

รวบรวมข้อหาหรือตามกฎหมาย ว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี พ.ศ. 2545 - 2546



สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

คำนำ

หนังสือรวบรวมข้อหาหรือตามกฎหมายควบคุมอาคารนี้ เป็นการรวบรวมข้อหาหรือของราชการส่วนท้องถิ่นและหน่วยงานต่าง ๆ ที่หาหรือยังคณะกรรมการควบคุมอาคาร หรือกรมโยธาธิการและผังเมือง สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารเห็นว่า คำตอบข้อหาหรือต่าง ๆ เหล่านี้จะเป็นประโยชน์ต่อราชการส่วนท้องถิ่น และหน่วยงานอื่นที่อาจมีปัญหาลักษณะทำนองเดียวกัน หากมีการรวบรวมและเผยแพร่ เพื่อให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องทราบและใช้เป็นแนวทางในการแก้ไขปัญหาได้อย่างถูกต้องและเป็นแนวทางเดียวกัน

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง จึงได้รวบรวมข้อหาดังกล่าว เพื่อเป็นเอกสารอ้างอิงและเผยแพร่ให้กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำไปประยุกต์ใช้ในการแก้ไขปัญหาการควบคุมอาคารต่อไป และหวังเป็นอย่างยิ่งว่าหนังสือฉบับนี้จะมีประโยชน์ต่อการปฏิบัติงานของราชการส่วนท้องถิ่นและหน่วยงานต่าง ๆ หากการจัดทำหนังสือฉบับนี้มีข้อบกพร่องประการใด สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ต้องขออภัยมา ณ โอกาสนี้

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง

กันยายน 2546

สารบัญ

	หน้า
บทที่ 1 ปัญหาเกี่ยวกับเสาสูงที่เป็นอาคาร	1
1.1 การขออนุญาตเสาโทรคมนาคม	1-2
1.2 การพิจารณาอนุญาตก่อสร้างเสาโทรคมนาคม	3-5
1.3 การเกี่ยวกับกฎกระทรวงกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่น เป็นอาคารตามกฎหมายอาคาร	6-7
1.4 ขอรื้อหรือการติดตั้งเสาอากาศและอุปกรณ์	8-10
1.5 การก่อสร้างสถานีฐานโทรศัพท์เคลื่อนที่	11-12
1.6 การก่อสร้างอาคารเสาอากาศชนิด Self Support	13-15
บทที่ 2 ปัญหาเกี่ยวกับกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)	16
2.1 การรื้อเกี่ยวกับอาคารห้างสรรพสินค้า	16-17
2.2 การรื้อแนวทางปฏิบัติการควบคุมอาคาร	18-19
2.3 การก่อสร้างดึกแถว	20-23
2.4 การรื้อเกี่ยวกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	24-25
2.5 ขอรื้อเกี่ยวกับกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมอาคาร ฉบับที่ 55	26-32
2.6 การรื้อเกี่ยวกับการตรวจแบบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร	33-35
2.7 การรื้อเกี่ยวกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	36-38
2.8 การรื้อเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร	39-41
2.9 การรื้อข้อกำหนดตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	42-43
2.10 ขอความอนุเคราะห์ข้อมูล (1)	44-46
2.11 ขอความอนุเคราะห์ข้อมูล (2)	47-49
2.12 ตอบข้อสอบถามข้อมูลประชาชน	50
2.13 บริษัท กรีนพีชตีเวลดอปเม้นท์ จำกัด ขอรื้อ	51-52
บทที่ 3 ปัญหาเกี่ยวกับคำนิยาม	53
3.1 การรื้อเกี่ยวกับนิยามศัพท์ "ถนนสาธารณะ" ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)	53-55
3.2 ขอรื้อเกี่ยวกับอาคารชุด, ทรัพย์สิน, ค่าใช้จ่าย	56-57

สารบัญ

	หน้า
บทที่ 4 ปัญหาการร่นแนวอาคารและที่ว่างของอาคาร	58
4.1 การถือการปฏิบัติตามคำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์	58-61
4.2 การถือที่ว่างภายนอกของโรงแรม	62-63
4.3 ขอความอนุเคราะห์ชี้แจงข้อขัดแย้งกฎกระทรวง	64-65
4.4 การร่นแนวอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55	66-67
4.5 การร่นแนวอาคารบริเวณใต้ทางด่วน	68-70
4.6 การร่นแนวอาคาร ตามข้อ 41 แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ 55	71-72
4.7 การร่นแนวอาคารจากแม่น้ำ	73-74
4.8 การก่อสร้างอาคารใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ	75-76
4.9 การถอยร่นห่างจากเขตที่ดินข้างเคียง	77-79
4.10 การถอยร่นแนวอาคารจากถนนสาธารณะ (1)	80-83
4.11 การถอยร่นแนวอาคารจากถนนสาธารณะ (2)	84-85
บทที่ 5 ปัญหาเกี่ยวกับข้อบัญญัติท้องถิ่น	86
5.1 แนวทางปฏิบัติการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร	86-89
5.2 การมีผลบังคับใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร	90-92
5.3 การออกข้อบัญญัติท้องถิ่นของราชการส่วนท้องถิ่น	93-94
5.4 การตราเทศบัญญัติ	95-96
5.5 การร่างเทศบัญญัติ	97-99
5.6 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารประเภทป้าย	100-103
บทที่ 6 เอกสารสิทธิและการยินยอม	104
6.1 การเช่าที่ดินจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	104-105
6.2 การใช้ ส.ค.1 เป็นเอกสารประกอบการขออนุญาต	106-108
6.3 การก่อสร้างอาคารในที่ดิน ไม่มีเอกสารสิทธิ์	109-111
6.4 การยินยอมจากที่ดินข้างเคียง (1)	112-114
6.5 การยินยอมจากที่ดินข้างเคียง (2)	115-116
6.6 การยินยอมจากที่ดินข้างเคียง (3)	117-118
6.7 การยินยอมจากที่ดินข้างเคียง (4)	119-120

สารบัญ

	หน้า
บทที่ 7 ปัญหาที่เกี่ยวกับกฎกระทรวงอื่น ๆ และเรื่องทั่วไป	121
7.1 การก่อสร้างสะพานลอยเชื่อมต่ออาคาร	121-122
7.2 แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับอาคารที่สร้างไม่แล้วเสร็จ	123-125
7.3 อ่างน้ำหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นในการตรวจแบบแปลน	126-127
7.4 การยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารโดยผู้จัดการมรดก	128-129
7.5 การพิจารณาต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตามกฎกระทรวงฉบับที่ 57	130-131
7.6 แนวทางปฏิบัติในกรณีเจ้าของอาคารเป็นชาวต่างชาติ	132-134
7.7 แนวทางการใช้แบบฟอร์มตามกฎกระทรวงฉบับที่ 8	135-136
7.8 การอนุญาตก่อสร้างอาคารกรณีมีการคัดค้านจากชุมชน	137-140
7.9 แนวทางการคิดค่าธรรมเนียม	141-142
7.10 การพิจารณาจำกัดความห้ามก่อสร้างอาคาร	143-145
7.11 แนวทางการปฏิบัติตามมาตรา 13 ทวิ	146-148
7.12 การขออนุญาตก่อสร้างอาคารในเขตนิคมอุตสาหกรรม	149-150
7.13 การขออนุญาตก่อสร้างคาบเกี่ยวกับเขตการปกครอง	151-152
7.14 แนวทางการต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร	153-157
7.15 การฝ่าฝืนคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น และคำวินิจฉัยอุทธรณ์	158-161
7.16 การก่อสร้างโรงแรมในพื้นที่ห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิด	162-163
7.17 การใช้ค่าหน่วยแรงอัดของคอนกรีตมากกว่าที่กฎหมายกำหนด	164-165
7.18 การแก้ไขแบบคำสั่งและจำนวนแบบแปลนที่ต้องยื่น	166-168
7.19 แนวทางปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33	169-171
7.20 แนวทางบังคับคดีอาคารตามคำพิพากษา	172-175
7.21 การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร	176-178
7.22 แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับอาคารที่ก่อสร้างชั่วคราว	179-181
7.23 การต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร	182-184
7.24 การออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น	185-189
7.25 การปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 26 และ 43	190-193
7.26 แนวทางการรื้อถอนอาคาร	194-196
7.27 การต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร	197-198

ที่ มท 0818/10291



กรมโยธาธิการ

ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท

กทม.10400

31 พฤษภาคม 2545

เรื่อง หาหรือปัญหาขออนุญาตเสาโทรคมนาคม

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลบางปู

อ้างถึง หนังสือเทศบาลตำบลบางปู ที่ สป 52503/280 ลงวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2545

ตามหนังสือที่อ้างถึงเทศบาลตำบลบางปู ได้หาหรืออธิบดีกรมโยธาธิการกรณี บริษัท ซีที ออเรนจ์ จำกัด โดย นายจันทน์ คีตยา เป็นผู้รับมอบอำนาจในการยื่นขออนุญาตปลูกสร้างเสาโทรคมนาคมมีความสูง 52 เมตร จะต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ ข้อ 44 หรือ ไม่ และอาคารดังกล่าวจะต้องอยู่ห่างจากอาคารหรือเขตที่ดินของผู้อื่นเท่าใด ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการขอเรียนว่า ในกรณีดังกล่าวคณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณาข้อหาหรือของสำนักงานโยธาธิการจังหวัดพระนครศรีอยุธยาแล้วมีความเห็นว่า การดำเนินการในกิจการของรัฐไม่ว่าจะเป็นการร่วมลงทุนระหว่างรัฐกับเอกชนโดยวิธีใดหรือมอบให้เอกชนลงทุนแต่ฝ่ายเดียว ถือได้ว่าเป็นประโยชน์ต่อสาธารณะทั้งสิ้น หากมีหนังสือรับรองจากหน่วยงานของรัฐว่า อาคารดังกล่าวสร้างขึ้นมาเพื่อประโยชน์ของรัฐ และรับรองว่าหน่วยงานของรัฐได้ตรวจสอบแบบเบื้องต้นแล้วก็จะเข้าข่ายเป็นอาคารขององค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายที่ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ซึ่งได้รับการยกเว้นตามข้อ 2 แห่งกฎกระทรวง กำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ที่กำหนดให้สิ่งก่อสร้างขององค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายที่ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ให้ได้รับการยกเว้นไม่อยู่ภายใต้บังคับกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นว่าด้วยระยะ ระหว่างอาคารกับอาคารหรือเขตที่ดินของผู้อื่นหรือระหว่างอาคารกับถนน ครอบ ขอบ ทางเท้าหรือที่สาธารณะ แต่มีได้รวมถึงเรื่องความสูงของสิ่งก่อสร้าง ดังนั้นความสูงของอาคารจึงต้องเป็นไปตามข้อ 44 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ กล่าวคือ ต้องไม่เกิน 2 เท่าของระยะราบวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายวิโรจน์ กลังบุญครอง

(นายวิโรจน์ กลังบุญครอง)

นางช่างใหญ่ด้านควบคุมงานเขียนและเขียน

รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่

ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. 0 2299 4360-1

ที่ สป 52503/280



สำนักงานเทศบาลตำบลบางปู
ถนนสุขุมวิท สป.10280

8 กุมภาพันธ์ 2545

เรื่อง การขอปัญหาขออนุญาตเสาโทรคมนาคม

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการ

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาคำขออนุญาต 3 ราย

2. สำเนาแบบขออนุญาต 3 ราย

ตามที่บริษัท ซีที ออเรนจ์ จำกัด โดยนายจันทงค์ ศิลาข เป็นผู้รับมอบอำนาจในการยื่นขออนุญาต
ปลูกสร้างเสาโทรคมนาคมความสูง 52.00 เมตร ตามราชกิจจานุเบกษา เล่ม 118 ตอนที่ 65 ก. วันที่ 16 สิงหาคม
2544 หน้า 6 ตามกฎกระทรวง กำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร
พ.ศ. 2544 ข้อ 1(4) จึงถือเป็นอาคารระยะถอยร่นระยะห่างของอาคารหรือเขตที่ดินของผู้อื่นโดยจะเข้า
กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 44 ระยะร่นตามที่ผู้ขออนุญาตขอมาควรร่นเท่าไร ในแบบของผู้ขอเสนอ

เทศบาลตำบลบางปู ตำบลบ้านท้าย อำเภอมะนัง จังหวัดสมุทรปราการ ได้รับคำขออนุญาตก่อสร้าง
เสาโทรคมนาคม จากบริษัทดังกล่าวข้างต้นแล้วแต่ยังไม่สามารถดำเนินการอนุญาตให้ได้จนกว่าจะได้รับคำชี้แจง
จากกรมโยธาธิการ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดตอบข้อซักถามให้ทางเทศบาลด้วยเพื่อทางเทศบาลได้เร่งดำเนินการอนุญาตให้
ถูกต้องตามกฎหมายต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ)

นายบุญมี มะลิเข้ม

(นายบุญมี มะลิเข้ม)

นายกเทศมนตรีตำบลบางปู

กองช่าง

โทร. 0-2709-1017-19 ต่อ 502

โทรสาร 0-2323-2552



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร กลุ่มงานวิชาการ โทร.0 2299 4360-1

ที่ มท 0818/ 1150

วันที่ 30 พฤษภาคม 2545

เรื่อง หารือการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างเสาทรงมนาคม

เรียน โยธาธิการจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ตามที่สำนักงานโยธาธิการจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ได้มีบันทึกด่วนที่สุด ที่ อย 0023/107 ลงวันที่ 16 มกราคม 2545 หารือสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณี บริษัท ซี ที ออเรนจ์ จำกัด ซึ่งได้รับสัมปทานจากการสื่อสารแห่งประเทศไทยให้ก่อสร้างเสาทรงมนาคม จำนวน 2 แห่ง ในหมู่ที่ 5 ตำบลบ้านหัว ความสูง 50.00 เมตร และหมู่ที่ 2 ตำบลหนองจิก ความสูง 30.00 เมตร ซึ่งอยู่ในพื้นที่บริเวณที่ 3 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 26 (พ.ศ. 2534)ฯ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 43 (พ.ศ. 2537)ฯ กำหนดห้ามก่อสร้างอาคาร สูงเกิน 25.00 เมตร สำนักงานโยธาธิการจังหวัดพระนครศรีอยุธยาจึงขอหารือ ดังนี้

1. เป็นอาคารซึ่งต้องจำกัดความสูงไม่เกิน 25.00 เมตร ใช่หรือไม่
2. คำนวณข้อ 2 แห่งกฎกระทรวงฯ ว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 “ที่ได้รับการยกเว้นไม่อยู่ภายใต้บังคับกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นว่าด้วยระยะอาคารกับอาคาร.....” จึงขอทราบดังนี้

- 2.1 การได้รับสัมปทานจาก อสมท. ถือว่าเป็นอาคารของทางราชการ หรือไม่

- 2.2 การตีความกรณี “ที่ได้รับการยกเว้น....” ที่ถูกต้องหมายความว่าอย่างไร จะรวมระยะความสูงด้วยหรือไม่

- 2.3 บริเวณอำเภอบางปะอิน วังน้อย บางไทร จะมีการก่อสร้างเสไฟฟ้าแรงสูงที่มีความสูงเกิน 25.00 เมตร เป็นจำนวนมาก หากจำกัดความสูงก็คงดำเนินการไม่ได้ หรือมีวิธีปฏิบัติอย่างไร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคารขอเรียนว่า ได้เสนอเรื่องหาดังกล่าวให้คณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณา โดยมีนายชาญชัย หาญกำธร เจ้าหน้าที่บริหารงานช่าง 6 สำนักงานโยธาธิการจังหวัดพระนครศรีอยุธยาเข้าร่วมประชุมด้วย แล้วมีความเห็น ดังนี้

-/1. สำหรับประเด็น

1. สำหรับประเด็นข้อหาหรือตาม 1, 2.1 และ 2.2 นั้น เห็นว่าการดำเนินงานในกิจการของรัฐ ไม่ว่าจะเป็นการร่วมลงทุนระหว่างรัฐกับเอกชนโดยวิธีใดก็ตาม หรือมอบให้เอกชนลงทุนแต่ฝ่ายเดียวก็ตาม ถือได้ว่าเป็นประโยชน์ต่อสาธารณะทั้งสิ้น ดังนั้น หากมีหนังสือรับรองจากหน่วยงานของรัฐว่า อาคารดังกล่าว สร้างขึ้นมาเพื่อประโยชน์ของรัฐ และรับรองว่าหน่วยงานของรัฐได้ตรวจสอบแบบเบื้องต้นแล้วก็จะเข้าข่าย เป็นอาคารขององค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายที่ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ ซึ่งได้รับการยกเว้นไม่ต้อง ปฏิบัติตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 26 (พ.ศ. 2534)ฯ ส่วนตามนัยข้อ 2 แห่งกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้น อย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ได้กำหนดให้สิ่งก่อสร้างขององค์การ ของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายที่ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ให้ได้รับการยกเว้นไม่อยู่ภายใต้บังคับกฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นว่าด้วยระยะระหว่างอาคารกับอาคารหรือเขตที่ดินของผู้อื่น หรือระหว่างอาคารกับถนน ครอบ ขอบ ทางเท้า หรือที่สาธารณะ มิได้รวมถึงเรื่องความสูงของสิ่งก่อสร้าง

2. เสาไฟฟ้าแรงสูง ที่ดำเนินการโดยหน่วยงานของรัฐถือเป็นอาคารขององค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้น ตามกฎหมายที่ใช้ในกิจการขององค์การหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ จึงได้รับการยกเว้นตามที่กำหนด ไว้ในข้อ 5 (2) แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ 26 (พ.ศ. 2534) ฯ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(ลงชื่อ) นายบัญชา เรือนทิพย์

(นายบัญชา เรือนทิพย์)

วิศวกรวิชาชีพ 8 (วิศวกรรมโยธา)

รักษาราชการแทนในตำแหน่ง

ผู้อำนวยการสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร



ส่วนที่ ๑๖

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการจังหวัดพระนครศรีอยุธยา โทร (มท) 10453/(035) 336543, 336615

ที่ อย 0023/ 107

วันที่ 16 มกราคม 2545

เรื่อง การพิจารณาอนุญาตก่อสร้างเสาโทรคมนาคม

เรียน ผู้อำนวยการสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

ด้วยสำนักงานโยธาธิการจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ได้รับข้อหารือการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 จากอำเภอบางปะอิน ความว่า บริษัท ซี พี ออเรนจ์ จำกัด ซึ่งได้รับสัมปทานจากการสื่อสารแห่งประเทศไทย ก่อสร้างเสาโทรคมนาคม จำนวน 2 แห่ง คือ ตั้งอยู่หมู่ที่ 5 ตำบลบ้านหว้า ความสูง 50.00 เมตร และหมู่ที่ 2 ตำบลหนองจิก ความสูง 30.00 เมตร ซึ่งตั้งอยู่บริเวณที่ 3 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 26 (พ.ศ. 2534) และแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 43 (พ.ศ. 2537) ห้ามก่อสร้างอาคารสูงเกิน 25.00 เมตร รายละเอียดตามหนังสือ ที่ อย 0618/7729 ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2544 ส่งมาด้วยพร้อมบันทึกนี้

ได้พิจารณาตามกฎหมายกระทรวง กำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคาร ตามกฎหมายการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 แล้ว เพื่อให้ถูกต้องและชัดเจน จึงขอหารือดังนี้

1. เป็นอาคารซึ่งต้องจำกัดความสูงไม่เกิน 25.00 เมตร หรือไม่
 2. ตามนัยข้อ 2 แห่งกฎกระทรวงฯ ว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 “ที่ได้รับการยกเว้นไม่อยู่ภายใต้บังคับกับกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นว่าด้วยระยะอาคารกับอาคาร...” จึงขอทราบดังนี้
 - 2.1 การได้รับสัมปทานจาก อสมท. ถือว่าเป็นอาคารของทางราชการ หรือไม่
 - 2.2 การตีความกรณี “ที่ได้รับการยกเว้น...” ที่ถูกต้องหมายความว่าอย่างไร จะรวมระยะความสูงด้วยหรือไม่
 - 2.3 บริเวณอำเภอบางปะอิน วังน้อย บางไทร จะมีการก่อสร้างเสาไฟฟ้าแรงสูงที่มีความสูงเกิน 25.00 เมตร เป็นจำนวนมาก หากจำกัดความสูงก็ส่งดำเนินการไม่ได้ หรือมีวิธีปฏิบัติอย่างไร
- จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้สำนักงานโยธาธิการจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ทราบด้วย เพื่อจะได้แจ้งให้อำเภอบางปะอินทราบต่อไป

(ลงชื่อ) นายเมธาวัฒน์ ศรีวงศ์

(นายเมธาวัฒน์ ศรีวงศ์)

โยธาธิการจังหวัดพระนครศรีอยุธยา



4 มีนาคม 2545

เรื่อง หรือเกี่ยวกับกฎกระทรวงกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดสมุทรสาคร

อ้างถึง หนังสือจังหวัดสมุทรสาคร ที่ สค 0023/15888 ลงวันที่ 28 กันยายน 2544

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดสมุทรสาคร แจ้งว่าเทศบาลตำบลบ้านแพ้วได้ขอหารือเกี่ยวกับการใช้หลักเกณฑ์และอัตราการเก็บค่าธรรมเนียม การตรวจสอบแบบอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 จังหวัดสมุทรสาครจึงขอหารือต่อคณะกรรมการควบคุมอาคาร เพื่อจักได้แจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นถือปฏิบัติต่อไป ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้ประชุมพิจารณาข้อหารือดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่า หลักเกณฑ์การคิดค่าธรรมเนียมในการตรวจแบบแปลนให้เทียบเคียงโดยคิดตามพื้นที่ ซึ่งในกรณีการหล่อคอนกรีตฐานรากและการก่อสร้างโครงสร้างเหล็กเสารับส่งสัญญาณ โทรศัพท์เคลื่อนที่ที่มีความสูงเกินสิบห้าเมตรก็ให้คิดค่าธรรมเนียมตามข้อ 3 (3) แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ.2528)ฯ โดยคิดเฉพาะพื้นที่ฐานบริเวณโดยรอบในอัตราตารางเมตรละ 4 บาท ดังนั้น การคิดค่าธรรมเนียมสำหรับอาคารตามข้อ 1 (4) และ (5) แห่งกฎกระทรวงกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ก็จะต้องคิดค่าธรรมเนียมเทียบเคียงตามกฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ.2528)ฯ โดยเสารับส่งสัญญาณ โทรศัพท์เคลื่อนที่ให้คิดเฉพาะพื้นที่ฐานบริเวณโดยรอบในอัตราตารางเมตรละ 0.50 บาท หรือ 2 บาท หรือ 4 บาท แล้วแต่กรณี

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายเสริมศักดิ์ พงษ์พานิช

(นายเสริมศักดิ์ พงษ์พานิช)

อธิบดีกรมโยธาธิการ

ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร.0 2299 4362



28 กันยายน 2544

เรื่อง หารือเกี่ยวกับกฎกระทรวงกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการ
ควบคุมอาคาร พ.ศ.2542

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

ด้วยจังหวัดสมุทรสาคร ได้รับการสอบถามข้อกฎหมายจากเทศบาลตำบลบ้านแพ้ว เกี่ยวกับการใช้หลักเกณฑ์และอัตราการเก็บค่าธรรมเนียมการตรวจสอบแบบอาคารตามประกาศกระทรวง กำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ.2544 ดังนี้

1. อาคารตาม ข้อ 1 (4) โครงสร้างสำหรับใช้ในการรับส่งวิทยุหรือโทรทัศน์ที่มีความสูงจากระดับฐานของโครงสร้าง ตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป และมีน้ำหนักรวมตั้งแต่ 40 กิโลกรัมขึ้นไป
2. อาคารตาม ข้อ 1 (5) สิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นนอกจาก (1) (2) (3) และ (4) ที่มีความสูงจากระดับฐานตั้งแต่ 10 เมตร ขึ้นไป

จังหวัดสมุทรสาคร ได้พิจารณาเห็นว่าคณะกรรมการควบคุมอาคารมีอำนาจหน้าที่ในการให้คำปรึกษาแนะนำแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นในการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร จึงขอความอนุเคราะห์คำปรึกษาให้กับจังหวัดฯ เพื่อจักได้แจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นถือปฏิบัติต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาผลเป็นประการใดได้โปรดแจ้งให้จังหวัดฯ ทราบต่อไปด้วย
จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายจรัสศักดิ์ เกษณียบุตร

(นายจรัสศักดิ์ เกษณียบุตร)

รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน

ผู้ว่าราชการจังหวัดสมุทรสาคร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. 0 2299 4362

สำนักงานโยธาธิการจังหวัด

โทร. (034) 411163



28 มีนาคม 2545

เรื่อง ขออนุญาตการติดตั้งเสาอากาศและอุปกรณ์
เรียน ผู้อำนวยการกองการโทรศัพท์แห่งประเทศไทย
อ้างอิง หนังสือองค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย ที่ คค 23 ศษท.3/007 ลงวันที่ 18 มกราคม 2545

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทยได้หารือคณะกรรมการควบคุมอาคารว่า การก่อสร้างติดตั้งเสาอากาศและอุปกรณ์ต่าง ๆ บนสถานที่เข้าไม่ว่าจะเป็นการก่อสร้างหรือติดตั้งบนอาคารหรือบนพื้นดิน ซึ่งได้ทำสัญญาเช่าในนามขององค์การโทรศัพท์ฯ และบรรดาทรัพย์สินที่นำมาติดตั้งนั้นเป็นกรรมสิทธิ์ขององค์การโทรศัพท์ฯ ซึ่งนำไปใช้ในการให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่แก่ประชาชนตามหน้าที่ขององค์การโทรศัพท์ฯ ถือเป็นการก่อสร้างอาคารขององค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายที่ใช้ในกิจการขององค์การหรือใช้เพื่อการสาธารณประโยชน์ซึ่งได้รับ การยกเว้นไม่ต้องยื่นคำขออนุญาต ก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามที่กำหนดไว้ ข้อ 1 (3) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ 9 (พ.ศ.2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 หรือไม่ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องหาดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่า การก่อสร้างติดตั้งเสาอากาศและอุปกรณ์ต่าง ๆ บนสถานที่เข้าไม่ว่าจะเป็นการก่อสร้างหรือติดตั้งบนอาคารหรือบนพื้นดิน ซึ่งได้ทำสัญญาเช่าในนามขององค์การโทรศัพท์ฯ และบรรดาทรัพย์สินที่นำมาติดตั้งนั้นเป็นกรรมสิทธิ์ขององค์การโทรศัพท์ฯ ซึ่งนำไปใช้ในการให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่แก่ประชาชนตามหน้าที่ขององค์การโทรศัพท์ฯ ถือว่าเสาอากาศและอุปกรณ์นั้นเป็นอาคารขององค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายที่ใช้ในกิจการขององค์การหรือใช้เพื่อการสาธารณประโยชน์ ตามข้อ 1 วรรคหนึ่ง (3) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 9 (พ.ศ.2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ซึ่งได้รับยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร แต่ต้องแจ้งหรือส่งแบบแปลน แผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนที่กำหนดในกฎกระทรวงว่าด้วยการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขออนุญาต การอนุญาต การต่ออายุ

-ใบอนุญาต

ใบอนุญาต การออกใบรับรอง และการออกใบแทนใบอนุญาตหรือใบแทนใบรับรอง จำนวนสองชุด ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนทำการก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารไม่น้อยกว่าสามสิบวัน และแผนผังบริเวณแบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนนี้นต้องถูกต้อง และเป็นไปตามกฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่นและหรือประกาศรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ด้วย ทั้งนี้ ตามที่บัญญัติไว้ในข้อ 1 วรรคสอง แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 9 (พ.ศ.2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายเสริมศักดิ์ พงษ์พานิช

(นายเสริมศักดิ์ พงษ์พานิช)

อธิบดีกรมโยธาธิการ

ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. 0 2299 4360-1

18 มกราคม 2545

เรื่อง ขอร้องการติดตั้งเสาอากาศและอุปกรณ์

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. ภาพถ่ายสัญญาอนุญาตให้ดำเนินการบริการ โทรศัพท์เคลื่อนที่

2. ภาพถ่ายข้อตกลงต่อท้ายสัญญาอนุญาตฯ (ครั้งที่ 1)

3. ภาพถ่ายตัวอย่างสัญญาเช่าสถานที่จำนวน 1 ฉบับ

ด้วยองค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย ได้ทำสัญญาอนุญาตให้บริษัท แอดวานซ์ อินโฟร์ เซอร์วิส จำกัด (มหาชน) ดำเนินการบริการ โทรศัพท์เคลื่อนที่ CELLULAR MOBILE TELEPHONE มีกำหนดเวลา 25 ปี โดยเริ่มเปิดบริการตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2533 รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย นั้น

ในการก่อสร้างติดตั้งเสาอากาศตลอดจนอุปกรณ์ต่างๆ เพื่อใช้ในการให้บริการ โทรศัพท์เคลื่อนที่ ณ สถานที่ต่าง ๆ ตามวัตถุประสงค์ข้างต้นนั้น หากสถานที่ดังกล่าวมิใช่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท แอดวานซ์ อินโฟร์ เซอร์วิส จะต้องดำเนินการให้องค์การโทรศัพท์ฯ เข้าเป็นผู้เช่าตามสัญญาเช่ากับเจ้าของสถานที่ ผู้ให้เช่า โดยบริษัท แอดวานซ์ อินโฟร์ เซอร์วิส จะเป็นผู้รับผิดชอบในบรรดาค่าเช่าและค่าใช้สอยที่เกิดขึ้นต่อผู้ให้เช่าเอง ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาอนุญาตฯ ข้อ 3 วรรคสอง ซึ่งได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมตามข้อตกลงต่อท้ายครั้งที่ 1 (สิ่งที่ส่งมาด้วย 2) ดังตัวอย่างสัญญาเช่าสถานที่จำนวน 1 ฉบับ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3 ที่แนบมานี้

จากข้อเท็จจริงข้างต้น องค์การโทรศัพท์ฯ ใ้ขอเรียนหาว่า การก่อสร้างติดตั้งเสาอากาศและอุปกรณ์ต่างๆ บนสถานที่เช่า ไม่จะเป็นการก่อสร้างหรือติดตั้งบนอาคารหรือบนพื้นดิน ซึ่งได้ทำสัญญาเช่า ในนามขององค์การโทรศัพท์ฯ และบรรดาทรัพย์สินที่นำมาติดตั้งนั้นเป็นกรรมสิทธิ์ขององค์การ โทรศัพท์ฯ ซึ่งนำไปใช้ในการให้บริการ โทรศัพท์เคลื่อนที่แก่ประชาชนตามหน้าที่ขององค์การ โทรศัพท์ฯ ถือเป็นการก่อสร้างอาคารขององค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายที่ใช้ในการขององค์การหรือใช้เพื่อสาธารณะประโยชน์ ซึ่งได้รับการยกเว้นไม่ต้องยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างหรือคิดแปลงอาคารตามที่กำหนดไว้ข้อ 1 (3) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ 9 (พ.ศ.2528) ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2532 หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและแจ้งให้ทราบเพื่อถือเป็นแนวปฏิบัติต่อไป จักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายชัยเชวง กฤตยาคม

กองผลประโยชน์ที่ 1

(นายชัยเชวง กฤตยาคม)

โทร. 0-2

ผู้ช่วยผู้อำนวยการองค์การ โทรศัพท์แห่งประเทศไทย

โทรสาร 0-2

ทำการแทนผู้อำนวยการองค์การ โทรศัพท์แห่งประเทศไทย



8 พฤศจิกายน 2545

เรื่อง การก่อสร้างสถานฐานโครงสร้างเคลื่อนที่
เรียน นายกเทศมนตรีตำบลกุเวง
อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลตำบลกุเวง ที่ ขก 6101/631 ลงวันที่ 28 ตุลาคม 2545

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลกุเวงได้ขอหารือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร เกี่ยวกับหลักเกณฑ์และแนวทางการปฏิบัติในการตรวจพิจารณาและการอนุญาตก่อสร้างสถานฐานโครงสร้างเคลื่อนที่ (เสาโครงสร้างเหล็กใต้ดินเสารับส่งสัญญาณโทรทัศน์) ว่า เสาอาคาร Tower Self Support ถือว่าเป็นอาคารหรือไม่และมีหลักเกณฑ์การตรวจพิจารณาอนุญาตอย่างไร และจะต้องพิจารณาตามกฎหมายว่าด้วยอาคาร พ.ศ. 2543)ฯ ข้อ 44 ด้วยหรือไม่ รวมทั้งหลักเกณฑ์ในการคิดค่าธรรมเนียมดังรายละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นดังนี้

1. การก่อสร้างโครงเหล็กเสารับส่งสัญญาณโครงสร้างเคลื่อนที่ลักษณะ Tower Self Support ที่มีความสูงจากระดับฐานของโครงสร้างนั้นตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป และมีน้ำหนักรวมตั้งแต่ 40 กิโลกรัมขึ้นไปเป็น "อาคาร" ตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 และผู้คอนเทนเนอร์สำหรับใช้เก็บเครื่องมือซึ่งมีโครงสร้างฐานราก และเสาสำหรับติดตั้งผู้ คอนเทนเนอร์และบุคคลสามารถไร้สายได้เข้าข่ายเป็น "อาคาร" ตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติควบคุม อาคาร พ.ศ. 2522
2. ในการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างเสารับส่งสัญญาณ โครงสร้างเคลื่อนที่ที่เป็นอาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องตรวจพิจารณาอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เช่น ระหว่างจากอาคารอื่นให้ปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ และข้อ 2 แห่งกฎกระทรวงกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544
3. สำหรับหลักเกณฑ์การคิดค่าธรรมเนียมในการตรวจแบบแปลนให้เทียบเคียงโดยคิดตามพื้นที่ซึ่งในกรณีการหล่อคอนกรีตฐานรากและการก่อสร้างโครงเหล็กเสารับส่งสัญญาณ โครงสร้างเคลื่อนที่ที่มีความสูงเกินสิบห้าเมตรก็ให้คิดค่าธรรมเนียมตามข้อ 3 (3) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2528)ฯ โดยคิดเฉพาะพื้นที่ฐานบริเวณโดยรอบในอัตราตารางเมตรละ 4 บาท

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์
(นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์)

นายช่างใหญ่ ด้านควบคุมอาคาร รักษาราชการแทน
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร



28 ตุลาคม 2545

เรื่อง การก่อสร้างสถานีสานโตรศัพทเคลื่อนที่

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุม และตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบแปลนก่อสร้างสถานีสานโตรศัพทเคลื่อนที่ จำนวน 1 ชุด

ด้วยเทศบาลตำบลภูเวียง อำเภอภูเวียง จังหวัดขอนแก่น ได้รับการยื่นเรื่องคำขออนุญาตก่อสร้างสถานีสานโตรศัพทเคลื่อนที่ (เสาโทรศัพทเหล็กเพื่อใช้เป็นเสารับส่งสัญญาณ โทรคมนาคม) ตามรายละเอียดสิ่งที่ส่งมาด้วย แต่เทศบาลตำบลภูเวียงเป็นเทศบาลจัดตั้งใหม่ ยังไม่ทราบหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติในการตรวจพิจารณาการอนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าวที่ถูกต้อง ชัดเจนตามกฎหมายกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 จึงขอคำแนะนำปรึกษาหารือยังผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร เกี่ยวกับการอนุญาตก่อสร้างอาคารของบริษัท ทีเอ ออเรนจ์ จำกัด ดังนี้

1. เสาอากาศ Tower Self support ถือว่าเป็นอาคารหรือไม่ และมีหลักเกณฑ์การตรวจพิจารณาอนุญาตอย่างไร เช่น ระยะร่นอาคาร ที่ว่าง แนวอาคาร เสาอากาศสูง 42.00 เมตร ต้องมีที่ว่างโดยรอบ 6 เมตรหรือไม่ และอยู่ใกล้ถนนสาธารณะ ความสูงต้องไม่เกิน 2 เท่า ของระยะร่นจากจุดนั้นถึงแนวเขตทางด้านตรงข้าม ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 44 ด้วยหรือไม่ และหลักเกณฑ์ในการคิดค่าธรรมเนียมตรวจสอบแบบแปลนคืออะไร ในอัตราเท่าใด

ฉะนั้น เทศบาลตำบลภูเวียง จึงขอคำแนะนำปรึกษา เพื่อใช้เป็นหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติในการตรวจพิจารณา การอนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดกรุณาแจ้งให้เทศบาลตำบลภูเวียงทราบด้วย จักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ)

