Checks Building · สำนักงานผู้ตรวจสอบอาคาร

คู่มือฉบับใช้งานจริง 2569

# คู่มือการตรวจสอบอาคาร ประจำปี และ ตรวจใหญ่ 5 ปี

ทุกอย่างที่เจ้าของอาคารต้องรู้ ตั้งแต่อาคารแบบไหนต้องตรวจ ตรวจอะไรบ้าง เตรียมเอกสารอย่างไร จนถึงการยื่นรายงานให้ทันกำหนด

เจ้าของอาคาร | นิติบุคคลอาคารชุด | จป / เจ้าหน้าที่ความปลอดภัย | ผู้จัดการอาคาร / โรงงาน

checksbuild.com
โทร 092-499-9443 · LINE @936lznxf

แจกฟรี · ส่งต่อได้

# สารบัญ

1. อาคาร 9 ประเภทที่กฎหมายบังคับตรวจ 2
2. ตรวจใหญ่ 5 ปี กับ ตรวจประจำปี ต่างกันอย่างไร 3
3. ขอบเขตการตรวจ: ผู้ตรวจดูอะไรบ้าง 4
4. ขั้นตอนและไทม์ไลน์ นับถอยหลังจากวันครบอายุ ร.1 5
5. เช็กลิสต์เอกสารที่ต้องเตรียม 6
6. หน้าที่เจ้าของอาคารระหว่างปี และข้อบกพร่องที่พบบ่อย 7
7. บทลงโทษ และคำถามที่พบบ่อย 8

## 1 อาคาร 9 ประเภทที่กฎหมายบังคับตรวจ

ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 (มาตรา 32 ทวิ) และกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารต่อไปนี้ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบอาคารที่ขึ้นทะเบียนกับกรมโยธาธิการและผังเมือง

| # | ประเภทอาคาร | เกณฑ์ |
|---|---|---|
| 1 | อาคารสูง | สูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป |
| 2 | อาคารขนาดใหญ่พิเศษ | พื้นที่รวมตั้งแต่ 10,000 ตร.ม. |
| 3 | อาคารชุมนุมคน | ตั้งแต่ 1,000 ตร.ม. หรือรองรับตั้งแต่ 500 คน |
| 4 | โรงมหรสพ | ทุกขนาด |
| 5 | โรงแรม | ห้องพักตั้งแต่ 80 ห้อง |
| 6 | อาคารชุด / อาคารอยู่อาศัยรวม | พื้นที่ตั้งแต่ 2,000 ตร.ม. |
| 7 | โรงงาน | สูงเกิน 1 ชั้น และพื้นที่ตั้งแต่ 5,000 ตร.ม. |
| 8 | ป้าย | สูงจากพื้นดินตั้งแต่ 15 ม. / พื้นที่ตั้งแต่ 50 ตร.ม. / ติดบนอาคารพื้นที่ตั้งแต่ 25 ตร.ม. |
| 9 | สถานบริการ | พื้นที่ตั้งแต่ 200 ตร.ม. |

**ใช้คู่มือนี้อย่างไร**
ใช้หัวข้อ 1 เช็กว่าอาคารเข้าข่าย แล้วใช้หัวข้อ 4–5 วางแผนและเตรียมเอกสาร นัดผู้ตรวจอย่างน้อย 3 เดือนก่อนใบ ร.1 ครบอายุ

**เข้าใจผิดบ่อย**

- อาคารเก่าที่สร้างก่อนกฎหมายออก **ก็ต้องตรวจ**
- ไม่สูงถึง 23 เมตร อาจยังเข้าข่ายจาก **พื้นที่หรือการใช้งาน** เช่น หอพัก 2,500 ตร.ม. สูง 5 ชั้น
- การตรวจ **ไม่ใช่ครั้งเดียวจบ** ต้องทำต่อเนื่องทุกปี

## 2 ตรวจใหญ่ 5 ปี กับ ตรวจประจำปี

| หัวข้อ | ตรวจสอบใหญ่ | ตรวจสอบประจำปี |
|---|---|---|
| ความถี่ | ทุก 5 ปี | ทุกปี ในปีที่ไม่ได้ตรวจใหญ่ |
| ความละเอียด | ตรวจละเอียดทุกระบบของอาคาร | ตรวจตามแผนที่ผู้ตรวจกำหนดไว้ตอนตรวจใหญ่ |
| สิ่งที่ได้ | รายงานผลการตรวจ + แผนการตรวจบำรุงรักษา + แผนการตรวจประจำปี | รายงานผลการตรวจประจำปี |
| เวลาและงบ | ใช้เวลามากกว่า งบสูงกว่า | ใช้เวลาน้อยกว่า งบต่ำกว่า |
| ใช้ทำอะไร | ยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นเพื่อขอ / ต่อใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) ซึ่งมีอายุ 1 ปี | |

