บทที่ 4
ผลการวิจัย

งานวิจัยเรื่อง "เกณฑ์และแนวทางการพิจารณาการออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1)" รวบรวมข้อมูลทั้งจากเอกสารและสัมภาษณ์เชิงลึกผู้ที่เกี่ยวข้อง นำเสนอผลการวิจัย แบ่งเป็นหัวข้อดังนี้

1. รายละเอียดเกี่ยวกับรายงานการตรวจสอบอาคาร ประเภทอาคารชุดพักอาศัย
2. เกณฑ์และแนวทางในการพิจารณาออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) ประเภทอาคารชุดพักอาศัยในปัจจุบัน
3. สภาพปัญหาที่เกิดจากการพิจารณาออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) ประเภทอาคารชุดพักอาศัย
4. แนวทางในการปรับปรุงเกณฑ์และแนวทางในการพิจารณาออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) ประเภทอาคารชุดพักอาศัย

ผลการวิจัย โดยสรุปแสดงได้ดังแผนภาพ

4.1 การเปรียบเทียบรายงานการตรวจสอบอาคาร

ผ่าน (55 โครงการ)

ไม่ผ่าน (442 โครงการ)

4.2 เกณฑ์และแนวทางในการพิจารณาออกใบ ร.1

เกณฑ์
- หลักเกณฑ์ตามกฎหมายควบคุมอาคารและกฎหมายอื่น
- มาตรฐานความปลอดภัยของสภาวิศวกร

การผ่านตามเกณฑ์
เอกสารครบถ้วน อาคารมีความมั่นคงปลอดภัย ระบบและอุปกรณ์เป็นไปตามเกณฑ์ที่ระบุไว้ และมีแผนการบริหารจัดการความปลอดภัย ซึ่งมีการซ้อมอพยพเป็นประจำทุกปี

การแสดงความคิดเห็นที่แสดงถึงความปลอดภัย

1) ด้านความมั่นคงแข็งแรง (54.3%)
2) ด้านสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์เพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร (41.2%)
3) ด้านการบริหารจัดการความปลอดภัย (43.1%)
4) ด้านระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคาร (20.0%)

4.3 สภาพปัญหาในการพิจารณาออกใบ ร.1

1. ปัญหาจากเอกสาร (24.4%)
   1) ผลการตรวจสอบแจ้งว่าต้องปรับปรุงแก้ไข (57.6%)
   2) สำเนาใบอนุญาต อ.1 / แบบ กทม.6 / แบบ อ.6 (53.8%)
   3) สรุปผลมิได้แสดงว่าอาคารปลอดภัย (46.9%)
   4) สำเนาเอกสารแสดงการเป็นผู้ตรวจสอบอาคาร (41.3%)
   5) สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียน (29.7%)
   6) สำเนาเอกสารแสดงการเป็นเจ้าของอาคาร (24.6%)
   7) สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียน (21.3%)
   8) ผู้ตรวจสอบอาคารมิได้ลงลายมือชื่อ (19.4%)
   9) หนังสือแสดงว่าเป็นผู้แทน (ผู้จัดส่งรายงาน) (17.3%)
   10) หนังสือแสดงว่าเป็นผู้แทน (ผู้ตรวจสอบ) (16.7%)
   11) หนังสือมอบอำนาจของเจ้าของอาคาร (15.7%)
   12) อื่นๆ เช่น สำเนาแบบแปลนการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคาร เจ้าของอาคารมิได้ลงนามในเอกสาร (5.6%)
2. ปัญหาจากความมั่นคงแข็งแรง (0%)
3. ปัญหาจากระบบและอุปกรณ์ (32.9%)
   - ระบบไฟฟ้า (32.9%)
4. ปัญหาจากสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์เพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร (59.6%)
   - สมรรถนะบันไดหนีไฟและทางหนีไฟ (39.9%)
   - ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย (27.8%)
   - สมรรถนะระบบแจ้งสัญญาณเหตุเพลิงไหม้ (25.5%)
   - สมรรถนะเครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน (20.2%)
5. สภาพปัญหาที่เกิดจากการบริหารจัดการความปลอดภัย (33.3%)
   - แผนการป้องกันและระงับอัคคีภัยในอาคาร (59.2%)
   - แผนการซ้อมอพยพผู้ใช้อาคาร (44.2%)
   - แผนการบริหารจัดการเกี่ยวกับความปลอดภัยในอาคาร (36.7%)
6. ปัญหาจากการสรุปความคิดเห็นของผู้ตรวจสอบ (48%)

4.4 แนวทางในการปรับปรุงเกณฑ์และแนวทาง

การเพิ่มความปลอดภัย

1) เจ้าของอาคารควรมีแผนการดูแลความปลอดภัยของการใช้อาคาร

2) แนวทางในการปรับปรุงอาคารเพื่อเพิ่มความปลอดภัย ดังนี้

2.1) ด้านความมั่นคงแข็งแรง เจ้าของอาคารมักตื่นตัวและใส่ใจ

2.2) ด้านระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคาร เจ้าของอาคารควรมีการจัดซื้อให้ถูกต้อง ดูแลรักษาและทดสอบระบบอย่างสม่ำเสมอ

2.3) ด้านสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์เพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร ต้องมีการทดสอบด้วยการซ้อมอพยพเป็นประจำทุกปี

2.4) ด้านการบริหารจัดการความปลอดภัย ควรมีระบบการบริหารจัดการความปลอดภัย และมีแผนที่ปฏิบัติอย่างจริงจังเป็นประจำ

แนวทางแก้ไขปัญหาการตรวจสอบอาคาร

1) กำหนดบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบของพนักงานท้องถิ่นและผู้ตรวจสอบอาคารให้ชัดเจน โดยออกเป็นบทบัญญัติของกรุงเทพมหานคร

2) การตรวจสอบอาคารควรดำเนินการเป็นทีมที่สมาชิกมีความเชี่ยวชาญที่แตกต่างกัน

3) พนักงานท้องถิ่นควรจัดระบบการทำงานเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการออกใบรับรอง

4) ภาครัฐควรจัดทำเกณฑ์ให้ชัดเจน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนึงถึงความปลอดภัยของการใช้อาคาร ไม่ใช่ความถูกต้องตามหลักกฎหมาย

แนวทางในการจัดทำรายงานการตรวจสอบอาคาร

1) มีสารบัญระบุหัวข้อชัดเจน

2) มีข้อเสนอแนะเพื่อปรับปรุงอาคารและนำเสนอผลการปรับปรุง

3) สรุปผลการตรวจสอบอาคารต่อความมั่นคงปลอดภัยโดยรวม

4) มีภาพถ่ายการตรวจสอบอาคารในแต่ละจุดอย่างละเอียด บางจุดอาจแสดงภาพการทดสอบระบบและอุปกรณ์

5) มีเอกสารหลักฐานต่างๆ ตามที่กองควบคุมอาคารร้องขอ และเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคาร

จากภาพสรุปผลการวิจัยข้างต้น นำเสนอรายละเอียดแต่ละประเด็นตามหัวข้อดังนี้

4.1 รายละเอียดเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคาร ประเภทอาคารชุดพักอาศัย

อาคารที่เข้ารับการตรวจสอบตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2551 – 31 ธันวาคม พ.ศ.2552 มีจำนวนทั้งสิ้น 497 โครงการ ซึ่งผู้วิจัยได้นำรายงานผลการตรวจสอบอาคารของโครงการดังกล่าวมาวิเคราะห์เอกสาร แสดงรายละเอียดเกี่ยวกับอาคารที่ทำการวิเคราะห์ดังนี้

ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับอาคารที่เข้ารับการตรวจสอบ

ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับอาคารที่เข้ารับการตรวจสอบ แสดงประเด็นต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาเกณฑ์และแนวทางในการพิจารณาออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) ดังตารางที่ 4.1

ตารางที่ 4.1 รายละเอียดของอาคารที่ได้รับการตรวจสอบ

รายละเอียด	จำนวน	ร้อยละ
การออกใบรับรอง		
ผ่าน	55	11.1
ไม่ผ่าน	442	88.9
รวม	497	100.0
สาเหตุของการไม่ผ่านการรับรอง		
เอกสารไม่ครบถ้วน	108	24.4
อาคารยังไม่ปรับปรุงให้มีความปลอดภัย	334	75.6
รวม	442	100.0

จากตารางที่ 4.1 พบว่า อาคารที่เข้ารับการตรวจสอบอาคารทั้งสิ้น 497 อาคาร มีอาคารที่ผ่านการรับรอง ร้อยละ 11.1 ส่วนไม่ผ่านการรับรอง ร้อยละ 88.9 โดยอาคารที่ไม่ผ่านการรับรองมีสาเหตุจากเอกสารไม่ครบถ้วน ร้อยละ 24.4 ซึ่งอาคารเหล่านี้ เมื่อยื่นเอกสารเพิ่มเติมก็จะสามารถผ่านการรับรองได้ทันที ส่วนอาคารที่มีสาเหตุจากการไม่ปรับปรุงอาคารให้มีความปลอดภัยตามความคิดเห็นของผู้ตรวจสอบอาคาร มีร้อยละ 75.6

การเปรียบเทียบรายงานการตรวจสอบอาคารระหว่างอาคารที่ผ่านและไม่ผ่านการรับรอง

รายการตรวจสอบอาคารทั้ง 4 รายการ ได้แก่ ความมั่นคงแข็งแรง ระบบและอุปกรณ์ประกอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์เพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร และระบบบริหารจัดการความปลอดภัย ทำการ

เปรียบเทียบความคิดเห็นของผู้ตรวจสอบอาคารในรายงานการตรวจสอบอาคารระหว่างอาคารที่ผ่านและไม่ผ่านการรับรอง เพื่อนำไปสู่การวิเคราะห์สาเหตุของการไม่ผ่านการรับรอง แสดงดังนี้

ตารางที่ 4.2 การเปรียบเทียบความมั่นคงแข็งแรงของอาคารที่ผ่านและไม่ผ่านการรับรอง

	ไม่ผ่าน	ผ่าน
1. ความมั่นคงแข็งแรง 1) การต่อเติมดัดแปลงปรับปรุงตัวอาคาร		- ควรปิดรูที่เจาะด้วยปูนซีเมนต์
2) การเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคาร		- ห้องต่างๆ ในอาคารยังคงใช้เป็นที่พักอาศัยการใช้อาคารตามใบอนุญาตที่ขอ - มีการเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกโดยเปลี่ยนจากที่จอดรถเป็นร้านอาหาร แต่ไม่ปรากฏร่องรอยเสียหาย - มีการปูกระเบื้องเพิ่ม ควรตรวจสอบการรับน้ำหนักจากพื้นอาคาร
3) การเปลี่ยนสภาพการใช้อาคาร		-
4) การเปลี่ยนแปลงวัสดุก่อสร้างหรือวัสดุตกแต่งอาคาร		- มีการเปลี่ยนแปลงแต่ให้ความเห็นว่าไม่มีผลต่อความมั่นคงแข็งแรง
5) การชำรุดสึกหรอของอาคาร		- มีรอยร้าวบนผนังปูน แต่ไม่มีผลกับโครงสร้าง - การชำรุดสึกหรอของอาคารมีเล็กน้อย ไม่มีผลต่อโครงสร้าง

สำนักงานคณะกรรมการวิจัยแห่งชาติ

ตารางที่ 4.2 (ต่อ)

	ไม่ผ่าน	ผ่าน
6) การวิบัติของโครงสร้างอาคาร		-บริเวณเสาและคานรับถังเก็บน้ำบนดาดฟ้า ควรตรวจสอบการรับน้ำหนัก - ควรเปลี่ยนถังเก็บน้ำ คสล. บนดาดฟ้าเป็นถังไฟเบอร์ เพื่อลดน้ำหนัก
7) การทรุดตัวของฐานรากอาคาร		-

จากตารางที่ 4.2 ด้านความมั่นคงแข็งแรง อาคารที่ไม่ผ่านการรับรองการตรวจสอบอาคารไม่มีปัญหาหรือสาเหตุการไม่ผ่านการรับรองในประเด็นนี้ โดยอาคารที่ไม่ผ่านจะมีสาเหตุในประเด็นเกี่ยวกับความปลอดภัยในเรื่องเหตุเพลิงไหม้และการอพยพผู้ใช้อาคาร และในประเด็นอื่นๆ ซึ่งจะกล่าวถึงต่อไป ส่วนอาคารที่ผ่านการรับรอง นอกจากจะไม่มีปัญหาในเรื่องความมั่นคงแข็งแรงปลอดภัยแล้ว บางอาคารผู้ตรวจสอบยังแสดงความมั่นคงแข็งแรงด้วยการแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม เช่น ห้องต่างๆ ในอาคารยังคงใช้เป็นที่พักอาศัยการใช้อาคารตามใบอนุญาตที่ขอ มีการเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกโดยเปลี่ยนจากที่จอดรถเป็นร้านอาหาร แต่ไม่ปรากฏร่องรอยเสียหาย และมีรอยร้าวบนผนังปูน แต่ไม่มีผลกับโครงสร้าง เป็นต้น หรือให้คำแนะนำสำหรับในการปรับปรุงอาคารในเรื่องความมั่นคงแข็งแรง เช่น ควรปิดรูที่เจาะด้วยปูนซีเมนต์ และบริเวณเสาและคานรับถังเก็บน้ำบนดาดฟ้า ควรตรวจสอบการรับน้ำหนัก เป็นต้น

ตารางที่ 4.3 การเปรียบเทียบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารที่ผ่านและไม่ผ่านการรับรอง

หัวข้อระบบบริการและอำนวยความสะดวก

	ไม่ผ่าน	ผ่าน
2. ระบบและอุปกรณ์ประกอบ 1) ระบบบริการและอำนวยความสะดวก ได้แก่ ระบบลิฟต์ ระบบบันไดเลื่อน ระบบไฟฟ้า และระบบปรับอากาศ	1) ระบบไฟฟ้า - ควรแก้ไขไฟแสงสว่างที่ใช้งานไม่ได้ให้อยู่ในสภาพปกติ - ห้องหม้อแปลงไม่ควรจะใช้เป็นห้องเก็บของ	1) ระบบไฟฟ้า - หม้อแปลงได้รับการตรวจสอบและบำรุงรักษา - รางเดินสายเก็บสายไม่เรียบร้อย

ตารางที่ 4.3 (ต่อ)

	ไม่ผ่าน	ผ่าน
	- ควรย้ายท่อน้ำดับเพลิงออกมาข้างนอกห้อง - หม้อแปลงชนิด Oil Type ตรวจพบจุดกรองน้ำมัน ซิลิก้าเจลเสื่อมสภาพ - Air Circuit Beaker ด้ามจับเกิดชำรุด-แตกหักเสียหาย ควรเร่งแก้ไขโดยเร็ว - ติดป้ายเตือน อันตรายไฟฟ้าแรงสูง	- ตู้ EMDB มีเซอร์กิตเบรกเกอร์เสียอยู่ - สายป้อน support รางหลุด - แผงสวิตช์แมน บางจุดต้องแก้ไข - สายดินมองไม่เห็น - ป้ายชื่อและแผนภาพเส้นเดียวกับสวิตช์แมน ต้องทำเพิ่ม 2) ระบบลิฟต์ - ช่องเปิดของบ่อลิฟท์ในแนวดิ่งไม่มีแผงกั้น
		- ระบบลิฟต์ไม่มีสวิตช์ฉุกเฉินในตัวลิฟต์ ไม่มีระบบการสื่อสารกับภายนอก และเสียงเรียกขณะช่วยเหลือ

จากตารางที่ 4.3 หัวข้อ 1) ระบบบริการและอำนวยความสะดวก ในประเด็นระบบไฟฟ้าทั้งอาคารที่ผ่านและไม่ผ่านการรับรองการตรวจสอบอาคาร ล้วนได้รับคำแนะนำให้แก้ไขในส่วนที่ชำรุด และการปรับปรุงแก้ไขเพื่อเพิ่มความปลอดภัยให้กับอาคารมากยิ่งขึ้น เช่น ห้องหม้อแปลงไม่ควรจะใช้เป็นห้องเก็บของ และแผงสวิตช์แมน บางจุดต้องแก้ไข เป็นต้น ส่วนระบบลิฟต์ มีเฉพาะคำแนะนำเพื่อปรับปรุงแก้ไขให้กับอาคารที่ผ่านการรับรอง ได้แก่ ช่องเปิดของบ่อลิฟท์ในแนวดิ่งไม่มีแผงกั้น และระบบลิฟต์ไม่มีสวิตช์ฉุกเฉินในตัวลิฟต์ ไม่มีระบบการสื่อสารกับภายนอก และเสียงเรียกขณะช่วยเหลือ ซึ่งเป็นที่น่าสังเกตว่าอาคารที่ยังมีข้อบกพร่องทั้งสองประเด็นนี้ ก็ยังผ่านการรับรองการตรวจสอบอาคารได้

ตารางที่ 4.4 การเปรียบเทียบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารที่ผ่านและไม่ผ่านการรับรอง หัวข้อระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม

	ไม่ผ่าน	ผ่าน
2) ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม ได้แก่ ระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสีย		- วันที่เข้าตรวจสอบทางอาคารกำลังดำเนินการแก้ไข CWP-1 - วันที่เข้าตรวจสอบ กำลังปรับปรุงแก้ไขปัญหาเรื่องกลิ่นที่ซึมขึ้นมาจากบ่อบำบัด - ระบบประปาและระบายน้ำเสียควรจัดสภาพให้ใช้งานสะดวก - ต้องทำการติดตะแกรงดักขยะก่อนทำการปล่อยน้ำออกนอกโครงการ
ระบบระบายน้ำฝน		- บางจุดบนหลังคามีน้ำขัง ควรหมั่นทำความสะอาดหัวระบายน้ำ
ระบบจัดการมูลฝอย		- มีรถมาเก็บขยะทุกวัน - ทางอาคารใช้วิธีการขนขยะจากแต่ละพื้นที่ลงมายันชั้นล่าง - แม่บ้านเก็บขยะจากห้องพักขยะแต่ละชั้นวันละ 1 รอบ - ไม่มีห้องพักขยะ ควรจัดทำห้องพักขยะ - สามารถใช้งานได้ปกติ มีบานกระทุ้งเปิดในบริเวณโถงส่วนกลาง

ตารางที่ 4.4 (ต่อ)

	ไม่ผ่าน	ผ่าน
ระบบระบายอากาศ		- ระบบระบายอากาศภายในอาคารไม่มีช่องเปิดทะลุพื้นตั้งแต่ 2 ชั้นขึ้นไป - ใช้ระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ

จากตารางที่ 4.4 หัวข้อ 2) ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม มีเฉพาะคำแนะนำให้ปรับปรุงแก้ไขอาคารที่ผ่านการรับรอง เช่น ระบบประปาและระบายน้ำเสียควรจัดสภาพให้ใช้งานสะดวก และบางจุดบนหลังคามีน้ำขัง ควรหมั่นทำความสะอาดหัวระบายน้ำ เป็นต้น นอกจากนี้ ยังมีคำอธิบายของอาคารที่ผ่านการรับรองการตรวจสอบอาคาร ซึ่งเป็นคำอธิบายเกี่ยวกับระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อมต่อระบบต่างๆ ที่แสดงให้เห็นถึงความเหมาะสมของระบบ เช่น ระบบจัดการขยะมูลฝอยมีคำอธิบายว่ามีรถมาเก็บขยะทุกวัน และในระบบระบายอากาศมีคำอธิบายว่าสามารถใช้งานได้ปกติ มีบานกระทุ้งเปิดในบริเวณโถงส่วนกลาง เป็นต้น แสดงให้เห็นว่าในหัวข้อระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อมไม่เป็นประเด็นที่ทำให้ผ่านหรือไม่ผ่านการรับรองการตรวจสอบอาคาร ซึ่งการผ่านและไม่ผ่านการรับรองมักมุ่งประเด็นไปในเรื่องความมั่นคงแข็งแรงและความปลอดภัยของผู้ใช้อาคารในระบบอื่น แต่อย่างไรก็ตาม ผู้ตรวจสอบอาคารของอาคารที่ผ่านการรับรองมักจะให้คำอธิบายและคำแนะนำเพื่อการปรับปรุงแก้ไขอาคารที่เพิ่มมากขึ้น ทำให้เจ้าของอาคารนำคำแนะนำเหล่านี้ไปปรับปรุงแก้ไขสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อมที่ดีของอาคารต่อไป

ตารางที่ 4.5 การเปรียบเทียบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารที่ผ่านและไม่ผ่านการรับรอง หัวข้อระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยในเรื่องบันไดหนีไฟและทางหนีไฟ

	ไม่ผ่าน	ผ่าน
3) ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย		- ถูกต้องตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร
- บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ	- ไม่มีบันไดหนีไฟภายนอกอาคาร - บันไดหนีไฟลงถึงชั้น 2 - มีสิ่งกีดขวางในบันไดหนีไฟ	- ใช้บันไดกลางในการหนีไฟ - ไม่มีทางหนีไฟหลัก มีแต่บันไดในแนวดิ่งที่ทำเพิ่มเติมสามารถทำได้เพราะอาคาร

ตารางที่ 4.5 (ต่อ)

	ไม่ผ่าน	ผ่าน
	- บันไดหนีไฟที่ไม่ใช่บันไดหลักในห้องพัก มีความชันมาก - บันไดหนีไฟเป็นชนิดแนวดิ่งอยู่ด้านนอกอาคารโดยติดกับห้องพักหนึ่งห้อง แต่ห้องอื่นๆ ไม่สามารถใช้ได้ - บานประตูหนีไฟต้องแก้ไขอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดได้เอง และติดตั้งอุปกรณ์ชนิดผลักออกสู่ภายนอก - ประตูหนีไฟทุกบ้านต้องมีป้ายบอกชั้นและป้ายบอกทางหนีไฟที่ด้านในและด้านนอกของประตูหนีไฟ	สร้างก่อน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร - มีระบบไฟส่องสว่างสำรองภายในบันไดหนีไฟทุกชั้น มีป้ายบอกที่ชัดเจน - ไม่มีการปิด-เปิดประตูตลอดเส้นทาง ต้องติดตั้งเพิ่มทุกชั้น

จากตารางที่ 4.5 หัวข้อ 3) ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ในเรื่องบันไดหนีไฟและทางหนีไฟ อาคารที่ไม่ผ่านการรับรองจะไม่มีบันไดหนีไฟที่สามารถออกสู่ภายนอกอาคารได้ บางอาคารไม่มีบันไดหนีไฟภายนอกอาคาร บางอาคารบันไดหนีไฟถึงแค่ชั้น 2 บันไดหนีไฟบางอาคารเป็นแนวดิ่งหรือมีความชันมาก และบางอาคารบันไดหนีไฟติดกับห้องพักเพียงห้องเดียวเท่านั้น เป็นต้น แต่อย่างไรก็ตาม อาคารที่ก่อสร้างก่อน พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2535 แม้ว่าไม่มีทางหนีไฟหลัก มีแต่บันไดในแนวดิ่งที่ทำเพิ่มเติม ก็สามารถผ่านการรับรองได้เพราะอาคารสร้างก่อน พ.ร.บ. ควบคุมอาคารดังกล่าว นอกจากนี้ทั้งอาคารที่ผ่านการรับรองและไม่ผ่านการรับรอง ผู้ตรวจสอบอาคารยังให้คำแนะนำเพื่อปรับปรุงแก้ไขอาคารบางส่วน เช่น ประตูหนีไฟทุกบ้านต้องมีป้ายบอกชั้นและป้ายบอกทางหนีไฟที่ด้านในและด้านนอกของประตูหนีไฟ และไม่มีการปิด-เปิดประตูตลอดเส้นทาง ต้องติดตั้งเพิ่มทุกชั้น เป็นต้น

ตารางที่ 4.6 การเปรียบเทียบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารที่ผ่านและไม่ผ่านการรับรอง หัวข้อระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยในเรื่องเครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน

	ไม่ผ่าน	ผ่าน
- เครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน	- ไม่มี ควรติดตั้งและจัดหาเครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน - ควรทำการติดตั้งป้ายบอกทางหนีไฟ และเส้นทางอพยพในโถง - บางชั้นป้ายแสดงทางหนีไฟหลอดไฟขาด พ่วงกับสวิทช์ทางเดิน ติดตั้งทิศทางหนีไฟผิด	-ไฟป้ายทางออกฉุกเฉินมีความชัดเจน ทำงานได้ดี มีจำนวนเพียงพอ มีการติดตั้งแสดงทิศทางไปยังประตูทางออกฉุกเฉินได้สอดคล้องเหมาะสมกับมุมมองผู้ใช้อาคาร พื้นที่ส่วนกลางไม่ซับซ้อน ผู้ใช้อาคารสามารถเข้าใจการใช้เส้นทางฉุกเฉินได้ - สภาพการทำงานของเครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน ให้จัดทำเพิ่มและให้ได้มาตรฐาน - ต้องปรับปรุงป้ายบอกทางหนีไฟที่ด้านในและด้านนอกของประตูหนีไฟทุกชั้น

