



กฎกระทรวง

กำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอน
การขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร

พ.ศ. ๒๕๕๘

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ (๒) และ (๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒
มาตรา ๘ (๑๓) (๑๔) และ (๑๕) และมาตรา ๓๒ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒
ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ อันเป็นพระราชบัญญัติ
ที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๕ ประกอบกับมาตรา ๓๑
มาตรา ๓๕ มาตรา ๔๘ มาตรา ๔๙ และมาตรา ๕๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติ
ให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยโดยคำแนะนำ
ของคณะกรรมการควบคุมอาคารออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

หมวด ๑

คุณสมบัติเฉพาะ และลักษณะต้องห้ามของผู้ตรวจสอบ

ข้อ ๑ ผู้ขอขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบต้องมีคุณสมบัติเฉพาะและไม่มีลักษณะต้องห้าม
ดังต่อไปนี้

(๑) ถ้าเป็นบุคคลธรรมดา

(ก) มีสัญชาติไทย

(ข) ได้รับอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร
หรือเป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยสถาปนิก แล้วแต่กรณี

(ค) ผ่านการอบรมหลักสูตรเกี่ยวกับวิธีการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามที่คณะกรรมการควบคุมอาคารรับรอง

(ง) ไม่เคยถูกเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบในระยะเวลาสองปีก่อนวันขอขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ

(๒) ถ้าเป็นนิติบุคคล

(ก) ต้องจดทะเบียนตามกฎหมายไทย โดยทุนจดทะเบียนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งต้องเป็นของผู้มีสัญชาติไทย และมีผู้เป็นหุ้นส่วน ผู้ถือหุ้นหรือกรรมการเป็นผู้มีสัญชาติไทยไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้เป็นหุ้นส่วน ผู้ถือหุ้นหรือกรรมการทั้งหมด

(ข) ได้รับอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร หรือเป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยสถาปนิก แล้วแต่กรณี

(ค) สมาชิกในคณะผู้บริหารของนิติบุคคลจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งต้องผ่านการอบรมหลักสูตรเกี่ยวกับวิธีการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารที่คณะกรรมการควบคุมอาคารรับรอง

(ง) สมาชิกในคณะผู้บริหารของนิติบุคคลตาม (ค) ต้องไม่เคยถูกเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบในระยะเวลาสองปีก่อนวันขอขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ

สมาชิกในคณะผู้บริหารของนิติบุคคล ได้แก่ หุ้นส่วนผู้จัดการ กรรมการ กรรมการผู้จัดการ หรือผู้บริหารตำแหน่งอื่นที่มีหน้าที่ควบคุมดูแลในการตรวจสอบอาคาร

หมวด ๒

หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขอขึ้นทะเบียน

ข้อ ๒ การขอขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบตามข้อ ๑ ให้ผู้ขอยื่นคำขอตามแบบ ต.๑ ทำายกฎกระทรวง พร้อมด้วยเอกสารหลักฐานตามที่กำหนดไว้ในคำขอนั้นต่อคณะกรรมการควบคุมอาคาร โดยยื่นผ่านสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง หรือสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดที่สถานประกอบการนั้นตั้งอยู่หรือที่ผู้ขอขึ้นทะเบียนมีภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่ก็ได้

ข้อ ๓ ให้เจ้าหน้าที่ผู้รับคำขอตามข้อ ๒ ตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนของคุณสมบัติและเอกสารหลักฐานประกอบคำขอของผู้ขอขึ้นทะเบียน และเสนอคำขอพร้อมด้วยความเห็นต่อคณะกรรมการควบคุมอาคาร โดยเสนอผ่านสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารกรมโยธาธิการและผังเมือง ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำขอขึ้นทะเบียนนั้น

ข้อ ๔ ให้คณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณาคำขอให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับแต่วันที่
ได้รับเรื่องจากเจ้าหน้าที่ตามข้อ ๓

เมื่อคณะกรรมการควบคุมอาคารเห็นควรให้รับขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบให้มีหนังสือแจ้ง
ให้ผู้ขอขึ้นทะเบียนนั้นทราบเพื่อจัดส่งสัญญาประกันภัยและค่าธรรมเนียมประกันภัยตามข้อ ๕ ให้แก่
คณะกรรมการควบคุมอาคาร โดยส่งผ่านสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารกรมโยธาธิการและผังเมือง
หรือสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดที่สถานประกอบการนั้นตั้งอยู่หรือที่ผู้ขอขึ้นทะเบียนมีภูมิลำเนา
หรือถิ่นที่อยู่ก็ได้ ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้ง

