



**กฎกระทรวง  
กำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ  
หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียน  
และการตรวจสอบอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘**

---

คู่มือปฏิบัติเพื่อความถูกต้องตามกฎหมาย

อาศัยอำนาจตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

# ระบบนิเวศความปลอดภัยอาคาร



# คุณสมบัติผู้ตรวจสอบ: บุคคลธรรมดา

อ้างอิง: กฎกระทรวง ข้อ ๑ (๑)

**ไฟล์บุคคล: ผู้ตรวจสอบสภาพอาคาร**



ชื่อ/นามสกุล  
\_\_\_\_\_

เลขที่ใบอนุญาต  
\_\_\_\_\_



สัญชาติไทย



ได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพ  
วิศวกรรมควบคุม หรือ  
สถาปัตยกรรมควบคุม



ผ่านการอบรมหลักสูตรการตรวจสอบ  
สภาพอาคารที่คณะกรรมการรับรอง



ไม่เคยถูกเพิกถอนการขึ้นทะเบียน  
ในระยะเวลา 2 ปีก่อนขอขึ้นทะเบียน

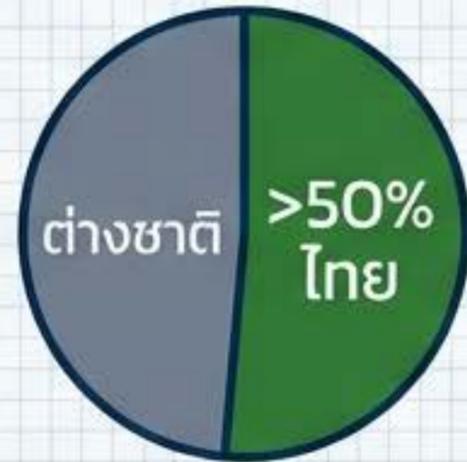
# คุณสมบัติผู้ตรวจสอบ: นิติบุคคล

อ้างอิง: กฎกระทรวง ข้อ ๑ (๒)



## องค์กร (The Entity)

- จัดทะเบียนตามกฎหมายไทย
- กุณจดทะเบียนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งต้องเป็นของผู้มีสัญชาติไทย
- ผู้เป็นหุ้นส่วน/กรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งเป็นสัญชาติไทย



## บุคลากร (The People)



สมาชิกในคณะผู้บริหารไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งต้องผ่านการอบรม



มีผู้ประกอบการวิชาชีพวิศวกรรมหรือสถาปัตยกรรมในสังกัด



คณะผู้บริหารต้องไม่เคยถูกเพิกถอนทะเบียนใน 2 ปีก่อนหน้า

# ขั้นตอนการขอขึ้นทะเบียน



ยื่นคำขอ  
(แบบ ต.๑)

เจ้าหน้าที่  
ตรวจสอบ

คณะกรรมการ  
พิจารณา

แจ้งผล &  
ส่งประกันภัย

ออกหนังสือ  
รับรอง

Sarabun

กรมโยธาธิการฯ  
หรือ สนง.จังหวัด

Sarabun

ภายใน ๓๐ วัน

Sarabun

ภายใน ๓๐ วัน

Sarabun

ผู้ขอต้องส่ง  
หลักฐานประกันภัย

Sarabun

ภายใน ๓๐ วัน

# เงื่อนไขสำคัญ: การประกันภัยความรับผิด

**1,000,000 บาท**

วงเงินคุ้มครองต่อครั้ง  
(ไม่น้อยกว่าหนึ่งล้านบาทต่อครั้ง)



**2,000,000 บาท**

วงเงินคุ้มครองต่อปี  
(ไม่น้อยกว่าสองล้านบาทต่อปี)



**3 ปี**

ระยะเวลาคุ้มครอง  
(ระยะเวลาคุ้มครองไม่น้อยกว่าสามปี)