นางภัทรา นันทิเกียรติ

(นางภัทรา นันทิเกียรติ)

นายกเทศมนตรีตำบลภูเวียง



10 มิถุนายน 2545

เรื่อง การก่อสร้างอาคารเสื่ออากาศชนิด Self Support

เรียน นายกเทศมนตรีนครสมุทรสาคร

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลนครสมุทรสาคร ที่ สค 52004/1884 ลงวันที่ 23 สิงหาคม 2544

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครสมุทรสาครได้หาหรือคณะกรรมการควบคุมอาคาร เกี่ยวกับหลักเกณฑ์การอนุญาตก่อสร้างอาคารเสื่ออากาศของบริษัท แอควานซ์อินโฟร เซอร์วิส ดังนี้

1. เสื่ออากาศ Self Support ถือว่าเป็นอาคารหรือไม่ และมีหลักเกณฑ์การตรวจพิจารณาอย่างไร เช่น ระยะร่นอาคาร ที่ว่าง แนวอาคาร เสื่ออากาศสูง 37 เมตร ต้องมีที่ว่างโดยรอบ 6 เมตร หรือไม่ และอยู่ใกล้ถนนสาธารณะ ความสูงต้องไม่เกิน 2 เท่าของระยะร่นจากจุดนั้นถึงแนวเขตทางด้านตรงข้าม ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 44 ด้วยหรือไม่

2. ในการก่อสร้างเสื่ออากาศ Self Support จำเป็นหรือไม่ที่จะต้องแจ้งหรือขออนุญาตติดตั้งเครื่องรับส่งสัญญาณจากทางกระทรวงคมนาคมหรือหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง

3. การป้องกันอันตรายที่อาจเกิดแก่อาคารข้างเคียง หน่วยงานใดเป็นผู้รับผิดชอบและมีมาตรการป้องกันอย่างไร

4. ผลที่เกิดขึ้นหรืออันตรายจากคลื่นความถี่เสื่ออากาศต่อร่างกาย สมอง และภาวะการเจริญเติบโตของเด็กใครเป็นผู้รับผิดชอบ

ดังกล่าวละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องหรือดังกล่าว โดยมีนายธนศักดิ์ จันทร์อัมพร หัวหน้าฝ่ายแบบแผนและก่อสร้าง 7 เทศบาลนครสมุทรสาครเป็นผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่น เข้าร่วมประชุมชี้แจงรายละเอียดข้อเท็จจริง แล้วมีความเห็น ดังนี้

1. การหล่อคอนกรีตฐานรากและการก่อสร้างโครงสร้างหลักเสารับส่งสัญญาณโทรศัพท์เคลื่อนที่ที่มีความสูงจากระดับฐานของโครงสร้างนั้นตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป และมีน้ำหนักรวมตั้งแต่ 40 กิโลกรัมขึ้นไป เป็น "อาคาร" ตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

พ.ศ.2544 โดยหลักเกณฑ์ในการพิจารณาเสาอากาศที่เป็นอาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องตรวจพิจารณา อนุญาตก่อสร้างอาคารให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร โดยถือปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543)ฯ และข้อ 2 แห่งกฎกระทรวงกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ.2544 และกฎกระทรวงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ส่วนกรณีเสาอากาศมีความสูง 37 เมตร ไม่ต้องมีที่ว่างโดยรอบ 6 เมตร

2. ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคารเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และให้แจ้งคำเตือนไว้ไว้ในใบอนุญาตว่าเจ้าของอาคารยังคงมีหน้าที่ต้องขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารนั้นตามกฎหมายอื่นในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไปด้วย ส่วนจะต้องแจ้งกรมการวางถนนนามหรือหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้องหรือไม่นั้น เทศบาลนครสอบถามกระทรวงคมนาคมหรือหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง

3. การป้องกันอันตรายที่อาจเกิดแก่อาคารข้างเคียงในเรื่องการก่อสร้างอาคาร ให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการก่อสร้างตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ฉบับที่ 4 (พ.ศ.2526) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 โดยเทศบาลฯ จะต้องเป็นผู้รับผิดชอบในการดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

4. ผลที่เกิดขึ้นหรืออันตรายจากคลื่นความถี่เสาอากาศรบกวนทาง สมอ และภาวะการเจริญเติบโตของเด็กใครเป็นผู้รับผิดชอบ กรณีนี้มิใช่เป็นการขอคำปรึกษาแนะนำของเจ้าพนักงานท้องถิ่นในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร คณะกรรมการควบคุมอาคารจึงไม่สามารถให้ความเห็นได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายเสริมศักดิ์ พงษ์พานิช

(นายเสริมศักดิ์ พงษ์พานิช)

อธิบดีกรมโยธาธิการ

ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. 0 2299 4362



23 สิงหาคม 2544

เรื่อง การก่อสร้างอาคารเสาศาภาษนิก Self Support

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบแปลนเสาศาภาษและผังบริเวณ จำนวน 2 แผ่น

ด้วยบริษัท แอดวานซ์ อินโฟร์ เซอร์วิส จำกัด (มหาชน) ประสงค์ติดตั้งอุปกรณ์เสาศาภาษนิก Self Support ความสูง 37 เมตร และอาคารสำหรับติดตั้งอุปกรณ์ตามแบบแปลน (สิ่งที่ส่งมาด้วย) และนางนภาพร บุชรานนท์ ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารบ้านพักอาศัย 2 ชั้น พื้นที่ประมาณ 2,000 ตารางเมตร ติดกับแปลง ที่บริษัทแอดวานซ์ อินโฟร์ เซอร์วิส ก่อสร้างเสาศาภาษ สอบถามเกี่ยวกับ หลักเกณฑ์การอนุญาตก่อสร้าง อาคารเสาศาภาษ และความรับผิดชอบอันอาจ เกิดแก่อาคารข้างเคียง รวมถึงอันตรายจากคลื่นความถี่ต่อร่างกาย, สมอ, ภาวะการเจริญเติบโตของเด็ก

เทศบาลนครสมุทรสาครจึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร ดังนี้

1. อาคารเสาศาภาษ Self Support ถือว่าเป็นอาคารหรือไม่ และมีหลักเกณฑ์การตรวจพิจารณาอย่างไร เช่น ระยะร่นอาคาร, ที่ว่าง, แนวอาคาร, อาคารเสาศาภาษสูง 37 เมตร ต้องมีที่ว่างโดยรอบอาคาร 6 เมตรหรือไม่ และอาคารอยู่ใกล้ถนนสาธารณะ ความสูงของอาคารต้องไม่เกิน 2 เท่าของระยะร่นจากจุดนั้นถึงแนวเขตทางด้านตรงข้ามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 44 ด้วยหรือไม่ (ฎีกาที่ 618/2529 ดังหลักพร้อมฐานคอนกรีตรองรับสร้างขึ้นเพื่อใช้บรรจุก๊าซ แสดงว่าเป็นสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับใช้สอย ต้องถือว่าถึงก่อสร้างดังกล่าวเป็นอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 4)
2. ในการก่อสร้างเสาศาภาษ Self Support จำเป็นหรือไม่ว่าจะต้องแจ้งหรือขออนุญาตติดตั้งเครื่องรับส่งสัญญาณจากทางกระทรวงคมนาคมหรือหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง
3. การป้องกันอันตรายที่อาจเกิดแก่อาคารข้างเคียง หน่วยงานใดจะเป็นผู้รับผิดชอบและมีมาตรการป้องกันอย่างไร
4. ผลที่เกิดขึ้นหรืออันตรายจากคลื่นความถี่เสาศาภาษต่อร่างกาย สมอ และภาวะการเจริญเติบโตของเด็กใครเป็นผู้รับผิดชอบ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาตอบข้อหารือ เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติของเทศบาลต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายสุชาติ ไบสมุทร

(นายสุชาติ ไบสมุทร)

นายกเทศมนตรีนครสมุทรสาคร

กองช่าง

โทร. 034-423021



4 มีนาคม 2545

เรื่อง หารือและพิจารณาข้อกฎหมายตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
เรียน ประธานกรรมการบริหารองค์การบริหารส่วนตำบลธัญญา
อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลธัญญา ที่ ภก 71803/1205 ลงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2544

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลธัญญา ได้หารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณี
องค์การบริหารส่วนตำบลธัญญาได้รับใบรับแจ้งขอก่อสร้างโดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงาน
ท้องถิ่น ตามมาตรา 39 ทวิ จากห้างสรรพสินค้าเทสโก้โลดิสซึ่งได้เปิดกิจการแล้วและอาคารเดิมมีพื้นที่
19,585 ตารางเมตร ต่อมาได้ขยายโครงการโดยก่อสร้างอาคารต่อออกไปมีพื้นที่ 12,436 ตารางเมตร ซึ่งมีการ
เชื่อมอาคารทั้ง 2 หลัง โดยมีหลังคาปกคลุมเข้าด้วยกันบางส่วน จึงขอหารือ ดังนี้

1. ในกรณีเช่นนี้ถือว่าห้างเทสโก้โลดิส ตัดแปลงหรือก่อสร้างอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการ
ควบคุมอาคาร

2. ตามข้อ 48 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) กำหนดว่าการก่อสร้างอาคารใกล้อาคาร
อื่นในที่ดินเจ้าของเดียวกัน พื้นหรือผนังอาคารสำหรับอาคารสูงไม่เกิน 9 เมตร ต้องห่างอาคารอื่น ไม่น้อยกว่า
4 เมตร และสำหรับอาคารที่สูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ต้องห่างอาคารอื่นไม่น้อยกว่า 6 เมตร กรณีนี้
ห้างเทสโก้โลดิสจะต้องปฏิบัติตามหรือไม่ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาแล้วมีความเห็น ดังนี้

1. อาคารเดิมของห้างเทสโก้โลดิสมีพื้นที่ 19,585 ตารางเมตร ต่อมาได้ขยายโครงการออกไป
โดยมีการเชื่อมอาคารทั้ง 2 หลัง ด้วยหลังคาปกคลุมเข้าด้วยกันบางส่วน จึงถือว่าเข้าข่ายเป็นการตัดแปลงอาคาร
เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงต่อเติม เพิ่ม ขยาย ซึ่งมีลักษณะขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วนของอาคารหรือ
ส่วนต่าง ๆ ของอาคารซึ่งก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิม

2. ข้อ 48 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) กำหนดให้ใช้บังคับเฉพาะการก่อสร้างอาคาร
เท่านั้นมิได้รวมถึงการตัดแปลงอาคารแต่อย่างใด ดังนั้น กรณีที่หารือมานี้จึงไม่ต้องนำข้อ 48 แห่งกฎกระทรวง
ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) มาใช้บังคับ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายเสริมศักดิ์ พงษ์พานิช
 (นายเสริมศักดิ์ พงษ์พานิช)

อธิบดีกรมโยธาธิการ

ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. 0 2299 4360-1



30 พฤศจิกายน 2544

เรื่อง หารือและพิจารณาข้อกฎหมายตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. แปลน จำนวน 1 ฉบับ

2. รูปตัด จำนวน 1 ฉบับ

ด้วยองค์การบริหารส่วนตำบลลำนานได้รับใบรับแจ้งขอก่อสร้างโดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา 39 ทวิ ซึ่งห้างเทศโก้ไค้ดัดมีอาคารเดิมพื้นที่ 19,585 ตารางเมตร และได้เปิดดำเนินการแล้ว ต่อมาได้ขยายโครงการโดยการก่อสร้างอาคารขึ้นใหม่อีก 1 อาคาร มีพื้นที่ 12,436 ตารางเมตร (ตามแบบแปลน) ซึ่งมีการเชื่อมอาคารทั้ง 2 หลัง โดยมีหลังคาปกคลุมเข้าด้วยกันบางส่วน

องค์การบริหารส่วนตำบลลำนาน จึงเรียนมาเพื่อขอให้คณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณาข้อหารือให้องค์การบริหารส่วนตำบลลำนานทราบ และถือปฏิบัติให้ถูกต้องเป็นแนวทางเดียวกัน ดังนี้

1. ในกรณีห้างเทศโก้ไค้ดัดซึ่งมีอาคารเดิมอยู่เดิมมีพื้นที่ 19,585 ตารางเมตร ต่อมาได้ขอตัดแปลงอาคารเพิ่มมีพื้นที่ 12,436 ตารางเมตร ในทางปฏิบัติให้องค์การบริหารส่วนตำบลลำนานพิจารณาว่าเป็นการตัดแปลงหรือก่อสร้างให้ถูกต้อง ตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร

2. ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (2543) ข้อ 48 กล่าวว่าในการก่อสร้างอาคารใกล้เคียงอาคารอื่นในที่ดินเจ้าของเดียวกัน พื้นหรือผนังอาคารสำหรับอาคารสูงไม่เกิน 9 เมตร ต้องห่างอาคารอื่นไม่น้อยกว่า 4 เมตร และสำหรับอาคารที่สูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ต้องห่างอาคารอื่นไม่น้อยกว่า 6 เมตร กรณีของห้างเทศโก้ไค้ดัดจะต้องถือปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 48 หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายออมสิน อภิชาติตระกูล

(นายออมสิน อภิชาติตระกูล)

ประธานกรรมการบริหารองค์การบริหารส่วนตำบลลำนาน

ที่ มท 0818/3923



กรมโยธาธิการ

ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท

กทม. 10400

25 กุมภาพันธ์ 2544

เรื่อง หาวิธีแนวทางปฏิบัติการควบคุมอาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีนครอุดรธานี

อ้างถึง หนังสือเทศบาลนครอุดรธานี ที่ อด 52004/4316 ลงวันที่ 11 ตุลาคม 2544

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครอุดรธานี ได้หาวิธีคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีที่มีผู้มาขึ้นเรื่องขอสร้างรั้ว ก.ศ.อ. สูงเกิน 1.50 เมตร ซิดเขตลำห้วยสาธารณะ จึงขอเรียนหาวิธีแนวทางปฏิบัติในการพิจารณาอนุญาตเรื่องแนวอาคารตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ว่าจะพิจารณาอนุญาตอย่างไร ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า การขออนุญาตก่อสร้างรั้ว สามารถขออนุญาตก่อสร้างซิดเขตลำห้วยสาธารณะได้โดยไม่ต้องร่นแนวรั้ว ทั้งนี้ ตามข้อ 42 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายเสริมศักดิ์ พงษ์พานิช

(นายเสริมศักดิ์ พงษ์พานิช)

อธิบดีกรมโยธาธิการ

ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. 0 2299 4360-1



11 ตุลาคม 2544

เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติการควบคุมอาคาร
เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

ตามกฎกระทรวงฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม พ.ศ. 2544 กำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นเป็นอาคาร ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 โดยกำหนดใน (3) ให้กำแพงกันดินหรือกำแพงกันน้ำ ที่ต้องรับความดันของดินหรือน้ำที่มีความสูง ตั้งแต่ 1.50 เมตร ขึ้นไป ถือว่าเป็นอาคาร และตามข้อ 42 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ระบุว่า หากอาคารก่อสร้างใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คูคลอง ลำธาร หรือลำห้วย ต้องถอยร่นแนวอาคารตามหลักเกณฑ์ดังนี้

1. ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะ กว้างน้อยกว่า 10.00 เมตร ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร
2. ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะ กว้างตั้งแต่ 10.00 เมตรขึ้นไป ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร

จากข้อมูลดังกล่าว บัดนี้มีผู้มาขึ้นขอสร้างรั้ว ค.ส.ก. สูงเกิน 1.50 เมตร ซิดเซดห้วยสาธารณะ จึงขอเรียนหารือแนวทางปฏิบัติในการพิจารณาอนุญาตแนวอาคาร ตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ. 2543 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้หรือไม่ประการใด โดยขอความกรุณาแจ้งให้เทศบาลนครอุดรธานีทราบ เพื่อถือปฏิบัติต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายอิทธิพล ศรีวัฒน์สุวรรณ

(นายอิทธิพล ศรีวัฒน์สุวรรณ)

เทศมนตรี ทำการแทน

นายกเทศมนตรีนครอุดรธานี

ส่วนควบคุมอาคารและผังเมือง

สำนักการช่าง

โทร. (042) 325176 - 85 ต่อ 605



22 พฤษภาคม 2545

เรื่อง การขอสร้างตึกแถว

เรียน นายศักดา พุกภัยบรรพพงศ์

ตามที่ท่านได้มีหนังสือหรือเรื่องการขออนุญาตก่อสร้างตึกแถว จำนวน 2 ห้อง แต่มีปัญหาเนื่องจากกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกมาใช้บังคับ จึงทำให้ไม่สามารถก่อสร้างได้ จึงขอหารือเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคารต่อคณะกรรมการควบคุมอาคารพร้อมทั้งแนบเอกสารมาประกอบการพิจารณาด้วย โดยขอให้พิจารณาแต่ละกรณีดังต่อไปนี้ว่าจะสามารถกระทำได้หรือไม่

1. การขออนุญาตก่อสร้างตึกแถว จำนวน 2 คูหา ความกว้าง 8.00 เมตร บนที่ดินทั้ง 2 แปลง
 2. การขออนุญาตก่อสร้างตึกแถว ความกว้าง 7.50 เมตร โดยเว้นระยะห่าง 0.50 เมตร จากอาคารเดิมที่มีความยาว 36 เมตร โดยใช้ฝาร่วมกับอีกด้านหนึ่ง
 3. การขออนุญาตก่อสร้างตึกแถว ความกว้าง 7.00 เมตร โดยเว้นระยะห่างจากอาคารทั้ง 2 ด้าน ๗ เมตร 0.50 เมตร
 4. การขออนุญาตก่อสร้างตึกแถว ความกว้าง 6.00 เมตร โดยเว้นระยะห่างจากอาคารเดิมที่มีความยาว 36 เมตร จำนวน 2.00 เมตร
- และขอให้คณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณาอนุมัติการก่อสร้างดังกล่าว ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาแล้วมีความเห็น ดังนี้

1. การขออนุญาตก่อสร้างตึกแถว จำนวน 2 คูหา ความกว้าง 8.00 เมตร ตาม 1 ไม่สามารถกระทำได้เนื่องจากข้อ 4 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ได้บัญญัติความไว้ดังนี้ "ห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถวจะสร้างต่อเนื่องกันได้ไม่เกินสิบคูหา และมีความยาวของอาคารแถวหนึ่ง ๆ รวมกันไม่เกิน 40 เมตร โดยวัดระหว่างจุดศูนย์กลางของการเสาแรกถึงจุดศูนย์กลางของเสาสุดท้าย ไม่ว่าจะเป็นเจ้าของเดียวกันและใช้โครงสร้างเดียวกันหรือแยกกันก็ตาม" ดังนั้น การขออนุญาตก่อสร้างตึกแถวที่มีความยาวรวมเกิน 40 เมตร จึงไม่สามารถกระทำได้

2. การขออนุญาตก่อสร้างตาม 2 และ 3 และ 4 โดยเว้นระยะห่าง 0.50 เมตร และ 2 เมตร จากคิกแถว ด้านที่มีความยาว 36 เมตร ไม่สามารถกระทำได้นี้เนื่องจากข้อ 34 วรคสีแห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ ได้บัญญัติความไว้ดังนี้ “ห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างติดต่อกันไม่ถึงสิบคูหา หรือมีความยาวรวมกันไม่ถึง 40 เมตร แต่มีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวที่กว้างน้อยกว่า 4 เมตร ไม่ให้ถือเป็นที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว แต่ให้ถือว่าห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างต่อเนื่องเป็นแถวเดียวกัน” ประกอบกับข้อ 4 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ ดังนั้น การเว้นระยะห่าง 0.50 เมตร และ 2 เมตร จากคิกแถวเดิม ไม่ถือว่าเป็นที่ว่างระหว่างแถวให้ถือว่าห้องแถวต่อเนื่องกัน โดยมีความยาวรวมไม่เกิน 40 เมตร

อนึ่ง ตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มิได้ให้อำนาจคณะกรรมการควบคุมอาคารในการพิจารณา อนุญาตการก่อสร้างอาคาร โดยอำนาจหน้าที่ดังกล่าวเป็นของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ดังนั้นคณะกรรมการควบคุมอาคารจึงไม่สามารถอนุมัติการก่อสร้างให้กับท่านตามที่ขอมาได้ สำหรับผลกระทบจากการประกาศใช้บังคับกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ สำหรับอาคารเก่าหรือการก่อสร้างอาคารที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยๆ ไว้แล้วนั้น กรมโยธาธิการได้รับทราบข้อมูลแล้ว ขณะนี้อยู่ระหว่างการพิจารณาแก้ไข ปรับปรุง และจะนำประเด็นปัญหานี้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
(ลงชื่อ) นายบัญชา เรือนทิพย์
(นายบัญชา เรือนทิพย์)
วิศวกรวิชาชีพ 8 (วิศวกรรมโยธา)
รักษาราชการแทนในตำแหน่ง

ผู้อำนวยการสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

1631/5-6 ด.เนรมิต ต.ท่าวัง อ.เมือง จ.นครศรีธรรมราช 80000 โทร.075-356190

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร กรมโยธาธิการ

เรื่อง การขอสร้างดึกแถว

ถึงที่ส่งมาด้วย เอกสารประกอบการพิจารณา และขอความเห็นใจ

ข้าพเจ้าเป็นเจ้าของที่ดิน 2 แปลง แปลงที่ 404, 405 ตามผังเทศบาล ต้องการสร้างดึกแถวในที่ดิน 2 แปลงนี้ แต่เกิดปัญหาที่กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) จึงจดหมายมาเพื่อพิจารณาและขอความเห็นใจ บนพื้นฐานของหลักการและเหตุผล

ที่ดินทั้ง 2 แปลงนี้ มารดาของข้าพเจ้าซื้อเมื่อปี 2518 เป็นชื่อพี่ชาย นายนิพัทธ์ เถาหาริติก (ปัจจุบันนามสกุล พงกนบวรพงศ์) โดยการซื้อได้กู้เงินจาก ธ.นครหลวงไทย จก. และเป็นหนี้ธนาคารโดยตลอดจนถึงปัจจุบัน

ปี 2535 นายนิพัทธ์ โอนที่ดินแปลงหนึ่งให้กับนายนิพนธ์ พงกนบวรพงศ์ (พี่ชาย) โดยยังคงเป็นหนี้ธนาคารอยู่เช่นเดิมทั้ง 2 แปลง

ปี 2543 จากสภาวะเศรษฐกิจถดถอย และผลกระทบจากเศรษฐกิจฟองสบู่ ทำให้ครอบครัวข้าพเจ้าทั้งหมดมีภาวะหนี้สินรวมทุกคน เพิ่มขึ้นจากเดิมมาก ทำให้ตัวข้าพเจ้าต้องเข้ามารับภาระหนี้เพิ่ม และรับโอนที่ดิน 2 แปลงนี้ จากพี่ชายทั้งสองคน คือ นายนิพัทธ์ และนิพนธ์ พงกนบวรพงศ์ โดยที่ตัวข้าพเจ้าเองก็มีหนี้ธนาคารเดิมอยู่แล้ว เมื่อรวมภาระหนี้ใหม่จากพี่ชายทั้งสองคน (เพื่อไม่เกิดภาวะ NPL ค่อพี่ชาย) ทำให้ปัจจุบันข้าพเจ้าเองต้องกู้ธนาคารรวม ประมาณ 9 ล้านบาท

สภาวะแวดล้อมของที่ดิน 2 แปลงนี้ ตั้งแต่ซื้อเมื่อ พ.ศ. 2518 อยู่ในสภาวะเงียบ ไม่สามารถทำการค้าได้มาตลอด รวมถึงอาคารที่สร้างแล้วของข้างเคียงก็มีการเปลี่ยนกิจการ และเจ้าของที่ดินมาเสมอ จนในปี 2544 กลางปี บริเวณนี้มีการเคลื่อนไหวทางตลาดมีแนวโน้มดีขึ้น ทำให้ข้าพเจ้ามีความคิดที่จะลงทุนเพิ่ม (ทั้งที่ตัวข้าพเจ้ามีหนี้สินเดิมมากอยู่แล้ว) เพื่อกระตุ้นตลาดให้มีอาคารพาณิชย์ (ดึกแถว) ต่อเนื่องกัน เพื่อความเจริญของพื้นที่นี้ และข้าพเจ้าเองจะได้รับประโยชน์เพื่อมาลดหนี้สิน และไม่เกิดภาวะ NPL

ด้วยหลักการและเหตุผลดังกล่าวเบื้องต้น ข้าพเจ้าจึงส่งเรื่องให้คณะกรรมการควบคุมอาคาร กรมโยธาธิการ พิจารณาเรื่องโดยขอความเห็นใจและความกรุณาต่อเจ้าของที่ดินเป็นอย่างยิ่ง ในการอนุมัติการก่อสร้างครั้งนี้

-ข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าขออนุมัติการก่อสร้างให้พิจารณา ดังนี้.-

1. ขอสรางตึกแถวเต็ม 8 เมตร บนที่ดินทั้ง 2 แปลง
2. ขอสรางตึกแถวเต็ม 7.50 เมตร โดยเว้นห่างจากอาคารเก่าด้าน 36 เมตร เป็นจำนวน 0.50 เมตร และใช้ฝาร่วมอีกด้านหนึ่ง
3. ขอสรางตึกแถวเต็ม 7.00 เมตร โดยเว้นห่างจากอาคารทั้ง 2 ด้าน ๆ ละ 0.50 เมตร
4. ขอสรางตึกแถวเต็ม 6.00 เมตร โดยเว้นห่างจากอาคารด้าน 36 เมตร เป็นจำนวน 2.00 เมตร

ข้าพเจ้าหวังเป็นอย่างยิ่งว่า ท่านคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรมโยธาธิการ จะพิจารณาอนุญาตหลักกรรมและเหตุผล เพื่อสิทธิส่วนบุคคลของเจ้าของที่ดิน และเพื่อประโยชน์ในการใช้ที่ดินย่านการค้าที่มีอนาคต เพื่อเสริมธุรกิจโดยรวมของตลาดพื้นที่และพื้นฐานความปลอดภัยจากอัคคีภัย

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) นายศักดิ์ พุกนัมนรพงศ์

(นายศักดิ์ พุกนัมนรพงศ์)

หมายเหตุ นอกเหนือจากข้างต้น เป็นไปได้หรือไม่ว่า เมื่อกฎกระทรวงเกิดปัญหาในการพิจารณาเช่น เหตุผลและหลักการดังกล่าวนี้ กฎกระทรวงอาจจะมีการแก้ไขเพิ่มเติม เพื่อความเป็นธรรม บนพื้นฐานความปลอดภัยและเหมาะสมของแต่ละพื้นที่ หากกฎกระทรวงมีแนวโน้มเช่นนี้ ข้าพเจ้าสามารถติดตามได้อย่างไร เพื่อการตัดสินใจในการแก้ไขปัญหาให้ถูกต้องและทันเวลา



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาหาร กลุ่มงานวิชาการ โทร.0 2299 4360-1

ที่ มท 0818/ 1104 วันที่ 22 พฤษภาคม 2545

เรื่องหารือเกี่ยวกับพระราชบัญญัติควบคุมอาหาร พ.ศ.2522

เรียน โยธาธิการจังหวัดเพชรบุรี

ตามที่สำนักงานโยธาธิการจังหวัดเพชรบุรี ได้มีบันทึก คำนวณที่ชุด ที่ พบ 0023/363 ลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2545 หรือสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาหารเกี่ยวกับอาคารที่ก่อสร้างก่อนกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ บังคับใช้โดยมิได้รับอนุญาตและจะยื่นขออนุญาตภายหลังที่กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ มีผลบังคับใช้แล้วจะต้องใช้กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ ในการพิจารณาอนุญาตด้วยหรือไม่ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคารขอเรียนว่า ได้เสนอเรื่องหารือดังกล่าวให้คณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณาโดยมี นายวิษณุ อยู่ดี สถาปนิก 7 สำนักงานโยธาธิการจังหวัดเพชรบุรี เป็นผู้แทนโยธาธิการจังหวัดเพชรบุรีเข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงรายละเอียดข้อเท็จจริงแล้วมีความเห็นว่า เรื่องที่หารือมานั้นเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งตามขั้นตอนของกฎหมายแล้ว และมีการยื่นอุทธรณ์คำสั่งนั้น ซึ่งเป็นการยื่นอุทธรณ์ที่ล่วงเลยระยะเวลาที่จะอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ทำให้ประเด็นที่จะอุทธรณ์ตกไปจึงไม่เป็นประเด็นที่จะพิจารณาอุทธรณ์แล้ว คณะกรรมการควบคุมอาคารจึงไม่พิจารณาให้ความเห็นในเรื่องหารือดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(ลงชื่อ) นายบัญชา เรือนทิพย์

(นายบัญชา เรือนทิพย์)

วิศวกรวิชาชีพ 8 (วิศวกรรมโยธา)

รักษาราชการแทนในตำแหน่ง

ผู้อำนวยการสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร



ส่วนที่ ๓

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการจังหวัดเพชรบุรี ฝ่ายวิชาการ โทร.427189-90 FAX 426313

ที่ พบ 0023/ 363

วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2545

เรื่อง การเกี่ยวกับ พรบ.ควบคุมอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

ตามที่ สำนักงานโยธาธิการจังหวัดเพชรบุรีได้หารือสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคารว่า หอพักจะหมายถึงความรวมถึงอาคารเพื่อกิจการพาณิชย์กรรมหรือไม่ เพื่อเป็นข้อมูลในการพิจารณาอุทธรณ์ ซึ่งมีรายละเอียดตามบันทึก ที่ พบ.0023/288 ลงวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2545 นั้น

เนื่องจากขณะนี้เวลาในการพิจารณาอุทธรณ์ของคณะกรรมการฯ ใกล้ครบกำหนดแล้ว คณะกรรมการฯ มีความจำเป็นต้องทราบข้อมูลดังกล่าว จึงขอความอนุเคราะห์ช่วยเร่งรัดตอบข้อหารือด้วย

อนึ่ง ได้มีข้อหารือเพิ่มเติมว่า อาคารที่ก่อสร้างก่อนกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 บังคับใช้แล้วตรวจพบ และขออนุญาตในภายหลังจะใช้กฎกระทรวงฉบับที่ 55 บังคับใช้ด้วยหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาตอบข้อหารือทั้งสองด้วย และขอขอบคุณในความอนุเคราะห์

(ลงชื่อ)

นางสาวศิระภา วาระเลิศ

(นางสาวศิระภา วาระเลิศ)

โยธาธิการจังหวัดเพชรบุรี



30 เมษายน 2545

เรื่อง ขอรื้อเกี่ยวกับกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมอาคาร ฉบับที่ 55
 เรียน นายสุรศักดิ์ หาญภักดี
 อ้างถึง หนังสือของนายสุรศักดิ์ หาญภักดี ลงวันที่ 27 ธันวาคม 2544

ตามหนังสือที่อ้างถึง นายสุรศักดิ์ หาญภักดี ขอรื้อกรมโยธาธิการ เพื่อทำความเข้าใจในข้อกฎหมายเกี่ยวกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ตามข้อ 34 วรรคสอง ว่าด้วยที่ว่างภายนอกอาคารกำหนดไว้ว่า

“ห้องแถว หรือตึกแถว ต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร เพื่อใช้ติดต่อกัน โดยไม่ให้มีส่วนใดของอาคารอื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว เว้นแต่การสร้างบันไดหนีไฟภายนอกอาคารที่อื่นล้ำไม่เกิน 1.40 เมตร”

โดยขอสอบถามประเด็นต่าง ๆ ดังนี้

1. จุดประสงค์หลักของการให้เว้นที่ว่างด้านหลังของตึกแถวนี้ มีไว้เพื่อประโยชน์ใด
2. หากมีอาคารตึกแถวอยู่หนึ่งในเขตเทศบาลเมืองบางบัวทอง ซึ่งมีที่ว่างด้านหลังมากกว่า 3 เมตร ตามข้อกำหนดข้างต้นอยู่แล้ว จะทำการตัดแปลงต่อเติมอาคารเข้าไปในที่ว่างดังกล่าวนี้ และทำให้มีที่ว่างใหม่เหลือเพียง 2 เมตร หรือน้อยกว่า 2 เมตร จะกระทำได้หรือไม่ โดยอาศัยกฎกระทรวงฉบับปัจจุบัน
3. จากคำถามข้อที่ 2 หากจะวินิจฉัยว่าอาคารเดิมที่เป็นตึกแถวนี้มี “ระยะห่าง” จากแนวอาคารด้านหลังถึงแนวเขตที่ดินมากกว่า 3 เมตรอยู่แล้ว และเฉพาะอาคารที่ตัดแปลงต่อเติมออกมานั้น ไม่เข้าลักษณะอาคาร ประเภท “ตึกแถว” จึงไม่จำเป็นต้องพิจารณาให้มีที่ว่างด้านหลังตามข้อ 34 วรรคสอง ข้อวินิจฉัยนี้ถูกต้อง ตามกฎกระทรวงหรือไม่
4. จากคำถามข้อที่ 2 หากจะวินิจฉัยว่าตึกแถวชุดนี้ แต่ละคูหา มีรั้วล้อมรอบที่ว่างด้านหลังอยู่แต่เดิม ซึ่งทำให้ที่ว่างด้านหลังไม่สามารถติดต่อกันได้อยู่แล้ว จึงไม่เห็นประโยชน์ในการเว้นที่ว่างไว้และไม่นำมาพิจารณาในการเว้นที่ว่างในการตัดแปลงต่อเติมอาคาร ข้อวินิจฉัยนี้ถูกต้องตามกฎกระทรวงหรือไม่
5. ข้อกำหนดของ “ที่ว่าง” ตามข้อความที่ว่า “ไม่ให้มีส่วนใดของอาคารอื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว” นั้น รวมถึงส่วนประกอบของอาคารดังต่อไปนี้หรือไม่
 - 5.1 สามารถที่จะก่อสร้างคานออกจากตัวอาคารอื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าวได้หรือไม่
 - 5.2 สามารถที่จะก่อสร้างเสาคอนกรีตเสริมเหล็กที่ไม่มีผนังเพื่อรับกับคานที่ยื่นออกจากอาคารในพื้นที่ดังกล่าวได้หรือไม่
 - 5.3 สามารถที่จะให้กันสาดยื่นเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าวได้หรือไม่ หากได้สามารถยื่นได้ควรเท่าใด
6. การวัด “ที่ว่าง” นั้นให้วัดจากแนวเขตที่ดินถึงแนวหน้าอาคาร หรือให้วัดจากแนวเขตที่ดินถึงแนวศูนย์กลางของเสาอาคารนั้น อย่างไรจึงจะถูกต้อง

ตั้งความละเอียดที่แจ้งแล้วนั้น

กรมโยธาธิการ ได้พิจารณาข้อหาหรือดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่า

1. ข้อ 34 วรรคสองแห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดเรื่องที่ว่าด้านหลังห้องแถว หรือตึกแถว ไว้เพื่อประโยชน์ในการหนีไฟได้สะดวก

2. หากตึกแถวมีที่ว่างด้านหลังมากกว่า 3 เมตร จะทำการตัดแปลงอาคารให้เหลือที่ว่างเพียง 2 เมตร หรือน้อยกว่า 2 เมตร ย่อมกระทำได้เพราะกฎหมายกำหนดไว้ชัดเจนแล้วว่า ห้องแถวหรือตึกแถวจะต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร

3. ข้อวินิจฉัยตามคำถามข้อ 3 ไม่ถูกต้องเพราะอาคารเดิมเป็นตึกแถว การต่อเติมอาคารเดิมย่อมเป็นการตัดแปลงตึกแถวแน่นอน ดังนั้น จะต้องต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารนั้นกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร ตามข้อ 34 วรรคสอง แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ ด้วย

4. ข้อวินิจฉัยที่ว่าตึกแถวที่มีการล้อมรั้วที่ว่างด้านหลังอยู่แต่เดิม ทำให้ที่ว่างด้านหลังไม่สามารถติดต่อถึงกันได้อยู่แล้ว จึงไม่มีประโยชน์ในการเว้นที่ว่างไว้และจะไม่นำมาพิจารณาการเว้นที่ว่างในการตัดแปลงอาคารนั้น ไม่ถูกต้องเพราะกฎหมายไม่ได้ให้อำนาจไว้ และตามข้อ 34 วรรคห้า แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ กำหนดไว้ว่าที่ว่างตามวรรคหนึ่ง วรรคสอง และวรรคสาม จะก่อสร้างอาคาร รั้ว กำแพง หรือสิ่งก่อสร้างอื่นใดหรือจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ ที่พกมูลฝอย หรือที่พักรวมมูลฝอยไม่ได้ ดังนั้น การล้อมรั้วจึงเป็นการขัดกับข้อ 34 วรรคห้าแห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ ด้วย

5. ตามข้อ 1 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ กำหนดนิยามคำว่า "ที่ว่าง" หมายความว่า พื้นที่อันปราศจากหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุมซึ่งพื้นที่ดังกล่าวอาจจะจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ บ่อพักน้ำเสีย ที่พกมูลฝอย ที่พักรวมมูลฝอย หรือที่จอดรถที่อยู่ภายนอกอาคารก็ได้ และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ของสิ่งก่อสร้างหรืออาคารที่สูงจากระดับพื้นดินไม่เกิน 1.20 เมตร และไม่มีหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุมเหนือระดับนั้นและตามข้อ 34 วรรคสอง ยังกำหนดอีกว่าไม่ให้มีส่วนใดของอาคารอื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว เว้นแต่บันไดหนีไฟซึ่งให้อื่นล้ำได้ไม่เกิน 1.40 เมตร ดังนั้น ไม่ว่าจะเป็นคานที่มีเสาหรือไม่มีเสาหรือกันสาดก็ตามจะสร้างยื่นเข้าไปในที่ว่างนั้นเหลือน้อยกว่า 3 เมตร ไม่ได้

6. การวัด "ที่ว่าง" นั้น ให้วัดจากแนวเขตที่ดินถึงแนวหน้าอาคาร
จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายวิโรจน์ กลังบุญครอง

(นายวิโรจน์ กลังบุญครอง)

นางช่างใหญ่ด้านควบคุมอำนาจเขตผังเมืองและพืช

รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่

ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. 0 2299 4360-1

เขียนที่ 222/133 หมู่บ้านบางบัวทอง

ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง

จังหวัดนนทบุรี

วันที่ 27 ธันวาคม พ.ศ.2544

เรียน ท่านอธิบดีกรมโยธาธิการ

เรื่อง ขอร้องเกี่ยวกับกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมอาคารฉบับที่ 55

ข้าพเจ้า นายสุรศักดิ์ หาญภักดี อาศัยอยู่ที่ บ้านเลขที่ 222/133 หมู่บ้านถุมพิณี ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ซึ่งเป็นเขตเทศบาลอำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี และอยู่ภายใต้การบังคับใช้ของกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมอาคาร ฉบับที่ 55 พ.ศ. 2543 ออกความคม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ข้าพเจ้ามีความประสงค์ขอร้องเพื่อทำความเข้าใจในข้อกฎหมายข้างต้นบางประการ เพื่อให้เกิดความชัดเจนและถูกต้อง เพื่อประโยชน์ในการนำไปใช้ปฏิบัติให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของกฎหมาย

คำถามของข้าพเจ้ามีดังนี้

ตามข้อบังคับที่ 34 วรรค 2 ว่าด้วยที่ว่างภายนอกอาคารกำหนดไว้ว่า

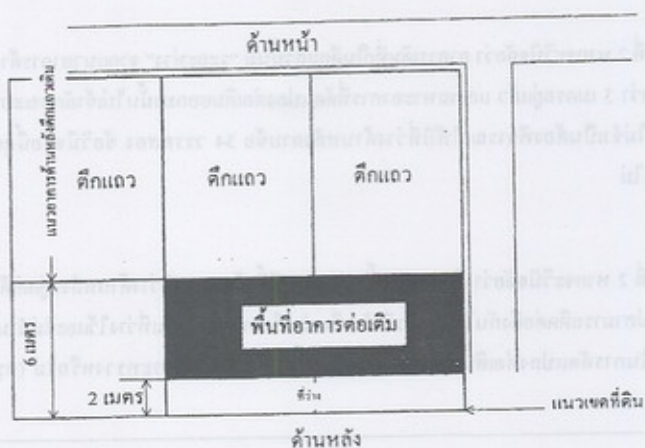
“ห้องแถวหรือตึกแถว ต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร เพื่อใช้ติดต่อกันโดยไม่ให้มีส่วนใดของอาคารอื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว เว้นแต่การสร้างบันไดหนีไฟภายนอกอาคารที่ยื่นล้ำไม่เกิน 1.40 เมตร”

คำถามข้อที่ 1.

