

RFM 3224 การบริหารความเสี่ยงในวิชาชีพ

หลักการบริหารความเสี่ยง

“Facility Risk Management”

อาจารย์ ดร.ธงชัย ทองมา (Ph.D.)



Facility Risk Management



การบริหารความเสี่ยงในวิชาชีพ



Facility Risk Management

การบริหารความเสี่ยงทรัพยากรกายภาพ หรือ การบริหารความเสี่ยงในวิชาชีพ
เป็นงานที่เกี่ยวข้องกับ อาคาร หรือ งานบริหารอาคาร นั่นเอง

การบริหารความเสี่ยงในวิชาชีพ เป็นงานที่เกี่ยวข้องกับ
การบริหารทรัพยากรกายภาพอาคาร หรือ งานบริหารอาคาร

การบริหารจัดการความเสี่ยง (Risk Management)

อย่างเหมาะสมนั้น มีแนวคิดอยู่บนพื้นฐานของการสร้างองค์ความรู้ ที่
ผสมผสานกับเทคโนโลยี นวัตกรรม และความคิดสร้างสรรค์ รวมทั้งการดำเนินการ
อย่างต่อเนื่อง ตลอดจนแนวคิด ด้านธรรมาภิบาล ซึ่งบทบาทของการเปลี่ยนแปลง
แนวคิด และวิสัยทัศน์ในการดำเนินธุรกิจส่งผลต่อการวางแผนการลงทุน การผลิต การ
บริหารกำลังคน การตลาดและการบริหารความเสี่ยงในทุกด้าน ทั้งกลุ่มธุรกิจขนาดใหญ่
จนกระทั่งกลุ่มธุรกิจขนาดกลาง และขนาดย่อมที่มีการกระจายความเสี่ยงอย่าง
รอบคอบ

เราจะมองถึงการบริหารความเสี่ยงในวิชาชีพ แนวคิดพื้นฐาน ปัจจัยความเสี่ยง
การประเมินความเสี่ยง การตอบสนองความเสี่ยง การบริหารความเสี่ยง การจัดการ
ความเสี่ยง และการควบคุมความเสี่ยง เพื่อให้มีมุมมองที่กว้างขึ้นในเรื่องของ การ
บริหารความเสี่ยงในวิชาชีพ การบริหารทรัพยากรกายภาพอาคาร



จะนำเข้าสู่การเรียนรู้ในเรื่อง การบริหาร ความเสี่ยงในวิชาชีพ โดยเนื้อหาที่จะเรียนใน ครั้งนี้ ประกอบด้วย

EP1 การจัดการความเสี่ยง หรือ การบริหารความเสี่ยง

EP2 การระบุความเสี่ยง การประเมินความเสี่ยง การวางแผนรับมือกับ
ความเสี่ยง การลงมือทำ ติดตาม และควบคุม

EP 3 ความเสี่ยงในการปฏิบัติงานตามวิชาชีพ

EP 4 บทสรุป

จะขอแนะนำเข้าสู่บทเรียน EP1 การจัดการความเสี่ยง หรือ การบริหารความ
เสี่ยง



Course Outline

การบริหารความเสี่ยงในวิชาชีพ

EP 1

การจัดการความเสี่ยง หรือ
การบริหารความเสี่ยง

- บทนำ
- การจัดการความเสี่ยง
- การบริหารความเสี่ยง

Summarize EP 1

Next EP topic guide

EP 2

การระบุความเสี่ยง การประเมิน
ความเสี่ยง การวางแผนรับมือกับ
ความเสี่ยง การลงมือทำ ติดตาม
และควบคุม

- การระบุความเสี่ยง
- การประเมินความเสี่ยง
- การวางแผนรับมือกับความเสี่ยง
- การลงมือทำ ติดตามและควบคุม

Summarize EP 2

Next EP topic guide

EP 3

ความเสี่ยงในการปฏิบัติงานตาม
วิชาชีพ

- ความเสี่ยงในการปฏิบัติงาน
ตามวิชาชีพ

Summarize EP 4

Next EP topic guide

EP 4

บทสรุป

- บทสรุป

Summarize EP 4

Summarize Course

EP.1

การจัดการความเสี่ยง หรือ การบริหารความเสี่ยง

- บทนำ
- การจัดการความเสี่ยง หรือ การบริหารความเสี่ยง

ที่ผ่านมา การบริหารความเสี่ยงในวิชาชีพ หรือ การบริหาร จัดการความเสี่ยง (Risk Management) ในอาคาร

เป็นเรื่องที่สำคัญและเราไม่ควรมองข้าม หากเรามองข้ามหรือปล่อยปะละเลย ไม่ให้ความสำคัญ ผลที่ตามมาอาจจะเกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินและชีวิตได้ การบริหารจัดการความเสี่ยง อย่างเหมาะสมนั้น มีแนวคิดอยู่บนพื้นฐานของการสร้างองค์ความรู้ ที่ผสมผสานกับเทคโนโลยี นวัตกรรม และความคิดสร้างสรรค์ รวมทั้งการดำเนินการอย่างต่อเนื่อง ตลอดจนแนวคิดด้านธรรมาภิบาล ส่งผลต่อการวางแผนการลงทุน การผลิต การบริหารกำลังคน การตลาด และการบริหารความเสี่ยงในทุกด้าน ทั้งกลุ่มธุรกิจขนาดใหญ่ จนกระทั่งกลุ่มธุรกิจขนาดกลาง และ ขนาดย่อมที่มีการกระจายความเสี่ยงอย่างรอบคอบ

การบริหารจัดการความเสี่ยง ที่ดี จะช่วยให้ ผู้ใช้อาคาร ผู้มาติดต่อ และเจ้าของอาคาร ได้ใช้อาคารและประกอบธุรกิจหรือกิจกรรมต่าง ๆ อย่างต่อเนื่องและปลอดภัย

นอกจากนี้ การบริหารความเสี่ยงในวิชาชีพ เป็นเรื่องที่สำคัญ เกี่ยวข้องกับคนและความปลอดภัย การบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพอาคาร เกี่ยวข้องกับงานดูแลบำรุงรักษาอาคาร และระบบประกอบอาคารอาคารต่าง ๆ เป็นแหล่งรวมคน เข้ามาทำกิจกรรมต่าง ๆ การบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพอาคารมีโอกาสที่
เกิดความเสียหายได้ตลอดเวลา



การจัดการความเสี่ยง (Risk Management)

“

องค์กรต้องมีกระบวนการระบุและประเมินความเสี่ยงที่มีโอกาสเกิดขึ้นแล้วหาทางป้องกันเพื่อให้เกิดผลกระทบต่อธุรกิจน้อยที่สุด



กระบวนการวางแผนการบริหารและการจัดการความเสี่ยง เพื่อช่วยในการตัดสินใจของบุคคลหรือธุรกิจใด ๆ ในอันที่จะหาวิธีการที่ดีที่สุดเพื่อใช้เป็นแนวทางในการตัดสินใจแก้ไขปัญหาต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต ทั้งนี้ เพื่อลดความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นให้น้อยที่สุด โดยมีค่าใช้จ่ายน้อยที่สุด



การบริหารความเสี่ยงใน

วิชาชีพ

เพื่อเป็นพื้นฐานในการสร้างความรู้ความเข้าใจ ทฤษฎีและหลักการ
ของ การบริหารความเสี่ยงในวิชาชีพ เราจะเรียนรู้ในเรื่อง ของ
ความเสี่ยง (Risk) กัน

บทนำ

What is Risk?



ความเสี่ยง (Risk)

คือ ความไม่แน่นอนที่เกิดขึ้นและมีผลต่อการบรรลุเป้าหมายหรือวัตถุประสงค์ที่ตั้งใจไว้ ความเสี่ยงนี้จะถูกวัดด้วยผลกระทบที่ได้รับและความน่าจะเป็นของเหตุการณ์ หรือ โอกาส หรือ เหตุการณ์ที่ไม่พึงประสงค์ ที่จะทำให้องค์กรไม่บรรลุวัตถุประสงค์นั้นๆ

ภาษาง่าย ๆ ความเสี่ยง คือ สิ่งต่าง ๆ ที่อาจกีดกันองค์กรจากการบรรลุวัตถุประสงค์หรือ เป้าหมาย ความเสี่ยงทำให้ไม่บรรลุวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้

**“ความเสี่ยง คือโอกาสที่จะประสบกับความ
สูญเสียหรือสิ่งที่ไม่พึงประสงค์ หรือได้เกิดขึ้น
แล้ว”**

ความเสี่ยง (Risk)

วัตถุประสงค์ที่จะทำหลัก ๆ ประกอบด้วย ทาง **ด้านการปฏิบัติการ (Operation Risk)** **ด้านยุทธศาสตร์ (Strategy Risk)** และ **ด้านการแข่งขัน (Competitive Risk)** ทั้งหมดอยู่ที่ว่าอะไรเป็นวัตถุประสงค์ที่เรากำหนดว่าเราจะสนใจเรื่องอะไร

เวลาปกติของการทำแผนงาน เราจะดูที่เรื่องของความประสบความสำเร็จ หากดูเรื่องของความเสี่ยงจะดูที่เรื่อง ถ้าจะไม่สำเร็จ อะไรคือ **ตัวขวาง**

ความเสี่ยง

ความเสี่ยง (Risk) คืออะไร ทำไมถึงมีความเสี่ยง

โอกาสที่จะเกิดความผิดพลาด ความเสียหาย เหตุการณ์ที่ไม่แน่นอน ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต กับ**การบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพอาคาร** อันเกิดจากกระบวนการทำงาน การปฏิบัติงาน ซึ่งหากเกิดขึ้นแล้ว จะมีผลกระทบเชิงลบ ต่อการบรรลุวัตถุประสงค์ หรือภารกิจ โอกาสที่จะเกิดความสูญเสีย หรือสิ่งที่ไม่คาดหวังต่อชีวิต และทรัพย์สินของเจ้าของอาคาร ผู้เช่าอาคาร ผู้มาติดต่อ ผู้ใช้อาคาร รวมถึงผู้ปฏิบัติงาน **การเสียโอกาสทางธุรกิจมีผลในทางลบ** ขัดขวางการบรรลุวัตถุประสงค์ และเป้าหมายขององค์กร ทั้งในด้านยุทธศาสตร์ การปฏิบัติงาน การเงิน และการบริหาร หรือเกิดการทุจริตภายในองค์กรได้

ความเสี่ยง

ความเสี่ยง (Risk) เป็นสิ่งที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้

แอบแฝงอยู่ในทุกระบบของการทำงาน ไม่มีสิ่งใดที่จะหลบ หรือหลีกเลี่ยงได้ เป็นความแน่นอนที่อาจเกิดขึ้นได้ในอนาคต ความเสี่ยงจึงเปรียบเสมือนฝันร้ายที่เกิดขึ้น

หากระบบบริหารงานในกลุ่มอาคาร ต้องการจัดการความเสี่ยง ภัยคุกคามและ ความเสี่ยง หากไม่ได้รับการบริหารจัดการ เพื่อป้องกัน หลีกเลี่ยง หรือลดสิ่งที่จะเกิดขึ้น ตามมาแล้ว ก็อาจส่งผลเสีย ได้แก่ การลดทอนผลผลิต ผลการทำงาน หรือกระทั่งการ ปิดใช้อาคาร

What is Risk Management ?



การจัดการความเสี่ยงหรือการบริหารความเสี่ยง(Risk Management)

คือ คือกระบวนการในการระบุ (Risk Identification) การวิเคราะห์(Risk Analysis) การประเมิน(Risk Assessment) การดูแลตรวจสอบและควบคุมความเสี่ยง(Risk Control) ที่สัมพันธ์กับกิจกรรมและกระบวนการทำงานเพื่อให้องค์กรลดความเสียหายจากความเสี่ยงมากที่สุดอันเนื่องมาจากความเสี่ยงที่องค์กรต้องเผชิญในช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง



กระบวนการอย่างเป็นระบบ



ให้องค์กร **ลดความเสียหาย** จากความเสี่ยงมากที่สุด



พิจารณาค่าใช้จ่าย
คุ้มค่าต่อประโยชน์ที่
องค์กรได้รับ

ความเสี่ยงของอาคาร เป็นอย่างไร

อาคารแต่ละอาคารได้ให้ความสำคัญในเรื่องของความเสี่ยง ที่อาจจะเกิดขึ้นกับอาคาร หรือเกิดกับผู้ใช้อาคาร ซึ่งแต่ละอาคารได้ให้ความสำคัญเกี่ยวกับเรื่องความเสี่ยงของอาคารในเรื่องหลัก ๆ 3 ส่วน ได้แก่

1) **ความเสี่ยงด้านสุขภาพและสุขอนามัยของผู้ใช้อาคาร** (Health Risks) อาคารได้ให้ความสำคัญในเรื่องต่าง ๆ ได้แก่ ระดับคุณภาพอากาศไม่ดี ระดับคุณภาพแสงสว่างที่ไม่ดี ระดับคุณภาพเสียง ระดับอุณหภูมิผิดปกติหรือไม่เหมาะสม

2) **ความเสี่ยงด้านอุบัติเหตุ** (Safety Risk) อาคารได้ให้ความสำคัญในเรื่องต่าง ๆ ได้แก่ อุบัติเหตุ ภัยจากอาคาร สถานที่ที่เป็นอันตราย อัคคีภัย ภัยจากไฟฟ้า เช่น ไฟฟ้าดูด ไฟฟ้าช็อต น้ำท่วม แผ่นดินไหว

3) **ความเสี่ยงด้านความปลอดภัย** (Security Risk) อาคารได้ให้ความสำคัญในเรื่องต่าง ๆ ได้แก่ การลักทรัพย์ และการโจรกรรม การทำร้ายร่างกายหรือการคุกคามต่อชีวิต การก่อการร้าย การชุมนุมประท้วง

ทั้งนี้ **ระดับการเสื่อมสภาพอาคาร** ขึ้นอยู่กับระยะเวลาของอายุการใช้งานอาคาร **การบริหารทรัพยากรกายภาพอาคาร** เราต้องมองถึงวิธีการในการบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง กับการกำหนดระดับการเสื่อมสภาพที่เป็นที่รู้จักกันดีว่า การเสื่อมสภาพได้รับอิทธิพลจากปัจจัยหลายอย่าง และอาจจะทำให้เกิดความเสี่ยงได้

การบริหารความเสี่ยง จะบริหารอย่างไร ?

