

บทที่ 2

แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในการศึกษาเรื่องการตรวจสอบระบบป้องกันอัคคีภัยในสถานบริการตามกฎหมายตรวจสอบอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. 2548 ของอาคารที่ว่าด้วยสถานบริการนั้น ผู้วิจัยได้ดำเนินการศึกษาแนวคิดและทฤษฎี ข้อกฎหมาย ตลอดจนงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีประเด็นสำคัญในการศึกษา ดังนี้

2.1 คำจำกัดความ สถานบริการ

2.2 ประวัติความเป็นมาและวิวัฒนาการของระบบป้องกันอัคคีภัยของอาคารที่ว่าด้วยสถานบริการในประเทศไทย

2.3 แนวคิดเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารที่ว่าด้วยสถานบริการ

2.4 หลักการและแนวทางการตรวจสอบอาคารที่ว่าด้วยสถานบริการ

2.5 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคารที่ว่าด้วยสถานบริการ

2.6 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 คำจำกัดความ สถานบริการ

สถานบริการ หมายความว่า “สถานที่ที่สร้างขึ้นเพื่อให้บริการโดยหวังประโยชน์ในทางการค้า” สถานบริการ เป็น 6 ประเภท ดังนี้

1. สถานบริการตามมาตรา 3(1) คือ สถานเต้นรำ รำวง หรือรองเง็ง เป็นปกติธุระประเภทที่มีและประเภทที่ไม่มีคูบริการ

2. สถานบริการตามมาตรา 3(2) คือ สถานที่ที่มีการจำหน่ายสุรา น้ำชาหรือเครื่องดื่มอย่างอื่นจำหน่ายและบริการ โดยมีผู้บําเรอสำหรับปรนนิบัติลูกค้า (บําเรอหมายถึง ปรนนิบัติให้เป็นที่พอใจ)

3. สถานบริการตามมาตรา 3(3) คือ สถานอาบน้ำ นวด หรืออบตัว ซึ่งมีผู้บริการให้แก่ลูกค้า เว้นแต่

(ก) สถานที่ซึ่งผู้บริการได้ขึ้นทะเบียนและรับใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบโรคศิลปะ สาขากาพย์แผนไทยประเภทการนวดไทยตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบโรคศิลปะ หรือได้รับยกเว้นไม่ต้องขึ้นทะเบียนและรับใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบโรคศิลปะ สาขากาพย์แผนไทย ประเภทการนวดไทยตามกฎหมายดังกล่าว หรือสถานพยาบาลตามกฎหมายว่าด้วยสถานพยาบาล

(ข) สถานที่เพื่อสุขภาพหรือเพื่อเสริมสวยที่กระทรวงสาธารณสุขประกาศกำหนด โดยความเห็นชอบของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ซึ่งจะต้องมีลักษณะของสถานที่ การบริการหรือผู้ให้บริการเป็นไปตามมาตรฐานที่กระทรวงสาธารณสุขประกาศกำหนด โดยความเห็นชอบของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยด้วย ประกาศดังกล่าวจะกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการตรวจสอบเพื่อการรับรองให้เป็นไปตามมาตรฐานนั้นด้วยก็ได้ หรือ

(ค) สถานที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

4. สถานบริการตามมาตรา 3(4) คือ สถานที่ที่มีอาหาร สุรา หรือเครื่องดื่มอย่างอื่น จำหน่ายหรือให้บริการ โดยมีรูปแบบอย่างหนึ่งอย่างใด ดังต่อไปนี้

(ก) มีดนตรี การแสดงดนตรี หรือการแสดงอื่นใดเพื่อการบันเทิง และยินยอมหรือปล่อยปละละเลยให้พนักงาน นักแสดง หรือพนักงานอื่นใดนั่งกับลูกค้า

(ข) มีการจัดอุปกรณ์การร้องเพลงประกอบดนตรีให้แก่ลูกค้า โดยจัดให้มีผู้บริการ ขับร้องเพลงกับลูกค้า หรือ ยินยอมหรือปล่อยปละละเลยให้พนักงานอื่นใดนั่งกับลูกค้า

(ค) มีการเต้นหรือยินยอมให้มีการเต้น หรือจัดให้มีการแสดงเต้น เช่น การเต้นบนเวทีหรือการเต้นบริเวณโต๊ะอาหารหรือเครื่องดื่ม

(ง) มีลักษณะของสถานที่ การจัดแสงหรือเสียง หรืออุปกรณ์อื่นใดตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

5. สถานบริการตามมาตรา 3(5) คือ สถานที่ที่มีอาหาร สุรา หรือเครื่องดื่มอย่างอื่น จำหน่าย โดยจัดให้มีการแสดงดนตรีหรือการแสดงอื่นใดเพื่อการบันเทิง ซึ่งปิดทำการหลังเวลา 24.00 นาฬิกา

6. สถานบริการตามมาตรา 3(6) คือ สถานบริการอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งปัจจุบันยังไม่มีกรออกกฎกระทรวงดังกล่าว โดยเจตนารมณ์ของการบัญญัติประเภทของสถานบริการตามมาตรา 3(6) ก็เพื่อที่จะใช้อุดช่องว่างของกฎหมายที่อาจมีขึ้นในอนาคต

2.2 ประวัติความเป็นมาและวิวัฒนาการของระบบป้องกันอัคคีภัยของอาคารสถานบริการในประเทศไทย

การก่อสร้างอาคารสถานบริการในประเทศไทย ผู้ดำเนินการก่อสร้างจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคารเป็นกฎหมายหลัก และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น กฎหมายผังเมือง กฎหมายสิ่งแวดล้อม กฎหมายอาคารที่ว่าด้วยสถานบริการ เป็นต้น ให้ครบถ้วนและถูกต้อง โดยที่กฎหมายควบคุมอาคารจะเป็นกฎหมายในเรื่องของการควบคุมการก่อสร้างอาคารให้มีความเป็นระเบียบเรียบร้อย มีความมั่นคงแข็งแรง มีความปลอดภัยจากการใช้สอยอาคาร มีการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่ดีต่อส่วนรวมตลอดจนมีการติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยของอาคารอย่างเพียงพอ ซึ่งการติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยของอาคารในประเทศไทย กฎหมายควบคุมอาคารกำหนดไว้ว่าต้องมีการติดตั้งไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้ในกฎหมาย จากการศึกษากฎหมายควบคุมอาคารสามารถแบ่งการติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยของอาคารสถานบริการได้ตามขนาดของอาคารและช่วงเวลาที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้าง ดังนี้

2.2.1 อาคารสถานบริการที่เป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ

2.2.1.1 อาคารสถานบริการที่ขออนุญาตก่อนกฎหมายอาคารสูงบังคับใช้ (กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 18 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2535) อาคารที่ว่าด้วยสถานบริการกลุ่มนี้จะต้องมีระบบป้องกันอัคคีภัยในอาคารอย่างน้อยตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ดังนี้

1) บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ

(1) มีพื้นที่ลาดฟ้าเพื่อใช้เป็นทางหนีไฟทางอากาศ

(2) มีบันไดหนีไฟที่ไม่ใช่บันไดในแนวดิ่งเพิ่มจากบันไดหลักของอาคารแต่ละชั้น และต้องสามารถลำเลียงบุคคลทั้งหมดในอาคารออกนอกอาคารได้ภายใน 1 ชั่วโมง โดยบันไดหนีไฟต้องมีลักษณะ ดังนี้

(ก) บันไดหนีไฟภายในอาคารต้องมีผนังทุกด้านโดยรอบที่ทำด้วยวัสดุที่ไม่ติดไฟ

(ข) ช่องประตูสู่บันไดหนีไฟต้องเป็นบานเปิด มีความกว้างไม่น้อยกว่า 0.80 เมตร สูงไม่น้อยกว่า 2 เมตร ทำด้วยวัสดุที่ไม่ติดไฟพร้อมติดตั้งอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดได้เอง (Door Closer) เพื่อป้องกันควันและเปลวไฟมิให้เข้าสู่บันไดหนีไฟ

2) เครื่องหมายและไฟฟ้าบอกทางออกฉุกเฉิน ต้องมีป้ายบอกขึ้นและป้ายบอกทางหนีไฟที่ด้านในและด้านนอกของประตูหนีไฟทุกชั้น ด้วยตัวอักษรต้องมีขนาดไม่เล็กกว่า 0.10 เมตรพร้อมระบบไฟส่องสว่างสำรองเพื่อให้สามารถมองเห็นช่องทางเดินได้ขณะเพลิงไหม้

3) ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ต้องติดตั้งระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ ทุกชั้นโดยระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้อย่างน้อยต้องประกอบด้วย

(1) อุปกรณ์ส่งสัญญาณเพื่อให้หนีไฟที่สามารถส่งเสียงหรือสัญญาณให้คนที่อยู่ในอาคารได้ยินหรือทราบอย่างทั่วถึง

(2) อุปกรณ์แจ้งเหตุที่มีทั้งระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติ และระบบแจ้งเหตุที่ใช้มือเพื่อให้อุปกรณ์ตามข้อ (1) ทำงาน

4) ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือโดยให้มี 1 เครื่องต่อพื้นที่ ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ทุกระยะไม่เกิน 45 เมตร แต่ไม่น้อยกว่าชั้นละ 1 เครื่อง การติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือนี้ ต้องติดตั้งให้ส่วนบนสุดของตัวเครื่องสูงจากระดับพื้นอาคารไม่เกิน 1.50 เมตร ในจุดที่สามารถนำมาใช้ได้สะดวก และต้องอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ตลอดเวลา

5) ระบบป้องกันฟ้าผ่า ต้องติดตั้งระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่าซึ่งประกอบด้วย เสาล่อฟ้า สายล่อฟ้า สายตัวนำ สายนำลงดิน และหลักสายดินที่เชื่อมโยงกันเป็นระบบ โดยให้เป็นไปตามมาตรฐานเพื่อความปลอดภัยทางไฟฟ้าของกรมพัฒนาและส่งเสริมพลังงาน

6) ติดตั้งแบบแปลนแผนผังของอาคาร แต่ละชั้นแสดงตำแหน่งห้องต่างๆ ทุกห้อง, ตำแหน่งที่ติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิงต่างๆ ประตูหรือทางหนีไฟของชั้นนั้นติดไว้ในตำแหน่งที่เห็นได้ชัดเจนที่บริเวณห้องโถงหรือหน้าลิฟต์ทุกแห่งทุกชั้นของอาคาร และที่บริเวณพื้นที่ชั้นล่างของอาคารต้องจัดให้มีแบบแปลนแผนผังของอาคารทุกชั้นเก็บรักษาไว้เพื่อให้สามารถใช้ประโยชน์ได้กรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้

2.2.1.2 อาคารสถานบริการที่ขออนุญาตหลังกฎหมายอาคารสูงบังคับใช้ (กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 18 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2535) อาคารสถานบริการกลุ่มนี้ต้องตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10 เมตร ถ้าเขตทางกว้าง 10 เมตรแต่ไม่ถึง 18 เมตร อาคารจะมีพื้นที่ไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร ถ้าเขตทางกว้าง 18 เมตรขึ้นไป อาคารมีพื้นที่มากกว่า 30,000 ตารางเมตรได้ โดยความกว้างของที่ดินที่ติดถนนสาธารณะต้องกว้างตั้งแต่ 12 เมตรขึ้นไป และมีถนนหรือที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร หากเป็นอาคารสูงต้องมีพื้นที่ลาดฟ้าขนาด 6 x 6 เมตร เป็นที่ว่างใช้เป็นพื้นที่หนีไฟทางอากาศได้ และต้องมีระบบป้องกันอัคคีภัยในอาคารตาม

กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535), กฎกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ.2537), กฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ดังนี้

1) บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ อาคารสูงต้องมีบันไดหนีไฟจากชั้นสูงหรือคานฟ้าสู่พื้นดินอย่างน้อย 2 บันได แต่ละบันไดหนีไฟต้องอยู่ห่างกันไม่เกิน 60 เมตร เมื่อวัดตามแนวทางเดินและต้องมีลักษณะดังนี้

(1) ระบบบันไดหนีไฟต้องสามารถใช้ลำเลียงบุคคลทั้งหมดในอาคาร ออกนอกอาคารได้ภายใน 1 ชั่วโมง

(2) บันไดหนีไฟต้องทำด้วยวัสดุทนไฟและไม่ลื่น เช่น คอนกรีต เสริมเหล็ก เป็นต้น มีความกว้างไม่น้อยกว่า 0.90 เมตร ลูกนอนกว้างไม่น้อยกว่า 0.22 เมตร และลูกตั้งสูงไม่เกิน 0.20 เมตร มีชนพักกว้างไม่น้อยกว่า 0.90 เมตร และมีราวบันไดอย่างน้อยหนึ่งด้าน

(3) ห้ามสร้างบันไดหนีไฟเป็นแบบบันไดเวียน

(4) บันไดหนีไฟและชนพักส่วนที่อยู่ภายนอกอาคารต้องมีผนังด้านที่บันไดพาดผ่านเป็นผนังกันไฟ

(5) บันไดหนีไฟที่อยู่ภายในอาคารต้องมีอากาศถ่ายเทจากภายนอกอาคารได้ แต่ละชั้นต้องมีช่องระบายอากาศที่มีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า 1.5 ตารางเมตร เปิดสู่ภายนอกอาคารได้ หรือมีระบบอัดลมภายในช่องบันไดหนีไฟที่ทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อเกิดเพลิงไหม้

(6) บันไดหนีไฟที่อยู่ภายในอาคารต้องมีผนังกันไฟโดยรอบยกเว้นช่องระบายอากาศ และต้องมีแสงสว่างจากระบบไฟฟ้าฉุกเฉินให้มองเห็นช่องทางได้ขณะเพลิงไหม้

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

(8) มีป้ายบอกชั้นและป้ายบอกทางหนีไฟที่ด้านในและด้านนอกของที่ประตูหนีไฟทุกชั้นด้วยตัวอักษรที่สามารถมองเห็นได้ชัดเจน โดยตัวอักษรต้องมีขนาดไม่เล็กกว่า 0.10 เมตร

