กรุงเทพมหานคร

ทั้งชีวิต..เราดูแล

TOGETHER WE CAN
รวมกัน เราทำได้

ตรวจสอบอาคาร เพื่อใช้งานอย่าง ปลอดภัย

คู่มือสร้างความรู้ความเข้าใจ
เกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารสำหรับเจ้าของอาคาร

ตรวจสอบอาคาร เพื่อใช้งานอย่าง ปลอดภัย

คู่มือสร้างความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับ
การตรวจสอบอาคารสำหรับเจ้าของอาคาร

สารบัญ

01 การตรวจสอบอาคาร เรื่องใกล้ตัวกว่าที่คิด 4
02 ประเภทของอาคารที่ต้องตรวจสอบ 12
03 ผู้ตรวจสอบอาคารคือใคร 22
04 เช็คลิสต์... พิชิตอันตราย 30
05 ขั้นตอนสบายๆ ยื่นตรวจสอบง่ายๆ ไร้กังวล 42
06 ฝ่าฝืนกฎหมาย โทษภัยถึงตัว 52

คำนำ

กรุงเทพมหานครเป็นศูนย์กลางความเจริญทุกด้านของประเทศ ด้วยพื้นที่ที่มีจำกัด กรุงเทพฯ จึงเต็มไปด้วยตึกสูงระฟ้าและอาคารขนาดใหญ่ เพื่อตอบสนองความต้องการใช้พื้นที่สำหรับกิจกรรมต่างๆ ให้ได้มากที่สุด อาคารขนาดใหญ่นับร้อยนับพันแห่งเหล่านั้นส่วนมากตั้งอยู่ในย่านใจกลางเมือง และมีผู้ใช้อาคารจำนวนมาก หากเกิดเหตุอันตรายใดๆ กับอาคาร จะมีผู้ได้รับผลกระทบมากไปด้วย จึงจำเป็นต้องมีกฎหมายควบคุมอาคาร เพื่อความปลอดภัยของส่วนรวม

สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร โดยกองควบคุมอาคาร จัดทำหนังสือ **"ตรวจสอบอาคาร เพื่อใช้งานอย่างปลอดภัย"** เล่มนี้ขึ้น เพื่อให้ท่านเจ้าของอาคารและผู้ประกอบการได้ใช้เป็นคู่มือในการตรวจสอบอาคาร ซึ่งเป็นหนึ่งในสิ่งที่กฎหมายควบคุมอาคารกำหนดไว้สำหรับอาคารต่างๆ เช่น อาคารสูง อาคารที่ชุมนุมคน โรงมหรสพ อาคารชุด อาคารอยู่อาศัยรวม เป็นต้น หากท่านเจ้าของอาคารให้ความเอาใจใส่ดูแล และตรวจสอบความปลอดภัยในอาคารเป็นประจำตามที่กฎหมายกำหนด ก็จะช่วยยืดอายุการใช้งานอาคารของท่านให้ยาวนานยิ่งขึ้น และยังเป็นการแสดงความรับผิดชอบต่อผู้ใช้อาคารและต่อสังคมอีกด้วย

สำนักการโยธา

01
การตรวจสอบอาคาร เรื่องใกล้ตัวกว่าที่คิด

ทำไมต้องตรวจสอบอาคาร

ปัจจุบัน ประเทศไทยมีการขยายตัวทางเศรษฐกิจมาอย่างต่อเนื่อง ความเจริญต่างๆ แผ่ขยายเข้ามาสู่เมืองหลวงอย่างกรุงเทพมหานครมากขึ้น ทำให้มหานครแห่งนี้เต็มไปด้วยอาคารสาธารณะ อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่ ซึ่งมีรูปแบบที่หลากหลายจากความคิดสร้างสรรค์และจินตนาการการออกแบบ ตลอดจนความต้องการใช้งานของเจ้าของอาคาร โดยในแต่ละวันจะมีประชาชนจำนวนมากเข้าไปใช้งานอาคารนั้นๆ

ความปลอดภัยของอาคารจึงเป็นเรื่องที่สำคัญมาก เนื่องจากอาคารจะมีโครงสร้างและระบบต่างๆ ภายในอาคารที่เกี่ยวข้องกับความปลอดภัยของประชาชน เช่น ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบไฟฟ้า ระบบลิฟต์ เป็นต้น ซึ่งระบบเหล่านี้ เมื่อมีการใช้งานไประยะหนึ่งจำเป็นต้องมีการตรวจสอบดูแลและบำรุงรักษา เพื่อให้อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ตลอดเวลา

การใช้อาคารอย่างถูกต้องและปลอดภัย แม้กฎหมายจะไม่บังคับให้ต้องทำการตรวจสอบสภาพอาคารและบำรุงรักษา แต่เป็นเรื่องที่เจ้าของอาคารควรจะดำเนินการอยู่แล้ว โดยเฉพาะอาคารสาธารณะที่มีผู้ใช้งานอาคารจำนวนมาก

ในอดีต มีหลายเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดความเสียหายต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้ใช้งานอาคารหลายต่อหลายครั้ง โดยสาเหตุหลักมาจากการขาดการตรวจสอบดูแล ความละเลยไม่ใส่ใจต่อมาตรการควบคุมด้านความปลอดภัย รวมถึงการต่อเติม ดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต ตลอดจนการนำสารเคมี วัตถุอันตรายไปเก็บไว้ในอาคาร โดยไม่มีการป้องกันการรั่วไหล เป็นต้น

แม้จะมีพระราชบัญญัติ กฎกระทรวงต่างๆ เป็นมาตรการที่มีผลบังคับใช้มาโดยตลอด แต่ความเสี่ยงของอาคารต่างๆ ก็ยังคงมีอยู่และพร้อมที่จะเกิดเหตุการณ์หรือโศกนาฏกรรมอันจะนำมาซึ่งความสูญเสียต่อผู้ใช้อาคารและเจ้าของอาคารได้ตลอดเวลา

ดังนั้น เจ้าของอาคารจึงควรให้ความสำคัญกับการตรวจสอบอาคาร ทำความรู้จักและทำความเข้าใจเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารอย่างถูกต้อง ดูแลรักษาระบบความปลอดภัยต่างๆ ให้พร้อมใช้งานอยู่ตลอดเวลา เพื่อความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของประชาชนที่ใช้อาคารและเจ้าของอาคารเอง

การตรวจสอบอาคาร คืออะไร

การตรวจสอบอาคาร คือ การตรวจสอบสภาพอาคารด้านความมั่นคงแข็งแรงและระบบอุปกรณ์ประกอบต่างๆ ของอาคาร โดยผู้ตรวจสอบอาคารตามมาตรา 32 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ทั้งนี้ เพื่อความปลอดภัยต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของผู้ใช้ประโยชน์อาคาร

การตรวจสอบอาคารมีกี่ประเภท

การตรวจสอบอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แบ่งเป็น 2 ประเภท คือ

- การตรวจสอบใหญ่

เป็นการตรวจสอบโครงสร้างอาคารและระบบทุกระบบ โดยให้กระทำทุก 5 ปี ในการตรวจสอบใหญ่ทุกครั้ง ผู้ตรวจสอบต้องจัดทำแผนต่างๆ ดังนี้

1) แผนปฏิบัติการการตรวจบำรุงอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร รวมทั้งคู่มือปฏิบัติการตามแผนดังกล่าวให้แก่เจ้าของอาคาร เพื่อเป็นแนวทางการตรวจบำรุงรักษาและการบันทึกข้อมูลการตรวจบำรุงรักษาอาคาร

2) แผนการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารประจำปี รวมทั้งแนวทางการตรวจสอบตามแผนดังกล่าวให้แก่เจ้าของอาคาร เพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารประจำปี

- การตรวจสอบประจำปี

เป็นการตรวจสอบตามแผนการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารประจำปีที่ผู้ตรวจสอบได้จัดทำไว้ในการตรวจสอบใหญ่ การตรวจสอบประจำปีให้กระทำในช่วงปีระหว่างการตรวจสอบใหญ่ประจำทุกปี

ตรวจสอบอาคาร เพิ่มความปลอดภัยในชีวิต นำคุณภาพชีวิตที่ดีสู่สังคม

"อาคาร" เปรียบเสมือนบ้านของใครหลายคน เป็นแหล่งพักพิง เป็นแหล่งให้ความบันเทิง มอบความสุขให้กับสมาชิกในครอบครัว เป็นแหล่งประกอบอาชีพ สร้างรายได้ ในปัจจุบันเจ้าของอาคารหลายอาคารจึงได้คำนึงถึงความปลอดภัยของชีวิตและทรัพย์สินของผู้ใช้อาคารและพื้นที่ข้างเคียง โดยจัดให้มีการตรวจสอบอาคารให้อยู่ในสภาพดีอยู่เสมอ ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยง สร้างความอุ่นใจในชีวิตและทรัพย์สิน ตลอดจนเอื้อให้เกิดประโยชน์แก่เจ้าของอาคาร ดังนี้

- ลดความสูญเสียทั้งชีวิตและทรัพย์สิน ให้กับประชาชนผู้ใช้อาคารและเจ้าของอาคารได้
- เพิ่มศักยภาพในการบริหารจัดการอาคาร ทำให้เจ้าของอาคารได้ทราบถึงระบบภายในอาคารได้อย่างรวดเร็วมากยิ่งขึ้น
- พัฒนาข้อมูลด้านความปลอดภัยให้ได้ตามมาตรฐาน เพื่อให้เจ้าของอาคารสามารถนำข้อมูลจากการตรวจสอบตามหลักเกณฑ์มาตรฐานที่ถูกต้องไปใช้ในการบริหารจัดการ วางแนวทางการบำรุงรักษาได้อย่างเหมาะสม

- **สร้างความเชื่อมั่น** ให้แก่ประชาชนผู้เข้าใช้อาคารว่าเป็นอาคารที่ได้มาตรฐาน ผ่านหลักเกณฑ์การตรวจสอบแล้ว
- **ลดค่าเบี้ยประกันอัคคีภัย** ของอาคาร
- **สร้างภาพลักษณ์ที่ดี** กับชาวต่างประเทศว่า กรุงเทพมหานครเป็นมหานครแห่งความปลอดภัยและน่าอยู่
- **เข้าถึง ฉับไว ทันใจ เมื่อภัยเกิด** เมื่อเกิดอุบัติเหตุหรืออุบัติภัย สามารถแก้ไขเหตุการณ์ได้ฉับไว เนื่องจากอาคารมีการตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอ มีแผนปฏิบัติการป้องกัน ดูแล ฝึกฝนอย่างต่อเนื่อง

ความรู้เสริม ขอเติมให้คุณ

- การตรวจสอบอาคารมีวัตถุประสงค์เพื่อตรวจเรื่องความปลอดภัยและการใช้อาคารอย่างถูกต้อง ไม่ใช่การตรวจสอบความถูกต้องตามกฎหมายหรือเพื่อจับผิดอาคาร
- ตรวจสอบได้เฉพาะในบริเวณ/ส่วนที่ไม่เป็นอันตรายกับผู้ตรวจสอบ
- ไม่ตรวจสอบสิ่งที่อาจก่อให้เกิดอันตราย หรือเกิดความเสียหายแก่อาคารหรือทรัพย์สิน

02
ประเภทของอาคาร ที่ต้องตรวจสอบ

การตรวจสอบอาคารเป็นเรื่องจำเป็นที่ควรดำเนินการอย่างสม่ำเสมอ ไม่ควรหลีกเลี่ยง เพียงเพื่อแค่ลดค่าใช้จ่าย แต่สุดท้ายเมื่อเกิดเหตุร้าย หรือเหตุการณ์ที่ไม่คาดคิดขึ้น ตัวเจ้าของอาคารเองจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบ ซึ่งจะได้ไม่คุ้มเสียกับสิ่งที่หลีกเลี่ยงไป

ในปัจจุบันมีอาคารที่ต้องตรวจสอบตามกฎหมาย 9 ประเภท ได้แก่

1. อาคารสูง

หมายถึง อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ โดยมีความสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

2. อาคารขนาดใหญ่พิเศษ

หมายถึง อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้พื้นที่อาคารหรือส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป

3. อาคารชุมนุมคน

หมายถึง อาคารหรือส่วนใดของอาคารที่บุคคลอาจเข้าไปภายในเพื่อประโยชน์ในการชุมนุมคนที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตรขึ้นไป หรือชุมนุมคนได้ตั้งแต่ 500 คนขึ้นไป

4. โรงมหรสพ

หมายถึง อาคารหรือส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่สำหรับฉายภาพยนตร์ แสดงละคร แสดงดนตรี หรือการแสดงรื่นเริงอื่นใด และมีวัตถุประสงค์เพื่อเปิดให้สาธารณชนเข้าชมการแสดงนั้นเป็นปกติ โดยจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม

5. โรงแรม

ตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องต่ออาคารขึ้นไป

6. อาคารชุด

ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดหรืออาคารอยู่อาศัยรวม หมายถึง อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว โดยมีพื้นที่ตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป

สำหรับอาคารชุดหรืออาคารอยู่อาศัยรวมที่ไม่เข้าข่ายเป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษจะได้รับการผ่อนผันเรื่องกำหนดเวลาตรวจสอบ ดังนี้

- กรณีที่มีพื้นที่อาคารรวมกันในหลังเดียวกันไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร ให้ทำการตรวจสอบและส่งผลการตรวจสอบก่อนวันที่ 25 ตุลาคม 2555
- กรณีที่มีพื้นที่อาคารรวมกันในหลังเดียวกันเกิน 5,000 ตารางเมตร ให้ทำการตรวจสอบและส่งผลการตรวจสอบก่อนวันที่ 25 ตุลาคม 2553

7. อาคารโรงงาน

ตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานที่มีความสูงมากกว่า 1 ชั้น และมีพื้นที่ตั้งแต่ 5,000 ตารางเมตรขึ้นไป

8. ป้าย

หมายถึง ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างสำหรับติดหรือตั้งป้าย ซึ่งมีความสูงจากพื้นดินตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไป หรือมีพื้นที่ตั้งแต่ 50 ตารางเมตรขึ้นไป หรือป้ายที่ติดตั้งหรือตั้งบนหลังคาหรือดาดฟ้าของอาคารที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 25 ตารางเมตรขึ้นไป

9. สถานบริการ

ตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 200 ตารางเมตรขึ้นไป

ดังนั้น เจ้าของอาคารทั้ง 9 ประเภท (เว้นแต่อาคารตามข้อ 6. ที่ไม่เข้าข่ายเป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ) ต้องจัดให้มีการตรวจสอบอาคารและส่งรายงานการตรวจสอบก่อนวันที่ **29 ธันวาคม 2550**

อาคารของเราต้องตรวจสอบหรือไม่

สำหรับเจ้าของอาคารที่ยังไม่แน่ใจและเกิดความสงสัยว่าอาคารของตนจัดอยู่ในประเภทอาคารที่ต้องตรวจสอบหรือไม่ ท่านสามารถเข้าไปตรวจสอบข้อมูลได้ในเว็บไซต์ของกรมโยธาธิการและผังเมือง (www.dpt.go.th) หรือสมาคมผู้ตรวจสอบและบริหารความปลอดภัยอาคาร (www.bsa.or.th)