จากตารางที่ 4.6 เรื่องเครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน อาคารที่ผ่านการรับรองผู้ตรวจสอบอาคารจะเขียนคำอธิบายถึงความชัดเจนและการทำงานของเครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน ส่วนอาคารที่ไม่ผ่านการรับรองบางอาคารไม่มีเครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉินเลย นอกจากนี้ ทั้งอาคารที่ผ่านและไม่ผ่านการรับรองบางอาคารยังต้องปรับปรุงเครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉินบางส่วน

ตารางที่ 4.7 การเปรียบเทียบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารที่ผ่านและไม่ผ่านการรับรองหัวข้อระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยในเรื่องระบบอื่นๆ

	ไม่ผ่าน	ผ่าน
- ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน	- ควรปิดช่องพื้น และผนังที่ระบบท่อน้ำ และระบบไฟฟ้าทะลุผ่าน เพื่อป้องกันการแพร่กระจายของควัน	- ไม่มีโถงโล่งในอาคารจึงไม่จำเป็นต้องมีระบบระบายควันในโถงโล่ง
- ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน	- ไม่มี ควรติดตั้งระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน - ในบันไดหนีไฟไม่มีการติดตั้งไฟแสงสว่างฉุกเฉิน - ทางอาคารต้องติดตั้งระบบไฟแสงสว่างฉุกเฉิน เพิ่มชั้นละ 1 จุด - ภายในอาคารมีการติดตั้งไฟแสงสว่างฉุกเฉินชนิดใช้พลังจากแบตเตอรี่แห้ง แต่ไม่สามารถใช้งานได้ทุกตัว - ควรย้ายวัสดุอุปกรณ์ที่ไม่เกี่ยวข้องภายในห้องออกจากบริเวณเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง เพื่อป้องกันเพลิงไหม้	-
- ระบบลิฟต์ดับเพลิง		- อาคารได้รับใบอนุญาตก่อสร้างก่อนปี พ.ศ.2535 ไม่ได้บังคับให้ต้องมีระบบลิฟต์ดับเพลิง
- ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้	- ปิดระบบมีงานปรับปรุงพื้นที่ควรมีการแก้ไขอย่างเร่งด่วน - ติดตั้งระบบสัญญาณแจ้งเพลิงไหม้ทุกชั้น	- ควรจัดอุปกรณ์แจ้งเหตุดับเพลิงด้วยมือทุกชั้น

ตารางที่ 4.7 (ต่อ)

	ไม่ผ่าน	ผ่าน
	- เร่งดำเนินการปรับปรุงแก้ไขอุปกรณ์และระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ที่มีการติดตั้งในปัจจุบันให้สามารถใช้งานได้ตามปกติโดยด่วน - ต้องดำเนินการติดตั้งอุปกรณ์ตรวจจับควันเพิ่มเติม	
- ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง	- ไม่มีถังดับเพลิงติดตั้ง ถังดับเพลิงเสื่อมสภาพ ขาดการตรวจบำรุงรักษาถังดับเพลิง - ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือ - ควรมีการติดตั้งเครื่องดับเพลิงมือถืออีกชั้นละ 1 เครื่อง - ควรมีถังดับเพลิงที่ห้องเครื่อง generator ห้องเครื่องลิฟต์ ห้องปั๊มน้ำ	- ควรติดตั้งอุปกรณ์ตรวจจับความร้อน ชั้นละ 2 ตัว
- ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง	- ไม่มีการติดตั้งระบบจ่ายน้ำดับเพลิงในอาคาร - ควรเร่งรัดติดตั้งชุดแบตเตอรี่ใหม่ทดแทนของเดิมที่ชำรุด	- ต้องมีการตรวจสอบประจำสัปดาห์ว่าระบบ pump ที่ติดตั้งสามารถใช้งานได้จริง
- เครื่องสูบน้ำดับเพลิง	- ควรจัดหาและติดตั้งระบบการจ่ายน้ำดับเพลิงเครื่องสูบน้ำดับเพลิง - ตู้ดับเพลิงบางชั้นหัวจ่ายน้ำดับเพลิงถูกขโมย ควรเร่งแก้ไข - ต้องติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร	-

สำนักงานคณะกรรมการวิจัยแห่งชาติ ห้องสมุดงานวิจัย

ตารางที่ 4.7 (ต่อ)

	ไม่ผ่าน	ผ่าน
- หัวฉีดน้ำดับเพลิง	-	-
- ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ	-	-
- ระบบป้องกันฟ้าผ่า	- ไฟ Obstruction Light ชำรุด ควรเร่งดำเนินการแก้ไขโดยเร็ว เนื่องจากติดกับสนามบินสุวรรณภูมิที่เป็นเส้นทางบิน	- ตัวนำล่อฟ้า ตัวนำต่อลงดิน มีบางส่วนขาดหายไป - ระบบป้องกันฟ้าผ่า ต้องมีการจัดทำและปรับปรุงให้ครอบคลุมตัวอาคาร - ให้ตรวจสอบจุด ground test box ให้เข้าถึงได้สะดวก

จากตารางที่ 4.7 ระบบอื่นๆ ได้แก่ ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน ระบบลิฟต์ดับเพลิง ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง และระบบป้องกันฟ้าผ่า ทั้งอาคารที่ไม่ผ่านการรับรองอาคารมักไม่มีระบบเหล่านี้ เช่น ไม่มีระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉินไม่สามารถใช้งานได้ทุกตัว ปิดระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ไม่มีถังดับเพลิง ถังดับเพลิงเสื่อมสภาพ และไม่มีการติดตั้งระบบจ่ายน้ำดับเพลิงในอาคาร เป็นต้น ซึ่งแสดงให้เห็นถึงความไม่ปลอดภัยของผู้ใช้อาคาร นอกจากนี้ อาคารที่ผ่านและไม่ผ่านการรับรองยังได้รับคำแนะนำจากผู้ตรวจสอบในบางประเด็น เช่น ควรปิดช่องพื้น และผนังที่ระบบท่อน้ำ และระบบไฟฟ้าทะลุผ่าน เพื่อป้องกันการแพร่กระจายของควัน ควรมีการติดตั้งเครื่องดับเพลิงมือถืออีกชั้นละ 1 เครื่อง ไฟ Obstruction Light ชำรุด ควรเร่งดำเนินการแก้ไขโดยเร็ว เนื่องจากติดกับสนามบินสุวรรณภูมิที่เป็นเส้นทางบิน และต้องมีการตรวจสอบประจำสัปดาห์ว่าระบบ pump ที่ติดตั้งสามารถใช้งานได้จริง เป็นต้น ส่วนหัวฉีดน้ำดับเพลิง และระบบดับเพลิงอัตโนมัติ ทั้งอาคารที่ผ่านและไม่ผ่านการรับรองไม่มีความคิดเห็นของผู้ตรวจสอบอาคารในประเด็นนี้

ตารางที่ 4.8 การเปรียบเทียบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์เพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร ของอาคารที่ผ่านและไม่ผ่านการรับรอง

	ไม่ผ่าน	ผ่าน
3. สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์เพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร 1) สมรรถนะบันไดหนีไฟและทางหนีไฟ	- ใช้เวลาประมาณ 15 นาที แต่ยังต้องใช้ทางรวมส่วนกลางชั้นที่ 2 มาชั้นที่ 1 ซึ่งไม่ใช่ทางหนีไฟ บางห้องพักเป็นทางหนีไฟแนวดิ่ง - บันไดหนีไฟสิ้นสุดอยู่ที่ชั้น 3 และมีบันไดเชื่อมลงไปยังชั้น 2 ไม่ต่อเนื่องถึงพื้น	- บันไดหนีไฟ 2 บันได มีจำนวนเพียงพอกับจำนวนผู้ใช้อาคาร - บางตำแหน่งของบันไดหนีไฟเหล็กที่ต่อเติมทางออกในทางหนีไฟนั้นๆ ไม่สามารถออกได้โดยสะดวกเวลาเกิดอัคคีภัย
2) สมรรถนะเครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน	- ป้ายบอกทางหนีไฟบางชั้นไม่สามารถใช้งานได้ บอกทิศทางการหนีไฟผิด ควรมีการแก้ไขอย่างเร่งด่วน - ต้องติดตั้งป้ายทางออกฉุกเฉินแสดงตำแหน่งทางหนีไฟที่สามารถสังเกตเห็นได้ชัดเจน	- ต้องติดตั้งป้ายทางออกฉุกเฉินเพิ่มเติมที่ทางหนีไฟทุกชั้น - มีป้ายบอกทางหนีไฟ ไม่เหมาะสมควรปรับปรุงแก้ไขให้มั่นคงแข็งแรง
3) สมรรถนะระบบแจ้งสัญญาณเหตุเพลิงไหม้	- ต้องติดตั้งสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ในอาคาร เพื่อในกรณีฉุกเฉิน ผู้ใช้อาคารจะสามารถทราบถึงภัยและอพยพออกจากอาคารได้ก่อนเกิดอันตราย	-

จากตารางที่ 4.8 ด้านสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์เพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร อาคารที่ไม่ผ่านการรับรองการตรวจสอบอาคารจะได้รับคำแนะนำในการปรับปรุงแก้ไขจากผู้ตรวจสอบอาคาร เช่น การหนีไฟยังต้องใช้ทางรวมส่วนกลางชั้น 2 บางห้องพักเป็นทางหนีไฟแนวดิ่ง และบันไดหนีไฟไม่ต่อเนื่องสู่พื้นดิน ป้ายหนีไฟไม่สามารถใช้งานได้ บอกทิศทางผิด ติดตั้งในตำแหน่งที่ไม่สามารถเห็นได้ชัดเจน ไม่ติดตั้งสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ซึ่งประเด็นเหล่านี้ล้วนมีความเสี่ยงต่อความปลอดภัยของผู้ใช้อาคารอย่างสูง ส่วนอาคารที่ผ่านการรับรองแม้ว่ายังมีคำแนะนำในการ

ปรับปรุงอาคารจากผู้ตรวจสอบ แต่ประเด็นเหล่านี้ยังไม่ส่งผลต่อความปลอดภัยของผู้ใช้อาคารมากนัก เช่น บันไดหนีไฟไม่สามารถออกได้โดยสะดวกเวลาเกิดอัคคีภัย ต้องติดตั้งป้ายทางออกฉุกเฉินเพิ่มเติม และป้ายบอกทางหนีไฟ ไม่เหมาะสมควรปรับปรุงแก้ไขให้มั่นคงแข็งแรง เป็นต้น

ตารางที่ 4.9 การเปรียบเทียบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยของอาคารที่ผ่านและไม่ผ่านการรับรอง

	ไม่ผ่าน	ผ่าน
4. ระบบบริหารจัดการความปลอดภัย	- ไม่มีระบบบริหารจัดการความปลอดภัย ต้องจัดให้มีแผนการป้องกันและระงับอัคคีภัย แผนการอพยพผู้ใช้อาคาร และแผนการบริหารจัดการเกี่ยวกับความปลอดภัยของผู้ใช้อาคาร	- ไม่มีถนนให้รถดับเพลิงสามารถเข้า-ออกอาคารได้สะดวก - ควรจัดระบบท่อรับน้ำดับเพลิงไว้หน้าอาคาร - จัดแบบแปลงพื้นทุกชั้นให้ครบและเก็บไว้ที่ศูนย์สั่งการพับเพลิง - ติดป้ายบอกทางให้มั่นคงแข็งแรง - จัดให้มีระบบแจ้งเหตุด้วยมือทุกชั้น - จัดให้มีแบบแปลน
1) แผนการป้องกันและระงับอัคคีภัยในอาคาร	- ควรจัดหาให้มีแบบแปลนพื้นทุกชั้นของอาคารอย่างน้อยต้องแสดงตำแหน่งบันไดหนีไฟ ทางหนีไฟ และอุปกรณ์เพื่อการดับเพลิง	- ระบบบริหารจัดการเพื่อความปลอดภัยมีความพร้อมเมื่อเกิดอัคคีภัย - แบบแปลนหนีไฟติดตั้งบริเวณโถงหน้าลิฟท์โดยสารชั้นพักอาศัย
	- จัดให้มีแผนเหล่านี้ และแผนสำหรับกรณีฉุกเฉิน แผนการทดสอบสมรรถนะของระบบอุปกรณ์เพื่อการอพยพอย่าง	- ศูนย์สั่งการดับเพลิงมีเจ้าหน้าที่อาคารประจำตลอด

ตารางที่ 4.9 (ต่อ)

	ไม่ผ่าน	ผ่าน
	สม่ำเสมออย่างน้อยเดือนละครั้ง พร้อมจัดทำแบบฟอร์มบันทึกผลการสำรวจติดไว้ที่ถังทุกถัง	
2) แผนการซ้อมอพยพผู้ใช้อาคาร	- ควรจัดให้มีระบบบริหารจัดการเพื่อความปลอดภัยในอาคาร	- ควรจัดให้มีการซ้อมอพยพปีละ 1 ครั้ง - มีรายงานประกอบการซ้อมในเอกสารแนบ
3) แผนการบริหารจัดการเกี่ยวกับความปลอดภัยในอาคาร	- จัดให้มีแบบแปลนแผนผังแสดงตำแหน่งห้องต่างๆ ที่ติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง ประตูหรือทางหนีไฟ ติดตั้งไว้ที่บริเวณห้องโถงหน้าลิฟต์ทุกแห่ง ทุกชั้น	- มีเจ้าหน้าที่ที่มีความรู้ในการใช้งานระบบและอุปกรณ์ด้านอัคคีภัยประจำที่ห้องควบคุมช่างตลอดเวลา ทุกวัน มีเจ้าหน้าที่คอยผลัดเวรตรวจพื้นที่ส่วนกลาง มีกล้องวงจรปิด และมีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยอย่างเข้มงวด
4) แผนการบริหารจัดการของผู้ตรวจสอบอาคาร		- ผู้ตรวจสอบจัดทำเอกสารให้ทางอาคารไว้

จากตารางที่ 4.9 ด้านระบบบริหารจัดการความปลอดภัย อาคารที่ไม่ผ่านการรับรองจะไม่มีระบบการบริหารจัดการความปลอดภัย โดยไม่มีแบบแปลนพื้นที่แสดงตำแหน่งบันไดหนีไฟ ทางหนีไฟ และอุปกรณ์เพื่อการดับเพลิง ไม่มีแผนการป้องกันและระงับอัคคีภัย และแผนสำหรับกรณีฉุกเฉิน แผนการทดสอบสมรรถนะของระบบอุปกรณ์เพื่อการอพยพ และไม่มีแบบแปลนแผนผังแสดงตำแหน่งห้องต่างๆ ที่ติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง ประตู หรือทางหนีไฟ ติดตั้งไว้ที่บริเวณห้องโถงหน้าลิฟต์ทุกแห่งทุกชั้น ประเด็นเหล่านี้ล้วนเป็นความเสี่ยงต่อความปลอดภัยของผู้ใช้อาคาร ส่วนอาคารที่ผ่านการรับรองมีระบบบริหารจัดการความปลอดภัยและแผนต่างๆ ครบถ้วน แต่ยังคงได้รับคำแนะนำจากผู้ตรวจสอบอาคารในการปรับปรุงแก้ไข เช่น ไม่มีถนนให้รถดับเพลิงสามารถเข้า-ออกอาคารได้สะดวก และควรจัดให้มีการซ้อมอพยพปีละ 1 ครั้ง เป็นต้น นอกจากนี้ ผู้ตรวจสอบ

อาคารยังคงแสดงความคิดเห็นเพื่อแสดงความปลอดภัยของอาคาร เช่น ติดป้ายบอกทางให้มั่นคงแข็งแรง ระบบบริหารจัดการเพื่อความปลอดภัยมีความพร้อมเมื่อเกิดอัคคีภัย ศูนย์สั่งการดับเพลิงมีเจ้าหน้าที่อาคารประจำตลอด และมีเจ้าหน้าที่ที่มีความรู้ในการใช้งานระบบและอุปกรณ์ด้านอัคคีภัยประจำที่ห้องควบคุมช่างตลอดเวลา ทุกวัน มีเจ้าหน้าที่คอยผลัดเวรตรวจพื้นที่ส่วนกลาง มีกล้องวงจรปิด และมีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยอย่างเข้มงวด เป็นต้น

ตารางที่ 4.10 จำนวนและร้อยละความคิดเห็นของผู้ตรวจสอบอาคารในประเด็นต่างๆ ของอาคารที่ผ่านและไม่ผ่านการรับรอง

การแสดงความคิดเห็นของผู้ตรวจสอบ	รวม	ผ่าน	ไม่ผ่าน
ด้านความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร	**92 (9.6)**	**92 (9.6)**	-
- ข้อความแสดงถึงความปลอดภัย	50 (54.3)	50 (54.3)	-
- ข้อความแสดงถึงความไม่ปลอดภัย	-	-	-
- คำแนะนำ	42 (45.7)	42 (45.7)	-
ด้านระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคาร	**576 (60.1)**	**300 (52.1)**	**276 (47.9)**
- ข้อความแสดงถึงความปลอดภัย	60 (10.4)	60 (20.0)	-
- ข้อความแสดงถึงความไม่ปลอดภัย	145 (25.2)	54 (18.0)	91 (32.9)
- คำแนะนำ	227 (39.4)	42 (14.0)	185 (67.1)
ด้านสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์เพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร	**103 (10.8)**	**51 (49.5)**	**52 (50.5)**
- ข้อความแสดงถึงความปลอดภัย	21 (20.4)	21 (41.2)	-
- ข้อความแสดงถึงความไม่ปลอดภัย	40 (38.8)	9 (17.6)	31 (59.6)
- คำแนะนำ	42 (40.8)	21 (41.2)	21 (40.4)
ด้านการบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร	**187 (19.5)**	**130 (69.6)**	**57 (30.4)**
- ข้อความแสดงถึงความปลอดภัย	56 (29.9)	56 (43.1)	-
- ข้อความแสดงถึงความไม่ปลอดภัย	28 (15.0)	9 (6.9)	19 (33.3)
- คำแนะนำ	103 (55.1)	65 (50.0)	38 (66.7)
รวม	958 (100.0)	573 (59.8)	385 (40.2)

จากตารางที่ 4.10 พบว่า ความคิดเห็นของผู้ตรวจสอบอาคารต่อรายละเอียดต่างๆ พบว่าผู้ตรวจสอบอาคารแสดงความคิดเห็นในด้านระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารมากที่สุด ร้อยละ

60.1 รองลงมาคือ ด้านการบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร ร้อยละ 19.5 และด้านสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่างๆ ของอาคารเพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร ร้อยละ 10.8 ตามลำดับ ส่วนด้านความมั่นคงแข็งแรงของอาคารมีผู้ตรวจสอบอาคารแสดงความคิดเห็นน้อยที่สุด ร้อยละ 9.6 เมื่อพิจารณาแยกตามอาคารที่ผ่านและไม่ผ่านการรับรอง พบว่า อาคารที่ผ่านการรับรองส่วนใหญ่จะมีข้อความที่แสดงถึงความปลอดภัย ในขณะที่อาคารที่ไม่ผ่านการรับรองไม่มีข้อความที่แสดงถึงความปลอดภัยเลย มีแต่เฉพาะข้อความแสดงถึงความไม่ปลอดภัยและคำแนะนำ แต่อย่างไรก็ตาม อาคารที่ผ่านการรับรองก็ยังมีข้อความที่แสดงถึงความไม่ปลอดภัยด้วยเช่นกัน ซึ่งในประเด็นนี้ จะถูกวิเคราะห์ในหัวข้อถัดไป ในเรื่องการผ่านตามดุลยพินิจของผู้ตรวจสอบอาคาร

จากการวิเคราะห์รายงานการตรวจสอบอาคารข้างต้น จำนวน 497 โครงการ โดยแบ่งเป็นโครงการที่ผ่านการรับรอง และโครงการที่ไม่ผ่านการรับรอง วิเคราะห์เกณฑ์และแนวทางในการพิจารณาออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) ของอาคารที่ผ่านการรับรองในหัวข้อที่ 4.2 และสภาพปัญหาที่เกิดจากการพิจารณาออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) ของอาคารที่ไม่ผ่านการรับรองในหัวข้อที่ 4.3 พร้อมทั้งเสนอแนะแนวทางในการปรับปรุงเกณฑ์และแนวทางในการพิจารณาออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) ในหัวข้อที่ 4.4 นำเสนอรายละเอียดดังต่อไปนี้

4.2 เกณฑ์และแนวทางในการพิจารณาออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) ประเภทอาคารชุดพักอาศัยในปัจจุบัน

เกณฑ์และแนวทางในการพิจารณาออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร

การตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ของอาคาร ให้ผู้ตรวจสอบพิจารณาถึงหลักเกณฑ์หรือมาตรฐานดังต่อไปนี้

1.1) หลักเกณฑ์ตามที่ได้กำหนดไว้ในกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือตามกฎหมายอื่น ที่เกี่ยวข้องที่ใช้บังคับอยู่ในขณะที่มีการก่อสร้างอาคารนั้น หรือ

1.2) มาตรฐานความปลอดภัยของสถาบันของทางราชการ สภาวิศวกร หรือสภาสถาปนิก

การผ่านตามเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร

พิจารณาในแต่ละหมวดของรายการตรวจสอบอาคาร 4 รายการ ดังนี้

1) ความมั่นคงแข็งแรง อาคารที่ได้รับการรับรองการตรวจสอบอาคารในเรื่องความมั่นคงแข็งแรงเป็นไปตามเกณฑ์ที่ตั้งไว้ กล่าวคือ อาคารเหล่านี้ไม่มีร่องรอยการทรุดตัวหรือแตกร้าว

แม้ว่าบางอาคารจะมีรอยร้าวบนผนังปูน แต่ผู้ตรวจสอบก็ลงความเห็นว่าไม่ส่งผลต่อโครงสร้างอาคาร และไม่มีการเสียรูปของอาคารจนทำให้อาคารวิบัติ แม้ว่าบางอาคารจะมีการรับน้ำหนักที่เพิ่มขึ้น เช่น ถังเก็บน้ำบนชั้นดาดฟ้า เป็นต้น ผู้ตรวจสอบก็ลงความเห็นว่าควรตรวจสอบการรับน้ำหนักภายหลัง และแนะนำให้เปลี่ยนถังเก็บน้ำเป็นถังไฟเบอร์เพื่อลดน้ำหนักแทน เป็นต้น

2) ระบบและอุปกรณ์ประกอบ การแสดงความคิดเห็นของผู้ตรวจสอบอาคารต่อระบบไฟฟ้า แม้ว่าจะพบข้อบกพร่องชำรุด เช่น รางเดินสายเก็บสายไม่เรียบร้อย สายป้อน Support รางหลุด เป็นต้น แต่ก็ไม่พบจุดเสี่ยงต่อความปลอดภัย กล่าวคือ ไม่พบร่องรอยของความเสียหายจากความร้อนสูงผิดปกติ อุปกรณ์และสายไฟฟ้าไม่อยู่สภาพเสี่ยงจากน้ำ เป็นต้น ซึ่งอาคารที่ไม่ผ่านการรับรองอาคารหนึ่งมีคำแนะนำจากผู้ตรวจสอบอาคารว่า "ควรย้ายท่อน้ำดับเพลิงออกมาข้างนอกห้อง" ซึ่งมีความเสี่ยงต่อความปลอดภัย

นอกจากนี้ ผู้ตรวจสอบอาคารยังมีการแสดงความคิดเห็นต่อการใช้งานของระบบต่างๆ ว่าสามารถใช้งานได้ตามปกติ เช่น "มีรถมาเก็บขยะทุกวัน ทางอาคารใช้วิธีการขนขยะจากแต่ละพื้นที่ลงมายันชั้นล่าง" เป็นไปตามเกณฑ์ของระบบรวบรวมและทิ้งขยะเป็นระเบียบและสะอาดดี "สามารถใช้งานได้ปกติ มีบานกระทุ้งเปิดในบริเวณโถงส่วนกลาง" เป็นไปตามเกณฑ์ของระบบระบายอากาศ กล่าวคือ มีการระบายอากาศหมุนเวียนทำงานปกติ เป็นต้น และบางจุดของระบบผู้ตรวจสอบให้คำแนะนำให้ปรับปรุงเพื่อให้ระบบสามารถทำงานได้ดียิ่งขึ้น เช่น "บางจุดบนหลังคามีน้ำขัง ควรหมั่นทำความสะอาดหัวระบาย" เป็นต้น

3) ระบบและอุปกรณ์เพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร เป็นไปตามข้อบังคับของกฎหมายควบคุมอาคารและมาตรฐานความปลอดภัยของสภาวิศวกร กล่าวคือ มีทางออกจากชั้นบนอาคารอยู่อาศัยรวม มีสมรรถนะดี ตลอดเส้นทางหนีไฟจนถึงทางสาธารณะภายนอกอาคาร ยกเว้นบางอาคารที่สร้างก่อน พ.ร.บ.ควบคุมอาคารมีผลบังคับใช้ เช่น "บันไดหนีไฟ 2 บันไดมีจำนวนเพียงพอกับจำนวนผู้ใช้อาคาร" ซึ่งบางอาคารไม่มีทางหนีไฟหลัก มีแต่บันไดในแนวดิ่งที่ทำเพิ่มเติม ซึ่งผิดหลักการของ พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร แต่สามารถออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร(ร.1) ได้ เพราะอาคารดังกล่าวสร้างก่อน พ.ร.บ.ควบคุมอาคารมีผลบังคับใช้