กระบวนการดำเนินงานขององค์กรที่เป็นระบบ และต่อเนื่อง เพื่อช่วยให้องค์กรลดมูลเหตุของแต่ละโอกาสที่จะเกิดความเสียหาย ทั้งจากการกำหนดนโยบาย การปฏิบัติงานและการทุจริต ให้ระดับของความเสียหายและขนาดของความเสียหายที่จะเกิดขึ้นในอนาคตอยู่ในระดับที่องค์กร ประเมินได้ ควบคุมได้ และตรวจสอบได้อย่างมีระบบ โดยคำนึงถึงการบรรลุวัตถุประสงค์หรือเป้าหมายและภาพลักษณ์ขององค์กรเป็นสำคัญ

ความเสี่ยง จำแนกได้เป็น 5 ลักษณะ ดังนี้

- 1) ความเสี่ยงทางด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดแผนกลยุทธ์ แผนการดำเนินงาน และการนำแผนดังกล่าวไปปฏิบัติอย่างไม่เหมาะสม
- 2) ความเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทางการเงิน โดยอาจเป็นความเสี่ยงที่เกิดจากปัจจัยภายใน เช่น การบริหารจัดการสภาพคล่อง หรือจากปัจจัยภายนอก เช่น การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย อัตราการแลกเปลี่ยน หรือความเสี่ยงที่คู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ตกลงไว้
- 3) ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน (Operational Risk) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของแต่ละกระบวนการหรือกิจกรรมภายในองค์กร รวมทั้งความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการข้อมูลด้านเทคโนโลยี และข้อมูลความรู้ต่าง ๆ
- 4) ความเสี่ยงด้านกฎหมายและข้อกำหนดผูกพันองค์กร (Compliance Risk) หมายถึง ความเสี่ยงที่เกิดจากการไม่สามารถปฏิบัติตามกฎระเบียบ หรือกฎระเบียบที่มีอยู่ไม่เหมาะสม หรือเป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติงาน
- 5) ความเสี่ยงทางการทุจริต (Corruption Risk) การทุจริตในหน้าที่การงานทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือการหาผลประโยชน์ให้ตนเองและเพื่อนพ้อง

ประโยชน์จากการจัดการความเสี่ยง

- 1) **เป็นการสร้างฐานข้อมูลความรู้ที่มีประโยชน์ต่อการบริหาร** และการปฏิบัติงานในองค์กรเป็นแหล่งข้อมูลสำหรับผู้บริหาร ในการตัดสินใจด้านต่าง ๆ เนื่องจากการจัดการความเสี่ยง เป็นการดำเนินการซึ่งตั้งอยู่บนสมมุติฐานในการตอบสนองต่อเป้าหมาย และภารกิจหลักขององค์กร
- 2) **ช่วยสะท้อนให้เห็นภาพรวมของความเสี่ยงต่าง ๆ ที่สำคัญได้ทั้งหมด** ทำให้พนักงานภายในองค์กรมีความเข้าใจถึง เป้าหมายและภารกิจหลักขององค์กร และตระหนักถึงความเสี่ยงสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อองค์กรได้อย่างครบถ้วน ซึ่งครอบคลุมความเสี่ยงที่มีเหตุทั้งจากปัจจัยภายในองค์กร และจากปัจจัยภายนอกองค์กร
- 3) **เป็นเครื่องมือสำคัญในการบริหารงานช่วยให้ผู้บริหารสามารถมั่นใจ** ได้ว่า ความเสี่ยงได้รับการจัดการอย่างเหมาะสม และทันเวลา รวมทั้งเป็นเครื่องมือที่สำคัญ ของผู้บริหารในการบริหารงาน และการตัดสินใจในด้านต่าง ๆ เช่นการวางแผน การกำหนดกลยุทธ์ การติดตามควบคุมและวัดผลการปฏิบัติงาน ซึ่งจะส่งผลให้การดำเนินงานเป็นไปตามเป้าหมายและสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่องค์กรได้เป็นอย่างดี
- 4) **ช่วยให้การพัฒนาองค์กรเป็นไปในทิศทางเดียวกัน** ทำให้รูปแบบการตัดสินใจในการปฏิบัติงานขององค์กรมีการพัฒนาไปในทิศทางเดียวกัน เช่น การตัดสินใจโดยที่ผู้บริหารมีความเข้าใจในกลยุทธ์ วัตถุประสงค์ขององค์กร และระดับความเสี่ยงอย่างชัดเจน
- 5) **ช่วยให้การพัฒนาการบริหารและจัดสรรทรัพยากรเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล** การจัดสรรทรัพยากร เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยพิจารณาถึงระดับความเสี่ยงในแต่ละกิจกรรมและการเลือกใช้มาตรการในการจัดการความเสี่ยง

สรุปได้ว่า ความเสี่ยง (Risk) หมายถึง โอกาสหรือเหตุการณ์ที่มีความไม่แน่นอน หรือสิ่งที่ทำให้แผนงาน หรือการดำเนินการอยู่ ณ. ปัจจุบันไม่บรรลุวัตถุประสงค์ หรือเป้าหมายที่กำหนดไว้ โดยก่อให้เกิดผลกระทบหรือความเสียหายต่อองค์กรในที่สุด ทั้งในแง่ของผลกระทบตัวเงินได้ หรือผลกระทบที่มีต่อภาพลักษณ์และชื่อเสียงขององค์กร

ซึ่งแต่ละอาคารได้ให้ความสำคัญเกี่ยวกับเรื่องความเสี่ยงของอาคารในเรื่องหลัก ๆ 3 ส่วน ได้แก่

- 1) ความเสี่ยงด้านสุขภาพและสุขอนามัยของผู้ใช้อาคาร (Health Risks)
- 2) ความเสี่ยงด้านอุบัติเหตุ (Safety Risk)
- 3) ความเสี่ยงด้านความปลอดภัย (Security Risk)

สำหรับ เนื้อหาใน EP 1 การจัดการความเสี่ยง หรือ การบริหารความเสี่ยง ก็จบลงเพียงเท่านี้ เรามาทบทวนเนื้อหาต่อไป ใน EP 2 การจัดการความเสี่ยงใน 4 ขั้นตอน (4 Steps of Risk Management)

EP.2

การจัดการความเสี่ยงใน 4 ขั้นตอน (4 Steps of Risk Management)

- การระบุความเสี่ยง (Risk Identification)
- การประเมินความเสี่ยง(Risk Assessment)
- การวางแผนรับมือกับความเสี่ยง(Risk Response Planning)
- การลงมือทำ ติดตามและควบคุม (Risk Implement & Control)

การจัดการความเสี่ยงใน 4 ขั้นตอน

(4 Steps of Risk Management)

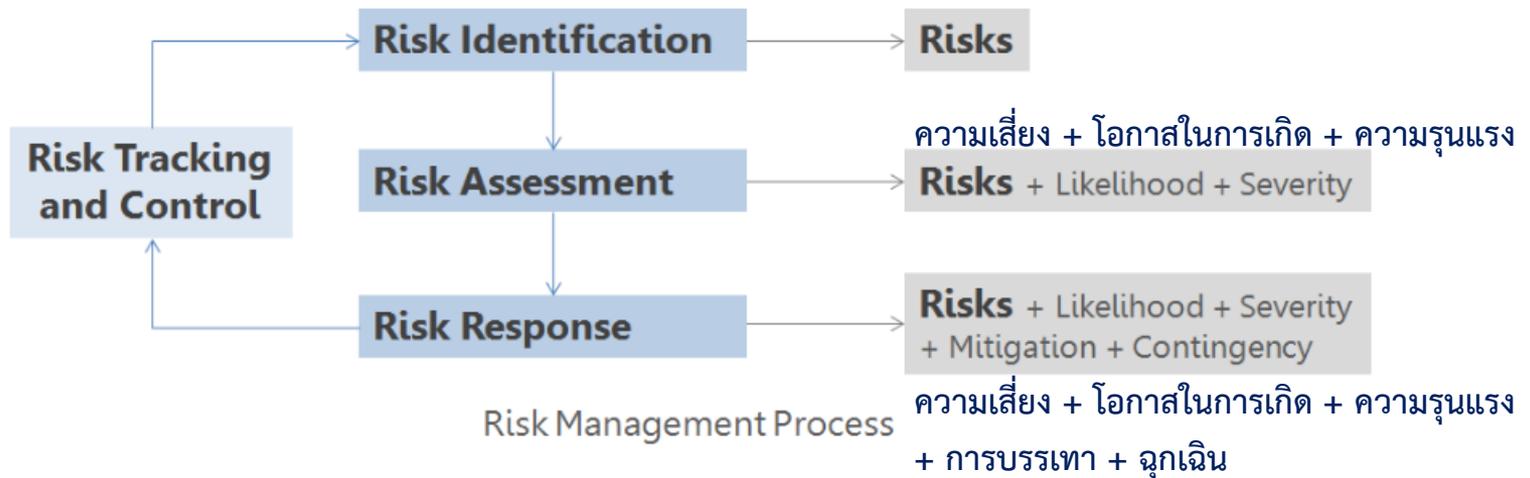
ในการดำเนินธุรกิจ องค์กรย่อมมีการกำหนดวัตถุประสงค์ของภาพรวม (Objective Establishment) องค์กรและหน่วยงานต่าง ๆ ที่ชัดเจน และสามารถวัดผลได้ นั่นคือ สิ่งแรกก่อนที่จะทำการจัดการความเสี่ยงใน 4 ขั้นตอน ดังต่อไปนี้



การจัดการความเสี่ยงใน 4 ขั้นตอน

(4 Steps of Risk Management)

1. การระบุความเสี่ยง (Risk Identification)
2. การประเมินความเสี่ยง(Risk Assessment)
3. การวางแผนรับมือกับความเสี่ยง(Risk Response Planning)
4. การลงมือทำ ติดตามและควบคุม (Risk Implement & Control)



Step 1 Risk Identification

การระบุความเสี่ยง ของกระบวนการทำงานนั้น ๆ ควรมีการระดมสมองร่วมกันของพนักงานโดยตรงและผู้เกี่ยวข้อง เพราะพวกเขาเหล่านั้นเป็นคนที่รู้ดีที่สุดจากประสบการณ์ตรง ระบุความเสี่ยงที่มีโอกาสเกิดขึ้นได้ออกมาให้มากที่สุด

“ระบุความเสี่ยงที่มีโอกาสเกิดขึ้นได้ **หรือได้เกิดขึ้นแล้วจากประสบการณ์**”

Step 2 Risk Assessment

การประเมินความเสี่ยง หรือเป็นขั้นตอนที่เรียกว่าการวิเคราะห์และเรียงความสำคัญ ความเสี่ยง (Analyze & Prioritize)

เมื่อทำการระบุความเสี่ยงที่มีโอกาสเกิดขึ้นได้ทั้งหมดแล้วจากขั้นตอนแรก ขั้นตอนต่อไป คือทำการวิเคราะห์ประเมินโอกาสในการเกิดความเสี่ยงนั้น ๆ (และความรุนแรงถ้าความเสี่ยงนี้ เกิดขึ้นจริง (แล้วเรียงลำดับความสำคัญ ของความเสี่ยงทั้งหมด เพื่อเลือกเฉพาะความเสี่ยงที่สำคัญ จริง ๆ กับงานโดยใช้ตารางประเมินความเสี่ยง (Risk เป็นตัวช่วยประเมิน