เมื่อคณะกรรมการควบคุมอาคารได้รับสัญญาประกันภัยและค่าธรรมเนียมประกันภัยตามวรรคสองแล้ว
ให้ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคารออกหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนให้ผู้ขอขึ้นทะเบียนโดยไม่ชักช้า
ทั้งนี้ ต้องไม่เกินสามสิบวันนับแต่วันที่รับสัญญาประกันภัยและค่าธรรมเนียมประกันภัย

ในกรณีที่ผู้ขอขึ้นทะเบียนไม่จัดส่งสัญญาประกันภัยและค่าธรรมเนียมประกันภัยภายในระยะเวลา
ที่กำหนดในวรรคสองโดยไม่แจ้งเหตุผลหรือข้อขัดข้องให้คณะกรรมการควบคุมอาคารทราบ ให้ถือว่า
ผู้ขอขึ้นทะเบียนไม่ประสงค์ที่จะยื่นคำขอขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบอีกต่อไป

หนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนให้มีอายุสองปีนับแต่วันที่ออกหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียน
และเป็นไปตามแบบ รต.๑ ทำยกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๕ สัญญาประกันภัยและค่าธรรมเนียมประกันภัยที่ผู้ขอขึ้นทะเบียนจะต้องจัดส่งให้แก่
คณะกรรมการควบคุมอาคารตามข้อ ๔ จะต้องเป็นการประกันความรับผิดชอบตามกฎหมายที่เกิดจากความบกพร่อง
ของผู้ขอขึ้นทะเบียนในการปฏิบัติงานไม่เป็นไปตามเกณฑ์มาตรฐานการตรวจสอบตามกฎหมายในฐานะ
ผู้ตรวจสอบ โดยมีจำนวนเงินคุ้มครองไม่น้อยกว่าหนึ่งล้านบาทต่อครั้ง และไม่น้อยกว่าสองล้านบาทต่อปี
และมีระยะเวลาคุ้มครองไม่น้อยกว่าสามปี

ข้อ ๖ ในกรณีที่คณะกรรมการควบคุมอาคารมีมติไม่รับขึ้นทะเบียน ให้มีหนังสือแจ้งมติไม่รับ
ขึ้นทะเบียนพร้อมด้วยเหตุผลให้ผู้ขอขึ้นทะเบียนทราบภายในสามสิบวันนับแต่วันที่คณะกรรมการควบคุมอาคาร
มีมติไม่รับขึ้นทะเบียน

ข้อ ๗ ผู้ตรวจสอบที่ประสงค์จะขอต่ออายุหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนให้ยื่นคำขอต่ออายุ
หนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนตามแบบ ต.๒ ทำยกฎกระทรวงนี้ พร้อมด้วยเอกสารหลักฐานตามที่กำหนดไว้
ในคำขอนั้นต่อคณะกรรมการควบคุมอาคารไม่น้อยกว่าหกสิบวันก่อนวันที่หนังสือรับรองการขึ้นทะเบียน

สิ้นอายุ โดยยื่นผ่านสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง หรือสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดที่สถานประกอบการนั้นตั้งอยู่หรือที่ผู้ตรวจสอบมีภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่ก็ได้ และเมื่อได้ยื่นคำขอต่ออายุหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนแล้ว ให้ดำเนินการต่อไปได้จนกว่าคณะกรรมการควบคุมอาคารจะสั่งไม่อนุญาตให้ต่ออายุหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนนั้น

ให้น้ำข้อ ๓ ข้อ ๔ ข้อ ๕ และข้อ ๖ มาใช้บังคับกับการพิจารณาให้ต่ออายุหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนโดยอนุโลม

การอนุญาตให้ต่ออายุหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนจะกระทำโดยแสดงไว้ในรายการท้ายหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนนั้น หรือจะออกหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนให้ใหม่ก็ได้

หนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนที่ขอต่ออายุตามวรรคหนึ่งให้มีอายุสองปีนับจากวันที่หนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนเดิมสิ้นอายุ