4) ระบบบริหารจัดการความปลอดภัย อาคารที่ผ่านการรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) มีแผนและระบบบริหารจัดการเพื่อความปลอดภัยที่มีความพร้อมเมื่อเกิดอัคคีภัย และมีการซ้อมอพยพเป็นประจำทุกปี โดยผู้ตรวจสอบอาคารได้แสดงความคิดเห็นในประเด็นดังกล่าวไว้ ซึ่งเป็นไปตามเกณฑ์การพิจารณาการออกใบรับรอง (ร.1) ที่อาคารจะต้องมีแผนการอพยพออกจากอาคารในกรณีฉุกเฉิน มีการซ้อมอพยพเป็นประจำ และมีแผนการบำรุงรักษาอุปกรณ์อย่างต่อเนื่อง

การผ่านตามดุลพินิจของผู้ตรวจสอบอาคาร

ในบางประเด็น ผู้ตรวจสอบอาคารให้ความคิดเห็นที่แสดงถึงความไม่ปลอดภัย มีความบกพร่องหรือความไม่สะดวกต่อการใช้งานอาคารในจุดที่มีความสำคัญ เช่น "บางตำแหน่งของบันไดหนีไฟเหล็กที่ต่อเติมทางออกในทางหนีไฟนั้นๆ ไม่สามารถออกได้โดยสะดวกเวลาเกิดอัคคีภัย" และ "ป้ายบอกทางหนีไฟ ไม่เหมาะสมควรปรับปรุงแก้ไขให้มั่นคงแข็งแรง เป็นต้น แม้ว่าจะขัดกับเกณฑ์การพิจารณาการออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) ว่าจะต้องสามารถอพยพผู้ใช้อาคารได้โดยสะดวก แต่ตามดุลพินิจของผู้ตรวจสอบอาคารก็ยังระบุว่าอาคารนี้มีความปลอดภัย ซึ่งผู้ตรวจสอบอาคารพิจารณาเทียบกับจำนวนผู้ใช้อาคารนั้นๆ ซึ่งมีผู้ใช้อาคารจำนวนน้อย

นอกจากนี้ ยังมีอีกประเด็นหนึ่งที่น่าสนใจของอาคารที่ผ่านการรับรองไม่เป็นไปตามเกณฑ์การพิจารณาแต่ได้รับใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) คือ "ไม่มีถนนให้รถดับเพลิงสามารถเข้า-ออกอาคารได้สะดวก" ซึ่งในประเด็นนี้ก็เป็นไปตามดุลพินิจของผู้ตรวจสอบอาคารที่แม้ว่าอาคารไม่มีถนนให้รถดับเพลิงสามารถเข้าออกอาคารได้สะดวก แต่เมื่อสรุปความคิดเห็นของผู้ตรวจสอบอาคารแล้ว ก็ระบุว่าอาคารนี้มีความปลอดภัย และสามารถออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) ได้ กล่าวคือ แม้ว่ารถดับเพลิงจะเข้ามายังอาคารไม่สะดวก จะต้องใช้เวลานาน แต่อาคารดังกล่าวมีอุปกรณ์ดับเพลิงอื่นที่มาชดเชยการสูญเสียเวลาในส่วนนี้

4.3 สภาพปัญหาที่เกิดจากการพิจารณาออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) ประเภทอาคารชุดพักอาศัย

4.3.1 สภาพปัญหาที่เกิดขึ้นจากเอกสาร

การวิเคราะห์ข้อมูลจากรายงานการตรวจสอบอาคาร พบว่า อาคารที่ไม่ผ่านการรับรองการตรวจสอบอาคาร จากจำนวน 442 โครงการ มีสาเหตุมาจากเอกสารไม่ครบถ้วน จำนวน 108 โครงการ หรือคิดเป็นร้อยละ 24.4 ปัญหาการไม่ผ่านการรับรองที่มีสาเหตุมาจากเอกสารไม่ครบถ้วน สามารถแยกประเด็นได้ดังตารางที่ 4.11

ตารางที่ 4.11 จำนวนและร้อยละของรายงานที่เอกสารไม่ครบจำแนกตามสภาพปัญหา

สภาพปัญหาที่เกิดจากเอกสาร	จำนวน	ร้อยละ
1) ผลการตรวจสอบแจ้งว่าต้องปรับปรุงแก้ไข	62	57.4
2) สำเนาใบอนุญาต อ.1 / แบบ กทม.6 / แบบ อ.6	58	53.8
3) สรุปผลมิได้แสดงว่าอาคารปลอดภัย	51	46.9
4) สำเนาเอกสารแสดงการเป็นผู้ตรวจสอบอาคาร	45	41.3
5) สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียน	32	29.7
6) สำเนาเอกสารแสดงการเป็นเจ้าของอาคาร	26	24.6
7) สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียน	23	21.3
8) ผู้ตรวจสอบอาคารมิได้ลงลายมือชื่อ	21	19.4
9) หนังสือแสดงว่าเป็นผู้แทน (ผู้จัดส่งรายงาน)	19	17.3
10) หนังสือแสดงว่าเป็นผู้แทน (ผู้ตรวจสอบ)	18	16.7
11) หนังสือมอบอำนาจของเจ้าของอาคาร	17	15.7
12) อื่นๆ เช่น สำเนาแบบแปลนการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคาร เจ้าของอาคารมิได้ลงนามในเอกสาร เป็นต้น	6	5.6

จากตารางที่ 4.11 พบว่า อาคารที่ไม่ผ่านเนื่องจากเอกสาร ส่วนใหญ่มีปัญหาในเรื่องผลการตรวจสอบแจ้งว่าต้องปรับปรุงแก้ไข ร้อยละ 57.4 รองลงมาคือ ขาดสำเนาใบอนุญาต อ.1/แบบ กทม. 6 /แบบ อ.6 ร้อยละ 53.8 และ การสรุปผลมิได้แสดงว่าอาคารปลอดภัย ร้อยละ 46.9 ตามลำดับ หนังสือมอบอำนาจของเจ้าของอาคารมีปัญหาการขาดเอกสารดังกล่าวน้อยที่สุด ร้อยละ 15.7 ส่วนปัญหาอื่นๆ เช่น การขาดสำเนาแบบแปลนการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคาร และเจ้าของอาคารมิได้ลงในเอกสาร เป็นต้น ร้อยละ 5.6

จากการวิเคราะห์รายงานการตรวจสอบอาคารที่ไม่ผ่านการรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1) ที่มีสาเหตุมาจากเอกสารทั้ง 12 รายการข้างต้น สามารถจำแนกออกได้เป็น 2 ลักษณะ กล่าวคือ 1) เอกสารทางราชการตามข้อกำหนดของกฎหมาย เช่น สำเนาใบอนุญาต อ.1 / แบบ กทม. 6 / แบบ อ.6 และสำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียน เป็นต้น และ 2) เอกสารที่ผู้ตรวจสอบอาคารต้องจัดทำขึ้น ซึ่งมีส่วนที่ต้องแสดงถึงความปลอดภัยของผู้ใช้อาคาร เช่น การสรุปผลมิได้แสดงว่าอาคารมีความปลอดภัย เป็นต้น แสดงรายละเอียดดังตารางที่ 4.12

สำนักงานคณะกรรมการวิจัยแห่งชาติ ห้องสมุดงานวิจัย

ตารางที่ 4.12 จำนวนและร้อยละของรายงานที่เอกสารไม่ครบจำแนกตามสภาพปัญหา

สภาพปัญหาที่เกิดจากเอกสาร	จำนวน	ร้อยละ
1. เอกสารทางราชการตามข้อกำหนดของกฎหมาย	**139**	
2) สำเนาใบอนุญาต อ.1 / แบบ กทม.6 / แบบ อ.6	58	53.8
5) สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียน	32	29.7
6) สำเนาเอกสารแสดงการเป็นเจ้าของอาคาร	26	24.6
7) สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียน	23	21.3
2. เอกสารที่ผู้ตรวจสอบอาคารต้องจัดทำขึ้น	**158**	
1) ผลการตรวจสอบแจ้งว่าต้องปรับปรุงแก้ไข	62	57.4
3) สรุปผลมิได้แสดงว่าอาคารปลอดภัย	51	46.9
4) สำเนาเอกสารแสดงการเป็นผู้ตรวจสอบอาคาร	45	41.3
3. อื่นๆ	**81**	
8) ผู้ตรวจสอบอาคารมิได้ลงลายมือชื่อ	21	19.4
9) หนังสือแสดงว่าเป็นผู้แทน (ผู้จัดส่งรายงาน)	19	17.3
10) หนังสือแสดงว่าเป็นผู้แทน (ผู้ตรวจสอบ)	18	16.7
11) หนังสือมอบอำนาจของเจ้าของอาคาร	17	15.7
12) อื่นๆ เช่น สำเนาแบบแปลนการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคาร เจ้าของอาคารมิได้ลงนามในเอกสาร เป็นต้น	6	5.6

จากตารางที่ 4.12 ปัญหาที่เกิดจากการเอกสาร ที่แบ่งเป็น 3 ลักษณะ คือ 1) เอกสารทางราชการตามข้อกำหนดของกฎหมาย 2) เอกสารที่ผู้ตรวจสอบอาคารจัดทำขึ้น และ 3) อื่นๆ เอกสารที่ผู้ตรวจสอบอาคารจัดทำขึ้นซึ่งเกี่ยวข้องกับความปลอดภัยของผู้ใช้อาคาร มีจำนวนปัญหาสูงสุด จำนวน 158 ปัญหา รองลงมาคือ เอกสารทางราชการตามข้อกำหนดของกฎหมาย จำนวน 139 ปัญหา โดยอาคารที่มีปัญหาเหล่านี้ หากยื่นเอกสารครบตามข้อกำหนดของกฎหมาย ก็สามารถผ่านการตรวจสอบได้ทันที นอกจากนี้ ยังมีปัญหาอื่นๆ จำนวน 81 ปัญหา เช่น ผู้ตรวจสอบอาคารมิได้ลงลายมือชื่อ หนังสือแสดงว่าเป็นผู้แทน หนังสือมอบอำนาจ และการขาดเอกสารอื่นๆ เป็นต้น

ในแต่ละประเด็นปัญหาที่เกิดจากเอกสาร มีรายละเอียดและข้อมูลจากการให้สัมภาษณ์ดังนี้

1) ผลการตรวจสอบแจ้งว่าต้องปรับปรุงแก้ไข มีปัญหาคิดเป็นร้อยละ 57.6 ซึ่งอาคารเหล่านี้ผู้ตรวจสอบได้แสดงความคิดเห็นให้ปรับปรุงแก้ไขอาคารในบางจุด แต่อาคารเหล่านั้นยังมิได้ทำการปรับปรุงแก้ไขให้ครบถ้วนตามคำแนะนำของผู้ตรวจสอบอาคาร

ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ พบว่า ผู้ตรวจสอบอาคาร เมื่อพบจุดที่ไม่ปลอดภัยของอาคาร ก็จะให้คำแนะนำแก่เจ้าของอาคารให้ดำเนินการปรับปรุงแก้ไข ซึ่งหากเจ้าของอาคารไม่ปรับปรุงแก้ไขตามคำแนะนำดังกล่าว ก็เป็นเหตุทำให้อาคารนั้น เมื่อขอรับใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) จึงไม่ผ่านการพิจารณา ดังข้อมูลจากการให้สัมภาษณ์ ดังนี้

1) นายณัฐพล นพธรรมธร มีความเห็นว่า[1]

"เจ้าของผู้ครอบครองอาคาร ขาดความรับผิดชอบด้านความปลอดภัย เช่น ผู้ตรวจสอบระบุให้ทำการแก้ไขข้อบกพร่องของอาคาร แต่ไม่แก้ไข"

2) นายชัชวาล คุณค้ำชู มีความเห็นว่า[2]

"เจ้าของงานไม่แก้ไข เป็นประเด็นหลักเลย"

3) นายอุทัย คำเสนาะ มีความเห็นว่า[3]

"ในรายงานไม่มีการตรวจสอบในบางหัวข้อ ทำให้เจ้าหน้าที่ไม่พิจารณา คือบอกให้แก้ไขรายงานโดยไปตรวจสอบให้ถูกต้องก่อน"

2) สำเนาใบอนุญาต อ.1 / แบบ กทม.6 / แบบ อ.6 มีปัญหาคิดเป็นร้อยละ 53.8% อาคารเหล่านี้เมื่อยื่นรายงานการตรวจสอบเพื่อพิจารณาการขอใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) ได้ขาดเอกสารสำเนาใบอนุญาต อ.1 และ/หรือ แบบ กทม. 6 และ/หรือ แบบ อ.6 ซึ่งเป็นเอกสารสำคัญที่พนักงานท้องถิ่นร้องขอ เพื่อใช้ประกอบในการพิจารณาออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) แต่อาคารเหล่านี้ไม่มีเอกสารดังกล่าว จึงเป็นปัญหาที่ทำให้อาคารเหล่านี้ไม่สามารถได้รับใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) ได้

---

[1] สัมภาษณ์ ณัฐพล นพธรรมธร, วิศวกรโยธา 6 กลุ่มงานควบคุมอาคาร 3, 17 มกราคม 2554.

[2] สัมภาษณ์ ชัชวาล ค้ำคุณชู, วิศวกรวิชาชีพ 9 สำนักวิศวกรรมโครงสร้างและงานระบบ กรมโยธาธิการและผังเมือง, 27 มกราคม 2554.

[3] สัมภาษณ์ อุทัย คำเสนาะ, นายกสมาคมผู้ตรวจสอบและบริหารงานความปลอดภัย, 29 มกราคม 2554.

ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ พบว่า หลายอาคารที่ยื่นเข้าขอรับใบรับรองการตรวจสอบอาคาร มีสาเหตุไม่ผ่านเพราะเอกสารไม่ครบ เอกสารบางฉบับสูญหาย จึงต้องใช้หลักฐานอื่นประกอบการพิจารณาแทน ทั้งๆ ที่อาคารเหล่านั้นมีความปลอดภัย ดังข้อมูลจากการให้สัมภาษณ์ดังนี้

1) นายอุทัย คำเสนาะ มีความเห็นว่า[4]

"เอกสารไม่ครบ ตอนนี้ไม่ต้อง อ.1 และ อ.6 ก็ได้เพราะอาคารได้ถูกใช้มาระยะหนึ่งแล้ว ให้ดูเฉพาะว่าอาคารปลอดภัยไหม ดูแปลนแสดงเส้นทางปลอดภัย มีอุปกรณ์ครบไหม"

2) นายอนวัช บูรพาชน มีความเห็นว่า[5]

"เอกสารประกอบรายงานที่เยอะก็ด้วย บางที่ต้องมีแบบแปลน บางท้องถิ่นไม่เข้มงวดไม่ต้องมีแบบแปลน ถ้าเอกสารบางตัวไม่มี สูญหาย ก็ต้องใช้หลักฐานอื่นประกอบ เพื่อแสดงดูว่าอาคารสร้างเมื่อไหร่ เพื่อดูว่าจะใช้กฎหมายตัวใด ซึ่งในตอนนี้ก็ลงไว้ในเว็บไซต์ว่าจะต้องใช้เอกสารอะไรบ้าง ใบอนุญาตแทบไม่พูดถึง ถ้ามีก็ใช้ได้ จะเน้นแบบแปลน ตอนแรกๆ มีปัญหามาก เพราะไม่มีแนวทางชัดเจน เช่น ต้องเซ็นต์แบบแปลนทุกแผ่น เป็นต้น แต่ตอนนี้เริ่มมีแนวทางชัดเจนแล้ว กทม. ก็ชัดแล้ว ประสานกันอยู่เรื่อยๆ มีปัญหาก็ปรึกษากัน"

3) สรุปผลมิได้แสดงว่าอาคารปลอดภัย มีปัญหาร้อยละ 46.9 บางอาคารผู้ตรวจสอบอาคารมิได้ลงความคิดเห็นว่าอาคารนั้นๆ มีความปลอดภัยในการใช้อาคาร ซึ่งหากผู้ตรวจสอบอาคารมิได้รับรองความปลอดภัยของอาคารดังกล่าวแล้ว ทำให้พนักงานท้องถิ่นไม่สามารถออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) ให้กับอาคารได้

ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ พบว่า ผู้ตรวจสอบอาคารไม่ได้เขียนอธิบายความปลอดภัยของอาคาร การตรวจสอบอาคารมีรูปแบบสำเร็จรูปให้กับผู้ตรวจสอบอาคาร ผู้ตรวจสอบอาคารนอกจากตรวจรายการตามรูปแบบที่กำหนดให้ไว้แล้ว จะต้องเขียนคำอธิบายที่แสดงถึงความ

---

[4] สัมภาษณ์ อุทัย คำเสนาะ, นายกสมาคมผู้ตรวจสอบและบริหารงานความปลอดภัย, 29 มกราคม 2554.

[5] สัมภาษณ์ อนวัช บูรพาชน, วิศวกรโยธา 8 สำนักควบคุมอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง, 27 มกราคม 2554.

ปลอดภัยของการใช้อาคารอีกด้วย ทำให้พนักงานท้องถิ่นไม่สามารถออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) ได้ ดังข้อมูลจากการให้สัมภาษณ์ ดังนี้

1) ผศ.ชลชัย ธรรมวิวัฒนุกูร มีความเห็นว่า[6]

"ปัญหาเรื่องผู้ตรวจสอบเขียนข้อมูลไม่ชัดเจน ทำให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่สามารถสรุปได้ว่าอาคารปลอดภัยหรือไม่ปลอดภัยอย่างไร"

2) นายพินิต เลิศอุดมธนา มีความเห็นว่า[7]

"การสรุปของผู้ตรวจสอบอาคารให้ความเห็นไม่ชัดเจน และไม่ได้ระบุความรับผิดชอบ"

4) สำเนาเอกสารทางราชการ ได้แก่

4.1) สำเนาเอกสารแสดงการเป็นผู้ตรวจสอบอาคาร มีปัญหาร้อยละ 41.3 ผู้ตรวจสอบอาคารมิได้ถ่ายสำเนาบัตรประจำตัวของผู้ตรวจสอบอาคาร ซึ่งเป็นหลักฐานแสดงในการเป็นผู้ตรวจสอบอาคารแนบพร้อมรายงานการตรวจสอบ ซึ่งพนักงานท้องถิ่นต้องพิจารณาหลักฐานดังกล่าวประกอบการพิจารณาในการออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร

4.2) สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนและผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลผู้ตรวจสอบอาคารที่ออกให้ไม่เกินหกเดือน (กรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้ตรวจสอบอาคาร) มีปัญหาร้อยละ 29.7 ในกรณีผู้ตรวจสอบอาคารเป็นนิติบุคคล จะต้องมีสำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล แทนเอกสารในข้อ 4.1 ซึ่งผู้ตรวจสอบอาคารกระทำในนามบุคคล

4.3) สำเนาเอกสารแสดงการเป็นเจ้าของอาคาร มีปัญหาร้อยละ 24.6 ซึ่งเป็นหลักฐานแสดงให้กับพนักงานท้องถิ่นนำไปประกอบการพิจารณาการออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร

4.4) สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนและผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลเจ้าของอาคารผู้จัดส่งรายงานที่ออกให้ไม่เกินหกเดือน (กรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของอาคาร) มีปัญหาร้อยละ 21.3 ในกรณีเจ้าของอาคารเป็นนิติบุคคล จะต้องมีสำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล แทนเอกสารในข้อ 4.3 ซึ่งเจ้าของอาคารเป็นบุคคลธรรมดา

---

[6] สัมภาษณ์ ชลชัย ธรรมวิวัฒนุกูร, ผู้ตรวจสอบอาคารเลขที่ บ.0708/2550, 31 มกราคม 2554.

[7] สัมภาษณ์ พินิต เลิศอุดมธนา, หัวหน้ากลุ่มงานควบคุมอาคาร 2 กองควบคุมอาคาร, 25 ตุลาคม 2553.

4.5) ผู้ตรวจสอบอาคารมิได้ลงลายมือชื่อ มีปัญหาร้อยละ 19.4 หนังสือแสดงว่าเป็นผู้แทน (ผู้จัดส่งรายงาน) มีปัญหาร้อยละ 17.3 ผู้ตรวจสอบอาคารจะต้องลงลายมือชื่อในรายงานการตรวจสอบอาคารทุกหน้า ซึ่งผู้ตรวจสอบอาคารบางรายมิได้ลงลายมือชื่อลงในรายงานการตรวจสอบอาคารครบทุกหน้า ไม่เป็นไปตามกฎระเบียบทางราชการในการพิจารณาออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) ได้

4.6) หนังสือแสดงว่าเป็นผู้จัดการหรือผู้แทน ซึ่งเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคล (กรณีนิติบุคคลเป็นผู้ตรวจสอบอาคาร มีปัญหาร้อยละ 16.7 ในกรณีที่ผู้ตรวจสอบอาคารกระทำในรูปของนิติบุคคล นอกจากมีสำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนและผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลผู้ตรวจสอบอาคาร ตามข้อที่ 4.2 แล้ว ยังต้องมีหนังสือแสดงว่าเป็นผู้จัดการหรือผู้แทนนิติบุคคลผู้ตรวจสอบอาคารอีกด้วย ซึ่งหากไม่มีการจะไม่เป็นไปตามกฎระเบียบทางราชการในการพิจารณาออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1)

4.7) หนังสือมอบอำนาจของเจ้าของอาคาร มีปัญหาร้อยละ 15.7 ในกรณีที่เจ้าของอาคารมิได้มายื่นรายงานการตรวจสอบอาคารด้วยตนเอง จำเป็นจะต้องมีหนังสือมอบอำนาจให้กับบุคคลอื่นมาดำเนินการแทน ซึ่งบางอาคารขาดเอกสารนี้ ก็ทำให้ไม่เป็นไปตามกฎระเบียบทางราชการในการพิจารณาออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1)

เอกสารเหล่านี้เป็นเอกสารทางราชการที่มีกฎระเบียบที่เฉพาะเจาะจง และประกอบไปด้วยเอกสารหลักฐานจำนวนมาก ซึ่งข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ให้ความคิดเห็นในภาพรวมของเอกสารทางราชการทั้งหมด พบว่า ผู้ตรวจสอบอาคารไม่เข้าใจระบบการทำเอกสารทางราชการ ซึ่งทำให้เมื่อยื่นขอใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) ทำให้พนักงานท้องถิ่นไม่สามารถให้ใบรับรองได้เนื่องจากเอกสารไม่ครบ เช่น เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ของเจ้าของอาคาร แบบแปลนอาคาร ใบอนุญาตการก่อสร้างอาคาร และการลงนามรับรองเอกสารทุกฉบับ เป็นต้น จึงทำให้การออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) เกิดความล่าช้า ดังข้อมูลจากการให้สัมภาษณ์ นายอุทัย คำเสนาะ ดังนี้[8]

"เอกสารไม่ครบ ผู้ตรวจสอบอาคารไม่เข้าใจระบบการทำเอกสารของหน่วยราชการ ราชการไม่ดูเลยว่าอาคารปลอดภัยหรือไม่ปลอดภัย ราชการดูเพียงแค่เอกสารประกอบรายงานครบหรือไม่"

---

[8] สัมภาษณ์ อุทัย คำเสนาะ, นายกสมาคมผู้ตรวจสอบและบริหารงานความปลอดภัย, 29 มกราคม 2554.

