

กระทรวงมหาดไทยโดยกรมโยธาธิการในขณะนั้น จึงได้ดำเนินการยกร่าง
แก้ไขพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร จนกระทั่งได้มีการออกเป็นพระราชบัญญัติควบคุม
อาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๓๒ ทวิ กำหนดให้เจ้าของอาคารบางชนิดหรือ
บางประเภทต้องมีการตรวจสอบและบำรุงรักษาโครงสร้างและระบบต่าง ๆ ของอาคาร

ต่อมาได้มีการออกกฎกระทรวงรายละเอียดในการปฏิบัติในเรื่องดังกล่าว ๒
ฉบับ ได้แก่

๑. กฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. ๒๕๔๘
(ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ ๒๕ ตุลาคม ๒๕๔๘)
๒. กฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบหลักเกณฑ์การขอขึ้น
ทะเบียนและการเพิกถอน การขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบ
อาคาร พ.ศ. ๒๕๔๘ (ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๔๘)

ประเภทของอาคารที่ต้องทำการตรวจสอบ



1. อาคารสูง



ตั้งแต่ 23 เมตร

อาคารสูง หมายความว่า
อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่
หรือเข้าใช้สอยได้ที่มีความ
สูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป



2. อาคารขนาดใหญ่พิเศษ

อาคารขนาดใหญ่พิเศษ
หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้าง
ขึ้นเพื่อใช้พื้นที่อาคารหรือส่วนใด
ของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือ
ประกอบกิจการประเภท
เดียวหรือหลายประเภท โดยมี
พื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลัง
เดียวกันตั้งแต่ 10,000 ตาราง
เมตรขึ้นไป



3. อาคารชุมนุมคน



อาคารชุมนุมคน หมายความว่า
อาคารหรือส่วนใดของ
อาคารที่บุคคลอาจเข้าไป
ภายใน เพื่อประโยชน์ในการ
ชุมนุมคนที่มีพื้นที่ตั้งแต่
1,000 ตารางเมตรขึ้นไป
หรือชุมนุมคนได้ตั้งแต่ 500
คนขึ้นไป

4. โรงมหรสพ

อาคารที่ใช้ในการ
ฉายภาพยนตร์
แสดงละคร ดนตรี
หรือ การแสดง
รื่นเริงอื่นใดที่ทำให้
สาธารณชนเข้า
ชมเป็นปกติธุระ

อาคารที่กำหนดในกฎกระทรวง



5. โรงแรม

ที่มีจำนวนห้องพัก
ตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป

ไป



6. สถานบริการ

ที่มีพื้นที่ตั้งแต่

200 ตารางเมตร

ขึ้นไป

อาคารที่กำหนดในกฎกระทรวง



7. อาคารชุด

อาคารอยู่อาศัยรวม

ที่มีพื้นที่ตั้งแต่

2,000 ตารางเมตร

ขึ้นไป

อาคารที่กำหนดในกฎกระทรวง



บทเฉพาะกาล

อาคารชุด (คอนโดมิเนียม)

อาคารอยู่อาศัยรวม (แฟลต อพาร์ทเมนท์ แมนชั่น)

➔ พื้นที่ 2,000 - 5,000 ตร.ม. “ยกเว้น 7 ปี”

➔ พื้นที่ > 5,000 ตร.ม. “ยกเว้น 5 ปี”

