



มาตรฐานความปลอดภัย
ในการใช้งานอาคาร ๙ ประเภท
ตามกฎหมายกระทรวง

ฉบับปี พ.ศ. ๒๕๕๒

จัดทำโดย

วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์ สมาคมผู้ตรวจสอบและบริหารความปลอดภัยอาคาร

- 1 คณะกรรมการร่างเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร ๙ ประเภท
- 2 วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์ และสมาคมผู้ตรวจสอบและบริหารความปลอดภัยอาคาร
- 3
- 4 **ที่ปรึกษา**
- 5 นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
- 6 นายเกษรา อีระโกเมน
- 7 นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ
- 8 นายธเนศ วีระศิริ
- 9
- 10 **ประธานคณะทำงาน**
- 11 นายพิชญะ จันทรานุกวัฒน์
- 12
- 13 **รองประธานคณะทำงาน**
- 14 นายอุทัย คำเสนาะ
- 15
- 16 **คณะทำงาน**
- 17 นายวโรตม สุจริตกุล (ผู้แทน สมาคมผู้ตรวจสอบและบริหารความปลอดภัยอาคาร)
- 18 นายชาติชาย อุดมพล (ผู้แทน สมาคมผู้ตรวจสอบและบริหารความปลอดภัยอาคาร)
- 19 นายสมเกียรติ ประทุมมินทร์
- 20 นายมัน ศรีเรือนทอง
- 21 พันตำรวจโทบัณฑิต ประดับสุข
- 22 นางสาวบุษกร แสนสุข
- 23
- 24 **คณะทำงานและเลขานุการ**
- 25 นายวิเชียร บุษยบัณฑูร (ผู้แทน สมาคมผู้ตรวจสอบและบริหารความปลอดภัยอาคาร)
- 26
- 27
- 28
- 29
- 30

สารบัญ

1		
2		
3	๑	คำนำ 4
4	๒	ความเป็นมา วัตถุประสงค์ และขอบเขต 6
5	๓	ประเภทการตรวจสอบใหญ่..... 8
6	๓.๑	เกณฑ์การตรวจสอบอาคาร อาคารสูง ระดับ ๑ 8
7	๓.๒	เกณฑ์การตรวจสอบอาคาร อาคารขนาดใหญ่พิเศษ ระดับ ๑ 16
8	๓.๓	เกณฑ์การตรวจสอบอาคาร อาคารชุมนุมคน ระดับ ๑ 24
9	๓.๔	เกณฑ์การตรวจสอบอาคาร โรงแรมรศพ ระดับ ๑ 31
10	๓.๕	เกณฑ์การตรวจสอบอาคาร โรงแรม ระดับ ๑ 38
11	๓.๖	เกณฑ์การตรวจสอบอาคาร สถานบริการ ระดับ ๑ 46
12	๓.๗	เกณฑ์การตรวจสอบอาคาร อาคารชุด/อาคารอยู่อาศัยรวม ระดับ ๑ 53
13	๓.๘	เกณฑ์การตรวจสอบอาคาร โรงงาน ระดับ ๑ 61
14	๓.๙	เกณฑ์การตรวจสอบป้าย ระดับ ๑ 69
15	๔	ประเภทการตรวจสอบประจำปี 75
16	๔.๑	เกณฑ์การตรวจสอบอาคาร อาคารสูง ระดับ ๑ 75
17	๔.๒	เกณฑ์การตรวจสอบอาคาร อาคารขนาดใหญ่พิเศษ ระดับ ๑ 82
18	๔.๓	เกณฑ์การตรวจสอบอาคาร อาคารชุมนุมคน ระดับ ๑ 89
19	๔.๔	เกณฑ์การตรวจสอบอาคาร โรงแรมรศพ ระดับ ๑ 95
20	๔.๕	เกณฑ์การตรวจสอบอาคาร โรงแรม ระดับ ๑ 101
21	๔.๖	เกณฑ์การตรวจสอบอาคาร สถานบริการ ระดับ ๑ 108
22	๔.๗	เกณฑ์การตรวจสอบอาคาร อาคารชุด/อาคารอยู่อาศัยรวม ระดับ ๑ 114
23	๔.๘	เกณฑ์การตรวจสอบอาคาร โรงงาน ระดับ ๑ 121
24	๔.๙	เกณฑ์การตรวจสอบป้าย ระดับ ๑ 128
25	๕	แนวทางการยื่นรายงานผลการตรวจสอบอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น 133
26	๖	แนวทางการตรวจสอบรายงานผลการตรวจสอบอาคารสำหรับเจ้าพนักงานท้องถิ่น 134
27		
28		

๑ คำนำ

ด้วยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บัญญัติเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๓๒ ทวิ บัญญัติให้เจ้าของอาคาร ๙ ประเภท ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบด้านวิศวกรรมหรือผู้ตรวจสอบด้านสถาปัตยกรรม แล้วแต่กรณี ทำการตรวจสอบสภาพอาคาร แล้วรายงานผลการตรวจสอบต่อพนักงานท้องถิ่น ตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง

ปี พ.ศ. ๒๕๕๐ เป็นปีแรกที่กฎกระทรวงข้างต้นมีผลบังคับใช้ กฎกระทรวงดังกล่าวออกไว้ในปี พ.ศ. ๒๕๔๘ เรียกกฎกระทรวงว่า กฎกระทรวง กำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๘ (ขอเรียกสั้นๆ ว่า กฎกระทรวงปี พ.ศ. ๒๕๔๘ เพื่อความสะดวก)

กฎกระทรวงปี พ.ศ. ๒๕๔๘ ได้กำหนดขอบเขตการตรวจสอบอาคาร โดยกำหนดให้การตรวจสอบอาคารแต่ละปีนั้นต้องตรวจสอบอาคารให้ครอบคลุมตามหัวข้อที่กำหนดไว้ใน กฎกระทรวงปี พ.ศ. ๒๕๔๘ ข้อ ๑๗ ทั้งนี้หากปีใดเป็นการตรวจสอบใหญ่แล้วการตรวจสอบอาคารจะต้องปฏิบัติตาม กฎกระทรวงปี พ.ศ. ๒๕๔๘ ข้อ ๑๔ เพิ่มเติมด้วย

ทั้งนี้หลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคารนั้น กฎกระทรวงปี พ.ศ. ๒๕๔๘ กำหนดไว้ว่าให้ดำเนินการตรวจสอบอาคารโดยใช้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงปี พ.ศ. ๒๕๔๘ ข้อ ๑๘ ซึ่งมีหลักเกณฑ์ให้เลือกปฏิบัติ ๒ แนวทาง คือ หลักเกณฑ์ตามที่ระบุไว้ใน กฎกระทรวงปี พ.ศ. ๒๕๔๘ ข้อ ๑๘ (๑) หรือ กฎกระทรวงปี พ.ศ. ๒๕๔๘ ข้อ ๑๘ (๒)

โดยที่ ปัจจุบันยังไม่มีหลักเกณฑ์เป็นการเฉพาะเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคาร ตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ตามกฎกระทรวงปี พ.ศ. ๒๕๔๘ ข้อ ๑๘ (๑) และยังไม่มีความปลอดภัยของสถาบันของทางราชการ สภาวิศวกร หรือสภาสถาปนิก ตามกฎกระทรวงปี พ.ศ. ๒๕๔๘ ข้อ ๑๘ (๒) ให้เลือกใช้ในทางปฏิบัติ ผู้ตรวจสอบอาคารจึงตรวจสอบอาคารโดยพิจารณาจากข้อบังคับตามกฎหมายกระทรวงต่างๆ ที่ออกตามความแห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งเป็นข้อบังคับเกี่ยวกับการออกแบบ การควบคุมก่อสร้างเป็นสำคัญ ซึ่งเจตนารมณ์ของการตรวจสอบอาคารแล้วเป็นการตรวจสอบสภาพอาคารจากการใช้งานเป็นสำคัญ ก่อให้เกิดปัญหาและอุปสรรคมากมายยิ่งในการตรวจสอบอาคาร แทนที่จะมุ่งเน้นสภาพการใช้งานอาคาร กลับมุ่งตรวจสอบการออกแบบ การควบคุมงาน การอนุญาตใช้อาคารโดยเจ้าพนักงานท้องถิ่น อันเป็นการละเมิดต่อวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือสถาปนิกควบคุม หรือละเมิดอำนาจการอนุญาตของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ทำให้ไม่สามารถบรรลุผลตามเจตนารมณ์เพื่อการตรวจสอบสภาพการใช้งานอาคาร

หากว่า มีเกณฑ์การตรวจสอบที่มีความยืดหยุ่น เปลี่ยนแปลง พัฒนา และปรับปรุงได้ตามเวลาอันสมควรจากเกณฑ์ระดับต่ำไปสู่เกณฑ์ระดับที่สูงขึ้น นอกจากจะทำให้การทำงานของแต่ละฝ่าย ทั้งผู้ตรวจสอบ เจ้าพนักงานท้องถิ่น และเจ้าของอาคารมีความชัดเจนมากขึ้น ยังเป็นการส่งเสริมให้อาคารที่เข้าข่ายต้องตรวจสอบเกิดความสนใจเข้าร่วมการตรวจสอบอาคารมากขึ้นได้ รวมทั้งสามารถลดความขัดแย้งที่เกิดขึ้นอยู่ในปัจจุบันได้หลายประการ

วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์ และสมาคมผู้ตรวจสอบและบริหารความปลอดภัยอาคาร ได้สังเกตเห็นปัญหาและอุปสรรคดังกล่าว จึงได้ร่วมกันจัดตั้งคณะกรรมการร่างเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร ๙ ประเภท เพื่อดำเนินการจัดทำเกณฑ์สำหรับใช้ตรวจสอบอาคารทั้ง ๙ ประเภท เพื่อใช้เป็นเกณฑ์ทางเลือกสำหรับการตรวจสอบสภาพการใช้งานอาคารเป็นการเฉพาะ โดยหวังว่าร่างเกณฑ์การตรวจสอบ ๙ ประเภท หลังผ่านการพิจารณาพิจารณาอย่างกว้างขวางโดยผู้ตรวจสอบอาคารที่ประกอบวิชาชีพตรวจสอบอาคารแล้ว จะได้นำเสนอต่อ

- 1 สภาวิศวกร ทั้งนี้หากสภาวิศวกรได้พิจารณาและอนุมัติเห็นชอบให้เป็นมาตรฐานแห่งสภาวิศวกรแล้ว ผู้ตรวจสอบ
- 2 อาคารก็จะสามารถพิจารณาเลือกนำเกณฑ์การตรวจสอบนี้มาเป็นมาตรฐานในการตรวจสอบอาคาร ตามที่
- 3 กำหนดไว้ในกฎกระทรวง ปี พ.ศ. ๒๕๔๘ ข้อ ๑๘ (๒) ได้อีกทางเลือกหนึ่ง
- 4
- 5
- 6

๒ ความเป็นมา วัตถุประสงค์ และขอบเขต

ความเป็นมา

ตามที่กฎหมายตรวจสอบอาคารได้บังคับใช้มาช่วงเวลานาน พบว่ามีปัญหาในการบังคับใช้หลายประการ ปัญหาหนึ่งที่สำคัญคือ ปัจจุบันยังไม่มีเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร ตามกฎหมายข้อ ๑๘ ซึ่งปัจจุบันผู้ตรวจสอบและเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ใช้เกณฑ์ตามข้อกำหนดกฎหมายควบคุมอาคารและกฎหมายอื่นๆที่เกี่ยวข้องมาใช้ในการตรวจสอบและพิจารณาผลการตรวจสอบ ตามที่ทราบกันทั่วไปว่าข้อกำหนดในกฎหมายควบคุมอาคารส่วนใหญ่เป็นเรื่องข้อกำหนดของการออกแบบ การติดตั้ง และการก่อสร้าง จึงทำให้เกิดปัญหาในทางปฏิบัติหลายประการ เช่น ผู้ตรวจสอบอาคารตรวจสอบแล้วพบว่าอาคารส่วนใหญ่กระทำผิดกฎหมายจึงไม่กล้าลงความเห็นว่าเป็นปลอดภัยในการใช้งาน เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่ยอมออกใบร.๑.๑ เพราะผู้ตรวจสอบอาคารสรุปผลการตรวจสอบไม่ชัดเจน เจ้าของอาคารไม่ดำเนินการตรวจสอบอาคาร ค่าตรวจสอบแพง และการไม่สามารถเข้าตรวจสอบภายในห้องชุด ซึ่งเอกสารฉบับนี้จัดทำขึ้นเป็นมาตรฐานความปลอดภัยในการใช้งานอาคารของสถาบันทางราชการ ตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร ข้อ ๑๘ (๒) โดยทำการยกเว้นโดย วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย และสมาคมผู้ตรวจสอบและบริหารความปลอดภัยอาคาร

วัตถุประสงค์

มาตรฐานความปลอดภัยในการใช้งานอาคาร ฉบับปี พ.ศ. ๒๕๕๒ นี้ถือเป็นฉบับแรก ซึ่งมีวัตถุประสงค์ให้เป็นเกณฑ์การตรวจสอบอาคารขั้นต่ำเพื่อความปลอดภัยในการใช้งานอาคาร โดยไม่ครอบคลุมเรื่องการออกแบบ การติดตั้ง และการก่อสร้างซึ่งเป็นการเข้าชื่อนงานวิชาชีพของสถาปนิกและวิศวกรที่ได้ออกแบบและควบคุมงานซึ่งได้ผ่านการรับรองผลงานไว้แล้ว รวมทั้งไม่ครอบคลุมมาตรฐานความปลอดภัยทางวิศวกรรม ซึ่งจะทำการตรวจสอบอาคารของผู้ตรวจสอบอาคารและการพิจารณาผลสรุปจากรายงานผลการตรวจสอบของเจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถทำได้ง่ายและชัดเจนขึ้น ในอนาคตมาตรฐานปลอดภัยฉบับนี้สามารถปรับปรุงให้เข้มงวดขึ้นตามความเหมาะสมในฉบับต่อไปได้

มาตรฐานความปลอดภัยในการใช้งานอาคาร ฉบับปี พ.ศ. ๒๕๕๒ นี้ จะครอบคลุมความปลอดภัยต่อชีวิตคน และสิ่งแวดล้อมเป็นหลัก โดยยังไม่ได้ให้ความสำคัญด้านความปลอดภัยต่อทรัพย์สิน เพียงแต่จะให้มาตรการความปลอดภัยต่อชีวิตที่ครอบคลุมอยู่นั้นสามารถส่งผลให้เกิดความปลอดภัยต่อทรัพย์สินได้ด้วยไปพร้อมกัน ซึ่งเมื่อถึงเวลาที่เหมาะสมมาตรฐานความปลอดภัยฉบับนี้จะออกในอนาคตสามารถเพิ่มให้มีวัตถุประสงค์ด้านความปลอดภัยต่อทรัพย์สินได้ ดังนั้นวัตถุประสงค์ของมาตรฐานความปลอดภัยในการใช้งานอาคารฉบับปี พ.ศ. ๒๕๕๒ นี้ จึงกำหนดให้มีวัตถุประสงค์ไว้ ดังนี้

วัตถุประสงค์

๑. เพื่อความปลอดภัยต่อชีวิตทั้งชีวิตของผู้ใช้อาคารและพนักงานดับเพลิงและผู้เกี่ยวข้องเป็นสำคัญ เพื่อให้อาคารมีสภาพความปลอดภัยในการใช้งานตามวัตถุประสงค์ของกฎหมาย
๒. เพื่อความปลอดภัยต่อทรัพย์สินตามผลที่เกิดจากมาตรการความปลอดภัยต่อชีวิต
๓. การตรวจสอบปีนี้จะช่วยลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

1 **ขอบเขต**

2 มาตรฐานความปลอดภัยในการใช้งานอาคาร จะครอบคลุมสิ่งที่ต้องตรวจสอบตามข้อ ๑๗ เช่น ความ
3 มั่นคงแข็งแรงของอาคาร อุปกรณ์และระบบประกอบของอาคาร (ระบบไฟฟ้า ปรับอากาศ ลิฟต์/บันไดเลื่อน ระบบ
4 สุขอนามัย/สิ่งแวดล้อม ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย) การตรวจสอบสมรรถนะอุปกรณ์และระบบเพื่ออพยพผู้ใช้
5 อาคาร และการบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร โดยมีรายละเอียด ดังนี้

6

7 ๑. การตรวจสอบอาคาร ให้ครอบคลุมการตรวจสอบความปลอดภัยในการใช้งานอาคารที่เกี่ยวกับอาคาร
8 เป็นหลัก ไม่ครอบคลุมถึงกระบวนการผลิต การเก็บ การใช้ การขนถ่าย และการขนย้ายภายใน
9 กระบวนการปฏิบัติงาน

10 ๒. การตรวจสอบใหญ่จะเน้นการตรวจสอบสภาพอาคารและระบบประกอบอาคารจริงๆ และการวางแผนการบำรุงรักษาอาคารและระบบอุปกรณ์

11 ๓. การตรวจสอบประจำปี จะเน้นการตรวจสอบเอกสารประวัติการบำรุงรักษา การทดสอบ การใช้งาน การ
12 ดัดแปลง และเปลี่ยนแปลง เปรียบเทียบกับแผนงานที่ได้ทำไว้ในขณะการตรวจสอบใหญ่ แต่การ
13 ตรวจสอบสภาพอาคารจริงควรทำกรณีจำเป็นหรือมีการบันทึกในเอกสารไม่ชัดเจน

14 ๔. การตรวจสอบยังใช้หลักการเดิมคือการสังเกตด้วยสายตา และใช้ประสาทสัมผัสของมนุษย์ที่มีความ
15 ปลอดภัยต่อผู้ตรวจสอบ อาจใช้เครื่องมือพื้นฐานประกอบการตรวจสอบได้ เช่น ตลับเมตร เครื่องวัด
16 แสง/เสียง และเครื่องวัดความเร็วลม

17 ๕. การตรวจสอบอาคารนี้ไม่ใช่การประกอบวิชาชีพทางวิศวกรรมหรือสถาปัตยกรรม โดยผู้ตรวจสอบ
18 อาคารหรือผู้ใช้เกณฑ์ตรวจสอบฉบับนี้ ถือว่าเป็นผู้มีความรู้เรื่องข้อกำหนดและเจตนารมณ์ของ
19 มาตรฐานและกฎหมายด้านความปลอดภัยอย่างดี และเป็นผู้ที่มีเกียรติด้วยการปฏิบัติวิชาชีพอย่างเป็น
20 ธรรม

21 ๖. อาคารที่ก่อสร้างเป็นเอกเทศ หรือมีพื้นที่อาคารเป็นส่วนหนึ่งของอาคารประเภทอื่น หรือเป็นอาคารที่
22 ประกอบกิจการคล้ายหรือมีองค์ประกอบที่เข้าข่ายอาคารที่ต้องตรวจสอบก็ให้ผู้ตรวจสอบอาคารทำการ
23 ตรวจสอบด้วย

24 ๗. หากเป็นอาคารที่เข้าข่ายหลายประเภทที่ต้องตรวจสอบ ให้ผู้ตรวจสอบอาคารใช้เกณฑ์การตรวจสอบ
25 อาคารแต่ละประเภทในการตรวจสอบและทำรายงานการตรวจสอบด้วย

26 ๘. ห้องอยู่อาศัยรวม ห้องชุด หอพัก หรือห้องพักโรงแรม ให้ผู้ตรวจสอบทำการสุ่มตรวจภายในห้องพักไม่
27 น้อยกว่าร้อยละ ๕ ของจำนวนห้องแต่ละชั้น แต่ไม่น้อยกว่า ๑ ห้องต่อชั้น

28

29

๓ ประเภทการตรวจสอบใหญ่

๓.๑ เกณฑ์การตรวจสอบอาคาร อาคารสูง ระดับ ๑

เกณฑ์การตรวจสอบอาคาร ตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร ปี พ.ศ. ๒๕๕๒

ประเภทการตรวจสอบใหญ่

ประเภท อาคารสูง

ระดับ ๑ (เกณฑ์ขั้นต่ำ)

ขอบเขต

๑. เกณฑ์การตรวจสอบอาคารฉบับนี้ ออกตามความในกฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์การขึ้นทะเบียนเกณฑ์การตรวจสอบฯ ข้อ ๑๔ (๒) โดยเป็นมาตรฐานทางราชการ
๒. ปีที่ทำการตรวจสอบใหญ่ให้เพิ่มสองแผน คือ แผนการบำรุงรักษาระบบอุปกรณ์ และแผนการตรวจสอบประจำปี
๓. การตรวจสอบใช้หลักการสังเกตด้วยสายตา และใช้ประสาทสัมผัสของมนุษย์ที่มีความปลอดภัยต่อผู้ตรวจสอบ อาจใช้เครื่องมือพื้นฐานประกอบการตรวจสอบได้ เช่น ตลับเมตร เครื่องวัดแสง/เสียง และเครื่องวัดความเร็วลม การตรวจสอบอาคารนี้ไม่ใช้การประกอบวิชาชีพทางวิศวกรรมหรือสถาปัตยกรรม
๔. เกณฑ์จะต้องได้รับการปรับปรุงเป็นประจำให้เกิดความปลอดภัยในการทำงานดีขึ้นตามลำดับ ทั้งนี้ไม่ว่าอาคารที่ตรวจสอบนั้นจะต้องปฏิบัติหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมายที่บังคับใช้ขณะก่อสร้าง ซึ่งมีเป้าหมายเพียงคำนึงถึงเฉพาะความปลอดภัยในการทำงานอาคารเท่านั้น
๕. ผู้ตรวจสอบอาคารหรือผู้ใช้เกณฑ์ตรวจสอบฉบับนี้ ถือว่าเป็นผู้มีความรู้เรื่องข้อกำหนดและเจตนารมณ์ของมาตรฐานและกฎหมายด้านความปลอดภัยอย่างดี และเป็นผู้ที่มีเกียรติด้วยการปฏิบัติวิชาชีพอย่างเป็นธรรม
๖. เกณฑ์การตรวจสอบอาคาร จะแบ่งออกตามประเภทอาคารที่เข้าข่ายต้องได้รับตรวจสอบ โดยเกณฑ์นี้ให้ใช้เฉพาะอาคารสูง หรืออาคารสูงในอาคารประเภทอื่น หรืออาคารที่มีลักษณะคล้ายกับอาคารสูง ครอบคลุมทั้งอาคารสูงที่ได้รับรองและไม่ได้รับรองตามกฎหมายว่าเป็นอาคารสูง ที่มีความสูงตั้งแต่ ๒๓ เมตรขึ้นไป
๗. กรณีอาคารสูงประกอบกิจการอยู่ในอาคารประเภทอื่น หากเข้าข่ายเป็นอาคารที่ต้องตรวจสอบด้วย ให้ผู้ตรวจสอบอาคารใช้เกณฑ์การตรวจสอบอาคารนั้นตรวจสอบประกอบกับเกณฑ์การตรวจสอบฉบับนี้
๘. ในแต่ละรอบปีของการตรวจสอบใหญ่ให้ตรวจสอบอาคารอย่างน้อย ๒ ครั้ง ข้อเสนอแนะจากการตรวจสอบและการปรับปรุงแก้ไขตามข้อเสนอแนะ ให้ผู้ตรวจสอบอาคารแสดงรายละเอียดไว้ในรายงานฉบับสมบูรณ์ด้วย
๙. ผู้ตรวจสอบอาคารต้องตรวจสอบอาคารอย่างน้อยตามเกณฑ์ในฉบับนี้ ระบบและอุปกรณ์ที่ติดตั้งในอาคารแต่ไม่ได้อยู่ในเกณฑ์การตรวจสอบฉบับนี้ให้เป็นการตกลงเฉพาะระหว่างผู้ตรวจสอบอาคารกับเจ้าของอาคาร
๑๐. หากเจ้าของอาคารไม่สามารถแก้ไขตามข้อเสนอแนะทันเวลา ให้ผู้ตรวจสอบอาคารเขียนกำหนดการแล้วเสร็จตามความเห็นร่วมกับเจ้าของอาคาร และให้เจ้าของอาคารลงนามรับรอง

วัตถุประสงค์

๑. การตรวจสอบปีนี้จะมุ่งเน้นเรื่องความปลอดภัยต่อชีวิตทั้งชีวิตของผู้ใช้อาคารและพนักงานดับเพลิงและกู้ภัยเป็นสำคัญ เพื่อให้อาคารมีสภาพความปลอดภัยในการทำงานตามวัตถุประสงค์ของกฎหมาย
๒. การตรวจสอบปีนี้จะช่วยลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

1 ข้อมูลอาคาร

- 2 ๑. ชื่ออาคาร.....
- 3 ๒. ที่อยู่.....
- 4 ๓. อาคารเริ่มใช้งานตั้งแต่ วัน/เดือน/ปี.....
- 5 ๔. อาคารเข้าข่ายประเภทใดที่ต้องตรวจสอบอาคาร
- 6 (ระบุมากกว่า ๑ ได้)
- 7 ๕. ข้อมูลกายภาพและการใช้งานของอาคาร (ให้กรอกข้อมูลเท่าที่มี)
- 8 ก. จำนวนชั้นเหนือระดับพื้นดิน (ไม่รวมชั้นลอย) ชั้น
- 9 ข. จำนวนชั้นใต้ระดับพื้นดิน ชั้น
- 10 ค. ความสูงอาคาร เมตร
- 11 ง. พื้นที่อาคาร (ไม่รวมที่จอดรถ) ตารางเมตร
- 12 จ. พื้นที่จอดรถ ตารางเมตร
- 13 มีจำนวน ชั้น
- 14 ฉ. จำนวนห้องพัก/เตียงทั้งหมด ห้อง/เตียง
- 15 ข. จำนวนบันไดต่อเนื่องทั้งหมดที่นำคนออกสู่ชั้นพื้นดิน บันได
- 16 ช. จำนวนลิฟต์ เครื่อง
- 17 ฉ. จำนวนบันไดเลื่อน เครื่อง
- 18 ๖. แบบ/เอกสารที่ใช้ตรวจ.....
- 19 ๗. ลักษณะโครงสร้างอาคาร.....
- 20 ๘. มีระบบประกอบอาคาร ได้แก่.....
- 21 ๙. มีระบบป้องกันอัคคีภัย ได้แก่.....
- 22 ๑๐. วัตถุอันตราย/เสี่ยงสูงที่มี(จำนวน/ปริมาณ/ที่เก็บ).....
- 23
- 24

25 รายละเอียดการตรวจสอบอาคาร

- 26 ๑. การตรวจสอบครั้งที่แล้วได้รับใบ ร.๑. (ว/ด/ป)
- 27 โดยผู้ตรวจสอบหมายเลข
- 28 ๒. ช่วงวันที่ตรวจสอบครั้งนี้ (ว/ด/ป).....
- 29 ถึง
- 30 ๓. ชื่อและรายละเอียดของผู้ตรวจสอบ
- 31 ก.
- 32 ข.
- 33 ค.
- 34 ง.
- 35 ๔. ชื่อผู้แทนเจ้าของอาคาร นำเดินตรวจสอบ
- 36

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35

**เกณฑ์การตรวจสอบอาคารสูง หรืออาคารที่มีลักษณะคล้ายอาคารสูง ที่มี
ความสูงตั้งแต่ ๒๓ เมตรขึ้นไป**

ผลพินิจ		รายละเอียด อ้างอิง/ลำดับที่
ก	ข	

ความมั่นคงแข็งแรง

๑. ไม่มีร่องรอยของการเสียรูปองค์อาคาร
๒. ไม่มีร่องรอยการทรุดตัว แตกร้าว หรือผุกร่อน
๓. ไม่มีความเสี่ยงของการหลุด ตกหล่น ของส่วนประกอบโครงสร้างและ
อุปกรณ์อื่นๆ
๔. รูปทรงอาคารอยู่ในลักษณะตั้งตรงแนวดิ่ง

วัสดุประกอบอาคารและตกแต่งภายใน

- ไม่มี-

การแบ่งส่วนอาคาร

๑. ช่องบันไดหนีไฟ สร้างด้วยวัสดุทนไฟ ไม่มีช่องว่างให้ควันไฟและเปลวไฟ
ลุกลามเข้าไปได้ง่าย
๒. ประตูหนีไฟสำหรับช่องบันไดหนีไฟ สร้างด้วยวัสดุทนไฟได้เพียงพอ
๓. ผนังภายใน/เพดาน/พื้นของห้องครัว ไม่มีช่องว่างให้ควันไฟและเปลวไฟ
ลุกลามออกไปได้ง่าย
๔. ผนังภายใน/เพดานของห้องเมนไฟฟ้า ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า และห้อง
เครื่องสูบน้ำดับเพลิง ไม่มีช่องว่างที่ให้ควันไฟและเปลวไฟลุกลามออกไปได้
ง่าย
๕. ช่องบันไดหรือช่องเปิดพื้นทุกแห่ง ไม่มีช่องว่างที่ให้ควันไฟและเปลวไฟ
ลุกลามออกไปได้ง่าย
๖. มีช่องทางบรรเทาสาธารณภัยหรือโถงปลอดภัยควันไฟ ปิดล้อมด้วยทนไฟหรือ
มีความปลอดภัยในการดับเพลิงและกู้ภัย

ระบบประกอบอาคาร (ระบบปรับอากาศ และระบายอากาศ)

๑. ห้องต่างๆในอาคาร มีการระบายอากาศหมุนเวียนทำงานปกติ เพื่อ
สุขอนามัยผู้ใช้อาคาร และให้เครื่องจักรกลทำงานได้ดี
๒. เครื่องส่งลม และแผ่นกรองอากาศสะอาด
๓. หอผึ่งน้ำ มีการควบคุมคุณภาพน้ำ และมีฐานเครื่องมั่นคงแข็งแรง
๔. จนวนวนหุ้มท่อเย็น ไม่มีร่องรอยของการกลั่นตัวของไอน้ำ และไม่พบ
เชื้อราบริเวณท่อน้ำ

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38

**เกณฑ์การตรวจสอบอาคารสูง หรืออาคารที่มีลักษณะคล้ายอาคารสูง ที่มี
ความสูงตั้งแต่ ๒๓ เมตรขึ้นไป**

ผลพินิจ		รายละเอียด อ้างอิง/ลำดับที่
ก	ข	

ระบบประกอบอาคาร (ระบบไฟฟ้า)

๑. ขั้วต่อสาย และตัวอุปกรณ์ ไม่พบร่องรอยของความเสียหายจากความร้อนสูงผิดปกติ
๒. อุปกรณ์และสายไฟฟ้า ไม่อยู่สภาพเสี่ยงจากน้ำ กิ่งไม้สัมผัส และฉนวนฉีกขาด
๓. หม้อแปลงไฟฟ้า ไม่มีวัชพืชหรือกิ่งไม้เข้าใกล้ ไม่มีความผิดปกติของฉนวนเปลือกห่อหุ้ม และสามารถระบายความร้อนได้ดี
๔. เปลือกอุปกรณ์ที่เป็นโลหะ มีการต่อลงดิน
๕. ห้องทำงานต่างๆมีแสงสว่างในการทำงานเพียงพอ
๖. ส่วนประกอบระบบป้องกันฟ้าผ่า มีความต่อเนื่องทางไฟฟ้าดี
๗. เครื่องกำเนิดไฟฟ้า อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน รวมทั้งโหมดสวิตช์เบตเตอร์ น้ำมัน เครื่องยนต์ และการระบายอากาศ
๘. แผงไฟฟ้า สายไฟฟ้าฉุกเฉิน และลิฟต์ดับเพลิง ไม่พบความเสี่ยงที่อาจได้รับอันตรายจากเพลิงไหม้

ระบบประกอบอาคาร (ลิฟต์และบันไดเลื่อน)

๑. มีป้ายคำเตือนและแนะนำการใช้งานเมื่อเกิดเหตุขัดข้อง
๒. มีการตรวจและบำรุงรักษาเป็นประจำทุกปี
๓. มีระบบป้องกันอันตรายหรืออุบัติเหตุเพียงพอ
๔. มีระบบเรียกลิฟต์อัตโนมัติลงมาจอดในชั้นล่างหรือชั้นที่กำหนด กรณีเกิดเพลิงไหม้
๕. ลิฟต์ดับเพลิงมีอุปกรณ์สื่อสารและอุปกรณ์ดับเพลิงที่ใช้งานได้

ระบบประกอบอาคาร (ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม)

๑. น้ำประปาในถังเก็บมีความสะอาด
๒. ท่อน้ำเสียไม่พบการรั่วซึม และการอุดตัน
๓. ระบบบำบัดน้ำเสีย ทำงานปกติ และคุณภาพน้ำเสียปล่อยสู่ท่อหรือรางสาธารณะอยู่ในเกณฑ์ดี รวมทั้งมีการดักไขมันจากครัว
๔. ท่อระบายควันจากครัวหรือเครื่องจักรไม่ก่อให้เกิดที่รำคาญ และทำให้สกปรก
๕. รางระบายน้ำไม่มีน้ำขัง
๖. การรวบรวมและทิ้งขยะเป็นระเบียบและสะอาดดี
๗. เสียงและกลิ่นไม่ก่อให้เกิดที่รำคาญ
๘. ไม่พบแหล่งเพาะเชื้อราภายในอาคาร

เกณฑ์การตรวจสอบอาคารสูง หรืออาคารที่มีลักษณะคล้ายอาคารสูง ที่มี
ความสูงตั้งแต่ ๒๓ เมตรขึ้นไป

ผลพินิจ		รายละเอียด อ้างอิง/ลำดับที่
ก	ข	

ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยและการทดสอบสมรรถนะ

๑. ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ต้องติดตั้งและมีสมรรถนะในการตรวจจับเพลิงไหม้ และส่งสัญญาณแจ้งเหตุเตือนภัยได้อย่างทั่วถึงทั้งอาคาร
๒. ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน รวมทั้ง มีการแสดงผลเหตุการณ์ผิดปกติอย่างถูกต้อง มีไฟฟ้าสำรองที่จ่ายได้นานเพียงพอ
๓. ทางออกจากชั้นบน อาคารสูงมีสมรรถนะดี ตลอดเส้นทางหนีไฟจนถึงทางสาธารณะภายนอกอาคาร
 - ก ทางออกทุกทางไม่มีสิ่งกีดขวาง ญุณแจ โช ล็อคขณะที่มีคนเข้าไปใช้ บริการ กรณีล็อคประตู อุปกรณ์ล็อคทำงานด้วยไฟฟ้า
 - ข ประตูหนีไฟ มีอุปกรณ์บังคับประตูให้เปิดได้ และมีอุปกรณ์เปิดบาน ประตูทั้งสองด้าน กรณีล็อคประตู อุปกรณ์ล็อคทำงานด้วยไฟฟ้า
 - ค ตลอดเส้นทางมีป้ายทางหนีไฟ และติดตั้งให้มองเห็นชัดเจน
 - ง ตลอดเส้นทางมีแสงสว่างฉุกเฉินให้ทำงานอัตโนมัติทันทีเมื่อ กระแสไฟฟ้าปกติดับ แหล่งจ่ายไฟสำหรับป้ายทางหนีไฟและแสงสว่าง ฉุกเฉิน มีแหล่งไฟฟ้าสำรองจากแบตเตอรี่
 - จ จำนวนทางออกเข้าสู่บันไดหนีไฟแต่ละชั้น ต้องไม่น้อยกว่า 2 ทาง
 - ฉ ทางเข้าออกหลักหรือโถงกลางให้มีป้ายแผนผังเส้นทางหนีไฟ
 - ช ทางปล่อยออกที่ชั้นพื้นดิน มีความปลอดภัยขณะเกิดเพลิงไหม้ที่ชั้น ปล่อยออกนั้น
๔. เครื่องดับเพลิงมือถือที่สามารถใช้งานได้ มีอย่างน้อย ๑ ถึงทุกชั้น และทุก ๑๐๐๐ ตารางเมตร และสะดวกในการใช้งาน
๕. ท่อเย็น สายฉีดน้ำ และหัวรับน้ำดับเพลิง อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน ตลอดเวลา รวมทั้งความดันน้ำเพียงพอ
๖. เครื่องสูบน้ำดับเพลิง อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานอัตโนมัติ รวมทั้ง วาล์ว สวิตช์ ความดัน โหมดสวิตช์ แบตเตอรี่ น้ำมัน เครื่องยนต์ การระบายความร้อน และการระบายอากาศ
๗. ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน รวมทั้ง วาล์ว สวิตช์ ตรวจจบน้ำไหล และสายสัญญาณเชื่อมต่อกับระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้
๘. ระบบอัดอากาศ ในห้องบันไดหรือโถงปลอดภัยหนีไฟ อยู่ในสภาพพร้อมใช้ งาน รวมทั้ง ไม่มีช่องอากาศรั่วขนาดใหญ่ โหมดสวิตช์ สั่งให้ทำงานจาก ไชนตรวจจับเพลิงไหม้บริเวณนั้น และอุปกรณ์ควบคุมความดันทำงานได้ดี
๙. ช่องเปิดพื้นตั้งแต่สองชั้นขึ้นไป มีระบบควบคุมควันไฟ อยู่ในสภาพพร้อมใช้ งาน รวมทั้ง โหมดสวิตช์ สั่งให้ทำงานจากไชนตรวจจับเพลิงไหม้บริเวณนั้น

[illegible]

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28

**เกณฑ์การตรวจสอบอาคารสูง หรืออาคารที่มีลักษณะคล้ายอาคารสูง ที่มี
ความสูงตั้งแต่ ๒๓ เมตรขึ้นไป**

ผลพินิจ		รายละเอียด
ก	ข	อ้างอิง/ลำดับที่

การบริหารจัดการความปลอดภัย

๑. มีแผนและขั้นตอนในการอพยพออกจากอาคารในกรณีฉุกเฉิน
๒. มีการซ้อมอพยพเป็นประจำ และจัดให้มีผู้นำการอพยพให้เพียงพอ
๓. มีแผนและจัดการบำรุงรักษาอุปกรณ์อย่างต่อเนื่องเป็นประจำ
 - ก ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้
 - ข ระบบดับเพลิง
 - ค ระบบไฟฟ้า
 - ง ระบบระบายอากาศ
 - จ ระบบประปา
 - ฉ ระบบระบายและบำบัดน้ำเสีย
 - ช ระบบลิฟต์
 - ซ ทางหนีไฟ และประตูหนีไฟ
๔. มีแผนการตรวจสอบอาคาร

หมายเหตุ

- ผลพินิจ หมายถึง ผลการตรวจสอบโดยใช้ทักษะของผู้ตรวจสอบอาคารด้วยการวิเคราะห์ พิจารณา ตามเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร
- ผลพินิจ ก หมายถึง ผลการตรวจสอบอาคารที่ผู้ตรวจสอบอาคารมีความเห็นว่า ผ่าน ตามเกณฑ์การตรวจสอบอาคารที่กำหนดไว้ ณ วันที่ตรวจสอบ
- ผลพินิจ ข หมายถึง ผลการตรวจสอบอาคารที่ผู้ตรวจสอบอาคารมีความเห็นว่าเจ้าของอาคารจะต้องปรับปรุงแก้ไขตามรายละเอียดคำแนะนำให้แก้ไข ให้แล้วเสร็จเสียก่อน จากนั้น ผู้ตรวจสอบอาคารจึงจะออกความเห็นเป็นผลพินิจ ก ในการตรวจสอบประจำปีหรือตรวจสอบใหญ่คราวถัดไป

1 สรุปความเห็นจากผู้ตรวจสอบการตรวจสอบ

2 -----

3 -----

4 -----

5 -----

6 -----

7 -----

8 -----

9 ข้าพเจ้าในฐานะผู้ตรวจสอบอาคารขอรับรองว่าได้ทำการตรวจสอบสภาพอาคารดังกล่าว โดยผลการตรวจสอบ
 10 อาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารถูกต้อง และเป็นจริงตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ รวมทั้งยังได้ให้
 11 เจ้าของอาคาร ผู้ครอบครอง ผู้ดูแลอาคาร หรือ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ได้รับทราบผลการตรวจสอบสภาพ
 12 อาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามรายงานข้างต้นอย่างครบถ้วนแล้ว และในการนี้บุคคลผู้รับผิดชอบ
 13 อาคารดังกล่าวได้ทำแผนงานประกอบ การปรับปรุงแก้ไขอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามคำแนะนำ
 14 ของผู้ตรวจสอบอาคารแนบมาพร้อมกับรายงานฉบับนี้ด้วย

15 -----

16 -----

17 (.....)

18 ผู้ตรวจสอบอาคาร

19 -----

20 -----

21 -----

22 ข้าพเจ้าในฐานะ เจ้าของอาคาร ผู้ครอบครอง ผู้ดูแลอาคาร หรือ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ขอรับรองว่าได้มีการ
 23 ตรวจสอบอาคารตามรายงานดังกล่าวข้างต้นจริง โดยการตรวจสอบอาคารนั้นกระทำโดยผู้ตรวจสอบอาคารซึ่ง
 24 ได้รับใบอนุญาตจากกรมโยธาธิการและผังเมือง รวมทั้งข้าพเจ้ายังได้รับทราบข้อเสนอแนะและแนวทางในการ
 25 ปรับปรุงแก้ไขตามคำแนะนำของผู้ตรวจสอบอาคารอีกด้วย พร้อมกันนี้ยังได้จัดทำแผนในการปรับปรุงแก้ไขมา
 26 พร้อมกับรายงานการตรวจสอบอาคารในครั้งนี้ด้วย ข้าพเจ้าได้อ่านและเข้าใจในรายงานดังกล่าวครบถ้วนแล้ว จึง
 27 ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญ

28 -----

29 -----

30 (.....)

31 เจ้าของอาคาร หรือผู้รับมอบอำนาจ

1

รายละเอียดคำแนะนำให้แก้ไข จากการผลพินิจ ข

2

3

ชื่ออาคาร.....

