

การบริหารความปลอดภัยของอาคารชุดพักอาศัย กรณีศึกษา โครงการที่ได้รับรางวัล “อาคารที่มีความโดดเด่นด้านการบริหารความปลอดภัยอาคาร”

Condominium Safety and Security Management:

Case Study Awarded Projects "Building with Outstanding Safety and Security Management"

โสภิตา ตั้งเกียรติกำจาย

ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

Sopita Tangkeatkumjai

Department of Housing, Faculty of Architecture, Chulalongkorn University

so_sbm_15@hotmail.com

บทคัดย่อ

อาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพฯมีปริมาณมากและเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในช่วง 5 ปีที่ผ่านมามีอัตราการเติบโตเฉลี่ย 22% ต่อปี การบริหารความปลอดภัยในอาคารชุดพักอาศัยจึงสำคัญยิ่งต่อผู้ใช้อาคาร แต่การศึกษาวัยในเรื่อนี้ยังมีอยู่อย่างจำกัด โดยในปี 2555 และ ปี 2558 กรุงเทพมหานครได้ประกวดรางวัล“อาคารที่มีความโดดเด่นด้านการบริหารความปลอดภัยอาคาร” มีอาคารชุดพักอาศัยที่ได้รับรางวัลหลายโครงการ งานวิจัยนี้จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาการบริหารความปลอดภัยในอาคารชุดพักอาศัยที่ได้รับรางวัล และศึกษาการรับรู้และความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย

ผลการศึกษาพบว่า (1) การบริหารความปลอดภัย โครงการของLPNที่เป็นกรณีศึกษาทั้ง 3 โครงการ บริหารภายใต้นโยบาย “F-B-L-E-S+P” โดยมีแผนดำเนินงาน 3 แผน ได้แก่ 1.แผนบำรุงรักษาอาคารประจำเดือน-ประจำปี 2.แผนรองรับสถานการณ์ฉุกเฉิน และ3.แผน5ปี-10ปีช่วยในการบริหารงบประมาณในอนาคต โดยทั้ง 3 โครงการมีการบริหารความปลอดภัยเป็นไปในทิศทางเดียวกัน ประกอบด้วย 2 ส่วน คือ 1. ฝ่ายบริหารงานนิติบุคคล 2.ฝ่ายช่างอาคาร โดยทั้ง 2 ฝ่ายจะทำงานร่วมกันเพื่อประสิทธิภาพในการบริหารความปลอดภัย (2) การรับรู้และความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย โดยผู้อยู่อาศัยมีการรับรู้และให้ความร่วมมือในแนวทางปฏิบัติเพื่อความปลอดภัย เฉลี่ยร้อยละ 78.25-99.6 และ ความพึงพอใจเฉลี่ย 4.41-4.71 อยู่ในระดับ “มาก-มากที่สุด” โดยโครงการที่มีการรับรู้และให้ความร่วมมือมากที่สุด คือ ลุมพินี เฟลส รัชโยธิน ในเรื่องกฎระเบียบอาคารชุดและกิจกรรมเพื่อความปลอดภัย และโครงการที่ผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจมากที่สุด คือ ลุมพินี เฟลส รัชดา-พระราม9 ในเรื่องกฎระเบียบอาคารชุดและการดำเนินงานเพื่อความปลอดภัย

จากการทบทวนวรรณกรรมด้านความปลอดภัยซึ่งมีหลากหลายมิติ พบว่า ทั้ง1.เกณฑ์การให้รางวัล 2.แผนในการบำรุงรักษาอาคารของนิติบุคคล มุ่งเน้นในเรื่องการป้องกันและระงับอัคคีภัยเป็นสำคัญ ในขณะที่ผู้อยู่อาศัยมีการรับรู้ความปลอดภัยด้านสวัสดิภาพและทรัพย์สินเป็นอันดับ1 , ด้านอัคคีภัยเป็นอันดับ2 ดังนั้นจึงควรประชาสัมพันธ์ให้ผู้อยู่อาศัยตระหนักถึงอัคคีภัยในอาคารสูง และเตรียมความพร้อมให้ผู้อยู่อาศัยได้มีแนวทางป้องกันอัคคีภัย อีกทั้งให้ความรู้ด้านอื่นๆควบคู่ไปด้วย เพื่อลดความเสี่ยงที่อาจทำให้เกิดความไม่ปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้ใช้อาคาร

คำสำคัญ: การบริหารความปลอดภัย อาคารชุดพักอาศัย นิติบุคคล ผู้อยู่อาศัย

Abstract

For the past 5 years, number of condominiums in Bangkok area significantly increased and had tendency to constantly grow which has approximately 22% growth rate. Condominium safety and security management is the most important for condominiums' residents.

However, in Thailand has limited resource of research on this topic. In 2012 and 2015, the city of Bangkok arranged a building outstanding safety and security management's competition which there were numbers condominium's project acquired the award. A purpose of this research is to study condominium safety and security management from 3 award winning projects and to analyze a perception and satisfaction of the condominiums' residents.

The research found two significant results as follow:

- (1) LPN projects' condominium safety and security management are 3 case studies in this research. These project are managed under "F-B-L-E-S+P" policy. It has three management plans which are 1. Monthly – yearly building maintenance's plan 2. Emergency plan, and 3. 5 to 10 years' future cost management's plan. These 3 case studies' projects have a same orientation for safety and security management including 2 divisions which are legal personnel division and building management's division. These divisions will collaborate to increase an efficiency in safety management.
- (2) From the condominium residential perception and satisfaction topics, 78.25 – 99.6% of the residents are understanding and willing to cooperate with projects' safety plan while the satisfactory rate is 4.41 – 4.71 which indicate the high – highest level. Lumpini Place Ratchayothin is on the top rank on the perception and cooperation topic while Lumpini Place Ratchada-Rama 9 is the first rank on satisfactory topic.

The finding of safety literature review illustrates that both rewarding criteria and legal personnel's building maintenance plan put the main concentration on the fire prevention and suppression. On the other hand, the residents focus the most on life and property's safety, following by the fire prevention and suppression and, hygiene. Therefore, a public relation should encourage the residents to aware of the fire prevention and suppression first because it caused the highest damage. Instructing the residents to prepare and plan a fire prevention guideline and other related knowledge in order to decrease risk of life and property's damage are also recommended.

keywords: *safety and security management, condominium, legal personnel, residents*

บทนำ

ความปลอดภัยในอาคาร เกิดจากภัยคุกคาม (Threats) โดยมีสิ่งที่เป็นอันตราย (Hazards) เช่น สิ่งของ วัตถุ บุคคล หรือเหตุการณ์ เป็นต้นเหตุ โอกาสที่ภัยคุกคามเกิดขึ้น และก่อให้เกิดความสูญเสียหรือเป็นอันตรายกับผู้ใช้อาคาร และทรัพย์สิน เรียกว่า ความเสี่ยง (Risk) (Broder, 2006) หากพื้นที่ใดมีภัยคุกคามมาก หรือภัยคุกคามมีโอกาสเกิดขึ้นได้มาก ถือได้ว่าพื้นที่นั้นๆมีระดับความเสี่ยงสูง เป็นผลให้ระดับความปลอดภัยในพื้นที่นั้นมีต่ำหรือน้อย