หากอาคารของท่านอยู่ในข่ายที่จะต้องตรวจสอบ ท่านจำเป็นอย่างยิ่งที่ควรรีบดำเนินการ โดยพึงระลึกอยู่เสมอว่า การตรวจสอบอาคารนั้นช่วยลดความเสี่ยง เพิ่มความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของท่านและผู้ใช้อาคารได้

ไม่ใช่เจ้าของอาคารก็ร่วมด้วยช่วยตรวจสอบได้

หากเราไม่ใช่เจ้าของอาคาร แต่เป็นเพียงผู้ใช้อาคารหรือผู้อยู่อาศัยก็สามารถมีส่วนร่วมในการตรวจสอบอาคารได้ โดยการช่วยสอดส่องตรวจตราแทนภาครัฐได้อีกทางหนึ่ง

ถ้าอาคารที่ท่านใช้หรืออยู่อาศัยเข้าข่ายต้องตรวจสอบแล้ว ท่านสามารถสอบถามไปยังเจ้าของอาคารถึงใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) และใช้สิทธิที่พึงควรในการกระตุ้นให้มีการดำเนินการให้เรียบร้อยโดยเร็ว ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ต่อตัวท่านและครอบครัวอันเป็นที่รัก

หากอาคารของเราจัดอยู่ในประเภทอาคารที่ต้องตรวจสอบ และพร้อมที่จะดำเนินการตรวจสอบแล้ว เราต้องทำอย่างไร เราจะไปหาผู้ตรวจสอบได้จากที่ใด ผู้ตรวจสอบรายนั้นมีความสามารถ มีมาตรฐานหรือน่าเชื่อถือมากน้อยเพียงใด คำถามเหล่านี้มักเกิดขึ้นกับเจ้าของอาคาร ซึ่งทำให้เกิดความไม่มั่นใจในการดำเนินการตรวจสอบ เราจะพาไปทำความรู้จักกับผู้ตรวจสอบกันให้มากขึ้น

03 ผู้ตรวจสอบอาคาร คือใคร

ผู้ตรวจสอบอาคาร หมายถึง ผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม หรือผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม ตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น แล้วแต่กรณี ซึ่งได้ขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

คุณสมบัติของผู้ตรวจสอบอาคาร

ผู้ตรวจสอบอาคาร กฎหมายกำหนดให้เป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคล โดยต้องมีคุณสมบัติ ดังนี้

- เป็นบุคคลธรรมดา

(1) มีสัญชาติไทย

(2) ได้รับอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกรหรือเป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยสถาปนิก แล้วแต่กรณี

(3) ผ่านการอบรมหลักสูตรเกี่ยวกับวิธีการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามที่คณะกรรมการควบคุมอาคารรับรอง

(4) ไม่เคยถูกเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบในระยะเวลาสองปีก่อนวันขอขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ

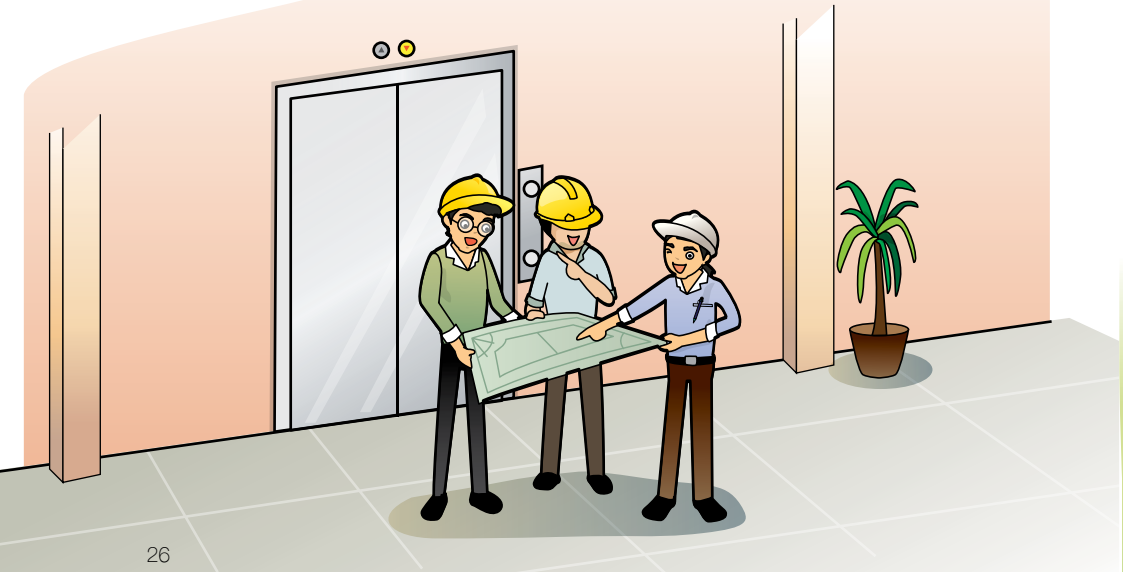
- เป็นนิติบุคคล

(1) ต้องจดทะเบียนตามกฎหมายไทย โดยทุนจดทะเบียนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งต้องเป็นของผู้มีสัญชาติไทย และมีผู้เป็นหุ้นส่วน ผู้ถือหุ้น หรือกรรมการ เป็นผู้มีสัญชาติไทยไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้เป็นหุ้นส่วน ผู้ถือหุ้น หรือกรรมการทั้งหมด

(2) ได้รับอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกรหรือเป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยสถาปนิก แล้วแต่กรณี

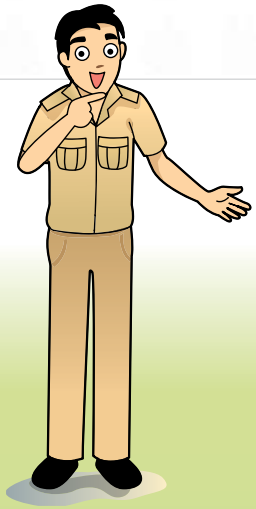
(3) สมาชิกในคณะผู้บริหารของนิติบุคคลจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งต้องผ่านการอบรมหลักสูตรเกี่ยวกับวิธีการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามที่คณะกรรมการควบคุมอาคารรับรอง

(4) สมาชิกในคณะผู้บริหารของนิติบุคคลตาม (3) ต้องไม่เคยถูกเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบในระยะเวลาสองปีก่อนวันขอขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ



สมาชิกในคณะผู้บริหารของนิติบุคคล ได้แก่ หุ้นส่วนผู้จัดการ กรรมการ กรรมการผู้จัดการ หรือผู้บริหารตำแหน่งอื่นที่มีหน้าที่ควบคุมดูแลในการตรวจสอบ

ผู้ตรวจสอบดังกล่าวต้องขึ้นทะเบียนกับคณะกรรมการควบคุมอาคาร โดยจะได้รับหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบตามแบบ รต.1 จากคณะกรรมการควบคุมอาคาร



เราจะหาผู้ตรวจสอบอาคารได้จากที่ใด

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

ราคาค่าตรวจสอบ

ราคาค่าตรวจสอบอาคารนั้นขึ้นอยู่กับ

1. ลักษณะและขอบเขตของการทำงานตรวจสอบ ซึ่งเป็นการตรวจสอบแบบ Audit ด้วยสายตา ผู้ตรวจสอบจะตรวจสอบเพื่อสังเกตว่ามีสิ่งที่ผิดปกติกับระบบนั้นๆ หรือไม่ ระบบต่างๆ มีการทำงานอย่างมีประสิทธิภาพหรือไม่ โดยใช้เครื่องมือพื้นฐานที่ไม่สลับซับซ้อน

