



บริษัท ไทย อินสเปคเตอร์ เซอร์วิส จำกัด
THAI INSPECTORS SERVICES CO.,LTD.

481/131 ถ.จรัญสนิทวงศ์ 37 แขวงบางขุนศรี เขตบางกอกน้อย กรุงเทพฯ 10700
โทร.-แฟกซ์ 02-412-9313 มือถือ 08-1447-2513 E-mail : nisittis645@gmail.com, nisit645@hotmail.com
481/131 Charansanitwong 37 Road, Bangkhunsri, Bangkoknory Bangkok 10700 Thailand
Tel.-Fax 02-412-9313 Mb. 08-1447-2513 E-mail : nisittis645@gmail.com, nisit645@hotmail.com

รายงาน
ตรวจสอบอาคารประจำปี 2568 (ครั้งที่ 1)
ธนาคารออมสินสำนักงานใหญ่ (อาคาร 10)
เลขที่ 470 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร



บริษัท ไทย อินสเปคเตอร์ เซอร์วิส จำกัด
ผู้ตรวจสอบอาคารนิติบุคคลเลขที่ น.0124/2550
วิศวกรควบคุมเลขทะเบียน 0460/50

ส่วนที่ 6 ผลการตรวจสอบสภาพอาคาร และอุปกรณ์ต่าง ๆ ของอาคาร (ผู้ดูแลอาคาร)

ส่วนที่ 6 เป็นผลการตรวจสอบสภาพอาคาร และอุปกรณ์ต่าง ๆ ของอาคารตามที่ตรวจสอบได้ด้วยสายตา หรือตรวจสอบพร้อมกับการใช้เครื่องมือวัดพื้นฐาน เช่นตลับเมตร เป็นต้น หรือเครื่องมือชนิดพกพาเท่านั้น จะไม่รวมถึงการทดสอบที่ใช้เครื่องมือพิเศษเฉพาะ

การตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบต่าง ๆ ของอาคาร ผู้ตรวจสอบจะต้องพิจารณาตามหลักเกณฑ์ หรือมาตรฐานที่ได้กำหนดไว้ในกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องที่ใช้บังคับอยู่ในขณะที่มีการก่อสร้างอาคารนั้น และคำนึงถึงหลักเกณฑ์ หรือมาตรฐานความปลอดภัยของสถาบันทางราชการ สภาวิศวกร หรือสภาสถาปนิก โดยจะตรวจสอบตามรายการที่กำหนดในส่วนนี้ประกอบกับรายละเอียดการตรวจสอบบำรุงรักษาอาคารที่เจ้าของอาคารหรือผู้ดูแลอาคารได้ดำเนินการตรวจสอบไว้แล้วตามที่ผู้ตรวจสอบกำหนด

เนื่องจากอาคารที่เข้าข่ายต้องตรวจสอบมีหลายประเภท และมีข้อกำหนดในด้านความปลอดภัยของระบบต่าง ๆ ที่เข้มงวดแตกต่างกัน ซึ่งรายการที่กำหนดบางรายการเป็นรายการที่กำหนดไว้สำหรับอาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ดังนั้นในกรณีที่เป็นอาคารประเภทอื่นที่ไม่มีระบบความปลอดภัยเข้มงวด เช่นเดียวกับอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ หรือกรณีเป็นอาคารเก่า ให้ผู้ตรวจสอบระบุในหมายเหตุ ท้ายรายการที่ตรวจสอบแต่ละรายการให้ชัดเจน

ผู้ตรวจสอบอาคารประจำปีจะต้องตรวจสอบสภาพอาคารและระบบอุปกรณ์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารแต่ละรายการตามความถี่ที่ผู้ตรวจสอบกำหนด จำนวนครั้งที่ตรวจสอบในแต่ละปีจะขึ้นอยู่กับความถี่ในการตรวจสอบ เช่น ความถี่ในการตรวจสอบทุก ๆ 4 เดือน จำนวนครั้งที่ต้องตรวจสอบในแต่ละปีเท่ากับ 3 ครั้ง (รอบ 4 เดือน 8 เดือน และ 12 เดือน)



สถาพร วนิชรัตน์

ลำดับที่	รายการตรวจสอบ	ใช้ได้	ใช้ไม่ได้	มีการแก้ไข	หมายเหตุ
1	การตรวจบำรุงรักษาอาคารความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร				
1.1	การต่อเติม ดัดแปลง ปรับปรุงตัวอาคาร				ไม่พบสิ่งผิดปกติ ที่ทำให้โครงสร้าง เกิดความเสียหาย
1.2	การเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกทุกบนพื้นอาคาร				
1.3	การเปลี่ยนสภาพการใช้อาคาร				
1.4	การเปลี่ยนแปลงวัสดุก่อสร้างหรือวัสดุตกแต่งอาคาร				
1.5	การชำรุดสึกหรอของอาคาร				
1.6	การวิบัติของโครงสร้างอาคาร				
1.7	การทรุดตัวของฐานรากอาคาร				
2	การตรวจสอบบำรุงรักษาระบบและอุปกรณ์ประกอบต่าง ๆ ของอาคาร				
2.1	ระบบบันไดหนีไฟและทางหนีไฟของอาคาร				
	- ระบบบันไดหนีไฟ	✓			
	- ทางหนีไฟ	✓			
	- เครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน	✓			
	- แบบแปลนเพื่อการดับเพลิง	✓			
2.2	ระบบไฟฟ้า ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้				
	- ระบบไฟฟ้าแรงสูง	✓			
	- หม้อแปลงไฟฟ้า	✓			
	- ระบบไฟฟ้าแรงต่ำ	✓			
	- เครื่องกำเนิดไฟฟ้า	✓			
	- ระบบไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉิน	✓			
	- ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้	✓			
	- ระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่า	✓			
2.3	ระบบเครื่องกลของอาคาร				
	- ระบบปรับอากาศแบบรวมศูนย์	-			ไม่มี
	- ระบบปรับอากาศแบบแยกส่วน	✓			
	- ระบบระบายอากาศ	✓			
	- ระบบลิฟต์	✓			
	- ระบบลิฟต์ดับเพลิง	✓			
	- ระบบบันไดเลื่อน	-			