กรุงเทพมหานครมีอาคารชุดพักอาศัยอยู่หนาแน่น โดยตั้งแต่ปี 2547-2558 มีการเพิ่มขึ้นของอาคารชุดพักอาศัยอย่างต่อเนื่อง และในปี 2558 กรุงเทพมหานครเปิดใหม่ทั้งสิ้น 53,500 หน่วย ใน 111 โครงการ อัตราการเติบโตของจำนวนอาคารชุดในช่วง 5 ปีที่ผ่านมาเฉลี่ยอยู่ที่ 22% ต่อปี (Nexus Research, 2559) ดังนั้น อาคารชุดพักอาศัย จึงมีความเสี่ยงด้านความปลอดภัยเพราะสามารถส่งผลกระทบต่อผู้คนจำนวนมาก จึงควรคำนึงถึงเรื่องดูแลรักษาอาคารตามมาตรฐานความปลอดภัยที่กำหนด เพื่อเป็นการเตรียมความพร้อมในการอยู่อาศัยและใช้งานอาคารได้อย่างปลอดภัย ทั้งนี้เพื่อลดความเสี่ยงที่อาจทำให้เกิดความไม่ปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้ใช้อาคาร (ทิพวรรณ บุญย์เพิ่ม, 2554)

ทั้งนี้ กรุงเทพมหานคร โดยสำนักงานโยธา ได้จัดกิจกรรมประกวด “อาคารที่มีความโดดเด่นด้านการบริหารความปลอดภัยอาคาร” จำนวน 2 ครั้ง คือ ปี 2555 และ ปี 2558 เพื่อเสริมสร้างการมีส่วนร่วมด้านความปลอดภัยในอาคาร สอดคล้องกับนโยบาย “มหานครแห่งความปลอดภัย” โดยมีการคัดเลือกอาคารในพื้นที่กรุงเทพมหานครที่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบการบริหารจัดการด้านความปลอดภัย และมีความโดดเด่นด้านการดูแลความปลอดภัยในอาคารตรงตามหลักเกณฑ์ เพื่อเป็นอาคารต้นแบบที่มีการบริหารจัดการด้านความปลอดภัยที่ดีเยี่ยม โดยจากการจัดกิจกรรมนี้ กรุงเทพมหานครหวังว่า จะช่วยกระตุ้นเตือนให้เจ้าของอาคารสาธารณะและประชาชนทุกภาคส่วนตระหนักและใส่ใจในการดูแลตรวจสอบอาคารให้มีความปลอดภัย เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้ใช้อาคาร (อรุณชัยวัฒน์, 2558)

จากการทบทวนวรรณกรรม พบว่า เอกสาร บทความ กฎหมาย มาตรฐาน ให้ความสำคัญในเรื่องความปลอดภัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งเรื่องอัคคีภัยในอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ และจากการสืบค้นวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้องกับความปลอดภัยในอาคารชุด ชุด พบ 1.การตรวจสอบอาคารของอาคารชุด 3 เล่ม 2.การบริหารอาคารชุดของชุมชนลุมพินี 2 เล่ม 3.ปัจจัยที่มีผลต่อการรับรู้การจัดการความปลอดภัย 1 เล่ม และ 4.เส้นทางอพยพหนีภัยในอาคารขนาดใหญ่ประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม 1 เล่ม โดยวิทยานิพนธ์ทั้งหมดที่กล่าวมามีความเกี่ยวข้องกับเรื่องความปลอดภัยในอาคารชุดพักอาศัยเพียงบางส่วน และยังไม่พบผู้ที่ทำการศึกษาในเรื่องการบริหารความปลอดภัยในอาคารชุดพักอาศัย ทำให้ยังขาดองค์ความรู้และมีความจำเป็นในการทำการศึกษาในเรื่องดังกล่าวเพื่อเป็นประโยชน์ทางด้านวิชาการ อีกทั้งเป็นประโยชน์ต่อผู้ประกอบการและผู้อยู่อาศัยในการเตรียมความพร้อมในที่อยู่อาศัยและใช้งานอาคารได้อย่างปลอดภัย

วัตถุประสงค์ในงานวิจัย

- 1) เพื่อศึกษาการบริหารความปลอดภัยของอาคารชุดในโครงการที่ได้รับรางวัลอาคารที่มีความโดดเด่นด้านการบริหารความปลอดภัยอาคาร
- 2) เพื่อศึกษาและวิเคราะห์การรับรู้และทัศนคติของผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ
- 3) เพื่อเสนอแนะแนวทางในการบริหารความปลอดภัยของอาคารชุด

การทบทวนวรรณกรรม

1 การบริหารงานความปลอดภัย (สุรัชย์ ตริยศิลาพันธ์, 2552)

การบริหารความปลอดภัย หมายถึง การควบคุมสภาพแวดล้อมในการทำงานกำหนดให้มีหน่วยงานปฏิบัติและมีวิธีดำเนินงานเพื่อลดหรือขจัดสภาพที่เสี่ยงต่อความปลอดภัยและโรค โดยระดมความรู้จากภายในและภายนอกและมีการกำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบให้ทุกหน่วยงาน ทุกระดับชั้นได้ยึดถือปฏิบัติ

2 ความเสี่ยงต่อความปลอดภัยในอาคารสูง (ทิพวรรณ บุญเพิ่ม, 2554)

ความเสี่ยง หมายถึง สภาพการณ์ที่อาจมีภัยคุกคาม(Threats) เกิดขึ้น ซึ่งก่อให้เกิดความสูญเสีย เสียหายหรือเป็นอันตรายกับผู้ใช้อาคารและทรัพย์สิน โดยภัยคุกคามในที่นี้อาจหมายถึง วัตถุ สิ่งของ บุคคล หรือเหตุการณ์ต่างๆ โดยอาคารสูงใดที่มีโอกาสเกิดภัยคุกคามมากก็จะส่งผลให้มีระดับความเสี่ยงต่อความปลอดภัยสูงขึ้นด้วย

ความเสี่ยงต่อความปลอดภัยในอาคารสูง อาจจำแนกออกเป็น 3 ประเภทหลัก คือ

1. ความเสี่ยงต่อสุขภาพและอนามัย (Health Risk)
2. ความเสี่ยงต่ออุบัติเหตุและอุบัติเหตุ (Safety Risk)
3. ความเสี่ยงต่อความปลอดภัยในสวัสดิภาพและทรัพย์สิน (Security Risk)

3 การจัดการนิติบุคคลอาคารชุด (เสริชัย โชติพานิช, 2559)

1. การจัดการความปลอดภัยด้านอัคคีภัย เป็นเรื่องสำคัญสำหรับอาคารชุดพักอาศัย เพราะให้ผลที่รุนแรง สร้างความสูญเสียทั้งทรัพย์สินและชีวิตผู้คน โดยสามารถหลีกเลี่ยงหรือป้องกันได้ด้วยการ ตรวจสอบ กำจัดวัสดุที่เป็นเชื้อเพลิงบำรุงรักษา จัดการให้เกิดความเรียบร้อย ซึ่งต้องอาศัยความร่วมมือของเหล่าเจ้าของร่วมในการดูแลความปลอดภัยด้านอัคคีภัย ทั้งในห้องชุดและในพื้นที่ส่วนกลาง ทั้งนี้นิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่จะต้องเตรียมความพร้อมในการรองรับและบรรเทาสถานการณ์หากเกิดเพลิงไหม้ เพื่อให้เกิดความสูญเสียน้อยที่สุด รวมถึงการให้ความรู้ และสร้างความตื่นตัวในการปฏิบัติที่จะช่วยลดความเสี่ยงแก่เจ้าของร่วม

2. การจัดการความปลอดภัยจากอุบัติเหตุและเหตุการณ์ฉุกเฉิน เหตุเหล่านี้ ได้แก่ แผ่นดินไหว น้ำท่วมหรืออุทกภัย พายุ การเจ็บป่วยฉุกเฉิน และเหตุจลาจล ฝ่ายจัดการนิติบุคคล มีหน้าที่ที่จะต้องเตรียมความพร้อมในการรับมือเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน เพื่อบรรเทาสถานการณ์ ตั้งแต่แผนรองรับเหตุ การซักซ้อมเจ้าหน้าที่ การจัดเตรียมอุปกรณ์เครื่องมือ ทั้งต้องให้ความรู้ในเรื่องการปฏิบัติที่ดีแก่เจ้าของร่วม

