

คู่มือสำหรับประชาชน : การขอใบรับรองการตรวจสอบสภาพอาคาร (แบบ ขร.1)

หน่วยงานที่รับผิดชอบ : สำนักการโยธา และสำนักงานเขต

กระทรวง : กรุงเทพมหานคร

- 
1. ประเภทของงานบริการ : กระบวนการบริการที่เบ็ดเสร็จในหน่วยงานเดียว
  2. หมวดยุทธศาสตร์ของงานบริการ : การออกใบรับรอง
  3. กฎหมายที่ให้อำนาจการอนุญาต หรือที่เกี่ยวข้อง :
    - 1) พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
    - 2) พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2528
  4. ระดับผลกระทบ : บริการทั่วไป
  5. พื้นที่ให้บริการ : ท้องถิ่น
  6. กฎหมายข้อบังคับ/ข้อตกลงที่กำหนดระยะเวลา : พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522  
ระยะเวลาที่กำหนดตามกฎหมาย / ข้อกำหนด ฯลฯ : 30 วัน
  7. ช่องทางการให้บริการ :
    - 1) สถานที่ให้บริการ สำนักงานควบคุมอาคาร สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร 111 ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร 2 ถนนมิตรไมตรี แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400 / ติดต่อด้วยตนเอง ณ หน่วยงาน  
ระยะเวลาเปิดให้บริการ เปิดให้บริการวัน จันทร์ ถึง วันศุกร์ (ยกเว้นวันหยุดที่ทางราชการกำหนด) ตั้งแต่เวลา 08:00 - 16:00 น.
    - 2) สถานที่ให้บริการ ฝ่ายโยธา สำนักงานเขต ทั้ง 50 เขต / ติดต่อด้วยตนเอง ณ หน่วยงาน  
ระยะเวลาเปิดให้บริการ เปิดให้บริการวัน จันทร์ ถึง วันศุกร์ (ยกเว้นวันหยุดที่ทางราชการกำหนด) ตั้งแต่เวลา 08:00 - 16:00 น.
    - 3) ผ่านระบบ BMA OSS (ออนไลน์)  
ระยะเวลาเปิดให้บริการ เปิดให้บริการตลอด 24 ชั่วโมง (<https://bmaoss.bangkok.go.th>)
    - 4) หลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไข (ถ้ามี) ในการยื่นคำขอ และในการพิจารณาอนุญาต :
      - 1) ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 32 ทวิ กำหนดว่า เจ้าของอาคาร ดังต่อไปนี้
        - (1) อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ
        - (2) อาคารชุมนุมคน
        - (3) อาคารตามที่กำหนดในกฎกระทรวงต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบด้านวิศวกรรมหรือผู้ตรวจสอบด้านสถาปัตยกรรม แล้วแต่กรณี ทำการตรวจสอบสภาพอาคาร โครงสร้างของตัวอาคาร อุปกรณ์ประกอบต่าง ๆ เกี่ยวกับระบบไฟฟ้า และการจัดแสงสว่าง ระบบการเตือน การป้องกันและการระงับอัคคีภัย การป้องกันอันตรายเมื่อมีเหตุฉุกเฉิน ระบาย

ระบายอากาศ ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบเครื่องกล หรือระบบอื่น ๆ ของอาคารที่จำเป็นต่อการป้องกันอันตรายต่าง ๆ ที่มีผลต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน แล้วรายงานผลการตรวจสอบต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาผลการตรวจสอบสภาพอาคารตาม 1) โดยมีชักช้า เพื่อพิจารณาออกใบรับรองการตรวจสอบสภาพอาคารหรือดำเนินการตามมาตรา 46 หรือมาตรา 46 ทวิ แล้วแต่กรณีต่อไป

2) ตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. 2548 ข้อ 1 กำหนดว่า อาคารประเภทดังต่อไปนี้ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบด้านวิศวกรรมหรือผู้ตรวจสอบด้านสถาปัตยกรรม แล้วแต่กรณีตามมาตรา 32 ทวิ

(1) โรงมหรสพ

(2) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่แปดสิบห้องขึ้นไป

(3) สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ ที่มีพื้นที่ตั้งแต่สองร้อยตารางเมตรขึ้นไป