รูปภาพ	ลำดับที่	วันที่
	เรื่อง	
	สถานที่	
	คำบรรยายประกอบภาพ	
	กำหนดวันที่แก้ไขแล้วเสร็จ	
	เจ้าของอาคารลงนาม	
รูปภาพ	ลำดับที่	วันที่
	เรื่อง	
	สถานที่	
	คำบรรยายประกอบภาพ	
	กำหนดวันที่แก้ไขแล้วเสร็จ	
	เจ้าของอาคารลงนาม	

๓.๒ เกณฑ์การตรวจสอบอาคาร อาคารขนาดใหญ่พิเศษ ระดับ ๑

เกณฑ์การตรวจสอบอาคาร ตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร ปี พ.ศ. ๒๕๕๒ ประเภทการตรวจสอบใหญ่

ประเภท อาคารขนาดใหญ่พิเศษ

ระดับ ๑ (เกณฑ์ขั้นต่ำ)

ขอบเขต

๑. เกณฑ์การตรวจสอบอาคารฉบับนี้ ออกตามความในกฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์การขึ้นทะเบียนเกณฑ์การตรวจสอบฯ ข้อ ๑๘ (๒) โดยเป็นมาตรฐานทางราชการ
๒. ปีที่ทำการตรวจสอบใหญ่ให้เพิ่มสองแผน คือ แผนการบำรุงรักษาระบบอุปกรณ์ และแผนการตรวจสอบประจำปี
๓. การตรวจสอบใช้หลักการสังเกตด้วยสายตา และใช้ประสาทสัมผัสของมนุษย์ที่มีความปลอดภัยต่อผู้ตรวจสอบ อาจใช้เครื่องมือพื้นฐานประกอบการตรวจสอบได้ เช่น ตลับเมตร เครื่องวัดแสง/เสียง และเครื่องวัดความเร็วลม การตรวจสอบอาคารนี้ไม่ใช่การประกอบวิชาชีพทางวิศวกรรมหรือสถาปัตยกรรม
๔. เกณฑ์จะต้องได้รับการปรับปรุงเป็นประจำให้เกิดความปลอดภัยในการใช้งานดีขึ้นตามลำดับ ทั้งนี้ไม่ว่าอาคารที่ตรวจสอบนั้นจะต้องปฏิบัติหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมายที่บังคับใช้ขณะก่อสร้าง ซึ่งมีเป้าหมายเพียงคำนึงถึงเฉพาะความปลอดภัยในการใช้งานอาคารเท่านั้น
๕. ผู้ตรวจสอบอาคารหรือผู้ใช้เกณฑ์ตรวจสอบฉบับนี้ ถือว่าเป็นผู้มีความรู้เรื่องข้อกำหนดและเจตนารมณ์ของมาตรฐานและกฎหมายด้านความปลอดภัยอย่างดี และเป็นผู้ที่มีเกียรติด้วยการปฏิบัติวิชาชีพอย่างเป็นธรรม
๖. เกณฑ์การตรวจสอบอาคาร จะแบ่งออกตามประเภทอาคารที่เข้าข่ายต้องได้รับตรวจสอบ โดยเกณฑ์นี้ให้ใช้เฉพาะอาคารขนาดใหญ่พิเศษ หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษในอาคารประเภทอื่น หรืออาคารที่มีลักษณะคล้ายกับอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ครอบคลุมทั้งอาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ได้รับรองและไม่ได้รับรองตามกฎหมายว่าเป็นอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป
๗. กรณีอาคารขนาดใหญ่พิเศษประกอบกิจการอยู่ในอาคารประเภทอื่น หากเข้าข่ายเป็นอาคารที่ต้องตรวจสอบด้วย ให้ผู้ตรวจสอบอาคารใช้เกณฑ์การตรวจสอบอาคารนั้นตรวจสอบประกอบกับเกณฑ์การตรวจสอบฉบับนี้
๘. ในแต่ละรอบปีของการตรวจสอบใหญ่ให้ตรวจสอบอาคารอย่างน้อย ๒ ครั้ง ข้อเสนอแนะจากการตรวจสอบและการปรับปรุงแก้ไขตามข้อเสนอแนะ ให้ผู้ตรวจสอบอาคารแสดงรายละเอียดไว้ในรายงานฉบับสมบูรณ์ด้วย
๙. ผู้ตรวจสอบอาคารต้องตรวจสอบอาคารอย่างน้อยตามเกณฑ์ในฉบับนี้ ระบบและอุปกรณ์ที่ติดตั้งในอาคารแต่ไม่ได้อยู่ในเกณฑ์การตรวจสอบฉบับนี้ให้เป็นการตกลงเฉพาะระหว่างผู้ตรวจสอบอาคารกับเจ้าของอาคาร
๑๐. หากเจ้าของอาคารไม่สามารถแก้ไขตามข้อเสนอแนะทันเวลา ให้ผู้ตรวจสอบอาคารเขียนกำหนดการแล้วเสร็จตามความเห็นร่วมกับเจ้าของอาคาร และให้เจ้าของอาคารลงนามรับรอง

วัตถุประสงค์

๑. การตรวจสอบปีนี้จะมุ่งเน้นเรื่องความปลอดภัยต่อชีวิตทั้งชีวิตของผู้ใช้อาคารและพนักงานดับเพลิงและกู้ภัยเป็นสำคัญ เพื่อให้อาคารมีสภาพความปลอดภัยในการใช้งานตามวัตถุประสงค์ของกฎหมาย
๒. การตรวจสอบปีนี้จะช่วยลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

1 ข้อมูลอาคาร

- 2 ๑. ชื่ออาคาร.....
- 3 ๒. ที่อยู่.....
- 4 ๓. อาคารเริ่มใช้งานตั้งแต่ วัน/เดือน/ปี.....
- 5 ๔. อาคารเข้าข่ายประเภทใดที่ต้องตรวจสอบอาคาร
- 6 (ระบุมากกว่า ๑ ได้)
- 7 ๕. ข้อมูลกายภาพและการใช้งานของอาคาร (ให้กรอกข้อมูลเท่าที่มี)
- 8 ก. จำนวนชั้นเหนือระดับพื้นดิน (ไม่รวมชั้นลอย)ชั้น
- 9 ข. จำนวนชั้นใต้ระดับพื้นดิน.....ชั้น
- 10 ค. ความสูงอาคาร.....เมตร
- 11 ง. พื้นที่อาคาร (ไม่รวมที่จอดรถ).....ตารางเมตร
- 12 จ. พื้นที่จอดรถ.....ตารางเมตร
- 13 มีจำนวน.....ชั้น
- 14 ฉ. จำนวนห้องพัก/เตียงทั้งหมด.....ห้อง/เตียง
- 15 ข. จำนวนบันไดต่อเนื่องทั้งหมดที่นำคนออกสู่ชั้นพื้นดิน.....บันได
- 16 ช. จำนวนลิฟต์.....เครื่อง
- 17 ฉ. จำนวนบันไดเลื่อน.....เครื่อง
- 18 ๖. แบบ/เอกสารที่ใช้ตรวจ.....
- 19 ๗. ลักษณะโครงสร้างอาคาร.....
- 20 ๘. มีระบบประกอบอาคาร ได้แก่.....
- 21 ๙. มีระบบป้องกันอัคคีภัย ได้แก่.....
- 22 ๑๐. วัตถุอันตราย/เสี่ยงสูงที่มี(จำนวน/ปริมาณ/ที่เก็บ).....
- 23
- 24

25 รายละเอียดการตรวจสอบอาคาร

- 26 ๑. การตรวจสอบครั้งที่แล้วได้รับใบ ร.๑. (ว/ด/ป)
- 27 โดยผู้ตรวจสอบหมายเลข.....
- 28 ๒. ช่วงวันที่ตรวจสอบครั้งนี้ (ว/ด/ป).....
- 29 ถึง.....
- 30 ๓. ชื่อและรายละเอียดของผู้ตรวจสอบ
- 31 ก.
- 32 ข.
- 33 ค.
- 34 ง.
- 35 ๔. ชื่อผู้แทนเจ้าของอาคาร นำเดินตรวจสอบ.....
- 36

1 เกณฑ์การตรวจสอบอาคารขนาดใหญ่พิเศษ หรืออาคารที่มีลักษณะคล้าย
2 อาคารขนาดใหญ่พิเศษ ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป

ผลพินิจ		รายละเอียด
ก	ข	อ้างอิง/ลำดับที่

3
4 ความมั่นคงแข็งแรง

- 5 ๑. ไม่มีร่องรอยของการเสียรูปองค์อาคาร
- 6 ๒. ไม่มีร่องรอยการทรุดตัว แตกร้าว หรือผุกร่อน
- 7 ๓. ไม่มีความเสี่ยงของการหลุด ตกหล่น ของส่วนประกอบโครงสร้างและ
- 8 อุปกรณ์อื่นๆ
- 9 ๔. รูปทรงอาคารอยู่ในลักษณะตั้งตรงแนวดิ่ง

10
11 วัสดุประกอบอาคารและตกแต่งภายใน

- 12 - ไม่มี-

13
14 การแบ่งส่วนอาคาร

- 15 ๑. อาคารตั้งแต่ ๔ ชั้นขึ้นไป ช่องบันไดหนีไฟ ป้องกันอันตรายขณะหนีไฟด้วย
- 16 วัสดุทนไฟ ไม่มีช่องว่างให้ควันไฟและเปลวไฟลุกลามเข้าไปได้ง่าย
- 17 ๒. ประตูหนีไฟสำหรับช่องบันไดหนีไฟ สร้างด้วยวัสดุทนไฟได้
- 18 ๓. ผนังภายใน/พื้นของห้องครัว ไม่มีช่องว่างให้ควันไฟและเปลวไฟ
- 19 ลุกลามออกไปได้ง่าย
- 20 ๔. ผนังภายใน/พื้น/เพดานของห้องเมนไฟฟ้า ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า และห้อง
- 21 เครื่องสูบน้ำดับเพลิง ไม่มีช่องว่างที่ให้ควันไฟและเปลวไฟลุกลามออกไปได้
- 22 ง่าย
- 23 ๕. ช่องบันไดหรือช่องเปิดพื้นทุกแห่ง ไม่มีช่องว่างที่ให้ควันไฟและเปลวไฟ
- 24 ลุกลามออกไปได้ง่าย

25
26 ระบบประกอบอาคาร (ระบบปรับอากาศ และระบายอากาศ)

- 27 ๑. ห้องต่างๆ ในอาคาร มีการระบายอากาศหมุนเวียนทำงานปกติ เพื่อ
- 28 สุขอนามัยผู้ใช้อาคาร และให้เครื่องจักรกลทำงานได้ดี
- 29 ๒. เครื่องส่งลม และแผ่นกรองอากาศสะอาด
- 30 ๓. เครื่องส่งลมขนาดใหญ่ที่จ่ายลมหลายห้อง หลายชั้น ให้มีสวิตช์และอุปกรณ์
- 31 ตรวจจับวันตัดการทำงานได้
- 32 ๔. หอผึ่งน้ำ มีการควบคุมคุณภาพน้ำ และมีฐานเครื่องมั่นคงแข็งแรง
- 33 ๕. จนวนนหุ้มท่อเย็น ไม่มีร่องรอยของการกลั่นตัวของไอน้ำ และไม่พบ
- 34 เชื้อราบริเวณท่อน้ำ
- 35 ๖. ท่อระบายควันจากเตาในครัวมีการป้องกันอัคคีภัยดีเพียงพอ

**เกณฑ์การตรวจสอบอาคารขนาดใหญ่พิเศษ หรืออาคารที่มีลักษณะคล้าย
อาคารขนาดใหญ่พิเศษ ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป**

ผลพินิจ		รายละเอียด
ก	ข	อ้างอิง/ลำดับที่

ระบบประกอบอาคาร (ระบบไฟฟ้า)

๑. ขั้วต่อสาย และตัวอุปกรณ์ ไม่พบร่องรอยของความเสียหายจากความร้อนสูงผิดปกติ
๒. อุปกรณ์และสายไฟฟ้า ไม่อยู่สภาพเสี่ยงจากน้ำ กิ่งไม้สัมผัส และฉนวนฉีกขาด
๓. หม้อแปลงไฟฟ้า ไม่มีวัชพืชหรือกิ่งไม้เข้าใกล้ ไม่มีความผิดปกติของฉนวน เปลือกห่อหุ้ม และสามารถระบายความร้อนได้ดี
๔. เปลือกอุปกรณ์ที่เป็นโลหะ มีการต่อลงดิน
๕. ห้องทำงานต่างๆมีแสงสว่างในการทำงานเพียงพอ
๖. ส่วนประกอบระบบป้องกันฟ้าผ่า มีความต่อเนื่องทางไฟฟ้าดี
๗. เครื่องกำเนิดไฟฟ้า อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน รวมทั้งโหมดสวิตช์ แบตเตอรี่ น้ำมัน เครื่องยนต์ และการระบายอากาศ
๘. แผงไฟฟ้า สายไฟฟ้าฉุกเฉิน และลิฟต์ดับเพลิง ไม่พบความเสี่ยงที่อาจได้รับอันตรายจากเพลิงไหม้

ระบบประกอบอาคาร (ลิฟต์และบันไดเลื่อน)

๑. มีป้ายคำเตือนและแนะนำการใช้งานเมื่อเกิดเหตุขัดข้อง
๒. มีการตรวจและบำรุงรักษาเป็นประจำทุกปี
๓. มีระบบป้องกันอันตรายหรืออุบัติเหตุเพียงพอ
๔. มีระบบเรียกลิฟต์อัตโนมัติลงมาจากดในชั้นล่างหรือชั้นที่กำหนด กรณีเกิดเพลิงไหม้

ระบบประกอบอาคาร (ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม)

๑. น้ำประปาในถังเก็บมีความสะอาด
๒. ท่อน้ำเสียไม่พบการรั่วซึม และการอุดตัน
๓. ระบบบำบัดน้ำเสีย ทำงานปกติ และคุณภาพน้ำเสียปล่อยสู่ท่อหรือรางสาธารณะอยู่ในเกณฑ์ดี รวมทั้งมีการดักไขมันจากครัว
๔. ท่อระบายควันจากครัวหรือเครื่องจักรไม่ก่อให้เกิดที่รำคาญ และทำให้สกปรก
๕. รางระบายน้ำไม่มีน้ำขัง
๖. เสียงและกลิ่นไม่ก่อให้เกิดที่รำคาญ
๗. ไม่พบแหล่งเพาะเชื้อราภายในอาคาร

1 เกณฑ์การตรวจสอบอาคารขนาดใหญ่พิเศษ หรืออาคารที่มีลักษณะคล้าย
2 อาคารขนาดใหญ่พิเศษ ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป

ผลพินิจ		รายละเอียด
ก	ข	อ้างอิง/ลำดับที่

4 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยและการทดสอบสมรรถนะ

5 ๑. ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ต้องติดตั้งและมีสมรรถนะในการตรวจจับเพลิงไหม้
6 และส่งสัญญาณแจ้งเหตุเตือนภัยได้อย่างทั่วถึงทั้งอาคาร

--	--	--

7 ๒. ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน รวมทั้ง มีการแสดงผล
8 เหตุการณ์ผิดปกติอย่างถูกต้อง มีไฟฟ้าสำรองที่จ่ายได้นานเพียงพอ

--	--	--

9 ๓. ทางออกจากชั้นบน อาคารขนาดใหญ่พิเศษมีสมรรถนะดี ตลอดเส้นทางหนี
10 ไฟจนถึงทางสาธารณะภายนอกอาคาร

11 ก ทางออกทุกทางไม่มีสิ่งกีดขวาง ภูมิแจ้ง ไซ ล้อคขณะที่มีคนเข้าไปใช้
12 บริการ กรณีล้อคประตู อุปกรณ์ล้อคทำงานด้วยไฟฟ้า

--	--	--

13 ข ประตูหนีไฟ มีอุปกรณ์บังคับประตูให้ปิดได้ และมีอุปกรณ์เปิดบาน
14 ประตูทั้งสองด้าน กรณีล้อคประตู อุปกรณ์ล้อคทำงานด้วยไฟฟ้า

--	--	--

15 ค ตลอดเส้นทางมีป้ายทางหนีไฟ และติดตั้งให้มองเห็นชัดเจน

--	--	--

16 ง ตลอดเส้นทางมีแสงสว่างฉุกเฉินให้ทำงานอัตโนมัติทันทีเมื่อ
17 กระแสไฟฟ้าปกติดับ แหล่งจ่ายไฟสำหรับป้ายทางหนีไฟและแสงสว่าง
18 ฉุกเฉิน มีแหล่งไฟฟ้าสำรองจากแบตเตอรี่

--	--	--

19 จ จำนวนทางออกเข้าสู่บันไดหนีไฟแต่ละชั้น ต้องไม่น้อยกว่า 2 ทาง

--	--	--

20 ฉ ทางเข้าออกหลักหรือโถงกลางให้มีป้ายแผนผังเส้นทางหนีไฟ

--	--	--

21 ช ทางปล่อยออกที่ชั้นพื้นดิน มีความปลอดภัยขณะเกิดเพลิงไหม้ที่ชั้น
22 ปล่อยออกนั้น

--	--	--

23 ๔. เครื่องดับเพลิงมือถือที่สามารถใช้งานได้ มีอย่างน้อย 1 ถังทุกชั้น และทุก
24 1000 ตารางเมตร และสะดวกในการใช้งาน

--	--	--

25 ๕. ท่อเย็น สายฉีดน้ำ และหัวรับน้ำดับเพลิง อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน
26 ตลอดเวลา รวมทั้งความดันน้ำเพียงพอ

--	--	--

27 ๖. เครื่องสูบน้ำดับเพลิง อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานอัตโนมัติ รวมทั้ง วาล์ว สวิทช์
28 ความดัน โหมดสวิทช์ แบตเตอรี่ น้ำมัน เครื่องยนต์ การระบายความร้อน
29 และการระบายอากาศ

--	--	--

30 ๗. ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน รวมทั้ง วาล์ว สวิทช์
31 ตรวจจับน้ำไหล และสายสัญญาณเชื่อมต่อกับระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้

--	--	--

32 ๘. ระบบอัดอากาศ ในช่องบันไดหรือโถงปลอดภัยหนีไฟ อยู่ในสภาพพร้อมใช้
33 งาน รวมทั้ง ไม่มีช่องอากาศรั่วขนาดใหญ่ โหมดสวิทช์ สั่งให้ทำงานจาก
34 ไซนตรวจจับเพลิงไหม้บริเวณนั้น และอุปกรณ์ควบคุมความดันทำงานได้ดี

--	--	--

35 ๙. ช่องเปิดพื้นตั้งแต่สองชั้นขึ้นไป มีระบบควบคุมควันไฟ อยู่ในสภาพพร้อมใช้
36 งาน รวมทั้ง โหมดสวิทช์ สั่งให้ทำงานจากไซนตรวจจับเพลิงไหม้บริเวณนั้น

--	--	--

เกณฑ์การตรวจสอบอาคารขนาดใหญ่พิเศษ หรืออาคารที่มีลักษณะคล้าย
อาคารขนาดใหญ่พิเศษ ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป

ผลพินิจ		รายละเอียด
ก	ข	อ้างอิง/ลำดับที่

การบริหารจัดการความปลอดภัย

๑. มีแผนและขั้นตอนในการอพยพออกจากอาคารในกรณีฉุกเฉิน
๒. มีการซ้อมอพยพเป็นประจำ และจัดให้มีผู้นำการอพยพให้เพียงพอ
๓. มีแผนและจัดการบำรุงรักษาอุปกรณ์อย่างต่อเนื่องเป็นประจำ
 - ก ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้
 - ข ระบบดับเพลิง
 - ค ระบบไฟฟ้า
 - ง ระบบระบายอากาศ
 - จ ระบบประปา
 - ฉ ระบบระบายและบำบัดน้ำเสีย
 - ช ระบบลิฟต์
 - ซ ทางหนีไฟ และประตูหนีไฟ
๔. มีแผนการตรวจสอบอาคาร

หมายเหตุ

- ผลพินิจ หมายถึง ผลการตรวจสอบโดยใช้ทักษะของผู้ตรวจสอบอาคารด้วยการวิเคราะห์ พิจารณา ตามเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร
- ผลพินิจ ก หมายถึง ผลการตรวจสอบอาคารที่ผู้ตรวจสอบอาคารมีความเห็นว่า ผ่าน ตามเกณฑ์การตรวจสอบอาคารที่กำหนดไว้ ณ วันที่ตรวจสอบ
- ผลพินิจ ข หมายถึง ผลการตรวจสอบอาคารที่ผู้ตรวจสอบอาคารมีความเห็นว่าเจ้าของอาคารจะต้องปรับปรุงแก้ไขตามรายละเอียดคำแนะนำให้แก้ไข ให้แล้วเสร็จเสียก่อน จากนั้น ผู้ตรวจสอบอาคารจึงจะออกความเห็นเป็นผลพินิจ ก ในการตรวจสอบประจำปีหรือตรวจสอบใหญ่คราวถัดไป

1 สรุปความเห็นจากผู้ตรวจสอบการตรวจสอบ

2 -----

3 -----

4 -----

5 -----

6 -----

7 -----

8 -----

9 ข้าพเจ้าในฐานะผู้ตรวจสอบอาคารขอรับรองว่าได้ทำการตรวจสอบสภาพอาคารดังกล่าว โดยผลการตรวจสอบ
 10 อาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารถูกต้อง และเป็นจริงตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ รวมทั้งยังได้ให้
 11 เจ้าของอาคาร ผู้ครอบครอง ผู้ดูแลอาคาร หรือ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ได้รับทราบผลการตรวจสอบสภาพ
 12 อาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามรายงานข้างต้นอย่างครบถ้วนแล้ว และในการนี้บุคคลผู้รับผิดชอบ
 13 อาคารดังกล่าวได้ทำแผนงานประกอบ การปรับปรุงแก้ไขอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามคำแนะนำ
 14 ของผู้ตรวจสอบอาคารแนบมาพร้อมกับรายงานฉบับนี้ด้วย

15 -----

16 -----

17 (.....)

18 ผู้ตรวจสอบอาคาร

19 -----

20 -----

21 -----

22 ข้าพเจ้าในฐานะ เจ้าของอาคาร ผู้ครอบครอง ผู้ดูแลอาคาร หรือ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ขอรับรองว่าได้มีการ
 23 ตรวจสอบอาคารตามรายงานดังกล่าวข้างต้นจริง โดยการตรวจสอบอาคารนั้นกระทำโดยผู้ตรวจสอบอาคารซึ่ง
 24 ได้รับใบอนุญาตจากกรมโยธาธิการและผังเมือง รวมทั้งข้าพเจ้ายังได้รับทราบข้อเสนอแนะและแนวทางในการ
 25 ปรับปรุงแก้ไขตามคำแนะนำของผู้ตรวจสอบอาคารอีกด้วย พร้อมกันนี้ยังได้จัดทำแผนในการปรับปรุงแก้ไขมา
 26 พร้อมกับรายงานการตรวจสอบอาคารในครั้งนี้ด้วย ข้าพเจ้าได้อ่านและเข้าใจในรายงานดังกล่าวครบถ้วนแล้ว จึง
 27 ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญ

28 -----

29 -----

30 (.....)

31 เจ้าของอาคาร หรือผู้รับมอบอำนาจ

1

รายละเอียดคำแนะนำให้แก้ไข จากการผลพินิจ ข

2

3

ชื่ออาคาร.....

รูปภาพ	ลำดับที่	วันที่
	เรื่อง	
	สถานที่	
	คำบรรยายประกอบภาพ	
	กำหนดวันที่แก้ไขแล้วเสร็จ	
	เจ้าของอาคารลงนาม	
รูปภาพ	ลำดับที่	วันที่
	เรื่อง	
	สถานที่	
	คำบรรยายประกอบภาพ	
	กำหนดวันที่แก้ไขแล้วเสร็จ	
	เจ้าของอาคารลงนาม	

๓.๓ เกณฑ์การตรวจสอบอาคาร อาคารชุมนุมคน ระดับ ๑

เกณฑ์การตรวจสอบอาคาร ตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร ปี พ.ศ. ๒๕๕๒ ประเภทการตรวจสอบใหญ่

ประเภท อาคารชุมนุมคน
ระดับ ๑ (เกณฑ์ขั้นต่ำ)

ขอบเขต

๑. เกณฑ์การตรวจสอบอาคารฉบับนี้ ออกตามความในกฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์การขึ้นทะเบียนเกณฑ์การตรวจสอบฯ ข้อ ๑๘ (๒) โดยเป็นมาตรฐานทางราชการ
๒. ปีที่ทำการตรวจสอบใหญ่ให้เพิ่มสองแผน คือ แผนการบำรุงรักษาระบบอุปกรณ์ และแผนการตรวจสอบประจำปี
๓. การตรวจสอบใช้หลักการสังเกตด้วยสายตา และใช้ประสาทสัมผัสของมนุษย์ที่มีความปลอดภัยต่อผู้ตรวจสอบ อาจใช้เครื่องมือพื้นฐานประกอบการตรวจสอบได้ เช่น ตลับเมตร เครื่องวัดแสง/เสียง และเครื่องวัดความเร็วลม การตรวจสอบอาคารนี้ไม่ใช่การประกอบวิชาชีพทางวิศวกรรมหรือสถาปัตยกรรม
๔. เกณฑ์จะต้องได้รับการปรับปรุงเป็นประจำให้เกิดความปลอดภัยในการใช้งานดีขึ้นตามลำดับ ทั้งนี้ไม่ว่าอาคารที่ตรวจสอบนั้นจะต้องปฏิบัติหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมายที่บังคับใช้ขณะก่อสร้าง ซึ่งมีเป้าหมายเพียงคำนึงถึงเฉพาะความปลอดภัยในการใช้งานอาคารเท่านั้น
๕. ผู้ตรวจสอบอาคารหรือผู้ใช้เกณฑ์ตรวจสอบฉบับนี้ ถือว่าเป็นผู้มีความรู้เรื่องข้อกำหนดและเจตนารมณ์ของมาตรฐานและกฎหมายด้านความปลอดภัยอย่างดี และเป็นผู้ที่มีเกียรติด้วยการปฏิบัติวิชาชีพอย่างเป็นธรรม
๖. เกณฑ์การตรวจสอบอาคาร จะแบ่งออกตามประเภทอาคารที่เข้าข่ายต้องได้รับตรวจสอบ โดยเกณฑ์นี้ให้ใช้เฉพาะอาคารอาคารชุมนุมคน หรืออาคารชุมนุมคนในอาคารประเภทอื่น หรืออาคารที่มีการประกอบกิจการคล้ายกับอาคารชุมนุมคน ครอบคลุมทั้งอาคารชุมนุมคนที่ขึ้นและไม่ขึ้นทะเบียนตามกฎหมายทุกประเภท
๗. กรณีอาคารชุมนุมคนประกอบกิจการอยู่ในอาคารประเภทอื่น หากเข้าข่ายเป็นอาคารที่ต้องตรวจสอบด้วย ให้ผู้ตรวจสอบอาคารใช้เกณฑ์การตรวจสอบอาคารนั้นตรวจสอบประกอบกับเกณฑ์การตรวจสอบฉบับนี้
๘. ในแต่ละรอบปีของการตรวจสอบใหญ่ให้ตรวจสอบอาคารอย่างน้อย ๒ ครั้ง ข้อเสนอแนะจากการตรวจสอบและการปรับปรุงแก้ไขตามข้อเสนอแนะ ให้ผู้ตรวจสอบอาคารแสดงรายละเอียดไว้ในรายงานฉบับสมบูรณ์ด้วย
๙. ผู้ตรวจสอบอาคารต้องตรวจสอบอาคารอย่างน้อยตามเกณฑ์ในฉบับนี้ ระบบและอุปกรณ์ที่ติดตั้งในอาคารแต่ไม่ได้อยู่ในเกณฑ์การตรวจสอบฉบับนี้ให้เป็นการตกลงเฉพาะระหว่างผู้ตรวจสอบอาคารกับเจ้าของอาคาร
๑๐. หากเจ้าของอาคารไม่สามารถแก้ไขตามข้อเสนอแนะทันเวลา ให้ผู้ตรวจสอบอาคารเขียนกำหนดการแล้วเสร็จตามความเห็นร่วมกับเจ้าของอาคาร และให้เจ้าของอาคารลงนามรับรอง

วัตถุประสงค์

๑. การตรวจสอบปีนี้จะมุ่งเน้นเรื่องความปลอดภัยต่อชีวิตทั้งชีวิตของผู้ใช้อาคารและพนักงานดับเพลิงและกู้ภัยเป็นสำคัญ เพื่อให้อาคารมีสภาพความปลอดภัยในการใช้งานตามวัตถุประสงค์ของกฎหมาย
๒. การตรวจสอบปีนี้จะช่วยลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

1 ข้อมูลอาคาร

- 2 ๑. ชื่ออาคาร.....
- 3 ๒. ที่อยู่.....
- 4 ๓. อาคารเริ่มใช้งานตั้งแต่ วัน/เดือน/ปี.....
- 5 ๔. อาคารเข้าข่ายประเภทใดที่ต้องตรวจสอบอาคาร
- 6 (ระบุมากกว่า ๑ ได้)
- 7 ๕. ข้อมูลกายภาพและการใช้งานของอาคาร (ให้กรอกข้อมูลเท่าที่มี)
- 8 ก. จำนวนชั้นเหนือระดับพื้นดิน (ไม่รวมชั้นลอย) ชั้น
- 9 ข. จำนวนชั้นใต้ระดับพื้นดิน ชั้น
- 10 ค. ความสูงอาคาร เมตร
- 11 ง. พื้นที่อาคาร (ไม่รวมที่จอดรถ) ตารางเมตร
- 12 จ. พื้นที่จอดรถ ตารางเมตร
- 13 มีจำนวน ชั้น
- 14 ฉ. จำนวนบันไดต่อเนื่องทั้งหมดที่นำคนออกสู่ชั้นพื้นดิน บันได
- 15 ช. จำนวนลิฟต์ เครื่อง
- 16 ซ. จำนวนบันไดเลื่อน เครื่อง
- 17 ๖. แบบ/เอกสารที่ใช้ตรวจ.....
- 18 ๗. ลักษณะโครงสร้างอาคาร.....
- 19 ๘. มีระบบป้องกันอัคคีภัย ได้แก่.....
- 20 ๙. วัตถุอันตราย/เสี่ยงสูงที่มี(จำนวน/ปริมาณ/ที่เก็บ).....
- 21
- 22

23 รายละเอียดการตรวจสอบอาคาร

- 24 ๑. การตรวจสอบครั้งที่แล้วได้รับใบ ร.๑. (ว/ด/ป)
- 25 โดยผู้ตรวจสอบหมายเลข.....
- 26 ๒. ช่วงวันที่ตรวจสอบครั้งนี้ (ว/ด/ป).....
- 27 ถึง.....
- 28 ๓. ชื่อและรายละเอียดของผู้ตรวจสอบ
- 29 ก.
- 30 ข.
- 31 ค.
- 32 ง.
- 33 ๔. ชื่อผู้แทนเจ้าของอาคาร นำเดินตรวจสอบ.....
- 34
- 35
- 36

1 เกณฑ์การตรวจสอบอาคารอาคารชุมนุมคน หรืออาคารที่ประกอบกิจการ
2 คล้ายอาคารชุมนุมคน

ผลพินิจ		รายละเอียด อ้างอิง/ลำดับที่
ก	ข	

3
4 ความมั่นคงแข็งแรง

- 5 ๑. ไม่มีร่องรอยของการเสียรูปองค์อาคาร
- 6 ๒. ไม่มีร่องรอยการทรุดตัว แตกร้าว หรือผุกร่อน
- 7 ๓. ไม่มีความเสี่ยงของการหลุด ตกหล่น ของส่วนประกอบโครงสร้างและ
- 8 อุปกรณ์อื่นๆ
- 9 ๔. รูปทรงอาคารอยู่ในลักษณะตั้งตรงแนวดิ่ง

10
11 วัสดุประกอบอาคารและตกแต่งภายใน

- 12 - ไม่มี-

13
14 การแบ่งส่วนอาคาร

- 15 - ไม่มี-

16
17 ระบบประกอบอาคาร (ระบบปรับอากาศ และระบายอากาศ)

- 18 ๑. มีการระบายอากาศหมุนเวียนทำงานปกติ
- 19 ๒. เครื่องส่งลม และแผ่นกรองอากาศสะอาด

20
21 ระบบประกอบอาคาร (ระบบไฟฟ้า)

- 22 ๑. ขั้วต่อสาย และตัวอุปกรณ์ ไม่พบร่องรอยของความเสียหายจากความร้อน
- 23 สูงผิดปกติ
- 24 ๒. อุปกรณ์และสายไฟฟ้า ไม่อยู่สภาพเสี่ยงจากน้ำ กิ่งไม้สัมผัส และฉนวนฉีก
- 25 ขาด
- 26 ๓. หม้อแปลงไฟฟ้า ไม่มีวัชพืชหรือกิ่งไม้เข้าใกล้ ไม่มีความผิดปกติของฉนวน
- 27 เปลือกห่อหุ้ม และสามารถระบายความร้อนได้ดี
- 28 ๔. เปลือกอุปกรณ์ที่เป็นโลหะ มีการต่อลงดิน
- 29 ๕. ส่วนประกอบระบบป้องกันฟ้าผ่า มีความต่อเนื่องทางไฟฟ้าดี

30
31 ระบบประกอบอาคาร (ลิฟต์และบันไดเลื่อน)

- 32 ๑. มีป้ายคำเตือนและแนะนำการใช้งานเมื่อเกิดเหตุขัดข้อง
- 33 ๒. มีการตรวจและบำรุงรักษาเป็นประจำทุกปี
- 34 ๓. มีระบบป้องกันอันตรายหรืออุบัติเหตุเพียงพอ

1 เกณฑ์การตรวจสอบอาคารอาคารชุมนุมคน หรืออาคารที่ประกอบกิจการ
2 คล้ายอาคารชุมนุมคน

ผลพินิจ		รายละเอียด
ก	ข	อ้างอิง/ลำดับที่

4 ระบบประกอบอาคาร (ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม)

- 5 ๑. น้ำประปาในถังเก็บมีความสะอาด
- 6 ๒. ท่อน้ำเสียไม่พบการรั่วซึม และการอุดตัน
- 7 ๓. ระบบบำบัดน้ำเสีย ทำงานปกติ และคุณภาพน้ำเสียปล่อยสู่ท่อหรือราง
- 8 สาธารณะอยู่ในเกณฑ์ดี รวมทั้งมีการดักไขมันจากครัว
- 9 ๔. ท่อระบายควันจากครัวหรือเครื่องจักรไม่ก่อให้เกิดที่รำคาญ และทำให้
- 10 สกปรก
- 11 ๕. รางระบายน้ำไม่มีน้ำขัง
- 12 ๖. การรวบรวมและทิ้งขยะเป็นระเบียบและสะอาดดี
- 13 ๗. เสียงและกลิ่นไม่ก่อให้เกิดที่รำคาญ
- 14 ๘. ไม่พบแหล่งเพาะเชื้อราภายในอาคาร

16 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยและการทดสอบสมรรถนะ

- 17 ๑. ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ต้องติดตั้งและมีสมรรถนะในการตรวจจับเพลิงไหม้
- 18 และส่งสัญญาณแจ้งเหตุเตือนภัยได้อย่างทั่วถึงทั้งอาคาร
- 19 ๒. ทางออกจาก อาคารชุมนุมคน มีสมรรถนะดี ตลอดเส้นทางหนีไฟจนถึงทาง
- 20 สาธารณะภายนอกอาคาร
- 21 ก ทางออกทุกทางไม่มีสิ่งกีดขวาง ทุญแจ ไข ล็อคขณะที่มีคนเข้าไปใช้
- 22 บริการ กรณีล็อคประตู อุปกรณ์ล็อคทำงานด้วยไฟฟ้า
- 23 ข ตลอดเส้นทางมีป้ายทางหนีไฟ และติดตั้งให้มองเห็นชัดเจน
- 24 ค ตลอดเส้นทางมีแสงสว่างฉุกเฉินให้ทำงานอัตโนมัติทันทีเมื่อ
- 25 กระแสไฟฟ้าปกติดับ แหล่งจ่ายไฟสำหรับป้ายทางหนีไฟและแสงสว่าง
- 26 ฉุกเฉิน มีแหล่งไฟฟ้าสำรองจากแบตเตอรี่
- 27 ง ทางออกกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร และต้องรองรับจำนวนคน
- 28 ทั้งหมด โดยเฉพาะทางออกหลัก
- 29 จ จำนวนทางหนีไฟ ต้องไม่น้อยกว่า ๒ ทาง และมีจำนวนทางหนีไฟ
- 30 เพียงพอกับจำนวนคนสูงสุด
- 31 ฉ ทางเข้าออกหลักหรือโถงกลางให้มีป้ายแผนผังเส้นทางหนีไฟ และป้าย
- 32 แสดงจำนวนคนใช้บริการสูงสุดที่รองรับได้
- 33 ๓. เครื่องดับเพลิงมือถือ (4A:10B) ที่สามารถใช้งานได้ มีอย่างน้อย ๑ ถึงทุก
- 34 ชั้น และทุก ๒๕๐ ตารางเมตร และสะดวกในการใช้งาน

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29

**เกณฑ์การตรวจสอบอาคารอาคารชุมนุมคน หรืออาคารที่ประกอบกิจการ
คล้ายอาคารชุมนุมคน**

ผลพินิจ		รายละเอียด
ก	ข	อ้างอิง/ลำดับที่

การบริหารจัดการความปลอดภัย

๑. มีแผนและขั้นตอนในการอพยพออกจากอาคารในกรณีฉุกเฉิน
๒. มีการซ้อมอพยพเป็นประจำ และจัดให้มีผู้นำการอพยพให้เพียงพอ
๓. มีแผนและจัดการบำรุงรักษาอุปกรณ์อย่างต่อเนื่องเป็นประจำ
 - ก ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้
 - ข ระบบดับเพลิง
 - ค ระบบไฟฟ้า
 - ง ระบบระบายอากาศ
 - จ ระบบประปา
 - ฉ ระบบระบายและบำบัดน้ำเสีย
 - ช ระบบลิฟต์
 - ซ ทางหนีไฟ และประตูหนีไฟ
๔. มีแผนการตรวจสอบอาคาร

หมายเหตุ

- ผลพินิจ หมายถึง ผลการตรวจสอบโดยใช้ทักษะของผู้ตรวจสอบอาคารด้วยการวิเคราะห์ พิจารณา ตามเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร
- ผลพินิจ ก หมายถึง ผลการตรวจสอบอาคารที่ผู้ตรวจสอบอาคารมีความเห็นว่า ผ่าน ตามเกณฑ์การตรวจสอบอาคารที่กำหนดไว้ ณ วันที่ตรวจสอบ
- ผลพินิจ ข หมายถึง ผลการตรวจสอบอาคารที่ผู้ตรวจสอบอาคารมีความเห็นว่าเจ้าของอาคารจะต้องปรับปรุงแก้ไขตามรายละเอียดคำแนะนำให้แก้ไข ให้แล้วเสร็จเสียก่อน จากนั้น ผู้ตรวจสอบอาคารจึงจะออกความเห็นเป็นผลพินิจ ก ในการตรวจสอบประจำปีหรือตรวจสอบใหญ่คราวถัดไป

1 สรุปความเห็นจากผู้ตรวจสอบการตรวจสอบ

2
3
4
5
6
7
8

9 ข้าพเจ้าในฐานะผู้ตรวจสอบอาคารขอรับรองว่าได้ทำการตรวจสอบสภาพอาคารดังกล่าว โดยผลการตรวจสอบ
10 อาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารถูกต้อง และเป็นจริงตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ รวมทั้งยังได้ให้
11 เจ้าของอาคาร ผู้ครอบครอง ผู้ดูแลอาคาร หรือ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ได้รับทราบผลการตรวจสอบสภาพ
12 อาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามรายงานข้างต้นอย่างครบถ้วนแล้ว และในการนี้บุคคลผู้รับผิดชอบ
13 อาคารดังกล่าวได้ทำแผนงานประกอบ การปรับปรุงแก้ไขอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามคำแนะนำ
14 ของผู้ตรวจสอบอาคารแนบมาพร้อมกับรายงานฉบับนี้ด้วย

15
16
17 (.....)
18 ผู้ตรวจสอบอาคาร

19
20
21
22 ข้าพเจ้าในฐานะ เจ้าของอาคาร ผู้ครอบครอง ผู้ดูแลอาคาร หรือ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ขอรับรองว่าได้มีการ
23 ตรวจสอบอาคารตามรายงานดังกล่าวข้างต้นจริง โดยการตรวจสอบอาคารนั้นกระทำโดยผู้ตรวจสอบอาคารซึ่ง
24 ได้รับใบอนุญาตจากกรมโยธาธิการและผังเมือง รวมทั้งข้าพเจ้ายังได้รับทราบข้อเสนอแนะและแนวทางในการ
25 ปรับปรุงแก้ไขตามคำแนะนำของผู้ตรวจสอบอาคารอีกด้วย พร้อมกันนี้ยังได้จัดทำแผนในการปรับปรุงแก้ไขมา
26 พร้อมกับรายงานการตรวจสอบอาคารในครั้งนี้ด้วย ข้าพเจ้าได้อ่านและเข้าใจในรายงานดังกล่าวครบถ้วนแล้ว จึง
27 ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญ

28
29
30 (.....)
31 เจ้าของอาคาร หรือผู้รับมอบอำนาจ

32

1 รายละเอียดคำแนะนำให้แก้ไข จากการผลพินิจ ข

2

3 ชื่ออาคาร.....