3. การจัดการรักษาความมั่นคงปลอดภัย เกี่ยวกับการป้องกันไม่ให้เกิดเหตุร้ายแก่สวัสดิภาพและทรัพย์สินของเจ้าของร่วมและผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด และทรัพย์สินของนิติบุคคลอาคารชุด เหตุร้ายหรือความเสี่ยงในเรื่องความมั่นคงปลอดภัย ได้แก่ การทำร้ายร่างกาย การทะเลาะวิวาท การบุกรุก การลักทรัพย์หรือโจรกรรมทรัพย์สิน รวมถึงการทำลายทรัพย์สิน ซึ่งส่วนใหญ่มีสาเหตุมาจากบุคคลที่มีประสงค์ร้าย โดยมีแรงจูงใจมาจากทรัพย์สินที่มีมูลค่า และความขัดแย้ง

4 หลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร 9 ประเภท ฉบับ พ.ศ. 2555 (วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย, 2555)

มีวัตถุประสงค์ คือ

1. เพื่อความปลอดภัยต่อชีวิตทั้งชีวิตของผู้ใช้อาคารและพนักงานดับเพลิงและกู้ภัยเป็นสำคัญ เพื่อให้อาคารมีสภาพความปลอดภัยในการใช้งานตามวัตถุประสงค์ของกฎหมาย
2. เพื่อความปลอดภัยต่อทรัพย์สินตามผลที่เกิดจากมาตรการความปลอดภัยต่อชีวิต
3. การตรวจสอบปีนี้จะช่วยลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม
4. เพื่อเป็นทางเลือกให้กับผู้ใช้แบบตรวจสอบอาคารอย่างง่ายและครอบคลุมกฎหมาย

5 เกณฑ์ในการให้รางวัลอาคารมีความโดดเด่นเรื่องความปลอดภัย (สวัสดิ์ ทัศนวิทย์, 2558)

คณะกรรมการคัดเลือกและตัดสินมอบรางวัล ภายใต้หลักเกณฑ์การให้คะแนน 4 หัวข้อ มีข้อพิจารณาดังต่อไปนี้
1.อาคารที่ผ่านการตรวจสอบอาคารและบำรุงรักษาอาคาร 2.สมรรถนะด้านความปลอดภัย และความพร้อมในการต่อสู้
อุบัติภัย 3.ผู้บริหารให้ความสำคัญกับกิจกรรมด้านความปลอดภัย 4.ผู้ใช้อาคารมีส่วนร่วมกับกิจกรรมด้านความปลอดภัย

วิธีดำเนินงานวิจัย

เป็นการวิจัยจากกรณีศึกษาโครงการอาคารชุดที่ได้รับรางวัล “อาคารที่มีความโดดเด่นด้านการบริหารความปลอดภัยอาคาร”ประจำปี 2555 และ 2558 จากข้อมูลโครงการที่ได้รับรางวัลมีจำนวนมาก ทำให้ไม่สามารถทำการศึกษาได้ทุกโครงการ ผู้วิจัยจึงเลือกกรณีศึกษาแบบเจาะจง (Purposive sampling) เนื่องจากข้อจำกัดด้านระยะเวลาในการเก็บข้อมูลและการเข้าถึงข้อมูลแต่ละโครงการ ดังนั้นโครงการกรณีศึกษา ได้แก่ 1.ลุมพินี เฟลส รัชโยธิน 2.ลุมพินี เฟลส รัชดา-พระราม 9 และ 3.ลุมพินี เฟลส พหลโยธิน-สะพานควาย

1 การศึกษาการบริหารความปลอดภัยของอาคารชุด

1. รวบรวมข้อมูลเอกสาร ได้แก่ แผนบำรุงรักษาอาคาร, รายงานตรวจสอบอาคารและข้อเสนอแนะรายการแก้ไขปี 2555-2560, สถิติการซ่อมไฟฟ้าและตรวจสอบสภาพห้องชุด และ ระเบียบอาคารชุด
2. ทำการสัมภาษณ์ผู้บริหารระดับสูง เพื่อวิเคราะห์แนวคิดและนโยบายที่ใช้ในการบริหารความปลอดภัยและสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคล เพื่อวิเคราะห์การดำเนินงานในการบริหารความปลอดภัย

2 การศึกษาการรับรู้และความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย

แจกแบบสอบถามผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด โดยสุ่มกลุ่มตัวอย่างผู้อยู่อาศัย เพื่อวิเคราะห์การรับรู้และความพึงพอใจในการบริหารความปลอดภัยของนิติบุคคล ดังนั้น ประชากรและกลุ่มตัวอย่างทั้ง 3 โครงการ รวม 372 ตัวอย่าง คือ 1.ลุมพินี เฟลส รัชโยธิน (129) 2.ลุมพินี เฟลส รัชดา-พระราม 9 (165) และ 3.ลุมพินี เฟลส พหลโยธิน-สะพานควาย (78)

ผลการศึกษา

1 การบริหารความปลอดภัยของผู้ประกอบการ (นิติบุคคล)

1.1 แนวคิด นโยบาย ในการบริหารความปลอดภัยจากผู้บริหารระดับสูง

LPN ได้ตั้ง บริษัท ลุมพินี พร็อพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด (LPP) ขึ้นมา เพื่อมุ่งเน้นการบริหารคุณภาพชีวิตและความเป็นชุมชน โดยใช้แนวทาง “F-B-L-E-S+P” ซึ่งได้ศึกษาและพัฒนาจากประสบการณ์การบริหารชุมชน เป็นนโยบายหลักในการบริหารโครงการ โดยมี “S” คือ “Security & Safety Management” (การบริหารจัดการความปลอดภัย)

LPN มีหลักด้านความปลอดภัย ประกอบด้วย Hardware เป็นเรื่องของงานระบบภายในอาคารที่สมบูรณ์พร้อมใช้ และมีความปลอดภัย และ Software เป็นเรื่องของบุคลากร ทีมช่างอาคารเป็นกลไกหลักในการดูแลความปลอดภัยอาคาร โดยมีแผนการบำรุงรักษาอาคารและแผนรองรับกรณีเกิดเหตุการณ์ฉุกเฉิน ทำให้อาคารมีความปลอดภัย

มุ่งเน้นการรักษามาตรฐานให้ดียิ่งขึ้น โดยให้ความสำคัญกับทีมงานที่ดูแลเรื่องนี้เป็นหลัก จึงมีศูนย์รับแจ้งเหตุ 24 ชั่วโมง เป็นส่วนงานที่ LPN พัฒนาขึ้นมาใช้กับชุมชนลุมพินี เพื่อเป็นหน่วยงานกลางนอกเหนือจากโครงการที่เกิดเหตุการณ์ฉุกเฉิน มีเครือข่ายที่เกี่ยวข้องและสร้างความสัมพันธ์ เมื่อเกิดเหตุจะเข้ามาระงับเหตุ หากเกิดผลกระทบก็จะฟื้นฟูทำให้กลับสู่สภาพเดิมให้เร็วที่สุด

1.2 การดำเนินการด้านการบริหารความปลอดภัยของนิติบุคคล

1. การรับนโยบายจากผู้บริหารระดับสูง มีนโยบายและมาตรฐานในการบริหารความปลอดภัยจากบริษัทเจ้าของโครงการเป็นแนวทางในการปฏิบัติ

2. การจัดการองค์กร ประกอบด้วย 2 ส่วน คือ 1. ฝ่ายบริหารงานนิติบุคคล มีหน้าที่ประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมกิจกรรมด้านความปลอดภัยที่สอดแทรกให้กับลูกบ้าน เช่น กิจกรรมซ้อมหนีไฟ กิจกรรมปฐมพยาบาล 2. ฝ่ายช่างอาคาร มีหน้าที่หลักในการดูแลรักษาระบบและอุปกรณ์อย่างต่อเนื่อง เพื่อไม่ให้เครื่องจักรเสียหายและเสื่อมสภาพ โดยทั้ง 2 ฝ่ายจะทำงานร่วมกันในการบริหารความปลอดภัย ทำให้อาคารมีความปลอดภัย