จุดประสงค์หลักของการให้พื้นที่ว่างด้านหลังของตึกแถวนี้มีไว้เพื่อประโยชน์ใด

คำถามข้อที่ 2.

หากมีอาคารตึกแถวทุกหาหนึ่งในเขตเทศบาลอำเภอบางบัวทอง ซึ่งมีที่ว่างด้านหลังเดิมมากกว่า 3 เมตร ตามข้อกำหนดข้างต้นอยู่แล้ว จะทำการตัดแปลงต่อเติมอาคารเข้าไปในที่ว่างดังกล่าว และทำให้มีที่ว่างใหม่เหลือเพียง 2 เมตรหรือน้อยกว่า 2 เมตรจะกระทำได้หรือไม่ โดยอาศัยกฎกระทรวงฉบับปัจจุบัน (กฎมาตรฐานที่ 1. และรูปที่ 2. ประกอบ)



รูปที่ 1. แผนภาพด้านบน แสดงลักษณะการต่อเติมอาคารและที่ว่าง



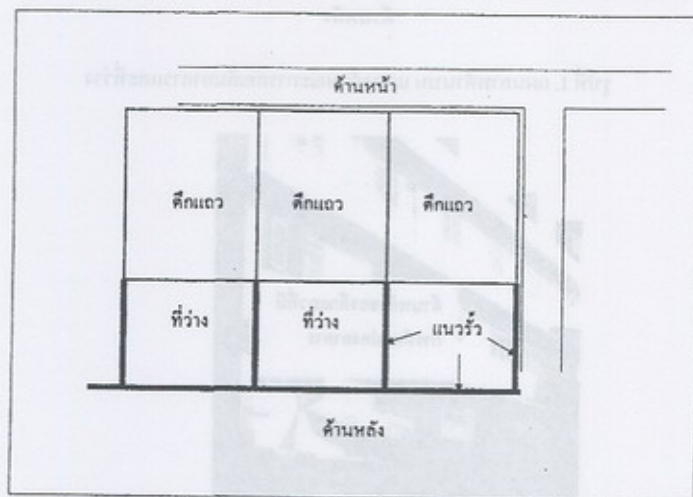
รูปที่ 2. ภาพถ่ายแสดงตัวอย่างลักษณะการดัดแปลงอาคารในที่ว่าง

คำถามข้อที่ 3.

จากคำถามข้อที่ 2 หากจะวินิจฉัยว่า อาคารเดิมที่เป็นตึกแถวนี้มี “ระยะห่าง” จากแนวอาคารด้านหลังถึงแนวเขตที่ดินมากกว่า 3 เมตรอยู่แล้ว และเฉพาะอาคารที่ดัดแปลงต่อเติมออกมานั้น ไม่เข้าลักษณะอาคารประเภท “ตึกแถว” จึงไม่จำเป็นต้องพิจารณาให้มีที่ว่างด้านหลังตามข้อ 34 วรรคสอง ข้อวินิจฉัยนี้ถูกต้องตามกฎหมายกระทรวงหรือไม่

คำถามข้อที่ 4.

จากคำถามข้อที่ 2 หากจะวินิจฉัยว่า ตึกแถวชุดนี้ แต่ละคูหาที่มีรั้วล้อมรอบที่ว่างด้านหลังอยู่แต่เดิมซึ่งทำให้ที่ว่างด้านหลังไม่สามารถติดต่อกันได้อยู่แล้ว จึงไม่เห็นประโยชน์ในการเว้นที่ว่างไว้และไม่นำมาพิจารณาในการเว้นที่ว่างในการดัดแปลงต่อเติมอาคาร ข้อวินิจฉัยนี้ถูกต้องตามกฎหมายกระทรวงหรือไม่ (กรุณาดูรูปที่ 3 ประกอบ)



รูปที่ 3. แผนภาพแสดงแนวรั้วรอบที่ว่างหลังอาคาร

คำถามข้อที่ 5.

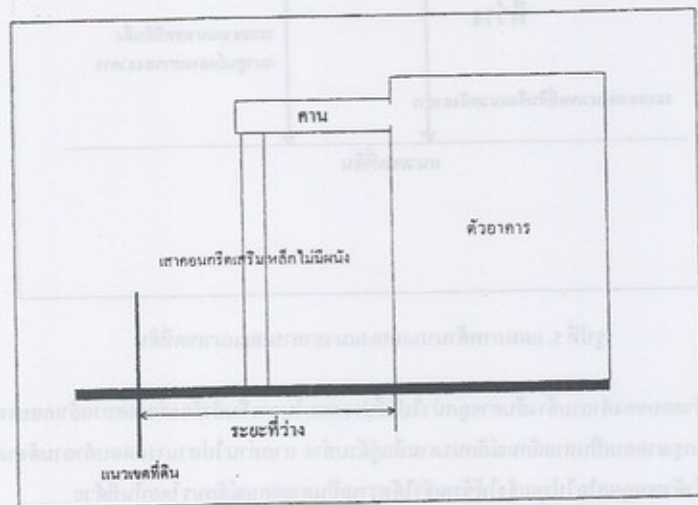
ข้อกำหนดของ “ที่ว่าง” ตามข้อความที่ว่า “ไม่ให้มีส่วนใดของอาคารอื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว” นั้นรวมถึงส่วนประกอบของอาคารดังต่อไปนี้หรือไม่

คำถามข้อที่ 5.1

สามารถที่จะก่อสร้างคานออกจากตัวอาคารอื่นแล้วเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าวได้หรือไม่

คำถามข้อที่ 5.2

สามารถที่จะก่อสร้างเสาคอนกรีตเสริมเหล็กที่ไม่มีผนังเพื่อรับกับคานที่อื่นออกจากอาคาร ในพื้นที่ดังกล่าวได้หรือไม่ (กรุณาดูรูปที่ 4. ประกอบ)



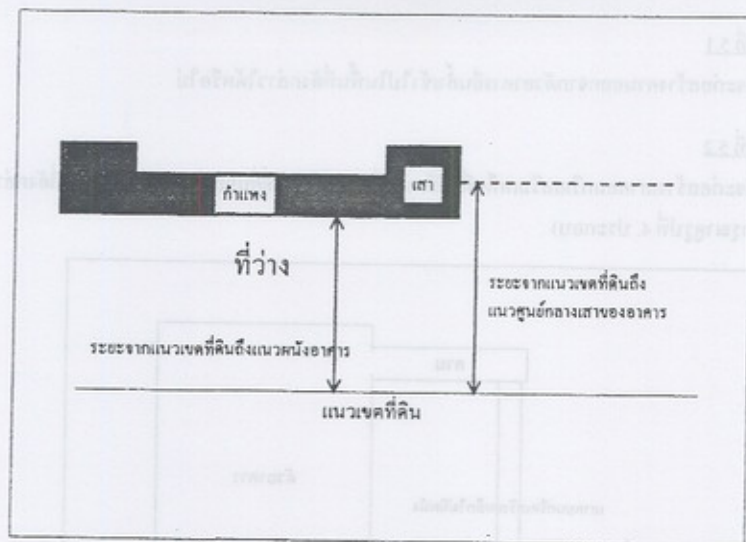
รูปที่ 4. แผนภาพแสดงการก่อสร้างเสาและคานในพื้นที่ ที่ว่าง

คำถามข้อที่ 5.3

สามารถที่จะให้มันสาดอื่นเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าวได้หรือไม่ หากได้สามารถยื่นได้ยาวเท่าใด

คำถามข้อที่ 6.

การวัด "ที่ว่าง" นั้น ให้วัดจากแนวเขตที่ดินถึงแนวผนังอาคาร หรือให้วัดจากแนวเขตที่ดินถึงแนวศูนย์กลางเสาของอาคารนั้น อย่างไรก็ดีจะถูกต้อง (กรุณาดูรูปที่ 5. ประกอบ)



รูปที่ 5. แผนภาพด้านบนแสดงแนวอาคารและแนวเขตที่ดิน

คำตอบของคำถามข้างต้นอาจถูกนำไปใช้ประกอบในการยื่นคำร้องต่อเทศบาลอำเภอบางบัวทอง จึงขอให้ท่านกรุณาคอบเป็นลายลักษณ์อักษรตามที่อยู่ด้านล่าง หากท่านไม่สามารถคอบคำถามดังกล่าวหรือ เกิดความล่าช้าด้วยเหตุผลใดโปรดแจ้งให้ข้าพเจ้าได้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรโดยทันทีด้วย

ด้วยความเคารพอย่างสูง

(ลงชื่อ) นายสุรศักดิ์ หาญภักดี

(สุรศักดิ์ หาญภักดี)

222/133 ม.ลุมพินี

ด.พิมลราช อ.บางบัวทอง

จ.นนทบุรี 11110

โทรศัพท์ที่ทำงาน 02-7127458, 02-7127560

โทรศัพท์เคลื่อนที่ 01-9265977



ที่ มท 0818/7074

กรมโยธาธิการ

ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท

กทม.10400

17 เมษายน 2545

เรื่อง การขอเกี่ยวกับการตรวจสอบอนุญาตปลูกสร้างอาคารให้เป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55

(พ.ศ.2543)ฯ

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองชลบุรี

อ้างถึง หนังสือเทศบาลเมืองชลบุรี ที่ ขบ 52003/1825 ลงวันที่ 29 สิงหาคม 2544

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองชลบุรี ได้หารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร เกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคารของนางแดงด้อย แก้วเสมา ซึ่งก่อสร้างอาคารติดห้องแถวไม้สองด้าน โดยด้านซ้ายของอาคารที่ขออนุญาตมีห้องแถวไม้สองชั้น 6 ห้อง และด้านขวามีห้องแถวไม้สองชั้น 4 ห้อง รวมอาคารทั้งหมด 11 ห้อง ความยาวตั้งแต่ห้องแรกถึงห้องสุดท้ายรวม 44.00 เมตร ว่าการตรวจพิจารณาอนุญาตรายนี้ จะขัดกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ ข้อ 2 และข้อ 34 วรรค 3 หรือไม่ และกรณีเช่นนี้สามารถอนุญาตให้ปลูกสร้างได้หรือไม่ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าว โดยมีนายวัลลภ สุวรรณโสภี วิศวกรโยธา 7 นางจันทนา ทินโชติ นักผังเมือง 7 และนายสิทธิพร เจริญสุข นายช่างโยธา 3 เทศบาลเมืองชลบุรี เป็นผู้แทนของเทศบาลเมืองชลบุรี เข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงรายละเอียดข้อเท็จจริง แล้วมีความเห็นว่า

ตามข้อ 1 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดนิยามคำว่า "ตึกแถว" ไว้ หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ แต่ลักษณะอาคารของนางแดงด้อย แก้วเสมา เป็นอาคาร ก.ส.ล. 2 ชั้น 1 คูหา อาคารดังกล่าวจึงไม่ใช่ตึกแถวตามคำนิยามดังกล่าว

-/ประกอบด้วย

ประกอบกับข้อ 49(1) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดว่า การก่อสร้างอาคารในบริเวณด้านข้างของห้องแถว หรือตึกแถว ถ้าห้องแถวหรือตึกแถว มีจำนวนรวมกันได้ตั้งแต่สิบคูหา หรือมีความยาวรวมกันได้ตั้งแต่ 40 เมตรขึ้นไป และอาคารที่จะสร้างขึ้นเป็น ห้องแถวหรือตึกแถว ห้องแถวหรือตึกแถวที่จะสร้างขึ้นต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว เดิมไม่น้อยกว่า 4 เมตร แต่ถ้าเป็นอาคารอื่นต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวเดิม ไม่น้อยกว่า 2 เมตร ดังนั้น อาคารอย่างอื่นที่จะก่อสร้างในบริเวณด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวต้องห่างจากผนังด้านข้าง ของห้องแถวหรือตึกแถวเดิม ไม่น้อยกว่า 2 เมตร ซึ่งอาคารของนางแดงคือย แก้วเสมา ก่อสร้างในบริเวณด้าน ข้างของห้องแถว จึงต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวไม่น้อยกว่า 2 เมตร ทั้งสองด้าน ดังนั้น กรณีนี้ จึงไม่สามารถอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายเสริมศักดิ์ พงษ์พานิช

(นายเสริมศักดิ์ พงษ์พานิช)

อธิบดีกรมโยธาธิการ

ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. 0 2299 4360-1



29 สิงหาคม 2544

เรื่อง ขอรื้อเกี่ยวกับการตรวจสอบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร ให้เป็นไปตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55
เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. แบบแปลนขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร จำนวน 1 ชุด
2. ผังบริเวณปลูกสร้างอาคาร จำนวน 1 ชุด

ด้วยนางแดงด้อย แก้วเสมา ได้อื่นขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร เลขที่ 36/2544 ลงวันที่ 16 กรกฎาคม 2544 เป็นอาคาร ก.ศ.ก. 2 ชั้น 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารพักอาศัย ริมถนนพิพิธ ครอบคลุมจากผังบริเวณอาคาร ข้างเคียงในบริเวณดังกล่าวเป็นห้องแถวไม้ 2 ชั้น ทั้ง 2 ด้าน ผังซ้ายของอาคารเป็นห้องแถวไม้ 2 ชั้น 6 ห้อง ผังขวาของอาคารเป็นห้องแถวไม้ 2 ชั้น 4 ห้อง อาคารหลังนี้ได้ขออนุญาตปลูกสร้าง 1 หลัง เพื่อทดแทน อาคารเดิม ตรวจสอบพิจารณาแล้วอาคารเข้าข่ายเป็นตึกแถว แต่ผู้ขออนุญาตขอเพียง 1 ห้อง ความกว้างด้านหน้า ของอาคาร 4.00 เมตร ด้านหลังกว้าง 2.80 เมตร อาคารข้างเคียงทั้งสองด้านเมื่อนับรวมกันแล้วเป็น 11 ห้อง ระยะจากห้องแรกถึงห้องสุดท้าย ความยาวรวม 44.00 เมตร

ดังนั้น การตรวจสอบพิจารณาอนุญาตอาคารรายนี้ จะขัดกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ข้อ 2 และข้อ 34 บรรค 3 หรือไม่ และกรณีเช่นนี้สามารถอนุญาตให้ปลูกสร้างได้หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อหารือต่อคณะกรรมการควบคุมอาคาร เพื่อเทศบาลจะได้นำมาใช้ข้อดีถือเป็นแนวทาง ในการปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายอุกฤษณ์ คั่นสวัสดิ์

(นายอุกฤษณ์ คั่นสวัสดิ์)

นายกเทศมนตรีเมืองชลบุรี

สำนักการช่าง

ส่วนควบคุมอาคารและผังเมือง

โทร. (038) 285436 ต่อ 149



18 เมษายน 2545

เรื่อง การขอการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522
เรียน นายกเทศมนตรีตำบลบ้านสวน
อ้างถึง หนังสือเทศบาลตำบลบ้านสวน ที่ ขบ 53703/1984 ลงวันที่ 25 ธันวาคม 2544

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลบ้านสวน ได้หารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร เกี่ยวกับการอนุญาตก่อสร้างอาคารชนิดบ้านแถว ค.ศ.ก. สูง 2 ชั้น ของผู้อนุญาต 5 ราย ซึ่งขออนุญาตพร้อมกันรายละเอียด จำนวนรวมกัน 15 ห้อง เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัย ดังนี้

1. เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้กับผู้ขออนุญาตทั้ง 5 ราย จำนวน 15 ห้อง ได้หรือไม่ เพียงใด เนื่องจากต่างเป็น เจ้าของอาคารในโฉนด ที่ดินแต่ละแปลง ที่ตนเองเป็นเจ้าของอยู่

2. กรณีที่ไม่สามารถออกใบอนุญาตได้ครบทั้ง 15 ห้อง เนื่องจากขัดต่อกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หมวด 1 ข้อ 4 และหมวด 3 ข้อ 36 บรรดาสอง หลักเกณฑ์ในการนับจุดเริ่มต้นของอาคารจะมีแนวทางปฏิบัติอย่างไรถึงความละเอียดที่แจ้งแล้วนั้น

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าว โดยมีนายบุญเรือน ทรัพย์สมบูรณ์ เทศมนตรีตำบลบ้านสวน นายพิพัฒน์ โกสุมวัชรภรณ์ หัวหน้าฝ่ายแบบแผนและก่อสร้าง และนายเศรษฐพร อดิศักดิ์ธรรม นายช่างโยธา 4 เทศบาลตำบลบ้านสวน เป็นผู้แทนเทศบาลตำบลบ้านสวนเข้าร่วมประชุม เพื่อชี้แจงรายละเอียดข้อเท็จจริง แล้วมีความเห็นดังนี้

1. เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้กับผู้ขออนุญาตทั้ง 5 ราย จำนวน 15 ห้องไม่ได้ เนื่องจากข้อ 4 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดไว้ชัดเจนว่าจะสร้างบ้านแถวต่อเนื่องกันได้ไม่เกินสิบคูหา และมีความยาวของอาคารแถวหนึ่ง ๆ รวมกันไม่เกิน 40 เมตร ไม่ว่าอาคารนั้นจะเป็นเจ้าของเดียวกันหรือต่างเจ้าของกัน และไม่ว่าอาคารนั้นจะใช้โครงสร้างเดียวกันหรือแยกโครงสร้างกันก็ตาม

2. เนื่องจากกฎหมายไม่ได้กำหนดวิธีการนับบ้านแถวว่าจะนับจากด้านใด ดังนั้น จึงสามารถนับจากด้านใดก็ได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายเสริมศักดิ์ พงษ์พานิช

(นายเสริมศักดิ์ พงษ์พานิช)

อธิบดีกรมโยธาธิการ

ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร โทร. 0 2299 4360-1



25 ธันวาคม 2544

เรื่อง การปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. แผนผังบริเวณสถานที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร จำนวน 1 ชุด

2. เอกสารประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร จำนวน 1 ชุด

ด้วย เทศบาลตำบลบ้านสวน ได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร จำนวน 5 ราย คือ

1. นายบุญส่ง ผลิตวานนท์ ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร เป็นอาคารชนิดบ้านแถว ก.ส.ล.2 ชั้น จำนวน 3 ห้อง เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัย ในโฉนดที่ดินเลขที่ 111715 ตามคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารเลขรับที่ 938/2544 ลงวันที่ 19 ธันวาคม 2544 (ที่ดินแปลง A)

2. นายชนัญ พรไกรเลิศ ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร เป็นอาคารชนิดบ้านแถว ก.ส.ล. สูง 2 ชั้น จำนวน 3 ห้อง เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัย ในโฉนดที่ดินเลขที่ 111716 ตามคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารเลขรับที่ 939/2544 ลงวันที่ 19 ธันวาคม 2544 (ที่ดินแปลง B)

3. นางสาวหุมนรี ฐิตวรสกุลชัย และนายวิมล ฐิตวรสกุลชัย ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร เป็นอาคารชนิดบ้านแถว ก.ส.ล. สูง 2 ชั้น จำนวน 3 ห้อง เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัย ในโฉนดที่ดินเลขที่ 111717 ตามคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารเลขรับที่ 940/2544 ลงวันที่ 19 ธันวาคม 2544 (ที่ดินแปลง C)

4. นายชลนันทน์ พรไกรเลิศ ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร เป็นอาคารชนิดบ้านแถว ก.ส.ล. สูง 2 ชั้น จำนวน 3 ห้อง เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัย ในโฉนดที่ดินเลขที่ 111718 ตามคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารเลขรับที่ 941/2544 ลงวันที่ 19 ธันวาคม 2544 (ที่ดินแปลง D)

5. นายชลนันทน์ พรไกรเลิศ และนางสาวกรรณิกา พรมิไชย ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร เป็นอาคารชนิดบ้านแถว ก.ส.ล. สูง 2 ชั้น จำนวน 3 ห้อง เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัยในโฉนดที่ดินเลขที่ 13591 ตามคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารเลขรับที่ 942/2544 ลงวันที่ 19 ธันวาคม 2544 (ที่ดินแปลง E)

นายกเทศมนตรี

นายสุวิทย์ (นาม) เกตุ

นายกเทศมนตรี -/เทศบาล...

เทศบาลตำบลบ้านสวน จึงขอเรียนถาม ดังนี้

1. เจ้าพนักงานท้องถิ่น สามารถพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้กับผู้ขออนุญาต ทั้ง 5 ราย จำนวน 15 ห้อง ได้หรือไม่ เพียงใด เนื่องจากต่างเป็นเจ้าของอาคารในโฉนดที่ดินแต่ละแปลงที่ตนเองเป็นเจ้าของอยู่

2. กรณีที่ไม่สามารถออกใบอนุญาตได้ครบทั้ง 15 ห้อง เนื่องจากขัดต่อกฎกระทรวงฉบับที่ 55 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หมวด 1 ข้อ 4 และหมวด 3 ข้อ 36 วรรคสอง หลักเกณฑ์ในการนับจุดเริ่มต้นของอาคารจะมีแนวปฏิบัติอย่างไร เนื่องจากหากเริ่มนับจากอาคารในที่ดินแปลง A ไปทางขวามือ เจ้าของอาคารในที่ดินแปลง D จะต้องเป็นผู้รั้วที่วางระหว่างแถวด้านข้าง กว้างไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร หากเริ่มนับจากอาคารในที่ดินแปลง E ไปทางซ้ายมือ เจ้าของอาคารในที่ดินแปลง B จะต้องเป็นผู้รั้วที่วางระหว่างแถวด้านข้าง กว้างไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาอนุเคราะห์ให้คำแนะนำแก่ทางเทศบาลตำบลบ้านสวน เพื่อพิจารณาดำเนินการในกรณีที่เกี่ยวข้องต่อไป และขอขอบคุณอย่างสูงมา ณ โอกาสนี้ด้วย

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายวัฒนา ตั้งประกอบ

(นายวัฒนา ตั้งประกอบ)

นายกเทศมนตรีตำบลบ้านสวน

กองช่าง

โทร. (038) 791655

โทรสาร (038) 792339



5 กุมภาพันธ์ 2545

เรื่อง หารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลคำน้ำแซบ

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลตำบลคำน้ำแซบ ที่ สป 52703/590 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม 2544

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลคำน้ำแซบ ได้หารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีที่ บริษัท เอ แอนด์ พี แอส โซซิเอท จำกัด ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ศ.ถ.3 ชั้น จำนวน 24 คูหา เพื่อใช้เป็นบ้านแถวพักอาศัย ดังนี้

1. ลักษณะของอาคารเป็นบ้านแถว 3 ชั้น มีชั้นลอย ซึ่งตามข้อ 1 วรรคสี่ ในกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ ให้มีความสูงไม่เกินสามชั้นในกรณีเช่นนี้จะขัดต่อกฎกระทรวงหรือไม่อย่างไร

2. อาคารที่อื่นขออนุญาตได้เว้นระยะห่างไว้ 4.00 เมตร และมีความสูง 12.00 เมตร ตามข้อ 48 ของกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ ให้อาคารมีความสูงเกิน 9.00 เมตร ต้องห่างจากอาคารอื่นไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ในกรณีนี้ถือว่าการก่อสร้างพร้อมกันไม่ต้องเว้นระยะถึง 6.00 เมตร เทศบาลพิจารณาถูกต้องหรือไม่อย่างไร

ดังกล่าวละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการควบคุมอาคาร ได้พิจารณาเรื่องหารื่อดังกล่าวแล้วมีความเห็น ดังนี้

1. ตามคำนิยามในข้อ 1 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดให้บ้านแถวมีความสูงได้ไม่เกินสามชั้น และตามข้อ 22 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ ได้กำหนดให้ห้องในอาคารที่มีระยะตั้งระหว่างพื้นถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งตั้งแต่ 5 เมตรขึ้นไป จะทำชั้นลอยในห้องนั้นก็ได้ โดยพื้นที่ชั้นลอยดังกล่าวนี้ต้องมีเนื้อที่ไม่เกินร้อยละสี่สิบของเนื้อที่ห้อง ระยะตั้งระหว่างพื้นชั้นลอยถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และระยะตั้งระหว่างพื้นห้องถึงพื้นชั้นลอยต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร ด้วย โดยไม่นับเป็นอีกชั้นหนึ่ง ดังนั้น บ้านแถว 3 ชั้น ที่มีชั้นลอยจึงไม่เป็นการขัดต่อกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ แต่อย่างไร

2. ข้อกำหนดของบ้านแถวในเรื่องลักษณะและส่วนต่าง ๆ ของอาคาร ที่วางภายนอกอาคาร ต้องปฏิบัติตามข้อ 4 และข้อ 36 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543)ฯ ไม่ว่าจะเป็นการก่อสร้างอาคาร พร้อมกันหรือไม่ ซึ่งเป็นทเฉพาะสำหรับบ้านแถว ส่วนข้อ 48 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543)ฯ เป็นข้อกำหนดสำหรับอาคารทั่ว ๆ ไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายเสริมศักดิ์ พงษ์พานิช

(นายเสริมศักดิ์ พงษ์พานิช)

อธิบดีกรมโยธาธิการ

ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. 0 2299 4362



10 กรกฎาคม 2544

เรื่อง ขอรื้อถอนเกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคาร

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย (1) แบบแปลนก่อสร้างอาคาร คสล. 3 ชั้น ของบริษัท เอ แอนด์ ที เอสโซซิเอท จำกัด

ตามที่บริษัท เอ แอนด์ ที เอสโซซิเอท จำกัด ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ชนิด อาคาร คสล. 3 ชั้น จำนวน 24 คูหา เพื่อใช้เป็นบ้านแถวพักอาศัย บริเวณริมทางเท้าหมู่บ้านตลาดวาลย์-ศรีนครินทร์ หมู่ 5 ตำบลสำโรงเหนือ

เทศบาลตำบลด่านสำโรง ได้ตรวจสอบแบบแปลนก่อสร้างของบริษัทฯ แล้ว ปรากฏว่าแบบแปลนบางส่วนมีความขัดแย้งกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ข้อ 1 วรรคสี่ และข้อ 48 เทศบาลฯ จึงขอหารือต่อคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรมโยธาธิการ ดังนี้

1. ลักษณะของอาคารเป็นบ้านแถว 3 ชั้น มีชั้นลอยซึ่งตามข้อ 1 วรรคสี่ ในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ให้มีความสูงไม่เกินสามชั้น ในกรณีเช่นนี้จะขัดต่อกฎกระทรวงหรือไม่ อย่างไร

2. อาคารที่ยื่นขออนุญาตได้เว้นระยะห่างไว้ 4.00 เมตร และมีความสูง 12.00 เมตร ตามข้อ 48 ให้อาคารที่มีความสูงเกิน 9.00 เมตร ต้องห่างจากอาคารอื่นไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ในกรณีนี้ถือว่าเป็นการก่อสร้างพร้อมกันหรือไม่ต้องเว้นระยะถึง 6.00 เมตร เทศบาลพิจารณาถูกต้องหรือไม่ อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์ตอบข้อหารือ ผลเป็นประการใดได้โปรดแจ้งให้เทศบาลทราบโดยด่วน

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ)

นายเพชร คุ้มโพธิ์

(นายเพชร คุ้มโพธิ์)

นายกเทศมนตรีตำบลด่านสำโรง

กองช่าง

โทร. 7573369-70 ต่อ 29



22 พฤศจิกายน 2545

เรื่อง หารือข้อกฎหมายตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
 เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดสุโขทัย
 อ้างถึง หนังสือจังหวัดสุโขทัย ค่วนมาก ที่ สท 0023/ว. 13141 ลงวันที่ 7 สิงหาคม 2545

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดสุโขทัยแจ้งว่า เทศบาลเมืองสวรรคโลกขอหารือปัญหาตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กรณีการอ้างสิทธิใช้ผนังอาคารห้องแถวร่วมกันของนางสุขสงว พัทฒนสุนกุล ซึ่งมีการดัดแปลงอาคาร โดยใช้ผนังร่วมกันกับอาคารห้องแถวของนายอัครเดช บัวบุศย์ ซึ่งไม่ยินยอมให้นางสุขสงวฯ ดัดแปลงอาคารชิดแนวเขตที่ดินของตนและต้องการให้เว้นระยะห่างตามที่กฎหมายกำหนด เทศบาลเมืองสวรรคโลกจึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร ดังนี้

1. นางสุขสงว พัทฒนสุนกุล เจ้าของอาคาร เลขที่ 101/3, 101/4, 101/5 มีสิทธิใช้ผนังระหว่างอาคารเลขที่ 101/3 และ 101/2 ซึ่งเป็นผนังอาคารร่วมกันนั้น ได้หรือไม่
 2. นายอัครเดช บัวบุศย์ เจ้าของอาคารเลขที่ 101/2 มีสิทธิที่จะไม่ยินยอมให้นางสุขสงว พัทฒนสุนกุล ใช้ผนังของอาคารซึ่งร่วมกันนั้น ได้หรือไม่
- ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องหารื้อดังกล่าว โดยมีนายวิทยา ทรงพร เจ้าหน้าที่บริหารงานช่าง 7 สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุโขทัย ผู้แทนจังหวัดสุโขทัย พร้อมด้วยนายประยัด ฤกษ์เมฆานนท์ ผู้อำนวยการกองช่าง นายคมสันต์ แผลงฤทธิ์ นิติกร เทศบาลเมืองสวรรคโลก ผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่นเข้าร่วมประชุมชี้แจงข้อเท็จจริงและรายละเอียดต่าง ๆ เกี่ยวกับเรื่องที่ขอหารือแล้วมีความเห็นว่า กรณีนี้เดิมเป็นอาคารห้องแถว ตึกแถว ครึ่งตึกครึ่งไม้ 2 ชั้น 4 คูหา (เลขที่ 101/2, 101/3, 101/4 และ 101/5) แต่ได้เกิดเหตุเพลิงไหม้อาคารบางส่วน (ชั้นบน) ทั้ง 4 คูหา นางสุขสงว พัทฒนสุนกุล ได้ทำการดัดแปลงอาคารส่วนที่เกิดเหตุเพลิงไหม้เสียหยาบบางส่วน (ชั้นบน) ซึ่งเป็นการกระทำขึ้นทดแทนอาคารเดิม (ชั้นบน) โดยมีพื้นที่ไม่มากกว่าพื้นที่ของอาคารเดิม และมีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ฉะนั้น นางสุขสงว พัทฒนสุนกุล จึงสามารถก่อสร้างอาคารของตนชิดแนวเขตที่ดินได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
 (ลงชื่อ) นายรัชทิน ศยามานนท์
 (นายรัชทิน ศยามานนท์)

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร.0 2229 4363



7 สิงหาคม 2545

เรื่อง ทหารือข้อกฎหมายตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการ

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือสำนักงานเทศบาลเมืองสวรรคโลก ที่ สท 52104/1365 ลงวันที่ 16

กรกฎาคม 2545 จำนวน 1 ชุด รวม 14 ฉบับ

ด้วยเทศบาลเมืองสวรรคโลก ได้หารือจังหวัดสุโขทัยในปัญหา ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ฯ เนื่องจากมีข้อขัดแย้งระหว่างราษฎรในการอ้างสิทธิการใช้ผนังอาคารห้องแถวร่วมกัน โดยราษฎรฝ่ายหนึ่งอ้างความมีสิทธิในการใช้ผนังร่วมกันระหว่างห้องแถว แต่ราษฎรอีกฝ่ายหนึ่งไม่ยินยอมให้ใช้ผนังร่วมกัน รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วยนี้

จากกรณีดังกล่าวจังหวัดฯ โดยสำนักงานโยธาธิการจังหวัดสุโขทัย ได้ตรวจสอบสภาพอาคารที่เป็นมูลเหตุของการขัดแย้งดังกล่าว ประกอบกับการพิจารณาข้อกำหนดของกฎหมายควบคุมอาคารแล้ว ปรากฏว่าอาคารที่เป็นมูลเหตุของความขัดแย้งในการใช้ผนังร่วมกัน มีลักษณะเป็นห้องแถวครึ่งตึกครึ่งไม้ จำนวน 4 ห้อง ปัจจุบัน ใช้ประกอบกิจการประเภทร้านอาหารและร้านค้าทั่วไป และเมื่อพิจารณาจาก พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ฯ แล้ว ปรากฏว่าไม่มีแนวทางปฏิบัติที่ชัดเจน และการอ้างสิทธิของราษฎร อาจจะเกี่ยวข้องกับกฎหมายอื่น ๆ อีกด้วย จังหวัดฯ จึงขอความอนุเคราะห์กรมโยธาธิการได้พิจารณาให้คำปรึกษาแนะนำข้อหาหรือดังกล่าว เพื่อประกอบการพิจารณาแก้ไขปัญหาและเป็นแนวทางปฏิบัติของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายอาคารต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณา ผลเป็นประการใดกรุณาแจ้งจังหวัดสุโขทัยทราบด้วย
 จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ)