รูปภาพ	ลำดับที่	วันที่
	เรื่อง	
	สถานที่	
	คำบรรยายประกอบภาพ	
	กำหนดวันที่แก้ไขแล้วเสร็จ	
	เจ้าของอาคารลงนาม ()	
รูปภาพ	ลำดับที่	วันที่
	เรื่อง	
	สถานที่	
	คำบรรยายประกอบภาพ	
	กำหนดวันที่แก้ไขแล้วเสร็จ	
	เจ้าของอาคารลงนาม ()	

๓.๔ เกณฑ์การตรวจสอบอาคาร โรงแรมรสพ ระดับ ๑**เกณฑ์การตรวจสอบอาคาร ตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร ปี พ.ศ. ๒๕๕๒****ประเภทการตรวจสอบใหญ่****ประเภท โรงแรมรสพ****ระดับ ๑ (เกณฑ์ขั้นต่ำ)****ขอบเขต**

๑. เกณฑ์การตรวจสอบอาคารฉบับนี้ ออกตามความในกฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์การขึ้นทะเบียน
เกณฑ์การตรวจสอบฯ ข้อ ๑๘ (๒) โดยเป็นมาตรฐานทางราชการ
๒. ปีที่ทำการตรวจสอบใหญ่ให้เพิ่มสองแผน คือ แผนการบำรุงรักษาระบบอุปกรณ์ และแผนการตรวจสอบ
ประจำปี
๓. การตรวจสอบใช้หลักการสังเกตด้วยสายตา และใช้ประสาทสัมผัสของมนุษย์ที่มีความปลอดภัยต่อผู้
ตรวจสอบ อาจใช้เครื่องมือพื้นฐานประกอบการตรวจสอบได้ เช่น ตลับเมตร เครื่องวัดแสง/เสียง และ
เครื่องวัดความเร็วลม การตรวจสอบอาคารนี้ไม่ใช่การประกอบวิชาชีพทางวิศวกรรมหรือสถาปัตยกรรม
๔. เกณฑ์จะต้องได้รับการปรับปรุงเป็นประจำให้เกิดความปลอดภัยในการใช้งานดีขึ้นตามลำดับ ทั้งนี้ไม่ว่า
อาคารที่ตรวจสอบนั้นจะต้องปฏิบัติหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมายที่บังคับใช้ขณะก่อสร้าง ซึ่งมีเป้าหมาย
เพียงคำนึงถึงเฉพาะความปลอดภัยในการใช้งานอาคารเท่านั้น
๕. ผู้ตรวจสอบอาคารหรือผู้ใช้เกณฑ์ตรวจสอบฉบับนี้ ถือว่าเป็นผู้มีความรู้เรื่องข้อกำหนดและเจตนารมณ์
ของมาตรฐานและกฎหมายด้านความปลอดภัยอย่างดี และเป็นผู้ที่มีเกียรติด้วยการปฏิบัติวิชาชีพอย่าง
เป็นธรรม
๖. เกณฑ์การตรวจสอบอาคาร จะแบ่งออกตามประเภทอาคารที่เข้าข่ายต้องได้รับตรวจสอบ โดยเกณฑ์นี้ให้
ใช้เฉพาะอาคารโรงแรมรสพ หรือโรงแรมรสพในอาคารประเภทอื่น หรืออาคารที่มีการประกอบกิจการคล้าย
กับโรงแรมรสพ ครอบคลุมทั้งโรงแรมรสพที่ขึ้นและไม่ขึ้นทะเบียนตามกฎหมายทุกประเภท
๗. กรณีโรงแรมรสพประกอบกิจการอยู่ในอาคารประเภทอื่น หากเข้าข่ายเป็นอาคารที่ต้องตรวจสอบด้วย ให้
ผู้ตรวจสอบอาคารใช้เกณฑ์การตรวจสอบอาคารนั้นตรวจสอบประกอบกับเกณฑ์การตรวจสอบฉบับนี้
๘. ในแต่ละรอบปีของการตรวจสอบใหญ่ให้ตรวจสอบอาคารอย่างน้อย ๒ ครั้ง ข้อเสนอแนะจากการ
ตรวจสอบและการปรับปรุงแก้ไขตามข้อเสนอแนะ ให้ผู้ตรวจสอบอาคารแสดงรายละเอียดไว้ในรายงาน
ฉบับสมบูรณ์ด้วย
๙. ผู้ตรวจสอบอาคารต้องตรวจสอบอาคารอย่างน้อยตามเกณฑ์ในฉบับนี้ ระบบและอุปกรณ์ที่ติดตั้งใน
อาคารแต่ไม่ได้อยู่ในเกณฑ์การตรวจสอบฉบับนี้ให้เป็นการตกลงเฉพาะระหว่างผู้ตรวจสอบอาคารกับ
เจ้าของอาคาร
๑๐. หากเจ้าของอาคารไม่สามารถแก้ไขตามข้อเสนอแนะทันเวลา ให้ผู้ตรวจสอบอาคารเขียนกำหนดการแล้ว
เสร็จตามความเห็นร่วมกับเจ้าของอาคาร และให้เจ้าของอาคารลงนามรับรอง

วัตถุประสงค์

๑. การตรวจสอบปีนี้จะมุ่งเน้นเรื่องความปลอดภัยต่อชีวิตทั้งชีวิตของผู้ใช้อาคารและพนักงานดับเพลิงและ
กู้ภัยเป็นสำคัญ เพื่อให้อาคารมีสภาพความปลอดภัยในการใช้งานตามวัตถุประสงค์ของกฎหมาย
๒. การตรวจสอบปีนี้จะช่วยลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

1 ข้อมูลอาคาร

- 2 ๑. ชื่ออาคาร.....
- 3 ๒. ที่อยู่.....
- 4 ๓. อาคารเริ่มใช้งานตั้งแต่ วัน/เดือน/ปี.....
- 5 ๔. อาคารเข้าข่ายประเภทใดที่ต้องตรวจสอบอาคาร
- 6 (ระบุมากกว่า ๑ ได้)
- 7 ๕. ข้อมูลกายภาพและการใช้งานของอาคาร (ให้กรอกข้อมูลเท่าที่มี)
- 8 ก. จำนวนชั้นเหนือระดับพื้นดิน (ไม่รวมชั้นลอย)ชั้น
- 9 ข. จำนวนชั้นใต้ระดับพื้นดิน.....ชั้น
- 10 ค. ความสูงอาคาร.....เมตร
- 11 ง. พื้นที่อาคาร (ไม่รวมที่จอดรถ).....ตารางเมตร
- 12 จ. พื้นที่จอดรถ.....ตารางเมตร
- 13 มีจำนวน.....ชั้น
- 14 ฉ. จำนวนบันไดต่อเนื่องทั้งหมดที่นำคนออกสู่ชั้นพื้นดิน.....บันได
- 15 ข. จำนวนลิฟต์.....เครื่อง
- 16 ช. จำนวนบันไดเลื่อน.....เครื่อง
- 17 ๖. แบบ/เอกสารที่ใช้ตรวจ.....
- 18 ๗. ลักษณะโครงสร้างอาคาร.....
- 19 ๘. มีระบบป้องกันอัคคีภัย ได้แก่.....
- 20 ๙. วัตถุอันตราย/เสี่ยงสูงที่มี(จำนวน/ปริมาณ/ที่เก็บ).....
- 21
- 22

23 รายละเอียดการตรวจสอบอาคาร

- 24 ๑. การตรวจสอบครั้งที่แล้วได้รับใบ ร.๑. (ว/ด/ป)
- 25 โดยผู้ตรวจสอบหมายเลข.....
- 26 ๒. ช่วงวันที่ตรวจสอบครั้งนี้ (ว/ด/ป).....
- 27 ถึง.....
- 28 ๓. ชื่อและรายละเอียดของผู้ตรวจสอบ
- 29 ก.
- 30 ข.
- 31 ค.
- 32 ง.
- 33 ๔. ชื่อผู้แทนเจ้าของอาคาร นำเดินตรวจสอบ.....
- 34
- 35
- 36

เกณฑ์การตรวจสอบอาคารโรงพยาบาล หรืออาคารที่ประกอบกิจการคล้าย
โรงพยาบาล

ผลพินิจ		รายละเอียด อ้างอิง/ลำดับที่
ก	ข	

ความมั่นคงแข็งแรง

๑. ไม่มีร่องรอยของการเสียรูปองค์อาคาร
๒. ไม่มีร่องรอยการทรุดตัว แตกร้าว หรือผุกร่อน
๓. ไม่มีความเสี่ยงของการหลุด ตกหล่น ของส่วนประกอบโครงสร้างและ
อุปกรณ์อื่นๆ
๔. รูปทรงอาคารอยู่ในลักษณะตั้งตรงแนวดิ่ง

วัสดุประกอบอาคารและตกแต่งภายใน

- ไม่มี-

การแบ่งส่วนอาคาร

- ไม่มี-

ระบบประกอบอาคาร (ระบบปรับอากาศ และระบายอากาศ)

๑. มีการระบายอากาศหมุนเวียนทำงานปกติ
๒. เครื่องส่งลม และแผ่นกรองอากาศสะอาด

ระบบประกอบอาคาร (ระบบไฟฟ้า)

๑. ขั้วต่อสาย และตัวอุปกรณ์ ไม่พบร่องรอยของความเสียหายจากความร้อน
สูงผิดปกติ
๒. อุปกรณ์และสายไฟฟ้า ไม่อยู่สภาพเสี่ยงจากน้ำ กิ่งไม้สัมผัส และฉนวนฉีก
ขาด
๓. หม้อแปลงไฟฟ้า ไม่มีวัชพืชหรือกิ่งไม้เข้าใกล้ ไม่มีความผิดปกติของฉนวน
เปลือกห่อหุ้ม และสามารถระบายความร้อนได้ดี
๔. เปลือกอุปกรณ์ที่เป็นโลหะ มีการต่อลงดิน
๕. ส่วนประกอบระบบป้องกันฟ้าผ่า มีความต่อเนื่องทางไฟฟ้าดี

ระบบประกอบอาคาร (ลิฟต์และบันไดเลื่อน)

๑. มีป้ายคำเตือนและแนะนำการใช้งานเมื่อเกิดเหตุขัดข้อง
๒. มีการตรวจและบำรุงรักษาเป็นประจำทุกปี
๓. มีระบบป้องกันอันตรายหรืออุบัติเหตุเพียงพอ

1 เกณฑ์การตรวจสอบอาคารโรงแรมสรรพ หรืออาคารที่ประกอบกิจการคล้าย
2 โรงแรมสรรพ
3

ผลพินิจ		รายละเอียด อ้างอิง/ลำดับที่
ก	ข	

4 ระบบประกอบอาคาร (ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม)

- 5 ๑. น้ำประปาในถังเก็บมีความสะอาด
- 6 ๒. ท่อน้ำเสียไม่พบการรั่วซึม และการอุดตัน
- 7 ๓. ระบบบำบัดน้ำเสีย ทำงานปกติ และคุณภาพน้ำเสียปล่อยสู่ท่อหรือราง
- 8 สาธารณะอยู่ในเกณฑ์ดี รวมทั้งมีการดักไขมันจากครัว
- 9 ๔. ท่อระบายควันจากครัวหรือเครื่องจักรไม่ก่อให้เกิดที่รำคาญ และทำให้
- 10 สกปรก
- 11 ๕. รางระบายน้ำไม่มีน้ำขัง
- 12 ๖. การรวบรวมและทิ้งขยะเป็นระเบียบและสะอาดดี
- 13 ๗. เสียงและกลิ่นไม่ก่อให้เกิดที่รำคาญ
- 14 ๘. ไม่พบแหล่งเพาะเชื้อราภายในอาคาร

16 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยและการทดสอบสมรรถนะ

- 17 ๑. ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ต้องติดตั้งและมีสมรรถนะในการตรวจจับเพลิงไหม้
- 18 และส่งสัญญาณแจ้งเหตุเตือนภัยได้อย่างทั่วถึงทั้งอาคาร
- 19 ๒. ทางออกจาก โรงแรมสรรพ มีสมรรถนะดี ตลอดเส้นทางหนีไฟจนถึงทาง
- 20 สาธารณะภายนอกอาคาร
- 21 ก ทางออกทุกทางไม่มีสิ่งกีดขวาง ทุญแจ ไข ล็อคขณะที่มีคนเข้าไปใช้
- 22 บริการ กรณีล็อคประตู อุปกรณ์ล็อคทำงานด้วยไฟฟ้า
- 23 ข ตลอดเส้นทางมีป้ายทางหนีไฟ และติดตั้งให้มองเห็นชัดเจน
- 24 ค ตลอดเส้นทางมีแสงสว่างฉุกเฉินให้ทำงานอัตโนมัติทันทีเมื่อ
- 25 กระแสไฟฟ้าปกติดับ แหล่งจ่ายไฟสำหรับป้ายทางหนีไฟและแสงสว่าง
- 26 ฉุกเฉิน มีแหล่งไฟฟ้าสำรองจากแบตเตอรี่
- 27 ง ทางออกกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร และต้องรองรับจำนวนคน
- 28 ทั้งหมด โดยเฉพาะทางออกหลัก
- 29 จ จำนวนทางหนีไฟ ต้องไม่น้อยกว่า ๒ ทาง และมีจำนวนทางหนีไฟ
- 30 เพียงพอกับจำนวนคนสูงสุด
- 31 ฉ ทางเข้าออกหลักหรือโถงกลางให้มีป้ายแผนผังเส้นทางหนีไฟ และป้าย
- 32 แสดงจำนวนคนใช้บริการสูงสุดที่รองรับได้
- 33 ๓. เครื่องดับเพลิงมือถือ (4A:10B) ที่สามารถใช้งานได้ มีอย่างน้อย ๑ ถึงทุก
- 34 ชั้น และทุก ๒๕๐ ตารางเมตร และสะดวกในการใช้งาน
- 35

**เกณฑ์การตรวจสอบอาคารโรงแรมสรรพ หรืออาคารที่ประกอบกิจการคล้าย
โรงแรมสรรพ**

ผลพินิจ		รายละเอียด
ก	ข	อ้างอิง/ลำดับที่

การบริหารจัดการความปลอดภัย

๑. มีแผนและขั้นตอนในการอพยพออกจากอาคารในกรณีฉุกเฉิน
๒. มีการซ้อมอพยพเป็นประจำ และจัดให้มีผู้นำการอพยพให้เพียงพอ
๓. มีแผนและจัดการบำรุงรักษาอุปกรณ์อย่างต่อเนื่องเป็นประจำ
 - ก ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้
 - ข ระบบดับเพลิง
 - ค ระบบไฟฟ้า
 - ง ระบบระบายอากาศ
 - จ ระบบประปา
 - ฉ ระบบระบายและบำบัดน้ำเสีย
 - ช ระบบลิฟต์
 - ซ ทางหนีไฟ และประตูหนีไฟ
๔. มีแผนการตรวจสอบอาคาร

หมายเหตุ

- ผลพินิจ หมายถึง ผลการตรวจสอบโดยใช้ทักษะของผู้ตรวจสอบอาคารด้วยการวิเคราะห์ พิจารณา ตามเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร
- ผลพินิจ ก หมายถึง ผลการตรวจสอบอาคารที่ผู้ตรวจสอบอาคารมีความเห็นว่า ผ่าน ตามเกณฑ์การตรวจสอบอาคารที่กำหนดไว้ ณ วันที่ตรวจสอบ
- ผลพินิจ ข หมายถึง ผลการตรวจสอบอาคารที่ผู้ตรวจสอบอาคารมีความเห็นว่าเจ้าของอาคารจะต้องปรับปรุงแก้ไขตามรายละเอียดคำแนะนำให้แก้ไข ให้แล้วเสร็จเสียก่อน จากนั้น ผู้ตรวจสอบอาคารจึงจะออกความเห็นเป็นผลพินิจ ก ในการตรวจสอบประจำปีหรือตรวจสอบใหญ่คราวถัดไป

1 สรุปความเห็นจากผู้ตรวจสอบการตรวจสอบ

2 -----

3 -----

4 -----

5 -----

6 -----

7 -----

8

9 ข้าพเจ้าในฐานะผู้ตรวจสอบอาคารขอรับรองว่าได้ทำการตรวจสอบสภาพอาคารดังกล่าว โดยผลการตรวจสอบ
 10 อาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารถูกต้อง และเป็นจริงตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ รวมทั้งยังได้ให้
 11 เจ้าของอาคาร ผู้ครอบครอง ผู้ดูแลอาคาร หรือ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ได้รับทราบผลการตรวจสอบสภาพ
 12 อาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามรายงานข้างต้นอย่างครบถ้วนแล้ว และในการนี้บุคคลผู้รับผิดชอบ
 13 อาคารดังกล่าวได้ทำแผนงานประกอบ การปรับปรุงแก้ไขอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามคำแนะนำ
 14 ของผู้ตรวจสอบอาคารแนบมาพร้อมกับรายงานฉบับนี้ด้วย

15

16

17 (.....)

18 ผู้ตรวจสอบอาคาร

19

20

21

22 ข้าพเจ้าในฐานะ เจ้าของอาคาร ผู้ครอบครอง ผู้ดูแลอาคาร หรือ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ขอรับรองว่าได้มีการ
 23 ตรวจสอบอาคารตามรายงานดังกล่าวข้างต้นจริง โดยการตรวจสอบอาคารนั้นกระทำโดยผู้ตรวจสอบอาคารซึ่ง
 24 ได้รับใบอนุญาตจากกรมโยธาธิการและผังเมือง รวมทั้งข้าพเจ้ายังได้รับทราบข้อเสนอนะและแนวทางในการ
 25 ปรับปรุงแก้ไขตามคำแนะนำของผู้ตรวจสอบอาคารอีกด้วย พร้อมกันนี้ยังได้จัดทำแผนในการปรับปรุงแก้ไขมา
 26 พร้อมกับรายงานการตรวจสอบอาคารในครั้งนี้ด้วย ข้าพเจ้าได้อ่านและเข้าใจในรายงานดังกล่าวครบถ้วนแล้ว จึง
 27 ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญ

28

29

30 (.....)

31 เจ้าของอาคาร หรือผู้รับมอบอำนาจ

32

1 รายละเอียดคำแนะนำให้แก้ไข จากการผลพินิจ ข

2

3 ชื่ออาคาร.....

รูปภาพ	ลำดับที่	วันที่
	เรื่อง	
	สถานที่	
	คำบรรยายประกอบภาพ	
	กำหนดวันที่แก้ไขแล้วเสร็จ	
	เจ้าของอาคารลงนาม ()	
รูปภาพ	ลำดับที่	วันที่
	เรื่อง	
	สถานที่	
	คำบรรยายประกอบภาพ	
	กำหนดวันที่แก้ไขแล้วเสร็จ	
	เจ้าของอาคารลงนาม ()	

๓.๕ เกณฑ์การตรวจสอบอาคาร โรงแรม ระดับ ๑**เกณฑ์การตรวจสอบอาคาร ตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร ปี พ.ศ. ๒๕๕๒
ประเภทการตรวจสอบใหญ่****ประเภท อาคารโรงแรม
ระดับ 1 (เกณฑ์ขั้นต่ำ)****ขอบเขต**

๑. เกณฑ์การตรวจสอบอาคารฉบับนี้ ออกตามความในกฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์การขึ้นทะเบียน
เกณฑ์การตรวจสอบฯ ข้อ ๑๔ (๒) โดยเป็นมาตรฐานทางราชการ
๒. ปีที่ทำการตรวจสอบใหญ่ให้เพิ่มสองแผน คือ แผนการบำรุงรักษาระบบอุปกรณ์ และแผนการตรวจสอบ
ประจำปี
๓. การตรวจสอบใช้หลักการสังเกตด้วยสายตา และใช้ประสาทสัมผัสของมนุษย์ที่มีความปลอดภัยต่อผู้
ตรวจสอบ อาจใช้เครื่องมือพื้นฐานประกอบการตรวจสอบได้ เช่น ตลับเมตร เครื่องวัดแสง/เสียง และ
เครื่องวัดความเร็วลม การตรวจสอบอาคารนี้ไม่ใช่การประกอบวิชาชีพทางวิศวกรรมหรือสถาปัตยกรรม
๔. เกณฑ์จะต้องได้รับการปรับปรุงเป็นประจำให้เกิดความปลอดภัยในการใช้งานดีขึ้นตามลำดับ ทั้งนี้ไม่ว่า
อาคารที่ตรวจสอบนั้นจะต้องปฏิบัติหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมายที่บังคับใช้ขณะก่อสร้าง ซึ่งมีเป้าหมาย
เพียงคำนึงถึงเฉพาะความปลอดภัยในการใช้งานอาคารเท่านั้น
๕. ผู้ตรวจสอบอาคารหรือผู้ใช้เกณฑ์ตรวจสอบฉบับนี้ ถือว่าเป็นผู้มีความรู้เรื่องข้อกำหนดและเจตนารมณ์
ของมาตรฐานและกฎหมายด้านความปลอดภัยอย่างดี และเป็นผู้ที่มีเกียรติด้วยการปฏิบัติวิชาชีพอย่าง
เป็นธรรม
๖. เกณฑ์การตรวจสอบอาคาร จะแบ่งออกตามประเภทอาคารที่เข้าข่ายต้องได้รับตรวจสอบ โดยเกณฑ์นี้ให้
ใช้เฉพาะอาคารโรงแรม หรืออาคารโรงแรมในอาคารประเภทอื่น หรืออาคารที่มีลักษณะคล้ายกับอาคาร
โรงแรม ครอบคลุมทั้งอาคารโรงแรมที่ได้รับรองและไม่ได้รับรองตามกฎหมายว่าเป็นอาคารธุรกิจโรงแรม
ที่มีจำนวนตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป ในอาคารหลังเดียวกัน
๗. กรณีอาคารโรงแรมประกอบกิจการอยู่ในอาคารประเภทอื่น หากเข้าข่ายเป็นอาคารที่ต้องตรวจสอบด้วย
ให้ผู้ตรวจสอบอาคารใช้เกณฑ์การตรวจสอบอาคารนั้นตรวจสอบประกอบกับเกณฑ์การตรวจสอบฉบับนี้
๘. ในแต่ละรอบปีของการตรวจสอบใหญ่ให้ตรวจสอบอาคารอย่างน้อย ๒ ครั้ง ข้อเสนอแนะจากการ
ตรวจสอบและการปรับปรุงแก้ไขตามข้อเสนอแนะ ให้ผู้ตรวจสอบอาคารแสดงรายละเอียดไว้ในรายงาน
ฉบับสมบูรณ์ด้วย
๙. ผู้ตรวจสอบอาคารต้องตรวจสอบอาคารอย่างน้อยตามเกณฑ์ในฉบับนี้ ระบบและอุปกรณ์ที่ติดตั้งใน
อาคารแต่ไม่ได้อยู่ในเกณฑ์การตรวจสอบฉบับนี้ให้เป็นการตกลงเฉพาะระหว่างผู้ตรวจสอบอาคารกับ
เจ้าของอาคาร
๑๐. หากเจ้าของอาคารไม่สามารถแก้ไขตามข้อเสนอแนะทันเวลา ให้ผู้ตรวจสอบอาคารเขียนกำหนดการแล้ว
เสร็จตามความเห็นร่วมกับเจ้าของอาคาร และให้เจ้าของอาคารลงนามรับรอง
๑๑. ห้องพักในโรงแรม ให้ผู้ตรวจสอบต้องสุ่มตรวจภายในห้องพักไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕ ของจำนวนห้องแต่ละ
ชั้น แต่ไม่น้อยกว่า ๑ ห้องต่อชั้น

วัตถุประสงค์

๑. การตรวจสอบปีนี้จะมุ่งเน้นเรื่องความปลอดภัยต่อชีวิตทั้งชีวิตของผู้ใช้อาคารและพนักงานดับเพลิงและ
กู้ภัยเป็นสำคัญ เพื่อให้อาคารมีสภาพความปลอดภัยในการใช้งานตามวัตถุประสงค์ของกฎหมาย
๒. การตรวจสอบปีนี้จะช่วยลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

1 ข้อมูลอาคาร

- 2 ๑. ชื่ออาคาร.....
- 3 ๒. ที่อยู่.....
- 4 ๓. อาคารเริ่มใช้งานตั้งแต่ วัน/เดือน/ปี.....
- 5 ๔. อาคารเข้าข่ายประเภทใดที่ต้องตรวจสอบอาคาร
- 6 (ระบุมากกว่า ๑ ได้)
- 7 ๕. ข้อมูลกายภาพและการใช้งานของอาคาร (ให้กรอกข้อมูลเท่าที่มี)
- 8 ก. จำนวนชั้นเหนือระดับพื้นดิน (ไม่รวมชั้นลอย)ชั้น
- 9 ข. จำนวนชั้นใต้ระดับพื้นดิน.....ชั้น
- 10 ค. ความสูงอาคาร.....เมตร
- 11 ง. พื้นที่อาคาร (ไม่รวมที่จอดรถ).....ตารางเมตร
- 12 จ. พื้นที่จอดรถ.....ตารางเมตร
- 13 มีจำนวน.....ชั้น
- 14 ฉ. จำนวนห้องพักทั้งหมด.....ห้อง
- 15 ข. จำนวนบันไดต่อเนื่องทั้งหมดที่นำคนออกสู่ชั้นพื้นดิน.....บันได
- 16 ช. จำนวนลิฟต์.....เครื่อง
- 17 ฉ. จำนวนบันไดเลื่อน.....เครื่อง
- 18 ๖. แบบ/เอกสารที่ใช้ตรวจ.....
- 19 ๗. ลักษณะโครงสร้างอาคาร.....
- 20 ๘. มีระบบประกอบอาคาร ได้แก่.....
- 21 ๙. มีระบบป้องกันอัคคีภัย ได้แก่.....
- 22 ๑๐. วัตถุอันตราย/เสี่ยงสูงที่มี(จำนวน/ปริมาณ/ที่เก็บ).....
- 23
- 24

25 รายละเอียดการตรวจสอบอาคาร

- 26 ๑. การตรวจสอบครั้งที่แล้วได้รับใบ ร.๑. (ว/ด/ป)
- 27 โดยผู้ตรวจสอบหมายเลข.....
- 28 ๒. ช่วงวันที่ตรวจสอบครั้งนี้ (ว/ด/ป).....
- 29 ถึง.....
- 30 ๓. ชื่อและรายละเอียดของผู้ตรวจสอบ
- 31 ก.
- 32 ข.
- 33 ค.
- 34 ง.
- 35 ๔. ชื่อผู้แทนเจ้าของอาคาร นำเดินตรวจสอบ.....
- 36

1 เกณฑ์การตรวจสอบอาคารโรงแรม หรืออาคารที่มีลักษณะคล้ายอาคาร
2 โรงแรม ที่มีจำนวนตั้งแต่ ๘๐ ห้องขึ้นไป

ผลพินิจ		รายละเอียด
ก	ข	อ้างอิง/ลำดับที่

3
4 ความมั่นคงแข็งแรง

- 5 ๑. ไม่มีร่องรอยของการเสียรูปองค์อาคาร
- 6 ๒. ไม่มีร่องรอยการทรุดตัว แตกร้าว หรือผุกร่อน
- 7 ๓. ไม่มีความเสี่ยงของการหลุด ตกหล่น ของส่วนประกอบโครงสร้างและ
- 8 อุปกรณ์อื่นๆ
- 9 ๔. รูปทรงอาคารอยู่ในลักษณะตั้งตรงแนวดิ่ง

10
11 วัสดุประกอบอาคารและตกแต่งภายใน

12 - ไม่มี-

13
14 การแบ่งส่วนอาคาร

- 15 ๑. อาคารตั้งแต่ ๔ ชั้นขึ้นไป ช่องบันไดหนีไฟ ป้องกันอันตรายขณะหนีไฟด้วย
- 16 วัสดุทนไฟ ไม่มีช่องว่างให้ควันไฟและเปลวไฟลุกลามเข้าไปได้ง่าย
- 17 ๒. ประตูหนีไฟสำหรับช่องบันไดหนีไฟ สร้างด้วยวัสดุทนไฟได้
- 18 ๓. ช่องบันไดหรือช่องเปิดพื้นทุกแห่ง ไม่มีช่องว่างที่ให้ควันไฟและเปลวไฟ
- 19 ลุกลามออกไปได้ง่าย

20
21 ระบบประกอบอาคาร (ระบบปรับอากาศ และระบายอากาศ)

- 22 ๑. ห้องต่างๆ ในอาคาร มีการระบายอากาศหมุนเวียนทำงานปกติ เพื่อ
- 23 สุขอนามัยผู้ใช้อาคาร และให้เครื่องจักรกลทำงานได้ดี
- 24 ๒. เครื่องส่งลม และแผ่นกรองอากาศสะอาด
- 25 ๓. หอผึ่งน้ำ มีการควบคุมคุณภาพน้ำ และมีฐานเครื่องมั่นคงแข็งแรง
- 26 ๔. ฉนวนหุ้มท่อเย็น ไม่มีร่องรอยของการกลั่นตัวของไอน้ำ และไม่พบ
- 27 เชื้อราบริเวณท่อน้ำ
- 28 ๕. ท่อระบายควันจากเตาในครัวมีการป้องกันอัคคีภัยดีเพียงพอ

**เกณฑ์การตรวจสอบอาคารโรงแรม หรืออาคารที่มีลักษณะคล้ายอาคาร
โรงแรม ที่มีจำนวนตั้งแต่ ๘๐ ห้องขึ้นไป**

ผลพินิจ		รายละเอียด
ก	ข	อ้างอิง/ลำดับที่

ระบบประกอบอาคาร (ระบบไฟฟ้า)

๑. ขั้วต่อสาย และตัวอุปกรณ์ ไม่พบร่องรอยของความเสียหายจากความร้อนสูงผิดปกติ
๒. อุปกรณ์และสายไฟฟ้า ไม่อยู่สภาพเสี่ยงจากน้ำ กิ่งไม้สัมผัส และฉนวนฉีกขาด
๓. หม้อแปลงไฟฟ้า ไม่มีวัชพืชหรือกิ่งไม้เข้าใกล้ ไม่มีความผิดปกติของฉนวนเปลือกห่อหุ้ม และสามารถระบายความร้อนได้ดี
๔. เปลือกอุปกรณ์ที่เป็นโลหะ มีการต่อลงดิน
๕. ห้องทำงานต่างๆมีแสงสว่างในการทำงานเพียงพอ
๖. ส่วนประกอบระบบป้องกันฟ้าผ่า มีความต่อเนื่องทางไฟฟ้าดี
๗. แผงไฟฟ้า สายไฟฟ้าฉุกเฉิน และลิฟต์ดับเพลิง ไม่พบความเสี่ยงที่อาจได้รับอันตรายจากเพลิงไหม้

ระบบประกอบอาคาร (ลิฟต์และบันไดเลื่อน)

๑. มีป้ายคำเตือนและแนะนำการใช้งานเมื่อเกิดเหตุขัดข้อง
๒. มีการตรวจและบำรุงรักษาเป็นประจำทุกปี
๓. มีระบบป้องกันอันตรายหรืออุบัติเหตุเพียงพอ
๔. มีระบบเรียกลิฟต์อัตโนมัติลงมาจากดในชั้นล่างหรือชั้นที่กำหนด กรณีเกิดเพลิงไหม้

ระบบประกอบอาคาร (ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม)

๑. น้ำประปาในถังเก็บมีความสะอาด
๒. ท่อน้ำเสียไม่พบการรั่วซึม และการอุดตัน
๓. ระบบบำบัดน้ำเสีย ทำงานปกติ และคุณภาพน้ำเสียปล่อยสู่ท่อหรือรางสาธารณะอยู่ในเกณฑ์ดี รวมทั้งมีการดักไขมันจากครัว
๔. ท่อระบายควันจากครัวหรือเครื่องจักรไม่ก่อให้เกิดที่รำคาญ และทำให้สกปรก
๕. รางระบายน้ำไม่มีน้ำขัง
๖. เสียงและกลิ่นไม่ก่อให้เกิดที่รำคาญ
๗. ไม่พบแหล่งเพาะเชื้อราภายในอาคาร

เกณฑ์การตรวจสอบอาคารโรงแรม หรืออาคารที่มีลักษณะคล้ายอาคาร
โรงแรม ที่มีจำนวนตั้งแต่ ๘๐ ห้องขึ้นไป

ผลพินิจ		รายละเอียด อ้างอิง/ลำดับที่
ก	ข	

ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยและการทดสอบสมรรถนะ

๑. ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ต้องติดตั้งและมีสมรรถนะในการตรวจจับเพลิงไหม้ และส่งสัญญาณแจ้งเหตุเตือนภัยได้อย่างทั่วถึงทั้งอาคาร
๒. ห้องนอนไกลจากอุปกรณ์แจ้งเหตุ สามารถได้ยินเสียงเตือนภัยดังและชัดเจน
๓. ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน รวมทั้ง มีการแสดงผลเหตุการณ์ผิดปกติอย่างถูกต้อง มีไฟฟ้าสำรองที่จ่ายได้นานเพียงพอ
๔. ห้องครัว มีอุปกรณ์ตรวจจับก๊าซรั่ว และใช้งานได้ดี
๕. ทางออกจากชั้นบน อาคารโรงแรม มีสมรรถนะดี ตลอดเส้นทางหนีไฟจนถึงทางสาธารณะภายนอกอาคาร
 - ก ทางออกทุกทางไม่มีสิ่งกีดขวาง ญุณแจ โช ล้อคขณะที่มีคนเข้าไปใช้บริการ กรณีล้อคประตู อุปกรณ์ล้อคทำงานด้วยไฟฟ้า
 - ข ประตูหนีไฟ มีอุปกรณ์บังคับประตูให้ปิดได้ และมีอุปกรณ์เปิดบานประตูทั้งสองด้าน กรณีล้อคประตู อุปกรณ์ล้อคทำงานด้วยไฟฟ้า
 - ค ตลอดเส้นทางมีป้ายทางหนีไฟ และติดตั้งให้มองเห็นชัดเจน
 - ง ตลอดเส้นทางมีแสงสว่างฉุกเฉินให้ทำงานอัตโนมัติทันทีเมื่อกระแสไฟฟ้าปกติดับ แหล่งจ่ายไฟสำหรับป้ายทางหนีไฟและแสงสว่างฉุกเฉิน มีแหล่งไฟฟ้าสำรองจากแบตเตอรี่
 - จ จำนวนทางออกเข้าสู่บันไดหนีไฟแต่ละชั้น ต้องไม่น้อยกว่า 2 ทาง
 - ฉ ทางเข้าออกหลักหรือโถงกลางให้มีป้ายแผนผังเส้นทางหนีไฟ
 - ช ทางปล่อยออกที่ขึ้นพื้นดิน มีความปลอดภัยขณะเกิดเพลิงไหม้ที่ชั้นปล่อยออกนั้น
๖. เครื่องดับเพลิงมือถือที่สามารถใช้งานได้ มีอย่างน้อย ๑ ถึงทุกชั้น และทุก ๑๐๐๐ ตารางเมตร และสะดวกในการใช้งาน
๗. ท่อเย็น สายฉีดน้ำ และหัวรับน้ำดับเพลิง อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานตลอดเวลา
๘. ภายในห้องพักทุกห้อง มีป้ายแสดงวิธีการและเส้นทางหนีไฟ พร้อมคู่มือความปลอดภัยสำหรับผู้เข้าพัก

[illegible]

1 เกณฑ์การตรวจสอบอาคารขนาดใหญ่พิเศษ หรืออาคารที่มีลักษณะคล้าย
2 อาคารขนาดใหญ่พิเศษ ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป

ผลพินิจ		รายละเอียด
ก	ข	อ้างอิง/ลำดับที่

4 การบริหารจัดการความปลอดภัย

- 5 ๑. มีแผนและขั้นตอนในการอพยพออกจากอาคารในกรณีฉุกเฉิน
- 6 ๒. มีการซ้อมอพยพเป็นประจำ และจัดให้มีผู้นำการอพยพให้เพียงพอ
- 7 ๓. มีแผนและจัดการบำรุงรักษาอุปกรณ์อย่างต่อเนื่องเป็นประจำ
 - 8 ก ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้
 - 9 ข ระบบดับเพลิง
 - 10 ค ระบบไฟฟ้า
 - 11 ง ระบบระบายอากาศ
 - 12 จ ระบบประปา
 - 13 ฉ ระบบระบายและบำบัดน้ำเสีย
 - 14 ช ระบบลิฟต์
 - 15 ซ ทางหนีไฟ และประตูหนีไฟ
- 16 ๔. มีแผนการตรวจสอบอาคาร

18 หมายเหตุ

- 19 ผลพินิจ หมายถึง ผลการตรวจสอบโดยใช้ทักษะของผู้ตรวจสอบอาคารด้วยการวิเคราะห์ พิจารณา ตามเกณฑ์การตรวจสอบ
- 20 อาคาร
- 21 ผลพินิจ ก หมายถึง ผลการตรวจสอบอาคารที่ผู้ตรวจสอบอาคารมีความเห็นว่า ผ่าน ตามเกณฑ์การตรวจสอบอาคารที่กำหนดไว้
- 22 ณ วันที่ตรวจสอบ
- 23 ผลพินิจ ข หมายถึง ผลการตรวจสอบอาคารที่ผู้ตรวจสอบอาคารมีความเห็นว่า เจ้าของอาคารจะต้องปรับปรุงแก้ไขตาม
- 24 รายละเอียดคำแนะนำให้แก้ไข ให้แล้วเสร็จเสียก่อน จากนั้น ผู้ตรวจสอบอาคารจึงจะออกความเห็นเป็นผล
- 25 พินิจ ก ในการตรวจสอบประจำปีหรือตรวจสอบใหญ่คราวถัดไป
- 26
- 27
- 28

1 สรุปความเห็นจากผู้ตรวจสอบการตรวจสอบ

2 -----

3 -----

4 -----

5 -----

6 -----

7 -----

8

9 ข้าพเจ้าในฐานะผู้ตรวจสอบอาคารขอรับรองว่าได้ทำการตรวจสอบสภาพอาคารดังกล่าว โดยผลการตรวจสอบ
 10 อาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารถูกต้อง และเป็นจริงตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ รวมทั้งยังได้ให้
 11 เจ้าของอาคาร ผู้ครอบครอง ผู้ดูแลอาคาร หรือ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ได้รับทราบผลการตรวจสอบสภาพ
 12 อาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามรายงานข้างต้นอย่างครบถ้วนแล้ว และในการนี้บุคคลผู้รับผิดชอบ
 13 อาคารดังกล่าวได้ทำแผนงานประกอบ การปรับปรุงแก้ไขอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามคำแนะนำ
 14 ของผู้ตรวจสอบอาคารแนบมาพร้อมกับรายงานฉบับนี้ด้วย

15

16

17 (.....)

18 ผู้ตรวจสอบอาคาร

19

20

21

22 ข้าพเจ้าในฐานะ เจ้าของอาคาร ผู้ครอบครอง ผู้ดูแลอาคาร หรือ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ขอรับรองว่าได้มีการ
 23 ตรวจสอบอาคารตามรายงานดังกล่าวข้างต้นจริง โดยการตรวจสอบอาคารนั้นกระทำโดยผู้ตรวจสอบอาคารซึ่ง
 24 ได้รับใบอนุญาตจากกรมโยธาธิการและผังเมือง รวมทั้งข้าพเจ้ายังได้รับทราบข้อเสนอนะและแนวทางในการ
 25 ปรับปรุงแก้ไขตามคำแนะนำของผู้ตรวจสอบอาคารอีกด้วย พร้อมกันนี้ยังได้จัดทำแผนในการปรับปรุงแก้ไขมา
 26 พร้อมกับรายงานการตรวจสอบอาคารในครั้งนี้ด้วย ข้าพเจ้าได้อ่านและเข้าใจในรายงานดังกล่าวครบถ้วนแล้ว จึง
 27 ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญ

28

29

30 (.....)

31 เจ้าของอาคาร หรือผู้รับมอบอำนาจ

32

33

1 รายละเอียดคำแนะนำให้แก้ไข จากการผลพินิจ ข

2

3 ชื่ออาคาร.....

รูปภาพ	ลำดับที่	วันที่
	เรื่อง	
	สถานที่	
	คำบรรยายประกอบภาพ	
	กำหนดวันที่แก้ไขแล้วเสร็จ	
	เจ้าของอาคารลงนาม ()	
รูปภาพ	ลำดับที่	วันที่
	เรื่อง	
	สถานที่	
	คำบรรยายประกอบภาพ	
	กำหนดวันที่แก้ไขแล้วเสร็จ	
	เจ้าของอาคารลงนาม ()	

๓.๖ เกณฑ์การตรวจสอบอาคาร สถานบริการ ระดับ ๑**เกณฑ์การตรวจสอบอาคาร ตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร ปี พ.ศ. ๒๕๕๒
ประเภทการตรวจสอบใหญ่****ประเภท สถานบริการ
ระดับ ๑ (เกณฑ์ขั้นต่ำ)****ขอบเขต**

๑. เกณฑ์การตรวจสอบอาคารฉบับนี้ ออกตามความในกฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์การขึ้นทะเบียน
เกณฑ์การตรวจสอบฯ ข้อ ๑๔ (๒) โดยเป็นมาตรฐานทางราชการ
๒. ปีที่ทำการตรวจสอบใหญ่ให้เพิ่มสองแผน คือ แผนการบำรุงรักษาระบบอุปกรณ์ และแผนการตรวจสอบ
ประจำปี
๓. การตรวจสอบใช้หลักการสังเกตด้วยสายตา และใช้ประสาทสัมผัสของมนุษย์ที่มีความปลอดภัยต่อผู้
ตรวจสอบ อาจใช้เครื่องมือพื้นฐานประกอบการตรวจสอบได้ เช่น ตลับเมตร เครื่องวัดแสง/เสียง และ
เครื่องวัดความเร็วลม การตรวจสอบอาคารนี้ไม่ใช่การประกอบวิชาชีพทางวิศวกรรมหรือสถาปัตยกรรม
๔. เกณฑ์จะต้องได้รับการปรับปรุงเป็นประจำให้เกิดความปลอดภัยในการใช้งานดีขึ้นตามลำดับ ทั้งนี้ไม่ว่า
อาคารที่ตรวจสอบนั้นจะต้องปฏิบัติหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมายที่บังคับใช้ขณะก่อสร้าง ซึ่งมีเป้าหมาย
เพียงคำนึงถึงเฉพาะความปลอดภัยในการใช้งานอาคารเท่านั้น
๕. ผู้ตรวจสอบอาคารหรือผู้ใช้เกณฑ์ตรวจสอบฉบับนี้ ถือว่าเป็นผู้มีความรู้เรื่องข้อกำหนดและเจตนารมณ์
ของมาตรฐานและกฎหมายด้านความปลอดภัยอย่างดี และเป็นผู้ที่มีเกียรติด้วยการปฏิบัติวิชาชีพอย่าง
เป็นธรรม
๖. เกณฑ์การตรวจสอบอาคาร จะแบ่งออกตามประเภทอาคารที่เข้าข่ายต้องได้รับตรวจสอบ โดยเกณฑ์นี้ให้
ใช้เฉพาะอาคารสถานบริการ หรือสถานบริการในอาคารประเภทอื่น หรืออาคารที่มีการประกอบกิจการ
คล้ายกับสถานบริการ ครอบคลุมทั้งสถานบริการที่ขึ้นและไม่ขึ้นทะเบียนตามกฎหมาย ที่มีพื้นที่ตั้งแต่
๒๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป
๗. กรณีสถานบริการประกอบกิจการอยู่ในอาคารประเภทอื่น หากเข้าข่ายเป็นอาคารที่ต้องตรวจสอบด้วย
ให้ผู้ตรวจสอบอาคารใช้เกณฑ์การตรวจสอบอาคารนั้นตรวจสอบประกอบกับเกณฑ์การตรวจสอบฉบับนี้
๘. ในแต่ละรอบปีของการตรวจสอบใหญ่ให้ตรวจสอบอาคารอย่างน้อย ๒ ครั้ง ข้อเสนอแนะจากการ
ตรวจสอบและการปรับปรุงแก้ไขตามข้อเสนอแนะ ให้ผู้ตรวจสอบอาคารแสดงรายละเอียดไว้ในรายงาน
ฉบับสมบูรณ์ด้วย
๙. ผู้ตรวจสอบอาคารต้องตรวจสอบอาคารอย่างน้อยตามเกณฑ์ในฉบับนี้ ระบบและอุปกรณ์ที่ติดตั้งใน
อาคารแต่ไม่ได้อยู่ในเกณฑ์การตรวจสอบฉบับนี้ให้เป็นการตกลงเฉพาะระหว่างผู้ตรวจสอบอาคารกับ
เจ้าของอาคาร
๑๐. หากเจ้าของอาคารไม่สามารถแก้ไขตามข้อเสนอแนะทันเวลา ให้ผู้ตรวจสอบอาคารเขียนกำหนดการแล้ว
เสร็จตามความเห็นร่วมกับเจ้าของอาคาร และให้เจ้าของอาคารลงนามรับรอง

วัตถุประสงค์

๑. การตรวจสอบปีนี้จะมุ่งเน้นเรื่องความปลอดภัยต่อชีวิตทั้งชีวิตของผู้ใช้อาคารและพนักงานดับเพลิงและ
กู้ภัยเป็นสำคัญ เพื่อให้อาคารมีสภาพความปลอดภัยในการใช้งานตามวัตถุประสงค์ของกฎหมาย
๒. การตรวจสอบปีนี้จะช่วยลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

1 ข้อมูลอาคาร

- 2 ๑. ชื่ออาคาร.....
- 3 ๒. ที่อยู่.....
- 4 ๓. อาคารเริ่มใช้งานตั้งแต่ วัน/เดือน/ปี.....
- 5 ๔. อาคารเข้าข่ายประเภทใดที่ต้องตรวจสอบอาคาร
- 6 (ระบุมากกว่า ๑ ได้)
- 7 ๕. ข้อมูลกายภาพและการใช้งานของอาคาร (ให้กรอกข้อมูลเท่าที่มี)
- 8 ก. จำนวนชั้นเหนือระดับพื้นดิน (ไม่รวมชั้นลอย) ชั้น
- 9 ข. จำนวนชั้นใต้ระดับพื้นดิน ชั้น
- 10 ค. ความสูงอาคาร เมตร
- 11 ง. พื้นที่อาคาร (ไม่รวมที่จอดรถ) ตารางเมตร
- 12 จ. พื้นที่จอดรถ ตารางเมตร
- 13 มีจำนวน ชั้น
- 14 ฉ. จำนวนบันไดต่อเนื่องทั้งหมดที่นำคนออกสู่ชั้นพื้นดิน บันได
- 15 ข. จำนวนลิฟต์ เครื่อง
- 16 ช. จำนวนบันไดเลื่อน เครื่อง
- 17 ๖. แบบ/เอกสารที่ใช้ตรวจ.....
- 18 ๗. ลักษณะโครงสร้างอาคาร.....
- 19 ๘. มีระบบประกอบอาคาร ได้แก่.....
- 20 ๙. มีระบบป้องกันอัคคีภัย ได้แก่.....
- 21 ๑๐. วัตถุอันตราย/เสี่ยงสูงที่มี(จำนวน/ปริมาณ/ที่เก็บ).....
- 22
- 23

24 รายละเอียดการตรวจสอบอาคาร

- 25 ๑. การตรวจสอบครั้งที่แล้วได้รับใบ ร.๑. (ว/ด/ป)
- 26 โดยผู้ตรวจสอบหมายเลข.....
- 27 ๒. ช่วงวันที่ตรวจสอบครั้งนี้ (ว/ด/ป).....
- 28 ถึง.....
- 29 ๓. ชื่อและรายละเอียดของผู้ตรวจสอบ
- 30 ก.
- 31 ข.
- 32 ค.
- 33 ง.
- 34 ๔. ชื่อผู้แทนเจ้าของอาคาร นำเดินตรวจสอบ.....
- 35
- 36

**เกณฑ์การตรวจสอบอาคารสถานบริการหรืออาคารที่ประกอบ
กิจการคล้ายสถานบริการ ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ ๒๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป**

ผลพินิจ		รายละเอียด
ก	ข	อ้างอิง/ลำดับที่

ความมั่นคงแข็งแรง

๑. ไม่มีร่องรอยของการเสียรูปองค์อาคาร
๒. ไม่มีร่องรอยการทรุดตัว แตกร้าว หรือผุกร่อน
๓. ไม่มีความเสี่ยงของการหลุด ตกหล่น ของส่วนประกอบโครงสร้างและ
อุปกรณ์อื่นๆ
๔. รูปทรงอาคารอยู่ในลักษณะตั้งตรงแนวดิ่ง

วัสดุประกอบอาคารและตกแต่งภายใน

- ไม่มี-

การแบ่งส่วนอาคาร

- ไม่มี-

ระบบประกอบอาคาร (ระบบปรับอากาศ และระบายอากาศ)

๑. มีการระบายอากาศหมุนเวียนทำงานปกติ
๒. เครื่องส่งลม และแผ่นกรองอากาศสะอาด

ระบบประกอบอาคาร (ระบบไฟฟ้า)

๑. ขั้วต่อสาย และตัวอุปกรณ์ ไม่พบร่องรอยของความเสียหายจากความร้อน
สูงผิดปกติ
๒. อุปกรณ์และสายไฟฟ้า ไม่อยู่สภาพเสี่ยงจากน้ำ กิ่งไม้สัมผัส และฉนวนฉีก
ขาด
๓. หม้อแปลงไฟฟ้า ไม่มีวัชพืชหรือกิ่งไม้เข้าใกล้ ไม่มีความผิดปกติของฉนวน
เปลือกห่อหุ้ม และสามารถระบายความร้อนได้ดี
๔. เปลือกอุปกรณ์ที่เป็นโลหะ มีการต่อลงดิน
๕. ส่วนประกอบระบบป้องกันฟ้าผ่า มีความต่อเนื่องทางไฟฟ้าดี

ระบบประกอบอาคาร (ลิฟต์และบันไดเลื่อน)

๑. มีป้ายคำเตือนและแนะนำการใช้งานเมื่อเกิดเหตุขัดข้อง
๒. มีการตรวจและบำรุงรักษาเป็นประจำทุกปี
๓. มีระบบป้องกันอันตรายหรืออุบัติเหตุเพียงพอ

**เกณฑ์การตรวจสอบอาคารสถานบริการหรืออาคารที่ประกอบ
กิจการคล้ายสถานบริการ ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ ๒๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป**

ผลพินิจ		รายละเอียด
ก	ข	อ้างอิง/ลำดับที่

ระบบประกอบอาคาร (ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม)

๑. น้ำประปาในถังเก็บมีความสะอาด
๒. ท่อน้ำเสียไม่พบการรั่วซึม และการอุดตัน
๓. ระบบบำบัดน้ำเสีย ทำงานปกติ และคุณภาพน้ำเสียปล่อยสู่ท่อหรือราง
สาธารณะอยู่ในเกณฑ์ดี รวมทั้งมีการดักไขมันจากครัว
๔. ท่อระบายควันจากครัวหรือเครื่องจักรไม่ก่อให้เกิดที่รำคาญ และทำให้
สกปรก
๕. รางระบายน้ำไม่มีน้ำขัง
๖. การรวบรวมและทิ้งขยะเป็นระเบียบและสะอาดดี
๗. เสียงและกลิ่นไม่ก่อให้เกิดที่รำคาญ
๘. ไม่พบแหล่งเพาะเชื้อราภายในอาคาร

ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยและการทดสอบสมรรถนะ

๑. ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ต้องติดตั้งและมีสมรรถนะในการตรวจจับเพลิงไหม้
และส่งสัญญาณแจ้งเหตุเตือนภัยได้อย่างทั่วถึงทั้งอาคาร
๒. ทางออกจาก สถานบริการ มีสมรรถนะดี ตลอดเส้นทางหนีไฟจนถึงทาง
สาธารณะภายนอกอาคาร
 - ก ทางออกทุกทางไม่มีสิ่งกีดขวาง กุญแจ ไข ล็อคขณะที่มีคนเข้าไปใช้
บริการ กรณีล็อคประตู อุปกรณ์ล็อคทำงานด้วยไฟฟ้า
 - ข ตลอดเส้นทางมีป้ายทางหนีไฟ และติดตั้งให้มองเห็นชัดเจน
 - ค ตลอดเส้นทางมีแสงสว่างฉุกเฉินให้ทำงานอัตโนมัติทันทีเมื่อ
กระแสไฟฟ้าปกติดับ แหล่งจ่ายไฟสำหรับป้ายทางหนีไฟและแสงสว่าง
ฉุกเฉิน มีแหล่งไฟฟ้าสำรองจากแบตเตอรี่
 - ง ทางออกกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร และต้องรองรับจำนวนคน
ทั้งหมด โดยเฉพาะทางออกหลัก
 - จ จำนวนทางหนีไฟ ต้องไม่น้อยกว่า ๒ ทาง และมีจำนวนทางหนีไฟ
เพียงพอกับจำนวนคนสูงสุด
 - ฉ ทางเข้าออกหลักหรือโถงกลางให้มีป้ายแผนผังเส้นทางหนีไฟ และป้าย
แสดงจำนวนคนใช้บริการสูงสุดที่รองรับได้
๓. เครื่องดับเพลิงมือถือ (4A:10B) ที่สามารถใช้งานได้ มีอย่างน้อย ๑ ถึงทุก
ชั้น และทุก ๒๕๐ ตารางเมตร และสะดวกในการใช้งาน

**เกณฑ์การตรวจสอบอาคารสถานบริการหรืออาคารที่ประกอบ
กิจการคล้ายสถานบริการ ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ ๒๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป**

ผลพินิจ		รายละเอียด
ก	ข	อ้างอิง/ลำดับที่

การบริหารจัดการความปลอดภัย

๑. มีแผนและขั้นตอนในการอพยพออกจากอาคารในกรณีฉุกเฉิน
๒. มีการซ้อมอพยพเป็นประจำ และจัดให้ผู้นำการอพยพให้เพียงพอ
๓. มีแผนและจัดการบำรุงรักษาอุปกรณ์อย่างต่อเนื่องเป็นประจำ
 - ก ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้
 - ข ระบบดับเพลิง
 - ค ระบบไฟฟ้า
 - ง ระบบระบายอากาศ
 - จ ระบบประปา
 - ฉ ระบบระบายและบำบัดน้ำเสีย
 - ช ระบบลิฟต์
 - ซ ทางหนีไฟ และประตูหนีไฟ
๔. มีแผนการตรวจสอบอาคาร

หมายเหตุ

- ผลพินิจ หมายถึง ผลการตรวจสอบโดยใช้ทักษะของผู้ตรวจสอบอาคารด้วยการวิเคราะห์ พิจารณา ตามเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร
- ผลพินิจ ก หมายถึง ผลการตรวจสอบอาคารที่ผู้ตรวจสอบอาคารมีความเห็นว่า ผ่าน ตามเกณฑ์การตรวจสอบอาคารที่กำหนดไว้ ณ วันที่ตรวจสอบ
- ผลพินิจ ข หมายถึง ผลการตรวจสอบอาคารที่ผู้ตรวจสอบอาคารมีความเห็นว่าเจ้าของอาคารจะต้องปรับปรุงแก้ไขตามรายละเอียดคำแนะนำให้แก้ไข ให้แล้วเสร็จเสียก่อน จากนั้น ผู้ตรวจสอบอาคารจึงจะออกความเห็นเป็นผลพินิจ ก ในการตรวจสอบประจำปีหรือตรวจสอบใหญ่คราวถัดไป

1 สรุปความเห็นจากผู้ตรวจสอบการตรวจสอบ

2 -----

3 -----

4 -----

5 -----

6 -----

7 -----

8 -----

9 ข้าพเจ้าในฐานะผู้ตรวจสอบอาคารขอรับรองว่าได้ทำการตรวจสอบสภาพอาคารดังกล่าว โดยผลการตรวจสอบ
 10 อาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารถูกต้อง และเป็นจริงตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ รวมทั้งยังได้ให้
 11 เจ้าของอาคาร ผู้ครอบครอง ผู้ดูแลอาคาร หรือ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ได้รับทราบผลการตรวจสอบสภาพ
 12 อาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามรายงานข้างต้นอย่างครบถ้วนแล้ว และในการนี้บุคคลผู้รับผิดชอบ
 13 อาคารดังกล่าวได้ทำแผนงานประกอบ การปรับปรุงแก้ไขอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามคำแนะนำ
 14 ของผู้ตรวจสอบอาคารแนบมาพร้อมกับรายงานฉบับนี้ด้วย

15 -----

16 -----

17 (.....)

