
มหานครแห่งความปลอดภัย
รู้รอบเรื่อง
การตรวจสอบ
อาคาร
All about
Building
Inspection



รักกรุงเทพฯ ร่วมสร้าง
"กรุงเทพฯ
มหานครแห่งความปลอดภัย"
ด้วยใส่ใจตรวจสอบอาคาร

Love Bangkok, let's join hands to create the metropolis of safety together by regularly conducting annual roof-to-floor building inspections.

รู้รอบเรื่อง
"การตรวจสอบอาคาร"
All about Building Inspection

กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร
Building Control Division, Pubilc Works Department, Bangkok Metropolitan Administration



คำนำ

"ความปลอดภัย" ในชีวิตและทรัพย์สิน ถือเป็นหนึ่งในนโยบายหลักที่กรุงเทพมหานครให้ความสำคัญมาโดยตลอด เพราะมาตรฐานความปลอดภัยที่ดี ย่อมสร้างความรู้สึกมั่นคงทั้งร่างกายและจิตใจ ทั้งต่อผู้อยู่อาศัยและผู้มาเยือน

กรุงเทพมหานคร ศูนย์กลางความเจริญทุกด้านของประเทศไทย เป็นมหานครที่มีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว เป็นเมืองใหญ่ที่มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่พักอาศัยต่างๆ มากมาย เพื่อตอบสนองความต้องการใช้พื้นที่ของประชาชนในแต่ละวัน แต่น้อยคนนักที่จะนึกถึงความปลอดภัยของการใช้งานในอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่พักอาศัย หากเกิดอันตรายใดๆ กับอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง จะมีผู้ได้รับผลกระทบจำนวนมากไปด้วย

สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร โดย**กองควบคุมอาคาร** ตระหนักถึงความปลอดภัยของประชาชน และเล็งเห็นความสำคัญของการเตรียมความพร้อมของอาคารเพื่อรับมือจากภัยพิบัติต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้น จึงได้จัดทำหนังสือ **"รู้รอบเรื่องการตรวจสอบอาคาร"** ขึ้น เพื่อให้เจ้าของอาคาร ผู้ประกอบการ ตลอดจนประชาชน ได้ใช้เป็นคู่มือในการตรวจสอบอาคาร ซึ่งเป็นหนึ่งในสิ่งที่กฎหมายควบคุมอาคารกำหนดไว้สำหรับอาคารต่างๆ

หากเจ้าของอาคาร ผู้ประกอบการ และประชาชนมีการเตรียมรับมือ โดยให้ความสำคัญกับการตรวจสอบ ดูแล ปรับปรุงอาคาร ปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคารเป็นประจำ นอกจากช่วยยืดอายุการใช้งานอาคารได้ยาวนานยิ่งขึ้นแล้ว ยังช่วยให้เกิดความปลอดภัยและสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้ใช้อาคาร ผู้อยู่อาศัย และผู้มาเยือน ถือเป็นส่วนหนึ่งในการสร้างกรุงเทพฯ ให้เป็น **มหานครแห่งความปลอดภัย** ทั้งในปัจจุบันและอนาคต

สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร



Foreword

"Safety" to the life and property of the people is among the major concerns of the Bangkok Metropolitan Administration since urban safety will create peace of mind and confidence for both residents and visitors alike.

Bangkok is the center of all development in Thailand. It is a rapidly expanding metropolis where buildings of all types continue to mushroom to serve the burgeoning needs and requirements of the nation. Any neglect of maintaining building safety measures may bring danger and devastation to large numbers of innocent lives.

The Building Control Division under the Public Works Department in the Bangkok Metropolitan Administration fully realizes the significance of prior preparedness for possible mishaps. Thus, it is publishing a special publication, **All about Building Inspection,** which will be distributed to building owners, entrepreneurs and the general public to disseminate and instill knowledge about building inspection.

Placing importance on regular inspection, supervision, and maintenance in accordance with the rules of law, this can extend the life and durability of a building and enhance the safety and confidence of building users and occupiers. This is one part of the creation of Bangkok as **a metropolis of safety for all**.

Public Works Department, Bangkok Metropolitan Administration



สารบัญ

Contents

บทที่ 1 :
การตรวจสอบอาคารนั้นสำคัญไฉน

Chapter 1 :
The Importance of
Building Inspection

6



บทที่ 2 :
ตรวจสอบอาคาร ลดความเสี่ยง
เพิ่มความปลอดภัยให้ชีวิต

Chapter 2 :
Building Inspection:
Reduce Risk, Enhance Safety

18



บทที่ 3 :
เคารพกฎหมาย
ป้องกันอันตรายเพื่อส่วนรวม

72

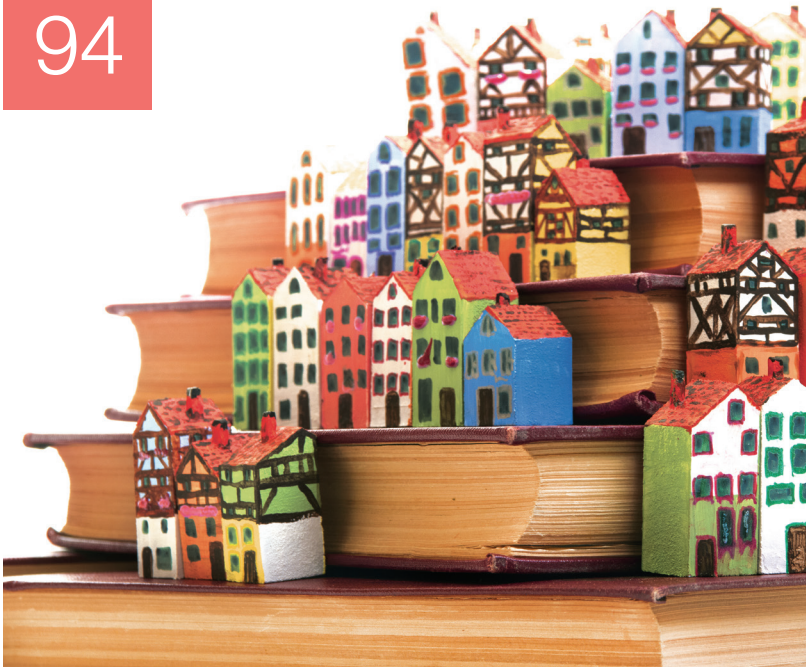


Chapter 3 :
Respect the Laws,
for the Common Good

บรรณานุกรม

Bibliography

94







บทที่ 1
Chapter

การตรวจสอบอาคารนั้นสำคัญไฉน

ทุกวันนี้ ชีวิตของเราต้องเข้าไปเกี่ยวข้องกับการใช้งานอาคารอยู่เสมอ เช่น เป็นที่พักอาศัย เป็นสถานที่ทำงาน เป็นสถานที่ประกอบกิจกรรมต่างๆ ความมั่นคงแข็งแรงของอาคารจึงเป็นเรื่องสำคัญ เพราะมีความเกี่ยวพันกับความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของประชาชน

The Importance of Building Inspection

Buildings, whether they are houses, offices or others, are used in everyday life. Stability of the structures is thus of great importance as it directly impacts on the safety of both the lives and possessions of people.















กรุงเทพมหานคร เมืองหลวงของประเทศ เป็นศูนย์กลางการปกครอง การศึกษา การคมนาคมขนส่ง การพาณิชย์ การสื่อสาร การบริการ รวมถึงความก้าวหน้าในทุกๆ ด้าน จึงมีการขยายตัวของเมืองอย่างรวดเร็ว เพื่อรองรับกิจกรรมอันหลากหลาย

ปัจจุบัน กรุงเทพมหานครมีการก่อสร้างอาคารเพิ่มมากขึ้น ไม่ว่าจะเป็นอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่ และอาคารสาธารณะ โดยเฉพาะอย่างยิ่งบริเวณพื้นที่ที่มีการเติบโตทางธุรกิจ เนื่องจากปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งอำนวยความสะดวกสบายในการดำเนินชีวิต การประกอบอาชีพ การเดินทางสัญจร และการทำกิจกรรมต่างๆ ได้อย่างคล่องตัวและรวดเร็ว ซึ่งอาคารต่างๆ เหล่านี้ มีผู้คนหมุนเวียนเข้าไปใช้ประโยชน์จำนวนมาก

ดังนั้น การตรวจสอบ ดูแลรักษาอาคารให้มั่นคงแข็งแรง และปลอดภัยในการใช้งานอยู่เสมอจึงเป็นสิ่งที่สำคัญอย่างยิ่ง เพื่อป้องภัยอันตรายต่างๆ ที่มีผลต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกายหรือทรัพย์สินของประชาชน

As Bangkok is the capital of Thailand, it has become the center of development, administration, education, transportation, commerce, communication, services and all kinds of activities. It is thus not surprising that the city has seen rapid urban growth.

Today, the number of high-rises, large buildings and public buildings keeps rising particularly in areas with high business potential, where all lifestyles, work, transport and other activities are facilitated. These buildings are used by different people each day.

For this reason, it is very important that these buildings are inspected to ensure they are safe and in sound condition so as not to be perilous to the health, lives and possessions of people.

ทำไมต้องตรวจสอบอาคาร

ความปลอดภัยของอาคารเป็นเรื่องสำคัญมาก เนื่องจากอาคารจะมีโครงสร้างและระบบต่างๆ ภายในอาคารที่เกี่ยวข้องกับความปลอดภัยของประชาชน เช่น ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบไฟฟ้า ระบบลิฟต์ เป็นต้น ซึ่งระบบเหล่านี้ เมื่อมีการใช้งานไประยะหนึ่ง จำเป็นต้องมีการตรวจสอบดูแลและบำรุงรักษา เพื่อให้อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้อย่างปลอดภัย

การดูแลอาคารให้แข็งแรง มั่นคง และปลอดภัย เป็นสิ่งที่เจ้าของอาคารควรเอาใจใส่อย่างสม่ำเสมอ โดยเฉพาะอาคารสาธารณะและอาคารชุดพักอาศัยที่มีผู้ใช้งานอาคารจำนวนมาก เพื่อลดความเสี่ยงกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน ผู้ใช้อาคารควรร่วมมือกันช่วยดูแลอาคารที่เข้าไปใช้งาน ดีกว่าเกิดปัญหาแล้วมาแก้ไขกันภายหลัง

หลายครั้งที่เราเข้าไปในอาคารแล้วสังเกตเห็นระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ทั้งอุปกรณ์ตรวจจับควัน อุปกรณ์ตรวจจับความร้อน หรือการติดตั้งหัวกระจายน้ำดับเพลิง เรามักเข้าใจว่าอาคารนั้นมีความปลอดภัย หากอุปกรณ์เหล่านั้นไม่เคยได้รับการทดสอบสมรรถนะอย่างสม่ำเสมอ หรือไม่ได้รับการดูแลบำรุงรักษาตามระยะเวลาที่กำหนด เราจะมั่นใจได้อย่างไรว่าอุปกรณ์เหล่านั้นพร้อมใช้งานได้ทันทีเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน ระยะทางกี่กิโลเมตร ระยะเวลากี่นาทีในการเดินทางของเจ้าหน้าที่มาถึงอาคารสถานที่เกิดเหตุเพื่อเข้าช่วยเหลือ มูลค่าความเสียหายที่เกิดขึ้นนี้ไม่สามารถเทียบเท่ากับการดูแลบำรุงรักษาได้เลย





Why is it necessary to inspect buildings?

The stability of a building is essential to the safety of its users. The structure and internal systems such as fire prevention and control, electricity and elevators must be regularly inspected and well-maintained to ensure safe use.

The building owner should have the premises examined and maintained on a regular basis to reduce loss in cases of emergency. This is especially important for public buildings and residential condominiums where users are large in number. Also, building users should join in the maintenance. It is wiser to lock the stable door before the horse is stolen—prevention is better than a cure!

People usually assume that a building they are using is safe if it is equipped with smoke detectors, heat detectors and sprinkler systems. Actually, if these devices have not been tested and duly maintained, it is not certain whether they will function instantly and properly in exigency. In addition, how can we know how far away a rescue unit is, and how much time it will take officers to reach the scene and provide assistance? What is certain is that the value of loss is normally worth more than the maintenance costs.

แม้จะมีพระราชบัญญัติ กฎกระทรวง ระเบียบข้อบังคับต่างๆ เป็นมาตรการควบคุมตั้งแต่ขั้นตอนการออกแบบ การขออนุญาตก่อสร้าง การก่อสร้าง และการควบคุมการใช้งานอาคาร แต่ความเสี่ยงของอาคารต่างๆ ก็ยังคงมีอยู่และพร้อมที่จะเกิดเหตุการณ์หรือโศกนาฏกรรมอันจะนำมาซึ่งความสูญเสียต่อผู้ใช้อาคารและเจ้าของอาคารได้ตลอดเวลา

ดังนั้น เจ้าของอาคารควรให้ความใส่ใจดูแลบำรุงรักษาอาคารภายหลังที่มีการเปิดใช้อาคาร โดยเฉพาะการให้ความสำคัญกับการตรวจสอบอาคาร ซึ่งมุ่งเน้นการตรวจสอบเพื่อความปลอดภัยเป็นหลัก เรามาทำความรู้จักและทำความเข้าใจเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารอย่างถูกต้อง และการดูแลรักษาระบบความปลอดภัยต่างๆ ให้พร้อมใช้งานอยู่ตลอดเวลา เพื่อความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของประชาชนที่ใช้อาคารและเจ้าของอาคารเอง

Despite several acts, ministerial regulations, and ordinances that stipulate control measures covering all stages of design, construction and operation, many buildings are still unsafe. Disastrous incidents may occur at any time, and thus adversely affect both the building owner and users.

Therefore, building owners should implement maintenance programs when the buildings are in operation. The most important activity is building inspection, which focuses on safety assurance. The following chapters will provide precise information about building inspection and the maintenance of all safety-related systems.





การตรวจสอบอาคาร คืออะไร

การตรวจสอบอาคาร คือ การตรวจสอบสภาพอาคารด้านความมั่นคงแข็งแรงของอาคารและอุปกรณ์ประกอบต่างๆ ของอาคาร มีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันอันตรายต่อสุขภาพ ร่างกาย ชีวิต และทรัพย์สินของผู้ใช้อาคารและสร้างความปลอดภัยในการใช้อาคารอย่างถูกต้อง

What is building inspection?

Building inspection concerns checking structural stability and the installed equipment of a building to assure it is safe for the lives and possessions of its users. Inspection aims to ensure not only structural soundness but also proper utilization of the building.



การตรวจสอบอาคาร มีกี่ประเภท

การตรวจสอบอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แบ่งเป็น 2 ประเภท คือ

การตรวจสอบใหญ่

เป็นการตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร โดยให้กระทำทุก 5 ปี ในการตรวจสอบใหญ่ทุกครั้ง ผู้ตรวจสอบต้องจัดทำแผนต่างๆ ดังนี้

1) แผนปฏิบัติการการตรวจบำรุงอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร รวมทั้งคู่มือปฏิบัติการตามแผนดังกล่าวให้แก่เจ้าของอาคาร เพื่อเป็นแนวทางการตรวจบำรุงรักษาและการบันทึกข้อมูลการตรวจบำรุงรักษาอาคาร

2) แผนการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารประจำปี รวมทั้งแนวทางการตรวจสอบตามแผนดังกล่าวให้แก่เจ้าของอาคาร เพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารประจำปี

การตรวจสอบประจำปี

เป็นการตรวจสอบตามแผนการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารประจำปีที่ผู้ตรวจสอบได้จัดทำไว้ในการตรวจสอบใหญ่ การตรวจสอบประจำปีให้กระทำในช่วงปีระหว่างการตรวจสอบใหญ่ประจำทุกปี

หมายเหตุ กฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2558 ระบุป้ายจะต้องตรวจสอบทุก 3 ปี

Types of building inspection

According to the Building Control Act, B.E. 2522 (1979), there are two types of building inspection:

Comprehensive Building Inspection

A building's structure and all internal systems are thoroughly checked every five years, and the inspectors should provide the building owners with the following documentation.

1) An action plan for the inspection and maintenance of the building and its equipment, together with an inspection handbook which provides maintenance guidelines and inspection reports.

2) A plan for annual inspection of the building and its equipment providing annual inspection guidelines.

Annual Building Inspection

An annual building inspection is conducted each year during each five-year interval between two comprehensive inspections, and conforms to the set plan for annual inspection of the building and its equipment.

Note: Ministerial regulations define that billboard or structure used for its fixture requires inspection every 3 years in accordance with building control laws issued in 2015.

ตรวจสอบอาคาร ได้อะไรมากกว่าที่คิด

“อาคาร” เปรียบเสมือนบ้านของใครหลายคน เป็นแหล่งพักพิง เป็นแหล่งให้ความบันเทิง มอบความสุขให้กับสมาชิกในครอบครัว เป็นแหล่งประกอบอาชีพสร้างรายได้ หากเจ้าของอาคาร หมั่นตรวจสอบอาคารให้อยู่ในสภาพดีอยู่เสมอ จะช่วยลดความเสี่ยง สร้างความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ตลอดจนเอื้อให้เกิดประโยชน์แก่เจ้าของอาคารได้หลายประการ ดังนี้

Benefits of building inspection

A building can serve different purposes; it can be a residence, a place of entertainment, or a work place. If the owner has it regularly inspected and keeps it well-maintained, any danger to the lives and possessions of the users can be fended off. Building inspection will benefit a building owner in many ways:

- **เพิ่มความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน** ให้ทั้งเจ้าของอาคาร ผู้ใช้อาคาร และสาธารณชน
- **สร้างความสะดวกในการดูแลรักษา** หรือซ่อมแซมอาคาร และอุปกรณ์ประกอบ เนื่องจากการตรวจสอบอาคารจะมีการพัฒนาปรับปรุงข้อมูลของอาคารให้เป็นปัจจุบันอยู่เสมอ ซึ่งเจ้าของอาคารสามารถนำข้อมูลจากการตรวจอาคารนี้ไปใช้ในการบริหารจัดการ วางแนวทางการบำรุงรักษาได้อย่างเหมาะสม
- **ยืดอายุการใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ให้ยาวนานขึ้น** เนื่องจากมีการดูแลรักษาอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคารอย่างเป็นระบบและต่อเนื่อง
- **สร้างความเชื่อมั่น** ให้แก่ประชาชนผู้เข้าใช้อาคารว่าเป็นอาคารที่ได้มาตรฐาน ผ่านหลักเกณฑ์การตรวจสอบแล้ว
- **ลดเบี้ยประกันภัย** อาคารที่ได้รับการตรวจสอบตามมาตรฐาน เจ้าของอาคารสามารถนำหลักฐานไปแสดงต่อบริษัทประกันภัยเพื่อขอลดหย่อนเบี้ยประกันลงได้
- **เพิ่มความน่าเชื่อถือ** ในกรณีใช้อาคารเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันสินเชื่อต่อสถาบันการเงิน อาคารที่มีระบบการตรวจสอบดูแลรักษามาตรฐานย่อมมีความน่าเชื่อถือสูงกว่าอาคารที่ไม่มีการตรวจสอบ
- **สร้างภาพลักษณ์ที่ดีแก่อาคาร**หรือสถานประกอบการ เพราะความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินถือเป็นมาตรฐานและปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจเลือกทำการค้า เลือกลงทุน เลือกท่องเที่ยว ของนักธุรกิจ นักลงทุน และนักท่องเที่ยว
- **เข้าถึง ทันการณ์ เมื่อภัยเกิด** หากเกิดอุบัติเหตุหรือภัยพิบัติ เจ้าหน้าที่หรือผู้เกี่ยวข้องสามารถแก้ไขเหตุการณ์ได้อย่างรวดเร็ว เนื่องจากอาคารมีการตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอ มีแผนปฏิบัติการป้องกัน ดูแลอย่างต่อเนื่อง

- **It will help ensure the safety of the lives and properties** of the building owner, users and the general public.
- **It will be easier to maintain and fix the building and equipment.** An inspection usually includes an update of building information, which the building owner can develop a suitable plan for building management and maintenance.
- **The useful life of the building and equipment will be prolonged** as a result of regular systematic maintenance.
- **It will make building users more confident** in the standard and quality of the building and its equipment.
- The owner of an inspected building can show the inspection report to an insurance company to **claim a premium deduction.**
- As collateral for a loan or obligation, **a building under an inspection program will be more highly credited.**
- **It will help enhance a positive image of the building.** Safety is a prior consideration for people when seeking a good location for investment, tourism, or residence.
- **Instant assistance can be provided in urgent situations.** A plan for continuous maintenance and risk prevention is usually provided with a regularly-inspected building, and this allows relevant officers to promptly address any emergency.