นายอมรทัต นีรติศยกุล

(นายอมรทัต นีรติศยกุล)

สำนักงานโยธาธิการจังหวัด

ผู้ว่าราชการจังหวัดสุโขทัย

ฝ่ายปฏิบัติการ

โทร.0-5563-6086

โทรสาร. 0-5563-6087

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร กลุ่มงานวิชาการ โทร.4360-1

ที่ มท 0818/2245

วันที่ 2 กันยายน 2545

เรื่อง ขอลาออกนอกเขตข้อมูล

เรียน เลขาธิการกรม

ตามบันทึกสำนักงานเลขานุการกรม ที่ มท 0801.4/3208 ลงวันที่ 22 สิงหาคม 2545 ขอให้สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณาให้ความเห็นเกี่ยวกับประชาชนขอสอบถามข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติการกิจของสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร ดังความละเอียดที่แจ้งแล้วนั้น

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาแล้วมีความเห็น ดังนี้

1. คำถาม ของ “CVE 26568” (วันที่ 18 - 19 สิงหาคม 2545)

1. ระยะลอว์นของบันไดหนีไฟ สำหรับอาคารที่สูงตั้งแต่ 4 ชั้นขึ้นไป จะห่างจากเขตที่ดินกี่เมตร
2. ห่างจากถนนสาธารณะกี่เมตร
3. กรณีอยู่ภายในตัวอาคารสามารถจะเปิดช่องแสงด้านที่ติดกับที่ดินคนอื่นได้หรือไม่ (ลิฟต์)
4. อาคารตั้งแต่กี่ชั้นขึ้นไปหรือสูงเกินกี่เมตรจึงต้องมีลิฟต์
5. บันไดหนีไฟต้องมีลูกตั้ง ลูกนอน เท่าใด
6. ถ้าบันไดหนีไฟอยู่ภายในตัวอาคารและสร้างอาคารห่างจากที่ดินอื่น 0.50 เมตร (อาคารสูงไม่เกิน 15 เมตร) สามารถเปิดช่องระบายอากาศสู่ภายนอกอาคารด้านที่ติดกับที่ดินคนอื่นได้หรือไม่

คำตอบ

1. และ 2. กฎหมายควบคุมอาคาร ไม่มีข้อกำหนดเรื่องระยะห่างของบันไดหนีไฟจากเขตที่ดิน หรือจากถนนสาธารณะ แต่มีการกำหนดระยะลอว์นของอาคารจากถนนสาธารณะ/ตามที่กำหนดในข้อ 41 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543)ฯ และระยะห่างของอาคารจากแนวเขตที่ดินที่ฝั่งของอาคารจะมีหน้าต่างประตู ช่องระบายอากาศ หรือช่องแสงหรือระเบียงของอาคารได้ ตามที่กำหนดในข้อ 50 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

3. ลิฟต์ด้านที่ติดเขตที่ดินผู้อื่นจะมีช่องแสงได้หรือไม่นั้น ต้องพิจารณาว่าระยะห่างจากเขตที่ดินเท่าใด เป็นอาคารสูงเท่าใด ฯลฯ จึงไม่สามารถให้คำตอบได้

4. กฎหมายไม่ได้กำหนดว่าอาคารสูงเท่าใดจึงต้องมีลิฟต์ เว้นแต่อาคารนั้นเข้าข่ายเป็นอาคารสูง จึงต้องมีลิฟต์ดับเพลิงอย่างน้อยหนึ่งชุด ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535)ฯ

5. ถ้าอาคารเข้าข่ายเป็นอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษแล้ว บันไดหนีไฟต้องมีลูกนอนกว้างไม่น้อยกว่า 22 เซนติเมตร และลูกตั้งสูงไม่เกิน 20 เซนติเมตร ส่วนอาคารอื่น กฎหมายไม่ได้กำหนดความกว้างของลูกนอนหรือความสูงของลูกตั้งไว้

6. บันไดหนีไฟภายในอาคารที่สร้างห่างเขตที่ดินอื่น 0.50 เมตร ไม่สามารถมีช่องระบายอากาศเปิดสู่ภายนอกอาคารด้านที่ติดกับเขตที่ดินของผู้อื่นได้ เพราะกรณีอาคารที่จะมีประตู หน้าต่าง หรือช่องระบาย

อากาศ จะต้องมีระยะห่างจากเขตที่ดินผู้อื่น ไม่น้อยกว่า 2 เมตร สำหรับอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร หรือ ไม่น้อยกว่า 3 เมตร สำหรับอาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ทั้งนี้ ตามข้อ 50 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543)ฯ

2. คำถาม ของ "SAWAT"

1. อาคารตึกแถว 2 ชั้น ได้รับแนวอาคารด้านหน้า 2 เมตร ด้านหลัง 3 เมตร จากแนวเขตที่ดิน ชั้น 2 มีระเบียงด้านหน้ายื่นออกมาจากแนวรั้ว 1.20 เมตร (ระเบียงจะห่างจากแนวเขตที่ดิน 0.80 เมตร) จะสามารถกระทำได้หรือไม่

2. แนวอาคาร หมายถึง แนวเสาหรือแนวผนังด้านนอกสุดของอาคารของชั้นที่ติดกับพื้นดิน ใต้หรือไม่ ถ้าไม่ส่วนยื่นของกันสาดหรือระเบียงถือเป็นแนวของอาคารด้วยหรือไม่

3. การก่อสร้างกำแพงรั้วด้านที่ติดกับถนนสาธารณะจะต้องถอยร่นจากแนวเขตที่ดินหรือไม่ อย่างไร

4. ที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังของห้องแถว ตึกแถว สามารถมีส่วนยื่นของหลังคาเกินกันสาด ได้หรือไม่

5. ที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังของบ้านแถว บ้านแฝด สามารถมีส่วนยื่นของหลังคากระเบื้อง ได้หรือไม่

คำตอบ

1. กรณีสร้างระเบียงด้านหน้ายื่นเข้าไปภายในระยะร่นจะกระทำได้หรือไม่ นั้น ต้องพิจารณาว่า อาคารดังกล่าวมีที่ว่างภายนอกอาคารเพียงพอตามที่กำหนดในข้อ 33 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ หรือไม่อย่างไร

2. แนวอาคาร หมายถึง แนวผนังด้านนอกสุดของอาคาร แนวของกันสาดหรือระเบียง ไม่ถือเป็น แนวของอาคาร

3. การก่อสร้างกำแพงรั้วด้านที่ติดกับถนนสาธารณะไม่ต้องถอยร่นจากแนวเขตที่ดิน

4. ที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังของห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว และบ้านแฝด ไม่สามารถมีส่วนยื่นของหลังคาเกินกันสาด เนื่องจากที่ว่างหมายถึงพื้นที่อันปราศจากหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุม

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

(ลงชื่อ) นายอดิศร มโนมัยธารกุล

(นายอดิศร มโนมัยธารกุล)

วิศวกรวิชาชีพ 8 (วิศวกรรมโยธา)

รักษาราชการแทน

ผู้อำนวยการสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานเลขาธิการกรม ฝ่ายประชาสัมพันธ์และเผยแพร่ โทร.0 2299 4304

ที่ นท 0801.4/ 3280

วันที่ 22 สิงหาคม 2545

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ข้อมูล

เรียน ผู้อำนวยการสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาหาร

ตามที่ กรมโยธาธิการ ได้จัดตั้งคลินิกช่างโยธาธิการขึ้น เพื่อให้ความรู้ด้านช่างแก่ประชาชนโดยทั่วไป นั้น

บัดนี้ ได้มีประชาชนขอสอบถามข้อมูล ซึ่งมีคำถามที่เกี่ยวกับการปฏิบัติงานของสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาหาร ตามที่แนบมาพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์ข้อมูลดังกล่าว โดยขอให้จัดส่งให้สำนักงาน
เลขานุการกรม ภายในวันที่ 29 สิงหาคม 2545 เพื่อสำนักงานเลขานุการกรม จักได้นำข้อมูลมาจัดทำเป็นคำตอบ
แจ้งประชาชนผู้สอบถามให้เกิดความเข้าใจต่อไป

(ត្រង់)

นางฉวี ห่มจันทร์

(นางจรี ห่มทับตะ)

หน.ส่ปช.รักษาราชการแทน
เจษณการกรม



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร โทร.4360-3

ที่ มท 0710/0020

วันที่ 24 ตุลาคม 2545

เรื่อง ขออนุญาตแก้ไขข้อมูล

เรียน เลขาธิการกรม

ตามที่สำนักงานเลขานุการกรมได้มีบันทึก ที่ มท 0801.4/3802 ลงวันที่ 25 กันยายน 2545 แจ้งว่ามีประชาชนในนาม "ROSE BUSSAYA KANON" ขอสอดถามข้อมูลผ่านทางคลินิกช่าง กรมโยธาธิการและผังเมือง ซึ่งเป็นคำถามที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติการกิจของสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารจึงขออนุญาตแก้ไขข้อมูลดังกล่าวโดยขอให้จัดส่งให้สำนักงานเลขานุการกรมต่อไป ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาจากคำถามดังกล่าวแล้ว ขอเรียนว่า ตามมาตรา 21 หมวด 3 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้ระบุไว้ว่า ผู้ใดจะก่อสร้างอาคาร คัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา 39 ทวิ และสำหรับกรณีจะก่อสร้างเป็นบ้านเดี่ยวสูง 3 ชั้น นั้น สามารถกระทำได้ โดยต้องปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เช่น ตามข้อ 50 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้กำหนดให้ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ หรือช่องแสงหรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ดังนี้

- (1) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร
- (2) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร

ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร เว้นแต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดินและอาคารดังกล่าวจะก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารที่อยู่ชิดเขตที่ดินหรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่ระบุไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ และคาบเท้าของอาคารด้านนั้นให้ทำผนังทึบสูงจากคาบเท้าไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

(ลงชื่อ) นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์

(นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์)

นายช่างใหญ่ ด้านควบคุมอาคาร รักษาราชการแทน

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานเลขาธิการกรม ฝ่ายประชาสัมพันธ์และเผยแพร่ โทร.0 2299 4304

ที่ มท 0801.4/ 3802

วันที่ 25 กันยายน 2545

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ข้อมูล

เรียน ผู้อำนวยการสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

ตามที่ กรมโยธาธิการ ได้จัดตั้งคลินิกช่างโยธาธิการขึ้น เพื่อให้ความรู้ด้านช่างแก่ประชาชนโดยทั่วไป นั้น

บัดนี้ ได้มีประชาชนขอสอบถามข้อมูล ซึ่งมีคำถามที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติการกิจของสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร ตามที่แนบมาพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์ข้อมูลดังกล่าว โดยขอให้จัดส่งให้สำนักงานเลขาธิการกรม ภายในวันที่ 27 กันยายน 2545 เพื่อสำนักงานเลขาธิการกรม ชักได้นำข้อมูลมาจัดทำเป็นคำตอบแจ้งประชาชนผู้สอบถามให้เกิดความเข้าใจต่อไป

(ลงชื่อ) นางสาวศรีราชา มุนินโท

(นางสาวศรีราชา มุนินโท)

หน.สจร.รักษาการแทน
เลขาธิการกรม

เรียนถาม จนท. ว่าเดิมเป็นบ้านแฝด, จะทาบด้านหนึ่งทิ้งและสร้างใหม่เป็นบ้านเดี่ยว?

เรียนถามเจ้าหน้าที่

ที่ดินซื้อบ้านในโครงการจัดสรร เป็นลักษณะบ้านแฝด 2 ชั้น (ใช้หนึ่งหนึ่งด้านร่วมกัน) ส่วนของที่ดินมีเนื้อที่ประมาณ 35.5 ตรว. (กว้างประมาณ 8.5 ม. ยาว 16.5 ม.) อยู่มาได้ 10 กว่าปี เนื่องจากบ้านทรุดจึงคิดอยากจะทำบ้านในส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของที่ดินทิ้ง และสร้างแยกตัวบ้านออกมาเป็นลักษณะบ้านเดี่ยวสูง 3 ชั้น จะทำได้หรือไม่อย่างไร รบกวนท่านเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องช่วยตอบให้ด้วยค่ะ

ร.บ.

ที่ มท 0808.6/1782

เรียน เลขาธิการกรม

เพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

(ลงชื่อ)

นายวิรัตน์ ลิ้มสุวรรณ

(นายวิรัตน์ ลิ้มสุวรรณ)

ผู้อำนวยการจังหวัดนครราชสีมา รักษาการแทน
ผู้อำนวยการกองแผนงาน



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร กลุ่มงานวิชาการ โทร. 0 2299 4360-1

ที่ มท 0818/ 1417

วันที่ 1 กรกฎาคม 2545

เรื่อง คอบข้อสอบถามข้อมูลของประชาชน

เรียน เลขาธิการกรม

ตามที่สำนักงานเลขานุการกรม ได้มีบันทึก ที่ มท 0801.4/2604 ลงวันที่ 25 มิถุนายน 2545 แจ้งว่ามีคำถามที่ผ่านทางคลินิกช่างโยธาธิการว่าการต่อเติมอาคารให้สร้างบันไดหนีไฟต่อจากบริเวณต่อเติมเข้าไปในพื้นที่ 3.00 เมตร ที่ให้วันไว้นั้น จะทำบันไดขึ้นเข้าไปได้กี่เมตร ตามความทราบแล้ว นั้น

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคารได้ตรวจสอบแล้วขอเรียนว่า จากข้อสอบถามดังกล่าวมิได้ระบุชัดเจนว่าอาคารที่ต่อเติมเป็นอาคารประเภทใดและพื้นที่ 3.00 เมตร ที่เว้นไว้นั้นอยู่ทางด้านไหน จึงไม่สามารถสรุปชี้ชัดลงไปได้ แต่หากอาคารดังกล่าวเป็นห้องแถวหรือตึกแถวและพื้นที่ 3.00 เมตร ที่เว้นไว้นั้นอยู่ทางด้านหลังอาคาร กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 หมวด 3 ข้อ 34 วรรคสอง ระบุไว้ว่า ห้องแถวหรือตึกแถวต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร เพื่อใช้ติดต่อถึงกันโดยไม่ให้มีส่วนของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว เว้นแต่การสร้างบันไดหนีไฟภายนอกอาคารที่ยื่นล้ำไม่เกิน 1.40 เมตร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป

(ลงชื่อ) นายบัญชา เรือนทิพย์

(นายบัญชา เรือนทิพย์)

วิศวกรวิชาชีพ 8 (วิศวกรรมโยธา)

รักษาราชการแทนในตำแหน่ง

ผู้อำนวยการสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร



1 ตุลาคม 2545

เรื่อง ข้อหาหรือ

เรียน ผู้อำนวยการฝ่ายอำนวยการ บริษัท กรีนพีซ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท กรีนพีซ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ที่ ก.พ.0101/001 ลงวันที่ 2 กันยายน 2545

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัทฯ ได้หาหรือการพิจารณาก่อสร้างอาคารทาวนเฮ้าส์ 2 ชั้นครึ่ง สูงไม่เกิน 11.5 เมตร หน้ากว้าง 6 เมตร โดยสร้างติดต่อกัน 5 คูหา และเว้นที่ว่างด้านข้างของทาวนเฮ้าส์ 4 เมตร จึงสร้างทาวนเฮ้าส์ต่ออีก 3 คูหา ซึ่งเป็นแบบเดียวกัน ในกรณีเช่นนี้ ทางบริษัทฯ จะดำเนินการได้หรือไม่ และจะต้องนำข้อ 48 และข้อ 34 ประกอบกับข้อ 49 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) มาบังคับใช้อย่างไร ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคารขอเรียนว่า ตามข้อ 4 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ได้กำหนดให้บ้านแถวสร้างต่อเนื่องกันได้ไม่เกินสิบคูหา และมีความยาวของอาคารแถวหนึ่ง ๆ รวมกันไม่เกิน 40 เมตร ประกอบกับข้อ 36 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) กำหนดให้ระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถวที่สร้างถึงสิบคูหา หรือมีความยาวรวมกันถึง 40 เมตร ต้องมีที่ว่างระหว่างแถวไม่น้อยกว่า 4 เมตร เป็นช่องลดความลึกของบ้านแถว ดังนั้น การก่อสร้างบ้านแถว (ทาวนเฮ้าส์) ที่มีหน้ากว้าง 6 เมตร โดยสร้างติดต่อกัน 5 คูหา และเว้นที่ว่างด้านข้างของทาวนเฮ้าส์ 4 เมตร จึงสร้างบ้านแถว (ทาวนเฮ้าส์) ต่ออีก 3 คูหา นั้น สามารถที่จะกระทำได้ สำหรับข้อ 34 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) เป็นข้อกำหนดเฉพาะสำหรับห้องแถวหรือตึกแถว ส่วนข้อ 48 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) เป็นข้อกำหนดสำหรับอาคารอื่นทั่ว ๆ ไปที่มีใช้ห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว และข้อ 49 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) เป็นข้อกำหนดในการก่อสร้างอาคารในบริเวณด้านข้างของห้องแถว ตึกแถว

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ)

นายบัญชา เรือนทิพย์

(นายบัญชา เรือนทิพย์)

นางช่างใหญ่ด้านควบคุมอาคารวิศวกรรมสถาน
ผู้อำนวยการสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

กลุ่มงานวิชาการ

โทร.0 2299 4360-1

วันที่ 2 กันยายน 2545

เรื่อง ขื้อหาเรือ

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการ

ด้วยบริษัท กรีนพีซ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ประกอบการธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มีความไม่เข้าใจกฎกระทรวง ฉบับที่ 45 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ข้อ 34 ข้อ 48 และข้อ 49 โดยมีข้อเท็จจริงดังกล่าวคือ บริษัทฯ ได้ซื้อที่ดินแปลงหนึ่งติดถนนสาธารณะ มีความประสงค์จะปลูกสร้างทาวนเฮ้าส์ 2 ชั้นครึ่ง สูงไม่เกิน 11.5 เมตร หน้ากว้าง 6 เมตร โดยสร้างติดต่อกัน 5 คูหา และเว้นที่ว่างระหว่างด้านข้างของทาวนเฮ้าส์ 4 เมตร จึงสร้างทาวนเฮ้าส์ต่ออีก 3 คูหา ซึ่งเป็นแบบเดียวกัน ในกรณีเช่นนี้ ทางบริษัทฯ จะดำเนินการได้หรือไม่ และใช้กฎกระทรวงดังกล่าวในข้อใดมาพิจารณาจึงจะถูกค้อง ระหว่างกฎกระทรวง ข้อ 48 การสร้างอาคารสูงที่เกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ต้องห่างอาคารอื่นไม่น้อยกว่า 6 เมตร และข้อ 34 ประกอบข้อ 49 ว่าด้วยการสร้างห้องแถวหรือตึกแถวด้านข้างห่างจากกัน 4 เมตร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใด โปรดแจ้งให้ทราบเพื่อถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป ด้วย จักขอบพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายสุชาติ โอพารานนท์

(นายสุชาติ โอพารานนท์)

ผู้อำนวยการฝ่ายอำนวยการ

บริษัท กรีนพีซ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

สถานที่ติดต่อ บริษัท กรีนพีซ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เลขที่ 86/7 ซอยอินทามระ 25 แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400



25 กุมภาพันธ์ 2545

เรื่อง หารือเกี่ยวกับนิยามศัพท์ “ถนนสาธารณะ” ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความ
 ในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
เรียน ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร
อ้างถึง หนังสือกรุงเทพมหานคร ที่ กท 4000/อ 5961 ลงวันที่ 30 สิงหาคม 2544

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรุงเทพมหานคร ได้หารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร เกี่ยวกับนิยามศัพท์
“ถนนสาธารณะ” ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร
พ.ศ. 2522 เนื่องจากถนนในกรุงเทพมหานครมีการใช้ประโยชน์ที่แตกต่างกันทำให้เกิดปัญหาในการวินิจฉัย
กรุงเทพมหานครจึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร ดังนี้

1. “ถนนสาธารณะ” ตามข้อ 1 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) หมายความว่า ถนนที่
เปิดหรือยินยอมให้ประชาชนเข้าไปหรือใช้เป็นทางสัญจรได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่
ซึ่งบัญญัติตรงกับ “ถนนสาธารณะ” ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) และคณะกรรมการควบคุม
อาคารได้เคยตอบข้อหารือเกี่ยวกับคำนิยาม “ถนนสาธารณะ” ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ว่าต้อง
เป็นถนนสาธารณะที่สามารถให้เข้า-ออก จากอาคารสูงได้โดยตรง กรณีถนนสาธารณะตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55
(พ.ศ. 2543) จะมีความหมายและใช้บังคับได้เช่นเดียวกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ตามที่
คณะกรรมการควบคุมอาคารเคยตอบข้อหารือไว้ได้หรือไม่

2. หากไม่เป็นไปตามที่คณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยตีความไว้ในข้อ 1 ถนนเอกชนที่
ยินยอมให้ประชาชนใช้สอย ไม่ว่าจะเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่ ก็ต้องเข้าข่ายเป็นทางสาธารณะทั้งหมด
ใช่หรือไม่ หรือจะมีวิธีพิจารณาตีความอย่างไรว่ากรณีใดบ้างจัดเป็นทางสาธารณะ

3. ถนนที่จัดให้มีขึ้นในโครงการหมู่บ้านจัดสรร ตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543
ถือเป็นถนนสาธารณะตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) หรือไม่ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหารื้อดังกล่าว โดยมีนายวัลลภ สุวรรณสุนทร ผู้อำนวยการกองควบคุมอาคาร นายชาติเรศ เหล่าสมาธิกุล วิศวกรโยธา 6 ว และนายวิทยา เกียรติถิถกุล วิศวกรโยธา 6 ว กองควบคุมอาคาร กรุงเทพมหานคร เป็นผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่นเข้าร่วมประชุมชี้แจงรายละเอียด แล้วมีความเห็น ดังนี้

1. คำนิยาม “ถนนสาธารณะ” ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ และกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ มีความหมายเช่นเดียวกัน ส่วนกรณีถนนเอกชนที่เปิดให้ประชาชนใช้สอยได้โดยทั่วไปไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่ เข้าข่ายเป็นถนนสาธารณะตามกฎกระทรวงฯ ทั้งสองฉบับ แต่จะเข้าข่ายเป็นทางสาธารณะหรือไม่จำเป็นต้องพิจารณาตามกฎหมายอื่น

2. ถนนในหมู่บ้านจัดสรรที่เปิดหรือยินยอมให้ใช้เป็นทางสัญจรเพื่อประโยชน์ของผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านนั้น โดยเฉพาะที่โดยสภาพมิใช่สำหรับให้ประชาชนทั่วไปเข้าไปหรือใช้เป็นทางสัญจรได้ เช่นนี้ถือว่าถนนดังกล่าวไม่อยู่ในความหมายของคำว่า “ถนนสาธารณะ” ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายเสริมศักดิ์ พงษ์พานิช

(นายเสริมศักดิ์ พงษ์พานิช)

อธิบดีกรมโยธาธิการ

ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร



30 สิงหาคม 2544

เรื่อง ขอรื้อเกี่ยวกับนิยามศัพท์ “ถนนสาธารณะ” ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)
ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

ด้วยปรากฏว่าถนนในกรุงเทพมหานครมีการใช้ประโยชน์ที่แตกต่างกัน ทำให้เกิดปัญหาในการ
วินิจฉัยว่าถนนใดบ้างที่จะถือเป็นถนนสาธารณะตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ฯ

กรุงเทพมหานคร จึงขอเรียนหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร ดังนี้

1. นิยามศัพท์ ถนนสาธารณะ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ฯ ข้อ 1 บัญญัติว่า
“ถนนสาธารณะ” หมายความว่า ถนนที่เปิดหรือยินยอมให้ประชาชนเข้าไปหรือใช้เป็นทางสัญจรได้ ทั้งนี้
ไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่ ซึ่งบัญญัติไว้ตรงกับ ถนนสาธารณะ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 33
(พ.ศ. 2535) ฯ และคณะกรรมการควบคุมอาคาร ได้เคยพิจารณาตอบข้อหารือเกี่ยวกับนิยาม ถนนสาธารณะ
ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ฯ ว่าถนนสาธารณะตามกฎกระทรวงฉบับดังกล่าวจะต้องเป็นถนน
สาธารณะที่สามารถใช้เข้า-ออก จากอาคารสูงได้โดยตรง ตามหนังสือกรมโยธาธิการ ที่ กท 0818/13462 ลงวันที่
17 กรกฎาคม 2538 กรณี ถนนสาธารณะ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ฯ จะมีความหมายและใช้
บังคับได้เช่นเดียวกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ฯ ตามที่คณะกรรมการควบคุมอาคารเคยตอบข้อหารือ
ไว้หรือไม่

2. กรณีหากไม่เป็นไปตามที่คณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยตีความไว้ในข้อ 1. ถนนเอกชน
ที่ยินยอมให้ประชาชนใช้สอย ไม่ว่าจะเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่ ก็ต้องเข้าข่ายเป็นทางสาธารณะทั้งหมด
ใช่หรือไม่ หรือจะมีวิธีพิจารณาตีความอย่างไรบ้างจัดเป็นทางสาธารณะ

3. ถนนที่จัดให้มีขึ้นในโครงการหมู่บ้านจัดสรร ตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543
ถือเป็นถนนสาธารณะ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ฯ หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาผลเป็นประการใด โปรดแจ้งให้กรุงเทพมหานครทราบด้วย
จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายสหัส บัณฑิตกุล

(นายสหัส บัณฑิตกุล)

รองผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

สำนักการโยธา

โทร. 2470106

โทรสาร 2470106

ที่ มท 0818/10547



กรมโยธาธิการ

ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท

กรุงเทพฯ 10400

6 มิถุนายน 2545

เรื่อง ข้อหารือเกี่ยวกับอาคารชุด, ทรัพย์สิน, ค่าใช้จ่าย
เรียน ว่าที่ ร.ต.ทรงพล ศุนทรสาร
อ้างถึง หนังสือว่าที่ ร.ต.ทรงพล ศุนทรสาร ลงวันที่ 9 เมษายน 2545

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านได้ขอหารือต่อกรมโยธาธิการเกี่ยวกับความหมายของคำว่า "โครงสร้าง" และ "ทรัพย์สินส่วนกลาง" ของอาคารชุด ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการได้พิจารณาแล้วมีความเห็น ดังนี้

1. ในกฎกระทรวงฉบับที่ 48 (พ.ศ.2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้นิยามความหมายของโครงสร้างหลักไว้ว่า "โครงสร้างหลัก" หมายความว่า ส่วนประกอบของอาคารที่เป็น เสา คาน ดง หรือพื้นซึ่งโดยสภาพถือได้ว่ามีความสำคัญต่อความมั่นคงแข็งแรงของอาคารนั้น ดังนั้น ผนังที่ก่อปูนฉาบหรืออิฐบล็อก จึงไม่ใช่โครงสร้างหลักของอาคาร เนื่องจากไม่มีความสำคัญต่อความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร

2. ผนังด้านหลังของห้องชุดถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลางหรือทรัพย์สินตัว นั้น กรมโยธาธิการไม่สามารถให้ความเห็นได้เนื่องจากเรื่องดังกล่าวอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของกรมที่ดิน จึงขอให้หารือไปยังกรมที่ดินจะเป็นการถูกต้องเหมาะสมกว่า

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายวิโรจน์ คลังบุญครอง

(นายวิโรจน์ คลังบุญครอง)

นางช่างใหญ่ด้านควบคุมบำรุงรักษาเครื่องจักรและก๊าซ
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติการราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร.0 2299 4362



9 เมษายน 2545

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการ

เรื่อง ขื้อหาหรือเกี่ยวกับอาคารชุด, ทรัพย์สิน, ค่าใช้จ่าย

ขอเรียนถามขื้อหาหรือและความหมายของคำ ดังนี้

1. ความหมายของคำว่า “โครงสร้าง” ของตึกหรืออาคารหมายถึง รากฐาน, เสาเข็ม, เสาอาคาร, คาน, หลังคา นั้นหมายรวมถึงผนังที่ก่อปูนฉาบหรืออิฐบล็อกด้วยหรือไม่?

2. ผนังด้านหลังของห้องชุด (ไม่ใช่ระหว่างห้องด้วยกัน) ถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลางหรือว่าทรัพย์สินส่วนตัว ในกรณีที่ห้องชุดนั้นได้มีการถือกรรมสิทธิ์โดยเจ้าของห้องชุดแล้ว และถ้าเป็นทรัพย์สินส่วนตัว การกระทำนิติกรรมกับผนังด้านหลังดังกล่าว เช่น การติดลูกกรงหน้าต่าง หรือการตกแต่งต่อเติมหน้าต่าง, ประตู โดยไม่ทำให้เป็นการเพิ่มน้ำหนักและไม่มีส่วนกระทบกระเทือนต่อโครงสร้างอาคารที่จะทำให้โครงสร้างเสียหาย ติดเหล็กค้ำหน้าต่าง, ประตูกันขโมย หากผนังด้านหลังนั้นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องดังกล่าวสามารถกระทำได้และต้องออกค่าใช้จ่ายเอง ใช่หรือไม่? ตรงกันข้ามถ้าเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง การกระทำดังกล่าว หรือมีเหตุเกิด เช่น ต้น ไม้ล้มมาถูกผนังเสียหาย หรือมีผู้ขว้างปาหินมาถูกกระจกประตู, มุ้งลวดเสียหาย โดยมีผู้กระทำและจับกุมผู้กระทำมิได้ หรือมีการทาสีด้านหลังอาคารห้องชุด ติดตั้งกระเช้า ลูกกรงหน้าต่าง ประตูกันขโมยอาคารห้องชุดดังกล่าว นั้น นิติบุคคลอาคารชุดต้องเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายให้โดยไม่สามารถบังคับกับเจ้าของผู้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ เพราะถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ใช่หรือไม่?

จึงเรียนมาเพื่อขื้อหาหรือคำปรึกษาดังกล่าว และขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูง

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ว่าที่ ร.ต.ทรงพล สุคนธสาร

(ว่าที่ ร.ต.ทรงพล สุคนธสาร)



กฎหมาย 2545

เรื่อง ขอรื้อหรือการปฏิบัติตามคำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติ-
ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
เรียน ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร
อ้างถึง หนังสือกรุงเทพมหานคร ที่ กท 4000/6627 ลงวันที่ 24 กันยายน 2544

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรุงเทพมหานคร ได้หารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้มีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ 1216-81/2543 มีความหมายข้อ 72 ของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครว่ามีวัตถุประสงค์เพียงเพื่อให้รื้อแนวอาคารให้ห่างจากทางสาธารณะตามที่กำหนดไว้เพื่อความสะดวกในการเวนคืนที่ดิน เพื่อขยายทางสาธารณะในอนาคตเท่านั้น ไม่ได้มีความมุ่งหมายรวมถึงรื้อที่ก่อสร้างริมทางสาธารณะด้วย ดังนั้น การก่อสร้างรั้วกันเขตที่ดินที่อยู่ริมทางสาธารณะจึงไม่ต้องรื้อแนวรั้วตามที่กำหนดไว้ในข้อ 72 จึงทำให้มีผลขัดแย้งกับแนวทางปฏิบัติของเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนที่จะมีคำวินิจฉัยดังกล่าว ซึ่งถือว่ารั้วเป็นอาคารตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กรุงเทพมหานครจึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป ดังนี้

1. กรุงเทพมหานครจะมีแนวทางปฏิบัติอย่างไรกับรายที่กรุงเทพมหานครได้ออกคำสั่งให้รื้อถอนรั้วที่ไม่ได้รื้อแนวตามข้อ 72 ของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 ก่อนที่จะมีคำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ที่ 1216-81/2543 แต่ยังไม่มีกรณีอื่นอุทธรณ์และอยู่ในระหว่างการดำเนินการบังคับตามคำสั่งดังกล่าว

2. รั้วที่สร้างติดต่อกับที่สาธารณะเป็นอาคาร ตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ต้องรื้อแนวตามที่กำหนดไว้ในข้อ 72 ของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 ด้วยหรือไม่

3. รั้วที่สร้างติดต่อกับที่สาธารณะเป็นอาคาร ตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ต้องรื้อแนวตามระยะที่กำหนดไว้ในข้อ 41 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ ด้วยหรือไม่

4. หากผลการพิจารณาตามประเด็นข้อ 2 รื้อที่สร้างติดต่อกับที่สาธารณะต้องร่นแนวตามข้อบัญญัติ กรุงเทพมหานครฯ และข้อ 3 รื้อที่สร้างติดต่อกับที่สาธารณะไม่ต้องร่นแนวตามที่กำหนดไว้แล้วนั้น จะมีแนวทางปฏิบัติอย่างไรกับรื้อที่มีการก่อสร้างไปก่อนที่กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ ใช้บังคับและไม่ได้ร่นแนวซึ่งขัดข้อบัญญัติฯ ทั้งนี้จะถือว่ากฎหมายที่ใช้ในภายหลังกระทำการคิดเป็นคุณแก่ผู้กระทำความผิดหรือไม่ และในกรณีเช่นนี้ต้องรื้อถอนรื้อหรือไม่ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาแล้วมีความเห็น ดังนี้

1. กรณีที่กรุงเทพมหานคร ได้ออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้รื้อถอนรื้อที่ไม่ได้ร่นแนวอาคารไว้ก่อนมีคำวินิจฉัยและเป็นกรณีที่ไม่มีกรณีอื่นอุทธรณ์และอยู่ระหว่างการดำเนินการบังคับตามคำสั่งแล้ว กรุงเทพมหานครต้องยุติการดำเนินการบังคับตามคำสั่งดังกล่าว
2. รื้อที่เป็นอาคารตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ไม่ต้องร่นแนวอาคารตามข้อ 72 ของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ ดังปรากฏตามคำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ 1216-81/2543 (เรื่องที่ 1631)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายเสริมศักดิ์ พงษ์พานิช

(นายเสริมศักดิ์ พงษ์พานิช)

อธิบดีกรมโยธาธิการ

ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. 0 2299 4360-1



24 กันยายน 2544

เรื่อง ขอหาเรื่องการปฏิบัติตามคำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติ-
ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

- สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาคำวินิจฉัยอุทธรณ์ ที่ 1216-81/2543 ลงวันที่ 28 กรกฎาคม 2543 ของคณะกรรมการ
พิจารณาอุทธรณ์ในเขตกรุงเทพมหานคร และในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด
ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
2. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522

ด้วย คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้มีคำวินิจฉัย
อุทธรณ์ ที่ 1216-81/2543 (ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย) มีความหมายของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุม
การก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 72 (ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2.) ว่ามีวัตถุประสงค์เพียงเพื่อให้ร่นแนวอาคาร
ให้ห่างจากทางสาธารณะตามที่กำหนดไว้เพื่อความสะดวกในการเวนคืนที่ดิน เพื่อขยายทางสาธารณะใน
อนาคตเท่านั้น หากมีความมุ่งหมายรวมถึงรั้วที่ก่อสร้างริมทางสาธารณะด้วยไม่ ดังนั้น การก่อสร้างรั้วกัน
เขตที่ดินที่อยู่ริมทางสาธารณะจึงไม่ต้องร่นแนวรั้วตามระยะที่กำหนดไว้ใน ข้อ 72 สามารถสร้างชิดเขตที่ดินได้
แต่ในทางปฏิบัติของเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนที่จะมีคำวินิจฉัยดังกล่าว ถือว่ารั้วเป็นอาคาร ตามมาตรา 4
แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 การก่อสร้างจึงต้องร่นแนวรั้วตามระยะที่กำหนดไว้ในข้อบัญญัติ
กรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 72 ด้วย ซึ่งในการปฏิบัติตามคำวินิจฉัยของคณะกรรมการ
พิจารณาอุทธรณ์ พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 52 วรรคห้า บัญญัติว่า “ในกรณีที่คณะกรรมการ
พิจารณาอุทธรณ์ หรือ ศาลได้มีคำวินิจฉัย หรือ คำพิพากษาเป็นประการใด ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นปฏิบัติ ตามนั้น”

