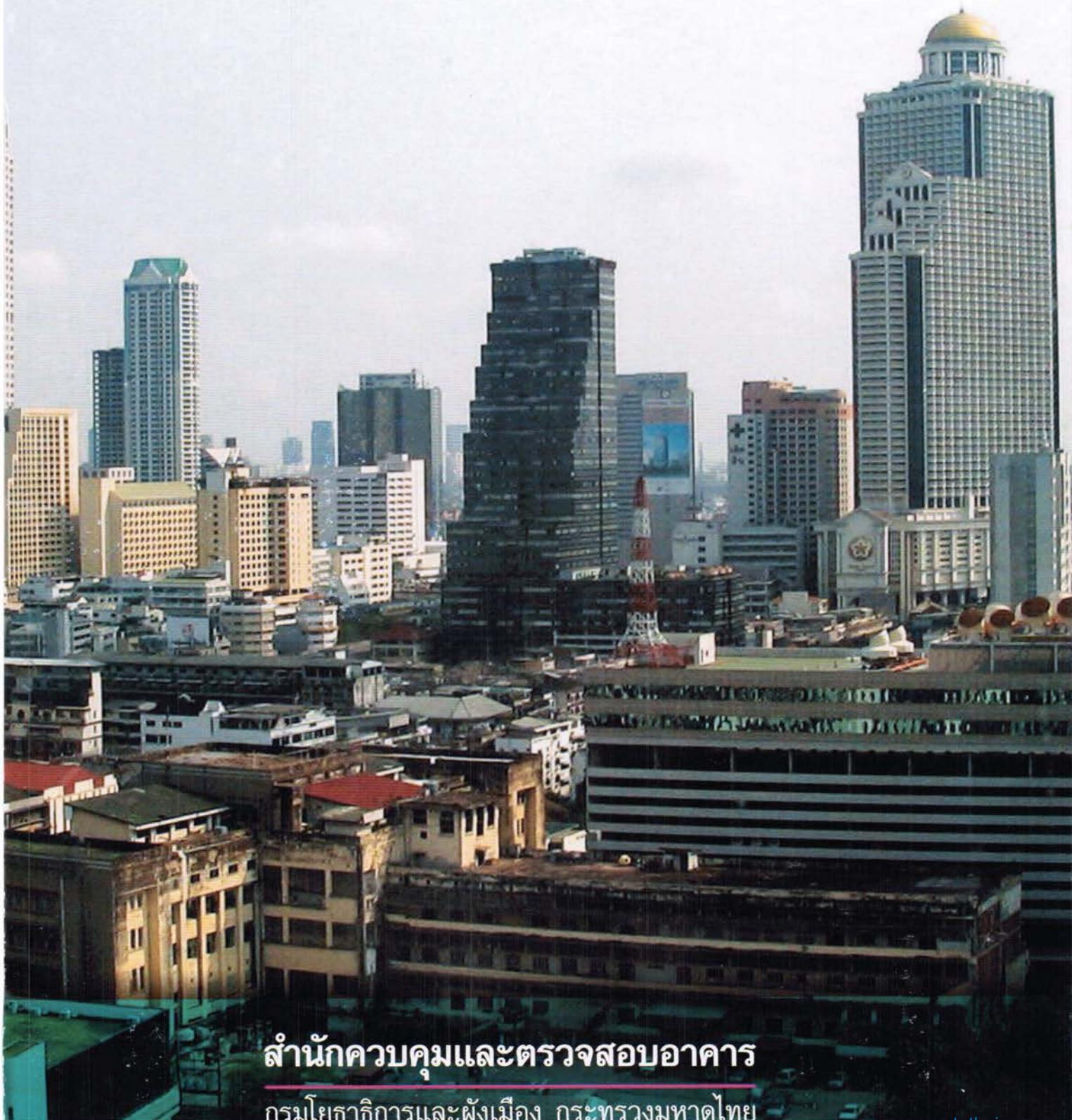




รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมาย ว่าด้วยการควบคุมอาคารปี ๒๕๕๕



สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

คำนำ

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เป็นกฎหมายที่มีอนุบัญญัติออกมาบังคับใช้เป็นการทั่วไปจำนวนมาก และในการปฏิบัติให้เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมายนั้น พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้กำหนดให้มีคณะกรรมการควบคุมอาคารทำหน้าที่ให้คำปรึกษาแนะนำแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือส่วนราชการในการปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้ รวมทั้งกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติงานของเจ้าพนักงานท้องถิ่นและผู้ซึ่งมีหน้าที่ปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้ นอกจากนี้คณะกรรมการควบคุมอาคารยังได้แต่งตั้งคณะอนุกรรมการพิจารณากลับกรองข้อกฎหมายและข้อหารื้อตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารทำหน้าที่พิจารณากลับกรองข้อกฎหมายก่อนนำเสนอคณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณาอีกด้วย ช่วยทำให้การพิจารณาข้อกฎหมายและข้อหารื้อมีความละเอียดรอบคอบยิ่งขึ้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองเห็นว่า การให้คำปรึกษา แนะนำ หรือการตอบข้อหารื้อของส่วนราชการ หน่วยงานต่าง ๆ รวมทั้งประชาชนทั่วไป จะสามารถใช้เป็นแนวทางปฏิบัติให้กับเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือส่วนราชการ ตลอดจนผู้ใช้กฎหมายโดยทั่วไป นำไปใช้ศึกษาค้นคว้าและอ้างอิงได้ จึงดำเนินการรวบรวมข้อหารื้อต่าง ๆ และพิมพ์รวมเล่มเผยแพร่ตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๔๓ เป็นต้นมา และการรวบรวมข้อหารื้อปี พ.ศ. ๒๕๕๕ ที่จัดพิมพ์เผยแพร่ในครั้งนี้เป็นฉบับที่ ๙

กรมโยธาธิการและผังเมืองหวังเป็นอย่างยิ่งว่า หนังสือข้อหารื้อเล่มนี้จะเป็นประโยชน์ต่อส่วนราชการ หน่วยงานต่าง ๆ ตลอดจนผู้ที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้ค้นคว้าและเป็นแนวทางในการปฏิบัติตามได้อย่างถูกต้องและเกิดประโยชน์สูงสุดแก่ประชาชนต่อไป



(นายมนทล สุตประเสริฐ)

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สารบัญ

รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๕	หน้า
บทที่ ๑ ปัญหาเกี่ยวกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒	
๑.๑ ขอรื้อการปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ฯ	๑
ข้อ ๔๒	
๑.๒ สอบถามเรื่องการก่อสร้างผนังกันไฟในอาคารและก่อสร้างชายคาหรือกันสาดของอาคารตามข้อ ๑๗ และข้อ ๔๓	๓
๑.๓ หารือเกี่ยวกับความสูงของอาคารตามข้อ ๑ และข้อ ๔๔	๘
๑.๔ ขอรื้อกรณีการใช้บล็อกแก้วเป็นผนังอาคารตามข้อ ๑ และข้อ ๕๐	๑๒
๑.๕ ขอรื้อการวัดระยะของป้ายตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ฯ หมวด ๑ ข้อ ๑๓	๑๖
๑.๖ ขอรื้อแนวทางการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๕๐	๒๐
๑.๗ ขอสอบถามข้อกฎหมาย เรื่อง ความสูงของเสาเข็มตามข้อ ๑ (๕) และข้อ ๔๔	๒๓
๑.๘ ขอรื้อคำนิยามตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร (กรณีอาคารชุดเข้าข่ายเป็นอาคารอยู่อาศัยหรือไม่)	๒๗
๑.๙ ขอรื้อเกี่ยวกับแนวทางปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ฯ ข้อ ๔๙	๒๙
๑.๑๐ ขอรื้อเกี่ยวกับระยะร่นของอาคารตามข้อ ๔๑ และข้อ ๔๔	๓๗
๑.๑๑ หารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ตามมาตรา ๓๑ (๑) และ(๒) และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ฯ ข้อ ๕๐	๔๖
๑.๑๒ ขอรื้อการปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ฯ ข้อ ๔๑	๕๒

บทที่ ๒ ปัญหาเกี่ยวกับอาคารตามมาตรา ๔	หน้า
๒.๑ ขอรื้อเกี่ยวกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ (กรณีปล่องควันของโรงงานไฟฟ้าและกังหันลมเพื่อผลิตไฟฟ้า เข้าข่ายเป็นอาคารหรือไม่)	๕๗
๒.๒ ขอรื้อการวางท่อส่งน้ำดิบของบริษัทเอกชนผ่านพื้นที่องค์การ บริหารส่วนตำบลมาบโป่งเข้าข่ายเป็นอาคารหรือไม่	๖๒
๒.๓ ขอรื้อการอนุญาตก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุม อาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ (กรณีการก่อสร้างท่อก๊าซธรรมชาติเข้าข่าย เป็นอาคารหรือไม่)	๖๔
๒.๔ ขอรื้อแนวทางการปฏิบัติงาน กรณีการขออนุญาตต่อเติมอาคาร ของบริษัท สยามแก๊ส แอนด์ ปีโตรเคมีคัลส์ จำกัด (มหาชน) (การก่อสร้างแท่นรองรับถังก๊าซเข้าข่ายเป็นอาคารขนาดใหญ่ พิเศษหรือไม่)	๖๙
๒.๕ ขอรื้อการขออนุญาตก่อสร้างระบบก๊าซชีวภาพเข้าข่ายเป็น อาคารตามมาตรา ๔ หรือไม่	๗๖
๒.๖ ขอรื้อแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ (กรณีตู้คอนเทนเนอร์เข้าข่ายเป็นอาคารตาม มาตรา ๔ หรือไม่)	๘๘

บทที่ ๓ ปัญหาเกี่ยวกับประกาศกระทรวงมหาดไทย กฎกระทรวงอื่นๆ และเรื่องทั่วไป	หน้า
๓.๑ ขอรื้อความเป็นไปได้การก่อสร้างอาคาร (กรณีโครงการอาคารชุดสามารถนำถนนภาระจำยอมมาขึ้นร่วมในการขออนุญาตก่อสร้างหรือใช้เป็นทางเข้าออกของโครงการหรือใช้ระยะถอยร่นของอาคารได้หรือไม่	๙๔
๓.๒ ขอรื้อการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (กรณีผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลสามารถเป็นผู้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นในที่ดินที่พิพาทเรื่องกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้หรือไม่ อย่างไร)	๙๘
๓.๓ หารื้อแบบคำสั่งตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ๖	๑๐๓
๓.๔ การพิจารณาความสูงของอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)๖ ข้อ ๓ และคำว่า “ระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง” หมายความว่าอย่างไร	๑๑๒
๓.๕ ขอรื้อการตีความตามกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)๖ ข้อ ๒	๑๑๔
๓.๖ ขอรื้อในการยกที่ดินเป็นสาธารณประโยชน์เพื่อการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)๖ ข้อ ๒	๑๑๙
๓.๗ ขอรื้อระยะถอยร่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กรณีก่อสร้างอาคารติดแนวเขตถนนตามฝั่งเมืองรวมเมืองท่าโขลง	๑๒๓
๓.๘ ขอรื้อเรื่องการโอนใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร	๑๒๗
๓.๙ ขอรื้อแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคาร โดยไม่ได้รับอนุญาต	๑๒๙
๓.๑๐ ขอรื้อกรณีการขออนุญาตก่อสร้างอาคารชั่วคราว	๑๓๒
๓.๑๑ ขอรื้อข้อสงสัยเกี่ยวกับบ้านทาวเฮ้าส์ และการติดตั้งระบบการป้องกันอัคคีภัย	๑๓๖
๓.๑๒ ขอรื้อเกี่ยวกับการลงนามในคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒	๑๔๐

๓.๑๔	หารือข้อปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร (กรณีการอนุญาตก่อสร้างอาคารโรงแรมตามใบรับรอง การก่อสร้างดัดแปลงอาคารหรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือ กรณีเปลี่ยนการใช้อาคารได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ กำหนดในกฎหมายว่าด้วยการป้องกันและบรรเทา สาธารณภัยแล้วหรือไม่)	๑๔๕
๓.๑๕	หารือการขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามคำขอแบบ ข.๑	๑๔๙
๓.๑๖	ขอหารือเกี่ยวกับกระจกอาคารตามข้อ ๒๘ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๘(พ.ศ. ๒๕๔๐)ฯ	๑๕๒
๓.๑๗	ขอหารือการปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ ข้อ ๓	๑๕๔
๓.๑๘	หารือแนวทางการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กรณีอาคารโครงการอยู่ในพื้นที่คาบเกี่ยว ๒ พื้นที่เทศบาล จะต้องยื่นขออนุญาตที่ใด	๑๕๙

บทที่ ๑

ปัญหาเกี่ยวกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)
ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กรมโยธาธิการและผังเมือง สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐-๑
ที่ มท ๐๗๑๐/๒๑๙ วันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๕๕

เรื่อง ขอรื้อการปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติ
ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๔๒

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดจันทบุรี

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดจันทบุรีได้มีบันทึก ที่ จบ ๐๐๒๐/ ๑๓๓๖ ลงวันที่ ๑๔ ตุลาคม ๒๕๕๔ แจ้งว่าจังหวัดจันทบุรีได้มีหนังสือ ที่ จบ ๐๐๓๗.๔/๑๓๐๖๖ ลงวันที่ ๑๐ ตุลาคม ๒๕๕๔ กรณีองค์การบริหารส่วนตำบลคมบางขอหารือว่า “ร่องน้ำสาธารณะประโยชน์” เข้าข่ายเป็น “แหล่งน้ำสาธารณะ” ตามข้อ ๔๒ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามข้อ ๔๒ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่กำหนดให้ อาคาร ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำราง หรือลำกระโดง ต้องร่นแนว อาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นตามที่กำหนด มีเจตนารมณ์ในการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม โดยไม่ต้องการให้น้ำเสียจากอาคารที่อาจไหลลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะได้โดยไม่ผ่านระบบการบำบัดน้ำเสีย และเพื่อประโยชน์ในการระบายน้ำของแหล่งน้ำสาธารณะ ไม่ให้มีการก่อสร้างอาคารกีดขวางการระบายน้ำและสะดวกในการปรับปรุง บำรุงรักษาสภาพของแหล่งน้ำสาธารณะนั้น ดังนั้น กรณีร่องน้ำสาธารณะประโยชน์ตามข้อหารือ หากมีลักษณะเป็นร่องน้ำสาธารณะที่ใช้ประโยชน์สำหรับการระบายน้ำ ก็ถือได้ว่าเป็นแหล่งน้ำสาธารณะ ซึ่งจะต้องถอยร่นแนวอาคารตามข้อ ๔๒ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

นายมนทล สุตประเสริฐ
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดจันทบุรี โทร. (๐๓๙) ๓๒๑๖๙๙, ๓๓๐๑๒๒
ที่ จบ ๐๐๒๐ / ๑๓๓๖ วันที่ ๑๔ ตุลาคม ๒๕๕๕

เรื่อง ขอรื้อการปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร
พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๔๒

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยจังหวัดจันทบุรี (เอกสารหมายเลข ๑) ได้มีหนังสือหารือกรณีสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดจันทบุรี ตอบข้อหารือองค์การบริหารส่วนตำบลคมบาง (เอกสารหมายเลข ๒ และ ๓) การปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หมวด ๔ แนวอาคารและระยะต่างๆ ของอาคาร ข้อ ๔๒ ใช้คำว่า “อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะประโยชน์ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำราง หรือ ลำกระโดง” ไม่ได้กำหนดคำว่า “ร่องน้ำสาธารณะประโยชน์” รวมอยู่ด้วย ในข้อกฎหมายดังกล่าว นั้น

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดจันทบุรี จึงใคร่ขอหารือ คำว่า “ร่องน้ำสาธารณะประโยชน์” ว่าเข้าข่าย “แหล่งน้ำสาธารณะประโยชน์” ตามกฎกระทรวงดังกล่าว หรือไม่อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดจันทบุรี ทราบด้วย เพื่อจักได้เป็นแนวทางปฏิบัติให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ในกรณีดังกล่าวต่อไป

นายอนวัช สุวรรณเดช

โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดจันทบุรี



ที่ มท ๐๗๑๐/๓๗๐๓

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๒๖ เมษายน ๒๕๕๕

เรื่อง สอบถามเรื่องการก่อสร้างผนังกันไฟในอาคาร และการก่อสร้างชายคาหรือกันสาดของอาคาร
เรียน นายก. และนายข.

อ้างถึง ๑. หนังสือหารือของท่าน ที่ สท.๘/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๒๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕

๒. หนังสือหารือของท่าน ที่ สท.๑๐/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๒๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. และ ๒. ท่านขอสอบถามเรื่องการก่อสร้างผนังกันไฟในอาคาร และการก่อสร้างชายคาหรือกันสาดของอาคาร เนื่องจากบริษัท ฯ มีความประสงค์จะขออนุญาตก่อสร้างอาคารประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว ตึกแถว และอาคารพาณิชย์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยมีประเด็นสอบถามรวม ๔ ประเด็น ดังนี้

๑. ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องได้กำหนดหลักเกณฑ์ และรายละเอียดในการก่อสร้างผนังกันไฟในอาคารประเภทบ้านแถว ตึกแถว และอาคารพาณิชย์ ไว้หรือไม่ อย่างไร

๒. หากประสงค์จะขออนุญาตก่อสร้างอาคารซึ่งตามแบบในการขออนุญาต ระยะ และขนาดของผนังกันไฟในอาคารที่กำหนดตามแบบที่ส่งให้ประกอบการพิจารณานั้น ถูกต้องตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ อย่างไร

๓. ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องได้กำหนดหลักเกณฑ์ และรายละเอียดในการก่อสร้างชายคาหรือกันสาดของอาคารประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว ตึกแถว และอาคารพาณิชย์ ไว้หรือไม่ อย่างไร

๔. หากประสงค์จะขออนุญาตก่อสร้างอาคารซึ่งตามแบบในการขออนุญาต ระยะ และขนาดของชายคาหรือกันสาดของอาคารที่กำหนดตามแบบที่ส่งให้ประกอบการพิจารณานั้น ถูกต้องตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ อย่างไร
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วมีความเห็น ดังนี้

๑. ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๑๗ ได้กำหนดเกี่ยวกับการก่อสร้างผนังกันไฟสำหรับห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถวไว้ดังนี้

/ “ข้อ ๑๗ ห้องแถว

รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๕ ๓

“ข้อ ๑๗ ห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถวที่สร้างติดต่อกัน ให้มีผนังกันไฟทุกระยะไม่เกินห้าคูหา ผนังกันไฟต้องสร้างต่อเนื่องจากพื้นดินจนถึงระดับคาน้ำฟ้าที่สร้างด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ กรณีที่เป็นหลังคาสร้างด้วยวัสดุไม่ทนไฟให้มีผนังกันไฟสูงเหนือหลังคาไม่น้อยกว่า ๓๐ เซนติเมตร ตามความลาดของหลังคา” โดยตามข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวงดังกล่าว ได้กำหนดให้ผนังกันไฟเป็นผนังทับที่ก่อด้วยอิฐธรรมดาหนาไม่น้อยกว่า ๑๘ เซนติเมตร และไม่มีช่องที่ให้ไฟหรือควันผ่านได้ หรือจะเป็นผนังทับที่ทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างอื่นที่มีคุณสมบัติในการป้องกันไฟได้ดีไม่น้อยกว่าผนังที่ก่อด้วยอิฐธรรมดาหนา ๑๘ เซนติเมตร ถ้าเป็นผนังคอนกรีตเสริมเหล็กต้องหนาไม่น้อยกว่า ๑๒ เซนติเมตร

๒. ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๔๓ ได้กำหนดให้อาคารที่ก่อสร้าง หรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ หรือแหล่งน้ำสาธารณะ ต้องมีส่วนต่ำสุดของกันสาดหรือส่วนยื่นสถาปัตยกรรมสูงจากระดับทางเท้าไม่น้อยกว่า ๓.๒๕ เมตร ทั้งนี้ไม่นับรวมส่วนตกแต่งที่ยื่นจากผนังไม่เกิน ๕๐ เซนติเมตร และต้องมีท่อรับน้ำจากกันสาดหรือหลังคาต่อแนบหรือฝังในผนังหรือเสาอาคารลงสู่ท่อสาธารณะหรือบ่อพัก นอกจากนี้ชายคาหรือกันสาดถือเป็นส่วนของอาคารที่จะต้องนำมาพิจารณาประกอบในกรณีที่เกี่ยวข้องด้วย เช่น การพิจารณาเรื่องที่ว่างของอาคาร เป็นต้น

๓. การขออนุญาตก่อสร้างห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว จะต้องให้มีผนังกันไฟที่มีลักษณะตาม ๑. และชายคาหรือกันสาดของอาคารต้องมีลักษณะตาม ๒. ส่วนแบบแปลนที่ส่งให้กรมโยธาธิการ และผังเมืองพิจารณาว่าถูกต้องตามกฎหมายหรือไม่นั้น บริษัทฯ ควรพิจารณาตรวจสอบตามข้อกำหนดดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายมนทล สุดประเสริฐ

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๗

สท.๘/๒๕๕๕

วันที่ ๒๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕

เรื่อง สอบถามเรื่องการก่อสร้างผนังกันไฟในอาคาร

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย

๑. หนังสือมอบอำนาจและหนังสือรับรองบริษัทฯ

๒. แบบขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร

เนื่องด้วยบริษัทฯ มีความประสงค์จะขออนุญาตและปลูกสร้างอาคารประเภทบ้านแถว ตึกแถว และอาคารพาณิชย์ และได้ทราบเบื้องต้นว่าอาคารเหล่านี้จำเป็นต้องมีผนังกันไฟระดับระยะ ๕ คูหา และผนังกันไฟกันระหว่างพื้นที่ส่วนใช้สอย

ด้วยเหตุดังกล่าวข้างต้นจึงขอเรียนสอบถามข้อกฎหมายที่เกี่ยวกับการก่อสร้างที่ระบุ เรื่องผนังกันไฟใน ๒ ประเด็นดังนี้

ประการแรก ตามกฎหมายควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่นๆที่เกี่ยวข้อง ได้กำหนด หลักเกณฑ์และรายละเอียดในการก่อสร้างกันไฟในอาคารประเภทบ้านแถว ตึกแถว และอาคารพาณิชย์ ไว้หรือไม่อย่างไร

ประการที่ ๒ หากข้าพเจ้าประสงค์ขออนุญาตปลูกสร้างอาคารโดยระบุแบบในการ ขออนุญาต (รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ ลำดับ ๒) แสดงระยะและขนาดของผนังกันไฟใน อาคารที่จะขอปลูกสร้างอาคาร จึงขอเรียนสอบถามว่า แบบขออนุญาตปลูกสร้างอาคารดังกล่าวนี้ ได้ออกแบบผนังกันไฟไว้ถูกต้องตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อขออนุญาตกรมโยธาธิการและผังเมือง เพื่อตอบข้อซักถามของบริษัทฯ ใน ๒ ประเด็นข้างต้น จักขอบพระคุณยิ่ง

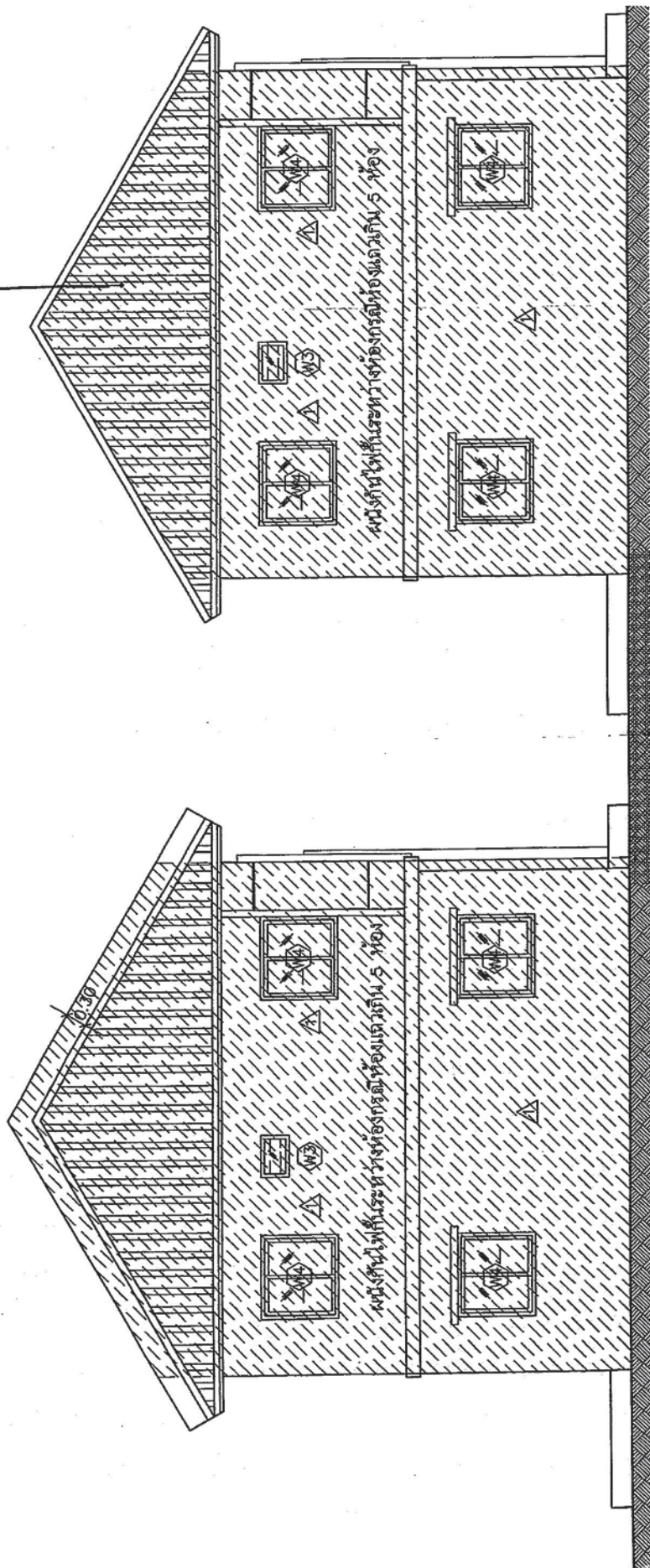
ขอแสดงความนับถือ

นาย ก. และ นาย ข.

ผู้รับมอบอำนาจกระทำการแทน



ผนังกันไฟ ทหนา 12 cm.



ผนังกันไฟชนได้หลังคา

ผนังกันไฟทะลุหลังคาขึ้นมา 30 ซม.

5



ที่ มท ๐๗๑๐/๖๔๒๓

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๓ กรกฎาคม ๒๕๕๕

เรื่อง ขอรื้อเกี่ยวกับความสูงของอาคาร

เรียน กรรมการผู้จัดการ บริษัท ก.

อ้างถึง หนังสือบริษัท ก. ที่ ชกป. ๐๐๙/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๔ พฤษภาคม ๒๕๕๕

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านขอขอรื้อเกี่ยวกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความ ในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๔๔ ดังนี้

๑. หากถนนที่ผ่านหน้าโครงการและเข้าสู่โครงการเป็นถนนภาระจำยอม ส่วนถนนสาธารณะนั้นจะห่างจากโครงการออกไปประมาณ ๒๐๐ เมตร ความสูงของอาคารโครงการไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนภาระจำยอมที่ผ่านหน้าโครงการ หรือถนนสาธารณะที่ห่างออกไป

๒. ถนนภาระจำยอมถือเป็นถนนสาธารณะตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่

ความละเอียดแจ้งแล้วนั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า

๑. ตามข้อ ๔๔ วรรคหนึ่ง แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ได้กำหนดว่า ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด

๒. ศาลปกครองกลางได้เคยพิพากษาคดีในลักษณะทำนองเดียวกันนี้ว่าการพิจารณาว่า ถนนภาระจำยอมจะเป็นถนนสาธารณะตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือไม่นั้น ต้องพิจารณาตามข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ที่กำหนดนิยาม “ถนนสาธารณะ” หมายความว่า ถนนที่เปิดหรือยินยอมให้ประชาชนเข้าไปหรือใช้เป็นทาง สัจจร ได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่ แต่ทางที่เอกชนเปิดให้ประชาชนใช้สอยได้โดยทั่วไป ไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่ จะถือว่าเป็นถนนสาธารณะตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๑ ต่อเมื่อปรากฏว่าเจ้าของทางได้อุทิศหรือยกให้ทางราชการหรือแสดงเจตนาสละการครอบครองทางแล้ว กรณีเจ้าของที่ดินได้จดทะเบียนให้เป็นทางภาระจำยอม

/ เพื่อประโยชน์

๘ รวมข้อขอรื้อเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๕

เพื่อประโยชน์โดยเฉพาะแก่ที่ดินอื่น การจดทะเบียนภาระจำยอมดังกล่าวแสดงว่าเจ้าของที่ดินยังมีเจตนายึดถือครอบครองทางต่อไป ทางดังกล่าวจึงไม่เป็นทางสาธารณะแต่เป็นทางส่วนบุคคล ส่วนประชาชนทั่วไปเข้าไป ใช้สอยทางด้วยถือว่าเป็นการใช้ทางโดยวิสาสะ ตามนัยคำพิพากษาศาลปกครองกลางคดีหมายเลขดำที่ ๑๕๖๔/๒๕๔๘ คดีหมายเลขแดงที่ ๑๕๑๘/๒๕๔๘

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

นายมนทล สุดประเสริฐ
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๗

ชกป. ๐๐๙/๒๕๕๕

โครงการ ชูการ์ปาล์ม คอนโดมิเนียม
บริษัท ก.
๑/๑ ถ.วิรัชพงษ์หยก ต.ตลาดเหนือ
อ.เมือง จ.ภูเก็ต ๘๓๐๐๐

๔ พฤษภาคม ๒๕๕๕

เรื่อง ขอรื้อเกี่ยวกับความสูงอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

อ้างถึงกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๔๔ ที่ระบุว่า “ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด”

บริษัทฯ ขอรื้อว่า

๑) หากถนนที่ผ่านหน้าโครงการและเข้าสู่โครงการเป็นถนนภาระจำยอม ส่วนถนนสาธารณะนั้นจะห่างจากโครงการออกไปประมาณ ๒๐๐ เมตร ความสูงของอาคารโครงการไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนภาระจำยอม ที่ผ่านหน้าโครงการ หรือ ถนนสาธารณะที่อยู่ห่างออกไป

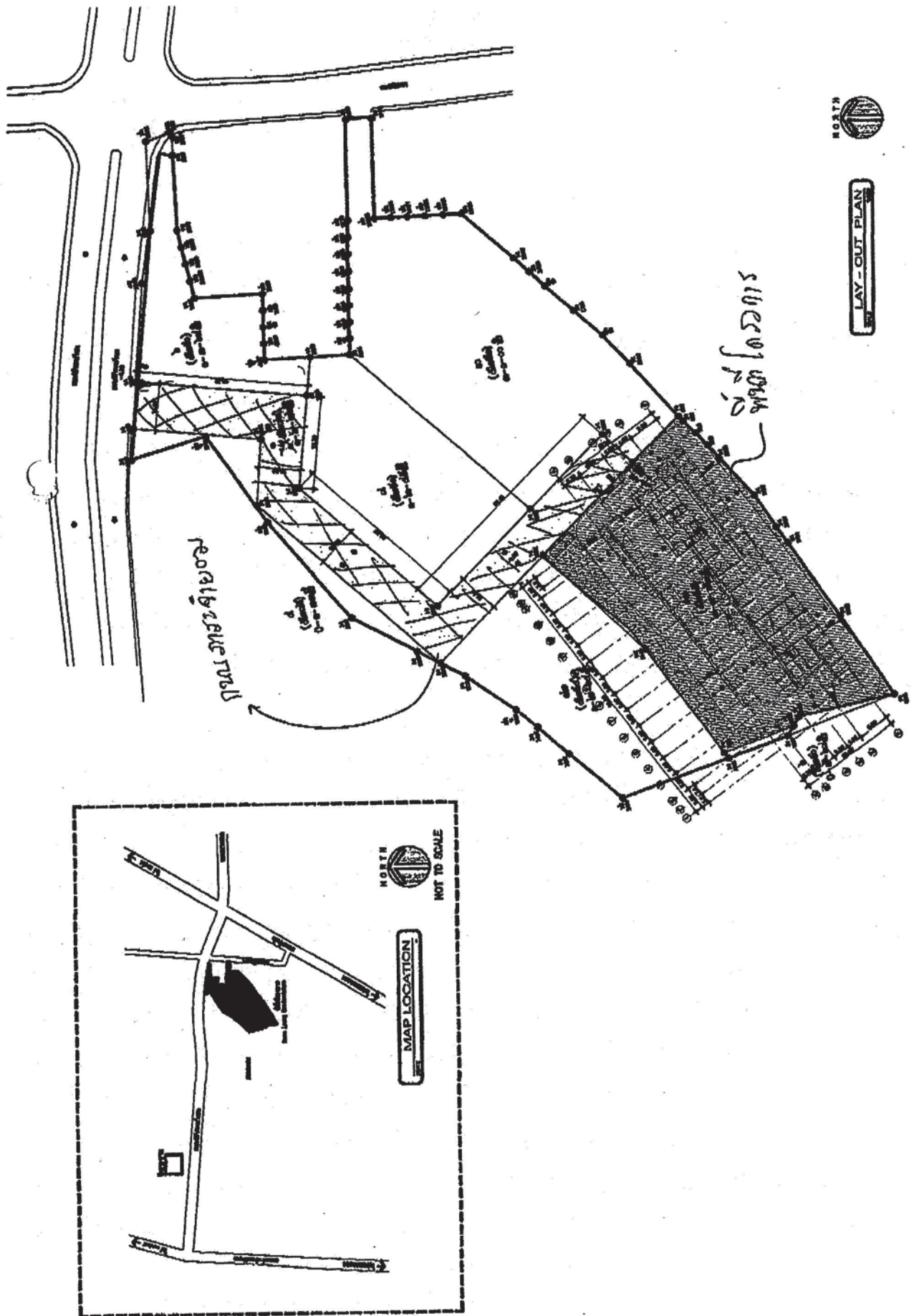
๒) ถนนภาระจำยอม ถือเป็นถนนสาธารณะ ตาม พรบ.ควบคุมอาคาร หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์ จักขอบพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

นาย ก.

กรรมการผู้จัดการ





ที่ มท ๐๗๑๐/ ๖๔๘๗

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตปทุมธานี
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๗ กรกฎาคม ๒๕๕๕

เรื่อง ขอรื้อถอนการใช้ล็อกแก้วเป็นผนังอาคาร

เรียน ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

อ้างถึง หนังสือสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ที่ กท ๐๙๐๗/อ.๗๑๓๑ ลงวันที่ ๑๖ ธันวาคม ๒๕๕๔

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านได้ขอรื้อถอนคณะกรรมการควบคุมอาคารกรณีการใช้ล็อกแก้วเป็นผนังอาคาร เนื่องจากกรุงเทพมหานครมีปัญหาในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารตามข้อ ๕๐ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ว่ากรณีผนังอาคารที่ใช้ล็อกแก้วอยู่ห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่า ๒ เมตร สำหรับอาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๙ เมตร หรือน้อยกว่า ๓ เมตร สำหรับอาคารสูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร จะเป็นการขัดต่อ ข้อ ๕๐ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) หรือไม่ว่าความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องหารื้อถอนดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่า ในกรณีนี้ศาลปกครองสูงสุดได้เคยพิพากษาว่า ตามข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) บัญญัติคำว่า “ผนัง” หมายความว่า ส่วนก่อสร้างในด้านตั้งซึ่งกั้นด้านนอกหรือระหว่างหน่วยของอาคารให้เป็นหลังหรือเป็นหน่วยแยกจากกัน ส่วนคำว่า “ทึบ” พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มิได้บัญญัติไว้ ดังนั้น จึงต้องถือตามความหมายทั่วไป ซึ่งตามพจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. ๒๕๔๒ ให้ความหมายคำว่า “ทึบ” หมายความว่า มีลม อากาศ หรือแสงสว่างเข้าออกไม่ได้หรือไม่เพียงพอ เช่น ห้องทึบ ผนังทึบ ตู้ทึบ ปาทึบ ไม่โปร่งแสง เช่น เป็นแท่งทึบ ไม่โปร่ง หนาแน่น เช่น ลายทึบ ดังนั้น คำว่า “ผนังทึบ” หมายถึง ฝา หรือสิ่งที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน มีลม อากาศ หรือแสงสว่างผ่านเข้าออกไม่ได้หรือไม่เพียงพอ อิฐบล็อกแก้วเป็นวัสดุที่โปร่งแสงแม้มีความคงทนแข็งแรงแต่แสงสามารถเข้าออกได้แม้จะไม่สามารถทำให้บุคคล ที่อยู่อาศัยภายในอาคารหรือบุคคลที่อยู่ภายนอกอาคารมองเห็นผ่านอิฐบล็อกแก้วได้ แต่การที่แสงสามารถผ่านเข้าออกได้ถือว่าเป็นการรบกวนความเป็นอยู่ของบุคคลในอาคารข้างเคียงได้ผนังที่ก่อด้วยอิฐบล็อกแก้ว จึงมิใช่เป็นผนังทึบ ตามข้อ ๕๐ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ตามนัยคำพิพากษาในคดีหมายเลขดำที่ อ.๕๓๖/๒๕๕๗

/ คดีหมายเลข

๑๒ รวมข้อหารื้อถอนเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๕

- ๒ -

คดีหมายเลขแดงที่ อ.๒๒๐/๒๕๕๐ แต่อย่างไรก็ตามหากกรุงเทพมหานครจะกำหนดให้สามารถใช้
บล็อกแก้วแทนผนังที่ก็สามารถออกข้อบัญญัติท้องถิ่นตามมาตรา ๑๐ (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร
พ.ศ. ๒๕๒๒ ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสมหวัง ดำรงพงศาวัฒน์
ผู้อำนวยการสำนักสนับสนุนและพัฒนาตามผังเมือง
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๗



ที่ กท ๐๙๐๗/อ. ๗๑๗๑

สำนักการโยธา

๑๑๑ ถนนมิตรไมตรี

เขตดินแดง กทม. ๑๐๔๐๐

๑๖ ธันวาคม ๒๕๕๔

เรื่อง ขอรื้อถอนกรณีการใช้บล็อกแก้วเป็นผนังอาคาร

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

เนื่องจากกรุงเทพมหานคร มีปัญหาในการปฏิบัติตามกฎหมายควบคุม กรณี การถือปฏิบัติตามข้อ ๕๐ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ผนังอาคารที่มีช่องแสงที่ต้องมีระยะห่างจากเขตที่ดิน ไม่น้อยกว่า ๒ เมตร สำหรับอาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๙ เมตร และต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๓ เมตร สำหรับอาคารที่มีความสูงเกิน ๙ เมตร และต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๓ เมตร สำหรับกรณีอาคารที่มีความสูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร กล่าวคือ กรณีการอนุญาตก่อสร้างอาคารในส่วนของผนังอาคารที่ใช้บล็อกแก้วโปร่งแสงนั้น กรุงเทพมหานคร ได้อนุญาตให้ก่อสร้าง โดยให้ผนังที่เป็นบล็อกแก้วอยู่ห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าสองหรือสามเมตรได้ โดยถือปฏิบัติมาตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๔๑ เนื่องจากเห็นว่าไม่ขัดต่อข้อ ๗๕ แห่งข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครเรื่องควบคุมการก่อสร้าง พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากเห็นว่าอิฐบล็อกโปร่งแสง ซึ่งไม่สามารถมองผ่านได้ถือว่าเป็นผนังทึบ เนื่องจากสภาพอิฐบล็อกโปร่งแสง ซึ่งไม่สามารถมองผ่านได้ เมื่อใช้ก่อสร้างผนังอาคารย่อมมีสภาพเป็นผนังทึบมีเพียงแสงผ่านได้ จึงถือว่าเป็นผนังทึบไม่ถือว่าเป็นผนังที่มีหน้าต่างประตู หรือช่องระบายอากาศ ครั้นต่อมากรุงเทพมหานครได้ออกข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๔ ได้กำหนดอาคารด้านที่ชิดที่ดิน เอกชน ช่องเปิด ประตู หน้าต่าง ช่องระบายอากาศ ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่าสองเมตร หรือสามเมตร สำหรับชั้นที่ ๒ ลงมาหรือชั้น ๓ ขึ้นไป ตามลำดับ กรุงเทพมหานครก็ได้ยึดถือปฏิบัติกรณีนี้เช่นเดียวกับข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้าง พ.ศ. ๒๕๒๒ มาโดยตลอด ทั้งนี้ก็เนื่องจากเห็นว่าการใช้บล็อกแก้วโปร่งแสงนั้นถือว่าเป็นผนังของอาคารชนิดหนึ่งที่ใช้ทดแทนอิฐหรือไม่ ซึ่งถือว่าเป็นวิวัฒนาการใหม่ชนิดหนึ่งของวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง ผนังอาคารที่ใช้บล็อกแก้วดังกล่าวก็ไม่ถือว่าเป็นการรบกวนหรือกระทบต่อสิทธิ หรือจะเป็นปัญหาสร้างความเดือดร้อนให้อาคารที่อยู่ข้างเคียง จนถึงขนาดที่เป็นเหตุให้ผนังที่เป็นบล็อกแก้วไม่ได้ การพิจารณาในกรณีนี้จึงต้องพิจารณาถึงหลักการจำกัดสิทธิของประชาชนในหลักของกรรมสิทธิ์และสิทธิเสรีภาพตามกฎหมายรัฐธรรมนูญ ประกอบหลักกฎหมายควบคุมอาคารในการจำกัดสิทธิของประชาชนด้วย โดยเฉพาะคำว่า “ช่องแสง”

/ กับคำว่า

๑๔ รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๕

กับคำว่า “ผนังทึบ” ว่าใช้ในกรณีใดบ้าง ซึ่งเมื่อพิจารณาถึงประโยชน์สาธารณะแล้ว การใช้ใช้ล็อกแก้ว กลับเป็นประโยชน์ต่อสาธารณะ กล่าวคือ เป็นการประหยัดพลังงานให้แก่เจ้าของอาคารและส่งผลถึง ประโยชน์ของประเทศชาติโดยรวมด้วย หากแต่เนื่องจากขณะนี้ได้มีความเห็นอีกฝ่ายหนึ่งของ ผู้ปฏิบัติงานด้านการควบคุมอาคารที่เห็นต่างจากแนวทางที่เคยยึดถือปฏิบัติเดิมโดยอ้างถึงคำวินิจฉัย อุทธรณ์ที่ ๑๓๘๓-๕๒/๒๕๕๕ ที่พิจารณาว่าผนังที่ก่อสร้างด้วยอิฐบล็อกแก้ว ไม่ถือว่าเป็นผนังทึบ คำวินิจฉัยของคณะกรรมการกฤษฎีกาที่ ๑๘๙/๒๕๕๒ และคำพิพากษาศาลปกครองกลางคดีหมายเลขดำที่ ๑๓๔๓/๒๕๕๖ คดีหมายเลขแดงที่ ๕๘๑/๒๕๕๘ ระหว่างนาย ก. ผู้ฟ้องคดีกับผู้อำนวยการ เขตบางพลัดที่ ๑ นาย ข. (ผู้ร้องสอด) ที่ ๒ ผู้ถูกฟ้องคดี ซึ่งในความเห็นต่างดังกล่าว ทำให้เกิดปัญหา ในทางปฏิบัติในการอนุญาตก่อสร้างอาคารของเจ้าพนักงานท้องถิ่นในการนี้ กรุงเทพมหานครขอหาหรือ ว่ากรณีผนังอาคารที่ใช้ล็อกแก้วอยู่ห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าสองเมตรสำหรับอาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๙ เมตร หรือน้อยกว่า ๓ เมตร สำหรับอาคารสูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่เกิน ๒๓ เมตร จะเป็นการขัดต่อ ข้อ ๕๐ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๕๓)ฯ หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาผลเป็นประการใดกรุณาแจ้งกรุงเทพมหานครทราบต่อไปด้วย
จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

นายวินัย ลิ้มสกุล

ผู้อำนวยการสำนักการโยธา

ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

กองควบคุมอาคาร

โทร ๐ ๒๒๔๗ ๐๑๐๖

โทรสาร ๐ ๒๒๔๗ ๐๑๐๖



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กรมโยธาธิการและผังเมือง สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐-๑

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๙๓๔๙

วันที่ ๑๙ กันยายน ๒๕๕๕

เรื่อง ขอรื้อการวัดระยะของป้ายตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ หมวด ๑ ข้อ ๑๓

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรีได้มีบันทึก ที่ ขบ ๐๐๒๐/๘๗๐ ลงวันที่ ๑๙ มิถุนายน ๒๕๕๕ แจ้งว่า ได้รับการอุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นรายนาย ก. ที่ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (ป้าย) สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรีได้ตรวจสอบข้อกฎหมายและแนวทางปฏิบัติตามหนังสือตอบข้อหารือของกรมโยธาธิการและผังเมืองที่ มท ๐๗๑๐/๔๔๔๗ ลงวันที่ ๒๒ มิถุนายน ๒๕๕๔ และหนังสือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ที่ มท ๐๗๑๐/๑๔๖๐ ลงวันที่ ๔ พฤษภาคม ๒๕๕๔ แล้ว จึงขอหารือเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

๑. การวัดระยะเพื่อกำหนดความสูงของป้ายตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ หมวด ๑ ข้อ ๑๓ กรณีที่ป้ายอยู่ใกล้กับถนนสาธารณะ ๒ สาย ถนนสายที่ ๑ ป้ายอยู่ห่างเขตทาง ๖.๕๐ เมตร เขตทางกว้าง ๘๐.๐๐ เมตร ถนนสายที่ ๒ ป้ายอยู่ห่างเขตทาง ๑๔.๕๐ เมตร เขตทางกว้าง ๑๐.๐๐ เมตร จะวัดเพื่อกำหนดความสูงของป้ายกับถนนสาธารณะสายที่ ๑ หรือถนนสาธารณะสายที่ ๒ กรณีที่ไม่มีทางคู่ขนาน

๒. การวัดระยะเพื่อกำหนดความสูงของป้ายตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ หมวด ๑ ข้อ ๑๓ กรณีถนนมอเตอร์เวย์ สาย ๗ ที่มีถนนคู่ขนานอยู่ในเขตทางจะวัดที่กึ่งกลางถนนคู่ขนาน หรือวัดที่กึ่งกลางเขตทางของถนนมอเตอร์เวย์ สาย ๗
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า จากข้อเท็จจริงกรณีอุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นรายนาย ก. ที่ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (ป้าย) ความสูงประมาณ ๓๐.๐๐ เมตร ยาว ๓๒.๐๐ เมตร ต่อสำนักงานเทศบาลเมืองหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี โดยมีลักษณะป้ายที่ขออนุญาตก่อสร้างติดกับถนนสาธารณะ ๒ สาย คือ ถนนสายที่ ๑ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๗ (ถนนมอเตอร์เวย์) ป้ายอยู่ห่างจากเขตทางประมาณ ๖.๕๐ เมตร ห่างจากกึ่งกลางเขตทางหลวงประมาณ ๔๖.๕๐ เมตร ห่างจากกึ่งกลางถนนสายคู่ขนานประมาณ ๒๐.๐๐ เมตร และถนนสายที่ ๒ ถนนสาธารณะไม่มีชื่อป้ายอยู่ห่างจากแนวเขตทางประมาณ ๑๔.๕๐ เมตร ห่างจากกึ่งกลางถนนประมาณ ๒๓.๐๐ เมตร คณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณาข้อหารือในลักษณะทำนองเดียวกันนี้ว่าตามข้อ ๑๓ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ซึ่งกำหนดว่า ป้ายต้องมีความสูงไม่เกินระยะ

/ ที่วัดจาก

๑๖ รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๕

ที่วัดจากจุดที่ติดตั้งป้ายไปจนถึงกึ่งกลางถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้ที่สุด มีเจตนาarmi เพื่อต้องการมิให้
เกิดการกีดขวางจราจรเมื่อป้ายล้ม ซึ่งกรณีตามข้อหาเรื่องนี้ ข้อเท็จจริงปรากฏว่า ทางหลวงแผ่นดิน
หมายเลข ๗ มีถนนคู่ขนานปรากฏอยู่ และป้ายดังกล่าวอยู่ใกล้กับถนนคู่ขนานมากที่สุด การพิจารณาความ
สูงของป้ายจึงต้องพิจารณาจากระยะจากจุดที่ติดหรือตั้งป้ายซึ่งหมายถึงขอบแผ่นป้ายไปยังกึ่งกลางถนน
คู่ขนานดังกล่าวส่วนประเด็นที่หาหรือในกรณีที่ไม่มีถนนคู่ขนานนั้นไม่ปรากฏว่ามีข้อเท็จจริง จึงไม่มี
ประเด็นที่จะต้องพิจารณา

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

นายสมหวัง ดำรงพงศาวัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักสนับสนุนและพัฒนาตามผังเมือง

รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี โทร. (มท.) ๓๐๔๕๓, ๐-๓๘๒๘-๗๑๗๔

ที่ ขบ ๐๐๒๐ / ๘๗๐

วันที่ ๑๙ มิถุนายน ๒๕๕๕

เรื่อง ขอรื้อการวัดระยะของป้ายตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ หมวด ๑ ข้อ ๑๓

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี ได้รับเรื่องราวที่เป็นกรณีอุทธรณ์ของ นาย ก. ที่ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (ป้าย) ความสูงประมาณ ๓๐.๐๐ เมตร ยาว ๓๒.๐๐ เมตร รายละเอียดตามแผนผังที่แนบมาพร้อมนี้ (เอกสารหมายเลข ๑) ต่อสำนักงานเทศบาลเมืองหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี โดยมีลักษณะป้ายที่ขออนุญาตก่อสร้างติดกับถนนสาธารณะ ๒ สาย คือถนนสายที่ ๑ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๗ (สายมอเตอร์เวย์) อยู่ห่างจากแนวเขตทางประมาณ ๖.๕๐ เมตร ห่างจากกึ่งกลางเขตทางหลวงประมาณ ๔๖.๕๐ เมตร ห่างจากกึ่งกลางถนนสายคู่ขนานประมาณ ๒๐.๐๐ เมตร และถนนสายที่ ๒ ถนนสาธารณะไม่มีชื่อ ห่างจากแนวเขตทางประมาณ ๐๔.๕๐ เมตร ห่างจากกึ่งกลางถนนประมาณ ๒๓.๐๐ เมตร เนื่องจากผู้อุทธรณ์ได้ตีความข้อกำหนดตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ หมวด ๑ ข้อ ๑๓ ว่าการวัดระยะเพื่อกำหนดความสูงของป้ายต้องวัดระยะจากขอบป้าย ถึงถนนสาธารณะที่ใกล้ที่สุดคือถนนมอเตอร์เวย์ สาย ๗ และวัดระยะถึงกึ่งกลางเขตทางของถนนมอเตอร์เวย์ สาย ๗

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี ได้ตรวจสอบข้อกำหนดและแนวทางปฏิบัติตามหนังสือตอบข้อหารือของกรมโยธาธิการ ที่ มท. ๐๗๑๐/๔๔๔๗ ลงวันที่ ๒๒ มิถุนายน ๒๕๔๙ และหนังสือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารที่ มท. ๐๗๑๐/๑๔๖๐ ลงวันที่ ๔ พฤษภาคม ๒๕๔๘ แล้วจึงขอหารือเพิ่มเติมในกรณีดังต่อไปนี้ว่า

๑. การวัดระยะเพื่อกำหนดความสูงของป้ายตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ หมวด ๑ ข้อ ๑๓ กรณีที่ป้ายอยู่ใกล้กับถนนสาธารณะ ๒ สาย ถนนสายที่ ๑ ป้ายอยู่ห่างเขตทาง ๖.๕๐ เมตรเขตทางกว้าง ๘๐.๐๐ เมตร ถนนสายที่ ๒ ป้ายอยู่ห่างเขตทาง ๑๔.๕๐ เมตร เขตทางกว้าง ๑๐.๐๐ เมตร จะวัดเพื่อกำหนดความสูงของป้ายกับถนนสาธารณะสายที่ ๑ หรือถนนสาธารณะสายที่ ๒ กรณีที่ไม่มีทางคู่ขนาน

