



# สมาคมผู้ตรวจสอบและบริหารความปลอดภัยอาคาร (ตปอ.)

THE BUILDING SAFETY INSPECTORS AND OFFICERS ASSOCIATION

487 รามคำแหง 39 (ซอยเทพลีลา ๑) ถนนรามคำแหง แขวงพลับพลา เขตวังทองหลาง กรุงเทพฯ 10310  
โทรศัพท์ 02-1844-612 โทรสาร 02-1844-613

## กำหนดการสัมมนา

หัวข้อ “แนวทางการจัดทำและส่งรายงานการตรวจสอบอาคาร ตามพ.ร.บ.อำนวยการควบคุมอาคาร”

วันอังคารที่ 20 ตุลาคม 2558 เวลา 13.00-16.30 น.

ณ ห้องประชุมประเสริฐ สมะลาภา ชั้น 6 สำนักการโยธา ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร 2

13.00 - 13.30 น.

ลงทะเบียน

13.30 - 13.35 น.

กล่าวรายงานโดย นายสวัสดิ์ กฤษศิริธีรภาคย์

นายกสมาคมผู้ตรวจสอบและบริหารความปลอดภัยอาคาร

13.35 - 13.50 น.

บรรยายพิเศษเรื่องอาคารปลอดภัยด้วยตรวจสอบอาคาร

โดยนายไพฑูริย์ ชันแก้ว ผู้อำนวยการ กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร

13.50 - 14.30 น.

แนวทางการปฏิบัติงาน ตามพ.ร.บ.อำนวยการควบคุมอาคารในการยื่นขอเอกสารรับรอง

หน่วยงานราชการ โดยนายพนพล ฉายปัญญา หัวหน้ากลุ่มงานควบคุมอาคาร 2

14.30 - 14.40 น.

รับประทานอาหารว่าง

14.40 - 16.30 น.

ตัวอย่างการจัดทำรายงานตรวจสอบอาคาร

แนวทางการจัดทำแบบแปลนแผนผังอาคารและแผนที่อาคาร

โดยนายวิเชียร บุญยบัณฑูร

กรรมการที่ปรึกษาสมาคมผู้ตรวจสอบและบริหารความปลอดภัยอาคาร

16.30 น.

ถาม-ตอบ



# สมาคมผู้ตรวจสอบและบริหารความปลอดภัยอาคาร (ตปอ.)

THE BUILDING SAFETY INSPECTORS AND OFFICERS ASSOCIATION

487 รามคำแหง 39 (ซอยเทพลีลา ๑) ถนนรามคำแหง แขวงพลับพลา เขตวังทองหลาง กรุงเทพฯ 10310  
โทรศัพท์ 02-1844-612 โทรสาร 02-1844-613

## ถาม-ตอบ

### วิทยากรตอบคำถามโดย

- |                           |  |
|---------------------------|--|
| ๑. นายนพดล ฉายปัญญา       | หัวหน้ากลุ่มงานควบคุมอาคาร ๒                                 |
| ๒. นายสุชัย อมรดารารัตน์  | หัวหน้ากลุ่มงานควบคุมอาคาร ๓                                 |
| ๓. นายวิเชียร บุชยบัณฑูร  | กรรมการที่ปรึกษาสมาคมผู้ตรวจสอบ<br>และบริหารความปลอดภัยอาคาร |
| ๔. นายชัยวัฒน์ รังษีกินทร | วิศวกรโยธาชำนาญการกลุ่มงานควบคุมอาคาร ๑                      |

๑. เกิดเหตุการณ์ผู้ตรวจสอบอาคาร นำข้อมูลรายงานของอาคารอื่นมาใส่ในรายงานส่งสนย. เพื่อต้องการใบ ร.๑ มีบ้างหรือไม่ และมีวิธีป้องกันอย่างไร

