



## บทที่ 5

### การวิเคราะห์ข้อมูลและสรุปผล

บทที่ 5 เป็นการนำข้อมูลที่ได้จากการศึกษารวบรวม จากหนังสือ การสัมภาษณ์ และการสำรวจพื้นที่ อาคาร ทำการวิเคราะห์และสรุปผลการวิเคราะห์ เพื่อนำไปสรุปผลการศึกษาและเสนอแนะงานตรวจสอบสภาพ อาคารด้านสถาปัตยกรรม ตามกฎหมายควบคุมอาคาร ประเภทอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งสามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

#### 5.1 ขอบเขตงานด้านสถาปัตยกรรมที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบสภาพอาคาร ด้านสถาปัตยกรรม ตามกฎหมายควบคุมอาคาร

จากการศึกษาทำให้ทราบว่าองค์ประกอบของอาคารในเชิงของการบริหารทรัพยากรกายภาพ ของอาคารประกอบด้วย 1.อาคาร หมายถึง โครงสร้างอาคารและส่วนประกอบของโครงสร้าง ได้แก่ เสา คาน พื้น ผนัง เพดาน ช่องเปิด ประตู หน้าต่าง ฯลฯ รวมถึงวัสดุและวัสดุตกแต่งของอาคาร 2.พื้นที่อาคาร หมายถึง พื้นที่ที่ใช้ภายในอาคาร จำนวน ขนาด และตำแหน่งของพื้นที่ 3.ระบบประกอบอาคาร หมายถึง ระบบไฟฟ้า ระบบสุขาภิบาล ก๊าซ ระบบขนส่ง เป็นต้น 4.พื้นที่และบริเวณโดยรอบ หมายถึง พื้นที่บริเวณภายนอกอาคาร ได้แก่ ถนน สวนและภูมิทัศน์ สระน้ำ เป็นต้น และ 5.เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ภายในพื้นที่ หมายถึง อุปกรณ์เครื่องใช้ ได้แก่ ชุดรับแขก เตียง ตู้เย็น เตาไฟฟ้า เป็นต้น ซึ่งผู้ตรวจสอบอาคารที่เป็นสถาปนิก ต้องตรวจสอบสภาพทางกายภาพของอาคาร ดังที่ได้กล่าวเอาไว้ข้างต้น เมื่อพิจารณาองค์ประกอบของงานสถาปัตยกรรมในเชิงที่มาของแนวทางการออกแบบ ได้แก่ 1.ลักษณะเฉพาะของตัวอาคาร 2.ลักษณะของผู้ที่อยู่ในอาคาร<sup>2</sup> ร่วมกับลักษณะของอาคารที่ต้องคำนึงถึงความปลอดภัยในหัวข้อของการตรวจสอบอาคาร ตามกฎกระทรวงการตรวจสอบอาคาร<sup>1</sup> ซึ่งประกอบด้วย 1.การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร 2.การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร 3.การตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารเพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร และ 4.การตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร เห็นได้ว่า งานสถาปัตยกรรมที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคาร เพื่อความปลอดภัย ตามกฎหมายควบคุมอาคาร ในอาคารมีความเกี่ยวข้องโดยตรงกับองค์ประกอบทางสถาปัตยกรรมในเชิงแนวทางการออกแบบ 2 เรื่อง ดังนี้ 1.องค์ประกอบทางกายภาพ 2.องค์ประกอบทางเทคโนโลยี กล่าวคือ องค์ประกอบทางกายภาพมีความเกี่ยวข้องกับพฤติกรรมมนุษย์ ที่ว่าง การรับรู้ และสภาพแวดล้อมทางกายภาพของอาคาร สำหรับองค์ประกอบทางเทคโนโลยีจะมีความเกี่ยวข้องกับวัสดุ ระบบวิศวกรรมที่เกี่ยวข้อง และเทคโนโลยีในการก่อสร้าง ทั้งนี้องค์ประกอบของงานสถาปัตยกรรมในเชิงแนวทางการออกแบบทั้งสองเรื่องดังกล่าวมานี้ สามารถให้เป็นแนวทางในการบอกถึงความสัมพันธ์ว่าสภาพของอาคารมีความเกี่ยวข้องกับงานสถาปัตยกรรมอย่างไร

<sup>1</sup> ประทีป แสงนิล, "งานตรวจสอบสภาพอาคารด้านสถาปัตยกรรม เพื่อการป้องกันและระงับอัคคีภัย กรณีอาคารสูง ประเภทอาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการธุรกิจบริการหรือสำนักงาน." (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารบัณฑิต สาขาการจัดการสถาปัตยกรรม บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547), หน้า 79.

<sup>2</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 79.

จากข้อมูลข้างต้น สามารถสรุปได้ว่า งานตรวจสอบสภาพอาคาร ด้านสถาปัตยกรรม ตามกฎหมายควบคุมอาคาร เป็นการตรวจสอบสภาพทางกายภาพของอาคาร คือ อาคาร พื้นที่อาคาร ระบบประกอบอาคารที่ว่าง และพื้นที่โดยรอบอาคาร เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ภายในพื้นที่ ที่เกี่ยวข้องกับพฤติกรรมมนุษย์ การใช้งาน และการรับรู้ถึงที่ว่าง สภาพแวดล้อมต่างๆที่อยู่ในงานสถาปัตยกรรมโดยอาศัยการใช้ประสาทสัมผัส รวมถึงการกำหนดองค์ประกอบในเชิงกายภาพอาคาร ได้แก่ การกำหนดที่ว่าง และพื้นที่ทั้งภายในและภายนอกอาคาร รวมถึงวัสดุที่ใช้ในงานสถาปัตยกรรมนั้นๆ

เพื่อความชัดเจนยิ่งขึ้น สามารถสรุปขอบเขตงานด้านสถาปัตยกรรมที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคาร ตามกฎหมายควบคุมอาคาร ตามพื้นที่และองค์ประกอบของอาคาร ดังนี้

1. อาคาร (โครงสร้าง พื้น ผนัง เพดาน ช่องเปิด) มีขอบเขตงานด้านสถาปัตยกรรมที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบสภาพอาคาร ด้านสถาปัตยกรรม ได้แก่ วัสดุก่อสร้าง วัสดุตกแต่ง ขนาด การรับรู้ และการใช้งานของช่องเปิด โดยไม่รวมถึงการคำนวณความแข็งแรงของอาคาร ในเรื่องของกรรับแรงดัดแรงของอาคาร
2. พื้นที่อาคาร (พื้นที่ภายในและพื้นที่ภายนอก) มีขอบเขตงานด้านสถาปัตยกรรมที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบสภาพอาคาร ด้านสถาปัตยกรรม ได้แก่ ลักษณะการใช้งานของพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้งของพื้นที่ ขนาดพื้นที่ จำนวนพื้นที่ และการเข้าใช้งานพื้นที่ของผู้ใช้อาคาร
3. ระบบประกอบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร มีขอบเขตงานด้านสถาปัตยกรรมที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบสภาพอาคาร ด้านสถาปัตยกรรม คือ การจัดให้มีระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารที่มีความเหมาะสมของชนิดงาน และการเข้าถึงเพื่อใช้งานระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารของผู้ใช้ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ไม่รวมถึงการคำนวณประสิทธิภาพการใช้งานของระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารนั้น
4. เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ภายในพื้นที่ มีขอบเขตงานด้านสถาปัตยกรรม ที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบสภาพอาคาร ด้านสถาปัตยกรรม คือ การติดตั้ง วัสดุ และการเข้าใช้อุปกรณ์ของผู้ใช้อาคาร

## 5.2 การวิเคราะห์กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบสภาพอาคาร ด้านสถาปัตยกรรม ตามกฎหมายควบคุมอาคาร

การกำหนดกฎหมาย เกี่ยวกับความปลอดภัย เป็นการกำหนดเพื่อบังคับและ/หรือ แนะนำข้อปฏิบัติ เพื่อความปลอดภัยจากการใช้อาคาร โดยในแต่ละข้อจะมีวัตถุประสงค์และสาระสำคัญที่แตกต่างกันออกไป เมื่อนำกฎหมายเหล่านั้นมาพิจารณาถึงวัตถุประสงค์ในการกำหนดใช้แล้ว จะสามารถทราบถึงหลักการสำคัญในการกำหนดข้อบังคับต่างๆ ได้

ในการพิจารณา ได้พิจารณาร่วมกับขนาดของอาคารที่ได้สำรวจมาแล้วและหัวข้อในการตรวจสอบอาคารทั้ง 4 หัวข้อ ตามกฎกระทรวงการตรวจสอบอาคารฯ

5.2.1 กฎหมายควบคุมอาคารกับอาคารชุดพักอาศัย ขนาด 2,000 < 5,000 ตารางเมตร และ 5,000 < 10,000 ตารางเมตร สูงไม่เกิน 23 เมตร

การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร

ตารางที่ 5.1 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร ขนาด 2,000 < 5,000 ตารางเมตร และ 5,000 < 10,000 ตารางเมตร สูงไม่เกิน 23 เมตร

กฎหมาย	เนื้อหา	
	พื้นที่ / องค์ประกอบ	เรื่องที่ควบคุม
พรบ. ควบคุมอาคาร มาตรา 21	ตัวอาคาร และโครงสร้างของอาคาร	การก่อสร้าง ดัดแปลง เคลื่อนย้าย ต้องมีการตรวจสอบและคำนวณค่าต่างๆของโครงสร้างอาคาร
พรบ. ควบคุมอาคาร มาตรา 31	ตัวอาคาร และโครงสร้างของอาคาร	การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารตามมาตรา 39 ทวิจะต้องได้รับอนุญาต และไม่ขัดต่อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
กฎกระทรวงฉบับที่ 4 ข้อ 22	ตัวอาคาร และโครงสร้างของอาคาร	ให้นำหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการดัดแปลงอาคารของหมวด 1 ของกฎกระทรวงฉบับที่ 4 มาใช้
กฎกระทรวงฉบับที่ 4 ข้อ 34	วัสดุ ตัวอาคาร และโครงสร้างของอาคาร	เจ้าของอาคารจะต้องดูแลรักษา และซ่อมแซมอาคารให้อยู่ในสภาพที่มั่นคง แข็งแรง ปลอดภัย และถูกสุขลักษณะ
กฎกระทรวงฉบับที่ 6	โครงสร้างของอาคาร	คำนวณของแรงต่างๆ ที่เกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร
กฎกระทรวงฉบับที่ 11	วัสดุ ตัวอาคาร และโครงสร้างของอาคาร	การดัดแปลงอาคาร
กฎกระทรวงฉบับที่ 12	วัสดุ ตัวอาคาร และโครงสร้างของอาคาร	การดัดแปลงอาคาร
กฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 15	เสา คาน พื้น บันได และผนังของอาคารที่สูงตั้งแต่ 3 ชั้นขึ้นไป	ต้องทำด้วยวัสดุทนไฟทั้งหมด
กฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 15	ผนัง ฝ้า และเพดานบริเวณครัว	ต้องทำด้วยวัสดุฉนวนไฟ หรือบุด้วยวัสดุทนไฟ
กฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 19	พื้นที่พักอาศัยภายในแต่ละหน่วย	พื้นที่ต้องไม่น้อยกว่า 20 ตร.ม.



ตารางที่ 5.1 (ต่อ) กฎหมายที่เกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร ขนาด 2,000 < 5,000 ตารางเมตร และ 5,000 < 10,000 ตารางเมตร สูงไม่เกิน 23 เมตร

กฎหมาย	เนื้อหา	
	พื้นที่ / องค์ประกอบ	เรื่องที่ควบคุม
กฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 20	ห้องนอนในอาคาร	ด้านแคบที่สุดต้องไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร และพื้นที่ต้องไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร
กฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 21	ช่องทางเดินในอาคาร	ความกว้างต้องไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร
กฎกระทรวงฉบับที่ 60	วัสดุ ตัวอาคาร และโครงสร้างของอาคาร	ค่าต่างๆเพื่อการทนไฟ
ข้อบัญญัติ กทม. ข้อ 22	ครัว	ต้องก่อสร้างด้วยวัสดุทนไฟ
ข้อบัญญัติ กทม. ข้อ 29	วัสดุผนังหลังคา	ให้ทำด้วยวัสดุทนไฟทั้งหมด เว้นแต่ห่างจากทางสาธารณะหรืออาคารอื่นมากกว่า 20 เมตร
ข้อบัญญัติ กทม. ข้อ 108	อาคารและส่วนต่างๆของอาคาร	การรับน้ำหนักของส่วนต่างๆของอาคารต้องไม่มากกว่าที่กำหนดไว้
ข้อบัญญัติ กทม. ข้อ 108	โครงสร้าง	การรับแรงลมของโครงสร้างอาคาร

#### □ การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

ตารางที่ 5.2 กฎหมายที่เกี่ยวกับการตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร ขนาด 2,000 < 5,000 ตารางเมตร และ 5,000 < 10,000 ตารางเมตร สูงไม่เกิน 23 เมตร

กฎหมาย	เนื้อหา	
	พื้นที่ / องค์ประกอบ	เรื่องที่ควบคุม
กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 32	ระบบบำบัดน้ำเสีย	คุณภาพของระบบ
กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 37	ระบบท่อจ่ายน้ำ	คุณภาพของระบบท่อจ่ายน้ำ
กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 43	ลิฟต์โดยสาร	ขนาดมวลบรรทุกต้องไม่น้อยกว่า 630 กก.
กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 46	ระบบและอุปกรณ์ของลิฟต์	การทำงานของระบบต่างๆ ของลิฟต์
กฎกระทรวงฉบับที่ 39 ข้อ 2	ตัวอาคาร	จะต้องจัดให้มีวิธีเกี่ยวกับการป้องกันอัคคีภัย



ตารางที่ 5.2 (ต่อ) กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร  
ขนาด 2,000 < 5,000 ตารางเมตร และ 5,000 < 10,000 ตารางเมตร สูงไม่เกิน 23 เมตร

กฎหมาย	เนื้อหา	
	พื้นที่ / องค์ประกอบ	เรื่องที่ควบคุม
กฎกระทรวงฉบับที่ 39 ข้อ 3	เครื่องดับเพลิงแบบมือถือ	ต้องจัดให้มีให้เหมาะสมกับพื้นที่นั้นๆ ของอาคาร และลักษณะการติดตั้งต้องสะดวกต่อการใช้งาน
กฎกระทรวงฉบับที่ 39 ข้อ 5	ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้	ต้องจัดให้มีทุกชั้น
กฎกระทรวงฉบับที่ 39 ข้อ 6	ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้	อย่างน้อยต้องประกอบไปด้วย 2 อุปกรณ์ตามที่กฎกระทรวงนี้กำหนดไว้
กฎกระทรวงฉบับที่ 39 ข้อ 7	ป้ายบอกชั้นและป้ายบอกทางหนีไฟ	ต้องจัดให้มี โดยตำแหน่งของการติดตั้ง และลักษณะต้องเป็นไปตามกฎกระทรวงนี้
กฎกระทรวงฉบับที่ 39 ข้อ 11	ความเข้มของแสงสว่าง	ต้องจัดให้มีความเข้มของแสงสว่างไม่น้อยกว่าที่กฎกระทรวงกำหนดไว้
กฎกระทรวงฉบับที่ 39 ข้อ 12	ระบบการระบายอากาศ	ต้องจัดให้มีไม่ว่าจะเป็นวิธีธรรมชาติหรือวิธีกล
กฎกระทรวงฉบับที่ 39 ข้อ 13	ระบบการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ	พื้นที่ของช่องเปิดเพื่อการระบายอากาศ
กฎกระทรวงฉบับที่ 39 ข้อ 14	ระบบการระบายอากาศโดยวิธีกล	ต้องให้มีการทำงานตลอดช่วงเวลาที่ใช้พื้นที่ห้องนั้นๆ
กฎกระทรวงฉบับที่ 39 ข้อ 15	ระบบการระบายอากาศโดยระบบการปรับภาวะอากาศ	ลักษณะของการทำงานของระบบ
กฎกระทรวงฉบับที่ 39 ข้อ 16	ช่องนำอากาศเข้า	ตำแหน่งของช่องนำอากาศเข้า
กฎกระทรวงฉบับที่ 44 ข้อ 3	ระบบการระบายน้ำและระบบบำบัดน้ำเสีย	ต้องจัดให้มี
กฎกระทรวงฉบับที่ 44 ข้อ 4	ระบบบำบัดน้ำเสีย	คุณภาพของน้ำทิ้งจะต้องมีค่าอย่างน้อยตามที่กำหนดในกฎกระทรวง
กฎกระทรวงฉบับที่ 44 ข้อ 8	ระบบบำบัดน้ำเสีย และระบบการระบายน้ำ	การกำจัดน้ำทิ้งออกจากอาคารจะต้องเหมาะสมกับสภาพอาคารนั้น
กฎกระทรวงฉบับที่ 44 ข้อ 9	ทางระบายน้ำและท่อระบายน้ำ	ขนาดและการติดตั้ง

ตารางที่ 5.2 (ต่อ) กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร  
ขนาด 2,000 < 5,000 ตารางเมตร และ 5,000 < 10,000 ตารางเมตร สูงไม่เกิน 23 เมตร