ถ้าไม่มีการตรวจสอบอาคารอะไรจะเกิดขึ้น

เมื่ออาคารมีการใช้งานไประยะหนึ่ง หากไม่มีการตรวจสอบอาคารอาจเกิดความไม่ปลอดภัย ไม่เป็นระเบียบเรียบร้อย ไม่ถูกสุขลักษณะ และเมื่อประสบอุบัติเหตุหรือภัยพิบัติ ประชาชนจะต้องเสี่ยงกับอันตรายจากตึกถล่ม ทรุดตัว หรือไฟไหม้ลุกลามในอาคาร และอาจลุกลามในวงกว้าง การตรวจสอบอาคารจึงเป็นสิ่งจำเป็นที่ช่วยป้องกันเหตุการณ์เหล่านี้ไม่ให้เกิดขึ้น หรือเกิดขึ้นน้อยที่สุด

What if building inspection is not implemented?

If a building has been used for some time without an inspection program, it can be unsafe for users, lack order, and fail to meet sanitary standards. If a disaster or urgent incident occurs, building users and passers-by will be under risk of injury, collapse, or fire. The disaster may even escalate. Building inspection is thus essential for prevention or mitigation of an undesirable event.





บทที่ 2
Chapter

ตรวจสอบอาคาร ลดความเสี่ยง เพิ่มความปลอดภัยให้ชีวิต

การตรวจสอบอาคารเป็นเรื่องจำเป็นที่ควรดำเนินการอย่างสม่ำเสมอ ไม่ควรหลีกเลี่ยงเพียงเพื่อลดค่าใช้จ่าย แต่สุดท้ายเมื่อเกิดเหตุร้ายหรือเหตุการณ์ที่ไม่คาดคิดขึ้น ตัวเจ้าของอาคารต้องเป็นผู้รับผิดชอบ ซึ่งจะได้ไม่คุ้มเสียกับสิ่งที่หลีกเลี่ยงไป

Building Inspection: Reduce Risk, Enhance Safety

Building inspection is vital and should be conducted on a regular basis. It should not be ignored just for saving costs. Once an unexpected incident happens, the building owner will inevitably be charged with the responsibility, and this will incur much more expense than what might have been saved.

ประเภทของอาคาร ที่ต้องตรวจสอบ

การตรวจสอบอาคารเปรียบเสมือนการตรวจสุขภาพร่างกาย ซึ่งควรได้รับการตรวจประจำอย่างสม่ำเสมออย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง แม้ไม่เคยเจ็บป่วย แต่หากมีอาการแสดงออกก็สามารถรักษาได้ทันท่วงที

อาคารก็เช่นเดียวกัน เมื่อมีการเปิดใช้งานอาคารก็ควรมีการตรวจสอบสภาพอย่างสม่ำเสมอ ว่ามีส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารผิดปกติหรือไม่ เพื่อปรับปรุงซ่อมแซมอาคารให้มีความปลอดภัยและคงทนต่อการใช้งาน

ปัจจุบันมีอาคาร 9 ประเภทที่ต้องจัดให้มีการตรวจสอบตามกฎหมาย ได้แก่

Which buildings need inspection?

Building inspection is analogous to a health check-up. Although you are not sick, you should have a physical examination at least once a year; this helps you to get instant treatment should any symptom develop.

Likewise, a building needs regular inspections so that any defect can be discovered and proper fixing performed. This helps to ensure that the building and equipment is safe for use, and to extend its useful life.

At present, nine types of building are subjected to building inspection:



1 อาคารสูง

หมายถึง อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือใช้สอยได้ โดยมีความสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป การวัดความสูงอาคารวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด



High-rise building

High rise refers to a building with a height of more than 23 meters measured from the ground level to the deck floor. As for gabled and hip-roofed buildings, the height is measured from the ground level to the uppermost part of the wall of the top floor.



2 อาคารขนาดใหญ่พิเศษ

หมายถึง อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้พื้นที่อาคารหรือส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป

Large building

Large building refers to a building with a total area, of all floors, exceeding 10,000 square meters, and which is used, or partly used, for living or holding different activities.

3 อาคารชุมนุมคน

หมายถึง อาคารหรือส่วนใดของอาคารที่บุคคลอาจเข้าไปภายในเพื่อประโยชน์ในการชุมนุมคนที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตรขึ้นไป หรือชุมนุมคนได้ตั้งแต่ 500 คนขึ้นไป

Assembly building

Assembly building refers to a building, or a portion of a building, used for gatherings of people. The building has a total area of more than 1,000 square meters or accommodates a convening of more than 500 people.





4 โรงมหรสพ

หมายถึง อาคารหรือส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่สำหรับฉายภาพยนตร์ แสดงละคร แสดงดนตรี หรือการแสดงรื่นเริงอื่นใด และมีวัตถุประสงค์เพื่อเปิดให้สาธารณชนเข้าชมการแสดงนั้นเป็นปกติ โดยจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม

Theater

Theater refers to a building, or a portion of building, used for movie screening, dramatic performance, musical performance, or other kinds of entertainment, and which is normally open to the public either free of charge or at a stated charge.

5 โรงแรม

ตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไปต่ออาคาร

Hotel

In this context, hotel with more than 80 rooms per building is legally subjected to inspection.





6 อาคารชุด

ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดหรืออาคารอยู่อาศัยรวม หมายถึง อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว มีพื้นที่อาคารรวมตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไปต่ออาคาร

Condominium

According to the law related to a condominium or a common housing building, a condominium means a building, or a portion of building, with a total area of more than 2,000 square meters in which units of property are individually owned.

7 อาคารโรงงาน

ตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานที่มีความสูงมากกว่า 1 ชั้น และมีพื้นที่ตั้งแต่ 5,000 ตารางเมตรขึ้นไป

Factory building

In this context, a factory building that has more than one floor with a total area of more than 5,000 square meters is legally subjected to inspection.





8 ป้าย

หมายถึง ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย ที่สูงจากพื้นดินตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไป หรือมีพื้นที่ตั้งแต่ 50 ตารางเมตรขึ้นไป หรือป้ายที่ติดหรือตั้งบนหลังคา หรือดาดฟ้าของอาคาร หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคาร ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 25 ตารางเมตรขึ้นไป

Billboard

Billboard refers to a public display of a message, or a structure used for fixation of a public display, which is located at a minimum height of 15 meters above ground level or has a surface area of more than 50 square meters. This includes a billboard with a surface area of more than 25 square meters installed on the roof or deck of a building or at an exterior part of a building.



9 สถานบริการ

ตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 200 ตารางเมตรขึ้นไป

Entertainment building

Any entertainment building with a total area of more than 200 square meters is legally subjected to inspection.

เจ้าของอาคารทั้ง 9 ประเภท ต้องจัดให้มีการตรวจสอบอาคารด้านความมั่นคงแข็งแรงและอุปกรณ์ประกอบต่างๆ ของอาคาร โดยผู้ตรวจสอบอาคาร

ทั้งนี้เพื่อความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของประชาชน กฎหมายควบคุมอาคารกำหนดให้อาคาร 6 ประเภทต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดตามกฎหมายต่อชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของบุคคลภายนอก ได้แก่

1. **อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ**
2. **อาคารชุมนุมคน**
3. **โรงมหรสพ**
4. **โรงแรม**
5. **สถานบริการ**
6. **ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย**

โดยเจ้าของอาคารจะต้องแสดงสำเนาตารางกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผยและมองเห็นได้ชัดเจน ณ อาคารนั้น

The owner of any of the abovementioned buildings is required to have the premises and equipment of the building inspected by a building inspector.

In addition, to ensure public safety, the law requires building owners to hold a public liability insurance policy for the operation of any of the following six types of building as follows:

1. High-rise or large building
2. Assembly building
3. Theater
4. Hotel
5. Entertainment building
6. Billboard or any structure used for fixation of a billboard

A duplicate of the insurance policy must be posted at the building on public view.

อาคารของเรา ต้องตรวจสอบหรือไม่

เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารที่ยังไม่แน่ใจและเกิดความสงสัยว่าอาคารของตนจัดอยู่ในประเภทที่ต้องตรวจสอบหรือไม่ สามารถเข้าไปตรวจสอบข้อมูลได้ในเว็บไซต์ของกรมโยธาธิการและผังเมือง (www.dpt.go.th) หรือสมาคมผู้ตรวจสอบและบริหารความปลอดภัยอาคาร (www.bsa.or.th)

หากอาคารของท่านอยู่ในประเภทของอาคารที่ต้องตรวจสอบ ท่านควรรีบดำเนินการ โดยพึงระลึกอยู่เสมอว่า การตรวจสอบอาคารนั้นช่วยลดความเสี่ยง เพิ่มความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของเจ้าของอาคารและผู้ใช้อาคารได้

Should your building be inspected?

The owner or occupant of a building who is not certain whether his/her building is subjected to inspection or not can explore more information on the websites of the Department of Public Works and Town & Country Planning (www.dpt.go.th) and the Building Safety Inspectors and Officers Association (www.bsa.or.th).

Given that your building is subjected to inspection, do not disregard the obligation and take instant action. Please keep in mind that building inspection can help to reduce risk and enhance the safety of both yourself and other building users.





หากไม่ใช่เจ้าของอาคาร
จะช่วยตรวจสอบอาคารได้อย่างไร

หากเราไม่ใช่เจ้าของอาคาร แต่เป็นเพียงผู้ใช้อาคารหรือผู้อยู่อาศัยก็สามารถมีส่วนร่วมในการตรวจสอบอาคารได้โดยการช่วยสอดส่องตรวจตราแทนภาครัฐได้อีกทางหนึ่ง

ถ้าอาคารที่ท่านใช้หรืออยู่อาศัยอยู่ในอาคารประเภทที่ต้องตรวจสอบแล้ว ท่านสามารถสอบถามไปยังเจ้าของอาคารถึงใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) และใช้สิทธิที่พึงควรในการกระตุ้นให้มีการดำเนินการให้เรียบร้อยโดยเร็ว ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ต่อตัวท่านและครอบครัวอันเป็นที่รัก

What can you do if you are not the building owner?

Although you may not be the building owner, you can support government officers by paying watchful attention to any defect of the building or its equipment.

Given that the building you use or reside in has been inspected, you can inquire of the building owner about the Building Inspection Certificate (Ror 1 Form). Exert your rights as a building user to urge any legally required action for the sake of yourself and your family.



มารู้จักผู้ตรวจสอบอาคาร

เจ้าของอาคารหลายท่านอาจเกิดความสงสัย เมื่อพร้อมที่จะดำเนินการตรวจสอบอาคารแล้ว ต้องทำอย่างไร จะไปหาผู้ตรวจสอบอาคารได้จากที่ใด ผู้ตรวจสอบรายนั้นมีความสามารถ มีมาตรฐานหรือน่าเชื่อถือมากน้อยเพียงใด เราจะไปทำความรู้จักกับผู้ตรวจสอบอาคารกันให้มากขึ้น

ผู้ตรวจสอบอาคารคือใคร

ผู้ตรวจสอบอาคาร หมายถึง ผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม หรือผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น แล้วแต่กรณี ซึ่งได้ขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

คุณสมบัติของผู้ตรวจสอบอาคาร

ผู้ตรวจสอบอาคาร กฎหมายกำหนดให้เป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคล โดยต้องมีคุณสมบัติ ดังนี้

- **เป็นบุคคลธรรมดา**

1) มีสัญชาติไทย

2) ได้รับอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกรหรือเป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยสถาปนิก แล้วแต่กรณี

3) ผ่านการอบรมหลักสูตรเกี่ยวกับวิธีการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามที่คณะกรรมการควบคุมอาคารรับรอง

4) ไม่เคยถูกเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบในระยะเวลาสองปีก่อนวันขอขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ



Building Inspector

Many building owners may wonder what to do if their buildings need an inspection. Where can they reach a building inspector? To what extent can a building inspector be trusted? So let's learn more about building inspectors.

What is a building inspector?

A building inspector is a person licensed to practice a controlled engineering profession or a controlled architectural profession according to related laws, and who has been registered as a building inspector under the Building Control Act B.E. 2522 (1979).



Qualifications of a building inspector

A building inspector can be referred to as either an individual or a legal entity. The following qualifications are required of a registrant for building inspector:

An individual

1) The person must be a Thai national.

2) The person must be licensed as a practitioner of the controlled engineering profession according to engineer-related laws or as a practitioner of the controlled architectural profession according to architect-related laws, as the case may be.

3) The person is required to have succeeded in a building inspection training program certified by the Building Control Committee.

4) The person must not have been subject to revocation of a building inspector license during the period of two years prior to the date of applying for registration.

เป็นนิติบุคคล

1) ต้องจดทะเบียนตามกฎหมายไทย โดยทุนจดทะเบียนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งต้องเป็นของผู้มีสัญชาติไทย และมีผู้เป็นหุ้นส่วน ผู้ถือหุ้น หรือกรรมการเป็นผู้มีสัญชาติไทยไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้เป็นหุ้นส่วน ผู้ถือหุ้น หรือกรรมการทั้งหมด

2) ได้รับอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกรหรือเป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยสถาปนิก แล้วแต่กรณี

3) สมาชิกในคณะผู้บริหารของนิติบุคคลจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งต้องผ่านการอบรมหลักสูตรเกี่ยวกับวิธีการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามที่คณะกรรมการควบคุมอาคารรับรอง

4) สมาชิกในคณะผู้บริหารของนิติบุคคลตามข้อ 3) ต้องไม่เคยถูกเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบในระยะเวลาสองปีก่อนวันขอขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบสมาชิกในคณะผู้บริหารของนิติบุคคล ได้แก่ หุ้นส่วนผู้จัดการ กรรมการ กรรมการผู้จัดการ หรือผู้บริหารตำแหน่งอื่นที่มีหน้าที่ควบคุมดูแลในการตรวจสอบ

ผู้ตรวจสอบดังกล่าวต้องขึ้นทะเบียนกับคณะกรรมการควบคุมอาคาร โดยจะได้รับรองการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบตามแบบ รต.1 จากคณะกรรมการควบคุมอาคาร

A legal entity

1) The legal entity must be registered under Thai law. More than fifty percent of the registered capital must be owned by Thai nationals, and more than fifty percent of all the partners, shareholders or board members must be Thai nationals.

2) The legal entity must be licensed as a practitioner of the controlled engineering profession according to engineer-related laws or as a practitioner of controlled architectural profession according to architect-related laws, as the case may be.

3) More than fifty percent of the executive board members of the legal entity are required to have succeeded in a building inspection training program certified by the Building Control Committee.

4) The executive board members of the legal entity as mentioned in 3) above must not have been subject of revocation of a building inspector license during the period of two years prior to the date of applying for registration.

The executive board members of a legal entity can be managing partners, members of a board of directors, managing directors or other executives who are in charge of inspection supervision.

Any of the abovementioned building inspectors are required to register with the Building Control Committee, which, following an approval, will issue a Certificate of Building Inspector Registration (Ror Tor 1 Form).