ข้อ ๘ ในกรณีที่หนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนสูญหาย ถูกทำลาย หรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ผู้ตรวจสอบยื่นคำขอรับใบแทนหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนตามแบบ ต.๓ ทำยกกฎกระทรวงนี้ พร้อมด้วยเอกสารหลักฐานตามที่ระบุไว้ในคำขอนั้นต่อคณะกรรมการควบคุมอาคาร โดยยื่นผ่านสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง หรือสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดที่สถานประกอบการนั้นตั้งอยู่หรือที่ผู้ตรวจสอบมีภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่ก็ได้

ในการออกใบแทนหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียน ให้ออกหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนตามแบบหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนเดิมแต่ให้ระบุคำว่า “ใบแทน” ด้วยตัวอักษรสีแดงไว้ด้านหน้า และให้มีวัน เดือน ปี ที่ออกใบแทนพร้อมทั้งลงลายมือชื่อประธานคณะกรรมการควบคุมอาคารด้วย

ข้อ ๙ นอกจากการสิ้นสุดลงตามอายุที่กำหนดไว้ในหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนแล้ว การขึ้นทะเบียนสิ้นสุดลง ในกรณีดังต่อไปนี้

- (๑) ผู้ได้รับการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบตาย
- (๒) นิติบุคคลที่ได้รับการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบสิ้นสภาพการเป็นนิติบุคคล
- (๓) คณะกรรมการควบคุมอาคารสั่งเพิกถอนการขึ้นทะเบียน

หมวด ๓ การเพิกถอนการขึ้นทะเบียน

ข้อ ๑๐ ในกรณีที่ปรากฏต่อคณะกรรมการควบคุมอาคาร สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง หรือสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดว่ามีกรณีที่เข้าข่ายที่จะเพิกถอน

การขึ้นทะเบียนตามข้อ ๑๑ ให้ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง หรือโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเสนอเรื่องต่อคณะกรรมการควบคุมอาคารเพื่อพิจารณาสั่งเพิกถอนการขึ้นทะเบียน โดยยื่นผ่านสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง ภายในหกสิบวัน นับแต่ได้รู้ถึงเหตุที่จะให้เพิกถอนการขึ้นทะเบียน

เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาตามวรรคหนึ่ง และผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง หรือโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดยังไม่ได้เสนอเรื่องไปยังคณะกรรมการควบคุมอาคาร คณะกรรมการควบคุมอาคารอาจนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่การพิจารณาของคณะกรรมการควบคุมอาคารได้

ข้อ ๑๑ คณะกรรมการควบคุมอาคาร มีอำนาจสั่งเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเมื่อปรากฏว่า

(๑) ผู้ตรวจสอบขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๑
(๒) ผู้ตรวจสอบแสดงข้อความหรือหลักฐานอันเป็นเท็จในคำขอขึ้นทะเบียนหรือคำขอต่ออายุการขึ้นทะเบียนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ

(๓) ลัญญาประกันภัยตามข้อ ๕ สิ้นอายุความคุ้มครองไม่ว่าด้วยเหตุใด

(๔) ผู้ตรวจสอบกระทำการที่เป็นการฝ่าฝืนข้อ ๑๕

(๕) ผู้ตรวจสอบเสนอรายงานผลการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารอันเป็นเท็จ หรือทำการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารโดยไม่ได้พิจารณาให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์หรือมาตรฐานที่กำหนดไว้ในข้อ ๑๘

(๖) ผู้ตรวจสอบมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือมีพฤติกรรมที่ไม่สุจริต หรือหย่อนความสามารถในการดำเนินการเป็นผู้ตรวจสอบ

(๗) ผู้ตรวจสอบกระทำการที่เป็นการฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้และคณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณาเห็นสมควรให้เพิกถอนการขึ้นทะเบียน

ข้อ ๑๒ เมื่อคณะกรรมการควบคุมอาคารได้มีมติให้เพิกถอนบุคคลใดออกจากทะเบียนการเป็นผู้ตรวจสอบแล้ว ให้แจ้งผู้นั้นทราบเพื่อส่งหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนคืนให้แก่คณะกรรมการควบคุมอาคาร ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำสั่งเพิกถอนการขึ้นทะเบียนโดยส่งคืนผ่านผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง หรือโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดที่สถานประกอบการนั้นตั้งอยู่หรือที่ผู้ตรวจสอบมีภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่ก็ได้