ลำดับที่	รายการตรวจสอบ	ใช้ได้	ใช้ไม่ได้	มีการแก้ไข	หมายเหตุ
2.4	ระบบสุขาภิบาลของอาคาร				
	- ระบบประปา	✓			
	- ระบบระบายน้ำในอาคาร	✓			
	- ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร	✓			
	- บ่อบำบัดน้ำเสีย	✓			
	- ระบบจัดการขยะมูลฝอย	✓			
3	การตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่าง ๆ				
3.1	สมรรถนะบันไดหนีไฟและทางหนีไฟ	✓			
3.2	สมรรถนะเครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน	✓			
3.3	สมรรถนะระบบแจ้งสัญญาณเหตุเพลิงไหม้	✓			
4	การตรวจสอบระบบบริหารจัดการเพื่อความปลอดภัยในอาคาร				
4.1	แผนการป้องกันและระงับอัคคีภัยในอาคาร	✓			
4.2	แผนการซ้อมอพยพผู้ใช้อาคาร	✓			
4.3	แผนการบริหารจัดการเกี่ยวกับความปลอดภัยในอาคาร	✓			
4.4	แผนการบริหารจัดการของผู้ตรวจสอบอาคาร	✓			

ลายมือชื่อ



เจ้าของอาคาร หรือ ผู้ดูแลอาคาร

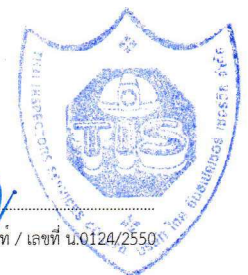
(นายบัญชา สกลทรัพย์)

ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบริการกลาง ส่วนบริหารงานอาคารส่วนกลาง

หน่วยตรวจสอบและบำรุงรักษาอาคาร

23/4/2568

วัน เดือน ปี ที่ตรวจ



 ดลพร วนิชานนท์ / เลขที่ น.0124/2550

ผู้ดูแลอาคาร สรุปแจ้งผลผู้ตรวจสอบอาคาร

1. ความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร ไม่ปรากฏความเสียหาย หรือความเปลี่ยนแปลง
2. ระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคาร มีระบบและอุปกรณ์อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน
3. ระบบความปลอดภัย สามารถทำงานได้ทั้งหมด

ลายมือชื่อ



(นายบัญชา สสถานทรัพย์)

ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบริการกลาง ส่วนบริหารงานอาคารส่วนกลาง

หน่วยตรวจสอบและบำรุงรักษาอาคาร

ผู้ครอบครองอาคาร/ผู้ดูแลอาคาร



ดลพร วนิชวานันท์ / เลขที่ น.0124/2550

ส่วนที่ 7 สรุปผลการตรวจสอบบำรุงรักษาอาคาร และอุปกรณ์ต่าง ๆ ของอาคารโดย ผู้ตรวจสอบอาคาร

ส่วนที่ 7 เป็นสรุปผลการตรวจสอบบำรุงรักษาตัวอาคาร ระบบและอุปกรณ์ประกอบต่าง ๆ ของอาคาร รวมทั้ง การตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับความปลอดภัยจากอัคคีภัยของอาคาร ตามที่ผู้ตรวจสอบอาคารได้กำหนดไว้

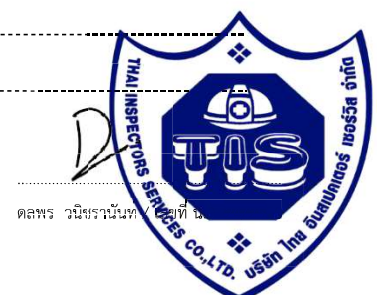


ข้อมูลอาคาร

- 1) ชื่อ อาคาร 10 ธนาคารออมสิน สำนักงานใหญ่.....
- 2) ที่อยู่ 470 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400.....
- 3) อาคารเริ่มใช้งานตั้งแต่ วัน/เดือน/ปี..... 28 ปี.....
- 4) อาคารเข้าข่ายประเภทใดที่ต้องตรวจสอบอาคาร
(ระบุมากกว่า 1 อย่าง)..... อาคารสูง ความสูงตั้งแต่ 23.00 เมตรขึ้นไป.....
- 5) ข้อมูลและการใช้งานของอาคาร (ให้กรอกข้อมูลเท่าที่มี)
 - ก. จำนวนชั้นเหนือระดับพื้นดิน..... 11..... ชั้น (ไม่รวมชั้นลอย)
 - ข. จำนวนชั้นใต้ระดับพื้นดิน..... -..... ชั้น
 - ค. ความสูงอาคาร..... 33..... เมตร
 - ง. พื้นที่อาคาร (ไม่รวมที่จอดรถ)..... 7421.84..... ตารางเมตร
 - จ. พื้นที่จอดรถ..... -..... ตารางเมตร มีจำนวน..... -..... ชั้น
 - ฉ. จำนวนบันไดต่อเนื่องทั้งหมดที่นำคนออกสู่ชั้นพื้นดิน..... 2..... บันได
 - ช. จำนวนลิฟต์..... 4..... เครื่อง
 - ซ. จำนวนบันไดเลื่อน..... -..... เครื่อง
- 6) แบบ/เอกสารที่ใช้ตรวจ..... แผนผังอาคาร.....
- 7) ลักษณะโครงสร้างอาคาร..... คอนกรีตเสริมเหล็ก.....
- 8) มีระบบประกอบอาคาร ได้แก่..... ลิฟต์, ระบบไฟฟ้า.....
- 9) มีระบบป้องกันอัคคีภัย ได้แก่..... ตู้ดับเพลิง, emergency light, Smoke Detector.....
- 10) วัตถุอันตราย/เสี่ยงสูงที่มี (จำนวน/ ปริมาณ/ ที่เก็บ).....
- 11) แบบขออนุญาตก่อสร้าง ☐ มี ☐ ไม่มี
- 12) ลักษณะกิจกรรมการใช้อาคารปัจจุบัน..... สำนักงาน.....
- 13) พิกัดอาคาร..... QGQX+4G กรุงเทพมหานคร.....