(4) อาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด หรืออาคารอยู่อาศัยรวม ที่มีพื้นที่ตั้งแต่สองพันตารางเมตรขึ้นไป

(5) อาคารโรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน ที่มีความสูงมากกว่าหนึ่งชั้น และมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ห้าพันตารางเมตรขึ้นไป

(6) ป้ายหรือสิ่งทีก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่สูงจากพื้นดินตั้งแต่สิบห้าเมตรขึ้นไป หรือมีพื้นที่ตั้งแต่ห้าสิบตารางเมตรขึ้นไป หรือป้ายที่ติดหรือตั้งบนหลังคาหรือดาดฟ้าของอาคาร หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่มีพื้นที่ตั้งแต่ยี่สิบห้าตารางเมตรขึ้นไปอาคารตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

3) ตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. 2548 ข้อ 2 กำหนดว่า ในการจัดให้มีผู้ตรวจสอบอาคารสำหรับอาคารตามข้อ 1 (4)

(1) อาคารที่มีพื้นที่ไม่เกินห้าพันตารางเมตร ให้ได้รับการยกเว้นการจัดให้มีผู้ตรวจสอบอาคารเป็นเวลาเจ็ดปีนับแต่วันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ

(2) อาคารที่มีพื้นที่เกินห้าพันตารางเมตร ให้ได้รับการยกเว้นการจัดให้มีผู้ตรวจสอบอาคารเป็นเวลาห้าปีนับแต่วันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ

4) ตามคำสั่งกรุงเทพมหานครที่ 522/2560 ลงวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2560 เรื่อง มอบอำนาจของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร กำหนดว่า

(1) มอบอำนาจให้ผู้อำนวยการเขต ปฏิบัติราชการแทนตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กับอาคารทุกประเภท ยกเว้นอาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารสูง อาคารที่ใช้เพื่อกิจการตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง และอาคารสาธารณะ ภายในเขตพื้นที่รับผิดชอบ

(2) มอบอำนาจให้ผู้อำนวยการสำนักการโยธาปฏิบัติราชการแทนตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 สำหรับอาคารขนาดใหญ่ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารสูง อาคารที่ใช้เพื่อกิจการตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง และอาคารสาธารณะ

- 5) ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 4 กำหนดว่า “อาคารสูง” หมายความว่า อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ที่มีความสูงตั้งแต่ยี่สิบสามเมตรขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้าสำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด
- 6) ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 4 กำหนดว่า “อาคารขนาดใหญ่พิเศษ” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้พื้นที่อาคารหรือส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันตั้งแต่หนึ่งหมื่นตารางเมตรขึ้นไป
- 7) ตามพระราชบัญญัติการอำนวยความสะดวกในการพิจารณาอนุญาตของทางราชการ พ.ศ. 2558 มาตรา 10 ผู้อนุญาตต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาที่ระบุไว้ในคู่มือสำหรับประชาชน และแจ้งให้ผู้ยื่นคำขอทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่พิจารณาแล้วเสร็จ