หมวด ๔

การตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

ข้อ ๑๓ การตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารแบ่งเป็น ๒ ประเภท ดังนี้

(๑) การตรวจสอบใหญ่ เป็นการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามรายละเอียดการตรวจสอบตามข้อ ๑๓ ให้กระทำทุกระยะห้าปี

(๒) การตรวจสอบประจำปี เป็นการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามแผนการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารประจำปี que ผู้ตรวจสอบได้จัดทำขึ้นตามข้อ ๑๔ (๒) ให้กระทำในช่วงปีระหว่างการตรวจสอบใหญ่เป็นประจำทุกปี

ข้อ ๑๔ ภายใต้บังคับข้อ ๑๓ ในการตรวจสอบใหญ่ทุกครั้ง ผู้ตรวจสอบต้องจัดให้มี

(๑) แผนปฏิบัติการการตรวจบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร รวมทั้งคู่มือปฏิบัติการตามแผนดังกล่าวให้แก่เจ้าของอาคาร เพื่อเป็นแนวทางการตรวจบำรุงรักษาและการบันทึกข้อมูลการตรวจบำรุงรักษาอาคาร

(๒) แผนการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารประจำปี รวมทั้งแนวทางการตรวจสอบตามแผนดังกล่าวให้แก่เจ้าของอาคาร เพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารประจำปี

ข้อ ๑๕ ผู้ตรวจสอบต้องไม่ดำเนินการตรวจสอบอาคาร ดังต่อไปนี้

(๑) อาคารที่ผู้ตรวจสอบ หรือคู่สมรส พนักงานหรือตัวแทนของผู้ตรวจสอบเป็นผู้จัดทำหรือรับผิดชอบในการออกแบบ รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณส่วนต่าง ๆ ของโครงสร้างอาคาร การควบคุมงาน การก่อสร้าง หรือการติดตั้งอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

(๒) อาคารที่ผู้ตรวจสอบ หรือคู่สมรส เป็นเจ้าของหรือมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการอาคาร หรือใช้เป็นสถานประกอบการ

ข้อ ๑๖ เพื่อความปลอดภัยของอาคาร ในกรณีที่อาคารซึ่งต้องทำการตรวจสอบเป็นอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจหน้าที่ในการจัดให้มีและดำเนินการเพื่อตรวจสอบอาคารตามกฎหมายกระบวนนี้แทนเจ้าของห้องชุด ทั้งในส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินกลาง

ข้อ ๑๓ การตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารอย่างน้อยต้องทำการตรวจสอบในเรื่องดังต่อไปนี้

- (๑) การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร ดังนี้
 - (ก) การต่อเติมดัดแปลงปรับปรุงตัวอาคาร
 - (ข) การเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคาร
 - (ค) การเปลี่ยนสภาพการใช้อาคาร
 - (ง) การเปลี่ยนแปลงวัสดุก่อสร้างหรือวัสดุตกแต่งอาคาร
 - (จ) การชำรุดสึกหรอของอาคาร
 - (ฉ) การวิบัติของโครงสร้างอาคาร
 - (ช) การทรุดตัวของฐานรากอาคาร
- (๒) การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร
 - (ก) ระบบบริการและอำนวยความสะดวก
 - (๑) ระบบลิฟต์
 - (๒) ระบบบันไดเลื่อน
 - (๓) ระบบไฟฟ้า
 - (๔) ระบบปรับอากาศ
 - (ข) ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม
 - (๑) ระบบประปา
 - (๒) ระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสีย
 - (๓) ระบบระบายน้ำฝน
 - (๔) ระบบจัดการมูลฝอย
 - (๕) ระบบระบายอากาศ
 - (๖) ระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง
 - (ค) ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย
 - (๑) บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ
 - (๒) เครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน

- (๓) ระบบระบายน้ำและควบคุมการแพร่กระจายวัน
- (๔) ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน
- (๕) ระบบลิฟต์ดับเพลิง
- (๖) ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้
- (๗) ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง
- (๘) ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง และหัวฉีดน้ำดับเพลิง
- (๙) ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ
- (๑๐) ระบบป้องกันฟ้าผ่า
- (๓) การตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่าง ๆ ของอาคารเพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร
 - (ก) สมรรถนะบันไดหนีไฟและทางหนีไฟ
 - (ข) สมรรถนะเครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน
 - (ค) สมรรถนะระบบแจ้งสัญญาณเหตุเพลิงไหม้
- (๔) การตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร
 - (ก) แผนการป้องกันและระงับอัคคีภัยในอาคาร
 - (ข) แผนการซ้อมอพยพผู้ใช้อาคาร
 - (ค) แผนการบริหารจัดการเกี่ยวกับความปลอดภัยในอาคาร
 - (ง) แผนการบริหารจัดการของผู้ตรวจสอบอาคาร

ข้อ ๑๘ การตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามข้อ ๑๗ ให้ผู้ตรวจสอบพิจารณาถึงหลักเกณฑ์หรือมาตรฐาน ดังต่อไปนี้

(๑) หลักเกณฑ์ตามที่ได้กำหนดไว้ในกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องที่ใช้บังคับอยู่ในขณะที่มีการก่อสร้างอาคารนั้น หรือ

(๒) มาตรฐานความปลอดภัยของสถาบันของทางราชการ สภาวิศวกร หรือสภาสถาปนิก

ข้อ ๑๙ ในการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารไม่ว่าจะเป็นการตรวจสอบใหญ่หรือการตรวจสอบประจำปี ให้ผู้ตรวจสอบจัดทำรายงานผลการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารที่ทำการตรวจสอบนั้นให้แก่เจ้าของอาคาร

ในกรณีที่ผู้ตรวจสอบพบว่าอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารบางส่วนหรือบางรายการไม่ผ่านหลักเกณฑ์หรือมาตรฐานที่กำหนดไว้ในข้อ ๑๘ ให้ผู้ตรวจสอบจัดทำข้อเสนอแนะในการแก้ไขปรับปรุงอาคารหรืออุปกรณ์ประกอบของอาคารเพื่อให้อาคารหรืออุปกรณ์ประกอบของอาคารดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์หรือมาตรฐานที่กำหนดให้แก่เจ้าของอาคารด้วย

ในกรณีที่อาคารที่ทำการตรวจสอบเป็นอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษและได้รับการยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และอาคารชุมนุมคน การเสนอแนะให้แก้ไขปรับปรุงระบบความปลอดภัยเกี่ยวกับอัคคีภัยในอาคารดังกล่าว ให้กำหนดให้มีไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ข้อ ๒๐ ในกรณีที่อาคารที่จะต้องจัดให้มีการตรวจสอบตามมาตรา ๓๒ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ เป็นอาคารซึ่งไม่มีแบบแปลนหรือแผนผังรายการเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคาร ให้เจ้าของอาคารจัดหาหรือจัดทำแบบแปลนการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามข้อ ๑๗

ข้อ ๒๑ ให้เจ้าของอาคารหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเสนอรายงานผลการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นทุกปี โดยจะต้องเสนอภายในสามสิบวันก่อนวันที่ใบรับรองการตรวจสอบอาคารฉบับเดิมจะมีระยะเวลาครบหนึ่งปี

เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้รับรายงานผลการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารจากเจ้าของอาคารหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามวรรคหนึ่งแล้วให้พิจารณารายงานผลการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารดังกล่าวและแจ้งให้เจ้าของอาคารหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดแล้วแต่กรณี ทราบถึงผลการพิจารณาดังกล่าวภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับรายงานผลการตรวจสอบ

ในกรณีที่เห็นว่าอาคารดังกล่าวเป็นไปตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายหรือตามมาตรฐานที่กำหนดไว้ในข้อ ๑๘ และมีความปลอดภัยในการใช้ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบรับรองการตรวจสอบอาคารให้แก่เจ้าของอาคารตามแบบ ร.๑ ท้ายกฎกระทรวงนี้โดยไม่ชักช้า ทั้งนี้ต้องไม่เกินสามสิบวันนับแต่วันที่พิจารณาแล้วเสร็จ

ให้เจ้าของอาคารหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดแสดงใบรับรองการตรวจสอบอาคารตามวรรคสองไว้ในที่เปิดเผย เห็นได้ง่าย ณ อาคารนั้น