3. งบประมาณด้านความปลอดภัย การบริหารงบประมาณด้านความปลอดภัย จะมีแผนงบประมาณซ่อมบำรุงของบริษัท (แผน 5 และ 10 ปี) ช่วยในการวางแผนบริหารงบประมาณในอนาคต โดยแบ่งเป็นหมวดงบประมาณงานจ้างบริการ ได้แก่ ปรก./ผู้ดูแลระบบดับเพลิง หมวดงบประมาณความปลอดภัยงานบำรุงรักษาอะไหล่ ได้แก่ ระบบไฟฟ้า / ปิมน้ำดับเพลิง / ระบบ CCTV และมีหมวดงบประมาณซ่อมบำรุงพิเศษ (บางปี) โดยกรรมการนิติบุคคล มีส่วนช่วยในการกำหนดงบประมาณและนโยบายจัดสรรในอนาคต โดยการจัดตั้งงบประมาณ นิติบุคคลมีการประกวดราคาเปรียบเทียบบริษัท ก่อนการพิจารณาอนุมัติจากกรรมการนิติบุคคล

4. การมีส่วนร่วมของกรรมการนิติในการบริหารความปลอดภัย ลุมพินี เฟลส รัชโยธิน , ลุมพินี เฟลส พระราม 9-รัชดา และ ลุมพินี เฟลส พหล-สะพานควาย กรรมการนิติบุคคลมีส่วนร่วมในการมอบนโยบายและเสนอแนะจุดเสี่ยงให้แก่นิติบุคคล มีการจัดประชุมกรรมการนิติทุก 1-2 เดือน เพื่อดำเนินการจัดตั้งงบประมาณเพื่ออนุมัติ โดยจะมีการเปรียบเทียบราคาก่อนนำเสนอแก่กรรมการนิติบุคคล อีกทั้งมีส่วนร่วมกิจกรรมด้านความปลอดภัย สนับสนุนนโยบายต้องเป็นไปตามกฎหมาย มีงบประมาณในการมอบของรางวัลและมีกิจกรรมเสริม เพื่อจูงใจให้คนเข้าร่วมกิจกรรมด้านความปลอดภัย และเข้าร่วมกิจกรรมซ้อมหนีไฟ

2 แนวทางปฏิบัติในการบริหารความปลอดภัยของฝ่ายบริหารงานนิติบุคคล

2.1 แนวทางปฏิบัติในการบริหารความปลอดภัยของนิติบุคคล

ลุมพินี เฟลส รัชโยธิน, ลุมพินี เฟลส พระราม 9 - รัชดา และ ลุมพินี เฟลส พหล-สะพานควาย จะเป็นไปในทิศทางเดียวกัน ซึ่ง ลุมพินี เฟลส พหล-สะพานควาย มีแนวทางในการบริหารความปลอดภัยอื่น ๆ เพิ่มเติม ได้แก่ มีอาสาสมัครชุมชน(ปฐมพยาบาล) , มีศูนย์ตำรวจพิสูจน์กลิ่นแต่ละชั้นปีละ 1 - 2 ครั้ง เป็นต้น แตกต่างจาก ศุภาลย์ ปาร์ค รัชโยธิน มีแนวทางในการปฏิบัติเพื่อความปลอดภัยน้อยที่สุด แต่มีโครงการรับฝากห้องกับนิติฯ ช่วงวันหยุดยาว

2.2 การส่งเสริมกิจกรรมและงานประชาสัมพันธ์ให้กับผู้อยู่อาศัย

การมีส่วนร่วมของลูกบ้านในกิจกรรมซ้อมหนีไฟในแต่ละปีของ ลุมพินี เฟลส รัชโยธิน , ลุมพินี เฟลส พระราม 9 - รัชดา และ ลุมพินี เฟลส พหล - สะพานควาย มีความใกล้เคียงกัน โดยเฉพาะ ลุมพินี เฟลส พหล - สะพานควาย ที่มีแนวโน้มผู้เข้าร่วมกิจกรรมเพิ่มสูงขึ้นเรื่อย ๆ การดึงดูด/การประชาสัมพันธ์ ให้ลูกบ้านมาซ้อมหนีไฟ ของทั้ง 3 โครงการมีความใกล้เคียงกัน โดย ลุมพินี เฟลส พหล-สะพานควาย มีการประชาสัมพันธ์มากที่สุด รองลงมาคือ ลุมพินี เฟลส พระราม 9-รัชดา และ ลุมพินี เฟลส รัชโยธิน ตามลำดับ

การมีส่วนร่วมของลูกบ้านในการตรวจสอบสภาพห้องชุดประจำปี ทั้ง 3 โครงการมีการตรวจสอบสภาพห้องชุดเพื่อความปลอดภัย การดึงดูด/การประชาสัมพันธ์ ให้ลูกบ้านเข้าร่วมการตรวจสอบห้องชุด ทั้ง 3 โครงการมีความใกล้เคียงกัน โดยโครงการที่ทำให้มีผู้เข้าร่วมตรวจสอบสภาพห้องชุดมากที่สุด คือ การแจกสายน้ำดี ซึ่งเป็นนโยบายที่เสนอโดยประธานกรรมการนิติบุคคลของ ลุมพินี เฟลส พระราม 9 - รัชดา ซึ่งถูกนำไปใช้ในโครงการอื่นๆ รวมถึง ลุมพินี เฟลส รัชโยธิน ที่จะเริ่มนำโครงการนี้มาใช้ในปี 2561

2.3 การไม่ปฏิบัติตามระเบียบอาคารชุดของผู้อยู่อาศัยและวิธีการแก้ปัญหา

ลุมพินี เฟลส รัชโยธิน , ลุมพินี เฟลส พระราม 9 – รัชดา และ ลุมพินี เฟลส พหล-สะพานควาย กฎระเบียบที่ลูกบ้านมักจะละเลย อันดับ 1 คือ การสูบบุหรี่ที่ระเบียง รองลงมา คือ ลูกบ้านจะถอดตัวสโมค หรือหาถุงมาคลุมไว้ , เลี้ยงสัตว์ภายในห้องชุด และขับรถยนต์บนถนน เป็นต้น

3 แนวทางปฏิบัติในการบริหารความปลอดภัยของฝ่ายช่างอาคาร

3.1 แผนงานตรวจสอบและบำรุงรักษาอาคาร

ลุมพินี เฟลส รัชโยธิน, ลุมพินี เฟลส พระราม 9 – รัชดา และ ลุมพินี เฟลส พหล-สะพานควาย มีการตรวจสอบเครื่องจักรวันละครั้ง และมีแผนการบำรุงรักษาอาคารประจำเดือน - ประจำปี ซึ่งประกอบด้วยหลัก 5S โดยแบ่งตามความสำคัญของงานระบบจากมากไปน้อย และมีแผน 5 ปี - 10 ปี ในการดูแลรักษาและควบคุมงบประมาณงานระบบเพื่อความปลอดภัยในอนาคต

3.2 รายละเอียดการบำรุงรักษางานระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคาร

ลุมพินี เฟลส รัชโยธิน, ลุมพินี เฟลส พระราม 9 – รัชดา และ ลุมพินี เฟลส พหล-สะพานควาย แผนบำรุงรักษาอาคารจะเป็นไปในทิศทางเดียวกัน โดยแบ่งการตรวจสอบเป็น ประจำวัน, ประจำสัปดาห์, ประจำเดือน, ประจำ 3 เดือน, ประจำ 6 เดือน และ ประจำปี โดยความถี่ในการตรวจสอบขึ้นอยู่กับแต่ละงานระบบ

