



บทที่ 3

กฎหมายเกี่ยวกับมาตรฐานและคุณสมบัติของผู้ตรวจสอบอาคาร

บทนี้จะกล่าวถึงคุณสมบัติ การอบรม การขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจอาคาร ประเภทของอาคารที่ต้องตรวจสอบและบทบาทหน้าที่ของผู้ตรวจสอบอาคาร ตลอดจนจรรยาบรรณและความผิดของผู้ตรวจสอบอาคาร เพื่อเปรียบเทียบกับคุณสมบัติของผู้ตรวจสอบอาคารในต่างประเทศ

ในปัจจุบันอาคารที่ได้ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จมีอยู่เป็นจำนวนมาก ซึ่งจากสภาพของอาคารไม่ว่าจะเป็น โครงสร้างของตัวอาคาร ระบบการไฟฟ้า ระบบการประปา ระบบป้องกันภัยต่าง ๆ และระบบอื่นของตัวอาคารอาจมีการเสื่อมสภาพ หรืออาจมีการต่อเติมมีการแก้ไขหรือตัดแปลงตัวอาคาร โดยมีได้มีการแจ้งต่อหน่วยงานราชการ หรือมิได้มีการคำนวณด้าน โครงสร้างและความปลอดภัย ดังนั้น จึงจำเป็นต้องมีการตรวจสอบสภาพอาคารอย่างต่อเนื่อง เพื่อป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดแก่เจ้าของอาคาร หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับอาคารดังกล่าว มาตรฐานการตรวจสอบและคุณสมบัติของผู้ตรวจสอบอาคาร เป็นปัจจัยสำคัญในการตรวจสอบอาคาร จึงได้มีการกำหนดมาตรฐานและคุณสมบัติผู้ตรวจสอบอาคารไว้ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. 2548 กฎกระทรวง กำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอน การขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบและหลักเกณฑ์การตรวจสอบ พ.ศ. 2548 กฎกระทรวง กำหนดชนิดหรือประเภทของอาคารที่เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารหรือผู้ดำเนินการต้องทำประกันภัยความรับผิดตามกฎหมายต่อชีวิตร่างกายและทรัพย์สินของบุคคลภายนอก พ.ศ. 2548 มาควบคุม ดูแลตรวจสอบอาคาร เพื่อให้อาคารมีสภาพที่พร้อมใช้งานและมีความปลอดภัยอยู่เสมอ ซึ่งกฎหมายนี้เป็นกฎหมายใหม่และมีความสำคัญอย่างยิ่งในการบังคับใช้เพื่อความปลอดภัยสาธารณะ

1. ประเภทอาคารที่ผู้ตรวจอาคารต้องตรวจสอบ

ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แก้ไขปรับปรุงครั้งที่ 2 พ.ศ. 2535 แก้ไขปรับปรุงครั้งที่ 3 พ.ศ. 2543 และกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง พ.ศ. 2548 จำนวน 3 ฉบับที่กำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบและหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. 2548 ที่ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 122 ตอนที่ 126 ก 29 ธันวาคม พ.ศ. 2548 ซึ่งความใน บทเฉพาะกาล ข้อ 23 ให้เจ้าของอาคารตามมาตรา 32 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 และเป็นอาคารที่ทำการก่อสร้างได้ดำเนินการแล้วเสร็จหรือได้รับใบรับรองตามมาตรา 32 มาแล้วไม่น้อยกว่าหนึ่งปี จัดให้มีการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคารประเภทการตรวจสอบใหญ่ตามข้อ 13 (1) เป็นครั้งแรก ให้แล้วเสร็จและเสนอรายงานผลการตรวจสอบดังกล่าว ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นภายในระยะเวลาสองปี นับแต่วันที่กฎกระทรวงนี้บังคับใช้ ดังนั้นผู้ที่เกี่ยวข้องที่มีหน้าที่ตามมาตรา 18 มาตรา 32 ทวิและมาตรา 53 ต้องดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายบัญญัติด้วยความถูกต้องตามหลักปฏิบัติ วิชาการและวิชาชีพเพื่อความปลอดภัยต่อชีวิตทรัพย์สินของสาธารณชน เป็นสำคัญ กฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบอาคาร พ.ศ. 2548 ข้อ 1 ได้กำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบด้านวิศวกรรมหรือ ผู้ตรวจสอบด้านสถาปัตยกรรม แล้วแต่กรณี ตามมาตรา 32 ทวิ ดังนี้¹

1) อาคารสูง ซึ่งเป็นอาคารที่บุคคลเข้าอยู่หรือใช้สอยได้ที่มีความสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไปโดยการวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นคาบฟ้า สำหรับอาคารจั่วหรืออาคารปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

¹กฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. 2548, ข้อ 1.

- 2) อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้พื้นที่อาคารหรือส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป
- 3) อาคารชุมชนคน เป็นอาคารหรือส่วนใดของอาคารที่บุคคลอาจเข้าไปภายในเพื่อประโยชน์ในการชุมนุมที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตรขึ้นไป หรือชุมนุมคนได้ตั้งแต่ 500 คนขึ้นไป
- 4) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร
- 5) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมโรงแรม ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป
- 6) สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ มีพื้นที่ตั้งแต่ 200 ตารางเมตรขึ้นไป
- 7) อาคารชุดหรืออาคารอยู่อาศัยรวมที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป
- 8) โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานที่มีความสูงมากกว่า 1 ชั้น และพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 5,000 ตารางเมตรขึ้นไป
- 9) ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่สูงจากพื้นดินตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไปหรือมีพื้นที่ตั้งแต่ 15 ตารางเมตรขึ้นไป หรือป้ายที่ติดหรือตั้งบนหลังคาหรือคานฟ้าของอาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 25 ตารางเมตรขึ้นไป

2. การกำหนดระยะเวลาให้มีการ

ตรวจสอบอาคารตามกฎหมาย

กฎหมายได้กำหนดให้อาคารต่าง ๆ จะต้องจัดให้มีการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารประเภทการตรวจสอบใหญ่เป็นครั้งแรกแล้วเสร็จและเสนอรายงานผลการตรวจสอบดังกล่าวให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นภายในวันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ. 2550 (ระยะเวลา 2 ปี นับแต่กฎกระทรวงประกาศใช้เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม พ.ศ. 2548) สำหรับอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ที่มีพื้นที่ไม่เกินห้าพัน ตารางเมตร ให้ได้รับการยกเว้นการจัดให้มีผู้ตรวจสอบอาคารเป็นเวลาเจ็ดปี นับแต่วันที่

กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ (ภายในวันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ. 2555) และอาคารชุดที่มีพื้นที่เกินห้าพันตารางเมตร ให้ได้รับการยกเว้นการจัดให้มีผู้ตรวจสอบเป็นเวลาห้าปีนับแต่วันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ (ภายในวันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ. 2553)

ตามกฎกระทรวง กำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการจดทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. 2548 หมวด 4 กำหนดระยะเวลาการในการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร ดังนี้

1) การตรวจสอบใหญ่ เป็นการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามรายละเอียดที่กำหนดให้ทำการตรวจสอบ ทุกระยะ 5 ปี ซึ่งในการตรวจสอบใหญ่ทุกครั้ง ผู้ตรวจสอบต้องจัดให้มีแผนปฏิบัติการการตรวจบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร รวมทั้งคู่มือปฏิบัติการตามแผนดังกล่าวให้แก่เจ้าของอาคาร เพื่อเป็นแนวทางการตรวจบำรุงรักษาและการบันทึกข้อมูลการตรวจบำรุงรักษาอาคาร

นอกจากนี้ ต้องจัดทำแผนการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารประจำปี รวมทั้งแนวทางการตรวจสอบตามแผนดังกล่าวให้แก่เจ้าของอาคารเพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารประจำปี

2) การตรวจสอบประจำปี เป็นการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามแผนการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารประจำปีที่ผู้ตรวจสอบได้จัดทำขึ้น โดยให้กระทำในช่วงปีระหว่างการตรวจสอบใหญ่เป็นประจำทุกปี

3. รายละเอียดที่ผู้ตรวจสอบอาคารต้องตรวจสอบ²

3.1 การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร

ตามกฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. 2548 ข้อ 17 กำหนดให้การตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคารอย่างน้อยต้องทำการตรวจสอบในเรื่องต่อไปนี้

- 1) การต่อเติมตัดแปลงปรับปรุงตัวอาคาร
- 2) การเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคาร
- 3) การเปลี่ยนสภาพการใช้อาคาร
- 4) การเปลี่ยนแปลงวัสดุก่อสร้างหรือวัสดุตกแต่งอาคาร
- 5) การชำรุดสึกหรอของอาคาร
- 6) การวิบัติของโครงสร้างอาคาร
- 7) การทรุดตัวของฐานรากอาคาร

3.2 การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

- 1) ระบบบริการและอำนวยความสะดวก
 - (1) ระบบลิฟต์
 - (2) ระบบบันไดเลื่อน
 - (3) ระบบไฟฟ้า
 - (4) ระบบปรับอากาศ

²กฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. 2548, ข้อ 17.

2) ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม

- (1) ระบบประปา
- (2) ระบบระบายน้ำเสียและบำบัดน้ำเสีย
- (3) ระบบระบายน้ำฝน
- (4) ระบบกำจัดมูลฝอย
- (5) ระบบระบายอากาศ
- (6) ระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง

3) ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

- (1) บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ
- (2) เครื่องหมายและป้ายทางออกฉุกเฉิน
- (3) ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน
- (4) ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน
- (5) ระบบลิฟต์ดับเพลิง
- (6) ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้
- (7) ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง
- (8) ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง และหัวฉีดน้ำดับเพลิง
- (9) ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ
- (10) ระบบป้องกันฟ้าผ่า

4) การตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่าง ๆ ของอาคาร เพื่อ
อพยพผู้ใช้อาคาร

- (1) สมรรถนะบันไดหนีไฟ
- (2) สมรรถนะเครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน
- (3) สมรรถนะระบบแจ้งสัญญาณเหตุเพลิงไหม้

5) การตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร

- (1) แผนการป้องกันและระงับอัคคีภัยในอาคาร
- (2) แผนการซ้อมอพยพผู้ใช้อาคาร

- (3) แผนการบริหารจัดการเกี่ยวกับความปลอดภัยในอาคาร
- (4) แผนการบริการจัดการของผู้ตรวจสอบอาคาร

3.3 ลักษณะบริเวณที่จะต้องตรวจสอบ

ผู้ตรวจสอบจะตรวจสอบ รายงาน และประเมินลักษณะบริเวณที่นอกเหนือจากอาคารดังต่อไปนี้

- 1) ทางเข้าออกของระดับเพลิง
- 2) ที่จอดรถดับเพลิง
- 3) สภาพของรางระบายน้ำ

3.4 ระบบโครงสร้าง

- 1) ผู้ตรวจสอบต้องตรวจสอบรายละเอียดดังต่อไปนี้
 - (1) ส่วนของรากฐาน
 - (2) ระบบโครงสร้าง
 - (3) ระบบโครงหลังคา
- 2) สภาพการทำงานตามที่เห็น การสั่นสะเทือนของพื้น การแอ่นตัวของพื้น คาน หรือ ตง และการเคลื่อนตัวในแนวราบ
- 3) การเสื่อมสภาพของโครงสร้างที่มีผลกระทบต่อความมั่นคงแข็งแรงของระบบโครงสร้าง
- 4) ความเสียหายและอันตรายของโครงสร้าง เช่น ความเสียหายเนื่องจากอัคคีภัย ความเสียหายเนื่องจากการแอ่นตัวของโครงข้อหมุน และการเอียงของตัวผนัง เป็นต้น

(9) ระบบไฟฟ้าของระบบบำบัดน้ำเสีย

(10) รายการอื่นตามตารางรายการตรวจสอบ

ผู้ตรวจสอบไม่ต้องตรวจสอบในลักษณะดังต่อไปนี้

(1) วัดหรือทดสอบแผงสวิทช์ ที่ต้องให้สายวัดสัมผัสกับบริภัณฑ์ในขณะที่แผงสวิทช์นั้นมีไฟฟ้าหรือใช้งานอยู่

(2) ทดสอบการใช้อุปกรณ์ป้องกันกระแสเกิน

(3) ถอดออกหรือรีบบริภัณฑ์ไฟฟ้า นอกจากเพียงเปิดผ่านแผงสวิทช์แผงควบคุม เพื่อตรวจสอบสภาพบริภัณฑ์

4) ระบบปรับอากาศ

ผู้ตรวจสอบจะต้องตรวจสอบระบบอากาศดังต่อไปนี้

(1) อุปกรณ์เครื่องเป่าลมเย็น

(2) สภาพทางกายภาพของเครื่องเป่าลมเย็น

(3) สภาพกระจายลมเย็นที่เกิดขึ้น

(4) สภาพของอุปกรณ์และระบบควบคุม

5) ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม

ผู้ตรวจสอบจะต้องตรวจสอบระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม ดังนี้

(1) สภาพทางกายภาพ และการทำงานของเครื่องจักร และอุปกรณ์ที่ใช้ในระบบประปา ระบบบำบัดน้ำเสียและระบายน้ำเสีย ระบบระบายน้ำฝน ระบบจัดการขยะมูลฝอย ระบบระบายอากาศและระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง

(2) ความสะอาดของถังเก็บน้ำประปา

6) ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

ผู้ตรวจสอบจะต้องตรวจสอบความปลอดภัยด้านอัคคีภัย ดังต่อไปนี้

บันไดหนีไฟ ทางหนีไฟ เครื่องหมาย และไฟป้ายบอกทางฉุกเฉิน

ผู้ตรวจสอบจะทำการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

(1) ตรวจสอบสภาพราวจับและราวกันตก

(2) ตรวจสอบความส่องสว่างของไฟฟ้าบนเส้นทาง

(3) ตรวจสอบอุปกรณ์สิ่งกีดขวางตลอดเส้นทางจนถึงเส้นทางออกสู่

ภายนอกอาคาร

(4) ตรวจสอบการปิด-เปิดประตูตลอดเส้นทาง

(5) ตรวจสอบป้ายเครื่องหมายสัญลักษณ์

7) ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายของควัน

ผู้ตรวจสอบจะทำการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

(1) ตรวจสอบสภาพอุปกรณ์พร้อมระบบอุปกรณ์ควบคุมการทำงาน

(2) ทดสอบการทำงานว่าสามารถใช้ได้ทันที เมื่อเกิดเหตุฉุกเฉินทั้งแบบอัตโนมัติและแบบที่ใช้มือ รวมทั้งสามารถทำงานได้อย่างต่อเนื่อง โดยไม่หยุดชะงักขณะเกิดเพลิงไหม้

(3) การรั่วไหลของอากาศภายในห้องบันไดแบบปิดที่บที่มีระบบพัดลมอัดอากาศ รวมทั้งการออกแรงผลักดันประตูเข้าบันไดขณะพัดลมอัดอากาศทำงาน

(4) ตรวจสอบช่องเปิด เพื่อการระบายควันจากห้องบันไดและอาคาร รวมถึงช่องลมเข้าเพื่อเติมอากาศเข้ามาแทนที่ด้วย

(5) ตรวจสอบคู่มือรักษา ซ่อมบำรุง และการทดสอบระบบในอดีตที่ผ่านมา

8) ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน

ผู้ตรวจสอบจะทำการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

(1) ตรวจสอบสภาพและความพร้อมของแบตเตอรี่ เพื่อสตาร์ทเครื่องยนต์

(2) ตรวจสอบสภาพและความพร้อมของระบบจ่ายน้ำมันเชื้อเพลิง เครื่องยนต์และปริมาณน้ำมันที่สำรองไว้

(3) ตรวจสอบการทำงานของระบบไฟฟ้าสำรอง ทั้งแบบอัตโนมัติและแบบใช้มือ

(4) ตรวจสอบการระบายอากาศขณะเครื่องทำงาน

(5) ตรวจสอบวงจรระบบจ่ายไฟฟ้า ให้แก่อุปกรณ์ช่วยเหลือชีวิต และที่สำคัญอื่น ๆ ว่ามีความมั่นคงในการจ่ายไฟฟ้าดิขณะเกิดเพลิงไหม้ในอาคาร

(6) ตรวจสอบการดูแลรักษา ซ่อมบำรุง และทดสอบระบบในอดีต
ที่ผ่านมา

9) ระบบลิฟต์ดับเพลิง

ผู้ตรวจสอบจะทำการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

- (1) ตรวจสอบตามเกณฑ์ทั่วไปของลิฟต์
- (2) ตรวจสอบสภาพโรงปลดคควันไฟ รวมทั้งช่วงเปิดต่าง ๆ และประตู
- (3) ตรวจสอบอุปกรณ์ระบบป้องกันอัคคีภัยต่าง ๆ ภายในโรงปลด-

คควันไฟ

(4) ตรวจสอบการทำงานของลิฟต์ดับเพลิง รวมทั้งสัญญาณกระตุ้นจากระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ และการทำงานของระบบอัดอากาศ (ถ้ามี)

(5) ตรวจสอบการดูแลรักษา ซ่อมบำรุง มีรายงานการตรวจสอบ
มิได้รับรองการตรวจสอบและการทดสอบระบบในอดีตที่ผ่านมา

10) ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้

ผู้ตรวจสอบจะทำการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

(1) ตรวจสอบความเหมาะสมของชนิดอุปกรณ์ตรวจจับเพลิงไหม้ใน
แต่ละห้อง/พื้นที่ครอบคลุมครบถ้วน

(2) ตรวจสอบอุปกรณ์และแจ้งเหตุด้วยมือ, อุปกรณ์แจ้งเหตุต่าง ๆ ครอบคลุม
ครบถ้วนตำแหน่งของแผงควบคุมและแผงแสดงผลเพลิงไหม้

(3) ตรวจสอบการทำงานของระบบอุปกรณ์ฉุกเฉินต่าง ๆ ที่ใช้สัญญาณ
กระตุ้นระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้

(4) ตรวจสอบความพร้อมในการแจ้งเหตุทั้งแบบอัตโนมัติและแบบที่
ใช้มือของระบบที่แจ้งเหตุเพลิงไหม้

(5) ตรวจสอบขั้นตอนการแจ้งเหตุอัตโนมัติและช่วงเวลาแต่ละขั้นตอน

(6) ตรวจสอบแหล่งจ่ายไฟฟ้าในแผงควบคุม

(7) ตรวจสอบระบบการแสดงผลของระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้

(8) ตรวจสอบการดูแลรักษา ซ่อมบำรุง การทดสอบระบบในอดีต

ที่ผ่านมา

11) ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง และระบบดับเพลิงอัตโนมัติ

ผู้ตรวจสอบจะทำการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

(1) ตรวจสอบความเหมาะสมของชนิดอุปกรณ์ตรวจจับเพลิงไหม้ ในแต่ละห้อง/พื้นที่ที่ครอบคลุมครบถ้วน

(2) ตรวจสอบอุปกรณ์แจ้งเหตุด้วยมือ, อุปกรณ์แจ้งเหตุต่าง ๆ ครอบคลุมครบถ้วน ตำแหน่งแผงควบคุมและแผงแสดงผลเพลิงไหม้

(3) ตรวจสอบการทำงานของอุปกรณ์ระบบฉุกเฉินต่าง ๆ ที่ใช้สัญญาณกระตุ้นระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้

(4) ตรวจสอบความพร้อมในการเกิดเหตุทั้งแบบอัตโนมัติและแบบที่ใช้มือของระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้

(5) ตรวจสอบขั้นตอนการแจ้งเหตุอัตโนมัติ และช่วงเวลาแต่ละขั้นตอน

(6) ตรวจสอบแหล่งจ่ายไฟฟ้าให้แผงควบคุม

(7) ตรวจสอบการแสดงผลของการแจ้งเหตุระบบเพลิงไหม้

(8) ตรวจสอบการดูแลรักษา ซ่อมบำรุง และการทดสอบระบบในอดีตที่ผ่านมา

12) ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง และหัวฉีดน้ำดับเพลิงและระบบอัตโนมัติดับเพลิง

ผู้ตรวจสอบจะทำการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

(1) ตรวจสอบความเหมาะสมของชนิดอุปกรณ์และระบบดับเพลิง ในแต่ละห้อง/พื้นที่และครอบคลุมครบถ้วน

(2) ตรวจสอบการทำงานของอุปกรณ์และระบบทั้งแบบอัตโนมัติและแบบที่ใช้มือรวมความพร้อมใช้งานตลอดเวลา

(3) ตรวจสอบ การทำงานของอุปกรณ์ระบบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปล่อยสารดับเพลิง อาทิเช่น การแจ้งเหตุ การเปิด-ปิดลิ้นกั้นไฟหรือควัน เป็นต้น

(4) ตรวจสอบขั้นตอนการดับเพลิงแบบอัตโนมัติและช่วงเวลาแต่ละขั้นตอน

(5) ตรวจสอบความถูกต้องตามที่กำหนดของแหล่งจ่ายไฟฟ้าแผงควบคุม แหล่งน้ำดับเพลิง ถึงสารดับเพลิง