### เจ้าพนักงานท้องถิ่นคือใคร

หน่วยงานที่รับรายงานและออกใบ ร.1 ได้แก่ **สำนักงานเขต / สำนักการโยธา** (กรุงเทพฯ), **เทศบาล**, **เมืองพัทยา** หรือ **องค์การบริหารส่วนตำบล** ที่อาคารตั้งอยู่

**เคล็ดลับประหยัดงบระยะยาว**

- บำรุงรักษาตามแผนจริงตลอดปี ปีถัดไปจะพบข้อบกพร่องน้อยลง
- เก็บแบบแปลนและบันทึกซ่อมบำรุงให้ครบ ผู้ตรวจทำงานเร็วขึ้น
- ใช้ผู้ตรวจรายเดิมต่อเนื่อง เพราะรู้จักอาคารและประวัติข้อบกพร่อง

# 3 ขอบเขตการตรวจ: ผู้ตรวจดูอะไรบ้าง

**① ความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร**
รอยร้าวของเสา คาน พื้น การทรุดตัว การผุกร่อน การต่อเติม ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้งาน การรับน้ำหนักบรรทุก

**② ระบบบริการและอำนวยความสะดวก**
ลิฟต์ บันไดเลื่อน ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ ระบบประปา สุขาภิบาล ระบายน้ำ บำบัดน้ำเสีย และการจัดการขยะ

**③ ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย**
ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ระบบดับเพลิงสปริงเกอร์ ตู้สายฉีดน้ำ หัวรับน้ำดับเพลิง ถังดับเพลิง ไฟฉุกเฉิน ป้ายทางออก ระบบป้องกันฟ้าผ่า ระบบควบคุมควัน

**④ สมรรถนะระบบอพยพ**
บันไดหนีไฟ ทางหนีไฟ ประตูหนีไฟ ระยะทางหนีไฟ สิ่งกีดขวาง ทางออกสุดท้าย และจุดรวมพล

**⑤ ระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร**
แผนป้องกันและระงับอัคคีภัย การฝึกซ้อมอพยพ การบริหารจัดการและการบำรุงรักษาตามแผนของเจ้าของอาคาร

## ป้ายโฆษณา ผู้ตรวจดูเพิ่มเติม

- โครงสร้างเหล็ก สนิม รอยแตกที่จุดเชื่อม และการเอียงหรือบิดตัว
- จุดยึด สลักเกลียว ฐานราก และผลกระทบต่อโครงสร้างอาคาร (กรณีป้ายบนหลังคา)
- ระบบไฟฟ้า สายดิน และระบบป้องกันฟ้าผ่าของป้าย

ป้ายมีรอบและรายละเอียดการตรวจบางประการต่างจากอาคารทั่วไป ควรสอบถามผู้ตรวจหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นสำหรับป้ายของท่าน

# 4 ขั้นตอนและไทม์ไลน์

ใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) มีอายุ 1 ปี เจ้าของอาคารต้อง **ยื่นรายงานผลการตรวจสอบไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนใบรับรองฉบับเดิมครบอายุ** จึงควรนับถอยหลังดังนี้

| ช่วงเวลา (ก่อนครบอายุ ร.1) | สิ่งที่ต้องทำ |
|---|---|
| 4–5 เดือน | ขอใบเสนอราคา เลือกผู้ตรวจ ขออนุมัติงบประมาณ |
| 3 เดือน | ทำสัญญาจ้าง นัดวันตรวจ เริ่มรวบรวมเอกสาร (หัวข้อ 5) |
| 2–3 เดือน | ผู้ตรวจเข้าตรวจหน้างาน แจ้งข้อบกพร่องเบื้องต้น |
| 2 เดือน | แก้ไขข้อบกพร่องเร่งด่วน โดยเฉพาะระบบความปลอดภัยชีวิต |
| 6 สัปดาห์ | รับรายงานฉบับสมบูรณ์ที่ผู้ตรวจลงนาม |
| **ไม่น้อยกว่า 30 วัน** | **ยื่นรายงานต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น** |
| หลังได้ใบ ร.1 | ติดใบรับรองในที่เปิดเผย เริ่มทำตามแผนบำรุงรักษา และลงวันครบอายุปีหน้าในปฏิทิน |

