

บทที่ 6

อภิปรายผลการศึกษา

6.1 การตรวจสอบสภาพอาคารด้านสถาปัตยกรรม ตามกฎหมายควบคุมอาคาร ประเภทอาคารชุดพักอาศัย

จากการศึกษาหลักการ ทฤษฎี กฎหมาย และมาตรฐานที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคาร ตามกฎหมายควบคุมอาคาร รวมทั้งการสำรวจอาคาร ศึกษาจากแบบของอาคาร สัมภาษณ์ผู้ตรวจสอบอาคารและผู้เชี่ยวชาญด้านการตรวจสอบอาคาร สามารถอภิปรายผลการศึกษากการตรวจสอบสภาพอาคารด้านสถาปัตยกรรม ตามกฎหมายควบคุมอาคาร กรณีอาคารชุดพักอาศัย ได้ดังนี้

6.1.1 การตรวจสอบสภาพอาคารด้านสถาปัตยกรรม ตามกฎหมายควบคุมอาคาร ประเภทอาคารชุดพักอาศัย ขนาด $2,000 < 5,000$ ตารางเมตร สูงไม่เกิน 23 เมตร

จากบทที่ 5 ทำให้ทราบว่า การตรวจสอบสภาพอาคารด้านสถาปัตยกรรม เพื่อความปลอดภัย ตามกฎหมายควบคุมอาคาร ประเภทอาคารชุดพักอาศัย ขนาด $2,000 < 5,000$ ตารางเมตร และสูงไม่เกิน 23 เมตร จะต้องคำนึงถึง

1. กฎหมาย แบ่งออกเป็น 2 ฉบับ ที่ผู้ตรวจสอบอาคารต้องใช้อ้างอิง ได้แก่

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

อาคารชุดพักอาศัยขนาด $2,000 < 5,000$ ตารางเมตร และสูงไม่เกิน 23 เมตร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารถือว่าเป็นอาคารขนาดใหญ่ ดังนั้นจึงไม่ถูกบังคับให้มีระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารที่มากมายและซับซ้อน ผู้ตรวจสอบอาคารต้องใช้กฎกระทรวงที่อาคารชุดพักอาศัยหลังนั้นๆถูกบังคับใช้อ้างอิงเป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบอาคาร

พระราชบัญญัติอาคารชุด

ประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัย คือ กรรมสิทธิ์ในห้องชุด ผู้ตรวจสอบอาคารไม่สามารถตรวจสอบพื้นที่นี้ได้ทันที เนื่องจากว่าเป็นสิทธิ์ของเจ้าของห้องชุด ดังนั้น หากไม่สามารถเข้าตรวจสอบได้ ผู้ตรวจสอบควรสอบถามข้อมูลจากผู้ที่เกี่ยวข้องหรือศึกษาจากแบบของอาคาร รวมถึงต้องคาดการณ์ถึงความเสี่ยงต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการใช้งานของเจ้าของห้องชุดที่ไม่อาจควบคุมได้

2. ลักษณะของงานสถาปัตยกรรมอาคารชุดพักอาศัย สามารถแบ่งออกเป็น 3 ประเด็นหลักๆ ได้แก่

ขนาดของอาคารชุดพักอาศัย

ขนาดของอาคารชุดพักอาศัยจะทำให้ผู้ตรวจสอบอาคารทราบว่าถูกบังคับใช้โดยกฎหมายฉบับใด เพื่อนำไปใช้อ้างอิงในการตรวจสอบ นอกจากนั้นขนาดของอาคารยังมีความเกี่ยวข้องกับจำนวนและประเภทของห้องชุด อาคารชุดพักอาศัยขนาด $2,000 < 5,000$ ตารางเมตร และสูงไม่

เกิน 23 เมตร โดยมากจะมีจำนวนห้องอยู่ระหว่าง 20 -100 หน่วย¹ ประเภทของห้องชุดส่วนมากเป็นประเภทสตูดิโอ หากสามารถเข้าตรวจสอบได้ การตรวจสอบจะมีความง่ายมากกว่าห้องชุดประเภทอื่น เนื่องจากว่ามีแผนผังที่ไม่ซับซ้อน พื้นที่การใช้สอยไม่มาก เป็นต้น

มูลค่าโครงการอาคารชุดพักอาศัย

จะสัมพันธ์กับการบริหารโครงการและการใช้อาคาร ในการบริหารหากโครงการอาคารชุดพักอาศัยขนาด 2,000 < 5,000 ตารางเมตร และสูงไม่เกิน 23 เมตรมีมูลค่าโครงการที่สูง การบริหารจะทำได้ดีกว่าโครงการที่มีมูลค่าไม่สูงนัก ซึ่งการบริหารจะเกี่ยวข้องกับการดูแล ซ่อมแซม บำรุงรักษาอาคาร ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร ดังนั้นหากมีการบริหารโครงการที่ดี ความเสี่ยงจากการใช้อาคารจะน้อยลง

จากการสำรวจอาคารชุดพักอาศัยขนาด 2,000 < 5,000 ตารางเมตร และสูงไม่เกิน 23 เมตร ทำให้ทราบว่าพฤติกรรมของผู้ใช้อาคารมีความเสี่ยงต่อความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร เนื่องจากว่ามักมีการต่อเติมอาคารบริเวณระเบียงห้อง และหากเป็นโครงการที่ใกล้กับสถานศึกษา มักให้นักศึกษาเช่าโดยเจ้าของห้องชุดไม่ได้อยู่อาศัยเอง ห้องชุดจึงขาดการดูแลรักษา ผู้ตรวจสอบอาคารควรนำปัจจัยเหล่านี้ไปคาดการณ์ถึงความเสี่ยงของการใช้งานอาคารขณะตรวจสอบอาคาร และการวางแผนบริหารความปลอดภัยของอาคาร

อายุของอาคารชุดพักอาศัย

อาคารชุดพักอาศัยที่ใหม่ มักไม่มีการชำรุดสึกหรอ ระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารยังอยู่ในสภาพที่ดี ความเสี่ยงในการใช้อาคารจะน้อยกว่าอาคารชุดพักอาศัยที่เปิดใช้งานมานาน แต่หากมีการบริหารอาคารที่ดี มีการบำรุงรักษา ซ่อมแซมอย่างสม่ำเสมอ ความเสี่ยงก็น้อย ผู้ตรวจสอบอาคารสามารถประเมินสภาพของอาคารได้จากอายุเพื่อวางแผนการตรวจสอบอาคาร

6.1.2 การตรวจสอบสภาพอาคารด้านสถาปัตยกรรม ตามกฎหมายควบคุมอาคาร ประเภทอาคารชุดพักอาศัย ขนาด 5,000 < 10,000 ตารางเมตร สูงไม่เกิน 23 เมตร

จากบทที่ 5 ทำให้ทราบว่าการตรวจสอบสภาพอาคารด้านสถาปัตยกรรม เพื่อความปลอดภัย ตามกฎหมายควบคุมอาคาร ประเภทอาคารชุดพักอาศัย ขนาด 5,000 < 10,000 ตารางเมตร และสูงไม่เกิน 23 เมตร จะต้องคำนึงถึง

¹ เอื้องทิพย์ จงวัฒนะสินสุช, "ตัวแปรที่มีผลเกี่ยวข้องต่อการจำแนกกลุ่มของอาคารชุดพักอาศัย ในกรุงเทพมหานคร เพื่อการประเมินราคา พ.ศ. 2548," (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารบัณฑิต สาขาวิชาเคหะการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2548), หน้า 42.

1. กฎหมาย แบ่งออกเป็น 2 ฉบับ ที่ผู้ตรวจสอบอาคารต้องใช้อ้างอิง ได้แก่

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

อาคารชุดพักอาศัยขนาด 5,000 < 10,000 ตารางเมตร และสูงไม่เกิน 23 เมตร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารถือว่าเป็นอาคารขนาดใหญ่ ดังนั้นจึงไม่ถูกบังคับให้มีระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารที่มากมายและซับซ้อน ผู้ตรวจสอบอาคารจะต้องใช้กฎกระทรวงที่อาคารชุดพักอาศัยหลังนั้นๆถูกบังคับใช้อ้างอิงเป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบอาคาร

พระราชบัญญัติอาคารชุด

ประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัย คือ กรรมสิทธิ์ในห้องชุด ผู้ตรวจสอบอาคารไม่สามารถตรวจสอบพื้นที่นี้ได้ทันที เนื่องจากว่าเป็นสิทธิ์ของเจ้าของห้องชุด ดังนั้น หากไม่สามารถเข้าตรวจสอบได้ ผู้ตรวจสอบควรสอบถามข้อมูลจากผู้ที่เกี่ยวข้องหรือศึกษาจากแบบของอาคาร รวมถึงต้องคาดการณ์ถึงความเสี่ยงต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการใช้งานของเจ้าของห้องชุดที่ไม่อาจควบคุมได้

2. ลักษณะของงานสถาปัตยกรรมอาคารชุดพักอาศัย สามารถแบ่งออกเป็น 3 ประเด็นหลักๆ ได้แก่

ขนาดของอาคารชุดพักอาศัย

ขนาดของอาคารชุดพักอาศัยจะทำให้ผู้ตรวจสอบอาคารทราบว่าถูกบังคับใช้โดยกฎหมายฉบับใด เพื่อนำไปใช้อ้างอิงในการตรวจสอบ นอกจากนั้นขนาดของอาคารยังมีความเกี่ยวข้องกับจำนวนและประเภทของห้องชุด อาคารชุดพักอาศัยขนาด 5,000 < 10,000 ตารางเมตร และสูงไม่เกิน 23 เมตร โดยมากจะมีจำนวนห้องอยู่ระหว่าง 100 -180 หน่วย² ประเภทของห้องชุดส่วนมากเป็นประเภทสตูดิโอ และประเภทร้านค้าบริเวณชั้น 1 ของอาคาร หากสามารถเข้าตรวจสอบในห้องชุดประเภทสตูดิโอได้ การตรวจสอบจะมีความง่ายมากกว่าห้องชุดประเภทอื่น เนื่องจากว่ามีแผนผังที่ไม่ซับซ้อน พื้นที่การใช้สอยไม่มาก เป็นต้น สำหรับห้องชุดประเภทร้านค้าจากการสำรวจทำให้ทราบว่าส่วนมากจะเป็นร้านอาหารและร้านขายของชำที่มีบริการผู้ซักผ้าหยอดเหรียญ พฤติกรรมการใช้อาคารและอุปกรณ์ไฟฟ้าอาจเสี่ยงต่อการเกิดเพลิงไหม้

มูลค่าโครงการอาคารชุดพักอาศัย

จะสัมพันธ์กับการบริหารโครงการและการใช้อาคาร ในการบริหารหากโครงการอาคารชุดพักอาศัยขนาด 5,000 < 10,000 ตารางเมตร และสูงไม่เกิน 23 เมตรมีมูลค่าโครงการที่สูง การบริหารจะทำได้ดีกว่าโครงการที่มีมูลค่าไม่สูงนัก ซึ่งการบริหารจะเกี่ยวข้องกับการดูแล ซ่อมแซม

² เลื่องทิพย์ จงวัฒนะสินสุข, "ตัวแปรที่มีผลเกี่ยวข้องต่อการจำแนกกลุ่มของอาคารชุดพักอาศัย ในกรุงเทพมหานคร เพื่อการประเมินราคา พ.ศ. 2548," (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาเคหะการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2548), หน้า 42.

บำรุงรักษาอาคาร ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร ดังนั้นหากมีการบริหารโครงการที่ดี ความเสี่ยงจากการใช้อาคารจะน้อยลง

จากการสำรวจอาคารชุดพักอาศัยขนาด 5,000 < 10,000 ตารางเมตร และสูงไม่เกิน 23 เมตร ทำให้ทราบว่าอาคารที่มีมูลค่าโครงการไม่สูงพฤติกรรมของผู้ใช้อาคารมีความเสี่ยงต่อความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร เนื่องจากว่ามักมีการต่อเติมอาคารบริเวณระเบียงห้อง และหากเป็นโครงการที่ใกล้กับสถานศึกษามากให้นักศึกษาเช่าโดยเจ้าของห้องชุดไม่ได้อยู่อาศัยเอง ห้องชุดจึงขาดการดูแลรักษา ผู้ตรวจสอบอาคารควรนำปัจจัยเหล่านี้ไปคาดการณ์ถึงความเสี่ยงของการใช้งานอาคารขณะตรวจสอบอาคารและการวางแผนบริหารความปลอดภัยของอาคาร

อายุของอาคารชุดพักอาศัย

อาคารชุดพักอาศัยที่ใหม่ มักจะไม่มีอาการชำรุดสึกหรอ ระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารยังอยู่ในสภาพที่ดี ความเสี่ยงในการใช้อาคารจะน้อยกว่าอาคารชุดพักอาศัยที่เปิดใช้งานมานาน แต่หากมีการบริหารอาคารที่ดี มีการบำรุงรักษา ซ่อมแซมอย่างสม่ำเสมอ ความเสี่ยงก็จะน้อย ผู้ตรวจสอบอาคารสามารถประเมินสภาพของอาคารได้จากอายุของอาคาร เพื่อวางแผนการตรวจสอบอาคาร

6.1.3 การตรวจสอบสภาพอาคารด้านสถาปัตยกรรม ตามกฎหมายควบคุมอาคาร ประเภทอาคารชุดพักอาศัย ขนาดตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป และสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป

จากบทที่ 5 ทำให้ทราบว่า การตรวจสอบสภาพอาคารด้านสถาปัตยกรรม เพื่อความปลอดภัย ตามกฎหมายควบคุมอาคาร ประเภทอาคารชุดพักอาศัย ขนาดตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป และสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป จะต้องคำนึงถึง

1. กฎหมาย แบ่งออกเป็น 2 ฉบับ ที่ผู้ตรวจสอบอาคารต้องใช้อ้างอิง ได้แก่

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

อาคารชุดพักอาศัยขนาดตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป และสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารถือว่าเป็นอาคารขนาดสูงและใหญ่พิเศษ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33 จะบังคับให้มีระบบและอุปกรณ์อาคาร ระยะถอยร่นของอาคารที่เพิ่มขึ้นจากอาคารขนาดใหญ่ เพื่อเพิ่มความปลอดภัยให้กับผู้ใช้อาคาร

พระราชบัญญัติอาคารชุด

ประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัย คือ กรรมสิทธิ์ในห้องชุด ผู้ตรวจสอบอาคารไม่สามารถตรวจสอบพื้นที่นี้ได้ทันที เนื่องจากว่าเป็นสิทธิ์ของเจ้าของห้องชุด ดังนั้น หากไม่สามารถเข้าตรวจสอบได้ ผู้ตรวจสอบควรสอบถามข้อมูลจากผู้ที่เกี่ยวข้องหรือศึกษาจากแบบของอาคาร รวมถึงผู้ตรวจสอบอาคารต้องคาดการณ์ถึงความเสี่ยงต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการใช้งานของเจ้าของห้องชุดที่ไม่อาจควบคุมได้

2. **ลักษณะของงานสถาปัตยกรรมอาคารชุดพักอาศัย** สามารถแบ่งออกเป็น 3 ประเด็นหลักๆ ได้แก่

ขนาดของอาคารชุดพักอาศัย

ขนาดของอาคารชุดพักอาศัยจะทำให้ผู้ตรวจสอบอาคารทราบว่าถูกบังคับใช้โดยกฎหมายฉบับใด เพื่อนำไปใช้อ้างอิงในการตรวจสอบ นอกจากนี้ขนาดของอาคารยังมีความเกี่ยวข้องกับจำนวนและประเภทของห้องชุด อาคารชุดพักอาศัยขนาดตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป และสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป โดยมากจะมีจำนวนห้องตั้งแต่ 100 หน่วยขึ้นไป³ ประเภทของห้องชุดจะมีหลากหลายขึ้นอยู่กับมูลค่าของโครงการ ดังนั้นยังมีจำนวนและประเภทของห้องชุดมาก ความเสี่ยงจากการใช้อาคารก็จะยิ่งเพิ่มมากขึ้น

มูลค่าโครงการอาคารชุดพักอาศัย

จะสัมพันธ์กับการบริหารโครงการและการใช้อาคาร ในการบริหารหากโครงการอาคารชุดพักอาศัยขนาดตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป และสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป มีมูลค่าโครงการที่สูง การบริหารจะทำได้ดีกว่าโครงการที่มีมูลค่าไม่สูงนัก ซึ่งการบริหารจะเกี่ยวข้องกับการดูแลซ่อมแซม บำรุงรักษาอาคาร ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร ดังนั้นหากมีการบริหารโครงการที่ดีความเสี่ยงจากการใช้อาคารจะน้อยลง

จากการสำรวจอาคารชุดพักอาศัยขนาดตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป และสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป ทำให้ทราบว่าอาคารที่มีมูลค่าโครงการไม่สูงพฤติกรรมของผู้ใช้อาคารมีความเสี่ยงต่อความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร เนื่องจากว่ามักมีการต่อเติมอาคารบริเวณระเบียงห้อง มีการเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร และหากเป็นโครงการที่ใกล้กับสถานศึกษามักให้นักศึกษาเช่าโดยเจ้าของห้องชุดไม่ได้อยู่อาศัยเอง ห้องชุดจึงขาดการดูแลรักษา หากเป็นโครงการที่มีมูลค่าสูงจะมีการตกแต่งภายใน ซึ่งอาจจะมีการใช้วัสดุที่ติดไฟหรือลามไฟได้ง่าย และบางส่วนของตกแต่งอาจลดประสิทธิภาพการทำงานของระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารได้ ผู้ตรวจสอบอาคารควรนำปัจจัยเหล่านี้ไปคาดการณ์ถึงความเสี่ยงของการใช้งานอาคารขณะตรวจสอบอาคาร และวางแผนบริหารจัดการความปลอดภัยของอาคาร

อายุของอาคารชุดพักอาศัย

อาคารชุดพักอาศัยขนาดตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป และสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป แบ่งอายุของอาคารเป็น 2 ช่วง โดยใช้กฎกระทรวงฉบับที่ 33 เป็นเกณฑ์ อาคารที่ก่อสร้างก่อนกฎกระทรวงฉบับที่ 33 จะไม่ถูกบังคับให้มีระบบและอุปกรณ์ที่ช่วยป้องกันและระงับอัคคีภัย แต่

³ เลื่องทิพย์ จงวัฒนะสินสุข, “ตัวแปรที่มีผลเกี่ยวข้องต่อการจำแนกกลุ่มของอาคารชุดพักอาศัย ในกรุงเทพมหานคร เพื่อการประเมินราคา พ.ศ. 2548,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบัณฑิต สาขาวิชาเคหะการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2548), หน้า 42.