12) อื่นๆ เช่น สำเนาแบบแปลนการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคาร เจ้าของอาคารมิได้ลงนามในเอกสาร เป็นต้น นอกจากเอกสารหลักฐานต่างๆ ที่กล่าวถึงข้างต้นแล้ว บางอาคารจำเป็นต้องใช้เอกสารอื่นๆ อีกด้วย เช่น เอกสารเกี่ยวกับอาคาร ได้แก่ สำเนาแบบแปลนการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคาร เป็นต้น บางกรณีผู้ตรวจสอบอาคารไม่ระบุข้อมูลของอาคาร เช่น จำนวนชั้น ประเภทอาคาร เป็นต้น หรือมีปัญหาอื่นๆ เช่น การจัดส่งรายงานการตรวจสอบเกินจากวันที่กำหนดในกฎกระทรวง เจ้าของอาคารมิได้ลงนาม เป็นต้น

ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ พบว่า ยังมีปัญหาเกี่ยวกับเอกสารต่างๆ อีกมาก นอกจากเอกสารไม่ครบถ้วนแล้ว ยังมีรายละเอียดเกี่ยวกับการลงนามในเอกสารต่างๆ อีกด้วย ดังข้อมูลจากการสัมภาษณ์ นายพินิต เลิศอุดมธนา มีความเห็นว่า[9]

"จากการพิจารณาผลการตรวจสอบอาคารชุดพักอาศัยที่ยื่นแบบเข้ามา พบว่ารายงานจะมีเอกสารประกอบไม่ครบถ้วน เช่น รายละเอียดอาคาร และแผนผัง นอกจากนี้ยังมีรายละเอียดปลีกย่อยอื่นๆ เช่น การลงนามในเอกสารต่างๆ"

"เรื่องกำหนดที่ต้องส่งรายงานก่อนหมดอายุ 30 วัน แต่เดิมยังไม่ได้ใบรับรอง พอครบ 1 ปีก็ส่งฉบับใหม่มาอีก ทำให้พิจารณาไม่ได้"

4.3.2 สภาพปัญหาจากความมั่นคงแข็งแรง

สำหรับอาคารที่ไม่ผ่านการรับรองไม่พบปัญหาในประเด็นนี้ ซึ่งสอดคล้องกับข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ พบว่า ในประเด็นนี้ส่วนใหญ่ไม่มีปัญหา เนื่องจากหากอาคารใช้งานตามที่ขออนุญาต มักไม่มีปัญหาในเรื่องโครงสร้าง และเจ้าของอาคารมักจะวิตกกังวลเกี่ยวกับโครงสร้างของอาคารมากกว่าส่วนอื่นๆ ซึ่งเมื่อพบรอยแตกร้าว ก็จะตื่นตัวและใส่ใจต่อการตรวจสอบหรือซ่อมแซมปรับปรุงแก้ไขอาคารดังข้อมูลจากการให้สัมภาษณ์ ดังนี้

1) ผศ.ชลชัย ธรรมวิวัฒนุกูร มีความเห็นว่า[10]

"อาคารมีการใช้งานอย่างปกติ และถูกประเภทของการขออนุญาตก่อสร้าง ไม่มีการต่อเติม หรือต่อเติมโดยมีการออกแบบและควบคุมการก่อสร้างอย่างถูกต้อง และมีการตรวจสอบบำรุงรักษาอาคารอย่างสม่ำเสมอ"

---

[9] สัมภาษณ์ พินิต เลิศอุดมธนา, หัวหน้ากลุ่มงานควบคุมอาคาร 2 กองควบคุมอาคาร, 25 ตุลาคม 2553.

[10] สัมภาษณ์ ชลชัย ธรรมวิวัฒนุกูร, ผู้ตรวจสอบอาคารเลขที่ บ.0708/2550, 31 มกราคม 2554.

2) นายชัชวาล คุณค้ำชู มีความเห็นว่า[11]

"ไม่มีปัญหา เพราะทางวิศวกรรมถ้ามีปัญหาเรื่องแตกร้าว โดยปกติเจ้าของตึกทนไม่ได้อยู่แล้ว เค้าแก้ไขแน่นอน ไม่มีปัญหาเรื่องนี้"

แต่มีข้อสังเกตว่า อาคารที่ผ่านการรับรองในรายงานการตรวจสอบอาคารผู้ตรวจสอบบางรายนอกจากตรวจสอบรายการ (Check list) ในแต่ละรายการว่าปรากฏหรือไม่ ผู้ตรวจสอบยังได้เสนอความคิดเห็นเพิ่มเติมต่อการตรวจสอบในรายการดังกล่าว และหากพบจุดบกพร่องที่ควรแก้ไขปรับปรุงก็เสนอคำแนะนำว่าควรซ่อมแซมในจุดเหล่านั้นอย่างไร หรือเจ้าของอาคารควรปฏิบัติเพื่อบำรุงรักษาอาคารเหล่านั้นอย่างไร ในแต่ละรายการแสดงตัวอย่างความคิดเห็นของผู้ตรวจสอบอาคารดังนี้

1. ความมั่นคงแข็งแรง ในบางอาคารที่ไม่มีแบบแปลนผู้ตรวจสอบอาคารแสดงความคิดเห็นว่า "ไม่สามารถตรวจสอบได้เนื่องจากไม่ปรากฏการณ์แบบแปลนเดิม และไม่มีแบบแปลนเดิมที่ได้รับอนุญาต" หรือ "เป็นการตรวจสอบครั้งแรก ไม่สามารถตรวจสอบได้ให้ระบุว่าไม่ปรากฏแบบแปลนเดิม" การตรวจสอบอาคารด้านความมั่นคงแข็งแรง ประกอบด้วย 6 องค์ประกอบ โดยผู้ตรวจสอบอาคารได้ให้ความคิดเห็นและข้อเสนอในการแก้ไขปรับปรุง 5 องค์ประกอบ ดังนี้

1.1 การต่อเติมดัดแปลงปรับปรุงตัวอาคาร มีอาคารหลังหนึ่งมีการเจาะพื้นส่วนยื่นของอาคารเพื่อเดินท่อน้ำดับเพลิงระหว่างชั้น ผู้ตรวจสอบอาคารให้คำแนะนำว่า "ควรปิดรูที่เจาะด้วยปูนซีเมนต์ เพื่อป้องกันเหล็กเกิดสนิม"

1.2 การเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคาร บางอาคารแม้ว่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคาร ผู้ตรวจสอบอาคารยังมีความคิดเห็นเพิ่มเติมเพื่อสร้างความชัดเจนและมั่นใจในความมั่นคงแข็งแรงในประเด็นนี้ โดยแสดงความคิดเห็นว่า "ห้องต่างๆ ในอาคารยังคงใช้เป็นที่พักอาศัยลักษณะการใช้อาคารตามใบอนุญาตที่ขอ" ส่วนบางอาคารที่มีการเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคาร เช่น "ชั้น 1 และ 2 เปลี่ยนที่จอดรถบางส่วนเป็นร้านอาหารและสำนักงาน" แต่ได้ระบุว่า "จากการสังเกตด้วยตาไม่ปรากฏพบร่องรอยเสียหายต่อโครงสร้าง" และ "มีการปูกระเบื้องเพิ่ม ทำให้น้ำหนักเพิ่มขึ้น ควรตรวจสอบการรับน้ำหนักจากพื้นอาคารอีกครั้ง" เป็นต้น

---

[11] สัมภาษณ์ ชัชวาล ค้ำคุณชู, วิศวกรวิชาชีพ 9 สำนักวิศวกรรมโครงสร้างและงานระบบ กรมโยธาธิการและผังเมือง, 27 มกราคม 2554.

1.3 การเปลี่ยนสภาพการใช้อาคาร ไม่ปรากฏผู้ตรวจสอบอาคารให้ความคิดเห็นหรือให้คำแนะนำในการปรับปรุงแก้ไขอาคารในประเด็นดังกล่าว

1.4 การเปลี่ยนแปลงวัสดุก่อสร้างหรือวัสดุตกแต่งอาคาร บางอาคารมีการเปลี่ยนแปลงวัสดุตกแต่งอาคาร แต่ผู้ตรวจสอบอาคารได้แสดงความคิดเห็นว่า "ไม่มีผลต่อความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร" ซึ่งทำให้การตรวจสอบอาคารมีความน่าเชื่อถือมากยิ่งขึ้น

1.5 การชำรุดสึกหรอของอาคาร บางอาคารมีรอยชำรุดอาคารเพียงเล็กน้อย ผู้ตรวจสอบอาคารได้ให้ความคิดเห็น เช่น "มีรอยร้าวบนผนังปูนแต่น่าจะเป็นรอยร้าวจากปูนฉาบไม่น่ามีผลกับโครงสร้าง" และ "การชำรุดสึกหรอของอาคารมีเพียงเล็กน้อย ไม่มีผลกระทบต่อโครงสร้างหุลักของอาคาร และปัจจุบันมีการซ่อมรอยร้าวแล้ว" เป็นต้น

1.6 การวิบัติของโครงสร้างอาคาร บางอาคารมีปรากฏเหตุที่อาจจะทำให้โครงสร้างอาคารวิบัติได้ ผู้ตรวจสอบอาคารได้แสดงความคิดเห็นต่อการปรับปรุงแก้ไข ดังนี้ "บริเวณเสาและคานรับถังเก็บน้ำบนดาดฟ้า ควรตรวจสอบการรับน้ำหนัก" และ "ควรรื้อถังเก็บน้ำ คสล. บนดาดฟ้าเปลี่ยนเป็นถังไฟเบอร์ เพื่อลดน้ำหนัก"

4.3.3 สภาพปัญหาจากระบบและอุปกรณ์ประกอบ

สภาพปัญหาที่เกิดจากระบบและอุปกรณ์ประกอบ คิดเป็นร้อยละ 32.9 ของอาคารที่ไม่ผ่านการรับรองทั้งหมด ซึ่งแม้ว่าระบบและอุปกรณ์ประกอบจะมีหลายหมวดย่อย แต่มีรายการเดียวที่อาคารไม่ผ่านการรับรองได้รับคำแนะนำปรับปรุงแก้ไขจากผู้ตรวจสอบอาคาร คือ ระบบไฟฟ้า เช่น "ควรแก้ไขไฟแสงสว่างที่ใช้งานไม่ได้ ให้อยู่ในสภาพปกติ" "ห้องหม้อแปลงไม่ควรจะใช้เป็นห้องเก็บของ และควรย้ายท่อน้ำดับเพลิงออกมาข้างนอกห้อง" "หม้อแปลง ชนิด Oil Type ตรวจพบชุดกรองน้ำมัน ซิลิก้าเจลเสื่อมสภาพ ควรเร่งประสานงานแก้ไขโดยเร็ว" "Air Circuit Beaker ด้ามจับเกิดชำรุด-แตกหักเสียหาย ควรเร่งแก้ไขโดยเร็ว" และ "ติดป้ายเตือน อันตรายไฟฟ้าแรงสูง" เป็นต้น

ข้อมูลจากการให้สัมภาษณ์ต่อระบบดังกล่าว พบว่า ส่วนใหญ่เป็นปัญหาเนื่องจากเจ้าของอาคารมักไม่ให้ความสนใจ เพราะคิดว่าเป็นเพียงจุดเล็กๆ น้อยๆ ไม่ใช่จุดหลัก หากปรับปรุงแก้ไขจะต้องใช้เงินลงทุนเพื่อซื้อความปลอดภัยให้กับผู้ใช้อาคาร ซึ่งเจ้าของอาคารควรมีการจัดซื้อให้ถูกต้อง ดูแลรักษาและทดสอบระบบอย่างสม่ำเสมอ ดังข้อมูลจากการให้สัมภาษณ์ ดังนี้

1) นายชัชวาล คุณค้ำชู มีความเห็นว่า[12]

---

[12] สัมภาษณ์ ชัชวาล ค้ำคุณชู, วิศวกรวิชาชีพ 9 สำนักวิศวกรรมโครงสร้างและงานระบบ กรมโยธาธิการและผังเมือง, 27 มกราคม 2554.

"ตัวนี้ที่เป็นปัญหา เพราะมันคือเงิน แล้วไม่ได้ใช้ การลงทุนเรื่องความปลอดภัยเป็นการลงทุนที่ไม่ได้ใช้ ก็ทนอยู่เอา ประสบการณ์เรื่องการเกิดนี้น้อย จึงสนใจกันน้อย"

2) ผศ.ชลชัย ธรรมวิวัฒนุกูร มีความเห็นว่า[13]

"ระบบต่างๆมีการตรวจสอบและทดสอบการใช้งานอย่างถูกต้องตามระยะเวลาของแต่ละอุปกรณ์ มีการบำรุงรักษาอย่างถูกต้อง"

อาคารที่ผ่านการรับรองในรายงานการตรวจสอบอาคาร ผู้ตรวจสอบบางรายได้ให้ข้อเสนอแนะต่อระบบและอุปกรณ์ประกอบ การตรวจสอบอาคารด้านระบบและอุปกรณ์ประกอบประกอบด้วย 3 องค์ประกอบ แสดงความคิดเห็นและข้อเสนอแนะสำหรับการปรับปรุงแก้ไขแต่ละองค์ประกอบ ดังนี้

1) ระบบบริการและอำนวยความสะดวก ผู้ตรวจสอบอาคารให้ความคิดเห็นในภาพรวมว่า "สภาพอุปกรณ์ปกติมีการซ่อมบำรุงโดยช่างผู้เชี่ยวชาญ" ระบบบริการและอำนวยความสะดวกยังประกอบด้วย ระบบลิฟต์ ระบบบันไดเลื่อน ระบบไฟฟ้า และระบบปรับอากาศ ผู้ตรวจสอบอาคารให้ความคิดเห็นและคำแนะนำในการปรับปรุงแก้ไขอาคารต่อระบบไฟฟ้า และระบบลิฟต์ ดังนี้

1.1) ระบบไฟฟ้า ผู้ตรวจสอบอาคารให้ความคิดเห็นว่า "หม้อแปลงได้รับการตรวจสอบและบำรุงรักษาโดยบริษัทซีสเต็มส์เซอร์วิสแอนด์เอ็นจิเนียริ่งจำกัด" และให้คำแนะนำต่อการปรับปรุงแก้ไขบางจุด เช่น "รางเดินสาย (Wire Way) มีการเก็บสายไม่เรียบร้อย" "ตู้ EMDB มีเซอร์กิตเบรกเกอร์เสียอยู่" "สายป้อน support รางหลุด" "แผงสวิตซ์แมน บางจุดต้องแก้ไขเนื่องจากไม่สามารถเปิดตู้ไฟฟ้าเพื่อตรวจเช็คได้" "ควรมีการปรับปรุงแผงไฟฟ้าใหม่ เพราะปัจจุบันมีการเดินสายไม่เรียบร้อยมีความเสี่ยงต่อการใช้งาน" "สายดินมองไม่เห็นเพราะว่าหลักดินอยู่ในท่อ" และ "ป้ายชื่อและแผนภาพเส้นเดียวกับสวิตช์แมน ต้องทำเพิ่ม" เป็นต้น

1.2) ระบบลิฟต์ ผู้ตรวจสอบอาคาร ให้ความคิดเห็นและเสนอข้อที่ควรปรับปรุงแก้ไข เช่น "ช่องเปิดของบ่อลิฟท์ในแนวดิ่งไม่มีแผงกั้น ควรดำเนินการหาฝาปิดป้องกันการพลัดตก" และ "ระบบลิฟท์ไม่มีสวิตซ์ฉุกเฉินในตัวลิฟท์ ไม่มีระบบการสื่อสารกับภายนอก และเสียงเรียกขณะช่วยเหลือ" เป็นต้น

---

[13] สัมภาษณ์ ชลชัย ธรรมวิวัฒนุกูร, ผู้ตรวจสอบอาคารเลขที่ บ.0708/2550, 31 มกราคม 2554.

สำนักงานคณะกรรมการวิจัยแห่งชาติ
ห้องสมุดงานวิจัย

2) ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม ได้แก่ ระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบระบายน้ำฝน ระบบจัดการมูลฝอย ระบบระบายอากาศ และระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง ในแต่ละระบบ ผู้ตรวจสอบอาคารแสดงความคิดเห็นและคำแนะนำในการปรับปรุงแก้ไขอาคาร ดังนี้

2.1) ระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสีย ความคิดเห็นหรือคำอธิบายเพิ่มเติม เช่น "วันที่เข้าตรวจสอบทางอาคารกำลังดำเนินการแก้ไข CWP-1 และอุปกรณ์ประกอบที่เกี่ยวข้องอยู่" และ "วันที่เข้าตรวจสอบทางอาคารกำลังทำการปรับปรุงแก้ไขปัญหาเรื่องกลิ่นที่ซึมขึ้นมาจากบ่อบำบัดอยู่ แต่อุปกรณ์ต่างๆ ยังใช้งานได้ตามปกติ แต่อาจต้องเปิดฝาบ่อไว้บางฝาในระหว่างที่ดำเนินการแก้ไขปัญหา" เป็นต้น ซึ่งคำอธิบายเหล่านี้ทำให้การตรวจสอบอาคารมีความน่าเชื่อถือมากยิ่งขึ้น ส่วนคำแนะนำต่อการปรับปรุงแก้ไขอาคาร เช่น "ระบบประปาและระบายน้ำเสีย ควรจัดสภาพโดยรอบให้ใช้งานสะดวก" และ "ต้องทำการติดตะแกรงดักขยะก่อนทำการปล่อยน้ำออกนอกโครงการ" เป็นต้น

2.2) ระบบระบายน้ำฝน ผู้ตรวจสอบอาคารได้ให้คำแนะนำต่อการปรับปรุงแก้ไขอาคาร เช่น "บางจุดบนหลังคามีน้ำขัง ควรหมั่นทำความสะอาด หัวระบายน้ำเป็นระยะ เพื่อป้องกันน้ำท่วมขัง" เป็นต้น

2.3) ระบบจัดการมูลฝอย ผู้ตรวจสอบอาคารได้แสดงความคิดเห็นและอธิบายเพิ่มเติมในประเด็นนี้ เช่น "มีรถเก็บขยะของ กทม. มาเก็บขยะทุกวัน" "ทางอาคารใช้วิธีการขนขยะจากแต่ละพื้นที่ในแต่ละชั้นลงมายังชั้นล่างแล้วใช้รถเข็น/รถพ่วง/พนักงานลำเลียงไปยังห้องพักขยะ" และ "แม่บ้านทำการเก็บขยะจากห้องพักขยะแต่ละชั้นวันละ 1 รอบเพื่อนำมาพักขยะที่ห้องพักขยะชั้นล่าง โดยมีรถขยะมาจัดเก็บทุก 3 วัน" เป็นต้น ส่วนบางอาคารผู้ตรวจสอบอาคารได้ให้คำแนะนำต่อการแก้ไขปรับปรุง เช่น "ไม่มีห้องพักขยะ ควรจัดทำห้องพักขยะ" เป็นต้น

2.4) ระบบระบายอากาศ ผู้ตรวจสอบอาคารได้แสดงความคิดเห็นและคำอธิบาย เช่น "ระบบระบายอากาศสามารถใช้งานได้ปกติ โดยมีบานกระทุ้งเปิดในบริเวณโถงส่วนกลางในแต่ละชั้น" "ระบบระบายอากาศภายในอาคารไม่มีช่องเปิดทะลุพื้นตั้งแต่ 2 ชั้นขึ้นไป" และ "ทางอาคารใช้ระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ" เป็นต้น

3) ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ผู้ตรวจสอบอาคารให้ความคิดเห็นในภาพรวม เช่น "ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยถูกต้องตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร" เป็นต้น นอกจากนี้ ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยยังประกอบด้วย บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ เครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน ระบบลิฟต์ดับเพลิง ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง ระบบการ

จ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง หัวฉีดน้ำดับเพลิง ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ และระบบป้องกันฟ้าผ่า ในแต่ละประเด็นผู้ตรวจสอบอาคารได้ให้ความคิดเห็นและคำแนะนำในการปรับปรุงแก้ไขอาคาร ดังนี้

3.1) บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ ผู้ตรวจสอบอาคารได้ให้ความคิดเห็น เช่น "ใช้บันไดกลางในการหนีไฟ" "ไม่มีทางหนีไฟหลัก มีแต่บันไดในแนวดิ่งที่ทำเพิ่มเติมขึ้นในส่วนต่างๆ ของอาคารที่สามารถจัดทำได้เพราะเนื่องจากอาคารเดิมสร้างก่อน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร จึงไม่มีบันไดหนีไฟหลัก" และ "มีระบบไฟส่องสว่างสำรองภายในบันไดหนีไฟทุกชั้น มีป้ายบอกชั้นที่ชัดเจนบริเวณผนังภายในบันไดหนีไฟ แต่ไม่ติดที่บ้านประตู" เป็นต้น ส่วนคำแนะนำในการปรับปรุงแก้ไขอาคาร เช่น "ไม่มีการปิด-เปิดประตูตลอดเส้นทาง ต้องติดตั้งเพิ่มทุกชั้น" เป็นต้น

3.2) เครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน ผู้ตรวจสอบอาคารบางรายได้แสดงความคิดเห็นและอธิบายลักษณะการทำงานของเครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉินไว้อย่างชัดเจน ดังนี้

"ไฟป้ายทางออกฉุกเฉินมีความชัดเจน ทำงานได้ดี มีจำนวนเพียงพอ มีการติดตั้งแสดงทิศทางไปยังประตูทางออกฉุกเฉินได้สอดคล้องเหมาะสมกับมุมมองผู้ใช้อาคาร รวมถึงพื้นที่ส่วนกลางบริเวณหน้าโถงลิฟท์มีพื้นที่ไม่มาก ไม่มีความซับซ้อน ผู้ใช้อาคารสามารถเข้าใจการใช้เส้นทางจากไฟป้ายทางออกฉุกเฉินได้สะดวก แต่รูปร่างลักษณะของสัญลักษณ์ไม่ตรงตามมาตรฐาน ว.ส.ท.ไฟส่องสว่างฉุกเฉินที่บริเวณพื้นที่ส่วนกลางเพียงพอที่จะทำให้ผู้ใช้อาคารมองเห็นเส้นทางสู่ทางออกฉุกเฉินได้"

ส่วนผู้ตรวจสอบอาคารบางรายได้ให้คำแนะนำต่อการปรับปรุงแก้ไขอาคารในเรื่องเครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน เช่น "สภาพการทำงานของเครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน ให้จัดทำเพิ่มและให้ได้มาตรฐาน" และ "ต้องปรับปรุงป้ายบอกทางหนีไฟที่ด้านในและด้านนอกของประตูหนีไฟทุกชั้น ด้วยตัวอักษรที่สามารถมองเห็นได้ชัดเจน มีขนาดไม่ต่ำกว่า 10 ซม." เป็นต้น

3.3) ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน ผู้ตรวจสอบอาคารให้ความคิดเห็นในประเด็นนี้ เช่น "ไม่มีโถงโล่งในอาคารจึงไม่จำเป็นต้องมีระบบระบายควันในโถงโล่ง" เป็นต้น

3.4) ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน ไม่ปรากฏผู้ตรวจสอบอาคารให้ความคิดเห็นหรือคำแนะนำในการปรับปรุงอาคารในประเด็นนี้

3.5) ระบบลิฟต์ดับเพลิง ผู้ตรวจสอบอาคารให้ความคิดเห็นในประเด็นนี้ เช่น "อาคารได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารก่อนปี พ.ศ.2535 ซึ่งไม่ได้บังคับให้ต้องมีระบบลิฟท์ดับเพลิง" เป็นต้น

3.6) ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ผู้ตรวจสอบอาคารให้คำแนะนำในการปรับปรุงอาคารในประเด็นนี้ เช่น "ควรจัดอุปกรณ์แจ้งเหตุดับเพลิงด้วยมือทุกชั้น ทั้งสองฝั่งของบันได เช่นอุปกรณ์แจ้งเหตุโดยใช้กริ่งสัญญาณแจ้งเหตุ ทุกชั้น" เป็นต้น

3.7) ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง ผู้ตรวจสอบอาคารให้คำแนะนำในการปรับปรุงอาคารในประเด็นนี้ เช่น "ควรติดตั้งอุปกรณ์ตรวจจับความร้อน ชั้นละ 2 ตัว" เป็นต้น

3.8) ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง ผู้ตรวจสอบอาคารให้คำแนะนำในการปรับปรุงอาคารในประเด็นนี้ เช่น "ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง ต้องมีการตรวจสอบประจำสัปดาห์ว่าระบบ pump ที่ติดตั้งสามารถใช้งานได้จริง" เป็นต้น

3.9) เครื่องสูบน้ำดับเพลิง ไม่ปรากฏผู้ตรวจสอบอาคารให้ความคิดเห็นหรือคำแนะนำในการปรับปรุงอาคารในประเด็นนี้

3.10) หัวฉีดน้ำดับเพลิง ไม่ปรากฏผู้ตรวจสอบอาคารให้ความคิดเห็นหรือคำแนะนำในการปรับปรุงอาคารในประเด็นนี้

3.11) ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ ไม่ปรากฏผู้ตรวจสอบอาคารให้ความคิดเห็นหรือคำแนะนำในการปรับปรุงอาคารในประเด็นนี้

3.12) ระบบป้องกันฟ้าผ่า ผู้ตรวจสอบอาคารให้คำแนะนำในการปรับปรุงอาคารในประเด็นนี้ เช่น "ตัวนำล่อฟ้า ตัวนำต่อลงดิน มีบางส่วนขาดหายไป ควรทำให้ครบวงจรและทำให้สมบูรณ์" "ระบบป้องกันฟ้าผ่า ต้องมีการจัดทำและปรับปรุงให้ครอบคลุมตัวอาคาร" และ "ให้ตรวจสอบจุด Grourd test Box ภายในอาคารว่าอยู่ในตำแหน่งไหนของอาคาร และควรเข้าไปถึงได้สะดวก เพื่อตรวจสอบความต้านทานด้วยน้ำ" เป็นต้น

4.3.4 สภาพปัญหาจากสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์เพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร

สภาพปัญหาที่เกิดจากสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์เพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร คิดเป็นร้อยละ 59.6 ของอาคารที่ไม่ผ่านการรับรอง โดยสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์เพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร ประกอบด้วย 1) สมรรถนะบันไดหนีไฟและทางหนีไฟ 2) สมรรถนะเครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน 3) ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย และ 4) สมรรถนะระบบแจ้งสัญญาณเหตุเพลิงไหม้ แสดงรายละเอียดดังตารางที่ 4.13

ตารางที่ 4.13 จำนวนและร้อยละของปัญหาที่เกิดจากสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์เพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร

สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์เพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร	จำนวน	ร้อยละ
1) สมรรถนะบันไดหนีไฟและทางหนีไฟ	105	39.9
2) ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย	73	27.8
3) สมรรถนะระบบแจ้งสัญญาณเหตุเพลิงไหม้	67	25.5
4) สมรรถนะเครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน	53	20.2

จากตารางที่ 4.13 พบว่า ปัญหาที่เกิดจากสมรรถนะบันไดหนีไฟและทางหนีไฟมีจำนวนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 39.9 รองลงมาคือ ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ร้อยละ 27.8 และสมรรถนะระบบแจ้งสัญญาเหตุเพลิงไหม้ ร้อยละ 25.5 ตามลำดับ ส่วนสมรรถนะเครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉินมีจำนวนน้อยที่สุด ร้อยละ 20.2

ในแต่ละหมวดย่อยของสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์เพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร มีรายละเอียดดังนี้

1) สมรรถนะบันไดหนีไฟและทางหนีไฟ ผู้ตรวจสอบอาคารได้เขียนแสดงคำอธิบายไว้อย่างละเอียดถึงสมรรถนะของบันไดหนีไฟและทางหนีไฟในการอพยพผู้ใช้อาคาร ซึ่งทำให้เห็นถึงความจำเป็นในการปรับปรุงแก้ไขอาคารในส่วนดังกล่าวอย่างเร่งด่วน ดังนี้

"ใช้เวลาประมาณ 15 นาที แต่ยังต้องใช้ทางรวมส่วนกลางชั้นที่ 2 มาชั้นที่ 1 ซึ่งไม่ใช่ทางหนีไฟ เนื่องจากบันไดหนีไฟสิ้นสุดแค่ชั้น 2 ถ้าเกิดเหตุเพลิงไหม้ในส่วนดังกล่าว จะทำให้การอพยพยากลำบากขึ้น เนื่องจากบันไดหนีมาถึงแค่ชั้น 2 และจากชั้น 2 ถึงชั้น 5 ของบางห้องพักยังเป็นทางหนีไฟในแนวดิ่ง ทางอาคารควรจัดให้เป็นบันไดหนีไฟที่ไม่ใช่ทางดิ่ง และสามารถลงมาถึงชั้น 1 และออกสู่นอกอาคารได้"

"บันไดหนีไฟของอาคารมี 1 แห่ง อยู่ที่สุดทางเดินของอาคาร และในอาคารมีบันไดหลักอยู่อีก 1 แห่ง ซึ่งบันไดทั้ง 2 สามารถใช้อพยพผู้ใช้อาคารได้อย่างเหมาะสม แต่บันไดหนีไฟจะสิ้นสุดอยู่ที่ชั้นที่ 3 และมีบันไดเชื่อมลงไปยังชั้นที่ 2 (ไม่ต่อเนื่องถึงพื้น) ซึ่งในกรณีฉุกเฉินผู้ใช้อาคารจะอพยพออกจากอาคารไม่สะดวก ดังนั้น ทางอาคารจึงควรจัดเตรียมบันไดสำหรับลงจากชั้นที่ 2 ไปยังชั้นพื้นเพิ่ม เพื่อให้อพยพผู้ใช้อาคารได้อย่างรวดเร็ว"

ข้อมูลจากการให้สัมภาษณ์ต่อสมรรถนะบันไดหนีไฟและทางหนีไฟ พบว่า ใช้พื้นที่ทางหนีไฟไม่เหมาะสม กล่าวคือ ทางหนีไฟถูกใช้เป็นที่เก็บของ ซึ่งหากเกิดเหตุฉุกเฉินขึ้นมา ทำ

ให้การอพยพผู้ใช้อาคารเป็นไปอย่างไม่สะดวก ดังข้อมูลจากการให้สัมภาษณ์ นายชัชวาล คุณค้ำชู มีความเห็นว่า[14]

"พื้นที่ใช้สอยของอาคารมีน้อย ชอบเอาของไปกองตรงบันไดหนีไฟ"

2)สมรรถนะเครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน ผู้ตรวจสอบอาคารได้ให้คำแนะนำการปรับปรุงแก้ไขอาคาร เช่น "ป้ายบอกทางหนีไฟบางชั้นไม่สามารถใช้งานได้ เนื่องจากหลอดไฟดับ พ่วงกับสวิทซ์ไฟทางเดิน บอกทิศทางการหนีไฟผิด ควรมีการแก้ไขอย่างเร่งด่วน" และ "ทางอาคารต้องติดตั้งป้ายทางออกฉุกเฉินแสดงตำแหน่งทางหนีไฟที่สามารถสังเกตเห็นได้ชัดเจน" เป็นต้น

ข้อมูลจากการให้สัมภาษณ์ต่อสมรรถนะเครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน พบว่าเครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉินมักชำรุดและไม่พร้อมต่อการใช้งาน เพื่อความปลอดภัยควรมีการตรวจสอบอยู่เสมอ ดังข้อมูลจากการให้สัมภาษณ์ ผศ.ชลชัย ธรรมวิวัฒนุกูร มีความเห็นว่า[15]

"อุปกรณ์ที่เป็นเครื่องยนต์หรือที่ชำรุดบ่อยๆ เช่น Generator ควรมีการทดสอบสมรรถนะเป็นประจำ เพื่อให้มีความพร้อมในการทำงานในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน"

3) ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย มีรายการที่ผู้ตรวจสอบอาคารให้คำแนะนำปรับปรุงแก้ไขอาคาร ได้แก่ บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ เครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง และระบบป้องกันฟ้าผ่า มีรายละเอียดในแต่ละรายการดังนี้

3.1) บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ ผู้ตรวจสอบอาคารได้ให้คำแนะนำการปรับปรุงแก้ไขอาคาร เช่น "ไม่มีบันไดหนีไฟภายนอกอาคาร" "บันไดหนีไฟลงถึงชั้น 2 ของอาคาร" "มีสิ่งกีดขวางในบันไดหนีไฟ ควรทำการย้ายถังขยะและอุปกรณ์ทำความสะอาดออกจากบันไดหนีไฟ" "บันไดหนีไฟที่ไม่ใช่บันไดหลักในห้องพัก มีความชันมาก" "บันไดหนีไฟเป็นชนิดแนวดิ่งอยู่ด้านนอกอาคาร โดยติดกับห้องพักหนึ่งห้อง แต่ห้องอื่นๆ ไม่สามารถใช้หนีไฟได้ ต้องใช้บันไดหลักเท่านั้น ควรแบ่งทางเดินสำหรับบันไดหนีไฟออกจากห้องพัก" "บานประตูหนีไฟ ทางอาคารต้องทำ

---

[14] สัมภาษณ์ ชัชวาล ค้ำคุณชู, วิศวกรวิชาชีพ 9 สำนักวิศวกรรมโครงสร้างและงานระบบ กรมโยธาธิการและผังเมือง, 27 มกราคม 2554.

[15] *สัมภาษณ์ ชลชัย ธรรมวิวัฒนุกูร, ผู้ตรวจสอบอาคารเลขที่ บ.0708/2550, 31 มกราคม 2554.*

การปรับปรุงแก้ไขอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดได้เอง ที่มีการชำรุดทุกประตูและทุกชั้น และติดตั้งอุปกรณ์ชนิดผลักออกสู่ภายนอก" และ "ประตูหนีไฟทุกบานต้องมีป้ายบอกชั้นและป้ายบอกทางหนีไฟที่ด้านในและด้านนอกของประตูหนีไฟ" เป็นต้น

3.2) เครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน ผู้ตรวจสอบอาคารได้ให้คำแนะนำการปรับปรุงแก้ไขอาคาร เช่น "ไม่มี ควรติดตั้งและจัดหาเครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน" "ควรทำการติดตั้งป้ายบอกทางหนีไฟ ชนิดส่องแสงหรือเรืองแสง และแสดงเส้นทางอพยพในโถงส่วนกลาง โดยเฉพาะชั้น 1-3" และ "บางชั้นป้ายแสดงทางหนีไฟหลอดไฟขาด พ่วงกับสวิทซ์ทางเดิน ติดตั้งทิศทางหนีไฟผิด" เป็นต้น

3.3) ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน ผู้ตรวจสอบอาคารได้ให้คำแนะนำการปรับปรุงแก้ไขอาคาร เช่น "ควรปิดช่องพื้น และผนังที่ระบบท่อน้ำ และระบบไฟฟ้าทะลุผ่าน เพื่อป้องกันการแพร่กระจายของควัน" และ "พัดลมอัดอากาศสายเมนไฟฟ้าถูกถอดออก ไม่สามารถใช้งานได้ ควรมีการแก้ไขอย่างเร่งด่วน" เป็นต้น

3.4) ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน ผู้ตรวจสอบอาคารได้ให้คำแนะนำการปรับปรุงแก้ไขอาคาร เช่น "ไม่มี ควรติดตั้งและจัดหาไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน" "ในบันไดหนีไฟไม่มีการติดตั้งไฟแสงสว่างฉุกเฉิน" "ทางอาคารต้องติดตั้งระบบไฟแสงสว่างฉุกเฉิน เพิ่มชั้นละ 1 จุด ภายในบันไดหนีไฟทั้ง 3 ทาง" "ภายในอาคารมีการติดตั้งไฟแสงสว่างฉุกเฉินชนิดใช้พลังงานจากแบตเตอรี่แห้งในการทำงาน แต่ไม่สามารถใช้งานได้ทุกตัว เนื่องจากขาดการดูแลรักษา" และ "ควรย้ายวัสดุ-อุปกรณ์ต่างๆ ที่ไม่เกี่ยวข้องภายในห้องออกจากบริเวณเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง เพื่อป้องกันเพลิงไหม้ที่อาจเกิดขึ้น" เป็นต้น

3.5) ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ผู้ตรวจสอบอาคารได้ให้คำแนะนำการปรับปรุงแก้ไขอาคาร เช่น "ปิดระบบมีงานปรับปรุงพื้นที่ ควรมีการแก้ไขอย่างเร่งด่วน" "ติดตั้งระบบสัญญาณแจ้งเพลิงไหม้ทุกชั้น โดยสามารถส่งเสียงหรือสัญญาณให้คนที่อยู่ภายในอาคารได้ยินหรือทราบอย่างทั่วถึง" "เร่งดำเนินการปรับปรุงแก้ไขอุปกรณ์และระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ที่มีการติดตั้งในปัจจุบันให้สามารถใช้งานได้ตามปกติโดยด่วน" และ "ต้องดำเนินการติดตั้งอุปกรณ์ตรวจจับควันเพิ่มเติม" เป็นต้น

3.6) ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง ผู้ตรวจสอบอาคารได้ให้คำแนะนำการปรับปรุงแก้ไขอาคาร เช่น "ไม่มีถังดับเพลิงติดตั้ง ถังดับเพลิงเสื่อมสภาพ ขาดการตรวจบำรุงรักษาถังดับเพลิง" "ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือตามชนิดและขนาด (ไม่น้อยกว่า 4 กก.)" "ควรมีการติดตั้งเครื่องดับเพลิงมือถืออีกชั้นละ 1 เครื่องบริเวณกึ่งกลางพื้นที่" และ "ควรมีถังดับเพลิงที่ห้องเครื่อง generator ห้องเครื่องลิฟต์ ห้องปั๊มน้ำ" เป็นต้น

3.7) ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง ผู้ตรวจสอบอาคารได้ให้คำแนะนำการปรับปรุงแก้ไขอาคาร เช่น "ไม่มีการติดตั้งระบบจ่ายน้ำดับเพลิงในอาคาร" และ "ควรเร่งรัดติดตั้งชุดแบตเตอรี่ใหม่ ทดแทนของเดิมที่ชำรุด" เป็นต้น

3.8) เครื่องสูบน้ำดับเพลิง ผู้ตรวจสอบอาคารได้ให้คำแนะนำการปรับปรุงแก้ไขอาคาร เช่น "ควรจัดหาและติดตั้งระบบการจ่ายน้ำดับเพลิงเครื่องสูบน้ำดับเพลิง" "ตู้ดับเพลิงบางชั้นหัวจ่ายดับเพลิงถูกขโมย ควรรีบเร่งดำเนินการแก้ไข" และ "ต้องติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร เชื่อมต่อกับระบบของอาคาร" เป็นต้น

3.9) ระบบป้องกันฟ้าผ่า ผู้ตรวจสอบอาคารได้ให้คำแนะนำการปรับปรุงแก้ไขอาคาร เช่น "ไฟ Obstruction Light ชำรุด ควรเร่งดำเนินการแก้ไขโดยเร็ว เนื่องจากติดกับสนามบินสุวรรณภูมิที่เป็นเส้นทางบิน" เป็นต้น

ข้อมูลจากการให้สัมภาษณ์ต่อระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย พบว่า เพื่อความปลอดภัยต่อการใช้งานในกรณีฉุกเฉินควรมีการตรวจสอบระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยทั้งระบบอยู่เสมอเป็นประจำทุกปี โดยการซ้อมอพยพหนีไฟ ดังข้อมูลจากการให้สัมภาษณ์ ผศ.ชลชัย ธรรมวิวัฒนุกูร มีความเห็นว่า[16]

"มีการทดสอบสมรรถนะอย่างถูกต้อง และมีการซ้อมอพยพเป็นประจำ เพื่อให้มีความพร้อมในการทำงานในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน"

4) สมรรถนะระบบแจ้งสัญญาณเหตุเพลิงไหม้ ผู้ตรวจสอบอาคารได้ให้คำแนะนำการปรับปรุงแก้ไขอาคาร เช่น "ทางอาคารต้องติดตั้งสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ในอาคาร เพื่อในกรณีฉุกเฉิน ผู้ใช้อาคารจะสามารถทราบถึงภัยและอพยพออกจากอาคารได้ก่อนเกิดอันตราย" เป็นต้น

ข้อมูลจากการให้สัมภาษณ์ต่อสมรรถนะระบบแจ้งสัญญาณเหตุเพลิงไหม้ พบว่า เพื่อความปลอดภัยต่อการใช้งานในกรณีฉุกเฉินควรมีการตรวจสอบสมรรถนะของระบบแจ้งสัญญาณเหตุเพลิงไหม้อยู่เสมอ ดังข้อมูลจากการให้สัมภาษณ์ ผศ.ชลชัย ธรรมวิวัฒนุกูร มีความเห็นว่า[17]

"เพื่อความปลอดภัย ควรมีการทดสอบสมรรถนะอยู่เสมอ"

---

[16] สัมภาษณ์ ชลชัย ธรรมวิวัฒนุกูร, ผู้ตรวจสอบอาคารเลขที่ บ.0708/2550, 31 มกราคม 2554.

[17] สัมภาษณ์ ชลชัย ธรรมวิวัฒนุกูร, ผู้ตรวจสอบอาคารเลขที่ บ.0708/2550, 31 มกราคม 2554.

อาคารที่ผ่านการรับรองในรายงานการตรวจสอบอาคาร ผู้ตรวจสอบบางรายได้ให้ข้อเสนอแนะต่อสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์เพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร ในภาพรวมทุกประเด็นอย่างละเอียด ดังนี้

"มีความสูง 26 ชั้น มีชั้นพักอาศัย 20 ชั้น มีห้องพักอาศัย 4 ห้องต่อชั้น โดย 3 ห้องมีประตูบันไดหนีไฟในห้องพัก และอีก 1 ห้องพักที่ไม่มีประตูบันไดหนีไฟใช้บันไดกลางในการอพยพ (บันไดหนีไฟ 2 บันไดในห้องพัก ลงมาได้ถึงชั้น 6 แล้วแยกลงที่บันไดหนีไฟอีกบันได หรือลงบันไดกลาง ซึ่งบันไดหนีไฟของอาคารไม่มีระบบระบายอากาศที่เพียงพอ) สำหรับเครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉินมีความชัดเจน การติดตั้งแสดงทิศทางไปยังบันไดกลางได้เหมาะมุมมองผู้ใช้อาคาร และผู้ใช้อาคารสามารถใช้เส้นทางได้สะดวก แต่ควรเพิ่มจำนวนให้ครอบคลุมมากขึ้น ด้านระบบแจ้งสัญญาณเหตุเพลิงไหม้ ทำงานได้เป็นระบบ สามารถแจ้งตำแหน่งเกิดเหตุถูกต้องกับเจ้าหน้าที่ประจำอาคาร สอดคล้องกับอุปกรณ์ตรวจควันอัตโนมัติ เสียงสัญญาณครอบคลุมสามารถทำให้ผู้ใช้อาคารรับทราบได้ครบถ้วน"

ผู้ตรวจสอบอาคารบางรายให้ความคิดเห็นและคำแนะนำต่อการปรับปรุงอาคารในประเด็นสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์เพื่ออพยพผู้ใช้อาคารในภาพรวมเช่นเดียวกัน เช่น "สามารถอพยพผู้ใช้อาคารได้อย่างสะดวก ไม่มีสิ่งกีดขวาง" "สามารถใช้งานได้ในกรณีมีการอพยพเพื่อการหนีไฟ ต้องปรับปรุงเครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน สามารถใช้งานได้ในกรณีมีการอพยพเพื่อการหนีไฟ" และ "ควรมีระบบดับเพลิงอัตโนมัติในห้องพักทุกห้อง"

นอกจากนี้ สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์เพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร ยังประกอบด้วย 3 ประเด็น ได้แก่ 1) สมรรถนะบันไดหนีไฟและทางหนีไฟ 2) สมรรถนะเครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน และ 3) สมรรถนะระบบแจ้งสัญญาณเหตุเพลิงไหม้ ในแต่ละประเด็นผู้ตรวจสอบอาคารให้ความคิดเห็นและคำแนะนำต่อการปรับปรุงอาคารดังนี้

1) สมรรถนะบันไดหนีไฟและทางหนีไฟ ผู้ตรวจสอบอาคารให้ความคิดเห็นว่า "บันไดหนีไฟ 2 บันได มีจำนวนเพียงพอกับจำนวนผู้ใช้งานอาคารและสามารถให้เจ้าหน้าที่เข้าไปช่วยเหลือผู้ใช้อาคารในพื้นที่พักอาศัยได้" และ "บางตำแหน่งของบันไดหนีไฟเหล็กที่ต่อเติมทางออกในทางหนีไฟนั้นๆ ไม่สามารถออกได้โดยสะดวกเวลาเกิดอัคคีภัย"

2) สมรรถนะเครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน ผู้ตรวจสอบอาคารให้ความคิดเห็นว่า "ต้องติดตั้งป้ายทางออกฉุกเฉินเพิ่มเติมที่ทางหนีไฟทุกชั้น" และผู้ตรวจสอบอาคารบางรายยังให้คำแนะนำต่อการปรับปรุงแก้ไขอาคาร เช่น "มีป้ายบอกทางหนีไฟ ไม่เหมาะสมควร

ปรับปรุงแก้ไขโดยการติดตั้งให้มั่นคงแข็งแรง โดยควรเป็นป้ายไฟในตัว หรือมีไฟส่องป้ายให้เห็นข้อความได้ชัดเจน"

3) สมรรถนะระบบแจ้งสัญญาณเหตุเพลิงไหม้ ไม่ปรากฏผู้ตรวจสอบอาคารให้ความคิดเห็นหรือคำแนะนำในการปรับปรุงอาคารในประเด็นนี้

4.3.5 สภาพปัญหาจากระบบบริหารจัดการความปลอดภัย

สภาพปัญหาจากระบบบริหารจัด คิดเป็นร้อยละ 33.3 ของอาคารที่ไม่ผ่านการรับรอง โดยมีมีปัญหาในภาพรวม ซึ่งผู้ตรวจสอบอาคารได้ให้คำแนะนำ เช่น "ไม่มีระบบบริหารจัดการความปลอดภัย ต้องจัดให้มีแผนการป้องกันและระงับอัคคีภัย แผนการอพยพผู้ใช้อาคาร และแผนการบริหารจัดการเกี่ยวกับความปลอดภัยของผู้ใช้อาคาร"

ระบบบริหารจัดการความปลอดภัยยังประกอบด้วย 1) แผนการป้องกันและระงับอัคคีภัยในอาคาร 2) แผนการซ้อมอพยพผู้ใช้อาคาร และ 3) แผนการบริหารจัดการเกี่ยวกับความปลอดภัยในอาคาร แสดงรายละเอียดดังตารางที่ 4.14

ตารางที่ 4.14 จำนวนและร้อยละของปัญหาที่เกิดจากระบบบริหารจัดการความปลอดภัย

สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์เพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร	จำนวน	ร้อยละ
1) แผนการป้องกันและระงับอัคคีภัยในอาคาร	87	59.2
2) แผนการซ้อมอพยพผู้ใช้อาคาร	65	44.2
3) แผนการบริหารจัดการเกี่ยวกับความปลอดภัยในอาคาร	54	36.7

จากตารางที่ 4.14 พบว่า ปัญหาที่เกิดจากแผนการป้องกันและระงับอัคคีภัยมีจำนวนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 59.2 รองลงมาคือ แผนการซ้อมอพยพผู้ใช้อาคาร ร้อยละ 44.2 และ แผนการบริหารจัดการเกี่ยวกับความปลอดภัยในอาคาร ร้อยละ 36.7 ตามลำดับ

แต่ละหมวดย่อยของระบบบริหารจัดการ มีรายละเอียดดังนี้

1) แผนการป้องกันและระงับอัคคีภัยในอาคาร ผู้ตรวจสอบอาคารได้ให้คำแนะนำการปรับปรุงแก้ไขอาคาร เช่น "ควรจัดหาให้มีแบบแปลนพื้นทุกชั้นของอาคารอย่างน้อยต้องแสดงตำแหน่งบันไดหนีไฟ ทางหนีไฟ และอุปกรณ์เพื่อการดับเพลิง" และ "จัดให้มีแผนเหล่านี้ และแผน

สำหรับกรณีฉุกเฉิน แผนการทดสอบสมรรถนะของระบบอุปกรณ์เพื่อการอพยพอย่างสม่ำเสมออย่างน้อยเดือนละครั้ง พร้อมทั้งจัดทำแบบฟอร์มบันทึกผลการสำรวจติดไว้ที่ถังทุกถัง" เป็นต้น

ข้อมูลจากการให้สัมภาษณ์ต่อแผนการป้องกันและระงับอัคคีภัยในอาคาร พบว่า ควรมีแผนการบริหารจัดการความปลอดภัยอย่างเป็นระบบ และมีแผนที่ปฏิบัติอย่างจริงจังเป็นประจำ โดยได้รับการสนับสนุนจากทุกฝ่ายโดยเฉพาะผู้บริหาร ดังข้อมูลจากการให้สัมภาษณ์ ผศ.ชลชัย ธรรมวิวัฒนุกูร มีความเห็นว่า[18]

"มีการวางแผนบริหารจัดการอย่างเป็นระบบ และนำแผนดังกล่าวไปปฏิบัติอย่างจริงจัง โดยได้รับความร่วมมือจากผู้ใช้อาคารทุกฝ่ายตั้งแต่ระดับบริหารสูงสุดลงมา"

2) แผนการซ้อมอพยพผู้ใช้อาคาร ผู้ตรวจสอบอาคารได้ให้คำแนะนำการปรับปรุงแก้ไขอาคาร เช่น "ควรจัดให้มีระบบบริหารจัดการเพื่อความปลอดภัยในอาคาร" เป็นต้น

ข้อมูลจากการให้สัมภาษณ์ต่อแผนการซ้อมอพยพผู้ใช้อาคาร พบว่า เพื่อความปลอดภัยต่อควรมีการซ้อมอพยพหนีไฟเป็นประจำทุกปี ดังข้อมูลจากการให้สัมภาษณ์ ผศ.ชลชัย ธรรมวิวัฒนุกูร มีความเห็นว่า[19]

"ควรมีการซ้อมอพยพเป็นประจำ เพื่อให้มีความพร้อมในการทำงานในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน"

3) แผนการบริหารจัดการเกี่ยวกับความปลอดภัยในอาคาร ผู้ตรวจสอบอาคารได้ให้คำแนะนำการปรับปรุงแก้ไขอาคาร เช่น "จัดให้มีแบบแปลนแผนผังแสดงตำแหน่งห้องต่างๆ ที่ติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง ประตู หรือทางหนีไฟ ติดตั้งไว้ที่บริเวณห้องโถงหน้าลิฟต์ทุกแห่ง ทุกชั้น" เป็นต้น

ข้อมูลจากการให้สัมภาษณ์ต่อแผนการบริหารจัดการเกี่ยวกับความปลอดภัยในอาคาร พบว่า ในปัจจุบันยังมีอาคารเป็นจำนวนน้อยที่เห็นความสำคัญของการบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร มีเฉพาะบริษัทขนาดใหญ่เท่านั้นที่มีการบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร ซึ่งจริงๆ แล้ว ควรมีแผนการดูแลความปลอดภัยของการใช้อาคาร ดูแลรักษาความปลอดภัยของการใช้อาคาร

---

[18] สัมภาษณ์ ชลชัย ธรรมวิวัฒนุกูร, ผู้ตรวจสอบอาคารเลขที่ บ.0708/2550, 31 มกราคม 2554.

