



กรมโยธาธิการและผังเมือง

สำรณารู้เกียวกับ การตรวจสอบอาคาร



ทำไมต้องทำการตรวจสอบอาคาร ?

ดวงในอดีตที่ผ่านมาการอนุญาตอาคารเป็นเครื่องมือการกำกับดูแลและควบคุมการก่อสร้างอาคารเพื่อให้ได้ถูกต้องเป็นไปตามกฎหมายและมีความมั่นคงแข็งแรง มีความปลอดภัยกับประชาชนพร้อมกับการออกใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.6) สำหรับอาคารเพื่อควบคุมการใช้ ซึ่งกระบวนการดำเนินการดังกล่าวจะแล้วเสร็จในครั้งแรกที่เริ่มเปิดใช้อาคาร ซึ่งเมื่อเวลาผ่านไปอาคารอาจมีอันตรายที่เกิดจากการใช้อาคารหรืออุปกรณ์ป้องกันและระดับอัคคีภัยเกิดบกพร่องขึ้น



อาคารถล่มจากการเกิดอัคคีภัย

ดังนั้น จึงต้องมีการตรวจสอบอาคารเพื่อให้มีความพร้อมจะใช้งานของอุปกรณ์ป้องกันและระดับอัคคีภัยและความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร อันจะทำให้ประชาชนมีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

อาคารที่จะต้องดำเนินการตรวจสอบตามกฎหมายมีอาคารประเภทใดบ้าง ?

กฎหมายได้กำหนดให้อาคารที่เจ้าของอาคารจะต้องจัดให้มีการตรวจสอบมีอยู่ 9 ประเภท คือ



1. อาคารสูง

คือ อาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 23 เมตร ขึ้นไป



2. อาคารขนาดใหญ่พิเศษ

คือ อาคารที่มีพื้นที่ใช้สอยเกิน 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป

3. อาคารชุมนุมคน

คือ อาคารที่ใช้ในการชุมนุมคนที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตรขึ้นไป หรือ ชุมนุมคนตั้งแต่ 500 คนขึ้นไป



4. โรงมหรสพ

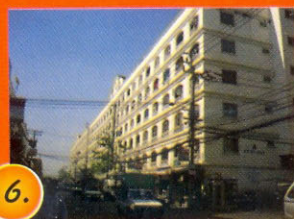
คือ อาคารที่ใช้สำหรับฉายภาพยนตร์ แสดงละคร แสดงดนตรี ฯลฯ





5. โรงแรม

คือ โรงแรมที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป



อาคารชุดหรืออาคารอยู่อาศัยรวม 6.

คือ อาคารชุดหรืออาคารอยู่อาศัยรวมที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป

6.1 อาคารชุดที่มีพื้นที่ไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร

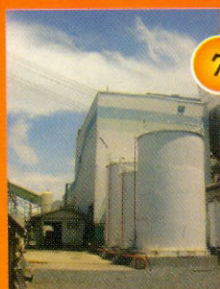
ให้ได้รับการขออนุญาตก่อสร้างอาคารเป็นเวลา 7 ปี

ตั้งแต่วันที่กฎกระทรวงใช้บังคับ (ใช้ 29 ธันวาคม 2555)

6.2 อาคารชุดที่มีพื้นที่เกิน 5,000 ตารางเมตร

ให้ได้รับการขออนุญาตก่อสร้างอาคารเป็นเวลา 5 ปี

นับตั้งแต่วันที่กฎกระทรวงใช้บังคับ (ใช้ 29 ธันวาคม 2555)



7. โรงงาน

คือ โรงงานที่สูงมากกว่า 1 ชั้น และมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 5,000 ตารางเมตรขึ้นไป

สถานที่บริการ 8.

คือ สถานที่บริการที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 200 ตารางเมตรขึ้นไป



9. ป้าย

คือ ป้ายที่สูงจากพื้นดินตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไป หรือมีพื้นที่ตั้งแต่ 50 ตารางเมตร ขึ้นไป หรือติดอยู่บนหลังคาหรือดาดฟ้า หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 25 ตารางเมตรขึ้นไป

หมายเหตุ

อาคาร ที่ต้องตรวจสอบเป็นอาคารที่ต้องก่อสร้างมาแล้ว ไม่น้อยกว่า 1 ปี และดำเนินการตรวจสอบอาคารให้แล้วเสร็จ ก่อนวันที่ 29 ธันวาคม 2555

ผู้ตรวจสอบอาคารเป็นใคร ?