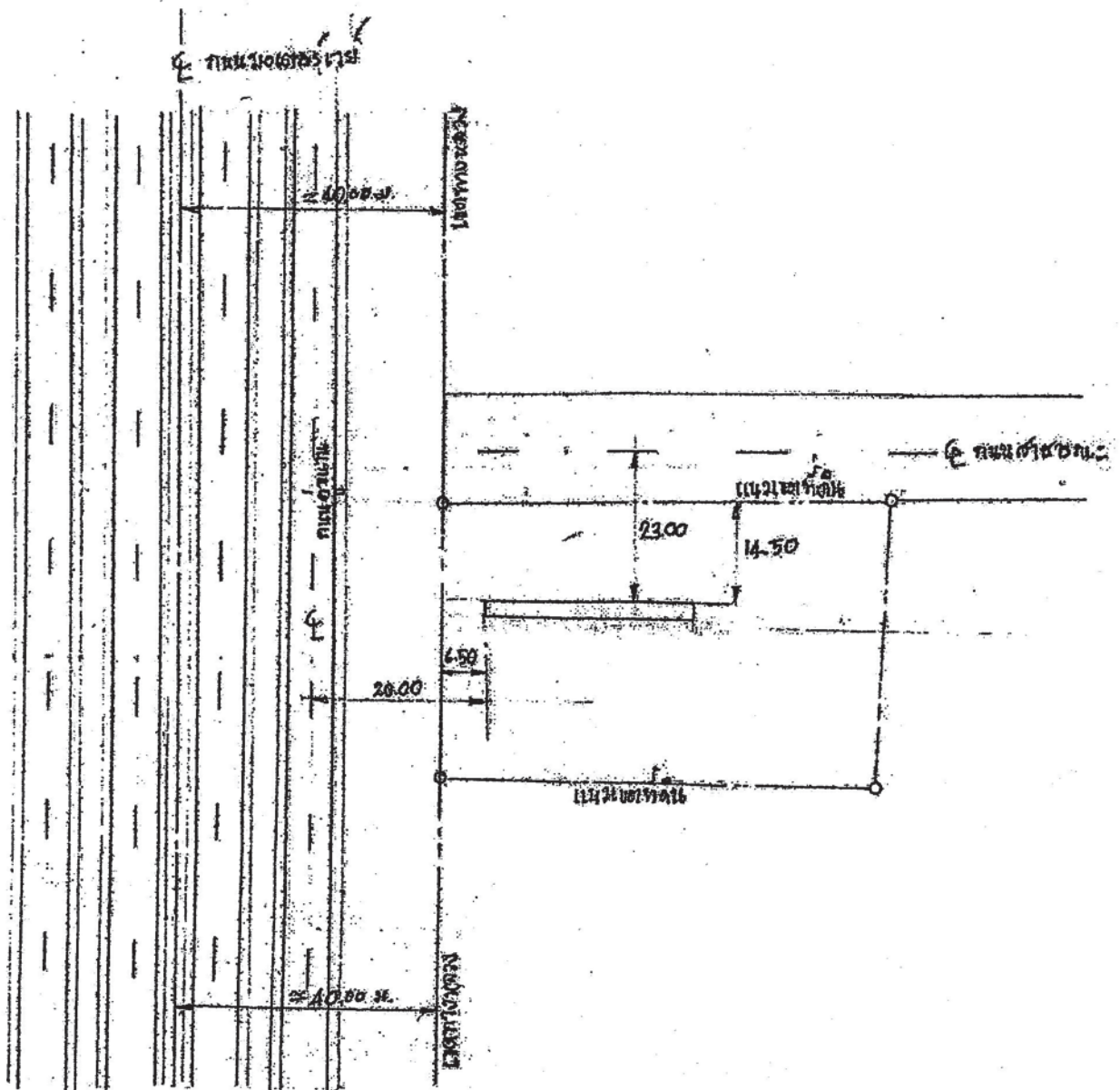
๒. การวัดระยะเพื่อกำหนดความสูงของป้ายตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ หมวด ๑ ข้อ ๑๓ กรณีถนนมอเตอร์เวย์ สาย ๗ ที่มีถนนคู่ขนานอยู่ในเขตทาง จะวัดที่กึ่งกลางถนนคู่ขนานหรือวัดที่กึ่งกลางเขตทางของถนนมอเตอร์เวย์ สาย ๗

จึงเรียนมาเพื่อโปรดตอบข้อหารือเพื่อความชัดเจนถูกต้อง และเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

นายอนวัช สุวรรณเดช

โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี

เอกสารแนบ 1





ที่ มท ๐๗๑๐ / ๙๖๔๗

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๕ กันยายน ๒๕๕๕

เรื่อง ขอรื้อถอนแนวทางการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นายกเทศมนตรีนครรังสิต

อ้างถึง หนังสือเทศบาลนครรังสิต ที่ ปท ๕๓๖๐๓/๓๕๒๒ ลงวันที่ ๑๐ สิงหาคม ๒๕๕๕

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครรังสิตแจ้งว่า ได้รับเรื่องร้องเรียนว่าเจ้าของอาคารได้ก่อสร้างอาคารโดยผนังของอาคารมีช่องประตู หน้าต่าง ก่อบล็อกแก้วและช่องระบายพัดลมดูดอากาศ ห่างจากแนวเขตที่ดินที่ก่อสร้างอาคาร ๐.๕๐ เมตร ซึ่งตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ข้อ ๕๐ กำหนดให้ผนังของอาคารที่อยู่ห่างจากแนวเขตที่ดินที่ก่อสร้างอาคาร ๐.๕๐ เมตร จะต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบเท่านั้น ต่อมาเจ้าของอาคารได้มีการแก้ไขตามคำสั่งเทศบาลนครรังสิตทำการปิดทึบเป็นผนังทึบ เทศบาลนครรังสิต จึงขอหารือว่า

๑. การนำเอาแผ่นยิปซัมมาปิดประตู หน้าต่าง ถือว่าเป็นผนังทึบและเป็นผนังที่มีความมั่นคงแข็งแรงหรือไม่ อย่างไร

๒. บล็อกแก้วที่ทาสีปิดทึบถือว่าเป็นผนังทึบหรือไม่อย่างไร

๓. ช่องระบายพัดลมดูดอากาศที่มีการทาสีปิดทึบเกร็ดระบายอากาศถือเป็นผนังทึบหรือไม่อย่างไร

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้ว ขอเรียนดังนี้

๑. ศาลปกครองสูงสุดได้เคยมีคำพิพากษาในลักษณะทำนองเดียวกันนี้ว่า การแก้ไขผนังของอาคารที่มีหน้าต่างโดยปิดหน้าต่างภายนอกและตีปิดด้วยกระเบื้องแผ่นเรียบบริเวณหน้าต่างภายในอาคารทั้งสองด้าน เป็นการดำเนินการที่มีผลทำให้หน้าต่างไม่สามารถใช้งานได้อย่างถาวร ลมหรือแสงสว่างเข้าออกไม่ได้บุคคลผู้อยู่ภายในอาคารและบุคคลที่อยู่ภายนอกอาคารไม่สามารถมองเห็นช่องหน้าต่างดังกล่าวได้ทำให้ผนังอาคารด้านดังกล่าว มีสภาพเป็นผนังทึบอย่างถาวรตามข้อ ๕๐ แห่งกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) แล้ว ส่วนอิฐบล็อกแก้วเป็นวัสดุที่โปร่งแสงแม้มีการทาสีทึบให้กลมกลืนกับผนังเดิมเพื่อไม่ให้แสงสว่างสามารถลอดได้มิใช่เป็นผนังทึบ โดยถาวรตามข้อ ๕๐ แห่งกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ฯ ทั้งนี้ ตามนัยคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดปกครองสูงสุด

/ คดีหมายเลข

๒๐ รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๕

คดีหมายเลขดำที่ อ ๕๓๖/๒๕๕๗ คดีหมายเลขแดงที่ อ ๒๒๐/๒๕๕๐ ระหว่าง นาง ก. ที่ ๑ นาง ข. ที่ ๒
ผู้ฟ้องคดี ผู้อำนวยการเขตบางพลัด ผู้ถูกฟ้องคดี

๒. ช้องระบายพัดลมดูดอากาศมีไว้เพื่อระบายอากาศภายในอาคารออกสู่ภายนอกอาคาร
ทำให้มีลมเข้าออกได้อยู่ตลอดเวลา ดังนั้น การทาสีปิดทับเกร็ดระบายอากาศจึงไม่เป็นผนังที่ตามมาข้อ ๕๐
แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๕๓)ฯ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสมหวัง ดำรงพงศาวัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักสนับสนุนและพัฒนาตามผังเมือง

รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐-๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๗



ที่ ปท ๕๓๖๐๓/๓๕๒๒

สำนักงานเทศบาลนครรังสิต
ถนนรังสิต-ปทุมธานี ปท ๑๒๑๓๐

๑๐ สิงหาคม ๒๕๕๕

เรื่อง ขอรื้อแนวทางการปฏิบัติตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร ฯ

เรียน ผู้อำนวยการสำนักงานควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

ด้วยเทศบาลนครรังสิตได้รับเรื่องร้องเรียนว่า เจ้าของอาคารได้ก่อสร้างอาคารมีช่องประตู-หน้าต่างก่อบล็อกแก้วและช่องระบายพัดลมดูดอากาศห่างจากแนวเขตที่ดินที่ก่อสร้างอาคาร ๐.๕๐ เมตร ซึ่งตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ข้อ ๕๐ ผนังของอาคารที่อยู่ห่างจากแนวเขตที่ดินที่ก่อสร้างอาคาร ๐.๕๐ เมตร จะต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบเท่านั้น แต่เจ้าของอาคารที่ถูกร้องเรียนได้ก่อสร้างมีช่องประตู-หน้าต่างก่อบล็อกแก้วและช่องระบายพัดลมดูดอากาศ ต่อมาได้มีการแก้ไขตามคำสั่งเทศบาลนครรังสิต ทำการปิดทับเป็นผนังทึบ เทศบาลนครรังสิต จึงขอหารือว่า

๑. การนำเอาแผ่นยิปซัมมาปิดทับประตู-หน้าต่าง ถือว่าเป็นผนังทึบและเป็นผนังที่มีความมั่นคงแข็งแรงหรือไม่อย่างไร
๒. บล็อกแก้วที่ทาสีปิดทับ ถือว่าเป็นผนังทึบหรือไม่อย่างไร
๓. ช่องระบายพัดลมดูดอากาศที่มีการทาสีปิดทับเกร็ดระบายอากาศ ถือว่าเป็นผนังทึบหรือไม่อย่างไร

จากการแก้ไขปิดทับผนังทึบ ทั้ง ๓ ข้อข้างต้น เทศบาลนครรังสิตจึงขอหารือท่านผู้อำนวยการสำนักงานควบคุมและตรวจสอบอาคาร พิจารณาตอบข้อหารือข้างต้นด้วยว่า เจ้าของอาคารได้ดำเนินการถูกต้องตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร ฯ หรือไม่อย่างไร เพื่อที่เทศบาลนครรังสิตจะได้ใช้เป็นแนวทางปฏิบัติตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ฯ ต่อไป ผลเป็นประการใดกรุณาแจ้งเทศบาลนครรังสิต ทราบด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

นายไพโรจน์ อินทร์เนื่อง

รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน

นายกเทศมนตรีนครรังสิต



ที่ มท ๐๗๑๐/๙๖๔๙

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๕ กันยายน ๒๕๕๕

เรื่อง ขอสอบถามข้อกฎหมาย เรื่อง ความสูงของเสากังหันลม

เรียน นาย ก.

อ้างถึง หนังสือของท่านที่ EAW-๑ / ๓๐-๐๔-๕๕ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๕๕

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า บริษัท ก. มีความประสงค์จะก่อสร้างและติดตั้งกังหันลม ซึ่งมีความสูงของเสากังหันลมประมาณ ๙๐ เมตร และมีใบพัดยาว ๕๐ เมตร (ความยาวเส้นผ่านศูนย์กลางใบพัด ๑๐๐ เมตร) ซึ่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ๗ ข้อ ๔๔ วรรคหนึ่ง กำหนดไว้ว่า “ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด” และวรรคสองกำหนดว่า “ความสูงของอาคารให้วัดแนวตั้งจากระดับถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุดสำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยา ให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด” ในกรณีที่กังหันลมมีความสูง ๙๐ เมตร และมีใบพัดยาว ๕๐ เมตร ต้องกำหนดระยะห่างระหว่างกังหันลมกับถนนสาธารณะ โดยวัดจากแนวตั้ง ณ จุดที่ใบพัดอยู่สูงที่สุดไปยังแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของความสูงของกังหันลมรวมใบพัด $(= ๙๐ + ๕๐) / ๒ = ๗๒.๕$ เมตร) ใช่หรือไม่
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ๗ ข้อ ๔๔ มีวัตถุประสงค์เกี่ยวกับการสาธารณสุข และการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมเพื่อให้มีการก่อสร้างอาคาร ที่มีลักษณะเป็นตึก บ้าน เรือน โรง สำนักงาน ที่มีความสูงมากเกินไปจนทำให้บดบังแสงแดด และการระบายอากาศบริเวณถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้เคียงไม่พอเพียง ซึ่งกรณีเสากังหันลมมีความสูง ๙๐ เมตร

/ และมีใบพัด

รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๕ ๒๓

และมีใบพัดยาว ๕๐ เมตรโดยสภาพมิได้เป็นอาคารตามความในข้อ ๔๔ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)๑ แต่เป็นสิ่งที่สร้างขึ้นที่ถือว่าเป็นอาคารตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งสร้างขึ้น อย่างอื่น เป็นอาคาร ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๑ (๕) ดังนั้น ความในข้อ ๔๔ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)๑ จึงไม่ใช้บังคับ กับกรณีนี้ที่หารือนี้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสมหวัง ดำรงพงศาวัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักสนับสนุนและพัฒนาตามผังเมือง
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๗

เลขที่เอกสาร EAW-๑/๓๐-๐๔-๕๕

วันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๕๕

เรื่อง ขอสอบถามข้อกำหนดเรื่องความสูงของเสาगงหันลม

เรียน ท่านประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง ถนนพระราม ๖ สามเสนใน พญาไท กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

สิ่งที่แนบมาด้วย แบบกงหันลม

ด้วยบริษัทฯ มีความประสงค์จะก่อสร้างและติดตั้งกงหันลม ซึ่งมีความสูงของเสาगงหัน
ประมาณ ๙๐ เมตร และมีใบพัดยาว ๕๐ เมตร (ความยาวเส้นผ่านศูนย์กลางใบพัด ๑๐๐ เมตร) มีข้อ
สงสัยในการพิจารณาตามกฎหมายว่าด้วยความสูงของอาคาร จึงใคร่ขอสอบถาม ข้อกำหนด
ดังรายละเอียดต่อไปนี้

กฎหมายควบคุมอาคาร ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ พ.ศ. ๒๕๔๓ ข้อที่ ๔๔ ระบุไว้ว่า
“ข้อ ๔๔ ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบวัดจากจุดนั้นไป
ตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด

ความสูงของอาคารให้วัดแนวตั้งจากระดับถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วน
ของอาคารที่สูงที่สุด สำหรับอาคารทรงจั่ว หรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด”

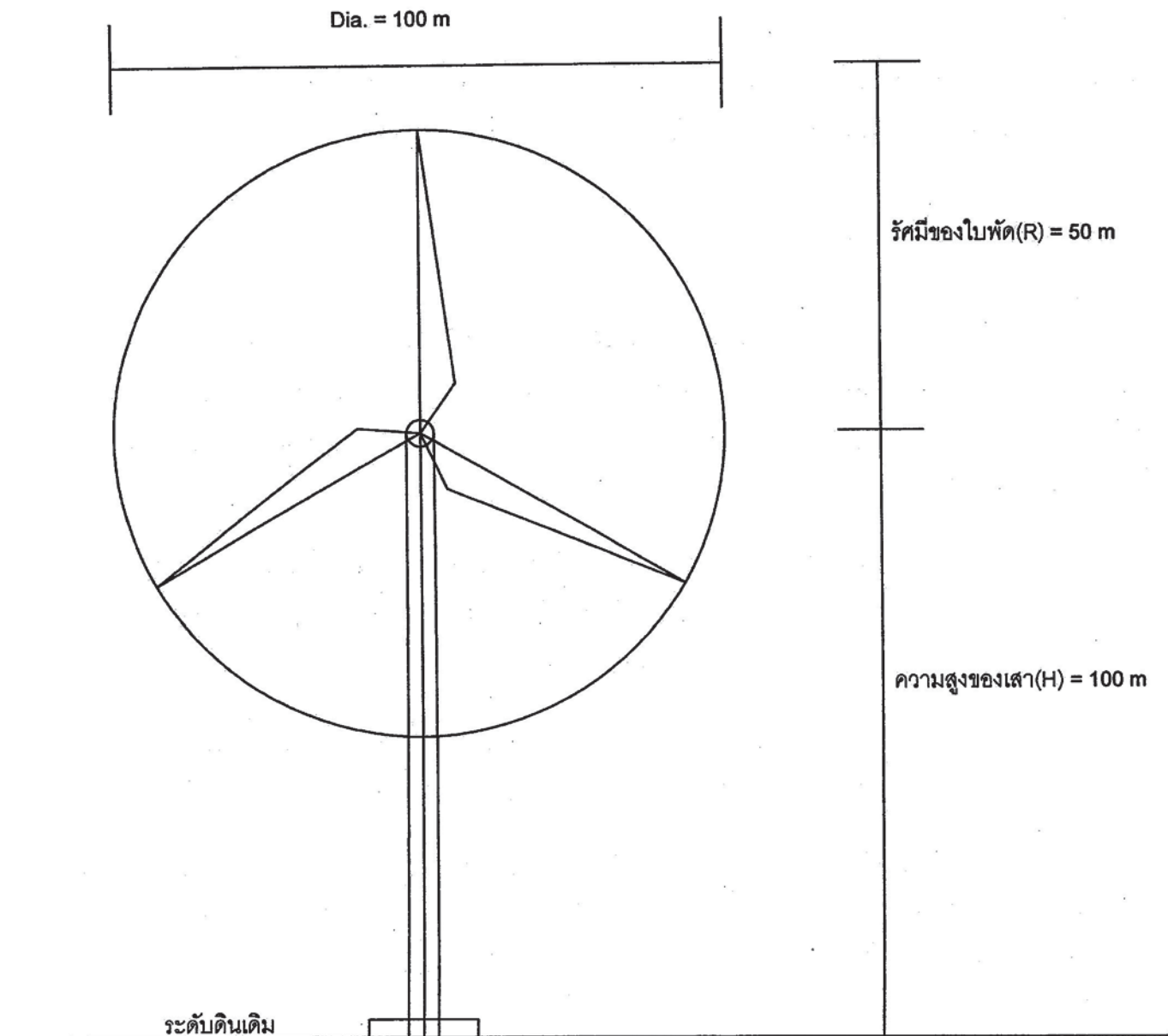
ในกรณีที่กงหันลมมีความสูง ๙๐ เมตร และมีขนาดใบพัดยาว ๕๐ เมตร ต้องกำหนดระยะห่าง
ระหว่างกงหันกับถนนสาธารณะ โดยวัดจากแนวตั้ง ณ จุดที่ใบพัดอยู่สูงที่สุดไปยังแนวเขตด้านตรงข้ามของ
ถนนสาธารณะไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของความสูงของกงหันรวมใบพัด $(= ๙๐ + ๕๐) / ๒ = ๗๐$ เมตร)
ใช่หรือไม่

ขอแสดงความนับถือ

นาย ก.

วิศวกร

รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๕ ๒๕



แบบกังหันลม



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กรมโยธาธิการและผังเมือง สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๑๐๔๕๒

วันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๕๕

เรื่อง ขอรื้อคำนิยามตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่ได้มีบันทึก ที่ ชม ๐๐๒๐.๓/๖๙๖ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๕๕ แจ้งว่า ได้รับเรื่องขอรื้อคำนิยามตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร จากเทศบาลตำบลสุเทพว่า อาคารชุดเข้าข่ายเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมหรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามมาตรา ๔ และมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้กำหนดนิยามคำว่า “อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่ บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง และจะต้องมีการจดทะเบียนเป็นอาคารชุด ส่วนอาคารอยู่อาศัยรวมได้มีการกำหนดคำนิยามไว้ในข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออก ตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กล่าวคือ “อาคารอยู่อาศัยรวม” หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็น หน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว” เช่น แฟลต อพาร์ทเมนต์ ประกอบกับมาตรา ๓๒ แห่ง พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ และกฎกระทรวงกำหนดอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. ๒๕๕๒ กำหนดให้อาคารชุด และอาคารอยู่อาศัยรวมเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้คนละประเภท ดังนั้น อาคารชุดกับอาคารอยู่ อาศัยรวมจึงเป็นอาคารคนละประเภทกัน หากอาคารตามกรณีที่ทำรื้อได้ดำเนินการจดทะเบียนเป็น อาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ อาคารดังกล่าวก็จะไม่ใช่อาคารอยู่อาศัยรวม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

นายเกียรติศักดิ์ จันทรา

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กรมโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่ กลุ่มงานวิชาการโยธาธิการ โทร. ๐-๕๓๑๑-๒๗๓๓

ที่ ชม ๐๐๒๐.๓/๖๙๖

วันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๕๕

เรื่อง ขอรื้อคำนิยามตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่ ได้รับเรื่องขอรื้อคำนิยามตามกฎหมายควบคุมอาคารมาว่าด้วยการควบคุมอาคารจากสำนักงานเทศบาลตำบลสุเทพ กรณีอาคารชุดจำนวน ๒ อาคาร ของนาง ก. โดยแต่ละอาคารมีจำนวนห้องพักตั้งแต่ ๘๐ ห้องขึ้นไป และมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ ๔,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป ซึ่งเทศบาลตำบลสุเทพ ได้วินิจฉัยว่าอาคารดังกล่าวเป็นอาคารชุดไม่ถือว่าเข้าข่ายเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมตามสำเนาหนังสือเทศบาลตำบลสุเทพ ตามที่แนบมาพร้อม

ดังนั้น เพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงที่ถูกต้องและเป็นที่ยุติ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่ จึงขอรื้อมายังสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารในประเด็นอาคารชุดเข้าข่ายเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมหรือไม่ ซึ่งตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๔๗๙ ข้อ ๑ (๘) กำหนดอาคารชุด หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่พักอาศัยหลายครอบครัว โดยแต่ละครอบครัวมีห้องนอน ครุไฟฟ้า ห้องส้วมและห้องน้ำเป็นอิสระและมีทางเดินและบันไดขึ้นชั้นบนหรือสัฟไฟท์ใช้ร่วมกันและตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๑ กำหนดอาคารอยู่อาศัยรวม หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความเห็นในข้อหาดังกล่าวด้วย ผลเป็นประการใด กรุณาแจ้งให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่ทราบด้วย และขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

นายวินัย ขจรปรีดานนท์

โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๐๘๕๒

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๒๖ ตุลาคม ๒๕๕๕

เรื่อง ขอรื้อเกี่ยวกับแนวทางปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความ
ในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลป่าสัก

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลป่าสัก ที่ ลพ ๗๑๒๐๓/๑๒๙๗ ลงวันที่ ๗ กรกฎาคม ๒๕๕๕

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลป่าสักขอรื้อกรณี นาย ก. ได้ยื่นคำ
ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๓ ชั้น จำนวน ๑ หลัง ๔ คูหา (อาคาร A ๑) และได้รับอนุญาต
ก่อสร้างไปแล้ว ขณะที่ยังอยู่ระหว่างการก่อสร้าง เจ้าของอาคารได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารบ้านแถว
๓ ชั้น (ทาวน์โฮม ๓ ชั้น สร้างทดแทนบ้านพักอาศัยเดิม อาคาร A ๒) เพิ่มอีก ๑ คูหา ทำให้อาคาร
เชื่อมต่อกันเป็น ๕ คูหา โดยมีโครงสร้างและผนังเดียวกันกับอาคารพาณิชย์เดิมซึ่งก่อสร้างไว้ก่อนแล้ว
จำนวน ๑๕ คูหา ซึ่งถ้านับรวมกันแล้วจะเป็น ๒๐ คูหา ซึ่งอาคารพาณิชย์ได้ก่อสร้างก่อนที่องค์การบริหาร
ส่วนตำบล ป่าสักจะยกฐานะจากสภาตำบลเป็นองค์การบริหารส่วนตำบลไม่สามารถระบุได้ว่าหน่วยงาน
ใดเป็นผู้อนุญาตให้ก่อสร้าง โดยมีประเด็นหารือ ดังนี้

๑. องค์การบริหารส่วนตำบลป่าสักจะสามารถอนุญาตก่อสร้างบ้านแถว ๓ ชั้น
(ทาวน์โฮม ๓ ชั้น) สร้างทดแทนบ้านพักอาศัยเดิม (อาคาร A ๒) ได้หรือไม่

๒. หากพิจารณาว่าไม่สามารถให้ก่อสร้างได้จะต้องให้เจ้าของที่ดินข้างเคียง
(อาคารพาณิชย์ ๑๕ ห้อง) เติมนิยมนยอชิตเขตได้หรือไม่

๓. หากมีการขออนุญาตให้ก่อสร้างอาคารบ้านแถว ๓ ชั้น (ทาวน์โฮม ๓ ชั้น) สร้างทดแทน
บ้านพักอาศัย (อาคาร A ๒) จะทำให้อาคารต่อเนื่องกันเกิน ๔๐ เมตร หรือเกิน ๑๐ คูหา จะทำ
ได้หรือไม่ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

/กรมโยธาธิการ

รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๕ ๒๙

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามข้อ ๔๙ (๑) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้ การก่อสร้างอาคาร ในบริเวณด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือ ตึกแถวไม่น้อยกว่า ๒ เมตร ดังนั้น หากอาคารตามข้อหาหรืออยู่ในเขตผังเมืองรวมตามกฎหมายกระทรวง ผังเมืองรวมเมืองลำพูน พ.ศ. ๒๕๕๕ ซึ่งเป็นเขตควบคุมอาคาร การขออนุญาตก่อสร้างบ้านแถว (ซึ่งมิใช่ห้องแถวหรือตึกแถว) บนที่ดินซึ่งเป็นที่ว่าง กว้าง ๔ เมตร ระหว่างตึกแถว ๔ คูหา (อาคาร A ๑) กับตึกแถวเดิมจำนวน ๑๕ คูหา จึงไม่อาจกระทำได้ และไม่มีประเด็นที่ต้องพิจารณาว่าเป็นการสร้าง ทดแทนอาคารเดิมหรือเจ้าของที่ดินข้างเคียงยินยอมให้ก่อสร้างชิดเขตได้หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายเกียรติศักดิ์ จันทรา

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐-๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๖๑

โทรสาร ๐-๒๒๙๙ ๔๓๖๗



ที่ ลพ ๗๑๒๐๓/๑๒๙๗

ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลป่าสัก
หมู่ที่ ๔ ต.ป่าสัก อ.เมือง จ.ลำพูน ๕๑๐๐๐

๗ กรกฎาคม ๒๕๕๕

เรื่อง ขอรื้อเกี่ยวกับแนวทางปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความใน
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย เอกสารที่เกี่ยวข้อง จำนวน ๑ ชุด

ด้วยองค์การบริหารส่วนตำบลป่าสักได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารจาก นาย ก. ครั้งแรกเป็นอาคารพาณิชย์ ค.ส.ล. ๓ ชั้น จำนวน ๑ หลัง ๔ คูหา (อาคาร A๑) เจ้าของอาคารได้รับใน อนุญาตก่อสร้างไปแล้ว ขณะที่ยังอยู่ระหว่างการก่อสร้าง เจ้าของอาคารได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร บ้านแถว ๓ ชั้น (ทาวนิโฮม ๓ ชั้น สร้างทดแทนบ้านพักอาศัยเดิม อาคาร A๒) เพิ่มอีก ๑ คูหา จึงทำให้ อาคารเชื่อมต่อกันเป็น ๕ คูหาโดยมีโครงสร้างและผนังเดียวกัน อาคารข้างเคียงที่ขออนุญาตฯ เป็น พาณิชยกรรมซึ่งก่อสร้างไว้ก่อนแล้ว จำนวน ๑๕ คูหาซึ่งถ้านับรวมกันก็จะเป็น ๒๐ คูหา อาคารพาณิชย์ (B) นี้ได้ก่อสร้างก่อนที่ องค์การบริหารส่วนตำบลป่าสักจะประกาศยกฐานะจากสภาตำบลเป็นองค์การ บริหารส่วนตำบล ไม่สามารถระบุได้ว่าหน่วยงานใดเป็นผู้อนุญาตก่อสร้าง องค์การบริหารส่วนตำบลป่า สักขอหารือดังนี้

๑. องค์การบริหารส่วนตำบลป่าสักจะสามารถอนุญาตก่อสร้างบ้านแถว ๓ ชั้น (ทาวนิโฮม ๓ ชั้น) สร้างทดแทนบ้านพักอาศัยเดิม (อาคาร A๒) ได้หรือไม่
๒. หากพิจารณาว่าได้สามารถให้ก่อสร้างได้จะต้องให้เจ้าของที่ดินข้างเคียง (อาคาร พาณิชยกรรม ๑๕ ห้องเดิม ยินยอมขีดเขตได้หรือไม่
๓. หากมีการขออนุญาตให้ก่อสร้างอาคารบ้านแถว ๓ ชั้น (ทาวนิโฮม ๓ ชั้น) สร้างทดแทนบ้านพักอาศัย (อาคาร A๒) จะทำให้อาคารต่อเนื่องกันเกิน ๔๐ เมตร หรือ เกิน ๑๐ คูหา จะทำได้หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้องค์การบริหารส่วน ตำบลป่าสักทราบด้วยจักขอบพระคุณยิ่ง

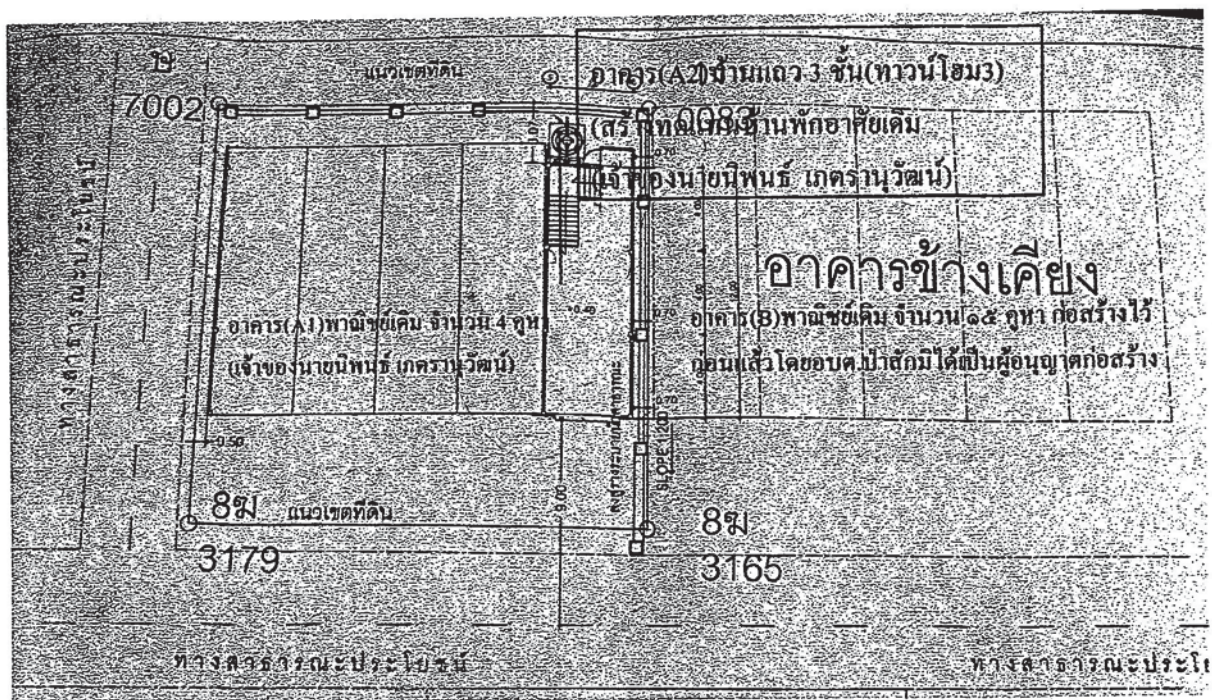
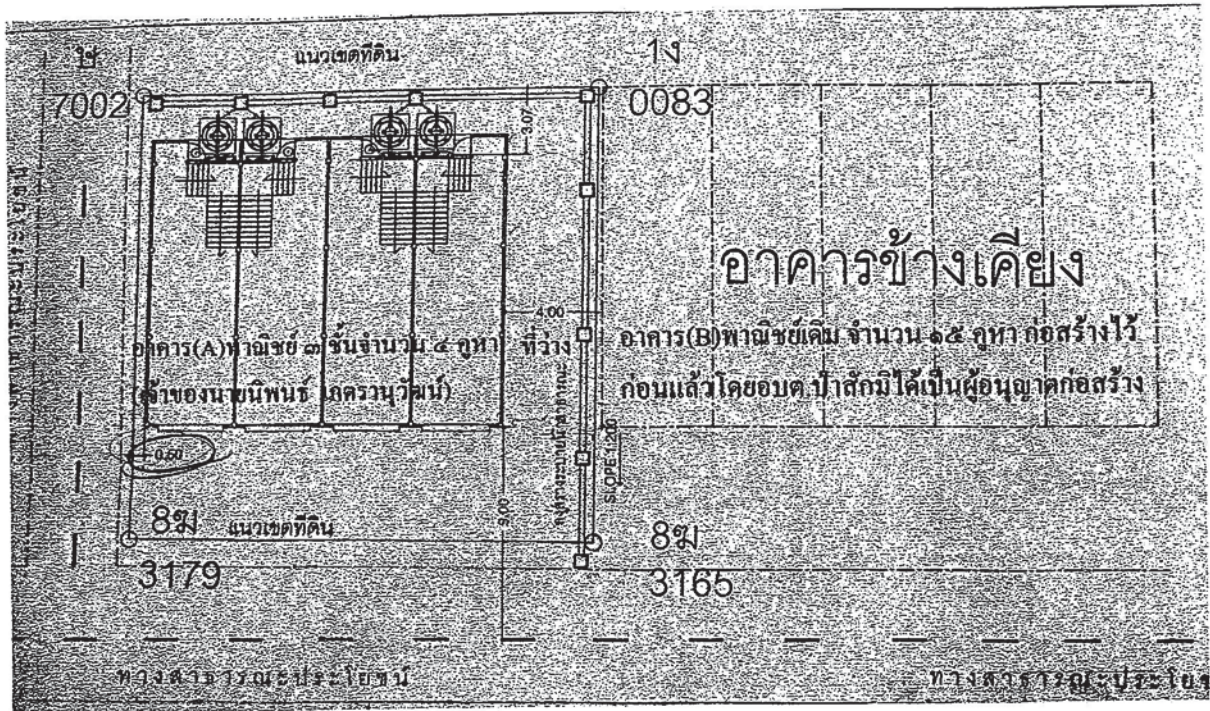
ขอแสดงความนับถือ

นายยวงคำ กันใจศักดิ์

นายกองค์การบริหารส่วนตำบลป่าสัก

รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๕ ๓๑

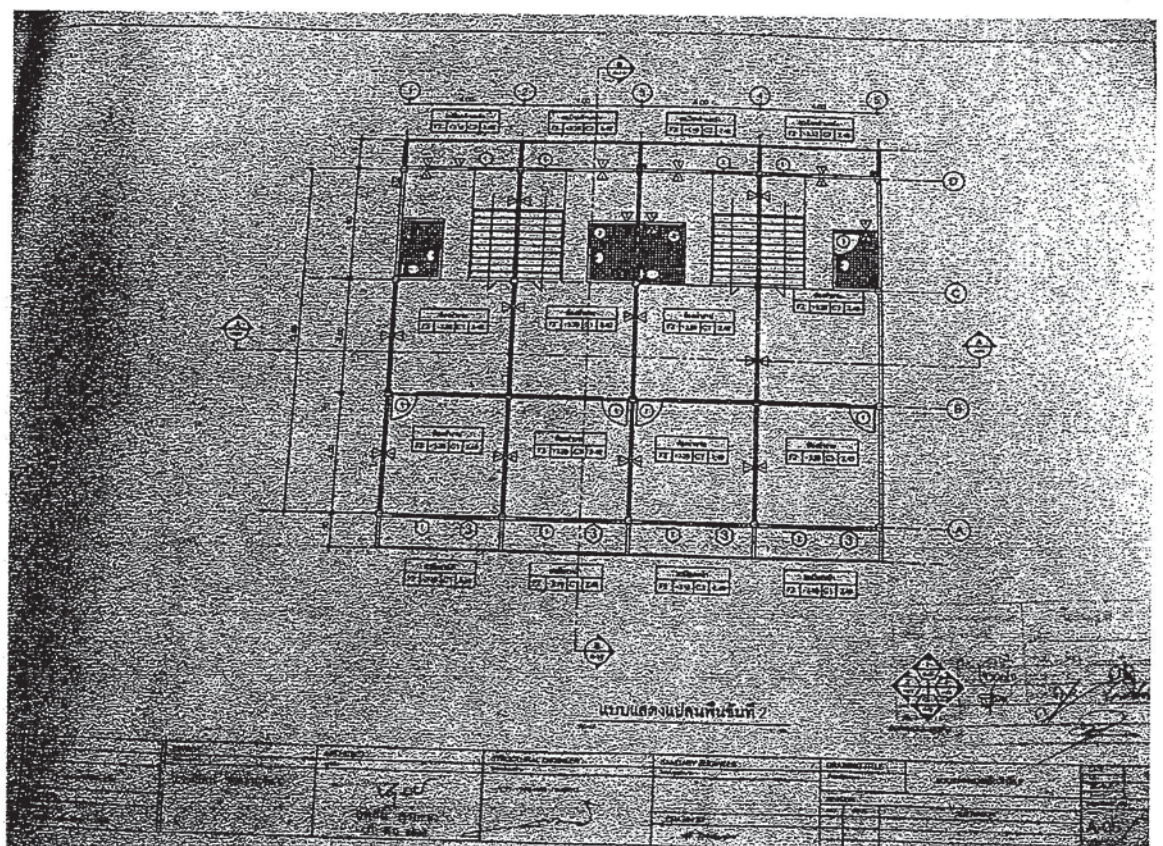
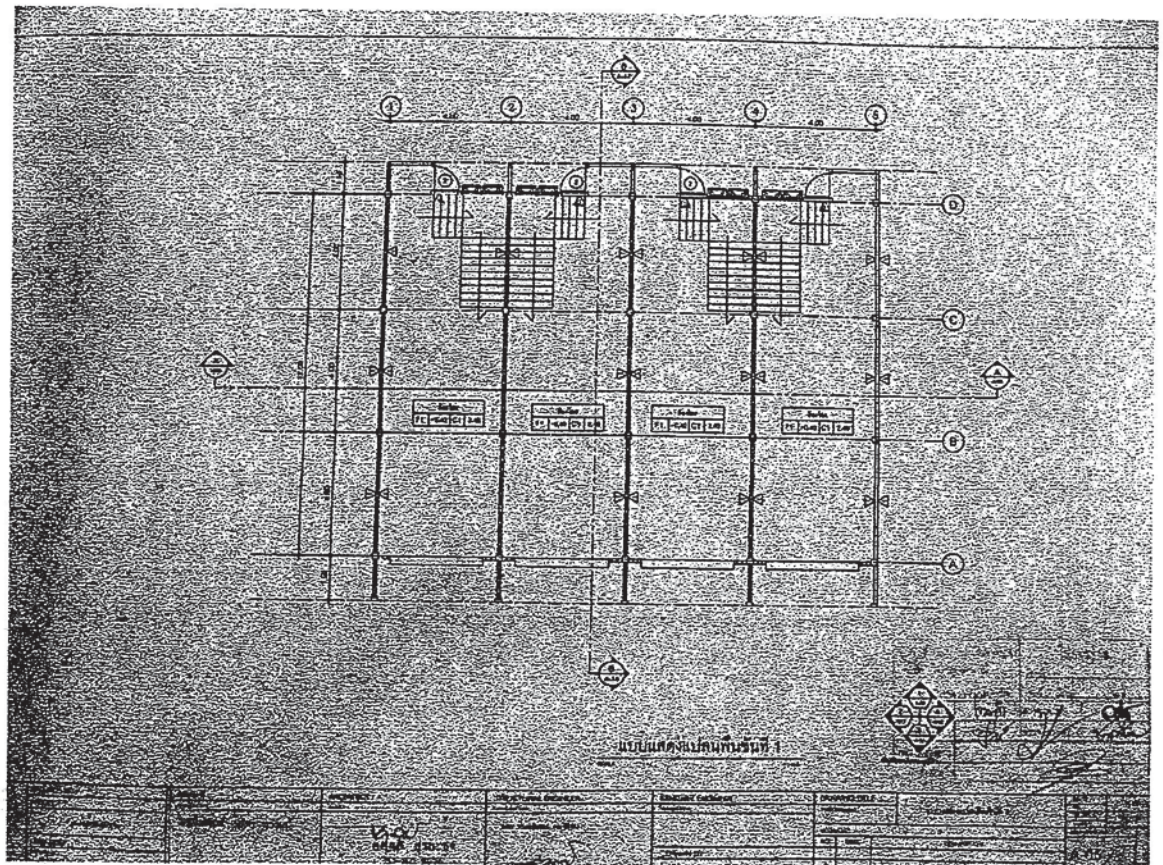
ผังบริเวณขออนุญาตก่อสร้าง ของ นายนิพนธ์ เกตรวนวัฒน์

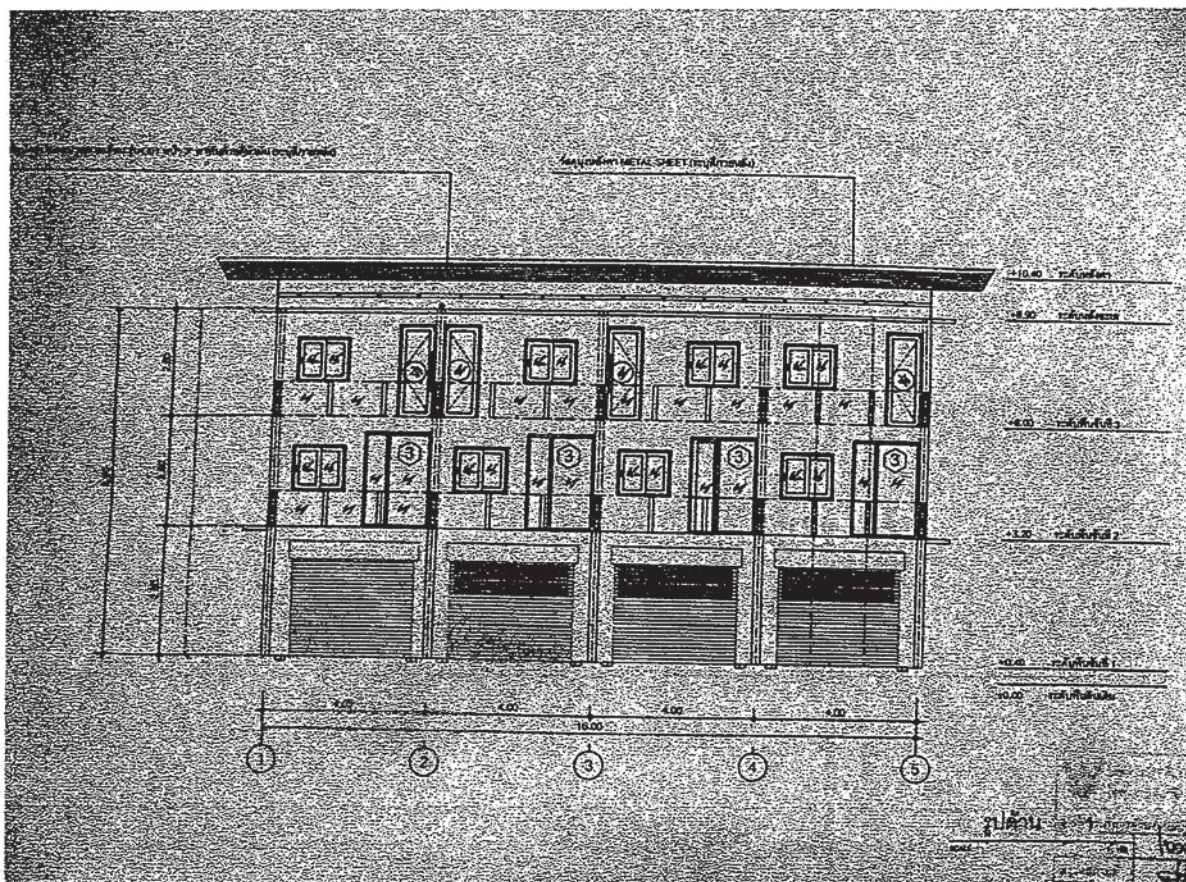
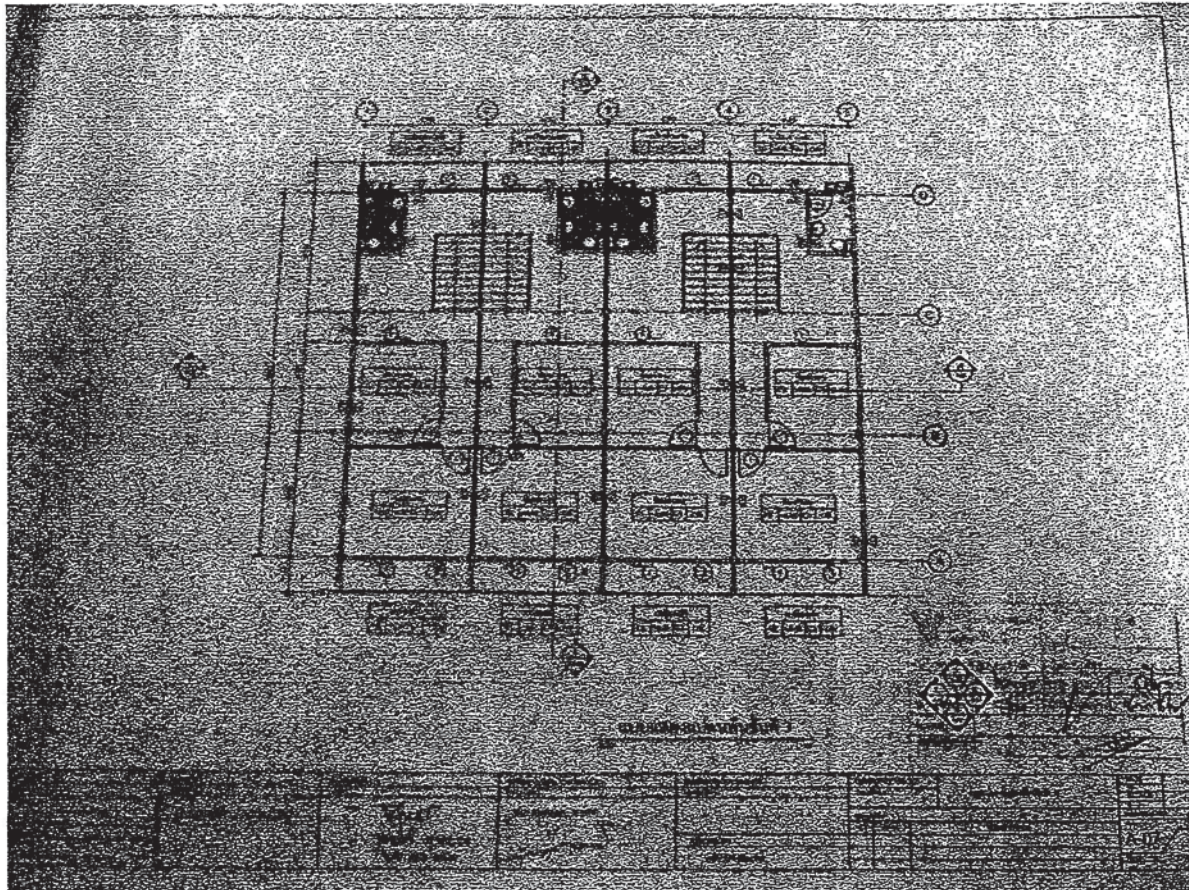


คำถาม

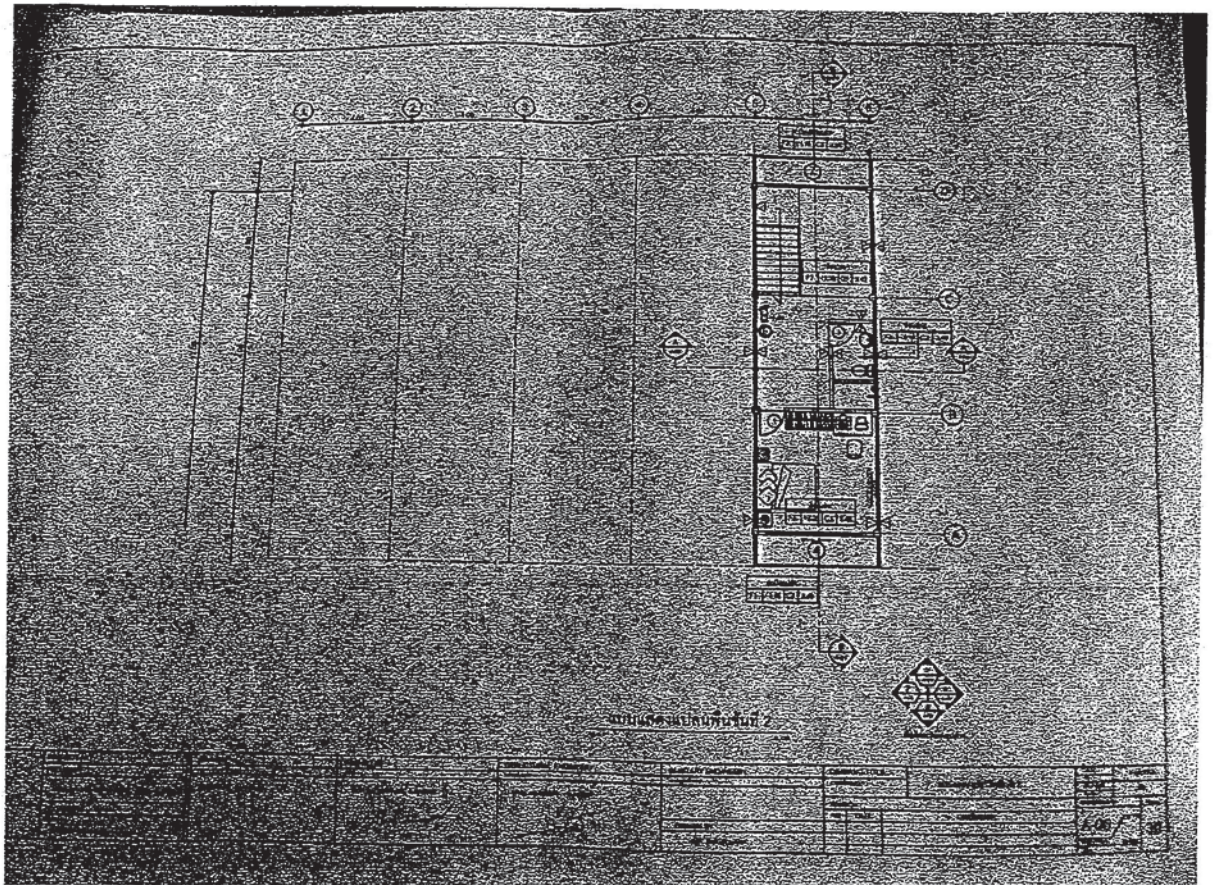
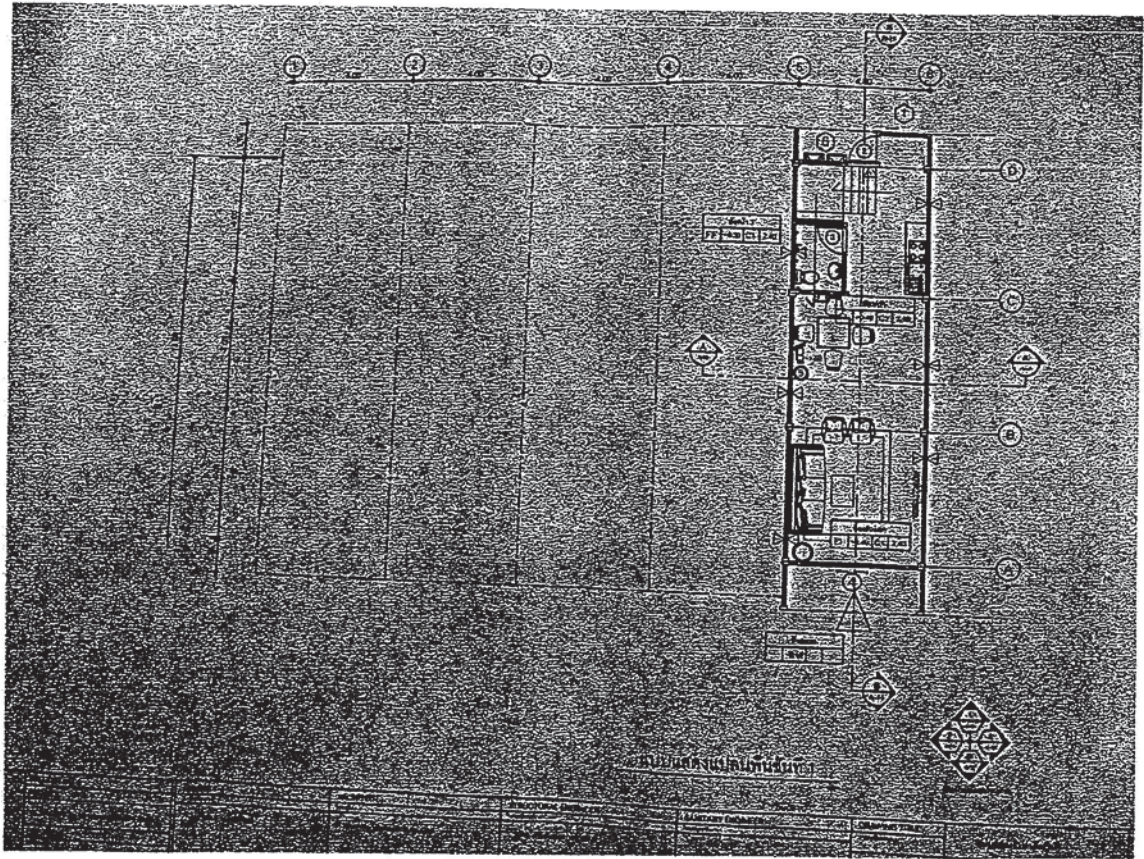
1. อบต.ป่าสัก จะสามารถอนุญาตก่อสร้างอาคารบ้านแถว 3 ชั้น(ทาวน์โฮม 3 ชั้น)สร้างทดแทนบ้านพักอาศัยเดิม (อาคาร A2) ได้หรือไม่
2. หากพิจารณาว่าได้สามารถให้ก่อสร้างได้จะต้องให้เจ้าของที่ดินข้างเคียง(อาคารพาณิชย์ 15 ห้องเดิม ยินยอมขีดเขตได้หรือไม่
3. หากมีการขออนุญาตให้ก่อสร้างอาคารบ้านแถว 3 ชั้น(ทาวน์โฮม 3 ชั้น)สร้างทดแทนบ้านพักอาศัย(อาคาร A2) จะทำให้อาคารต่อเนื่องกันเกิน 40 เมตร หรือ เกิน 10 คูหาจะทำได้หรือไม่