[19] สัมภาษณ์ ชลชัย ธรรมวิวัฒนุกูร, ผู้ตรวจสอบอาคารเลขที่ บ.0708/2550, 31 มกราคม 2554.

อย่างสม่ำเสมอ มีระบบการบริหารจัดการความปลอดภัย และมีแผนที่ปฏิบัติอย่างจริงจังเป็นประจำ โดยได้รับการสนับสนุนจากทุกฝ่ายโดยเฉพาะผู้บริหาร ดังข้อมูลจากการให้สัมภาษณ์ ดังนี้

1) นายชัชวาล คุณค้ำชู มีความเห็นว่า[20]

"มีน้อยตึกที่ทำ มีแต่พวกบริษัทใหญ่ๆ ส่วนใหญ่ต่างชาติ ที่เห็นความสำคัญ เพราะเค้าเคยมีประสบการณ์เรื่องนี้อยู่ เลยทำ เป็นภาพลักษณ์ของตึกด้วย"

2) นายอนวัช บูรพาชน มีความเห็นว่า[21]

"หมั่นตรวจตราดูแล ต้องมีแผน คนไทยให้ความสำคัญน้อยมาก แผนเป็นเรื่องสำคัญ และต้องทำตามแผน เหมือนถูกจัดว่าใครมาก็ให้ทำตามนี้ ทั้ง 4 หัวข้อ ก็จะผ่าน เพราะทำตามเกณฑ์ ที่น่าจะปลอดภัย เช่น ความมั่นคงแข็งแรง ผู้ตรวจสอบก็อาจตรวจสอบแล้วพบมันมีข้อกังวลตรงไหน อาจเจอรอยร้าวสักอันหนึ่ง ก็ต้องมีแผนในการติดตามรอยร้าวนี้ว่าส่งผลต่อความปลอดภัยอาคารหรือไม่ ระบบต่างๆ ก็เช่นกัน มีแผนการทดสอบอย่างสม่ำเสมอ สมรรถนะแสดงถึงความเพียงพอของบันไดหนีไฟ ป้าย และสัญญาแจ้งเหตุ ซึ่งสมรรถนะจะใช้ได้จริงๆ ต้องมีการทดสอบ ถ้ามีการซ้อมอพยพถือว่าใช้ได้เลย เพราะการซ้อมจะทดสอบระบบทุกอย่าง มีการประเมินผลที่ได้จากการซ้อมด้วย ถ้ารายงานมีระบุไว้ชัดเจนว่ามีการซ้อมก็ทำให้ผ่านได้ง่าย"

อาคารที่ผ่านการรับรองในรายงานการตรวจสอบอาคาร ผู้ตรวจสอบบางรายได้ให้ข้อเสนอแนะต่อระบบบริหารจัดการความปลอดภัย ในภาพรวม เช่น "ไม่มีถนนให้รถดับเพลิงสามารถเข้าไปถึงอาคารและออกจากตัวอาคารได้โดยสะดวก ควรจัดทำระบบท่อรับน้ำดับเพลิงไว้หน้าอาคาร เพียงแต่ต้องเว้นที่หน้าหัวรับน้ำดับเพลิงให้รถดับเพลิงเข้าได้โดยสะดวก" "ให้จัดแบบแปลงพื้นทุกชั้นให้ครบและเก็บไว้ที่ศูนย์สั่งการดับเพลิง" "ติดป้ายบอกทางให้มั่นคงแข็งแรง" "จัดให้มีระบบแจ้งเหตุด้วยมือทุกชั้น" และ "จัดให้มีแบบแปลน" เป็นต้น

นอกจากนี้ ผู้ตรวจสอบยังได้ให้ข้อเสนอแนะต่อหมวดย่อยของระบบบริหารจัดการความปลอดภัย ดังนี้

---

[20] สัมภาษณ์ ชัชวาล ค้ำคุณชู, วิศวกรวิชาชีพ 9 สำนักวิศวกรรมโครงสร้างและงานระบบ กรมโยธาธิการและผังเมือง, 27 มกราคม 2554.

[21] สัมภาษณ์ อนวัช บูรพาชน, วิศวกรโยธา 8 สำนักควบคุมอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง, 27 มกราคม 2554.

1) แผนการป้องกันและระงับอัคคีภัยในอาคาร ผู้ตรวจสอบอาคารให้ความคิดเห็นและคำอธิบาย เช่น "ระบบบริหารจัดการเพื่อความปลอดภัยในอาคารมีความพร้อมเมื่อเกิดอัคคีภัย" "แบบแปลนหนีไฟติดตั้งบริเวณโถงหน้าลิฟท์โดยสารชั้นพักอาศัย" "ศูนย์สั่งการดับเพลิงมีเจ้าหน้าที่อาคารประจำตลอด" และ "ดูรูป ME62, 63 จากการซ้อมหนีไฟจริง" ซึ่งทำให้การตรวจสอบอาคารมีความชัดเจน และสร้างความน่าเชื่อถือว่าอาคารมีความปลอดภัยต่อผู้ใช้ เป็นต้น

2) แผนการซ้อมอพยพผู้ใช้อาคาร ผู้ตรวจสอบอาคารให้ความคิดเห็นและคำอธิบาย เช่น "ควรจัดให้มีการซ้อมอพยพปีละ 1 ครั้ง" และ "มีรายงานประกอบการซ้อมในเอกสารแนบ" เป็นต้น

3) แผนการบริหารจัดการเกี่ยวกับความปลอดภัยในอาคาร ผู้ตรวจสอบอาคารให้ความคิดเห็นและคำอธิบาย เช่น "มีเจ้าหน้าที่ที่มีความรู้ในการใช้งานระบบและอุปกรณ์ด้านอัคคีภัยประจำที่ห้องควบคุมช่างตลอดเวลา ทุกวัน ความปลอดภัยด้านทรัพย์สินมีเจ้าหน้าที่คอยผลัดเวรตรวจพื้นที่ส่วนกลาง ทั้งมีกล้องวงจรปิดติดตั้งในพื้นที่สำคัญของอาคาร และเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยประจำทางเข้าทางอาคารอย่างเข้มงวด" เป็นต้น ซึ่งอธิบายรายละเอียดได้อย่างชัดเจน และสร้างความน่าเชื่อถือในการบริหารจัดการเกี่ยวกับความปลอดภัยในอาคาร

4) แผนการบริหารจัดการของผู้ตรวจสอบอาคาร ผู้ตรวจสอบอาคารได้เขียนคำอธิบาย เช่น "จัดทำเอกสารให้ทางอาคารไว้" ซึ่งเป็นการยืนยันว่าผู้ตรวจสอบอาคารได้วางแผนการบริหารจัดการอาคารให้กับเจ้าของอาคารด้วย

4.3.6 สภาพปัญหาจากการสรุปความคิดเห็นของผู้ตรวจสอบต่อความปลอดภัยของอาคาร

สภาพปัญหาที่เกิดจากการสรุปความคิดเห็นของผู้ตรวจสอบต่อความปลอดภัยของอาคาร คิดเป็นร้อยละ 48 ของอาคารที่ไม่ผ่านการรับรอง อาคารบางหลังมีสาเหตุการไม่ผ่านการตรวจสอบอาคาร ในประเด็น รายงานผลการตรวจสอบอาคารแจ้งว่าต้องปรับปรุงแก้ไขอาคารซึ่งยังมิได้แก้ไขอาคารให้ครบถ้วน และสรุปผลการตรวจสอบอาคารมิได้แสดงว่าอาคารมีความปลอดภัยเพียงพอหรือไม่ แสดงถึง อาคารเหล่านี้ยังไม่มีความปลอดภัยเพียงพอ โดยยังไม่ได้รับการปรับปรุงแก้ไขอาคารตามคำแนะนำของผู้ตรวจสอบอาคาร ทุกอาคารเป็นประเด็นเกี่ยวกับความปลอดภัยในเรื่องเหตุเพลิงไหม้และการอพยพผู้ใช้อาคาร เช่น บันไดหนีไฟ ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ แผนป้องกันและระงับอัคคีภัย แผนการอพยพผู้ใช้อาคาร และแผนการบริหารจัดการเกี่ยวกับความปลอดภัยของผู้ใช้อาคาร แสดงตัวอย่างดังนี้

"อาคารยังมิได้แก้ไขบันไดหนีไฟตั้งแต่ชั้น 2 - ชั้น 5 จากบันไดแนวดิ่งเป็นบันไดที่มีชานพัก ผู้ตรวจสอบยังมิได้รับรองความปลอดภัยของอาคาร"

"อาคารมีความมั่นคงแข็งแรงเพียงพอ แต่ควรปรับปรุงระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ในอาคารให้ได้ตามที่กฎกระทรวงกฎกำหนด"

"ตามสรุปผลการตรวจสอบอาคาร ระบุว่าอาคารยังไม่มีแผนการป้องกันและระงับอัคคีภัย และแผนการซ้อมอพยพ และมีข้อแก้ไขอยู่ระหว่างดำเนินการ"

"อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้และมีความปลอดภัย แต่ยังมีข้อบกพร่องบางส่วนที่กำลังอยู่ในระหว่างการดำเนินการปรับปรุง เช่น การซ้อมดับเพลิงหนีไฟ สำหรับข้อเสนอแนะอื่นๆ แสดงดังในเอกสารรายงาน"

"ระบบและอุปกรณ์บางรายการไม่สามารถใช้งานได้ มีข้อบกพร่องที่ต้องปรับปรุงแก้ไข สำหรับแผนการป้องกันและการระงับอัคคีภัย แผนการอพยพผู้ใช้อาคาร และแผนการบริหารจัดการเกี่ยวกับความปลอดภัยของผู้ใช้อาคารยังไม่ชัดเจน"

"ตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่างๆ ของอาคารเพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร ไม่ผ่าน"

ข้อมูลจากการให้สัมภาษณ์ต่อการสรุปความคิดเห็นของผู้ตรวจสอบอาคาร พบว่า มีความขัดแย้งในรายงานการตรวจสอบอาคาร การตรวจสอบอาคารแบ่งเป็น 4 หมวดหลัก ได้แก่ 1) ความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร 2) ระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคาร 3) สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่างๆ ของอาคารเพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร และ 4) การบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร ในแต่ละหมวดยังมีประเด็นย่อยๆ ซึ่งผู้ตรวจสอบอาคารจะต้องตรวจให้ครบทุกประเด็นย่อยเหล่านั้น แล้วสรุปลงความคิดเห็นว่าอาคารนั้นมีความปลอดภัยหรือไม่ อย่างไร ซึ่งในบางอาคารผู้ตรวจสอบลงความคิดเห็นว่าอาคารนั้นปลอดภัย แต่การตรวจสอบในแต่ละประเด็นย่อยแสดงถึงความไม่ปลอดภัย จึงเกิดความขัดแย้งกันในรายงานการตรวจสอบอาคารที่เสนอต่อพนักงานท้องถิ่นทำให้อาคารนั้นไม่ผ่านการรับรองการตรวจสอบอาคาร ดังข้อมูลจากการให้สัมภาษณ์ดังนี้

1) นายพิชญะ จันทรานุวัฒน์ มีความเห็นว่า[22]

"บางทีมีปัญหาคือ เอกสารมันขัดแย้งกัน ในรายละเอียดแก้ไขเยอะมาก แต่สรุปความคิดเห็นว่าปลอดภัย"

2) นายอนวัช บูรพาชน มีความเห็นว่า[23]

"บางทีสรุปว่ามีความมั่นคงแข็งแรง แต่ในรายละเอียดไม่ได้ ขัดแย้งกันในตัวรายงาน แต่ในต่างจังหวัดไม่มีปัญหาเรื่องนี้ เจ้าพนักงานท้องถิ่น หากพบว่ารายงานขัดแย้งกัน ก็ไม่สามารถตัดสินใจได้ว่าทำอะไรต่อ คือ ต้องออกคำสั่งให้แก้ไขอาคาร คือ ใช้อำนาจออกคำสั่งตามการปกครอง เจ้าพนักงานท้องถิ่นยังลังเล ก็เลยนิ่งไว้ เช่น มีรอยร้าว ก็ไปตรวจสอบต่อไป กทม.จะมี 3 ฝ่าย แต่ละฝ่ายก็จะเชื่อความคิดของตัวเอง ทำให้การทำงานล่าช้า คนที่จะลงนามไม่กล้า แต่ต่างจังหวัดไม่มีปัญหาเรื่องนี้"

3) นายชัชวาล คุณค้ำชู มีความเห็นว่า[24]

"ที่ไม่ได้รับคือ อาคารที่ตรวจกับแบบที่ขออนุญาตมันไม่ตรงกัน"

4.3.7 สภาพปัญหาอื่นๆ ที่เกิดขึ้น

นอกจากปัญหาที่พบซึ่งกล่าวไปข้างต้นแล้ว จากการสัมภาษณ์ ผู้วิจัยยังพบปัญหาการออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) ดังนี้

1. พนักงานท้องถิ่นยังไม่เข้าใจบทบาทของตัวเอง ซึ่งยังคงทำหน้าที่ซ้ำซ้อนกับผู้ตรวจสอบอาคาร ในเรื่องการตรวจสอบความปลอดภัยของการใช้อาคาร ในความเป็นจริง พนักงานท้องถิ่นควรพิจารณาเฉพาะตัวเอกสารรายงานการตรวจสอบอาคารที่เสนอโดยผู้ตรวจสอบอาคาร แล้วออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) ให้กับเจ้าของอาคาร ส่วนในเรื่องความปลอดภัยของการใช้อาคารเป็นหน้าที่โดยตรงของผู้ตรวจสอบอาคาร พนักงานท้องถิ่นจะต้องแยกให้ออกระหว่างอาคารที่ก่อสร้าง/ต่อเติมผิดกฎหมาย ซึ่งเป็นหน้าที่โดยตรงของพนักงานท้องถิ่น แต่ในเรื่องความ

---

[22] สัมภาษณ์ พิชญะ จันทรานุวัฒน์, ประธานกรรมการมาตรฐานความปลอดภัยอาคาร วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์, 29 มกราคม 2554.

[23] สัมภาษณ์ อนวัช บูรพาชน, วิศวกรโยธา 8 สำนักควบคุมอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง, 27 มกราคม 2554.

[24] สัมภาษณ์ ชัชวาล ค้ำคุณชู, วิศวกรวิชาชีพ 9 สำนักวิศวกรรมโครงสร้างและงานระบบ กรมโยธาธิการและผังเมือง, 27 มกราคม 2554.

ปลอดภัยของการใช้อาคารเป็นหน้าที่รับผิดชอบของผู้ตรวจสอบอาคาร ดังข้อมูลจากการให้สัมภาษณ์ดังนี้

1) นายชัชวาล คุณค้ำชู มีความเห็นว่า[25]

"ท้องถิ่นไม่รู้บทบาทหน้าที่ของตัวเอง ว่าตัวเองต้องทำอะไรตามกฎหมายนี้ ไปเข้าใจว่าตัวเองต้องไปรับผิดชอบ จริงๆ ผู้ตรวจสอบเป็นผู้รับผิดชอบระดับหนึ่ง เจ้าหน้าที่ไม่รู้บทบาทตัวเอง บทบาทตัวเองมีคนเซ็นต์ไหม มีคนรับรองความปลอดภัยไหม เอกสารครบไหม จึงจะออกใบ ร.1 ไม่ใช่ลงลึกในรายละเอียดว่า อีกบทบาทหนึ่งที่ไม่เกี่ยวตรงนี้ คือ ตึกนี้ปลอดภัยแล้ว ผิดกฎหมายอื่นหรือเปล่า ต่อเติมอะไรอีกหรือเปล่า ตรงนี้ที่เค้าควรไปดูต่อ ไม่ควรไปดูใบ ร.1 การตรวจสอบอาคารไม่ใช่ตรวจสอบว่าถูกต้องตามกฎหมายหรือผิดกฎหมาย คนละอย่างคนละความหมาย ตรวจสอบอาคารความปลอดภัย คือ ผู้ใช้อาคารมีความปลอดภัยไหม มีทางหนีไฟ ถ้าสร้างผิดต้องใช้กฎหมายอีกฉบับหนึ่ง"

2) ผศ.ชลชัย ธรรมวิวัฒนุกูร มีความเห็นว่า[26]

"ปัญหาเรื่องความไม่เข้าใจ หรือเข้าใจไม่ตรงกันของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเกี่ยวกับกฎหมายและการออกใบรับรอง"

3) นายอนวัช บูรพาชน มีความเห็นว่า[27]

"เจ้าหน้าที่ท้องถิ่นบางคนยังไม่เข้าใจแนวคิด แนวคิดคือ อาคารนี้ใช้สอยได้อย่างปลอดภัยหรือไม่ อาคารต่อเติมผิดกฎหมายก็อีกเรื่องหนึ่ง แต่ต้องดูว่าอาคารใช้สอยได้อย่างปลอดภัยหรือไม่"

---

[25] สัมภาษณ์ ชัชวาล ค้ำคุณชู, วิศวกรวิชาชีพ 9 สำนักวิศวกรรมโครงสร้างและงานระบบ กรมโยธาธิการและผังเมือง, 27 มกราคม 2554.

[26] สัมภาษณ์ ชลชัย ธรรมวิวัฒนุกูร, ผู้ตรวจสอบอาคารเลขที่ บ.0708/2550, 31 มกราคม 2554.

[27] สัมภาษณ์ อนวัช บูรพาชน, วิศวกรโยธา 8 สำนักควบคุมอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง, 27 มกราคม 2554.

2. ความขัดแย้งระหว่างการอนุญาตการใช้อาคาร (อ.6) กับความปลอดภัยของการใช้อาคาร บางอาคารพนักงานท้องถิ่นเคยอนุญาตการใช้อาคารแล้ว ซึ่งการอนุญาตการใช้อาคารมีประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบความปลอดภัยของการใช้อาคาร เช่น บันไดหนีไฟ และประตูหนีไฟ เป็นต้น ซึ่งหากอาคารดังกล่าวผลการตรวจสอบความปลอดภัยไม่สอดคล้องกับการอนุญาตการใช้อาคาร พนักงานท้องถิ่นเกรงว่าจะมีผลกระทบต่อการออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร. 1) ได้ ซึ่งพนักงานท้องถิ่นต้องแยกประเด็นนี้ออกให้ชัดเจน ว่าเป็นการอนุญาตการใช้อาคาร (อ.6) เป็นสิ่งที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายในการก่อสร้าง/ต่อเติมอาคาร แต่ใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) เป็นการรับรองความปลอดภัยของการใช้อาคาร ดังข้อมูลจากการให้สัมภาษณ์ ของ ผศ.ชลชัย ธรรมวิวัฒนุกูร มีความเห็นว่า[28]

"ปัญหาเรื่องเจ้าพนักงานท้องถิ่นเกรงว่าจะมีผลกระทบต่อผู้อนุญาตใช้อาคารที่ตรวจสอบ ซึ่งได้อนุญาตไปแล้ว แต่ผู้ตรวจสอบออกรายงานว่าอาคารมีความไม่ปลอดภัยอยู่ เช่น ปัญหาเรื่องเส้นทางหนีไฟ ประตูหนีไฟ เป็นต้น"

3. จำนวนอาคารที่เข้ารับการตรวจสอบมีปริมาณมากเมื่อเทียบกับจำนวนพนักงานท้องถิ่น ซึ่งพนักงานท้องถิ่นยังมีบทบาทหน้าที่ในเรื่องอื่นๆ อีกมาก ซึ่งไม่ได้รับผิดชอบในเรื่องการตรวจสอบอาคารโดยตรง และการไม่เข้าใจบทบาทหน้าที่ของพนักงานท้องถิ่น ทำให้พนักงานท้องถิ่นทำงานเกินความจำเป็น จึงมีรายงานการตรวจสอบอาคารค้างอยู่เป็นจำนวนมาก หลายอาคารแม้ว่ามีความปลอดภัยแต่ยังไม่สามารถออกใบรับรอง (ร.1) ได้ ซึ่งกฎหมายได้กำหนดไว้ว่าต้องยื่นขอใบรับรองการตรวจสอบอาคารเป็นประจำทุกปี บางอาคารยื่นตั้งแต่ปี พ.ศ.2550 มาจนถึงปัจจุบันปี พ.ศ.2554 ก็ยังไม่ได้รับใบรับรอง ทำให้บางอาคารถือโอกาสดังกล่าวลดภาระค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบ แม้ว่าจะยังไม่ได้รับใบรับรอง (ร.1) แต่ก็เพิกเฉยไม่ติดตาม เพื่อใช้เป็นข้ออ้างในการไม่ต้องยื่นขอทุกปี ดังข้อมูลจากการให้สัมภาษณ์ ดังนี้

1) ผศ.ชลชัย ธรรมวิวัฒนุกูร มีความเห็นว่า[29]

---

[28] สัมภาษณ์ ชลชัย ธรรมวิวัฒนุกูร, ผู้ตรวจสอบอาคารเลขที่ บ.0708/2550, 31 มกราคม 2554.

[29] สัมภาษณ์ ชลชัย ธรรมวิวัฒนุกูร, ผู้ตรวจสอบอาคารเลขที่ บ.0708/2550, 31 มกราคม 2554.

"ปัญหาเรื่องปริมาณเล่มรายงานมากเกินกว่ากำลังของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่จะตรวจเล่มรายงาน"

2) นายอนวัช บูรพาชน มีความเห็นว่า[30]

"เจ้าหน้าที่จำนวนน้อยก็มีผล บางทีเก็บไว้นาน เอกสารหลาย โดยปกติมีงานประจำอื่นอยู่แล้ว เรื่องนี้ไม่มีแรงจูงใจให้ทำ"

3) นายพิชญะ จันทรานุวัฒน์ มีความเห็นว่า[31]

"กทม. ไม่มีเวลาทำ รายงานประจำปียื่นไปตลอดการยื่นไปทุกปี ตั้งแต่ปี 50 51 52 จนถึง 54 ก็ยังไม่ได้ ร.1 เลย เอกสารกองท่วม กทม. ไม่มีเวลาทำ กฎหมายเขียนไว้ว่า ต้องยื่นรายงานก่อน ร.1 หมด 30 วัน บางคนก็ยื่นไปแล้วก็นิ่งๆ ไว้ ถือช่องนี้จะได้ไม่ต้องยื่นทุกปี"

4) นายพินิต เลิศอุดมธนา มีความเห็นว่า[32]

"มีปัญหาเรื่องกำหนดการยื่นรายงานของโดยเจ้าของอาคารจะนับกำหนดการยื่นครั้งที่ 2 หลังจากยื่นรายงานครั้งที่ 1 ระยะเวลา 1 ปี แต่เจ้าหน้าที่นับจากวันที่รายงานครั้งที่ 1 ได้รับใบรับรอง ร.1 ระยะเวลา 1 ปี ซึ่งไม่ตรงกัน ซึ่งปัญหาที่กล่าวถึงจะต้องเชิญผู้เกี่ยวข้องมาประชุมเพื่อกำหนดแนวทางให้ชัดเจน"

5) นายชัชวาล คุณค้ำชู มีความเห็นว่า[33]

"อาคารที่ไม่ได้รับใบ ร.1 ทำให้ไม่ตรวจต่อในปีถัดไป จริงๆ แล้วต้องตรวจทุกปี ไม่ว่าจะได้รับ/ไม่ได้รับ"

---

[30] สัมภาษณ์ อนวัช บูรพาชน, วิศวกรโยธา 8 สำนักควบคุมอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง, 27 มกราคม 2554.

[31] สัมภาษณ์ พิชญะ จันทรานุวัฒน์, ประธานกรรมการมาตรฐานความปลอดภัยอาคาร วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์, 29 มกราคม 2554.

[32] สัมภาษณ์ พินิต เลิศอุดมธนา, หัวหน้ากลุ่มงานควบคุมอาคาร 2 กองควบคุมอาคาร, 25 ตุลาคม 2553.

[33] สัมภาษณ์ ชัชวาล ค้ำคุณชู, วิศวกรวิชาชีพ 9 สำนักวิศวกรรมโครงสร้างและงานระบบ กรมโยธาธิการและผังเมือง, 27 มกราคม 2554.