(6) ตรวจสอบความดันน้ำ และการไหลของน้ำ ในจุดที่ไหลหรือสูงที่สุด

(7) ตรวจสอบการแสดงผลของระบบดับเพลิง

(8) ตรวจสอบการดูแลรักษา ซ่อมบำรุง และการทดสอบระบบในอดีต

ที่ผ่านมา

13) ระบบป้องกันฟ้าผ่า

ผู้ตรวจสอบจะทำการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

(1) ตรวจสอบระบบตัวนำล่อฟ้า ตัวนำล่อลงดินครอบคลุมครบถ้วน

(2) ตรวจสอบระบบรากสายดิน

(3) ตรวจสอบจุดต่อประสานสักร์

(4) ตรวจสอบขั้นตอนการดับเพลิงแบบอัตโนมัติ และช่วงเวลาแต่ละ

ขั้นตอน

(5) ตรวจสอบความถูกต้องตามที่กำหนดของแหล่งจ่ายไฟฟ้าในแผง

ควบคุม แหล่งน้ำ ดับเพลิง ถึงสารดับเพลิง

(6) ตรวจสอบความดันน้ำ และการไหลของน้ำในจุดที่ไหลหรือ

ไหลสูงสุด

(7) ตรวจสอบการแสดงผลของระดับเพลิง

(8) ตรวจสอบการดูแลรักษา ซ่อมบำรุง และการทดสอบระบบในอดีต

ที่ผ่านมา

14) ระบบป้องกันฟ้าผ่า

ผู้ตรวจสอบจะทำการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

(1) ตรวจสอบระบบตัวนำล่อฟ้า ตัวนำต่อลงดินครบลงดินครอบคลุม

ครบถ้วน

(2) ตรวจสอบระบบรากสายดิน

(3) ตรวจสอบจุดต่อประสานสักร์

(4) ตรวจสอบ การดูแลรักษา ซ่อมบำรุง และการทดสอบระบบในอดีตที่ผ่านมา

3.6 การตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร

ผู้ตรวจสอบจะทำการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

- 1) การตรวจสอบแบบแปลนของอาคารเพื่อใช้ในการดับเพลิง
- 2) ตำแหน่งที่เก็บแบบแปลน

เพื่อที่จะได้จัดทำแผนในการตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร ซึ่งประกอบด้วย

- 1) แผนการป้องกันและระงับอัคคีภัยในอาคาร
- 2) แผนการซ่อมอพยพผู้ใช้อาคาร
- 3) แผนการบริหารจัดการเกี่ยวกับความปลอดภัยในอาคาร
- 4) แผนการบริการจัดการของผู้ตรวจสอบอาคาร

การตรวจสอบดังกล่าวเป็นการตรวจสอบที่มุ่งเน้นตรวจสอบประเมินระบบการจัดการความปลอดภัยของอาคาร ให้เป็นไปตามมาตรฐานและข้อกำหนดที่กำหนด โดยเฉพาะต้องจัดให้มีการซ้อมหนีไฟทุกปี

3.7 วิธีการตรวจสอบของผู้ตรวจสอบอาคาร

ในการตรวจสอบอาคาร ข้อกำหนดหรือกฎหมายมิได้กำหนดวิธีการตรวจสอบอาคารเพียงแต่สร้างกรอบกว้าง ๆ อย่างเช่น มาตรา 8 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร แก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 3 พ.ศ. 2543 และมาตรา 32 ทวิ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 คือ กำหนดให้การตรวจสอบอาคารเป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงและให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาผลการตรวจสอบสภาอาคาร เพื่อพิจารณาออกใบรับรองการตรวจสอบสภาอาคาร ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร และอื่น ๆ

สถาพร โภคา³ เห็นว่า การตรวจสอบอาคารใช้เชิงวิศวกรรมโดยปกติทั่วไป มีอยู่ 2 วิธีคือ

1) การตรวจสอบสภาพอาคารประกอบการตรวจสอบโดยไม่ทำลาย (Non-destructive Investigation) ซึ่งอาศัยสายตาหรือประสาทสัมผัสอื่น ๆ หรือเครื่องมืออุปกรณ์อย่างง่าย เช่น การตรวจสอบวัดมิติของอาคาร การวัดดิ่ง หรือมุมเอียง วัดระยะโค้งตัว วัดระยะทรุดตัวขนาดหรือความกว้างของรอยแตกร้าว เป็นต้น การตรวจสอบโดยวิธีดังกล่าวนี้ แม้อาจจำเป็นต้องสกัดหรือกะเทาะบางส่วนขององค์อาคาร หรือโครงสร้างบ้าง แต่ก็ได้ถึงกับเป็นเหตุให้องค์อาคารหรือโครงสร้างเสียหาย สูญเสียกำลัง จนมิอาจใช้ประโยชน์หรือแก้ไขกลับคืนดังเดิมได้

2) การตรวจสอบแบบทำลาย ในทางปฏิบัติจำเป็นต้องสมมติฐาน หรือเพื่อทราบข้อเท็จจริงเสมอ ดังนั้น การทดสอบแบบทำลาย หมายถึง การทดสอบตัวอย่างสุ่มเก็บจากองค์อาคาร หรือโครงสร้าง เช่น การตัดหรือเจาะไปทดสอบในห้องปฏิบัติการ หรือทดสอบโดยการวางน้ำหนักบรรทุกลงองค์อาคาร หรือโครงสร้าง จนกระทั่งวิบัติหรือพังทลายลง ดังนั้นการตรวจสอบหรือการทดสอบโดยวิธีนี้จะเป็นเหตุให้องค์อาคาร หรือโครงสร้างเสียกำลัง โดยมีอาจแก้ไขในกลับคืนสู่สภาพเดิม

ส่วนการตรวจสอบอุปกรณ์ เกี่ยวกับระบบไฟฟ้าและการจัดแสงสว่าง ระบบการเตือนการป้องกันและการระงับอัคคีภัย การป้องกันอันตรายเมื่อมีเหตุฉุกเฉิน วนเวียนระบบระบายอากาศ ระบบระบายน้ำ ระบบระบายน้ำเสีย ระบบเครื่องกล หรือระบบอื่น ๆ ของอาคาร อาจตรวจโดยใช้สายตาหรือประสาทสัมผัสอื่น ๆ เครื่องมือ หรืออุปกรณ์อย่างง่าย หรือแม้กระทั่งตรวจสอบโดยใช้เครื่องมือละเอียด เป็นการตรวจสอบด้วยการตรวจพินิจสังเกตสิ่งผิดปกติ โดยใช้เครื่องมือพื้นฐานเท่านั้น ซึ่งเป็นการตรวจสอบจากแบบและเอกสารประกอบ ร่วมกับการสำรวจบริเวณพื้นที่ต่าง ๆ อาคาร หากจำเป็นต้องวิเคราะห์คำนวณทางวิศวกรรมซึ่งเกินขอบเขตการประกอบวิชาชีพ ผู้ตรวจสอบจะต้องแจ้งเจ้าของอาคารให้จัดหาผู้ออกแบบหรือผู้ควบคุมงานอาคารหรือที่ปรึกษาทางวิศวกรรม มาตรวจวิเคราะห์ให้ต่อไป เช่น การตรวจสอบสภาพอุปกรณ์

³สถาพร โภคา, เรื่องเดิม.

การทำงานของระบบตรวจวัดปริมาณความชื้นเปลืองพลังงานไฟฟ้า อัตราการระบาย-
อากาศ ความเข้มของแสงสว่าง

4. ผู้ตรวจสอบอาคาร

ผู้ตรวจสอบอาคาร เป็นบุคลากรที่มีความสำคัญอย่างยิ่งในการทำหน้าที่
ตรวจสอบระบบความปลอดภัยในอาคารทุกระบบตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดไว้
ผู้ตรวจสอบอาคารต้องเข้าถึงวิธีการตรวจสอบอาคาร ทั้งทางด้านวิศวกรรมและด้าน
กฎหมาย โดยการตรวจสอบจะครอบคลุมถึง การใช้อาคารที่ได้รับอนุญาต รวมถึงการ
ตัดแปลงและการขอเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร โดยตรวจสอบว่ามีการใช้งานอาคารที่อาจ
ก่อให้เกิดอันตรายหรือมีความเสี่ยงอันตรายหรือไม่ ตรวจสอบสภาพระบบและอุปกรณ์
ต่าง ๆ รวมถึงโครงสร้างของอาคารที่อาจก่อให้เกิดอันตรายต่อผู้ใช้อาคาร ตรวจสอบ
สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการป้องกันอันตราย ตรวจสอบ
ระบบบริหารจัดการความปลอดภัยและแผนฉุกเฉินที่จำเป็น เพื่อสามารถวิเคราะห์ปัญหา
สาเหตุที่นำไปสู่ความไม่ปลอดภัย อันเนื่องจากสภาพอาคาร ระบบและอุปกรณ์ประกอบ
ต่าง ๆ ของอาคาร อีกทั้งต้องเป็นผู้มีความรู้ทักษะในหลายวิชาไม่ว่าจะเป็นในด้าน
กฎหมายวิศวกรรม สุขอนามัย และสิ่งแวดล้อม การป้องกันและระงับอัคคีภัย ตลอดจน
การบริหารจัดการภายในอาคาร

4.1 หลักเกณฑ์การเป็นผู้ตรวจสอบอาคาร

1) ผู้ขอขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบต้องมีคุณสมบัติตามที่กำหนดใน
กฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและ
การเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร
พ.ศ. 2548

2) ผู้ขอขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบต้องผ่านการอบรมหลักสูตรเกี่ยวกับ
วิธีการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามที่คณะกรรมการ
ควบคุมอาคารรับรอง โดยแบ่งการอบรมเป็นภาคทฤษฎีจำนวน 33 ชั่วโมง และภาค

การปฏิบัติจำนวน 12 ชั่วโมง รวมทั้งสิ้น 45 ชั่วโมง และจะต้องมีการทดสอบความรู้ความสามารถของผู้ที่จะขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ

3) ผู้ขอขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบต้องสอบวัดผลภาควิชาการให้ครบทุกหมวดวิชาภายในระยะเวลาสองปีหลังจากที่ผ่านการอบรมแล้ว ถ้าสอบไม่ผ่านตามเกณฑ์ที่กำหนดสามารถสอบใหม่ได้ หากสอบไม่ผ่านภายในระยะเวลาสองปีต้องเข้ารับการอบรมใหม่