กฎหมาย	เนื้อหา	
	พื้นที่ / องค์ประกอบ	เรื่องที่ควบคุม
กฎกระทรวงฉบับที่ 47 ข้อ 5 (2)	แบบแปลนแผนผังอาคารแต่ละชั้น แสดงตำแหน่งห้องต่างๆ ตำแหน่ง ติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิงต่างๆ	ต้องจัดให้มี
กฎกระทรวงฉบับที่ 47 ข้อ 5 (3)	เครื่องดับเพลิงแบบมือถือ	ต้องจัดให้มีทุกชั้น
กฎกระทรวงฉบับที่ 47 ข้อ 5 (4)	ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้	ต้องจัดให้มี
กฎกระทรวงฉบับที่ 47 ข้อ 5 (5)	ระบบไฟฟ้าส่องสว่างสำรอง ป้าย บอกชั้นและป้ายบอกทางหนีไฟ	ต้องจัดให้มี
กฎกระทรวงฉบับที่ 47 ข้อ 5 (6)	ระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่า	ต้องจัดให้มี
ข้อบัญญัติ กทม. ข้อ 46	ป้ายหรือเครื่องหมายไฟแสงสว่าง	ลักษณะของป้าย ขนาดตัวอักษร สถานที่ติดตั้งป้าย
ข้อบัญญัติ กทม. ข้อ 63	ระบบไฟฟ้าแสงสว่างตามพื้นที่ ต่างๆ ในอาคาร	ต้องจัดให้มีความเข้มของแสงสว่าง ไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้
ข้อบัญญัติ กทม. ข้อ 64	ระบบระบายอากาศในห้องพัก	ต้องจัดให้มีและต้องมีการทำงาน ตลอดเวลาที่ใช้สอยพื้นที่
ข้อบัญญัติ กทม. ข้อ 69	ระบบระบายน้ำฝน	ต้องจัดให้มีการระบายน้ำฝนที่ เหมาะสมและเพียงพอ
ข้อบัญญัติ กทม. ข้อ 79	เครื่องดับเพลิงแบบมือถือ	ต้องจัดให้มี
ข้อบัญญัติ กทม. ข้อ 80	ท่อยื่น สายฉีดน้ำ พร้อมอุปกรณ์หัว รับน้ำดับเพลิงชนิดข้อต่อสวมเร็ว	ต้องจัดให้มี
ข้อบัญญัติ กทม. ข้อ 81	ช่องท่อนต่างๆ ระหว่างชั้น	ต้องจัดให้มีวัสดุทนไฟปิดกัน
ข้อบัญญัติ กทม. ข้อ 82	ผนังหรือประตู	ต้องจัดให้มีผนังหรือประตูเพื่อกัน ไม่ให้เปลวไฟหรือควันเข้าไปใน บริเวณบันไดหลักของอาคาร และ ต้องทนไฟได้ไม่น้อยกว่า 1 ชั่วโมง
ข้อบัญญัติ กทม. ข้อ 79	เครื่องดับเพลิงแบบมือถือ	ต้องจัดให้มี

□ การตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบต่างๆของอาคารเพื่อการอพยพผู้ใช้อาคาร

ตารางที่ 5.3 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่างๆของอาคารเพื่อการอพยพผู้ใช้อาคาร ขนาด 2,000 < 5,000 ตารางเมตร และ 5,000 < 10,000 ตารางเมตร สูงไม่เกิน 23 เมตร

กฎหมาย	เนื้อหา	
	พื้นที่ / องค์ประกอบ	เรื่องที่เกี่ยวข้อง
กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 8 ตี	ห้องโถงหน้าลิฟต์แต่ละชั้น (ป้ายแบบแผนผังของอาคาร)	ต้องจัดให้มีแผนผังของอาคารแต่ละชั้น
กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 23	บันไดหนีไฟ	วัสดุ ขนาด ลักษณะของลูกตั้ง ลูกนอน ขานพัก และราวบันได
กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 24	บันไดหนีไฟ และผนังที่บันไดหนีไฟพาดผ่าน	ต้องจัดให้เป็นผนังกันไฟ
กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 25	บันไดหนีไฟ	การถ่ายเทอากาศจากภายนอกอาคาร
กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 26	ผนังของบันไดหนีไฟ	ต้องจัดให้เป็นผนังกันไฟโดยรอบ
กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 27	ประตูหนีไฟ	วัสดุ ลักษณะของการเปิดปิด และขนาด
กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 43	ลิฟต์โดยสาร	ขนาดมวลบรรทุกต้องไม่น้อยกว่า 630 กก.
กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 45	ปล่องลิฟต์	ข้อห้ามในการติดตั้งสิ่งอื่นๆ เว้นแต่ส่วนประกอบของลิฟต์และสิ่งจำเป็นสำหรับการทำงานและการดูแลรักษาลิฟต์
กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 46	ระบบและอุปกรณ์ของลิฟต์	การทำงานของระบบต่างๆ ของลิฟต์
กฎกระทรวงฉบับที่ 39 ข้อ 2	ตัวอาคาร	จะต้องจัดให้มีวิธีเกี่ยวกับการป้องกันอัคคีภัย
กฎกระทรวงฉบับที่ 39 ข้อ 5	ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้	ต้องจัดให้มีทุกชั้น
กฎกระทรวงฉบับที่ 39 ข้อ 6	ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้	อย่างน้อยต้องประกอบไปด้วย 2 อุปกรณ์ตามที่กฎกระทรวงนี้กำหนดไว้

ตารางที่ 5.3 (ต่อ) กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่างๆของอาคาร เพื่อการอพยพผู้ใช้อาคาร ขนาด 2,000 < 5,000 ตารางเมตร และ 5,000 < 10,000 ตารางเมตร สูงไม่เกิน 23 เมตร

กฎหมาย	เนื้อหา	
	พื้นที่ / องค์ประกอบ	เรื่องที่ควบคุม
กฎกระทรวงฉบับที่ 39 ข้อ 7	ป้ายบอกชั้นและป้ายบอกทางหนีไฟ	ต้องจัดให้มี โดยตำแหน่งของการติดตั้ง และลักษณะต้องเป็นไปตามกฎกระทรวงนี้
กฎกระทรวงฉบับที่ 39 ข้อ 11	ความเข้มของแสงสว่าง	ต้องจัดให้มีความเข้มของแสงสว่างไม่น้อยกว่าที่กฎกระทรวงกำหนดไว้
กฎกระทรวงฉบับที่ 39 ข้อ 12	ระบบการระบายอากาศ	ต้องจัดให้มีไม่ว่าจะเป็นวิธีธรรมชาติหรือวิธีกล
กฎกระทรวงฉบับที่ 39 ข้อ 13	ระบบการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ	พื้นที่ของช่องเปิดเพื่อการระบายอากาศ
กฎกระทรวงฉบับที่ 39 ข้อ 14	ระบบการระบายอากาศโดยวิธีกล	ต้องให้มีการทำงานตลอดช่วงเวลาที่ใช้งานพื้นที่ห้องนั้นๆ
กฎกระทรวงฉบับที่ 39 ข้อ 15	ระบบการระบายอากาศโดยระบบการปรับภาวะอากาศ	ลักษณะของการทำงานของระบบ
กฎกระทรวงฉบับที่ 39 ข้อ 16	ช่องนำอากาศเข้า	ตำแหน่งของช่องนำอากาศเข้า
กฎกระทรวงฉบับที่ 47 ข้อ 5 (1)	บันไดหนีไฟ	ต้องจัดให้มี
กฎกระทรวงฉบับที่ 47 ข้อ 5 (2)	แบบแปลนแผนผังอาคารแต่ละชั้น แสดงตำแหน่งห้องต่างๆ ตำแหน่งติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิงต่างๆ	ต้องจัดให้มี
กฎกระทรวงฉบับที่ 47 ข้อ 5 (4)	ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้	ต้องจัดให้มี
กฎกระทรวงฉบับที่ 47 ข้อ 5 (5)	ระบบไฟฟ้าส่องสว่างสำรอง ป้ายบอกชั้นและป้ายบอกทางหนีไฟ	ต้องจัดให้มี
กฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 23	บันได	ขนาดและลักษณะของบันได
กฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 24	บันได	ขนาดและลักษณะของบันได
กฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 27	บันไดหนีไฟ	ต้องจัดให้มี
กฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 28	บันไดหนีไฟ	ลักษณะของบันไดหนีไฟ ต้องลาดชันไม่เกิน 60 องศา
กฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 32	พื้นหน้าบันไดหนีไฟ	ขนาดของพื้นหน้าบันไดหนีไฟ



ตารางที่ 5.3 (ต่อ) กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่างๆของอาคาร เพื่อการอพยพผู้ใช้อาคาร ขนาด 2,000 < 5,000 ตารางเมตร และ 5,000 < 10,000 ตารางเมตร สูงไม่เกิน 23 เมตร

กฎหมาย	เนื้อหา	
	พื้นที่ / องค์ประกอบ	เรื่องที่ควบคุม
กฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 29	บันไดหนีไฟนอกอาคาร	ต้องกว้างไม่น้อยกว่า 60 เซนติเมตร และผนังส่วนที่เป็นบันไดพาดผ่านต้องเป็นผนังที่ก่อสร้างด้วยวัสดุทนไฟถาวร
กฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 30	บันไดหนีไฟภายในอาคาร	ความกว้างของบันได ลักษณะของช่องบันได การถ่ายเทอากาศ แสงสว่าง
กฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 31	ประตูหนีไฟ	วัสดุของประตูหนีไฟ ขนาด และลักษณะของประตู
ข้อบัญญัติ กทม. ข้อ 38	บันได	ลักษณะและขนาดของบันได
ข้อบัญญัติ กทม. ข้อ 40	ทางหนีไฟเฉพาะชั้นใต้ดิน	ต้องจัดให้มี
ข้อบัญญัติ กทม. ข้อ 41	บันไดหนีไฟ	ต้องทำด้วยวัสดุทนไฟและถาวร กว้างไม่น้อยกว่า 90 ซม. ไม่เกิน 150 ซม. ห้ามเป็นบันไดเวียน
ข้อบัญญัติ กทม. ข้อ 42	บันไดหนีไฟ	กว้างไม่น้อยกว่า 90 ซม. มีผนังที่ปิดกั้นด้วยวัสดุทนไฟและถาวร กั้นโดยรอบ
ข้อบัญญัติ กทม. ข้อ 44	บันไดหนีไฟ	ตำแหน่งของบันไดหนีไฟ
ข้อบัญญัติ กทม. ข้อ 45	ประตูของบันไดหนีไฟ	ต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ กว้างไม่น้อยกว่า 90 ซม. และสูงไม่น้อยกว่า 1.90 เมตร ทนไฟได้ไม่น้อยกว่า 1 ชั่วโมง และลักษณะการเปิด
ข้อบัญญัติ กทม. ข้อ 46	ป้ายหรือเครื่องหมายไฟแสงสว่าง	ลักษณะของป้าย ขนาดตัวอักษร สถานที่ติดตั้งป้าย
ข้อบัญญัติ กทม. ข้อ 63	ระบบไฟฟ้าแสงสว่างตามพื้นที่ต่างๆ ในอาคาร	ต้องจัดให้มีความเข้มของแสงสว่างไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้
ข้อบัญญัติ กทม. ข้อ 72	ที่พักรวมมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล	ต้องจัดให้มีและต้องมีลักษณะตามข้อบัญญัติ
ข้อบัญญัติ กทม. ข้อ 81	ช่องท่อนต่างๆ ระหว่างชั้น	ต้องจัดให้มีวัสดุทนไฟปิดกั้น

ตารางที่ 5.3 (ต่อ) กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่างๆของอาคาร  
การเพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร ขนาด 2,000 < 5,000 ตารางเมตร และ 5,000 < 10,000 ตารางเมตร  
สูงไม่เกิน 23 เมตร

กฎหมาย	เนื้อหา	
	พื้นที่ / องค์ประกอบ	เรื่องที่ควบคุม
ข้อบัญญัติ กทม. ข้อ 75	ที่เก็บน้ำสำรอง	ต้องจัดให้มีให้ได้เพียงพอกับจำนวนผู้ใช้สอยในอาคาร
ข้อบัญญัติ กทม. ข้อ 78	ตัวอาคาร	ต้องจัดให้มีการป้องกันอัคคีภัยตามที่กำหนด
ข้อบัญญัติ กทม. ข้อ 82	ผนังหรือประตู	ต้องจัดให้มีผนังหรือประตูเพื่อกันไม่ให้เปลวไฟหรือควันเข้าไปในบริเวณบันไดหลักของอาคาร และต้องทนไฟได้ไม่น้อยกว่า 1 ชั่วโมง

ระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร

ตารางที่ 5.4 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบระบบบริหารความปลอดภัยในอาคาร  
ขนาด 2,000 < 5,000 ตารางเมตร และ 5,000 < 10,000 ตารางเมตร สูงไม่เกิน 23 เมตร

กฎหมาย	เนื้อหา	
	พื้นที่ / องค์ประกอบ	เรื่องที่ควบคุม
พรบ. ควบคุมอาคาร มาตรา 32 ทวิ	โครงสร้างอาคาร ตัวอาคาร วัสดุระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคาร	ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ
พรบ. ควบคุมอาคาร มาตรา 46 ทวิ	อุปกรณ์และระบบประกอบอาคารต่างๆ ตามมาตรา 32 ทวิ	ถ้ามีสภาพหรือการใช้งานที่อาจเป็นภัยอันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต สิ่งแวดล้อม เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีสิทธิ์สั่งให้เจ้าของอาคารห้ามใช้หรือมีคำสั่งให้แก้ไขตามระยะเวลาที่กำหนด
กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 46	ระบบและอุปกรณ์การทำงานของลิฟต์	ต้องจัดให้มีความปลอดภัยด้านสวัสดิภาพและสุขภาพของผู้โดยสาร
กฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 33	ที่ว่างภายนอกอาคาร	ขนาดของพื้นที่ต้องไม่น้อยกว่า 30 ใน 100
กฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 41	แนวอาคารและระยะ ของอาคาร	ต้องจัดให้มีตามที่กำหนดไว้

ตารางที่ 5.4 (ต่อ) กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบระบบบริหารความปลอดภัยในอาคาร  
ขนาด 2,000 < 5,000 ตารางเมตร และ 5,000 < 10,000 ตารางเมตร สูงไม่เกิน 23 เมตร

กฎหมาย	เนื้อหา	
	พื้นที่ / องค์ประกอบ	เรื่องที่ควบคุม
กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 47	ลิฟต์โดยสาร	ต้องจัดให้มีคำแนะนำอธิบายการใช้ การขอความช่วยเหลือ การให้ความช่วยเหลือ และข้อห้ามใช้
กฎกระทรวงฉบับที่ 47 ข้อ 5 (2)	แบบแปลนแผนผังอาคารแต่ละชั้น แสดงตำแหน่งห้องต่างๆ ตำแหน่งติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิงต่างๆ	ต้องจัดให้มี
กฎกระทรวงฉบับที่ 47 ข้อ 6	ตัวอาคาร	จะต้องมีการแก้ไข หากผลการตรวจพบว่าอาคารนั้นมีสภาพหรือการใช้หรือระบบความปลอดภัยเกี่ยวกับอัคคีภัย อาจจะทำให้เกิดภัยอันตรายต่อร่างกายหรือชีวิต
กฎกระทรวงฉบับที่ 47 ข้อ 6	ตัวอาคาร	จะต้องมีการแก้ไขทันที หรือระงับการใช้อาคารหากตรวจพบว่าอาคารนั้นมีสภาพหรือการใช้หรือระบบความปลอดภัยเกี่ยวกับอัคคีภัย อาจจะทำให้เกิดภัยอันตรายต่อร่างกายหรือชีวิตและเห็นว่าไม่อาจรื้อซ้ำ
ข้อบัญญัติ กทม. ข้อ 46	ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดตั้งป้าย	ต้องไม่บังช่องระบายอากาศ หน้าต่าง ประตู หรือทางหนีไฟ
ข้อบัญญัติ กทม. ข้อ 46	ป้ายหรือเครื่องหมายไฟแสงสว่าง	ลักษณะของป้าย ขนาดตัวอักษร สถานที่ติดตั้งป้าย
ข้อบัญญัติ กทม. ข้อ 50	แนวอาคารและระยะต่างๆ ของอาคาร	ต้องจัดให้มีตามที่กำหนดไว้

5.2.2 กฎหมายควบคุมอาคารกับอาคารชุดพักอาศัย ขนาดตั้งแต่  
10,000 ตารางเมตรขึ้นไป สูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป

การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร

ตารางที่ 5.5 กฎหมายที่เกี่ยวกับการตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร  
ขนาดตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป สูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป

กฎหมาย	เนื้อหา	
	พื้นที่ / องค์ประกอบ	เรื่องที่ควบคุม
พรบ. ควบคุมอาคาร มาตรา 21	ตัวอาคาร และโครงสร้างของอาคาร	การก่อสร้าง ดัดแปลง เคลื่อนย้าย ต้องมีการตรวจสอบและคำนวณค่าต่างๆของโครงสร้างอาคาร
พรบ. ควบคุมอาคาร มาตรา 31	ตัวอาคาร และโครงสร้างของอาคาร	การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารตามมาตรา 39 ทวิจะต้องได้รับอนุญาต และไม่ขัดต่อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
กฎกระทรวงฉบับที่ 4 ข้อ 22	ตัวอาคาร และโครงสร้างของอาคาร	ให้นำหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการดัดแปลงอาคารของหมวด 1 ของกฎกระทรวงฉบับที่ 4 มาใช้
กฎกระทรวงฉบับที่ 4 ข้อ 34	วัสดุ ตัวอาคาร และโครงสร้างของอาคาร	เจ้าของอาคารจะต้องดูแลรักษา และซ่อมแซมอาคารให้อยู่ในสภาพที่มั่นคง แข็งแรง ปลอดภัย และถูกสุขลักษณะ
กฎกระทรวงฉบับที่ 6	โครงสร้างของอาคาร	คำนวณหน่วยของแรงต่างๆ ที่เกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร
กฎกระทรวงฉบับที่ 11	วัสดุ ตัวอาคาร และโครงสร้างของอาคาร	การดัดแปลงอาคาร
กฎกระทรวงฉบับที่ 12	วัสดุ ตัวอาคาร และโครงสร้างของอาคาร	การดัดแปลงอาคาร
กฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 15	เสา คาน พื้น บันได และผนังของอาคารที่สูงตั้งแต่ 3 ชั้นขึ้นไป	ต้องทำด้วยวัสดุทนไฟทั้งหมด
กฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 15	ผนัง ฝ้า และเพดานบริเวณครัว	ต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ หรือบุด้วยวัสดุทนไฟ
กฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 19	พื้นที่พักอาศัยภายในแต่ละหน่วย	พื้นที่ต้องไม่น้อยกว่า 20 ตร.ม.