#### 8. ขั้นตอน ระยะเวลา และส่วนงานที่รับผิดชอบ

ภายหลังผ่านการปรับปรุงกระบวนการงาน ลดขั้นตอน และระยะเวลาปฏิบัติราชการมาแล้ว

ระยะเวลาดำเนินการรวม : 30 วัน

#### 9. เอกสาร/หลักฐาน (Check list) :

1) เอกสารยืนยันตัวตนที่ออกโดยหน่วยงานภาครัฐ

ที่	รายการเอกสาร ยื่นเพิ่มเติม	หน่วยงานภาครัฐ ผู้ออกเอกสาร	จำนวนเอกสาร ฉบับจริง	จำนวนเอกสาร ฉบับสำเนา	หน่วยนับ เอกสาร	หมายเหตุ
1	สำเนาหรือภาพถ่าย บัตรประจำตัว ประชาชน และ ทะเบียนบ้านของผู้ยื่น คำขออนุญาต	กรมการปกครอง	1	0	ชุด	กรณีบุคคลเป็นผู้ ขออนุญาต และ กรณีหลายคนให้ใช้ ทุกคน
2	สำเนาหรือภาพถ่าย หนังสือรับรองการจด ทะเบียน วัตถุประสงค์ และผู้มีอำนาจลงชื่อ แทนนิติบุคคลผู้ขอ อนุญาตที่ออกให้ไม่ เกินหกเดือน	กระทรวง พาณิชย์	1	0	ชุด	กรณีที่นิติบุคคล เป็นผู้ขออนุญาต และกรณีหลายนิติ บุคคลให้ใช้ทุกนิติ บุคคล
3	สำเนาหรือภาพถ่าย บัตรประจำตัว ประชาชน และ	กรมการปกครอง	1	0	ชุด	กรณีที่นิติบุคคล เป็นผู้ขออนุญาต และกรณีหลายคน

	ทะเบียนบ้านของผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคล					ให้ใช้ทุกคน
4	สำเนาหรือภาพถ่ายบัตรประจำตัวประชาชน และทะเบียนบ้านของผู้รับมอบอำนาจ	กรมการปกครอง	1	0	ชุด	

2) เอกสารอื่น ๆ สำหรับยื่นเพิ่มเติม

ที่	รายการเอกสารยื่นเพิ่มเติม	หน่วยงานภาครัฐ ผู้ออกเอกสาร	จำนวนเอกสารฉบับจริง	จำนวนเอกสารฉบับสำเนา	หน่วยนับเอกสาร	หมายเหตุ
1	คำขอรับใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ขร.1)	-	1	0	ชุด	
2	หนังสือรับรองของผู้ตรวจสอบอาคาร ตามมาตรา 32 ทวิ	-	1	0	ชุด	
3	รายงานผลการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร	-	1	1	ชุด	
4	หนังสือแสดงความเป็นตัวแทนของผู้ขออนุญาต (หนังสือมอบอำนาจ)	-	1	0	ชุด	
5	สำเนาหรือภาพถ่ายหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ (แบบ รต.1)	-	1	0	ชุด	
6	สำเนาหรือภาพถ่ายใบประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม หรือสำเนาใบประกอบ	-	1	0	ชุด	

	วิชาชีพสถาปัตยกรรม ควบคุมของผู้ ตรวจสอบอาคาร แล้วแต่กรณี และ จะต้องไม่เป็นผู้ได้รับ การแจ้งเวียนชื่อตาม มาตรา 49 ทวิ พร้อม ทั้งสำเนาหรือภาพถ่าย ใบอนุญาตประกอบ วิชาชีพฯ ที่ยังไม่สิ้น อายุ					
7	สำเนาหรือภาพถ่าย ทะเบียนบ้านของ อาคารที่ยื่นคำขอ ใบรับรองการ ตรวจสอบอาคาร	-	1	0	ชุด	กรณีอาคารที่ยื่นคำ ขอเป็นประเภท อาคารหรือเป็น ประเภทป้ายที่อยู่ บนอาคาร
8	สำเนาหรือภาพถ่าย การชำระภาษีป้าย	-	1	0	ชุด	กรณีอาคารที่ยื่นคำ ขอเป็นประเภท ป้าย
9	สำเนาหรือภาพถ่าย ใบอนุญาตก่อสร้าง อาคาร ดัดแปลง อาคารหรือรื้อถอน อาคาร หรือใบอนุญาต เคลื่อนย้ายอาคาร หรือใบอนุญาตเปลี่ยน การใช้อาคาร หรือ ใบอนุญาตดัดแปลง หรือใช้ที่จอดรถที่กลับ รถและทางเข้าออก ของรถเพื่อการอื่น หรือใบรับหนังสือแจ้ง ความประสงค์จะ	-	1	0	ชุด	