การประเมินความเสี่ยง ทีมงานที่เกี่ยวข้องทั้งหมดควรร่วมกันประเมินจากประสบการณ์ ในการกระบวนการทำงาน และการมีผู้เชี่ยวชาญพิเศษ (Specialist) มาร่วม จะทำให้สามารถ ประเมินความรุนแรงได้ชัดเจนมากขึ้น

การประเมินความเสี่ยง

การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)

กระบวนการระบุความเสี่ยงและการวิเคราะห์ เพื่อจัดลำดับความเสี่ยงที่จะมีผลกระทบต่อการบรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กร หรือหน่วยงาน โดยการประเมินจาก **โอกาสที่จะเกิดเหตุการณ์** (Likelihood) และ **ผลกระทบ** (Impact) จากเหตุการณ์ความเสี่ยง

- **โอกาสที่จะเกิดเหตุการณ์** (Likelihood) ความถี่หรือโอกาสที่จะเกิดเหตุการณ์ ความเสี่ยง
- **ผลกระทบ** (Impact) ปริมาณของความรุนแรงความเสียหายที่จะเกิดขึ้นจากเกิดเหตุการณ์หรือความเสี่ยง
- **ระดับของความเสี่ยง** (Degree of Risk) สถานะของความเสี่ยงที่ได้ จากการประเมินโอกาส และผลกระทบของแต่ละปัจจัยเสี่ยง แบ่งออกเป็น 4 ระดับคือ ความเสี่ยงสูงมาก ความเสี่ยงสูง ความเสี่ยงปานกลาง และ ความเสี่ยงน้อย

การประเมินความเสี่ยง

ระดับความเสี่ยง (R) = ระดับโอกาสที่จะเกิดความเสี่ยง (L) x ระดับผลกระทบที่จะเกิด (I)

ระดับความเสี่ยงที่ได้จากการคำนวณตามสูตรข้างต้น หากมีค่าต่ำหมายถึงความเสี่ยงอยู่ในระดับต่ำ และหากค่าสูงขึ้นความเสี่ยงจะมีระดับสูงขึ้น โดยความหมายของแต่ละระดับความเสี่ยง ตามตาราง

ระดับความเสี่ยง	คะแนนระดับความเสี่ยง
ระดับความเสี่ยงต่ำ (Low)	1-3
ระดับความเสี่ยงปานกลาง (Medium)	4-9
ระดับความเสี่ยงสูง (High)	10-16
ระดับความเสี่ยงสูงมาก (Extreme)	17-25

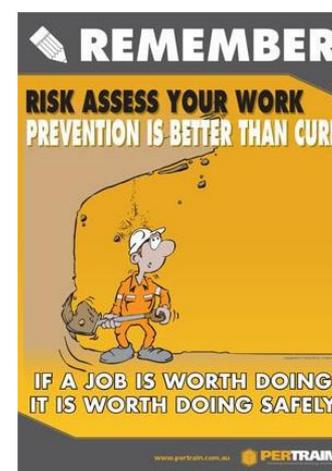
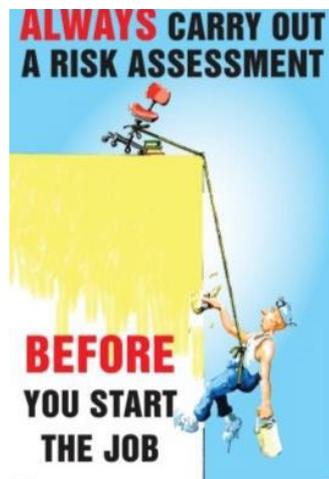
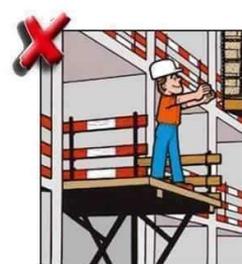
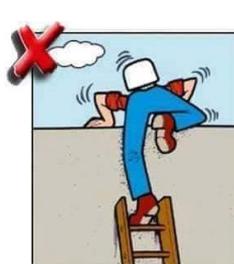
Risk Matrix ตารางประเมินความเสี่ยง

โอกาสในการเกิด **LIKELIHOOD**

		Low	Medium	High
ความรุนแรง SEVERITY	High	M	H	H
	Medium	L	M	H
	Low	L	L	M

การประเมินความเสี่ยง

เพื่อเป็นแนวทางในการตัดสินใจถึงความสำคัญ ของการจัดการ ความเสี่ยงแต่ละเรื่อง และเพื่อให้ ผู้บริหารสามารถจัดลำดับ ความสำคัญ ของความเสี่ยง (Prioritization) ที่จำเป็นต้อง ได้รับการจัดการอย่างเป็นลำดับ รวมไปถึงใช้เป็นแนวทางในการ ตัดสินใจเลือกวิธีที่เหมาะสมใน การจัดการกับความเสี่ยงนั้น ๆ



“วิเคราะห์ประเมิน โอกาสในการเกิดความเสี่ยงและ ความรุนแรงเรียงลำดับความสำคัญโดยใช้ ตาราง ประเมินความเสี่ยง”

Step 3 Risk Response Planning

การวางแผนรับมือกับความเสี่ง เมื่อเลือกความเสี่งที่สำคัญในกระบวนการทำงานได้แล้วจากขั้นตอน 2 ขั้นตอนต่อไปคือการวางแผนรับมือกับความเสี่ง

ในการตัดสินใจเลือกวิธีที่เหมาะสมในการรับกับความเสี่งนั้น ๆ มีได้หลากหลายวิธี ไม่ว่าจะเป็นการลดความเสี่ง (Risk Reduction) การโอนความเสี่ง (Risk Transfer) การหลีกเลี่ยงความเสี่ง (Risk Avoidance) และการรับความเสี่งไว้เอง (Risk Acceptance)



“หาแนวทางป้องกันและการแก้ไข”

การวางแผนรับมือกับความเสี่ง

1. การลดความเสี่ยง (Risk Reduction)

ความเสี่ยงที่ได้รับอาจลดลงได้ ด้วยวิธีการหาทางป้องกันเพื่อมิให้มีความเสียหายเกิดขึ้น การลดความเสี่ยงนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อที่จะลดจำนวนครั้งของความเสียหายลง หรือลดความรุนแรงของเหตุการณ์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตซึ่งเรียกว่า แนวทางป้องกัน (Mitigation Plan) การวิเคราะห์อาจอาศัยข้อมูลในอดีต ปัจจุบัน ซึ่งรวมถึงข้อมูลการคาดการณ์ในอนาคตประกอบการตัดสินใจ

2. การโอนความเสี่ยง (Risk Transfer)

เป็นวิธีการจัดการความเสี่ยงอีกรูปแบบหนึ่งที่ธุรกิจจะต้องวิเคราะห์และตัดสินใจที่จะเลือกโอนความเสี่ยงออกไปในรูปแบบใด ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความเหมาะสมของธุรกิจนั้น ๆ เช่น การโอนความเสี่ยงไปให้บุคคลอื่นที่มีบริษัทประกันโดยสัญญา หรือการโอนความเสี่ยงไปให้บริษัทประกันภัยตามรูปแบบและเงื่อนไขที่ธุรกิจต้องการ

3. การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง (Risk Avoidance)

การหลีกเลี่ยงความเสี่ยงอาจกระทำได้โดยวิธีการง่าย ๆ โดยที่ธุรกิจไม่พยายามเข้าไปยุ่งเกี่ยวกับกิจกรรมที่ก่อให้เกิดความเสี่ยง แต่วิธีการหลีกเลี่ยงความเสี่ยงนี้น่าจะเป็นวิธีสุดท้ายหลังจากที่ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าไม่อาจใช้วิธีการอื่นเข้ามาแก้ไขได้เท่านั้นการตัดสินใจในวิธีการนี้ธุรกิจต้องเปรียบเทียบข้อดีและข้อเสียก่อนการตัดสินใจ

4. การรับความเสี่ยงไว้เอง(Risk Acceptance/Retention)

คือการที่ผู้บริหารขององค์กรนั้น ๆ ยินยอมที่จะรับภาระความเสี่ยงหรือความเสียหายที่เกิดขึ้นนั้นไว้เอง เนื่องจากเล็งเห็นว่าโอกาส หรือความน่าจะเป็นที่จะเกิดความเสียหายอยู่ในวิสัยที่การทำธุรกิจนั้นยอมรับได้

“บางความเสี่ยงป้องกันไม่ได้ 100 % ต้องหาวิธีแก้ไขหรือจะ
ทำอย่างไรให้มีผลกระทบต่องานหรือธุรกิจให้น้อยที่สุด
เรียกว่า **แผนฉุกเฉิน** (Contingency Plan)”



Step 4 Risk Implement & Control

การลงมือทำ ติดตามและควบคุม เมื่อการดำเนินงานในขั้นต่าง ๆ ได้ดำเนินงานผ่านพ้นไป ขั้นตอนนี้จะเป็นการดำเนิน การติดตามผลที่ได้กระทำไป ทบทวนและควบคุมความเสี่ยง อย่างไรก็ตาม แม้จะมีการจัดการกับความเสี่ยงที่ถูกระบุไว้เป็นอย่างดีแล้ว องค์กรไม่ควรอยู่นิ่ง หรือหยุดกิจกรรมการจัดการความเสี่ยง เพราะความจริงแล้วความเสี่ยงใหม่ ๆ เกิดขึ้นได้เสมอ

ดังนั้น ทุก ๆ องค์กรควรมีกิจกรรมในการประเมินความเสี่ยงใหม่ ๆ ที่อาจเกิดขึ้นในองค์กรตลอดเวลา เพื่อหาทางรับมือและจัดการกับความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอย่างเหมาะสมและทันที่

ปัจจัยความเสี่ยง

ปัจจัยใดบ้าง

ปัจจัยความเสี่ยง (Risk Factor)

ต้นเหตุหรือสาเหตุที่มาของความเสี่ยงที่จะทำให้องค์กรไม่บรรลุวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ โดยต้องระบุได้ด้วยว่า เหตุการณ์นั้นจะเกิดที่ไหน กระบวนการใด เมื่อใดและจะเกิดขึ้นได้อย่างไรและทำไมถึงเกิด ทั้งนี้สาเหตุของความเสี่ยงที่ระบุควรเป็นสาเหตุที่แท้จริง เพื่อจะได้วิเคราะห์และกำหนดมาตรการป้องกันความเสี่ยงในภายหลังได้อย่างถูกต้อง

ปัจจัยความเสี่ยง

ปัจจัยความเสี่ยงพิจารณาได้จาก

- 1) ปัจจัยภายนอก เช่น เศรษฐกิจ สังคม การเมือง กฎหมาย ฯลฯ
- 2) ปัจจัยภายใน เช่น กฎระเบียบ ข้อบังคับภายในองค์กร ประสิทธิภาพของเจ้าหน้าที่ ระบบการทำงาน ความโลภและจริยธรรมของแต่ละบุคคล ฯลฯ

การตอบสนองความเสี่ยง

การตอบสนองความเสี่ยง (Risk Response)

การดำเนินการหลังจากที่องค์กรสามารถบ่งชี้ความเสี่ยงขององค์กร และประเมินความสำคัญของความเสี่ยงแล้ว โดยจะต้องนำความเสี่ยงไปดำเนินการตอบสนองด้วยวิธีการที่เหมาะสม เพื่อลดความสูญเสียนหรือโอกาสที่จะเกิดผลกระทบให้อยู่ในระดับที่องค์กรยอมรับได้ ประกอบด้วย

การตอบสนองความเสี่ยง

1. การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง (Risk Avoidance)

- ปฏิเสธและหลีกเลี่ยงโอกาสที่จะเกิดความเสี่ยง โดยการหยุด ยกเลิก หรือเปลี่ยนแปลงกิจกรรมหรือโครงการที่จะนำไปสู่เหตุการณ์ที่เป็นความเสี่ยง เช่น การเปลี่ยนแปลงการปรับปรุงพื้นที่เช่าในอาคาร โดยทำแล้วไม่คุ้มทุนเนื่องจากสถานการณ์โควิด-19 ทำให้ไม่มีผู้สนใจเช่า หรือมีลูกค้ามาใช้บริการ
- ข้อเสีย คือ อาจส่งผลกระทบต่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในแผนงานขององค์กรที่เกี่ยวข้องกับรายได้ของอาคาร และไม่ได้ตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ในแผนงาน

การตอบสนองความเสี่ยง

2. การควบคุมและการจัดการกับความเสี่ยง

- พยายามลดความเสี่ยงโดยการเพิ่มเติม หรือเปลี่ยนแปลงขั้นตอนบางส่วนของกิจกรรม หรือโครงการที่นำไปสู่เหตุการณ์ที่เป็นความเสี่ยง
- ลดความน่าจะเป็นที่เหตุการณ์ที่เป็นความเสี่ยงจะเกิดขึ้น เช่น การฝึกอบรม บุคลากรให้มีความรู้เพียงพอ การกำหนด ผู้จัดจ้างและผู้รับมอบงานให้แยกจากกัน
- ลดระดับความรุนแรงของผลกระทบเมื่อเหตุการณ์ที่เป็นความเสี่ยงเกิดขึ้น เช่น การติดตั้งเครื่องดับเพลิง การ back up ข้อมูลเป็นระยะ ๆ การมี server สำรองข้อมูลระบบอาคาร