4) ผู้ขอขึ้นทะเบียน ยื่นคำขอเป็นผู้ตรวจสอบต่อคณะกรรมการควบคุมอาคาร (ผ่านสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมืองหรือสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัด ในการขอขึ้นทะเบียน ผู้ขอจะต้องยื่นสัญญาประกันภัยและกรมธรรม์ประกันภัยเพื่อเป็นการประกันความรับผิดชอบตามกฎหมายที่เกิดจากความบกพร่องในการปฏิบัติงานไม่เป็นไปตามเกณฑ์มาตรฐาน จำนวนเงินคุ้มครองไม่น้อยกว่าหนึ่งล้านบาทต่อครั้ง ไม่น้อยกว่าสองล้านบาทต่อปีและมีระยะเวลาคุ้มครองไม่น้อยกว่า 3 ปี หนังสือรับรองการขึ้นทะเบียน มีอายุ 2 ปี

5) การยื่นคำขอต่ออายุหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียน ให้ใช้คำขอตามแบบที่กำหนดในกฎกระทรวง โดยยื่นก่อนวันที่หนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนสิ้นอายุไม่น้อยกว่า 60 วันพร้อมเอกสารตามที่กำหนดในคำขอ

4.2 คุณสมบัติของผู้ตรวจสอบอาคาร

ผู้ที่ขอขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบอาคารได้นั้น จะต้องมียุทธศาสตร์ตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. 2548 หมวด 1 ข้อ 1 กำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ

อาคาร เพื่อให้การตรวจสอบอาคารเป็นไปตามมาตรฐานและมีความปลอดภัยสูงสุด ผู้ตรวจสอบอาคารจะเป็นนิติบุคคลหรือนุคคลธรรมดาก็ได้โดยมีคุณสมบัติดังนี้⁴

1) ถ้าเป็นบุคคลธรรมดา

(1) มีสัญชาติไทย

(2) ได้รับอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกรหรือเป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยสถาปนิกแล้วแต่กรณี

(3) ผ่านการอบรมหลักสูตรเกี่ยวกับวิธีการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามที่คณะกรรมการควบคุมอาคารรับรอง

(4) ไม่เคยถูกเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ ในระยะเวลาสองปีก่อนวันขอขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ

2) ถ้าเป็นนิติบุคคล

(1) ต้องจดทะเบียนตามกฎหมายไทย โดยทุนจดทะเบียนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งต้องเป็นของผู้มีสัญชาติไทย และมีผู้เป็นหุ้นส่วน ผู้ถือหุ้นหรือกรรมการเป็นผู้มีสัญชาติไทยไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้เป็นหุ้นส่วน ผู้ถือหุ้นหรือกรรมการทั้งหมด

(2) ได้รับอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร หรือเป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยสถาปนิกแล้วแต่กรณี

(3) สมาชิกในคณะผู้บริหารของนิติบุคคลจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง ต้องผ่านการอบรม หลักสูตรเกี่ยวกับวิธีการตรวจสอบสภาพอาคาร และอุปกรณ์ประกอบของอาคารที่คณะกรรมการควบคุมอาคารรับรอง

⁴กฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียน และการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. 2548, ข้อ 1.

(4) สมาชิกในคณะผู้บริหารของนิติบุคคลข้างต้น ต้องไม่เคยถูกเพิกถอน การขึ้นทะเบียนของผู้ตรวจสอบในระยะเวลาสองปีก่อนวันขอขึ้นทะเบียนเป็น ผู้ตรวจสอบ

สมาชิกในคณะผู้บริหารของนิติบุคคล ได้แก่ หุ่นส่วนผู้จัดการ กรรมการ กรรมการผู้จัดการ หรือผู้บริหารในตำแหน่งอื่นที่มีหน้าที่ควบคุมดูแลในการตรวจสอบ อาคาร

5. การอบรมผู้ตรวจสอบอาคาร

5.1 สถาบันฝึกอบรมผู้ตรวจสอบอาคาร

ผู้ขอขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบอาคารต้องผ่านการอบรมหลักสูตรเกี่ยวกับ วิธีการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามที่คณะกรรมการ- ควบคุมอาคารรับรอง ได้แก่⁵

- 1) มหาวิทยาลัยวงษ์ชวลิต
- 2) ศูนย์เทคโนโลยีความปลอดภัยสำหรับอาคารและ โรงงานอุตสาหกรรม คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- 3) สถาบันวิศวกรรมป้องกันอัคคีภัย มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- 4) สมาคมผู้ตรวจสอบและบริหารความปลอดภัยอาคาร (ตปอ.) ร่วมกับ สมาคมวิศวกรรมปรับอากาศแห่งประเทศไทย
- 5) วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์
- 6) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (ศูนย์บริการวิชาการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ และศูนย์การวิชาการ คณะวิศวกรรมศาสตร์)
- 7) มหาวิทยาลัยเกษมบัณฑิต (วิทยาเขตพัฒนาการ)

⁵กรมโยธาธิการและผังเมือง, ข้อกำหนดมาตรฐานสำหรับผู้อบรม “ผู้ตรวจสอบ อาคาร” [Online], available URL: www.dpt.go.th/building_audit/.../page00.html, 2554 (มีนาคม, 15).

- 8) บริษัท เอ็นพีซี เซพตี้ แอนด์ เอ็นไวรอนเมนทอล เซอร์วิส จำกัด
(สำนักงานระยอง)
- 9) มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ (วิทยาเขตศรีราชา คณะวิศวกรรมศาสตร์
ศรีราชา)
- 10) มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี
- 11) ศูนย์ฝึกอบรมผู้ตรวจสอบอาคารและผู้ดูแลอาคาร สังกัด โรงเรียนธุรกิจ
อสังหาริมทรัพย์ไทย
- 12) มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์
- 13) สถาบันนวัตกรรมการก่อสร้างและเทคโนโลยีวัสดุ อุเทนถวาย
มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลตะวันออก วิทยาเขตอุเทนถวาย
- 14) คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยมหิดล
- 15) มหาวิทยาลัยศรีปทุม (ภาควิชาวิศวกรรมโยธา)
- 16) สถาบันสถาปนิกสยาม โดยสมาคมสถาปนิกสยาม ในพระบรม-
ราชูปถัมภ์
- 17) คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

5.2 หลักฐานและการฝึกอบรมผู้ตรวจสอบอาคาร

ข้อกำหนดมาตรฐานสำหรับการอบรมผู้ตรวจสอบอาคาร ซึ่งจัดทำหลักฐาน
การฝึกอบรมโดยคณะกรรมการควบคุมอาคาร ในการตรวจสอบสภาพอาคารจะครอบคลุมถึง

- 1) การใช้อาคารตามที่ได้รับอนุญาต รวมถึงการดัดแปลง และการขอเปลี่ยน
การใช้อาคาร โดยตรวจสอบว่ามีอาคารที่อาจก่อให้เกิดอันตรายหรือมีความเสี่ยง
อันตรายหรือไม่
- 2) ตรวจสอบสภาพระบบและอุปกรณ์ต่าง ๆ รวมถึงโครงสร้างของอาคาร
ที่อาจก่อให้เกิดอันตรายต่อผู้ใช้อาคาร
- 3) ตรวจสอบสมรรถนะของระบบอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการป้องกัน
อันตราย
- 4) ตรวจสอบระบบการบริหารจัดการและแผนการฉุกเฉินที่จำเป็น

หลักสูตรการอบรมนี้เน้นการตรวจสอบสภาพการใช้อาคารในขั้นตอนแรก คือ การตรวจสอบสภาพด้วยสายตา เครื่องมือหรือวัสดุพื้นฐานเท่านั้น เพื่อเป็นเกณฑ์ สำหรับคณะกรรมการควบคุมอาคาร ในการพิจารณารับรองหลักสูตรเกี่ยวกับวิธีการ ตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารของสถาบันหรือหน่วยงานที่จะ จัดการอบรมผู้ตรวจสอบและสามารถจัดฝึกอบรมให้แก่ผู้เข้ารับการอบรมบนมาตรฐาน เดียวกันและให้เกิดความมั่นใจว่า ผู้ตรวจสอบมีความรู้ความสามารถ รวมถึงทักษะใน การปฏิบัติงานตรวจสอบอาคารตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ใกล้เคียงกันทุกคน โดยมีวัตถุประสงค์ของหลักสูตรการอบรม คือ

1) เพื่อให้ผู้เข้าอบรมเข้าใจวิธีการตรวจสอบสภาพอาคาร สามารถวิเคราะห์ หาต้นเหตุที่จะนำไปสู่การเกิดความไม่ปลอดภัยต่อชีวิต ร่างกาย ทรัพย์สิน อันเนื่องจาก สภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารของอาคารรวมทั้งรับบริการจัดการ

2) เพื่อให้ผู้เข้าอบรมมีคุณสมบัติที่สามารถขึ้นทะเบียนผู้ตรวจสอบอาคาร ได้

3) เพื่อให้การตรวจสอบสภาพอาคารเป็นมาตรฐานเดียวกันทั่วประเทศ

โดยมีการกำหนดคุณสมบัติของผู้เข้ารับการฝึกอบรม ให้ต้องมีคุณสมบัติ อย่างหนึ่งอย่างใด ดังนี้

1) วิศวกรที่ขึ้นทะเบียนประกอบวิชาชีพกับสภาวิศวกร

2) สถาปนิกที่ขึ้นทะเบียนประกอบวิชาชีพกับสภาสถาปนิก

3) ผู้ดูแลอาคาร เจ้าของอาคารหรือบุคคลที่สนใจเรื่องความปลอดภัย ขอบเขตเนื้อหาวิชาเกี่ยวกับการอบรมผู้ตรวจสอบอาคารอย่างน้อย ประกอบด้วย

1) ภาควิชาการ ประกอบด้วย 3 หมวดวิชา ได้แก่

(1) หมวดวิชาจรรยาบรรณและกฎหมาย (6 ชั่วโมง) ได้แก่

ก. จรรยาบรรณวิศวกรและสถาปนิกและขอบเขตหน้าที่ของผู้ตรวจ- สอบ เพื่อให้มีความเข้าใจบทบาท ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของ ของ ผู้ตรวจสอบโดยมีเนื้อหา ดังนี้

ก) กฎหมายว่าด้วยวิศวกรและกฎหมายว่าด้วยสถาปนิก

ข) จรรยาบรรณวิศวกรและสถาปนิก

ค) กรณีศึกษาในการรักษาจรรยาบรรณ และการกระทำที่ผิดต่อ

จรรยาบรรณวิศวกรและสถาปนิก

ง) บทบาท ขอบเขต หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ตรวจสอบ
วิธีการอบรม บรรยาย อภิปราย ตอบข้อซักถาม

ข. กฎหมายเกี่ยวข้องกับงานวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม เพื่อให้มีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายเรื่องความปลอดภัยต่าง ๆ โดยมีเนื้อหา ดังนี้

