

แนวทางในการปฏิบัติตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. 2548
ของอาคารชุดพักอาศัย: กรณีศึกษา อาคารชุดพักอาศัยในเขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร



นายอุทัย คำเสนาะ

ศูนย์วิทยพัทยากร

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2551

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

THE STUDY OF THE PROCEDURE CONCERNING THE REQUIREMENT OF RESIDENTIAL
CONDOMINIUM INSPECTOR ACCORDING TO THE MINISTERIAL REGULATIONS
(B.E. 2548): A CASE STUDY OF THE RESIDENTIAL CONDOMINIUM
IN WATTANA DISTRICT, BANGKOK METROPOLIS

Mr. Uthai Khamsano

ศูนย์วิทยทรัพยากร

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

for the Degree of Master of Housing Development Program in Housing

Department of Housing

Faculty of Architecture Chulalongkorn University

Academic Year 2008

Copyright of Chulalongkorn University

อุทัย คำเสนาะ : แนวทางในการปฏิบัติตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. 2548 ของอาคารชุดพักอาศัย กรณีศึกษา อาคารชุดพักอาศัยในเขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร. (THE STUDY OF THE PROCEDURE CONCERNING THE REQUIREMENT OF RESIDENTIAL CONDOMINIUM INSPECTOR ACCORDING TO THE MINISTERIAL REGULATIONS (B.E. 2548): A CASE STUDY OF THE RESIDENTIAL CONDOMINIUM IN WATTANA DISTRICT, BANGKOK METROPOLIS) อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก : รศ.นท. ไตรวัฒน์ วิริยะศิริ, 199 หน้า.

อาคารชุดพักอาศัยเป็นอาคารประเภทหนึ่งจาก 9 ประเภทที่ต้องตรวจสอบอาคารตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร แต่อาคารชุดพักอาศัยมีลักษณะเฉพาะที่ไม่เหมือนอาคารอื่นกล่าวคือ มีการจัดกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินในอาคารชุดออกเป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง โดยที่เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินแยกออกได้เป็น 3 ส่วนคือ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง และกรรมสิทธิ์ร่วมในพื้นที่ห้อง ผงกั้นห้อง ต่างกับอาคารประเภทอื่นที่ส่วนใหญ่จะมีเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารเพียงคนเดียวหรือกลุ่มเดียว การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาขั้นตอนการปฏิบัติตามกฎหมายและปัญหาที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารของอาคารชุดพักอาศัย โดยเลือกอาคารชุดพักอาศัยที่เป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษจำนวน 8 หลังในพื้นที่เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

การศึกษานี้ดำเนินการศึกษาโดยการศึกษาค้นคว้ากฎหมาย มาตรฐาน และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคารร่วมกับข้อมูลภาคสนามของอาคารชุดพักอาศัยกลุ่มตัวอย่าง นำมาวิเคราะห์เพื่อสรุปผลการศึกษาและเสนอแนะแนวทางในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร

จากผลการศึกษาพบว่าในการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารของอาคารชุดพักอาศัยมีขั้นตอนในการปฏิบัติแบ่งออกได้ 2 ขั้นตอนคือ 1.การจัดเตรียมเอกสารของนิติบุคคลอาคารชุด 2.การเตรียมความพร้อมด้านอุปกรณ์และบุคลากรของนิติบุคคลอาคารชุด และพบว่าอาคารชุดพักอาศัยกลุ่มตัวอย่างมีปัญหาในการเข้าตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร ซึ่งได้แก่ ระบบปรับอากาศ ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้และระบบดับเพลิงอัตโนมัติที่ติดตั้งอยู่ในห้องชุดซึ่งเป็นพื้นที่กรรมสิทธิ์ส่วนบุคคล โดยเจ้าของห้องชุดไม่อนุญาตให้เข้าตรวจสอบ ซึ่งตามกฎหมายผู้ตรวจสอบต้องตรวจสอบให้ได้เป็นอย่างดี

ผลการศึกษารูปได้ว่าการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยโดยนำหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายตรวจสอบอาคารฉบับปัจจุบันคือ กฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ.2548 มาใช้บังคับกับอาคารชุดพักอาศัยนั้นมีปัญหาในทางปฏิบัติ กล่าวคือไม่สามารถเข้าตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารที่ติดตั้งภายในห้องชุดได้ ฉะนั้นหากยังไม่มีการแก้ไขเพิ่มเติมรายละเอียดของกฎหมายให้สอดคล้องกับลักษณะเฉพาะของอาคารชุดพักอาศัย จะทำให้การตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยไม่สามารถดำเนินการได้ครบถ้วนและถูกต้องตามเจตนารมณ์ของกฎหมายตรวจสอบอาคารและส่งผลให้ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยไม่มีความปลอดภัยในการอยู่อาศัยได้และอาจทำให้เกิดปัญหาในการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยที่ไม่ใช่อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ได้รับการผ่อนผันซึ่งมีอยู่เป็นจำนวนมากเมื่อกฎหมายครบกำหนดระยะเวลาผ่อนผัน

ภาควิชา..... เกษการ..... ลายมือชื่อนิสิต.....
 สาขาวิชา..... เกษการ..... ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก.....
 ปีการศึกษา..... 2551.....

##497 42725 25 : MAJOR HOUSING

KEY WORD : BUILDING INSPECTION / OWNERSHIP / RESIDENTIAL CONDOMINIUM

UTHAI KHAMSANO : THE STUDY OF THE PROCEDURE CONCERNING THE REQUIREMENT OF RESIDENTIAL CONDOMINIUM INSPECTOR ACCORDING TO THE MINISTERIAL REGULATIONS (B.E. 2548): A CASE STUDY OF THE RESIDENTIAL CONDOMINIUM IN WATTANA DISTRICT, BANGKOK METROPOLIS. THESIS PRINCIPAL ADVISER : ASSOC.PROF.CDR.TRAIWAT VIRAYASIRI, RTN, 199 pp.



Residential Condominium is one of the nine types of building that requires inspectors according to the Inspection Act. However, residential condominium has its distinctive characteristics from other types of building; namely, the condominium unit ownership must be registered separately. The unit ownership consists of the wholly separate ownership and joint ownership of common property. The owner of the condominium unit has the ownership of the asset that can be divided into three parts: the wholly separate ownership, the ownership of common property and co-ownership of the floor and the wall. This is different from the other types of buildings which the owner commonly has sole ownership of the building.

This study aims at studying the procedures to conform with the ministerial regulations and the problems expected to happen regarding the procedures of the residential condominium inspection regulations. The sample size of this study includes the eight high rise condominiums or the particularly large size condominiums in Wattana District, Bangkok Metropolis.

This study was conducted by studying the law and regulations, the standard and previous research in relation to the building inspection. The data from the sample of residential condominium were analysed in order to bring out the conclusion and recommendations for the problems arisen form the inspection regulations.

The study reveals that the procedures of the residential condominium inspection can be divided into two stages. Stage 1 is preparation of the document of the juristic person and Stage 2 is the preparation of the equipments and staff of the juristic person. It is found that there are problems in the sample residential condominiums. These problems are air condition system, fire alarm system and automatic fire extinguish system installed in the individual unit ownership. This is because the owner of the residential condominium unit did not provide the permission for the inspection which is against the inspection regulations.

It can be concluded that the inspection of the residential condominium of the current ministerial inspection regulations specifies the qualifications of the inspector. The problem regarding the regulations of the registration and the withdrawal of the inspector and the ministerial inspection regulation (B.E. 2548) still exist in terms of practicality because the inspectors are not allowed to inspect the system and equipments installed in the individual residential condominium. Therefore, inspection may not be completely proceeded if there is no amendment in the details of the regulations to comply with distinctive characteristics of the residential condominium. Once the inspection is not completed, the objectives of the regulations may not be achieved as well. This will lead to the lack of safety. In addition, this may cause the problems in the inspection of smaller residential condominiums since a number of smaller residential condominiums frequently defer the inspection when it is due.

Department : Housing Student's signature : 
 Field of Study : Housing Principal Advisor's signature : 
 Academic year : 2008

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ไม่อาจสำเร็จลงได้ หากขาดความกรุณาจาก รองศาสตราจารย์ นาวาโท ไตรวัฒน์ วิรัชศิริ ที่เป็นผู้ให้คำแนะนำและชี้แนะในการค้นคว้าข้อมูลเพื่อการวิจัย ตลอดจนรับเป็น อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ผู้วิจัยจึงขอกราบขอบพระคุณท่านอาจารย์ไว้ ณ ที่นี้ และขอขอบพระคุณ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ยูวดี ศิริ ที่กรุณาสละเวลาอันมีค่าคอยชี้แนะและดูแลจนทำให้สามารถจัดทำ วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี และขอขอบพระคุณ คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ทุกท่าน อาจารย์ทุกท่านที่ได้ถ่ายทอดความรู้ให้แก่ผู้วิจัย รวมทั้งผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. กุลทลทิพย์ พานิชภักดิ์ หัวหน้าภาควิชาเคหการ ที่กรุณาให้คำปรึกษาและชี้แนะตลอดเวลาที่ได้จัดทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้

ขอขอบพระคุณ กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร, สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง และสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ ที่กรุณาให้ข้อมูล แก่ผู้วิจัย และนิติบุคคลอาคารชุดทั้ง 8 หลังที่อนุญาตให้ผู้วิจัยเข้าสำรวจเพื่อเก็บข้อมูลของอาคารใน การทำวิจัย และขอขอบพระคุณเจ้าหน้าที่ภาครัฐและภาคเอกชนทุกท่านที่กรุณาสละเวลาอันมีค่าให้ คำแนะนำและข้อเสนอแนะที่เป็นประโยชน์ต่อการวิจัยครั้งนี้

ท้ายนี้ผู้วิจัยขอขอบคุณพี่ๆ เพื่อนๆ และน้องๆ ตลอดจนคนที่มีส่วนช่วยเหลือในการจัดทำ วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ทุกท่าน

หากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้จะมีคุณค่าและเป็นประโยชน์ต่อการศึกษาและส่วนรวมอยู่บ้าง ผู้วิจัย ขอกราบเป็นกตเวทิตาคุณแก่ บิดา มารดา และอาจารย์ผู้ประสิทธิ์ประสาทวิชาแก่ผู้วิจัย

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

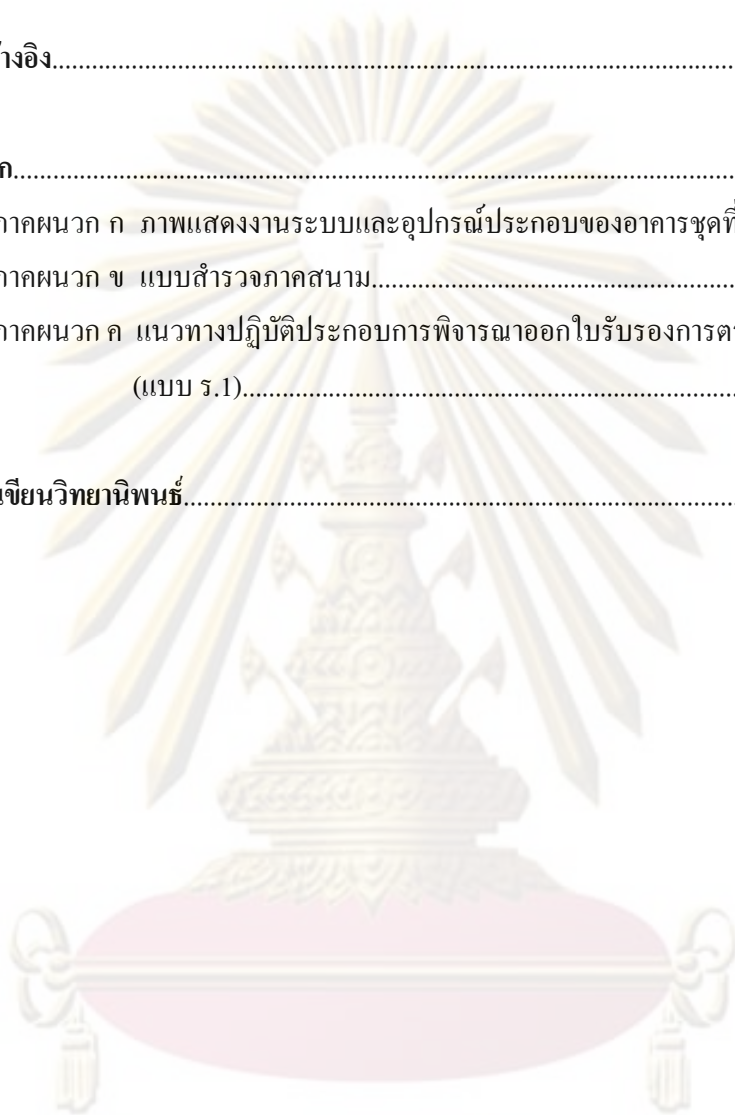
สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ญ
สารบัญภาพ.....	ฎ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	5
1.3 สมมติฐานของการวิจัย.....	5
1.4 ขอบเขตการวิจัย.....	5
1.5 วิธีดำเนินการวิจัย.....	5
1.6 นิยามศัพท์ในการวิจัย.....	6
1.7 ข้อจำกัดทางการศึกษา.....	8
1.8 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	8
บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	9
2.1 ประวัติความเป็นมาและวิวัฒนาการของระบบป้องกันอัคคีภัยของอาคารชุด ในประเทศไทย.....	9
2.2 แนวคิดเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัย.....	16
2.3 หลักการและแนวทางการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัย.....	18
2.4 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัย.....	25
2.5 กรรมสิทธิ์ในอาคารชุดพักอาศัย.....	27
2.6 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	29
บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย.....	32

3.1	ขั้นตอนในการดำเนินการศึกษา.....	32
		หน้า
3.2	ประชากรและกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษา.....	33
3.3	ขอบเขตพื้นที่ที่ทำการศึกษา.....	34
3.4	การคัดเลือกกลุ่มประชากร.....	36
3.5	เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา.....	38
3.6	การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	39
3.7	การวิเคราะห์ข้อมูล.....	39
บทที่ 4	ผลการศึกษา.....	41
4.1	ข้อมูลจากการสำรวจอาคารชุดพักอาศัยที่ทำการศึกษา.....	41
4.1.1	อาคารชุดท้อปวิว ทาวเวอร์.....	41
4.1.2	อาคารชุดเดอะวินนิ่ง ทาวเวอร์.....	47
4.1.3	อาคารชุดเฟิร์ส ทาวเวอร์.....	53
4.1.4	อาคารชุดเลอร์รี่เมียร์ 2.....	59
4.1.5	อาคารชุดเลอ รัฟฟิเน่ ชมพูนุท.....	65
4.1.6	อาคารชุดแสมปัดัน ทองหล่อ 10.....	71
4.1.7	อาคารชุดโนเบิล ออรา คอนโด.....	77
4.1.8	อาคารชุดไพรม แมนชั่น.....	83
4.2	ผลสรุปจากการศึกษา.....	89
บทที่ 5	สรุปและวิเคราะห์ผลการวิจัย.....	109
5.1	ขั้นตอนในการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารของนิติบุคคลอาคารชุด.....	109
5.2	วิเคราะห์ผล.....	116
5.3	สรุปประเด็นปัญหา.....	124
5.4	ข้อคิดเห็นจากกลุ่มตัวอย่างในการแก้ไขปัญหา.....	126
บทที่ 6	บทสรุปและข้อเสนอแนะ.....	134
6.1	บทสรุป.....	134
6.2	ข้อเสนอแนะ.....	136

รายการอ้างอิง.....	139
ภาคผนวก.....	142
ภาคผนวก ก ภาพแสดงงานระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารชุดที่ศึกษา.....	143
ภาคผนวก ข แบบสำรวจภาคสนาม.....	194
ภาคผนวก ค แนวทางปฏิบัติประกอบการพิจารณาออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1).....	196
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	199



ศูนย์วิทยทรัพยากร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญตาราง

หน้า

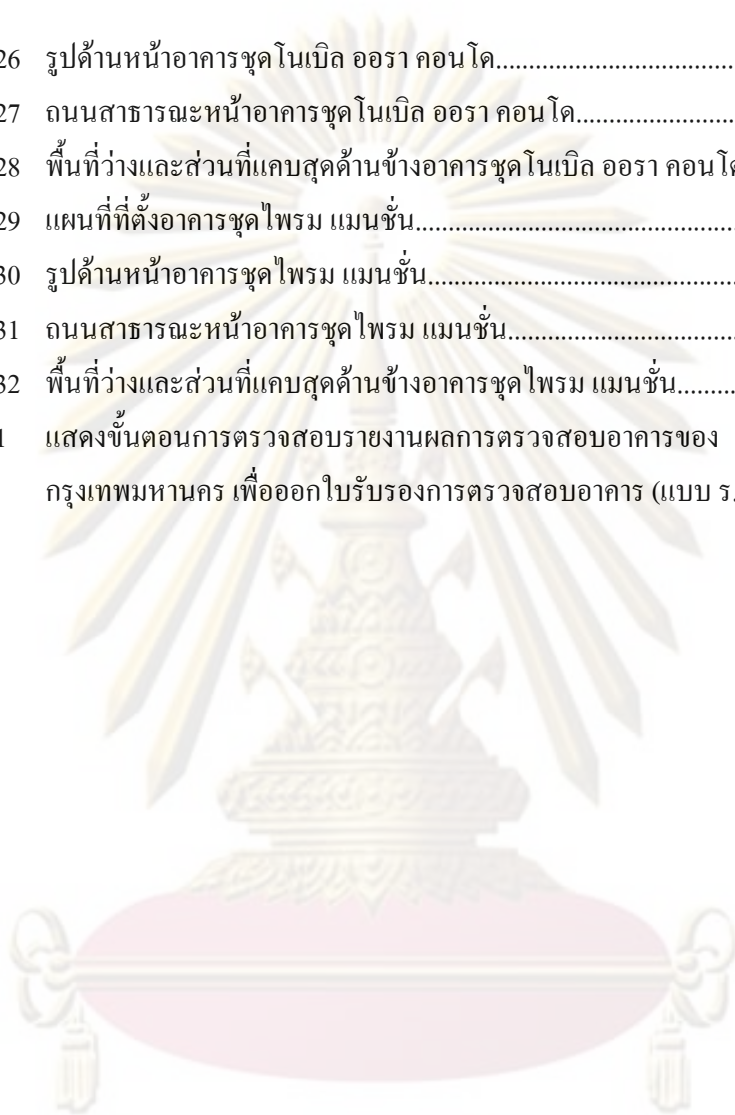
ตารางที่ 3.1	แสดงจำนวนการจดทะเบียนอาคารชุด ตั้งแต่ พ.ศ. 2538 ถึง พ.ศ. 2550.....	35
ตารางที่ 3.2	แสดงจำนวนอาคารชุดที่จดทะเบียนในกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2548.....	35
ตารางที่ 3.3	แสดงระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยของอาคารชุดพักอาศัยตามกฎหมายควบคุมอาคาร.....	37
ตารางที่ 3.4	แสดงรายชื่ออาคารชุดพักอาศัยที่ทำการศึกษา.....	37
ตารางที่ 4.1	แสดงการติดตั้งงานระบบของอาคารชุดที่อปวิว ทาวเวอร์.....	46
ตารางที่ 4.2	แสดงการติดตั้งงานระบบของอาคารชุดเดอะวินนิง ทาวเวอร์.....	52
ตารางที่ 4.3	แสดงการติดตั้งงานระบบของอาคารชุดเฟิร์ส ทาวเวอร์.....	58
ตารางที่ 4.4	แสดงการติดตั้งงานระบบของอาคารชุดเลอเฟิร์มเมอร์ 2.....	64
ตารางที่ 4.5	แสดงการติดตั้งงานระบบของอาคารชุดเลอรัฟไฟเน่ ชมพูนุท.....	70
ตารางที่ 4.6	แสดงการติดตั้งงานระบบของอาคารชุดแฮมป์ตัน ทองหล่อ 10.....	76
ตารางที่ 4.7	แสดงการติดตั้งงานระบบของอาคารชุดโนเบิล ออรา คอนโด.....	82
ตารางที่ 4.8	แสดงการติดตั้งงานระบบของอาคารชุดไพรม์ แมนชั่น.....	88
ตารางที่ 4.9	แสดงระบบลิฟต์ของอาคารชุดที่ทำการศึกษา.....	89
ตารางที่ 4.10	แสดงระบบไฟฟ้าของอาคารชุดที่ทำการศึกษา.....	90
ตารางที่ 4.11	แสดงระบบปรับอากาศของอาคารชุดที่ทำการศึกษา.....	91
ตารางที่ 4.12	แสดงระบบประปาของอาคารชุดที่ทำการศึกษา.....	92
ตารางที่ 4.13	แสดงระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสียของอาคารชุดที่ทำการศึกษา.....	93
ตารางที่ 4.14	แสดงระบบระบายน้ำฝนของอาคารชุดที่ทำการศึกษา.....	94
ตารางที่ 4.15	แสดงระบบจัดการมูลฝอยของอาคารชุดที่ทำการศึกษา.....	95
ตารางที่ 4.16	แสดงระบบระบายอากาศของอาคารชุดที่ทำการศึกษา.....	96
ตารางที่ 4.17	แสดงระบบบันไดหนีไฟและทางหนีไฟของอาคารชุดที่ทำการศึกษา.....	97
ตารางที่ 4.18	แสดงเครื่องหมายและไฟป้ายบอกทางออกฉุกเฉินของอาคารชุดที่ทำการศึกษา.....	98
ตารางที่ 4.19	แสดงระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควันของอาคารชุดที่ทำการศึกษา.....	99
ตารางที่ 4.20	แสดงระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉินของอาคารชุดที่ทำการศึกษา.....	100
ตารางที่ 4.21	แสดงระบบลิฟต์ดับเพลิงของอาคารชุดที่ทำการศึกษา.....	101

ตารางที่ 4.22	แสดงระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ของอาคารชุดที่ทำการศึกษา.....	103
ตารางที่ 4.23	แสดงระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิงของอาคารชุดที่ทำการศึกษา.....	104
ตารางที่ 4.24	แสดงระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง และหัวฉีดน้ำ ของอาคารชุดที่ทำการศึกษา.....	105
ตารางที่ 4.25	แสดงระบบดับเพลิงอัตโนมัติของอาคารชุดที่ทำการศึกษา.....	106
ตารางที่ 4.26	แสดงระบบป้องกันฟ้าผ่าของอาคารชุดที่ทำการศึกษา.....	107
ตารางที่ 4.27	สรุปความเห็นของผู้จัดการอาคารชุดที่ทำการศึกษา.....	108
ตารางที่ 5.1	แสดงเอกสารที่ต้องจัดเตรียมในการตรวจสอบอาคารของอาคารชุดพักอาศัยและ อาคารอยู่อาศัยรวม.....	110
ตารางที่ 5.2	แสดงการเปรียบเทียบระบบบริการและอำนวยความสะดวกตามกฎหมาย กับการติดตั้งจริงในอาคารชุดที่ทำการศึกษา.....	118
ตารางที่ 5.3	แสดงการเปรียบเทียบระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อมตามกฎหมาย กับการติดตั้งจริงในอาคารชุดที่ทำการศึกษา.....	119
ตารางที่ 5.4	แสดงการเปรียบเทียบระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยตามกฎหมาย กับการติดตั้งจริงในอาคารชุดที่ทำการศึกษา.....	123
ตารางที่ 5.5	แสดงระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารในห้องชุดที่เข้าตรวจสอบไม่ได้ เปรียบเทียบกับระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามกฎหมายควบคุม อาคารกำหนด.....	125

สารบัญภาพ

	หน้า
ภาพที่ 3.1	แสดงการคัดเลือกอาคารชุดพักอาศัยกลุ่มตัวอย่าง..... 36
ภาพที่ 3.2	แสดงที่ตั้งอาคารชุดพักอาศัยในเขตพัฒนาที่ทำการศึกษา..... 38
ภาพที่ 4.1	แผนที่ที่ตั้งอาคารชุดท้อปวิว ทาวเวอร์..... 42
ภาพที่ 4.2	รูปด้านหน้าอาคารชุดท้อปวิว ทาวเวอร์..... 42
ภาพที่ 4.3	ถนนสาธารณะหน้าอาคารชุดท้อปวิว ทาวเวอร์..... 43
ภาพที่ 4.4	พื้นที่ว่างและส่วนที่แคบสุดด้านข้างอาคารชุดท้อปวิว ทาวเวอร์..... 43
ภาพที่ 4.5	แผนที่ที่ตั้งอาคารชุดเดอะวินนิง ทาวเวอร์..... 47
ภาพที่ 4.6	รูปด้านหน้าอาคารชุดเดอะวินนิง ทาวเวอร์..... 48
ภาพที่ 4.7	ถนนสาธารณะหน้าอาคารชุดเดอะวินนิง ทาวเวอร์..... 48
ภาพที่ 4.8	พื้นที่ว่างและส่วนที่แคบสุดด้านข้างอาคารชุดเดอะวินนิง ทาวเวอร์..... 49
ภาพที่ 4.9	แผนที่ที่ตั้งอาคารชุดเฟิร์ส ทาวเวอร์..... 53
ภาพที่ 4.10	รูปด้านหน้าอาคารชุดเฟิร์ส ทาวเวอร์..... 54
ภาพที่ 4.11	ถนนสาธารณะหน้าอาคารชุดเฟิร์ส ทาวเวอร์..... 54
ภาพที่ 4.12	พื้นที่ว่างและส่วนที่แคบสุดด้านข้างอาคารชุดเฟิร์ส ทาวเวอร์..... 55
ภาพที่ 4.13	แผนที่ที่ตั้งอาคารชุดเลอร์พรีเมียร์ 2..... 59
ภาพที่ 4.14	รูปด้านหน้าอาคารชุดเลอร์พรีเมียร์ 2..... 60
ภาพที่ 4.15	ถนนสาธารณะหน้าอาคารชุดเลอร์พรีเมียร์ 2..... 60
ภาพที่ 4.16	พื้นที่ว่างและส่วนที่แคบสุดด้านข้างอาคารชุดเลอร์พรีเมียร์ 2..... 61
ภาพที่ 4.17	แผนที่ที่ตั้งอาคารชุดเลอ รัฟฟิเน่ ชมพูนุท..... 65
ภาพที่ 4.18	รูปด้านหน้าอาคารชุดเลอ รัฟฟิเน่ ชมพูนุท..... 66
ภาพที่ 4.19	ถนนสาธารณะหน้าอาคารชุดเลอ รัฟฟิเน่ ชมพูนุท..... 66
ภาพที่ 4.20	พื้นที่ว่างและส่วนที่แคบสุดด้านข้างอาคารชุดเลอ รัฟฟิเน่ ชมพูนุท..... 67
ภาพที่ 4.21	แผนที่ที่ตั้งอาคารชุดแฮมป์ตัน ทองหล่อ 10..... 71
ภาพที่ 4.22	รูปด้านหน้าอาคารชุดแฮมป์ตัน ทองหล่อ 10..... 72
ภาพที่ 4.23	ถนนสาธารณะหน้าอาคารชุดแฮมป์ตัน ทองหล่อ 10..... 72
ภาพที่ 4.24	พื้นที่ว่างและส่วนที่แคบสุดด้านข้างอาคารชุดแฮมป์ตัน ทองหล่อ 10..... 73

ภาพที่ 4.25	แผนที่ที่ตั้งอาคารชุดโนเบิล ออรา คอนโด.....	77
		หน้า
ภาพที่ 4.26	รูปด้านหน้าอาคารชุดโนเบิล ออรา คอนโด.....	78
ภาพที่ 4.27	ถนนสาธารณะหน้าอาคารชุดโนเบิล ออรา คอนโด.....	78
ภาพที่ 4.28	พื้นที่ว่างและส่วนที่แคบสุดด้านข้างอาคารชุดโนเบิล ออรา คอนโด.....	79
ภาพที่ 4.29	แผนที่ที่ตั้งอาคารชุดไพรม์ แมนชั่น.....	83
ภาพที่ 4.30	รูปด้านหน้าอาคารชุดไพรม์ แมนชั่น.....	84
ภาพที่ 4.31	ถนนสาธารณะหน้าอาคารชุดไพรม์ แมนชั่น.....	85
ภาพที่ 4.32	พื้นที่ว่างและส่วนที่แคบสุดด้านข้างอาคารชุดไพรม์ แมนชั่น.....	85
ภาพที่ 5.1	แสดงขั้นตอนการตรวจสอบรายงานผลการตรวจสอบอาคารของ กรุงเทพมหานคร เพื่อออกไปรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1).....	115



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

การก่อสร้างอาคารในประเทศไทยที่ผ่านมาตั้งแต่เริ่มมีกฎหมายควบคุมอาคารฉบับแรก¹ ออกมาบังคับใช้จนถึงกฎหมายควบคุมอาคารฉบับปัจจุบันคือ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กฎหมายจะกำหนดให้อาคารแต่ละประเภทต้องติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยเท่านั้น ไม่มีข้อกำหนดให้เจ้าของอาคารต้องตรวจสอบบำรุงรักษาดูแลระบบต่างๆและตรวจสอบสภาพความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร จนกระทั่งเกิดเหตุการณ์โรงแรมรอยัล พลาซ่าถล่มที่จังหวัด นครราชสีมา ในปี พ.ศ. 2536 ซึ่งมีสาเหตุเกิดจากการเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้อาคารโดยไม่ถูกต้องตามหลักวิศวกรรมและไม่มีหน่วยงานใดเข้าไปตรวจสอบ และต่อมาได้เกิดเหตุไฟไหม้โรงแรม รอยัลจอมเทียน พัทยา ในปีพ.ศ.2540 ซึ่งสาเหตุเกิดจากอุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัยและเส้นทางหนีไฟ ของอาคารไม่อยู่ในสภาพที่สามารถใช้งานได้ตามปกติ ทำให้มีผู้เสียชีวิตเป็นจำนวนมาก ภาครัฐ จึงเล็งเห็นความสำคัญของการตรวจสอบอาคาร จึงได้มีแนวคิดในการแก้ไขกฎหมายควบคุมอาคาร และได้เสนอออกเป็นพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2543 ขึ้น โดยเพิ่มเติมกฎหมาย ในมาตรา 32 ทวิ ซึ่งกำหนดให้อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคน และอาคาร ที่กำหนดในกฎกระทรวง ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบด้านวิศวกรรมหรือสถาปัตยกรรมแล้วแต่กรณี เพื่อทำการตรวจสอบสภาพอาคาร โครงสร้างของตัวอาคาร อุปกรณ์ประกอบต่างๆเกี่ยวกับระบบ ไฟฟ้าและการจัดแสงสว่าง ระบบการเตือน การป้องกันและระงับอัคคีภัย การป้องกันอันตรายเมื่อมี เหตุฉุกเฉินวุ่นวาย ระบบระบายอากาศ ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบเครื่องกล และ ระบบอื่นๆ ของอาคารที่จำเป็นต่อการป้องกันภัยอันตรายต่างๆ ที่จะมีผลต่อชีวิตและทรัพย์สินของ ผู้ใช้อาคาร แต่ยังไม่สามารถบังคับใช้กฎหมายได้ในปี พ.ศ. 2543 เนื่องจากยังมีได้ออกกฎกระทรวง กำหนดรายละเอียดของผู้ตรวจสอบอาคาร หลักเกณฑ์ในการตรวจสอบอาคาร และประเภทของ อาคารที่ต้องมีการตรวจสอบเพิ่มเติมจากที่ระบุไว้ในมาตรา 32 ทวิ

ปัจจุบันกฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ.2548 ได้ประกาศ บังคับใช้แล้วโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 25 ตุลาคม 2548 และกฎกระทรวงกำหนด

¹“พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2479,” ราชกิจจานุเบกษา 53 (29 พฤศจิกายน 2479).

คุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบอาคาร หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียน เป็นผู้ตรวจสอบอาคารและหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ.2548 ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2548 โดยได้กำหนดให้อาคารดังต่อไปนี้คือ

1. โรงแรมรศพ
2. โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป
3. สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 200 ตารางเมตรขึ้นไป
4. อาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด หรืออาคารอยู่อาศัยรวมที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป
5. อาคารโรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานที่มีความสูงมากกว่าหนึ่งชั้น และมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 5,000 ตารางเมตรขึ้นไป
6. ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับคิดหรือตั้งป้ายที่สูงจากพื้นดินตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไป หรือมีพื้นที่ตั้งแต่ 50 ตารางเมตรขึ้นไป หรือป้ายที่ติดหรือตั้งบนหลังคาหรือคานฟ้าของอาคาร หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 25 ตารางเมตรขึ้นไป

จากอาคารทั้ง 6 ประเภทดังกล่าวข้างต้นรวมกับอาคารที่กำหนดในมาตรา 32 ทวิแห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติมตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2543 คือ อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่ พิเศษ และอาคารชุมนุมคน จึงรวมเป็นอาคาร 9 ประเภทที่ต้องมีการตรวจสอบอาคารประเภทการตรวจสอบใหญ่เป็นครั้งแรกและส่งรายงานผลการตรวจสอบอาคารให้แก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นภายในวันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ. 2550 ซึ่งกฎหมายได้มีบทเฉพาะกาลผ่อนผันให้อาคารชุดหรืออาคารอยู่อาศัยรวมที่ไม่เข้าข่ายเป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษได้ขยายเวลาในการตรวจสอบอาคารและส่งรายงานผลการตรวจสอบอาคารดังนี้

- อาคารชุดหรืออาคารอยู่อาศัยรวมที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 2,000 ถึง 5,000 ตารางเมตรได้รับการผ่อนผันให้ตรวจสอบอาคารและส่งรายงานผลการตรวจสอบอาคารให้แก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นภายในวันที่ 25 ตุลาคม พ.ศ. 2555
- อาคารชุดหรืออาคารอยู่อาศัยรวมที่มีพื้นที่เกิน 5,000 ตารางเมตรแต่ไม่ถึง 10,000 ตารางเมตรได้รับการผ่อนผันให้ตรวจสอบและส่งรายงานผลการตรวจสอบอาคารให้แก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นภายในวันที่ 25 ตุลาคม พ.ศ. 2553

อาคารชุดพักอาศัยเป็นอาคารประเภทหนึ่งที่ต้องตรวจสอบอาคารตามกฎหมายแต่เนื่องจากอาคารชุดพักอาศัยเป็นอาคารที่มีลักษณะเฉพาะที่ไม่เหมือนอาคารอื่นที่ต้องถูกตรวจสอบอาคาร กล่าวคือมีการจตุกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินในอาคารชุดออกเป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วย

กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง² โดยที่เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินแยกออกได้เป็น 3 ส่วนคือ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง และกรรมสิทธิ์ร่วมในพื้นที่ห้อง ผนังกันห้อง³ ต่างกับอาคารประเภทอื่นที่ส่วนใหญ่จะมีเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารเพียงคนเดียวหรือกลุ่มเดียวเท่านั้น ซึ่งเจ้าของกรรมสิทธิ์ในห้องชุดมีสิทธิ์ที่จะห้ามมิให้ผู้ใดเข้าไปในห้องของตนเองก็สามารถกระทำได้อาจทำให้เกิดปัญหาในการเข้าไปตรวจสอบระบบความปลอดภัยของอาคารที่ติดตั้งอยู่ในห้องชุดประกอบกับกฎหมายผู้ตรวจสอบอาคารเป็นกฎหมายใหม่ยังไม่เคยมีการปฏิบัติมาก่อนในประเทศไทย ผู้ที่เกี่ยวข้องซึ่งประกอบด้วยเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานท้องถิ่น เจ้าของอาคารที่ต้องถูกตรวจสอบ และผู้ตรวจสอบอาคารที่เป็นวิศวกร หรือสถาปนิกแล้วแต่ยังไม่เคยปฏิบัติตามกฎหมายฉบับนี้ ทำให้ความเข้าใจในหลักการปฏิบัติในข้อกำหนด วิธีการหรือหลักเกณฑ์ในการปฏิบัติตามกฎหมายผู้ตรวจสอบอาคารไม่เป็นไปในแนวทางเดียวกัน โดยที่ในปัจจุบันภาครัฐยังขาดการยกร่างกฎหมายลูกเพื่อบังคับใช้ในเรื่องนี้อีกหลายฉบับและเงื่อนไขการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยเป็นกฎหมายฉบับหนึ่งที่ยังไม่ได้มีการยกร่างขึ้น ซึ่งจะทำให้เกิดปัญหาในการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยส่วนใหญ่ในอนาคตเมื่อกฎหมายครบกำหนดระยะเวลาที่ผ่อนผันให้

การตรวจสอบอาคารในประเทศไทยที่ผ่านมาเริ่มต้นจากการตรวจสอบจากแบบแปลนของอาคารที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้าง โดยมีกฎหมายควบคุมอาคารเป็นกฎหมายหลักในการกำหนดหลักเกณฑ์ ข้อบังคับและเงื่อนไขต่าง ๆ เพื่อควบคุมให้อาคารที่จะก่อสร้างมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย มีความมั่นคงแข็งแรง มีความปลอดภัยจากการใช้สอยอาคาร มีการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่ดีต่อส่วนรวม ตลอดจนมีความสะดวกแก่การจราจร โดยกฎหมายควบคุมอาคารได้กำหนดไว้ว่าอาคารทุกประเภทหากประสงค์จะดำเนินการก่อสร้างไม่ว่าจะก่อสร้างใหม่หรือต่อเติมเพิ่มขึ้นจากที่มีอยู่เดิมต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนจึงจะสามารถดำเนินการก่อสร้างอาคารได้ หากดำเนินการก่อสร้างไปก่อนได้รับอนุญาต จะมีความผิดตามกฎหมายซึ่งมีโทษทั้งจำคุกและปรับเป็นจำนวนเงินตามที่กฎหมายกำหนด

²มาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522, ราชกิจจานุเบกษา 96 (30 เมษายน 2522).

³“ฐนัญพงษ์ สุขสมศักดิ์.2547.การขออนุญาตจดทะเบียนอาคารชุดพักอาศัย: กรณีศึกษา โครงการอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร ที่จดทะเบียนอาคารชุด ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารศึกษาศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย) : หน้า 21.

อาคารที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างตามกฎหมายควบคุมอาคาร⁴ แบ่งประเภทการใช้สอยได้ 2 ลักษณะคือ อาคารควบคุมการใช้และอาคารไม่ควบคุมการใช้ โดยอาคารประเภทควบคุมการใช้ทั้งหมด 9 ประเภทได้แก่

1. อาคารสำหรับใช้เป็นคลังสินค้า
2. โรงแรม
3. อาคารชุด
4. สถานพยาบาล⁵
5. อาคารพาณิชย์ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 80 ตารางเมตรขึ้นไป
6. อาคารโรงงานที่ใช้เครื่องจักรในการผลิตมีกำลังรวมกันตั้งแต่ 5 แรงม้าขึ้นไป
7. อาคารที่ใช้เพื่อการศึกษาที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 80 ตารางเมตรขึ้นไป
8. อาคารหอประชุมที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป
9. อาคารสำนักงานหรือที่ทำการที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป⁶

โดยอาคารส่วนที่เหลือเป็นอาคารที่ไม่ควบคุมการใช้ เช่น บ้านพักอาศัย อาคารอยู่อาศัยรวมและอาคารจอดรถ เป็นต้น

อาคารประเภทควบคุมการใช้เมื่อได้รับอนุญาตให้ดำเนินการก่อสร้างจากหน่วยงานท้องถิ่นและดำเนินการก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จ ก่อนที่จะเริ่มใช้สอยพื้นที่ในตัวอาคารเจ้าของอาคารจะต้องยื่นขอใบรับรองการก่อสร้างอาคาร(แบบอ.6) จากเจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงจะสามารถใช้อาคารได้ตามกฎหมาย เมื่อเจ้าของอาคารได้ยื่นเรื่องขออนุญาตต่อหน่วยงานท้องถิ่น เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะดำเนินการตรวจสอบอาคารว่ามีการก่อสร้างถูกต้องตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตและมีการติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยของอาคารครบถ้วนตามที่กฎหมายกำหนดและสามารถใช้งานได้ตามมาตรฐานหรือไม่ จึงจะออกใบรับรองการก่อสร้างอาคาร(แบบอ.6) ให้แก่เจ้าของอาคาร ที่ผ่านมาก็ถือว่าเป็นการตรวจสอบอาคารครั้งสุดท้ายก่อนจะใช้สอยอาคารจากหน่วยงานท้องถิ่น ส่วนอาคารที่ไม่ควบคุมการใช้เมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จสามารถใช้อาคารได้เลย

⁴พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522,” ราชกิจจานุเบกษา 96 (14 กุมภาพันธ์ 2522).

⁵มาตรา 32 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติมตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร(ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535,” ราชกิจจานุเบกษา 109 (6 เมษายน 2535).

⁶“กฎกระทรวง ฉบับที่ 5 (พ.ศ.2527)ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522,”ราชกิจจานุเบกษา 101 (22 มีนาคม 2527).

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1.2.1 เพื่อศึกษาขั้นตอนการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร กรณีอาคารชุดพักอาศัย

1.2.2 เพื่อศึกษาปัญหาที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร กรณีอาคารชุดพักอาศัย

1.3 สมมติฐานของการวิจัย

ในการวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยได้ตั้งสมมติฐานประกอบการศึกษาไว้ดังนี้

- กรรณสิทธิในห้องชุดมีผลต่อการตรวจสอบอาคาร

1.4 ขอบเขตการวิจัย

1.4.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา การวิจัยครั้งนี้จะทำการศึกษาข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคาร ขั้นตอนและปัญหาในการดูแลอาคารที่เกี่ยวข้องกับความปลอดภัยก่อนกฎหมายตรวจสอบอาคารบังคับใช้และแนวทางในการปฏิบัติที่ถูกต้องของผู้ที่เกี่ยวข้องตามกฎหมายตรวจสอบอาคารและมาตรฐานความปลอดภัยที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดพักอาศัย

1.4.2 ขอบเขตด้านพื้นที่ ในการวิจัยครั้งนี้เลือกศึกษาเฉพาะอาคารชุดพักอาศัยที่เป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษในพื้นที่เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร เนื่องจากในปี พ.ศ. 2548 เขตวัฒนาเป็นเขตที่มีอาคารชุดพักอาศัย ก่อสร้างแล้วเสร็จและมีการจดทะเบียนอาคารชุดมากที่สุดในกรุงเทพมหานคร⁷

1.5 วิธีดำเนินการวิจัย

1.5.1 การคัดเลือกอาคารกลุ่มตัวอย่าง

ใช้ข้อมูลรายชื่ออาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครที่ได้รับราคาประเมินทุนทรัพย์อาคารชุดจากสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2550 จำนวน 1,604

⁷“อารี งามศิริอุดม,2548.ปัจจัยที่มีผลต่อการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดพักอาศัย: กรณีศึกษา อาคารชุดพักอาศัยในเขตวัฒนากรุงเทพมหานคร,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารศึกษาศาสตร์.ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย) : หน้า 53.

อาคาร ทำการคัดเลือกอาคารกลุ่มตัวอย่างที่เป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษในพื้นที่เขต
วัฒนา กรุงเทพมหานคร

1.5.2 การสำรวจและเก็บรวบรวมข้อมูล

1.5.2.1 สำรวจภาคสนามโดยเลือกสำรวจเฉพาะระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารที่
ติดตั้งในอาคารชุดพักอาศัยกลุ่มตัวอย่าง แล้วนำข้อมูลมาหาข้อสรุปเพื่อออกแบบแบบสัมภาษณ์

1.5.2.2 การรวบรวมข้อมูลโดยการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างซึ่งประกอบด้วย เจ้าของ
อาคาร ผู้ดูแลอาคาร ผู้ตรวจสอบอาคาร เจ้าหน้าที่ภาครัฐและภาคเอกชนที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติ
ตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร

1.5.3 ทำการศึกษาจากเอกสาร

- พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
- พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522
- กฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. 2548
- กฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียน
และการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. 2548
- มาตรฐานระบบความปลอดภัยของอาคารของสมาคมวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย
ในพระบรมราชูปถัมภ์
- คู่มือสำหรับผู้ตรวจสอบและดูแลอาคารของสมาคมวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย
ในพระบรมราชูปถัมภ์

1.5.4 การวิเคราะห์ข้อมูล นำเอกสารที่ได้จากการค้นคว้าประกอบกับข้อมูลจากการสำรวจ
ภาคสนามและการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างที่เป็นเจ้าหน้าที่ภาครัฐและภาคเอกชนเพื่อสรุปหาแนวทาง
ในการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารของอาคารชุดพักอาศัย

1.6 นิยามศัพท์ในการวิจัย

ในการวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยได้กำหนดนิยามศัพท์ในการวิจัยดังนี้

1) อาคารสูง หมายถึง อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ที่มีความสูงตั้งแต่ 23 เมตร
ขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นชั้นดาดฟ้า สำหรับอาคาร
ทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

2) อาคารขนาดใหญ่พิเศษ หมายถึง อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้พื้นที่อาคารหรือส่วนใดของ
อาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้น
ในหลังเดียวกันตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป

3) อาคารขนาดใหญ่ หมายถึง อาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นคาบฟ้าสำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

4) อาคารชุด หมายถึง อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลางที่ก่อสร้างเสร็จแล้ว และได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.6) มาแล้วไม่น้อยกว่า 1 ปี และได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เรียบร้อยแล้ว

5) ทรัพย์สินส่วนบุคคล หมายถึง ห้องชุดและหมายรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย ดังนั้นความหมายของทรัพย์สินส่วนบุคคลประกอบด้วยทรัพย์สิน 3 ประเภท คือ ห้องชุด สิ่งปลูกสร้าง ที่ดิน

6) ทรัพย์สินกลาง หมายถึง ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้ใช้เพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม ดังนั้นทรัพย์สินกลาง หมายถึง ส่วนของอาคารทั้งหมดที่ไม่ใช่ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด ที่ดินที่มีไว้ใช้ประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของห้องชุดทุกคน ทรัพย์สินที่มีไว้ใช้ประโยชน์ร่วมกัน

7) การตรวจสอบอาคาร หมายถึง การตรวจสอบสภาพอาคารด้านความมั่นคงแข็งแรง และระบบอุปกรณ์ประกอบต่างๆ ของอาคาร โดยผู้ตรวจสอบอาคาร ตามมาตรา 32 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

8) การตรวจบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร หมายถึง การบำรุงรักษาอาคาร และระบบอุปกรณ์ประกอบต่าง ๆ ของอาคาร โดยเจ้าของอาคาร หรือผู้ดูแลอาคาร

9) ผู้ตรวจสอบอาคาร หมายถึง ผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม หรือผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม ตามกฎหมายว่าด้วยการนั้นแล้วแต่กรณี ซึ่งได้ขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ที่กรมโยธาธิการและผังเมือง

10) เจ้าของอาคาร หมายถึง ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

11) นิติบุคคลอาคารชุด หมายถึง นิติบุคคลที่ได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

12) ผู้ดูแลอาคาร หมายถึง ผู้ที่ได้รับมอบหมายจากเจ้าของอาคารให้มีหน้าที่ตรวจสอบการบำรุงรักษาอาคาร และระบบอุปกรณ์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารชุด

13) แผนการตรวจสอบอาคาร หมายถึง แผนการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบต่างๆ ของอาคาร สำหรับผู้ตรวจสอบอาคาร

14) แผนการตรวจบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร หมายถึง แผนการตรวจบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารที่ผู้ตรวจสอบอาคารกำหนดให้กับเจ้าของอาคารหรือผู้ดูแลอาคาร

15) แบบแปลนอาคาร หมายถึง แบบแปลนของอาคารที่ต้องตรวจสอบ ซึ่งอย่างน้อยต้องประกอบด้วย แปลนพื้นที่ทุกชั้น และแสดงตำแหน่งของอุปกรณ์ดับเพลิง เส้นทางหนีไฟ บันไดหนีไฟ

16) เจ้าพนักงานท้องถิ่น หมายถึง

- (1) นายกเทศมนตรี สำหรับในเขตเทศบาล
- (2) นายกองค้การบริการส่วนตำบล สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล
- (3) ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร สำหรับในเขตกรุงเทพมหานคร
- (4) นายกเมืองพัทยา สำหรับในเขตเมืองพัทยา

17) กฎหมายอาคารสูง หมายถึง กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2535 มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 18 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2535

1.7 ข้อจำกัดทางการศึกษา

ในการศึกษาเก็บรวบรวมข้อมูลอาจไม่ได้รับความร่วมมือจากนิติบุคคลอาคารชุดเนื่องจากการปฏิบัติตามกฎหมายใหม่ที่ยังไม่เคยปฏิบัติมาก่อน รวมถึงการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ภาครัฐและภาคเอกชนที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารซึ่งอาจได้ข้อมูลที่ยังไม่ชัดเจนเพราะเป็นกฎหมายใหม่ยังไม่มีการตีความข้อกฎหมายบางเรื่อง และระยะเวลาที่ใช้ในการศึกษามีระยะเวลาจำกัด

1.8 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.8.1 นำขั้นตอนการปฏิบัติเสนอต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อความเข้าใจในหลักเกณฑ์การปฏิบัติที่ถูกต้องตามกฎหมาย

1.8.2 เพื่อเป็นแนวทางสำหรับหน่วยงานราชการผู้ออกกฎหมายในการพิจารณาออกกฎหมายเฉพาะหรือหลักเกณฑ์ในการตรวจสอบอาคารสำหรับอาคารชุดพักอาศัยให้ภาคเอกชนถือปฏิบัติ

บทที่ 2

แนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในการศึกษาเรื่องแนวทางในการปฏิบัติตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ.2548 ของอาคารชุดพักอาศัยนั้น ผู้วิจัยได้ดำเนินการศึกษาแนวคิดและทฤษฎี ข้อกฎหมาย ตลอดจนงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีประเด็นสำคัญในการศึกษา ดังนี้

2.1 ประวัติความเป็นมาและวิวัฒนาการของระบบป้องกันอัคคีภัยของอาคารชุดพักอาศัยในประเทศไทย

2.2 แนวคิดเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัย

2.3 หลักการและแนวทางการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัย

2.4 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัย

2.5 ธรรมเนียมในอาคารชุดพักอาศัย

2.6 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 ประวัติความเป็นมาและวิวัฒนาการของระบบป้องกันอัคคีภัยของอาคารชุดในประเทศไทย

การก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยในประเทศไทย ผู้ดำเนินการก่อสร้างจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคารเป็นกฎหมายหลัก และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น กฎหมายผังเมือง กฎหมายสิ่งแวดล้อม กฎหมายอาคารชุด เป็นต้น ให้ครบถ้วนและถูกต้อง โดยที่กฎหมายควบคุมอาคารจะเป็นกฎหมายในเรื่องของการควบคุมการก่อสร้างอาคารให้มีความเป็นระเบียบเรียบร้อย มีความมั่นคงแข็งแรง มีความปลอดภัยจากการใช้สอยอาคาร มีการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่ดีต่อส่วนรวม ตลอดจนมีการติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยของอาคารอย่างเพียงพอ ซึ่งการติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยของอาคารชุดในประเทศไทย กฎหมายควบคุมอาคารกำหนดไว้ว่าต้องมีการติดตั้งไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้ในกฎหมาย จากการศึกษากฎหมายควบคุมอาคารสามารถแบ่งการติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยของอาคารชุดพักอาศัยได้ตามขนาดของอาคารและช่วงเวลาที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้าง ดังนี้

2.1.1 อาคารชุดพักอาศัยที่เป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ

2.1.1.1 อาคารชุดพักอาศัยที่ขออนุญาตก่อนกฎหมายอาคารสูงบังคับใช้ (กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535)ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 มีผลบังคับใช้ตั้งแต่

วันที่ 18 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2535) อาคารชุดกลุ่มนี้จะต้องมีระบบป้องกันอัคคีภัยในอาคารอย่างน้อยตาม ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2522 และกฎกระทรวงฉบับที่ 47 (พ.ศ.2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ดังนี้

1) บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ

(1) มีพื้นที่ลาดฟ้าเพื่อใช้เป็นทางหนีไฟทางอากาศ

(2) มีบันไดหนีไฟที่ไม่ใช่บันไดในแนวดิ่งเพิ่มจากบันไดหลักของอาคาร

แต่ละชั้น และต้องสามารถลำเลียงบุคคลทั้งหมดในอาคารออกนอกอาคารได้ภายใน 1 ชั่วโมง โดย บันไดหนีไฟต้องมีลักษณะ ดังนี้

(ก) บันไดหนีไฟภายในอาคารต้องมีผนังทุกด้านโดยรอบที่ทำด้วย วัสดุที่ไม่ติดไฟ

(ข) ช่องประตูสู่อันตรายบันไดหนีไฟต้องเป็นบานเปิด มีความกว้างไม่น้อยกว่า 0.80 เมตร สูงไม่น้อยกว่า 2 เมตร ทำด้วยวัสดุที่ไม่ติดไฟพร้อมติดตั้งอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้ บานประตูปิดได้เอง (Door Closer) เพื่อป้องกันควันและเปลวไฟมิให้เข้าสู่บันไดหนีไฟ

2) เครื่องหมายและไฟป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน ต้องมีป้ายบอกชั้นและป้าย บอกทางหนีไฟที่ด้านในและด้านนอกของประตูหนีไฟทุกชั้น ด้วยตัวอักษรต้องมีขนาดไม่เล็กกว่า 0.10 เมตรพร้อมระบบไฟส่องสว่างสำรองเพื่อให้สามารถมองเห็นช่องทางเดินได้ขณะเพลิงไหม้

3) ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ต้องติดตั้งระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ ทุกชั้นโดยระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้อย่างน้อยต้องประกอบด้วย

(1) อุปกรณ์ส่งสัญญาณเพื่อให้หนีไฟที่สามารถส่งเสียงหรือสัญญาณให้ คนที่อยู่ในอาคารได้ยินหรือทราบอย่างทั่วถึง

(2) อุปกรณ์แจ้งเหตุที่มีทั้งระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติ และระบบแจ้งเหตุที่ ใช้มือเพื่อให้อุปกรณ์ตามข้อ (1) ทำงาน

4) ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือ โดยให้มี 1 เครื่องต่อพื้นที่ ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ทุกระยะไม่เกิน 45 เมตร แต่ไม่น้อยกว่าชั้นละ 1 เครื่อง การติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือนี้ ต้องติดตั้งให้ส่วนบนสุดของตัวเครื่องสูงจากระดับ พื้นอาคารไม่เกิน 1.50 เมตร ในจุดที่สามารถนำมาใช้ได้สะดวก และต้องอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ ตลอดเวลา

5) ระบบป้องกันฟ้าผ่า ต้องติดตั้งระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่าซึ่งประกอบด้วย เสาล่อฟ้า สายล่อฟ้า สายตัวนำ สายนำลงดิน และหลักสายดินที่เชื่อมโยงกันเป็นระบบ โดยให้ เป็นไปตามมาตรฐานเพื่อความปลอดภัยทางไฟฟ้าของกรมพัฒนาและส่งเสริมพลังงาน

6) ติดตั้งแบบแปลนแผนผังของอาคาร แต่ละชั้นแสดงตำแหน่งห้องต่างๆ ทุกห้อง, ตำแหน่งที่ติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิงต่างๆ, ประตูหรือทางหนีไฟของชั้นนั้นติดตั้งไว้ในตำแหน่งที่เห็นได้ชัดเจนที่บริเวณห้องโถงหรือหน้าลิฟต์ทุกแห่งทุกชั้นของอาคาร และที่บริเวณพื้นชั้นล่างของอาคารต้องจัดให้มีแบบแปลนแผนผังของอาคารทุกชั้นเก็บรักษาไว้เพื่อให้สามารถใช้ประโยชน์ได้กรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้

2.1.1.2 อาคารชุดที่ขออนุญาตหลังกฎหมายอาคารสูงบังคับใช้ (กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 18 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2535) อาคารชุดกลุ่มนี้ต้องตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10 เมตร ถ้าเขตทางกว้าง 10 เมตรแต่ไม่ถึง 18 เมตร อาคารจะมีพื้นที่ไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร ถ้าเขตทางกว้าง 18 เมตรขึ้นไป อาคารมีพื้นที่มากกว่า 30,000 ตารางเมตรได้ โดยความกว้างของที่ดินที่ติดถนนสาธารณะต้องกว้างตั้งแต่ 12 เมตรขึ้นไป และมีถนนหรือที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร หากเป็นอาคารสูงต้องมีพื้นที่ลาดฟ้าขนาด 6 x 6 เมตร เป็นที่ว่างใช้เป็นพื้นที่หนีไฟทางอากาศได้ และต้องมีระบบป้องกันอัคคีภัยในอาคารตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) , กฎกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ.2537) , กฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ดังนี้

1) บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ อาคารสูงต้องมีบันไดหนีไฟจากชั้นสูงหรือลาดฟ้าสู่พื้นดินอย่างน้อย 2 บันได แต่ละบันไดหนีไฟต้องอยู่ห่างกันไม่เกิน 60 เมตร เมื่อวัดตามแนวทางเดินและต้องมีลักษณะดังนี้

(1) ระบบบันไดหนีไฟต้องสามารถใช้ลำเลียงบุคคลทั้งหมดในอาคาร ออกนอกอาคารได้ภายใน 1 ชั่วโมง

(2) บันไดหนีไฟต้องทำด้วยวัสดุทนไฟและไม่ฝุ่ร่อน เช่น คอนกรีตเสริมเหล็ก เป็นต้น มีความกว้างไม่น้อยกว่า 0.90 เมตร ลูกนอนกว้างไม่น้อยกว่า 0.22 เมตร และลูกตั้งสูงไม่เกิน 0.20 เมตร มีชนพักกว้างไม่น้อยกว่า 0.90 เมตร และมีราวบันไดอย่างน้อยหนึ่งด้าน

(3) ห้ามสร้างบันไดหนีไฟเป็นแบบบันไดเวียน

(4) บันไดหนีไฟและชนพักส่วนที่อยู่ภายนอกอาคารต้องมีผนังด้านที่บันไดพาดผ่านเป็นผนังกันไฟ

(5) บันไดหนีไฟที่อยู่ภายในอาคารต้องมีอากาศถ่ายเทจากภายนอกอาคารได้ แต่ละชั้นต้องมีช่องระบายอากาศที่มีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า 1.5 ตารางเมตร เปิดสู่ภายนอกอาคารได้ หรือมีระบบอัดลมภายในช่องบันไดหนีไฟที่ทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อเกิดเพลิงไหม้

(6) บันไดหนีไฟที่อยู่ภายในอาคารต้องมีผนังกันไฟโดยรอบยกเว้นช่องระบายอากาศ และต้องมีแสงสว่างจากระบบไฟฟ้าฉุกเฉินให้มองเห็นช่องทางได้ขณะเพลิงไหม้

(7) ประตูหนีไฟต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ เป็นบานเปิดชนิดผลักออกสู่ภายนอกพร้อมติดตั้งอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดได้เอง (Door Closer) มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 0.90 เมตร สูงไม่น้อยกว่า 1.90 เมตร และต้องสามารถเปิดออกได้โดยสะดวกตลอดเวลา ประตูหรือทางออกสู่บันไดหนีไฟต้องไม่มีขั้นหรือธรณีประตูหรือขอบกั้น

(8) มีป้ายบอกชั้นและป้ายบอกทางหนีไฟที่ด้านในและด้านนอกของที่ประตูหนีไฟทุกชั้นด้วยตัวอักษรที่สามารถมองเห็นได้ชัดเจน โดยตัวอักษรต้องมีขนาดไม่เล็กกว่า 0.10 เมตร

2) เครื่องหมายและไฟป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน มีป้ายบอกชั้นและป้ายบอกทางหนีไฟด้วยตัวอักษรขนาดไม่น้อยกว่า 0.10 เมตรหรือสัญลักษณ์ที่อยู่ในตำแหน่งที่มองเห็นได้ชัดเจนตลอดเวลาและมีแสงสว่างจากระบบไฟฟ้าฉุกเฉินให้สามารถมองเห็นช่องทางหนีไฟได้ชัดเจนขณะเพลิงไหม้

3) ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีโถงภายในอาคารเป็นช่องเปิดทะลุพื้นของอาคารตั้งแต่ 2 ชั้นขึ้นไปและไม่มีผนังปิดล้อม ต้องจัดให้มีระบบควบคุมการแพร่กระจายของควันและระบบระบายควันที่สามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อเกิดเพลิงไหม้และมีวัสดุทนไฟปิดกั้นช่องท่อต่างๆ ระหว่างชั้นทุกชั้นของอาคาร

4) ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน มีระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองสำหรับกรณีฉุกเฉินและสามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อระบบจ่ายไฟฟ้าปกติหยุดทำงาน โดยสามารถจ่ายพลังงานไฟฟ้าได้เพียงพอสำหรับใช้งานดังต่อไปนี้

(1) จ่ายพลังงานไฟฟ้าเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมงสำหรับเครื่องหมายแสดงทางฉุกเฉิน ทางเดิน ห้องโถง บันได และระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้

(2) จ่ายพลังงานไฟฟ้าตลอดเวลาที่ใช้งานสำหรับลิฟต์ดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง ห้องช่วยชีวิตฉุกเฉิน ระบบสื่อสารเพื่อความปลอดภัยของสาธารณะและกระบวนการผลิตทางอุตสาหกรรมที่จะก่อให้เกิดอันตรายต่อชีวิตหรือสุขภาพอนามัยเมื่อกระแสไฟฟ้าขัดข้อง

5) ระบบลิฟต์ดับเพลิง เฉพาะอาคารสูงต้องมีลิฟต์ดับเพลิงอย่างน้อยหนึ่งชุด ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

(1) ลิฟต์ดับเพลิงต้องจอดได้ทุกชั้นของอาคาร และต้องมีระบบควบคุมพิเศษสำหรับพนักงานดับเพลิงใช้ขณะเกิดเพลิงไหม้โดยเฉพาะ

(2) บริเวณห้องโถงหน้าลิฟต์ดับเพลิงทุกชั้นต้องติดตั้งตู้สายฉีดน้ำดับเพลิง (FHC) หรือหัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงและอุปกรณ์ดับเพลิงอื่น ๆ

(3) ห้องโถงหน้าลิฟต์ดับเพลิงทุกชั้นต้องมีผนังหรือประตูที่ทำด้วยวัสดุทนไฟปิดกั้นมิให้เปลวไฟหรือควันเข้าได้ มีหน้าต่างเปิดออกสู่ภายนอกอาคารได้โดยตรงหรือมีระบบอัดลมภายในห้องโถงหน้าลิฟต์ดับเพลิงและทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อเกิดเพลิงไหม้ หากใช้เป็นช่องทางเฉพาะสำหรับบรรเทาสาธารณภัยต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 6 ตารางเมตร

6) ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ต้องติดตั้งระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ทุกชั้น โดยระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้อย่างน้อยต้องประกอบด้วย