2) เครื่องหมายและไฟป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน มีป้ายบอกชั้นและป้ายบอกทางหนีไฟด้วยตัวอักษรขนาดไม่น้อยกว่า 0.10 เมตรหรือสัญลักษณ์ที่อยู่ในตำแหน่งที่มองเห็นได้ชัดเจนตลอดเวลาและมีแสงสว่างจากระบบไฟฟ้าฉุกเฉินให้สามารถมองเห็นช่องทางหนีไฟได้ชัดเจนขณะเพลิงไหม้

3) ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีโถงภายในอาคารเป็นช่องเปิดทะลุพื้นของอาคารตั้งแต่ 2 ชั้นขึ้นไปและไม่มีผนังปิดล้อม ต้องจัดให้มีระบบควบคุมการแพร่กระจายของควันและระบบระบายควันที่สามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อเกิดเพลิงไหม้และมีวัสดุทนไฟปิดกั้นช่องท่อต่างๆ ระหว่างชั้นทุกชั้นของอาคาร

4) ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน มีระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองสำหรับกรณีฉุกเฉินและสามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อระบบจ่ายไฟฟ้าปกติหยุดทำงาน โดยสามารถจ่ายพลังงานไฟฟ้าได้เพียงพอสำหรับใช้งานดังต่อไปนี้

(1) จ่ายพลังงานไฟฟ้าเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมงสำหรับเครื่องหมายแสดงทางฉุกเฉิน ทางเดิน ห้องโถง บันได และระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้

(2) จ่ายพลังงานไฟฟ้าตลอดเวลาที่ใช้งานสำหรับลิฟต์ดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง ห้องช่วยชีวิตฉุกเฉิน ระบบสื่อสารเพื่อความปลอดภัยของสาธารณะและกระบวนการผลิตทางอุตสาหกรรมที่จะก่อให้เกิดอันตรายต่อชีวิตหรือสุขภาพอนามัยเมื่อกระแสไฟฟ้าขัดข้อง

5) ระบบลิฟต์ดับเพลิง เฉพาะอาคารสูงต้องมีลิฟต์ดับเพลิงอย่างน้อยหนึ่งชุด ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

(1) ลิฟต์ดับเพลิงต้องจอดได้ทุกชั้นของอาคาร และต้องมีระบบควบคุมพิเศษสำหรับพนักงานดับเพลิงใช้ขณะเกิดเพลิงไหม้โดยเฉพาะ

(2) บริเวณห้องโถงหน้าลิฟต์ดับเพลิงทุกชั้นต้องติดตั้งตู้สายฉีดน้ำดับเพลิง (FHC) หรือหัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงและอุปกรณ์ดับเพลิงอื่นๆ

(3) ห้องโถงหน้าลิฟต์ดับเพลิงทุกชั้นต้องมีผนังหรือประตูที่ทำด้วยวัสดุทนไฟปิดกั้นมิให้เปลวไฟหรือควันเข้าได้ มีหน้าต่างเปิดออกสู่ภายนอกอาคารได้โดยตรงหรือมีระบบอัดลมภายในห้องโถงหน้าลิฟต์ดับเพลิงและทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อเกิดเพลิงไหม้ หากใช้เป็นช่องทางเฉพาะสำหรับบรรเทาสาธารณภัยต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 6 ตารางเมตร

6) ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ต้องติดตั้งระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ทุกชั้น โดยระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้อย่างน้อยต้องประกอบด้วย

(1) อุปกรณ์ส่งสัญญาณเพื่อให้หนีไฟที่สามารถส่งเสียงหรือสัญญาณให้คนที่อยู่ในอาคารได้ยินหรือทราบอย่างทั่วถึง

(2) อุปกรณ์แจ้งเหตุที่มีทั้งระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติ และระบบแจ้งเหตุที่ใช้มือเพื่อให้อุปกรณ์ตามข้อ (1) ทำงาน

7) ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือโดยให้มี 1 เครื่องต่อพื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ทุกระยะไม่เกิน 45 เมตรแต่ไม่น้อยกว่าชั้นละ 1 เครื่อง การ

ติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือนี้ ต้องติดตั้งให้ส่วนบนสุดของตัวเครื่องสูงจากระดับพื้นอาคารไม่เกิน 1.50 เมตร และต้องมีขนาดบรรจุสารเคมีไม่น้อยกว่า 4 กิโลกรัม

8) ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง และหัวฉีดน้ำดับเพลิง

(1) ทุกชั้นของอาคารต้องมีตู้หัวฉีดน้ำดับเพลิง (FHC) ที่ประกอบด้วยหัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมสายฉีดน้ำดับเพลิงขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 25 มิลลิเมตร (1 นิ้ว) และหัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงชนิดหัวต่อสวมเร็วขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร (2 1/2 นิ้ว) พร้อมทั้งฝาคครอบและโชร้อยติดไว้ทุกระยะไม่เกิน 64.00 เมตร และเมื่อใช้สายฉีดน้ำดับเพลิงยาวไม่เกิน 30.00 เมตรต่อจากตู้หัวฉีดน้ำดับเพลิงแล้วสามารถนำไปใช้ดับเพลิงในพื้นที่ทั้งหมดในชั้น

(2) อาคารสูงต้องมีที่เก็บน้ำสำรองเพื่อใช้เฉพาะในการดับเพลิงและให้มีประตูน้ำปิดเปิดและประตูน้ำกันน้ำไหลกลับอัตโนมัติด้วย

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

(4) ปริมาณการส่งจ่ายน้ำสำรองต้องสามารถส่งจ่ายน้ำสำรองได้เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 นาที

9) ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ ต้องมีระบบดับเพลิงอัตโนมัติ เช่น Sprinkler System หรือระบบอื่นที่เทียบเท่า ที่สามารถทำงานได้ทันทีเมื่อมีเพลิงไหม้ โดยครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมดทุกชั้น

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

11) ติดตั้งแบบแปลนแผนผังของอาคาร แต่ละชั้นแสดงตำแหน่งห้องต่างๆ ทุกห้อง, ตำแหน่งที่ติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิงต่างๆ ประตูหรือทางหนีไฟของชั้นนั้นติดไว้ในตำแหน่งที่เห็นได้ชัดเจนที่บริเวณห้องโถงหรือหน้าลิฟต์ทุกแห่งทุกชั้นของอาคาร และที่บริเวณพื้นชั้นล่างของอาคารต้องจัดให้มีแบบแปลนแผนผังของอาคารทุกชั้นเก็บรักษาไว้เพื่อให้สามารถใช้ประโยชน์ได้กรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้

2.2.2 อาคารสถานบริการที่ไม่ใช่อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ หมายถึง อาคารที่วัดด้วยสถานบริการที่มีความสูงของอาคารไม่ถึง 23 เมตร(อาคารทั่วไปให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นชั้นคาถาฟ้า ถ้าเป็นอาคารหลังคาทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด) หรืออาคารที่มีพื้นที่รวมทุกชั้นในอาคารหลังเดียวไม่ถึง 10,000 ตารางเมตร อาคารที่วัดด้วยสถานบริการกลุ่มนี้จะต้องมีระบบป้องกันอัคคีภัยในอาคารตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ.2537), กฎกระทรวงฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ดังนี้

1) บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ ต้องมีบันไดหนีไฟที่ไม่ใช่บันไดในแนวดิ่งเพิ่มจากบันไดหลักของอาคารแต่ละชั้น และต้องสามารถถ้ำเดียวบุคคลทั้งหมดในอาคารออกนอกอาคารได้ภายใน 1 ชั่วโมง โดยบันไดหนีไฟต้องมีลักษณะ ดังนี้

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

(2) ห้ามสร้างบันไดหนีไฟเป็นแบบบันไดเวียน

(3) บันไดหนีไฟภายในอาคาร ต้องมีผนังที่ปิดก่อสร้างด้วยวัสดุทนไฟและถาวรกันโดยรอบ เว้นแต่ส่วนที่เป็นช่องระบายอากาศและช่องประตูหนีไฟ และแต่ละชั้นต้องมีช่องระบายอากาศที่เปิดสู่ภายนอกอาคารได้มีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า 1.40 ตารางเมตร โดยต้องมีแสงสว่างให้เพียงพอทั้งกลางวันและกลางคืน

(4) บันไดหนีไฟภายในอาคารต้องสามารถลงจากชั้นสูงสุดหรือคาถาฟ้าสู่พื้นดินได้ ถ้าเป็นบันไดหนีไฟภายนอกอาคารต้องสามารถลงจากชั้นสูงสุดหรือคาถาฟ้าถึงพื้นชั้นสองได้

(5) ระยะห่างระหว่างบันไดหนีไฟตามทางเดินต้องไม่เกิน 60 เมตร

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

2) เครื่องหมายและไฟป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน

(1) ต้องมีป้ายเรืองแสงหรือเครื่องหมายไฟแสงสว่างด้วยไฟสำรองฉุกเฉินบอกทางออกสู่บันไดหนีไฟ ติดตั้งเป็นระยะตามทางเดินบริเวณหน้าทางออกสู่บันไดหนีไฟ และทางออกจากบันไดหนีไฟสู่ภายนอกอาคารหรือชั้นที่มีทางหนีไฟได้ปลอดภัยต่อเนื่อง โดยป้ายดังกล่าวต้อง



สำนักงานคณะกรรมการปรมาณูแห่งชาติ	
ทบอสมตงานวิจัย	
วันที่.....	- 9 ต.ค. 2553
เลขทะเบียน.....	246832
เลขเรียกหนังสือ.....	

แสดงข้อความทางหนีไฟเป็นอักษรมีขนาดสูงไม่น้อยกว่า 0.15 เมตร หรือเครื่องหมายที่มีแสงสว่างและแสดงว่าเป็นทางหนีไฟให้ชัดเจน

(2) ติดตั้งระบบไฟส่องสว่างสำรองเพื่อให้มีแสงสว่างสามารถมองเห็นช่องทางเดินได้ขณะเพลิงไหม้และมีป้ายบอกขึ้นและป้ายบอกทางหนีไฟที่ด้านในและด้านนอกของประตูหนีไฟทุกชั้น ด้วยตัวอักษรที่สามารถมองเห็นได้ชัดเจน โดยตัวอักษรต้องมีขนาดไม่เล็กกว่า 0.10 เมตร

3) ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน

(1) อาคารขนาดใหญ่ต้องจัดให้มีวัสดุทนไฟปิดกั้นช่องต่อต่างๆ ระหว่างชั้นทุกชั้นของอาคาร

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

4) ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ติดตั้งระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ทุกชั้น โดยระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้อย่างน้อยต้องประกอบด้วย

(1) อุปกรณ์ส่งสัญญาณเพื่อให้หนีไฟที่สามารถส่งเสียงหรือสัญญาณให้คนที่อยู่ในอาคารได้ยินหรือทราบอย่างทั่วถึง

(2) อุปกรณ์แจ้งเหตุที่มีทั้งระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติ และระบบแจ้งเหตุที่ใช้มือเพื่อให้อุปกรณ์ตาม (1) ทำงาน

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

6) ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง และหัวฉีดน้ำดับเพลิง อาคารขนาดใหญ่ ต้องจัดให้มีระบบท่อขึ้น สายฉีดน้ำพร้อมอุปกรณ์หัวรับน้ำดับเพลิงชนิดข้อต่อสวมเร็วขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร (2 ½ นิ้ว) เพื่อดับเพลิงได้ทุกส่วนของอาคาร

7) ระบบป้องกันฟ้าผ่า ต้องติดตั้งระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่าซึ่งประกอบด้วย เสาล่อฟ้า สายล่อฟ้า สายตัวนำ สายนำลงดิน และหลักสายดินที่เชื่อมโยงกันเป็นระบบ โดยให้เป็นไปตามมาตรฐานเพื่อความปลอดภัยทางไฟฟ้าของกรมพัฒนาและส่งเสริมพลังงาน

8) ติดตั้งแบบแปลนแผนผังของอาคาร แต่ละชั้นแสดงตำแหน่งห้องต่างๆ ทุกห้อง ตำแหน่งที่ติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิงต่างๆ ประตูหรือทางหนีไฟของชั้นนั้นติดไว้ในตำแหน่งที่เห็นได้ชัดเจนที่บริเวณห้องโถงหรือหน้าลิฟต์ทุกแห่งทุกชั้นของอาคาร และที่บริเวณพื้นชั้นล่างของอาคาร

ต้องจัดให้มีแบบแปลนแผนผังของอาคารทุกชั้นเก็บรักษาไว้เพื่อให้สามารถใช้ประโยชน์ได้กรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้

2.3 แนวคิดเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารสถานบริการ

การตรวจสอบอาคารในประเทศไทย เริ่มจากการที่อาคารได้ก่อสร้างเสร็จและมีการใช้งานไปได้ระยะหนึ่งแล้วมีการปรับปรุง ต่อเติม เพิ่มพื้นที่ หรือเปลี่ยนประเภทการใช้อาคารให้ผิดไปจากเดิม โดยเจ้าของอาคารเดิมหรือเจ้าของอาคารใหม่อาจไม่รู้ประวัติดั้งเดิมของอาคารมาก่อน ซึ่งอาจจะได้รับอนุญาตหรือไม่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานท้องถิ่นก็ตามหรืออาจดำเนินการไปโดยไม่มีความรู้ทางด้านวิศวกรรม จนเป็นเหตุให้เกิดอาคารทรุด แตกร้าวหรือร้ายแรงจนถึงอาคารถล่ม หรือเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้แล้วหนีออกจากตัวอาคารไม่ได้ รวมไปถึงอุปกรณ์ที่ใช้สำหรับในการระงับอัคคีภัยหรือดับไฟไม่ทำงานหรือทำงานไม่ได้ดี เมื่อเกิดเหตุการณ์เหล่านี้หลายครั้ง หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายควบคุมอาคารโดยตรง คือ กรมโยธาธิการและผังเมืองจึงได้แก้ไขและเพิ่มเติมบทบัญญัติบางมาตราของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และได้เสนอออกเป็นพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 และกฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. 2548 รวมทั้งกฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. 2548 ขึ้น โดยมีแนวคิดในเรื่องของการตรวจสอบอาคารดังนี้