รายละเอียดการตรวจสอบอาคาร

- 1) การตรวจสอบครั้งที่แล้วได้รับใบ ร.1 (วัน / เดือน / ปี)..... 11/2/2568.....
โดยผู้ตรวจสอบหมายเลข..... น.0124/2550.....
- 2) วันที่ตรวจสอบ (วัน / เดือน / ปี)..... 23/4/2568.....
- 3) ชื่อและรายละเอียดของผู้ตรวจสอบ
 -นายนิสิต วนิหรานันท์ เลขที่ บ.0645/2550.....
 -นางสาวดลพร วนิหรานันท์ เลขที่ บ.3650/2567.....
- 4) ชื่อผู้แทนเจ้าของอาคาร นำเดินตรวจสอบ.....

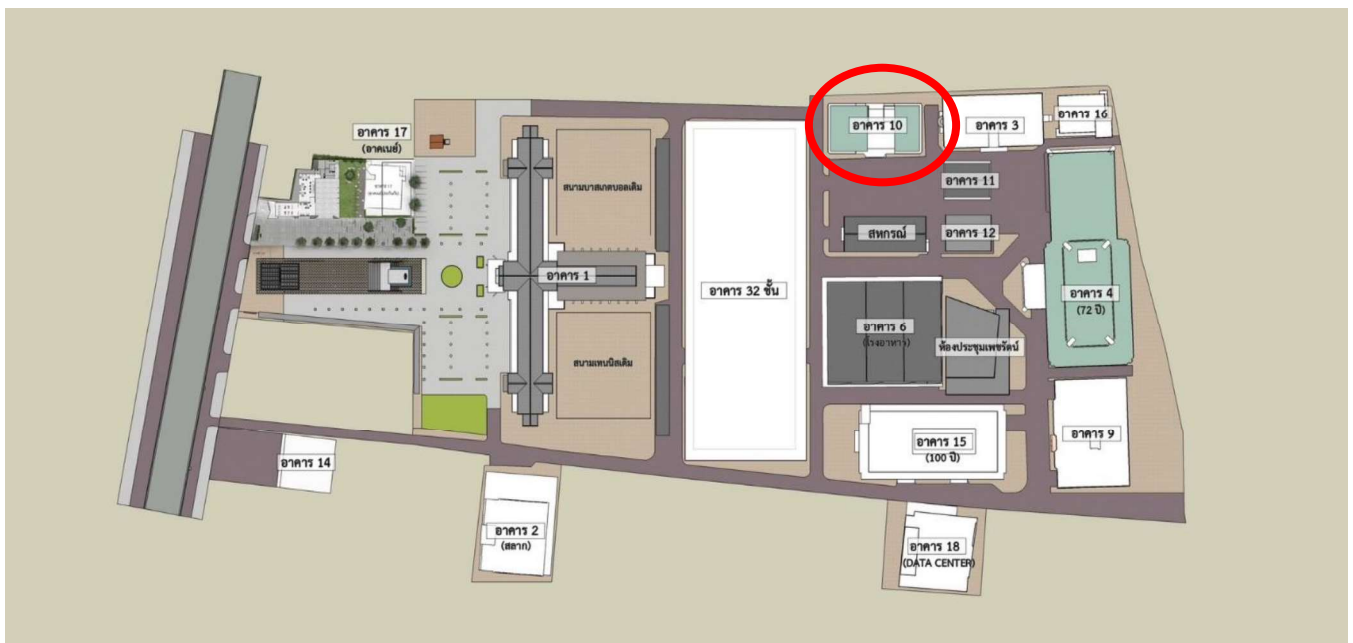
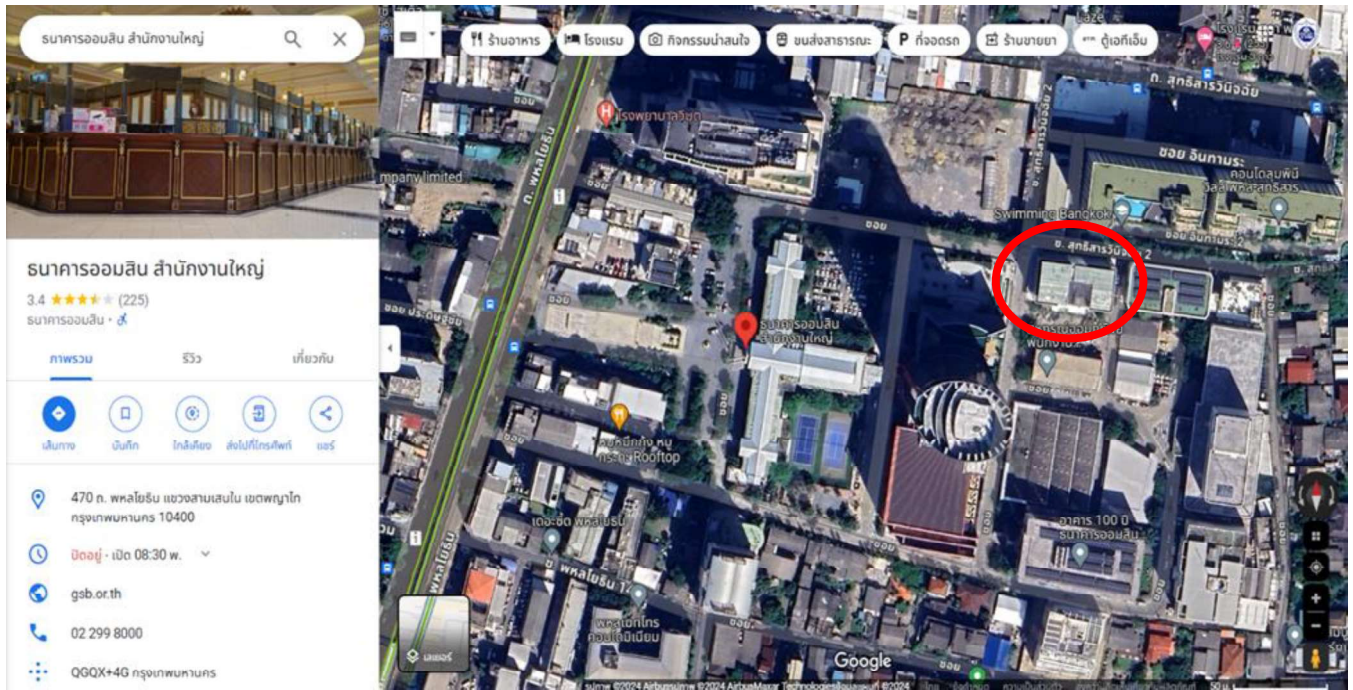