(1) อุปกรณ์ส่งสัญญาณเพื่อให้หนีไฟที่สามารถส่งเสียงหรือสัญญาณให้คนที่อยู่ในอาคารได้ยินหรือทราบอย่างทั่วถึง

(2) อุปกรณ์แจ้งเหตุที่มีทั้งระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติ และระบบแจ้งเหตุที่ใช้มือเพื่อให้อุปกรณ์ตามข้อ (1) ทำงาน

7) ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือโดยให้มี 1 เครื่องต่อพื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ทุกระยะไม่เกิน 45 เมตรแต่ไม่น้อยกว่าชั้นละ 1 เครื่อง การติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถืออื่น ต้องติดตั้งให้ส่วนบนสุดของตัวเครื่องสูงจากระดับพื้นอาคารไม่เกิน 1.50 เมตร และต้องมีขนาดบรรจุสารเคมีไม่น้อยกว่า 4 กิโลกรัม

8) ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง และหัวฉีดน้ำดับเพลิง

(1) ทุกชั้นของอาคารต้องมีตู้หัวฉีดน้ำดับเพลิง (FHC) ที่ประกอบด้วย หัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมสายฉีดน้ำดับเพลิงขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 25 มิลลิเมตร (1 นิ้ว) และ หัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงชนิดหัวต่อสวมเร็วขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร (2 1/2 นิ้ว) พร้อมทั้งฝาครอบและโช้ร้อยติดไว้ทุกระยะไม่เกิน 64.00 เมตร และเมื่อใช้สายฉีดน้ำดับเพลิงยาวไม่เกิน 30.00 เมตรต่อจากตู้หัวฉีดน้ำดับเพลิงแล้วสามารถนำไปใช้ดับเพลิงในพื้นที่ทั้งหมดในชั้น

(2) อาคารสูงต้องมีที่เก็บน้ำสำรองเพื่อใช้เฉพาะในการดับเพลิงและให้มีประตูน้ำปิดเปิดและประตูน้ำกันน้ำไหลกลับอัตโนมัติด้วย

(3) หัวรับน้ำดับเพลิงที่ติดตั้งภายนอกอาคารต้องเป็นชนิดข้อต่อสวมเร็วขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร (2 1/2 นิ้ว) สามารถรับน้ำจากรดดับเพลิงที่มีข้อต่อสวมเร็วแบบมีเขี้ยวขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร (2 1/2 นิ้ว) ที่หัวรับน้ำดับเพลิงต้องมีฝาปิดเปิดที่มีโช้ร้อยติดไว้ด้วย ระบบท่อขึ้นทุกชุดต้องมีหัวรับน้ำดับเพลิงนอกอาคาร 1 หัว และอยู่ใกล้หัวต่อดับเพลิงสาธารณะมากที่สุดพร้อมป้ายข้อความเขียนด้วยสีสะท้อนแสงว่า “หัวรับน้ำดับเพลิง”

(4) ปริมาณการส่งจ่ายน้ำสำรองต้องสามารถส่งจ่ายน้ำสำรองได้เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 นาที

9) ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ ต้องมีระบบดับเพลิงอัตโนมัติ เช่น Sprinkler System หรือระบบอื่นที่เทียบเท่า ที่สามารถทำงานได้ทันทีเมื่อมีเพลิงไหม้ โดยครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมดทุกชั้น

10) ระบบป้องกันฟ้าผ่า มีระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่า ซึ่งประกอบด้วย เสาล่อฟ้า สายล่อฟ้า สายนำลงดิน และหลักสายดินที่เชื่อมโยงกันเป็นระบบ โดยอาคารแต่ละหลังต้องมีสายตัวนำโดยรอบอาคาร และมีสายนำลงดินต่อจากสายตัวนำห่างกันทุกระยะไม่เกิน 30 เมตร โดยวัดตามแนวขอบรอบอาคาร สายนำลงดินของอาคารแต่ละหลังต้องมีไม่น้อยกว่า 2 สาย ทั้งนี้เหล็กเสริมหรือเหล็กกรุปรพรรณในโครงสร้างอาคารอาจใช้เป็นสายนำลงดินได้

11) ติดตั้งแบบแปลนแผนผังของอาคาร แต่ละชั้นแสดงตำแหน่งห้องต่างๆ ทุกห้อง, ตำแหน่งที่ติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิงต่าง ๆ, ประตูหรือทางหนีไฟของชั้นนั้นติดตั้งไว้ในตำแหน่งที่เห็นได้ชัดเจนที่บริเวณห้องโถงหรือหน้าลิฟต์ทุกแห่งทุกชั้นของอาคาร และที่บริเวณพื้นชั้นล่างของอาคารต้องจัดให้มีแบบแปลนแผนผังของอาคารทุกชั้นเก็บรักษาไว้เพื่อให้สามารถใช้ประโยชน์ได้กรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้

2.1.2 อาคารชุดพักอาศัยที่ไม่ใช่อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ หมายถึง อาคารชุดพักอาศัยที่มีความสูงของอาคารไม่ถึง 23 เมตร(อาคารทั่วไปให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นชั้นลาดฟ้า ถ้าเป็นอาคารหลังคาทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด) หรืออาคารที่มีพื้นที่รวมทุกชั้นในอาคารหลังเดียวไม่ถึง 10,000 ตารางเมตร อาคารชุดกลุ่มนี้จะต้องมีระบบป้องกันอัคคีภัยในอาคารตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ.2537), กฎกระทรวงฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ดังนี้

1) บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ ต้องมีบันไดหนีไฟที่ไม่ใช่บันไดในแนวดิ่งเพิ่มจากบันไดหลักของอาคารแต่ละชั้น และต้องสามารถลำเลียงบุคคลทั้งหมดในอาคารออกนอกอาคารได้ภายใน 1 ชั่วโมง โดยบันไดหนีไฟต้องมีลักษณะ ดังนี้

(1) บันไดหนีไฟต้องทำด้วยวัสดุทนไฟและถาวร มีความกว้างไม่น้อยกว่า 0.90 เมตร และไม่เกิน 1.50 เมตร ลูกตั้งสูงไม่เกิน 0.20 เมตร และลูกนอนกว้างไม่น้อยกว่า 0.22 เมตร ขานพักกว้างไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได มีราวบันไดสูง 0.90 เมตร

(2) ห้ามสร้างบันไดหนีไฟเป็นแบบบันไดเวียน

(3) บันไดหนีไฟภายในอาคาร ต้องมีผนังที่ก่อสร้างด้วยวัสดุทนไฟและถาวร กันโดยรอบ เว้นแต่ส่วนที่เป็นช่องระบายอากาศและช่องประตูหนีไฟ และแต่ละชั้นต้องมีช่องระบาย

อาคารที่เปิดสู่ภายนอกอาคารได้มีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า 1.40 ตารางเมตร โดยต้องมีแสงสว่างให้เพียงพอทั้งกลางวันและกลางคืน

(4) บันไดหนีไฟภายในอาคารต้องสามารถลงจากชั้นสูงสุดหรือคานฟ้าสู่พื้นดินได้ ถ้าเป็นบันไดหนีไฟภายนอกอาคารต้องสามารถลงจากชั้นสูงสุดหรือคานฟ้าถึงพื้นชั้นสองได้

(5) ระยะห่างระหว่างบันไดหนีไฟตามทางเดินต้องไม่เกิน 60 เมตร

(6) ประตูของบันไดหนีไฟต้องทำด้วยวัสดุทนไฟมีความกว้างไม่น้อยกว่า 0.80 เมตร สูงไม่น้อยกว่า 1.90 เมตร สามารถทนไฟได้ไม่น้อยกว่า 1 ชั่วโมง และต้องเป็นบานเปิดชนิดผลักเข้าสู่บันไดเท่านั้น สำหรับชั้นคานฟ้า ชั้นล่างและชั้นที่ออกเพื่อหนีไฟสู่ภายนอกอาคารให้เปิดออกจากห้องบันไดหนีไฟพร้อมติดตั้งอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดได้เอง ประตูหรือทางออกสู่บันไดหนีไฟต้องไม่มีขั้นหรือธรณีประตูหรือขอบกั้น

2) เครื่องหมายและป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน

(1) ต้องมีป้ายเรืองแสงหรือเครื่องหมายไฟแสงสว่างด้วยไฟสำรองฉุกเฉินบอกทางออกสู่บันไดหนีไฟ ติดตั้งเป็นระยะตามทางเดินบริเวณหน้าทางออกสู่บันไดหนีไฟ และทางออกจากบันไดหนีไฟสู่ภายนอกอาคารหรือชั้นที่มีทางหนีไฟได้ปลอดภัยต่อเนื่อง โดยป้ายดังกล่าวต้องแสดงข้อความทางหนีไฟเป็นอักษรมีขนาดสูงไม่น้อยกว่า 0.15 เมตร หรือเครื่องหมายที่มีแสงสว่างและแสดงว่าเป็นทางหนีไฟให้ชัดเจน

(2) ติดตั้งระบบไฟส่องสว่างสำรองเพื่อให้มีแสงสว่างสามารถมองเห็นช่องทางเดินได้ขณะเพลิงไหม้และมีป้ายบอกชั้นและป้ายบอกทางหนีไฟที่ด้านในและด้านนอกของประตูหนีไฟทุกชั้น ด้วยตัวอักษรที่สามารถมองเห็นได้ชัดเจน โดยตัวอักษรต้องมีขนาดไม่เล็กกว่า 0.10 เมตร

3) ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน

(1) อาคารขนาดใหญ่ต้องจัดให้มีวัสดุทนไฟปิดกั้นช่องท่อต่างๆ ระหว่างชั้นทุกชั้นของอาคาร

(2) อาคารที่สูงตั้งแต่ 6 ชั้นขึ้นไปและมีพื้นที่อาคารเกิน 2,000 ตารางเมตรต้องมีผนังหรือประตูปิดกั้นมิให้เปลวไฟหรือควันเข้าไปในบริเวณบันไดหลักของอาคารที่ต่อเนื่องตั้งแต่ 2 ชั้นขึ้นไป โดยผนังและประตูดังกล่าวต้องสามารถทนไฟได้ไม่น้อยกว่า 1 ชั่วโมง

4) ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ติดตั้งระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ทุกชั้น โดยระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้อย่างน้อยต้องประกอบด้วย

(1) อุปกรณ์ส่งสัญญาณเพื่อให้หนีไฟที่สามารถส่งเสียงหรือสัญญาณให้คนที่อยู่ในอาคารได้ยินหรือทราบอย่างทั่วถึง

(2) อุปกรณ์แจ้งเหตุที่มีทั้งระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติ และระบบแจ้งเหตุที่ใช้มือเพื่อให้อุปกรณ์ตาม (1) ทำงาน

5) ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง ติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือโดยให้มี 1 เครื่อง ต่อพื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ทุกระยะไม่เกิน 45 เมตรแต่ไม่น้อยกว่าชั้นละ 1 เครื่อง การติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือนี้ ต้องติดตั้งให้ส่วนบนสุดของตัวเครื่องสูงจากระดับพื้นอาคารไม่เกิน 1.50 เมตร

6) ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง และหัวฉีดน้ำดับเพลิง อาคารขนาดใหญ่ ต้องจัดให้มีระบบท่อน้ำ สายฉีดน้ำพร้อมอุปกรณ์หัวรับน้ำดับเพลิงชนิดข้อต่อสวมเร็ว ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร (2 ½ นิ้ว) เพื่อดับเพลิงได้ทุกส่วนของอาคาร

7) ระบบป้องกันฟ้าผ่า ต้องติดตั้งระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่าซึ่งประกอบด้วย เสาล่อฟ้า สายล่อฟ้า สายตัวนำ สายนำลงดิน และหลักสายดินที่เชื่อมโยงกันเป็นระบบ โดยให้เป็นไปตามมาตรฐานเพื่อความปลอดภัยทางไฟฟ้าของกรมพัฒนาและส่งเสริมพลังงาน

8) ติดตั้งแบบแปลนแผนผังของอาคาร แต่ละชั้นแสดงตำแหน่งห้องต่างๆทุกห้อง, ตำแหน่งที่ติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิงต่างๆ, ประตูหรือทางหนีไฟของชั้นนั้นคิดไว้ในตำแหน่งที่เห็นได้ชัดเจนที่บริเวณห้อง โถงหรือหน้าลิฟต์ทุกแห่งทุกชั้นของอาคาร และที่บริเวณพื้นชั้นล่างของอาคาร ต้องจัดให้มีแบบแปลนแผนผังของอาคารทุกชั้นเก็บรักษาไว้เพื่อให้สามารถใช้ประโยชน์ได้กรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้

2.2 แนวคิดเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัย

การตรวจสอบอาคารในประเทศไทย เริ่มจากการที่อาคารได้ก่อสร้างเสร็จและมีการใช้งานไปได้ระยะหนึ่งแล้วมีการปรับปรุง ต่อเติม เพิ่มพื้นที่ หรือเปลี่ยนประเภทการใช้อาคารให้ผิดไปจากเดิมโดยเจ้าของอาคารเดิมหรือเจ้าของอาคารใหม่อาจไม่รู้ประวัติดั้งเดิมของอาคารมาก่อน ซึ่งอาจจะได้รับอนุญาตหรือไม่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานท้องถิ่นก็ตามหรืออาจดำเนินการไปโดยไม่มีความรู้ทางด้านวิศวกรรม จนเป็นเหตุให้เกิดอาคารทรุด แตกร้าวหรือร้ายแรงจนถึงอาคารถล่ม หรือเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้แล้วหนีออกจากตัวอาคารไม่ได้ รวมไปถึงอุปกรณ์ที่ใช้สำหรับการระงับอัคคีภัยหรือดับไฟไม่ทำงานหรือทำงานไม่ได้ดี เมื่อเกิดเหตุการณ์เหล่านี้หลายครั้ง หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายควบคุมอาคารโดยตรง คือ กรมโยธาธิการและผังเมืองจึงได้แก้ไขและเพิ่มเติมบทบัญญัติบางมาตราของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และได้เสนอออกเป็นพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2543 และกฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. 2548 รวมทั้งกฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบหลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ.2548 ขึ้น โดยมีแนวคิดในเรื่องของการตรวจสอบอาคารดังนี้

2.2.1 การตรวจสอบอาคารเป็นการตรวจสอบความปลอดภัยของอาคารโดยใช้วิธีการสังเกตด้วยสายตาพร้อมกับเครื่องมือพื้นฐาน เช่น ตลับเมตร ฝาย เข็ม เป็นต้น หากจำเป็นต้องพิจารณาถึงรายละเอียดในระบบต่างๆ ของอาคารในเชิงลึก ต้องให้ผู้เชี่ยวชาญในแต่ละระบบสาขานั้นๆ เป็นผู้ดำเนินการแล้วนำผลที่ได้มารวบรวมและจัดทำรายงานผลการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารที่ทำการตรวจสอบให้แก่เจ้าของอาคาร เพื่อให้เจ้าของอาคารเสนอรายงานผลการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นทุกปี

2.2.2 อาคารที่ต้องถูกตรวจสอบ ต้องมีลักษณะอาคารและระบบความปลอดภัยตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายควบคุมอาคาร หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องที่ใช้บังคับอยู่ในขณะที่มีการก่อสร้างอาคารหลังนั้น ยกเว้นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างก่อนกฎหมายอาคารสูง (กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) บังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2535) บังคับใช้และอาคารชุมนุมคนให้มีระบบความปลอดภัยเกี่ยวกับอัคคีภัยของอาคาร ไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงฉบับที่ 47 (พ.ศ.2540) ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

2.2.3 หากต้องอ้างอิงหรือยึดถือหลักเกณฑ์ตามมาตรฐาน ต้องเป็นมาตรฐานความปลอดภัยของสถาบันของทางราชการ สภาวิศวกร หรือสภาสถาปนิก ณ สถานที่ วัน และเวลาที่ทำการตรวจสอบตามที่ระบุในรายงานเท่านั้น

2.2.4 การแบ่งประเภทของการตรวจสอบอาคาร

การตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารแบ่งเป็น 2 ประเภท ดังนี้

1) การตรวจสอบใหญ่ เป็นการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารที่ต้องตรวจสอบทุกระยะ 5 ปี โดยอาคารที่ก่อสร้างแล้วเสร็จหรือได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.6) มาแล้วไม่น้อยกว่า 1 ปีต้องจัดให้มีการตรวจสอบอาคารประเภทการตรวจสอบใหญ่และจัดส่งรายงานผลการตรวจสอบอาคารให้แก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นครั้งแรก เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้รับรายงานแล้วจะพิจารณารายงานผลการตรวจสอบภายใน 30 วันและถ้าอาคารดังกล่าวเป็นไปตามกฎหมายและมีความปลอดภัย เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1) ภายในเวลาไม่เกิน 30 วัน นับจากวันที่พิจารณาแล้วเสร็จ โดยต้องทำการตรวจสอบอาคารและระบบต่างๆ ของอาคารอย่างน้อย 4 ข้อหลักใหญ่ ดังนี้

- (1) การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร
- (2) การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

(3) การตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่างๆ ของอาคาร เพื่ออพยพ
ผู้ใช้อาคาร

(4) การตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร

2) การตรวจสอบประจำปี เป็นการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร
ตามแผนการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารประจำปี que ผู้ตรวจสอบได้จัดทำขึ้น
ให้กระทำในช่วงปีระหว่างการตรวจสอบใหญ่เป็นประจำทุกปี โดยเจ้าของอาคารต้องส่งรายงานผล
การตรวจสอบอาคารประจำปีภายใน 30 วันก่อนที่ไปรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1) ฉบับเดิม
จะมีอายุครบ 1 ปี

2.2.5 อาคารที่ผู้ตรวจสอบอาคารไม่สามารถดำเนินการตรวจสอบได้ มีดังต่อไปนี้

- 1) อาคารที่ผู้ตรวจสอบ หรือคู่สมรส พนักงานหรือตัวแทนของผู้ตรวจสอบเป็น
ผู้จัดทำหรือรับผิดชอบในการออกแบบ รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณส่วนต่าง ๆ
ของโครงสร้างอาคาร การควบคุมงาน การก่อสร้าง หรือการติดตั้งอุปกรณ์ประกอบของอาคาร
- 2) อาคารที่ผู้ตรวจสอบ หรือคู่สมรส เป็นเจ้าของหรือมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการ
อาคารหรือใช้เป็นสถานประกอบการ

2.2.6 ผู้ตรวจสอบอาคารมี 2 ประเภท คือ

- 1) ประเภทบุคคลธรรมดา
- 2) ประเภทนิติบุคคล

โดยผู้ตรวจสอบอาคารทั้ง 2 ประเภท ต้องมีการซื้อกรมธรรม์ประกันภัย เพื่อประกัน
ความรับผิดตามกฎหมายที่เกิดจากความบกพร่องของผู้ตรวจสอบอาคาร ในการปฏิบัติงานไม่เป็นไป
ตามเกณฑ์มาตรฐานการตรวจสอบอาคารตามกฎหมาย ในฐานะผู้ตรวจสอบอาคาร โดยมีวงเงิน
คุ้มครองไม่น้อยกว่า 1 ล้านบาทต่อครั้ง และไม่น้อยกว่า 2 ล้านบาทต่อปี และต้องมีระยะเวลาคุ้มครอง
ไม่น้อยกว่า 3 ปี

2.3 หลักการและแนวทางการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัย

ในการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยตามกฎหมายตรวจสอบอาคารและตามคู่มือสำหรับผู้
ตรวจสอบและดูแลอาคารของวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์ มีหลักการ
และแนวทางในการตรวจสอบอาคารดังนี้

2.3.1 รายละเอียดที่ต้องตรวจสอบ

ผู้ตรวจสอบอาคารจะต้องตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารอย่างน้อยต้องทำการตรวจสอบในเรื่อง ดังต่อไปนี้

1) การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร ดังนี้

- (ก) การต่อเติมตัดแปลงปรับปรุงตัวอาคาร
- (ข) การเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคาร
- (ค) การเปลี่ยนสภาพการใช้อาคาร
- (ง) การเปลี่ยนแปลงวัสดุก่อสร้างหรือวัสดุตกแต่งอาคาร
- (จ) การชำรุดสึกหรอของอาคาร
- (ฉ) การวิบัติของโครงสร้างอาคาร
- (ช) การทรุดตัวของฐานรากอาคาร

2) การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

- (ก) ระบบบริการและอำนวยความสะดวก
 - (1) ระบบลิฟต์
 - (2) ระบบบันไดเลื่อน
 - (3) ระบบไฟฟ้า
 - (4) ระบบปรับอากาศ
- (ข) ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม
 - (1) ระบบประปา
 - (2) ระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสีย
 - (3) ระบบระบายน้ำฝน
 - (4) ระบบจัดการมูลฝอย
 - (5) ระบบระบายอากาศ
 - (6) ระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง
- (ค) ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย
 - (1) บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ
 - (2) เครื่องหมายและไฟป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน
 - (3) ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน
 - (4) ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน
 - (5) ระบบลิฟต์ดับเพลิง
 - (6) ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้

- (7) ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง
 - (8) ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง และหัวฉีดน้ำดับเพลิง
 - (9) ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ
 - (10) ระบบป้องกันฟ้าผ่า
- 3) การตรวจสอบสมรรถนะของระบบ และอุปกรณ์ต่างๆ ของอาคารเพื่ออพยพผู้ใช้

อาคาร

- (ก) สมรรถนะบันไดหนีไฟและทางหนีไฟ
 - (ข) สมรรถนะเครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน
 - (ค) สมรรถนะระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้
- 4) การตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร
- (ก) แผนการป้องกันและระงับอัคคีภัยในอาคาร
 - (ข) แผนการซ้อมอพยพผู้ใช้อาคาร
 - (ค) แผนการบริหารจัดการเกี่ยวกับความปลอดภัยในอาคาร
 - (ง) แผนการบริการจัดการของผู้ตรวจสอบอาคาร

2.3.2 ลักษณะบริเวณที่ต้องตรวจสอบ

ผู้ตรวจสอบอาคารจะตรวจสอบและรายงานผลการตรวจสอบอาคารรวมทั้งต้องประเมินลักษณะบริเวณที่นอกเหนือจากอาคาร ดังต่อไปนี้

- 1) ทางเข้าออกของรถดับเพลิง
- 2) ที่จอดรถดับเพลิง
- 3) สภาพของรางระบายน้ำ

2.3.3 ระบบโครงสร้าง

- 1) ผู้ตรวจสอบอาคารจะตรวจสอบโครงสร้างของอาคารตามรายละเอียดดังต่อไปนี้
 - (1) ส่วนของฐานราก
 - (2) ระบบโครงสร้าง
 - (3) ระบบโครงหลังคา
- 2) สภาพการใช้งานของอาคารตามが見 การสั่นสะเทือนของพื้น การแอ่นตัวของพื้น คาน หรือ ตง และการเคลื่อนตัวในแนวราบ
- 3) การเสื่อมสภาพของโครงสร้างอาคารที่อาจจะมีผลกระทบต่อความมั่นคงแข็งแรงของระบบโครงสร้างของอาคาร

4) ความเสียหายและอันตรายของโครงสร้างอาคาร เช่น ความเสียหายเนื่องจากอัคคีภัย ความเสียหายจากการแอ่นตัวของโครงข้อหมุน และการเอียงตัวของผนังอาคาร เป็นต้น

2.3.4 ระบบบริการและอำนวยความสะดวก

1) ระบบลิฟต์

ผู้ตรวจสอบอาคารจะทำการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

- (1) ตรวจสอบอุปกรณ์ระบบลิฟต์
- (2) ตรวจสอบการทำงานของลิฟต์
- (3) ตรวจสอบการดูแลรักษา ซ่อมบำรุง มีรายงานการตรวจสอบ มีใบรับรองการ

ตรวจสอบและการทดสอบระบบในอดีตที่ผ่านมา

2) ระบบบันไดเลื่อน (ถ้ามี)

ผู้ตรวจสอบอาคารจะทำการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

- (1) ตรวจสอบอุปกรณ์ระบบของบันไดเลื่อน
- (2) ตรวจสอบการทำงานของบันไดเลื่อน
- (3) ตรวจสอบการดูแลรักษา ซ่อมบำรุง มีรายงานการตรวจสอบมีใบรับรองการ

ตรวจสอบ และการทดสอบระบบในอดีตที่ผ่านมา

3) ระบบไฟฟ้า

ผู้ตรวจสอบอาคารจะตรวจสอบระบบไฟฟ้าและบริภัณฑ์ไฟฟ้า ดังนี้

- (1) สภาพสายไฟฟ้า ขนาดกระแสของสาย จุดต่อสาย และอุณหภูมิขั้วต่อสาย
- (2) ท่อร้อยสาย รางเดินสาย และรางเคเบิล
- (3) ขนาดเครื่องป้องกันกระแสเกินและพิกัดตัดกระแสของบริภัณฑ์ประธานแผง

ย่อย และแผงวงจรรย่อย

(4) เครื่องตัดไฟรั่ว

- (5) การต่อลงดินของบริภัณฑ์ ขนาดตัวนำต่อลงดิน และความต่อเนื่องลงดินของ

ท่อร้อยสาย รางเดินสาย รางเคเบิล

- (6) ระบบไฟฟ้าของระบบลิฟต์
- (7) ระบบไฟฟ้าของระบบปรับอากาศ
- (8) ระบบไฟฟ้าของเครื่องสูบน้ำ
- (9) ระบบไฟฟ้าของระบบบำบัดน้ำเสีย

- (10) รายการอื่นตามตารางรายการตรวจสอบ

ผู้ตรวจสอบอาคารจะไม่ตรวจสอบระบบไฟฟ้าในลักษณะดังนี้

(1) วัดหรือทดสอบแผงสวิตช์ ที่ต้องให้สายวัดสัมผัสกับบริภัณฑ์ในขณะที่แผงสวิตช์นั้นมีไฟหรือใช้งานอยู่

(2) ทดสอบการใช้งานอุปกรณ์ป้องกันกระแสเกิน

(3) ถอดออกหรือรี้อบริภัณฑ์ไฟฟ้า นอกจากเพียงเปิดฝาแผงสวิตช์ แผงควบคุม เพื่อตรวจสอบสภาพบริภัณฑ์

4) ระบบปรับอากาศ

ผู้ตรวจสอบอาคารจะตรวจสอบระบบปรับอากาศ ดังนี้

(1) อุปกรณ์เครื่องเป่าลมเย็น (AHU)

(2) สภาพทางกายภาพของเครื่องเป่าลมเย็น

(3) สภาพการกระจายลมเย็นที่เกิดขึ้น

(4) สภาพของอุปกรณ์และระบบควบคุม

2.3.5 ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม

ผู้ตรวจสอบอาคารจะตรวจสอบระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม ดังนี้

1) สภาพทางกายภาพและการทำงานของเครื่องจักรและอุปกรณ์ที่ใช้ในระบบประปา ระบบบำบัดน้ำเสียและระบายน้ำเสีย ระบบระบายน้ำฝน ระบบจัดการขยะมูลฝอย ระบบระบายอากาศ และระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง

2) ความสะอาดของ ถังเก็บน้ำประปา

2.3.6 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

ผู้ตรวจสอบอาคารจะตรวจสอบความปลอดภัยด้านอัคคีภัย ดังต่อไปนี้

1) บันไดหนีไฟ ทางหนีไฟ เครื่องหมายและไฟป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน

ผู้ตรวจสอบอาคารจะทำการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

(1) ตรวจสอบสภาพราวจับ และราวกันตก

(2) ตรวจสอบความส่องสว่างของแสงไฟ บนเส้นทาง

(3) ตรวจสอบอุปสรรคสิ่งกีดขวาง ตลอดเส้นทางจนถึงเส้นทางออกสู่ภายนอก

อาคาร

(4) ตรวจสอบการปิด – เปิดประตู ตลอดเส้นทาง

(5) ตรวจสอบป้ายเครื่องหมายสัญลักษณ์

2) ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน

ผู้ตรวจสอบอาคารจะทำการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

- (1) ตรวจสอบสภาพอุปกรณ์ พร้อมระบบอุปกรณ์ควบคุมการทำงาน
- (2) ทดสอบการทำงานว่าสามารถใช้ได้ทันที เมื่อเกิดอุบัติเหตุฉุกเฉินทั้งแบบอัตโนมัติ และแบบที่ใช้มือ รวมทั้งสามารถทำงานได้ต่อเนื่อง โดยไม่หยุดชะงักขณะเกิดเพลิงไหม้
- (3) การรู้ไหลของอากาศภายในห้องบันไดแบบปิดที่ระบบพัดลมอัดอากาศ รวมทั้งการออกแรงผลักประตูเข้าบันไดขณะพัดลมอัดอากาศทำงาน
- (4) ตรวจสอบช่องเปิด เพื่อการระบายควันจากห้องบันไดและอาคาร รวมถึงช่องลมเข้าเพื่อเติมอากาศเข้ามาแทนที่ด้วย

(5) ตรวจสอบการดูแลรักษา ซ่อมบำรุง และการทดสอบระบบในอดีตที่ผ่านมา

3) ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน

ผู้ตรวจสอบอาคารจะทำการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

- (1) ตรวจสอบสภาพและความพร้อมของแบตเตอรี่ เพื่อสตาร์ทเครื่องยนต์
- (2) ตรวจสอบสภาพและความพร้อมของระบบจ่ายน้ำมันเชื้อเพลิง เครื่องยนต์ และปริมาณน้ำมันที่สำรองไว้
- (3) ตรวจสอบการทำงานของระบบไฟฟ้าสำรอง ทั้งแบบอัตโนมัติและแบบที่ใช้มือ
- (4) ตรวจสอบการระบายอากาศ ขณะเครื่องยนต์ทำงาน
- (5) ตรวจสอบวงจรระบบจ่ายไฟฟ้า ให้แก่อุปกรณ์ช่วยเหลือชีวิต และที่สำคัญอื่นๆ ว่ามีความมั่นคงในการจ่ายไฟฟ้าได้สักระยะเกิดเพลิงไหม้ในอาคาร

(6) ตรวจสอบการดูแลรักษา ซ่อมบำรุง และการทดสอบระบบในอดีตที่ผ่านมา

4) ระบบลิฟต์ดับเพลิง

ผู้ตรวจสอบอาคารจะทำการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

- (1) ตรวจสอบตามเกณฑ์ทั่วไปของลิฟต์
- (2) ตรวจสอบสภาพโรงปลดควันไฟ รวมทั้งช่วงเปิดต่างๆ และประตู
- (3) ตรวจสอบอุปกรณ์ระบบป้องกันอัคคีภัยต่างๆ ภายในโรงปลดควันไฟ
- (4) ตรวจสอบการป้องกันน้ำไหลลงสู่ช่องลิฟต์ (ถ้ามี)
- (5) ตรวจสอบการทำงานของลิฟต์ดับเพลิง รวมทั้งสัญญาณกระตุ้นจากระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ และการทำงานของระบบอัดอากาศ (ถ้ามี)

(6) ตรวจสอบการดูแลรักษา ซ่อมบำรุง มีรายงานการตรวจสอบมีใบรับรองการตรวจสอบ และการทดสอบระบบในอดีตที่ผ่านมา

5) ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้

ผู้ตรวจสอบอาคารจะทำการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

(1) ตรวจสอบความเหมาะสมของชนิดอุปกรณ์ตรวจจับเพลิงไหม้ ในแต่ละห้อง/
พื้นที่ ครอบคลุมครบถ้วน

(2) ตรวจสอบอุปกรณ์แจ้งเหตุด้วยมือ, อุปกรณ์แจ้งเหตุต่างๆ ครอบคลุมครบถ้วน
ตำแหน่งของแผงควบคุมและแผงแสดงผลเพลิงไหม้

(3) ตรวจสอบการทำงานของอุปกรณ์ระบบฉุกเฉินต่างๆ ที่ใช้สัญญาณกระตุ้น
ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้

(4) ตรวจสอบความพร้อมในการแจ้งเหตุทั้งแบบอัตโนมัติ และแบบที่ใช้มือของ
ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้

(5) ตรวจสอบขั้นตอนการแจ้งเหตุอัตโนมัติ และช่วงเวลาแต่ละขั้นตอน

(6) ตรวจสอบแหล่งจ่ายไฟฟ้าให้แผงควบคุม

(7) ตรวจสอบการแสดงผลของระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้

(8) ตรวจสอบการดูแลรักษา ซ่อมบำรุง และการทดสอบระบบในอดีตที่ผ่านมา

6) ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง
และหัวฉีดน้ำดับเพลิง และระบบดับเพลิงอัตโนมัติ

ผู้ตรวจสอบอาคารจะทำการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

(1) ตรวจสอบความเหมาะสมของชนิดอุปกรณ์และระบบดับเพลิง ในแต่ละห้อง/
พื้นที่ และครอบคลุมครบถ้วน

(2) ตรวจสอบการทำงานของอุปกรณ์และระบบทั้งแบบอัตโนมัติและแบบที่ใช้มือ
รวมความพร้อมใช้งานตลอดเวลา

(3) ตรวจสอบการทำงานของอุปกรณ์ระบบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปล่อยสารดับเพลิง
อาทิ การแจ้งเหตุ การเปิด - ปิดลิ้นกั้นไฟหรือควัน เป็นต้น

(4) ตรวจสอบขั้นตอนการดับเพลิงแบบอัตโนมัติ และช่วงเวลาแต่ละขั้นตอน

(5) ตรวจสอบความถูกต้องตามที่กำหนดของแหล่งจ่ายไฟฟ้าให้แผงควบคุมแหล่ง
น้ำดับเพลิง ถึงสารดับเพลิง

(6) ตรวจสอบความดันน้ำ และการไหลของน้ำ ในจุดที่ไกลหรือสูงที่สุด

(7) ตรวจสอบการแสดงผลของระบบดับเพลิง

(8) ตรวจสอบการดูแลรักษา ซ่อมบำรุง และการทดสอบระบบในอดีตที่ผ่านมา

7) ระบบป้องกันฟ้าผ่า

ผู้ตรวจสอบอาคารจะทำการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

(1) ตรวจสอบระบบตัวนำล่อฟ้า ตัวนำต่อลงดินครอบคลุมครบถ้วน

(2) ตรวจสอบระบบรอกสายดิน

(3) ตรวจสอบจุดต่อประสานศักดิ์

(4) ตรวจสอบการดูแลรักษา ซ่อมบำรุง และการทดสอบระบบในอดีตที่ผ่านมา

2.3.7 การตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร

ผู้ตรวจสอบอาคารจะทำการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

- 1) ตรวจสอบแบบแปลนของอาคารเพื่อใช้สำหรับการดับเพลิง
- 2) ตำแหน่งที่เก็บแบบแปลน
- 3) รายงานการซ้อมหนีไฟ
- 4) แผนการบำรุงรักษา และแผนบริหารความปลอดภัย

2.4 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัย

2.4.1 กฎหมายควบคุมอาคาร

1) พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร เป็นกฎหมายแม่บทที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมอาคาร โดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฉบับแรกของประเทศไทย คือ พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคารเขตเพลิงไหม้ พ.ศ. 2476 และฉบับต่อมา คือ พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 ต่อมาได้มีการปรับปรุงกฎหมายควบคุมอาคารใหม่ และรวมกฎหมายทั้งสองฉบับดังกล่าวเข้าเป็นฉบับเดียวกัน โดยมีการตราพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ขึ้นใช้มาจนถึงปัจจุบัน

1.1) พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 เป็นกฎหมายแม่บทที่ควบคุมอาคารในเรื่องที่เกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร

1.2) พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 เป็นการปรับปรุงบทบัญญัติบางมาตราในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ให้มีความเหมาะสมและคล่องตัวมากยิ่งขึ้นในเรื่องที่เกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร โดยเพิ่มเติมบทบัญญัติให้ผู้ขออนุญาตสามารถแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นแทนการขออนุญาตได้ (มาตรา 39 ทวิ)

1.3) พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 มีการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติบางมาตราให้เหมาะสมและสอดคล้องกับสภาพการณ์ปัจจุบัน เช่น อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคน และโรงแรมสรรพไม่ว่าอาคารจะตั้งอยู่ ณ ที่ที่ได้ประกาศเป็นเขตควบคุมอาคารหรือไม่ก็ตาม ต้องยื่นขออนุญาตหรือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคารก่อนดำเนิน การก่อสร้างและเพิ่มเติมมาตรา 32 ทวิ กำหนดให้มีผู้ตรวจสอบด้านวิศวกรรมหรือสถาปัตยกรรมแล้วแต่

กรณีเพื่อตรวจสอบระบบต่างๆ ของอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคน และอาคารที่กำหนดในกฎกระทรวง

2) กฎกระทรวงตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย โดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคาร มีอำนาจออกกฎกระทรวง เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์ต่างๆ ในการควบคุมอาคาร โดยกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัย มีดังนี้

2.1) กฎกระทรวงฉบับที่ 6 (พ.ศ.2527) ว่าด้วยการกำหนดการรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทน ลักษณะและคุณสมบัติของวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือซ่อมแซมอาคาร และการรับน้ำหนัก ความต้านทาน และความคงทนของอาคารหรือพื้นดินที่รองรับอาคาร

2.2) กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) ว่าด้วยการกำหนดโครงสร้าง และอุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ

2.3) กฎกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ.2537) ว่าด้วยการกำหนดแบบและวิธีการเกี่ยวกับการติดตั้งระบบการป้องกันอัคคีภัยฯ ในอาคารทั่วไปที่ไม่ใช่อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ

2.4) กฎกระทรวงฉบับที่ 44 (พ.ศ.2538) ว่าด้วยการกำหนดระบบระบายน้ำ การกำจัดขยะมูลฝอย และสิ่งปฏิกูล

2.5) กฎกระทรวงฉบับที่ 47 (พ.ศ.2540) ว่าด้วยการกำหนดให้อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารสาธารณะ อาคารอยู่อาศัยรวม โรงงาน ภัตตาคาร และสำนักงานที่มีสภาพหรือมีการใช้ที่อาจไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัยต้องมีการติดตั้งระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยอย่างน้อยตามที่กฎกระทรวงกำหนด

2.6) กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ว่าด้วยการกำหนดลักษณะ แบบ รูปทรง สัดส่วน เนื้อที่ ที่ตั้งของอาคาร ระดับเนื้อที่ของที่ว่างภายนอกอาคาร หรือแนวอาคาร ฯลฯ

2.7) กฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ.2548 กำหนดประเภทอาคารที่ต้องตรวจสอบเพิ่มเติมจากที่กำหนดไว้ในมาตรา 32 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2543

2.8) กฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ.2548

2.9) กฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ.2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2479 ว่าด้วยการกำหนดลักษณะและขนาดของที่จอดรถ และประเภทของอาคารที่ต้องมีที่จอดรถ

3) ประกาศกระทรวงมหาดไทย กรณีที่สมควรห้ามการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายและใช้ หรือเปลี่ยนการใช้อาคารชนิดใด หรือประเภทใดในบริเวณหนึ่งบริเวณใดแต่ยังไม่มี

กฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นออกมามีผลบังคับใช้ รัฐมนตรี โดยคำแนะนำของอธิบดีกรมโยธาธิการ และผังเมืองหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้วแต่กรณี มีอำนาจออกประกาศกระทรวงมหาดไทย ห้าม การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารชนิดใดหรือประเภทใดใน บริเวณนั้นเป็นการชั่วคราวได้ และให้ดำเนินการออกกฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นภายในหนึ่งปี นับแต่วันที่ประกาศกระทรวงมหาดไทยมีผลบังคับใช้ ถ้าไม่มีการออกกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติ ภายในหนึ่งปีให้ประกาศกระทรวงมหาดไทยนั้นเป็นอันยกเลิก

4) **ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร** เป็นกฎหมายที่หน่วยงานท้องถิ่นคือ กรุงเทพมหานคร มีอำนาจออกข้อบัญญัติเพื่อกำหนดหลักเกณฑ์ในการควบคุมอาคารเฉพาะในพื้นที่กรุงเทพมหานคร กรณีที่ยังไม่มีการออกกฎกระทรวง หรือเพิ่มเติมจากกฎกระทรวงที่มีอยู่แล้ว โดยไม่ขัดหรือแย้งกับ กฎกระทรวงดังกล่าว ซึ่งข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัย ในเขตกรุงเทพมหานคร มีดังนี้

4.1) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ.2544 ออกตามความ ในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

4.2) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง หรือดัดแปลง อาคารบางชนิด หรือบางประเภท ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

2.4.2 กฎหมายว่าด้วยความปลอดภัยในการทำงาน

1) ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การป้องกันและระงับอัคคีภัยในสถานประกอบการ ปลอดภัยในการทำงานสำหรับลูกจ้าง ฉบับลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2534

2.5 กรรมสิทธิ์ในอาคารชุดพักอาศัย

โดยทั่วไปอาคารแต่ละหลังจะไม่สามารถแบ่งแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ เจ้าของ อาคารทั่วไปส่วนใหญ่มักเป็นบุคคลเดียว หรือคณะบุคคลที่ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในอาคารหลังเดียวกัน ได้ในลักษณะการถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยกรรมสิทธิ์ร่วม ซึ่งต้องมี การบริหารจัดการทรัพย์สินของอาคารในลักษณะกรรมสิทธิ์เจ้าของเดียว หรือกรรมสิทธิ์ร่วมหลายคน ต่างกับอาคารชุดซึ่งเป็นอาคารที่มีเจ้าของกรรมสิทธิ์ในห้องชุดหลายคนในอาคารหลังเดียว โดยอาคาร ชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ระบุความหมายไว้ว่า “อาคารที่บุคคลสามารถแยกการ ถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินบุคคล และ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง” ซึ่งหมายความว่าในอาคารชุดหลังหนึ่งจะประกอบไปด้วยกรรมสิทธิ์ ในอาคาร 2 ส่วนคือ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินบุคคล และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง หากขาด

กรรมสิทธิ์อย่างใดอย่างหนึ่งก็ไม่ถือว่าอาคารหลังนั้นเป็นอาคารชุดตามความหมายที่ระบุไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้ และรวมถึงต้องมีการจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ด้วย จึงจะเป็นอาคารชุดอย่างสมบูรณ์ตามกฎหมาย

2.5.1 ทรัพย์ส่วนบุคคล

ตามความหมายที่ระบุไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ทรัพย์ส่วนบุคคลหมายถึง “ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย” ซึ่งสามารถแยกทรัพย์ส่วนบุคคลในอาคารชุดออกเป็นข้อๆ ได้ดังนี้

2.5.1.1 ห้องชุด คือ ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล¹ โดยเป็นห้องที่มีลักษณะเป็นชุด ประกอบด้วย ห้องนอน ห้องน้ำ ห้องครัว อาจมีห้องนั่งเล่น ห้องเก็บของ หรือห้องอื่นๆ ด้วยก็ได้ ซึ่งห้องต่างๆ ที่ประกอบเป็นห้องชุดเหล่านี้ไม่จำเป็นต้องอยู่ติดต่อกันก็ได้ แต่ต้องระบุไว้ในคำขอจดทะเบียนอาคารชุดให้ครบถ้วน²

2.5.1.2 สิ่งปลูกสร้างอื่น คือ สิ่งปลูกสร้างที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย เช่น ที่จอดรถ หรือ โรงเก็บรถยนต์สำหรับเจ้าของห้องชุดนั้นๆ เป็นต้น

2.5.1.3 ที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย คือ ที่ดินสำหรับทำสวนหย่อมหรือปลูกต้นไม้โดยเฉพาะสำหรับเจ้าของห้องชุดนั้นๆ เพียงผู้เดียว

ทรัพย์ส่วนบุคคลทั้ง 3 ข้อดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ส่วนตัวของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย เจ้าของห้องชุดอื่นจะมาเกี่ยวข้อง หรือใช้สอยทรัพย์เหล่านี้ด้วยไม่ได้ ซึ่งเจ้าของห้องชุดมีสิทธิที่จะห้ามมิให้ผู้ใดเข้าไปในห้องชุดของตนเอง ก็สามารถมีสิทธิกระทำได้เพียงแต่เจ้าของห้องชุดจะกระทำการใดๆ ต่อทรัพย์ส่วนบุคคลของตนเอง จนอาจเป็นเหตุให้เกิดการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ความมั่นคง หรือการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคาร หรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับมิได้³

2.5.2 ทรัพย์ส่วนกลาง

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้ให้นิยามของทรัพย์ส่วนกลางไว้ว่า “ส่วนของอาคารชุดที่มีชื่ออาคารชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและที่ดิน หรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม” ซึ่งสามารถแบ่งทรัพย์ส่วนกลางในอาคารชุดออกเป็น 4 ส่วนคือ

¹“พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522.” ราชกิจจานุเบกษา 96 (30 เมษายน 2522), มาตรา 4.

²“ฐนัญพงษ์ สุขสมศักดิ์. 2547. การขออนุญาตจดทะเบียนอาคารชุด : กรณีศึกษาโครงการอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร ที่จดทะเบียนอาคารชุด ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารศึกษาศาสตร์ บัณฑิตศึกษา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย) : หน้า 22.

³“พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522.” ราชกิจจานุเบกษา 96 (30 เมษายน 2522), มาตรา 13 วรรคสาม.

2.5.2.1 ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ได้แก่ ส่วนต่างๆ ของอาคาร เช่น ฐานราก เสาเข็ม เสา หลังคา คาดฟ้า บันได บันไดหนีไฟ ระเบียง กันสาด รังลูกกรง ที่ใช้ร่วมกัน เป็นต้น

2.5.2.2 ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด ได้แก่ ที่ดินที่ปลูกสร้างอาคารชุดนั้นรวมถึงบริเวณติดต่อกันด้วย เช่น ที่ดินที่มีสนามหญ้าหรือมีที่ปลูกต้นไม้อยู่ในบริเวณเดียวกัน ก็ถือว่าเป็นที่ดินที่ตั้งอาคารชุด

2.5.2.3 ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น ที่ดินเป็นลานจอดรถร่วมกัน หรือที่ดินที่จัดไว้เป็นสวนดอกไม้ เพื่อความสวยงามของอาคารชุดนั้น

2.5.2.4 ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น ลิฟต์ ถังขยะ เครื่องตัดหญ้า เครื่องสูบน้ำ เครื่องดูดฝุ่น เป็นต้น หรือส่วนของอาคาร และเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันหรือที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด เช่น สระว่ายน้ำ สนามกีฬา สนามเด็กเล่น เป็นต้น⁴

2.5.3 กรรมสิทธิ์ร่วม

กรรมสิทธิ์แต่ละส่วนในอาคารชุด นอกจากกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางแล้ว ยังมีกรรมสิทธิ์ร่วมในพื้นที่ห้อง ผนังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดใด ให้ถือเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดนั้นและการใช้สิทธิ์ที่เกี่ยวกับพื้นที่ผนังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดให้เป็นไปตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด⁵

2.6 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

งานวิจัยที่ศึกษาเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคารมีดังนี้

2.6.1 งานวิจัยของชาญวุฒิ พงศ์พัฒนาวุฒิ ได้ทำการศึกษาเรื่อง “งานตรวจสอบสภาพอาคารด้านสถาปัตยกรรม ตามกฎหมายควบคุมอาคารประเภทอาคารชุดพักอาศัย”⁶ โดยจากผลการศึกษาพบว่า กรรมสิทธิ์ในห้องชุดเป็นเหตุที่ทำให้ผู้ตรวจสอบอาคารไม่สามารถตรวจสอบพื้นที่

⁴ ฐานัญพงษ์ สุขสมศักดิ์. 2547. การขออนุญาตจดทะเบียนอาคารชุด : กรณีศึกษาโครงการอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร ที่จดทะเบียนอาคารชุด ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง, (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารศึกษาศาสตร์ บัณฑิตศึกษา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย) : หน้า 23.

⁵ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522, ราชกิจจานุเบกษา 96 (30 เมษายน 2522), มาตรา 13 วรรคสาม.

⁶ ชาญวุฒิ พงศ์พัฒนาวุฒิ. 2550. งานตรวจสอบสภาพอาคารด้านสถาปัตยกรรม ตามกฎหมายควบคุมอาคารประเภทอาคารชุดพักอาศัย, (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารศึกษาศาสตร์ บัณฑิตศึกษา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย).

ได้ทั้งหมด จึงทำให้การทำงานของผู้ตรวจสอบอาคารทำได้ยากและมีความเสี่ยงต่อการใช้อาคาร ดังนั้นหากผู้ตรวจสอบอาคารไม่สามารถตรวจสอบพื้นที่ได้ทั้งหมดจะต้องมีการรายงานผลการตรวจสอบว่าสามารถเข้าตรวจสอบพื้นที่ทรัพย์สินบุคคลได้หรือไม่ หากได้คิดเป็นสัดส่วนเท่าไร เพื่อให้การตรวจสอบครอบคลุมทุกพื้นที่มากที่สุด และสาเหตุอีกประการหนึ่งที่ทำให้การตรวจสอบอาคารมีปัญหา คือ เนื้อหาของกฎหมายตรวจสอบอาคารและเนื้อหาของกฎหมายอาคารชุดที่เกี่ยวข้องในเรื่องของกรรมสิทธิ์มีความขัดแย้งกัน ทำให้ไม่สามารถเข้าทำการตรวจสอบอาคารชุดได้ในทุกพื้นที่ ดังนั้นควรมีการปรับปรุงกฎหมายทั้งสองฉบับให้มีความสอดคล้องกัน เพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อการทำงานของผู้ตรวจสอบอาคารอันจะส่งผลทำให้เจ้าของห้องชุดมีความปลอดภัยในการใช้อาคารมากขึ้นตามเจตนารมณ์ของกฎหมายตรวจสอบอาคาร

2.6.2 งานวิจัยของเขาวัยัน ภัณฑลัทธินันท์ ได้ทำการศึกษาเรื่อง “งานตรวจสอบสภาพอาคารด้านสถาปัตยกรรมเพื่อความปลอดภัยตามกฎหมายควบคุมอาคาร กรณีศึกษาโรงพยาบาลหลายโรงในอาคารที่ประกอบกิจการรวมขนาดใหญ่”⁷ โดยจากผลการศึกษาพบว่า การตรวจสอบอาคารในปัจจุบันแตกต่างจากการตรวจสอบอาคารในช่วงเวลาที่ผ่านมาที่จะตรวจสอบเฉพาะระบบและอุปกรณ์เพื่อป้องกันและระงับอัคคีภัยเท่านั้น แต่ในปัจจุบันได้มีกฎกระทรวงฯ ที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคารออกมาบังคับใช้แล้ว ดังนั้นการตรวจสอบอาคารจึงต้องทำการตรวจสอบให้ครอบคลุมทั้ง 4 หมวดของการตรวจสอบอาคาร โดยในการตรวจสอบอาคารมิใช่การตรวจสอบเพื่อให้อาคารนั้นๆ ก่อสร้างถูกต้องตามกฎหมายที่บังคับเท่านั้น หลักสำคัญในการตรวจสอบก็คือ การตรวจสอบเพื่อความปลอดภัยจากการใช้งานอาคาร ซึ่งในการตรวจสอบเพื่อความปลอดภัยจากการใช้อาคารนั้น จำเป็นต้องเข้าตรวจในทุกพื้นที่ของอาคารไม่ควรตรวจเฉพาะบางแห่ง เนื่องจากความไม่ปลอดภัยสามารถเกิดได้ในทุกพื้นที่ ดังนั้นในอนาคตจึงจำเป็นต้องมีกฎหมายรองรับการทำงานในการตรวจสอบอาคารเพิ่มขึ้น

2.6.3 งานวิจัยของธีระเดช ปลื้มใจ ได้ทำการศึกษาเรื่อง “การตรวจสอบสภาพอาคารด้านสถาปัตยกรรมตามกฎหมายควบคุมอาคาร กรณีศึกษาอาคารโรงพยาบาล”⁸ โดยจากผลการศึกษาพบว่า การตรวจสอบสภาพอาคารด้านสถาปัตยกรรมตามกฎหมายควบคุมอาคาร ทำได้โดยใช้

⁷“เขาวัยัน ภัณฑลัทธินันท์. 2550. งานตรวจสอบสภาพอาคารด้านสถาปัตยกรรมเพื่อความปลอดภัยตามกฎหมายควบคุมอาคาร กรณีศึกษาโรงพยาบาลหลายโรงในอาคารที่ประกอบกิจการรวมขนาดใหญ่.” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารศึกษาศาสตร์ สาขาวิชาสถาปัตยกรรม บัณฑิตศึกษา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย).

⁸“ธีระเดช ปลื้มใจ. 2550. การตรวจสอบสภาพอาคารด้านสถาปัตยกรรมตามกฎหมายควบคุมอาคาร กรณีศึกษาอาคารโรงพยาบาล.” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารศึกษาศาสตร์ สาขาวิชาสถาปัตยกรรม บัณฑิตศึกษา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย).

วิธีการสำรวจพื้นที่เป็นหลัก โดยผู้ตรวจสอบควรทำการสำรวจทุกพื้นที่ของอาคารที่สามารถเข้าถึงได้ เนื่องจากในทุกๆ พื้นที่อาจเกิดหรือได้รับผลกระทบจากการเกิดอัคคีภัยหรือความไม่ปลอดภัยทางด้านชีวนามัยได้ รวมถึงเพื่อให้สามารถตรวจสอบอาคารได้อย่างทั่วถึงตามสภาพความเป็นจริง



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

การศึกษาครั้งนี้เป็นการศึกษาเชิงบรรยาย มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาขั้นตอนการปฏิบัติ และปัญหาที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามขั้นตอนของกฎหมายตรวจสอบอาคาร กรณีอาคารชุดพักอาศัย โดยเลือกอาคารชุดพักอาศัยกลุ่มตัวอย่างเฉพาะอาคารชุดพักอาศัยที่เป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษในพื้นที่เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ซึ่งได้มีการกำหนดวิธีการดำเนินการศึกษาดังนี้ คือ

- 3.1 ขั้นตอนในการดำเนินการศึกษา
- 3.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษา
- 3.3 ขอบเขตพื้นที่ที่ทำการศึกษา
- 3.4 การคัดเลือกกลุ่มประชากร
- 3.5 เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา
- 3.6 การเก็บรวบรวมข้อมูล
- 3.7 การวิเคราะห์ข้อมูล

3.1 ขั้นตอนในการดำเนินการศึกษา

3.1.1 ศึกษาจากข้อมูลทุติยภูมิ โดยมีขั้นตอนในการศึกษา ดังนี้

- 3.1.1.1 ศึกษาแนวคิดทฤษฎี กฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
- 3.1.1.2 ศึกษาขั้นตอนการปฏิบัติตามมาตรฐาน และกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการตรวจสอบอาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
- 3.1.1.3 ศึกษาข้อมูลจากสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ เกี่ยวกับจำนวนและรายชื่ออาคารชุดที่ได้รับราคาประเมินทุนทรัพย์อาคารชุด ซึ่งใช้ประกอบการขออนุญาตจดทะเบียนอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เพื่อคัดเลือกอาคารกลุ่มตัวอย่าง
- 3.1.1.4 ศึกษาข้อมูลที่ได้จากการสำรวจภาคสนามในอาคารกลุ่มตัวอย่าง เพื่อนำมาสรุปขั้นตอน และปัญหาที่เกิดจากการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3.1.2 ศึกษาจากข้อมูลปฐมภูมิ มีขั้นตอนในการศึกษา ดังนี้

3.1.2.1 รวบรวมแนวคิดตลอดจนหลักเกณฑ์ตามมาตรฐาน และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ประกอบกับข้อมูลที่ได้จากการเก็บข้อมูลภาคสนามโดยการสำรวจเฉพาะระบบและอุปกรณ์ประกอบ ของอาคารในอาคารชุดกลุ่มตัวอย่างมาใช้ในการกำหนดกรอบและแนวทางการออกแบบแบบสัมภาระ

3.1.2.2 ดำเนินการสัมภาระกลุ่มตัวอย่างที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายตรวจสอบ อาคารในส่วนที่เกี่ยวกับขั้นตอนการปฏิบัติ และปัญหาที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามขั้นตอนของ กฎหมายตรวจสอบอาคาร

3.1.2.3 รวบรวมข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่เกี่ยวข้อง นำมาวิเคราะห์ และสรุปเสนอ แนวทาง ในการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารของอาคารชุดพักอาศัยและเสนอแนะแนวทาง ในการแก้ไขปัญหาที่เกิดจากการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารของอาคารชุดพักอาศัย

3.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษา

3.2.1 ประชากร

ในการศึกษาครั้งนี้ได้แบ่งการศึกษออกเป็น 2 ส่วนคือ

3.2.1.1 การเก็บข้อมูลรายละเอียดภาคสนาม เพื่อให้ทราบถึงแนววิธีปฏิบัติ และปัญหา ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามขั้นตอนของกฎหมายตรวจสอบอาคารของอาคารชุดพักอาศัย โดยประชากร ในกลุ่มนี้ ได้แก่

- 1) อาคารชุดพักอาศัยที่เป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ที่ได้รับ อนุญาตก่อนกฎหมายอาคารสูงบังคับใช้
- 2) อาคารชุดพักอาศัยที่เป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ที่ได้รับ อนุญาตหลังกฎหมายอาคารสูงบังคับใช้

3.2.1.2 การศึกษากฎหมาย ระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎหมาย ตรวจสอบอาคารของอาคารชุดพักอาศัยและขั้นตอนการตรวจสอบรายงานผลการตรวจสอบอาคาร ของกรุงเทพมหานครเพื่อพิจารณาออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1) รวมถึงการนำข้อมูล รายละเอียดจากการสำรวจภาคสนามไปสร้างแบบสัมภาระ แบบเฉพาะเจาะจงและมีโครงสร้างโดย การสัมภาระกลุ่มตัวอย่างเพื่อหาแนวทางในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นจากการตรวจสอบอาคารของ อาคารชุดพักอาศัย ซึ่งประชากรในกลุ่มนี้ได้แก่

- 1) เจ้าหน้าที่ภาครัฐและภาคเอกชน ที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับการออกกฎหมาย ตรวจสอบอาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
- 2) เจ้าหน้าที่กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบรายงานผลการตรวจสอบอาคารที่เจ้าของอาคารได้จัดส่งรายงานมายัง กรุงเทพมหานคร
- 3) ผู้ตรวจสอบอาคาร ที่ได้ขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ที่กรมโยธาธิการและผังเมือง

3.2.2 กลุ่มตัวอย่าง

ในการเลือกกลุ่มตัวอย่างของประชากรที่เป็นอาคารชุดพักอาศัยใช้วิธีการเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง เนื่องจากอาคารชุดพักอาศัยที่เป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษในพื้นที่เขตวัฒนาซึ่งเป็นกรณีศึกษามีจำนวนมาก และการเข้าถึงรายละเอียดข้อมูลของทุกอาคารไม่สามารถเข้าได้ทุกหลังเนื่องจากระยะเวลาในการศึกษามีจำกัด ส่วนกลุ่มตัวอย่างของประชากรที่เป็นเจ้าหน้าที่ภาครัฐและเอกชนและผู้ตรวจสอบอาคารใช้วิธีการเลือกแบบเจาะจง เนื่องจากกลุ่มประชากรนี้เป็นผู้ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญเฉพาะทางซึ่งมีอยู่เป็นจำนวนมากทำให้ไม่สามารถทราบจำนวนประชากรที่แท้จริงได้ โดยกลุ่มตัวอย่างของประชากรที่เป็นเจ้าหน้าที่ภาครัฐและเอกชนและผู้ตรวจสอบอาคารจะเป็นผู้ให้ความเห็นและเสนอแนะแนวทางในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารของอาคารชุดพักอาศัย

3.3 ขอบเขตพื้นที่ทำการศึกษา

ในการศึกษาครั้งนี้เลือกพื้นที่เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร เป็นพื้นที่ทำการศึกษา เนื่องจากกรุงเทพมหานครเป็นพื้นที่ที่มีจำนวนการจดทะเบียนอาคารชุดมากที่สุดในประเทศไทย และในปี พ.ศ. 2548 พื้นที่เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร เป็นเขตที่มีอาคารชุดพักอาศัยก่อสร้างแล้วเสร็จ และจดทะเบียนอาคารชุดมากที่สุดในประเทศไทย โดยผู้ศึกษาได้เลือกศึกษาเฉพาะการติดตั้งระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารในอาคารชุดพักอาศัยที่เป็นกลุ่มตัวอย่างเท่านั้น เนื่องจากเป็นระบบที่ติดตั้งในพื้นที่กรรมสิทธิ์ส่วนกลาง และพื้นที่กรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลของอาคารชุดสามารถระบุพื้นที่การศึกษาได้ชัดเจน โดยไม่ได้ศึกษาในเรื่องความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร การดัดแปลงต่อเติมอาคาร และการเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารในพื้นที่ห้องชุด

ตารางที่ 3.1 แสดงจำนวนการจดทะเบียนอาคารชุด ตั้งแต่ พ.ศ. 2538 ถึง พ.ศ. 2550

ปี พ.ศ.	กรุงเทพมหานคร			ต่างจังหวัด		
	จำนวน ราย	จำนวน อาคาร	จำนวน ยูนิต	จำนวน ราย	จำนวน อาคาร	จำนวน ยูนิต
2538	161	300	44,168	133	185	28,670
2539	205	357	63,823	101	166	18,022
2540	199	285	47,067	138	208	25,353
2541	75	129	21,046	67	109	14,054
2542	31	53	7,639	15	28	2,147
2543	24	60	5,750	9	30	1,426
2544	14	21	4,561	23	30	3,725
2545	24	33	5,896	8	9	784
2546	34	50	7,115	12	17	2,739
2547	48	60	8,057	23	44	2,252
2548	60	81	10,234	31	61	3,834
2549	61	103	13,717	52	262	10,580
2550*	40	170	8,507	32	42	2,635
รวม	976	1,702	247,580	644	1,191	116,221

ที่มา : ข้อมูลการจดทะเบียนอาคารชุดที่รายงานเข้ามายังสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน
สิ้นสุด ณ วันที่ 3 สิงหาคม พ.ศ. 2550

ตารางที่ 3.2 แสดงจำนวนอาคารชุดที่จดทะเบียนในกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ.2548

เขต	จำนวน	เขต	จำนวน
ห้วยขวาง	2	บางซื่อ	1
พญาไท	2	บางกะปิ	3
คลองเตย	2	วังทองหลาง	3
วัฒนา	10	ลาดพร้าว	1
ประเวศ	3	บึงกุ่ม	1
สาทร	3	หนองจอก	1
บางคอแหลม	1	คลองสาน	1
ยานนาวา	1	ธนบุรี	1
ปทุมวัน	2	บางรัก	1

ที่มา : สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ ข้อมูล ณ วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2550