2.3.1 การตรวจสอบอาคารเป็นการตรวจสอบความปลอดภัยของอาคารโดยใช้วิธีการสังเกตด้วยสายตาพร้อมกับเครื่องมือพื้นฐาน เช่น ตลับเมตร ไฟฉาย เท่านั้น หากจำเป็นต้องพิจารณาถึงรายละเอียดในระบบต่างๆ ของอาคารในเชิงลึก ต้องให้ผู้เชี่ยวชาญในแต่ละระบบสาขานั้นๆ เป็นผู้ดำเนินการแล้วนำผลที่ได้มารวบรวมและจัดทำรายงานผลการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารที่ทำการตรวจสอบให้แก่เจ้าของอาคาร เพื่อให้เจ้าของอาคารเสนอรายงานผลการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นทุกปี

2.3.2 อาคารที่ต้องถูกตรวจสอบ ต้องมีลักษณะอาคารและระบบความปลอดภัยตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายควบคุมอาคาร หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องที่ใช้บังคับอยู่ในขณะที่มีการก่อสร้างอาคาร หลังจากนั้น ยกเว้นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างก่อนกฎหมายอาคารสูง (กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) บังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2535) บังคับใช้และอาคารชุมนุมคนให้มีระบบความปลอดภัยเกี่ยวกับอัคคีภัยของอาคารไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2540) ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

2.2.3 การอ้างอิงหรือยึดถือหลักเกณฑ์ตามมาตรฐาน ต้องเป็นมาตรฐานความปลอดภัยของสถาบันของทางราชการ สภาวิศวกร หรือสภาสถาปนิก ณ สถานที่ วัน และเวลาที่ทำการตรวจสอบตามที่ระบุในรายงานเท่านั้น

2.3.4 การแบ่งประเภทของการตรวจสอบอาคาร

การตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารแบ่งเป็น 2 ประเภท ดังนี้

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

- (1) การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร
- (2) การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร
- (3) การตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่างๆ ของอาคาร เพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร

(4) การตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร

2) การตรวจสอบประจำปี เป็นการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามแผนการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารประจำปี que ผู้ตรวจสอบได้จัดทำขึ้น ให้กระทำในช่วงปีระหว่างการตรวจสอบใหญ่เป็นประจำทุกปี โดยเจ้าของอาคารต้องส่งรายงานผลการตรวจสอบอาคารประจำปีภายใน 30 วันก่อนที่ใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1) ฉบับเดิมจะมีอายุครบ 1 ปี

2.3.5 อาคารที่ผู้ตรวจสอบอาคารไม่สามารถดำเนินการตรวจสอบได้ มีดังต่อไปนี้

1) อาคารที่ผู้ตรวจสอบ หรือคู่สมรส พนักงานหรือตัวแทนของผู้ตรวจสอบเป็นผู้จัดทำ หรือรับผิดชอบในการออกแบบ รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณส่วนต่างๆ ของโครงสร้างอาคาร การควบคุมงาน การก่อสร้าง หรือการติดตั้งอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

2) อาคารที่ผู้ตรวจสอบ หรือคู่สมรส เป็นเจ้าของหรือมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการอาคารหรือใช้เป็นสถานประกอบการ

2.3.6 ผู้ตรวจสอบอาคารมี 2 ประเภท คือ

- 1) ประเภทบุคคลธรรมดา
- 2) ประเภทนิติบุคคล

โดยผู้ตรวจสอบอาคารทั้ง 2 ประเภท ต้องมีการซื้อกรมธรรม์ประกันภัย เพื่อประกันความรับผิดชอบตามกฎหมายที่เกิดจากความบกพร่องของผู้ตรวจสอบอาคาร ในการปฏิบัติงานไม่เป็นไปตามเกณฑ์มาตรฐานการตรวจสอบอาคารตามกฎหมาย ในฐานะผู้ตรวจสอบอาคาร โดยมีวงเงินคุ้มครองไม่น้อยกว่า 1 ล้านบาทต่อครั้ง และไม่น้อยกว่า 2 ล้านบาทต่อปี และต้องมีระยะเวลาคุ้มครองไม่น้อยกว่า 3 ปี

2.4 หลักการและแนวทางการตรวจสอบอาคารที่อาศัยสถานบริการ

ในการตรวจสอบอาคารที่อาศัยสถานบริการตามกฎหมายตรวจสอบอาคารและตามคู่มือสำหรับผู้ตรวจสอบและดูแลอาคารของวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์ มีหลักการและแนวทางในการตรวจสอบอาคารดังนี้

2.4.1 รายละเอียดที่ต้องตรวจสอบ

ผู้ตรวจสอบอาคารจะต้องตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารอย่างน้อยต้องทำการตรวจสอบในเรื่อง ดังต่อไปนี้

- 1) การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร ดังนี้
 - (ก) การต่อเติมดัดแปลงปรับปรุงตัวอาคาร
 - (ข) การเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคาร
 - (ค) การเปลี่ยนสภาพการใช้อาคาร
 - (ง) การเปลี่ยนแปลงวัสดุก่อสร้างหรือวัสดุตกแต่งอาคาร
 - (จ) การชำรุดสึกหรอของอาคาร
 - (ฉ) การวิบัติของโครงสร้างอาคาร
 - (ช) การทรุดตัวของฐานรากอาคาร
- 2) การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร
 - (ก) ระบบบริการและอำนวยความสะดวก
 - (1) ระบบลิฟต์
 - (2) ระบบบันไดเลื่อน
 - (3) ระบบไฟฟ้า
 - (4) ระบบปรับอากาศ

(ข) ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม

- (1) ระบบประปา
- (2) ระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสีย
- (3) ระบบระบายน้ำฝน
- (4) ระบบจัดการมูลฝอย
- (5) ระบบระบายอากาศ
- (6) ระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง

(ค) ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

- (1) บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ
- (2) เครื่องหมายและไฟป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน
- (3) ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน
- (4) ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน
- (5) ระบบลิฟต์ดับเพลิง
- (6) ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้
- (7) ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง
- (8) ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง และหัวฉีดน้ำดับเพลิง
- (9) ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ
- (10) ระบบป้องกันฟ้าผ่า

3) การตรวจสอบสมรรถนะของระบบ และอุปกรณ์ต่างๆ ของอาคารเพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร

- (ก) สมรรถนะบันไดหนีไฟและทางหนีไฟ
- (ข) สมรรถนะเครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน
- (ค) สมรรถนะระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้

4) การตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร

- (ก) แผนการป้องกันและระงับอัคคีภัยในอาคาร
- (ข) แผนการซ้อมอพยพผู้ใช้อาคาร
- (ค) แผนการบริหารจัดการเกี่ยวกับความปลอดภัยในอาคาร
- (ง) แผนการบริหารจัดการของผู้ตรวจสอบอาคาร