3.3 แผนรับมือสถานการณ์ฉุกเฉิน

ลุมพินี เฟลส รัชโยธิน, ลุมพินี เฟลส พระราม 9 – รัชดา และ ลุมพินี เฟลส พหล-สะพานควาย แผนรับมือสถานการณ์ฉุกเฉินหลากหลายรูปแบบ ถูกจัดเตรียมไว้เป็นรูปเล่ม โดยมีเจ้าหน้าที่ รปภ. ช่างอาคารคอยดูแลประจำโครงการตลอด 24 ชั่วโมง และทีมสนับสนุนจาก LPN สำนักงานใหญ่คอยให้ความช่วยเหลือตลอด 24 ชั่วโมง

4 การรับรู้และความพึงพอใจในการบริหารความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัย

4.1 ลักษณะครัวเรือนของผู้อยู่อาศัย

จากข้อมูลที่ได้มาเกี่ยวกับลักษณะครัวเรือนของผู้อยู่อาศัยในโครงการกรณีศึกษา สามารถสรุปได้ว่า กลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษามีส่วนใหญ่เป็นเพศหญิงและเป็นเจ้าของห้องชุดอยู่เอง มีระยะเวลาในการอยู่อาศัยมากกว่า 5 ปี มีจำนวนสมาชิกภายในห้องชุด 2 คน และโดยส่วนมากแล้วมีความสัมพันธ์เป็นคู่สามี-ภรรยา รองลงมา คือ อยู่คนเดียว และอาศัยอยู่กับบุตร ตามลำดับ โดยมีช่วงอายุ 31 - 40 ปีมากที่สุด รองลงมา คือ 21-30 ปี และ 41-50 ปี ตามลำดับ

4.2 การรับรู้ถึงการได้รับรางวัลและความรู้สึกถึงความปลอดภัย

จากข้อมูลการรับรู้ถึงการได้รับรางวัลและความรู้สึกถึงความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัยในโครงการกรณีศึกษา สามารถสรุปได้ว่า โดยส่วนมากกลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษาไม่ทราบถึงการได้รับรางวัล ยกเว้น โครงการลุมพินี เฟลส พหล-สะพานควาย ที่มีผู้ทราบถึงการได้รับรางวัลมากกว่าร้อยละ 50 โดยทั้ง 3 โครงการสามารถรู้สึกได้ถึงความปลอดภัย โดยเฉพาะด้านสวัสดิภาพและทรัพย์สิน, ด้านอัคคีภัยในอาคารสูง และด้านสุขภาพอนามัย ตามลำดับ

4.3 การรับรู้ การให้ความร่วมมือ และความพึงพอใจ ในแนวทางปฏิบัติเพื่อความปลอดภัย

1. การส่งเสริมกิจกรรมเพื่อความปลอดภัย โดยส่วนมากกลุ่มตัวอย่างมีการรับรู้ มีค่าเฉลี่ยร้อยละ 91.08 โดยลุมพินี เฟลส รัชโยธิน มีค่าเฉลี่ยการรับรู้สูงสุด รองลงมาคือ ลุมพินี เฟลส พหล-สะพานควาย และ ลุมพินี เฟลส รัชดา-พระราม9 น้อยที่สุด การให้ความร่วมมือในการจัดกิจกรรม มีค่าเฉลี่ยร้อยละ 87.22 โดย ลุมพินี เฟลส รัชโยธิน มีค่าเฉลี่ยการให้ความร่วมมือสูงสุด รองลงมาคือ ลุมพินี เฟลส รัชดา - พระราม9 และ ลุมพินี เฟลส พหล-สะพานควาย ตามลำดับ และมีระดับความพึงพอใจเฉลี่ย 4.50 อยู่ในระดับ “มากที่สุด” โดยสอดคล้องกับ ลุมพินี เฟลส รัชดา-พระราม9 และ ลุมพินี เฟลส รัชโยธิน แตกต่างจาก ลุมพินี เฟลส พหล-สะพานควาย ที่มีความพึงพอใจอยู่ในระดับ “มาก”

2. กฎระเบียบอาคารชุด การรับรู้และการให้ความร่วมมือในกฎระเบียบอาคารชุด ทั้ง 3 โครงการเป็นไปในทิศทางเดียวกัน โดยมีค่าเฉลี่ยร้อยละ 98.1 และ 98.5 ตามลำดับ การรับรู้และการให้ความร่วมมือในกฎระเบียบอาคารชุด ลุมพินี เฟลส รัชโยธิน มีค่าเฉลี่ยสูงสุด รองลงมา คือ ลุมพินี เฟลส รัชดา - พระราม9 และ ลุมพินี เฟลส พหล-สะพานควาย ตามลำดับ ส่วนระดับความพึงพอใจเฉลี่ย 4.61 อยู่ในระดับ “ดีมาก” โดยสอดคล้องกับลุมพินี เฟลส รัชดา-พระราม9 มีระดับค่าเฉลี่ยสูงสุด รองลงมา คือ ลุมพินี เฟลส รัชโยธิน และ ลุมพินี เฟลส พหล-สะพานควาย ตามลำดับ

3. การดำเนินงานเพื่อความปลอดภัยของนิติบุคคล การรับรู้ มีค่าเฉลี่ยร้อยละ 98.1 โดย ลุมพินี เฟลส พหล-สะพานควาย การรับรู้สูงสุด รองลงมา คือ ลุมพินี เฟลส รัชดา - พระราม9 และ ลุมพินี เฟลส รัชโยธิน ตามลำดับ และ ความพึงพอใจ มีค่าเฉลี่ย 4.65 อยู่ในระดับ “มากที่สุด” โดย ลุมพินี เฟลส รัชดา-พระราม9 มีระดับความพึงพอใจสูงสุด รองลงมา คือ ลุมพินี เฟลส รัชโยธิน และ ลุมพินี เฟลส พหล-สะพานควาย ตามลำดับ

4.4 ที่มาของการรับรู้ และเหตุผลที่ไม่ให้ความร่วมมือในการดำเนินงานเพื่อความปลอดภัย

1. ที่มาของการรับรู้ ถึงกิจกรรม กฎระเบียบอาคาร และการดำเนินงานเพื่อความปลอดภัยของนิติบุคคล พบว่า กลุ่มตัวอย่างทั้งหมดรับรู้ได้จากบอร์ดประชาสัมพันธ์ รองลงมาคือ ป้ายประชาสัมพันธ์ และป้ายคำเตือน คำแนะนำตามจุดต่าง ๆ คิดเป็น ร้อยละ 66.9 และ 66.7 ตามลำดับ และการรับรู้ข่าวสารจากทางอื่น ๆ ได้แก่ Line, สอดกระดาดหน้าห้องชุด

2. เหตุผลที่ไม่ให้ความร่วมมือในการดำเนินงานเพื่อความปลอดภัยของนิติบุคคล จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด พบว่า ร้อยละ 81.2 ไม่มีเวลาเข้าร่วมกิจกรรม รองลงมาคือ กิจกรรมไม่น่าสนใจ และ ไม่ได้รับข้อมูลข่าวสาร คิดเป็นร้อยละ 12.1 และ 10.5 ตามลำดับ ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันทั้ง 3 โครงการ