ตารางที่ 5.5 (ต่อ) กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร  
ขนาดตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป สูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป

กฎหมาย	เนื้อหา	
	พื้นที่ / องค์ประกอบ	เรื่องที่ควบคุม
กฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 20	ห้องนอนในอาคาร	ด้านแคบที่สุดต้องไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร และพื้นที่ต้องไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร
กฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 21	ช่องทางเดินในอาคาร	ความกว้างต้องไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร
กฎกระทรวงฉบับที่ 60	วัสดุ ตัวอาคาร และโครงสร้างของอาคาร	ค่าต่างๆเพื่อการทนไฟ
ข้อบัญญัติ กทม. ข้อ 22	คิ้ว	ต้องก่อสร้างด้วยวัสดุทนไฟ
ข้อบัญญัติ กทม. ข้อ 29	วัสดุบุหลังคา	ให้ทำด้วยวัสดุทนไฟทั้งหมด เว้นแต่ห่างจากทางสาธารณะหรืออาคารอื่นมากกว่า 20 เมตร
ข้อบัญญัติ กทม. ข้อ 108	อาคารและส่วนต่างๆของอาคาร	การรับน้ำหนักของส่วนต่างๆของอาคารต้องไม่มากกว่าที่กำหนดไว้
ข้อบัญญัติ กทม. ข้อ 108	โครงสร้าง	การรับแรงลมของโครงสร้างอาคาร

#### การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

ตารางที่ 5.6 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร  
ขนาดตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป และสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป

กฎหมาย	เนื้อหา	
	พื้นที่ / องค์ประกอบ	เรื่องที่ควบคุม
กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 8 ศรี	ห้องโถงหน้าลิฟต์แต่ละชั้น	ต้องจัดให้มีแผ่นผนังของอาคารแต่ละชั้น
กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 9	ระบบระบายอากาศ	ต้องจัดให้มี โดยวิธีธรรมชาติหรือวิธีกล
กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 10 ทวิ	ระบบควบคุมการแพร่กระจายของควัน	ต้องจัดให้มี
กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 11	ระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าแสงสว่างหรือกำลัง	ต้องจัดให้มี
กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 13	ระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่า	ต้องจัดให้มี

ตารางที่ 5.6 (ต่อ) กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร  
ขนาดตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป และสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป

กฎหมาย	เนื้อหา	
	พื้นที่ / องค์ประกอบ	เรื่องที่ต้องควบคุม
กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 14	ระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรอง กรณีฉุกเฉิน	ต้องจัดให้มี ตามหลักเกณฑ์ของ กฎกระทรวงนี้
กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 15	ลิฟต์ดับเพลิง	ต้องจัดให้มี และเป็นไปตาม หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง
กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 16	ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ทุก ชั้น	ต้องจัดให้มี
กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 18	ระบบป้องกันเพลิงไหม้ ซึ่งประกอบ ไปด้วย ระบบท่อเย็น ที่เก็บน้ำ สำรอง และหัวรับน้ำดับเพลิง	ต้องจัดให้มี
กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 20	ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ เช่น ระบบ Sprinkler	ต้องจัดให้มี
กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 23	บันไดหนีไฟ	ต้องจัดให้มี และวัสดุ ขนาด ลักษณะของลูกตั้ง ลูกนอน ขานพัก และราวบันได
กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 24	บันไดหนีไฟ และผนังที่บันไดหนีไฟ พาดผ่าน	ต้องจัดให้เป็นผนังกันไฟ
กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 25	บันไดหนีไฟ	การถ่ายเทอากาศจากภายนอก อาคาร
กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 26	ผนังของบันไดหนีไฟ	ต้องจัดให้เป็นผนังกันไฟโดยรอบ
กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 27	ประตูหนีไฟ	วัสดุ ลักษณะของการเปิดปิด และ ขนาด
กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 29	พื้นที่หนีไฟทางอากาศ	ต้องจัดให้มี
กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 32	ระบบบำบัดน้ำเสีย	คุณภาพของระบบ
กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 37	ระบบท่อจ่ายน้ำ	คุณภาพของระบบท่อจ่ายน้ำ
กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 38	ระบบจัดเก็บขยะมูลฝอย	ต้องจัดให้มี ลักษณะของพื้นที่พัก รวมมูลฝอย และลักษณะของปล่อง ทิ้งมูลฝอย
กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 43	ลิฟต์โดยสาร	ต้องจัดให้มีและขนาดมวลบรรทุก ต้องไม่น้อยกว่า 630 กก.
กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 44	ลิฟต์ดับเพลิง	ต้องจัดให้มี

ตารางที่ 5.6 (ต่อ) กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร  
ขนาดตั้งแต่ 10,00 ตารางเมตรขึ้นไป และสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป

กฎหมาย	เนื้อหา	
	พื้นที่ / องค์ประกอบ	เรื่องที่ควบคุม
กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 46	ระบบและอุปกรณ์ของลิฟต์	การทำงานของระบบต่างๆ ของลิฟต์
กฎกระทรวงฉบับที่ 39 ข้อ 2	ตัวอาคาร	จะต้องจัดให้มีวิธีเกี่ยวกับการป้องกันอัคคีภัย
กฎกระทรวงฉบับที่ 39 ข้อ 3	เครื่องดับเพลิงแบบมือถือ	ต้องจัดให้มีให้เหมาะสมกับพื้นที่นั้นๆ ของอาคาร และลักษณะการติดตั้งต้องสะดวกต่อการใช้งาน
กฎกระทรวงฉบับที่ 39 ข้อ 5	ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้	ต้องจัดให้มีทุกชั้น
กฎกระทรวงฉบับที่ 39 ข้อ 6	ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้	อย่างน้อยต้องประกอบไปด้วย 2 อุปกรณ์ตามที่กฎกระทรวงนี้กำหนดไว้
กฎกระทรวงฉบับที่ 39 ข้อ 7	ป้ายบอกชั้นและป้ายบอกทางหนีไฟ	ต้องจัดให้มี โดยตำแหน่งของการติดตั้ง และลักษณะต้องเป็นไปตามกฎกระทรวงนี้
กฎกระทรวงฉบับที่ 39 ข้อ 11	ความเข้มของแสงสว่าง	ต้องจัดให้มีความเข้มของแสงสว่างไม่น้อยกว่าที่กฎกระทรวงกำหนดไว้
กฎกระทรวงฉบับที่ 39 ข้อ 12	ระบบการระบายอากาศ	ต้องจัดให้มีไม่ว่าจะเป็นวิธีธรรมชาติหรือวิธีกล
กฎกระทรวงฉบับที่ 39 ข้อ 13	ระบบการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ	พื้นที่ของช่องเปิดเพื่อการระบายอากาศ
กฎกระทรวงฉบับที่ 39 ข้อ 14	ระบบการระบายอากาศโดยวิธีกล	ต้องให้มีการทำงานตลอดช่วงเวลาที่ใช้งานพื้นที่ห้องนั้นๆ
กฎกระทรวงฉบับที่ 39 ข้อ 15	ระบบการระบายอากาศโดยระบบการปรับภาวะอากาศ	ลักษณะของการทำงานของระบบ
กฎกระทรวงฉบับที่ 39 ข้อ 16	ช่องนำอากาศเข้า	ตำแหน่งของช่องนำอากาศเข้า
กฎกระทรวงฉบับที่ 44 ข้อ 3	ระบบการระบายน้ำและระบบบำบัดน้ำเสีย	ต้องจัดให้มี
กฎกระทรวงฉบับที่ 44 ข้อ 4	ระบบบำบัดน้ำเสีย	คุณภาพของน้ำทิ้งจะต้องมีค่าอย่างน้อยตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ตารางที่ 5.6 (ต่อ) กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร  
ขนาดตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป และสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป

กฎหมาย	เนื้อหา	
	พื้นที่ / องค์ประกอบ	เรื่องที่ควบคุม
กฎกระทรวงฉบับที่ 44 ข้อ 8	ระบบบำบัดน้ำเสีย และระบบการระบายน้ำ	การกำจัดน้ำทิ้งออกจากอาคาร จะต้องเหมาะสมกับสภาพอาคารนั้น
กฎกระทรวงฉบับที่ 44 ข้อ 9	ทางระบายน้ำและท่อระบายน้ำ	ขนาดและการติดตั้ง
กฎกระทรวงฉบับที่ 47 ข้อ 5 (1)	บันไดหนีไฟ	ต้องจัดให้มี
กฎกระทรวงฉบับที่ 47 ข้อ 5 (2)	แบบแปลนแผนผังอาคารแต่ละชั้น แสดงตำแหน่งห้องต่างๆ ตำแหน่งติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิงต่างๆ	ต้องจัดให้มี
กฎกระทรวงฉบับที่ 47 ข้อ 5 (3)	เครื่องดับเพลิงแบบมือถือ	ต้องจัดให้มีทุกชั้น
กฎกระทรวงฉบับที่ 47 ข้อ 5 (4)	ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้	ต้องจัดให้มี
กฎกระทรวงฉบับที่ 47 ข้อ 5 (5)	ระบบไฟฟ้าส่องสว่างสำรอง ป้ายบอกชั้นและป้ายบอกทางหนีไฟ	ต้องจัดให้มี
กฎกระทรวงฉบับที่ 47 ข้อ 5 (6)	ระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่า	ต้องจัดให้มี
กฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 27	บันไดหนีไฟ	ต้องจัดให้มีและลักษณะต่างๆของบันไดหนีไฟ
กฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 28	บันไดหนีไฟ	ลักษณะของบันไดหนีไฟ ต้องลาดชันไม่เกิน 60 องศา
กฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 29	บันไดหนีไฟนอกอาคาร	ต้องกว้างไม่น้อยกว่า 60 เซนติเมตร และผนังส่วนที่เป็นบันไดลาดผ่านต้องเป็นผนังที่ก่อสร้างด้วยวัสดุทนไฟถาวร
กฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 30	บันไดหนีไฟภายในอาคาร	ความกว้างของบันได ลักษณะของช่องบันได การถ่ายเทอากาศ แสงสว่าง
กฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 31	ประตูหนีไฟ	วัสดุของประตูหนีไฟ ขนาด และลักษณะของประตู



ตารางที่ 5.6 (ต่อ) กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร  
ขนาดตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป และสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป

กฎหมาย	เนื้อหา	
	พื้นที่ / องค์ประกอบ	เรื่องที่ควบคุม
กฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 32	พื้นหน้าบันไดหนีไฟ	ขนาดของพื้นหน้าบันไดหนีไฟ
ข้อบัญญัติ กทม. ข้อ 41	บันไดหนีไฟ	ต้องทำด้วยวัสดุทนไฟและถาวร กว้างไม่น้อยกว่า 90 ซม. ไม่เกิน 150 ซม. ห้ามเป็นบันไดเวียน
ข้อบัญญัติ กทม. ข้อ 42	บันไดหนีไฟ	กว้างไม่น้อยกว่า 90 ซม. มีผนังที่ปิดก่อสร้างด้วยวัสดุทนไฟและถาวร กันโดยรอบ
ข้อบัญญัติ กทม. ข้อ 44	บันไดหนีไฟ	ตำแหน่งของบันไดหนีไฟ
ข้อบัญญัติ กทม. ข้อ 45	ประตูของบันไดหนีไฟ	ต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ กว้างไม่น้อยกว่า 90 ซม. และสูงไม่น้อยกว่า 1.90 เมตร ทนไฟได้ไม่น้อยกว่า 1 ชั่วโมง และลักษณะการเปิด
ข้อบัญญัติ กทม. ข้อ 46	ป้ายหรือเครื่องหมายไฟแสงสว่าง	ลักษณะของป้าย ขนาดตัวอักษร สถานที่ติดตั้งป้าย
ข้อบัญญัติ กทม. ข้อ 63	ระบบไฟฟ้าแสงสว่างตามพื้นที่ต่างๆ ในอาคาร	ต้องจัดให้มีความเข้มของแสงสว่างไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้
ข้อบัญญัติ กทม. ข้อ 64	ระบบระบายอากาศในห้องพัก	ต้องจัดให้มีและต้องมีการทำงานตลอดเวลาที่ใช้สอยพื้นที่
ข้อบัญญัติ กทม. ข้อ 68	ระบบควบคุมการแพร่กระจายของควัน	ต้องจัดให้มี
ข้อบัญญัติ กทม. ข้อ 69	ระบบระบายน้ำฝน	ต้องจัดให้มีการระบายน้ำฝนที่เหมาะสมและเพียงพอ
ข้อบัญญัติ กทม. ข้อ 72	ที่พักรวมมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล	ต้องจัดให้มีและต้องมีลักษณะตามข้อบัญญัติ
ข้อบัญญัติ กทม. ข้อ 75	ที่เก็บน้ำสำรอง	ต้องจัดให้มีและพอเพียงกับจำนวนผู้ใช้สอยในอาคาร
ข้อบัญญัติ กทม. ข้อ 76	ระบบจ่ายพลังไฟฟ้าสำรองเพื่อการแสงสว่างหรือกำลัง	ต้องจัดให้มีและต้องเป็นไปตามมาตรฐานของการไฟฟ้านครหลวง
ข้อบัญญัติ กทม. ข้อ 79	เครื่องดับเพลิงแบบมือถือ	ต้องจัดให้มี

ตารางที่ 5.6 (ต่อ) กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร ขนาดตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป และสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป

กฎหมาย	เนื้อหา	
	พื้นที่ / องค์ประกอบ	เรื่องที่ต้องควบคุม
ข้อบัญญัติ กทม. ข้อ 80	ท่อน้ำ สายฉีดน้ำ พร้อมอุปกรณ์หัว รับน้ำดับเพลิงชนิดข้อต่อสวมเร็ว	ต้องจัดให้มี
ข้อบัญญัติ กทม. ข้อ 81	ช่องท่อต่างๆ ระหว่างชั้น	ต้องจัดให้มีวัสดุทนไฟปิดกัน

- การตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารต่างๆเพื่อการอพยพผู้ใช้  
อาคาร

ตารางที่ 5.7 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบต่างๆของ  
อาคารเพื่อการอพยพผู้ใช้อาคาร ขนาดตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป สูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป

กฎหมาย	เนื้อหา	
	พื้นที่ / องค์ประกอบ	เรื่องที่ต้องควบคุม
กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 8 ตริ	แผนผังของอาคารแต่ละชั้น	ต้องจัดให้มีและต้องประกอบไปด้วย ตำแหน่งของห้องทุกห้องในชั้นนั้น ตำแหน่งของอุปกรณ์ต่างๆ ในชั้นนั้นๆ ตำแหน่งประตูหรือทางหนีไฟของชั้นนั้น และตำแหน่งของลิฟต์ดับเพลิงของชั้นนั้นๆ
กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 11	ระบบจ่ายไฟฟ้าเพื่อการแสงสว่างหรือกำลัง	ต้องจัดให้มีตามมาตรฐานของการไฟฟ้านครหลวงหรือการไฟฟ้าภูมิภาค
กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 14	ระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองสำหรับกรณีฉุกเฉิน	ต้องจัดให้มีและแยกเป็นอิสระจากระบบอื่น และต้องจ่ายพลังงานไฟฟ้าได้เพียงพอตามหลักเกณฑ์ตามกฎกระทรวง
กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 15	ลิฟต์ดับเพลิง	กระแสไฟฟ้าที่ใช้ต้องแยกออกจากวงจรทั่วไป
กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 16	ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้	ต้องจัดให้มี และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง
กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 17	แบบแปลนไฟฟ้า	ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง
กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 18	ระบบป้องกันเพลิงไหม้	ต้องจัดให้มี