หากพบว่ามีสิ่งที่ผิดปกติ ผู้ตรวจสอบจะรายงานให้เจ้าของอาคารทราบ เพื่อจัดหาผู้เชี่ยวชาญในเรื่องนั้นเข้ามาทำการตรวจวิเคราะห์และซ่อมแซมแก้ไข แล้วผู้ตรวจสอบจะทำหน้าที่ตรวจอีกครั้งว่าการแก้ไขนั้นถูกต้องสมบูรณ์และทำให้ระบบที่ได้รับการซ่อมแซมแก้ไขอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้อย่างปลอดภัยและมีประสิทธิภาพ

2. ชนิด ประเภท และขนาดของอาคาร รวมทั้งจำนวนของระบบต่างๆ ของอาคารนั้น ตลอดจนความสลับซับซ้อนของระบบ จะเป็นตัวกำหนดปริมาณงานที่ต้องตรวจสอบ

ทั้งนี้ เจ้าของอาคารต้องเป็นผู้เจรจาตกลงราคากับผู้ตรวจสอบเอง

สิ่งจำเป็นสำหรับการตรวจสอบ

- **ข้อมูลทั่วไปของอาคาร** เช่น ชื่ออาคารและสถานที่ตั้ง ประวัติอาคาร ระบบต่างๆ ภายในอาคาร เป็นต้น
- **เอกสารที่เกี่ยวข้อง** ได้แก่ ใบอนุญาตก่อสร้าง ใบรับรองการก่อสร้าง (อ.6) หรือเอกสารทางราชการที่แสดงว่าได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอย่างถูกต้องตามกฎหมาย และทดสอบสมรรถนะของระบบอุปกรณ์ต่างๆ
- **แบบแปลนอาคาร** เพื่อตรวจสอบตามลักษณะของอาคารตามที่เป็นจริง โดยเจ้าของอาคารเป็นผู้จัดหา อย่างน้อยต้องประกอบด้วยแปลนพื้นทุกชั้น โดยต้องแสดงตำแหน่งและมิติของห้องต่างๆ ลักษณะประเภทการใช้สอยหรือการประกอบกิจกรรมของอาคาร บริเวณที่ติดตั้งระบบอุปกรณ์ด้านการป้องกันและระงับอัคคีภัย ตำแหน่งของเส้นทางหนีไฟ บันไดหนีไฟ ลิฟต์ ห้องควบคุมระบบอุปกรณ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องด้านความปลอดภัยของอาคาร และมีการลงนามโดยเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร เพื่อรับรองว่าเป็นแบบแปลนตามข้อเท็จจริงของอาคาร ณ วันเวลาที่ตรวจสอบ

- **เอกสารคู่มือสำหรับการตรวจสอบอาคาร** เช่น เช็คลิสต์ กฎกระทรวงตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง มาตรฐานกรมโยธาธิการและผังเมือง และมาตรฐานความปลอดภัยของสถาบันของทางราชการ สภาวิศวกร หรือสถาปนิก

- **อุปกรณ์พื้นฐานที่จำเป็น** สำหรับใช้ประกอบการตรวจสอบ เช่น กล้องถ่ายรูป ตลับเมตร ไฟฉาย ลูกดิ่ง ระดับน้ำ หรือวัสดุทรงกลมเล็กๆ เครื่องวัดอุณหภูมิชนิดไม่ต้องสัมผัสอุปกรณ์ไฟฟ้า

04
เช็คลิสต์... พิชิตอันตราย

จะต้องตรวจสอบอะไรบ้าง

คำถามหนึ่งที่เจ้าของอาคารและผู้ดูแลอาคารมักจะถามหรือสงสัยอยู่เสมอคือ เราจะทราบได้อย่างไรว่าอาคารของเราจะต้องตรวจสอบอะไรบ้าง

อย่างที่กล่าวไปแล้วตั้งแต่ต้นว่า การตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคารเป็นสิ่งจำเป็นอย่างยิ่งยวด เพราะหากขาดความรัดกุมในการตรวจสอบอาคารก็จะส่งผลกระทบต่อความปลอดภัยของผู้ที่ใช้อาคาร รวมถึงพื้นที่ข้างเคียง ซึ่งอาจมีความเสียหายต่อชีวิตและทรัพย์สินตามมา

ด้วยเหตุนี้จึงต้องมีการกำหนดหลักเกณฑ์ในการตรวจสอบอาคารขึ้น เพื่อเป็นมาตรฐานในการตรวจสอบและจัดทำรายงานต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

ในปัจจุบันได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคารขึ้นในกฎกระทรวง กำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบและหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. 2548 และได้แบ่งการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารเป็น 4 ส่วนหลักๆ ด้วยกัน คือ

1. การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร
2. ความปลอดภัยของระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร
3. การตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่างๆ ของอาคารเพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร
4. การตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร

การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร

ความมั่นคงและความแข็งแรงของอาคารเป็นสิ่งสำคัญต่อความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของประชาชน โดยเฉพาะผู้ใช้อาคาร เพราะหากอาคารขาดความแข็งแรงปลอดภัย จะทำให้อาคารโค่น ทรุด และพังทลายลงมาในที่สุด ซึ่งสาเหตุที่ทำให้โครงสร้างของอาคารเกิดความเสียหายนั้น อาจเกิดได้จากการที่อาคารดังกล่าวอยู่ในพื้นที่ที่ประสบภัยพิบัติต่างๆ เช่น อัคคีภัย อุทกภัย แผ่นดินไหว การต่อเติมดัดแปลงอาคารที่มีอยู่เดิม การขาดการบำรุงรักษาอาคารอย่างเป็นประจำและต่อเนื่อง เป็นต้น

ผู้ตรวจสอบอาคารจะตรวจสอบและพิจารณาตามสภาพที่เห็นและการใช้งาน หากว่ามีการเสื่อมสภาพของโครงสร้างอาคารที่ส่งผลกระทบต่อความปลอดภัย ก็จะให้เจ้าของอาคารหรือผู้ดูแลอาคารจัดการปรับปรุงแก้ไขต่อไป

รายการที่ต้องตรวจสอบ

- การต่อเติมดัดแปลงปรับปรุงตัวอาคาร
- การเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคาร
- การเปลี่ยนสภาพการใช้อาคาร
- การเปลี่ยนแปลงวัสดุก่อสร้างหรือวัสดุตกแต่งอาคาร
- การชำรุดสึกหรอของอาคาร
- การวิบัติของโครงสร้างอาคาร
- การทรุดตัวของฐานรากอาคาร

การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

นอกจากโครงสร้างอาคารแล้ว ระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารก็มีความสำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับความปลอดภัยด้วยเช่นเดียวกัน ซึ่งได้แก่ ระบบบริการและอำนวยความสะดวก ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม และระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

การตรวจสอบนั้นจะมุ่งเน้นไปที่การประเมินความสามารถในการทำงานของระบบต่างๆ ว่าอยู่ในเกณฑ์ดี สามารถใช้งานได้ตามปกติ

1) **ระบบบริการและอำนวยความสะดวก** ผู้ตรวจสอบอาคารจะเข้าไปตรวจสอบในส่วนของสภาพของอุปกรณ์ ประสิทธิภาพการใช้งาน การดูแลรักษาและการซ่อมบำรุงที่ผ่านมา รวมถึงความปลอดภัยในการใช้งานต่างๆ