3.4 การคัดเลือกกลุ่มประชากร

ในการศึกษาครั้งนี้ได้เลือกศึกษาเฉพาะอาคารชุดพักอาศัยที่เป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษในพื้นที่เขตวัฒนา เนื่องจากอาคารชุดพักอาศัยที่เป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษเป็นกลุ่มอาคารที่ต้องตรวจสอบ และส่งรายงานผลการตรวจสอบอาคารให้แก่กรุงเทพมหานคร ภายในวันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ. 2550 ซึ่งอาคารชุดพักอาศัยที่เป็นอาคารกลุ่มตัวอย่างนั้น ได้คัดเลือกจากรายชื่ออาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครที่ได้รับราคาประเมินทรัพย์สินอาคารชุดจากสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ ซึ่งเป็นข้อมูล ณ วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2550 โดยอาคารที่จะทำการศึกษาเป็นอาคารชุดพักอาศัยที่เป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ซึ่งใช้วิธีการเลือกอาคารกลุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง จำนวน 8 อาคาร แยกเป็นอาคารชุดพักอาศัยที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างก่อนกฎหมายอาคารสูงบังคับใช้จำนวน 4 อาคาร และอาคารชุดพักอาศัยที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างหลังกฎหมายอาคารสูง พ.ศ.2522 บังคับใช้ จำนวน 4 อาคาร เนื่องจากอาคารชุดพักอาศัยที่เป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษก่อนและหลังกฎหมายอาคารสูงบังคับใช้ มีระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยตามที่กฎหมายควบคุมอาคารกำหนดให้ติดตั้งในอาคารแตกต่างกัน

ภาพที่ 3.1 แสดงการคัดเลือกอาคารชุดพักอาศัยกลุ่มตัวอย่าง



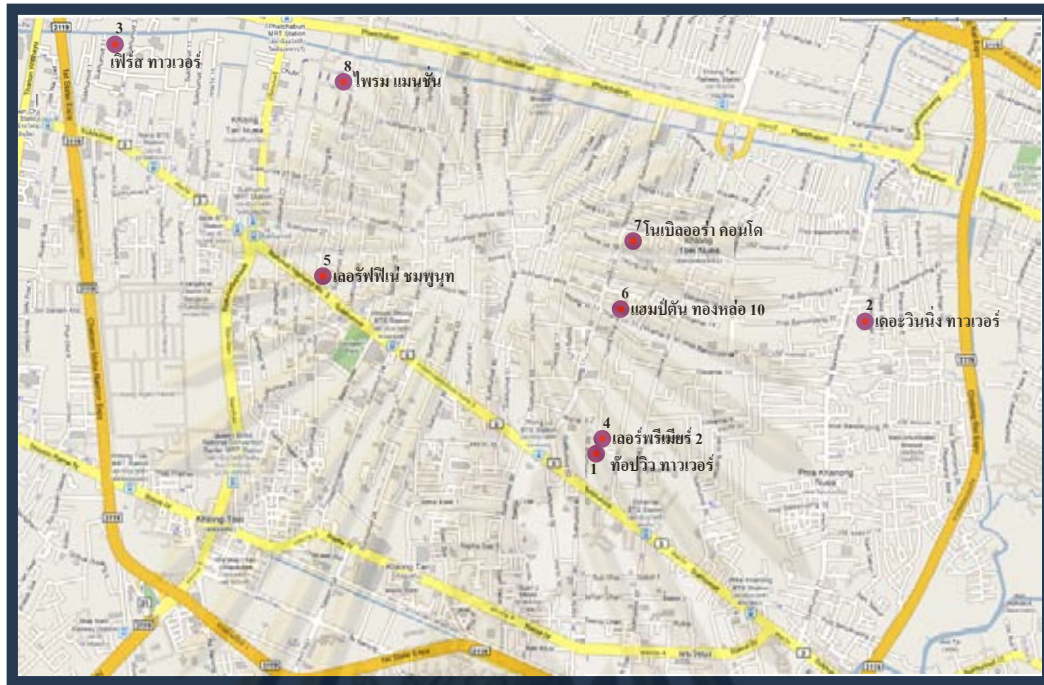
ตารางที่ 3.3 แสดงระบบป้องกันและระดับอัคคีภัยของอาคารชุดพักอาศัยตามกฎหมายควบคุมอาคาร

ระบบป้องกันและระดับอัคคีภัย	ระบบป้องกันและระดับอัคคีภัย ของอาคารชุดพักอาศัยตามกฎหมายควบคุมอาคาร	
	ก่อนกฎหมายอาคารสูง	หลังกฎหมายอาคารสูง
1. บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ	●	●
2. เครื่องหมายและไฟป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน	●	●
3. ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน		●
4. ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน		●
5. ระบบลิฟต์ดับเพลิง		●
6. ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้	●	●
7. ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง	●	●
8. ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิงและหัวฉีดน้ำดับเพลิง		●
9. ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ		●
10. ระบบป้องกันฟ้าผ่า	●	●

ตารางที่ 3.4 แสดงรายชื่ออาคารชุดพักอาศัยที่ทำการศึกษา

ลำดับที่	ชื่ออาคารชุด	ที่ตั้งอาคารชุด (ซอย/ถนน)	จำนวน ชั้น	พื้นที่ อาคารรวม (ตารางเมตร)	จำนวน ห้องชุด	ปีที่ได้ รับอนุญาต ก่อสร้างครั้งแรก
อาคารชุดก่อนกฎหมายอาคารสูง						
1	ท๊อปวิว ทาวเวอร์	ซอยสุขุมวิท 59	39	45,567	245	2533
2	เดอะวินนิ่ง ทาวเวอร์	ซอยสุขุมวิท 71	24	49,893	485	2534
3	เฟิร์ส ทาวเวอร์	ซอยสุขุมวิท 1/1	22	22,187	208	2533
4	เลอรัฟรี่เมียร์ 2	ซอยสุขุมวิท 59	21	25,820	83	2532
อาคารชุดหลังกฎหมายอาคารสูง						
5	เลอรัฟฟิเน่ ชมพูนุท	ซอยสุขุมวิท 31	30	25,304	45	2547
6	แฮมป์ตัน ทองหล่อ 10	ซอยทองหล่อ 10	30	22,918	73	2547
7	โนเบิล ออรา คอนโด	ถนนสุขุมวิท 55	21	47,746	230	2547
8	ไพรม์ แมนชั่น	ถนนสุขุมวิท 55 (2 ทาวเวอร์)	17	10,433	30	2536

ภาพที่ 3.2 แสดงที่ตั้งอาคารชุดพักอาศัยในเขตพัฒนาที่ทำการศึกษ



3.5 เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา

ในการศึกษาครั้งนี้ผู้ศึกษาได้ดำเนินการศึกษารายละเอียดด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับขั้นตอนในการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารของอาคารชุดพักอาศัย เพื่อกำหนดขอบเขตเนื้อหาของ การวิจัยและที่สำคัญคือ กำหนดกรอบในการสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา

โดยเครื่องมือที่ใช้ในการศึกษานั้น ผู้ศึกษาเลือกใช้รูปแบบการสัมภาษณ์ที่มีลักษณะเฉพาะเจาะจง เพื่อสัมภาษณ์กลุ่มประชากรที่ต้องการศึกษา ซึ่งทำให้สามารถเข้าถึงข้อมูลในเชิงลึกที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคารของอาคารชุดพักอาศัยได้มากที่สุด ซึ่งเครื่องมือที่ใช้นั้นมีลักษณะเป็นแบบสัมภาษณ์มีโครงสร้าง โดยได้มีการแบ่งเนื้อหาการสัมภาษณ์เป็น 3 ประเด็นหลัก ดังนี้

3.5.1 ประเด็นเกี่ยวกับขั้นตอนการปฏิบัติในการตรวจสอบอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 เช่น การแบ่งประเภทของการตรวจสอบอาคาร, รายละเอียดของงานระบบในอาคารที่ต้องตรวจสอบ, หลักเกณฑ์ในการตรวจสอบอาคาร เป็นต้น

3.5.2 ประเด็นเกี่ยวกับขั้นตอนการตรวจสอบเล่มรายงานผลการตรวจสอบอาคาร ของกองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร เช่น เอกสารหลักฐานที่ใช้ในการจัดทำเล่มรายงาน, ขั้นตอนในการพิจารณาเล่มรายงาน, หลักเกณฑ์ในการพิจารณาเล่มรายงาน เป็นต้น

3.5.3 ประเด็นเกี่ยวกับปัญหาและแนวทางในการแก้ปัญหาที่เกิดจากการปฏิบัติงานภาคสนามในการตรวจสอบอาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ของอาคารชุดพักอาศัย เช่น การเข้าตรวจสอบในห้องชุด ซึ่งเป็นพื้นที่กรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลไม่สามารถทำได้ มีแนวทางในการแก้ไขปัญหาอย่างไร เป็นต้น

3.6 การเก็บรวบรวมข้อมูล

3.6.1 ดำเนินการรวบรวมข้อมูลกฎหมาย มาตรฐานความปลอดภัย คู่มือสำหรับผู้ตรวจสอบ และคู่มืออาคารที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคาร และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

3.6.2 ติดต่อสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ เพื่อขอข้อมูลรายชื่ออาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครที่ได้รับราคาประเมินทุนทรัพย์ทั้งหมด โดยใช้ข้อมูลสิ้นสุด ณ วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2550 เพื่อดำเนินการคัดเลือกอาคารชุดกลุ่มตัวอย่าง

3.6.3 ติดต่อสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง เพื่อรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่าง ระหว่างวันที่ 14 มกราคม พ.ศ.2551 ถึงวันที่ 25 มกราคม พ.ศ.2551 โดยขอคู่มือสาร และคัดลอกข้อมูลในหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.10) และหนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.13) เพื่อนำมาใช้ประกอบการสำรวจภาคสนาม

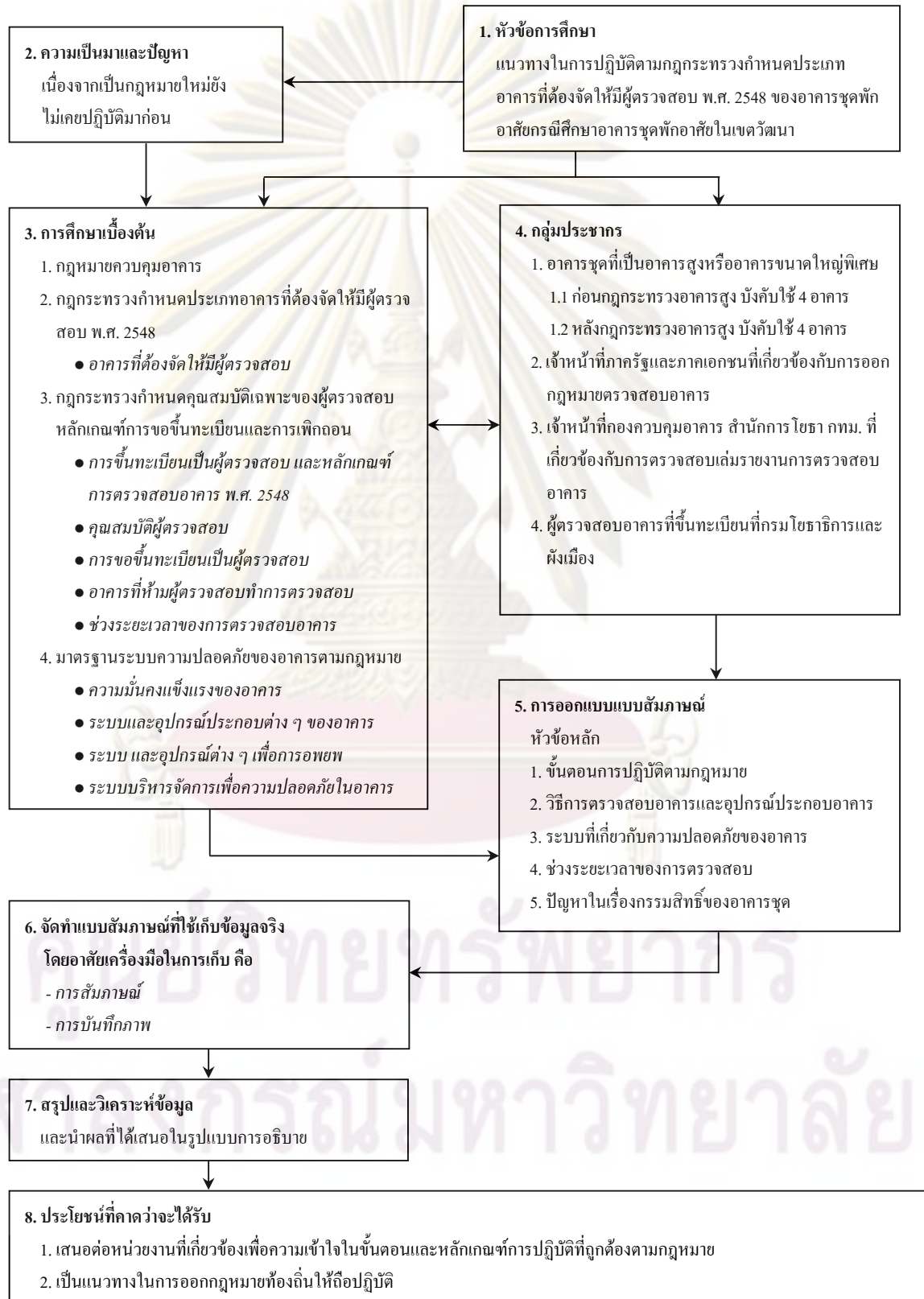
3.6.4 เก็บรวบรวมข้อมูลภาคสนาม โดยการสำรวจตำแหน่งที่ตั้ง ความกว้างของเขตทางถนนสาธารณะหน้าอาคาร และความกว้างของที่ว่างโดยรอบอาคาร รวมถึงการเลือกสำรวจเฉพาะการติดตั้งระบบบริการและระบบอำนวยความสะดวก ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม และระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยในอาคารชุดกลุ่มตัวอย่าง

3.6.5 ติดต่อและสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคาร เพื่อศึกษาถึงขั้นตอนในการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร และแนวทางในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารของอาคารชุดพักอาศัย

3.7 การวิเคราะห์ข้อมูล

ผู้ศึกษาได้นำข้อมูลที่ได้จากการศึกษารวมกับข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคาร นำมาประมวลและทำการวิเคราะห์ผลการศึกษารูปแบบที่มีลักษณะเชิงบรรยายข้อมูลที่ได้รับตามวัตถุประสงค์ของการศึกษาที่ได้กำหนดไว้ในเบื้องต้น

แผนการดำเนินงานวิจัย



บทที่ 4

ผลการศึกษา

ในการศึกษาครั้งนี้ได้มีการสำรวจและเก็บข้อมูลโดยใช้กรอบของแบบสำรวจที่ได้สร้างขึ้น หลังจากที่ได้ทำการสำรวจข้อมูลจากอาคารชุดพักอาศัยกลุ่มตัวอย่างที่ได้คัดเลือกไว้แล้ว สามารถสรุปประเด็นได้ดังต่อไปนี้

4.1 ข้อมูลจากการสำรวจอาคารชุดพักอาศัยที่ทำการศึกษา

4.2 ผลสรุปจากการศึกษา

จึงขอเสนอผลการศึกษาลำดับดังต่อไปนี้

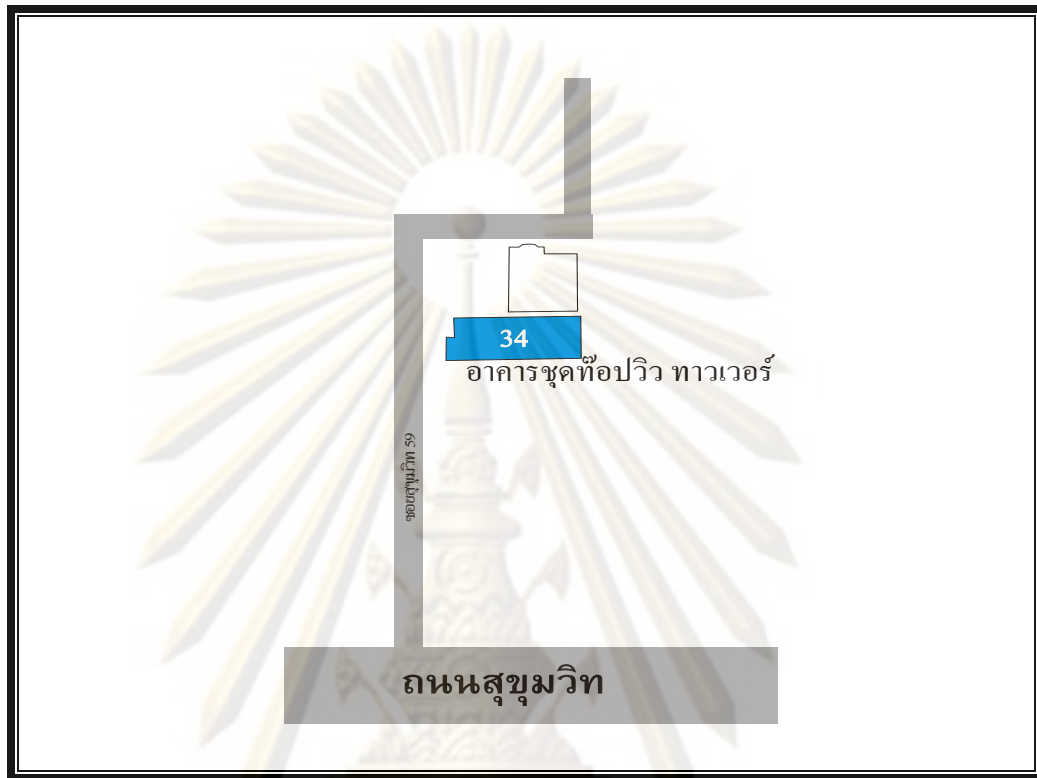
4.1 ข้อมูลจากการสำรวจอาคารชุดพักอาศัยที่ทำการศึกษา

ในการศึกษาครั้งนี้ผู้วิจัยได้คัดเลือกกลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษารวม 8 อาคาร โดยแบ่งเป็นอาคารชุดพักอาศัยก่อนกฎหมายอาคารสูงบังคับใช้จำนวน 4 อาคารและอาคารชุดพักอาศัยหลังกฎหมายอาคารสูงบังคับใช้จำนวน 4 อาคาร โดยอาคารชุดพักอาศัยที่นำมาศึกษามีลักษณะทางกายภาพโดยทั่วไปและมีการติดตั้งระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคาร สรุปได้ดังต่อไปนี้

อาคารชุดพักอาศัยก่อนกฎหมายอาคารสูงบังคับใช้ (ยื่นขออนุญาตก่อนกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความใน พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 บังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 18 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2535)

4.1.1 อาคารชุดท้อปวิว ทาวเวอร์ เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัย ที่ตั้งอยู่เลขที่ 34 ซอย สุขุมวิท 59 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 39 ชั้น มีชั้นคาเฟ่ จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นอาคารชุดพักอาศัย-จอร์จทาวน์ มีห้องพักจำนวน 245 ห้องชุด โดยห้องชุดมีเนื้อที่ 98-125 ตารางเมตรต่อห้อง อาคารมีพื้นที่รวมทั้งหมด 45,567 ตารางเมตร เป็นพื้นที่ส่วนกลาง 24,444 ตารางเมตร นิติบุคคลอาคารชุดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางเดือนละ 25 บาทต่อตารางเมตร ขนาดของที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารมีเนื้อที่ 1 ไร่ 2 งาน 15 ตารางวา (2,460 ตารางเมตร) อาคารได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารครั้งแรกในชื่อบริษัท ไททัศน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เมื่อปี พ.ศ. 2533 และได้จดทะเบียนอาคารชุดในปี พ.ศ. 2539 ปัจจุบันอาคารมีราคาขายพื้นที่อาคารต่อตารางเมตรประมาณตารางเมตรละ 60,000 บาท

ภาพที่ 4.1 แผนที่ที่ตั้งอาคารชุดท็อบวิว ทาวเวอร์



4.1.1.1 รายละเอียดการใช้สอยพื้นที่อาคาร อาคารมีรายละเอียดการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ของอาคารแต่ละชั้นดังนี้ ชั้นที่ 1 เป็นพื้นที่ที่จอดรถ, ทางวิ่งของรถและห้องทำงานของนิติบุคคล อาคารชุด (ทรัพย์สินส่วนกลาง), ชั้นที่ 2-7 เป็นพื้นที่ที่จอดรถและทางวิ่งของรถ, ชั้นที่ 8 เป็นห้องออกกำลังกาย (ทรัพย์สินส่วนกลาง), และพื้นที่ส่วนกลาง, ชั้นที่ 8A เป็นสระว่ายน้ำ (ทรัพย์สินส่วนกลาง), ชั้นที่ 9-39 เป็นห้องชุดพักอาศัยและชั้นคาเฟ่เป็นพื้นที่ส่วนกลาง

ภาพที่ 4.2 รูปด้านหน้าอาคารชุดท็อบวิว ทาวเวอร์



4.1.1.2 ลักษณะของถนนและที่ว่างรอบอาคาร อาคารตั้งอยู่ริมซอยสุขุมวิท 59 ซึ่งเป็นถนนสาธารณะที่มีความกว้างของเขตทาง (ผิวจราจรกับทางเท้า) ช่วงที่ติดกับที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารกว้างประมาณ 13.50 เมตร และมีที่ว่างจากตัวอาคารถึงแนวเขตที่ดินโดยรอบอาคารกว้างไม่ถึง 6 เมตร โดยส่วนที่แคบสุดคือด้านข้างของอาคารมีระยะห่างจากตัวอาคารถึงแนวเขตที่ดินกว้าง 1 เมตร

ภาพที่ 4.3 ถนนสาธารณะหน้าอาคารชุดทอป วิว ทาวเวอร์



ภาพที่ 4.4 พื้นที่ว่างและส่วนที่แคบสุดด้านข้างอาคารชุดทอป วิว ทาวเวอร์



4.1.1.3 ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารชุดทอป วิว ทาวเวอร์

1.) ระบบบริการและอำนวยความสะดวก

1.1 ระบบลิฟต์ เป็นทรัพย์สินส่วนกลางโดยแบ่งพื้นที่การใช้ลิฟต์ออกเป็น 3 โซนคือ โซน A และ โซน B ให้เป็นลิฟต์โดยสารใช้ได้เฉพาะชั้นที่ 9 ถึงชั้นที่ 39 ส่วนโซน C ให้เป็นลิฟต์โดยสารใช้ได้เฉพาะชั้นที่ 9 ถึงชั้นที่ 25 โดยแต่ละโซนจะมีลิฟต์โดยสาร โซนละ 2 ตัว รวม 3 โซน มีลิฟต์ 6 ตัวซึ่งลิฟต์ 1 ใน 2 ตัวของแต่ละโซนจะเป็นลิฟต์โดยสาร, ลิฟต์บริการและลิฟต์ดับเพลิง

1.2 ระบบบันไดเลื่อน อาคารหลังนี้ไม่มีระบบบันไดเลื่อน

1.3 ระบบไฟฟ้า เป็นทรัพย์สินส่วนกลางมีห้องควบคุมระบบไฟฟ้าของอาคารที่บริเวณชั้นล่าง

1.4 ระบบปรับอากาศ ภายในห้องทำงานของนิติบุคคลอาคารชุดและห้องออกกำลังกายชั้นที่ 8 ยกเว้นโรงทางเดินเป็นระบบปรับอากาศแบบแยกส่วน ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ส่วนภายในห้องชุดพักอาศัยทุกห้องเป็นระบบปรับอากาศแบบแยกส่วน ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล ซึ่งภายในห้องชุดพักอาศัยไม่สามารถเข้าตรวจสอบได้โดยข้อมูลได้จากการสอบถามผู้ดูแลอาคาร

2.) ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม

2.1 ระบบประปา เป็นทรัพย์สินส่วนกลางมีถังเก็บน้ำประปาบริเวณชั้นคาตฟ้า และห้องปั้มน้ำ, บ่อพักน้ำประปาบริเวณชั้นใต้ดิน

2.2 ระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสีย เป็นทรัพย์สินส่วนกลางมีบ่อพักพร้อมระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสียบริเวณชั้นใต้ดิน

2.3 ระบบระบายน้ำฝน เป็นทรัพย์สินส่วนกลางมีรางระบายน้ำฝนพร้อมหัวรับน้ำฝนที่ชั้นคาตฟ้า และรางระบายน้ำพร้อมบ่อพักน้ำบริเวณชั้นล่างและท่อระบายน้ำแนวตั้งเพื่อให้ น้ำไหลจากชั้นคาตฟ้าลงสู่บ่อพักน้ำบริเวณชั้นล่าง

2.4 ระบบจัดการมูลฝอย เป็นทรัพย์สินส่วนกลางมีถังขยะวางบริเวณชานพักบันไดหนีไฟทุกชั้น โดยให้ผู้อยู่อาศัยนำขยะมาทิ้งที่ถังขยะจากนั้นจะมีแม่บ้านเก็บขยะจากถังนำมารวมที่ห้องเก็บขยะบริเวณชั้นล่างโดยมีรถเก็บขยะของสำนักงานเขตวัฒนามาจัดเก็บทุกวัน

2.5 ระบบระบายอากาศ เป็นทรัพย์สินส่วนกลางมีพัดลมระบายอากาศและช่องระบายอากาศในบันไดหนีไฟ

2.6 ระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง อาคารหลังนี้ไม่มีมลพิษทางอากาศและไม่มีเสียงดังรบกวน จึงไม่มีการติดตั้งระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียงในอาคาร

3.) ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

3.1 บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ เป็นทรัพย์สินส่วนกลางมีบันไดหนีไฟเพิ่มเติมจากบันไดหลัก 1 ตัว โดยมีประตูหนีไฟเป็นประตูเหล็กทนไฟทุกบาน มีการติดตั้ง DOOR CLOSER ทุกบาน การเปิดประตูหนีไฟเป็นแบบผลักเข้าห้องบันไดทุกชั้นเว้นชั้นล่างและชั้นคาตฟ้า เป็นแบบผลักออกจากบันได ซึ่งบันไดหนีไฟทุกบานไม่มีการล็อกหรือใส่กุญแจ

3.2 เครื่องหมายและไฟป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน เป็นทรัพย์สินส่วนกลางมีป้ายบอกทางออกฉุกเฉินติดตั้งเหนือประตูหนีไฟทุกบาน พร้อมไฟส่องสว่างฉุกเฉินภายในห้องบันไดหนีไฟ

3.3 ระบบระบายควันและความคุ้มครองการแพร่กระจายควัน อาคารหลังนี้ ภายในอาคารไม่มีห้องโถงโล่งจึงไม่มีระบบระบายควัน สำหรับการป้องกันการแพร่กระจายควันมีการใช้วัสดุทนไฟปิดกั้นเฉพาะช่องท่อไฟฟ้าทุกชั้นซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ส่วนช่องท่อประปาไม่มีการใช้วัสดุทนไฟปิดกั้นช่องท่อแต่อย่างใด

3.4 ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน เป็นทรัพย์สินส่วนกลางมีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าพร้อมผู้ควบคุมบริเวณชั้นล่างของอาคาร

3.5 ระบบลิฟต์ดับเพลิง เป็นทรัพย์สินส่วนกลางโดยอาคารหลังนี้แบ่งการใช้ลิฟต์ออกเป็น 3 โซนคือโซน A, B และ C โดยแต่ละโซนจะมีลิฟต์โดยสารโซนละ 2 ตัว รวม 3 โซนมีลิฟต์ 6 ตัวซึ่งลิฟต์ 1 ใน 2 ตัวของแต่ละโซนจะเป็นลิฟต์ดับเพลิงซึ่งมีการเชื่อมกระแสไฟฟ้ากับระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน แต่ไม่มีพื้นที่หน้าโถงลิฟต์ที่เป็นพื้นที่ป้องกันควันและไฟได้

3.6 ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ เป็นทรัพย์สินส่วนกลางมีระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ที่เป็นระบบแจ้งเหตุด้วยมือบริเวณหน้าโถงลิฟต์ทุกชั้น และระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติบริเวณโถงทางเดิน เป็นอุปกรณ์ตรวจจับความร้อน (Heat Detector) ส่วนภายในห้องชุดพักอาศัยที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติเป็นอุปกรณ์ตรวจจับควัน (Smoke Detector) ซึ่งภายในห้องชุดพักอาศัยไม่สามารถเข้าตรวจสอบได้โดยข้อมูลได้จากการสอบถามผู้ดูแลอาคาร

3.7 ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง เป็นทรัพย์สินส่วนกลางมีการติดตั้งถังดับเพลิงชนิดมือถือคู่กับระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ด้วยมือ และมีตู้ดับเพลิง (Fire Hose Cabinet, FHC) ซึ่งภายในตู้ประกอบด้วย ถังดับเพลิงชนิดมือถือ, สายฉีดและหัวจ่ายน้ำดับเพลิงบริเวณหน้าโถงลิฟต์ทุกชั้น

3.8 ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง และหัวฉีดน้ำดับเพลิง เป็นทรัพย์สินส่วนกลางมีเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) และผู้ควบคุมเครื่องสูบน้ำดับเพลิงที่บริเวณชั้นใต้ดินพร้อมหัวรับน้ำดับเพลิงจากภายนอกบริเวณด้านหน้าอาคารชั้นล่างกรณีน้ำในอาคารไม่พอใช้ดับเพลิง

3.9 ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ เป็นทรัพย์สินส่วนกลางมีการติดตั้งระบบดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System) ครอบคลุมพื้นที่ทางเดิน, พื้นที่ส่วนกลางและห้องชุดพักอาศัยทุกห้องแต่ภายในห้องชุดพักอาศัยไม่สามารถเข้าตรวจสอบได้โดยข้อมูลได้จากการสอบถามผู้ดูแลอาคาร

3.10 ระบบป้องกันฟ้าผ่า เป็นทรัพย์สินส่วนกลางมีการติดตั้งระบบป้องกันฟ้าผ่าบริเวณชั้นคาถฟ้าซึ่งประกอบด้วย ตัวนำล่อฟ้าและสายตัวนำต่อลงดิน

ตารางที่ 4.1 แสดงการติดตั้งงานระบบของอาคารชุดท้อปวิว ทาวเวอร์

ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร	กรรมสิทธิ์ของงานระบบในอาคาร		
	ส่วนกลาง	ส่วนบุคคล	หมายเหตุ
1. ระบบบริการและอำนวยความสะดวก			
1.1 ระบบลิฟต์	●		-แบ่งพื้นที่ใช้ลิฟต์เป็น 3 โซน โซนละ 2 ตัว รวม 3 โซน มีลิฟต์ รวม 6 ตัว โดยลิฟต์ 1 ใน 2 ตัว ของแต่ละ โซนจะใช้เป็นทั้งลิฟต์โดยสาร, ลิฟต์บริการ และลิฟต์ดับเพลิง
1.2 ระบบบันไดเลื่อน			-ไม่มีระบบบันไดเลื่อน
1.3 ระบบไฟฟ้า	●		-ห้องควบคุมระบบไฟฟ้าอยู่ชั้นล่าง
1.4 ระบบปรับอากาศ	●	●	-ห้องทำงานของนิติบุคคลอาคารชุด และห้องออกกำลังกายชั้น 8 มีระบบปรับอากาศแบบแยกส่วนเป็นทรัยพ์ส่วนกลาง -ภายในห้องชุดมีระบบปรับอากาศแบบแยกส่วนเป็นทรัยพ์ส่วนบุคคล มีปัญหาไม่สามารถเข้าตรวจสอบได้
2. ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม			
2.1 ระบบประปา	●		-มีถังเก็บน้ำประปาที่ชั้นคาเฟ่ และห้องปั๊มสูบน้ำ บ่อพักน้ำประปาที่ชั้นใต้ดิน
2.2 ระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสีย	●		-บ่อพัก พร้อมระบบระบายน้ำเสีย และระบบบำบัดน้ำเสียบริเวณชั้นใต้ดิน
2.3 ระบบระบายน้ำฝน	●		-มีรางระบายน้ำพร้อมหัวรับน้ำที่ชั้นคาเฟ่, รางระบายน้ำพร้อมบ่อพักที่ชั้นล่าง และท่อระบายน้ำแนวตั้ง เพื่อระบายน้ำจากชั้นคาเฟ่ลงสู่บ่อพักที่ชั้นล่าง
2.4 ระบบจัดการมูลฝอย	●		-มีถังขยะวางขนพักบันไดหนีไฟทุกชั้น แล้วนำมารวมที่ห้องเก็บขยะชั้นล่าง
2.5 ระบบระบายอากาศ	●		-มีพัดลมระบายอากาศและช่องระบายอากาศในบันไดหนีไฟ
2.6 ระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง			-ไม่มีระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง
3. ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย			
3.1 บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ	●		-มีบันไดหนีไฟ 1 ตัว และบันไดหลักที่เป็นบันไดหนีไฟด้วยอีก 1 ตัว รวมมีบันไดที่ใช้หนีไฟ 2 ตัว
3.2 เครื่องหมายและไฟป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน	●		-มีป้ายบอกทางออกฉุกเฉินติดเหนือประตูหนีไฟทุกบาน -มีไฟส่องสว่างฉุกเฉินภายในห้องบันไดหนีไฟ
3.3 ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน	●		-มีการปิดกันช่องท่อไฟฟ้าด้วยวัสดุทนไฟทุกชั้น เพื่อควบคุมการแพร่กระจายควัน ส่วนช่องท่อประปาไม่มีการปิดกัน
3.4 ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน	●		-มีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าพร้อมตู้ควบคุมที่ชั้นล่าง
3.5 ระบบลิฟต์ดับเพลิง	●		-อาคารแบ่งพื้นที่ใช้ลิฟต์เป็น 3 โซน คือ โซน A , B , C แต่ละ โซนมีลิฟต์โซนละ 2 ตัว ซึ่งลิฟต์ 1 ใน 2 ตัว ของแต่ละ โซนจะเป็นลิฟต์ดับเพลิงรวม 3 โซน มีลิฟต์ดับเพลิง 3 ตัว แต่ไม่มีพื้นที่ป้องกันควันและไฟบริเวณหน้าโถงลิฟต์
3.6 ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้	H	S	-มีระบบแจ้งเหตุด้วยมือหน้าโถงลิฟต์ทุกชั้นและมีอุปกรณ์ตรวจจับความร้อน (Heat Detector) บริเวณโถงทางเดินทุกชั้น ส่วนภายในห้องชุดเป็นอุปกรณ์ตรวจจับควัน (Smoke Detector)
3.7 ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง	●		-มีตู้ดับเพลิง (Fire Hose Cabinet , FHC) หน้าโถงลิฟต์ทุกชั้น
3.8 ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง และหัวฉีดน้ำดับเพลิง	●		-มีเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) และตู้ควบคุมที่ห้องชั้นใต้ดิน และหัวรับน้ำดับเพลิงที่ชั้นล่างด้านหน้าอาคาร
3.9 ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ	●	●	-มีระบบดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System) บริเวณ โถงทางเดินและพื้นที่ส่วนกลางเป็นทรัยพ์ส่วนกลาง โดยภายในห้องชุดมีระบบดับเพลิงอัตโนมัติ แต่ไม่สามารถเข้าตรวจสอบได้ เนื่องจากอยู่ในพื้นที่ส่วนบุคคล
3.10 ระบบป้องกันฟ้าผ่า	●		-มีสายล่อฟ้า ด้วนาล่อฟ้า และสายตัวนำล่อฟ้าบริเวณชั้นคาเฟ่

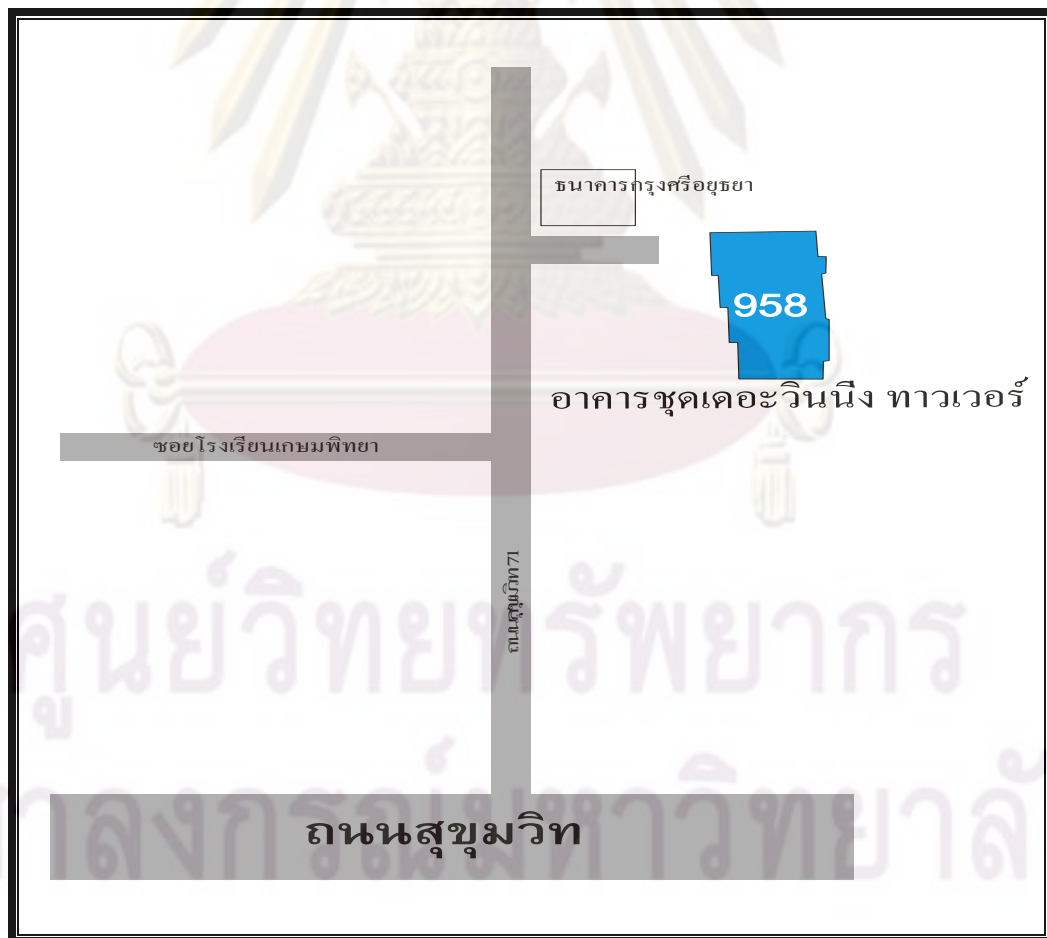
หมายเหตุ

H = Heat Detector

S = Smoke Detector

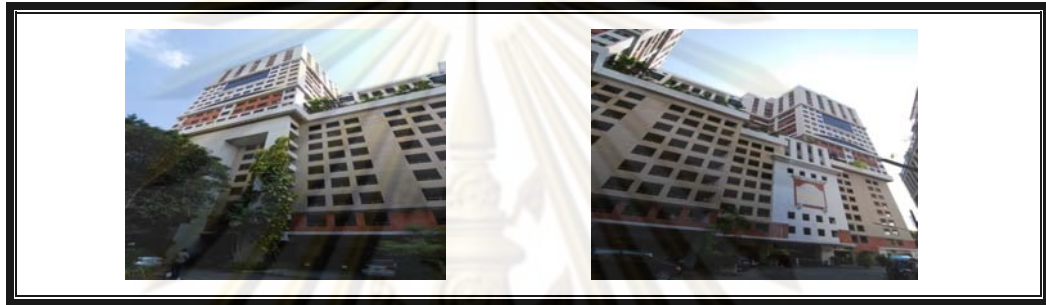
4.1.2 อาคารชุดเดอะวินนิง ทาวเวอร์ เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่มีที่ตั้งอยู่เลขที่ 958 ซอยปรีดีพนมยงค์ 40 ถนนสุขุมวิท 71 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 24 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นอาคารชุดพักอาศัย – พาณิชยกรรม – จอครยนต์ แบ่งพื้นที่ของอาคารออกเป็น 2 โซน คือ โซน A และ โซน B มีห้องพักทั้ง 2 โซนรวมจำนวน 488 ห้องชุด โดยแต่ละห้องชุดมีเนื้อที่ประมาณ 32 – 210 ตารางเมตรต่อห้อง อาคารมีพื้นที่รวมทั้งหมด 49,893 ตารางเมตร เป็นพื้นที่ส่วนกลาง 27,933 ตารางเมตร นิติบุคคลอาคารชุดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางเดือนละ 20 บาทต่อตารางเมตร ขนาดของที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารมีเนื้อที่ 2 ไร่ 1 งาน 22 ตารางวา (3,688 ตารางเมตร) โดยอาคารได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารครั้งแรกในชื่อบริษัท ชินพัฒนา จำกัด เมื่อปี พ.ศ.2534 และได้จดทะเบียนอาคารชุดในปี พ.ศ.2538 ปัจจุบันอาคารมีราคาขายพื้นที่อาคารต่อตารางเมตรประมาณตารางเมตรละ 30,000 บาท

ภาพที่ 4.5 แผนที่ที่ตั้งอาคารชุดเดอะวินนิง ทาวเวอร์



4.1.2.1 รายละเอียดการใช้สอยพื้นที่อาคาร อาคารมีรายละเอียดการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ของอาคารแต่ละชั้นดังนี้ ชั้นที่ 1 เป็นพื้นที่ที่จอดรถ, ทางวิ่งของรถ, ห้องทำงานของนิติบุคคล อาคารชุด และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์และสำนักงาน, ชั้นที่ 2-9 เป็นพื้นที่ที่จอดรถและทางวิ่งของรถ, ชั้นที่ 10-24 เป็นห้องชุดพักอาศัย และชั้นคาเฟ่เป็นพื้นที่ส่วนกลาง

ภาพที่ 4.6 รูปด้านหน้าอาคารชุดเดอะวินนิ่ง ทาวเวอร์



4.1.2.2 ลักษณะของถนนและที่ว่างรอบอาคาร อาคารตั้งอยู่บนที่ดินที่ติดถนนสุขุมวิท 71 ซึ่งเป็นถนนสาธารณะที่มีความกว้างของเขตทางกว้างประมาณ 20 เมตร และมีที่ว่างจากตัวอาคารถึงแนวเขตที่ดิน โดยรอบอาคารกว้างไม่ถึง 6 เมตร โดยส่วนที่แคบสุดมีระยะห่างจากตัวอาคารถึงแนวเขตที่ดินกว้าง 4 เมตร

ภาพที่ 4.7 ถนนสาธารณะหน้าอาคารชุดเดอะวินนิ่ง ทาวเวอร์



ซอยสุขุมวิท 71 เขตทางกว้าง 20 เมตร

ภาพที่ 4.8 พื้นที่ว่างและส่วนที่แคบสุดด้านข้างอาคารชุดอะวินนิ่ง ทาวเวอร์



4.1.2.3 ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารชุดอะวินนิ่ง ทาวเวอร์

1.) ระบบบริการและอำนวยความสะดวก

1.1 ระบบลิฟต์ เป็นทรัพย์สินส่วนกลางโดยแบ่งพื้นที่การใช้ลิฟต์ตามพื้นที่ของอาคารเป็น 2 โซนคือ โซน A และ โซน B โดยแต่ละโซนจะมีลิฟต์เพื่อการใช้สอยโซนละ 3 ตัว เป็นลิฟต์โดยสาร 2 ตัวและลิฟต์ขนส่ง 1 ตัว รวม 2 โซนมีลิฟต์เพื่อการใช้สอย 6 ตัว

1.2 ระบบบันไดเลื่อน อาคารหลังนี้ไม่มีระบบบันไดเลื่อน

1.3 ระบบไฟฟ้า เป็นทรัพย์สินส่วนกลางมีห้องควบคุมระบบไฟฟ้าของอาคารที่บริเวณใต้ดิน

1.4 ระบบปรับอากาศ ภายในห้องทำงานของนิติบุคคลอาคารชุดและห้องส่วนกลางอื่นๆ ยกเว้น โถงทางเดินมีระบบปรับอากาศแบบแยกส่วนซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ส่วนภายในห้องชุดพักอาศัยทุกห้องเป็นระบบปรับอากาศแบบแยกส่วนซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลซึ่งภายในห้องชุดพักอาศัยไม่สามารถเข้าตรวจสอบได้โดยข้อมูลได้จากการสอบถามผู้ดูแลอาคาร

2.) ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม

2.1 ระบบประปา เป็นทรัพย์สินส่วนกลางมีถังเก็บน้ำประปาบริเวณชั้นคาถฟ้า และห้องปั๊มสูบน้ำ, บ่อพักน้ำประปาบริเวณชั้นใต้ดิน

2.2 ระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสีย เป็นทรัพย์สินส่วนกลางมีบ่อพักพร้อมระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสียบริเวณชั้นใต้ดิน

2.3 ระบบระบายน้ำฝน เป็นทรัพย์สินส่วนกลางมีรางระบายน้ำฝนพร้อมหัวรับน้ำฝนที่ชั้นคาถฟ้า และรางระบายน้ำพร้อมบ่อพักน้ำบริเวณชั้นล่างและท่อระบายน้ำแนวตั้งเพื่อให้ น้ำไหลจากชั้นคาถฟ้าลงสู่บ่อพักน้ำบริเวณชั้นล่าง

2.4 ระบบจัดการมูลฝอย เป็นทรัพย์สินส่วนกลางมีปล่องทิ้งขยะทุกชั้นทั้ง โชน A และ โชน B โดยให้ผู้อยู่อาศัยนำขยะใส่ถุงมาทิ้งที่ปล่องทิ้งขยะแต่ละชั้นจากนั้นรถเก็บขยะของ สำนักงานเขตวัฒนา มาจัดเก็บขยะสัปดาห์ละ 1-2 วันบริเวณช่องเปิดปล่องขยะชั้นล่างด้านหลังอาคาร

2.5 ระบบระบายอากาศ เป็นทรัพย์สินส่วนกลางมีพัดลมระบายอากาศและ ช่องระบายอากาศในบันไดหนีไฟ และลานจอดรถในอาคาร

2.6 ระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง อาคารหลังนี้ไม่มีมลพิษ ทางอากาศและไม่มีเสียงดังรบกวน จึงไม่มีการติดตั้งระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียงในอาคาร

3.) ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

3.1 บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ เป็นทรัพย์สินส่วนกลางโดยอาคารมีบันได หนีไฟ 4 ตัว มีระบบอัดอากาศทั้ง 4 ตัวมีประตูหนีไฟเป็นประตูเหล็กทนไฟทุกบาน มีการติดตั้ง DOOR CLOSER ทุกบาน การเปิดประตูหนีไฟเป็นแบบผลักเข้าห้องบันไดทุกชั้น เว้นชั้นล่างและ ชั้นคาเฟ่เป็นแบบผลักออกจากบันได ซึ่งบันไดหนีไฟทุกบานไม่มีการล็อกหรือใส่กุญแจ

3.2 เครื่องหมายและไฟป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง มีป้ายบอกทางออกฉุกเฉินติดตั้งเหนือประตูหนีไฟทุกบาน พร้อมไฟส่องสว่างฉุกเฉินภายในห้อง บันไดหนีไฟ

3.3 ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน อาคารหลังนี้ ภายในอาคารไม่มีห้องโล่งโล่งจึงไม่มีระบบระบายควัน ส่วนการป้องกันการแพร่กระจายควันไม่มีการใช้วัสดุทนไฟปิดกั้นช่องต่อแต่อย่างใด

3.4 ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน เป็นทรัพย์สินส่วนกลางมีเครื่องกำเนิดไฟฟ้า พร้อมผู้ควบคุมบริเวณชั้นใต้ดินของอาคาร

3.5 ระบบลิฟต์ดับเพลิง อาคารหลังนี้ไม่มีระบบลิฟต์ดับเพลิง

3.6 ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ เป็นทรัพย์สินส่วนกลางมีระบบ สัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ที่เป็นระบบแจ้งเหตุด้วยมือบริเวณหน้าโถงลิฟต์ทุกชั้น และระบบแจ้งเหตุ อัตโนมัติบริเวณโถงทางเดิน เป็นอุปกรณ์ตรวจจับความร้อน (Heat Detector) ส่วนภายในห้องชุด พักอาศัยไม่มีการติดตั้งระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ซึ่งภายในห้องชุดพักอาศัยไม่สามารถเข้า ตรวจสอบได้โดยข้อมูลได้จาก การสอบถามผู้ดูแลอาคาร และมีห้องควบคุมระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ บริเวณชั้นล่าง

3.7 ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง เป็นทรัพย์สินส่วนกลางมีถังดับเพลิง ชนิดมือถือติดตั้งคู่กับระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ด้วยมือ และตู้ดับเพลิง (Fire Hose Cabinet,

FHC) ซึ่งภายในตู้ประกอบด้วย ถังดับเพลิงชนิดมือถือ, สายฉีดและหัวจ่ายน้ำดับเพลิงบริเวณหน้าโถงลิฟต์โดยสารทุกชั้น

3.8 ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง และหัวฉีดน้ำดับเพลิง เป็นทรัพย์สินส่วนกลางมีเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) และตู้ควบคุมเครื่องสูบน้ำดับเพลิงที่บริเวณชั้นใต้ดินพร้อมหัวรับน้ำดับเพลิงจากภายนอกบริเวณด้านหน้าอาคารชั้นล่างกรณีน้ำในอาคารไม่พอใช้ดับเพลิง

3.9 ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ อาคารหลังนี้ไม่มีการติดตั้งระบบดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System)

3.10 ระบบป้องกันฟ้าผ่า เป็นทรัพย์สินส่วนกลางมีการติดตั้งระบบป้องกันฟ้าผ่าบริเวณชั้นคาบฟ้าซึ่งประกอบด้วย ตัวนำล่อฟ้าและสายตัวนำต่อลงดิน



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.2 แสดงการติดตั้งงานระบบของอาคารชุดอะพาร์ตเมนต์ ทาวเวอร์

ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร	กรรมสิทธิ์ของงานระบบในอาคาร		
	ส่วนกลาง	ส่วนบุคคล	หมายเหตุ
1. ระบบบริการและอำนวยความสะดวก			
1.1 ระบบลิฟต์	●		-แบ่งพื้นที่ใช้ลิฟต์เป็น 2 โซน โซนละ 3 ตัว แบ่งเป็นลิฟต์โดยสาร 2 ตัว และลิฟต์บริการ 1 ตัว รวม 2 โซน มีลิฟต์รวม 6 ตัว
1.2 ระบบบันไดเลื่อน			-ไม่มีระบบบันไดเลื่อน
1.3 ระบบไฟฟ้า	●		-ห้องควบคุมระบบไฟฟ้าอยู่ชั้นใต้ดิน
1.4 ระบบปรับอากาศ	●	●	-ห้องทำงานของนิติบุคคลอาคารชุดบริเวณชั้นล่าง มีระบบปรับอากาศแบบแยกส่วน เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง -ภายในห้องชุดมีระบบปรับอากาศแบบแยกส่วนเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล มีปัญหาไม่สามารถเข้าตรวจสอบได้
2. ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม			
2.1 ระบบประปา	●		-มีถังเก็บน้ำประปาที่ชั้นดาดฟ้า และห้องปั๊มสูบน้ำ บ่อพักน้ำประปาที่ชั้นใต้ดิน
2.2 ระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสีย	●		-บ่อพัก พร้อมระบบระบายน้ำเสีย และระบบบำบัดน้ำเสียบริเวณชั้นใต้ดิน
2.3 ระบบระบายน้ำฝน	●		-มีรางระบายน้ำพร้อมหัวรับน้ำที่ชั้นดาดฟ้า, รางระบายน้ำพร้อมบ่อพักที่ชั้นล่าง และท่อระบายน้ำแนวตั้ง เพื่อระบายน้ำจากชั้นดาดฟ้าลงสู่บ่อพักที่ชั้นล่าง
2.4 ระบบจัดการมูลฝอย	●		-มีปล่องทิ้งขยะทุกชั้น โดยช่วยเปิดของปล่องขยะอยู่ที่ ชั้นล่างด้านหน้าอาคาร
2.5 ระบบระบายอากาศ	●		-มีพัดลมระบายอากาศและช่องระบายอากาศในบันไดหนีไฟ และลานจอดรถในอาคาร
2.6 ระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง			-ไม่มีระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง
3. ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย			
3.1 บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ	●		-อาคารมี 2 โซน คือ โซน A มีบันไดหนีไฟ 1 ตัว และบันไดหนีไฟหลักที่เป็นบันไดหนีไฟด้วย 1 ตัว และโซน B มีบันไดหนีไฟ 1 ตัว และบันไดหลักที่เป็นบันไดหนีไฟด้วย 1 ตัว รวม 2 โซน มีบันไดหนีไฟ 4 ตัว
3.2 เครื่องหมายและไฟป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน	●		-มีป้ายบอกทางออกฉุกเฉินติดเหนือประตูหนีไฟทุกบาน -มีไฟส่องสว่างฉุกเฉินภายในห้องบันไดหนีไฟ
3.3 ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน			-ไม่มีการปิดกันช่องท่อไฟฟ้า และช่องท่อประปา เพื่อควบคุมการแพร่กระจายควัน กรณีเกิดเพลิงไหม้
3.4 ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน	●		-มีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าพร้อมตู้ควบคุมที่ชั้นใต้ดิน
3.5 ระบบลิฟต์ดับเพลิง			-ไม่มีระบบลิฟต์ดับเพลิง
3.6 ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้	H	-	-มีระบบแจ้งเหตุด้วยมือหน้าโถงลิฟต์ทุกชั้นและมีอุปกรณ์ตรวจจับความร้อน (Heat Detector) บริเวณโถงทางเดินทุกชั้น ส่วนภายในห้องชุดไม่มีระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้
3.7 ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง	●		-มีตู้ดับเพลิง (Fire Hose Cabinet , FHC) หน้าโถงลิฟต์ทุกชั้น
3.8 ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง และหัวฉีดน้ำดับเพลิง	●		-มีเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) และตู้ควบคุมที่ห้องชั้นใต้ดิน และหัวรับน้ำดับเพลิงที่ชั้นล่างด้านหน้าอาคาร
3.9 ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ			-ไม่มีระบบดับเพลิงอัตโนมัติ
3.10 ระบบป้องกันฟ้าผ่า	●		-มีเสาสายต่อฟ้า ตัวนำต่อฟ้า และสายตัวนำต่อฟ้าบริเวณชั้นดาดฟ้า

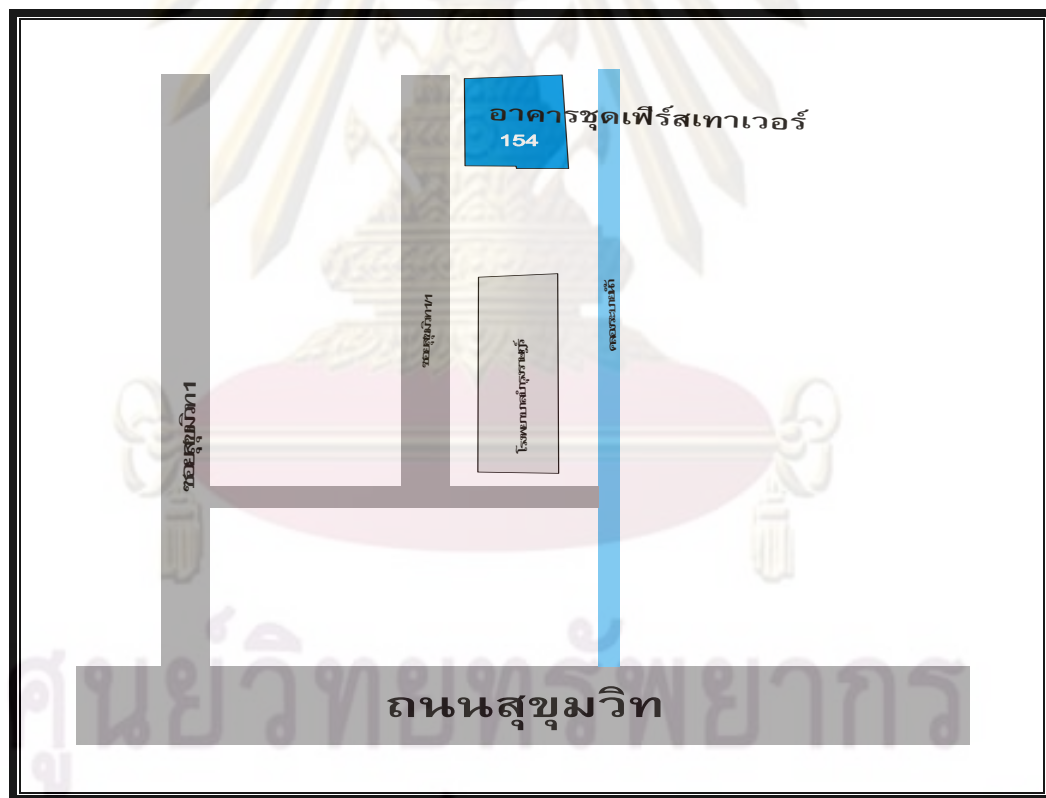
หมายเหตุ

H = Heat Detector

S = Smoke Detector

4.1.3 อาคารชุดเฟิร์ส ทาวเวอร์ เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่ตั้งอยู่เลขที่ 154 ซอย สุขุมวิท 1/1 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 22 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นอาคารชุดพักอาศัย – จอครยนต์ มีห้องพักจำนวน 208 ห้องชุด โดยห้องชุดมีเนื้อที่ประมาณ 33 – 70 ตารางเมตรต่อห้อง อาคารมีพื้นที่รวมทั้งหมด 22,187 ตารางเมตร เป็นพื้นที่ ส่วนกลาง 12,202 ตารางเมตร เก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางเดือนละ 20 บาท ต่อตารางเมตร ขนาดของที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารมีเนื้อที่ 1 ไร่ – งาน 46.2 ตารางวา (1,784.8 ตารางเมตร) โดยได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารครั้งแรกในชื่อบริษัท วิศวิกรุ่งโรจน์ จำกัด เมื่อปี พ.ศ.2533 และได้จดทะเบียนอาคารชุดในปี พ.ศ.2538 ปัจจุบันอาคารมีราคาขายพื้นที่อาคารต่อ ตารางเมตรประมาณตารางเมตรละ 60,000 บาท

ภาพที่ 4.9 แผนที่ที่ตั้งอาคารชุดเฟิร์ส ทาวเวอร์



4.1.3.1 รายละเอียดการใช้สอยพื้นที่อาคาร อาคารมีรายละเอียดการใช้ประโยชน์ใน พื้นที่ของอาคารแต่ละชั้นดังนี้ ชั้นที่ 1 เป็นพื้นที่ที่จอดรถ, ทางวิ่งของรถและห้องทำงานของนิติบุคคล อาคารชุด, ชั้นที่ 2 – 5 เป็นพื้นที่ที่จอดรถและทางวิ่งของรถ, ชั้นที่ 6 – 22 เป็นห้องชุดพักอาศัย

ภาพที่ 4.10 รูปด้านหน้าอาคารชุดเฟิร์ส ทาวเวอร์



4.1.3.2 ลักษณะของถนนและที่ว่างรอบอาคาร อาคารตั้งอยู่ริมซอยสุขุมวิท 1/1 ซึ่งเป็นถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างประมาณ 5 เมตร และมีที่ว่างจากตัวอาคารถึงแนวเขตที่ดินโดยรอบอาคารกว้างไม่ถึง 6 เมตร โดยส่วนที่แคบสุดอยู่ที่ด้านข้างอาคารมีระยะห่างจากตัวอาคารถึงแนวเขตที่ดินกว้าง 1.30 เมตร

ภาพที่ 4.11 ถนนสาธารณะหน้าอาคารชุดเฟิร์ส ทาวเวอร์



ซอยสุขุมวิท 1/1 ความกว้างของเขตทางกว้าง 5 เมตร

ภาพที่ 4.12 พื้นที่ว่างและส่วนที่แคบสุดด้านข้างอาคารชุดเฟิร์ส ทาวเวอร์



4.1.3.3 ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารชุดเฟิร์ส ทาวเวอร์

1.) ระบบบริการและอำนวยความสะดวก

1.1 ระบบลิฟต์ เป็นทรัพย์สินส่วนกลางโดยอาคารมีลิฟต์โดยสาร 2 ตัวและลิฟต์บริการ 1 ตัว

1.2 ระบบบันไดเลื่อน อาคารหลังนี้ไม่มีระบบบันไดเลื่อน

1.3 ระบบไฟฟ้า เป็นทรัพย์สินส่วนกลางมีห้องควบคุมระบบไฟฟ้าของอาคารที่บริเวณชั้นล่าง

1.4 ระบบปรับอากาศ ภายในห้องทำงานของนิติบุคคลอาคารชุดบริเวณชั้นล่างมีระบบปรับอากาศแบบแยกส่วน ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลางส่วนภายในห้องชุดพักอาศัยทุกห้องเป็นระบบปรับอากาศแบบแยกส่วนซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลซึ่งภายในห้องชุดพักอาศัยไม่สามารถเข้าตรวจสอบได้โดยข้อมูลได้จากการสอบถามผู้ดูแลอาคาร

2.) ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม

2.1 ระบบประปา เป็นทรัพย์สินส่วนกลางมีถังเก็บน้ำประปาบริเวณชั้นดาดฟ้า และห้องปั้มน้ำ, บ่อพักน้ำประปาบริเวณชั้นใต้ดิน

2.2 ระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสีย เป็นทรัพย์สินส่วนกลางมีบ่อพักพร้อมระบบปั้มระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสียบริเวณชั้นใต้ดิน

2.3 ระบบระบายน้ำฝน เป็นทรัพย์สินส่วนกลางมีรางระบายน้ำฝนพร้อมหัวรับน้ำฝนที่ชั้นดาดฟ้า พร้อมบ่อพักน้ำและท่อระบายน้ำบริเวณชั้นล่างและท่อระบายน้ำแนวตั้งเพื่อให้น้ำไหลจากชั้นดาดฟ้าลงสู่บ่อพักน้ำบริเวณชั้นล่าง

2.4 ระบบจัดการมูลฝอย เป็นทรัพย์สินส่วนกลางมีถังขยะวางบริเวณทางเดินทุกชั้น โดยให้ผู้อยู่อาศัยนำขยะมาทิ้งที่ถังขยะจากนั้นจะมีแม่บ้านเก็บขยะจากถังนำมารวมที่ห้องเก็บขยะชั้นล่าง โดยมีรถเก็บขยะของสำนักงานเขตวัฒนามาจัดเก็บทุกวัน

2.5 ระบบระบายอากาศ เป็นทรัพย์สินส่วนกลางโดยในห้องบันไดหนีไฟใช้ระบบระบายอากาศวิธีธรรมชาติ คือ มีช่องหน้าต่างเปิดระบายอากาศ

2.6 ระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง อาคารหลังนี้ไม่มีมลพิษทางอากาศและไม่มีเสียงดังรบกวน จึงไม่มีการติดตั้งระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียงในอาคาร

3.) ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

3.1 บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ เป็นทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งอาคารมีบันไดหนีไฟเพิ่มเติมจากบันไดหลัก 1 ตัว โดยมีประตูหนีไฟเป็นประตูบานกระຈก การติดตั้ง DOOR CLOSER ที่ประตูหนีไฟมีไม่ครบทุกบาน การเปิดประตูหนีไฟเป็นแบบผลักเข้าห้องบันไดทุกชั้นวันชั้นล่างและชั้นดาดฟ้าเป็นแบบผลักออกจากบันได ซึ่งบันไดหนีไฟทุกบานไม่มีการล็อกหรือใส่กุญแจ