เนื่องจากคำวินิจฉัยอุทธรณ์ดังกล่าว มีผลขัดแย้งกับแนวทางปฏิบัติของเจ้าพนักงานท้องถิ่น
(ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ที่เคยปฏิบัติมาโดยตลอด ซึ่งกรณีนี้ กรุงเทพมหานครต้องปฏิบัติตามคำ
วินิจฉัยอุทธรณ์ที่ 1216-81/2543 เฉพาะรายของผู้อุทธรณ์ และโดยที่ในปัจจุบันได้มีการใช้บังคับกฎกระทรวง
ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งตามพระราชบัญญัติ
ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 9 วรรคสาม บัญญัติว่า “ในกรณีที่ได้มีการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนด
เรื่องใดตามวรรคสองแล้ว ถ้าต่อมามีการออกกฎกระทรวงกำหนดเรื่องนั้นให้ข้อกำหนดของข้อบัญญัติท้องถิ่น
ในส่วนที่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงเป็นอันยกเลิก และให้ข้อกำหนดของข้อบัญญัติท้องถิ่นในส่วนที่ไม่ขัด
หรือแย้งกฎกระทรวงยังคงใช้บังคับต่อไปได้จนกว่าจะมีการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นใหม่ตามมาตรา 10 แต่ต้อง
ไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่กฎกระทรวงนั้นใช้บังคับ” ดังนั้น กรุงเทพมหานคร จึงไร้ข้อเรียนหรือ คณะกรรมการ
ควบคุมอาคาร เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไปดังนี้

1. กรุงเทพมหานคร จะมีแนวทางปฏิบัติอย่างไรกับรายอื่น ที่กรุงเทพมหานครได้ออกคำสั่ง
เจ้าพนักงานท้องถิ่น ให้รื้อถอนรั้วที่ไม่ได้ร่นแนวตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้าง

อาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 72 ไว้ก่อนมีคำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ที่ 1216-81/2543 แต่ไม่มีการยื่นอุทธรณ์และอยู่ระหว่างการดำเนินการบังคับตามคำสั่งดังกล่าว

2. รั้วที่สร้างติดต่อกับที่สาธารณะเป็นอาคาร ตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร และต้องร่นแนวตามที่กำหนดไว้ในข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 72 ด้วยหรือไม่

3. รั้วที่สร้างติดต่อกับที่สาธารณะเป็นอาคาร ตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร และต้องร่นแนวตามระยะที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 41 ด้วยหรือไม่

4. หากผลการพิจารณาตามประเด็นข้อ 2 ปรากฏว่า รั้วที่สร้างติดต่อกับที่สาธารณะ ต้องร่นแนวตามที่กำหนดไว้ในข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 72 และผลการพิจารณาตามประเด็นข้อ 3 ปรากฏว่า รั้วที่ก่อสร้างติดต่อกับที่สาธารณะ ไม่ต้องร่นแนวตามที่กำหนดไว้ใน กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 41 กรุงเทพมหานคร จะมีแนวทางปฏิบัติอย่างไรกับรั้วที่มีการก่อสร้างไปก่อน กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ใช้บังคับและไม่ได้ร่นแนวซึ่งขัดข้อบัญญัติฯ ทั้งนี้จะถือว่ากฎหมายที่ใช้ภายหลังกระทำความผิด (กฎกระทรวง) เป็นคุณแก่ผู้กระทำความผิดหรือไม่ และในกรณีเช่นนี้ต้องรื้อถอนรั้วหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณานำข้อหาหรือคำสั่งกล่าวให้คณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณา ผลเป็นประการใด โปรดแจ้งให้ กรุงเทพมหานคร ทราบด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายสหัส บัณจิตกุล

(นายสหัส บัณจิตกุล)

รองผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร สคอ. โทร. 0 2299 4360-1

ที่ มท 0710/ 0412

วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2546

เรื่อง พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสงขลา

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสงขลา ได้มีบันทึก ที่ สข 0023/004 ลงวันที่ 7 มกราคม 2546 ขอรื้อหรือเกี่ยวกับการอนุญาตก่อสร้างอาคารโรงแรม ว่าจะต้องมีที่ว่างภายนอกอาคารไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วน หรือ 30 ใน 100 ส่วน ตามความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า โรงแรมเป็นอาคารสาธารณะ ตามข้อ 1 ในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ดังนั้น จึงต้องจัดให้มีที่ว่างภายนอกอาคารตามข้อ 33 (2) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ฯ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(ลงชื่อ) นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

(นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์)

นายช่างใหญ่ ด้านควบคุมอาคาร รักษาราชการแทน

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสงขลา โทร. (มท) 73153/074313423, 074342981

ที่ สข 0023/ 004

วันที่ 7 มกราคม 2546

เรื่อง พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสงขลา ได้รับแจ้งข้อหารือเกี่ยวกับการอนุญาตก่อสร้างอาคารโรงแรม ว่าจะต้องมีที่ว่างภายนอกอาคารไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วน หรือ 30 ใน 100 ส่วน ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) หมวด 3 ข้อ 33 (2)

ดังนั้น เพื่อเป็นบรรทัดฐานในการพิจารณาการขออนุญาต สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสงขลา จึงขอหารือท่านเพื่อพิจารณาดำเนินการต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายประสงค์ ชันดรกิจ

(นายประสงค์ ชันดรกิจ)

เจ้าหน้าที่บริหารงานช่าง 8 รักษาการแทน

โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสงขลา



9 เมษายน 2545

เรื่อง ขอบความอนุเคราะห์ชี้แจงข้อขัดแย้งกฎกระทรวง
เรียน นางนิภา โสณาวิทย์
อ้างถึง หนังสือนางนิภา โสณาวิทย์ ลงวันที่ 9 มีนาคม 2545

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านได้ขอความอนุเคราะห์จากกรมโยธาธิการ ชี้แจงข้อขัดแย้งในเรื่องระยะ
ถอยร่นของอาคาร ระหว่างข้อกำหนดตามข้อ 41 กับข้อ 50 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตาม
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า ระยะถอยร่นของอาคารที่ก่อสร้างใกล้ถนนสาธารณะ
ตามคำนิยามในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) จะต้องปฏิบัติตามข้อ 41 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55
(พ.ศ.2543) ส่วนด้านที่ติดกับเขตที่ดินของผู้อื่นที่ไม่ใช่ถนนสาธารณะต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินตาม
ข้อ 50 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ดังนั้น ข้อ 41 และข้อ 50 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543)
ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 จึงไม่มีความขัดแย้งกันแต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายวิโรจน์ กลังบุญครอง

(นายวิโรจน์ กลังบุญครอง)

นายช่างใหญ่ด้านความคุมบ้านเมืองพิเศษและก๊าซ
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการ



9 มีนาคม 2545

เรื่อง ขออนุญาตอนุเคราะห์ชี้แจงข้อขัดแย้งกฎกระทรวง พรบ.อาคาร

เรียน ท่านอธิบดีกรมโยธาธิการ

เอกสารแนบ 1. ผังบริเวณอาคาร จำนวน 1 แผ่น

2. รูปตัดอาคาร จำนวน 1 แผ่น

ด้วยที่ดินได้ยื่นแบบขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ต่อเทศบาลเมืองสมุทรปราการ และได้รับแจ้งให้แก้ไขแบบ ด้วยเจ้าหน้าที่เทศบาลฯ แจ้งว่าผิดกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ นั้น

เรื่องที่ได้รับแจ้งให้ที่ดินทำการแก้ไขแบบ เป็นกฎกระทรวง หมวดที่ 4 ข้อที่ 50 กล่าวคือผนังของอาคารที่หน้าค่าง ประตู ช่องระบายอากาศ หรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ดังนี้.-

- (1) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร
- (2) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร

โดยระบุให้ที่ดินลดยอร์หน้าอาคารเพิ่มอีก จาก 2.50 เมตร ให้เป็น 3 เมตร โดยสถาปนิกผู้ออกแบบอาคารของที่ดิน ได้โต้แย้งว่า ระยะลดยอร์หน้าอาคารคือคู่มือหมวดที่ 4 ข้อ 41 กล่าวคือ “ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้เว้นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะ อย่างน้อย 6 เมตร” ในกรณีนี้ที่ดินได้ทำการลดยอร์แนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนเป็น 8.25 เมตร แล้ว รายละเอียดตามเอกสารแนบ 1) เจ้าหน้าที่เทศบาลยอมรับว่า กฎกระทรวง 2 ข้อ (ข้อ 41 และข้อ 50) ขัดแย้งกัน แต่ได้สอบถามมาทางกรมโยธาธิการแล้ว และได้รับคำแนะนำว่าไม่ควรอนุญาต ในส่วนที่ดินได้โทรศัพท์มาที่ กรมโยธาธิการฝ่ายวิชาการแล้ว ได้รับคำตอบว่า แบบก่อสร้างของที่ดิน ไม่ผิดกฎกระทรวงดังกล่าว

ที่ดินจึงใคร่ขอความกรุณาและความอนุเคราะห์ ให้คำชี้แจงข้อขัดแย้งดังกล่าว โดยเป็นลายลักษณ์อักษรให้ที่ดินโดยด่วนด้วยจะ ทั้งนี้เนื่องจากการแก้ไขแบบฯ เพื่อไปยื่นขออนุญาตใหม่มีระยะเวลาจำกัด 30 วัน (30 มีนาคม) ที่ดินหวังเป็นอย่างยิ่งว่า จะได้รับคำชี้แจงข้อขัดแย้งดังกล่าว เพื่อที่ดินจะได้ดำเนินการขั้นตอนต่อไป และขอกราบขอบพระคุณท่านอธิบดีฯ มา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ
(ลงชื่อ) นางนิภา โคสนาวิทย์

(นางนิภา โคสนาวิทย์)

โทร.(038) 786-114



17 เมษายน 2545

เรื่อง หารือก่อสร้างอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543)ฯ
 เรียน นายกเทศมนตรีตำบลประจักษ์ศิลปชัย
 อ้างถึง หนังสือเทศบาลตำบลประจักษ์ศิลปชัย ที่ ปท 52103/1628 ลงวันที่ 24 สิงหาคม 2544

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลประจักษ์ศิลปชัย ขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารว่า การอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล.ชั้นเดียว จำนวน 5 ห้อง ของนางสาวกัทธิธรา ถึงสุข ซึ่งอยู่ติดกับหลักเขตชลประทาน (คลองรังสิต-ประจักษ์ศิลปชัย) และริมคลองดังกล่าวมีถนน ค.ส.ล. ขนาดกว้างประมาณ 12.00 เมตร เป็นถนนสาธารณะที่ก่อสร้างในเขตชลประทานนั้นต้องร่นแนวอาคารตามข้อ 41 วรรคสอง (2) หรือข้อ 42 วรรคหนึ่ง แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าว โดยมีนายสหัสพันธ์ สรศักดิ์ นายช่างโยธา 4 เทศบาลตำบลประจักษ์ศิลปชัย เข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงรายละเอียด แล้วมีความเห็นว่า อาคารตามข้อหารือนี้เป็นตึกแถวที่ก่อสร้างใกล้ถนนสาธารณะซึ่งมีความกว้าง 12 เมตร จึงต้องร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะ อย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะตามที่กำหนดในข้อ 41 วรรคสอง (2) ส่วนการร่นแนว อาคารที่ก่อสร้างใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ ภูเขา คลอง ลำราง หรือลำกระโดง ที่มีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป ซึ่งต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตร ตามข้อ 42 วรรคหนึ่ง นั้น เขตแหล่งน้ำสาธารณะตามความหมายในข้อนี้ หมายถึงเขตริมตลิ่งหรือฝั่ง ดังนั้นหลักเขตชลประทานซึ่งมีถนน ค.ส.ล.ขนาดกว้างประมาณ 12 เมตร ติดริมคลอง จึงมิใช่เขตแหล่งน้ำสาธารณะ อาคารตามข้อหารือนี้จึงมิได้ก่อสร้างใกล้แหล่งน้ำสาธารณะตามข้อ 42 วรรคหนึ่ง แต่ก่อสร้างใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างเกิน 10 เมตร ซึ่งต้องร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของ ถนนสาธารณะ ซึ่งความกว้างของถนนสาธารณะตามข้อหารือนี้คือ 12 เมตร ดังนั้นอาคารต้องร่นห่างจาก เขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1.20 เมตร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ)

นายเสริมศักดิ์ พงษ์พานิช

(นายเสริมศักดิ์ พงษ์พานิช)

อธิบดีกรมโยธาธิการ

ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. 0 2299 4360-1



24 สิงหาคม 2544

เรื่อง การก่อสร้างอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย แผนที่สังเขป จำนวน 1 แผ่น

ด้วยเทศบาลตำบลประจักษ์ศิลปาคม ได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารของนางสาวภัทริรา ถึงสุข เป็นอาคาร ก.ต.อ. ชั้นเดียว จำนวน 5 ห้อง ในโฉนดที่ดินเลขที่ 25547 ซึ่งอยู่ติดกับหลักเขตชลประทาน (คลองรังสิต-ประจักษ์ศิลปาคม) และริมคลองดังกล่าวมีถนน ก.ต.อ. ขนาดกว้างประมาณ 12.00 เมตร เป็นถนนสาธารณะที่ก่อสร้างในเขตชลประทาน ผู้ขอฯ ได้ยื่นขออนุญาต โดยร่นแนวอาคารห่างจากเขตที่ดินโฉนดเลขที่ 25547 เป็นระยะ 2.00 เมตร

เทศบาลฯ ได้พิจารณาตรวจสอบแบบแปลน แผนผังความคำขออนุญาตฯ ปรากฏว่าตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 41 วรรคสอง (2) กำหนดให้ ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ และข้อ 42 วรรคหนึ่ง กำหนดให้ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตร (คลองรังสิต-ประจักษ์ศิลปาคม กว้างประมาณ 50 เมตร) ซึ่งเป็นปัญหาข้อกฎหมาย

ดังนั้น เทศบาลตำบลประจักษ์ศิลปาคม จึงขอหารือว่าการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารดังกล่าวข้างต้น ต้องร่นแนวอาคารตามข้อ 41 วรรคสอง (2) หรือข้อ 42 วรรคหนึ่ง ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้เทศบาลฯ ทราบด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายเชิยม เทพธัญญะ

(นายเชิยม เทพธัญญะ)

นายกเทศมนตรีตำบลประจักษ์ศิลปาคม

ที่ มท 0818/7072



กรมโยธาธิการ

ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท

กทม. 10400

17 เมษายน 2545

เรื่อง หารือกรณีการขออนุญาตก่อสร้างอาคารราย นางวราภรณ์ ราชนิยม
เรียน ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร
อ้างอิง หนังสือกรุงเทพมหานคร ที่ กท 4000/อ.8689 ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2544

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรุงเทพมหานคร ได้หารือคณะกรรมการควบคุมอาคารเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ต.ศ.ถ. (อาคารชั่วคราว โครงหลังคาเหล็ก) ขึ้นเดี่ยวเพื่อทำเป็นร้านเปลี่ยนยางรถยนต์ได้ทางด่วนเฉลิมพระเกียรติของนางวราภรณ์ ราชนิยม ดังนี้

1. อาคารที่ขออนุญาตอยู่บริเวณใต้ทางด่วน ซึ่งตามผังบริเวณได้แสดงที่ว่างตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 หมวด 3 ข้อ 33(1) และ (2) แต่ที่ว่างดังกล่าวอยู่ใต้ทางด่วนยกระดับ กรณีดังกล่าวถือว่าเป็นที่ว่างตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) หรือไม่

2. ที่ดินส่วนที่เหลือจากการสร้างถนน หรือทางยกระดับ ซึ่งทางการพิเศษแห่งประเทศไทย อนุญาตให้กรุงเทพมหานครปรับปรุงเป็นถนนและที่ดินของการทางพิเศษแห่งประเทศไทยที่เหลือจากการสร้างถนนนอกเขตทางยกระดับ จะถือว่าเป็นที่ว่างตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) หรือไม่ ดังความละเอียดที่แนบแล้ว นั้น

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าว โดยมีนายชาติ เหล่าสมาธิกุล วิศวกรโยธา 7 วช และนายพลเฉลิม สรมณี นิตกร 6 กรุงเทพมหานคร เป็นผู้แทนกรุงเทพมหานคร เข้าร่วมประชุมชี้แจงรายละเอียดแล้ว มีความเห็นดังนี้

1. ตามข้อ 1 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดนิยามคำว่า "ที่ว่าง" ไว้ให้หมายถึง พื้นที่อันปราศจากหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุม ดังนั้น พื้นที่ใต้ทางด่วนจึงไม่ใช่ที่ว่างตามคำนิยามดังกล่าว ด้วยเหตุนี้ อาคารที่จะก่อสร้างใต้ทางด่วนได้ต้องเป็นอาคารตามที่กำหนดในข้อ 4 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 คือเป็นอาคารชั่วคราวเพื่อใช้ประโยชน์ในการก่อสร้างอาคารถาวรซึ่งสูงไม่เกินสองชั้น หรือสูงจากระดับพื้นดินถึงหลังคา หรือส่วนของอาคารที่สูงที่สุดไม่เกินห้าเมตร และมีกำหนดเวลารื้อถอนเมื่ออาคารถาวรแล้วเสร็จเท่านั้น จึงจะได้รับการผ่อนผันไม่ต้องมีที่ว่าง

2. ตามข้อ 33 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดให้อาคารแต่ละหลังหรือหน่วยต้องมีที่ว่าง ดังนั้น ที่ว่างของอาคารจะต้องเป็นพื้นที่ที่อยู่ในบริเวณเดียวกับอาคาร พื้นที่อื่นที่ไม่อยู่ในบริเวณเดียวกับอาคารจึงไม่ใช่ที่ว่างของอาคาร ที่ดินส่วนที่เหลือจากการสร้างถนนหรือทางยกระดับ แม้จะมีได้อยู่ใต้ทางยกระดับแต่ส่วนหนึ่ง กรุงเทพมหานครได้ปรับปรุงให้เป็นถนน ทำให้ส่วนที่เหลือซึ่งอยู่นอกเขตทางยกระดับนั้น ไม่เป็นพื้นที่เดียวกับพื้นที่ที่สร้างอาคาร จึงไม่ถือว่าเป็นที่ว่างตามกฎหมายฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายเสริมศักดิ์ พงษ์พานิช

(นายเสริมศักดิ์ พงษ์พานิช)

อธิบดีกรมโยธาธิการ

ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. 0 2299 4360-1



ที่ กท 4000/อ.8689

ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร
173 ถนนดินสอ กทม.10200

21 ธันวาคม 2544

เรื่อง ท้าหรือกรณีการขออนุญาตก่อสร้างอาคารราย นางวราภรณ์ ราชนิยม

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย: แผนที่ระวาง UTM จำนวน 2 ฉบับ

ด้วยนางวรภรณ์ ราชนิยม ได้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารตึก ก.ส.ล.(อาคารชั่วคราว โครงหลังคาเหล็ก) ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง บริเวณใต้ทางด่วนเฉลิมพระเกียรติ ถนนประชาธิปไตย แขวงราษฎร์บูรณะ เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพมหานคร จึงขอเรียนหรือคณะกรรมการควบคุมอาคารในประเด็นปัญหาดังนี้

1. อาคารที่ขออนุญาตอยู่บริเวณใต้ทางด่วน ซึ่งตามผังบริเวณได้แสดงที่ว่างตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หมวด 3 ข้อ 33(1) และ (2) แต่ที่ว่างดังกล่าวอยู่ใต้ทางด่วนยกระดับ ตามหมายสีฟ้าและสีเหลืองในแผนที่ระหว่าง UTM กรณีดังกล่าวถือว่าเป็นที่ว่างตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) หรือไม่

2. ที่ดินส่วนที่เหลือจากการสร้างถนนหรือทางยกระดับ สี่น้ำศาลและสี่ม่วง ในแผนที่ระวาง UTM จะถือว่าเป็นที่ว่างตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาโปรดแจ้งปัญหาดังกล่าวเรียนเสนอให้คณะกรรมการควบคุม
อาคารพิจารณา ผลเป็นประการใด โปรดแจ้งให้กรุงเทพมหานครทราบด้วย จักขอขอบคุณ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายสหัส บัณฑิตกุล

(นายสหัส บัณฑิตกุล)

รองผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

กองควบคุมอาคาร

สำนักการโยธา

โทร. 0-2247-0106



14 พฤศจิกายน 2545

เรื่อง การขอการปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)
เรียน ประธานกรรมการบริหารองค์การบริหารส่วนตำบลบางกร่าง
อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลบางกร่าง ที่ นบ 71503/483 ลงวันที่ 20 สิงหาคม 2545

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลบางกร่างได้หารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร
เกี่ยวกับกรณีการขออนุญาตก่อสร้างอาคารของนายฉัตรชัย เทิสุขขบัติ ซึ่งขออนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชย์
3½ ชั้น จำนวน 6 หลัง ด้านหน้าอาคารติดถนนบางกรวย - ไทรน้อย ด้านข้างอาคารติดซอยสาธารณะประโยชน์
ได้ให้แนวร่นอาคาร 0.50 เมตร โดยองค์การบริหารส่วนตำบลบางกร่างได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้ขออนุญาตจะ
ต้องปฏิบัติตามข้อ 41 วรรคหนึ่ง แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ ดังนี้ จะถูกต้องหรือไม่ ดังความ
ละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการควบคุมอาคาร ได้พิจารณาเรื่องหารือดังกล่าวแล้ว มีความเห็นว่า อาคารตามที่หารือ
เป็นอาคารพาณิชย์ 3½ ชั้น สร้างใกล้ถนนสาธารณะสองด้าน ต้องพิจารณาตามข้อ 41 วรรคสอง แห่งกฎ
กระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ กล่าวคือ อาคารพาณิชย์ที่มีความสูงเกินสองชั้นที่ก่อสร้างใกล้ถนนสาธารณะ
ที่มีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร ถ้าถนน
สาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะ
อย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ แต่ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน 20 เมตร ขึ้นไป
ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร โดยการร่นแนวอาคารดังกล่าวจะต้องร่นทั้ง
ด้านหน้าและด้านข้างที่ใกล้ถนนสาธารณะ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายรัชทิน สยามานนท์

(นายรัชทิน สยามานนท์)

อธิบดีกรมผังเมือง รักษาการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4360-1

ที่ นบ 71503/483



ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลบางกร่าง
ถนนบางกรวย - ไทรน้อย

อำเภอเมืองนนทบุรี นบ 11000

20 สิงหาคม 2545

เรื่อง การขอปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

อ้างถึง สำนักกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ข้อ 41 วรรค 1 จำนวน 1 ชุด

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาผังบริเวณ จำนวน 1 ฉบับ

ด้วย องค์การบริหารส่วนตำบลบางกร่าง ได้รับเรื่องขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ของนายฉัตรชัย เทิศสุขขติ ซึ่งขออนุญาตปลูกสร้างเป็นอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น จำนวน 6 หลัง ด้านหน้าอาคารติดถนนบางกรวย - ไทรน้อย ด้านข้างอาคารติดซอยสาธารณะประโยชน์ ได้ให้แนวรั้วอาคาร 0.50 เมตร รายละเอียดตามแบบที่แนบเสนอมาพร้อมนี้

ในการนี้ องค์การบริหารส่วนตำบลบางกร่าง ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าผู้ขออนุญาตจะต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ข้อ 41 วรรค 1 ทั้งนี้เพื่อให้เกิดความชัดเจนในทางปฏิบัติ องค์การบริหารส่วนตำบลบางกร่าง จึงขอชี้แนะและแนวทางปฏิบัติจากคณะกรรมการควบคุมอาคาร เพื่อใช้เป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาอนุเคราะห์

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายประสาร ลำไย

(นายประสาร ลำไย)

ประธานกรรมการบริหารองค์การบริหารส่วนตำบลบางกร่าง

ส่วนโยธา อบต.บางกร่าง

โทร.02-926-2259

โทร./โทรสาร 02-926-2258

งานโยธา 2



30 ตุลาคม 2545

เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 (กฎกระทรวง ฉบับที่ 55)
 เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดสุโขทัย
 อ้างถึง หนังสือจังหวัดสุโขทัย คำนวณที่ สท 0018.2/16552 ลงวันที่ 25 กันยายน 2545

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดสุโขทัย แจ้งว่าได้รับหนังสือจากเทศบาลเมืองสุโขทัยธานี หารือเกี่ยวกับการกำหนดแนวเขตอนุญาตก่อสร้างอาคารให้ห่างจากแหล่งน้ำสาธารณะตามข้อ 42 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กรณีที่เทศบาลเมืองสุโขทัยธานี อนุญาตให้นางนพวรรณ คำพุทธะ ปลูกสร้างอาคารริมแม่น้ำยม โดยเทศบาลฯ เห็นว่า อาคารดังกล่าวต้องถอยร่นจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะ โดยวัดจากแนวคันทับหลังเขื่อนเรียงหิน ไม่น้อยกว่า 6 เมตร ซึ่งในกรณีนี้อาคารดังกล่าวได้ถอยร่นจากแนวคันทับหลังเขื่อนเรียงหิน 7-9.75 เมตร เทศบาลฯ จึงขอหารือว่าปฏิบัติถูกต้องหรือไม่ เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติต่อไป ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า อาคารดังกล่าวต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะ (แม่น้ำยม) ไม่น้อยกว่า 6 เมตร ซึ่งเขตแหล่งน้ำสาธารณะ หมายถึง แนวเขตคันล่งหรือแนวริมฝั่งแม่น้ำที่มีระดับน้ำขึ้นสูงสุดตามปกติ ซึ่งในกรณีดังกล่าว หากระดับน้ำขึ้นสูงสุดตามปกติของแม่น้ำยมไม่เกินแนวทับหลังเขื่อนเรียงหินฯ แนวริมคันล่งแม่น้ำยม เขตแหล่งน้ำสาธารณะก็จะหมายถึง แนวทับหลังเขื่อนเรียงหินฯ แนวริมคันล่ง แต่หากระดับน้ำตามปกติสูงถึงแนวพังกันน้ำ เขตแหล่งน้ำสาธารณะก็จะหมายถึงแนวพังกันน้ำ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายรัชทิน ศยามานนท์

(นายรัชทิน ศยามานนท์)

อธิบดีกรมการผังเมือง รักษาการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักงานควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร.0 2299 4360-1

ที่ สท 0018.2/16552



ศาลากลางจังหวัดสุโขทัย
ถนนนิกรเกษม สท

25 กันยายน 2545

เรื่อง หรือแนวทางปฏิบัติตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 (กฎกระทรวงฉบับที่ 55)

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการ

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือ ค่วนที่สุด ที่ สท 52004/2034 ลงวันที่ 12 กันยายน 2545

ด้วยจังหวัดได้รับหนังสือหรือแนวทางปฏิบัติตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และกฎกระทรวง (ฉบับที่ 55) พ.ศ.2543 หมวดที่ 4 ในการกำหนดแนวเขตอนุญาตก่อสร้างอาคารให้ห่างจากแหล่งน้ำสาธารณะของเทศบาลเมืองสุโขทัยธานี กรณีอนุญาตให้นางนพวรรณ คำทุกกะ ปลูกสร้างคอกแถวริมแม่น้ำยมถนนนิกรเกษม โดยเทศบาลกำหนดเขตก่อสร้างห่างจากเขตแม่น้ำยมไม่น้อยกว่า 6 เมตร (จากแนวคันทับหลังเขื่อนเรียงหิน 7-9.75 เมตร) ว่าปฏิบัติถูกต้องหรือไม่เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติต่อไป รายละเอียดตามสำเนาหนังสือที่ส่งมาพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและแจ้งผลให้จังหวัดทราบเพื่อแจ้งให้เทศบาลเมืองสุโขทัยธานีถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ)

นายอมรทัต นิรัตศกุล

(นายอมรทัต นิรัตศกุล)

ผู้ว่าราชการจังหวัดสุโขทัย

ที่ทำการปกครองจังหวัด

ฝ่ายท้องถิ่น โทร 0-5561-3358

พร้อมยื่นก่อสร้างอาคาร 6



4 กันยายน 2545

เรื่อง การก่อสร้างอาคารใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ
เรียน นายณรงค์ มีสวัสดิ์

ตามที่ท่านได้มีหนังสือ ลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2545 หรือเรื่องการก่อสร้างอาคารใกล้กับแหล่งน้ำสาธารณะ โดยท่านได้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารต่อทางเทศบาลแต่ติดขัดเรื่องระยะร่นแนวอาคาร เนื่องจากข้อ 42 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ ซึ่งกำหนดว่า อาคารที่ก่อสร้างใกล้แหล่งน้ำสาธารณะที่มีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตร ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตร จึงขอหารือว่า จะเริ่มวัดระยะแหล่งน้ำสาธารณะจากจุดใด ดังความละเอียดที่แนบมา นั้น

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคารขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณาข้อหารือหรือประเด็นดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่า เขตแหล่งน้ำสาธารณะตามความหมายในข้อนี้หมายถึงเขตริมฝั่งหรือฝั่งที่ระดับน้ำขึ้นสูงสุดตามปกติทางธรรมชาติ ซึ่งเมื่อพิจารณาตามแผนผังและเอกสารที่ท่านแนบมาการวัดระยะร่นในกรณีนี้จะเริ่มวัดระยะจากแนวสันเขื่อน

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

(ลงชื่อ) นายอดิศร โมโนมัยขำรงกุล

(นายอดิศร โมโนมัยขำรงกุล)

วิศวกรวิชาชีพ 8 (วิศวกรรมโยธา)

รักษาราชการแทน

ผู้อำนวยการสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

วันที่ 5 กรกฎาคม 2545

เรื่อง การก่อสร้างอาคารใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ

เรียน ผู้อำนวยการสำนักกองควบคุมอาคาร

เนื่องจากกระผมมีที่ดินอยู่ 2 แปลง แปลงที่ 1 โฉนดเลขที่ 38038 มีหน้ากว้าง 5 เมตร และแปลงที่ 2 โฉนดเลขที่ 38039 มีหน้ากว้าง 4 เมตร แปลงที่ 1 อยู่ติดกับที่ไม่มีโฉนด ซึ่งมีหน้ากว้าง 1.80 เมตร ถัดจากที่ที่ไม่มีโฉนดเป็นสันเขื่อนกันล้นคลอง ซึ่งสร้างมานานกว่า 10 ปี

ปัญหามีอยู่ว่า กระผมได้ทำการขออนุญาตก่อสร้างอาคารที่พักอาศัย 2 ชั้น ในที่ดิน แปลงที่ 2 ตามเอกสารแนบฉบับที่ 1 แต่เนื่องจาก ได้มีกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ออกตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 หมวด 4 ข้อ 42 กำหนดว่าอาคารที่ก่อสร้าง ใกล้แหล่งน้ำสาธารณะที่มีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตร ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากแนวเขตแหล่งน้ำสาธารณะ ไม่น้อยกว่า 6 เมตร ตามเอกสารแนบฉบับที่ 2 กระผมจึงได้วัดระยะโดยเริ่มวัดจากแนวสันเขื่อนไปถึงหลักขอบโฉนดแปลงที่ 2 วัดระยะได้ 6.80 เมตร กระผมจึงได้ทำการขออนุญาตก่อสร้างที่พักอาศัยลักษณะเป็นทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น กึ่งพาณิชย์ หน้ากว้าง 4 เมตร 1 หลังต่อเทศบาล แต่ทางเทศบาลไม่สามารถตัดสินใจได้ว่า จะเริ่มวัดระยะแหล่งน้ำสาธารณะจากตรงไหน

1. วัดระยะจากแนวสันเขื่อน ซึ่งมีการสร้างเขื่อนกันล้นคลองแล้วมานาน (จะได้ระยะห่าง 6.80 เมตร)
2. วัดระยะจากหลักโฉนดแปลงที่ 1 จะได้ระยะห่าง ถึงที่ดินแปลงที่ 2 ห่าง 5 เมตร ซึ่งหมายความว่า กระผมต้องร่นแนวอาคารเข้าไปอีก 1 เมตรตามกฎกระทรวงให้ได้ 6 เมตร ทำให้มีเนื้อที่ของที่ดินแปลงที่ 2 เหลือในการสร้างที่พักอาศัย เพียงหน้ากว้างแค่ 3 เมตรเท่านั้น กระผมได้รับความเดือดร้อนแน่นอน ซึ่งในความเป็นจริง ถ้าเนื้อที่เหลือเพียงเท่านี้ กระผมไม่สามารถสร้างที่พักอาศัยได้เนื่องจากแคบมาก สิทธิในกรรมสิทธิ์ในที่ดินก็เหมือนไร้ประโยชน์ และไม่เป็นธรรมสำหรับกระผม

ดังนั้น กระผมจึงใคร่ขอความกรุณาจากท่าน ช่วยพิจารณาถึงประเด็นที่กระผมได้ทำหนังสือสอบถามยังท่าน เกี่ยวกับการนับระยะแหล่งน้ำสาธารณะว่าจะเริ่มนับจากจุดใด

ด้วยความเคารพอย่างสูง

(ลงชื่อ)

ณรงค์ มีสวัสดิ์

01-6865866



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร กลุ่มงานวิชาการ โทร.0 2299 4360-3

ที่ นท 0818/2207

วันที่ 30 สิงหาคม 2545

เรื่อง ขออนุญาตอนุเคราะห์ข้อมูล

เรียน เลขาธิการกรม

ตามที่สำนักงานเลขานุการกรมได้มีบันทึกที่ นท 0801.4/3149 ลงวันที่ 5 สิงหาคม 2545 ส่งคำถามของประชาชนที่สอบถามผ่านคลินิกช่างโยธาธิการ รวม 3 ราย ให้สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณาให้ข้อมูลแล้วจัดส่งให้สำนักงานเลขานุการกรมเพื่อจัดดำเนินการต่อไป ดังความละเอียดที่แจ้งแล้วนั้น

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาแล้วมีความเห็น ดังนี้

ในคำถามข้อที่ 1 คุณปิยวรรณ กิจสนอง ขอทราบเรื่อง “การก่อสร้างอาคารหรือพาร์กเมนต์ตามกฎหมายจะต้องห่างจากที่ดินที่ติดกันเท่าไร”

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคารขอเรียนว่า ตามข้อ 50 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้บัญญัติความไว้ดังนี้

“ข้อ 50 ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสงหรือระเบียงของอาคาร ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ดังนี้

- (1) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร
- (2) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียง ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร

ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร เว้นแต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดินและอาคารดังกล่าวจะก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารที่อยู่ชิดเขตที่ดินหรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่ระบุไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ และลาดฟ้าของอาคารด้านนั้นให้ทำผนังทึบสูงจากลาดฟ้าไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดิน ต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย”

ดังนั้น การก่อสร้างอาคารหรือพาร์กเมนต์ที่มีความสูงไม่เกิน 23 เมตร ต้องมีระยะห่างเขตที่ดินตามที่กำหนดในข้อ 50 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) นี้

-/สำหรับ

สำหรับ กรณีที่อาคารมีความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด ตั้งแต่ 23 เมตร ขึ้นไป ซึ่งเข้าข่ายเป็น “อาคารสูง” ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ต้องจัดให้มีถนนที่มีผิวการจราจรกว้างไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ที่ปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคาร เพื่อให้ระดับเพลิงสามารถเข้าออกได้โดยสะดวก ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อ 3 แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ

ในคำถามข้อที่ 2 คุณชวลิต ปรีเดนนท์ ขอทราบว่า “มีกฎหมายข้อบังคับในการควบคุมช่วงเวลาการดำเนินงานก่อสร้างหรือไม่ ถ้ามีต้องดำเนินการอย่างไรเพื่อขจัดปัญหาเกี่ยวกับเสียงรบกวนจากการก่อสร้างอาคาร”

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคารขอเรียนว่า ข้อบัญญัติของกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 หมวด 11 การก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน และเคลื่อนย้ายอาคาร ข้อ 113 วรรค 4 และวรรค 5 ได้กำหนดไว้ดังนี้

“การก่อสร้าง ห้ามกระทำให้เกิดเสียงดังเกินกว่า 75 เดซิเบล (เอ) ที่ระยะห่าง 30 เมตร จากอาคารที่ก่อสร้างและห้ามก่อสร้างหรือกระทำการใด ๆ ในบริเวณที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างซึ่งก่อให้เกิดเสียงและแสงรบกวนผู้อยู่อาศัยข้างเคียงระหว่างเวลา 22.00 น. ถึง 06.00 น. เว้นแต่จะได้มีการป้องกันและได้รับอนุญาตจากผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