การตอบสนองความเสี่ยง

3.การกระจายความเสี่ยง (Risk Sharing)

ยกภาระในการเผชิญหน้ากับเหตุการณ์ที่เป็นความเสี่ยงและการจัดการกับความเสี่ยงให้ผู้อื่น มิได้เป็นการลดความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นแต่เป็นการรับประกันว่าเมื่อเกิดความเสียหายแล้วองค์กรจะได้รับการชดใช้จากผู้อื่น

- การทำประกัน (Insurance) คือการจ่ายเงินเพื่อป้องกันตนเองและสินทรัพย์จากเหตุการณ์ที่ไม่คาดคิด เช่น การทำประกันภัยอาคาร ประกันชีวิตผู้เข้ามาใช้อาคาร ประกันความเสียหายที่เกิดกับงานระบบประกอบอาคาร
- การทำสัญญา (Contracts) คือการทำข้อตกลงต่าง ๆ ทั้งในปัจจุบันและอนาคต เช่น การทำสัญญาซื้อขายล่วงหน้า การจัดจ้างหน่วยงานอื่นให้ดำเนินการแทน
- การรับประกัน (Warranties) เช่น รับประกันผลงานการปรับปรุงอาคาร ระยะเวลา 2 ปี การรับประกันเครื่องจักรอุปกรณ์ในอาคาร 5 ปี

การตอบสนองความเสี่ยง

4. การยอมรับความเสี่ยง (Risk Acceptance)

การวิเคราะห์แล้วเห็นว่าไม่มีวิธีการจัดการความเสี่ยงใดเลยที่เหมาะสมเนื่องจากต้นทุนการจัดการความเสี่ยงสูงกว่าประโยชน์ที่จะได้รับอาจต้องยอมรับความเสี่ยง แต่ควรมีมาตรการติดตามอย่างใกล้ชิดเพื่อรองรับผลที่จะเกิดขึ้น เช่น อุปกรณ์ไฟฟ้าแรงสูง ไม่สามารถซ่อมมาเก็บไว้ได้ เพราะมีอายุการใช้งานและวิธีการจัดเก็บ แต่ใช้วิธีให้ช่างอาคารตรวจสอบเป็นประจำ และติดต่อผู้ผลิตหากอุปกรณ์เสียหาย

สรุปได้ว่า การระบุความเสี่ยง การประเมินความเสี่ยง การวางแผนรับมือกับความเสี่ยง การลงมือทำ ติดตามและควบคุม เป็นเรื่องที่ **นักบริหารทรัพยากรกายภาพอาคาร** ต้องให้ความสำคัญและเรียนรู้เรื่องต่าง ๆ เพื่อการคาดการณ์ ประเมินล่วงหน้าและเตรียมความพร้อมในการจัดการความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจจะเกิดขึ้นให้เกิดขึ้นแล้วมีผลกระทบน้อยที่สุด หรือเกิดแล้วสามารถแก้ไขสถานการณ์ต่าง ๆ ได้ทันที่

สำหรับ เนื้อหาใน EP 2 การระบุความเสี่ยง การประเมินความเสี่ยง การวางแผนรับมือกับความเสี่ยง การลงมือทำ ติดตามและควบคุม ก็จบลงเพียงเท่านี้ เรามาพบกับเนื้อหาต่อไป ใน EP 3 ความเสี่ยงในการปฏิบัติงานตามวิชาชีพ

EP.3

ความเสี่ยงในการปฏิบัติงานตามวิชาชีพ

➤ ความเสี่ยงในการปฏิบัติงานตามวิชาชีพ

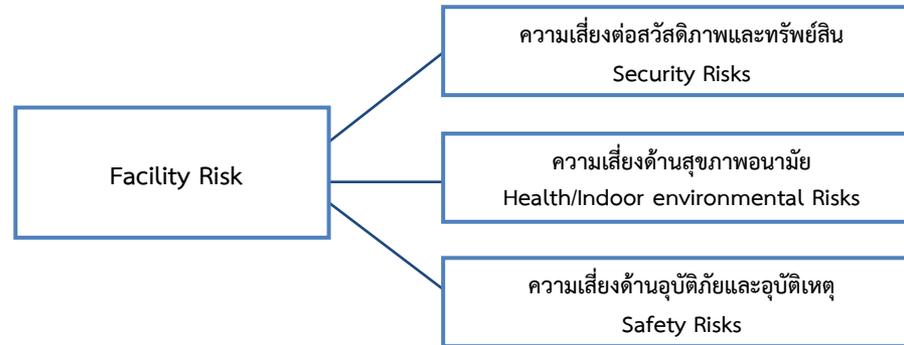
ความเสี่ยงไม่มีโอกาสเป็น “ศูนย์”

ความเสี่ยงในการปฏิบัติงานตามวิชาชีพ

เรามาดู “ความเสี่ยงในอาคาร” จะมองถึง

ความเสี่ยงด้านอุบัติเหตุ หมายถึง ความเสี่ยงจากสภาวะที่เป็นอันตราย และก่อให้เกิดความเสียหายต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้ใช้อาคาร และเจ้าของอาคาร โดยมีสาเหตุมาจากอุบัติเหตุ ปรากฏการณ์ธรรมชาติ ภัยพิบัติทางธรรมชาติ และความประมาท โดยคาดการณ์ได้ยากหรือไม่อาจคาดการณ์ได้อย่างแม่นยำ **ความเสี่ยงประเภทนี้** ได้แก่ ภัยจากลักษณะอาคารสถานที่ที่เป็นอันตราย อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว เป็นต้น (เสรีชัย โชติพานิช, 2553: 186) **ภัยคุกคาม และความเสี่ยง ความไม่ปลอดภัยในอาคาร** เกิดจากภัยคุกคาม โดยมีสิ่งที่เป็นอันตราย เช่น สิ่งของ วัตถุ บุคคล หรือเหตุการณ์ เป็นต้น(เสรีชัย โชติพานิช, 2553:183-186) **โอกาสที่ภัยคุกคามอาจเกิดขึ้นได้และก่อให้เกิดความสูญเสีย** หรือเป็นอันตรายกับผู้ใช้อาคารและทรัพย์สิน **เรียกว่า ความเสี่ยง หรือ Risk** (Broder, 2006) หากพื้นที่ใดมีภัยคุกคามมาก และภัยคุกคามนั้นมีโอกาสเกิดขึ้นได้มาก ถือได้ว่าพื้นที่นั้นๆ มีระดับความเสี่ยงสูง เป็นผลให้ระดับความปลอดภัยในพื้นที่มีต่ำหรือน้อย ความเสี่ยงต่อความปลอดภัยในอาคาร **ตามภาพ** อาจจำแนกได้เป็น 3 ประเภท ได้แก่ 1) **ความเสี่ยงด้านสุขภาพและสุขภาพอนามัยของผู้ใช้อาคาร** 2) **ความเสี่ยงด้านอุบัติเหตุ** 3) **ความเสี่ยงด้านความปลอดภัย**

ความเสี่ยงไม่มีโอกาสเป็น “ศูนย์”



ภาพที่ ความเสี่ยงด้านความปลอดภัยในอาคาร

ที่มา: เสริชย์ โชติพานิช. การบริหารทรัพยากรกายภาพหลักการและทฤษฎี (กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2553), 186.

ความเสี่ยงไม่มีโอกาสเป็น “ศูนย์”

ความเสี่ยงด้านความปลอดภัยในอาคาร (เสรีชัย โชติพานิช, 2553: 186) มีรายละเอียด จำแนกเป็น

1) **ความเสี่ยงด้านสุขภาพและสุขอนามัยของผู้ใช้อาคาร (Health Risk)** หมายถึง ความเสี่ยง สภาวะที่เป็นอันตราย ต่อสุขภาพและอนามัย ของผู้ใช้อาคารที่จะก่อให้เกิดความเจ็บป่วย ไม่สบาย อันมีสาเหตุจากการใช้อาคาร ซึ่งอาจเกิดได้จาก **Sick Building Syndrome (SBS)**

ความเสี่ยงไม่มีโอกาสเป็น “ศูนย์”

Sick Building Syndrome (SBS) หมายถึง การเจ็บป่วย โรคภัย อันเกิดจาก (การมาใช้) อาคารที่ผิดมาตรฐาน หรือมีสภาพแวดล้อมภายในอาคารที่ไม่ดี **สภาพแวดล้อมในอาคาร** หมายถึง ระดับอุณหภูมิและความชื้น คุณภาพอากาศ ปริมาณของอากาศบริสุทธิ์ (Fresh air) ระดับการระบายอากาศ (Ventilation) ระดับฝุ่นละออง เชื้อโรค ในอากาศ ระดับของ คาร์บอนไดออกไซด์ (CO₂) และ คาร์บอนเนต (CO₃) และก๊าซพิษอื่น ๆ กลิ่น ระดับแสงสว่าง ระดับเสียง **อาการที่เกิดจาก SBS** จะได้แก่ อาการปวดศีรษะ ง่วงซึม คัดจมูก เป็นต้น ซึ่งก่อให้เกิดผลกระทบในการลดทอนประสิทธิภาพการทำงานของพนักงาน **โดยมักมีสาเหตุมาจาก** ระดับคุณภาพอากาศไม่ดี ระดับคุณภาพแสงสว่างไม่ดี ระดับอุณหภูมิผิดปกติหรือไม่เหมาะสมปัจจัยที่ก่อให้เกิดสภาวะ **Sick Building Syndrome**

ความเสี่ยงไม่มีโอกาสเป็น “ศูนย์”

การกำหนดมาตรฐานการปฏิบัติงานที่ไม่เหมาะสมดีพอ
การมีมาตรฐานการบำรุงรักษาและทำความสะอาดที่ต่ำเกินไป
การขาดฐานข้อมูลเรื่องประสิทธิภาพอาคาร
การไม่คาดการณ์ถึงผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลง
ความไม่เข้าใจในเรื่องความซับซ้อนของลักษณะของอาคาร
ระบบประกอบอาคารมีประสิทธิภาพการทำงานต่ำ
การแก้ปัญหาที่มีการร้องเรียนโดยผู้ใช้อาคารล่าช้า
การละเลยปัญหาที่มาจากความเครียดในการทำงาน
การละเลยการมีส่วนร่วมของผู้ใช้พื้นที่ในขั้นตอนการออกแบบ
การดำเนินการบริหารทรัพยากรกายภาพไม่ได้รับความสำคัญ
การเชื่อถือในการทำงานของระบบเทคโนโลยีอาคารมากเกินไป

สิ่งที่ได้พูดถึง ล้วนเป็นความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นได้ ไม่มีโอกาสเป็น “ศูนย์”

ความเสี่ยงไม่มีโอกาสเป็น “ศูนย์”

ความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อสรีระผู้ทำงานในอาคาร (Ergonomic risk) โดยมักมีสาเหตุมาจากลักษณะของอุปกรณ์ ครุภัณฑ์ภายในสำนักงาน ไม่เหมาะสมหรือไม่ได้มาตรฐานทำให้เกิดอาการเจ็บปวดตามข้อต่อ การปวดและเมื่อยล้าของกล้ามเนื้อ เป็นต้น ซึ่งส่งผลกระทบต่อผู้ปฏิบัติงาน ลดทอนประสิทธิภาพการทำงาน และเป็นผลไปถึงผลผลิตจากการทำงานลดลง

เชื้อโรค (Disease) คือ ความเสี่ยงที่มีต่อสุขภาพของผู้ใช้อาคาร ที่จะเกิดจากการแพร่กระจายของเชื้อโรคโดยเฉพาะเชื้อโรคทางอากาศ ก่อให้เกิดความเจ็บป่วยในระบบทางเดินหายใจ จัดเป็นความเสี่ยงขั้นร้ายแรง เชื้อโรคเหล่านี้ได้แก่ Legionnaire disease, Avian flu Sars AH1N1 COVID-19 เป็นต้น

ความเสี่ยงไม่มีโอกาสเป็น “ศูนย์”

2) **ความเสี่ยงด้านอุบัติเหตุ** (Safety Risks) หมายถึง ความเสี่ยงจากสถานะที่เป็นอันตราย และก่อให้เกิดความเสียหายต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้ใช้อาคาร และองค์การเจ้าของอาคาร โดยมีสาเหตุมาจากอุบัติเหตุ ปραกฏการณ์ทางธรรมชาติ ภัยพิบัติทางธรรมชาติ และความประมาท โดยเราคาดการณ์ได้ยากหรือไม่อาจคาดการณ์ได้อย่างแม่นยำ ความเสี่ยงประเภทนี้ได้แก่อุบัติเหตุ(Accidental risk) ภัยจากลักษณะอาคารสถานที่ที่เป็นอันตราย อัคคีภัย ภัยจากไฟฟ้า ไฟดูด ไฟฟ้าช็อต น้ำท่วม แผ่นดินไหว