18 ผู้ตรวจสอบอาคาร

19 -----

20 -----

21 -----

22 ข้าพเจ้าในฐานะ เจ้าของอาคาร ผู้ครอบครอง ผู้ดูแลอาคาร หรือ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ขอรับรองว่าได้มีการ
 23 ตรวจสอบอาคารตามรายงานดังกล่าวข้างต้นจริง โดยการตรวจสอบอาคารนั้นกระทำโดยผู้ตรวจสอบอาคารซึ่ง
 24 ได้รับใบอนุญาตจากกรมโยธาธิการและผังเมือง รวมทั้งข้าพเจ้ายังได้รับทราบข้อเสนอแนะและแนวทางในการ
 25 ปรับปรุงแก้ไขตามคำแนะนำของผู้ตรวจสอบอาคารอีกด้วย พร้อมกันนี้ยังได้จัดทำแผนในการปรับปรุงแก้ไขมา
 26 พร้อมกับรายงานการตรวจสอบอาคารในครั้งนี้ด้วย ข้าพเจ้าได้อ่านและเข้าใจในรายงานดังกล่าวครบถ้วนแล้ว จึง
 27 ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญ

28 -----

29 -----

30 (.....)

31 เจ้าของอาคาร หรือผู้รับมอบอำนาจ

32

1 รายละเอียดคำแนะนำให้แก้ไข จากการผลพินิจ ข

2

3 ชื่ออาคาร.....

รูปภาพ	ลำดับที่	วันที่
	เรื่อง	
	สถานที่	
	คำบรรยายประกอบภาพ	
	กำหนดวันที่แก้ไขแล้วเสร็จ	
	เจ้าของอาคารลงนาม ()	
รูปภาพ	ลำดับที่	วันที่
	เรื่อง	
	สถานที่	
	คำบรรยายประกอบภาพ	
	กำหนดวันที่แก้ไขแล้วเสร็จ	
	เจ้าของอาคารลงนาม ()	

๓.๗ เกณฑ์การตรวจสอบอาคาร อาคารชุด/อาคารอยู่อาศัยรวม ระดับ ๑

เกณฑ์การตรวจสอบอาคาร ตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร ปี พ.ศ. ๒๕๕๒ ประเภทการตรวจสอบใหญ่

ประเภท อาคารชุด / อาคารอยู่อาศัยรวม
ระดับ ๑ (เกณฑ์ขั้นต่ำ)

ขอบเขต

๑. เกณฑ์การตรวจสอบอาคารฉบับนี้ ออกตามความในกฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์การขึ้นทะเบียน
เกณฑ์การตรวจสอบฯ ข้อ ๑๘ (๒) โดยเป็นมาตรฐานทางราชการ
๒. ปีที่ทำการตรวจสอบใหญ่ให้เพิ่มสองแผน คือ แผนการบำรุงรักษาระบบอุปกรณ์ และแผนการตรวจสอบ
ประจำปี
๓. การตรวจสอบใช้หลักการสังเกตด้วยสายตา และใช้ประสาทสัมผัสของมนุษย์ที่มีความปลอดภัยต่อผู้
ตรวจสอบ อาจใช้เครื่องมือพื้นฐานประกอบการตรวจสอบได้ เช่น ตลับเมตร เครื่องวัดแสง/เสียง และ
เครื่องวัดความเร็วลม การตรวจสอบอาคารนี้ไม่ใช่การประกอบวิชาชีพทางวิศวกรรมหรือสถาปัตยกรรม
๔. เกณฑ์จะต้องได้รับการปรับปรุงเป็นประจำให้เกิดความปลอดภัยในการใช้งานดีขึ้นตามลำดับ ทั้งนี้ไม่ว่า
อาคารที่ตรวจสอบนั้นจะต้องปฏิบัติหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมายที่บังคับใช้ขณะก่อสร้าง ซึ่งมีเป้าหมาย
เพียงคำนึงถึงเฉพาะความปลอดภัยในการใช้งานอาคารเท่านั้น
๕. ผู้ตรวจสอบอาคารหรือผู้ใช้เกณฑ์ตรวจสอบฉบับนี้ ถือว่าเป็นผู้มีความรู้เรื่องข้อกำหนดและเจตนารมณ์
ของมาตรฐานและกฎหมายด้านความปลอดภัยอย่างดี และเป็นผู้ที่มีเกียรติด้วยการปฏิบัติวิชาชีพอย่าง
เป็นธรรม
๖. เกณฑ์การตรวจสอบอาคาร จะแบ่งออกตามประเภทอาคารที่เข้าข่ายต้องได้รับตรวจสอบ โดยเกณฑ์นี้ให้
ใช้เฉพาะอาคารอยู่อาศัยรวม หอพัก อาคารชุด หรืออาคารอยู่อาศัยรวมในอาคารประเภทอื่น หรืออาคาร
ที่มีลักษณะคล้ายกับอาคารอยู่อาศัยรวมครอบคลุมทั้งอาคารพักอาศัยรวมที่ได้รับรองและไม่ได้รับรอง
ตามกฎหมาย ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ขึ้นไป ในอาคารหลังเดียวกัน
๗. กรณีอาคารชุด/อาคารอยู่อาศัยรวมประกอบกิจการอยู่ในอาคารประเภทอื่น หากเข้าข่ายเป็นอาคารที่
ต้องตรวจสอบด้วย ให้ผู้ตรวจสอบอาคารใช้เกณฑ์การตรวจสอบอาคารนั้นตรวจสอบประกอบกับเกณฑ์
การตรวจสอบฉบับนี้
๘. ในแต่ละรอบปีของการตรวจสอบใหญ่ให้ตรวจสอบอาคารอย่างน้อย ๒ ครั้ง ข้อเสนอแนะจากการ
ตรวจสอบและการปรับปรุงแก้ไขตามข้อเสนอแนะ ให้ผู้ตรวจสอบอาคารแสดงรายละเอียดไว้ในรายงาน
ฉบับสมบูรณ์ด้วย
๙. ผู้ตรวจสอบอาคารต้องตรวจสอบอาคารอย่างน้อยตามเกณฑ์ในฉบับนี้ ระบบและอุปกรณ์ที่ติดตั้งใน
อาคารแต่ไม่ได้อยู่ในเกณฑ์การตรวจสอบฉบับนี้ให้เป็นการตกลงเฉพาะระหว่างผู้ตรวจสอบอาคารกับ
เจ้าของอาคาร
๑๐. หากเจ้าของอาคารไม่สามารถแก้ไขตามข้อเสนอแนะทันเวลา ให้ผู้ตรวจสอบอาคารเขียนกำหนดการแล้ว
เสร็จตามความเห็นร่วมกับเจ้าของอาคาร และให้เจ้าของอาคารลงนามรับรอง
๑๑. ห้องอยู่อาศัยรวม ห้องชุด หอพัก ให้ผู้ตรวจสอบต้องสุ่มตรวจภายในห้องพักไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕ ของ
จำนวนห้องแต่ละชั้น แต่ไม่น้อยกว่า ๑ ห้องต่อชั้น

วัตถุประสงค์

๑. การตรวจสอบปีนี้จะมุ่งเน้นเรื่องความปลอดภัยต่อชีวิตทั้งชีวิตของผู้ใช้อาคารและพนักงานดับเพลิงและ
กู้ภัยเป็นสำคัญ เพื่อให้อาคารมีสภาพความปลอดภัยในการใช้งานตามวัตถุประสงค์ของกฎหมาย
๒. การตรวจสอบปีนี้จะช่วยลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

1	ข้อมูลอาคาร	
2	๑. ชื่ออาคาร.....	
3	๒. ที่อยู่.....	
4	๓. อาคารเริ่มใช้งานตั้งแต่ วัน/เดือน/ปี.....	
5	๔. อาคารเข้าข่ายประเภทใดที่ต้องตรวจสอบอาคาร	
6	(ระบุมากกว่า ๑ ได้)	
7	๕. ข้อมูลกายภาพและการใช้งานของอาคาร (ให้กรอกข้อมูลเท่าที่มี)	
8	ก. จำนวนชั้นเหนือระดับพื้นดิน (ไม่รวมชั้นลอย)	ชั้น
9	ข. จำนวนชั้นใต้ระดับพื้นดิน	ชั้น
10	ค. ความสูงอาคาร.....	เมตร
11	ง. พื้นที่อาคาร (ไม่รวมที่จอดรถ).....	ตารางเมตร
12	จ. พื้นที่จอดรถ.....	ตารางเมตร
13	มีจำนวน.....	ชั้น
14	ฉ. จำนวนห้องพัก.....	ห้อง
15	ช. จำนวนบันไดต่อเนื่องทั้งหมดที่นำคนออกสู่ชั้นพื้นดิน.....	บันได
16	ซ. จำนวนลิฟต์.....	เครื่อง
17	ฅ. จำนวนบันไดเลื่อน.....	เครื่อง
18	๖. แบบ/เอกสารที่ใช้ตรวจ.....	
19	๗. ลักษณะโครงสร้างอาคาร.....	
20	๘. มีระบบประกอบอาคาร ได้แก่.....	
21	๙. มีระบบป้องกันอัคคีภัย ได้แก่.....	
22	๑๐. วัตถุอันตราย/เสี่ยงสูงที่มี(จำนวน/ปริมาณ/ที่เก็บ).....	
23		
24		
25	รายละเอียดการตรวจสอบอาคาร	
26	๑. การตรวจสอบครั้งที่แล้วได้รับใบ ร.๑. (ว/ด/ป)	
27	โดยผู้ตรวจสอบหมายเลข.....	
28	๒. ช่วงวันที่ตรวจสอบครั้งนี้ (ว/ด/ป).....	
29	ถึง.....	
30	๓. ชื่อและรายละเอียดของผู้ตรวจสอบ	
31	ก.	
32	ข.	
33	ค.	
34	ง.	
35	๔. ชื่อผู้แทนเจ้าของอาคาร นำเดินตรวจสอบ.....	
36		
37		

1 เกณฑ์การตรวจสอบอาคารอยู่อาศัยรวม หอพัก หรืออาคารชุด ที่
2 มีพื้นที่ตั้งแต่ ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ขึ้นไป
3

ผลพินิจ		รายละเอียด
ก	ข	อ้างอิง/ลำดับที่

4 ความมั่นคงแข็งแรง

- 5 ๑. ไม่มีร่องรอยของการเสียรูปองค์อาคาร
- 6 ๒. ไม่มีร่องรอยการทรุดตัว แตกร้าว หรือผุกร่อน
- 7 ๓. ไม่มีความเสี่ยงของการหลุด ตกหล่น ของส่วนประกอบโครงสร้างและ
- 8 อุปกรณ์อื่นๆ
- 9 ๔. รูปทรงอาคารอยู่ในลักษณะตั้งตรงแนวดิ่ง
- 10 ๕. สิ่งของพลัดหล่นจากที่สูง
- 11 ๖. ร่องรอยการผุกร่อนของกันสาด และระเบียงห้องพักอาศัย

12 วัสดุประกอบอาคารและตกแต่งภายใน

- 13 - ไม่มี-

14 การแบ่งส่วนอาคาร

- 15
- 16 ๑. อาคารตั้งแต่ ๔ ชั้นขึ้นไป ช่องบันไดหนีไฟ ป้องกันอันตรายขณะหนีไฟด้วย
- 17 วัสดุทนไฟ ไม่มีช่องว่างให้ควันไฟและเปลวไฟลุกลามเข้าไปได้ง่าย
- 18 ๒. ประตูหนีไฟสำหรับช่องบันไดหนีไฟ สร้างด้วยวัสดุทนไฟได้
- 19 ๓. ช่องบันไดหรือช่องเปิดพื้นทุกแห่ง ไม่มีช่องว่างที่ให้ควันไฟและเปลวไฟ
- 20 ลุกลามออกไปได้ง่าย
- 21

22 ระบบประกอบอาคาร (ระบบปรับอากาศ และระบายอากาศ)

- 23 ๑. ห้องต่างๆ ในอาคาร มีการระบายอากาศหมุนเวียนทำงานปกติ เพื่อ
- 24 สุขอนามัยผู้ใช้อาคาร และให้เครื่องจักรกลทำงานได้ดี
- 25 ๒. เครื่องส่งลม และแผ่นกรองอากาศสะอาด
- 26 ๓. หอฝั้่งน้ำ มีการควบคุมคุณภาพน้ำ และมีฐานเครื่องมั่นคงแข็งแรง
- 27 ๔. ผนวมน้ำมั่วท่อเย็น ไม่มีร่องรอยของการกลั่นตัวของไอน้ำ และไม่พบ
- 28 เชื้อราบริเวณท่อน้ำ
- 29 ๕. ท่อระบายควันจากเตาในครัวมีการป้องกันอัคคีภัยดีเพียงพอ
- 30
- 31

เกณฑ์การตรวจสอบอาคารอยู่อาศัยรวม หอพัก หรืออาคารชุด ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ขึ้นไป

ผลพินิจ		รายละเอียด
ก	ข	อ้างอิง/ลำดับที่

ระบบประกอบอาคาร (ระบบไฟฟ้า)

๑. ขั้วต่อสาย และตัวอุปกรณ์ ไม่พบร่องรอยของความเสียหายจากความร้อนสูงผิดปกติ
๒. อุปกรณ์และสายไฟฟ้า ไม่อยู่สภาพเสี่ยงจากน้ำ กิ่งไม้สัมผัส และฉนวนฉีกขาด
๓. หม้อแปลงไฟฟ้า ไม่มีวัชพืชหรือกิ่งไม้เข้าใกล้ ไม่มีความผิดปกติของฉนวน เปลือกห่อหุ้ม และสามารถระบายความร้อนได้ดี
๔. เปลือกอุปกรณ์ที่เป็นโลหะ มีการต่อลงดิน
๕. ส่วนประกอบระบบป้องกันฟ้าผ่า มีความต่อเนื่องทางไฟฟ้าดี

ระบบประกอบอาคาร (ลิฟต์และบันไดเลื่อน)

๑. มีป้ายคำเตือนและแนะนำการใช้งานเมื่อเกิดเหตุขัดข้อง
๒. มีการตรวจและบำรุงรักษาเป็นประจำทุกปี
๓. มีระบบป้องกันอันตรายหรืออุบัติเหตุเพียงพอ
๔. มีระบบเรียกลิฟต์อัตโนมัติลงมาจากดในชั้นล่างหรือชั้นที่กำหนด กรณีเกิดเพลิงไหม้

ระบบประกอบอาคาร (ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม)

๑. น้ำประปาในถังเก็บมีความสะอาด
๒. ท่อน้ำเสียไม่พบการรั่วซึม และการอุดตัน
๓. ระบบบำบัดน้ำเสีย ทำงานปกติ และคุณภาพน้ำเสียปล่อยสู่ท่อหรือรางสาธารณะอยู่ในเกณฑ์ดี รวมทั้งมีการดักไขมันจากครัว
๔. ท่อระบายควันจากครัวหรือเครื่องจักรไม่ก่อให้เกิดที่รำคาญ และทำให้สกปรก
๕. รางระบายน้ำไม่มีน้ำขัง
๖. ระบบรวบรวมและทิ้งขยะเป็นระเบียบและสะอาดดี
๗. เสียงและกลิ่นไม่ก่อให้เกิดที่รำคาญ
๘. ไม่พบแหล่งเพาะเชื้อราภายในอาคาร
๙. ไม่พบร่องรอยการรั่วของถังและท่อจ่ายก๊าซในครัวร้านค้า

เกณฑ์การตรวจสอบอาคารอยู่อาศัยยรวม หอพัก หรืออาคารชุด ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ขึ้นไป

ผลพินิจ		รายละเอียด อ้างอิง/ลำดับที่
ก	ข	

ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยและการทดสอบสมรรถนะ

๑. ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ต้องติดตั้งและมีสมรรถนะในการตรวจจับเพลิงไหม้ และส่งสัญญาณแจ้งเหตุเตือนภัยได้อย่างทั่วถึงทั้งอาคาร
๒. ห้องนอนไกลจากอุปกรณ์แจ้งเหตุ สามารถได้ยินเสียงเตือนภัยดังและชัดเจน
๓. ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน รวมทั้ง มีการแสดงผลเหตุการณ์ผิดปกติอย่างถูกต้อง มีไฟฟ้าสำรองที่จ่ายได้นานเพียงพอ
๔. ห้องครัว มีอุปกรณ์ตรวจจับก๊าซรั่ว และใช้งานได้ดี
๕. ทางออกจากชั้นบน อาคารอยู่อาศัยรวม มีสมรรถนะดี ตลอดเส้นทางหนีไฟ จนถึงทางสาธารณะภายนอกอาคาร
 - ก ทางออกทุกทางไม่มีสิ่งกีดขวาง ญุณแจ โช ล็อคขณะที่มีคนเข้าไปใช้บริการ กรณีล็อคประตู อุปกรณ์ล็อคทำงานด้วยไฟฟ้า
 - ข ประตูหนีไฟ มีอุปกรณ์บังคับประตูให้ปิดได้ และมีอุปกรณ์เปิดบานประตูทั้งสองด้าน กรณีล็อคประตู อุปกรณ์ล็อคทำงานด้วยไฟฟ้า
 - ค ตลอดเส้นทางมีป้ายทางหนีไฟ และติดตั้งให้มองเห็นชัดเจน
 - ง ตลอดเส้นทางมีแสงสว่างฉุกเฉินให้ทำงานอัตโนมัติทันทีเมื่อกระแสไฟฟ้าปกติดับ แหล่งจ่ายไฟสำหรับป้ายทางหนีไฟและแสงสว่างฉุกเฉิน มีแหล่งไฟฟ้าสำรองจากแบตเตอรี่
 - จ จำนวนทางออกเข้าสู่บันไดหนีไฟแต่ละชั้น ต้องไม่น้อยกว่า 2 ทาง
 - ฉ ทางเข้าออกหลักหรือโถงกลางให้มีป้ายแผนผังเส้นทางหนีไฟ
 - ช ทางปล่อยออกที่ชั้นพื้นดิน มีความปลอดภัยขณะเกิดเพลิงไหม้ที่ชั้นปล่อยออกนั้น
๖. เครื่องดับเพลิงมือถือที่สามารถใช้งานได้ มีอย่างน้อย ๑ ถึงทุกชั้น และทุก ๑๐๐๐ ตารางเมตร และสะดวกในการใช้งาน
๗. ท่อเย็น สายฉีดน้ำ และหัวรับน้ำดับเพลิง อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานตลอดเวลา

[illegible]

เกณฑ์การตรวจสอบอาคารอยู่อาศัยรวม หอพัก หรืออาคารชุด ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ขึ้นไป

ผลพินิจ		รายละเอียด
ก	ข	อ้างอิง/ลำดับที่

การบริหารจัดการความปลอดภัย

๑. มีแผนและขั้นตอนในการอพยพออกจากอาคารในกรณีฉุกเฉิน
๒. มีการซ้อมอพยพเป็นประจำ และจัดให้มีผู้นำการอพยพให้เพียงพอ
๓. มีแผนและจัดการบำรุงรักษาอุปกรณ์อย่างต่อเนื่องเป็นประจำ
 - ก ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้
 - ข ระบบดับเพลิง
 - ค ระบบไฟฟ้า
 - ง ระบบระบายอากาศ
 - จ ระบบประปา
 - ฉ ระบบระบายและบำบัดน้ำเสีย
 - ช ระบบลิฟต์
 - ซ ทางหนีไฟ และประตูหนีไฟ
๔. มีแผนการตรวจสอบอาคาร

หมายเหตุ

- ผลพินิจ หมายถึง ผลการตรวจสอบโดยใช้ทักษะของผู้ตรวจสอบอาคารด้วยการวิเคราะห์ พิจารณา ตามเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร
- ผลพินิจ ก หมายถึง ผลการตรวจสอบอาคารที่ผู้ตรวจสอบอาคารมีความเห็นว่า ผ่าน ตามเกณฑ์การตรวจสอบอาคารที่กำหนดไว้ ณ วันที่ตรวจสอบ
- ผลพินิจ ข หมายถึง ผลการตรวจสอบอาคารที่ผู้ตรวจสอบอาคารมีความเห็นว่าเจ้าของอาคารจะต้องปรับปรุงแก้ไขตามรายละเอียดคำแนะนำให้แก้ไข ให้แล้วเสร็จเสียก่อน จากนั้น ผู้ตรวจสอบอาคารจึงจะออกความเห็นเป็นผลพินิจ ก ในการตรวจสอบประจำปีหรือตรวจสอบใหญ่คราวถัดไป

1 สรุปความเห็นจากผู้ตรวจสอบการตรวจสอบ

2 -----

3 -----

4 -----

5 -----

6 -----

7 -----

8

9 ข้าพเจ้าในฐานะผู้ตรวจสอบอาคารขอรับรองว่าได้ทำการตรวจสอบสภาพอาคารดังกล่าว โดยผลการตรวจสอบ
 10 อาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารถูกต้อง และเป็นจริงตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ รวมทั้งยังได้ให้
 11 เจ้าของอาคาร ผู้ครอบครอง ผู้ดูแลอาคาร หรือ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ได้รับทราบผลการตรวจสอบสภาพ
 12 อาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามรายงานข้างต้นอย่างครบถ้วนแล้ว และในการนี้บุคคลผู้รับผิดชอบ
 13 อาคารดังกล่าวได้ทำแผนงานประกอบ การปรับปรุงแก้ไขอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามคำแนะนำ
 14 ของผู้ตรวจสอบอาคารแนบมาพร้อมกับรายงานฉบับนี้ด้วย

15

16

17 (.....)

18 ผู้ตรวจสอบอาคาร

19

20

21

22 ข้าพเจ้าในฐานะ เจ้าของอาคาร ผู้ครอบครอง ผู้ดูแลอาคาร หรือ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ขอรับรองว่าได้มีการ
 23 ตรวจสอบอาคารตามรายงานดังกล่าวข้างต้นจริง โดยการตรวจสอบอาคารนั้นกระทำโดยผู้ตรวจสอบอาคารซึ่ง
 24 ได้รับใบอนุญาตจากกรมโยธาธิการและผังเมือง รวมทั้งข้าพเจ้ายังได้รับทราบข้อเสนอแนะและแนวทางในการ
 25 ปรับปรุงแก้ไขตามคำแนะนำของผู้ตรวจสอบอาคารอีกด้วย พร้อมกันนี้ยังได้จัดทำแผนในการปรับปรุงแก้ไขมา
 26 พร้อมกับรายงานการตรวจสอบอาคารในครั้งนี้ด้วย ข้าพเจ้าได้อ่านและเข้าใจในรายงานดังกล่าวครบถ้วนแล้ว จึง
 27 ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญ

28

29

30 (.....)

31 เจ้าของอาคาร หรือผู้รับมอบอำนาจ

32

1 รายละเอียดคำแนะนำให้แก้ไข จากการผลพินิจ ข

2

3 ชื่ออาคาร.....

รูปภาพ	ลำดับที่	วันที่
	เรื่อง	
	สถานที่	
	คำบรรยายประกอบภาพ	
	กำหนดวันที่แก้ไขแล้วเสร็จ	
	เจ้าของอาคารลงนาม ()	
รูปภาพ	ลำดับที่	วันที่
	เรื่อง	
	สถานที่	
	คำบรรยายประกอบภาพ	
	กำหนดวันที่แก้ไขแล้วเสร็จ	
	เจ้าของอาคารลงนาม ()	

๓.๘ เกณฑ์การตรวจสอบอาคาร โรงงาน ระดับ ๑

เกณฑ์การตรวจสอบอาคาร ตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร ปี พ.ศ. ๒๕๕๒ ประเภทการตรวจสอบใหญ่

ประเภท อาคารโรงงาน ระดับ ๑ (เกณฑ์ขั้นต่ำ)

ขอบเขต

๑. เกณฑ์การตรวจสอบอาคารฉบับนี้ ออกตามความในกฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์การขึ้นทะเบียนเกณฑ์การตรวจสอบฯ ข้อ ๑๘ (๒) โดยเป็นมาตรฐานทางราชการ
๒. ปีที่ทำการตรวจสอบใหญ่ให้เพิ่มสองแผน คือ แผนการบำรุงรักษาระบบอุปกรณ์ และแผนการตรวจสอบประจำปี
๓. การตรวจสอบใช้หลักการสังเกตด้วยสายตา และใช้ประสาทสัมผัสของมนุษย์ที่มีความปลอดภัยต่อผู้ตรวจสอบ อาจใช้เครื่องมือพื้นฐานประกอบการตรวจสอบได้ เช่น ตลับเมตร เครื่องวัดแสง/เสียง และเครื่องวัดความเร็วลม การตรวจสอบอาคารนี้ไม่ใช่การประกอบวิชาชีพทางวิศวกรรมหรือสถาปัตยกรรม
๔. เกณฑ์จะต้องได้รับการปรับปรุงเป็นประจำให้เกิดความปลอดภัยในการใช้งานดีขึ้นตามลำดับ ทั้งนี้ไม่ว่าอาคารที่ตรวจสอบนั้นจะต้องปฏิบัติหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมายที่บังคับใช้ขณะก่อสร้าง ซึ่งมีเป้าหมายเพียงคำนึงถึงเฉพาะความปลอดภัยในการใช้งานอาคารเท่านั้น
๕. ผู้ตรวจสอบอาคารหรือผู้ใช้เกณฑ์ตรวจสอบฉบับนี้ ถือว่าเป็นผู้มีความรู้เรื่องข้อกำหนดและเจตนารมณ์ของมาตรฐานและกฎหมายด้านความปลอดภัยอย่างดี และเป็นผู้ที่มีเกียรติด้วยการปฏิบัติวิชาชีพอย่างเป็นธรรม
๖. เกณฑ์การตรวจสอบอาคาร จะแบ่งออกตามประเภทอาคารที่เข้าข่ายต้องได้รับตรวจสอบ โดยเกณฑ์นี้ให้ใช้เฉพาะอาคารโรงงาน หรืออาคารโรงงานในอาคารประเภทอื่น หรืออาคารที่มีลักษณะคล้ายกับอาคารโรงงาน ครอบคลุมทั้งอาคารโรงงานที่ได้รับรองและไม่ได้รับรองตามกฎหมายว่าเป็นอาคารโรงงาน ที่มี ความสูงเกินกว่า ๑ ชั้น และมีพื้นที่ตั้งแต่ ๕,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป ในอาคารหลังเดียวกัน
๗. กรณีอาคารโรงงานประกอบกิจการอยู่ในอาคารประเภทอื่น หากเข้าข่ายเป็นอาคารที่ต้องตรวจสอบด้วย ให้ผู้ตรวจสอบอาคารใช้เกณฑ์การตรวจสอบอาคารนั้นตรวจสอบประกอบกับเกณฑ์การตรวจสอบฉบับนี้
๘. ในแต่ละรอบปีของการตรวจสอบใหญ่ให้ตรวจสอบอาคารอย่างน้อย ๒ ครั้ง ข้อเสนอแนะจากการตรวจสอบและการปรับปรุงแก้ไขตามข้อเสนอแนะ ให้ผู้ตรวจสอบอาคารแสดงรายละเอียดไว้ในรายงานฉบับสมบูรณ์ด้วย
๙. ผู้ตรวจสอบอาคารต้องตรวจสอบอาคารอย่างน้อยตามเกณฑ์ในฉบับนี้ ระบบและอุปกรณ์ที่ติดตั้งในอาคารแต่ไม่ได้อยู่ในเกณฑ์การตรวจสอบฉบับนี้ให้เป็นการตกลงเฉพาะระหว่างผู้ตรวจสอบอาคารกับเจ้าของอาคาร
๑๐. หากเจ้าของอาคารไม่สามารถแก้ไขตามข้อเสนอแนะทันเวลา ให้ผู้ตรวจสอบอาคารเขียนกำหนดการแล้วเสร็จตามความเห็นร่วมกับเจ้าของอาคาร และให้เจ้าของอาคารลงนามรับรอง

วัตถุประสงค์

๑. การตรวจสอบปีนี้จะมุ่งเน้นเรื่องความปลอดภัยต่อชีวิตทั้งชีวิตของผู้ใช้อาคารและพนักงานดับเพลิงและกู้ภัยเป็นสำคัญ เพื่อให้อาคารมีสภาพความปลอดภัยในการใช้งานตามวัตถุประสงค์ของกฎหมาย
๒. การตรวจสอบปีนี้จะช่วยลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

1 ข้อมูลอาคาร

- 2 ๑. ชื่ออาคาร.....
- 3 ๒. ที่อยู่.....
- 4 ๓. อาคารเริ่มใช้งานตั้งแต่ วัน/เดือน/ปี.....
- 5 ๔. อาคารเข้าข่ายประเภทใดที่ต้องตรวจสอบอาคาร
- 6 (ระบุมากกว่า ๑ ได้)
- 7 ๕. ข้อมูลกายภาพและการใช้งานของอาคาร (ให้กรอกข้อมูลเท่าที่มี)
- 8 ก. จำนวนชั้นเหนือระดับพื้นดิน (ไม่รวมชั้นลอย) ชั้น
- 9 ข. จำนวนชั้นใต้ระดับพื้นดิน ชั้น
- 10 ค. ความสูงอาคาร เมตร
- 11 ง. พื้นที่อาคาร (ไม่รวมที่จอดรถ) ตารางเมตร
- 12 จ. พื้นที่จอดรถ ตารางเมตร
- 13 มีจำนวน ชั้น
- 14 ฉ. จำนวนบันไดต่อเนื่องทั้งหมดที่นำคนออกสู่ชั้นพื้นดิน บันได
- 15 ข. จำนวนลิฟต์ เครื่อง
- 16 ๖. แบบ/เอกสารที่ใช้ตรวจ.....
- 17 ๗. ลักษณะโครงสร้างอาคาร
- 18 ๘. มีระบบประกอบอาคาร ได้แก่.....
- 19 ๙. มีระบบป้องกันอัคคีภัย ได้แก่.....
- 20 ๑๐. วัตถุอันตราย/เสี่ยงสูงที่มี(จำนวน/ปริมาณ/ที่เก็บ).....
- 21
- 22

23 รายละเอียดการตรวจสอบอาคาร

- 24 ๑. การตรวจสอบครั้งที่แล้วได้รับใบ ร.๑. (ว/ด/ป)
- 25 โดยผู้ตรวจสอบหมายเลข
- 26 ๒. ช่วงวันที่ตรวจสอบครั้งนี้ (ว/ด/ป).....
- 27 ถึง.....
- 28 ๓. ชื่อและรายละเอียดของผู้ตรวจสอบ
- 29 ก.
- 30 ข.
- 31 ค.
- 32 ง.
- 33 ๔. ชื่อผู้แทนเจ้าของอาคาร นำเดินตรวจสอบ.....
- 34

เกณฑ์การตรวจสอบอาคารโรงงาน หรืออาคารที่มีลักษณะคล้ายอาคาร
โรงงาน ที่สูงเกินกว่า ๑ ชั้น และมีพื้นที่ตั้งแต่ ๕,๐๐๐ ตร.เมตรขึ้นไป

ผลพินิจ		รายละเอียด
ก	ข	อ้างอิง/ลำดับที่

ความมั่นคงแข็งแรง

๑. ไม่มีร่องรอยของการเสียรูปองค์อาคาร
๒. ไม่มีร่องรอยการทรุดตัว แตกร้าว หรือผุกร่อน
๓. ไม่มีความเสี่ยงของการหลุด ตกหล่น ของส่วนประกอบโครงสร้างและ
อุปกรณ์อื่นๆ
๔. รูปทรงอาคารอยู่ในลักษณะตั้งตรงแนวดิ่ง

วัสดุประกอบอาคารและตกแต่งภายใน

- ไม่มี-

การแบ่งส่วนอาคาร

๑. อาคารตั้งแต่ ๔ ชั้นขึ้นไป ช่องบันไดหนีไฟ ป้องกันอันตรายขณะหนีไฟด้วย
วัสดุทนไฟ ไม่มีช่องว่างให้ควันไฟและเปลวไฟลุกลามเข้าไปได้ง่าย
๒. ประตูหนีไฟสำหรับช่องบันไดหนีไฟ สร้างด้วยวัสดุทนไฟได้
๓. การกันแยกหรือมีระยะห่างเพียงพอระหว่างเชื้อเพลิงกับแหล่งความร้อน

ระบบประกอบอาคาร (ระบบปรับอากาศ และระบายอากาศ)

๑. ห้องต่างๆ ในอาคาร มีการระบายอากาศหมุนเวียนทำงานปกติ เพื่อ
สุขอนามัยผู้ใช้อาคาร และให้เครื่องจักรกลทำงานได้ดี
๒. เครื่องส่งลม และแผ่นกรองอากาศสะอาด
๓. เครื่องส่งลมขนาดใหญ่ที่จ่ายลมหลายห้อง หลายชั้น ให้มีสวิตช์และอุปกรณ์
ตรวจจับวันตัดการทำงานได้
๔. หอผึ่งน้ำ มีการควบคุมคุณภาพน้ำ และมีฐานเครื่องมั่นคงแข็งแรง
๕. ฉนวนหุ้มท่อเย็น ไม่มีร่องรอยของการกลั่นตัวของไอน้ำ และไม่พบ
เชื้อราบริเวณท่อน้ำ
๖. ท่อระบายควันจากโรงงานหรือครัวร้านค้า มีการป้องกันอัคคีภัยเพียงพอ
๗. ระบบระบายควันจากครัว ทำด้วยท่อแผ่นเหล็กอย่างหนา รอยต่อใช้วิธีการ
เชื่อม ไม่ติดตั้งผ่านวัสดุติดไฟได้ง่าย และมีการทำความสะอาดในท่อและ
พัดลมอย่างสม่ำเสมอ

เกณฑ์การตรวจสอบอาคารโรงงาน หรืออาคารที่มีลักษณะคล้ายอาคาร
โรงงาน ที่สูงเกินกว่า ๑ ชั้น และมีพื้นที่ตั้งแต่ ๕,๐๐๐ ตร.เมตรขึ้นไป

ผลพินิจ		รายละเอียด
ก	ข	อ้างอิง/ลำดับที่

ระบบประกอบอาคาร (ระบบไฟฟ้า)

๑. ขั้วต่อสาย และตัวอุปกรณ์ ไม่พบร่องรอยของความเสียหายจากความร้อนสูงผิดปกติ
๒. อุปกรณ์และสายไฟฟ้า ไม่อยู่สภาพเสี่ยงจากน้ำ กิ่งไม้สัมผัส และฉนวนฉีกขาด
๓. หม้อแปลงไฟฟ้า ไม่มีวัชพืชหรือกิ่งไม้เข้าใกล้ ไม่มีความผิดปกติของฉนวนเปลือกห่อหุ้ม และสามารถระบายความร้อนได้ดี
๔. เปลือกอุปกรณ์ที่เป็นโลหะ มีการต่อลงดิน
๕. ห้องทำงานต่างๆมีแสงสว่างในการทำงานเพียงพอ
๖. ส่วนประกอบระบบป้องกันฟ้าผ่า มีความต่อเนื่องทางไฟฟ้าดี

ระบบประกอบอาคาร (ลิฟต์)

๑. มีป้ายคำเตือนและแนะนำการใช้งานเมื่อเกิดเหตุขัดข้อง
๒. มีการตรวจและบำรุงรักษาเป็นประจำทุกปี
๓. มีระบบป้องกันอันตรายหรืออุบัติเหตุเพียงพอ
๔. มีระบบเรียกลิฟต์อัตโนมัติลงมาจากดในชั้นล่างหรือชั้นที่กำหนด กรณีเกิดเพลิงไหม้

ระบบประกอบอาคาร (ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม)

๑. น้ำประปาในถังเก็บมีความสะอาด
๒. ท่อน้ำเสียไม่พบการรั่วซึม และการอุดตัน
๓. ระบบบำบัดน้ำเสีย ทำงานปกติ และคุณภาพน้ำเสียปล่อยสู่ท่อหรือรางสาธารณะอยู่ในเกณฑ์ดี รวมทั้งมีการดักไขมันจากครัว
๔. ท่อระบายควันจากครัวหรือเครื่องจักรไม่ก่อให้เกิดที่รำคาญ และทำให้สกปรก
๕. รางระบายน้ำไม่มีน้ำขัง
๖. การรวบรวมและทิ้งขยะเป็นระเบียบและสะอาด
๗. เสียงและกลิ่นไม่ก่อให้เกิดที่รำคาญ
๘. ไม่พบแหล่งเพาะเชื้อราภายในอาคาร
๙. ฝุ่น ควัน หรือ ไอสารเคมี ไม่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมหรือเป็นอันตรายต่อคนทั้งภายในหรือภายนอกโรงงาน
๑๐. ขยะพิษ มีระบบรวบรวมทิ้งหรือกำจัดอย่างถูกต้อง

1 เกณฑ์การตรวจสอบอาคารโรงงาน หรืออาคารที่มีลักษณะคล้ายอาคาร
2 โรงงาน ที่สูงเกินกว่า ๑ ชั้น และมีพื้นที่ตั้งแต่ ๕,๐๐๐ ตร.เมตรขึ้นไป

ผลพินิจ		รายละเอียด อ้างอิง/ลำดับที่
ก	ข	

3
4 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยและการทดสอบสมรรถนะ

5 ๑. ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ต้องติดตั้งและมีสมรรถนะในการตรวจจับเพลิงไหม้
6 และส่งสัญญาณแจ้งเหตุเตือนภัยได้อย่างทั่วถึงทั้งอาคาร

--	--	--

7 ๒. ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน รวมทั้ง มีการแสดงผล
8 เหตุการณ์ผิดปกติอย่างถูกต้อง มีไฟฟ้าสำรองที่จ่ายได้นานเพียงพอ และ
9 สถานีจ่ายก๊าซรวมให้มีอุปกรณ์ตรวจจับก๊าซรั่ว

--	--	--

10 ๓. ทางออกจากชั้นบน อาคารโรงงาน มีสมรรถนะดี ตลอดเส้นทางหนีไฟจนถึง
11 ทางสาธารณะภายนอกอาคาร

12 ก ทางออกทุกทางไม่มีสิ่งกีดขวาง กุญแจ ไข ล็อคขณะที่มีคนเข้าไปใช้
13 บริการ กรณีล็อคประตู อุปกรณ์ล็อคทำงานด้วยไฟฟ้า

--	--	--

14 ข ประตูหนีไฟ มีอุปกรณ์บังคับประตูให้ปิดได้ และมีอุปกรณ์เปิดบาน
15 ประตูทั้งสองด้าน กรณีล็อคประตู อุปกรณ์ล็อคทำงานด้วยไฟฟ้า

--	--	--

16 ค ตลอดเส้นทางมีป้ายทางหนีไฟ และติดตั้งให้มองเห็นชัดเจน

--	--	--

17 ง ตลอดเส้นทางมีแสงสว่างฉุกเฉินให้ทำงานอัตโนมัติทันทีเมื่อ

--	--	--

18 กระแสไฟฟ้าปกติดับ แหล่งจ่ายไฟสำหรับป้ายทางหนีไฟและแสงสว่าง
19 ฉุกเฉิน มีแหล่งไฟฟ้าสำรองจากแบตเตอรี่

--	--	--

20 จ มีความกว้างทางออกเพียงพอกับจำนวนคน

--	--	--

21 ฉ จำนวนทางออกสู่บันไดหนีไฟแต่ละชั้น ต้องไม่น้อยกว่า ๒ ทาง และมี
22 จำนวนทางหนีไฟเพียงพอกับจำนวนคนสูงสุด

--	--	--

23 ช ทางเข้าออกหลักหรือโถงกลางให้มีป้ายแผนผังเส้นทางหนีไฟ

24 ซ ทางปล่อยออกที่ชั้นพื้นดิน มีความปลอดภัยขณะเกิดเพลิงไหม้ที่ชั้น
25 ปล่อยออกนั้น

--	--	--

26 ๔. เครื่องดับเพลิงมือถือที่สามารถใช้งานได้ มีอย่างน้อย ๑ ถึงทุกชั้น และทุก
27 ๑๐๐ ตารางเมตร และสะดวกในการใช้งาน

--	--	--

28 ๕. ท่อเย็น สายฉีดน้ำ และหัวรับน้ำดับเพลิง อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน
29 ตลอดเวลา การครอบคลุมพื้นที่ และความดันน้ำเพียงพอ

--	--	--

30

เกณฑ์การตรวจสอบอาคารโรงงาน หรืออาคารที่มีลักษณะคล้ายอาคาร
โรงงาน ที่สูงเกินกว่า ๑ ชั้น และมีพื้นที่ตั้งแต่ ๕,๐๐๐ ตร.เมตรขึ้นไป

ผลพินิจ		รายละเอียด
ก	ข	อ้างอิง/ลำดับที่

การบริหารจัดการความปลอดภัย

๑. มีแผนและขั้นตอนในการอพยพออกจากอาคารในกรณีฉุกเฉิน
๒. มีการซ้อมอพยพเป็นประจำ และจัดให้มีผู้นำการอพยพให้เพียงพอ
๓. มีแผนและจัดการบำรุงรักษาอุปกรณ์อย่างต่อเนื่องเป็นประจำ
 - ก ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้
 - ข ระบบดับเพลิง
 - ค ระบบไฟฟ้า
 - ง ระบบระบายอากาศ
 - จ ระบบประปา
 - ฉ ระบบระบายและบำบัดน้ำเสีย
 - ช ระบบลิฟต์
 - ซ ทางหนีไฟ และประตูหนีไฟ
๔. มีแผนการตรวจสอบอาคาร

หมายเหตุ

- ผลพินิจ หมายถึง ผลการตรวจสอบโดยใช้ทักษะของผู้ตรวจสอบอาคารด้วยการวิเคราะห์ พิจารณา ตามเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร
- ผลพินิจ ก หมายถึง ผลการตรวจสอบอาคารที่ผู้ตรวจสอบอาคารมีความเห็นว่า ผ่าน ตามเกณฑ์การตรวจสอบอาคารที่กำหนดไว้ ณ วันที่ตรวจสอบ
- ผลพินิจ ข หมายถึง ผลการตรวจสอบอาคารที่ผู้ตรวจสอบอาคารมีความเห็นว่าเจ้าของอาคารจะต้องปรับปรุงแก้ไขตามรายละเอียดคำแนะนำให้แก้ไข ให้แล้วเสร็จเสียก่อน จากนั้น ผู้ตรวจสอบอาคารจึงจะออกความเห็นเป็นผลพินิจ ก ในการตรวจสอบประจำปีหรือตรวจสอบใหญ่คราวถัดไป

1 สรุปความเห็นจากผู้ตรวจสอบการตรวจสอบ

2 -----

3 -----

4 -----

5 -----

6 -----

7 -----

8

9 ข้าพเจ้าในฐานะผู้ตรวจสอบอาคารขอรับรองว่าได้ทำการตรวจสอบสภาพอาคารดังกล่าว โดยผลการตรวจสอบ
 10 อาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารถูกต้อง และเป็นจริงตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ รวมทั้งยังได้ให้
 11 เจ้าของอาคาร ผู้ครอบครอง ผู้ดูแลอาคาร หรือ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ได้รับทราบผลการตรวจสอบสภาพ
 12 อาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามรายงานข้างต้นอย่างครบถ้วนแล้ว และในการนี้บุคคลผู้รับผิดชอบ
 13 อาคารดังกล่าวได้ทำแผนงานประกอบ การปรับปรุงแก้ไขอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามคำแนะนำ
 14 ของผู้ตรวจสอบอาคารแนบมาพร้อมกับรายงานฉบับนี้ด้วย

15

16

17 (.....)