ดลพร วนิหรานันท์

แผนที่อาคาร 10 ธนาคารออมสิน สำนักงานใหญ่

ที่อยู่ อาคาร 470 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400

พิกัดอาคาร QGOX+4G กรุงเทพมหานคร



เกณฑ์การตรวจสอบอาคารตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร ปี พ.ศ.2568

ประเภทการตรวจสอบประจำปี

ประเภท อาคารสูง (อาคารที่มีความสูงที่วัดความสูงจากพื้นดินถึงดาดฟ้า ตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป)

ระดับ 1 (เกณฑ์ขั้นต่ำ)

ขอบเขต

- 1) เกณฑ์การตรวจสอบอาคารฉบับนี้ ออกตามความในกฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์การขึ้นทะเบียนเกณฑ์การตรวจสอบฯ ข้อ 18 (2) โดยเป็นมาตรฐานทางราชการ
- 2) ปีที่ทำการตรวจสอบใหญ่ให้เพิ่มสองแผนคือแผนการบำรุงรักษาระบบอุปกรณ์และแผนการตรวจสอบประจำปี
- 3) การตรวจสอบใช้หลักการสังเกตด้วยสายตา และใช้ประสาทสัมผัสของมนุษย์ที่มีความปลอดภัยต่อผู้ตรวจสอบอาจใช้เครื่องมือพื้นฐานประกอบการตรวจสอบได้ เช่น ตลับเมตร เครื่องวัดแสง/เสียง และ เครื่องวัดความเร็วลม การตรวจสอบอาคารนี้ไม่ใช่การประกอบวิชาชีพทางวิศวกรรมหรือสถาปัตยกรรม
- 4) เกณฑ์จะต้องได้รับการปรับปรุงเป็นประจำทุกปีให้ครอบคลุมความปลอดภัยอาคารให้ดีขึ้นตามลำดับ ทั้งนี้ไม่ว่าอาคารที่ตรวจสอบนั้นจะต้องปฏิบัติหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมายที่บังคับใช้ขณะก่อสร้าง ซึ่งมีเป้าหมายเพียงคำนึงถึงเฉพาะความปลอดภัยในการใช้งานอาคารเท่านั้น
- 5) ผู้ตรวจสอบอาคารหรือผู้ใช้เกณฑ์ตรวจสอบนี้ถือว่าเป็นผู้มีความรู้เรื่องข้อกำหนดและเจตนารมณ์ของมาตรฐานและกฎหมายด้านความปลอดภัยเป็นอย่างดี และเป็นผู้ที่มีเกียรติด้วยการปฏิบัติวิชาชีพอย่างเป็นธรรม
- 6) ในแต่ละรอบปีของการตรวจสอบใหญ่ให้ตรวจสอบอาคารอย่างน้อย 2 ครั้ง ข้อเสนอแนะจากการตรวจสอบ และการปรับปรุงแก้ไขตามข้อเสนอแนะ ให้ผู้ตรวจสอบอาคารแสดงรายละเอียดไว้ในรายงานฉบับสมบูรณ์ด้วย
- 7) ผู้ตรวจสอบอาคารต้องตรวจสอบอาคารอย่างน้อยตามเกณฑ์ในฉบับนี้ ระบบและอุปกรณ์ที่ติดตั้งในอาคารแต่ไม่ได้อยู่ในเกณฑ์การตรวจสอบฉบับนี้ให้เป็นการตกลงเฉพาะระหว่างผู้ตรวจสอบอาคารกับเจ้าของอาคาร
- 8) หากเจ้าของอาคารไม่สามารถแก้ไขตามข้อเสนอแนะทันเวลา ให้ผู้ตรวจสอบอาคารเขียนกำหนดการแล้วเสร็จตามความเห็นร่วมกับเจ้าของอาคาร และให้เจ้าของอาคารลงนามรับรอง