8. โรงงาน

ที่มีความสูงมากกว่า
1 ชั้น และมีพื้นที่ตั้งแต่
5,000 ตารางเมตรขึ้นไป

อาคารที่กำหนดในกฎกระทรวง



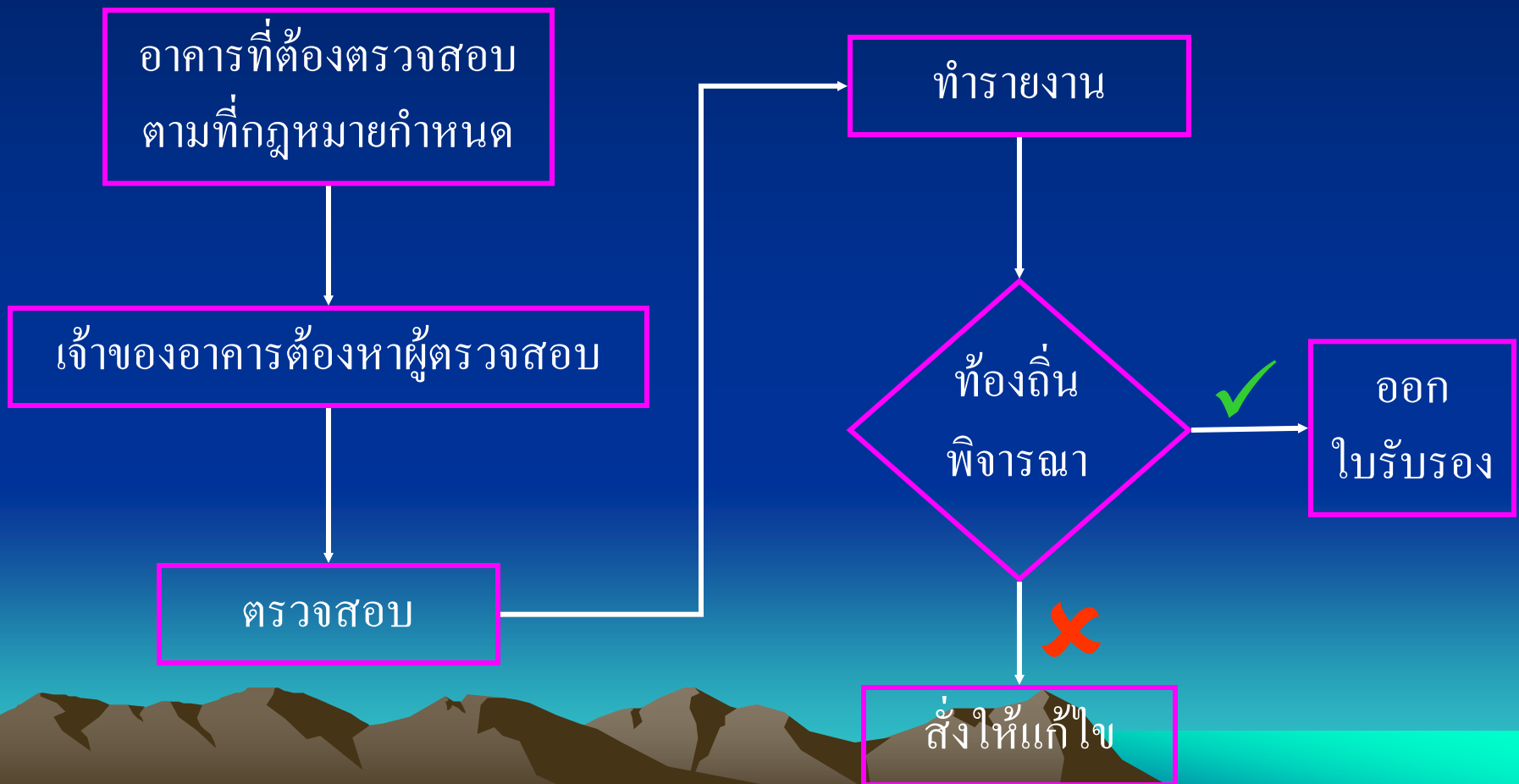
9. ป้าย

ที่มีความสูงจากพื้นดิน
ตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไปหรือ
มีพื้นที่ของป้ายตั้งแต่ 50
ตารางเมตรขึ้นไป

ป้ายบนหลังคาหรือ
คาบฟ้า หรือ ส่วนของ
อาคาร พื้นที่ตั้งแต่ 25
ตารางเมตรขึ้นไป



Process ตามมาตรา 32 ทวิ



เลขที่.....

แบบ ร.๑



ใบรับรองการตรวจสอบอาคาร

ใบรับรองฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า

อาคาร.....

ตั้งอยู่เลขที่.....

ตรอก/ซอย.....

ถนน.....

หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....

อำเภอ/เขต.....

จังหวัด.....

ได้ผ่านการตรวจสอบอาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้ว

เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้พิจารณาผลการตรวจสอบอาคาร

ซึ่งทำการตรวจสอบโดยผู้ตรวจสอบชื่อ.....

แล้ว

เห็นว่า อาคารนี้มีสภาพปลอดภัยในการใช้งาน

ออกให้ ณ วันที่.....

เดือน.....

พ.ศ.....

(.....)

ตำแหน่ง.....

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

แนวทางการตรวจสอบ

การดำเนินการตรวจสอบอาคารเป็นการตรวจสอบด้วยสายตาเพื่อตรวจว่าสภาพโครงสร้างอาคารและระบบต่าง ๆ อาจมีสิ่งปกติหรือไม่ ถ้ามีสิ่งผิดปกติก็จะแนะนำเจ้าของอาคารให้หาผู้เชี่ยวชาญในงานระบบนั้น ๆ เข้ามาตรวจวิเคราะห์ในเชิงลึก เพื่อทำการปรับปรุงแก้ไข โดยกำหนดประเภทการตรวจสอบไว้ ๒ ประเภท คือ

การตรวจสอบใหญ่ทุกระยะ ๕ ปี และการตรวจสอบประจำปี

โดยจะตรวจสอบโครงสร้าง ระบบและอุปกรณ์ต่างๆ ของอาคาร

ตัวอย่าง การตรวจสอบโครงสร้างอาคาร



การตรวจสอบตัวอาคาร ให้ตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรง ของอาคาร ดังนี้

- การต่อเติมตัดแปลงปรับปรุงตัวอาคาร
- การเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคาร
- การเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้อาคาร
- การเปลี่ยนแปลงวัสดุก่อสร้างหรือวัสดุตกแต่งอาคาร
- การชำรุดสึกหรอของอาคาร
- การวิบัติของโครงสร้างอาคาร
- การทรุดตัวของฐานรากอาคาร

ระบบบริการและอำนวยความสะดวก

1. ระบบลิฟต์
2. ระบบบันไดเลื่อน
3. ระบบไฟฟ้า
4. ระบบปรับอากาศ



ตัวอย่างการตรวจระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ

- สภาพราวจับ และราวกันตก
- ความส่องสว่างของแสงไฟ
บนเส้นทาง
- อุปสรรคสิ่งกีดขวาง
- การปิด – เปิดประตู ตลอดเส้นทาง



ตัวอย่างระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน

- สภาพและความพร้อมของแบตเตอรี่
- ระบบจ่ายน้ำมันเชื้อเพลิง เครื่องยนต์ และปริมาณน้ำมันที่สำรองไว้
- การทำงานของระบบไฟฟ้าสำรอง
- การระบายอากาศขณะเครื่องยนต์ทำงาน
- วงจรระบบจ่ายไฟฟ้าให้แก่อุปกรณ์ช่วยเหลือชีวิต
- การดูแลรักษาซ่อมบำรุงและการทดสอบระบบในอดีต



ตัวอย่างระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ

- การทำงานของอุปกรณ์และระบบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปล่อยสารดับเพลิง
- ขั้นตอนการดับเพลิงแบบอัตโนมัติ และช่วงเวลาแต่ละขั้นตอน