แบบอาคารที่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง อาคาร พาณิชย ค.ส.ล. ๓ ชั้น (อาคาร A1)

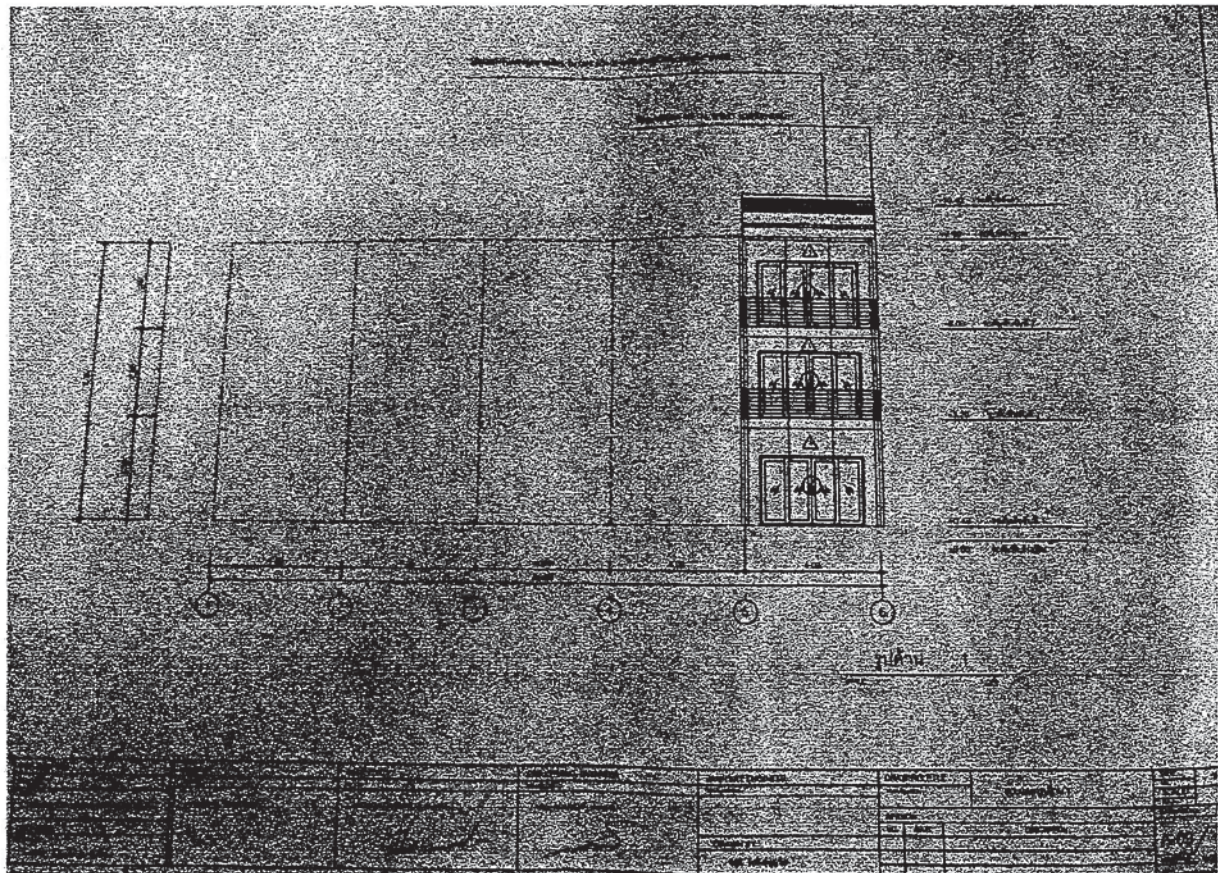
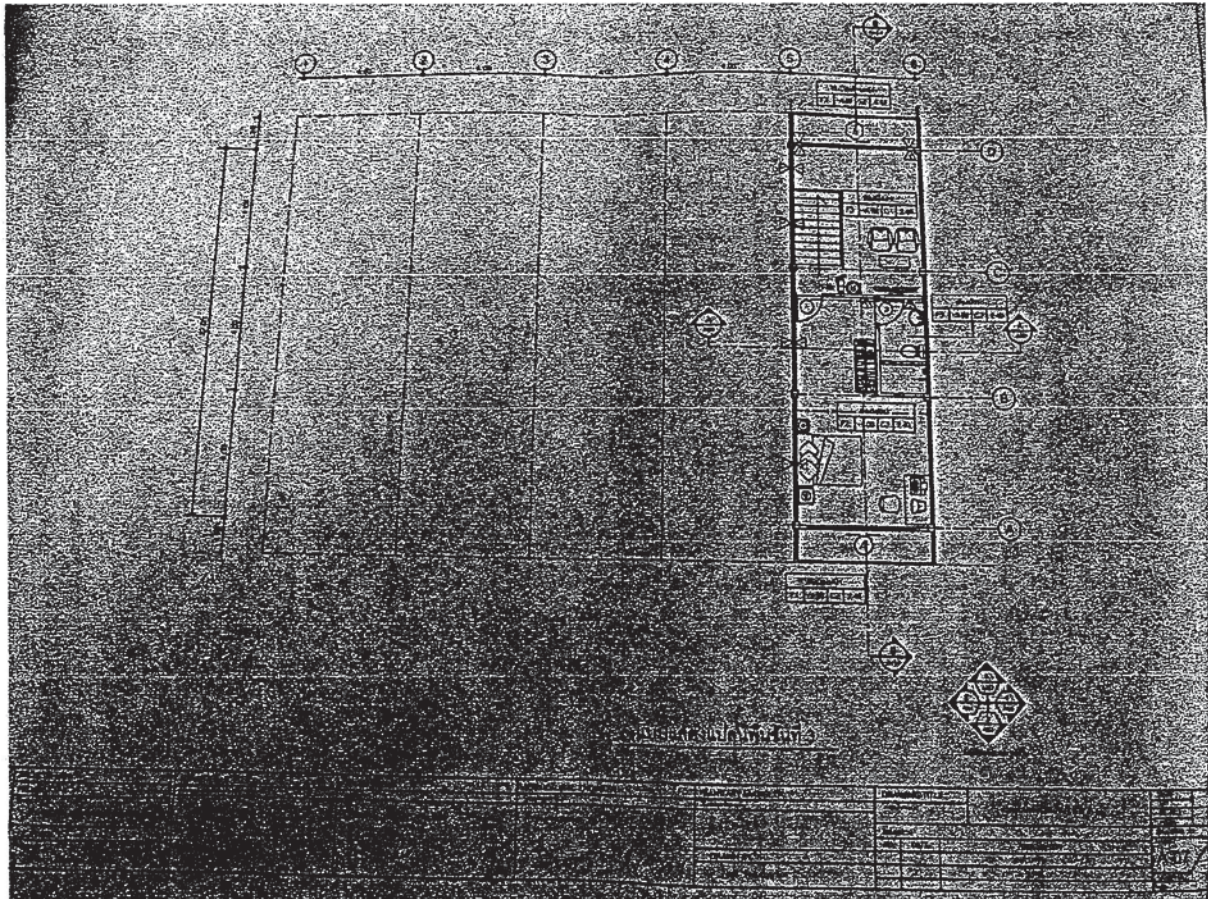




แบบที่ขอก่อสร้างใหม่ เป็นอาคารบ้านแถว 3 ชั้น(ทาวนโฮม 3 ชั้น)สร้างทดแทนบ้านพักอาศัย(อาคาร A2)



รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๕ ๓๕



๓๖ รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๕



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๐๘๘๐

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๒๙ ตุลาคม ๒๕๕๕

เรื่อง ขอรื้อเกี่ยวกับระยะร่นของอาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองบุรีรัมย์

อ้างถึง หนังสือเทศบาลเมืองบุรีรัมย์ ที่ บร ๕๒๐๐๔/๓๒๗๘ ลงวันที่ ๒๔ กรกฎาคม ๒๕๕๕

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองบุรีรัมย์แจ้งว่า ได้รับเรื่องร้องเรียนให้ทำการตรวจสอบอาคารตึกแถว ๒ ชั้น จำนวน ๕ ห้อง ซึ่งได้รับอนุญาตให้ทำการก่อสร้างบริเวณถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน (๑๐ เมตรและ ๘ เมตร) ว่าได้รับแนวอาคารถูกต้องตามกฎหมายฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ จึงขอหารือในประเด็นดังนี้

๑. ระยะร่นแนวอาคารด้านถนนสาธารณะ ๑๐ เมตร วัดจากกึ่งกลางถนนถึงแนวเสาอาคารด้านหน้าหรือแนวปลายระเบียง

๒. ความสูงของอาคารซึ่งหลังคาเป็นแบบเพิงลาดด้านเดียว การวัดความสูงของอาคารจะวัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุดเหมือนกับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาหรือไม่

๓. ด้านข้างของอาคารซึ่งติดกับทางสาธารณะกว้าง ๘.๐๐ เมตร ความสูงของอาคารวัดจากถนนถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด ๗.๔๕ เมตร และเป็นอาคารที่สูงไม่เกิน ๒ ชั้น จึงไม่ต้องมีระยะร่นใช้หรือไม่ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า

๑. ตามข้อ ๔๑ แห่งกฎหมายฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้อาคารที่ก่อสร้างใกล้ถนนสาธารณะจะต้องร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะหรือจากเขตถนนสาธารณะแล้วแต่กรณี ซึ่งคณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณาเกี่ยวกับแนวอาคารว่า เป็นแนวผนังหรือแนวเสาด้านนอกสุดของอาคาร โดยแนวระเบียงไม่ถึงว่าเป็นแนวอาคารในกรณีที่หาหรือหาอาคารดังกล่าวเป็นตึกแถว ด้านหน้าอาคารติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้าง ๑๐ เมตร และด้านข้างอาคารติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้าง ๘ เมตร จึงต้องร่นแนวอาคารตามข้อ ๔๑ วรรคสอง กล่าวคือ ด้านหน้าจะต้องร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย ๑ ใน ๑๐ ของความกว้างถนนสาธารณะ ส่วนด้านข้างจะต้องร่นแนวอาคาร

/ ห่างจากกึ่งกลาง

รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๕ ๓๗

ห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๖ เมตร

๒. ตามข้อ ๔๑ วรรคสอง แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ที่กำหนดให้อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน ๘ เมตร ต้องร่นแนวอาคารตามที่กำหนด โดยมีได้กำหนดวิธีการวัดความสูงของอาคารไว้ ดังนั้น จึงต้องนำเอาวิธีการวัดความสูงที่กำหนดไว้ในข้อ ๔๔ วรรคสอง แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) กล่าวคือ การวัดความสูงของอาคารให้วัดแนวตั้งจากระดับถนนหรือพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุด สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด มาใช้โดยอนุโลม ดังนั้น กรณีความสูงของอาคารซึ่งหลังคาเป็นแบบเพิงลาดด้านเดียวมิใช่อาคารทรงจั่วหรือปั้นหยา จึงต้อง วัดความสูงของอาคารในแนวตั้งจากระดับถนนหรือพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปจนถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุด แต่อย่างไรก็ตาม เนื่องจากอาคารดังกล่าวเป็นตึกแถวไม่ว่าจะมีความสูงเท่าใดก็ตาม ถ้าก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะก็จะต้องร่นแนวอาคารตาม ข้อ ๔๑ วรรคสอง ตามที่กล่าวมาแล้วในข้อ ๑

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายเกียรติศักดิ์ จันทรา

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๗



ที่ บร ๕๒๐๐๔/๓๒๗๘

สำนักงานเทศบาลเมืองบุรีรัมย์
๙ ถนนรมย์บุรีบุรีรัมย์ ๓๑๐๐๐

๒๔ ตุลาคม ๒๕๕๕

เรื่อง ขอรื้อเกี่ยวกับระยะร่นของอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. แบบแปลนอาคาร จำนวน ๑ ฉบับ

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองบุรีรัมย์แจ้งว่า ได้รับเรื่องร้องเรียนให้ทำการตรวจสอบอาคารตึกแถว ๒ ชั้น จำนวน ๕ ห้อง ซึ่งได้รับอนุญาตให้ทำการก่อสร้างบริเวณถนนสาธารณะสองสาย ขนาดไม่เท่ากัน (๑๐ เมตรและ ๘ เมตร) ว่าได้รับแนวอาคารถูกต้องตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ จึงขอรื้อในประเด็นดังนี้

๑ ระยะร่นแนวอาคารด้านถนนสาธารณะ ๑๐.๐๐ เมตร วัดจากกึ่งกลางถนนถึงแนวเสาอาคารด้านหน้าหรือแนวปลายระเบียง

๒. ความสูงของอาคาร ซึ่งหลังคาเป็นแบบเพิงลาดด้านเดียว การวัดความสูงของอาคารจะวัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุดเหมือนกับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาหรือไม่

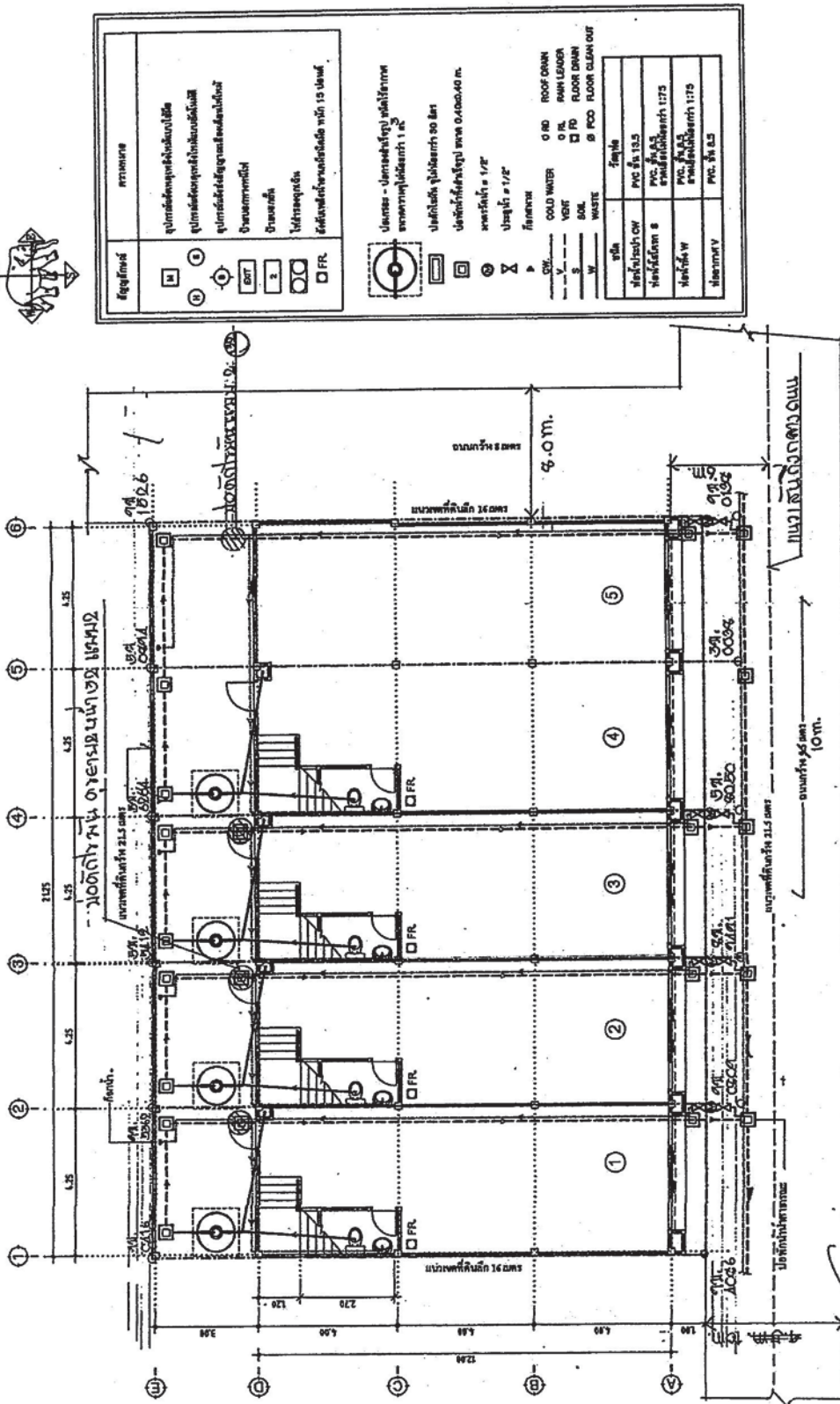
๓ ด้านข้างของอาคารซึ่งติดกับทางสาธารณะ กว้าง ๘.๐๐ เมตร ความสูงของอาคารวัดจากถนนถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด ๗.๔๕ เมตร และเป็นอาคารที่สูงไม่เกิน ๒ ชั้น จึงไม่ต้องมีระยะร่นใช้หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา หากผลพิจารณาเป็นประการใดขอได้โปรดแจ้งให้เทศบาลเมืองบุรีรัมย์ทราบต่อไป ขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

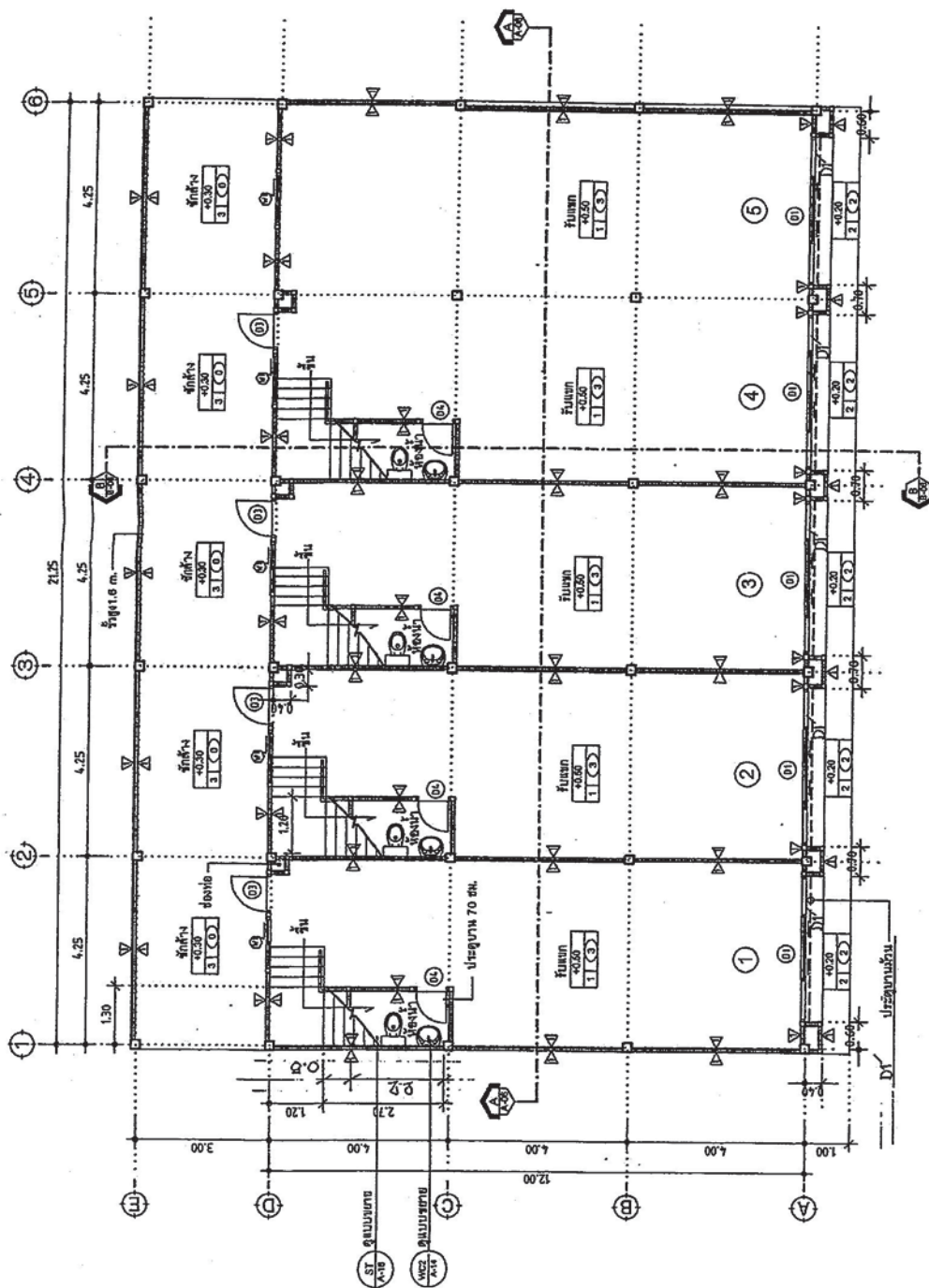
นางปาลิรัตน์ สมานประธาน

นายกเทศมนตรีเมืองบุรีรัมย์



ชุดที่ 1 นว ก.
ชุดที่ 2 นว ข.
ชุดที่ 3 นว ค.
ชุดที่ 4 นวธว จ.
ชุดที่ 5 นวธว จ.

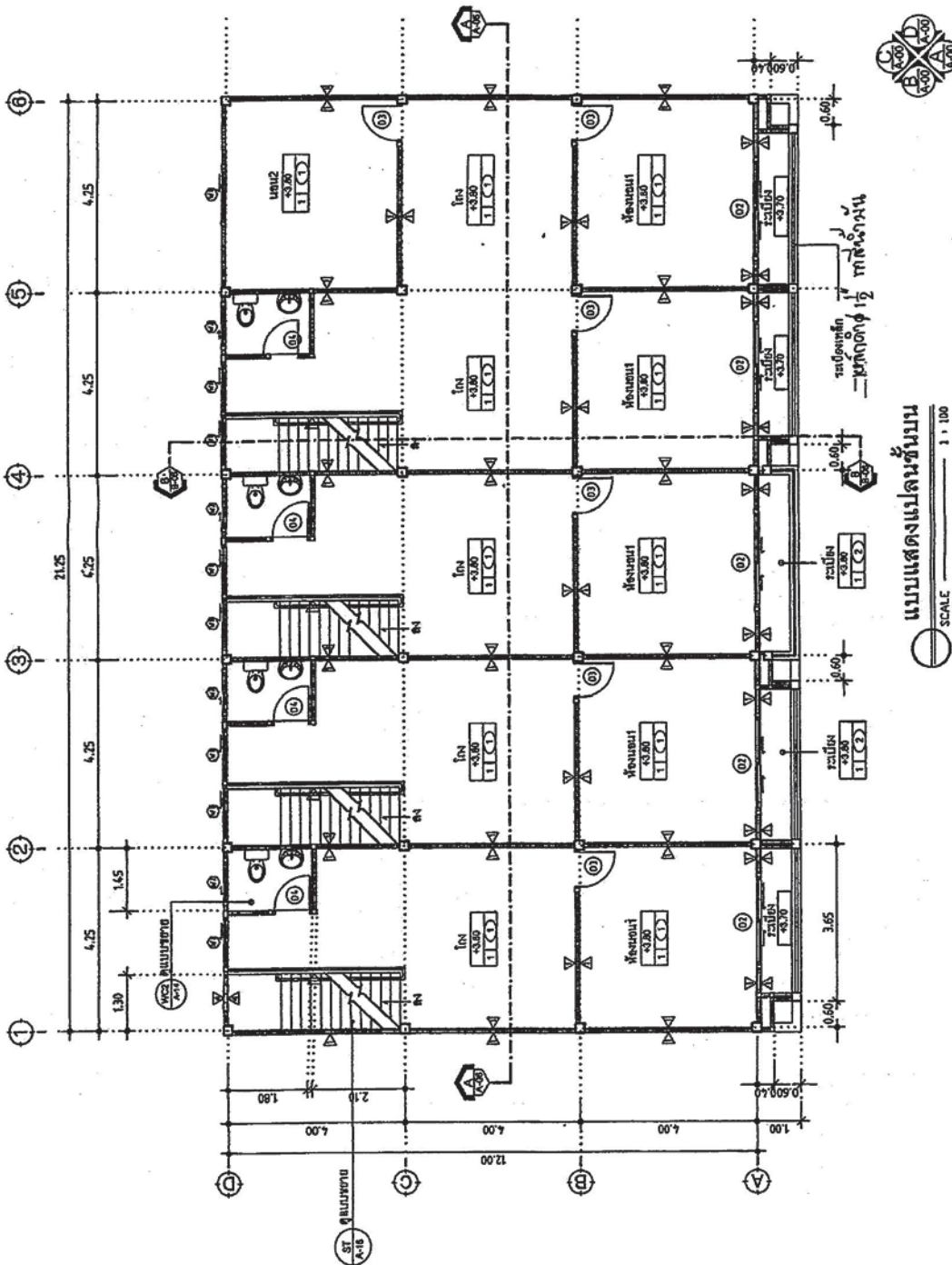
แบบแสดงผังบริเวณสถาปัตยกรรม



แบบแสดงแปลนชั้นล่าง
SCALE 1 : 100

แสดงทิศทางลมมรสุมฤดูร้อน

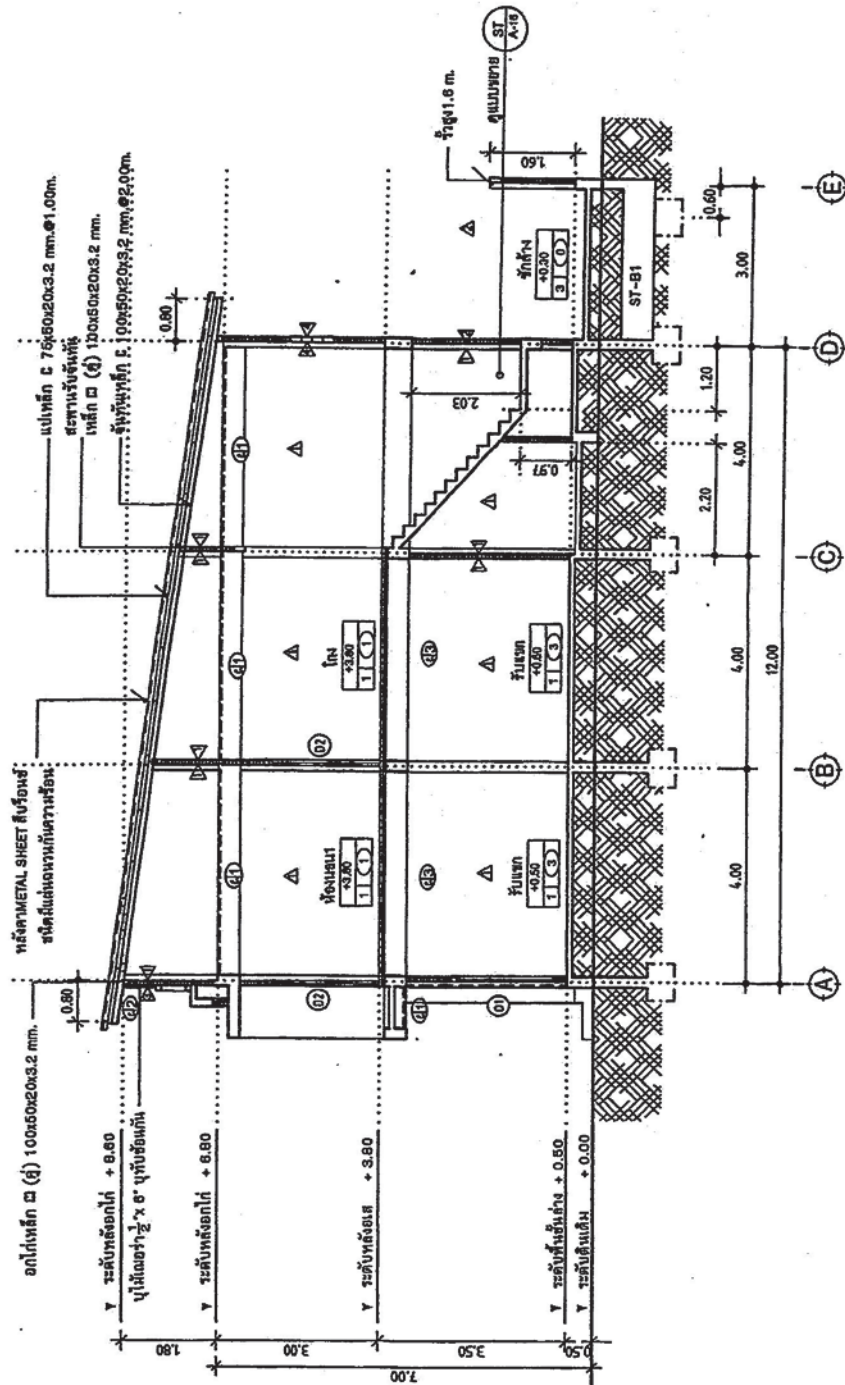
สัญลักษณ์	วัสดุ/พื้นที่	สัญลักษณ์	วัสดุ/พื้นที่	สัญลักษณ์	วัสดุ/พื้นที่
F.1	พื้น ค.ส.บ. ผิวปูกระเบื้องแกรนิตโต้ ๘๐ x ๘๐ ซม.	C.1	ฝ้าเพดานยิปซัมบอร์ด พ่นขาว ๑ มม. ฉาบเรียบทาสี ทรายดำ C-LINE.	A	ผนังก่ออิฐฉาบเรียบ ฉาบปูนเรียบทาสี
F.2	พื้น ค.ส.บ. ผิวปูกระเบื้องแกรนิตโต้ ๘๐ x ๘๐ (สีผิว)	C.2	ฝ้าเพดาน SMART BOARD พ่นขาว 4 มม. ฉาบเรียบทาสี ทรายดำ C-LINE	A	ผนังก่ออิฐฉาบเรียบ ผนังกระเบื้องเซรามิค ๘" x 10"
F.3	พื้น ค.ส.บ. ผิวขัดหยาบ	C.3	ฝ้าเพดานยิปซัมบอร์ดทาสี	A	ฝ้าไม้ฉาบ
				A	บันไดไม้



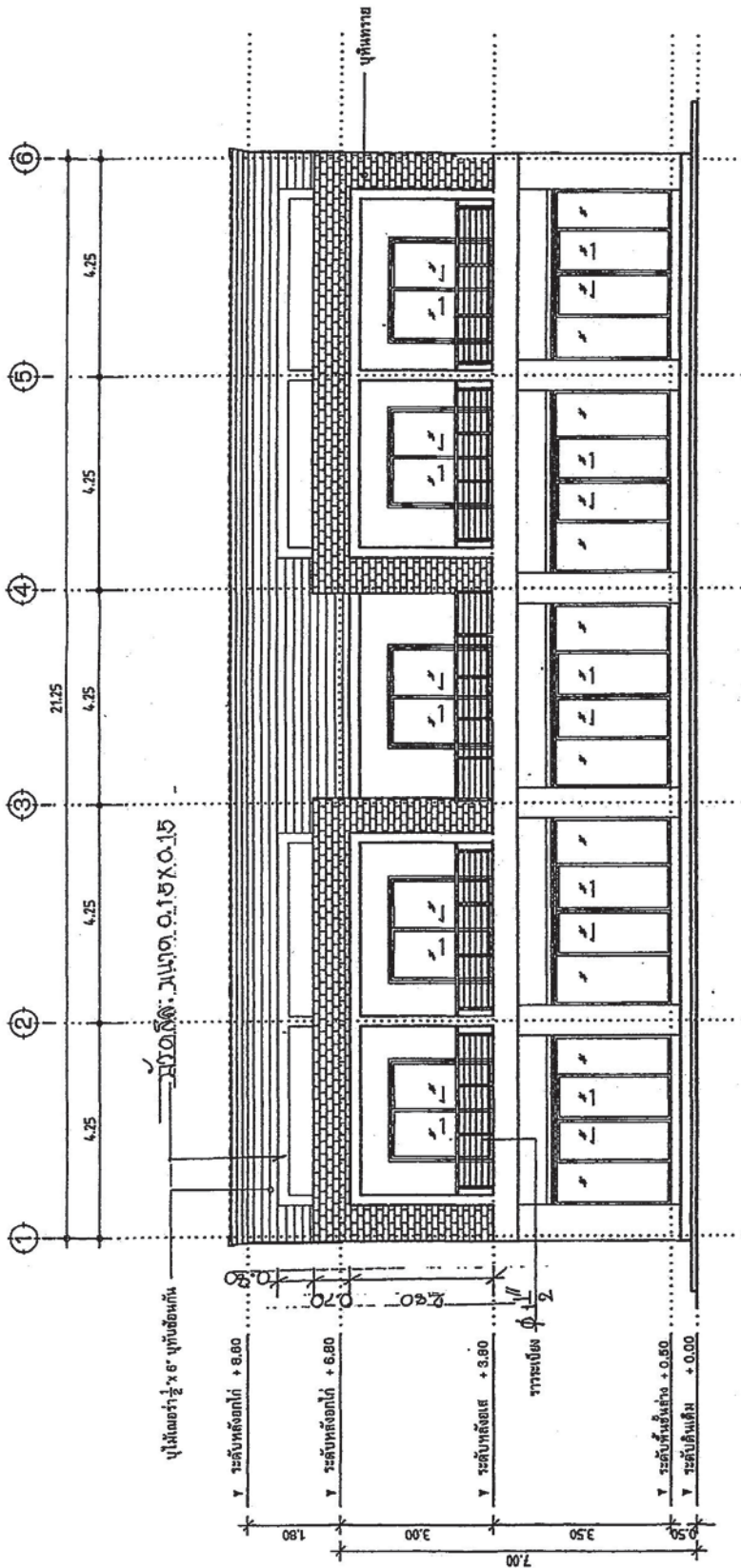
สัญลักษณ์	วัสดุที่ใช้	สัญลักษณ์	วัสดุที่ใช้ตาม และโครงสร้าง	สัญลักษณ์	วัสดุที่ใช้
F.1	พื้น ค.ส.ล. ผิวกระเบื้องแกรนิต ๖๐ x ๖๐ ซม.	C.1	ฝ้าเพดานยิปซัมบอร์ด พาว ๑ มม. ตามขอบทึบ โครงสร้าง C-LINE.	1	ผนังก่ออิฐฉาบปูนชั้นใน ตามขอบทึบ
F.2	พื้น ค.ส.ล. ผิวกระเบื้องแกรนิตเคลือบ ยิป ๘" (สีผิว)	C.2	ฝ้าเพดาน SMART BOARD พาว 4 มม. โครง C-LINE พร้อมใส่ตะแกรง	2	ผนังก่ออิฐฉาบปูนชั้นใน ผิวทึบกระเบื้องเคลือบ ๘" x 10"
F.3	พื้น ค.ส.ล. ผิวขัดหยาบ	C.3	ฝ้าเพดานยิปซัมบอร์ดทึบ	3	ฝ้าให้ฉนวน
				A	บล็อกแก้ว

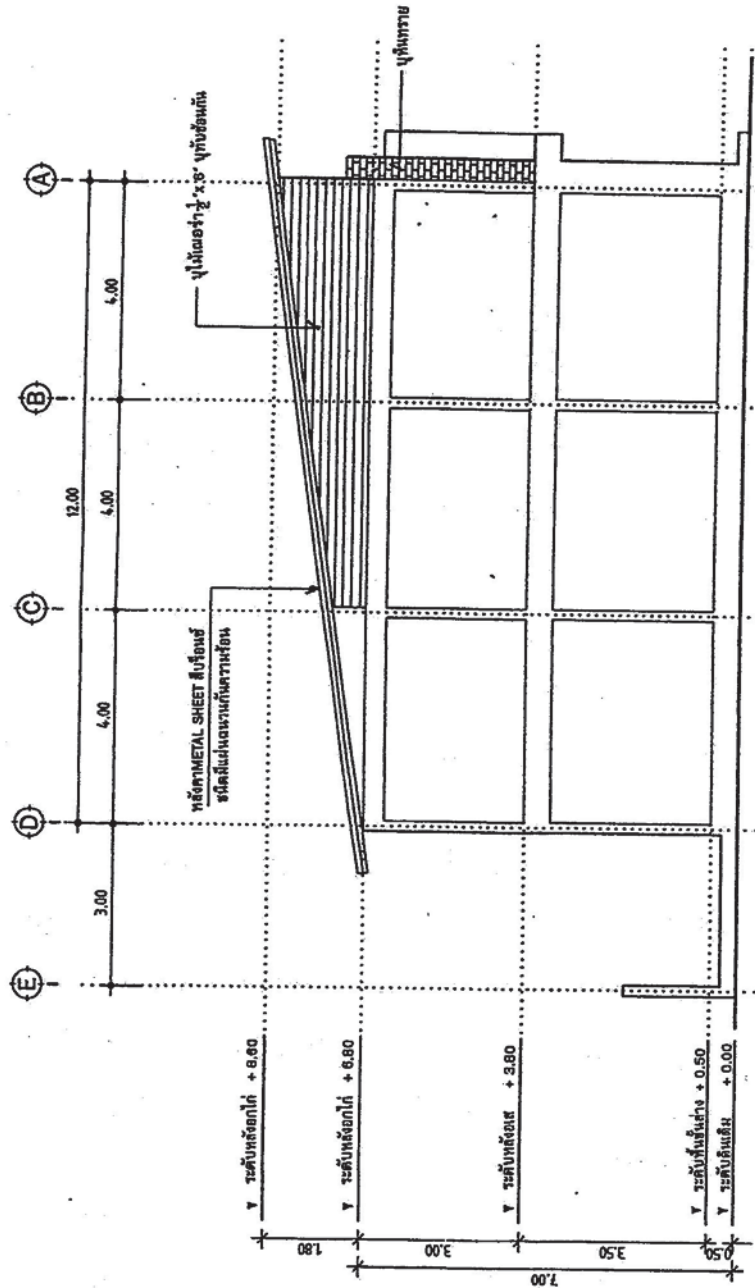


แสดงทิศทางการมองเห็น



แบบแสดงรูปตัด B-B
SCALE 1 : 100





แบบแสดงรูปด้านซ้าย
SCALE 1 : 100



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๒๐๒๐

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๕

เรื่อง ทหารเรือและแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ฯ

เรียน นาย ก.

อ้างถึง หนังสือของท่านฉบับลงวันที่ ๔ กันยายน ๒๕๕๕

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านขอหารือกรณีกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ฯ ข้อ ๕๐ (๒) ที่กำหนดว่า อาคารที่มีความสูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๓ เมตร ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ใน (๑) หรือ (๒) ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดิน ไม่น้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร เว้นแต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดิน และอาคารดังกล่าวจะก่อสร้างได้สูงไม่เกิน ๑๕ เมตร ผนังของอาคารที่อยู่ชิดเขตที่ดินหรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่ระบุไว้ใน (๑) หรือ (๒) ต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ และลาดฟ้าของอาคารด้านนั้น ให้ทำผนังทึบสูงจากลาดฟ้าไม่น้อยกว่า ๑.๘๐ เมตร ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย โดยมีประเด็นหารือ ดังนี้

๑. หากอาคารได้ก่อสร้างแล้วเสร็จ แล้วมีระยะร่นไม่เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด แต่ภายหลังมาดำเนินการให้เจ้าของที่ดินข้างเคียงลงนามยินยอม การกระทำดังกล่าวสามารถลบล้างการก่อสร้างที่ไม่ถูกต้องตามแบบได้หรือไม่ อย่างไร และถือว่าถูกต้องตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ อย่างไร และการก่อสร้างอาคารที่มีระยะห่างน้อยกว่าที่กำหนดไว้ตาม (๑) หรือ (๒) นั้น หากเจ้าของที่ดินข้างเคียงยินยอมแล้วสามารถก่อสร้างผนังของอาคารให้มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ ช่องแสงหรือระเบียงได้หรือไม่ อย่างไร

๒. ก่อนทำการก่อสร้างอาคารจะต้องยื่นแบบแปลน และเอกสารต่าง ๆ ตามที่ราชการกำหนด หากก่อสร้างแล้วเสร็จ แต่ระยะร่นไม่เป็นไปตามแบบที่ยื่นก่อนการก่อสร้างถือเป็นการก่อสร้างผิดไปจากแบบแปลนหรือไม่ และมีบทกำหนดโทษอย่างไร และภายหลังหากเจ้าของอาคารได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงเจ้าของอาคารที่ก่อสร้างจะดำเนินการก่อสร้างอย่างไรก็ได้หรือไม่

๓. อาคารที่มีรางน้ำฝนต้องมีระยะห่างจากเขตที่ดินเท่าไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

/ กรมโยธาธิการและผังเมือง

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า

๑. ตามข้อหารือประเด็นที่ ๑ และ ๒ หากอาคารได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างแล้วแต่มีการก่อสร้างอาคารผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตโดยมิได้ดำเนินการตามมาตรา ๓๑ (๑) และ (๒) กล่าวคือ มิได้ยื่นขออนุญาตทำการแก้ไขเปลี่ยนแปลงแบบแปลน หรือมิได้แจ้งการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ หรือดำเนินการก่อสร้างอาคารผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตโดยขัดต่อกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๒๘)ฯ (มาตรา ๓๑ (๓)) ถือว่าเป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๓๑ มีโทษตามมาตรา ๖๕ และเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคารและห้ามใช้อาคาร ส่วนที่กระทำการฝ่าฝืนกฎหมายนั้นได้ตามมาตรา ๔๐ แล้วพิจารณามีคำสั่งตามมาตรา ๔๑ หรือมาตรา ๔๒ แล้วแต่กรณี กล่าวคือถ้าการกระทำที่ฝ่าฝืนนั้นเป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ เช่น ตามแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตมีระยะร่นแนวอาคารด้านที่ติดกับเขตที่ดินผู้อื่น ๓ เมตร แต่ก่อสร้างโดยมีระยะร่นแนวอาคาร ๓.๕๐ เมตร ไม่ตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาต ซึ่งการร่นแนวอาคารนั้นไม่ขัดต่อกฎหมาย เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารยื่นขออนุญาตหรือแจ้งแก้ไขเปลี่ยนแปลงแบบแปลนได้ แต่หากก่อสร้างชิดแนวที่ดินโดยไม่มีการร่นแนวอาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารแก้ไขให้ถูกต้อง กล่าวคือต้องมีหนังสือแสดงความยินยอมของเจ้าของที่ดินข้างเคียงให้ทำการก่อสร้างอาคารชิดเขตที่ดิน ถ้าเจ้าของที่ดินข้างเคียงไม่ยินยอมต้องแก้ไขแนวอาคารให้ร่นจากเขตที่ดินอย่างน้อย ๐.๕๐ เมตร และผนังอาคารต้องเป็นผนังทึบแล้วยื่นขออนุญาตหรือแจ้งแก้ไขเปลี่ยนแปลงแบบแปลน แต่หากเป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ก็ต้องมีคำสั่งให้รื้อถอนตามมาตรา ๔๒ กรณีที่ผนังของอาคารมีระยะห่างจากเขตที่ดินผู้อื่นน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๕๐ (๑) หรือ (๒) ผนังของอาคารดังกล่าวจะต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบเท่านั้น โดยไม่มีข้อยกเว้นแต่อย่างใด

๒. กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารไม่มีข้อกำหนดเรื่องระยะห่างของรางน้ำฝนของอาคารจากแนวเขตที่ดิน แต่การก่อสร้างอาคารหรือส่วนต่าง ๆ ของอาคารจะต้องไม่ล้ำแนวเขตที่ดินของผู้อื่น และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๔ (พ.ศ. ๒๕๓๘)ฯ ข้อ ๒ กำหนดให้ อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงต้องมีการระบายน้ำฝนออกจากอาคารที่เหมาะสมและเพียงพอที่จะไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้อื่นหรือเกิดน้ำไหลนองไปยังที่ดินอื่นที่มีเขตติดต่อกับเขตที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารนั้น

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๖ - ๗

รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๕ ๔๗

จ.ปทุมธานี ๑๒๐๐๐

๔ กันยายน ๒๕๕๕

เรื่อง ขอรื้อและแนวทางปฏิบัติ

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

อ้างถึง พรบ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ พ.ศ. ๒๕๔๓

ข้าพเจ้าขอเรียนสอบถามเกี่ยวกับปัญหาในการบังคับใช้ ตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๕๕ พ.ศ. ๒๕๔๓ ข้อ ๕๐ (๒) ออกตามความในพรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ อาคารที่มีความสูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตรผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๓ เมตร

ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ใน (๑) หรือ (๒) ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๕๐ ซม. เว้นแต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดินน้อยกว่าที่ระบุไว้ใน (๑) หรือ (๒) ต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบและลาดฟ้าของอาคารด้านนั้นให้ทำผนังทึบสูงจากลาดฟ้าไม่น้อยกว่า ๑.๘๐ เมตร ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง นั้นด้วย

ข้าพเจ้าขอเรียนหารือดังนี้

๑. หากอาคารได้มีการก่อสร้างเสร็จแล้วและระยะห่าง ระยะร่น ไม่เป็นไปตามที่พรบ. ควบคุมอาคารและกฎกระทรวงกำหนดนั้น แต่ภายหลังมาดำเนินการขอให้ทางเจ้าของที่ดินข้างเคียงยินยอม การกระทำได้กล่าวนั้นสามารถลบล้างการก่อสร้างที่ไม่ถูกต้องแบบได้หรือไม่อย่างไร และถือว่าถูกต้องตามความในพรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ หรือไม่ อย่างไร และการก่อสร้างอาคารที่มีระยะห่างน้อยกว่าที่กำหนดไว้ ตาม (๑) หรือ (๒) นั้น หากเจ้าของที่ดินข้างเคียงยินยอมแล้ว สามารถก่อสร้างผนังของอาคารให้มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ หรือช่องแสง หรือระเบียง ได้หรือไม่ อย่างไร

๒ ก่อนทำการก่อสร้างอาคารต้องยื่นแบบแปลน โฉดที่ดิน และหลักฐานอื่นตามที่
ราชการกำหนดนั้น ซึ่งการก่อสร้างต้องมีระยะร่น ระยะห่าง เพื่อความปลอดภัย ซึ่งในกรณีข้อที่หนึ่ง
หากก่อสร้างเสร็จแล้วแต่ระยะห่างและระยะร่นไม่เป็นไปตามแบบที่ใช้ยื่นก่อนก่อสร้างอาคาร ถือว่า
เป็นการก่อสร้างผิดแบบการก่อสร้างหรือไม่ และบทลงโทษมีลักษณะใดบ้าง และหากภายหลังเจ้าของ
อาคารที่ก่อสร้างได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงแล้ว เจ้าของที่อาคารที่ก่อสร้างจะ
ดำเนินการก่อสร้างอย่างไรก็ได้หรือไม่ เพราะเหตุใด

๓. อาคารที่มีรางน้ำฝน ๆ ต้องมีระยะห่างจากเขตที่ดินเท่าไร

จึงเรียนมาเพื่อทราบและโปรดดำเนินการ

ขอแสดงความนับถือ

นาย ก.