18 ผู้ตรวจสอบอาคาร

19

20

21

22 ข้าพเจ้าในฐานะ เจ้าของอาคาร ผู้ครอบครอง ผู้ดูแลอาคาร หรือ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ขอรับรองว่าได้มีการ
 23 ตรวจสอบอาคารตามรายงานดังกล่าวข้างต้นจริง โดยการตรวจสอบอาคารนั้นกระทำโดยผู้ตรวจสอบอาคารซึ่ง
 24 ได้รับใบอนุญาตจากกรมโยธาธิการและผังเมือง รวมทั้งข้าพเจ้ายังได้รับทราบข้อเสนอนะและแนวทางในการ
 25 ปรับปรุงแก้ไขตามคำแนะนำของผู้ตรวจสอบอาคารอีกด้วย พร้อมกันนี้ยังได้จัดทำแผนในการปรับปรุงแก้ไขมา
 26 พร้อมกับรายงานการตรวจสอบอาคารในครั้งนี้ด้วย ข้าพเจ้าได้อ่านและเข้าใจในรายงานดังกล่าวครบถ้วนแล้ว จึง
 27 ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญ

28

29

30 (.....)

31 เจ้าของอาคาร หรือผู้รับมอบอำนาจ

32

33

1 รายละเอียดคำแนะนำให้แก้ไข จากการผลพินิจ ข

2

3 ชื่ออาคาร.....

รูปภาพ	ลำดับที่	วันที่
	เรื่อง	
	สถานที่	
	คำบรรยายประกอบภาพ	
	กำหนดวันที่แก้ไขแล้วเสร็จ	
	เจ้าของอาคารลงนาม ()	
รูปภาพ	ลำดับที่	วันที่
	เรื่อง	
	สถานที่	
	คำบรรยายประกอบภาพ	
	กำหนดวันที่แก้ไขแล้วเสร็จ	
	เจ้าของอาคารลงนาม ()	

๓.๙ เกณฑ์การตรวจสอบป้าย ระดับ ๑

เกณฑ์การตรวจสอบอาคาร ตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร ปี พ.ศ. ๒๕๕๒ ประเภทการตรวจสอบใหญ่

ประเภท ป้าย

ระดับ ๑ (เกณฑ์ขั้นต่ำ)

ขอบเขต

๑. เกณฑ์การตรวจสอบอาคารฉบับนี้ ออกตามความในกฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์การขึ้นทะเบียนเกณฑ์การตรวจสอบฯ ข้อ ๑๘ (๒) โดยเป็นมาตรฐานทางราชการ
๒. ปีที่ทำการตรวจสอบใหญ่ให้เพิ่มสองแผน คือ แผนการบำรุงรักษาระบบอุปกรณ์ และแผนการตรวจสอบประจำปี
๓. การตรวจสอบใช้หลักการสังเกตด้วยสายตา และใช้ประสาทสัมผัสของมนุษย์ที่มีความปลอดภัยต่อผู้ตรวจสอบ อาจใช้เครื่องมือพื้นฐานประกอบการตรวจสอบได้ เช่น ตลับเมตร เครื่องวัดแสง/เสียง และเครื่องวัดความเร็วลม การตรวจสอบอาคารนี้ไม่ใช่การประกอบวิชาชีพทางวิศวกรรมหรือสถาปัตยกรรม
๔. เกณฑ์จะต้องได้รับการปรับปรุงเป็นประจำให้เกิดความปลอดภัยในการใช้งานดีขึ้นตามลำดับ ทั้งนี้ไม่ว่าอาคารที่ตรวจสอบนั้นจะต้องปฏิบัติหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมายที่บังคับใช้ขณะก่อสร้าง ซึ่งมีเป้าหมายเพียงคำนึงถึงเฉพาะความปลอดภัยในการใช้งานอาคารเท่านั้น
๕. ผู้ตรวจสอบอาคารหรือผู้ใช้เกณฑ์ตรวจสอบฉบับนี้ ถือว่าเป็นผู้มีความรู้เรื่องข้อกำหนดและเจตนารมณ์ของมาตรฐานและกฎหมายด้านความปลอดภัยอย่างดี และเป็นผู้ที่มีเกียรติด้วยการปฏิบัติวิชาชีพอย่างเป็นธรรม
๖. เกณฑ์การตรวจสอบอาคาร จะแบ่งออกตามประเภทอาคารที่เข้าข่ายต้องได้รับตรวจสอบ โดยเกณฑ์นี้ให้ใช้เฉพาะป้าย ที่เข้าข่ายตามกฎหมายตรวจสอบทั้งติดตั้งบนอาคาร และก่อสร้างเป็นป้ายโดยเฉพาะ
๗. ในแต่ละรอบปีของการตรวจสอบใหญ่ให้ตรวจสอบอาคารอย่างน้อย ๒ ครั้ง ข้อเสนอแนะจากการตรวจสอบและการปรับปรุงแก้ไขตามข้อเสนอแนะ ให้ผู้ตรวจสอบอาคารแสดงรายละเอียดไว้ในรายงานฉบับสมบูรณ์ด้วย
๘. ผู้ตรวจสอบอาคารต้องตรวจสอบอาคารอย่างน้อยตามเกณฑ์ในฉบับนี้ ระบบและอุปกรณ์ที่ติดตั้งสำหรับป้ายแต่ไม่ได้อยู่ในเกณฑ์การตรวจสอบฉบับนี้ให้เป็นการตกลงเฉพาะระหว่างผู้ตรวจสอบอาคารกับเจ้าของอาคาร
๙. หากเจ้าของอาคารไม่สามารถแก้ไขตามข้อเสนอแนะทันเวลา ให้ผู้ตรวจสอบอาคารเขียนกำหนดการแล้วเสร็จตามความเห็นร่วมกับเจ้าของอาคาร และให้เจ้าของอาคารลงนามรับรอง

วัตถุประสงค์

๑. การตรวจสอบปีนี้จะมุ่งเน้นเรื่องความปลอดภัยต่อชีวิตทั้งชีวิตและทรัพย์สินของประชาชนผู้อาศัยใกล้เคียงและผู้สัญจรไปมา เป็นสำคัญ เพื่อให้ป้ายมีสภาพความปลอดภัยในการใช้งานตามวัตถุประสงค์ของกฎหมาย
๒. การตรวจสอบปีนี้จะช่วยลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

1 ข้อมูลป้าย

- 2 ๑. ชื่อป้าย.....
- 3 ๒. ที่อยู่.....
- 4 ๓. ป้ายเริ่มใช้งานตั้งแต่ วัน/เดือน/ปี.....
- 5 ๔. ข้อมูลกายภาพและการใช้งานป้าย (ให้กรอกข้อมูลเท่าที่มี)
- 6 ก. ป้ายกว้าง..... เมตร
- 7 ข. ป้ายสูง..... เมตร
- 8 ค. โครงสร้างสำหรับติดตั้งป้าย สูง..... เมตร
- 9 ๕. แบบ/เอกสารที่ใช้ตรวจ.....
- 10 ๖. ลักษณะโครงสร้างป้าย.....
- 11 ๗. มีระบบประกอบป้าย ได้แก่.....
- 12 ๘. มีระบบป้องกันอัคคีภัย (ถ้ามี) ได้แก่.....
- 13 ๙. วัตถุอันตราย/เสี่ยงสูงที่มี(จำนวน/ปริมาณ).....
- 14
- 15

16 รายละเอียดการตรวจสอบอาคาร

- 17 ๑. การตรวจสอบครั้งที่แล้วได้รับใบ ร.๑. (ว/ด/ป).....
- 18 โดยผู้ตรวจสอบหมายเลข.....
- 19 ๒. ช่วงวันที่ตรวจสอบครั้งนี้ (ว/ด/ป).....
- 20 ถึง.....
- 21 ๓. ชื่อและรายละเอียดของผู้ตรวจสอบ
- 22 ก.
- 23 ข.
- 24 ค.
- 25 ง.
- 26 ๔. ชื่อผู้แทนเจ้าของป้าย นำเดินตรวจสอบ.....
- 27
- 28

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38

เกณฑ์การตรวจสอบป้าย

ผลพินิจ		รายละเอียด
ก	ข	อ้างอิง/ลำดับที่

ความมั่นคงแข็งแรง

๑. ตรวจสอบพินิจ ฐานรากหรือโครงสร้างที่ป้ายติดตั้ง มีสภาพมั่นคงแข็งแรง ไม่พบสิ่งบอกร่องรอยการทรุดตัวของฐานรากหรือโครงสร้างที่ป้ายติดตั้งอยู่ ไม่มีร่องรอยการทรุดตัว แตกร้าว หรือผุกร่อน
๒. ตรวจสอบพินิจ โครงสร้างของป้าย มีสภาพมั่นคงแข็งแรง ไม่พบสิ่งบอกร่องรอยในความไม่มั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างป้าย การผุกร่อนของโครงสร้างป้ายที่เป็นเหล็ก การเป็นสนิมมากของเหล็กยึด สกรู น็อตยึด หมุดยึดรูปทรงอาคารอยู่ในลักษณะตั้งตรงแนวดิ่ง
๓. ตรวจสอบพินิจ ป้าย มีความมั่นคงแข็งแรง ไม่พบเห็นสิ่งบ่งชี้ใดๆ ถึง การสูญหายของชิ้นส่วนสกรู น็อตยึด หมุดยึด และการหลุดร่วงของชิ้นส่วนของป้าย โดยง่าย

--	--	--

--	--	--

--	--	--

ระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่า

๑. ตรวจสอบ ระบบสายดิน อยู่ในสภาพสมบูรณ์ สภาพจุดยึดต่างๆ แน่น ไม่พบสิ่งบ่งชี้ที่แสดงถึงการขาดของสายไฟ การหลุด การหลวมของจุดยึดต่างๆ มีขนาดสายทองแดง ไม่ต่ำกว่ามาตรฐานกำหนด
๒. ตรวจสอบ มีตัวนำล่อฟ้า ตัวนำต่อลงดิน เชื่อมต่อกับระบบสายดิน ขนาดสายตัวนำ ไม่ต่ำกว่ามาตรฐาน ในกรณีโครงสร้างป้ายเป็นโครงสร้างเหล็ก อาจใช้โครงสร้างเหล็กเป็นตัวนำล่อฟ้า ตรวจสอบพินิจ ไม่พบสิ่งบ่งชี้ที่แสดงถึงการขาดของสายไฟ การหลุด การหลวมของจุดยึดต่างๆ
๓. ตรวจสอบบันทึกการบำรุงรักษา พบการบำรุงรักษาตามคาบเวลากำหนด

--	--	--

--	--	--

--	--	--

ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง

๑. ตรวจสอบ กล้องสวิตช์ตัดตอน กันน้ำ อยู่ในสภาพเรียบร้อย ไม่ผุกร่อน มีระบบป้องกันไฟรั่วติดตั้งไว้ ปิดฝาเรียบร้อย สายไฟมีขนาดไม่ต่ำกว่ามาตรฐานกำหนด มีสายดินต่อลงดินในสภาพสมบูรณ์ การต่อสายไฟเป็นไปตามมาตรฐาน เรียบร้อย
๒. ตรวจสอบบันทึกการบำรุงรักษา พบการบำรุงรักษาตามคาบเวลากำหนด

--	--	--

--	--	--

ระบบอุปกรณ์อื่นๆ (ถ้ามี)

๑. สภาพบันไดขึ้นลง รววจับ รววจั่นตก มีสภาพมั่นคงแข็งแรง ไม่พบการผุกร่อนที่อาจเป็นอันตรายต่อการใช้งาน
๒. อุปกรณ์อื่นๆ (ระบุ ถ้ามี)
๓. อุปกรณ์อื่นๆ (ระบุ ถ้ามี)

--	--	--

--	--	--

--	--	--

1	หมายเหตุ	
2	ผลพินิจ	หมายถึง ผลการตรวจสอบโดยใช้ทักษะของผู้ตรวจสอบอาคารด้วยการวิเคราะห์ พิจารณา ตามเกณฑ์การตรวจสอบ
3		อาคาร
4		
5	ผลพินิจ ก	หมายถึง ผลการตรวจสอบอาคารที่ผู้ตรวจสอบอาคารมีความเห็นว่า ผ่าน ตามเกณฑ์การตรวจสอบอาคารที่กำหนดไว้
6		ณ วันที่ตรวจสอบ
7		
8	ผลพินิจ ข	หมายถึง ผลการตรวจสอบอาคารที่ผู้ตรวจสอบอาคารมีความเห็นว่าเจ้าของอาคารจะต้องปรับปรุงแก้ไขตาม
9		รายละเอียดคำแนะนำให้แก้ไข ให้แล้วเสร็จเสียก่อน จากนั้น ผู้ตรวจสอบอาคารจึงจะออกความเห็นเป็นผล
10		พินิจ ก ในการตรวจสอบประจำปีหรือตรวจสอบใหญ่คราวถัดไป
11		

1 สรุปความเห็นจากผู้ตรวจสอบการตรวจสอบ

2
3
4
5
6
7

8

9 ข้าพเจ้าในฐานะผู้ตรวจสอบอาคารขอรับรองว่าได้ทำการตรวจสอบสภาพป้ายดังกล่าว โดยผลการตรวจสอบป้าย
10 และอุปกรณ์ประกอบของป้ายถูกต้อง และเป็นจริงตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ รวมทั้งยังได้ให้เจ้าของป้าย ผู้
11 ครอบครอง หรือ ผู้ดูแลป้าย ได้รับทราบผลการตรวจสอบสภาพป้ายและอุปกรณ์ประกอบของป้ายตามรายงาน
12 ข้างต้นอย่างครบถ้วนแล้ว และในการนี้บุคคลผู้รับผิดชอบป้ายดังกล่าวได้ทำแผนงานประกอบ การปรับปรุงแก้ไข
13 ป้ายและอุปกรณ์ประกอบของป้ายตามคำแนะนำของผู้ตรวจสอบอาคารแนบมาพร้อมกับรายงานฉบับนี้ด้วย

14

15

16 (.....)

17 ผู้ตรวจสอบอาคาร

18

19

20

21 ข้าพเจ้าในฐานะ เจ้าของป้าย ผู้ครอบครอง หรือ ผู้ดูแลป้าย ขอรับรองว่าได้มีการตรวจสอบป้ายตามรายงาน
22 ดังกล่าวข้างต้นจริง โดยการตรวจสอบป้ายนั้นกระทำโดยผู้ตรวจสอบอาคารซึ่งได้รับใบอนุญาตจากกรมโยธาธิการ
23 และผังเมือง รวมทั้งข้าพเจ้ายังได้รับทราบข้อเสนอนะและแนวทางในการปรับปรุงแก้ไขตามคำแนะนำของผู้
24 ตรวจสอบอาคารอีกด้วย พร้อมกันนี้ยังได้จัดทำแผนในการปรับปรุงแก้ไขมาพร้อมกับรายงานการตรวจสอบป้ายใน
25 ครั้งนี้ด้วย ข้าพเจ้าได้อ่านและเข้าใจในรายงานดังกล่าวครบถ้วนแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญ

26

27

28 (.....)

29 เจ้าของป้าย หรือผู้รับมอบอำนาจ

30

31

1 รายละเอียดคำแนะนำให้แก้ไข จากการผลพินิจ ข

2

3 ชื่อป้าย.....

รูปภาพ	ลำดับที่	วันที่
	เรื่อง	
	สถานที่	
	คำบรรยายประกอบภาพ	
	กำหนดวันที่แก้ไขแล้วเสร็จ	
	เจ้าของป้ายลงนาม ()	
รูปภาพ	ลำดับที่	วันที่
	เรื่อง	
	สถานที่	
	คำบรรยายประกอบภาพ	
	กำหนดวันที่แก้ไขแล้วเสร็จ	
	เจ้าของป้ายลงนาม ()	

๔ ประเภทการตรวจสอบประจำปี

๔.๑ เกณฑ์การตรวจสอบอาคาร อาคารสูง ระดับ ๑

เกณฑ์การตรวจสอบอาคาร ตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร ปี พ.ศ. ๒๕๕๒

ประเภทการตรวจสอบประจำปี

ประเภท อาคารสูง

ระดับ ๑ (เกณฑ์ขั้นต่ำ)

ขอบเขต

๑. เกณฑ์การตรวจสอบอาคารฉบับนี้ ออกตามความในกฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์การขึ้นทะเบียนเกณฑ์การตรวจสอบฯ ข้อ ๑๔ (๒) โดยเป็นมาตรฐานทางราชการ
๒. การตรวจสอบประจำปีให้การตรวจสอบเรื่องการดูแลและบำรุงรักษาระบบอุปกรณ์ ตามแผนการที่กำหนดไว้ในรายงานการตรวจสอบใหญ่
๓. การตรวจสอบใช้หลักการสังเกตด้วยสายตา และใช้ประสาทสัมผัสของมนุษย์ที่มีความปลอดภัยต่อผู้ตรวจสอบ อาจใช้เครื่องมือพื้นฐานประกอบการตรวจสอบได้ เช่น ตลับเมตร เครื่องวัดแสง/เสียง และเครื่องวัดความเร็วลม การตรวจสอบอาคารนี้ไม่ใช่การประกอบวิชาชีพทางวิศวกรรมหรือสถาปัตยกรรม
๔. เกณฑ์จะต้องได้รับการปรับปรุงเป็นประจำให้เกิดความปลอดภัยในการใช้งานดีขึ้นตามลำดับ ทั้งนี้ไม่ว่าอาคารที่ตรวจสอบนั้นจะต้องปฏิบัติหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมายที่บังคับใช้ขณะก่อสร้าง ซึ่งมีเป้าหมายเพียงคำนึงถึงเฉพาะความปลอดภัยในการใช้งานอาคารเท่านั้น
๕. ผู้ตรวจสอบอาคารหรือผู้ใช้เกณฑ์ตรวจสอบฉบับนี้ ถือว่าเป็นผู้มีความรู้เรื่องข้อกำหนดและเจตนารมณ์ของมาตรฐานและกฎหมายด้านความปลอดภัยอย่างดี และเป็นผู้ที่มีเกียรติด้วยการปฏิบัติวิชาชีพอย่างเป็นธรรม
๖. เกณฑ์การตรวจสอบอาคาร จะแบ่งออกตามประเภทอาคารที่เข้าข่ายต้องได้รับตรวจสอบ โดยเกณฑ์นี้ให้ใช้เฉพาะอาคารสูง หรืออาคารสูงในอาคารประเภทอื่น หรืออาคารที่มีลักษณะคล้ายกับอาคารสูง ครอบคลุมทั้งอาคารสูงที่ได้รับรองและไม่ได้รับรองตามกฎหมายว่าเป็นอาคารสูง ที่มีความสูงตั้งแต่ ๒๓ เมตรขึ้นไป
๗. กรณีอาคารสูงประกอบกิจการอยู่ในอาคารประเภทอื่น หากเข้าข่ายเป็นอาคารที่ต้องตรวจสอบด้วย ให้ผู้ตรวจสอบอาคารใช้เกณฑ์การตรวจสอบอาคารนั้นตรวจสอบประกอบกับเกณฑ์การตรวจสอบฉบับนี้
๘. ในแต่ละรอบปีของการตรวจสอบประจำปีให้ตรวจสอบอาคารอย่างน้อย ๒ ครั้ง ข้อเสนอแนะจากการตรวจสอบและการปรับปรุงแก้ไขตามข้อเสนอแนะ ให้ผู้ตรวจสอบอาคารแสดงรายละเอียดไว้ในรายงานฉบับสมบูรณ์ด้วย
๙. ผู้ตรวจสอบอาคารต้องตรวจสอบอาคารอย่างน้อยตามเกณฑ์ในฉบับนี้ ระบบและอุปกรณ์ที่ติดตั้งในอาคารแต่ไม่ได้อยู่ในเกณฑ์การตรวจสอบฉบับนี้ให้เป็นการตกลงเฉพาะระหว่างผู้ตรวจสอบอาคารกับเจ้าของอาคาร
๑๐. หากเจ้าของอาคารไม่สามารถแก้ไขตามข้อเสนอแนะทันเวลา ให้ผู้ตรวจสอบอาคารเขียนกำหนดการแล้วเสร็จตามความเห็นร่วมกับเจ้าของอาคาร และให้เจ้าของอาคารลงนามรับรอง

วัตถุประสงค์

๑. การตรวจสอบปีนี้จะมุ่งเน้นเรื่องความปลอดภัยต่อชีวิตทั้งชีวิตของผู้ใช้อาคารและพนักงานดับเพลิงและกู้ภัยเป็นสำคัญ เพื่อให้อาคารมีสภาพความปลอดภัยในการใช้งานตามวัตถุประสงค์ของกฎหมาย
๒. การตรวจสอบปีนี้จะช่วยลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

1 ข้อมูลอาคาร

- 2 ๑. ชื่ออาคาร.....
- 3 ๒. ที่อยู่.....
- 4 ๓. อาคารเริ่มใช้งานตั้งแต่ วัน/เดือน/ปี.....
- 5 ๔. อาคารเข้าข่ายประเภทใดที่ต้องตรวจสอบอาคาร
- 6 (ระบุมากกว่า ๑ ได้)
- 7 ๕. ข้อมูลกายภาพและการใช้งานของอาคาร (ให้กรอกข้อมูลเท่าที่มี)
- 8 ก. จำนวนชั้นเหนือระดับพื้นดิน (ไม่รวมชั้นลอย)ชั้น
- 9 ข. จำนวนชั้นใต้ระดับพื้นดิน.....ชั้น
- 10 ค. ความสูงอาคาร.....เมตร
- 11 ง. พื้นที่อาคาร (ไม่รวมที่จอดรถ).....ตารางเมตร
- 12 จ. พื้นที่จอดรถ.....ตารางเมตร
- 13 มีจำนวน.....ชั้น
- 14 ฉ. จำนวนห้องพัก/เตียงทั้งหมด.....ห้อง/เตียง
- 15 ข. จำนวนบันไดต่อเนื่องทั้งหมดที่นำคนออกสู่ชั้นพื้นดิน.....บันได
- 16 ช. จำนวนลิฟต์.....เครื่อง
- 17 ฉ. จำนวนบันไดเลื่อน.....เครื่อง
- 18 ๖. แบบ/เอกสารที่ใช้ตรวจ.....
- 19 ๗. ลักษณะโครงสร้างอาคาร.....
- 20 ๘. มีระบบประกอบอาคาร ได้แก่.....
- 21 ๙. มีระบบป้องกันอัคคีภัย ได้แก่.....
- 22 ๑๐. วัตถุอันตราย/เสี่ยงสูงที่มี(จำนวน/ปริมาณ/ที่เก็บ).....
- 23
- 24

25 รายละเอียดการตรวจสอบอาคาร

- 26 ๑. การตรวจสอบครั้งที่แล้วได้รับใบ ร.๑. (ว/ด/ป)
- 27 โดยผู้ตรวจสอบหมายเลข.....
- 28 ๒. มีแผนการดูแลรักษาและซ่อมบำรุงอาคารหรือไม่
- 29 (ถ้ามี) ปฏิบัติตามแผนหรือไม่.....
- 30 ๓. ช่วงวันที่ตรวจสอบครั้งนี้ (ว/ด/ป).....
- 31 ถึง.....
- 32 ๔. ชื่อและรายละเอียดของผู้ตรวจสอบ
- 33 ก.
- 34 ข.
- 35 ค.
- 36 ง.
- 37 ๕. ชื่อผู้แทนเจ้าของอาคาร นำเดินตรวจสอบ.....
- 38

1 เกณฑ์การตรวจสอบอาคารสูง หรืออาคารที่มีลักษณะคล้ายอาคารสูง ที่มี
2 ความสูงตั้งแต่ ๒๓ เมตรขึ้นไป
3

ผลพินิจ		รายละเอียด
ก	ข	อ้างอิง/ลำดับที่

4 ความมั่นคงแข็งแรง

- 5 ๑. ไม่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานอันทำให้โครงสร้างรับน้ำหนักเพิ่มจากเดิม
- 6 ๒. ไม่มีร่องรอยการเสียรูปองค์อาคาร การทรุดตัว แตกร้าว หรือผุกร่อน
- 7 ๓. มีการตรวจสอบการต่อเติม ดัดแปลงอาคาร และเปลี่ยนแปลงการใช้เป็น
- 8 ประจำ

10 วัสดุประกอบอาคารและตกแต่งภายใน

- 11 - ไม่มี-

13 การแบ่งส่วนอาคาร

- 14 ๑. มีการตรวจสอบการปิดล้อมและเปิดช่องเปิดหรือช่องว่างเป็นประจำ

--	--	--

16 ระบบประกอบอาคาร (ระบบปรับอากาศ และระบายอากาศ)

- 17 ๑. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาระบบระบายอากาศหมุนเวียนเป็นประจำ
- 18 ๒. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาเครื่องส่งลม และแผ่นกรองอากาศเป็นประจำ
- 19 ๓. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาหอผึ่งน้ำเป็นประจำ
- 20 ๔. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาท่อลมและท่อน้ำเย็นเป็นประจำ
- 21 ๕. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาท่อระบายควันในครัวร้านค้าเป็นประจำ

23 ระบบประกอบอาคาร (ระบบไฟฟ้า)

- 24 ๑. ขั้วต่อสาย และตัวอุปกรณ์ ไม่พบร่องรอยของความเสียหายจากความร้อน
- 25 สูงผิดปกติ
- 26 ๒. อุปกรณ์และสายไฟฟ้า ไม่อยู่สภาพเสี่ยงจากน้ำ กิ่งไม้สัมผัส และฉนวนฉีก
- 27 ขาด
- 28 ๓. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาอุปกรณ์สวิตช์ไฟฟ้าแรงปานกลางเป็นประจำ
- 29 ๔. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาหม้อแปลงไฟฟ้าเป็นประจำ
- 30 ๕. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาแผงจ่ายไฟฟ้าเป็นประจำ
- 31 ๖. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาโคมไฟ เตารับไฟฟ้า และสายต่อพ่วงเป็นประจำ
- 32 ๗. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาระบบป้องกันฟ้าผ่าเป็นประจำ
- 33 ๘. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาเครื่องกำเนิดไฟฟ้าเป็นประจำและอยู่ในสภาพ
- 34 พร้อมใช้งานอย่างอัตโนมัติ

36 ระบบประกอบอาคาร (ลิฟต์และบันไดเลื่อน)

- 37 ๑. มีการตรวจและบำรุงรักษาเป็นประจำทุกปี

--	--	--

เกณฑ์การตรวจสอบอาคารสูง หรืออาคารที่มีลักษณะคล้ายอาคารสูง ที่มี
ความสูงตั้งแต่ ๒๓ เมตรขึ้นไป

ผลพินิจ		รายละเอียด อ้างอิง/ลำดับที่
ก	ข	

ระบบประกอบอาคาร (ระบบสูบน้ำมันและสิ่งแวดล้อม)

๑. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาถังเก็บน้ำประปาเป็นประจำ
๒. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาเครื่องสูบน้ำประปาเป็นประจำ
๓. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาท่อน้ำและวาล์วประปาเป็นประจำ
๔. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาท่อน้ำเสียและอุปกรณ์ประกอบเป็นประจำ
๕. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาอุปกรณ์และระบบบำบัดน้ำเสียรวมถึงบ่อดักไขมันเป็นประจำ
๖. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาถังและท่อจ่ายก๊าซในครัวร้านค้าเป็นประจำ

[illegible]

ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยและการทดสอบสมรรถนะ

๑. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้เป็นประจำ และมี สมรรถนะ ในการตรวจจับเพลิงไหม้และส่งสัญญาณแจ้งเหตุเตือนภัยได้อย่างทั่วถึงทั้งอาคาร
๒. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาทางหนีไฟและอุปกรณ์ประกอบเป็นประจำ และมี สมรรถนะ ในการอพยพ ตลอดเส้นทางหนีไฟจนถึงทางสาธารณะภายนอกอาคาร
 - ก. ทางออกทุกทางไม่มีสิ่งกีดขวาง ฉุกเฉิน โซ่ ล้อคขณะที่มีคนเข้าไปใช้บริการ กรณีล้อคประตู อุปกรณ์ล้อคทำงานด้วยไฟฟ้า
 - ข. อุปกรณ์บังคับประตูให้ปิดใช้งานได้ดี และมีอุปกรณ์เปิดบานประตูทั้งสองด้านไม่ผูกล้อค กรณีล้อคประตู อุปกรณ์ล้อคทำงานด้วยไฟฟ้า
 - ค. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาป้ายทางหนีไฟเป็นประจำ
 - ง. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาโคมไฟฉุกเฉินเป็นประจำ
 - จ. มีการตรวจสอบทางปล่อยออกที่ขึ้นพื้นดิน ให้มีความปลอดภัยขณะเกิดเพลิงไหม้เป็นประจำ
๓. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาเครื่องดับเพลิงมือถือเป็นประจำ
๔. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาระบบดับเพลิงเป็นประจำ รวมทั้ง ท่อเย็น สายฉีดน้ำ และหัวรับน้ำดับเพลิง
๕. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาเครื่องสูบน้ำดับเพลิงเป็น รวมทั้ง วาล์ว สวิตช์ ความดัน โหมดสวิตช์ แบตเตอรี่ น้ำมัน เครื่องยนต์ การระบายความร้อน และการระบายอากาศ
๖. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาระบบดับเพลิงอัตโนมัติเป็นประจำ รวมทั้ง วาล์ว สวิตช์ตรวจจับน้ำไหล และสายสัญญาณเชื่อมต่อกับระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้

--	--	--

--	--	--

--	--	--

--	--	--

--	--	--

--	--	--

--	--	--

**เกณฑ์การตรวจสอบอาคารสูง หรืออาคารที่มีลักษณะคล้ายอาคารสูง ที่มี
ความสูงตั้งแต่ ๒๓ เมตรขึ้นไป**

ผลพินิจ		รายละเอียด
ก	ข	อ้างอิง/ลำดับที่

๗. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาระบบอัดอากาศ ในช่องบันไดหรือโถงปลอดควันไฟ เป็นประจำ รวมทั้ง ไม่มีช่องอากาศรั่วขนาดใหญ่ โหมดสวิตช์ สั่งให้ทำงานจากโซนตรวจจับเพลิงไหม้บริเวณนั้น และอุปกรณ์ควบคุมความดันทำงานได้ดี
๘. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาระบบควบคุมควันไฟ เป็น รวมทั้ง โหมดสวิตช์ สั่งให้ทำงานจากโซนตรวจจับเพลิงไหม้บริเวณนั้น

--	--	--

--	--	--

หมายเหตุ

- ผลพินิจ หมายถึง ผลการตรวจสอบโดยใช้ทักษะของผู้ตรวจสอบอาคารด้วยการวิเคราะห์ พิจารณา ตามเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร
- ผลพินิจ ก หมายถึง ผลการตรวจสอบอาคารที่ผู้ตรวจสอบอาคารมีความเห็นว่า ผ่าน ตามเกณฑ์การตรวจสอบอาคารที่กำหนดไว้ ณ วันที่ตรวจสอบ
- ผลพินิจ ข หมายถึง ผลการตรวจสอบอาคารที่ผู้ตรวจสอบอาคารมีความเห็นว่าเจ้าของอาคารจะต้องปรับปรุงแก้ไขตามรายละเอียดคำแนะนำให้แก้ไข ให้แล้วเสร็จเสียก่อน จากนั้น ผู้ตรวจสอบอาคารจึงจะออกความเห็นเป็นผลพินิจ ก ในการตรวจสอบประจำปีหรือตรวจสอบใหญ่คราวถัดไป

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34

สรุปความเห็นจากผู้ตรวจสอบการตรวจสอบ

.....

.....

.....

.....

.....

ข้าพเจ้าในฐานะผู้ตรวจสอบอาคารขอรับรองว่าได้ทำการตรวจสอบสภาพอาคารดังกล่าว โดยผลการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารถูกต้อง และเป็นจริงตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ รวมทั้งยังได้ให้เจ้าของอาคาร ผู้ครอบครอง ผู้ดูแลอาคาร หรือ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ได้รับทราบผลการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามรายงานข้างต้นอย่างครบถ้วนแล้ว และในการนี้บุคคลผู้รับผิดชอบอาคารดังกล่าวได้ทำแผนงานประกอบ การปรับปรุงแก้ไขอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามคำแนะนำของผู้ตรวจสอบอาคารแนบมาพร้อมกับรายงานฉบับนี้ด้วย

(.....)

ผู้ตรวจสอบอาคาร

ข้าพเจ้าในฐานะ เจ้าของอาคาร ผู้ครอบครอง ผู้ดูแลอาคาร หรือ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ขอรับรองว่าได้มีการตรวจสอบอาคารตามรายงานดังกล่าวข้างต้นจริง โดยการตรวจสอบอาคารนั้นกระทำโดยผู้ตรวจสอบอาคารซึ่งได้รับใบอนุญาตจากกรมโยธาธิการและผังเมือง รวมทั้งข้าพเจ้ายังได้รับทราบข้อเสนอแนะและแนวทางในการปรับปรุงแก้ไขตามคำแนะนำของผู้ตรวจสอบอาคารอีกด้วย พร้อมกันนี้ยังได้จัดทำแผนในการปรับปรุงแก้ไขมาพร้อมกับรายงานการตรวจสอบอาคารในครั้งนี้ด้วย ข้าพเจ้าได้อ่านและเข้าใจในรายงานดังกล่าวครบถ้วนแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญ

(.....)

เจ้าของอาคาร หรือผู้รับมอบอำนาจ

1 รายละเอียดคำแนะนำให้แก้ไข จากการผลพินิจ ข

2

3 ชื่ออาคาร.....

รูปภาพ	ลำดับที่	วันที่
	เรื่อง	
	สถานที่	
	คำบรรยายประกอบภาพ	
	กำหนดวันที่แก้ไขแล้วเสร็จ	
	เจ้าของอาคารลงนาม ()	
รูปภาพ	ลำดับที่	วันที่
	เรื่อง	
	สถานที่	
	คำบรรยายประกอบภาพ	
	กำหนดวันที่แก้ไขแล้วเสร็จ	
	เจ้าของอาคารลงนาม ()	

๔.๒ เกณฑ์การตรวจสอบอาคาร อาคารขนาดใหญ่พิเศษ ระดับ ๑**เกณฑ์การตรวจสอบอาคาร ตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร ปี พ.ศ. ๒๕๕๒****ประเภทการตรวจสอบประจำปี****ประเภท อาคารขนาดใหญ่พิเศษ****ระดับ ๑ (เกณฑ์ขั้นต่ำ)****ขอบเขต**

๑. เกณฑ์การตรวจสอบอาคารฉบับนี้ ออกตามความในกฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์การขึ้นทะเบียนเกณฑ์การตรวจสอบฯ ข้อ ๑๘ (๒) โดยเป็นมาตรฐานทางราชการ
๒. การตรวจสอบประจำปีให้เน้นการตรวจสอบเรื่องการดูแลและบำรุงรักษาระบบอุปกรณ์ ตามแผนการที่กำหนดไว้ในรายงานการตรวจสอบใหญ่
๓. การตรวจสอบใช้หลักการสังเกตด้วยสายตา และใช้ประสาทสัมผัสของมนุษย์ที่มีความปลอดภัยต่อผู้ตรวจสอบ อาจใช้เครื่องมือพื้นฐานประกอบการตรวจสอบได้ เช่น ตลับเมตร เครื่องวัดแสง/เสียง และเครื่องวัดความเร็วลม การตรวจสอบอาคารนี้ไม่ใช่การประกอบวิชาชีพทางวิศวกรรมหรือสถาปัตยกรรม
๔. เกณฑ์จะต้องได้รับการปรับปรุงเป็นประจำให้เกิดความปลอดภัยในการใช้งานดีขึ้นตามลำดับ ทั้งนี้ไม่ว่าอาคารที่ตรวจสอบนั้นจะต้องปฏิบัติหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมายที่บังคับใช้ขณะก่อสร้าง ซึ่งมีเป้าหมายเพียงคำนึงถึงเฉพาะความปลอดภัยในการใช้งานอาคารเท่านั้น
๕. ผู้ตรวจสอบอาคารหรือผู้ใช้เกณฑ์ตรวจสอบฉบับนี้ ถือว่าเป็นผู้มีความรู้เรื่องข้อกำหนดและเจตนารมณ์ของมาตรฐานและกฎหมายด้านความปลอดภัยอย่างดี และเป็นผู้ที่มีเกียรติด้วยการปฏิบัติวิชาชีพอย่างเป็นธรรม
๖. เกณฑ์การตรวจสอบอาคาร จะแบ่งออกตามประเภทอาคารที่เข้าข่ายต้องได้รับตรวจสอบ โดยเกณฑ์นี้ให้ใช้เฉพาะอาคารขนาดใหญ่พิเศษ หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษในอาคารประเภทอื่น หรืออาคารที่มีลักษณะคล้ายกับอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ครอบคลุมทั้งอาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ได้รับรองและไม่ได้รับรองตามกฎหมายว่าเป็นอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป
๗. กรณีอาคารขนาดใหญ่พิเศษประกอบกิจการอยู่ในอาคารประเภทอื่น หากเข้าข่ายเป็นอาคารที่ต้องตรวจสอบด้วย ให้ผู้ตรวจสอบอาคารใช้เกณฑ์การตรวจสอบอาคารนั้นตรวจสอบประกอบกับเกณฑ์การตรวจสอบฉบับนี้
๘. ในแต่ละรอบปีของการตรวจสอบประจำปีให้ตรวจสอบอาคารอย่างน้อย ๒ ครั้ง ข้อเสนอแนะจากการตรวจสอบและการปรับปรุงแก้ไขตามข้อเสนอแนะ ให้ผู้ตรวจสอบอาคารแสดงรายละเอียดไว้ในรายงานฉบับสมบูรณ์ด้วย
๙. ผู้ตรวจสอบอาคารต้องตรวจสอบอาคารอย่างน้อยตามเกณฑ์ในฉบับนี้ ระบบและอุปกรณ์ที่ติดตั้งในอาคารแต่ไม่ได้อยู่ในเกณฑ์การตรวจสอบฉบับนี้ให้เป็นการตกลงเฉพาะระหว่างผู้ตรวจสอบอาคารกับเจ้าของอาคาร
๑๐. หากเจ้าของอาคารไม่สามารถแก้ไขตามข้อเสนอแนะทันเวลา ให้ผู้ตรวจสอบอาคารเขียนกำหนดการแล้วเสร็จตามความเห็นร่วมกับเจ้าของอาคาร และให้เจ้าของอาคารลงนามรับรอง

วัตถุประสงค์

๓. การตรวจสอบปีนี้จะมุ่งเน้นเรื่องความปลอดภัยต่อชีวิตทั้งชีวิตของผู้ใช้อาคารและพนักงานดับเพลิงและกู้ภัยเป็นสำคัญ เพื่อให้อาคารมีสภาพความปลอดภัยในการใช้งานตามวัตถุประสงค์ของกฎหมาย
๔. การตรวจสอบปีนี้จะช่วยลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

1 ข้อมูลอาคาร

- 2 ๑. ชื่ออาคาร.....
- 3 ๒. ที่อยู่.....
- 4 ๓. อาคารเริ่มใช้งานตั้งแต่ วัน/เดือน/ปี.....
- 5 ๔. อาคารเข้าข่ายประเภทใดที่ต้องตรวจสอบอาคาร
- 6 (ระบุมากกว่า ๑ ได้)
- 7 ๕. ข้อมูลกายภาพและการใช้งานของอาคาร (ให้กรอกข้อมูลเท่าที่มี)
- 8 ก. จำนวนชั้นเหนือระดับพื้นดิน (ไม่รวมชั้นลอย)ชั้น
- 9 ข. จำนวนชั้นใต้ระดับพื้นดิน.....ชั้น
- 10 ค. ความสูงอาคาร.....เมตร
- 11 ง. พื้นที่อาคาร (ไม่รวมที่จอดรถ).....ตารางเมตร
- 12 จ. พื้นที่จอดรถ.....ตารางเมตร
- 13 มีจำนวน.....ชั้น
- 14 ฉ. จำนวนห้องพัก/เตียงทั้งหมด.....ห้อง/เตียง
- 15 ข. จำนวนบันไดต่อเนื่องทั้งหมดที่นำคนออกสู่ชั้นพื้นดิน.....บันได
- 16 ช. จำนวนลิฟต์.....เครื่อง
- 17 ฉ. จำนวนบันไดเลื่อน.....เครื่อง
- 18 ๖. แบบ/เอกสารที่ใช้ตรวจ.....
- 19 ๗. ลักษณะโครงสร้างอาคาร.....
- 20 ๘. มีระบบประกอบอาคาร ได้แก่.....
- 21 ๙. มีระบบป้องกันอัคคีภัย ได้แก่.....
- 22 ๑๐. วัตถุอันตราย/เสี่ยงสูงที่มี(จำนวน/ปริมาณ/ที่เก็บ).....
- 23
- 24