ในคำถามข้อที่ 3 คุณอรุณรัตน์ ขอทราบว่า “ห้องพักมีปัญหาน้ำรั่วมาจากห้องพักด้านบน สามารถร้องเรียนความเดือดร้อนดังกล่าวไปยังหน่วยงานใดเพื่อให้เข้าตรวจสอบได้บ้างและมีข้อกฎหมายใดที่สามารถบังคับให้เจ้าของห้องชุดที่อยู่ด้านบนซ่อมแซมได้บ้าง

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคารขอเรียนว่า เรื่องดังกล่าว กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารไม่มีข้อกฎหมายใดที่สามารถนำไปใช้บังคับได้ จึงเห็นควรสอบถามหรือหารือสำนักงานเขตหรือกรุงเทพมหานครหรือกรมที่ดินเพื่อตรวจสอบกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป

(ลงชื่อ) นายอดิสร มโนมัยธารกุล

(นายอดิสร มโนมัยธารกุล)

วิศวกรวิชาชีพ 8 (วิศวกรรมโยธา) รักษาการแทน

ผู้อำนวยการสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานเลขานุการกรม ฝ่ายประชาสัมพันธ์และเผยแพร่ โทร.0 2299 4304

ที่ ทท 0801.4/ 3149

วันที่ 5 สิงหาคม 2545

เรื่อง ขอบความอนุเคราะห์ข้อมูล

เรียน ผู้อำนวยการสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาหาร

ตามที่ กรมโภชนาการ ได้จัดตั้งคลินิกช่างโภชนาการขึ้น เพื่อให้ความรู้ด้านช่างแก่ประชาชนโดยทั่วไป นั้น

บัดนี้ ได้มีประชาชนขอสอบถามข้อมูล ซึ่งมีคำถามที่เกี่ยวกับการปฏิบัติการกิจของสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาหาร ตามที่แนบมาพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์ข้อมูลดังกล่าว โดยขอให้จัดส่งให้สำนักงานเลขานุการกรม ภายในวันที่ 9 สิงหาคม 2545 เพื่อสำนักงานเลขานุการกรม จักได้นำข้อมูลมาจัดทำเป็นคำตอบแจ้งประชาชนผู้สอบถามให้เกิดความเข้าใจต่อไป

(ลงชื่อ)

นายชนินทร์ ทิพย์รัตน์

(นายชนินทร์ ทิพย์รัตน์)

เลขานุการกรม



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร กลุ่มงานวิชาการ โทร.4360-1

ที่ นท 0818/2044

วันที่ 21 สิงหาคม 2545

เรื่อง ร้องเรียนผ่านเว็บไซต์ “ระฆังห้วงใย.....จากใจนายกรัฐมนตรีนคร”

เรียน เลขาธิการกรม

ตามบันทึกเลขานุการกรม ที่ นท 0801.4/2827 ลงวันที่ 9 กรกฎาคม 2545 และ ที่ นท 0801.4/3244 ลงวันที่ 9 สิงหาคม 2545 แจ้งว่าสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีได้มีหนังสือลับที่ นร 0108/19714 ลงวันที่ 27 มิถุนายน 2545 ได้รับเรื่องร้องเรียนจากประชาชนในเขตกรุงเทพมหานคร กรณียกให้รัฐบาลปฏิรูปกฎหมายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและขอให้สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร จัดส่งข้อมูลรายละเอียดข้อเท็จจริงเพื่อจะได้ดำเนินการต่อไป ดังรายละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคารขอเรียนว่า กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 41 ได้มีข้อกำหนดสำหรับการก่อสร้างอาคารที่ดินติดถนนสาธารณะว่าจะต้องมีแนวระยะดอยร่นอาคาร และข้อ 34 กำหนดให้การก่อสร้างห้องแถว ตึกแถว ซึ่งด้านหน้าไม่ติดริมถนนสาธารณะต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารไม่น้อยกว่า 6 เมตร โดยไม่ให้มีส่วนใดของอาคารอื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว ดังนั้นพื้นที่ในแนวระยะดอยร่นและที่ว่างดังกล่าวยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดิน เพียงแค่อาคารที่จะก่อสร้างถูกกำหนดให้มีแนวระยะดอยร่นหรือพื้นที่เว้นว่างตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารเพื่อประโยชน์สาธารณะเท่านั้น แต่หากรัฐมีความประสงค์จะใช้พื้นที่ในแนวระยะดอยร่นและพื้นที่ว่างแล้ว ก็จะต้องเวนคืนที่ดินและจ่ายเงินค่าทดแทนให้แก่เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินด้วยเพื่อรัฐจะได้นำมาใช้ประโยชน์ตามความต้องการของรัฐต่อไป แต่อย่างไรก็ตาม สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคารจะได้นำข้อมูลที่ได้รับการร้องเรียนจากประชาชนในส่วนนี้มาเป็นข้อมูลเพื่อใช้ในการพิจารณาแก้ไขปรับปรุงกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป

(ลงชื่อ) นายอดิศร นนชัยธำรงกุล

(นายอดิศร นนชัยธำรงกุล)

วิศวกรวิชาชีพ 8 (วิศวกรรมโยธา)

รักษาราชการแทนในตำแหน่ง

ผู้อำนวยการสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานเลขาธิการกรม ฝ่ายประชาสัมพันธ์และเผยแพร่ โทร.0 2299 4304

ที่ มท 0801.4/ 2827

วันที่ 9 กรกฎาคม 2545

เรื่องชี้แจงเรื่องร้องเรียนผ่านเว็บไซต์ “ระฆังห้วงใย...จากใจนายกรัฐมนตรีนคร”

เรียน ผู้อำนวยการสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาหาร

ด้วย สำนักเลขาธิการนายกรัฐมนตรี มีหนังสือลับ ที่ นร 0108/19714 ลงวันที่ 27 มิถุนายน 2545 แจ้งว่า ได้รับ E-mail กราบเรียน ฯพณฯ นายกรัฐมนตรี ผ่านเว็บไซต์ “ระฆังห้วงใย...จากใจนายกรัฐมนตรีนคร” ซึ่งเป็นเรื่องจากประชาชนในเขตกรุงเทพมหานคร ร้องเรียนเรื่อง ปัญหาด้านที่ดินทำกิน รายละเอียดปรากฏตามเอกสารที่แนบมาพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และขอข้อมูล รายละเอียด ข้อเท็จจริง เพื่อชี้แจงผู้ร้องเรียนทราบ และรายงานผลให้สำนักงานเลขาธิการนายกรัฐมนตรี ทราบต่อไป

(ลงชื่อ) นายชนินทร์ ทิพย์รัตน์

(นายชนินทร์ ทิพย์รัตน์)

เลขานุการกรม

ที่ นร ๐๑๐๘/19714

ถึง กระทรวงมหาดไทย



ด้วย สำนักเลขาธิการนายกรัฐมนตรี ได้รับ E-mail กราบเรียนนายกรัฐมนตรี ผ่านเว็บไซต์
"ระฆังห้วงใจ...จากใจนายกรัฐมนตรี" ซึ่งเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและอยู่ในความรับผิดชอบของหน่วยงานนี้ จำนวน
๑ ฉบับ ดังรายละเอียดตามที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดรับทราบ และพิจารณาตามสมควรแก่กรณีต่อไป

(ลงชื่อ) สำนักเลขาธิการนายกรัฐมนตรี

 สำนักเลขาธิการนายกรัฐมนตรี

๒๗ มิถุนายน ๒๕๕๕

ศูนย์บริการประชาชน

โทร. ๐-๒๒๘๐-๗๓๔๕

โทรสาร ๐-๒๒๘๑-๔๓๔๘

ป๑๒-๒๑๑-๑๔๗

นายกรัฐมนตรี (พ.ต.ท.ทักษิณ ชินวัตร)

ระฆังหว่านโย...จากใจนายกรัฐมนตรี (www.Rakang.thaigov.go.th)

ข้อมูลผู้ร้องเรียน

วันที่ร้องเรียน : 20/6/2545 17:31:29

ชื่อ-นามสกุล : ประชาชน

ที่อยู่ :

จังหวัด : กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ :

E-Mail :

อาชีพ : ไม่ได้ระบุ

รายละเอียดการร้องเรียน

Record no. : 23500

ประเภทเรื่อง : ปัญหาที่ดินทำกิน

ถูกร้องเรียน :

: ทางสาธารณะ

ข้อความ

กราบเรียน ฯพณฯ นายกรัฐมนตรี พ.ต.ท.ทักษิณ ชินวัตร ขอให้รัฐบาลปฏิรูปกฎหมายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่ดินที่อยู่ในครอบครองของเอกชน เพื่อให้ความเจริญเข้าถึงประชาชนจะได้ไม่ต้องอดทนขังถนน และตามซอยจะได้ลดแหล่งมั่วสุม การก่อสร้างอาคารพาณิชย์จะต้องถอยร่นห่างจากทางสาธารณะเดิม 3-6 เมตร ไม่ทราบว่าเป็นกฎหมายหรือกฎกระทรวง นั้น เจ้าของที่ดินที่ก่อสร้างอาคารพาณิชย์ส่วนมากจะแบ่งโฉนด ในส่วนของทางที่ถอยร่นจากทางสาธารณะเดิมเป็นส่วนเดียวกับที่ดิน อาคารพาณิชย์ที่ขายโดยขายพร้อมที่ดินที่อยู่หน้าอาคารพาณิชย์ไปด้วย แต่เจ้าของที่ดินที่อยู่ปากซอย หรือ ในซอยที่มีเป็นทางสาธารณะกว้าง 1-1.5 เมตร หรือ ทางการะบายอมที่มีเป็นทางสาธารณะกว้าง 1-1.5 เมตร หรือ ทางการะบายอม กว้าง 1-1.5 เมตร เมื่อ เจ้าของที่ดินปลูกอาคารพาณิชย์ขาย เจ้าของที่ดินจะคั่นแบ่งโฉนดที่ดินในส่วนที่จะต้องถอยร่นห่างทางเก่าเดิมประมาณ 6 เมตร และเก็บโฉนดส่วนนี้ไว้ ผู้ที่ซื้ออาคารพาณิชย์ไป ได้เพียงการะบายอมให้รถผ่านได้เท่านั้น ส่วนบ้านเรือนภายในซอยเดิม ก็จะเป็นกำแพงกัน ทำให้ทางเก่าที่จะเข้าไปบ้านชุมชนแออัดไม่มีโอกาสที่จะขยายได้ และอยู่ไปเจ้าของที่ก็กำหนด ทางหน้าอาคารพาณิชย์ที่ขายให้เป็นที่จอดรถ โดยเก็บค่าจอดรถ เจ้าของบ้านไม่มีสิทธิ จอดรถหน้าบ้านได้เลยนอกจากจะต้องเสียค่าจอดรถค้างหาก เมื่อยี่สิบขายสินค้ามาส่งของ ให้ร้านค้ายังคงเสียค่าผ่านทาง เจ้าของที่ดินเดิมอ้างสิทธิว่าที่ดินข้างหน้าอาคารพาณิชย์ยังเป็นของ ตนอยู่เจ้าหน้าที่รัฐทำอะไรไม่ได้เขาบอกว่าถ้าใครแจ้งเจ้าหน้าที่มาเขาจะเก็บค่าโฉนดให้ดูแลการคิดแบ่งทางสาธารณะแบบนี้ก็จะเกิดขึ้นในซอย ที่เดิมรถเข้าไม่ถึง อยากจะให้ปฏิรูปใหม่ รวมถึงซอยที่รถเข้าถึงเพื่อถนนรกรอกของต่างๆ จะได้กว้างขึ้น และทำให้เกิดความเจริญขึ้น รอดจะได้ไม่แน่นถนน ลดแหล่งมั่วสุมในชุมชนแออัด



สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร
กรมโยธาธิการ ถนนพระรามที่ 6
เขตพญาไท กทม. 1040

11 กรกฎาคม 2545

เรื่อง หารือเพื่อขอความอนุเคราะห์เกี่ยวกับการก่อสร้างอาคาร
เรียน นายอนุพล กุศลกุลธรรม
อ้างถึง หนังสือนายอนุพล กุศลกุลธรรม ลงวันที่ 10 มิถุนายน 2545

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านได้หารือสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคารกรณีการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร 3 ชั้นครึ่ง เพื่อประกอบธุรกิจและพักอาศัย แต่เทศบาลนครพิษณุโลกไม่อนุญาต เนื่องจากต้องร่นแนวอาคารด้านข้างเพราะติดกับซอยซึ่งเป็นถนนสาธารณะกว้าง 4 เมตร แต่สภาพความเป็นจริงซอยดังกล่าวเป็นซอยคันไม่ใช่ซอยสัญจร จึงขอหารือเพื่อขอความเป็นธรรมเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารดังกล่าว ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคารขอเรียนว่า ตามข้อ 41 วรรคสอง (1) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 10.00 เมตร ไว้ว่า ถ้าอาคารที่สูงเกิน 2 ชั้น หรือเกิน 8 เมตร ห้อยแถวติดแถว บ้านแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร อาคารนี้จึงต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดดังกล่าว อย่างไรก็ตามขณะนี้กรมโยธาธิการกำลังพิจารณาดำเนินการแก้ไขปรับปรุงกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ในส่วนที่มีผลกระทบต่อประชาชนอยู่ ผลการดำเนินการเป็นประการใดจะได้แจ้งให้ทราบต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

(ลงชื่อ)

นายบัญชา เรือนทิพย์

(นายบัญชา เรือนทิพย์)

วิศวกรวิชาชีพ 8 (วิศวกรรมโยธา)

รักษาราชการแทนในตำแหน่ง

ผู้อำนวยการสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

กลุ่มงานวิชาการ

โทร. 0 2299 4360-1

10 มิถุนายน 2545

- เรื่อง หารือเพื่อขอความอนุเคราะห์เกี่ยวกับการก่อสร้างอาคาร
- เรียน ผู้อำนวยการสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร กลุ่มวิชาการ
- อ้างถึง กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
- สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. แผนผังแบบเกี่ยวกับสถานที่ก่อสร้าง 2 ฉบับ
2. โฉนดที่ดินเลขที่ของนายอนุพล เลขที่ 112290
3. คำชี้แจงประกอบ 1 ฉบับ

ตามหนังสือที่อ้างถึงข้าพเจ้าต้องการสร้างอาคารตึก 3 ชั้นครึ่ง เพื่อประกอบธุรกิจและเป็นที่อยู่อาศัย ได้ส่งแบบแปลนขออนุญาตเทศบาลนครพินธุโลก ตั้งแต่ 14 มีนาคม 2545 ได้รับคืนเมื่อ ป้ายเดือนพฤษภาคม 2545 โดยอ้างว่าให้ยึดระเบียบกฎกระทรวงตามที่อ้างถึง พร้อมกับชี้แจงว่าจะต้องร่นด้านข้างที่ดินถนนสาธารณะ อีก 4 เมตร (2+4) เป็น 6 เมตร สำหรับด้านหน้าและด้านหลัง ไม่มีปัญหา ข้าพเจ้าซื้อที่ดินมา 70 ตารางวา เป็นเงิน เกือบ 3 ล้านบาท ข้าพเจ้าไม่สบายใจมาก เพราะต้องการสร้างอาคารหน้ากว้าง 9 เมตร โดยร่นด้านข้าง (2+1) เป็น 3 เมตร เนื่องจากถนนซอย สาธารณะด้านข้าง กว้าง 4 เมตร และเป็นซอยตัน ยาวเพียง 30 เมตร ที่ดินของ ข้าพเจ้า 70 ตารางวา กว้าง 5 วา ยาว 14 วา (28 เมตร) ที่ดินด้านหลัง เป็นของพี่สาวข้าพเจ้าไม่มีปัญหาเข้าออก อยู่แล้ว มีผู้ไถ่ถอนเพียง 2 ราย คือผู้อยู่ตรงกันข้ามและพี่สาวข้าพเจ้าเท่านั้น

จึงกราบเรียนมายังท่านด้วยความเคารพ เพื่อขอความกรุณาเมตตา พิจารณาในกรณีพิเศษ เพราะใน กฎกระทรวงไม่ได้กล่าวถึงถนนสาธารณะลักษณะใด คือไม่มีข้อบ่งชี้ประกอบข้าพเจ้าไม่ทราบจริงๆ ว่า จะมี กรณีเช่นนี้ มิฉะนั้นคงไม่ซื้อเพราะให้ร่นตาม 1.1 เกือบครึ่งของที่ดิน ข้าพเจ้ากู้เงินธนาคารเพื่อประกอบธุรกิจ มาเลี้ยงครอบครัว อาจถึงขั้น NPL แน่แน่นอน ถ้าเป็นอย่างนี้ ฉะนั้นใคร่ขอความเป็นธรรมเหตุผลตามความเป็นจริง เพราะซอยตัน ไม่ใช่ซอยสาธารณะที่จำเป็นต้องใช้เนื้อที่กว้างดังกล่าว ขอขอบพระคุณท่านเป็นอย่างสูง หวัง อย่างยิ่งในความยุติธรรม และพิจารณาตามหลักเหตุผล ที่เป็นจริง หวังที่พึ่งจากท่าน เป็นอย่างยิ่ง ขอให้ท่านและ ครอบครัวประสบแต่ความสุขความเจริญ เห็นใจประชาชนตลอดไป กฎหมายบางครั้งก็ห็นเกินไป ควรมีข้อบ่งชี้ เป็นกรณีอย่างที่เป็น ขอขอบพระคุณ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายอนุพล กุศลธรรม

(นายอนุพล กุศลธรรม)

เจ้าของที่ดินในเขตเทศบาลนครพินธุโลก



10 มกราคม 2545

เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร
 เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดลพบุรี
 อ้างถึง หนังสือจังหวัดลพบุรี ที่ ลบ 0023/17787 ลงวันที่ 11 กันยายน 2544

ตามหนังสือที่ยังถึง จังหวัดลพบุรีได้มีหนังสือหารือกรมโยธาธิการ เกี่ยวกับแนวทางปฏิบัติการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารกรณีการขออนุญาตก่อสร้างอาคารของนางบุญชู ถิ่นทรงพรต เพื่อใช้ประโยชน์เป็นอาคารพาณิชย์กรรมในที่ดินของนางสมศรี ถิ่นทรงพรต ภายในบริเวณอนุรักษณ์เมืองเก่าลพบุรีใกล้กับโบราณสถานปราสาทสามยอด ซึ่งมีเทศบาลเมืองลพบุรี เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารชนิดใดหรือประเภทใด ภายในเขตเทศบาลเมืองลพบุรี พุทธศักราช 2533 ใช้บังคับอยู่ ว่าเทศบาลฯ ดังกล่าวขัดหรือแย้งกับประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารชนิดใดหรือประเภทใด ภายในเขตอนุรักษณ์เมืองเก่าลพบุรี จังหวัดลพบุรี หรือไม่ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการได้นำเรื่องหารือดังกล่าวเสนอคณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณา โดยมีนายสุพจน์ กิจธัญญาปริศา โยธาธิการจังหวัดลพบุรี นายสงบ วงศ์สวรรค์ วิศวกรโยธา 6 สำนักงานโยธาธิการจังหวัดลพบุรี นายศรีชัยภัทร อินทรอักษร นายช่างโยธา 5 เทศบาลเมืองลพบุรี และ สท.สมศักดิ์ เพชรทองคำ ช่างผังเมือง 4 เทศบาลเมืองลพบุรี เข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงรายละเอียด แต่มีความเห็นว่า ตามมาตรา 13 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้บัญญัติให้กรณีสมควรห้ามการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารชนิดใด หรือประเภทใดในบริเวณหนึ่งบริเวณใด แต่ยังไม่มีการทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดในเรื่องดังกล่าว ให้สามารถออกประกาศกระทรวงมหาดไทยกำหนดในเรื่องดังกล่าวได้เป็นชั่วคราวและให้ดำเนินการออกกฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ประกาศนั้นมีผลใช้บังคับ เพื่อใช้บังคับต่อไปได้ ในกรณีของเทศบาลเมืองลพบุรี ได้มีการออกเทศบัญญัติดังกล่าวต่อจากประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ ซึ่งหมดอายุการบังคับใช้แล้ว ดังนั้น จึงไม่มีประเด็นข้อขัดแย้งกับเทศบัญญัติฯ กรณีนางบุญชู ถิ่นทรงพรต ที่ได้ยื่นเรื่องขออนุญาตก่อสร้างอาคารเมื่อวันที่ 9 มิถุนายน 2542 จึงต้องปฏิบัติตามเทศบัญญัติของเทศบาลต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ)

นายเสริมศักดิ์ พงษ์พานิช

(นายเสริมศักดิ์ พงษ์พานิช)

อธิบดีกรมโยธาธิการ

ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. 0 2299 4362



25 กรกฎาคม 2544

เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดลพบุรี
สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาเอกสาร 1 ชุด จำนวน 48 ฉบับ

ด้วยเทศบาลเมืองลพบุรี ได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารชนิด ก.ส.อ. ชั้นเดียว มีความสูง 3.95 เมตร จากนางบุญชู ถัมพรพุดท เมื่อวันที่ 9 มิถุนายน 2542 เพื่อใช้ประโยชน์เป็นอาคารพาณิชย์กรรม ในที่ดินของนางสมศรี ถัมพรพุดท โฉนดเลขที่ 17378 และเลขที่ 10944 ตำบลท่าหิน อำเภอเมืองลพบุรี จังหวัดลพบุรี ซึ่งอยู่ภายในบริเวณเขตนุรักษ์เมืองเก่าลพบุรี ใกล้กับโบราณสถานปราสาทสามยอด อาคารที่ขออนุญาตมีความสูงไม่เกิน 4 เมตร ตั้งอยู่ในพื้นที่เขต 22 บริเวณที่ 4 ตามเทศบัญญัติของเทศบาลเมืองลพบุรี เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารชนิดใดหรือประเภทใด ภายในเขตเทศบาลเมืองลพบุรี พุทธศักราช 2533 ข้อ 4 (ง) (6) ซึ่งกำหนดไว้ว่า “ภายในบริเวณที่ 4 ห้ามมิให้ก่อสร้างอาคารชนิดใดหรือประเภทใด ที่มีความสูงเกิน 4 เมตร โดยวัดจากระดับถนนหรือขอบทางเท้าที่ใกล้ที่สุดถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร ทั้งนี้ อาคารที่จะก่อสร้างต้องได้รับความเห็นชอบจากกรมศิลปากรเสียก่อน” อาคารที่ขออนุญาตนี้มีความสูงไม่เกินที่กำหนดไว้ในเทศบัญญัติของเทศบาลเมืองลพบุรี โดยเทศบาลได้ส่งเรื่องให้กรมศิลปากรพิจารณาและกรมศิลปากรได้พิจารณารูปแบบและรายการประกอบแบบของอาคารแล้ว เห็นชอบให้นางบุญชู ถัมพรพุดท ใช้แบบดังกล่าวในการก่อสร้างอาคารได้เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2543 โดยให้เว้นระยะห่างจากโบราณสถานปราสาทสามยอด ด้านทิศใต้ประมาณ 4 เมตร เพื่อปลูกต้นไม้ตลอดแนวรั้ว หลังจากนั้นได้ส่งเรื่องให้เทศบาลพิจารณาตามเทศบัญญัติของเทศบาลเมืองลพบุรีต่อไป

ต่อมาขบวนอนุรักษ์โบราณวัตถุสถานและสิ่งแวดล้อมจังหวัดลพบุรีได้คัดค้านไม่เห็นด้วยที่จะให้การก่อสร้างอาคารใกล้กับโบราณสถานปราสาทสามยอด ซึ่งมีคุณค่าทางโบราณคดีและเป็นเอกลักษณ์ของจังหวัดลพบุรีความโฉนดที่ดินของผู้ขออนุญาต โดยเห็นว่าอาคารที่ขออนุญาตตั้งอยู่ภายในพื้นที่เขต 1 บริเวณที่ 1 ของประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารชนิดใดหรือประเภทใด ภายในเขตนุรักษ์เมืองเก่าลพบุรี จังหวัดลพบุรี ฉบับลงวันที่ 7 มีนาคม 2532 ข้อ 2 (ก) ซึ่งกำหนดไว้ห้ามมิให้ก่อสร้างอาคารอื่นใด เว้นแต่เขื่อน ทางหรือท่อระบายน้ำ รั้ว กำแพง ประตู พื้นที่เพื่อใช้เป็นท้องจอดรถที่ไม่มีการก่อสร้างอาคารและทางเข้าออกของรถ เทศบาลได้ดำเนินการ ตรวจสอบข้อเท็จจริงปรากฏว่าพื้นที่เขต 22 บริเวณที่ 4 ตามเทศบัญญัติของเทศบาลเมืองลพบุรี เป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่เขต 1 บริเวณที่ 1 ของประกาศกระทรวงมหาดไทย ซึ่งกำหนดห้ามมิให้ก่อสร้างอาคารอื่นใดไว้ จึงมีกรณีปัญหาข้อโต้แย้งในข้อกฎหมายว่า เทศบัญญัติของเทศบาลเมืองลพบุรี เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารชนิดใดหรือประเภทใด ภายในเขตเทศบาลเมืองลพบุรี พุทธศักราช 2533 ในส่วนที่ขัดหรือแย้งกับ ประกาศกระทรวงมหาดไทยมีผลใช้บังคับหรือไม่ และเทศบาลขอลำดับความเป็นมา

ในการตราเทศบัญญัติของเทศบาลเมืองลพบุรี ดังนี้

1. ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงอาคารชนิดใดหรือประเภทใด ภายในบริเวณเขตอนุรักษณ์เมืองเก่าลพบุรี จังหวัดลพบุรี ลงวันที่ 7 มีนาคม 2532 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 106 ตอนที่ 61 ลงวันที่ 18 เมษายน 2532 ซึ่งมีผลให้ใช้บังคับนับตั้งแต่วันที่ 19 เมษายน 2532 เป็นต้นไป ในการจัดทำประกาศกระทรวงมหาดไทยฉบับนี้ได้ผ่านการพิจารณาเห็นชอบจากเทศบาลเมืองลพบุรี คณะอนุกรรมการอนุรักษณ์เขตเมืองเก่าลพบุรี คณะกรรมการอนุรักษณ์เขตเมืองเก่าลพบุรี และกระทรวงมหาดไทย โดยรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 13 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดห้ามการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายและใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารเป็นการชั่วคราว เพื่อให้เทศบาลเมืองลพบุรีดำเนินการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ประกาศนั้นมีผลใช้บังคับ ถ้าไม่มีการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นภายในกำหนดเวลาดังกล่าวในประกาศฯ เป็นอันยกเลิก

2. หลังจากประกาศกระทรวงมหาดไทยมีผลใช้บังคับแล้ว ต่อมาเมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2532 นายสุปัญญา ลิ้มทองพรต ได้มีหนังสือถึงสำนักผังเมืองเพื่อขอความเป็นธรรมเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารภายในเขตผังเมืองรวมเมืองลพบุรีว่า ไม่สามารถก่อสร้างอาคารพาณิชย์ได้ เนื่องจากประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารชนิดใด หรือประเภทใด ภายในบริเวณเขตอนุรักษณ์เมืองเก่าลพบุรี จังหวัดลพบุรี บริเวณที่ 1 ห้ามก่อสร้างอาคารในโฉนดที่ดินของคนที่ 17378 และเลขที่ 10944 ตำบลท่าหิน อำเภอเมือง จังหวัดลพบุรี

3. สำนักผังเมืองพิจารณาแล้วเห็นว่า พื้นที่ดังกล่าวอยู่ภายในเขตผังเมืองรวมเมืองลพบุรี ขณะนี้อยู่ในระหว่างการตรวจพิจารณาของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา และข้อกำหนดของผังเมืองรวมไม่ได้ห้ามประกอบกิจการเพื่อพาณิชย์กรรม เมื่อกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองลพบุรีประกาศใช้บังคับจะทำให้ประกาศกระทรวงมหาดไทยในส่วนที่ขัดกับกฎกระทรวง ไม่มีผลใช้บังคับต่อไป ทั้งนี้ ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 12 จึงเห็นสมควรให้ กรมโยธาธิการพิจารณาแก้ไขประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ เพื่อกำหนดความสูงของอาคารที่จะให้ก่อสร้าง อันจะเป็นการป้องกันมิให้อาคารที่จะก่อสร้างนั้นบดบังโบราณสถาน ปรากฏตามบันทึกสำนักผังเมือง ที่ มท.1309/2254 ลงวันที่ 15 มิถุนายน 2532

4. เมื่อวันที่ 3 สิงหาคม 2532 กรมโยธาธิการพิจารณาแล้วเห็นว่า ประกาศกระทรวงมหาดไทยได้ผ่านการพิจารณาเห็นชอบของเทศบาลเมืองลพบุรี คณะอนุกรรมการอนุรักษณ์เขตเมืองเก่าลพบุรี คณะกรรมการอนุรักษณ์เขตเมืองเก่าลพบุรีและกระทรวงมหาดไทย ขณะนี้ได้มีผลใช้บังคับเป็นกฎหมาย และในการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นเพื่อใช้บังคับแทนประกาศกระทรวงมหาดไทยนั้น เทศบาลเมืองลพบุรีสมควรที่จะพิจารณาเรื่องตามที่สำนักผังเมืองได้แจ้งและให้ความเห็นรวมในคราวเดียวกัน โดยกรมโยธาธิการได้แจ้งผ่านจังหวัดลพบุรีให้เทศบาลเมืองลพบุรีพิจารณาดำเนินการต่อไป ตามนัยหนังสือจังหวัดลพบุรี ที่ ลบ 0022/17525 ลงวันที่ 16 สิงหาคม 2532

5. เทศบาลได้แต่งตั้งคณะกรรมการกรอร่างเทศบัญญัติของเทศบาลเมืองลพบุรี เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารชนิดใดหรือประเภทใด ภายในเขตเทศบาลเมืองลพบุรี พุทธศักราช 2533 เทศบัญญัติได้ผ่านความเห็นชอบจากสภาเทศบาลและได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัดลพบุรี และประกาศในราชกิจจานุเบกษาเล่มที่ 107 ตอนที่ 59 ลงวันที่ 12 เมษายน พ.ศ. 2533 ซึ่งมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 13 เมษายน 2533 เป็นต้นไป

เทศบาลเมืองลพบุรีพิจารณาแล้วเห็นว่า เดิมประกาศกระทรวงมหาดไทย ข้อ 2 (ก) ได้ประกาศบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารอื่นใดภายในเขตอนุรักษ์เมืองเก่าลพบุรี จังหวัดลพบุรี ในพื้นที่เขต 1 บริเวณที่ 1 เว้นแต่ เชื้อขน ทางหรือท่อระบายน้ำ ร้ว กำแพง ประตู พื้นที่เพื่อใช้เป็นที่จอดรถที่ไม่มีการก่อสร้างอาคารและทางเข้าออกของรถ แต่ในการตราเทศบัญญัติของเทศบาลเมืองลพบุรี เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างฯ พุทธศักราช 2533 ได้กำหนดพื้นที่เขต 22 บริเวณที่ 4 ในข้อ 4 (ง) (6) ซึ่งเป็นที่ดินของเอกชน อันเป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่เขต 1 บริเวณที่ 1 ของประกาศกระทรวงมหาดไทย ให้ได้รับการยกเว้นให้ก่อสร้างอาคารได้โดยมีความสูงไม่เกิน 4 เมตร โดยวัดจากระดับถนนหรือขอบทางเท้าที่ใกล้ที่สุดถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร ทั้งนี้อาคารที่จะก่อสร้างต้องได้รับความเห็นชอบแบบจากกรมศิลปากรเสียก่อน การตราเทศบัญญัติของเทศบาลในขณะนั้นน่าจะขัดหรือแย้งกับประกาศกระทรวงมหาดไทย ซึ่งมีผลบังคับใช้เป็นกฎหมายแล้ว ดังนั้น การจะนำกฎกระทรวง ฉบับที่ 119 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองลพบุรี เมื่อวันที่ 17 สิงหาคม 2535 ซึ่งมีผลใช้บังคับในภายหลังประกาศกระทรวงมหาดไทย และไม่ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์มาพิจารณาว่าประกาศกระทรวงมหาดไทยในส่วนที่ห้ามก่อสร้างอาคารขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองลพบุรี น่าจะไม่อาจทำได้ ตามมาตรา 12 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และปัจจุบันผังเมืองรวมเมืองลพบุรีสิ้นสุดการใช้บังคับไปแล้ว ร่างผังเมืองรวมฯ ฉบับใหม่ปัจจุบันยังอยู่ในระหว่างการศึกษาของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกายังมิได้ประกาศให้ใช้บังคับ เทศบาลเห็นว่าข้อเท็จจริงตามที่ปรากฏนั้นเป็นปัญหาข้อกฎหมาย ควรที่จะให้คณะกรรมการควบคุมอาคารเป็นผู้พิจารณาข้อยุติ เพื่อเทศบาลจะได้ถือเป็นแนวทางปฏิบัติในการพิจารณาคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารของนางบุญชู ถัมทรงพรต ให้ถูกต้องต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดขอให้คณะกรรมการควบคุมอาคาร ตามมาตรา 14 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 เป็นผู้พิจารณา ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้เทศบาลทราบด้วย จะขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ)

นายประเวศ ทุมพวง

(นายประเวศ ทุมพวง)

นายกเทศมนตรีเมืองลพบุรี

กองวิชาการและแผนงาน

งานนิติการ

โทร. (036) 412440



4 กุมภาพันธ์ 2545

เรื่อง ขอหาหรือการมีผลใช้บังคับข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร
พ.ศ. 2522 ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

เรียน ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

อ้างถึง หนังสือกรุงเทพมหานคร ที่ กท 4000/บ.4265 ลงวันที่ 25 มิถุนายน 2544

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรุงเทพมหานคร ได้มีหนังสือที่ กท 4000/บ.4265 ลงวันที่ 25 มิถุนายน 2544
หาหรือคณะกรรมการควบคุมอาคารว่าได้มีกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราช
บัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ประกาศใช้บังคับเมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2543 กำหนดเรื่องส่วนต่าง ๆ ของ
อาคาร แนวอาคาร และระยะต่าง ๆ ของอาคารเป็นข้อกำหนดในเรื่องเดียวกันกับข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร
เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร
พุทธศักราช 2479 ซึ่งมีผลใช้บังคับต่อไปได้เพียงเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.
2522 ตามบทเฉพาะกาล มาตรา 79 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แต่ตามพระราชบัญญัติ
ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 9 วรรคสาม บัญญัติว่า "ถ้ามีการออกกฎกระทรวงกำหนดเรื่องนั้นแล้วให้ข้อ
กำหนดของข้อบัญญัติท้องถิ่นในส่วนที่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงเป็นอันยกเลิก และให้ข้อกำหนดของข้อ
บัญญัติท้องถิ่นในส่วนที่ไม่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงยังคงใช้บังคับต่อไปได้จนกว่าจะมีการออกข้อบัญญัติ
ท้องถิ่นใหม่ตามมาตรา 10 แต่ต้องไม่เกิน 1 ปี นับแต่วันที่กฎกระทรวงนั้นใช้บังคับ" ดังนั้น เมื่อข้อบัญญัติ
กรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 ไม่ได้ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติ
ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และต่อมาได้มีกฎกระทรวงออกมากำหนดในเรื่องดังกล่าวแล้ว ข้อกำหนดของข้อ
บัญญัติกรุงเทพมหานครฯ ในส่วนที่ไม่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงยังคงมีผลใช้บังคับต่อไป ตามมาตรา 79
แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หรือไม่ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหาดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่า แม้บทเฉพาะกาล
มาตรา 79 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 จะกำหนดให้ข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกโดยอาศัยอำนาจ
ตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 คงใช้บังคับได้ต่อไปเพียงเท่าที่ไม่ขัด
หรือแย้งกับบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ก็ตาม แต่เมื่อพิจารณามาตรา 9 วรรคสาม

-/แห่งพระราชบัญญัติ

แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 ประกอบแล้ว จะเห็นได้ว่า ถ้าต่อมาได้มีการออกกฎกระทรวงกำหนดเรื่องนั้น ให้ข้อกำหนดของ ข้อบัญญัติท้องถิ่นในส่วนที่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงนั้นเป็นอันยกเลิกและให้ข้อกำหนดของข้อบัญญัติ ท้องถิ่นในส่วนที่ไม่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงดังกล่าวยังคงใช้บังคับได้ต่อไปจนกว่าจะมีการออกข้อบัญญัติ ท้องถิ่นใหม่ ตามมาตรา 10 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 แต่ต้องไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่กฎกระทรวงนั้นใช้บังคับ นั้นหมายความว่า ข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกก่อนกฎกระทรวงเรื่องเดียวกันนั้นจะใช้บังคับได้ต่อไปเฉพาะในส่วนที่ไม่ขัดหรือ เียงกับกฎกระทรวงนั้นเพียงหนึ่งปี นับแต่วันที่กฎกระทรวงนั้นใช้บังคับ เมื่อพ้นกำหนดหนึ่งปีแล้ว ไม่ว่า จะมีข้อบัญญัติท้องถิ่นใหม่ใช้บังคับหรือไม่ก็ตาม ให้ข้อบัญญัติท้องถิ่นนั้นเป็นอันยกเลิก ดังนั้น ข้อบัญญัติ กรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งกำหนดเรื่องส่วนต่าง ๆ ของอาคาร แนวอาคาร และระยะต่าง ๆ ของอาคาร ที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 นั้น ถึงแม้จะออกมาก่อนที่กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุม อาคาร พ.ศ. 2522 ใช้บังคับ ก็มีผลใช้บังคับได้เฉพาะส่วนที่ไม่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เพียงหนึ่งปีนับแต่วันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับเท่านั้น เมื่อพ้นกำหนดหนึ่งปีแล้วข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครดังกล่าวก็จะเป็นอันต้องยกเลิกไปโดยผลของ มาตรา 9 วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 อย่างไรก็ดี ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครดังกล่าวไม่มีผลใช้บังคับแล้วในขณะนี้ เนื่องจาก กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มีผลใช้บังคับ เกินหนึ่งปี และได้มีประกาศใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ซึ่งตามข้อ 3 (1) แห่งข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครดังกล่าว ได้ยกเลิกข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 แล้ว

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ)

นายเสริมศักดิ์ พงษ์พานิช

(นายเสริมศักดิ์ พงษ์พานิช)

อธิบดีกรมโยธาธิการ

ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. 0 2299 4360-1



25 มิถุนายน 2544

เรื่อง ขอร้องการมีผลใช้บังคับข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร
พ.ศ. 2522 ตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

ด้วยได้มีกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความใน พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ประกาศใช้บังคับเมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2543 กำหนดเรื่อง ส่วนต่าง ๆ ของอาคาร แนวอาคาร และระยะต่าง ๆ ของอาคาร เป็นข้อกำหนดเป็นเรื่องเดียวกันกับข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 ออกตามความใน พ.ร.บ.ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 ซึ่งมีผลใช้บังคับต่อไปได้เพียงเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับ พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ตามบทเฉพาะกาลมาตรา 79 แห่ง พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แต่ตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 9 วรรคสาม บัญญัติว่า “ถ้ามีการออกกฎกระทรวง กำหนดเรื่องนั้นแล้วให้ข้อกำหนดของข้อบัญญัติท้องถิ่น ในส่วนที่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงเป็นอันยกเลิก และให้ข้อกำหนดของข้อบัญญัติท้องถิ่นในส่วนที่ไม่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงยังคงใช้บังคับต่อไปได้ จนกว่าจะมีการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นใหม่ตามมาตรา 10 แต่ต้องไม่เกิน 1 ปี นับแต่วันที่กฎกระทรวงนั้นใช้บังคับ”

กรุงเทพมหานคร ขอร้องคณะกรรมการควบคุมอาคารเกี่ยวกับการใช้บังคับข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 ว่าเมื่อข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 ไม่ได้ออกโดยอาศัยอำนาจตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และต่อมาได้มีกฎกระทรวงออกมากำหนดในเรื่องดังกล่าวแล้ว ข้อกำหนดของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครฯ ในส่วนที่ไม่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปได้ ตามมาตรา 79 แห่ง พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาเสนอที่ประชุมคณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณา ผลเป็นประการใดกรุงเทพมหานครทราบด้วย จักขอบคุณยิ่ง.