4.5 การให้ความร่วมมือในการบริหารความปลอดภัยในอนาคต

1. การเข้าร่วมกิจกรรมซ่อมหนีไฟครั้งต่อไป จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด พบว่า เข้าร่วมกิจกรรมแน่นอน ร้อยละ 50.8 รองลงมา คือ ไม่แน่ใจ ร้อยละ 46.5 และ ไม่เข้าร่วม ร้อยละ 2.7 ตามลำดับ โดย ลุมพินี เฟลส รัชโยธิน และ ลุมพินี เฟลส พหล-สะพานควาย ในการจัดกิจกรรมซ่อมหนีไฟครั้งต่อไป ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ไม่แน่ใจ รองลงมา คือ เข้าร่วมแน่นอน และ ไม่เข้าร่วม ตามลำดับ แตกต่างจาก ลุมพินี เฟลส รัชดา-พระราม9 ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่เข้าร่วมแน่นอน รองลงมา คือ ไม่แน่ใจ และไม่เข้าร่วม ตามลำดับ โดยเหตุผลที่อาจไม่เข้าร่วมกิจกรรมซ่อมหนีไฟ คือ ติดธุระหรือไม่อยู่ในวันที่มีกิจกรรม

2. ความร่วมมือในการตรวจสอบอุปกรณ์เพื่อความปลอดภัยในห้องชุด จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด พบว่า โดยส่วนมากจะให้ความร่วมมือในการตรวจสอบอุปกรณ์ คิดเป็นร้อยละ 91.9 รองลงมา คือ ไม่แน่ใจ และ ไม่ตรวจสอบ คิดเป็นร้อยละ 7.8 และ 0.3 ตามลำดับ เป็นไปในทิศทางเดียวกันทั้ง 3 โครงการ โดยเหตุผลที่เข้าร่วมตรวจสอบสภาพห้องชุด คือ 1.เพื่อความปลอดภัย 2.เป็นสิ่งที่จำเป็น/ควรทำ 3.หากอุปกรณ์มีปัญหาจะได้เปลี่ยน

3. การปฏิบัติตามกฎระเบียบเพื่อความปลอดภัย จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดพบว่า จะปฏิบัติตามกฎระเบียบอาคารชุด ร้อยละ 96.8 รองลงมาคือ ปฏิบัติตามกฎหมายเพียงบางครั้ง ร้อยละ 3.2 และไม่มีผู้ไม่ปฏิบัติตามกฎระเบียบเป็นไปในทิศทางเดียวกันทั้ง 3 โครงการ

4. ความร่วมมือในการจ่ายค่าบริการความปลอดภัยอย่างสม่ำเสมอ จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด พบว่า ยินดีจ่ายสม่ำเสมอ ร้อยละ 97.8 และ ไม่ยินดีจ่ายสม่ำเสมอ ร้อยละ 2.2 เป็นไปในทิศทางเดียวกันทั้ง 3 โครงการ โดยเฉพาะ ลุมพินี เฟลส พหล-สะพานควาย ยินดีจ่ายสม่ำเสมอ มากถึงร้อยละ 100

5. ความยินดีจ่ายค่าบริหารความปลอดภัยเพิ่มขึ้น หากทำให้การบริหารความปลอดภัยของนิติบุคคลดีขึ้น จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด พบว่า ยินดี ร้อยละ 80.9 และ ไม่ยินดี ร้อยละ 19.1 โดย ลุมพินี เฟลส พหล-สะพานควาย ยินดีจ่ายค่าบริหารความปลอดภัยเพิ่ม มากที่สุด รองลงมา คือ ลุมพินี เฟลส รัชดา-พระราม9 และ ลุมพินี เฟลส รัชโยธิน น้อยที่สุด โดยเหตุผลที่ไม่ยินดีจ่ายเพิ่ม คือ งบประมาณปัจจุบันเหมาะสมแล้วและการบริหารความปลอดภัยดีอยู่แล้ว

6. 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 โดยเหตุผลที่แนะนำ/บอกต่อโครงการนี้ คือ มีความปลอดภัย และการบริหารจัดการดี

4.6 ทศนคติเกี่ยวกับการบริหารความปลอดภัยของนิติบุคคล

จากข้อมูลทศนคติและความพึงพอใจที่มีต่อการบริหารความปลอดภัยของนิติบุคคล สามารถสรุปได้ว่า การบริหารความปลอดภัยของนิติบุคคล “ดี” โดยส่วนมากกลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษามีความพึงพอใจในระบบรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันอัคคีภัย และแผนการบำรุงรักษาอาคาร ตามลำดับ ซึ่งสอดคล้องกันทั้ง 3 โครงการ

4.7 ข้อเสนอแนะของผู้อยู่อาศัย

1. ข้อเสนอแนะเรื่องระเบียบอาคารชุด คือ 1.การสูบบุหรี่ที่ห้องชุด/ระเบียง 2.ควรเข้มงวดในการบังคับใช้ระเบียบให้มากขึ้น/รณรงค์ให้ทำตามระเบียบ 3.การปรับที่รุนแรงกับการฝ่าฝืน 4.ยังมีผู้ที่ไม่คัดแยกขยะ 5.ยังมีผู้วางรองเท้า/ขยะหน้าห้องชุด 6.ยังมีผู้แอบเลี้ยงสัตว์ในห้องชุด

2. ข้อเสนอแนะเรื่องการบริหารความปลอดภัยของนิติฯ คือ 1. ควรซ่อมหนีไฟในช่วงเย็นเหมาะสมกว่าช่วงเที่ยง 2.ควรซ่อมหนีไฟวันเสาร์-อาทิตย์

5 การได้รับรางวัลอาคารปลอดภัยของโครงการกรณีศึกษา

5.1 กระบวนการและปัจจัยสำคัญที่ทำให้ได้รับรางวัล

ลุมพินี เฟลส พระราม 9-รัชดา ผู้ตรวจสอบอาคารเป็นผู้เสนอชื่อเนื่องจากระบบของโครงการนี้พร้อมใช้งาน ได้ตามมาตรฐาน จึงเสนอชื่อโครงการเข้าประกวด ส่วน ลุมพินี เฟลส รัชโยธิน คณะกรรมการนิติฯเห็นว่าโครงการมีคุณภาพ จึงเสนอชื่อโครงการเข้าร่วมประกวด และ ลุมพินี เฟลส พหล-สะพานควาย ถูกเสนอชื่อโดย LPN จากการขอความร่วมมือจากกรุงเทพมหานคร

5.2 ผลที่ได้จากการได้รับรางวัลอาคารปลอดภัย

ผลที่ได้จากการได้รับรางวัลอาคารปลอดภัย คือ คณะกรรมการภาคภูมิใจกับรางวัลและนำเสนอเหตุผลที่ได้รางวัลในวันประชุมใหญ่ มีการตีตโป๊น ติดประกาศในลิฟท์ และแจ้งในรายงานประจำปี สร้างความเชื่อมั่นให้เจ้าของร่วมและผู้อยู่อาศัย เพิ่มมูลค่าให้โครงการ

5.3 การรับรู้ของลูกบ้านถึงการได้รับรางวัล

ลุมพินี เฟลส รัชโยธิน และ ศุภาลัย ปาร์ค รัชโยธิน ลูกบ้านไม่ได้ให้ความสนใจ ส่วน ลุมพินี เฟลส พระราม 9-รัชดา ถ้าเป็นคนที่อยู่ในสมัยนั้นจะรับรู้ แต่คนที่เพิ่งย้ายมาอยู่ก็จะไม่รู้ แตกต่างจาก ลุมพินี เฟลส พหล-สะพานควาย รับรู้ถึงการได้รับรางวัลเยอะ สังเกตได้จากมีลูกบ้านมาชื่นชมถึงการได้รับรางวัล และถามว่ารางวัลคืออะไรเนื่องจากเห็นรูปประธานเป็นผู้รับรางวัล

6 ปัญหาและอุปสรรคในการบริหารความปลอดภัย

ลุมพินี เฟลส รัชโยธิน ปัญหาเรื่องบุคลากร เช่น เจ้าหน้าที่ รปภ., เจ้าหน้าที่ลอบบี้ ละเลยการปฏิบัติหน้าที่เรื่องการกันคนขึ้นอาคาร