ตารางที่ 5.7 (ต่อ) กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบต่างๆ ของอาคารเพื่อการอพยพผู้ใช้อาคาร ขนาดตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป สูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป

กฎหมาย	เนื้อหา	
	พื้นที่ / องค์ประกอบ	เรื่องที่ต้องควบคุม
กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 23	บันไดหนีไฟ	วัสดุ ขนาด ลักษณะของลูกตั้ง ลูกนอน ขานพัก และราวบันได
กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 24	บันไดหนีไฟ และผนังที่บันไดหนีไฟ พาดผ่าน	ต้องจัดให้เป็นผนังกันไฟ
กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 25	บันไดหนีไฟ	การถ่ายเทอากาศจากภายนอกอาคาร
กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 26	ผนังของบันไดหนีไฟ	ต้องจัดให้เป็นผนังกันไฟโดยรอบ
กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 27	ประตูหนีไฟ	วัสดุ ลักษณะของการเปิดปิด และขนาด
กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 43	ลิฟต์โดยสาร	ขนาดมวลบรรทุกต้องไม่น้อยกว่า 630 กก.
กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 44	ลิฟต์ดับเพลิง	ต้องจัดให้มี
กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 45	ปล่องลิฟต์	ข้อห้ามในการติดตั้งสิ่งอื่นๆ เว้นแต่ส่วนประกอบของลิฟต์และสิ่งจำเป็นสำหรับการทำงานและการดูแลรักษาลิฟต์
กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 46	ระบบและอุปกรณ์ของลิฟต์	การทำงานของระบบต่างๆ ของลิฟต์
กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 47	ลิฟต์	ต้องจัดให้มีคำแนะนำอธิบายการใช้ การขอความช่วยเหลือ การให้ความช่วยเหลือ การข้อห้ามใช้
กฎกระทรวงฉบับที่ 39 ข้อ 2	ตัวอาคาร	จะต้องจัดให้มีวิธีเกี่ยวกับการป้องกันอัคคีภัย
กฎกระทรวงฉบับที่ 39 ข้อ 5	ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้	ต้องจัดให้มีทุกชั้น
กฎกระทรวงฉบับที่ 39 ข้อ 6	ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้	อย่างน้อยต้องประกอบไปด้วย 2 อุปกรณ์ตามที่กฎกระทรวงนี้กำหนดไว้
กฎกระทรวงฉบับที่ 39 ข้อ 7	ป้ายบอกชั้นและป้ายบอกทางหนีไฟ	ต้องจัดให้มี โดยตำแหน่งของการติดตั้ง และลักษณะต้องเป็นไปตามกฎกระทรวงนี้

ตารางที่ 5.7 (ต่อ) กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบต่างๆ ของอาคารเพื่อการอพยพผู้ใช้อาคาร ขนาดตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป สูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป

กฎหมาย	เนื้อหา	
	พื้นที่ / องค์ประกอบ	เรื่องที่ควบคุม
กฎกระทรวงฉบับที่ 39 ข้อ 11	ความเข้มของแสงสว่าง	ต้องจัดให้มีความเข้มของแสงสว่างไม่น้อยกว่าที่กฎกระทรวงกำหนดไว้
กฎกระทรวงฉบับที่ 39 ข้อ 12	ระบบการระบายอากาศ	ต้องจัดให้มีไม่ว่าจะเป็นวิธีธรรมชาติหรือวิธีกล
กฎกระทรวงฉบับที่ 39 ข้อ 13	ระบบการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ	พื้นที่ของช่องเปิดเพื่อการระบายอากาศ
กฎกระทรวงฉบับที่ 39 ข้อ 14	ระบบการระบายอากาศโดยวิธีกล	ต้องให้มีการทำงานตลอดเวลาที่ใช้งานพื้นที่ห้องนั้นๆ
กฎกระทรวงฉบับที่ 39 ข้อ 15	ระบบการระบายอากาศโดยระบบการปรับภาวะอากาศ	ลักษณะของการทำงานของระบบ
กฎกระทรวงฉบับที่ 39 ข้อ 16	ช่องนำอากาศเข้า	ตำแหน่งของช่องนำอากาศเข้า
กฎกระทรวงฉบับที่ 47 ข้อ 5 (1)	บันไดหนีไฟ	ต้องจัดให้มี
กฎกระทรวงฉบับที่ 47 ข้อ 5 (2)	แบบแปลนแผนผังอาคารแต่ละชั้น แสดงตำแหน่งห้องต่างๆ ตำแหน่งติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิงต่างๆ	ต้องจัดให้มี
กฎกระทรวงฉบับที่ 47 ข้อ 5 (4)	ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้	ต้องจัดให้มี
กฎกระทรวงฉบับที่ 47 ข้อ 5 (5)	ระบบไฟฟ้าส่องสว่างสำรอง ป้ายบอกชั้นและป้ายบอกทางหนีไฟ	ต้องจัดให้มี
กฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 23	บันได	ขนาดและลักษณะของบันได
กฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 24	บันได	ขนาดและลักษณะของบันได
กฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 27	บันไดหนีไฟ	ต้องจัดให้มี
กฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 28	บันไดหนีไฟ	ลักษณะของบันไดหนีไฟ ต้องลาดชันไม่เกิน 60 องศา
กฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 29	บันไดหนีไฟนอกอาคาร	ต้องกว้างไม่น้อยกว่า 60 เซนติเมตร และผนังส่วนที่เป็นบันไดลาดผ่านต้องเป็นผนังที่ก่อสร้างด้วยวัสดุทนไฟถาวร
ข้อบัญญัติ กทม. ข้อ 38	บันได	ขนาดและลักษณะของบันได



ตารางที่ 5.7 (ต่อ) กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบต่างๆ ของอาคารเพื่อการอพยพผู้ใช้อาคาร ขนาดตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป สูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป

กฎหมาย	เนื้อหา	
	พื้นที่ / องค์ประกอบ	เรื่องที่ควบคุม
กฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 30	บันไดหนีไฟภายในอาคาร	ความกว้างของบันได ลักษณะของช่องบันได การถ่ายเทอากาศ แสงสว่าง
กฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 31	ประตูหนีไฟ	วัสดุของประตูหนีไฟ ขนาด และลักษณะของประตู
ข้อบัญญัติ กทม. ข้อ 40	ทางหนีไฟเฉพาะชั้นใต้ดิน	ต้องจัดให้มี
ข้อบัญญัติ กทม. ข้อ 41	บันไดหนีไฟ	ต้องทำด้วยวัสดุทนไฟและถาวร กว้างไม่น้อยกว่า 90 ซม. ไม่เกิน 150 ซม. ห้ามเป็นบันไดเวียน
ข้อบัญญัติ กทม. ข้อ 42	บันไดหนีไฟ	กว้างไม่น้อยกว่า 90 ซม. มีผนังที่ปิดกั้นด้วยวัสดุทนไฟและถาวร กั้นโดยรอบ
ข้อบัญญัติ กทม. ข้อ 44	บันไดหนีไฟ	ตำแหน่งของบันไดหนีไฟ
ข้อบัญญัติ กทม. ข้อ 45	ประตูของบันไดหนีไฟ	ต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ กว้างไม่น้อยกว่า 90 ซม. และสูงไม่น้อยกว่า 1.90 เมตร ทนไฟได้ไม่น้อยกว่า 1 ชั่วโมง และลักษณะการเปิด
ข้อบัญญัติ กทม. ข้อ 46	ป้ายหรือเครื่องหมายไฟแสงสว่าง	ลักษณะของป้าย ขนาดตัวอักษร สถานที่ติดตั้งป้าย
ข้อบัญญัติ กทม. ข้อ 63	ระบบไฟฟ้าแสงสว่างตามพื้นที่ต่างๆ ในอาคาร	ต้องจัดให้มีความเข้มของแสงสว่างไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้
ข้อบัญญัติ กทม. ข้อ 72	ที่พักรวมมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล	ต้องจัดให้มีและต้องมีลักษณะตามข้อบัญญัติ
ข้อบัญญัติ กทม. ข้อ 78	ตัวอาคาร	ต้องจัดให้มีการป้องกันอัคคีภัยตามที่กำหนด
ข้อบัญญัติ กทม. ข้อ 81	ช่องท่อต่างๆ ระหว่างชั้น	ต้องจัดให้มีวัสดุทนไฟปิดกั้น
ข้อบัญญัติ กทม. ข้อ 82	ผนังหรือประตู	ต้องจัดให้มีผนังหรือประตูเพื่อกันไม่ให้เปลวไฟหรือควันเข้าไปในบริเวณบันไดหลักของอาคาร และต้องทนไฟได้ไม่น้อยกว่า 1 ชั่วโมง

□ การตรวจสอบระบบบริหารความปลอดภัยในอาคาร

ตารางที่ 5.8 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบระบบบริหารความปลอดภัยในอาคาร ขนาดตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป และสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป

กฎหมาย	เนื้อหา	
	พื้นที่ / องค์ประกอบ	เรื่องที่ควบคุม
พรบ. ควบคุมอาคาร มาตรา 32 ทวิ	โครงสร้างอาคาร ตัวอาคาร วัสดุ ระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคาร	ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ
พรบ. ควบคุมอาคาร มาตรา 46 ทวิ	อุปกรณ์และระบบประกอบอาคาร ต่างๆ ตามมาตรา 32 ทวิ	ถ้ามีสภาพหรือการใช้งานที่อาจเป็นภัยอันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต สิ่งแวดล้อม เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีสิทธิสั่งให้เจ้าของอาคารห้ามใช้ หรือมีคำสั่งให้แก้ไขตามระยะเวลาที่กำหนด
กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 2	ที่ดินที่ตั้งอาคาร	ความกว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร และต้องยาวต่อเนื่องกัน เพื่อให้เป็นทางเข้าออกของรถดับเพลิง
กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 3	ผิวถนนจราจรในโครงการ	ต้องกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร เพื่อให้รถดับเพลิงเข้าออกได้โดยสะดวก
กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 8 ตี	แผนผังของอาคารแต่ละชั้น	ต้องจัดให้มีและต้องประกอบไปด้วย ตำแหน่งของห้องทุกห้องในชั้นนั้น ตำแหน่งของอุปกรณ์ต่างๆ ในชั้นนั้นๆ ตำแหน่งประตูหรือทางหนีไฟของชั้นนั้น และตำแหน่งของลิฟต์ดับเพลิงของชั้นนั้นๆ
กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 44	ลิฟต์ดับเพลิง	ลิฟต์ดับเพลิงต้องจอดทุกชั้นของอาคาร บริเวณโถงหน้าลิฟต์ต้องมีตู้สายฉีดน้ำดับเพลิง และอุปกรณ์ดับเพลิงอื่นๆ ห้องโถงหน้าลิฟต์ต้องมีผนังหรือประตูที่ทำด้วยวัสดุทนไฟ เพื่อกันไม่ให้ไฟเข้าได้
กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 46	ระบบและอุปกรณ์การทำงานของลิฟต์	ต้องจัดให้มีความปลอดภัยด้านสวัสดิภาพและสุขภาพของผู้ใช้งาน

ตารางที่ 5.8 (ต่อ) กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบระบบบริหารความปลอดภัยในอาคาร ขนาดตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป และสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป

กฎหมาย	เนื้อหา	
	พื้นที่ / องค์ประกอบ	เรื่องที่ควบคุม
กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 47	ลิฟต์โดยสาร	ต้องจัดให้มีคำแนะนำอธิบายการให้ การขอความช่วยเหลือ การให้ความช่วยเหลือ และข้อห้ามใช้
กฎกระทรวงฉบับที่ 39 ข้อ 7	ป้ายบอกชั้นและป้ายบอกทางหนีไฟ	ต้องจัดให้มี โดยตำแหน่งของการติดตั้ง และลักษณะต้องเป็นไปตามกฎกระทรวงนี้
กฎกระทรวงฉบับที่ 47 ข้อ 5 (2)	แบบแปลนแผนผังอาคารแต่ละชั้น แสดงตำแหน่งห้องต่างๆ ตำแหน่งติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิงต่างๆ	ต้องจัดให้มี
กฎกระทรวงฉบับที่ 47 ข้อ 6	ตัวอาคาร	จะต้องมีการแก้ไข หากผลการตรวจพบว่าอาคารนั้นมีสภาพหรือการใช้หรือระบบความปลอดภัยเกี่ยวกับอัคคีภัย อาจจะทำให้เกิดภัยอันตรายต่อร่างกายหรือชีวิต
กฎกระทรวงฉบับที่ 47 ข้อ 7	ตัวอาคาร	จะต้องมีการแก้ไขทันที หรือระงับการใช้อาคารหากตรวจพบว่าอาคารนั้นมีสภาพหรือการใช้หรือระบบความปลอดภัยเกี่ยวกับอัคคีภัย อาจจะทำให้เกิดภัยอันตรายต่อร่างกายหรือชีวิตและเห็นว่าไม่อาจรื้อซ้ำ
กฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 33	ที่ว่างภายนอกอาคาร	ขนาดของพื้นที่ต้องไม่น้อยกว่า 30 ใน 100
กฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 41	แนวอาคารและระยะต่างๆ ของอาคาร	ต้องจัดให้มีตามที่กำหนดไว้
ข้อบัญญัติ กทม. ข้อ 46	ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดตั้งป้าย	ต้องไม่บังช่องระบายอากาศ หน้าต่าง ประตู หรือทางหนีไฟ
ข้อบัญญัติ กทม. ข้อ 46	ป้ายหรือเครื่องหมายไฟแสงสว่าง	ลักษณะของป้าย ขนาดตัวอักษร สถานที่ติดตั้งป้าย
ข้อบัญญัติ กทม. ข้อ 50	แนวอาคาร ระยะต่างๆของอาคาร	ต้องจัดให้มีตามที่กำหนดไว้

### 5.3 การวิเคราะห์มาตรฐานการป้องกันอัคคีภัย ของวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคารด้านสถาปัตยกรรม เพื่อความปลอดภัย ตามกฎหมายควบคุมอาคาร

เนื้อหาที่กล่าวถึงในหัวข้อนี้จะสรุปมาจากมาตรฐานที่มีการกำหนดเกี่ยวกับการป้องกันและระงับอัคคีภัย ทั้งที่กล่าวถึงโดยเฉพาะและกล่าวครอบคลุม ในทุกขนาดอาคาร ซึ่งมาตรฐานที่เกี่ยวข้องคือ มาตรฐานการป้องกันอัคคีภัยของวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย (3002-4) โดยทำการวิเคราะห์ ได้ดังนี้

#### ตารางที่ 5.9 แสดงสิ่งที่ถูกกำหนดและเรื่องที่ถูกควบคุมตามมาตรฐานการป้องกันอัคคีภัยของวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย

มาตรฐาน	เนื้อหา		ประโยชน์
	องค์ประกอบหรือพื้นที่ที่ถูกกำหนด	เรื่องที่น่าแนะนำ	
ข้อ 2.4	- ส่วนกันแยกและประตูของพื้นที่ที่มีลักษณะการใช้งานต่างๆ	- อัศจรรย์การทนไฟ	- การป้องกันการลุกลามของควันและไฟ
ข้อ 2.5	- ผนัง/เพดาน/พื้น ในพื้นที่ทางหนีไฟ ทางหนีไฟอื่นๆ ห้อง และพื้นที่ใช้สอยทั่วไป	- วัสดุ	- การป้องกันการลุกลามของควันและไฟ
ข้อ 2.6 ช่องเปิดในลักษณะต่างๆ	- ช่องเปิดในลักษณะต่างๆ(ประตู หน้าต่าง ช่องสายพาน)	- วัสดุ - วัสดุและอุปกรณ์ประกอบ - ลักษณะการใช้งาน	- การป้องกันการลุกลามของควันและไฟ
	- บันได	- วัสดุ	- การป้องกันการลุกลามของควันและไฟ
	- ประตูทางเข้าโรงบันได	- วัสดุ	- การป้องกันการลุกลามของควันและไฟ
	- แผงป้องกันควันไฟ บริเวณบันไดเลื่อนหรือบันไดที่ไม่มีผนัง	- ต้องจัดให้มี - วัสดุ - ตำแหน่ง - ขนาด	- การป้องกันการลุกลามของควันและไฟ
	- หัวกระจายน้ำดับเพลิง บริเวณบันไดเลื่อนหรือบันไดที่ไม่มีผนัง	- ต้องจัดให้มี - ตำแหน่ง	- การป้องกันการลุกลามของควันและไฟ



ตารางที่ 5.9 (ต่อ) แสดงสิ่งที่ถูกกำหนดและเรื่องที่ถูกควบคุมตามมาตรฐานการป้องกันอัคคีภัยของวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย

มาตรฐาน	เนื้อหา		ประโยชน์
	องค์ประกอบหรือพื้นที่ที่ถูกกำหนด	เรื่องที่แนะนำ	
ข้อ 2.6 ช่องเปิดในลักษณะต่าง ๆ (ต่อ)	- ผนัง ประตูโดยรอบช่องลิฟต์หรือโถงทางเข้าลิฟต์	- วัสดุ	- การป้องกันการลุกลามของควันและไฟ
	- พื้นโถงลิฟต์	- ลักษณะ (ระดับ)	- การอพยพ
ข้อ 2.7 มาตรการเตรียมพื้นที่รอบอาคาร	- ทางเข้าออกโครงการ	- ตำแหน่ง - ขนาด - ลักษณะช่องทาง - ความแข็งแรง	- การเข้าดับเพลิงของเจ้าหน้าที่
	- ที่จอดรถ	- ขนาด - ตำแหน่ง - จำนวน - ลักษณะพื้นที่	- การเข้าดับเพลิงของเจ้าหน้าที่
	- หัวรับน้ำดับเพลิง	- ต้องจัดให้มี	- การเข้าดับเพลิงของเจ้าหน้าที่อาคาร
	- ช่องเปิดเข้า-ออกอาคารฉุกเฉิน	- ควรจัดให้มี - ตำแหน่ง - ขนาด	- การเข้าดับเพลิงของเจ้าหน้าที่
	- ทางเดินภายในอาคาร	- ขนาด (ความสูง)	- การเข้าดับเพลิงของเจ้าหน้าที่
	- เครื่องหมายแสดงทางเข้า- ออก	- ควรจัดให้มี	- การเข้าดับเพลิงของเจ้าหน้าที่
	- หัวดับเพลิง	- ต้องจัดให้มี	- การเข้าดับเพลิงของเจ้าหน้าที่
	- ผนังภายนอกอาคารและวัสดุ อุปกรณ์ปิดช่องเปิด	- วัสดุ	- การป้องกันการลุกลามของควันและไฟ
ข้อ 3 มาตรฐานทางหนีไฟ	- ทางปล่อยออกจากทางหนีไฟ	- ตำแหน่ง - จำนวน	- การอพยพ
	- เครื่องหมายทางปล่อยออก	- ต้องจัดให้มี - การรับรู้ของคน	- การอพยพ
	- ช่องเปิดทางหนีไฟ ประตูทางหนีไฟ	- วัสดุ - ลักษณะของช่องเปิด	- การอพยพ

ตารางที่ 5.9 (ต่อ) แสดงสิ่งที่ถูกกำหนดและเรื่องที่ถูกควบคุมตามมาตรฐานการป้องกันอัคคีภัยของ  
วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย

มาตรฐาน	เนื้อหา		ประโยชน์
	องค์ประกอบหรือพื้นที่ ที่กำหนด	เรื่องที่แนะนำ	
ข้อ 3 มาตรฐานทางหนีไฟ (ต่อ)	- ทางหนีไฟ	- การกั้นแยก การปิด ล้อม - ลักษณะเส้นทาง - วัสดุตกแต่ง - ขนาด (ความสูง ความกว้าง) - จำนวน - ซีดความสามารถ - การจัดวาง - ระยะสัญจร	- การอพยพและการ ป้องกันการลุกลามของ ควันและไฟ
	- เฟอร์นิเจอร์ วัสดุเครื่อง เรือน หรือสิ่งของที่เป็น เชื้อเพลิงในทางหนีไฟ	- ห้ามไม่ให้มี	- การอพยพ และการ ป้องกันการลุกลามของ ควันและไฟ
	- กระจกบานประตูหนี ไฟหรือบริเวณใกล้เคียง	- ห้ามไม่ให้มี	- การอพยพ
	- ประตู กลอน และ อุปกรณ์ประกอบทางหนี ไฟ	- วัสดุ - ลักษณะการใช้งาน - การรับรู้ของคน - ขนาด - ตำแหน่ง ทิศทางการ เปิด - พื้นที่ตั้ง	- การอพยพและการ ป้องกันการลุกลามของ ควันและไฟ
	- บันไดหนีไฟ	- ขนาด - ลักษณะบันได	- การอพยพ
	- ขานบันไดหนีไฟ	- ขนาด - ระยะ (ความห่าง)	- การอพยพ
	- ราวจับบันไดหนีไฟ	- ต้องจัดให้มี - ตำแหน่งติดตั้ง - ขนาด	- การอพยพ
	- แฉงหรือราวกันตกบันได หนีไฟ	- ต้องจัดให้มี (บางกรณี)	- การอพยพ

ตารางที่ 5.9 (ต่อ) แสดงสิ่งที่ถูกกำหนดและเรื่องที่ถูกควบคุมตามมาตรฐานการป้องกันอัคคีภัยของ  
วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย

มาตรฐาน	เนื้อหา		ประโยชน์
	องค์ประกอบหรือพื้นที่ ที่ถูกกำหนด	เรื่องที่น่า	
ข้อ 3 มาตรฐานทางหนีไฟ (ต่อ)	- ผนังและประตูกันมิให้ บุคคลลงเลยไปยังชั้นใต้ ดิน	- ต้องจัดให้มี (บางกรณี)	- การอพยพ
	- เครื่องหมายแสดง ทิศทางบริเวณทางลง บันไดชั้นใต้ดิน	- ต้องจัดให้มี (บางกรณี)	- การอพยพ
	- บ้ายันโดหนีไฟ	- ต้องจัดให้มี - ขนาด - การรับรู้ของคน - ตำแหน่ง	- การอพยพ
	- ช่องเปิดบริเวณทางหนี ไฟภายนอกอาคาร	- ระยะห่าง - ระบบการทำงานของ ช่องเปิด	- การป้องกันการลุกลาม ของควันและไฟ
	- บันไดภายนอกอาคาร	- วัสดุ - ลักษณะ	- การอพยพ
	- ผนังบันไดส่วนปิดล้อม ปลอตควัน	- อัตราการทนไฟ	- การป้องกันการลุกลาม ของควันและไฟ
	- ทางไปสู่ทางหนีไฟหรือ ช่องผ่านหรือระเบียงทาง หนีไฟภายนอก	- ความกว้าง - ลักษณะเส้นทาง	- การอพยพ
	- ช่องเปิดบริเวณส่วนปิด ล้อมปลอตควัน	- ลักษณะช่องเปิด	- การป้องกันการลุกลาม ของควันและไฟ
	- ห้องเข้าสู่บริเวณส่วนปิด ล้อมปลอตควัน	- ลักษณะที่ว่าง	- การอพยพ
	- สิ่งกีดขวางบริเวณบันไดใน ส่วนปิดล้อมปลอตควัน	- ตำแหน่ง	- การอพยพ
	- ทางหนีไฟแนวราบ	- ขนาด - ลักษณะเส้นทาง	- การอพยพ
	- แผงกันไฟบริเวณทางหนี ไฟแนวราบ	- ลักษณะการติดตั้ง	- การป้องกันการลุกลาม ของควันและไฟ

ตารางที่ 5.9 (ต่อ) แสดงสิ่งที่ถูกกำหนดและเรื่องที่ถูกควบคุมตามมาตรฐานการป้องกันอัคคีภัยของ  
วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย

มาตรฐาน	เนื้อหา		ประโยชน์
	องค์ประกอบหรือพื้นที่ ที่ถูกกำหนด	เรื่องที่แนะนำ	
ข้อ 3 มาตรฐานทางหนีไฟ (ต่อ)	- ทางลาด	- ขนาด	- การอพยพ
	- พื้นที่หลบอัคคีภัย	- ลักษณะพื้นที่ - ขนาด	- การอพยพ
	- ระบบสื่อสารฉุกเฉินใน พื้นที่หลบอัคคีภัย	- ต้องจัดให้มี	- การอพยพ
	- ป้ายข้อความพื้นที่หลบ อัคคีภัย	- ต้องจัดให้มี	- การอพยพ
	- ทางผ่านหนีไฟ	- ลักษณะพื้นที่ - ขนาด	- การอพยพ
	- แสงสว่างทางหนีไฟ	- ต้องจัดให้มี - ค่าความสว่าง - แหล่งจ่ายพลังงาน	- การอพยพ
	- ป้ายและสัญลักษณ์ทาง หนีไฟ	- ต้องจัดให้มี - การรับรู้ของคน - ลักษณะของป้าย	- การอพยพ
	- การข้อมหนีไฟ	- คุณสมบัติของ ผู้รับผิดชอบ - ระยะเวลาฝึกซ้อม - วิธีการฝึกซ้อม	- การอพยพ
ข้อ 4.2	- ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้	- ต้องจัดให้มี	- การตรวจจับและแจ้ง เตือน
ข้อ 4.3	- ระบบป้องกันฟ้าผ่า	- ต้องจัดให้มี	- การป้องกันการเกิด เพลิงไหม้
ข้อ 4.4	- ลิฟต์พนักงานดับเพลิง	- ต้องจัดให้มี	- การเข้าดับเพลิงของ เจ้าหน้าที่
ข้อ 4.6	- ระบบไฟฟ้าสำรอง ฉุกเฉิน	- ต้องจัดให้มี	- การป้องกันและระงับ อัคคีภัย
ข้อ 4.7	- ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง ฉุกเฉินและป้ายทางออก ฉุกเฉิน	- ต้องจัดให้มี	- การอพยพ

ตารางที่ 5.9 (ต่อ) แสดงสิ่งที่ถูกกำหนดและเรื่องที่ถูกควบคุมตามมาตรฐานการป้องกันอัคคีภัยของวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย

มาตรฐาน	เนื้อหา		ประโยชน์
	องค์ประกอบหรือพื้นที่ที่ถูกกำหนด	เรื่องที่น่า	
ข้อ 4.8	- ระบบควบคุมควันไฟ	- ต้องจัดให้มี	- การป้องกันและการถูกลามของควันและไฟ
ข้อ 4.9	- ศูนย์สั่งการดับเพลิง	- ต้องจัดให้มี - ตำแหน่งที่ตั้ง - ลักษณะพื้นที่ - อุปกรณ์ภายในพื้นที่	- การเข้าดับเพลิงของเจ้าหน้าที่
ข้อ 4.10	- เครื่องหมายแสดงทางหนีไฟและอุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัย	- ต้องจัดให้มี - ลักษณะเครื่องหมาย	- การอพยพ

จากตารางที่ 5.9 เห็นได้ว่าพื้นที่และองค์ประกอบของอาคารที่ถูกกำหนด รวมถึงเรื่องที่ถูกควบคุม เพื่อการป้องกันและระงับอัคคีภัยตามมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง ได้กำหนดเนื้อหาเกี่ยวกับความปลอดภัยจากอัคคีภัยแตกต่างกันไปในแต่ละพื้นที่ ดังนั้น เพื่อให้เข้าใจถึงความต้องการระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยในแต่ละพื้นที่ของอาคาร ผู้วิจัยจึงขอสรุปเนื้อหาของพื้นที่และองค์ประกอบที่ถูกกำหนดในมาตรฐาน จำแนกตามพื้นที่องค์ประกอบอาคารและงานที่เป็นด้านสถาปัตยกรรม ดังนี้ (ดูตารางที่ 5.10)

ตารางที่ 5.10 แสดงงานสถาปัตยกรรมที่เกี่ยวกับการป้องกันและระงับอัคคีภัย กรณีอาคารชุดพักอาศัยที่ถูกกำหนดในมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง แบ่งตามประเภทพื้นที่การใช้งาน และองค์ประกอบ

พื้นที่	องค์ประกอบ		งานด้านสถาปัตยกรรมที่ถูกควบคุม
	ประเภทองค์ประกอบ	สิ่งที่ถูกควบคุม	
พื้นที่ภายในอาคารทั่วไป (กล่าวรวมถึงทุกพื้นที่)	อาคาร	โครงสร้างอาคาร	อัตราการทนไฟ
		พื้น	อัตราการทนไฟ
		ผนัง	อัตราการลามไฟวัสดุตกแต่งผิว
		เพดาน	อัตราการลามไฟ
		หลังคา	อัตราการลามไฟ
		ผนังภายนอกอาคาร	อัตราการลามไฟ
		ผนังแบ่งอาคาร	อัตราการลามไฟ



ตารางที่ 5.10 (ต่อ) แสดงงานสถาปัตยกรรมที่เกี่ยวกับการป้องกันและระงับอัคคีภัย กรณีอาคารชุดพักอาศัย ที่ถูกกำหนดในมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง แบ่งตามประเภทพื้นที่การใช้งาน และองค์ประกอบ

พื้นที่	องค์ประกอบ		งานด้านสถาปัตยกรรม ที่ถูกควบคุม
	ประเภทองค์ประกอบ	สิ่งที่ถูกควบคุม	
พื้นที่ภายในอาคารทั่วไป (กล่าวรวมถึงทุกพื้นที่)	อาคาร	ส่วนปิดล้อมช่องเปิด แนวตั้ง	อัตราการลามไฟ
	ระบบประกอบอาคาร	ระบบหวักระจ่ายน้ำ ดับเพลิง	ต้องจัดให้มี
		ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้	ต้องจัดให้มีอุปกรณ์ สำคัญในการแจ้งครบ
		อุปกรณ์ตรวจจับ	ต้องจัดให้มี (ยกเว้นบาง พื้นที่อาจไม่มีก็ได้) ประเภทอุปกรณ์มีความ เหมาะสมกับพื้นที่ ตำแหน่งติดตั้ง
พื้นที่หน้าโถงลิฟต์ และ ลิฟต์ดับเพลิง	อาคาร	ผนัง	วัสดุ ลักษณะการปิดล้อมพื้นที่
		ช่องเปิดของผนัง (ประตู)	วัสดุ ตำแหน่งติดตั้ง ลักษณะการเปิด
		พื้น	ระดับพื้น
	พื้น	พื้นที่ห้องว่าง	การกันแยก ขนาด
	ระบบประกอบอาคาร	ตู้สายฉีดน้ำดับเพลิงหรือ หัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิง และอุปกรณ์ดับเพลิงอื่นๆ	ต้องจัดให้มี ตำแหน่งติดตั้งครอบคลุม พื้นที่
		ระบบอัดอากาศ	ต้องจัดให้มี
		ลิฟต์ดับเพลิง	ต้องจัดให้มี
		ระบบประกาศเรียก ฉุกเฉิน	ต้องจัดให้มี
		ระบบโทรศัพท์ฉุกเฉิน	ต้องจัดให้มี
		ระบบระบายอากาศหรือ ระบบอัดอากาศ	ต้องจัดให้มี
หัวรับน้ำทิ้ง		ต้องจัดให้มี	

ตารางที่ 5.10 (ต่อ) แสดงงานสถาปัตยกรรมที่เกี่ยวกับการป้องกันและระงับอัคคีภัย กรณีอาคารชุดพักอาศัย ที่ถูกกำหนดในมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง แบ่งตามประเภทพื้นที่การใช้งาน และองค์ประกอบ

พื้นที่	องค์ประกอบ		งานด้านสถาปัตยกรรม ที่ถูกควบคุม
	ประเภทองค์ประกอบ	สิ่งที่ถูกควบคุม	
พื้นที่หน้าโดงลิฟต์ และ ลิฟต์ดับเพลิง	เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ ภายในพื้นที่	แผนผังอาคาร	ต้องจัดให้มี ตำแหน่งติดตั้ง รายละเอียดแผนผัง
		สิ่งของ ชยะ วัตถุติดไฟ ง่าย	ห้ามนำมาเก็บ
		ป้ายบอกชั้น ป้ายห้ามใช้ ลิฟต์ ป้ายห้ามเก็บชยะ ข้อแนะนำในการใช้ลิฟต์	ต้องจัดให้มี ตำแหน่งติดตั้ง
พื้นที่บันไดที่ไม่ใช่บันได หนีไฟ	อาคาร	โครงสร้าง	อัตราทนไฟ
		ช่องเปิดของผนัง (ประตู)	วัสดุ
พื้นที่บันไดเลื่อน	อาคาร	แผงป้องกันควันไฟลาม	ตำแหน่ง ขนาด วัสดุ
	ระบบประกอบอาคาร	ระบบกระจายน้ำดับเพลิง	ต้องจัดให้มี ตำแหน่ง
พื้นที่ช่องทิ้งชยะและช่อง ส่งผ้า	อาคาร	ผนังรอบช่องท่อ ผนังห้อง ทางเข้าช่องท่อ	อัตราทนไฟ
		บานเปิดช่องท่อ ประตู ทางเข้าห้อง	อัตราทนไฟ
พื้นที่ช่องโล่งระหว่างผนัง พื้น เพดาน	อาคาร	ผนัง	อัตราทนไฟ ตำแหน่ง ติดตั้ง
พื้นที่ทางหนีไฟและบันได หนีไฟ	อาคาร	ผนัง	วัสดุตกแต่งผิว (อัตราการ ลามไฟ) อัตราการทนไฟ (พิจารณาตามลักษณะ เส้นทาง)
		ช่องเปิดของผนัง (ประตู ช่องระบายอากาศ)	วัสดุ อัตราการทนไฟ ขนาด ตำแหน่งทิศทางการเปิด

ตารางที่ 5.10 (ต่อ) แสดงงานสถาปัตยกรรมที่เกี่ยวกับการป้องกันและระงับอัคคีภัย กรณีอาคารชุดพักอาศัย ที่ถูกกำหนดในมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง แบ่งตามประเภทพื้นที่การใช้งาน และองค์ประกอบ