ผู้ตรวจสอบอาคาร หมายถึง บุคคลหรือนิติบุคคลที่มีใบอนุญาต
ให้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรม หรือสถาปัตยกรรมที่ต้องผ่านการ
อบรมจากสถาบันที่ได้รับการรับรอง และผ่านการสอบเป็น
ผู้ตรวจสอบจากสภาวิศวกรหรือสถาปนิก แล้วขึ้นทะเบียนเป็น
ผู้ตรวจสอบกึ่งกรมโยธาธิการและผังเมือง

ผู้ตรวจสอบแบ่งออกเป็น 2 กรณี

1. ผู้ตรวจสอบที่เป็นบุคคลธรรมดา

- 1.1 มีสัญชาติไทย ได้รับอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมหรือสถาปัตยกรรม
1.2 ผ่านการอบรมหลักสูตรผู้ตรวจสอบอาคาร และไม่เคยถูกเพิกถอนการขึ้น
ทะเบียน เป็นผู้ตรวจสอบในเวลา 2 ปี

2. ผู้ตรวจสอบที่เป็นนิติบุคคล

- 2.1. ต้องจดทะเบียนตามกฎหมายของไทย ผู้ถือหุ้นสัญชาติไทยไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง
- 2.2. ได้รับอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมหรือสถาปัตยกรรม
- 2.3. สมาชิกในคณะผู้บริหารไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งต้องผ่านการอบรม หลักสูตร
ผู้ตรวจสอบอาคารและไม่เคยถูกเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ
ในเวลา 2 ปี



เลขที่ 12550

วันที่ ๒๕ ๖ ๕๖

หนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ

หนังสือรับรองฉบับนี้ออกให้เพื่อลงนามว่า

ชื่อ	นางวิมล ไชยทาสศรี	ตำแหน่ง	144.44
ส่วนงานชื่อ	กองบริหารงาน	หมู่ที่	4
ครอบครัวชื่อ	เกษม	บรรณารักษ์	
ตำแหน่ง	อำนวยการ	จังหวัด	กรุงเทพมหานคร
ได้ขึ้นทะเบียนเป็น	ผู้ตรวจสอบ	ต่อคณะกรรมการควบคุมอาคาร	เมื่อปี ๒๕๕๖

หนังสือรับรองฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ 31 เดือน ธันวาคม พ.ศ. 2551

ออกให้ ณ วันที่ 1 เดือน มกราคม พ.ศ. 2550

ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

ตัวอย่างหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบอาคาร

การตรวจสอบประกอบตัวอะไรบ้าง ?

การตรวจสอบ

ประกอบด้วยการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ของอาคารแบ่งเป็น 2 ประเภท

1. การตรวจสอบประจำปี
2. การตรวจสอบใหญ่ให้กระทำทุกๆ 5 ปี

รายละเอียดที่ต้องตรวจสอบ

1. การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร เช่น การชำรุดเสี้ยนหางของอาคารเป็นต้น
2. การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคาร เช่น ระบบดับเพลิง เป็นต้น
3. การตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่างๆ เพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร เช่น สมรรถนะบันไดหนีไฟและทางหนีไฟ เป็นต้น
4. การตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร เช่น แผนการป้องกันและระดับอัคคีภัยในอาคาร เป็นต้น

แบบ 1-๑

ใบรับรองการตรวจสอบอาคาร

ใบรับรองฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า

อาคาร _____

ตั้งอยู่เลขที่ _____ ตรอก/ซอย _____ ถนน _____ หมู่ที่ _____

ตำบล/แขวง _____ อำเภอ/เขต _____ จังหวัด _____

ได้ผ่านการตรวจสอบอาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ แล้ว

เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้พิจารณาผลการตรวจสอบอาคาร ซึ่งทำการตรวจสอบโดยผู้ตรวจสอบชื่อ _____ แล้ว

เห็นว่า อาคารนี้มีสภาพปลอดภัยในการใช้งาน

ออกให้ ณ วันที่ _____ เดือน _____ พ.ศ. _____

(_____)