	ก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง เคลื่อนย้าย หรือรื้อถอนอาคารตาม มาตรา 39 ทวิ พร้อม หนังสือรับทราบแบบ แปลนไม่ขัดข้องฯ หรือ ใบรับรองการก่อสร้าง อาคาร (ถ้ามี)					
10	สำเนาหรือภาพถ่าย ใบรับรองการ ตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1) เดิม (ฉบับ ล่าสุด)	-	1	0	ชุด	กรณีได้รับ ใบรับรองการ ตรวจสอบอาคาร มาแล้ว
11	สำเนาหรือภาพถ่าย หลักฐานการ ประกันภัยความ รับผิดชอบตาม กฎหมายต่อชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สิน ของบุคคลภายนอก	-	1	0	ชุด	กรณีกฎกระทรวง กำหนดอาคารที่ ต้องทำประกันภัย ความรับผิดชอบตาม กฎหมาย พ.ศ. 2564

10. ค่าธรรมเนียม : 100.00 บาท

11. หมายเหตุ :

ขั้นตอน ระยะเวลา และส่วนงานที่รับผิดชอบ

- 1) ขั้นตอนการดำเนินงานตามคู่มือจะเริ่มนับระยะเวลาตั้งแต่เจ้าหน้าที่ตรวจสอบเอกสารครบถ้วนตามที่ระบุไว้ในคู่มือประชาชนเรียบร้อยแล้ว
- 2) กรณีคำขอหรือเอกสารหลักฐานไม่ครบถ้วน/หรือมีความบกพร่องไม่สมบูรณ์ เป็นเหตุไม่ให้อำนาจพิจารณาได้ เจ้าหน้าที่จะจัดทำบันทึกความบกพร่องของรายการเอกสารหรือเอกสารหลักฐานที่ยื่นเพิ่มเติม โดยผู้ยื่นคำขอจะต้องดำเนินการแก้ไขและ/หรือยื่นเอกสารเพิ่มเติมภายในระยะเวลาที่กำหนดในบันทึกดังกล่าว มิเช่นนั้นจะถือว่าผู้ยื่นคำขอละทิ้งคำขอ โดยเจ้าหน้าที่และผู้ยื่นคำขอหรือผู้ได้รับมอบอำนาจจะลงนามบันทึกดังกล่าว และจะมอบสำเนาบันทึกความบกพร่องดังกล่าวให้ผู้ยื่นคำขอหรือผู้ได้รับมอบอำนาจไว้เป็นหลักฐาน
- 3) เจ้าหน้าที่จะแจ้งผลการพิจารณาให้ผู้ยื่นคำขอทราบภายใน 7 วัน นับแต่วันที่พิจารณาแล้วเสร็จ ตามมาตรา 10 แห่ง พ.ร.บ.การอำนวยความสะดวกในการพิจารณาอนุญาตของทางราชการ พ.ศ.2558

4) ดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ <http://office.bangkok.go.th/bcd>

รายการเอกสารหลักฐานประกอบ

- 1) สำเนาหรือภาพถ่ายเอกสารทุกฉบับที่ยื่นขออนุญาต เจ้าของเอกสารนั้นต้องลงลายมือชื่อรับรองสำเนาทุกหน้าทุกแผ่น (กรณีเป็นนิติบุคคล ให้ดำเนินการตามหนังสือรับรองการจดทะเบียนฯ)
- 2) หนังสือมอบอำนาจควรมีพยานอย่างน้อย 2 คน ถ้าผู้มอบอำนาจพิมพ์ลายนิ้วมือต้องมีพยานลงลายมือชื่อรับรองไว้ด้วย 2 คน พยานต้องลงลายมือชื่อเท่านั้น การพิมพ์ลายนิ้วมือให้ใช้นิ้วหัวแม่มือซ้าย ถ้ามีความจำเป็นที่จะต้องใช้นิ้วมืออื่นเพราะเหตุใด ให้บันทึกความจำเป็นไว้ในหนังสือด้วย
- 3) หนังสือมอบอำนาจ ให้ติดอากรแสตมป์ตามประมวลรัษฎากร
- 4) กรณีบุคคลที่มีได้ถือสัญชาติไทยให้แสดงสำเนาหนังสือเดินทางแทนสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน

ที่อยู่และเบอร์ติดต่อ สำนักและสำนักงานเขต 50 เขต	 <a href="https://official.bangkok.go.th/">https://official.bangkok.go.th/</a>
ระบบ BMA OSS	 <a href="https://bmaoss.bangkok.go.th">https://bmaoss.bangkok.go.th</a>