**ตัวอย่าง** ใบ ร.1 ออกวันที่ 1 มีนาคม 2569 → ครบอายุ 1 มีนาคม 2570 → ควรยื่นรายงานภายในต้นเดือนกุมภาพันธ์ 2570 → ควรให้ผู้ตรวจเข้าตรวจช่วงธันวาคม 2569 – มกราคม 2570

## ปีที่ครบรอบตรวจใหญ่

ใช้เวลามากกว่าการตรวจประจำปี ควรเริ่มเร็วกว่าตารางข้างต้น 1–2 เดือน และตั้งงบประมาณเพิ่ม

💡 คำนวณวันยื่นรายงานของอาคารคุณได้ฟรีที่ **checksbuild.com/tools/**

# 5 เช็กลิสต์เอกสารที่ต้องเตรียม

### เอกสารอาคาร

- ☐ ใบอนุญาตก่อสร้าง / ดัดแปลง / ใบรับรองการก่อสร้าง
- ☐ แบบแปลนสถาปัตยกรรมและโครงสร้าง
- ☐ แบบระบบไฟฟ้า ระบบดับเพลิง สุขาภิบาล
- ☐ แบบที่สร้างจริง (ถ้ามี)
- ☐ เอกสารการต่อเติมหรือเปลี่ยนการใช้งาน

### เอกสารการตรวจเดิม

- ☐ รายงานการตรวจสอบปีก่อน
- ☐ ใบ ร.1 ฉบับล่าสุด
- ☐ แผนการตรวจบำรุงรักษา / แผนตรวจประจำปี
- ☐ หลักฐานการแก้ไขข้อบกพร่องปีก่อน

### บันทึกการบำรุงรักษา

- ☐ บันทึกบำรุงรักษาลิฟต์
- ☐ บันทึกทดสอบปั๊มดับเพลิงและเครื่องกำเนิดไฟฟ้า
- ☐ แบบตรวจถังดับเพลิงและไฟฉุกเฉินรายเดือน
- ☐ บันทึกการซ้อมอพยพหนีไฟ
- ☐ บันทึกล้างถังน้ำ / ดูแลระบบบำบัดน้ำเสีย

### เอกสารกฎหมาย & หน้างาน

- ☐ เอกสารแสดงความเป็นเจ้าของ / ผู้ครอบครอง
- ☐ หนังสือมอบอำนาจ (ถ้าให้ผู้อื่นยื่น)
- ☐ กุญแจห้องเครื่อง ห้องไฟฟ้า ห้องปั๊มดาดฟ้า
- ☐ เจ้าหน้าที่นำตรวจที่รู้จักระบบอาคาร
- ☐ แจ้งผู้ใช้อาคารเรื่องวันตรวจและการทดสอบเสียงเตือน

**หาแบบแปลนไม่เจอ?** ลองขอสำเนาจากสำนักงานเขตหรือเทศบาลที่เคยอนุญาตก่อสร้าง หรือปรึกษาผู้ตรวจเรื่องการสำรวจจัดทำแบบเพิ่มเติม

📄 ดาวน์โหลดแบบฟอร์มบันทึกฟรี 6 แบบ (ถังดับเพลิง ไฟฉุกเฉิน บันไดหนีไฟ ฯลฯ):
**checksbuild.com/downloads/**

# 6 หน้าที่เจ้าของอาคารระหว่างปี

หลังตรวจใหญ่ ผู้ตรวจจะส่งมอบ **แผนการตรวจบำรุงรักษาอาคาร** เจ้าของอาคารต้องทำตามและบันทึกผลไว้ให้ผู้ตรวจดูในการตรวจประจำปี

| ความถี่ | ตัวอย่างงาน |
|---|---|
| ทุกเดือน | ตรวจถังดับเพลิง ทดสอบไฟฉุกเฉินและป้ายทางออก เดินตรวจบันไดหนีไฟ |
| ทุกไตรมาส | ทดสอบระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ เดินเครื่องปั๊มดับเพลิงและเครื่องกำเนิดไฟฟ้า |
| ก่อนฤดูฝน | ลอกท่อระบายน้ำ ตรวจระบบป้องกันฟ้าผ่า ตรวจป้ายและจุดยึด |
| ปีละครั้ง | ซ้อมอพยพหนีไฟ ล้างถังน้ำ ทบทวนแผนฉุกเฉิน |

