



## บทที่ 4

### การสำรวจอาคารกรณีศึกษา

#### 4.1 การแบ่งพื้นที่และองค์ประกอบอาคาร

จากการศึกษาหลักการ ทฤษฎี กฎหมาย และมาตรฐานที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคาร ตามกฎหมายควบคุมอาคาร พบว่ามีการกำหนดเนื้อหาเกี่ยวกับความปลอดภัยจากการใช้อาคารมีทั้งความเหมือนและแตกต่างกันในบางพื้นที่ รวมถึงจากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญในการตรวจสอบอาคารทำให้ทราบว่า อาคารชุดพักอาศัยมีพื้นที่เพื่อการใช้งานหลายลักษณะ ผู้ใช้งานหลากหลายประเภท ดังนั้น ผู้วิจัยจึงสรุปพื้นที่และองค์ประกอบต่างๆของอาคารเป็นดังต่อไปนี้

1. **บริเวณภายนอกอาคาร** ได้แก่ บริเวณที่อยู่ภายนอกอาคารทั้งหมด พื้นที่ภูมิสถาปัตยกรรมและสวน ที่จอดรถภายนอกอาคาร และดาดฟ้า เป็นต้น
2. **พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้เป็นทางสัญจรแนวราบในอาคาร** ได้แก่ พื้นที่ทางเข้า-ออกของอาคาร ทางเดินในอาคาร บริเวณโถงต่างๆภายในอาคาร เป็นต้น
3. **พื้นที่แกนบริการและทางสัญจรแนวตั้ง** พื้นที่แกนบริการ ได้แก่ ช่องท่อนต่างๆ และทางสัญจรแนวตั้ง ได้แก่ บันได บันไดหนีไฟ ลิฟต์ และลิฟต์ดับเพลิง
4. **พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้งานประเภทอื่น** ได้แก่ ห้องเครื่องงานระบบต่างๆ สำนักงานนิติบุคคล ห้องออกกำลังกาย ห้องประชุม เป็นต้น
5. **พื้นที่ทรัพย์สินส่วนบุคคล** ได้แก่ ห้องชุด เป็นทั้งประเภท ร้านค้า สำนักงาน และพักอาศัย

#### ข้อมูล ลักษณะการใช้งานพื้นที่ และประเด็นที่ต้องตรวจสอบของผู้ตรวจสอบอาคาร

##### บริเวณภายนอกอาคาร

- **ข้อมูลและลักษณะการใช้งานพื้นที่** ได้แก่
  - เป็นพื้นที่ที่มีลักษณะเปิดโล่ง
  - เป็นพื้นที่ทางเข้า-ออกหลักของโครงการ
  - ใช้เป็นทางเข้า-ออกหลักของเจ้าหน้าที่ดับเพลิง
  - ใช้เป็นพื้นที่ส่งเสริมกิจกรรมต่างๆเพื่อความปลอดภัยจากการใช้อาคาร
  - เป็นพื้นที่ที่มีความปลอดภัยสำหรับรวมพลหากมีการอพยพ
  - ใช้เป็นที่จอดรถดับเพลิงและที่จอดรถสำหรับผู้ใช้อาคาร
- **ประเด็นที่ต้องตรวจสอบของผู้ตรวจสอบอาคาร** ได้แก่
  - ต้องมีความมั่นคงแข็งแรง
  - ต้องมีพื้นที่หรือท่อส่งน้ำดับเพลิงที่เจ้าหน้าที่ดับเพลิงสามารถเข้าใช้งานได้ง่าย
  - ทางเข้า-ออกของรถดับเพลิงจะต้องสะดวก

- แสงสว่างในเวลากลางวันจะต้องเพียงพอสำหรับใช้เป็นที่รวมพลและปลอดภัยจากสิ่งอื่นๆ
- จะต้องไม่มีสิ่งกีดขวางต่างๆในการเข้าถึงเพื่อการดับเพลิง อพยพ และรวมพล
- ที่ตั้งของบ่อพักและการจัดเก็บขยะต่างๆจะต้องถูกสุขลักษณะ

**□ พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้เป็นทางสัญจรแนวราบในอาคาร**

**▪ ข้อมูลและลักษณะการใช้งานพื้นที่ ได้แก่**

- เป็นพื้นที่ทางติดต่อของผู้ใช้อาคารในแนวราบ
- เป็นพื้นที่ที่มีผู้ใช้งานประจำและมีความคุ้นเคย
- สามารถใช้เป็นพื้นที่อพยพได้
- ในบางส่วนอาจมีการติดตั้งระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารเพื่อการป้องกันและระงับอัคคีภัย

**▪ ประเด็นที่ต้องตรวจสอบของผู้ตรวจสอบอาคาร ได้แก่**

- การใช้วัสดุตกแต่งบริเวณทางเดินต้องเป็นวัสดุที่ไม่ติดไฟและลามไฟ
- การตกแต่งบริเวณทางเดินต้องไม่ลดประสิทธิภาพการทำงานของระบบการป้องกันและระงับอัคคีภัย
- ต้องไม่มีสิ่งกีดขวางต่างๆที่เป็นอุปสรรคต่อการหนีภัย
- แสงสว่างต้องเพียงพอทั้งในเวลากลางวันและกลางคืน
- ต้องมีการติดตั้งสัญลักษณ์และป้ายแสดงทางออกหนีภัย ต้องอยู่ในสภาพใช้งานได้และเป็นไปตามมาตรฐาน
- ต้องมีระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารครบตามที่กฎกระทรวงระบุไว้ ต้องอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ และเป็นไปตามมาตรฐาน

**□ พื้นที่แกนบริการและทางสัญจรแนวตั้ง**

**▪ ข้อมูลและลักษณะการใช้งานพื้นที่ ได้แก่**

- เป็นพื้นที่ที่มีลักษณะเป็นช่องเปิดโล่งทะลุพื้นที่แต่ละชั้นของอาคารในแนวตั้ง
- เมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้อาจเป็นช่องทางการลุกลามของควันและไฟได้อย่างรวดเร็ว
- ลิฟต์และบันไดเป็นพื้นที่ที่มีผู้ใช้งานเป็นประจำและมีความคุ้นเคย
- เป็นช่องทางในการให้บริการแก่ผู้ใช้อาคาร
- พื้นที่แกนบริการที่ผ่านถึงแต่ละชั้นถือเป็นพื้นที่เดียวกัน

**▪ ประเด็นที่ต้องตรวจสอบของผู้ตรวจสอบอาคาร ได้แก่**

- ต้องมีความมั่นคงแข็งแรง
- ขนาดขององค์ประกอบต่างๆของบันไดและบันไดหนีไฟต้องถูกต้องตามมาตรฐาน
- การใช้วัสดุตกแต่งบริเวณทางเดินต้องเป็นวัสดุที่ไม่ติดไฟและลามไฟ

### □ พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้งานประเภทอื่น

- ข้อมูลและลักษณะการใช้งานพื้นที่ ได้แก่
  - เป็นพื้นที่สำหรับรองรับการใช้งานของผู้ใช้อาคาร
  - เป็นพื้นที่ที่เป็นองค์ประกอบของการเกิดไฟได้ง่าย
  - เป็นพื้นที่สำหรับเก็บของ และที่ตั้งของอุปกรณ์ที่จำเป็นต้องใช้เมื่อเกิดเพลิงไหม้
  - กรณีที่เป็นห้องเก็บของจะไม่ใช้งานประจำ
  - สำนักงานนิติบุคคลจะมีเครื่องใช้สำนักงานต่างๆ ที่อาจเป็นแหล่งกำเนิดไฟได้ และโดยส่วนใหญ่จะใช้พื้นที่ในเวลากลางวัน
- ประเด็นที่ต้องตรวจสอบของผู้ตรวจสอบอาคาร ได้แก่
  - ต้องทราบว่าเป็นพื้นที่สำหรับใช้งานประเภทใด
  - ต้องตรวจสอบการบำรุงรักษาระบบหรืออุปกรณ์ประกอบของอาคารเหล่านั้น โดยรายงานตรวจสอบจากบริษัทผู้ผลิต
  - ต้องตรวจสอบความเรียบร้อยของพื้นที่
  - ต้องมีสัญลักษณ์และป้ายต่างๆเพื่อการอพยพและหนีภัย




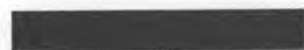

### □ พื้นที่ทรัพย์สินส่วนบุคคล

- ข้อมูลและลักษณะการใช้งานพื้นที่ ได้แก่
  - เป็นพื้นที่ที่สามารถใช้งานได้หลายด้าน เช่น หลับนอน พักผ่อน ทำอาหาร และเก็บของ เป็นต้น
  - มีอุปกรณ์ไฟฟ้าอยู่หลายประเภท อาจเป็นแหล่งกำเนิดเพลิงไหม้ได้
  - มีวัสดุที่อาจติดไฟและลามไฟได้ง่าย เช่น เสื้อผ้า เครื่องนอน และผ้าม่าน เป็นต้น
  - มีการกั้นแบ่งห้องและลักษณะเป็นโถงที่ใช้พื้นที่ร่วมกัน
  - ผู้ใช้งานมีความแตกต่างกันหลายด้าน เช่น สมรรถภาพทางร่างกาย อายุ เพศ
  - ไม่สามารถควบคุมการใช้งานได้
- ประเด็นที่ต้องตรวจสอบของผู้ตรวจสอบอาคาร ได้แก่
  - การต่อเติมอาคาร
  - การเปลี่ยนแปลงการใช้งาน
  - การชำรุดเสียหายของพื้นที่
  - การใช้วัสดุในการตกแต่งอาคาร และการตกแต่งภายในพื้นที่ที่จะต้องไม่ลดประสิทธิภาพการทำงานของระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารเพื่อการป้องกันและระงับอัคคีภัย
  - ต้องมีระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารตามที่กฎกระทรวงระบุไว้ ต้องอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ และเป็นไปตามมาตรฐาน

## 4.2 การสำรวจอาคารกรณีศึกษา

จากการศึกษาพื้นที่และองค์ประกอบของอาคารทำให้ทราบว่า มีความแตกต่างกันในด้านลักษณะการใช้งานของพื้นที่และประเด็นที่ต้องตรวจสอบของผู้ตรวจสอบอาคาร ดังนั้นหากอาคารชุดพักอาศัยที่มีขนาดใกล้เคียงกันที่ถูกกฎหมายบังคับใช้เหมือนกัน ในแง่ของการใช้อาคารและการดูแล บำรุงรักษาจะมีความเหมือนหรือแตกต่างกันหรือไม่ การสำรวจเพื่อศึกษาวิเคราะห์ เปรียบเทียบในหัวข้อนี้ จึงเป็นการศึกษาถึงลักษณะทางกายภาพของอาคารชุดพักอาศัยที่เกิดขึ้นภายหลังจากที่อาคารมีการใช้งานแล้ว

เนื่องจากในการศึกษาเป็นการศึกษาสภาพอาคารจริงกับแผนผังของอาคาร ดังนั้นผู้วิจัยจึงใช้สีแบ่งพื้นที่และองค์ประกอบของอาคารชุด เพื่อเห็นความชัดเจนของพื้นที่ในแผนผังอาคารมากขึ้น โดยแบ่งสีตามพื้นที่และองค์ประกอบต่างๆของอาคาร ดังนี้

	บริเวณภายนอกอาคาร
	พื้นที่ทรัพย์สินกลางที่ใช้เป็นทางสัญจรแนวราบในอาคาร
	พื้นที่แกนบริการและทางสัญจรแนวตั้ง
	พื้นที่ทรัพย์สินกลางที่ใช้งานประเภทอื่น
	พื้นที่ทรัพย์สินบุคคล (ห้องชุด)

### 4.2.1 การสำรวจอาคารกรณีศึกษาขนาด 2,000 < 5,000 ตารางเมตร และสูงไม่เกิน 23 เมตร

ประกอบไปด้วย 3 อาคาร และได้ผลจากการสำรวจ ดังนี้

#### 1. อาคารชุดพักอาศัย ยานนาวา เรสซิเดนซ์



รูปที่ 4.1 อาคารชุดพักอาศัย ยานนาวา เรสซิเดนซ์

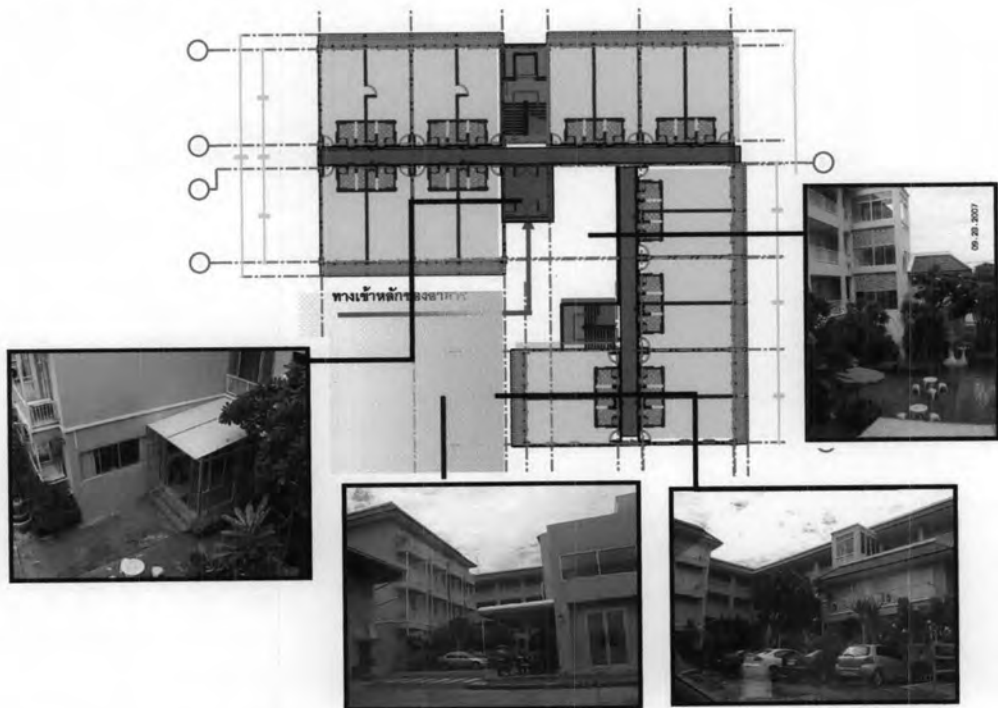
**ข้อมูลเบื้องต้นของอาคาร:**

- เปิดใช้อาคารปี พ.ศ.2545
- เป็นอาคารชุดพักอาศัยสูง 4 ชั้น
- พื้นที่อาคาร 4,535 ตารางเมตร
- มีห้องชุดทั้งหมด 68 หน่วย โดยแบ่งเป็น 2 ประเภท ได้แก่
  - ประเภทสตูดิโอจำนวน 56 หน่วย
  - ประเภท 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ จำนวน 8 หน่วย

ผลการสำรวจอาคารแสดงตามการแบ่งพื้นที่และองค์ประกอบของอาคารชุดพักอาศัย ตามหัวข้อ 4.1

ดังนี้

บริเวณภายนอกอาคาร

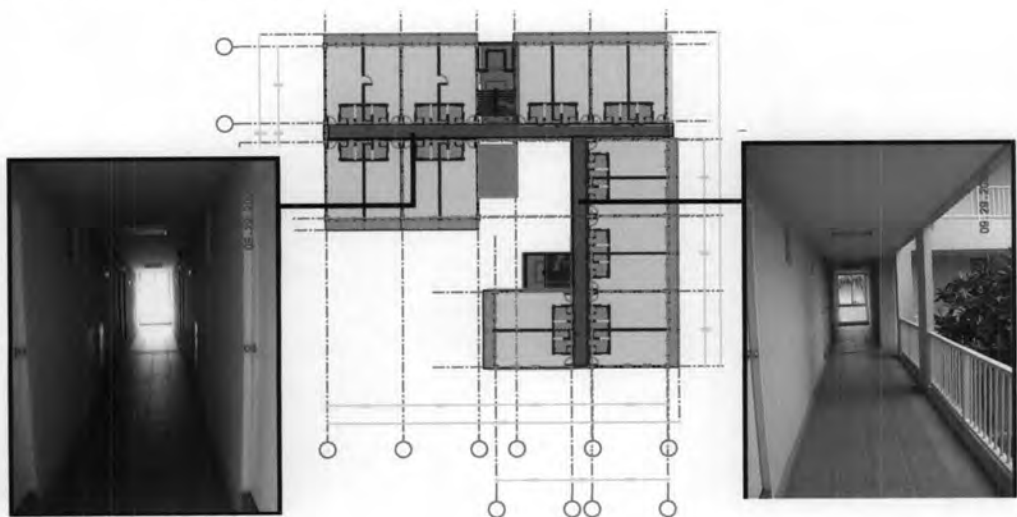


รูปที่ 4.2 บริเวณภายนอกอาคาร อาคารชุดพักอาศัย ยานนาวา เรสซิเดนซ์

ตารางที่ 4.1 ผลการสำรวจบริเวณภายนอกอาคาร อาคารชุดพักอาศัย ยานนาวา เรสซิเดนซ์

หัวข้อในการตรวจสอบ	ความมั่นคงแข็งแรง	ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร	สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารเพื่อการอพยพ	ระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร
พื้นที่และองค์ประกอบของอาคาร				
บริเวณภายนอกอาคาร	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของพื้นที่และวัสดุ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ระบบไฟฟ้าแสงสว่างเพียงพอ</li> <li>- ระบบระบายน้ำฝนมีความเรียบร้อย</li> <li>- ไม่มีระบบจัดการมูลฝอย</li> <li>- ไม่มีการรั่วซึมของระบบประปาบนดาดฟ้า</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- พื้นที่ภายนอกพร้อมในการใช้รวมพลหรืออพยพ</li> <li>- ไม่มีท่อส่งน้ำดับเพลิง</li> <li>- มีสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้</li> <li>- ไม่มีสัญลักษณ์และป้ายเพื่อการหนีภัย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- หลังอาคารมีกองเก็บวัสดุที่ไม่เรียบร้อย</li> <li>- รดดับเพลิงไม่สามารถเข้าสู่พื้นที่ได้ทันที เนื่องจากมีการจอดรถขวางพื้นที่</li> </ul>

พื้นที่ทรัพย์สินกลางที่ใช้เป็นทางสัญจรแนวราบในอาคาร

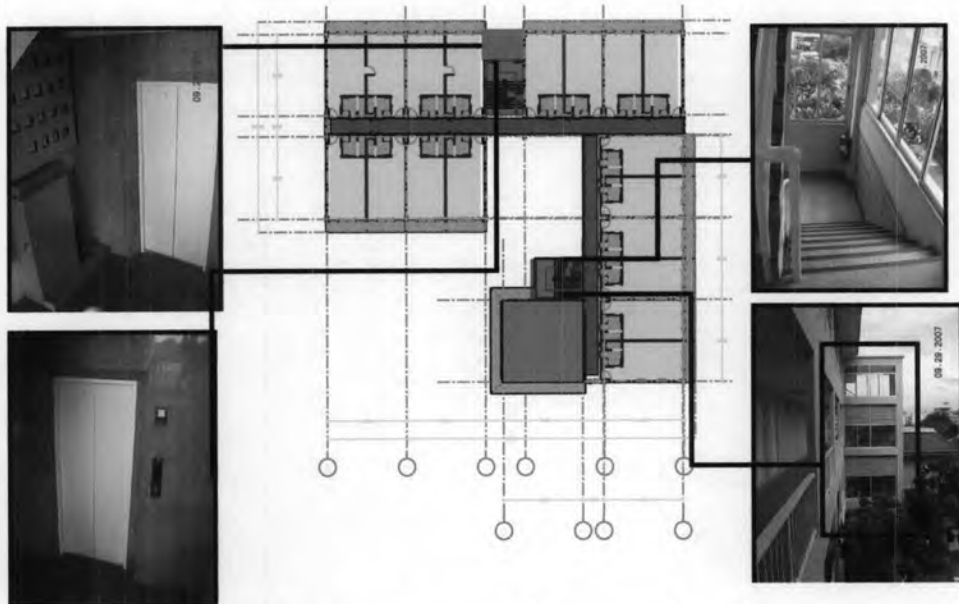


รูปที่ 4.3 พื้นที่ทรัพย์สินกลางที่ใช้เป็นทางสัญจรแนวราบในอาคาร อาคารชุดพักอาศัย ยานนาวา เรสซิเดนซ์

ตารางที่ 4.2 ผลการสำรวจพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้เป็นทางสัญจรแนวราบในอาคาร อาคารชุดพักอาศัย ยานนาวา เรสซิเดนซ์

หัวข้อในการตรวจสอบ	ความมั่นคงแข็งแรง	ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร	สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารเพื่อการอพยพ	ระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร
พื้นที่และองค์ประกอบของอาคาร				
พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้เป็นทางสัญจรแนวราบในอาคาร	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่มีการชำรุดเสียหาย</li> <li>- ไม่มีการต่อเติมหรือเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้งาน</li> <li>- ไม่มีการใช้วัสดุที่ง่ายต่อการติดไฟและลามไฟ</li> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของพื้นที่และวัสดุ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่มีระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารเพื่อการป้องกันและระงับอัคคีภัย</li> <li>- ระบบไฟฟ้าแสงสว่างไม่เพียงพอในเวลากลางวัน</li> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของระบบไฟฟ้าที่อาจส่งผลกระทบต่อการใช้ชีวิต</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่มีสัญลักษณ์และป้ายเพื่อการหนีภัย</li> <li>- มีสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- พื้นที่ที่มีความเรียบร้อย</li> </ul>

□ พื้นที่แกนบริการและทางสัญจรแนวตั้ง



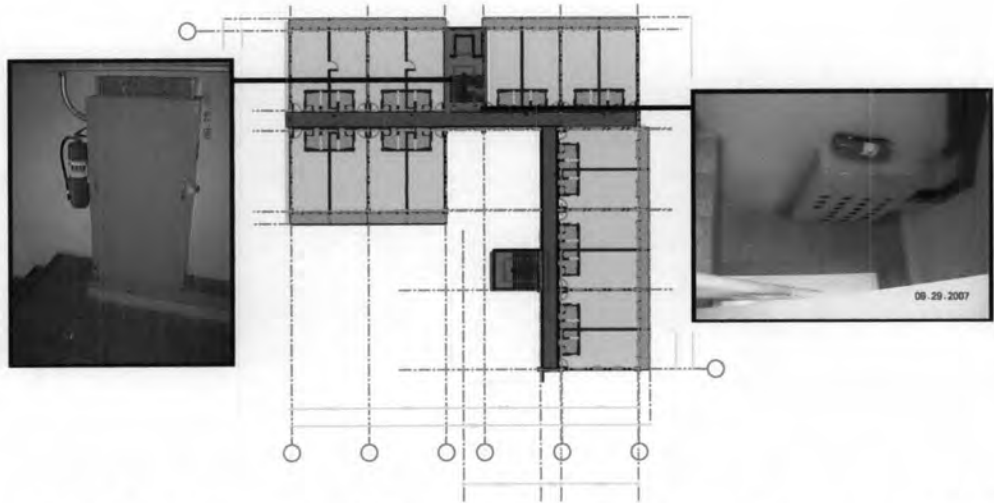
รูปที่ 4.4 พื้นที่แกนบริการและทางสัญจรแนวตั้ง อาคารชุดพักอาศัย ยานนาวา เรสซิเดนซ์

ตารางที่ 4.3 ผลการสำรวจพื้นที่แกนบริการและทางสัญจรแนวตั้ง อาคารชุดพักอาศัย ยานนาวา เรสซิเดนซ์

หัวข้อในการตรวจสอบ	ความมั่นคงแข็งแรง	ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร	สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารเพื่อการอพยพ	ระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร
พื้นที่และองค์ประกอบของอาคาร				
พื้นที่แกนบริการและทางสัญจรแนวตั้ง	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของพื้นที่และวัสดุ</li> <li>- ไม่มีการใช้วัสดุที่ง่ายต่อการติดไฟและลามไฟ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของท่อต่างๆ</li> <li>- ระบบไฟฟ้าแสงสว่างเพียงพอในเวลากลางวัน</li> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของระบบไฟฟ้าที่อาจส่งผลกระทบต่อคิภัย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่มีบันไดหนีไฟ</li> <li>- ไม่มีสัญลักษณ์และป้ายเพื่อการหนีภัย</li> <li>- มีสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้</li> <li>- มีดังดับเพลิงแบบมือถือ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีการปิดกั้นช่องทางเปิดทะลุในแต่ละชั้นภายในช่องท่อ</li> </ul>



□ พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้งานประเภทอื่น

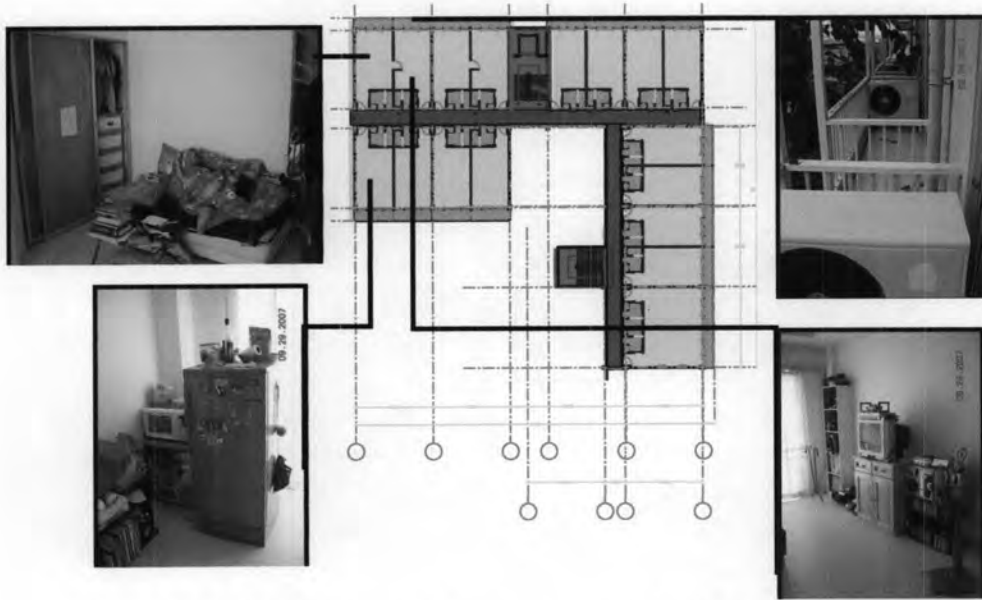


รูปที่ 4.5 พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้งานประเภทอื่น อาคารชุดพักอาศัย ยานนาวา เรสซิเดนซ์

ตารางที่ 4.4 ผลการสำรวจพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้งานประเภทอื่น อาคารชุดพักอาศัย ยานนาวา เรสซิเดนซ์

หัวข้อในการตรวจสอบ	ความมั่นคงแข็งแรง	ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร	สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารเพื่อการอพยพ	ระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร
พื้นที่และองค์ประกอบของอาคาร				
พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้งานประเภทอื่น	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของพื้นที่และวัสดุ</li> <li>- ไม่มีการใช้วัสดุที่ง่ายต่อการติดไฟและลามไฟ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของท่อต่างๆ</li> <li>- ระบบไฟฟ้าแสงสว่างเพียงพอในเวลากลางวัน</li> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของระบบไฟฟ้าที่อาจส่งผลกระทบต่อคิภัย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่มีสัญลักษณ์และป้ายเพื่อการหนีภัย</li> <li>- มีถังดับเพลิงแบบมือถือ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารบางชิ้น มีที่ ตั้ง ไม่เหมาะสม</li> </ul>

□ พื้นที่ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ห้องชุด)



รูปที่ 4.6 พื้นที่ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ห้องชุด) อาคารชุดพักอาศัย ยานนาวา เรสซิเดนซ์

ตารางที่ 4.5 ผลการสำรวจพื้นที่ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ห้องชุด) อาคารชุดพักอาศัย ยานนาวา เรสซิเดนซ์

หัวข้อในการตรวจสอบ	ความมั่นคงแข็งแรง	ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร	สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารเพื่อการอพยพ	ระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร
พื้นที่และองค์ประกอบของอาคาร				
พื้นที่ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ห้องชุด)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่มีการชำรุดเสียหาย</li> <li>- ไม่มีการต่อเติมหรือเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้งาน</li> <li>- ไม่มีการใช้วัสดุที่ง่ายต่อการติดไฟและลามไฟ</li> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของพื้นที่</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของท่อต่างๆ</li> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของระบบปรับอากาศ</li> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของระบบไฟฟ้าที่อาจส่งผลกระทบต่ออัคคีภัย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่มีระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารเพื่อการป้องกันและระงับอัคคีภัย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีแผนผังอาคารแสดงเส้นทางหนีภัยในห้องชุด</li> <li>- ไม่อนุญาตให้ใช้ก๊าซในห้องชุด</li> </ul>

## 2. อาคารชุดพักอาศัย เรือนทรัพย์คอนโดมิเนียม



รูปที่ 4.7 อาคารชุดพักอาศัย เรือนทรัพย์คอนโดมิเนียม

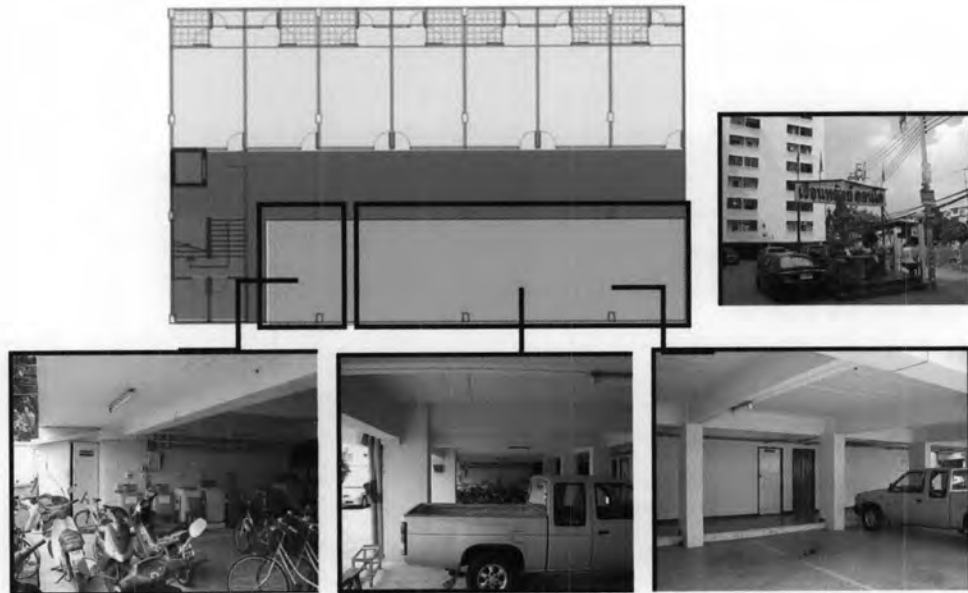
### ข้อมูลเบื้องต้นของอาคาร:

- เปิดใช้อาคารปี พ.ศ.2540
- เป็นอาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น
- พื้นที่อาคาร 3,981.80 ตารางเมตร
- มีห้องชุดทั้งหมด 98 หน่วย เป็นประเภทสตูดิโอทั้งหมด

ผลการสำรวจอาคารแสดงตามการแบ่งพื้นที่และองค์ประกอบของอาคารชุดพักอาศัย ตามหัวข้อ 4.1

ดังนี้

□ บริเวณภายนอกอาคาร

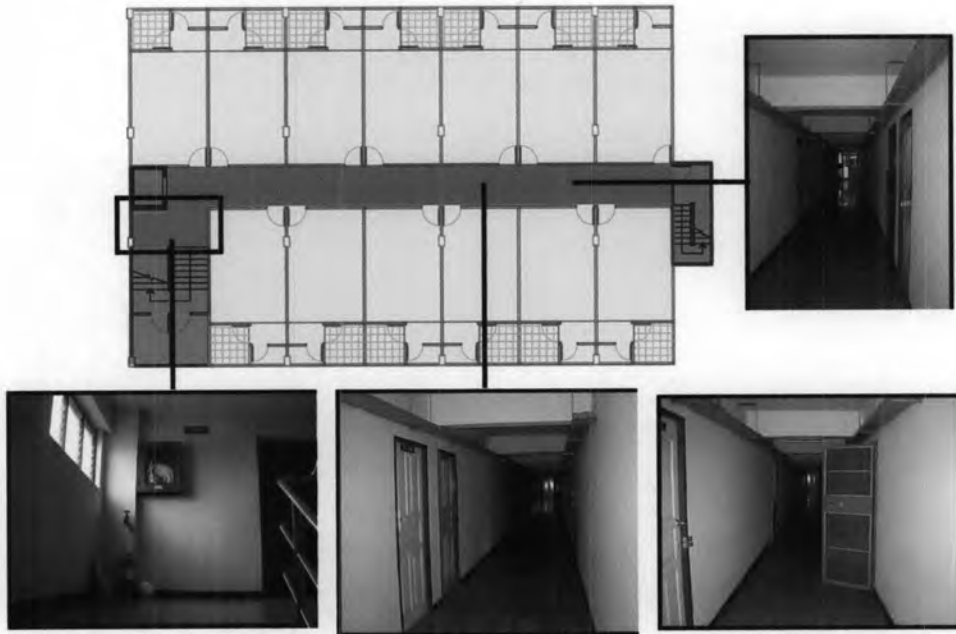


รูปที่ 4.8 บริเวณภายนอกอาคาร อาคารชุดพักอาศัย เรือนทรัพย์คอนโดมิเนียม

ตารางที่ 4.6 ผลการสำรวจบริเวณภายนอกอาคาร อาคารชุดพักอาศัย เรือนทรัพย์คอนโดมิเนียม

หัวข้อในการตรวจสอบ	ความมั่นคงแข็งแรง	ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร	สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารเพื่อการอพยพ	ระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร
พื้นที่และองค์ประกอบของอาคาร				
บริเวณภายนอกอาคาร	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีการชำรุดสึกหรอของพื้นที่และวัสดุ</li> <li>- มีการเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้งาน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ระบบไฟฟ้าแสงสว่างไม่เพียงพอในเวลากลางคืน</li> <li>- ระบบระบายน้ำฝนไม่มีความเรียบร้อย</li> <li>- ระบบจัดการมูลฝอยไม่มีความเรียบร้อย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- พื้นที่ภายนอกพร้อมในการใช้รวมพลหรืออพยพ</li> <li>- ไม่มีท่อส่งน้ำดับเพลิง</li> <li>- มีสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้</li> <li>- ไม่มีสัญลักษณ์และป้ายเพื่อการหนีภัย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ระดับเพลิงไม่สามารถเข้าสู่พื้นที่ใดพื้นที่ เนื่องจากมีการจอดรถวางพื้นที่</li> <li>- การจอดรถไม่เป็นระเบียบ</li> </ul>

□ พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้เป็นทางสัญจรแนวราบในอาคาร



รูปที่ 4.9 พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้เป็นทางสัญจรแนวราบในอาคาร

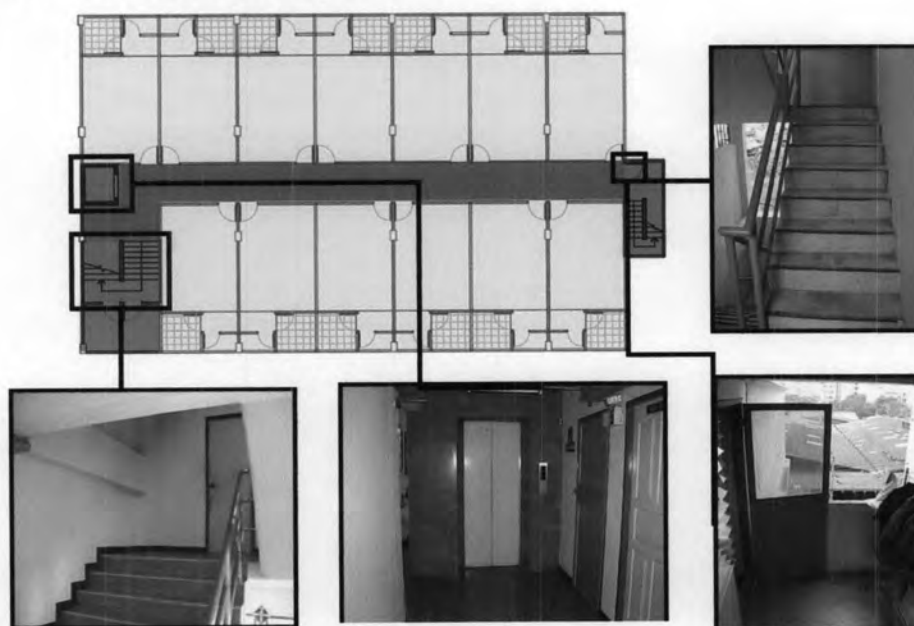
ตารางที่ 4.7 ผลการสำรวจพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้เป็นทางสัญจรแนวราบในอาคาร อาคารชุดพักอาศัย เรือนทรัพย์สินคอนโดมิเนียม

หัวข้อในการตรวจสอบ	ความมั่นคงแข็งแรง	ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร	สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารเพื่อการอพยพ	ระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร
พื้นที่และองค์ประกอบของอาคาร				
พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้เป็นทางสัญจรแนวราบในอาคาร	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่มีการชำรุดเสียหาย</li> <li>- ไม่มีการใช้วัสดุที่ง่ายต่อการติดไฟและลามไฟ</li> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของพื้นที่และวัสดุ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารเพื่อการป้องกันและระงับอัคคีภัย</li> <li>- ระบบไฟฟ้าแสงสว่างไม่เพียงพอในเวลากลางวัน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีสัญลักษณ์และป้ายเพื่อการหนีภัย แต่ไม่เป็นไปตามมาตรฐาน</li> <li>- มีสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้</li> <li>- มีถังดับเพลิงแบบมือถือ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- พื้นที่ที่มีความเรียบร้อย</li> </ul>

ตารางที่ 4.7 (ต่อ) ผลการสำรวจพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้เป็นทางสัญจรแนวราบในอาคาร อาคารชุดพักอาศัย เรือนทรัพย์สินคอนโดมิเนียม

หัวข้อในการตรวจสอบ	ความมั่นคงแข็งแรง	ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร	สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารเพื่อการอพยพ	ระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร
พื้นที่และองค์ประกอบของอาคาร				
พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้เป็นทางสัญจรแนวราบในอาคาร		- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของระบบไฟฟ้าที่อาจส่งผลกระทบต่ออัคคีภัย	- มีสายฉีดน้ำดับเพลิง - มีหัวรับน้ำดับเพลิง	

พื้นที่แกนบริการและทางสัญจรแนวตั้ง

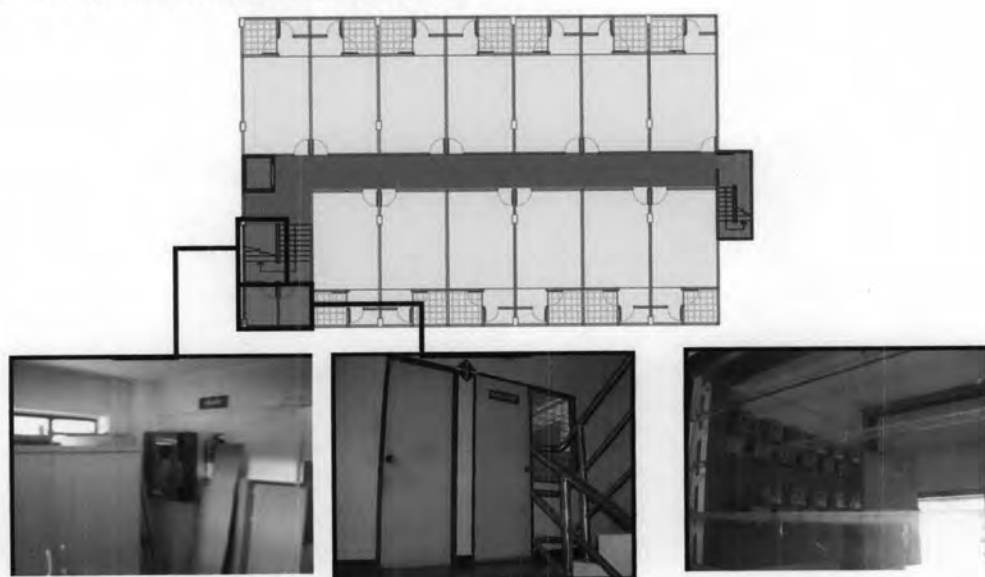


รูปที่ 4.10 พื้นที่แกนบริการและทางสัญจรแนวตั้ง อาคารชุดพักอาศัย เรือนทรัพย์สินคอนโดมิเนียม

ตารางที่ 4.8 ผลการสำรวจพื้นที่แกนบริการและทางสัญจรแนวตั้ง อาคารชุดพักอาศัย เรือนทรัพย์คอนโดมิเนียม

หัวข้อในการตรวจสอบ	ความมั่นคงแข็งแรง	ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร	สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารเพื่อการอพยพ	ระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร
พื้นที่และองค์ประกอบของอาคาร				
พื้นที่แกนบริการและทางสัญจรแนวตั้ง	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของพื้นที่และวัสดุ</li> <li>- ไม่มีการใช้วัสดุที่ง่ายต่อการติดไฟและลามไฟ</li> <li>- มีการเปลี่ยนสภาพการใช้งาน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของท่อต่างๆ</li> <li>- ระบบไฟฟ้าแสงสว่างไม่เพียงพอในเวลากลางคืน</li> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของระบบไฟฟ้าที่อาจส่งผลกระทบต่อศักยภาพ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- บันไดหนีไฟไม่เป็นไปตามมาตรฐาน</li> <li>- สัญลักษณ์และป้ายเพื่อการหนีภัยไม่เป็นไปตามมาตรฐาน</li> <li>- มีถังดับเพลิงแบบมือถือ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- บันไดหนีไฟมีสิ่งกีดขวาง</li> </ul>

พื้นที่ทรัพย์ส่วนกลางที่ใช้งานประเภทอื่น

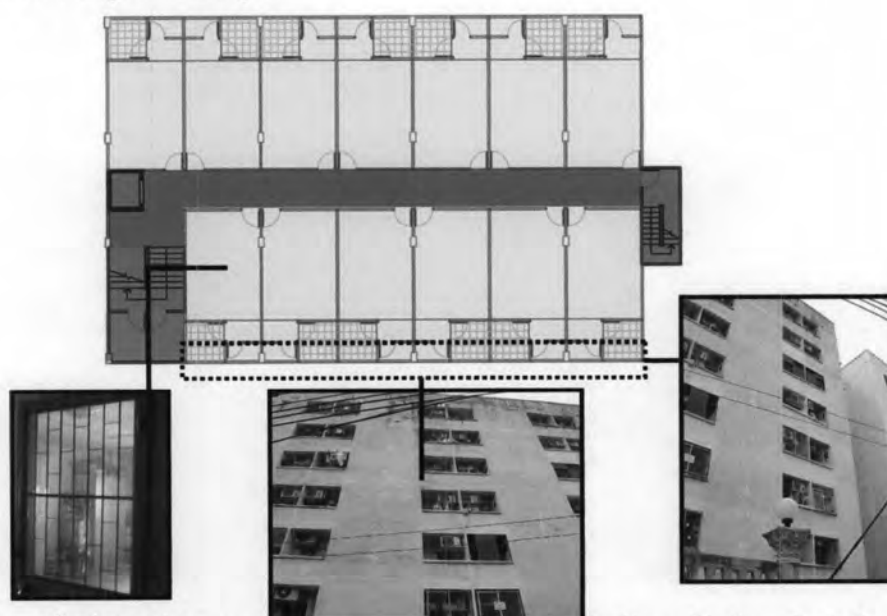


รูปที่ 4.11 พื้นที่ทรัพย์ส่วนกลางที่ใช้งานประเภทอื่น อาคารชุดพักอาศัย เรือนทรัพย์คอนโดมิเนียม

ตารางที่ 4.9 ผลการสำรวจพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้งานประเภทอื่น อาคารชุดพักอาศัย  
เรือนทรัพย์สินคอนโดมิเนียม

หัวข้อในการตรวจสอบ	ความมั่นคงแข็งแรง	ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร	สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารเพื่อการอพยพ	ระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร
พื้นที่และองค์ประกอบของอาคาร				
พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้งานประเภทอื่น	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของพื้นที่และวัสดุ</li> <li>- ไม่มีการใช้วัสดุที่ง่ายต่อการติดไฟและลามไฟ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ระบบไฟฟ้าแสงสว่างเพียงพอในเวลากลางวัน</li> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของระบบไฟฟ้าที่อาจส่งผลกระทบต่ออัคคีภัย</li> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของท่อต่างๆ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่มีสัญลักษณ์และป้ายเพื่อการหนีภัย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- พื้นที่เก็บของไม่มีระเบียบ</li> <li>- ระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารเพื่อการป้องกันและระงับอัคคีภัยบางชิ้น มีที่ ตั้ง ไม่เหมาะสม</li> </ul>

พื้นที่ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ห้องชุด)



รูปที่ 4.12 พื้นที่ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ห้องชุด) อาคารชุดพักอาศัย เรือนทรัพย์สินคอนโดมิเนียม



ตารางที่ 4.10 ผลการสำรวจพื้นที่ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ห้องชุด) อาคารชุดพักอาศัย  
เรือนทรัพย์สินคอนโดมิเนียม

หัวข้อในการ ตรวจสอบ	ความมั่นคง แข็งแรง	ระบบและ อุปกรณ์ประกอบ ของอาคาร	สมรรถนะของ ระบบและ อุปกรณ์ประกอบ ของอาคารเพื่อ การอพยพ	ระบบบริหาร จัดการความ ปลอดภัยใน อาคาร
พื้นที่และ องค์ประกอบของ อาคาร				
พื้นที่ทรัพย์สิน ส่วนบุคคล (ห้องชุด)	- มีการต่อเติม อาคาร  - มีการเปลี่ยน สภาพการใช้งาน	- ไม่สามารถเข้า สำรวจได้	- ไม่สามารถเข้า สำรวจได้	- ไม่อนุญาตให้ใช้ ก๊าซในห้องชุด

3. อาคารชุดพักอาศัย บ้านสวนธน คอนโดมิเนียม



รูปที่ 4.13 อาคารชุดพักอาศัย บ้านสวนธน คอนโดมิเนียม

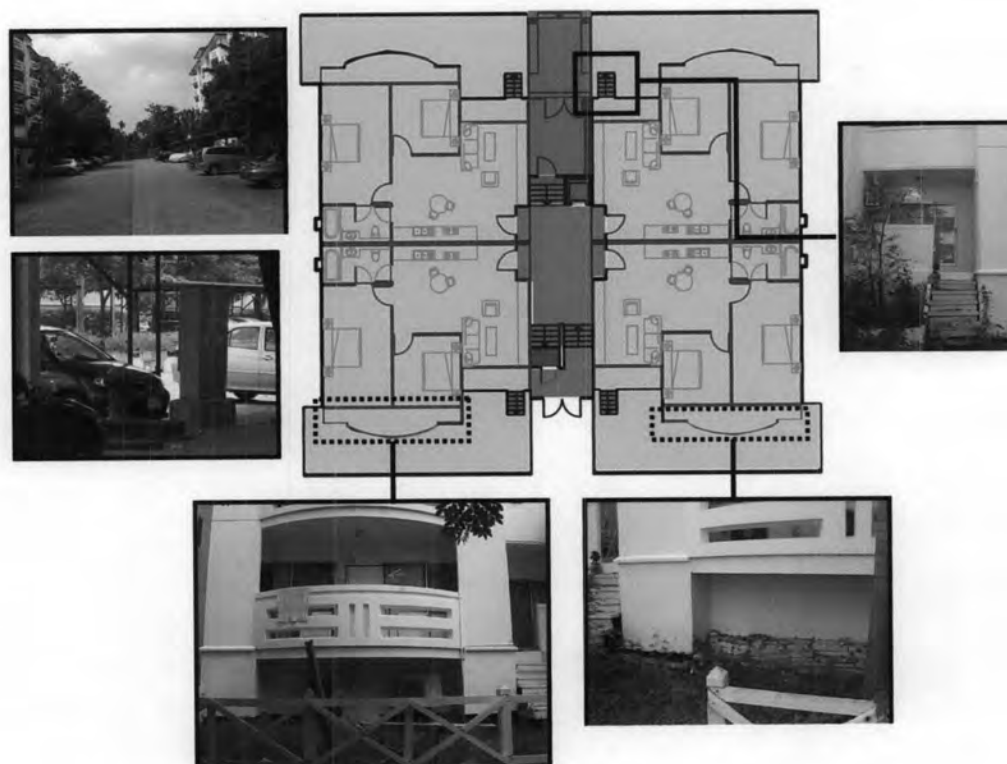
ข้อมูลเบื้องต้นของอาคาร:

- เปิดใช้อาคารปี พ.ศ.2536
- เป็นอาคารชุดพักอาศัยสูง 6 ชั้น
- พื้นที่อาคาร 2,103.30 ตารางเมตร
- มีห้องชุดทั้งหมด 24 หน่วย เป็นประเภท 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำทั้งหมด

ผลการสำรวจอาคารแสดงตามการแบ่งพื้นที่และองค์ประกอบของอาคารชุดพักอาศัย ตามหัวข้อ 4.1

ดังนี้

□ บริเวณภายนอกอาคาร

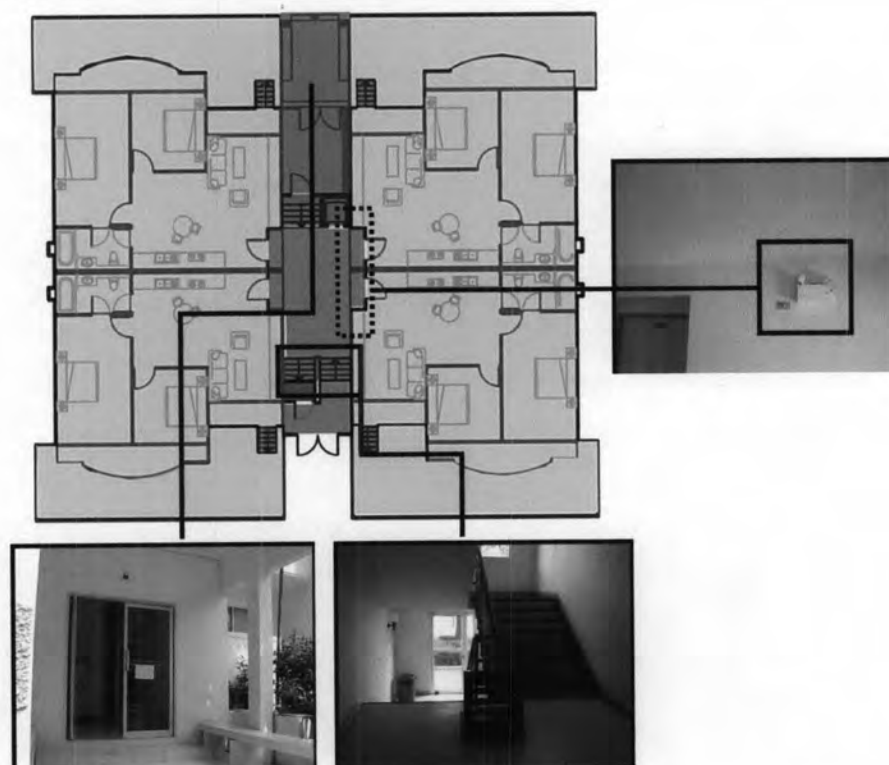


รูปที่ 4.14 บริเวณภายนอกอาคาร อาคารชุดพักอาศัย บ้านสวนธน คอนโดมิเนียม

ตารางที่ 4.11 ผลการสำรวจบริเวณภายนอกอาคาร อาคารชุดพักอาศัย บ้านสวนธน คอนโดมิเนียม

หัวข้อในการตรวจสอบ	ความมั่นคงแข็งแรง	ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร	สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารเพื่อการอพยพ	ระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร
พื้นที่และองค์ประกอบของอาคาร				
บริเวณภายนอกอาคาร	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีการชำรุดสึกหรอของพื้นที่และวัสดุ</li> <li>- มีการเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้งาน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ระบบไฟฟ้าแสงสว่างไม่เพียงพอในเวลากลางคืน</li> <li>- ระบบจัดการมูลฝอยไม่มีความเรียบร้อย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มี ท่อ ส่ง น้ำ ดับเพลิง</li> <li>- มีสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้</li> <li>- ไม่มีสัญลักษณ์และป้ายเพื่อการหนีภัย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- การจัดรถเป็นระเบียบ</li> <li>- พื้นที่ภายนอกพร้อมในการใช้รวมพลหรืออพยพ</li> </ul>

□ พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้เป็นทางสัญจรแนวราบในอาคาร



รูปที่ 4.15 พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้เป็นทางสัญจรแนวราบในอาคาร อาคารชุดพักอาศัย บ้านสวนธน คอนโดมิเนียม

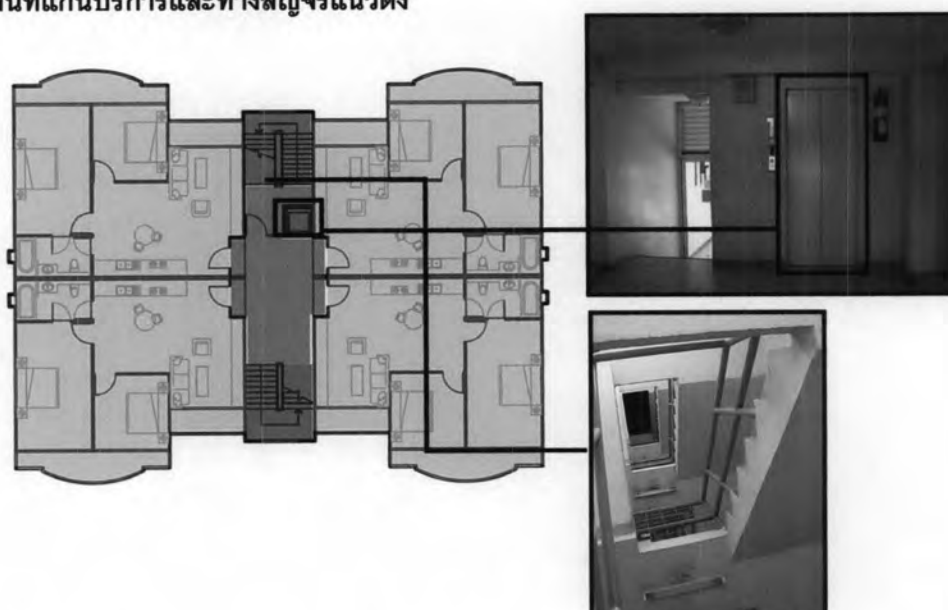
ตารางที่ 4.12 ผลการสำรวจพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้เป็นทางสัญจรแนวราบในอาคาร อาคารชุดพักอาศัย บ้านสวนธน คอนโดมิเนียม

หัวข้อในการตรวจสอบ	ความมั่นคงแข็งแรง	ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร	สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารเพื่อการอพยพ	ระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร
พื้นที่และองค์ประกอบของอาคาร				
พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้เป็นทางสัญจรแนวราบในอาคาร	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่มีการชำรุดเสียหาย</li> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของพื้นที่และวัสดุ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารเพื่อการป้องกันและระงับอัคคีภัย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีสัญลักษณ์และป้ายเพื่อการหนีภัยแต่ไม่เป็นไปตามมาตรฐาน</li> <li>- มีสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- พื้นที่ที่มีความเรียบร้อย</li> </ul>

ตารางที่ 4.12 (ต่อ) ผลการสำรวจพื้นที่ทรัพย์สินกลางที่ใช้เป็นทางสัญจรแนวราบในอาคาร อาคารชุด พักอาศัย บ้านสวนธน คอนโดมิเนียม

หัวข้อในการตรวจสอบ	ความมั่นคงแข็งแรง	ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร	สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารเพื่อการอพยพ	ระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร
พื้นที่และองค์ประกอบของอาคาร				
พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้เป็นทางสัญจรแนวราบในอาคาร		<ul style="list-style-type: none"> <li>- ระบบไฟฟ้าแสงสว่างเพียงพอเพียงพอในเวลากลางวัน-คืน</li> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของระบบไฟฟ้าที่อาจส่งผลกระทบต่ออัคคีภัย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีถังดับเพลิงแบบมือถือ</li> <li>- มีระบบไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉิน</li> </ul>	

□ พื้นที่แกนบริการและทางสัญจรแนวตั้ง

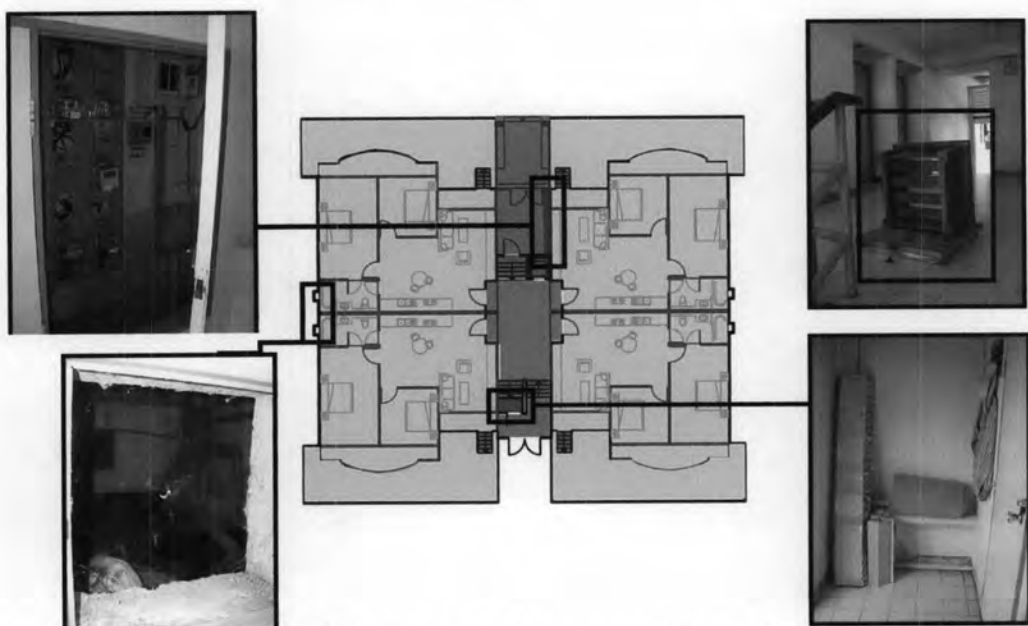


รูปที่ 4.16 พื้นที่แกนบริการและทางสัญจรแนวตั้งอาคารชุดพักอาศัย บ้านสวนธน คอนโดมิเนียม

ตารางที่ 4.13 ผลการสำรวจพื้นที่แกนบริการและทางสัญจรแนวตั้ง อาคารชุดพักอาศัย บ้านสวนธน คอนโดมิเนียม

หัวข้อในการตรวจสอบ	ความมั่นคงแข็งแรง	ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร	สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารเพื่อการอพยพ	ระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร
พื้นที่และองค์ประกอบของอาคาร				
พื้นที่แกนบริการและทางสัญจรแนวตั้ง	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของพื้นที่และวัสดุ</li> <li>- ไม่มีการใช้วัสดุที่ง่ายต่อการติดไฟและลามไฟ</li> <li>- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้งาน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของท่อต่างๆ</li> <li>- ระบบไฟฟ้าแสงสว่างเพียงพอในเวลากลางคืน</li> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของระบบไฟฟ้าที่อาจส่งผลกระทบต่ออัคคีภัย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- สัญลักษณ์และป้ายเพื่อการหนีภัยไม่เป็นไปตามมาตรฐาน</li> <li>- มีถังดับเพลิงแบบมือถือ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- บ้านใดหนีไฟมีสิ่งกีดขวาง</li> </ul>

พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้งานประเภทอื่น

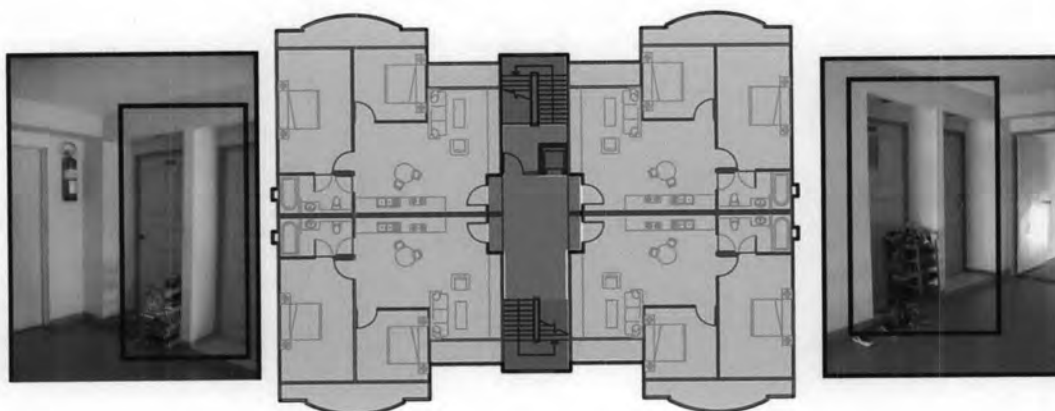


รูปที่ 4.17 พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้งานประเภทอื่น อาคารชุดพักอาศัย บ้านสวนธน คอนโดมิเนียม

ตารางที่ 4.14 ผลการสำรวจพื้นที่ทรัพย์สินกลางที่ใช้งานประเภทอื่น อาคารชุดพักอาศัย บ้านสวนธน คอนโดมิเนียม

หัวข้อในการตรวจสอบ	ความมั่นคงแข็งแรง	ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร	สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารเพื่อการอพยพ	ระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร
พื้นที่และองค์ประกอบของอาคาร				
พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้งานประเภทอื่น	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของพื้นที่และวัสดุ</li> <li>- ไม่มีการใช้วัสดุที่ง่ายต่อการติดไฟและลามไฟ</li> <li>- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้งาน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ระบบไฟฟ้าแสงสว่างเพียงพอในเวลากลางวัน</li> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของระบบไฟฟ้าที่อาจส่งผลกระทบต่ออัคคีภัย</li> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของท่อต่างๆ</li> </ul>	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารเพื่อการป้องกันและระงับอัคคีภัยบางชิ้นมีที่ตั้งไม่เหมาะสม</li> </ul>

พื้นที่ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ห้องชุด)



รูปที่ 4.18 พื้นที่ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ห้องชุด) อาคารชุดพักอาศัย บ้านสวนธน คอนโดมิเนียม

ตารางที่ 4.15 ผลการสำรวจพื้นที่ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ห้องชุด) อาคารชุดพักอาศัย บ้านสวนถนน คอนโดมิเนียม

หัวข้อในการตรวจสอบ	ความมั่นคงแข็งแรง	ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร	สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารเพื่อการอพยพ	ระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร
พื้นที่และองค์ประกอบของอาคาร				
พื้นที่ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ห้องชุด)	- ไม่สามารถเข้าสำรวจได้	- ไม่สามารถเข้าสำรวจได้	- ไม่สามารถเข้าสำรวจได้	- ไม่สามารถเข้าสำรวจได้

การสรุปผลที่ได้จากการสำรวจอาคารกรณีศึกษา ขนาด 2,000 < 5,000 ตารางเมตร และสูงไม่เกิน 23 เมตร

ตารางที่ 4.16 สรุปผลที่ได้จากการสำรวจอาคารกรณีศึกษาขนาด 2,000 < 5,000 ตารางเมตร และสูงไม่เกิน 23 เมตร

พื้นที่ต่างๆ ภายในอาคาร	1. บริเวณภายนอกอาคาร	2. พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้เป็นทางสัญจรแนวราบในอาคาร	3. พื้นที่แกนบริการและทางสัญจรแนวตั้ง	4. พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้งานประเภทอื่น	5. พื้นที่ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ห้องชุด)
หัวข้อในการตรวจสอบ					
1. ความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร	มีความเสี่ยงต่อความมั่นคงแข็งแรงน้อย	มีความเสี่ยงต่อความมั่นคงแข็งแรงน้อย	มีความเสี่ยงต่อความมั่นคงแข็งแรงน้อย	หากใช้เป็นที่วางระบบหรืออุปกรณ์ที่มีน้ำหนักมากจะส่งผลต่อความมั่นคงแข็งแรง	มีความเสี่ยงต่อความมั่นคงแข็งแรงน้อย

ตารางที่ 4.16 (ต่อ) สรุปผลที่ได้จากการสำรวจอาคารกรณีศึกษาขนาด 2,000 < 5,000 ตารางเมตร และสูงไม่เกิน 23 เมตร

พื้นที่ต่างๆ ภายในอาคาร	1. บริเวณ ภายนอก อาคาร	2. พื้นที่ทรัพย์สิน ส่วนกลางที่ใช้ เป็นทางสัญจร แนวราบใน อาคาร	3. พื้นที่แกน บริการและ ทางสัญจร แนวตั้ง	4. พื้นที่ทรัพย์สิน ส่วนกลางที่ใช้ งานประเภท อื่น	5. พื้นที่ทรัพย์สิน ส่วนบุคคล (ห้องชุด)
หัวข้อในการ ตรวจสอบ					
2. ระบบและ อุปกรณ์ ประกอบของ อาคาร	โดยมากเป็นระบบไฟฟ้าแสงสว่างและระบบประปา ซึ่งไม่ใช้งาน ระบบที่ซับซ้อน โดยมากอาคารจะมีครบตามที่กฎหมายกำหนด	โดยมากจะมีตามที่กฎหมายกำหนดไว้ แต่พบความชำรุดเสียหาย	โดยมากจะมีตามที่กฎหมายกำหนดไว้ แต่พบความชำรุดเสียหาย	โดยมากจะมีตามที่กฎหมายกำหนดไว้ แต่ไม่สามารถใช้งานได้และไม่เป็นไปตามมาตรฐาน	โดยมากเป็นระบบไฟฟ้าแสงสว่างและระบบประปา ซึ่งไม่ใช้งาน ระบบที่ซับซ้อน โดยมากอาคารจะมีครบตามที่กฎหมายกำหนด
3. สมรรถนะ ของระบบและ อุปกรณ์ ประกอบของ อาคารเพื่อ การอพยพ	โดยมากจะมีตามที่กฎหมายกำหนดไว้ แต่จะพบความชำรุดเสียหายและไม่เป็นไปตามมาตรฐาน	โดยมากจะมีตามที่กฎหมายกำหนดไว้ แต่จะพบความชำรุดเสียหายและไม่เป็นไปตามมาตรฐาน	โดยมากจะมีตามที่กฎหมายกำหนดไว้ แต่จะพบความชำรุดเสียหายและไม่เป็นไปตามมาตรฐาน	จะไม่มีตามที่กฎหมายกำหนดไว้ แต่จะพบความชำรุดเสียหายและไม่เป็นไปตามมาตรฐาน	ไม่พบระบบและอุปกรณ์เพื่อการป้องกันและระงับอัคคีภัย
4. ระบบ บริหารจัดการ ความ ปลอดภัยใน อาคาร	สามารถใช้เป็นที่ปลอดภัยเพื่อการอพยพได้ และส่งเสริมกิจกรรมเกี่ยวกับความปลอดภัยได้	ภายในพื้นที่มีความเป็นระเบียบ	ระบบลิฟต์มีการดูแลบำรุงรักษาอย่างสม่ำเสมอของห้องต่างๆมีการปิดกั้นระหว่างชั้น	ภายในพื้นที่มีความเป็นระเบียบ	โครงการที่มีมูลค่าสูงจะไม่มี การต่อเติมและไม่อนุญาตนำ ก๊าซเข้ามาใช้ในอาคาร



#### 4.2.2 การสำรวจอาคารกรณีศึกษาขนาด 5,000 < 10,000 ตารางเมตร และสูงไม่เกิน 23 เมตร

ประกอบไปด้วย 3 อาคาร และได้ผลจากการสำรวจ ดังนี้

##### 1. อาคารชุดพักอาศัย พระรามหก แมนชั่น



รูปที่ 4.19 อาคารชุดพักอาศัย พระรามหก แมนชั่น

##### ข้อมูลเบื้องต้นของอาคาร:

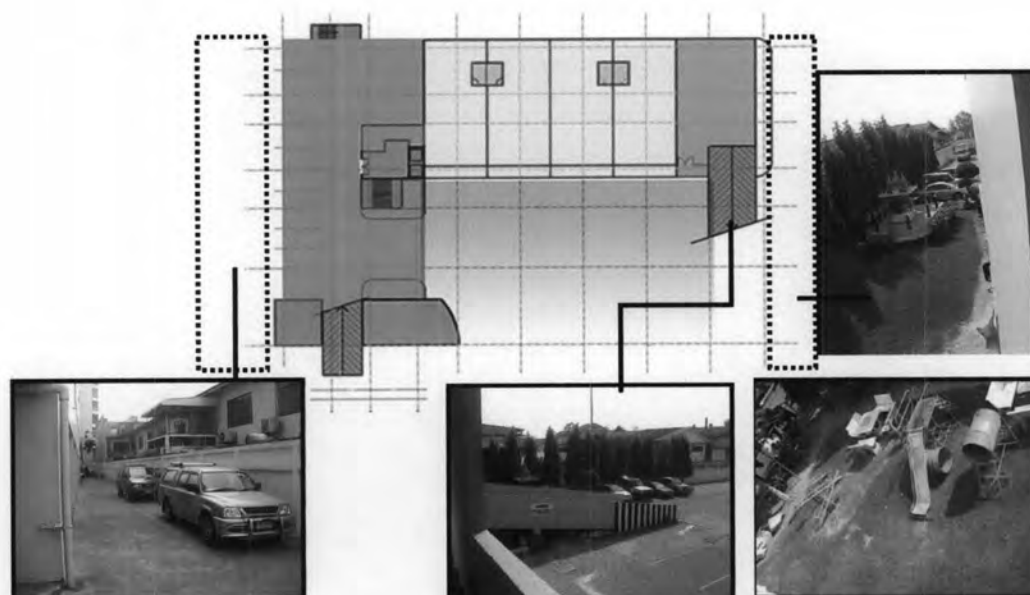
- เปิดใช้อาคารปี พ.ศ.2539
- เป็นอาคารชุดพักอาศัยสูง 7 ชั้น
- พื้นที่อาคาร 9,336.10 ตารางเมตร
- มีห้องชุดทั้งหมด 174 ห้อง แบ่งเป็น 3 ประเภท ได้แก่
  - ประเภทสตูดิโอจำนวน 155 หน่วย
  - ประเภท 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ จำนวน 15 หน่วย
  - ประเภทร้านค้าจำนวน 4 หน่วย

ผลการสำรวจอาคารแสดงตามการแบ่งพื้นที่และองค์ประกอบภายในอาคารชุดพักอาศัยตามหัวข้อ 4.1

ดังนี้



□ บริเวณภายนอกอาคาร

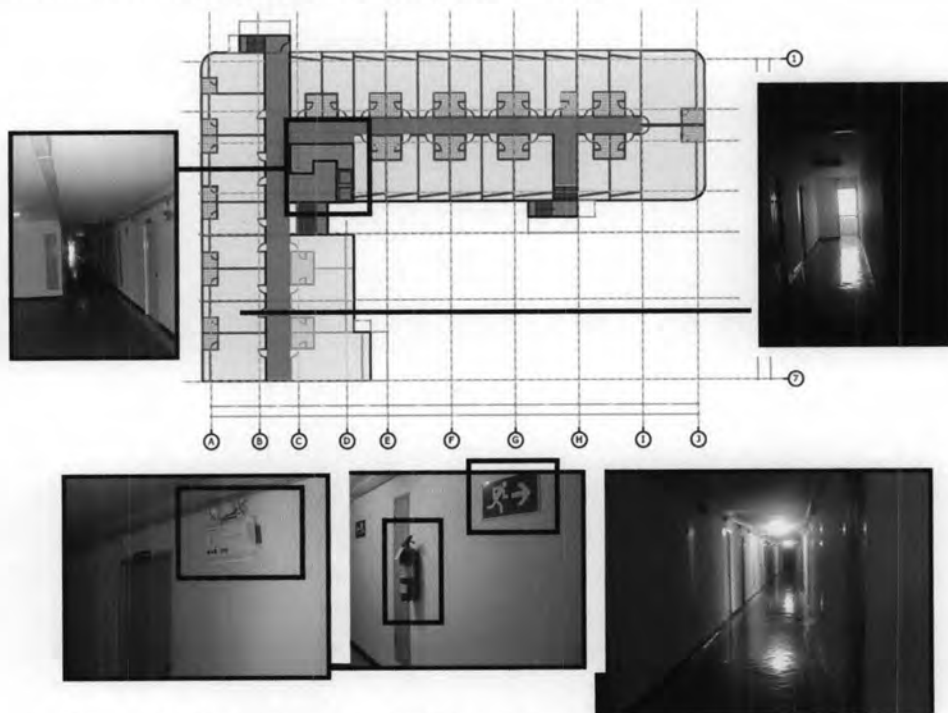


รูปที่ 4.20 บริเวณภายนอกอาคาร อาคารชุดพักอาศัย พระรามหก แมนชั่น

ตารางที่ 4.17 ผลการสำรวจบริเวณภายนอกอาคาร อาคารชุดพักอาศัย พระรามหก แมนชั่น

หัวข้อในการตรวจสอบ	ความมั่นคงแข็งแรง	ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร	สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารเพื่อการอพยพ	ระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร
พื้นที่และองค์ประกอบของอาคาร				
บริเวณภายนอกอาคาร	- มีการชำรุดสึกหรอของพื้นที่และวัสดุ	- ระบบไฟฟ้าแสงสว่างไม่เพียงพอในเวลากลางคืน - ระบบจัดการมูลฝอยไม่มีความเรียบร้อย - มีระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารเพื่อการระงับอัคคีภัย	- มีที่จอดรถดับเพลิง - มีสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ - ไม่มีสัญลักษณ์และป้ายเพื่อการหนีภัย	- พื้นที่ภายนอกพร้อมในการใช้รวมพลหรืออพยพ

□ พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้เป็นทางสัญจรแนวราบในอาคาร



รูปที่ 4.21 พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้เป็นทางสัญจรแนวราบในอาคาร อาคารชุดพักอาศัย พระรามหก แมนชั่น

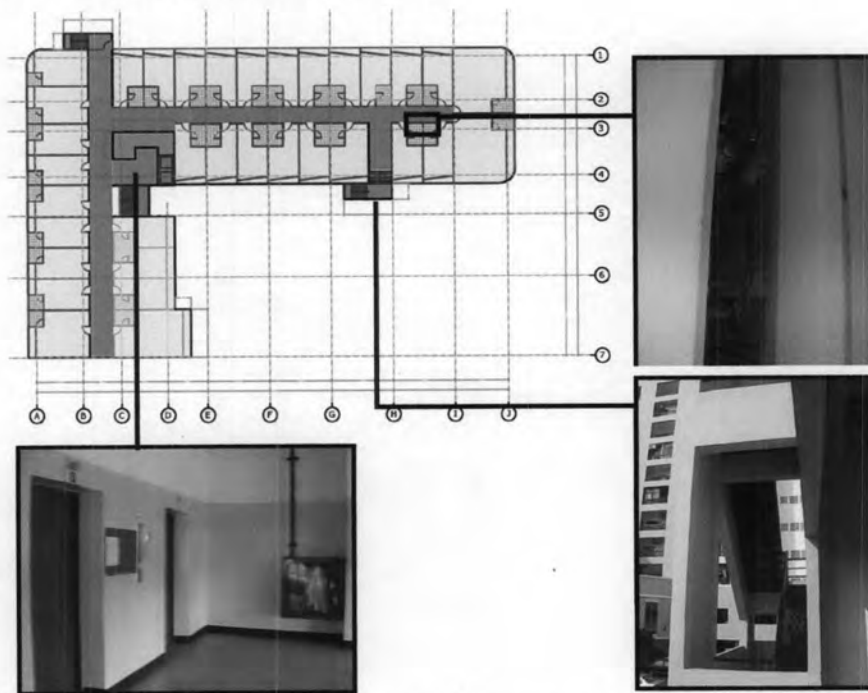
ตารางที่ 4.18 ผลการสำรวจพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้เป็นทางสัญจรแนวราบในอาคาร อาคารชุดพักอาศัย พระรามหก แมนชั่น

หัวข้อในการตรวจสอบ	ความมั่นคงแข็งแรง	ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร	สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารเพื่อการอพยพ	ระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร
พื้นที่และองค์ประกอบของอาคาร				
พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้เป็นทางสัญจรแนวราบในอาคาร	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่มีการชำรุดเสียหาย</li> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของพื้นที่และวัสดุ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารเพื่อการป้องกันและระงับอัคคีภัย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีสัญลักษณ์และป้ายเพื่อการหนีภัยแต่ไม่เป็นไปตามมาตรฐาน</li> <li>- มีสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- พื้นที่ที่มีความเรียบร้อย</li> </ul>

ตารางที่ 4.18 (ต่อ) ผลการสำรวจพื้นที่ทรัพย์สินกลางที่ใช้เป็นทางสัญจรแนวราบในอาคาร อาคารชุด พักอาศัย พระรามหก แมนชั่น

หัวข้อในการตรวจสอบ	ความมั่นคงแข็งแรง	ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร	สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารเพื่อการอพยพ	ระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร
พื้นที่และองค์ประกอบของอาคาร				
พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้เป็นทางสัญจรแนวราบในอาคาร		<ul style="list-style-type: none"> <li>- ระบบไฟฟ้าแสงสว่างไม่เพียงพอเพียงพอในเวลากลางวัน</li> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของระบบไฟฟ้าที่อาจส่งผลกระทบต่อคดียก</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีถึงดับเพลิงแบบมือถือ</li> <li>- มีระบบไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉิน</li> </ul>	

□ พื้นที่แกนบริการและทางสัญจรแนวตั้ง

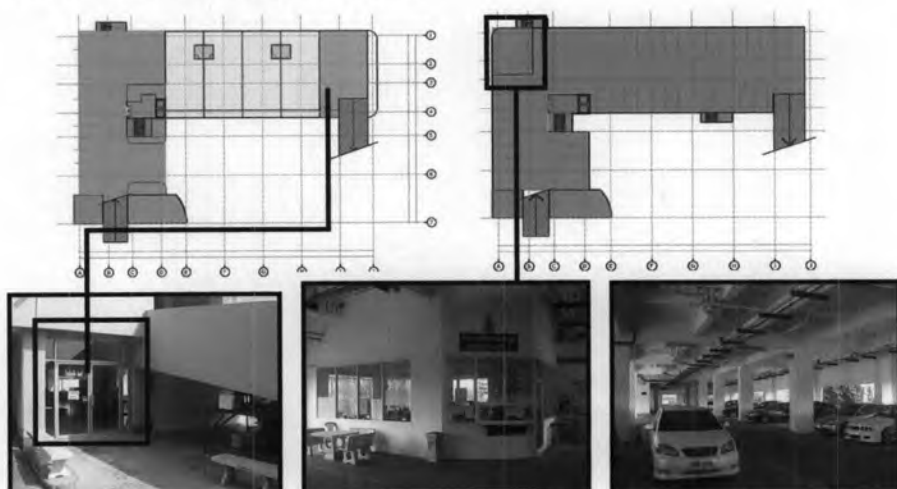


รูปที่ 4.22 พื้นที่แกนบริการและทางสัญจรแนวตั้ง อาคารชุดพักอาศัย พระรามหก แมนชั่น

ตารางที่ 4.19 ผลการสำรวจพื้นที่แกนบริการและทางสัญจรแนวตั้ง อาคารชุดพักอาศัย พระรามหก แมนชั่น

หัวข้อในการตรวจสอบ	ความมั่นคงแข็งแรง	ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร	สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารเพื่อการอพยพ	ระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร
พื้นที่และองค์ประกอบของอาคาร				
พื้นที่แกนบริการและทางสัญจรแนวตั้ง	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของพื้นที่และวัสดุ</li> <li>- ไม่มีการใช้วัสดุที่ง่ายต่อการติดไฟและลามไฟ</li> <li>- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้งาน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของท่อต่างๆ</li> <li>- ระบบไฟฟ้าแสงสว่างไม่เพียงพอในเวลากลางวัน-คืน</li> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของระบบไฟฟ้าที่อาจส่งผลกระทบต่ออัคคีภัย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- สัญลักษณ์และป้ายเพื่อการหนีภัยไม่เป็นไปตามมาตรฐาน</li> <li>- มีสายฉีดน้ำดับเพลิง</li> <li>- มีสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- บันไดหนีไฟไม่เป็นไปตามมาตรฐาน</li> </ul>

□ พื้นที่ทรัพย์สินกลางที่ใช้งานประเภทอื่น

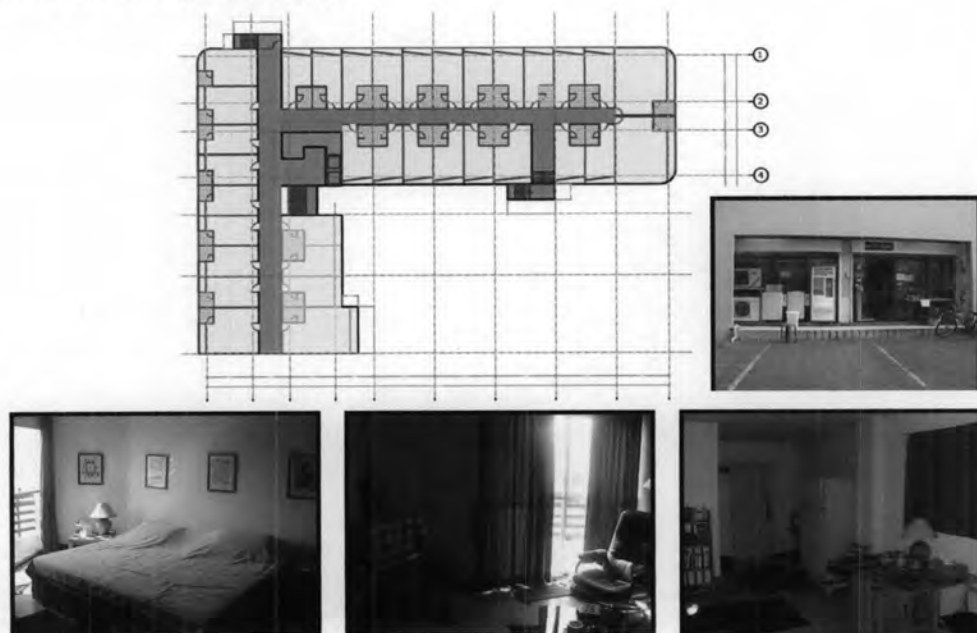


รูปที่ 4.23 พื้นที่ทรัพย์สินกลางที่ใช้งานประเภทอื่น อาคารชุดพักอาศัย พระรามหก แมนชั่น

ตารางที่ 4.20 ผลการสำรวจพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้งานประเภทอื่น อาคารชุดพักอาศัย พระรามหก แมนชั่น

หัวข้อในการตรวจสอบ	ความมั่นคงแข็งแรง	ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร	สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารเพื่อการอพยพ	ระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร
พื้นที่และองค์ประกอบของอาคาร				
พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้งานประเภทอื่น	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีการชำรุดสึกหรอของพื้นที่และวัสดุ</li> <li>- ไม่มีการใช้วัสดุที่ง่ายต่อการติดไฟและลามไฟ</li> <li>- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้งาน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ระบบไฟฟ้าแสงสว่างเพียงพอในเวลากลางวัน-คืน</li> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของระบบไฟฟ้าที่อาจส่งผลกระทบต่อศักยภาพใช้งาน</li> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของท่อต่างๆ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้</li> <li>- มีถังดับเพลิงแบบมือถือ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- พื้นที่จอดรถในอาคารเป็นระเบียบ</li> <li>- การกักเก็บวัสดุไม่เป็นระเบียบ</li> </ul>

□ พื้นที่ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ห้องชุด)



รูปที่ 4.24 พื้นที่ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ห้องชุด) อาคารชุด พระรามหก แมนชั่น

ตารางที่ 4.21 ผลการสำรวจพื้นที่ทรัพย์สินบุคคล (ห้องชุด) อาคารชุดพักอาศัย พระรามหก แมนชั่น

หัวข้อในการตรวจสอบ	ความมั่นคงแข็งแรง	ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร	สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารเพื่อการอพยพ	ระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร
พื้นที่และองค์ประกอบของอาคาร				
พื้นที่ทรัพย์สินบุคคล (ห้องชุด)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่มีการชำรุดเสียหาย</li> <li>- ไม่มีการต่อเติมหรือเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้งาน</li> <li>- ไม่มีการใช้วัสดุที่ง่ายต่อการติดไฟและลามไฟ</li> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของพื้นที่</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของท่อต่างๆ</li> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของระบบปรับอากาศ</li> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของระบบไฟฟ้าที่อาจส่งผลกระทบต่อคึกคัก</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีเครื่องตรวจจับความร้อน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่อนุญาตให้ใช้ก๊าซในห้องชุด</li> </ul>

## 2. อาคารชุดพักอาศัย พระยาภิรมย์ คอนโดมิเนียม



รูปที่ 4.25 อาคารชุดพักอาศัย พระยาภิรมย์ คอนโดมิเนียม

### ข้อมูลเบื้องต้นของอาคาร:

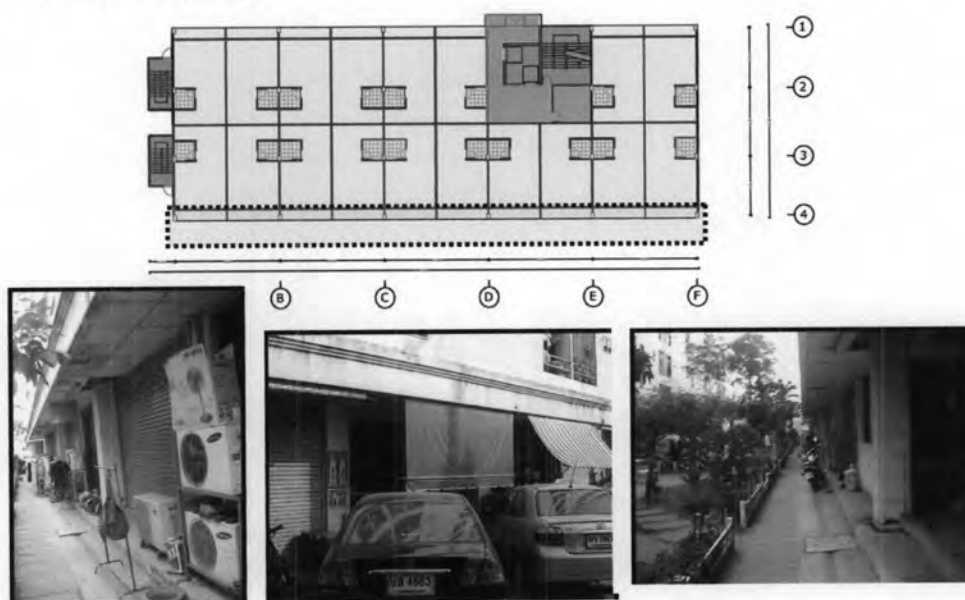
- เปิดใช้อาคารปี พ.ศ.2545

- เป็นอาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น
- พื้นที่อาคาร 7,381.70 ตารางเมตร
- มีห้องชุดทั้งหมด 144 หน่วย แบ่งเป็น 2 ประเภท ได้แก่
  - ประเภทสตูดิโอ 126 หน่วย
  - ประเภทร้านค้า 18 หน่วย

ผลการสำรวจอาคารแสดงตามการแบ่งพื้นที่และองค์ประกอบภายในอาคารชุดพักอาศัยตามหัวข้อ 4.1

ดังนี้

บริเวณภายนอกอาคาร



รูปที่ 4.26 บริเวณภายนอกอาคาร อาคารชุดพักอาศัย พระยาภิรมย์ คอนโดมิเนียม

ตารางที่ 4.22 ผลการสำรวจบริเวณภายนอกอาคาร อาคารชุดพักอาศัย พระยาภิรมย์ คอนโดมิเนียม

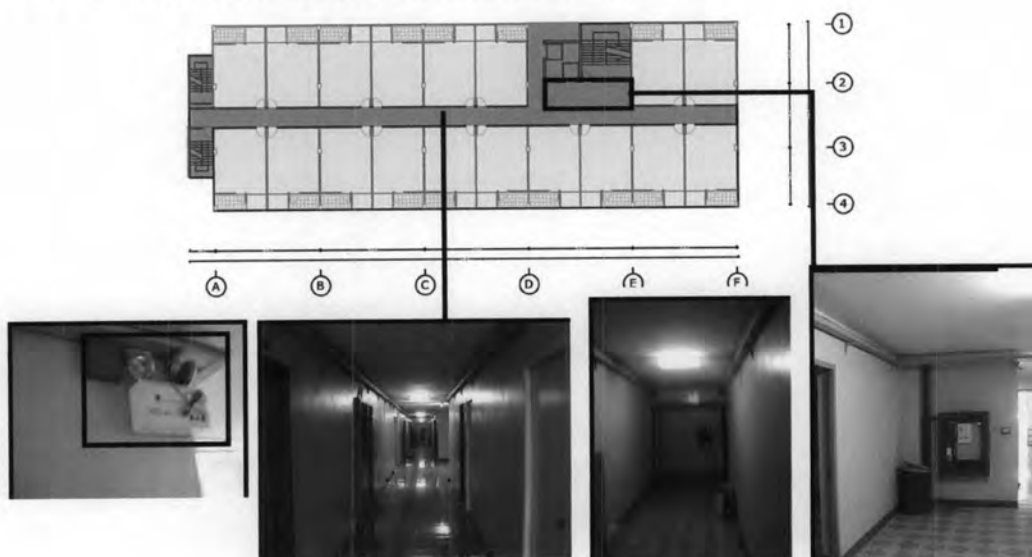
หัวข้อในการตรวจสอบ	ความมั่นคงแข็งแรง	ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร	สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารเพื่อการอพยพ	ระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร
พื้นที่และองค์ประกอบของอาคาร				
บริเวณภายนอกอาคาร	- มีการชำรุดสึกหรอของพื้นที่และวัสดุ	- ไม่มีแสงสว่างเพียงพอในเวลากลางคืน	- มีสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้	- พื้นที่ภายนอกไม่สามารถใช้เป็นที่รวมพลได้



ตารางที่ 4.22 (ต่อ) ผลการสำรวจบริเวณภายนอกอาคาร อาคารชุดพักอาศัย พระยาภิรมย์ คอนโดมิเนียม

หัวข้อในการตรวจสอบ	ความมั่นคงแข็งแรง	ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร	สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารเพื่อการอพยพ	ระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร
พื้นที่และองค์ประกอบของอาคาร				
บริเวณภายนอกอาคาร		<ul style="list-style-type: none"> <li>- ระบบจัดการมูลฝอยไม่มีความเรียบร้อย</li> <li>- มีระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารเพื่อการระงับอัคคีภัย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่มีสัญลักษณ์และป้ายเพื่อการหนีภัย</li> <li>- มีหัวรับน้ำดับเพลิง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- การจ่อตรงภายนอกอาคารไม่เป็นระเบียบ</li> </ul>

พื้นที่ทรัพย์ส่วนกลางที่ใช้เป็นทางสัญจรแนวราบในอาคาร

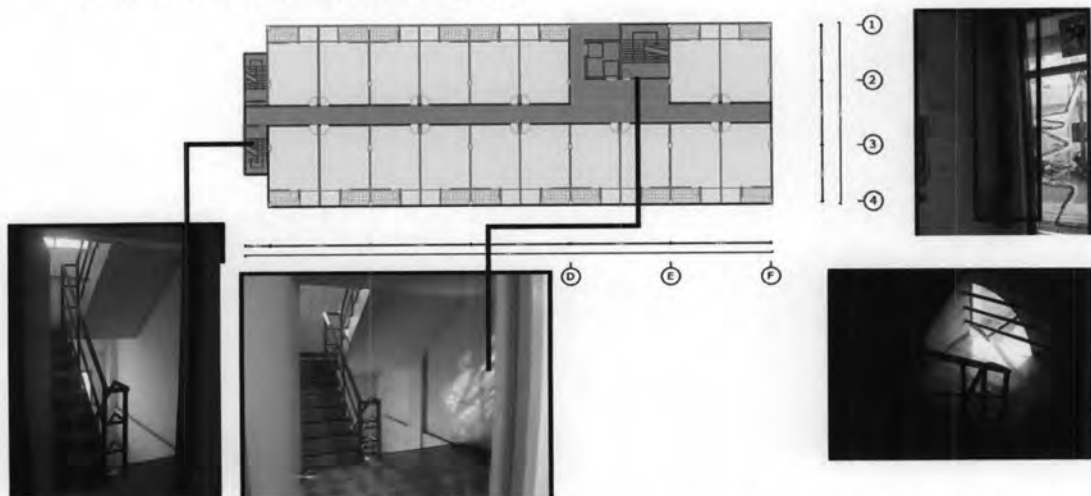


รูปที่ 4.27 พื้นที่ทรัพย์ส่วนกลางที่ใช้เป็นทางสัญจรแนวราบในอาคาร อาคารชุดพักอาศัย พระยาภิรมย์ คอนโดมิเนียม

ตารางที่ 4.23 ผลการสำรวจพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้เป็นทางสัญจรแนวราบในอาคาร อาคารชุดพักอาศัย พระรามหก แมนชั่น

หัวข้อในการตรวจสอบ	ความมั่นคงแข็งแรง	ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร	สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารเพื่อการอพยพ	ระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร
พื้นที่และองค์ประกอบของอาคาร				
พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้เป็นทางสัญจรแนวราบในอาคาร	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่มีการชำรุดเสียหาย</li> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของพื้นที่และวัสดุ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารเพื่อการป้องกันและระงับอัคคีภัย</li> <li>- ระบบไฟฟ้าแสงสว่างไม่เพียงพอในเวลากลางวัน</li> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของระบบไฟฟ้าที่อาจส่งผลกระทบต่ออัคคีภัย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีสัญลักษณ์และป้ายเพื่อการหนีภัยแต่ไม่เป็นไปตามมาตรฐาน</li> <li>- มีสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้</li> <li>- มีถังดับเพลิงแบบมือถือ</li> <li>- มีสายฉีดน้ำดับเพลิง</li> <li>- มีระบบไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉิน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มาตรฐานน้ำติดตั้งบนพื้นอาจส่งผลต่อการอพยพภายในเส้นทาง</li> </ul>

□ พื้นที่แกนบริการและทางสัญจรแนวตั้ง

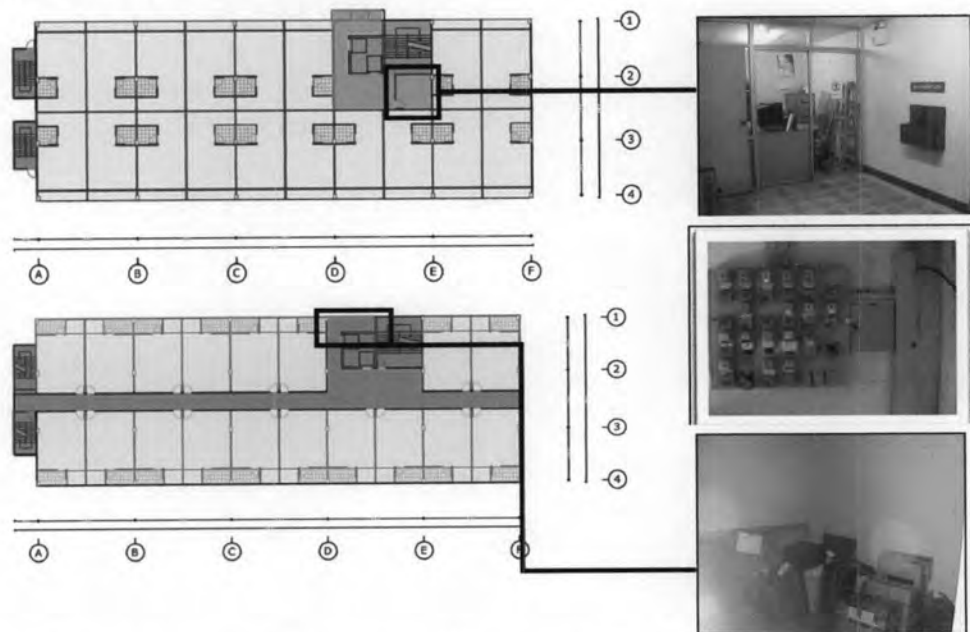


รูปที่ 4.28 พื้นที่แกนบริการและทางสัญจรแนวตั้ง อาคารชุดพักอาศัย พระยาภิรมย์ คอนโดมิเนียม

ตารางที่ 4.24 ผลการสำรวจพื้นที่แกนบริการและทางสัญจรแนวตั้ง อาคารชุดพักอาศัย พระยาภิรมย์ คอนโดมิเนียม

หัวข้อในการตรวจสอบ	ความมั่นคงแข็งแรง	ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร	สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารเพื่อการอพยพ	ระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร
พื้นที่และองค์ประกอบของอาคาร				
พื้นที่แกนบริการและทางสัญจรแนวตั้ง	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของพื้นที่และวัสดุ</li> <li>- ไม่มีการใช้วัสดุที่ง่ายต่อการติดไฟและลามไฟ</li> <li>- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้งาน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของท่อต่างๆ</li> <li>- ระบบไฟฟ้าแสงสว่างไม่เพียงพอในเวลากลางวัน-คืน</li> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของระบบไฟฟ้าที่อาจส่งผลกระทบต่อศักยภาพ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีสัญลักษณ์และป้ายเพื่อการหนีภัย แต่ไม่เป็นไปตามมาตรฐาน</li> <li>- มีสายฉีดน้ำดับเพลิง</li> <li>- มีสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- บันไดหนีไฟไม่เป็นไปตามมาตรฐาน</li> </ul>

□ พื้นที่ทรัพย์สินกลางที่ใช้งานประเภทอื่น

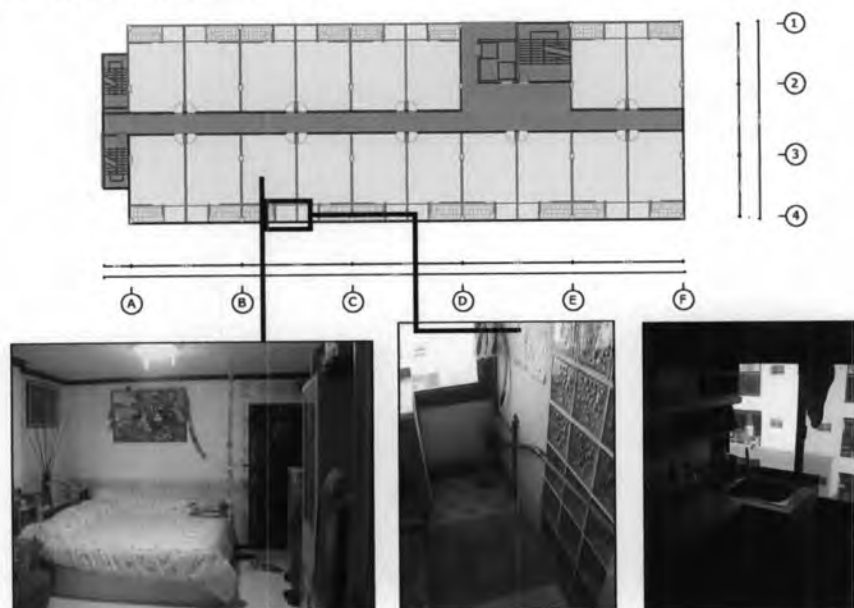


รูปที่ 4.29 พื้นที่ทรัพย์สินกลางที่ใช้งานประเภทอื่น อาคารชุดพักอาศัย พระยาภิรมย์ คอนโดมิเนียม

ตารางที่ 4.25 ผลการสำรวจพื้นที่ทรัพย์สินกลางที่ใช้งานประเภทอื่น อาคารชุดพักอาศัย พระยาภิรมย์ คอนโดมิเนียม

หัวข้อในการตรวจสอบ	ความมั่นคงแข็งแรง	ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร	สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารเพื่อการอพยพ	ระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร
พื้นที่และองค์ประกอบของอาคาร				
พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้งานประเภทอื่น	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีการชำรุดสึกหรอของพื้นที่และวัสดุ</li> <li>- ไม่มีการใช้วัสดุที่ง่ายต่อการติดไฟและลามไฟ</li> <li>- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้งาน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ระบบไฟฟ้าแสงสว่างเพียงพอในเวลากลางวัน-คืน</li> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของระบบไฟฟ้าที่อาจส่งผลกระทบต่อศักยภาพ</li> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของท่อต่างๆ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉิน</li> <li>- มีสัญลักษณ์และป้ายเพื่อการหนีภัยแต่ไม่เป็นไปตามมาตรฐาน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- การกักเก็บวัสดุไม่เป็นระเบียบ</li> </ul>

พื้นที่ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ห้องชุด)



รูปที่ 4.30 พื้นที่ทรัพย์สินส่วนบุคคล อาคารชุดพักอาศัย พระยาภิรมย์ คอนโดมิเนียม

ตารางที่ 4.26 ผลการสำรวจพื้นที่ทรัพย์สินบุคคล (ห้องชุด) อาคารชุดพักอาศัย  
พระยาภิรมย์ คอนโดมิเนียม

หัวข้อในการ ตรวจสอบ	ความมั่นคง แข็งแรง	ระบบและ อุปกรณ์ประกอบ ของอาคาร	สมรรถนะของ ระบบและ อุปกรณ์ประกอบ ของอาคารเพื่อ การอพยพ	ระบบบริหาร จัดการความ ปลอดภัยใน อาคาร
พื้นที่และ องค์ประกอบของ อาคาร				
พื้นที่ทรัพย์สิน บุคคล (ห้องชุด)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีการต่อเติมอาคาร</li> <li>- ไม่มีการใช้วัสดุที่ง่ายต่อการติดไฟและลามไฟ</li> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของพื้นที่</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของท่อต่างๆ</li> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของระบบปรับอากาศ</li> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของระบบไฟฟ้าที่อาจส่งผลกระทบต่ออัคคีภัย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่มีระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารเพื่อการอพยพ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่อนุญาตให้ใช้ก๊าซในห้องชุด</li> </ul>

### 3. อาคารชุดพักอาศัย บ้านณัฐกานต์



รูปที่ 4.31 อาคารชุดพักอาศัย บ้านณัฐกานต์

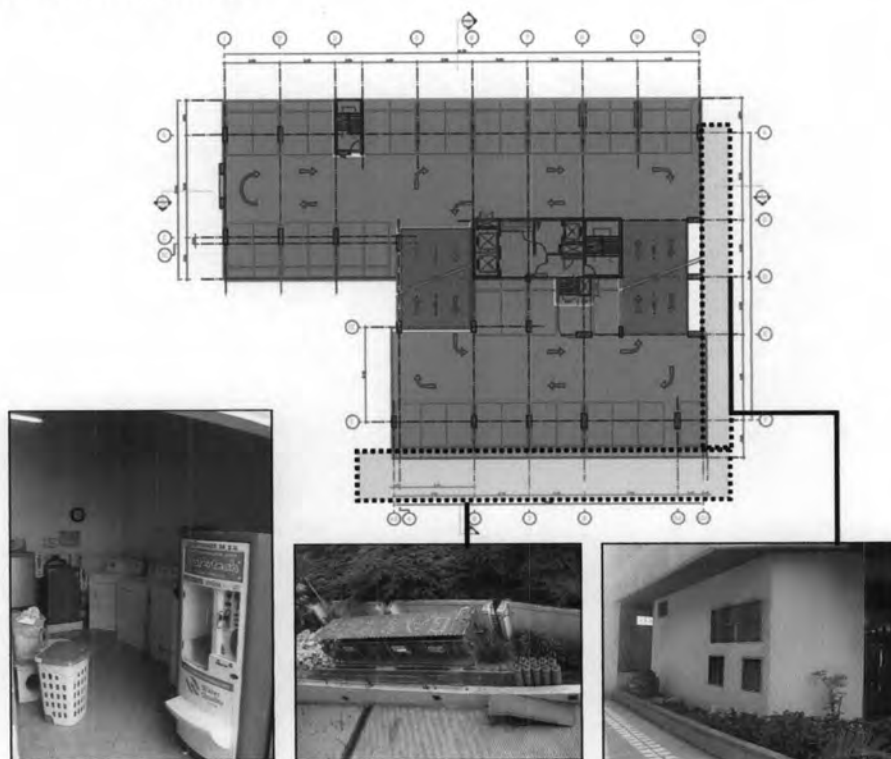
**ข้อมูลเบื้องต้นของอาคาร:**

- เปิดใช้อาคารปี พ.ศ.2545
- เป็นอาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น
- พื้นที่อาคาร 7,830.85 ตารางเมตร
- มีห้องชุดทั้งหมด 105 หน่วย แบ่งเป็น 3 ประเภท ได้แก่
  - ประเภทสตูดิโอ 28 หน่วย
  - ประเภท 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ จำนวน 23 หน่วย
  - ประเภท 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ จำนวน 35 หน่วย

ผลการสำรวจอาคารแสดงตามการแบ่งพื้นที่และองค์ประกอบภายในอาคารชุดพักอาศัยตามหัวข้อ 4.1

ดังนี้

บริเวณภายนอกอาคาร

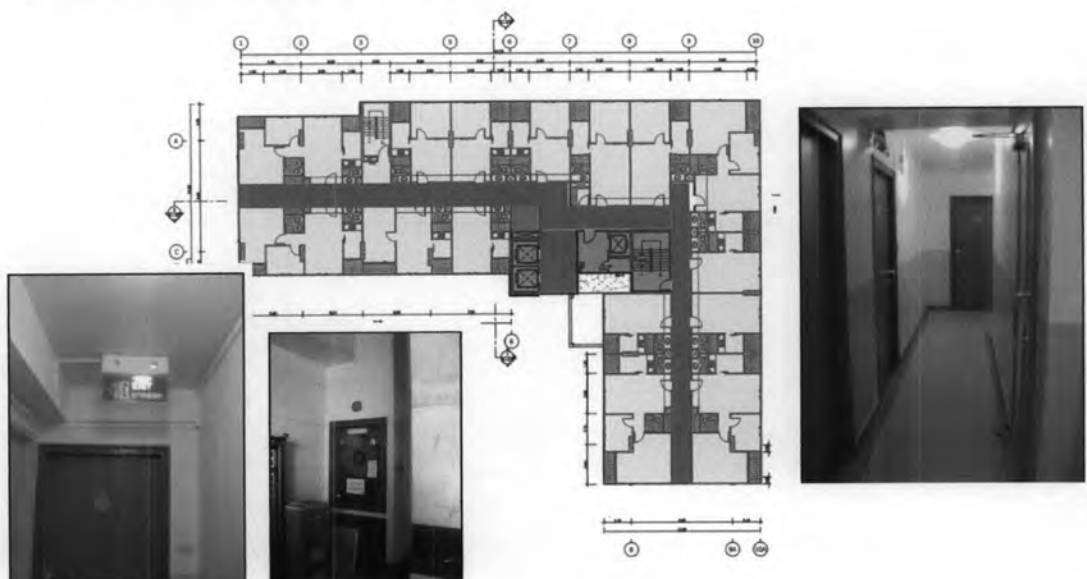


รูปที่ 4.32 บริเวณภายนอกอาคาร อาคารชุดพักอาศัย บ้านณัฐกานต์

ตารางที่ 4.27 ผลการสำรวจบริเวณภายนอกอาคาร อาคารชุดพักอาศัย บ้านณัฐกานต์

หัวข้อในการตรวจสอบ	ความมั่นคงแข็งแรง	ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร	สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารเพื่อการอพยพ	ระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร
พื้นที่และองค์ประกอบของอาคาร				
บริเวณภายนอกอาคาร	- มีการชำรุดสึกหรอของพื้นที่และวัสดุ	- ระบบไฟฟ้าแสงสว่างเพียงพอในเวลากลางคืน - ระบบจัดการมูลฝอย มีความเรียบร้อย - มีระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารเพื่อการระงับอัคคีภัย	- มีสายฉีดน้ำดับเพลิง - มีสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ - ไม่มีสัญลักษณ์และป้ายเพื่อการหนีภัย	- พื้นที่ภายนอกพร้อมในการใช้รวมพลหรืออพยพ

พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้เป็นทางสัญจรแนวราบในอาคาร



รูปที่ 4.33 พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้เป็นทางสัญจรแนวราบในอาคาร อาคารชุดพักอาศัย บ้านณัฐกานต์

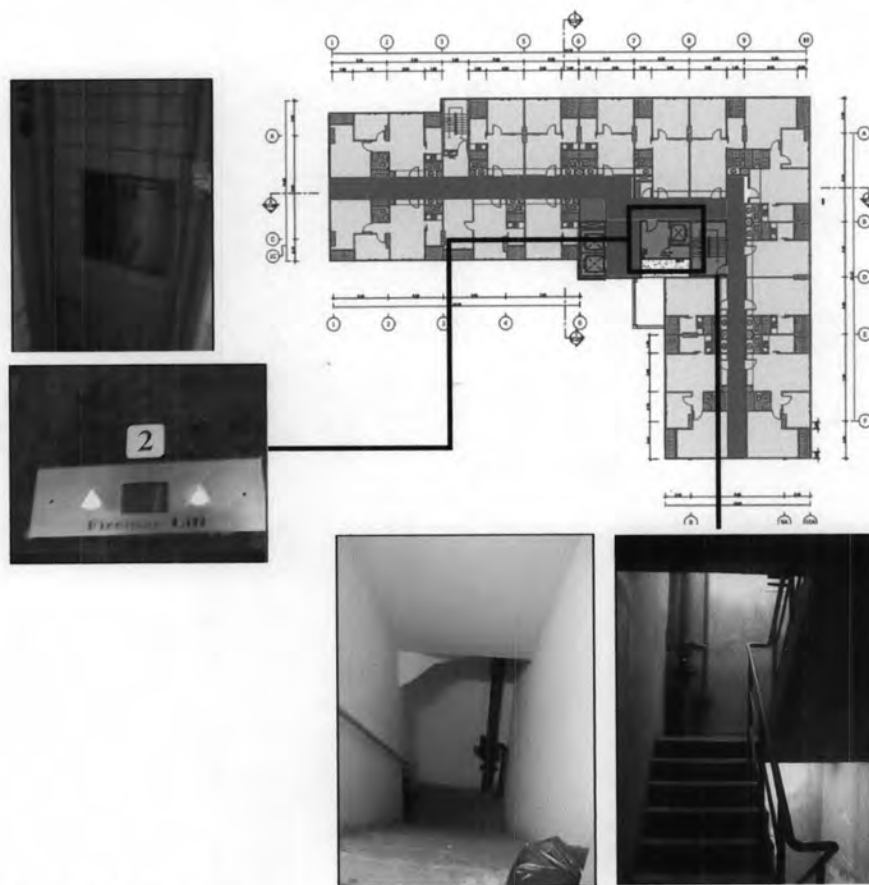
ตารางที่ 4.28 ผลการสำรวจพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้เป็นทางสัญจรแนวราบในอาคาร อาคารชุดพักอาศัย บ้านถ้ำภูพานต์

หัวข้อในการตรวจสอบ	ความมั่นคงแข็งแรง	ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร	สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารเพื่อการอพยพ	ระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร
พื้นที่และองค์ประกอบของอาคาร				
พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้เป็นทางสัญจรแนวราบในอาคาร	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่มีการชำรุดเสียหาย</li> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของพื้นที่และวัสดุ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารเพื่อการป้องกันและระงับอัคคีภัย</li> <li>- ระบบไฟฟ้าแสงสว่างไม่เพียงพอในเวลากลางวัน</li> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของระบบไฟฟ้าที่อาจส่งผลกระทบต่ออัคคีภัย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีสัญลักษณ์และป้ายเพื่อการหนีภัยและเป็นไปตามมาตรฐาน</li> <li>- มีสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้</li> <li>- มีถังดับเพลิงแบบมือถือ</li> <li>- มีสายฉีดน้ำดับเพลิง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- พื้นที่มีความเป็นระเบียบ</li> <li>- มีแผนผังอาคารติดตั้งหน้าโถงลิฟต์</li> </ul>





□ พื้นที่แกนบริการและทางสัญจรแนวตั้ง



รูปที่ 4.34 พื้นที่แกนบริการและทางสัญจรแนวตั้ง อาคารชุดพักอาศัย บ้านณัฐกานต์

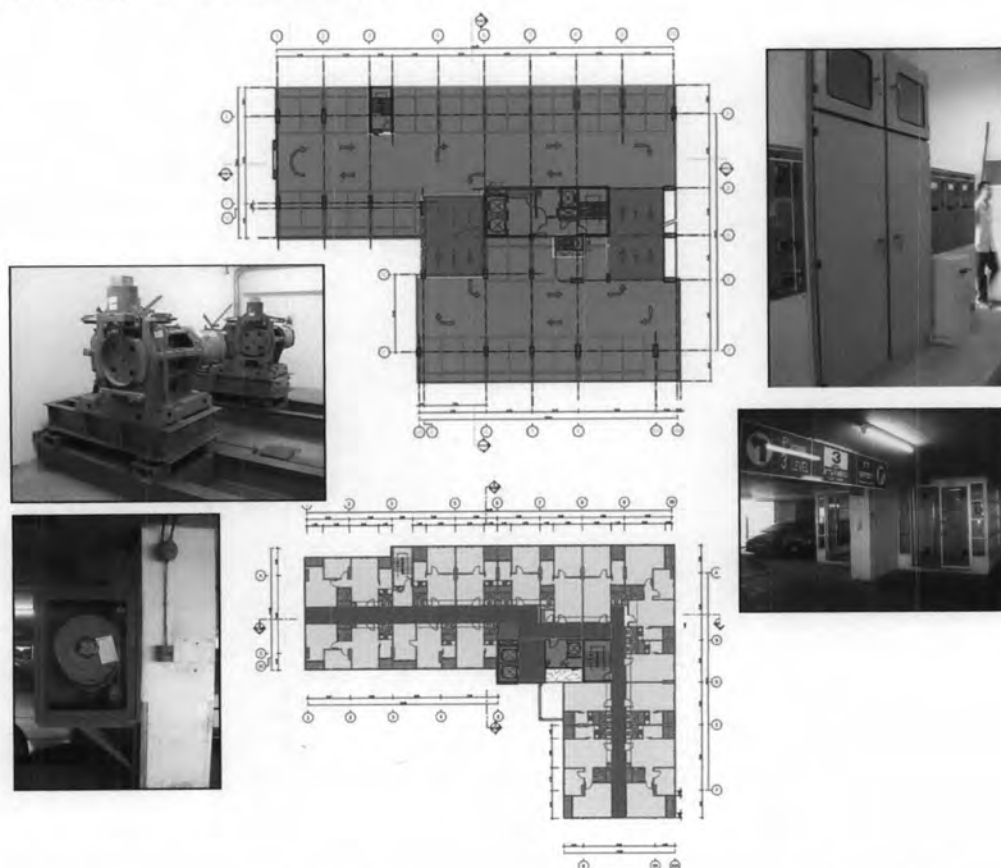
ตารางที่ 4.29 ผลการสำรวจพื้นที่แกนบริการและทางสัญจรแนวตั้ง อาคารชุดพักอาศัย บ้านณัฐกานต์

หัวข้อในการตรวจสอบ	ความมั่นคงแข็งแรง	ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร	สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารเพื่อการอพยพ	ระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร
พื้นที่และองค์ประกอบของอาคาร				
พื้นที่แกนบริการและทางสัญจรแนวตั้ง	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของพื้นที่และวัสดุ</li> <li>- ไม่มีการใช้วัสดุที่ง่ายต่อการติดไฟและลามไฟ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของท่อต่างๆ</li> <li>- ระบบไฟฟ้าแสงสว่างไม่เพียงพอในเวลากลางวัน-คืน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีสัญลักษณ์และป้ายเพื่อการหนีภัยและเป็นไปตามมาตรฐาน</li> <li>- มีสายฉีดน้ำดับเพลิง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีสิ่งกีดขวางภายในบันไดหนีภัย</li> </ul>

ตารางที่ 4.29 (ต่อ) ผลการสำรวจพื้นที่แกนบริการและทางสัญจรแนวตั้ง  
อาคารชุดพักอาศัย บ้านฉัตรกานต์

หัวข้อในการตรวจสอบ	ความมั่นคงแข็งแรง	ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร	สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารเพื่อการอพยพ	ระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร
พื้นที่และองค์ประกอบของอาคาร				
พื้นที่แกนบริการและทางสัญจรแนวตั้ง	- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้งาน	- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของระบบไฟฟ้าที่อาจส่งผลกระทบต่อศักยภาพ	- มีลิฟต์ดับเพลิง - มีไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉิน - มีถังดับเพลิงแบบมือถือ	

□ พื้นที่ทรัพย์สินกลางที่ใช้งานประเภทอื่น

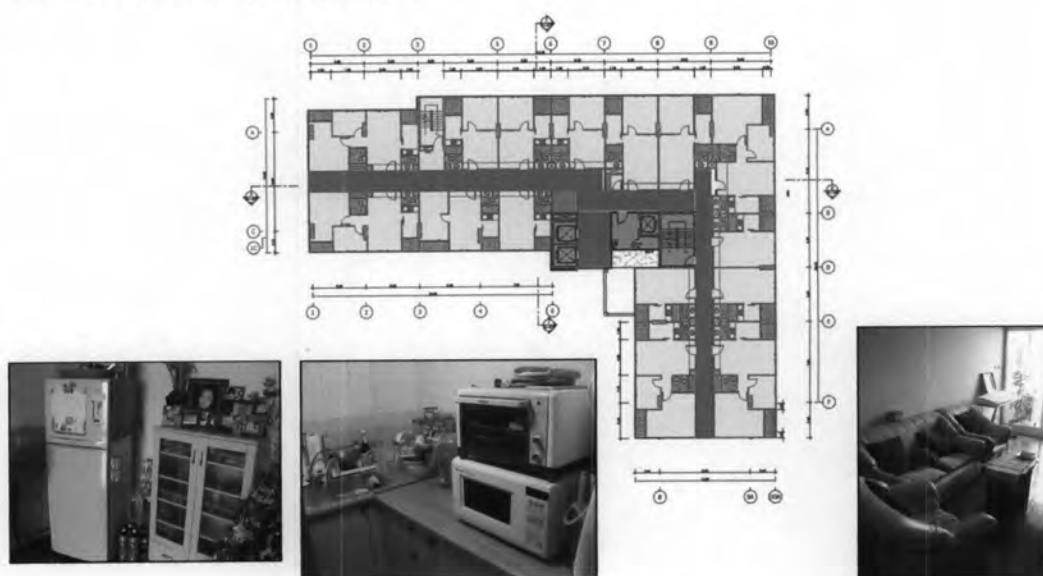


รูปที่ 4.35 พื้นที่ทรัพย์สินกลางที่ใช้งานประเภทอื่น อาคารชุดพักอาศัย บ้านฉัตรกานต์

ตารางที่ 4.30 ผลการสำรวจพื้นที่ทรัพย์สินกลางที่ใช้งานประเภทอื่น  
อาคารชุดพักอาศัย บ้านฉัตรกานต์

หัวข้อในการตรวจสอบ	ความมั่นคงแข็งแรง	ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร	สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารเพื่อการอพยพ	ระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร
พื้นที่และองค์ประกอบของอาคาร				
พื้นที่ทรัพย์สินกลางที่ใช้งานประเภทอื่น	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีการชำรุดสึกหรอของพื้นที่และวัสดุ</li> <li>- ไม่มีการใช้วัสดุที่ง่ายต่อการติดไฟและลามไฟ</li> <li>- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้งาน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ระบบไฟฟ้าแสงสว่างเพียงพอในเวลากลางวัน-คืน</li> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของระบบไฟฟ้าที่อาจส่งผลกระทบต่ออาศัย</li> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของท่อต่างๆ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉิน</li> <li>- มีสัญลักษณ์และป้ายเพื่อการหนีภัยแต่ไม่เป็นไปตามมาตรฐาน</li> <li>- มีสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้</li> <li>- มีสายฉีดน้ำดับเพลิง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- พื้นที่ที่มีความเป็นระเบียบ</li> </ul>

□ พื้นที่ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ห้องชุด)



รูปที่ 4.36 พื้นที่ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ห้องชุด) อาคารชุดพักอาศัย บ้านฉัตรกานต์

ตารางที่ 4.31 ผลการสำรวจพื้นที่ทรัพย์สินบุคคล (ห้องชุด) อาคารชุดพักอาศัย บ้านฉัตรเกษียร

หัวข้อในการตรวจสอบ	ความมั่นคงแข็งแรง	ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร	สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารเพื่อการอพยพ	ระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร
พื้นที่และองค์ประกอบของอาคาร				
พื้นที่ทรัพย์สินบุคคล (ห้องชุด)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีการต่อเติมอาคาร</li> <li>- ไม่มีการใช้วัสดุที่ง่ายต่อการติดไฟและลามไฟ</li> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของพื้นที่</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของท่อต่างๆ</li> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของระบบปรับอากาศ</li> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของระบบไฟฟ้าที่อาจส่งผลกระทบต่ออัคคีภัย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่มีระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารเพื่อการอพยพ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่อนุญาตให้ใช้ก๊าซในห้องชุด</li> </ul>

การสรุปผลที่ได้จากการสำรวจอาคารกรณีศึกษา ขนาด 5,000 < 10,000 ตารางเมตร และสูงไม่เกิน 23 เมตร

ตารางที่ 4.32 สรุปผลที่ได้จากการสำรวจอาคารกรณีศึกษาขนาด 5,000 < 10,000 ตารางเมตร และสูงไม่เกิน 23 เมตร

พื้นที่ต่างๆ ภายในอาคาร	1. บริเวณ ภายนอก อาคาร	2. พื้นที่ทรัพย์สิน ส่วนกลางที่ใช้ เป็นทางสัญจร แนวราบใน อาคาร	3. พื้นที่แกน บริการและ ทางสัญจร แนวตั้ง	4. พื้นที่ทรัพย์สิน ส่วนกลางที่ใช้ งานประเภท อื่น	5. พื้นที่ทรัพย์สิน ส่วนบุคคล (ห้องชุด)
<b>หัวข้อในการ ตรวจสอบ</b>					
<b>1. ความมั่นคง แข็งแรงของ อาคาร</b>	มีความเสี่ยงต่อ ความมั่นคง แข็งแรงน้อย	มีความเสี่ยงต่อ ความมั่นคง แข็งแรงน้อย	มีความเสี่ยงต่อ ความมั่นคง แข็งแรงน้อย	หากใช้เป็นที่ วางระบบหรือ อุปกรณ์ที่มี น้ำหนักมากจะ ส่งผลต่อความ มั่นคงแข็งแรง	มีความเสี่ยงต่อ ความมั่นคง แข็งแรงน้อย
<b>2. ระบบและ อุปกรณ์ ประกอบของ อาคาร</b>	โดยมากเป็น ระบบไฟฟ้าแสง สว่างและระบบ ประปา ซึ่งไม่ใช่ งานระบบที่ ซับซ้อน โดยมากอาคาร จะมีครบตามที่ ก ก ฎ ห ม า ย กำหนด	โดยมากจะมี ตามที่กฎหมาย กำหนดไว้ แต่ พบความชำรุด เสียหาย	โดยมากจะมี ตามที่กฎหมาย กำหนดไว้ แต่ พบความชำรุด เสียหาย	โดยมากจะมี ตามที่กฎหมาย กำหนดไว้ แต่ไม่ สามารถใช้งาน ได้และไม่เป็นไป ตามมาตรฐาน	โดยมากเป็น ระบบไฟฟ้าแสง สว่างและระบบ ประปา ซึ่งไม่ใช่ งานระบบที่ ซับซ้อน โดยมากอาคาร จะมีครบตามที่ ก ก ฎ ห ม า ย กำหนด
<b>3. สมรรถนะ ของระบบและ อุปกรณ์ ประกอบของ อาคารเพื่อ การอพยพ</b>	โดยมากจะมี ตามที่กฎหมาย กำหนดไว้ แต่ จะพบความ ชำรุดเสียหาย และไม่เป็นไป ตามมาตรฐาน	โดยมากจะมี ตามที่กฎหมาย กำหนดไว้ แต่ จะพบความ ชำรุดเสียหาย และไม่เป็นไป ตามมาตรฐาน	โดยมากจะมี ตามที่กฎหมาย กำหนดไว้ แต่ จะพบความ ชำรุดเสียหาย และไม่เป็นไป ตามมาตรฐาน	จะไม่มีตามที่ ก ก ฎ ห ม า ย กำหนดไว้ แต่ จะพบความ ชำรุดเสียหาย และไม่เป็นไป ตามมาตรฐาน	ไม่พบระบบและ อุปกรณ์เพื่อการ ป้องกันและ ระงับอัคคีภัย

ตารางที่ 4.32 (ต่อ) สรุปผลที่ได้จากการสำรวจอาคารกรณีศึกษาขนาด 5,000 < 10,000 ตารางเมตร และสูงไม่เกิน 23 เมตร

พื้นที่ต่างๆ ภายในอาคาร	1. บริเวณ ภายนอก อาคาร	2. พื้นที่ทรัพย์สิน ส่วนกลางที่ใช้ เป็นทางสัญจร แนวราบใน อาคาร	3. พื้นที่แกน บริการและ ทางสัญจร แนวตั้ง	4. พื้นที่ทรัพย์สิน ส่วนกลางที่ใช้ งานประเภท อื่น	5. พื้นที่ทรัพย์สิน ส่วนบุคคล (ห้องชุด)
หัวข้อในการ ตรวจสอบ					
4. ระบบ บริหารจัดการ ความ ปลอดภัยใน อาคาร	สามารถใช้เป็น ที่ปลอดภัยเพื่อ การอพยพได้ และส่งเสริม กิจกรรม เกี่ยวกับความ ปลอดภัยได้	ภายในพื้นที่มี ความเป็น ระเบียบ	ระบบลิฟต์มี การดูแล บำรุงรักษา อย่างสม่ำเสมอ ช่องท่อนต่างๆมี การปิดกั้น ระหว่างชั้น	ภายในพื้นที่มี ความเป็น ระเบียบ	โครงการที่มี มูลค่าสูงจะไม่มี การต่อเติมและ ไม่อนุญาตนำ ก๊าซเข้ามาใช้ใน อาคาร

#### 4.2.3 การสำรวจอาคารกรณีศึกษาขนาดตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตร และสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป

ประกอบไปด้วย 3 อาคาร และได้ผลจากการสำรวจ ดังนี้

##### 1. อาคารชุดพักอาศัย สุภาลัยปาร์ค คอนโดมิเนียม



รูปที่ 4.37 อาคารชุดพักอาศัย สุภาลัยปาร์ค คอนโดมิเนียม

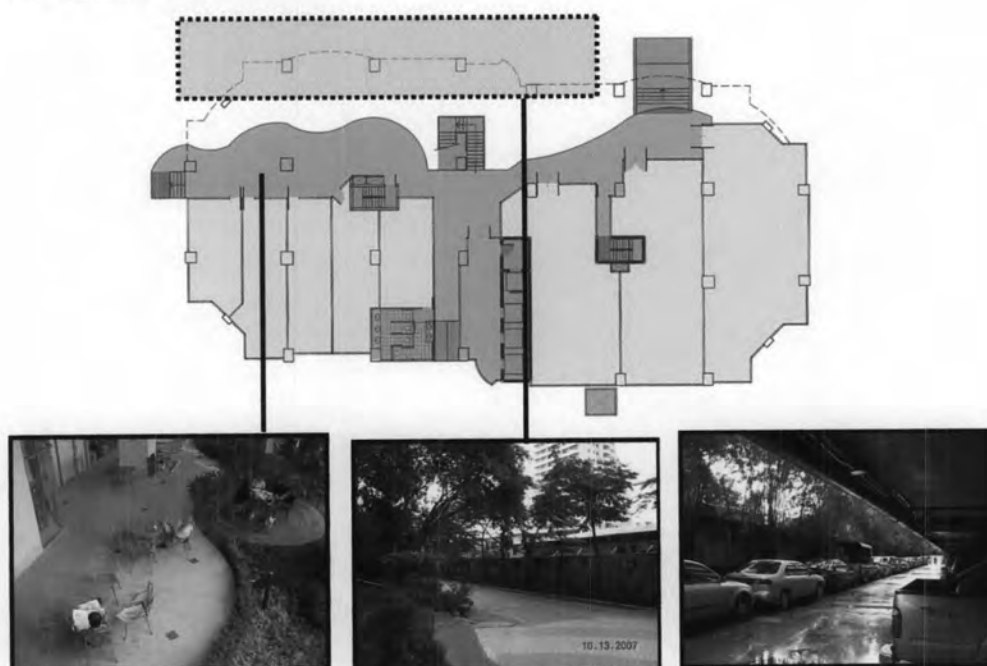
### ข้อมูลเบื้องต้นของอาคาร:

- เปิดใช้อาคารปี พ.ศ.2543
- เป็นอาคารชุดพักอาศัยสูง 33 ชั้น
- พื้นที่อาคาร 37,098.65 ตารางเมตร
- มีห้องชุดทั้งหมด 594 หน่วย แบ่งเป็น 4 ประเภท ได้แก่
  - ประเภทสตูดิโอจำนวน 318 หน่วย
  - ประเภท 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ จำนวน 240 หน่วย
  - ประเภท 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ จำนวน 24 หน่วย
  - ห้องชุดประเภทสำนักงานและร้านค้า จำนวน 12 หน่วย

ผลการสำรวจอาคารแสดงตามการแบ่งพื้นที่และองค์ประกอบของอาคารชุดพักอาศัย ตามหัวข้อ 4.1

ดังนี้

#### บริเวณภายนอกอาคาร

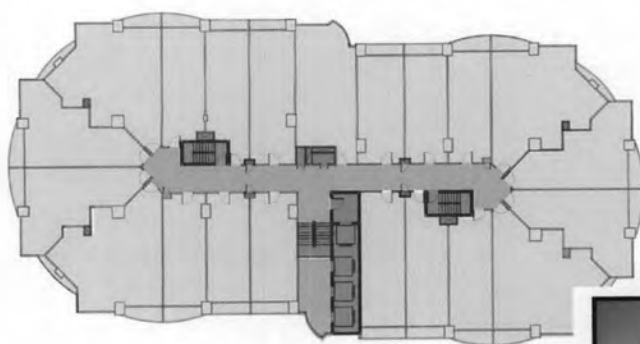


รูปที่ 4.38 บริเวณภายนอกอาคาร อาคารชุดพักอาศัย สุภาลัยปาร์ค คอนโดมิเนียม

ตารางที่ 4.33 ผลการสำรวจบริเวณภายนอกอาคาร อาคารชุดพักอาศัย สุภาลัยปาร์ค คอนโดมิเนียม

หัวข้อในการตรวจสอบ	ความมั่นคงแข็งแรง	ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร	สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารเพื่อการอพยพ	ระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร
พื้นที่และองค์ประกอบของอาคาร				
บริเวณภายนอกอาคาร	- มีการชำรุดสึกหรอของพื้นที่และวัสดุ	- ระบบไฟฟ้าแสงสว่างเพียงพอในเวลากลางคืน - ระบบจัดการมูลฝอย มีความเรียบร้อย - มีระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารเพื่อการระงับอัคคีภัย	- มีสายฉีดน้ำดับเพลิง - มีสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ - มีสัญลักษณ์และป้ายเพื่อการหนีภัย - มีท่อส่งน้ำดับเพลิง	- พื้นที่ภายนอกพร้อมในการใช้รวมพลหรืออพยพ

พื้นที่ทรัพย์สินบุคคลที่ใช้เป็นทางสัญจรแนวราบในอาคาร



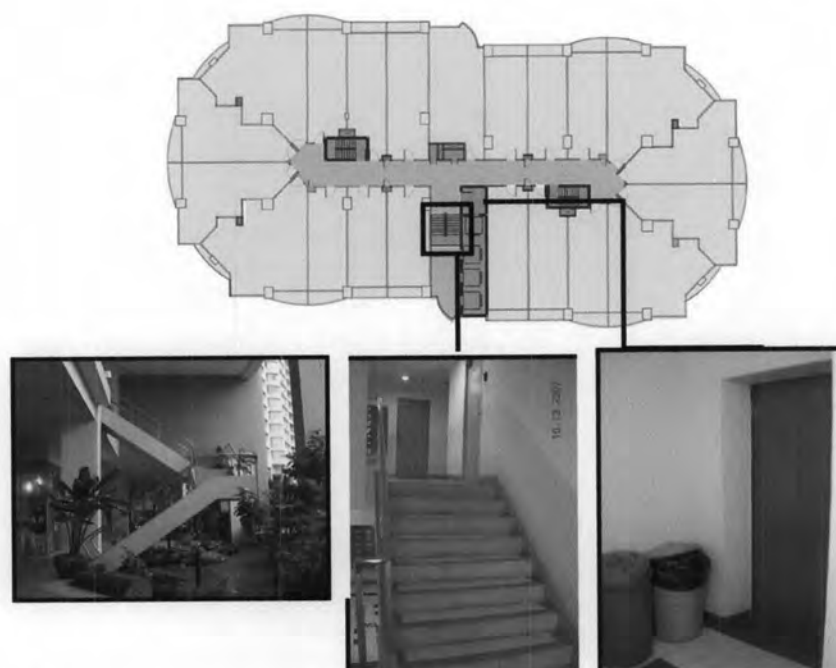
รูปที่ 4.39 พื้นที่ทรัพย์สินบุคคลที่ใช้เป็นทางสัญจรแนวราบในอาคาร อาคารชุดพักอาศัย สุภาลัยปาร์ค คอนโดมิเนียม



ตารางที่ 4.34 ผลการสำรวจพื้นที่ทรัพย์สินกลางที่ใช้เป็นทางสัญจรแนวราบในอาคาร อาคารชุดพักอาศัย ศูนย์การค้า คอนโดมิเนียม

หัวข้อในการตรวจสอบ	ความมั่นคงแข็งแรง	ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร	สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารเพื่อการอพยพ	ระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร
พื้นที่และองค์ประกอบของอาคาร				
พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้เป็นทางสัญจรแนวราบในอาคาร	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของพื้นที่และวัสดุ</li> <li>- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้งาน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารเพื่อการป้องกันและระงับอัคคีภัย</li> <li>- ระบบไฟฟ้าแสงสว่างเพียงพอในเวลากลางวัน-คืน</li> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของระบบไฟฟ้าที่อาจส่งผลกระทบต่ออัคคีภัย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีสัญลักษณ์และป้ายเพื่อการหนีภัยและเป็นไปตามมาตรฐาน</li> <li>- มีสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้</li> <li>- มีถังดับเพลิงแบบมือถือ</li> <li>- มีสายฉีดน้ำดับเพลิง</li> <li>- มีระบบดับเพลิงอัตโนมัติ</li> <li>- มีเครื่องตรวจจับควัน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- พื้นที่มีความเป็นระเบียบ</li> <li>- มีแผนผังอาคารติดตั้งหน้าโถงลิฟต์</li> </ul>

□ พื้นที่แกนบริการและทางสัญจรแนวตั้ง



รูปที่ 4.40 พื้นที่แกนบริการและทางสัญจรแนวตั้ง อาคารชุดพักอาศัย ศุภาลัยปาร์ค คอนโดมิเนียม

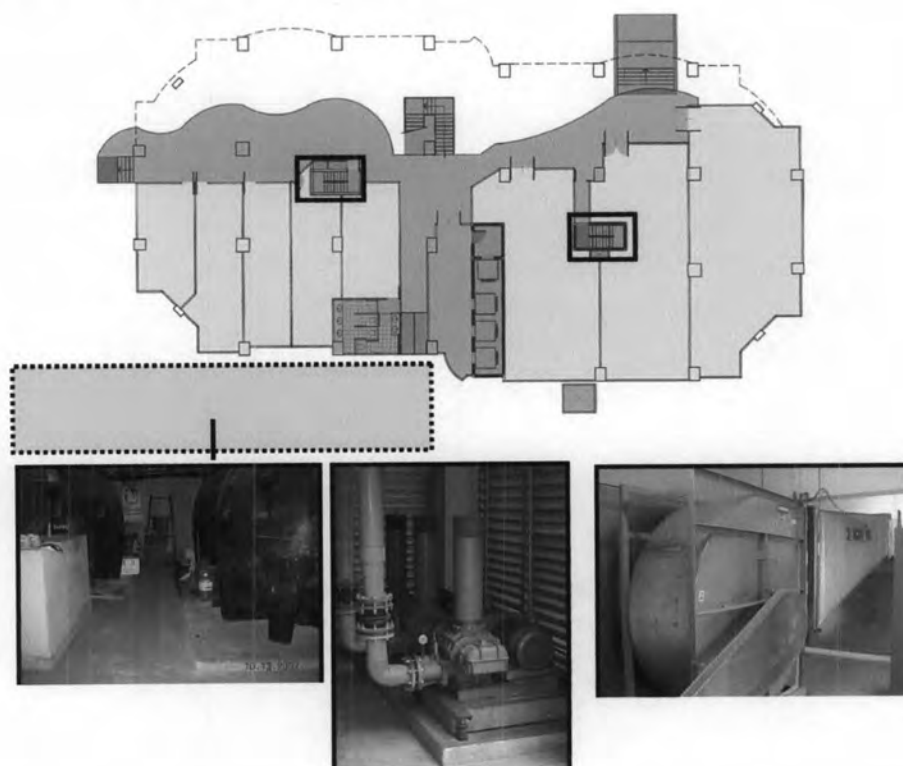
ตารางที่ 4.35 ผลการสำรวจพื้นที่แกนบริการและทางสัญจรแนวตั้ง  
อาคารชุดพักอาศัย ศุภาลัยปาร์ค คอนโดมิเนียม

หัวข้อในการตรวจสอบ	ความมั่นคงแข็งแรง	ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร	สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารเพื่อการอพยพ	ระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร
พื้นที่และองค์ประกอบของอาคาร				
พื้นที่แกนบริการและทางสัญจรแนวตั้ง	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของพื้นที่และวัสดุ</li> <li>- ไม่มีการใช้วัสดุที่ง่ายต่อการติดไฟและลามไฟ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของท่อต่างๆ</li> <li>- ระบบไฟฟ้าแสงสว่างเพียงพอในเวลากลางวัน-คืน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีสัญลักษณ์และป้ายเพื่อการหนีภัยและเป็นไปตามมาตรฐาน</li> <li>- มีสายฉีดน้ำดับเพลิง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีลิฟต์ดับเพลิง</li> <li>- โถงลิฟต์ดับเพลิงใช้เป็นที่เก็บขยะของชั้น</li> </ul>

ตารางที่ 4.35 (ต่อ) ผลการสำรวจพื้นที่แกนบริการและทางสัญจรแนวตั้ง  
อาคารชุดพักอาศัย ศูนย์อสังหาริมทรัพย์ คอนโดมิเนียม

หัวข้อในการตรวจสอบ	ความมั่นคงแข็งแรง	ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร	สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารเพื่อการอพยพ	ระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร
พื้นที่และองค์ประกอบของอาคาร				
พื้นที่แกนบริการและทางสัญจรแนวตั้ง	- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้งาน	- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของระบบไฟฟ้าที่อาจส่งผลกระทบต่ออัคคีภัย - มีระบบอัดอากาศในบันไดหนีไฟ	- มีลิฟต์ดับเพลิง - มีไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉิน - มีถังดับเพลิงแบบมือถือ	

□ พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้งานประเภทอื่น

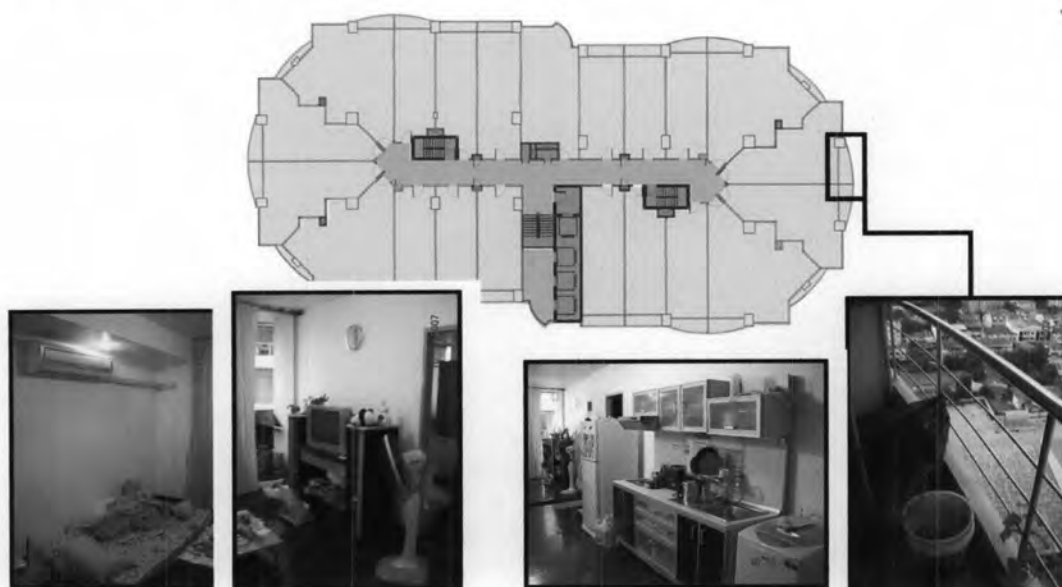


รูปที่ 4.41 พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้งานประเภทอื่น อาคารชุดพักอาศัย ศูนย์อสังหาริมทรัพย์ คอนโดมิเนียม

ตารางที่ 4.36 ผลการสำรวจพื้นที่ทรัพย์สินกลางที่ใช้งานประเภทอื่น  
อาคารชุดพักอาศัย ศุภาลัยปาร์ค คอนโดมิเนียม

หัวข้อในการตรวจสอบ	ความมั่นคงแข็งแรง	ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร	สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารเพื่อการอพยพ	ระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร
พื้นที่และองค์ประกอบของอาคาร				
พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้งานประเภทอื่น	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีการชำรุดสึกหรอของพื้นที่และวัสดุ</li> <li>- ไม่มีการใช้วัสดุที่ง่ายต่อการติดไฟและลามไฟ</li> <li>- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้งาน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ระบบไฟฟ้าแสงสว่างเพียงพอในเวลากลางวัน-คืน</li> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของระบบไฟฟ้าที่อาจส่งผลกระทบต่อศักยภาพ</li> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของท่อต่างๆ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉิน</li> <li>- มีสัญลักษณ์และป้ายเพื่อการหนีภัยแต่ไม่เป็นไปตามมาตรฐาน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- พื้นที่มีความเป็นระเบียบ</li> <li>- พื้นที่เก็บของไม่เป็นระเบียบ</li> </ul>

พื้นที่ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ห้องชุด)



รูปที่ 4.42 พื้นที่ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ห้องชุด) อาคารชุดพักอาศัย ศุภาลัยปาร์ค คอนโดมิเนียม

ตารางที่ 4.37 ผลการสำรวจพื้นที่ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ห้องชุด) อาคารชุดพักอาศัย  
ศุภาลัยปาร์ค คอนโดมิเนียม

หัวข้อในการ ตรวจสอบ	ความมั่นคง แข็งแรง	ระบบและ อุปกรณ์ประกอบ ของอาคาร	สมรรถนะของ ระบบและ อุปกรณ์ประกอบ ของอาคารเพื่อ การอพยพ	ระบบบริหาร จัดการความ ปลอดภัยใน อาคาร
พื้นที่และ องค์ประกอบของ อาคาร				
พื้นที่ทรัพย์สิน ส่วนบุคคล (ห้องชุด)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่มีการต่อเติมอาคาร</li> <li>- ไม่มีการใช้วัสดุที่ง่ายต่อการติดไฟและลามไฟ</li> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของพื้นที่</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของท่อต่างๆ</li> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของระบบปรับอากาศ</li> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของระบบไฟฟ้าที่อาจส่งผลกระทบต่ออัคคีภัย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีเครื่องตรวจจับความร้อน</li> <li>- มีระบบดับเพลิงอัตโนมัติ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่อนุญาตให้ใช้ก๊าซในห้องชุด</li> </ul>

## 2. อาคารชุดพักอาศัย โศกชัยร่วมมิตร คอนโดมิเนียม



รูปที่ 4.43 อาคารชุดพักอาศัย โศกชัยร่วมมิตรคอนโดมิเนียม

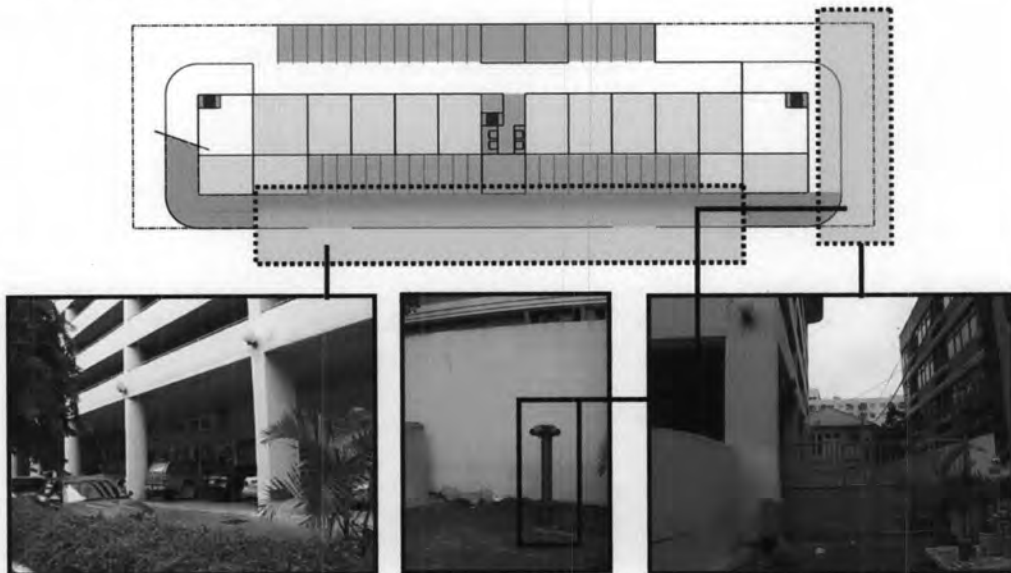
### ข้อมูลเบื้องต้นของอาคาร:

- เปิดใช้อาคารปี พ.ศ.2532
- เป็นอาคารชุดพักอาศัยสูง 16 ชั้น
- พื้นที่อาคาร 46,396.70 ตารางเมตร
- มีห้องชุดทั้งหมด 631 หน่วย แบ่งเป็น 2 ประเภท ได้แก่
  - ประเภทสตูดิโอ จำนวน 616 หน่วย
  - ประเภทสำนักงานและร้านค้า จำนวน 15 หน่วย

ผลการสำรวจอาคารแสดงตามการแบ่งพื้นที่และองค์ประกอบของอาคารชุดพักอาศัย ตามหัวข้อ 4.1

ดังนี้

#### บริเวณภายนอกอาคาร



รูปที่ 4.44 บริเวณภายนอกอาคาร อาคารชุดพักอาศัย โซคซึยร่วมมิตร คอนโดมิเนียม

ตารางที่ 4.38 ผลการสำรวจบริเวณภายนอกอาคาร อาคารชุดพักอาศัย โซคซึยร่วมมิตร คอนโดมิเนียม

หัวข้อในการตรวจสอบ	ความมั่นคงแข็งแรง	ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร	สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารเพื่อการอพยพ	ระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร
พื้นที่และองค์ประกอบของอาคาร				
บริเวณภายนอกอาคาร	- มีการชำรุดสึกหรอของพื้นที่และวัสดุ	- ระบบไฟฟ้าแสงสว่างเพียงพอ	- มีสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้	

ตารางที่ 4.38 (ต่อ) ผลการสำรวจบริเวณภายนอกอาคาร อาคารชุดพักอาศัย  
 ไชคชัยร่วมมิตร คอนโดมิเนียม

หัวข้อในการตรวจสอบ	ความมั่นคงแข็งแรง	ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร	สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารเพื่อการอพยพ	ระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร
พื้นที่และองค์ประกอบของอาคาร				
บริเวณภายนอกอาคาร		<ul style="list-style-type: none"> <li>- ระบบจัดการมูลฝอย มีความเรียบร้อย</li> <li>- มีระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารเพื่อการรับอัคคีภัย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีสัญลักษณ์และป้ายเพื่อการหนีภัย</li> <li>- มีท่อส่งน้ำดับเพลิง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- พื้นที่ภายนอกพร้อมในการใช้รวมพลหรืออพยพ</li> </ul>

พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้เป็นทางสัญจรแนวราบในอาคาร



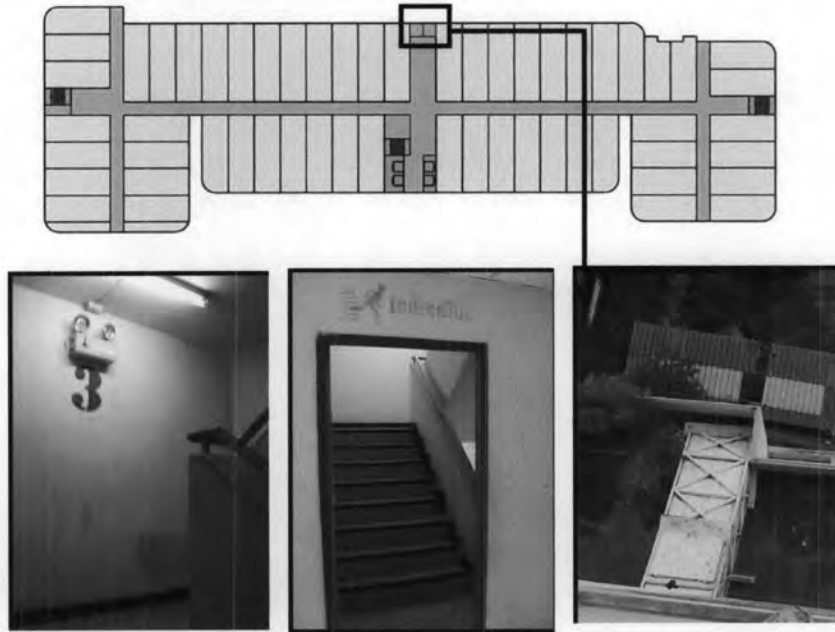
รูปที่ 4.45 พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้เป็นทางสัญจรแนวราบในอาคาร  
 อาคารชุดพักอาศัย ไชคชัยร่วมมิตร คอนโดมิเนียม

ตารางที่ 4.39 ผลการสำรวจพื้นที่ทรัพย์สินกลางที่ใช้เป็นทางสัญจรแนวราบในอาคาร อาคารชุดพักอาศัย ไชยชัยร่วมมิตร คอนโดมิเนียม

หัวข้อในการตรวจสอบ	ความมั่นคงแข็งแรง	ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร	สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารเพื่อการอพยพ	ระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร
พื้นที่และองค์ประกอบของอาคาร				
พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้เป็นทางสัญจรแนวราบในอาคาร	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของพื้นที่และวัสดุ</li> <li>- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้งาน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารเพื่อการป้องกันและระงับอัคคีภัย</li> <li>- ระบบไฟฟ้าแสงสว่างเพียงพอในเวลากลางวัน-คืน</li> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของระบบไฟฟ้าที่อาจส่งผลกระทบต่ออัคคีภัย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีสัญลักษณ์และป้ายเพื่อการหนีภัยแต่ไม่เป็นไปตามมาตรฐาน</li> <li>- มีสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้</li> <li>- มีถังดับเพลิงแบบมือถือ</li> <li>- มีไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉิน</li> <li>- มีระบบดับเพลิงอัตโนมัติ</li> <li>- มีเครื่องตรวจจับควัน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีแผนผังอาคารติดตั้งหน้าโถงลิฟต์</li> <li>- มีเตอรน้ำติดตั้งนอกห้องอาจเป็นอุปสรรคสำหรับการหนีภัย</li> </ul>



□ พื้นที่แกนบริการและทางสัญจรแนวตั้ง

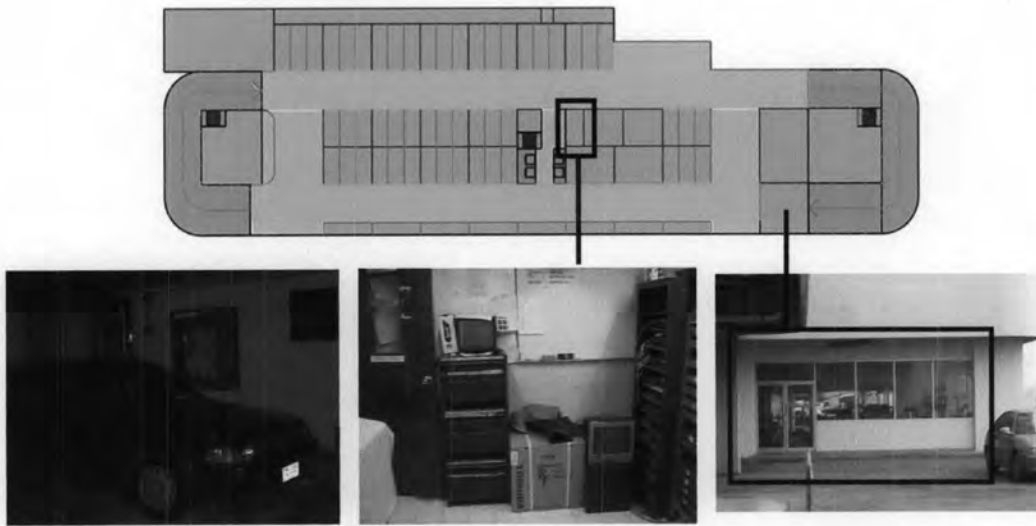


รูปที่ 4.46 พื้นที่แกนบริการและทางสัญจรแนวตั้ง อาคารชุดพักอาศัย ไชยรัชต์ร่วมมิตรคอนโดมิเนียม

ตารางที่ 4.40 ผลการสำรวจพื้นที่แกนบริการและทางสัญจรแนวตั้ง  
อาคารชุดพักอาศัย ไชยรัชต์ร่วมมิตร คอนโดมิเนียม

หัวข้อในการตรวจสอบ	ความมั่นคงแข็งแรง	ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร	สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารเพื่อการอพยพ	ระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร
พื้นที่และองค์ประกอบของอาคาร				
พื้นที่แกนบริการและทางสัญจรแนวตั้ง	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของพื้นที่และวัสดุ</li> <li>- ไม่มีการใช้วัสดุที่ง่ายต่อการติดไฟและลามไฟ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของท่อต่างๆ</li> <li>- ระบบไฟฟ้าแสงสว่างเพียงพอในเวลากลางวัน-คืน</li> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของระบบไฟฟ้าที่ อาจ ส่ง ผล ต่อ อัคคีภัย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีสัญลักษณ์และป้ายเพื่อการหนีภัย แต่ไม่เป็นไปตามมาตรฐาน</li> <li>- มีไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉิน</li> <li>- มีถังดับเพลิงแบบมือถือ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ช่องทิ้งขยะเป็นจุดที่เกิดการลามไฟได้ง่าย</li> </ul>

□ พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้งานประเภทอื่น

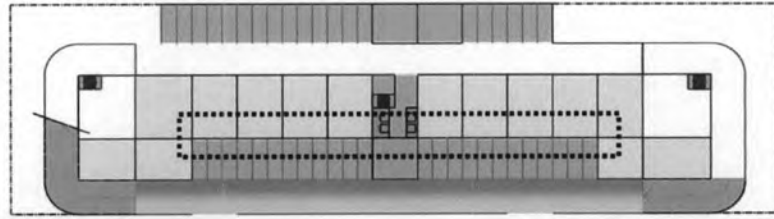


รูปที่ 4.47 พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้งานประเภทอื่น  
อาคารชุดพักอาศัย ไชคัชร่วมมิตร คอนโดมิเนียม

ตารางที่ 4.41 ผลการสำรวจพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้งานประเภทอื่น  
อาคารชุดพักอาศัย สุภาลัยปาร์ค คอนโดมิเนียม

หัวข้อในการตรวจสอบ	ความมั่นคงแข็งแรง	ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร	สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารเพื่อการอพยพ	ระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร
พื้นที่และองค์ประกอบของอาคาร				
พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้งานประเภทอื่น	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีการชำรุดสึกหรอของพื้นที่และวัสดุ</li> <li>- ไม่มีการใช้วัสดุที่ง่ายต่อการติดไฟและลามไฟ</li> <li>- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้งาน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ระบบไฟฟ้าแสงสว่างเพียงพอในเวลากลางวัน-คืน</li> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของระบบไฟฟ้าที่อาจส่งผลกระทบต่อคดียก</li> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของท่อต่างๆ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉิน</li> <li>- ไม่มีสัญลักษณ์และป้ายเพื่อการหนีภัย</li> <li>- มีสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้</li> <li>- มีสายฉีดน้ำดับเพลิง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- พื้นที่เก็บของไม่เป็นระเบียบ</li> </ul>

□ พื้นที่ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ห้องชุด)



รูปที่ 4.48 พื้นที่ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ห้องชุด) อาคารชุดพักอาศัย ไชคซ์ร่วมมิตร คอนโดมิเนียม

ตารางที่ 4.42 ผลการสำรวจพื้นที่ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ห้องชุด) อาคารชุดพักอาศัย  
ศุภาลัยปาร์ค คอนโดมิเนียม

หัวข้อในการตรวจสอบ	ความมั่นคงแข็งแรง	ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร	สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารเพื่อการอพยพ	ระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร
พื้นที่และองค์ประกอบของอาคาร				
พื้นที่ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ห้องชุด)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีการต่อเติมอาคาร</li> <li>- มีการดัดแปลงการใช้อาคาร</li> <li>- ไม่มีการใช้วัสดุที่ง่ายต่อการติดไฟและลามไฟ</li> <li>- มีการชำรุดสึกหรอของพื้นที่</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่สามารถเข้าสำรวจพื้นที่ได้</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่สามารถเข้าสำรวจพื้นที่ได้</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีการใช้ก๊าซในห้องชุด</li> <li>- ห้องชุดประเภทร้านค้ามีความเสี่ยงในการใช้อาคาร</li> </ul>

### 3. อาคารชุดพักอาศัย ป็อบปูล่า คอนโดมิเนียม



รูปที่ 4.49 อาคารชุดพักอาศัย ป็อบปูล่า คอนโดมิเนียม

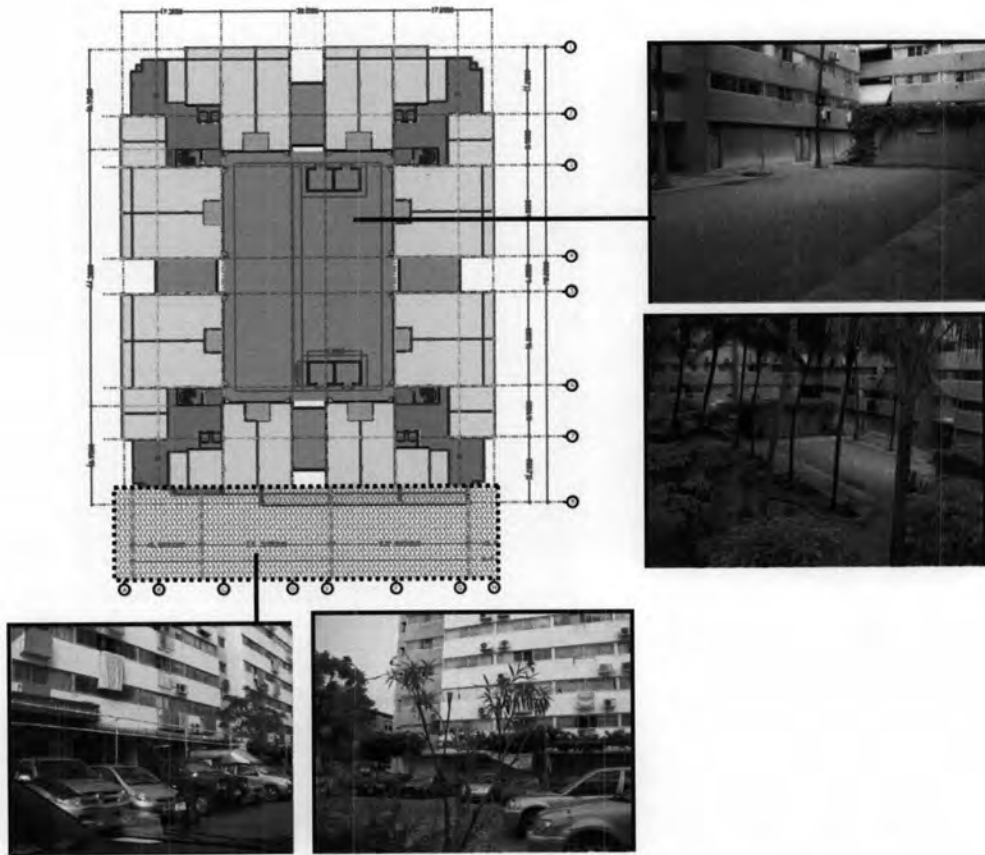
#### ข้อมูลเบื้องต้นของอาคาร:

- เปิดใช้อาคารปี พ.ศ.2538
- เป็นอาคารชุดพักอาศัยสูง 14 ชั้น
- พื้นที่อาคาร 46,510.75 ตารางเมตร
- มีห้องชุดทั้งหมด 938 หน่วย แบ่งเป็น 3 ประเภท ได้แก่
  - ประเภทสตูดิโอ จำนวน 802 หน่วย
  - ประเภท 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ จำนวน 108 หน่วย
  - ประเภทร้านค้าหรือสำนักงาน จำนวน 28 หน่วย

ผลการสำรวจอาคารแสดงตามการแบ่งพื้นที่และองค์ประกอบของอาคารชุดพักอาศัย ตามหัวข้อ 4.1

ดังนี้

□ บริเวณภายนอกอาคาร

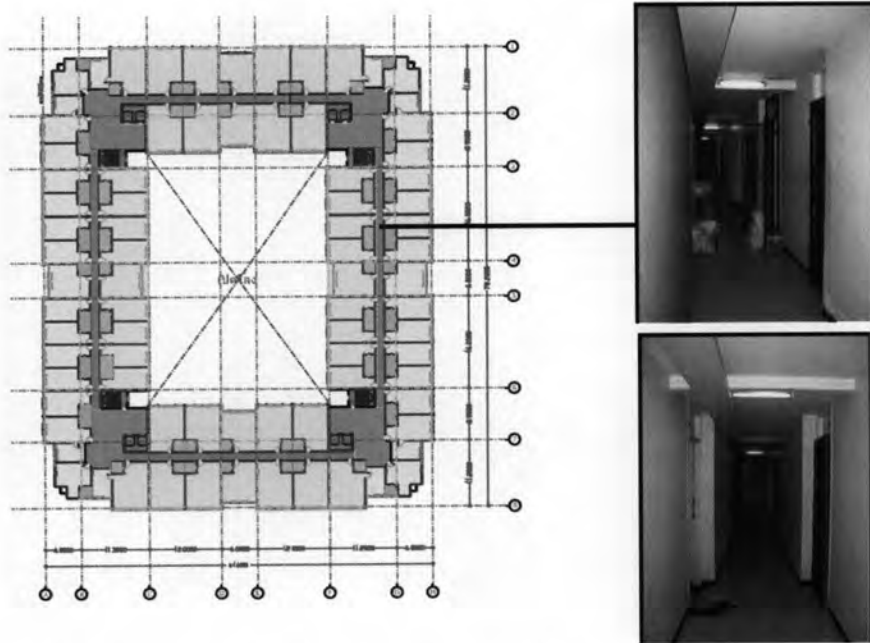


รูปที่ 4.50 บริเวณภายนอกอาคาร อาคารชุดพักอาศัย ป๊อปปูล่า คอนโดมิเนียม

ตารางที่ 4.43 ผลการสำรวจบริเวณภายนอกอาคาร อาคารชุดพักอาศัย โชคชัยร่วมมิตร คอนโดมิเนียม

หัวข้อในการตรวจสอบ	ความมั่นคงแข็งแรง	ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร	สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารเพื่อการอพยพ	ระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร
พื้นที่และองค์ประกอบของอาคาร				
บริเวณภายนอกอาคาร	- มีการชำรุดสึกหรอของพื้นที่และวัสดุ	- ระบบไฟฟ้าแสงสว่างเพียงพอ - ระบบจัดการมูลฝอย มีความเรียบร้อย	- มีสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ - มีสัญลักษณ์และป้ายเพื่อการหนีภัย แต่ไม่เป็นไปตามมาตรฐาน	- พื้นที่ภายนอกพร้อมในการใช้รวมพลหรืออพยพ

□ พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้เป็นทางสัญจรแนวราบในอาคาร

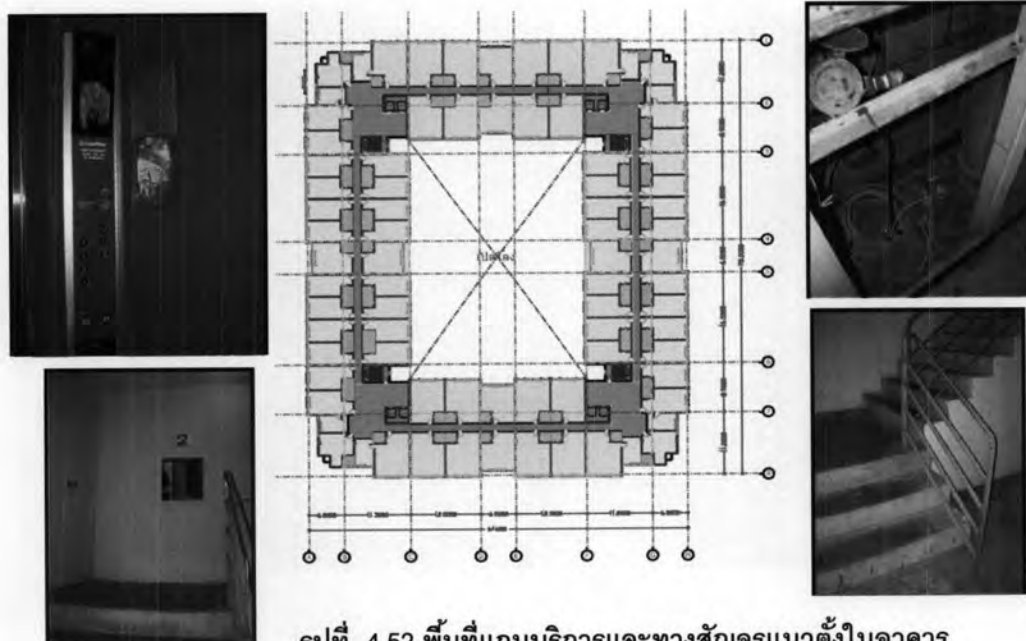


รูปที่ 4.51 พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้เป็นทางสัญจรแนวราบในอาคาร อาคารชุดพักอาศัย ป๊อปปูล่า คอนโดมิเนียม

ตารางที่ 4.44 ผลการสำรวจพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้เป็นทางสัญจรแนวราบในอาคาร อาคารชุดพักอาศัย ป๊อปปูล่า คอนโดมิเนียม

หัวข้อในการตรวจสอบ	ความมั่นคงแข็งแรง	ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร	สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารเพื่อการอพยพ	ระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร
พื้นที่และองค์ประกอบของอาคาร				
พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้เป็นทางสัญจรแนวราบในอาคาร	- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของพื้นที่และวัสดุ	- ระบบไฟฟ้าแสงสว่างไม่เพียงพอในเวลากลางวัน-คืน - ไม่มีการชำรุดสึกหรอของระบบไฟฟ้าที่อาจส่งผลกระทบต่อคิภัย	- มีสัญลักษณ์และป้ายแต่ไม่เป็นไปตามมาตรฐาน - มีสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ - มีสายฉีดน้ำดับเพลิง	- พื้นที่ที่มีความเรียบร้อย

□ พื้นที่แกนบริการและทางสัญจรแนวตั้งในอาคาร



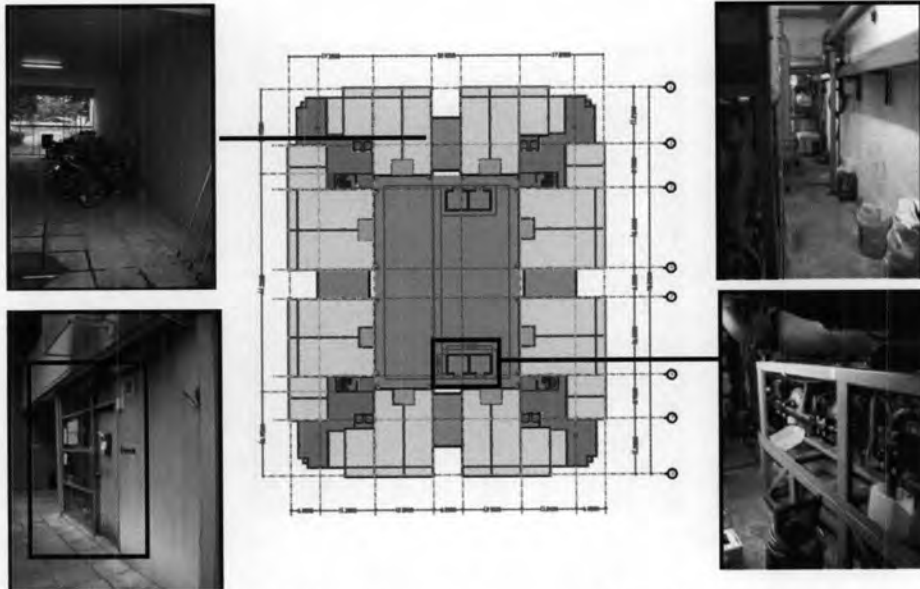
รูปที่ 4.52 พื้นที่แกนบริการและทางสัญจรแนวตั้งในอาคาร  
อาคารชุดพักอาศัย ป๊อบปูล่า คอนโดมิเนียม

ตารางที่ 4.45 ผลการสำรวจพื้นที่แกนบริการและทางสัญจรแนวตั้ง  
อาคารชุดพักอาศัย ป๊อบปูล่า คอนโดมิเนียม

หัวข้อในการ ตรวจสอบ	ความมั่นคง แข็งแรง	ระบบและ อุปกรณ์ประกอบ ของอาคาร	สมรรถนะของ ระบบและ อุปกรณ์ประกอบ ของอาคารเพื่อ การอพยพ	ระบบบริหาร จัดการความ ปลอดภัยใน อาคาร
พื้นที่และ องค์ประกอบของ อาคาร				
พื้นที่แกนบริการ และทางสัญจร แนวตั้ง	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่มีการชำรุดสึก หรือของพื้นที่และ วัสดุ</li> <li>- ไม่มีการใช้วัสดุที่ ง่ายต่อการติดไฟ และลามไฟ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่มีการชำรุดสึก หรือของท่อต่างๆ</li> <li>- ระบบไฟฟ้าแสง สว่างเพียงพอใน เวลากลางวัน-คืน</li> <li>- ไม่มีการชำรุดสึก หรือของระบบไฟฟ้า ที่อาจส่ง ผลต่อ อัคคีภัย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีสัญลักษณ์และ ป้ายเพื่อการหนีภัย แต่ไม่เป็นไปตาม มาตรฐาน</li> <li>- ไม่มีไฟฟ้าแสง สว่างฉุกเฉิน</li> <li>- มีสายฉีดน้ำ ดับเพลิง</li> </ul>	-



□ พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้งานประเภทอื่น



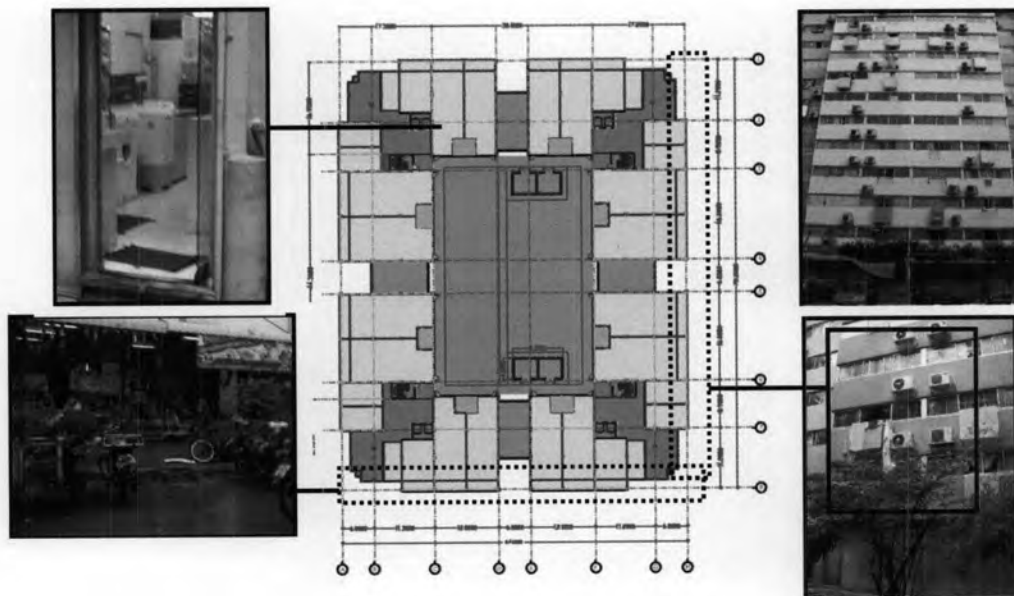
รูปที่ 4.53 พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้งานประเภทอื่น อาคารชุดพักอาศัย ป๊อบปูล่า คอนโดมิเนียม

ตารางที่ 4.46 ผลการสำรวจพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้งานประเภทอื่น อาคารชุดพักอาศัย ป๊อบปูล่า คอนโดมิเนียม

หัวข้อในการตรวจสอบ	ความมั่นคงแข็งแรง	ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร	สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารเพื่อการอพยพ	ระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร
พื้นที่และองค์ประกอบของอาคาร				
พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้งานประเภทอื่น	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีการชำรุดสึกหรอของพื้นที่และวัสดุ</li> <li>- ไม่มีการใช้วัสดุที่ง่ายต่อการติดไฟและลามไฟ</li> <li>- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้งาน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ระบบไฟฟ้าแสงสว่างเพียงพอในเวลากลางวัน-คืน</li> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของระบบไฟฟ้าที่อาจส่งผลกระทบต่อคิภย</li> <li>- ไม่มีการชำรุดสึกหรอของท่อต่างๆ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่มีไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉิน</li> <li>- ไม่มีสัญลักษณ์และป้ายเพื่อการหนีภัย</li> <li>- มีสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้</li> <li>- มีถังดับเพลิงแบบมือถือ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- พื้นที่เก็บของไม่เป็นระเบียบ</li> <li>- ห้องเครื่องต่างๆไม่เป็นระเบียบ</li> </ul>



□ พื้นที่ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ห้องชุด)



รูปที่ 4.54 พื้นที่ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ห้องชุด) อาคารชุดพักอาศัย ป๊อปปูล่า คอนโดมิเนียม

ตารางที่ 4.47 ผลการสำรวจพื้นที่ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ห้องชุด) อาคารชุดพักอาศัย  
ศุภาลัยปาร์ค คอนโดมิเนียม

หัวข้อในการตรวจสอบ	ความมั่นคงแข็งแรง	ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร	สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารเพื่อการอพยพ	ระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร
พื้นที่และองค์ประกอบของอาคาร				
พื้นที่ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ห้องชุด)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีการต่อเติมอาคาร</li> <li>- มีการดัดแปลงการใช้อาคาร</li> <li>- ไม่มีการใช้วัสดุที่ง่ายต่อการติดไฟและลามไฟ</li> <li>- มีการชำรุดสึกหรอของพื้นที่</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่สามารถเข้าสำรวจพื้นที่ได้</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่สามารถเข้าสำรวจพื้นที่ได้</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีการใช้ก๊าซในห้องชุด</li> <li>- ห้องชุดประเภทร้านค้ามีความเสี่ยงในการใช้อาคาร</li> </ul>

การสรุปผลที่ได้จากการสำรวจอาคารกรณีศึกษา ขนาดตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป และสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป

ตารางที่ 4.48 สรุปผลที่ได้จากการสำรวจอาคารกรณีศึกษาขนาดตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป และสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป

พื้นที่ต่างๆ ภายในอาคาร	1. บริเวณ ภายนอก อาคาร	2. พื้นที่ทรัพย์สิน ส่วนกลางที่ใช้ เป็นทางสัญจร แนวราบใน อาคาร	3. พื้นที่แกน บริการและ ทางสัญจร แนวตั้ง	4. พื้นที่ทรัพย์สิน ส่วนกลางที่ใช้ งานประเภท อื่น	5. พื้นที่ทรัพย์สิน ส่วนบุคคล (ห้องชุด)
<b>หัวข้อในการ ตรวจสอบ</b>					
<b>1. ความมั่นคง แข็งแรงของ อาคาร</b>	มีความเสี่ยงต่อ ความมั่นคง แข็งแรงน้อย	มีความเสี่ยงต่อ ความมั่นคง แข็งแรงน้อย	มีความเสี่ยงต่อ ความมั่นคง แข็งแรงน้อย	หากใช้เป็น วางระบบหรือ อุปกรณ์ที่มี น้ำหนักมากจะ ส่งผลต่อความ มั่นคงแข็งแรง	มีความเสี่ยงต่อ ความมั่นคง แข็งแรงน้อย
<b>2. ระบบและ อุปกรณ์ ประกอบของ อาคาร</b>	โดยมากเป็น ระบบไฟฟ้าแสง สว่างและระบบ ประปา ซึ่งไม่ใช่ งานระบบที่ ซับซ้อน โดยมากอาคาร จะมีครบตามที่ กฎหมาย กำหนด	โดยมากจะมี ตามที่กฎหมาย กำหนดไว้ แต่ พบความชำรุด เสียหายและไม่ เป็นไปตาม มาตรฐานใน อาคารที่มีมูลค่า โครงการไม่สูง	โดยมากจะมี ตามที่กฎหมาย กำหนดไว้ แต่ พบความชำรุด เสียหายและไม่ เป็นไปตาม มาตรฐานใน อาคารที่มีมูลค่า ไม่สูง	โดยมากจะมี ตามที่กฎหมาย กำหนดไว้ แต่ พบความชำรุด เสียหายและไม่ เป็นไปตาม มาตรฐานใน อาคารที่มีมูลค่า ไม่สูง	โดยมากเป็น ระบบไฟฟ้าแสง สว่างและระบบ ประปา ซึ่งไม่ใช่ งานระบบที่ ซับซ้อน โดยมากอาคาร จะมีครบตามที่ กฎหมาย กำหนด

ตารางที่ 4.49 (ต่อ) สรุปผลที่ได้จากการสำรวจอาคารกรณีศึกษาขนาด 5,000 < 10,000 ตารางเมตร และสูงไม่เกิน 23 เมตร

พื้นที่ต่างๆ ภายในอาคาร	1. บริเวณ ภายนอก อาคาร	2. พื้นที่ทรัพย์สิน ส่วนกลางที่ใช้ เป็นทางสัญจร แนวราบใน อาคาร	3. พื้นที่แกน บริการและ ทางสัญจร แนวตั้ง	4. พื้นที่ทรัพย์สิน ส่วนกลางที่ใช้ งานประเภท อื่น	5. พื้นที่ทรัพย์สิน ส่วนบุคคล (ห้องชุด)
<b>หัวข้อในการ ตรวจสอบ</b>					
<b>3. สมรรถนะ ของระบบและ อุปกรณ์ ประกอบของ อาคารเพื่อ การอพยพ</b>	โดยมากจะมี ตามที่กฎหมาย กำหนดไว้ แต่ จะพบความ ชำรุดเสียหาย และไม่เป็นไป ตามมาตรฐาน ในอาคารที่มี มูลค่าโครงการ ไม่สูง	โดยมากจะมี ตามที่กฎหมาย กำหนดไว้ แต่ จะพบความ ชำรุดเสียหาย และไม่เป็นไป ตามมาตรฐาน ในอาคารที่มี มูลค่าโครงการ ไม่สูง	โดยมากจะมี ตามที่กฎหมาย กำหนดไว้ แต่ จะพบความ ชำรุดเสียหาย และไม่เป็นไป ตามมาตรฐาน ในอาคารที่มี มูลค่าโครงการ ไม่สูง	โดยมากจะมี ตามที่กฎหมาย กำหนดไว้ แต่ จะพบความ ชำรุดเสียหาย และไม่เป็นไป ตามมาตรฐาน ในอาคารที่มี มูลค่าโครงการ ไม่สูง	โดยมากจะมี ตามที่กฎหมาย กำหนดไว้ แต่ จะพบความ ชำรุดเสียหาย และไม่เป็นไป ตามมาตรฐาน ในอาคารที่มี มูลค่าโครงการ ไม่สูง
<b>4. ระบบ บริหารจัดการ ความ ปลอดภัยใน อาคาร</b>	สามารถใช้เป็น ที่ปลอดภัยเพื่อ การอพยพได้ และส่งเสริม กิจกรรม เกี่ยวกับความ ปลอดภัยได้	ภายในพื้นที่มี ความปลอดภัย ระเบียบ กรณี เป็นอาคารสูง และขนาดใหญ่ พิเศษ จะมี แผนผังอาคาร แสดงเส้นทาง หนีภัย	ระบบลิฟต์มี การดูแล บำรุงรักษา อย่างสม่ำเสมอ ช่องท่อต่างๆมี การปิดกั้น ระหว่างชั้น	ภายในพื้นที่มี ความปลอดภัย ระเบียบ	โครงการที่มี มูลค่าสูงจะไม่มี การต่อเติมและ ไม่อนุญาตนำ ก๊าซเข้ามาใช้ใน อาคาร

### 4.3 สรุปผลการสำรวจอาคารกรณีศึกษา

จากการสำรวจอาคารกรณีศึกษาทั้ง 3 ขนาดอาคารสามารถสรุปประเด็นความเสี่ยงต่างๆ ที่เกิดขึ้นในอาคารการ เพื่อนำไปวิเคราะห์ สรุปผลการวิจัย และเสนอแนะแนวทางการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยต่อไป ได้ดังนี้

#### 4.3.1 ประเด็นความเสี่ยงต่างๆของอาคารชุดพักอาศัยขนาด 2,000<5,000 ตารางเมตร สูงไม่เกิน 23 เมตร

##### 1. บริเวณภายนอกอาคาร

- มักจะใช้เป็นที่จอดรถเต็มพื้นที่ และไม่เป็นที่ระบาย ทำให้เมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้ขึ้นเจ้าหน้าที่ไม่สามารถปฏิบัติงานได้ทันที
- ทางเข้าสู่โครงการส่วนใหญ่เป็นซอยแคบ และอยู่ในที่อยู่อาศัยที่หนาแน่น การเข้าถึงพื้นที่มีความยากลำบาก
- บริเวณด้านหลังของอาคารมักจะละเลยขาดการดูแลความเรียบร้อยของพื้นที่ เช่นเป็นที่กองเก็บวัสดุเหลือใช้ เป็นแหล่งพักของขยะที่ไม่เป็นระเบียบ
- ด้านหลังของอาคารมักจะมีระยระยับที่ผิดตามกฎหมายได้กำหนดไว้
- หากเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่มีจำนวนอาคารมากในพื้นที่หรือโครงการเดียวกัน เช่น บ้านสวนธนคอนโดมิเนียม แสงสว่างตามทางเดิน และระหว่างอาคารสู่อาคารไม่เพียงพอ
- มีการนำถังเก็บน้ำติดตั้งบนตาดฟ้าของอาคาร อาจมีการรั่วซึมของน้ำสู่ห้องชุด

##### 2. พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้เป็นทางสัญจรแนวราบในอาคาร

- มีแสงสว่างไม่เพียงพอทั้งในเวลากลางวันและกลางคืน
- ไม่มีป้ายและสัญลักษณ์แสดงทางหนีไฟ หากมีก็ไม่ถูกต้องตามมาตรฐาน
- ขนาดของพื้นที่แคบเมื่อเทียบตามมาตรฐานของทางหนีไฟ และมักมีสิ่งกีดขวางในพื้นที่
- วัสดุที่ใช้ปูพื้นมักเป็นวัสดุที่ติดและลามไฟง่าย เช่น กระเบื้องยาง เป็นต้น

##### 3. พื้นที่แกนบริการและทางสัญจรแนวตั้งในอาคาร

- ช่องท่อมักจะไม่มีกั้นระหว่างชั้น
- ช่องเปิดของช่องท่อม ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้เป็นทางสัญจรแนวราบในอาคารส่วนใหญ่ไม่เป็นวัสดุกันไฟ ดังนั้น หากช่องท่อมไม่มีกั้นระหว่างชั้นจะสามารถลามออกมายังพื้นที่หนีภัยได้
- ทางสัญจรแนวตั้งในอาคารมีแสงสว่างไม่เพียงพอทั้งในเวลากลางวันและกลางคืน
- ไม่มีป้ายและสัญลักษณ์แสดงทางหนีไฟ หากมีก็ไม่ถูกต้องตามมาตรฐาน
- วัสดุที่ใช้ปูพื้นมักเป็นวัสดุที่ติดและลามไฟง่าย เช่น กระเบื้องยาง เป็นต้น

#### 4. พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้งานประเภทอื่น

- สำนักงานนิติบุคคลอาจเป็นแหล่งกำเนิดไฟได้ เนื่องจากมีเชื้อเพลิง เช่น กระจก เครื่องใช้สำนักงานที่เป็นเครื่องใช้ไฟฟ้าหลายชนิด
- ห้องเครื่องลิฟต์มักถูกละเลยจากการดูแลพื้นที่
- พื้นที่เก็บขยะไม่เป็นระเบียบ
- ระบบและอุปกรณ์เพื่อการป้องกันและระงับอัคคีภัยในพื้นที่ไม่พร้อมใช้งาน

#### 5. พื้นที่ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ห้องชุด)

- เจ้าของห้องชุดมักให้ผู้อื่นเช่าห้องชุดต่อ และผู้เช่าอยู่อาศัยโดยขาดการดูแล โดยเฉพาะโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่มีมูลค่าโครงการไม่สูง
- มักมีการต่อเติมบริเวณระเบียง
- วัสดุปูพื้นและผนังง่ายต่อการติดไฟและลามไฟ
- มีเครื่องใช้ไฟฟ้าหลายชนิด ซึ่งอาจเป็นสาเหตุของการเกิดเพลิงไหม้ได้
- หากเป็นโครงการที่ใกล้สถานศึกษา จำนวนคนที่พักอาศัยต่อ 1 ห้องชุดจะมากเกินกว่าปกติ อาจส่งผลเสียต่อเจ้าของห้องชุดคนอื่นๆ

### 4.3.2 ประเด็นความเสี่ยงต่างๆ ของอาคารชุดพักอาศัย ในแต่ละพื้นที่ของอาคาร ขนาด 5,000<10,000 ตารางเมตร สูงไม่เกิน 23 เมตร

#### 1. บริเวณภายนอกอาคาร

- มักจะใช้เป็นที่จอดรถเติมพื้นที่ และไม่เป็นระเบียบ ทำให้เมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้ขึ้นเจ้าหน้าที่ไม่สามารถปฏิบัติงานได้ทันที
- โครงการอาคารชุดพักอาศัยที่อยู่ในแหล่งชุมชน แนวและระยะร่นของอาคารมักจะผิดกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร
- ทางเข้าสู่โครงการส่วนใหญ่เป็นซอยแคบ และอยู่ในที่อยู่อาศัยที่หนาแน่น การเข้าถึงพื้นที่มีความยากลำบาก
- บริเวณด้านหลังของอาคารมักจะละเลยขาดการดูแลความเรียบร้อยของพื้นที่ เช่นเป็นที่กองเก็บวัสดุเหลือใช้ เป็นแหล่งพักของขยะที่ไม่เป็นระเบียบ
- ด้านหลังของอาคารมักจะมีระยะร่นที่ผิดตามกฎหมายได้กำหนดไว้
- หากเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่มีมูลค่าไม่สูง บริเวณที่เป็นสวนหรือสนามเด็กเล่น จะปล่อยปละละเลยเป็นที่รก ไม่สามารถใช้งานได้ตามที่ออกแบบไว้ตั้งแต่ต้น อาจส่งผลต่อสุขอนามัยของเจ้าของห้องชุด

#### 2. พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้เป็นทางสัญจรแนวราบในอาคาร

- มีแสงสว่างไม่เพียงพอทั้งในเวลากลางวันและกลางคืน

- ระยะห่างระหว่างประตูห้องสุดท้ายด้านทางเดินที่เป็นทางตัน โดยมากจะเกิน 10 เมตรตามที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุมได้ระบุไว้ ซึ่งถือว่าผิดกฎหมายและไม่ปลอดภัย
- ไม่มีป้ายและสัญลักษณ์แสดงทางหนีไฟ หากมีก็ไม่ถูกต้องตามมาตรฐาน
- ระบบไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉินมักใช้งานไม่ได้
- ขนาดของพื้นที่แคบเมื่อเทียบตามมาตรฐานของทางหนีไฟ และมักมีสิ่งกีดขวางในพื้นที่ เช่น ติดตั้งมาตรวัดน้ำในพื้นที่
- วัสดุที่ใช้ปูพื้นมักเป็นวัสดุที่ติดและลามไฟง่าย เช่น กระเบื้องยาง เป็นต้น

### 3. พื้นที่แกนบริการและทางสัญจรแนวตั้ง

- ทางสัญจรแนวตั้งในอาคารมีแสงสว่างไม่เพียงพอทั้งในเวลากลางวันและกลางคืน
- ไม่มีป้ายและสัญลักษณ์แสดงทางหนีไฟ หากมีก็ไม่ถูกต้องตามมาตรฐาน
- ไม่มีตัวเลขบอกชั้นภายในบันไดและบันไดหนีไฟ
- วัสดุที่ใช้ปูพื้นมักเป็นวัสดุที่ติดและลามไฟง่าย เช่น กระเบื้องยาง เป็นต้น
- ท่อภายในช่องท่อมักมีการรั่วซึม

### 4. พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้งานประเภทอื่น

- สำนักงานนิติบุคคลอาจเป็นแหล่งกำเนิดไฟได้ เนื่องจากมีเชื้อเพลิง เช่น กระดาษ เครื่องใช้สำนักงานที่เป็นเครื่องใช้ไฟฟ้าหลายชนิด
- หากเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่มีมูลค่าโครงการไม่สูง การดูแล บำรุง รักษาระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารจะไม่เป็นไปตามระยะเวลาที่บริษัทผู้ผลิตได้กำหนดไว้
- มักจะใช้พื้นที่สำหรับติดตั้งอุปกรณ์ประกอบอาคารเป็นพื้นที่เก็บของ
- ระบบและอุปกรณ์เพื่อการป้องกันและระงับอัคคีภัยในพื้นที่ไม่พร้อมใช้งาน

### 5. พื้นที่ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ห้องชุด)

- เจ้าของห้องชุดมักให้ผู้อื่นเช่าห้องชุดต่อ และผู้เช่าอยู่อาศัยโดยขาดการดูแล โดยเฉพาะโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่มีมูลค่าโครงการไม่สูง
- มักมีการต่อเติมบริเวณระเบียง
- วัสดุปูพื้นและผนังง่ายต่อการติดไฟและลามไฟ
- มีเครื่องใช้ไฟฟ้าหลายชนิด ซึ่งอาจเป็นสาเหตุของการเกิดเพลิงไหม้ได้
- ห้องชุดประเภทร้านค้าไม่มีการควบคุมการใช้และมีการใช้ก๊าซภายในพื้นที่

### 4.3.3 ประเด็นความเสี่ยงต่างๆ ของอาคารชุดพักอาศัย ในแต่ละพื้นที่ของอาคาร ขนาด 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป และสูงตั้งแต่ 23 เมตร

#### 1. บริเวณภายนอกอาคาร

- ทางเข้าสู่โครงการส่วนใหญ่เป็นซอยแคบ และอยู่ในที่อยู่อาศัยที่หนาแน่น การเข้าถึงพื้นที่มีความยากลำบาก
- บริเวณด้านหลังของอาคารมักจะละเลยขาดการดูแลความเรียบร้อยของพื้นที่ เช่นเป็นที่กองเก็บวัสดุเหลือใช้ เป็นแหล่งพักของขยะที่ไม่เป็นระเบียบ
- ด้านหลังอาคารมักจะมีระยะรั้วที่ผิดตามกฎหมายได้กำหนดไว้
- หากเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่มีมูลค่าไม่สูง บริเวณที่เป็นสวนหรือสนามเด็กเล่น จะปล่อยปละละเลยเป็นที่รก ไม่สามารถใช้งานได้ตามที่ออกแบบไว้ตั้งแต่ต้น อาจส่งผลกระทบต่อสุขอนามัยของเจ้าของห้องชุด
- อาคารที่สร้างก่อนกฎกระทรวงฉบับที่ 33 แนวและระยะรั้วของอาคารเป็นอุปสรรคต่อการเข้าทำงานของเจ้าหน้าที่
- รางระบายน้ำรอบอาคารไม่มีการซ่อมแซมบำรุง ส่งผลเสียต่อสุขอนามัยของผู้ใช้อาคารในบริเวณนั้นๆ
- คาดฟ้าของอาคารมักถูกปิด โดยไม่ได้ใช้งาน ดังนั้นทางหนีไฟทางอากาศไม่สามารถใช้งานได้ทันทีเมื่อต้องการอพยพ
- ไม่มีระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารเพื่อการป้องกันและระงับอัคคีภัยที่เพียงพอสำหรับอาคารที่สร้างก่อนกฎกระทรวงฉบับที่ 33 เช่น ระบบป้องกันฟ้าผ่าและทางหนีไฟทางอากาศ เป็นต้น
- อาคารชุดพักอาศัยที่มีมูลค่าโครงการไม่สูง บริเวณบ่อพักขยะของอาคารมักจะไม่มีการจัดการที่เรียบร้อย

#### 2. พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้เป็นทางสัญจรแนวราบในอาคาร

- มีแสงสว่างไม่เพียงพอทั้งในเวลากลางวันและกลางคืน
- ระยะห่างระหว่างประตูห้องสุดท้ายด้านทางเดินที่เป็นทางตัน โดยมากจะเกิน 10 เมตรตามที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุมได้ระบุไว้ ซึ่งถือว่าผิดกฎหมายและไม่ปลอดภัย
- ป้ายและสัญลักษณ์แสดงทางหนีไฟไม่ถูกต้องตามมาตรฐาน โดยเฉพาะอย่างยิ่งอาคารชุดพักอาศัยที่มีมูลค่าโครงการไม่สูง
- ระบบไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉินมักใช้งานไม่ได้
- ขนาดของพื้นที่แคบเมื่อเทียบตามมาตรฐานของทางหนีไฟ และมักมีสิ่งกีดขวางในพื้นที่ เช่น ติดตั้งมาตรวัดน้ำในพื้นที่
- วัสดุที่ใช้ปูพื้นมักเป็นวัสดุที่ติดและลามไฟง่าย เช่น กระเบื้องยาง เป็นต้น

- ไม่มีระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารเพื่อการป้องกันและระงับอัคคีภัยที่เพียงพอสำหรับอาคารที่สร้างก่อนกฎกระทรวงฉบับที่ 33 เช่น ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ ระบบตรวจจับควันและไฟ เป็นต้น
- โถงลิฟต์ดับเพลิงมักจะถูกใช้งานเป็นพื้นที่เก็บอุปกรณ์ทำความสะอาดและที่พักขยะของแต่ละชั้น

### 3. พื้นที่แกนบริการและทางสัญจรแนวตั้ง

- ทางสัญจรแนวตั้งในอาคารมีแสงสว่างไม่เพียงพอทั้งในเวลากลางวันและกลางคืน
- ไม่มีป้ายและสัญลักษณ์แสดงทางหนีไฟ หากมีก็ไม่ถูกต้องตามมาตรฐาน
- ไม่มีตัวเลขบอกชั้นภายในบันไดและบันไดหนีไฟ
- ระบบไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉินมักใช้งานไม่ได้
- วัสดุที่ใช้ปูพื้นมักเป็นวัสดุที่ติดและลามไฟง่าย เช่น กระเบื้องยาง เป็นต้น
- มีการนำมิเตอร์ไฟฟ้าของห้องชุดภายในชั้นมาติดตั้งบริเวณโถงบันได
- อาคารที่ออกแบบและก่อสร้างก่อนกฎกระทรวงฉบับที่ 33 มักมีท่อสำหรับทิ้งขยะ ซึ่งง่ายการลามของควันและไฟ
- ความสูงของลูกตั้งบันไดไม่สม่ำเสมอ อาจเกิดอุบัติเหตุได้ง่าย
- หากเป็นอาคารชุดพักอาศัยที่มีมูลค่าโครงการไม่สูง ลิฟต์โดยสารมักจะชำรุด
- ช่องท่อมักจะไม่มีกั้นระหว่างชั้น สำหรับอาคารที่ก่อสร้างก่อนกฎกระทรวงฉบับที่ 33
- ช่องเปิดของช่องท่อ ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ทรัพย์ส่วนกลางที่ใช้เป็นทางสัญจรแนวราบในอาคารส่วนใหญ่ไม่เป็นวัสดุกันไฟ ดังนั้น หากช่องท่อมกั้นระหว่างชั้นจะสามารถลามออกมายังพื้นที่หนีภัยได้

### 4. พื้นที่ทรัพย์ส่วนกลางที่ใช้งานประเภทอื่น

- สำนักงานนิติบุคคลอาจเป็นแหล่งกำเนิดไฟได้ เนื่องจากมีเชื้อเพลิง เช่น กระดาษ เครื่องใช้สำนักงานที่เป็นเครื่องใช้ไฟฟ้าหลายชนิด
- หากเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่มีมูลค่าโครงการไม่สูง การดูแล บำรุง รักษาระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารจะไม่เป็นไปตามระยะเวลาที่บริษัทผู้ผลิตได้กำหนดไว้
- ระบบและอุปกรณ์เพื่อการป้องกันและระงับอัคคีภัยในพื้นที่ไม่พร้อมใช้งาน
- อาคารที่ค่อนข้างเก่าการดูแลความเรียบร้อยของพื้นที่สำหรับติดตั้งอุปกรณ์ประกอบอาคารจะขาดตกบกพร่อง
- เจ้าหน้าที่อาคารไม่มีความรู้ที่เพียงพอสำหรับอุปกรณ์ประกอบอาคารชิ้นนั้นๆ
- พื้นที่จอดรถภายในอาคารแสงสว่างไม่เพียงพอทั้งในเวลากลางวันและกลางคืน



#### 5. พื้นที่ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ห้องชุด)

- เจ้าของห้องชุดมักให้ผู้อื่นเช่าห้องชุดต่อ และผู้เช่าอยู่อาศัยโดยขาดการดูแล โดยเฉพาะโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่มีมูลค่าโครงการไม่สูง
- มักมีการต่อเติมบริเวณระเบียง
- มีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานพื้นที่ เช่น ดัดแปลงเป็นสำนักงาน และห้องเก็บของ เป็นต้น
- อาคารชุดพักอาศัยที่สร้างก่อนกฎกระทรวงฉบับที่ 33 ไม่มีระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารเพื่อการป้องกันและระงับอัคคีภัยภายในห้องชุด เช่น ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ เครื่องตรวจจับควันและไฟ เป็นต้น
- ระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารเพื่อการป้องกันและระงับอัคคีภัยภายในห้องชุด ถือเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ผู้ตรวจสอบอาคารสามารถตรวจสอบได้ แต่ในทางปฏิบัติไม่สามารถเข้าตรวจสอบ เนื่องจากอยู่ในพื้นที่ทรัพย์สินส่วนบุคคล
- วัสดุปูพื้นและผนังง่ายต่อการติดไฟและลามไฟ
- มีเครื่องใช้ไฟฟ้าหลายชนิด ซึ่งอาจเป็นสาเหตุของการเกิดเพลิงไหม้ได้