รายการที่ต้องตรวจสอบ

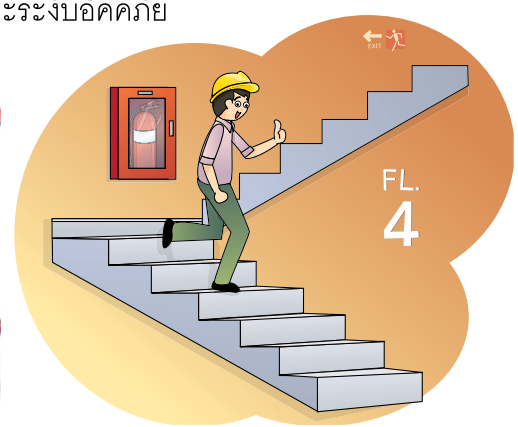
- ระบบลิฟต์
- ระบบบันไดเลื่อน
- ระบบไฟฟ้า
- ระบบปรับอากาศ

2) **ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม** เป็นระบบที่มีความสำคัญต่อสุขภาพของผู้ที่ใช้อาคารและผู้ที่อาศัยอยู่บริเวณข้างเคียง โดยปกติแล้ว ผู้ตรวจสอบอาคารจะตรวจสอบสภาพแวดล้อมทั้งภายในและภายนอกอาคาร ตรวจสอบสภาพของอุปกรณ์ต่างๆ ประสิทธิภาพการจัดการ และการทำงานของระบบ ที่สำคัญจะต้องไม่สร้างมลพิษต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อม

รายการที่ต้องตรวจสอบ

- ระบบประปา
- ระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสีย
- ระบบระบายน้ำฝน
- ระบบจัดการมูลฝอย
- ระบบระบายอากาศ
- ระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง

3) **ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย** อัคคีภัย หากเกิดขึ้นจะกลายเป็นเหตุร้ายแรง ส่งผลเสียหายต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้ที่เกี่ยวข้องได้ จึงจำเป็นต้องตรวจสอบระบบดังกล่าว เพื่อให้แน่ใจว่าสามารถใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพในกรณีที่เกิดเหตุการณ์จริง ทั้งในแง่ของการป้องกันและระงับอัคคีภัย



รายการที่ต้องตรวจสอบ

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

การตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่างๆ ของอาคารเพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร

หลายครั้งหลายหนที่เราเห็นภาพข่าวเหตุการณ์การเกิดเพลิงไหม้ หรือเหตุต่างๆ แล้วผู้คนวิ่งหนีออกนอกอาคารไม่ทันการณ์ ทำให้สูญเสียชีวิตจำนวนมาก ด้วยเหตุนี้อาคารต่างๆ จึงจำต้องมีเส้นทางและสิ่งสนับสนุนอื่นๆ เพื่อให้สามารถอพยพออกจากอาคารได้อย่างทันท่วงที

รายการที่ต้องตรวจสอบ

- สมรรถนะบันไดหนีไฟและทางหนีไฟ
- สมรรถนะเครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน
- สมรรถนะระบบแจ้งสัญญาณเหตุเพลิงไหม้

การตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร

ภัยพิบัติต่างๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งอัคคีภัย เป็นภัยที่คุกคามต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้ใช้อาคาร เพราะอาคารที่ขาดระบบการบริหารจัดการความปลอดภัยที่ดี เมื่อเกิดเหตุดังกล่าว อาจส่งผลให้เกิดความเสียหายที่เพิ่มมากขึ้น ในทางกลับกัน การบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพจะช่วยบรรเทาเหตุภัยพิบัติต่างๆ ได้เช่นกัน

รายการที่ต้องตรวจสอบ

- แผนการป้องกันและระงับอัคคีภัยในอาคาร
- แผนการซ้อมอพยพผู้ใช้อาคาร
- แผนการบริหารจัดการเกี่ยวกับความปลอดภัยในอาคาร
- แผนการบริหารจัดการของผู้ตรวจสอบอาคาร

นอกจากรายการตรวจสอบหลักเกณฑ์ที่ได้กล่าวไปแล้วนั้น ผู้ตรวจสอบอาคารจะทำการตรวจสอบ รายงาน และประเมินบริเวณโดยรอบอาคาร เพื่อความปลอดภัยของผู้ที่ใช้อาคาร ดังนี้

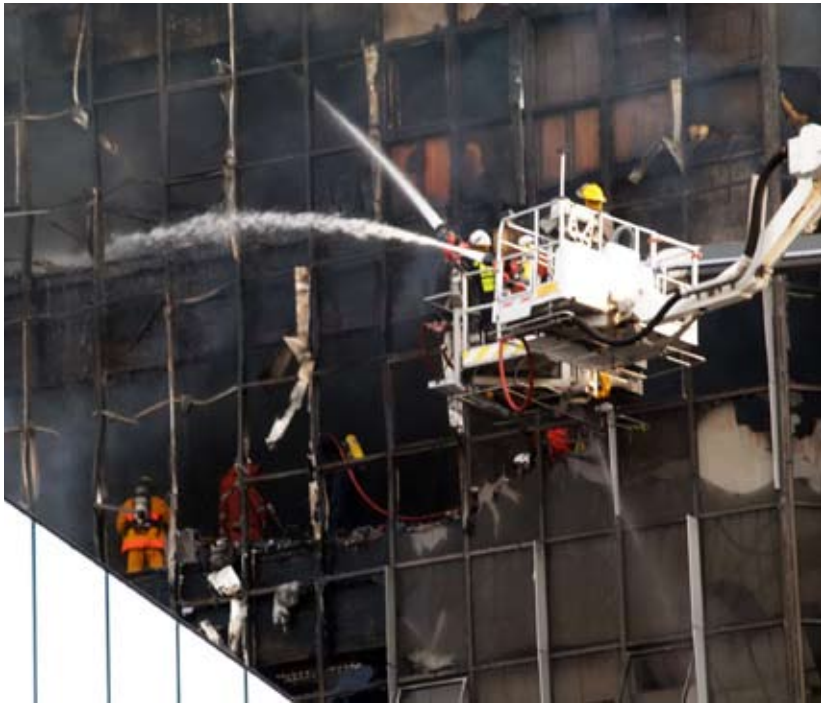
- ทางเข้าออก จุดกลับรถ จุดเลี้ยวของรถดับเพลิง รวมทั้งสิ่งกีดขวางอื่นๆ
- ที่จอดรถดับเพลิง
- แหล่งสำรองน้ำบริเวณใกล้เคียง
- ทางเข้าสู่ภายในอาคารเพื่อบรรเทาสาธารณภัย
- จุดรวมพลขณะเกิดภัย
- สภาพของถนนสำหรับยานพาหนะ
- สภาพทางเดินรอบอาคาร
- สภาพของรางระบายน้ำ
- สภาพป้ายบอกที่อยู่สถานที่

05
ขั้นตอนสบายๆ ยื่นตรวจสอบง่ายๆ ไร้กังวล

ความจริงแล้ว ขั้นตอนการตรวจสอบอาคารนั้น ไม่มีอะไรยุ่งยากหรือซับซ้อน แต่กลับปรากฏว่ามีผู้ละเลยไม่ยอมตรวจสอบอาคารกันจำนวนมาก ซึ่งเท่ากับว่าเป็นการละเลย ไม่ใส่ใจต่อความปลอดภัยของผู้ใช้อาคารด้วย

หลายต่อหลายครั้งที่เราได้ยินข่าวความรุนแรงของเหตุเพลิงไหม้ในอาคารสูง ซึ่งไม่เพียงสร้างความเสียหายต่ออาคารของตนเองเท่านั้น แต่ในบางครั้งยังส่งผลความเสียหาย กระทบกระเทือนถึงความปลอดภัยของผู้ที่อยู่อาศัยในพื้นที่ใกล้เคียงด้วย

ดังนั้น การตรวจสอบอาคารเป็นประจำตามที่กฎหมายกำหนด จึงเป็นการป้องกันการเกิดเหตุร้ายแรง และรับประกันความปลอดภัยของประชาชนทุกคนในเมือง