เลขที่ น.0385/2550 แบบ รต.๑

หนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ

หนังสือรับรองฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า

นายกิตติ สุจิตโต

สำนักงานชื่อ - ตั้งอยู่เลขที่ 227/99

ตรอก/ซอย หมู่บ้านเพชรอนันต์ ซอย รามอินทรา 83 ถนน รามอินทรา หมู่ที่ 9

ตำบล/แขวง ต้นนายาว อำเภอ/เขต ต้นนายาว จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ได้ขึ้นทะเบียนเป็น ผู้ตรวจสอบประเภทบุคคลธรรมดา ต่อคณะกรรมการควบคุมอาคารแล้ว

หนังสือรับรองฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ 27 เดือน มิถุนายน พ.ศ. 2552

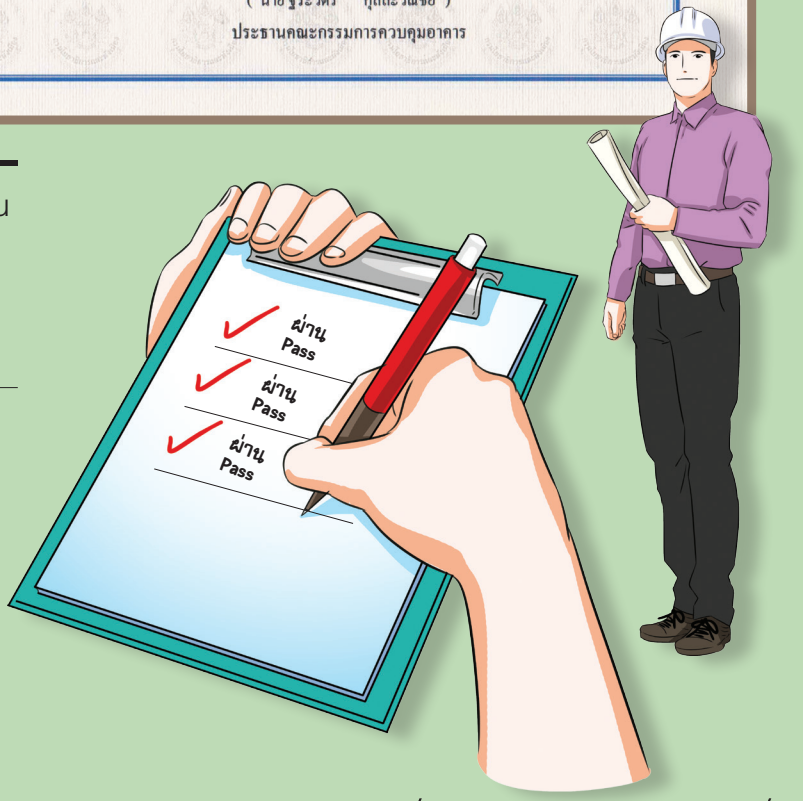
ออกให้ ณ วันที่ 27 เดือน มิถุนายน พ.ศ. 2550

(นาย ฐิระวัตร กุลละวณิชย์)

ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

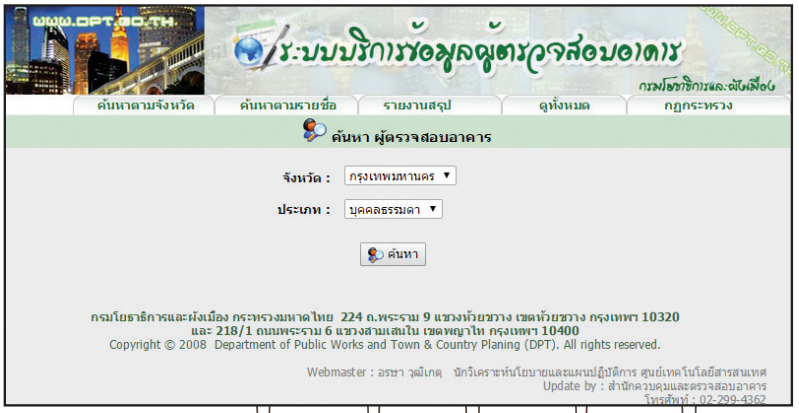
ภาพเอกสารหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบอาคาร (ตามแบบ รต. 1)

A Certificate of Building Inspector Registration (Ror Tor 1 Form)



เราจะหาผู้ตรวจสอบอาคารได้จากที่ใด

เจ้าของอาคารสามารถค้นหารายละเอียดข้อมูลของผู้ตรวจสอบอาคารได้ในเว็บไซต์ของกรมโยธาธิการและผังเมือง (www.dpt.go.th) และเว็บไซต์ของสมาคมผู้ตรวจสอบและบริหารความปลอดภัยอาคาร (www.bsa.or.th) ซึ่งจะมีรายชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้ตรวจสอบอาคารแสดงไว้ เพื่อให้เจ้าของอาคารได้พิจารณาเลือกผู้ตรวจสอบอาคารด้วยตนเอง





Where can you reach a building inspector?

Information about registered building inspectors can be searched on the websites of the Department of Public Works and Town & Country Planning (www.dpt.go.th) and the Building Safety Inspectors and Officers Association (www.bsa.or.th), where their names, addresses and contact numbers are listed. Selection of an inspector is up to the building owner's consideration.

ราคาค่าตรวจสอบ

ราคาค่าตรวจสอบอาคารนั้นขึ้นอยู่กับ

1. ลักษณะและขอบเขตของการทำการตรวจสอบ ซึ่งเป็นการตรวจสอบแบบ Audit ด้วยสายตา ผู้ตรวจสอบจะตรวจสอบเพื่อสังเกตว่ามีสิ่งผิดปกติกับระบบนั้นๆ หรือไม่ ระบบต่างๆ มีการทำงานอย่างมีประสิทธิภาพหรือไม่ โดยใช้เครื่องมือพื้นฐานที่ไม่สลับซับซ้อน

หากพบว่ามีสิ่งผิดปกติ ผู้ตรวจสอบจะรายงานให้เจ้าของอาคารทราบ เพื่อจัดหาผู้เชี่ยวชาญในเรื่องนั้นเข้ามาทำการตรวจ วิเคราะห์ และซ่อมแซมแก้ไข แล้วผู้ตรวจสอบจะทำหน้าที่ตรวจอีกครั้งว่าการแก้ไขนั้นถูกต้องสมบูรณ์และทำให้ระบบที่ได้รับการซ่อมแซมแก้ไขอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้อย่างปลอดภัยและมีประสิทธิภาพ

2. ชนิด ประเภท และขนาดของอาคาร รวมทั้งจำนวนของระบบต่างๆ ของอาคารนั้น ตลอดจนความสลับซับซ้อนของระบบ จะเป็นตัวกำหนดปริมาณงานที่ต้องตรวจสอบ

ทั้งนี้ เจ้าของอาคารต้องเป็นผู้เจรจาตกลงราคากับผู้ตรวจสอบเอง

Building Inspection Fees

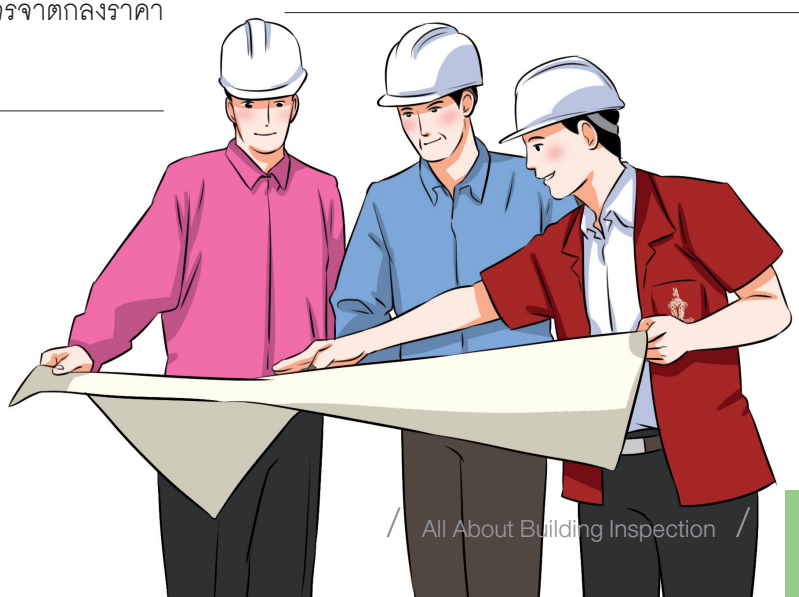
The rate of building inspection fees can vary depending on the following factors:

1. Inspection methodology and scope. In general, the inspector initially carries out a visual audit using simple tools to see if there are any defects or if a system malfunctions.

A suspected condition will be reported to the building owner so that an expert is requested to carefully examine and analyze the problem and propose remedial action. The inspector then rechecks the system to ensure it has been restored and functions efficiently and safely.

2. The quantity of work. This is defined by the type and area of the building as well as the number, size, and complexity of the installed systems.

Apropos, the building owner should bargain with the inspector for an agreed price.



สมาคมผู้ตรวจสอบและบริหารความปลอดภัยอาคาร ได้ประกาศราคาแนะนำอัตราค่าบริการตรวจสอบอาคาร เพื่อเป็นแนวทางสำหรับเจ้าของอาคารในการพิจารณาเลือกและว่าจ้างผู้ตรวจสอบอาคาร เพื่อให้มีการตรวจสอบอาคารของตนเอง ดังนี้

The Building Safety Inspectors and Officers Association has announced recommended fee rates for building inspection to assist building owners in considering and selecting a building inspector. The recommended rates are shown in the table below.

ประเภทอาคาร / Types of Building	ขนาดพื้นที่ / Areas	ราคาแนะนำ (บาท/อาคาร) / Recommended Fee Rates (baht/building)
อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ โรงแรม โรงงาน High rises, large buildings, hotel buildings, and factory buildings	ไม่เกิน **5,000** ตารางเมตร/sq.m. or less ไม่เกิน **10,000** ตารางเมตร/sq.m. or less ไม่เกิน **50,000** ตารางเมตร/sq.m. or less เกิน/More than **50,000** ตารางเมตร/sq.m.	**18,000–23,000** **28,000–40,000** **40,000–90,000** แล้วแต่ตกลงกัน/Subject to negotiation
อาคารชุด อาคารอยู่อาศัยรวม Condominiums and common housing buildings	ไม่เกิน **5,000** ตารางเมตร/sq.m. or less ไม่เกิน **10,000** ตารางเมตร/sq.m. or less เกิน/More than **10,000** ตารางเมตร/sq.m.	**15,000–20,000** **25,000–35,000** ดูราคาแนะนำสำหรับอาคารสูง/ See recommended fee rates for high rises
สถานบริการ โรงมหรสพ อาคารชุมนุมคน Entertainment buildings, theaters, and assembly buildings	ไม่เกิน **200** ตารางเมตร/sq.m. or less ไม่เกิน **500** ตารางเมตร/sq.m. or less ไม่เกิน **2,000** ตารางเมตร/sq.m. or less เกิน/More than **2,000** ตารางเมตร/sq.m.	**5,000–9,000** **10,000–15,000** **15,000–25,000** แล้วแต่ตกลงกัน/Subject to negotiation
ป้าย (ทุกความสูง) Billboards (installed at any height)	ไม่เกิน **25** ตารางเมตร/sq.m. or less ไม่เกิน **50** ตารางเมตร/sq.m. or less ไม่เกิน **150** ตารางเมตร/sq.m. or less เกิน/More than **150** ตารางเมตร/sq.m.	**5,000–9,000** **10,000–20,000** **25,000–50,000** แล้วแต่ตกลงกัน/Subject to negotiation

หมายเหตุ ราคาดังกล่าวเป็นเพียงราคาเพื่อเป็นแนวทางในการพิจารณาเท่านั้น สำหรับราคาที่จะเป็นที่ตกลงกันอาจจะเป็นราคาที่ต่ำกว่าหรือสูงกว่า ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับรายละเอียด ขอบเขต และการพิจารณาตกลงกันระหว่างเจ้าของอาคารกับผู้ตรวจสอบอาคาร

Note: The table simply presents recommended fee rates for building owners' consideration. Actual prices can be agreed at lower or higher rates depending on the scope and details of inspection.

สิ่งที่ต้องเตรียม ในการตรวจสอบอาคาร

- **ข้อมูลทั่วไปของอาคาร** เช่น ชื่ออาคารและสถานที่ตั้ง ประวัติอาคาร ระบบต่างๆ ภายในอาคาร เป็นต้น
- **เอกสารที่เกี่ยวข้อง** ได้แก่ ใบอนุญาตก่อสร้าง ใบรับรองการก่อสร้าง (อ.6) หรือเอกสารทางราชการที่แสดงว่าได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอย่างถูกต้องตามกฎหมาย และทดสอบสมรรถนะของระบบอุปกรณ์ต่างๆ
- **แบบแปลนอาคาร** เพื่อตรวจสอบตามลักษณะของอาคารตามที่เป็นจริง โดยเจ้าของอาคารเป็นผู้จัดหา อย่างน้อยต้องประกอบด้วยแปลนพื้นที่ทุกชั้น โดยต้องแสดงตำแหน่งและมิติของห้องต่างๆ ลักษณะประเภทการใช้สอยหรือการประกอบกิจกรรมของอาคาร บริเวณที่ติดตั้งอุปกรณ์ด้านการป้องกันและระงับอัคคีภัย ตำแหน่งของเส้นทางหนีไฟ บันไดหนีไฟ ลิฟต์ ห้องควบคุมระบบอุปกรณ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องด้านความปลอดภัยของอาคาร และมีการลงนามโดยเจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคาร เพื่อรับรองว่าเป็นแบบแปลนตามข้อเท็จจริงของอาคาร ณ วันเวลาที่ตรวจสอบ
- **เอกสารคู่มือสำหรับการตรวจสอบอาคาร** เช่น รายละเอียดรายการสำหรับตรวจสอบ กฎกระทรวงตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร มาตรฐานกรมโยธาธิการและผังเมือง และมาตรฐานความปลอดภัยของสถาบันของทางราชการ สภาวิศวกร หรือสถาปนิก
- **อุปกรณ์พื้นฐานที่จำเป็น** สำหรับใช้ประกอบการตรวจสอบ เช่น กล้องถ่ายรูป เครื่องมือวัดระยะ ไฟฉาย ลูกดิ่ง เครื่องวัดอุณหภูมิชนิดไม่ต้องสัมผัสอุปกรณ์ไฟฟ้า เป็นต้น

What preparations should be made for a building inspection?

- General information of the building: This includes the name, history and location of the building and its internal systems.
- Relevant documentation i.e. the construction permit, the certificate of building construction (Or 6 Form) or any official equivalent, and the certificate of any operational tests of the equipment systems.
- Building plan: The building owner should provide the inspector with a duplicate of the building plan so that plan compliance of the building can be checked. The plan should present an overview of building utilization as well as the position and details of every room on each floor, fire prevention and control equipment, fire exits, elevators and the security system control room, and it should be signed by the building owner or occupant on the date of inspection.
- A building inspection handbook: The handbook should cover a checklist for inspection, details of the ministerial code on building control, the standards stipulated by the Department of Public Works and Town & Country Planning, and the Safety Standard set by a government institute, an engineer council or an architect council.
- Rudimentary inspection devices, including a camera, a tape measure, a flashlight, a plumb bob, and an infrared thermometer.

การตรวจสอบอาคาร ตามกฎหมาย ต้องตรวจสอบอะไรบ้าง

การตรวจสอบอาคาร ไม่ว่าจะเป็นการตรวจสอบใหญ่หรือการตรวจสอบประจำปี จะมีการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารเพื่อความปลอดภัยของผู้ใช้อาคาร โดยมีรายละเอียดทั้งหมด 4 ด้าน ดังนี้

- การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร
  Checking of building stability



- การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร
  Checking of internal systems and the building's equipment



- การตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่างๆ ของอาคารเพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร
  Operational tests of all systems and equipment for evacuation of building users in the event of an emergency



- การตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร
  Building security management audit



What is legally required to be inspected?

Building inspection, be it comprehensive or annual, should cover four activities as follows:

การตรวจสอบอาคารมีวัตถุประสงค์เพื่อ**ตรวจเรื่องความปลอดภัยและการใช้งานอย่างถูกต้อง** ไม่ใช่การตรวจสอบความถูกต้องตามกฎหมายหรือเพื่อจับผิดอาคาร ตรวจสอบได้เฉพาะในบริเวณ/ส่วนที่ไม่เป็นอันตรายกับผู้ตรวจสอบ ไม่ตรวจสอบสิ่งที่อาจก่อให้เกิดอันตราย หรือเกิดความเสียหายแก่อาคารหรือทรัพย์สิน

The main objective of building inspection is to ensure safety and proper use of the building, it is neither to find fault nor to check code compliance of the premises. The inspection shall be performed only in areas which are safe for the inspector, and it must not cause danger or damage to the property.

การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร

ความมั่นคงและความแข็งแรงของอาคารเป็นสิ่งสำคัญต่อความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของประชาชน โดยเฉพาะผู้ใช้อาคาร เพราะหากอาคารขาดความแข็งแรงปลอดภัย จะทำให้อาคารโค่น ทรุดและพังทลายลงมาในที่สุด ซึ่งสาเหตุที่ทำให้โครงสร้างของอาคารพังเสียหายนั้น อาจเกิดได้จากการที่อาคารดังกล่าวอยู่ในพื้นที่ประสบภัยพิบัติ เช่น อัคคีภัย อุทกภัย แผ่นดินไหว การต่อเติมดัดแปลงอาคาร การขาดการบำรุงรักษา เป็นต้น

ผู้ตรวจสอบอาคารจะตรวจสอบและพิจารณาตามสภาพที่เห็นและการใช้งาน หากว่าโครงสร้างอาคารมีการเสื่อมสภาพที่อาจส่งผลกระทบต่อความปลอดภัย ก็จะให้เจ้าของอาคารหรือผู้ดูแลอาคารจัดการปรับปรุงแก้ไขต่อไป

Structural Inspection

Structural strength will ensure security for life and property specifically concerning building users. Lack of strength and safety can lead to risk of collapse. Construction in areas prone to disasters such as fire, flood, and earthquake; structural addition or modification; and lack of maintenance can also cause building damage.

The inspector will perform a functional check and evaluate the condition of the building. If he finds building damage which might lead to any risk or danger, he will ask the building owner for improvement.

รายการที่ต้องตรวจสอบ

- การต่อเติม ดัดแปลง ปรับปรุงตัวอาคาร
- การเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคาร
- การเปลี่ยนสภาพการใช้อาคาร
- การเปลี่ยนแปลงวัสดุก่อสร้างหรือวัสดุตกแต่งอาคาร
- การชำรุดสึกหรอของอาคาร
- การวิบัติของโครงสร้างอาคาร
- การทรุดตัวของฐานรากอาคาร

Checklist

- Structural addition or modification
- Change in floor load
- Change of use
- Change in construction and decorative materials
- Structural damage
- Structural failure
- Foundation collapse

การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

นอกจากโครงสร้างตัวอาคารแล้ว ระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารก็มีความสำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับความปลอดภัยด้วยเช่นเดียวกัน

ระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารที่ต้องตรวจสอบได้แก่ ระบบบริการและอำนวยความสะดวก ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย โดยการตรวจสอบนั้นจะมุ่งเน้นไปที่การประเมินความสามารถในการทำงานของระบบต่างๆ ว่าอยู่ในเกณฑ์ดี สามารถใช้งานได้ตามปกติ

1) ระบบบริการและอำนวยความสะดวก ผู้ตรวจสอบอาคารจะเข้าไปตรวจสอบในส่วนของสภาพอุปกรณ์ ประสิทธิภาพการใช้งาน การดูแลรักษาและการซ่อมบำรุงที่ผ่านมา รวมถึงความปลอดภัยในการใช้งานต่างๆ

System and Equipment Inspection

In addition to the structures, systems and equipment can ensure building security.

The building systems and equipment require inspection covering service, hygiene and environmental, as well as fire prevention and suppression systems. The inspection will focus on a functional capacity evaluation.

1) Service system Service system inspection requires a check of equipment condition, performance, repair and maintenance history, and functional security.