ก) กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ข) กฎหมายว่าด้วยโรงงาน

ค) กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและระงับอัคคีภัย

ง) กฎหมายว่าด้วยความปลอดภัยในการทำงาน

วิธีการอบรม บรรยาย ตอบข้อซักถาม

(2) หมวดวิชาหลักการและแนวทางการตรวจสอบอาคาร (6 ชั่วโมง)

เพื่อให้มีความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับแนวทางการตรวจสอบอาคารและเจตนารมณ์ของกฎหมายตรวจสอบสภาพอาคาร โดยมีเนื้อหา ดังนี้

ก. การใช้คู่มือตรวจสอบ

ข. มาตรฐานการตรวจสอบที่ใช้อ้างอิง

ค. เกณฑ์การตรวจสอบอาคาร

ง. ข้อมูลที่สำคัญในรายงานการตรวจสอบ

จ. การวิเคราะห์ข้อมูล

ฉ. การสรุปผลการตรวจสอบ

ช. รูปแบบและวิธีการเขียนรายงาน

ซ. ตัวอย่างรายงานการตรวจสอบอาคาร

ฌ. การเตรียมตัวก่อนการตรวจสอบ

ญ. ทักษะการนำเสนอผลการตรวจสอบ

ฎ. การประเมินผลการตรวจสอบ



ฎ. การทำแผนการปฏิบัติการตรวจบำรุงรักษาและคู่มือปฏิบัติการตาม
แผนการตรวจสอบประจำปี

วิธีการอบรม บรรยาย อภิปราย ตอบข้อซักถาม

(3) หมวดวิชาแนวทางการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบ
ของอาคาร (21 ชั่วโมง) ได้แก่

ก. แนวทางการตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร เพื่อให้มี
ความรู้เกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร และแนวทางวิธีการและเทคนิคการ
ตรวจสอบโดยมีเนื้อหา ดังนี้

- ก) ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร
- ข) แนวทางการตรวจสอบการต่อเติมดัดแปลงปรับปรุงอาคาร
- ค) แนวทางการตรวจสอบการเปลี่ยนน้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคาร
- ง) แนวทางการตรวจสอบการเปลี่ยนสภาพการใช้อาคาร
- จ) แนวทางการตรวจสอบการเปลี่ยนวัสดุก่อสร้างหรือวัสดุตกแต่ง

อาคาร

- ฉ) แนวทางการตรวจสอบชำรุดสึกหรออาคาร
- ช) แนวทางการตรวจสอบการวิบัติของโครงสร้างอาคาร
- ซ) แนวทางการตรวจสอบการทรุดของอาคาร

วิธีการอบรม บรรยาย ตอบข้อซักถาม

ข. แนวทางการตรวจสอบระบบบริการและอำนวยความสะดวก เพื่อให้
มีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับระบบบริการและอำนวยความสะดวก และแนวทาง วิธีการ
และเทคนิคการตรวจสอบ โดยมีเนื้อหา ดังนี้

- ก) ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับลิฟต์และแนวทางการตรวจสอบ
- ข) ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับระบบบันไดเลื่อนและแนวทางการ

ตรวจสอบ

- ค) ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับระบบไฟฟ้าและแนวทางการตรวจสอบ
- ง) ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับระบบปรับอากาศและแนวทางการ

ตรวจสอบ

วิธีการอบรม บรรยาย ตอบข้อซักถาม

ค. แนวทางการตรวจสอบระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม เพื่อให้มีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม และแนวทางวิธีการและเทคนิคการตรวจสอบโดยมีเนื้อหา

ก) ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับระบบประปาและแนวทางการตรวจสอบ

ข) ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสีย

และแนวทางการตรวจสอบ

ค) ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับระบบระบายน้ำฝนและแนวทางการ

ตรวจสอบ

ง) ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับระบบการจัดการมูลฝอยและแนวทางการ

ตรวจสอบ

จ) ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับระบบระบายอากาศและแนวทางการ

ตรวจสอบ

ฉ) ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง

และแนวทางการตรวจสอบ

วิธีการอบรม บรรยาย ตอบข้อซักถาม

ง. แนวทางการตรวจสอบระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย เพื่อให้มีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยและแนวทางวิธีการและเทคนิคการตรวจสอบโดยมีเนื้อหาดังนี้

ก) ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับบันไดหนีไฟและทางหนีไฟ และแนวทางการ

ตรวจสอบ

ข) ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับเครื่องหมายและป้ายทางออกฉุกเฉินและ

แนวทางการตรวจสอบ

ค) ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับระบบระบายควันและการแพร่กระจายของ

ควันและแนวทางการตรวจสอบ

ง) ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉินและแนวทางการ

ตรวจสอบ

จ) ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับลิตซ์ดับเพลิงและแนวทางการตรวจสอบ

ฉ) ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับระบบสัญญาณแจ้งเหตุไฟไหม้และแนวทางการตรวจสอบ

ช) ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง หัวฉีดน้ำดับเพลิงและแนวทางการตรวจสอบ

ซ) ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับระบบดับเพลิงอัตโนมัติและแนวทางการตรวจสอบ

ฌ) ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับระบบป้องกันฟ้าผ่า และแนวทางการตรวจสอบ

วิธีการอบรม บรรยาย ตอบข้อซักถาม

จ. แนวทางการตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่าง ๆ ของอาคารเพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร เพื่อให้มีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่าง ๆ ของอาคารเพื่ออพยพผู้ใช้อาคารและแนวทางวิธีการและเทคนิคในการตรวจสอบ โดยมีเนื้อหา ดังนี้

ก) ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับระบบสมรรถนะบันไดหนีไฟและทางหนีไฟ และแนวทางการตรวจสอบ

ข) ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับสมรรถนะเครื่องหมายและป้ายทางออกฉุกเฉินและแนวทางการตรวจสอบ

ค) ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับสมรรถนะระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ และแนวทางการตรวจสอบ

ฉ. แนวทางการตรวจสอบระบบการบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร เพื่อให้มีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคารและแนวทาง วิธีการ และเทคนิคในการตรวจสอบ โดยมีเนื้อหา ดังนี้

ก) ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับแผนการป้องกันและระงับอัคคีภัยในการทำงาน และแนวทางการตรวจสอบ

ข) ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับแผนการซ้อมอพยพผู้ใช้อาคาร และแนวทางการตรวจสอบ

ค) ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับแผนการบริหารจัดการของผู้ตรวจสอบ
อาคาร และแนวทางการตรวจสอบ

ง) ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับแผนการบริหารจัดการของผู้ตรวจสอบ
อาคาร และแนวทางการตรวจสอบอาคาร

วิธีการอบรม บรรยาย อภิปราย ตอบข้อซักถาม

2) ภาคปฏิบัติ ประกอบด้วย 2 วิชา ได้แก่

(1) การตรวจสอบสภาพและระบบความปลอดภัย (6 ชั่วโมง) เพื่อให้มี
ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับวิธีการตรวจสอบในสถานที่จริงการบันทึกอย่างมี
ประสิทธิภาพ และชัดเจน โดยมีเนื้อหา ดังนี้

ก. การตรวจสอบและตรวจวัดอาคารตัวอย่างจริง

ข. การตรวจสอบแบบแปลนจริง

ค. แนะนำวิธีการ เตรียมความพร้อม ขั้นตอนการตรวจสอบ

ง. การบันทึกข้อมูล

จ. การประสานงานร่วมกับวิศวกรหรือสถาปนิกในการวิเคราะห์และ
คำนวณ

วิธีการอบรม การสาธิต การแบ่งกลุ่มให้อภิปราย และนำเสนอ

(2) การวิเคราะห์ข้อมูลและการสรุปผลการตรวจสอบ (6 ชั่วโมง) เพื่อให้มี
ความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับวิธีการนำข้อมูลจากการบันทึกมาวิเคราะห์ การประเมินผล
และรายงานผลการตรวจสอบอย่างมีประสิทธิภาพและชัดเจน โดยมีเนื้อหา ดังนี้

ก. การวิเคราะห์ ประเมินผล

ข. การสรุปผลการตรวจสอบ

ค. กิจกรรมสมมุติการตรวจสอบอาคารด้านความปลอดภัยและการ
ป้องกันอัคคีภัย

วิธีการอบรม การสาธิต การแบ่งกลุ่มอภิปราย และนำเสนอ

3) การประเมินผล

(1) ผู้เข้ารับการอบรมต้องเข้าอบรมเป็นเวลาอย่างน้อยร้อยละ 80 ของเวลา การอบรม ภาควิชาการ และร้อยละ 100 ของเวลาการอบรมภาคปฏิบัติ

(2) ผู้เข้ารับการอบรมต้องสอบวัดผลภาควิชาการ โดยข้อสอบกลางของ กรมโยธาธิการและผังเมือง สำหรับภาคปฏิบัติจะประเมินผลโดยสถาบันฝึกอบรม จาก การรายงานผลการตรวจสอบอาคารจริง การนำเสนอ การอภิปราย และการมีส่วนร่วม กิจกรรมต่าง ๆ

(3) ผู้เข้ารับการอบรมต้องทดสอบประเมินความเหมาะสมการเป็น ผู้ตรวจสอบโดยสถาบันฝึกอบรม

5.3 การวัดผลและขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบอาคาร

ผู้เข้ารับการอบรมต้องผ่านการสอบวัดผลตามเกณฑ์ที่กำหนดดังต่อไปนี้

1) คะแนนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 60 จากการสอบทั้งภาควิชาการและภาคปฏิบัติ

2) ต้องผ่านเกณฑ์การทดสอบประเมินความเหมาะสมการเป็นผู้ตรวจสอบ ผู้ขอขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบสามารถขอสอบวัดผลภาควิชาการหมวด

วิชาหลักการและแนวทางการตรวจสอบอาคาร และหมวดวิชาแนวทางการตรวจสอบ สภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร ก่อนเข้ารับการอบรมก็ได้ แต่ให้สอบได้เพียง ครั้งเดียว หากคะแนนที่ได้รับในหมวดวิชาใดไม่ต่ำกว่าร้อยละ 60 ก็ไม่ต้องอบรมใน หมวดวิชานั้นก็ได้ แต่ยังคงต้องอบรมภาควิชาการหมวดจรรยาบรรณและกฎหมาย และ ภาคปฏิบัติ และเมื่อผ่านการอบรมแล้วให้สอบวัดผลเฉพาะหมวดวิชาจรรยาบรรณและ กฎหมาย และหมวดวิชาที่ยังสอบไม่ผ่านผู้ที่ขอสอบวัดผลภาควิชาการก่อนเข้าอบรม ยังคงต้องสอบภาคปฏิบัติและทดสอบประเมินความเหมาะสมในการเป็นผู้ตรวจสอบ โดยไม่มีข้อยกเว้น