25 รายละเอียดการตรวจสอบอาคาร

- 26 ๑. การตรวจสอบครั้งที่แล้วได้รับใบ ร.๑. (ว/ด/ป)
- 27 โดยผู้ตรวจสอบหมายเลข.....
- 28 ๒. มีแผนการดูแลรักษาและซ่อมบำรุงอาคารหรือไม่
- 29 (ถ้ามี) ปฏิบัติตามแผนหรือไม่.....
- 30 ๓. ช่วงวันที่ตรวจสอบครั้งนี้ (ว/ด/ป).....
- 31 ถึง.....
- 32 ๔. ชื่อและรายละเอียดของผู้ตรวจสอบ
- 33 ก.
- 34 ข.
- 35 ค.
- 36 ง.
- 37 ๕. ชื่อผู้แทนเจ้าของอาคาร นำเดินตรวจสอบ.....
- 38

1 เกณฑ์การตรวจสอบอาคารขนาดใหญ่พิเศษ หรืออาคารที่มีลักษณะคล้าย
2 อาคารขนาดใหญ่พิเศษ ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป

ผลพินิจ		รายละเอียด
ก	ข	อ้างอิง/ลำดับที่

3
4 ความมั่นคงแข็งแรง

- 5 ๑. ไม่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานอันทำให้โครงสร้างรับน้ำหนักเพิ่มจากเดิม
- 6 ๒. ไม่มีร่องรอยการเสียรูปองค์อาคาร การทรุดตัว แตกร้าว หรือผุกร่อน
- 7 ๓. มีการตรวจสอบการต่อเติม ดัดแปลงอาคาร และเปลี่ยนแปลงการใช้เป็น
- 8 ประจำ

9
10 วัสดุประกอบอาคารและตกแต่งภายใน

11 - ไม่มี-

12
13 การแบ่งส่วนอาคาร

- 14 ๑. มีการตรวจสอบการปิดล้อมและเปิดช่องเปิดหรือช่องว่างเป็นประจำ

--	--	--

15
16 ระบบประกอบอาคาร (ระบบปรับอากาศ และระบายอากาศ)

- 17 ๑. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาระบบระบายอากาศหมุนเวียนเป็นประจำ
- 18 ๒. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาเครื่องส่งลม และแผ่นกรองอากาศเป็นประจำ
- 19 ๓. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาหอผึ่งน้ำเป็นประจำ
- 20 ๔. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาท่อลมและท่อน้ำเย็นเป็นประจำ
- 21 ๕. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาท่อระบายควันในครัวร้านค้าเป็นประจำ

22
23 ระบบประกอบอาคาร (ระบบไฟฟ้า)

- 24 ๑. ขั้วต่อสาย และตัวอุปกรณ์ ไม่พบร่องรอยของความเสียหายจากความร้อน
- 25 สูงผิดปกติ
- 26 ๒. อุปกรณ์และสายไฟฟ้า ไม่อยู่สภาพเสี่ยงจากน้ำ กิ่งไม้สัมผัส และฉนวนฉีก
- 27 ขาด
- 28 ๓. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาอุปกรณ์สวิตช์ไฟฟ้าแรงปานกลางเป็นประจำ
- 29 ๔. มีการตรวจสอบบำรุงรักษามอเตอร์ไฟฟ้าเป็นประจำ
- 30 ๕. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาแผงจ่ายไฟฟ้าเป็นประจำ
- 31 ๖. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาโคมไฟ เตาไฟฟ้า และสายต่อพ่วงเป็นประจำ
- 32 ๗. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาระบบป้องกันฟ้าผ่าเป็นประจำ
- 33 ๘. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาเครื่องกำเนิดไฟฟ้าเป็นประจำและอยู่ในสภาพ
- 34 พร้อมใช้งานอย่างอัตโนมัติ

35
36 ระบบประกอบอาคาร (ลิฟต์และบันไดเลื่อน)

- 37 ๑. มีการตรวจและบำรุงรักษาเป็นประจำทุกปี

--	--	--

เกณฑ์การตรวจสอบอาคารขนาดใหญ่พิเศษ หรืออาคารที่มีลักษณะคล้าย
อาคารขนาดใหญ่พิเศษ ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป

ผลพินิจ		รายละเอียด อ้างอิง/ลำดับที่
ก	ข	

ระบบประกอบอาคาร (ระบบสูบน้ำมันและสิ่งแวดล้อม)

๑. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาดังเก็บน้ำประปาเป็นประจำ
๒. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาเครื่องสูบน้ำประปาเป็นประจำ
๓. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาท่อน้ำและวาล์วประปาเป็นประจำ
๔. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาท่อน้ำเสียและอุปกรณ์ประกอบเป็นประจำ
๕. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาอุปกรณ์และระบบบำบัดน้ำเสียรวมถึงบ่อดักไขมันเป็นประจำ
๖. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาดังและท่อจ่ายก๊าซในครัวร้านค้าเป็นประจำ

[illegible]

ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยและการทดสอบสมรรถนะ

๑. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้เป็นประจำ และมี สมรรถนะ ในการตรวจจับเพลิงไหม้และส่งสัญญาณแจ้งเหตุเตือนภัยได้อย่างทั่วถึงทั้งอาคาร
๒. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาทางหนีไฟและอุปกรณ์ประกอบเป็นประจำ และมี สมรรถนะ ในการอพยพ ตลอดเส้นทางหนีไฟจนถึงทางสาธารณะภายนอกอาคาร
 - ก ทางออกทุกทางไม่มีสิ่งกีดขวาง ฉุกเฉิน ไซ ล็อคขณะที่มีคนเข้าไปใช้บริการ กรณีล็อคประตู อุปกรณ์ล็อคทำงานด้วยไฟฟ้า
 - ข อุปกรณ์บังคับประตูให้เปิดใช้งานได้ดี และมีอุปกรณ์เปิดบานประตูทั้งสองด้านไม่ถูกล็อค กรณีล็อคประตู อุปกรณ์ล็อคทำงานด้วยไฟฟ้า
 - ค มีการตรวจสอบบำรุงรักษาป้ายทางหนีไฟเป็นประจำ
 - ง มีการตรวจสอบบำรุงรักษาโคมไฟฉุกเฉินเป็นประจำ
 - จ มีการตรวจสอบทางปล่อยออกที่ขึ้นพื้นดิน ให้มีความปลอดภัยขณะเกิดเพลิงไหม้เป็นประจำ
๓. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาเครื่องดับเพลิงมือถือเป็นประจำ
๔. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาระบบดับเพลิงเป็นประจำ รวมทั้ง ท่อเย็น สายฉีดน้ำ และหัวรับน้ำดับเพลิง
๕. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาเครื่องสูบน้ำดับเพลิงเป็น รวมทั้ง วาล์ว สวิตช์ ความดัน โหมดสวิตช์ แบตเตอรี่ น้ำมัน เครื่องยนต์ การระบายความร้อน และการระบายอากาศ
๖. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาระบบดับเพลิงอัตโนมัติเป็นประจำ รวมทั้ง วาล์ว สวิตช์ตรวจจับน้ำไหล และสายสัญญาณเชื่อมต่อกับระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้

[illegible]

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21

เกณฑ์การตรวจสอบอาคารขนาดใหญ่พิเศษ หรืออาคารที่มีลักษณะคล้าย
อาคารขนาดใหญ่พิเศษ ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป

ผลพินิจ		รายละเอียด
ก	ข	อ้างอิง/ลำดับที่

๗. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาระบบอัดอากาศ ในห้องบันไดหรือโถงปลอดภัย
ไฟ เป็นประจำ รวมทั้ง ไม่มีช่องอากาศรั่วขนาดใหญ่ โหมดสวิตช์ สั่งให้
ทำงานจากโซนตรวจจับเพลิงไหม้บริเวณนั้น และอุปกรณ์ควบคุมความดัน
ทำงานได้ดี
๘. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาระบบควบคุมควันไฟ เป็น รวมทั้ง โหมดสวิตช์
สั่งให้ทำงานจากโซนตรวจจับเพลิงไหม้บริเวณนั้น

--	--	--

--	--	--

หมายเหตุ

- ผลพินิจ หมายถึง ผลการตรวจสอบโดยใช้ทักษะของผู้ตรวจสอบอาคารด้วยการวิเคราะห์ พิจารณา ตามเกณฑ์การตรวจสอบ
อาคาร
- ผลพินิจ ก หมายถึง ผลการตรวจสอบอาคารที่ผู้ตรวจสอบอาคารมีความเห็นว่า ผ่าน ตามเกณฑ์การตรวจสอบอาคารที่กำหนดไว้
ณ วันที่ตรวจสอบ
- ผลพินิจ ข หมายถึง ผลการตรวจสอบอาคารที่ผู้ตรวจสอบอาคารมีความเห็นว่าเจ้าของอาคารจะต้องปรับปรุงแก้ไขตาม
รายละเอียดคำแนะนำให้แก้ไข ให้แล้วเสร็จเสียก่อน จากนั้น ผู้ตรวจสอบอาคารจึงจะออกความเห็นเป็นผล
พินิจ ก ในการตรวจสอบประจำปีหรือตรวจสอบใหญ่คราวถัดไป

1 สรุปความเห็นจากผู้ตรวจสอบการตรวจสอบ

2 -----

3 -----

4 -----

5 -----

6 -----

7 -----

8 -----

9 ข้าพเจ้าในฐานะผู้ตรวจสอบอาคารขอรับรองว่าได้ทำการตรวจสอบสภาพอาคารดังกล่าว โดยผลการตรวจสอบ
 10 อาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารถูกต้อง และเป็นจริงตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ รวมทั้งยังได้ให้
 11 เจ้าของอาคาร ผู้ครอบครอง ผู้ดูแลอาคาร หรือ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ได้รับทราบผลการตรวจสอบสภาพ
 12 อาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามรายงานข้างต้นอย่างครบถ้วนแล้ว และในการนี้บุคคลผู้รับผิดชอบ
 13 อาคารดังกล่าวได้ทำแผนงานประกอบ การปรับปรุงแก้ไขอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามคำแนะนำ
 14 ของผู้ตรวจสอบอาคารแนบมาพร้อมกับรายงานฉบับนี้ด้วย

15 -----

16 -----

17 (.....)

18 ผู้ตรวจสอบอาคาร

19 -----

20 -----

21 -----

22 ข้าพเจ้าในฐานะ เจ้าของอาคาร ผู้ครอบครอง ผู้ดูแลอาคาร หรือ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ขอรับรองว่าได้มีการ
 23 ตรวจสอบอาคารตามรายงานดังกล่าวข้างต้นจริง โดยการตรวจสอบอาคารนั้นกระทำโดยผู้ตรวจสอบอาคารซึ่ง
 24 ได้รับใบอนุญาตจากกรมโยธาธิการและผังเมือง รวมทั้งข้าพเจ้ายังได้รับทราบข้อเสนอนะและแนวทางในการ
 25 ปรับปรุงแก้ไขตามคำแนะนำของผู้ตรวจสอบอาคารอีกด้วย พร้อมกันนี้ยังได้จัดทำแผนในการปรับปรุงแก้ไขมา
 26 พร้อมกับรายงานการตรวจสอบอาคารในครั้งนี้ด้วย ข้าพเจ้าได้อ่านและเข้าใจในรายงานดังกล่าวครบถ้วนแล้ว จึง
 27 ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญ

28 -----

29 -----

30 (.....)

31 เจ้าของอาคาร หรือผู้รับมอบอำนาจ

32 -----

33 -----

1 รายละเอียดคำแนะนำให้แก้ไข จากการผลพินิจ ข

2

3 ชื่ออาคาร.....

รูปภาพ	ลำดับที่	วันที่
	เรื่อง	
	สถานที่	
	คำบรรยายประกอบภาพ	
	กำหนดวันที่แก้ไขแล้วเสร็จ	
	เจ้าของอาคารลงนาม ()	
รูปภาพ	ลำดับที่	วันที่
	เรื่อง	
	สถานที่	
	คำบรรยายประกอบภาพ	
	กำหนดวันที่แก้ไขแล้วเสร็จ	
	เจ้าของอาคารลงนาม ()	

๔.๓ เกณฑ์การตรวจสอบอาคาร อาคารชุมนุมคน ระดับ ๑

เกณฑ์การตรวจสอบอาคาร ตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร ปี พ.ศ. ๒๕๕๒ ประเภทการตรวจสอบประจำปี

ประเภท อาคารชุมนุมคน ระดับ ๑ (เกณฑ์ขั้นต่ำ)

ขอบเขต

๑. เกณฑ์การตรวจสอบอาคารฉบับนี้ ออกตามความในกฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์การขึ้นทะเบียนเกณฑ์การตรวจสอบฯ ข้อ ๑๔ (๒) โดยเป็นมาตรฐานทางราชการ
๒. การตรวจสอบประจำปีให้เน้นการตรวจสอบเรื่องการดูแลและบำรุงรักษาระบบอุปกรณ์ ตามแผนการที่กำหนดไว้ในรายงานการตรวจสอบใหญ่
๓. การตรวจสอบใช้หลักการสังเกตด้วยสายตา และใช้ประสาทสัมผัสของมนุษย์ที่มีความปลอดภัยต่อผู้ตรวจสอบ อาจใช้เครื่องมือพื้นฐานประกอบการตรวจสอบได้ เช่น ตลับเมตร เครื่องวัดแสง/เสียง และเครื่องวัดความเร็วลม การตรวจสอบอาคารนี้ไม่ใช่การประกอบวิชาชีพทางวิศวกรรมหรือสถาปัตยกรรม
๔. เกณฑ์จะต้องได้รับการปรับปรุงเป็นประจำให้เกิดความปลอดภัยในการใช้งานดีขึ้นตามลำดับ ทั้งนี้ไม่ว่าอาคารที่ตรวจสอบนั้นจะต้องปฏิบัติหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมายที่บังคับใช้ขณะก่อสร้าง ซึ่งมีเป้าหมายเพียงคำนึงถึงเฉพาะความปลอดภัยในการใช้งานอาคารเท่านั้น
๕. ผู้ตรวจสอบอาคารหรือผู้ใช้เกณฑ์ตรวจสอบฉบับนี้ ถือว่าเป็นผู้มีความรู้เรื่องข้อกำหนดและเจตนารมณ์ของมาตรฐานและกฎหมายด้านความปลอดภัยอย่างดี และเป็นผู้ที่มีเกียรติด้วยการปฏิบัติวิชาชีพอย่างเป็นธรรม
๖. เกณฑ์การตรวจสอบอาคาร จะแบ่งออกตามประเภทอาคารที่เข้าข่ายต้องได้รับตรวจสอบ โดยเกณฑ์นี้ให้ใช้เฉพาะอาคารอาคารชุมนุมคน หรืออาคารชุมนุมคนในอาคารประเภทอื่น หรืออาคารที่มีการประกอบกิจการคล้ายกับอาคารชุมนุมคน ครอบคลุมทั้งอาคารชุมนุมคนที่ขึ้นและไม่ขึ้นทะเบียนตามกฎหมายทุกประเภท
๗. กรณีอาคารชุมนุมคนประกอบกิจการอยู่ในอาคารประเภทอื่น หากเข้าข่ายเป็นอาคารที่ต้องตรวจสอบด้วย ให้ผู้ตรวจสอบอาคารใช้เกณฑ์การตรวจสอบอาคารนั้นตรวจสอบประกอบกับเกณฑ์การตรวจสอบฉบับนี้
๘. ในแต่ละรอบปีของการตรวจสอบประจำปีให้ตรวจสอบอาคารอย่างน้อย ๒ ครั้ง ข้อเสนอแนะจากการตรวจสอบและการปรับปรุงแก้ไขตามข้อเสนอแนะ ให้ผู้ตรวจสอบอาคารแสดงรายละเอียดไว้ในรายงานฉบับสมบูรณ์ด้วย
๙. ผู้ตรวจสอบอาคารต้องตรวจสอบอาคารอย่างน้อยตามเกณฑ์ในฉบับนี้ ระบบและอุปกรณ์ที่ติดตั้งในอาคารแต่ไม่ได้อยู่ในเกณฑ์การตรวจสอบฉบับนี้ให้เป็นการตกลงเฉพาะระหว่างผู้ตรวจสอบอาคารกับเจ้าของอาคาร
๑๐. หากเจ้าของอาคารไม่สามารถแก้ไขตามข้อเสนอแนะทันเวลา ให้ผู้ตรวจสอบอาคารเขียนกำหนดการแล้วเสร็จตามความเห็นร่วมกับเจ้าของอาคาร และให้เจ้าของอาคารลงนามรับรอง

วัตถุประสงค์

๑. การตรวจสอบปีนี้จะมุ่งเน้นเรื่องความปลอดภัยต่อชีวิตทั้งชีวิตของผู้ใช้อาคารและพนักงานดับเพลิงและกู้ภัยเป็นสำคัญ เพื่อให้อาคารมีสภาพความปลอดภัยในการใช้งานตามวัตถุประสงค์ของกฎหมาย
๒. การตรวจสอบปีนี้จะช่วยลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

1 ข้อมูลอาคาร

- 2 ๑. ชื่ออาคาร.....
- 3 ๒. ที่อยู่.....
- 4 ๓. อาคารเริ่มใช้งานตั้งแต่ วัน/เดือน/ปี.....
- 5 ๔. อาคารเข้าข่ายประเภทใดที่ต้องตรวจสอบอาคาร
- 6 (ระบุมากกว่า ๑ ได้)
- 7 ๕. ข้อมูลกายภาพและการใช้งานของอาคาร (ให้กรอกข้อมูลเท่าที่มี)
- 8 ก. จำนวนชั้นเหนือระดับพื้นดิน (ไม่รวมชั้นลอย) ชั้น
- 9 ข. จำนวนชั้นใต้ระดับพื้นดิน ชั้น
- 10 ค. ความสูงอาคาร เมตร
- 11 ง. พื้นที่อาคาร (ไม่รวมที่จอดรถ) ตารางเมตร
- 12 จ. พื้นที่จอดรถ ตารางเมตร
- 13 มีจำนวน ชั้น
- 14 ฉ. จำนวนบันไดต่อเนื่องทั้งหมดที่นำคนออกสู่ชั้นพื้นดิน บันได
- 15 ข. จำนวนลิฟต์ เครื่อง
- 16 ช. จำนวนบันไดเลื่อน เครื่อง
- 17 ๖. แบบ/เอกสารที่ใช้ตรวจ.....
- 18 ๗. ลักษณะโครงสร้างอาคาร.....
- 19 ๘. มีระบบป้องกันอัคคีภัย ได้แก่.....
- 20 ๙. วัตถุอันตราย/เสี่ยงสูงที่มี(จำนวน/ปริมาณ/ที่เก็บ).....
- 21
- 22

23 รายละเอียดการตรวจสอบอาคาร

- 24 ๑. การตรวจสอบครั้งที่แล้วได้รับใบ ร.๑. (ว/ด/ป)
- 25 โดยผู้ตรวจสอบหมายเลข.....
- 26 ๒. มีแผนการดูแลรักษาและซ่อมบำรุงอาคารหรือไม่
- 27 (ถ้ามี) ปฏิบัติตามแผนหรือไม่.....
- 28 ๓. ช่วงวันที่ตรวจสอบครั้งนี้ (ว/ด/ป).....
- 29 ถึง.....
- 30 ๔. ชื่อและรายละเอียดของผู้ตรวจสอบ
- 31 ก.
- 32 ข.
- 33 ค.
- 34 ง.
- 35 ๕. ชื่อผู้แทนเจ้าของอาคาร นำเดินตรวจสอบ.....
- 36
- 37
- 38

1 เกณฑ์การตรวจสอบอาคารอาคารชุมนุมคน หรืออาคารที่ประกอบกิจการ
2 คล้ายอาคารชุมนุมคน

ผลพินิจ		รายละเอียด
ก	ข	อ้างอิง/ลำดับที่

3
4 ความมั่นคงแข็งแรง

- 5 ๑. ไม่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานอันทำให้โครงสร้างรับน้ำหนักเพิ่มจากเดิม
- 6 ๒. ไม่มีร่องรอยการเสียรูปองค์อาคาร การทรุดตัว แตกร้าว หรือผุกร่อน
- 7 ๓. มีการตรวจสอบการต่อเติม ดัดแปลงอาคาร และเปลี่ยนแปลงการใช้เป็น
- 8 ประจำ

9
10 วัสดุประกอบอาคารและตกแต่งภายใน

- 11 - ไม่มี-

12
13 การแบ่งส่วนอาคาร

- 14 - ไม่มี-

15
16 ระบบประกอบอาคาร (ระบบปรับอากาศ และระบายอากาศ)

- 17 ๑. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาระบบระบายอากาศหมุนเวียนเป็นประจำ
- 18 ๒. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาเครื่องส่งลม และแผ่นกรองอากาศเป็นประจำ
- 19 ๓. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาหอผึ่งน้ำเป็นประจำ
- 20 ๔. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาท่อลมและท่อน้ำเย็นเป็นประจำ
- 21 ๕. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาท่อระบายควันในครัวร้านค้าเป็นประจำ

22
23 ระบบประกอบอาคาร (ระบบไฟฟ้า)

- 24 ๑. ขั้วต่อสาย และตัวอุปกรณ์ ไม่พบร่องรอยของความเสียหายจากความร้อน
- 25 สูงผิดปกติ
- 26 ๒. อุปกรณ์และสายไฟฟ้า ไม่อยู่สภาพเสี่ยงจากน้ำ กิ่งไม้สัมผัส และฉนวนฉีก
- 27 ขาด
- 28 ๓. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาอุปกรณ์สวิตช์ไฟฟ้าแรงปานกลางเป็นประจำ
- 29 ๔. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาหม้อแปลงไฟฟ้าเป็นประจำ
- 30 ๕. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาแผงจ่ายไฟฟ้าเป็นประจำ
- 31 ๖. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาโคมไฟ เตารับไฟฟ้า และสายต่อพ่วงเป็นประจำ
- 32 ๗. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาระบบป้องกันฟ้าผ่าเป็นประจำ

33
34 ระบบประกอบอาคาร (ลิฟต์และบันไดเลื่อน)

- 35 ๑. มีการตรวจและบำรุงรักษาเป็นประจำทุกปี

--	--	--

1 เกณฑ์การตรวจสอบอาคารอาคารชุมนุมคน หรืออาคารที่ประกอบกิจการ
2 คล้ายอาคารชุมนุมคน

ผลพินิจ		รายละเอียด
ก	ข	อ้างอิง/ลำดับที่

3
4 ระบบประกอบอาคาร (ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม)

- 5 ๑. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาถังเก็บน้ำประปาเป็นประจำ
- 6 ๒. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาเครื่องสูบน้ำประปาเป็นประจำ
- 7 ๓. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาท่อน้ำและวาล์วประปาเป็นประจำ
- 8 ๔. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาท่อน้ำเสียและอุปกรณ์ประกอบเป็นประจำ
- 9 ๕. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาอุปกรณ์และระบบบำบัดน้ำเสียรวมถึงบ่อดัก
- 10 ไหม้นเป็นประจำ
- 11 ๖. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาถังและท่อจ่ายก๊าซในครัวร้านค้าเป็นประจำ

12
13 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยและการทดสอบสมรรถนะ

- 14 ๑. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้เป็นประจำ และมี
- 15 สมรรถนะในการตรวจจับเพลิงไหม้และส่งสัญญาณแจ้งเหตุเตือนภัยได้
- 16 อย่างทั่วถึงทั้งอาคาร
- 17 ๒. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาทางหนีไฟและอุปกรณ์ประกอบเป็นประจำ และ
- 18 มีสมรรถนะในการอพยพ ตลอดเส้นทางหนีไฟจนถึงทางสาธารณะภายนอก
- 19 อาคาร
- 20 ก ทางออกทุกทางไม่มีสิ่งกีดขวาง ภูมิแจ้ง ไซ้ ล้อคขณะที่มีคนเข้าไปใช้
- 21 บริการ กรณีล้อคประตู อุปกรณ์ล้อคทำงานด้วยไฟฟ้า
- 22 ข มีการตรวจสอบบำรุงรักษาป้ายทางหนีไฟเป็นประจำ
- 23 ค มีการตรวจสอบบำรุงรักษาโคมไฟฉุกเฉินเป็นประจำ
- 24 ๓. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาเครื่องดับเพลิงมือถือเป็นประจำ

25
26 การบริหารจัดการความปลอดภัย

- 27 ๑. มีการปรับปรุงแผนและขั้นตอนในการอพยพออกจากอาคารในกรณีฉุกเฉิน
- 28 ๒. มีการซ้อมอพยพเป็นประจำ และจัดให้มีผู้นำการอพยพให้เพียงพอ
- 29 ๓. มีการปฏิบัติและจดบันทึกงานบำรุงรักษาอุปกรณ์อย่างต่อเนื่องเป็นประจำ

30
31 หมายเหตุ

- 32 ผลพินิจ หมายถึง ผลการตรวจสอบโดยใช้ทักษะของผู้ตรวจสอบอาคารด้วยการวิเคราะห์ พิจารณา ตามเกณฑ์การตรวจสอบ
- 33 อาคาร
- 34 ผลพินิจ ก หมายถึง ผลการตรวจสอบอาคารที่ผู้ตรวจสอบอาคารมีความเห็นว่า ผ่าน ตามเกณฑ์การตรวจสอบอาคารที่กำหนดไว้
- 35 ณ วันที่ตรวจสอบ
- 36 ผลพินิจ ข หมายถึง ผลการตรวจสอบอาคารที่ผู้ตรวจสอบอาคารมีความเห็นว่าเจ้าของอาคารจะต้องปรับปรุงแก้ไขตาม
- 37 รายละเอียดคำแนะนำให้แก้ไข ให้แล้วเสร็จเสียก่อน จากนั้น ผู้ตรวจสอบอาคารจึงจะออกความเห็นเป็นผล
- 38 พินิจ ก ในการตรวจสอบประจำปีหรือตรวจสอบใหญ่คราวถัดไป
- 39
- 40
- 41

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34

สรุปความเห็นจากผู้ตรวจสอบการตรวจสอบ

.....

.....

.....

.....

.....

ข้าพเจ้าในฐานะผู้ตรวจสอบอาคารขอรับรองว่าได้ทำการตรวจสอบสภาพอาคารดังกล่าว โดยผลการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารถูกต้อง และเป็นจริงตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ รวมทั้งยังได้ให้เจ้าของอาคาร ผู้ครอบครอง ผู้ดูแลอาคาร หรือ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ได้รับทราบผลการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามรายงานข้างต้นอย่างครบถ้วนแล้ว และในการนี้บุคคลผู้รับผิดชอบอาคารดังกล่าวได้ทำแผนงานประกอบ การปรับปรุงแก้ไขอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามคำแนะนำของผู้ตรวจสอบอาคารแนบมาพร้อมกับรายงานฉบับนี้ด้วย

(.....)

ผู้ตรวจสอบอาคาร

ข้าพเจ้าในฐานะ เจ้าของอาคาร ผู้ครอบครอง ผู้ดูแลอาคาร หรือ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ขอรับรองว่าได้มีการตรวจสอบอาคารตามรายงานดังกล่าวข้างต้นจริง โดยการตรวจสอบอาคารนั้นกระทำโดยผู้ตรวจสอบอาคารซึ่งได้รับใบอนุญาตจากกรมโยธาธิการและผังเมือง รวมทั้งข้าพเจ้ายังได้รับทราบข้อเสนอแนะและแนวทางในการปรับปรุงแก้ไขตามคำแนะนำของผู้ตรวจสอบอาคารอีกด้วย พร้อมกันนี้ยังได้จัดทำแผนในการปรับปรุงแก้ไขมาพร้อมกับรายงานการตรวจสอบอาคารในครั้งนี้ด้วย ข้าพเจ้าได้อ่านและเข้าใจในรายงานดังกล่าวครบถ้วนแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญ

(.....)

เจ้าของอาคาร หรือผู้รับมอบอำนาจ

1 รายละเอียดคำแนะนำให้แก้ไข จากการผลพินิจ ข

2

3 ชื่ออาคาร.....

รูปภาพ	ลำดับที่	วันที่
	เรื่อง	
	สถานที่	
	คำบรรยายประกอบภาพ	
	กำหนดวันที่แก้ไขแล้วเสร็จ	
	เจ้าของอาคารลงนาม ()	
รูปภาพ	ลำดับที่	วันที่
	เรื่อง	
	สถานที่	
	คำบรรยายประกอบภาพ	
	กำหนดวันที่แก้ไขแล้วเสร็จ	
	เจ้าของอาคารลงนาม ()	

๔.๔ เกณฑ์การตรวจสอบอาคาร โรงแรมรสป ระดับ ๑

เกณฑ์การตรวจสอบอาคาร ตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร ปี พ.ศ. ๒๕๕๒ ประเภทการตรวจสอบประจำปี

ประเภท โรงแรมรสป ระดับ ๑ (เกณฑ์ขั้นต่ำ)

ขอบเขต

๑. เกณฑ์การตรวจสอบอาคารฉบับนี้ ออกตามความในกฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์การขึ้นทะเบียน
เกณฑ์การตรวจสอบฯ ข้อ ๑๘ (๒) โดยเป็นมาตรฐานทางราชการ
๒. การตรวจสอบประจำปีให้การตรวจสอบเรื่องการดูแลและบำรุงรักษาระบบอุปกรณ์ ตามแผนการที่
กำหนดไว้ในรายงานการตรวจสอบใหญ่
๓. การตรวจสอบใช้หลักการสังเกตด้วยสายตา และให้ประสาธน์สัมผัสของมนุษย์ที่มีความปลอดภัยต่อผู้
ตรวจสอบ อาจใช้เครื่องมือพื้นฐานประกอบการตรวจสอบได้ เช่น ตลับเมตร เครื่องวัดแสง/เสียง และ
เครื่องวัดความเร็วลม การตรวจสอบอาคารนี้ไม่ใช่การประกอบวิชาชีพทางวิศวกรรมหรือสถาปัตยกรรม
๔. เกณฑ์จะต้องได้รับการปรับปรุงเป็นประจำให้เกิดความปลอดภัยในการใช้งานดีขึ้นตามลำดับ ทั้งนี้ไม่ว่า
อาคารที่ตรวจสอบนั้นจะต้องปฏิบัติหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมายที่บังคับใช้ขณะก่อสร้าง ซึ่งมีเป้าหมาย
เพียงคำนึงถึงเฉพาะความปลอดภัยในการใช้งานอาคารเท่านั้น
๕. ผู้ตรวจสอบอาคารหรือผู้ใช้เกณฑ์ตรวจสอบฉบับนี้ ถือว่าเป็นผู้มีความรู้เรื่องข้อกำหนดและเจตนารมณ์
ของมาตรฐานและกฎหมายด้านความปลอดภัยอย่างดี และเป็นผู้ที่มีเกียรติด้วยการปฏิบัติวิชาชีพอย่าง
เป็นธรรม
๖. เกณฑ์การตรวจสอบอาคาร จะแบ่งออกตามประเภทอาคารที่เข้าข่ายต้องได้รับตรวจสอบ โดยเกณฑ์นี้ให้
ใช้เฉพาะอาคารโรงแรมรสป หรือโรงแรมรสปในอาคารประเภทอื่น หรืออาคารที่มีการประกอบกิจการคล้าย
กับโรงแรมรสป ครอบคลุมทั้งโรงแรมรสปที่ขึ้นและไม่ขึ้นทะเบียนตามกฎหมายทุกประเภท
๗. กรณีโรงแรมรสปประกอบกิจการอยู่ในอาคารประเภทอื่น หากเข้าข่ายเป็นอาคารที่ต้องตรวจสอบด้วย ให้
ผู้ตรวจสอบอาคารใช้เกณฑ์การตรวจสอบอาคารนั้นตรวจสอบประกอบกับเกณฑ์การตรวจสอบฉบับนี้
๘. ในแต่ละรอบปีของการตรวจสอบประจำปีให้ตรวจสอบอาคารอย่างน้อย ๒ ครั้ง ข้อเสนอแนะจากการ
ตรวจสอบและการปรับปรุงแก้ไขตามข้อเสนอแนะ ให้ผู้ตรวจสอบอาคารแสดงรายละเอียดไว้ในรายงาน
ฉบับสมบูรณ์ด้วย
๙. ผู้ตรวจสอบอาคารต้องตรวจสอบอาคารอย่างน้อยตามเกณฑ์ในฉบับนี้ ระบบและอุปกรณ์ที่ติดตั้งใน
อาคารแต่ไม่ได้อยู่ในเกณฑ์การตรวจสอบฉบับนี้ให้เป็นการตกลงเฉพาะระหว่างผู้ตรวจสอบอาคารกับ
เจ้าของอาคาร
๑๐. หากเจ้าของอาคารไม่สามารถแก้ไขตามข้อเสนอแนะทันเวลา ให้ผู้ตรวจสอบอาคารเขียนกำหนดการแล้ว
เสร็จตามความเห็นร่วมกับเจ้าของอาคาร และให้เจ้าของอาคารลงนามรับรอง

วัตถุประสงค์

๓. การตรวจสอบปีนี้จะมุ่งเน้นเรื่องความปลอดภัยต่อชีวิตทั้งชีวิตของผู้ใช้อาคารและพนักงานดับเพลิงและ
กู้ภัยเป็นสำคัญ เพื่อให้อาคารมีสภาพความปลอดภัยในการใช้งานตามวัตถุประสงค์ของกฎหมาย
๔. การตรวจสอบปีนี้จะช่วยลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37

ข้อมูลอาคาร

๑. ชื่ออาคาร.....
๒. ที่อยู่.....
๓. อาคารเริ่มใช้งานตั้งแต่ วัน/เดือน/ปี.....
๔. อาคารเข้าข่ายประเภทใดที่ต้องตรวจสอบอาคาร
(ระบุมากกว่า ๑ ได้)
๕. ข้อมูลกายภาพและการใช้งานของอาคาร (ให้กรอกข้อมูลเท่าที่มี)
 - ก. จำนวนชั้นเหนือระดับพื้นดิน (ไม่รวมชั้นลอย) ชั้น
 - ข. จำนวนชั้นใต้ระดับพื้นดิน ชั้น
 - ค. ความสูงอาคาร เมตร
 - ง. พื้นที่อาคาร (ไม่รวมที่จอดรถ) ตารางเมตร
 - จ. พื้นที่จอดรถ ตารางเมตร
 - มีจำนวน ชั้น
 - ฉ. จำนวนบันไดต่อเนื่องทั้งหมดที่นำคนออกสู่ชั้นพื้นดิน บันได
 - ช. จำนวนลิฟต์ เครื่อง
 - ซ. จำนวนบันไดเลื่อน เครื่อง
๖. แบบ/เอกสารที่ใช้ตรวจ.....
๗. ลักษณะโครงสร้างอาคาร.....
๘. มีระบบป้องกันอัคคีภัย ได้แก่.....
๙. วัตถุอันตราย/เสี่ยงสูงที่มี(จำนวน/ปริมาณ/ที่เก็บ).....

รายละเอียดการตรวจสอบอาคาร

๑. การตรวจสอบครั้งที่แล้วได้รับใบ ร.๑. (ว/ด/ป)
โดยผู้ตรวจสอบหมายเลข.....
๒. มีแผนการดูแลรักษาและซ่อมบำรุงอาคารหรือไม่
(ถ้ามี) ปฏิบัติตามแผนหรือไม่.....
๓. ช่วงวันที่ตรวจสอบครั้งนี้ (ว/ด/ป).....
ถึง.....
๔. ชื่อและรายละเอียดของผู้ตรวจสอบ
 - ก.
 - ข.
 - ค.
 - ง.
๕. ชื่อผู้แทนเจ้าของอาคาร นำเดินตรวจสอบ.....

1 เกณฑ์การตรวจสอบอาคารโรงแรมสรรพ หรืออาคารที่ประกอบกิจการคล้าย
2 โรงแรมสรรพ

ผลพินิจ		รายละเอียด
ก	ข	อ้างอิง/ลำดับที่

3
4 ความมั่นคงแข็งแรง

- 5 ๑. ไม่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานอันทำให้โครงสร้างรับน้ำหนักเพิ่มจากเดิม
- 6 ๒. ไม่มีร่องรอยการเสียรูปองค์อาคาร การทรุดตัว แตกร้าว หรือผุกร่อน
- 7 ๓. มีการตรวจสอบการต่อเติม ดัดแปลงอาคาร และเปลี่ยนแปลงการใช้เป็น
- 8 ประจำ

9
10 วัสดุประกอบอาคารและตกแต่งภายใน

- 11 - ไม่มี-

12
13 การแบ่งส่วนอาคาร

- 14 - ไม่มี-

15
16 ระบบประกอบอาคาร (ระบบปรับอากาศ และระบายอากาศ)

- 17 ๑. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาระบบระบายอากาศหมุนเวียนเป็นประจำ
- 18 ๒. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาเครื่องส่งลม และแผ่นกรองอากาศเป็นประจำ
- 19 ๓. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาหอผึ่งน้ำเป็นประจำ
- 20 ๔. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาท่อลมและท่อน้ำเย็นเป็นประจำ
- 21 ๕. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาท่อระบายควันในครัวร้านค้าเป็นประจำ

22
23 ระบบประกอบอาคาร (ระบบไฟฟ้า)

- 24 ๑. ขั้วต่อสาย และตัวอุปกรณ์ ไม่พบร่องรอยของความเสียหายจากความร้อน
- 25 สูงผิดปกติ
- 26 ๒. อุปกรณ์และสายไฟฟ้า ไม่อยู่สภาพเสี่ยงจากน้ำ กิ่งไม้สัมผัส และฉนวนฉีก
- 27 ขาด
- 28 ๓. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาอุปกรณ์สวิตช์ไฟฟ้าแรงปานกลางเป็นประจำ
- 29 ๔. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาหม้อแปลงไฟฟ้าเป็นประจำ
- 30 ๕. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาแผงจ่ายไฟฟ้าเป็นประจำ
- 31 ๖. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาโคมไฟ เตารับไฟฟ้า และสายต่อพ่วงเป็นประจำ
- 32 ๗. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาระบบป้องกันฟ้าผ่าเป็นประจำ

33
34 ระบบประกอบอาคาร (ลิฟต์และบันไดเลื่อน)

- 35 ๑. มีการตรวจและบำรุงรักษาเป็นประจำทุกปี

--	--	--

**เกณฑ์การตรวจสอบอาคารโรงพยาบาล หรืออาคารที่ประกอบกิจการคล้าย
โรงพยาบาล**

ผลพินิจ		รายละเอียด
ก	ข	อ้างอิง/ลำดับที่

ระบบประกอบอาคาร (ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม)

๑. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาถังเก็บน้ำประปาเป็นประจำ
๒. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาเครื่องสูบน้ำประปาเป็นประจำ
๓. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาท่อน้ำและวาล์วประปาเป็นประจำ
๔. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาท่อน้ำเสียและอุปกรณ์ประกอบเป็นประจำ
๕. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาอุปกรณ์และระบบบำบัดน้ำเสียรวมถึงบ่อดักไขมันเป็นประจำ
๖. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาถังและท่อจ่ายก๊าซในครัวร้านค้าเป็นประจำ

ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยและการทดสอบสมรรถนะ

๑. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้เป็นประจำ และมีสมรรถนะในการตรวจจับเพลิงไหม้และส่งสัญญาณแจ้งเหตุเตือนภัยได้อย่างทั่วถึงทั้งอาคาร
๒. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาทางหนีไฟและอุปกรณ์ประกอบเป็นประจำ และมีสมรรถนะในการอพยพ ตลอดเส้นทางหนีไฟจนถึงทางสาธารณะภายนอกอาคาร
 - ก ทางออกทุกทางไม่มีสิ่งกีดขวาง กุญแจ โซ่ ล็อคขณะที่มีคนเข้าไปใช้ บริการ กรณีล็อคประตู อุปกรณ์ล็อคทำงานด้วยไฟฟ้า
 - ข มีการตรวจสอบบำรุงรักษาป้ายทางหนีไฟเป็นประจำ
 - ค มีการตรวจสอบบำรุงรักษาโคมไฟฉุกเฉินเป็นประจำ
๓. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาเครื่องดับเพลิงมือถือเป็นประจำ

การบริหารจัดการความปลอดภัย

๑. มีการปรับปรุงแผนและขั้นตอนในการอพยพออกจากอาคารในกรณีฉุกเฉิน
๒. มีการซ้อมอพยพเป็นประจำ และจัดให้มีผู้นำการอพยพให้เพียงพอ
๓. มีการปฏิบัติและจดบันทึกงานบำรุงรักษาอุปกรณ์อย่างต่อเนื่องเป็นประจำ

หมายเหตุ

- ผลพินิจ หมายถึง ผลการตรวจสอบโดยใช้ทักษะของผู้ตรวจสอบอาคารด้วยการวิเคราะห์ พิจารณา ตามเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร
- ผลพินิจ ก หมายถึง ผลการตรวจสอบอาคารที่ผู้ตรวจสอบอาคารมีความเห็นว่า ผ่าน ตามเกณฑ์การตรวจสอบอาคารที่กำหนดไว้ ณ วันที่ตรวจสอบ
- ผลพินิจ ข หมายถึง ผลการตรวจสอบอาคารที่ผู้ตรวจสอบอาคารมีความเห็นว่าเจ้าของอาคารจะต้องปรับปรุงแก้ไขตามรายละเอียดคำแนะนำให้แก้ไข ให้แล้วเสร็จเสียก่อน จากนั้น ผู้ตรวจสอบอาคารจึงจะออกความเห็นเป็นผลพินิจ ก ในการตรวจสอบประจำปีหรือตรวจสอบใหญ่คราวถัดไป

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34

สรุปความเห็นจากผู้ตรวจสอบการตรวจสอบ

ข้าพเจ้าในฐานะผู้ตรวจสอบอาคารขอรับรองว่าได้ทำการตรวจสอบสภาพอาคารดังกล่าว โดยผลการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารถูกต้อง และเป็นจริงตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ รวมทั้งยังได้ให้เจ้าของอาคาร ผู้ครอบครอง ผู้ดูแลอาคาร หรือ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ได้รับทราบผลการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามรายงานข้างต้นอย่างครบถ้วนแล้ว และในการนี้บุคคลผู้รับผิดชอบอาคารดังกล่าวได้ทำแผนงานประกอบ การปรับปรุงแก้ไขอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามคำแนะนำของผู้ตรวจสอบอาคารแนบมาพร้อมกับรายงานฉบับนี้ด้วย

(.....)

ผู้ตรวจสอบอาคาร

ข้าพเจ้าในฐานะ เจ้าของอาคาร ผู้ครอบครอง ผู้ดูแลอาคาร หรือ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ขอรับรองว่าได้มีการตรวจสอบอาคารตามรายงานดังกล่าวข้างต้นจริง โดยการตรวจสอบอาคารนั้นกระทำโดยผู้ตรวจสอบอาคารซึ่งได้รับใบอนุญาตจากกรมโยธาธิการและผังเมือง รวมทั้งข้าพเจ้ายังได้รับทราบข้อเสนอแนะและแนวทางในการปรับปรุงแก้ไขตามคำแนะนำของผู้ตรวจสอบอาคารอีกด้วย พร้อมกันนี้ยังได้จัดทำแผนในการปรับปรุงแก้ไขมาพร้อมกับรายงานการตรวจสอบอาคารในครั้งนี้ด้วย ข้าพเจ้าได้อ่านและเข้าใจในรายงานดังกล่าวครบถ้วนแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญ

(.....)

เจ้าของอาคาร หรือผู้รับมอบอำนาจ

1 รายละเอียดคำแนะนำให้แก้ไข จากการผลพินิจ ข

2

3 ชื่ออาคาร.....