ความเสี่ยงไม่มีโอกาสเป็น “ศูนย์”

3) **ความเสี่ยงด้านความปลอดภัย** (Security Risks) หมายถึงความเสี่ยงที่เกิดจาก ภัยคุกคามต่อความปลอดภัย (Security threats) สิ่งคุกคามหรือลดทอนความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้ใช้อาคาร ความเสี่ยงด้านความปลอดภัยนี้ได้แก่ การโจรกรรม การทำร้ายร่างกาย หรือการคุกคามต่อชีวิต การก่อการร้าย การจราจล การประท้วง

ความเสี่ยงไม่มีโอกาสเป็น “ศูนย์”

ผลกระทบจากความเสียหายในอาคาร (Consequences Effects of Risk) ภัยคุกคามและความเสี่ยง หากไม่ได้รับการบริหารจัดการ เพื่อป้องกัน หลีกเลี่ยง หรือลดสิ่งที่จะเกิดขึ้นตามมาแล้ว ก็อาจส่งผลเสียดังต่อไปนี้ได้แก่ **การลดทอนผลผลิต** ผลการทำงาน (Productivity loss) **การรับผิดทางกฎหมาย** (Legal liability) ความสูญเสียด้านการเงิน (Economic financial loss) **การต้องการเลิกใช้อาคาร** ความสูญเสียด้านการลงทุน (Investment risk) **ความเสียหายต่อชื่อเสียงและภาพลักษณ์** (Reputation Image damage) ความเสียหายทางธุรกิจ (Business loss) (เสรีชัย โชติพานิช, 2553:186-187)

บทบาทและหน้าที่ของ Facility Management (FM) ในเรื่อง Facility Risk Management ผู้บริหารทรัพยากรกายภาพ จัดเป็นบุคคลที่มีความสำคัญที่สุดในการสร้างความปลอดภัยในอาคาร ทั้งก่อนเกิดเหตุ ระหว่างเกิดเหตุ และหลังเกิดเหตุ (Langston and Lauge-Kristensen, 2002, อ้างถึงใน เสรีชัย โชติพานิช, 2553: 187)

ความเสี่ยงไม่มีโอกาสเป็น “ศูนย์”

ทั้งนี้ บทบาทและภาระหน้าที่หลักของ Facility Management ในการบริหาร ความเสี่ยง ความปลอดภัยในอาคาร ประกอบด้วย สร้างความปลอดภัยโดยการ ดำเนินการให้อาคารและทรัพยากรกายภาพทุกลักษณะทั้งด้านอนามัย และทาง กฎหมาย ตรวจสอบและประเมินความเสี่ยง ดำเนินการจัดการความเสี่ยงโดย การกำหนดมาตรการจัดให้มีแผนดำเนินการทุกอย่างเพื่อป้องกัน ลดทอน และ หลีกเลี่ยงความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น ดำเนินการฟื้นฟู ภายหลังเกิดความเสียหาย เพื่อให้องค์กรสามารถกลับมาดำเนินการได้ต่อไปอย่างรวดเร็วที่สุด

ความเสี่ยงไม่มีโอกาสเป็น “ศูนย์”

ทั้งนี้ ความเสี่ยงของอาคารแต่ละอาคาร ได้ให้ความสำคัญในเรื่องของความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นกับอาคาร หรือเกิดกับผู้ใช้อาคาร ซึ่งแต่ละอาคารได้ให้ความสำคัญเกี่ยวกับเรื่องความเสี่ยงของอาคารในเรื่องหลักๆ 3 ส่วนได้แก่ 1) ความเสี่ยงด้านสุขภาพและสุขอนามัยของผู้ใช้อาคาร(Health Risks) อาคารได้ให้ความสำคัญในเรื่องต่าง ๆ ได้แก่ ระดับคุณภาพอากาศไม่ดี ระดับคุณภาพแสงสว่างที่ไม่ดี ระดับอุณหภูมิผิดปกติหรือไม่เหมาะสม 2) ความเสี่ยงด้านอุบัติเหตุ (Safety Risk) อาคารได้ให้ความสำคัญในเรื่องต่าง ๆ ได้แก่ อุบัติเหตุ ภัยจากอาคาร สถานที่ที่เป็นอันตราย อัคคีภัย ภัยจากไฟฟ้า เช่น ไฟดูด ไฟฟ้าช็อต น้ำท่วม แผ่นดินไหว 3) ความเสี่ยงด้านความปลอดภัย (Security Risk) อาคารได้ให้ความสำคัญในเรื่องต่าง ๆ ได้แก่ การลักทรัพย์และการโจรกรรม การทำร้ายร่างกายหรือการคุกคามต่อชีวิต การก่อการร้าย การชุมนุมประท้วง เป็นต้น (ธงชัย ทองมา, 2553: 462)

ความเสี่ยงไม่มีโอกาสเป็น “ศูนย์”

ความเสี่ยงในการบริหาร (Risk for Management)

ความเสี่ยงอันเกิดจากระบบการการจัดการให้ทรัพยากรกายภาพ (Place) ทำหน้าที่สนองตอบและสนับสนุน กิจกรรมองค์การ (Process) และ ผู้ปฏิบัติงานขององค์การ (People) เพื่อให้อาคารบรรลุความต้องการทางธุรกิจ มี ประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการบริหารงานขององค์การ และความต้องการของผู้ใช้ อาคาร

ความเสี่ยงไม่มีโอกาสเป็น “ศูนย์”

ความเสี่ยงในการปฏิบัติงาน (Risk for Operation)

ความเสี่ยงอันเกิดจากระบบการทำงาน การปฏิบัติงานภายในองค์กรซึ่งเป็นผลมาจากบุคลากร กระบวนการทำงาน โครงสร้างพื้นฐาน ภาระหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายในการปฏิบัติงาน

ความเสี่ยงไม่มีโอกาสเป็น “ศูนย์”

ความเสี่ยงสำหรับการควบคุมคุณภาพ (Risk for Quality Control)

ความเสี่ยงอันเกิดจากกระบวนการนำทรัพยากรการบริหารมาใช้ให้บรรลุวัตถุประสงค์ ตามขั้นตอนการบริหาร การบริหารคุณภาพโดยองค์รวมทุกขั้นตอนอย่างต่อเนื่อง การปรับปรุงการทำงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อการพัฒนาองค์กรให้มีการจัดการคุณภาพที่เป็นมาตรฐานสากลและเป็นที่ยอมรับ

ความเสี่ยงไม่มีโอกาสเป็น “ศูนย์”

ความเสี่ยงสำหรับการส่งมอบ (Risk for Delivery)

ความเสี่ยงอันเกิดจากกระบวนการ การจัดสรรทรัพยากรที่มีอยู่ให้สามารถบริการได้ถึงมือลูกค้าเช่า ผู้ใช้อาคาร และผู้มาติดต่ออาคาร การส่งมอบพื้นที่ หรือการสื่อสารกับผู้เช่า ผู้ใช้อาคาร และผู้มาติดต่ออาคาร การส่งมอบจึงเป็นองค์ประกอบที่สำคัญอย่างมากที่จะทำให้องค์การบรรลุเป้าหมายในการปรับปรุงการเพิ่มผลผลิตเพราะเป็นส่วนหนึ่งที่จะสร้างความพึงพอใจให้กับผู้เช่า ผู้ใช้อาคาร และผู้มาติดต่ออาคาร

ความเสี่ยงไม่มีโอกาสเป็น “ศูนย์”

ความเสี่ยงด้านความปลอดภัย (Risk for Safety)

ความเสี่ยงอันเกิดจากกระบวนการ สภาพะการปราศจากภัยหรือการพ้นภัย และ รวมถึงปราศจากอันตราย การบาดเจ็บ การเสียภัย การสูญเสีย เกิดจากภัยคุกคาม โดยมีสิ่งที่เป็นอันตรายกับผู้ใช้อาคารและทรัพย์สิน

ความเสี่ยงไม่มีโอกาสเป็น “ศูนย์”

ความเสี่ยงด้านเทคโนโลยี (Risk for Technology)

ความเสี่ยงอันเกิดจากระบบการทำงานที่ช่วยให้ผู้บริหารอาคารสามารถสร้างความสมดุลของต้นทุนเชิงเศรษฐศาสตร์และการดำเนินธุรกิจ ระหว่างมาตรการในการป้องกันและการบรรลุผลสำเร็จของพันธกิจ ด้วยการ ปกป้องด้านเทคโนโลยีซึ่งการกำหนดความเสี่ยงจะช่วยสนับสนุนความสำเร็จของการบรรลุพันธกิจขององค์การ เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด

สรุปได้ว่า ความเสี่ยงในการปฏิบัติงานตามวิชาชีพ นักบริหารทรัพยากรกายภาพอาคาร ต้องให้ความสำคัญเป็นอย่างมาก เพราะถือเป็นหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติในการบริหารความเสี่ยงในด้านต่าง ๆ ทั้งภายในอาคารและภายนอกอาคาร รวมถึงการบริหารจัดการความเสี่ยง ที่ดี จะช่วยให้ ผู้ใช้อาคาร ผู้มาติดต่อ และเจ้าของอาคาร ได้ใช้อาคารและประกอบธุรกิจหรือกิจกรรมต่าง ๆ อย่างต่อเนื่องและปลอดภัย

สำหรับ เนื้อหาใน EP 3 ความเสี่ยงในการปฏิบัติงานตามวิชาชีพ ก็จบลงเพียงเท่านี้ เรามาพบกับ เนื้อหาต่อไป ใน EP 4 บทสรุป

EP.4

บทสรุป

➤ บทสรุป

การบริหารความเสี่ยง หมายถึง กระบวนการที่ใช้ในการบริหารจัดการให้โอกาสที่จะเกิดเหตุการณ์ความเสี่ยงลดลง หรือผลกระทบของความเสียหายจากเหตุการณ์ ความเสี่ยงลดลง หรืออยู่ในระดับที่องค์กรยอมรับได้

การบริหารความเสี่ยง เป็นเรื่องของสิ่งที่ยังไม่ได้เกิดขึ้น ถ้าสิ่งนั้นเกิดขึ้นอยู่แล้ว เราเรียกว่า **“ปัญหาที่ต้องแก้ไข”** Risk คือ เรากำลังมองเห็นสถานการณ์ และ เราคาดเดาว่า **หากเกิดแล้ว** จะส่งผลกระทบต่อสิ่งใดสิ่งหนึ่ง หรือบางสิ่งที่เราจะต้องเตรียมตัวเตรียมการวางแผน บริหารความเสี่ยง ที่อาจจะเกิดขึ้นและยังไม่ได้เกิด

จากภาพกระบวนการบริหารความเสี่ยง ประกอบด้วย

การบริหารความเสี่ยง



การบริหารความเสี่ยง

ขั้นตอนแรก การระบุความเสี่ยง ต้องการความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้น โดยเราต้องการและระบุความเสี่ยง ว่านำมาวิเคราะห์แล้วมีความคุ้มค่ามากแค่ไหนบ้าง กับทรัพยากรที่เรามีอยู่ หรือทุ่มเทเวลา กำลังกายลงไปดูหรือกำกับ ตรวจสอบ

ขั้นตอนที่ 2 การวิเคราะห์และประเมินความเสี่ยง โอกาสเกิดสั๊กกี้เปอร์เซ็นต์ เกิดแล้วส่งผลอย่างไร มีความรุนแรงแค่ไหน เกิดแล้วมีผลกระทบกับอะไรบ้าง เกิดแล้วมีแนวทางแก้ไขไหม โดยทำการวิเคราะห์และประเมินความเสี่ยง ในเรื่องที่เรายกประเด็นขึ้นมา หรือเรื่องที่เราคาดการณ์ว่าอาจจะเกิดขึ้น

ขั้นตอนที่ 3 การวางแผนและกำหนดแนวทางการบริหารความเสี่ยง โดยการกำหนดแนวทางการบริหารความเสี่ยง ในรูปแบบการทำงานของหน่วยงานเรา หรือทีมงานของเรา หรือบนทรัพยากรของเรา การวางแผนทำให้เรามีกระบวนการ วิธีการทำงาน หรือการเตรียมตัว

การบริหารความเสี่ยง

ความเสี่ยง คือสิ่งที่ยังไม่เกิดขึ้นครับ ลองนึกภาพ หากเรามีการเตรียมตัวดี ความเสี่ยงที่เกิดขึ้น ก็อาจจะไม่มีผลกระทบ เพราะเราได้เตรียมแผนป้องกันไว้แล้ว

ขั้นตอนที่ 4 ปฏิบัติตามแนวทางบริหารความเสี่ยง กรณีที่เกิดขึ้นมา จริง ๆ ความเสี่ยง อาจจะมีอยู่ 3 ประเภท คือ

1. ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นแน่นอน ๆ และเกิดเป็นประจำ สามารถทำแผนสำรองว่าถ้าหากเกิดแล้ว จะจัดการหรือดำเนินการอย่างไร และจะต้องทำอะไรบ้าง และปฏิบัติตามแนวทางที่ได้กำหนดไว้ หรือปฏิบัติตามแผนสำรองที่มีไว้

2. ความเสี่ยงที่ไม่แน่ใจว่าจะเกิดไหม หรือเคยเกิดมาแล้วแต่ก็ไม่ได้เกิดบ่อย เช่น สภาวะที่เกิดขึ้นกับองค์กรของเรา ตัวเรา ทีมงานของเรา ผู้ร่วมงานของเรา ปัญหาที่เคยเกิดขึ้นแต่อาจจะไม่เกิด เราเตรียมตัวไว้บ้างแล้ว พอเกิดขึ้นเราก็สามารถที่จะดำเนินการกับปัญหานั้นได้

3. ความเสี่ยงที่ไม่เคยเกิดมาก่อนเลย ถ้าเกิดแล้วมีผลกระทบค่อนข้างมาก ต้องมานึกวิเคราะห์ดูว่าหากเราต้องการป้องกันความเสี่ยงจะต้องดำเนินการอย่างไรบ้าง

ทั้งนี้ ในการเตรียมแผนรองรับต่าง ๆ **มีต้นทุนในการดำเนินการทั้งนั้น** การวิเคราะห์จึงต้องพิจารณา ครอบรอบและให้เกิดประโยชน์สูงสุด

การบริหารความเสี่ยง

ขั้นตอนที่ 5 การติดตาม ควบคุม ประเมินผล การปฏิบัติ เพื่อจะนำไปใช้ในครั้งต่อไป การติดตาม ควบคุม ประเมินผล การปฏิบัติ เป็นการเรียนรู้จากประสบการณ์ที่เราได้พบมา หรือเจอปัญหาความเสี่ยงต่าง ๆ มา **หากเราเตรียมมากหรือน้อยไม่เป็นไร** เป็นการเริ่มต้นการดำเนินการ เพราะการเตรียมการทุกอย่างมีค่าใช้จ่าย เราจะลดต้นทุนอย่างไรได้บ้าง ไม่ว่าจะเป็น **ระบบเทคโนโลยี** คน การปฏิบัติการ เศรษฐกิจต่าง ๆ เราสามารถที่จะ **ระบุความเสี่ยง** ขึ้นมาที่จะนำมาใช้เข้าสู่กระบวนการต่าง ๆ ในการบริหารความเสี่ยงได้ การลงทุน คุ่มค่าใหม่ เช่น **ถังดับเพลิง** เราต้องคอยตรวจสอบน้ำยาเคมีเป็นประจำ หากเกิดเหตุมาถ้าไม่มีน้ำยา ก็อาจจะเกิดไฟไหม้อาคารได้ อย่างมองข้ามเรื่องนี้ บางครั้งเป็นการลดค่าใช้จ่ายที่ไม่ถูกต้อง

หลักการบริหารความเสี่ยง จะได้เป็นแง่คิดในการดำเนินการบริหารความเสี่ยง เราจะดูอย่างไร วิเคราะห์อย่างไร เพราะทุกอย่างจะเป็นการคาดเดา ประเมินการ หรือจากเหตุการณ์ที่เคยเกิดในอดีต หรือ เหตุการณ์อื่น ๆ รอบข้างที่เคยเกิดมา หวังว่าคงได้แง่คิดและมุมมองด้านต่าง ๆ เกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยง และนำไปประยุกต์ใช้ได้ ในรูปแบบของพวกเราครับ

การจัดการความเสี่ยง

การจัดการความเสี่ยง

1) **การยอมรับความเสี่ยง** (Risk Acceptance) เป็นการยอมรับความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเนื่องจากไม่คุ้มค่า ในการจัดการควบคุมหรือป้องกันความเสี่ยง

2) **การลด หรือการควบคุมความเสี่ยง** (Risk Reduction) เป็นการปรับปรุงระบบการทำงานหรือการออกแบบวิธีการทำงานใหม่เพื่อลดโอกาสที่จะเกิด หรือลดผลกระทบให้อยู่ในระดับที่องค์กรยอมรับได้

3) **การกระจายความเสี่ยง หรือการโอนความเสี่ยง** (Risk Sharing) เป็นการกระจายหรือถ่ายโอนความเสี่ยงให้ผู้อื่นช่วยแบ่งความรับผิดชอบไป

4) **หลีกเลี่ยงความเสี่ยง** (Risk Avoidance) เป็นการจัดการความเสี่ยงที่อยู่ในระดับสูงมากและหน่วยงานไม่อาจยอมรับได้ จึงต้องตัดสินใจยกเลิกโครงการหรือกิจกรรมนั้น

การจัดการความเสี่ยง

การควบคุมความเสี่ยง (Risk Control)

การควบคุม หมายถึง นโยบาย แนวทาง หรือขั้นตอนปฏิบัติต่าง ๆ ซึ่งกระทำเพื่อลดความเสี่ยง และทำให้ การดำเนินขององค์กรบรรลุวัตถุประสงค์ตามเป้าหมาย แบ่งได้ 4 ประเภท คือ

1) **การควบคุมเพื่อป้องกัน** (Preventive Control) เป็นวิธีการควบคุมที่กำหนดขึ้นเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดความเสี่ยง และข้อผิดพลาดตั้งแต่แรก

2) **การควบคุมเพื่อให้ตรวจพบ** (Detective Control) เป็นวิธีการควบคุมที่กำหนดขึ้นเพื่อค้นพบข้อผิดพลาดที่เกิดขึ้นแล้ว

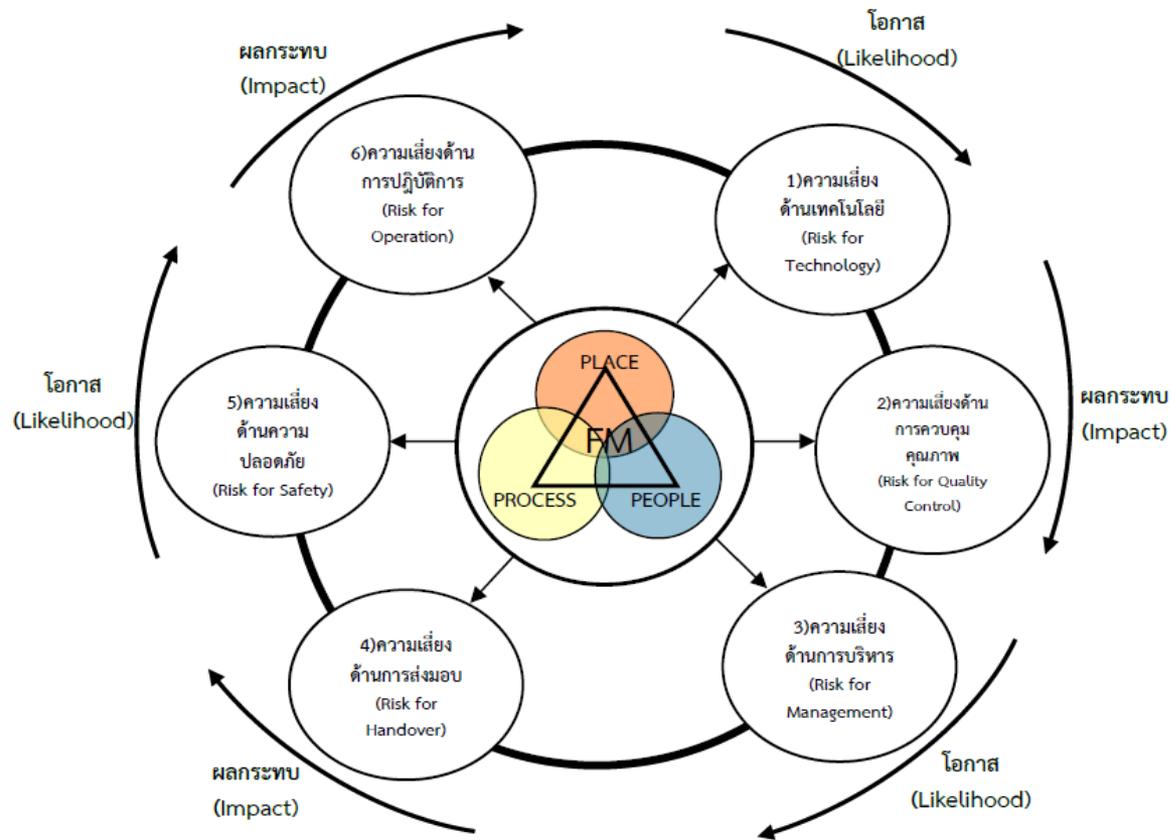
3) **การควบคุมโดยการชี้แนะ** (Directive Control) เป็นวิธีการควบคุมที่ส่งเสริมหรือกระตุ้นให้เกิดการป้องกัน

4) **การควบคุมเพื่อการแก้ไข** (Corrective Control) เป็นวิธีการควบคุมที่กำหนดขึ้นเพื่อแก้ไขข้อผิดพลาดที่เกิดขึ้นให้ถูกต้องหรือเพื่อหาวิธีการแก้ไขไม่ให้เกิดข้อผิดพลาดซ้ำอีกในอนาคต

จากงานวิจัย เรื่องการพัฒนาเกณฑ์มาตรฐานการประเมินความเสี่ยงในการบริหาร
จัดการทรัพยากรทางกายภาพอาคารสำนักงาน ได้เกณฑ์การประเมินความเสี่ยงในการบริหารจัดการ
ทรัพยากรทางกายภาพอาคารสำนักงาน จำนวน 6 องค์ประกอบหลัก (6thTQM-HaSO) 20 องค์ประกอบย่อย
และ 60 ตัวชี้วัดความเสี่ยง ได้แก่

- 1) ความเสี่ยงด้านเทคโนโลยี (Risk for Technology)
- 2) ความเสี่ยงสำหรับการควบคุมคุณภาพ (Risk for Quality Control)
- 3) ความเสี่ยงในการบริหาร (Risk for Management)
- 4) ความเสี่ยงสำหรับส่งมอบ (Risk for Handover)
- 5) ความเสี่ยงด้านความปลอดภัย (Risk for Safety)
- 6) ความเสี่ยงในการปฏิบัติงาน (Risk for Operation)

สามารถอธิบายแต่ละองค์ประกอบหลัก องค์ประกอบย่อย เพื่อใช้ในการเรียนได้ดังนี้



ภาพที่ รูปแบบโมเดลการพัฒนาเกณฑ์มาตรฐานการประเมินความเสี่ยงในการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพอาคารสำนักงาน (6th TQM-HaSO) ธงชัย ทองมา 2558

1. ความเสี่ยงด้านเทคโนโลยี (Risk for Technology) หมายถึงความเสี่ยงอันเกิดจากกระบวนการ การทำงานที่ช่วยให้**ผู้บริหารอาคาร**สามารถสร้างความสมดุลของต้นทุนเชิงเศรษฐศาสตร์และการดำเนินธุรกิจ ระหว่างมาตรการในการป้องกันและการบรรลุผลสำเร็จของพันธกิจ ด้วยการปกป้องด้านเทคโนโลยีซึ่งจะช่วยสนับสนุนความสำเร็จของการบรรลุพันธกิจขององค์กร เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด ประกอบด้วย 4 องค์ประกอบย่อย ได้แก่ 1)**ด้านระบบวิศวกรรมไฟฟ้าและสื่อสาร** 2)**ด้านระบบงานวิศวกรรมเครื่องกล** 3)**ด้านระบบวิศวกรรมประปา สุขาภิบาลและดับเพลิง** และ 4)**ด้านระบบป้องกันและรักษาความปลอดภัยและอำนวยความสะดวกในอาคาร**

ตัวอย่าง เช่น ระบบประกอบอาคาร หากมีการเปลี่ยนแปลงทางด้านเทคโนโลยี และอาคารปรับเปลี่ยนไม่ทันระบบอาจจะล้าสมัย ทำงานไม่ดีเท่าที่ควร โดยเฉพาะระบบที่ควบคุมด้วยระบบคอมพิวเตอร์ เช่น การควบคุมบัตรเข้าออกอาคาร

2. **ความเสี่ยงสำหรับการควบคุมคุณภาพ** (Risk for Quality Control) หมายถึงความเสี่ยงอันเกิดจากกระบวนการนำทรัพยากรการบริหารมาใช้ให้บรรลุวัตถุประสงค์ ตามขั้นตอนการบริหาร การบริหารคุณภาพโดยองค์กรรวมทุกขั้นตอนอย่างต่อเนื่อง การปรับปรุงการทำงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อการพัฒนาองค์กรให้มีการจัดการคุณภาพที่เป็นมาตรฐานสากลและเป็นที่ยอมรับ ประกอบด้วย 2 องค์ประกอบย่อย ได้แก่ 1) **ด้านเจ้าของอาคารและตัวแทนเจ้าของอาคาร** 2) **ด้านผู้บริหารอาคาร**