ที่ มท ๐๗๑๐/ ๑๓๖๐๔

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๘ ธันวาคม ๒๕๕๕

เรื่อง ขอรื้อหรือการปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติ
ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองสวรรคโลก

อ้างถึง หนังสือเทศบาลเมืองสวรรคโลก ที่ สท ๕๒๑๐๔/๒๕๕๓ ลงวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๕๕

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองสวรรคโลกแจ้งว่า มีปัญหาการปฏิบัติตามกฎกระทรวง
ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ กรณีการขออนุญาตก่อสร้างอาคารตึกแถวเพื่อการพาณิชย์และพักอาศัย
จึงขอหารือ ดังนี้

กรณีที่ ๑ อาคาร ค.ส.ล. ๔ ชั้น มีดาดฟ้า เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์และพักอาศัย จำนวน
๑ หลัง ก่อสร้างติดทางสาธารณะกว้าง ๑.๒๐ เมตร ชั้นที่ ๑ และชั้นที่ ๒ สูงจากระดับพื้นดินเดิม ๗.๓๐ เมตร
มีระยะห่างจากกึ่งกลางถนนถึงผนังด้านนอก ๓.๐๐ เมตร ส่วนแนวเสามีระยะห่างจากกึ่งกลางถนน
ถึงเสาด้านนอก ๒.๑๐ เมตร อาคารชั้นที่ ๓ ถึงดาดฟ้า มีระยะห่างจากกึ่งกลางถนนถึงผนังด้านนอก
๖.๑๐ เมตร กรณีดังกล่าว เทศบาลฯ จะสามารถออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารได้หรือไม่

กรณีที่ ๒ อาคาร ค.ส.ล. ๓ ชั้น มีชั้นลอย เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์และพักอาศัย จำนวน
๕ คูหา ก่อสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาตจากเทศบาลฯ และเทศบาลฯ ได้ออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้าง
ต่อมาเจ้าของอาคารได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารทั้งหมด ๕ คูหา แต่เนื่องจากอาคารคูหาที่ ๑ และ
คูหาที่ ๕ ติดกับทางสาธารณะซึ่งมีระยะถอยร่นไม่ถูกต้องตามกฎหมาย ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ
ข้อ ๔๑ วรรคสอง ที่กำหนดให้การก่อสร้างอาคารสูงเกิน ๒ ชั้น หรือเกิน ๘ เมตร ตึกแถว ห้องแถว
บ้านแถว อาคารพาณิชย์ ที่ใกล้กับถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า ๑๐ เมตร ต้องถอยร่นแนวอาคาร
ห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๖ เมตร เทศบาลฯ ไม่สามารถออกใบอนุญาตก่อสร้างให้ได้
ต่อมาเจ้าของอาคารได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร คูหาที่ ๒ และคูหาที่ ๓ เทศบาลฯ จะสามารถออก
ใบอนุญาตก่อสร้างตามที่เจ้าของอาคารได้ยื่นขออนุญาต คูหาที่ ๒ และคูหาที่ ๓ ได้หรือไม่
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

/กรมโยธาธิการและผังเมือง

๕๐ รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๕

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า ได้นำเรื่องดังกล่าวหารือคณะกรรมการพิจารณาถ้อยแถลงข้อกฎหมายและข้อหารือตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เมื่อวันที่ ๒๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๕ โดยมีนายทวีป ทองเทศ ผู้อำนวยการกองช่าง เป็นผู้แทนเทศบาลเมืองสวรรคโลก เข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงรายละเอียดข้อเท็จจริง แล้วมีความเห็นว่า

ประเด็นที่ ๑ คณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณาเกี่ยวกับแนวอาคารไว้ว่า แนวอาคาร หมายถึง แนวผนังหรือแนวเสา ด้านนอกสุดของอาคาร การร่นแนวอาคารตามข้อ ๔๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ จึงต้องวัดระยะจากแนวผนังหรือแนวเสา ด้านนอกสุดของอาคาร ถึงกึ่งกลางถนนสาธารณะหรือเขตถนนสาธารณะ แล้วแต่กรณี

ประเด็นที่ ๒ ในการขออนุญาตก่อสร้างตึกแถว เฉพาะคูหาที่ ๒ และคูหาที่ ๓ หากตึกแถวคูหาดังกล่าวมีลักษณะที่ไม่ขัดต่อกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารก็สามารถยื่นขออนุญาตเฉพาะคูหานี้ได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายเกียรติศักดิ์ จันทรา

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๗



ที่ สท ๕๒๑๐๔/ ๒๕๕๓

สำนักงานเทศบาลเมืองสวรรคโลก
ถนนหน้าเมือง สท ๖๔๑๑๐

๑๙ ตุลาคม ๒๕๕๕

เรื่อง ขอรื้อการปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติ
ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย	๑. ผังบริเวณอาคาร ค.ส.ล. ๔ ชั้น+ดาดฟ้า (กรณีที่ ๑)	จำนวน ๑ แผ่น
	๒. รูปด้าน ๑ อาคาร ค.ส.ล.๔ ชั้น+ดาดฟ้า (กรณีที่ ๑)	จำนวน ๑ แผ่น
	๓. ผังบริเวณอาคาร ค.ส.ล. ๓ ชั้น+ชั้นลอย (กรณีที่ ๑)	จำนวน ๑ แผ่น

ด้วยเทศบาลเมืองสวรรคโลก มีข้อสงสัยเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎกระทรวง
ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุม พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงขอหารือเกี่ยวกับข้อ
สงสัยดังกล่าวเป็น ๒ กรณีดังนี้

กรณีที่ ๑ อาคาร ค.ส.ล. ๔ ชั้น + ดาดฟ้า เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์และพักอาศัย
จำนวน ๑ หลัง โดยก่อสร้างติดทางสาธารณะกว้าง ๑.๒๐ เมตร ชั้นที่ ๑ และชั้นที่ ๒ สูงจากระดับพื้นดินเดิม
๗.๓๐ เมตร ระยะห่างจากกึ่งกลางถนนถึงผนังด้านนอก ๓.๐๐ เมตร ส่วนแนวเสาระยะห่างจาก
กึ่งกลางถนนถึงเสาด้านนอก ๒.๑๐ เมตร ส่วนอาคารชั้นที่ ๓ ถึงดาดฟ้า ระยะห่างจากกึ่งกลางถนนถึง
ผนังด้านนอก ๖.๑๐ เมตร จึงขอหารือว่าอาคารดังกล่าว เทศบาลฯจะสามารถออกใบอนุญาตก่อสร้างได้
หรือไม่

กรณีที่ ๒ อาคาร ค.ส.ล. ๓ ชั้น + ชั้นลอย เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์และพักอาศัย
จำนวน ๕ คูหา โดยไม่ได้รับอนุญาตก่อสร้างจากเทศบาลฯ และเทศบาลฯ ได้ออกคำสั่งให้ระงับการ
ก่อสร้าง ต่อมาเจ้าของอาคารได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารทั้งหมด ๕ คูหา แต่เนื่องจากอาคารคูหาที่
๑ และคูหาที่ ๕ ติดกับทางสาธารณะซึ่งมีระยะถอยร่นไม่ถูกต้องตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๕๕
(พ.ศ.๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๔๑ วรรค๒ การก่อสร้างอาคารสูงเกิน ๒ ชั้น หรือเกิน ๘ เมตร ตึกแถว ห้องแถว
บ้านแถว อาคารพาณิชย์ ที่ใกล้กับถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า ๑๐ เมตร ต้องถอยร่นแนวอาคาร
ห่างจากกึ่งกลาง

/ถนนสาธารณะ

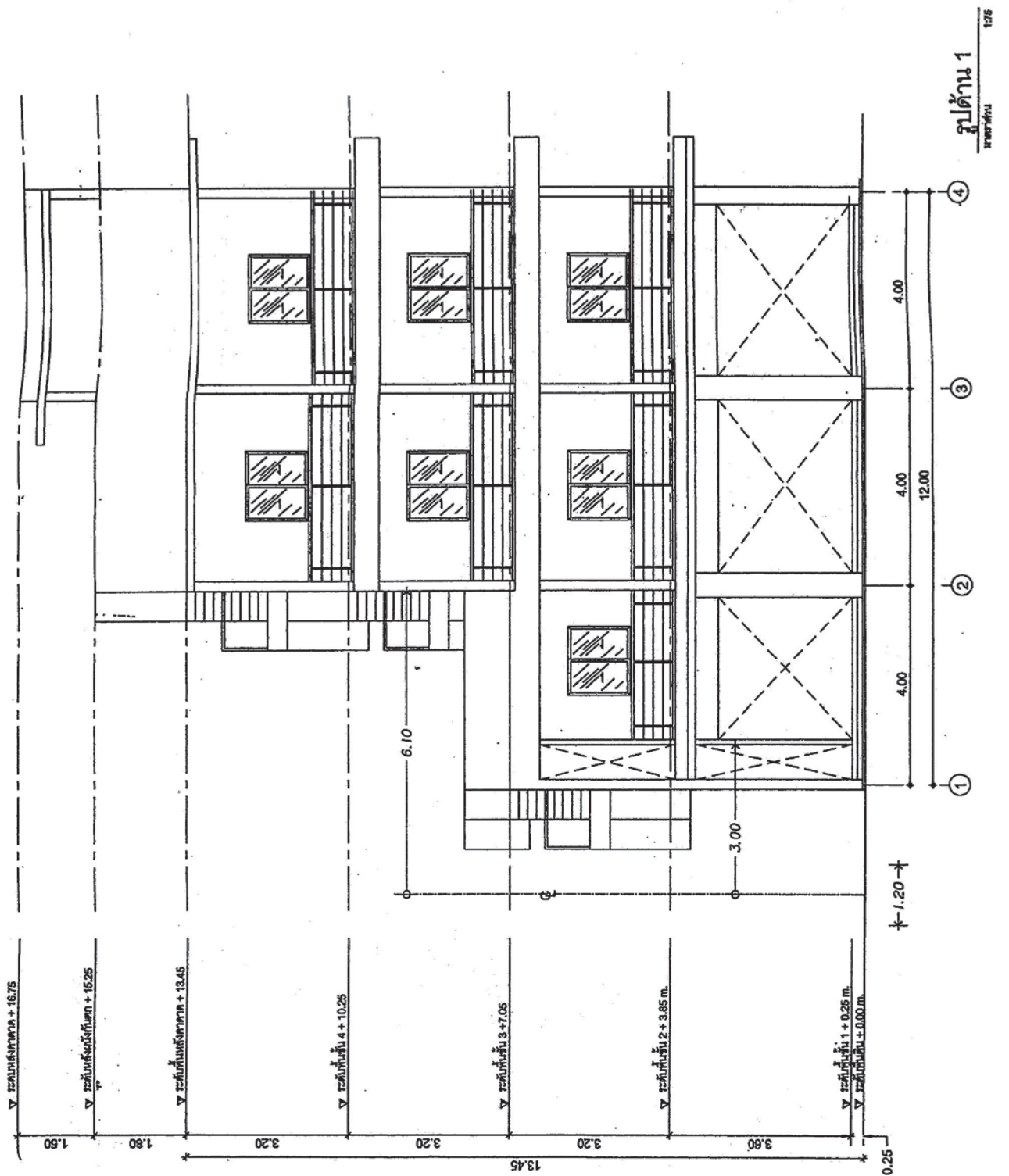
๕๒ รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๕

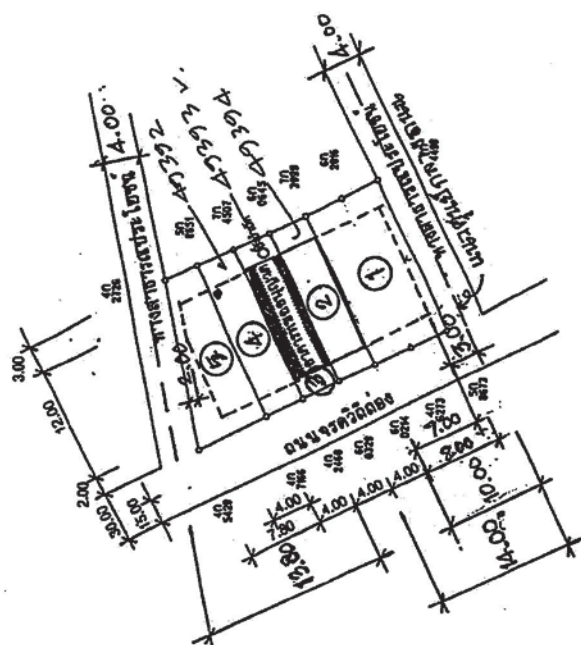
ถนนสาธารณะอย่างน้อย ๖ เมตร เทศบาลฯไม่สามารถออกใบอนุญาตก่อสร้างให้ได้ ต่อมาเจ้าของ
อาคารได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร คูหาที่ ๒ เทศบาลฯ จึงขอหารือว่าจะสามารถออกใบอนุญาต
ก่อสร้างตามที่เจ้าของอาคารได้ยื่นขออนุญาต คูหาที่ ๒ และคูหาที่ ๓ ได้หรือไม่

จึงเรียนมาหารือเพื่อเทศบาลฯ จะได้นำมาใช้เป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายสมชาติ ลิ้มปะพันธุ์
นายกเทศมนตรีเมืองสวรรคโลก

กองช่าง
งานวิศวกรรม
โทร ๐๘ ๖๔๔๐ ๙๘๖๒
โทรสาร ๐ ๕๕๖๔ ๑๘๒๑

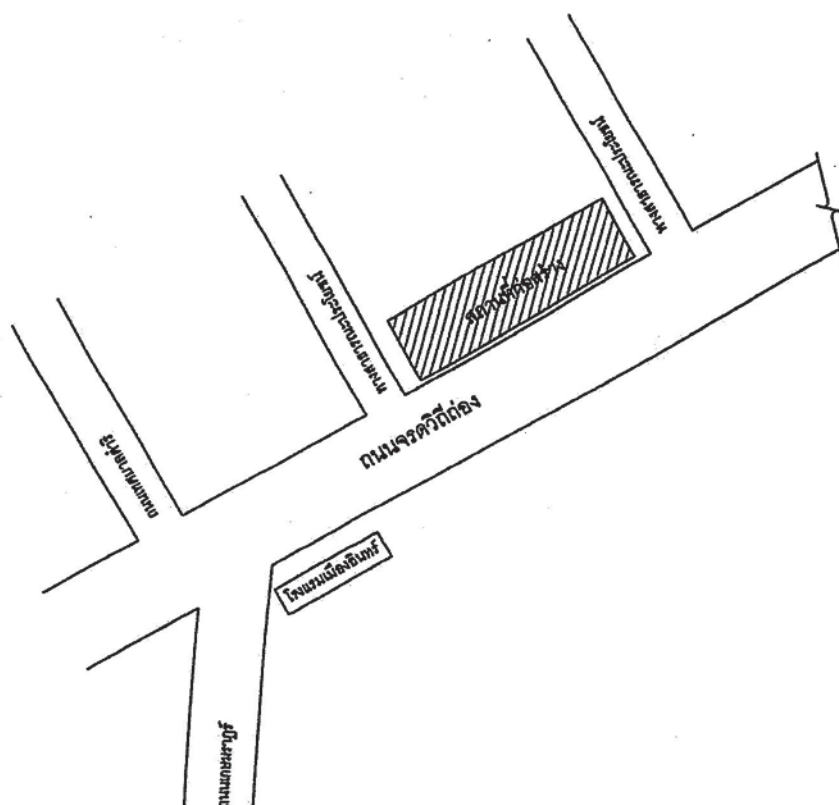




ผังบริเวณก่อสร้าง

1:500

A vertical ruler with markings from 0 to 20. The markings are in increments of 1 unit, with major ticks every 10 units (0, 10, 20) and minor ticks every 1 unit. The ruler is oriented vertically with the 0 mark at the bottom and the 20 mark at the top.



ฝั่งพอสังเขป

Rec

Industriepark

บทที่ ๒

ปัญหาเกี่ยวกับอาคารตามมาตรา ๔



ที่ มท ๐๗๑๐ / ๕๔

กรมโยธาธิการและผังเมือง

ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท

กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๖ มกราคม ๒๕๕๕

เรื่อง ขอรื้อเกี่ยวกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน เลขาธิการสำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน

อ้างถึง หนังสือสำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน ที่ สกพ ๕๕๐๒/๓๙๑๘ ลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๕๔

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน (สกพ.) แจ้งว่าได้มีผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อประกอบกิจการไฟฟ้าโครงการโรงไฟฟ้าประเภทพลังความร้อนและพลังความร้อนร่วม โดยจะมีการติดตั้งปล่องควัน (Stack) เพื่อระบายมลพิษทางอากาศจากกระบวนการผลิตไฟฟ้า ซึ่งมีลักษณะเป็นโครงสร้างโลหะหรือซีเมนต์ โดยทั่วไปจะมีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลางของปล่องตั้งแต่ ๐.๕ - ๓.๒๕ เมตร และมีความสูงวัดจากระดับพื้นดินถึงยอดปล่องตั้งแต่ ๓๐ - ๑๕๐ เมตร และโครงการโรงไฟฟ้าประเภทพลังงานหมุนเวียนที่ผลิตไฟฟ้าจากพลังงานลมจะติดตั้งกังหันลม (Wind Turbine) ซึ่งมีความสูงวัดจากระดับพื้นดินตั้งแต่ ๒๐ - ๑๐๕ เมตร จึงขอรื้อกรรมโยธาธิการและผังเมืองว่าปล่องควันของโรงงานไฟฟ้าและกังหันลมเพื่อผลิตไฟฟ้าดังกล่าวเข้าข่ายเป็นอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามมาตรา ๔ (๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ประกอบกับข้อ ๑ (๕) แห่งกฎกระทรวงกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ กำหนดให้สิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นที่มีความสูงจากระดับฐานตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไปเป็นอาคาร ดังนั้น หากปล่องควัน (Stack) ซึ่งมีความสูงวัดจากระดับพื้นดินถึงยอดปล่องตั้งแต่ ๓๐ - ๑๕๐ เมตร และกังหันลม (Wind Turbine) ซึ่งมีความสูงวัดจากระดับพื้นดินตั้งแต่ ๒๐ - ๑๐๕ เมตร เป็นสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นที่มีความสูงจากระดับฐานตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไปจึงถือเป็นอาคารตามมาตรา ๔ (๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ประกอบกับข้อ ๑ (๕) แห่งกฎกระทรวงกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายมนทล สุตประเสริฐ

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐-๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๗

รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๕ ๕๗



ที่ สกพ ๕๕๐๒ / ๓๙๑๘

สำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน
๓๑๙ อาคารจัตุรัสจามจุรี ชั้น ๑๙ ถนนพญาไท
แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ ๑๐๓๓๐

๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๕๔

เรื่อง ขอรื้อเกี่ยวกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ภาพตัวอย่างแสดงลักษณะปล่องควันของโรงไฟฟ้าและกังหันลมผลิตไฟฟ้า

ด้วยสำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน (สกพ.) ในฐานะหน่วยงานอนุญาตและกำกับดูแลการประกอบกิจการพลังงาน ภายใต้พระราชบัญญัติการประกอบกิจการพลังงาน พ.ศ. ๒๕๕๐ ได้รับเรื่องราวคำขออนุญาตปลูกสร้างอาคารจากผู้ประสงค์ประกอบกิจการไฟฟ้าประเภทต่าง ๆ โดยโครงการโรงไฟฟ้าประเภทพลังความร้อนและพลังความร้อนร่วมจะมีการติดตั้งปล่องควัน (Stack) เพื่อระบายมลพิษทางอากาศจากกระบวนการผลิตไฟฟ้า ซึ่งมีลักษณะเป็นโครงการโลหะหรือซีเมนต์ โดยทั่วไปจะมีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลางของปล่องตั้งแต่ ๐.๕ - ๓.๒๕ เมตร และมีความสูงวัดจากระดับพื้นดินถึงยอดปล่องตั้งแต่ ๓๐ - ๑๕๐ เมตร และโครงการโรงไฟฟ้าประเภทพลังงานหมุนเวียนที่ผลิตไฟฟ้าจากพลังงานลมจะติดตั้งกังหันลม (Wind Turbine) ซึ่งมีความสูงวัดจากระดับพื้นดินตั้งแต่ ๒๐ - ๑๐๕ เมตร โดยมีภาพตัวอย่างแสดงลักษณะปล่องควันของโรงไฟฟ้าและกังหันลมผลิตไฟฟ้า ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

สกพ. จึงขอรื้อกรมโยธาธิการและผังเมืองว่า ปล่องควันของโรงไฟฟ้าและกังหันลมเพื่อผลิตไฟฟ้างดกล่าวเข้าข่ายเป็นอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาตอบข้อหาดังกล่าว ผลเป็นประการใด โปรดแจ้ง สกพ. ทราบด้วยจะขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

นายกวิน หังสุพานิช

เลขาธิการสำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน

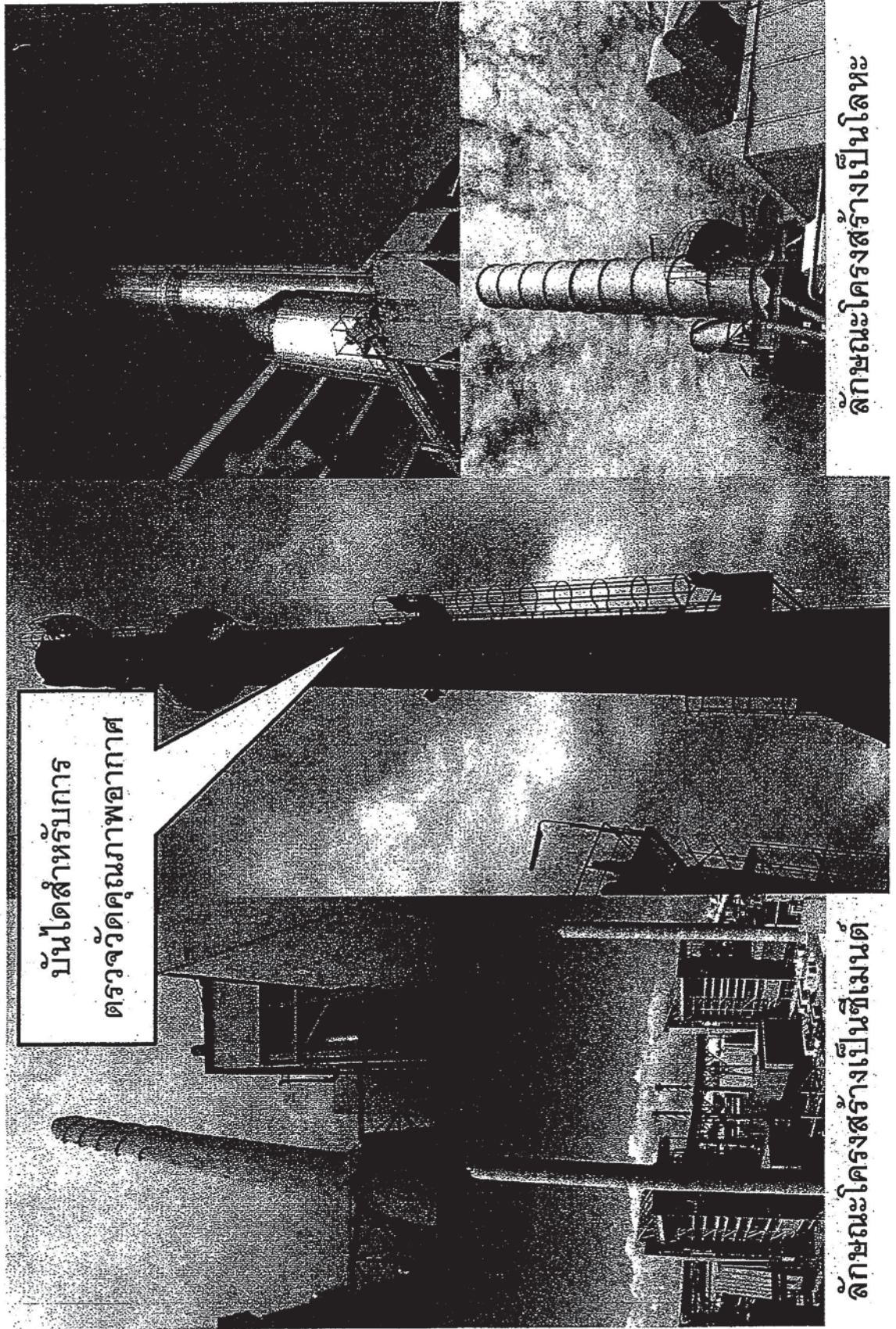
ฝ่ายใบอนุญาต

โทร. ๐ ๒๒๐๗ ๓๕๙๙ ต่อ ๕๗๖

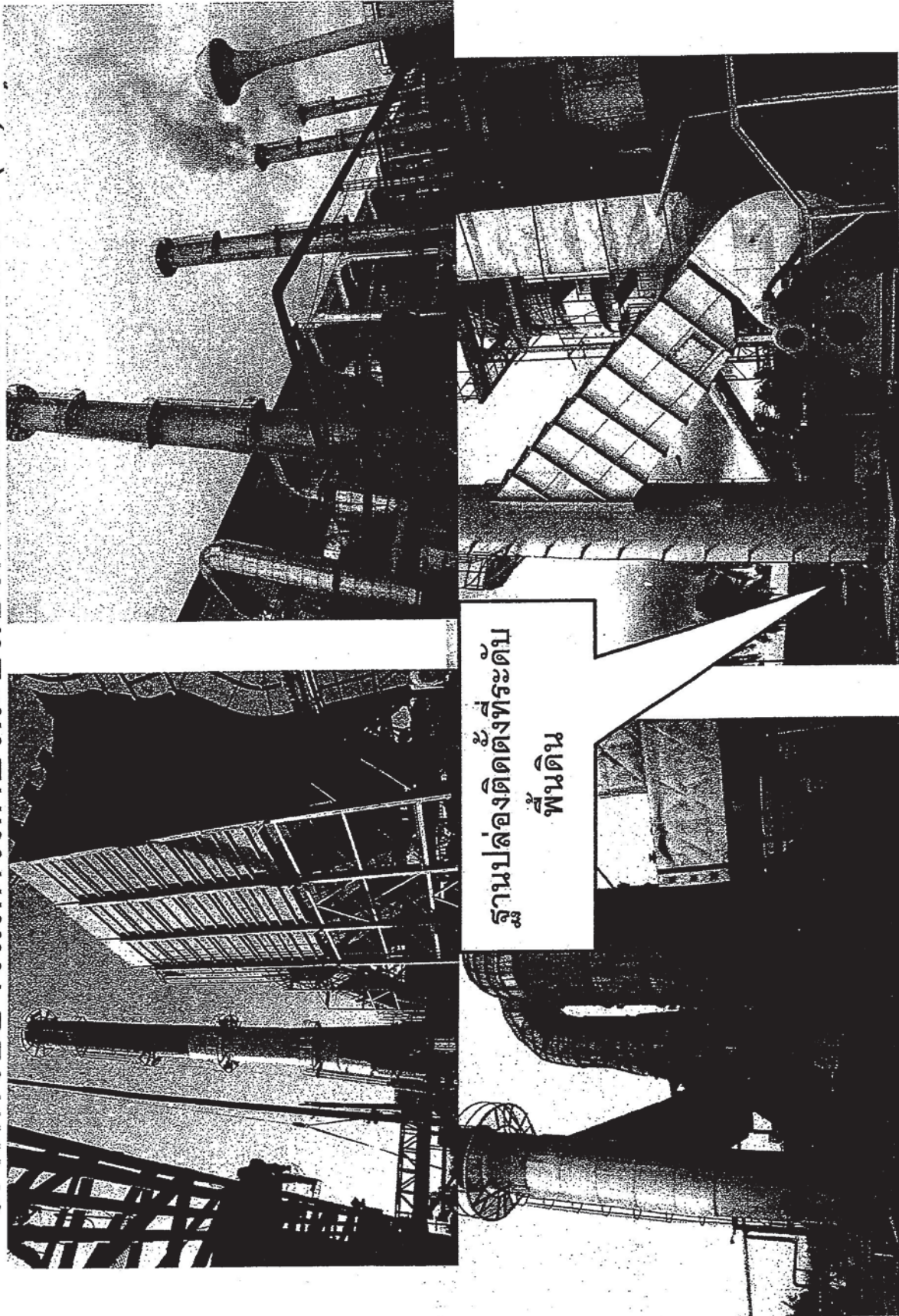
โทรสาร ๐ ๒๒๐๗ ๓๕๐๖

๕๘ รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๕

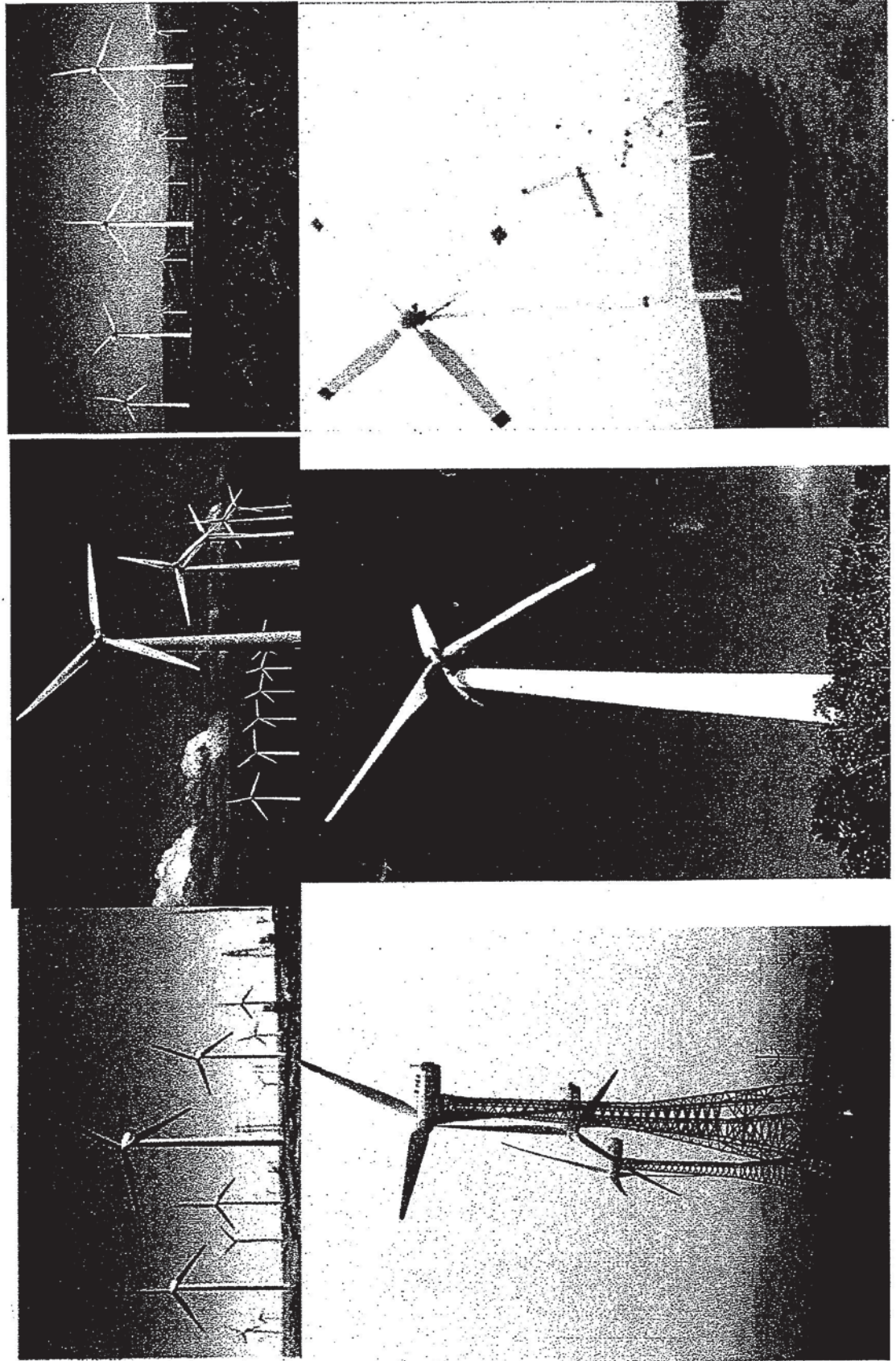
ภาพตัวอย่างแสดงลักษณะปล่องควันของโรงไฟฟ้า (1)



ภาพตัวอย่างแสดงลักษณะปล่องควันของโรงไฟฟ้า (2)



ภาพตัวอย่างแสดงกังหันลมผลิตไฟฟ้า





บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กรมโยธาธิการและผังเมือง สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐-๑

ที่ มท ๐๗๑๐/๓๔๗๙

วันที่ ๑๙ เมษายน ๒๕๕๕

เรื่อง ขอรื้อการวางท่อส่งน้ำดิบของบริษัทเอกชนผ่านพื้นที่องค์การบริหารส่วนตำบลมาบโป่ง

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรีได้มีบันทึก ที่ ขบ ๐๐๒๐/๓๗๐ ลงวันที่ ๑๙ มีนาคม ๒๕๕๕ แจ้งว่า องค์การบริหารส่วนตำบลมาบโป่งขอรื้อการรื้อบริษัท ก. จำกัด ได้ดำเนินการวางท่อส่งน้ำดิบ (ท่อดำ) ขนาด ๘ ๘๐๐ มิลลิเมตร (ท่อ HDPE) ว่าท่อส่งน้ำดิบ (ท่อดำ) ดังกล่าวจะเข้าข่ายเป็นอาคารตามมาตรา ๔ (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วเห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔ บัญญัติว่า ในพระราชบัญญัตินี้ “อาคาร” หมายความว่า ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงานและสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่น ซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ และหมายความรวมถึง (๒) เชื้อน สะพาน อุโมงค์ ทางหรือท่อระบายน้ำ อุโมงค์ คานเรือ ท่าเรือ ท่าจอดเรือ รั้ว กำแพงหรือประตูที่สร้างขึ้นติดต่อกับหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะหรือสิ่งที่สร้างขึ้นให้บุคคลทั่วไปใช้สอย การที่บตบัญญัติดังกล่าวที่กำหนดให้อาคารหมายความรวมถึงทางหรือท่อระบายน้ำด้วยนั้น หมายถึง เฉพาะทางหรือท่อระบาย น้ำที่ระบายน้ำที่ออกจากอาคารเท่านั้น ดังนั้น ท่อส่งน้ำดิบจึงไม่เป็นอาคาร ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

นายมนทล สุดประเสริฐ

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี โทร.มท ๓๐๔๕๓ โทร. ๐๓๔ - ๒๘๗๑๗๔

ที่ ขบ ๐๐๒๐/ ๓๗๐

วันที่ ๑๙ มีนาคม ๒๕๕๕

เรื่อง ขอรื้อการวางท่อส่งน้ำดิบของบริษัทเอกชนผ่านพื้นที่องค์การบริหารส่วนตำบลมาบโป่ง

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

ด้วยองค์การบริหารส่วนตำบลมาบโป่งได้มีหนังสือหรือสำนักงานโยธาธิการและผังเมือง จังหวัดชลบุรี กรณีประชาชนตำบลมาบโป่งร้องเรียนได้รับความเดือดร้อนจากบริษัท ก. ดำเนินการวางท่อน้ำดิบ (ท่อดำ) เป็นท่อส่งน้ำขนาด ๘ ๘๐๐ มิลลิเมตร (ท่อ HDPE) ทำให้ถนนชำรุดเสียหายและเสาไฟฟ้าเอียง ทำให้ประชาชนไม่ได้รับความสะดวกและปลอดภัยในการใช้เส้นทางถนนบ้านตากแดดศาลายายไข่ จึงขอหารือว่า ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔ บัญญัติว่า “อาคารหมายความว่า บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ และหมายรวมถึง (๒) เชื้อน สะพาน อุโมงค์ ทางหรือท่อระบายน้ำ อุโมงค์คานเรือ ท่อน้ำ ท่อจอดเรือ รั้ว กำแพงหรือประตู ที่สร้างขึ้นติดต่อกับหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นให้บุคคลทั่วไปใช้สอย คำว่า “อาคาร” ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หมายรวมถึง “ทางหรือท่อระบายน้ำ” ดังนั้น การตีความคำว่า “ทางหรือท่อระบายน้ำ” หมายความว่า รวมถึงท่อส่งน้ำดิบ (ท่อดำ) ด้วยหรือไม่

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรีจึงขอความอนุเคราะห์สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ได้โปรดพิจารณาตอบข้อหารือดังกล่าว เพื่อเป็นแนวทางให้องค์การบริหารส่วนตำบลมาบโป่งดำเนินการต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

นายอนวัช สุวรรณเดช

โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี



ที่ มท ๐๗๑๐/ ๓๖๒๓

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๒๕ เมษายน ๒๕๕๕

เรื่อง ขอรื้อการขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒
เรียน กรรมการบริษัท ก.

อ้างถึง หนังสือบริษัท ก. ได้มีหนังสือที่ GNS O ๐๒๑๒/๐๕๑ ลงวันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า บริษัทฯ เป็นผู้ได้รับการคัดเลือกจาก คณะกรรมการนโยบายพลังงานแห่งชาติและคณะรัฐมนตรีให้ดำเนินการผลิตไฟฟ้าและจำหน่ายให้แก่ การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย มีกำลังการผลิตจำนวน ๑,๖๐๐ เมกะวัตต์ ตั้งอยู่ที่ตำบลหนองกบ อำเภอนองแสง จังหวัดสระบุรี และตำบลหนองน้ำใส และตำบลโคกม่วง อำเภอภาชี จังหวัด พระนครศรีอยุธยา โดยใช้ก๊าซธรรมชาติเป็นเชื้อเพลิงหลักในการผลิต บริษัทฯ มีแผนที่จะดำเนินการวาง ท่อก๊าซธรรมชาติใต้ดินขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง ๓๐ นิ้ว โดยจะเชื่อมต่อระบบ ท่อส่งก๊าซธรรมชาติ วังน้อย-แก่งคอย ของบริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน) ดังนั้นจึงขอรื้อ กรมโยธาธิการและผังเมืองว่าการก่อสร้าง ท่อก๊าซธรรมชาติเข้าข่ายเป็นอาคารที่จะต้องขออนุญาตก่อสร้างตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้วนั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔ ได้นิยามคำว่า “อาคาร” หมายความว่า ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่น ซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ และหมายความรวมถึง.... (๒) เชื้อน สะพาน อุโมงค์ ทางหรือท่อระบายน้ำ อุโมงค์ คานเรือ ท่อน้ำ ท่อจอดเรือ รั้ว กำแพงหรือประตูที่ สร้างขึ้นติดต่อกับหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะหรือสิ่งที่สร้างขึ้นให้บุคคลทั่วไปใช้สอย.... (๕) สิ่งทีสร้างขึ้น อย่างอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งได้มีการออกกฎกระทรวง กำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็น อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ โดยข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวงดังกล่าว กำหนด ว่า “ให้สิ่งที่สร้างขึ้นดังต่อไปนี้ เป็นอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ (๑) ถังเก็บ ของที่มีความจุตั้งแต่ ๑๐๐ ลูกบาศก์เมตรขึ้นไป (๒) สระว่ายน้ำภายนอกอาคารที่มีความจุตั้งแต่ ๑๐๐ ลูกบาศก์เมตรขึ้นไป (๓) กำแพงกันดินหรือกำแพงกันน้ำที่ต้องรับความดันของดินหรือน้ำที่มีความสูง ตั้งแต่ ๑.๕๐ เมตรขึ้นไป (๔) โครงสร้างสำหรับใช้ใน

/ การรับส่ง

๖๔ รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๕

การรับส่งวิทยุหรือโทรทัศน์ที่มีความสูงจากระดับฐานของโครงสร้างนั้น ตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป และมีน้ำหนักรวมตั้งแต่ ๔๐ กิโลกรัมขึ้นไป (๕) สิ่งที่สูงขึ้นอย่างอื่นนอกจาก (๑) (๒) (๓) และ (๔) ที่มีความสูงจากระดับฐานตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป” ดังนั้นทอก้าชกรรมชาติจึงไม่เป็นอาคารตามนิยามใน มาตรา ๔ และกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สูงขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายมนทล สุตประเสริฐ

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐๒๒๙๙ ๔๓๖๑ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๗

ที่ GNS O ๐๒๑๒/๐๕๑

๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕

เรื่อง ขอรื้อหรือการขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. แผนภาพการติดตั้งท่อส่งก๊าซธรรมชาติ

บริษัท ก. จำกัด (“บริษัท”) เป็นผู้ได้รับเลือกจากการดำเนินการคัดเลือกผู้ผลิตไฟฟ้าเอกชนรายใหญ่ พ.ศ. ๒๕๕๐ ตามประกาศเชิญชวนรับซื้อไฟฟ้าสำหรับการจัดหาไฟฟ้าในช่วงปี พ.ศ. ๒๕๕๕-๒๕๕๗ จากคณะกรรมการนโยบายพลังงานแห่งชาติและคณะรัฐมนตรีให้บริษัทฯ เป็นผู้ผลิตไฟฟ้าเอกชนรายใหญ่ตามประกาศดังกล่าว

บริษัทฯ ได้รับมอบหมายให้ดำเนินการผลิตไฟฟ้าและจำหน่ายให้แก่การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย มีกำลังการผลิตจำนวน ๑,๖๐๐ เมกะวัตต์ ตั้งอยู่ที่ตำบลหนองกบ อำเภอหนองแขง จังหวัดสระบุรี และตำบลหนองน้ำใสและตำบลโคกม่วง อำเภอภาชี จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยใช้ก๊าซธรรมชาติเป็นเชื้อเพลิงหลักในการผลิต

บริษัทฯ มีแผนที่จะดำเนินการวางท่อส่งก๊าซธรรมชาติใต้ดินขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง ๓๐ นิ้ว โดยจะเชื่อมต่อจากระบบท่อส่งก๊าซธรรมชาติ วังน้อย – แก่งคอย ของบริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน) ตามแผนภาพการติดตั้งท่อส่งก๊าซธรรมชาติที่ได้แนบมา (ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑) จึงใคร่ขอเรียนหรือมายังท่านว่าการก่อสร้างท่อส่งก๊าซธรรมชาติดังกล่าวเข้าข่ายเป็นอาคารซึ่งจะต้องขออนุญาตก่อสร้างตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่เพื่อให้บริษัทฯ สามารถดำเนินการต่าง ๆ ให้เป็นไปโดยชอบด้วยกฎหมายทุกประการ บริษัทฯ จึงใคร่ขอความกรุณาท่านตอบข้อหรือดังกล่าวข้างต้นของบริษัท

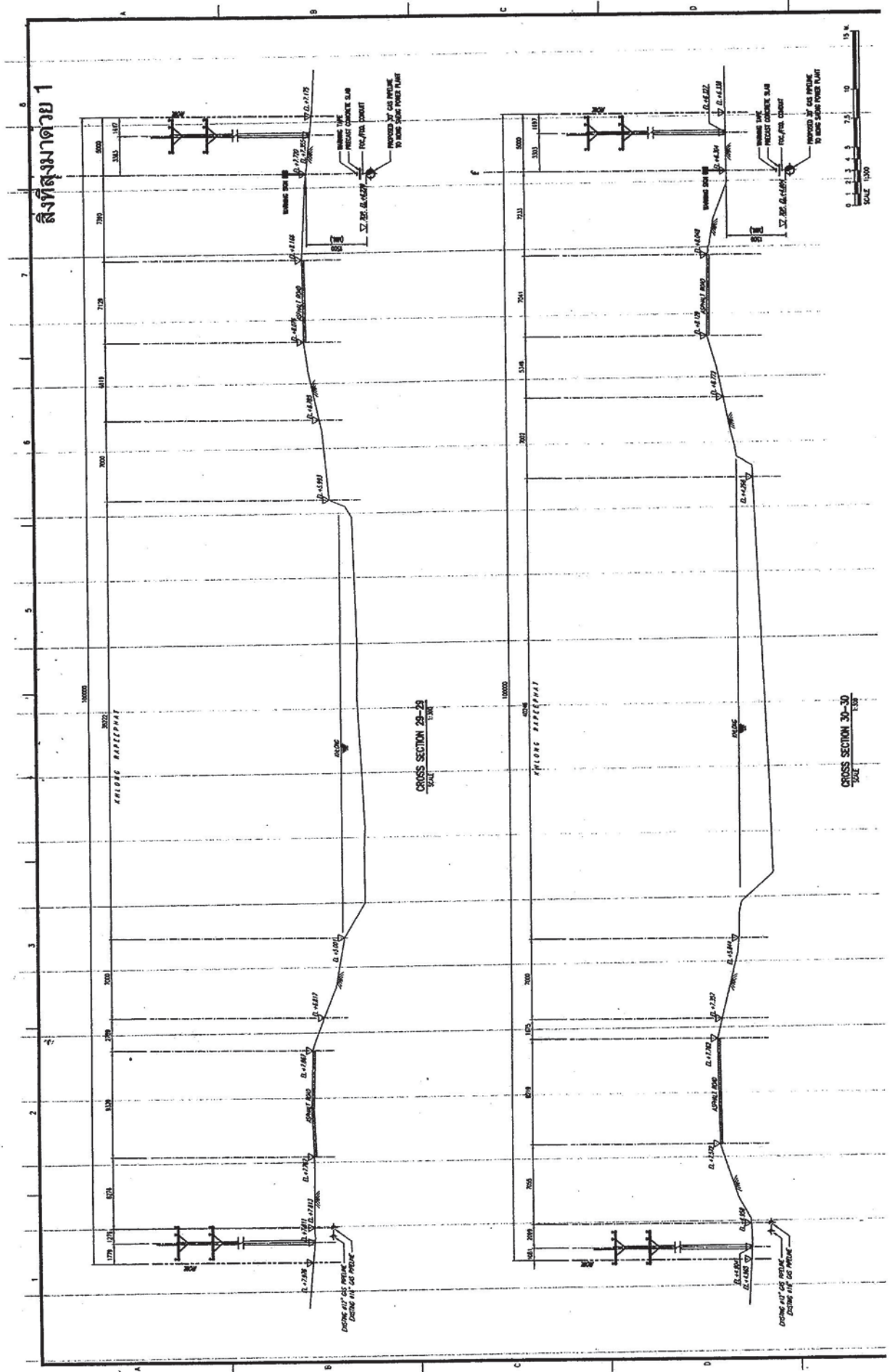
จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและผลเป็นประการใดกรุณาแจ้งให้ทราบ จักเป็นพระคุณยิ่ง

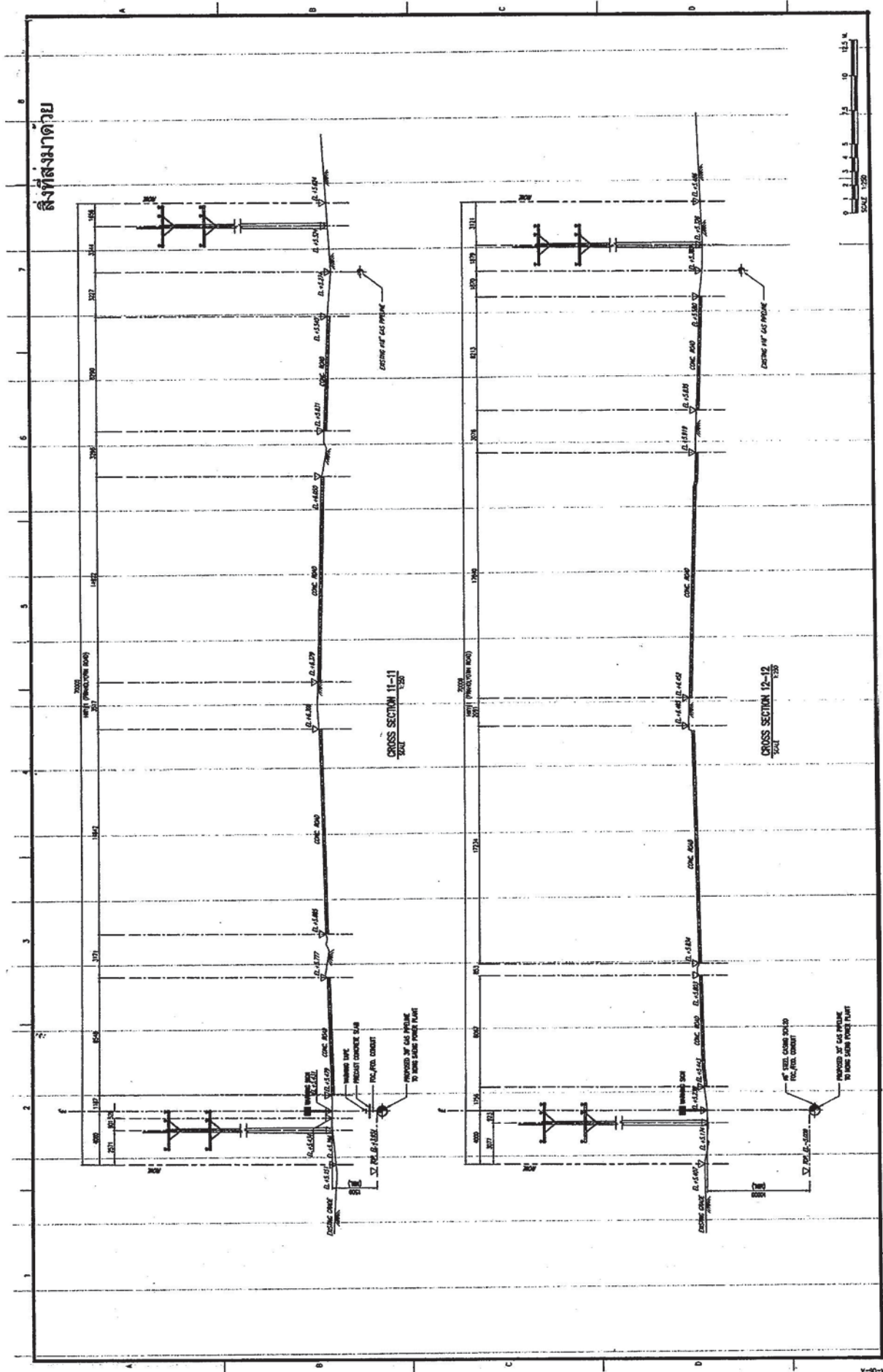
ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ก. จำกัด

นาย ก.

กรรมการ







ที่ มท ๐๗๑๐/๔๒๘๘

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๒๑ พฤษภาคม ๒๕๕๕

เรื่อง ทหารือแนวทางการปฏิบัติงาน กรณีการขออนุญาตต่อเติมอาคารของบริษัท ก จำกัด (มหาชน)

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลวังพร้าว

อ้างถึง หนังสือเทศบาลตำบลวังพร้าว ที่ ลป ๕๖๐๐๓/๐๑๑๔ ลงวันที่ ๒๕ ตุลาคม ๒๕๕๔

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลวังพร้าวขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารกรณีที่เทศบาลได้รับคำขออนุญาตต่อเติมอาคารจากบริษัท ก จำกัด (มหาชน) ในการก่อสร้างแท่น ค.ส.ล. จำนวน ๘๐ แท่น เพื่อใช้เป็นฐานรองรับถังเก็บก๊าซและหลังคาโครงเหล็ก จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นหลังคาคลุมแท่นจ่ายก๊าซ ว่าฐานรองรับถังก๊าซดังกล่าวเป็นอาคารขนาดใหญ่พิเศษหรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้ “อาคาร” หมายความว่า ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงานและสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่น ซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ และ “อาคารขนาดใหญ่พิเศษ” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้พื้นที่อาคารหรือส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันตั้งแต่หนึ่งหมื่นตารางเมตรขึ้นไป ดังนั้น คำว่า “อาคารขนาดใหญ่พิเศษ” ตามมาตรา ๔ นั้น จะต้องเป็นอาคารที่มีลักษณะทางกายภาพซึ่งบุคคลสามารถเข้าไปอยู่อาศัยหรือประกอบกิจการภายในอาคารนั้นได้ และมีการใช้พื้นที่อาคารหรือส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันตั้งแต่หนึ่งหมื่นตารางเมตรขึ้นไป กรณีถังก๊าซตามข้อหารือที่มีความจุ แต่ละถัง ๒๐๐ ลูกบาศก์เมตรนั้น เข้าข่ายเป็นอาคารตามกฎหมายกระทรวงกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๘ ข้อ ๑ (๑) ที่กำหนดให้ถังเก็บของที่มีความจุตั้งแต่ ๑๐๐ ลูกบาศก์เมตรขึ้นไป เป็นอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แต่เนื่องจากถังเก็บก๊าซตามข้อหารือดังกล่าวมีพื้นที่ใช้สอยรวมกันทุกถังไม่ถึง ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร กรณีนี้จึงไม่มีประเด็นที่จะต้องพิจารณาว่าถังเก็บก๊าซนี้จะเข้าข่ายเป็นอาคารขนาดใหญ่พิเศษหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายมนทล สุตประเสริฐ

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๗

รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๕ ๖๙



ที่ สป ๕๖๐๐๓/๐๑๑๔

สำนักงานเทศบาลตำบลวังพร้าว
ถนนลำปาง-สบปราบ สป ๕๖๑๓๐

๒๕ ตุลาคม ๒๕๕๔

เรื่อง ทหารหรือแนวทางการปฏิบัติงาน กรณีการขออนุญาตต่อเติมอาคารของบริษัท ก. จำกัด (มหาชน)

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

- สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือ ที่สป ๗๑๓๐๓/๘๒๗ ลงวันที่ ๕ กันยายน ๒๕๕๔ จำนวน ๑ ฉบับ
๒. สำเนาหนังสือ ที่ สป ๐๐๒๐/๑๒๔๒ ลงวันที่ ๔ ตุลาคม ๒๕๕๔ จำนวน ๑ ฉบับ
๓. แบบแปลนสถานประกอบกิจการบรรจุก๊าซคลังลำปางของบริษัท ก. จำกัด (มหาชน)
จำนวน ๑ ชุด

องค์การบริหารส่วนตำบลวังพร้าว อำเภอเกาะคา จังหวัดลำปาง (ยกฐานะเป็นเทศบาลตำบลวังพร้าวเมื่อวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๕๔) ไม่ได้อยู่ในเขตควบคุมอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๒ และมีพื้นที่อยู่นอกเขตผังเมืองรวมของจังหวัดลำปางได้รับคำขออนุญาตต่อเติมอาคารจากบริษัท ก. จำกัด (มหาชน) ในการก่อสร้างชนิดแทน ค.ส.ล. จำนวน ๘๐ แทน เพื่อใช้เป็นฐานรองรับถังเก็บก๊าซและหลังคาโครงเหล็ก จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นหลังคาคลุมแทนจ่ายก๊าซบนที่ดินของบริษัทฯ ตามคำขอดังกล่าวองค์การบริหารส่วนตำบลวังพร้าวได้ขอความอนุเคราะห์ไปยังสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดลำปางเพื่อตรวจสอบแปลนว่าการขออนุญาตต่อเติมอาคารของบริษัทฯ เป็น “อาคารขนาดใหญ่พิเศษ” ที่บัญญัติเพิ่มเติมโดย มาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ หรือไม่ และมีความเห็นว่าพื้นที่ต่อเติมอาคารมีขนาดใหญ่มีการเพิ่มถังบรรจุก๊าซจำนวนหลายถัง อาคารต้องมีการความมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัยเป็นพิเศษ การจะตีความว่าจะเป็นอาคารประเภทใดนั้นต้องพิจารณาด้วยความรอบคอบ และเห็นควรส่งเรื่องไปยังสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง ความละเอียดตามหนังสือที่ส่งมาด้วย ๑ และ ๒

ดังนั้น เพื่อให้เกิดความชัดเจนและเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานกรณีการขออนุญาตต่อเติมดังกล่าว เทศบาลตำบลวังพร้าวจึงขอความอนุเคราะห์มายังคณะกรรมการควบคุมอาคารเพื่อปรึกษาและขอคำแนะนำหรือว่า การขออนุญาตต่อเติมอาคารของ บริษัทฯ เป็น “อาคารขนาดใหญ่พิเศษ” ที่บัญญัติเพิ่มเติมโดย มาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ หรือไม่ และหากเป็นอาคารขนาดใหญ่พิเศษตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๒ มาตรา ๒ วรรคท้าย ได้บัญญัติให้พระราชบัญญัตินี้บังคับไม่ว่าท้องที่ที่อาคารนั้นตั้งอยู่จะได้มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับพระราชบัญญัตินี้หรือไม่ก็ตาม ตลอดจนขอคำแนะนำจากคณะกรรมการฯ ในการปฏิบัติงานตาม

/ กรณีดังกล่าว

๗๐ รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๕

- ๒ -

กรณีดังกล่าว เพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงานและเพื่อให้ถูกต้องตามระเบียบกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่อไป ผลการพิจารณาเป็นประการใดได้โปรดแจ้งให้เทศบาลตำบลวังพร้าว ด้วยจักเป็นพระคุณอย่างสูง และขอขอบพระคุณมา ณ โอกาสนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