วัตถุประสงค์

- 1) การตรวจสอบปีนี้จะมุ่งเน้นเรื่องความปลอดภัยต่อชีวิต ทั้งชีวิตของผู้ใช้อาคารและพนักงานดับเพลิงและกู้ภัยเป็นสำคัญ เพื่อให้อาคารมีสภาพความปลอดภัยในการใช้งานตามวัตถุประสงค์ของกฎหมาย
- 2) การตรวจสอบปีนี้จะช่วยลดผลกระทบต่องสิ่งแวดล้อม



เกณฑ์การตรวจสอบอาคารสูง ความสูงตั้งแต่ 23.00 เมตรขึ้นไป		ผล		ผล		หมายเหตุ
		ใช้ได้	ใช้ไม่ได้	ผ่าน	ไม่ผ่าน	
ลำดับ						
หมวด 1. การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร						
1	การต่อเติมดัดแปลงปรับปรุงตัวอาคาร					ไม่พบสิ่ง ผิดปกติ ที่ทำให้ โครงสร้าง เกิดความ เสียหาย
2	การเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกทุกบนพื้นอาคาร					
3	การเปลี่ยนสภาพการใช้อาคาร					
4	การเปลี่ยนแปลงวัสดุก่อสร้างหรือวัสดุตกแต่งอาคาร					
5	การชำรุดสึกหรอของอาคาร					
6	การวิบัติของโครงสร้างของอาคาร					
7	การทรุดตัวของฐานรากอาคาร					
	การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงทั้ง 7 ข้อข้างต้นสังเกตดังนี้					
1	ไม่มีร่องรอยของการเสียรูปองค์อาคาร			✓		
2	ไม่มีร่องรอยการทรุดตัว แตกกร้าว หรือผุกร่อน			✓		
3	ไม่มีความเสี่ยงของการหลุดตกหล่นของส่วนประกอบโครงสร้างและอุปกรณ์อื่น ๆ			✓		
4	รูปทรงอาคารอยู่ในลักษณะตั้งตรงแนวดิ่ง			✓		
หมวด 2. การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร						
	ระบบบริการและอำนวยความสะดวก					
	(1) ระบบลิฟต์					
1	มีการตรวจและบำรุงรักษาเป็นประจำทุกปี	✓		✓		
2	มีป้ายคำเตือนและแนะนำการใช้งานเมื่อเกิดเหตุขัดข้อง	✓		✓		
3	มีอุปกรณ์ช่วยเหลือ ขณะเกิดเหตุ หรือลิฟต์ค้าง	✓		✓		
4	มีระบบเรียกลิฟต์อัตโนมัติลงมาจอดในชั้นล่างหรือชั้นที่กำหนด กรณีเกิดเพลิงไหม้	✓		✓		
	(2) ระบบบันไดเลื่อน					
1	มีการตรวจและบำรุงรักษาเป็นประจำทุกปี	-		-		ไม่มี
	(3) ระบบไฟฟ้า					
1	อุปกรณ์และสายไฟฟ้า ไม่อยู่ในสภาพเสี่ยงจากน้ำ และฉนวนฉีกขาด	✓		✓		
2	มีการตรวจสอบบำรุงรักษาอุปกรณ์สวิตซ์ไฟฟ้าเป็นประจำ	✓		✓		
3	มีการตรวจสอบบำรุงรักษาหม้อแปลงไฟฟ้าเป็นประจำ	✓		✓		

เกณฑ์การตรวจสอบอาคารสูง ความสูงตั้งแต่ 23.00 เมตรขึ้นไป		ผล		ผล		หมายเหตุ
		ใช้ได้	ใช้ไม่ได้	ผ่าน	ไม่ผ่าน	
ลำดับ						
4	มีการตรวจสอบบำรุงรักษาแผงจ่ายไฟฟ้าเป็นประจำ	✓		✓		
5	มีการตรวจสอบบำรุงรักษาคอมไฟ เตอร์รับไฟฟ้าและสายต่อพ่วงเป็นประจำ	✓		✓		
6	ข้อต่อสายและตัวอุปกรณ์ ไม่พบร่องรอยของความเสียหายจากความร้อนสูงผิดปกติ	✓		✓		
7	มีการตรวจสอบบำรุงรักษาระบบป้องกันฟ้าผ่าเป็นประจำ	✓		✓		
8	มีการตรวจสอบบำรุงรักษาเครื่องกำเนิดไฟฟ้าเป็นประจำ และอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานอย่างอัตโนมัติ	✓		✓		
	(4) ระบบปรับอากาศ					
1	ห้องผิมน้ำ มีการควบคุมคุณภาพน้ำ และมาตรฐานเครื่องม้นคงแข็งแรง	-		-		ไม่มี
2	มีการตรวจสอบบำรุงรักษาระบบระบายอากาศหมุนเวียนเป็นเป็นประจำ	✓		✓		
3	มีการตรวจสอบบำรุงรักษาเครื่องส่งลมและแผ่นกรองอากาศเป็นประจำ	✓		✓		
4	ฉนวนหุ้มท่อเย็น ไม่มีร่องรอยของการกลั่นตัวของไอน้ำ และไม่พบเชื้อราบริเวณท่อน้ำ	✓		✓		
	ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม					
	(1) ระบบประปา					
1	มีการตรวจสอบบำรุงรักษาลังเก็บน้ำประปาเป็นประจำ	✓		✓		
	(2) ระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสีย					
1	มีการตรวจสอบบำรุงรักษาอุปกรณ์และระบบบำบัดน้ำเสีย รวมถึงบ่อดักไขมันเป็นประจำ	✓		✓		
	(3) ระบบระบายน้ำฝน					
1	ระบบระบายน้ำฝนไม่มีสิ่งปนเปื้อน เช่น คราบน้ำมัน ขยะและอื่น ๆ	✓		✓		