รายการที่ต้องตรวจสอบ

- ระบบลิฟต์
- ระบบบันไดเลื่อน
- ระบบไฟฟ้า
- ระบบปรับสภาวะอากาศ

Checklist

- Elevator system
- Escalator system
- Electrical system
- Air-conditioning system

2) ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม

เป็นระบบที่มีความสำคัญต่อสุขภาพของผู้ที่ใช้อาคารและผู้ที่อาศัยอยู่ในบริเวณข้างเคียง โดยปกติ ผู้ตรวจสอบอาคารจะตรวจสอบสภาพแวดล้อมทั้งภายในและภายนอกอาคาร ตรวจสอบสภาพของอุปกรณ์ต่าง ๆ ประสิทธิภาพการจัดการ และการทำงานของระบบที่สำคัญจะต้องไม่สร้างมลพิษต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อม

2) Hygiene and environmental system

Hygiene and environmental system inspection is important to the health of building users and residents in nearby areas. In general, the inspector will evaluate the environmental condition, both interior and exterior, including equipment condition, management capacity, and system functionality. Most importantly, the system must not pollute the community and environment.

รายการที่ต้องตรวจสอบ

- ระบบประปา
- ระบบระบายน้ำเสียและบำบัดน้ำเสีย
- ระบบระบายน้ำฝน
- ระบบจัดการมูลฝอย
- ระบบระบายอากาศ
- ระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง

Checklist

- Water supply system
- Wastewater drainage and treatment systems
- Stormwater drainage system
- Solid waste management system
- Ventilation system
- Air and noise pollution control system







3) ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

อัคคีภัย เหตุการณ์ที่ไม่คาดคิด อาจเกิดขึ้นได้ตลอดเวลาโดยที่เราไม่รู้ตัว อีกทั้งยังสร้างความเสียหายแก่ชีวิต ทรัพย์สิน และความรู้สึกของผู้ได้รับผลกระทบอย่างสูง ด้วยเหตุนี้อาคารต่างๆ จึงจำเป็นต้องตรวจสอบระบบดังกล่าว เพื่อให้แน่ใจว่าสามารถใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพในกรณีที่เกิดเหตุการณ์จริง ทั้งในแง่ของการป้องกันและระงับอัคคีภัย

3) Fire prevention and suppression system

Fire is an unexpected occurrence which can lead to a great loss of life and property as well as sense of loss for those affected. Thus, the fire prevention and suppression system must be inspected to ensure its efficiency for emergency use.







รายการที่ต้องตรวจสอบ

- บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ
- เครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน
- ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน
- ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน
- ระบบลิฟต์ดับเพลิง
- ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้
- ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง
- ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง และหัวฉีดน้ำดับเพลิง
- ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ
- ระบบป้องกันฟ้าผ่า

Checklist

- Fire escape stairs and route
- Fire exit signs and lights
- Smoke ventilation and control systems
- Emergency electricity system
- Fireman's elevator system
- Fire alarm system
- Fire suppression equipment system
- Fire sprinkler system, fire pump and nozzle
- Automatic fire suppression system
- Lightning arrester system

การตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่างๆ ของอาคารเพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร

ความสูญเสียต่อชีวิตจากเหตุการณ์เพลิงไหม้โดยเฉพาะอาคารที่มีคนเข้าไปใช้สอยเป็นจำนวนมาก มีหลายสาเหตุด้วยกัน ซึ่งสาเหตุการเสียชีวิตที่สำคัญคือ การสำลักควันไฟ เนื่องจากหนีออกนอกอาคารไม่ทัน ด้วยเหตุนี้อาคารต่างๆ จึงจำเป็นต้องมีเส้นทางและสิ่งสนับสนุนอื่นๆ เพื่อให้สามารถอพยพออกจากอาคารได้อย่างทันท่วงที

Evacuation System and Equipment Performance

The fire situation can cause catastrophic loss of life specifically in a building with a large number of people. A major cause of death is smoke inhalation due to the inability to exit the building in time. The building should thus be equipped with escape routes and other facilities for evacuation exit.





รายการที่ต้องตรวจสอบ

- สมรรถนะบันไดหนีไฟและทางหนีไฟ
- สมรรถนะเครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน
- สมรรถนะระบบแจ้งสัญญาณเหตุเพลิงไหม้

Checklist

- Fire escape stairs and route performance
- Fire exit signs and lights performance
- Fire alarm system performance

การตรวจสอบ ระบบบริหารจัดการ ความปลอดภัยในอาคาร

ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินเป็นสิ่งที่ทุกคนปรารถนา แต่ทุกวันนี้ภัยพิบัติต่างๆ เกิดขึ้นบ่อยครั้ง และทวีความรุนแรงยิ่งขึ้น หากอาคารใดขาดระบบการบริหารจัดการความปลอดภัยที่ดี เมื่อเกิดภัยพิบัติ อาจส่งผลให้เกิดความเสียหายที่เพิ่มมากขึ้น ในทางกลับกัน การบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพจะช่วยบรรเทาความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นได้เช่นกัน

Safety Management System

The security for life and property is a public requirement, but currently natural disasters often occur and become more intense. However, good and efficient safety management can help mitigate loss when disaster occurs.





รายการที่ต้องตรวจสอบ

- แผนการป้องกันและระงับอัคคีภัยในอาคาร
- แผนการซ้อมอพยพผู้ใช้อาคาร
- แผนการบริหารจัดการเกี่ยวกับความปลอดภัยในอาคาร
- แผนการบริหารจัดการของผู้ตรวจสอบอาคาร

Checklist

- Fire prevention and suppression plan
- Emergency evacuation plan
- Safety management plan
- Inspector's management plan

การตรวจสอบ ระบบโครงสร้าง

1. ผู้ตรวจสอบจะดำเนินการตรวจสอบตามรายละเอียดดังนี้
    1) ส่วนของฐานราก
    2) ระบบโครงสร้าง
    3) ระบบโครงหลังคา
2. สภาพการใช้งานตามที่เห็น การสั่นสะเทือนของพื้น การแอ่นตัวของพื้น คาน หรือตง และการเคลื่อนตัวในแนวราบ
3. การเสื่อมสภาพของโครงสร้างที่จะมีผลกระทบต่อความมั่นคงแข็งแรงของระบบโครงสร้างอาคาร
4. ความเสียหายและอันตรายของโครงสร้าง เช่น ความเสียหายเนื่องจากอัคคีภัย ความเสียหายจากการแอ่นตัวของโครงข้อหมุน และการเอียงตัวของผนัง เป็นต้น

Structural System Inspection

1. The inspector will check according to the following:
    1) Foundation
    2) Structural system
    3) Roof structure system
2. Functionality, floor vibration and deflection, beams, joists, and horizontal movement
3. Structural deterioration that may affect system strength
4. Structural damage and danger that may result from fire, truss deflection, and wall inclination



การตรวจสอบระบบบริการและอำนวยความสะดวก

● **ระบบลิฟต์** ผู้ตรวจสอบจะดำเนินการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

1) ตรวจสอบอุปกรณ์ระบบลิฟต์
2) ตรวจสอบการทำงานของลิฟต์
3) ตรวจสอบการดูแลรักษา ซ่อมบำรุง มีรายงานการตรวจสอบ มีใบรับรองการตรวจสอบและการทดสอบในอดีตที่ผ่านมา

Service System Inspection

● **Elevator systems** require inspection as follows:

1) Equipment check
2) Functional check
3) Maintenance, inspection, and testing record verification





● **ระบบบันไดเลื่อน** ผู้ตรวจสอบจะดำเนินการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

1) ตรวจสอบอุปกรณ์ระบบของบันไดเลื่อน
2) ตรวจสอบการทำงานของบันไดเลื่อน
3) ตรวจสอบการดูแลรักษา ซ่อมบำรุง มีรายงานการตรวจสอบ มีใบรับรองการตรวจสอบและการทดสอบในอดีตที่ผ่านมา

● **Escalator systems** require inspection as follows:

1) Equipment check
2) Functional check
3) Maintenance, inspection, and testing record verification



● **ระบบไฟฟ้า** ผู้ตรวจสอบจะดำเนินการตรวจสอบระบบไฟฟ้าและบริภัณฑ์ไฟฟ้า ดังนี้

1) สภาพสายไฟฟ้า ขนาดกระแสของสาย จุดต่อสาย และอุณหภูมิขั้วต่อสาย
2) ท่อร้อยสาย รางเดินสาย และรางเคเบิล
3) ขนาดเครื่องป้องกันกระแสเกินและพิกัดตัดกระแสของบริภัณฑ์ประธานแผงย่อย และแผงวงจรย่อย
4) เครื่องตัดไฟรั่ว
5) การต่อลงดินของบริภัณฑ์ ขนาดตัวต่อลงดิน และความต่อเนื่องลงดินของท่อร้อยสาย รางเดินสาย รางเคเบิล
6) ระบบไฟฟ้าของระบบลิฟต์
7) ระบบไฟฟ้าของระบบปรับอากาศ
8) ระบบไฟฟ้าของเครื่องสูบน้ำ
9) ระบบไฟฟ้าของระบบบำบัดน้ำเสีย
10) รายการอื่นตามตารางรายการตรวจสอบ

ผู้ตรวจสอบไม่ต้องตรวจสอบในลักษณะดังนี้

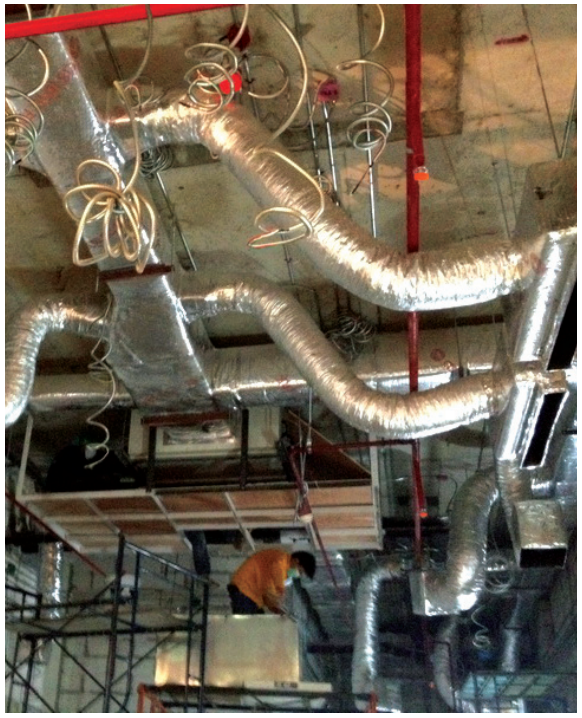
1) วัดหรือทดสอบแผงสวิตช์ที่ต้องใช้สายวัดสัมผัสกับบริภัณฑ์ในขณะที่แผงสวิตช์นั้นมีไฟหรือใช้งานอยู่
2) ทดสอบการใช้งานอุปกรณ์ป้องกันกระแสเกิน
3) ถอดออกหรือรื้อบริภัณฑ์ไฟฟ้า นอกจากเพียงเปิดฝาแผงสวิตช์แผงควบคุมเพื่อตรวจสภาพบริภัณฑ์

● **Electrical systems** require inspection as follows:

1) Electrical wires, current, joints, and the temperature of wire connectors
2) Conduit pipes, wire ways, and cable trays
3) Overcurrent protection device size and interruption rating of panel boards and branch circuits
4) Circuit breakers
5) Equipment grounding, grounding conductor size, and earth continuity of conduit pipes, wire ways and cable trays
6) Electrical system of the elevator system
7) Electrical system of the air-conditioning system
8) Electrical system of water pumps
9) Electrical system of the wastewater treatment system
10) Others specified in the checklist

The inspection excludes the following:

1) Measurement or test of the switchboard while in operation by letting a tape measure touch electrical equipment
2) Test of overcurrent protection devices
3) Any removal of equipment except front covers of switchboards or control boards for equipment check



● **ระบบปรับอากาศ** ผู้ตรวจสอบจะดำเนินการตรวจสอบระบบปรับอากาศ ดังนี้

1) อุปกรณ์เครื่องเป่าลมเย็น (AHU)
2) สภาพทางกายภาพของเครื่องเป่าลมเย็น
3) สภาพการกระจายลมเย็นที่เกิดขึ้น
4) สภาพของอุปกรณ์และระบบควบคุม

● **Air-conditioning systems** require inspection as follows:

1) Air Handling Unit (AHU)
2) AHU physical condition
3) Air distribution condition
4) Equipment and control system condition

การตรวจสอบระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม

ผู้ตรวจสอบจะดำเนินการตรวจสอบระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม ดังนี้

1) สภาพทางกายภาพและการทำงานของเครื่องจักรและอุปกรณ์ที่ใช้ในระบบประปา ระบบบำบัดน้ำเสียและระบายน้ำเสีย ระบบระบายน้ำฝน ระบบจัดการขยะมูลฝอย ระบบระบายอากาศ และระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง
2) ความสะอาดของถังเก็บน้ำประปา

Hygiene and Environmental System

The inspector will conduct inspection according to the following:

1) Physical and functional check of machines and equipment related to water supply, wastewater treatment and drainage, stormwater drainage, solid waste management, air ventilation, as well as air and noise pollution control systems
2) Check of water supply container cleanliness



การตรวจสอบระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

ผู้ตรวจสอบจะดำเนินการตรวจสอบระบบความปลอดภัยด้านอัคคีภัย ดังนี้

- **บันไดหนีไฟ ทางหนีไฟ เครื่องหมาย และไฟป้ายบอกทางฉุกเฉิน** ผู้ตรวจสอบจะดำเนินการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

1) ตรวจสอบสภาพราวจับ และราวกันตก
2) ตรวจสอบความส่องสว่างของแสงไฟบนเส้นทาง
3) ตรวจสอบอุปสรรคสิ่งกีดขวางตลอดเส้นทางจนถึงเส้นทางออกสู่ภายนอกอาคาร
4) ตรวจสอบการปิด-เปิดประตู ตลอดเส้นทาง
5) ตรวจสอบป้ายเครื่องหมายสัญลักษณ์

Fire Prevention and Suppression System

Inspection includes the following:

- **Fire escape stairs and route, exit signs and lights** require inspection as follows:

1) Handrails and guard rails
2) Lighting along escape routes
3) Obstructions along escape routes
4) Exit doors along routes
5) Exit signs







● **ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน** ผู้ตรวจสอบจะดำเนินการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

1) ตรวจสอบสภาพอุปกรณ์ พร้อมระบบอุปกรณ์ควบคุมการทำงาน
2) ทดสอบการทำงานว่าสามารถใช้ได้ทันทีเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉินทั้งแบบอัตโนมัติและแบบที่ใช้มือ รวมทั้งสามารถทำงานได้ต่อเนื่องโดยไม่หยุดชะงักขณะเกิดเพลิงไหม้
3) การรั่วไหลของอากาศภายในช่องบันไดแบบปิดทึบที่มีระบบพัดลมอัดอากาศ รวมทั้งการออกแรงผลักประตูเข้าบันไดขณะพัดลมอัดอากาศทำงาน
4) ตรวจสอบช่องปิด เพื่อการระบายควันจากช่องบันไดและอาคาร รวมถึงช่องลมเข้าเพื่อเติมอากาศเข้ามาแทนที่ด้วย
5) ตรวจสอบการดูแลรักษา ซ่อมบำรุง และการทดสอบระบบในอดีตที่ผ่านมา

● **Smoke ventilation and control systems** require inspection as follows:

1) Equipment and control system
2) Readiness and stability of equipment for emergency use, both automatic and manual
3) Air leakage inside pressurized stairwells and ease of opening exit doors while in operation
4) Smoke dampers that help prevent spread of smoke inside stairwells and the building as well as air intakes which introduce air into designated areas
5) System maintenance, repair and testing records

● **ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน** ผู้ตรวจสอบจะดำเนินการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

1) ตรวจสอบสภาพอุปกรณ์ และความพร้อมของแบตเตอรี่ เพื่อสตาร์ทเครื่องยนต์
2) ตรวจสอบสภาพและความพร้อมของระบบจ่ายน้ำมันเชื้อเพลิง เครื่องยนต์ และปริมาณน้ำมันที่สำรองไว้
3) ตรวจสอบการทำงานของระบบไฟฟ้าสำรองทั้งแบบอัตโนมัติและแบบที่ใช้มือ
4) ตรวจสอบการระบายอากาศ ขณะเครื่องยนต์ทำงาน
5) ตรวจสอบวงจรระบบจ่ายไฟฟ้าให้แก่อุปกรณ์ช่วยเหลือชีวิต และที่สำคัญอื่นๆ ว่ามีความมั่นคงในการจ่ายไฟฟ้าดีขณะเกิดเพลิงไหม้ในอาคาร
6) ตรวจสอบการดูแลรักษา ซ่อมบำรุงและการทดสอบระบบในอดีตที่ผ่านมา

● **Emergency electricity systems** require inspection as follows:

1) Equipment condition and battery readiness to start the engine
2) Fuel systems, engine, and oil quantity
3) Emergency electricity systems — both automatic and manual
4) Ventilation capacity while in operation
5) Stability of the power supply system for rescue equipment
6) System maintenance, repair and testing records







● **ระบบลิฟต์ดับเพลิง** ผู้ตรวจสอบจะดำเนินการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

1) ตรวจสอบตามเกณฑ์ทั่วไปของลิฟต์
2) ตรวจสอบสภาพโถงปลอดควันไฟ รวมทั้งช่องเปิดต่าง ๆ และประตู
3) ตรวจสอบอุปกรณ์ระบบป้องกันอัคคีภัยต่าง ๆ ภายในโถงปลอดควันไฟ
4) ตรวจสอบการป้องกันน้ำไหลลงสู่ช่องลิฟต์ (ถ้ามี)
5) ตรวจสอบการทำงานของลิฟต์ดับเพลิง รวมทั้งสัญญาณกระตุ้นจากระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ และการทำงานของระบบอัดอากาศ (ถ้ามี)
6) ตรวจสอบการดูแลรักษา ซ่อมบำรุง และการทดสอบระบบในอดีตที่ผ่านมา

● **Fireman's elevators** require inspection as follows:

1) Check according to the general criteria
2) Smoke-proof enclosures including vents and doors
3) Equipment of fire prevention systems inside smoke-proof enclosures
4) Elevator shaft waterproofing (if any)
5) Functional check of fireman's elevators and warning signals of fire alarm systems as well as air-pressurized systems (if any)
6) System maintenance, repair and testing records





- **ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้** ผู้ตรวจสอบจะดำเนินการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