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายสหัส บัณฑิตกุล
(นายสหัส บัณฑิตกุล)

รองผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

สำนักการโยธา

โทร. 2470106

โทรสาร 2470106



22 พฤศจิกายน 2545

เรื่อง การออกข้อบัญญัติท้องถิ่นของราชการส่วนท้องถิ่น
 เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดเชียงราย
 อ้างถึง หนังสือจังหวัดเชียงราย ที่ ชร 0023/16741 ลงวันที่ 8 พฤษภาคม 2545

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดเชียงรายได้จัดส่งข้อบังคับตำบล เรื่อง การควบคุมอาคารและค่าธรรมเนียม พ.ศ. 2540 ขององค์การบริหารส่วนตำบลเมืองพาน อำเภอพาน จังหวัดเชียงรายเพื่อให้คณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณาดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้อง ตามความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า องค์การบริหารส่วนตำบลเมืองพาน ยังไม่มีความจำเป็นต้องออกข้อบังคับตำบล เนื่องจากพื้นที่องค์การบริหารส่วนตำบลเมืองพานยังไม่มีมีการประกาศพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และไม่อยู่ในเขตผังเมืองรวม ดังนั้น องค์การบริหารส่วนตำบลเมืองพานจึงยังไม่มีอำนาจหน้าที่ในการควบคุม เว้นแต่กรณีเป็นอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคน และโรงแรมสห ประกอบกับ มาตรา 9 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้บัญญัติว่า หากมีการออกกฎกระทรวงกำหนดเรื่องใดตามมาตรา 8 แล้ว ให้ราชการส่วนท้องถิ่น ถือปฏิบัติตามกฎกระทรวงนั้น ดังนั้น ข้อกำหนดในส่วนที่เหมือนกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ไม่จำเป็นต้องกำหนดในข้อบังคับตำบลอีก และหากประสงค์จะดำเนินการออกข้อบังคับตำบลก็จะออกได้ในกรณีเป็นการกำหนดรายละเอียดเพิ่มเติมจากกฎกระทรวงหรือในกรณีที่เป็นการจัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงฯ ทั้งนี้ตามนัยมาตรา 10 (1) และ (2) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เท่านั้น นอกจากนี้ข้อกำหนดในเรื่องอัตราค่าธรรมเนียมก็ไม่สามารถนำมากำหนดไว้ในข้อบังคับตำบลได้ เนื่องจากพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้บัญญัติให้เป็นอำนาจของรัฐมนตรีในการออกเป็นกฎกระทรวงเท่านั้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายรัชทิน ศยามานนท์

(นายรัชทิน ศยามานนท์)

อธิบดีกรมการผังเมือง รักษาการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4360-1



8 พฤษภาคม 2545

เรื่อง จัดส่งเรื่องราว เอกสารการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นของราชการส่วนท้องถิ่น

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

อ้างถึง หนังสือที่ มท 0818/ว 2932 ลงวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2545

- สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาหนังสือที่ ชร 1618.1/674 ลงวันที่ 7 มีนาคม 2545 จำนวน 1 ฉบับ
 2. สำเนาหนังสือที่ ชร 1418.1/816 ลงวันที่ 29 มีนาคม 2545 จำนวน 1 ฉบับ
 3. สำเนาหนังสือที่ ชร 0618.1/1840 ลงวันที่ 26 มีนาคม 2545 จำนวน 1 ฉบับ

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมโยธาธิการ แจ้งให้จังหวัดเชียงใหม่ ดำเนินการประสานให้ราชการส่วนท้องถิ่นที่ประสงค์จะออกข้อบัญญัติท้องถิ่นพิจารณาดำเนินการ ดังนี้

1. ในกรณีที่เป็นการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นตามมาตรา 9 หรือมาตรา 10 (1) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เมื่อราชการส่วนท้องถิ่นได้พิจารณาดำเนินการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นเสร็จเรียบร้อยแล้ว ก็ให้ราชการส่วนท้องถิ่นส่งข้อบัญญัติท้องถิ่นนั้นให้คณะกรรมการควบคุมอาคาร
2. ในกรณีที่เป็นการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นตามมาตรา 10 (2) ซึ่งเป็นกรณีออกข้อบัญญัติท้องถิ่นขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงก่อนที่จะประกาศใช้บังคับเป็นกฎหมายจะต้องเสนอขอรับความเห็นชอบจากคณะกรรมการควบคุมอาคาร และเสนอขออนุมัติจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยก่อน ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

จังหวัดเชียงใหม่ ขอเรียนว่าได้ดำเนินการตามนัยของหนังสือดังกล่าวแล้ว พร้อมนี้ได้จัดส่งข้อบัญญัติท้องถิ่นขององค์การบริหารส่วนตำบลเมืองพาน อำเภอพาน จังหวัดเชียงใหม่ จำนวน 1 เล่ม มาเพื่อให้คณะกรรมการควบคุมอาคาร พิจารณาดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้อง อนึ่ง ผลเป็นประการใดแจ้งจังหวัดเชียงใหม่ทราบด้วย จักขอบคุณยิ่ง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายสุกิจจา กรุณานนท์

(นายสุกิจจา กรุณานนท์)

รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน
ผู้ว่าราชการจังหวัดเชียงใหม่

สำนักงานโยธาธิการจังหวัดเชียงใหม่

โทร. 0-5371-1900, 0-5375-0628



11 พฤศจิกายน 2545

เรื่อง การตราเทศบัญญัติเทศบาลตำบลเขาพระ
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดสุพรรณบุรี
อ้างถึง หนังสือจังหวัดสุพรรณบุรี ที่ สพ 0023/15569 ลงวันที่ 6 กันยายน 2545

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดสุพรรณบุรี ได้ส่งร่างเทศบัญญัติ เรื่อง แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร พ.ศ.... ของเทศบาลตำบลเขาพระ ซึ่งสภาเทศบาลตำบลเขาพระและอำเภอเดิมบางนางบวช เห็นชอบแล้ว แต่ร่างเทศบัญญัติดังกล่าว มีความแตกต่างจากกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 จึงจะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการควบคุมอาคาร และได้รับอนุมัติจากรัฐมนตรีตามมาตรา 10 (2) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องดังกล่าวโดยมีนายบุญชัย สีลาเจริญ นายกเทศมนตรีตำบลเขาพระ และนายสมนึก ทองสุข ปลัดเทศบาลตำบลเขาพระ ผู้แทนเทศบาลตำบลเขาพระเข้าร่วมชี้แจงข้อเท็จจริงแล้วมีความเห็นว่า เนื่องจากร่างเทศบัญญัติฯ ไม่ได้อ้างถึงข้อกำหนดของรัฐธรรมนูญในการที่จะรอนสิทธิของประชาชนและไม่มีการกำหนดแนวรั้วอาคารที่ชัดเจน อีกทั้งยังไม่มีความชัดเจนในการกำหนดประเภทของอาคารโดยเฉพาะอาคารประเภทควบคุมการใช้ที่จะยกเว้นการปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ คณะกรรมการควบคุมอาคาร จึงไม่เห็นชอบในร่างเทศบัญญัติดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ)

นายรัชทิน สยามานนท์

(นายรัชทิน สยามานนท์)

อธิบดีกรมการผังเมือง รักษาการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4360-1



6 กันยายน 2545

เรื่อง การตราเทศบัญญัติเทศบาลตำบลเขาพระ

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

- สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาหนังสือจังหวัดสุพรรณบุรี ที่สท 0018/13486 ลงวันที่ 5 สิงหาคม 2545
2. สำเนาร่างเทศบัญญัติ เรื่อง แนวอาคารและระยะต่างของอาคาร พ.ศ..... จำนวน 1 ชุด
3. สำเนารายงานการประชุมสภาเทศบาลตำบลเขาพระ
4. สำเนาพระราชกฤษฎีกาให้ใช้ พรบ.ควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ที่ตำบลเขาพระ
อำเภอเดิมบางนางบวช จังหวัดสุพรรณบุรี พ.ศ. 2502
5. แผนที่แสดงเขตเพลิงไหม้ สภาปัจจุบัน ในเขตเทศบาลตำบลเขาพระ

ด้วยอำเภอเดิมบางนางบวชได้ส่งร่างเทศบัญญัติ เรื่อง แนวอาคารและระยะต่าง ของอาคาร พ.ศ..... ของเทศบาลตำบลเขาพระ ซึ่งสภาเทศบาลตำบลเขาพระได้ให้ความเห็นชอบแล้ว และอำเภอเดิมบางนางบวชพิจารณาแล้วเห็นว่าเป็นประโยชน์ต่อเทศบาลและประชาชนในเขตเทศบาล ซึ่งร่างเทศบัญญัติดังกล่าว เป็นการตราเทศบัญญัติที่แตกต่างไปจากกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งจะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการควบคุมอาคาร และได้รับอนุมัติจากรัฐมนตรีความมั่นคงฯ 10(2) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535

จังหวัดสุพรรณบุรี ขอส่งร่างเทศบัญญัติ เรื่อง แนวอาคารและระยะต่างๆ ของอาคาร พ.ศ..... มาเพื่อให้คณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณาและดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ)

นายกวีรัตน์ อรุณทัต

(นายกวีรัตน์ อรุณทัต)

รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน
ผู้ว่าราชการจังหวัดสุพรรณบุรี

สำนักงานโยธาธิการจังหวัดสุพรรณบุรี

โทร.0-3553-5383-4

โทรสาร.0-3553-5385



21 สิงหาคม 2545

เรื่อง หารือร่างเทศบัญญัติเทศบาลเมืองเชียงราย

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดเชียงราย

อ้างถึง หนังสือจังหวัดเชียงราย ที่ ขร 0023/12136 ลงวันที่ 1 เมษายน 2545

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดเชียงรายได้ขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีเทศบาลเมืองเชียงรายได้ตั้งเรื่องร่างเทศบัญญัติเทศบาลเมืองเชียงราย เรื่อง กำหนดลักษณะแบบ รูปทรงที่ตั้งอาคาร ระยะหรือระดับของอาคารและบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภทในเขตเทศบาลเมืองเชียงราย มาเพื่อให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเชียงรายพิจารณา จังหวัดเชียงรายจึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร ดังนี้

1. การออกเทศบัญญัติของเทศบาลเมืองเชียงรายฉบับดังกล่าวจะขัดต่อรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. 2540 หรือไม่
2. ร่างเทศบัญญัติฉบับนี้สอดคล้องและเป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ฉบับที่ 3 (พ.ศ.2543) หรือไม่ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวโดยมีนายทวีศักดิ์ กาญจนศักดิ์ชัย ผู้อำนวยการกองช่างเทศบาลเมืองเชียงราย ผู้แทนจังหวัดเชียงราย เข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงรายละเอียดแล้ว มีความเห็น ดังนี้

1. การออกเทศบัญญัติของเทศบาลเมืองเชียงราย เรื่อง กำหนดลักษณะแบบ รูปทรง ที่ตั้งอาคาร ระยะหรือระดับของอาคารและบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภทในเขตเทศบาลเมืองเชียงราย ออกโดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา 9 พรรคสองแห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพและเสรีภาพของบุคคลซึ่งมาตรา 29 ประกอบกับมาตรา 31 มาตรา 35 มาตรา 48 มาตรา 49 และมาตรา 50 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยบัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

2. เทศบัญญัติเทศบาลเมืองเขย็วราชฉบับนี้ออกโดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา 9 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 ซึ่งเป็นกรณีที่ยังมิได้มีการออกกฎกระทรวงกำหนดตามมาตรา 8 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 ราชการส่วนท้องถิ่นมี อำนาจออกข้อบัญญัติท้องถิ่นได้โดยมิต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการควบคุมอาคาร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายเสริมศักดิ์ พงษ์พานิช

(นายเสริมศักดิ์ พงษ์พานิช)

อธิบดีกรมโยธาธิการ

ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร



1 เมษายน 2545

เรื่อง ทหารอำนวยการควบคุมเมืองเชียงใหม่

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

อ้างถึง

1. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
2. กฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
3. หนังสือด่วนที่สุด ที่ ขร 0018.2/10181 ลงวันที่ 19 มีนาคม 2545
4. หนังสือที่ มท 0818/ว 2932 ลงวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2545

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาหนังสือด่วนที่สุดที่ ขร 0018.2/10181 ลงวันที่ 19 มีนาคม 2545 จำนวน 1 ชุด

ตามที่อ้างถึง สำนักงานเทศบาลเมืองเชียงใหม่ ได้ทหารอำนวยการควบคุมเมืองเชียงใหม่ เรื่อง กำหนดลักษณะแบบ รูปทรง ที่ตั้งอาคาร ระยะหรือระดับของอาคารและบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร บางชนิด หรือบางประเภทในเขตเทศบาลเมืองเชียงใหม่ มาเพื่อให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเชียงใหม่ พิจารณาร่างให้เสร็จภายใน 15 วัน ตามความในมาตรา 62 แห่งพระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ. 2496 แก้ไขเพิ่มเติมฉบับที่ 11 พ.ศ. 2543 ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

จังหวัดเชียงใหม่ จึงได้ส่งร่างเทศบัญญัติเทศบาลเมืองเชียงใหม่ มาเพื่อขอเรียนหาหรือคณะกรรมการควบคุมอาคาร ว่า

1. การออกเทศบัญญัติฉบับดังกล่าว จะขัดต่อรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. 2540 หรือไม่
2. ร่างเทศบัญญัติฉบับนี้สอดคล้อง และเป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมถึง (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 หรือไม่

รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย อนึ่งผลเป็นประการใดโปรดแจ้งจังหวัดเชียงใหม่ทราบด้วย
จักขอบคุณยิ่ง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายสุกิจจา กรุณานนท์

(นายสุกิจจา กรุณานนท์)

รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน

ผู้ว่าราชการจังหวัดเชียงใหม่

สำนักงานโยธาธิการจังหวัดเชียงใหม่

โทร.0-5371-1900,0-5375-0628



13 มิถุนายน 2545

เรื่อง ขอบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารประเภทป้ายในพื้นที่กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2544

เรียน ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

อ้างถึง หนังสือกรุงเทพมหานคร ที่ กท 9400/2800 ลงวันที่ 3 เมษายน 2545

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรุงเทพมหานครขอให้กรมโยธาธิการนำความเห็นของกรุงเทพมหานครที่ได้พิจารณาประเด็นต่าง ๆ เกี่ยวกับขอบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารประเภทป้ายในพื้นที่กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544 เสนอต่อคณะกรรมการควบคุมอาคารให้ความเห็นชอบตามขั้นตอนของกฎหมาย ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการขอเรียนว่า ได้นำขอบัญญัติกรุงเทพมหานครฯ เสนอให้คณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณา โดยมีนางสาวมาลี แม่นมิตร ผู้อำนวยการกองควบคุมทางผังเมือง นายสมชาย ดาวแสงสว่าง ผู้อำนวยการกองกฎหมายและคดี นายพยงค์ หาญพัฒน์นันท์ หัวหน้าฝ่ายมาตรการทางผังเมือง และนายทวิสิน เทพมณี เจ้าหน้าที่ผังเมือง 5 กรุงเทพมหานคร เข้าร่วมประชุมชี้แจงรายละเอียด ซึ่งที่ประชุมมีความเห็นว่าหากกรุงเทพมหานครต้องการที่จะนำขอบัญญัติกรุงเทพมหานครฯ เสนอคณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณาให้ความเห็นชอบในกรณีที่ขัดหรือแย้งก็ควรจะทำบัญชีเปรียบเทียบขอบัญญัติกรุงเทพมหานครกับกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ เป็นรายชื่อพร้อมเหตุผลและความจำเป็นเสนอต่อคณะกรรมการควบคุมอาคารเพื่อพิจารณาดำเนินมาตรา 10 (2) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยคณะกรรมการควบคุมอาคารจะพิจารณาให้ความเห็นชอบหรือไม่ ได้เฉพาะกรณีการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงเท่านั้น ส่วนการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นซึ่งเป็นการกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายใช้หรือเปลี่ยน การใช้อาคารชนิดใดหรือประเภทใดนั้น มิใช่เป็นการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ ที่อยู่ในอำนาจของคณะกรรมการควบคุมอาคารที่จะพิจารณาได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายเสริมศักดิ์ พงษ์พานิช

(นายเสริมศักดิ์ พงษ์พานิช)

อธิบดีกรมโยธาธิการ

ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร.0 2299 4360-1



3 เมษายน 2545

เรื่อง ขออนุญาตกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลงอาคารประเภทป้ายในพื้นที่ กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2544

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการ

อ้างถึง หนังสือที่ มท 0818/21270 ลงวันที่ 31 ตุลาคม 2544

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาขออนุญาตกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลงอาคาร ประเภทป้าย ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544 จำนวน 1 ชุด

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมโยธาธิการได้แจ้งผลการพิจารณาร่างขออนุญาตกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลงอาคารประเภทป้าย ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544 ซึ่งคณะกรรมการควบคุมอาคาร ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าไม่อาจพิจารณาร่างขออนุญาตกรุงเทพมหานคร ดังกล่าวได้ และเห็นควรส่งร่างขออนุญาตกรุงเทพมหานครดังกล่าวให้กรุงเทพมหานครนำกลับไปทบทวนใหม่ ความละเอียดดังแจ้งแล้ว นั้น

กรุงเทพมหานครได้พิจารณาในประเด็นต่าง ๆ ตามที่คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณา และได้ให้ความเห็นไว้แล้ว มีความเห็นดังนี้

การที่คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาขออนุญาตกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลงอาคารประเภทป้าย ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544 และมีความเห็นว่าไม่อาจพิจารณาร่างขออนุญาตฯ ดังกล่าวได้ โดยให้กรุงเทพมหานครพิจารณาทบทวนใหม่ ตามความเห็นของคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีจึงยังถือไม่ได้ว่าคณะกรรมการควบคุมอาคารไม่เห็นชอบร่างขออนุญาตดังกล่าว ทั้งนี้ได้พิจารณาตามข้อสังเกตของคณะกรรมการควบคุมอาคารแล้วมีความเห็นดังนี้

1. กรณีที่คณะกรรมการควบคุมอาคารระบุว่า ข้อกำหนดเรื่องป้ายตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 นั้น เป็นการกำหนดโดยอาศัยอำนาจตามมาตรา 8 (1) (7) และ (8) แต่ขออนุญาตกรุงเทพมหานครเป็นการกำหนดตามมาตรา 8 (10) เพื่อกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างหรือคัดแปลงป้าย ซึ่งเป็นการกำหนดเรื่องที่แตกต่างกันจึงไม่สามารถเทียบเคียงได้ นั้น

กรุงเทพมหานครมีความเห็นว่า ในข้อบัญญัติฯ ฐานอำนาจในการตราไว้กว้าง ๆ ว่า โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา 9 และมาตรา 10 น่าจะหมายถึงข้อบัญญัติที่มีทั้งส่วนที่ยังไม่มีกฎกระทรวงตราไว้ ส่วนที่เพิ่มเติมจากกฎกระทรวงและส่วนที่ขัดแย้งกับกฎกระทรวง

2. กรณีที่คณะกรรมการควบคุมอาคารระบุว่า ตามร่างข้อ 14 แห่งข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นการกำหนดยกเว้นให้ป้ายไม่ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ นั้น ไม่ใช่เป็นการกำหนดการขัดหรือแย้งกฎกระทรวงที่จะดำเนินการตามมาตรา 10 (2) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 และตามลำดับศักดิ์ของกฎหมายแล้วก็น่าจะสามารถกระทำได้

กรุงเทพมหานครมีความเห็นว่า การที่ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครฯ ข้อ 14 ให้ยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง หมายความว่า โดยนัยว่า ไม่ต้องถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 แต่ให้ถือตามหลักเกณฑ์ตามที่กำหนดในข้อบัญญัติฯ ซึ่งย่อมหมายถึงว่าหลักเกณฑ์ตามข้อบัญญัติ ไม่ตรงกับหลักเกณฑ์ในกฎกระทรวง และย่อมถือเป็นการขัดหรือแย้งกัน

3. กรณีที่คณะกรรมการควบคุมอาคารระบุว่า ในหลักการและเหตุผลในการออกข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครที่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงจะต้องระบุเหตุผลความจำเป็นพิเศษเฉพาะท้องถิ่นที่ชัดเจน เพื่อคณะกรรมการควบคุมอาคารนำไปประกอบการพิจารณา ให้ความเห็นชอบ

กรุงเทพมหานครมีความเห็นว่า กรณีไม่ได้ระบุเหตุผลของการออกข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครที่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวง โดยชัดเจนนั้น น่าจะไม่ต้องแก้ไขเหตุผลท้ายข้อบัญญัติฯ เนื่องจากได้ผ่านการพิจารณาของสภากรุงเทพมหานคร 3 วาระแล้ว แต่กรุงเทพมหานครขอแจ้งเหตุผลความจำเป็นในการออกข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครที่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวง ตามรายละเอียด ดังที่ส่งมาด้วย

4. กรณีที่คณะกรรมการควบคุมอาคารมีข้อสังเกตการกำหนดให้ป้ายตามข้อ 13 ได้รับการยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครดังกล่าวประกอบกับข้อ 14 กำหนดให้ป้ายตามข้อบัญญัตินี้ได้รับการยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ ก็จะทำให้ป้ายตามข้อ 13 ไม่มีข้อกำหนดในการควบคุมใด ๆ นั้น

กรุงเทพมหานครมีความเห็นว่า แม้ป้ายตามข้อ 13 จะได้รับการยกเว้นการปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ ข้อ 8 บางส่วน ข้อ 9 ข้อ 10 ข้อ 11 แต่ป้ายดังกล่าวยังต้องอยู่ภายใต้การควบคุมของ ข้อ 7 ข้อ 8 ในส่วนที่กำหนดว่า “ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายบนหลังคาของอาคารต้องไม่ล้ำ

ออกนอกแนวหน้ารบนอกของอาคาร” ข้อ 13 ของกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ และข้อ 34 ข้อ 35 ข้อ 36 ข้อ 37 ของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 และยังสามารถควบคุมความแข็งแรง ของโครงสร้างจากการตรวจสอบแบบแปลนการขออนุญาตก่อสร้างได้

กรุงเทพมหานครจึงขอให้ทำความเข้าใจดังกล่าวข้างต้นเสนอคณะกรรมการควบคุมอาคาร เพื่อพิจารณา พร้อมนำข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารประเภทป้ายในพื้นที่กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2544 มาเพื่อขอความเห็นชอบตามขั้นตอนของกฎหมายต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้กรุงเทพมหานครทราบด้วย และขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายสมักร สุนทรเวช

(นายสมักร สุนทรเวช)

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

อธิบดีกรมการศาสนา

อธิบดีกรมการศาสนา (ลงนาม)

อธิบดีกรมการศาสนา (ลงนาม)

สำนักผังเมือง

โทร. 0 2354 1286

โทรสาร 0 2354 1285

กรมการศาสนา กรุงเทพมหานคร

1-0026-0022-0-001

ที่ มท 0818/1795



กรมโยธาธิการ

ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท

กรุงเทพฯ 10400

28 มกราคม 2545

เรื่อง ขอรื้อหรือการพิจารณาขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามกฎหมายฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ฯ

เรียน ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

อ้างถึง หนังสือกรุงเทพมหานคร ที่ กท 4000/482 ลงวันที่ 25 มกราคม 2544

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรุงเทพมหานครได้หาหรือคณะกรรมการควบคุมอาคารว่า กรณีขออนุญาตก่อสร้างอาคารในที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ซึ่งได้แบ่งให้ผู้ขออนุญาตฯ เข้าเป็นแปลง ๆ โดยกำหนดแนวเขตที่ดินที่เข้าความสัญญาเช่า จะถือเป็นการก่อสร้างอาคารในที่ดินเจ้าของเดียวกัน ซึ่งพื้นหรือผนังของอาคารจะต้องมีระยะห่างตามข้อ 48 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ฯ หรือไม่อย่างไร

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า ผู้เช่าที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์แต่ละราย เป็นเพียงผู้ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์จากที่ดินชั่วคราวเวลาที่ตกลงเช่ากัน โดยผู้เช่าจะต้องเสียค่าเช่าที่ดินนั้น ดังนั้น ผู้เช่าที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์จึงไม่ใช่เจ้าของที่ดินที่เช่า การก่อสร้างอาคารในที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ แม้จะสร้างในที่ดินของผู้เช่าต่างรายกันก็ต้องถือว่าก่อสร้างในที่ดินเจ้าของเดียวกัน พื้นหรือผนังของอาคารจะต้องมีระยะห่างจากกันตามที่กำหนดไว้ในข้อ 48 แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายเสริมศักดิ์ พงษ์พานิช

ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

(นายเสริมศักดิ์ พงษ์พานิช)

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. 0 2299.4360-1



25 กรกฎาคม 2544

เรื่อง ขอหาหรือการพิจารณาขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการก่อสร้าง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาสัญญาเช่าที่ดินและแผนที่แสดงเขตเช่า

ด้วยกรุงเทพมหานครได้รับคำร้องขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ซึ่งพิจารณาแล้วยังมีปัญหาในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการก่อสร้าง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 จึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร ดังนี้

กรณีขออนุญาตก่อสร้างอาคารในที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ซึ่งได้แบ่งให้ผู้ขออนุญาตฯ (เช่นเป็นแปลง ๆ) โดยกำหนดแนวเขตที่ดินที่เช่าตามสัญญาเช่าจะถือเป็นการก่อสร้างอาคารในที่ดินเจ้าของเดียวกัน ซึ่งพื้นที่หรือผนังของอาคารจะต้องมีระยะห่างตาม ข้อ 48 แห่งกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการก่อสร้าง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ฯ หรือไม้อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและแจ้งผลการพิจารณาให้กรุงเทพมหานครทราบด้วย เพื่อจะได้ถือเป็นแนวปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายสหัส บัณฑิตกุล

(นายสหัส บัณฑิตกุล)

รองผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

สำนักการโยธา

โทร. 2460332

โทรสาร 2460344



11 พฤศจิกายน 2545

เรื่อง การขอเกี่ยวกับการใช้ ส.ค.1 เป็นเอกสารประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองชลบุรี

อ้างถึง หนังสือเทศบาลเมืองชลบุรี ที่ ขบ 52003/1699 ลงวันที่ 22 กรกฎาคม 2545

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองชลบุรีได้หารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร เกี่ยวกับกรณีที่ได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.อ. 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัยจากนายชาญชัย วะศิริ โดยมีเอกสารสำเนาแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) เลขที่ 48 ที่ดินตั้งอยู่ซอยจิดต์ประสงค์ ตำบลบ้านโจด อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี เป็นเอกสารประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ซึ่งเทศบาลได้มีหนังสือหารือไปยังสำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรีแล้วได้รับแจ้งว่า แบบการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) เป็นเพียงใบแจ้งที่พนักงานเจ้าหน้าที่ลงเลขรับไว้เป็นหลักฐานว่าได้รับแจ้งการครอบครองที่ดินเท่านั้น ไม่ใช่หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินตามความหมายที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายที่ดินแต่อย่างใด ดังนั้น ในกรณีเช่นนี้ เทศบาลเมืองชลบุรี จึงขอหารือว่า

1. หนังสือแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) จะใช้เป็นเอกสารประกอบการยื่นขออนุญาตปลูกสร้างอาคารได้หรือไม่

2. การขออนุญาตปลูกสร้างรายนี้ เจ้าของอาคารได้ใช้หนังสือแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) ที่นำกลับ ประกอบการยื่นขออนุญาต เนื่องจากเทศบาลเมืองชลบุรี ได้รับหนังสือยืนยันจากสำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรีว่าหนังสือ ส.ค.1 เป็นเพียงหลักฐานว่าได้รับแจ้งการครอบครอง แต่ไม่ใช่หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน ดังนั้น กรณีเช่นนี้ เทศบาลเมืองชลบุรี จึงได้แจ้งเจ้าของอาคารว่าไม่สามารถอนุญาตให้ปลูกสร้างได้ จะเป็นการถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารหรือไม่

ด้วยความละเอียดถี่ถ้วนแล้ว นั้น

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องหารือดังกล่าว โดยมีนางจันทนา ทิพย์โชติ นักผังเมือง 7 นายวัลลภ สุวรรณโสภี วิศวกรโยธา 7 และนายสิทธิพร เจริญสุข นายช่างโยธา เป็นผู้แทนของเทศบาลเมืองชลบุรี เข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงข้อเท็จจริงและรายละเอียดต่างๆ แล้ว มีความเห็นดังนี้

1. หนังสือแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) ใช้เป็นเอกสารประกอบการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารได้ ทั้งนี้ เพราะในแบบ ข.1 ท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดไว้ในข้อ 5 (7) ว่าให้แนบสำเนาหรือภาพถ่ายโฉนดที่ดินหรือ น.ส.3 หรือ ส.ค.1 หรือหนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดินมาด้วย

2. ส.ค.1 แม้จะไม่ใช่นำหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยเป็นเพียงหนังสือรับแจ้งการครอบครองที่ดินก็ตาม แต่ข้อ 1 (1) แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดให้ผู้ประสงค์จะก่อสร้างอาคารยื่นคำขออนุญาตแบบ ข.1 พร้อมด้วยเอกสารตามที่ระบุไว้ในแบบ ข.1 ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ดังนั้น เมื่อแบบ ข.1 ระบุไว้ในข้อ 5 (7) ว่าให้ใช้ ส.ค.1 เป็นเอกสารหลักฐานประกอบคำขออนุญาตได้ การที่เทศบาลเมืองชลบุรีไม่อนุญาตให้ปลูกสร้างอาคาร เนื่องจากขาดหลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินจึงไม่ถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เพราะ ส.ค.1 ใช้เป็นเอกสารประกอบคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ)

นายรัชทิน ศยามานนท์

(นายรัชทิน ศยามานนท์)

อธิบดีกรมการผังเมือง วิชาการฯแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร.0 2299 4360-1



ที่ ขบ 52003/1699

สำนักงานเทศบาลเมืองชลบุรี

ถนนวิชิตปราการ ขบ 20000

22 กรกฎาคม 2545

เรื่อง การขอในกรรมสิทธิ์ที่ดิน ศ.ค.1

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

อ้างถึง หนังสือสำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี ที่ ขบ 0022/1838 ลงวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2544

สิ่งที่ส่งมาด้วย หนังสือเอกสารสิทธิ์แบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) จำนวน 1 ฉบับ

ตามที่เทศบาลเมืองชลบุรี ได้รับคำขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร ศ.ค. 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัยจาก นายชาญชัย วัชรศิริ อยู่บ้านเลขที่ 8/107 แขวงบางค้วน เขตภาษีเจริญ จังหวัดกรุงเทพมหานคร โดยยื่นเอกสารสิทธิ์เป็นสำเนาแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) เลขที่ 48 ที่ดินตั้งอยู่ซอยจิดต์ประสงค์ ตำบลบ้านโคก อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี เป็นเอกสารประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร นั้น เทศบาลเมืองชลบุรีมีข้อสงสัยบางประการ จึงได้ทำหนังสือหารือไปยังสำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี ซึ่งทางสำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรีได้แจ้งว่า แบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) เป็นเพียงใบแจ้งที่พนักงานเจ้าหน้าที่ลงเลขรับไว้เป็นหลักฐานว่าได้รับแจ้งการครอบครองที่ดินเท่านั้น ไม่ใช่หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน ความความหมายที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายที่ดินแต่อย่างใด

ดังนั้น ในกรณีเช่นนี้ เทศบาลเมืองชลบุรีขอทราบว่าจะ

1. หนังสือแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) จะใช้เป็นเอกสารประกอบการยื่นขออนุญาตปลูกสร้างอาคารได้หรือไม่

2. การขออนุญาตปลูกสร้างรายนี้ เจ้าของอาคารได้ใช้หนังสือแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) ที่นำปล ประกอบการยื่นขออนุญาต เนื่องจากเทศบาลเมืองชลบุรีได้รับหนังสือยืนยันจากสำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี ว่า หนังสือ ส.ค.1 เป็นเพียงหลักฐานว่าได้รับแจ้งการครอบครอง แต่ไม่ใช่หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน ดังนั้นกรณีเช่นนี้ เทศบาลเมืองชลบุรี จึงได้แจ้งเจ้าของอาคารว่าไม่สามารถอนุญาตให้ปลูกสร้างได้ จะเป็นการถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารหรือไม่

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ)

สำนักการช่าง

ส่วนควบคุมอาคารและผังเมือง

โทร. (038) 270070 ต่อ 149



ที่ นท 0818/18809

กรมโยธาธิการ

ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท

0000.10400

3 ตุลาคม 2545

เรื่อง หารือกรณีก่อสร้างอาคารในที่ดินไม่มีเอกสารสิทธิ์
เรียน ประธานกรรมการบริหารองค์การบริหารส่วนตำบลป่าเข่า
อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลป่าเข่า ที่ อต 73303/501 ลงวันที่ 22 พฤษภาคม 2545