อาคารที่ออกแบบและก่อสร้างตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 33 จะถูกบังคับให้มี ดังนั้น ความปลอดภัยจากการใช้งานจะแตกต่างกัน

อาคารชุดพักอาศัยที่ใหม่ มักจะไม่มีเครื่องปรับอากาศ ระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารยังอยู่ในสภาพที่ดี ความเสี่ยงในการใช้อาคารจะน้อยกว่าอาคารชุดพักอาศัยที่เปิดใช้งานมานาน แต่หากมีการบริหารอาคารที่ดี มีการบำรุงรักษา ซ่อมแซมอย่างสม่ำเสมอ ความเสี่ยงก็จะน้อย ผู้ตรวจสอบอาคารสามารถประเมินสภาพของอาคารได้จากอายุของอาคาร เพื่อวางแผนการตรวจสอบอาคาร

6.2 แนวทางการตรวจสอบสภาพอาคารด้านสถาปัตยกรรม ตามกฎหมายควบคุมอาคาร ประเภทอาคารชุดพักอาศัย

จากการอภิปรายผลการศึกษา การตรวจสอบสภาพอาคารด้านสถาปัตยกรรม ตามกฎหมายควบคุมอาคาร ประเภทอาคารชุดพักอาศัย ในหัวข้อ 6.1 ทำให้ทราบว่า อาคารประเภทเดียวกัน ขนาดเดียวกัน มีลักษณะของงานสถาปัตยกรรมแตกต่างกัน ดังนั้นผู้วิจัยจึงเสนอแนวทางการตรวจสอบสภาพอาคารด้านสถาปัตยกรรม ตามกฎหมายควบคุมอาคาร กรณีอาคารชุดพักอาศัย โดยแบ่งประเภทของพื้นที่ตามหัวข้อ 5.2.1 ดังนี้

1. บริเวณภายนอกอาคาร
2. พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้เป็นทางสัญจรแนวราบในอาคาร
3. พื้นที่แกนบริการและทางสัญจรแนวตั้ง
4. พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้งานประเภทอื่น
5. พื้นที่ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ห้องชุด)

6.2.1 แนวทางการตรวจสอบสภาพอาคารด้านสถาปัตยกรรม

ตามกฎหมายควบคุมอาคาร สำหรับอาคารชุดพักอาศัย ขนาด 2,000 < 5,000 ตารางเมตร และสูงไม่เกิน 23 เมตร

6.2.1.1 การตรวจสอบบริเวณภายนอกอาคาร

การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร

บริเวณภายนอกอาคาร เป็นพื้นที่ที่เจ้าหน้าที่ดับเพลิงใช้เป็นทางหลักเพื่อเข้าสู่โครงการ เป็นพื้นที่ในการจอดรถดับเพลิง และเป็นพื้นที่อพยพ นอกจากนี้ ยังเป็นแหล่งเก็บเชื้อเพลิง ดังนั้นควรตรวจสอบการชำรุดสึกหรอของพื้นที่และวัสดุ รวมถึงความเรียบร้อยของพื้นที่ เป็นต้น

การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารที่ตั้งอยู่บริเวณภายนอกอาคาร ประกอบไปด้วย ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม เช่น ระบบประปา ระบบจัดการมูลฝอย ระบบระบายน้ำฝน ระบบระบายน้ำเสียและบำบัดน้ำเสีย ควรตรวจสอบความเรียบร้อยของพื้นที่ และ

ตรวจการชำรุดเสียหายเบื้องต้น เช่น การรั่วของท่อ หรือการเกิดสนิม เป็นต้น รวมถึงแสงสว่างที่เพียงพอในเวลากลางคืน เพื่อความปลอดภัยแก่ผู้ใช้อาคาร

การตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่างๆของอาคารเพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร

ควรตรวจสอบป้ายและสัญลักษณ์ต่างๆ เพื่อการอพยพว่ามี อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ และให้เป็นไปตามมาตรฐาน ช่องเปิดต่างๆมีการติดตั้งอย่างถูกต้อง รวมถึงระบบและอุปกรณ์ป้องกันและระงับอัคคีภัยที่บังคับให้มีตามกฎหมาย และจำเป็นต่อเจ้าหน้าที่ดับเพลิง

การตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร

ควรตรวจสอบการเข้าดับเพลิงของเจ้าหน้าที่ โดยการตรวจสอบพื้นที่ที่ใช้เป็นเส้นทางเข้าของรถดับเพลิง พื้นที่จอดรถดับเพลิง ระยะเวลาที่เหมาะสมในการจอดรถดับเพลิง ระบบและอุปกรณ์ที่เจ้าหน้าที่ดับเพลิงจำเป็นต้องใช้ในการปฏิบัติงาน รวมถึงช่องเปิดต่างๆที่เจ้าหน้าที่สามารถใช้เป็นช่องทางเข้าได้จากภายนอกอาคารว่ามีตำแหน่งและขนาดที่เหมาะสมหรือไม่

ต้องมีการสำรวจแหล่งพลังงานความร้อนที่อาจเป็นเชื้อเพลิง เช่น การจัดเก็บถังก๊าซภายนอกอาคาร การเก็บขยะเพื่อรอกานนำไปกำจัด เป็นต้น โดยพื้นที่เหล่านี้ควรมีการป้องกันไม่ให้เกิดอัคคีภัยขึ้นได้ง่าย เนื่องจากสามารถใช้เป็นพื้นที่ปลอดภัยในการอพยพได้ และผู้ตรวจสอบควรแนะนำเจ้าหน้าที่อาคารให้ใช้บริเวณภายนอกอาคารเป็นพื้นที่สำหรับส่งเสริมกิจกรรมเพื่อความปลอดภัยในอาคาร เช่น การซ้อมหนีไฟ เป็นต้น

6.2.1.2 การตรวจสอบพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้เป็นทางสัญจรแนวราบในอาคาร

การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร

ควรตรวจสอบการชำรุดสึกหรอของพื้นและวัสดุ มีการเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้งานของพื้นที่ นอกจากนี้การท่อน้ำด้วยวัสดุโครงสร้างใดๆที่มีคุณสมบัติในการป้องกันความร้อนจากการเกิดเพลิงไหม้จะเป็นส่วนช่วยให้อาคารมีความมั่นคงแข็งแรง เพื่อให้ผู้ใช้อาคารมีเวลาพอที่จะอพยพออกมายังพื้นที่ปลอดภัยได้ และเจ้าหน้าที่ดับเพลิงสามารถเข้าถึงพื้นที่ได้อย่างปลอดภัย

การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

พื้นที่ทางสัญจรหลักแนวราบในอาคาร เป็นพื้นที่ทางเดินหรือโถงพักคอย ดังนั้นจึงไม่มีระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารที่อาจเป็นความเสี่ยงต่อการใช้งานอาคารมากนัก โดยมากจะพบระบบไฟฟ้าแสงสว่าง ในอาคารขนาด 2,000 < 5,000 ตารางเมตร และสูงไม่เกิน 23 เมตร ทั้งนี้ผู้ตรวจสอบไม่ควรละเลย เนื่องจากว่าอาคารชุดพักอาศัยขนาดนี้มักขาดการดูแล บำรุงรักษาอาคารที่ดี ดังนั้น ผู้ตรวจสอบอาคารควรตรวจสอบว่าระบบไฟฟ้าต่างๆ อยู่ในสภาพที่อาจเกิดอันตรายหรือไม่

□ การตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่างๆของอาคารเพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร

ควรตรวจสอบศักยภาพของพื้นที่ว่าสามารถใช้หนีภัยตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้แต่แรก การเปิดของประตูต้องอยู่ในทิศทางที่ถูกต้อง สัญลักษณ์และป้ายเพื่อการหนีภัย ระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารเพื่อการป้องกันและระงับอัคคีภัยจะต้องมีตามที่กฎหมายกำหนดไว้ ใช้งานได้ และเป็นไปตามมาตรฐาน

□ การตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร

ความเรียบร้อยของพื้นที่ถือเป็นสิ่งสำคัญ จะต้องไม่มีอุปสรรคในการอพยพของผู้ใช้อาคาร สัญลักษณ์และป้ายเพื่อการหนีภัยต้องบอกให้ผู้ใช้อาคารทราบอย่างชัดเจนว่าจะสามารถหนีภัยได้ในทิศทางใด รวมถึงการติดตั้งผ้าม่านหรือกระจกต้องไม่อยู่ในพื้นที่ที่สร้างความสับสนในเส้นทางของผู้ใช้อาคาร ผู้ตรวจสอบอาคารควรแนะนำให้เจ้าของอาคารติดตั้งแผนผังอาคารบริเวณโถงลิฟต์แต่ละชั้น

6.2.1.3 การตรวจสอบพื้นที่แกนบริการและทางสัญจรแนวตั้ง

ในพื้นที่ที่สามารถแบ่งพื้นที่ออกเป็น 2 ประเภทหลักๆ ได้แก่

1. พื้นที่แกนบริการ คือ ช่องทำงานระบบแนวตั้ง
2. ทางสัญจรแนวตั้ง คือ บันได บันไดหนีไฟ และลิฟต์

□ การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร

ควรตรวจสอบการชำรุดเสียหายภายในพื้นที่และวัสดุ นอกจากนี้การห่อหุ้มด้วยวัสดุโครงสร้างใดๆที่มีคุณสมบัติในการป้องกันความร้อนจากการเกิดเพลิงไหม้จะเป็นส่วนช่วยให้อาคารมีความมั่นคงแข็งแรง เพื่อให้ผู้ใช้อาคารมีเวลาพอที่จะอพยพออกมายังพื้นที่ปลอดภัยได้ และเจ้าหน้าที่ดับเพลิงสามารถเข้าถึงพื้นที่ได้อย่างปลอดภัย

□ การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

ควรตรวจสอบการรั่วและการชำรุดเสียหายของท่อต่างๆภายในช่องท่อ ภายในพื้นที่ทางสัญจรแนวตั้งโดยมากจะพบระบบไฟฟ้าแสงสว่างในอาคารขนาด 2,000 < 5,000 ตารางเมตร และสูงไม่เกิน 23 เมตร ทั้งนี้ผู้ตรวจสอบไม่ควรละเลย เนื่องจากว่าอาคารชุดพักอาศัยขนาดนี้มักขาดการดูแล บำรุงรักษาอาคารที่ดี ดังนั้น ผู้ตรวจสอบอาคารควรตรวจสอบว่าระบบไฟฟ้าต่างๆ ว่าจะอยู่ในสภาพที่อาจเกิดอันตรายหรือไม่

□ การตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่างๆของอาคารเพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร

ควรตรวจสอบศักยภาพของพื้นที่ว่าสามารถใช้หนีภัยตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้แต่แรก การเปิดของประตูต้องอยู่ในทิศทางที่ถูกต้อง สัญลักษณ์และป้ายเพื่อการหนีภัย ระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารเพื่อการป้องกันและระงับอัคคีภัยจะต้องมีตามที่กฎหมายกำหนดไว้ ใช้งานได้ และเป็นไปตามมาตรฐาน

□ การตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร

พื้นที่แกนบริการสามารถลามไฟได้ง่าย ดังนั้นควรตรวจสอบว่ามีการปิดกั้นช่องทางเปิดโล่งทะเลของแต่ละชั้นหรือไม่

สำหรับพื้นที่ทางสัญจรแนวตั้ง ควรตรวจสอบความเรียบร้อยของพื้นที่ จะต้องไม่มีอุปสรรคในการอพยพของผู้ใช้อาคาร โดยเฉพาะอย่างยิ่งในอาคารขนาด $2,000 < 5,000$ ตารางเมตร และสูงไม่เกิน 23 เมตร บันไดหนีไฟถือเป็นเส้นทางหลักในการอพยพหนีไฟ ดังนั้น การติดตั้งป้ายสัญลักษณ์บอกชั้นของอาคาร ความกว้างและความสูงของบันได การจัดให้มีแสงสว่างที่เพียงพอ และทางปล่อยออกจากบันไดหนีไฟไปสู่พื้นที่ปลอดภัยภายนอกอาคารควรเป็นพื้นที่ต่อเนื่อง เป็นพื้นที่ปลอดภัยควันและไฟ ในกรณีที่มีเส้นทางเชื่อมต่อกันไปยังใต้ระดับดินหรือเลยจุดปล่อยออกไปยังพื้นที่ปลอดภัยภายนอกปลอดภัยควรมีการกัน หรือทำสัญลักษณ์ที่ชัดเจนป้องกันไม่ให้ผู้อพยพเลยจุดปล่อยออกนั้น การใช้ลิฟต์ขณะเกิดเพลิงไหม้ถือเป็นอันตรายผู้ตรวจสอบควรแนะนำให้มีการติดตั้งป้ายเตือน

6.2.1.4 การตรวจสอบพื้นที่ทรัพย์สินกลางที่ใช้งานประเภทอื่น

เป็นพื้นที่ใช้งานอื่นๆ นอกเหนือจากพื้นที่ทรัพย์สินกลางที่ใช้เป็นทางสัญจรแนวราบของอาคาร พื้นที่แกนบริการและทางสัญจรแนวตั้ง และพื้นที่ทรัพย์สินบุคคล ได้แก่ พื้นที่จอดรถภายในอาคาร ห้องเครื่องต่างๆ สำนักงานนิติบุคคล ห้องออกกำลังกาย หรือพื้นที่ใช้งานอื่นๆ เพื่อรองรับความต้องการของผู้ใช้อาคาร ซึ่งพื้นที่เหล่านี้จะแตกต่างกันไปขึ้นอยู่กับผู้ประกอบการที่กำหนดไว้ตั้งแต่แรก ซึ่งความหมายของพื้นที่ทรัพย์สินกลางที่ใช้งานประเภทอื่นจะครอบคลุมลักษณะการใช้งานที่หลากหลาย ดังนั้น กิจกรรมในพื้นที่และผู้ใช้พื้นที่จึงมีลักษณะแตกต่างกัน ทั้งที่เป็นพนักงานที่ใช้งานประจำ และผู้มาติดต่อจากภายนอก ดังนั้น การตรวจสอบพื้นที่ประเภทนี้จะต้องพิจารณาเป็นกรณีเฉพาะ

จากการศึกษากฎหมาย มาตรฐานต่างๆที่เกี่ยวข้องกับความปลอดภัยในอาคาร และการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญในการตรวจสอบอาคาร สามารถแบ่งพื้นที่ทรัพย์สินกลางที่ใช้งานประเภทอื่น ได้ดังนี้

1. พื้นที่ใช้สอยที่มีความสำคัญกรณีฉุกเฉิน หรือพื้นที่ที่อาจเกิดอัคคีภัยได้ง่าย คือ พื้นที่ที่เป็นองค์ประกอบของการเกิดไฟมีโอกาที่จะทำปฏิกิริยาและเกิดเป็นไฟได้ง่าย และ/หรือพื้นที่ที่เป็นที่ตั้งของอุปกรณ์สำคัญที่จำเป็นต้องใช้เมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้ ได้แก่ หม้อแปลงไฟฟ้า ห้องเก็บเชื้อเพลิง ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ห้องแผงสวิตช์ไฟฟ้าหลัก ห้องเครื่องลิฟต์ ห้องเครื่องสูบน้ำดับเพลิง ห้องเครื่องโทรศัพท์ ห้องเก็บของที่มีพื้นที่มากกว่า 12 ตารางเมตร ซึ่งพื้นที่เหล่านี้มักไม่มีผู้ใช้งานเป็นประจำแม้ในช่วงเวลาทำงาน
2. พื้นที่สำนักงานนิติบุคคลและพื้นที่รองรับกิจกรรมของผู้ใช้อาคาร ในพื้นที่สำนักงานนิติบุคคลจะประกอบด้วยพื้นที่ย่อยหลายส่วน เพื่อรองรับกิจกรรมของสำนักงาน ซึ่งโดยทั่วไปจะเป็นงานด้านเอกสาร ภายในพื้นที่จะมีอุปกรณ์เครื่องใช้สำนักงานต่างๆ เช่น

คอมพิวเตอร์ เครื่องถ่ายเอกสาร รวมถึงเอกสารต่างๆ ผู้ใช้ในพื้นที่เป็นกลุ่มคนวัยทำงาน ที่มีสภาพร่างกายปกติ มีความคุ้นเคยกับสถานที่ ไม่อยู่ในสภาวะหลับนอน และใช้พื้นที่ เฉพาะกลางวัน พื้นที่รองรับกิจกรรมของผู้ใช้อาคาร เช่น ห้องออกกำลังกาย ห้องประชุม เป็นต้น พื้นที่เหล่านี้ไม่มีผู้ใช้งานประจำ อาจมีระบบและอุปกรณ์ไฟฟ้าบางชนิด กลุ่ม ผู้ใช้พื้นที่ที่มีความคุ้นเคยกับพื้นที่ ส่วนใหญ่มีสภาพร่างกายปกติ และไม่อยู่ในสภาวะ หลับนอน

3. พื้นที่จอดรถภายในอาคาร จากการสำรวจทำให้ทราบว่าอาคารขนาด 2,000 < 5,000 ตารางเมตร และสูงไม่เกิน 23 เมตร ไม่มีพื้นที่จอดรถภายในอาคาร

การตรวจสอบพื้นที่ใช้สอยที่มีความสำคัญกรณีฉุกเฉิน หรือพื้นที่ที่อาจเกิดอัคคีภัยได้ง่าย

การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร

ควรตรวจสอบการชำรุดเสียหายภายในพื้นที่และวัสดุ นอกจากนี้การห่อหุ้มด้วย วัสดุโครงสร้างใดๆที่มีคุณสมบัติในการป้องกันความร้อนจากการเกิดเพลิงไหม้จะเป็นส่วน ช่วยให้อาคารมีความมั่นคงแข็งแรง เพื่อให้เจ้าหน้าที่ดับเพลิงสามารถเข้าถึงพื้นที่ได้อย่าง ปลอดภัย จากกการพังทลายของโครงสร้างอาคาร

การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

เนื่องจากระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารเป็นเรื่องเฉพาะทางเทคนิค ดังนั้น ผู้ ตรวจสอบควรตรวจสอบจากเอกสารการดูแล บำรุงรักษาจากบริษัทผู้ผลิตว่ามีการดูแล บำรุงรักษาอย่างสม่ำเสมอหรือไม่ นอกจากนี้ควรตรวจสอบระบบไฟฟ้าแสงสว่างว่าเพียงพอ ในการใช้งานหรือไม่

การตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่างๆของอาคารเพื่ออพยพผู้ใช้ อาคาร

ควรตรวจสอบสัญลักษณ์และป้ายเพื่อการหนีภัย ระบบและอุปกรณ์ประกอบ อาคารเพื่อการป้องกันและระงับอัคคีภัยจะต้องมีตามที่กฎหมายกำหนดไว้ ใช้งานได้ และเป็นไปตามมาตรฐาน

การตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร

ควรตรวจสอบความเรียบร้อยของพื้นที่ เส้นทางภายในพื้นที่ให้มีทางจากตำแหน่ง ใดๆออกมายังทางออกเพื่อไปสู่เส้นทางหนีไฟได้โดยสะดวก ไม่มีสิ่งกีดขวาง หรือควรมี เส้นทางอย่างน้อย 2 เส้นทางเป็นทางเลือก หากเส้นทางใดเส้นทางหนึ่งไม่สามารถใช้งานได้ ซึ่งอาจเกิดจากอัคคีภัยที่เกิดขึ้น

การตรวจสอบพื้นที่สำนักงานนิติบุคคลและพื้นที่รองรับกิจกรรมของผู้ใช้อาคาร

การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรง

ควรตรวจสอบการชำรุดเสียหายภายในพื้นที่และวัสดุ การเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ การต่อเติม นอกจากนี้การห่อหุ้มด้วยวัสดุโครงสร้างใดๆที่มีคุณสมบัติในการป้องกันความ ร้อนจากการเกิดเพลิงไหม้จะเป็นส่วนช่วยให้อาคารมีความมั่นคงแข็งแรง เพื่อให้ผู้ใช้อาคารมี

เวลาพอที่จะอพยพออกมายังพื้นที่ปลอดภัยได้ และเจ้าหน้าที่ดับเพลิงสามารถเข้าถึงพื้นที่ได้อย่างปลอดภัย

การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

ควรตรวจสอบระบบไฟฟ้าแสงสว่าง ระบบปรับอากาศว่าเพียงพอ และเครื่องใช้ไฟฟ้าในสำนักงานว่ามีการชำรุดเสียหายที่อาจส่งผลต่อการเกิดอัคคีภัยหรือไม่ รวมถึงการตรวจสอบเครื่องออกกำลังกายว่ามีการชำรุดเสียหาย ที่อาจทำให้ผู้มาใช้งานเกิดการบาดเจ็บ

การตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบต่างๆของอาคารเพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร

ควรตรวจสอบสัญลักษณ์และป้ายเพื่อการหนีภัย ระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารเพื่อการป้องกันและระงับอัคคีภัยจะต้องมีตามที่กฎหมายกำหนดไว้ ใช้งานได้ และเป็นไปตามมาตรฐาน นอกจากนี้ เส้นทางเดินติดต่อภายในพื้นที่จะต้องมีความสะดวกเพียงพอ และมีเส้นทางที่นำไปสู่ทางออกจากพื้นที่มากกว่า 1 ทาง โดยทางออกจากพื้นที่ในแต่ละทางควรติดต่อกับทางหนีไฟได้

การตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร

สำนักงานนิติบุคคลเป็นพื้นที่ที่สามารถใช้เป็นศูนย์กลางในการประสานงานกับเจ้าหน้าที่ดับเพลิงและควบคุมดูแลกิจกรรมต่างๆ ภายในอาคารเพื่อให้เกิดความปลอดภัย จึงควรตรวจสอบแผนการทำงานของเจ้าหน้าที่ ความพร้อมของเจ้าหน้าที่ ความเรียบร้อยของสถานที่ และเครื่องมือต่างๆ ที่ใช้ช่วยเหลือผู้ใช้อาคาร

6.2.1.5 การตรวจสอบพื้นที่ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ห้องชุด)

การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรง

อาคารชุดพักอาศัยขนาด 2,000 < 5,000 ตารางเมตร และสูงไม่เกิน 23 เมตรจะมีมูลค่าโครงการที่ไม่สูง จากการสำรวจทำให้ทราบว่ามักมีการต่อเติมอาคารบริเวณระเบียงห้อง ดังนั้นควรตรวจสอบการชำรุดสึกหรอของอาคาร การต่อเติมอาคาร การเปลี่ยนแปลงการใช้งาน การตกแต่งภายในที่ใช้วัสดุที่ง่ายต่อการติดไฟและลามไฟ

การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

โดยมากจะเป็นระบบไฟฟ้าแสงสว่าง ไฟฟ้ากำลัง และระบบประปา ควรตรวจสอบว่ามีการชำรุดเสียหายหรือไม่ หรืออยู่ในสภาพที่อาจเกิดอันตรายหรือไม่ มีการดูแลจากเจ้าของห้องชุดหรือไม่

- การตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบต่างๆของอาคารเพื่อการอพยพผู้ใช้อาคาร

ควรตรวจสอบสัญลักษณ์ที่ชัดเจนบอกให้ผู้ใช้อาคารทราบได้ว่าจะสามารถออกสู่เส้นทางอพยพได้อย่างไร ระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคาร เพื่อการป้องกันและระงับอัคคีภัยจะต้องมีตามที่กฎหมายกำหนดไว้ ต้องสามารถใช้งานได้ และเป็นไปตามมาตรฐาน

- การตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร

ผู้ตรวจสอบอาคารควรร่วมมือกับเจ้าหน้าที่ภายในอาคารในการให้ความรู้ความเข้าใจแก่เจ้าของร่วมเกี่ยวกับการใช้พื้นที่อย่างถูกต้องไม่เสี่ยงต่ออุบัติเหตุ การต่อเติมที่ถูกต้องตามหลักวิชาการ พิจารณาถึงความสะดวกในการเข้าดับเพลิงของเจ้าหน้าที่ รวมถึงเรื่องสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อมด้วย

6.2.2 แนวทางการตรวจสอบสภาพอาคารด้านสถาปัตยกรรม

ตามกฎหมายควบคุมอาคาร สำหรับอาคารชุดพักอาศัย ขนาด 5,000 < 10,000 ตารางเมตร และสูงไม่เกิน 23 เมตร

6.2.2.1 การตรวจสอบบริเวณภายนอกอาคาร

- การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร

บริเวณภายนอกอาคาร เป็นพื้นที่ที่เจ้าหน้าที่ดับเพลิงใช้เป็นทางหลักเพื่อเข้าสู่โครงการ เป็นพื้นที่ในการจอดรถดับเพลิง และเป็นพื้นที่อพยพ นอกจากนี้ ยังเป็นแหล่งเก็บเชื้อเพลิง ดังนั้นควรตรวจสอบการชำรุดสึกหรอของพื้นที่และวัสดุ รวมถึงความเรียบร้อยของพื้นที่ เป็นต้น

- การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารที่ตั้งอยู่บริเวณภายนอกอาคาร ประกอบไปด้วย ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม เช่น ระบบประปา ระบบจัดการมูลฝอย ระบบระบายน้ำฝน ระบบระบายน้ำเสียและบำบัดน้ำเสีย ควรตรวจสอบความเรียบร้อยของพื้นที่ และตรวจการชำรุดเสียหายเบื้องต้น เช่น การรั่วของท่อ หรือการเกิดสนิม เป็นต้น รวมถึงแสงสว่างที่เพียงพอในเวลากลางคืน เพื่อความปลอดภัยแก่ผู้ใช้อาคาร

- การตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่างๆของอาคารเพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร

ควรตรวจสอบป้ายและสัญลักษณ์ต่างๆ เพื่อการอพยพว่ามี อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ และเป็นไปตามมาตรฐาน ช่องเปิดต่างๆมีการติดตั้งอย่างถูกต้อง รวมถึงระบบและอุปกรณ์ป้องกันและระงับอัคคีภัยที่บังคับให้มีตามกฎหมาย และจำเป็นต่อเจ้าหน้าที่ดับเพลิง

- การตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร

ควรตรวจสอบการเข้าดับเพลิงของเจ้าหน้าที่ โดยการตรวจสอบพื้นที่ที่ใช้เป็นเส้นทางเข้าของรถดับเพลิง พื้นที่จอดรถดับเพลิง ระยะเวลาที่เหมาะสมในการจอด

ระดับเพลิง ระบบและอุปกรณ์ที่เจ้าหน้าที่ดับเพลิงจำเป็นต้องใช้ในการปฏิบัติงาน รวมถึงช่องเปิดต่างๆที่เจ้าหน้าที่สามารถใช้เป็นช่องทางเข้าได้จากภายนอกอาคารว่ามีตำแหน่งและขนาดที่เหมาะสมหรือไม่

ต้องมีการสำรวจแหล่งพลังงานความร้อนที่อาจเป็นเชื้อเพลิง เช่น การจัดเก็บถังก๊าซภายนอกอาคาร การเก็บขยะเพื่อรอการนำไปกำจัด เป็นต้น โดยพื้นที่เหล่านี้ควรมีการป้องกันไม่ให้เกิดอัคคีภัยขึ้นได้ง่าย เนื่องจากสามารถใช้เป็นพื้นที่ปลอดภัยในการอพยพได้ และผู้ตรวจสอบควรแนะนำเจ้าหน้าที่อาคารให้ใช้บริเวณภายนอกอาคารเป็นพื้นที่สำหรับส่งเสริมกิจกรรมเพื่อความปลอดภัยในอาคาร เช่น การซ้อมหนีไฟ เป็นต้น

6.2.2.2 การตรวจสอบพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้เป็นทางสัญจรแนวราบในอาคาร

การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร

ควรตรวจสอบการชำรุดสึกหรอของพื้นที่และวัสดุ การเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้งานของพื้นที่ นอกจากนี้การท้อหุ้มด้วยวัสดุโครงสร้างใดๆที่มีคุณสมบัติในการป้องกันความร้อนจากการเกิดเพลิงไหม้จะเป็นส่วนช่วยให้อาคารมีความมั่นคงแข็งแรง เพื่อให้ผู้ใช้อาคารมีเวลาพอที่จะอพยพออกมายังพื้นที่ปลอดภัยได้ และเจ้าหน้าที่ดับเพลิงสามารถเข้าถึงพื้นที่ได้อย่างปลอดภัย

การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

พื้นที่ทางสัญจรหลักแนวราบในอาคาร เป็นพื้นที่ทางเดินหรือโถงพักคอย ดังนั้นจึงไม่มีระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารที่อาจเป็นความเสี่ยงต่อการใช้งานอาคารมากนัก โดยมากจะพบระบบไฟฟ้าแสงสว่างในอาคารขนาด 5,000 < 10,000 ตารางเมตร และสูงไม่เกิน 23 เมตร ทั้งนี้ผู้ตรวจสอบไม่ควรละเลย เนื่องจากว่าอาคารชุดพักอาศัยขนาดนี้มักขาดการดูแล บำรุงรักษาอาคารที่ดี ดังนั้น ผู้ตรวจสอบอาคารควรตรวจสอบว่าระบบไฟฟ้าต่างๆว่าอยู่ในสภาพที่อาจเกิดอันตรายหรือไม่

การตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่างๆของอาคารเพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร

ควรตรวจสอบศักยภาพของพื้นที่ว่าสามารถใช้หนีภัยตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้แต่แรก การเปิดของประตูต้องอยู่ในทิศทางที่ถูกต้อง สัญลักษณ์และป้ายเพื่อการหนีภัย ระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารเพื่อการป้องกันและระงับอัคคีภัยจะต้องมีตามที่กฎหมายกำหนดไว้ ใช้งานได้ และเป็นไปตามมาตรฐาน

การตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร

ความเรียบร้อยของพื้นที่ถือเป็นสิ่งสำคัญ จะต้องไม่มีอุปสรรคในการอพยพของผู้ใช้อาคาร สัญลักษณ์และป้ายเพื่อการหนีภัยต้องบอกให้ผู้ใช้อาคารทราบอย่างชัดเจนว่าจะสามารถหนีภัยได้ในทิศทางใด รวมถึงการติดตั้งผ้าม่านหรือกระจกต้องไม่อยู่ในพื้นที่ที่สร้าง

ความสับสนในเส้นทางของผู้ใช้อาคาร ผู้ตรวจสอบอาคารควรแนะนำให้เจ้าของอาคารติดตั้งแผนผังอาคารบริเวณโถงลิฟต์แต่ละชั้น

6.2.2.3 การตรวจสอบพื้นที่แกนบริการและทางสัญจรแนวตั้ง

ในพื้นที่ที่สามารถแบ่งพื้นที่ออกเป็น 2 ประเภทหลักๆ ได้แก่

1. พื้นที่แกนบริการ คือ ช่องทำงานระบบแนวตั้ง
2. ทางสัญจรแนวตั้ง คือ บันได บันไดหนีไฟ ลิฟต์ และลิฟต์ดับเพลิง

การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร

ควรตรวจสอบการชำรุดเสียหายภายในพื้นที่และวัสดุ นอกจากนี้การห่อหุ้มด้วยวัสดุโครงสร้างใดๆที่มีคุณสมบัติในการป้องกันความร้อนจากการเกิดเพลิงไหม้จะเป็นส่วนช่วยให้อาคารมีความมั่นคงแข็งแรง เพื่อให้ผู้ใช้อาคารมีเวลาพอที่จะอพยพออกมายังพื้นที่ปลอดภัยได้ และเจ้าหน้าที่ดับเพลิงสามารถเข้าถึงพื้นที่ได้อย่างปลอดภัย

การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

ควรตรวจสอบการรั่วและการชำรุดเสียหายของท่อต่างๆภายในช่องท่อ ภายในพื้นที่ทางสัญจรแนวตั้งโดยมากจะพบระบบไฟฟ้าแสงสว่าง ในอาคารขนาด 5,000 < 10,000 ตารางเมตร และสูงไม่เกิน 23 เมตร ทั้งนี้ผู้ตรวจสอบไม่ควรละเลย เนื่องจากว่าอาคารชุดพักอาศัยขนาดนี้มักขาดการดูแล บำรุงรักษาอาคารที่ดี ดังนั้น ผู้ตรวจสอบอาคารควรตรวจสอบว่าระบบไฟฟ้าต่างๆ ว่าอยู่ในสภาพที่อาจเกิดอันตรายหรือไม่

การตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่างๆของอาคารเพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร

ควรตรวจสอบศักยภาพของพื้นที่ว่าสามารถใช้หนีภัยตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้แต่แรก การเปิดช่องประตูต้องอยู่ในทิศทางที่ถูกต้อง สัญลักษณ์และป้ายเพื่อการหนีภัย ระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารเพื่อการป้องกันและระงับอัคคีภัยจะต้องมีตามที่กฎหมายกำหนดไว้ ใช้งานได้ และเป็นไปตามมาตรฐาน

โถงลิฟต์ดับเพลิงและลิฟต์ดับเพลิงต้องมีระบบและอุปกรณ์เพื่อให้เจ้าหน้าที่สามารถดับเพลิงได้โดยสะดวก เช่น ถังดับเพลิงแบบมือถือ สายฉีดน้ำดับเพลิง เป็นต้น รวมถึงระบบสื่อสารในพื้นที่ เพื่อให้เจ้าหน้าที่รับรู้หรือติดต่อ เพื่อการขอความช่วยเหลือจากผู้อพยพได้ การเปิดช่องประตูต้องอยู่ในทิศทางที่ถูกต้องและต้องเป็นประตูกันไฟ

การตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร

พื้นที่แกนบริการสามารถลามไฟได้ง่าย ดังนั้นควรตรวจสอบว่ามีการปิดกันช่องทางเปิดโถงทะลุของแต่ละชั้นหรือไม่

สำหรับพื้นที่ทางสัญจรแนวตั้ง ควรตรวจสอบความเรียบร้อยของพื้นที่ จะต้องไม่มีอุปสรรคในการอพยพของผู้ใช้อาคาร โดยเฉพาะอย่างยิ่งในอาคารขนาด 5,000 < 10,000 ตารางเมตร และสูงไม่เกิน 23 เมตร บันไดหนีไฟถือเป็นเส้นทางหลักในการอพยพหนีไฟ

ดังนั้น การติดตั้งป้ายสัญลักษณ์บอกชั้นของอาคาร ความกว้างและความสูงของบันได การจัดให้มีแสงสว่างที่เพียงพอ และทางปล่อยออกจากบันไดหนีไฟไปสู่พื้นที่ปลอดภัยภายนอกอาคารควรเป็นพื้นที่ต่อเนื่อง เป็นพื้นที่ปลอดภัยควันและไฟ ในกรณีที่มีเส้นทางเชื่อมต่อลงไปยังใช้ได้ระดับดินหรือเลยจุดปล่อยออกไปยังพื้นที่ปลอดภัยภายนอกปลอดภัยควรมีการกัน หรือทำสัญลักษณ์ที่ชัดเจนป้องกันไม่ให้ผู้อพยพเลยจุดปล่อยออกนั้น การใช้ลิฟต์ขณะเกิดเพลิงไหม้ถือเป็นอันตรายผู้ตรวจสอบควรแนะนำให้มีการติดตั้งป้ายเตือน

บริเวณโถงลิฟต์ดับเพลิงควรมีพื้นที่เพียงพอในการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ มีความปลอดภัยในการใช้งานสามารถป้องกันน้ำไม่ให้เข้าไปในบริเวณพื้นที่ หรือมีการระบายน้ำซึ่งเกิดจากการดับเพลิงไม่ให้เข้าไปในช่องทอลิฟต์ ที่อาจทำให้ระบบเกิดความขัดข้องได้ ในบางกรณีโถงลิฟต์ดับเพลิงจะเป็นพื้นที่ปลอดภัยภายในอาคาร ดังนั้นต้องมีการป้องกันควัน และมีทางเชื่อมติดต่อยังทางหนีไฟอีกแห่งได้อย่างสะดวก

6.2.2.4 การตรวจสอบพื้นที่ทรัพย์สินกลางที่ใช้งานประเภทอื่น

เป็นพื้นที่ใช้งานอื่นๆ นอกเหนือจากพื้นที่ทรัพย์สินกลางที่ใช้เป็นทางสัญจรแนวราบของอาคาร พื้นที่แกนบริการและทางสัญจรแนวตั้ง และพื้นที่ทรัพย์สินบุคคล ได้แก่ พื้นที่จอดรถภายในอาคาร ห้องเครื่องต่างๆ สำนักงานนิติบุคคล ห้องออกกำลังกาย หรือพื้นที่ใช้งานอื่นๆ เพื่อรองรับความต้องการของผู้ใช้อาคาร ซึ่งพื้นที่เหล่านี้จะแตกต่างกันไปขึ้นอยู่กับผู้ประกอบการที่กำหนดไว้ตั้งแต่แรก ซึ่งความหมายของพื้นที่ทรัพย์สินกลางที่ใช้งานประเภทอื่นจะครอบคลุมลักษณะการใช้งานที่หลากหลาย ดังนั้น กิจกรรมในพื้นที่และผู้ใช้พื้นที่จึงมีลักษณะแตกต่างกัน ทั้งที่เป็นพนักงานที่ใช้งานประจำ และผู้มาติดต่อจากภายนอก ดังนั้น การตรวจสอบพื้นที่ประเภทนี้จะต้องพิจารณาเป็นกรณีเฉพาะ

จากการศึกษากฎหมาย มาตรฐานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับความปลอดภัยในอาคาร และการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญในการตรวจสอบอาคาร สามารถแบ่งพื้นที่ทรัพย์สินกลางที่ใช้งานประเภทอื่น ได้ดังนี้

1. พื้นที่ใช้สอยที่มีความสำคัญกรณีฉุกเฉิน หรือพื้นที่ที่อาจเกิดอัคคีภัยได้ง่าย คือ พื้นที่ที่เป็นองค์ประกอบของการเกิดไฟมีโอกาที่จะทำปฏิกิริยาและเกิดเป็นไฟได้ง่าย และ/หรือพื้นที่ที่เป็นที่ตั้งของอุปกรณ์สำคัญที่จำเป็นต้องใช้เมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้ ได้แก่ หม้อแปลงไฟฟ้า ห้องเก็บเชื้อเพลิง ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ห้องแผงสวิทช์ไฟฟ้าหลัก ห้องเครื่องลิฟต์ ห้องเครื่องสูบน้ำดับเพลิง ห้องเครื่องโทรศัพท์ ห้องเก็บของที่มีพื้นที่มากกว่า 12 ตารางเมตร ซึ่งพื้นที่เหล่านี้มักจะไม่มีการใช้งานเป็นประจำแม้จะเป็นช่วงเวลาทำงาน
2. พื้นที่สำนักงานนิติบุคคลและพื้นที่รองรับกิจกรรมของผู้ใช้อาคาร ในพื้นที่สำนักงานนิติบุคคลจะประกอบด้วยพื้นที่ย่อยหลายส่วน เพื่อรองรับกิจกรรมของสำนักงาน ซึ่งโดยทั่วไปจะเป็นงานด้านเอกสาร ภายในพื้นที่จะมีอุปกรณ์เครื่องใช้สำนักงานต่างๆ เช่น คอมพิวเตอร์ เครื่องถ่ายเอกสาร รวมถึงเอกสารต่างๆ ผู้ใช้ในพื้นที่เป็นกลุ่มคนวัยทำงาน

ที่มีสภาพร่างกายปรกติ มีความคุ้นเคยกับสถานที่ และไม่อยู่ในสภาวะหลับนอน และใช้พื้นที่เฉพาะกลางวัน พื้นที่รองรับกิจกรรมของผู้ใช้อาคาร เช่น ห้องออกกำลังกาย ห้องประชุม เป็นต้น พื้นที่เหล่านี้จะไม่มีผู้ใช้งานประจำ อาจมีระบบและอุปกรณ์ไฟฟ้าบางชนิด กลุ่มผู้ใช้พื้นที่ที่มีความคุ้นเคยกับพื้นที่ ส่วนใหญ่มีสภาพร่างกายปรกติ และไม่อยู่ในสภาวะหลับนอน

3. พื้นที่จอดรถภายในอาคาร ส่วนมากเป็นพื้นที่จอดรถของเจ้าของร่วม พื้นที่มีลักษณะเปิดโล่ง ประกอบด้วยพื้นที่จอดรถและเส้นทางสัญจรของรถ โดยปรกติผู้ใช้งานจะอยู่ในพื้นที่นี้ในช่วงเวลาสั้นๆและใช้งานไม่พร้อมกัน จึงมีปริมาณคนที่อยู่ในพื้นที่ไม่มากนัก แต่ลักษณะการใช้พื้นที่จะมีปริมาณของเชื้อเพลิงและเครื่องกล ซึ่งเป็นแหล่งพลังงานความร้อนจำนวนมาก

การตรวจสอบพื้นที่ใช้สอยที่มีความสำคัญกรณีฉุกเฉิน หรือพื้นที่ที่อาจเกิดอัคคีภัยได้ง่าย

การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร

ควรตรวจสอบการชำรุดเสียหายภายในพื้นที่และวัสดุ นอกจากนี้การห่อหุ้มด้วยวัสดุโครงสร้างใดๆที่มีคุณสมบัติในการป้องกันความร้อนจากการเกิดเพลิงไหม้จะเป็นส่วนช่วยให้อาคารมีความมั่นคงแข็งแรง เพื่อให้เจ้าหน้าที่ดับเพลิงสามารถเข้าถึงพื้นที่ได้อย่างปลอดภัย จากกการพังทลายของโครงสร้างอาคาร

การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

เนื่องจากระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารเป็นเรื่องเฉพาะทางเทคนิค ดังนั้น ผู้ตรวจสอบควรตรวจสอบจากเอกสารการดูแล บำรุงรักษาจากบริษัทผู้ผลิตว่ามี การดูแล บำรุงรักษาอย่างสม่ำเสมอหรือไม่ นอกจากนี้ควรตรวจสอบระบบไฟฟ้าแสงสว่างว่าเพียงพอในการใช้งานหรือไม่

การตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่างๆของอาคารเพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร

ควรตรวจสอบสัญลักษณ์และป้ายเพื่อการหนีภัย ระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารเพื่อการป้องกันและระงับอัคคีภัยจะต้องมีตามที่กฎหมายกำหนดไว้ ใช้งานได้ และเป็นไปตามมาตรฐาน

การตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร

ควรตรวจสอบความเรียบร้อยของพื้นที่ เส้นทางภายในพื้นที่ให้มีทางจากตำแหน่งใดๆออกมายังทางออกเพื่อไปสู่เส้นทางหนีไฟได้โดยสะดวก ไม่มีสิ่งกีดขวาง หรือควรมีเส้นทางอย่างน้อย 2 เส้นทางเป็นทางเลือก หากเส้นทางใดเส้นทางหนึ่งไม่สามารถใช้งานได้ ซึ่งอาจเกิดจากอัคคีภัยที่เกิดขึ้น

การตรวจสอบพื้นที่สำนักงานนิติบุคคลและพื้นที่รองรับกิจกรรมของผู้ใช้อาคาร

การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรง

ควรตรวจสอบการชำรุดเสียหายภายในพื้นที่และวัสดุ การเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ การต่อเติม นอกจากนี้การห่อหุ้มด้วยวัสดุโครงสร้างใดๆที่มีคุณสมบัติในการป้องกันความร้อนจากการเกิดเพลิงไหม้จะเป็นส่วนช่วยให้อาคารมีความมั่นคงแข็งแรง เพื่อให้ผู้ใช้อาคารมีเวลาพอที่จะอพยพออกมายังพื้นที่ปลอดภัยได้ และเจ้าหน้าที่ดับเพลิงสามารถเข้าถึงพื้นที่ได้อย่างปลอดภัย

การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

ควรตรวจสอบระบบไฟฟ้าแสงสว่าง ระบบปรับอากาศว่าเพียงพอ และเครื่องใช้ไฟฟ้าในสำนักงานว่ามีการชำรุดเสียหายที่อาจส่งผลต่อการเกิดอัคคีภัยหรือไม่ รวมถึงการตรวจสอบเครื่องออกกักตักภัยว่ามีการชำรุดเสียหาย ที่อาจทำให้ผู้มาใช้งานเกิดการบาดเจ็บ

การตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบต่างๆของอาคารเพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร

ควรตรวจสอบสัญลักษณ์และป้ายเพื่อการหนีภัย ระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารเพื่อการป้องกันและระงับอัคคีภัยจะต้องมีตามที่กฎหมายกำหนดไว้ ใช้งานได้ และเป็นไปตามมาตรฐาน นอกจากนี้ เส้นทางเดินติดต่อภายในพื้นที่จะต้องมีความสะดวกเพียงพอ และมีเส้นทางที่นำไปสู่ทางออกจากพื้นที่มากกว่า 1 ทาง โดยทางออกจากพื้นที่ในแต่ละทางควรติดต่อกับทางหนีไฟได้

การตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร

สำนักงานนิติบุคคลเป็นพื้นที่ที่สามารถใช้เป็นศูนย์กลางในการประสานงานกับเจ้าหน้าที่ดับเพลิงและควบคุมดูแลกิจกรรมต่างๆ ภายในอาคารเพื่อให้เกิดความปลอดภัย จึงควรตรวจสอบแผนการทำงานของเจ้าหน้าที่ ความพร้อมของเจ้าหน้าที่ ความเรียบร้อยของสถานที่ และเครื่องมือต่างๆ ที่ใช้ช่วยเหลือผู้ใช้อาคาร

การตรวจสอบพื้นที่จอดรถภายในอาคาร

การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรง

ควรตรวจสอบการชำรุดสึกหรอของพื้นที่และวัสดุ การเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้งานของพื้นที่ นอกจากนี้การห่อหุ้มด้วยวัสดุโครงสร้างใดๆที่มีคุณสมบัติในการป้องกันความร้อนจากการเกิดเพลิงไหม้จะเป็นส่วนช่วยให้อาคารมีความมั่นคงแข็งแรง เพื่อให้ผู้ใช้อาคารมีเวลาพอที่จะอพยพออกมายังพื้นที่ปลอดภัยได้ และเจ้าหน้าที่ดับเพลิงสามารถเข้าถึงพื้นที่ได้อย่างปลอดภัย

การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

โดยมากจะพบระบบไฟฟ้าแสงสว่างในอาคารขนาด 5,000 < 10,000 ตารางเมตร และสูงไม่เกิน 23 เมตร ทั้งนี้ผู้ตรวจสอบไม่ควรละเลย เนื่องจากว่าอาคารชุดพักอาศัยขนาดนี้

มักขาดการดูแล บำรุงรักษาอาคารที่ดี ดังนั้น ผู้ตรวจสอบอาคารควรตรวจสอบว่าระบบไฟฟ้าต่างๆ ว่าเพียงพอและอยู่ในสภาพที่อาจเกิดอันตรายหรือไม่

การตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบต่างๆของอาคารเพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร

สิ่งที่เป็นอุปสรรคในการอพยพคือ ควันที่เกิดจากเชื้อเพลิงโดยเฉพาะหากที่จอดรถอยู่ชั้นใต้ระดับดิน ดังนั้น ควรมีระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารเพื่อการป้องกันและรับอัคคีภัยตามที่กฎหมายกำหนด สามารถใช้งานได้ และเป็นไปตามมาตรฐาน โดยเฉพาะอย่างยิ่งสัญลักษณ์และป้ายเพื่อการหนีภัย

การตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร

ควรคำนึงถึงการเข้าดับเพลิงของเจ้าหน้าที่หากเป็นพื้นที่จอดรถเหนือระดับดินจะมีลักษณะเปิดโล่ง ดังนั้นเจ้าหน้าที่สามารถทำการดับเพลิงจากภายนอกอาคารได้ สำหรับพื้นที่จอดรถชั้นใต้ระดับดินจะต้องมีช่องทางสำหรับเข้าดับเพลิง ซึ่งอาจใช้บันไดหนีไฟ โดยต้องมีการจัดเตรียมพื้นที่ให้ปลอดภัยจากควันและไฟ รวมถึงควรตรวจสอบความเรียบร้อยของพื้นที่

6.2.2.5 การตรวจสอบพื้นที่ทรัพย์สินบุคคล (ห้องชุด)

การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรง

อาคารชุดพักอาศัยขนาด 5,000 < 10,000 ตารางเมตร และสูงไม่เกิน 23 เมตร หากเป็นโครงการที่มีมูลค่าไม่สูง จากการสำรวจทำให้ทราบว่ามักมีการต่อเติมอาคารบริเวณระเบียงห้อง ดังนั้นควรตรวจสอบการชำรุดสึกหรอของอาคาร การต่อเติมอาคาร การเปลี่ยนแปลงการใช้งาน การตกแต่งภายในที่ใช้วัสดุที่ง่ายต่อการติดไฟและลามไฟ

การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

โดยมากจะเป็นระบบไฟฟ้าแสงสว่าง ไฟฟ้ากำลัง และระบบประปา ควรตรวจสอบว่ามีการชำรุดเสียหายหรือไม่ หรืออยู่ในสภาพที่อาจเกิดอันตรายหรือไม่ มีการดูแลจากเจ้าของห้องชุดหรือไม่

การตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบต่างๆของอาคารเพื่อการอพยพผู้ใช้อาคาร

ควรตรวจสอบสัญลักษณ์ที่ชัดเจนบอกให้ผู้ใช้อาคารทราบว่าจะสามารถออกสู่เส้นทางอพยพได้อย่างไร ระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคาร เพื่อการป้องกันและรับอัคคีภัยจะต้องมีตามที่กฎหมายกำหนดไว้ ต้องสามารถใช้งานได้ และเป็นไปตามมาตรฐาน

การตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร

ผู้ตรวจสอบอาคารควรร่วมมือกับเจ้าหน้าที่ภายในอาคารในการให้ความรู้ความเข้าใจแก่เจ้าของร่วมเกี่ยวกับการใช้พื้นที่อย่างถูกต้องไม่เสี่ยงต่ออุบัติเหตุ โดยเฉพาะอย่างยิ่งห้องชุดประเภทร้านค้าที่มีการใช้ก๊าซ และอุปกรณ์ไฟฟ้าหลายชนิด รวมถึงพิจารณาถึงความ

สะดวกในการเข้าดับเพลิงของเจ้าหน้าที่ และสัญลักษณ์ที่ชัดเจนบอกให้เจ้าของห้องชุดทราบ
ได้ว่าจะสามารถอพยพออกจากพื้นที่ไปยังเส้นทางหนีไฟได้อย่างไร

6.2.3 แนวทางการตรวจสอบสภาพอาคารด้านสถาปัตยกรรม ตามกฎหมายควบคุมอาคาร สำหรับอาคารชุดพักอาศัยขนาดตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป และสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป

6.2.3.1 การตรวจสอบบริเวณภายนอกอาคาร

การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรง

บริเวณภายนอกอาคาร เป็นพื้นที่ที่เจ้าหน้าที่ดับเพลิงใช้เป็นทางหลักเพื่อเข้าสู่
โครงการ เป็นพื้นที่ในการจอดรถดับเพลิง และเป็นพื้นที่อพยพ นอกจากนี้ ยังเป็นแหล่งเก็บ
เชื้อเพลิง ดังนั้นควรตรวจสอบการชำรุดสึกหรอของพื้นที่และวัสดุ รวมถึงความเรียบร้อยของ
พื้นที่ เป็นต้น

การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารที่ตั้งอยู่บริเวณภายนอกอาคาร ประกอบไป
ด้วย ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม เช่น ระบบประปา ระบบจัดการมูลฝอย ระบบระบาย
น้ำฝน ระบบระบายน้ำเสียและบำบัดน้ำเสีย ควรตรวจสอบความเรียบร้อยของพื้นที่ และ
ตรวจการชำรุดเสียหายเบื้องต้น เช่น การรั่วของท่อ หรือการเกิดสนิม เป็นต้น รวมถึงแสง
สว่างว่าเพียงพอในเวลากลางคืน เพื่อความปลอดภัยแก่ผู้ใช้อาคาร พื้นที่ลาดฟ้าควรมีระบบ
ป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่า ใช้งานได้ และเป็นไปตามมาตรฐาน

การตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบต่างๆของอาคารเพื่อการ อพยพผู้ใช้อาคาร

ควรตรวจสอบป้ายและสัญลักษณ์ต่างๆ เพื่อการอพยพว่ามี อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้
และเป็นไปตามมาตรฐาน ช่องเปิดต่างๆมีการติดตั้งอย่างถูกต้อง รวมถึงระบบและอุปกรณ์
ป้องกันและระงับอัคคีภัยที่บังคับให้มีตามกฎหมาย และจำเป็นต่อเจ้าหน้าที่ดับเพลิง

การตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร

ควรตรวจสอบการเข้าดับเพลิงของเจ้าหน้าที่ โดยการตรวจสอบพื้นที่ที่ใช้เป็น
เส้นทางเข้าของรถดับเพลิง พื้นที่จอดรถดับเพลิง ระยะเวลาที่เหมาะสมในการจอด
รถดับเพลิง ระบบและอุปกรณ์ที่เจ้าหน้าที่ดับเพลิงจำเป็นต้องใช้ในการปฏิบัติงาน รวมถึงช่อง
เปิดต่างๆที่เจ้าหน้าที่สามารถใช้เป็นช่องทางเข้าได้จากภายนอกอาคารว่ามีตำแหน่งและ
ขนาดที่เหมาะสมหรือไม่

ต้องมีการสำรวจแหล่งพลังงานความร้อนที่อาจเป็นเชื้อเพลิง เช่น การจัดเก็บถัง
ก๊าซภายนอกอาคาร การเก็บขยะเพื่อรอกการนำไปกำจัด เป็นต้น โดยพื้นที่เหล่านี้ควรมีการ
ป้องกันไม่ให้เกิดอัคคีภัยขึ้นได้ง่าย เนื่องจากสามารถใช้เป็นพื้นที่ปลอดภัยในการอพยพได้



และผู้ตรวจสอบควรแนะนำเจ้าหน้าที่อาคารให้ใช้บริเวณภายนอกอาคารเป็นพื้นที่สำหรับส่งเสริมกิจกรรมเพื่อความปลอดภัยในอาคาร เช่น การซ้อมหนีไฟ เป็นต้น

หากพื้นที่ลาดฟ้าถูกเตรียมให้เป็นพื้นที่หนีไฟทางอากาศ ควรตรวจสอบศักยภาพให้เป็นไปตามมาตรฐาน มีความเรียบร้อยและพร้อมใช้งานได้ตลอดเวลา

6.2.3.2 การตรวจสอบพื้นที่ทรัพย์สินกลางที่ใช้เป็นทางสัญจรแนวราบในอาคาร

การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร

ควรตรวจสอบการชำรุดสึกหรอของพื้นที่และวัสดุ การเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้งานของพื้นที่ นอกจากนี้การห่อหุ้มด้วยวัสดุโครงสร้างใดๆที่มีคุณสมบัติในการป้องกันความร้อนจากการเกิดเพลิงไหม้จะเป็นส่วนช่วยให้อาคารมีความมั่นคงแข็งแรง เพื่อให้ผู้ใช้อาคารมีเวลาพอที่จะอพยพออกมายังพื้นที่ปลอดภัยได้ และเจ้าหน้าที่ดับเพลิงสามารถเข้าถึงพื้นที่ได้อย่างปลอดภัย

การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

พื้นที่ทางสัญจรหลักแนวราบในอาคาร เป็นพื้นที่ทางเดินหรือโถงพักคอย ดังนั้นจึงไม่มีระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารที่อาจเป็นความเสี่ยงต่อการใช้งานอาคารมากนัก โดยมากจะพบระบบไฟฟ้าแสงสว่าง ในอาคารขนาดตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป และตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป ทั้งนี้ผู้ตรวจสอบไม่ควรละเลย เนื่องจากว่าอาคารชุดพักอาศัยที่มีมูลค่าโครงการไม่สูง มักขาดการดูแลและบำรุงรักษาอาคารที่ดี ดังนั้น ผู้ตรวจสอบอาคารควรตรวจสอบว่าระบบไฟฟ้าต่างๆ ว่างเพียงพอและอยู่ในสภาพที่อาจเกิดอันตรายหรือไม่

การตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่างๆของอาคารเพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร

ควรตรวจสอบศักยภาพของพื้นที่ว่าสามารถใช้หนีภัยตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้แต่แรก การเปิดของประตูต้องอยู่ในทิศทางที่ถูกต้อง สัญลักษณ์และป้ายเพื่อการหนีภัย ระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารเพื่อการป้องกันและระงับอัคคีภัยจะต้องมีตามที่กฎหมายกำหนดไว้ ใช้งานได้ และเป็นไปตามมาตรฐาน

การตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร

ความเรียบร้อยของพื้นที่ถือเป็นสิ่งสำคัญ จะต้องไม่มีอุปสรรคในการอพยพของผู้ใช้อาคาร สัญลักษณ์และป้ายเพื่อการหนีภัยต้องบอกให้ผู้ใช้อาคารทราบอย่างชัดเจนว่าจะสามารถหนีภัยได้ในทิศทางใด รวมถึงการติดตั้งผ้า màn หรือกระจกต้องไม่อยู่ในพื้นที่ที่สร้างความสับสนในเส้นทางของผู้ใช้อาคาร ผู้ตรวจสอบอาคารควรแนะนำให้เจ้าของอาคารติดตั้งแผนผังอาคารบริเวณโถงลิฟต์แต่ละชั้น

6.2.3.3 การตรวจสอบพื้นที่แกนบริการและทางสัญจรแนวตั้ง

ในพื้นที่ที่สามารถแบ่งพื้นที่ออกเป็น 2 ประเภทหลักๆ ได้แก่

1. พื้นที่แกนบริการ คือ ช่องทำงานระบบแนวตั้ง
2. ทางสัญจรแนวตั้ง คือ บันได บันไดหนีไฟ ลิฟต์ และลิฟต์ดับเพลิง

□ การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร

ควรตรวจสอบการชำรุดเสียหายภายในพื้นที่และวัสดุ นอกจากนี้การห่อหุ้มด้วยวัสดุโครงสร้างใดๆที่มีคุณสมบัติในการป้องกันความร้อนจากการเกิดเพลิงไหม้จะเป็นส่วนช่วยให้อาคารมีความมั่นคงแข็งแรง เพื่อให้ผู้ใช้อาคารมีเวลาพอที่จะอพยพออกมายังพื้นที่ปลอดภัยได้ และเจ้าหน้าที่ดับเพลิงสามารถเข้าถึงพื้นที่ได้อย่างปลอดภัย

□ การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

ควรตรวจสอบการรั่วและการชำรุดเสียหายของท่อต่างๆภายในช่องท่อ ภายในพื้นที่ทางสัญจรแนวตั้งโดยมากจะพบระบบไฟฟ้าแสงสว่าง ในอาคารขนาดตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป และสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป ทั้งนี้ผู้ตรวจสอบไม่ควรละเลย เนื่องจากหากเป็นอาคารชุดพักอาศัยที่มีมูลค่าโครงการไม่สูงมักขาดการดูแล บำรุงรักษาอาคารที่ดี ดังนั้น ผู้ตรวจสอบอาคารควรตรวจสอบว่าระบบไฟฟ้าต่างๆว่าอยู่ในสภาพที่อาจเกิดอันตรายหรือไม่

□ การตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่างๆของอาคารเพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร

ควรตรวจสอบศักยภาพของพื้นที่ว่าสามารถใช้น้ำหนักตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้แต่แรก การเปิดของประตูต้องอยู่ในทิศทางที่ถูกต้อง สัญลักษณ์และป้ายเพื่อการหนีภัย ระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารเพื่อการป้องกันและระงับอัคคีภัยจะต้องมีตามที่กฎหมายกำหนดไว้ ใช้งานได้ และเป็นไปตามมาตรฐาน

โดงลิฟต์ดับเพลิงและลิฟต์ดับเพลิงต้องมีระบบและอุปกรณ์เพื่อให้เจ้าหน้าที่สามารถดับเพลิงได้โดยสะดวก เช่น ดังดับเพลิงแบบมือถือ สายฉีดน้ำดับเพลิง เป็นต้น รวมถึงระบบสื่อสารในพื้นที่ เพื่อให้เจ้าหน้าที่รับรู้หรือติดต่อ เพื่อการขอความช่วยเหลือจากผู้อพยพได้ การเปิดของช่องประตูต้องอยู่ในทิศทางที่ถูกต้องและต้องเป็นประตูกันไฟ

□ การตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร

พื้นที่แกนบริการสามารถสามาไฟได้ง่าย ดังนั้นควรตรวจสอบว่ามีการปิดกั้นช่องทางเปิดโล่งทะเลของแต่ละชั้นหรือไม่

