเข้ามาเกี่ยวข้อง ทำให้เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติไม่สามารถปฏิบัติงานได้ตามข้อกำหนด ซึ่งส่งผลกระทบต่อการมีส่วนร่วมในการตรวจสอบและควบคุมอาคาร ก่อให้เกิดความไม่เสมอภาคในการปฏิบัติงานตรวจสอบและควบคุมอาคาร ประกอบกับเจ้าหน้าที่บางคนขาดความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับระเบียบข้อกฎหมายควบคุมอาคารที่ชัดเจน เนื่องจากกฎหมายระเบียบต่างๆ เกี่ยวกับหลักเกณฑ์และแนวทางในการตรวจสอบและควบคุมอาคารมีความซับซ้อน ยากต่อการทำความเข้าใจ ทำให้การปฏิบัติงานควบคุมอาคารในแต่ละเขตมีมาตรฐานที่ไม่เหมือนกัน ส่งผลให้ผู้ประกอบการบางรายหลีกเลี่ยงการชำระภาษี ขณะเดียวกันมีการประชาสัมพันธ์เรื่องหลักเกณฑ์การขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารไม่ทั่วถึงและไม่ต่อเนื่อง ประกอบกับประชาชนโดยส่วนมากเป็นคนนอกพื้นที่ เป็นคนต่างด้าว และเป็นประชากรแฝง การรับรู้ข้อมูลการดำเนินการก่อสร้างอาคารมีน้อย ทำให้ดำเนินการก่อสร้างอาคารไม่ตรงกับแบบแปลนที่ขออนุญาตและไม่ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร รวมทั้งขาดการเน้นย้ำเรื่องหลักเกณฑ์และกฎระเบียบการขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารและโทษของการหลีกเลี่ยงหรือฝ่าฝืน ไม่ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารแก่ผู้ประกอบการ จึงส่งผลให้ผู้ประกอบการไม่มีความเข้าใจเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว ในขณะเดียวกันการดำเนินการในการยื่นแบบขออนุญาตก่อสร้างควรมีการกำหนดเวลาแล้วเสร็จในขบวนการเอกสารที่เรียบร้อยให้ชัดเจนว่าจะได้รับอนุมัติให้ก่อสร้างได้กี่วัน เพื่อให้ทุกคนที่ยื่นแบบก่อสร้างได้รับความเป็นธรรมโดยเสมอกัน ไม่จำเป็นต้องรู้จักใครในเทศบาลหากดำเนินการถูกต้องก็สามารถได้รับอนุญาตตามระยะเวลาที่กำหนด และเจ้าหน้าที่ผู้ให้บริการเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างควรมีความกระตือรือร้น และสนใจในการให้บริการเพิ่มมากขึ้น ขณะเดียวกันเทศบาลควรมีการประชาสัมพันธ์ ให้ความรู้ความเข้าใจทั้งระเบียบข้อกฎหมาย และวิธีปฏิบัติในการดำเนินการเรื่องก่อสร้างอาคารให้ประชาชนได้รับทราบ ซึ่งวิธีการเหล่านี้จะทำให้ประสิทธิภาพการตรวจสอบอาคารและการควบคุมอาคารมีประสิทธิภาพเพิ่มขึ้นได้อย่างแน่นอน

3) ข้อเสนอแนะการตรวจสอบและควบคุมอาคารของเทศบาลตำบลลำน้ำกษาม อำเภอสระเดา จังหวัดสงขลา มีดังนี้ 3.1 ควรมุ่งเน้นให้ผู้บริหารให้ความสำคัญกับงานตรวจสอบและควบคุมอาคาร มิใช่มองเป็นงานผลประโยชน์ แต่ให้มองเป็นงานที่กระทบต่อวิถีชีวิตของคนส่วนใหญ่และลูกหลานในอนาคต ถ้าวันนี้มีการวางแผนการควบคุมอาคารไว้ดี ในระยะยาวผลกระทบที่ตามมาก็จะน้อย ลูกหลานจะได้มีระบบผังเมืองที่ดีตามมา 3.2 ควรส่งเสริมสนับสนุนให้ผู้บริหาร เจ้าหน้าที่ และประชาชนมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับข้อกำหนด ระเบียบหลักเกณฑ์ในการตรวจสอบและควบคุมอาคาร โดยการเข้าร่วมการอบรมและแลกเปลี่ยนเรียนรู้และศึกษาดูด้วยตนเองเพิ่มขึ้น รวมทั้งให้ภาคประชาชนเข้ามามีส่วนร่วมในการส่งเสริมให้ความรู้ซึ่งกันและกัน เกี่ยวกับระเบียบข้อกำหนดที่พึงรู้พึงปฏิบัติในการก่อสร้างอาคาร เพื่อให้การดำเนินการก่อสร้างอาคารเป็นไปอย่างเรียบร้อยและถูกต้อง รวมทั้งการใช้สื่อเทคโนโลยีและสารสนเทศในการเผยแพร่และประชาสัมพันธ์เกี่ยวกับระเบียบข้อกำหนดต่างๆ ให้กับผู้รับบริการ ได้มีความรู้ความเข้าใจในการขออนุญาตและการดำเนินการก่อสร้างตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร และใช้ในการปฏิบัติงานเพื่อให้เกิดความรวดเร็ว และสะดวกแก่ผู้รับบริการ อันจะเป็นแนวทางในการบรรลุผลการปฏิบัติงานที่สัมฤทธิ์ผลต่อไป

เอกสารอ้างอิง

- ธิดารัตน์ วันชัย. (2545). มาตรการบังคับทางปกครอง: ศึกษากรณีการปฏิบัติงานของเจ้าพนักงานท้องถิ่นในการรื้อถอนอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคาร. วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต. สาขานิติศาสตร์ (กฎหมายมหาชน) บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต.
- สินิทธิ์ บุญสิทธิ์. (2552). คู่มือการตรวจสอบอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคารสำหรับเจ้าพนักงานท้องถิ่น. กรุงเทพฯ. บริษัท บพิชการพิมพ์ จำกัด.
- สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง. (2551). พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎกระทรวงที่ออกตามความใน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522. กรุงเทพฯ. ดอกเบญจ.
- อัศวรัตน์ จาตุรงค์กุล. (2544). สาเหตุการถ่วงละเมิด พระราชบัญญัติควบคุมอาคารในทัศนะของเจ้าหน้าที่ฝ่ายโยธา กรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต. สาขาศิลปศาสตร์ (รัฐศาสตร์) บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.