ตำแหน่ง _____

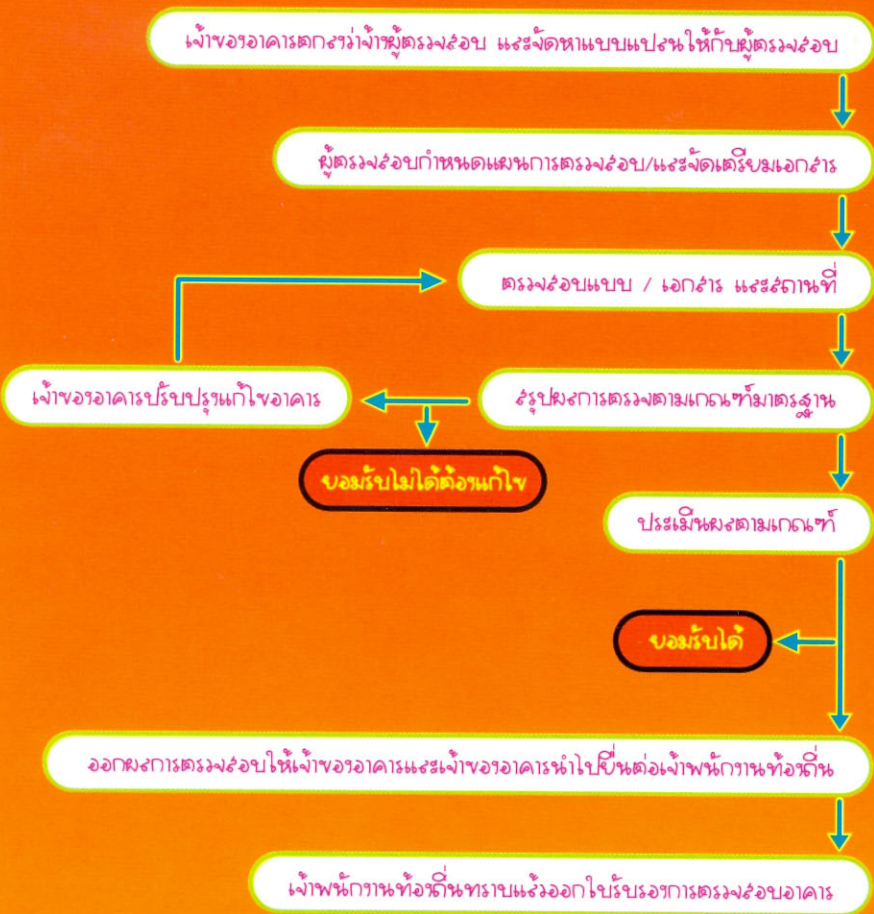
เจ้าพนักงานท้องถิ่น

ตัวอย่างใบรับรองการตรวจสอบอาคาร

หากเจ้าของไม่ตรวจสอบจะมีความผิดอย่างไร ?

เจ้าของอาคาร ไม่จัดให้มีการตรวจสอบอาคารตามกฎหมายว่าโทษจำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกิน 60,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และโทษปรับอีกวันละไม่เกิน 10,000 บาท จนกว่าจะปฏิบัติให้ถูกต้อง

ขั้นตอนการตรวจสอบ



อุปกรณ์ที่ต้องได้รับการตรวจสอบ



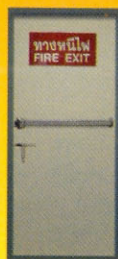
เครื่องปั้มน้ำดับเพลิง



ไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉิน

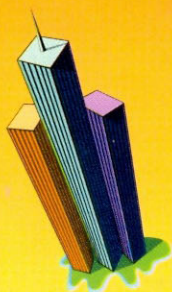


ถังดับเพลิง



ประตูหนีไฟ

เป้าหมายของการตรวจสอบอาคาร



สรุปปรัชญาของเศรษฐกิจพอเพียง



ทางสายกลาง



เงื่อนไขความรู้

(รอบรู้ รอบคอบ ระมัดระวัง)

เงื่อนไขคุณธรรม

(ซื่อสัตย์ สุจริต ชยัน อุตุน แ่งบ้น)

นำสู่

ชีวิต/เศรษฐกิจ/สังคม/สิ่งแวดล้อม/วัฒนธรรม

ก้าวหน้าอย่างสมดุล/มั่นคง/ยั่งยืน

สาระความรู้ : สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

จัดทำโดย : สถาบันพัฒนานุเคราะห์ด้านการพัฒนาเมือง กรมโยธาธิการและผังเมือง
218/1 ถ.พระรามที่ 6 แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ : 0-2299-4618, 21, 27, 28 โทรสาร 0-2299-4623, 28
www.dpt.go.th