1) ตรวจสอบความเหมาะสมของชนิดอุปกรณ์ตรวจจับเพลิงไหม้ในแต่ละห้อง/พื้นที่ ให้ครอบคลุมครบถ้วน
2) ตรวจสอบอุปกรณ์แจ้งเหตุด้วยมือ อุปกรณ์แจ้งเหตุต่างๆ ครอบคลุมครบถ้วน ตำแหน่งของแผงควบคุมและแผงแสดงผลเพลิงไหม้
3) ตรวจสอบการทำงานของอุปกรณ์ระบบฉุกเฉินที่ใช้สัญญาณกระตุ้นระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้
4) ตรวจสอบความพร้อมในการแจ้งเหตุทั้งแบบอัตโนมัติและแบบที่ใช้มือของระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้
5) ตรวจสอบขั้นตอนการแจ้งเหตุอัตโนมัติ และช่วงเวลาแต่ละขั้นตอน
6) ตรวจสอบแหล่งจ่ายไฟฟ้าให้แผงควบคุม
7) ตรวจสภาพการแสดงผลของระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้
8) ตรวจสอบการดูแลรักษา ซ่อมบำรุง และการทดสอบระบบในอดีตที่ผ่านมา

- **Fire alarm systems** require inspection as follows:

1) Suitability of fire detectors in each room/area
2) Manual fire alarm equipment and location of control panel and graphic annunciator
3) Functional check of emergency systems with warning signals
4) Readiness of fire alarm equipment, both automatic and manual
5) Process of automatic fire alarm and duration of each step
6) Electricity source of the fire alarm control panel
7) Functional check of the fire alarm graphic annunciator
8) System maintenance, repair and testing records





- **ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิงและหัวฉีดน้ำดับเพลิง** รวมทั้ง**ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ**

ผู้ตรวจสอบจะดำเนินการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อยดังนี้

1) ตรวจสอบความเหมาะสมของชนิดอุปกรณ์และระบบดับเพลิงในแต่ละห้อง/พื้นที่ให้ครอบคลุมครบถ้วน
2) ตรวจสอบการทำงานของอุปกรณ์และระบบทั้งแบบอัตโนมัติและแบบใช้มือให้พร้อมใช้งานตลอดเวลา
3) ตรวจสอบการทำงานของอุปกรณ์ระบบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปล่อยสารดับเพลิง เช่น การแจ้งเหตุ การเปิด-ปิดลิ้นกั้นไฟหรือควัน เป็นต้น
4) ตรวจสอบขั้นตอนการดับเพลิงแบบอัตโนมัติและช่วงเวลาแต่ละขั้นตอน
5) ตรวจสอบความถูกต้องตามที่กำหนดของแหล่งจ่ายไฟฟ้าให้แผงควบคุม แหล่งน้ำดับเพลิง ถังสารดับเพลิง
6) ตรวจสอบความดันน้ำ และการไหลของน้ำในจุดที่ไกลหรือสูงที่สุด
7) ตรวจสอบการแสดงผลของระบบดับเพลิง
8) ตรวจการดูแลรักษา ซ่อมบำรุง และการทดสอบระบบในอดีตที่ผ่านมา

- **Fire extinguishers, sprinkler systems, fire pumps and nozzles,** including **automatic fire suppression systems**

require inspection as follows:

1) Suitability of fire extinguishers and fire suppression systems in each room/area
2) Functional check of fire extinguishers and both automatic and manual suppression systems in each room/area
3) Functional check of equipment and systems with fire extinguishing agents such as alarms, and fire or smoke dampers
4) Process of automatic fire suppression and duration of each step
5) Suitability of the electricity source for control panel as well as water resources for fire suppression equipment, including fire extinguishers
6) Water pressure and flow at the longest distance and highest level
7) Fire extinguishing control panels
8) System maintenance, repair and testing records



- **ระบบป้องกันฟ้าผ่า** ผู้ตรวจสอบจะดำเนินการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้
  1) ตรวจสอบระบบตัวนำล่อฟ้า ตัวนำต่อลงดิน ให้ครอบคลุมครบถ้วน
  2) ตรวจสอบระบบรากสายดิน
  3) ตรวจสอบจุดต่อประสานศักย์
  4) ตรวจสอบการดูแลรักษา ซ่อมบำรุง และการทดสอบระบบในอดีตที่ผ่านมา

- **Lightning arrester systems** require inspection as follows:
  1) Lightning arresters and down conductors
  2) Earth electrode system
  3) Equipotential bonding
  4) System maintenance, repair and testing records

การตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร

ผู้ตรวจสอบจะดำเนินการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

1) ตรวจสอบแบบแปลนของอาคารเพื่อใช้สำหรับการดับเพลิง
2) ตำแหน่งที่เก็บแบบแปลน

Safety Management System

The inspector will check according to the following:

1) Building plans for fire suppression
2) Building plan storage

นอกจากรายการตรวจสอบตามหลักเกณฑ์ที่ได้กล่าวไปแล้วนั้น ผู้ตรวจสอบอาคารจะทำการตรวจสอบรายงาน และประเมินบริเวณโดยรอบอาคารที่นอกเหนือจากตัวอาคาร ดังนี้

In addition to the abovementioned checklists, the inspector will check, report, and evaluate areas around the building as follows:

ทางเข้าออก จุดกลับรถ จุดเลี้ยวของรถดับเพลิง รวมทั้งสิ่งกีดขวางอื่นๆ

Entrances, exits and U-turn for fire truck turnings, and obstructions on roads



ทางเข้าสู่ภายในอาคารเพื่อบรรเทาสาธารณภัย

Emergency entrances



สภาพป้ายบอกที่อยู่สถานที่

Location sign conditions



สภาพทางเดินรอบอาคาร

Sidewalk conditions



แหล่งสำรองน้ำบริเวณใกล้เคียง
Nearby water storage





สภาพของถนนสำหรับยานพาหนะ
Driveway conditions



จุดรวมพลขณะเกิดภัย
Assembly points



สภาพของรางระบายน้ำ
Street drain conditions



ที่จอดรถดับเพลิง
Fire truck parking



ถึงเวลาตรวจสอบอาคารแล้วหรือยัง

การตรวจสอบอาคารมีกำหนดระยะเวลาที่ค่อนข้างแน่นอน โดยแบ่งเป็นการตรวจสอบประจำปีและการตรวจสอบใหญ่ แล้วอาคารใดบ้างที่ถึงเวลาต้องตรวจสอบ

อาคารที่ก่อสร้างใหม่ทุกอาคาร หลังจากเปิดใช้งานไปแล้ว 1 ปี จะต้องทำการตรวจสอบอาคารโดยครั้งแรกจะเป็นการตรวจสอบอาคารใหญ่

สำหรับอาคารเก่าที่ก่อสร้างก่อนการบังคับใช้กฎกระทรวง พ.ศ. 2548 ให้ตรวจสอบอาคารภายใน 2 ปี หลังกฎกระทรวงประกาศใช้

เจ้าของอาคารต้องเสนอรายงานผลการตรวจสอบของอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารต่อเจ้าพนักงานทุกปี โดยจะต้องเสนอรายงานฯ ก่อนหน้าวันที่ใบรับรองการตรวจสอบอาคารฉบับเดิมจะมีระยะเวลากำหนดครบ 1 ปี และเมื่อได้รับใบรับรองการตรวจสอบแล้วควรนำไปปิดประกาศภายในอาคารบริเวณที่เห็นเด่นชัด

Is it time for a building inspection?

An inspection cycle is quite fixed by dividing it into annual and comprehensive inspections. The buildings which now require inspection are as follows:

After one year of operation, all **newly-constructed buildings** must gain a comprehensive inspection first.

Old buildings constructed before the enforcement of Ministerial Regulation B.E. 2548 (2005) should have been inspected within two years of the law enforcement.

Building owners must submit a new inspection report to the authority every year before the expiry date of the previous certificate. The latest certificate must then be clearly displayed in the building.



ตรวจสอบอาคารไม่ยาก อย่างที่คิด

ขั้นตอนการตรวจสอบอาคารนั้น ไม่มีอะไรยุ่งยาก หรือซับซ้อนอย่างที่หลายคนกังวล แต่กลับมีผู้ละเลยไม่ยอมตรวจสอบอาคารกันจำนวนมาก ซึ่งเท่ากับว่าเป็นการละเลย ไม่ใส่ใจต่อความปลอดภัยของผู้ใช้อาคารด้วย

หากเกิดอุบัติเหตุหรืออุบัติภัยขึ้น นอกจากจะสร้างความเสียหายต่ออาคารของตนเองแล้ว ยังสร้างความเสียหายต่อผู้ใช้อาคารหรือผู้ที่อยู่อาศัยในพื้นที่ใกล้เคียงด้วย

ดังนั้น การตรวจสอบอาคารเป็นประจำตามที่กฎหมายกำหนดจึงเป็นการป้องกันการเกิดเหตุร้ายแรง และเป็นการสร้างมาตรฐานความปลอดภัยให้แก่ประชาชนทุกคนในเมือง

Building inspection is simple

Although building inspection has simple steps, many people avoid following them. This means that they ignore the safety of building users.

If an accident occurs, it will lead to loss to not only the building but also the people and residents in nearby areas.

Hence, a regular inspection according to legal regulations will prevent severe danger and create safety standards among the public.



ขั้นตอนการตรวจสอบอาคาร

1. จัดหาผู้ตรวจสอบอาคารมาตรวจสอบอาคาร โดยต้องเป็นผู้ตรวจสอบอาคารที่ขึ้นทะเบียนกับกรมโยธาธิการและผังเมือง

2. จัดทำหรือหาแบบแปลน เพื่อใช้สำหรับการตรวจสอบอาคาร โดยแปลนพื้นที่ทุกชั้นต้องแสดงตำแหน่งของอุปกรณ์ดับเพลิง เส้นทางหนีไฟ และบันไดหนีไฟ

3. ผู้ตรวจสอบจะทำการตรวจแบบและเอกสารที่เกี่ยวข้อง อาทิ รายงานการตรวจบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารที่ผ่านมา จากนั้นจึงเข้าไปตรวจสอบอาคารตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด

4. ผู้ตรวจสอบอาคารจัดทำรายงานผลการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารที่ได้ตรวจสอบให้กับเจ้าของอาคาร หากว่าผู้ตรวจสอบอาคารไม่สามารถสรุปผลการตรวจอาคารในส่วนใดส่วนหนึ่งได้ จะต้องจัดหาผู้ประกอบวิชาชีพเฉพาะสาขามาตรวจสอบเพิ่ม

5. รับรองรายงานผลการตรวจสอบ หากผู้ตรวจสอบอาคารประเมินแล้วว่าอาคารมีความปลอดภัย ผ่านเกณฑ์ที่กำหนด จะทำการรับรองรายงานผลการตรวจสอบ แต่หากว่าอาคารดังกล่าวไม่ผ่านมาตรฐานความปลอดภัย ผู้ตรวจสอบจะแจ้งให้เจ้าของอาคารหรือผู้ดูแลอาคารแก้ไขปรับปรุงตามรายการ

6. เจ้าของอาคารจัดส่งรายงานผลการตรวจสอบ ให้สำนักการโยธาพิจารณา

7. เจ้าพนักงานจะพิจารณาตรวจสอบรายงานผลการตรวจสอบภายใน 30 วัน เมื่อเห็นว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์และมีความปลอดภัย จะออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1) ภายใน 30 วัน หลังจากที่การพิจารณาเสร็จสิ้นแล้ว



Building Inspection Process



1. Inspector procurement. A building owner will hire an inspector registered by the Department of Public Works and Town & Country Planning.

2. Building plan provision. The plan should be prepared for facilitating building inspection. It must display the locations of fire extinguishers as well as escape stairs and routes on every floor.

3. Building plan and document inspection. The inspector will check that the repair and maintenance reports and the building condition are in line with legal regulations.

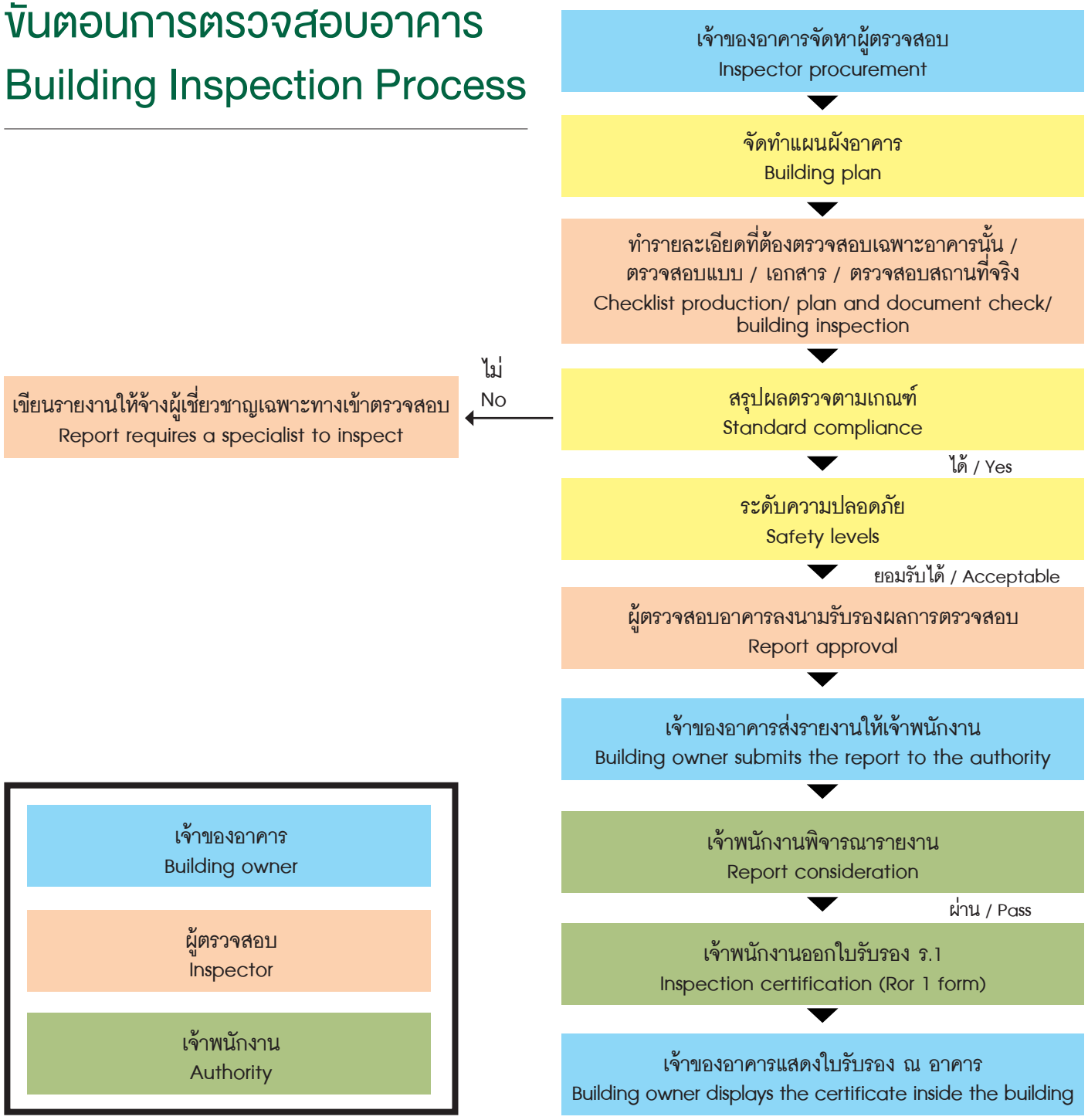
4. Report production. The inspector will provide a report. However, some steps may require a specialist to operate and report.

5. Report verification. If the building safety meets the standards, the inspector will certify the report. On the other hand, if the building safety is below standard, the inspector will notify the owner to improve the building according to the lists.

6. Report consideration. The report will be submitted to the BMA's Public Works Department for consideration.

7. Inspection certification. After consideration, the authority will then grant an inspection certificate (Ror 1 form) for the building which meets the safety standards, within 30 days.

ขั้นตอนการตรวจสอบอาคาร
Building Inspection Process



ไม่มี
None

เจ้าของอาคารจัดหา / ทำแผนผังอาคารสำหรับตรวจสอบ
Building owner will procure/produce a plan for inspection

ยอมรับไม่ได้
Unacceptable

เขียนรายงานให้เจ้าของอาคารปรับปรุงแก้ไข
Report requires building improvement

ไม่ผ่าน
Fail

เจ้าพนักงานปฏิบัติตามมาตรา 46 ทวิ
The authority acts according to Article 46 bis.

เจ้าของอาคารจัดให้มีการตรวจบำรุงรักษาตามแผนปฏิบัติงาน
Building owner implements maintenance consistent with operational plans

กรณีตรวจสอบใหญ่ ต้องเตรียมเอกสาร ดังนี้

- รายงานผลการตรวจสอบอาคารฉบับจริงที่มีลายมือชื่อเจ้าของอาคารและผู้ตรวจสอบอาคาร จำนวน 1 ชุด
- สำเนาใบอนุญาตผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือสถาปัตยกรรมควบคุมของผู้ตรวจสอบอาคาร
- สำเนาหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบอาคาร
- สำเนาบัตรประชาชนของเจ้าของอาคารและผู้ตรวจสอบอาคาร
- สำเนาแบบแปลนการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารที่แสดงการใช้อาคาร หนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล

The required documents for a comprehensive inspection are as follows:

- An original of an inspection report signed by the building owner and inspector
- A copy of a Professional Engineer/Architect License
- A copy of Building Inspector Registration Certificate
- Copies of ID cards of the building owner and inspector
- A copy of the building plan and a copy of juristic person certificate

กรณีตรวจสอบประจำปี ต้องเตรียมเอกสาร ดังนี้

- รายงานผลการตรวจสอบอาคารประจำปีฉบับจริง ที่มีลายมือชื่อเจ้าของอาคารและผู้ตรวจสอบอาคาร จำนวน 1 ชุด
- สำเนาบัตรประชาชนของเจ้าของอาคารและผู้ตรวจสอบอาคาร และสำเนาแบบแปลนการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร ในกรณีที่ผู้ตรวจสอบอาคารประจำปีเป็นบุคคลเดียวกันกับที่ตรวจสอบใหญ่ครั้งล่าสุด
- ในกรณีที่ผู้ตรวจสอบอาคารประจำปีมิได้เป็นบุคคลเดียวกันกับที่ตรวจสอบใหญ่ครั้งล่าสุด ให้เตรียมเอกสารเช่นเดียวกันกับการตรวจสอบใหญ่

The required documents for an annual inspection are as follows:

- An original of an annual inspection report signed by the building owner and inspector
- Copies of ID cards of the building owner and inspector including a copy of building plan in cases where the latest annual inspection will be conducted by the same inspector who performed the last comprehensive inspection
- In cases where the inspector who will perform the annual inspection is different from the one who conducted the last comprehensive inspection, the building owner must prepare all required documents for the comprehensive inspection.