เกณฑ์การตรวจสอบอาคารสูง ความสูงตั้งแต่ 23.00 เมตรขึ้นไป		ผล		ผล		หมายเหตุ
		ใช้ได้	ใช้ไม่ได้	ผ่าน	ไม่ผ่าน	
ลำดับ						
	(4) ระบบจัดการขยะมูลฝอย					
1	ที่ทิ้งขยะเป็นระเบียบและสะอาดดี	✓		✓		
	(5) ระบบระบายอากาศ					
1	มีการตรวจสอบความสะอาดของมอเตอร์เป็นประจำ	✓		✓		
	(6) ระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง					
1	ในขณะที่เปิดระบบทำงานไม่มีเสียงดังเกินเกณฑ์มาตรฐาน	✓		✓		
หมวด 3. ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย						
	(1) บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ					
1	มีบันไดหนีไฟจากชั้นสูงสุด หรือดาดฟ้าสู่พื้นดิน อย่างน้อย 2 บันได	✓		✓		
2	ทำด้วยวัสดุทนไฟและมีการติดตั้งอย่างถูกต้อง	✓		✓		
3	ทางออกสุดท้ายของบันไดหนีไฟ ต้องออกสู่ บริเวณที่ปลอดภัย	✓		✓		
4	ไม่พบสิ่งกีดขวางเส้นทางหนีไฟ	✓		✓		
5	ประตูหนีไฟต้องมีอุปกรณ์บังคับประตูให้เปิดเองอัตโนมัติ	✓		✓		
	(2) เครื่องหมายและป้ายบอกทางการฉุกเฉิน					
1	ไฟแสงสว่างฉุกเฉินและป้ายทางหนีไฟ ต้องมี แหล่งจ่ายไฟที่เป็นอิสระและติดตั้งอย่างเหมาะสมตลอดเส้นทางอพยพหนีไฟและ ห้องเก็บอุปกรณ์หลักทุกห้อง	✓		✓		
	(3) ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน					
1	ช่องเปิดพื้นตั้งแต่ 2 ชั้นขึ้นไป มีระบบควบคุม ควันไฟรวมทั้ง โหมดสวิตช์สั่งให้ทำงานจากโซน ตรวจจับเพลิงไหม้บริเวณนั้น	✓		✓		

เกณฑ์การตรวจสอบอาคารสูง ความสูงตั้งแต่ 23.00 เมตรขึ้นไป		ผล		ผล		หมายเหตุ
		ใช้ได้	ใช้ไม่ได้	ผ่าน	ไม่ผ่าน	
ลำดับ						
2	ผนังภายใน / เพดาน / พื้นของห้องครัว / เพดานของห้องเมนไฟฟ้าห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ห้องเครื่องสูบน้ำดับเพลิง และบันได หรือช่องเปิดพื้นทุกแห่ง ไม่มีช่องว่างให้ควันไฟ และเปลวไฟลุกลาม	✓		✓		
	(4) ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน					
1	สามารถจ่ายไฟฟ้าได้ไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง ในกรณีฉุกเฉิน	✓		✓		
	(5) ระบบลิฟต์ดับเพลิง					
1	มีป้ายคำเตือนและแนะนำการใช้งานเมื่อเกิดเหตุขัดข้อง	✓		✓		
2	มีการตรวจและบำรุงรักษาเป็นประจำทุกปี	✓		✓		
3	มีอุปกรณ์ช่วยเหลือ ขณะเกิดเหตุ หรือลิฟต์ค้าง	✓		✓		
4	มีระบบเรียกลิฟต์อัตโนมัติลงมาจอดในชั้นล่าง หรือชั้นที่กำหนดกรณีเกิดเพลิงไหม้	✓		✓		
	(6) ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้					
1	ระบบเสียงสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ชนิดแปลงเสียง สามารถให้คนที่อยู่ในอาคารได้ยินหรือทราบอย่างทั่วถึง	✓		✓		
2	อุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้จะต้องมีอุปกรณ์ตรวจจับเพลิงไหม้เป็นระบบอัตโนมัติ	✓		✓		
3	มีอุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้ที่ใช้มือครอบคลุมทุกชั้นทั้งอาคาร	✓		✓		
	(7) ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง					
1	มีเครื่องดับเพลิงแบบมือถือที่ครอบคลุมพื้นที่และเหมาะสมกับประเภทของไฟ	✓		✓		
	(8) ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิงเครื่องสูบน้ำดับเพลิงและหัวฉีดน้ำดับเพลิง					
1	มีการตรวจสอบบำรุงรักษาเครื่องสูบน้ำดับเพลิงเป็นประจำรวมทั้ง วาล์วสวิตช์ความดัน โหมดสวิตช์ แบตเตอรี่ น้ำมัน เครื่องยนต์ การระบายความร้อน และการระบายอากาศ	✓		✓		