3.2 เครื่องหมายและไฟป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน เป็นทรัพย์สินส่วนกลางมีป้ายบอกทางออกฉุกเฉินติดตั้งเหนือประตูหนีไฟทุกบานแต่กล่องไฟฉุกเฉินใช้งานไม่ได้

3.3 ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน อาคารหลังนี้ภายในอาคารไม่มีห้องโถงโล่งจึงไม่มีระบบระบายควัน ไม่มีการใช้วัสดุทนไฟปิดกั้นช่องต่อแต่ละชั้นป้องกันการแพร่กระจายควันในช่องท่อระบบประปาและระบบไฟฟ้า

3.4 ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน เป็นทรัพย์สินส่วนกลางมีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าพร้อมผู้ควบคุมบริเวณชั้นล่างของอาคาร

3.5 ระบบลิฟต์ดับเพลิง อาคารหลังนี้ไม่มีระบบลิฟต์ดับเพลิง

3.6 ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ เป็นทรัพย์สินส่วนกลางมีระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ที่เป็นระบบแจ้งเหตุด้วยมือบริเวณโถงทางเดินทุกชั้น และระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติบริเวณโถงทางเดิน เป็นอุปกรณ์ตรวจจับความร้อน (Heat Detector) และอุปกรณ์ตรวจจับควัน (Smoke Detector) ส่วนภายในห้องชุดพักอาศัยเป็นอุปกรณ์ตรวจจับความร้อน (Heat Detector) ซึ่งภายในห้องชุดพักอาศัยไม่สามารถเข้าตรวจสอบได้โดยข้อมูลได้จากการสอบถามผู้ดูแลอาคารและมีผู้ควบคุมระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ที่ชั้นล่าง

3.7 ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง เป็นทรัพย์สินส่วนกลางมีถังดับเพลิงชนิดมือถือติดตั้งหน้าบันไดหนีไฟทุกชั้น และตู้ดับเพลิง (Fire Hose Cabinet, FHC) ซึ่งภายในตู้ประกอบด้วย ถังดับเพลิงชนิดมือถือ, สายฉีดและหัวจ่ายน้ำดับเพลิงบริเวณหน้าโถงลิฟต์โดยสารทุกชั้น

3.8 ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง และหัวฉีดน้ำดับเพลิง เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง มีเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) และตู้ควบคุมเครื่องสูบน้ำดับเพลิงที่บริเวณ ชั้นล่างพร้อมหัวรับน้ำดับเพลิงจากภายนอกบริเวณด้านหน้าอาคารชั้นล่าง

3.9 ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ อาคารหลังนี้ไม่มีการติดตั้งระบบดับเพลิง อัตโนมัติ

3.10 ระบบป้องกันฟ้าผ่า เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง มีการติดตั้งระบบป้องกัน ฟ้าผ่าบริเวณชั้นดาดฟ้าซึ่งประกอบด้วย ตัวนำล่อฟ้าและสายตัวนำต่อลงดิน



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.3 แสดงการติดตั้งงานระบบของอาคารชุดเฟิร์ส ทาวเวอร์

ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร	กรรมสิทธิ์ของงานระบบในอาคาร		
	ส่วนกลาง	ส่วนบุคคล	หมายเหตุ
1. ระบบบริการและอำนวยความสะดวก			
1.1 ระบบลิฟต์	●		-มีลิฟต์โดยสาร 2 ตัว และลิฟต์บริการ 1 ตัว รวมมีลิฟต์ 3 ตัว
1.2 ระบบบันไดเลื่อน			-ไม่มีระบบบันไดเลื่อน
1.3 ระบบไฟฟ้า	●		-ห้องควบคุมระบบไฟฟ้าอยู่ชั้นล่าง
1.4 ระบบปรับอากาศ	●	●	-ห้องทำงานของนิติบุคคลอาคารชุด และห้องออกกำลังกายชั้น 8 มีระบบปรับอากาศแบบแยกส่วนเป็นทรัยพ์ส่วนกลาง -ภายในห้องชุดมีระบบปรับอากาศแบบแยกส่วนเป็นทรัยพ์ส่วนบุคคล มีปัญหาไม่สามารถเข้าตรวจสอบได้
2. ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม			
2.1 ระบบประปา	●		-มีถังเก็บน้ำประปาที่ชั้นคาตฟ้า และห้องปั๊มสูบน้ำ บ่อพักน้ำประปาที่ชั้นใต้ดิน
2.2 ระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสีย	●		-บ่อพัก พร้อมระบบระบายน้ำเสีย และระบบบำบัดน้ำเสียบริเวณชั้นใต้ดิน
2.3 ระบบระบายน้ำฝน	●		-มีรางระบายน้ำพร้อมหัวรับน้ำที่ชั้นคาตฟ้า, รางระบายน้ำพร้อมบ่อพักที่ชั้นล่าง และท่อระบายน้ำแนวตั้ง เพื่อระบายน้ำจากชั้นคาตฟ้าลงสู่อบ่อกักที่ชั้นล่าง
2.4 ระบบจัดการมูลฝอย	●		-มีถังขยะวางบริเวณทางเดินหน้าห้องพักทุกชั้น แล้วนำมารวมที่ห้องเก็บขยะชั้นล่าง
2.5 ระบบระบายอากาศ	●		-มีช่องหน้าต่างเปิดระบายอากาศในห้องบันไดหนีไฟ เป็นระบบระบายอากาศวิธีธรรมชาติ
2.6 ระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง			-ไม่มีระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง
3. ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย			
3.1 บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ	●		-มีบันไดหนีไฟ 1 ตัว และบันไดหลักที่เป็นบันไดหนีไฟด้วยอีก 1 ตัว รวมมีบันไดที่ใช้หนีไฟ 2 ตัว -เฉพาะชั้น 1-5 ประดูทางเข้าบันไดหนีไฟเป็นประตูกระจก
3.2 เครื่องหมายและไฟป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน	●		-มีป้ายบอกทางออกฉุกเฉินคิดเหนือประตูหนีไฟทุกบาน -มีเฉพาะป้ายแค่ไม่มีกล้องไฟฉุกเฉิน ถ้าไฟดับไม่สามารถมองเห็นป้ายได้
3.3 ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน			-ไม่มีการปิดกั้นช่องท่อไฟฟ้า และช่องท่อประปา เพื่อควบคุมการแพร่กระจายควัน กรณีเกิดเพลิงไหม้
3.4 ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน	●		-มีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าพร้อมตู้ควบคุมที่ชั้นล่าง
3.5 ระบบลิฟต์ดับเพลิง			-ไม่มีระบบลิฟต์ดับเพลิง
3.6 ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้	H + S	S	-มีระบบแจ้งเหตุด้วยมือหน้าโถงลิฟต์ทุกชั้นและมีอุปกรณ์ตรวจจับความร้อน (Heat Detector) กับอุปกรณ์ตรวจจับควัน (Smoke Detector) บริเวณโถงทางเดินทุกชั้น ส่วนภายในห้องชุดเป็นอุปกรณ์ตรวจจับควัน (Smoke Detector)
3.7 ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง	●		-มีตู้ดับเพลิง (Fire Hose Cabinet , FHC) หน้าโถงลิฟต์ทุกชั้น
3.8 ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง และหัวฉีดน้ำดับเพลิง	●		-มีเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Five Pump) และตู้ควบคุมที่ห้องชั้นล่าง และหัวรับน้ำดับเพลิงที่ชั้นล่างด้านหน้าอาคาร
3.9 ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ			-ไม่มีระบบดับเพลิงอัตโนมัติ
3.10 ระบบป้องกันฟ้าผ่า	●		-มีเสาสายล่อฟ้า ด้วนาล่อฟ้า และสายล่อฟ้าบริเวณชั้นคาตฟ้า

หมายเหตุ

H = Heat Detector

S = Smoke Detector

4.1.4 อาคารชุดเลอร์พรีเมียร์ 2 เป็นโครงการอาคารชุดที่ตั้งอยู่เลขที่ 40 ซอยสุขุมวิท 59 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 21 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีชั้นคาเฟ่จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นอาคารชุดพักอาศัย-จอร์จยนต์ มีห้องพักจำนวน 83 ห้องชุดโดยห้องชุดมีเนื้อที่ประมาณ 120 – 200 ตารางเมตรต่อห้อง อาคารมีพื้นที่รวมทั้งหมด 25,820 ตารางเมตร เป็นพื้นที่ส่วนกลาง 14,200 ตารางเมตร นิติบุคคลอาคารชุดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางเดือนละ 25 บาทต่อตารางเมตร ขนาดของที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารมีเนื้อที่ 1 ไร่ – งาน 96 ตารางวา (1,984 ตารางเมตร) โดยได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร ครั้งแรกในปี พ.ศ. 2532 ในชื่อ บริษัท นวคุณเรียลเอสเตท จำกัด และได้จดทะเบียนอาคารชุดในปี พ.ศ. 2537 ปัจจุบันอาคารมีราคาขายพื้นที่อาคารต่อตารางเมตรประมาณตารางเมตรละ 70,000 บาท

ภาพที่ 4.13 แผนที่ที่ตั้งอาคารชุดเลอร์พรีเมียร์ 2



4.1.4.1 รายละเอียดการใช้สอยพื้นที่อาคาร อาคารมีรายละเอียดการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ของอาคารแต่ละชั้นดังนี้ ชั้นใต้ดินเป็นพื้นที่ที่จอดรถและทางวิ่งของรถ, ชั้นที่ 1 เป็นพื้นที่ที่จอดรถ, ทางวิ่งของรถและห้องทำงานของนิติบุคคลอาคารชุด (ทรัพย์ส่วนกลาง), ชั้นที่ 2 – 5 เป็นพื้นที่ที่จอดรถและทางวิ่งของรถ, ชั้นที่ 6 เป็นห้องออกกำลังกาย, ห้องเซาน้ำ, สระว่ายน้ำและที่จอดรถและทางวิ่งของรถบางส่วน (ทรัพย์ส่วนกลาง), ชั้นที่ 7 – 21 เป็นห้องชุดพักอาศัยและชั้นคาเฟ่เป็นทรัพย์ส่วนกลาง

ภาพที่ 4.14 รูปด้านหน้าอาคารชุดเลอร์พรีเมียร์ 2



4.1.4.2 ลักษณะของถนนและที่ว่างรอบอาคาร อาคารตั้งอยู่ริมซอยสุขุมวิท 59 ซึ่งเป็นถนนสาธารณะที่มีความกว้างของเขตทางช่วงที่ติดกับที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารกว้างประมาณ 8 เมตร และมีที่ว่างจากตัวอาคารถึงแนวเขตที่ดินโดยรอบอาคารกว้างไม่ถึง 6 เมตร โดยส่วนที่แคบสุดมีระยะห่างจากตัวอาคารถึงแนวเขตที่ดินกว้าง 3 เมตร

ภาพที่ 4.15 ถนนสาธารณะหน้าอาคารชุดเลอร์พรีเมียร์ 2



ซอยสุขุมวิท 59 ความกว้างของเขตทางกว้าง 8 เมตร

ภาพที่ 4.16 พื้นที่ว่างและส่วนที่แคบสุดด้านข้างอาคารชุดเลอรัฟริเมียร์ 2



ส่วนที่แคบที่สุดกว้าง 3 เมตร

4.1.4.3 ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารชุดเลอรัฟริเมียร์ 2

1.) ระบบบริการและอำนวยความสะดวก

- 1.1 ระบบลิฟต์ เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง โดยมีลิฟต์จำนวน 3 ตัว โดยลิฟต์ตัวที่ 1 และ 2 เป็นลิฟต์โดยสาร ส่วนลิฟต์ตัวที่ 3 เป็นลิฟต์โดยสารและลิฟต์ดับเพลิง
- 1.2 ระบบบันไดเลื่อน อาคารหลังนี้ไม่มีระบบบันไดเลื่อน
- 1.3 ระบบไฟฟ้า เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง มีห้องควบคุมระบบไฟฟ้าของอาคารที่บริเวณชั้นล่าง
- 1.4 ระบบปรับอากาศ ภายในห้องออกกำลังกายชั้น 6 มีระบบปรับอากาศแบบแยกส่วนเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ส่วนภายในห้องชุดพักอาศัยทุกห้องเป็นระบบปรับอากาศแบบแยกส่วนเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล ซึ่งภายในห้องชุดพักอาศัยไม่สามารถเข้าตรวจสอบได้โดยข้อมูลได้จากการสอบถามผู้ดูแลอาคาร

2.) ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม

- 2.1 ระบบประปา เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง มีถังเก็บน้ำประปาและปั๊มเพิ่มแรงดันบริเวณชั้นคาเฟ่และห้องปั้มน้ำ, บ่อพักน้ำประปาบริเวณชั้นใต้ดิน
- 2.2 ระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสีย เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง มีบ่อพักพร้อมระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสียบริเวณชั้นใต้ดิน
- 2.3 ระบบระบายน้ำฝน เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง มีรางระบายน้ำฝนพร้อมหัวรับน้ำฝนที่ชั้นคาเฟ่ และรางระบายน้ำพร้อมบ่อพักน้ำบริเวณชั้นล่าง

2.4 ระบบจัดการมูลฝอย เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง จัดตั้งขยะวางบริเวณโถงทางเดินทุกชั้น โดยให้ผู้อยู่อาศัยนำขยะมาทิ้งที่ถังขยะจากนั้นแม่บ้านจะเก็บขยะนำมารวมที่ถังพักขยะขนาดใหญ่บริเวณชั้นล่างเพื่อรอรถเก็บขยะของสำนักงานเขตวัฒนามาจัดเก็บ

2.5 ระบบระบายอากาศ เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง มีพัดลมระบายอากาศที่ชั้นใต้ดินซึ่งเป็นชั้นจอดรถและระบบอัดอากาศในช่องบันไดหนีไฟทั้ง 2 ตัว

2.6 ระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง อาคารหลังนี้ไม่มีมลพิษทางอากาศและไม่มีเสียงดังรบกวน จึงไม่มีการติดตั้งระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียงในอาคาร

3.) ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

3.1 บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง อาคารมีบันไดหนีไฟเพิ่มเติมจากบันไดหลักจำนวน 2 ตัว โดยมีประตูหนีไฟเป็นประตูเหล็กทนไฟทุกบาน มีการติดตั้ง DOOR CLOSER ทุกบาน การเปิดประตูหนีไฟเป็นแบบผลักเข้าห้องบันไดทุกชั้นเว้นชั้นล่างและชั้นคาเฟ่เป็นแบบผลักออกจากบันได ซึ่งบันไดหนีไฟทุกบานไม่มีการล็อกหรือใส่กุญแจ

3.2 เครื่องหมายและไฟป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง มีป้ายบอกทางออกฉุกเฉินติดตั้งเหนือประตูหนีไฟทุกบาน

3.3 ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน อาคารหลังนี้ภายในอาคารไม่มีห้องโถงโถงจึงไม่มีระบบระบายควัน ไม่มีการใช้วัสดุทนไฟปิดกั้นช่องต่อแต่ละชั้นป้องกันการแพร่กระจายควัน

3.4 ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง มีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าพร้อมผู้ควบคุมบริเวณชั้นล่างของอาคาร

3.5 ระบบลิฟต์ดับเพลิง เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง อาคารหลังนี้มีลิฟต์จำนวน 3 ตัว โดยลิฟต์ตัวที่ 1 และ 2 เป็นลิฟต์โดยสาร ส่วนลิฟต์ตัวที่ 3 เป็นทั้งลิฟต์โดยสารและลิฟต์ดับเพลิง แต่ไม่มีพื้นที่หน้าโถงลิฟต์ที่เป็นพื้นที่ป้องกันควันและไฟ

3.6 ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง มีระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ที่เป็นระบบแจ้งเหตุด้วยมือบริเวณหน้าประตูหนีไฟทุกชั้น และระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติบริเวณหน้าโถงลิฟต์ เป็นอุปกรณ์ตรวจจับควัน (Smoke Detector) ส่วนภายในห้องชุด พักอาศัยเป็นอุปกรณ์ตรวจจับควัน (Smoke Detector) ติดตั้งที่ห้องรับแขกและอุปกรณ์ตรวจจับความร้อน (Heat Detector) ติดตั้งที่ห้องครัวและมีผู้ควบคุมระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ที่ชั้นล่าง (ห้องเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย) ซึ่งภายในห้องชุดพักอาศัยไม่สามารถเข้าตรวจสอบได้โดยข้อมูลได้จากการสอบถามผู้ดูแลอาคาร

3.7 ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง มีถังดับเพลิงชนิดมือถือติดตั้งอยู่กับระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ด้วยมือ และตู้ดับเพลิง (Fire Hose Cabinet, FHC) ซึ่งภายในตู้ประกอบด้วย ถังดับเพลิงชนิดมือถือ, สายฉีดและหัวจ่ายน้ำดับเพลิง บริเวณหน้าโถงลิฟต์ทุกชั้น

3.8 ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง และหัวฉีดน้ำดับเพลิง เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง มีเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) และตู้ควบคุมเครื่องสูบน้ำดับเพลิงที่บริเวณชั้นใต้ดินพร้อมหัวรับน้ำดับเพลิงจากภายนอกบริเวณด้านหน้าอาคารชั้นล่าง

3.9 ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ อาคารหลังนี้ไม่มีการติดตั้งระบบดับเพลิงอัตโนมัติ

3.10 ระบบป้องกันฟ้าผ่า เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง มีการติดตั้งระบบป้องกันฟ้าผ่าบริเวณชั้นดาดฟ้าซึ่งประกอบด้วย ตัวนำล่อฟ้าและสายตัวนำล่อฟ้า

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.4 แสดงการติดตั้งงานระบบของอาคารชุดเลขฟรีเมียร์ 2

ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร	กรรมสิทธิ์ของงานระบบในอาคาร		
	ส่วนกลาง	ส่วนบุคคล	หมายเหตุ
1. ระบบบริการและอำนวยความสะดวก			
1.1 ระบบลิฟต์	●		-มีลิฟต์โดยสาร 3 ตัว โดยลิฟต์ตัวที่ 1 และ 2 เป็นลิฟต์โดยสาร ส่วนลิฟต์ตัวที่ 3 เป็นทั้งลิฟต์โดยสาร และลิฟต์ดับเพลิง
1.2 ระบบบันไดเลื่อน			-ไม่มีระบบบันไดเลื่อน
1.3 ระบบไฟฟ้า	●		-ห้องควบคุมระบบไฟฟ้าอยู่ชั้นล่าง
1.4 ระบบปรับอากาศ	●	●	-ห้องออกกำลังกายที่ชั้น 6 มีระบบปรับอากาศแบบแยกส่วน เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง -ภายในห้องชุดมีระบบปรับอากาศแบบแยกส่วนเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล มีปัญหาไม่สามารถเข้าตรวจสอบได้
2. ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม			
2.1 ระบบประปา	●		-มีถังเก็บน้ำประปา และปั๊มเพิ่มแรงดันที่ชั้นดาดฟ้าและห้องปั้มน้ำ , บ่อพักน้ำประปาที่ชั้นใต้ดิน
2.2 ระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสีย	●		-บ่อบำบัด พร้อมระบบระบายน้ำเสีย และระบบบำบัดน้ำเสียบริเวณชั้นใต้ดิน
2.3 ระบบระบายน้ำฝน	●		-มีรางระบายน้ำพร้อมหัวรับน้ำที่ชั้นดาดฟ้า , รางระบายน้ำพร้อมบ่อบำบัดที่ชั้นล่างและท่อระบายน้ำแนวตั้ง เพื่อระบายน้ำจากชั้นดาดฟ้าลงสู่บ่อบำบัดที่ชั้นล่าง
2.4 ระบบจัดการมูลฝอย	●		-มีถังขยะวางบริเวณทางเดินหน้าห้องพักทุกชั้น แล้วนำมารวมที่ห้องเก็บขยะชั้นล่าง
2.5 ระบบระบายอากาศ	●		-มีพัดลมระบายอากาศที่ลานจอดรถชั้นใต้ดิน และระบบอัดอากาศในช่องบันไดหนีไฟ ทั้ง 2 ตัว
2.6 ระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง			-ไม่มีระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง
3. ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย			
3.1 บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ	●		-มีบันไดหนีไฟ 1 ตัว และบันไดหลักที่เป็นบันไดหนีไฟด้วยอีก 1 ตัว รวมถึงบันไดที่ใช้หนีไฟ 2 ตัว
3.2 เครื่องหมายและไฟป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน	●		-มีป้ายบอกทางออกฉุกเฉินติดเหนือประตูหนีไฟทุกบาน -มีไฟส่องสว่างฉุกเฉินภายในห้องบันไดหนีไฟ
3.3 ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน			-ไม่มีการปิดกั้นช่องท่อไฟฟ้า และช่องท่อประปา เพื่อควบคุมการแพร่กระจายควัน กรณีเกิดเพลิงไหม้
3.4 ระบบ ไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน	●		-มีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าพร้อมตู้ควบคุมที่ชั้นล่าง
3.5 ระบบลิฟต์ดับเพลิง	●		-อาคารมีลิฟต์ 3 ตัว ลิฟต์ตัวที่ 1 และ 2 เป็นลิฟต์โดยสารลิฟต์ตัวที่ 3 ใช้เป็นลิฟต์โดยสารและลิฟต์ดับเพลิงด้วยแต่ไม่มีพื้นที่ป้องกันควันและไฟบริเวณหน้าโถงลิฟต์
3.6 ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้	S	H + S	-มีระบบแจ้งเหตุด้วยมือหน้าประตูหนีไฟทุกชั้น และมีอุปกรณ์จับควัน (Smoke Detector) บริเวณหน้าโถงลิฟต์ทุกชั้น ส่วนภายในห้องชุดมีอุปกรณ์ตรวจจับควัน (Smoke Detector) ที่ห้องรับแขก และอุปกรณ์ตรวจจับความร้อน (Heat Detector) ที่ห้องครัว
3.7 ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง	●		-มีตู้ดับเพลิง (Fire Hose Cabinet , FHC) หน้าโถงลิฟต์ทุกชั้น
3.8 ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง และหัวฉีดน้ำดับเพลิง	●		-มีเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) และตู้ควบคุมที่ห้องชั้นใต้ดิน และหัวรับน้ำดับเพลิงที่ชั้นล่างด้านหน้าอาคาร
3.9 ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ			-ไม่มีระบบดับเพลิงอัตโนมัติ
3.10 ระบบป้องกันฝ้า	●		-มีเสาสายล่อฝ้า ด้วนาล่อฝ้า และสายด้วนาล่อฝ้าบริเวณชั้นดาดฟ้า

หมายเหตุ

H = Heat Detector

S = Smoke Detector

อาคารชุดพักอาศัยหลังกฎหมายอาคารสูงบังคับใช้ (ยื่นขออนุญาตหลังกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความใน พ.ร.บ.ควบคุมอาคารพ.ศ.2522 บังคับใช้, บังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 18 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2535)

4.1.5 อาคารชุดเลอรัฟฟิเน่ ชมพูนุท เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่ตั้งอยู่เลขที่ 3 ซอย สุขุมวิท 31 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 30 ชั้น มีชั้นคาเฟ่ จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นอาคารชุดพักอาศัย – จอดรถยนต์ มีห้องพักจำนวน 45 ห้องชุด โดยห้องชุดพักอาศัยจะมีสรวายน้ำส่วนตัวทุกห้อง ซึ่งห้องชุดมีเนื้อที่ประมาณ 336 – 539 ตารางเมตร ต่อห้อง อาคารมีพื้นที่รวมทั้งหมด 25,304 ตารางเมตร เป็นพื้นที่ส่วนกลาง 7,689 ตารางเมตร นิติบุคคลอาคารชุดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางเดือนละ 35 บาทต่อตารางเมตร ขนาดของที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารมีเนื้อที่ 1 ไร่ 1 งาน 98 ตารางวา (2,392 ตารางเมตร) อาคารได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างครั้งแรกในปี พ.ศ. 2547 ในชื่อบริษัท เลอรัฟฟิเน่ 24 จำกัด และได้จดทะเบียนอาคารชุดในปี พ.ศ. 2550 ปัจจุบันอาคารมีราคาขายพื้นที่อาคารต่อตารางเมตรประมาณตารางเมตรละ 120,000 บาท

ภาพที่ 4.17 แผนที่ที่ตั้งอาคารชุดเลอรัฟฟิเน่ ชมพูนุท



4.1.5.1 รายละเอียดการใช้สอยพื้นที่อาคาร อาคารมีรายละเอียดการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ของอาคารแต่ละชั้นดังนี้ ชั้นที่ 1 เป็นพื้นที่ที่จอดรถ, ทางวิ่งรถ, ห้องโถงทางขึ้นอาคารและห้องออกกำลังกาย, ชั้นที่ 2 เป็นพื้นที่ที่จอดรถ, ทางวิ่งของรถและสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดและห้องไฟฟ้า (ทรัพย์สินส่วนกลาง), ชั้นที่ 3 – 5 เป็นพื้นที่ที่จอดรถและทางวิ่งของรถ, ชั้นที่ 6 เป็นสระว่ายน้ำ (ทรัพย์สินส่วนกลาง) และห้องชุดพักอาศัย (ครึ่งชั้น), ชั้นที่ 7 – 30 เป็นห้องชุดพักอาศัยและชั้นดาดฟ้าเป็นทรัพย์สินส่วนกลางและทรัพย์สินส่วนบุคคล (บางส่วน)

ภาพที่ 4.18 รูปด้านหน้าอาคารชุดเลอรัฟไฟเน่ ชมพูนุท



4.1.5.2 ลักษณะของถนนและที่ว่างรอบอาคาร อาคารตั้งอยู่ริมซอยสุขุมวิท 31 ซึ่งเป็นถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้าง 11.80 เมตร และโดยรอบอาคารเป็นถนนที่มีผิวจราจร กว้าง 6 เมตร

ภาพที่ 4.19 ถนนสาธารณะหน้าอาคารชุดเลอรัฟไฟเน่ ชมพูนุท



ภาพที่ 4.20 พื้นที่ว่างและส่วนที่แคบสุดด้านข้างอาคารชุดเลอรัฟฟิเน่ ชมพูนุท



ส่วนที่แคบที่สุดกว้าง 6 เมตร

4.1.5.3 ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารชุดเลอรัฟฟิเน่ ชมพูนุท

1.) ระบบบริการและอำนวยความสะดวก

- 1.1 ระบบลิฟต์ เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง โดยอาคารหลังนี้มีลิฟต์โดยสารจำนวน 4 ตัว และลิฟต์สำหรับอาคารจอดรถ จำนวน 1 ตัว
- 1.2 ระบบบันไดเลื่อน อาคารหลังนี้ไม่มีระบบบันไดเลื่อน
- 1.3 ระบบไฟฟ้า เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง มีห้องควบคุมระบบไฟฟ้าของอาคารที่บริเวณชั้นที่ 2
- 1.4 ระบบปรับอากาศ พื้นที่สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด, ห้องออกกำลังกายมีระบบปรับอากาศแบบแยกส่วนเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ส่วนภายในห้องชุดพักอาศัยทุกห้องเป็นระบบปรับอากาศแบบแยกส่วนเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล ซึ่งภายในห้องชุดพักอาศัยไม่สามารถเข้าตรวจสอบได้โดยข้อมูลได้จากการสอบถามผู้ดูแลอาคาร

2.) ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม

- 2.1 ระบบประปา เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง มีถังเก็บน้ำประปาบริเวณชั้นดาดฟ้าและห้องปั๊มสูบน้ำ, บ่อพักน้ำประปาบริเวณชั้นใต้ดิน
- 2.2 ระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสีย เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง มีบ่อพักพร้อมระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสียบริเวณชั้นใต้ดิน
- 2.3 ระบบระบายน้ำฝน เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง มีรางระบายน้ำฝนพร้อมหัวรับน้ำฝนที่ชั้นดาดฟ้าและชั้นล่าง ท่อระบายน้ำแนวตั้งเพื่อให้น้ำไหลจากชั้นดาดฟ้าลงสู่บ่อพักน้ำบริเวณชั้นล่าง

2.4 ระบบจัดการมูลฝอย เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง มีถังพักขยะวางในพื้นที่ ส่วนกลางทุกชั้น จากนั้นแม่บ้านจะเก็บขนานำมารวมที่ห้องเก็บขยะชั้นล่างเพื่อรอรถเก็บขยะของ สำนักงานเขตวัฒนามาจัดเก็บ

2.5 ระบบระบายอากาศ เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง มีพัดลมระบายอากาศ และช่องระบายอากาศในบันไดหนีไฟ

2.6 ระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง อาคารหลังนี้ไม่มีมลพิษ ทางอากาศและไม่มีเสียงดังรบกวน จึงไม่มีการติดตั้งระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง ใน อาคาร

3.) ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

3.1 บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง อาคารมีบันได หนีไฟ 2 ตัว โดยมีประตูหนีไฟเป็นประตูเหล็กทนไฟทุกบาน มีการติดตั้ง DOOR CLOSER ทุกบาน การเปิดประตูหนีไฟเป็นแบบผลักเข้าห้องบันไดทุกชั้นเว้นชั้นล่างและชั้นคาเฟ่เป็นแบบผลักออก จากบันได ซึ่งบันไดหนีไฟทุกบาน ไม่มีการล็อกหรือใส่กุญแจและมีระบบอัดอากาศในห้องบันได หนีไฟ

3.2 เครื่องหมายและไฟป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง มีป้ายบอกทางออกฉุกเฉินติดตั้งเหนือประตูหนีไฟทุกบาน พร้อมไฟส่องสว่างฉุกเฉินภายในห้อง บันไดหนีไฟ

3.3 ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน เป็นทรัพย์สิน ส่วนกลาง อาคารหลังนี้มีการติดตั้งพัดลมระบายควัน และมีการป้องกันการแพร่กระจายควัน โดย การใช้วัสดุทนไฟปิดกั้นช่องต่อแต่ละชั้น

3.4 ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง มีเครื่องกำเนิดไฟฟ้า พร้อมตู้ควบคุมบริเวณชั้นล่างของอาคาร

3.5 ระบบลิฟต์ดับเพลิง เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง อาคารหลังนี้มีลิฟต์ ดับเพลิงจำนวน 1 ตัว ภายในห้องเครื่องลิฟต์มีเครื่องมือช่วยเหลือผู้ใช้ลิฟต์กรณีลิฟต์ค้าง มีพื้นที่ที่ ว่าง 6 ตารางเมตรหน้าโถงลิฟต์พร้อมระบบอัดอากาศที่สามารถป้องกันควันและไฟได้เป็นพื้นที่ใช้ สำหรับบรรเทาสาธารณภัยของพนักงานดับเพลิง

3.6 ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ มีระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ที่เป็นระบบแจ้งเหตุด้วยมือบริเวณหน้าโถงลิฟต์ทุกชั้น และระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติบริเวณ โถงทางเดิน (พื้นที่ส่วนกลาง) เป็นอุปกรณ์ตรวจจับความร้อน (Heat Detector) และอุปกรณ์ตรวจจับควัน (Smoke Detector) เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ส่วนภายในห้องชุดพักอาศัยเป็นอุปกรณ์ตรวจจับควัน (Smoke Detector)

เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล ซึ่งภายในห้องชุดพักอาศัยไม่สามารถเข้าตรวจสอบได้ โดยข้อมูลได้จากการสอบถามผู้ดูแลอาคาร

3.7 ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง มีถังดับเพลิงชนิดมือถือติดตั้งคู่กับระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ด้วยมือ และตู้ดับเพลิง (Fire Hose Cabinet, FHC) ซึ่งภายในตู้ประกอบด้วย ถังดับเพลิงชนิดมือถือ, สายฉีดและหัวจ่ายน้ำดับเพลิง บริเวณหน้าโถงลิฟต์ทุกชั้น

3.8 ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง และหัวฉีดน้ำดับเพลิง เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง มีเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) และตู้ควบคุมเครื่องสูบน้ำดับเพลิงที่บริเวณชั้นล่างพร้อมหัวรับน้ำดับเพลิงจากภายนอกบริเวณด้านหน้าอาคารชั้นล่าง

3.9 ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ มีการติดตั้งระบบดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System) ครอบคลุมพื้นที่ทางเดิน, พื้นที่ส่วนกลางซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง และพื้นที่ภายในห้องชุดพักอาศัยทุกห้องซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนบุคคล ซึ่งภายในห้องชุดพักอาศัยไม่สามารถเข้าตรวจสอบได้โดยข้อมูลได้จากการสอบถามผู้ดูแลอาคาร

3.10 ระบบป้องกันฟ้าผ่า เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง มีการติดตั้งระบบป้องกันฟ้าผ่าบริเวณชั้นคาบฟ้าซึ่งประกอบด้วย เสาสายล่อฟ้า ตัวนำล่อฟ้าและสายตัวนำต่อลงดิน

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.5 แสดงการติดตั้งงานระบบของอาคารชุดเลอรัฟฟิเน่ ชมพูนุท

ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร	กรรมสิทธิ์ของงานระบบในอาคาร		
	ส่วนกลาง	ส่วนบุคคล	หมายเหตุ
1. ระบบบริการและอำนวยความสะดวก			
1.1 ระบบลิฟต์	●		-มีลิฟต์โดยสาร 4 ตัว และลิฟต์อาคารจอดรถ 1 ตัว รวมลิฟต์ 5 ตัว
1.2 ระบบบันไดเลื่อน			-ไม่มีระบบบันไดเลื่อน
1.3 ระบบไฟฟ้า	●		-ห้องควบคุมระบบไฟฟ้าอยู่ชั้นที่ 2
1.4 ระบบปรับอากาศ	●	●	-ห้องทำงานของนิติบุคคลอาคารชุด และห้องออกกักถังยวชั้นล่างมีระบบปรับอากาศแบบแยกส่วนเป็นทรีพาร์ทส่วนกลาง -ภายในห้องชุดมีระบบปรับอากาศแบบแยกส่วนเป็นทรีพาร์ทส่วนบุคคล มีปัญหาไม่สามารถเข้าตรวจสอบได้
2. ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม			
2.1 ระบบประปา	●		-มีถังเก็บน้ำประปาที่ชั้นคดฟ้า และห้องปั๊มสูบน้ำ บ่อพักน้ำประปาที่ชั้นใต้ดิน
2.2 ระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสีย	●		-บ่อพัก พร้อมระบบระบายน้ำเสีย และระบบบำบัดน้ำเสียบริเวณชั้นใต้ดิน
2.3 ระบบระบายน้ำฝน	●		-มีรางระบายน้ำพร้อมหัวรับน้ำที่ชั้นคดฟ้า, รางระบายน้ำพร้อมบ่อพักที่ชั้นล่าง และท่อระบายน้ำแนวตั้ง เพื่อระบายน้ำจากชั้นคดฟ้าลงสู่บ่อพักที่ชั้นล่าง
2.4 ระบบจัดการมูลฝอย	●		-มีถังขยะวางบริเวณพื้นที่ส่วนกลางทุกชั้น แล้วนำมารวมที่ห้องเก็บขยะที่ชั้นล่าง
2.5 ระบบระบายอากาศ	●		-มีพัดลมระบายอากาศและช่องระบายอากาศในบันไดหนีไฟ
2.6 ระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง			-ไม่มีระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง
3. ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย			
3.1 บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ	●		-มีบันไดหนีไฟ 1 ตัว และบันไดหลักที่เป็นบันไดหนีไฟด้วยอีก 1 ตัว รวมมีบันไดที่ใช้หนีไฟ 2 ตัว
3.2 เครื่องหมายและไฟป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน	●		-มีป้ายบอกทางออกฉุกเฉินคิดเหนือประตูหนีไฟทุกบาน -มีไฟส่องสว่างฉุกเฉินภายในห้องบันไดหนีไฟ
3.3 ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน	●		-มีการปิดกันช่องท่อไฟฟ้าและช่องท่อประปาด้วยวัสดุทนไฟทุกชั้น เพื่อควบคุมการแพร่กระจายควัน กรณีเกิดเพลิงไหม้
3.4 ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน	●		-มีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าพร้อมผู้ควบคุมที่ชั้นล่าง
3.5 ระบบลิฟต์ดับเพลิง	●		-มีลิฟต์ดับเพลิง 1 ตัว พร้อมพื้นที่ 6 ตารางเมตร บริเวณ หน้าโถงลิฟต์ใช้บรรเทาสาธารณภัยของพนักงานดับเพลิง
3.6 ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้	H + S	S	-มีระบบแจ้งเหตุด้วยมือหน้าโถงลิฟต์ทุกชั้น และมีอุปกรณ์ตรวจจับความร้อน (Heat Detector) กับอุปกรณ์ตรวจจับควัน (Smoke Detector) บริเวณโถงทางเดินทุกชั้น ส่วนภายในห้องชุดเป็นอุปกรณ์ตรวจจับควัน (Smoke Detector)
3.7 ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง	●		-มีตู้ดับเพลิง (Fire Hose Cabinet , FHC) หน้าโถงลิฟต์ทุกชั้น
3.8 ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง และหัวฉีดน้ำดับเพลิง	●		-มีเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Five Pump) และตู้ควบคุมที่ห้องชั้นล่าง และหัวรับน้ำดับเพลิงที่ชั้นล่างด้านหน้าอาคาร
3.9 ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ	●	●	-มีระบบดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System) บริเวณโถงทางเดินและพื้นที่ส่วนกลางเป็นทรีพาร์ทส่วนกลาง โดยภายในห้องชุดมีระบบดับเพลิงอัตโนมัติ แต่ไม่สามารถเข้าตรวจสอบได้ เนื่องจากอยู่ในพื้นที่ส่วนบุคคล
3.10 ระบบป้องกันฟ้าผ่า	●		-มีเสาสายล่อฟ้า ด้วนล่อฟ้า และสายล่อฟ้าบริเวณชั้นคดฟ้า

หมายเหตุ

H = Heat Detector

S = Smoke Detector

4.1.6 อาคารชุดแฮมป์ตัน ทองหล่อ 10 เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่มีที่ตั้งอยู่เลขที่ 141 ซอยทองหล่อ 10 ถนนสุขุมวิท 55 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 30 ชั้น ชั้นใต้ดิน 3 ชั้นมีชั้นคาเฟ่ จำนวน 1 หลังใช้เป็นอาคารชุดพักอาศัย – จอครยนต์ มีห้องพัก จำนวน 73 ห้องชุด โดยห้องชุดมีเนื้อที่ประมาณ 92.20 – 252.60 ตารางเมตรต่อห้อง อาคารมีพื้นที่รวมทั้งหมด 22,918 ตารางเมตร เป็นพื้นที่ส่วนกลาง 10,011 ตารางเมตร นิติบุคคลอาคารชุดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางเดือนละ 45 บาทต่อตารางเมตร ขนาดของที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารมีเนื้อที่ 1 ไร่ 3 งาน 35 ตารางวา (2,940 ตารางเมตร) โดยได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารครั้งแรกในปี พ.ศ. 2545 ในชื่อบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และได้จดทะเบียนอาคารชุดในปี พ.ศ. 2547 ปัจจุบันอาคารมีราคาขายพื้นที่อาคารต่อตารางเมตรประมาณตารางเมตรละ 150,000 บาท

ภาพที่ 4.21 แผนที่ที่ตั้งอาคารชุดแฮมป์ตัน ทองหล่อ 10



4.1.6.1 รายละเอียดการใช้สอยพื้นที่อาคาร อาคารมีรายละเอียดการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ของอาคารแต่ละชั้นดังนี้ ชั้นใต้ดิน 1 – 3 เป็นพื้นที่ที่จอดรถและทางวิ่งของรถ, ชั้นที่ 1 เป็นพื้นที่ที่จอดรถ, ทางวิ่งของรถและห้องทำงานของนิติบุคคลอาคารชุด (ทรัพย์สินส่วนกลาง), ชั้นที่ 2 – 3 เป็นห้องออกกำลังกายและสระว่ายน้ำ (ทรัพย์สินส่วนกลาง), ชั้นที่ 4 – 30 เป็นห้องชุดพักอาศัยและชั้นดาดฟ้าเป็นทรัพย์สินส่วนกลางและทรัพย์สินส่วนบุคคลบางส่วน

ภาพที่ 4.22 รูปด้านหน้าอาคารชุดแฮมป์ตัน ทองหล่อ 10



4.1.6.2 ลักษณะของถนนและที่ว่างรอบอาคาร อาคารตั้งอยู่ริมซอยทองหล่อ 10 (ซอยเชื่อมถนนสุขุมวิท 55 กับถนนสุขุมวิท 63) ซึ่งเป็นถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้าง 13 เมตร และโดยรอบอาคารเป็นถนนที่มีผิวจราจรกว้าง 6 เมตร เพียง 2 ด้านคือ ด้านหน้าและด้านข้างซ้าย ส่วนด้านหลังและด้านข้างขวาเป็นสนามหญ้าและสนามเด็กเล่น

ภาพที่ 4.23 ถนนสาธารณะหน้าอาคารชุดแฮมป์ตัน ทองหล่อ 10



ภาพที่ 4.24 พื้นที่ว่างและส่วนที่แคบสุดด้านข้างอาคารชุดแสมปัดัน ทองหล่อ 10



4.1.6.3 ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารชุดแสมปัดัน ทองหล่อ 10

1.) ระบบบริการและอำนวยความสะดวก

1.1 ระบบลิฟต์ อาคารหลังนี้แบ่งการใช้ลิฟต์ออกเป็น 3 โชนคือลิฟต์ โชน A เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ผู้ใช้ลิฟต์คือผู้ที่อยู่ห้องชุดใน โชน A, B และ C และลิฟต์ โชน B, โชน C เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางผู้ใช้ลิฟต์คือผู้ที่อยู่ห้องชุดใน โชน B และ C โดยลิฟต์จะจอดเฉพาะชั้นของเจ้าของห้องชุดเท่านั้นซึ่งควบคุมการใช้ลิฟต์ด้วยระบบคีย์การ์ด

1.2 ระบบบันไดเลื่อน อาคารหลังนี้ไม่มีระบบบันไดเลื่อน

1.3 ระบบไฟฟ้า เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง มีห้องควบคุมระบบไฟฟ้าของอาคารที่บริเวณชั้นที่ 2

1.4 ระบบปรับอากาศ พื้นที่สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด, ห้องออกกำลังกายมีระบบปรับอากาศแบบแยกส่วนเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ส่วนภายในห้องชุดพักอาศัยทุกห้องเป็นระบบปรับอากาศแบบแยกส่วนเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล ซึ่งภายในห้องชุดพักอาศัยไม่สามารถเข้าตรวจสอบได้โดยข้อมูลได้จากการสอบถามผู้ดูแลอาคาร

2.) ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม

2.1 ระบบประปา เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง มีถังเก็บน้ำประปาบริเวณชั้นลาดฟ้าและห้องปั๊มสูบน้ำ, บ่อพักน้ำประปาบริเวณชั้นใต้ดิน

2.2 ระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสีย เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง มีบ่อพักพร้อมระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสียบริเวณชั้นใต้ดิน

2.3 ระบบระบายน้ำฝน เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง มีรางระบายน้ำฝนพร้อมหัวรับน้ำฝนที่ชั้นคาถฟ้าและตู้ควบคุมปั้มทอระบายน้ำฝนที่ชั้นที่ 2

2.4 ระบบจัดการมูลฝอย เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง มีถังพักขยะวางในพื้นที่ส่วนกลางทุกชั้น จากนั้นให้แม่บ้านเก็บขยะนำมารวมที่ห้องเก็บขยะชั้นล่างเพื่อรอรถเก็บขยะของสำนักงานเขตวัฒนามาจัดเก็บ

2.5 ระบบระบายอากาศ เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง มีพัดลมระบายอากาศบริเวณพื้นที่จอดรถชั้นใต้ดินชั้นที่ 1-3 และช่องระบายอากาศในบันไดหนีไฟ

2.6 ระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง อาคารหลังนี้ไม่มีมลพิษทางอากาศและไม่มีเสียงดังรบกวน จึงไม่มีการติดตั้งระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียงในอาคาร

3.) ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

3.1 บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง อาคารมีบันไดหนีไฟเพิ่มเติมจากบันไดหลัก 1 ตัว โดยมีประตูหนีไฟเป็นประตูเหล็กทนไฟทุกบาน มีการติดตั้ง DOOR CLOSER ทุกบาน การเปิดประตูหนีไฟเป็นแบบผลักเข้าห้องบันไดทุกชั้นเว้นชั้นล่างและชั้นคาถฟ้าเป็นแบบผลักออกจากบันได ซึ่งบันไดหนีไฟทุกบานไม่มีการล็อกหรือใส่กุญแจ

3.2 เครื่องหมายและไฟป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง มีป้ายบอกทางออกฉุกเฉินติดตั้งเหนือประตูหนีไฟทุกบาน พร้อมไฟส่องสว่างฉุกเฉินภายในห้องบันไดหนีไฟ

3.3 ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน อาคารหลังนี้ภายในอาคารไม่มีห้องโถงโล่งจึงไม่มีระบบระบายควัน แต่มีการป้องกันการแพร่กระจายควันโดยการใช้วัสดุทนไฟปิดกั้นช่องต่อแต่ละชั้นซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

3.4 ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง มีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าพร้อมตู้ควบคุมบริเวณชั้นล่างของอาคาร

3.5 ระบบลิฟต์ดับเพลิง เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง อาคารนี้มีลิฟต์ดับเพลิงจำนวน 1 ตัว ภายในห้องเครื่องลิฟต์มีเครื่องมือช่วยเหลือผู้ใช้ลิฟต์กรณีลิฟต์ค้าง มีพื้นที่ที่ว่าง 6 ตารางเมตรหน้าโถงลิฟต์พร้อมระบบอัดอากาศที่สามารถป้องกันควันและไฟได้ เป็นพื้นที่ใช้สำหรับบรรเทาสาธารณภัยของพนักงานดับเพลิง

3.6 ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ มีระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ที่เป็นระบบแจ้งเหตุด้วยมือบริเวณหน้าบันไดหนีไฟทุกชั้น และระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติบริเวณโถงทางเดิน, พื้นที่ส่วนกลาง เป็นอุปกรณ์ตรวจจับความร้อน (Heat Detector) และอุปกรณ์ตรวจจับควัน (Smoke Detector) เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ส่วนภายในห้องชุดพักอาศัยทุกห้องมีระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติ

เป็นอุปกรณ์ตรวจจับความร้อน (Heat Detector) และอุปกรณ์ตรวจจับควัน (Smoke Detector) เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล ซึ่งภายในห้องชุดพักอาศัยไม่สามารถเข้าตรวจสอบได้โดยข้อมูลได้จากการสอบถามผู้ดูแลอาคาร

3.7 ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง มีถังดับเพลิงชนิดมือถือติดตั้งคู่กับระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ด้วยมือ และมีตู้ดับเพลิง (Fire Hose Cabinet, FHC) ซึ่งภายในตู้ประกอบด้วย ถังดับเพลิงชนิดมือถือ, สายฉีดและหัวจ่ายน้ำดับเพลิง บริเวณหน้าโถงลิฟต์ทุกชั้น

3.8 ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง และหัวฉีดน้ำดับเพลิง เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง มีเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) และตู้ควบคุมเครื่องสูบน้ำดับเพลิงที่บริเวณชั้นใต้ดินพร้อมหัวรับน้ำดับเพลิงจากภายนอกบริเวณด้านหน้าอาคารชั้นล่างกรณีน้ำในอาคารไม่พอใช้ดับเพลิง

3.9 ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ มีการติดตั้งระบบดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System) ครอบคลุมพื้นที่ทางเดิน, พื้นที่ส่วนกลางซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง และพื้นที่ภายในห้องชุดพักอาศัยทุกห้องซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนบุคคล ซึ่งภายในห้องชุดพักอาศัยไม่สามารถเข้าตรวจสอบได้โดยข้อมูลได้จากการสอบถามผู้ดูแลอาคาร

3.10 ระบบป้องกันฟ้าผ่า เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง มีการติดตั้งระบบป้องกันฟ้าผ่าบริเวณชั้นดาดฟ้าซึ่งประกอบด้วย ตัวนำล่อฟ้าและสายตัวนำต่อลงดิน

ศูนย์วิทยุโทรพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.6 แสดงการติดตั้งงานระบบของอาคารชุดสามปีตัน ทงหล่อ 10

ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร	กรรมสิทธิ์ของงานระบบในอาคาร		
	ส่วนกลาง	ส่วนบุคคล	หมายเหตุ
1. ระบบบริการและอำนวยความสะดวก			
1.1 ระบบลิฟต์	● A, B, C	● B, C	-แบ่งพื้นที่ใช้ลิฟต์เป็น 3 โซน คือ ลิฟต์โซน A สำหรับผู้อยู่อาศัยในห้องชุดโซน A, B และ C และลิฟต์โซน B และ C สำหรับผู้อยู่อาศัยในห้องชุดโซน B และ C โดยลิฟต์จะจอดเฉพาะชั้นที่กำหนด ความคุ้มครองระบบลิฟต์กรัด รวมมีลิฟต์ 3 ตัว
1.2 ระบบบันไดเลื่อน			-ไม่มีระบบบันไดเลื่อน
1.3 ระบบไฟฟ้า	●		-ห้องควบคุมระบบไฟฟ้าอยู่ชั้นที่ 2
1.4 ระบบปรับอากาศ	●	●	-ห้องทำงานของนิติบุคคลอาคารชุด และห้องออกกำลังกายชั้น 2 มีระบบปรับอากาศแบบแยกส่วนเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง -ภายในห้องชุดมีระบบปรับอากาศแบบแยกส่วนเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล มีปัญหาไม่สามารถเข้าตรวจสอบได้
2. ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม			
2.1 ระบบประปา	●		-มีถังเก็บน้ำประปาที่ชั้นคาเฟ่ และห้องปั๊มสูบน้ำ บ่อพักน้ำประปาที่ชั้นใต้ดิน
2.2 ระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสีย	●		-บ่อพัก พร้อมระบบระบายน้ำเสีย และระบบบำบัดน้ำเสียบริเวณชั้นใต้ดิน
2.3 ระบบระบายน้ำฝน	●		-มีระบบระบายน้ำพร้อมหัวรับน้ำที่ชั้นคาเฟ่, รางระบายน้ำพร้อมบ่อพักที่ชั้นล่าง และท่อระบายน้ำแนวตั้ง เพื่อระบายน้ำจากชั้นคาเฟ่ลงสู่บ่อพักที่ชั้นล่าง และตู้ควบคุมปั๊มท่อระบายน้ำที่ชั้น 2
2.4 ระบบจัดการมูลฝอย	●		- มีถังขยะวางในพื้นที่ส่วนกลางทุกชั้น แล้วนำมารวมที่ห้องเก็บขยะชั้นล่าง
2.5 ระบบระบายอากาศ	●		- มีพัดลมระบายอากาศที่ลาดจอร์จชั้นใต้ดิน ชั้นที่ 1-3 และช่องระบายอากาศในบันไดหนีไฟ
2.6 ระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง			-ไม่มีระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง
3. ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย			
3.1 บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ	●		-มีบันไดหนีไฟ 1 ตัว และบันไดหลักที่เป็นบันไดหนีไฟด้วยอีก 1 ตัว รวมมีบันไดที่ใช้หนีไฟ 2 ตัว
3.2 เครื่องหมายและไฟป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน	●		-มีป้ายบอกทางออกฉุกเฉินคิดเหนือประตูหนีไฟทุกบาน -มีไฟส่องสว่างฉุกเฉินภายในห้องบันไดหนีไฟ
3.3 ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน	●		-มีการปิดกันช่องท่อไฟและช่องท่อประปาด้วยวัสดุทนไฟทุกชั้น เพื่อควบคุมการแพร่กระจายควัน กรณีเกิดเพลิงไหม้
3.4 ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน	●		-มีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าพร้อมตู้ควบคุมที่ชั้นล่าง
3.5 ระบบลิฟต์ดับเพลิง	●		-มีลิฟต์ดับเพลิง 1 ตัว พร้อมพื้นที่ 6 ตารางเมตร บริเวณ หน้าโถงลิฟต์ใช้บรรเทาสาธารณภัยของพนักงานดับเพลิง
3.6 ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้	H + S	H + S	-มีระบบแจ้งเหตุด้วยมือหน้าบันไดหนีไฟทุกชั้น และมีอุปกรณ์ตรวจจับควัน (Smoke Detector) กับอุปกรณ์ตรวจจับความร้อน (Heat Detector) บริเวณโถงทางเดินและพื้นที่ส่วนกลางทุกชั้น ส่วนภายในห้องชุดเป็นอุปกรณ์ตรวจจับควันและอุปกรณ์ตรวจจับความร้อน (Smoke + Heat Detector)
3.7 ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง	●		-มีตู้ดับเพลิง (Fire Hose Cabinet , FHC) หน้าโถงลิฟต์ทุกชั้น
3.8 ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง และหัวฉีดน้ำดับเพลิง	●		-มีเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) และตู้ควบคุมที่ห้องชั้นใต้ดิน และหัวรับน้ำดับเพลิงที่ชั้นล่างด้านหน้าอาคาร
3.9 ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ	●	●	-มีระบบดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System) บริเวณโถงทางเดินและพื้นที่ส่วนกลางเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง โดยภายในห้องชุดมีระบบดับเพลิงอัตโนมัติ แต่ไม่สามารถเข้าตรวจสอบได้ เนื่องจากอยู่ในพื้นที่ส่วนบุคคล
3.10 ระบบป้องกันฟ้าผ่า	●		-มีเสาสายล่อฟ้า คาน้ำล่อฟ้า และสายล่อฟ้าบริเวณชั้นคาเฟ่

หมายเหตุ

H = Heat Detector

S = Smoke Detector

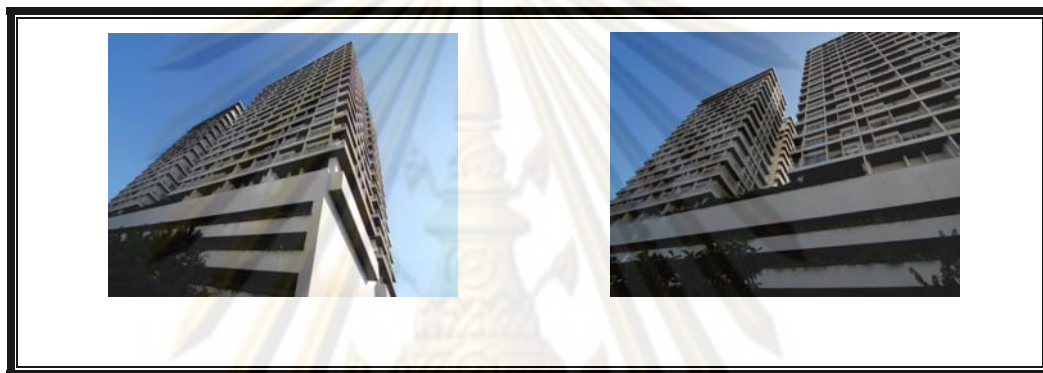
4.1.7 อาคารชุดโนเบิล ออรา คอนโด เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่มีที่ตั้งอยู่เลขที่ 822 ถนนสุขุมวิท 55 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 21 ชั้น จำนวน 1 หลัง (2 ทาวเวอร์) (ทาวเวอร์ X และ Y) มีชั้นคาเฟ่ จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นอาคารชุดพักอาศัย – จอดรถยนต์ มีห้องพักจำนวน 230 ห้องชุด โดยห้องชุดมีเนื้อที่ประมาณ 77 – 322 ตารางเมตรต่อห้อง อาคารมีพื้นที่รวมทั้งหมด 47,743 ตารางเมตร เป็นพื้นที่ส่วนกลาง 19,625 ตารางเมตรนิติบุคคลอาคารชุดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางเดือนละ 35 บาทต่อตารางเมตร ขนาดของที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารมีเนื้อที่ 3 ไร่ – งาน 96 ตารางวา (5,184 ตารางเมตร) โดยได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารครั้งแรกในปี พ.ศ.2547 ในชื่อบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และได้จดทะเบียนอาคารชุดในปี พ.ศ.2548 ปัจจุบันอาคารมีราคาขายพื้นที่อาคารต่อตารางเมตรประมาณ ตารางเมตรละ 80,000 บาท

ภาพที่ 4.25 แผนที่ที่ตั้งอาคารชุดโนเบิล ออรา คอนโด



4.1.7.1 รายละเอียดการใช้สอยพื้นที่อาคาร อาคารมีรายละเอียดการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ของอาคารแต่ละชั้นดังนี้ ชั้นที่ 1 เป็นพื้นที่ที่จอดรถ, ทางวิ่งของรถและห้องทำงานของนิติบุคคลอาคารชุด (ทรัพย์สินส่วนกลาง), ชั้นที่ 2 – 5 เป็นพื้นที่ที่จอดรถและทางวิ่งของรถ (ทรัพย์สินส่วนกลาง), ชั้นที่ 6 เป็นสระว่ายน้ำและห้องออกกำลังกาย (ทรัพย์สินส่วนกลาง), ชั้นที่ 7 – 21 เป็นห้องชุดพักอาศัยและชั้นคาเฟ่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

ภาพที่ 4.26 รูปด้านหน้าอาคารชุดโนเบิล ออรา คอนโด



4.1.7.2 ลักษณะของถนนและที่ว่างรอบอาคาร อาคารตั้งอยู่บนที่ดินที่ติดถนนสุขุมวิท 55 ซึ่งเป็นถนนสาธารณะที่มีความกว้างของเขตทาง (ผิวจราจรกับทางเท้า) กว้างประมาณ 22 เมตร และโดยรอบอาคารเป็นถนนที่มีผิวจราจรกว้าง 6 เมตร

ภาพที่ 4.27 ถนนสาธารณะหน้าอาคารชุดโนเบิล ออรา คอนโด



ภาพที่ 4.28 พื้นที่ว่างและส่วนที่แคบสุดด้านข้างอาคารชุดโนเบิล ออรา คอนโด



4.1.7.3 ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารชุดโนเบิล ออรา คอนโด

1.) ระบบบริการและอำนวยความสะดวก

1.1 ระบบลิฟต์ เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง โดยอาคารหลังนี้แบ่งพื้นที่การใช้ลิฟต์ออกเป็น 2 โซนคือ โซน A และ โซน B โดยแต่ละโซนจะมีลิฟต์โซนละ 3 ตัว เป็นลิฟต์โดยสาร 2 ตัวและลิฟต์บริการ 1 ตัวรวม 2 โซนมีลิฟต์ 6 ตัวซึ่งลิฟต์บริการแต่ละโซนจะเป็นลิฟต์ดับเพลิงด้วย

1.2 ระบบบันไดเลื่อน อาคารหลังนี้ไม่มีระบบบันไดเลื่อน

1.3 ระบบไฟฟ้า เป็นทรัพย์สินส่วนกลางมีห้องควบคุมระบบไฟฟ้าของอาคารที่บริเวณชั้นล่าง

1.4 ระบบปรับอากาศ พื้นที่สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด, ห้องออกกำลังกายมีระบบปรับอากาศแบบแยกส่วนเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ส่วนภายในห้องชุดพักอาศัยทุกห้องเป็นระบบปรับอากาศแบบแยกส่วนเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล ซึ่งภายในห้องชุดพักอาศัยไม่สามารถเข้าตรวจสอบได้โดยข้อมูลได้จากการสอบถามผู้ดูแลอาคาร

2.) ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม

2.1 ระบบประปา เป็นทรัพย์สินส่วนกลางมีถังเก็บน้ำประปาบริเวณชั้นดาดฟ้าและห้องปั๊มสูบน้ำ, บ่อพักน้ำประปาบริเวณชั้นล่าง

2.2 ระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสีย เป็นทรัพย์สินส่วนกลางมีบ่อพักพร้อมระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสียบริเวณชั้นล่าง

2.3 ระบบระบายน้ำฝน เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง มีรางระบายน้ำฝนพร้อมหัวรับน้ำฝนที่ชั้นดาดฟ้าและชั้นล่าง ท่อระบายน้ำแนวตั้งเพื่อให้น้ำไหลจากชั้นดาดฟ้าลงสู่บ่อพักน้ำบริเวณชั้นล่าง

2.4 ระบบจัดการมูลฝอย เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง มีถึงขยะวางบริเวณพื้นที่โรงทุกชั้น จะมีแม่บ้านเก็บขยะจากถังขยะนำมารวมที่ห้องพักขยะชั้นล่างเพื่อรอรถเก็บขยะของสำนักงานเขตวัฒนามาจัดเก็บ

2.5 ระบบระบายอากาศ เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง มีพัดลมระบายอากาศและช่องระบายอากาศในบันไดหนีไฟ

2.6 ระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง อาคารหลังนี้ไม่มีมลพิษทางอากาศและไม่มีเสียงดังรบกวน จึงไม่มีการติดตั้งระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียงในอาคาร

3.) ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

3.1 บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง โดยแต่ละทาวเวอร์มีบันไดหลักทาวเวอร์ละ 1 ตัวและมีบันไดหนีไฟเพิ่มเติมจากบันไดหลัก 1 ตัว ซึ่งบันไดหลักจะเป็นบันไดหนีไฟในตัวเองด้วยโดยมีประตูหนีไฟเป็นประตูเหล็กทนไฟทุกบาน การเปิดประตูหนีไฟเป็นแบบผลักเข้าห้องบันไดทุกชั้นเว้นชั้นล่างและชั้นดาดฟ้าเป็นแบบผลักออกจากบันได ซึ่งบันไดหนีไฟทุกบานไม่มีการล็อกหรือใส่กุญแจ และมีระบบอัดอากาศในห้องบันไดหนีไฟทุกตัว

3.2 เครื่องหมายและไฟป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง มีป้ายบอกทางออกฉุกเฉินติดตั้งเหนือประตูหนีไฟทุกบาน พร้อมไฟส่องสว่างฉุกเฉินภายในห้องบันไดหนีไฟ

3.3 ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน อาคารหลังนี้ภายในอาคารไม่มีห้องโถงโล่งจึงไม่มีระบบระบายควัน แต่มีการป้องกันการแพร่กระจายควันโดยการใส่วัสดุทนไฟปิดกั้นช่องต่อแต่ละชั้นซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

3.4 ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง มีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าพร้อมตู้ควบคุมบริเวณชั้นล่างของอาคาร

3.5 ระบบลิฟต์ดับเพลิง เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง อาคารหลังแบ่งการใช้ลิฟต์ออกเป็น 2 โซนคือ โซน A, B โดยแต่ละโซนจะใช้ลิฟต์บริการเป็นลิฟต์ดับเพลิงรวมมีลิฟต์ดับเพลิง 2 ตัวซึ่งหน้าโถงลิฟต์มีพื้นที่ที่ว่าง 6 ตารางเมตรพร้อมระบบอัดอากาศที่สามารถป้องกันควันและไฟได้ใช้เป็นพื้นที่สำหรับบรรเทาสาธารณภัยของพนักงานดับเพลิง