ถึงเวลาตรวจสอบอาคารแล้วหรือยัง

การตรวจสอบอาคารมีกำหนดระยะเวลาค่อนข้างจะแน่นอน โดยแบ่งเป็นการตรวจสอบประจำปีและการตรวจสอบใหญ่ แต่อาคารใดบ้างที่ถึงเวลาต้องตรวจสอบ

อาคารที่ก่อสร้างใหม่ทุกอาคาร หลังจากเปิดใช้ไปแล้ว 1 ปี จะต้องทำการตรวจสอบอาคาร โดยการตรวจสอบอาคารครั้งแรกจะเป็นการตรวจสอบใหญ่

ส่วน**ตึกเก่า**ที่ก่อสร้างก่อนการบังคับใช้กฎกระทรวง พ.ศ. 2548 ให้ตรวจสอบอาคารภายใน 2 ปี หลังกฎกระทรวงประกาศใช้

เจ้าของอาคารต้องเสนอรายงานผลการตรวจสอบของอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารต่อเจ้าพนักงานทุกปี โดยจะต้องเสนอรายงานฯ **ก่อนหน้าวันที่ใบรับรองการตรวจสอบอาคารฉบับเดิมจะมีระยะเวลากำหนดครบ 1 ปี** และเมื่อได้รับใบรับรองการตรวจสอบแล้ว ควรจะนำไปปิดประกาศภายในอาคารบริเวณที่เห็นเด่นชัด

การตรวจสอบอาคาร ต้องทำอย่างไรบ้างนะ

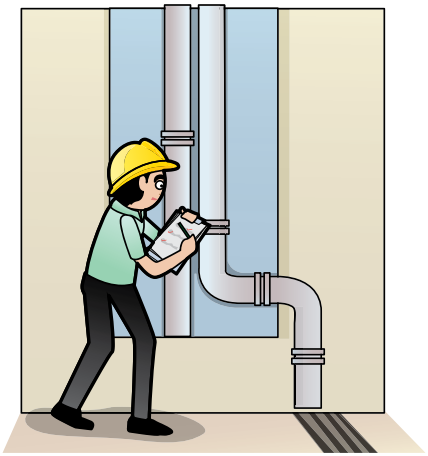
1. **จัดหาผู้ตรวจสอบอาคารมาตรวจสอบอาคาร** โดยต้องเป็นผู้ตรวจสอบอาคารที่ขึ้นทะเบียนกับกรมโยธาธิการและผังเมือง

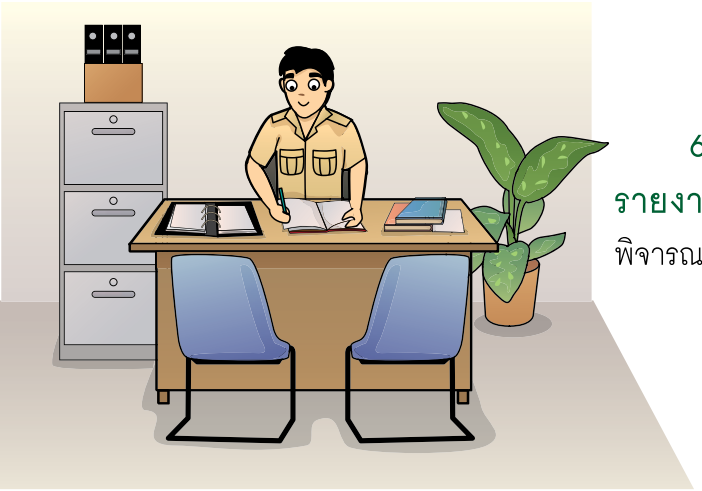
2. **จัดหาหรือทำแบบแปลน** เพื่อใช้สำหรับการตรวจสอบอาคารเก็บเอาไว้ที่อาคาร เพื่อนำมาประกอบการตรวจสอบอาคารได้ โดยแปลนพื้นทุกชั้นจะต้องแสดงตำแหน่งของอุปกรณ์ดับเพลิง เส้นทางหนีไฟ และบันไดหนีไฟ

3. **ผู้ตรวจสอบจะทำการตรวจแบบและเอกสารที่เกี่ยวข้อง** อาทิ รายงานการตรวจบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารที่ผ่านมา จากนั้นจึงเข้าไปตรวจสอบอาคารตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด

4. จากนั้น**ผู้ตรวจสอบอาคารจัดทำรายงานผลการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร**ที่ได้ตรวจสอบให้กับเจ้าของอาคาร หากว่าผู้ตรวจสอบอาคารไม่สามารถสรุปผลการตรวจอาคารในส่วนใดส่วนหนึ่งได้ จะต้องจัดหาผู้ประกอบวิชาชีพเฉพาะสาขามาตรวจสอบเพิ่มเติม

5. หากผู้ตรวจสอบอาคารประเมินแล้วว่าอาคารมีความปลอดภัย ผ่านเกณฑ์ที่กำหนด จะทำการ**รับรองรายงานผลการตรวจสอบ** แต่หากว่าอาคารดังกล่าวไม่ผ่านมาตรฐานความปลอดภัย ผู้ตรวจสอบจะแจ้งให้เจ้าของอาคารหรือผู้ดูแลอาคารแก้ไขปรับปรุงตามรายการ





6. **เจ้าของอาคารจัดส่งรายงานฯ** ให้สำนักการโยธาพิจารณา

ต้องเตรียมอะไรไปให้เจ้าพนักงานบ้าง

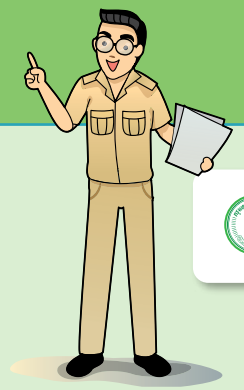
กรณีการตรวจสอบใหญ่ จะต้องเตรียม...

- รายงานผลการตรวจสอบอาคารฉบับจริงที่มีลายมือชื่อเจ้าของอาคารและผู้ตรวจสอบอาคาร จำนวน 1 ชุด
- สำเนาใบอนุญาตผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือสถาปัตยกรรมควบคุมของผู้ตรวจสอบอาคาร
- สำเนาหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบอาคาร
- สำเนาบัตรประชาชนของเจ้าของอาคารและผู้ตรวจสอบอาคาร
- สำเนาแบบแปลนการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารที่แสดงสภาพการใช้อาคาร

กรณีตรวจสอบประจำปี จะต้องเตรียม...

- รายงานผลการตรวจสอบอาคารประจำปีฉบับจริงที่มีลายมือชื่อเจ้าของอาคารและผู้ตรวจสอบอาคาร จำนวน 1 ชุด สำเนาบัตรประชาชนของเจ้าของอาคารและผู้ตรวจสอบอาคาร และสำเนาแบบแปลนการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร ในกรณีที่ผู้ตรวจสอบอาคารประจำปีเป็นบุคคลเดียวกันกับที่ตรวจสอบใหญ่ครั้งล่าสุด
- เอกสารเช่นเดียวกันกับการตรวจสอบใหญ่ ในกรณีที่ผู้ตรวจสอบอาคารประจำปีมิได้เป็นบุคคลเดียวกันกับที่ตรวจสอบใหญ่ครั้งล่าสุด