ต้องทำประกันภัยเพื่อคุ้มครองความบกพร่องในการปฏิบัติงาน ก่อนรับหนังสือรับรอง



# ข้อห้ามและการเพิกถอนทะเบียน

## ข้อห้าม (Conflict of Interest)



ห้ามตรวจสอบอาคารที่ตนเอง  
ออกแบบหรือควบคุมงาน



ห้ามตรวจสอบอาคารที่ตนเอง/  
คู่สมรส เป็นเจ้าของ



ห้ามตรวจสอบอาคารที่มีส่วนได้เสีย  
ในการบริหาร

## เหตุเพิกถอน (Revocation)



ขาดคุณสมบัติ / ประพฤติเสื่อมเสีย



เสนอรายงานเท็จ

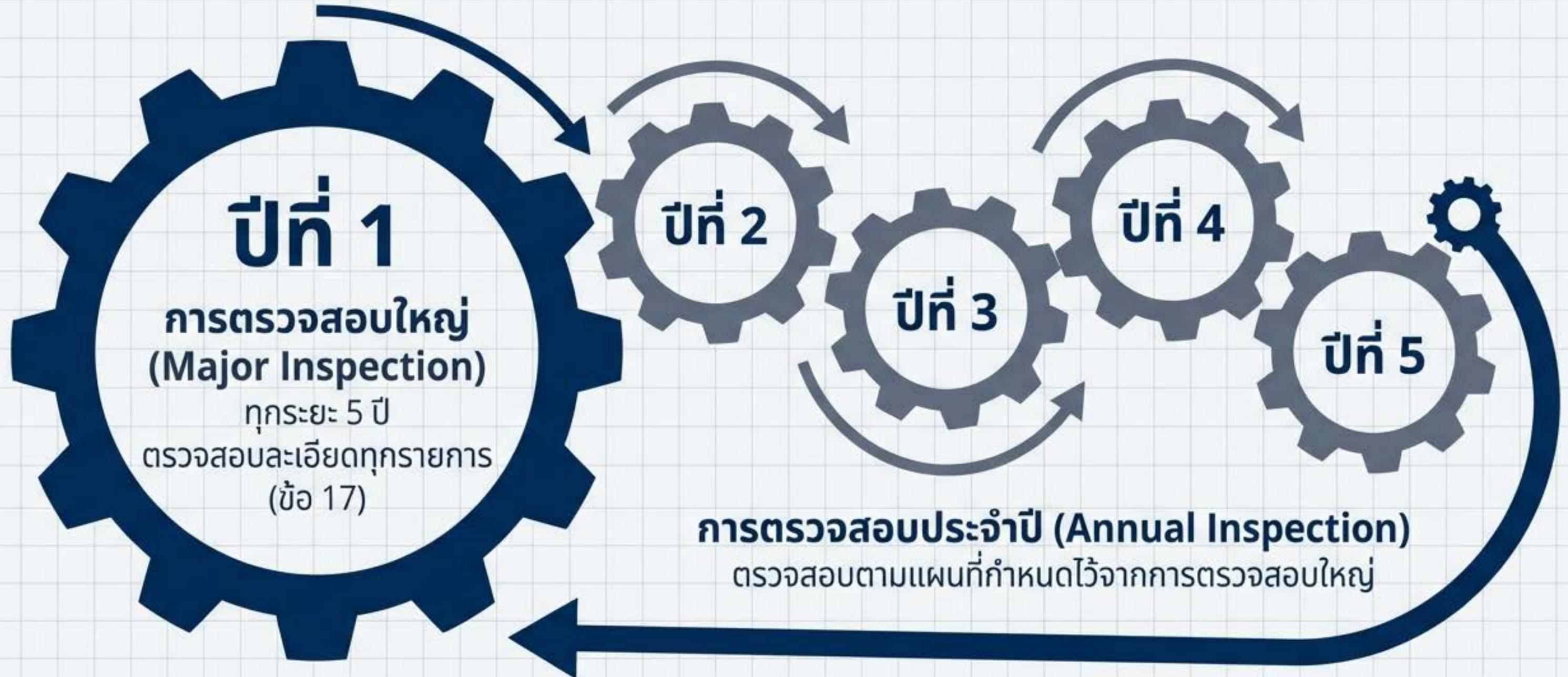


กรมธรรม์ประกันภัยขาดอายุ

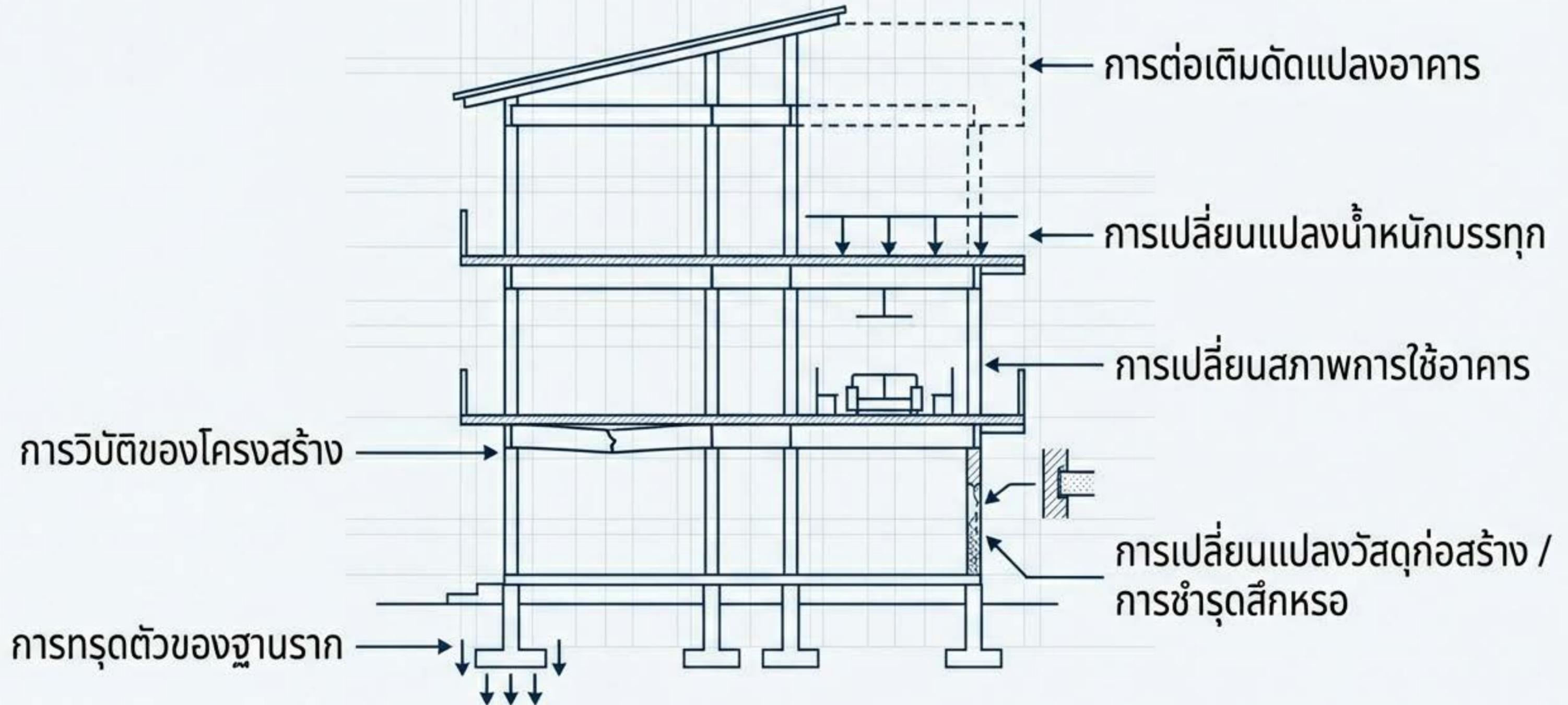


ปฏิบัติงานไม่เป็นไปตามมาตรฐาน

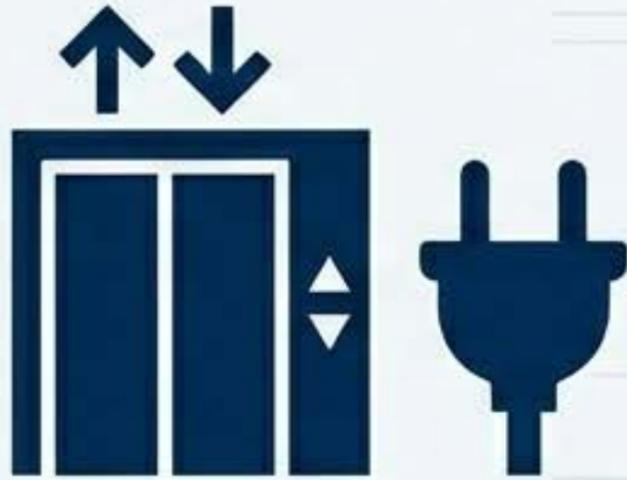
# ประเภทการตรวจสอบอาคาร



# เกณฑ์การตรวจสอบ 1: ความมั่นคงแข็งแรง



# เกณฑ์การตรวจสอบ 2: ระบบและอุปกรณ์



## ระบบบริการ (Service)

- ลิฟต์ / บันไดเลื่อน
- ไฟฟ้า / ปรับอากาศ