ข้อ ๒๒ ให้เจ้าของอาคารตามมาตรา ๓๒ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ มีหน้าที่ในการจัดให้มีการตรวจบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามคู่มือปฏิบัติของผู้ผลิตหรือผู้ติดตั้งระบบ และอุปกรณ์ของอาคาร หรือตามแผนปฏิบัติการการตรวจบำรุงรักษาที่ผู้ตรวจสอบกำหนด และจัดให้มีการบันทึกข้อมูลการตรวจบำรุงรักษาอาคารตามช่วงระยะเวลาที่ได้กำหนดไว้

บทเฉพาะกาล

ข้อ ๒๓ ให้เจ้าของอาคารตามมาตรา ๓๒ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ และเป็นอาคารที่การก่อสร้างได้ดำเนินการแล้วเสร็จหรือได้รับใบรับรองตามมาตรา ๓๒ มาแล้วไม่น้อยกว่าหนึ่งปี จัดให้มีการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารประเภทการตรวจสอบใหญ่ตามข้อ ๑๓ (๑) เป็นครั้งแรกให้แล้วเสร็จ และเสนอรายงานผลการตรวจสอบดังกล่าว ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นภายในระยะเวลาสองปีนับแต่วันที่ กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๔ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๘

พลอากาศเอก คงศักดิ์ วันทนา

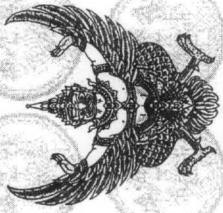
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

☐ **สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้ขอขึ้นทะเบียน หรือสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของตัวแทนผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคล**

	☐ สำเนาประกาศนียบัตรหรือหนังสือรับรองว่าผ่านการอบรมหลักสูตรเกี่ยวกับวิธีการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารของผู้ขอขึ้นทะเบียนหรือสมาชิกในคณะผู้บริหารในกรณีที่ผู้ขอขึ้นทะเบียนเป็นนิติบุคคล ☐ จงบการเงินฉบับล่าสุด (ถ้ามี) ☐ หนังสือมอบอำนาจ พร้อมสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจ ☐ สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น ☐ เอกสารอื่น ๆ
ตัวอย่างตราสัญลักษณ์ หรือเครื่องหมายประจำตัวของ ผู้ตรวจสอบ	
(ประทับตรานิติบุคคล)	ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อความดังกล่าวข้างต้นนี้ถูกต้องและเป็นจริงทุกประการ ลายมือชื่อ ผู้ขอขึ้นทะเบียน (.....) วันที่ เดือน พ.ศ.
บันทึกสำหรับเจ้าหน้าที่	รับขึ้นทะเบียน เมื่อวันที่ เดือน พ.ศ. ลงชื่อ (.....) ตำแหน่ง
หมายเหตุ	๑. ให้กาเครื่องหมาย / ลงในช่อง ☐ ที่ต้องการ ๒. ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ต้องการออก

	☐ สำเนาประกาศนียบัตรหรือหนังสือรับรองว่าผ่านการอบรมหลักสูตรเกี่ยวกับ วิธีการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารของผู้ขอต่ออายุหนังสือ รับรองการขึ้นทะเบียนหรือสมาชิกในคณะผู้บริหาร ในกรณีที่ผู้ขอต่ออายุหนังสือ รับรองการขึ้นทะเบียนเป็นนิติบุคคล ☐ งบการเงินฉบับล่าสุด (ถ้ามี) ☐ หนังสือมอบอำนาจ พร้อมสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มอบอำนาจและ ผู้รับมอบอำนาจ ☐ สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น ☐ เอกสารอื่น ๆ
ตัวอย่างตราสัญลักษณ์ หรือเครื่องหมายประจำตัวของ ผู้ตรวจสอบ	
(ประทับตรานิติบุคคล)	ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อความดังกล่าวข้างต้นนี้ถูกต้องและเป็นจริงทุกประการ ลายมือชื่อ ผู้ขอต่ออายุหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียน (.....) วันที่ เดือน พ.ศ.
บันทึกสำหรับเจ้าหน้าที่	ต่ออายุหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ เมื่อวันที่ เดือน พ.ศ. ลงชื่อ (.....) ตำแหน่ง
หมายเหตุ	๑. ให้กาเครื่องหมาย / ลงในช่อง ☐ ที่ต้องการ ๒. ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ต้องการออก

 สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง	คำขอรับใบแทนหนังสือรับรองการ ขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ ประเภท ☐ บุคคลธรรมดา ☐ นิติบุคคล	เฉพาะเจ้าหน้าที่
		คำขอเลขที่
		รับวันที่
ทะเบียนเลขที่		
ชื่อผู้ขอรับใบแทนหนังสือรับรอง การขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ		ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ เลขประจำตัวผู้เสียภาษี
ใบอนุญาตประกอบวิชาชีพ	☐ วิศวกรรมควบคุม ประเภท เลขที่ ☐ สถาปัตยกรรมควบคุม ประเภท เลขที่	
ที่ตั้งสถานประกอบการ สำนักงานใหญ่	เลขที่ หมู่ที่ ตรอก/ซอย ถนน ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด รหัสไปรษณีย์ โทรศัพท์ โทรสาร	
ชื่อ - ที่อยู่ กรรมการผู้จัดการ/ หัวหน้าผู้จัดการ	นาย/นาง/นางสาว เลขที่ หมู่ที่ ตรอก/ซอย ถนน ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด รหัสไปรษณีย์ โทรศัพท์ โทรสาร	
ข้าพเจ้ามีความประสงค์จะขอรับใบแทนหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ หนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนเลขที่ ออกให้ ณ วันที่ เดือน พ.ศ. หมดอายุวันที่ เดือน พ.ศ. สำนักงานชื่อ ตั้งอยู่เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่ ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด เนื่องจากหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียน ☐ สูญหาย ☐ ถูกทำลาย ☐ ชำรุด เมื่อ พร้อมคำขอนี้ข้าพเจ้าได้แนบหลักฐานต่าง ๆ มาด้วย คือ ☐ หนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบที่ถูกทำลายหรือชำรุด ☐ หลักฐานการแจ้งความว่าหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบสูญหาย ลงชื่อ ผู้ยื่นคำขอ (.....) วันที่ เดือน พ.ศ.		
บันทึกส่งหรับเจ้าหน้าที่	ออกใบแทนหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ เมื่อวันที่ ... เดือน พ.ศ. ลงชื่อ (.....) ตำแหน่ง	
หมายเหตุ ๑. จัดฆ่าข้อความที่ไม่ต้องการออก ๒. ใส่เครื่องหมาย / ในช่อง ☐ หน้าข้อความที่ต้องการ		



หนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ

หนังสือรับรองฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า

ชื่อ

ตำแหน่ง

ตั้งอยู่เลขที่

ตำบล/แขวง

ต.รอก/ซอย

อำเภอ/เขต

ถนน

จังหวัด

หมู่ที่

ได้จดทะเบียนเป็น

ต่อคณะกรรมการควบคุมอาคารแล้ว

หนังสือรับรองฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่

เดือน

พ.ศ.

ออกให้ ณ วันที่

เดือน

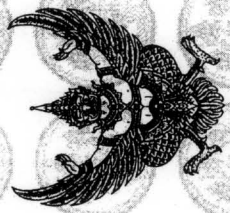
พ.ศ.

(.....)

ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

เลขที่

แบบ ร.๑



ใบรับรองการตรวจสอบอาคาร

ใบรับรองฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า

อาคาร หมู่ที่
ตั้งอยู่ที่ ถนน
ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด

ได้ผ่านการตรวจสอบอาคาร ตามพระราชบัญญัติความปลอดภัยทางอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้ว
เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้พิจารณาผลการตรวจสอบอาคาร จึงทำการตรวจสอบโดยผู้ตรวจสอบชื่อ แล้ว
เห็นว่า อาคารนี้มีสภาพปลอดภัยในการใช้งาน

ออกให้ ณ วันที่ เดือน พ.ศ.

(.....)
ตำแหน่ง

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่มาตรา ๘ (๑๓) (๑๔) และ (๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้บัญญัติให้รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารมีอำนาจออกกฎกระทรวง กำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ครอบครองและเจ้าของอาคาร และกำหนดคุณสมบัติเฉพาะและลักษณะต้องห้ามของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ ตลอดจนหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการตรวจสอบอาคาร ติดตั้งและตรวจสอบอุปกรณ์ประกอบของอาคาร เพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคง แข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง และการสถาปัตยกรรม ประกอบกับมาตรา ๓๒ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวกำหนดให้การรายงานผลการตรวจสอบอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้