รูปภาพ	ลำดับที่	วันที่
	เรื่อง	
	สถานที่	
	คำบรรยายประกอบภาพ	
	กำหนดวันที่แก้ไขแล้วเสร็จ	
	เจ้าของอาคารลงนาม ()	
รูปภาพ	ลำดับที่	วันที่
	เรื่อง	
	สถานที่	
	คำบรรยายประกอบภาพ	
	กำหนดวันที่แก้ไขแล้วเสร็จ	
	เจ้าของอาคารลงนาม ()	

๔.๕ เกณฑ์การตรวจสอบอาคาร โรงแรม ระดับ ๑**เกณฑ์การตรวจสอบอาคาร ตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร ปี พ.ศ. ๒๕๕๒
ประเภทการตรวจสอบประจำปี****ประเภท อาคารโรงแรม
ระดับ 1 (เกณฑ์ขั้นต่ำ)****ขอบเขต**

๑. เกณฑ์การตรวจสอบอาคารฉบับนี้ ออกตามความในกฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์การขึ้นทะเบียนเกณฑ์การตรวจสอบฯ ข้อ ๑๔ (๒) โดยเป็นมาตรฐานทางราชการ
๒. การตรวจสอบประจำปีให้เน้นการตรวจสอบเรื่องการดูแลและบำรุงรักษาระบบอุปกรณ์ ตามแผนการที่กำหนดไว้ในรายงานการตรวจสอบใหญ่
๓. การตรวจสอบใช้หลักการสังเกตด้วยสายตา และใช้ประสาทสัมผัสของมนุษย์ที่มีความปลอดภัยต่อผู้ตรวจสอบ อาจใช้เครื่องมือพื้นฐานประกอบการตรวจสอบได้ เช่น ตลับเมตร เครื่องวัดแสง/เสียง และเครื่องวัดความเร็วลม การตรวจสอบอาคารนี้ไม่ใช่การประกอบวิชาชีพทางวิศวกรรมหรือสถาปัตยกรรม
๔. เกณฑ์จะต้องได้รับการปรับปรุงเป็นประจำให้เกิดความปลอดภัยในการใช้งานดีขึ้นตามลำดับ ทั้งนี้ไม่ว่าอาคารที่ตรวจสอบนั้นจะต้องปฏิบัติหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมายที่บังคับใช้ขณะก่อสร้าง ซึ่งมีเป้าหมายเพียงคำนึงถึงเฉพาะความปลอดภัยในการใช้งานอาคารเท่านั้น
๕. ผู้ตรวจสอบอาคารหรือผู้ใช้เกณฑ์ตรวจสอบฉบับนี้ ถือว่าเป็นผู้มีความรู้เรื่องข้อกำหนดและเจตนารมณ์ของมาตรฐานและกฎหมายด้านความปลอดภัยอย่างดี และเป็นผู้ที่มีเกียรติด้วยการปฏิบัติวิชาชีพอย่างเป็นธรรม
๖. เกณฑ์การตรวจสอบอาคาร จะแบ่งออกตามประเภทอาคารที่เข้าข่ายต้องได้รับตรวจสอบ โดยเกณฑ์นี้ให้ใช้เฉพาะอาคารโรงแรม หรืออาคารโรงแรมในอาคารประเภทอื่น หรืออาคารที่มีลักษณะคล้ายกับอาคารโรงแรม ครอบคลุมทั้งอาคารโรงแรมที่ได้รับรองและไม่ได้รับรองตามกฎหมายว่าเป็นอาคารธุรกิจโรงแรมที่มีจำนวนตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป ในอาคารหลังเดียวกัน
๗. กรณีอาคารโรงแรมประกอบกิจการอยู่ในอาคารประเภทอื่น หากเข้าข่ายเป็นอาคารที่ต้องตรวจสอบด้วยให้ผู้ตรวจสอบอาคารใช้เกณฑ์การตรวจสอบอาคารนั้นตรวจสอบประกอบกับเกณฑ์การตรวจสอบฉบับนี้
๘. ในแต่ละรอบปีของการตรวจสอบประจำปีให้ตรวจสอบอาคารอย่างน้อย ๒ ครั้ง ข้อเสนอแนะจากการตรวจสอบและการปรับปรุงแก้ไขตามข้อเสนอแนะ ให้ผู้ตรวจสอบอาคารแสดงรายละเอียดไว้ในรายงานฉบับสมบูรณ์ด้วย
๙. ผู้ตรวจสอบอาคารต้องตรวจสอบอาคารอย่างน้อยตามเกณฑ์ในฉบับนี้ ระบบและอุปกรณ์ที่ติดตั้งในอาคารแต่ไม่ได้อยู่ในเกณฑ์การตรวจสอบฉบับนี้ให้เป็นการตกลงเฉพาะระหว่างผู้ตรวจสอบอาคารกับเจ้าของอาคาร
๑๐. หากเจ้าของอาคารไม่สามารถแก้ไขตามข้อเสนอแนะทันเวลา ให้ผู้ตรวจสอบอาคารเขียนกำหนดการแล้วเสร็จตามความเห็นร่วมกับเจ้าของอาคาร และให้เจ้าของอาคารลงนามรับรอง
๑๑. ห้องพักในโรงแรม ให้ผู้ตรวจสอบต้องสุ่มตรวจภายในห้องพักไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕ ของจำนวนห้องแต่ละชั้น แต่ไม่น้อยกว่า ๑ ห้องต่อชั้น

วัตถุประสงค์

๑. การตรวจสอบปีนี้จะมุ่งเน้นเรื่องความปลอดภัยต่อชีวิตทั้งชีวิตของผู้ใช้อาคารและพนักงานดับเพลิงและกู้ภัยเป็นสำคัญ เพื่อให้อาคารมีสภาพความปลอดภัยในการใช้งานตามวัตถุประสงค์ของกฎหมาย
๒. การตรวจสอบปีนี้จะช่วยลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

1	ข้อมูลอาคาร	
2	๑. ชื่ออาคาร.....	
3	๒. ที่อยู่.....	
4	๓. อาคารเริ่มใช้งานตั้งแต่ วัน/เดือน/ปี.....	
5	๔. อาคารเข้าข่ายประเภทใดที่ต้องตรวจสอบอาคาร	
6	(ระบุมากกว่า ๑ ได้)	
7	๕. ข้อมูลกายภาพและการใช้งานของอาคาร (ให้กรอกข้อมูลเท่าที่มี)	
8	ก. จำนวนชั้นเหนือระดับพื้นดิน (ไม่รวมชั้นลอย)	ชั้น
9	ข. จำนวนชั้นใต้ระดับพื้นดิน	ชั้น
10	ค. ความสูงอาคาร.....	เมตร
11	ง. พื้นที่อาคาร (ไม่รวมที่จอดรถ).....	ตารางเมตร
12	จ. พื้นที่จอดรถ.....	ตารางเมตร
13	มีจำนวน	ชั้น
14	ฉ. จำนวนห้องพักทั้งหมด.....	ห้อง
15	ช. จำนวนบันไดต่อเนื่องทั้งหมดที่นำคนออกสู่ชั้นพื้นดิน.....	บันได
16	ซ. จำนวนลิฟต์.....	เครื่อง
17	ฅ. จำนวนบันไดเลื่อน.....	เครื่อง
18	๖. แบบ/เอกสารที่ใช้ตรวจ.....	
19	๗. ลักษณะโครงสร้างอาคาร.....	
20	๘. มีระบบประกอบอาคาร ได้แก่.....	
21	๙. มีระบบป้องกันอัคคีภัย ได้แก่.....	
22	๑๐. วัตถุอันตราย/เสี่ยงสูงที่มี(จำนวน/ปริมาณ/ที่เก็บ).....	
23		
24		
25	รายละเอียดการตรวจสอบอาคาร	
26	๑. การตรวจสอบครั้งที่แล้วได้รับใบ ร.๑. (ว/ด/ป)	
27	โดยผู้ตรวจสอบหมายเลข.....	
28	๑๑. มีแผนการดูแลรักษาและซ่อมบำรุงอาคารหรือไม่	
29	(ถ้ามี) ปฏิบัติตามแผนหรือไม่.....	
30	๑๒. ช่วงวันที่ตรวจสอบครั้งนี้ (ว/ด/ป).....	
31	ถึง.....	
32	๑๓. ชื่อและรายละเอียดของผู้ตรวจสอบ	
33	ก.	
34	ข.	
35	ค.	
36	ง.	
37	๑๔. ชื่อผู้แทนเจ้าของอาคาร นำเดินตรวจสอบ.....	
38		

**เกณฑ์การตรวจสอบอาคารโรงแรม หรืออาคารที่มีลักษณะคล้ายอาคาร
โรงแรม ที่มีจำนวนตั้งแต่ ๘๐ ห้องขึ้นไป**

ผลพินิจ		รายละเอียด
ก	ข	อ้างอิง/ลำดับที่

ความมั่นคงแข็งแรง

๑. ไม่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานอันทำให้โครงสร้างรับน้ำหนักเพิ่มจากเดิม
๒. ไม่มีร่องรอยการเสียรูปองค์อาคาร การทรุดตัว แตกร้าว หรือผุกร่อน
๓. มีการตรวจสอบการต่อเติม ดัดแปลงอาคาร และเปลี่ยนแปลงการใช้เป็น
ประจำ

วัสดุประกอบอาคารและตกแต่งภายใน

- ไม่มี-

การแบ่งส่วนอาคาร

๑. มีการตรวจสอบการปิดล้อมและเปิดช่องเปิดหรือช่องว่างเป็นประจำ

--	--	--

ระบบประกอบอาคาร (ระบบปรับอากาศ และระบายอากาศ)

๑. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาระบบระบายอากาศหมุนเวียนเป็นประจำ
๒. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาเครื่องส่งลม และแผ่นกรองอากาศเป็นประจำ
๓. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาหอผึ่งน้ำเป็นประจำ
๔. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาท่อลมและท่อน้ำเย็นเป็นประจำ
๕. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาท่อระบายควันในครัวร้านค้าเป็นประจำ

ระบบประกอบอาคาร (ระบบไฟฟ้า)

๑. ขั้วต่อสาย และตัวอุปกรณ์ ไม่พบร่องรอยของความเสียหายจากความร้อน
สูงผิดปกติ
๒. อุปกรณ์และสายไฟฟ้า ไม่อยู่สภาพเสี่ยงจากน้ำ กิ่งไม้สัมผัส และฉนวนฉีก
ขาด
๓. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาอุปกรณ์สวิตช์ไฟฟ้าแรงปานกลางเป็นประจำ
๔. มีการตรวจสอบบำรุงรักษามอเตอร์ไฟฟ้าเป็นประจำ
๕. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาแผงจ่ายไฟฟ้าเป็นประจำ
๖. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาโคมไฟ เตารีดไฟฟ้า และสายต่อพ่วงเป็นประจำ
๗. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาระบบป้องกันฟ้าผ่าเป็นประจำ

ระบบประกอบอาคาร (ลิฟต์และบันไดเลื่อน)

๑. มีการตรวจและบำรุงรักษาเป็นประจำทุกปี

--	--	--

1 เกณฑ์การตรวจสอบอาคารโรงแรม หรืออาคารที่มีลักษณะคล้ายอาคาร
2 โรงแรม ที่มีจำนวนตั้งแต่ ๘๐ ห้องขึ้นไป

ผลพินิจ		รายละเอียด
ก	ข	อ้างอิง/ลำดับที่

3
4 ระบบประกอบอาคาร (ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม)

- 5 ๑. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาถังเก็บน้ำประปาเป็นประจำ
- 6 ๒. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาเครื่องสูบน้ำประปาเป็นประจำ
- 7 ๓. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาท่อน้ำและวาล์วประปาเป็นประจำ
- 8 ๔. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาท่อน้ำเสียและอุปกรณ์ประกอบเป็นประจำ
- 9 ๕. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาอุปกรณ์และระบบบำบัดน้ำเสียรวมถึงบ่อดัก
- 10 ไหม้นเป็นประจำ
- 11 ๖. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาถังและท่อจ่ายก๊าซในครัวร้านค้าเป็นประจำ

12
13 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยและการทดสอบสมรรถนะ

- 14 ๑. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้เป็นประจำ และมี
- 15 สมรรถนะในการตรวจจับเพลิงไหม้และส่งสัญญาณแจ้งเหตุเตือนภัยได้
- 16 อย่างทั่วถึงทั้งอาคาร
- 17 ๒. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาทางหนีไฟและอุปกรณ์ประกอบเป็นประจำ และ
- 18 มีสมรรถนะในการอพยพ ตลอดเส้นทางหนีไฟจนถึงทางสาธารณะภายนอก
- 19 อาคาร
- 20 ก ทางออกทุกทางไม่มีสิ่งกีดขวาง ทุญแจ ไข ล็อคขณะที่มีคนเข้าไปใช้
- 21 บริการ กรณีล็อคประตู อุปกรณ์ล็อคทำงานด้วยไฟฟ้า
- 22 ข อุปกรณ์บังคับประตูให้ปิดใช้งานได้ดี และมีอุปกรณ์เปิดบานประตูทั้ง
- 23 สองด้านไม่ถูกล็อค กรณีล็อคประตู อุปกรณ์ล็อคทำงานด้วยไฟฟ้า
- 24 ค มีการตรวจสอบบำรุงรักษาป้ายทางหนีไฟเป็นประจำ
- 25 ง มีการตรวจสอบบำรุงรักษาโคมไฟฉุกเฉินเป็นประจำ
- 26 จ มีการตรวจสอบทางปล่อยออกที่ขึ้นพื้นดิน ให้มีความปลอดภัยขณะ
- 27 เกิดเพลิงไหม้เป็นประจำ
- 28 ๓. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาเครื่องดับเพลิงมือถือเป็นประจำ
- 29 ๔. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาระบบดับเพลิงเป็นประจำ รวมทั้ง ท่อยื่น สายฉีด
- 30 น้ำ และหัวรับน้ำดับเพลิง
- 31 ๕. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาห้องพักทุกห้อง มีป้าย และคู่มือความปลอดภัย
- 32 สำหรับผู้เข้าพักเป็นประจำ

33
34 การบริหารจัดการความปลอดภัย

- 35 ๑. มีการปรับปรุงแผนและขั้นตอนในการอพยพออกจากอาคารในกรณีฉุกเฉิน
- 36 ๒. มีการซ้อมอพยพเป็นประจำ และจัดให้มีผู้นำการอพยพให้เพียงพอ
- 37 ๓. มีการปฏิบัติและจดบันทึกงานบำรุงรักษาอุปกรณ์อย่างต่อเนื่องเป็นประจำ

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12

หมายเหตุ

ผลพินิจ หมายถึง ผลการตรวจสอบโดยใช้ทักษะของผู้ตรวจสอบอาคารด้วยการวิเคราะห์ พิจารณา ตามเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร

ผลพินิจ ก หมายถึง ผลการตรวจสอบอาคารที่ผู้ตรวจสอบอาคารมีความเห็นว่า ผ่าน ตามเกณฑ์การตรวจสอบอาคารที่กำหนดไว้ ณ วันที่ตรวจสอบ

ผลพินิจ ข หมายถึง ผลการตรวจสอบอาคารที่ผู้ตรวจสอบอาคารมีความเห็นว่าเจ้าของอาคารจะต้องปรับปรุงแก้ไขตามรายละเอียดคำแนะนำให้แก้ไข ให้แล้วเสร็จเสียก่อน จากนั้น ผู้ตรวจสอบอาคารจึงจะออกความเห็นเป็นผลพินิจ ก ในการตรวจสอบประจำปีหรือตรวจสอบใหญ่คราวถัดไป

1 สรุปความเห็นจากผู้ตรวจสอบการตรวจสอบ

2 -----

3 -----

4 -----

5 -----

6 -----

7 -----

8 -----

9 ข้าพเจ้าในฐานะผู้ตรวจสอบอาคารขอรับรองว่าได้ทำการตรวจสอบสภาพอาคารดังกล่าว โดยผลการตรวจสอบ
 10 อาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารถูกต้อง และเป็นจริงตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ รวมทั้งยังได้ให้
 11 เจ้าของอาคาร ผู้ครอบครอง ผู้ดูแลอาคาร หรือ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ได้รับทราบผลการตรวจสอบสภาพ
 12 อาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามรายงานข้างต้นอย่างครบถ้วนแล้ว และในการนี้บุคคลผู้รับผิดชอบ
 13 อาคารดังกล่าวได้ทำแผนงานประกอบ การปรับปรุงแก้ไขอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามคำแนะนำ
 14 ของผู้ตรวจสอบอาคารแนบมาพร้อมกับรายงานฉบับนี้ด้วย

15 -----

16 -----

17 (.....)

18 ผู้ตรวจสอบอาคาร

19 -----

20 -----

21 -----

22 ข้าพเจ้าในฐานะ เจ้าของอาคาร ผู้ครอบครอง ผู้ดูแลอาคาร หรือ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ขอรับรองว่าได้มีการ
 23 ตรวจสอบอาคารตามรายงานดังกล่าวข้างต้นจริง โดยการตรวจสอบอาคารนั้นกระทำโดยผู้ตรวจสอบอาคารซึ่ง
 24 ได้รับใบอนุญาตจากกรมโยธาธิการและผังเมือง รวมทั้งข้าพเจ้ายังได้รับทราบข้อเสนอแนะและแนวทางในการ
 25 ปรับปรุงแก้ไขตามคำแนะนำของผู้ตรวจสอบอาคารอีกด้วย พร้อมกันนี้ยังได้จัดทำแผนในการปรับปรุงแก้ไขมา
 26 พร้อมกับรายงานการตรวจสอบอาคารในครั้งนี้ด้วย ข้าพเจ้าได้อ่านและเข้าใจในรายงานดังกล่าวครบถ้วนแล้ว จึง
 27 ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญ

28 -----

29 -----

30 (.....)

31 เจ้าของอาคาร หรือผู้รับมอบอำนาจ

32 -----

33 -----

1 รายละเอียดคำแนะนำให้แก้ไข จากการผลพินิจ ข

2

3 ชื่ออาคาร.....

รูปภาพ	ลำดับที่	วันที่
	เรื่อง	
	สถานที่	
	คำบรรยายประกอบภาพ	
	กำหนดวันที่แก้ไขแล้วเสร็จ	
	เจ้าของอาคารลงนาม ()	
รูปภาพ	ลำดับที่	วันที่
	เรื่อง	
	สถานที่	
	คำบรรยายประกอบภาพ	
	กำหนดวันที่แก้ไขแล้วเสร็จ	
	เจ้าของอาคารลงนาม ()	

๔.๖ เกณฑ์การตรวจสอบอาคาร สถานบริการ ระดับ ๑**เกณฑ์การตรวจสอบอาคาร ตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร ปี พ.ศ. ๒๕๕๒
ประเภทการตรวจสอบใหญ่****ประเภท สถานบริการ
ระดับ ๑ (เกณฑ์ขั้นต่ำ)
ประจำปี
ขอบเขต**

๑. เกณฑ์การตรวจสอบอาคารฉบับนี้ ออกตามความในกฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์การขึ้นทะเบียนเกณฑ์การตรวจสอบฯ ข้อ ๑๔ (๒) โดยเป็นมาตรฐานทางราชการ
๒. การตรวจสอบประจำปีให้เน้นการตรวจสอบเรื่องการดูแลและบำรุงรักษาระบบอุปกรณ์ ตามแผนการที่กำหนดไว้ในรายงานการตรวจสอบใหญ่
๓. การตรวจสอบใช้หลักการสังเกตด้วยสายตา และใช้ประสาทสัมผัสของมนุษย์ที่มีความปลอดภัยต่อผู้ตรวจสอบ อาจใช้เครื่องมือพื้นฐานประกอบการตรวจสอบได้ เช่น ตลับเมตร เครื่องวัดแสง/เสียง และเครื่องวัดความเร็วลม การตรวจสอบอาคารนี้ไม่ใช่การประกอบวิชาชีพทางวิศวกรรมหรือสถาปัตยกรรม
๔. เกณฑ์จะต้องได้รับการปรับปรุงเป็นประจำให้เกิดความปลอดภัยในการใช้งานดีขึ้นตามลำดับ ทั้งนี้ไม่ว่าอาคารที่ตรวจสอบนั้นจะต้องปฏิบัติหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมายที่บังคับใช้ขณะก่อสร้าง ซึ่งมีเป้าหมายเพียงคำนึงถึงเฉพาะความปลอดภัยในการใช้งานอาคารเท่านั้น
๕. ผู้ตรวจสอบอาคารหรือผู้ใช้เกณฑ์ตรวจสอบฉบับนี้ ถือว่าเป็นผู้มีความรู้เรื่องข้อกำหนดและเจตนารมณ์ของมาตรฐานและกฎหมายด้านความปลอดภัยอย่างดี และเป็นผู้ที่มีเกียรติด้วยการปฏิบัติวิชาชีพอย่างเป็นธรรม
๖. เกณฑ์การตรวจสอบอาคาร จะแบ่งออกตามประเภทอาคารที่เข้าข่ายต้องได้รับตรวจสอบ โดยเกณฑ์นี้ให้ใช้เฉพาะอาคารสถานบริการ หรือสถานบริการในอาคารประเภทอื่น หรืออาคารที่มีการประกอบกิจการคล้ายกับสถานบริการ ครอบคลุมทั้งสถานบริการที่ขึ้นและไม่ขึ้นทะเบียนตามกฎหมาย ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ ๒๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป
๗. กรณีสถานบริการประกอบกิจการอยู่ในอาคารประเภทอื่น หากเข้าข่ายเป็นอาคารที่ต้องตรวจสอบด้วยให้ผู้ตรวจสอบอาคารใช้เกณฑ์การตรวจสอบอาคารนั้นตรวจสอบประกอบกับเกณฑ์การตรวจสอบฉบับนี้
๘. ในแต่ละรอบปีของการตรวจสอบประจำปีให้ตรวจสอบอาคารอย่างน้อย ๒ ครั้ง ข้อเสนอแนะจากการตรวจสอบและการปรับปรุงแก้ไขตามข้อเสนอแนะ ให้ผู้ตรวจสอบอาคารแสดงรายละเอียดไว้ในรายงานฉบับสมบูรณ์ด้วย
๙. ผู้ตรวจสอบอาคารต้องตรวจสอบอาคารอย่างน้อยตามเกณฑ์ในฉบับนี้ ระบบและอุปกรณ์ที่ติดตั้งในอาคารแต่ไม่ได้อยู่ในเกณฑ์การตรวจสอบฉบับนี้ให้เป็นการตกลงเฉพาะระหว่างผู้ตรวจสอบอาคารกับเจ้าของอาคาร
๑๐. หากเจ้าของอาคารไม่สามารถแก้ไขตามข้อเสนอแนะทันเวลา ให้ผู้ตรวจสอบอาคารเขียนกำหนดการแล้วเสร็จตามความเห็นร่วมกับเจ้าของอาคาร และให้เจ้าของอาคารลงนามรับรอง

วัตถุประสงค์

๑. การตรวจสอบปีนี้จะมุ่งเน้นเรื่องความปลอดภัยต่อชีวิตทั้งชีวิตของผู้ใช้อาคารและพนักงานดับเพลิงและกู้ภัยเป็นสำคัญ เพื่อให้อาคารมีสภาพความปลอดภัยในการใช้งานตามวัตถุประสงค์ของกฎหมาย
๒. การตรวจสอบปีนี้จะช่วยลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

1 ข้อมูลอาคาร

- 2 ๑. ชื่ออาคาร.....
- 3 ๒. ที่อยู่.....
- 4 ๓. อาคารเริ่มใช้งานตั้งแต่ วัน/เดือน/ปี.....
- 5 ๔. อาคารเข้าข่ายประเภทใดที่ต้องตรวจสอบอาคาร
- 6 (ระบุมากกว่า ๑ ได้)
- 7 ๕. ข้อมูลกายภาพและการใช้งานของอาคาร (ให้กรอกข้อมูลเท่าที่มี)
- 8 ก. จำนวนชั้นเหนือระดับพื้นดิน (ไม่รวมชั้นลอย) ชั้น
- 9 ข. จำนวนชั้นใต้ระดับพื้นดิน ชั้น
- 10 ค. ความสูงอาคาร เมตร
- 11 ง. พื้นที่อาคาร (ไม่รวมที่จอดรถ) ตารางเมตร
- 12 จ. พื้นที่จอดรถ ตารางเมตร
- 13 มีจำนวน ชั้น
- 14 ฉ. จำนวนบันไดต่อเนื่องทั้งหมดที่นำคนออกสู่ชั้นพื้นดิน บันได
- 15 ข. จำนวนลิฟต์ เครื่อง
- 16 ช. จำนวนบันไดเลื่อน เครื่อง
- 17 ๖. แบบ/เอกสารที่ใช้ตรวจ.....
- 18 ๗. ลักษณะโครงสร้างอาคาร.....
- 19 ๘. มีระบบประกอบอาคาร ได้แก่.....
- 20 ๙. มีระบบป้องกันอัคคีภัย ได้แก่.....
- 21 ๑๐. วัตถุอันตราย/เสี่ยงสูงที่มี(จำนวน/ปริมาณ/ที่เก็บ).....
- 22
- 23

24 รายละเอียดการตรวจสอบอาคาร

- 25 ๑. การตรวจสอบครั้งที่แล้วได้รับใบ ร.๑. (ว/ด/ป)
- 26 โดยผู้ตรวจสอบหมายเลข.....
- 27 ๒. มีแผนการดูแลรักษาและซ่อมบำรุงอาคารหรือไม่
- 28 (ถ้ามี) ปฏิบัติตามแผนหรือไม่.....
- 29 ๓. ช่วงวันที่ตรวจสอบครั้งนี้ (ว/ด/ป).....
- 30 ถึง.....
- 31 ๔. ชื่อและรายละเอียดของผู้ตรวจสอบ
- 32 ก.
- 33 ข.
- 34 ค.
- 35 ง.
- 36 ๕. ชื่อผู้แทนเจ้าของอาคาร นำเดินตรวจสอบ.....
- 37
- 38

**เกณฑ์การตรวจสอบอาคารสถานบริการหรืออาคารที่ประกอบ
กิจการคล้ายสถานบริการ ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ ๒๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป**

ผลพินิจ		รายละเอียด
ก	ข	อ้างอิง/ลำดับที่

ความมั่นคงแข็งแรง

๑. ไม่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานอันทำให้โครงสร้างรับน้ำหนักเพิ่มจากเดิม
๒. ไม่มีร่องรอยการเสียรูปองค์อาคาร การทรุดตัว แตกร้าว หรือผุกร่อน
๓. มีการตรวจสอบการต่อเติม ดัดแปลงอาคาร และเปลี่ยนแปลงการใช้เป็นประจำ

วัสดุประกอบอาคารและตกแต่งภายใน

- ไม่มี-

การแบ่งส่วนอาคาร

- ไม่มี-

ระบบประกอบอาคาร (ระบบปรับอากาศ และระบายอากาศ)

๑. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาระบบระบายอากาศหมุนเวียนเป็นประจำ
๒. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาเครื่องส่งลม และแผ่นกรองอากาศเป็นประจำ
๓. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาหอผึ่งน้ำเป็นประจำ
๔. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาท่อลมและท่อน้ำเย็นเป็นประจำ
๕. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาท่อระบายควันในครัวร้านค้าเป็นประจำ

ระบบประกอบอาคาร (ระบบไฟฟ้า)

๑. ขั้วต่อสาย และตัวอุปกรณ์ ไม่พบร่องรอยของความเสียหายจากความร้อนสูงผิดปกติ
๒. อุปกรณ์และสายไฟฟ้า ไม่อยู่สภาพเสี่ยงจากน้ำ กิ่งไม้สัมผัส และฉนวนฉีกขาด
๓. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาอุปกรณ์สวิตช์ไฟฟ้าแรงปานกลางเป็นประจำ
๔. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาหม้อแปลงไฟฟ้าเป็นประจำ
๕. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาแผงจ่ายไฟฟ้าเป็นประจำ
๖. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาโคมไฟ เตารับไฟฟ้า และสายต่อพ่วงเป็นประจำ
๗. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาระบบป้องกันฟ้าผ่าเป็นประจำ

ระบบประกอบอาคาร (ลิฟต์และบันไดเลื่อน)

๑. มีการตรวจและบำรุงรักษาเป็นประจำทุกปี

--	--	--

**เกณฑ์การตรวจสอบอาคารสถานบริการหรืออาคารที่ประกอบ
กิจการคล้ายสถานบริการ ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ ๒๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป**

ผลพินิจ		รายละเอียด
ก	ข	อ้างอิง/ลำดับที่

ระบบประกอบอาคาร (ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม)

๑. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาถังเก็บน้ำประปาเป็นประจำ
๒. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาเครื่องสูบน้ำประปาเป็นประจำ
๓. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาท่อน้ำและวาล์วประปาเป็นประจำ
๔. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาท่อน้ำเสียและอุปกรณ์ประกอบเป็นประจำ
๕. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาอุปกรณ์และระบบบำบัดน้ำเสียรวมถึงบ่อดักไขมันเป็นประจำ
๖. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาถังและท่อจ่ายก๊าซในครัวร้านค้าเป็นประจำ

ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยและการทดสอบสมรรถนะ

๑. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้เป็นประจำ และมีสมรรถนะในการตรวจจับเพลิงไหม้และส่งสัญญาณแจ้งเหตุเตือนภัยได้อย่างทั่วถึงทั้งอาคาร
๒. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาทางหนีไฟและอุปกรณ์ประกอบเป็นประจำ และมีสมรรถนะในการอพยพ ตลอดเส้นทางหนีไฟจนถึงทางสาธารณะภายนอกอาคาร
 - ก ทางออกทุกทางไม่มีสิ่งกีดขวาง ภูมิแจ้ง โช้ ล้อคขณะที่มีคนเข้าไปใช้บริการ กรณีล้อคประตู อุปกรณ์ล้อคทำงานด้วยไฟฟ้า
 - ข มีการตรวจสอบบำรุงรักษาป้ายทางหนีไฟเป็นประจำ
 - ค มีการตรวจสอบบำรุงรักษาโคมไฟฉุกเฉินเป็นประจำ
๓. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาเครื่องดับเพลิงมือถือเป็นประจำ

--	--	--

--	--	--

--	--	--

--	--	--

--	--	--

การบริหารจัดการความปลอดภัย

๑. มีการปรับปรุงแผนและขั้นตอนในการอพยพออกจากอาคารในกรณีฉุกเฉิน
๒. มีการซ้อมอพยพเป็นประจำ และจัดให้มีผู้นำการอพยพให้เพียงพอ
๓. มีการปฏิบัติและจดบันทึกงานบำรุงรักษาอุปกรณ์อย่างต่อเนื่องเป็นประจำ

--	--	--

--	--	--

--	--	--

หมายเหตุ

ผลพินิจ หมายถึง ผลการตรวจสอบโดยใช้ทักษะของผู้ตรวจสอบอาคารด้วยการวิเคราะห์ พิจารณา ตามเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร

ผลพินิจ ก หมายถึง ผลการตรวจสอบอาคารที่ผู้ตรวจสอบอาคารมีความเห็นว่า ผ่าน ตามเกณฑ์การตรวจสอบอาคารที่กำหนดไว้ ณ วันที่ตรวจสอบ

ผลพินิจ ข หมายถึง ผลการตรวจสอบอาคารที่ผู้ตรวจสอบอาคารมีความเห็นว่าเจ้าของอาคารจะต้องปรับปรุงแก้ไขตามรายละเอียดคำแนะนำให้แก้ไข ให้แล้วเสร็จเสียก่อน จากนั้น ผู้ตรวจสอบอาคารจึงจะออกความเห็นเป็นผลพินิจ ก ในการตรวจสอบประจำปีหรือตรวจสอบใหญ่คราวถัดไป

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34

สรุปความเห็นจากผู้ตรวจสอบการตรวจสอบ

.....

.....

.....

.....

.....

ข้าพเจ้าในฐานะผู้ตรวจสอบอาคารขอรับรองว่าได้ทำการตรวจสอบสภาพอาคารดังกล่าว โดยผลการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารถูกต้อง และเป็นจริงตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ รวมทั้งยังได้ให้เจ้าของอาคาร ผู้ครอบครอง ผู้ดูแลอาคาร หรือ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ได้รับทราบผลการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามรายงานข้างต้นอย่างครบถ้วนแล้ว และในการนี้บุคคลผู้รับผิดชอบอาคารดังกล่าวได้ทำแผนงานประกอบ การปรับปรุงแก้ไขอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามคำแนะนำของผู้ตรวจสอบอาคารแนบมาพร้อมกับรายงานฉบับนี้ด้วย

(.....)

ผู้ตรวจสอบอาคาร

ข้าพเจ้าในฐานะ เจ้าของอาคาร ผู้ครอบครอง ผู้ดูแลอาคาร หรือ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ขอรับรองว่าได้มีการตรวจสอบอาคารตามรายงานดังกล่าวข้างต้นจริง โดยการตรวจสอบอาคารนั้นกระทำโดยผู้ตรวจสอบอาคารซึ่งได้รับใบอนุญาตจากกรมโยธาธิการและผังเมือง รวมทั้งข้าพเจ้ายังได้รับทราบข้อเสนอแนะและแนวทางในการปรับปรุงแก้ไขตามคำแนะนำของผู้ตรวจสอบอาคารอีกด้วย พร้อมกันนี้ยังได้จัดทำแผนในการปรับปรุงแก้ไขมาพร้อมกับรายงานการตรวจสอบอาคารในครั้งนี้ด้วย ข้าพเจ้าได้อ่านและเข้าใจในรายงานดังกล่าวครบถ้วนแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญ

(.....)

เจ้าของอาคาร หรือผู้รับมอบอำนาจ

1 รายละเอียดคำแนะนำให้แก้ไข จากการผลพินิจ ข

2

3 ชื่ออาคาร.....

รูปภาพ	ลำดับที่	วันที่
	เรื่อง	
	สถานที่	
	คำบรรยายประกอบภาพ	
	กำหนดวันที่แก้ไขแล้วเสร็จ	
	เจ้าของอาคารลงนาม ()	
รูปภาพ	ลำดับที่	วันที่
	เรื่อง	
	สถานที่	
	คำบรรยายประกอบภาพ	
	กำหนดวันที่แก้ไขแล้วเสร็จ	
	เจ้าของอาคารลงนาม ()	

๔.๗ เกณฑ์การตรวจสอบอาคาร อาคารชุด/อาคารอยู่อาศัยรวม ระดับ ๑

เกณฑ์การตรวจสอบอาคาร ตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร ปี พ.ศ. ๒๕๕๒

ประเภทการตรวจสอบประจำปี

ประเภท อาคารชุด / อาคารอยู่อาศัยรวม

ระดับ ๑ (เกณฑ์ขั้นต่ำ)

ขอบเขต

๑. เกณฑ์การตรวจสอบอาคารฉบับนี้ ออกตามความในกฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์การขึ้นทะเบียนเกณฑ์การตรวจสอบฯ ข้อ ๑๘ (๒) โดยเป็นมาตรฐานทางราชการ
๒. การตรวจสอบประจำปีให้เน้นการตรวจสอบเรื่องการดูแลและบำรุงรักษาระบบอุปกรณ์ ตามแผนการที่กำหนดไว้ในรายงานการตรวจสอบใหญ่
๓. การตรวจสอบใช้หลักการสังเกตด้วยสายตา และใช้ประสาทสัมผัสของมนุษย์ที่มีความปลอดภัยต่อผู้ตรวจสอบ อาจใช้เครื่องมือพื้นฐานประกอบการตรวจสอบได้ เช่น ตลับเมตร เครื่องวัดแสง/เสียง และเครื่องวัดความเร็วลม การตรวจสอบอาคารนี้ไม่ใช่การประกอบวิชาชีพทางวิศวกรรมหรือสถาปัตยกรรม
๔. เกณฑ์จะต้องได้รับการปรับปรุงเป็นประจำให้เกิดความปลอดภัยในการใช้งานดีขึ้นตามลำดับ ทั้งนี้ไม่ว่าอาคารที่ตรวจสอบนั้นจะต้องปฏิบัติหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมายที่บังคับใช้ขณะก่อสร้าง ซึ่งมีเป้าหมายเพียงคำนึงถึงเฉพาะความปลอดภัยในการใช้งานอาคารเท่านั้น
๕. ผู้ตรวจสอบอาคารหรือผู้ใช้เกณฑ์ตรวจสอบฉบับนี้ ถือว่าเป็นผู้มีความรู้เรื่องข้อกำหนดและเจตนารมณ์ของมาตรฐานและกฎหมายด้านความปลอดภัยอย่างดี และเป็นผู้ที่มีเกียรติด้วยการปฏิบัติวิชาชีพอย่างเป็นธรรม
๖. เกณฑ์การตรวจสอบอาคาร จะแบ่งออกตามประเภทอาคารที่เข้าข่ายต้องได้รับตรวจสอบ โดยเกณฑ์นี้ให้ใช้เฉพาะอาคารอยู่อาศัยรวม หอพัก อาคารชุด หรืออาคารอยู่อาศัยรวมในอาคารประเภทอื่น หรืออาคารที่มีลักษณะคล้ายกับอาคารอยู่อาศัยรวมครอบคลุมทั้งอาคารพักอาศัยรวมที่ได้รับรองและไม่ได้รับรองตามกฎหมาย ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ขึ้นไป ในอาคารหลังเดียวกัน
๗. กรณีอาคารชุด/อาคารอยู่อาศัยรวมประกอบกิจการอยู่ในอาคารประเภทอื่น หากเข้าข่ายเป็นอาคารที่ต้องตรวจสอบด้วย ให้ผู้ตรวจสอบอาคารใช้เกณฑ์การตรวจสอบอาคารนั้นตรวจสอบประกอบกับเกณฑ์การตรวจสอบฉบับนี้
๘. ในแต่ละรอบปีของการตรวจสอบประจำปีให้ตรวจสอบอาคารอย่างน้อย ๒ ครั้ง ข้อเสนอแนะจากการตรวจสอบและการปรับปรุงแก้ไขตามข้อเสนอแนะ ให้ผู้ตรวจสอบอาคารแสดงรายละเอียดไว้ในรายงานฉบับสมบูรณ์ด้วย
๙. ผู้ตรวจสอบอาคารต้องตรวจสอบอาคารอย่างน้อยตามเกณฑ์ในฉบับนี้ ระบบและอุปกรณ์ที่ติดตั้งในอาคารแต่ไม่ได้อยู่ในเกณฑ์การตรวจสอบฉบับนี้ให้เป็นการตกลงเฉพาะระหว่างผู้ตรวจสอบอาคารกับเจ้าของอาคาร
๑๐. หากเจ้าของอาคารไม่สามารถแก้ไขตามข้อเสนอแนะทันเวลา ให้ผู้ตรวจสอบอาคารเขียนกำหนดการแล้วเสร็จตามความเห็นร่วมกับเจ้าของอาคาร และให้เจ้าของอาคารลงนามรับรอง
๑๑. ห้องอยู่อาศัยรวม ห้องชุด หอพัก ให้ผู้ตรวจสอบต้องสุ่มตรวจภายในห้องพักไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕ ของจำนวนห้องแต่ละชั้น แต่ไม่น้อยกว่า ๑ ห้องต่อชั้น

วัตถุประสงค์

๑. การตรวจสอบปีนี้จะมุ่งเน้นเรื่องความปลอดภัยต่อชีวิตทั้งชีวิตของผู้ใช้อาคารและพนักงานดับเพลิงและกู้ภัยเป็นสำคัญ เพื่อให้อาคารมีสภาพความปลอดภัยในการใช้งานตามวัตถุประสงค์ของกฎหมาย
๒. การตรวจสอบปีนี้จะช่วยลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

1 ข้อมูลอาคาร

- 2 ๑. ชื่ออาคาร.....
- 3 ๒. ที่อยู่.....
- 4 ๓. อาคารเริ่มใช้งานตั้งแต่ วัน/เดือน/ปี.....
- 5 ๔. อาคารเข้าข่ายประเภทใดที่ต้องตรวจสอบอาคาร
- 6 (ระบุมากกว่า ๑ ได้)
- 7 ๕. ข้อมูลกายภาพและการใช้งานของอาคาร (ให้กรอกข้อมูลเท่าที่มี)
- 8 ก. จำนวนชั้นเหนือระดับพื้นดิน (ไม่รวมชั้นลอย) ชั้น
- 9 ข. จำนวนชั้นใต้ระดับพื้นดิน ชั้น
- 10 ค. ความสูงอาคาร เมตร
- 11 ง. พื้นที่อาคาร (ไม่รวมที่จอดรถ) ตารางเมตร
- 12 จ. พื้นที่จอดรถ ตารางเมตร
- 13 มีจำนวน ชั้น
- 14 ฉ. จำนวนห้องพัก ห้อง
- 15 ช. จำนวนบันไดต่อเนื่องทั้งหมดที่นำคนออกสู่ชั้นพื้นดิน บันได
- 16 ซ. จำนวนลิฟต์ เครื่อง
- 17 ฅ. จำนวนบันไดเลื่อน เครื่อง
- 18 ๖. แบบ/เอกสารที่ใช้ตรวจ.....
- 19 ๗. ลักษณะโครงสร้างอาคาร.....
- 20 ๘. มีระบบประกอบอาคาร ได้แก่.....
- 21 ๙. มีระบบป้องกันอัคคีภัย ได้แก่.....
- 22 ๑๐. วัตถุอันตราย/เสี่ยงสูงที่มี(จำนวน/ปริมาณ/ที่เก็บ).....
- 23
- 24

25 รายละเอียดการตรวจสอบอาคาร

- 26 ๑. การตรวจสอบครั้งที่แล้วได้รับใบ ร.๑. (ว/ด/ป)
- 27 โดยผู้ตรวจสอบหมายเลข.....
- 28 ๒. มีแผนการดูแลรักษาและซ่อมบำรุงอาคารหรือไม่
- 29 (ถ้ามี) ปฏิบัติตามแผนหรือไม่.....
- 30 ๓. ช่วงวันที่ตรวจสอบครั้งนี้ (ว/ด/ป).....
- 31 ถึง.....
- 32 ๔. ชื่อและรายละเอียดของผู้ตรวจสอบ
- 33 ก.
- 34 ข.
- 35 ค.
- 36 ง.
- 37 ๕. ชื่อผู้แทนเจ้าของอาคาร นำเดินตรวจสอบ.....
- 38
- 39

เกณฑ์การตรวจสอบอาคารอยู่อาศัยรวม หอพัก หรืออาคารชุด ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ขึ้นไป

ผลพินิจ		รายละเอียด
ก	ข	อ้างอิง/ลำดับที่

ความมั่นคงแข็งแรง

๑. ไม่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานอื่นทำให้โครงสร้างรับน้ำหนักเพิ่มจากเดิม
๒. ไม่มีร่องรอยการเสียรูปองค์อาคาร การทรุดตัว แตกร้าว หรือผุกร่อน
๓. มีการตรวจสอบการต่อเติม ดัดแปลงอาคาร และเปลี่ยนแปลงการใช้เป็นประจำ

วัสดุประกอบอาคารและตกแต่งภายใน

- ไม่มี-

การแบ่งส่วนอาคาร

๑. มีการตรวจสอบการปิดล้อมและปิดช่องเปิดหรือช่องว่างเป็นประจำ

--	--	--

ระบบประกอบอาคาร (ระบบปรับอากาศ และระบายอากาศ)

๑. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาระบบระบายอากาศหมุนเวียนเป็นประจำ
๒. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาเครื่องส่งลม และแผ่นกรองอากาศเป็นประจำ
๓. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาหอผึ่งน้ำเป็นประจำ
๔. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาท่อลมและท่อน้ำเย็นเป็นประจำ
๕. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาท่อระบายควันในครัวร้านค้าเป็นประจำ

ระบบประกอบอาคาร (ระบบไฟฟ้า)

๑. ขั้วต่อสาย และตัวอุปกรณ์ ไม่พบร่องรอยของความเสียหายจากความร้อนสูงผิดปกติ
๒. อุปกรณ์และสายไฟฟ้า ไม่อยู่สภาพเสี่ยงจากน้ำ กิ่งไม้สัมผัส และฉนวนฉีกขาด
๓. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาอุปกรณ์สวิตช์ไฟฟ้าแรงปานกลางเป็นประจำ
๔. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาหม้อแปลงไฟฟ้าเป็นประจำ
๕. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาแผงจ่ายไฟฟ้าเป็นประจำ
๖. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาโคมไฟ เต้ารับไฟฟ้า และสายต่อพ่วงเป็นประจำ
๗. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาระบบป้องกันฟ้าผ่าเป็นประจำ

ระบบประกอบอาคาร (ลิฟต์และบันไดเลื่อน)

๑. มีการตรวจและบำรุงรักษาเป็นประจำทุกปี

--	--	--

เกณฑ์การตรวจสอบอาคารอยู่อาศัยรวม หอพัก หรืออาคารชุด ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ขึ้นไป

ผลพินิจ		รายละเอียด
ก	ข	อ้างอิง/ลำดับที่

ระบบประกอบอาคาร (ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม)

๑. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาถังเก็บน้ำประปาเป็นประจำ
๒. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาเครื่องสูบน้ำประปาเป็นประจำ
๓. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาท่อน้ำและวาล์วประปาเป็นประจำ
๔. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาท่อน้ำเสียและอุปกรณ์ประกอบเป็นประจำ
๕. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาอุปกรณ์และระบบบำบัดน้ำเสียรวมถึงปอดักไขมันเป็นประจำ
๖. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาถังและท่อจ่ายก๊าซในครัวร้านค้าเป็นประจำ

ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยและการทดสอบสมรรถนะ

๑. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้เป็นประจำ และมีสมรรถนะในการตรวจจับเพลิงไหม้และส่งสัญญาณแจ้งเหตุเตือนภัยได้อย่างทั่วถึงทั้งอาคาร
๒. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาทางหนีไฟและอุปกรณ์ประกอบเป็นประจำ และมีสมรรถนะในการอพยพ ตลอดเส้นทางหนีไฟจนถึงทางสาธารณะภายนอกอาคาร
 - ก. ทางออกทุกทางไม่มีสิ่งกีดขวาง ทุญแจ โซ่ ล็อคขณะที่มีคนเข้าไปใช้บริการ กรณีล็อคประตู อุปกรณ์ล็อคทำงานด้วยไฟฟ้า
 - ข. อุปกรณ์บังคับประตูให้เปิดใช้งานได้ดี และมีอุปกรณ์เปิดบานประตูทั้งสองด้านไม่ถูกล็อค กรณีล็อคประตู อุปกรณ์ล็อคทำงานด้วยไฟฟ้า
 - ค. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาป้ายทางหนีไฟเป็นประจำ
 - ง. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาโคมไฟฉุกเฉินเป็นประจำ
 - จ. มีการตรวจสอบทางปล่อยออกที่ชั้นพื้นดิน ให้มีความปลอดภัยขณะเกิดเพลิงไหม้เป็นประจำ
๓. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาเครื่องดับเพลิงมือถือเป็นประจำ
๔. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาระบบดับเพลิงเป็นประจำ รวมทั้ง ท่อเย็น สายฉีดน้ำ และหัวรับน้ำดับเพลิง

การบริหารจัดการความปลอดภัย

๑. มีการปรับปรุงแผนและขั้นตอนในการอพยพออกจากอาคารในกรณีฉุกเฉิน
๒. มีการซ้อมอพยพเป็นประจำ และจัดให้มีผู้นำการอพยพให้เพียงพอ
๓. มีการปฏิบัติและจัดบันทึกงานบำรุงรักษาอุปกรณ์อย่างต่อเนื่องเป็นประจำ

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12

หมายเหตุ

ผลพินิจ หมายถึง ผลการตรวจสอบโดยใช้ทักษะของผู้ตรวจสอบอาคารด้วยการวิเคราะห์ พิจารณา ตามเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร

ผลพินิจ ก หมายถึง ผลการตรวจสอบอาคารที่ผู้ตรวจสอบอาคารมีความเห็นว่า ผ่าน ตามเกณฑ์การตรวจสอบอาคารที่กำหนดไว้ ณ วันที่ตรวจสอบ

ผลพินิจ ข หมายถึง ผลการตรวจสอบอาคารที่ผู้ตรวจสอบอาคารมีความเห็นว่าเจ้าของอาคารจะต้องปรับปรุงแก้ไขตามรายละเอียดคำแนะนำให้แก้ไข ให้แล้วเสร็จเสียก่อน จากนั้น ผู้ตรวจสอบอาคารจึงจะออกความเห็นเป็นผลพินิจ ก ในการตรวจสอบประจำปีหรือตรวจสอบใหญ่คราวถัดไป

สรุปความเห็นจากผู้ตรวจสอบการตรวจสอบ

ข้าพเจ้าในฐานะผู้ตรวจสอบอาคารขอรับรองว่าได้ทำการตรวจสอบสภาพอาคารดังกล่าว โดยผลการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารถูกต้อง และเป็นจริงตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ รวมทั้งยังได้ให้เจ้าของอาคาร ผู้ครอบครอง ผู้ดูแลอาคาร หรือ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ได้รับทราบผลการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามรายงานข้างต้นอย่างครบถ้วนแล้ว และในการนี้บุคคลผู้รับผิดชอบอาคารดังกล่าวได้ทำแผนงานประกอบ การปรับปรุงแก้ไขอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามคำแนะนำของผู้ตรวจสอบอาคารแนบมาพร้อมกับรายงานฉบับนี้ด้วย

(.....)