สำหรับพื้นที่ทางสัญจรแนวตั้ง ควรตรวจสอบความเรียบร้อยของพื้นที่ จะต้องไม่มีอุปสรรคในการอพยพของผู้ใช้อาคาร บันไดหนีไฟถือเป็นเส้นทางหลักในการอพยพหนีไฟ ดังนั้น การติดตั้งป้ายสัญลักษณ์บอกชั้นของอาคาร ความกว้างและความสูงของบันได การจัดให้มีแสงสว่างที่เพียงพอ และทางปล่อยออกจากบันไดหนีไฟไปสู่พื้นที่ปลอดภัยภายนอกอาคารควรเป็นพื้นที่ต่อเนื่อง เป็นพื้นที่ปลอดภัยและไฟ ในกรณีที่มีเส้นทางเชื่อมต่อไปยังใช้ได้ระดับดินหรือเลยจุดปล่อยออกไปยังพื้นที่ปลอดภัยภายนอกปลอดภัยควรมีการกัน หรือ

ทำสัญลักษณ์ที่ชัดเจนป้องกันไม่ให้ผู้อพยพละเลยจุดปล่อยออกนั้น การใช้ลิฟต์ขณะเกิดเพลิงไหม้ถือเป็นอันตรายผู้ตรวจสอบควรแนะนำให้มีการติดตั้งป้ายเตือน

บริเวณโถงลิฟต์ดับเพลิงควรมีพื้นที่เพียงพอในการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ มีความปลอดภัยในการใช้งานสามารถป้องกันน้ำไม่ให้เข้าไปในบริเวณพื้นที่ หรือมีการระบายน้ำซึ่งเกิดจากการดับเพลิงไม่ให้เข้าไปในช่องทอลล์ลิฟต์ ที่อาจทำให้ระบบเกิดความขัดข้องได้ ในบางกรณีโถงลิฟต์ดับเพลิงจะเป็นพื้นที่ปลอดภัยภายในอาคาร ดังนั้นต้องมีการป้องกันควัน และมีทางเชื่อมติดต่อไปยังทางหนีไฟอีกแห่งได้อย่างสะดวก

6.2.2.4 การตรวจสอบพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้งานประเภทอื่น

เป็นพื้นที่ใช้งานอื่นๆ นอกเหนือจากพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้เป็นทางสัญจร แนวราบของอาคาร พื้นที่แกนบริการและทางสัญจรแนวตั้ง และพื้นที่ทรัพย์สินบุคคล ได้แก่ พื้นที่จอดรถภายในอาคาร ห้องเครื่องต่างๆ สำนักงานนิติบุคคล ห้องออกกำลังกาย หรือพื้นที่ใช้งานอื่นๆ เพื่อรองรับความต้องการของผู้ใช้อาคาร ซึ่งพื้นที่เหล่านี้จะแตกต่างกันไปขึ้นอยู่กับผู้ประกอบการที่กำหนดไว้ตั้งแต่แรก ซึ่งความหมายของพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้งานประเภทอื่นจะครอบคลุมลักษณะการใช้งานที่หลากหลาย ดังนั้น กิจกรรมในพื้นที่และผู้ใช้พื้นที่จึงมีลักษณะแตกต่างกัน ทั้งที่เป็นพนักงานที่ใช้งานประจำ และผู้มาติดต่อจากภายนอก ดังนั้น การตรวจสอบพื้นที่ประเภทนี้จะต้องพิจารณาเป็นกรณีเฉพาะ

จากการศึกษากฎหมาย มาตรฐานต่างๆที่เกี่ยวข้องกับความปลอดภัยในอาคาร และการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญในการตรวจสอบอาคาร สามารถแบ่งพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้งานประเภทอื่น ได้ดังนี้

1. พื้นที่ใช้สอยที่มีความสำคัญกรณีฉุกเฉิน หรือพื้นที่ที่อาจเกิดอัคคีภัยได้ง่าย คือ พื้นที่ที่เป็นองค์ประกอบของการเกิดไฟมีโอกาที่จะทำปฏิกิริยาและเกิดเป็นไฟได้ง่าย และ/หรือพื้นที่ที่เป็นที่ตั้งของอุปกรณ์สำคัญที่จำเป็นต้องใช้เมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้ ได้แก่ หม้อแปลงไฟฟ้า ห้องเก็บเชื้อเพลิง ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ห้องแผงสวิทช์ไฟฟ้าหลัก ห้องเครื่องลิฟต์ ห้องเครื่องสูบน้ำดับเพลิง ห้องเครื่องโทรศัพท์ ห้องเก็บของที่มีพื้นที่มากกว่า 12 ตารางเมตร ซึ่งพื้นที่เหล่านี้มักจะไม่มีการใช้งานเป็นประจำแม้จะเป็นช่วงเวลาทำงาน
2. พื้นที่สำนักงานนิติบุคคลและพื้นที่รองรับกิจกรรมของผู้ใช้อาคาร ในพื้นที่สำนักงานนิติบุคคลจะประกอบด้วยพื้นที่ย่อยหลายส่วน เพื่อรองรับกิจกรรมของสำนักงาน ซึ่งโดยทั่วไปจะเป็นงานด้านเอกสาร ภายในพื้นที่จะมีอุปกรณ์เครื่องใช้สำนักงานต่างๆ เช่น คอมพิวเตอร์ เครื่องถ่ายเอกสาร รวมถึงเอกสารต่างๆ ผู้ใช้ในพื้นที่เป็นกลุ่มคนวัยทำงานที่มีสภาพร่างกายปรกติ มีความคุ้นเคยกับสถานที่ และไม่อยู่ในสภาวะหลับนอน และใช้พื้นที่เฉพาะกลางวัน พื้นที่รองรับกิจกรรมของผู้ใช้อาคาร เช่น ห้องออกกำลังกาย ห้องประชุม เป็นต้น พื้นที่เหล่านี้จะไม่มีการใช้งานเป็นประจำ อาจมีระบบและอุปกรณ์ไฟฟ้าบาง

ชนิด กลุ่มผู้ใช้พื้นที่ที่มีความคุ้นเคยกับพื้นที่ ส่วนใหญ่มีสภาพร่างกายปกติ และไม่อยู่ในสภาวะหลับนอน

3. พื้นที่จอดรถภายในอาคาร ส่วนมากเป็นพื้นที่จอดรถของเจ้าของร่วม พื้นที่มีลักษณะเปิดโล่ง ประกอบด้วยพื้นที่จอดรถและเส้นทางสัญจรของรถ โดยปกติผู้ใช้งานจะอยู่ในพื้นที่นี้ในช่วงเวลาสั้นๆและใช้งานไม่พร้อมกัน จึงมีปริมาณคนที่อยู่ในพื้นที่ไม่มากนัก แต่ลักษณะการใช้พื้นที่จะมีปริมาณของเชื้อเพลิงและเครื่องกล ซึ่งเป็นแหล่งพลังงานความร้อนจำนวนมาก

การตรวจสอบพื้นที่ใช้สอยที่มีความสำคัญกรณีฉุกเฉิน หรือพื้นที่ที่อาจเกิดอัคคีภัยได้ง่าย

การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร

ควรตรวจสอบการชำรุดเสียหายภายในพื้นที่และวัสดุ นอกจากนี้การห่อหุ้มด้วยวัสดุโครงสร้างใดๆที่มีคุณสมบัติในการป้องกันความร้อนจากการเกิดเพลิงไหม้จะเป็นส่วนช่วยให้อาคารมีความมั่นคงแข็งแรง เพื่อให้เจ้าหน้าที่ดับเพลิงสามารถเข้าถึงพื้นที่ได้อย่างปลอดภัย จากกการพังทลายของโครงสร้างอาคาร

การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

เนื่องจากระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารเป็นเรื่องเฉพาะทางเทคนิค ดังนั้น ผู้ตรวจสอบควรตรวจสอบจากเอกสารการดูแล บำรุงรักษาจากบริษัทผู้ผลิตว่ามีการดูแล บำรุงรักษาอย่างสม่ำเสมอหรือไม่ นอกจากนี้ควรตรวจสอบระบบไฟฟ้าแสงสว่างว่าเพียงพอในการใช้งานหรือไม่

การตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่างๆของอาคารเพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร

ควรตรวจสอบสัญลักษณ์และป้ายเพื่อการหนีภัย ระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารเพื่อการป้องกันและระงับอัคคีภัยจะต้องมีตามที่กฎหมายกำหนดไว้ ใช้งานได้ และเป็นไปตามมาตรฐาน

การตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร

ควรตรวจสอบความเรียบร้อยของพื้นที่ เส้นทางภายในพื้นที่ให้มีทางจากตำแหน่งใดๆออกมายังทางออกเพื่อไปสู่เส้นทางหนีไฟได้โดยสะดวก ไม่มีสิ่งกีดขวาง หรือควรมีเส้นทางอย่างน้อย 2 เส้นทางเป็นทางเลือก หากเส้นทางใดเส้นทางหนึ่งไม่สามารถใช้งานได้ ซึ่งอาจเกิดจากอัคคีภัยที่เกิดขึ้น

การตรวจสอบพื้นที่สำนักงานนิติบุคคลและพื้นที่รองรับกิจกรรมของผู้ใช้อาคาร

การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรง

ควรตรวจสอบการชำรุดเสียหายภายในพื้นที่และวัสดุ การเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ การต่อเติม นอกจากนี้การห่อหุ้มด้วยวัสดุโครงสร้างใดๆที่มีคุณสมบัติในการป้องกันความร้อนจากการเกิดเพลิงไหม้จะเป็นส่วนช่วยให้อาคารมีความมั่นคงแข็งแรง เพื่อให้ผู้ใช้อาคารมี

เวลาพอที่จะอพยพออกมายังพื้นที่ปลอดภัยได้ และเจ้าหน้าที่ดับเพลิงสามารถเข้าถึงพื้นที่ได้อย่างปลอดภัย

การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

ควรตรวจสอบระบบไฟฟ้าแสงสว่าง ระบบปรับอากาศว่าเพียงพอ และเครื่องใช้ไฟฟ้าในสำนักงานว่ามีการชำรุดเสียหายที่อาจส่งผลต่อการเกิดอัคคีภัยหรือไม่ รวมถึงการตรวจสอบเครื่องออกกำลังกายว่ามีการชำรุดเสียหาย ที่อาจทำให้ผู้มาใช้งานเกิดการบาดเจ็บ

การตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบต่างๆของอาคารเพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร

ควรตรวจสอบสัญลักษณ์และป้ายเพื่อการหนีภัย ระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารเพื่อการป้องกันและระงับอัคคีภัยจะต้องมีตามที่กฎหมายกำหนดไว้ ใช้งานได้ และเป็นไปตามมาตรฐาน นอกจากนี้ เส้นทางเดินติดต่อภายในพื้นที่จะต้องมีความสะดวกเพียงพอ และมีเส้นทางที่นำไปสู่ทางออกจากพื้นที่มากกว่า 1 ทาง โดยทางออกจากพื้นที่ในแต่ละทางควรติดต่อกับทางหนีไฟได้

การตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร

สำนักงานนิติบุคคลเป็นพื้นที่ที่สามารถใช้เป็นศูนย์กลางในการประสานงานกับเจ้าหน้าที่ดับเพลิงและควบคุมดูแลกิจกรรมต่างๆ ภายในอาคารเพื่อให้เกิดความปลอดภัย จึงควรตรวจสอบแผนการทำงานของเจ้าหน้าที่ ความพร้อมของเจ้าหน้าที่ ความเรียบร้อยของสถานที่ และเครื่องมือต่างๆ ที่ใช้ช่วยเหลือผู้ใช้อาคาร

การตรวจสอบพื้นที่จอดรถภายในอาคาร

การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรง

ควรตรวจสอบการชำรุดสึกหรอของพื้นและวัสดุ การเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้งานของพื้นที่ นอกจากนี้การห่อหุ้มด้วยวัสดุโครงสร้างใดๆที่มีคุณสมบัติในการป้องกันความร้อนจากการเกิดเพลิงไหม้จะเป็นส่วนช่วยให้อาคารมีความมั่นคงแข็งแรง เพื่อให้ผู้ใช้อาคารมีเวลาพอที่จะอพยพออกมายังพื้นที่ปลอดภัยได้ และเจ้าหน้าที่ดับเพลิงสามารถเข้าถึงพื้นที่ได้อย่างปลอดภัย

การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

โดยมากจะพบระบบไฟฟ้าแสงสว่าง ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ และถังดับเพลิงแบบมือถือ ในอาคารขนาดตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป และสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป ทั้งนี้ผู้ตรวจสอบไม่ควรละเลย เนื่องจากว่าอาคารชุดพักอาศัยที่มีมูลค่าโครงการไม่สูงมักขาดการดูแล บำรุงรักษาอาคารที่ดี ดังนั้น ผู้ตรวจสอบอาคารควรตรวจสอบว่าระบบมีความเพียงพอ ใช้งานได้ และเป็นไปตามมาตรฐาน ตลอดจนอยู่ในสภาพที่อาจเกิดอันตรายหรือไม่

- การตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบต่างๆของอาคารเพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร

สิ่งที่เป็นอุปสรรคในการอพยพคือ ควันที่เกิดจากเชื้อเพลิงโดยเฉพาะหากที่จอดรถอยู่ชั้นใต้ระดับดิน ดังนั้น ควรมีระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารเพื่อการป้องกันและระงับอัคคีภัยตามที่กฎหมายกำหนด สามารถใช้งานได้ และเป็นไปตามมาตรฐาน โดยเฉพาะอย่างยิ่งสัญลักษณ์และป้ายเพื่อการหนีภัย

- การตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร

ควรคำนึงถึงการเข้าดับเพลิงของเจ้าหน้าที่หากเป็นพื้นที่จอดรถเหนือระดับดินจะมีลักษณะเปิดโล่ง ดังนั้นเจ้าหน้าที่สามารถทำการดับเพลิงจากภายนอกอาคารได้ สำหรับพื้นที่จอดรถชั้นใต้ระดับดินจะต้องมีช่องทางสำหรับเข้าดับเพลิง ซึ่งอาจใช้บันไดหนีไฟ โดยต้องมีการจัดเตรียมพื้นที่ให้ปลอดภัยจากควันและไฟ รวมถึงควรตรวจสอบความเรียบร้อยของพื้นที่

6.2.3.5 การตรวจสอบพื้นที่ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ห้องชุด)

- การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรง

อาคารชุดพักอาศัยขนาดตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป และสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไปหากเป็นโครงการที่มีมูลค่าไม่สูง จากการสำรวจทำให้ทราบว่ามักมีการต่อเติมอาคารบริเวณระเบียงห้อง ดังนั้นควรตรวจสอบการชำรุดสึกหรอของอาคาร การต่อเติมอาคาร การเปลี่ยนแปลงการใช้งาน การตกแต่งภายในที่ใช้วัสดุที่ง่ายต่อการติดไฟและลามไฟ

- การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

โดยมากจะเป็นระบบไฟฟ้าแสงสว่าง ไฟฟ้ากำลัง และระบบประปา ควรตรวจสอบว่ามีการชำรุดเสียหายหรือไม่ หรืออยู่ในสภาพที่อาจเกิดอันตรายหรือไม่ มีการดูแลจากเจ้าของห้องชุดหรือไม่

- การตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบต่างๆของอาคารเพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร

ควรตรวจสอบสัญลักษณ์ที่ชัดเจนบอกให้ผู้ใช้อาคารทราบได้ว่าจะสามารถออกสู่เส้นทางอพยพได้อย่างไร ระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคาร เพื่อการป้องกันและระงับอัคคีภัยจะต้องมีตามที่กฎหมายกำหนดไว้ ต้องสามารถใช้งานได้ และเป็นไปตามมาตรฐาน รวมถึงต้องตรวจสอบด้วยการตกแต่งภายในห้องชุดส่งผลให้การทำงานของระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารเพื่อการป้องกันและระงับอัคคีภัยลดประสิทธิภาพการทำงานลงหรือไม่

- การตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร

ผู้ตรวจสอบอาคารควรร่วมมือกับเจ้าหน้าที่ภายในอาคารในการให้ความรู้ความเข้าใจแก่เจ้าของร่วมเกี่ยวกับการใช้พื้นที่อย่างถูกต้องไม่เสี่ยงต่ออุบัติเหตุ โดยเฉพาะอย่างยิ่งห้องชุดประเภทร้านค้าที่มีการใช้ก๊าซ และอุปกรณ์ไฟฟ้าหลายชนิด รวมถึงพิจารณาถึงความ

สะดวกในการเข้าดับเพลิงของเจ้าหน้าที่ และสัญลักษณ์ที่ชัดเจนบอกให้เจ้าของห้องชุดทราบ
ได้ว่าจะสามารถอพยพออกจากพื้นที่ไปยังเส้นทางหนีไฟได้อย่างไร

เพื่อให้ง่ายต่อการนำไปใช้ ผู้วิจัยได้สรุปประเด็นความเสี่ยงของอาคารชุดพักอาศัยตามพื้นที่ของอาคาร
แนวทางการตรวจสอบอาคาร และแนวทางการแก้ไข ดังต่อไปนี้ (ตารางที่ 6.1)

ตารางที่ 6.1 สรุปประเด็นความเสี่ยง แนวทางการตรวจสอบ และแนวทางการแก้ไขของอาคารชุดพักอาศัย

พื้นที่และองค์ประกอบของอาคาร	ประเด็นความเสี่ยงต่างๆของอาคาร	ขนาดของอาคาร	แนวทางการตรวจสอบและแก้ไข
1. บริเวณภายนอกอาคาร	- จอดรถเต็มพื้นที่และไม่เป็นระเบียบ (4. ระบบบริหารจัดการความปลอดภัย)	2,000 < 5,000 ตร.ม. สูงไม่เกิน 23 ม. 5,000 < 10,000 ตร.ม. สูงไม่เกิน 23 ม.	- แนะนำหรือวางแผนการใช้บริเวณ ภายนอกอาคารเพื่อจอดรถอย่างเหมาะสม
	- การเข้าถึงพื้นที่ที่มีความยากลำบาก (4. ระบบบริหารจัดการความปลอดภัย)	2,000 < 5,000 ตร.ม. สูงไม่เกิน 23 ม. 5,000 < 10,000 ตร.ม. สูงไม่เกิน 23 ม. 10,000 ตร.ม.ขึ้นไป สูง 23 ม. ขึ้นไป	- ตรวจสอบตำแหน่งของหัวจ่ายน้ำ ดับเพลิงและระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ภายนอกอาคาร - สอบถามแผนการเข้าดับเพลิงของ เจ้าหน้าที่และแผนการอพยพ
	- อาคารมีแนวและระยะรั้วที่ผิดตาม กฎกระทรวงได้บังคับไว้ (4. ระบบบริหารจัดการความปลอดภัย)	2,000 < 5,000 ตร.ม. สูงไม่เกิน 23 ม. 5,000 < 10,000 ตร.ม. สูงไม่เกิน 23 ม. 10,000 ตร.ม.ขึ้นไป สูง 23 ม. ขึ้นไป	- ควรตรวจสอบว่าอาคารมีความเสี่ยงต่อ การลามไฟจากอาคารข้างเคียงหรือไม่ - พื้นที่สามารถเข้าทำการดับเพลิงได้ หรือไม่ - ไม่ควรปล่อยให้เป็นที่รก เพราะอาจส่งผล เสียด้านสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อมได้
	- ขาดการดูแลความเรียบร้อยบริเวณ ด้านหลังอาคารและใช้เป็นที่กองเก็บวัสดุ เหลือใช้อย่างไม่เป็นระเบียบ (4. ระบบบริหารจัดการความปลอดภัย)	2,000 < 5,000 ตร.ม. สูงไม่เกิน 23 ม. 5,000 < 10,000 ตร.ม. สูงไม่เกิน 23 ม. 10,000 ตร.ม.ขึ้นไป สูง 23 ม. ขึ้นไป	- ควรจัดพื้นที่กองเก็บวัสดุให้เป็นระเบียบ โดยต้องสะดวกต่อการคัดแยกเพื่อ ซ่อมแซม หรือง่ายต่อการนำไปทิ้ง ทั้งนี้ พื้นที่ต้องถูกต้องตามสุขอนามัยและ สิ่งแวดล้อม

ตารางที่ 6.1(ต่อ) สรุปประเด็นความเสี่ยง แนวทางการตรวจสอบ และแนวทางการแก้ไขของอาคารชุดพักอาศัย