ผู้ที่ผ่านการอบรมต้องสอบวัดผลภาควิชาการให้ครบทุกหมวดวิชาภายใน ระยะเวลาสองปีหลังจากที่ผ่านการอบรมแล้ว ถ้าสอบไม่ผ่านตามเกณฑ์ที่กำหนด สามารถสอบใหม่ได้ หากสอบไม่ผ่านภายในระยะเวลาสองปีต้องเข้ารับการอบรมใหม่

เมื่อผู้ขอขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบผ่านการอบรมแล้ว ให้ผู้ขอขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบยื่นแบบคำขอ (แบบ ต. 1 ที่กำหนดในกฎกระทรวง) ด้วยตนเอง พร้อมเอกสารตามที่กำหนดในคำขอ รวมทั้งเอกสารที่แสดงว่าได้ผ่านการอบรมจากสถาบันที่คณะกรรมการควบคุมอาคารให้การรับรองแล้ว และผลการสอบวัดผล โดยยื่นที่สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท กรุงเทพมหานครหรือยื่นได้ที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดที่สถานที่ประกอบการนั้นตั้งอยู่หรือที่ผู้ขอขึ้นทะเบียนมีภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่ก็ได้⁶ ในกรณีที่ไม่สามารถมายื่นคำขอด้วยตนเองได้ให้มีหนังสือมอบอำนาจให้ผู้อื่นมาขึ้นแทน จากนั้นจะให้เจ้าหน้าที่ผู้รับคำขอตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนของคุณสมบัติ และเอกสารประกอบคำขอของผู้ขอขึ้นทะเบียน และเสนอคำขอพร้อมด้วยความเห็นต่อคณะกรรมการควบคุมอาคาร โดยเสนอผ่านสำนักงานควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับเรื่องจากเจ้าหน้าที่⁷ เมื่อคณะกรรมการควบคุมอาคารเห็นควรให้รับขึ้นทะเบียน จะมีหนังสือแจ้งขอให้ผู้ขึ้นทะเบียนจัดส่งสัญญาประกันภัยและกรมธรรม์ประกันภัยให้แก่คณะกรรมการควบคุมอาคาร โดยส่งผ่านสำนักงานควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง หรือสำนักงานโยธาฯ ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้ง เมื่อคณะกรรมการได้รับสัญญาประกันภัยและกรมธรรม์ประกันภัยแล้ว ประธานคณะกรรมการจะออกหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนให้ผู้ขอขึ้นทะเบียนภายใน 30 วัน โดยให้ผู้ที่ได้รับการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบมารับหนังสือดังกล่าวด้วยตนเองที่สถานที่ที่ได้ยื่นขอขึ้นทะเบียนไว้ หากไม่สามารถมารับได้ให้มีหนังสือมอบอำนาจให้ผู้อื่นมารับแทนก็ได้

⁶กฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียน และการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. 2548, ข้อ 2.

⁷เรื่องเดียวกัน, ข้อ 3.

หนังสือรับรองการการขึ้นทะเบียนนี้มีอายุ 2 ปี นับแต่วันที่ออกหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียน⁸

การยื่นคำขอต่ออายุหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียน ให้ใช้คำขอตามแบบที่กำหนดในกฎกระทรวง (แบบ ต. 2) โดยยื่นก่อนวันที่หนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนสิ้นอายุไม่น้อยกว่า 60 วันพร้อมเอกสารตามที่กำหนดในคำขอนั้นต่อคณะกรรมการควบคุมอาคาร โดยยื่นผ่านสำนักงานควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดที่สถานประกอบการนั้นตั้งอยู่หรือที่ผู้ตรวจสอบมีภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่ก็ได้ และเมื่อได้ยื่นคำขอต่ออายุหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนแล้ว ให้ดำเนินการต่อไปจนกว่าคณะกรรมการควบคุมอาคารจะสั่งไม่อนุญาตให้ต่ออายุหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนนั้น

การต่ออายุหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนจะกระทำโดยแสดงไว้ในรายการท้ายหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนนั้น หรือจะออกหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนให้ใหม่ก็ได้ โดยหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนที่ขอต่ออายุมีอายุ 2 ปี นับแต่วันที่หนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนเดิมหมดอายุ⁹

ในกรณีที่หนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนสูญหาย ถูกทำลาย หรือชำรุดในสาระสำคัญให้ผู้ตรวจสอบยื่นคำขอรับใบแทนหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนตามแบบ ต. 3 ท้ายกระทรวงนี้พร้อมด้วยหลักฐานตามที่ระบุไว้ในคำขอนั้นต่อคณะกรรมการควบคุมอาคาร โดยยื่นผ่านต่อสำนักงานควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง หรือสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดที่สถานประกอบการนั้นตั้งอยู่หรือที่ผู้ตรวจสอบมีภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่ก็ได้¹⁰

⁸กฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. 2548, ข้อ 4.

⁹เรื่องเดียวกัน, ข้อ 7

¹⁰เรื่องเดียวกัน, ข้อ 8.

การขึ้นทะเบียนผู้ตรวจสอบอาคารจะสิ้นสุดลงดังต่อไปนี้

- 1) ผู้ได้รับการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบตาย
- 2) นิติบุคคลที่ได้รับการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบสิ้นสภาพการเป็น

นิติบุคคล

- 3) คณะกรรมการควบคุมอาคารสั่งเพิกถอนการขึ้นทะเบียน¹¹ ซึ่ง

คณะกรรมการควบคุมอาคาร มีอำนาจสั่งเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเมื่อปรากฏว่า

- (1) ผู้ตรวจสอบอาคารขาดคุณสมบัติของผู้ตรวจสอบอาคารที่กล่าวไว้

ข้างต้น

(2) ผู้ตรวจสอบแสดงข้อความหรือหลักฐานอันเป็นเท็จในคำขอขึ้นทะเบียน หรือคำขอต่ออายุการขึ้นทะเบียนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ

- (3) สัญญาประกันภัยความคุ้มครองไม่ว่าด้วยเหตุใด

(4) ผู้ตรวจสอบทำการฝ่าฝืนตรวจสอบอาคารที่คู่สมรสหรือพนักงาน-
ตัวแทนของผู้ตรวจสอบเป็นผู้จัดทำ หรือมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการ

(5) ผู้ตรวจสอบเสนอรายงานผลการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคารอันเป็นเท็จหรือทำการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคารโดยไม่ได้พิจารณาให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์หรือมาตรฐานที่กำหนด

(6) ผู้ตรวจสอบมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือพฤติกรรมที่ไม่สุจริต หรือ
ห่อนความสามารถในการดำเนินการเป็นผู้ตรวจสอบอาคาร

(7) ผู้ตรวจสอบกระทำการที่เป็นการฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามกฎกระทรวง
นี้และคณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณาเห็นสมควรให้เพิกถอนการขึ้นทะเบียน¹²

ในกรณีที่คณะกรรมการควบคุมอาคารได้มีมติให้เพิกถอนบุคคลใดออก
จากการเป็นทะเบียนผู้ตรวจสอบแล้ว ให้แจ้งผู้นั้นทราบ เพื่อส่งหนังสือรับรองการขึ้น

¹¹กฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียน
และการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร
พ.ศ. 2548, ข้อ 9.

¹²เรื่องเดียวกัน, ข้อ 11.

ทะเบียนคืนให้แก่คณะกรรมการควบคุมอาคารภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำสั่ง เพิกถอนการขึ้นทะเบียน โดยส่งคืนผ่านผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง หรือโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดที่สถานประกอบการนั้น ตั้งอยู่หรือที่ผู้ตรวจสอบอาคารมีภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่ก็ได้¹³

6. ความรับผิดชอบของผู้ตรวจสอบอาคาร

ในกรณีที่ผู้ตรวจสอบอาคารกระทำความผิดตามกฎหมายกำหนด คุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการจดทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. 2548 ข้อ 17 ได้ กำหนดหลักเกณฑ์การเพิกถอนใบอนุญาตเป็นผู้ตรวจสอบอาคารไว้ดังนี้¹⁴

- 1) ผู้ตรวจสอบขาดคุณสมบัติ หรือมีลักษณะต้องห้าม คือ ไม่มีสัญชาติไทย ไม่ได้ รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพ ไม่ได้ผ่านการอบรมการตรวจสอบอาคาร เคยถูกเพิกถอน การขึ้นทะเบียนผู้ตรวจสอบในระยะเวลา 2 ปี ก่อนหน้านี้
- 2) ผู้ตรวจสอบแสดงข้อความหรือหลักฐานเท็จในการขึ้นทะเบียน
- 3) ผู้ตรวจสอบไม่ได้ดำเนินการตรวจสอบอาคาร
- 4) อาคารที่ตรวจสอบ เป็นอาคารที่ออกแบบก่อสร้างโดยพนักงานหรือตัวแทน ของผู้ตรวจสอบ
- 5) อาคารที่ตรวจสอบ เป็นอาคารของผู้ตรวจสอบหรือคู่สมรสหรือมีส่วนร่วม ในการบริหารจัดการอาคาร
- 6) ผู้ตรวจสอบเสนอรายงานผลการตรวจสอบอาคาร อุปกรณ์ประกอบอาคาร เป็นเท็จ หรือตรวจสอบโดยไม่ได้พิจารณาตามหลักเกณฑ์

¹³ กฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียน และการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. 2548, ข้อ 12.

¹⁴ เรื่องเดียวกัน, ข้อ 17.