3.6 ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ มีระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ที่เป็นระบบแจ้งเหตุด้วยมือบริเวณหน้าโถงลิฟต์ทุกชั้น และระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติบริเวณโถงทางเดินเป็นอุปกรณ์ตรวจจับควัน (Smoke Detector) เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ส่วนภายในห้องชุดพักอาศัยเป็นอุปกรณ์ตรวจจับความร้อน (Heat Detector) และอุปกรณ์ตรวจจับควัน (Smoke Detector) ซึ่งเป็นทรัพย์สิน

ส่วนบุคคล โดยที่ภายในห้องชุดพักอาศัยไม่สามารถเข้าตรวจสอบได้ โดยข้อมูลได้จากการสอบถามผู้ดูแลอาคาร

3.7 ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง มีถังดับเพลิงชนิดมือถือติดตั้งคู่กับระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ด้วยมือ และมีตู้ดับเพลิง (Fire Hose Cabinet, FHC) ซึ่งภายในตู้ประกอบด้วย ถังดับเพลิงชนิดมือถือ, สายฉีดและหัวจ่ายน้ำดับเพลิง บริเวณหน้าโถงลิฟต์ทุกชั้น

3.8 ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง และหัวฉีดน้ำดับเพลิง เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง มีเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) และตู้ควบคุมเครื่องสูบน้ำดับเพลิงที่บริเวณชั้นล่างพร้อมหัวรับน้ำดับเพลิงจากภายนอกบริเวณด้านหน้าอาคารชั้นล่าง

3.9 ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ มีการติดตั้งระบบดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System) ครอบคลุมพื้นที่ทางเดิน, พื้นที่ส่วนกลางซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง และพื้นที่ภายในห้องชุดพักอาศัยทุกห้องซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล โดยที่ภายในห้องชุดพักอาศัยไม่สามารถเข้าตรวจสอบได้ โดยข้อมูลได้จากการสอบถามผู้ดูแลอาคาร

3.10 ระบบป้องกันฟ้าผ่า เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง มีการติดตั้งระบบป้องกันฟ้าผ่าบริเวณชั้นดาดฟ้าซึ่งประกอบด้วย ตัวนำล่อฟ้าและสายตัวนำต่อลงดิน

ตารางที่ 4.7 แสดงการติดตั้งงานระบบของอาคารชุดโนเบิล ออรา คอนโด

ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร	กรรมสิทธิ์ของงานระบบในอาคาร		
	ส่วนกลาง	ส่วนบุคคล	หมายเหตุ
1. ระบบบริการและอำนวยความสะดวก			
1.1 ระบบลิฟต์	●		-แบ่งพื้นที่ลิฟต์เป็น 2 โซน โซนละ 3 ตัว แบ่งเป็นลิฟต์โดยสาร 2 ตัว และลิฟต์บริการ 1 ตัว รวม 2 โซนมีลิฟต์ 6 ตัว ซึ่งลิฟต์บริการทั้ง 2 โซน ใช้เป็นลิฟต์ดับเพลิงด้วย
1.2 ระบบบันไดเลื่อน			-ไม่มีระบบบันไดเลื่อน
1.3 ระบบไฟฟ้า	●		-ห้องควบคุมระบบไฟฟ้าอยู่ชั้นล่าง
1.4 ระบบปรับอากาศ	●	●	-ห้องทำงานของนิติบุคคลอาคารชุดและห้องออกกำลังกายชั้นล่างมีระบบปรับอากาศแบบแยกส่วนเป็นทรีพีสันส่วนกลาง -ภายในห้องชุดมีระบบปรับอากาศแบบแยกส่วนเป็นทรีพีสันส่วนบุคคล มีปัญหาไม่สามารถเข้าตรวจสอบได้
2. ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม			
2.1 ระบบประปา	●		-มีถังเก็บน้ำประปาที่ชั้นดาดฟ้า และห้องปั๊มสูบน้ำ บ่อพักน้ำประปาที่ชั้นล่าง
2.2 ระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสีย	●		-บ่อพัก พร้อมระบบระบายน้ำเสีย และระบบบำบัดน้ำเสียบริเวณชั้นล่าง
2.3 ระบบระบายน้ำฝน	●		-มีระบบระบายน้ำพร้อมหัวรับน้ำที่ชั้นดาดฟ้า, รางระบายน้ำพร้อมบ่อพักที่ชั้นล่าง และท่อระบายน้ำแนวตั้ง เพื่อระบายน้ำจากชั้นดาดฟ้าลงสู่บ่อพักที่ชั้นล่าง
2.4 ระบบจัดการมูลฝอย	●		-มีถังขยะวางบริเวณ โถงทางเดินทุกชั้น แล้วนำมารวมที่ห้องเก็บขยะชั้นล่าง
2.5 ระบบระบายอากาศ	●		-มีพัดลมระบายอากาศและช่องระบายอากาศในบันไดหนีไฟ
2.6 ระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง			-ไม่มีระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง
3. ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย			
3.1 บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ	●		-อาคารมี 2 ทาวเวอร์ คือ ทาวเวอร์ X มีบันไดหนีไฟ 1 ตัว และบันไดหลักที่เป็นบันไดหนีไฟด้วย 1 ตัว และทาวเวอร์ Y มีบันไดหนีไฟ 1 ตัว และบันไดหลักที่เป็นบันไดหนีไฟด้วย 1 ตัว รวม 2 ทาวเวอร์ มีบันไดหนีไฟ 4 ตัว
3.2 เครื่องหมายและไฟป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน	●		-มีป้ายบอกทางออกฉุกเฉินติดตั้งเหนือประตูหนีไฟทุกบาน -มีไฟส่องสว่างฉุกเฉินภายในห้องบันไดหนีไฟ
3.3 ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน	●		-มีการปิดกั้นช่องท่อไฟฟ้าและช่องท่อประปาคับด้วยวัสดุทนไฟทุกชั้น เพื่อควบคุมการแพร่กระจายควัน กรณีเกิดเพลิงไหม้
3.4 ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน	●		-มีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าพร้อมตู้ควบคุมที่ชั้นล่าง
3.5 ระบบลิฟต์ดับเพลิง	●		-แบ่งการใช้ลิฟต์เป็น 2 โซน คือ โซน A และ B มีลิฟต์ดับเพลิง โซนละ 1 ตัว รวมมีลิฟต์ดับเพลิง 2 ตัว พร้อม พื้นที่ 6 ตารางเมตร หน้าโถงลิฟต์ใช้บรรเทาสาธารณภัยของพนักงานดับเพลิง
3.6 ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้	S	H + S	-มีระบบแจ้งเหตุด้วยมือหน้าโถงลิฟต์ทุกชั้น และมีอุปกรณ์ตรวจจับควัน (Smoke Detector) บริเวณ โถงลิฟต์ทุกชั้นส่วนภายในห้องชุดเป็นอุปกรณ์ตรวจจับควัน (Smoke Detector) และอุปกรณ์ตรวจจับความร้อน (Heat Detector)
3.7 ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง	●		-มีตู้ดับเพลิง (Fire Hose Cabinet , FHC) หน้าโถงลิฟต์ทุกชั้น
3.8 ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง และหัวฉีดน้ำดับเพลิง	●		-มีเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Five Pump) และตู้ควบคุมที่ห้องชั้นล่าง และหัวรับน้ำดับเพลิงที่ชั้นล่างด้านหน้าอาคาร
3.9 ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ	●	●	-มีระบบดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System) บริเวณ โถงทางเดินและพื้นที่ส่วนกลางเป็นทรีพีสันส่วนกลาง โดยภายในห้องชุดมีระบบดับเพลิงอัตโนมัติ แต่ไม่สามารถเข้าตรวจสอบได้ เนื่องจากอยู่ในพื้นที่ส่วนบุคคล
3.10 ระบบป้องกันฟ้าผ่า	●		-มีเสาสายล่อฟ้า ด้วนาล่อฟ้า และสายตัวนำล่อฟ้าบริเวณชั้นดาดฟ้า

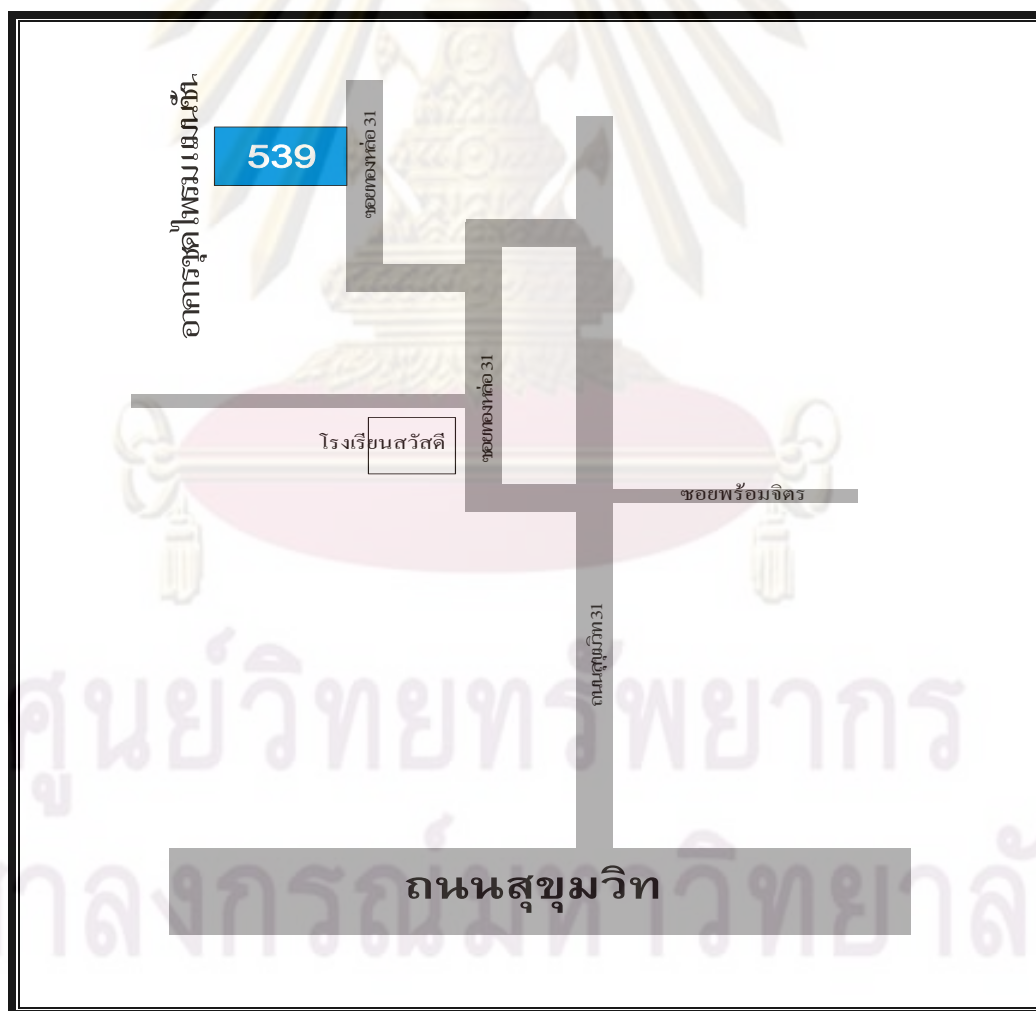
หมายเหตุ

H = Heat Detector

S = Smoke Detector

4.1.8 อาคารชุดไพรม์ แมนชั่น เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่มีที่ตั้งอยู่เลขที่ 539 ซอย สุขุมวิท 31 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 17 ชั้น มีชั้นคาเฟ่ จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นอาคารชุดพักอาศัย – จอครยนต์ มีห้องพักจำนวน 30 ห้องชุด โดยห้องชุดมีเนื้อที่ประมาณ 250 ตารางเมตรต่อห้อง (ทุกห้อง) อาคารมีพื้นที่รวมทั้งหมด 10,433 ตารางเมตร เป็นพื้นที่ส่วนกลาง 2,933 ตารางเมตร เก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง เดือนละ 26 บาทต่อตารางเมตร ขนาดของที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารมีเนื้อที่ 1 ไร่ - งาน 03 ตารางวา (1,612 ตารางเมตร) โดยได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารครั้งแรกในชื่อบริษัท ไพรม์ แมนชั่น จำกัด เมื่อปี พ.ศ. 2536 และได้จดทะเบียนอาคารชุดในปี พ.ศ. 2539 ปัจจุบันอาคารมีราคาขายพื้นที่อาคาร ต่อตารางเมตรประมาณตารางเมตรละ 50,000 บาท

ภาพที่ 4.29 แผนที่ที่ตั้งอาคารชุดไพรม์ แมนชั่น



4.1.8.1 รายละเอียดการใช้สอยพื้นที่อาคาร อาคารมีรายละเอียดการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ของอาคารแต่ละชั้นดังนี้ ชั้นที่ 1 เป็นพื้นที่ที่จอดรถ, ทางวิ่งของรถและห้องทำงานของนิติบุคคลอาคารชุด (ทรัพย์สินส่วนกลาง), ชั้นที่ 2 เป็นห้องออกกำลังกาย, สระว่ายน้ำและพื้นที่ส่วนกลางทั้งชั้น (ทรัพย์สินส่วนกลาง), ชั้นที่ 3 – 17 เป็นห้องชุดพักอาศัยและชั้นคาเฟ่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

ภาพที่ 4.30 รูปด้านหน้าอาคารชุดไพรม์ แมนชั่น



4.1.8.2 ลักษณะของถนนและที่ว่างรอบอาคาร อาคารตั้งอยู่ริมซอยสุขุมวิท 31 (ใกล้มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒประสานมิตรก่อนออกถนนเพชรบุรี) ซึ่งเป็นถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างประมาณ 12.10 เมตร (ผิวจราจรติดกับที่ดินและทางเท้ากว้างรวม 8.50 เมตรรวมกับเขตคลองสาธารณะกว้าง 3.60 เมตร) และมีที่ว่างจากตัวอาคารถึงแนวเขตที่ดินโดยรอบอาคารกว้าง 6 เมตร (มีการก่อสร้างห้องน้ำริมรั้วด้านข้างซ้ายของอาคารทำให้เหลือที่ว่างด้านข้างซ้าย 3.50 เมตร)

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาพที่ 4.31 ถนนสาธารณะหน้าอาคารชุดไพรม์ แมนชั่น



ซอยสุขุมวิท 31 เขตทางกว้าง 12 เมตร

ภาพที่ 4.32 พื้นที่ว่างและส่วนที่แคบสุดด้านข้างอาคารชุดไพรม์ แมนชั่น



ส่วนที่แคบที่สุดกว้าง 3.50 เมตร

4.1.8.3 ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารชุดไพรม์ แมนชั่น

1.) ระบบบริการและอำนวยความสะดวก

1.1 ระบบลิฟต์ เป็นทรัพย์สินส่วนกลางมีลิฟต์โดยสาร 1 ตัวและลิฟต์บริการ ซึ่งเป็นลิฟต์โดยสารด้วย 1 ตัว

1.2 ระบบบันไดเลื่อน อาคารหลังนี้ไม่มีระบบบันไดเลื่อน

1.3 ระบบไฟฟ้า เป็นทรัพย์สินส่วนกลางมีห้องควบคุมระบบไฟฟ้าของอาคาร ที่บริเวณชั้นล่าง

1.4 ระบบปรับอากาศ ภายในห้องทำงานของนิติบุคคลอาคารชุดบริเวณ ชั้นล่างไม่มีระบบปรับอากาศโดยมีระบบปรับอากาศแบบแยกส่วนในห้องออกกำลังกายชั้นที่ 2 ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลางส่วนภายในห้องชุดพักอาศัยทุกห้องเป็นระบบปรับอากาศแบบแยกส่วนซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลซึ่งภายในห้องชุดพักอาศัยไม่สามารถเข้าตรวจสอบได้ โดยข้อมูลได้จากการสอบถาม ผู้ดูแลอาคาร

2.) ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม

2.1 ระบบประปา เป็นทรัพย์สินส่วนกลางมีถังเก็บน้ำประปาบริเวณชั้นคาตฟ้าและมีห้องปั้มน้ำ, บ่อกักน้ำประปาบริเวณชั้นใต้ดิน

2.2 ระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสีย เป็นทรัพย์สินส่วนกลางมีบ่อกักพร้อมระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสียบริเวณชั้นใต้ดิน โดยมีผู้ควบคุมอยู่ข้างลิฟต์บริการชั้นล่าง

2.3 ระบบระบายน้ำฝน เป็นทรัพย์สินส่วนกลางมีรางระบายน้ำฝนพร้อมหัวรับน้ำฝนที่ชั้นคาตฟ้า และรางระบายน้ำพร้อมบ่อกักน้ำบริเวณชั้นล่างและท่อระบายน้ำแนวตั้งเพื่อให้น้ำไหลจากชั้นคาตฟ้าลงสู่บ่อกักน้ำบริเวณชั้นล่าง

2.4 ระบบจัดการมูลฝอย เป็นทรัพย์สินส่วนกลางมีห้องพักขยะบริเวณชั้นล่างด้านหน้าอาคาร โดยให้ผู้อยู่อาศัยนำขยะมาทิ้งที่ห้องพักขยะด้วยตนเองโดยมีรถเก็บขยะของสำนักงานเขตวัฒนามาจัดเก็บทุกวัน

2.5 ระบบระบายอากาศ เป็นทรัพย์สินส่วนกลางมีพัดลมระบายอากาศและช่องระบายอากาศในบันไดหนีไฟทั้ง 2 ตัว

2.6 ระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง อาคารหลังนี้ไม่มีมลพิษทางอากาศและไม่มีเสียงดังรบกวน จึงไม่มีการติดตั้งระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียงในอาคาร

3.) ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

3.1 บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ เป็นทรัพย์สินส่วนกลางมีบันไดหนีไฟเพิ่มเติมจากบันไดหลัก 1 ตัว โดยบันไดหลักก็เป็นบันไดหนีไฟด้วย มีประตูหนีไฟเป็นประตูเหล็กทนไฟทุกบาน (บุด้วยไม้อัดด้านนอกบาน) มีการติดตั้ง DOOR CLOSER ทุกบาน การเปิดประตูหนีไฟเป็นแบบผลักเข้าห้องบันไดทุกชั้นเว้นชั้นล่างและชั้นคาตฟ้าเป็นแบบผลักออกจากบันได ซึ่งบันไดหนีไฟทุกบานไม่มีการล็อกหรือใส่กุญแจ

3.2 เครื่องหมายและไฟป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน เป็นทรัพย์สินส่วนกลางมีป้ายบอกทางออกฉุกเฉินชนิดแผ่นสติ๊กเกอร์สะท้อนแสงติดตั้งที่ประตูหนีไฟทุกบาน แต่ไม่มีไฟป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน

3.3 ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน อาคารหลังนี้ภายในอาคารไม่มีห้องโถงโล่งจึงไม่มีระบบระบายควัน ส่วนระบบควบคุมการแพร่กระจายควันไม่มีการนำวัสดุทนไฟมาปิดกั้นช่องท่อในแต่ละชั้นแต่อย่างใด

3.4 ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง มีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าพร้อมตู้ควบคุมตั้งอยู่ที่ห้องควบคุมระบบไฟฟ้าของอาคารบริเวณชั้นล่าง

3.5 ระบบลิฟต์ดับเพลิง อาคารหลังนี้ไม่มีระบบลิฟต์ดับเพลิง

3.6 ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ มีระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ที่เป็นระบบแจ้งเหตุด้วยมือบริเวณหน้าโถงลิฟต์ทุกชั้น และระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติบริเวณโถงทางเดินชั้นล่างและห้องออกกำลังกายชั้นที่ 2 เป็นอุปกรณ์ตรวจจับความร้อน (Heat Detector) ส่วนบริเวณโถงทางเดินหน้าห้องชุดเป็นอุปกรณ์ตรวจจับควัน (Smoke Detector) เป็นทรัพย์สินส่วนกลางและภายในห้องชุดพักอาศัยตั้งแต่ชั้นที่ 3 – 17 เป็นอุปกรณ์ตรวจจับควัน (Smoke Detector) เป็นทรัพย์สินบุคคลซึ่งภายในห้องชุดไม่สามารถเข้าตรวจสอบได้โดยข้อมูลได้จากการสอบถามผู้ดูแลอาคาร และมีตู้ควบคุมระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ตั้งอยู่ที่ห้องทำงานของนิติบุคคลอาคารชุดบริเวณชั้นล่าง

3.7 ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง เป็นทรัพย์สินส่วนกลางมีตู้ดับเพลิง (Fire Hose Cabinet, FHC) ซึ่งภายในตู้ประกอบด้วย ถังดับเพลิงชนิดมือถือ, สายฉีดและหัวจ่ายน้ำดับเพลิงบริเวณหน้าโถงลิฟต์โดยสารและหน้าลิฟต์บริการทุกชั้น รวมชั้นละ 2 จุด

3.8 ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง และหัวฉีดน้ำดับเพลิง เป็นทรัพย์สินส่วนกลางมีเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) และตู้ควบคุมเครื่องสูบน้ำดับเพลิงที่บริเวณชั้นใต้ดินพร้อมหัวรับน้ำดับเพลิงจากภายนอกบริเวณด้านหน้าอาคารชั้นล่างและชั้นดาดฟ้า

3.9 ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ อาคารหลังนี้ไม่มีการติดตั้งระบบดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System)

3.10 ระบบป้องกันฟ้าผ่า มีการติดตั้งระบบป้องกันฟ้าผ่าบริเวณชั้นดาดฟ้าซึ่งประกอบด้วย ตัวนำต่อฟ้าและสายตัวนำต่อลงดิน

ตารางที่ 4.8 แสดงการติดตั้งงานระบบของอาคารชุดไฟไหม้ แมนชั่น

ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร	กรรมสิทธิ์ของงานระบบในอาคาร		
	ส่วนกลาง	ส่วนบุคคล	หมายเหตุ
1. ระบบบริการและอำนวยความสะดวก			
1.1 ระบบลิฟต์	●		-มีลิฟต์โดยสาร 1 ตัว และลิฟต์บริการ 1 ตัว รวมมีลิฟต์ 2 ตัว
1.2 ระบบบันไดเลื่อน			-ไม่มีระบบบันไดเลื่อน
1.3 ระบบไฟฟ้า	●		-ห้องควบคุมระบบไฟฟ้าอยู่ชั้นล่าง
1.4 ระบบปรับอากาศ	●	●	-ห้องออกกำลังกายชั้น 2 มีระบบปรับอากาศแบบแยกส่วนเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง -ภายในห้องชุดมีระบบปรับอากาศแบบแยกส่วนเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล มีปัญหาไม่สามารถเข้าตรวจสอบได้
2. ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม			
2.1 ระบบประปา	●		-มีถังเก็บน้ำประปาที่ชั้นคาเฟ่ และห้องปั๊มสูบน้ำ บ่อน้ำประปาที่ชั้นใต้ดิน
2.2 ระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสีย	●		-บ่อพัก พร้อมระบบระบายน้ำเสีย และระบบบำบัดน้ำเสียบริเวณชั้นใต้ดิน
2.3 ระบบระบายน้ำฝน	●		-มีรางระบายน้ำพร้อมหัวรับน้ำที่ชั้นคาเฟ่ , รางระบายน้ำพร้อมบ่อพักที่ชั้นล่าง และท่อระบายน้ำแนวตั้ง เพื่อระบายน้ำจากชั้นคาเฟ่ลงสู่บ่อพักที่ชั้นล่าง
2.4 ระบบจัดการมูลฝอย	●		-มีห้องพักขยะบริเวณชั้นล่างด้านหน้าอาคาร ผู้อยู่อาศัยนำขยะมาทิ้งด้วยตนเองที่ห้องพักขยะ
2.5 ระบบระบายอากาศ	●		-มีพัดลมระบายอากาศและช่องระบายอากาศในบันไดหนีไฟ
2.6 ระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง			-ไม่มีระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง
3. ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย			
3.1 บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ	●		-มีบันไดหนีไฟ 1 ตัว และบันไดหลักที่เป็นบันไดหนีไฟด้วยอีก 1 ตัว รวมมีบันไดที่ใช้หนีไฟ 2 ตัว
3.2 เครื่องหมายและไฟป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน	●		-มีป้ายบอกทางออกฉุกเฉินชนิดแผ่นสลักเกอร์สะท้อนแสงติดที่ประตูหนีไฟทุกบาน แต่ไม่มีไฟป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน
3.3 ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน			-ไม่มีการปิดกั้นช่องท่อไฟฟ้า และช่องท่อประปา เพื่อควบคุมการแพร่กระจายควัน กรณีเกิดเพลิงไหม้
3.4 ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน	●		-มีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าพร้อมตู้ควบคุมที่ชั้นล่าง
3.5 ระบบลิฟต์ดับเพลิง			-ไม่มีระบบลิฟต์ดับเพลิง
3.6 ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้	H + S	S	-มีระบบแจ้งเหตุด้วยมือหน้าโถงลิฟต์ทุกชั้น และมีอุปกรณ์ตรวจจับความร้อน (Heat Detector) บริเวณ โถงทางเดินชั้นล่าง และห้องออกกำลังกายชั้น 2 และอุปกรณ์ตรวจจับควัน (Smoke Detector) บริเวณ โถงทางเดินหน้าห้องชุดทุกชั้น ส่วนภายในห้องชุดเป็นอุปกรณ์ตรวจจับควัน (Smoke Detector)
3.7 ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง	●		-มีตู้ดับเพลิง (Fire Hose Cabinet , FHC) หน้าโถงลิฟต์ทุกชั้น
3.8 ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง และหัวฉีดน้ำดับเพลิง	●		-มีเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Five Pump) และตู้ควบคุมที่ห้องชั้นล่าง และหัวรับน้ำดับเพลิงที่ชั้นล่างด้านหน้าอาคาร
3.9 ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ			-ไม่มีระบบดับเพลิงอัตโนมัติ
3.10 ระบบป้องกันฟ้าผ่า	●		-มีเสาสายล่อฟ้า คาน้ำล่อฟ้า และสายล่อฟ้าบริเวณชั้นคาเฟ่

หมายเหตุ

H = Heat Detector

S = Smoke Detector

4.2 ผลสรุปจากการศึกษา

จากการวิจัยครั้งนี้ พบว่าอาคารชุดที่ทำการศึกษามีระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคาร แยกเป็นอาคารชุดก่อนกฎหมายอาคารสูงบังคับใช้ จำนวน 4 หลัง และอาคารชุดหลังกฎหมายอาคารสูงบังคับใช้ จำนวน 4 หลัง ดังต่อไปนี้

4.2.1 ระบบบริการและอำนวยความสะดวก

4.2.1.1 ระบบลิฟต์

- อาคารชุดก่อนกฎหมายอาคารสูงบังคับใช้ทั้ง 4 หลัง มีลิฟต์โดยสารและลิฟต์บริการทุกอาคารเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง โดยลิฟต์โดยสารของอาคารชุด 2 หลังจะใช้เป็นลิฟต์ดับเพลิงด้วย ไม่มีปัญหาในการเข้าตรวจสอบ

- อาคารชุดหลังกฎหมายอาคารสูงบังคับใช้ทั้ง 4 หลัง มีลิฟต์โดยสารและลิฟต์บริการทุกอาคารเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง โดยมีลิฟต์โดยสารส่วนบุคคลจำนวน 1 หลัง จอดเฉพาะชั้นที่กำหนดเท่านั้น ไม่มีปัญหาในการเข้าตรวจสอบ

ตารางที่ 4.9 แสดงระบบลิฟต์ของอาคารชุดที่ทำการศึกษา

ลำดับที่	ชื่ออาคารชุด	ระบบลิฟต์		
		กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด		
		ส่วนกลาง	ส่วนบุคคล	หมายเหตุ
1	อาคารชุดก่อนกฎหมายอาคารสูง อาคารชุดทิวาว ทาวเวอร์	●		-แบ่งพื้นที่ใช้ลิฟต์เป็น 3 โซน โซนละ 2 ตัว รวม 3 โซน มีลิฟต์รวม 6 ตัว โดยลิฟต์ 1 ใน 2 ตัว ของแต่ละ โซนจะใช้เป็นทั้งลิฟต์โดยสารลิฟต์บริการ และลิฟต์ดับเพลิง
2	อาคารชุดเดอะวินนิ่ง ทาวเวอร์	●		-แบ่งพื้นที่ใช้ลิฟต์เป็น 2 โซน โซนละ 3 ตัว แบ่งเป็นลิฟต์โดยสาร 2 ตัว และลิฟต์บริการ 1 ตัว รวม 2 โซน มีลิฟต์ รวม 6 ตัว
3	อาคารชุดเฟิร์ส ทาวเวอร์	●		-มีลิฟต์โดยสาร 2 ตัว และลิฟต์บริการ 1 ตัว รวมมีลิฟต์ 3 ตัว
4	อาคารชุดเลอพีเรียร์ 2	●		-มีลิฟต์โดยสาร 3 ตัว โดยลิฟต์ตัวที่ 1 และ 2 เป็นลิฟต์โดยสาร ส่วนลิฟต์ตัวที่ 3 เป็นทั้งลิฟต์โดยสาร และลิฟต์ดับเพลิง
5	อาคารชุดหลังกฎหมายอาคารสูง อาคารชุดเลอพีรีเน่ ชมพูนาท	●		-มีลิฟต์โดยสาร 4 ตัว และลิฟต์อาคารจอดรถ 1 ตัว รวมมีลิฟต์ 5 ตัว
6	อาคารชุดแซมปัดัน ทองหล่อ 10	● A, B, C	● B, C	-แบ่งพื้นที่ใช้ลิฟต์เป็น 3 โซน คือ ลิฟต์โซน A สำหรับผู้อยู่อาศัยในห้องชุดโซน A, B และ C และลิฟต์โซน B และ C สำหรับผู้อยู่อาศัยในห้องชุดโซน B และ C โดยลิฟต์จะจอดเฉพาะชั้นที่กำหนด ควบคุมด้วยระบบบิรคาร์ด รวมมีลิฟต์ 3 ตัว
7	อาคารชุดโนเบิล ออรา คอนโด	●		-แบ่งพื้นที่ใช้ลิฟต์เป็น 2 โซน โซนละ 3 ตัว แบ่งเป็นลิฟต์โดยสาร 2 ตัว และลิฟต์บริการ 1 ตัว รวม 2 โซนมีลิฟต์ 6 ตัว ซึ่งลิฟต์บริการทั้ง 2 โซน ใช้เป็นลิฟต์ดับเพลิงด้วย
8	อาคารชุดไพรเมอ แมนชั่น	●		-มีลิฟต์โดยสาร 1 ตัว และลิฟต์บริการ 1 ตัว รวมมีลิฟต์ 2 ตัว

4.2.1.2 ระบบบันไดเลื่อน

อาคารชุดที่ทำการศึกษาทั้งอาคารชุดก่อนและหลังกฎหมายอาคารสูงบังคับใช้รวม 8 หลัง ไม่มีการใช้ระบบบันไดเลื่อนในอาคารแต่อย่างใด

4.2.1.3 ระบบไฟฟ้า

ในอาคารชุดที่ทำการศึกษาทั้งอาคารชุดก่อนและหลังกฎหมายอาคารสูงบังคับใช้เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง มีห้องควบคุมระบบไฟฟ้าทั้งอาคารที่ชั้นล่าง จำนวน 5 หลัง, ที่ชั้นใต้ดินจำนวน 1 หลัง และชั้นที่ 2 จำนวน 2 หลัง ไม่มีปัญหาในการเข้าตรวจสอบ

ตารางที่ 4.10 แสดงระบบไฟฟ้าของอาคารชุดที่ทำการศึกษา

ลำดับ ที่	ชื่ออาคารชุด	ระบบไฟฟ้า		
		กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด		
		ส่วนกลาง	ส่วนบุคคล	หมายเหตุ
1	อาคารชุดก่อนกฎหมายอาคารสูง อาคารชุดทิวาว ทาวเวอร์	•		-ห้องควบคุมระบบไฟฟ้าอยู่ชั้นล่าง
2	อาคารชุดเดอะวินนิ่ง ทาวเวอร์	•		-ห้องควบคุมระบบไฟฟ้าอยู่ชั้นใต้ดิน
3	อาคารชุดเฟิร์ส ทาวเวอร์	•		-ห้องควบคุมระบบไฟฟ้าอยู่ชั้นล่าง
4	อาคารชุดเลอพีเรียร์ 2	•		-ห้องควบคุมระบบไฟฟ้าอยู่ชั้นล่าง
5	อาคารชุดหลังกฎหมายอาคารสูง อาคารชุดเลอพีเรียร์ 2 ใหม่ ร่มพูนุท	•		-ห้องควบคุมระบบไฟฟ้าอยู่ชั้นที่ 2
6	อาคารชุดแฮมป์ตัน ทองหล่อ 10	•		-ห้องควบคุมระบบไฟฟ้าอยู่ชั้นที่ 2
7	อาคารชุดโนเบิล ออรา คอนโด	•		-ห้องควบคุมระบบไฟฟ้าอยู่ชั้นล่าง
8	อาคารชุดไทม์ แมนชั่น	•		-ห้องควบคุมระบบไฟฟ้าอยู่ชั้นล่าง

4.2.1.4 ระบบปรับอากาศ

ในอาคารชุดที่ทำการศึกษาทั้งอาคารชุดก่อนและหลังกฎหมายอาคารสูง บังคับใช้ทั้ง 8 อาคาร มีระบบปรับอากาศแบบแยกส่วนในพื้นที่ส่วนกลางที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง และในห้องชุดที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล ซึ่งระบบปรับอากาศที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางไม่มีปัญหาในการเข้าตรวจสอบ แต่ภายในห้องชุดมีปัญหาในการเข้าตรวจสอบเนื่องจาก เป็นพื้นที่ส่วนบุคคลไม่สามารถเข้าตรวจสอบได้ ใช้วิธีสังเกตจากภายนอกและสอบถามจากผู้ดูแลอาคาร

ตารางที่ 4.11 แสดงระบบปรับอากาศของอาคารชุดที่ทำการศึกษา

ลำดับ ที่	ชื่ออาคารชุด	ระบบปรับอากาศ		
		กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด		
		ส่วนกลาง	ส่วนบุคคล	หมายเหตุ
1	อาคารชุดก่อนกฎหมายอาคารสูง อาคารชุดท้อปิว ทาวเวอร์	●	●	-ห้องทำงานของนิติบุคคลอาคารชุด และห้องออกกำลังกายชั้น 8 มีระบบปรับอากาศแบบแยกส่วนเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง -ภายในห้องชุดมีระบบปรับอากาศแบบแยกส่วนเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล
2	อาคารชุดเดอะวินนิ่ง ทาวเวอร์	●	●	-ห้องทำงานของนิติบุคคลอาคารชุด และห้องส่วนกลางอื่นๆ ยกเว้น โถงทางเดิน มีระบบปรับอากาศแบบแยกส่วนเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง -ภายในห้องชุดมีระบบปรับอากาศแบบแยกส่วนเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล
3	อาคารชุดเฟิร์ส ทาวเวอร์	●	●	-ห้องทำงานของนิติบุคคลอาคารชุดบริเวณชั้นล่าง มีระบบปรับอากาศ แบบแยกส่วน เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง -ภายในห้องชุดมีระบบปรับอากาศแบบแยกส่วนเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล
4	อาคารชุดเลอพีเรียร์ 2	●	●	-ห้องออกกำลังกายชั้น 6 มีระบบปรับอากาศแบบแยกส่วน เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง -ภายในห้องชุดมีระบบปรับอากาศแบบแยกส่วนเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล มีปัญหาไม่สามารถเข้าตรวจสอบได้
5	อาคารชุดหลังกฎหมายอาคารสูง อาคารชุดเลอพีเรียร์ ใหม่นวมพูนุท	●	●	-ห้องทำงานของนิติบุคคลอาคารชุด และห้องออกกำลังกายชั้นล่าง มีระบบปรับอากาศแบบแยกส่วนเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง -ภายในห้องชุดมีระบบปรับอากาศแบบแยกส่วนเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล
6	อาคารชุดแฮมป์ตัน ทองหล่อ 10	●	●	-ห้องทำงานของนิติบุคคลอาคารชุด และห้องออกกำลังกายชั้น 2 มีระบบปรับอากาศแบบแยกส่วนเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง -ภายในห้องชุดมีระบบปรับอากาศแบบแยกส่วนเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล
7	อาคารชุดโนเบิล ออรา คอนโด	●	●	-ห้องทำงานของนิติบุคคลอาคารชุดและห้องออกกำลังกายชั้นล่าง มีระบบปรับอากาศแบบแยกส่วนเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง -ภายในห้องชุดมีระบบปรับอากาศแบบแยกส่วนเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล
8	อาคารชุดไพรม์ แมนชั่น	●	●	-ห้องออกกำลังกายชั้น 2 มีระบบปรับอากาศแบบแยกส่วนเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง -ภายในห้องชุดมีระบบปรับอากาศแบบแยกส่วนเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล

4.2.2 ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม

4.2.2.1 ระบบประปา

อาคารชุดทั้ง 8 หลัง มีระบบประปาเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง โดยมีถังเก็บน้ำประปาที่ชั้นดาดฟ้าทั้ง 8 หลัง และห้องปั้มสูบน้ำ, บ่อพักน้ำประปาบริเวณชั้นใต้ดิน 7 หลัง และชั้นล่าง 1 หลัง ไม่มีปัญหาในการเข้าตรวจสอบ

ตารางที่ 4.12 แสดงระบบประปาของอาคารชุดที่ทำการศึกษา

ลำดับ ที่	ชื่ออาคารชุด	ระบบประปา		
		กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด		
		ส่วนกลาง	ส่วนบุคคล	หมายเหตุ
1	<u>อาคารชุดก่อนกฎหมายอาคารสูง</u> อาคารชุดท้อปิว ทาวเวอร์	●		-มีถังเก็บน้ำประปาที่ชั้นดาดฟ้า และห้องปั้มสูบน้ำ , บ่อพักน้ำประปาที่ชั้นใต้ดิน
2	อาคารชุดเดอะวินนิ่ง ทาวเวอร์	●		-มีถังเก็บน้ำประปาที่ชั้นดาดฟ้า และห้องปั้มสูบน้ำ , บ่อพักน้ำประปาที่ชั้นใต้ดิน
3	อาคารชุดเฟิร์ส ทาวเวอร์	●		-มีถังเก็บน้ำประปาที่ชั้นดาดฟ้า และห้องปั้มสูบน้ำ , บ่อพักน้ำประปาที่ชั้นใต้ดิน
4	อาคารชุดเลอพีร์เมียร์ 2	●		-มีถังเก็บน้ำประปา และปั้มเพิ่มแรงดันที่ชั้นดาดฟ้า และห้องปั้มสูบน้ำ , บ่อพักน้ำประปาที่ชั้นใต้ดิน
5	<u>อาคารชุดหลังกฎหมายอาคารสูง</u> อาคารชุดเลอพีร์เมียร์ 2	●		-มีถังเก็บน้ำประปาที่ชั้นดาดฟ้า และห้องปั้มสูบน้ำ , บ่อพักน้ำประปาที่ชั้นใต้ดิน
6	อาคารชุดแสมปี้ตัน ทองหล่อ 10	●		-มีถังเก็บน้ำประปาที่ชั้นดาดฟ้า และห้องปั้มสูบน้ำ , บ่อพักน้ำประปาที่ชั้นใต้ดิน
7	อาคารชุดโนเบิล ออรา คอนโด	●		-มีถังเก็บน้ำประปาที่ชั้นดาดฟ้า และห้องปั้มสูบน้ำ , บ่อพักน้ำประปาที่ชั้นล่าง
8	อาคารชุดไทรเม แมนชั่น	●		-มีถังเก็บน้ำประปาที่ชั้นดาดฟ้า และห้องปั้มสูบน้ำ , บ่อพักน้ำประปาที่ชั้นใต้ดิน

4.2.2.2 ระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสีย

เป็นทรัพย์สินส่วนกลางทั้ง 8 หลัง มีบ่อกักพร้อมระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสียที่ชั้นใต้ดิน 7 หลัง และที่ชั้นล่าง 1 หลัง ไม่มีปัญหาในการเข้าตรวจสอบ

ตารางที่ 4.13 แสดงระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสียของอาคารชุดที่ทำการศึกษา

ลำดับ ที่	ชื่ออาคารชุด	ระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสีย		
		กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด		
		ส่วนกลาง	ส่วนบุคคล	หมายเหตุ
1	อาคารชุดก่อนกฎหมายอาคารสูง อาคารชุดทิวปวี ทาวเวอร์	●		-บ่อกัก พร้อมระบบระบายน้ำเสีย และระบบบำบัดน้ำเสีย บริเวณชั้นใต้ดิน
2	อาคารชุดเดอะวินนิ่ง ทาวเวอร์	●		-บ่อกัก พร้อมระบบระบายน้ำเสีย และระบบบำบัดน้ำเสีย บริเวณชั้นใต้ดิน
3	อาคารชุดเฟิร์ส ทาวเวอร์	●		-บ่อกัก พร้อมระบบระบายน้ำเสีย และระบบบำบัดน้ำเสีย บริเวณชั้นใต้ดิน
4	อาคารชุดเลอพีร์เมียร์ 2	●		-บ่อกัก พร้อมระบบระบายน้ำเสีย และระบบบำบัดน้ำเสีย บริเวณชั้นใต้ดิน
5	อาคารชุดหลังกฎหมายอาคารสูง อาคารชุดเลอวีไฟน์ ชมพูนุท	●		-บ่อกัก พร้อมระบบระบายน้ำเสีย และระบบบำบัดน้ำเสีย บริเวณชั้นใต้ดิน
6	อาคารชุดแสมปีตัน ทองหล่อ 10	●		-บ่อกัก พร้อมระบบระบายน้ำเสีย และระบบบำบัดน้ำเสีย บริเวณชั้นใต้ดิน
7	อาคารชุดโนเบิล ออรา คอนโด	●		-บ่อกัก พร้อมระบบระบายน้ำเสีย และระบบบำบัดน้ำเสีย บริเวณชั้นใต้ดิน
8	อาคารชุดไพรม แมนชั่น	●		-บ่อกัก พร้อมระบบระบายน้ำเสีย และระบบบำบัดน้ำเสีย บริเวณชั้นใต้ดิน

4.2.2.3 ระบบระบายน้ำฝน

เป็นทรัพย์สินส่วนกลางทั้ง 8 หลัง มีรางระบายน้ำฝนพร้อมหัวรับน้ำที่ชั้นดาดฟ้า และรางระบายน้ำ พร้อมบ่อพักที่ชั้นล่าง และท่อระบายน้ำแนวดิ่งเพื่อรองรับน้ำจากชั้นดาดฟ้าลงสู่บ่อพักชั้นล่าง ไม่มีปัญหาในการเข้าตรวจสอบ

ตารางที่ 4.14 แสดงระบบระบายน้ำฝนของอาคารชุดที่ทำการศึกษา

ลำดับ ที่	ชื่ออาคารชุด	ระบบระบายน้ำฝน		
		กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด		
		ส่วนกลาง	ส่วนบุคคล	หมายเหตุ
1	<u>อาคารชุดก่อนกฎหมายอาคารสูง</u> อาคารชุดทิวปิว ทาวเวอร์	●		-มีรางระบายน้ำพร้อมหัวรับน้ำที่ชั้นดาดฟ้า, รางระบายน้ำ พร้อมบ่อพักที่ชั้นล่าง และท่อระบายน้ำแนวดิ่ง เพื่อระบายน้ำจากชั้นดาดฟ้าลงสู่บ่อพักที่ชั้นล่าง
2	อาคารชุดเดอะวินนิ่ง ทาวเวอร์	●		-มีรางระบายน้ำพร้อมหัวรับน้ำที่ชั้นดาดฟ้า, รางระบายน้ำ พร้อมบ่อพักที่ชั้นล่าง และท่อระบายน้ำแนวดิ่ง เพื่อระบายน้ำจากชั้นดาดฟ้าลงสู่บ่อพักที่ชั้นล่าง
3	อาคารชุดเฟิร์ส ทาวเวอร์	●		-มีรางระบายน้ำพร้อมหัวรับน้ำที่ชั้นดาดฟ้า, รางระบายน้ำ พร้อมบ่อพักที่ชั้นล่าง และท่อระบายน้ำแนวดิ่ง เพื่อระบายน้ำจากชั้นดาดฟ้าลงสู่บ่อพักที่ชั้นล่าง
4	อาคารชุดเลอพีร์เมียร์ 2	●		-มีรางระบายน้ำพร้อมหัวรับน้ำที่ชั้นดาดฟ้า, รางระบายน้ำ พร้อมบ่อพักที่ชั้นล่าง และท่อระบายน้ำแนวดิ่ง เพื่อระบายน้ำจากชั้นดาดฟ้าลงสู่บ่อพักที่ชั้นล่าง
5	<u>อาคารชุดหลังกฎหมายอาคารสูง</u> อาคารชุดเลอพีร์ฟิเน่ ร่มพูนุท	●		-มีรางระบายน้ำพร้อมหัวรับน้ำที่ชั้นดาดฟ้า, รางระบายน้ำ พร้อมบ่อพักที่ชั้นล่าง และท่อระบายน้ำแนวดิ่ง เพื่อระบายน้ำจากชั้นดาดฟ้าลงสู่บ่อพักที่ชั้นล่าง
6	อาคารชุดแอมป์ตัน ทองหล่อ 10	●		-มีรางระบายน้ำพร้อมหัวรับน้ำที่ชั้นดาดฟ้า, รางระบายน้ำ พร้อมบ่อพักที่ชั้นล่าง และท่อระบายน้ำแนวดิ่ง เพื่อระบายน้ำจากชั้นดาดฟ้าลงสู่บ่อพักที่ชั้นล่างและตู้ควบคุมปั๊มที่ระบายน้ำที่ชั้น 2
7	อาคารชุดโนเบิล ออรา คอน โด	●		-มีรางระบายน้ำพร้อมหัวรับน้ำที่ชั้นดาดฟ้า, รางระบายน้ำ พร้อมบ่อพักที่ชั้นล่าง และท่อระบายน้ำแนวดิ่ง เพื่อระบายน้ำจากชั้นดาดฟ้าลงสู่บ่อพักที่ชั้นล่าง
8	อาคารชุดไพรอม แมนชั่น	●		-มีรางระบายน้ำพร้อมหัวรับน้ำที่ชั้นดาดฟ้า, รางระบายน้ำ พร้อมบ่อพักที่ชั้นล่าง และท่อระบายน้ำแนวดิ่ง เพื่อระบายน้ำจากชั้นดาดฟ้าลงสู่บ่อพักที่ชั้นล่าง

4.2.2.4 ระบบจัดการมูลฝอย

อาคารชุดที่ 8 หลัง มีการเก็บขยะโดยมีถังขยะจัดวางที่พื้นที่ส่วนกลางทุกชั้นของอาคารแล้วนำมารวมที่ห้องพักขยะชั้นล่าง จำนวน 6 หลัง มีปล่องทิ้งขยะทุกชั้น จำนวน 1 หลัง และมีถังขยะขนาดใหญ่บริเวณชั้นล่าง จำนวน 1 หลัง ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ไม่มีปัญหาในการเข้าตรวจสอบ

ตารางที่ 4.15 แสดงระบบจัดการมูลฝอยของอาคารชุดที่ทำการศึกษา

ลำดับ ที่	ชื่ออาคารชุด	ระบบจัดการมูลฝอย		
		กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด		
		ส่วนกลาง	ส่วนบุคคล	หมายเหตุ
1	<u>อาคารชุดก่อนกฎหมายอาคารสูง</u> อาคารชุดท้อปวิว ทาวเวอร์	●		-มีถังขยะวางขนานพักบันไดหนีไฟทุกชั้น แล้วนำมารวมที่ห้องเก็บขยะชั้นล่าง
2	อาคารชุดเดอะวินนิ่ง ทาวเวอร์	●		-มีปล่องทิ้งขยะทุกชั้น โดยช่วยเปิดของปล่องขยะอยู่ที่ชั้นล่างด้านหลังอาคาร
3	อาคารชุดเฟิร์ส ทาวเวอร์	●		-มีถังขยะวางบริเวณทางเดินหน้าห้องพักทุกชั้น แล้วนำมารวมที่ห้องเก็บขยะชั้นล่าง
4	อาคารชุดเลอพีเรียร์ 2	●		-มีถังขยะวางบริเวณทางเดินหน้าห้องพักทุกชั้น แล้วนำมารวมที่ห้องเก็บขยะชั้นล่าง
5	<u>อาคารชุดหลังกฎหมายอาคารสูง</u> อาคารชุดเลอพีเรียร์ 2	●		-มีถังขยะวางบริเวณพื้นที่ส่วนกลางทุกชั้น แล้วนำมารวมที่ห้องเก็บขยะที่ชั้นล่าง
6	อาคารชุดแซมบีตัน ทองหล่อ 10	●		-มีถังขยะวางในพื้นที่ส่วนกลางทุกชั้น แล้วนำมารวมที่ห้องเก็บขยะชั้นล่าง
7	อาคารชุดโนเบิล ออรา คอนโด	●		-มีถังขยะวางบริเวณ โถงทางเดินทุกชั้น แล้วนำมารวมที่ห้องเก็บขยะชั้นล่าง
8	อาคารชุดไทม์ แมนชั่น	●		-มีห้องพักขยะบริเวณชั้นล่างด้านหน้าอาคาร ผู้อยู่อาศัยนำถุงขยะมาทิ้งด้วยตนเองที่ห้องพักขยะ

4.2.2.5 ระบบระบายอากาศ

อาคารชุดที่ทำการศึกษามีระบบระบายอากาศที่บันไดหนีไฟ 5 หลัง และมีระบบระบายอากาศที่บันไดหนีไฟและพื้นที่จอดรถ จำนวน 3 หลัง ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ไม่มีปัญหาในการเข้าตรวจสอบ

ตารางที่ 4.16 แสดงระบบระบายอากาศของอาคารชุดที่ทำการศึกษา

ลำดับ ที่	ชื่ออาคารชุด	ระบบจัดการมูลฝอย		
		กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด		
		ส่วนกลาง	ส่วนบุคคล	หมายเหตุ
1	อาคารชุดก่อนกฎหมายอาคารสูง อาคารชุดท้อปวิว ทาวเวอร์	●		-มีพัดลมระบายอากาศและช่องระบายอากาศในบันไดหนีไฟ
2	อาคารชุดเดอะวินนิ่ง ทาวเวอร์	●		-มีพัดลมระบายอากาศ และช่องระบายอากาศในบันไดหนีไฟ และลานจอดรถในอาคาร
3	อาคารชุดเฟิร์ส ทาวเวอร์	●		-มีช่องหน้าต่างเปิดระบายอากาศในห้องบันไดหนีไฟ เป็นระบบระบายอากาศวิธธรรมชาติ
4	อาคารชุดเลอพีร์เมียร์ 2	●		-มีพัดลมระบายอากาศที่ลานจอดรถชั้นใต้ดิน และระบบอัดอากาศในช่องบันไดหนีไฟ ทั้ง 2 ตัว
5	อาคารชุดหลังกฎหมายอาคารสูง อาคารชุดเลอพีร์ไฟเน่ ชมพูนุท	●		-มีพัดลมระบายอากาศ และช่องระบายอากาศในบันไดหนีไฟ
6	อาคารชุดแซมปีตัน ทองหล่อ 10	●		-มีพัดลมระบายอากาศที่ลานจอดรถชั้นใต้ดิน ชั้นที่ 1-3 และช่องระบายอากาศในบันไดหนีไฟ
7	อาคารชุดโนเบิล ออรา คอนโด	●		-มีพัดลมระบายอากาศ และช่องระบายอากาศในบันไดหนีไฟ
8	อาคารชุดไพรม์ แมนชั่น	●		-มีพัดลมระบายอากาศ และช่องระบายอากาศในบันไดหนีไฟ

4.2.2.6 ระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง

อาคารชุดที่ทำการศึกษาทั้ง 8 หลัง ไม่มีระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง

4.2.3 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

4.2.3.1 บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ

- อาคารชุดก่อนกฎหมายอาคารสูงบังคับใช้ มีบันไดหนีไฟและประตูหนีไฟเป็นประตูเหล็กทนไฟทุกชั้น พร้อมติดตั้ง Door Closer ทุกบาน จำนวน 3 หลัง ส่วนอีก 1 หลัง เฉพาะชั้น 1 – 5 บันไดหนีไฟมีประตูหนีไฟเป็นประตูกระจกและไม่มี Door Closer ที่ประตูหนีไฟทุกชั้น รวมถึงไม่มีป้ายบอกชั้นที่ประตูหนีไฟทั้งด้านหน้าและด้านหลัง ซึ่งทั้งหมดเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ไม่มีปัญหาในการเข้าตรวจสอบ

- อาคารชุดหลังกฎหมายอาคารสูงบังคับใช้ มีบันไดหนีไฟและประตูหนีไฟเป็นประตูเหล็กทนไฟทุกชั้น พร้อมติดตั้ง Door Closer ทุกบาน พร้อมป้ายบอกชั้นที่ประตูหนีไฟทั้งด้านหน้าและด้านหลัง จำนวน 4 หลัง ซึ่งทั้งหมดเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ไม่มีปัญหาในการเข้าตรวจสอบ

ตารางที่ 4.17 แสดงระบบบันไดหนีไฟและทางหนีไฟของอาคารชุดที่ทำการศึกษา

ลำดับ ที่	ชื่ออาคารชุด	ระบบบันไดหนีไฟและทางหนีไฟ		
		กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด		
		ส่วนกลาง	ส่วนบุคคล	หมายเหตุ
1	อาคารชุดก่อนกฎหมายอาคารสูง อาคารชุดท้อปวิว ทาวเวอร์	●		-มีบันไดหนีไฟ 1 ตัว และบันไดหลักที่เป็นบันไดหนีไฟ ด้วยอีก 1 ตัว รวมมีบันไดหนีไฟที่ใช้หนีไฟ 2 ตัว
2	อาคารชุดเดอะวินนิ่ง ทาวเวอร์	●		-อาคารมี 2 โซน คือ โซน A มีบันไดหนีไฟ 1 ตัว และ บันไดหนีไฟหลักที่เป็นบันไดหนีไฟด้วย 1 ตัว และ โซน B มีบันไดหนีไฟ 1 ตัว และบันไดหลักที่เป็น บันไดหนีไฟด้วย 1 ตัว รวม 2 โซน มีบันไดหนีไฟ 4 ตัว
3	อาคารชุดเฟิร์ส ทาวเวอร์	●		-มีบันไดหนีไฟ 1 ตัว และบันไดหลักที่เป็นบันไดหนีไฟ ด้วยอีก 1 ตัว รวมมีบันไดหนีไฟที่ใช้หนีไฟ 2 ตัว -เฉพาะชั้น 1-5 ประตูทางเข้าบันไดหนีไฟเป็นประตูกระจก
4	อาคารชุดเลอพีร์เมียร์ 2	●		-มีบันไดหนีไฟ 1 ตัว และบันไดหลักที่เป็นบันไดหนีไฟ ด้วยอีก 1 ตัว รวมมีบันไดหนีไฟที่ใช้หนีไฟ 2 ตัว
5	อาคารชุดหลังกฎหมายอาคารสูง อาคารชุดเลอพีร์เมียร์ รมพูนุท	●		-มีบันไดหนีไฟ 1 ตัว และบันไดหลักที่เป็นบันไดหนีไฟ ด้วยอีก 1 ตัว รวมมีบันไดหนีไฟที่ใช้หนีไฟ 2 ตัว
6	อาคารชุดแฮมป์ตัน ทองหล่อ 10	●		-มีบันไดหนีไฟ 1 ตัว และบันไดหลักที่เป็นบันไดหนีไฟ ด้วยอีก 1 ตัว รวมมีบันไดหนีไฟที่ใช้หนีไฟ 2 ตัว
7	อาคารชุดโนเบิล ออรา คอนโด	●		-อาคารมี 2 ทาวเวอร์ คือ ทาวเวอร์ X มีบันไดหนีไฟ 1 ตัว และบันไดหลักที่เป็นบันไดหนีไฟด้วย 1 ตัว และ ทาวเวอร์ Y มีบันไดหนีไฟ 1 ตัว และบันไดหลักที่เป็น บันไดหนีไฟด้วย 1 ตัว รวม 2 ทาวเวอร์ มีบันไดหนีไฟ 4 ตัว
8	อาคารชุดไทรม แมนชั่น	●		-มีบันไดหนีไฟ 1 ตัว และบันไดหลักที่เป็นบันไดหนีไฟ ด้วยอีก 1 ตัว รวมมีบันไดหนีไฟที่ใช้หนีไฟ 2 ตัว

4.2.3.2 เครื่องหมายและไฟป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน

- อาคารชุดก่อนกฎหมายอาคารสูงบังคับใช้ มีป้ายบอกทางฉุกเฉินหน้าบันไดหนีไฟครบถ้วน จำนวน 3 หลัง ส่วนอีก 1 หลัง มีเฉพาะป้ายแต่ไม่มีกล่องไฟฉุกเฉินกรณีไฟดับ ทำให้ไม่สามารถมองเห็นป้ายได้ ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลางไม่มีปัญหาในการเข้าตรวจสอบ

- อาคารชุดหลังกฎหมายอาคารสูงบังคับใช้ มีป้ายบอกทางออกฉุกเฉินหน้าบันไดหนีไฟครบถ้วนตามกฎหมาย จำนวน 3 หลัง ส่วนอีก 1 หลัง มีป้ายบอกทางออกฉุกเฉินชนิดสติ๊กเกอร์สะท้อนแสงที่ประตุนีไฟและไม่มีไฟป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลางไม่มีปัญหาในการเข้าตรวจสอบ

ตารางที่ 4.18 แสดงเครื่องหมายและไฟป้ายบอกทางออกฉุกเฉินของอาคารชุดที่ทำการศึกษา

ลำดับ ที่	ชื่ออาคารชุด	ป้ายทางออกฉุกเฉิน		
		กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด		
		ส่วนกลาง	ส่วนบุคคล	หมายเหตุ
1	อาคารชุดก่อนกฎหมายอาคารสูง อาคารชุดทิวาวเวอร์	●		-มีป้ายบอกทางออกฉุกเฉินติดเหนือประตุนีไฟทุกบาน -มีไฟส่องสว่างฉุกเฉินภายในห้องบันไดหนีไฟ
2	อาคารชุดเดอะวินนิ่ง ทาวเวอร์	●		-มีป้ายบอกทางออกฉุกเฉินติดเหนือประตุนีไฟทุกบาน -มีไฟส่องสว่างฉุกเฉินภายในห้องบันไดหนีไฟ
3	อาคารชุดเฟิร์ส ทาวเวอร์	●		-มีป้ายบอกทางออกฉุกเฉินติดเหนือประตุนีไฟทุกบาน -มีเฉพาะป้ายแต่ไม่มีกล่องไฟฉุกเฉิน ถ้าไฟดับไม่สามารถมองเห็นป้ายได้
4	อาคารชุดเลอพีร์เมียร์ 2	●		-มีป้ายบอกทางออกฉุกเฉินติดเหนือประตุนีไฟทุกบาน
5	อาคารชุดหลังกฎหมายอาคารสูง อาคารชุดเลอพีร์ไฟน์ ชมพูนุท	●		-มีป้ายบอกทางออกฉุกเฉินติดเหนือประตุนีไฟทุกบาน -มีป้ายบอกทางออกฉุกเฉินติดเหนือประตุนีไฟทุกบาน
6	อาคารชุดแสมปีตัน ทองหล่อ 10	●		-มีป้ายบอกทางออกฉุกเฉินติดเหนือประตุนีไฟทุกบาน -มีป้ายบอกทางออกฉุกเฉินติดเหนือประตุนีไฟทุกบาน
7	อาคารชุดโนเบิล ออรา คอนโด	●		-มีป้ายบอกทางออกฉุกเฉินติดเหนือประตุนีไฟทุกบาน -มีป้ายบอกทางออกฉุกเฉินติดเหนือประตุนีไฟทุกบาน
8	อาคารชุดไพรม์ แมนชั่น	●		-มีป้ายบอกทางออกฉุกเฉินชนิดแผ่นสติ๊กเกอร์สะท้อนแสงติดที่ประตุนีไฟทุกบาน แต่ไม่มีไฟป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน

4.2.3.3 ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน

- อาคารชุดก่อนกฎหมายอาคารสูงบังคับใช้ อาคารทั้ง 4 หลัง ไม่มีห้องโถงโล่ง จึงไม่มีระบบระบายควัน ส่วนระบบควบคุมการแพร่กระจายควัน มีการใช้วัสดุทนไฟปิดกั้นเฉพาะช่องท่อไฟฟ้าทุกชั้น ส่วนช่องท่อประปาไม่มีการปิดกั้น จำนวน 1 หลัง อาคารอีก 3 หลัง ไม่มีการปิดช่องท่อประปาและช่องท่อไฟฟ้าแต่อย่างใด ซึ่งทั้งหมดเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ไม่มีปัญหาในการเข้าตรวจสอบ

- อาคารชุดหลังกฎหมายอาคารสูงบังคับใช้ อาคารทั้ง 4 หลัง ไม่มีห้องโถงโล่ง จึงไม่มีระบบระบายควัน ส่วนระบบควบคุมการแพร่กระจายควัน มีการใช้วัสดุทนไฟปิดกั้นช่องท่อไฟฟ้าและช่องท่อประปา จำนวน 3 หลัง อีก 1 หลัง ไม่มีการปิดช่องท่อประปาและช่องท่อไฟฟ้าแต่อย่างใด ซึ่งทั้งหมดเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ไม่มีปัญหาในการเข้าตรวจสอบ

ตารางที่ 4.19 แสดงระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควันของอาคารชุดที่ทำการศึกษา

ลำดับ ที่	ชื่ออาคารชุด	ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน		
		กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด		
		ส่วนกลาง	ส่วนบุคคล	หมายเหตุ
1	อาคารชุดก่อนกฎหมายอาคารสูง อาคารชุดทิวาวิ ทาวเวอร์	●		-มีการปิดกั้นช่องท่อไฟฟ้าด้วยวัสดุทนไฟทุกชั้น เพื่อควบคุมการแพร่กระจายควัน ส่วนช่องท่อประปาไม่มีการปิดกั้น
2	อาคารชุดเดอะวินนิ่ง ทาวเวอร์			-ไม่มีการปิดกั้นช่องท่อไฟฟ้าและช่องท่อประปาเพื่อควบคุมการแพร่กระจายควัน กรณีเกิดเพลิงไหม้
3	อาคารชุดเฟิร์ส ทาวเวอร์			-ไม่มีการปิดกั้นช่องท่อไฟฟ้าและช่องท่อประปาเพื่อควบคุมการแพร่กระจายควัน กรณีเกิดเพลิงไหม้
4	อาคารชุดเลอพีร์เมียร์ 2			-ไม่มีการปิดกั้นช่องท่อไฟฟ้าและช่องท่อประปาเพื่อควบคุมการแพร่กระจายควัน กรณีเกิดเพลิงไหม้
5	อาคารชุดหลังกฎหมายอาคารสูง อาคารชุดเลอวีฟิเน่ ชมพูนุท	●		-มีการปิดกั้นช่องท่อไฟฟ้าและช่องท่อประปาด้วยวัสดุทนไฟทุกชั้น เพื่อควบคุมการแพร่กระจายควัน กรณีเกิดเพลิงไหม้
6	อาคารชุดแฮมปีตัน ทองหล่อ 10	●		-มีการปิดกั้นช่องท่อไฟฟ้าและช่องท่อประปาด้วยวัสดุทนไฟทุกชั้น เพื่อควบคุมการแพร่กระจายควัน กรณีเกิดเพลิงไหม้
7	อาคารชุดโนเบิล ออรา คอนโด	●		-มีการปิดกั้นช่องท่อไฟฟ้าและช่องท่อประปาด้วยวัสดุทนไฟทุกชั้น เพื่อควบคุมการแพร่กระจายควัน กรณีเกิดเพลิงไหม้
8	อาคารชุดไพบรม แมนชั่น			-ไม่มีการปิดกั้นช่องท่อไฟฟ้าและช่องท่อประปาเพื่อควบคุมการแพร่กระจายควัน กรณีเกิดเพลิงไหม้