พื้นที่และองค์ประกอบของอาคาร	ประเด็นความเสี่ยงต่างๆของอาคาร	ขนาดของอาคาร	แนวทางการตรวจสอบและแก้ไข
1. บริเวณภายนอกอาคาร (ต่อ)	- ระบบไฟฟ้าแสงสว่างไม่เพียงพอบริเวณทางเดินเพื่อเข้าสู่อาคาร (2.ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร)	2,000 < 5,000 ตร.ม. สูงไม่เกิน 23 ม. 10,000 ตร.ม.ขึ้นไป สูง 23 ม. ขึ้นไป	- คาดการณ์ถึงความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นและแนะนำให้เพิ่มจำนวนไฟฟ้าแสงสว่างหรือเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยตามจุดเสี่ยงต่างๆในโครงการ
	- การรั่วซึมของถังเก็บน้ำบนดาดฟ้า (2.ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร)	2,000 < 5,000 ตร.ม. สูงไม่เกิน 23 ม.	- ควรตรวจจุดที่จ่ายต่อการรั่วของท่อ - ให้คำแนะนำแก่เจ้าหน้าที่อาคารเพื่อการป้องกันการรั่วซึมของน้ำเข้าสู่ห้องชุด
	- บริเวณที่เป็นสวนหรือสนามเด็กเล่น จะปล่อยปลະละเลยจนเป็นที่รก (4. ระบบบริหารจัดการความปลอดภัย)	5,000 < 10,000 ตร.ม. สูงไม่เกิน 23 ม. 10,000 ตร.ม.ขึ้นไป สูง 23 ม. ขึ้นไป	- ควรตรวจสอบความเรียบร้อยของพื้นที่ - ควรตัดหญ้าที่ยาวและดูรกในพื้นที่เพื่อลดอุบัติเหตุที่อาจเกิดจากสัตว์เลื้อยคลาน รวมถึงซอมแซมเครื่องเล่นที่เสียหาย - ควรแนะนำให้ปรับปรุงพื้นที่เพื่อให้ง่ายต่อการใช้งานและดูแลรักษา
	- รางระบายน้ำรอบอาคารเสียหาย ส่งผลเสียต่อสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม (2.ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร)	10,000 ตร.ม.ขึ้นไป สูง 23 ม. ขึ้นไป	- ซ่อมแซมบำรุงให้ใช้งานได้ดีดังเดิม - แนะนำให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องหมั่นตรวจตราความเสียหายงานระบบอื่นๆด้วย

ตารางที่ 6.1(ต่อ) สรุปประเด็นความเสี่ยง แนวทางการตรวจสอบ และแนวทางการแก้ไขของอาคารชุดพักอาศัย

พื้นที่และองค์ประกอบของอาคาร	ประเด็นความเสี่ยงต่างๆของอาคาร	ขนาดของอาคาร	แนวทางการตรวจสอบและแก้ไข
1. บริเวณภายนอกอาคาร (ต่อ)	- ช่องเปิดสูดอากาศฟ้าปิด ทางหนีไฟทางอากาศไม่สามารถใช้งานได้ทันที (3. สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารเพื่อการอพยพผู้ใช้อาคาร)	10,000 ตร.ม.ขึ้นไป สูง 23 ม. ขึ้นไป	- แนะนำให้มีแผนการซ้อมอพยพหนีภัยร่วมกับเจ้าหน้าที่อาคารเพื่อตรวจสอบว่ามีการบริหารจัดการอย่างไร
	- ไม่มีระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารเพื่อการป้องกันและระงับอัคคีภัยที่เพียงพอสำหรับอาคารที่สร้างก่อนกฎกระทรวงฉบับที่ 33 เช่น ระบบป้องกันฟ้าผ่าและทางหนีไฟทางอากาศ (2.ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร และ 3. สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารเพื่อการอพยพผู้ใช้อาคาร)	10,000 ตร.ม.ขึ้นไป สูง 23 ม. ขึ้นไป	- ทำแผนระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในกรณีที่มีความเสี่ยงไม่มาก - หากพบว่าอาคารมีความเสี่ยงมาก ควรเสนอให้นิติบุคคลอาคารชุดแก้ไขอาคารให้เป็นไปตามกฎกระทรวงฉบับที่ 47 หรือ 50
	- ป่อพักขยะไม่มีการจัดการที่เรียบร้อย (2.ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร)	10,000 ตร.ม.ขึ้นไป สูง 23 ม. ขึ้นไป	- ควรตรวจสอบว่ามีผลต่อสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อมหรือไม่ - จัดให้มีพื้นที่เก็บขยะที่เป็นกิจจะลักษณะและง่ายต่อการนำไปทิ้ง ขนาดและลักษณะต้องให้ถูกต้องตามกฎหมาย

ตารางที่ 6.1(ต่อ) สรุปประเด็นความเสี่ยง แนวทางการตรวจสอบ และแนวทางการแก้ไขของอาคารชุดพักอาศัย

พื้นที่และองค์ประกอบของอาคาร	ประเด็นความเสี่ยงต่างๆของอาคาร	ขนาดของอาคาร	แนวทางการตรวจสอบและแก้ไข
2. พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้เป็นทางสัญจรแนวราบในอาคาร	- ระบบไฟฟ้าแสงสว่างไม่เพียงพอ (2.ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร)	2,000 < 5,000 ตร.ม. สูงไม่เกิน 23 ม. 5,000 < 10,000 ตร.ม. สูงไม่เกิน 23 ม. 10,000 ตร.ม.ขึ้นไป สูง 23 ม. ขึ้นไป	- ตรวจสอบว่าระบบไฟฟ้าแสงสว่างมีความชำรุดเสียหายหรือไม่และอาจนำไปสู่อันตรายได้หรือไม่ - เพิ่มระบบไฟฟ้าแสงสว่างอย่างน้อยให้เท่ากับที่กฎกระทรวงฯได้กำหนดเอาไว้
	- ไม่มีป้ายและสัญลักษณ์แสดงทางหนีไฟ (3. สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารเพื่อการอพยพผู้ใช้อาคาร)	2,000 < 5,000 ตร.ม. สูงไม่เกิน 23 ม. 5,000 < 10,000 ตร.ม. สูงไม่เกิน 23 ม.	- ควรตรวจสอบและแนะนำให้มีตามบริเวณที่จำเป็น - หากไม่เป็นไปตามมาตรฐาน ควรแนะนำให้แก้ไขเพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐาน
	- ขนาดของพื้นที่แคบ และมักมีสิ่งกีดขวางในพื้นที่ (3. สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารเพื่อการอพยพผู้ใช้อาคาร)	2,000 < 5,000 ตร.ม. สูงไม่เกิน 23 ม. 5,000 < 10,000 ตร.ม. สูงไม่เกิน 23 ม. 10,000 ตร.ม.ขึ้นไป สูง 23 ม. ขึ้นไป	- ควรแนะนำให้เพิ่มระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย เช่น ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ ดังดับเพลิงแบบมือถือ เพื่อเพิ่มศักยภาพของทางหนีไฟ
	- วัสดุง่ายต่อการติดและลามของไฟ (4. ระบบบริหารจัดการความปลอดภัย)	2,000 < 5,000 ตร.ม. สูงไม่เกิน 23 ม. 5,000 < 10,000 ตร.ม. สูงไม่เกิน 23 ม. 10,000 ตร.ม.ขึ้นไป สูง 23 ม. ขึ้นไป	- ควรแนะนำให้เพิ่มระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย เช่น ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ ดังดับเพลิงแบบมือถือ เพื่อเพิ่มศักยภาพของทางหนีไฟ

ตารางที่ 6.1(ต่อ) สรุปประเด็นความเสี่ยง แนวทางการตรวจสอบ และแนวทางการแก้ไขของอาคารชุดพักอาศัย

พื้นที่และองค์ประกอบของอาคาร	ประเด็นความเสี่ยงต่างๆของอาคาร	ขนาดของอาคาร	แนวทางการตรวจสอบและแก้ไข
2. พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้เป็นทางสัญจรแนวราบในอาคาร (ต่อ)	- ระยะห่างระหว่างประตูห้องสุดท้ายด้านทางเดินที่เป็นทางตัน โดยมากจะเกิน 10 เมตรตามที่กฎหมายระบุไว้ <u>(3. สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารเพื่อการอพยพผู้ใช้อาคาร)</u>	5,000 < 10,000 ตร.ม. สูงไม่เกิน 23 ม. 10,000 ตร.ม.ขึ้นไป สูง 23 ม. ขึ้นไป	- ควรเพิ่มระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารเพื่อการป้องกันและระงับอัคคีภัยเพื่อลดความเสี่ยงของพื้นที่
	- ระบบไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉินใช้งานไม่ได้ <u>(3. สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารเพื่อการอพยพผู้ใช้อาคาร)</u>	5,000 < 10,000 ตร.ม. สูงไม่เกิน 23 ม. 10,000 ตร.ม.ขึ้นไป สูง 23 ม. ขึ้นไป	- ควรตรวจสอบว่าเพราะเหตุใดถึงใช้งานไม่ได้และแก้ไขเพื่อให้ใช้งานได้ตามปกติ - แนะนำให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องหมั่นตรวจบำรุง รักษาอุปกรณ์ให้พร้อมใช้งานได้อยู่เสมอ
	- ไม่มีระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารเพื่อการป้องกันและระงับอัคคีภัยที่เพียงพอสำหรับอาคารที่สร้างก่อนกฎกระทรวงฉบับที่ 33 เช่น ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ <u>(2.ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร และ 3. สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารเพื่อการอพยพผู้ใช้)</u>	10,000 ตร.ม.ขึ้นไป สูง 23 ม. ขึ้นไป	- ทำแผนระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคารเพื่อลดความเสี่ยง ในกรณีที่ความเสี่ยงไม่มาก - หากพบว่าอาคารมีความเสี่ยงมาก ควรเสนอให้นิติบุคคลอาคารชุดแก้ไขอาคารให้ เป็นไปตามกฎกระทรวงฉบับที่ 47 หรือ 50

ตารางที่ 6.1(ต่อ) สรุปประเด็นความเสี่ยง แนวทางการตรวจสอบ และแนวทางการแก้ไขของอาคารชุดพักอาศัย

พื้นที่และองค์ประกอบของอาคาร	ประเด็นความเสี่ยงต่าง ๆ ของอาคาร	ขนาดของอาคาร	แนวทางการตรวจสอบและแก้ไข
2. พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้เป็นทางสัญจรแนวราบในอาคาร (ต่อ)	- โถงลิฟต์ดับเพลิงมักมีสิ่งกีดขวางจาก การใช้งานพื้นที่เป็นอย่างอื่น (4. ระบบบริหารจัดการความปลอดภัย)	10,000 ตร.ม.ขึ้นไป สูง 23 ม. ขึ้นไป	- ควรแนะนำให้มีการจัดการพื้นที่ให้เรียบร้อย โดยอาจจะต้องมีการจัดพื้นที่สำหรับพักขยะในแต่ละชั้นโดยเฉพาะ ทั้งนี้ที่พักขยะจะต้องถูกต้องตามหลักของสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม
3. พื้นที่แกนบริการและทางสัญจรแนวตั้งในอาคาร	- ระบบไฟฟ้าแสงสว่างไม่เพียงพอ (2. ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร)	2,000 < 5,000 ตร.ม. สูงไม่เกิน 23 ม. 5,000 < 10,000 ตร.ม. สูงไม่เกิน 23 ม. 10,000 ตร.ม.ขึ้นไป สูง 23 ม. ขึ้นไป	- ตรวจสอบว่าระบบไฟฟ้าแสงสว่างมีความชำรุดเสียหายหรือไม่และอาจนำไปสู่อันตรายได้หรือไม่ - เพิ่มระบบไฟฟ้าแสงสว่างอย่างน้อยให้เท่ากับที่กฎกระทรวงฯ ได้กำหนดเอาไว้
	- ช่องท่อมักจะไม่มีกั้นระหว่างชั้น (4. ระบบบริหารจัดการความปลอดภัย)	2,000 < 5,000 ตร.ม. สูงไม่เกิน 23 ม. 5,000 < 10,000 ตร.ม. สูงไม่เกิน 23 ม. 10,000 ตร.ม.ขึ้นไป สูง 23 ม. ขึ้นไป	- ควรแนะนำให้ปิดกั้นช่องท่อบริเวณชั้นด้วยวัสดุทนไฟ แต่ควรทยอยทำในตำแหน่งของช่องท่อที่มีความเสี่ยง
	- ช่องเปิดของช่องท่อไม่ได้ทำจากวัสดุทนไฟ (4. ระบบบริหารจัดการความปลอดภัย)	2,000 < 5,000 ตร.ม. สูงไม่เกิน 23 ม. 10,000 ตร.ม.ขึ้นไป สูง 23 ม. ขึ้นไป	- ควรตรวจสอบว่าอยู่ในตำแหน่งที่ส่งผลเสียต่อการอพยพหรือไม่ - ควรสั่งให้แก้ไขโดยการเปลี่ยนช่องเปิดให้เป็นวัสดุทนไฟ หากอยู่ในพื้นที่ที่ใช้หนีไฟ

ตารางที่ 6.1(ต่อ) สรุปประเด็นความเสี่ยง แนวทางการตรวจสอบ และแนวทางการแก้ไขของอาคารชุดพักอาศัย

พื้นที่และองค์ประกอบของอาคาร	ประเด็นความเสี่ยงต่างๆของอาคาร	ขนาดของอาคาร	แนวทางการตรวจสอบและแก้ไข
3. พื้นที่แกนบริการและทางสัญจร แนวตั้งในอาคาร (ต่อ)	- ไม่มีป้ายและสัญลักษณ์แสดงทางหนีไฟ (3. สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารเพื่อการอพยพผู้ใช้อาคาร)	2,000 < 5,000 ตร.ม. สูงไม่เกิน 23 ม. 5,000 < 10,000 ตร.ม. สูงไม่เกิน 23 ม.	- ควรตรวจสอบและแนะนำให้มีตามบริเวณที่จำเป็น - หากไม่เป็นไปตามมาตรฐาน ควรแนะนำให้แก้ไขเพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐาน
	- ป้ายและสัญลักษณ์แสดงทางหนีไฟไม่เป็นไปตามมาตรฐาน (3. สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารเพื่อการอพยพผู้ใช้อาคาร)	10,000 ตร.ม.ขึ้นไป สูง 23 ม. ขึ้นไป	- ควรตรวจสอบให้เป็นไปตามมาตรฐานและแนะนำให้แก้ไขเพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐาน ซึ่งสามารถทยอยทำได้
	- วัสดุจ่ายต่อการติดและลามของไฟ (4. ระบบบริหารจัดการความปลอดภัย)	2,000 < 5,000 ตร.ม. สูงไม่เกิน 23 ม. 5,000 < 10,000 ตร.ม. สูงไม่เกิน 23 ม. 10,000 ตร.ม.ขึ้นไป สูง 23 ม. ขึ้นไป	- ควรแนะนำให้เพิ่มระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย เช่น ระบบดับเพลิงอัตโนมัติถึงดับเพลิงแบบมือถือ เพื่อเพิ่มศักยภาพของทางหนีไฟ
	- ไม่มีตัวเลขบอกชั้นภายในบันไดและบันไดหนีไฟ (4. ระบบบริหารจัดการความปลอดภัย)	2,000 < 5,000 ตร.ม. สูงไม่เกิน 23 ม. 5,000 < 10,000 ตร.ม. สูงไม่เกิน 23 ม. 10,000 ตร.ม.ขึ้นไป สูง 23 ม. ขึ้นไป	- ควรแนะนำให้เพิ่มตัวเลขบอกชั้นภายในบริเวณบันไดและบันไดหนีไฟ
	- ท่อภายในช่องท่อมักมีการรั่วซึม (2. ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร)	5,000 < 10,000 ตร.ม. สูงไม่เกิน 23 ม.	- ควรตรวจสอบจุดที่จ่ายต่อการรั่ว เมื่อพบว่าชำรุดเสียหายมากควรแนะนำให้เปลี่ยน

ตารางที่ 6.1(ต่อ) สรุปประเด็นความเสี่ยง แนวทางการตรวจสอบ และแนวทางการแก้ไขของอาคารชุดพักอาศัย

พื้นที่และองค์ประกอบของอาคาร	ประเด็นความเสี่ยงต่างๆของอาคาร	ขนาดของอาคาร	แนวทางการตรวจสอบและแก้ไข
3. พื้นที่แกนบริการและทางสัญจร แนวตั้งในอาคาร (ต่อ)	- มิเตอร์ไฟฟ้าและหม้อแปลงไฟฟ้าของ ห้องชุดภายในชั้นติดตั้งบริเวณโถงบันได (2.ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร และ4. ระบบบริหารจัดการความ ปลอดภัย)	10,000 ตร.ม.ขึ้นไป สูง 23 ม. ขึ้นไป	- อุปกรณ์วัดความร้อนสามารถใช้วัดความ ร้อนที่เกิดขึ้นในบริเวณได้ หากพบว่ามี ความร้อนมากเกินไปควรให้เจ้าหน้าที่ อาคารค้นหาและแก้ไข
	- อาคารที่ออกแบบและก่อสร้างก่อน กฎกระทรวงฉบับที่ 33 มักมีท่อสำหรับทิ้ง ขยะ (4. ระบบบริหารจัดการความปลอดภัย)	10,000 ตร.ม.ขึ้นไป สูง 23 ม. ขึ้นไป	- ควรตรวจสอบว่าใช้ผนังกันไฟและช่อง เปิดกันไฟหรือไม่ - หากสอบถามจากเจ้าหน้าที่แล้วพบว่าไม่ มีความจำเป็นในการใช้อีกต่อไปควรปิด อย่างถาวร
	- ความสูงของลูกตั้งไม้ส้วม (3. สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ ประกอบของอาคารเพื่อการอพยพผู้ใช้ อาคาร และ 4. ระบบบริหารจัดการความ ปลอดภัย)	10,000 ตร.ม.ขึ้นไป สูง 23 ม. ขึ้นไป	- ควรตรวจสอบว่าความสูงของลูกตั้ง ต่างกันเล็กน้อยเพียงใด ซึ่งอาจจะแก้ไข อย่างง่ายโดยการทำเครื่องหมายหรือ สัญลักษณ์แสดงความสูงไม่เท่ากันของลูก ตั้งบันได เพื่อให้ผู้ใช้มีความระมัดระวังมาก ยิ่งขึ้น
	- อาคารชุดพักอาศัยที่มีมูลค่าโครงการไม่ สูง ลิฟต์โดยสารมักจะชำรุด (2.ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร)	10,000 ตร.ม.ขึ้นไป สูง 23 ม. ขึ้นไป	- ผู้ตรวจสอบอาคารที่เป็นสถาปนิกควรมี ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะสาขาช่วยตรวจสอบ และควรติดตามผลการซ่อมแซม

ตารางที่ 6.1(ต่อ) สรุปประเด็นความเสี่ยง แนวทางการตรวจสอบ และแนวทางการแก้ไขของอาคารชุดพักอาศัย