นายสง่า แก้มมาร์ตัน

ปลัดเทศบาลตำบล

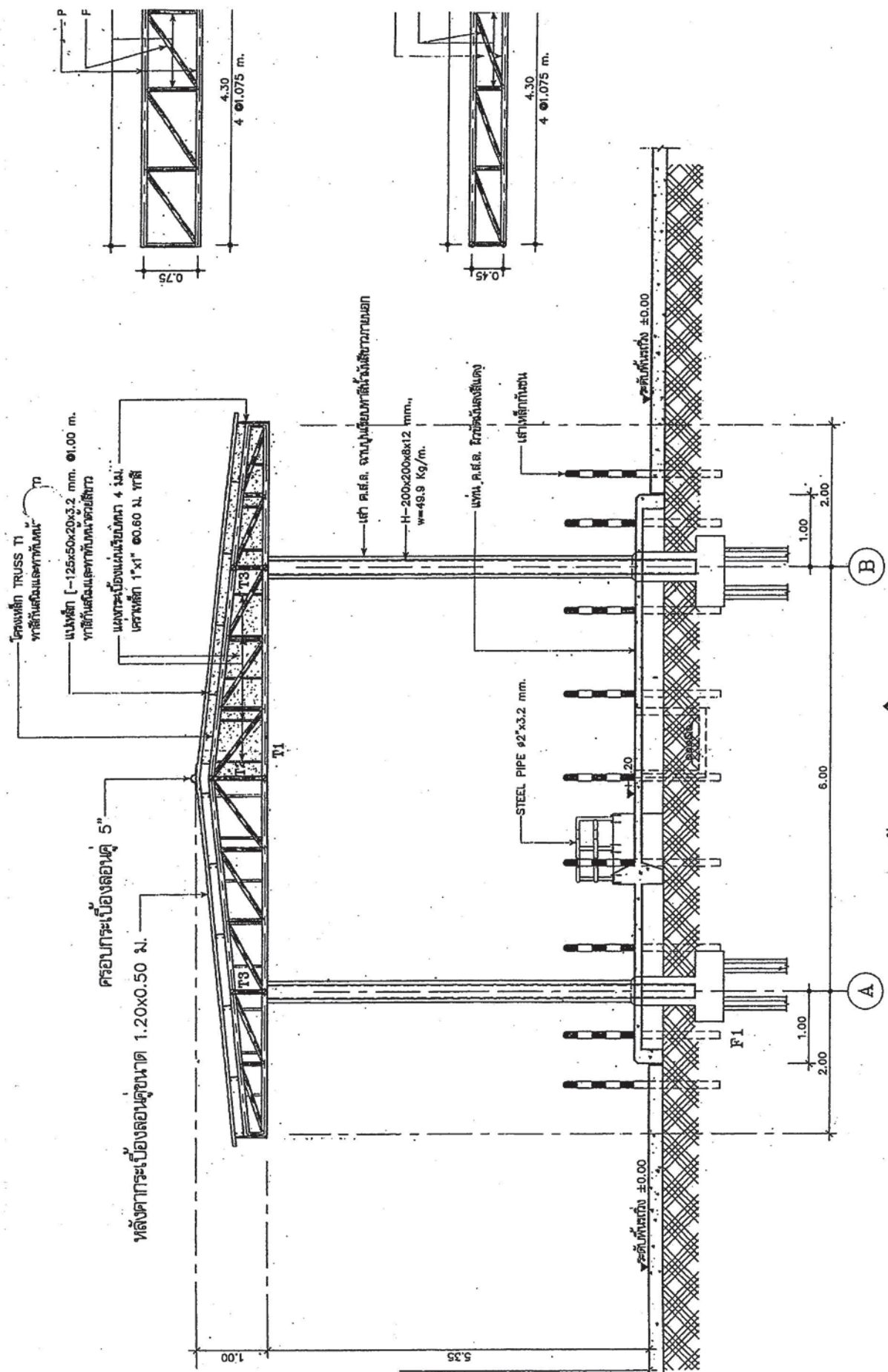
ปฏิบัติหน้าที่นายกเทศมนตรีตำบลวังพร้าว

กองช่าง

โทรศัพท์ ๐-๕๔๓๔-๙๔๐๓ ต่อ ๑๐๘

โทรสาร ๐๕๔๓๔-๙๔๐๓ ต่อ ๑๐๖

“ยึดมั่นธรรมาภิบาล บริการเพื่อประชาชน”



รายละเอียดประกอบแบบแผนผังบริเวณ	
①	แนวเขตที่ดิน
②	แนวเขตคลังก๊าซ
③	กำแพงกันไฟสูง 1.80 ม.
④	ท่อระบายน้ำ ค.ส.ล. พร้อมบ่อพักน้ำ ค.ส.ล. ทุกระยะ 10.00 ม. ลาดเอียง 1:200
⑤	อาคารโรงบรรจุก๊าซขนาด 8.00x10.00 ม.
⑥	ถังเก็บและจ่ายก๊าซแบบฝังใต้ดิน ความจุ 8,949 ลิตร จำนวน 1 ถัง
⑦	หัวจ่ายก๊าซจำนวน 6 หัว
⑧	หัวท่อรับก๊าซ
⑨	ปั๊มและมอเตอร์ชนิด EXPLOSION PROOF จำนวน 2 ชุด ขนาด 5 แรงม้า รวม 10 แรงม้า
⑩	แนวหลังคาอาคารโรงบรรจุก๊าซ
⑪	แนวท่อก๊าซฝังใต้ดินลึกไม่น้อยกว่า 0.70 ม.
⑫	รั้วโปร่งสวดตาข่าย สูง 1.80 ม.
⑬	ประตูรั้วโปร่งสวดตาข่ายเปิดออกด้านนอก มีกุญแจชนิดเปิดออกจากภายในโดยไม่ต้องไขกุญแจ กว้าง 1.00 ม. มีช่องทางท่างกันไม่น้อยกว่า 5.00 ม.
⑭	ประตูรั้วโปร่งสวดตาข่ายเปิดออกด้านนอก 2 ทาง ใช้เป็นทางเข้าออกคลังก๊าซเปิดคู่
⑮	พื้น ค.ส.ล.หนา 0.20 ม.
⑯	พื้นเรียบและอัดแน่น
⑰	พื้นดินคลุมบดอัดแน่น
⑱	พื้นที่ว่างรอบอาคารโรงบรรจุก๊าซ 7.50 ม. เป็นพื้นเรียบสามารถรับน้ำหนักตั้งแต่ 20 ตัน ขึ้นไปได้ บริเวณนี้ไม่มีการเก็บหรือวัสดุสิ่งอื่นใด ✓
⑲	เสาเหล็กกันกระแทก ขนาด ๑10 ซม. ภายในแทคอนกรีตเต็ม ฝังลึกในดิน 0.70 เมตร สูงจากพื้น 1.10 เมตร
⑳	หัวท่อดับเพลิง 2 หัว ๑62.5 มม. พร้อมสายสูบน้ำยาว 50.00 ม. รวม 400.00 ม.
㉑	ขอบพื้น ค.ส.ล.
㉒	ระบบท่อน้ำลดอุณหภูมิบนถังก๊าซพร้อมเครื่องสูบน้ำ
㉓	เครื่องดับเพลิงชนิดผงเคมีแห้ง ขนาด 68 กก. จำนวน 30 เครื่อง
㉔	เครื่องส่งเสียงดังเมื่อก๊าซรั่ว ตามมาตรฐานกรมโยธาธิการกำหนด จำนวน 5 ชุด
㉕	บ่อกักไขมัน หรือบ่อกักก๊าซ
㉖	หลักสายดิน (GROUND ROD) ติดตั้งดังละ 2 จุด ตามมาตรฐานกรมโยธาธิการกำหนด
㉗	ระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่า ตามมาตรฐานกรมโยธาธิการกำหนด
㉘	เครื่องชั่งน้ำหนักถังก๊าซชุดละจำนวน 6 ชุด
㉙	ประตูรั้วโปร่งบานเลื่อน
㉚	บ่อน้ำดับเพลิงขนาด 8.00x10.00 ม. ลึก 2.40 ม. ความจุ 192,000 ลิตร
㉛	ถังเก็บและจ่ายก๊าซบนดินขนาดความจุ 134,950 ลิตร จำนวน 4 ถัง (ได้รับอนุญาตแล้ว)

33	หัวท่อย้ายก๊าซลงในถังรถขนส่งก๊าซ 6 ชุด (ได้รับอนุญาตแล้ว)
34	ปั๊มและมอเตอร์ชนิด EXPLOSION PROOF ขนาด 20 แรงม้า จำนวน 5 ชุด รวม 100 แรงม้า
35	แนวหลังคาคลุมหัวย้ายก๊าซ
36	แนวท่อย้ายก๊าซฝังใต้ดินลึก 0.70 ม. ภายในราง ค.ส.ล.
37	แท่น ค.ส.ล.
38	มอเตอร์ (COMPRESSURE) ขนาด 15 แรงม้า
39	เครื่องดับเพลิงผงเคมีแห้ง ขนาด 50 กก. ติดตั้งบนล้อเลื่อน จำนวน 4 ชุด
40	แนวท่อน้ำดับเพลิง
41	รางระบายน้ำแบบเปิดมีฝาด้านกรงเหล็กปิด
42	โคมไฟสนามรอบคลังก๊าซ
43	เครื่องสูบน้ำหนีการถล่มทุก
44	บ่อน้ำบาดาล
45	ขอบพื้นที่ลานบรรจุก๊าซ
46	ถังเก็บและจ่ายก๊าซแบบเหนือพื้นดินขนาดความจุ 200,000 ลิตร จำนวน 10 ถัง (ขออนุญาตเพิ่มเติม)
47	ปั๊มและมอเตอร์ 4" ชนิด EXPLOSION PROOF ขนาด 25 แรงม้า จำนวน 4 ชุด (ขออนุญาตเพิ่มเติม)
48	ปั๊มและมอเตอร์ 3" ชนิด EXPLOSION PROOF ขนาด 15 แรงม้า จำนวน 12 ชุด (ขออนุญาตเพิ่มเติม)
49	เครื่องดับเพลิงชนิดผงเคมีแห้ง ขนาด 68 กก. จำนวน 36 เครื่อง (ขออนุญาตเพิ่มเติม)
50	เครื่องดับเพลิงผงเคมีแห้ง ขนาด 50 กก. ติดตั้งบนล้อเลื่อน จำนวน 10 ชุด (ขออนุญาตเพิ่มเติม)
51	มอเตอร์ (COMPRESSURE) ขนาด 15 แรงม้า
52	ประตูรั้วโปร่งสวดตาข่ายเปิดออกกว้าง 3.00 เมตร จำนวน 2 บาน
53	เครื่องสูบน้ำดับเพลิง เครื่องยนต์ขนาด 116 แรงม้า
54	เครื่องสูบน้ำหนีการถล่มทุก NO.2 (ขออนุญาตเพิ่มเติม)
55	เครื่องส่งเสียงดังเมื่อก๊าซรั่ว ตามมาตรฐานกรมโยธาธิการกำหนด จำนวน 1 ชุด (ขออนุญาตเพิ่มเติม)



ที่ มท ๐๗๑๐/๕๕๕๕

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๑ มิถุนายน ๒๕๕๕

เรื่อง ทหารือการขออนุญาตก่อสร้างระบบก๊าซชีวภาพ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดเชียงใหม่

อ้างถึง หนังสือจังหวัดเชียงใหม่ ที่ ชม ๐๐๓๗.๔/๔๔๘๓๒ ลงวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๕๔

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดเชียงใหม่แจ้งว่า ได้รับการทหารือจากอำเภอฝางสะกิดกรณีการก่อสร้างระบบชีวภาพเพื่อบำบัดมูลไก่ของนางก. ว่าเป็นอาคารตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่จะต้องขออนุญาตก่อสร้างต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือไม่ ซึ่งสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่ได้พิจารณาจากแบบรายละเอียดมาตรฐานเพื่อการก่อสร้างแล้วเห็นว่า มิได้เป็นอาคารตามมาตรา ๔ แต่อำเภอฝางสะกิดเห็นว่าเป็นอาคารตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวจังหวัดเชียงใหม่จึงขอให้กรมโยธาธิการและผังเมืองพิจารณาตอบข้อทหารือดังกล่าว ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้กำหนดนิยามคำว่า “อาคาร” หมายความว่า ดึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงานและสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่น ซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ และหมายความรวมถึงสิ่งก่อสร้างอื่น ๆ ตามที่กำหนดใน (๑) ถึง (๕) ของมาตรา ๔ ได้แก่ (๑) อัฒจันทร์ หรือสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเพื่อใช้เป็นเวทีชุมนุมของประชาชน (๒) เขื่อน สะพาน อุโมงค์ ทางหรือท่อระบายน้ำ อุเรือ คานเรือ ท่าหน้า ท่าเทียบเรือ รั้ว กำแพง หรือประตู ที่สร้างขึ้นติดต่อกับหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะหรือสิ่งที่สร้างขึ้นให้บุคคลทั่วไปใช้สอย (๓) ป้ายตามลักษณะและขนาดที่กำหนด (๔) พื้นหรือสิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นเวทีจอดรถ และ (๕) สิ่งที่เกิดขึ้นอย่างอื่นตามที่กำหนด ในกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ โดยสภาพของบ่อก๊าซชีวภาพดังกล่าว มิใช่อาคารตามมาตรา ๔ วรรคหนึ่ง และมาตรา ๔ (๑) (๒) (๓) และ (๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ จึงต้องพิจารณาว่าจะเข้าข่ายเป็นสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่น ตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔ (๕) หรือไม่ เมื่อพิจารณาจากแบบแปลนบ่อหมักก๊าซชีวภาพที่ส่งให้ประกอบการ

/ พิจารณาบ่อ

๗๖ รวมข้อทหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๕

พิจารณาบ่อหมักดังกล่าว มีลักษณะเป็นบ่อ ส่วนที่อยู่ใต้ดินมีความลึก ๒.๐๐ เมตร ส่วนที่อยู่เหนือพื้นดินสูงประมาณ ๑.๐๐ เมตร ผนังบ่อลาดด้วยคอนกรีตเสริมเหล็กกันรั่ว โดยผนังบ่อนี้จะใช้รองรับน้ำเสียที่จะนำมาหมัก เพื่อให้เกิดเป็นก๊าซชีวภาพมิให้รั่วซึมลงไปใต้ดิน มิใช่เป็นโครงสร้างที่รับน้ำหนักแต่อย่างใด ส่วนด้านบนของบ่อมีผ้าใบคลุมเพื่อป้องกันก๊าซรั่ว จากลักษณะสภาพของบ่อหมักตามที่กล่าวมานี้เป็นเพียงบ่อดินลาดด้วยคอนกรีตและคลุมด้วยผ้าใบ จึงไม่มีลักษณะเป็นถังเก็บของและผนังบ่อที่ลึก ๒ เมตรนั้นก็มิใช่กำแพงกันดิน ดังนั้น บ่อหมักก๊าซชีวภาพตามที่หารือมานั้น จึงไม่เข้าข่ายเป็นสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นที่เป็นอาคารตามที่กำหนด ในกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๔ แต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายมนทล สุตประเสริฐ

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ – ๑

โทรสาร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๗



ที่ ชม ๐๐๓๗๔/ ๔๔๘๓๒

ศาลากลางจังหวัดเชียงใหม่

ถนนโชตนา ชม ๕๐๓๐๐

๑๙ ตุลาคม ๒๕๕๔

เรื่อง ทหารหรือการขออนุญาตก่อสร้างระบบก๊าซชีวภาพ

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสืออำเภอฝางดอยสะเก็ด ที่ ชม ๐๐๓๗.๑๑/๒๓๗๘ ลงวันที่ ๒๓ มิถุนายน ๒๕๕๔

ด้วยจังหวัดเชียงใหม่ ได้รับการทหารหรือจากอำเภอฝางดอยสะเก็ด กรณีการก่อสร้างระบบชีวภาพ เพื่อ
 บำบัดมูลไก่ของนาย ก. ว่าเป็นอาคาร ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไข
 เพิ่มเติม ที่จะต้องขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือไม่ ซึ่งสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่เห็น
 ว่ามิได้เป็นอาคารตามมาตรา ๔ แต่อำเภอฝางดอยสะเก็ดเห็นว่า เป็นอาคารตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว
 รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จังหวัดเชียงใหม่ พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.
 ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม กำหนดว่า “อาคาร หมายความว่า ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้าสำนักงานและสิ่ง
 ที่ สร้างขึ้นอย่างอื่น ซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้...” กรณีตามข้อเท็จจริงได้พิจารณาจากแบบรายละเอียด
 มาตรฐานที่ใช้ก่อสร้างระบบก๊าซชีวภาพขนาด ๑๐๐ ลบ.ม. รุ่น cd-juniur ที่อำเภอฝางดอยสะเก็ดแนบหารือมานั้น เห็นว่า
 แม้มิใช่เป็นอาคารโดยสภาพ แต่ได้สร้างขึ้นเพื่อใช้สอย ประกอบกับเทียบเคียงแนวคำพิพากษาฎีกาที่ ๖๑๘/๒๕๒๙
 วางแนวสรุปว่า ถึงหลักพร้อมฐานคอนกรีตรองรับสร้างขึ้นเพื่อใช้บรรจุก๊าซ แสดงว่า เป็นสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับใช้สอย
 ต้องถือว่าสิ่งก่อสร้างดังกล่าวเป็นอาคาร ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ฯ และทั้งนี้เห็นว่า กฎหมาย
 ควบคุมอาคารเป็นกฎหมายพิเศษที่มีเจตนารมณ์เพื่อคุ้มครองประโยชน์และความปลอดภัยของประชาชนเป็นสำคัญ
 การก่อสร้างอาคารโดยฝ่าฝืนจึงเป็นอาคารที่ไม่มีความปลอดภัย ดังนั้น จึงเห็นว่าการตีความที่ทหารนั้นเข้านิยามของคำว่า
 “อาคาร” ตามนิยามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว ซึ่งต้องขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น แต่อย่างไรก็ตาม
 เพื่อความชัดเจนในปัญหาข้อกฎหมายและเพื่อใช้เป็นแนวทางปฏิบัติงานขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในพื้นที่
 จังหวัดเชียงใหม่ จึงขอหารือว่าความเห็นจังหวัดเชียงใหม่ ถูกต้องหรือไม่ อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

นายชูชาติ กีฬาแปง

รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน

ผู้ว่าราชการจังหวัดเชียงใหม่

สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจังหวัดเชียงใหม่

กลุ่มงานกฎหมาย ระเบียบและเรื่องร้องทุกข์

โทร-โทรสาร ๐๕๓๑๑-๒๙๘๘

๗๘ รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๕

แบบรายละเอียดมาตรฐานเพื่อการก่อสร้าง
ระบบกักชีวะภาพขนาด 100 ลบ.ม.

รุ่น CD - JUNIOR

เสนอ

สำราญพชรรม

หมายเลขโครงการ 52 06 053 03 022

จัดทำโดย

ห้างหุ้นส่วนจำกัด ที-แฟม ; ที่ปรึกษาในเครือข่าย

โครงการส่งเสริมการผลิตก๊าซชีวภาพในฟาร์มเลี้ยงสัตว์ ฟาร์มขนาดเล็ก

สถาบันวิจัยและพัฒนาพลังงาน (สวพ.)

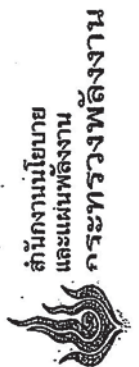
มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

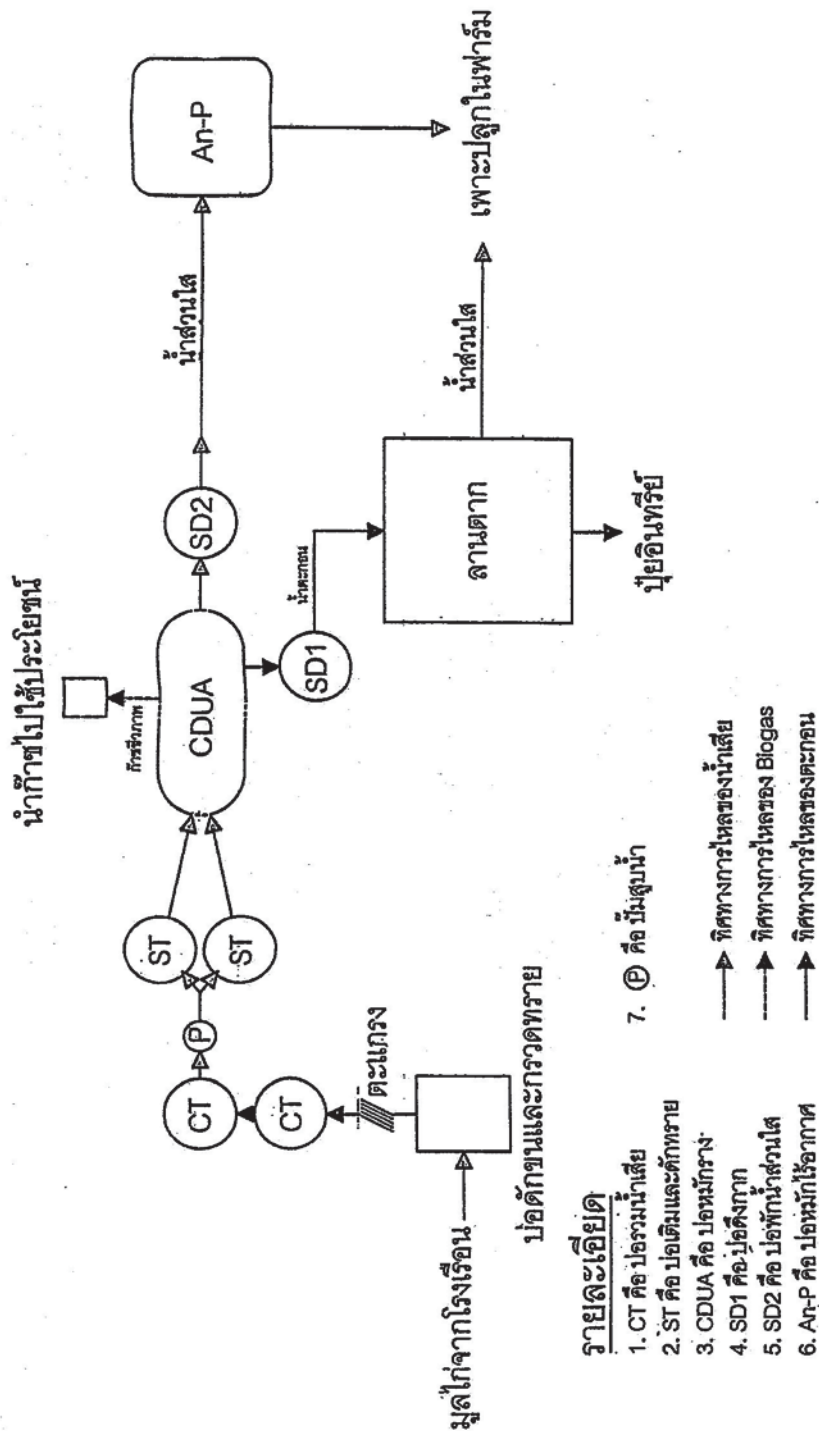
สนับสนุนโดย

กองทุนเพื่อส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงาน

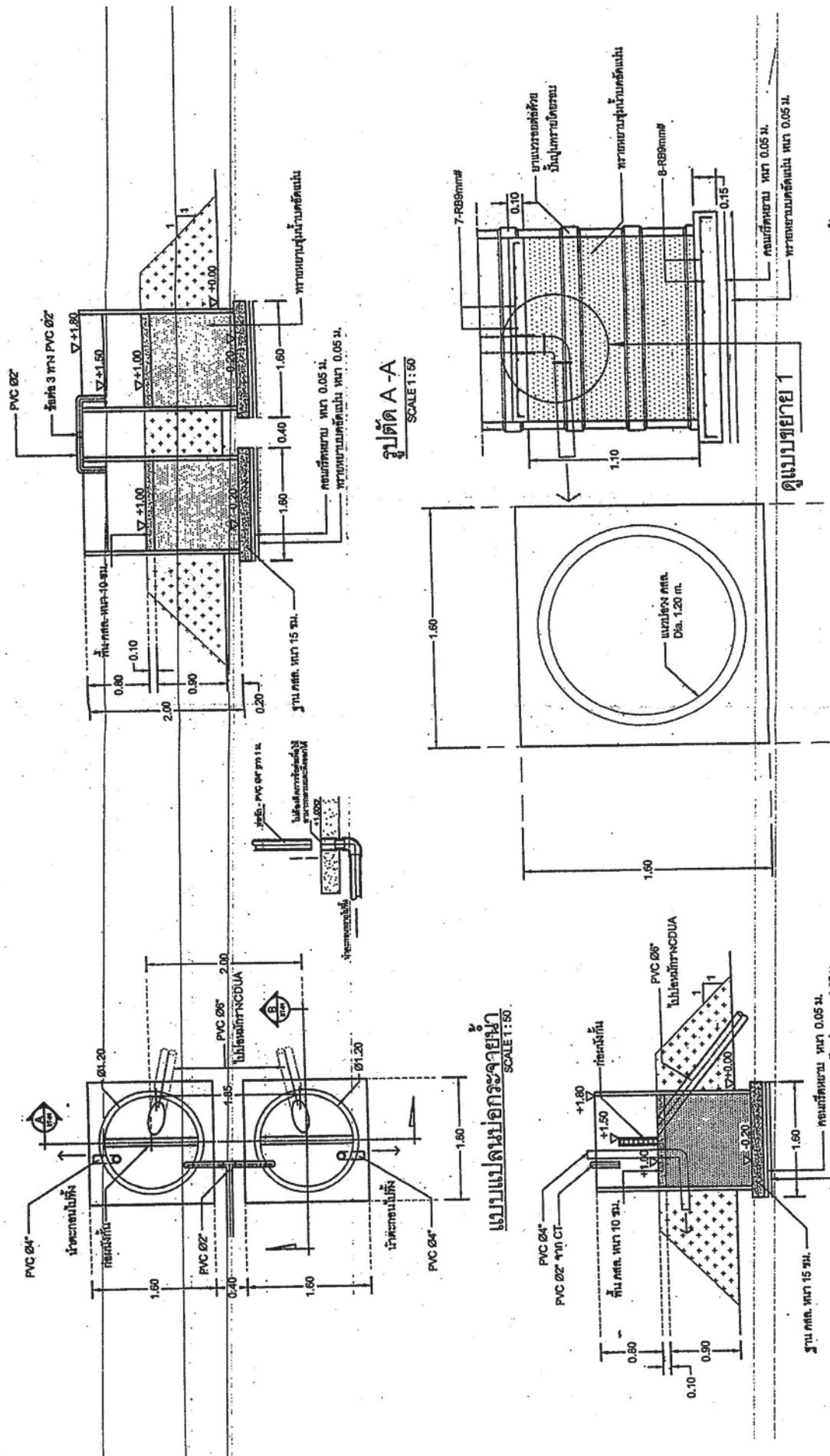
สำนักงานนโยบายและแผนพลังงาน (สนพ.)

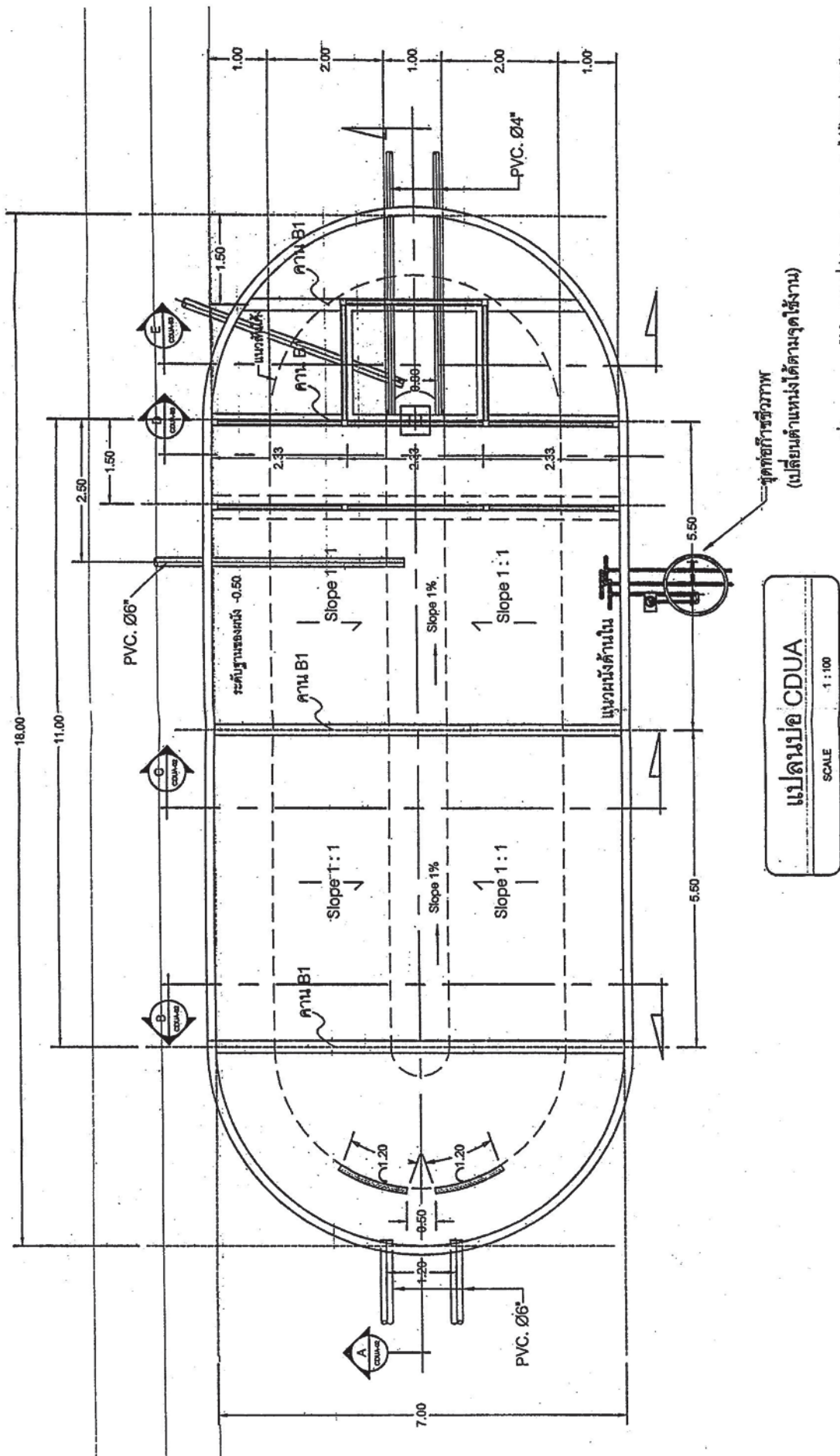
กระทรวงพลังงาน



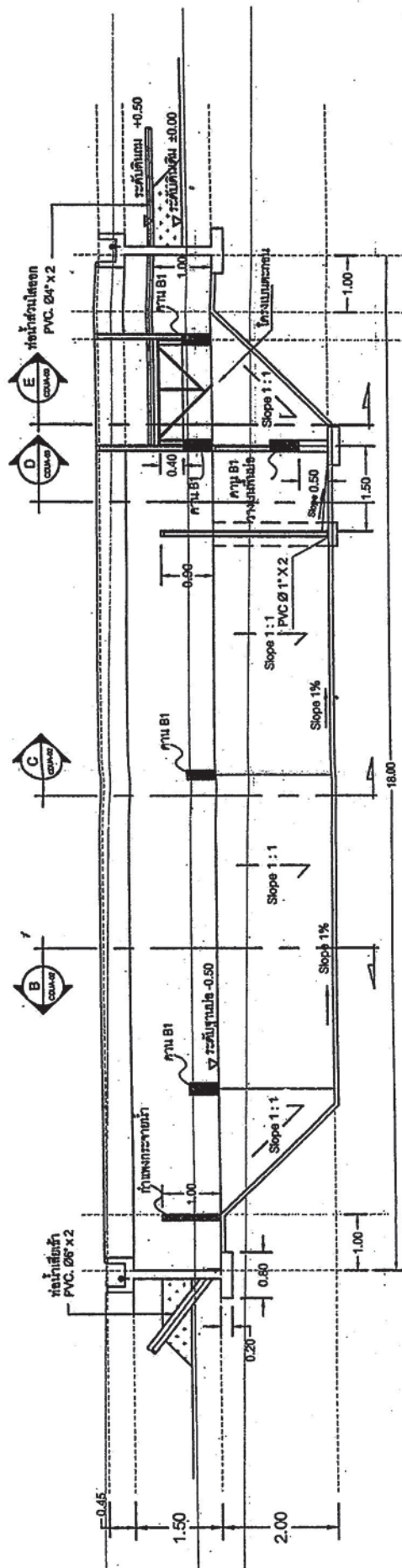


กระบวนการผลิตก๊าซชีวภาพและการบำบัดน้ำเสียจากฟาร์มสุกร

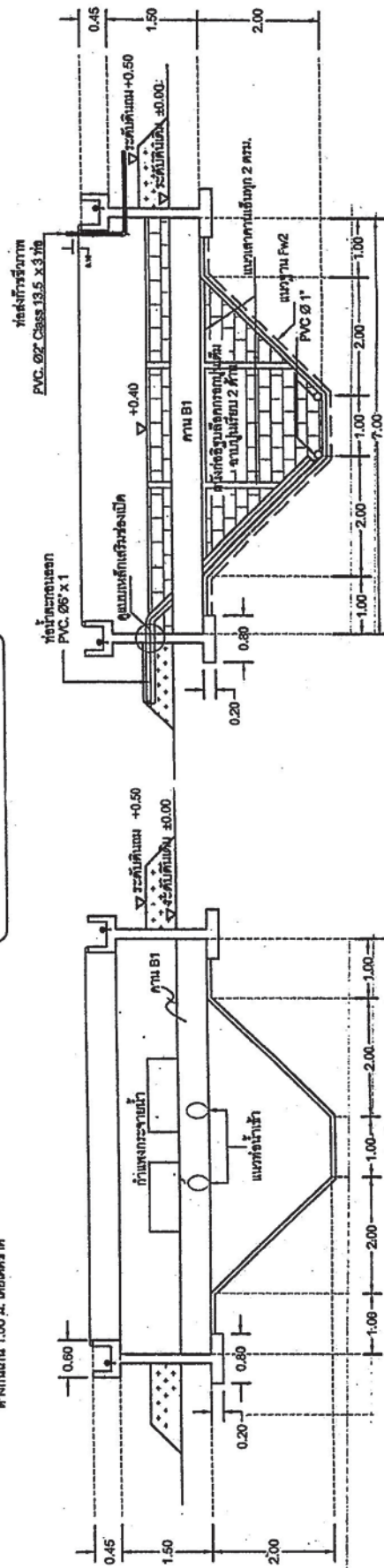




•ขนาดของฐานรากที่กำหนดออกแบบไว้สำหรับดินที่มีค่า Bearing Capacity ไม่น้อยกว่า 10 ตัน/ตร.ม.

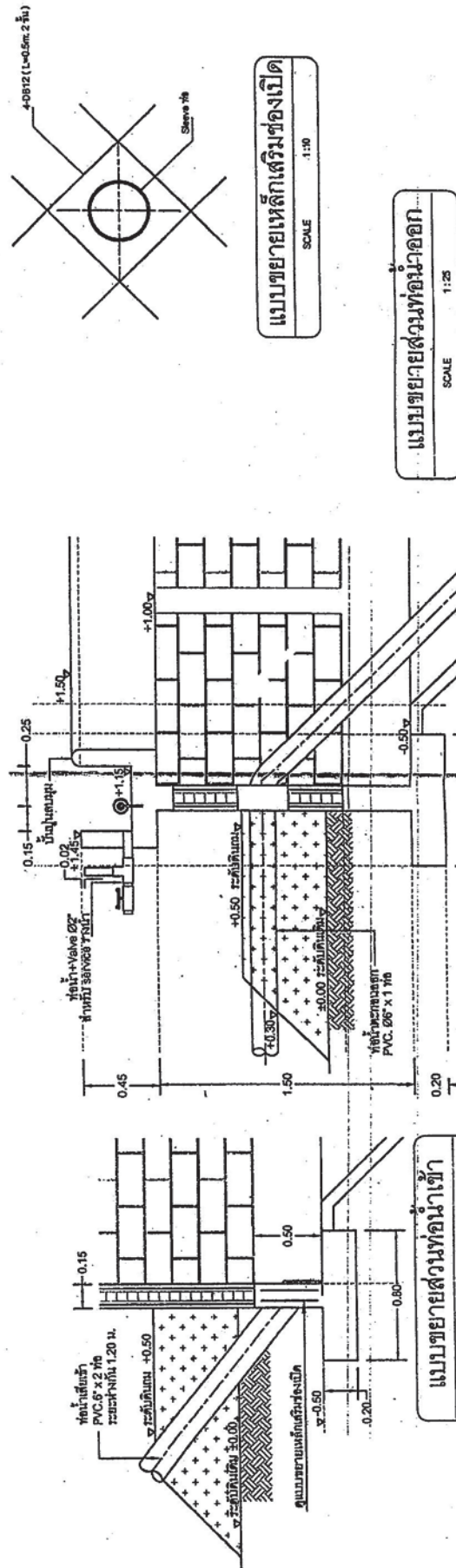
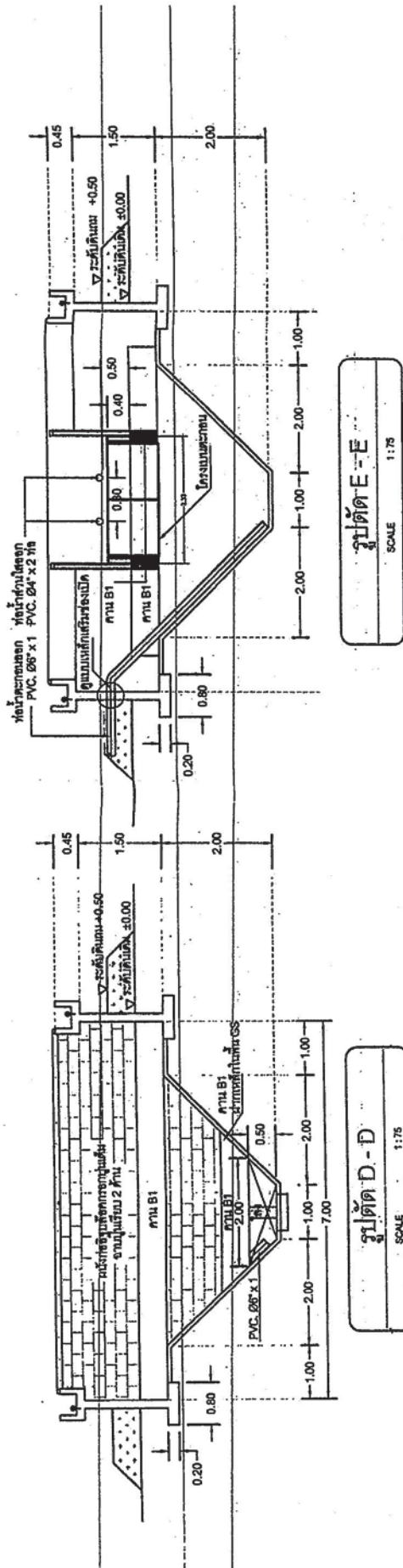


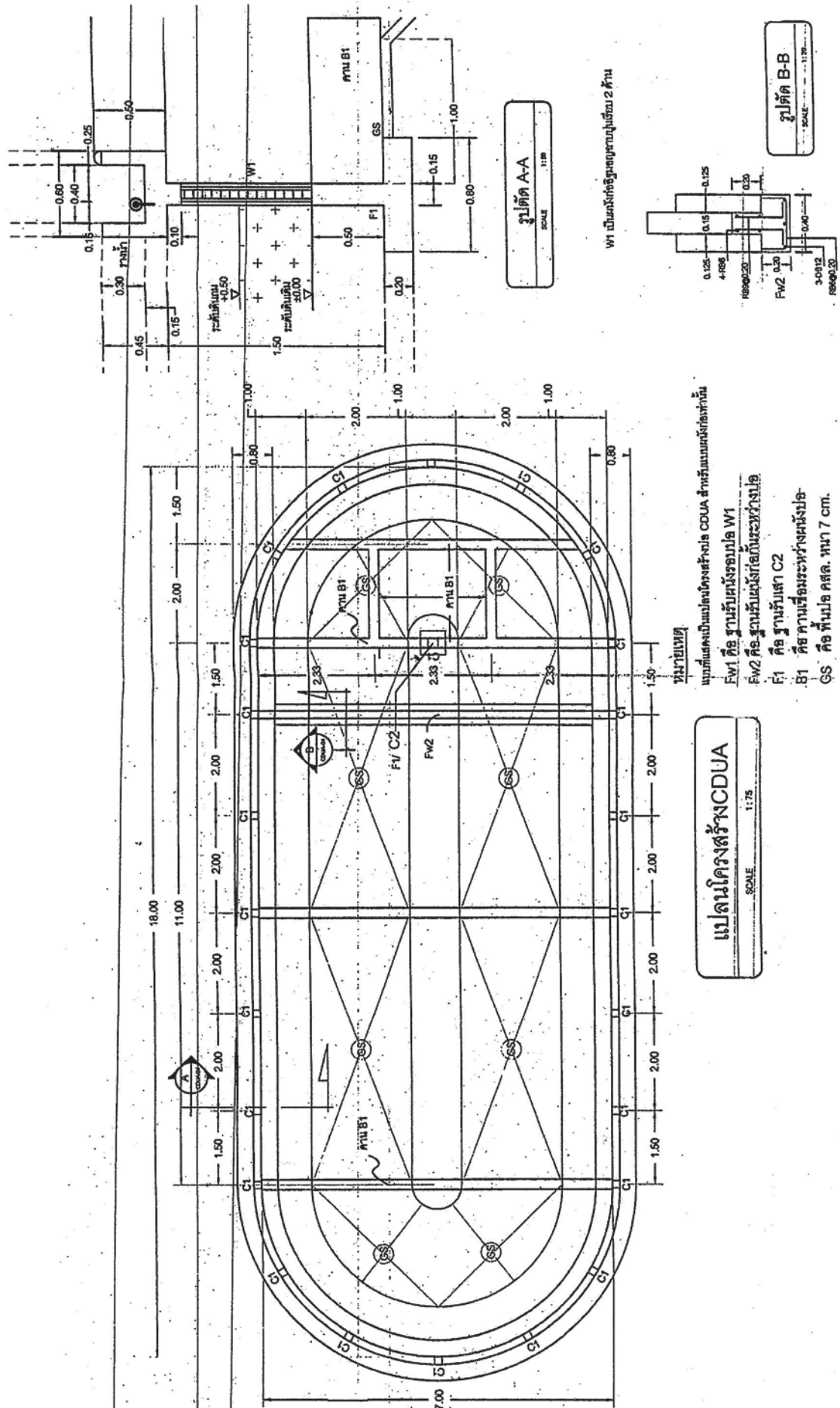
.... คำเตือน การดื่มเข้าไปอาจมีพิษต่อสุขภาพ
ระดับความรุนแรง 2 คำนึงถึง
ค่ากับเงิน 1.00 บาท โดยบริษัท

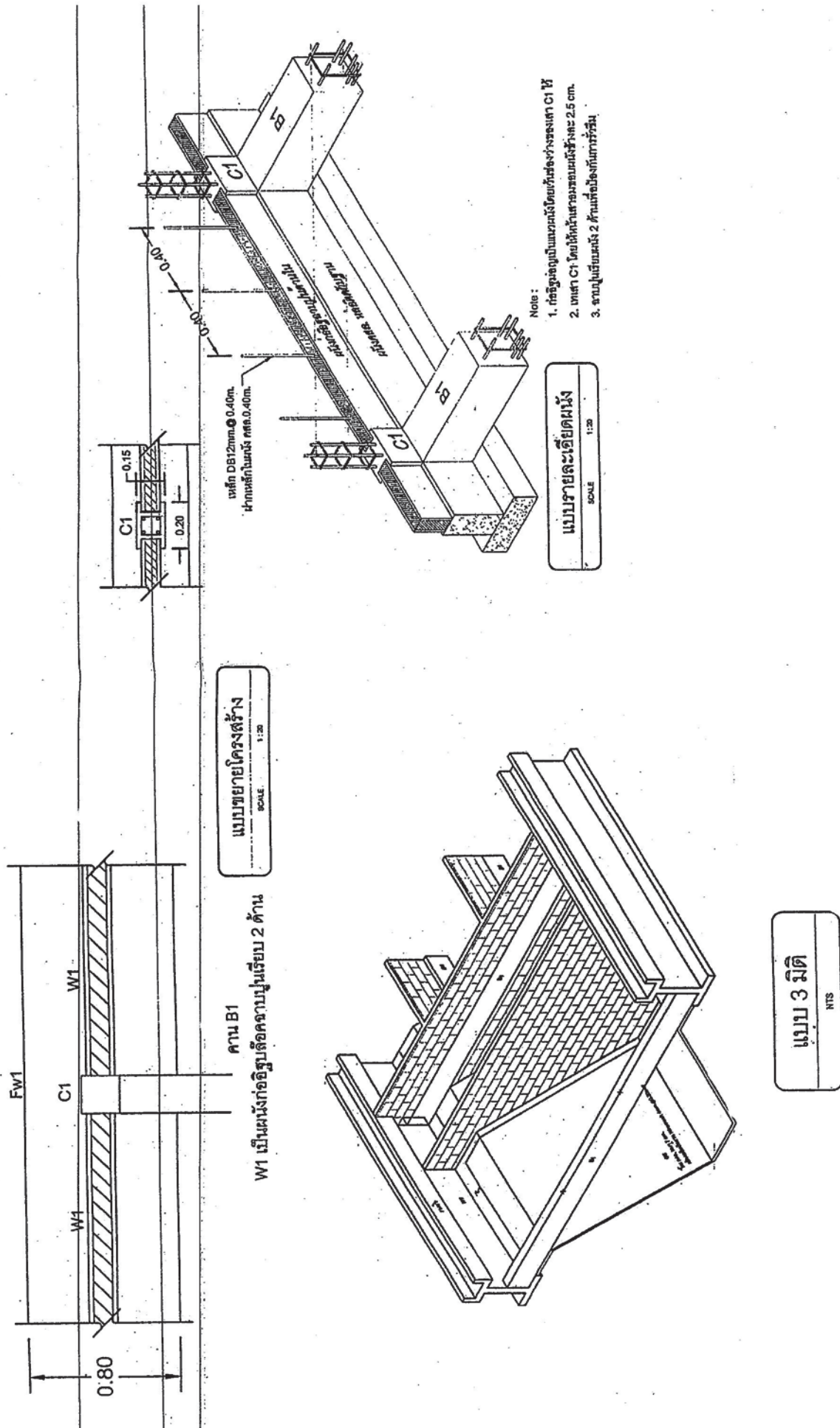


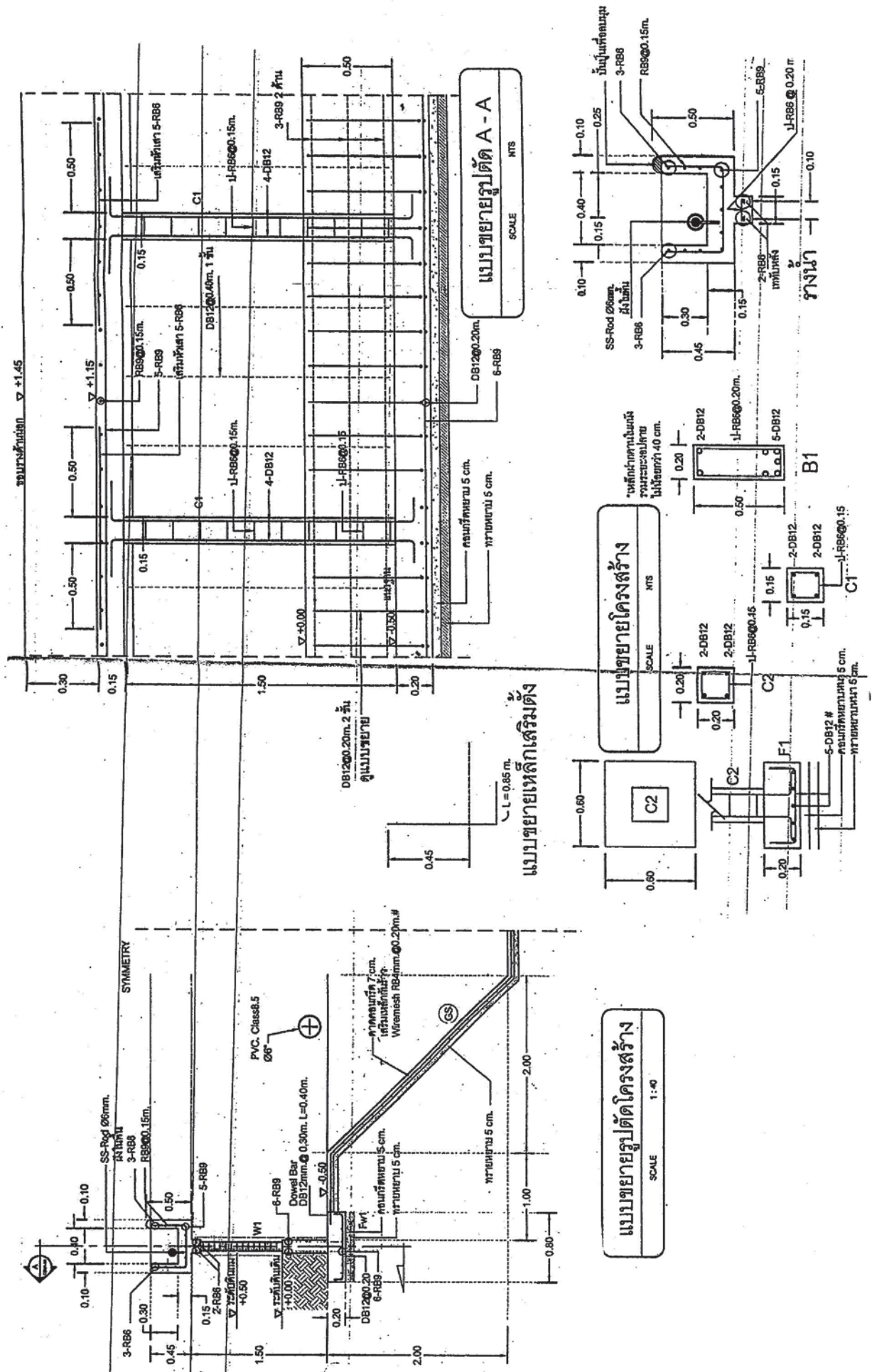
รูปตัด B - B
SCALE 1:75

Note: ร้อย PVC. ที่ปรากฏในแบบหากไม่ระบุ Spec ให้ใช้ Class 8.5











ที่ มท๐๗๑๐/ ๙๗๕๔

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๒๗ กันยายน ๒๕๕๕

เรื่อง หรือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕
(พ.ศ. ๒๕๔๓) ฯ

เรียน ผู้อำนวยการเขตจตุจักร

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเขตจตุจักร ที่ กท ๖๕๐๓/๓๐๗๗ ลงวันที่ ๑๖ พฤษภาคม ๒๕๕๕

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานเขตจตุจักรแจ้งว่า ได้รับคำร้องของบริษัท ก. จำกัด (มหาชน) ว่ามีความประสงค์จะนำตู้คอนเทนเนอร์มาตั้งวางบนที่ดินโฉนดเลขที่ ๕๘๘๗๔ แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร เพื่อใช้สอยเป็นที่จัดแสดงสินค้า จึงขอหารือว่า

๑. การนำตู้คอนเทนเนอร์มาจัดวางเพื่อใช้สอยเป็นที่จัดแสดงสินค้าจะต้องทำการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารหรือไม่

๒. ตู้คอนเทนเนอร์ตามข้อ ๑ ถือว่าเป็นอาคารตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่อย่างไร
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า นิยามคำว่า “อาคาร” ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ นั้น ได้กำหนดให้สิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่ หรือเข้าใช้สอยได้ถือว่าเป็นอาคาร ซึ่งเจตนารมณ์ของกฎหมายต้องการควบคุมสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นที่มีลักษณะซึ่งบุคคลเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ในลักษณะทำนองเดียวกันกับการเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยอาคารที่มีลักษณะเป็นตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า และสำนักงาน เพื่อควบคุมดูแลความมั่นคงแข็งแรง และความปลอดภัยของอาคารและสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นดังกล่าว กรณีตู้คอนเทนเนอร์ตามข้อหารือหรือข้อเท็จจริงปรากฏว่า เป็นการนำตู้คอนเทนเนอร์หลายตู้มาวางซ้อนกันเป็น ๒ ชั้น มีการก่อสร้างบันไดจากตู้คอนเทนเนอร์ชั้นที่ ๑ ขึ้นไปบนชั้นที่ ๒ ก่อสร้างทางเดินพร้อมราวระเบียงเหล็ก

/ กันตกเชิ่อม

๘๘ รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๕

กันตงเชื่อมกันระหว่างตู้แต่ละตู้ และบุคคลสามารถเข้าใช้สอยได้ จึงถือเป็นอาคารตามคำนิยามใน
มาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งจะต้องขออนุญาตก่อสร้างอาคารต่อ
เจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสมหวัง ดำรงพงศาวัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักสนับสนุนและพัฒนาตามผังเมือง

รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๗



ที่ กท ๖๕๐๓/๓๐๗๗

สำนักงานเขตจตุจักร

๕ ซอยวิภาวดีรังสิต ๓๔

แขวงจตุจักร เขตจตุจักร

กรุงเทพมหานคร ๑๐๙๐๐

๑๖ พฤษภาคม ๒๕๕๕

เรื่อง ขอรื้อแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวง
ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย หนังสือสอบถามราย บริษัท ก. จำกัด (มหาชน)

ด้วยสำนักงานเขตจตุจักรได้รับคำร้องของบริษัท ก. จำกัด (มหาชน) ว่ามีความประสงค์
จะนำตู้คอนเทนเนอร์ มาตั้งวางบนที่ดินโฉนดเลขที่ ๕๘๙๗๔ แขวงลาดยาว เขตจตุจักร
กรุงเทพมหานคร เพื่อใช้สอยเป็นที่จัดแสดงสินค้า

สำนักงานเขตจตุจักรขอหารือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ดังนี้

๑. การนำตู้คอนเทนเนอร์ มาจัดว่าเพื่อใช้สอยเป็นที่จัดแสดงสินค้า จะต้องทำการยื่น
ขออนุญาตก่อสร้างอาคารหรือไม่

๒. ตู้คอนเทนเนอร์ ตามข้อ ๑ ถือว่าเป็นอาคารตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติ
ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้สำนักงานเขตจตุจักรทราบ
ด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

นางมานิดา พันธุ์วัฒนา

ผู้ช่วยผู้อำนวยการเขตจตุจักร

ปฏิบัติราชการแทนผู้อำนวยการเขตจตุจักร

ฝ่ายโยธา (อาคาร)

โทร. ๐๒ ๕๑๓ ๙๙๕๓

โทรสาร ๐๒ ๕๑๓ ๙๙๕๙

๙๐ รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๕

วันที่ ๑๙ เมษายน ๒๕๕๕

เรื่อง สอบถามการติดตั้งตู้คอนเทนเนอร์

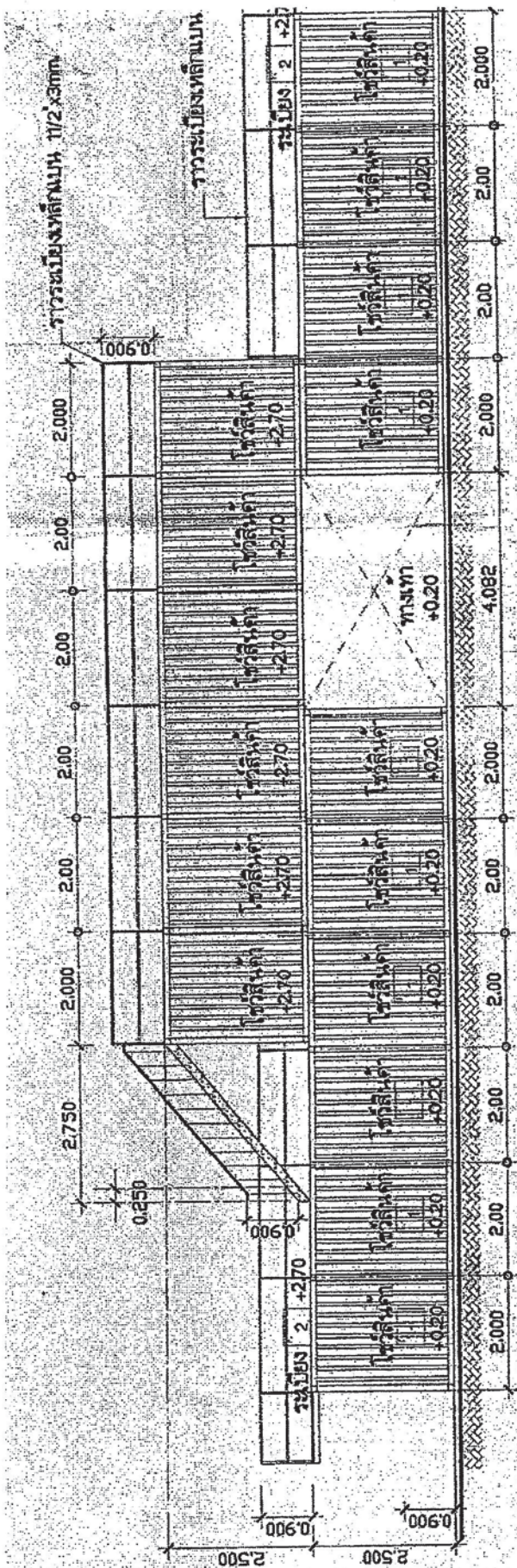
เรียน ผู้อำนวยการสำนักงานเขตจตุจักร

ด้วยข้าพเจ้า บริษัท ก. จำกัด (มหาชน) เจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ ๕๘๙๗๔ แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร มีความประสงค์จะนำคอนเทนเนอร์มาตั้งวางบนที่ดินดังกล่าวเพื่อใช้สอยเป็นที่จัดแสดงสินค้า

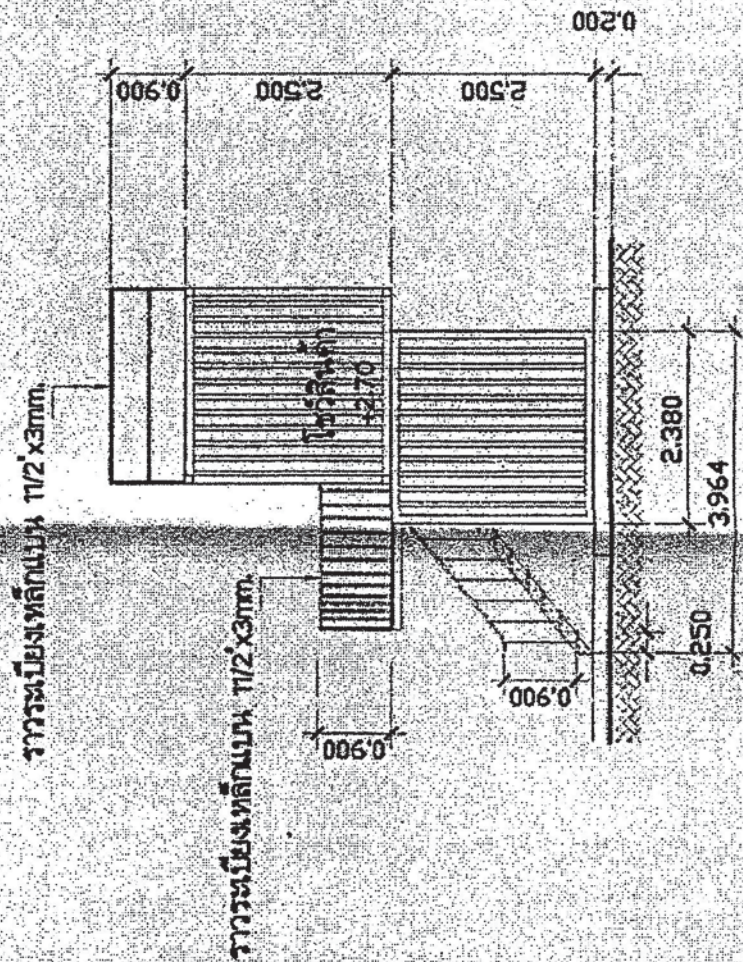
ทางบริษัทจึงขอเรียนสอบถามแนวทางจากท่านว่า การนำตู้คอนเทนเนอร์มาจัดวางเพื่อใช้สอยเป็นที่จัดแสดงสินค้านี้ จะต้องทำการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดอนุเคราะห์ตอบข้อสอบถามดังกล่าว เพื่อที่ทางบริษัทฯ จะได้ดำเนินการได้ถูกต้อง และขอขอบคุณเป็นอย่างสูงมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ
ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายโครงการ
บริษัท ก. จำกัด (มหาชน)



รายการแก้ไข		รายการ	รายละเอียด	ผู้แก้ไข
ครั้งที่	แก้ไข	แก้ไข	แก้ไข	แก้ไข
1	แก้ไข	แก้ไข	แก้ไข	แก้ไข
2	แก้ไข	แก้ไข	แก้ไข	แก้ไข
3	แก้ไข	แก้ไข	แก้ไข	แก้ไข
4	แก้ไข	แก้ไข	แก้ไข	แก้ไข
5	แก้ไข	แก้ไข	แก้ไข	แก้ไข
6	แก้ไข	แก้ไข	แก้ไข	แก้ไข
7	แก้ไข	แก้ไข	แก้ไข	แก้ไข
8	แก้ไข	แก้ไข	แก้ไข	แก้ไข
9	แก้ไข	แก้ไข	แก้ไข	แก้ไข
10	แก้ไข	แก้ไข	แก้ไข	แก้ไข



บทที่ ๓

ปัญหาเกี่ยวกับประกาศกระทรวงมหาดไทย
กฎกระทรวงอื่นๆ และเรื่องทั่วไป



ที่ มท ๐๗๑๐/ ๓๙๑

กรมโยธาธิการและผังเมือง

ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท

กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๒๐ มกราคม ๒๕๕๕

เรื่อง ขอรื้อความเป็นไปได้ในการก่อสร้างอาคาร

เรียน นาย ก.