ตัวอย่าง เช่น หากการควบคุมคุณภาพงาน ไม่ดีก็จะทำให้อาคารได้รับของไม่ตรงตามมาตรฐาน หรือการตรวจรับมอบงานต่าง ๆ ต้องอาศัยความรู้ ประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญ

3. **ความเสี่ยงในการบริหาร** (Risk for Management) หมายถึง ความเสี่ยงอันเกิดจากกระบวนการการบริหารจัดการให้ทรัพยากรกายภาพ(Place) ทำหน้าที่สนองตอบและสนับสนุน กิจกรรมองค์การ (Process) และผู้ปฏิบัติงานขององค์การ (People) เพื่อให้อาคารบรรลุความต้องการทางธุรกิจ มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการบริหารงานขององค์การ และความต้องการของผู้ใช้อาคาร มีบทบาทมีหน้าที่การดำเนินงาน การกำหนดนโยบาย การกำหนดกลยุทธ์ การกำหนดมาตรฐาน การประเมินผล ประกอบด้วย 4 องค์ประกอบย่อย ได้แก่ 1) **ด้านการวางแผน** 2) **ด้านการจัดองค์การ** 3) **ด้านการเป็นผู้นำ** 4) **ด้านการควบคุม**

ตัวอย่าง เช่น หากผู้บริหาร ไม่มีการวางแผน ติดตามงาน ตรวจสอบ ปัญหาต่าง ๆ ย่อมเกิดขึ้นในภายหลังได้ รวมถึงการบริหารจัดการองค์การ การเป็นผู้นำ

4. **ความเสี่ยงสำหรับส่งมอบ** (Risk for Handover) หมายถึง ความเสี่ยงอันเกิดจากกระบวนการ การจัดสรรทรัพยากรที่มีอยู่ให้สามารถบริการได้ถึงมือลูกค้าเช่า ผู้ใช้อาคาร และผู้มาติดต่ออาคาร การส่งมอบพื้นที่ หรือการสื่อสารกับผู้เช่า ผู้ใช้อาคาร และผู้มาติดต่ออาคาร การส่งมอบจึงเป็นองค์ประกอบที่สำคัญอย่างมากที่จะทำให้องค์การบรรลุเป้าหมายในการปรับปรุงการเพิ่มผลผลิตเพราะเป็นส่วนหนึ่งที่จะสร้างความพึงพอใจให้กับผู้เช่า ผู้ใช้อาคาร และผู้มาติดต่ออาคาร ประกอบด้วย 2 องค์ประกอบย่อย ได้แก่ 1)**ด้านการส่งมอบพื้นที่** 2)**ด้านการจัดเก็บรายได้**

ตัวอย่าง เช่น การวัดพื้นที่เช่าส่งมอบให้ลูกค้า หากเราไม่มีความรู้ หรือไม่รอบคอบอาจจะวัดพื้นที่ผิดพลาดส่งผลให้ค่าเช่า ลดหายไป เป็นความเสี่ยงด้านรายได้ที่ขาดหายไป

5. **ความเสี่ยงด้านความปลอดภัย** (Risk for Safety) หมายถึง ความเสี่ยงอันเกิดจากกระบวนการ สภาพะการปราศจากภัยหรือการพันภัย และ รวมถึงปราศจากอันตราย การบาดเจ็บ การเสี่ยงภัย การสูญเสีย เกิดจากภัยคุกคาม โดยมีสิ่งที่เป็นอันตรายกับผู้ใช้อาคารและทรัพย์สินประกอบด้วย 3 องค์ประกอบย่อย ได้แก่ 1)**ด้านสุขภาพและสุขภาพอนามัยของผู้ใช้อาคาร**(Health Risks) 2)**ด้านอุบัติเหตุเป็นความเสี่ยงจากสภาพที่เป็นอันตราย** (Safety Risk) 3)**ด้านความปลอดภัย** (Security Risk)

ตัวอย่าง เช่น พื้นที่ทางเดินส่วนกลาง มีน้ำขัง แม่บ้านปล่อยปะละเลยไม่ทำความสะอาด ผู้ใช้อาคารอาจจะลื่นล้มและเกิดอุบัติเหตุได้

6. **ความเสี่ยงในการปฏิบัติงาน** (Risk for Operation) หมายถึง ความเสี่ยงอันเกิดจากกระบวนการการทำงาน การปฏิบัติงานภายในองค์การซึ่งเป็นผลมาจากบุคลากร กระบวนการทำงาน โครงสร้างพื้นฐาน ภาระหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายในการปฏิบัติงาน ประกอบด้วย 5 องค์ประกอบย่อย ได้แก่ 1) **ด้านการเงิน** 2) **ด้านปฏิบัติงานและบำรุงรักษา** 3) **ด้านบริการอาคาร** 4) **ด้านการสนับสนุนงานจัดการอาคาร** 5) **ด้านการบริการและการดูแลผู้เช่าอาคารผู้ใช้อาคารและผู้มาติดต่ออาคาร**

ตัวอย่าง เช่น ผู้บริหารอาคาร ช่าง ขาดความรู้ ประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญ ปฏิบัติงานไม่ถูกต้อง อาจเกิดความเสียหายทำให้เครื่องจักร อุปกรณ์ชำรุดเสียหายได้

สรุปได้ว่า การบริหารจัดการความเสี่ยงเป็นเรื่องสำคัญ สำหรับ **นักบริหารทรัพยากร
กายภาพอาคาร**ในการบริหารองค์กรไม่ว่าจะเป็นองค์กรภาครัฐและภาคเอกชน ความ
เสี่ยงเป็นเรื่องสำคัญ **การบริหารความเสี่ยงในวิชาชีพ** ทำให้เกิดกระบวนการปฏิบัติงาน
ในด้านการยอมรับความเสี่ยง การควบคุมความเสี่ยง การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง และการ
ถ่ายโอนความเสี่ยง องค์กรขนาดเล็กหรือขนาดใหญ่ ถ้าพลาดไปไม่ได้มองถึงการ
บริหารความเสี่ยงโอกาสที่จะเกิดความผิดพลาด ความเสียหาย การรั่วไหล ความสูญ
เปล่า หรือเหตุการณ์ไม่พึงประสงค์ ซึ่งอาจเกิดขึ้นในอนาคต และมีผลกระทบ หรือทำให้
การดำเนินงานไม่ประสบความสำเร็จตามวัตถุประสงค์และเป้าหมายขององค์กรลด
น้อยลงได้ หรือมีโอกาที่จะเกิดขึ้นน้อย

บทสรุป

จากเนื้อหาการเรียนรู้เกี่ยวกับ **การบริหารความเสี่ยงในวิชาชีพ** เป็นงานที่มีความสำคัญ เป็นที่ยอมรับกันมากขึ้น นับว่าเป็นความรู้ ชั้นพื้นฐาน ที่ **นักบริหารทรัพยากรกายภาพอาคาร** ได้เรียนรู้ ทั้ง 4 EP ได้แก่

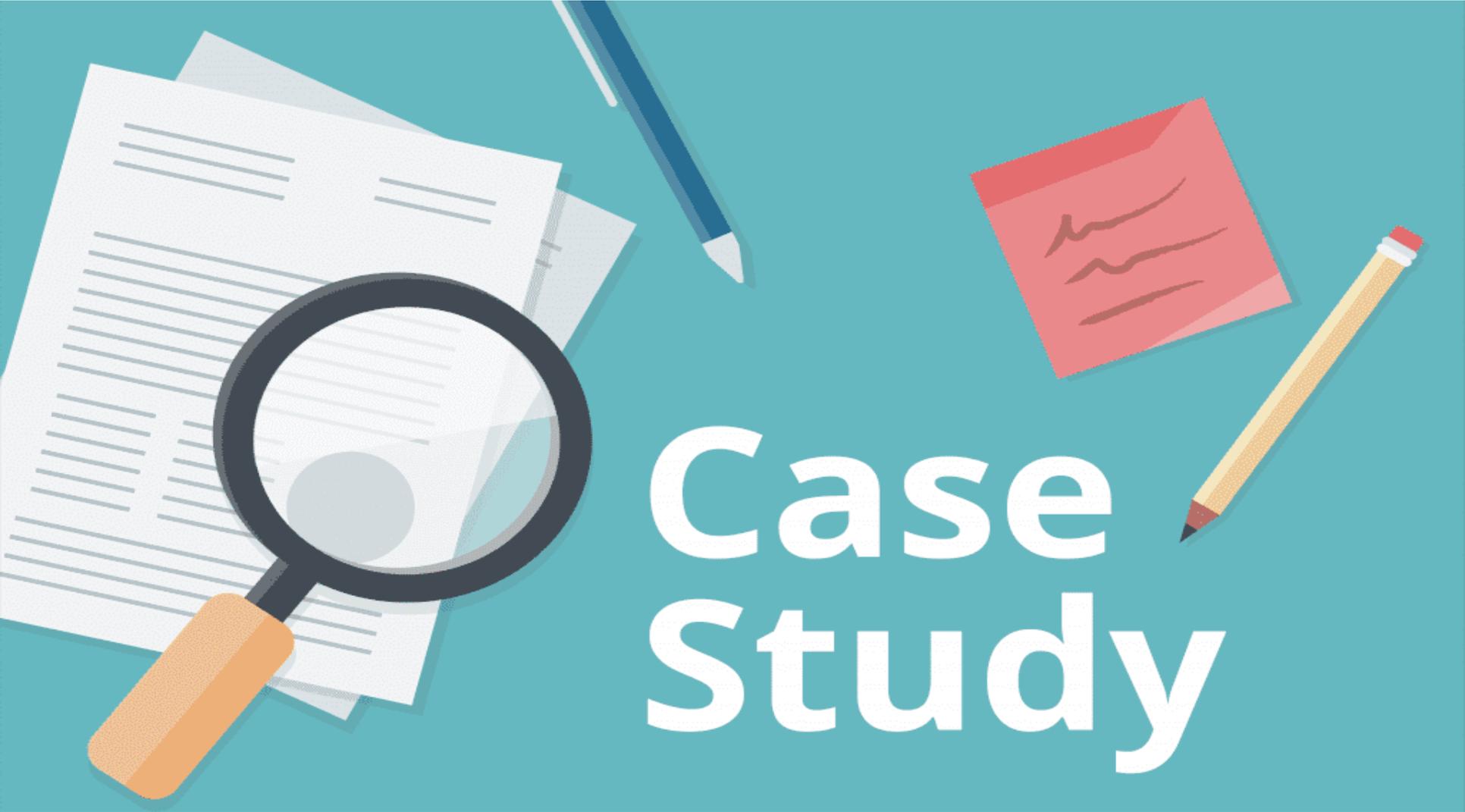
EP 1 การจัดการความเสี่ยง หรือ การบริหารความเสี่ยง (Risk Management)

EP 2 การระบุความเสี่ยง (Risk Identification) การประเมินความเสี่ยง(Risk Assessment)

การวางแผนรับมือกับความเสี่ยง(Risk Response Planning) การลงมือทำ ติดตามและควบคุม (Risk Implement & Control)

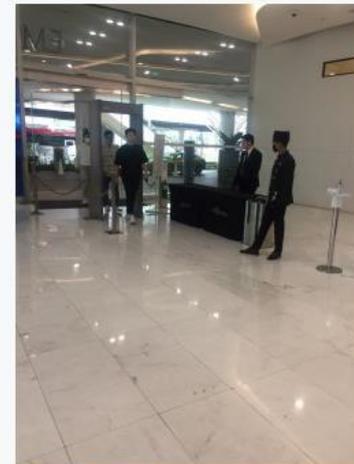
EP 3 ความเสี่ยงในการปฏิบัติงานตามวิชาชีพ

EP 4 บทสรุป

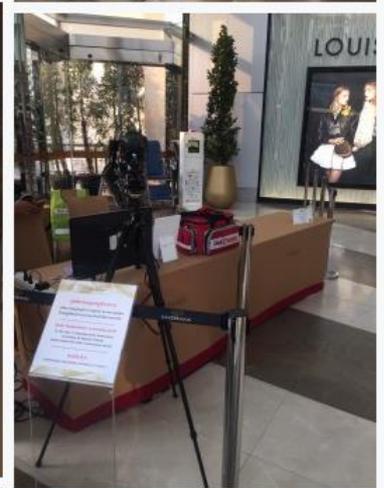
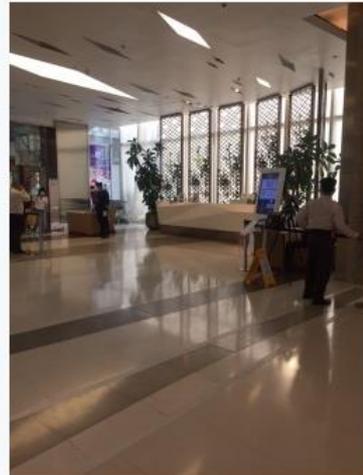
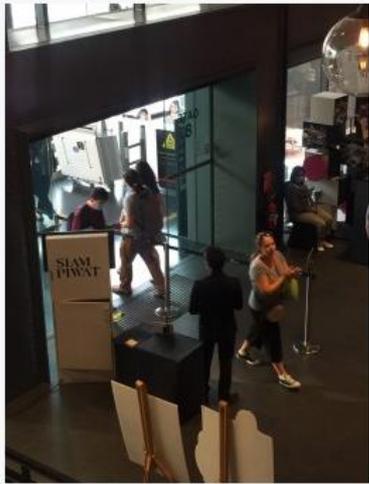