เกณฑ์การตรวจสอบอาคารสูง ความสูงตั้งแต่ 23.00 เมตรขึ้นไป		ผล		ผล		หมายเหตุ
		ใช้ได้	ใช้ไม่ได้	ผ่าน	ไม่ผ่าน	
ลำดับ						
2	มีการตรวจสอบบำรุงรักษาระบบดับเพลิงเป็นประจำ รวมทั้งท่อเย็นสายฉีดน้ำ และหัวรับน้ำดับเพลิง	✓		✓		
	(9) ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ					
1	มีการตรวจสอบบำรุงรักษาระบบดับเพลิงอัตโนมัติเป็นประจำรวมทั้งวาล์วสวิตช์ตรวจจับน้ำไหล และสายสัญญาณเชื่อมต่อกับระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้	-		-		อาคารหลังนี้ ก่อสร้างก่อน ปี พ.ศ.2535
	(10) ระบบป้องกันฟ้าผ่า					
	มีการเชื่อมต่อและติดตั้งระบบได้อย่างถูกต้องตามมาตรฐาน	✓		✓		
	(11) แบบแปลนอาคารเพื่อการดับเพลิง					
1	แบบแปลนทางหนีไฟมีความสอดคล้องกับสภาพปัจจุบันและครอบคลุมทั้งอาคาร	✓		✓		
หมวด 4. การตรวจสอบสมรรถนะ ของระบบและอุปกรณ์ต่าง ๆ เพื่อการอพยพ						
	(1) สมรรถนะบันไดหนีไฟและทางหนีไฟ					
ก	ทางออกทุกทางไม่มีสิ่งกีดขวาง กุญแจ โซ่ ล็อก ขณะที่มีคนเข้าไปใช้บริการ กรณีล็อกประตู อุปกรณ์ล็อกทำงานด้วยไฟฟ้า	✓		✓		
ข	ประตูหนีไฟต้องสามารถเปิดปิดเองได้อัตโนมัติ และเปิดเข้าได้ 2 ทาง	✓		✓		
ค	ตลอดเส้นทางหนีไฟมีป้ายบอกทางหนีไฟ และติดตั้งโคมมองเห็นได้ชัดเจน	✓		✓		
ง	ตลอดเส้นทางหนีไฟมีแสงสว่างฉุกเฉินให้ทำงานอัตโนมัติ เมื่อกระแสไฟฟ้าดับสามารถจ่ายไฟได้ไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง	✓		✓		
จ	จำนวนทางออกหนีไฟแต่ละชั้นสามารถรองรับจำนวนผู้อพยพอย่างเหมาะสม และมีทางเลือกให้อพยพอย่างน้อย 2 ทาง ยกเว้นทางตันตามกฎหมาย	✓		✓		
ฉ	ทางเข้าออกหลักหรือโถงกลางสามารถมองเห็นป้ายแผนผังเส้นทางหนีไฟได้อย่างชัดเจน	✓		✓		

หมายเหตุ

ผล หมายถึง ผลการตรวจสอบโดยใช้ทักษะของผู้ตรวจสอบอาคารด้วยการวิเคราะห์ พิจารณา ตามหลักเกณฑ์ การตรวจสอบอาคาร

ผล ✓ หมายถึง ผลการตรวจสอบอาคารที่ผู้ตรวจสอบอาคารมีความเห็นว่า ผ่าน ตามหลักเกณฑ์การตรวจสอบ อาคารที่กำหนดไว้ ณ วันที่ตรวจสอบ

ผล X หมายถึง ผลการตรวจสอบอาคารที่ผู้ตรวจสอบอาคารมีความเห็นว่าเจ้าของอาคารจะต้องปรับปรุงแก้ไข ตามราย ละเอียดคำแนะนำให้แก้ไขให้แล้วเสร็จเสียก่อน จากนั้นผู้ตรวจสอบอาคารจึงจะออกความเห็นเป็นผล การแก้ไขและรายงานต่อพนักงานท้องถิ่นต่อไป



สรุปความเห็นของผู้ตรวจสอบการตรวจสอบ

การประเมินผลและสรุปผลการตรวจสอบอาคารในเรื่องของการเสี่ยงในการใช้อาคาร โดยรวมในด้านต่าง ๆ ประกอบด้วย การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร การตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่างๆของอาคาร เพื่ออพยพผู้ใช้อาคารและการตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยอาคาร ทั้งนี้การประเมินและสรุปผลการตรวจสอบของผู้ตรวจสอบนั้น จะเป็นความคิดเห็นซึ่งได้มาจากข้อมูลการตรวจสอบ ณ วัน - เวลา ที่ทำการตรวจสอบ หรือช่วงเวลาที่ดำเนินการตรวจสอบเท่านั้น

1. การประเมินผลการตรวจสอบอาคาร

เนื่องจากการตรวจสอบอาคารเพื่อความปลอดภัย ตามกฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. 2548 และกฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. 2548 มิใช่การตรวจสอบในเชิงลึก ผู้ตรวจสอบอาคารจึงทำหน้าที่สำรวจ สังเกต และพิจารณาเบื้องต้นเกี่ยวกับความผิดปกติ (ถ้ามี) ว่าควรให้วิศวกร หรือสถาปนิกผู้เชี่ยวชาญในด้านนั้น ๆ มาทำการสำรวจในเชิงลึกหรือไม่ ดังนั้นการประเมินผลการตรวจสอบ จึงเป็นการประเมินความเสี่ยงของความปลอดภัยจากการใช้งานอาคาร และประเมินความสามารถในการทำงานของระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารที่มีอยู่อย่างคงสภาพที่ยังสามารถใช้งานหรือทำงานได้อย่างดีอยู่หรือไม่ รวมถึงการประเมินผลจากการตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่างๆของอาคาร เพื่ออพยพผู้ใช้อาคารและการประเมินผลการตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยอาคารด้วยดังนี้

