

# ปัญหาและข้อขัดข้องในการตรวจสอบอาคาร

ผศ.ชลชัย ธรรมวิวัฒน์กูร

นายกสมาคมผู้ตรวจสอบและบริหารความปลอดภัยอาคาร

## อันตรายจากอาคาร

- อาคารวิบัติ
  - วิบัติทั้งหลัง
  - วิบัติบางส่วน
- เพลิงไหม้อาคาร
  - ระบบแจ้งเตือนไม่ทำงาน
  - ระบบระงับเพลิงไหม้ ไม่พร้อมใช้งาน
- สภาวะแวดล้อมเป็นพิษจากอาคาร

สูญเสียชีวิต

พิการ ทุพพลภาพ

สูญเสียทรัพย์สิน

เสีย Credit ทางธุรกิจ

## อันตรายจากอาคาร

# วอยไฟเผา'รร.มรก' โคตรชยับ เกือบภัยไม่ทำงาน

ไฟไหม้ใหญ่โรงแรมแมนดาริน  
สามย่านนัก ท่องเที่ยว ชาวต่าง  
ประเทศกว่า 300 คนหนีตาย  
อลหม่าน สปริง เกอร์น น้ดับ  
ไฟ ไม่ทำงาน หนีต ย่าง สด หมู  
เซต บางรัก ลิ่ง ตราช ล้อม ความ  
มันคง แข็งแรง ของ ตั้ อา คาร  
อายุกว่า 40 ปี แผล โรงแรมตั้ง  
ทำ ประกันภัยไว้ 500 ล้าน-  
บาท... >>

## อันตรายจากอาคาร



เทลิวิชั่น

วันอาทิตย์ที่ 13 กรกฎาคม พ.ศ. 2510



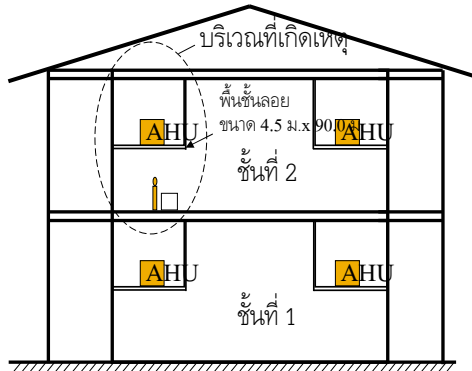
## อันตรายจากอาคาร



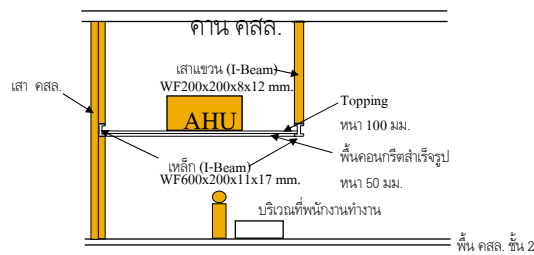
## อันตรายจากอาคาร



## อันตรายจากอาคาร



## อันตรายจากอาคาร



รูปตัดของโครงสร้างที่เกิดการวิบัติ

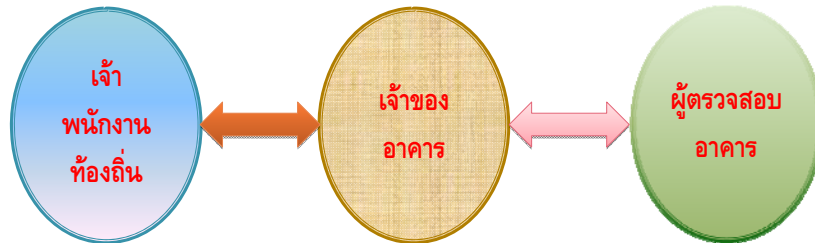
ร่องรอยที่เสาแขนหลุดออกจากคาน

พื้นที่ วิบัติ

บริเวณที่พนักงานเสียชีวิตร

ลักษณะการวิบัติของพื้น

## ภาพรวมของการตรวจสอบอาคาร



- แจ้งเจ้าของอาคารส่งรายงาน
- รับรายงานการตรวจสอบ
- พิจารณารายงาน
- สั่งแก้ไขอาคารส่วนที่ไม่ถูกต้อง
- ออกใบ ร.1

- จัดทำ/ว่าจ้าง ผู้ตรวจสอบอาคาร
- อำนวยความสะดวกในการตรวจ
- จัดส่งรายงาน
- แก้ไขอาคารในส่วนที่ไม่ถูกต้อง
- รับใบ ร.1
- **จัดส่งรายงานทุกปี**
- ดูแลอาคารให้มีความปลอดภัยอยู่เสมอ

- รับจ้างตรวจสอบอาคาร
- เข้าตรวจสอบอาคาร
- จัดทำรายงานการตรวจสอบ
- **จัดส่งรายงานให้กับเจ้าของอาคาร**

## ปัญหาและข้อขัดข้องที่เกิดขึ้น

📅 ก่อนส่งรายงาน

📅 ขณะทำการตรวจสอบ

📅 หลังการส่งรายงาน



## ก่อนส่งรายงาน

ปัญหาที่เกิดขึ้น	แนวทางแก้ไข
เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบหรือไม่ ?	จัดอบรม ให้ข้อมูลที่ถูกต้องแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่น
เจ้าของอาคารทราบหรือไม่ ?	เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องมีข้อมูลอาคารในเขตรับผิดชอบของตน แล้วส่งหนังสือแจ้งให้อาคารจัดส่งรายงานประจำปี
เจ้าของอาคารไม่สนใจที่จะดำเนินการ (ยังไม่มีอาคารใดถูกดำเนินการลงโทษตามกฎหมาย จากการไม่ส่งรายงาน)	เชิญเจ้าของอาคารมารับทราบและแจ้งถึงความสำคัญของการตรวจสอบและบทลงโทษตามกฎหมาย เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องบังคับใช้กฎหมายอย่างเป็นธรรม