Case Study

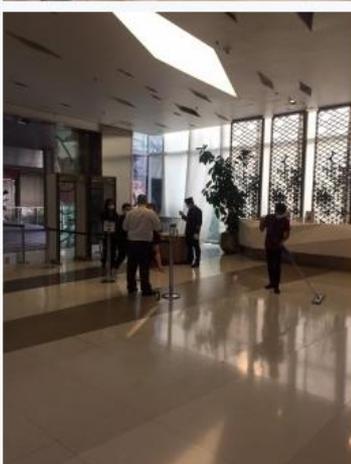
ความเสี่ยงอาคาร กับ โควิด 19



ความเสี่ยงอาคาร กับ โควิด 19



ความเสี่ยงอาคาร กับ โควิด 19



โครงการวิจัย “การพัฒนาชุมชนต้นแบบด้วยการท่องเที่ยวเชิงสร้างสรรค์และยั่งยืนเพื่อยกระดับจังหวัดเพชรบุรีสู่เมืองสร้างสรรค์”



ลงพื้นที่ร่วมกับชุมชน
คลองกระแซง จังหวัด
เพชรบุรี



- รายงาน การจัดการทรัพยากรกายภาพชุมชนให้กับ ผู้ว่าราชการจังหวัดเพชรบุรี ประธานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) ผู้อำนวยการสำนักงานการวิจัยแห่งชาติ



นักวิจัยร่วม ร่วมรับรางวัล Platinum Award รางวัลสูงสุดของมทรรงานวิจัย โดยได้รับถ้วยรางวัลพระราชทานจาก สมเด็จพระกนิษฐาธิราชเจ้า กรมสมเด็จพระเทพรัตนราชสุดาฯ สยามบรมราชกุมารี ในกิจกรรม Thailand Research Expo 2021 Award เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2564



นักวิจัยร่วม ร่วมถวายรายงานวิจัย ผลการวิจัยเพื่อพัฒนาเชิงพื้นที่ต่อสมเด็จพระกนิษฐาธิราชเจ้า กรมสมเด็จพระเทพรัตนราชสุดาฯ สยามบรมราชกุมารี เสด็จพระราชดำเนิน ณ วัดพลับพลาชัย ชุมชนคลองกระแซง จังหวัดเพชรบุรี เมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2564

โครงการวิจัย “การพัฒนาชุมชนต้นแบบด้วยการท่องเที่ยวเชิงสร้างสรรค์และยั่งยืนเพื่อยกระดับจังหวัดเพชรบุรีสู่เมืองสร้างสรรค์”

ภาพอนาคตการท่องเที่ยวโดยตามบรรทัดฐานใหม่
เมื่อนักท่องเที่ยวมาถึงชุมชน

- นักท่องเที่ยวต้องได้รับการคัดกรองถึงเบื้องต้น โดยเครื่องคัดกรองอุณหภูมิ และเครื่องวัดอุณหภูมิ ในห้างและถนนหน้าห้างที่มีป้าย POSKAR/ TAG THAI / TAT'S
- นักท่องเที่ยวที่มีอาการทางกายสูงกว่า 37.5 องศาเซลเซียส และมีอาการอื่นที่ COVID-19 จะถูกแยกตัวไปยังโรงพยาบาลที่ทางแผนกแพทย์ที่ปรึกษา
- นักท่องเที่ยวที่ได้รับการคัดกรองแล้วจะส่งตรงจากจุดตรวจเป็นเวลา 14 วัน ตามมาตรฐานการควบคุมของทางจังหวัด และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
- นักท่องเที่ยวต้องใส่หน้ากากอนามัยหรือใส่หน้ากากที่แสดงว่าผ่านการคัดกรองเบื้องต้นแล้ว
- นักท่องเที่ยวต้องสวมหน้ากากอนามัยตลอดเวลาการท่องเที่ยว
- นักท่องเที่ยวต้องปฏิบัติตามมาตรการ DASH-TAT

การท่องเที่ยวในชุมชน

- นักท่องเที่ยวจะได้รับบริการการคัดกรองโดยใช้เครื่องวัดอุณหภูมิแบบอินฟราเรด และเครื่องวัดอุณหภูมิที่แสดงว่าผ่านการคัดกรองเบื้องต้นแล้ว
- นักท่องเที่ยวต้องสวมหน้ากากอนามัยตลอดเวลาการท่องเที่ยว
- ขอให้นักท่องเที่ยวไม่เข้าไปสถานที่แออัดที่แออัดหรือสถานที่แออัด และหลีกเลี่ยงการอยู่ติดกันในระยะใกล้กันโดยไม่สวมหน้ากากอนามัย
- นักท่องเที่ยวต้องปฏิบัติตาม มาตรการ DASH-TAT

ภาพอนาคตการท่องเที่ยวโดยตามบรรทัดฐานใหม่ 2 สถานการณ์

สถานการณ์ปกติ สถานการณ์ไม่ปกติ

จำนวนผู้เข้าชม 24 ชม.
 1622 คนต่อวัน (โดยพิจารณาจากพื้นที่สถานการณ์ปกติ)
 1672 คน
 1155 คนต่อวัน
 0200 คนต่อวัน (โดยพิจารณาจากพื้นที่สถานการณ์ไม่ปกติ)
 1360 คนต่อวัน (โดยพิจารณาจากพื้นที่สถานการณ์ COVID-19 ไม่เป็นพื้นที่) www.tamwong.org



ภาพที่ 15 แสดงจุดทางเข้า การเว้นระยะห่าง เครื่องวัดอุณหภูมิอินฟราเรด ป้ายต่าง ๆ และจุดบริการเจลแอลกอฮอล์ และการลงทะเบียน

โครงการวิจัย “การพัฒนาชุมชนต้นแบบด้วยการท่องเที่ยวเชิงสร้างสรรค์และยั่งยืนเพื่อยกระดับจังหวัดเพชรบุรีสู่เมืองสร้างสรรค์”



ภาพที่ 16 บริเวณศูนย์บริหารจัดการท่องเที่ยวเชิงสร้างสรรค์ ชุมชนย่านเมืองเก่า



- 1 - เครื่องเรือนภูมิทัศน์สาธารณะ - เฟอร์นิเจอร์
- 2 - ชุมชนเป็นสถานที่ท่องเที่ยว - ชุมชนเมืองเก่า
- 3 - ชุมชนเมืองเก่า

ภาพที่ 17 บริเวณศูนย์บริหารจัดการการท่องเที่ยวชุมชนสร้างสรรค์แสดงจุดทางเข้า การเว้นระยะห่าง เครื่องวัดอุณหภูมิอินฟราเรด ป้ายต่าง ๆ และจุดบริการเจลแอลกอฮอล์

ภาพที่ 20 บริเวณศาลเจ้าขุนรามและบ้านเก่า 100 ปี



- 1 - เครื่องเรือนภูมิทัศน์สาธารณะ - เฟอร์นิเจอร์
- 2 - ชุมชนเมืองเก่า
- 3 - ชุมชนเมืองเก่า

แสดงการเว้นระยะห่าง ป้ายต่าง ๆ และจุดบริการเจลแอลกอฮอล์

ภาพที่ 27 บริเวณบ้านแม่สี จรเรียงค์



- 1 - เครื่องเรือนภูมิทัศน์สาธารณะ - เฟอร์นิเจอร์
- 2 - ชุมชนเป็นสถานที่ท่องเที่ยว - ชุมชนเมืองเก่า
- 3 - ชุมชนเมืองเก่า

ภาพที่ 28 บริเวณบ้านแม่สี จรเรียงค์ แสดงการเว้นระยะห่าง เครื่องวัดอุณหภูมิอินฟราเรด ป้ายต่าง ๆ และจุดบริการเจลแอลกอฮอล์

โครงการวิจัย “การพัฒนาชุมชนต้นแบบด้วยการท่องเที่ยว เชิงสร้างสรรค์และยั่งยืนเพื่อยกระดับจังหวัดเพชรบุรีสู่เมืองสร้างสรรค์”



ภาพที่ 184 การฝึกปฏิบัติและสกัดจากคณะนักวิจัยให้กับชุมชน และชุมชนดำเนินการทำบล็อกหัวบนปลุกหม้าสวดลายเพชรทำมือ เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2564 และวันที่ 21 สิงหาคม 2564

ภาพที่ 185 ชุมชนได้ร่วมกันบริจาคเงินสร้างบล็อกหัวบนปลุกหม้าสวดลายเพชรทำมือเพื่อให้การปรับภูมิทัศน์และทัศนียภาพบริเวณลานวัดพลับพลาย โดยการประชาสัมพันธ์ผ่านหนังสือพิมพ์ท้องถิ่นหนังสือพิมพ์เพชรภูมิ

โครงการวิจัย “การออกแบบและพัฒนาผลิตภัณฑ์ของที่ระลึกจากวัสดุรีไซเคิลเพื่อส่งเสริมรายได้ของชุมชน ภูมิศึกษา ชุมชนคลองโยง จังหวัดนครปฐม”





พัฒนาผลิตภัณฑ์ของที่ระลึกจากวัสดุรีไซเคิล

อบรมความรู้เรื่องขยะและการคัดแยกขยะและสอนการออกแบบ

เพจ 'แนวทาง'การจัดการขยะเหลือใช้เพื่อเพิ่มรายได้ให้ชุมชน

ดังนั้น การบริหารความเสี่ยงในวิชาชีพ เป็นการเรียนรู้การบริหารจัดการความเสี่ยงในด้านต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับอาคารสถานที่ การปฏิบัติงานด้านต่าง ๆ ในอาคาร ทั้ง ภายในอาคาร และภายนอกอาคาร การบริหารความเสี่ยง การจัดการความเสี่ยง และการควบคุมความเสี่ยง จะได้เป็นแง่คิดในการดำเนินการบริหารความเสี่ยง การจัดการความเสี่ยง และการควบคุมความเสี่ยง เราจะศึกษาอย่างไร วิเคราะห์อย่างไร เพราะการบริหารความเสี่ยง ทุกอย่างจะเป็นการคาดเดา ประเมินการ หรือจากเหตุการณ์ที่เคยเกิดในอดีต หรือเหตุการณ์อื่น ๆ รอบข้างที่เคยเกิดมา และนำมาซึ่งแง่คิดและมุมมองด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยง และนำไปประยุกต์ใช้ได้ ในรูปแบบของการบริหารจัดการความเสี่ยงในงานอาคาร ที่นักบริหารทรัพยากรกายภาพอาคาร ต้องใส่ใจ และศึกษาเพิ่มเติม เมื่อมีประสบการณ์ก็สามารถ คาดเดา ประเมินการและวิเคราะห์ได้ ไกลเคียงกับสถานการณ์ต่าง ๆ ได้อย่างถูกต้องและแม่นยำต่อไปได้

สุดท้ายนี้ คาดหวังว่าผู้เรียนจะได้รับความรู้เกี่ยวกับ การบริหารความเสี่ยงในวิชาชีพ ซึ่งนักบริหาร ทรัพยากรกายภาพอาคาร ที่ทำหน้าที่ควบคุมการปฏิบัติงานอาคารสถานที่ จะได้ตระหนักถึงการ จัดการความเสี่ยง เป็นงานที่มีความสำคัญอย่างยิ่งและมีรายละเอียดปลีกย่อยมากมาย จะต้องทำ หน้าที่ต่าง ๆ ในการจัดการความเสี่ยง เพื่อให้ลดน้อยลง หรือรับมือกับความเสี่ยงที่เกิดขึ้นได้ คอย ป้องกัน และรักษาความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินให้กับผู้ใช้บริการ ตลอดจนอาคารสถานที่ให้ เกิดความปลอดภัยสูงสุด เพื่อให้อาคาร เกิดประสิทธิภาพ และเกิดประสิทธิผล สร้างความพึงพอใจ ให้กับผู้ใช้อาคาร ผู้มาติดต่อ และผู้ดูแลอาคารสามารถสร้างความมั่นคงในการทำงาน ตลอดจน เจ้าของอาคาร ได้เกิดความเชื่อมั่นในนักบริหารทรัพยากรกายภาพอาคาร

สวัสดิ์ครับ



FIGURE 1.2