พื้นที่	องค์ประกอบ		งานด้านสถาปัตยกรรม ที่ถูกควบคุม
	ประเภทองค์ประกอบ	สิ่งที่ถูกควบคุม	
พื้นที่ทางหนีไฟและบันได หนีไฟ	อาคาร	เพดาน	วัสดุตกแต่งผิว (อัตราการใช้ลามไฟ) ระยะเวลาสูง
		พื้น	วัสดุตกแต่งผิว (ชนิดระดับ การลุกติดไฟ) วิธีการเปลี่ยนระดับ
	พื้นที่	บันไดหนีไฟ	จำนวนและความกว้าง (พิจารณาตามจำนวนคน) ลักษณะบันได และเส้นทางเชื่อมระหว่างบันได
		การจัดวาง	ตำแหน่ง ทางตัน การผ่านห้องต่างๆ การรับรู้ของคน
		ทางปล่อยออกจากทางหนีไฟ	จำนวน(พิจารณาตามจำนวนทางหนีไฟ) ตำแหน่ง อุปกรณ์ประกอบ
พื้นที่ทางหนีไฟ	ระบบประกอบอาคาร	ระบบแสงสว่าง	ต้องจัดให้มี
		ระบบท่อน้ำดับเพลิงและหัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิง	ต้องจัดให้มี ตำแหน่ง
		ระบบประภาศเรียกฉุกเฉิน	ต้องจัดให้มี
		ระบบโทรศัพท์ฉุกเฉิน	ต้องจัดให้มี (ตำแหน่งพิจารณาตามความเหมาะสม)
	เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ภายในพื้นที่	เฟอร์นิเจอร์ที่เป็นเชื้อเพลิงหรืออาจเป็น	ห้ามนำมาใช้ในเส้นทาง
	กระจกเงา	ตำแหน่งการติดตั้ง	

ตารางที่ 5.10 (ต่อ) แสดงงานสถาปัตยกรรมที่เกี่ยวกับการป้องกันและระงับอัคคีภัย กรณีอาคารชุดพักอาศัย ที่ถูกกำหนดในมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง แบ่งตามประเภทพื้นที่การใช้งาน และองค์ประกอบ

พื้นที่	องค์ประกอบ		งานด้านสถาปัตยกรรม ที่ถูกรักษา
	ประเภทองค์ประกอบ	สิ่งที่ถูกรักษา	
พื้นที่ทางหนีไฟ	เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ ภายในพื้นที่	ป้ายและสัญลักษณ์	ต้องจัดให้มี ตำแหน่งการติดตั้ง ลักษณะการติดตั้ง
พื้นที่ทางหนีไฟอื่นๆ (ช่อง ทางเดินที่นำไปสู่ทางหนี ไฟ)	อาคาร	ผนัง	วัสดุตกแต่งผิว (อัตราการ ลามไฟ) อัตราการใช้ (พิจารณาตามจำนวนคน) การปิดล้อมควัน
		เพดาน	วัสดุตกแต่งผิว (อัตราการ ลามไฟ)
	พื้น	วัสดุตกแต่งผิว (ชนิด ระดับ การลุกติดไฟ) วิธีการเปลี่ยนระดับ ระยะสัญญาณ (พิจารณา ร่วมกับระบบดับเพลิง อัตโนมัติ)	
	พื้นที่อาคาร	ระเบียง เหล็ก หลังคา (เส้นทางภายนอกอาคาร ที่ใช้ไปสู่วางหนีไฟ)	ช่องเปิด การกันแยก การกันตก ความกว้าง ส่วนยื่น ทางปลายตัน
พื้นที่หลบภัย	อาคาร	ผนัง	ลักษณะการปิดล้อม วัสดุ (อัตราการทนไฟ)
	พื้นที่อาคาร	ขนาด	ขนาด (พิจารณาตาม จำนวนคนและลักษณะ คน)
		ตำแหน่ง	การเข้าถึง
	ระบบประกอบอาคาร	ระบบสื่อสารฉุกเฉิน	ต้องจัดให้มี
เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ ภายในพื้นที่	ป้าย	ต้องจัดให้มี ลักษณะข้อความ	

ตารางที่ 5.10 (ต่อ) แสดงงานสถาปัตยกรรมที่เกี่ยวข้องกับการป้องกันและระงับอัคคีภัย กรณีอาคารชุดพักอาศัย ที่ถูกกำหนดในมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง แบ่งตามประเภทพื้นที่การใช้งาน และองค์ประกอบ

พื้นที่	องค์ประกอบ		งานด้านสถาปัตยกรรม ที่ถูกควบคุม
	ประเภทองค์ประกอบ	สิ่งที่ถูกควบคุม	
พื้นที่ศูนย์สั่งการดับเพลิง	พื้นที่	ตำแหน่งห้อง	อยู่ระดับชั้นพื้นดินหรือชั้น เหนือระดับชั้นพื้นดิน 1 ชั้น (ควรอยู่ใกล้ลิฟต์ พนักงานดับเพลิงและห้อง เครื่องสูบน้ำ)
พื้นที่โถงภายในอาคารที่ มีช่องเปิดทะลุพื้นอาคาร หรือเอเวียม	อาคาร	ผนังกันควันไฟและไฟ ลาม	ต้องจัดให้มี ตำแหน่งการติดตั้ง อัตรากาบทนไฟ
		ระบบประกอบอาคาร	ระบบระบายควัน
	ระบบกระจายน้ำดับเพลิง	ต้องจัดให้มี	
พื้นที่ใช้สอยต่ำกว่าระดับ พื้นดินเกินกว่า 1 ชั้น และ พื้นที่อาคารที่ต่ำกว่า ระดับถนนหน้าอาคาร ตั้งแต่ชั้นที่ 3 ลงไปหรือ ต่ำกว่าตั้งแต่ 7 เมตร	อาคาร	บันไดหนีไฟชั้นใต้ดิน	ต้องจัดให้มี
		การแบ่งส่วนอาคาร	อัตรากาบทนไฟ (พิจารณาพร้อมกับกิจกรรม และระบบดับเพลิง อัตโนมัติ)
	ระบบประกอบอาคาร	ระบบอัดอากาศในบันได หนีไฟ	ต้องจัดให้มี
พื้นที่ภายนอกอาคาร	อาคาร	ช่องเปิดเข้า-ออกฉุกเฉิน	ตำแหน่ง ขนาด
	พื้นที่	ทางเข้า-ออก	ขนาดความกว้าง ลักษณะของที่ว่าง
		ที่จอดรถดับเพลิง	ขนาด ตำแหน่ง
	ระบบประกอบอาคาร	หัวรับน้ำดับเพลิง	ต้องจัดให้มี
		หัวดับเพลิง	ต้องจัดให้มี (บางกรณี)
	เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ ภายในพื้นที่	ป้ายเครื่องหมายตำแหน่ง ที่จอดรถ	ต้องจัดให้มี
พื้นที่ลาดฟ้า	พื้นที่	ทางหนีไฟบนชั้นลาดฟ้า	ต้องจัดให้มี
		พื้นที่บนลาดฟ้า	ขนาด ลักษณะที่ว่าง



ตารางที่ 5.10 (ต่อ) แสดงงานสถาปัตยกรรมที่เกี่ยวข้องกับการป้องกันและระงับอัคคีภัย กรณีอาคารชุดพักอาศัย ที่ถูกกำหนดในมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง แบ่งตามประเภทพื้นที่การใช้งาน และองค์ประกอบ

พื้นที่	องค์ประกอบ		งานด้านสถาปัตยกรรม ที่ถูกควบคุม
	ประเภทองค์ประกอบ	สิ่งที่ถูกควบคุม	
พื้นที่ 1 ชั้นลอย ที่มี ความสำคัญกรณีฉุกเฉิน หรือพื้นที่ที่อาจเกิด อัคคีภัยได้ง่าย	อาคาร	ส่วนกันแยก	อัตราการทนไฟ การป้องกันไม่ให้เกิด อันตรายจากน้ำ
		ประตู	อัตราการทนไฟ
	ระบบประกอบอาคาร	ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ (กรณีที่มี)	ต้องจัดให้มี (พิจารณา ตามความเหมาะสมของ พื้นที่)
		ระบบโทรศัพท์ฉุกเฉิน	ต้องจัดให้มี
		ระบบระบายอากาศหรือ ระบบปรับอากาศ (ใช้ พลังงานจากแหล่งจ่ายไฟ ฉุกเฉิน)	ต้องจัดให้มี
	เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ ภายในพื้นที่	เครื่องดับเพลิงแบบมือถือ	ต้องจัดให้มี ความเหมาะสมในการใช้ ตามประเภทเชื้อเพลิง
		ป้ายแจ้งเตือน	ต้องจัดให้มี การรับรู้ของคน

จากตารางที่ 5.10 สามารถอธิบายพื้นที่ของอาคารที่ถูกกำหนดมาตรฐาน เพื่อนำไปพิจารณาในการตรวจสอบสภาพอาคาร ตามกฎหมายควบคุมอาคาร ประเภทอาคารชุดพักอาศัย ได้ดังนี้

1. พื้นที่ภายนอกอาคาร คือ พื้นที่ภายนอกอาคาร ถือเป็นพื้นที่ปลอดภัย ผู้ใช้อาคารสามารถอพยพมายังบริเวณนี้ รวมถึงเป็นพื้นที่ที่เจ้าหน้าที่จากภายนอกใช้เป็นสถานที่สำหรับดับเพลิงหรือช่วยเหลือ ดังนั้นจึงต้องเตรียมพื้นที่และอุปกรณ์ให้เพียงพอ เหมาะสมเพื่อให้เจ้าหน้าที่ปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างสะดวก
2. พื้นที่ลาดฟ้า เป็นพื้นที่ภายนอกอาคาร ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ปลอดภัยในช่วงเวลาหนึ่งเพื่อให้ผู้ใช้อาคารที่ไม่สามารถอพยพลงสู่ด้านล่างของอาคารสามารถหลบภัยหรือหนีภัยทางอากาศได้ ดังนั้นจำเป็นต้องมีการเตรียมพื้นที่หรืออุปกรณ์เพื่อรองรับการอพยพของผู้ใช้อาคารจากลาดฟ้าไปยังพื้นที่ปลอดภัยได้
3. พื้นที่อาคารที่ต่ำกว่าระดับถนนหน้าอาคารตั้งแต่ชั้นที่ 3 ลงไป หรือต่ำกว่าตั้งแต่ 7 เมตรลงไป คือ พื้นที่ที่ไม่สามารถมีช่องเปิดด้านข้างอาคาร เพื่อเข้าช่วยเหลือคนจากภายนอก หรืออพยพออก

พื้นที่ที่เก็บวัตถุไวไฟ ดังนั้นต้องทำการป้องกันไม่ให้เกิดไฟในพื้นที่และป้องกันไม่ให้ไฟลามเข้าไป  
 ทำความเสียหายแก่อุปกรณ์ภายในพื้นที่

## 5.4 ผลของการศึกษาและการวิเคราะห์การปฏิบัติงานด้านการตรวจสอบสภาพอาคาร อาคารชุดพักอาศัย

ในหัวข้อนี้เป็นการกล่าวถึงผลของการศึกษาที่ได้จากการสัมภาษณ์ และนำผลจากการสัมภาษณ์ไป  
 วิเคราะห์และเปรียบเทียบกับ การตรวจความปลอดภัย และการตรวจสอบความปลอดภัยตามที่ได้ศึกษาเอาไว้ใน  
 หัวข้อ 2.5

### 5.4.1 การตรวจความปลอดภัย

จากทฤษฎีทำให้ทราบว่าความปลอดภัย หมายถึง การค้นหาสาเหตุของอุบัติเหตุ อันตราย  
 และการประเมินความจำเป็น เพื่อกำหนดมาตรการป้องกันก่อนที่อุบัติเหตุและการบาดเจ็บจะเกิดขึ้น  
 จากการสัมภาษณ์ทำให้ทราบประเด็นต่างที่เพิ่มเติมจากทฤษฎี ดังนี้

จากหัวข้อ 2.5.1.1 ทำให้ทราบว่า หลักการตรวจความปลอดภัยประกอบไปด้วยหลักการที่  
 สำคัญ 3 ประการ ได้แก่การคาดการณ์หรือความรู้ หรือความสามารถในการคาดการณ์ได้ว่า มีสาเหตุ  
 อะไรบ้างที่อาจนำไปสู่อุบัติเหตุอันตรายได้ การประเมินสภาพที่พบเห็นว่าเป็นอันตรายมากน้อย  
 เพียงใด และการควบคุม โดยที่ในหลักการสำคัญทั้ง 3 ประการ จะต้องใช้ความรู้ความสามารถของผู้  
 ตรวจสอบอาคารเพื่อให้การตรวจความปลอดภัยนั้น มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

#### ความคิดเห็นเพิ่มเติมจากผู้ให้สัมภาษณ์เกี่ยวกับหลักการตรวจความปลอดภัย

จากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญด้านการตรวจสอบอาคาร มีผู้ให้ความเห็นว่าในการตรวจสอบ  
 อาคารตามกฎหมายกระทรวงการตรวจสอบอาคารฯ ไม่ใช่แค่เพียงการตรวจสอบเพื่อป้องกันและระงับอัคคีภัย  
 เท่านั้น แต่เป็นการตรวจสอบเพื่อความปลอดภัยจากการใช้งานอาคาร หากแต่ว่าการตรวจสอบอาคาร  
 เพื่อป้องกันและระงับอัคคีภัยจะเป็นเรื่องที่สำคัญที่สุด โดยการเรียงลำดับดังต่อไปนี้ การตรวจเพื่อ  
 ความปลอดภัยจากอัคคีภัย การตรวจเพื่อความปลอดภัยจากการใช้อาคาร และการตรวจเกี่ยวกับ  
 อุบัติภัย ทั้งนี้การตรวจความปลอดภัยต้องอ้างอิงถึงหลักการตรวจความปลอดภัยทั้งสิ้น

### 5.4.2 ประเภทและวิธีการตรวจ

ประเภทในการตรวจความปลอดภัย จะเป็นการกล่าวถึงระยะเวลาต่างๆ ที่ใช้ในการตรวจ  
 โดยในการตรวจจะแบ่งออกเป็น 4 ประเภทตามความถี่ของการตรวจ หรือช่วงเวลาของการตรวจ จึง  
 สามารถสรุปได้ว่า ประเภทของการตรวจจะขึ้นอยู่กับการวางแผนและการคาดการณ์ ซึ่งมีความ  
 เกี่ยวข้องกันตามความเห็นของผู้ตรวจสอบอาคาร

สำหรับวิธีการตรวจ จะสามารถแบ่งออกได้ 4 วิธีตามหัวข้อ 2.5.1.2 ซึ่งในแต่ละวิธีก็มี  
 ลักษณะในการตรวจที่แตกต่างกันออกไป ในการตรวจสอบอาคาร ตามกฎหมายกระทรวงการตรวจสอบ

ดังนั้นเส้นทางอพยพหรือช่วยเหลือจะมาจากทางใดภายในอาคารภายในอาคาร ดังนั้นลิฟต์หรือบันไดจึงมีความสำคัญมาก

4. พื้นที่หน้าโถงลิฟต์ โถงลิฟต์ดับเพลิง และพื้นที่ช่องทางสำหรับบุคคลภายนอกเข้าบรรเทาสาธารณภัย เป็นพื้นที่ที่จำเป็นต้องใช้งานเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉินสำหรับให้เจ้าหน้าที่ดับเพลิงจากภายนอกเข้าทำการดับเพลิงและช่วยเหลือผู้ใช้อาคาร ดังนั้นพื้นที่นี้จะต้องรองรับการปฏิบัติงานของ โดยการจัดเตรียมพื้นที่ให้ปลอดภัยและไฟ รวมถึงต้องจัดเตรียมอุปกรณ์ต่างๆ เพื่อให้เจ้าหน้าที่ปฏิบัติงานได้อย่างสะดวก
5. พื้นที่ภายในอาคารทั่วไป (กล่าวรวมทุกพื้นที่) เป็นพื้นที่ที่ต้องการกำหนดให้มีระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย โดยไม่ได้ระบุตำแหน่ง ลักษณะ และการใช้งานของพื้นที่อย่างชัดเจน
6. พื้นที่หลบภัย เป็นพื้นที่ที่ต้องป้องกันการลุกลามของควันและไฟ ให้ผู้อพยพลบชั่วคราวเพื่อรอการช่วยเหลือหรือพักเพื่ออพยพต่อไป
7. พื้นที่ส่วนของเส้นทางหนีไฟอื่นๆ (ช่องทางเดินนำไปสู่ทางหนีไฟ) เป็นพื้นที่ใช้ในการอพยพผู้ใช้อาคารออกจากต้นเพลิงไปสู่ทางหนีไฟ ดังนั้นจึงมีความสำคัญในการอพยพ เนื่องจากเป็นส่วนหนึ่งของทางหนีไฟ
8. พื้นที่ส่วนของทางหนีไฟและบันไดหนีไฟ เป็นเส้นทางอพยพไปสู่พื้นที่ปลอดภัยภายนอกอาคาร ดังนั้นต้องป้องกันพื้นที่ไม่ให้ถูกรบกวนจากควันและไฟ รวมถึงพื้นที่ต้องมีความสะดวกในการอพยพ
9. พื้นที่บันไดที่ไม่ใช่บันไดหนีไฟ เป็นบริเวณพื้นที่ที่มีช่องเปิดทะลุพื้นอาคาร ซึ่งเป็นช่องทางในการลุกลามของควันและไฟ จำเป็นต้องทำการควบคุมไม่ให้ควันและไฟลุกลามข้ามชั้น
10. พื้นที่ช่องโถงระหว่างผนัง พื้น เพดาน คือที่ว่างที่อยู่ระหว่างผนังกับผนัง หรือพื้นที่ใต้เพดาน ซึ่งอาจเป็นช่องทางในการลุกลามของควันและไฟได้ ดังนั้นต้องมีการป้องกันโดยการใช้ผนังป้องกันช่องโถงกันเพื่อปิดช่องว่างเหล่านั้น
11. พื้นที่โถงภายในอาคารที่มีช่องเปิดทะลุพื้นอาคารตั้งแต่สองชั้นขึ้นไป และไม่มีผนังปิดล้อม คือพื้นที่ลักษณะเป็นช่องเปิดโถง มีโอกาสที่ควันและไฟจะลุกลามข้ามชั้นได้ง่าย ดังนั้นต้องมีระบบป้องกันการลุกลามของควันและไฟเป็นพิเศษกว่าพื้นที่ทั่วไป
12. พื้นที่ช่องทิ้งขยะและช่องส่งผ้า เป็นพื้นที่ช่องเปิดในแนวตั้ง ไฟสามารถลุกลามได้ง่าย ดังนั้นต้องทำการควบคุมพื้นที่ให้สามารถป้องกันการลุกลามของควันและไฟเป็นพิเศษ เช่นเดียวกับพื้นที่ช่องเปิดแนวตั้งอื่นๆ
13. พื้นที่ศูนย์สั่งการดับเพลิง เป็นพื้นที่ที่มีความสำคัญในกรณีฉุกเฉิน เป็นฐานที่ตั้งสำคัญในการดับเพลิงภายนอกอาคาร ดังนั้นต้องมีการเตรียมพื้นที่และอุปกรณ์เพื่ออำนวยความสะดวกในการทำงานของเจ้าหน้าที่ รวมถึงต้องเข้าถึงได้ง่ายจากภายนอกอาคาร
14. พื้นที่ใช้สอยที่มีความสำคัญกรณีฉุกเฉินหรือพื้นที่ที่อาจเกิดอัคคีภัยได้ง่าย เป็นพื้นที่ที่เก็บอุปกรณ์สำคัญที่จำเป็นต้องใช้ขณะเกิดเหตุฉุกเฉิน เช่น ห้องเครื่องปั้มน้ำ ห้องเครื่องลิฟต์ดับเพลิง หรือเป็น

อาคารฯ ปัจจุบันจะเป็นการตรวจสอบในลักษณะของการสำรวจและการสุ่มตัวอย่างเป็นหลัก ซึ่งสามารถอธิบายได้ว่าในการตรวจเพื่อความปลอดภัยนั้น จะทำการตรวจสอบเพื่อเปรียบเทียบกับกฎหมายและมาตรฐานความปลอดภัยของสิ่งนั้น รวมถึงเป็นการสุ่มตรวจบางจุดว่าเป็นอันตรายหรือระบบและอุปกรณ์นั้นๆ สามารถใช้งานได้จริงหรือไม่

#### **ความคิดเห็นเพิ่มเติมจากผู้ให้สัมภาษณ์เกี่ยวกับหลักการตรวจความปลอดภัย**

จากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญด้านการตรวจสอบอาคาร มีการให้ความคิดเห็นเพิ่มเติมว่าการตรวจสอบอาคารในปัจจุบันแตกต่างจากการตรวจสอบอาคารในช่วงเวลาที่ผ่านมา โดยที่การตรวจสอบอาคารในช่วงระยะที่ผ่านมาเป็นแค่การตรวจระบบและอุปกรณ์เพื่อป้องกันและระงับอัคคีภัยเท่านั้น ซึ่งแตกต่างจากปัจจุบัน เนื่องจากมีกฎกระทรวงการตรวจสอบอาคารฯ บังคับให้มีการฝึกอบรมและการสอบเพื่อขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบอาคารตามกฎหมายที่ถูกต้อง ดังนั้น การตรวจสอบจึงต้องทำการตรวจสอบให้ครอบคลุมทั้ง 4 หมวดของการตรวจสอบอาคาร และในการตรวจสอบอาคารจะไม่ใช่เป็นการตรวจว่าอาคารนั้นๆ สร้างถูกต้องตามกฎหมายที่ถูกบังคับใช้หรือไม่ หลักสำคัญในการตรวจสอบก็คือการตรวจสอบอาคารเพื่อความปลอดภัยจากการใช้งานอาคาร ซึ่งในการตรวจสอบอาคารนี้ จะต้องมีการติดตามผลและการวางแผนเพื่อเพิ่มความปลอดภัยจากการใช้อาคารให้มากยิ่งขึ้นด้วย

สำหรับวิธีการตรวจมีผู้ให้ความคิดเห็นว่าการตรวจเพื่อความปลอดภัยจากการใช้อาคารจำเป็นต้องเข้าตรวจในทุกพื้นที่ของอาคาร ไม่ควรตรวจเฉพาะบางแห่ง เนื่องจากความไม่ปลอดภัยสามารถเกิดได้ในทุกพื้นที่ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง อาคารชุดพักอาศัยซึ่งมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุด การตรวจพื้นที่ทรัพย์สินบุคคลจะยาก ดังนั้นในอนาคตจึงมีความจำเป็นที่ต้องมีกฎหมายรองรับการทำงานในการตรวจสอบอาคารเพิ่มขึ้น สำหรับการตรวจระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารต่างๆนั้น ผู้ตรวจสอบไม่มีความจำเป็นที่ต้องทำการตรวจสอบในทุกชิ้น เพราะว่ามีจำนวนมาก และปกติเจ้าของอาคารมีหน้าที่ดูแลบำรุงรักษาให้ระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารต่างๆเหล่านั้นทำงานได้เป็นปกติอยู่แล้ว หากผู้ตรวจสอบไม่แน่ใจหรือสงสัยสามารถสุ่มตรวจได้เป็นบางจุด

#### **5.4.3 เกณฑ์การประเมินผลการตรวจสอบความปลอดภัย**

เป็นมาตรฐานของกิจกรรมความปลอดภัยที่กำหนดไว้เป็นระดับหรือช่วงต่างๆ เช่น ไม่ดี พอใช้ ดี ดีมาก และในช่วงดังกล่าวจะมีการกำหนดคุณลักษณะไว้ว่าดีมากน้อยเพียงใดที่จะเข้าตามเกณฑ์นี้ ซึ่งปัจจุบันในแบบฟอร์มการตรวจสอบที่มีการร่างขึ้นเพื่อตรวจสอบอาคารในปัจจุบันก็จะใช้เกณฑ์นี้เป็นหลัก แต่ว่าจะเพิ่มหมวดว่า มี ไม่มี ใช้งานได้ ใช้งานไม่ได้ สำหรับการตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคาร



### **ความคิดเห็นเพิ่มเติมจากผู้ให้สัมภาษณ์เกี่ยวกับหลักการตรวจความปลอดภัย**

จากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญการตรวจสอบอาคาร มีการให้ความคิดเห็นเพิ่มเติมว่าการประเมินผลมีความเกี่ยวข้องกับการรายงานผล โดยในปัจจุบันตามกฎกระทรวงการตรวจสอบอาคารฯ ต้องมีการรายงานผลการตรวจสอบอาคารไปยังหน่วยงานของรัฐอยู่แล้ว ดังนั้นการประเมินผลในบางหัวข้อของการตรวจสอบอาคารจะไม่จำเป็น โดยที่การรายงานผลการตรวจสอบจะเป็นการรายงานผลในลักษณะของการบรรยาย โดยอาจจะบรรยายตามหัวข้อที่ใช้ในการตรวจสอบ เพื่อให้ทราบว่าอาคารมีความบกพร่องในเรื่องใด และสามารถแก้ไข รวมถึงวางแผนระบบการบริหารความปลอดภัยได้อย่างไร แต่หากจะทำการประเมินเป็นระดับหรือเกณฑ์ที่ชัดเจนอาจทำได้ในบางหัวข้อของการตรวจสอบ ซึ่งมาตรฐานการตรวจสอบอาคารของสมาคมผู้ตรวจสอบและบริหารความปลอดภัยในอาคารได้มีการกำหนดกฎเกณฑ์ไว้แล้ว

#### **5.4.4 การเตรียมการก่อนการตรวจสอบอาคาร สำหรับผู้ตรวจสอบอาคาร ประเภทอาคารชุดพักอาศัย**

จากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญด้านการตรวจสอบอาคาร มีการให้ความคิดเห็นเพิ่มเติมว่าในการเตรียมการหรือการเตรียมตัวสำหรับผู้ตรวจสอบอาคารนั้น โดยมากมีการเตรียมการที่คล้ายกัน กล่าวคือ ผู้ตรวจสอบอาคารจะต้องทำการติดต่อผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อขอแบบ As Built ของอาคารชุดพักอาศัยนั้นๆ จากนั้นผู้ตรวจสอบอาคารจะต้องไปดูสถานที่จริงเพื่อวัตถุประสงค์ ดังต่อไปนี้

1. วางแผนในการตรวจสอบอาคาร
2. ประสานงานกับผู้ที่เกี่ยวข้องเบื้องต้น
3. ประเมินความเสี่ยงของอาคารเพื่อทำการประมาณราคา
4. ดูสภาพแวดล้อมของอาคาร<sup>3</sup>

สำหรับเครื่องมือที่ใช้ในการตรวจสอบอาคารนั้น จะเป็นเพียงเครื่องมือพื้นฐาน เช่น ไฟฉาย สายวัด ไขควงวัดไฟ เป็นต้น เนื่องจากในการตรวจสอบอาคารปัจจุบันเป็นเพียงการตรวจสอบด้วยสายตา (Visual Inspection) เท่านั้น

#### **5.4.5 การตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัย ในกรณีที่มีลักษณะของงานสถาปัตยกรรม มีความแตกต่างกัน**

จากหัวข้อ 2.5.1 การแบ่งกลุ่มอาคารชุดพักอาศัย ทำให้ทราบว่าควรสัมภาษณ์ผู้ตรวจสอบอาคารและผู้เชี่ยวชาญด้านการตรวจสอบอาคาร และจากการสัมภาษณ์ สามารถจำแนกประเด็นในการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยที่เฉพาะและแตกต่างจากอาคารประเภทอื่น ได้ดังต่อไปนี้

<sup>3</sup> สัมภาษณ์ บัณฑิต ประดับสุข, เจ้าหน้าที่คดีพิเศษ 8ว. กรมสอบสวนคดีพิเศษ, 11 มกราคม 2551.



#### 5.4.5.1 อาคารขนาดใหญ่ (พื้นที่อาคาร 2,000 < 10,000 ตารางเมตร)

##### สูงไม่เกิน 23 เมตร

มีลักษณะของอาคารแผ่ไปตามแนวราบ และโดยมากจะมีจำนวนชั้นไม่เกิน 8 ชั้น ระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารไม่ซับซ้อนมากนัก แต่อย่างไรก็ตามมีความจำเป็นที่ต้องตรวจสอบตามที่อาคารนั้นถูกกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารบังคับให้มี สำหรับการตรวจพื้นที่ต่างๆ ผู้ให้สัมภาษณ์มีความคิดเห็นที่แตกต่างกัน แต่สามารถสรุปออกมาเป็นประเด็นที่สำคัญได้ว่า

1. ผู้ตรวจสอบอาคารต้องตรวจพื้นที่ส่วนกลาง โดยเฉพาะบริเวณโถงต่างๆ เนื่องจากว่าเป็นพื้นที่ที่ผู้ตรวจสอบอาคารสามารถทำการตรวจสอบได้ง่าย และผู้ใช้อาคารทุกคนจะต้องใช้พื้นที่ร่วมกันเป็นประจำและจำนวนมากในบางเวลา
2. ผู้ตรวจสอบอาคารต้องตรวจบริเวณทางหนีไฟเป็นสำคัญ เนื่องจากว่า จะเป็นพื้นที่สำคัญที่สามารถช่วยให้ผู้ที่อยู่อาคารสามารถหนีภัยได้ไม่ว่าจะเป็นภัยประเภทใดก็ตาม
3. ผู้ตรวจอาคารต้องตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยเป็นสำคัญ โดยเน้นที่แผนการซ้อมอพยพหนีภัย

#### 5.4.5.2 อาคารสูงและขนาดใหญ่พิเศษ (พื้นที่อาคารตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป และสูงเกิน 23 เมตร)

อาคารสูงและขนาดใหญ่พิเศษมีปริมาณพื้นที่มาก รวมถึงมีระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารที่ซับซ้อน อย่างไรก็ตาม ผู้ตรวจสอบอาคารจะต้องทำการตรวจสอบตามที่ระบุไว้ในกฎกระทรวงการตรวจสอบอาคารอยู่แล้ว แต่ประเด็นที่จะต้องทำการตรวจสอบเป็นพิเศษที่แตกต่างจากอาคารประเภทอื่น ที่ได้จากความคิดเห็นของผู้ตรวจสอบอาคารและผู้เชี่ยวชาญด้านการตรวจสอบอาคาร สามารถสรุปออกมาได้เป็น 2 ประเด็นหลัก ได้แก่

1. หากเป็นอาคารสูง ทางหนีไฟแนวตั้งจะมีความสำคัญ ผู้ตรวจสอบต้องตรวจบริเวณทางหนีไฟ เพราะเป็นพื้นที่สำคัญที่สามารถช่วยให้ผู้ที่อยู่ในอาคารสามารถหนีภัยได้
2. ผู้ตรวจสอบอาคารต้องตรวจพื้นที่ส่วนกลาง โดยเฉพาะบริเวณโถงต่างๆ เนื่องจากว่าเป็นพื้นที่ที่ผู้ตรวจสอบอาคารสามารถทำการตรวจสอบได้ง่าย และผู้ใช้อาคารทุกคนจะต้องใช้พื้นที่ร่วมกันเป็นประจำและจำนวนมากในบางเวลา รวมถึงโถงต่างๆภายในอาคารยังเป็นส่วนหนึ่งของทางหนีไฟด้วย
3. ผู้ตรวจสอบอาคารต้องตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยเป็นสำคัญ โดยเน้นที่แผนการซ้อมอพยพหนีภัย

#### 5.4.5.3 มูลค่าของโครงการอาคารชุดพักอาศัย

จากการสัมภาษณ์ผู้ตรวจสอบอาคารและผู้เชี่ยวชาญด้านการตรวจสอบอาคาร ทำให้ทราบว่า มูลค่าของโครงการสามารถบ่งบอกถึงลักษณะของงานสถาปัตยกรรมได้ เช่น อาคารชุดพักอาศัยมีมูลค่าของโครงการที่สูงสามารถเชื่อได้ว่าอาคารนั้นจะถูกออกแบบอย่างดี เช่น การใช้วัสดุ การวางผัง และมีระบบและอุปกรณ์ที่ได้มาตรฐาน จึงส่งผลให้ความปลอดภัยในระดับหนึ่ง ความเสี่ยงจึงมีน้อยกว่าโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่มีมูลค่าไม่สูง ดังนั้นผู้ตรวจสอบจะต้องประเมินความเสี่ยงของอาคารเพื่อการตรวจสอบอาคารจากการประเมินมูลค่าของโครงการด้วย

#### 5.4.5.4 อายุของอาคารชุดพักอาศัย

จากการสัมภาษณ์ผู้ตรวจสอบอาคารและผู้เชี่ยวชาญด้านการตรวจสอบอาคาร ทำให้ทราบว่า อายุของอาคารเป็นประเด็นสำคัญอีกอย่างหนึ่งที่ทำให้อาคารมีความแตกต่างกัน เนื่องจากว่ากฎกระทรวงฉบับที่ 33 ทำให้อาคารที่ออกแบบและสร้างตามกฎกระทรวงฉบับนี้มีระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารที่เพิ่มขึ้นเกี่ยวกับการป้องกันและระงับอัคคีภัย ดังนั้น ความเสี่ยงของอาคารที่ถูกออกแบบและก่อสร้างตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33 จึงมีความเสี่ยงน้อยกว่าอาคารที่ถูกออกแบบและสร้างก่อนกฎกระทรวงฉบับที่ 33 ประกาศใช้ และหากผู้ตรวจสอบได้ทำการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยที่ถูกสร้างก่อนกฎกระทรวงฉบับที่ 33 และพบว่ามีการต่อเติม ผู้ตรวจสอบอาคารจะต้องทำการพิจารณาอาคารตามกฎกระทรวงฉบับที่ 50 เพื่อตรวจว่าอาคารนั้นได้มีการแก้ไข ดัดแปลงให้เป็นไปตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33 หรือไม่

#### 5.4.5.5 ประเภทและจำนวนของห้องชุด

ประเภทของห้องชุดมีผลต่อรูปทรงของอาคาร และรูปทรงของอาคารก็ส่งผลต่ออัคคีภัย เช่น แนวของลม ตำแหน่งของบันไดหนีไฟ ลักษณะของพื้นของอาคาร (แนวตั้งและแนวนอน)<sup>4</sup> ส่งผลต่อการลามไฟภายนอกอาคาร นอกจากประเภทของห้องชุดจะส่งผลต่อรูปทรงของอาคารแล้ว ยังส่งผลต่อห้องชุดเองด้วย เช่น ลักษณะของการกันแบ่งพื้นที่ใช้สอยภายในห้องชุด

สำหรับจำนวนของห้องชุด หากอาคารชุดพักอาศัยนั้นๆ มีจำนวนของห้องชุดที่มาก จะทำให้การตรวจสอบอาคารยากลำบากยิ่งขึ้น เนื่องจากพื้นที่ของอาคารโดยมากเป็นพื้นที่ทรัพย์สินส่วนบุคคล ผู้ตรวจสอบจะต้องมีการคาดการณ์และมีการวางแผนระบบบริหารการจัดการความปลอดภัยที่ดี

#### 5.4.5.6 กลุ่มของผู้ใช้อาคาร

อาคารชุดพักอาศัยกิจกรรมที่หลากหลาย มีผู้ใช้อาคารหลากหลายประเภท โอกาสที่จะเกิดอุบัติเหตุมีสูง เนื่องจากการใช้งานภายในห้องชุดของเจ้าของร่วมไม่สามารถควบคุมได้ นอกจากนี้ กลุ่มของผู้ใช้อาคารจะขึ้นอยู่กับมูลค่าของโครงการ หากโครงการอาคารชุดพัก

<sup>4</sup> สัมภาษณ์ บัณฑิต ประดับสุข, เจ้าหน้าที่คดีพิเศษ 8ว. กรมสอบสวนคดีพิเศษ, 11 มกราคม 2551.