ลุมพินี เฟลส พระราม 9 – รัชดา ปัญหาลูกบ้านไม่ทำตามกฎระเบียบที่วางไว้ เช่น จงใจเดินลงทางบันไดหนีไฟ เพื่อให้สัญญาณเตือนภัยดัง และลูกบ้านบางคนสูบบุหรี่ ก็จะไม่ให้สัญญาณเตือน ซึ่งเมื่ออยู่ในห้องชุดทำให้ตรวจเช็คยาก หากมีโอกาสเข้าไปในห้องของลูกบ้านแล้วเห็น ทางนิติฯ จะทำการแจ้งเตือน

ลุมพินี เฟลส พหล - สะพานควาย ปัญหาความร่วมมือของเจ้าของร่วม โดยเฉพาะผู้เช่าซึ่งถึงมี 20-30% เนื่องจากไม่มีความรู้สึกถึงความเป็นเจ้าของ หากผู้เช่าทำผิดระเบียบ โดยนิติฯจะทำหนังสือถึงเจ้าของร่วม

อภิปรายผลและสรุปผลการศึกษา

(1) จากผลการศึกษานิติบุคคลแต่ละโครงการมีการบริหารด้านความปลอดภัยตามนโยบายของบริษัท LPN โดยใช้กลยุทธ์ “F-B-L-E-S+P” โดย S = Security & Safety Management (การบริหารจัดการความปลอดภัย) ซึ่งทั้ง 3 โครงการจะเป็นไปในทิศทางเดียวกัน โดยการบริหารความปลอดภัยประกอบด้วย 2 ส่วน คือ 1. ฝ่ายบริหารงานนิติบุคคล จะดูแลในเรื่องการส่งเสริมกิจกรรมเพื่อความปลอดภัยและงานประชาสัมพันธ์ที่สอดแทรกให้กับผู้อยู่อาศัย 2. ฝ่ายช่างอาคาร จะดูแลในกายภาพอาคาร - ระบบประกอบอาคารและอุปกรณ์เพื่อความปลอดภัย โดยทั้ง 2 ฝ่ายจะทำงานร่วมกัน โดยมีการจัดเก็บงบประมาณโดยแบ่งเป็น งบประมาณด้านงานบริการ เช่น เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย และ งบประมาณซ่อมบำรุงรักษาระบบ โดยกรรมการนิติบุคคลเป็นผู้อนุมัติงบประมาณดังกล่าว ดังนั้น กรรมการนิติบุคคลจึงมีความสำคัญ สืบเนื่องจากโครงการกรณีศึกษาทั้ง 3 โครงการ คือ 1.ลุมพินี เฟลส รัชโยธิน กรรมการนิติบุคคล เป็นผู้ส่งชื่อโครงการเข้าร่วมประกวด ทำให้โครงการได้รับรางวัล 2.ลุมพินี เฟลส รัชดา-พระราม9 ประธานกรรมการนิติบุคคลเป็นผู้เริ่มโครงการ “แจกสายน้ำดี” เพื่อลดผลกระทบที่จะเกิดความเสียหายต่อห้องชุดข้างเคียงและพื้นที่ส่วนกลาง ส่งผลให้มีผู้อยู่อาศัยเข้าร่วมการตรวจสอบสภาพห้องชุดเป็นจำนวนมาก อีกทั้งแนวคิดนี้ถูกใช้ไปยังโครงการอื่นๆของLPNอีกด้วย 3.ลุมพินี เฟลส พหล-สะพานควาย ประธานกรรมการนิติบุคคล มีการเดินสำรวจอาคารทุกวัน เมื่อพบข้อบกพร่อง ก็จะแจ้งกับนิติบุคคลและคณะกรรมการถึงจุดเสี่ยงของโครงการเพื่อแก้ไขจุดเสี่ยงดังกล่าว และประธานกรรมการยังเป็นผู้รับรางวัลนี้ด้วยตัวเอง สร้างความเชื่อมั่นให้เจ้าของร่วมและผู้อยู่อาศัย

(2) จากแนวคิดทฤษฎีความเสี่ยงต่อความปลอดภัยในอาคารสูง ประกอบด้วย 1. ความเสี่ยงต่อสุขภาพและอนามัย (Health Risk) 2. ความเสี่ยงต่ออุบัติเหตุและอุบัติเหตุ (Safety Risk) และ 3. ความเสี่ยงต่อความปลอดภัยในสวัสดิภาพและทรัพย์สิน (Security Risk) เมื่อนำมาเปรียบเทียบกับเกณฑ์ตรวจรางวัล เกณฑ์ตรวจอาคาร และการบริหารความปลอดภัยของโครงการกรณีศึกษาในตาราง 1 ทำให้เห็นว่าทุกเกณฑ์ให้ความสำคัญกับเรื่องอุบัติเหตุและอุบัติเหตุมากที่สุด โดยเฉพาะเรื่องอัคคีภัย ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ (ทิพวรรณ บุญย์เพิ่ม, 2554) ได้กล่าวว่า อัคคีภัยเป็นอุบัติเหตุที่รุนแรงและก่อให้เกิดความเสียหายสูงสุด ซึ่งในฐานะผู้อยู่อาศัยในอาคารควรทราบถึงลักษณะสำคัญของอาคารที่ดีมีมาตรฐานด้านความปลอดภัย เพื่อจะได้เตรียมตัวอยู่อาศัยหรือใช้งานอาคารนั้นได้อย่างปลอดภัยทั้งต่อชีวิตและทรัพย์สิน ซึ่งข้อมูลจากแบบสอบถามของผู้อยู่อาศัยทั้ง 3 โครงการ พบว่า ผู้อยู่อาศัยรับรู้ได้ถึงความปลอดภัย โดยเฉพาะด้านสวัสดิภาพและทรัพย์สินมากเป็นอันดับ 1 รองลงมาจึงเป็นเรื่องอัคคีภัยในอาคารสูง ซึ่งในเกณฑ์ตรวจรางวัล และเกณฑ์ตรวจอาคาร ไม่ได้กล่าวถึงเรื่องสวัสดิภาพและทรัพย์สิน และกล่าวถึงเรื่องสุขภาพและอนามัยน้อยมาก ซึ่งในการจัดการอาคารชุดจำเป็นต้องมีความปลอดภัยด้านสวัสดิภาพและทรัพย์สิน และความปลอดภัยด้านสุขภาพและอนามัยด้วย ดังนั้นจึงควรให้ความสำคัญกับ 2 เรื่องดังกล่าว เนื่องจากวัตถุประสงค์ของการจัดประกวดรางวัล คือ เพื่อเสริมสร้างการมีส่วนร่วมด้านความปลอดภัยในอาคาร และกระตุ้นเตือนให้เจ้าของอาคารสาธารณะและประชาชนทุกภาคส่วนตระหนักและใส่ใจในการดูแลตรวจสอบอาคารให้มีความปลอดภัย เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้ใช้อาคาร รายละเอียดแสดงดังตาราง 1

ตาราง 1 เปรียบเทียบเกณฑ์ตรวจรางวัล เกณฑ์ตรวจอาคาร และการบริหารความปลอดภัยของโครงการกรณีศึกษา