7) ผู้ตรวจสอบมีความประพฤติที่เสื่อมเสีย หรือสุจริต หรือหย่อนความสามารถ ในการตรวจสอบ

8) ผู้ตรวจสอบทำการฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามกฎกระทรวง และคณะกรรมการ เห็นสมควรให้เพิกถอนการขึ้นทะเบียน

7. คุณสมบัติของผู้ตรวจสอบอาคารในต่างประเทศ¹⁵

7.1 ประเทศสหรัฐอเมริกา

กรมความปลอดภัยสาธารณะของรัฐ Connecticut (Department of Public Safety, 2007) และกรมพัฒนาการจ้างงานสหรัฐอเมริกา กำหนดคุณสมบัติผู้ตรวจสอบอาคาร ตามข้อบังคับว่าด้วยใบอนุญาตผู้ตรวจสอบอาคาร (Regulations Regarding Building Official Licensure, Duties, and Minimum Requirements) ไว้ดังนี้

1) หน้าที่ของผู้ตรวจสอบอาคาร (ตามกฎหมายทั่วไปของรัฐ หมวดที่ 541 มาตรา 29-261 (Connecticut General Statutes Chapter 541) ผู้ตรวจสอบอาคาร มีหน้าที่ ในการตรวจสอบคุณภาพของ โครงสร้างและความปลอดภัยทั่วไปในอาคารดังนี้

(1) ตรวจสอบโครงสร้าง เพื่อดูว่าสอดคล้องกับมาตรฐานอาคาร และ กฎระเบียบคุณภาพโครงสร้าง ได้แก่ การตรวจสอบสภาพดิน และตำแหน่งหรือความลึกของ ฐานรากก่อนทำการก่อสร้าง ตรวจสอบปริงเกอร์ดึงไฟ กริ่งเตือน ระบบป้องกันไฟและ ทางหนีไฟ

(2) ทบทวนข้อกำหนดตามสัญญาว่ามีความปลอดภัย และการใช้ ประโยชน์ของโครงสร้าง

(3) การตรวจตรากิจกรรมการตรวจสอบโดยใช้อุปกรณ์คอมพิวเตอร์และ ซอฟต์แวร์

(4) ใช้เครื่องมือสำรวจ เครื่องมือวัด เครื่องทดสอบ เช่น เครื่องทดสอบ ความแข็งแรงของคอนกรีต

¹⁵ สบพันธ์ ชิตานนท์, เรื่องเดิม, หน้า 98-108

2) คุณสมบัติของผู้ที่จะขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบอาคาร (มาตรา 29-261 แก้ไข มาตรา 19-397 ข้อบังคับเดิม)

(1) เป็นผู้มีประสบการณ์อย่างน้อย 5 ปี ในงานก่อสร้างหรือ ออกแบบ หรือควบคุมงาน

(2) มีความรู้ในด้านต่าง ๆ เช่น โครงสร้างอาคาร คุณภาพวัสดุ ข้อกำหนดในการก่อสร้าง ข้อกำหนดเกี่ยวกับการออกแบบ การป้องกันอัคคีภัย ข้อกำหนดเกี่ยวกับแสงสว่างและการระบายอากาศ และอุปกรณ์เครื่องมืออำนวยความสะดวกที่สำคัญสำหรับความปลอดภัย

(3) จะต้องเข้ารับการอบรมในโปรแกรมที่กำหนดไม่น้อยกว่า 90 ชั่วโมง ตลอดช่วงระยะเวลา 3 ปีติดต่อกัน (มาตรา 29-262-2b ข้อ (b))

(4) ทักษะที่สำคัญที่จะต้องมี (มาตรา 29-262 ข้อ 2b-11b) คือ

ก. งานก่อสร้างอาคาร ต้องมีความรู้เกี่ยวกับวัสดุ วิธีการ และเครื่องมือที่เหมาะสมสำหรับงานก่อสร้าง

ข. การตรวจสอบผลิตภัณฑ์ ต้องมีทักษะในการตรวจสอบและประเมินคุณภาพของผลิตภัณฑ์

ค. การบ่งชี้ปัญหา สามารถบ่งชี้คุณสมบัติ หรือธรรมชาติของปัญหา

ง. การคาดคะเนปัญหา สามารถบอกความผิดปกติบางอย่างหรือน่าจะผิดปกติที่จะนำไปสู่การเกิดปัญหา

จ. การตัดสินใจ สามารถตัดสินใจการดำเนินการบนความคุ้มค่า

ฉ. การเขียน มีทักษะด้านการเขียนอธิบายรายละเอียดได้อย่างชัดเจน

ช. การรวบรวมข้อมูล มีทักษะที่จะรู้ว่าจะไปรวบรวมข้อมูลจากแหล่งใดและแยกแยะว่าข้อมูลใดมีความสำคัญ

ซ. การฟัง มีทักษะในการฟัง และถามคำถามที่เหมาะสม

ฌ. การพูด มีทักษะในการสื่อสารด้วยคำพูดอย่างชัดเจน

ญ. การคิดแบบตรรกะมีความสามารถในการคิดวิเคราะห์เหตุผล

(5) วุฒิมัธยมศึกษาในระดับ High School เป็นอย่างน้อย ในสาขาวิชา เทคโนโลยีการก่อสร้าง การออกแบบพิมพ์เขียว คณิตศาสตร์ และการตรวจสอบอาคาร

(6) ผู้ตรวจสอบอาคารจะต้องมีทีมงานที่กฎหมายกำหนดไว้ดังนี้

ก. ผู้ช่วยผู้ตรวจสอบ

ข. ผู้ตรวจสอบเฉพาะด้าน ได้แก่

ก) ผู้ตรวจสอบการก่อสร้าง

ข) ผู้ตรวจสอบแบบ

ค) ผู้ตรวจสอบเครื่องกล

ง) ผู้ตรวจสอบไฟฟ้า

จ) ผู้ตรวจสอบประปา

ฉ) ผู้ตรวจสอบเครื่องทำความเย็นและความร้อน

(7) เป็นผู้ผ่านการทดสอบจากทางราชการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ-

อาคาร

เห็นได้ว่า ผู้ตรวจสอบอาคารของสหรัฐอเมริกา จะต้องมีความรู้ในทุกระบบของอาคาร เพื่อที่จะวางแผนและควบคุมการตรวจสอบอาคารทั้งระบบและจะต้องมีทีมงาน คือ ผู้ช่วยผู้ตรวจสอบ และผู้ตรวจสอบเฉพาะด้าน เพื่อให้การตรวจสอบเป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนด

สถาบันวิชาการ การตรวจสอบอาคาร NABIE (National Academy of Building Inspection Engineer, 2007) ประเทศสหรัฐอเมริกา เป็นสถาบันที่มีชื่อเสียง มีความเชี่ยวชาญ และมีมาตรฐานในการตรวจสอบอาคารระดับโลก มีสาขาตรวจสอบอาคารทุกมลรัฐ

กำหนดคุณสมบัติผู้ที่เข้ามาเป็นเจ้าหน้าที่ตรวจสอบอาคารของสถาบันไว้ดังนี้

1) เป็นวิศวกรหรือสถาปนิกระดับมืออาชีพ ที่ได้รับการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบอาคาร

2) เป็นผู้ที่มีความเชี่ยวชาญในด้านการปฏิบัติงานการตรวจสอบอาคาร

3) มีความรู้เกี่ยวกับงานด้าน โครงสร้าง ไฟฟ้า เครื่องกล และการออกแบบ

อาคาร

4) มีประสบการณ์เกี่ยวกับการตรวจสอบ การสำรวจ และการก่อสร้างที่เกี่ยวข้องกับส่วนต่าง ๆ ของโครงสร้างอาคาร และระบบเครื่องกลของอาคาร โดยพิจารณาจากผลงานที่ผ่านมา

5) ต้องเป็นสมาชิกของสมาคมวิศวกรอาชีพแห่งชาติ หรือ สถาบันสถาปนิกของอเมริกา หรือสมาคมอื่น ๆ ที่คณะกรรมการยอมรับ

สถาบันพัฒนากฎหมายแห่งชาติ (International Code Council) หรือ ICC เป็นสมาคมที่มุ่งศึกษาเพื่องานป้องกันความปลอดภัยในอาคารและเพลิงไหม้ ICC พัฒนาหลักเกณฑ์และมาตรฐานที่ใช้ในการสร้างอาคารที่พักอาศัยและอาคารพาณิชย์รวมทั้งบ้านและโรงเรียน ซึ่งรัฐและเมืองต่าง ๆ ส่วนใหญ่ในสหรัฐอเมริกาจะเลือกใช้ข้อบังคับสากล (The International Codes) ที่พัฒนาโดย ICC มาใช้บังคับกับการก่อสร้างบ้านที่อยู่อาศัยและอาคารพาณิชย์ รวมทั้งประเทศอื่น ๆ ด้วยนอกเหนือจากสหรัฐอเมริกา เช่น เปรู โคลอมเบีย และเกาหลีใต้

7.2 ประเทศอังกฤษ

สภาอุตสาหกรรมก่อสร้าง (Construction Industry Council) กำหนดคุณสมบัติของผู้ตรวจสอบอาคารไว้ดังนี้ (Construction Industry Council, 2007)

1) จะต้องมีความรู้ 6 ด้าน คือ

- (1) ความรู้เรื่องระเบียบข้อบังคับอำนาจหน้าที่ในการควบคุมกฎหมาย
- (2) กฎหมายอาคาร
- (3) เทคโนโลยีการก่อสร้างและวัสดุ
- (4) ระบบป้องกันอัคคีภัย
- (5) วิศวกรรมโครงสร้างและรากฐานอาคาร
- (6) ระบบสาธารณูปโภค และวิศวกรรมสิ่งแวดล้อม

2) มีประสบการณ์เกี่ยวกับความรู้ที่กำหนดไว้ข้างต้นในระดับมืออาชีพ

3) ผ่านการพิจารณา ตรวจสอบพิสูจน์ คัดเลือกเป็นผู้ตรวจสอบอาคารโดยคณะกรรมการผู้เชี่ยวชาญด้านอาคาร โดยมีขั้นตอนคัดเลือก 4 ขั้นตอน คือ



(1) การรับสมัคร ผู้สมัครเมื่อขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบอาคารจะต้องกรอกใบสมัครพร้อมอธิบายรายละเอียดความรู้พื้นฐานทั้ง 6 อย่างที่กำหนดไว้ข้างต้นอย่างละเอียด ชัดเจน และแสดงถึงความเป็นมืออาชีพ

(2) การตรวจสอบคุณสมบัติเบื้องต้น สถาปนิกหรือวิศวกรก่อสร้างจะพิจารณาและตรวจสอบหลักฐานว่ามีความรู้ที่กำหนดไว้อย่างถ่องแท้หรือไม่

(3) การสัมภาษณ์ระดับมืออาชีพ ผู้สมัครจะถูกเรียกเข้าไปสัมภาษณ์ในขั้นตอนสุดท้าย เพื่อให้ผู้สมัครแสดงความรู้ ประสบการณ์ว่าเป็นมืออาชีพตามที่แสดงไว้ในใบสมัครจริงหรือไม่

7.3 ประเทศออสเตรเลีย

เทศบาลเมือง (Local Government) กำหนดคุณสมบัติของผู้ตรวจสอบอาคารไว้ดังนี้ (Local Government, 2007)