1.1 การประเมินผลการตรวจสอบมั่นคงแข็งแรงของอาคาร

จากการตรวจสอบพบว่าไม่ปรากฏความเสียหายหรือความเปลี่ยนแปลงของอาคารที่เป็นสัญญาณบ่งชี้ความผิดปกติ หรือมีการเปลี่ยนแปลงของอาคาร

1.2 การประเมินผลการตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

จากการตรวจสอบพบว่า มีระบบและอุปกรณ์ครบถ้วนตามข้อบังคับที่กฎหมายควบคุมอาคารขณะนั้นได้กำหนดและอยู่ในสภาพที่พร้อมใช้งาน

1.3 การประเมินผลการตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่างๆของอาคาร เพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร
จากการตรวจสอบพบว่าเมื่อทำการทดสอบสมรรถนะแล้วปรากฏว่าระบบและอุปกรณ์ต่าง ๆ ของอาคารเพื่ออพยพผู้ใช้อาคารที่มีอยู่นั้น สามารถทำงานได้ทั้งหมด ซึ่งผู้ตรวจสอบพิจารณาแล้วเห็นว่าเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉินขึ้น ระบบดังกล่าวจะสามารถช่วยอำนวยความสะดวกในการอพยพ ผู้ใช้อาคารได้และผู้ดูแลอาคารมีการปรับปรุงและ / หรือซ่อมแซมบำรุงรักษาให้ระบบและอุปกรณ์ดังกล่าวนี้พร้อมใช้งานอยู่เสมอ

1.4 การตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยอาคาร

- มีแผนการป้องกันและระงับอัคคีภัยครอบคลุมทั้งอาคาร

2. การสรุปผลการตรวจสอบอาคาร

การสรุปผลการตรวจสอบอาคารจะสรุปในสภาพโดยรวมของการตรวจสอบในประเด็นหลัก ๆ ดังนี้

2.1 ความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร

2.2 ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

2.3 สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่าง ๆ ของอาคารเพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร

2.4 ระบบบริหารจัดการความปลอดภัยอาคาร



ข้าพเจ้าในฐานะผู้ตรวจสอบอาคารขอรับรองว่าได้ทำการตรวจสอบสภาพอาคารดังกล่าว โดยผลการตรวจสอบอาคาร และอุปกรณ์ประกอบของอาคารถูกต้อง และเป็นจริงตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ รวมทั้งยังได้ให้เจ้าของอาคาร ผู้ครอบครองดูแลอาคาร หรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ได้รับทราบผลการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบ ของอาคารตามรายงานข้างต้นอย่างครบถ้วนแล้ว และในการนี้บุคคลผู้รับผิดชอบอาคารดังกล่าวได้ทำแผนงาน ประกอบการปรับปรุงแก้ไขอาคาร และอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามคำแนะนำของผู้ตรวจสอบอาคารแนบมาพร้อมกับ รายงานฉบับนี้ด้วย

ลายมือชื่อ

(นางสาวตลพร วนิชรณันท์)

ผู้ตรวจสอบอาคาร



ข้าพเจ้าในฐานะเจ้าของอาคาร ผู้ครอบครอง ผู้ดูแลอาคาร หรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ขอรับรองว่าได้มีการ ตรวจสอบอาคารตามรายงานดังกล่าวข้างต้นจริง โดยการตรวจสอบอาคารนั้นกระทำโดยผู้ตรวจสอบอาคารซึ่งได้รับ ใบอนุญาตจากกรมโยธาธิการและผังเมือง รวมทั้งข้าพเจ้ายังได้รับทราบข้อเสนอแนะและแนวทางในการปรับปรุงแก้ไข ตามความแนะนำของผู้ตรวจสอบอาคารอีกด้วย พร้อมกันนี้ยังได้จัดทำแผนในการปรับปรุงแก้ไขหรือกำหนดระยะเวลาใน การแก้ไขแล้วเสร็จมาพร้อมกับรายงานการตรวจสอบอาคารในครั้งนี้ด้วย ข้าพเจ้าได้อ่านและเข้าใจในรายงานดังกล่าว ครบถ้วนแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญ

ลายมือชื่อ

(นายบัญชา สกลนทรัพย์)

ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบริการกลาง ส่วนบริหารงานอาคารส่วนกลาง

หน่วยตรวจสอบและบำรุงรักษาอาคาร

เจ้าของอาคาร หรือผู้รับมอบอำนาจ

ตลพร วนิชรณันท์ / เลขที่ป.0124/2550



ประเมินผลการตรวจสอบ

☒ ผ่านเกณฑ์ความปลอดภัยในการใช้งาน ☐ ไม่ผ่านเกณฑ์ความปลอดภัยในการใช้งาน

ผู้ตรวจสอบอาคาร	เจ้าของอาคาร / ผู้จัดการนิติบุคคล
ลายมือชื่อ.....  (นางสาวดลพร วนิชวานันท์) ผู้ตรวจสอบอาคาร ผู้ตรวจสอบอาคารบุคคลธรรมดาเลขที่ บ.3650/2567	ลายมือชื่อ.....  (นายบัญชา สกลานทรัพย์) ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบริการกลาง ส่วนบริหารงาน อาคาร ส่วนกลางหน่วยตรวจสอบและบำรุงรักษา อาคาร
วันที่ 23 เมษายน 2568	วันที่ 23 เมษายน 2568


 ดลพร วนิชวานันท์ / เลขที่ บ.0124/2550