นอกจากนี้ สาเหตุที่ทำให้อาคารที่เข้ารับการพิจารณามีจำนวนมากเกินไปเกิดจากความไม่เข้าใจในกฎหมายควบคุมอาคารของผู้ตรวจสอบอาคาร ผู้ตรวจสอบอาคารจัดทำรายงานตรวจสอบอาคารที่ไม่จำเป็นต้องตรวจสอบ กล่าวคือ อาคารเหล่านั้นไม่เข้าข่ายเป็นอาคารที่ต้องได้รับการตรวจสอบความปลอดภัย ดังข้อมูลจากการให้สัมภาษณ์ ดังนี้

1) นายสมัชญ ชมพูพันธ์ มีความเห็นว่า[34]

"จำนวนรายงานที่ส่งเข้ามามีเป็นจำนวนมากทั้งที่เข้าข่ายและไม่เข้าข่าย คือ อาคารชุดพักอาศัยที่มีพื้นที่ต่ำกว่า 10,000 ตร.ม. ยังผ่อนผันจนถึงปี 2553 แต่มีเจ้าของอาคารและผู้ตรวจสอบจัดทำรายงานส่งเข้ามาทำให้เจ้าหน้าที่ไม่สามารถพิจารณาได้ ต้องส่งจดหมายแจ้งกลับว่าเป็นอาคารที่ไม่เข้าข่าย ยังไม่ต้องส่งรายงาน"

2) นายทรงศักดิ์ นุชประยูร มีความเห็นว่า[35]

"ผู้ตรวจสอบอาคารยังไม่มีความรู้เรื่องกฎหมายควบคุมอาคาร โดยที่จัดทำรายงานอาคารที่ไม่เข้าข่ายส่งเข้ามาให้พิจารณา ทำให้เจ้าหน้าที่ไม่สามารถพิจารณาได้"

3) นายณัฐพล นพธรรมธร มีความเห็นว่า[36]

"ผู้ตรวจสอบอาคารยังขาดความรู้ด้านกฎหมาย ไม่เข้าใจ พรบ.ควบคุมอาคาร ทำให้อาคารที่ไม่เข้าข่ายถูกตรวจสอบ"

4.3.8 สาเหตุของอาคารที่ไม่ผ่านการรับรอง

สรุปสาเหตุของอาคารที่ไม่ผ่านการรับรองจากการวิเคราะห์เอกสาร ได้ 3 สาเหตุ ได้แก่ ความปลอดภัยของอาคาร กฎหมาย และการแสดงความคิดเห็นของผู้ตรวจสอบ และสัมภาษณ์รายละเอียดเพิ่มเติมในแต่ละประเด็นสาเหตุ และสัมภาษณ์เพิ่มเติมในสาเหตุประเด็นอื่น มีรายละเอียดดังนี้

---

[34] สัมภาษณ์ สมัชญ ชมภูพันธ์, วิศวกรโยธา 6 ว.กลุ่มงานควบคุมอาคาร 2, 17 มกราคม 2554.

[35] สัมภาษณ์ ทรงศักดิ์ นุชประยูร, ผู้อำนวยการกองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา, 20 ตุลาคม 2553.

[36] สัมภาษณ์ ณัฐพล นพธรรมธร, วิศวกรโยธา 6 กลุ่มงานควบคุมอาคาร 3, 17 มกราคม 2554.

สำนักงานคณะกรรมการวิจัยแห่งชาติ ห้องสมุดงานวิจัย

1. ความปลอดภัยของอาคาร ตัวอาคารมีความเสี่ยงต่อการใช้งานของผู้ใช้อาคาร อาคารที่ไม่ผ่านการรับรองจะไม่มีบันไดหนีไฟที่สามารถออกสู่ภายนอกอาคารได้ บางอาคารไม่มีบันไดหนีไฟภายนอกอาคาร บางอาคารบันไดหนีไฟถึงแค่ชั้น 2 บันไดหนีไฟบางอาคารเป็นแนวดิ่งหรือมีความชันมาก และบางอาคารบันไดหนีไฟติดกับห้องพักเพียงห้องเดียวเท่านั้น ไม่มีเครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน บอกทิศทางผิด ติดตั้งในตำแหน่งที่ไม่สามารถเห็นได้ชัดเจน ไม่มีระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉินไม่สามารถใช้งานได้ทุกตัว ปิดระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ไม่มีถังดับเพลิง ถังดับเพลิงเสื่อมสภาพ และไม่มีการติดตั้งระบบจ่ายน้ำดับเพลิงในอาคาร

ข้อมูลจากการให้สัมภาษณ์ พบว่า ความปลอดภัยของการใช้อาคาร เป็นสาเหตุหลักที่ทำให้อาคารที่เสนอขอรับใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) ไม่ผ่านการพิจารณา ดังข้อมูลจากการให้สัมภาษณ์ของนายอุทัย คำเสนาะ มีความเห็นว่า[37]

"ความปลอดภัย คือ อาคารส่วนหนึ่งที่ไม่ผ่าน คือไม่ปลอดภัย ส่วนอีกกลุ่มหนึ่งผ่าน คือปลอดภัย"

นอกจากนี้ ความปลอดภัยของการใช้อาคาร ผู้ให้สัมภาษณ์ยังมองว่าเป็นเรื่องเดียวกันกับกฎหมาย กล่าวคือ กฎหมายได้กำหนดไว้เพื่อให้อาคารปลอดภัยในการใช้งาน แต่ในเรื่องความปลอดภัยแล้ว นอกจากการพิจารณาตามข้อกำหนดของกฎหมาย ผู้ตรวจสอบยังต้องใช้ดุลยพินิจและประสบการณ์ของตนเองในการพิจารณาให้คำแนะนำหรือแสดงความคิดเห็นต่อความปลอดภัยของอาคารนั้นๆ อีกด้วย ดังข้อมูลการให้สัมภาษณ์ของนายอนวัช บูรพาชน มีความเห็นว่า[38]

"ความปลอดภัยต้องใช้คอมมอนเซ็นต์ เวลาอบรม ผู้ตรวจสอบจะได้รับการอบรมมาในเรื่องความปลอดภัย ผู้ตรวจสอบจะต้องเรียนรู้จากประสบการณ์และการอบรม แต่บางอย่างกฎหมายก็ขีดเส้นไว้เลย ต้องแบบนี้ แต่กฎหมายก็ขีดเส้นไว้จางๆ เช่น ต้องติดสปริงเกอร์ให้ครอบคลุม แต่อย่างไรครอบคลุมก็ต้องอยู่ที่ดุลพินิจของผู้ตรวจสอบ"

---

[37] สัมภาษณ์ อุทัย คำเสนาะ, นายกสมาคมผู้ตรวจสอบและบริหารงานความปลอดภัย, 29 มกราคม 2554.

[38] สัมภาษณ์ อนวัช บูรพาชน, วิศวกรโยธา 8 สำนักควบคุมอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง, 27 มกราคม 2554.

2. กฎหมาย บางอาคารก่อสร้างบันไดหนีไฟในลักษณะเดียวกัน กล่าวคือ มีแต่บันไดในแนวดิ่งที่ทำเพิ่มเติม แต่อาคารหนึ่งผ่านการรับรอง ในขณะที่อาคารหนึ่งไม่ผ่านการรับรอง เนื่องจากอาคารดังกล่าวก่อสร้างหลังจากมีพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2535 บังคับใช้ ซึ่งทำให้อาคารที่ก่อสร้างหลังจาก พ.ร.บ.นี้จำเป็นต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของกฎหมาย

ข้อมูลจากการให้สัมภาษณ์ พบว่า ในมุมมองของผู้ตรวจสอบยังมองเห็นว่าในบางประเด็นของความปลอดภัยขัดแย้งกับหลักกฎหมาย กล่าวคือ กฎหมายตั้งเกณฑ์ไว้ขั้นต่ำ ซึ่งเกณฑ์นั้นหากแค่ปฏิบัติตามกฎหมายก็จะไม่เพียงพอต่อความปลอดภัยในการใช้งานอาคาร และบางประเด็นของหลักความปลอดภัย ผู้ตรวจสอบอาคารเห็นแล้วว่าจุดนี้มีความปลอดภัยต่อการใช้อาคารแล้ว แต่จุดนั้นก็ยังคงผิดหลักกฎหมาย ดังนั้น การก่อสร้างอาคารและการปรับปรุงแก้ไขอาคาร ควรคำนึงถึงการปฏิบัติตามกฎหมายและหลักของความปลอดภัยของการใช้อาคารด้วย ดังข้อมูลจากการให้สัมภาษณ์ ดังนี้

1) นายอุทัย คำเสนาะ มีความเห็นว่า[39]

"ระบุกฎหมายไม่ชัดเจน ตรวจไม่ครบทุกรายการ 4 หมวดใหญ่ บางกฎหมายก็ไม่ปลอดภัย บางทีปลอดภัยแต่ก็ไม่ถูกกฎหมาย"

2) นายอนวัช บูรพาชน มีความเห็นว่า[40]

"กฎหมายตั้งเกณฑ์ไว้ขั้นต่ำ ซึ่งกฎหมายกำหนดไว้ แต่ก็อาจไม่ปลอดภัย เช่น หม้อแปลงที่อยู่ในห้อง ถ้าไม่มีผนังป้องกัน ถ้าระเบิดอาจมีปัญหาในเรื่องความปลอดภัย ในกฎหมายไม่มีกำหนดไว้อันนี้ การดูกฎหมายเพียงอย่างเดียวไม่ได้ บันไดหนีไฟ กฎหมายไม่ได้ระบุไว้ว่าให้มีช่วงห่างให้เท่ากัน"

นอกจากนี้ การปรับปรุงแก้ไขบันไดหนีไฟ หรือส่วนอื่นๆ ของอาคาร บางจุดเป็นเงื่อนไขบังคับตามกฎกระทรวง ซึ่งบางอาคารสร้างภายหลังจากกฎกระทรวงมหาดไทย ฉบับที่ 33 พ.ศ.2535 มีผลบังคับใช้ เงื่อนไขต้องเป็นไปตามกฎกระทรวงดังกล่าว แต่บางอาคารสร้างก่อนที่

---

[39] สัมภาษณ์ อุทัย คำเสนาะ, นายกสมาคมผู้ตรวจสอบและบริหารงานความปลอดภัย, 29 มกราคม 2554.

[40] สัมภาษณ์ อนวัช บูรพาชน, วิศวกรโยธา 8 สำนักควบคุมอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง, 27 มกราคม 2554.

กฎกระทรวงฉบับดังกล่าวมีการบังคับใช้ ก็สามารถอนุโลมได้บางรายการ แต่อย่างไรก็ตาม การใช้งานอาคารจะต้องเป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

ดังนั้น เพื่อเป็นการแก้ไขความขัดแย้งระหว่างหลักความปลอดภัยและข้อกำหนดกฎหมายดังกล่าว จึงควรให้ผู้ตรวจสอบเป็นผู้รับผิดชอบความปลอดภัยของการใช้อาคารแล้วยื่นเอกสารรายงานการตรวจสอบอาคารแก่พนักงานท้องถิ่น ส่วนพนักงานท้องถิ่นควรพิจารณาเพียงเอกสารที่ผู้ตรวจสอบอาคารยื่น แต่ไม่ควรพิจารณาถึงหลักความปลอดภัยของการใช้อาคาร ดังข้อมูลจากการให้สัมภาษณ์ของนายชัชวาล คุณค้ำชู มีความเห็นว่า[41]

"จริงๆ ผู้ตรวจสอบเป็นผู้รับผิดชอบระดับหนึ่ง เจ้าหน้าที่ไม่รู้บทบาทตัวเอง บทบาทตัวเองมีคนเซ็นต์ไหม มีคนรับรองความปลอดภัยไหม เอกสารครบไหม จึงจะออกใบ ร.1 ไม่ใช่ลงลึกในรายละเอียดว่า อีกบทบาทหนึ่งที่ไม่เกี่ยวตรงนี้ คือ ตึกนี้ปลอดภัยแล้ว ผิดกฎหมายอื่นหรือเปล่า ต่อเติมอะไรอีกหรือเปล่า ตรงนี้ที่เค้าควรไปดูต่อ ไม่ควรไปดูใบ ร.1 การตรวจสอบอาคารไม่ใช่ตรวจสอบว่าถูกต้องตามกฎหมายหรือผิดกฎหมาย"

3. การแสดงความคิดเห็นของผู้ตรวจสอบ อาคารที่ไม่ผ่านการรับรองมักไม่มีคำอธิบายหรือความคิดเห็นของผู้ตรวจสอบอาคารมากนัก ซึ่งอาคารที่ผ่านการรับรองนอกจากคำแนะนำในการปรับปรุงแก้ไขอาคารเพื่อให้อาคารมีความปลอดภัยมากขึ้นแล้ว ผู้ตรวจสอบยังมีคำอธิบายหรือความคิดเห็นที่แสดงถึงความปลอดภัยของอาคารนั้นๆ ด้วย เช่น บันไดหนีไฟถูกต้องตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร ไฟป้ายทางออกฉุกเฉินมีความชัดเจน ทำงานได้ดี มีจำนวนเพียงพอ มีการติดตั้งแสดงทิศทางไปยังประตูทางออกฉุกเฉินได้สอดคล้องเหมาะสมกับมุมมองผู้ใช้อาคาร พื้นที่ส่วนกลางไม่ซับซ้อน ผู้ใช้อาคารสามารถเข้าใจการใช้เส้นทางฉุกเฉินได้ ระบบบริหารจัดการเพื่อความปลอดภัยมีความพร้อมเมื่อเกิดอัคคีภัย และมีเจ้าหน้าที่ที่มีความรู้ในการใช้งานระบบและอุปกรณ์ด้านอัคคีภัยประจำที่ห้องควบคุมช่างตลอดเวลา ทุกวัน มีเจ้าหน้าที่คอยผลัดเวรตรวจพื้นที่ส่วนกลาง มีกล้องวงจรปิด และมีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยอย่างเข้มงวด เป็นต้น ดังข้อมูลจากการให้สัมภาษณ์ ดังนี้

1) นายชัชวาล คุณค้ำชู มีความเห็นว่า[42]

---

[41] สัมภาษณ์ ชัชวาล ค้ำคุณชู, วิศวกรวิชาชีพ 9 สำนักวิศวกรรมโครงสร้างและงานระบบ กรมโยธาธิการและผังเมือง, 27 มกราคม 2554.

[42] สัมภาษณ์ ชัชวาล ค้ำคุณชู, วิศวกรวิชาชีพ 9 สำนักวิศวกรรมโครงสร้างและงานระบบ กรมโยธาธิการและผังเมือง, 27 มกราคม 2554.

"ความคิดเห็นของผู้ตรวจสอบ เพราะเป็นการตัดสินใจของผู้ตรวจสอบ อย่างเช่น เส้นทางหนีไฟกฎหมายบังคับ 90 ซม. ถ้า 80 ซม. แล้วผู้ตรวจสอบบอกว่าปลอดภัยได้ไหม เราบอกแล้วว่า ตรวจสอบความปลอดภัย ไม่ใช่ตรวจสอบตามกฎหมาย เพราะขึ้นอยู่กับจำนวนคนด้วย ตอนนี้ ทำกฎหมายให้เป็นไปตามรายการคำนวณต่างๆ ไม่โอเวอร์ดีไซน์ ความคิดเห็นของผู้ตรวจสอบอาจเห็นถูกเห็นผิดก็ได้ ตามความคิดเห็นของผู้ตรวจสอบ"

2) นายอนวัช บูรพาชน มีความเห็นว่า[43]

"ความเห็นของผู้ตรวจสอบ ทุกคนอาจเห็นไม่เหมือนกันทำให้ผลต่างกันได้ เช่น ตรวจแล้วบันไดหุนีไฟได้หมด แต่ประตูบานหนึ่งฝืด แต่ผู้ตรวจสอบอาจสรุปว่าบันไดใช้ไม่ได้ ที่ถูกต้องคือ บันไดใช้ได้แต่มีเพียงประตูหนึ่งบานที่ใช้ไม่ได้ อยู่ที่การสรุปของผู้ตรวจสอบ"

ความคิดเห็นของผู้ตรวจสอบนี้ ผู้ตรวจสอบบางคนหรือบางบริษัทมีการให้ความคิดเห็นเกี่ยวกับความปลอดภัยโดยวิธีการให้คะแนน ซึ่งการให้คะแนนก็ไม่มีเกณฑ์การให้คะแนนที่แน่นอนชัดเจนตายตัว การให้คะแนนขึ้นอยู่กับดุลพินิจของผู้ตรวจสอบแต่ละรายว่าในแต่ละประเด็นของอาคารจะให้คะแนนความปลอดภัยเป็นเท่าไร ซึ่งแม้ว่ามีประเด็นการให้คะแนนเหมือนกัน แต่ผู้ตรวจสอบแต่ละคนก็จะให้คะแนนไม่เท่ากัน ดังข้อมูลจากการให้สัมภาษณ์ของนายอนวัช บูรพาชน มีความเห็นว่า[44]

"บางแห่งประเมินการให้คะแนน ผมว่าการให้คะแนนยาก การให้คะแนนในแต่ละคนไม่เท่ากัน ซึ่งบางจุดมีข้อบกพร่องเมื่อแก้ไขก็ใช้ได้แล้ว แต่ถ้าให้คะแนน คะแนนก็ตกไปเลย กลายเป็นว่าอาคารนี้ไม่ปลอดภัย"

นอกจากนี้ ความคิดเห็นของผู้ตรวจสอบยังขึ้นอยู่กับเงินที่ผู้ตรวจสอบอาคารได้รับ ซึ่งทำให้บางครั้งการแสดงความคิดเห็นของผู้ตรวจสอบอาคารที่แสดงว่าอาคารปลอดภัยหรือไม่ปลอดภัย

---

[43] สัมภาษณ์ อนวัช บูรพาชน, วิศวกรโยธา 8 สำนักควบคุมอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง, 27 มกราคม 2554.

[44] สัมภาษณ์ อนวัช บูรพาชน, วิศวกรโยธา 8 สำนักควบคุมอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง, 27 มกราคม 2554.

นั้น อยู่ที่อัตราค่าจ้างที่ผู้ตรวจสอบอาคารได้รับด้วย ดังข้อมูลจากการให้สัมภาษณ์ของนายอุทัย คำเสนาะ มีความเห็นว่า[45]

"บางทีผู้ตรวจสอบผูกกับเรื่องเงิน เช่น ถ้าเขียนว่าอาคารไม่ปลอดภัย ผู้จ้างจะไม่จ่ายตังค์"

4. การปรับปรุงอาคารใช้งบประมาณสูง บางอาคารเจ้าของอาคารมีความตั้งใจปรับปรุงอาคารให้มีความปลอดภัยตามคำแนะนำของผู้ตรวจสอบ แต่การปรับปรุงอาคารนั้นๆ ใช้งบประมาณสูง จึงต้องมีการวางแผนการปรับปรุงอาคารในระยะยาว ซึ่งยังไม่สามารถแก้ไขปรับปรุงได้ในทันที ทำให้พนักงานท้องถิ่นไม่สามารถออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) ให้แก่เจ้าของอาคารได้ แต่ในอนาคตหากเจ้าของอาคารเริ่มการปรับปรุงอาคารถึงแม้ยังไม่แล้วเสร็จแต่ได้มีการเริ่มต้น พนักงานท้องถิ่นอาจพิจารณาออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) ให้แก่เจ้าของอาคารได้ ดังข้อมูลจากการให้สัมภาษณ์ ดังนี้

1) นายชัชวาล คุณค้ำชู มีความเห็นว่า[46]

"ใช้เงินเยอะ เจ้าของงานทำแผนที่จะแก้ไข เขาต้องวางแผนเป็นปีๆ เป็นช่วงๆ ถ้ามีแผนส่งไปยังเจ้าหน้าที่ท้องถิ่น เค้าน่าจะให้ใบ ร.1 แต่เจ้าหน้าที่อาจจะยังไม่อนุญาต"

2) นายอนวัช บูรพาชน มีความเห็นว่า[47]

"เป็นข้อจำกัดของอาคาร อาคารทุกอาคาร โอกาสผ่านมีอยู่แล้ว เป็นเกณฑ์ขั้นต่ำอยู่แล้ว ถ้าไม่ได้ก็ไม่ผ่านการขออนุญาตอยู่แล้ว แต่มีบางราย เช่น โรงงาน ตอนขออนุญาต ขอเป็นโรงงานเดียวพื้นที่ 4,000 จำนวน 3 โรง ติดกัน แต่ต่อมาทำทางเชื่อมต่อกัน กลายเป็นโรงงานขนาดใหญ่ ซึ่งจะต้องติดสปริงเกอร์ แต่ก็ไม่ได้ติด ทำให้ไม่ผ่านการตรวจสอบความปลอดภัย บางอาคารต้องใช้งบประมาณเป็นล้านในการปรับปรุงอาคารเพิ่มความปลอดภัย ซึ่งบางอาคารว่าเขียนแผนได้ไหม บางท้องถิ่นใช้ดุลยพินิจว่าถ้าอาคารมีการเขียนแผนและเริ่มทำให้เห็นชัดเจน ก็ออกใบรับรองได้"

---

[45] สัมภาษณ์ อุทัย คำเสนาะ, นายกสมาคมผู้ตรวจสอบและบริหารงานความปลอดภัย, 29 มกราคม 2554.

[46] สัมภาษณ์ ชัชวาล ค้ำคุณชู, วิศวกรวิชาชีพ 9 สำนักวิศวกรรมโครงสร้างและงานระบบ กรมโยธาธิการและผังเมือง, 27 มกราคม 2554.

[47] สัมภาษณ์ อนวัช บูรพาชน, วิศวกรโยธา 8 สำนักควบคุมอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง, 27 มกราคม 2554.

5. ความแตกต่างของการพิจารณาออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) ของพนักงานท้องถิ่น พนักงานท้องถิ่นแต่ละคนมีความเข้มงวดในเรื่องเอกสารแตกต่างกัน เช่น ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.1) ใบอนุญาตการใช้อาคาร (อ.6) และแบบแปลนที่แสดงอุปกรณ์ของอาคาร เป็นต้น และเข้มงวดในการตรวจสอบความคิดเห็นของผู้ตรวจสอบที่แสดงถึงความปลอดภัยของการใช้อาคารที่แตกต่างกัน จึงเป็นเหตุทำให้อาคารบางรายไม่ผ่านการพิจารณาการออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) ดังข้อมูลจากการให้สัมภาษณ์ดังนี้

1) นายพิชญะ จันทรานุวัฒน์ มีความเห็นว่า[48]

"ความคิดเห็นของเจ้าหน้าที่ท้องถิ่นแต่ละคนไม่เหมือนกัน เช่น บางคนต้องการ อ.6 บางคนไม่ต้องการ อ.6 การพิจารณาของเจ้าหน้าที่ท้องถิ่นบางคนไม่เหมือนกัน"

2) นายอนวัช บูรพาชน มีความเห็นว่า[49]

"แต่ละท้องถิ่นก็ต่างกัน ไม่มีเกณฑ์อะไร มีคือว่า ถ้าไม่มีปัญหาอะไรก็ให้ออกใบรับรอง แต่ถ้ามีปัญหาก็ให้ออกคำสั่ง"

4.4 แนวทางในการปรับปรุงเกณฑ์และแนวทางในการพิจารณาออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) ประเภทอาคารชุดพักอาศัย

4.4.1 ปัจจัยที่ทำให้อาคารผ่านการรับรองการตรวจสอบอาคาร

ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ อาคารที่ผ่านการรับรองการตรวจสอบอาคาร นอกจากจะไม่มีปัญหาและสาเหตุของการไม่ผ่านการตรวจสอบที่กล่าวมาข้างต้นแล้ว อาคารเหล่านี้มีปัจจัยที่ทำให้ผ่านการรับรอง ดังนี้

1. อาคารมีระบบดูแลความปลอดภัยของการใช้อาคารอยู่เดิม บางอาคารมีระบบการจัดการดูแลความปลอดภัยของการใช้อาคาร เช่น การซ้อมหนีไฟเป็นประจำทุกปี และมีแผนการตรวจซ่อมบำรุงรักษาอุปกรณ์และระบบต่างๆ เป็นต้น จึงทำให้อาคารเหล่านี้เป็นกลุ่มแรกๆ ที่ได้รับ

---

[48] สัมภาษณ์ พิชญะ จันทรานุวัฒน์, ประธานกรรมการมาตรฐานความปลอดภัยอาคาร วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์, 29 มกราคม 2554.

[49] สัมภาษณ์ อนวัช บูรพาชน, วิศวกรโยธา 8 สำนักควบคุมอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง, 27 มกราคม 2554.

ใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) ในทันทีเมื่อยื่นเข้ารับการพิจารณา ดังข้อมูลจากการให้สัมภาษณ์ของนายอนวัช บูรพาชน มีความเห็นว่า[50]

"เป็นอาคารที่มีระบบที่ดีอยู่แล้ว ส่วนมากเป็นเอกชน อาคารสูงส่วนใหญ่ผ่านอยู่แล้ว ไม่มีกฎหมายการตรวจสอบก็ผ่านอยู่แล้ว อาคารเค้าต้องมีผู้บำรุงรักษาอยู่แล้ว ระบบการจัดการที่ดีอยู่แล้ว"

2. ความร่วมมือจากเจ้าของอาคาร ปัจจัยสำคัญที่จะทำให้อาคารผ่านการรับรองการตรวจสอบความปลอดภัย คือ เจ้าของอาคารให้ความร่วมมือในการปรับปรุงแก้ไขให้อาคารมีความปลอดภัยตามคำแนะนำของผู้ตรวจสอบ ซึ่งอาคารส่วนใหญ่มีข้อบกพร่องไม่ได้มาตรฐานความปลอดภัย ซึ่งหากเจ้าของอาคารให้ความร่วมมือโดยการปรับปรุงแก้ไขตามคำแนะนำของผู้ตรวจสอบ อาคารเหล่านั้นเมื่อยื่นพิจารณาเข้ารับใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) และพนักงานท้องถิ่นพิจารณาแล้วว่าเจ้าของอาคารมีการปรับปรุงแก้ไขตามคำแนะนำจากผู้ตรวจสอบ อาคารเหล่านั้นก็ผ่านการพิจารณาไปได้ ดังข้อมูลจากการให้สัมภาษณ์ ดังนี้

1) นายชัชวาล คุณค้ำชู มีความเห็นว่า[51]

"เจ้าของตึก ยอมปรับแก้ไขตามผู้ตรวจสอบทำให้ตึกมีความปลอดภัย และเซ็นต์ผ่านไปเลย"

2) นายอุทัย คำเสนาะ มีความเห็นว่า[52]

"เจ้าของอาคารให้ความร่วมมือในการปฏิบัติงานตรวจสอบอาคารความปลอดภัย ต้องแก้ไขปรับปรุงตามคำแนะนำของผู้ตรวจสอบ"

3. เจ้าของอาคารติดตามเรื่องอย่างใกล้ชิด เนื่องจากการอาคารที่เข้าขอรับใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) มีจำนวนมาก และแต่ละอาคารก็ใช้เอกสารจำนวนมากเช่นกัน หาก

---

[50] สัมภาษณ์ อนวัช บูรพาชน, วิศวกรโยธา 8 สำนักควบคุมอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง, 27 มกราคม 2554.

[51] สัมภาษณ์ ชัชวาล ค้ำคุณชู, วิศวกรวิชาชีพ 9 สำนักวิศวกรรมโครงสร้างและงานระบบ กรมโยธาธิการและผังเมือง, 27 มกราคม 2554.

[52] สัมภาษณ์ อุทัย คำเสนาะ, นายกสมาคมผู้ตรวจสอบและบริหารงานความปลอดภัย, 29 มกราคม 2554.

เจ้าของอาคารไม่มีการติดตามการยื่นเรื่องอย่างใกล้ชิด อาจทำให้เอกสารเหล่านั้นสูญหายได้ และเป็นการกระตุ้นการทำงานให้กับพนักงานท้องถิ่นอีกทางหนึ่ง ทำให้อาคารเหล่านั้นได้รับใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) รวดเร็วยิ่งขึ้น ดังข้อมูลจากการให้สัมภาษณ์ของนายชัชวาล คุณค้ำชู มีความเห็นว่า[53]

"เจ้าของตึกต้องไปติดตามเรื่องที่ กทม. ทุกวัน บางคนก็มีความสนิทสนมกับเจ้าหน้าที่ทำให้เรื่องผ่านได้ใบรับรองเร็ว"

4.4.2 แนวทางแก้ไขปัญหาการตรวจสอบอาคาร

จากสภาพปัญหาและสาเหตุของการที่อาคารไม่ผ่านการตรวจสอบอาคาร ผู้ให้สัมภาษณ์ได้เสนอแนวทางในการแก้ไขปัญหาดังกล่าว สรุปได้ดังนี้

1. กำหนดบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบของพนักงานท้องถิ่นและผู้ตรวจสอบอาคารให้ชัดเจน โดยพนักงานท้องถิ่นควรทำหน้าที่เฉพาะตรวจรายงานการตรวจสอบอาคารแล้วออกใบรับรอง (ร.1) ให้กับเจ้าของอาคารเท่านั้น โดยออกเป็นบทบัญญัติของกรุงเทพมหานครในเรื่องบทบาทอำนาจหน้าที่ของพนักงานท้องถิ่นว่ามีบทบาทหน้าที่อย่างไรบ้าง ระบุถึงบทบาทในการตรวจสอบอาคารและออกใบรับรอง (ร.1) ว่าเพียงพิจารณารายงานการตรวจสอบที่เสนอโดยผู้ตรวจสอบอาคาร ส่วนผู้ตรวจสอบอาคารมีบทบาทในการตรวจสอบความปลอดภัยของการใช้อาคาร และเมื่อพบว่าไม่ปลอดภัยก็นำเสนอแนวทางในการปรับปรุงอาคารให้กับเจ้าของอาคาร และแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับความปลอดภัยของการใช้อาคารลงในรายงานการตรวจสอบ เพื่อยื่นให้กับพนักงานท้องถิ่นต่อไป ดังข้อมูลจากการสัมภาษณ์ ดังนี้

1) นายอุทัย คำเสนาะ มีความเห็นว่า[54]

"ต้องกำหนดบทบาทของผู้ตรวจสอบและเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้ชัดเจน ผู้ตรวจสอบเป็นผู้ตรวจทางเทคนิค และเจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจแค่เอกสาร ต้องออกข้อบัญญัติของ กทม.

---

[53] สัมภาษณ์ ชัชวาล ค้ำคุณชู, วิศวกรวิชาชีพ 9 สำนักวิศวกรรมโครงสร้างและงานระบบ กรมโยธาธิการและผังเมือง, 27 มกราคม 2554.

[54] สัมภาษณ์ อุทัย คำเสนาะ, นายกสมาคมผู้ตรวจสอบและบริหารงานความปลอดภัย, 29 มกราคม 2554.

ออกมา เจ้าหน้าที่ทำงานหลายบทบาท ไม่มีหน่วยที่ทำหน้าที่ตรวจสอบอาคารโดยเฉพาะ ทั้งๆ ที่เรื่องนี้สำคัญ เพราะเม็ดเงินมหาศาลในการปรับปรุงอาคารให้ปลอดภัย"

2) ผศ.ชลชัย ธรรมวิวัฒนุกูร มีความเห็นว่า[55]

"ผู้ตรวจสอบเป็นผู้มีคุณสมบัติครบถ้วนถูกต้องตามกฎหมายที่จะออกรายงานว่าอาคารมีความปกติในการใช้งานหรือมีความเสี่ยงในการใช้งานอาคาร อย่างไรแล้ว สรุปให้เจ้าของอาคารรับทราบเพื่อดำเนินการปรับปรุงแก้ไข (ถ้ามี) เจ้าพนักงานท้องถิ่นเพียงแต่ตรวจรายงานความคิดเห็นของผู้ตรวจสอบ แล้วมีหน้าที่ในการออกใบอนุญาต ถ้าผู้ตรวจสอบลงความเห็นว่าอาคารมีความปกติในการใช้งาน หรือมีหน้าที่ในการออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารดำเนินการปรับปรุงแก้ไขตามข้อมูลในรายงานการการตรวจสอบเท่านั้น"

2. การตรวจสอบอาคารของผู้ตรวจสอบ ควรดำเนินการเป็นทีมที่สมาชิกในทีมมีความเชี่ยวชาญในสาขาที่แตกต่างกัน เช่น วิศวกรโยธา วิศวกรไฟฟ้า และวิศวกรเครื่องกล เป็นต้น เพื่อให้การตรวจสอบอาคารซึ่งเป็นอาคารตรวจสอบด้วยสายตา ได้ผ่านมุมมองที่หลากหลายของผู้ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ และประสบการณ์ที่แตกต่างกัน ทำให้การตรวจสอบอาคารของผู้ตรวจสอบมีความถูกต้อง ปลอดภัย และน่าเชื่อถือมากยิ่งขึ้น ดังข้อมูลจากการให้สัมภาษณ์ดังนี้

1) นายพิชญะ จันทรานุวัฒน์ มีความเห็นว่า[56]

"การตรวจด้วยสายตาเป็นการตรวจที่ยากกว่าการใช้เครื่องมือ คนตรวจสอบต้องรู้รอบด้าน ข้อกฎหมาย จุดอ่อนของอาคาร ต้องใช้ดุลยพินิจ ทำให้ความปลอดภัยและไม่ปลอดภัยของอาคารขึ้นอยู่กับผู้ตรวจสอบ ดังนั้น จึงไม่ควรตรวจสอบคนเดียว ต้องเป็นทีม เพราะบางคนไม่ชำนาญเรื่องอื่นๆ เช่น วิศวกรไม่ชำนาญเรื่องไฟ เป็นต้น"

2) นายอุทัย คำเสนาะ มีความเห็นว่า[57]

---

[55] สัมภาษณ์ ชลชัย ธรรมวิวัฒนุกูร, ผู้ตรวจสอบอาคารเลขที่ บ.0708/2550, 31 มกราคม 2554.

[56] สัมภาษณ์ พิชญะ จันทรานุวัฒน์, ประธานกรรมการมาตรฐานความปลอดภัยอาคาร วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์, 29 มกราคม 2554.

"ประสบการณ์ผู้ตรวจสอบ บางคนยังไม่มีวุฒิภาวะ ใช้แค่ผู้ตรวจสอบคนเดียวก็ได้ แต่จริงๆ แล้วควรทำในนามบริษัท ซึ่งจะทำให้เป็นทีมผู้ตรวจสอบ"

3. การจัดระบบการทำงานเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการออกใบรับรองของพนักงานท้องถิ่น ในกรณีที่รายงานการตรวจสอบอาคารมีปริมาณมาก ซึ่งทำให้พนักงานท้องถิ่นออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) ได้ล่าช้า แต่อย่างไรก็ตาม เจ้าของอาคารจะต้องยื่นเป็นประจำทุกปี โดยพนักงานท้องถิ่นจะต้องจัดระบบการตรวจสอบใหม่ เป็นเพียงตรวจความครบถ้วนของเอกสาร การปรับปรุงแก้ไขอาคาร และความคิดเห็นต่อความปลอดภัยของผู้ตรวจสอบ ไม่ตรงเจาะลึกในรายละเอียดุ และเมื่อออกใบรับรองให้กับอาคารแล้ว อาคารที่ขอใบรับรองปีที่ 2 พนักงานท้องถิ่นอาจไม่ต้องตรวจสอบทุกอาคาร ใช้การสุ่มตรวจสอบบางอาคารเท่านั้น โดยถือว่าอาคารเหล่านั้นได้รับการตรวจสอบและลงลายมือชื่อรับรองจากผู้ตรวจสอบอาคารมาแล้ว ดังข้อมูลจากการให้สัมภาษณ์ ดังนี้

1) นายชัชวาล คุณค้ำชู มีความเห็นว่า[58]

"ถ้าไม่ออก พิจารณาช้า ก็ต้องส่งทุกปี ทุกๆ สิ้นปีต้องส่ง ถ้าส่งไปก็จะดูว่า 1. เอกสารครบถ้วนไหม 2. การแก้ไขปรับปรุงอาคารมีโปรแกรมว่าจะปรับปรุงไหม 3. ถ้ามีวิศวกรเซ็นรับรองว่าปลอดภัยก็จบ ถ้าไม่ปลอดภัยก็ต้องไปปรับปรุง ผู้ตรวจสอบต้องไปชี้แจงให้ปรับปรุง"

2) นายพิชญะ จันทรานุวัฒน์ มีความเห็นว่า[59]

"วิธีการแก้ไขคือ พนักงานท้องถิ่นต้องทำอะไรบางอย่าง (Action) ให้ระบายตรวจเอกสารออกให้เร็ว เจ้าหน้าที่ท้องถิ่นคนไม่พอ ก็ต้องเพิ่ม ในระบบการตรวจสอบครั้งที่ 2 ควรเป็นการสุ่มมากกว่า แต่เจ้าหน้าที่ท้องถิ่นตรวจเอกสารละเอียดมากเกินไป การตรวจสอบจะต้องเชื่อถือผู้ตรวจสอบ"

---

[57] สัมภาษณ์ อุทัย คำเสนาะ, นายกสมาคมผู้ตรวจสอบและบริหารงานความปลอดภัย, 29 มกราคม 2554.

[58] สัมภาษณ์ ชัชวาล ค้ำคุณชู, วิศวกรวิชาชีพ 9 สำนักวิศวกรรมโครงสร้างและงานระบบ กรมโยธาธิการและผังเมือง, 27 มกราคม 2554.

[59] สัมภาษณ์ พิชญะ จันทรานุวัฒน์, ประธานกรรมการมาตรฐานความปลอดภัยอาคาร วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์, 29 มกราคม 2554.

4. ภาครัฐควรจัดทำเกณฑ์ในการตรวจสอบอาคารให้ชัดเจน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนึงถึงความปลอดภัยของการใช้อาคาร ไม่ใช่พิจารณาแต่เฉพาะตัวบทกฎหมายเท่านั้น เนื่องจากในบางครั้งตัวบทกฎหมายและหลักความปลอดภัยมีความขัดแย้งกันเอง ดังนั้น เพื่อให้มีเกณฑ์และมาตรฐานการตรวจสอบความปลอดภัยของการใช้อาคารเป็นไปในแนวทางเดียวกัน ภาครัฐควรมีการออกกฎเกณฑ์ที่ชัดเจนและประกาศใช้เกณฑ์ดังกล่าวให้เป็นที่รับทราบโดยทั่วกัน ดังข้อมูลจากการให้สัมภาษณ์ดังนี้

1) นายพิชญะ จันทรานุวัฒน์ มีความเห็นว่า[60]

"มีแนวปฏิบัติและเกณฑ์การตรวจสอบให้ชัดเจน บางทีปฏิบัติตามกฎหมายแต่ไม่ปลอดภัย ต้องใช้มาตรการอื่นมาเสริม เช่น ตึกนี้ไม่มีสปริงเกอร์ แต่มีไฟแดงอยู่ตลอด 24 ชม. มี Operate ทุก 24 ชม. มีการซ้อมหนีไฟทุกปี มีเรื่องอื่นที่ทำให้อาคารปลอดภัยได้ แทนให้อาคารปลอดภัยตามกฎหมายเพียงอย่างเดียว ตามกฎหมายมีแต่กฎหมายก่อสร้างติดตั้ง ไม่มีกฎหมายในเรื่องการใช้งานอาคาร ได้ร่างเกณฑ์ไว้แล้วแต่เค้ายังไม่ยอมรับกัน เป็นเกณฑ์ในเรื่องการใช้งาน"

2) นายอนวัช บูรพาชน มีความเห็นว่า[61]

"กฎหมายประเทศไทยต้องมีเงื่อนไขบังคับโดยตรงชัดเจน เช่น ประตูต้องขนาดเท่านี้ พื้นที่ต้อง 30 ตารางเมตร ไม่งั้นไม่ปฏิบัติตาม"

4.4.3 แนวทางการในการจัดทำรายงานการตรวจสอบอาคาร

อาคารที่เข้ารับการตรวจสอบอาคารแล้วผ่านการรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1) ส่วนใหญ่เป็นอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ ซึ่งมีพื้นที่รวมตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป มีบางอาคารเป็นอาคารพาณิชย์พักอาศัย 9 ชั้น ผู้ตรวจสอบอาคารให้กับอาคารเหล่านี้จัดตั้งทั้งในรูปบริษัทห้างหุ้นส่วนจำกัด บุคคล และคณะบุคคล ซึ่งผู้ตรวจสอบที่อยู่ในรูปบริษัทจะมีรูปแบบการนำเสนอ

---

[60] สัมภาษณ์ พิชญะ จันทรานุวัฒน์, ประธานกรรมการมาตรฐานความปลอดภัยอาคาร วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์, 29 มกราคม 2554.

[61] สัมภาษณ์ อนวัช บูรพาชน, วิศวกรโยธา 8 สำนักควบคุมอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง, 27 มกราคม 2554.

การตรวจสอบอาคารที่เป็นรูปแบบชัดเจน โดยสรุปอาคารที่เข้ารับการตรวจสอบอาคารแล้วผ่านการรับรองการตรวจสอบอาคารมักมีรูปแบบการนำเสนอดังนี้

1. มีสารบัญระบุหัวข้อชัดเจน โดยส่วนใหญ่จะแบ่งหัวข้อดังนี้
   1) ขอบเขตการตรวจสอบ
   2) ข้อมูลทั่วไป
   3) ผลการตรวจสอบอาคารในด้านความปลอดภัยตามกฎหมาย
   4) ผลการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ต่างๆ ของอาคาร
   5) สรุปผลการตรวจสอบอาคาร
   6) ภาคผนวก ได้แก่ ภาพถ่ายการตรวจสอบอาคาร รายละเอียดและเอกสารของอาคารที่ตรวจสอบ แบบแปลนการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร และรายละเอียดของผู้ตรวจสอบ เป็นต้น

2. มีอุปกรณ์ประกอบอาคารทุกอย่างเกือบครบทุกรายการ และอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ บางรายการที่ไม่มี ผู้ตรวจสอบอาคารอธิบายเหตุผลที่ไม่มีอุปกรณ์ดังกล่าว เช่น สภาพและการทำงานของระบบป้องกันหรือควบคุมมลพิศทางอากาศและเสียง ไม่มี ผู้ตรวจสอบให้ความเห็นว่าเป็นอาคารที่ไม่น่าจะมีมลพิษทางอากาศหรือเสียง

นอกจากนี้ ผู้ตรวจสอบอาคารยังแสดงความคิดเห็นของผู้ตรวจสอบอาคารในบางจุดที่น่าสงสัย เพื่อให้แน่ใจว่าไม่ส่งผลต่อความแข็งแรงปลอดภัยของอาคาร เช่น รอยร้าวจากปูน แต่ให้ความเห็นว่าเป็นรอยร้าวจากปูนฉาบไม่ส่งผลต่อโครงสร้าง เป็นต้น

3. มีข้อเสนอแนะสำหรับการปรับปรุงอาคาร กรณีที่อาคารมีส่วนที่ชำรุดสึกหรอหรือไม่ปลอดภัย เช่น รอยร้าว ป้ายบอกทางหนีไฟไม่มั่นคง เป็นต้น รายงานการตรวจสอบอาคารจะนำเสนอข้อเสนอแนะในการปรับปรุงอาคารในแต่ละจุดเหล่านั้นอย่างละเอียด ในส่วนของการตรวจสอบอาคาร และนำเสนอผลการปรับปรุงอาคารตามข้อเสนอแนะทุกจุด แยกนำเสนอออกมาต่างหากอีกหนึ่งหัวข้อ โดยมีภาพประกอบเปรียบเทียบก่อนการปรับปรุงและหลังการปรับปรุง พร้อมทั้งมีคำอธิบายที่แสดงถึงความปลอดภัยของอาคารที่เพิ่มขึ้นภายหลังการปรับปรุงแล้วเสร็จ

4. มีการสรุปผลการตรวจส่อบอาคาร นอกจากการนำเสนอรายละเอียดการตรวจสอบอาคารในแต่ละด้าน ได้แก่ การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ต่างๆ ของอาคาร การตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่างๆ และการตรวจสอบระบบบริหารจัดการเพื่อความปลอดภัยในอาคารอย่างละเอียดแล้ว ยังแสดงผลการตรวจสอบอาคารโดยสรุปในแต่ละด้านเหล่านั้นอีกแล้ว และแสดงความคิดเห็นของผู้ตรวจสอบอาคารเป็นการ

บรรยายความว่าอาคารที่ตรวจสอบนั้นมีความมั่นคงปลอดภัยเพียงใด การทำงานของระบบและอุปกรณ์ต่างๆ ในอาคารส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม สุขภาพ และอนามัยของผู้ใช้อาคารหรือไม่ โดยให้คะแนนความปลอดภัยในแต่ละด้าน ซึ่งมีผลคะแนนโดยรวมเต็ม 100 คะแนน

คะแนนความปลอดภัยสำหรับอาคารที่ไม่ผ่านเกณฑ์ 80 คะแนนในการประเมินครั้งแรก รายงานการตรวจสอบอาคารจะมีการนำเสนอการปรับปรุงแก้ไขอาคาร และมีการประเมินคะแนนความปลอดภัยเหล่านั้นใหม่อีกครั้ง และแสดงผลการประเมินคะแนนความปลอดภัย ซึ่งมีคะแนนที่เพิ่มขึ้นผ่านเกณฑ์ 80 คะแนน

5. ผู้ตรวจสอบอาคารเป็นผู้ที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านในการตรวจสอบอาคารแต่ละจุด กรณีที่ผู้ตรวจสอบอาคารจัดตั้งในรูปแบบบริษัทจะมีผู้ตรวจสอบอาคารมากกว่า 1 คน ยกตัวอย่าง เช่น บริษัทยูที อินสเปคเตอร์ จำกัด มีคณะผู้ตรวจสอบอาคารจำนวน 4-5 คน ซึ่งจะเป็นวิศวกรโยธา วิศวกรไฟฟ้า วิศวกรเครื่องกล และสถาปนิก

6. มีภาพถ่ายการตรวจสอบอาคารในแต่ละจุดอย่างละเอียด บางรายงานการตรวจสอบอาคารนำเสนอประกอบพร้อมกับหัวข้อผลการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ต่างๆ ของอาคาร บางรายงานแยกนำเสนอต่างหากในส่วนของภาคผนวก ซึ่งจะมีภาพถ่ายในแต่ละจุดของอาคารอย่างละเอียดตามรายการที่ตรวจสอบ บางรายจะมีภาพแสดงการทดสอบอุปกรณ์ประกอบด้วย เช่น การทดสอบแรงดันน้ำดับเพลิงว่าสามารถฉีดน้ำได้ไกลระยะ 10 เมตร ระบบระบายอากาศที่ยังสามารถทำงานได้อยู่ เป็นต้น

7. มีเอกสารหลักฐานต่างๆ ตามที่กองควบคุมอาคารร้องขอ ซึ่งอาคารที่เข้ารับการตรวจสอบอาคารแล้วผ่านการรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1) ส่วนใหญ่ (ร้อยละ 64.29) ยังคงปรากฏว่าขาดเอกสารต่างๆ มีเพียงร้อยละ 35.71 ที่เอกสารครบถ้วน เอกสารที่จะต้องแสดงเมื่อยื่นขอใบรับรองการตรวจสอบอาคารประกอบด้วย

1) สำเนา เอกสารแสดงการเป็นเจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคาร

2) หนังสือมอบอำนาจของเจ้าของอาคาร พร้อมติดอากรแสตมป์

3) สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียน วัตถุประสงค์ และผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลผู้จัดส่งรายงานที่ออกให้ไม่เกินหกเดือน (กรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดส่งรายงาน)

4) หนังสือแสดงว่าเป็นผู้จัดการหรือผู้แทนซึ่งเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคล (กรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดส่งรายงาน)

5) สำเนาใบอนุญาตก่อสร้าง/ดัดแปลงอาคาร (แบบ อ.1) / ใบรับแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง/ดัดแปลงอาคาร (แบบ กทม.6) / ใบรับรองการก่อสร้าง/ดัดแปลงอาคาร (แบบ อ.6)

6) สำเนาเอกสารแสดงการเป็นผู้ตรวจสอบอาคาร

7) สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียน วัตถุประสงค์และผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลผู้ตรวจสอบอาคารที่ออกให้ไม่เกินหกเดือน (กรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้ตรวจสอบอาคาร)

8) หนังสือแสดงว่าเป็นผู้จัดการหรือผู้แทน ซึ่งเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคล (กรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้ตรวจสอบอาคาร)

9) ผู้ตรวจสอบอาคารมิได้ลงลายมือชื่อเพื่อรับรองเอกสารในรายงานผลการตรวจสอบอาคาร

10) รายงานผลการตรวจสอบอาคารแจ้งว่าต้องปรับปรุงแก้ไขอาคารซึ่งยังมิได้แก้ไขอาคารให้ครบถ้วน

11) สรุปผลการตรวจสอบอาคารมิได้แสดงว่าอาคารมีความปลอดภัยเพียงพอหรือไม่

12) อื่นๆ เช่น

- การจัดส่งรายงานการตรวจสอบเกินจากวันที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง
- ไม่ระบุข้อมูลจำนวนชั้นของอาคารให้ชัดเจนในรายงานการตรวจสอบ
- สำเนาแบบแปลนการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารที่แสดงสภาพการใช้งานทุกชั้น
- เจ้าของอาคารมิได้ลงนามในส่วนต่างๆ ที่จำเป็นต้องลงนาม เช่น บันทึกสรุปความเห็นของผู้ตรวจสอบอาคาร เป็นต้น

8. มีเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคาร เช่น การอบรมและการซ้อมหนีไฟ แผนปฏิบัติการตรวจบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคารพร้อมคู่มือ แผนการตรวจสอบอาคารและรายละเอียดการตรวจสอบอาคารประจำปี ผลการทดสอบสมรรถนะของระบบ (ไฟแสงสว่างฉุกเฉิน เครื่องหมาย ป้ายทางออกฉุกเฉิน และระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้) และเอกสารสรุปคำแนะนำตามกฎกระทรวงเกี่ยวกับระบบป้องกันเพลิงไหม้ มาตรฐานระบบไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉิน เป็นต้น