อ้างถึง หนังสือของท่าน ลงวันที่ ๕ ตุลาคม ๒๕๕๔

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า มีความประสงค์จะก่อสร้างอาคารชุด ๒๖ ชั้น พื้นที่อาคาร ๕๒,๕๐๐ ตารางเมตร บนที่ดินขนาดประมาณ ๓ - ๑ - ๐๔.๑ ไร่ ตั้งอยู่ริมถนนเขตทางพิเศษกาญจนาภิเษก (สายบางพลี - สุขสวัสดิ์) ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โดยทิศเหนือของอาคารเป็นถนน ภาระจำยอมกว้าง ๑๒ เมตร ซึ่งเชื่อมต่อจากถนนสาธารณะผ่านหน้าอาคารยาวต่อเนื่องไปจนถึงโครงการจัดสรร (ทาว์นเฮาส์) ด้านหลัง ทั้งนี้โครงการอาคารชุดได้มีการใช้ประโยชน์จากถนนภาระจำยอมบางส่วน จึงมีประเด็น ขอรื้อดังนี้

๑. โครงการอาคารชุดสามารถนำถนนภาระจำยอมมาขึ้นร่วมในการขออนุญาตก่อสร้างได้หรือไม่
๒. โครงการอาคารชุดสามารถใช้ถนนภาระจำยอมเป็นทางเข้าออกของอาคารได้หรือไม่
๓. โครงการอาคารชุดสามารถใช้ถนนภาระจำยอมเป็นระยะถอยร่นของอาคารได้หรือไม่
๔. กรณีที่ดินติดถนน ๓ ด้าน (ติดถนนสาธารณะ ๑ ด้าน และติดถนนภาระจำยอมเขตทาง ๑๒ เมตร อีก ๒ ด้าน) อยู่แล้วนั้น อาคารที่จะก่อสร้างใหม่ยังคงจำเป็นต้องมีถนน ๖ เมตร (สำหรับระดับเพลิง) บนที่ดินของตนเอง ในด้านที่ติดถนนภาระจำยอม ๒ ด้าน ดังกล่าวอีกหรือไม่ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองพิจารณาแล้วขอเรียนว่า

๑. ในประเด็นที่ ๑ ถึง ๓ กรณีโครงการอาคารชุดสามารถนำถนนภาระจำยอมมาขึ้นร่วมในการขออนุญาตก่อสร้าง หรือใช้เป็นทางเข้าออกของโครงการหรือใช้เป็นระยะถอยร่นของอาคารได้หรือไม่นั้น เห็นว่า เนื่องจากที่ดินภาระจำยอมเป็นทรัพย์สินสิทธิที่เกิดจากการตกลงกันระหว่างเจ้าของที่ดินกับผู้ได้รับประโยชน์จากการได้มาซึ่งภาระจำยอมนั้น โดยมีการจดทะเบียนภาระจำยอมและมีผลผูกพันเฉพาะคู่กรณีไม่มีผลผูกพันบุคคลภายนอก โดยในการจดทะเบียนภาระจำยอมจะต้องระบุอย่างชัดเจนว่าจะให้มีภาระจำยอมในเรื่องใดได้บ้าง เช่น ภาระจำยอม เรื่อง ทางเดิน ทางเข้าออกของรถ เป็นต้น ดังนั้น ถ้ามิได้มีการจดทะเบียนภาระจำยอมสำหรับการก่อสร้างอาคาร เพื่อใช้เป็นทางเข้าออกของรถหรือใช้เป็นระยะถอยร่นของอาคารของโครงการดังกล่าวก็ไม่สามารถใช้ถนนภาระจำยอมนั้นมาขึ้นในการขออนุญาตได้ แต่หากมีการจดทะเบียนภาระจำยอมสำหรับการก่อสร้างอาคารดังกล่าว เจ้าของที่ดินแปลงภาระจำยอมยังคงต้องให้ความยินยอม

/ เป็นหนังสือ

รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๕ ๙๔

เป็นหนังสือโดยระบุให้ชัดเจนด้วยว่าเป็นการยินยอมเพื่อใช้ในเรื่องใด ทั้งนี้ ตามคำวินิจฉัย ของคณะกรรมการ พิจารณาอุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นในเขตกรุงเทพมหานครฯ ที่เคยวินิจฉัย กรณีการนำถนนที่ จดทะเบียนภาระจำยอมไปใช้ในการขออนุญาตก่อสร้างอาคารว่า ถนนที่จดทะเบียนภาระจำยอมเป็นทาง รถยนต์ ทางเดิน และสาธารณูปโภคอื่น เพื่อเป็นที่ว่างด้านหน้าอาคารย่อมผูกพันอยู่กับอาคารตลอดไป ไม่ สามารถยกเลิก เพิกถอนหรือใช้เพื่อการอื่นได้ ก่อให้เกิดภาระแก่เจ้าของที่ดิน จึงต้องให้เจ้าของที่ดินให้ความ ยินยอมในกรณีดังกล่าวอีกครั้งหนึ่ง แต่อย่างไรก็ตาม เนื่องจากกรณีของอาคารชุดจะต้องอยู่ภายใต้บังคับตาม พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และทรัพย์ส่วนบุคคลของอาคารชุดด้วย ดังนั้น แม้ว่าได้มีการยินยอมให้นำที่ดินแปลงภาระจำยอมมาใช้ ประกอบ ในการขออนุญาตก่อสร้างเพื่อใช้เป็นระยะถอยร่นแล้ว แต่กรณีดังกล่าวจะเกิดผลผูกพันอยู่กับอาคาร ตลอดไป ไม่สามารถยกเลิก เพิกถอนหรือใช้เพื่อการอื่นได้ ซึ่งอาจมีผลกระทบกับบุคคลอื่นที่เคยได้รับ ประโยชน์ในภาระจำยอมนั้น และเกิดผลกระทบกับการจดทะเบียนอาคารชุดได้ ดังนั้น จึงขอให้ท่านสอบถาม เรื่องนี้จากกรมที่ดินที่เป็นหน่วยงานควบคุมดูแลตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดเพื่อให้ถูกต้องตามกฎหมาย ดังกล่าวด้วย

๒. ประเด็นที่ ๔ กรณีหาหรือว่าอาคารสูง ๒๖ ชั้น ที่จะก่อสร้างในที่ดินที่ติดถนนสาธารณะ ๑ ด้าน และติดถนนภาระจำยอมอีก ๒ ด้าน การก่อสร้างจะต้องมีถนนกว้างไม่น้อยกว่า ๖ เมตร ในด้านที่ติดถนนภาระ จำยอมอีกหรือไม่ นั้น เห็นว่า ตามข้อ ๓ วรรคหนึ่ง แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีถนนที่มีผิวจราจรกว้างไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร ที่ ปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคารเพื่อให้รถดับเพลิงสามารถเข้าออกได้โดยสะดวก ดังนั้น แม้ว่าที่ดิน ติดถนน สาธารณะหรือถนนภาระจำยอมก็จะต้องมีถนนที่มีผิวจราจรกว้างไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร ด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายมนทล สุดประเสริฐ

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๗

๕ ตุลาคม ๒๕๕๔

เรื่อง เรียนปรึกษาหารือความเป็นไปได้ในการก่อสร้างอาคาร

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

เอกสารแนบ โฉนดที่ดินและเอกสารประกอบแสดงแนวทางการก่อสร้างอาคาร

ด้วยข้าพเจ้าเป็นสถาปนิกออกแบบโครงการ มีความประสงค์จะก่อสร้างอาคารบนโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๑๘๗๒๒, ๑๑๘๗๒๑, ๑๐๖๓๖๑ เลขที่ดิน ๒๖๘, ๒๖๗, ๑๖๒ ที่ดินมีขนาดประมาณ ๓-๑-๐๔.๑ ไร่ เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม) บริเวณหมายเลข ๒.๓ ตั้งอยู่ที่ริมถนนเขตทางพิเศษกาญจนาภิเษก (สายบางพลี-สุขสวัสดิ์) ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

โครงการที่จะก่อสร้างเป็นอาคารชุด ๒๖ ชั้น (เป็นอาคารสูงและใหญ่พิเศษติดถนนสาธารณะจึงไม่ต้องการที่ว่าง ๑๒ เมตร) มีลักษณะทอดยาวตามแนวทิศตะวันออก-ตะวันตกพื้นที่ก่อสร้างประมาณ ๕๒,๕๐๐ ตารางเมตร จำนวนประมาณ ๑,๑๙๐ ยูนิต โดยทิศเหนือของอาคารเป็นถนนการะจำยอมกว้าง ๑๒ เมตร ซึ่งเชื่อมต่อจากถนนสาธารณะผ่านหน้าอาคารยาวต่อเนื่องไปจนถึงโครงการจัดสรร (ทาว์นเฮาส์) ด้านหลัง ทั้งนี้โครงการอาคารชุดได้มีการใช้ประโยชน์จากถนนการะจำยอมบางส่วน จึงมีประเด็นถามดังนี้ (รายละเอียดตามเอกสารแนบ)

๑. โครงการอาคารชุดสามารถนำถนนการะจำยอมมาขึ้นร่วมในการขออนุญาตก่อสร้างได้หรือไม่
๒. โครงการอาคารชุดสามารถใช้ถนนการะจำยอมเป็นทางเข้าออกของอาคารได้หรือไม่
๓. โครงการอาคารชุดสามารถใช้ถนนการะจำยอมเป็นระยะถอยร่นของอาคารได้หรือไม่

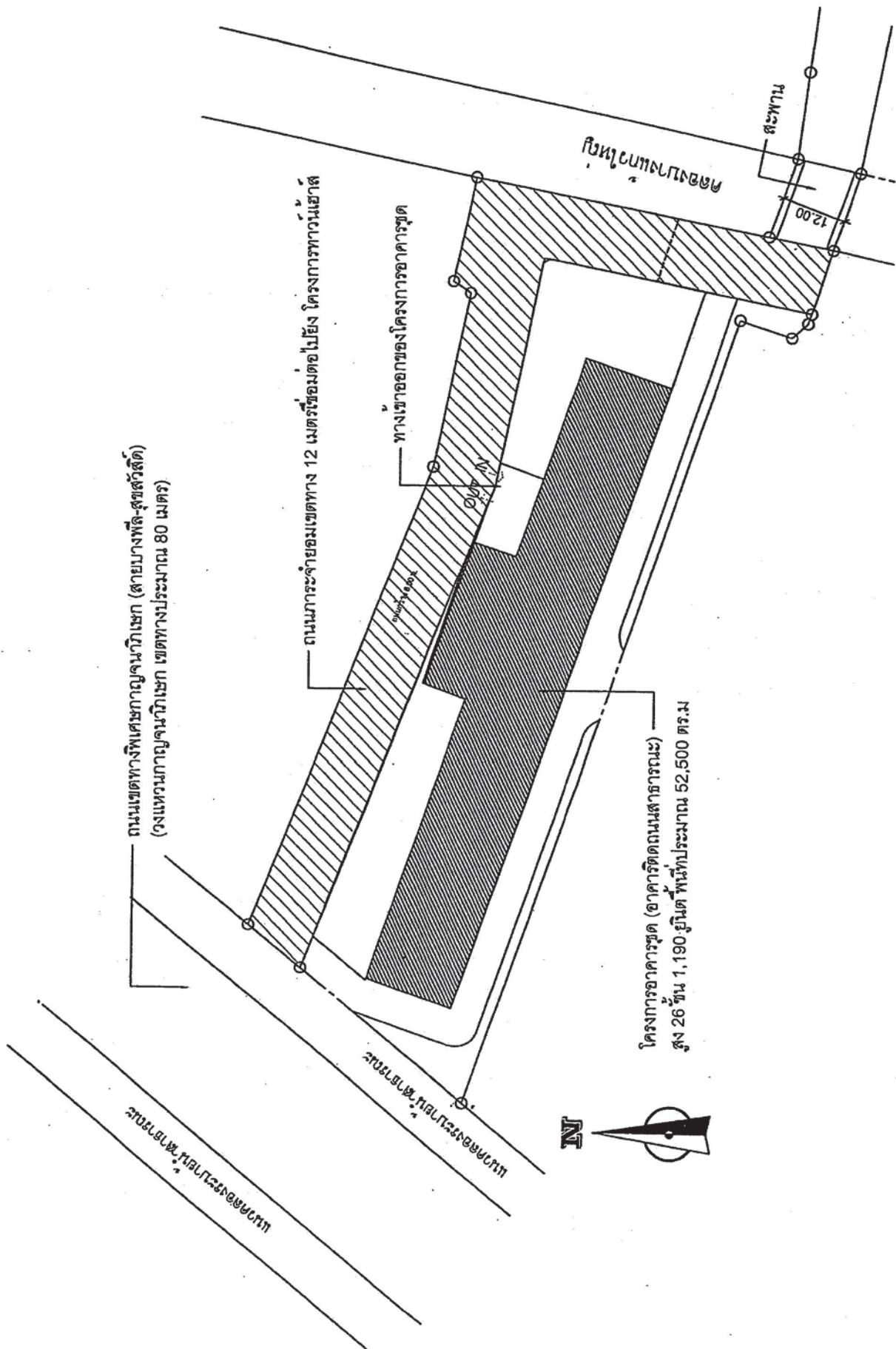
๔. จากเอกสารแนบ กรณีที่ดินติดถนน ๓ ด้าน (ติดถนนสาธารณะ ๑ ด้าน และติดถนนการะจำยอมเขตทาง ๑๒ เมตร อีก ๒ ด้าน) อยู่แล้วนั้น อาคารที่จะก่อสร้างใหม่ยังคงจำเป็นต้องมีถนน ๖ เมตร (สำหรับรถดับเพลิง) บนที่ดินของตนเองในด้านที่ติดถนนการะจำยอม ๒ ด้านดังกล่าวอีกหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อขอความอนุเคราะห์ให้ความชัดเจน หากผลเป็นประการใดขอความกรุณาแจ้งกลับข้าพเจ้าด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

นาย ก.

รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๕ ๙๖





ที่ มท ๐๗๑๐ / ๔๕๒

กรมโยธาธิการและผังเมือง

ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท

กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๔ มกราคม ๒๕๕๕

เรื่อง ขอรื้อการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลฟ้าฮ่าม

อ้างถึง หนังสือเทศบาลตำบลฟ้าฮ่าม ที่ ชม ๖๔๒๐๑/๑๔๑๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๕๕๔

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลฟ้าฮ่ามแจ้งว่า นางก. ได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว (แบบ ข.๑) ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยแนบสำเนาโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๑๒๙๕ ของนายข. ซึ่งเสียชีวิตแล้ว และสำเนาคำสั่งศาลจังหวัดเชียงใหม่แต่งตั้งให้ ผู้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารเป็นผู้จัดการมรดกของนายข. (ผู้ตาย) เพื่อประกอบการยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ต่อมานายค. ได้มีหนังสือคัดค้าน ลงวันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๕๔ ถึงเทศบาลฯ ได้แย้งว่าผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารไม่มีสิทธิยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารในที่ดินดังกล่าว เนื่องจากศาลอุทธรณ์ภาค ๕ ได้มีคำพิพากษาในคดีหมายเลขแดงที่ ๒๗๗๘/๒๕๕๑ ตัดสิทธิผู้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารมิให้เป็นผู้ได้รับมรดกตามพินัยกรรม โดยเรื่องนี้อยู่ระหว่างการฎีกาคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์ดังกล่าว ดังนั้น เมื่อที่ดินดังกล่าวยังมีการโต้แย้งกรรมสิทธิในที่ดิน เทศบาลฯ จึงขอหารือเพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานดังนี้

๑. นางก. ซึ่งเป็นผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลสามารถเป็นผู้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นในที่ดินที่พิพาทเรื่องกรรมสิทธิในที่ดินได้หรือไม่ อย่างไร

๒. ผู้ยื่นคำขออนุญาตได้ทำการก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียวก่อนที่จะยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น เทศบาลตำบลฟ้าฮ่ามจึงออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคารดังกล่าว การดำเนินการของเทศบาลฯ ถูกต้องหรือไม่ และเทศบาลฯ ควรจะดำเนินการในขั้นตอนต่อไปอย่างไร

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องหารือดังกล่าวแล้วมีความเห็นดังนี้

/ ๑. พระราชบัญญัติ

รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๕ ๘๘

๑. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ มาตรา ๒๑ บัญญัติว่า ผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ ดังนั้น คำว่า “ผู้ใด” ย่อมหมายถึง ผู้ใดก็ตามที่ประสงค์จะก่อสร้างอาคารไม่จำกัดเฉพาะผู้เป็นเจ้าของที่ดินเท่านั้น อาจเป็นผู้ที่เจ้าของที่ดินยินยอมก็ได้ เช่น ผู้เช่าที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคาร เป็นต้น และในการยื่นขออนุญาต นอกจากจะต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงที่เกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารแล้ว ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ด้วย เช่น ตามข้อ ๑ (๑) เจ้าของอาคาร ผู้ใดประสงค์จะขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคารให้ยื่นคำขออนุญาตตามแบบ ข. ๑ พร้อมกับเอกสารตามที่ระบุไว้ในแบบ ข. ๑ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งข้อ ๕ (๓) ในแบบ ข.๑ ทายกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๒๘) กำหนดให้แนบสำเนาหรือภาพถ่ายโฉนดที่ดิน น.ส. ๓ ส.ค. ๑ หรือหนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดิน กล่าวคือ หากผู้ขออนุญาตฯ เป็นเจ้าของที่ดินให้แนบสำเนาหรือภาพถ่าย โฉนดที่ดิน น.ส. ๓ หรือ ส.ค. ๑ แต่ถ้าผู้ขออนุญาตไม่ใช่เจ้าของที่ดิน จะต้องมียินยอมจากเจ้าของที่ดิน ทั้งนี้ หากผู้ยื่นคำขออนุญาตไม่สามารถนำเอกสารตามที่ระบุไว้มายื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด เจ้าพนักงานท้องถิ่นย่อมมีอำนาจที่จะสั่งไม่อนุญาตตามมาตรา ๒๕ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ เทียบเคียงคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด ที่ ๑๐๑/๒๕๕๒ และหากผู้ยื่นคำขออนุญาตไม่เห็นด้วยกับคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นก็มีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันทราบคำสั่ง ตามมาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ กรณีดังกล่าวนี้ เมื่อนาย ข. เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินถึงแก่ความตาย ที่ดิน (รวมทั้งทรัพย์สินอื่นๆ) ย่อมตกทอดไปยังทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม (ถ้ามี) ทันที ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๙๙ วรรคหนึ่ง ดังนั้น ที่ดินแปลงที่นาง ก. จะใช้เป็นที่ตั้งอาคาร จึงตกเป็นของทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม (ถ้ามี) ของนาย ข. เจ้ามรดก นาง ก. จึงต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือ จากทายาทของนาย ข. แม้นาง ก. จะเป็นผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลก็ตาม แต่ก็มีหน้าที่ที่จะทำการอันจำเป็นเพื่อให้การเป็นไปตามคำสั่งแจ้งชัดหรือโดยปริยายแห่งพินัยกรรม (ถ้ามี) และเพื่อจัดการโดยทั่วไป หรือเพื่อแบ่งปันมรดก (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๙) การที่นาง ก. จะก่อสร้างอาคารในที่ดินมรดกซึ่งเป็นการกระทำส่วนตัว ไม่ใช่การจัดการตามที่กฎหมายบัญญัติจึงต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากทายาทของนาย ข. เจ้ามรดก ซึ่งเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าว ถ้ายังไม่มีแบ่งปันและไม่มีพินัยกรรมระบุไว้แจ้งชัด ก็ต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากทายาททุกคนด้วย และแม้ว่า นาง ก. เป็นผู้จัดการมรดกจะทำคำยินยอมเป็นหนังสือในนามผู้จัดการมรดกยินยอมให้ตนเอง

/ ก่อสร้างอาคาร

๙๙ รวมข้อหาหรือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๕

ก่อสร้างอาคารในที่ดินก็เป็นการทำนิติกรรม ซึ่งตนมีส่วนได้เสียเป็นปฏิปักษ์กองมรดกจะกระทำไม่ได้ เว้นแต่พินัยกรรมจะได้อนุญาตไว้หรือได้รับอนุญาตจากศาล (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๒๒)

๒. ตามมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ กำหนดว่า ผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือ เคลื่อนย้ายอาคารต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และ ดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ ดังนั้น การก่อสร้างอาคารก่อนได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น จึงเป็นการกระทำที่ฝ่าฝืนมาตรา ๒๑ ดังกล่าว เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงมีอำนาจตามมาตรา ๔๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ดังนี้

๒.๑ มีคำสั่งตามมาตรา ๔๐ (๑) สั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ลูกจ้าง หรือบริวารของบุคคลดังกล่าว ระงับการกระทำดังกล่าว

๒.๒ มีคำสั่งตามมาตรา ๔๐ (๒) สั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณที่มีการกระทำดังกล่าว และจัดให้มีเครื่องหมายแสดงการห้ามนั้นไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารหรือบริเวณดังกล่าว และ

๒.๓ พิจารณามีคำสั่งตามมาตรา ๔๑ (สั่งให้เจ้าของอาคารยื่นคำขออนุญาตหรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ หรือดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนด) หรือมาตรา ๔๒ (กรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ หรือเจ้าของอาคารมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๔๑ ต้องออกคำสั่งให้รื้อถอนอาคารทั้งหมด หรือบางส่วนภายในระยะเวลาที่กำหนด) แล้วแต่กรณีภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้มีคำสั่งตาม ๒.๑ หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า เทศบาลตำบลฟ้าฮ่ามเพียงแต่ได้มีคำสั่งตามมาตรา ๔๐ (๑) ให้ระงับการก่อสร้างอาคารดังกล่าวเท่านั้น จึงยังไม่ถูกต้องครบถ้วนตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ เทศบาลตำบลฟ้าฮ่ามต้องพิจารณาออกคำสั่งตามมาตรา ๔๐ (๒) และมาตรา ๔๑ หรือมาตรา ๔๒ แล้วแต่กรณี ตามที่กล่าวมาแล้วต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายมนทล สุตประเสริฐ

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง



ที่ ชม ๖๔๒๐๑ / ๑๔๑๙

สำนักงานเทศบาลตำบลฟ้าฮ่าม

อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ๕๐๐๐๐

๑๓ กันยายน ๒๕๕๕

เรื่อง ขอรื้อการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. เอกสารประกอบการพิจารณา จำนวน ๑ ชุด

ด้วยเมื่อวันที่ ๑๐ สิงหาคม ๒๕๕๕ เทศบาลตำบลฟ้าฮ่ามได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ ข.๑) จากนาง ก. ซึ่งยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร คสล. ชั้นเดียวต่อเจ้าพนักงานงานท้องถิ่น โดยได้ยื่นเอกสารหลักฐานประกอบคำขออนุญาตก่อสร้าง เพื่อนำมาแสดงต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

เทศบาลตำบลฟ้าฮ่าม ตรวจสอบคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารและเอกสารหลักฐานของผู้ยื่นคำขอดังกล่าวแล้ว ปรากฏว่า ผู้ยื่นขออนุญาตได้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารภายในพื้นที่เขตเทศบาลตำบลฟ้าฮ่าม ซึ่งเป็นเขตให้ใช้บังคับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เทศบาลฟ้าฮ่าม ได้ทำการตรวจสอบเอกสารหลักฐานแล้วปรากฏว่า ตามระเบียบ ข้อ ๑ (๑) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ.๒๕๒๘) กำหนดให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น มีหน้าที่ตรวจสอบว่า ผู้ขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารได้ยื่นคำขอตามแบบ ข.๑ และแนบสำเนาหรือภาพถ่ายโฉนดที่ดิน หรือ น.ส.๓ หรือ ส.ค.๑ หรือหนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดิน เพื่อประกอบการพิจารณาถูกต้องครบถ้วนหรือไม่ ซึ่งจากการตรวจสอบเอกสารคำขออนุญาตก่อสร้างของผู้ยื่นขออนุญาตที่ได้แนบสำเนาโฉนดที่ดิน เลขที่ ๔๑๒๙๕ ระบุว่านาย ข. เป็นผู้มียกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้เสียชีวิตลง ซึ่งผู้ยื่นขออนุญาต ได้แนบสำเนาคำสั่งศาลจังหวัดเชียงใหม่ แต่งตั้งผู้ยื่นขออนุญาตให้เป็นผู้จัดการมรดกของนาย ข. (ผู้ตาย) มาเพื่อประกอบการพิจารณาของเทศบาลฯ ต่อมาปรากฏว่า นาย ค. ได้มีหนังสือคัดค้านลงวันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๕๕ ถึงเทศบาลฯ ได้แย้งว่าผู้ยื่นขออนุญาต ไม่มีสิทธิมายื่นขออนุญาตก่อสร้างในที่ดินดังกล่าว เนื่องจากผู้ยื่นขออนุญาต มิใช่ทายาทผู้มีสิทธิได้รับมรดกของนาย ข. โดยนาย ค. ได้แนบสำเนาคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค๕ ที่ได้มีคำพิพากษาคัดสิทธิผู้มายื่นขออนุญาตให้เป็นผู้ได้รับมรดกตามพินัยกรรม โดยเรื่องนี้อยู่ระหว่างการฎีกาคำพิพากษาดังนั้นโฉนดที่ดินที่ผู้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างมายังเทศบาลฯ นี้ ยังไม่การโต้แย้งกันเรื่องกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินมรดกของนาย ข. ซึ่งเรื่องดังกล่าวยังไม่มีข้อยุติว่าใครเป็นผู้มีสิทธิได้รับมรดก และมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าว เทศบาลฯ พิจารณาแล้วเห็นว่า การที่ผู้ยื่นขออนุญาตได้มายื่นขออนุญาต

/ ก่อสร้าง

๑๐๑ รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๕

ก่อสร้างอาคารในที่ดินที่พิพาทกันในเรื่องกรรมสิทธิ์ที่ดิน ซึ่งได้กระทำในฐานะผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล สามารถมายื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารในฐานะเป็นผู้จัดการมรดกได้หรือไม่ ซึ่งปัญหาดังกล่าวเป็นปัญหาข้อกฎหมาย จึงขอหารือเพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน

๑. การที่ผู้ยื่นขออนุญาตซึ่งเป็นผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลจังหวัดเชียงใหม่ ได้ยื่นคำขออนุญาตแบบ ข.๑ พร้อมด้วยสำเนาโฉนดที่ดินที่เป็นชื่อของ นาย ข. (ผู้ตาย) และสำเนาคำพิพากษาศาลจังหวัดเชียงใหม่เพื่อประกอบการพิจารณาการขออนุญาตก่อสร้างอาคารจากทางเทศบาลตำบลฟ้าฮ่ามนั้น ปรากฏว่า นาย ค. ได้มีหนังสือคัดค้านลงวันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๕๔ ถึงเทศบาลฯ ได้แย้งว่าผู้ยื่นขออนุญาต ไม่มีสิทธิ์มายื่นขออนุญาตก่อสร้างในที่ดินดังกล่าว เนื่องจากผู้ยื่นขออนุญาต มิใช่ทายาทผู้มีสิทธิ์ได้รับมรดกของนาย ข. ประเด็นนี้ ผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลสามารถเป็นผู้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นในที่ดินที่พิพาทเรื่องกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้หรือไม่อย่างไร

๒. ทางผู้ยื่นขออนุญาต ได้ทำการก่อสร้างอาคาร ศสล.ชั้นเดียวก่อนที่จะมายื่นขออนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งทางเทศบาลตำบลฟ้าฮ่าม ได้ออกคำสั่งให้ระงับก่อสร้างอาคารดังกล่าวไปเรียบร้อยแล้วทางเทศบาลดำเนินการถูกต้องหรือไม่และทางเทศบาลฯควรจะดำเนินการในขั้นตอนต่อไปอย่างไรเพื่อเป็นการปฏิบัติด้วยความถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ตอบข้อหารือดังกล่าวให้แก่เทศบาลตำบลฟ้าฮ่ามทราบ โดยด่วนด้วย จักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

นายปรีชา วรกุล

นายกเทศมนตรีตำบลฟ้าฮ่าม

สำนักปลัดฯ

โทรศัพท์/โทรสาร ๐ - ๕๓๘๕-๒๑๑๓ ต่อ ๑๐๒



ที่ มท ๐๗๑๐/ ๔๕๓

กรมโยธาธิการและผังเมือง

ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท

กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๔ มกราคม ๒๕๕๕

เรื่อง ทารื้อแบบคำสั่งตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลโคกตูม

อ้างถึง หนังสือเทศบาลตำบลโคกตูม ที่ ลบ ๕๒๔๐๓/๒๐๒๔ ลงวันที่ ๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๔

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลโคกตูมแจ้งว่า เมื่อพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ประกาศใช้บังคับทำให้แบบคำสั่งตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ไม่สอดคล้องกับบทบัญญัติในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ซึ่งอาจมีปัญหาในทางปฏิบัติ เทศบาลตำบลโคกตูม เห็นว่าการใช้แบบคำสั่งเดิมโดยทำหมายเหตุไว้เป็นเอกสารแนบท้ายแบบคำสั่งด้วยการอ้างมาตราใหม่ และบทกำหนดโทษใหม่ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ทำให้เกิดความสับสนความไม่เข้าใจของผู้รับคำสั่ง เพราะบทบัญญัติในมาตราเก่าและมาตราใหม่คล้ายกันในบางมาตรา แต่บางมาตราไม่อาจปรับเข้ากันได้และเทศบาลอาจเสียเปรียบเมื่อการดำเนินการถึงชั้นศาล เทศบาลจึงได้จัดทำร่างแบบคำสั่งเพื่อปรับปรุงแก้ไขให้สอดคล้องกับบทบัญญัติในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ซึ่งร่างแบบคำสั่งบางร่างมีการเพิ่มข้อการมีสิทธิอุทธรณ์ของผู้ได้รับคำสั่งในคำเตือนเพื่อให้เป็นไปตามมาตรา ๔๐ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ และในส่วนที่เสนอร่างแบบ ค. ๑๗ มาด้วย เนื่องจากเห็นว่าไม่มีมาตราใดที่ให้อำนาจเจ้าพนักงานท้องถิ่นสั่งระงับการใช้อาคารกรณีฝ่าฝืนมาตรา ๓๒ วรรคห้า จึงขอหารือว่าสามารถใช้ร่างแบบคำสั่งดังกล่าวนี้ในการออกคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้หรือไม่ อย่างไร

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่า

/ ๑. ตามมาตรา

๑. ตามมาตรา ๕ (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดแบบคำขออนุญาต ใบอนุญาต ใบรับรองใบแทนตลอดจนแบบของคำสั่งหรือแบบอื่นใดที่จะใช้ในการปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้ ดังนั้น เมื่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้ออกกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตาม ความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดแบบคำขออนุญาต ใบอนุญาต ใบรับรอง ใบแทน ตลอดจนแบบคำสั่ง หรือแบบอื่นใด โดยไม่มีบทบัญญัติใดให้อำนาจแก่ราชการส่วนท้องถิ่นที่จะ แก้ไขแบบคำสั่งเป็นประการอื่นได้ ดังนั้น ราชการส่วนท้องถิ่นจึงต้องปฏิบัติตามแบบคำสั่งที่กำหนดตาม กฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๒๘) หากต้องการเพิ่มเติมถ้อยคำ เจือจาง รายละเอียดในการทำ คำสั่งทางปกครองให้สอดคล้อง กับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ และ พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ให้ทำเป็นหมายเหตุเพิ่มเติมไว้ท้ายแบบ คำสั่งนั้น ๆ หรือในหนังสือคำสั่งนั้น ๆ

๒. แบบ ค. ๑๗ ที่เทศบาลได้ร่างแบบคำสั่งให้ระงับการใช้อาคารตามมาตรา ๔๔ (กรณีที่มีการใช้อาคารเพื่อกิจการอื่นนอกจากที่ระบุไว้ในใบอนุญาตหรือที่ได้แจ้งไว้ตามมาตรา ๓๙ ทวิ) ไม่สามารถร่างแบบคำสั่งดังกล่าวได้ เนื่องจากแม้มีการฝ่าฝืนมาตรา ๓๒ วรรคห้า ก็ไม่มีอำนาจออก คำสั่งให้ระงับการใช้อาคารตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไข เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕

อย่างไรก็ตาม ขณะนี้กรมโยธาธิการและผังเมืองได้ปรับปรุงร่างแบบคำสั่งให้สอดคล้อง กับกฎหมายที่บังคับใช้ในปัจจุบันเสร็จเรียบร้อยแล้ว และอยู่ในระหว่างพิจารณาของสำนักงาน คณะกรรมการกฤษฎีกา เทศบาลฯ จึงควรปฏิบัติตามแบบคำสั่งที่ออกตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ไปก่อน หากมีรายละเอียดเพิ่มเติมให้ทำเป็นหมายเหตุไว้ท้ายแบบคำสั่งนั้น เพื่อให้การ ปฏิบัติเป็นไปในแนวทางเดียวกัน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายมนทล สุตประเสริฐ

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐-๒๒๙๙ ๔๓๖๑

โทรสาร ๐-๒๒๙๙ ๔๓๖๗

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : bsi_b @ dpt.go.th



ที่ ลบ ๕๒๔๐๓/๒๐๒๔

สำนักงานเทศบาลตำบลโคกตูม

ถนนสายลพบุรี - วังม่วง ลบ ๑๕๒๑๐

๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๔

เรื่อง ทารื้อแบบคำสั่งตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ประธานกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย (ร่าง) แบบคำสั่งแบบ ค.๑ - แบบ ค.๒๘ จำนวน ๑ ชุด

ตามที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ได้บังคับใช้ ทำให้แบบคำสั่งตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ไม่สอดคล้องกับบทบัญญัติในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ซึ่งอาจมีปัญหาในทางปฏิบัติประกอบกับมาตรา ๓๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ กำหนดว่า “บรรดากฎหมาย ข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือคำสั่งที่ได้ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ก่อนการแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ ให้ยังคงใช้บังคับได้ต่อไปเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับบทบัญญัติที่ได้รับการแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้”

เทศบาลตำบลโคกตูมเห็นว่าการใช้แบบคำสั่งเดิมโดยทำหมายเหตุไว้เป็นเอกสารแนบท้ายแบบฟอร์มคำสั่งด้วยการอ้างมาตราใหม่และบทกำหนดโทษใหม่ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ อาจทำให้เกิดความสับสนความไม่เข้าใจของผู้รับคำสั่ง เพราะบทบัญญัติในมาตราเก่าและมาตราใหม่อาจคล้ายกันในบางมาตราแต่มาตราไม่อาจปรับเข้ากันได้ และเทศบาลอาจเสียเปรียบเมื่อการดำเนินคดีถึงชั้นศาล เทศบาลจึงได้จัดทำ(ร่าง)แบบคำสั่งเพื่อปรับปรุงแก้ไขให้สอดคล้องกับบทบัญญัติในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ซึ่งบาง(ร่าง)แบบคำสั่งมีการเพิ่มข้อกรรมสิทธิ อุทธรณ์ของผู้ได้รับคำสั่งในคำเตือน เพื่อให้เป็นไปตามมาตรา ๔๐ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๔ และในส่วนของ(ร่าง) แบบ ๕๑๗ เห็นว่าไม่มีมาตราใดที่ให้อำนาจเจ้าพนักงานท้องถิ่นสั่งระงับการใช้อาคารกรณีฝ่าฝืนมาตรา ๓๒ วรรคห้า ตาม(ร่าง) แบบคำสั่งที่ส่งมาพร้อมนี้

เทศบาลตำบลโคกตูมจึงขอหารือว่าสามารถที่จะใช้(ร่าง)แบบคำสั่งดังกล่าวในการออกคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้หรือไม่ หรือต้องแก้ไขอย่างไร เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายและผู้ได้รับคำสั่งไม่เกิดความสับสนความไม่เข้าใจ จึงขอความกรุณาตอบข้อหารือให้เทศบาลทราบด้วยจักขอบคุณยิ่ง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

นายพลเชษฐ์ อินทะ

รองปลัดเทศบาล รักษาการแทนปลัดเทศบาล ปฏิบัติหน้าที่

นายกเทศมนตรีตำบลโคกตูม

๑๐๕ รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๕



แบบ ค. ๑

คำสั่งให้แก้ไขเปลี่ยนแปลง แผนผังบริเวณ แบบแปลน

รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณมาตรา ๒๗ วรรค

เลขที่/.....

วันที่ เดือน พ.ศ.

แจ้งความมายัง

อยู่บ้านเลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด

ตามคำขออนุญาตของท่าน ลงวันที่ เดือน พ.ศ.เพื่อทำการ

ที่บ้านเลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด

ซึ่งเจ้าหน้าที่ได้รับคำขอได้รับไว้ตามเลขรับที่/.....ลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ.นั้น

ปรากฏว่า

☐ (๑) แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณ ยังไม่ถูกต้องและไม่เป็นไปตามกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังรายการแนบท้ายคำสั่งนี้

☐ (๒) คำขออนุญาตของท่านที่ยื่นไว้ยังขาดเอกสารหรือเอกสารไม่ถูกต้องดังรายละเอียดแนบท้ายคำสั่งนี้ อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ให้ท่านจัดการแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณให้ถูกต้อง และเป็นไปตามกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นดังกล่าวข้างต้น และให้ท่านไปรับคำขออนุญาตคืน เพื่อจัดการแก้ไขและจัดส่งเอกสารหรือแก้ไขเอกสารตาม (๑) หรือ (๒) ให้ถูกต้องและส่งคืนภายในกำหนด(.....) วัน นับแต่วันที่ได้รับทราบคำสั่งนี้ หากพ้นกำหนดนี้แล้วให้ถือว่าท่านได้เพิกถอนคำขออนุญาตหรือใบแจ้งที่ได้ยื่นนั้น

(ลายมือชื่อ).....

(.....)

ตำแหน่ง.....

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

☐ ปิดคำสั่ง ณ อาคาร หรือ บริเวณที่ตั้งอาคารที่ทำการ.....อาคาร

เมื่อวันที่ เดือน พ.ศ.

(โปรดดูคำเตือนด้านหลัง)

รวมข้อหาหรือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๕ ๑๐๖



แบบ ค. ๒

คำสั่งไม่อนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาตตามมาตรา ๓๕

เลขที่/.....

วันที่ เดือน พ.ศ. ...

แจ้งความมายัง

อยู่บ้านเลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด

ตามคำขออนุญาตของท่าน ลงวันที่ เดือน พ.ศ.เพื่อขอต่ออายุ
ใบอนุญาตตามใบอนุญาตให้ทำการเลขที่/..... ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.
.....

ที่บ้านเลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัดซึ่ง

เจ้าหน้าที่ผู้ได้รับคำขอได้รับไว้ตามเลขรับที่/.....ลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ.นั้น ปรากฏว่า

.....

.....

.....

.....

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๕ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒
แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่อนุญาต
ให้ต่ออายุใบอนุญาตของท่าน

(ลายมือชื่อ).....

(.....)

ตำแหน่ง.....

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

☐ ปิดคำสั่ง ณ อาคารหรือบริเวณที่ตั้งอาคารที่ทำการ.....อาคาร
เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.

(โปรดดูคำเตือนด้านหลัง)

๑๐๗ รวมข้อหาหรือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๕



แบบ ค. ๓

คำสั่งให้ระงับการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน

หรือเคลื่อนย้ายอาคารตามมาตรา ๕๐ (๑)

(กรณีที่ทำโดยไม่ได้รับใบอนุญาตหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น)

เลขที่/.....

วันที่ เดือน พ.ศ.

แจ้งความมายังเจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร/

ผู้ควบคุมงาน/ผู้ดำเนินการ อยู่บ้านเลขที่ ตรอก/ซอย ถนน.....

หมู่ที่ ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด

ด้วยปรากฏว่า ท่านได้ทำการ

(๑) ชนิด ขนาด จำนวน

(๒) ชนิด ขนาด จำนวน

(๓) ชนิด ขนาด จำนวน

ที่บ้านเลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด

โดยเจ้าของอาคารไม่ได้รับใบอนุญาตหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๐ (๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ให้ท่านและลูกจ้างหรือบริวารระงับการ.....

จนกว่าจะได้รับใบอนุญาตหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

(ลายมือชื่อ).....

(.....)

ตำแหน่ง.....

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

☐ ปิดคำสั่ง ณ อาคารหรือบริเวณที่ตั้งอาคารที่ทำการ.....อาคาร

เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.

(โปรดดูคำเตือนด้านหลัง)

รวมข้อหาหรือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๕ ๑๐๘



แบบ ค.๕

คำสั่งให้ระงับการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (๑)

(กรณีที่กระทำให้ผิดไปจากที่ได้รับอนุญาตหรือที่ได้แจ้งไว้ตามมาตรา ๓๙ ทิว)

เลขที่/.....

วันที่ เดือน พ.ศ.

แจ้งความมายังเจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร/
ผู้ควบคุมงาน/ผู้ดำเนินการ อยู่บ้านเลขที่ ตรอก/ซอย..... ถนน.....
หมู่ที่ ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด.....
ตามที่.....เจ้าของอาคารซึ่งได้รับใบอนุญาต/แจ้งต่อ
เจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามใบอนุญาต/ใบแจ้งเลขที่/.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.ให้ทำการ

(๑) ชนิด จำนวนเพื่อใช้เป็นโดยมี
พื้นที่/ ความยาวมีที่จอดรถ ที่กั๊บลรด และทางเข้าออกของรด จำนวน คัน

(๒) ชนิด จำนวนเพื่อใช้เป็นโดยมี
พื้นที่/ ความยาวมีที่จอดรถ ที่กั๊บลรด และทางเข้าออกของรด จำนวน คัน

(๓) ชนิด จำนวนเพื่อใช้เป็นโดยมี
พื้นที่/ ความยาวมีที่จอดรถ ที่กั๊บลรด และทางเข้าออกของรด จำนวน คัน

ที่บ้านเลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด..... โดยมี
.....เป็นผู้ควบคุมงาน ปรากฏว่ามีการกระทำให้ผิดไปจากแผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบ
แบบแปลนที่ได้รับในอนุญาต ตลอดจนวิธีการหรือเงื่อนไขที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดไว้ในใบอนุญาต หรือผิดไปจากที่ได้
แจ้งไว้ตามมาตรา ๓๙ ทิว อันเป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๓๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไข
เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ดังรายการแนบท้ายคำสั่งนี้

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๐ (๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติม
โดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ให้ท่านและลูกจ้างหรือบริวารระงับการ.....จนกว่าจะ
ได้รับใบอนุญาตหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทิว

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

(ลงชื่อ).....

(.....)

ตำแหน่ง

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

☐ ปิดคำสั่ง ณ อาคาร หรือ บริเวณที่ตั้งอาคารที่ทำการ.....อาคาร

เมื่อวันที่ เดือน พ.ศ.

(โปรดดูคำเตือนด้านหลัง)

๑๐๙ รวมข้อหาหรือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๕



แบบ ค. ๗

คำสั่งให้รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒

(กรณีที่มีการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารกระทำ
โดยไม่ได้รับใบอนุญาตหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น)

เลขที่/.....

วันที่ เดือน พ.ศ.

แจ้งความมายังเจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร/
ผู้ควบคุมงาน/ผู้ดำเนินการ อยู่บ้านเลขที่ ตรอก/ซอย ถนน
หมู่ที่ ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด
ด้วยปรากฏว่า ท่านได้ทำการ

(๑) ชนิด ขนาด จำนวน

(๒) ชนิด ขนาด จำนวน

(๓) ชนิด ขนาด จำนวน

ที่บ้านเลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด

โดยเจ้าของอาคารไม่ได้รับใบอนุญาตหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ
และเนื่องจากการกระทำดังกล่าวเป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๐ (๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติม
โดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ให้ท่านรื้อถอนอาคารทั้งหมด/บางส่วน ดังนี้
.....ให้เสร็จภายใน.....วัน.....(.....วัน) นับแต่วันที่ได้
รับทราบคำสั่งนี้ หากพ้นกำหนดนี้แล้วจะดำเนินการตามกฎหมาย

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

(ลายมือชื่อ).....

(.....)

ตำแหน่ง.....

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

☐ ปิดคำสั่ง ณ อาคารหรือบริเวณที่ตั้งอาคารที่ทำการ.....อาคาร

เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.

(โปรดดูคำเตือนด้านหลัง)

รวมข้อหาหรือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๕ ๑๑๐



แบบ ค. ๑๒

**คำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง
หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ (ตามมาตรา ๔๑)**

(กรณีที่ทำให้ผิดไปจากที่ได้รับอนุญาตหรือที่ได้แจ้งไว้ตามมาตรา ๓๙ ทวิ)

เลขที่/.....

วันที่ เดือน พ.ศ.

แจ้งความมายังเจ้าของอาคารอยู่บ้านเลขที่
..... ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่ ตำบล/แขวง
..... อำเภอ/เขต จังหวัด

ตามที่ท่านได้รับใบอนุญาต/แจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามใบอนุญาต/ใบแจ้งเลขที่/.....
ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ให้ทำการ.....