4.2.3.4 ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน

อาคารที่ทำการศึกษาทั้งอาคารชุดก่อนและหลังกฎหมายอาคารสูงบังคับใช้ รวม 8 หลัง มีระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉินทุกหลัง โดยอยู่ในห้องควบคุมชั้นล่างของอาคาร 7 หลัง และอยู่ที่ชั้นใต้ดิน 1 หลัง ซึ่งทั้งหมดเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ไม่มีปัญหาในการเข้าตรวจสอบ

ตารางที่ 4.20 แสดงระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉินของอาคารชุดที่ทำการศึกษา

ลำดับ ที่	ชื่ออาคารชุด	ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน		
		กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด		
		ส่วนกลาง	ส่วนบุคคล	หมายเหตุ
1	<u>อาคารชุดก่อนกฎหมายอาคารสูง</u> อาคารชุดทอปิว ทาวเวอร์	●		-มีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าพร้อมตู้ควบคุมที่ชั้นล่าง
2	อาคารชุดเดอะวินนิ่ง ทาวเวอร์	●		-มีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าพร้อมตู้ควบคุมที่ชั้นใต้ดิน
3	อาคารชุดเฟิร์ส ทาวเวอร์	●		-มีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าพร้อมตู้ควบคุมที่ชั้นล่าง
4	อาคารชุดเลอพีวีเมียร์ 2	●		-มีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าพร้อมตู้ควบคุมที่ชั้นล่าง
5	<u>อาคารชุดหลังกฎหมายอาคารสูง</u> อาคารชุดเลอพีวีเมียร์ 2	●		-มีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าพร้อมตู้ควบคุมที่ชั้นล่าง
6	อาคารชุดแซมบีตัน ทองหล่อ 10	●		-มีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าพร้อมตู้ควบคุมที่ชั้นล่าง
7	อาคารชุดโนเบิล ออรา คอนโด	●		-มีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าพร้อมตู้ควบคุมที่ชั้นล่าง
8	อาคารชุดไพรม แมนชั่น	●		-มีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าพร้อมตู้ควบคุมที่ชั้นล่าง

4.2.3.5 ระบบลิฟต์ดับเพลิง

- อาคารชุดก่อนกฎหมายอาคารสูงบังคับใช้ มีลิฟต์ดับเพลิงแต่ไม่มีพื้นที่หน้าโถงลิฟต์เพื่อป้องกันควันและไฟได้ จำนวน 2 หลัง อีก 2 หลัง ไม่มีลิฟต์ดับเพลิง ซึ่งทั้งหมดเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ไม่มีปัญหาในการเข้าตรวจสอบ

- อาคารชุดหลังกฎหมายอาคารสูงบังคับใช้ มีลิฟต์ดับเพลิงพร้อมพื้นที่หน้าโถงลิฟต์เพื่อป้องกันควันและไฟได้ จำนวน 3 หลัง อีก 1 หลัง ไม่มีลิฟต์ดับเพลิง ซึ่งทั้งหมดเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ไม่มีปัญหาในการเข้าตรวจสอบ

ตารางที่ 4.21 แสดงระบบลิฟต์ดับเพลิงของอาคารชุดที่ทำการศึกษา

ลำดับ ที่	ชื่ออาคารชุด	ระบบลิฟต์ดับเพลิง		
		กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด		
		ส่วนกลาง	ส่วนบุคคล	หมายเหตุ
1	อาคารชุดก่อนกฎหมายอาคารสูง อาคารชุดท้อปวิว ทาวเวอร์	•		-อาคารแบ่งพื้นที่ใช้ลิฟต์เป็น 3 โซน คือ โซน A , B , C แต่ละโซนมีลิฟต์โซนละ 2 ตัว ซึ่งลิฟต์ 1 ใน 2 ตัว ของแต่ละโซนจะเป็นลิฟต์ดับเพลิงรวม 3 โซน มีลิฟต์ดับเพลิง 3 ตัว แต่ไม่มีพื้นที่ป้องกันควันและไฟบริเวณหน้าโถงลิฟต์
2	อาคารชุดเดอะวินนิ่ง ทาวเวอร์			-ไม่มีลิฟต์ดับเพลิง
3	อาคารชุดเฟิร์ส ทาวเวอร์			-ไม่มีลิฟต์ดับเพลิง
4	อาคารชุดเลอพรีเมียร์ 2	•		-อาคารมีลิฟต์ 3 ตัว ลิฟต์ตัวที่ 1 และ 2 เป็นลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ตัวที่ 3 ใช้เป็นลิฟต์โดยสารและลิฟต์ดับเพลิงด้วย แต่ไม่มีพื้นที่ป้องกันควันและไฟบริเวณหน้าโถงลิฟต์
5	อาคารชุดหลังกฎหมายอาคารสูง อาคารชุดเลอรัฟไฟเน่ ชมพูนุท	•		-มีลิฟต์ดับเพลิง 1 ตัว พร้อมพื้นที่ 6 ตารางเมตร บริเวณหน้าโถงลิฟต์ใช้บรรเทาสาธารณภัยของพนักงานดับเพลิง
6	อาคารชุดแซมปัดัน ทองหล่อ 10	•		-มีลิฟต์ดับเพลิง 1 ตัว พร้อมพื้นที่ 6 ตารางเมตร บริเวณหน้าโถงลิฟต์ใช้บรรเทาสาธารณภัยของพนักงานดับเพลิง
7	อาคารชุดโนเบิล ออรา คอนโด	•		-แบ่งการใช้ลิฟต์เป็น 2 โซน คือ โซน A และ B มีลิฟต์ดับเพลิงโซนละ 1 ตัว รวมมีลิฟต์ดับเพลิง 2 ตัว พร้อมพื้นที่ 6 ตารางเมตร หน้าโถงลิฟต์ใช้บรรเทาสาธารณภัยของพนักงานดับเพลิง
8	อาคารชุดไพรม์ แมนชั่น			-ไม่มีลิฟต์ดับเพลิง

4.2.3.6 ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้

- อาคารชุดก่อนกฎหมายอาคารสูงบังคับใช้ ในพื้นที่ส่วนกลางมีการติดตั้งระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ที่เป็นระบบแจ้งเหตุด้วยมือบริเวณหน้าโถงลิฟต์ทุกชั้นจำนวน 4 หลัง และมีระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติเป็นอุปกรณ์ตรวจจับความร้อน (Heat Detector) จำนวน 2 หลัง, เป็นระบบอุปกรณ์ตรวจจับควัน (Smoke Detector) จำนวน 1 หลัง และเป็นอุปกรณ์ตรวจจับความร้อนและอุปกรณ์ตรวจจับควัน จำนวน 1 หลัง ซึ่งทั้งหมดเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ส่วนในพื้นที่ห้องชุดมีระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติเป็นอุปกรณ์ตรวจจับควัน จำนวน 1 หลัง, เป็นอุปกรณ์ตรวจจับความร้อน จำนวน 1 หลัง และเป็นอุปกรณ์ตรวจจับความร้อนกับอุปกรณ์ตรวจจับควัน จำนวน 1 หลัง อีก 1 หลัง ไม่มีการติดตั้งอุปกรณ์แจ้งเหตุในห้องชุด ซึ่งทั้งหมดเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง แต่อยู่ในพื้นที่ส่วนบุคคล มีปัญหาในการเข้าตรวจสอบ เนื่องจากไม่สามารถเข้าตรวจสอบภายในห้องชุดได้โดยได้ข้อมูลจากการสอบถามผู้ดูแลอาคาร

- อาคารชุดหลังกฎหมายอาคารสูงบังคับใช้ ในพื้นที่ส่วนกลางมีการติดตั้งระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ที่เป็นระบบแจ้งเหตุด้วยมือที่หน้าโถงลิฟต์ทุกชั้นทั้ง 4 หลัง และมีระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติเป็นอุปกรณ์ตรวจจับความร้อนและอุปกรณ์ตรวจจับควัน จำนวน 3 หลัง อีก 1 หลัง เป็นอุปกรณ์ตรวจจับควัน ซึ่งทั้งหมดเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ส่วนในพื้นที่ห้องชุดมีระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติเป็นอุปกรณ์ตรวจจับควัน จำนวน 2 หลัง และมีระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติเป็นอุปกรณ์ตรวจจับควันและอุปกรณ์ตรวจจับความร้อน จำนวน 2 หลัง ซึ่งทั้งหมดเป็นทรัพย์สินส่วนกลางแต่อยู่ในพื้นที่ส่วนบุคคล มีปัญหาในการเข้าตรวจสอบ เนื่องจากไม่สามารถเข้าตรวจสอบในห้องชุดได้ โดยได้ข้อมูลจากการสอบถามผู้ดูแลอาคาร

ตารางที่ 4.22 แสดงระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ของอาคารชุดที่ทำการศึกษา

ลำดับ ที่	ชื่ออาคารชุด	ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้		
		กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด		
		ส่วนกลาง	ส่วนบุคคล	หมายเหตุ
1	อาคารชุดก่อนกฎหมายอาคารสูง อาคารชุดท้อปวิว ทาวเวอร์	H	S	-มีระบบแจ้งเหตุด้วยมือหน้าโถงลิฟต์ทุกชั้นและมีอุปกรณ์ตรวจจับ ความร้อน (Heat Detector) บริเวณโถงทางเดินทุกชั้น ส่วนภายในห้องชุด เป็นอุปกรณ์ตรวจจับควัน (Smoke Detector)
2	อาคารชุดเดอะวินนิ่ง ทาวเวอร์	H	-	-มีระบบแจ้งเหตุด้วยมือหน้าโถงลิฟต์ทุกชั้นและมีอุปกรณ์ตรวจจับ ความร้อน (Heat Detector) บริเวณโถงทางเดินทุกชั้น ส่วนภายในห้องชุด ไม่มีระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้
3	อาคารชุดเฟิร์ส ทาวเวอร์	H + S	S	-มีระบบแจ้งเหตุด้วยมือหน้าโถงลิฟต์ทุกชั้นและมีอุปกรณ์ตรวจจับ ความร้อน (Heat Detector) กับอุปกรณ์ตรวจจับควัน (Smoke Detector) บริเวณโถงทางเดินทุกชั้น ส่วนภายในห้องชุดเป็นอุปกรณ์ตรวจจับควัน (Smoke Detector)
4	อาคารชุดเลอพีร์เมียร์ 2	S	H + S	-มีระบบแจ้งเหตุด้วยมือหน้าประตูหนีไฟทุกชั้น และมีอุปกรณ์จับควัน (Smoke Detector) บริเวณหน้าโถงลิฟต์ทุกชั้น ส่วนภายในห้องชุดมี อุปกรณ์ตรวจจับควัน (Smoke Detector) ที่ห้องรับแขก และอุปกรณ์ ตรวจจับความร้อน (Heat Detector) ที่ห้องครัว
5	อาคารชุดหลังกฎหมายอาคารสูง อาคารชุดเลอพีร์เมียร์ ร่มพูนุท	H + S	S	-มีระบบแจ้งเหตุด้วยมือหน้าโถงลิฟต์ทุกชั้น และมีอุปกรณ์ตรวจจับ ความร้อน (Heat Detector) กับอุปกรณ์ตรวจจับควัน (Smoke Detector) บริเวณโถงทางเดินทุกชั้น ส่วนภายในห้องชุดเป็นอุปกรณ์ตรวจจับควัน (Smoke Detector)
6	อาคารชุดแซมบีตัน ทองหล่อ 10	H + S	H + S	-มีระบบแจ้งเหตุด้วยมือหน้าบันไดหนีไฟทุกชั้น และมีอุปกรณ์ ตรวจจับควัน (Smoke Detector) กับอุปกรณ์ตรวจจับความร้อน (Heat Detector) บริเวณโถงทางเดินและพื้นที่ส่วนกลางทุกชั้น ส่วนภายในห้องชุดเป็นอุปกรณ์ตรวจจับควันและอุปกรณ์ตรวจจับ ความร้อน (Smoke + Heat Detector)
7	อาคารชุดโนเบิล ออรา คอนโด	S	H + S	-มีระบบแจ้งเหตุด้วยมือหน้าโถงลิฟต์ทุกชั้น และมีอุปกรณ์ตรวจจับควัน (Smoke Detector) บริเวณ โถงลิฟต์ทุกชั้นส่วนภายในห้องชุดเป็นอุปกรณ์ ตรวจจับควัน (Smoke Detector) และอุปกรณ์ตรวจจับความร้อน (Heat Detector)
8	อาคารชุดไพรม์ แมนชั่น	H + S	S	-มีระบบแจ้งเหตุด้วยมือหน้าโถงลิฟต์ทุกชั้น และมีอุปกรณ์ตรวจจับ ความร้อน (Heat Detector) บริเวณโถงทางเดินชั้นล่าง และห้องออก กำลังภายใน 2 และอุปกรณ์ตรวจจับควัน (Smoke Detector) บริเวณ โถงทางเดินหน้าห้องชุดทุกชั้น ส่วนภายในห้องชุดเป็นอุปกรณ์ ตรวจจับควัน (Smoke Detector)

หมายเหตุ

H = Heat Detector

S = Smoke Detector

4.2.3.7 ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง

อาคารชุดทั้ง 8 หลัง ที่ทำการศึกษา มีการติดตั้งถังดับเพลิงชนิดมือถือคู่กับระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ด้วยมือทุกชั้น และมีการติดตั้งตู้ดับเพลิง (Fire Hose Cabinet, FHC) ทุกชั้นทุกหลัง ซึ่งทั้งหมดเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ไม่มีปัญหาในการเข้าตรวจสอบ

ตารางที่ 4.23 แสดงระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิงของอาคารชุดที่ทำการศึกษา

ลำดับ ที่	ชื่ออาคารชุด	ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง		
		กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด		
		ส่วนกลาง	ส่วนบุคคล	หมายเหตุ
1	<u>อาคารชุดก่อนกฎหมายอาคารสูง</u> อาคารชุดทิวปาว ทาวเวอร์	●		-มีตู้ดับเพลิง (Fire Hose Cabinet , FHC) หน้าโถงลิฟต์ทุกชั้น
2	อาคารชุดเดอะวินนิ่ง ทาวเวอร์	●		-มีตู้ดับเพลิง (Fire Hose Cabinet , FHC) หน้าโถงลิฟต์ทุกชั้น
3	อาคารชุดเฟิร์ส ทาวเวอร์	●		-มีตู้ดับเพลิง (Fire Hose Cabinet , FHC) หน้าโถงลิฟต์ทุกชั้น
4	อาคารชุดเลอพีร์เมียร์ 2	●		-มีตู้ดับเพลิง (Fire Hose Cabinet , FHC) หน้าโถงลิฟต์ทุกชั้น
5	<u>อาคารชุดหลังกฎหมายอาคารสูง</u> อาคารชุดเลอพีร์เมียร์ 2	●		-มีตู้ดับเพลิง (Fire Hose Cabinet , FHC) หน้าโถงลิฟต์ทุกชั้น
6	อาคารชุดแสมปีตัน ทองหล่อ 10	●		-มีตู้ดับเพลิง (Fire Hose Cabinet , FHC) หน้าโถงลิฟต์ทุกชั้น
7	อาคารชุดโนเบิล ออรา คอนโด	●		-มีตู้ดับเพลิง (Fire Hose Cabinet , FHC) หน้าโถงลิฟต์ทุกชั้น
8	อาคารชุดไพรม์ แมนชั่น	●		-มีตู้ดับเพลิง (Fire Hose Cabinet , FHC) หน้าโถงลิฟต์ทุกชั้น

ศูนย์วิทยุตำรวจ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4.2.3.8 ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง และหัวฉีดน้ำดับเพลิง

อาคารชุดทั้งก่อนและหลังกฎหมายอาคารสูงบังคับใช้ที่ทำการศึกษากิ่ง 8 หลัง มีเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) พร้อมตู้ควบคุมที่ห้องบริเวณชั้นใต้ดิน จำนวน 4 อาคาร และที่ชั้นล่างของอาคาร จำนวน 4 หลัง และมีการติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิงบริเวณด้านหน้าอาคารชั้นล่างทั้ง 8 หลัง ซึ่งทั้งหมดเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ไม่มีปัญหาในการเข้าตรวจสอบ

ตารางที่ 4.24 แสดงระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง และหัวฉีดน้ำ
ของอาคารชุดที่ทำการศึกษา

ลำดับ ที่	ชื่ออาคารชุด	ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง และหัวฉีดน้ำ		
		กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด		
		ส่วนกลาง	ส่วนบุคคล	หมายเหตุ
1	<u>อาคารชุดก่อนกฎหมายอาคารสูง</u> อาคารชุดทอปิว ทาวเวอร์	●		-มีเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) และตู้ควบคุมที่ห้องชั้นใต้ดิน และหัวรับน้ำดับเพลิงที่ชั้นล่างด้านหน้าอาคาร
2	อาคารชุดเดอะวินนิ่ง ทาวเวอร์	●		-มีเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) และตู้ควบคุมที่ห้องชั้นใต้ดิน และหัวรับน้ำดับเพลิงที่ชั้นล่างด้านหน้าอาคาร
3	อาคารชุดเฟิร์ส ทาวเวอร์	●		-มีเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) และตู้ควบคุมที่ห้องชั้นล่าง และหัวรับน้ำดับเพลิงที่ชั้นล่างด้านหน้าอาคาร
4	อาคารชุดเลอพีร์เมียร์ 2	●		-มีเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) และตู้ควบคุมที่ห้องชั้นใต้ดิน และหัวรับน้ำดับเพลิงที่ชั้นล่างด้านหน้าอาคาร
5	<u>อาคารชุดหลังกฎหมายอาคารสูง</u> อาคารชุดเลอพีร์ฟิเน่ ชมพูนุท	●		-มีเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) และตู้ควบคุมที่ห้องชั้นล่าง และหัวรับน้ำดับเพลิงที่ชั้นล่างด้านหน้าอาคาร
6	อาคารชุดแฮมป์ตัน ทองหล่อ 10	●		-มีเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) และตู้ควบคุมที่ห้องชั้นใต้ดิน และหัวรับน้ำดับเพลิงที่ชั้นล่างด้านหน้าอาคาร
7	อาคารชุดโนเบิล ออรา คอนโด	●		-มีเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) และตู้ควบคุมที่ห้องชั้นล่าง และหัวรับน้ำดับเพลิงที่ชั้นล่างด้านหน้าอาคาร
8	อาคารชุดไพรม์ แมนชั่น	●		-มีเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) และตู้ควบคุมที่ห้องชั้นล่าง และหัวรับน้ำดับเพลิงที่ชั้นล่างด้านหน้าอาคาร

4.2.3.9 ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ

- อาคารชุดก่อนกฎหมายอาคารสูงบังคับใช้ มีระบบดับเพลิงอัตโนมัติบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง และพื้นที่ภายในห้องชุด ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลางแต่อยู่ในพื้นที่ส่วนบุคคล จำนวน 1 หลัง ส่วนอีก 3 หลัง ไม่มีการติดตั้งระบบดับเพลิงอัตโนมัติทั้งพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ภายในห้องชุด มีปัญหาในการเข้าตรวจสอบ เนื่องจากไม่สามารถเข้าตรวจสอบภายในห้องชุดได้ ซึ่งได้ข้อมูลจากการสอบถามผู้ดูแลอาคาร

- อาคารชุดหลังกฎหมายอาคารสูงบังคับใช้ มีระบบดับเพลิงอัตโนมัติบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง และพื้นที่ภายในห้องชุด ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลางแต่อยู่ในพื้นที่ส่วนบุคคล จำนวน 3 หลัง ส่วนอีก 1 หลัง ไม่มีการติดตั้งระบบดับเพลิงอัตโนมัติทั้งพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ภายในห้องชุด มีปัญหาในการเข้าตรวจสอบ เนื่องจากไม่สามารถเข้าตรวจสอบภายในห้องชุดได้ ซึ่งได้ข้อมูลจากการสอบถามผู้ดูแลอาคาร

ตารางที่ 4.25 แสดงระบบดับเพลิงอัตโนมัติของอาคารชุดที่ทำการศึกษา

ลำดับ ที่	ชื่ออาคารชุด	ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ		
		กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด		
		ส่วนกลาง	ส่วนบุคคล	หมายเหตุ
1	อาคารชุดก่อนกฎหมายอาคารสูง อาคารชุดทิวาว ทาวเวอร์	●	●	-มีระบบเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System) บริเวณ โถงทางเดินและพื้นที่ส่วนกลางเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง โดยภายในห้องชุดมีระบบดับเพลิงอัตโนมัติ แต่ไม่สามารถเข้าตรวจสอบได้ เนื่องจากอยู่ในพื้นที่ส่วนบุคคล
2	อาคารชุดเดอะวินนิ่ง ทาวเวอร์			-ไม่มีระบบดับเพลิงอัตโนมัติ
3	อาคารชุดเฟิร์ส ทาวเวอร์			-ไม่มีระบบดับเพลิงอัตโนมัติ
4	อาคารชุดเลอพีร์เมียร์ 2			-ไม่มีระบบดับเพลิงอัตโนมัติ
5	อาคารชุดหลังกฎหมายอาคารสูง อาคารชุดเลอพีร์เมียร์ 2	●	●	-มีระบบเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System) บริเวณ โถงทางเดินและพื้นที่ส่วนกลางเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง โดยภายในห้องชุดมีระบบดับเพลิงอัตโนมัติ แต่ไม่สามารถเข้าตรวจสอบได้ เนื่องจากอยู่ในพื้นที่ส่วนบุคคล
6	อาคารชุดแฮมป์ตัน ทองหล่อ 10	●	●	-มีระบบเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System) บริเวณ โถงทางเดินและพื้นที่ส่วนกลางเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง โดยภายในห้องชุดมีระบบดับเพลิงอัตโนมัติ แต่ไม่สามารถเข้าตรวจสอบได้ เนื่องจากอยู่ในพื้นที่ส่วนบุคคล
7	อาคารชุดโนเบิล ออรา คอนโด	●	●	-มีระบบเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System) บริเวณ โถงทางเดินและพื้นที่ส่วนกลางเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง โดยภายในห้องชุดมีระบบดับเพลิงอัตโนมัติ แต่ไม่สามารถเข้าตรวจสอบได้ เนื่องจากอยู่ในพื้นที่ส่วนบุคคล
8	อาคารชุดไพรม แมนชั่น			-ไม่มีระบบดับเพลิงอัตโนมัติ

4.2.3.10 ระบบป้องกันฟ้าผ่า

อาคารชุดก่อนและหลังกฎหมายอาคารสูงบังคับใช้ มีระบบป้องกันฟ้าผ่าติดตั้งบริเวณชั้นดาดฟ้าทั้ง 8 หลัง ซึ่งทั้งหมดเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

ตารางที่ 4.26 แสดงระบบป้องกันฟ้าผ่าของอาคารชุดที่ทำการศึกษา

ลำดับ ที่	ชื่ออาคารชุด	ระบบป้องกันฟ้าผ่า		
		กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด		
		ส่วนกลาง	ส่วนบุคคล	หมายเหตุ
1	อาคารชุดก่อนกฎหมายอาคารสูง อาคารชุดท็อปวิว ทาวเวอร์	●		-มีเสาสายล่อฟ้า ตัวนำล่อฟ้า และสายตัวนำล่อฟ้าบริเวณชั้นดาดฟ้า
2	อาคารชุดเดอะวินนิ่ง ทาวเวอร์	●		-มีเสาสายล่อฟ้า ตัวนำล่อฟ้า และสายตัวนำล่อฟ้าบริเวณชั้นดาดฟ้า
3	อาคารชุดเฟิร์ส ทาวเวอร์	●		-มีเสาสายล่อฟ้า ตัวนำล่อฟ้า และสายตัวนำล่อฟ้าบริเวณชั้นดาดฟ้า
4	อาคารชุดเลอพีร์เมียร์ 2	●		-มีเสาสายล่อฟ้า ตัวนำล่อฟ้า และสายตัวนำล่อฟ้าบริเวณชั้นดาดฟ้า
5	อาคารชุดหลังกฎหมายอาคารสูง อาคารชุดเลอพีร์เมียร์ 2	●		-มีเสาสายล่อฟ้า ตัวนำล่อฟ้า และสายตัวนำล่อฟ้าบริเวณชั้นดาดฟ้า
6	อาคารชุดแสมเป็ดตัน ทองหล่อ 10	●		-มีเสาสายล่อฟ้า ตัวนำล่อฟ้า และสายตัวนำล่อฟ้าบริเวณชั้นดาดฟ้า
7	อาคารชุดโนเบิล ออรา คอนโด	●		-มีเสาสายล่อฟ้า ตัวนำล่อฟ้า และสายตัวนำล่อฟ้าบริเวณชั้นดาดฟ้า
8	อาคารชุดไทม์ แมนชั่น	●		-มีเสาสายล่อฟ้า ตัวนำล่อฟ้า และสายตัวนำล่อฟ้าบริเวณชั้นดาดฟ้า

ตารางที่ 4.27 สรุปความเห็นของผู้จัดการอาคารชุดที่ทำการศึกษา

ลำดับ ที่	ชื่ออาคารชุด	บริษัทบริหารอาคาร/ ผู้จัดการอาคาร	ระบบปรับ อากาศใน ห้องพัก		ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ในห้องพัก				สรุปความเห็นของผู้จัดการอาคาร
			ระบบสัญญาณ แจ้งเหตุ เพลิงไหม้		ระบบดับเพลิง อัตโนมัติ				
			ตรวจ ได้	ตรวจ ไม่ได้	ตรวจ ได้	ตรวจ ไม่ได้	ตรวจ ได้	ตรวจ ไม่ได้	
1	อาคารชุด ก่อนกฎหมายอาคารสูง อาคารชุด ทิวปวิว ทาวเวอร์	บริษัท ควอลิตี้ พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด นายอนุสร กิตติธวัชวัลย์ โทร. 0-2712-1251		●		●		●	-ให้ตรวจสอบเฉพาะพื้นที่ส่วนกลาง ภายในห้องชุดไม่อนุญาตให้เข้าตรวจสอบ
2	อาคารชุด เดอะวินนิ่ง ทาวเวอร์	บริษัท ชินพีพัฒนา จำกัด นายสุเทพ ชินเชื้อชาชาญ โทร. 0-2713-2380-9		●		●		●	-ให้ตรวจสอบเฉพาะพื้นที่ส่วนกลางและ ห้องชุดที่อนุญาตเท่านั้น ซึ่งส่วนใหญ่เป็น ห้องชุดที่ฝากให้เช่าไว้ที่นิติบุคคลอาคารชุด
3	อาคารชุด เฟิร์ส ทาวเวอร์	บริษัท บางกอกแมนเนจเม้นท์ เรียลตี้ จำกัด คุณศุภาวดี สวัสดิ์สุวรรณ โทร. 0-2655-1905-19		●		●		●	-ให้ตรวจสอบได้เฉพาะส่วนกลางภายใน ห้องชุดเจ้าของห้องไม่เข้าตรวจสอบ ปัจจุบันบางห้องมีปัญหาเกี่ยวกับนิติบุคคลอาคาร ชุดอยู่ในเรื่องของการติดตั้งลูกกรงเหล็กคัด และการตั้งคอมเพรสเซอร์แอร์ยื่นออกมา ยังพื้นที่ส่วนกลาง (ที่ว่างด้านข้างอาคาร)
4	อาคารชุด เลอรัฟรี่เมียร์ 2	บริษัท ยูนิคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด นายชำนาญ โลประโคน โทร. 0-2392-9500		●		●		●	-ให้ตรวจสอบได้เฉพาะพื้นที่ส่วนกลาง และ ภายในห้องชุดที่ฝากให้เช่าเท่านั้น ซึ่งมีไม่ ถึง 10 ห้อง
5	อาคารชุด หลังกฎหมายอาคารสูง อาคารชุด เลอ รัฟฟี่เน่ ชมพูนุท	บริษัท เอเคอร์เอจ พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด นายนิวัติ ลมนันทน์ โทร. 0-2259-4664		●		●		●	-ให้ตรวจสอบได้เฉพาะส่วนกลางภายใน ห้องชุดเจ้าของห้องไม่อนุญาตให้ตรวจสอบ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นชาวต่างชาติ
6	อาคารชุด แอมบีดัน ทองหล่อ 10	บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส จำกัด คุณดวงชีวี สีทองสุข โทร. 0-2392-4453-5		●		●		●	-ให้ตรวจสอบได้เฉพาะส่วนกลางเท่านั้น ภายในห้องชุดไม่อนุญาตให้เข้าตรวจสอบ เนื่องจากมีระบบรักษาความปลอดภัยที่ เข้มงวดทุกห้องชุดใช้ระบบคีย์การ์ดผ่านเข้า- ออก พื้นที่ห้องชุดและพื้นที่ส่วนกลาง
7	อาคารชุด โนเบิล ออรา คอนโด	บริษัท ควอลิตี้ พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด นายคมสัน อุบลชาติ โทร. 0-2714-7634		●		●		●	-ให้ตรวจสอบได้เฉพาะพื้นที่ ส่วนกลาง ภายในห้องชุด ไม่อนุญาตให้เข้าตรวจสอบ เนื่องจากเจ้าของห้องสวนสิทธิ์ในพื้นที่ ห้องของตัวเอง
8	อาคารชุด ไพรม์ แมนชั่น	บริษัท มาจินอล จำกัด คุณฉวีธรา จันทรเสน โทร. 0-2259-9460		●		●		●	-ให้ตรวจสอบเฉพาะพื้นที่ส่วนกลาง ตรวจสอบห้องชุดไม่ได้เพราะเจ้าของห้อง ไม่ยินยอม

บทที่ 5

สรุปและวิเคราะห์ผลการวิจัย

จากการศึกษารวบรวมข้อมูล มาตรฐานความปลอดภัย และคู่มือสำหรับผู้ตรวจสอบ และดูแลอาคารตลอดจนข้อมูลที่ได้จากการสำรวจเฉพาะระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารที่ติดตั้งในอาคารชุดกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 8 อาคาร ซึ่งเป็นอาคารชุดพักอาศัยในเขตพัฒนา กรุงเทพมหานคร โดยแบ่งเป็นอาคารชุดพักอาศัยที่เป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างก่อนกฎหมายอาคารสูงบังคับใช้ จำนวน 4 อาคาร และอาคารชุดพักอาศัยที่เป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างหลังกฎหมายอาคารสูงบังคับใช้ จำนวน 4 อาคาร เพื่อศึกษาถึงขั้นตอนการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร และปัญหาที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร สามารถสรุปแนวทางในการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารของนิติบุคคลอาคารชุดและประเด็นปัญหาที่เกิดจากการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร ได้ดังนี้

5.1 ขั้นตอนในการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารของนิติบุคคลอาคารชุด

การตรวจสอบอาคารที่เป็นอาคารชุดพักอาศัย ตามกฎหมาย¹ได้กำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจหน้าที่ในการจัดให้มีและดำเนินการเพื่อตรวจสอบอาคารแทนเจ้าของห้องชุด ทั้งในส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินกลาง ผู้จัดการอาคารหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ต้องดำเนินการสำรวจอาคารชุดที่ตนเองดูแลรับผิดชอบอยู่ว่าเข้าข่ายต้องตรวจสอบอาคาร และส่งรายงานผลการตรวจสอบอาคารเมื่อใด และจัดเตรียมเอกสารที่เกี่ยวข้องรวมถึงการเตรียมความพร้อมของอาคารเพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร

5.1.1 การเตรียมเอกสาร

นิติบุคคลอาคารชุดต้องจัดเตรียมเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคารเพื่อเป็นข้อมูลให้แก่ผู้ตรวจสอบอาคารในการตรวจสอบ และจัดทำเล่มรายงานเพื่อจัดส่งหน่วยงานท้องถิ่น ดังนี้

5.1.1.1 สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.1) ฉบับแรก เพื่อให้ผู้ตรวจสอบอาคารพิจารณา ว่าอาคารต้องมีการติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยตามกฎหมายอย่างน้อยเพียงใด

¹ “กฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบอาคาร หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบอาคารและหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ.2548,” ราชกิจจานุเบกษา 122 (29 ธันวาคม 2548), ข้อ 16.

5.1.1.2 สำเนาใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.6)

5.1.1.3 สำเนาหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.10)

5.1.1.4 แบบแปลนหรือแผนผังของอาคารชุดเพื่อให้ผู้ตรวจสอบใช้ประกอบการตรวจสอบอาคารได้ แบบแปลนของอาคารที่ต้องตรวจสอบอย่างน้อยต้องประกอบด้วยแปลนพื้นที่ทุกชั้น แสดงตำแหน่งของอุปกรณ์ดับเพลิง เส้นทางหนีไฟ บันไดหนีไฟ หากไม่มีแบบแปลน นิติบุคคลอาคารชุดต้องดำเนินการจัดหาโดยการสำรวจอาคารที่มีอยู่จริงและเขียนขึ้นใหม่

5.1.1.5 นิติบุคคลอาคารชุดต้องดำเนินการซ้อมอพยพหนีไฟของผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุด (อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง) และจัดทำรายงานการซ้อมอพยพหนีไฟโดยหน่วยงานที่ดำเนินการจัดซ้อมหนีไฟ ซึ่งอาจเป็นหน่วยงานภาครัฐเช่น เจ้าพนักงานดับเพลิงจากสถานีดับเพลิง หรือบริษัทเอกชนที่จดทะเบียนกับกระทรวงแรงงาน เป็นต้น

ตารางที่ 5.1 แสดงเอกสารที่ต้องจัดเตรียมในการตรวจสอบอาคารของอาคารชุดพักอาศัยและอาคารอยู่อาศัยรวม

เอกสารที่เจ้าของอาคารต้องจัดเตรียมในการตรวจสอบอาคาร	อาคารชุดพักอาศัย	อาคารอยู่อาศัยรวม
1. สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.1) ฉบับแรก	●	●
2. สำเนาใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.6)	●	
3. สำเนาหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคาร (อ.ช.10)	●	
4. แบบแปลนแผนผังของอาคาร	●	●
5. รายงานการซ้อมอพยพหนีไฟของผู้อยู่อาศัยในอาคาร	●	●

จากตารางที่ 5.1 เปรียบเทียบให้เห็นถึงเอกสารของอาคารชุดพักอาศัยและอาคารอยู่อาศัยรวมที่ต้องจัดเตรียมให้แก่ผู้ตรวจสอบอาคารเพื่อใช้ประกอบการตรวจสอบอาคารตามกฎหมาย โดยอาคารชุดพักอาศัยมีเอกสารที่ต้องจัดเตรียมมากกว่าอาคารอยู่อาศัยรวม 2 รายการคือ 1. สำเนาใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.6) เนื่องจากอาคารชุดพักอาศัยเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ ต้องได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.6) ก่อนจึงจะนำใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.6) ไปใช้ประกอบการจดทะเบียนอาคารชุดที่กรมที่ดินและ 2. สำเนาหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.10) ซึ่งเป็นเอกสารสำคัญที่แสดงหลักฐานว่าอาคารได้มีการจดทะเบียนเป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 เรียบร้อยแล้ว และมีเจ้าของกรรมสิทธิ์ใน

ห้องชุดตามจำนวนห้องชุดที่ได้จดทะเบียนไว้ใน อ.ช.10 ต่างกับอาคารอยู่อาศัยรวมที่ส่วนใหญ่จะมีเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารเพียงคนเดียวหรือกลุ่มเดียว ซึ่งในการตรวจสอบอาคารอยู่อาศัยรวมเจ้าของอาคารสามารถที่จะนำพาผู้ตรวจสอบอาคารเข้าตรวจสอบได้ในทุกพื้นที่ของอาคาร ส่วนของอาคารชุดพักอาศัยจากผลการศึกษาพบว่า สามารถตรวจสอบได้เฉพาะพื้นที่ส่วนกลางเท่านั้น โดยภายในพื้นที่ห้องชุดซึ่งเป็นพื้นที่กรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลเจ้าของห้องชุดไม่อนุญาตให้เข้าตรวจสอบ

5.1.2 การเตรียมความพร้อมของอาคารชุด

นิติบุคคลอาคารชุดควรเตรียมความพร้อมทางด้านอุปกรณ์ บุคลากรและเอกสารของอาคารชุดเพื่อให้สามารถตรวจสอบอาคารได้ตามขั้นตอนการปฏิบัติที่กฎหมายกำหนด ดังนี้

5.1.2.1 นิติบุคคลอาคารชุดจัดเตรียมเครื่องมือเพื่อสนับสนุนการตรวจสอบอาคารอย่างน้อย ต้องมีดังนี้

1) แผนการออกเดินตรวจประจำวัน โดยให้ผู้ตรวจสอบอาคารสามารถตรวจสอบสมรรถนะได้ตลอดเวลา ซึ่งนิติบุคคลอาคารชุด ต้องแจ้งและหรือติดประกาศให้เจ้าของห้องชุดหรือผู้อยู่อาศัยในห้องชุดทราบล่วงหน้า

2) บันไดสำหรับการตรวจสอบในที่สูง

3) กุญแจห้อง และแผงหรือตู้อุปกรณ์

4) อุปกรณ์ความปลอดภัยส่วนบุคคล

5.1.2.2 นิติบุคคลอาคารชุดต้องสนับสนุนการตรวจสอบอาคารโดยจัดให้มีผู้ดูแลอาคารหรือเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยของอาคารชุด ดำเนินการตามให้ผู้ตรวจสอบอาคารบอกกล่าวตลอดเวลาขณะตรวจสอบ เพื่อให้ผู้ตรวจสอบอาคารสามารถเข้าตรวจสอบได้ทุกห้องและอุปกรณ์ทุกชุดในอาคารโดยไม่มีข้อกีดขวาง อย่างน้อย ดังนี้

1) การเปิดประตูห้อง หรือแผงควบคุมอุปกรณ์

2) เปิด-ปิดการทำงานของระบบหรืออุปกรณ์ รวมทั้งการทดสอบสมรรถนะระบบหรืออุปกรณ์

3) เคลื่อนย้ายสิ่งกีดขวางหรืออุปสรรคที่อาจมีระหว่างการตรวจสอบหรือก่อให้เกิดความไม่ปลอดภัยต่อผู้ตรวจสอบอาคารหรือผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด

4) อนุญาตให้ทำการถ่ายภาพที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อประกอบการทำรายงาน

5) จัดหาเอกสารข้อมูลเพิ่มเติม และหรือให้ข้อมูลทางวาจาเพื่อการตรวจสอบ

5.1.2.3 นิติบุคคลอาคารชุดต้องให้ความร่วมมือในการตรวจสอบอาคารทุกครั้ง และดำเนินการแก้ไขปรับปรุงข้อบกพร่องที่อาจตรวจสอบพบระหว่างการตรวจสอบในทันที ถ้าผู้

ตรวจสอบพิจารณาแล้วมีความเห็นว่าจะมีผลกระทบต่อความปลอดภัย หากไม่สามารถดำเนินการแก้ไขในทันทีได้จะต้องจัดทำการปรับปรุงแก้ไขตามข้อเสนอแนะของผู้ตรวจสอบอาคารภายในไม่เกิน 30 วันหรือขยายเวลาได้ตามสมควรแล้วแต่กรณี รวมทั้งดำเนินการดูแลรักษา และซ่อมบำรุงระบบอุปกรณ์ตามช่วงเวลาที่ยุตรวจสอบอาคารกำหนด

5.1.2.4 สัญญาหรือข้อตกลงระหว่างนิติบุคคลอาคารชุดกับผู้ตรวจสอบอาคาร ควรทำล่วงหน้าประมาณ 1 ปีก่อนวันส่งรายงานผลการตรวจสอบอาคารฉบับสมบูรณ์ หรือก่อนใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1) ฉบับเดิมครบกำหนดอย่างน้อย 30 วัน

5.1.2.5 นิติบุคคลอาคารชุดสามารถหารายละเอียดข้อมูลของผู้ตรวจสอบอาคารได้จากเว็บไซต์ของกรมโยธาธิการและผังเมือง(www.dpt.go.th) ซึ่งจะมีข้อมูลรายชื่อ ที่อยู่ เบอร์โทรศัพท์ของผู้ตรวจสอบอาคารทั้งประเภทบุคคลธรรมดาและประเภทนิติบุคคล ซึ่งนิติบุคคลอาคารชุดสามารถพิจารณาเลือกผู้ตรวจสอบอาคารได้เอง

5.1.3 ขั้นตอนการตรวจสอบรายงานผลการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยของ

กรุงเทพมหานคร

รายงานการตรวจสอบอาคารเมื่อผู้ตรวจสอบอาคารได้จัดทำเสร็จเรียบร้อยแล้ว นิติบุคคลอาคารชุดต้องจัดส่งรายงานดังกล่าวให้แก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณา ซึ่งหน่วยงานท้องถิ่นที่ตรวจสอบและพิจารณารายงานผลการตรวจสอบอาคารในปัจจุบัน ได้แก่

- 1) องค์การบริหารส่วนตำบล (อบต.) สำหรับอาคารที่อยู่ในพื้นที่ขององค์การบริหารส่วนตำบล
- 2) สำนักงานเทศบาล สำหรับอาคารที่อยู่ในพื้นที่เขตเทศบาล
- 3) เมืองพัทยา สำหรับอาคารที่อยู่ในพื้นที่เขตเมืองพัทยา
- 4) กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร สำหรับอาคารที่อยู่ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร

ในการตรวจสอบรายงานผลการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยของกรุงเทพมหานคร เพื่อพิจารณาออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร(แบบ ร.1)ให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดนั้น กรุงเทพมหานคร โดยกองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา มีขั้นตอนในการตรวจสอบและพิจารณาตามกฎหมายควบคุมอาคารและแนวทางปฏิบัติประกอบการพิจารณาออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1) ที่กรมโยธาธิการและผังเมือง กำหนดให้แก่หน่วยงานท้องถิ่นถือปฏิบัติสามารถสรุปได้ดังนี้²

² สัมภาษณ์ พินิต เลิศอุดมธนา, หัวหน้ากลุ่มงานควบคุมอาคาร 2 กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร, 2 กรกฎาคม 2551.

5.1.3.1 การพิจารณาเอกสารหลักฐาน

เอกสารและหลักฐานของนิติบุคคลอาคารชุดและผู้ตรวจสอบอาคารที่ใช้ประกอบการยื่นรายงานผลการตรวจสอบอาคารที่กรุงเทพมหานครต้องตรวจสอบให้ครบถ้วนและถูกต้องเพื่อพิจารณาออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1) ให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดประกอบด้วย

- 1) รายงานผลการตรวจสอบอาคารฉบับจริงที่มีลายมือชื่อผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดลงชื่อในฐานะเจ้าของอาคาร และผู้ตรวจสอบอาคารลงชื่อรับรองทุกหน้าของรายงานจำนวน 1 ชุด
- 2) สำเนาใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม หรือสถาปัตยกรรมควบคุมของผู้ตรวจสอบอาคาร
- 3) สำเนาหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบอาคารที่ออกโดยกรมโยธาธิการและผังเมือง
- 4) สำเนาหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.10)
- 5) สำเนาบัตรประชาชนและทะเบียนบ้านของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด
- 6) สำเนาหนังสือรับรองบริษัทฯพร้อมสำเนาบัตรประชาชนและทะเบียนบ้านของกรรมการผู้มีอำนาจลงนามกรณีผู้ตรวจสอบอาคารเป็นนิติบุคคล หรือสำเนาบัตรประชาชนและทะเบียนบ้านของผู้ตรวจสอบอาคารกรณีผู้ตรวจสอบอาคารเป็นบุคคลธรรมดา
- 7) สำเนาแบบแปลนหรือแผนผังของอาคารชุด ซึ่งแสดงแปลนพื้นที่ทุกชั้นพร้อมตำแหน่งของอุปกรณ์ดับเพลิง บันไดหนีไฟ เส้นทางหนีไฟ และแสดงสภาพการใช้อาคาร
- 8) สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.1) ฉบับที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารครั้งแรก
- 9) สำเนาใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.6)
- 10) สำเนารายงานการซ่อมอพยพหนีไฟของผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุดที่ออกให้โดยหน่วยงานภาครัฐ หรือภาคเอกชนที่มีหน้าที่ในการดำเนินการจัดซ่อมอพยพหนีไฟ

5.1.3.2 การพิจารณาออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1)

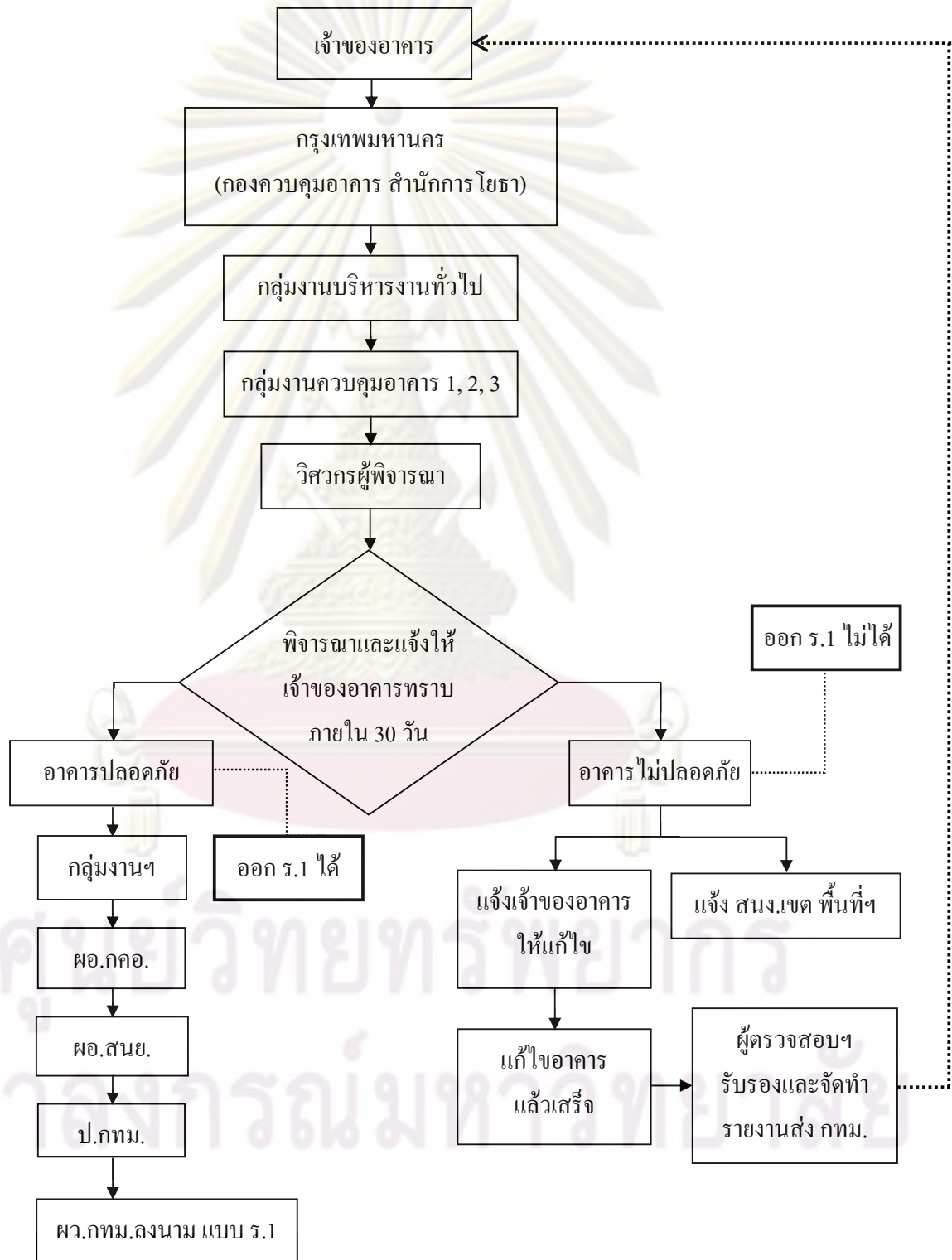
- 1) กรณีเอกสารหลักฐานครบถ้วนและถูกต้อง และผู้ตรวจสอบอาคารรายงานว่าระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารไม่มีสิ่งบอกรหัสความบกพร่องของระบบต่างๆ และโครงสร้างอาคารอยู่ในสภาพปกติมีความปลอดภัยในการใช้อาคาร กรุงเทพมหานครสามารถออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1) ให้ได้

2) กรณีเอกสารหลักฐานไม่ครบถ้วนถูกต้อง และ/หรือ ผู้ตรวจสอบอาคาร รายงานว่าระบบหรืออุปกรณ์ประกอบของอาคารบางระบบต้องปรับปรุงแก้ไขหรือโครงสร้างอาคารอยู่ในสภาพชำรุดเสียหาย กรุงเทพมหานครจะออกคำสั่งให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดส่งเอกสารหลักฐานเพิ่มเติมให้ครบถ้วน และ/หรือ ดำเนินการปรับปรุงแก้ไขข้อบกพร่องของระบบดังกล่าว เมื่อนิติบุคคลอาคารชุดได้ดำเนินการแก้ไขข้อบกพร่องแล้วเสร็จ และผู้ตรวจสอบอาคารได้ ตรวจสอบอีกครั้ง และรับรองรายงานผลการแก้ไขข้อบกพร่องและจัดส่งให้กรุงเทพมหานคร พิจารณาอีกครั้ง กรุงเทพมหานครจึงจะสามารถออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1) ให้ได้



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาพที่ 5.1 แสดงขั้นตอนการตรวจสอบรายงานผลการตรวจสอบอาคารของกรุงเทพมหานคร
เพื่อออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1)



5.2 วิเคราะห์ผล

จากผลการศึกษาที่ได้จากการสำรวจอาคารชุดพักอาศัยกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 8 อาคาร ซึ่งประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัยที่เป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างก่อนกฎหมายอาคารสูงบังคับใช้ จำนวน 4 หลัง และอาคารชุดพักอาศัยที่เป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ได้รับอนุญาตหลังกฎหมายอาคารสูงบังคับใช้ จำนวน 4 หลัง ซึ่งตามกฎหมาย³ ได้ระบุว่าในการตรวจสอบอาคารต้องมีการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารอย่างน้อยต้องทำการตรวจสอบในเรื่องหลักๆ 4 เรื่องคือ

- 1) การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร
- 2) การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร
- 3) การตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่างๆ ของอาคารเพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร
- 4) การตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร

โดยในการศึกษาคั้งนี้ผู้ศึกษาได้เลือกสำรวจเฉพาะระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารที่ติดตั้งในอาคารชุดพักอาศัยกลุ่มตัวอย่างเท่านั้น ซึ่งสามารถสรุปและวิเคราะห์เป็นประเด็นสาระที่สำคัญได้ดังนี้

5.2.1 การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารชุดที่ต้องถูกตรวจสอบตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร

ตามข้อกำหนดที่ระบุไว้ในกฎหมายควบคุมอาคารได้กำหนดให้อาคารชุดพักอาศัยที่เป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษทั้งก่อนและหลังกฎหมายอาคารสูงบังคับใช้ ต้องมีการติดตั้งระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารที่เกี่ยวข้องกับระบบความปลอดภัยในอาคาร ส่วนจะติดตั้งมากหรือน้อยเพียงใดพิจารณาจากช่วงระยะเวลาที่อาคารชุดพักอาศัยหลังนั้นได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารครั้งแรกก่อนหรือหลังกฎหมายอาคารสูง จากผลการศึกษาที่ได้จากการสำรวจการติดตั้งระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารในอาคารชุดพักอาศัยกลุ่มตัวอย่างทั้ง 8 หลัง นำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารที่กฎหมายควบคุมอาคารกำหนดให้ติดตั้ง สามารถสรุปได้ดังนี้

³ “กฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้จัดสอบอาคาร หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบอาคารและหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ.2548,” ราชกิจจานุเบกษา 122 (29 ธันวาคม 2548), ข้อ 17.

5.2.1.1 ระบบบริการและอำนวยความสะดวก ประกอบด้วย

1) ระบบลิฟต์ ตามกฎหมายบังคับเฉพาะอาคารชุดพักอาศัยที่เป็นอาคารสูง หลังกฎหมายอาคารสูงต้องมีการติดตั้งระบบลิฟต์ตามกฎหมาย จากผลการศึกษาพบว่า ระบบลิฟต์ ในอาคารชุดทั้ง 8 หลัง เป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด (ตารางที่ 4.9) มีอาคารชุดที่เป็นอาคารสูง หลังกฎหมายอาคารสูงบังคับใช้ จำนวน 1 หลัง ที่มีลิฟต์โดยสารส่วนบุคคลเพิ่มอีก 2 ตัว เนื่องจาก เป็นอาคารชุดที่มีราคาขายพื้นที่อาคารต่อตารางเมตรสูงที่สุดในอาคารกลุ่มตัวอย่าง โดยอาคารชุด ทั้ง 8 หลัง สามารถเข้าตรวจสอบระบบลิฟต์ได้ทุกครั้ง

2) ระบบบันไดเลื่อน ตามกฎหมายมิได้บังคับให้อาคารชุดพักอาศัยต้องมีการติดตั้งระบบบันไดเลื่อนแต่อย่างใด จากการศึกษาพบว่า ไม่มีการติดตั้งระบบบันไดเลื่อนใน อาคารชุดกลุ่มตัวอย่างทั้ง 8 หลัง ซึ่งแสดงให้เห็นว่าระบบบันไดเลื่อนในอาคารชุดไม่ใช่สิ่งจำเป็นใน เรื่องของการบริหารและอำนวยความสะดวกในอาคาร

3) ระบบไฟฟ้า ตามกฎหมายบังคับเฉพาะอาคารชุดพักอาศัยที่เป็นอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษหลังกฎหมายอาคารสูงต้องมีการติดตั้งระบบไฟฟ้าตามกฎหมาย จากผล การศึกษาพบว่าระบบไฟฟ้าของอาคารชุดส่วนใหญ่มีห้องควบคุมระบบไฟฟ้าอยู่บริเวณพื้นที่ ส่วนกลาง ซึ่งมีที่ตั้งอยู่ไม่เกินชั้นที่ 2 ของอาคาร (ตารางที่ 4.10) ทั้งนี้เพื่อความสะดวกในการทำงาน และการติดตั้งอุปกรณ์ควบคุมระบบไฟฟ้าในอาคาร โดยระบบไฟฟ้าในอาคารชุดเป็นทรัพย์สิน ส่วนกลางสามารถเข้าตรวจสอบระบบไฟฟ้าได้ทุกครั้ง

4) ระบบปรับอากาศ ตามกฎหมายบังคับเฉพาะอาคารชุดพักอาศัยที่เป็น อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษหลังกฎหมายอาคารสูงต้องมีการติดตั้งระบบปรับอากาศตาม กฎหมาย จากผลการศึกษาพบว่า ระบบปรับอากาศในอาคารชุดทั้ง 8 หลัง จะแบ่งพื้นที่เป็น 2 ส่วน คือ ระบบปรับอากาศในพื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด โดยในพื้นที่ส่วนนี้ สามารถเข้าตรวจสอบระบบปรับอากาศได้ทุกครั้ง และระบบปรับอากาศในห้องชุดซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วน บุคคลของเจ้าของห้องชุด (ตารางที่ 4.11) โดยพื้นที่ภายในห้องชุดทุกครั้งเป็นพื้นที่กรรมสิทธิ์ส่วน บุคคลของเจ้าของห้องชุดซึ่งเจ้าของห้องชุดไม่อนุญาตให้เข้าตรวจสอบ

ตารางที่ 5.2 แสดงการเปรียบเทียบระบบบริการและอำนวยความสะดวกตามกฎหมายกับการติดตั้ง
จริงในอาคารชุดที่ทำการศึกษา

ระบบบริการและ อำนวยความสะดวก	ระบบบริการและ อำนวยความสะดวก ของอาคารชุดตาม กฎหมาย		การติดตั้งระบบบริการและอำนวยความสะดวก ในอาคารชุดก่อนกฎหมายอาคารสูงบังคับใช้				การติดตั้งระบบบริการและอำนวยความสะดวก ในอาคารชุดหลังกฎหมายอาคารสูงบังคับใช้			
	ก่อน กฎหมาย อาคารสูง	หลัง กฎหมาย อาคารสูง	เลอร์ พรีเมียร์ 2	เฟิร์ส ทาวเวอร์	เดอะวินนิ่ง ทาวเวอร์	ท้อปวิว ทาวเวอร์	เลอ รัฟไฟเน ชมพูนุท	แอมปีตัน ทองหล่อ 10	โนเบิล ออรา คอนโด	ไพรม แมนชั่น
1. ระบบลิฟต์		●	●	●	●	●	●	●	●	●
2. ระบบบันไดเลื่อน										
3. ระบบไฟฟ้า		●	●	●	●	●	●	●	●	●
4. ระบบปรับอากาศ		●	●	●	●	●	●	●	●	●

5.2.1.2 ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม ประกอบด้วย

1) ระบบประปา ตามกฎหมายบังคับเฉพาะอาคารชุดพักอาศัยที่เป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษหลังกฎหมายอาคารสูงต้องมีการติดตั้งระบบประปาตามกฎหมาย จากผลการศึกษาพบว่า ระบบประปาในอาคารชุดทั้ง 8 หลัง เป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด (ตารางที่ 4.12) ส่วนใหญ่มีถังเก็บน้ำประปาที่ชั้นดาดฟ้าและห้องปั๊มสูบน้ำ, บ่อพักน้ำประปาที่ชั้นใต้ดิน โดยสามารถเข้าตรวจสอบระบบประปาได้ทุกหลัง

2) ระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสีย ตามกฎหมายบังคับเฉพาะอาคารชุดพักอาศัยที่เป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษหลังกฎหมายอาคารสูงต้องมีการติดตั้งระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสียตามกฎหมาย จากผลการศึกษาพบว่า ระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสียในอาคารชุดทุกหลังเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด ส่วนใหญ่จะติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียบริเวณชั้นใต้ดิน (ตารางที่ 4.13) โดยสามารถเข้าตรวจสอบระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสียของอาคารชุดได้ทุกหลัง

3) ระบบระบายน้ำฝน ตามกฎหมายบังคับเฉพาะอาคารชุดพักอาศัยที่เป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษหลังกฎหมายอาคารสูงต้องมีการติดตั้งระบบระบายน้ำฝนตามกฎหมาย จากผลการศึกษาพบว่า ระบบระบายน้ำฝนของอาคารชุดทุกหลังเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด ส่วนใหญ่มีหัวรับน้ำฝนที่ชั้นดาดฟ้า พร้อมทั้งระบายน้ำแนวตั้งและรางระบายน้ำพร้อมบ่อพักบริเวณชั้นล่าง (ตารางที่ 4.14) โดยสามารถเข้าตรวจสอบระบบระบายน้ำฝนของอาคารชุดได้ทุกหลัง

4) ระบบจัดการมูลฝอย ตามกฎหมายบังคับเฉพาะอาคารชุดพักอาศัยที่เป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษหลังกฎหมายอาคารสูงต้องมีการติดตั้งระบบจัดการมูลฝอย

ตามกฎหมาย จากผลการศึกษาพบว่า อาคารชุดทั้ง 8 หลัง จัดตั้งขยะไว้รองรับขยะจากห้องชุดบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง โดยระบบจัดการมูลฝอยของอาคารชุดทุกหลังเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด (ตารางที่ 4.15) ซึ่งสามารถเข้าตรวจสอบระบบจัดการมูลฝอยของอาคารชุดได้ทุกหลัง

5) ระบบระบายอากาศ ตามกฎหมายบังคับเฉพาะอาคารชุดพักอาศัยที่เป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษหลังกฎหมายอาคารสูงต้องมีการติดตั้งระบบระบายอากาศตามกฎหมาย จากผลการศึกษาพบว่า ระบบระบายอากาศในอาคารชุดทั้ง 8 หลัง จะติดตั้งบริเวณบันไดหนีไฟของอาคารชุด (ตารางที่ 4.16) โดยเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด สามารถเข้าตรวจสอบระบบระบายอากาศได้ทุกหลัง

6) ระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง ตามกฎหมายมิได้บังคับให้อาคารชุดพักอาศัยต้องมีการติดตั้งระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียงแต่อย่างใด จากผลการศึกษาพบว่า ไม่มีการติดตั้งเครื่องจักรและอุปกรณ์ที่ใช้ในระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียงในอาคารชุดกลุ่มตัวอย่างทั้ง 8 หลัง

ตารางที่ 5.3 แสดงการเปรียบเทียบระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายกับการติดตั้งจริงในอาคารชุดที่ทำการศึกษา

ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม	ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อมของอาคารชุดตามกฎหมาย		การติดตั้งระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อมในอาคารชุดก่อนกฎหมายอาคารสูงบังคับใช้				การติดตั้งระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อมในอาคารชุดหลังกฎหมายอาคารสูงบังคับใช้			
	ก่อนกฎหมายอาคารสูง	หลังกฎหมายอาคารสูง	เลอร์รี่ 2	เฟิร์ส ทาวเวอร์	เดอะวินนิ่ง ทาวเวอร์	ท้อปวิว ทาวเวอร์	เลอ รัฟฟินี่ ชมพูนุท	แสมปัดัน ทองหล่อ 10	โนเบิล ออรา คอนโด	ไพรมแมนชั่น
1. ระบบประปา		●	●	●	●	●	●	●	●	●
2. ระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสีย	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
3. ระบบระบายน้ำฝน		●	●	●	●	●	●	●	●	●
4. ระบบจัดการมูลฝอย		●	●	●	●	●	●	●	●	●
5. ระบบระบายอากาศ		●	●	●	●	●	●	●	●	●
6. ระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง										