พื้นที่และองค์ประกอบของอาคาร	ประเด็นความเสี่ยงต่างๆของอาคาร	ขนาดของอาคาร	แนวทางการตรวจสอบและแก้ไข
4. พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้งานประเภทอื่น	- สำนักงานนิติบุคคลอาจเป็นแหล่งกำเนิดไฟได้ (4. ระบบบริหารจัดการความปลอดภัย)	2,000 < 5,000 ตร.ม. สูงไม่เกิน 23 ม. 5,000 < 10,000 ตร.ม. สูงไม่เกิน 23 ม. 10,000 ตร.ม.ขึ้นไป สูง 23 ม. ขึ้นไป	- ควรจัดการพื้นที่ในสำนักงานนิติบุคคลให้เป็นระเบียบเรียบร้อยเป็นสัดส่วน
	- ห้องเครื่องลิฟต์มักถูกละเลยจากการดูแลพื้นที่ (4. ระบบบริหารจัดการความปลอดภัย)	2,000 < 5,000 ตร.ม. สูงไม่เกิน 23 ม.	- ควรตรวจสอบความเรียบร้อยของพื้นที่ เช่น มีแสงสว่างเพียงพอหรือไม่ มีการระบายอากาศที่เพียงพอหรือไม่ - สอบถามจากเจ้าหน้าที่ว่ามีการดูแลบำรุงรักษา ซ่อมแซมลิฟต์อย่างไร หรืออาจจะตรวจสอบจากใบบันทึกการตรวจสอบจากบริษัทผู้ผลิต
	- พื้นที่เก็บขยะไม่เป็นระเบียบ (2. ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร)	2,000 < 5,000 ตร.ม. สูงไม่เกิน 23 ม. 10,000 ตร.ม.ขึ้นไป สูง 23 ม. ขึ้นไป	- ควรแนะนำให้มีการกันพื้นที่หรือแบ่งสัดส่วนให้เป็นระเบียบ ตามที่กฎกระทรวงได้กำหนดไว้ เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดปัญหาด้านสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม
	- ระบบและอุปกรณ์เพื่อการป้องกันและระงับอัคคีภัยในพื้นที่ไม่พร้อมใช้งาน (2. ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร)	2,000 < 5,000 ตร.ม. สูงไม่เกิน 23 ม. 5,000 < 10,000 ตร.ม. สูงไม่เกิน 23 ม. 10,000 ตร.ม.ขึ้นไป สูง 23 ม. ขึ้นไป	- ผู้ตรวจสอบอาคารควรตรวจสอบว่ายังใช้งานได้หรือไม่ หากไม่ได้ควรบอกให้เปลี่ยน ซึ่งโดยมากเป็นถังดับเพลิงแบบมือถือ

ตารางที่ 6.1(ต่อ) สรุปประเด็นความเสี่ยง แนวทางการตรวจสอบ และแนวทางการแก้ไขของอาคารชุดพักอาศัย

พื้นที่และองค์ประกอบของอาคาร	ประเด็นความเสี่ยงต่างๆของอาคาร	ขนาดของอาคาร	แนวทางการตรวจสอบและแก้ไข
4. พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้งานประเภทอื่น (ต่อ)	- การดูแล บำรุง รักษา ระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารไม่เป็นไปตามระยะเวลา (2.ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร)	5,000 < 10,000 ตร.ม. สูงไม่เกิน 23 ม. 10,000 ตร.ม.ขึ้นไป สูง 23 ม. ขึ้นไป	- ตรวจสอบตามระยะเวลาการดูแลบำรุงรักษา ระบบและอุปกรณ์ และตรวจสอบจากใบบันทึกการดูแลรักษาจากบริษัทผู้ผลิต - วางแผนและติดตามให้ปฏิบัติไปตามแผน เพื่อป้องกันการละเลย
	- ใช้พื้นที่สำหรับติดตั้งอุปกรณ์ประกอบอาคารเป็นพื้นที่เก็บของ (4. ระบบบริหารจัดการความปลอดภัย)	5,000 < 10,000 ตร.ม. สูงไม่เกิน 23 ม.	- ควรแนะนำให้มีการจัดการพื้นที่สำหรับติดตั้งอุปกรณ์ประกอบอาคารเพื่อความเรียบร้อย - หากมีความจำเป็น ควรมีการจัดพื้นที่ให้เป็นกิจจะลักษณะไม่กีดขวางเส้นทางสัญจรภายในพื้นที่
	- อาคารที่ค่อนข้างเก่า การดูแลความเรียบร้อยของพื้นที่สำหรับติดตั้งอุปกรณ์ประกอบอาคารจะขาดตกบกพร่อง (4. ระบบบริหารจัดการความปลอดภัย)	10,000 ตร.ม.ขึ้นไป สูง 23 ม. ขึ้นไป	- ควรตรวจสอบแผนบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร - ปรับปรุงให้แผนมีประสิทธิภาพเพิ่มขึ้น รวมถึงติดตามการทำงานของเจ้าหน้าที่
	- เจ้าหน้าที่อาคารไม่มีความรู้ที่เพียงพอสำหรับอุปกรณ์ประกอบอาคารชิ้นนั้นๆ (4. ระบบบริหารจัดการความปลอดภัย)	10,000 ตร.ม.ขึ้นไป สูง 23 ม. ขึ้นไป	- ควรให้คำแนะนำหรือความรู้ที่เพิ่มขึ้น และถูกต้องแก่เจ้าหน้าที่

ตารางที่ 6.1(ต่อ) สรุปประเด็นความเสี่ยง แนวทางการตรวจสอบ และแนวทางการแก้ไขของอาคารชุดพักอาศัย

พื้นที่และองค์ประกอบของอาคาร	ประเด็นความเสี่ยงต่างๆของอาคาร	ขนาดของอาคาร	แนวทางการตรวจสอบและแก้ไข
4. พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้งานประเภทอื่น (ต่อ)	- พื้นที่จอดรถภายในอาคารแสงสว่างไม่เพียงพอ (2.ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร)	10,000 ตร.ม.ขึ้นไป สูง 23 ม. ขึ้นไป	- ควรแนะนำให้เจ้าหน้าที่อาคารเพิ่มระบบไฟฟ้าแสงสว่างอย่างน้อยให้เท่ากับที่กฎกระทรวงฯได้กำหนด - ตรวจสอบว่าระบบไฟฟ้าแสงสว่างที่มีอยู่มีความชำรุดเสียหายใช้งานไม่ได้ หรืออาจนำไปสู่อุบัติเหตุอื่นๆได้หรือไม่ - ควรพิจารณาว่าในพื้นที่ยังมีความต้องการระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารประเภทอื่นอีกหรือไม่ ทั้งนี้สามารถแนะนำให้ผู้จัดการนิติบุคคลจัดให้มีได้ตามความเหมาะสม
5. พื้นที่ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ห้องชุด)	- ผู้เช่าอยู่อาศัยโดยขาดการดูแล ในโครงการมูลค่าไม่สูง (4. ระบบบริหารจัดการความปลอดภัย)	2,000 < 5,000 ตร.ม. สูงไม่เกิน 23 ม. 5,000 < 10,000 ตร.ม. สูงไม่เกิน 23 ม. 10,000 ตร.ม.ขึ้นไป สูง 23 ม. ขึ้นไป	- ควรแนะนำนิติบุคคลให้จำกัดจำนวนผู้พักอาศัยในกรณีที่เป็นผู้เช่า - ร่างกฎระเบียบการใช้ห้องชุดอย่างเข้มงวด
	- วัสดุปูพื้นและผนังง่ายต่อการติดไฟและลามไฟ (4. ระบบบริหารจัดการความปลอดภัย)	2,000 < 5,000 ตร.ม. สูงไม่เกิน 23 ม. 5,000 < 10,000 ตร.ม. สูงไม่เกิน 23 ม. 10,000 ตร.ม.ขึ้นไป สูง 23 ม. ขึ้นไป	- ควรสอบถามพฤติกรรมการใช้งานของห้องชุดว่ามีความเสี่ยงต่ออันตรายใดๆหรือไม่

ตารางที่ 6.1(ต่อ) สรุปประเด็นความเสี่ยง แนวทางการตรวจสอบ และแนวทางการแก้ไขของอาคารชุดพักอาศัย

พื้นที่และองค์ประกอบของอาคาร	ประเด็นความเสี่ยงต่างๆของอาคาร	ขนาดของอาคาร	แนวทางการตรวจสอบและแก้ไข
5. พื้นที่ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ห้องชุด) (ต่อ)	- มักมีการต่อเติมบริเวณระเบียงของห้องชุด (1. ความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร)	2,000 < 5,000 ตร.ม. สูงไม่เกิน 23 ม. 5,000 < 10,000 ตร.ม. สูงไม่เกิน 23 ม. 10,000 ตร.ม.ขึ้นไป สูง 23 ม. ขึ้นไป	- ควรตรวจสอบว่าการต่อเติมมีอันตรายเสี่ยงต่อการพังทลายของโครงสร้างหรืออาคารโดยรวมหรือไม่ - หากเสี่ยงต้องแนะนำให้มีการรื้อถอนส่วนที่ต่อเติม - ควรแนะนำให้นิติบุคคลออกกฎระเบียบ เช่น ต้องการต่อเติมควรส่งแบบหรือขออนุญาตแก่ผู้จัดการนิติบุคคลก่อนทำการต่อเติม
	- มีเครื่องใช้ไฟฟ้าหลายชนิด ซึ่งอาจเป็นสาเหตุของการเกิดเพลิงไหม้ได้ (4. ระบบบริหารจัดการความปลอดภัย)	2,000 < 5,000 ตร.ม. สูงไม่เกิน 23 ม. 5,000 < 10,000 ตร.ม. สูงไม่เกิน 23 ม. 10,000 ตร.ม.ขึ้นไป สูง 23 ม. ขึ้นไป	- แนะนำให้เจ้าของห้องชุดดูแลบำรุงรักษาอุปกรณ์ไฟฟ้าของตนเอง และหมั่นตรวจจุดที่งายต่อการชำรุด เช่น บริเวณรอยต่อของสายไฟต่างๆ เป็นต้น
	- จำนวนคนที่พักอาศัยต่อ 1 ห้องชุดจะมากเกินกว่าปกติในกรณีที่พักอาศัยสถานศึกษาและผู้พักคือผู้เช่า (1. ความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร)	2,000 < 5,000 ตร.ม. สูงไม่เกิน 23 ม. 5,000 < 10,000 ตร.ม. สูงไม่เกิน 23 ม. 10,000 ตร.ม.ขึ้นไป สูง 23 ม. ขึ้นไป	- ควรแนะนำนิติบุคคลให้จำกัดจำนวนผู้พักอาศัยในกรณีที่เป็นผู้เช่า และร่างกฎระเบียบการใช้ห้องชุด เพื่อป้องกันความเสี่ยงต่างๆที่อาจเกิดขึ้นจากการใช้ห้องชุดของบุคคลที่ไม่ได้เป็นเจ้าของร่วมอย่างแท้จริง เช่น การห้ามเลี้ยงสัตว์

ตารางที่ 6.1(ต่อ) สรุปประเด็นความเสี่ยง แนวทางการตรวจสอบ และแนวทางการแก้ไขของอาคารชุดพักอาศัย

พื้นที่และองค์ประกอบของอาคาร	ประเด็นความเสี่ยงต่างๆของอาคาร	ขนาดของอาคาร	แนวทางการตรวจสอบและแก้ไข
5. พื้นที่ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ห้องชุด) (ต่อ)	- ห้องชุดประเภทร้านค้าไม่มีการควบคุมการใช้ และมีการใช้ก๊าซ <u>(4. ระบบบริหารจัดการความปลอดภัย)</u>	5,000 < 10,000 ตร.ม. สูงไม่เกิน 23 ม. 10,000 ตร.ม.ขึ้นไป สูง 23 ม. ขึ้นไป	- ควรตรวจสอบว่ามีความเสี่ยงมากน้อยเพียงใด - ควรตรวจสอบอย่างเข้มงวดสำหรับห้องชุดที่มีการใช้งานที่เสี่ยง เพราะนอกจากจะช่วยให้ปลอดภัยจากอัคคีภัยแล้ว ยังช่วยลดปัญหาที่เกี่ยวข้องกับสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อมด้วย
	- มีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานพื้นที่ <u>(1. ความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร)</u>	10,000 ตร.ม.ขึ้นไป สูง 23 ม. ขึ้นไป	- ควรตรวจสอบว่าการเปลี่ยนแปลงการใช้งานของพื้นที่เสี่ยงต่อการพังทลายของโครงสร้างหรืออาคารโดยรวมหรือไม่ - ควรแนะนำให้มีการใช้งานที่ถูกต้อง เช่น การเปลี่ยนแปลงการใช้งานไม่ควรเพิ่มน้ำหนักบรรทุกให้แก่อาคารมากเกินไป
	- อาคารชุดพักอาศัยที่สร้างก่อนกฎกระทรวงฉบับที่ 33 ไม่มีระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารเพื่อการป้องกันและระงับอัคคีภัยภายในห้องชุด <u>(3. สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารเพื่อการอพยพผู้ใช้)</u>	10,000 ตร.ม.ขึ้นไป สูง 23 ม. ขึ้นไป	- สังเกตพฤติกรรมการใช้งานของเจ้าของห้องชุดโดยรวมว่ามีความเสี่ยงต่ออัคคีภัยหรือไม่ - หากพบว่าอาคารมีความเสี่ยงมาก ควรแนะนำให้แก้ไขปรับปรุงอาคารให้เป็นไปตามกฎกระทรวงฉบับที่ 47 หรือ 50

ตารางที่ 6.1(ต่อ) สรุปประเด็นความเสี่ยง แนวทางการตรวจสอบ และแนวทางการแก้ไขของอาคารชุดพักอาศัย

พื้นที่และองค์ประกอบของอาคาร	ประเด็นความเสี่ยงต่างๆของอาคาร	ขนาดของอาคาร	แนวทางการตรวจสอบและแก้ไข
5. พื้นที่ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ห้องชุด) (ต่อ)	- ไม่สามารถตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารเพื่อการป้องกันและระงับอัคคีภัยภายในห้องชุด (2.ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร)	10,000 ตร.ม.ขึ้นไป สูง 23 ม. ขึ้นไป	- อาจใช้การสุ่มตรวจในบางห้องชุดที่สามารถเข้าตรวจสอบได้ โดยควรบันทึกเป็นข้อมูลว่าส่วนมากใช้งานได้หรือไม่
	- อาคารชุดพักอาศัยที่มีมูลค่าโครงการไม่สูง เจ้าของห้องชุดมักมีพฤติกรรมการอยู่อาศัยที่เสี่ยง (1. ความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร และ 4. ระบบบริหารจัดการความปลอดภัย)	10,000 ตร.ม.ขึ้นไป สูง 23 ม. ขึ้นไป	- ควรตรวจสอบว่ามีความเสี่ยงมากน้อยเพียงใด - ควรแนะนำให้นิติบุคคลออกกฎระเบียบการใช้ห้องชุดอย่างเข้มงวด และมีการตรวจตราอย่างเข้มงวดสำหรับห้องชุดที่มีการใช้งานที่เสี่ยง

6.3 เสนอแบบฟอร์มการตรวจสอบสภาพอาคาร ด้านสถาปัตยกรรม ตามกฎหมาย ควบคุมอาคาร ประเภทอาคารชุดพักอาศัย

จากการสรุปประเด็นความเสี่ยงของอาคารชุดพักอาศัยตามพื้นที่ของอาคาร แนวทางการตรวจสอบอาคาร และแนวทางการแก้ไขตามตาราง 6.1 ผู้วิจัยขอเสนอแบบฟอร์มการตรวจสอบอาคาร (Checklist) เพื่อเป็นเครื่องมือสำหรับการตรวจสอบอาคารเฉพาะอาคารชุดพักอาศัยเท่านั้น โดยแบ่งตามพื้นที่ที่ผู้วิจัยได้กล่าวมาแล้ว

6.3.1 แนวความคิดในการกำหนดลักษณะแบบฟอร์มการตรวจสอบสภาพอาคาร ด้านสถาปัตยกรรม ตามกฎหมายควบคุมอาคาร ประเภทอาคารชุดพักอาศัย

ในแบบฟอร์มการตรวจสอบสภาพอาคารนี้ ได้พัฒนามาจากการศึกษาและวิเคราะห์อาคารกรณีศึกษา เพื่อให้ทราบถึงความเสี่ยงต่างๆ ที่เกิดขึ้นเฉพาะในอาคารชุดพักอาศัยเท่านั้น ดังนั้นผู้ตรวจสอบอาคารสามารถนำแบบฟอร์มการตรวจสอบสภาพอาคารนี้ ไปประกอบการใช้งานร่วมกับมาตรฐานการตรวจสอบอาคารที่จัดทำโดยสมาคมผู้ตรวจสอบและบริหารความปลอดภัยอาคาร

สำหรับแบบฟอร์มการตรวจสอบสภาพอาคาร ประเภทอาคารชุดพักอาศัย มีแนวคิดในการกำหนดลักษณะไว้ดังนี้

1. เป็นการตรวจสอบเพื่อความปลอดภัยจากการใช้อาคาร โดยอ้างอิงจากหัวข้อในการตรวจสอบอาคาร จากกฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียน และการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ.2548
2. รายการตรวจสอบเป็นความเสี่ยงที่เฉพาะสำหรับอาคารชุดพักอาศัย ที่เพิ่มเติมจากมาตรฐานการตรวจสอบอาคารที่จัดทำโดยสมาคมผู้ตรวจสอบและบริหารความปลอดภัยอาคาร เพื่อให้การตรวจสอบอาคาร ประเภทอาคารชุดพักอาศัยมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น
3. การบันทึกข้อมูลเป็นการบันทึกข้อมูลตามสภาพความเป็นจริงของอาคาร พร้อมรูปถ่ายประกอบการรายงาน พร้อมทั้งข้อเสนอแนะหรือแนวทางแก้ไข
4. การรายงานหรือการประเมินต้องอ้างอิงจากกฎหมายที่อาคารชุดพักอาศัยนั้นๆ ถูกบังคับใช้และมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง
5. เนื้อหาในการตรวจสอบอยู่ในขอบเขตงานที่สถาปนิกสามารถทำได้ตามกฎหมายวิชาชีพ ถึงแม้ว่าการตรวจสอบสภาพอาคารอาจมีเนื้อหาที่เกี่ยวข้องกับงานทางด้านวิศวกรรม เช่น งานโครงสร้างและงานระบบประกอบอาคาร แต่ผู้ตรวจสอบอาคารจะทำการตรวจสอบอาคารเฉพาะเรื่องที่เกี่ยวข้องกับงานด้านสถาปัตยกรรมเท่านั้น

6.3.2 คำอธิบายแบบฟอร์มการตรวจสอบสภาพอาคาร

เพื่อให้ผู้นำไปใช้เข้าใจแบบฟอร์มการตรวจสอบสภาพอาคารในหัวข้อ 6.4 สามารถอธิบายลักษณะแบบฟอร์มการตรวจสอบสภาพอาคาร ได้ดังนี้



1. แบบฟอร์มการตรวจสอบสภาพอาคารอ้างอิงจากกฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียน และการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ.2548 กฎหมาย และมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง
2. แบบฟอร์มการตรวจสอบสภาพอาคารแบ่งเนื้อหาออกเป็น 5 ส่วนได้แก่ 1.รายการที่ต้องตรวจสอบ 2.กฎหมายหรือมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง 3.สภาพโดยทั่วไป 4.ลักษณะที่บ่งบอกถึงอันตรายที่อาจเกิดขึ้น และ 5.ข้อเสนอแนะหรือแนวทางการแก้ไข
3. การบันทึกเป็นการบรรยายสภาพตามความจริงที่ผู้ตรวจสอบอาคารพบเห็น พร้อมรูปถ่ายประกอบ และเป็นการรายงานการเสนอแนะแนวทางการแก้ไข

6.4 แบบฟอร์มการตรวจสอบสภาพอาคาร ด้านสถาปัตยกรรม ตามกฎหมายควบคุมอาคาร ประเภทอาคารชุดพักอาศัย

จากการเสนอแนะแนวทางการตรวจสอบสภาพอาคาร ด้านสถาปัตยกรรม ตามกฎหมายควบคุมอาคาร ในหัวข้อ 6.2 การศึกษาหลักการตรวจสอบสภาพอาคาร และการศึกษาการปฏิบัติงานตรวจสอบสภาพอาคารด้านสถาปัตยกรรมตามกฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียน และการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ.2548 สามารถเสนอแบบฟอร์มการตรวจสอบสภาพอาคาร ด้านสถาปัตยกรรม ตามกฎหมายควบคุมอาคาร ประเภทอาคารชุดพักอาศัย โดยแบ่งตามประเภทพื้นที่อาคารและหัวข้อการตรวจสอบ ได้ดังนี้

คำอธิบายอักษรย่อในแบบฟอร์มการตรวจสอบสภาพอาคาร

กฎฯ	หมายถึง กฎกระทรวง ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร
ขบ. กทม.	หมายถึง ข้อบัญญัติ กรุงเทพมหานคร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร
ประกาศกระทรวง สธ.	หมายถึง ประกาศกระทรวงสาธารณสุข

ตารางที่ 6.2 บริเวณภายนอกอาคาร: หมวด 200 การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

ลำดับ	รายการตรวจสอบ	กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	ความเห็นของผู้ตรวจสอบ		
			สภาพโดยทั่วไป	ลักษณะที่บ่งบอกถึงอันตรายที่อาจจะเกิดขึ้น (พร้อมรูปภาพประกอบ)	ข้อเสนอแนะหรือแนวทางแก้ไข
1	ความเพียงพอของระบบไฟฟ้าแสงสว่าง หัวข้อ 2100 ระบบบริการและอำนวยความสะดวก 2130 ระบบไฟฟ้า	กฎฯ 39 ข้อ 11 ขบ. กทม. ข้อ 63			
2	การรั่วซึมของถังเก็บน้ำบนดาดฟ้า หัวข้อ 2200 ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม 2210 ระบบประปา	กฎฯ 33 ข้อ 36 กฎฯ 33 ข้อ 37 ขบ. กทม. ข้อ 75			
3	ความเสียหายของรางระบายน้ำรอบอาคาร หัวข้อ 2200 ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม 2220 ระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสีย	กฎฯ 33 หมวด 3 กฎฯ 44 ข้อ 8 ขบ. กทม. ข้อ 69			
4	ความเรียบร้อยของบ่อพักขยะ หัวข้อ 2200 ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม 2240 ระบบจัดการมูลฝอย	กฎฯ 33 ข้อ 38 ขบ. กทม. ข้อ 72			
5	ความพร้อมของระบบและอุปกรณ์เพื่อการป้องกันและระงับอัคคีภัย ของอาคารที่สร้างก่อนกฎฯ 33 หัวข้อ 2300 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย	กฎฯ 33			

ตารางที่ 6.3 บริเวณภายนอกอาคาร: หมวด 300 การตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารเพื่อการอพยพผู้ใช้อาคาร

ลำดับ	รายการตรวจสอบ	กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	ความเห็นของผู้ตรวจสอบ		
			สภาพโดยทั่วไป	ลักษณะที่บ่งบอกถึงอันตรายที่อาจเกิดขึ้น (พร้อมรูปภาพประกอบ)	ข้อเสนอแนะหรือแนวทางแก้ไข
1	ความพร้อมของช่องเปิดสู่ทางหนีไฟทางอากาศ หัวข้อ 3100 สมรรถนะบันไดหนีไฟและทางหนีไฟ	กฎฯ 33 ข้อ 29			

ตารางที่ 6.4 บริเวณภายนอกอาคาร: หมวด 400 การตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร

ลำดับ	รายการตรวจสอบ	กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	ความเห็นของผู้ตรวจสอบ		
			สภาพโดยทั่วไป	ลักษณะที่บ่งบอกถึงอันตรายที่อาจเกิดขึ้น (พร้อมรูปภาพประกอบ)	ข้อเสนอแนะหรือแนวทางแก้ไข
1	การจ่อรถบริเวณภายนอกอาคาร หัวข้อ 4100 แผนการป้องกันและระงับอัคคีภัยในอาคาร	กฎฯ 33 หมวด 1			
2	การเข้าถึงอาคารหรือโครงการอาคารชุดพักอาศัย หัวข้อ 4100 แผนการป้องกันและระงับอัคคีภัยในอาคาร	กฎฯ 33 ข้อ 2-3			
3	แนวและระยะร่นของตัวอาคาร หัวข้อ 4300 แผนการบริหารจัดการเกี่ยวกับความปลอดภัยอาคาร	กฎฯ 55 ข้อ 41 ขบ.กทม.หมวด 5			

ตารางที่ 6.4 (ต่อ) บริเวณภายนอกอาคาร: หมวด 400 การตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร

ลำดับ	รายการตรวจสอบ	กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	ความเห็นของผู้ตรวจสอบ		
			สภาพโดยทั่วไป	ลักษณะที่บ่งบอกถึงอันตรายที่อาจเกิดขึ้น (พร้อมรูปภาพประกอบ)	ข้อเสนอแนะหรือแนวทางแก้ไข
4	การกองเก็บวัสดุที่เหลือใช้บริเวณภายนอกอาคาร หัวข้อ 4300 แผนการบริหารจัดการเกี่ยวกับความปลอดภัยอาคาร	พระราชบัญญัติ การสาธารณสุข หมวด 4มาตรา 25 และ 28			
5	ความเรียบร้อยของสวนส่วนกลางหรือสนามเด็กเล่น หัวข้อ 4300 แผนการบริหารจัดการเกี่ยวกับความปลอดภัยอาคาร	พระราชบัญญัติ การสาธารณสุข หมวด 4มาตรา 25 และ 28			

ตารางที่ 6.5 พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้เป็นทางสัญจรแนวราบในอาคาร: หมวด 200 การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

ลำดับ	รายการตรวจสอบ	กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	ความเห็นของผู้ตรวจสอบ		
			สภาพโดยทั่วไป	ลักษณะที่บ่งบอกถึงอันตรายที่อาจเกิดขึ้น (พร้อมรูปภาพประกอบ)	ข้อเสนอแนะหรือแนวทางแก้ไข
1	ความเพียงพอของระบบไฟฟ้าแสงสว่าง หัวข้อ 2100 ระบบบริการและอำนวยความสะดวก 2130 ระบบไฟฟ้า	กฎฯ 39 ข้อ 11 ขบ. กทม. ข้อ 63			

ตารางที่ 6.5 (ต่อ) พื้นที่ทรัพย์สินกลางที่ใช้เป็นทางสัญจรแนวราบในอาคาร: หมวด 200 การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

ลำดับ	รายการตรวจสอบ	กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	ความเห็นของผู้ตรวจสอบ		
			สภาพโดยทั่วไป	ลักษณะที่บ่งบอกถึงอันตรายที่ อาจเกิดขึ้น (พร้อมรูปภาพประกอบ)	ข้อเสนอแนะ หรือแนวทางแก้ไข
2	ความพร้อมของระบบไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉิน หัวข้อ 2100 ระบบบริการและอำนวยความสะดวก 2130 ระบบไฟฟ้า	กฎฯ 47 ข้อ 5 (5)			
3	ความพร้อมของระบบและอุปกรณ์เพื่อป้องกัน และระงับอัคคีภัย ของอาคารที่สร้างก่อนกฎฯ 33 หัวข้อ 2300 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย	กฎฯ 33			
4	ความพร้อมของป้ายและสัญลักษณ์แสดงทางหนีไฟ หัวข้อ 2300 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย 2320 เครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน	กฎฯ 47 ข้อ 5 (5) ขบ. กทม. ข้อ 46			

ตารางที่ 6.6 พื้นที่ทรัพย์สินกลางที่ใช้เป็นทางสัญจรแนวราบในอาคาร: หมวด 300 การตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารเพื่อการอพยพผู้ใช้อาคาร

ลำดับ	รายการตรวจสอบ	กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	ความเห็นของผู้ตรวจสอบ		
			สภาพโดยทั่วไป	ลักษณะที่บ่งบอกถึงอันตรายที่อาจเกิดขึ้น (พร้อมรูปภาพประกอบ)	ข้อเสนอแนะหรือแนวทางแก้ไข
1	ศักยภาพของพื้นที่หรือเส้นทางหนีไฟ <u>หัวข้อ 3100 สมรรถนะบันไดหนีไฟและทางหนีไฟ</u>	กฎฯ 39 ขบ.กทม. หมวด4			
2	ระยะห่างระหว่างประตูห้องสุดท้ายด้านทางเดินที่เป็นทางตัน ห้ามเกิน 10 เมตร <u>หัวข้อ 3100 สมรรถนะบันไดหนีไฟและทางหนีไฟ</u>	ขบ. กทม. ข้อ 44			
3	วัสดุช่องเปิดของช่องท่อนในทางหนีไฟ <u>หัวข้อ 3100 สมรรถนะบันไดหนีไฟและทางหนีไฟ</u>	-			
4	ความเรียบร้อยภายในโถงลิฟต์ดับเพลิง <u>หัวข้อ 3100 สมรรถนะบันไดหนีไฟและทางหนีไฟ</u>	กฎฯ 33 ข้อ 44			

ตารางที่ 6.7 พื้นที่แกนบริการและทางสัญจรแนวตั้งในอาคาร: หมวด 200 การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

ลำดับ	รายการตรวจสอบ	กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	ความเห็นของผู้ตรวจสอบ		
			สภาพโดยทั่วไป	ลักษณะที่บ่งบอกถึงอันตรายที่อาจจะเกิดขึ้น (พร้อมรูปภาพประกอบ)	ข้อเสนอแนะหรือแนวทางแก้ไข
1	สภาพของลิฟต์โดยสาร หัวข้อ 2100 ระบบบริการและอำนวยความสะดวก 2110 ระบบลิฟต์	กฎฯ 33 ข้อ 46			
2	ความเพียงพอของระบบไฟฟ้าแสงสว่าง หัวข้อ 2100 ระบบบริการและอำนวยความสะดวก 2130 ระบบไฟฟ้า	กฎฯ 39 ข้อ 11 ขบ. กทม. ข้อ 63			
3	ความเหมาะสมของตำแหน่งการติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้า หัวข้อ 2100 ระบบบริการและอำนวยความสะดวก 2130 ระบบไฟฟ้า	กฎฯ 33 ข้อ 17 ขบ. กทม. ข้อ 76			
4	การรั่วซึมของท่อภายในช่องท่อ หัวข้อ 2200 ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม 2210 ระบบประปา	กฎฯ 33 ข้อ 37			
5	ความพร้อมของป้ายและสัญลักษณ์แสดงทางหนีไฟ หัวข้อ 2300 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย 2320 เครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน	กฎฯ 47 ข้อ 5 (5) ขบ. กทม. ข้อ 46			

ตารางที่ 6.8 พื้นที่แกนบริการและทางสัญจรแนวตั้งในอาคาร: หมวด 300 การตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารเพื่อการอพยพผู้ใช้อาคาร

ลำดับ	รายการตรวจสอบ	กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	ความเห็นของผู้ตรวจสอบ		
			สภาพโดยทั่วไป	ลักษณะที่บ่งบอกถึงอันตรายที่อาจเกิดขึ้น (พร้อมรูปภาพประกอบ)	ข้อเสนอแนะหรือแนวทางแก้ไข
1	ตัวเลขบอกชั้นภายในบันไดและบันไดหนีไฟ หัวข้อ 3100 สมรรถนะบันไดหนีไฟและทางหนีไฟ	กฎฯ 47 ข้อ 5 (5) ขบ. กทม. ข้อ 46			
2	ความสูงของลูกตั้งของบันไดและบันไดหนีไฟ หัวข้อ 3100 สมรรถนะบันไดหนีไฟและทางหนีไฟ	กฎฯ 55 ขบ. กทม. ข้อ 42			

ตารางที่ 6.9 พื้นที่แกนบริการและทางสัญจรแนวตั้งในอาคาร: หมวด 400 การตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร

ลำดับ	รายการตรวจสอบ	กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	ความเห็นของผู้ตรวจสอบ		
			สภาพโดยทั่วไป	ลักษณะที่บ่งบอกถึงอันตรายที่อาจเกิดขึ้น (พร้อมรูปภาพประกอบ)	ข้อเสนอแนะหรือแนวทางแก้ไข
1	การปิดกั้นภายในช่องทอระหว่างชั้น หัวข้อ 4300 แผนการบริหารจัดการเกี่ยวกับความปลอดภัยอาคาร	ขบ. กทม. ข้อ 81			
2	คุณสมบัติของวัสดุที่ง่ายต่อการติดและลามไฟ หัวข้อ 4300 แผนการบริหารจัดการเกี่ยวกับความปลอดภัยอาคาร	กฎฯ 11 กฎฯ 12 กฎฯ 60			

ตารางที่ 6.9 (ต่อ) พื้นที่แกนบริการและทางสัญจรแนวตั้งในอาคาร: หมวด 400 การตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร

ลำดับ	รายการตรวจสอบ	กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	ความเห็นของผู้ตรวจสอบ		
			สภาพโดยทั่วไป	ลักษณะที่บ่งบอกถึงอันตรายที่อาจเกิดขึ้น (พร้อมรูปภาพประกอบ)	ข้อเสนอแนะหรือแนวทางแก้ไข
3	ช่องท่อสำหรับการใช้งานต่างๆ ในอาคารสูง หัวข้อ 4300 แผนการบริหารจัดการเกี่ยวกับความปลอดภัยอาคาร	กฎฯ 33 ขบ. กทม. ข้อ 81			

ตารางที่ 6.10 พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้งานประเภทอื่น: หมวด 200 การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

ลำดับ	รายการตรวจสอบ	กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	ความเห็นของผู้ตรวจสอบ		
			สภาพโดยทั่วไป	ลักษณะที่บ่งบอกถึงอันตรายที่อาจเกิดขึ้น (พร้อมรูปภาพประกอบ)	ข้อเสนอแนะหรือแนวทางแก้ไข
1	การดูแลบำรุงรักษาห้องเครื่องลิฟต์ หัวข้อ 2100 ระบบบริการและอำนวยความสะดวก 2110 ระบบลิฟต์	กฎฯ 33 ข้อ 46			
2	ความเพียงพอของแสงสว่างภายในพื้นที่จอดรถภายในอาคาร หัวข้อ 2100 ระบบบริการและอำนวยความสะดวก 2130 ระบบไฟฟ้า	กฎฯ 39 ข้อ 11 ขบ. กทม. ข้อ 63			

ตารางที่ 6.10 (ต่อ) พื้นที่ทรัพย์สินกลางที่ใช้งานประเภทอื่น: หมวด 200 การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

ลำดับ	รายการตรวจสอบ	กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	ความเห็นของผู้ตรวจสอบ		
			สภาพโดยทั่วไป	ลักษณะที่บ่งบอกถึงอันตรายที่อาจเกิดขึ้น (พร้อมรูปภาพประกอบ)	ข้อเสนอแนะหรือแนวทางแก้ไข
3	สภาพของพื้นที่เก็บขยะและบ่อพักขยะ หัวข้อ 2200 ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม 2240 ระบบจัดการมูลฝอย	กฎฯ 33 ข้อ 38 ขบ. กทม. ข้อ 72			
4	ความพร้อมของระบบและอุปกรณ์เพื่อการป้องกัน และระงับอัคคีภัย หัวข้อ 2300 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย	กฎฯ 33 กฎฯ 39 กฎฯ 50			

ตารางที่ 6.11 พื้นที่ทรัพย์สินกลางที่ใช้งานประเภทอื่น: หมวด 400 การตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร

ลำดับ	รายการตรวจสอบ	กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	ความเห็นของผู้ตรวจสอบ		
			สภาพโดยทั่วไป	ลักษณะที่บ่งบอกถึงอันตรายที่อาจเกิดขึ้น (พร้อมรูปภาพประกอบ)	ข้อเสนอแนะหรือแนวทางแก้ไข
1	พื้นที่ที่อาจเป็นแหล่งกำเนิดเพลิงไหม้ หัวข้อ 4300 แผนการบริหารจัดการเกี่ยวกับความปลอดภัยอาคาร	-			

ตารางที่ 6.11 (ต่อ) พื้นที่ทรัพย์สินกลางที่ใช้งานประเภทอื่น: หมวด 400 การตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร

ลำดับ	รายการตรวจสอบ	กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	ความเห็นของผู้ตรวจสอบ		
			สภาพโดยทั่วไป	ลักษณะที่บ่งบอกถึงอันตรายที่อาจเกิดขึ้น (พร้อมรูปภาพประกอบ)	ข้อเสนอแนะหรือแนวทางแก้ไข
2	ความเข้าใจในการใช้งานและบำรุงรักษาระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารของเจ้าหน้าที่อาคาร หัวข้อ 4300 แผนการบริหารจัดการเกี่ยวกับความปลอดภัยอาคาร	-			

ตารางที่ 6.12 พื้นที่ทรัพย์สินบุคคล (ห้องชุด): หมวด 100 การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร

ลำดับ	รายการตรวจสอบ	กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	ความเห็นของผู้ตรวจสอบ		
			สภาพโดยทั่วไป	ลักษณะที่บ่งบอกถึงอันตรายที่อาจเกิดขึ้น (พร้อมรูปภาพประกอบ)	ข้อเสนอแนะหรือแนวทางแก้ไข
1	การต่อเติมภายในห้องชุด หัวข้อ 1100 การต่อเติม ดัดแปลง ปรับปรุงอาคาร	กฎฯ 11 กฎฯ 12 ขบ.กทม. ข้อ108			
2	การเปลี่ยนแปลงการใช้งานพื้นที่ หัวข้อ 1200 การเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคาร	กฎฯ 4 ข้อ 22 กฎฯ 11 กฎฯ 12 ขบ.กทม. ข้อ108			

ตารางที่ 6.12 (ต่อ) พื้นที่ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ห้องชุด): หมวด 100 การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร

ลำดับ	รายการตรวจสอบ	กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	ความเห็นของผู้ตรวจสอบ		
			สภาพโดยทั่วไป	ลักษณะที่บ่งบอกถึงอันตรายที่อาจจะเกิดขึ้น (พร้อมรูปภาพประกอบ)	ข้อเสนอแนะหรือแนวทางแก้ไข
3	การตกแต่งภายในห้องชุด หัวข้อ 1400 การเปลี่ยนแปลงวัสดุก่อสร้างหรือวัสดุตกแต่งอาคาร	กฎฯ 11 กฎฯ 12 ขบ.กทม. ข้อ108			

ตารางที่ 6.13 พื้นที่ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ห้องชุด): หมวด 200 การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

ลำดับ	รายการตรวจสอบ	กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	ความเห็นของผู้ตรวจสอบ		
			สภาพโดยทั่วไป	ลักษณะที่บ่งบอกถึงอันตรายที่อาจจะเกิดขึ้น (พร้อมรูปภาพประกอบ)	ข้อเสนอแนะหรือแนวทางแก้ไข
1	การดูแลบำรุงรักษาอุปกรณ์ไฟฟ้าภายในพื้นที่ หัวข้อ 2100 ระบบบริการและอำนวยความสะดวก 2130 ระบบไฟฟ้า	-			
2	ความพร้อมของระบบและอุปกรณ์เพื่อการป้องกันและระงับอัคคีภัย ของอาคารที่สร้างก่อนกฎฯ 33 หัวข้อ 2300 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย	กฎฯ 33			

ตารางที่ 6.14 พื้นที่ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ห้องชุด): หมวด 400 การตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร

ลำดับ	รายการตรวจสอบ	กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	ความเห็นของผู้ตรวจสอบ		
			สภาพโดยทั่วไป	ลักษณะที่บ่งบอกถึงอันตรายที่อาจเกิดขึ้น (พร้อมรูปภาพประกอบ)	ข้อเสนอแนะหรือแนวทางแก้ไข
1	การควบคุมการใช้และการใช้ก๊าซสำหรับห้องชุด ประเภทร้านค้า หัวข้อ 4300 แผนการบริหารจัดการเกี่ยวกับความปลอดภัยอาคาร	ประกาศ กระทรวงมหาดไทย			
2	สภาพของห้องชุดที่ให้ผู้อื่นเช่าอยู่อาศัย หัวข้อ 4300 แผนการบริหารจัดการเกี่ยวกับความปลอดภัยอาคาร	พระราชบัญญัติ การสาธารณสุข หมวด 4 มาตรา 24			
3	จำนวนของผู้อยู่อาศัยต่อ 1 หน่วยที่มากเกินไป หัวข้อ 4300 แผนการบริหารจัดการเกี่ยวกับความปลอดภัยอาคาร	ประกาศ กระทรวง สธ. ที่ 6/2538			
4	พฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยที่เสี่ยงต่อการใช้งานอาคาร หัวข้อ 4300 แผนการบริหารจัดการเกี่ยวกับความปลอดภัยอาคาร	พระราชบัญญัติ การสาธารณสุข หมวด 5 มาตรา 25			