อาศัยมีมูลค่าสูงสามารถสันนิษฐานได้ว่า ผู้ใช้อาคารจะมีพฤติกรรมที่เสี่ยงต่ออุบัติเหตุภายในอาคารน้อยกว่าโครงการอาคารชุดพักอาศัยมีมูลค่าไม่สูง

กลุ่มของผู้ใช้อาคารชุดพักอาศัยสามารถแบ่งได้ 3 ประเภท ดังต่อไปนี้ 1. ผู้อยู่อาศัยประจำหรือเจ้าของร่วม มีการความคุ้นเคยในการใช้อาคาร 2. ผู้ใช้อาคารประจำ ได้แก่ เจ้าหน้าที่ทำงานต่างๆ ภายในอาคารโครงการอาคารชุดพักอาศัย เช่น พนักงานในสำนักงานนิติบุคคล แม่บ้าน และช่างต่างๆ ประจำอาคาร เป็นต้น ผู้ใช้อาคารประเภทนี้ส่วนมากจะใช้เวลาช่วงกลางวันเท่านั้น 3. ผู้ใช้อาคารไม่ประจำ ได้แก่ ผู้ที่มาเยี่ยมเยือนโครงการบางครั้งบางคราว ลูกค้าของร้านขายของภายในอาคาร เป็นต้น

#### 5.4.5.7 การบริหารและการบริการ

การบริหารของอาคารชุดพักอาศัยสามารถทำได้ทั้งบริหารจัดการเองภายในของผู้ที่อยู่อาศัยร่วมกัน หรือจ้างบริษัทที่รับบริหารอาคารเข้ามาดูแล ซึ่งจะมีข้อดีข้อเสียที่แตกต่างกัน โดยมากการจ้างบริษัทบริหารอาคารเข้ามาบริหารจัดการ อาคารจะมีความเสี่ยงน้อยกว่า เนื่องจากว่า การทำงานจะเป็นระบบ มีช่างผู้ชำนาญตามสาขาที่ทำงานด้านนั้นๆ จริง<sup>5</sup>

สำหรับการบริการภายในอาคาร หมายถึงระบบบริการภายในอาคาร เพื่อให้ผู้ที่อาศัยอยู่ในอาคารได้รับความสะดวกจากระบบสาธารณูปโภค ผู้ตรวจสอบอาคารจะต้องดูจุดที่ตั้งต่างๆ ของระบบบริการภายในอาคาร เช่น มิเตอร์ไฟฟ้า ท่อประปา ต่างๆ เป็นต้น เพื่อประเมินและคาดการณ์ความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นได้

#### 5.4.5.8 กรรมสิทธิ์ภายในอาคารชุดพักอาศัย

กรรมสิทธิ์ภายในอาคารชุดพักอาศัยอาจทำให้ผู้ตรวจสอบอาคารไม่สามารถเข้าทำการตรวจสอบได้ในทุกพื้นที่ของอาคาร โดยเฉพาะอย่างยิ่งภายในห้องชุด ซึ่งเจ้าของมีสิทธิ์ที่จะไม่ให้เข้าตรวจในพื้นที่ได้ หากผู้ตรวจสอบไม่สามารถเข้าตรวจพื้นที่ได้ต้องมีหมายเหตุในรายงานผลการตรวจพร้อมระบุเหตุผล รวมถึงการตรวจพื้นที่อันตรายภายในอาคารด้วย จากนั้นให้ผู้ตรวจสอบแนะนำเจ้าของอาคารให้ผู้ที่มีวิชาชีพในเรื่องนั้นเข้าตรวจสอบและแก้ไข

#### 5.4.6 การตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยทั้ง 4 หมวด ตามกฎกระทรวงการตรวจสอบอาคารฯ

จากการสัมภาษณ์ผู้ตรวจสอบอาคารและผู้เชี่ยวชาญด้านการตรวจสอบอาคาร สามารถสรุปเนื้อหาออกเป็น 4 หมวดตามการตรวจสอบของกฎกระทรวงการตรวจสอบอาคารฯ ที่เหมือนและแตกต่างจากอาคารอื่นๆ ได้ดังนี้

<sup>5</sup> สัมภาษณ์ ศักดิ์ชัย ยวงตระกูล, ผู้อำนวยการโครงการฝึกอบรมผู้ตรวจสอบอาคาร สมาคมสถาปนิกสยาม,



#### 5.4.6.1 การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร

การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร จะต้องตรวจสอบดูว่ามีการต่อเติมจากแบบขออนุญาตการก่อสร้างอาคาร การเปลี่ยนกิจกรรมการใช้งานอาคาร การเปลี่ยนการใช้อาคารหรือไม่ ซึ่งในกรณีหลังนี้ถือว่าเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องที่สุด<sup>6</sup> หากมีการแก้ไขและเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารไปแล้วผู้ตรวจสอบสามารถตรวจเช็คได้จากแบบโครงสร้างของอาคารเพื่อเป็นการประเมินความเสี่ยงเบื้องต้น นอกเหนือจากนี้จะเป็นเรื่องการตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงโดยทั่วไป เช่น การแตกหักของวัสดุ การทรุดตัวของอาคาร และรอยร้าวต่างๆ เป็นต้น

#### 5.4.6.2 การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารในเบื้องต้นให้ทำการตรวจสอบเช่นเดียวกันกับอาคารประเภทอื่น คือ ให้ตรวจว่ามีระบบและอุปกรณ์เหล่านั้นตามที่กฎหมายกำหนดไว้หรือไม่ เมื่อเห็นว่ามีให้ตรวจเช็คดูว่าสามารถใช้งานได้หรือไม่ ความสว่าง สะอาด ในพื้นที่ ประตูเปิดเข้า-ออก ต้องอยู่ในทิศทางที่ถูกต้อง

สำหรับการตรวจในหมวดของระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารต่างๆ เช่น หมวดไฟฟ้า หมวดประปา หมวดบำบัดน้ำเสีย ให้ผู้ตรวจสอบอาคารวิเคราะห์ว่าสำหรับอาคารชุดพักอาศัยนั้นมีประเด็นที่แตกต่างจากอาคารประเภทอื่นหรือไม่ หากมีในรายการตรวจสอบของผู้ตรวจสอบอาคารจะต้องเพิ่มประเด็นนั้นเข้าไปด้วย

#### 5.4.6.3 การตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารต่างๆเพื่อการอพยพผู้ใช้อาคาร

การตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารต่างๆเพื่อการอพยพผู้ใช้อาคารในเบื้องต้นให้ทำการตรวจสอบเช่นเดียวกันกับอาคารประเภทอื่น แต่ในอาคารชุดพักอาศัยที่เป็นอาคารสูงและขนาดใหญ่พิเศษที่สร้างตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 33 จะมีระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารบางชนิดที่อยู่ในห้องชุด อย่างไรก็ตามในการตรวจระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารไม่จำเป็นต้องตรวจครบทุกชิ้น สามารถทำการสุ่มตรวจได้

#### 5.4.6.4 การตรวจสอบระบบบริหารจัดการเพื่อความปลอดภัยในอาคาร

ผู้ตรวจสอบอาคารจะต้องตรวจสอบแผนบริหารจัดการเพื่อความปลอดภัยในอาคารว่ามีหรือไม่ หากพบว่ามีให้สอบถามว่ามีการปฏิบัติตามแผนหรือไม่ ทั้งนี้ผู้ตรวจสอบอาคารสามารถวางแผนบริหารจัดการเพื่อความปลอดภัยในอาคารร่วมกับเจ้าของอาคารได้ ทั้งนี้แผนบริหารจัดการเพื่อความปลอดภัยในอาคารจะต้องสัมพันธ์กับสภาพของอาคารในด้านต่างๆ ด้วยและผู้ตรวจสอบอาคารจะต้องติดตามผล และประเมินผลของแผนฯ ด้วยว่า ได้ผลอย่างไร

<sup>6</sup> สัมภาษณ์ ศักดิ์ชัย ยวงตระกูล, ผู้อำนวยการโครงการฝึกอบรมผู้ตรวจสอบอาคาร สมาคมสถาปนิกสยาม,

## 5.5 สรุปผลของการศึกษาการตรวจสอบสภาพอาคาร ประเภทอาคารชุดพักอาศัย

จากการศึกษาและการวิเคราะห์การปฏิบัติงานด้านการตรวจสอบสภาพอาคาร อาคารชุดพักอาศัย สามารถสรุปผล ได้ดังต่อไปนี้

### 5.5.1 กฎหมาย

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัย สามารถแบ่งออกเป็น 2 ฉบับ ได้แก่

1. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร เป็นกฎหมายหลักที่ใช้ในการออกแบบและก่อสร้างอาคาร อาคารที่มีขนาดต่างกันก็จะใช้กฎกระทรวงที่บังคับแตกต่างกัน ดังนั้นในการตรวจสอบจะต้องศึกษากฎหมายและทำการตรวจสอบอาคารตามที่อาคารนั้นๆ ถูกกฎหมายบังคับไว้
2. พระราชบัญญัติอาคารชุด สำหรับกฎหมายฉบับนี้ ประเด็นที่เกี่ยวข้องมากที่สุดคือ กรรมสิทธิ์ในอาคารชุดพักอาศัย ผู้ตรวจสอบอาคารจะต้องทำความเข้าใจกับประเด็นของกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดพักอาศัย ว่าส่วนใดเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง กรรมสิทธิ์ร่วม และทรัพย์สินส่วนบุคคล เพื่อให้ง่ายต่อการทำงาน

### 5.5.2 มาตรฐานการป้องกันอัคคีภัย ของสมาคมวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย

การตรวจสอบอาคารจะต้องอ้างอิงตามกฎหมายและมาตรฐานของพื้นที่ ระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารของชิ้นนั้นๆ สำหรับประเทศไทยมีมาตรฐานความปลอดภัยจากอัคคีภัย ของวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย เพื่อให้ผู้ตรวจสอบอาคารสามารถอ้างอิงได้

### 5.5.3 ลักษณะของงานสถาปัตยกรรมอาคารชุดพักอาศัย

จากหัวข้อ 5.4.5 สามารถสรุปลักษณะของงานสถาปัตยกรรมอาคารชุดพักอาศัย ได้ดังนี้

1. ขนาดของอาคาร แบ่งได้เป็น 4 ประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคาร คือ ขนาดของอาคาร ความสูงของอาคาร จำนวนห้องชุด และประเภทของห้องชุด ขนาดของอาคารจะเกี่ยวข้องกับกฎหมายที่กำหนดรูปแบบของอาคาร ผู้ตรวจสอบอาคารสามารถทราบได้ว่าอาคารชุดพักอาศัยนั้นสร้างตามกฎกระทรวงฉบับใด เพื่อให้อ้างอิงในการตรวจสอบอาคาร
2. มูลค่าโครงการอาคารชุดพักอาศัย เกี่ยวข้องกับการบริหารและการใช้อาคาร หากโครงการอาคารชุดพักอาศัยมีมูลค่าสูงการบริหารและการบริการภายในอาคารจะดีกว่าโครงการที่มีมูลค่าไม่สูง เจ้าของร่วมหรือผู้ใช้อาคารก็จะเป็นกลุ่มที่มีพฤติกรรมการใช้อาคารที่เสี่ยงน้อยกว่าด้วย
3. อายุของอาคารชุดพักอาศัย หากเป็นอาคารที่ใหม่ มักจะไม่มีกรรมาธิการหรือ ระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารยังอยู่ในสภาพที่ดี ความเสี่ยงในการใช้อาคารจะน้อยกว่า



อาคารชุดพักอาศัยที่เปิดใช้งานมานาน แต่หากมีการบริหารอาคารที่ดี มีการบำรุงรักษา ซ่อมแซมอย่างสม่ำเสมอ ความเสี่ยงก็จะน้อย ผู้ตรวจสอบอาคารสามารถประเมินสภาพ ของอาคารได้จากอายุของอาคาร เพื่อวางแผนการตรวจสอบอาคาร นอกจากนั้นหาก แบ่งอายุของอาคารจากการออกแบบและก่อสร้าง โดยใช้ก่อนและหลังกฎกระทรวงฉบับ ที่ 33 บังคับใช้เป็นเกณฑ์ ดังตารางที่แสดง

ตาราง 5.11 ตารางแสดงการเปรียบเทียบอุปกรณ์และระบบประกอบที่บังคับในกฎกระทรวง

ข้อบังคับ	อาคารที่สร้าง ก่อนกฎกระทรวง 33	อาคารที่ก่อสร้าง หลังกฎกระทรวง 33
1. ระบบระบายอากาศ (โดยวิธีกลและวิธีธรรมชาติ)	ไม่บังคับ	บังคับ
2. ระบบควบคุมการแพร่กระจาย ของควัน	ไม่บังคับ	บังคับ
3. ระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรอง ทั้งแสงสว่างและกำลัง	ไม่บังคับ	บังคับ
4. ระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่า	บังคับ	บังคับ
5. ระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรอง จุกเงินสำหรับทุกกรณี	ไม่บังคับ	บังคับ
6. ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ ทุกชั้น	ไม่บังคับ	บังคับ
7. ระบบป้องกันเพลิงไหม้	ไม่บังคับ	บังคับ
8. การติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือ	บังคับ	บังคับ
9. ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ	ไม่บังคับ	บังคับ
10. บันไดหนีไฟต้องทำด้วยวัสดุทน ไฟและไม่ยุกร่อน	บังคับ	บังคับ
11. ผนังกันไฟบริเวณที่บันไดหนีไฟ ภายนอกอาคารพาดผ่าน	ไม่บังคับ	บังคับ
12. ระบบอัดลมภายในห้องบันได	ไม่บังคับ	บังคับ
13. ผนังกันไฟโดยรอบบันไดหนีไฟ ที่อยู่ในอาคาร	ไม่บังคับ	บังคับ

ตาราง 5.11 (ต่อ) ตารางแสดงการเปรียบเทียบอุปกรณ์และระบบประกอบที่บังคับในกฎกระทรวง

ข้อบังคับ	อาคารที่สร้าง ก่อนกฎกระทรวง 33	อาคารที่ก่อสร้าง หลังกฎกระทรวง 33
14. ประตุนีไฟต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ	ไม่บังคับ	บังคับ
15. ช่องทางสำหรับบุคคลภายนอกเข้าไปบรรเทาสาธารณภัย	ไม่บังคับ	บังคับ
16. พื้นที่หนีภัยทางอากาศ	ไม่บังคับ	บังคับ
17. ระบบบำบัดน้ำเสีย	บังคับ	บังคับ
18. ระบบกำจัดขยะมูลฝอย	บังคับ	บังคับ
19. ที่พักรวมมูลฝอย	บังคับ	บังคับ
20. ปล่องทิ้งขยะมูลฝอยต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ	ไม่บังคับ	บังคับ
21. ระบบลิฟต์ (ดับเพลิง)	ไม่บังคับ	บังคับ
22. ติดตั้งแผนผังอาคาร	ไม่บังคับ	บังคับ

จากลักษณะของงานสถาปัตยกรรมอาคารชุดพักอาศัยทำให้อาคารชุดพักอาศัยมีความเสี่ยงที่แตกต่างกันออกไปดังหัวข้อ 4.3 ที่ได้กล่าวมาแล้ว

ดังนั้น ในการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัย ต้องคำนึงถึงประเด็นต่างๆ ข้างต้นเพื่อให้ได้ผลสัมฤทธิ์สูงสุด