## ข้อบกพร่องที่ผู้ตรวจพบบ่อยที่สุด

1. **ประตูหนีไฟถูกค้ำเปิดหรือล็อก** ควันเข้าบันไดได้ หรือคนหนีออกไม่ได้
2. **ของวางในบันไดหนีไฟ / หน้าตู้ดับเพลิง**
3. **ไฟฉุกเฉินไม่ติด** เพราะแบตเตอรี่เสื่อม
4. **ถังดับเพลิงแรงดันต่ำหรือหมดอายุ**
5. **ปิดระบบแจ้งเหตุเพราะเตือนผิดบ่อย** แทนการแก้ที่สาเหตุ
6. **ต่อเติมโดยไม่ขออนุญาต** เช่น เพิ่มชั้นลอย หรือปิดทางออก
7. **ตกแต่งใหม่ปิดทับอุปกรณ์ตรวจจับหรือหัวสปริงเกอร์**

> **จัดลำดับการแก้ไข** เร่งด่วนมาก (ความปลอดภัยชีวิต) → แก้ทันที · เร่งด่วน → ภายในไม่กี่สัปดาห์ · ควรปรับปรุง → ตามแผนงบประมาณ · ถ่ายภาพก่อน-หลังแก้ไขเก็บเป็นหลักฐาน

# 7 บทลงโทษ และคำถามที่พบบ่อย

**ไม่จัดให้มีการตรวจสอบอาคาร มีโทษตามมาตรา 65 ทวิ แห่ง พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร** จำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกิน 60,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับอีกวันละไม่เกิน 10,000 บาท จนกว่าจะปฏิบัติให้ถูกต้อง

นอกจากค่าปรับ ยังมีความเสี่ยงความรับผิดเมื่อเกิดเหตุ ปัญหากับประกันภัย และการต่อใบอนุญาตประกอบธุรกิจบางประเภท

### ถาม: เลยกำหนดแล้วควรทำอย่างไร?

ติดต่อผู้ตรวจทันที แจ้งเจ้าพนักงานท้องถิ่นว่ากำลังดำเนินการ และแก้ข้อบกพร่องด้านความปลอดภัยชีวิตก่อน

### ถาม: ผู้ตรวจต้องมีคุณสมบัติอะไร?

ต้องขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบอาคารกับกรมโยธาธิการและผังเมือง ตรวจสอบรายชื่อได้จากเว็บไซต์ของกรมฯ ควรขอดูเลขทะเบียนก่อนจ้าง

### ถาม: ค่าตรวจคิดอย่างไร?

คิดตามประเภทและพื้นที่อาคาร จำนวนระบบ และตรวจใหญ่หรือประจำปี ระวังราคาที่ต่ำผิดปกติซึ่งอาจตรวจไม่ครบระบบ

### ถาม: หลังแผ่นดินไหวต้องตรวจเพิ่มไหม?

หากพบรอยร้าวที่เสาหรือคาน คอนกรีตกะเทาะเห็นเหล็ก ผนังร้าวแนวทแยง หรือพื้นเอียง ควรให้ผู้ตรวจหรือวิศวกรโครงสร้างประเมินทันที

ข้อมูลในคู่มือเป็นความรู้ทั่วไป ณ วันที่จัดทำ ข้อกำหนดอาจแตกต่างตามท้องถิ่นและการแก้ไขกฎหมาย โปรดตรวจสอบกับเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือปรึกษาผู้ตรวจสอบอาคาร

**Checks Building · สำนักงานผู้ตรวจสอบอาคาร**

# ให้เราดูแลการตรวจสอบอาคารของคุณ

ผู้ตรวจสอบอาคารขึ้นทะเบียนกับกรมโยธาธิการและผังเมือง รับตรวจสอบอาคาร 9 ประเภท ทั้งตรวจประจำปีและตรวจใหญ่ 5 ปี ทั่วประเทศ 77 จังหวัด

### ราคาเริ่มต้น

**9,500 บาท**

รวมค่าเดินทางแล้วทุกจังหวัด

### สิ่งที่ได้รับ

รายงานตามแบบราชการลงนามผู้ตรวจ · ภาพและรายการข้อบกพร่อง · แผนบำรุงรักษา · คำแนะนำการยื่น ร.1

### ผลงานบางส่วน

First Tower Condominium · โรงแรม ฮอลิเดย์ อินน์ สุขุมวิท 22 · คอนโดรัชดา พาวิลเลี่ยน · โรงงานในสระบุรี อยุธยา · ป้ายในชลบุรี

### ติดต่อ

โทร 092-499-9443
LINE @936lznxf
checksbuild.com

แอด LINE ขอราคา

ดูตารางราคา / คำนวณราคา

© 2569 Checks Building · คู่มือนี้แจกฟรี ส่งต่อได้โดยไม่ดัดแปลงเนื้อหา