## สุขอนามัย (Sanitation)

- ประปา / บำบัดน้ำเสีย
- ระบายน้ำฝน
- จัดการมูลฝอย
- ระบายอากาศ / มลพิษ



## ความปลอดภัย (Safety)

- บันไดหนีไฟ / ป้ายทางออก
- ไฟฉุกเฉิน / สัญญาณแจ้งเหตุ
- อุปกรณ์ดับเพลิง / สปริงเกอร์
- ระบบป้องกันฟ้าผ่า

# เกณฑ์การตรวจสอบ 3: สมรรถนะและการบริหารจัดการ



## การตรวจสอบสมรรถนะ (Performance Testing)

ทดสอบการทำงานจริงของอุปกรณ์ความปลอดภัย:

- สมรรถนะบันไดหนีไฟ
- ไฟป้ายทางออก / ไฟฉุกเฉิน
- ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้



## การบริหารจัดการ (Management Plans)

ตรวจสอบแผนการดำเนินงาน:

- แผนการป้องกันและระงับอัคคีภัย
- แผนการซ้อมอพยพผู้ใช้อาคาร
- แผนการบริหารจัดการความปลอดภัย

# การรายงานผลและแก้ไขข้อบกพร่อง



ตรวจสอบตามมาตรฐาน



เสนอรายงานต่อเจ้าของอาคาร

**เป้าหมาย:**  
อาคารปลอดภัย  
ตามกฎหมาย



ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้อง



เสนอแนะแนวทางแก้ไขปรับปรุง

กรณีอาคารไม่มีแบบแปลน เจ้าของต้องจัดทำแบบแปลนเพื่อใช้ในการตรวจสอบ

# ใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.๑)

-  ยื่นรายงานต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น  
(30 วันก่อนใบเต็มหมดอายุ)
-  เจ้าพนักงานพิจารณา  
(ภายใน 30 วัน)
-  ออกใบรับรอง (แบบ ร.๑)  
(หากอาคารปลอดภัย)
-  หน้าทีเจ้าของอาคาร:  
แสดงใบรับรองไว้ในที่เปิดเผย  
ณ อาคารนั้น



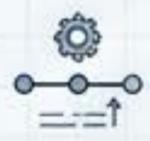
# สรุปตัวเลขสำคัญ (Key Compliance Numbers)

## 2 ปี



อายุหนังสือรับรองผู้ตรวจสอบ

## 3 ปี



ระยะเวลาประกันภัยขั้นต่ำ

## 5 ปี



รอบการตรวจสอบใหญ่

## 30 วัน



ระยะเวลาพิจารณาของเจ้าหน้าที่

## 60 วัน



ยื่นต่ออายุใบอนุญาตก่อนหมดอายุ