2.4.2 ลักษณะบริเวณที่ต้องตรวจสอบ

ผู้ตรวจสอบอาคารจะตรวจสอบและรายงานผลการตรวจสอบอาคารรวมทั้งต้องประเมินลักษณะบริเวณที่นอกเหนือจากอาคาร ดังต่อไปนี้

1) ทางเข้าออกของรถดับเพลิง

2) ที่จอดรถดับเพลิง

3) สภาพของรางระบายน้ำ

2.4.3 ระบบโครงสร้าง

1) ผู้ตรวจสอบอาคารจะตรวจสอบโครงสร้างของอาคารตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) ส่วนของฐานราก

(2) ระบบโครงสร้าง

(3) ระบบโครงหลังคา

2) สภาพการใช้งานของอาคารตามที่ได้เห็น การสั่นสะเทือนของพื้น การแอ่นตัวของพื้น คาน หรือ ตง และการเคลื่อนตัวในแนวราบ

3) การเสื่อมสภาพของโครงสร้างอาคารที่อาจจะมีผลกระทบต่อความมั่นคงแข็งแรงของระบบโครงสร้างของอาคาร

4) ความเสียหายและอันตรายของโครงสร้างอาคาร เช่น ความเสียหายเนื่องจากอัคคีภัย ความเสียหายจากการแอ่นตัวของโครงข้อหมุน และการเอียงตัวของผนังอาคาร เป็นต้น

2.4.4 ระบบบริการและอำนวยความสะดวก

1) ระบบลิฟต์

ผู้ตรวจสอบอาคารจะทำการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

(1) ตรวจสอบอุปกรณ์ระบบลิฟต์

(2) ตรวจสอบการทำงานของลิฟต์

(3) ตรวจสอบการดูแลรักษา ซ่อมบำรุง มีรายงานการตรวจสอบ มีใบรับรองการตรวจสอบและการทดสอบระบบในอดีตที่ผ่านมา

2) ระบบบันไดเลื่อน (ถ้ามี)

ผู้ตรวจสอบอาคารจะทำการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

(1) ตรวจสอบอุปกรณ์ระบบของบันไดเลื่อน

(2) ตรวจสอบการทำงานของบันไดเลื่อน

(3) ตรวจสอบการดูแลรักษา ซ่อมบำรุง มีรายงานการตรวจสอบมีใบรับรองการตรวจสอบ และการทดสอบระบบในอดีตที่ผ่านมา

3) ระบบไฟฟ้า

ผู้ตรวจสอบอาคารจะตรวจสอบระบบไฟฟ้าและบริภัณฑ์ไฟฟ้า ดังนี้

(1) สภาพสายไฟฟ้า ขนาดกระแสของสาย จุดต่อสาย และอุณหภูมิขั้วต่อสาย

(2) ท่อร้อยสาย รางเดินสาย และรางเคเบิล

(3) ขนาดเครื่องป้องกันกระแสเกินและฟิวส์ตัดกระแสของบริภัณฑ์ประธานแผงย่อย และแผงวงจรย่อย

(4) เครื่องตัดไฟรั่ว

(5) การต่อลงดินของบริภัณฑ์ ขนาดตัวนำต่อลงดิน และความต่อเนื่องลงดินของ ท่อร้อยสาย รางเดินสาย รางเคเบิล

(6) ระบบไฟฟ้าของระบบลิฟต์

(7) ระบบไฟฟ้าของระบบปรับอากาศ

(8) ระบบไฟฟ้าของเครื่องสูบน้ำ

(9) ระบบไฟฟ้าของระบบบำบัดน้ำเสีย

(10) รายการอื่นตามตารางรายการตรวจสอบ

ผู้ตรวจสอบอาคารจะไม่ตรวจสอบระบบไฟฟ้าในลักษณะดังนี้

(1) วัดหรือทดสอบแผงสวิตช์ ที่ต้องให้สายวัดสัมผัสกับบริภัณฑ์ในขณะที่แผงสวิตช์ นั้นมีไฟหรือใช้งานอยู่

(2) ทดสอบการใช้งานอุปกรณ์ป้องกันกระแสเกิน

(3) ถอดออกหรือรื้อบริภัณฑ์ไฟฟ้า นอกจากเพียงเปิดฝาแผงสวิตช์ แผงควบคุม เพื่อ ตรวจสอบสภาพบริภัณฑ์

4) ระบบปรับอากาศ

ผู้ตรวจสอบอาคารจะตรวจสอบระบบปรับอากาศ ดังนี้

(1) อุปกรณ์เครื่องเป่าลมเย็น (AHU)

(2) สภาพทางกายภาพของเครื่องเป่าลมเย็น

(3) สภาพการกระจายลมเย็นที่เกิดขึ้น

(4) สภาพของอุปกรณ์และระบบควบคุม

2.4.5 ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม

ผู้ตรวจสอบอาคารจะตรวจสอบระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม ดังนี้

1) สภาพทางกายภาพและการทำงานของเครื่องจักรและอุปกรณ์ที่ใช้ในระบบประปา ระบบบำบัดน้ำเสียและระบายน้ำเสีย ระบบระบายน้ำฝน ระบบจัดการขยะมูลฝอย ระบบระบายอากาศ และระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง

2) ความสะอาดของ ถังเก็บน้ำประปา

2.4.6 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

ผู้ตรวจสอบอาคารจะตรวจสอบความปลอดภัยด้านอัคคีภัย ดังต่อไปนี้

1) บันไดหนีไฟ ทางหนีไฟ เครื่องหมายและไฟป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน

ผู้ตรวจสอบอาคารจะทำการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

- (1) ตรวจสอบสภาพราวจับ และราวกันตก
- (2) ตรวจสอบความส่องสว่างของแสงไฟ บนเส้นทาง
- (3) ตรวจสอบอุปกรณ์สิ่งกีดขวาง ตลอดเส้นทางจนถึงเส้นทางออกสู่ภายนอกอาคาร
- (4) ตรวจสอบการปิด – เปิดประตู ตลอดเส้นทาง
- (5) ตรวจสอบป้ายเครื่องหมายสัญลักษณ์

2) ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน

ผู้ตรวจสอบอาคารจะทำการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

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

(5) ตรวจสอบการดูแลรักษา ซ่อมบำรุง และการทดสอบระบบในอดีที่ผ่านมา

3) ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน

ผู้ตรวจสอบอาคารจะทำการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

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

(6) ตรวจสอบการดูแลรักษา ซ่อมบำรุง และการทดสอบระบบในอดีที่ผ่านมา

4) ระบบลิฟต์ดับเพลิง

ผู้ตรวจสอบอาคารจะทำการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

- (1) ตรวจสอบตามเกณฑ์ทั่วไปของลิฟต์
- (2) ตรวจสอบสภาพโรงปลดควันไฟ รวมทั้งช่วงเปิดต่างๆ และประตู
- (3) ตรวจสอบอุปกรณ์ระบบป้องกันอัคคีภัยต่างๆ ภายในโรงปลดควันไฟ

(4) ตรวจสอบการป้องกันน้ำไหลลงสู่ช่องลิฟต์ (ถ้ามี)

(5) ตรวจสอบการทำงานของลิฟต์ดับเพลิง รวมทั้งสัญญาณกระดิ่งจากระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ และการทำงานของระบบอัดอากาศ (ถ้ามี)

(6) ตรวจสอบการดูแลรักษา ซ่อมบำรุง มีรายงานการตรวจสอบมิใบรับรองการตรวจสอบ และการทดสอบระบบในอดีตที่ผ่านมา

5) ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้

ผู้ตรวจสอบอาคารจะทำการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

(1) ตรวจสอบความเหมาะสมของชนิดอุปกรณ์ตรวจจับเพลิงไหม้ ในแต่ละห้อง/พื้นที่ ครอบคลุมครบถ้วน

(2) ตรวจสอบอุปกรณ์แจ้งเหตุด้วยมือ, อุปกรณ์แจ้งเหตุต่างๆ ครอบคลุมครบถ้วน ตำแหน่งของแผงควบคุมและแผงแสดงผลเพลิงไหม้

(3) ตรวจสอบการทำงานของอุปกรณ์ระบบฉุกเฉินต่างๆ ที่ใช้สัญญาณกระตุ้นระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้

(4) ตรวจสอบความพร้อมในการแจ้งเหตุทั้งแบบอัตโนมัติ และแบบที่ใช้มือของระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้

(5) ตรวจสอบขั้นตอนการแจ้งเหตุอัตโนมัติ และช่วงเวลาแต่ละขั้นตอน

(6) ตรวจสอบแหล่งจ่ายไฟฟ้าให้แผงควบคุม

(7) ตรวจสอบการแสดงผลของระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้

(8) ตรวจสอบการดูแลรักษา ซ่อมบำรุง และการทดสอบระบบในอดีตที่ผ่านมา

6) ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง และหัวฉีดน้ำดับเพลิง และระบบดับเพลิงอัตโนมัติ

ผู้ตรวจสอบอาคารจะทำการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

(1) ตรวจสอบความเหมาะสมของชนิดอุปกรณ์และระบบดับเพลิง ในแต่ละห้อง/พื้นที่ และครอบคลุมครบถ้วน

(2) ตรวจสอบการทำงานของอุปกรณ์และระบบทั้งแบบอัตโนมัติและแบบที่ใช้มือ รวมความพร้อมใช้งานตลอดเวลา

(3) ตรวจสอบการทำงานของอุปกรณ์ระบบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปล่อยสารดับเพลิง อาทิ การแจ้งเหตุ การเปิด - ปิดลิ้นกั้นไฟหรือคว้น เป็นต้น

(4) ตรวจสอบขั้นตอนการดับเพลิงแบบอัตโนมัติ และช่วงเวลาแต่ละขั้นตอน

(5) ตรวจสอบความถูกต้องตามที่กำหนดของแหล่งจ่ายไฟฟ้าให้เพียงพอแหล่งน้ำดับเพลิง ถึงสารดับเพลิง

(6) ตรวจสอบความดันน้ำ และการไหลของน้ำ ในจุดที่ไกลหรือสูงที่สุด

(7) ตรวจสอบการแสดงผลของระบบดับเพลิง

(8) ตรวจสอบการดูแลรักษา ซ่อมบำรุง และการทดสอบระบบในอดีตที่ผ่านมา

7) ระบบป้องกันฟ้าผ่า

ผู้ตรวจสอบอาคารจะทำการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

(1) ตรวจสอบระบบตัวนำล่อฟ้า ตัวนำต่อลงดินครอบคลุมครบถ้วน

(2) ตรวจสอบระบบรากสายดิน

(3) ตรวจสอบจุดต่อประสานสัณย

(4) ตรวจสอบการดูแลรักษา ซ่อมบำรุง และการทดสอบระบบในอดีตที่ผ่านมา

2.4.7 การตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร

ผู้ตรวจสอบอาคารจะทำการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

1) ตรวจสอบแบบแปลนของอาคารเพื่อใช้สำหรับการดับเพลิง

2) ตำแหน่งที่เก็บแบบแปลน

3) รายงานการซ้อมหนีไฟ

4) แผนการบำรุงรักษา และแผนบริหารความปลอดภัย

2.5 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคารสถานบริการ

2.5.1 กฎหมายควบคุมอาคาร

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

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

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

1.3) พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 มีการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติบางมาตราให้เหมาะสมและสอดคล้องกับสภาพการณ์ปัจจุบัน เช่น อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคน และโรงแรมรสป. ไม่ว่าอาคารจะตั้งอยู่ ณ ที่ซึ่งที่ได้ประกาศเป็นเขตควบคุมอาคารหรือไม่ก็ตาม ต้องยื่นขออนุญาตหรือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคารก่อนดำเนิน การก่อสร้างและเพิ่มเติมมาตรา 32 ทวิ กำหนดให้มีผู้ตรวจสอบด้านวิศวกรรมหรือสถาปัตยกรรมแล้วแต่กรณีเพื่อตรวจสอบระบบต่างๆ ของอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคน และอาคารที่กำหนดในกฎกระทรวง

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

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

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

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

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

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

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

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

2.8) กฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเปิดถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. 2548

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

3) ประกาศกระทรวงมหาดไทย กรณีที่สมควรห้ามการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายและใช้ หรือเปลี่ยนการใช้อาคารชนิดใด หรือประเภทใดในบริเวณหนึ่งบริเวณใดแต่ยังไม่มี กฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นออกมาบังคับใช้รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของอธิบดีกรมโยธาธิการ และผังเมืองหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้วแต่กรณี มีอำนาจออกประกาศกระทรวงมหาดไทย ห้าม การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารชนิดใดหรือประเภทใดใน บริเวณนั้นเป็นการชั่วคราวได้ และให้ดำเนินการออกกฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นภายในหนึ่งปี นับแต่วันที่ประกาศกระทรวงมหาดไทยมีผลบังคับใช้ ถ้าไม่มีการออกกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติ ภายในหนึ่งปีให้ประกาศกระทรวงมหาดไทยนั้นเป็นอันยกเลิก

4) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เป็นกฎหมายที่หน่วยงานท้องถิ่นคือ กรุงเทพมหานคร มี อำนาจออกข้อบัญญัติเพื่อกำหนดหลักเกณฑ์ในการควบคุมอาคารเฉพาะในพื้นที่กรุงเทพมหานคร กรณีที่ยังไม่มีการออกกฎกระทรวง หรือเพิ่มเติมจากกฎกระทรวงที่มีอยู่แล้ว โดยไม่ขัดหรือแย้งกับ กฎกระทรวงดังกล่าว ซึ่งข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัย ในเขตกรุงเทพมหานคร มีดังนี้

4.1) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ออกตามความใน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