เกณฑ์ตรวจรางวัล	เกณฑ์ตรวจอาคาร ¹	การบริหารความปลอดภัย
<u>1.อาคารที่ผ่านการตรวจสอบอาคารและบำรุงรักษาอาคาร</u> 1.1 ได้รับใบร.1 และมีการตรวจสอบทุกปีต่อเนื่องและมีแผนงานการบำรุงรักษาอาคารอย่างเป็นระบบ 1.2 ผ่านเกณฑ์การตรวจสอบอาคารแต่ยังไม่ได้รับใบร.1 ไม่มีข้อบกพร่องที่ร้ายแรง 1.3 กำลังดำเนินการตรวจสอบอาคาร 1.5ผ่านเกณฑ์การตรวจสอบอาคารแต่ยังไม่ได้รับใบ ร. 1 มีข้อบกพร่องร้ายแรง	<u>1. การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร</u> <u>2. การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบต่างๆของอาคาร</u> 2.1 ระบบบริการและอำนวยความสะดวก 2.2 ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม 2.3 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย	1.ตรวจสอบเครื่องจักรวันละครั้ง 2.มีแผนบำรุงรักษาอาคารประจำปี ใช้หลัก 5S 3.ตรวจสอบอาคารทุกปี/ได้ใบร.1 4.แก้ไขข้อเสนอนะจากรายงานตรวจสอบอาคาร 5.มีแผน 5ปี-10ปี ในการดูแลรักษา 6.มีแม่บ้านทำความสะอาดพื้นที่ส่วนกลางและจัดการขยะ
<u>2.สมรรถนะด้านความปลอดภัย และความพร้อมในการต่อสู้ภัย</u> 2.1 มีความต่อเนื่องทั้งระบบสอดคล้องตามมาตรฐานสูงกว่ากฎหมายกำหนด/มีประสิทธิภาพสูง 2.2 มีความต่อเนื่องทั้งระบบสอดคล้องตามกฎหมายกำหนด 2.3 ระบบทำงานได้ 2.4 ระบบทำงานล้มเหลวหรือไม่สามารถป้องกันอุบัติเหตุได้	<u>3. การตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่างๆ</u> 3.1 สมรรถนะบันไดหนีไฟและทางหนีไฟ 3.2 สมรรถนะเครื่องหมายและไฟฟ้าทางออกฉุกเฉิน 3.3 สมรรถนะสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้	1.ระบบมีความต่อเนื่อง 2.ปฏิบัติตามกฎหมายกำหนด
<u>3.ผู้บริหารให้ความสำคัญกับกิจกรรมด้านความปลอดภัย</u> 3.1 มีนโยบายชัดเจน แผนงาน งบประมาณต่อเนื่องทุกปีและมากกว่ากฎหมายและมีส่วนร่วมทุกปี 3.2 มีนโยบายชัดเจน แผนงาน งบประมาณตามกฎหมายและมีส่วนร่วมทุกปี 3.3 จัดสรรงบประมาณซื้อแนะนำของผู้ตรวจสอบอาคาร 3.4 มีงบประมาณจำกัดซ่อมแซมตามความจำเป็น	<u>4. การตรวจสอบระบบบริหารจัดการเพื่อความปลอดภัยในอาคาร</u> 4.1 แผนการป้องกันและระงับอัคคีภัยในอาคาร 4.2 แผนการซ่อมอพยพผู้ใช้อาคาร 4.3 แผนการบริหารจัดการเกี่ยวกับความปลอดภัยในอาคาร 4.4 แผนการบริหารจัดการของผู้ตรวจสอบอาคาร	1.มีการซ้อมหนีไฟ 2.มีการตรวจสอบสภาพห้องชุด 3.มีแผนรองรับสถานการณ์ฉุกเฉิน 4.มีงบประมาณในการจัดกิจกรรมและมอบรางวัลดึงดูด 5.ใช้กลยุทธ์ “F-B-L-E-S+P”
<u>4.ผู้ใช้อาคารมีส่วนร่วมกับกิจกรรมด้านความปลอดภัย</u> 4.1 ผู้ใช้อาคารมีส่วนร่วมกับกิจกรรมทั้งหมดหรือมากกว่า 80% มีการสื่อสาร2ทางมีกิจกรรมต่อเนื่องทั้งปี 4.2 ผู้ใช้อาคารมีส่วนร่วมกับกิจกรรมส่วนใหญ่ (มากกว่า50%) มีการสื่อสารทางเดียว 4.3 ผู้ใช้อาคารมีส่วนร่วมกับกิจกรรมบางส่วน 4.4 ผู้ใช้อาคารมีส่วนร่วมน้อยมาก	มีแผนและภาพการจัดกิจกรรมซ้อมหนีไฟในรายงานตรวจสอบอาคาร	1.มีลูกบ้านเข้าร่วม 100-200 คน/ปี 2.มีการประชาสัมพันธ์ 3.มีการจัดกิจกรรมเสริม

***หมายเหตุ: สีส้ม = อุบัติเหตุและอุบัติเหตุ / สีเขียว = สุขภาพและอนามัย / สีเหลือง = สวัสดิภาพและทรัพย์สิน

¹ หลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร 9 ประเภท (2555) ,จัดทำโดย กรุงเทพมหานคร วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์ สมาคมสถาปนิกสยาม ในพระบรมราชูปถัมภ์ สมาคมผู้ตรวจสอบและบริหารความปลอดภัยอาคาร

เกณฑ์ตรวจรางวัล	เกณฑ์ตรวจอาคาร	การบริหารความปลอดภัย
ไม่มีเรื่องสุขภาพและอนามัย	มีเรื่องสุขภาพและอนามัย ในข้อ 2.2	1.มีแม่บ้านทำความสะอาดพื้นที่ ส่วนกลางทุกวัน 2.มีการจัดการขยะ 3.มีแผนบำรุงรักษาระบบสุขาภิบาล
ไม่มีเรื่องสวัสดิภาพและทรัพย์สิน	ไม่มีเรื่องสวัสดิภาพและทรัพย์สิน	1.มีระบบ CCTV 2.มีช่างอาคารและ รมป.ดูแล 24 ชม. 3.มีการอบรม รมป.ทุกวัน

***หมายเหตุ: สีส้ม = อุบัติเหตุและอุบัติภัย / สีเขียว = สุขภาพและอนามัย / สีเหลือง = สวัสดิภาพและทรัพย์สิน

บรรณานุกรม

ทิพวรรณ บุญย์เพิ่ม. “ความปลอดภัยจากอัคคีภัยในอาคารสูง FIRE SAFETY IN HIGH-RISE BUILDING.”

วารสารการจัดการสมัยใหม่ 9, 2 (กรกฎาคม – ธันวาคม 2554): 2-5.

Nexus Research. “แนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยปี 2559.” สืบค้น 31 ตุลาคม 2560. <http://www.realist.co.th/blog/ตลาดที่อยู่อาศัย 2559/>.

ภานุพงศ์ นิลตะโก. “บทบาทหน้าที่และการมีส่วนร่วมในการบริหารอาคารชุดของเจ้าของร่วม.”

วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2556.

สุรัชย์ ตรีศิลานันท์. “ปัจจัยที่มีผลต่อการรับรู้การจัดการความปลอดภัยของพนักงานโรงงานอุตสาหกรรม

พลาสติกในจังหวัดนครราชสีมา. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสุรนารี นครราชสีมา, 2552.

สุวัฒนา แซ่ตั้ง. “ปัจจัยที่มีผลต่อความพึงพอใจในการใช้บริการของผู้อยู่อาศัยในชุมชนลุมพินี.”

วิทยานิพนธ์บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2558.

เสรีชัย โชติพานิชและคณะ. **การจัดการนิติบุคคลอาคารชุดพักอาศัย.** กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2559.

หลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร 9 ประเภท ฉบับ พ.ศ. 2555. กรุงเทพฯ: กรุงเทพมหานคร วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์ สมาคมสถาปนิกสยามในพระบรมราชูปถัมภ์ สมาคมผู้ตรวจสอบและบริหารความปลอดภัยอาคาร, 2555.

อรุณรัตน์. “กทม.มอบ 26 รางวัลสุดยอดอาคารต้นแบบด้านความปลอดภัยประจำปี 2558.” สืบค้น 30 สิงหาคม 2560. <http://www.bangkok.go.th/main/page.php?&43-News&type=detail&id=5214>.

Maslow, Abraham. *Motivation and Personality*. 2nd ed. New York: Harper & Row, 1970.