5.2.1.3 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย เป็นระบบที่เกี่ยวข้องกับความปลอดภัยของอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งกฎหมายควบคุมอาคารกำหนดให้อาคารชุดพักอาศัยที่เป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ทั้งก่อนและหลังกฎหมายอาคารสูงกับอาคารชุดพักอาศัยที่เป็นอาคารขนาดใหญ่ต้องมีการติดตั้งระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยอย่างน้อยตามที่กฎหมายกำหนด ประกอบด้วย

1) บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ ตามกฎหมายกำหนดให้อาคารชุดพักอาศัยที่เป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ทั้งก่อนและหลังกฎหมายอาคารสูงกับอาคารชุดพักอาศัยที่เป็นอาคารขนาดใหญ่ต้องมีบันไดหนีไฟ และทางหนีไฟตามที่กฎหมายควบคุมอาคารกำหนด จากผลการศึกษาพบว่า อาคารชุดพักอาศัยกลุ่มตัวอย่างทั้ง 8 หลังมีบันไดหนีไฟและทางหนีไฟทุกหลัง โดยเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด (ตารางที่ 4.17) สามารถเข้าตรวจสอบบันไดหนีไฟและทางหนีไฟของอาคารชุดได้ทุกหลัง

2) เครื่องหมายและไฟป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน ตามกฎหมายกำหนดให้อาคารชุดพักอาศัยที่เป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ทั้งก่อนและหลังกฎหมายอาคารสูงกับอาคารชุดพักอาศัยที่เป็นอาคารขนาดใหญ่ ต้องมีการติดตั้งเครื่องหมายและไฟป้ายบอกทางออกฉุกเฉินตามที่กฎหมายควบคุมอาคารกำหนด จากผลการศึกษาพบว่า เครื่องหมายและไฟป้ายบอกทางออกฉุกเฉินเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด โดยมีอาคารชุดก่อนกฎหมายอาคารสูงบังคับใช้ติดป้ายแต่อุปกรณ์ไฟป้ายไม่ครบถ้วน 1 หลัง และอาคารชุดหลังกฎหมายอาคารสูงบังคับใช้ติดป้ายทางออกฉุกเฉินเป็นชนิดสติ๊กเกอร์สะท้อนแสงที่ประตูหนีไฟแต่ไม่มีไฟป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน 1 หลัง ซึ่งอาคารชุดกลุ่มตัวอย่างที่เหลือติดตั้งเครื่องหมายและไฟป้ายบอกทางออกฉุกเฉินครบถ้วนตามกฎหมาย (ตารางที่ 4.18) และสามารถเข้าตรวจสอบเครื่องหมายและไฟป้ายบอกทางออกฉุกเฉินได้ทุกหลัง

3) ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน ตามกฎหมายบังคับเฉพาะอาคารชุดพักอาศัยที่เป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษหลังกฎหมายอาคารสูงที่มีโถงภายในอาคารเป็นช่องเปิดทะลุพื้นของอาคารตั้งแต่ 2 ชั้นขึ้นไป และไม่มีผนังปิดล้อมต้องมีระบบควบคุมการแพร่กระจายของควัน⁴ จากผลการศึกษาพบว่า อาคารชุดก่อนกฎหมายอาคารสูงมีการควบคุมการแพร่กระจายของควัน โดยใช้วัสดุทนไฟปิดกั้นเฉพาะช่องท่อไฟฟ้าเพียง 1 หลัง และอาคารชุดหลังกฎหมายอาคารสูงบังคับใช้มีการใช้วัสดุทนไฟปิดกั้นช่องท่อประปาและช่องท่อไฟฟ้า 3 หลัง (ตารางที่ 4.19) โดยเป็นทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งสามารถเข้าตรวจสอบได้ทุกหลัง

4) ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน ตามกฎหมายบังคับเฉพาะอาคารชุดพักอาศัยที่เป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษหลังกฎหมายอาคารสูงเท่านั้นที่ต้องมีระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉินตามกฎหมาย จากผลการศึกษาพบว่า อาคารชุดกลุ่มตัวอย่างทั้ง 8 หลังมีการติดตั้งระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉินทุกหลัง (ตารางที่ 4.20) โดยเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคาร ซึ่งส่วนใหญ่ตั้งอยู่บริเวณชั้นล่างของอาคาร เพื่อความสะดวกในการบำรุงรักษา สามารถเข้าตรวจสอบได้ทุกหลัง

⁴“กฎกระทรวงฉบับที่ 33(พ.ศ.2535) ข้อ 10 ทวิ แก้ไขเพิ่มเติมโดยข้อ 11 แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522”

5) ระบบลิฟต์ดับเพลิง ตามกฎหมายบังคับเฉพาะอาคารชุดพักอาศัยที่เป็นอาคารสูงหลังกฎหมายอาคารสูงเท่านั้นที่ต้องมีระบบลิฟต์ดับเพลิงตามกฎหมาย จากผลการศึกษาพบว่า อาคารชุดก่อนกฎหมายอาคารสูงไม่มีลิฟต์ดับเพลิง จำนวน 2 หลัง และมีลิฟต์ดับเพลิง แต่ไม่มีพื้นที่ปิดกั้นเพื่อป้องกันควันและไฟหน้า โถงลิฟต์ จำนวน 2 หลัง ซึ่งไม่ขัดต่อกฎหมายแต่อย่างใด ส่วนอาคารชุดหลังกฎหมายอาคารสูงมีลิฟต์ดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ครบถ้วนตามกฎหมาย จำนวน 3 หลัง อีก 1 หลัง ไม่มีลิฟต์ดับเพลิง (ตารางที่ 4.21) โดยลิฟต์ดับเพลิงทั้ง 5 หลัง เป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคาร สามารถเข้าตรวจสอบได้ทุกหลัง

6) ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ตามกฎหมายกำหนดให้อาคารชุดพักอาศัยที่เป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ทั้งก่อนและหลังกฎหมายอาคารสูงกับอาคารชุดพักอาศัยที่เป็นอาคารขนาดใหญ่ ต้องมีการติดตั้งระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ตามที่กฎหมายควบคุมอาคารกำหนด ซึ่งกฎหมายควบคุมอาคารระบุว่าให้ติดตั้งระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ที่เป็นระบบแจ้งเหตุด้วยมือ และระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติ เท่านั้น มิได้บอกรายละเอียดว่าเป็นระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติประเภทใด และติดตั้งในพื้นที่ใดบ้าง แต่ในหนังสือมาตรฐานระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ของวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์ พิมพ์ครั้งที่ 2 เดือนกันยายน พ.ศ.2549 ภาคผนวก ก ข้อเสนอแนะในการเลือกอุปกรณ์ตรวจจับได้ระบุว่า “พื้นที่ที่ต้องพิจารณาเป็นพิเศษพร้อมทั้งชนิดอุปกรณ์ตรวจจับที่แนะนำให้ใช้ในพื้นที่หลับนอนซึ่งก็คือ ห้องนอน, ช่องเปิดแนวโค้งของระบบท่อต่างๆ, ท่อลมระบบปรับอากาศ ควรใช้อุปกรณ์ตรวจจับควัน (Smoke Detector) และในพื้นที่ห้องซักรีด, ห้องน้ำ, ห้องครัว, ที่จอดรถ ควรใช้อุปกรณ์ตรวจจับความร้อน (Heat Detector)”

จากผลการศึกษาพบว่า การติดตั้งระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ในอาคารชุดกลุ่มตัวอย่างทั้ง 8 หลัง ในพื้นที่ส่วนกลางมีการติดตั้งระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ที่เป็นระบบแจ้งเหตุด้วยมือบริเวณหน้าโถงลิฟต์ทุกชั้นของอาคารทั้ง 8 หลัง และมีระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติเป็นอุปกรณ์ตรวจจับความร้อนจำนวน 2 หลัง เป็นอุปกรณ์ตรวจจับควันจำนวน 2 หลัง และเป็นอุปกรณ์ตรวจจับควันกับอุปกรณ์ตรวจจับความร้อน จำนวน 4 หลัง โดยระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ในพื้นที่ส่วนกลางเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคาร สามารถเข้าตรวจสอบในพื้นที่ส่วนกลางได้ทุกหลัง ส่วนภายในพื้นที่ห้องชุดมีการติดตั้งระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติที่เป็นอุปกรณ์ตรวจจับควัน จำนวน 4 หลัง เป็นอุปกรณ์ตรวจจับควันกับอุปกรณ์ตรวจจับความร้อน จำนวน 3 หลัง และไม่มีติดตั้งระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ในพื้นที่ห้องชุด จำนวน 1 หลัง (ตารางที่ 4.22) ซึ่งระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ในพื้นที่ห้องชุดถือเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารที่อยู่ในพื้นที่กรรมสิทธิ์ส่วนบุคคล จากการเก็บข้อมูลภาคสนามไม่สามารถเข้าตรวจสอบพื้นที่ภายในห้องชุดทุกหลังได้ เนื่องจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ในห้องชุดไม่อนุญาต ใ้วิธีเก็บข้อมูลจากการสอบถามผู้ดูแลอาคาร

7) ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง ตามกฎหมายกำหนดให้อาคารชุดพักอาศัยที่เป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ทั้งก่อนและหลังกฎหมายอาคารสูงกับอาคารชุดพักอาศัยที่เป็นอาคารขนาดใหญ่ ต้องมีระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิงตามที่กฎหมายควบคุมอาคารกำหนด จากผลการศึกษาพบว่า ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิงในอาคารชุดกลุ่มตัวอย่างทุกหลังเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด โดยมีการติดตั้งถังดับเพลิงชนิดมือถือคู่กับระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ด้วยมือและติดตั้งตู้ดับเพลิง (Fire Hose Cabinet, FHC) ทุกชั้นทุกหลัง (ตารางที่ 4.23) สามารถเข้าตรวจสอบได้ทุกหลัง

8) ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิงและหัวฉีดน้ำดับเพลิง ตามกฎหมายบังคับเฉพาะอาคารชุดพักอาศัยที่เป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษหลังกฎหมายอาคารสูงเท่านั้น ที่ต้องมีการติดตั้งระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิงและหัวฉีดน้ำดับเพลิง จากผลการศึกษาพบว่า ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง และหัวฉีดน้ำดับเพลิง ในอาคารชุดกลุ่มตัวอย่างทุกหลังเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด (ตารางที่ 4.24) สามารถเข้าตรวจสอบได้ทุกหลัง

9) ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ ตามกฎหมายบังคับเฉพาะอาคารชุดพักอาศัยที่เป็นอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษหลังกฎหมายอาคารสูงเท่านั้นที่ ต้องมีการติดตั้งระบบดับเพลิงอัตโนมัติในอาคาร จากผลการศึกษาพบว่า อาคารชุดก่อนกฎหมายอาคารสูง มีการติดตั้งระบบดับเพลิงอัตโนมัติบริเวณพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ภายในห้องชุด จำนวน 1 หลัง และอีก 3 หลัง ไม่มีการติดตั้งระบบดับเพลิงอัตโนมัติ ซึ่งไม่ขัดต่อกฎหมายแต่อย่างใด ส่วนอาคารชุดหลังกฎหมายอาคารสูงมีการติดตั้งระบบดับเพลิงบริเวณพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ภายในห้องชุด จำนวน 3 หลัง และอีก 1 หลัง ไม่มีการติดตั้งระบบดับเพลิงอัตโนมัติทั้งพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ภายในห้องชุด (ตารางที่ 4.25) โดยระบบดับเพลิงอัตโนมัติที่ติดตั้งในพื้นที่ส่วนกลางถือเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด สามารถเข้าตรวจสอบได้ทุกหลัง แต่ระบบดับเพลิงอัตโนมัติที่ติดตั้งในห้องชุดถือเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง แต่อยู่ในพื้นที่กรรมสิทธิ์ส่วนบุคคล ไม่สามารถเข้าไปตรวจสอบภายในห้องชุดได้ เนื่องจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ในห้องชุดไม่อนุญาต ซึ่งใช้วิธีเก็บข้อมูลจากการสอบถามผู้ดูแลอาคาร

10) ระบบป้องกันฟ้าผ่า ตามกฎหมายกำหนดให้อาคารชุดพักอาศัยที่เป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ทั้งก่อนและหลังกฎหมายอาคารสูงกับอาคารชุดพักอาศัยที่เป็นอาคารขนาดใหญ่ ต้องมีการติดตั้งระบบป้องกันฟ้าผ่าในอาคาร จากผลการศึกษาพบว่าระบบป้องกันฟ้าผ่าในอาคารชุดกลุ่มตัวอย่างทุกหลังเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด โดยติดตั้งที่บริเวณชั้นคาบฟ้าทุกหลัง (ตารางที่ 4.26) สามารถเข้าตรวจสอบได้ทุกหลัง

5.3 สรุปประเด็นปัญหา

จากผลการศึกษาขั้นตอนการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารของอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มตัวอย่างที่อยู่ในพื้นที่เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร โดยเป็นอาคารชุดพักอาศัยที่เป็นอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างก่อนกฎหมายอาคารสูงบังคับใช้ จำนวน 4 หลัง และอาคารชุดพักอาศัยที่เป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่อนุญาตให้ก่อสร้างหลัง กฎหมายอาคารสูงบังคับใช้ จำนวน 4 หลัง รวมเป็นอาคารชุดที่ศึกษา จำนวน 8 หลัง ซึ่งผู้ศึกษาได้ เลือกศึกษาเฉพาะการติดตั้งระบบ และอุปกรณ์ประกอบของอาคารในอาคารชุดพักอาศัยกลุ่ม ตัวอย่างเท่านั้น เนื่องจากเป็นระบบที่ติดตั้งในพื้นที่กรรมสิทธิ์ส่วนกลาง และพื้นที่กรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลของอาคารชุดสามารถระบุพื้นที่การศึกษาได้ชัดเจน โดยไม่ได้ศึกษาในเรื่องความมั่นคง แข็งแรงของอาคาร การตัดแปลงต่อเติมอาคาร และการเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารในพื้นที่ห้องชุด จากการศึกษาพบว่าอาคารชุดพักอาศัยกลุ่มตัวอย่างดังกล่าวมีปัญหาในการเข้าตรวจสอบระบบและ อุปกรณ์ประกอบของอาคารที่ติดตั้งอยู่ในห้องชุดซึ่งเป็นพื้นที่กรรมสิทธิ์ส่วนบุคคล ซึ่งผู้ตรวจสอบ ต้องดำเนินการตรวจสอบให้ได้อย่างน้อยตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายตรวจสอบอาคาร โดยระบบ และอุปกรณ์ประกอบของอาคารที่ติดตั้งอยู่ในห้องชุดซึ่งเป็นพื้นที่กรรมสิทธิ์ส่วนบุคคล ที่มีปัญหา ไม่สามารถเข้าตรวจสอบได้ในอาคารชุดพักอาศัยทั้ง 8 หลัง มี 3 ระบบคือ

1) ระบบปรับอากาศ ตามกฎหมายบังคับเฉพาะอาคารชุดพักอาศัยที่เป็นอาคารสูงหรือ อาคารขนาดใหญ่พิเศษหลังกฎหมายอาคารสูงต้องมีการติดตั้งระบบปรับอากาศตามกฎหมาย จาก การศึกษาพบว่าระบบปรับอากาศที่เข้าตรวจสอบไม่ได้เป็นระบบปรับอากาศแบบแยกส่วนที่อยู่ใน พื้นที่ห้องชุดของอาคารกลุ่มตัวอย่างทั้ง 8 หลัง ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลและติดตั้งอยู่ในพื้นที่ กรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลมีปัญหาไม่สามารถเข้าตรวจสอบได้ เนื่องจากเจ้าของห้องชุดไม่อนุญาตให้เข้า ตรวจสอบ

2) ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ที่อยู่ในพื้นที่ห้องชุดของอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งกฎหมาย ควบคุมอาคารได้กำหนดให้อาคารชุดพักอาศัยที่เป็นอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ หรือ อาคารขนาดใหญ่ ต้องมีระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ติดตั้งในตัวอาคารทั้งระบบแจ้งเหตุด้วยมือ และระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติ โดยระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้จะต้องสามารถส่งสัญญาณเสียง แจ้งเหตุเพลิงไหม้ให้ผู้ที่อยู่ในอาคารได้ยินอย่างทั่วถึงกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้ ซึ่งระบบสัญญาณแจ้ง เหตุเพลิงไหม้ที่เข้าตรวจสอบไม่ได้อยู่ในพื้นที่ภายในห้องชุดของอาคารชุดกลุ่มตัวอย่างทั้ง 8 หลัง

⁵“กฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบอาคาร หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้น ทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบอาคารและหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ.2548,” ราชกิจจานุเบกษา 122 (29 ธันวาคม 2548), ข้อ 17.

เนื่องจากเป็นพื้นที่กรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องโดยเจ้าของห้องชุดไม่อนุญาตให้เข้าตรวจสอบ

3) ระบบดับเพลิงอัตโนมัติที่อยู่ในพื้นที่ห้องชุดของอาคารชุดพักอาศัย ตามกฎหมายควบคุมอาคารกำหนดให้อาคารชุดที่เป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างหลังกฎหมายอาคารสูง ต้องมีระบบดับเพลิงอัตโนมัติครอบคลุมทุกพื้นที่ของอาคาร โดยระบบดับเพลิงอัตโนมัติที่ตรวจสอบไม่ได้อยู่ในพื้นที่ห้องชุดของอาคารชุดกลุ่มตัวอย่างทั้ง 8 อาคาร เนื่องจากเป็นพื้นที่กรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องโดยเจ้าของห้องชุดไม่อนุญาตให้เข้าตรวจสอบ

ตารางที่ 5.5 แสดงระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารในห้องชุดที่เข้าตรวจสอบไม่ได้

เปรียบเทียบกับระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคารกำหนด

ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร ในห้องชุดที่เข้าตรวจสอบไม่ได้	การติดตั้งระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคาร แยกตามประเภทของอาคารชุดพักอาศัย		
	อาคารสูงหรือขนาดใหญ่พิเศษ ก่อนกฎหมายอาคารสูง	อาคารสูงหรือขนาดใหญ่พิเศษ หลังกฎหมายอาคารสูง	อาคาร ขนาดใหญ่
1. ระบบปรับอากาศ		●	
2. ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้	●	●	●
3. ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ		●	

จากปัญหาที่ไม่สามารถเข้าตรวจสอบภายในห้องชุดของอาคารชุดพักอาศัยกลุ่มตัวอย่างทั้ง 8 หลังได้ ทำให้ไม่สามารถตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารทั้ง 3 ระบบ ซึ่งประกอบด้วยระบบปรับอากาศ, ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ และระบบดับเพลิงอัตโนมัติ ที่ติดตั้งอยู่ในพื้นที่ห้องชุดของอาคารชุดพักอาศัยกลุ่มตัวอย่างและเมื่อพิจารณาตามกฎหมายตรวจสอบอาคารพบว่า กฎหมายกำหนดให้ผู้ตรวจสอบอาคารต้องดำเนินการตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารอย่างน้อยต้องครบทุกระบบ จึงสรุปได้ว่าการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารของอาคารชุดพักอาศัยเกิดปัญหาในการเข้าตรวจสอบในห้องชุดซึ่งเป็นพื้นที่กรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลเนื่องจากเจ้าของห้องชุดไม่อนุญาตให้เข้าตรวจสอบ สอดคล้องกับสมมุติฐานของการศึกษาที่ตั้งไว้ว่า “กรรมสิทธิ์ในห้องชุดมีผลต่อการตรวจสอบอาคาร” โดยทั่วไปแล้วอาคารชุดหลังหนึ่งจะประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในอาคาร 2 ส่วนคือ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง ซึ่งภายในห้องชุดที่ไม่สามารถเข้าตรวจสอบได้ถือเป็นทรัพย์ส่วนบุคคลที่เป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย เจ้าของกรรมสิทธิ์ในห้องชุดมีสิทธิ์ที่จะห้ามมิให้ผู้ใดเข้าไป

ในห้องชุดของตนเองก็มีสิทธิ์ที่จะทำได้โดยกฎหมายอาคารชุดจะห้ามมิให้เจ้าของห้องชุดกระทำการใดๆ ต่อทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนเองจนอาจเป็นเหตุให้เกิดการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ความมั่นคง หรือการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคาร หรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับมิได้⁶ เท่านั้น จากรายละเอียดดังกล่าวทำให้กระบวนการในการตรวจสอบอาคารให้ครบถ้วนตามกฎหมายตรวจสอบอาคารของอาคารชุดพักอาศัยเกิดปัญหาในทางปฏิบัติ และส่งผลอาจทำให้อาคารชุดพักอาศัยไม่มีความปลอดภัยในการอยู่อาศัยและไม่สามารถพัฒนาระบบความปลอดภัยของอาคารได้ตามเจตนารมณ์ของกฎหมายตรวจสอบอาคารได้

5.4 ข้อคิดเห็นจากกลุ่มตัวอย่างในการแก้ไขปัญหา

จากปัญหาในเรื่องกรรมสิทธิ์ในห้องชุดที่ส่งผลทำให้เกิดปัญหาในการตรวจสอบอาคารตามกฎหมายนั้น ถึงแม้ว่ากฎหมายตรวจสอบอาคารจะให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจหน้าที่ในการจัดให้มีและดำเนินการเพื่อตรวจสอบอาคารแทนเจ้าของห้องชุด ทั้งในส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินกลางของอาคารชุด แต่จากผลการศึกษาพบว่าผู้ตรวจสอบไม่สามารถเข้าไปตรวจสอบภายในห้องชุดได้เนื่องจากเจ้าของห้องชุดไม่ยินยอม ในเรื่องนี้ผู้ศึกษาได้สรุปประเด็นปัญหาและสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างที่เป็นเจ้าหน้าที่ภาครัฐและภาคเอกชนที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคารเพื่อขอความคิดเห็นในเรื่องที่เกี่ยวกับปัญหาที่เกิดขึ้นในการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัย เพื่อหาแนวทางในการปฏิบัติและแนวทางในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นอย่างถูกต้องตามขั้นตอนของกฎหมาย

5.4.1 กลุ่มตัวอย่างเจ้าหน้าที่ภาครัฐและภาคเอกชนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัย

ผู้ศึกษาได้ดำเนินการศึกษาและจัดแบ่งกลุ่มตัวอย่างที่เป็นเจ้าหน้าที่ภาครัฐและภาคเอกชนที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยออกเป็น 3 กลุ่มดังนี้

5.4.1.1 กลุ่มที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับการออกกฎหมายตรวจสอบอาคาร ประกอบด้วย

- 1) นายพิชญะ จันทรานูวัฒน์ ประธานกรรมการมาตรฐานความปลอดภัยอาคาร วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์
- 2) นายศักดิ์ชัย ยวงตระกูล อนุกรรมการมาตรฐานความปลอดภัยอาคาร วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์

⁶พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522, ราชกิจจานุเบกษา 96 (30 เมษายน 2522), มาตรา 13 วรรคสาม.

3) ร้อยโทวโรดม สุจริตกุล นายกสมาคมผู้ตรวจสอบและบริหารความปลอดภัยอาคาร

4) นายสินีทธิ์ บุญสิทธิ์ วิศวกรวิชาชีพ 8 วช.(วิศวกรรมโยธา) หัวหน้ากลุ่มงานตรวจสอบและพัฒนามาตรฐานความปลอดภัย สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง ปฏิบัติหน้าที่กรรมการและเลขานุการคณะกรรมการควบคุมอาคาร

5.4.1.2 กลุ่มเจ้าหน้าที่ท้องถิ่นที่มีหน้าที่ตรวจสอบรายงานผลการตรวจสอบอาคาร ประกอบด้วย

1) นายวิทยา เกียรติถกกล วิศวกรโยธา 8 วช. หัวหน้ากลุ่มงานควบคุมอาคาร 1 กองควบคุมอาคาร สำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร

2) นายพินิต เลิศอุดมธนา วิศวกรโยธา 8 วช. หัวหน้ากลุ่มงานควบคุมอาคาร 2 กองควบคุมอาคาร สำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร

3) นายสมคิด โชติอ่ำ วิศวกรโยธา 8 วช. หัวหน้ากลุ่มงานควบคุมอาคาร 3 กองควบคุมอาคาร สำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร

4) นายสมัชชฌ ชมภูพันธ์ วิศวกรโยธา 6 ว. กลุ่มงานควบคุมอาคาร 2 กองควบคุมอาคาร สำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร

5.4.1.3 กลุ่มผู้ตรวจสอบอาคารที่ได้ขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และได้รับหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนจากกรมโยธาธิการและผังเมือง ประกอบด้วย

1) นางสาวบุษกร แสนสุข วิศวกรไฟฟ้า บริษัท พีวชั่นไฟร์เซฟตี้ จำกัด ผู้ตรวจสอบอาคารเลขที่ บ.0002/2550

2) ผศ.ดร.จิรวัดน์ ดำริห์อนันต์ อาจารย์ประจำภาควิชาวิศวกรรมโยธา คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ผู้ตรวจสอบอาคารเลขที่ บ.0483/2550

3) นายชัยพร หนักแน่น วิศวกรไฟฟ้า ธนาคารแห่งประเทศไทย ผู้ตรวจสอบอาคารเลขที่ บ.0646/2550

4) ผศ.ชลชัย ธรรมวิวัฒน์นุจร อาจารย์ประจำภาควิชาวิศวกรรมไฟฟ้า คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยกรุงเทพ ผู้ตรวจสอบอาคารเลขที่ บ.0708/2550

5.4.2 สรุปความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่างต่อปัญหาที่เกิดขึ้นในการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัย

5.4.2.1 จากผลการศึกษาครั้งนี้พบว่าผู้ตรวจสอบ ตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยได้เฉพาะในพื้นที่ส่วนกลางเท่านั้น โดยภายในห้องชุดผู้ตรวจสอบไม่สามารถเข้าตรวจสอบได้ ผู้ศึกษาจึงได้สรุปประเด็นคำถามในหัวข้อที่ว่า “กรณีไม่สามารถเข้าไปตรวจสอบภายในห้องชุดได้ ผู้

ตรวจสอบจะต้องรายงานผลในรายงานการตรวจสอบอาคารอย่างไร” โดยได้ขอความคิดเห็นจากกลุ่มตัวอย่างที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับการออกกฎหมายตรวจสอบอาคาร ซึ่งกลุ่มตัวอย่างได้มีความเห็น ดังนี้

1) นายพิชญะ จันทรานูวัฒน์ มีความเห็นว่า⁷

- รายงานว่าสามารถเข้าตรวจสอบได้เฉพาะส่วนกลางเท่านั้น ส่วนภายในห้องชุดถ้าเป็นไปได้ควรตรวจสอบให้ได้อย่างน้อยชั้นละ 1 ห้อง ซึ่งผู้ตรวจสอบอาคารควรหาวิธีการเจรจาเพื่อให้สามารถตรวจสอบให้ได้

2) นายศักดิ์ชัย ขวงตระกูล มีความเห็นว่า⁸

- รายงานว่าตรวจสอบได้เฉพาะส่วนกลางเท่านั้น ส่วนในในห้องชุดไม่สามารถเข้าไปตรวจสอบได้ ทั้งนี้ผู้ตรวจสอบควรประสานงานกับนิติบุคคลอาคารชุด ออกหนังสือแจ้งเจ้าของห้องชุดทุกห้องให้ทราบว่าจะมีการตรวจสอบอาคาร และขออนุญาตเข้าไปตรวจสอบภายในห้องชุด หากห้องชุดใดอนุญาตผู้ตรวจสอบจึงจะสามารถเข้าไปตรวจสอบได้ ถ้าเป็นไปได้ควรมีหนังสือแจ้งเจ้าของห้องชุดห้องที่ไม่ยินยอมให้เข้าตรวจสอบว่า หากเกิดเหตุการณ์เพลิงไหม้หรือเหตุร้ายแรงอื่นใด เจ้าของห้องชุดนั้นต้องรับผิดชอบภายในห้องชุดของตนเองแทนผู้ตรวจสอบ

3) ร้อยโทวโรดม สุจริตกุล มีความเห็นว่า⁹

- รายงานตามความเป็นจริงว่าไม่สามารถเข้าตรวจสอบภายในห้องชุดได้ ทั้งนี้ผู้ตรวจสอบควรพยายามนัดหมายนิติบุคคลอาคารชุดให้ได้มากที่สุดอย่างน้อย 5 ครั้ง โดยแต่ละครั้งควรกำหนดรายชื่อห้องชุดที่จะเข้าตรวจสอบประมาณ 20% ของห้องชุดทั้งหมด กรณีเข้าตรวจสอบในห้องชุดใดไม่ได้ผู้ตรวจสอบควรประสานนิติบุคคลอาคารชุดทำหนังสือแจ้งเจ้าของห้องชุดให้ทราบถึงความสำคัญของการตรวจสอบอาคารตามกฎหมาย และมีข้อเสนอแนะในการปฏิบัติกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้หรือเหตุร้ายอื่นๆ แก่เจ้าของห้องชุดนั้นๆ

4) นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ มีความเห็นว่า¹⁰

- ให้รายงานตามความเป็นจริงว่าตรวจสอบได้เฉพาะส่วนกลางเท่านั้น และระบุให้ชัดเจนว่าไม่สามารถเข้าไปตรวจสอบภายในห้องชุดได้ ซึ่งก็ถือได้ว่าอาคารมีความ

⁷ สัมภาษณ์ พิชญะ จันทรานูวัฒน์, ประธานกรรมการมาตรฐานความปลอดภัยอาคาร วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์, 1 กรกฎาคม 2551.

⁸ สัมภาษณ์ ศักดิ์ชัย ขวงตระกูล, อนุกรรมการมาตรฐานความปลอดภัยอาคาร วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์, 30 มิถุนายน 2551.

⁹ สัมภาษณ์ วโรดม สุจริตกุล, นายกสมาคมผู้ตรวจสอบและบริหารความปลอดภัยอาคาร, 30 มิถุนายน 2551.

¹⁰ สัมภาษณ์ สินิทธิ์ บุญสิทธิ, หัวหน้ากลุ่มงานตรวจสอบและพัฒนามาตรฐานความปลอดภัย สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง, 1 กรกฎาคม 2551.

ปลอดภัยเพิ่มขึ้นแล้วคือ เดิมอาคารมีระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยอยู่แล้ว และมีการตรวจสอบอาคาร โดยผู้ตรวจสอบถือว่าเพิ่มความปลอดภัยให้กับอาคารขึ้นมาอีกระดับหนึ่ง

5.4.2.2 จากความเห็นของกลุ่มตัวอย่างที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับการออกกฎหมายตรวจสอบอาคาร ซึ่งให้ความเห็นในกรณีที่ไม่สามารถเข้าตรวจสอบอาคารภายในห้องชุดได้ ผู้ตรวจสอบจะต้องรายงานผลในรายงานการตรวจสอบอาคารอย่างไรนั้น โดยกลุ่มตัวอย่างดังกล่าวข้างต้นได้ให้ความเห็นซึ่งสรุปได้ว่า “ผู้ตรวจสอบควรรายงานผลการตรวจสอบตามความเป็นจริงคือตรวจสอบได้เฉพาะพื้นที่ส่วนกลาง ส่วนภายในห้องชุดไม่สามารถเข้าตรวจสอบได้” ผู้ศึกษาจึงได้ตั้งประเด็นคำถามในหัวข้อที่ว่า “หากผู้ตรวจสอบรายงานผลการตรวจสอบว่าตรวจสอบได้เฉพาะพื้นที่ส่วนกลางโดยพื้นที่ภายในห้องชุดไม่สามารถเข้าตรวจสอบได้นั้น ในการพิจารณารายงานการตรวจสอบอาคารเพื่อออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1) ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น จะพิจารณาและมีความเห็นอย่างไร” โดยขอความคิดเห็นจากกลุ่มตัวอย่างที่เป็นเจ้าหน้าที่ท้องถิ่นที่มีหน้าที่ตรวจสอบรายงานผลการตรวจสอบอาคาร ซึ่งกลุ่มตัวอย่างได้มีความเห็น ดังนี้

1) นายวิทยา เกียรติถถล มีความเห็นว่า¹¹

- กรณีรายงานเช่นนี้ ไม่สามารถออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1) ให้ได้ เพราะตามกฎหมายผู้ตรวจสอบต้องรายงานว่าอาคารมีความปลอดภัยทั้งหลัง

2) นายพินิต เลิศอุดมธนา มีความเห็นว่า¹²

- กรณีนี้ไม่ออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1) ให้ เพราะตามกฎหมายต้องรายงานว่าตรวจสอบอาคารครบทั้งหลัง และต้องรับรองว่าอาคารมีความปลอดภัยทั้งหลัง

3) นายสมคิด โชติอำ มีความเห็นว่า¹³

- ไม่สามารถออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1) ให้ได้ เพราะรายงานไม่ครบถ้วน เนื่องจากตามกฎหมายต้องรายงานและรับรองว่าอาคารมีความปลอดภัยทั้งหลัง

¹¹ สัมภาษณ์ วิทยา เกียรติถถล, หัวหน้ากลุ่มงานควบคุมอาคาร 1 กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร, 2 กรกฎาคม 2551.

¹² สัมภาษณ์ พินิต เลิศอุดมธนา, หัวหน้ากลุ่มงานควบคุมอาคาร 2 กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร, 2 กรกฎาคม 2551.

¹³ สัมภาษณ์ สมคิด โชติอำ, หัวหน้ากลุ่มงานควบคุมอาคาร 3 กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร, 2 กรกฎาคม 2551.

4) นายสมัชชฌ ชมภูพันธ์ มีความเห็นว่า¹⁴

- ถ้ารายงานว่าตรวจสอบภายในห้องชุดได้ไม่ครบถ้วนหรือตรวจสอบได้เฉพาะบางห้องเท่านั้น จะไม่พิจารณาออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1) ให้ได้ เพราะตามกฎหมายระบุว่าผู้ตรวจสอบต้องรับรองว่าอาคารมีความปลอดภัยทั้งหลัง

5.4.2.3 จากความเห็นของกลุ่มตัวอย่างที่เป็นเจ้าหน้าที่ท้องถิ่นที่มีหน้าที่ตรวจสอบรายงานผลการตรวจสอบอาคาร ซึ่งให้ความเห็นในกรณีที่ผู้ตรวจสอบรายงานว่า ตรวจสอบได้เฉพาะพื้นที่ส่วนกลาง ส่วนภายในห้องชุดไม่สามารถเข้าตรวจสอบได้ โดยกลุ่มตัวอย่างที่เป็นเจ้าหน้าที่ท้องถิ่นได้ให้ความเห็นซึ่งสรุปได้ว่า “ไม่สามารถออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1) ให้ได้ เพราะตามกฎหมายผู้ตรวจสอบต้องรายงานว่าตรวจสอบอาคารครบทั้งหลัง และต้องรับรองว่าอาคารมีความปลอดภัยทั้งหลัง” ผู้ศึกษาจึงได้สรุปประเด็นและตั้งคำถามในหัวข้อที่ว่า “เพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นจากการตรวจสอบอาคารชุด กรณีที่ผู้ตรวจสอบไม่สามารถเข้าไปตรวจสอบภายในห้องชุดได้ จะมีแนวทางในการแก้ไขปัญหาอย่างไร” โดยได้ขอความคิดเห็นและข้อเสนอแนะจากกลุ่มตัวอย่างทั้ง 3 กลุ่ม ซึ่งกลุ่มตัวอย่างได้มีความเห็น ดังนี้

1) นายพิชญะ จันทรานูวัฒน์ มีความเห็นว่า¹⁵

- ควรแก้ไขกฎหมายอาคารชุดให้เพิ่มอำนาจนิติบุคคลมีอำนาจเข้าไปตรวจสอบในห้องชุดในเรื่องที่เกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารได้ หรือนิติบุคคลมีอำนาจที่จะกำหนดในข้อบังคับของอาคารชุดเพื่อให้นิติบุคคลสามารถดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคาร เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย การใช้ประโยชน์ในพื้นที่ห้องชุด การดูแลรักษาสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม เป็นต้น สำหรับกฎหมายควบคุมอาคารควรแก้ไขให้นิติบุคคลสามารถดำเนินการแทนผู้ตรวจสอบอาคารในทุกห้องโดยให้ผู้ตรวจสอบอาคารสุ่มตรวจอย่างน้อยชั้นละ 1 ห้อง

2) นายศักดิ์ชัย ขวตระกูล มีความเห็นว่า¹⁶

- แนวทางในการแก้ไขปัญหาหระยะยาว ควรออกกฎหมายเพื่อบังคับให้เจ้าของห้องชุดอนุญาตให้ผู้ตรวจสอบเข้าตรวจสอบภายในห้องชุดได้ และออกกฎหมายแก้ไขเพิ่มเติมรายละเอียดประเภทของอาคารที่ต้องตรวจสอบ โดยแยกประเภทของอาคารตามประเภทความเสี่ยง

¹⁴ สัมภาษณ์ สมัชชฌ ชมภูพันธ์, วิศวกรโยธา 6 ว. กลุ่มงานควบคุมอาคาร 2 กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร, 2 กรกฎาคม 2551.

¹⁵ สัมภาษณ์ พิชญะ จันทรานูวัฒน์, ประธานกรรมการมาตรฐานความปลอดภัยอาคาร วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์, 3 กรกฎาคม 2551.

¹⁶ สัมภาษณ์ ศักดิ์ชัย ขวตระกูล, อนุกรรมการมาตรฐานความปลอดภัยอาคาร วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์, 3 กรกฎาคม 2551.

ของการใช้ประโยชน์ในอาคารกรณีความเสี่ยงสูง เช่น อาคารที่เก็บวัตถุไวไฟควรตรวจสอบทุกปี หรืออาคารที่ไม่มีความเสี่ยง หรือใช้งานประจำสม่ำเสมอไม่ควรตรวจสอบทุกปี เป็นต้น รวมถึงควรให้ความสำคัญกับการตรวจสอบอาคารหากอาคารมีการกระทำในเรื่องดังต่อไปนี้คือ 1. การเปลี่ยนการใช้อาคาร 2. การเปลี่ยนเจ้าของอาคาร ต้องมีการตรวจสอบอาคารทุกครั้งก่อนหรือหลังการดำเนินการทั้ง 2 ข้อดังกล่าว

3) ร้อยโทวโรคม สุจริตกุล มีความเห็นว่า¹⁷

- ควรแก้ไขกฎหมายบังคับให้เจ้าของห้องชุดให้ความร่วมมือในการตรวจสอบอาคารให้มากขึ้นกว่าที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน โดยอย่าให้มีช่องว่างให้สามารถเลี่ยงหรือไม่ให้ความร่วมมือ หรือมีส่วนร่วมได้

4) นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ มีความเห็นว่า¹⁸

- ในอนาคตน่าจะมีการแก้ไขกฎหมายโดยกำหนดรายละเอียดของอาคารที่ต้องถูกตรวจสอบให้ละเอียดและชัดเจนมากขึ้นกว่าในปัจจุบัน เช่น กรณีอาคารชุดอาจให้ตรวจสอบเฉพาะพื้นที่ส่วนกลาง ส่วนภายในห้องชุดอาจกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้ดำเนินการและบริหารในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคารแทนผู้ตรวจสอบ โดยให้ผู้ตรวจสอบสุ่มตรวจห้องตัวอย่างด้วยตัวเอง ส่วนจำนวนอย่างน้อยเท่าไรนั้น อาจกำหนดในขั้นตอนการออกกฎหมายได้ เป็นต้น

5) นายวิชา เกียรติถิถล มีความเห็นว่า¹⁹

- แนวทางการแก้ไขปัญหา ควรแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจให้สามารถดำเนินการในการตรวจสอบอาคารในพื้นที่ส่วนบุคคลได้

6) นายพินิต เลิศอุดมธนา มีความเห็นว่า²⁰

- เรื่องนี้ในกฎกระทรวงฯ กำหนดว่าเป็นหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดต้องเป็นผู้ดำเนินการแทนเจ้าของห้องชุดอยู่แล้ว เป็นเรื่องของนิติบุคคลอาคารชุดกับผู้ตรวจสอบอาคาร ต้องพิจารณาร่วมกันว่าหากไม่สามารถเข้าไปตรวจสอบภายในห้องชุดได้ จะดำเนินการอย่างไร

¹⁷ สัมภาษณ์ วโรคม สุจริตกุล, นายกสมาคมผู้ตรวจสอบและบริหารความปลอดภัยอาคาร, 3 กรกฎาคม 2551.

¹⁸ สัมภาษณ์ สินิทธิ์ บุญสิทธิ, หัวหน้ากลุ่มงานตรวจสอบและพัฒนามาตรฐานความปลอดภัย สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง, 3 กรกฎาคม 2551.

¹⁹ สัมภาษณ์ วิชา เกียรติถิถล, หัวหน้ากลุ่มงานควบคุมอาคาร 1 กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร, 4 กรกฎาคม 2551.

²⁰ สัมภาษณ์ พินิต เลิศอุดมธนา, หัวหน้ากลุ่มงานควบคุมอาคาร 2 กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร, 4 กรกฎาคม 2551.

และจะรายงานอย่างไร กรุงเทพมหานครในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะพิจารณารายละเอียดที่ระบุในรายงานเท่านั้น

7) นายสมคิด โชติอำ มีความเห็น²¹

- แนวทางในการแก้ไขปัญหา ควรมีการแก้ไขที่กฎกระทรวงฯ (กฎหมายควบคุมอาคาร) โดยระบุให้ละเอียดและชัดเจนว่า หากตรวจสอบภายในห้องชุดได้ไม่ครบทุกห้อง ต้องตรวจสอบอย่างน้อยเท่าไร

8) นายสมัชช วมภูพันธ์ มีความเห็น²²

- แนวทางในการแก้ไขปัญหา ควรมีคำสั่งหรือหนังสือจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง หรือออกกฎหมายให้เจ้าของห้องชุดยินยอมให้เข้าตรวจสอบได้ทุกห้อง

9) นางสาวบุษกร แสนสุข มีความเห็น²³

- แนวทางในการแก้ไขปัญหา ควรแก้กฎหมายให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นแจ้งเจ้าของห้องชุดทราบโดยตรงว่าต้องปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร ซึ่งปัจจุบันกฎหมายให้แจ้งนิติบุคคลเป็นผู้ดำเนินการแทนเจ้าของห้องชุด ทั้งนี้ในกฎหมายควรแก้ไขให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นเพียงผู้ประสานงานให้เกิดการตรวจสอบอาคารตามกฎหมายเท่านั้น

10) ผศ.ดร.จิรวัดน์ คำริห่อนันต์ มีความเห็น²⁴

- ควรแก้ไขกฎหมายให้นิติบุคคลอาคารชุดหรือผู้ตรวจสอบอาคารสามารถสุ่มตัวอย่างห้องชุดเพื่อเข้าตรวจสอบให้ได้เป็นเปอร์เซ็นต์ของจำนวนห้องชุดทั้งหมด โดยต้องพิจารณาให้สอดคล้องกับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคาร และจำนวนห้องตัวอย่างที่จะตรวจสอบต้องเป็นไปตามหลักวิชาทางสถิติด้วย

11) นายชัยพร หนักแน่น มีความเห็น²⁵

- แนวทางในการแก้ไขปัญหา ควรเขียนกฎหมายให้ชัดเจนว่าต้องตรวจสอบภายในห้องชุดให้ได้กี่เปอร์เซ็นต์ของจำนวนห้องชุดทั้งหมด เพราะไม่สามารถตรวจสอบ

²¹ สัมภาษณ์ สมคิด โชติอำ, หัวหน้ากลุ่มงานควบคุมอาคาร 3 กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร, 4 กรกฎาคม 2551.

²² สัมภาษณ์ สมัชช วมภูพันธ์, วิศวกรโยธา 6 ว. กลุ่มงานควบคุมอาคาร 2 กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร, 4 กรกฎาคม 2551.

²³ สัมภาษณ์ บุษกร แสนสุข, ผู้ตรวจสอบอาคารเลขที่ บ.0002/2550, 4 กรกฎาคม 2551.

²⁴ สัมภาษณ์ จิรวัดน์ คำริห่อนันต์, ผู้ตรวจสอบอาคารเลขที่ บ.0483/2550, 7 กรกฎาคม 2551.

²⁵ สัมภาษณ์ ชัยพร หนักแน่น, ผู้ตรวจสอบอาคารเลขที่ บ.0646/2550, 7 กรกฎาคม 2551.

ได้ 100% อยู่แล้ว หรืออย่างน้อยชั้นละ 1 ห้อง เพื่อต้องการทราบว่าจะภายในห้องมีระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ เป็นไปตามกฎหมายที่กำหนด

12) ผศ.ชลชัย ธรรมวิวัฒนกุล มีความเห็นว่า²⁶

- แนวทางการแก้ปัญหา นิติบุคคลอาคารชุดและภาคราชการ ควร ประชาสัมพันธ์ให้ความรู้กับเจ้าของห้องชุดในเรื่องเกี่ยวกับตรวจสอบอาคารว่า ตรวจสอบอาคาร แล้วเจ้าของห้องชุดจะได้อะไร มีข้อดีหรือข้อเสียอย่างไร โดยกฎหมายในปัจจุบันได้มอบหมายให้ นิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้ดำเนินการแทนเจ้าของห้องชุดในเรื่องนี้อยู่แล้ว ซึ่งเห็นว่าเพียงพอแล้ว



ศูนย์วิทยทรัพยากร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

²⁶ สัมภาษณ์ ชลชัย ธรรมวิวัฒนกุล, ผู้ตรวจสอบอาคารเลขที่ บ.0708/2550, 7 กรกฎาคม 2551.

บทที่ 6

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

6.1 บทสรุปแนวทางในการปฏิบัติตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ.2548 ของอาคารชุดพักอาศัย กรณีศึกษาอาคารชุดพักอาศัยในเขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

จากผลการศึกษาสรุปได้ว่า ขั้นตอนในการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารของอาคารชุดพักอาศัยมีขั้นตอนที่ต้องดำเนินการจัดให้มีการตรวจสอบอาคารให้เป็นไปตามกฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบหลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ.2548 แบ่งออกเป็น 2 ขั้นตอนคือ

1. ขั้นตอนในการจัดเตรียมเอกสารของนิติบุคคลอาคารชุด ที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคารเพื่อส่งมอบให้แก่ผู้ตรวจสอบอาคาร เพื่อใช้ประกอบในการตรวจสอบอาคารและจัดทำรายงานส่งหน่วยงานท้องถิ่น ซึ่งเอกสารที่นิติบุคคลอาคารชุดต้องจัดเตรียมให้ได้อย่างน้อยประกอบด้วย

- 1) สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.1) ฉบับแรกที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร
- 2) สำเนาใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.6)
- 3) สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.10)
- 4) แบบแปลนหรือแผนผังของอาคารชุดที่แสดงแปลนพื้นที่ทุกชั้น พร้อมตำแหน่งของอุปกรณ์ดับเพลิง บันไดหนีไฟ เส้นทางหนีไฟ และแสดงสภาพการใช้พื้นที่อาคาร
- 5) สำเนารายงานการซ่อมอพยพหนีไฟของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่ออกโดยหน่วยงานที่มีหน้าที่ในการจัดซ่อมอพยพหนีไฟ

2. ขั้นตอนในการเตรียมความพร้อมทางด้านอุปกรณ์และบุคลากร ของนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อให้สามารถดำเนินการตรวจสอบอาคารได้ตามที่กฎหมายกำหนด โดยนิติบุคคลอาคารชุดควรมีการเตรียมความพร้อมดังนี้

- 1) จัดเตรียมเครื่องมือเพื่อสนับสนุนในการตรวจสอบอาคารอย่างน้อยควรจัดเตรียมดังนี้
 - 1.1) แผนการเดินทางในแต่ละวัน ซึ่งนิติบุคคลอาคารชุดควรแจ้งและติดประกาศให้เจ้าของห้องชุดหรือผู้อยู่อาศัยในห้องชุดทราบล่วงหน้า
 - 1.2) บันไดเพื่อใช้สำหรับตรวจสอบอุปกรณ์ในที่สูง

- 1.3) คุญแจของห้องเครื่อง แผงควบคุมอุปกรณ์ หรือผู้อุปกรณ์
- 1.4) อุปกรณ์เพื่อความปลอดภัยส่วนบุคคล เช่น หมวกนิรภัย ไฟฉาย เป็นต้น
- 2) จัดเตรียมบุคลากรของอาคารชุด ซึ่งอาจเป็นผู้ดูแลอาคาร หรือเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยของอาคารชุดเพื่อเป็นผู้นำผู้ตรวจสอบเข้าตรวจสอบได้ทุกห้องและอุปกรณ์ทุกชุดของอาคารชุด
- 3) นิติบุคคลอาคารชุดควรให้ความร่วมมือในการดำเนินการแก้ไขปรับปรุงข้อบกพร่องของอุปกรณ์ต่างๆ หรือของอาคารที่ผู้ตรวจสอบอาคารตรวจพบในระหว่างการตรวจสอบ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อความปลอดภัยของผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุด
- 4) ในการทำสัญญาจ้างผู้ตรวจสอบอาคาร นิติบุคคลอาคารชุดควรจัดหาผู้ตรวจสอบอาคารและทำสัญญาล่วงหน้าประมาณ 1 ปี ก่อนวันส่งรายงานผลการตรวจสอบอาคารแก่หน่วยงานท้องถิ่น หรือก่อนใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1) ฉบับเดิมจะครบกำหนดหมดอายุอย่างน้อย 30 วัน
- 5) นิติบุคคลอาคารชุดสามารถหารายละเอียดของผู้ตรวจสอบอาคารทั้งประเภทบุคคลธรรมดา และประเภทนิติบุคคลได้จากเว็บไซต์ของกรมโยธาธิการและผังเมือง (www.dpt.go.th)

ในการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารของอาคารชุดพักอาศัย จากผลการศึกษาพบว่าการเข้าตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารที่ติดตั้งอยู่ภายในห้องชุดซึ่งได้แก่ ระบบปรับอากาศ ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ และระบบดับเพลิงอัตโนมัติ มีปัญหาไม่สามารถเข้าตรวจสอบได้เนื่องจากเป็นพื้นที่กรรมสิทธิ์ส่วนบุคคล เจ้าของห้องชุดไม่อนุญาตให้เข้าตรวจสอบ ทั้งนี้เพราะว่าอาคารชุดพักอาศัยมีลักษณะเฉพาะที่ไม่เหมือนอาคารประเภทอื่น คือ มีการจัดกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินในอาคารชุดออกเป็นส่วนๆ ประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางทำให้ในอาคารชุดหลังเดียวจะมีเจ้าของกรรมสิทธิ์อยู่หลายคน ต่างกับอาคารประเภทอื่นๆ ที่ส่วนใหญ่จะมีเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารเพียงคนเดียวหรือกลุ่มเดียวเท่านั้น

เมื่อต้องมีการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยและต้องดำเนินการตรวจสอบระบบปรับอากาศที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลและระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ซึ่งประกอบด้วยระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้และระบบดับเพลิงอัตโนมัติที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารแต่ติดตั้งอยู่ภายในพื้นที่ห้องชุดซึ่งเป็นพื้นที่กรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลจึงไม่สามารถเข้าตรวจสอบได้เนื่องจากเจ้าของห้องชุดไม่ยินยอมให้เข้าตรวจสอบ ส่งผลให้เกิดปัญหาในกระบวนการตรวจสอบอาคารของอาคารชุดพักอาศัย ผู้ตรวจสอบอาคารจะตรวจสอบได้เฉพาะพื้นที่ส่วนกลางเท่านั้น ถึงแม้ว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 จะกำหนดให้อาคารชุดทุกหลังมีนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อบริหารและจัดการในอาคารชุดก็ตาม แต่กฎหมายอาคารชุดกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่จัดการและดูแลรักษาในทรัพย์สิน

ที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง¹ และอยู่ในพื้นที่ส่วนกลางเท่านั้น ไม่สามารถเข้าไปภายในห้องชุดได้หากไม่มีเหตุร้ายแรงอันส่งผลต่อความมั่นคงและเสียหายต่อตัวอาคารได้ ซึ่งกรณีนี้หากนิติบุคคลอาคารชุดต้องการจะแก้ไขปัญหาดูด้วยการออกข้อบังคับให้เจ้าของห้องชุดยินยอมให้เข้าตรวจสอบภายในห้องชุดได้ จะต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่โดยเจ้าของร่วมทั้งหมด เพื่อขอมติจากที่ประชุมใหญ่ซึ่งมติที่ประชุมใหญ่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม² ซึ่งไม่สามารถทำได้สำเร็จในทางปฏิบัติ เมื่อพิจารณาร่วมกับกฎหมายตรวจสอบอาคารที่กำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้ดำเนินการเพื่อตรวจสอบอาคารแทนเจ้าของห้องชุด ทั้งในส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง จากผลการศึกษาพบว่าสามารถดำเนินการตรวจสอบอาคารได้เฉพาะในทรัพย์สินส่วนกลางที่อยู่ในพื้นที่ส่วนกลางเท่านั้น

จึงสรุปได้ว่า การตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยโดยนำหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายตรวจสอบอาคารฉบับปัจจุบันที่มีอยู่ คือ กฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะผู้ตรวจสอบหลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ.2548 มาใช้บังคับกับอาคารชุดพักอาศัยนั้น มีปัญหาในทางปฏิบัติ กล่าวคือไม่สามารถเข้าตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารที่ติดตั้งอยู่ภายในห้องชุดได้ ฉะนั้นหากยังไม่มีการแก้ไขเพิ่มเติมรายละเอียดของกฎหมายให้สอดคล้องกับลักษณะเฉพาะของอาคารชุดพักอาศัย จะทำให้การตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยไม่สามารถดำเนินการได้ครบถ้วนและถูกต้องตามเจตนารมณ์ของกฎหมายตรวจสอบอาคารและส่งผลให้ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยไม่มีความปลอดภัยในการอยู่อาศัยได้และอาจทำให้เกิดปัญหาในการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยที่ไม่ใช่อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ได้รับการผ่อนผันซึ่งมีอยู่เป็นจำนวนมากเมื่อกฎหมายครบกำหนดระยะเวลาผ่อนผัน

6.2 ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาในครั้งนี้ พบว่าการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารของอาคารชุดพักอาศัยมีปัญหาเกิดขึ้นในการที่ไม่สามารถเข้าตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารที่ติดตั้งอยู่ภายในห้องชุดได้ ผู้ศึกษาจึงได้ค้นคว้าข้อมูลกฎหมายตามกฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ.2548 กับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ประกอบกับ

¹“พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522,” ราชกิจจานุเบกษา 96 (30 เมษายน 2522), มาตรา 33.

²เรื่องเดียวกัน, มาตรา 44.

ข้อคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่างที่เป็นเจ้าหน้าที่ภาครัฐและภาคเอกชนที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญทางด้านการตรวจสอบอาคาร ซึ่งสรุปเป็นข้อเสนอแนะได้ดังนี้

6.2.1 ข้อเสนอแนะต่อหน่วยงาน

6.2.1.1 หน่วยงานที่มีหน้าที่ออกกฎหมาย

1) กฎหมายตรวจสอบอาคาร คือกฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียน และการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ.2548 ควรปรับปรุงแก้ไขเพิ่มเติมรายละเอียดของกฎหมายให้สอดคล้องกับลักษณะเฉพาะของอาคารชุดพักอาศัย โดยกำหนดรายละเอียดให้ชัดเจนยิ่งขึ้น ได้แก่

1.1) การตรวจสอบภายในห้องชุดในทางปฏิบัติจริงไม่สามารถตรวจสอบได้ครบถ้วนทุกห้อง กฎหมายควรกำหนดให้ชัดเจนว่าต้องตรวจสอบให้ได้อย่างน้อยเท่าไรของจำนวนห้องชุดทั้งหมดในอาคาร โดยพื้นที่ส่วนกลางต้องตรวจสอบให้ครบถ้วน

1.2) กฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียน และการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ.2548 ข้อ 16 กำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้ดำเนินการแทนเจ้าของห้องชุดในเรื่องการตรวจสอบอาคาร ทั้งในส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง เท่ากับเป็นการมอบภาระความรับผิดชอบในการตรวจสอบอาคารให้แก่บุคคลเพียงคนเดียวแทนเจ้าของห้องชุดทั้งหมดในอาคาร ควรกำหนดให้เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องรับผิดชอบในเรื่องการตรวจสอบอาคารเฉพาะในห้องชุดของตัวเอง โดยกำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้ประสานงานและรับผิดชอบเฉพาะการตรวจสอบอาคารในพื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุด

2) กฎหมายอาคารชุด คือพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ควรเพิ่มเติมกฎหมายตามมาตรา 32 ในเรื่องข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดโดยการออกกฎกระทรวงให้มีสาระสำคัญ เพื่อให้นิติบุคคลอาคารชุดสามารถดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคารภายในห้องชุดได้โดยเจ้าของห้องชุดต้องให้ความยินยอมในการเข้าตรวจสอบภายในห้องชุด ทั้งนี้เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายตรวจสอบอาคาร

6.2.1.2 หน่วยงานท้องถิ่น โดยเฉพาะท้องถิ่นที่มีอาคารชุดพักอาศัยตั้งอยู่จำนวนมาก ควรให้ความสำคัญในเรื่องของการประชาสัมพันธ์เพื่อให้เจ้าของห้องชุดได้รับรู้ถึงความสำคัญของการตรวจสอบอาคาร ตลอดจนผลดีจากการตรวจสอบอาคารและผลเสียที่จะเกิดขึ้นจากการไม่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบอาคารของเจ้าของห้องชุด

6.2.2 ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป

ในการศึกษาเกี่ยวกับแนวทางในการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารของอาคารชุดพักอาศัย กรณีอาคารชุดพักอาศัยในเขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ครั้งนี้ผู้ศึกษาเลือกศึกษาโดยการสำรวจเฉพาะการติดตั้งระบบ และอุปกรณ์ประกอบต่างๆ ของอาคารเท่านั้น ซึ่งในความเป็นจริงอาคารชุดแต่ละหลังมีการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ในห้องชุดจากพักอาศัยเป็นการใช้ประเภทอื่นหลากหลาย เช่น จากเดิมครั้งแรกเป็นอาคารชุดพักอาศัยต่อมาได้เปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่เป็นอาคารสำนักงาน เนื่องจากเป็นอาคารชุดที่อยู่ในย่านธุรกิจ³ ทำให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับการใช้สอยอุปกรณ์อุปกรณ์ต่างๆ ที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดไม่เพียงพอต่อการใช้และต้องซ่อมแซมในระยะเวลาที่เร็วกว่ากำหนด เนื่องจากมีคนมาใช้อาคารชุดจำนวนมาก ผู้ศึกษาจึงมีความเห็นว่า ควรที่จะมีการศึกษาในเรื่องของการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ในอาคารชุดและการดัดแปลงต่อเติมอาคารชุดในการศึกษาครั้งต่อไป ทั้งนี้เพราะว่าในการตรวจสอบอาคารตามกฎหมายผู้ตรวจสอบต้องตรวจสอบและรายงานในเรื่องการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่อาคารและการดัดแปลงต่อเติมอาคารมีผลต่อความมั่นคงแข็งแรงของอาคารด้วย



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

³“อนุชา จิตตางกูร. 2539. การวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ในอาคารชุดพักอาศัย: กรณีศึกษาอาคารไอทีเอฟ สิลมพาลเซซ คอนโดมิเนียม,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ. ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย) : หน้า 135.

รายการอ้างอิง

- กฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและ
การเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร
พ.ศ.2548, ราชกิจจานุเบกษา 122 (29 ธันวาคม 2548).
- กฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ.2548, ราชกิจจานุเบกษา 122
(25 ตุลาคม 2548).
- กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522,
ราชกิจจานุเบกษา 109 (17 กุมภาพันธ์ 2535).
- กฎกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ.2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522,
ราชกิจจานุเบกษา 111 (13 มิถุนายน 2537).
- กฎกระทรวงฉบับที่ 47 (พ.ศ.2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522,
ราชกิจจานุเบกษา 114 (2 ตุลาคม 2540).
- กฎกระทรวงฉบับที่ 5 (พ.ศ.2527) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522,
ราชกิจจานุเบกษา 101 (22 มีนาคม 2527).
- กฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522,
ราชกิจจานุเบกษา 114 (11 พฤศจิกายน 2540).
- ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2522 ออกตามความใน
พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2479, ราชกิจจานุเบกษา 96
(28 มีนาคม 2522).
- ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ.2544 ออกตามความในพระราชบัญญัติ
ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522, ราชกิจจานุเบกษา 118 (3 สิงหาคม 2544).
- จิรวัดน์ ดำริห์อนันต์. ผู้ตรวจสอบอาคารเลขที่ บ.0483/2550. สัมภาษณ์, 1 กรกฎาคม 2551.
- ชลชัย ธรรมวิวัฒนกุล. ผู้ตรวจสอบอาคารเลขที่ บ.0708/2550. สัมภาษณ์, 1 กรกฎาคม 2551.
- ชัยพร หนักแน่น. ผู้ตรวจสอบอาคารเลขที่ บ.0646/2550. สัมภาษณ์, 1 กรกฎาคม 2551.
- ชาญวุฒิ พงศ์พัฒน์วุฒิ. งานตรวจสอบสภาพอาคารด้านสถาปัตยกรรมตามกฎหมายควบคุมอาคาร
ประเภทอาคารชุดพักอาศัย, วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต. ภาควิชาสถาปัตยกรรม
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2550.
- เขาวัยัน ภัณฑลักษ์ณ์. งานตรวจสอบสภาพอาคารด้านสถาปัตยกรรมเพื่อความปลอดภัยตาม
กฎหมายควบคุมอาคาร: กรณีศึกษาโรงพยาบาลนครหลายโรงในอาคารที่ประกอบกิจการรวม
ขนาดใหญ่, วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต. ภาควิชาสถาปัตยกรรม บัณฑิตวิทยาลัย
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2550.

ฐันญพงษ์ สุขสมศักดิ์. การขออนุญาตจดทะเบียนอาคารชุดพักอาศัย: กรณีศึกษา โครงการอาคารชุด
ในเขตกรุงเทพมหานคร ที่จดทะเบียนอาคารชุด ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา
พระโขนง, วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ. ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์
มหาวิทยาลัย, 2547.

ธีระเดช ปลื้มใจ. การตรวจสอบสภาพอาคารด้านสถาปัตยกรรมตามกฎหมายควบคุมอาคาร:
กรณีศึกษาอาคาร โรงพยาบาล, วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ. ภาควิชาสถาปัตยกรรม
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2550.

บุญกร แสนสุข. ผู้ตรวจสอบอาคารเลขที่ บ.0002/2550. สัมภาษณ์, 30 มิถุนายน 2551.

พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2479, ราชกิจจานุเบกษา 53 (29 พฤศจิกายน 2479).

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535, ราชกิจจานุเบกษา 109 (6 เมษายน 2535).

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2543, ราชกิจจานุเบกษา 117 (15 พฤษภาคม 2543).

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522, ราชกิจจานุเบกษา 96 (14 กุมภาพันธ์ 2522).