**ตอบ** เป็นจิตสำนึกของผู้ตรวจสอบอาคารที่ไม่ควรทำ ขอฝากผู้ตรวจสอบอาคารควรทำรายงานตามข้อเท็จจริง หากมีท่านใดพบเหตุการณ์แบบนี้ขอให้แจ้งทางสนย. วิธีปฏิบัติ หากเจ้าของอาคารพบผู้ตรวจสอบอาคารมุกง่ายเจ้าของอาคารสามารถแจ้งกับสนย. ได้ ๒. หากอาคารใดที่ทราบว่าคุณข้อมูลอาคารของตนถูกนำข้อมูลมาใส่ในรายงานให้อาคารนั้นๆ มาแจ้งกับสนย. และล่าสุดทางสนย. เองก็มีการสุ่มตรวจ

๒. อาคารที่เคยตรวจสอบแล้ว ตรวจสอบใหญ่และตรวจสอบประจำปีแต่ยังไม่ได้ใบ ร.1 ผู้ตรวจสอบต้องส่งทุกปีหรือส่งรายงานตรวจสอบใหญ่อีกครั้ง

**ตอบ** ต้องส่งตรวจประจำปีทุกปี และตรวจสอบใหญ่ทุก ๕ ปี โดยปกติหลังจากส่งตรวจสอบใหญ่ครั้งแรกจะต้องส่งตรวจสอบประจำปีให้ครบ ๔ ครั้งแต่หากส่งตรวจสอบประจำปีแต่ยังไม่ได้ใบ ร.๑ ก็ต้องส่งตรวจสอบประจำปีให้ครบ ๔ ครั้งก่อนแต่หากจะทำรายงานเป็นการตรวจสอบใหญ่ส่งทุกปีก็สามารถทำได้ ใบ ร.๑ ก็จะออกตามเอกสารรายงานที่ส่ง

๓. คอนโดมิเนียม ๗ ชั้น สร้างปี ๒๕๒๒ พท.๒,๒๐๐ ตรม. คอนโดมิเนียมไม่มีประตูหนีไฟ มีบันไดหนีไฟด้านข้างอาคาร บันไดลงมาชั้น ๒ ตรงกลางมีบันไดหลักในการใช้สอย บันไดหนีไฟด้านข้างจะมาบรรจบที่ชั้น ๒ ลงมา



# สมาคมผู้ตรวจสอบและบริหารความปลอดภัยอาคาร (ตปอ.)

THE BUILDING SAFETY INSPECTORS AND OFFICERS ASSOCIATION

487 รามคำแหง 39 (ซอยเทพลีลา ๑) ถนนรามคำแหง แขวงพลับพลา เขตวังทองหลาง กรุงเทพฯ 10310  
โทรศัพท์ 02-1844-612 โทรสาร 02-1844-613

บันไดหลักลงมาชั้น ๑ ตามความเห็นที่ตรวจสอบมีความเห็นว่ามีความปลอดภัยเพียงพอและส่งรายงานตรวจสอบอาคารได้รับใบ.1 แล้วครั้งแรก แต่ในครั้งล่าสุดได้รับการแจ้งจาก สนิย.ว่าต้องสร้างประตูหนีไฟปิดกั้นบันไดด้านข้างของคอนโด ทำให้ต้องมีการตัดแปลงและสูญเสียห้องไป ได้แจ้งเจ้าของอาคารแล้ว ในระหว่างนี้เจ้าของอาคารสิ่งที่จะแก้ไข กรณีนี้ควรต้องแก้ไขหรือไม่

ตอบ ตามกฎกระทรวง ๔๗ สมาคมฯ ได้มีการหารือกับกรมโยธาธิการและผังเมืองเรื่องกฎกระทรวงฉบับนี้ เป็นอุปสรรคแต่เนื่องจากตอนนี้ยังไม่มีข้อมูลที่เพียงพอ แต่หากมีข้อมูลจะนำไปหารือกับกรมโยธาธิการและผังเมืองอีกครั้งเกี่ยวกับแนวทางแก้ไข ผู้ตรวจสอบจะต้องวินิจฉัยให้ดี ต้องศึกษาเพิ่มเติมว่าความเสียหายในการเกิดอัคคีภัยอย่างไร อาคารปลอดภัยจากอัคคีภัยหรือไม่ต้องมุ่งเน้นไปที่ความปลอดภัยของชีวิตผู้อยู่อาศัยซึ่งตามกฎกระทรวง ๔๗ อาคารที่สร้างปี ๒๕๒๒ นั้นต้องมีบันไดหนีไฟแล้ว

๔.จากคู่มือ เกณฑ์การตรวจสอบอาคาร นั้น ทั้งฉบับเดิมและฉบับใหม่ล่าสุด ทางต่างจังหวัดได้ใช้หรือไม่

ตอบ ในกฎหมายไม่มีข้อว่าจะใช้รูปแบบใด แต่เพียงในรายงานต้องมีรายการตรวจสอบให้ครบทั้ง ๔ หมวด และเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร ๙ ประเภท ที่จัดทำขึ้นมานี้ก็มีครบทั้ง ๔ หมวด และง่ายต่อการเข้าใจและง่ายต่อการพิจารณาของพนักงานท้องถิ่น

๕.ต่อเนื่องจากข้อ ๔ สามารถเลือกใช้แบบฟอร์มใดก็ได้ใช่หรือไม่ เนื่องจากเกณฑ์ของปี ๒๕๕๘ นั้นมีเรื่องกรมประกันภัยและการเพิ่มแผนผังเข้ามาเกี่ยวข้อง

ตอบ สามารถใช้แบบฟอร์มใดก็ได้ ไม่ได้บังคับ แบบฟอร์มและเกณฑ์ที่ออกโดยความร่วมมือกันเป็นแบบฟอร์มที่ทำร่วมกันเพื่ออำนวยความสะดวกให้ผู้ตรวจเอกสารรายงาน เอกสารเป็นแบบฟอร์มเดียวกันง่ายกับการตรวจสอบก็จะทำให้ออกใบ ร.๑ ได้รวดเร็ว ในส่วนเอกสารที่เพิ่มเติมเรื่องประกันภัยเป็นเอกสารส่วนประกอบของพรบ.อำนวยความสะดวกเป็นไปตามกฎหมายต้อง



# สมาคมผู้ตรวจสอบและบริหารความปลอดภัยอาคาร (ตปอ.)

THE BUILDING SAFETY INSPECTORS AND OFFICERS ASSOCIATION

487 รามคำแหง 39 (ซอยเทพลีลา ๑) ถนนรามคำแหง แขวงพลับพลา เขตวังทองหลาง กรุงเทพฯ 10310  
โทรศัพท์ 02-1844-612 โทรสาร 02-1844-613

๖. การปฏิบัติเกี่ยวกับกฎกระทรวงป้าย ตรวจสอบจาก ๑ ปีเป็นทุก ๓ ปี

ตอบ สมาคมฯ ได้หารือและได้มีคำถามไปยัง กรมโยธาธิการและผังเมือง เกี่ยวกับกฎกระทรวงป้ายฉบับใหม่ ได้คำตอบให้เป็นแนวทางปฏิบัติแล้ว ซึ่งได้ทำการประชาสัมพันธ์ทางไลน์และทางเฟซบุ๊ก ขอให้ศึกษาแนวปฏิบัติดังกล่าวก่อนหากมีข้อสงสัยสอบถามได้มาที่สมาคมฯ

๗. แบบคำ ขร.๑ ปัจจุบันใช้กี่ชุด และได้แก้ไขในแบบขร.๑ แล้วหรือยัง

ตอบ ได้แก้ไขในใบ ขร.๑ เป็นปัจจุบันแล้ว

๘. กรณี เอกสารรายงานการตรวจสอบอาคาร เจ้าของอาคารต้องเซ็นทุกหน้าหรือไม่ หรือเซ็นในส่วนของผู้ตรวจสอบอาคารเท่านั้น

ตอบ ต้นฉบับ ๑ ชุด ในส่วนสำเนาต้องรับรองทุกหน้าทุกแผ่นในส่วนของผู้ตรวจสอบอาคาร

๙. การตรวจสอบอาคาร ผู้ตรวจสอบอาคาร จำเป็นหรือไม่ต้องกรอกใบ ขร.๑

ตอบ ต้องกรอกใบ ขร.๑ ทุกครั้งตามข้อปฏิบัติ ซึ่งเป็นหน้าที่ของผู้ตรวจสอบอาคารต้องเป็นที่ปรึกษาให้กับเจ้าของอาคารนำพาให้อาคารปลอดภัยในการใช้งาน

๑๐. การนับอายุของเอกสาร กรณีขณะที่ยื่นเอกสารผู้ตรวจสอบอาคารยังไม่หมดอายุ เจ้าหน้าที่ที่ยังอยู่ชั้นตอนการพิจารณาเอกสารซึ่งยังไม่ได้ใบ ร.๑ เมื่อกองควบคุมอาคารพิจารณาเล่มรายงาน ซึ่งเอกสารผู้ตรวจสอบอาคารหมดอายุแล้วต้องทำอะไร ต้องนำเอกสารปัจจุบันมาเพิ่มเติมหรือไม่อย่างไร

ตอบ กอบควบคุมอาคาร จะดูวันหมดอายุของเอกสารโดยนับจากวันที่ยื่นเอกสาร

๑๑. ฝากให้ผู้ตรวจสอบอาคาร ตระหนักถึงความปลอดภัยอาคาร ทำหน้าที่ให้อาคารปลอดภัยถึงแม้ว่าจะเป็น การรับจ้างจากเจ้าของอาคารแต่อย่างไรต้องคิดถึงชีวิตผู้ใช้อาคารเป็นสำคัญ

-ในอดีตมีใบ ร.๑ ปลอม ข้อเท็จจริงเป็นอย่างไร และวิธีแก้ไขป้องกันอย่างไร



ผู้สนับสนุนหลักอย่างเป็นทางการของสมาคม – OFFICIAL SPONSORS OF BSA



# สมาคมผู้ตรวจสอบและบริหารความปลอดภัยอาคาร (ตปอ.)

THE BUILDING SAFETY INSPECTORS AND OFFICERS ASSOCIATION

487 รามคำแหง 39 (ซอยเทพลีลา ๑) ถนนรามคำแหง แขวงพลับพลา เขตวังทองหลาง กรุงเทพฯ 10310  
โทรศัพท์ 02-1844-612 โทรสาร 02-1844-613

-อาคารที่ไม่ยื่นตรวจสอบอาคารในอดีตและต้องการจะยื่นตรวจสอบอาคาร มีการปรับย้อนหลังหรือไม่ มีการปรับจริงหรือไม่ ทำแล้วหรือไม่ ถ้าทำสถิติในการปรับที่ร้าย กองควบคุมอาคารมีวิธีอย่างไรณรงค์ให้ อาคารตรวจสอบอาคาร

-เรื่องเล็กน้อยในส่วนเอกสารไม่ครบถ้วนไม่ถูกต้อง ในอดีตมีการยื่นรายงานการตรวจสอบอาคาร มีการตัดแปลงอาคารไม่ตรงกับใบอนุญาตก่อสร้างทำให้ใบ ร.๑ ออกช้า สมาคมฯ และกองควบคุมอาคารมีแนวทางการร่วมมือกันอย่างไร

-ในฐานะผู้ตรวจสอบอาคารขอให้ทำหน้าที่ให้สมบูรณ์แบบ ทราบมาว่าผู้ตรวจสอบอาคารนิติบุคคลให้เจ้าหน้าที่ ที่ไม่ได้เป็นผู้ตรวจสอบอาคารเข้าไปตรวจแทน

## ตอบ

-ในอดีตมีการปลอมใบ ร.๑ จริง เนื่องจากการต่อใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมกรมการปกครองใช้ใบ ร.๑ มาเป็นเอกสารประกอบแต่ ณ ปัจจุบันกรมการปกครองยกเลิกการใช้ใบ ร.๑ ประกอบการต่อใบอนุญาตโรงแรมแล้ว โดยใช้ใบ อ.๕ หรือ อ.๖ แทน และได้มีการตรวจเช็คข้อมูลเอกสารทุกครั้งก่อนออกใบอนุญาตโรงแรม

-ในอดีตเกิดความเข้าใจกันระหว่างผู้ออกกฎหมายและผู้ปฏิบัติซึ่งเข้าใจไม่ตรงกัน มีกระบวนการพิจารณาซับซ้อน แต่ ณ ปัจจุบันได้มีการประชาสัมพันธ์และทำความเข้าใจตรงกัน รวมทั้งออกใบ ร.๑ ได้รวดเร็วภายในเวลากำหนดอย่างแน่นอน

-ณ ปัจจุบันมี พรบ.อำนวยความสะดวกแล้ว หมดปัญหาเรื่องการออกใบ ร.๑ ช้า

-ประเด็นนี้อาจสร้างความเข้าใจผิดในหมู่ผู้ตรวจสอบอาคาร ตามกฎหมายปัจจุบันผู้ตรวจสอบอาคารมี ๒ ประเภท คือผู้ตรวจสอบอาคารประเภทบุคคล และประเภทนิติบุคคล แต่ในกฎหมายไม่ได้กำหนดเรื่อง ขบวนการดำเนินงานเป็นใครผู้ตรวจสอบระหว่างนิติบุคคลและบุคคล ลักษณะผู้ตรวจสอบอาคารนิติบุคคลจะไม่มีผู้ตรวจสอบอาคารบุคคล ซึ่งผู้ตรวจสอบอาคารนิติบุคคลนั้นคนที่มาขึ้นทะเบียนกับกรมโยธาธิการได้กรรมการ กิ่งหนึ่งต้องผ่านการอบรมและสอบกับสภาวิศวกร และนำผลสอบไปขึ้นทะเบียนกับกรมโยธาธิการและผังเมือง แต่สำหรับผู้ตรวจสอบอาคารที่ขึ้นทะเบียนเป็นบุคคลด้วยและนิติบุคคลด้วยก็ได้เป็นอีกทางเลือกของผู้ ตรวจสอบรายนั้นเลือกมี ๒ รูปแบบ อาจรับงานตรวจสอบอาคารแบบบุคคลหรือนิติบุคคลก็ได้ ใบอนุญาตในการออกรายงาน ตรวจอาคาร ตามกฎหมายไม่ได้กำหนดในเรื่องบุคคลผู้ปฏิบัติงาน เรื่องนี้สมาคมฯ ได้หารือกับ



# สมาคมผู้ตรวจสอบและบริหารความปลอดภัยอาคาร (ตปอ.)

THE BUILDING SAFETY INSPECTORS AND OFFICERS ASSOCIATION

487 รามคำแหง 39 (ซอยเทพลีลา ๑) ถนนรามคำแหง แขวงพลับพลา เขตวังทองหลาง กรุงเทพฯ 10310  
โทรศัพท์ 02-1844-612 โทรสาร 02-1844-613

กรมโยธาธิการและผังเมืองกว่า ๒ ครั้ง รวมทั้งคุณอนวัตร คุณสินิทธิ ตัวแทนจากกรมโยธาธิการและผังเมืองได้  
บรรยายให้กับสภาวิศวกร ยืนยันได้ว่าให้ผู้ตรวจสอบอาคารปฏิบัติตามกฎหมาย ผู้ตรวจสอบอาคารอาจใช้เป็น  
กลยุทธ์การตลาดได้แต่ไม่ควรไปประชาสัมพันธ์เจ้าของอาคารว่าต้องเป็นอย่างนี้บริษัทอื่นที่ไม่เป็นไปตามนี้ไม่  
เป็นไปตามกฎหมายเป็นการให้ความเท็จไม่สมควรอย่างยิ่ง

๑๒.ได้รับเอกสารจากเจ้าของอาคารว่าได้รับเอกสารจากสนย.ว่าขาดเอกสารเล็กน้อยรายงานฉบับเดิม สำหรับ  
เรื่องเดิมที่ยังขาดเอกสารขอให้ผ่านไปและจัดทำตามแบบของใหม่เลยได้หรือไม่

ตอบ ขอให้ส่งเอกสารรายงานการตรวจสอบอาคาร อยู่ในกรอบเวลาก่อนที่รายงานฉบับเดิมจะ  
หมดอายุ และให้ครบถ้วนโดยอาจจะทำเล่มรายงานการตรวจสอบอาคารฉบับใหม่ประกบคู่กับฉบับเดิม