(๑) ชนิด จำนวน เพื่อใช้เป็น โดย
มีพื้นที่/ ความยาว มีที่จอดรถ ที่กับลร และทางเข้าออกของรถ จำนวน คัน

(๒) ชนิด จำนวน เพื่อใช้เป็น โดย
มีพื้นที่/ ความยาว มีที่จอดรถ ที่กับลร และทางเข้าออกของรถ จำนวน คัน

(๓) ชนิด จำนวน เพื่อใช้เป็น โดย
มีพื้นที่/ ความยาว มีที่จอดรถ ที่กับลร และทางเข้าออกของรถ จำนวน คัน
ที่บ้านเลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โดยมี

.....เป็นผู้ควบคุมงาน ปราบปรามการกระทำผิดไปจากแผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบ
แบบแปลนที่ได้รับใบอนุญาต ตลอดจนวิธีการหรือเงื่อนไขที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดไว้ในใบอนุญาต หรือผิดไปจาก
ที่ได้แจ้งไว้ตามมาตรา ๓๙ ทวิ และเนื่องจากการกระทำดังกล่าวเป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้อาศัย
อำนาจตามความในมาตรา ๔๐ (๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ
ควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ให้ท่านดำเนินการ ดังต่อไปนี้ (ก)
ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามรายการ ดังนี้.....ภายใน.....วัน (.....วัน) นับ
แต่วันที่ได้รับทราบคำสั่ง

(ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารตามแบบ ข.๑ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและ
ดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ ตามแบบ ข.๑ ภายใน.....วัน (.....วัน) นับแต่วันพ้นกำหนดตาม(ก)

หากพ้นกำหนดระยะเวลาตาม (ก) หรือ (ข) แล้วจะดำเนินการตามกฎหมายต่อไป

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

(ลงชื่อ).....

(.....)

ตำแหน่ง

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

☐ ปิดคำสั่ง ณ อาคาร หรือ บริเวณที่ตั้งอาคารที่ทำการ.....อาคาร
เมื่อวันที่ เดือน พ.ศ.

หมายเหตุ ถ้ารายการแก้ไขเปลี่ยนแปลงตาม (ก) มีเนื้อที่ไม่พอให้ทำเป็นรายการแนบ (โปรดดูคำเตือนด้านหลัง)

๑๑๑ รวมข้อหาหรือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๕

ที่ มท ๐๗๑๐/๑๓๘๘



กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕

เรื่อง การพิจารณาความสูงของอาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีนครลำปาง

อ้างถึง หนังสือเทศบาลนครลำปาง ที่ ลป ๕๒๐๐๔/๕๘๘๙ ลงวันที่ ๗ ธันวาคม ๒๕๕๔

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครลำปางได้ขอหารือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรณีได้รับหนังสือร้องเรียนให้ตรวจสอบการก่อสร้างอาคารโรงแรม B๒ บริเวณถนนสุขสวัสดิ์ ๒ ตำบลพระบาท อำเภอเมืองลำปาง จังหวัดลำปาง ว่าการก่อสร้างไม่มีการป้องกันมลภาวะฝุ่นละออง โดยมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป จะต้องมียะห่างจากอาคารข้างเคียงถึง ๖ เมตรหรือไม่ และมีความสูงเกินกว่าที่กำหนดหรือไม่ ซึ่งเทศบาลนครลำปางมีประเด็นขอหารือ ดังนี้

๑. คำว่า ระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หมายความว่าอย่างไร

๒. จากแบบแปลนที่ขออนุญาต ให้ใช้ระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง ณ ตำแหน่งใด
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง หมายถึงระดับพื้นดินที่ได้ทำการปรับระดับเสร็จเรียบร้อยแล้วก่อนเริ่มก่อสร้าง ซึ่งตามแบบแปลนของอาคารดังกล่าวที่เทศบาลส่งมาประกอบการพิจารณานั้นไม่ได้ระบุว่ามีการปรับระดับพื้นดินไว้อย่างไร หรือไม่ แต่จากรูปร่างและรูปตัดของอาคาร อาคารจะตั้งอยู่บนพื้นดินเดิมที่ระดับ ± 0.00 ระดับพื้นดินเดิมนี้จึงเป็นระดับพื้นดินที่ใช้ในการก่อสร้างอาคาร ดังนั้น กรณีนี้การวัดความสูงของอาคารก็ต้องวัดจากระดับพื้นดินเดิม ± 0.00 ดังกล่าว แต่อย่างไรก็ตาม หากอาคารตามข้อหารือนี้มีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป ก็จะเข้าข่าย เป็นอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ซึ่งตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ๓ ข้อ ๓ กำหนดให้อาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีถนนที่มีผิวการจราจรกว้างไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร ที่ปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคารเพื่อให้รถดับเพลิงสามารถเข้าออกได้โดยสะดวก

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายมนทล สุตประเสริฐ

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๖๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๗

รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๕

๑๑๒

ที่ ลป ๕๒๐๐๔/๕๘๘๙



สำนักงานเทศบาลนครลำปาง

ถนนฉัตรไชย ลป ๕๒๑๐๐

๗ ธันวาคม ๒๕๕๔

เรื่อง การพิจารณาความสูงของอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

- สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. แบบแปลนที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร จำนวน ๗ แผ่น
 ๒. แผนผังบริเวณที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร จำนวน ๑ แผ่น
 ๓. หนังสือร้องเรียน ที่ กท ๐๔๘๓๖๓๔/๓๖๒๘
 ลงวันที่ ๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๕๔ จำนวน ๑ แผ่น

ตามที่ เทศบาลนครลำปางได้รับหนังสือร้องเรียนขอให้ตรวจสอบการก่อสร้างอาคาร
 โรงแรม B๒ บริเวณถนนสุขสวัสดิ์ ๒ ตำบลพระบาท อำเภอเมือง จังหวัดลำปาง ว่าการก่อสร้าง
 ไม่มีการป้องกันมลภาวะฝุ่นละออง มีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป ต้องมี
 ระยะห่างจากอาคารข้างเคียงถึง ๖ เมตร หรือไม่ และมีความสูงเกินกว่าที่กำหนดหรือไม่
 ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

จากการตรวจสอบตามหนังสือร้องเรียนดังกล่าว เทศบาลนครลำปางมีข้อสงสัยเพื่อ
 สอบถามสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารดังนี้

๑. คำว่า ระดับพื้นที่ก่อสร้าง ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) หมายความว่าอย่างไร
๒. จากแบบแปลนที่ขออนุญาต ให้ใช้ระดับพื้นที่ดินที่ก่อสร้าง ณ ตำแหน่งใด

เทศบาลนครลำปาง จึงขอหารือในประเด็นดังกล่าวเพื่อจะได้นำมาใช้เป็นแนวทางใน
 การปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมายต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

นายประเสริฐ บุพพัฒนสมัย

รองนายกเทศมนตรี รักษาการแทน

นายกเทศมนตรีนครลำปาง

สำนักการช่าง

ส่วนควบคุมอาคารและผังเมือง

โทร. ๐ ๕๔๒๓ ๗๒๓๗ ต่อ ๗๑๓๑-๓๕

๑๑๓ รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๕



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๘๙๒

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๒ มีนาคม ๒๕๕๕

เรื่อง ขอรื้อการตีความตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐)ฯ

เรียน ผู้จัดการฝ่ายวิชาการ บริษัท ก.

อ้างถึง หนังสือบริษัท เอ็น.เอส.คอนซัลแทนท์ จำกัด ที่ ๐๒/๕๕ - ๐๒๗ ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๕๕

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า บริษัทฯ เป็นผู้ที่ได้รับใบอนุญาตเลขที่ ๒๑/๒๕๕๓ จากคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ให้เป็นผู้จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการอาคารชุดพักอาศัย จำนวน ๕ อาคาร ประกอบด้วย อาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ จำนวน ๑ อาคาร (สูง ๔๖.๔๐ เมตร พื้นที่ใช้สอย ๒๔,๐๖๙ ตารางเมตร) และอาคารสูง ๔ ชั้น จำนวน ๔ อาคาร (สูง ๑๑.๗๐ เมตร และ ๑๑.๗๕ เมตร พื้นที่ใช้สอยไม่ถึง ๒,๐๐๐ ตารางเมตร) จำนวนห้องพัก ๒๗๐ ห้อง ที่ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี โดยโครงการดังกล่าวด้านทิศตะวันออกติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้าง ๘.๐๐ เมตร และแนวเขตที่ดินด้านทิศใต้ที่ใช้เป็นทางเข้า - ออกโครงการติดถนนการะจำยอมกว้าง ๑๒.๐๐ เมตร ซึ่งเชื่อมต่อกับถนนการะจำยอมกว้าง ๑๒ เมตร ไปตลอดจนถึงถนนเพชรเกษมเป็นระยะทางประมาณ ๘๐๐.๐๐ เมตร และถนนส่วนนี้มีบางช่วงเป็นถนนสาธารณะซึ่งกฎหมาย ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎหมาย ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๒ วรรคหนึ่ง กำหนดว่า “ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นไม่เกิน ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร” จึงขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมืองว่า โครงการดังกล่าว สามารถใช้ถนนการะจำยอมเสมือนเทียบเท่ากับถนนสาธารณะที่กำหนดไว้ตามข้อ ๒ วรรคหนึ่ง ของกฎหมาย ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ ได้หรือไม่

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

/ กรมโยธาธิการ

รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๕ ๑๑๔

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้นิยามคำว่า “ถนนสาธารณะ” หมายความว่า ถนนที่เปิดหรือยินยอมให้ประชาชนเข้าไปหรือใช้เป็นทางสัญจรได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่ ส่วนทางภาระจำยอมเป็นทางที่เจ้าของ กรรมสิทธิ์ในที่ดินยังมีเจตนายึดถือครอบครองที่ดินอยู่ ยังไม่มีเจตนาสละการครอบครองในที่ดิน เพียงแต่เจ้าของที่ดินได้ จดทะเบียนให้เป็นทางภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินอื่นเท่านั้น บุคคลโดยทั่วไป ไม่สามารถใช้เป็นทางสัญจรอย่างทางสาธารณะได้ ดังนั้น ถนนภาระจำยอม จึงไม่ใช่ถนนสาธารณะตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๒ วรรคหนึ่ง แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ และไม่มีกฎหมายใดที่ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้ใช้ถนนภาระจำยอมถือเป็นถนนสาธารณะได้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายมนทล สุดประเสริฐ

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐-๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๖๑

โทรสาร ๐-๒๒๙๙ ๔๓๖๗

ที่ ๐๒/๕๕-๐๒๗

๓๐ มกราคม ๒๕๕๕

เรื่อง ขอรื้อการตีความกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐)ฯ

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

กรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ผังปูเอนดบริเวณที่ตั้งโครงการ และถนนที่ใช้เป็นทางเข้า-ออกโครงการฯ จำนวน ๑ แผ่น

ด้วย บริษัท ก. จำกัดผู้มีสิทธิทำรายงานเกี่ยวกับการศึกษาและมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบกระเทือนต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม จากคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ตามใบอนุญาตเลขที่ ๒๑/๒๕๕๓ ได้รับจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการอาคารชุดพักอาศัยจำนวน ๕ อาคาร ประกอบด้วย อาคารสูงและขนาดใหญ่พิเศษ จำนวน ๑ อาคาร (สูง ๔๖.๔๐ เมตร พื้นที่ใช้สอย ๒๔,๐๖๙ ตารางเมตร) และอาคารสูง ๔ ชั้น จำนวน ๔ อาคาร (ความสูง ๑๑.๗๐ และ ๑๑.๗๕ เมตร พื้นที่ใช้สอยไม่ถึง ๒,๐๐๐ เมตร) จำนวนห้องพัก ๒๗๐ ห้อง ตั้งอยู่ที่ ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี ซึ่งโครงการนี้อยู่ระหว่างศึกษาและจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ดำเนินการตามขั้นตอนการพิจารณารายงานฯ แต่เนื่องจากที่ดินสำหรับก่อสร้างโครงการฯ ด้านทิศตะวันออกติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้าง ๘ เมตร และแนวเขตที่ดินด้านทิศใต้ที่ใช้เป็นทางเข้า-ออกโครงการติดถนนสาธารณะความกว้าง ๑๒ เมตร ซึ่งเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะความกว้าง ๑๒ เมตร ไปตลอดจนถึงถนนเพชรเกษมเป็นระยะทางประมาณ ๘๐๐ เมตร ถนนส่วนนี้มีบางช่วงเป็นถนนสาธารณะดังปรากฏในผังปูเอนดบริเวณที่ตั้งโครงการฯ ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

อนึ่งตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ.๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๕ กำหนดไว้ว่า “ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นไม่เกิน ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร

จากกฎกระทรวง.../

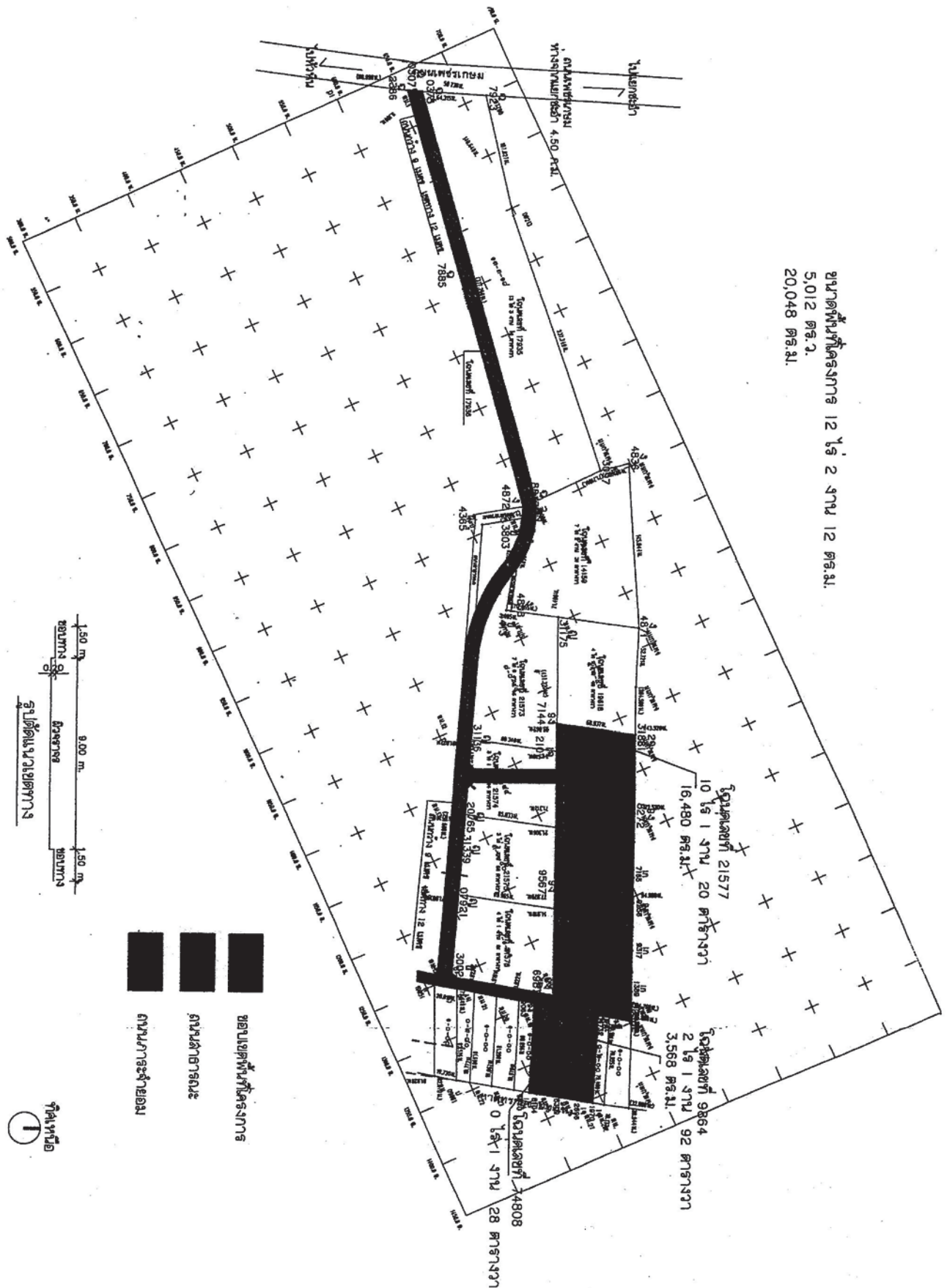
จากกฎกระทรวงที่กล่าวมาข้างต้น นั้น บริษัทที่ปรึกษาฯ จึงขอหารือและขอความ
อนุเคราะห์จากท่านในฐานะที่เป็นหน่วยงานหลักในการควบคุมและตรวจสอบอาคาร เพื่อให้เป็นไปตาม
ข้อกำหนดตามกฎหมายดังกล่าวข้างต้น ในกรณีที่โครงการฯ ใช้ถนนสาธารณะจำลองเสมือนเทียบเท่ากับ
ถนนสาธารณะที่กำหนดไว้ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ.๒๕๔๐) ดังกล่าวข้างต้นได้หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวแก่บริษัทที่ปรึกษาฯ
ด้วย เพื่อจะได้นำมาใช้อ้างอิงและประกอบการพิจารณารายงานฯ นำเสนอต่อสำนักงานนโยบายและ
แผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ดำเนินการตามขั้นตอนการพิจารณารายงานฯ ต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

นาง ก.

ผู้จัดการฝ่ายวิชาการ





ที่ มท ๐๗๑๐/๑๘๙๔

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๒ มีนาคม ๒๕๕๕

เรื่อง ขอรื้อในการยกที่ดินเป็นสาธารณประโยชน์ เพื่อก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่พิเศษ “โครงการ
The Tree Interchange”

เรียน กรรมการผู้จัดการ บริษัท ก. จำกัด (มหาชน)

อ้างถึง หนังสือบริษัท ก. จำกัด (มหาชน) ที่ LAP ๕๙/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๒๕ มกราคม ๒๕๕๕

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท ก. จำกัด (มหาชน) แจ้งว่า บริษัท จะดำเนินการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย “โครงการ The Tree Interchange” จำนวน ๒ อาคาร คือ อาคาร A สูง ๔๑ ชั้น และอาคาร B สูง ๔๐ ชั้น ตั้งอยู่บริเวณถนนประชากรราษฎร์สาย ๒ แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร ซึ่งอยู่ในที่ดินประเภท ย.๙ (สีน้ำตาล) ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัย หากบริษัทฯ จะดำเนินการนำแปลงที่ดินกว้างประมาณ ๑๘.๕๐ - ๑๙.๕๐ เมตร ยาวประมาณ ๖๐.๕๐ เมตร ติดถนนประชากรราษฎร์สาย ๒ ที่มีเขตทางกว้างประมาณ ๒๑ เมตร ยกเป็นทางสาธารณประโยชน์แล้วนำมาขออนุญาตก่อสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ เพื่อแยกขออนุญาตปลูกสร้างอาคารโครงการอาคารชุดพักอาศัยเป็น ๒ โครงการสามารถกระทำได้หรือไม่ อย่างไร
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า ตามข้อ ๒ วรรคหนึ่งและวรรคสอง แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) กำหนดไว้ชัดเจนแล้วว่า ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นไม่เกิน ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มี เขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร และในกรณีอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นมากกว่า ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๘.๐๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๘.๐๐ เมตร ส่วนกรณีของบริษัท ก. จะนำแปลงที่ดินยกเป็นทางสาธารณประโยชน์แล้วนำมา

/ ขออนุญาต

๑๑๙ รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๕

ขออนุญาตก่อสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษเพื่อแย่งยื่นขออนุญาตปลูกสร้างอาคารเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยเป็น ๒ โครงการนั้น ศาลฎีกาได้เคยมี คำพิพากษากรณีการยกที่ดินให้เป็นทางสาธารณะไว้แล้วว่า จะต้องเป็นการกระทำโดยเจตนาสุจริตมิใช่เป็นการกระทำเพื่อเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย ส่วนโครงการด้านในต้องมีที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะกว้างไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนถึงบริเวณที่ตั้งอาคาร และที่ดินนั้นต้องว่างเพื่อสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของรถดับเพลิงได้โดยสะดวกด้วย ตามข้อ ๒ วรรคสาม แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐)ฯ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายมนทล สุตประเสริฐ

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๗

เลขที่ LAP ๕๙/๒๕๕๕

๒๕ มกราคม ๒๕๕๕

เรื่อง ขอรื้อในการยกที่ดินเป็นสาธารณะประโยชน์เพื่อก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่พิเศษ
“โครงการ The Tree Interchange”

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร (อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง)

สิ่งที่ส่งมาด้วย - แผนผังโครงการ The Tree Interchange

อ้างถึง กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๙

ตามที่ บริษัท ก. จำกัด (มหาชน) จะดำเนินการก่อสร้าง “โครงการ The Tree Interchange” ซึ่งเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัย ๒ อาคาร คือ อาคาร A สูง ๔๑ ชั้น จำนวน ๑ อาคาร และอาคาร B สูง ๔๐ ชั้น จำนวน ๑ อาคาร ตั้งอยู่บริเวณถนนประชาราษฎร์สาย ๒ แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร บนโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๗๘๙, ๓๗๙๑-๓๗๙๒, ๓๗๙๕-๓๗๙๖, ๑๕๖๕๔๗ รวม ๖ โฉนด ตำบลบางซื่อ อำเภอบางซื่อ จังหวัดกรุงเทพมหานคร ซึ่งอยู่ในที่ดินประเภท ย.๙ (สีน้ำตาล) บริเวณ ย๙-๓ ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัย นั้น

ซึ่งตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ๒๕๒๒ ข้อ ๒ ได้กำหนดว่า “___ สำหรับที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นมากกว่า ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้น ยาวไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๘.๐๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๘.๐๐ เมตร ___”

ดังนั้น บริษัท ฯ จึงขอความอนุเคราะห์มายังท่านเพื่อขอทราบเจตนารมณ์ข้อ ๒ แห่งกฎกระทรวง ฉบับดังกล่าวข้างต้นที่กำหนดว่า “___ ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๘.๐๐ เมตร ___” นี้ว่า หาก บริษัท ฯ จะดำเนินการนำแปลงที่ดิน (สีแดง) กว้างประมาณ ๑๘.๕๐ – ๑๙.๕๐ เมตร ยาวประมาณ ๖๐.๕๐ เมตร ติดถนนสาธารณะประโยชน์ (ถนนประชาราษฎร์สาย ๒) ที่มีเขตทางกว้างประมาณ ๒๑ เมตร ยกเป็นทางสาธารณะประโยชน์ แล้วนำมาขออนุญาตก่อสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษดังกล่าวข้างต้น เพื่อแยกขออนุญาตปลูกสร้างอาคารเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยเป็น ๒ โครงการ สามารถกระทำหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อขอความอนุเคราะห์มายังท่านเพื่อโปรดพิจารณา ตามความประสงค์ของ บริษัท ฯ ด้วย จักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

นาย ก. และ นาย ข.

ผู้รับมอบอำนาจกระทำการแทน

๑๒๑ รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๕



ที่ มท ๐๗๑๐/๓๖๑๙

กรมโยธาธิการและผังเมือง

ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท

กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๕ เมษายน ๒๕๕๕

เรื่อง ขอรื้อระยะถอยร่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กรณีก่อสร้างอาคารติด
แนวเขตถนนตามผังเมืองรวมเมืองท่าโขลง - คลองหลวง - รังสิต จังหวัดปทุมธานี

เรียน นายกเทศมนตรีนครรังสิต

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลนครรังสิต ที่ ปท. ๕๓๖๐๓/๑๑๔ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๕๕

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานเทศบาลนครรังสิต แจ้งว่า บริษัท ก. จำกัด เป็นผู้ดำเนินการ
โครงการเวลล์ไลฟ์ คอนโดมิเนียม เพื่อใช้เป็นอาคารชุดพักอาศัย ๒๙ ชั้น (ห้องพัก ๓๙๙ ห้อง)จำนวน ๑
หลัง พื้นที่ใช้สอยประมาณ ๒๑,๕๓๐ ตารางเมตร ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๖๒๑ เลขที่ดิน ๖๖๘ โฉนด
ที่ดินเลขที่ ๖๑๔๐ เลขที่ดิน ๖๖๗ และโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๔๘๗๐ เลขที่ดิน ๓๗๑ ตำบลประชาธิปัตย์
อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี โดยการก่อสร้างอาคารดังกล่าว ด้านข้างอาคารติดถนนรังสิต - ปทุมธานี
๑๕ ซึ่งถูกกำหนดให้เป็นถนนสาย ข ๘ ในผังเมืองรวมเมืองท่าโขลง - คลองหลวง - รังสิต จังหวัด
ปทุมธานี และถูกกำหนดให้เป็นถนนสายเดิม กำหนดให้ขยายเขตทาง โดยมีเขตทางกว้าง ๒๐ เมตร ซึ่ง
กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒
แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร
พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๓ วรรคหนึ่ง กำหนดว่า “อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีถนนที่มีผิว
จราจรกว้างไม่น้อยกว่า ๖ เมตร ที่ปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคารเพื่อให้รถดับเพลิงสามารถเข้า
ออกได้โดยสะดวก” วรรคสอง กำหนดว่า “ถนนตามวรรคหนึ่ง จะอยู่ในระยะห้ามก่อสร้างอาคารบาง
ชนิดหรือบางประเภทริมถนน หรือทางหลวงตามข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องก็ได้”
และวรรคสามกำหนดว่า “ในกรณีที่มีข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดแนวสร้างหรือ
ขยายถนนใช้บังคับให้เริ่มนับความกว้างของถนนตามวรรคหนึ่งตั้งแต่แนวนั้น” จึงขอหารือ กรมโยธา
ธิการและผังเมืองว่า อาคารดังกล่าวสามารถใช้แนวเขตถนนรังสิต - ปทุมธานี ๑๕ ซึ่งถูกกำหนดให้เป็น
ถนนสาย ข ๘ ในผังเมืองรวมเมืองท่าโขลง - คลองหลวง - รังสิต จังหวัดปทุมธานี เป็นถนนที่ต้องจัดให้
มีผิวจราจรกว้างไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร ที่ปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคาร เพื่อให้รถดับเพลิง
สามารถเข้าออกได้โดยสะดวกตามข้อ ๓ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความใน

/ พระราชบัญญัติ

๑๒๓ รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๕

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้หรือไม่ อย่างไร และสามารถกำหนดในแนวเขตถนนผังเมืองเป็นพื้นที่สีเขียวตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ ได้หรือไม่ อย่างไร

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามข้อ ๓ วรรคสาม แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดว่า “ในกรณีที่มีข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดแนวสร้างหรือขยายถนนใช้บังคับให้เริ่มนับความกว้างของถนนตามวรรคหนึ่งตั้งแต่แนวนั้น” และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดแนวสร้างหรือขยายถนนใช้บังคับหมายความว่าความรวมถึงกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองด้วย ซึ่งข้อ ๕ ของกฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองท่าโขลง - คลองหลวง - รังสิต จังหวัดปทุมธานี พ.ศ. ๒๕๕๒ ได้กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองรวมให้เป็นไปตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทแผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง และรายการประกอบแผนผังท้ายกฎกระทรวง ซึ่งแผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่งท้ายกฎกระทรวงได้กำหนดความกว้างของขนาดเขตทาง แบบ ข. ให้มีขนาดเขตทาง ๒๐ เมตร และรายการประกอบแผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่งท้ายกฎกระทรวงได้กำหนดไว้ในข้อ ๒. ว่าถนนแบบ ข. มีขนาดเขตทาง ๒๐ เมตร และกำหนดรายละเอียดว่าถนนสาย ข. ๘ คือซอยรังสิต - ปทุมธานี ๑๕ เป็นถนนเดิมกำหนดให้ขยายเขตทาง ดังนั้น ความกว้างของถนนรังสิต - ปทุมธานี ๑๕ ต้องนับตั้งแต่แนวเขตทางถนนสาย ข. ๘ ที่กำหนดให้ขยายเขตทางตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองท่าโขลง - คลองหลวง - รังสิต จังหวัดปทุมธานี พ.ศ. ๒๕๕๒ อาคารดังกล่าวจึงต้องมีถนนที่มีผิวจราจรกว้างไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร ที่ปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคาร โดยอยู่นอกแนวเขตทางถนนสาย ข. ๘ และไม่สามารถใช้พื้นที่ภายในเขตทาง ของถนนสาย ข. ๘ นั้น เป็นพื้นที่สีเขียวตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ ได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายมนทล สุดประเสริฐ

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐-๒๒๙๙ ๔๓๕๘ - ๖๐

โทรสาร ๐-๒๒๙๙ ๔๓๖๗

รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๕ ๑๒๔



ที่ ปท ๕๓๖๐๓/๑๑๔

สำนักงานเทศบาลนครรังสิต

ถนนรังสิต-ปทุมธานี ปท ๑๒๑๓๐

๑๓ เมษายน ๒๕๕๕

เรื่อง ขอรื้อระยะถอยร่น ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กรณีก่อสร้างอาคาร
ติดแนวเขตถนนตามผังเมืองรวม เมืองท่าโขลง-คลองหลวง-รังสิต จังหวัดปทุมธานี

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

ด้วย บริษัท ก. จำกัด เป็นผู้ดำเนินการโครงการเวลล์ไลฟ์ คอนโดมิเนียม เพื่อใช้เป็นอาคารชุด
พักอาศัย ๒๙ ชั้น อาคาร ๑ อาคาร จำนวนห้องพักอาศัยรวม ๓๙๙ ห้อง พื้นที่ใช้สอยประมาณ ๒๑,๕๓๐
ตารางเมตร บนโฉนดที่ดิน เลขที่ ๒๖๒๑ เลขที่ดิน ๖๖๘ โฉนดที่ดิน เลขที่ ๖๑๔๐ เลขที่ดิน ๖๖๗ และ
โฉนดที่ดิน เลขที่ ๒๔๘๗๐ เลขที่ดิน ๓๗๑ ตั้งอยู่ติดถนนรังสิต-ปทุมธานี ๑๕ ซึ่งถูกกำหนดให้เป็นถนน
สาย ข๘ ในผังเมืองรวม เมืองท่าโขลง-คลองหลวง-รังสิต จังหวัดปทุมธานี และถูกกำหนดให้เป็นถนนสาย
เดิม กำหนดให้ขยายเขตทาง โดยมีเขตทางกว้าง ๒๐ เมตร

เทศบาลนครรังสิต ขอรื้อว่า การก่อสร้างอาคารสูง ซึ่งเป็นอาคารชุดพักอาศัย คสล. ๒๙ ชั้น แนว
ระยะถอยร่น ตามกฎหมายกระทรวงอาคารสูง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความใน
พระราชบัญญัติ พ.ศ. ๒๕๒๒ “ข้อ ๓ อาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องจัดให้มีถนนที่มีผิวจราจร
กว้างไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร ที่ปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคาร เพื่อให้รถดับเพลิงสามารถเข้าออกได้โดยสะดวก

ถนนตามวรรคหนึ่ง จะอยู่ในระยะห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิด หรือ บางประเภท ริมถนน หรือ
ทางหลวงตามข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องก็ได้

ในกรณีที่มีข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดแนวสร้างหรือขยายถนน ใช้บังคับ
ให้เริ่มนับความกว้างของถนนตามวรรคหนึ่งตั้งแต่แนวนั้น (ข้อ ๓ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐
(พ.ศ. ๒๕๔๐)ฯ

กรณีดังกล่าวตามข้างต้น แนวระยะถอยร่น อาคารสามารถใช้ระยะถอยร่นในแนวเขตถนน
ผังเมืองรวมที่กันไว้ ๒๐.๐๐ เมตร เป็นถนนที่ต้องจัดให้มีถนนที่มีผิวจราจรกว้างไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร
ที่ปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคาร เพื่อให้รถดับเพลิงสามารถเข้าออกได้สะดวกตามกฎหมายกระทรวง
อาคารสูง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติ พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๓ ได้หรือไม่ อย่างไร
และสามารถกำหนดในแนวเขตถนนผังเมืองเป็นพื้นที่สีเขียวตาม พ.ร.บ. สิ่งแวดล้อม ได้หรือไม่ อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อ

๑๒๕ รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๕

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาข้อหาดังกล่าว ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้เทศบาลนครรังสิตทราบด้วย เพื่อถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายไพโรจน์ อินทร์เนื่อง
รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน
นายกเทศมนตรีนครรังสิต

สำนักการช่าง

โทร. ๐๒-๕๖๗-๖๐๐๗

โทรสาร ๐๒-๕๖๗-๖๐๐๗

ที่ มท ๐๗๑๐ / ๔๗๙๖



กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๓๑ พฤษภาคม ๒๕๕๕

เรื่อง ขอรื้อหรือเรื่องการโอนใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร

เรียน นาย ก.

อ้างถึง หนังสือขอรื้อของท่านลงวันที่ ๑๖ พฤษภาคม ๒๕๕๕

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า ได้เคยขอรื้อหรือเรื่องการโอนใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารซึ่ง กรมโยธาธิการและผังเมืองได้มีหนังสือแจ้งตอบข้อหารือไปแล้วว่า หากใบอนุญาตยังไม่สิ้นอายุก็อยู่ในบังคับตามมาตรา ๓๖ กล่าวคือ โดยหลักการของกฎหมายใบอนุญาตนี้ไม่สามารถโอนให้แก่กันได้ แต่มีข้อยกเว้นว่า ถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้พิจารณาแล้วเห็นสมควรให้ออนใบอนุญาตดังกล่าว ก็สามารถแจ้งเป็นหนังสืออนุญาตให้ออนดังกล่าวได้ ท่านจึงขอรื้อเพิ่มเติมว่า เนื่องจากใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารตามกฎหมายได้มีการกำหนดอายุของใบอนุญาตแต่อย่างใด ดังนั้น หากจะยื่นขอโอนใบอนุญาตดังกล่าวให้กับนาง ข ภรรยาของท่านจะสามารถกระทำได้หรือไม่ และมีรายละเอียดในการดำเนินการอย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร ตามมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ เป็นใบอนุญาตที่ให้เปลี่ยนการใช้อาคารจากอาคารซึ่งไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ไปเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ หรือจากอาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับกิจการหนึ่งไปใช้เป็นอาคารควบคุมการใช้สำหรับอีกกิจการหนึ่ง โดยเมื่อได้รับใบอนุญาตดังกล่าวแล้วจะต้องใช้อาคารให้ถูกต้องตามประเภทของอาคารที่ได้รับอนุญาต หากมีการใช้อาคารผิดประเภทจากที่ได้รับอนุญาตจะเป็นการฝ่าฝืนกฎหมาย ดังนั้น กฎหมายจึงไม่มีการกำหนดอายุใบอนุญาตดังกล่าวไว้ และสามารถจะโอนใบอนุญาตดังกล่าวได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นท่านนั้น ซึ่งตามข้อ ๘ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการโอนใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารไว้ว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร หากประสงค์จะโอนใบอนุญาตดังกล่าวให้แก่ผู้อื่นให้ยื่น คำขออนุญาตตามแบบ ข.๘ พร้อมด้วยเอกสารตามที่ระบุไว้ในแบบ ข.๘ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้รับคำขอแล้วพิจารณาเห็นเป็นการสมควรให้ออนใบอนุญาตได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องออกหนังสือ แจ้งการอนุญาตให้ออนใบอนุญาตตามแบบ น.๙ ให้แก่ผู้ขอโอนใบอนุญาต และเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะประทับตราสีแดงคำว่า “โอนแล้ว” ระบุชื่อผู้รับโอน วัน เดือน ปี ที่อนุญาตให้ออนใบอนุญาตกำกับไว้ พร้อมทั้งลงลายมือชื่อในใบอนุญาตดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายมนทล สุดประเสริฐ

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

กรมโยธาธิการและผังเมือง

๑๒๗ รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๕

บ้านเลขที่ ๑๗ ซอยสมานฉันท์
ถนนสุขุมวิท ๔๒ พระโขนง
คลองเตย กรุงเทพฯ ๑๐๑๑๐

๑๖ พฤษภาคม ๒๕๕๕

เรื่อง ขอรื้อเรื่องการโอนใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ตามที่ข้าพเจ้าได้ขอรื้อเกี่ยวกับการโอนใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารที่ข้าพเจ้าได้รับจากกรุงเทพมหานคร ว่าจะสามารถโอนให้แก่นาง ข. ได้หรือไม่ ซึ่งกรมโยธาธิการและผังเมืองได้มีหนังสือ ที่ มท ๐๗๑๐/๓๗๐๔ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๕๓ ตอบข้อหารือดังกล่าวว่า หากใบอนุญาตยังไม่สิ้นอายุก็อยู่ในบังคับตามมาตรา ๓๖ กล่าวคือ โดยหลักการของกฎหมายใบอนุญาตนี้ไม่สามารถโอนให้แก่กันได้แต่มีข้อยกเว้นว่า ถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้พิจารณาแล้วเห็นสมควรให้โอนใบอนุญาตดังกล่าว ก็สามารถแจ้งเป็นหนังสืออนุญาตให้โอนดังกล่าวได้ นั้น

เนื่องจากใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารกฎหมายมิได้มีการกำหนดอายุของใบอนุญาตแต่อย่างใด ดังนั้น เพื่อความชัดเจนในเรื่องดังกล่าว ข้าพเจ้าขอรื้อว่า เมื่อกฎหมายมิได้กำหนดอายุของใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร และข้าพเจ้าประสงค์จะยื่นขอโอนใบอนุญาตดังกล่าวให้กับนาง ข. ภรรยาของข้าพเจ้าจึงสามารถกระทำได้หรือไม่ และมีรายละเอียดในการดำเนินการอย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์ด้วย จะขอบคุณ

ขอแสดงความนับถือ

นาย ก.



ที่ มท ๐๗๑๐/๔๙๐๖

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๖ มิถุนายน ๒๕๕๕

เรื่อง ขอรื้อแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลโคกกลอย

อ้างถึง หนังสือเทศบาลตำบลโคกกลอย ที่ พง ๖๑๑๐๑/๒๗๕ ลงวันที่ ๒๒ มีนาคม ๒๕๕๕

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลโคกกลอยแจ้งว่า ได้ตรวจสอบพบการก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยเจ้าของอาคารอ้างว่า อาคารอยู่นอกเขตเทศบาล แต่เทศบาลฯ ได้มีคำสั่งให้เจ้าของอาคารระงับการก่อสร้างอาคารและให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารและในการนี้เทศบาลฯ ประสงค์จะดำเนินคดีกับเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารต่อไป จึงขอหารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ว่าสามารถดำเนินการกับเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารได้อย่างไรบ้าง เพื่อใช้เป็นแนวทางในการดำเนินการต่อไป ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า หากข้อเท็จจริงปรากฏว่าอาคารที่ได้ทำการก่อสร้างโดยไม่ได้รับใบอนุญาตอยู่ในพื้นที่ความรับผิดชอบของเทศบาลฯ เทศบาลฯ ก็ชอบที่จะออกคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ลูกจ้างหรือบริวารของบุคคลดังกล่าว ระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ (แบบ ค. ๓) คำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร หรือบริเวณที่มีการก่อสร้าง และจัดให้มีเครื่องหมายแสดงการห้ามนั้นไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารหรือบริเวณดังกล่าว ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) และพิจารณามีคำสั่งตามมาตรา ๔๑ หรือมาตรา ๔๒ แล้วแต่กรณี โดยถ้าเป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของอาคารยื่นคำขออนุญาตหรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ หรือดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนด แต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวันตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๙ หรือแบบ ค. ๑๐) แต่ถ้ากรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ หรือเจ้าของอาคารมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๔๑ เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน หรือผู้ดำเนินการ รื้อถอนอาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด แต่ต้องไม่น้อยกว่า

/ สามสิบวัน

๑๒๙ รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๕

สามสิบวัน ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๓) และถ้าไม่มีการรื้อถอนอาคารตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา ๔๒ เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจดำเนินการตามมาตรา ๔๓ กล่าวคือ จัดให้มีการรื้อถอน อาคารดังกล่าวได้เองโดยจะต้องปิดประกาศกำหนดการรื้อถอนไว้ในบริเวณนั้นแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า เจ็ดวัน และเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้รับผิดชอบงานออกแบบอาคาร ผู้รับผิดชอบงานออกแบบ และคำนวณอาคาร ผู้ควบคุมงาน และผู้ดำเนินการ จะต้องร่วมกันเสียค่าใช้จ่ายในการนั้น เว้นแต่บุคคล ดังกล่าว จะพิสูจน์ได้ว่าตนมิได้เป็นผู้กระทำหรือมีส่วนร่วมในการกระทำที่เป็นการฝ่าฝืนกฎหมายและ สามารถยื่นคำขอฝ่ายเดียว โดยทำเป็นคำร้องต่อศาลนับแต่ระยะเวลาที่กำหนดไว้ตามมาตรา ๔๒ ได้ล่วงหน้าไปขอให้ศาลมีคำสั่งจับกุม และกักขังบุคคลซึ่งมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา ๔๒ โดยให้นำประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาใช้บังคับโดยอนุโลม สำหรับการ ก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับใบอนุญาตหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๒๑ แห่ง พระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ ต้องระวางโทษตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคารฯ กล่าวคือ จำคุกไม่เกิน ๓ เดือน หรือปรับไม่เกิน ๖๐,๐๐๐ บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และ ปรับเป็นรายวันวันละไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ บาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนหรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง ซึ่ง เทศบาลฯ ต้องดำเนินการร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวน เพื่อดำเนินคดีกับผู้กระทำการฝ่าฝืนกฎหมาย ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายมนทล สุตประเสริฐ

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐-๒๒๙๙ ๔๓๕๘ - ๖๐

โทรสาร ๐-๒๒๙๙ ๔๓๖๗



ที่ พง ๖๑๑๐๑/๒๗๕

สำนักงานเทศบาลตำบลโคก

กลอย

ถนนเพชรเกษม พง ๘๒๑๔๐

๒๒ มีนาคม ๒๕๕๕

เรื่อง ขอรื้อแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารโดยมิได้รับอนุญาต

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือแจ้งดำเนินการกับเจ้าของผู้ครอบครองอาคาร จำนวน ๑ ชุด

ด้วยเทศบาลตำบลโคกกลอยได้ตรวจสอบการก่อสร้างอาคารในเขตพื้นที่รับผิดชอบปรากฏว่า มีการก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นโดยเจ้าของอาคารอ้างว่าพื้นที่ดังกล่าวตั้งอยู่ในเขตรับผิดชอบขององค์การบริหารส่วนตำบลโคกกลอย เทศบาลตำบลโคกกลอยได้มีหนังสือคำสั่งแจ้งให้เจ้าของอาคารดำเนินการยื่นขออนุญาตอย่างถูกต้อง

ในการนี้ เทศบาลตำบลโคกกลอย ประสงค์จะดำเนินคดีกับเจ้าของหรือผู้ครอบครอง อาคารดังกล่าว จึงขอรื้อแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการบังคับใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. ๒๕๓๕ ว่าสามารถดำเนินการทางกฎหมายกับเจ้าของอาคารได้อย่างไรบ้าง เพื่อใช้เป็นแนวทางปฏิบัติในการดำเนินการต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

นายพงษ์ธีราช โกคุบุตร

นายกเทศมนตรีตำบลโคกกลอย

สำนักปลัดเทศบาล

งานนิติการ

โทร. ๐๗๖๕๘-๑๔๐๐ ต่อ ๒๐๓

“ยึดมั่นธรรมาภิบาล บริการเพื่อประชาชน”

๑๓๑ รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๕



ที่ มท ๐๗๑๐/๖๔๖๗

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๑๘ กรกฎาคม ๒๕๕๕

เรื่อง ขอรื้อถอนการขออนุญาตก่อสร้างอาคารชั่วคราว

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดนนทบุรี

อ้างถึง หนังสือจังหวัดนนทบุรี ที่ นบ ๐๐๒๐.๓/๖๐๔๒ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๕๕

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดนนทบุรีขอรื้อถอนบริษัท ก.จำกัด (มหาชน) ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารชั่วคราว ค.ส.ล. ๒ ชั้น เพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงานชั่วคราวและอยู่อาศัยชั่วคราวตามคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารแบบ ข. ๑ เลขรับที่ ๒๐๖/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๕๕ เทศบาลนครนนทบุรี ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การขออนุญาตดังกล่าวไม่น่าจะขัดต่อกฎหมายควบคุมอาคาร แต่เนื่องจากอาคารถาวรบริเวณที่ดินโครงการดังกล่าวที่จะก่อสร้างอาคารชุดยังไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นและยังไม่ได้ก่อสร้าง แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ยื่นเอกสารหลักฐานใบรับแจ้งการก่อสร้างตามมาตรา ๓๙ ทวิ เลขที่ ๕๓๘/๒๕๕๔ ลงวันที่ ๑๘ พฤศจิกายน ๒๕๕๔ จากเทศบาลนครนนทบุรีให้บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เพื่อก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย ค.ส.ล. ๒๗ ชั้น ๑ หลัง (๗๖๔ ห้องชุด) บริเวณถนนพิบูลสงคราม ตำบลสวนใหญ่ อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี ซึ่งปัจจุบันอาคารดังกล่าวได้ก่อสร้างถึงโครงสร้างชั้นที่ ๙ เทศบาลนครนนทบุรี จึงหาหรือว่าการขออนุญาตอาคารชั่วคราวเพื่อการก่อสร้างอาคารถาวรดังกล่าวสามารถอนุญาตให้ก่อสร้างได้หรือไม่ ในเมื่ออาคารถาวรที่บริษัทฯ ได้รับอนุญาตไม่ได้อยู่ในบริเวณที่ดินโครงการดังกล่าว ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า ตามข้อ ๗ แห่งกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้นผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ กำหนดให้อาคารชั่วคราวเพื่อใช้ประโยชน์ในการก่อสร้างอาคารถาวร ซึ่งสูงไม่เกินสองชั้นหรือสูงจากระดับพื้นดินถึงหลังคา หรือส่วนของอาคารที่สูงที่สุดที่ไม่เกินเก้าเมตร และมีกำหนดเวลารื้อถอนเมื่ออาคารถาวรแล้วเสร็จต้องขออนุญาตตามมาตรา ๒๑ แต่ให้ได้รับการผ่อนผันไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือประกาศของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑) (๒) (๓) (๔) (๖) (๗) (๘) และ (๑๐) และให้ได้รับการยกเว้น ไม่ต้องขออนุญาตรื้อถอนอาคารตามมาตรา ๒๒ โดยมีได้กำหนดว่าอาคารชั่วคราวจะต้องอยู่ในบริเวณที่ดินเดียวกันกับอาคารถาวร และไม่มีข้อกำหนดว่า

/ อาคารชั่วคราว

รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๕ ๑๓๒

อาคารชั่วคราวดังกล่าวจะต้องอยู่ห่างจากอาคารถาวรที่จะทำการก่อสร้างเป็นระยะทางเท่าใด ดังนั้น ในกรณีข้อหานี้ หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า อาคารชั่วคราวที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างเป็นอาคารชั่วคราวเพื่อใช้ประโยชน์ในการก่อสร้างอาคารชุดของบริษัท ก. จำกัด (มหาชน) ที่ถนนพหลุสงคราม ตำบลสวนใหญ่ อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี ตามใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๓๙ ทวิ เลขที่ ๕๓๘/๒๕๕๔ ลงวันที่ ๑๘ พฤศจิกายน ๒๕๕๔ เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็สามารถพิจารณาและอนุญาตให้ก่อสร้างได้ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนด โดยอาคารชั่วคราวนี้จะต้องรื้อถอนเมื่ออาคารถาวรได้ก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายมนทล สุดประเสริฐ

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๗



ที่ นบ ๐๐๒๐.๓ / ๖๐๔๒

ศาลากลางจังหวัดนันทบุรี

ถนนรัตนธิเบศร์ นนทบุรี ๑๑๐๐๐

๑ พฤษภาคม ๒๕๕๕

เรื่อง ขอรื้อถอนการขออนุญาตก่อสร้างอาคารชั่วคราว

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือเทศบาลนครนนทบุรี ที่ นบ ๕๒๐๐๖/๒๐๕๒ ลงวันที่ ๑๘ เมษายน ๒๕๕๕
และเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง จำนวน ๑ ชุด

ด้วย จังหวัดนนทบุรีได้รับแจ้งจากเทศบาลนครนนทบุรี ขอรื้อถอนการขออนุญาตก่อสร้างอาคารชั่วคราวของบริษัท ก. จำกัด (มหาชน) ซึ่งได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารชั่วคราว ค.ส.ล. ๒ ชั้น เพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงานชั่วคราวและอยู่อาศัยชั่วคราว ตามคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร แบบ ข.๑ เลขที่ ๒๐๖/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๕๕ ซึ่งเทศบาลนครนนทบุรีได้ดำเนินการตรวจสอบแล้วปรากฏข้อเท็จจริง ดังนี้

(๑) บริษัท ก. จำกัด (มหาชน) ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารชั่วคราว ๒ ชั้น ตามคำขอเลขรับที่ ๒๐๖/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๕๕ ซึ่งส่วนควบคุมอาคารและผังเมือง สำนักการช่างเทศบาลนครนนทบุรี ได้พิจารณาเบื้องต้น ตามข้อกำหนดควบคุมอาคาร กฎกระทรวงฉบับที่ ๙ (พ.ศ.๒๕๒๘) กฎกระทรวงฉบับที่ ๒๕ (พ.ศ. ๒๕๓๓) และกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้นผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ ไม่ห้ามและให้ก่อสร้างอาคารชั่วคราวเพื่อประโยชน์ในการก่อสร้างอาคารถาวร ซึ่งสูงไม่เกิน ๒ ชั้น หรือสูงที่สุดไม่เกิน ๙ เมตร และมีกำหนดเวลารื้อถอนเมื่ออาคารถาวรแล้วเสร็จต้องอนุญาตตามมาตรา ๒๑ แต่ให้ได้รับการผ่อนผันไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือประกาศของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑) (๒) (๓) (๔) (๖) (๗) (๘) และ (๑๐) และได้รับการยกเว้นไม่ขออนุญาตรื้อถอนตามมาตรา ๒๒ ตามข้อ ๗ กฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้นผ่อนผัน หรือ กำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ พิจารณาแล้ว เห็นว่าการขออนุญาตดังกล่าวไม่น่าจะขัดต่อกฎหมายควบคุมอาคาร แต่ยังมีข้อสงสัยเนื่องจากอาคารถาวรบริเวณที่ดินโครงการดังกล่าวที่จะก่อสร้างอาคารชุดยังไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น แต่บริษัทฯ ได้นำเอกสารหลักฐานใบรับหนังสือแจ้งจะก่อสร้าง ตามมาตรา ๓๙ ทวิ เลขที่ ๕๓๘/๒๕๕๔ ลงวันที่ ๑๘ พฤศจิกายน ๒๕๕๔ จากเทศบาลนครนนทบุรีให้บริษัท ก. จำกัด (มหาชน) ทำการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย ค.ส.ล. ๒๗ ชั้น ๑ หลัง (๗๖๔ ห้องชุด) ซึ่งปัจจุบันอาคารดังกล่าวได้ก่อสร้างถึงโครงสร้างชั้นที่ ๙ และได้ นำเอกสารมา

/ ประกอบการ

รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๕ ๑๓๔

ประกอบการพิจารณา โดยอ้างว่าอาคารชั่วคราวดังกล่าวจะสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นสำนักงานและอยู่อาศัยชั่วคราวเพื่อประโยชน์ในกิจการอาคารถาวรของบริษัทฯ โดยใช้เป็นสำนักงานขายโฆษณาอาคารชุด ๒ โครงการซึ่งอยู่ในเขตเทศบาลนครนนทบุรี

(๒) เทศบาลนครนนทบุรีมีความสงสัยในข้อกฎหมายว่า การอนุญาตอาคารชั่วคราวดังกล่าวสามารถอนุญาตให้ก่อสร้างได้หรือไม่ ในเมื่ออาคารถาวรบริเวณดังกล่าวยังมิได้รับอนุญาต แต่อาคารถาวรที่บริษัทฯ ได้รับอนุญาตไม่ได้อยู่บริเวณที่ดินโครงการดังกล่าว จึงขอหารือข้อกฎหมายดังกล่าวว่า เทศบาลนครนนทบุรีจะสามารถอนุญาตให้บริษัทฯ ก่อสร้างอาคารชั่วคราวดังกล่าวได้หรือไม่

(๓) ปัจจุบัน เทศบาลฯ ได้ออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคารและให้แก้ไขตามกฎหมายควบคุมอาคารแล้ว ซึ่งบริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามโดยได้หยุดดำเนินการก่อสร้างอาคารดังกล่าว อีกทั้งได้มีหนังสือขอหารือไปยังประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง และมีหนังสือไปยังสำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี เพื่อให้ทำการรังวัดสอบเขตบริเวณดังกล่าว

จังหวัดนนทบุรีได้พิจารณาแล้ว เห็นว่า กรณีดังกล่าวเกี่ยวกับการตีความข้อกฎหมายที่จะนำมาใช้บังคับกับการก่อสร้างอาคารชั่วคราว ดังนั้น ขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมืองในประเด็นดังกล่าวตามข้อหารือของเทศบาลนครนนทบุรี ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งจังหวัดนนทบุรีทราบด้วย เพื่อจะได้แจ้งเทศบาลนครนนทบุรีถือปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมายควบคุมอาคาร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

นายดุลยเดช วัชรสินธุ์

รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน

ผู้ว่าราชการจังหวัดนนทบุรี

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัด

โทร./โทรสาร ๐-๒๕๘๐-๐๗๒๓-๔



ที่ มท ๐๗๑๐/ ๖๔๗๖

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๒๕ กรกฎาคม ๒๕๕๕

เรื่อง ขอรื้อหรือขอสงสัยเกี่ยวกับบ้านทาวเฮ้าส์และการติดตั้งระบบการป้องกันอัคคีภัย

เรียน นาย ก.