สิ่งสำคัญ...เจ้าของอาคารต้องมีการตรวจบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามคู่มือของผู้ผลิตหรือผู้ติดตั้งระบบและอุปกรณ์ของอาคาร ตาม**แผนที่ผู้ตรวจสอบกำหนด** และ**บันทึกข้อมูลการตรวจบำรุงอาคารตามระยะเวลาที่ผู้ตรวจสอบกำหนด** เพื่อความปลอดภัยและใช้ข้อมูลในการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบประจำปีและการตรวจสอบใหญ่ในครั้งต่อไป

Important: The building owner must implement maintenance in consistent with manufacturer and system installer manuals as well as an **inspector's operational plan.** In addition, the building owner has to **record details about the maintenance within a period specified by the inspector.** This will help ensure the building safety and facilitate information for the next annual and comprehensive inspections.



การตรวจสอบว่าบ้านหรืออาคารของเรามีความเสี่ยงต่อแผ่นดินไหวหรือไม่

ข่าวแผ่นดินไหวรุนแรงที่เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วงที่ผ่านมา ทำให้ชาวกรุงเทพฯ เริ่มตระหนักถึงความเสี่ยงและผลกระทบต่อการดำเนินชีวิต ซึ่งไม่ใช่เรื่องไกลตัวอีกต่อไป

แม้ว่ากรุงเทพฯ จะอยู่ห่างจากจุดศูนย์กลางแผ่นดินไหว แต่ด้วยที่ตั้งที่อยู่ในบริเวณที่เป็นดินอ่อนมาก จึงอาจได้รับผลกระทบจากแผ่นดินไหวระยะไกล การตรวจสอบดูว่าบ้านหรืออาคารของเรามีความเสี่ยงต่อแผ่นดินไหวมากน้อยหรือไม่ สามารถพิจารณาได้จากรายละเอียดต่อไปนี้

1. บ้านตั้งอยู่ในพื้นที่เสี่ยงภัยแผ่นดินไหวใช่หรือไม่ พื้นที่เสี่ยงแผ่นดินไหว ได้แก่ พื้นที่บริเวณใกล้แนวรอยเลื่อนมีพลังตามแผนที่กรมทรัพยากรธรณี หรือตั้งอยู่บนดินฐานรากที่เป็นดินเหนียวอ่อน

2. บ้านตั้งอยู่ในบริเวณที่เสี่ยงต่อความเสียหายในรูปแบบต่างๆ ใช่หรือไม่ ที่ตั้งของบ้านที่เสี่ยงต่อความเสียหายในรูปแบบต่างๆ ได้แก่ การก่อสร้างในบริเวณเชิงลาด การก่อสร้างในบริเวณใกล้แนวรอยเลื่อน หรือการก่อสร้างใกล้ต้นไม้ใหญ่

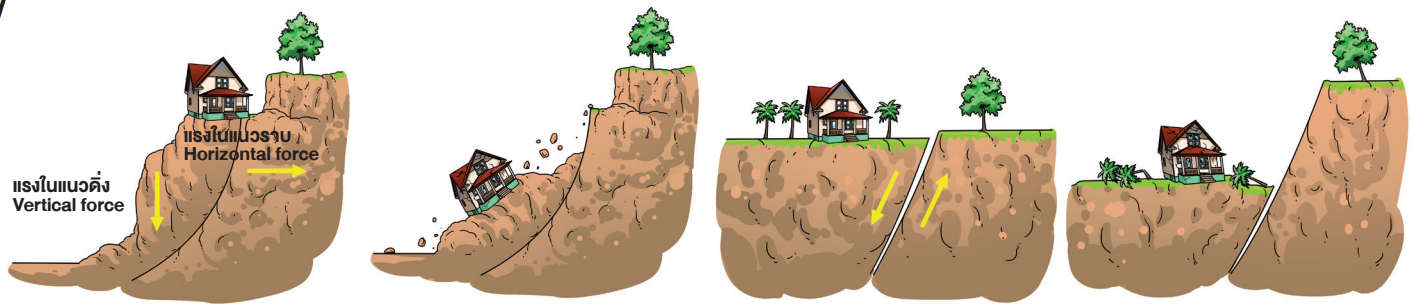
Does your building have seismic risk?

Recently, we have received serious news related to earthquakes. This makes Bangkok residents aware of risks and possible effects on their lives.

Although Bangkok is far from any epicenters, it tends to suffer effects from remote earthquakes as it is located on soft earth. Building owners should know how they can evaluate seismic risks in their building. Details for consideration are as follows:

1. Buildings located in earthquake-prone areas, i.e. areas close to active faults, according to Department of Mineral Resources maps, or areas on soft clay foundation

2. Buildings located in hazard-prone areas, i.e. slopes and areas close to faults or perennial trees

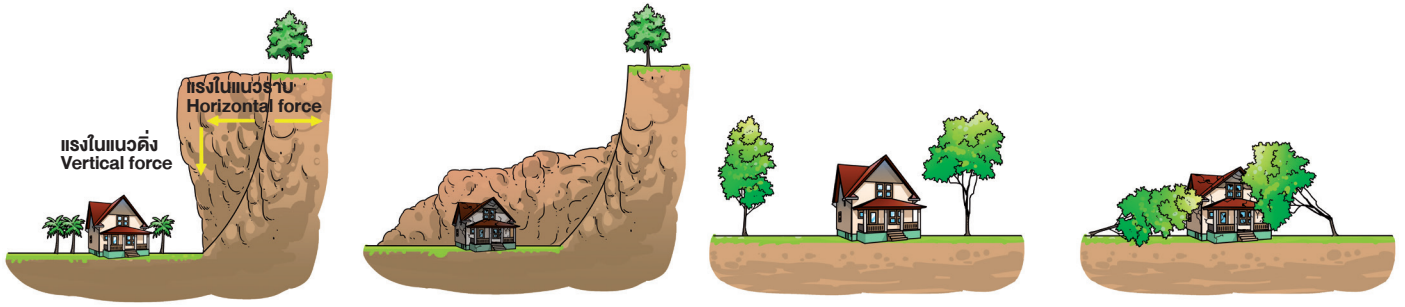


ความเสียหายของอาคาร
จากการก่อสร้างบนเนินบริเวณเชิงลาด

Damage from
construction on slopes

ความเสียหายของอาคาร
จากการก่อสร้างบริเวณใกล้รอยเลื่อน

Damage from
construction close to faults



ความเสียหายของอาคาร
จากการก่อสร้างบริเวณปลายเชิงลาด

Damage from
construction on the foot of slopes

ความเสียหายของอาคาร
จากการก่อสร้างใกล้ต้นไม้ใหญ่

Damage from
construction close to perennial trees

3. โครงสร้างของบ้านมีการเสื่อมสภาพหรือความเสียหายเกิดขึ้นใช่หรือไม่ เช่น คอนกรีตของส่วนโครงสร้างมีการกะเทาะร่อน เหล็กเสริมเป็นสนิม หรือโครงหลังคาไม้ชำรุดผุเปื่อย เนื่องจากการเสื่อมสภาพหรือความเสียหายของโครงสร้างทำให้ความมั่นคงแข็งแรงของบ้านลดลง หากพบว่าโครงสร้างมีความเสียหาย ให้ทำการซ่อมแซมจนอยู่ในสภาพที่แข็งแรง

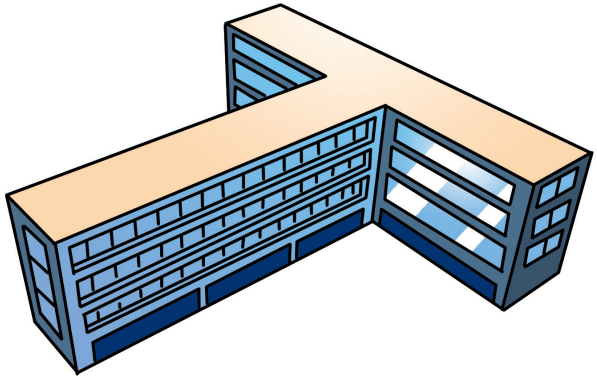
4. ข้อต่อของส่วนต่างๆ ของบ้านมีความไม่มั่นคงแข็งแรงใช่หรือไม่ หากพบว่าข้อต่อของส่วนต่างๆ ของบ้าน เช่น ข้อต่อระหว่างตงและคาน ข้อต่อระหว่างเสาและคาน มีการเสื่อมสภาพหรือไม่แข็งแรง ให้ทำการแก้ไขหรือซ่อมแซมจนอยู่ในสภาพที่แข็งแรง

5. รูปทรงและลักษณะของอาคารมีความไม่สม่ำเสมอใช่หรือไม่ อาคารที่มีรูปทรงในแนวราบและแนวดิ่งไม่สม่ำเสมอกัน เช่น อาคารที่มีมุมหัก หรือการเปลี่ยนแปลงขนาดของระบบโครงสร้างอย่างกะทันหัน ซึ่งรูปทรงดังกล่าวเป็นรูปทรงที่มีความเสี่ยงว่าจะเกิดแรงกระทำที่บริเวณมีการเปลี่ยนแปลงรูปทรงอย่างรุนแรง จนทำให้อาคารได้รับความเสียหาย

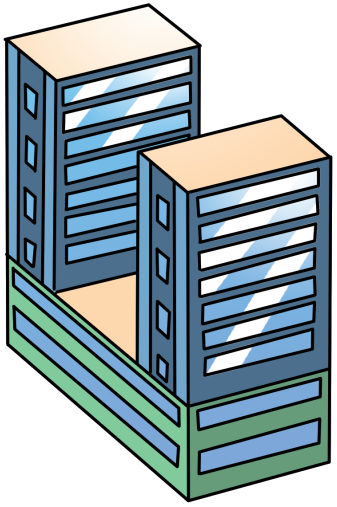
3. Buildings of which the structure is dilapidated or damaged: visible damage including concrete spalling, corrosion of steel rebars, rotten roof trusses and joists. Where such conditions or defects exist to the extent that the life, health, property, welfare, or safety of the public or building occupants are endangered or adversely affected, they should be repaired.

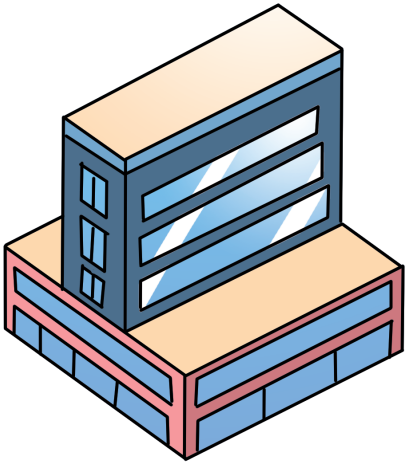
4. Wooden connections should be in good condition: defects in connections such as joists and beams should be immediately repaired.

5. Irregular-shape building: Building configuration with complex and irregular shapes such as re-entrant corners or abrupt changes in structural system will have areas of particular concern such as discontinuities, points of stress concentration, and unbalanced capacity characteristics which are vulnerable to impacts.



ตัวอย่างอาคาร
ที่มีลักษณะรูปทรงไม่สม่ำเสมอ
Irregular-shape buildings





6. ฐานรากของบ้านเป็นฐานรากที่ไม่มีการเสริมเหล็กใช่หรือไม่ ฐานรากคอนกรีต ฐานรากหิน ฐานรากก่ออิฐที่ไม่มีการเสริมเหล็กเป็นฐานรากที่ถือว่ามีความไม่มั่นคงแข็งแรงต่อการสั่นสะเทือนจากแผ่นดินไหว

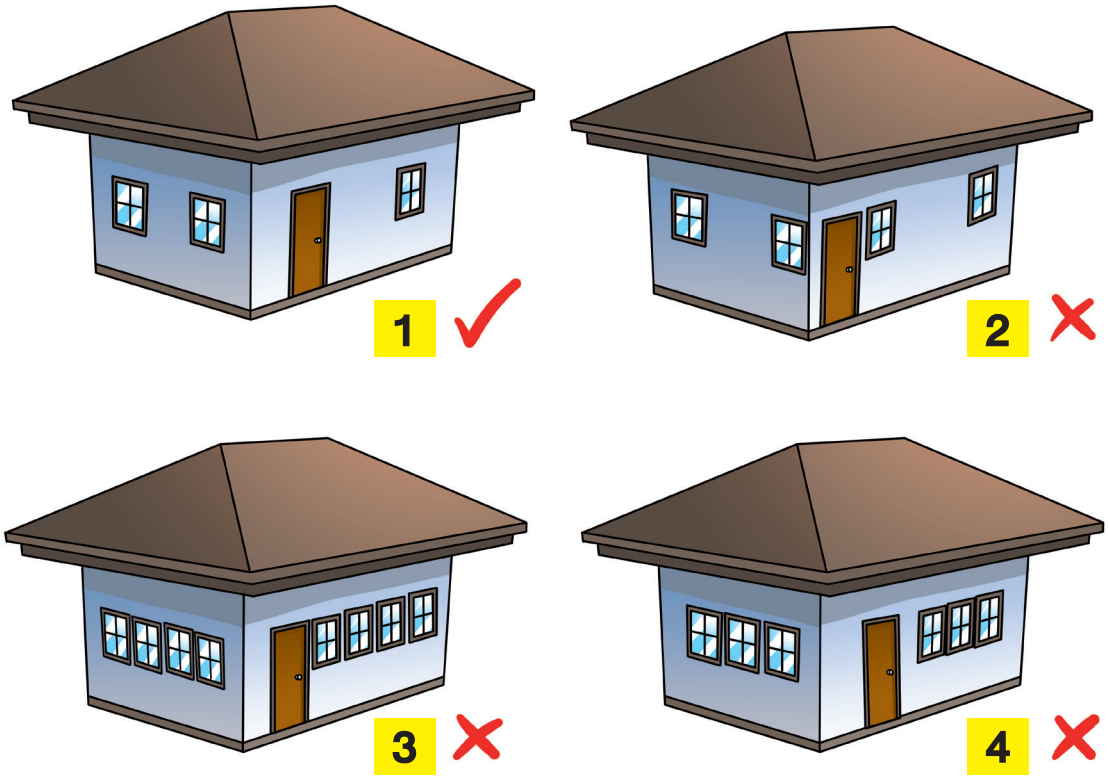
7. ช่องเปิดของบ้านมีลักษณะเป็นช่องเปิดที่ไม่เหมาะสมใช่หรือไม่ ขนาดและตำแหน่งของช่องเปิดที่ไม่เหมาะสมอาจทำให้โครงสร้างมีพฤติกรรมไม่พึงประสงค์ เช่น การเกิดพฤติกรรมของเสาสั้น หรืออาคารมีการเคลื่อนตัวมากเกินไป

8. ระบบโครงสร้างของบ้านมีการยึดโยงที่เหมาะสมหรือไม่ ระบบโครงสร้างจะต้องมีความแข็งแรง เมื่อเกิดการสั่นสะเทือนจากแผ่นดินไหว ส่วนต่างๆ ของโครงสร้างจะต้องสามารถโยกตัวไปพร้อมกันทั้งหลังได้ ข้อต่อหรือส่วนต่อของแต่ละส่วนต้องมีความมั่นคงแข็งแรงตลอดจนมีการยึดโยง (Bracing) ที่เหมาะสม เพื่อให้บ้านมีเสถียรภาพภายใต้การโยกตัวเมื่อเกิดแรงสั่นสะเทือนจากแผ่นดินไหว

6. Foundations with no reinforcement: concrete, stone or brick foundations without steel reinforcement are damage-prone to seismic force.

7. Unsuitable building openings: the size and position of openings may cause undesirable structural behavior such as short column behavior or excessive foundation movement.

8. Bracing systems: bracing can increase a building's capability to withstand seismic activity from an earthquake. It can be used to provide lateral stability.



รูปที่ 1 ขนาดและตำแหน่งของช่องเปิดที่เหมาะสม
รูปที่ 2-4 ขนาดและตำแหน่งของช่องเปิดที่ไม่เหมาะสม

Picture 1 Appropriate openings
Pictures 2-4 Inappropriate openings

ลมมา ระวังป้ายล้ม !

นอกจากอาคารแล้ว เราต้องตรวจสอบป้ายโฆษณาต่าง ๆ ให้มั่นใจว่ามีความแข็งแรงเพียงพอที่จะต้านแรงลมได้ โดยต้องมีการตรวจสอบการก่อสร้างให้ถูกต้องตามกฎหมาย คือ

1. ป้ายโฆษณาที่ติดตั้งบนอาคาร ได้แก่

- ป้ายที่ติดตั้งขึ้นบนหลังคาหรือดาดฟ้าของอาคาร กำหนดให้มีความสูงไม่เกิน 6 เมตรจากส่วนสูงสุดของหลังคาหรือดาดฟ้าอาคาร
- ป้ายที่ยื่นจากผนัง ซึ่งกำหนดให้ยื่นได้ไม่เกินแนวกันสาด สูงไม่เกิน 1 เมตร หรือมีพื้นที่ป้ายไม่เกิน 2 ตารางเมตร
- ป้ายที่ติดตั้งเหนือกันสาด กำหนดให้สูงไม่เกิน 1 เมตร หรือมีพื้นที่ป้ายไม่เกิน 2 ตารางเมตร
- ป้ายที่ติดตั้งใต้กันสาด ให้ติดตั้งแนบผนังอาคารและสูงจากทางเท้าไม่น้อยกว่า 2.5 เมตร
- ป้ายโฆษณาสำหรับโรงมหรสพ ให้ติดตั้งขนานกับอาคาร ยื่นออกจากผนังได้ไม่เกิน 50 เซนติเมตร หรือไม่ล้ำแนวกันสาด สูงไม่เกินความสูงของอาคาร

2. ป้ายโฆษณาที่ติดตั้งอยู่บนพื้นดินโดยตรง กำหนดให้มีความยาวไม่เกิน 32 เมตร สูงไม่เกิน 30 เมตร หรือมีความสูงไม่เกินระยะที่วัดจากจุดที่มีการติดตั้งป้ายไปจนถึงกึ่งกลางถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้ป้ายนั้นที่สุด และอยู่ห่างจากที่ดินที่ต่างเจ้าของไม่น้อยกว่า 4 เมตร และใช้วัสดุทนไฟทั้งหมด

ทั้งนี้ การออกแบบป้ายโฆษณาต้องออกแบบโครงสร้างป้ายให้สามารถต้านแรงลมได้มากที่สุด โดยคำนวณจากความสูงหรือส่วนของป้าย ดังนี้

- ป้ายที่สูงไม่เกิน 10 เมตร ต้องสามารถต้านทานแรงลมได้ 50 กิโลเมตรต่อตารางเมตร
- ป้ายที่สูงไม่เกิน 20 เมตร ต้องสามารถต้านทานแรงลมได้ 80 กิโลเมตรต่อตารางเมตร
- ป้ายที่สูงไม่เกิน 40 เมตร ต้องสามารถต้านทานแรงลมได้ 120 กิโลเมตรต่อตารางเมตร



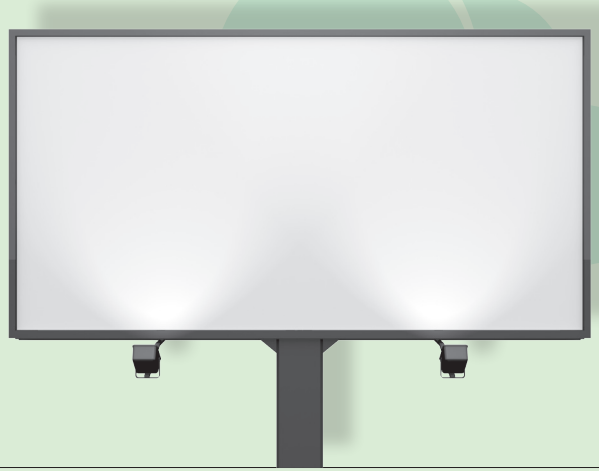


Strong Winds and Billboards

Aside from buildings, billboards of all types need to be taken care of to ensure strength. Construction and installation must conform to the abiding laws and regulations as well.