- 1) เป็นวิศวกรที่ได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพ
- 2) สถาปนิกหรือผู้ที่ได้รับการพิจารณาจากเทศบาลเมืองเป็นผู้ตรวจสอบ และออกใบรับรองให้
- 3) สถาบันวิศวกรหรือสถาบันสถาปนิกการรับรองเป็นสมาชิก
- 4) การศึกษาในระดับปริญญาตรี สาขาการบริหารงานก่อสร้าง หรือสำรวจอาคารหรือคณะกรรมการที่ปรึกษาอาคารให้ความเห็นชอบ
- 5) มีความรู้ด้านกฎหมายอาคาร
- 6) มีประสบการณ์การควบคุมอาคารอย่างน้อย 1 ปี และปฏิบัติงานด้านอุตสาหกรรมก่อสร้างอย่างน้อย 3 ปี
- 7) ผ่านการอบรมหรือได้รับประกาศนียบัตรเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคาร
- 8) ผ่านการคัดเลือกจากคณะกรรมการที่ปรึกษาด้านอาคาร โดยมีหน้าที่ตรวจสอบงานก่อสร้าง เช่น งานรากฐาน งานคอนกรีต งานโครงสร้าง ระบบป้องกันอัคคีภัยรวมทั้งให้คำแนะนำแก่เทศบาลด้านการบริหารและกฎหมายอาคาร

7.4 ประเทศญี่ปุ่น

กระทรวงที่ดิน โครงสร้างพื้นฐานและการขนส่ง (Ministry of Infrastructure and Transport) กำหนดคุณสมบัติของผู้ตรวจสอบอาคารไว้ใน Japanese Building Code, 2007 ดังนี้

1) จะต้องเป็นผู้ประกอบอาชีพสถาปนิกหรือวิศวกรชั้น 1 ซึ่งการที่จะสามารถเป็นสถาปนิกหรือวิศวกรชั้น 1 ได้จะต้องมีข้อกำหนดดังนี้

(1) ระดับการศึกษามหาวิทยาลัยสาขาสถาปนิกหรือวิศวกรที่ได้รับรองวิทยฐานะและมีประสบการณ์ในงานที่เกี่ยวข้องกับอาคารอย่างน้อย 2 ปี

(2) ระดับการศึกษามหาวิทยาลัยหลักสูตร 3 ปี สาขาสถาปนิกหรือวิศวกรที่ได้รับรองวิทยฐานะและมีประสบการณ์ในงานที่เกี่ยวข้องกับอาคารอย่างน้อย 3 ปี

(3) ระดับการศึกษามหาวิทยาลัยหลักสูตร 2 ปี สาขาสถาปนิกหรือวิศวกรที่ได้รับรองวิทยฐานะและมีประสบการณ์ในงานที่เกี่ยวข้องกับอาคารอย่างน้อย 4 ปี

(4) ระดับการศึกษามหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสาขาสถาปนิกหรือวิศวกรที่ได้รับรองวิทยฐานะและมีประสบการณ์ในงานที่เกี่ยวข้องกับอาคารอย่างน้อย 4 ปี

กรณีที่ไม่ได้รับการรับรองให้เป็นผู้ประกอบอาชีพสถาปนิกหรือวิศวกรชั้น 1 ต้องมีคุณสมบัติดังนี้

(1) ต้องเป็นผู้ปฏิบัติงานในฐานะตุลาการของคณะกรรมการสถาปนิก

(2) เป็นอาจารย์หรือนักวิจัยตำแหน่งศาสตราจารย์ หรือผู้ช่วยศาสตราจารย์ ในมหาวิทยาลัย

(3) ได้รับการรับรองเป็นกรณีพิเศษจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงที่ดิน โครงสร้างพื้นฐานและขนส่ง

2) จะต้องผ่านการสอบคัดเลือกจากคณะกรรมการดำเนินการสอบ สำหรับการขอใบอนุญาตเป็นผู้ตรวจสอบอาคาร จากกระทรวงที่ดิน โครงสร้างพื้นฐานและขนส่ง

3) ต้องมีความรู้ในด้านการตรวจสอบ ด้านความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย และระบบสุขาภิบาล โครงสร้าง และสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคาร บริเวณงานด้านสถาปัตยกรรมและวิศวกรรม โดยมีหน้าที่ดังนี้

(1) ตรวจสอบอาคารเบื้องต้น

(2) ตรวจสอบขั้นสุดท้าย เมื่ออาคารเสร็จแล้ว โดยจะต้องดำเนินการ

ตรวจสอบระบบความปลอดภัยในอาคารทุกระบบ ได้แก่ ความมั่นคงของโครงสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวกในอาคาร ระบบป้องกันอัคคีภัย และระบบสุขาภิบาล

8. เปรียบเทียบคุณสมบัติผู้ตรวจสอบอาคาร

ของไทยกับต่างประเทศ

บทบาทหน้าที่ และคุณสมบัติของผู้ตรวจสอบอาคารเป็นสิ่งที่แต่ละประเทศให้ความสำคัญกับคุณสมบัติที่แตกต่างกัน โดยมุ่งเน้นที่ความรับผิดชอบของผู้ตรวจสอบอาคาร ความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์เฉพาะตัวของผู้ตรวจสอบอาคารที่กำหนดให้ผู้ตรวจสอบอาคารต้องเข้าถึงวิธีการตรวจสอบอาคาร เพื่อที่สามารถวิเคราะห์ปัญหาและหาสาเหตุที่จะนำไปสู่ความไม่ปลอดภัยอันเนื่องมาจากสภาพอาคาร ระบบและอุปกรณ์ต่าง ๆ ของอาคาร เช่น ในประเทศสหรัฐอเมริกา อังกฤษ ออสเตรเลีย และญี่ปุ่น ให้ความสำคัญเกี่ยวกับการปฏิบัติงานด้านการตรวจสอบอาคาร ในขณะที่ประเทศไทยไม่ได้กำหนดคุณสมบัติด้านนี้ไว้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการเน้นความสำคัญเกี่ยวกับความรู้ และทักษะประสบการณ์ในการปฏิบัติงานด้านอาคาร ประเทศสหรัฐอเมริกา อังกฤษ ออสเตรเลีย และญี่ปุ่นได้กำหนดคุณลักษณะสำคัญนี้ไว้อย่างชัดเจน ในขณะที่ประเทศไทยได้กำหนดคุณสมบัติของผู้ตรวจสอบอาคารไว้อย่างกว้าง ๆ และไม่ได้มีการกำหนดทักษะหรือประสบการณ์ในวงการก่อสร้างว่าต้องมีอย่างไร ซึ่งไม่เหมาะสมกับประเภทของอาคารที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับการตรวจสอบความปลอดภัยและดูแลการใช้อาคารให้มีความปลอดภัยต่อผู้ใช้อาคารและสาธารณชน ดังนั้น ผู้ตรวจสอบอาคารต้องใช้มาตรการในการตรวจสอบที่เข้มงวด และเป็นผู้ที่ต้องมีความรู้ ทักษะและประสบการณ์การทำงานด้านอาคารและการตรวจสอบอาคารดังเช่นมาตรฐานหรือข้อกำหนดทางกฎหมายที่นานาอารยประเทศใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน ดังเห็นได้จากตารางเปรียบเทียบดังต่อไปนี้

ตารางที่ 1 เปรียบเทียบคุณสมบัติของผู้ตรวจสอบอาคารของประเทศไทยกับประเทศสหรัฐอเมริกา อังกฤษ ออสเตรเลีย และญี่ปุ่น

ประเทศ	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์	ผ่านการอบรมในหลักสูตรการตรวจสอบอาคาร	ความรู้	ทักษะ
ไทย	ระดับปริญญาตรี (วิศวกรรมและสถาปัตยกรรม)	ไม่ได้กำหนด	45 ชั่วโมง	ไม่ได้กำหนดไว้	ไม่ได้กำหนดไว้
สหรัฐอเมริกา	High School เป็นอย่างน้อย (สาขาเทคโนโลยีการก่อสร้าง ออกแบบการตรวจสอบอาคาร	การก่อสร้างหรือ ออกแบบหรือควบคุม อย่างน้อย 5 ปี	อย่างน้อย 90 ชั่วโมงในระยะเวลา 3 ปี ติดต่อกัน	โครงสร้างอาคาร คุณภาพวัสดุ ข้อกำหนดในการก่อสร้าง ข้อกำหนดในการออกแบแบบ การป้องกันอัคคีภัย ข้อกำหนดเกี่ยวกับแสงสว่างและระบบอากาศ อุปกรณ์และเครื่องมืออำนวยความสะดวกสำหรับความปลอดภัย	การตรวจสอบวัสดุ วิธีการใช้ เครื่องมือที่เหมาะสมสำหรับงานก่อสร้าง การตรวจสอบผลิตภัณฑ์ การป้องกันและคาดคะเนปัญหา การตัดสินใจ การเขียน การรวบรวม ข้อมูล การฟัง การพูด การคิดแบบตรรกะ
อังกฤษ	ในระดับอาชีพในการตรวจสอบอาคาร	ไม่ได้กำหนดไว้	ไม่ได้กำหนดไว้	ระเบียบข้อบังคับอำนาจหน้าที่ในการควบคุมกฎหมายอาคาร เทคโนโลยีเกี่ยวกับการสร้างและวัสดุ ระบบป้องกันอัคคีภัย วิศวกรรมโครงสร้างและรากฐานอาคาร ระบบสาธารณสุขทั่วโลกและวิศวกรรมสิ่งแวดล้อม	ไม่ได้กำหนด

ตารางที่ 1 (ต่อ)

ประเทศ	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์	ผ่านการอบรมใน หลักสูตรการ ตรวจสอบอาคาร	ความรู้	ทักษะ
ออสเตรเลีย	ระดับปริญญาตรี (วิศวกรรม สถาปัตยกรรม)	ควบคุมอาคารอย่างน้อย 1 ปี ปฏิบัติงานด้าน อุตสาหกรรม ก่อสร้างอย่างน้อย 3 ปี	ผ่านการอบรม หรือประกาศนียบัตร เกี่ยวกับ ตรวจสอบอาคาร	งานอาคาร กฎหมายอาคาร ระบบอัตโนมัติ ไม่ได้กำหนดไว้	
ญี่ปุ่น	ระดับวิทยาลัยหลักสูตร 2 ปี (สถาปนิกหรือวิศวกรที่ ได้รับการรับรองวิทยฐานะ) ระดับวิทยาลัยเทคโนโลยี (สถาปนิกหรือวิศวกรที่ ได้รับการรับรองวิทยฐานะ)	งานที่เกี่ยวข้องกับ อาคารอย่างน้อย 2 ปี งานที่เกี่ยวข้องกับ อาคารอย่างน้อย 3 ปี งานที่เกี่ยวข้องกับ อาคารอย่างน้อย 4 ปี งานที่เกี่ยวข้องกับ อาคารอย่างน้อย 4 ปี	ผ่านการอบรม เกี่ยวกับการตรวจ อาคารอย่างน้อย 24 ชั่วโมงและ ต้องเข้าอบรม ทุก 5 ปี	ความปลอดภัยอาคาร การป้องกันอัคคีภัย ระบบสุขภิบาล โครงสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวก ความปลอดภัยในอาคาร บริหารด้าน- สถาปัตยกรรม และวิศวกรรม	ไม่ได้กำหนดไว้