อ้างถึง หนังสือของท่านลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๕๕

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า ขอรื้อเกี่ยวกับรายละเอียดข้อกำหนดตามพระราชบัญญัติ
ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังต่อไปนี้

๑. อาคารที่เรียกว่า บ้านทาวเฮ้าส์ ดังที่แสดงในรูปที่ ๑ กฎหมายได้กำหนดให้
ผู้ขออนุญาตปลูกสร้างอาคารจะต้องมีการติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยหรือไม่

๒. หากกฎหมายกำหนดให้บ้านทาวเฮ้าส์จะต้องมีการติดตั้งระบบการป้องกันอัคคีภัย
จะต้องติดตั้งและมีรายละเอียดอย่างไร

๓. หากผู้ขออนุญาตปลูกสร้างอาคารประหยัดค่าใช้จ่าย ไม่ติดตั้งจะได้หรือไม่ เพราะผู้ขอ
อนุญาตเห็นว่าไม่มีความจำเป็น
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า

๑. ตามข้อ ๒ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๙ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ได้กำหนดให้บ้านแถว
จะต้องมีวิธีการเกี่ยวกับการป้องกันอัคคีภัยตามข้อ ๓ และข้อ ๔ ของกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว
ซึ่งกรณีที่หารือเป็นบ้านแถวสูง ๒ ชั้น จึงต้องมีการติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยประกอบด้วย เครื่อง
ดับเพลิง แบบมือถืออย่างหนึ่งอย่างใดตามชนิดและขนาดที่กำหนดไว้ในตารางที่ ๑ ท้ายกฎกระทรวง
ฉบับที่ ๓๙ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ (ข้อ ๓ วรรคหนึ่ง) และระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้อย่างน้อย ๑ เครื่อง
ทุกคูหา (ข้อ ๔ วรรคหนึ่ง)

/ ๒. ข้อกำหนด

รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๕ ๑๓๖

๒. ข้อกำหนดในกฎกระทรวงตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารเป็นข้อกำหนดขั้นต่ำที่ต้องปฏิบัติเพื่อให้อาคารมีความมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัยในการใช้งาน และใช้บังคับกับทุกอาคารโดยไม่มีการยกเว้น หากไม่ปฏิบัติตามถือเป็นการฝ่าฝืนต่อกฎหมาย เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถออกคำสั่งให้ผู้ฝ่าฝืนปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมายได้ และยังมีบทลงโทษสำหรับผู้ฝ่าฝืนตามที่กฎหมายกำหนดไว้อีกด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสมหวัง ดำรงพงศาวัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักสนับสนุนและพัฒนาตามผังเมือง

รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่

ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๗

หมู่ที่ ๗ ถ.เทพารักษ์ ต.เทพารักษ์

อ.เมืองสมุทรปราการ จ.สมุทรปราการ ๑๐๒๗๐

๑๕ พฤษภาคม ๒๕๕๕

เรื่อง ขอรื้อหรือขอสงสัยเกี่ยวกับบ้านทาวเฮาส์และการติดตั้งระบบการป้องกันอัคคีภัย

เรียน ผู้อำนวยการควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

ข้าพเจ้ามีข้อสงสัยและความไม่เข้าใจเกี่ยวกับรายละเอียดในข้อกำหนด พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังต่อไปนี้

๑. ข้าพเจ้าอยากทราบว่าอาคารที่เรียกว่า บ้านทาวเฮาส์ ดังที่แสดงในรูปที่ ๑ กฎหมายได้กำหนดให้ผู้ขออนุญาตปลูกอาคารจะต้องมีการติดตั้งระบบการป้องกันอัคคีภัยหรือไม่



รูปที่ ๑ บ้านทาวเฮาส์ ๒ ชั้น

รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๕ ๑๓๘

๒. หากกฎหมายกำหนดให้บ้านทาวเฮาส์จะต้องมีการติดตั้งระบบการป้องกันอัคคีภัย จะต้องติดตั้งและมีรายละเอียดอย่างไรถึงจะเป็นไปตามกฎหมาย

๓. หากผู้ขออนุญาตปลูกสร้างอาคารประหยัดค่าใช้จ่าย ไม่ติดตั้งจะได้หรือไม่ เพราะผู้ขออนุญาตเห็นว่าไม่มีความจำเป็น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ให้ความอนุเคราะห์ตอบขอหารือดังกล่าวด้วย เพื่อให้ข้าพเจ้าจะได้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของ พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และขอขอบคุณเป็นอย่างสูงมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

นาย ก.

หมู่ที่ ๗ ถ.เทพารักษ์ ต.เทพารักษ์

อ.เมืองสมุทรปราการ จ.สมุทรปราการ ๑๐๒๗๐



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กรมโยธาธิการและผังเมือง สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐-๑

ที่ มท ๐๗๑๐/๖๔๘๘

วันที่ ๒๗ กรกฎาคม ๒๕๕๕

เรื่อง ขอรื้อเกี่ยวกับการลงนามในคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดลำปาง

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดลำปางได้มีบันทึก ที่ ลป ๐๐๒๐/๐๘๗๑ ลงวันที่ ๓ กรกฎาคม ๒๕๕๕ แจ้งว่า เทศบาลนครลำปางได้ออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นโดยมี นายกเทศมนตรีนครลำปางเป็นผู้ลงนามในคำสั่ง แต่ไม่ได้พิมพ์คำว่า “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” ด้านล่าง ตำแหน่งนายกเทศมนตรีนครลำปางในท้ายคำสั่ง จึงขอรื้อว่าคำสั่งในลักษณะดังกล่าวเป็นคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้กำหนดนิยามคำว่า “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” ให้ความหมายรวมถึง นายกเทศมนตรีสำหรับในเขตเทศบาลด้วย ดังนั้น เมื่อข้อเท็จจริงตามที่หารือมาปรากฏว่า นายกเทศมนตรีนครลำปาง ซึ่งเป็นเจ้าพนักงานท้องถิ่นในเขตเทศบาลนครลำปางได้ลงนามในคำสั่งตาม แบบฟอร์มที่กำหนดในกฎกระทรวงที่ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้ว แม้ว่า จะมีได้พิมพ์คำว่า “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” ไว้ที่ด้านล่างตำแหน่งนายกเทศมนตรีนครลำปางก็ตาม ก็ถือ ได้ว่าคำสั่งดังกล่าวเป็นคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

นายสมหวัง ดำรงพงศาวัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักสนับสนุนและพัฒนาตามผังเมือง

รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่

ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดลำปาง กลุ่มงานวิชาการโยธาธิการ โทร.๐๕๔๒๒-๘๖๒๖

ที่ ลป ๐๐๒๐/๐๘๗๑

วันที่ ๓ กรกฎาคม ๒๕๕๕

เรื่อง ขอรื้อเกี่ยวกับการลงนามในคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยเทศบาลนครลำปางได้ออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยมีนายกเทศมนตรีนครลำปาง เป็นผู้ลงนามในคำสั่ง แต่ไม่ได้พิมพ์คำว่า “ เจ้าพนักงานท้องถิ่น” ด้านล่างตำแหน่งนายกเทศมนตรีนครลำปางในท้ายคำสั่ง

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดลำปาง จึงขอรื้อว่าคำสั่งในลักษณะดังกล่าวเป็นคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้ทราบด้วย จักขอบคุณยิ่ง

นายยรรยง พลสันติกุล

โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดลำปาง



ที่ มท ๐๗๑๐/๖๕๓๕

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๒๙ สิงหาคม ๒๕๕๕

เรื่อง ขอรื้อแนวทางปฏิบัติตามมาตรา ๑๓ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นายกเทศมนตรีนครรังสิต

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลนครรังสิต ที่ ปท ๕๓๖๐๓/๓๖๘๖ ลงวันที่ ๒๑ สิงหาคม ๒๕๕๕

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลฯ แจ้งว่า บริษัท ก จำกัด (มหาชน) ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารพักอาศัย ประเภทบ้านเดี่ยว ค.ส.ล. ๒ ชั้น จำนวน ๗๐ หลัง ตามเลขรับที่ ข ๑ ที่ ๒๐๗/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๕๕ ก่อสร้างในโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๖,๑๐๘๔๖๑ ๑๐๘๔๖๓ ซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างเตรียมการเพื่อยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน เทศบาลฯ จึงขอหารือว่า กรณีดังกล่าวหากแบบที่ยื่นขออนุญาตถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องแล้ว เทศบาลฯ สามารถพิจารณาออกใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารก่อนที่จะได้รับใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน โดยใช้แนวทางปฏิบัติตามมาตรา ๑๓ ทวิ (๓) ที่บัญญัติว่า ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นแจ้งคำเตือนไว้ในใบอนุญาตที่ได้ออกให้ตามพระราชบัญญัตินี้ว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตตามพระราชบัญญัตินี้ยังคงมีหน้าที่ต้องขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารนั้น ตามกฎหมายอื่นในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไปด้วย ได้หรือไม่อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณา ขอรื้อลักษณะทำนองเดียวกันนี้แล้วมีความเห็นว่า ตามมาตรา ๑๓ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้บัญญัติว่า เพื่อประโยชน์ในการอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนซึ่งจะต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นแจ้งคำเตือนไว้ในใบอนุญาตว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตตามพระราชบัญญัตินี้ยังคงมีหน้าที่ต้องขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารนั้นตามกฎหมายอื่นในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป ดังนั้น จึงไม่จำเป็น ต้องทำการจัดสรรที่ดินก่อนที่จะทำการขออนุญาตก่อสร้าง

/ แบบแปลน

รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๕ ๑๔๒

- ๒ -

อาคารแต่อย่างใด หากข้อเท็จจริงปรากฏว่าแบบแปลนที่ยื่นขออนุญาตถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องแล้ว เทศบาลฯ ก็สามารถที่จะพิจารณาออกใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารก่อนที่จะได้รับใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดินได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสมหวัง ดำรงพงศาวัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักสนับสนุนและพัฒนาตามผังเมือง

รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๗



ที่ ปท ๕๓๖๐๓/๓๖๘๖

สำนักงานเทศบาลนครรังสิต

ถนนรังสิต - ปทุมธานี ปท ๑๒๑๓๐

๒๑ สิงหาคม ๒๕๕๕

เรื่อง ทหารือแนวทางปฏิบัติตามมาตรา ๑๓ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วย บริษัท ก. จำกัด (มหาชน) ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารพักอาศัย ประเภท บ้านเดี่ยว คสล. ๒ ชั้น จำนวน ๗๐ หลัง ตามเลขรับ ข ๑ ที่ ๒๐๗/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๕๕ ก่อสร้างในโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๖, ๑๐๘๔๖๑, ๑๐๘๔๖๓ ซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างเตรียมการเพื่อยื่น ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน นั้น

เทศบาลนครรังสิต ขอหารือว่ากรณีดังกล่าวหากแบบที่ยื่นขออนุญาตถูกต้องตาม พระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ และกฎหมายกระทรวงที่เกี่ยวข้องแล้ว เทศบาลฯ สามารถพิจารณา ออกใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารก่อนที่ได้รับใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน โดยใช้แนวทางปฏิบัติตาม มาตรา ๑๓ ทวิ (๓) ที่บัญญัติไว้ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นแจ้งคำเตือนไว้ในใบอนุญาตที่ได้ออกให้ตาม พระราชบัญญัตินี้ว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตตามพระราชบัญญัตินี้ ยังคงมีหน้าที่ต้องขออนุญาตเกี่ยวกับ อาคารนั้น ตามกฎหมายอื่นในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไปด้วยได้หรือไม่อย่างไรตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลฯ แจ้งว่า บริษัท ก. จำกัด (มหาชน) ได้ยื่นขออนุญาต

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาตอบข้อหารือดังกล่าว ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้ เทศบาลนครรังสิตทราบด้วย เพื่อยึดเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

นายไพโรจน์ อินทร์เนื่อง

รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน

นายกเทศมนตรีนครรังสิต

สำนักการช่าง

ส่วนควบคุมการก่อสร้างอาคารฯ

โทร. ๐๒-๕๖๗-๖๐๐๗

โทรสาร ๐๒-๕๖๗-๖๐๐๗

รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๕ ๑๔๔



ที่ มท ๐๗๑๐/๙๖๔๕

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๕ กันยายน ๒๕๕๕

เรื่อง ทารื้อข้อปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

เรียน อธิบดีกรมการปกครอง

อ้างถึง หนังสือกรมการปกครอง ที่ มท ๐๓๐๗.๖/๑๓๓๔๘ ลงวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๕๕

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมการปกครองแจ้งว่า ตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ มาตรา ๑๕ กำหนดห้ามมิให้ผู้ใดประกอบธุรกิจโรงแรม เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากนายทะเบียน การอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรม นายทะเบียนจะอนุญาตได้ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๑๓ และผู้ขออนุญาตต้องปฏิบัติตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการในการพิจารณาการขอใบอนุญาตและการออกใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรม ข้อ ๔ (๕) กำหนดให้นายทะเบียนพิจารณาไม่อนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรมกรณีอาคารที่อยู่ภายใต้บังคับตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารก่อสร้างไม่ถูกต้องตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย กฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข และกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ซึ่งกรมการปกครองเห็นว่า ปัจจุบันการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารโรงแรมตามใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคารหรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.๖) หรือกรณีเปลี่ยนการใช้อาคาร (แบบ อ. ๕) ที่อยู่ในท้องที่ที่มีกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับต้องผ่านการตรวจสอบด้านความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัยตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย ซึ่งตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมการพิจารณาอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมกำหนดว่า อาคารที่อยู่ภายใต้บังคับตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารต้องก่อสร้างให้ถูกต้องตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย ดังนั้น เพื่อให้เกิดความรวดเร็วและลดขั้นตอนการปฏิบัติราชการในการบริการประชาชนและไม่เป็นการซ้ำซ้อนในการปฏิบัติงาน จึงขอหารือว่าการอนุญาตก่อสร้างอาคารโรงแรมตามใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ. ๖) หรือกรณีเปลี่ยนการใช้อาคาร (แบบ อ. ๕) ได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันและบรรเทา

/ สาธารณภัย

๑๔๕ รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๕

สาธารณภัยแล้วหรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารมีขั้นตอนกระบวนการอนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร การออกใบรับรองการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร การเปลี่ยนการใช้อาคาร ตลอดจนการตรวจสอบสภาพอาคาร กล่าวคือ ตามมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ บัญญัติให้โรงแรมเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ เมื่อผู้ได้รับใบอนุญาตหรือใบรับแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ให้ก่อสร้างหรือดัดแปลงโรงแรม ได้ก่อสร้างหรือดัดแปลงโรงแรมแล้วเสร็จจะต้องแจ้งเจ้าพนักงานท้องถิ่นเพื่อทำการตรวจสอบการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารดังกล่าวก่อนที่จะเปิดใช้อาคาร เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ได้ทำการตรวจสอบแล้วเห็นว่า อาคารดังกล่าวได้ก่อสร้างหรือดัดแปลงถูกต้องตามแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต ก็จะออกใบรับรองการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร (แบบ อ. ๖) ให้เจ้าของอาคาร ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ต้องตรวจสอบระบบการป้องกันอัคคีภัยว่ามีครบถ้วนถูกต้องตามที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารกำหนดหรือไม่ และตามมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ บัญญัติให้ การเปลี่ยนการใช้อาคารจากอาคาร ซึ่งไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ไปเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ หรืออาคารประเภทควบคุมการใช้ประเภทหนึ่งไปเป็นอาคารควบคุมการใช้อีกประเภทหนึ่ง จะต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือได้แจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบแล้ว ซึ่งตามข้อ ๔ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารต้องยื่น คำขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารตามแบบ ข. ๓ พร้อมเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ตามที่กำหนด เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้รับคำขอและดำเนินการตรวจสอบแล้วเห็นว่าถูกต้องก็จะออกใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารตามแบบ อ. ๕ ให้ ดังนั้น การเปลี่ยนการใช้อาคารประเภทอื่นเป็นโรงแรมซึ่งเป็นอาคารควบคุมการใช้อาคารตามมาตรา ๓๒ จะต้องขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารก่อน โดยการพิจารณาอนุญาตของเจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ต้องพิจารณาว่า อาคารที่เปลี่ยนการใช้เป็นโรงแรมนั้นมีความมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัยตามเกณฑ์ที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารกำหนดไว้หรือไม่ เช่น มีระบบป้องกันอัคคีภัยครบถ้วนหรือไม่ เมื่อโรงแรมได้เปิดใช้งานไปแล้วจะต้องมีการตรวจสอบสภาพอาคาร โดยตามมาตรา ๓๒ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ ประกอบกับกฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. ๒๕๔๘ ได้กำหนดให้โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่แปดสิบห้องขึ้นไป ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบทำการตรวจสอบสภาพอาคาร ได้แก่ โครงสร้างของตัวอาคารและอุปกรณ์ประกอบเกี่ยวกับระบบไฟฟ้าและการจัดแสงสว่าง ระบบการเตือนการป้องกันและระงับอัคคีภัย และระบบอื่นๆ ของอาคารที่จำเป็นต่อการป้องกันภัยอันตรายต่าง ๆ

/ ที่มีผลต่อ

รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๕ ๑๔๖

ที่มีผลต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน เป็นประจำทุกปี แล้วรายงานผลการตรวจสอบต่อ
เจ้าพนักงานท้องถิ่น ส่วนขั้นตอนกระบวนการต่าง ๆ ตามที่กล่าวมาแล้วจะครบถ้วนตามกฎหมายว่าด้วย
การป้องกันและบรรเทาสาธารณภัยหรือไม่นั้น กรมการปกครองควรเป็นผู้พิจารณา โดยอาจหาหรือไปยัง
กรมป้องกันและบรรเทาสาธารณภัยเกี่ยวกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันและ
บรรเทาสาธารณภัยว่ามีรายละเอียดข้อกำหนดเกี่ยวกับระบบป้องกันเพลิงไหม้ในอาคารโรงแรมหรือไม่
อย่างไร เพื่อเป็นข้อมูลประกอบ การพิจารณาต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสมหวัง ดำรงพงศาวัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักสนับสนุนและพัฒนาตามผังเมือง
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๗

ที่ มท ๐๓๐๗.๖/๑๓๓๔๔



กรมการปกครอง

ถนนอัษฎางค์ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๓ มิถุนายน ๒๕๕๕

เรื่อง ทารื้อข้อปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ด้วยพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ มาตรา ๑๕ กำหนดห้ามมิให้ผู้ใดประกอบธุรกิจโรงแรมเว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากนายทะเบียน การอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรมนายทะเบียนจะอนุญาตได้ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๑๓ และผู้ขออนุญาตต้องปฏิบัติตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่องหลักเกณฑ์และวิธีการในการพิจารณาการขอใบอนุญาตและการออกใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรม ข้อ ๔ (๕) กำหนดให้นายทะเบียนพิจารณาไม่อนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรม กรณีอาคารที่อยู่ภายใต้บังคับตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ก่อสร้างไม่ถูกต้องตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย กฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข และกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ

กรมการปกครอง ได้พิจารณาแล้ว ปัจจุบันการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารโรงแรมตามใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.๖) หรือ กรณีเปลี่ยนการใช้อาคาร (แบบ อ.๕) ที่อยู่ในท้องที่ที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับ ต้องผ่านการตรวจสอบด้านความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย ตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันและบรรเทาสาธารณภัยซึ่งตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม การพิจารณาการอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม กำหนดว่าอาคารที่อยู่ภายใต้บังคับตามกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคาร ต้องก่อสร้างให้ถูกต้องตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย ดังนั้น เพื่อให้เกิดความรวดเร็วและลดขั้นตอนการปฏิบัติราชการในการบริการประชาชน และไม่เป็นการล่าช้าในการปฏิบัติงาน จึงขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมืองว่าด้วยการอนุญาตก่อสร้างอาคารโรงแรมตามใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.๖) หรือ กรณีเปลี่ยนการใช้อาคาร (แบบ อ.๕) ได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันและบรรเทาสาธารณภัยแล้วหรือไม่ อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาตอบข้อหารือและกรุณาแจ้งให้กรมการปกครองทราบด้วย

ขอแสดงความนับถือ

นายสถาพร ศิริภักดี

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมการปกครอง

สำนักการสอบสวนและนิติการ

ส่วนรักษาความสงบเรียบร้อย ๓

โทร/โทรสาร ๐-๒๓๕๖-๙๕๕๔

รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๕ ๑๔๘



ที่ มท ๐๗๑๐/๙๗๕๑

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๗ กันยายน ๒๕๕๕

เรื่อง ทหรีอการขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามคำขอแบบ ข. ๑

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลศาลายา

อ้างถึง หนังสือเทศบาลตำบลศาลายา ที่ นฐ ๕๓๔๐๔/๕๕๓ ลงวันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๕๕

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลศาลายาขอทหรีอกรณีได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามแบบ ข. ๑ ของบริษัท ก. จำกัด (มหาชน) ในประเด็นดังนี้

๑. จากคำขอตามแบบ ข. ๑ ปรากฏว่าผู้ยื่นคำขอมีวัตถุประสงค์ขอใช้เป็นอาคารพาณิชย์กรรมมีจำนวนหลายหลังในพื้นที่เดียวกัน มีกิจกรรมใช้สอยร่วมกันหรือเอื้อประโยชน์ต่อกันหรือเพื่อประโยชน์ในการชุมนุมคนได้โดยทั่วไป จะพิจารณาให้เป็นอาคารสาธารณะได้หรือไม่ เช่น ตลาด ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า

๒. หากเป็นอาคารพาณิชย์กรรมตามคำขอจะพิจารณาอย่างไรบ้าง หรือถ้าพิจารณาเป็นอาคารสาธารณะแล้วจะดำเนินการอย่างไร พิจารณากฎหมายประเภทใดบ้าง ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า

๑. ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๑ ได้กำหนดนิยามคำว่า “อาคารสาธารณะ” หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการชุมนุมคนได้โดยทั่วไป เพื่อกิจกรรมทางราชการ การเมือง การศึกษา การศาสนา การสังคม การนันทนาการ หรือการพาณิชย์กรรม หากอาคารพาณิชย์กรรมที่ยื่นขออนุญาตมีการใช้เพื่อประโยชน์ในการชุมนุมคนได้โดยทั่วไป เพื่อการพาณิชย์กรรม ก็จะเข้าข่ายเป็นอาคารสาธารณะ

/๒. การพิจารณา

๑๔๙ รวมข้อทหรีอเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๕

๒. การพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าวจะต้องพิจารณาตามข้อกำหนดของทั้งอาคารสาธารณะและอาคารพาณิชย์กรรมประกอบกัน รวมทั้งกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสมหวัง ดำรงพงศาวัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักสนับสนุนและพัฒนาตามผังเมือง

รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๒๔ - ๕

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๖ - ๗



ที่ นฐ ๕๓๔๐๔/๕๕๓

สำนักงานเทศบาลตำบลศาลายา

อำเภอพุทธมณฑล นฐ ๗๓๑๗๐

๒๕ มิถุนายน ๒๕๕๕

เรื่อง ทหรีอการขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามคำขอแบบ ข.๑

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาคำร้องขออนุญาตตามแบบ ข.๑ จำนวน ๑ ชุด
๒. แบบแปลน จำนวน ๑ ชุด

ด้วยเทศบาลตำบลศาลายาได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารตาม แบบ ข.๑ ของ บริษัท ก. จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ ๑๔ มิถุนายน ๒๕๕๕ จากการตรวจพิจารณาเอกสารหลักฐาน แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน รายการและคำนวณ จึงใคร่ขอหารือประเด็น ดังต่อไปนี้

๑. จากคำขอตามแบบ ข.๑ ปรากฏว่าผู้ยื่นคำขอมีวัตถุประสงค์ขอใช้เป็นอาคารพาณิชย์กรรม มีจำนวนหลายหลังในพื้นที่เดียวกันมีกิจกรรมใช้สอยรวมกัน หรือเอื้อประโยชน์ต่อกันหรือเพื่อประโยชน์ ในการชุมนุมคนได้โดยทั่วไป จะพิจารณาให้เป็นอาคารสาธารณะได้หรือไม่ เช่น ตลาด ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า

๒. หากเป็นอาคารพาณิชย์กรรม ตามคำขอจะพิจารณาอย่างไรบ้าง หรือถ้าพิจารณา เป็นอาคารสาธารณะแล้วจะดำเนินการอย่างไร พิจารณากฎหมายประเภทใดบ้าง

ดังนั้น เทศบาลตำบลศาลายาจึงใคร่ขอความอนุเคราะห์ได้โปรดพิจารณาแบบแปลน ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย และได้โปรดกรุณาแจ้งให้ทราบด้วยจักขอขอบคุณอย่างยิ่ง ทั้งนี้ หากสงสัยประการ แล้วได้โปรดประสานนายปรีชา เอียดขวัญ หัวหน้าฝ่ายแบบแผนและก่อสร้าง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

นายณภดล ปริญพาณิชย์

นายกเทศมนตรีตำบลศาลายา

กองช่าง

ฝ่ายแบบแผนและก่อสร้าง

โทร. ๐ ๒๘๘๙ ๒๑๔๑ ต่อ ๑๒๙

โทรสาร ๐ ๒๔๔๑ ๐๙๙๔ www.salay.org.th

๑๕๑ รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๕

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๑๐๕๐๑



กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๑๗ ตุลาคม ๒๕๕๕

เรื่อง ขอรื้อเกี่ยวกับกระฉากอาคาร

เรียน ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ริชม รัชดา

อ้างถึง หนังสือนิติบุคคลอาคารชุด ริชม รัชดา Savills – RTR/๐๐๐๓๘ – ๒๐๑๒/YP ลงวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๕๕

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๘ (พ.ศ. ๒๕๔๐)ฯ ข้อ ๒๘ ที่กำหนดว่า กระฉากที่ใช้ทำผนังภายนอกอาคารที่เป็นอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ และอาคารขนาดใหญ่ ต้องเป็น กระฉากตั้งแต่ ๒ ชั้นขึ้นไปประกบกัน โดยมีวัสดุคั่นกลางระหว่างชั้นและยึดกระฉากแต่ละชั้นให้ติดแน่นเป็นแผ่นเดียวกัน และกระฉากแต่ละชั้นต้องมีคุณสมบัติในการป้องกันหรือลดอันตรายจากการบาดเจ็บของกระฉากเมื่อกระฉากแตก และวัสดุคั่นกลางต้องยึดเศษหรือชิ้นกระฉากไม่ให้หลุดออกมาเมื่อกระฉากแตกหรือรื้อถอนกระฉากที่ติดกับราวกันตกและกระฉากที่ใช้เป็นฝาของห้องโถงหรือทางเดินร่วมภายในอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ และอาคารขนาดใหญ่ต้องมีคุณสมบัติในการป้องกันหรือลดอันตรายจากการบาดเจ็บของกระฉากเมื่อแตก จึงขอหารือว่า กระฉากดังกล่าวหมายถึง กระฉากของผนัง และหรือหน้าต่างที่อยู่ตามแนวผนังภายนอกอาคารทั้งที่มีกรอบอลูมิเนียมยึด หรือไม่มีกรอบอลูมิเนียมและมีส่วนของผนังก่ออิฐร่วมด้วยหรือไม่มีผนังก่ออิฐเลยใช้หรือไม่ หรือเฉพาะกระฉากที่ใช้เป็น Curtain Wall ซึ่งจะเป็นกระฉากสูงจรดพื้นถึงพื้นชั้นต่อไปเท่านั้น และกระฉากของผนังภายนอกและกระฉากทางเข้าหลักของอาคารตั้งแต่ชั้น ๑ ถึงชั้นสูงสุด ต้องอยู่ภายใต้บังคับข้อ ๒๘ แห่ง กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๘ (พ.ศ. ๒๕๔๐)ฯ หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า กระฉากที่ระบุในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๘ (พ.ศ. ๒๕๔๐)ฯ ข้อ ๒๘ หมายถึง กระฉากที่ใช้กับผนังภายนอกของอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ และอาคารขนาดใหญ่ ไม่ว่าจะมีการกรอบอลูมิเนียมหรือไม่มีกรอบอลูมิเนียม และมีส่วนของผนังก่ออิฐร่วมด้วยหรือไม่ มีผนังก่ออิฐเลยก็ตาม รวมทั้งกระฉากที่ใช้เป็น Curtain wall ด้วยที่จะต้องอยู่ภายใต้บังคับข้อ ๒๘ แห่ง กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๘ (พ.ศ. ๒๕๔๐)ฯ ทั้งสิ้น นอกจากนี้กระฉากที่ระบุในกฎกระทรวงฯ ดังกล่าวก็จำเป็นต้องใช้ตั้งแต่ชั้นที่ ๑ จนถึงชั้นสูงสุดด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายเกียรติศักดิ์ จันทรา

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๒๓

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๗

รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๕ ๑๕๒

เลขที่ ๕๘๘ ถนนรัชดา เขตหัวขวาง กรุงเทพฯ ๑๐๓๓๐ โทร.๐๒-๑๔๗-๐๐๘๘ โทร. ๐๒-๑๔๗-๐๐๙๒

วันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๕๕

เรื่อง ขอรื้อเกี่ยวกับกระจกอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

อ้างถึงกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๘ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความนพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อที่ ๒๘ คำว่า “กระจกที่ใช้ทำผนังภายนอกอาคารที่เป็นอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ และอาคารขนาดใหญ่ ต้องเป็นกระจกตั้งแต่ ๒ ชั้นขึ้นไปประกบกันโดยมีวัสดุคั่นกลางระหว่างชั้นและยึดกระจกแต่ละชั้นให้ติดแน่นเป็นแผ่นเดียวกัน และกระจกแต่ละชั้นต้องมีคุณสมบัติในการป้องกันหรือลดอันตรายจากการบาดเจ็บของเศษกระจกเมื่อกระจกแตก และวัสดุคั่นกลางต้องยึดเศษหรือชิ้นกระจกไม่ให้หลุดออกมาเมื่อกระจกแตกร่วงหรือราน กระจกที่ติดกับราวกันตกและกระจกที่ใช้เป็นฝาของห้องโถงหรือทางเดินร่วมภายในอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ และ อาคารขนาดใหญ่ต้องมีคุณสมบัติในการป้องกันหรือลดอันตรายจากการบาดเจ็บของเศษกระจกเมื่อแตก” หมายถึง กระจกของผนัง และ/หรือหน้าต่างที่อยู่ตามแนวนองภายนอกอาคารทั้งที่มีกรอบอลูมิเนียมยึด หรือไม่มีกรอบอลูมิเนียมและมีส่วนของผนังก่ออิฐร่วมด้วยหรือไม่มีผนังก่ออิฐเลยก็ตามใช้หรือไม่

เนื่องจาก เกิดความสับสนไม่แน่ใจว่ากระจกที่ใช้ทำผนังอาคารตามกฎกระทรวงฯ จะหมายถึงกระจกตามทีกล่าวถามข้างต้น หรือเฉพาะกระจกที่ใช้เป็น Curtain Wall ซึ่งจะเป็นกระจกสูงจรดพื้นถึงพื้นชั้นต่อไป เท่านั้น

ทั้งนี้ เมื่ออ้างถึงกฎกระทรวงที่ว่า “กระจกที่ใช้ทำผนังภายนอกอาคารที่เป็นอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ และอาคารขนาดใหญ่ ต้องเป็นกระจกตั้งแต่ ๒ ชั้นขึ้นไปประกบกันโดยมีวัสดุคั่นกลางระหว่างชั้นและยึดกระจกแต่ละชั้นให้ติดแน่นเป็นแผ่นเดียวกัน และกระจกแต่ละชั้นต้องมีคุณสมบัติในการป้องกันหรือลดอันตรายจากการบาดเจ็บของเศษกระจกเมื่อกระจกแตก และวัสดุคั่นกลางต้องยึดเศษหรือชิ้นกระจกไม่ให้หลุดออกมาเมื่อกระจกแตกร่วงหรือราน” กระจกของผนังภายนอกและกระจกทางเข้าหลักของอาคาร ตั้งแต่ชั้น ๑ ถึงชั้นสูงสุดต้องอยู่ภายใต้บังคับข้อ ๒๘ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๘ (พ.ศ.๒๕๔๐) ฯ หรือไม่ เนื่องจาก เมื่อมีการตรวจสอบหน้างาน และ ตรวจสอบตามแบบสถาปัตยกรรมของอาคารนั้น พบว่ากระจกของผนังภายนอกและกระจกทางเข้าหลักของอาคาร ใช้วัสดุเป็นกระจกเขียวตรววัดได้ ความหนา ๖.๐๑ มม. เท่านั้น และไม่พบวัสดุคั่นกลาง หรือลักษณะที่แสดงให้เห็นถึงความเป็นกระจก ๒ ชั้น แต่อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดให้ความกระจ่างด้วยจักขอบพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ก.

๑๕๓ รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๕



ที่ มท ๐๗๑๐/๕๐๔๐

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๓ ธันวาคม ๒๕๕๕

เรื่อง ขอรื้อการปฏิบัติตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความใน
พระราชบัญญัติควบคุมพ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน กรรมการผู้จัดการ บริษัท ก. จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท อินทิเกรตเทค พิลด์ จำกัด IF๑๒๐๐-AR ลงวันที่ ๒๐ เมษายน ๒๕๕๕

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท ฯ แจ้งว่า ได้รับมอบหมายให้ประกวดออกแบบอาคารสูง
และอาคารขนาดใหญ่พิเศษบนที่ดินสองแปลง ที่ดินแปลงด้านหน้า (ที่ดินแปลง A) ติดถนนพระรามที่ ๒
ที่ดินแปลงด้านหลัง (ที่ดินแปลง B) มีลัทธิสาธารณะคั่นอยู่ จึงขอสอบถามเกี่ยวกับการปฏิบัติตาม
กฎหมาย ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.
๒๕๒๒ ดังนี้

๑. ที่ดินแปลงด้านหลังมีลัทธิสาธารณะคั่น จึงถือเป็นที่ดินที่ไม่ติดถนนสาธารณะ
หากจะมีการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่พิเศษได้ จำเป็นต้องทำการขออนุญาตก่อสร้างสะพานข้ามลำราง
ดังกล่าว เพื่อเข้ามายังที่ดินแปลงด้านหลัง จึงขอทราบขั้นตอนและเงื่อนไขในการขออนุญาตก่อสร้าง
สะพานและสะพานดังกล่าวที่ทำการขออนุญาตต้องเป็นสะพานที่เป็นทางสาธารณะหรือไม่

๒. ถนนที่เชื่อมเข้ามายังสะพานต้องเป็นถนนสาธารณะที่มีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร
หรือเป็นถนนภายในโครงการที่มีความกว้างดังกล่าวได้ หรือสามารถใช้เป็นถนนภาระจำยอมได้

๓. หากต้องทำการขออนุญาตทำถนนสาธารณะเข้ามาในที่ดินก็ต้องมีระยะถอยร่นอาคาร
จากถนนสาธารณะดังกล่าว ๖.๐๐ เมตร ด้วยหรือไม่ หรือสามารถนับระยะถอยร่นดังกล่าวรวมอยู่ในถนนที่
ทำการขออนุญาตได้เลย
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า

/ ๑. ในประเด็น

รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๕ ๑๕๔

๑. ในประเด็นที่ ๑ และประเด็นที่ ๒ นั้น คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้เคยมีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ในลักษณะทำนองเดียวกันนี้ว่า การก่อสร้างอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษในที่ดินสองแปลง โดยที่ดินแปลงหนึ่งอยู่ติดถนนสาธารณะ ส่วนที่ดินอีกแปลงหนึ่ง ไม่อยู่ติดถนนสาธารณะ และมีคลองสาธารณะคั่นระหว่างที่ดินทั้งสองแปลง แต่ได้ทำการก่อสร้างสะพาน ข้ามคลองสาธารณะเพื่อเชื่อมระหว่างที่ดินทั้งสองแปลงเข้าด้วยกัน เป็นสะพานคอนกรีตกว้าง ๑๒.๐๐ เมตร และได้อุทธรณ์สะพานข้ามคลองดังกล่าวให้เป็นสะพานสาธารณะ การก่อสร้างสะพานดังกล่าวนี้จึงทำให้ถือได้ว่าที่ดินทั้งสองแปลงเป็นเสมือนที่ดินแปลงเดียวกันและอยู่ติดกับถนนสาธารณะแล้ว ดังนั้น หากข้อเท็จจริงตามที่หรือปรากฏว่า การก่อสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษบนที่ดินสองแปลง โดยที่ดินแปลงหน้า (ที่ดินแปลง A) ติดถนนพระรามที่ ๒ และมีความยาวของเขตที่ดินที่ติดถนนพระรามที่ ๒ ไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ที่ดินแปลงหลัง (ที่ดินแปลง B) มีลำรางสาธารณะคั่นอยู่ โดยจะทำการก่อสร้างสะพานข้ามลำรางสาธารณะเพื่อเชื่อมระหว่างที่ดินทั้งสองแปลงเข้าด้วยกัน ถ้าสะพานมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร และได้อุทธรณ์สะพานดังกล่าว ให้เป็นสะพานสาธารณะ การก่อสร้างสะพานดังกล่าวนี้ทำให้ถือได้ว่าที่ดินทั้งสองแปลงเป็นเสมือนที่ดินแปลงเดียวกันและอยู่ติดกับถนนพระรามที่ ๒ และหากที่ดินแปลงหน้า (ที่ดินแปลง A) ที่ติดถนนพระรามที่ ๒ มีความกว้าง ไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนถึงสะพานข้ามลำรางสาธารณะ และเป็นที่ดินว่างสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของรถดับเพลิงได้โดยสะดวก ที่ดินแปลงหลัง (ที่ดินแปลง B) ก็สามารถใช้เป็นที่ดินในการก่อสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษได้ แต่ทั้งนี้ ถ้าอาคารที่จะก่อสร้างมีพื้นที่อาคารรวมกันไม่เกิน ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร ถนนพระรามที่ ๒ จะต้องมิใช่เขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตรด้วย ส่วนกรณีการยื่นขออนุญาตก่อสร้างสะพานและการอุทธรณ์สะพานให้เป็นสะพานสาธารณะมีขั้นตอนและเงื่อนไขในการอนุญาตอย่างไรรั้นเป็นอำนาจหน้าที่ของกรุงเทพมหานคร จึงควรสอบถามไปยังกรุงเทพมหานครน่าจะถูกต้องกว่า

๒. ในประเด็นที่ ๓ ตามข้อ ๓ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)^๑ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐)^๒ กำหนดให้ อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีถนน ที่มีผิวการจราจรกว้างไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร ที่ปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคาร ดังนั้น หากมีถนนสาธารณะเข้ามาในที่ดิน ก็ไม่อาจนำเอาส่วนหนึ่งส่วนใดของถนนสาธารณะไปใช้เป็นถนนโดยรอบอาคารตามที่กล่าวมาแล้วได้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายเสถียร เจริญเหรียญ

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

กลุ่มงานด้านอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๗

๑๕๕ รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๕

IF๑๒๐๐-AR

๒๐ เมษายน ๒๕๕๕

เรื่อง สอบถามเรื่องการปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๒๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

เอกสารแนบ เอกสารแนบท้าย ๑. สำเนาโฉนดที่ดินที่ต้องการก่อสร้างอาคาร

เอกสารแนบท้าย ๒. รูปประกอบการพิจารณา

เนื่องด้วย บริษัท ก. จำกัด ได้รับมอบหมายให้ประกวดออกแบบอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษบนแปลงที่ดินตามเอกสารแนบท้าย ๑ ซึ่งด้านหน้าติดถนนพระราม ๒ โดยแปลงที่ดินถูกแบ่งออกเป็นสองผืนใหญ่ แยกออกจากกันด้วยลำรางสาธารณะ (ตามเอกสารแนบท้าย ๒) ทางบริษัทได้ทำการศึกษาความเป็นไปได้ในการออกแบบเบื้องต้น พบว่าจาก กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ.๒๕๒๒) ที่ระบุว่า “ที่ดินด้านที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นไม่เกิน ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร” หากต้องการสร้างอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ที่มีพื้นที่อาคารเกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่ถึง ๓๐๐๐๐ ตารางเมตร ในผืนที่ดินด้านหลัง (ผืนที่ดิน B ตามเอกสารแนบ๔) ซึ่งถูกขวางกั้นด้วยลำรางสาธารณะ โดยบริษัทฯ มีข้อสอบถามเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๒๒) เพื่อใช้สำหรับออกแบบอาคารดังนี้

๑. ที่ดินแปลงด้านหลังเนื่องด้วยมีลำรางสาธารณะคั่น จึงถือเป็นที่ดินที่ไม่ติดถนนสาธารณะ หากจะก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่พิเศษได้จำเป็นต้องทำการขออนุญาตก่อสร้างสะพานข้ามลำรางดังกล่าว เพื่อเข้ามายังที่ดินแปลงด้านหลัง จึงอยากขอทราบขั้นตอนและเงื่อนไขในการขออนุญาตก่อสร้างสะพาน และ สะพานดังกล่าวที่ทำการขออนุญาต ต้องเป็นสะพานที่เป็นทางสาธารณะหรือไม่

/ ถนน ๒

รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๕ ๑๕๖

๒. ถนนที่เชื่อมเข้ามายังสะพานต้องเป็นถนนสาธารณะที่มีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร หรือ เป็นถนนภายในโครงการที่มีความกว้างดังกล่าวได้ หรือ สามารถเป็นถนนภาระจำยอมได้

๓ หากต้องการขออนุญาตทำถนนสาธารณะเข้ามาในที่ดิน ก็ต้องมีระยะถอยร่นอาคารจาก ถนนสาธารณะดังกล่าว ๖ เมตรด้วยหรือไม่ หรือ สามารถนับระยะถอยร่นดังกล่าวรวมอยู่ในถนนที่ทำการขออนุญาตได้เลย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และ ตอบข้อสอบถามดังกล่าว เพื่อที่บริษัทฯ จะได้ทำ เ็นการได้อย่างถูกต้องต่อไป และ ขอขอบพระคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

นาย ก.
กรรมการผู้จัดการ
บริษัท ก. จำกัด





ที่ มท ๐๗๑๐/ ๕๐๔๑

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๓ ธันวาคม ๒๕๕๕

เรื่อง หารื้อแนวทางปฏิบัติงานตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองบ้านไผ่

อ้างถึง หนังสือเทศบาลเมืองบ้านไผ่ ที่ ขก ๕๔๐๔/๒๕๑๕ ลงวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๕๕

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองบ้านไผ่แจ้งว่า ได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้น โครงหลังคาเหล็ก พื้นที่อาคารรวมทั้งสิ้น ๒๒,๙๒๑ ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์ของบริษัท สยามโกลบอลเฮาส์ จำกัด (มหาชน) โดยอาคารดังกล่าวมีพื้นที่ของตัวอาคารบางส่วนอยู่ในเขตเทศบาลเมืองบ้านไผ่ และบางส่วนอยู่ในเขตพื้นที่ขององค์การบริหารส่วนตำบลหัวหนอง จึงขอหารือในประเด็นดังต่อไปนี้

๑. การขออนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าว ออกใบอนุญาตมีขั้นตอนดำเนินการเช่นใด และผู้ยื่นคำขออนุญาตต้องยื่นคำขออนุญาตที่ใด

๒. อาคารดังกล่าวมีหลักเกณฑ์การคิดค่าธรรมเนียมต่าง ๆ อย่างไร

๓. อาคารดังกล่าวเข้าข่ายอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งหรือไม่

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า

๑. คณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณาข้อหารือกรณีการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ที่อยู่ในพื้นที่คาบเกี่ยวระหว่างองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหลายแห่งว่า องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องควรจะร่วมมือกันดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๖ (๒๘) และมาตรา ๒๑ วรรคสองแห่งพระราชบัญญัติกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. ๒๕๔๒ หากเกิดปัญหาในทางปฏิบัติที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นไม่สามารถที่จะตกลงกันได้แล้ว จึงควรมุ่งนำเข้าหารือต่อคณะกรรมการควบคุมอาคารเป็นกรณี ๆ ไป

/ ๒. หลักเกณฑ์

๒. หลักเกณฑ์การคิดค่าธรรมเนียมต่าง ๆ นั้น ให้ปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๑ (๑) ที่กำหนดค่าธรรมเนียมใบอนุญาต เช่น ใบอนุญาตก่อสร้าง ฉบับละ ๒๐ บาท และข้อ ๓ (๑) ถึง (๗) ที่กำหนดค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร เช่น อาคารซึ่งสูงไม่เกินสองชั้นหรือสูงไม่เกินสิบสองเมตร คิดตามพื้นที่ของพื้นอาคารแต่ละชั้นรวมกัน ตารางเมตรละ ๐.๕๐ บาท

๓. กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลบ้านไผ่ ตำบลในเมือง ตำบลหัวหนอง ตำบลหินตั้งตำบลหนองน้ำใส ตำบลบ้านลาน และตำบลโนนแดง อำเภอบ้านไผ่ จังหวัดขอนแก่น พ.ศ. ๒๕๔๗ ได้กำหนดนิยามคำว่า “อาคารพาณิชย์ประเภทค้าปลีกค้าส่ง” หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการขายปลีกหรือขายส่ง หรือทั้งขายปลีกและขายส่ง ซึ่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวันแต่ไม่รวมความรวมถึงตลาดตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขและอาคารที่มีกิจกรรมหลักเพื่อใช้ดำเนินการเพื่อส่งเสริมหรือจำหน่ายสินค้าซึ่งเป็นผลิตภัณฑ์ หรือผลิตภัณฑ์ชุมชน โดยกรมโยธาธิการและผังเมืองได้เคยพิจารณาไว้แล้วว่า สินค้าอุปโภคและบริโภคดีดังกล่าวจะต้องเป็นสินค้าที่ใช้ในชีวิตประจำวันที่มีการซื้อ และใช้เพื่อการอุปโภคและบริโภคอย่างสม่ำเสมอ เช่น ผลิตภัณฑ์นมเนย ข้าว แป้ง อาหารกระป๋อง น้ำตาล เครื่องเทศ ผลไม้และผักทั้งชนิดสดและแห้ง เนื้อสด ปลาสด เครื่องดื่ม ผงซักฟอก น้ำยาทำความสะอาด ยาสีฟัน แปรงสีฟัน สบู่ เป็นต้น ดังนั้น หากอาคารพาณิชย์ของบริษัทสยามโกลบอลเฮาส์ จำกัด (มหาชน) ไม่ได้ประกอบกิจการตามที่กำหนดไว้ในคำนิยามดังกล่าวแล้ว ก็ไม่เข้าข่ายอาคารพาณิชย์ประเภทค้าปลีกค้าส่ง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายเสถียร เจริญเหรียญ

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๗



ที่ ขก ๕๔๐๔/

สำนักงานเทศบาลเมืองบ้านไผ่

ถนนเจนจบทิศ ขก ๔๐๑๑๐

๒๔ กันยายน ๒๕๕๕

เรื่อง ทหารหรือแนวทางปฏิบัติงานตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย แผนผังการขออนุญาตก่อสร้าง จำนวน ๑ ฉบับ

ด้วยเทศบาลเมืองบ้านไผ่ อำเภอบ้านไผ่ จังหวัดขอนแก่น ได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้น โครงการหลังคาเหล็ก เพื่อใช้เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์ของบริษัท ก. จำกัด (มหาชน) โดยอาคารดังกล่าวมีพื้นที่ของตัวอาคารบางส่วนอยู่ในเขตของเทศบาลเมืองบ้านไผ่ และบางส่วนอยู่ในเขตพื้นที่ขององค์การบริหารส่วนตำบลหัวหนองซึ่งอาคารดังกล่าวมีพื้นที่รวมทั้งสิ้น ๒๒,๙๒๑ ตารางเมตร ดังนั้น

เทศบาลเมืองบ้านไผ่ จึงใคร่ขอเรียนทหารหรือผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารกรมโยธาธิการและผังเมืองดังนี้

๑. การขออนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าว ออกใบอนุญาตมีขั้นตอนดำเนินการเช่นใด และผู้ยื่นขออนุญาตต้องยื่นขออนุญาตที่ใด

๒. อาคารดังกล่าวมีหลักเกณฑ์การคิดค่าธรรมเนียมต่าง ๆ อย่างไร

๓. อาคารดังกล่าวเข้าข่ายอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกส่งหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ให้ความอนุเคราะห์ตอบข้อหาดังกล่าวเพื่อประกอบการพิจารณาแก้ไขปัญหาและใช้เป็นแนวทางปฏิบัติของเจ้าพนักงานท้องถิ่นต่อไป และขอขอบคุณเป็นอย่างสูงมา ณ โอกาสนี้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายวินิจ กสิกิจวรกุล

นายกเทศมนตรีเมืองบ้านไผ่

กองช่าง

โทร.๐-๔๓๒๗-๔๘๑๐

โทรสาร. ๐-๔๓๒๗-๒๗๖๒

“ยึดมั่นธรรมาภิบาล บริการเพื่อประชาชน”

๑๖๑ รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๕

คณะกรรมการควบคุมอาคาร

๑. นายมณฑล	สุดประเสริฐ	อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง	ประธานกรรมการ
๒. นายสุโชติ	สุคัมภีรานนท์	ผู้แทนกระทรวงสาธารณสุข	กรรมการ
๓. นายชุมพล	ชีวะประภาณันท์	ผู้แทนกระทรวงอุตสาหกรรม	กรรมการ
๔. นายบัณฑิต	นริศรางกูร	ผู้แทนกรมการปกครอง	กรรมการ
๕. นายธานินทร์	ริรัตนพงษ์	ผู้แทนกรมทางหลวง	กรรมการ
๖. นายวีรพล	ปานะบุตร	ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด	กรรมการ
๗. นายสุชัย	อมรตารรัตน์	ผู้แทนกรุงเทพมหานคร	กรรมการ
๘. นายวีระพงษ์	บุญญานุสนธิ์	ผู้แทนกรมโยธาธิการและผังเมือง	กรรมการ
๙. นายสมศักดิ์	บุญดาว	ผู้แทนสำนักงานนโยบาย และแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม	กรรมการ
๑๐. นายชัชวาล	คุณคำชู	ผู้แทนสภาวิศวกร	กรรมการ
๑๑. นายศักดิ์ชัย	ยวงตระกูล	ผู้แทนสภาสถาปนิก	กรรมการ
๑๒. นายสนิท	สนั่นศิลป์	ผู้ทรงคุณวุฒิ	กรรมการ
๑๓. ดร. สมศักดิ์	เลิศบรรณพงษ์	ผู้ทรงคุณวุฒิ	กรรมการ
๑๔. นายอนุชิต	เจริญศุภกุล	ผู้ทรงคุณวุฒิ	กรรมการ
๑๕. นายสมชาย	วัฒนะวีระชัย	ผู้ทรงคุณวุฒิ	กรรมการ
๑๖. นายอนวัช	บุรพาชน	ผู้อำนวยการสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร	กรรมการ
		ปฏิบัติหน้าที่หัวหน้าสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร	และเลขานุการ
๑๗. นายวิบูลย์	ลีพัฒนากิจ	วิศวกรโยธาชำนานูการพิเศษ	ผู้ช่วยเลขานุการ

**คณะอนุกรรมการพิจารณากลับกรองข้อกฎหมายและข้อหารือ
ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร**

๑.	นายสุรชัย	พรภัทรกุล		ประธานอนุกรรมการ
๒.	นายเสถียร	เจริญเหรียญ	ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร	อนุกรรมการ
๓.	นายบัณฑิต	นริศรางกูร	แทนผู้อำนวยการสำนักการสอบสวนและนิติการ กรมการปกครอง	อนุกรรมการ
๔.	นายสุรพล	พงษ์ไทยพัฒน์		อนุกรรมการ
๕.	นายสนธิ	สนั่นศิลป์		อนุกรรมการ
๖.	นายชำนาญ	พจนา		อนุกรรมการ
๗.	นายวีรพล	ปานะบุตร		อนุกรรมการ
๘.	นายจิตรพรต	พัฒนสิน		อนุกรรมการ
๙.	นายวิบูลย์	ลีพัฒนากิจ		อนุกรรมการ
๑๐.	นายอนวัช	บุรพาชน		อนุกรรมการ
๑๑.	นายสินธิ์	บุญสิทธิ์		อนุกรรมการและเลขานุการ
๑๒.	นางสาวสุรีย์	ประเสริฐสุด		อนุกรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ
๑๓.	นายศุภกิจ	จันทร์ปาน		อนุกรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ



กรมโยธาธิการและผังเมือง

218/1 ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400

โทรศัพท์ 0-2299-4351, 0-2299-4361 / โทรสาร 0-2299-4347

<http://www.dpt.go.th>