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522, ราชกิจจานุเบกษา 96 (30 เมษายน 2522).

พิชฎะ จันทรานูวัฒน์. ประธานกรรมการมาตรฐานความปลอดภัยอาคาร วิศวกรรมสถานแห่ง
ประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์. สัมภาษณ์, 1 กรกฎาคม 2551.

พินิต เลิศอุดมธนา. หัวหน้ากลุ่มงานควบคุมอาคาร 2 กองควบคุมอาคาร สำนักงานโยธา
กรุงเทพมหานคร. สัมภาษณ์, 17 มิถุนายน 2551.

วโรดม สุจริตกุล. นายกสภาคผู้ตรวจสอบและบริหารความปลอดภัยอาคาร, สัมภาษณ์,
30 มิถุนายน 2551.

วิทยา เกียรติถิลล. หัวหน้ากลุ่มงานควบคุมอาคาร 1 กองควบคุมอาคาร สำนักงานโยธา
กรุงเทพมหานคร. สัมภาษณ์, 18 มิถุนายน 2551.

วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์. คู่มือสำหรับผู้ตรวจสอบและดูแลอาคาร
โครงการอบรมหลักสูตรผู้ตรวจสอบอาคาร. เมษายน 2550.

วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์. มาตรฐานการป้องกันอัคคีภัย.
พิมพ์ครั้งที่ 3, ธันวาคม พ.ศ.2550.

วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์. มาตรฐานระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้.
พิมพ์ครั้งที่ 2, กันยายน พ.ศ.2549.

ศักดิ์ชัย ขวตระกูล. อนุกรรมการมาตรฐานความปลอดภัยอาคาร วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย
ในพระบรมราชูปถัมภ์. สัมภาษณ์, 30 มิถุนายน 2551.

สมคิด โชติอ่ำ. หัวหน้ากลุ่มงานควบคุมอาคาร 3 กองควบคุมอาคาร สำนักงานโยธา
กรุงเทพมหานคร. สัมภาษณ์, 18 มิถุนายน 2551.

สมัชชฌ ชมพูนันท์. วิศวกรโยธา 6 ว. กลุ่มงานควบคุมอาคาร 2 กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร. สัมภาษณ์, 18 มิถุนายน 2551.

สินิทธิ์ บุญสิธิ์. หัวหน้ากลุ่มงานตรวจสอบและพัฒนามาตรฐานความปลอดภัย สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง. สัมภาษณ์, 1 กรกฎาคม 2551.

อนุชา จิตตางกูร. การวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ในอาคารชุดพักอาศัย: กรณีศึกษาอาคารไอทีเอฟ สีสลมพาเลซ คอนโดมิเนียม, วิทยานิพนธ์ปริญญาามหาบัณฑิต. ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539.

อารี งามศิริอุดม. ปัจจัยที่มีผลต่อการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดพักอาศัย: กรณีศึกษาอาคารชุดพักอาศัยในเขตวัฒนากรุงเทพมหานคร, วิทยานิพนธ์ปริญญาามหาบัณฑิต. ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2548.



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาคผนวก

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาคผนวก ก

ภาพแสดงงานระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารชุดที่ศึกษา

1. อาคารชุดท็อบวิว ทาวเวอร์

1.1 ระบบบริการและอำนวยความสะดวก

ภาพที่ 1.1.1 ระบบลิฟต์



ภาพที่ 1.1.2 ระบบไฟฟ้า

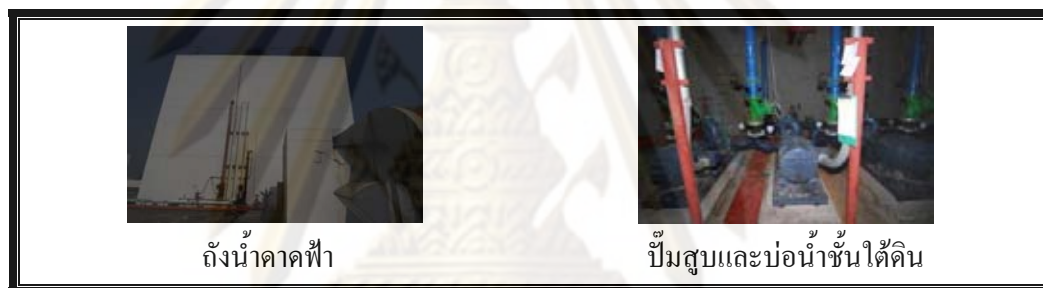


ภาพที่ 1.1.3 ระบบปรับอากาศ

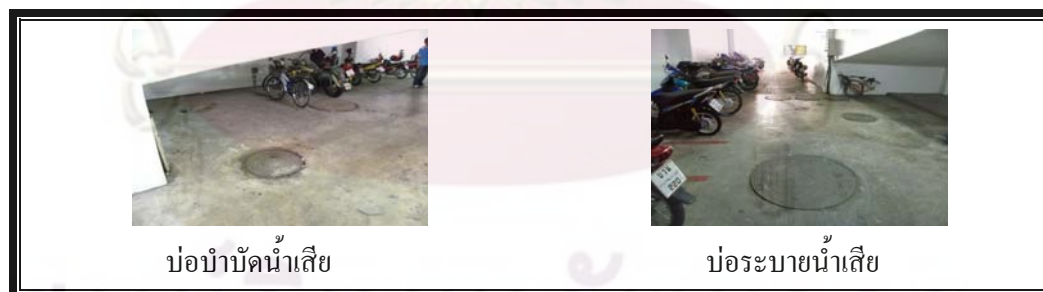


1.2 ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม

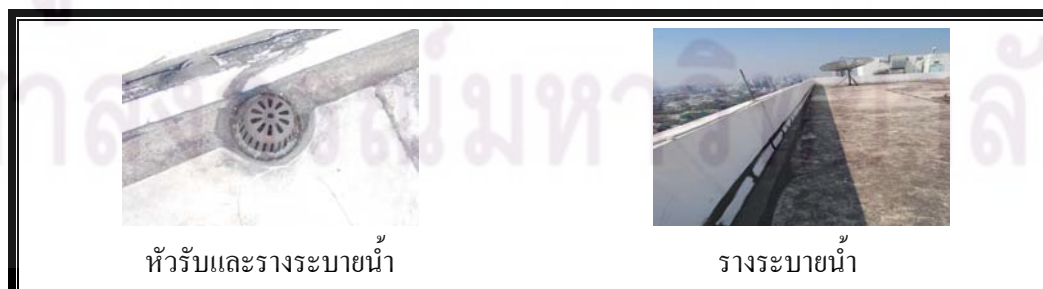
ภาพที่ 1.2.1 ระบบประปา



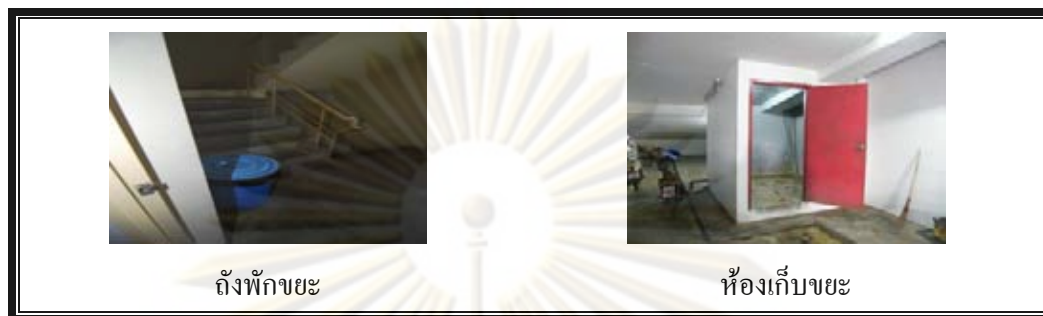
ภาพที่ 1.2.2 ระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสีย



ภาพที่ 1.2.3 ระบบระบายน้ำฝน



ภาพที่ 1.2.4 ระบบจัดการมูลฝอย



ภาพที่ 1.2.5 ระบบระบายอากาศ



1.3 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

ภาพที่ 1.3.1 ระบบบันไดหนีไฟและทางหนีไฟ



ภาพที่ 1.3.2 เครื่องหมายและไฟป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน



ภาพที่ 1.3.3 ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน



ภาพที่ 1.3.4 ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน



ภาพที่ 1.3.5 ระบบลิฟต์ดับเพลิง



ภาพที่ 1.3.6 ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้



ภาพที่ 1.3.7 ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง



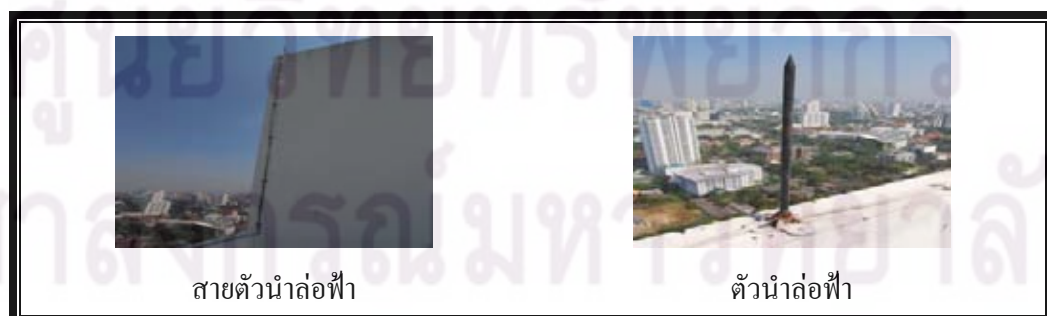
ภาพที่ 1.3.8 ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิงและหัวฉีดน้ำดับเพลิง



ภาพที่ 1.3.9 ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ



ภาพที่ 1.3.10 ระบบป้องกันฟ้าผ่า



2. อาคารชุดเดอะวินนิง ทาวเวอร์

2.1 ระบบบริการและอำนวยความสะดวก

ภาพที่ 2.1.1 ระบบลิฟต์



ภาพที่ 2.1.2 ระบบไฟฟ้า



ภาพที่ 2.1.3 ระบบปรับอากาศ



2.2 ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม

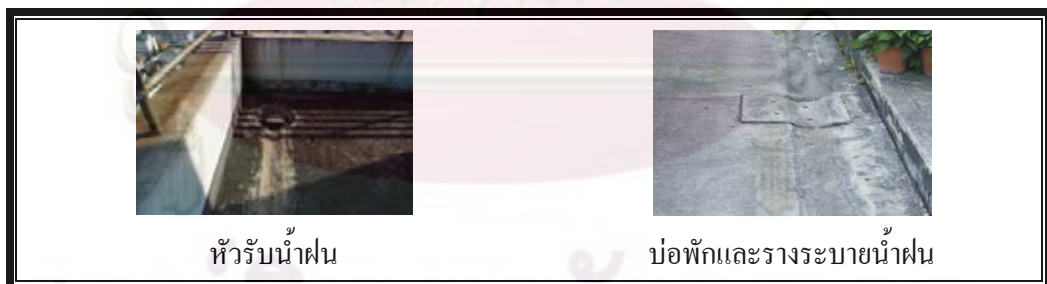
ภาพที่ 2.2.1 ระบบประปา



ภาพที่ 2.2.2 ระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสีย



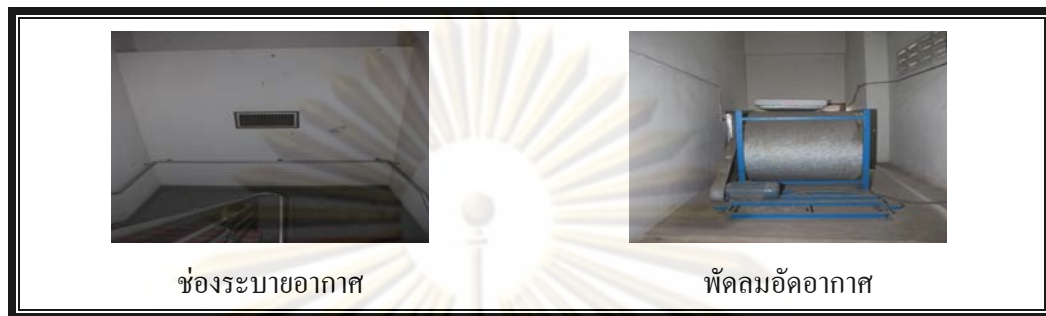
ภาพที่ 2.2.3 ระบบระบายน้ำฝน



ภาพที่ 2.2.4 ระบบจัดการมูลฝอย



ภาพที่ 2.2.5 ระบบระบายอากาศ

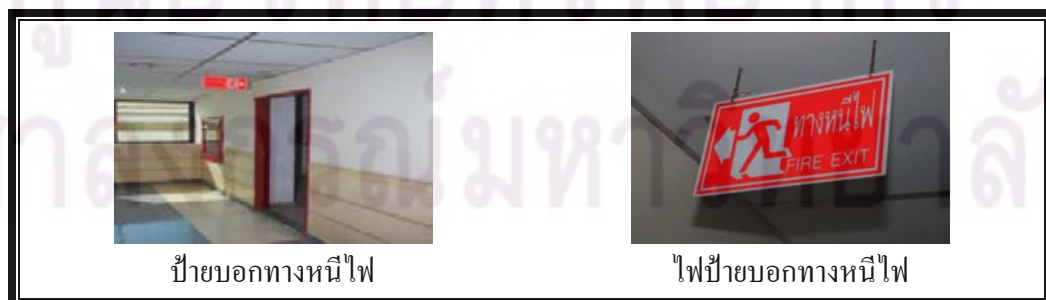


2.3 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

ภาพที่ 2.3.1 ระบบบันไดหนีไฟและทางหนีไฟ



ภาพที่ 2.3.2 เครื่องหมายและไฟป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน



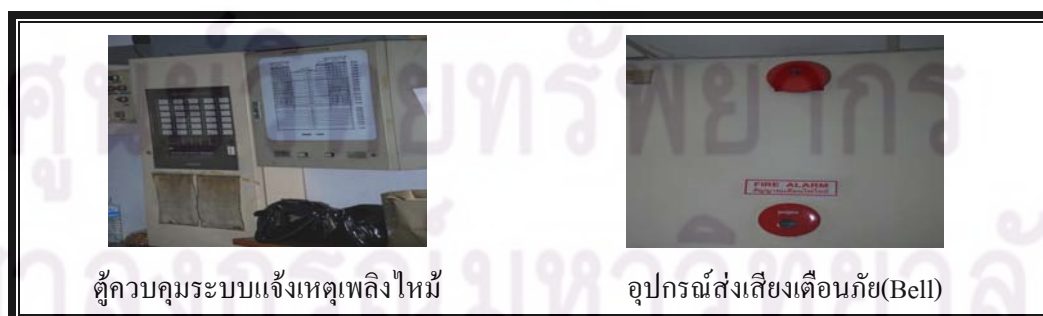
ภาพที่ 2.3.3 ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน



ภาพที่ 2.3.4 ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน



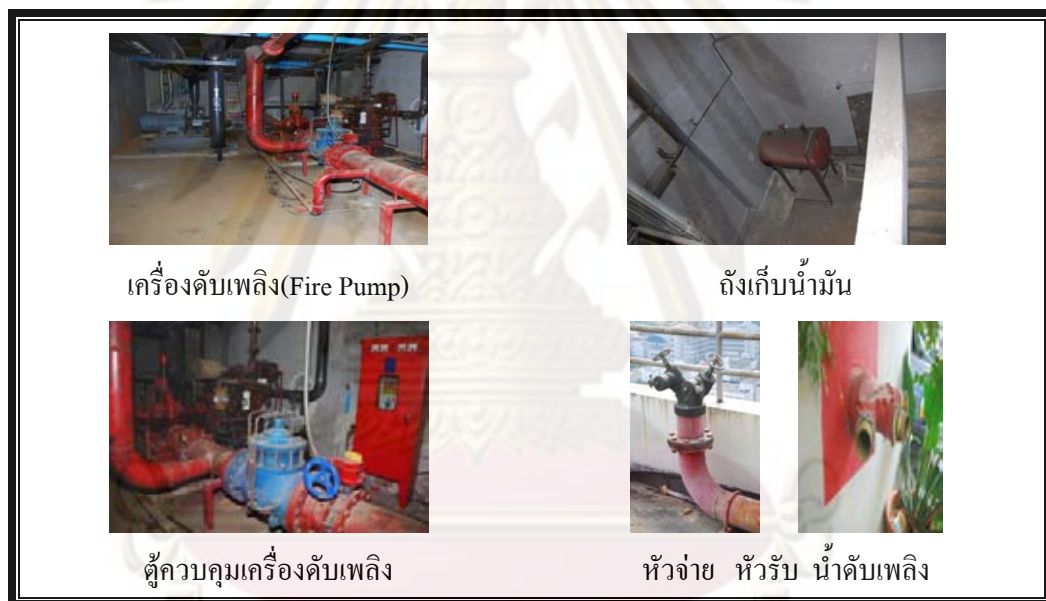
ภาพที่ 2.3.5 ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้



ภาพที่ 2.3.6 ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง



ภาพที่ 2.3.7 ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิงและหัวฉีดน้ำดับเพลิง



ภาพที่ 2.3.8 ระบบป้องกันฟ้าผ่า



3. อาคารชุดเฟิร์ส ทาวเวอร์

3.1 ระบบบริการและอำนวยความสะดวก

ภาพที่ 3.1.1 ระบบลิฟต์



ภาพที่ 3.1.2 ระบบไฟฟ้า

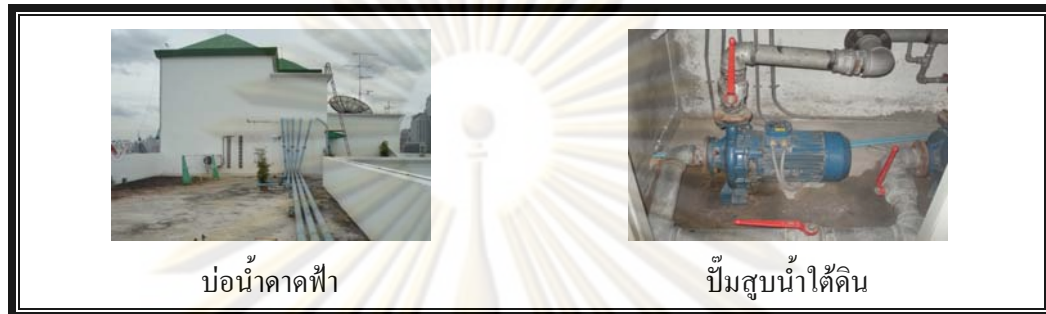


ภาพที่ 3.1.3 ระบบปรับอากาศ



3.2 ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม

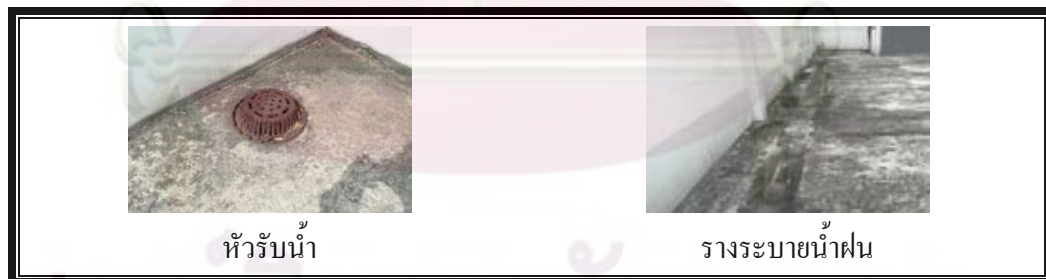
ภาพที่ 3.2.1 ระบบประปา



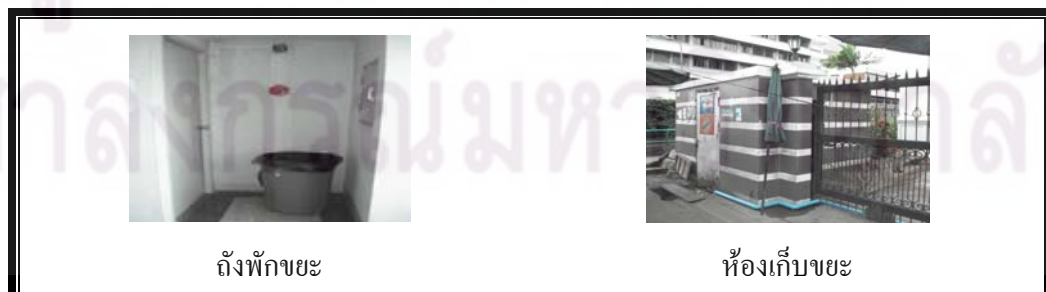
ภาพที่ 3.2.2 ระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสีย



ภาพที่ 3.2.3 ระบบระบายน้ำฝน



ภาพที่ 3.2.4 ระบบจัดการมูลฝอย

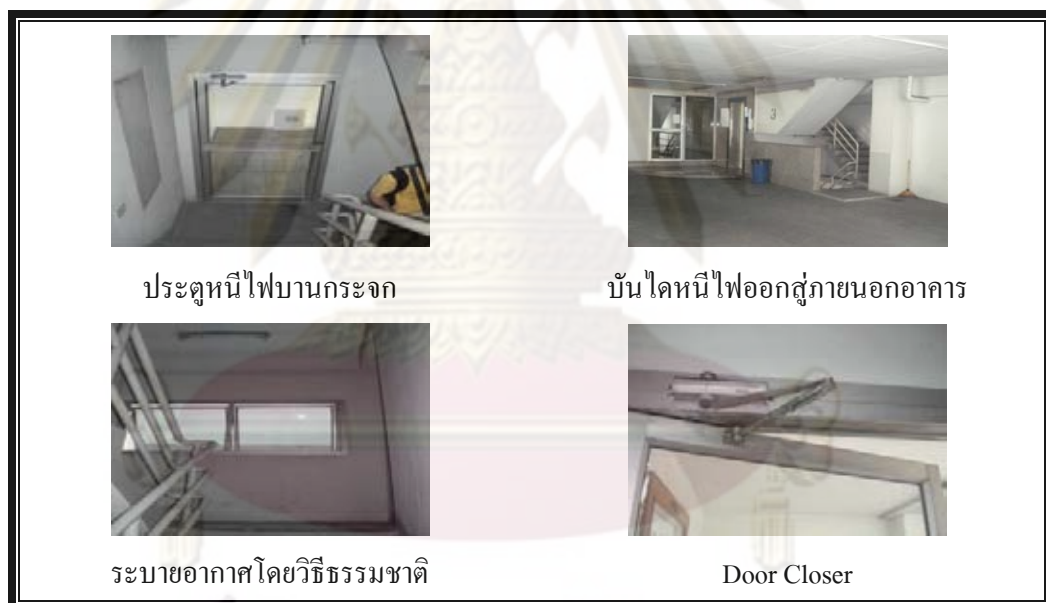


ภาพที่ 3.2.5 ระบบระบายอากาศ



3.3 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

ภาพที่ 3.3.1 ระบบบันไดหนีไฟและทางหนีไฟ



ภาพที่ 3.3.2 เครื่องหมายและไฟป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน



ภาพที่ 3.3.3 ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน



ภาพที่ 3.3.4 ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน



ภาพที่ 3.3.5 ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้



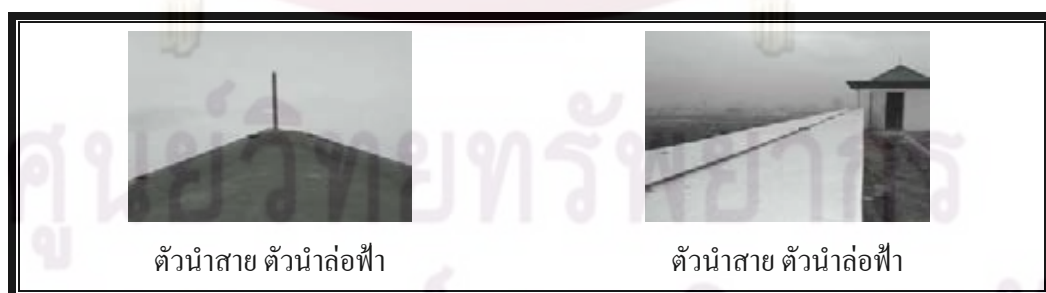
ภาพที่ 3.3.6 ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง



ภาพที่ 3.3.7 ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิงและหัวฉีดน้ำดับเพลิง



ภาพที่ 3.3.8 ระบบป้องกันฟ้าผ่า



4. อาคารชุดเลออร์ฟรีเมียร์ 2

4.1 ระบบบริการและอำนวยความสะดวก

ภาพที่ 4.1.1 ระบบลิฟต์



ภาพที่ 4.1.2 ระบบไฟฟ้า



ภาพที่ 4.1.3 ระบบปรับอากาศ



4.2 ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม

ภาพที่ 4.2.1 ระบบประปา



ภาพที่ 4.2.2 ระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสีย



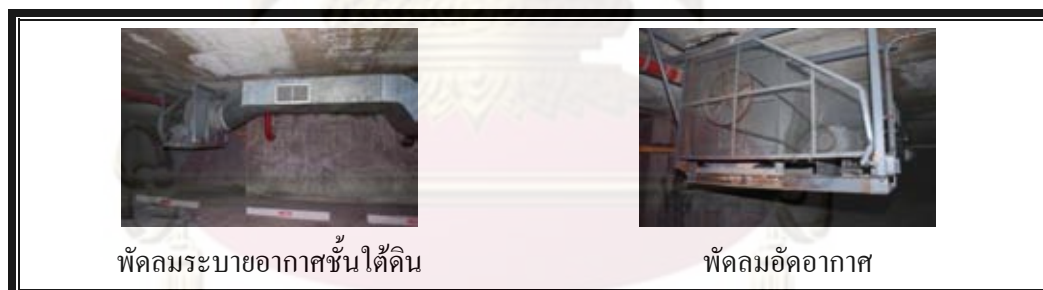
ภาพที่ 4.2.3 ระบบระบายน้ำฝน



ภาพที่ 4.2.4 ระบบจัดการมูลฝอย



ภาพที่ 4.2.5 ระบบระบายอากาศ

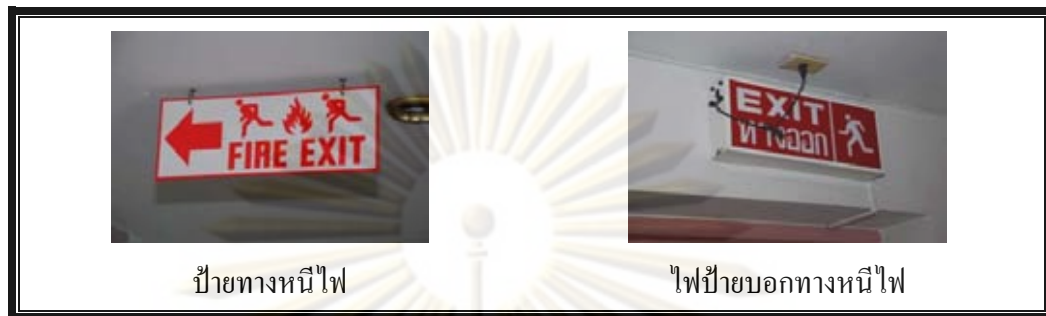


4.3 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

ภาพที่ 4.3.1 ระบบบันไดหนีไฟและทางหนีไฟ



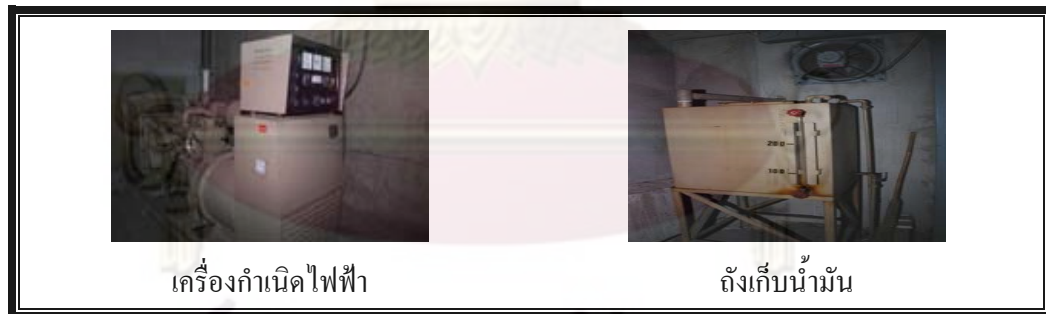
ภาพที่ 4.3.2 เครื่องหมายและไฟป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน



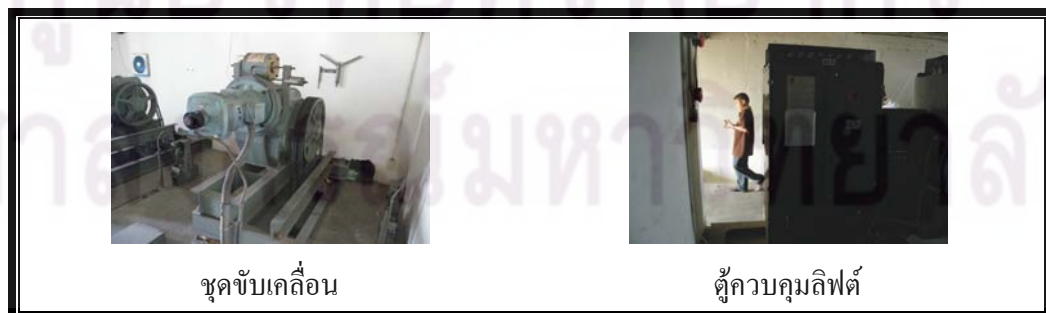
ภาพที่ 4.3.3 ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน



ภาพที่ 4.3.4 ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน



ภาพที่ 4.3.5 ระบบลิฟต์ดับเพลิง



ภาพที่ 4.3.6 ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้



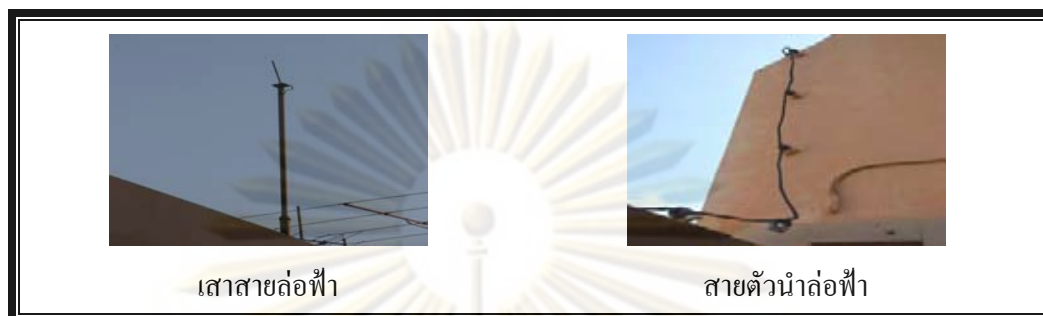
ภาพที่ 4.3.7 ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง



ภาพที่ 4.3.8 ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิงและหัวฉีดน้ำดับเพลิง



ภาพที่ 4.3.9 ระบบป้องกันฟ้าผ่า



5. อาคารชุดเลอรัฟฟิเน่ ชมพูนุท

5.1 ระบบบริการและอำนวยความสะดวก

ภาพที่ 5.1.1 ระบบลิฟต์



ภาพที่ 5.1.2 ระบบไฟฟ้า



ภาพที่ 5.1.3 ระบบปรับอากาศ



5.2 ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม

ภาพที่ 5.2.1 ระบบประปา



ภาพที่ 5.2.2 ระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสีย



ภาพที่ 5.2.3 ระบบระบายน้ำฝน



ภาพที่ 5.2.4 ระบบจัดการมูลฝอย



ภาพที่ 5.2.5 ระบบระบายอากาศ



5.3 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

ภาพที่ 5.3.1 ระบบบันไดหนีไฟและทางหนีไฟ



ภาพที่ 5.3.2 เครื่องหมายและไฟป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน



ภาพที่ 5.3.3 ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน



ภาพที่ 5.3.4 ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาพที่ 5.3.5 ระบบลิฟต์ดับเพลิง



ภาพที่ 5.3.6 ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้



ภาพที่ 5.3.7 ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง



ภาพที่ 5.3.8 ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิงและหัวฉีดน้ำดับเพลิง



ภาพที่ 5.3.9 ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ



ภาพที่ 5.3.10 ระบบป้องกันฟ้าผ่า



6. อาคารชุดแสมปี้ตัน ทองหล่อ 10

6.1 ระบบบริการและอำนวยความสะดวก

ภาพที่ 6.1.1 ระบบลิฟต์



ภาพที่ 6.1.2 ระบบไฟฟ้า

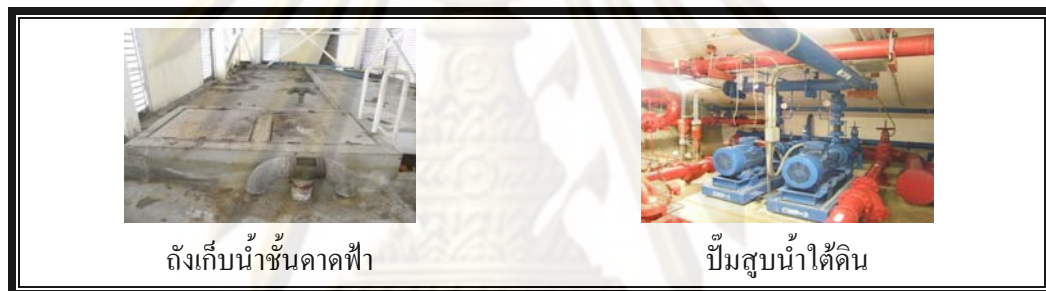


ภาพที่ 6.1.3 ระบบปรับอากาศ

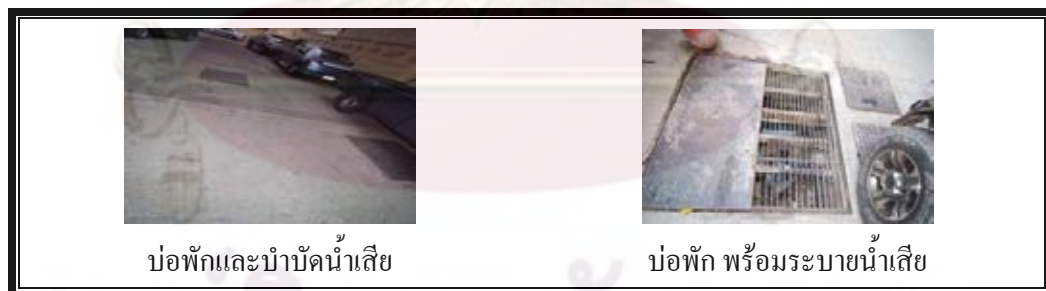


6.2 ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม

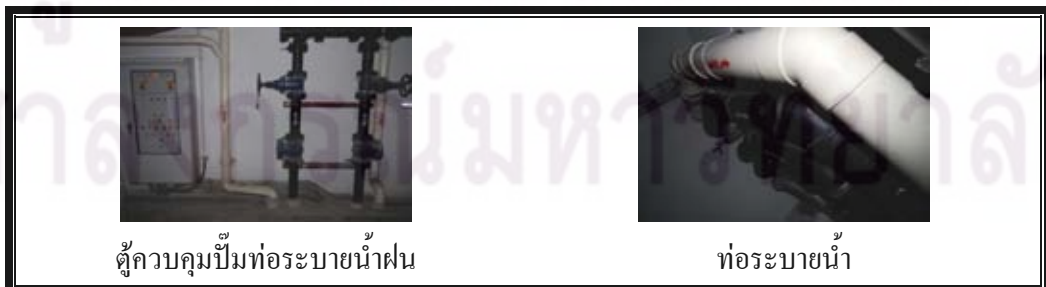
ภาพที่ 6.2.1 ระบบประปา



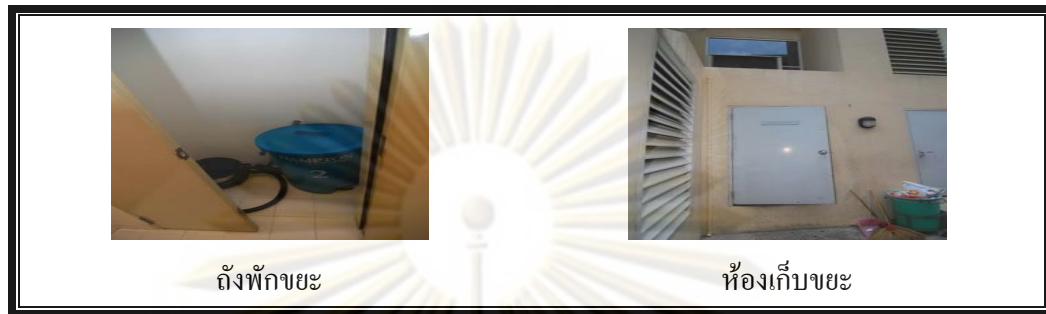
ภาพที่ 6.2.2 ระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสีย



ภาพที่ 6.2.3 ระบบระบายน้ำฝน



ภาพที่ 6.2.4 ระบบจัดการมูลฝอย



ภาพที่ 6.2.5 ระบบระบายอากาศ



6.3 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

ภาพที่ 6.3.1 ระบบบันไดหนีไฟและทางหนีไฟ



ภาพที่ 6.3.2 เครื่องหมายและไฟป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน



ภาพที่ 6.3.3 ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน



ภาพที่ 6.3.4 ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน



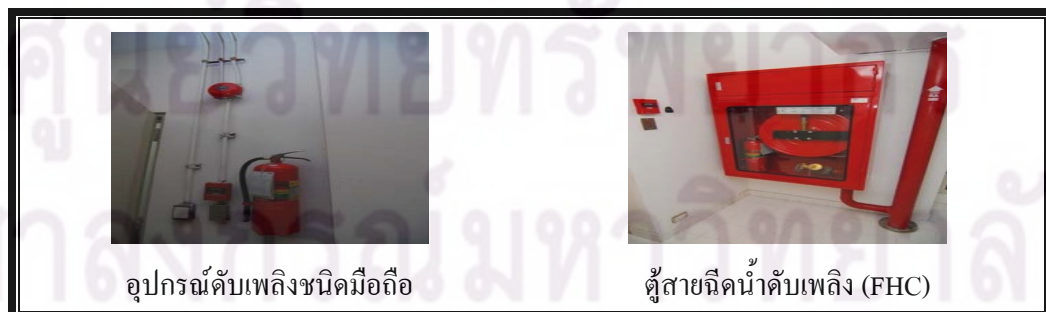
ภาพที่ 6.3.5 ระบบลิฟต์ดับเพลิง



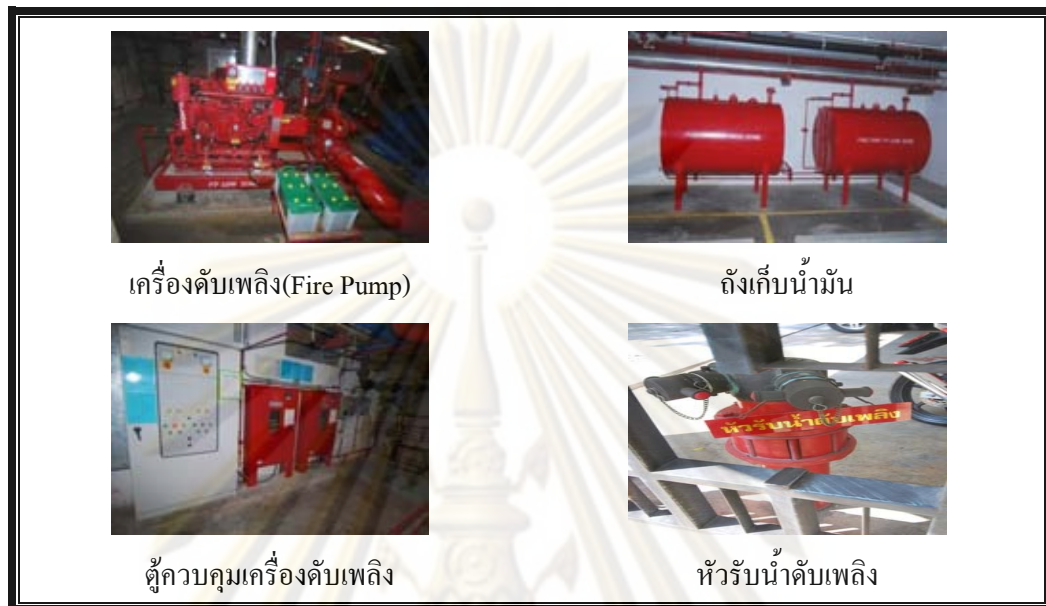
ภาพที่ 6.3.6 ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้



ภาพที่ 6.3.7 ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง



ภาพที่ 6.3.8 ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิงและหัวฉีดน้ำดับเพลิง



ภาพที่ 6.3.9 ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ



ภาพที่ 6.3.10 ระบบป้องกันฟ้าผ่า



7. อาคารชุดโนเบิล ออรา คอนโด

7.1 ระบบบริการและอำนวยความสะดวก

ภาพที่ 7.1.1 ระบบลิฟต์



ภาพที่ 7.1.2 ระบบไฟฟ้า



ภาพที่ 7.1.3 ระบบปรับอากาศ

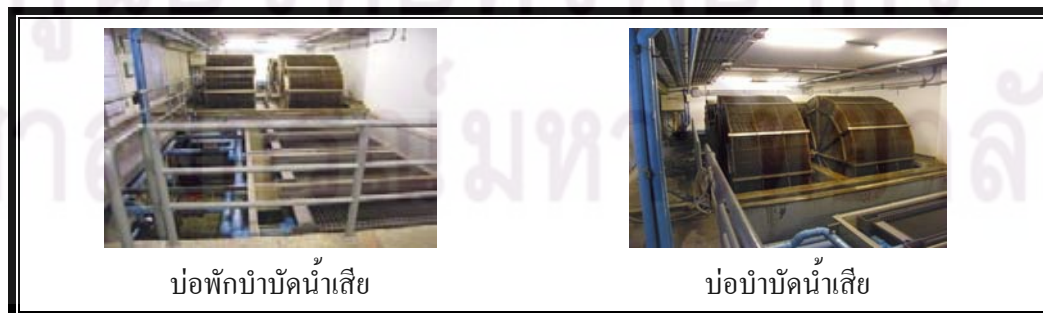


7.2 ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม

ภาพที่ 7.2.1 ระบบประปา



ภาพที่ 7.2.2 ระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสีย



ภาพที่ 7.2.3 ระบบระบายน้ำฝน



ภาพที่ 7.2.4 ระบบจัดการมูลฝอย



ภาพที่ 7.2.5 ระบบระบายอากาศ

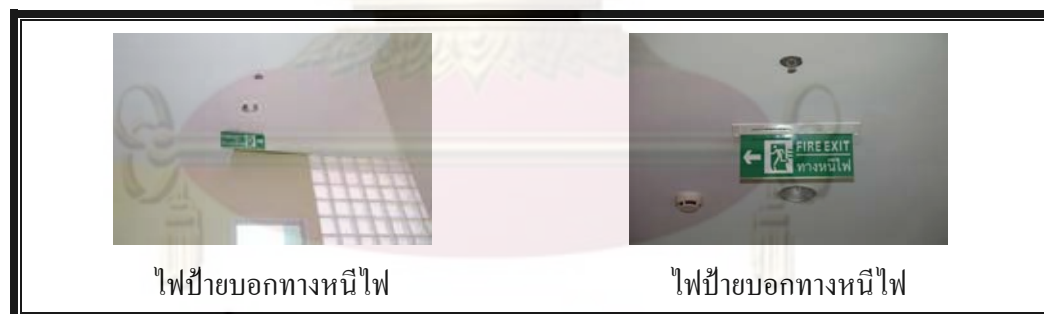


7.3 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

ภาพที่ 7.3.1 ระบบบันไดหนีไฟและทางหนีไฟ



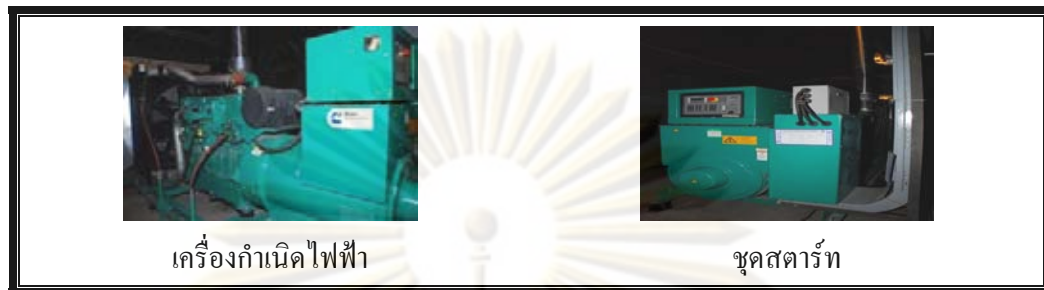
ภาพที่ 7.3.2 เครื่องหมายและไฟป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน



ภาพที่ 7.3.3 ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน



ภาพที่ 7.3.4 ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน



ภาพที่ 7.3.5 ระบบลิฟต์ดับเพลิง



ภาพที่ 7.3.6 ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้



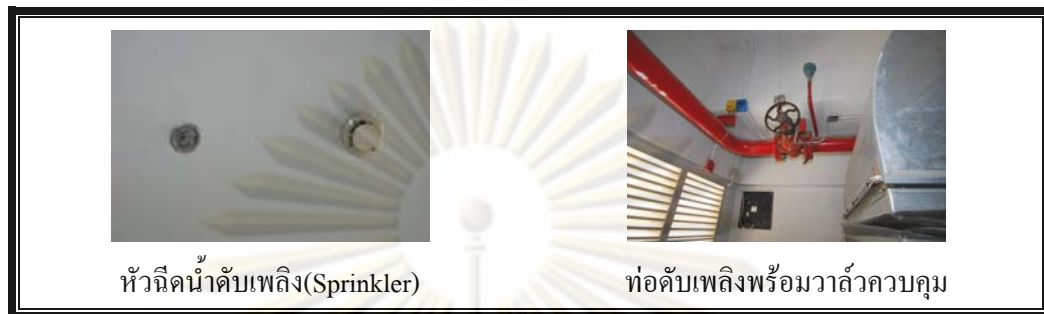
ภาพที่ 7.3.7 ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง



ภาพที่ 7.3.8 ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิงและหัวฉีดน้ำดับเพลิง



ภาพที่ 7.3.9 ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ



ภาพที่ 7.3.10 ระบบป้องกันฟ้าผ่า



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

8. อาคารชุดไพรม์ แมนชั่น

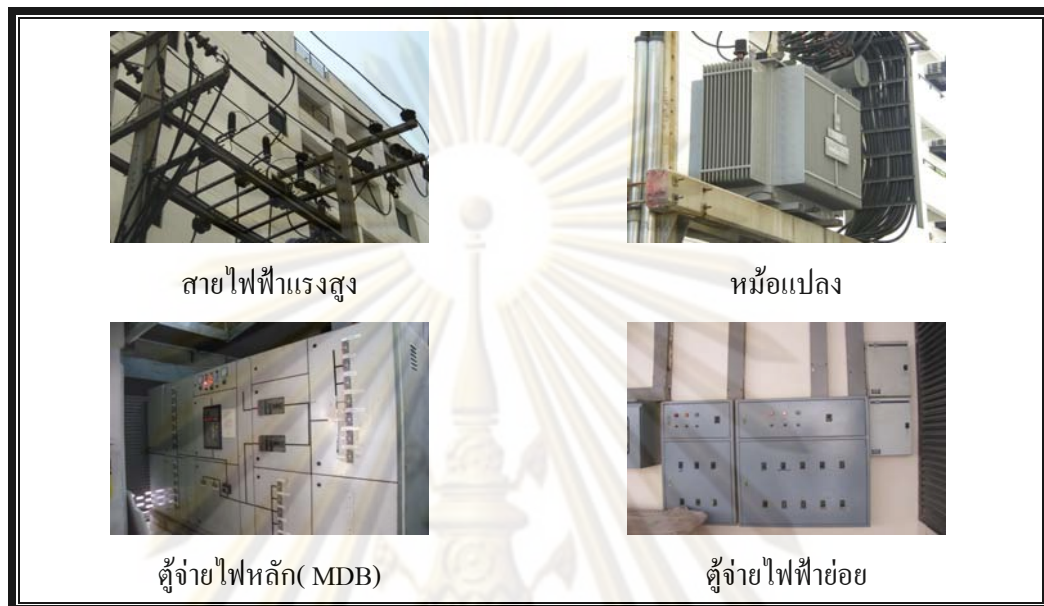
8.1 ระบบบริการและอำนวยความสะดวก

ภาพที่ 8.1.1 ระบบลิฟต์



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาพที่ 8.1.2 ระบบไฟฟ้า



ภาพที่ 8.1.3 ระบบปรับอากาศ



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

8.2 ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม

ภาพที่ 8.2.1 ระบบประปา



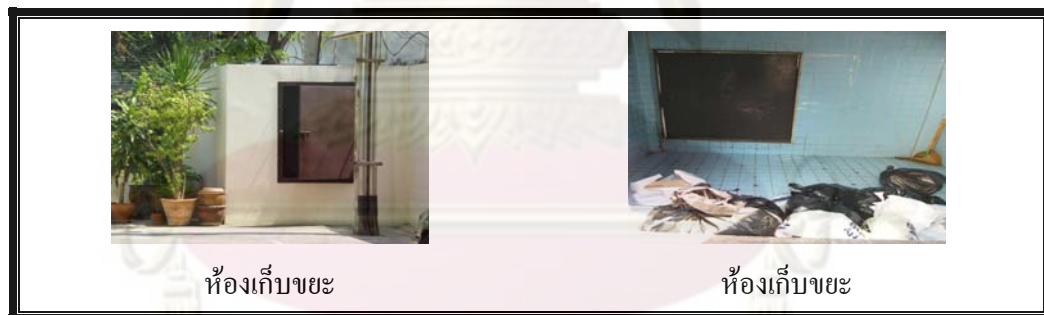
ภาพที่ 8.2.2 ระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสีย



ภาพที่ 8.2.3 ระบบระบายน้ำฝน



ภาพที่ 8.2.4 ระบบจัดการมูลฝอย



ภาพที่ 8.2.5 ระบบระบายอากาศ

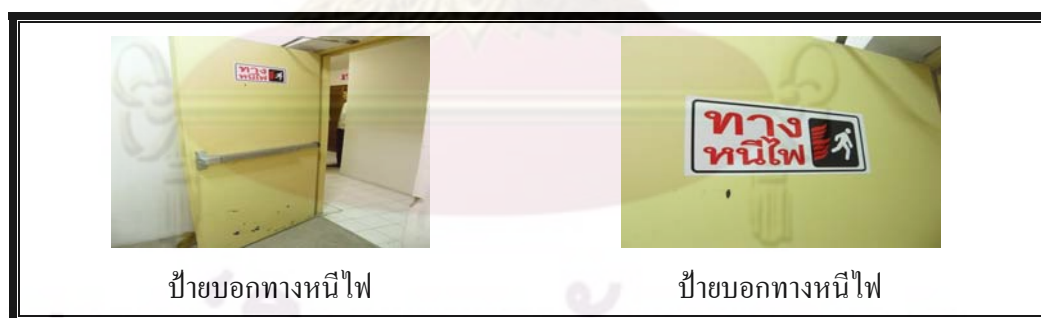


8.3 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

ภาพที่ 8.3.1 ระบบบันไดหนีไฟและทางหนีไฟ



ภาพที่ 8.3.2 เครื่องหมายและไฟป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน



ศูนย์วิจัยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาพที่ 8.3.3 ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน



ภาพที่ 8.3.4 ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน



ภาพที่ 8.3.5 ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้



ภาพที่ 8.3.6 ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง



ภาพที่ 8.3.7 ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิงและหัวฉีดน้ำดับเพลิง



ภาพที่ 8.3.8 ระบบป้องกันฟ้าผ่า



ภาคผนวก ข

แบบสำรวจภาคสนาม

วันที่สำรวจ

1. ข้อมูลทั่วไปของอาคารชุด

- 1.1 ชื่ออาคารชุด.....
- 1.2 ขนาดของอาคาร ค.ส.ล. สูง ชั้น ใต้ดิน ชั้น มี/ไม่มีคาดฟ้า จำนวน หลัง
- 1.3 จำนวน ห้องชุด เนื้อที่ห้องชุด ตารางเมตร/ห้อง
- 1.4 พื้นที่ส่วนกลาง ตารางเมตร พื้นที่รวมทั้งอาคาร ตารางเมตร
- 1.5 การเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง บาท/ตารางเมตร/เดือน
- 1.6 ราคาขายพื้นที่อาคาร บาท/ตารางเมตร (ราคา ณ ปัจจุบัน)

2. ข้อมูลที่เกี่ยวข้องตามกฎหมายควบคุมอาคาร

- 2.1 ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างครั้งแรกในปี พ.ศ. จดทะเบียนอาคารชุดในปี พ.ศ.
- 2.2 ได้รับอนุญาตครั้งแรกในชื่อบริษัท
- 2.3 ขนาดของที่ดินที่เป็นที่ตั้งอาคาร..... ไร่ งาน ตารางวา (.....ตารางเมตร)
- 2.4 ความกว้างของเขตทางสาธารณะ กว้าง เมตร ซี่ดถนน/ซอย
- 2.5 มี/ไม่มี ที่ว่างจากตัวอาคารถึงแนวเขตที่ดินโดยรอบกว้าง 6 เมตร ส่วนแคบสุดกว้าง.....เมตร

3. ข้อมูลการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคาร

- 3.1 ชั้น ใต้ดิน ใช้เป็น
- 3.2 ชั้น ใต้ดิน ใช้เป็น
- 3.3 ชั้น ใต้ดิน ใช้เป็น
- 3.4 ชั้นที่ 1 ใช้เป็น
- 3.5 ชั้นที่ ใช้เป็น
- 3.6 ชั้นที่ ใช้เป็น
- 3.7 ชั้นที่ ใช้เป็น
- 3.8 ชั้นคาดฟ้า..... ใช้เป็น.....

4. ตำราจากระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร	กรรมสิทธิ์ของงานระบบในอาคาร		
	ส่วนกลาง	ส่วนบุคคล	หมายเหตุ
4.1 ระบบบริการและอำนวยความสะดวก			
1) ระบบลิฟต์			
2) ระบบบันไดเลื่อน			
3) ระบบไฟฟ้า			
4) ระบบปรับอากาศ			
4.2 ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม			
1) ระบบประปา			
2) ระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสีย			
3) ระบบระบายน้ำฝน			
4) ระบบจัดการมูลฝอย			
5) ระบบระบายอากาศ			
6) ระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง			
4.3 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย			
1) บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ			
2) เครื่องหมายและไฟป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน			
3) ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน			
4) ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน			
5) ระบบลิฟต์ดับเพลิง			
6) ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้			
7) ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง			
8) ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง และหัวฉีดน้ำดับเพลิง			
9) ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ			
10) ระบบป้องกันฟ้าผ่า			

5. ข้อมูลการบริหารอาคารชุด

5.1 บริษัทบริหารอาคาร

5.2 ผู้จัดการอาคาร โทรศัพท์

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาคผนวก ก

แนวทางปฏิบัติประกอบการพิจารณาออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1)

1. เอกสารหลักฐาน

1.1 กรณีการตรวจสอบใหญ่ทุก 5 ปี ประกอบด้วย

(ก) รายงานผลการตรวจสอบอาคารฉบับจริงที่มีลายมือชื่อเจ้าของอาคารและผู้ตรวจสอบอาคาร จำนวน 1 ชุด

(ข) สำเนาใบอนุญาตผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือสถาปัตยกรรมควบคุมของผู้ตรวจสอบอาคาร

(ค) สำเนาหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบอาคาร

(ง) สำเนาบัตรประชาชนของเจ้าของอาคารและผู้ตรวจสอบอาคาร

(จ) สำเนาแบบแปลนการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร ที่แสดงสภาพการใช้อาคารด้วย

1.2 กรณีการตรวจสอบประจำปี

(ก) ถ้าผู้ตรวจสอบอาคารเป็นบุคคลเดียวกันกับผู้ตรวจสอบที่ทำการตรวจสอบใหญ่ครั้งล่าสุด ให้ยื่นเอกสารหลักฐานประกอบด้วยรายงานผลการตรวจสอบอาคารประจำปีฉบับจริงที่มีลายมือชื่อของอาคารและผู้ตรวจสอบอาคาร จำนวน 1 ชุด สำเนาบัตรประชาชนของเจ้าของอาคารและผู้ตรวจสอบอาคาร และสำเนาแบบแปลนการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

(ข) ถ้าผู้ตรวจสอบไม่ใช่บุคคลเดียวกันกับผู้ตรวจสอบที่ทำการตรวจสอบใหญ่ครั้งล่าสุด ให้ยื่นเอกสารหลักฐานตาม 1.1 (ก) ถึง (จ)

2. การพิจารณาออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1)

หลักการในการพิจารณา

เนื่องจากการตรวจสอบอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารมีวัตถุประสงค์เพื่อให้อาคารที่เปิดใช้งานไปแล้วตั้งแต่หนึ่งปีขึ้นไป นับตั้งแต่วันที่ออกใบรับรองการตรวจสอบอาคารตามแบบ อ.6 (ถ้ามี) ต้องได้รับการตรวจสอบสภาพและระบบอุปกรณ์ประเภทต่าง ๆ ของอาคาร เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย เป็นต้น ว่ายังสามารถใช้งานได้มีประสิทธิภาพหรือไม่เท่านั้น และผู้ตรวจสอบอาคารจะต้องตรวจสอบสภาพโครงสร้างหรือสภาพการใช้อาคารที่พบเห็นทั้งหมด รวมทั้งส่วนที่มีการตัดแปลง (ถ้ารู้) ว่ามีสิ่งบอกรหัสอะไรที่จะทำให้โครงสร้างหรืออุปกรณ์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารไม่สามารถใช้งานได้ปลอดภัย

ดังนั้น หากผู้ตรวจสอบอาคารได้รายงานว่ามีสิ่งบอเหตุความบกพร่องของระบบต่าง ๆ และโครงสร้างอาคารอยู่ในสภาพปกติ เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1) ได้ โดยมีต้องให้นายช่างหรือนายตรวจไปตรวจสอบซ้ำในเรื่องที่ผู้ตรวจสอบอาคารได้ตรวจสอบมาแล้ว ในขณะที่เดียวกันเจ้าพนักงานท้องถิ่นอาจสุ่มตัวอย่างอาคารภายหลังเพื่อตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ตรวจสอบอาคาร หากพบว่าผู้ตรวจสอบอาคารทำหน้าที่บกพร่อง ให้รายงานต่อกรมโยธาธิการและผังเมือง แต่ถ้ามีรายงานว่ามีบางระบบต้องปรับปรุงแก้ไขหรือโครงสร้างอาคารอยู่ในสภาพชำรุดเสียหาย เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารดำเนินการแก้ไขข้อบกพร่องดังกล่าว เมื่อเจ้าของอาคารได้แก้ไขข้อบกพร่องและผู้ตรวจสอบอาคารได้รับรายงานผลการแก้ไขข้อบกพร่องแล้ว ก็ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1) แก่เจ้าของอาคารต่อไป

สำหรับในกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นอาจได้รับทราบจากรายงานผลการตรวจสอบอาคารว่าการตัดแปลงอาคารให้ผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับใบอนุญาต แต่อาคารนั้นอยู่ในสภาพปกติไม่มีสิ่งบอเหตุความชำรุดบกพร่องของโครงสร้างและระบบอุปกรณ์ประกอบต่างๆ ของอาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็สามารถออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1) ได้ ซึ่งในกรณีนี้มิใช่การรับรองอาคารส่วนที่ตัดแปลงโดยไม่ได้รับใบอนุญาตให้กลับกลายเป็นถูกกฎหมาย และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องแจ้งให้เจ้าของอาคารมาขออนุญาตส่วนที่มีการตัดแปลงให้ถูกต้องตามกฎหมายต่อไป

ระยะเวลาในการพิจารณา

เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้รับรายงานผลการตรวจสอบอาคารพร้อมเอกสารหลักฐานตามข้อ 1 ครบถ้วนแล้ว ให้พิจารณาภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับรายงานผลการตรวจสอบอาคารแล้วให้แจ้งเจ้าของอาคาร ดังนี้

1) ถ้าผู้ตรวจสอบอาคารได้รายงานว่าอาคารมีสภาพที่สามารถใช้งานได้อย่างปลอดภัย หรือไม่มีสิ่งบอเหตุความบกพร่องของระบบอุปกรณ์ต่างๆ ของอาคารก็ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1) ให้แก่เจ้าของอาคาร

2) ถ้าอาคารต้องมีการแก้ไขข้อบกพร่องตามรายงานผลการตรวจสอบอาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องพิจารณาดำเนินการออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารแก้ไขข้อบกพร่องให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน และในกรณีมีเหตุอันควรสามารถขยายระยะเวลาต่อไปอีก และหากเจ้าของอาคารมิได้แก้ไขหรือแก้ไขแล้วแต่ยังไม่ปลอดภัย (เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องพิจารณาเองหรือผู้ตรวจสอบอาคารยังมิได้รับรองผลการแก้ไขข้อบกพร่อง) ก็สามารถออกคำสั่งห้ามใช้ส่วนหนึ่งส่วนใดหรือทั้งหมดของอาคารได้

3. กำหนดเวลาการส่งรายงานผลการตรวจสอบอาคาร

สำหรับอาคารที่ก่อสร้างใหม่ เจ้าพนักงานท้องถิ่นควรแจ้งเตือนเจ้าของอาคารให้ส่งรายงานผลการตรวจสอบ เมื่อได้มีการดำเนินการก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จหรือได้ใบรับรองการก่อสร้าง (แบบ อ. 6) มาแล้วหนึ่งปี

เมื่อส่งรายงานผลการตรวจสอบแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นควรแจ้งเตือนให้เจ้าของอาคารส่งรายงานผลการตรวจสอบอาคารในครั้งต่อไปก่อนใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1) ฉบับเดิมจะหมดอายุอย่างน้อย 60 วัน

4. ความรับผิดชอบ

ผู้ตรวจสอบอาคารเป็นผู้รับผิดชอบตามผลรายงานการตรวจสอบอาคารที่เจ้าของอาคารได้ยื่นไว้ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

กรมโยธาธิการและผังเมือง
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

22 พฤษภาคม 2551

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นายอุทัย คำเสนาะ สำเร็จการศึกษาปริญญาตรีวิศวกรรมศาสตรบัณฑิต (วิศวกรรมโยธา) จากคณะวิศวกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีราชมงคล เมื่อปี พ.ศ.2538 และเข้าศึกษาต่อในหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในเดือนตุลาคม พ.ศ.2549

เคยรับราชการที่กรุงเทพมหานคร ตั้งแต่ปี พ.ศ.2529 โดยทำงานที่กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร เป็นเวลา 17 ปี และได้ลาออกจากราชการในเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ.2550

ปัจจุบันประกอบอาชีพส่วนตัว และเป็นวิทยากรพิเศษบรรยายเรื่อง กฎหมายควบคุมอาคาร ให้แก่สภาวิศวกร และวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์ (ว.ส.ท.)



ศูนย์วิทยุทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย