



คู่มือการปฏิบัติงาน (Work Manual)

การขออนุญาตก่อสร้าง ต่อเติม ดัดแปลง
เรือนอาคาร

ของส่วนโยธา
องค์การบริหารส่วนตำบลเกาะโพธิ์

คำนำ

พระราชบัญญัติการอำนวยความสะดวกในการพิจารณาอนุญาตของทางราชการ พ.ศ. 2558 ตามมาตรา 7 ได้กำหนดให้ “ในกรณีที่มีกฎหมายให้การกระทำใดจะต้องได้รับอนุญาต ผู้อนุญาตจะต้องทำคู่มือสำหรับประชาชน” โดยมีเป้าหมายเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ประชาชน ลดต้นทุนของประชาชนและเพิ่มประสิทธิภาพในการให้บริการของภาครัฐ สร้างความโปร่งใสในการปฏิบัติราชการ ลดการใช้ดุลยพินิจของเจ้าหน้าที่เปิดเผยขั้นตอน ระยะเวลาให้ประชาชน

องค์การบริหารส่วนตำบลเกาะโพธิ์ ได้จัดทำคู่มือสำหรับประชาชน ประกอบด้วยภารกิจงานในการบริหารประชาชนตามอำนาจหน้าที่เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับประชาชนที่มาติดต่อราชการรับทราบขั้นตอนระยะเวลา ในการพิจารณาอนุญาตขององค์การบริหารส่วนตำบลเกาะโพธิ์

องค์การบริหารส่วนตำบลเกาะโพธิ์

สารบัญ

เรื่อง	หน้า
1. บทนำ	
1.1 ความสำคัญของกฎหมายควบคุมอาคาร	1
1.2 โครงสร้างของกฎหมายควบคุมอาคาร	1
2. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	
2.1 เขตควบคุมอาคาร	3
2.2 เจ้าพนักงานท้องถิ่น	3
2.3 อำนาจ หน้าที่ของเจ้าหน้าที่ท้องถิ่น	4
2.4 นายช่างและนายตรวจ	5
2.5 หน้าที่ของนายช่างและนายตรวจ	5
2.6 ความหมายของคำว่า "อาคาร"	6
2.7 การอุทธรณ์	6
2.8 บทกำหนดโทษ	7
2.9 กรอบการบังคับใช้กฎหมาย	7
3. วิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการควบคุมอาคาร	8
3.1 แบบฟอร์มเอกสารที่ใช้ในการปฏิบัติงาน	9
3.2 การขออนุญาต ดัดแปลงอาคาร	9
3.3 การพิจารณาของเจ้าพนักงานท้องถิ่น	9
3.4 ระยะเวลาในการพิจารณาอนุญาตของเจ้าพนักงานท้องถิ่น	10
4. แบบฟอร์มเอกสารที่ใช้ในการปฏิบัติ	11

1. บทนำ

1.1 ความสำคัญของกฎหมายควบคุมอาคาร

เนื่องจากอาคารเป็นปัจจัยพื้นฐานของคน ดังนั้น เมื่อประชากรของประเทศไทยเพิ่มขึ้นจึงมีการก่อสร้าง "อาคาร" เพิ่มมากขึ้นเช่นเดียวกัน ซึ่งหากไม่มีกฎเกณฑ์ระเบียบของสังคมในการควบคุม "อาคาร" แล้ว ความไม่สวยงาม ความไร้ระเบียบ และปัญหาชุมชน ฯลฯ ก็จะเกิดขึ้นและกฎเกณฑ์นั้นก็คือ "กฎหมายควบคุมอาคาร" นั่นเอง

กฎหมายควบคุมอาคาร มีวัตถุประสงค์ที่จะควบคุมในเรื่อง ดังต่อไปนี้

1. การสถาปัตยกรรม ความสวยงาม ความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง
2. ความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร
3. ความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัยหรือผู้ที่เข้าไปใช้อาคาร
4. การป้องกันอัคคีภัยภายในอาคาร
5. การสาธารณสุข และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม เช่น การถ่ายเทอากาศภายในอาคาร การกำหนดให้น้ำทิ้งหรือน้ำเสียจากอาคารต้องผ่านระบบบำบัดให้เป็นน้ำสะอาด ก่อนระบายลงสู่ทางระบายน้ำสาธารณะ เป็นต้น

6. การอำนวยความสะดวกแก่การจราจร เช่น การกำหนดให้อาคารบางชนิดต้องจัดให้มีที่จอดรถยนต์ เพื่อไม่ให้รถยนต์ต้องจอดริมถนนซึ่งอาจจะทำให้เกิดขวางการจราจร เป็นต้น

1.2 โครงสร้างของกฎหมายควบคุมอาคาร

กฎหมายควบคุมอาคารเป็นชื่อเรียกโดยทั่วไป ซึ่งประกอบไปด้วย

- (1) พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
- (2) พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 (ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522)
- (3) กฎกระทรวง ที่ออกโดยอาศัยอำนาจของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร
- (4) ข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกโดยอาศัยอำนาจของพระราชบัญญัติควบคุมอาคารซึ่งกฎหมายที่กล่าวมานี้มีความแตกต่างกัน กล่าวคือ

♦ พระราชบัญญัติ

พระราชบัญญัติถือเป็นตัวแม่บทหลักที่กำหนดขอบเขตอำนาจของกฎหมายควบคุมอาคาร พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ประกอบด้วยหมวดต่างๆ คือ

- | | |
|--------|--|
| หมวด 1 | บททั่วไป |
| หมวด 2 | คณะกรรมการควบคุมอาคาร |
| หมวด 3 | การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร |
| หมวด 4 | อำนาจของเจ้าพนักงานท้องถิ่น |
| หมวด 5 | การอุทธรณ์ |
| หมวด 6 | นายช่าง และนายตรวจ |
| หมวด 7 | เขตเพลิงไหม้ |
| หมวด 8 | บทเบ็ดเตล็ด |
| หมวด 9 | บทกำหนดโทษ |
| และ | บทเฉพาะกาล |

♦ กฎกระทรวง

เป็นกฎหมายที่กำหนดรายละเอียดต่างๆ เช่น การกำหนดเรื่อง รูปแบบทรงอาคาร วัสดุที่ใช้ก่อสร้าง แนวอาคาร วิธีปฏิบัติในการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร เป็นต้น ปัจจุบันได้มีกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 จำนวน 51 ฉบับ และกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 ที่ยังคงมีผลบังคับอยู่ จำนวน 3 ฉบับ

♦ ข้อบัญญัติท้องถิ่น

เป็นกฎหมายซึ่งออกโดยอาศัยอำนาจนิติบัญญัติของราชการส่วนท้องถิ่นภายในขอบเขตที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้ให้อำนาจไว้ เช่น ข้อบังคับองค์การบริหารส่วนตำบล เทศบัญญัติ (ของเทศบาล) ข้อบังคับสุขาภิบาล ข้อบัญญัติจังหวัด เป็นต้น มีลักษณะคล้ายกฎกระทรวงคือกำหนดเกี่ยวกับรายละเอียดต่างๆ

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้กำหนดให้ราชการส่วนท้องถิ่นสามารถออกข้อบัญญัติท้องถิ่นได้ ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในมาตรา 9 มาตรา 10 และมาตรา 11 ดังนี้

มาตรา 9 ในกรณีที่ได้มีการออกกฎกระทรวงกำหนดเรื่องใดตามมาตรา 8 แล้วให้ราชการส่วนท้องถิ่นถือปฏิบัติตามกฎหมายนั้น เว้นแต่เป็นกรณีตามมาตรา 10

ในกรณีที่ยังมิได้มีการออกกฎกระทรวงกำหนดเรื่องใด ตามมาตรา 8 ให้ราชการส่วนท้องถิ่นมีอำนาจออกข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดเรื่องนั้นได้

ในกรณีที่ได้มีการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดเรื่องใดตามวรรคสองแล้วถ้าต่อมามีการออกกฎกระทรวงกำหนดเรื่องนั้น ให้ข้อกำหนดของข้อบัญญัติท้องถิ่นในส่วนที่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงเป็นอันยกเลิก และให้ข้อกำหนดของข้อบัญญัติท้องถิ่นในส่วนที่ไม่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงยังคงใช้บังคับต่อไปได้ จนกว่าจะมีการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นใหม่ตามมาตรา 10 แต่ต้องไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่กฎกระทรวงนั้นใช้บังคับ

การยกเลิกข้อบัญญัติท้องถิ่นตามวรรคสามย่อมไม่กระทบกระเทือนต่อการดำเนินการที่ได้กระทำไปแล้วโดยถูกต้องตามข้อบัญญัติท้องถิ่นนั้น

มาตรา 10 ในกรณีที่ได้มีการออกกฎกระทรวงกำหนดเรื่องใดตามมาตรา 8 แล้วให้ราชการส่วนท้องถิ่นมีอำนาจออกข้อบัญญัติท้องถิ่นในเรื่องนั้นได้ในกรณีดังต่อไปนี้

(1) เป็นการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดรายละเอียดในเรื่องนั้นเพิ่มเติมจากที่ได้กำหนดไว้ในกฎกระทรวง โดยไม่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงดังกล่าว

(2) เป็นการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดเรื่องนั้นขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงดังกล่าวเนื่องจากมีความจำเป็นหรือมีเหตุผลพิเศษเฉพาะท้องถิ่น

การออกข้อบัญญัติท้องถิ่นตาม (2) ให้มีผลใช้บังคับได้เมื่อได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการควบคุมอาคารและได้รับอนุมัติจากรัฐมนตรี

คณะกรรมการควบคุมอาคารจะต้องพิจารณาให้ความเห็นชอบหรือไม่ให้ความเห็นชอบในข้อบัญญัติท้องถิ่นนั้นทราบ ถ้าไม่ให้ความเห็นชอบให้แจ้งเหตุผลให้ราชการส่วนท้องถิ่นตาม (2) ให้เสร็จภายในหกสิบวันนับแต่วันที่รับข้อบัญญัติท้องถิ่นนั้น ถ้าไม่ให้ความเห็นชอบให้แจ้งเหตุผลให้ราชการส่วนท้องถิ่นนั้นทราบด้วย

ถ้าคณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณาข้อบัญญัติท้องถิ่นนั้นไม่เสร็จภายในกำหนดเวลาตามวรรคสาม ให้ถือว่าคณะกรรมการควบคุมอาคารได้ให้ความเห็นชอบในข้อบัญญัติท้องถิ่นนั้นแล้ว และให้

ราชการส่วนท้องถิ่นเสนอรัฐมนตรีเพื่อส่งต่อไป ถ้ารัฐมนตรีไม่ส่งภายในสามสิบวันนับแต่วันที่รับ
ข้อบัญญัติท้องถิ่นนั้น ให้ถือว่ารัฐมนตรีได้อนุมัติตามวรรคสอง

มาตรา 11 ข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา 9 หรือ มาตรา 10 เมื่อประกาศในราชกิจจานุ
เบกษาแล้ว ให้ใช้บังคับได้

♦ พระราชกฤษฎีกา

เป็นการประกาศบังคับใช้กฎหมายควบคุมอาคารในท้องที่ใดซึ่งต้องตามเป็นพระราชกฤษฎีกา
ให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ในท้องที่นั้น ทั้งนี้ตามที่บัญญัติไว้ตามมาตรา 2 แห่ง
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ดังนี้

มาตรา 2 พระราชบัญญัติให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา และ
จะใช้บังคับในท้องที่ใด บริเวณเพียงใด ให้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกา

2. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

2.1 เขตควบคุมอาคาร

ถึงแม้ว่าพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้บังคับใช้มาตั้งแต่ปี 2522 แล้วก็ตามแต่
มิได้หมายความว่าบังคับใช้ทั่วประเทศ เนื่องจากกฎหมายควบคุมอาคารมีวัตถุประสงค์ในเรื่องการควบคุมการ
ก่อสร้างอาคารให้มีความระเบียบ เรียบร้อย และมั่นคงแข็งแรง แต่ในพื้นที่ที่ห่างไกลความเจริญ ยังไม่มีการ
ก่อสร้างอาคารมากเท่าใดนัก หรืออาจไม่มีอาคารเลย บริเวณเหล่านี้จึงไม่มีความจำเป็นต้องควบคุมการ
ก่อสร้างอาคาร ดังนั้น กฎหมายควบคุมอาคารจึงได้กำหนดไว้ว่าพื้นที่ใดหรือบริเวณใดที่สมควรให้มีการควบคุม
การก่อสร้างอาคารก็ให้ตราพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร หรือเรียกอย่างสั้นๆ ว่า "การ
กำหนดเขตควบคุมอาคาร" ซึ่งเมื่อได้มีการตราพระราชกฤษฎีกา กำหนดพื้นที่โดยบริเวณใดให้ใช้
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 การก่อสร้าง การตัดแปลง การรื้อถอน การเคลื่อนย้าย การใช้หรือ
เปลี่ยนการใช้อาคารจะต้องใช้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นเสียก่อน จึงจะสามารถทำการก่อสร้าง
ตัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารได้ และเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะออกใบอนุญาตได้ก็
ต่อเมื่อได้พิจารณาแบบแปลน ฯลฯ แล้วเห็นว่าถูกต้องตามกฎหมายควบคุมอาคารกำหนดไว้ทุกประการ

ในกรณี ที่ อบต. ซึ่งยังไม่มีมีการตราพระราชกฤษฎีกา และมีความประสงค์ที่จะตราพระราช
กฤษฎีกา ในเขต อบต. นั้น สามารถดำเนินการตามขั้นตอน กล่าวคือ สำรวจและจัดทำข้อมูล รายละเอียด
ต่างๆ แล้วกรอกแบบฟอร์มข้อมูลรายละเอียดประกอบการพิจารณาประกาศพระราชกฤษฎีกา พร้อมทั้งรับ
ฟังความคิดเห็นของประชาชน แล้วส่งข้อมูลให้จังหวัดพิจารณา เมื่อจังหวัดพิจารณาแล้วจึงส่งให้กรมโยธาธิการ
ดำเนินการตามขั้นตอนต่อไป

2.2 เจ้าพนักงานท้องถิ่น

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้กำหนดให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นผู้ดูแลปฏิบัติ
ตามกฎหมายควบคุมอาคาร ซึ่งมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้กำหนดให้เจ้า
พนักงานท้องถิ่น คือ

1. นายกเทศมนตรี สำหรับในเขตเทศบาล
2. ประธานกรรมการสุขาภิบาล สำหรับในเขตสุขาภิบาล
3. ผู้ว่าราชการจังหวัด สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด
4. ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร สำหรับในเขตกรุงเทพมหานคร

5. ปลัดเมืองพญา สำหรับในเขตเมืองพญา

6. หัวหน้าผู้บริหารท้องถิ่นขององค์การบริหารส่วนท้องถิ่น ที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดให้เป็นราชการส่วนท้องถิ่นตามพระราชบัญญัตินี้ สำหรับในเขตราชการส่วนท้องถิ่นนั้น

สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลนั้น เจ้าพนักงานท้องถิ่น คือ ประธานกรรมการบริหารองค์การบริหารส่วนตำบล

2.3 อำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

อำนาจหน้าที่สำคัญของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ได้แก่

1. เป็นผู้พิจารณาอนุญาตให้ก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร

2. เป็นผู้ดูแลและให้เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารปฏิบัติตามกฎหมายหากพบว่าฝ่าฝืน เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องเข้าไปดำเนินการตามมาตรา 41 ถึง มาตรา 45 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กล่าวโดยสรุป คือ

- ถ้ามีการก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตและอาคารนั้นยังไม่ก่อสร้างไปแล้วเสร็จ เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องดำเนินการ ดังนี้

- สั่งให้เจ้าของอาคารระงับการก่อสร้าง
- ให้เจ้าของอาคารมายื่นขออนุญาตให้ถูกต้อง เมื่อได้รับอนุญาตแล้วก็ดำเนินการก่อสร้างไม่ได้

- ตรวจสอบว่าอาคารในส่วนที่ได้ก่อสร้างไปแล้ว ถูกต้องหรือไม่ ถ้าไม่ถูกต้องก็ให้ออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารแก้ไขให้ถูกต้อง ถ้าส่วนใดไม่สามารถแก้ไขให้ถูกต้องได้ก็ต้องสั่งให้รื้อถอนในส่วนนั้น

- ถ้าอาคารนั้นยังไม่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างแต่ได้ทำการก่อสร้างเรียบร้อยแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องพิจารณาว่าอาคารหลังนั้นก่อสร้างถูกต้องตามข้อบังคับของกฎหมายหรือไม่ ถ้าถูกต้องก็สั่งให้เจ้าของอาคารยื่นขออนุญาตให้ถูกต้องตามขั้นตอน แต่ถ้าไม่ถูกต้องก็สั่งให้เจ้าของอาคารดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องซึ่งถ้าไม่สามารถแก้ไขให้ถูกต้องได้ก็สามารถสั่งให้เจ้าของอาคารดำเนินการรื้อถอนได้และถ้าหากเจ้าของอาคารนั้นไม่รื้อถอนตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถยื่นคำร้องต่อศาลให้ศาลมีคำสั่งจับกุมและกักขังบุคคลซึ่งไม่ยอมปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น และเข้าไปรื้อถอนอาคารดังกล่าวได้เอง โดยบุคคลที่เกี่ยวข้องที่ร่วมกันฝ่าฝืนกฎหมาย เช่น เจ้าของอาคาร วิศวกร - สถาปนิก ผู้ออกแบบอาคารหรือผู้ควบคุมงานก่อสร้างอาคาร ผู้รับเหมา เป็นต้น จะต้องเป็นผู้ร่วมกันออกค่าใช้จ่ายการรื้อถอน

ในกรณีที่มีการฝ่าฝืนกฎหมายเจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องดำเนินการแจ้งความกับเจ้าหน้าที่ตำรวจ เพื่อให้ดำเนินคดีลงโทษตามบทกำหนดโทษควบคู่กันไปด้วย

3. หากมีอาคารเก่าอยู่ในสภาพทรุดโทรม หรือไม่ปลอดภัยในการใช้งาน เช่น อาจก่อให้เกิดอัคคีภัยได้ง่าย เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องเข้าไปตรวจสอบและสามารถสั่งให้อาคารนั้นแก้ไขให้มีความปลอดภัยได้ภายใต้ขอบเขตข้อกำหนดที่กำหนดในกฎกระทรวง (ปัจจุบันคือกฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ.2540)ฯ)

สำหรับคำสั่งต่างๆ เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องใช้แบบฟอร์มคำสั่งตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2528)ฯ ให้ถูกต้องตามแต่ละกรณี

4. จัดให้มีเอกสารเผยแพร่หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ในการขออนุญาต และการอนุญาตดำเนินการต่างๆ ตามกฎหมายควบคุมอาคาร ตลอดจนข้อมูลกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง ดัดแปลง ฯลฯ อาคารให้ราษฎรในท้องถิ่นทราบ

5. แจ้งคำเตือนไว้ในใบอนุญาตว่า ผู้ได้รับอนุญาตยังต้องขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารนั้นตามกฎหมายอื่นในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไปด้วย ยกตัวอย่าง เช่น การขออนุญาตก่อสร้างโรงงาน ผู้ขออนุญาตจะต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายควบคุมอาคาร และจะต้องได้รับอนุญาตจากกรมโรงงานอุตสาหกรรมด้วย เป็นต้น

2.4 นายช่างและนายตรวจ

ตามกฎหมายควบคุมอาคาร นอกจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นผู้ดูแลการปฏิบัติตามกฎหมายแล้ว ยังกำหนดให้นายช่างและนายตรวจเป็นผู้ช่วยเจ้าพนักงานส่วนท้องถิ่น โดยกำหนดให้นายช่างและนายตรวจเป็นข้าราชการหรือพนักงานส่วนท้องถิ่นที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นแต่งตั้งขึ้นมาและต้องมีคุณสมบัติตามที่กำหนดในกฎกระทรวง (พ.ศ. 2524) โดยสรุป ดังนี้

➢ **นายช่าง** อย่างน้อยต้องมีคุณสมบัติอย่างใดอย่างหนึ่ง ดังต่อไปนี้

- ได้รับประกาศนียบัตรชั้นสูง (ปวส.) แผนกวิชาช่างก่อสร้าง หรือ แผนกวิชาช่างสำรวจหรือแผนกวิชาช่างโยธา หรือแผนกวิชาช่างเขียนแบบโยธา
- ได้รับประกาศนียบัตรตามที่ ก.พ. กำหนดว่าใช้เป็นคุณสมบัติเฉพาะสำหรับตำแหน่งช่างโยธา
- ได้รับประกาศนียบัตรวิชาช่างตรีตามหลักสูตรของทางราชการซึ่ง ก.พ. ได้รับรองแล้ว หรือได้รับอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมสาขา 1 วิศวกรรมโยธิตามกฎหมายวิชาชีพวิศวกรรม
- เป็นนายตรวจตั้งแต่ระดับ 3 ขึ้นไป

➢ **นายตรวจ** อย่างน้อยต้องมีคุณสมบัติอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้

- ได้รับประกาศนียบัตรประโยคมัธยมศึกษาตอนปลายสายอาชีพ (ปวช.) แผนกวิชาช่างก่อสร้าง หรือแผนกวิชาช่างสำรวจ หรือแผนกวิชาช่างโยธา หรือแผนกวิชาช่างเขียนแบบโยธา
- ได้รับประกาศนียบัตรตามที่ ก.พ. กำหนดว่าใช้เป็นคุณสมบัติเฉพาะสำหรับตำแหน่งนายช่างโยธา 1 หรือเทียบเท่า

2.5 หน้าที่ของนายช่างและนายตรวจ

มาตรา 53 ถึง มาตรา 55 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้บัญญัติหน้าที่ของนายช่างและนายตรวจไว้กล่าวคือ

1. นายช่างและนายตรวจ สามารถเข้าไปในบริเวณที่กำลังมีการก่อสร้างหรือดัดแปลง ฯลฯ อาคารได้ เพื่อตรวจสอบว่าอาคารหลังนั้นได้มีการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมายหรือไม่
2. ถ้าอาคารนั้นได้ก่อสร้าง หรือดัดแปลง ฯลฯ เสร็จเรียบร้อยแล้ว และสงสัยว่าอาคารนั้นอาจจะก่อสร้าง หรือดัดแปลง ฯลฯ ฝ่าฝืนกฎหมายควบคุมอาคาร เช่น ก่อสร้างไม่ตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาต หรือมีการใช้อาคารไม่ถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาต เป็นหน้าที่ของนายช่างที่ต้องเข้าไปตรวจสอบอาคารนั้น

2.6 ความหมายของคำว่า "อาคาร"

มาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้นิยาม คำว่า "อาคาร" ไว้ ดังนี้
"อาคาร" หมายถึง ดึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นซึ่งบุคคลสามารถเข้าไปอยู่อาศัยหรือเข้าไปใช้สอยได้ และหมายความรวมถึง

1. อัฒจันทร์หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่น เพื่อใช้เป็นที่ชุมนุมของประชาชน
2. เชื้อน สะพาน อุโมงค์ ท่อ หรือทางระบายน้ำ อุโมงค์ คานเรือ ทำน้ำ ทำจอดเรือ รั้วกำแพง หรือประตู ที่สร้างขึ้นติดต่อกับหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นให้บุคคลทั่วไปใช้สอย
3. ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย

(ก) ที่ติดหรือตั้งไว้เหนือที่สาธารณะและมีขนาดเกินหนึ่งตารางเมตรหรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกินสิบกิโลกรัม

(ข) ที่ติดหรือตั้งไว้ในระยะห่างจากที่สาธารณะ ซึ่งเมื่อวัดในทางราบแล้วระยะห่างจากที่สาธารณะมีน้อยกว่าความสูงของป้ายนั้นเมื่อวัดจากพื้นดินและมีขนาดหรือมีน้ำหนักเกินกว่าที่กำหนดในกฎกระทรวง (ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 23 (พ.ศ. 2533)ฯ)

4. พื้นหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กับล้อ และทางเข้าออกของรถสำหรับอาคารที่กำหนดตามมาตรา 8 (9)

5. สิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง (ยังไม่มีกฎกระทรวงออก)

2.7 การอุทธรณ์

ตามมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 ได้บัญญัติให้ผู้ขอรับใบอนุญาต ผู้ได้รับใบอนุญาตผู้แจ้งตามมาตรา 39 ทวิ และผู้ได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ โดยทำหนังสือและยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้ออกคำสั่งดังกล่าว ภายใน 30 วัน นับแต่วันรับทราบคำสั่ง และเจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องส่งหนังสืออุทธรณ์นั้นและเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องทั้งหมดไปยังคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ภายใน 10 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสืออุทธรณ์

เมื่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับหนังสืออุทธรณ์แล้วจะพิจารณาและมีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ภายใน 60 วัน และจะแจ้งคำวินิจฉัยพร้อมด้วยเหตุผลให้ผู้อุทธรณ์และเจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์ให้เสนอคดีต่อศาลภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันที่รับคำวินิจฉัยอุทธรณ์

เมื่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์หรือศาลได้มีคำวินิจฉัย หรือคำพิพากษาแล้วเจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องถือปฏิบัติตามนั้น

สำหรับคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ มาตรา 50 (2) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 ได้บัญญัติไว้ว่า ในเขตเทศบาล เขตสุขาภิบาล เขตเมืองพัทยา หรือเขตราชการส่วนท้องถิ่น ให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ประกอบด้วย

1. ผู้ว่าราชการจังหวัด เป็นประธานกรรมการ
2. อัยการจังหวัด เป็นกรรมการ
3. กรรมการอื่นอีกไม่เกิน 7 คน ซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้ง

ในจำนวนนี้ให้มีกรรมการจากภาคเอกชนไม่น้อยกว่า 2 คน

โดยคณะกรรมการฯ ดังกล่าวจะพิจารณาแต่งตั้งข้าราชการในคณะกรรมการฯ ดังกล่าวจะพิจารณาแต่งตั้งข้าราชการในคณะกรรมการฯ คนใดคนหนึ่งให้เป็นเลขานุการ

กรรมการและเลขานุการของคณะกรรมการฯ ต้องไม่เป็นผู้ซึ่งปฏิบัติหน้าที่ราชการของราชการส่วนท้องถิ่นหรือสมาชิกสภาท้องถิ่น

2.8 บทกำหนดโทษ

ผู้ที่ฝ่าฝืนบทบัญญัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร จะต้องมีโทษตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 65 ถึง มาตรา 74 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แล้วแต่กรณี ยกตัวอย่าง เช่น ผู้ใดฝ่าฝืนโดยกระทำการก่อสร้างหรือใช้อาคารหรือเปลี่ยนการใช้อาคาร โดยมีได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกิน 6 หมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับและหากอาคารที่ฝ่าฝืนนั้นเป็นอาคารเพื่อพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม การศึกษา การสาธารณสุข ฯลฯ ต้องระวางโทษเป็นสองเท่า เป็นต้น สำหรับระวางโทษได้กำหนดรายละเอียดไว้ในมาตราที่กล่าวมาแล้ว

2.9 กรอบการใช้บังคับกฎหมาย

กฎหมายควบคุมอาคารได้บัญญัติให้การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร ต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

◆ การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

สามารถดำเนินการได้ 2 วิธี คือ

1) การขอรับใบอนุญาตตามมาตรา 21 (สำหรับการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร) และมาตรา 22 (สำหรับการรื้อถอนอาคาร) ในกรณีนี้ผู้ขออนุญาตจะต้องยื่นคำขอรับใบอนุญาตพร้อมเอกสารประกอบการพิจารณาอื่นๆ เพื่อให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจพิจารณาโดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะตรวจพิจารณาและแจ้งผลการพิจารณาให้ทราบภายใน 45 วัน แต่หากมีกรณีจำเป็นที่ไม่สามารถแจ้งผลการพิจารณาได้ ก็สามารถขยายเวลาออกไปได้อีกไม่เกิน 2 คราวๆ ละ 45 วัน

เมื่อผู้ขออนุญาตได้รับใบอนุญาตแล้ว จะต้องแจ้งชื่อผู้ควบคุมงานกับวันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดการดำเนินการต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น พร้อมทั้งแนบหนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงาน

2) การแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ ในกรณีนี้ผู้ขออนุญาตจะต้องยื่นคำร้องพร้อมเอกสารประกอบการพิจารณาอื่นๆ โดยมีเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

- สถาปนิกและวิศวกรผู้ออกแบบต้องเป็นวุฒิสถาปนิก และวุฒิวิศวกร
- สถาปนิกและวิศวกรที่มีใบอนุญาตประกอบวิชาชีพเป็นผู้ควบคุมงาน
- สำเนาใบอนุญาตและหนังสือรับรองของผู้ออกแบบและควบคุมงาน
- แบบแปลนและรายการคำนวณที่สถาปนิกและวิศวกรผู้ออกแบบลงนามรับรอง
- วันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดการดำเนินการ

• เอกสารอื่นๆ เช่น สำเนาโฉนดที่ดิน หนังสือการยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารในที่ดิน (กรณีผู้ขออนุญาตก่อสร้างในที่ดินมีใช้ของตนเอง) ฯลฯ

เมื่อผู้แจ้งได้ส่งเอกสารต่างๆ ครบถ้วนและถูกต้องแล้ว เจ้าพนักงานส่วนท้องถิ่นจะออกใบรับแจ้งให้ และผู้แจ้งสามารถดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารได้

◆ การใช้และเปลี่ยนการใช้อาคาร

มาตรา 32 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎกระทรวงฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2527) ได้กำหนดประเภทอาคารที่เป็นอาคารควบคุมการใช้ ได้แก่

- 1) อาคารสำหรับใช้เป็นคลังสินค้า โรงมหรสพ โรงแรม อาคารชุด หรือ สถานพยาบาล
- 2) อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรม การอุตสาหกรรม การศึกษา การสาธารณสุข หรือกิจการอื่น ดังต่อไปนี้

(ก) อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการประกอบกิจการการค้าหรือธุรกิจที่มีพื้นที่สำหรับประกอบกิจการตั้งแต่ 80 ตารางเมตร ขึ้นไป

(ข) อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการประกอบกิจการอุตสาหกรรมที่ใช้เครื่องจักรในการผลิตมีกำลังรวมกันหรือกำลังเทียบเท่าตั้งแต่ห้าแรงม้าขึ้นไป

(ค) อาคารที่ใช้เป็นสถานที่เพื่อประโยชน์ในการให้การศึกษาที่มีพื้นที่สำหรับประกอบกิจการตั้งแต่แปดสิบตารางเมตรขึ้นไป

(ง) อาคารที่ใช้เป็นชุมนุมหรือประชุมที่มีพื้นที่ตั้งแต่สามร้อยตารางเมตรขึ้นไป

(จ) อาคารที่ใช้เป็นสำนักงานหรือที่ทำการที่มีพื้นที่ตั้งแต่สามร้อยเมตรขึ้นไป

เมื่อได้ทำการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารควบคุมการใช้ที่กล่าวมานี้เรียบร้อยแล้ว จะต้องแจ้งให้พนักงานส่วนท้องถิ่นทราบก่อนที่จะเปิดใช้อาคาร เพื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นทำการตรวจสอบอาคารนั้นว่า ได้ทำการก่อสร้าง ฯลฯ ไว้ถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาต แล้วจึงออกใบรับรองการก่อสร้าง ฯลฯ อาคารเจ้าของอาคารจึงจะสามารถเข้าไปใช้อาคารได้

3. วิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการควบคุมอาคาร

3.1 แบบฟอร์มเอกสารที่ใช้ในการปฏิบัติงาน

แบบฟอร์มเอกสารที่ใช้ในการปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคาร มี 4 ประเภท คือ

- 1) แบบคำขออนุญาต หรือ แบบ ข. (ข.1 - ข.8)
- 2) แบบใบอนุญาตหรือใบรับรอง หรือ แบบ อ. (อ.1 - อ.6)
- 3) แบบคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือ แบบ ค. (ค.1 - ค.28)
- 4) แบบหนังสือของเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือ แบบ น. (น.1 - น.11)

ซึ่งในการใช้แบบฟอร์มแต่ละฟอร์มเจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องพิจารณาใช้ให้ถูกต้องแล้วแต่กรณี เช่น

- คำขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร ใช้แบบ ข.1
- คำขอใบรับรองการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารใช้แบบ ข.6
- แบบใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร ใช้แบบ อ.1
- แบบใบรับรองการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ใช้แบบ อ.6
- คำสั่งให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน

หรือรายการคำนวณตามมาตรา 27 วรรคหนึ่ง ใช้แบบ ค.1

- หนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานตามมาตรา 29 ใช้แบบ น.4 ฯลฯ

สำหรับรายละเอียดของแบบฟอร์มต่างๆ ได้กำหนดไว้ในกฎกระทรวง ฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2528)ฯ

3.2 การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร

□ เอกสารในการขออนุญาต

ในการขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร กรณีขอรับใบอนุญาตจะต้องยื่นเอกสารต่างๆ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ได้แก่

1. คำร้องขอรับใบอนุญาต
 2. แผนผังบริเวณ แบบแปลน (วิเศษและสถาปัตย์) ที่วิศวกรและสถาปนิกผู้ออกแบบลงนามรับรองทุกแผ่น รวม 5 ชุด
 3. รายงานคำนวณความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร และวิศวกรผู้คำนวณออกแบบลงนามรับรองทุกแผ่น
 4. รายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม กรณีที่อาคารที่ขออนุญาตเข้าข่ายประเภทอาคารตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ ที่จะต้องทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม
 5. รายการคำนวณการใช้พลังงาน ตามกฎหมายอนุรักษ์พลังงาน กรณีที่เป็นอาคารสูงอาคารขนาดใหญ่พิเศษ
 6. สำเนาใบ ก.ว. และ ก.ส. ของผู้ออกแบบและคำนวณอาคาร
 7. สำเนาโฉนดที่ดิน/น.ส.3/ส.ค.1
 8. หนังสือแสดงความยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารในที่ดิน กรณีที่เป็นการก่อสร้างในที่ดินของผู้อื่น
 9. หนังสือแสดงความยินยอมให้ก่อสร้างอาคารขีดเขตที่ดินผู้อื่นหรือใช้ผนังร่วมกัน กรณีที่ผนังอาคารอยู่ใกล้ที่ดินผู้อื่นน้อยกว่า 50 เซนติเมตร
 10. หนังสือมอบอำนาจ กรณีที่ตัวแทนเจ้าของอาคารเป็นผู้ขออนุญาต
 11. สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียน วัตถุประสงค์ และผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลผู้ขออนุญาตที่ออกให้ไม่เกิน 6 เดือน กรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้ขออนุญาต
- สำหรับการแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ เอกสารที่ใช้ประกอบในการแจ้งเหมือนกับเอกสารที่ใช้ในการขอรับใบอนุญาตที่กล่าวมาแล้ว ยกเว้นคำขอตามแบบ ข.1 ที่จะใช้ใบแจ้งตามแบบที่เจ้าพนักงานส่วนท้องถิ่นกำหนด

3.3 การพิจารณาของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

การพิจารณาออกใบอนุญาตให้ก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องพิจารณา ดังนี้

1. เอกสาร 1-11 ถูกต้องครบถ้วน
2. การออกแบบอาคารให้ด้านสถาปัตยกรรม เช่น แนวของอาคาร ระยะถอยร่นขนาดของพื้นที่ว่างโดยปราศจากสิ่งปกคลุม ความสูงในแต่ละชั้นของ อาคาร ฯลฯ ถูกต้องตามที่กำหนดในกฎกระทรวง
3. ข้อกำหนดในเรื่องกำลังของวัสดุ น้ำหนักบรรทุกจร ที่ใช้ในการคำนวณถูกต้องตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2527)ฯ
4. ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบการระบายน้ำ ระบบถ่ายเทอากาศ ระบบสุขาภิบาล และระบบอื่นๆ ภายในอาคารได้จัดไว้ถูกต้องตามที่กำหนดในกฎกระทรวง
5. ข้อกำหนดอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น (ถ้ามี)

นอกจากนี้จะต้องพิจารณากฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

1. กฎหมายผังเมืองรวม โดยพิจารณาว่าชนิดหรือประเภทของอาคารที่ยื่นอนุญาตอยู่ในพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์ในที่ดินประเภทใด สามารถอนุญาตให้ก่อสร้าง ฯลฯ ได้หรือไม่

2. กฎหมายสิ่งแวดล้อม ในกรณีที่เป็นการเข้าข่ายต้องทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม จะต้องแสดงรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องตรวจสอบพิจารณาเฉพาะเอกสารรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมว่า ได้มีการพิจารณาอนุมัติจากสำนักนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อมแล้ว

3. กฎหมายอนุรักษ์พลังงาน ให้ตรวจสอบว่าได้มีการออกแบบอาคารให้ค่าถ่ายเทความร้อนรวมของหลังอาคาร (RTTV) ไม่เกิน 25 วัตต์ต่อตารางเมตรของหลังคา ค่าถ่ายเทความร้อนรวมของผนังด้านนอกของอาคาร (OTTV) ไม่เกิน 45 วัตต์ต่อตารางเมตรของผนังด้านนอก การใช้ไฟฟ้าส่องสว่างภายในอาคารและค่าพลังงานไฟฟ้าต่อตันความเย็นของระบบปรับอากาศ ไม่เกินค่ามาตรฐานที่กฎหมายอนุรักษ์พลังงานได้กำหนดไว้ ซึ่งในการตรวจสอบนี้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่จำเป็นต้องตรวจรายละเอียดในการคำนวณเพียงแต่ตรวจสอบผลการคำนวณออกแบบให้ได้ค่าที่ถูกต้องตามมาตรฐานที่กำหนด

สำหรับการยื่นขออนุญาตโดยวิธีการแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจสอบเอกสารต่างๆ ว่าถูกต้องและครบถ้วน จึงออกใบรับแจ้ง

3.4 ระยะเวลาในการพิจารณาอนุญาตของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

กรณีเป็นการขอรับใบอนุญาตเจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องตรวจพิจารณาและแจ้งผลการพิจารณาภายใน 45 วัน หากมีเหตุจำเป็นและไม่สามารถแจ้งผลการพิจารณาได้ ก็สามารถขยายเวลาออกไปได้อีก 2 ครั้งๆ ละ 45 วัน

กรณีเป็นการแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกใบรับแจ้งให้แล้วต้องตรวจพิจารณาแบบแปลนแผนผัง และเอกสารอื่นๆ ภายใน 120 วันหากพบว่าไม่ถูกต้อง ให้แจ้งผู้ขออนุญาตให้ทำการแก้ไขให้ถูกต้อง