ผู้ตรวจสอบอาคาร

ข้าพเจ้าในฐานะ เจ้าของอาคาร ผู้ครอบครอง ผู้ดูแลอาคาร หรือ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ขอรับรองว่าได้มีการตรวจสอบอาคารตามรายงานดังกล่าวข้างต้นจริง โดยการตรวจสอบอาคารนั้นกระทำโดยผู้ตรวจสอบอาคารซึ่งได้รับใบอนุญาตจากกรมโยธาธิการและผังเมือง รวมทั้งข้าพเจ้ายังได้รับทราบข้อเสนอนะและแนวทางในการปรับปรุงแก้ไขตามคำแนะนำของผู้ตรวจสอบอาคารอีกด้วย พร้อมกันนี้ยังได้จัดทำแผนในการปรับปรุงแก้ไขมาพร้อมกับรายงานการตรวจสอบอาคารในครั้งนี้ด้วย ข้าพเจ้าได้อ่านและเข้าใจในรายงานดังกล่าวครบถ้วนแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญ

(.....)

เจ้าของอาคาร หรือผู้รับมอบอำนาจ

1 รายละเอียดคำแนะนำให้แก้ไข จากการผลพินิจ ข

2

3 ชื่ออาคาร.....

รูปภาพ	ลำดับที่	วันที่
	เรื่อง	
	สถานที่	
	คำบรรยายประกอบภาพ	
	กำหนดวันที่แก้ไขแล้วเสร็จ	
	เจ้าของอาคารลงนาม ()	
รูปภาพ	ลำดับที่	วันที่
	เรื่อง	
	สถานที่	
	คำบรรยายประกอบภาพ	
	กำหนดวันที่แก้ไขแล้วเสร็จ	
	เจ้าของอาคารลงนาม ()	

๔.๘ เกณฑ์การตรวจสอบอาคาร โรงงาน ระดับ ๑

เกณฑ์การตรวจสอบอาคาร ตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร ปี พ.ศ. ๒๕๕๒ ประเภทการตรวจสอบประจำปี

ประเภท อาคารโรงงาน ระดับ ๑ (เกณฑ์ขั้นต่ำ)

ขอบเขต

๑. เกณฑ์การตรวจสอบอาคารฉบับนี้ ออกตามความในกฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์การขึ้นทะเบียนเกณฑ์การตรวจสอบฯ ข้อ ๑๘ (๒) โดยเป็นมาตรฐานทางราชการ
๒. การตรวจสอบประจำปีให้การตรวจสอบเรื่องการดูแลและบำรุงรักษาระบบอุปกรณ์ ตามแผนการที่กำหนดไว้ในรายงานการตรวจสอบใหญ่
๓. การตรวจสอบใช้หลักการสังเกตด้วยสายตา และให้ประสาธน์สัมผัสของมนุษย์ที่มีความปลอดภัยต่อผู้ตรวจสอบ อาจใช้เครื่องมือพื้นฐานประกอบการตรวจสอบได้ เช่น ตลับเมตร เครื่องวัดแสง/เสียง และเครื่องวัดความเร็วลม การตรวจสอบอาคารนี้ไม่ใช่การประกอบวิชาชีพทางวิศวกรรมหรือสถาปัตยกรรม
๔. เกณฑ์จะต้องได้รับการปรับปรุงเป็นประจำให้เกิดความปลอดภัยในการใช้งานดีขึ้นตามลำดับ ทั้งนี้ไม่ว่าอาคารที่ตรวจสอบนั้นจะต้องปฏิบัติหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมายที่บังคับใช้ขณะก่อสร้าง ซึ่งมีเป้าหมายเพียงคำนึงถึงเฉพาะความปลอดภัยในการใช้งานอาคารเท่านั้น
๕. ผู้ตรวจสอบอาคารหรือผู้ใช้เกณฑ์ตรวจสอบฉบับนี้ ถือว่าเป็นผู้มีความรู้เรื่องข้อกำหนดและเจตนารมณ์ของมาตรฐานและกฎหมายด้านความปลอดภัยอย่างดี และเป็นผู้ที่มีเกียรติด้วยการปฏิบัติวิชาชีพอย่างเป็นธรรม
๖. เกณฑ์การตรวจสอบอาคาร จะแบ่งออกตามประเภทอาคารที่เข้าข่ายต้องได้รับตรวจสอบ โดยเกณฑ์นี้ให้ใช้เฉพาะอาคารโรงงาน หรืออาคารโรงงานในอาคารประเภทอื่น หรืออาคารที่มีลักษณะคล้ายกับอาคารโรงงาน ครอบคลุมทั้งอาคารโรงงานที่ได้รับรองและไม่ได้รับรองตามกฎหมายว่าเป็นอาคารโรงงาน ที่มี ความสูงเกินกว่า ๑ ชั้น และมีพื้นที่ตั้งแต่ ๕,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป ในอาคารหลังเดียวกัน
๗. กรณีอาคารโรงงานประกอบกิจการอยู่ในอาคารประเภทอื่น หากเข้าข่ายเป็นอาคารที่ต้องตรวจสอบด้วย ให้ผู้ตรวจสอบอาคารใช้เกณฑ์การตรวจสอบอาคารนั้นตรวจสอบประกอบกับเกณฑ์การตรวจสอบฉบับนี้
๘. ในแต่ละรอบปีของการตรวจสอบประจำปีให้ผู้ตรวจสอบอาคารอย่างน้อย ๒ ครั้ง ข้อเสนอแนะจากการตรวจสอบและการปรับปรุงแก้ไขตามข้อเสนอแนะ ให้ผู้ตรวจสอบอาคารแสดงรายละเอียดไว้ในรายงานฉบับสมบูรณ์ด้วย
๙. ผู้ตรวจสอบอาคารต้องตรวจสอบอาคารอย่างน้อยตามเกณฑ์ในฉบับนี้ ระบบและอุปกรณ์ที่ติดตั้งในอาคารแต่ไม่ได้อยู่ในเกณฑ์การตรวจสอบฉบับนี้ให้เป็นการตกลงเฉพาะระหว่างผู้ตรวจสอบอาคารกับเจ้าของอาคาร
๑๐. หากเจ้าของอาคารไม่สามารถแก้ไขตามข้อเสนอแนะทันเวลา ให้ผู้ตรวจสอบอาคารเขียนกำหนดการแล้วเสร็จตามความเห็นร่วมกับเจ้าของอาคาร และให้เจ้าของอาคารลงนามรับรอง

วัตถุประสงค์

๑. การตรวจสอบปีนี้จะมุ่งเน้นเรื่องความปลอดภัยต่อชีวิตทั้งชีวิตของผู้ใช้อาคารและพนักงานดับเพลิงและกู้ภัยเป็นสำคัญ เพื่อให้อาคารมีสภาพความปลอดภัยในการใช้งานตามวัตถุประสงค์ของกฎหมาย
๒. การตรวจสอบปีนี้จะช่วยลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

- 1 ข้อมูลอาคาร
- 2 ๑. ชื่ออาคาร.....
- 3 ๒. ที่อยู่.....
- 4 ๓. อาคารเริ่มใช้งานตั้งแต่ วัน/เดือน/ปี.....
- 5 ๔. อาคารเข้าข่ายประเภทใดที่ต้องตรวจสอบอาคาร
- 6 (ระบุมากกว่า ๑ ได้)
- 7 ๕. ข้อมูลกายภาพและการใช้งานของอาคาร (ให้กรอกข้อมูลเท่าที่มี)
- 8 ก. จำนวนชั้นเหนือระดับพื้นดิน (ไม่รวมชั้นลอย)ชั้น
- 9 ข. จำนวนชั้นใต้ระดับพื้นดิน.....ชั้น
- 10 ค. ความสูงอาคาร.....เมตร
- 11 ง. พื้นที่อาคาร (ไม่รวมที่จอดรถ).....ตารางเมตร
- 12 จ. พื้นที่จอดรถ.....ตารางเมตร
- 13 มีจำนวน.....ชั้น
- 14 ฉ. จำนวนบันไดต่อเนื่องทั้งหมดที่นำคนออกสู่ชั้นพื้นดิน.....บันได
- 15 ข. จำนวนลิฟต์.....เครื่อง
- 16 ๖. แบบ/เอกสารที่ใช้ตรวจ.....
- 17 ๗. ลักษณะโครงสร้างอาคาร.....
- 18 ๘. มีระบบประกอบอาคาร ได้แก่.....
- 19 ๙. มีระบบป้องกันอัคคีภัย ได้แก่.....
- 20 ๑๐. วัตถุอันตราย/เสี่ยงสูงที่มี(จำนวน/ปริมาณ/ที่เก็บ).....
- 21
- 22

รายละเอียดการตรวจสอบอาคาร

- 24 ๑. การตรวจสอบครั้งที่แล้วได้รับใบ ร.๑. (ว/ด/ป)
- 25 โดยผู้ตรวจสอบหมายเลข.....
- 26 ๒. มีแผนการดูแลรักษาและซ่อมบำรุงอาคารหรือไม่
- 27 (ถ้ามี) ปฏิบัติตามแผนหรือไม่.....
- 28 ๓. ช่วงวันที่ตรวจสอบครั้งนี้ (ว/ด/ป).....
- 29 ถึง.....
- 30 ๔. ชื่อและรายละเอียดของผู้ตรวจสอบ
- 31 ก.
- 32 ข.
- 33 ค.
- 34 ง.
- 35 ๕. ชื่อผู้แทนเจ้าของอาคาร นำเดินตรวจสอบ.....
- 36
- 37
- 38

1 เกณฑ์การตรวจสอบอาคารโรงงาน หรืออาคารที่มีลักษณะคล้ายอาคาร
2 โรงงาน ที่สูงเกินกว่า ๑ ชั้น และมีพื้นที่ตั้งแต่ ๕,๐๐๐ ตร.เมตรขึ้นไป

ผลพินิจ		รายละเอียด
ก	ข	อ้างอิง/ลำดับที่

3
4 ความมั่นคงแข็งแรง

- 5 ๑. ไม่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานอันทำให้โครงสร้างรับน้ำหนักเพิ่มจากเดิม
- 6 ๒. ไม่มีร่องรอยการเสียรูปองค์อาคาร การทรุดตัว แตกร้าว หรือผุกร่อน
- 7 ๓. มีการตรวจสอบการต่อเติม ดัดแปลงอาคาร และเปลี่ยนแปลงการใช้เป็น
- 8 ประจำ

9
10 วัสดุประกอบอาคารและตกแต่งภายใน

11 - ไม่มี-

12
13 การแบ่งส่วนอาคาร

- 14 ๑. มีการตรวจสอบการปิดล้อมและเปิดช่องเปิดหรือช่องว่างเป็นประจำ

--	--	--

15
16 ระบบประกอบอาคาร (ระบบปรับอากาศ และระบายอากาศ)

- 17 ๑. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาระบบระบายอากาศหมุนเวียนเป็นประจำ
- 18 ๒. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาเครื่องส่งลม และแผ่นกรองอากาศเป็นประจำ
- 19 ๓. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาหอผึ่งน้ำเป็นประจำ
- 20 ๔. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาท่อลมและท่อน้ำเย็นเป็นประจำ
- 21 ๕. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาท่อระบายควันในครัวร้านค้าเป็นประจำ

22
23 ระบบประกอบอาคาร (ระบบไฟฟ้า)

- 24 ๑. ชั่วต่อสาย และตัวอุปกรณ์ ไม่พบร่องรอยของความเสียหายจากความร้อน
- 25 สูงผิดปกติ
- 26 ๒. อุปกรณ์และสายไฟฟ้า ไม่อยู่สภาพเสี่ยงจากน้ำ กิ่งไม้สัมผัส และฉนวนฉีก
- 27 ขาด
- 28 ๓. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาอุปกรณ์สวิตช์ไฟฟ้าแรงปานกลางเป็นประจำ
- 29 ๔. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาหม้อแปลงไฟฟ้าเป็นประจำ
- 30 ๕. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาแผงจ่ายไฟฟ้าเป็นประจำ
- 31 ๖. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาโคมไฟ เตารับไฟฟ้า และสายต่อพ่วงเป็นประจำ
- 32 ๗. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาระบบป้องกันฟ้าผ่าเป็นประจำ

33
34 ระบบประกอบอาคาร (ลิฟต์)

- 35 ๑. มีการตรวจและบำรุงรักษาเป็นประจำทุกปี

--	--	--

1 เกณฑ์การตรวจสอบอาคารโรงงาน หรืออาคารที่มีลักษณะคล้ายอาคาร
2 โรงงาน ที่สูงเกินกว่า ๑ ชั้น และมีพื้นที่ตั้งแต่ ๕,๐๐๐ ตร.เมตรขึ้นไป

ผลพินิจ		รายละเอียด อ้างอิง/ลำดับที่
ก	ข	

3
4 ระบบประกอบอาคาร (ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม)

- 5 ๑. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาถังเก็บน้ำประปาเป็นประจำ
- 6 ๒. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาเครื่องสูบน้ำประปาเป็นประจำ
- 7 ๓. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาท่อน้ำและวาล์วประปาเป็นประจำ
- 8 ๔. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาท่อน้ำเสียและอุปกรณ์ประกอบเป็นประจำ
- 9 ๕. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาอุปกรณ์และระบบบำบัดน้ำเสียรวมถึงบ่อดัก
10 ไหม้นเป็นประจำ
- 11 ๖. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาถังและท่อจ่ายก๊าซในครัวร้านค้าเป็นประจำ
- 12 ๗. มีการตรวจสอบระบบควบคุมมลพิษ ได้แก่ ขยะพิษ ฝุ่น ครวีน และไอสารเคมี
13 เป็นประจำ

14
15 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยและการทดสอบสมรรถนะ

- 16 ๑. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้เป็นประจำ และมี
17 สมรรถนะในการตรวจจับเพลิงไหม้และส่งสัญญาณแจ้งเหตุเตือนภัยได้
18 อย่างทั่วถึงทั้งอาคาร
- 19 ๒. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาทางหนีไฟและอุปกรณ์ประกอบเป็นประจำ และ
20 มีสมรรถนะในการอพยพ ตลอดเส้นทางหนีไฟจนถึงทางสาธารณะภายนอก
21 อาคาร
 - 22 ก ทางออกทุกทางไม่มีสิ่งกีดขวาง ทุญแจ ไข ล็อคขณะที่มีคนเข้าไปใช้
23 บริการ กรณีล็อคประตู อุปกรณ์ล็อคทำงานด้วยไฟฟ้า
 - 24 ข อุปกรณ์บังคับประตูให้ปิดใช้งานได้ดี และมีอุปกรณ์เปิดบานประตูทั้ง
25 สองด้านไม่ถูกล็อค กรณีล็อคประตู อุปกรณ์ล็อคทำงานด้วยไฟฟ้า
 - 26 ค มีการตรวจสอบบำรุงรักษาป้ายทางหนีไฟเป็นประจำ
 - 27 ง มีการตรวจสอบบำรุงรักษาโคมไฟฉุกเฉินเป็นประจำ
 - 28 จ มีการตรวจสอบทางปล่อยออกที่ชั้นพื้นดิน ให้มีความปลอดภัยขณะ
29 เกิดเพลิงไหม้เป็นประจำ
- 30 ๓. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาเครื่องดับเพลิงมือถือเป็นประจำ
- 31 ๔. มีการตรวจสอบบำรุงรักษาระบบดับเพลิงเป็นประจำ รวมทั้ง ท่อยื่น สายฉีด
32 น้ำ และหัวรับน้ำดับเพลิง

33
34 การบริหารจัดการความปลอดภัย

- 35 ๑. มีการปรับปรุงแผนและขั้นตอนในการอพยพออกจากอาคารในกรณีฉุกเฉิน
- 36 ๒. มีการซ้อมอพยพเป็นประจำ และจัดให้มีผู้นำการอพยพให้เพียงพอ
- 37 ๓. มีการปฏิบัติและจดบันทึกงานบำรุงรักษาอุปกรณ์อย่างต่อเนื่องเป็นประจำ

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13

หมายเหตุ

ผลพินิจ หมายถึง ผลการตรวจสอบโดยใช้ทักษะของผู้ตรวจสอบอาคารด้วยการวิเคราะห์ พิจารณา ตามเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร

ผลพินิจ ก หมายถึง ผลการตรวจสอบอาคารที่ผู้ตรวจสอบอาคารมีความเห็นว่า ผ่าน ตามเกณฑ์การตรวจสอบอาคารที่กำหนดไว้ ณ วันที่ตรวจสอบ

ผลพินิจ ข หมายถึง ผลการตรวจสอบอาคารที่ผู้ตรวจสอบอาคารมีความเห็นว่าเจ้าของอาคารจะต้องปรับปรุงแก้ไขตามรายละเอียดคำแนะนำให้แก้ไข ให้แล้วเสร็จเสียก่อน จากนั้น ผู้ตรวจสอบอาคารจึงจะออกความเห็นเป็นผลพินิจ ก ในการตรวจสอบประจำปีหรือตรวจสอบใหญ่คราวถัดไป

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34

สรุปความเห็นจากผู้ตรวจสอบการตรวจสอบ

.....

.....

.....

.....

.....

ข้าพเจ้าในฐานะผู้ตรวจสอบอาคารขอรับรองว่าได้ทำการตรวจสอบสภาพอาคารดังกล่าว โดยผลการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารถูกต้อง และเป็นจริงตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ รวมทั้งยังได้ให้เจ้าของอาคาร ผู้ครอบครอง ผู้ดูแลอาคาร หรือ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ได้รับทราบผลการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามรายงานข้างต้นอย่างครบถ้วนแล้ว และในการนี้บุคคลผู้รับผิดชอบอาคารดังกล่าวได้ทำแผนงานประกอบ การปรับปรุงแก้ไขอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามคำแนะนำของผู้ตรวจสอบอาคารแนบมาพร้อมกับรายงานฉบับนี้ด้วย

(.....)

ผู้ตรวจสอบอาคาร

ข้าพเจ้าในฐานะ เจ้าของอาคาร ผู้ครอบครอง ผู้ดูแลอาคาร หรือ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ขอรับรองว่าได้มีการตรวจสอบอาคารตามรายงานดังกล่าวข้างต้นจริง โดยการตรวจสอบอาคารนั้นกระทำโดยผู้ตรวจสอบอาคารซึ่งได้รับใบอนุญาตจากกรมโยธาธิการและผังเมือง รวมทั้งข้าพเจ้ายังได้รับทราบข้อเสนอแนะและแนวทางในการปรับปรุงแก้ไขตามคำแนะนำของผู้ตรวจสอบอาคารอีกด้วย พร้อมกันนี้ยังได้จัดทำแผนในการปรับปรุงแก้ไขมาพร้อมกับรายงานการตรวจสอบอาคารในครั้งนี้ด้วย ข้าพเจ้าได้อ่านและเข้าใจในรายงานดังกล่าวครบถ้วนแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญ

(.....)

เจ้าของอาคาร หรือผู้รับมอบอำนาจ

1 รายละเอียดคำแนะนำให้แก้ไข จากการผลพินิจ ข

2

3 ชื่ออาคาร.....

รูปภาพ	ลำดับที่	วันที่
	เรื่อง	
	สถานที่	
	คำบรรยายประกอบภาพ	
	กำหนดวันที่แก้ไขแล้วเสร็จ	
	เจ้าของอาคารลงนาม ()	
รูปภาพ	ลำดับที่	วันที่
	เรื่อง	
	สถานที่	
	คำบรรยายประกอบภาพ	
	กำหนดวันที่แก้ไขแล้วเสร็จ	
	เจ้าของอาคารลงนาม ()	

๔.๙ เกณฑ์การตรวจสอบป้าย ระดับ ๑

เกณฑ์การตรวจสอบอาคาร ตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร ปี พ.ศ. ๒๕๕๒ ประเภทการตรวจสอบประจำปี

ประเภท ป้าย

ระดับ ๑ (เกณฑ์ขั้นต่ำ)

ขอบเขต

๑. เกณฑ์การตรวจสอบอาคารฉบับนี้ ออกตามความในกฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์การขึ้นทะเบียนเกณฑ์การตรวจสอบฯ ข้อ ๑๘ (๒) โดยเป็นมาตรฐานทางราชการ
๒. การตรวจสอบประจำปีให้การตรวจสอบเรื่องการดูแลและบำรุงรักษาระบบอุปกรณ์ ตามแผนการที่กำหนดไว้ในรายงานการตรวจสอบใหญ่
๓. การตรวจสอบใช้หลักการสังเกตด้วยสายตา และให้ประสาทสัมผัสของมนุษย์ที่มีความปลอดภัยต่อผู้ตรวจสอบ อาจใช้เครื่องมือพื้นฐานประกอบการตรวจสอบได้ เช่น ตลับเมตร เครื่องวัดแสง/เสียง และเครื่องวัดความเร็วลม การตรวจสอบอาคารนี้ไม่ใช่การประกอบวิชาชีพทางวิศวกรรมหรือสถาปัตยกรรม
๔. เกณฑ์จะต้องได้รับการปรับปรุงเป็นประจำให้เกิดความปลอดภัยในการใช้งานดีขึ้นตามลำดับ ทั้งนี้ไม่ว่าอาคารที่ตรวจสอบนั้นจะต้องปฏิบัติหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมายที่บังคับใช้ขณะก่อสร้าง ซึ่งมีเป้าหมายเพียงคำนึงถึงเฉพาะความปลอดภัยในการใช้งานอาคารเท่านั้น
๕. ผู้ตรวจสอบอาคารหรือผู้ใช้เกณฑ์ตรวจสอบฉบับนี้ ถือว่าเป็นผู้มีความรู้เรื่องข้อกำหนดและเจตนารมณ์ของมาตรฐานและกฎหมายด้านความปลอดภัยอย่างดี และเป็นผู้ที่มีเกียรติด้วยการปฏิบัติวิชาชีพอย่างเป็นธรรม
๖. เกณฑ์การตรวจสอบอาคาร จะแบ่งออกตามประเภทอาคารที่เข้าข่ายต้องได้รับตรวจสอบ โดยเกณฑ์นี้ให้ใช้เฉพาะป้าย ที่เข้าข่ายตามกฎหมายตรวจสอบทั้งติดตั้งบนอาคาร และก่อสร้างเป็นป้ายโดยเฉพาะ
๗. ในแต่ละรอบปีของการตรวจสอบประจำปีให้ตรวจสอบอาคารอย่างน้อย ๒ ครั้ง ข้อเสนอแนะจากการตรวจสอบและการปรับปรุงแก้ไขตามข้อเสนอแนะ ให้ผู้ตรวจสอบอาคารแสดงรายละเอียดไว้ในรายงานฉบับสมบูรณ์ด้วย
๘. ผู้ตรวจสอบอาคารต้องตรวจสอบอาคารอย่างน้อยตามเกณฑ์ในฉบับนี้ ระบบและอุปกรณ์ที่ติดตั้งสำหรับป้ายแต่ไม่ได้อยู่ในเกณฑ์การตรวจสอบฉบับนี้ให้เป็นการตกลงเฉพาะระหว่างผู้ตรวจสอบอาคารกับเจ้าของอาคาร
๙. หากเจ้าของอาคารไม่สามารถแก้ไขตามข้อเสนอแนะทันเวลา ให้ผู้ตรวจสอบอาคารเขียนกำหนดการแล้วเสร็จตามความเห็นร่วมกับเจ้าของอาคาร และให้เจ้าของอาคารลงนามรับรอง

วัตถุประสงค์

๑. การตรวจสอบปีนี้จะมุ่งเน้นเรื่องความปลอดภัยต่อชีวิตทั้งชีวิตและทรัพย์สินของประชาชนผู้อาศัยใกล้เคียง และผู้สัญจรไปมา เป็นสำคัญ เพื่อให้ป้ายมีสภาพความปลอดภัยในการใช้งานตามวัตถุประสงค์ของกฎหมาย
๒. การตรวจสอบปีนี้จะช่วยลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

1 ข้อมูลป้าย

- 2 ๑. ชื่อป้าย.....
- 3 ๒. ที่อยู่.....
- 4 ๓. ป้ายเริ่มใช้งานตั้งแต่ วัน/เดือน/ปี.....
- 5 ๔. ข้อมูลกายภาพและการใช้งานป้าย (ให้กรอกข้อมูลเท่าที่มี)
- 6 ก. ป้ายกว้าง..... เมตร
- 7 ข. ป้ายสูง..... เมตร
- 8 ค. โครงสร้างสำหรับติดตั้งป้าย สูง..... เมตร
- 9 ๕. แบบ/เอกสารที่ใช้ตรวจ.....
- 10 ๖. ลักษณะโครงสร้างป้าย.....
- 11 ๗. มีระบบประกอบป้าย ได้แก่.....
- 12 ๘. มีระบบป้องกันอัคคีภัย (ถ้ามี) ได้แก่.....
- 13 ๙. วัตถุอันตราย/เสี่ยงสูงที่มี(จำนวน/ปริมาณ).....
- 14
- 15

16 รายละเอียดการตรวจสอบอาคาร

- 17 ๑. การตรวจสอบครั้งที่แล้วได้รับใบ ร.๑. (ว/ด/ป).....
- 18 โดยผู้ตรวจสอบหมายเลข.....
- 19 ๒. มีแผนการดูแลรักษาและซ่อมบำรุงอาคารหรือไม่.....
- 20 (ถ้ามี) ปฏิบัติตามแผนหรือไม่.....
- 21 ๓. ช่วงวันที่ตรวจสอบครั้งนี้ (ว/ด/ป).....
- 22 ถึง.....
- 23 ๔. ชื่อและรายละเอียดของผู้ตรวจสอบ
- 24 ก.
- 25 ข.
- 26 ค.
- 27 ง.
- 28 ๕. ชื่อผู้แทนเจ้าของป้าย นำเดินตรวจสอบ.....
- 29
- 30

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28

เกณฑ์การตรวจสอบป้าย

ผลพินิจ		รายละเอียด
ก	ข	อ้างอิง/ลำดับที่

ความมั่นคงแข็งแรง

๑. ตรวจสอบโครงสร้างที่ป้ายติดตั้ง และป้ายมีสภาพมั่นคงแข็งแรง และไม่มีสิ่งที่จะทำให้เกิดเป็นอันตรายต่อโครงสร้าง เช่น วัชพืช สนิม ฯลฯ
๒. มีการตรวจสอบการบำรุงรักษาความมั่นคงแข็งแรงเป็นประจำ

ระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่า

๑. มีการตรวจสอบการบำรุงรักษาระบบป้องกันฟ้าผ่าเป็นประจำ

--	--	--

ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง

๑. มีการตรวจสอบการบำรุงรักษาระบบไฟฟ้าและสายดินเป็นประจำ

--	--	--

ระบบอุปกรณ์อื่นๆ (ถ้ามี)

๑. มีการตรวจสอบการบำรุงรักษานันได ราวจับ และราวกันตกเป็นประจำ

--	--	--

หมายเหตุ

- ผลพินิจ หมายถึง ผลการตรวจสอบโดยใช้ทักษะของผู้ตรวจสอบอาคารด้วยการวิเคราะห์ พิจารณา ตามเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร
- ผลพินิจ ก หมายถึง ผลการตรวจสอบอาคารที่ผู้ตรวจสอบอาคารมีความเห็นว่า ผ่าน ตามเกณฑ์การตรวจสอบอาคารที่กำหนดไว้ ณ วันที่ตรวจสอบ
- ผลพินิจ ข หมายถึง ผลการตรวจสอบอาคารที่ผู้ตรวจสอบอาคารมีความเห็นว่าเจ้าของอาคารจะต้องปรับปรุงแก้ไขตามรายละเอียดคำแนะนำให้แก้ไข ให้แล้วเสร็จเสียก่อน จากนั้น ผู้ตรวจสอบอาคารจึงจะออกความเห็นเป็นผลพินิจ ก ในการตรวจสอบประจำปีหรือตรวจสอบใหญ่คราวถัดไป

1 สรุปความเห็นจากผู้ตรวจสอบการตรวจสอบ

2
3
4
5
6
7

8

9 ข้าพเจ้าในฐานะผู้ตรวจสอบอาคารขอรับรองว่าได้ทำการตรวจสอบสภาพป้ายดังกล่าว โดยผลการตรวจสอบป้าย
10 และอุปกรณ์ประกอบของป้ายถูกต้อง และเป็นจริงตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ รวมทั้งยังได้ให้เจ้าของป้าย ผู้
11 ครอบครอง หรือ ผู้ดูแลป้าย ได้รับทราบผลการตรวจสอบสภาพป้ายและอุปกรณ์ประกอบของป้ายตามรายงาน
12 ข้างต้นอย่างครบถ้วนแล้ว และในการนี้บุคคลผู้รับผิดชอบป้ายดังกล่าวได้ทำแผนงานประกอบ การปรับปรุงแก้ไข
13 ป้ายและอุปกรณ์ประกอบของป้ายตามคำแนะนำของผู้ตรวจสอบอาคารแนบมาพร้อมกับรายงานฉบับนี้ด้วย

14

15

16 (.....)

17 ผู้ตรวจสอบอาคาร

18

19

20

21 ข้าพเจ้าในฐานะ เจ้าของป้าย ผู้ครอบครอง หรือ ผู้ดูแลป้าย ขอรับรองว่าได้มีการตรวจสอบป้ายตามรายงาน
22 ดังกล่าวข้างต้นจริง โดยการตรวจสอบป้ายนั้นกระทำโดยผู้ตรวจสอบอาคารซึ่งได้รับใบอนุญาตจากกรมโยธาธิการ
23 และผังเมือง รวมทั้งข้าพเจ้ายังได้รับทราบข้อเสนอนะและแนวทางในการปรับปรุงแก้ไขตามคำแนะนำของผู้
24 ตรวจสอบอาคารอีกด้วย พร้อมกันนี้ยังได้จัดทำแผนในการปรับปรุงแก้ไขมาพร้อมกับรายงานการตรวจสอบป้ายใน
25 ครั้งนี้ด้วย ข้าพเจ้าได้อ่านและเข้าใจในรายงานดังกล่าวครบถ้วนแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญ

26

27

28 (.....)

29 เจ้าของป้าย หรือผู้รับมอบอำนาจ

30

31

1 รายละเอียดคำแนะนำให้แก้ไข จากการผลพินิจ ข

2

3 ชื่อป้าย.....

รูปภาพ	ลำดับที่	วันที่
	เรื่อง	
	สถานที่	
	คำบรรยายประกอบภาพ	
	กำหนดวันที่แก้ไขแล้วเสร็จ	
	เจ้าของป้ายลงนาม ()	
รูปภาพ	ลำดับที่	วันที่
	เรื่อง	
	สถานที่	
	คำบรรยายประกอบภาพ	
	กำหนดวันที่แก้ไขแล้วเสร็จ	
	เจ้าของป้ายลงนาม ()	

1 ๕ แนวทางการยื่นรายงานผลการตรวจสอบอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

2 การตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามกฎหมายกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้
3 ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การ
4 ตรวจสอบอาคาร พ.ศ. 2548 ข้อ 13 แบ่งเป็น 2 ประเภท ดังนี้

5 1. การตรวจสอบใหญ่ เป็นการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารที่ต้องตรวจสอบทุก
6 ระยะ 5 ปี โดยอาคารที่เข้าข่ายต้องตรวจสอบอาคารตามมาตรา 32 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.
7 2522 แก้ไขเพิ่มเติมตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2543 และอาคารที่กฎหมายกำหนด
8 ประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ.2548 รวม 9 ประเภท โดยแยกเป็น 2 กลุ่ม

9 1.1 อาคารควบคุมการใช้ตามมาตรา 32 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม
10 ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 และกฎหมายฉบับที่ 5 (พ.ศ.2527)
11 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ที่ได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร
12 (แบบ อ.6) มาแล้วไม่น้อยกว่า 1 ปี (ให้ดูวันที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบรับรองการก่อสร้างอาคาร
13 (แบบ อ. 6)

14 1.2 อาคารไม่ควบคุมการใช้ที่ได้ก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จมาแล้วไม่น้อยกว่า 1 ปี (ให้ดูวันที่ใบอนุญาต
15 ก่อสร้างอาคาร (แบบ อ. 1) ฉบับสุดท้ายหมดอายุวันใดให้ถือเป็นวันที่ก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จ)

16 โดยอาคารที่เข้าข่ายต้องตรวจสอบอาคารรวม 9 ประเภทต้องจัดให้มีการตรวจสอบอาคารครั้งแรกเป็น
17 ประเภทการตรวจสอบใหญ่และจัดส่งรายงานผลการตรวจสอบอาคารให้แก่เจ้าพนักงานท้องถิ่น เมื่อเจ้าพนักงาน
18 ท้องถิ่นได้รับรายงานแล้วจะพิจารณารายงานผลการตรวจสอบอาคารและถ้าอาคารดังกล่าวเอกสารหลักฐาน
19 ครบถ้วนและถูกต้อง และผู้ตรวจสอบอาคารรายงานวาระระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารไม่มีสิ่งบอกเหตุความ
20 บกพร่องของระบบต่างๆ และโครงสร้างอาคารอยู่ในสภาพปกติและอาคารมีความปลอดภัยในการใช้ เจ้าพนักงาน
21 ท้องถิ่นจะออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1) ให้แก่เจ้าของอาคารได้

22 2. การตรวจสอบประจำปี เป็นการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามแผนการ
23 ตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารประจำปีซึ่งผู้ตรวจสอบอาคารได้จัดทำขึ้น โดยให้ดำเนินการ
24 ตรวจสอบอาคารเป็นประจำทุกปีในช่วงปีระหว่างการตรวจสอบใหญ่ ซึ่งเจ้าของอาคารต้องส่งรายงานผลการ
25 ตรวจสอบอาคารประจำปีให้แก่เจ้าพนักงานท้องถิ่น เป็นประจำทุกปี ทั้งนี้ภายใน 30 วันก่อนวันที่ใบรับรองการ
26 ตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1) ฉบับเดิมจะมีอายุครบ 1 ปี ในกรณีที่อาคารไม่ได้รับใบรับรองการตรวจสอบอาคาร
27 ให้เจ้าของอาคารส่งรายงานผลการตรวจสอบอาคารประจำปีให้แก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนหมดสิ้นปีนั้น

29 ข้อผ่อนผันให้อาคารชุดหรืออาคารอยู่อาศัยรวมที่ไม่เข้าข่ายเป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ

30 กฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ.2548 ข้อ 2 ได้ผ่อนผันให้ขยายเวลาใน
31 การตรวจสอบอาคารและส่งรายงานผลการตรวจสอบอาคารให้แก่เจ้าพนักงานท้องถิ่น ดังนี้

32 - อาคารชุดหรืออาคารอยู่อาศัยรวมที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 2,000 ถึง 5,000 ตารางเมตรได้รับการผ่อนผันให้
33 ตรวจสอบอาคารและส่งรายงานผลการตรวจสอบอาคารครั้งแรกประเภทการตรวจสอบใหญ่ให้แก่เจ้าพนักงาน
34 ท้องถิ่นภายในวันที่ 24 ตุลาคม พ.ศ. 2555

35 - อาคารชุดหรืออาคารอยู่อาศัยรวมที่มีพื้นที่เกิน 5,000 ตารางเมตรแต่ไม่ถึง 10,000 ตารางเมตร
36 ได้รับการผ่อนผันให้ตรวจสอบและส่งรายงานผลการตรวจสอบอาคารครั้งแรกประเภทการตรวจสอบใหญ่ให้แก่เจ้า
37 พนักงานท้องถิ่นภายในวันที่ 24 ตุลาคม พ.ศ. 2553

๖ แนวทางการตรวจสอบรายงานผลการตรวจสอบอาคารสำหรับเจ้าพนักงานท้องถิ่น

รายงานผลการตรวจสอบอาคารเมื่อผู้ตรวจสอบอาคารได้จัดทำเสร็จเรียบร้อยแล้วและเจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารหรือนิติบุคคลอาคารชุดได้จัดส่งรายงานดังกล่าวให้แก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณา ซึ่งหน่วยงานท้องถิ่นที่ตรวจสอบและพิจารณารายงานผลการตรวจสอบอาคารในปัจจุบัน ได้แก่

1. องค์การบริหารส่วนตำบล (อบต.) สำหรับอาคารที่อยู่ในพื้นที่ขององค์การบริหารส่วนตำบล
2. สำนักงานเทศบาล สำหรับอาคารที่อยู่ในพื้นที่เขตเทศบาล
3. เมืองพัทยา สำหรับอาคารที่อยู่ในพื้นที่เขตเมืองพัทยา
4. กองควบคุมอาคาร สำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร สำหรับอาคารที่อยู่ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร

ในการตรวจสอบรายงานผลการตรวจสอบอาคารของหน่วยงานท้องถิ่น เพื่อพิจารณาออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1) ให้แก่เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารหรือนิติบุคคลอาคารชุดนั้น หน่วยงานท้องถิ่นสามารถตรวจสอบและพิจารณาตามแนวทางปฏิบัติประกอบการพิจารณาออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1) ที่กรมโยธาธิการและผังเมือง กำหนดเป็นแนวทางให้แก่หน่วยงานท้องถิ่นถือปฏิบัติ สรุปได้ดังนี้

1. การพิจารณาเอกสารหลักฐาน

รายงานผลการตรวจสอบอาคารที่ได้จัดส่งให้แก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นและเอกสารหลักฐานของเจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารหรือนิติบุคคลอาคารชุดและเอกสารหลักฐานของผู้ตรวจสอบอาคารที่ใช้ประกอบในการยื่นรายงานผลการตรวจสอบอาคารที่หน่วยงานท้องถิ่นต้องตรวจสอบให้ครบถ้วนและถูกต้องเพื่อพิจารณาออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1) ประกอบด้วย

1.1 รายงานผลการตรวจสอบอาคาร

- 1) รายงานผลการตรวจสอบอาคารฉบับจริงที่มีลายมือชื่อเจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดลงชื่อในฐานะเจ้าของอาคาร และผู้ตรวจสอบอาคารลงชื่อรับรองทุกหน้าของรายงานฯ จำนวน 1 ชุด
- 2) สำเนาแบบแปลนหรือแผนผังของอาคารชุด ซึ่งแสดงแปลนพื้นที่ทุกชั้นพร้อมตำแหน่งของอุปกรณ์ดับเพลิง บันไดหนีไฟ เส้นทางหนีไฟ และแสดงสภาพการใช้อาคาร

1.2 เอกสารของเจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารหรือนิติบุคคลอาคารชุด

- 1) สำเนาหนังสือรับรองบริษัท (ที่ออกไม่เกิน 6 เดือน) พร้อมสำเนาบัตรประชาชนและทะเบียนบ้านของกรรมการผู้มีอำนาจลงนามกรณีเจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารเป็นนิติบุคคล หรือ สำเนาบัตรประชาชนและทะเบียนบ้านของเจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารกรณีเป็นบุคคลธรรมดา หรือ สำเนาหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.10) และสำเนาบัตรประชาชนและทะเบียนบ้านของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด กรณีเป็นอาคารชุดพักอาศัย
- 2) สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.1) (ถ้ามี)
- 3) สำเนาใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.6) (ถ้ามี)

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27

1.3 เอกสารของผู้ตรวจสอบอาคาร

- 1) สำเนาหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบอาคารที่ออกโดยกรมโยธาธิการและผังเมือง
- 2) สำเนาใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม หรือสถาปัตยกรรมควบคุมของผู้ตรวจสอบอาคาร
- 3) สำเนาหนังสือรับรองบริษัท (ที่ออกไม่เกิน 6 เดือน) พร้อมสำเนาบัตรประชาชนและทะเบียนบ้านของกรรมการผู้มีอำนาจลงนามกรณีผู้ตรวจสอบอาคารเป็นนิติบุคคล หรือสำเนาบัตรประชาชนและทะเบียนบ้านของผู้ตรวจสอบอาคารกรณีผู้ตรวจสอบอาคารเป็นบุคคลธรรมดา

2. การพิจารณาออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1)

- 1) กรณีเอกสารหลักฐานครบถ้วนและถูกต้อง และผู้ตรวจสอบอาคารรายงานว่ารระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารไม่มีสิ่งบ่งชี้เหตุความบกพร่องของระบบต่างๆ และโครงสร้างอาคารอยู่ในสภาพปกติ และอาคารมีความปลอดภัยในการใช้ โดยมีต้องให้นายช่างหรือนายตรวจไปตรวจสอบซ้ำในเรื่องที่ผู้ตรวจสอบอาคารได้ตรวจสอบมาแล้ว หน่วยงานท้องถิ่นสามารถออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1) ให้ได้
- 2) กรณีเอกสารหลักฐานไม่ครบถ้วนถูกต้อง หน่วยงานท้องถิ่นจะออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารหรือนิติบุคคลอาคารชุดจัดส่งเอกสารหลักฐานเพิ่มเติมให้ครบถ้วน หน่วยงานท้องถิ่นสามารถออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1) หลังจากได้รับเอกสารหลักฐานเพิ่มเติมจากเจ้าของอาคารครบถ้วนแล้ว
- 3) กรณีผู้ตรวจสอบอาคารรายงานว่ารระบบหรืออุปกรณ์ประกอบของอาคารบางระบบต้องปรับปรุงแก้ไขหรือโครงสร้างอาคารอยู่ในสภาพชำรุดเสียหาย หน่วยงานท้องถิ่นจะออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารหรือนิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการปรับปรุงแก้ไขข้อบกพร่องของระบบดังกล่าว เมื่อเจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารหรือนิติบุคคลอาคารชุดได้ดำเนินการแก้ไขข้อบกพร่องแล้วเสร็จ ให้เป็นหน้าที่ของผู้ตรวจสอบอาคารในปีถัดไป จะได้ทำการตรวจสอบ ในการตรวจสอบประจำปีหรือตรวจสอบใหญ่คราวถัดไป และรับรองรายงานผลการแก้ไขข้อบกพร่องในรายงานผลการตรวจสอบประจำปี หรือตรวจสอบใหญ่คราวถัดไปนั้น หน่วยงานท้องถิ่นจึงจะสามารถออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร(แบบ ร.1) ให้ได้