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

2.5.2 กฎหมายว่าด้วยความปลอดภัยในการทำงาน

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

2.6 การศึกษาที่เกี่ยวข้อง

งานการศึกษาที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคารมีดังนี้

ชาญวุฒิ พงศ์พัฒนานวุฒิ (2545) ได้ทำการศึกษาเรื่อง “งานตรวจสอบสภาพอาคารด้านสถาปัตยกรรม ตามกฎหมายควบคุมอาคารประเภทอาคารชุดพักอาศัย” โดยจากผลการศึกษาพบว่า กรรมสิทธิ์ในห้องชุดเป็นเหตุที่ทำให้ผู้ตรวจสอบอาคารไม่สามารถตรวจสอบพื้นที่ได้ทั้งหมด จึงทำให้การทำงานของผู้ตรวจสอบอาคารทำได้ยากและมีความเสี่ยงต่อการใช้อาคาร ดังนั้นหากผู้ตรวจสอบอาคารไม่สามารถตรวจสอบพื้นที่ได้ทั้งหมดจะต้องมีการรายงานผลการตรวจสอบว่าสามารถเข้าตรวจสอบพื้นที่ที่ทรัพย์สินบุคคลได้หรือไม่ หากได้คิดเป็นสัดส่วนเท่าไร เพื่อให้การตรวจสอบครอบคลุมทุกพื้นที่มากที่สุด และสาเหตุอีกประการหนึ่งที่ทำให้การตรวจสอบอาคารมีปัญหา คือ เนื้อหาของกฎหมายตรวจสอบอาคารและเนื้อหาของกฎหมายอาคารชุดที่เกี่ยวข้องในเรื่องของกรรมสิทธิ์มีความขัดแย้งกัน ทำให้ไม่สามารถเข้าทำการตรวจสอบอาคารชุดได้ในทุกพื้นที่ ดังนั้นควรมีการปรับปรุงกฎหมายทั้งสองฉบับให้มีความสอดคล้องกัน เพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อการทำงานของผู้ตรวจสอบอาคารอันจะส่งผลทำให้เจ้าของห้องชุดมีความปลอดภัยในการใช้อาคารมากขึ้นตามเจตนารมณ์ของกฎหมายตรวจสอบอาคาร

เชาว์ยัน ภัณฑลักษณ์ (2550) ได้ทำการศึกษาเรื่อง “งานตรวจสอบสภาพอาคารด้านสถาปัตยกรรมเพื่อความปลอดภัยตามกฎหมายควบคุมอาคาร กรณีศึกษาโรงพยาบาลหลายโรงในอาคารที่ประกอบกิจการรวมขนาดใหญ่” โดยจากผลการศึกษาพบว่า การตรวจสอบอาคารในปัจจุบันแตกต่างจากการตรวจสอบอาคารในช่วงเวลาที่ผ่านมาที่จะตรวจสอบเฉพาะระบบและอุปกรณ์เพื่อป้องกันและระงับอัคคีภัยเท่านั้น แต่ในปัจจุบันได้มีกฎกระทรวงฯ ที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคารออกมาบังคับใช้แล้ว ดังนั้นการตรวจสอบอาคารจึงต้องทำการตรวจสอบให้ครอบคลุมทั้ง 4 หมวดของการตรวจสอบอาคาร โดยในการตรวจสอบอาคารมิใช่การตรวจสอบเพื่อให้อาคารนั้นๆ ก่อสร้างถูกต้องตามกฎหมายที่บังคับเท่านั้น หลักสำคัญในการตรวจสอบก็คือการตรวจสอบเพื่อความปลอดภัยจากการใช้งานอาคาร ซึ่งในการตรวจสอบเพื่อความปลอดภัยจากการใช้อาคารนั้น จำเป็นต้องเข้าตรวจในทุกพื้นที่ของอาคารไม่ควรตรวจเฉพาะบางแห่ง เนื่องจากความไม่ปลอดภัยสามารถเกิดได้ในทุกพื้นที่ ดังนั้นในอนาคตจึงจำเป็นต้องมีกฎหมายรองรับการทำงานในการตรวจสอบอาคารเพิ่มขึ้น

ธีระเดช ปลื้มใจ (2550) ได้ทำการศึกษาเรื่อง “การตรวจสอบสภาพอาคารด้านสถาปัตยกรรมตามกฎหมายควบคุมอาคาร กรณีศึกษาอาคารโรงพยาบาล” โดยจากผลการศึกษาพบว่า การตรวจสอบสภาพอาคารด้านสถาปัตยกรรมตามกฎหมายควบคุมอาคาร ทำได้โดยใช้วิธีการสำรวจพื้นที่เป็นหลัก โดยผู้ตรวจสอบควรทำการสำรวจทุกพื้นที่ของอาคารที่สามารถเข้าถึง

ได้ เนื่องจากในทุกๆ พื้นที่อาจเกิดหรือได้รับผลกระทบจากการเกิดอัคคีภัยหรือความไม่ปลอดภัยทางด้านชีวอนามัยได้ รวมถึงเพื่อให้สามารถตรวจสอบอาคารได้อย่างทั่วถึงตามสภาพความเป็นจริง

สมบัติ อริยศรีจิต (2551) ได้ทำการศึกษาเรื่อง “ปัญหาและผลกระทบที่เกิดขึ้นในการตรวจสอบอาคาร” โดยจากผลการศึกษาพบว่า ปัญหาและผลกระทบที่เกิดขึ้นในการตรวจสอบอาคารของเจ้าของอาคารที่มีต่อผู้ตรวจสอบอาคารที่เกิดขึ้นมากที่สุด คือ มีการประชาสัมพันธ์น้อยในเรื่องเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคาร รองลงมา คือ การขาดความชัดเจนในเรื่องเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคาร ส่วนปัญหาที่เกิดขึ้นน้อยที่สุดคือ การตรวจสอบอาคารเป็นอุปสรรคต่อการใช้งานของอาคาร ในด้านผลกระทบที่เกิดขึ้นในการตรวจสอบอาคารตามความเข้าใจของผู้รับการตรวจสอบอาคาร พบว่าปัญหาที่เกิดขึ้นมากที่สุดได้แก่ การตรวจสอบอาคารใช้ผู้ตรวจสอบเพียง 1 คน และความชำนาญและประสบการณ์ของผู้ตรวจสอบอาคารซึ่งเป็นปัจจัยที่ผู้รับการตรวจสอบพิจารณา ส่วนผลกระทบที่เกิดขึ้นในการตรวจสอบอาคารหลังการตรวจสอบพบว่า ราคาค่าตรวจสอบอาคารไม่มีหลักในการคิดราคาที่เป็นมาตรฐาน และรูปแบบในการตรวจสอบอาคารมีความเป็นมาตรฐาน และผู้ดูแลอาคารมีความเข้าใจระบบต่างๆ ในอาคารเป็นอย่างดี ผู้รับการตรวจสอบหรือเจ้าของอาคาร ต้องเห็นความสำคัญในเรื่องของการตรวจสอบอาคาร และควรปฏิบัติตามกฎหมาย รวมทั้งทำการปรับปรุงระบบต่างๆตามคำแนะนำของผู้ตรวจสอบอาคาร เพื่อสร้างความปลอดภัยให้กับบุคคลที่ใช้อาคาร