ขั้นตอนการตรวจ
เรื่องขอรับใบ ร.1 กรณียื่นใหม่



เจ้าพนักงาน

เจ้าของอาคาร / ผู้ตรวจสอบอาคาร

เจ้าของอาคารยื่นเอกสารรายงานการตรวจสอบอาคารและเอกสารที่เกี่ยวข้องต่อสำนักการโยธา

เจ้าพนักงานรับเรื่องขอรับใบ ร.1 จากนั้นส่งมอบเรื่องขอรับใบ ร.1

รายงานผลการตรวจสอบอาคารว่าอาคารมีสภาพการใช้ที่ปลอดภัยหรือไม่

รายงานผลการตรวจสอบอาคารและเอกสารประกอบครบถ้วนหรือไม่

แจ้งผลการตรวจเรื่องขอรับใบ ร.1 เพื่อให้ออกใบ ร.1

ออกใบ ร. 1 ให้แก่เจ้าของอาคาร

เจ้าพนักงานส่งหนังสือแจ้งเจ้าของอาคารเพื่อขอเอกสารเพิ่มเติม

จากนั้นเจ้าของอาคารจัดเอกสารประกอบเพิ่มเติม และให้ผู้ตรวจสอบอาคารปรับปรุงรายงานและ/หรือจัดเอกสารประกอบเพิ่มเติม

มีรายละเอียดเพียงพอให้ กทม. มีหนังสือให้แก้ไขหรือไม่

ผู้ตรวจสอบอาคารให้รายละเอียดเพิ่มเติม

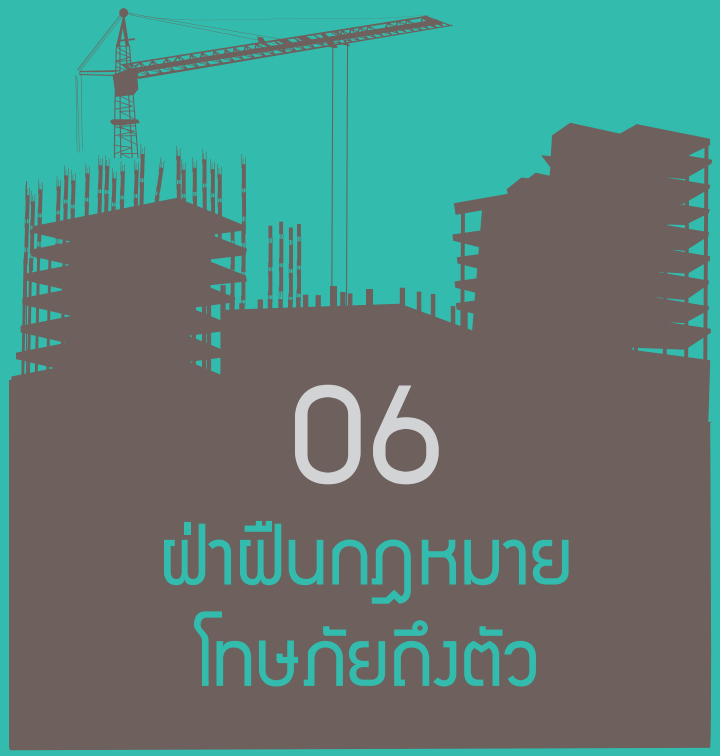
เจ้าพนักงานส่งหนังสือแจ้งไปยังเจ้าของอาคารให้แก้ไขอาคารภายในระยะเวลาที่กำหนด

เจ้าของอาคารแก้ไขอาคาร และให้ผู้ตรวจสอบอาคารออกรายงานรับรองการแก้ไขภายในระยะเวลาที่กำหนด

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

ใบรับรองการตรวจสอบอาคาร

เจ้าของอาคารต้องมีการตรวจบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามคู่มือของผู้ผลิตหรือผู้ติดตั้งระบบและอุปกรณ์ของอาคารตาม**แผนที่ผู้ตรวจสอบกำหนด** และ**บันทึกข้อมูลการตรวจบำรุงอาคารตามระยะเวลาที่ผู้ตรวจสอบกำหนด** เพื่อความปลอดภัยและใช้ข้อมูลในการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบประจำปีและการตรวจสอบใหญ่ในครั้งต่อไป



06
ฝ่าฝืนกฎหมาย โทษภัยถึงตัว

การอยู่ร่วมกันในสังคมของคนหมู่มาก จำเป็นต้องสร้างกฎเกณฑ์ขึ้นมา เพื่อเป็นกติกาหรือแนวทางในการปฏิบัติ หากมีการละเมิดจะต้องมีบทลงโทษ เช่นเดียวกับกฎหมายควบคุมอาคารที่มีเป้าประสงค์หลักคือการรักษาความเป็นระเบียบเรียบร้อย อันจะนำมาสู่ความสงบสุขและความปลอดภัยของทุกคนนั่นเอง

ถ้าฝ่าฝืนกฎหมายจะเกิดอะไร?

หากมีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยฝ่าฝืนกฎหมายควบคุมอาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะดำเนินการ ดังนี้

1. มีคำสั่งให้เจ้าของ หรือผู้ครอบครองอาคาร หรือผู้ควบคุมงานให้ระงับการกระทำดังกล่าว

2. มีคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆ ของอาคารที่มีการกระทำการฝ่าฝืน

ห้ามใช้อาคาร

เมื่อดำเนินการตาม 1. และ 2. แล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะพิจารณาว่าการกระทำการดังกล่าวสามารถแก้ไขให้ถูกต้องได้หรือไม่

- ถ้าสามารถแก้ไขได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารแก้ไขให้ถูกต้อง
- ถ้าไม่สามารถแก้ไขได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถสั่งให้รื้อถอนอาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนก็ได้

การดำเนินการตามที่กล่าวมาข้างต้นนี้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะดำเนินการแจ้งความเพื่อดำเนินคดีด้วย

โทษในการฝ่าฝืนกฎหมายควบคุมอาคาร

อย่างที่กล่าวแล้วว่า เราจำเป็นต้องมีกฎเกณฑ์ในสังคมเพื่อจะอยู่ร่วมกันอย่างมีความสุข กฎหมายควบคุมอาคารมีบทกำหนดโทษกรณีที่มีการกระทำที่ฝ่าฝืนกฎหมาย เช่น การก่อสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาต เป็นต้น ซึ่งมีทั้งการปรับและจำคุก

โทษอะไรบ้าง

กฎหมายได้กำหนดโทษไว้หลายระดับขึ้นอยู่กับว่าเป็นการฝ่าฝืนอะไร เช่น

บทลงโทษ

ประเภทของการฝ่าฝืน	โทษสูงสุด
ทำการก่อสร้าง ดัดแปลง เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร โดยไม่ได้รับอนุญาต	จำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท ตลอดเวลาที่ยังมีการกระทำการฝ่าฝืน หรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง
ทำการรื้อถอนอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต	จำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
ทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารให้ผิดไปจากแบบแปลนแผนผังที่ได้รับอนุญาตและอาคารที่ได้กระทำการฝ่าฝืนนั้นขัดต่อบทบัญญัติของกฎหมาย	จำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทตลอดเวลาที่ยังมีการกระทำการฝ่าฝืน หรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง

ประเภทของการฝ่าฝืน	โทษสูงสุด
ใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารซึ่งไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้เพื่อประกอบกิจการ เป็นอาคารที่ควบคุมการใช้โดยไม่ได้รับอนุญาต	จำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
การฝ่าฝืนคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้ดำเนินการแก้ไขข้อมูลหรือเอกสารที่เกี่ยวข้องในการอนุญาตโดยวิธีการแจ้ง	ปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท
การฝ่าฝืนไม่รื้อถอนอาคารตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น เนื่องจากมีการกระทำอันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมาย และมิได้อยู่ระหว่างการอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว	จำคุกไม่เกิน 6 เดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับอีกวันละไม่เกินสามหมื่นบาท ตลอดเวลาที่ยังมีการกระทำการฝ่าฝืน หรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง

ประเภทของการฝ่าฝืน	โทษสูงสุด
การฝ่าฝืนคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น กรณีที่ได้มีการดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยฝ่าฝืนกฎหมาย ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งให้ระงับการกระทำดังกล่าว หรือสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในอาคารที่ฝ่าฝืนนั้น	จำคุกไม่เกิน 6 เดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับอีกวันละไม่เกินสามหมื่นบาท ตลอดเวลาที่ยังมีการกระทำการฝ่าฝืนหรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง
การฝ่าฝืนคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น กรณีที่สั่งให้เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารระงับการใช้อาคารควบคุม การใช้ในส่วนที่ยังไม่ได้รับใบรับรอง ใบอนุญาต หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น	จำคุกไม่เกิน 6 เดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับวันละไม่เกินสามหมื่นบาท ตลอดเวลาที่ยังมีการกระทำการฝ่าฝืน หรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง

นอกจากนี้ หากผู้ดำเนินการ ได้แก่ เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารซึ่งกระทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารด้วยตนเองหรือผู้ซึ่งตกลงรับกระทำการดังกล่าวไม่ว่าจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม หรือผู้รับจ้างช่วงเป็นผู้กระทำการฝ่าฝืน จะต้องระวางโทษเป็นสองเท่าของโทษที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้นๆ หรือเป็นการกระทำฝ่าฝืนเกี่ยวกับอาคารพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม การศึกษา หรือการสาธารณสุข หรือเป็นการกระทำในทางการค้า เพื่อให้เช่า ให้เช่าซื้อ ขายหรือจำหน่ายโดยมีค่าตอบแทน ผู้กระทำต้องระวางโทษเป็นสองเท่าของโทษที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้นๆ เช่นเดียวกัน

ที่มา : สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

อ้างอิง

1. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
2. กรมโยธาธิการและผังเมือง, รายละเอียดการตรวจสอบป้าย (คู่มือการตรวจสอบใหญ่) สำหรับผู้ตรวจสอบอาคาร
3. กรมการประกันภัย, ผู้ขอขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบอาคารต้องจัดทำประกันภัยความรับผิดตามกฎหมายที่เกิดจากความบกพร่องในการปฏิบัติงานไม่เป็นไปตามเกณฑ์มาตรฐานการตรวจสอบตามกฎหมาย ในฐานะผู้ตรวจสอบอาคาร
4. กรมโยธาธิการและผังเมือง, ข้อกำหนดมาตรฐานสำหรับการอบรมผู้ตรวจสอบอาคาร

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม
เกี่ยวกับการตรวจสอบอาคาร

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขที่ 218/1 ถนนพระรามที่ 6 แขวงสามเสนใน เขตพญาไท
กรุงเทพฯ 10400 โทรศัพท์ 0 2229 4350-1 ต่อ 43, 0 2299 4360-4
หรือศูนย์บริการข้อมูลภาครัฐเพื่อประชาชน โทรศัพท์ 1111
www.dpt.go.th

กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร
ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร 2 ถนนมิตรไมตรี เขตดินแดง
กรุงเทพฯ 10400 โทรศัพท์ 0 2246 0301-2
www.bangkok.go.th

สมาคมผู้ตรวจสอบและบริหารความปลอดภัยอาคาร
เลขที่ 487 ซอยรามคำแหง 39 (เทพลีลา 1) ถนนรามคำแหง
แขวงพลับพลา เขตวังทองหลาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์ 0 2184 4612, 08 5044 6144 โทรสาร 0 2184 4613
www.bsa.or.th

คณะกรรมการร่างหลักเกณฑ์การตรวจสอบ อาคาร 9 ประเภท พ.ศ. 2555

ประธานที่ปรึกษา

ดร. ธีระชน มโนมัยพิบูลย์	รองผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

ที่ปรึกษา

นายจุมพล สำเภาพล	รองปลัดกรุงเทพมหานคร
นายวินัย ลิ่มสกุล	ผู้อำนวยการสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร
นายพินิต เลิศอุดมธนา	ผู้อำนวยการกองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร
นายวโรดม สุจริตกุล	ผู้ประสานงานสถาบันป้องกันอัคคีภัยแห่งชาติ (NFPA) ประจำประเทศไทย

ประธานคณะทำงาน

นายพิชญะ จันทรานุวัฒน์	ประธานคณะกรรมการวิศวกรรมความปลอดภัย วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์

รองประธานคณะทำงาน

พ.ต.ท. ดร. บัณฑิต ประดับสุข	ประธานกรรมาธิการด้านความปลอดภัยในงานสถาปัตยกรรม สมาคมสถาปนิกสยามในพระบรมราชูปถัมภ์
นายวิเชียร บุษยบัณฑูร	นายกสมาคมผู้ตรวจสอบและบริหารความปลอดภัยอาคาร

คณะทำงาน

นายสมคิด โชติอ่ำ	หัวหน้ากลุ่มงานควบคุมอาคาร 1 กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร
นายวิชา เนียมหอม	หัวหน้ากลุ่มงานควบคุมอาคาร 2 กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร
นายสุชัย อมรดารารัตน์	หัวหน้ากลุ่มงานควบคุมอาคาร 3 กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร
นายแสนยากร อุ่นมีศรี	หัวหน้ากลุ่มงานกฎหมายอาคารและข้อมูล กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร
พ.ต.ท. ก้องกาญจน์ ฉันท์ปรีดา	หัวหน้าฝ่ายตรวจการและวางแผนป้องกันอัคคีภัย กองวิชาการและแผนงาน สำนักป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย กรุงเทพมหานคร
นายอุทัย คำเสนาะ	ตัวแทนวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์
นายกำธร สิทธิไทย	วิศวกรโยธาปฏิบัติการ กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร

คณะทำงานและเลขานุการ

นายวสวัตติ์ กฤษศิริธีรภาคย์	อุปนายก คนที่ 1 สมาคมผู้ตรวจสอบและบริหารความปลอดภัยอาคาร

รายชื่อหน่วยงานที่ลงนามบันทึกข้อตกลงความร่วมมือ
โครงการสร้างกรุงเทพฯ เป็นเมืองสวรรค์ด้านความปลอดภัย

กรุงเทพมหานคร

คปภ. สำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย(คปภ.)

สมาคมสถาปนิกสยาม ในพระบรมราชูปถัมภ์

วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์

สมาคมผู้ตรวจสอบและบริหารความปลอดภัยอาคาร

สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย

สมาคมอาคารชุดไทย

สมาคมโรงแรมไทย

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

สมาคมประกันวินาศภัย

สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน

ธนาคารกรุงไทย KRUNGTHAI BANK
บมจ. ธนาคารกรุงไทย

บริษัท นิปปอน เคมิคอล จำกัด

บริษัท เลคิเซ่ ไลท์ติ้ง จำกัด

MFE MASSTEC FIRE ENGINEERING
บริษัท แมสเทค ไฟร์ เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด

บริษัท แมสเทค ลิ้งค์ จำกัด

บริษัท สยามชินดิเคทเทคโนโลยี จำกัด

บริษัท คัมมิ่นส์ ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด

IMPERIAL
บริษัท เครื่องดับเพลิง อิมพีเรียล จำกัด

บริษัท ไดโน่ อีเล็คทริค จำกัด

บริษัท ชินรัช โฟร์เทคเตอร์ จำกัด

บริษัท ไฟร์วิคเตอร์ จำกัด

ตรวจสอบอาคาร
เพื่อใช้งานอย่าง +
ปลอดภัย

สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร
ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร 2
111 ถนนมิตรไมตรี ดินแดง กรุงเทพฯ 10400 โทรศัพท์ 0 2246 0301-2
http://www.bangkok.go.th