1. Billboards on buildings

- Billboards on rooftops: Not more than 6 meters above the highest part of the rooftop.
- Billboards hanging from walls should not project beyond the awning ends, and should not be higher than 1 meter and have not over 2 square meters signboard area.
- Billboards above awnings should not project beyond the awning ends, and should not be higher than 1 meter and have not over 2 square meters signboard area.
- Billboards under awnings must be attached to the walls. Not less than 2.5 meters from the footpath.
- Billboards of theaters will be attached to the walls, protruding not over 50 centimeters or not exceeding the awning end.



2. Billboards erected on the ground. They must have up to 32 meters long, up to 30 meters high and not less than 4 meters from the land of another owner. They should be built from flame-resistant materials.

For public safety, both types must conform to building control regulations, with the highest possible wind resistant capacity, calculating from the height or area of the board.

- Lower than 10 meters must have wind resistance of 50 kilometers per square meter.
- Lower than 20 meters must have wind resistance of 80 kilometers per square meter.
- Lower than 40 meters must have wind resistance of 120 kilometers per square meter.







3

บทที่ Chapter

เคารพกฎหมาย ป้องกันอันตราย เพื่อส่วนรวม

การอยู่ร่วมกันในสังคม จำเป็นต้องสร้างกฎเกณฑ์ขึ้นมา เพื่อเป็นกติกาหรือแนวทางปฏิบัติ หากมีการละเมิดไม่ปฏิบัติตามต้องมีบทลงโทษ เช่นเดียวกับกฎหมายควบคุมอาคารที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรักษาความเป็นระเบียบเรียบร้อย นำมาสู่ความสงบสุขและความปลอดภัยของทุกคน

Respect the Laws, for the Common Good

Almost everything we do is governed by some set of rules. Ever since individuals began to associate with other people – to live in society – laws have been the glue that has kept society together. If you break a law, you will get punishment of some sort. Laws regulating building control help to safeguard our personal property and our lives.



กฎหมายควบคุมอาคาร ที่บังคับใช้ในปัจจุบัน

1. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2550 เป็นกฎหมายหลักหรือกฎหมายแม่บท

2. กฎกระทรวง

เป็นกฎหมายที่ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ที่กำหนดรายละเอียดการปฏิบัติต่างๆ

3. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร

เรื่องการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 เป็นข้อบัญญัติที่กำหนดขึ้นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารและกฎกระทรวง โดยมีผลบังคับใช้ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร

Building Control Laws in Thailand

1. Building Control Act B.E. 2522 (1979)

Building Control Amendment Act (No. 2) B.E. 2535 (1992), Building Control Amendment Act (No. 3) B.E. 2543 (2000), Building Control Amendment Act (No. 4) B.E. 2550 (2007) are the primary or parent laws.

2. Ministerial Regulations

The regulations issued under the Building Control Act define various operational details and practices.

3. Bangkok Metropolitan Administration Regulation on Building Control, B.E. 2544 (2001)

This was enacted under the Building Control Act and Ministerial Regulations, to be enforced in Bangkok.

กฎหมายควบคุมอาคารข้างต้น ประกอบด้วยการควบคุมการก่อสร้างอาคารให้มีความมั่นคงแข็งแรง มีระบบรักษาความปลอดภัย มีระบบบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมทั้งภายในและภายนอกอาคาร รวมถึงการกำกับดูแลการดัดแปลงและการรื้อถอนอาคารให้มีความปลอดภัย โดยมีเจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นผู้ดูแลและอนุญาตให้มีการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด

กฎหมายดังกล่าวนั้นได้กำหนดมาตรการในการควบคุมอาคาร 4 ขั้นตอน คือ **การออกแบบ ขออนุญาตก่อสร้าง การก่อสร้าง และการใช้อาคาร** เพื่อความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของประชาชน

These laws and regulations include construction control procedures for the sake of stability, safety with interior and exterior environmental management systems at hand, as well as commissioning modification and safe demolition, under the supervision and permission from local authorities, abiding by the rules of law.

These laws define building control measures in four steps as follows: **design, permission, construction and occupancy.**





ถ้าฝ่าฝืนกฎหมาย จะเกิดอะไรขึ้น

หากมีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน ใช้งาน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยฝ่าฝืนกฎหมายควบคุมอาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะดำเนินการ ดังนี้

1. **ออกคำสั่งให้เจ้าของ ผู้ครอบครองอาคาร หรือผู้ควบคุมงานให้ระงับการกระทำดังกล่าว**

2. **ออกคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารที่มีการกระทำฝ่าฝืน**

เมื่อดำเนินการตาม**ข้อ** 1. และ **ข้อ** 2. แล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะพิจารณาว่าการกระทำการดังกล่าวสามารถแก้ไขให้ถูกต้องได้หรือไม่

- ถ้าสามารถแก้ไขได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารแก้ไขให้ถูกต้อง
- ถ้าไม่สามารถแก้ไขได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถสั่งให้รื้อถอนอาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนได้

การดำเนินการตามที่กล่าวมาข้างต้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะแจ้งความเพื่อดำเนินคดีอาญาด้วย

What will occur in the case of violation of laws?

In the case where the construction, modification, demolition or movement of buildings is in violation of the provisions of the building control laws, the local officer has the power to do the following:

(1) To issue an order requiring the owner or occupant of a building to suspend such action;

(2) To issue an order prohibiting any person to utilize or enter any part of the building where there is violation of the building control laws.

After actions according to (1) and (2) have been taken, the local officer will consider whether any abovementioned action can be modified or not.

- If the action can be modified, the local officer will issue an order to the building owner or the building occupant to modify such action.
- If the action cannot be modified, the local officer can issue an order to demolish the building wholly or partially.

In order to take the abovementioned action, the local officer will also file a complaint to the police and instigate criminal proceedings.



บทลงโทษสำหรับการฝ่าฝืนกฎหมายควบคุมอาคาร

เพื่อให้การบังคับใช้กฎหมายควบคุมอาคารเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ จึงจำเป็นต้องกำหนดบทลงโทษสำหรับเจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารที่ฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย เช่น การก่อสร้างหรือดัดแปลงโดยไม่ได้รับอนุญาต ซึ่งกฎหมายได้กำหนดบทลงโทษไว้หลายระดับ ทั้งจำคุก ปรับ หรือทั้งจำทั้งปรับ โดยแต่ละประเภทของการฝ่าฝืนมีบทลงโทษ ดังนี้

ประเภทของการฝ่าฝืน	โทษสูงสุด
ไม่จัดให้มีการตรวจสอบอาคารตามกฎหมาย	จำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกิน 60,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับอีกวันละไม่เกิน 10,000 บาท จนกว่าจะปฏิบัติให้ถูกต้อง
ไม่แก้ไขอาคารหรืออุปกรณ์ที่ชำรุดตามที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นสั่ง	ปรับไม่เกิน 30,000 บาท และปรับอีกวันละไม่เกิน 5,000 บาท ตลอดเวลาที่ยังมีการฝ่าฝืนจนกว่าจะปฏิบัติให้ถูกต้อง

Determination of Punishment for the Violation of the Building Control Laws

In order that the building control laws be enforced efficiently, it is necessary to determine the punishment for the building owner or occupant who violates the law, for instance, construction or modification without permission. There are many determined punishments i.e. imprisonment, both imprisonment and fine, or fine. Each category of punishment is as follows:

Category of Violation	Maximum Punishment
Failure to have the building inspected in accordance with the law	Violator shall be punished with imprisonment for a term not exceeding 3 months, or a fine not exceeding 60,000 baht, or both, and shall be punished with a fine not exceeding 10,000 baht per day until there has been compliance therewith.
Failure to correct the building or dilapidated equipment	Violator shall be punished with a fine not exceeding 30,000 baht, and shall be punished with a fine not exceeding 5,000 baht per day throughout the time of violation until there has been compliance therewith.

ประเภทของการฝ่าฝืน	โทษสูงสุด
ก่อสร้าง ดัดแปลง เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร โดยไม่ได้รับอนุญาต	จำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกิน 60,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับอีกวันละไม่เกิน 10,000 บาท ตลอดเวลาที่ยังมีการฝ่าฝืน หรือจนกว่าจะปฏิบัติให้ถูกต้อง
รื้อถอนอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต	จำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกิน 60,000 บาท
ก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารให้ผิดไป จากแบบแปลนแผนผังที่ได้รับอนุญาต และอาคารที่กระทำการฝ่าฝืนนั้น ขัดต่อบทบัญญัติของกฎหมาย	จำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกิน 60,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับอีกวันละไม่เกิน 10,000 บาท ตลอดเวลาที่ยังมีการฝ่าฝืน หรือจนกว่าจะปฏิบัติให้ถูกต้อง

Category of Violation	Maximum Punishment
In the case where there has been construction, modification, movement, utilization, or alteration of utilization of buildings without permission	Violator shall be punished with imprisonment for a term not exceeding 3 months, or a fine not exceeding 60,000 baht, or both, and shall be punished with a fine not exceeding 10,000 baht per day throughout the time of violation until there has been compliance therewith.
In case of demolition of a building without permission	Violator shall be punished with imprisonment for a term not exceeding 3 months, or a fine not exceeding 60,000 baht.
In the case of construction, modification, demolition, or movement of buildings being different from the permitted plan and such violation contravenes the provision of law	Violator shall be punished with imprisonment for a term not exceeding 3 months, or a fine not exceeding 60,000 baht, or both, and shall be punished with a fine not exceeding 10,000 baht per day throughout the time of violation until there has been compliance therewith.

ประเภทของการฝ่าฝืน	โทษสูงสุด
ใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคาร ซึ่งไม่เป็นอาคารประเภทควบคุม การใช้ประโยชน์เพื่อประกอบกิจการ เป็นอาคารที่ควบคุมการใช้ โดยไม่ได้รับอนุญาต	จำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกิน 60,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
ฝ่าฝืนคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้ดำเนินการ แก้ไขข้อมูล หรือเอกสารที่เกี่ยวข้องในการ อนุญาตโดยวิธีการแจ้ง	ปรับไม่เกิน 10,000 บาท
ฝ่าฝืนไม่รื้อถอนอาคารตามคำสั่งของ เจ้าพนักงานท้องถิ่น เนื่องจากมีการกระทำ อันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมาย และมิได้อยู่ ในระหว่างการอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว	จำคุกไม่เกิน 6 เดือน หรือปรับไม่เกิน 100,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับอีกวันละไม่เกิน 30,000 บาท ตลอดเวลาที่ยังมีการฝ่าฝืน หรือจนกว่าจะปฏิบัติให้ถูกต้อง

Category of Violation	Maximum Punishment
In the case where utilization or giving consent to any person to utilize the building (which is not the controlled utilization) for operating the business (not under the controlled utilization) without permission	Violator shall be punished with imprisonment for a term not exceeding 3 months, or a fine not exceeding 60,000 baht, or both.
In the case of violation of the local officer's order for correction of information or documents relating to permission by means of notice	Violator shall be punished with a fine not exceeding 10,000 baht.
In the case an order of the local officer, requesting the building to be demolished, is not complied with within the time specified in it, because such action violates the law, and is not under appeal against such an order	Violator shall be punished with imprisonment for a term not exceeding 6 months, or a fine not exceeding 100,000 baht, or both, and shall be punished with a fine not exceeding 30,000 baht per day throughout the time of violation until there has been compliance therewith.

ประเภทของการฝ่าฝืน	โทษสูงสุด
ฝ่าฝืนคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นกรณีที่มีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยฝ่าฝืนกฎหมายซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งให้ระงับการกระทำดังกล่าว หรือสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในอาคารที่ฝ่าฝืนนั้น	จำคุกไม่เกิน 6 เดือน หรือปรับไม่เกิน 100,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับอีกวันละไม่เกิน 30,000 บาท ตลอดเวลาที่ยังมีการฝ่าฝืน หรือจนกว่าจะปฏิบัติให้ถูกต้อง
ฝ่าฝืนคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นกรณีสั่งให้เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารระงับการใช้อาคารควบคุมการใช้ในส่วนที่ยังไม่ได้ใบรับรองใบอนุญาต หรือแจ้งต่อพนักงานท้องถิ่น	จำคุกไม่เกิน 6 เดือน หรือปรับไม่เกิน 100,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับอีกวันละไม่เกิน 30,000 บาท ตลอดเวลาที่ยังมีการฝ่าฝืน หรือจนกว่าจะปฏิบัติให้ถูกต้อง

นอกจากนี้ หากผู้ดำเนินการ ได้แก่ เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารซึ่งกระทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารด้วยตนเองหรือผู้ตกลงรับกระทำการดังกล่าว ไม่ว่าจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม เป็นผู้กระทำการฝ่าฝืน จะต้องระวางโทษเป็น 2 เท่าของโทษที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้นๆ หรือเป็นการกระทำอันเกี่ยวกับอาคารพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม การศึกษา หรือการสาธารณสุข หรือเป็นการกระทำทางการค้าเพื่อให้เช่า เช่าซื้อ ขายหรือจำหน่าย โดยมีค่าตอบแทน ผู้กระทำต้องระวางโทษเป็น 2 เท่าของโทษที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้นๆ

Category of Violation	Maximum Punishment
In the case of violation of the local officer's order regarding construction, modification, demolition, or movement of buildings violating the law, and the local officer has already issued the order to cease such actions or to prohibit utilization or entering such buildings under such violation	Violator shall be punished with imprisonment for a term not exceeding 6 months, or a fine not exceeding 100,000 baht, or both, and shall be punished with a fine not exceeding 30,000 baht per day throughout the time of violation until there has been compliance therewith.
In the case of violation of the local officer's order where the local officer ordered the building owner or occupant to cease utilization of the building (where the utilization has no certificate, permit or notice from the local officer)	Violator shall be punished with imprisonment for a term not exceeding 6 months, or a fine not exceeding 100,000 baht, or both, and shall be punished with a fine not exceeding 30,000 baht per day throughout the time of violation until there has been compliance therewith.

In addition, if the operator (who is the building owner or the occupant who constructed, modified, demolished or moved the building by themselves, or any person who agreed to take such action, with or without remuneration) violates this matter, such a violator must be punished with double the stipulated punishment for such an offence. In cases where the actions relating to the commercial, industrial, educational, public health buildings, or actions for the purposes of trade, lease, hire-purchase, sale or distribution with remuneration, such a violator must be punished with double the stipulated punishment for such an offence.

อย่างไรก็ตาม ผู้ที่ได้รับคำสั่งทางปกครองสามารถอุทธรณ์คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ เพื่อจัดให้มีการทบทวนความชอบของการออกคำสั่งทางปกครองว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ดำเนินการโดยชอบด้วยกฎหมายที่ให้อำนาจไว้หรือไม่ ซึ่งการพิจารณาอุทธรณ์จะพิจารณาตรวจสอบความถูกต้องของข้อเท็จจริง ข้อกฎหมาย และความเหมาะสมของคำสั่งทางปกครอง

ทั้งนี้ ผู้ได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีสิทธิ์อุทธรณ์ภายใน 30 วัน นับแต่วันทราบคำสั่ง โดยให้ทำเป็นหนังสือและยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น เพื่อให้ส่งไปยังคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ภายใน 10 วัน นับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ ซึ่งคณะกรรมการจะพิจารณาและแจ้งคำวินิจฉัยพร้อมด้วยเหตุผลเป็นหนังสือไปยังผู้อุทธรณ์ภายใน 60 วัน นับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัย ให้เสนอคดีต่อศาลปกครองได้ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์

However, the administrative order recipient may make an appeal against the local officer's order to enable review as to whether the local officer's order has been lawfully issued according to the authority provided by law. The appeal will investigate the correctness of fact, matters of law, and the appropriateness of the administrative order.

The recipient of the local officer's order has the right to make a written appeal within 30 days from the date of order acknowledgment. Then, the written appeal must be filed to the local officer in order that it be sent to the Appeal Committee within 10 days from the date of receipt of the appeal. The Appeal Committee will consider the appeal and will notify the decision in writing, together with any reasons, to the appellant within 60 days from the date of appeal's receipt. If the appellant does not agree with the decision, the appellant must present the case to the Administrative Court within 30 days from the date of receipt of the appeal's decision.

ขั้นตอนการอุทธรณ์ / Appeal Procedures

ผู้ที่ได้รับคำสั่งทางปกครองไม่เห็นด้วยกับคำสั่ง

The administrative order recipient does not agree with the order.

↓

ยื่นอุทธรณ์ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง

Make a written appeal within 30 days from the date of receipt of the order.

↓

เจ้าพนักงานท้องถิ่นจัดส่งคำอุทธรณ์และหลักฐานที่เกี่ยวข้องทั้งหมดไปยังคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ภายใน 10 วัน นับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์

The local officer sends the written appeal including relevant evidence to the Appeal Committee within 10 days from the date of receipt of the appeal.

↓

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จะพิจารณาและแจ้งคำวินิจฉัยไปยังผู้อุทธรณ์ภายใน 60 วัน หลังจากที่ได้รับเรื่อง

The Appeal Committee will consider the appeal, and will notify the decision in writing, together with any reasons, to the appellant within 60 days from the date of appeal's receipt.

↓

ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัย

The appellant does not agree with the decision.