## ขณะทำการตรวจสอบ

ปัญหาที่เกิดขึ้น	แนวทางแก้ไข
ไม่สามารถเข้าถึงบางพื้นที่ที่เจ้าของอาคารไม่อนุญาตให้เข้าตรวจสอบ	เขียนระบุพื้นที่ที่ไม่ได้ตรวจสอบลงในรายงานให้ชัดเจน
ผู้ตรวจสอบอาคาร ไม่ได้เข้าทำการตรวจอาคารภาคสนามเอง แต่ส่งลูกน้อง ทีมงาน เข้าตรวจสอบและจัดทำรายงาน	เจ้าของอาคารควรจะให้ผู้ดูแลอาคารทราบว่าผู้ตรวจสอบอาคารเป็นใคร และเข้ามาดำเนินการอะไรบ้าง ดังนั้นผู้ตรวจสอบจะได้พบกับผู้ดูแลอาคารทุกวันที่เข้าตรวจสอบ

## หลังการส่งรายงาน

ปัญหาที่เกิดขึ้น	แนวทางแก้ไข
เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องตรวจสอบรายงานจำนวนมาก ทำให้เกิดความล่าช้าในการออกใบรับรอง	เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่จำเป็นต้องอ่านรายงานทั้งหมด ประเด็นหลักควรตรวจสอบดูรายการสรุป(ความคิดเห็นของผู้ตรวจสอบและข้อเสนอแนะ)
รูปแบบของรายงานแต่ละเล่มไม่เหมือนกัน ทำให้ผู้ตรวจรายงานสับสน	ผู้ตรวจสอบอาคารควรยึดแนวทางการตรวจสอบตามมาตรฐานการตรวจสอบอาคาร และเขียนสรุปแสดงความเสี่ยงของการใช้งานอาคารในประเด็นต่างๆ ให้เจ้าของอาคารทราบ เพื่อดำเนินการปรับปรุง แก้ไข

## หลังการส่งรายงาน

ปัญหาที่เกิดขึ้น	แนวทางแก้ไข
เจ้าของอาคารต้องจ่ายเงินลงทุนในการปรับปรุงแก้ไขอาคารให้ปลอดภัย เป็นจำนวนมาก	ภาครัฐควรมีแหล่งเงินกู้ดอกเบี้ยต่ำ ลดภาษีหรือลดค่าประกันภัย สำหรับอาคารที่มีการปรับปรุงระบบความปลอดภัย
เจ้าของอาคารยังไม่เข้าใจถึงความจำเป็นของการตรวจสอบอาคาร	ผู้ตรวจสอบ และ เจ้าพนักงานท้องถิ่น ต้องพยายามอธิบายถึงความสำคัญของการตรวจสอบอาคารให้เจ้าของอาคารเกิดจิตสำนึกในการใช้งานอาคารอย่างปลอดภัยด้วย

## แนวทางการตรวจสอบอาคาร

- ◆ ตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร
- ◆ ตรวจสอบความพร้อมของการใช้งานระบบต่างๆของอาคาร
- ◆ ตรวจสอบสมรรถนะของระบบเพื่อการอพยพคนออกจากอาคาร
- ◆ ตรวจสอบระบบบริหารจัดการอาคาร

## ปรัชญาการตรวจสอบ

ตรวจสอบสภาพโครงสร้างอาคาร

ระบบและอุปกรณ์ประกอบต่างๆ ของอาคาร

**“สภาพที่ปลอดภัย ใช้งานได้”**

**ไม่ใช่ตรวจว่าผิดกฎหมายหรือไม่**



เลขที่ \_\_\_\_\_ แบบ ร.๑



**ใบรับรองการตรวจสอบอาคาร**  
ใบรับรองฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า

อาคาร \_\_\_\_\_

ตั้งอยู่ที่ \_\_\_\_\_ ตรอก/ซอย \_\_\_\_\_ ถนน \_\_\_\_\_ หมู่ที่ \_\_\_\_\_  
ตำบล/แขวง \_\_\_\_\_ อำเภอ/เขต \_\_\_\_\_ จังหวัด \_\_\_\_\_

ได้ผ่านการตรวจสอบอาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้ว  
เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้พิจารณาผลการตรวจสอบอาคาร  
ซึ่งทำการตรวจสอบโดยผู้ตรวจสอบชื่อ \_\_\_\_\_ แล้ว  
เห็นว่า อาคารนี้มีสภาพปลอดภัยในการใช้งาน  
ออกให้ ณ วันที่ \_\_\_\_\_ เดือน \_\_\_\_\_ พ.ศ. \_\_\_\_\_  
( \_\_\_\_\_ )

ตำแหน่ง \_\_\_\_\_  
เจ้าพนักงานท้องถิ่น

## การรับรองความปลอดภัยอาคาร

- ❑ ใครสามารถรับรองความปลอดภัยของอาคารได้ ?
- ❑ การตรวจสอบของ ผตอ. เพียงไม่กี่วัน สามารถรับรองได้หรือไม่ว่าอาคารมีความปลอดภัย ?
- ❑ เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถรับรองได้หรือไม่ว่าอาคารที่ออกใบ ร.1 แล้ว เป็นอาคารที่ปลอดภัย ?