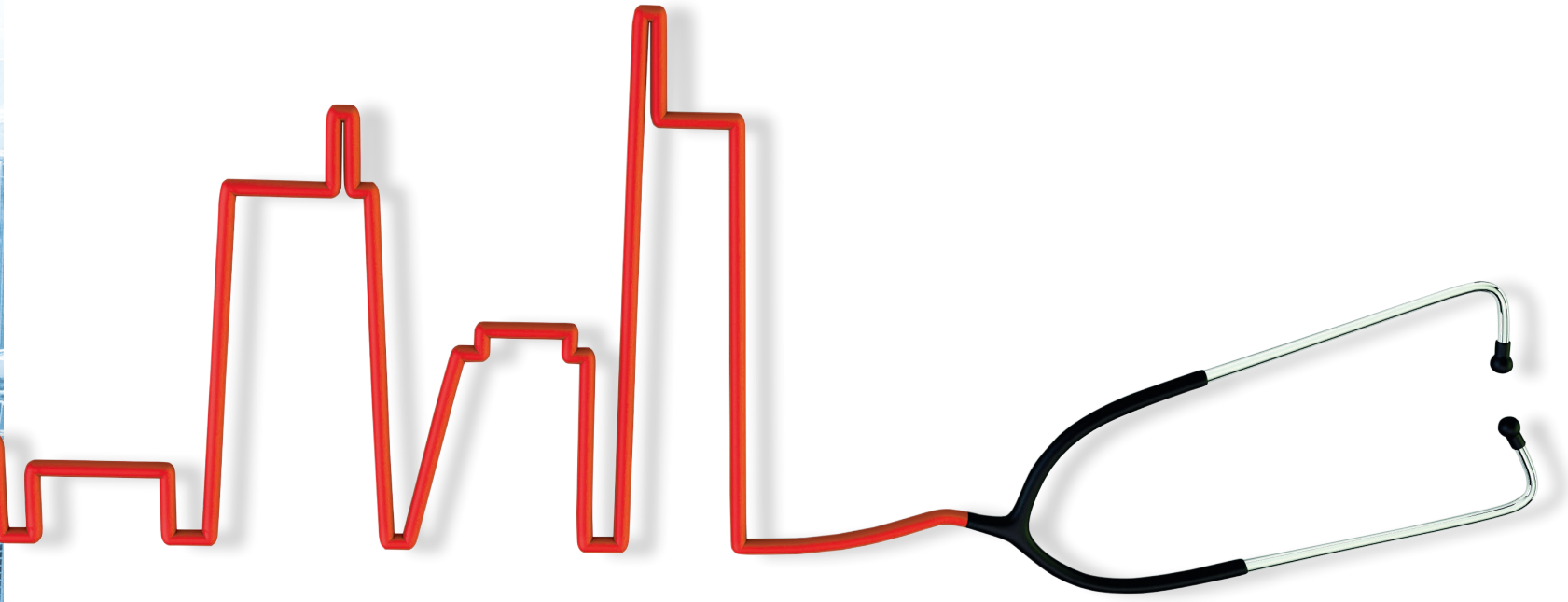
→

เสนอคดีต่อศาลปกครองภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์

The appellant must present the case to the Administrative Court within 30 days from the date of receipt of the appeal's decision.







การตรวจสอบอาคารตามกฎหมาย คือ การตรวจสุขภาพของอาคารภายหลังที่ได้ใช้งานมาเป็นระยะเวลาหนึ่ง โดยมีผู้ตรวจสอบอาคารทำหน้าที่เป็นเหมือนอายุรแพทย์ผู้ตรวจวินิจฉัยอาการเบื้องต้น และจัดยาให้เหมาะสมกับแต่ละอาคาร มิใช่ทำหน้าที่เป็นนักสืบคอยจับผิด ค้นหาสิ่งผิดปกติภายในอาคาร

ภายหลังผ่านการตรวจสอบ เจ้าของอาคาร ผู้ประกอบการ และผู้ใช้งานอาคารจะมีความมั่นใจในความปลอดภัยของการใช้งานอาคารมากขึ้น

According to laws, building inspection is the health check-up for a building. The inspector acts like a medical doctor to give diagnosis and medication to treat illness, not a person who watches attentively for the mistakes of others.

After the inspection, the owner, operator and user will gain confidence for the safety and security of the building.

สร้างกรุงเทพฯ เป็นมหานครแห่งความปลอดภัย สร้างความมั่นใจให้ทุกคน

ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินถือเป็นมาตรฐานสำคัญในการชี้วัดความเจริญของมหานครและเป็นปัจจัยสำคัญประกอบการตัดสินใจในการเลือกลงทุนของนักธุรกิจและนักลงทุนจากทั่วโลก

การสร้างกรุงเทพฯ ให้เป็นเมืองแห่งความปลอดภัยเป็นอีกหนึ่งนโยบายสำคัญของกรุงเทพมหานคร ซึ่งนอกจากเพื่อสร้างความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของประชาชนอันเป็นวัตถุประสงค์หลักแล้ว ยังเป็นการสร้างความเชื่อมั่น ความไว้วางใจในหมู่นักธุรกิจ นักลงทุนและนักท่องเที่ยว ช่วยสร้างภาพลักษณ์ที่ดีในสายตาชาวต่างประเทศ

ดังนั้น เพื่อให้การปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวบรรลุผล ทุกภาคส่วนที่เกี่ยวข้องกับการดูแลความปลอดภัยของอาคาร ไม่ว่าจะเป็นรัฐบาล กรุงเทพมหานคร เจ้าของอาคาร สถาปนิก วิศวกร รวมถึงประชาชนทุกคน ต้องช่วยกันตรวจตราความแข็งแรงของอาคาร บำรุงรักษาอาคารอย่างสม่ำเสมอ ตลอดจนเป็นหูเป็นตา หากพบเห็นอาคารที่น่าสงสัยว่าจะก่อสร้าง แก้ไข ต่อเติม หรือใช้งานผิดแบบ หรืออาจเกิดอันตราย ให้รีบแจ้งฝ่ายโยธาเขต หรือกองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา ให้ดำเนินการตรวจสอบแก้ไข เพื่อป้องกันอุบัติภัย สร้างความอุ่นใจให้แก่ผู้อยู่อาศัยและสร้างความเชื่อมั่นแก่ผู้มาเยือน



Make Bangkok a Metropolis of Safety for All



Safety of life and property is regarded as an important standard to measure the prosperity of a metropolis and an important factor in the selection of investment of businessmen and investors from all over the world.

Making Bangkok a metropolis of safety is one of the significant policies of the BMA. It not only helps to enhance the safety of life and property of the people as its main objective, but also creates confidence and trust among businessmen, investors and tourists. It also helps to create a positive image in the eyes of foreigners.

In order to achieve such a mission, all parties concerned in building safety supervision, *inter alia*, the government, the Bangkok Metropolitan Administration, owners, architects, engineers and the general public, need to regularly inspect and provide maintenance to the building. Please inform the District Office's Civil Works Division or the Building Control Division of the BMA's Public Works Department of any buildings with unlawful construction or modification spotted by chance for their further inspection and correction. This will help to prevent accident and disaster, thus creating peace of mind for residents and full confidence for visitors.

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคาร

สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร
ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร 2
111 ถนนมิตรไมตรี เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ 0 2246 0301-2, 0 2247 0331
www.bangkok.go.th/yota

Public Works Department, Bangkok Metropolitan Administration
Bangkok City Hall 2
Mit Maitri Road, Din Daeng District, Bangkok 10400
Telephone: 0 2246 0301-2, 0 2247 0331
www.bangkok.go.th/yota

กลุ่มงานควบคุมอาคาร 1 / Building Control Working Group 1	0 2246 0301-2 #2048, 2052, 0 2247 0076
กลุ่มงานควบคุมอาคาร 2 / Building Control Working Group 2	0 2246 0301-2 #2061, 0 2247 0104
กลุ่มงานควบคุมอาคาร 3 / Building Control Working Group 3	0 2246 0301-2 #2063, 0 2247 0105,
กลุ่มงานกฎหมายอาคารและข้อมูล / Building Laws and Information Working Group	0 2246 0301-2 #2066, 0 2247 0106,
สายด่วน กทม. / BMA Hotline	1555

ฝ่ายโยธาของสำนักงานเขต ทั้ง 50 เขต ดังนี้ / Civil Works Division of all 50 Districts

1. เขตคลองเตย / Khlong Toei	0 2240 2124
2. เขตคลองสาน / Khlong San	0 2437 5279 #5063
3. เขตคลองสามวา / Khlong Sam Wa	0 2548 0307
4. เขตคันนายาว / Khan Na Yao	0 2379 9942
5. เขตจตุจักร / Chatuchak	0 2513 9953
6. เขตจอมทอง / Chom Thong	0 2427 6488
7. เขตดอนเมือง / Don Mueang	0 2565 9408
8. เขตดินแดง / Din Daeng	0 2245 3366
9. เขตดุสิต / Dusit	0 2669 3487
10. เขตตลิ่งชัน / Taling Chan	0 2424 6636
11. เขตทวีวัฒนา / Thawi Watthana	0 2441 4739
12. เขตทุ่งครุ / Thung Khru	0 2464 4388
13. เขตธนบุรี / Thon Buri	0 2466 7562
14. เขตบางกะปิ / Bang Kapi	0 2378 1612
15. เขตบางกอกน้อย / Bangkok Noi	0 2424 3798
16. เขตบางกอกใหญ่ / Bangkok Yai	0 2457 5986
17. เขตบางขุนเทียน / Bang Khun Thian	0 2415 0156
18. เขตบางเขน / Bang Khen	0 2521 0148
19. เขตบางคอแหลม / Bang Kho Laem	0 2292 2141
20. เขตบางแค / Bang Khae	0 2454 5985
21. เขตบางซื่อ / Bang Sue	0 2586 9973
22. เขตบางนา / Bang Na	0 2397 3704
23. เขตบางบอน / Bang Bon	0 2450 3287
24. เขตบางพลัด / Bang Phlat	0 2433 5809
25. เขตบางรัก / Bang Rak	0 2235 6445
26. เขตบึงกุ่ม / Bueng Kum	0 2364 7000 #6263-6
27. เขตปทุมวัน / Pathum Wan	0 2214 3015
28. เขตประเวศ / Prawet	0 2328 7110
29. เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย / Pom Prap Sattru Phai	0 2280 7256
30. เขตพญาไท / Phaya Thai	0 2279 4140-3
31. เขตพระโขนง / Phra Khanong	0 2331 6975
32. เขตพระนคร / Phra Nakhon	0 2628 5044

For further information about building inspection, please contact

33. เขตภาษีเจริญ / Phasi Charoen	0 2413 0565 #6614
34. เขตมีนบุรี / Min Buri	0 2914 5831
35. เขตยานนาวา / Yan Nawa	0 2294 2396
36. เขตราชเทวี / Ratchathewi	0 2354 4203
37. เขตราษฎร์บูรณะ / Rat Burana	0 2428 4884 #6814-7
38. เขตลาดกระบัง / Lat Krabang	0 2326 6231
39. เขตลาดพร้าว / Lat Phrao	0 2538 7119
40. เขตวังทองหลาง / Wang Thonglang	0 2538 5350
41. เขตวัฒนา / Vadhana	0 2381 3869
42. เขตสวนหลวง / Suan Luang	0 2321 8694
43. เขตสะพานสูง / Saphan Sung	0 2372 2618-21 #7115
44. เขตสัมพันธวงศ์ / Samphanthawong	0 2235 2176
45. เขตสาทร / Sathon	0 2212 8114
46. เขตสายไหม / Sai Mai	0 2533 3308
47. เขตหนองแขม / Nong Khaem	0 2444 2413
48. เขตหนองจอก / Nong Chok	0 2543 1473
49. เขตหลักสี่ / Lak Si	0 2982 2080
50. เขตห้วยขวาง / Huai Khwang	0 2274 9585

หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง / Related Agencies

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง 1111
Building Control Bureau, Department of Public Works and Town & Country Planning
www.dpt.go.th

วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์ (วสท.) 0 2319 2410-3
The Engineering Institute of Thailand under H.M. the King's Patronage
www.eit.or.th

สมาคมผู้ตรวจสอบและบริหารความปลอดภัยอาคาร (ตปอ.) 0 2184 4612
Building Safety Inspectors and Officers Association (BSA)
www.bsa.or.th

สภาวิศวกร 0 2935 6868
Council of Engineers
www.coe.or.th

สภาสถาปนิก 0 2318 2112
Architect Council of Thailand
www.act.or.th

บรรณานุกรม

"กฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2558" (2558, 24 เมษายน). **ราชกิจจานุเบกษา.** เล่ม 132 ตอนที่ 33 ก หน้า 19-29.

กรกฎ เพชรนุ้ย, จตุพล ตั้งปกาศิต และกองกูณฑ์ โตชัยวัฒน์. **การวิเคราะห์ปัญหาการตรวจสอบอาคารของอาคารชุดพักอาศัยในเขตปริมณฑล.** เอกสารนำเสนอในที่ประชุมวิชาการวิศวกรรมโยธาแห่งชาติ ครั้งที่ 16 กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยมหิดล, 2554.

การโยธา, สำนัก. กรุงเทพมหานคร. **กฎหมายควบคุมอาคาร เพื่อรับมือภัยพิบัติ รู้ไว้ ได้ประโยชน์.** กรุงเทพฯ: ม.ป.ท., 2556.

การโยธา, สำนัก. กรุงเทพมหานคร. **ตรวจสอบอาคาร เพื่อใช้งานอย่างปลอดภัย (คู่มือสร้างความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารสำหรับเจ้าของอาคาร.** กรุงเทพฯ: ม.ป.ท., ม.ป.ป.

การโยธา, สำนัก. กรุงเทพมหานคร. **อาคารเก่าในยุคใหม่ ต้านภัยพิบัติ.** กรุงเทพฯ: ศูนย์สื่อและสิ่งพิมพ์ แก้วเจ้าจอม มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนสุนันทา, 2557.

ควบคุมและตรวจสอบอาคาร, สำนัก. โยธาธิการและผังเมือง, กรม. **คู่มือกฎหมายควบคุมอาคาร.** กรุงเทพฯ: ม.ป.ท., 2552.

ทรงศักดิ์ รวิรังสรรค์. **กฎหมายควบคุมอาคารในเขต กทม.** กรุงเทพฯ: บริษัท ซีเอ็ดยูเคชั่น จำกัด (มหาชน), 2553.

โยธาธิการและผังเมือง, กรม, กระทรวงมหาดไทย. **คู่มือปฏิบัติเพื่อความปลอดภัยและการก่อสร้างอาคารในพื้นที่เสี่ยงแผ่นดินไหว ฉบับประชาชน.** กรุงเทพฯ: ม.ป.ท., 2554.

ส่งเสริมการปกครองส่วนท้องถิ่น, กรม, มหาดไทย, กระทรวง. **มาตรฐานควบคุมอาคาร.** กรุงเทพฯ: ม.ป.ท., ม.ป.ป.

สภาวิศวกร. **คู่มือประกอบการอบรมและทดสอบความพร้อมในการประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม.** กรุงเทพฯ: ม.ป.ท., 2558.

Bibliography

"Kot Krasuang Wa Doui Kan Koubkum Pai Rue Sing Thi Sang Khuen Samrab Tit Rue Tang Pai Tam Kotmai Wa Doui Kan Koubkum Arkan B.E. 2558" (2558, 24 April). **The Royal Gazette**. Volume 132, Section 33 Kor. Pages 19-29.

Korakot Petchnui, Chatupol Tangpakasit and Kongkhun Tochaiwat. **Kan Wikroh Panha Kan Truadsob Arkan Kong Arkan Chut Pak Arsai Nai Khet Parimonthon.** Document presented to academic meeting at the 16th National Convention on Civil Engineering (NCCE16). Bangkok: Mahidol University, 2011.

Public Works Department, BMA. **Kotmai Kuabkum Arkan Phue Rubmue Phaipibat Ruwai Dai Prayot**. Bangkok: n.p., 2013.

Public Works Department, BMA. **Truadsob Arkan Phue Chai Ngarn Yang Plodpai (Khumue Sang Kwam Ru Kwam Khaojai Kiewkab Karn Truadsob Arkan Samrab Chaokong Arkan)**. Bangkok: n.p., n.d.

Public Works Department, BMA. **Arkan Kao Nai Yuk Mai Tan Phaipibat**. Bangkok: Kaew Chao Chom Printing, Suan Sunandha Rajabhat University, 2014.

Building Control Bureau, Department of Public Works and Town & City Planning. **Khumue Kotmai Koubkum Arkan**. Bangkok: n.p., 2009.

Songsak Rawirangsan. **Kotmai Koubkum Arkan Nai Khet Kor Tor Mor**. Bangkok: SE-EDUCATION Public Company Limited (SE-ED), 2010.

Department of Public Works and Town & Country Planning, Ministry of Interior. **Khumue Patibat Phue Kwam Plodpai Lae Karn Korsang Arkan Nai Phuenthi Siang Phan Din Wai Chabab Prachachon**. Bangkok: n.p., 2011.

Department of Local Administration, Ministry of Interior. **Mattrathan Koubkum Arkan**. Bangkok: n.p., n.d.

Council of Engineers. **Khumue Prakob Kan Obrom Lae Thodsob Kwam Prom Nai Kan Prakob Wicharchib Wissawakam Koubkum**. Bangkok: n.p., 2015.

รู้รอบเรื่อง “การตรวจสอบอาคาร”

ISBN: 978-616-272-138-0
จำนวนพิมพ์ 20,000 เล่ม
ปีที่พิมพ์ 2558

ดำเนินการผลิตโดย
สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร
ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร 2
111 ถนนมิตรไมตรี ดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ 0 2246 0301-2, 0 2247 0331
www.bangkok.go.th/yota

พิมพ์ที่ศูนย์สื่อและสิ่งพิมพ์แก้วเจ้าจอม
มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนสุนันทา

All about Building Inspection

ISBN: 978-616-272-138-0
Printing: 20,000 copies
Printing Year: 2015

Produced by:
Public Works Department, Bangkok Metropolitan Administration, Bangkok City Hall 2
Mit Maitri Road, Din Daeng, Bangkok 10400
Telephone: 0 2246 0301-2, 0 2247 0331
www.bangkok.go.th/yota

Kaew Chao Chom Printing,
Suan Sunandha Rajabhat University



“กรุงเทพฯ ดุจเทพสร้าง
เมืองศูนย์กลางการปกครอง
วัด วัง งามเรืองรอง
เมืองหลวงของประเทศไทย”



รักกรุงเทพฯ ร่วมสร้างกรุงเทพฯ

มหานครแห่งความปลอดภัย

METRO TV โทรทัศน์มหานคร

กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร
ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร 2 ถนนมิตรไมตรี เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
โทร. 0 2246 0301-2

Building Control Division, Public Works Department,
Bangkok Metropolitan Administration
Bangkok City Hall 2, Mit Maitri Rd., Din Daeng District, Bangkok 10400
Tel. 0 2246 0301-2 www.bangkok.go.th/yota