ตามหนังสือที่ย่างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลป้าซ่าได้หารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร เกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารของนางสาวปราณี เปตานนท์ ซึ่งได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารเลขที่ 008/2543 ลงวันที่ 21 กรกฎาคม 2543 บนที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่ 11035 ตำบลป้าซ่า อำเภอเมือง จังหวัดอุดรธานี แต่ได้ก่อสร้างอาคารผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น และก่อสร้างอาคารรุกล้ำเข้าไปในที่ดินไม่มีเอกสารสิทธิ์ (ที่ดินนอกโฉนดที่ดินเลขที่ 11035) โดยหาวิธีว่า นางสาวปราณี เปตานนท์ จะใช้บันทึกรายงานผลการตรวจสอบข้อเท็จจริง กรณีก่อสร้างอาคารในที่ดินไม่มีเอกสารสิทธิ์ขององค์การบริหารส่วนตำบลป้าซ่าลงวันที่ 7 ธันวาคม 2544 ซึ่งสรุปว่า นางสาวปราณี เปตานนท์ เป็นผู้ครอบครองที่ดินดังกล่าวเป็นเอกสารประกอบการพิจารณาของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเพื่อออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร บนที่ดินนอกโฉนดที่ดิน เลขที่ 11035 ได้หรือไม่ประการใด ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการควบคุมอาคาร ได้พิจารณาเรื่องหรือดังกล่าวโดยมี นายฉางกิจงาม ประธานกรรมการบริหารองค์การบริหารส่วนตำบลป่าช้าเป็นผู้ชี้แจงข้อเท็จจริงและรายละเอียดต่างๆ แล้วมีความเห็น ว่า ตามข้อ 1 (1) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดให้เจ้าของอาคารผู้ประสงค์จะขอรื้อถอนอาคารก่อสร้างอาคาร คัดแปลงอาคาร หรือ รื้อถอนอาคาร ต้องยื่นคำขอรื้อถอนอาคารตามแบบ ข.1 พร้อมด้วยเอกสารตามที่ระบุไว้ในแบบ ข.1 ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งในแบบ ข.1 ท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

พ.ศ. 2522 ข้อ 5 (7) กำหนดให้แนบสำเนาหรือภาพถ่ายโฉนดที่ดิน/น.ส.3/ส.ค.1 หรือหนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดินประกอบคำขออนุญาตด้วย ฉะนั้น เอกสารที่จะใช้จะเป็นเอกสารประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร จึงมีเพียงโฉนดที่ดิน น.ส.3 และ ส.ค.1 เท่านั้น เอกสารอย่างอื่นจึงไม่สามารถนำมาประกอบการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารได้ เนื่องจากไม่ใช่เอกสารสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน การที่องค์การบริหารส่วนตำบลป่าเข้าได้ตั้งคณะกรรมการตรวจสอบการครอบครองที่ดินดังกล่าวแล้วทำบันทึกรายงานผลการตรวจสอบว่า นางสาวปรานี เปตานนท์ เป็นผู้ครอบครองที่ดินดังกล่าว เอกสารดังกล่าวมิใช่เอกสารแสดงสิทธิการครอบครองตามประมวลกฎหมายที่ดิน จึงไม่สามารถใช้ประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคารได้ ผู้ครอบครองที่ดินดังกล่าวต้องดำเนินการขอเอกสารสิทธิอย่างใดอย่างหนึ่งตามที่กำหนดในแบบ ข.1 ก่อน หากที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินซึ่งไม่สามารถออกเอกสารสิทธิอย่างใดอย่างหนึ่งตามประมวลกฎหมายที่ดินได้ ผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าวจะต้องมีหนังสือยินยอมให้ก่อสร้างอาคารจากหน่วยงานของรัฐที่มีหน้าที่ดูแลที่ดินนั้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายสุรัช ธาสีพันธ์

(นายสุรัช ธาสีพันธ์)

รองอธิบดี รักษาราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการ

ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร



22 พฤษภาคม 2545

เรื่อง การรื้อถอนอาคารในที่ดินไม่มีเอกสารสิทธิ์

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาโฉนดที่ดิน เลขที่ 11035

2. สำเนาผังบริเวณที่ได้รับอนุญาต

3. สำเนาผังบริเวณที่ดำเนินการก่อสร้างจริง

4. สำเนาหนังสือหรือสิทธิครอบครองที่ดินหลังโฉนดเลขที่ 11035

5. สำเนานบันทึกรายงานผลการตรวจสอบข้อเท็จจริงกรณีก่อสร้างอาคารในที่ดิน

ไม่มีเอกสารสิทธิ์ ลงวันที่ 7 ธันวาคม 2544

6. สำเนาหนังสือหรือการรื้อถอนอาคารในที่ดินไม่มีเอกสารสิทธิ์ ที่ อค 0014/395 ลงวันที่

1 พฤษภาคม 2545

7. ภาพถ่ายอาคารในสภาพปัจจุบัน

ด้วยองค์การบริหารส่วนตำบลป่าเตา อำเภอเมือง จังหวัดอุดรธานีเป็นเขตพื้นที่บังคับใช้กฎหมายควบคุมอาคาร เกิดปัญหาในการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายควบคุมอาคาร กรณีปรากฏมีเจ้าของอาคารดำเนินการก่อสร้างอาคารผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น และก่อสร้างอาคารรุกล้ำเข้าไปในที่ดินไม่มีเอกสารสิทธิ์ (ที่ดินนอกโฉนด เลขที่ 11035) รายละเอียดปรากฏตามเอกสารสิ่งที่ส่งมาด้วย 1-3

องค์การบริหารส่วนตำบลป่าเตา จึงขอความกรุณายังท่านได้โปรดให้คำแนะนำการรื้อถอนอาคารตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 5 สามารถใช้เป็นเอกสารประกอบการพิจารณาของเจ้าพนักงานท้องถิ่น เพื่อยกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารบนที่ดินนอกโฉนดเลขที่ 11035 ได้หรือไม่ ประการใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาอนุเคราะห์

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ)

นายฉกาจ กิจงาม

(นายฉกาจ กิจงาม)

ประธานกรรมการบริหารองค์การบริหารส่วนตำบลป่าเตา

ส่วนโยธา อบต.ป่าเตา

โทรศัพท์ 0-5544-2817

โทรสาร 0-5544-2817

ที่ มท 0818/15935



กรมโยธาธิการ
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กรุงเทพฯ 10400

27 สิงหาคม 2545

เรื่อง การก่อสร้างอาคาร
เรียน ผู้อำนวยการเขตบางกะปิ
อ้างถึง หนังสือเขตบางกะปิ ที่ กท 9008/2061 ลงวันที่ 21 มีนาคม 2545

ตามหนังสือที่อ้างถึง เขตบางกะปิได้ขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร เกี่ยวกับการก่อสร้างอาคาร 2 ชั้น ที่มีคาตฟ้าหลังคาคลุม ที่จะถือเป็นอาคาร 3 ชั้น หรือไม่ และการทำผนังที่ห่างจากเขตที่ดิน 60 เซนติเมตร จะต้องได้รับความยินยอมจากที่ดินข้างเคียงหรือไม่ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าว โดยมีผู้แทนเขตบางกะปิ คือ นายธีระกุล ตันติบุตร นายช่างโยธา 6 และนายชัยวัฒน์ ช่วยประเสริฐ นายช่างโยธา 4 เข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงรายละเอียดแล้วมีความเห็นดังนี้

1. การที่จะพิจารณาว่าอาคารดังกล่าวเป็นอาคาร 2 ชั้น หรือ 3 ชั้นนั้น กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารมิได้บัญญัติถึงลักษณะ แบบ รูปทรง สัดส่วน ขนาด เนื้อที่ ของชั้นในอาคารไว้อย่างชัดเจน ดังนั้นจึงเป็นดุลพินิจของเจ้าพนักงานท้องถิ่นในการพิจารณา แต่ความยินยอมของเจ้าของที่ดินข้างเคียงนั้นได้มีบัญญัติไว้ในข้อ 50 วรรคสอง แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) โดยเฉพาะไว้แล้ว

2. การที่จะทำการก่อสร้างอาคารโดยผนังที่ด้านข้างเขตที่ดินข้างเจ้าของเป็นระยะ 0.60 เมตร และมีความสูงไม่เกิน 15.00 เมตร นั้น ไม่ต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง ทั้งนี้ตามข้อ 50 วรรคสอง แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายวิโรจน์ กลังบุญครอง

(นายวิโรจน์ กลังบุญครอง)

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. 0 2299 4362



21 มีนาคม ๒๕๔๕

เรื่อง ขอรื้ออาคารก่อสร้างอาคาร

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาหนังสือร้องเรียนของนายประเสริฐ เจริญไพศาลกุล

2. สำเนาคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (ข.๑) วิทยานายพิรยุทธ ขันสารวง

3. แบบพิมพ์เขียว จำนวน ๔ แผ่น

4. ภาพถ่ายอาคาร จำนวน ๓ ภาพ

ด้วยสำนักงานเขตบางกะปิได้รับการร้องเรียนจากนายประเสริฐ เจริญไพศาลกุล ว่าได้รับความเดือดร้อนจากอาคารเลขที่ ๑๒๗ ซอยลาดพร้าว ๑๐๗ (หมู่บ้านโชตินิเวศน์) ถนนลาดพร้าว แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร ได้ก่อสร้างดัดแปลงอาคาร ๓ ชั้น ด้านหลังชิดรั้วบ้านผู้ร้อง โดยเว้นช่องว่างเพียง ๕๐ เซนติเมตร ซึ่งสำนักงานเขตบางกะปิได้ตรวจสอบและได้ดำเนินการตามขั้นตอนต่อผู้กระทำผิดแล้ว ดังนี้

๑. ออกคำสั่งให้ระงับการดัดแปลงอาคาร (แบบ ก.๓)

๒. ออกคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและให้อื่นคำขอรับใบอนุญาตฯ (แบบ ก.๑๐)

๓. แจ้งความดำเนินคดีต่อผู้กระทำผิดฐานดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต

ต่อมานายพิรยุทธ ขันสารวง เจ้าของอาคารผู้กระทำผิดได้อื่นขออนุญาตเมื่อวันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๕ (ภายในกำหนด) โดยระบุชนิดอาคารที่ขออนุญาตเป็นอาคาร ก.ส.๒. ๒ ชั้น คาดฟ้า จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้พักอาศัย

ข้อเท็จจริง

๑. นายพิรยุทธ ขันสารวง ได้ก่อสร้างอาคาร ๒ ชั้นคาดฟ้า มีหลังคาคลุมบันได ซึ่งในส่วนของคาดฟ้าจะมีพื้นที่ทั้งหมด ๓๗.๘๔ ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่ที่ห้องบันได ๘.๗๕ ตารางเมตร พื้นที่เปิดโล่งมีหลังคาคลุม ๕.๒๕ ตารางเมตร ส่วนที่เหลือเป็นพื้นที่โล่งคาดฟ้าไม่มีหลังคาคลุม ๒๓.๘๔ ตารางเมตร หากเจ้าของทำการแก้ไขอาคารให้เป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๔) จะสามารถอนุญาตได้

๒. อาคารที่ก่อสร้างด้านทิศตะวันตกผู้ร้องมีระยะร่น ๖๐ เซนติเมตร ซึ่งตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ พ.ศ. ๒๕๔๔ กำหนดไว้ว่าอาคารพักอาศัยที่สร้างมีความสูงไม่เกิน ๑๕.๐๐ เมตร ด้านทิศใต้จะห่างเขตที่ดินข้างเจ้าของน้อยกว่า ๑.๐๐ เมตรก็ได้

แต่เนื่องจากผู้ร้องได้ร้องเรียนไปยังนายกรัชมณตรี และแย้งว่าอาคารตามร้องเรียนถือว่าเป็นอาคาร ๓ ชั้น จะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ร้องก่อน

จากสาเหตุดังกล่าว ทางสำนักงานเขตบางกะปิจึงใคร่ขอหารือต่อคณะกรรมการควบคุมอาคาร ดังนี้

๑. อาคารที่หารือจะถือว่าเป็นอาคาร ๒ ชั้นมีคาน้ำฟ้าหลังคาคลุมบันได หรือจะเรียกว่าอาคาร ๓ ชั้น

๒. เจ้าของอาคารได้แก้ไขด้านห่างเขต ๖๐ เซนติเมตร เป็นผนังทึบทั้งหมด และสูงไม่เกิน ๑๕.๐๐ เมตร โดยใช้เป็นอาคารพักอาศัย จะต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง (ผู้ร้อง) หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา แนะนำข้อหารือดังกล่าว เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไปด้วย จะเป็นพระคุณอย่างยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายชัยวัฒน์ อังกิดานนท์

(นายชัยวัฒน์ อังกิดานนท์)

ผู้อำนวยการเขตบางกะปิ

ฝ่ายโยธา

โทร. ๐ ๒๓๓๗ ๕๕๗๑

โทรสาร ๐ ๒๓๓๗ ๑๖๑๒



1 กรกฎาคม 2545

เรื่อง ขอกำปรึกษาแนะนำการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

เรียน นายกเทศบาลเมืองบ้านบึง

อ้างถึง หนังสือเทศบาลเมืองบ้านบึง ที่ ขบ 52406/536 ลงวันที่ 28 มีนาคม 2545

ตามหนังสือที่อ้างถึงเทศบาลเมืองบ้านบึง ได้หาหรือกรณีผู้ขออนุญาตมีที่ดิน 1 แปลง หน้ากว้าง 4.00 เมตร ยาว 20.00 เมตร ต้องการปลูกสร้างอาคารคอนกรีตชั้นเดียว แต่เจ้าของที่ดินข้างเคียงไม่ยินยอมให้ปลูกสร้างชิดเขตโดยต้องร่นระยะผนังข้างห่างจากที่ดินข้างเคียง 50 เซนติเมตร จึงทำให้ตัวอาคารเหลือเพียง 3.50 เมตร ซึ่งไม่สามารถจะปฏิบัติตามข้อ 50 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ได้ เนื่องจากมีข้อกำหนดลักษณะอาคารห้องแถวหรือคอกแถวต้องมีความกว้างโดยวัดจากระยะตั้งฉากจากแนวศูนย์กลางของเสาตอม่อหนึ่งไปยังแนวศูนย์กลางของเสาอีกด้านหนึ่งไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร เทศบาลเมืองบ้านบึง จึงใคร่ขอคำปรึกษาแนะนำประเด็นหากเจ้าของที่ดินข้างเคียงไม่ยินยอมให้ปลูกสร้างชิดเขตจะมีแนวทางปฏิบัติหรือแก้ไขประการใด ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องดังกล่าวโดยมีนายแพทย์ แสงจำรัส นายช่างโยธา 6 และนายอนุพร สุขแก้ว นิติกร 4 ผู้แทนเทศบาลเมืองบ้านบึงเข้าร่วมชี้แจงข้อเท็จจริงแล้วมีความเห็นว่า กรณีการก่อสร้างอาคารชิดเขตที่ดินจะต้องปฏิบัติตามข้อ 50 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) คือ การก่อสร้างอาคารชิดเขตที่ดินของผู้อื่นต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงนั้นด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายเสริมศักดิ์ พงษ์พานิช

(นายเสริมศักดิ์ พงษ์พานิช)

อธิบดีกรมโยธาธิการ

ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. 0 2299 4360-1



28 มีนาคม 2545

เรื่อง ขอกำปรึกษาแนะนำการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

ด้วย สำนักงานเทศบาลเมืองบ้านบึงได้รับแจ้งว่าประชาชนในพื้นที่ ได้รับความเดือดร้อนจากการมีโค
รับอนุญาตให้ทำการปลูกสร้างอาคารในที่ดินของตนเอง เนื่องจากผู้ขออนุญาตมีที่ดิน 1 แปลง หน้ากว้าง 4.00
ม. ยาว 20.00 ม. โดยต้องการปลูกสร้างอาคารคอนกรีต ชั้นเดียว แต่เจ้าของที่ดินข้างเคียงไม่ยินยอมให้ปลูกสร้าง
ชิดเขต หากผู้ขออนุญาตต้องการปลูกสร้างต้องร่นระยะห่างข้างห่างจากที่ดินข้างเคียง 50 เซนติเมตร ทำให้
ตัวอาคารที่จะขออนุญาตปลูกสร้างเหลือเพียง 3.50 เมตร จึงไม่สามารถยื่นคำขออนุญาตปลูกสร้างได้ตาม
กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ข้อ 50 ซึ่งกำหนดถึงลักษณะของอาคาร ห้องแถวหรือตึกแถวต้องมีความ
กว้างโดยวัดระยะตั้งฉากจากแนวศูนย์กลางของเสาต้นหนึ่งไปยังแนวศูนย์กลางของเสาอีกต้นหนึ่ง ไม่น้อยกว่า
4.00 เมตร

ในกรณีดังกล่าว เทศบาลเมืองบ้านบึงพิจารณาแล้ว เห็นว่าเพื่อเป็นการบรรเทาความเดือดร้อน
ของประชาชนที่จะขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร ป้องกันปัญหาเจ้าของที่ดินข้างเคียงไม่ลงนามให้ชิดเขตตาม
กฎกระทรวง และเป็นแนวทางปฏิบัติที่ถูกต้องชัดเจน เทศบาลเมืองบ้านบึงจึงใคร่ขอคำปรึกษาแนะนำ ใน
ประเด็นปัญหาการให้ความยินยอมของเจ้าของที่ดินข้างเคียง กรณีที่มีการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารชิดเขต
ที่ดินของผู้อื่น หากเจ้าของที่ดินข้างเคียงไม่ยินยอมให้ปลูกสร้างชิดเขต จะมีแนวทางปฏิบัติหรือวิธีแก้ไข
ประการใด เพื่อให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นและประชาชนผู้ยื่นคำขออนุญาตปลูกสร้างปฏิบัติตามต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และขอขอบพระคุณล่วงหน้ามา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ)

นายสุชาติพิทย์

(นายสุชาติพิทย์

นายกเทศบาลเมืองบ้านบึง

กองวิชาการและแผนงาน

งานนิติการ

โทร. 0-3875-9043 ต่อ 20

ที่ มท 0818/11515



กรมโยธาธิการ

ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท

กทม. 10400

21 มิถุนายน 2545

เรื่อง หาหรือการขออนุญาตดัดแปลง อาคารของบริษัท สีฐานการแพทย์ จำกัด
เรียน นายกเทศมนตรีนครขอนแก่น
อ้างถึง หนังสือเทศบาลนครขอนแก่น ที่ ขก 5204/2163 ลงวันที่ 18 เมษายน 2545

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครขอนแก่นได้ขอหาหรือคณะกรรมการควบคุมอาคาร เกี่ยวกับการขออนุญาตดัดแปลงอาคาร ของบริษัท สีฐานการแพทย์ จำกัด ที่มีบางส่วนของอาคารที่ดัดแปลงอยู่ในเขตที่ดินของนางพรรณิ พงศ์ปริตร ซึ่งปัจจุบันมีกรณีพิพาทเรื่องสิทธิครอบครองที่ดินระหว่างบริษัทฯ และนางพรรณิ เทศบาลฯ จึงขอหารือว่า การยื่นขออนุญาตดัดแปลงอาคารดังกล่าว โดยไม่มีเอกสารการยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารในที่ดินจากนางพรรณิ จะถือว่าเอกสารประกอบการยื่นคำขออนุญาต (ข.1) สมบูรณ์ถูกต้องหรือไม่ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้ประชุมเพื่อพิจารณาข้อหารือดังกล่าว โดยมีผู้แทนเทศบาลนครขอนแก่น คือ นายวิทยา ศิริชาติวาปี ผู้อำนวยการสำนักงานช่าง เทศบาลนครขอนแก่น เข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงรายละเอียดข้อเท็จจริง แล้วมีความเห็นว่า การยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารดัดแปลงอาคารหรือรื้อถอนอาคารในที่ดินของบุคคลอื่นจะต้องมีหนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดินแนบมาประกอบการพิจารณาอนุญาตด้วย ซึ่งเทศบาลนครขอนแก่นต้องดำเนินการตามมาตรา 25 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายเสริมศักดิ์ พงษ์พานิช

(นายเสริมศักดิ์ พงษ์พานิช)

อธิบดีกรมโยธาธิการ

ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. 0 2299 4360-1



18 เมษายน 2545

เรื่อง การขอใบอนุญาตก่อสร้างตัดแปลงอาคารของ บริษัท สัญานการแพทย์ จำกัด

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. สำเนาคำขออนุญาตตัดแปลงอาคาร จำนวน 35 แผ่น เอกสารหมายเลข 1
 2. แบบแปลน จำนวน 6 แผ่น เอกสารหมายเลข 2
 3. สำเนาคำพิพากษาจังหวัดขอนแก่น จำนวน 32 แผ่น เอกสารหมายเลข 3
 4. สำเนาแจ้งการขยายเวลาการออกใบอนุญาตหรือไม่อนุญาต จำนวน 2 แผ่น เอกสารหมายเลข 4
 5. สำเนาคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค 4 เอกสารหมายเลข 5

สืบเนื่องจาก บริษัท สัญานการแพทย์ จำกัด ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างตัดแปลงอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามสำเนาเอกสารที่ส่งมาด้วย หมายเลข 1 และมีประเด็นสำคัญซึ่งเทศบาลนครขอนแก่นขอเรียนหรือ กล่าวคือ บริษัท สัญานการแพทย์ จำกัด ได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างตัดแปลงอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นมาครา 21 ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แต่อาคารส่วนที่ขอตัดแปลงเพิ่มเติม นั้น ก่อสร้างอยู่บนที่ดินของ นางพรณี พงศ์ปริตร ซึ่งปัจจุบันได้มีกรณีพิพาทกับ บริษัท สัญานการแพทย์ จำกัด ขณะนี้เรื่องอยู่ในชั้นศาลตามสำเนาเอกสารหมายเลข 3 และในขณะเดียวกัน บริษัท สัญานการแพทย์ จำกัด อ้างว่ายังมีสิทธิครอบครองที่ดิน ซึ่งได้ทำสัญญาเช่าที่ดินกับ นางพรณี พงศ์ปริตร และอ้างถึงคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค 4 ตามสำเนาเอกสารหมายเลข 5 เกี่ยวกับสิทธิการครอบครองสังหาริมทรัพย์

ดังนั้น จึงขอหาเรียนหรือว่าการยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างตัดแปลงอาคารของ บริษัท สัญานการแพทย์ จำกัด นั้น ตามข้อเท็จจริงมีบางส่วนของการก่อสร้างบนที่ดินของ นางพรณี พงศ์ปริตร (คู่พิพาท) แต่ไม่ได้มีเอกสารการยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารในที่ดินจาก นางพรณีฯ ให้บริษัท สัญานการแพทย์ จำกัด เข้าทำการก่อสร้างในที่ดินแต่อย่างใด ในกรณีเช่นนี้ ถือว่าเอกสารประกอบการยื่นคำขออนุญาตฯ (ข.1) สมบูรณ์ถูกต้องหรือไม่ หากสมบูรณ์ถูกต้องเพราะเหตุใด และหากไม่สมบูรณ์ถูกต้อง บริษัท สัญานการแพทย์ จำกัด จะต้องดำเนินการอย่างไร เทศบาลนครขอนแก่นจึงจะสามารถพิจารณาออกใบอนุญาต (ข.1) ได้ หากผลเป็นประการใดกรุณาแจ้งให้เทศบาลทราบด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

สำนักการช่าง (ลงชื่อ)

นายธวัชชัย รื่นรมย์สิริ

ส่วนควบคุมอาคารและผังเมือง

(นายธวัชชัย รื่นรมย์สิริ)

โทร. 0-4322-1578

เทศมนตรี ทำการแทน

โทรสาร 0-4322-1578

นายกเทศมนตรีนครขอนแก่น



28 มิถุนายน 2545

เรื่อง ขอรื้อหรือการปฏิบัติเพื่อให้ถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร
เรียน นายแพทย์ บุญเลิศ โกฏีเสถียรกุล
อ้างถึง หนังสือนายแพทย์ บุญเลิศ โกฏีเสถียรกุล ลงวันที่ 12 เมษายน 2545

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านได้ขอรื้อคณะกรรมการควบคุมอาคารเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารทางเชื่อมต่อจากอาคารเดิมซึ่งจัดแนวเขตที่ดินและเคยได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง ให้ก่อสร้างชิดแนวเขตที่ดินตามบันทึกข้อตกลง ฉบับลงวันที่ 11 มกราคม 2537 นั้น ว่าจะต้องขอรับความยินยอมจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง อีกครั้งหรือไม่ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคารขอเรียนว่า ตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 คณะกรรมการควบคุมอาคาร ไม่มีอำนาจหน้าที่ในการให้คำแนะนำแก่ภาคเอกชน แต่อย่างไรก็ตาม สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหาดังกล่าวแล้ว มีความเห็นว่า ตามบันทึกข้อตกลงยินยอมให้ทำการก่อสร้างชิดแนวเขตที่ดิน ฉบับลงวันที่ 11 มกราคม 2537 นั้น เจ้าของที่ดินข้างเคียงมีเจตนายินยอมให้ก่อสร้างอาคารชิดแนวเขตที่ดินได้ตามแบบแปลนที่ได้ตกลงกันไว้เท่านั้น การก่อสร้างทางเชื่อมต่อเพิ่มเติมภายหลังนั้น หากต้องการก่อสร้างชิดแนวเขตที่ดินจำเป็นต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงอีกครั้งหนึ่ง

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ)

นายบัญชา เรือนทิพย์

(นายบัญชา เรือนทิพย์)

วิศวกรวิชาชีพ 8 (วิศวกรรมโยธา)

รักษาราชการแทนในตำแหน่ง

ผู้อำนวยการสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

กลุ่มงานวิชาการ

โทร. 0 2299 4360-1

12 เมษายน 2545

เรื่อง ขอรื้อหรือการปฏิบัติเพื่อให้ถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร
เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาบันทึกข้อตกลงการทำน้ร่วมกัน ฉบับลงวันที่ 11 มกราคม 2537
2. แผนที่สังเขป

ด้วยเดิมข้าพเจ้าได้ขออนุญาตสร้างอาคารในที่ดินของข้าพเจ้าต่อเทศบาลเมืองเชียงราย โดยเจ้าของที่ดินข้างเคียงได้ยินยอมให้ทำการก่อสร้างชิดแนวเขตที่ดินตามบันทึกข้อตกลง ฉบับลงวันที่ 11 มกราคม 2537 (แนวเขตข้างเคียงยาวทั้งสิ้นประมาณ 30 เมตร) และได้ก่อสร้างอาคารเรียบร้อยแล้ว (อาคารหมายเลข 1 ในแผนที่สังเขป) หลังจากนั้นข้าพเจ้าได้ซื้อที่ดินเพิ่มเติมด้านหลังของที่ดินที่สร้างอาคารดังกล่าว และได้สร้างอาคารใหม่ (อาคารหมายเลข 2 ในแผนที่สังเขป) ในที่ดินที่ซื้อเพิ่มเติมนั้นอีกหนึ่งอาคาร

ต่อมา ข้าพเจ้าได้สร้างทางเชื่อม (หมายเลข 3 ในแผนที่สังเขป) ระหว่างอาคารเดิมและอาคารใหม่ ในปี พ.ศ.2544 โดยส่วนเชื่อมต่อทางด้านทิศตะวันออกยาวประมาณ 4 เมตร มีแนวเขตติดต่อกับที่ดินข้างเคียงเดิมที่ข้าพเจ้าเคยได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงนั้นให้ก่อสร้างชิดแนวเขตไว้แล้วตามบันทึกข้อตกลง เมื่อวันที่ 11 มกราคม 2537 ดังกล่าว ซึ่งการสร้างส่วนเชื่อมต่อข้าพเจ้าเข้าใจผิดคิดว่าไม่ต้องขออนุญาต เมื่อทางเทศบาลมีหนังสือแจ้งเตือนมาข้าพเจ้าจึงได้ดำเนินการยื่นขออนุญาตในส่วนเชื่อมต่อแล้ว แต่มีข้อขัดข้องซึ่งเป็นปัญหาว่าในส่วนที่ติดกับเจ้าของที่ดินข้างเคียงยาวประมาณ 4 เมตรดังกล่าว จะต้องขอรับความยินยอมจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงอีกครั้งหรือไม่หรือจะถือเอาหนังสือให้ความยินยอมของเจ้าของที่ดินข้างเคียงที่ให้ไว้ฉบับลงวันที่ 11 มกราคม 2537 ยังคงมีผลใช้ได้ตลอดแนวเขตและตลอดไปหรือไม่ ซึ่งทางพนักงานเจ้าหน้าที่ที่ข้าพเจ้าไปขออนุญาตก็ไม่อาจตอบยืนยันให้ชัดแจ้งได้ จึงแนะนำว่าควรขอความเห็นจากหน่วยงานที่มีอำนาจให้ความเห็นในกรณีนี้ได้ ในส่วนการขอความยินยอมจากเจ้าของข้างเคียงปัจจุบัน (คนเดิม) ข้าพเจ้าได้พยายามดำเนินการแล้วแต่ไม่อาจขอรับความยินยอมได้เนื่องจากมีอุปสรรคและความไม่เข้าใจกันทั้งมีข้อเรียกร้องที่เกินสมควรที่ข้าพเจ้าไม่อาจรับเงื่อนไขได้

ดังนั้น จึงเรียนหาหรือมายังท่านเพื่อโปรดพิจารณาว่าบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่ 11 มกราคม 2537 ที่เจ้าของที่ดินข้างเคียงได้ยินยอมให้ก่อสร้างชิดแนวเขตดังกล่าว สามารถใช้ได้ตลอดแนวเขตที่ดินและใช้ในการที่ข้าพเจ้าจะขออนุญาตสร้างส่วนเชื่อมต่ออาคารครั้งนี้ได้หรือไม่ เพื่อข้าพเจ้าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้องต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายแพทย์ บุญเลิศ โกฏิเสถียรกุล

(นายแพทย์ บุญเลิศ โกฏิเสถียรกุล)



9 มีนาคม 2545

เรื่อง หารือกรณีการขออนุญาตก่อสร้างเชื่อมสะพานทางเดินข้ามถนนกับอาคาร
เรียน นายกเทศมนตรีนครปากเกร็ด
อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลนครปากเกร็ด ที่ นบ 52204/3857 ลงวันที่ 8 พฤศจิกายน 2544

ตามสำเนาที่อ้างถึง เทศบาลนครปากเกร็ดได้หารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรมโยธาธิการ บริษัท เซ็นคาร์ จำกัด ได้ยื่นคำร้องขอขออนุญาตตัดแปลงอาคารซึ่งเป็นสะพานทางเดินข้ามถนน โดยต่อเชื่อมจากสะพานทางเดินข้ามถนนแจ้งวัฒนะของกรมทางหลวงเข้าไปในอาคารห้างสรรพสินค้าคาร์ฟูร์ ซึ่งเป็นอาคารขนาดใหญ่พิเศษ จึงขอหารือว่า เทศบาลนครปากเกร็ดสามารถอนุญาตให้บริษัท เซ็นคาร์ จำกัด ก่อสร้างสะพานทางเดินข้ามถนนดังกล่าวได้หรือไม่ เพราะสะพานทางเดินข้ามถนนมีความกว้างเพียง 2.30 เมตร ไม่น่าจะหมายถึงสิ่งปลูกคลุมตามข้อ 3 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และไม่กีดขวางทางเข้า-ออก ของระดับเพลิงแต่อย่างใด ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องหารือดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่า การก่อสร้างสะพานทางเดินข้ามถนน โดยต่อเชื่อมสะพานลอยสาธารณะกับอาคารจะทำให้มีสิ่งปลูกคลุมเหนือถนนรอบอาคาร กว้าง 6.00 เมตร ซึ่งขัดกับข้อ 3 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 จึงไม่สามารถอนุญาตให้ก่อสร้างได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายเสริมศักดิ์ พงษ์พานิช

(นายเสริมศักดิ์ พงษ์พานิช)

อธิบดีกรมโยธาธิการ

ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. 0 2299 4362

ที่ นบ 52204/3857

กระทรวงมหาดไทย

กรมการปกครอง



สำนักงานเทศบาลนครปากเกร็ด

ถนนแจ้งวัฒนะ นบ 11120

8 พฤศจิกายน 2544

เรื่อง ขอหาหรือกรณีการขออนุญาตก่อสร้างเชื่อมสะพานทางเดินข้ามถนนกับอาคาร

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ตำนานเอกสารคำขออนุญาตก่อสร้าง, ผังบริเวณ, แบบก่อสร้าง จำนวน 1 ชุด

ด้วย บริษัท เซ็นคาร์ จำกัด ได้ยื่นคำร้องขออนุญาตก่อสร้างดัดแปลงอาคาร ซึ่งเป็นสะพานทางเดินข้ามถนน โดยต่อเชื่อมจากสะพานทางเดินข้ามถนนแจ้งวัฒนะของกรมทางหลวง (ซึ่งบริษัทฯ เป็นผู้สร้างและอุทิศให้กับกรมทางหลวง) เข้าไปในอาคารห้างสรรพสินค้าคาร์ฟูร์ ซึ่งเป็นอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ข้อ 3 กำหนดให้มีถนนหรือที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร และระดับเพดานสามารถเข้า-ออก ได้โดยสะดวก ขอเรียนหาหรือว่าเทศบาลนครปากเกร็ดสามารถอนุญาตให้ก่อสร้างตามที่ บริษัท เซ็นคาร์ จำกัด ขออนุญาตได้หรือไม่ เพราะสะพานทางเดินข้ามถนนมีขนาดกว้างเพียง 2.30 เมตร ไม่น่าจะหมายถึงสิ่งปกคลุมตามข้อ 3 ของกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 และไม่กีดขวางทางเข้า-ออก ของระดับเพดานแต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา หากผลเป็นประการใดโปรดแจ้งเทศบาลฯ ทราบ เพื่อจะได้แจ้งให้ผู้ขออนุญาตทราบต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายมนตรี ตั้งเจริญถาวร

(นายมนตรี ตั้งเจริญถาวร)

เทศมนตรี ทำการแทน

นายกเทศมนตรีนครปากเกร็ด

กองช่าง

โทร.0-2960-9704-14 ต่อ 417,426

โทรสาร. 0-2960-9703



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กรมโยธาธิการ สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร โทร.0 2299 4363

ที่ มท 0818/ 225

วันที่ 7 มกราคม 2545

เรื่อง การกำหนดแนวทางปฏิบัติตามกฎหมาย

เรียน ปลัดกระทรวงมหาดไทย

1. เรื่องเดิม

กระทรวงมหาดไทยได้มีบันทึกที่ มท 0208.3/7243 ลงวันที่ 22 มิถุนายน 2544 (เอกสารหมายเลข 1) เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการว่า กรุงเทพมหานครได้แจ้งกระทรวงมหาดไทยว่า ปัจจุบันมีอาคารซึ่งก่อสร้างไม่แล้วเสร็จและใบอนุญาตก่อสร้างขาดอายุ แต่ยังคงมีวัสดุอุปกรณ์ เครื่องมือเครื่องใช้ในการก่อสร้าง เช่น นังร้าน สิ่งป้องกันวัสดุร่วงหล่น เกรน ติดตั้งอยู่ในบริเวณสถานที่ก่อสร้างซึ่งอาจเกิดอันตรายได้ จึงขอให้คณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณากำหนดแนวทางปฏิบัติตามกฎหมายให้แก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นเพื่อใช้ปฏิบัติต่อไป ผลเป็นประการใดรายงานให้กระทรวงมหาดไทยทราบภายในวันที่ 20 กรกฎาคม 2544

2. ข้อเท็จจริง

2.1 ขณะนี้ได้มีกฎกระทรวงกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคาร ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับฎีกา เล่ม 118 ตอนที่ 65 ก ลงวันที่ 16 สิงหาคม 2544 ซึ่งมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 17 สิงหาคม 2544 (เอกสารหมายเลข 2) ในข้อ 1 (5) กำหนดให้สิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นที่มีความสูงจากระดับฐานตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป เป็น "อาคาร" ตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และจากกฎกระทรวงฉบับนี้ จะทำให้สิ่งก่อสร้างที่มีความสูงจากระดับฐานตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไปเป็น "อาคาร" ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

2.2 ตามมาตรา 46 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้กำหนดไว้ว่า ในกรณีอาคารมีสภาพหรือมีการใช้ที่อาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน ฯลฯ เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็มีอำนาจสั่งให้เจ้าของ/ผู้ครอบครองอาคาร ดำเนินการแก้ไขอาคารได้ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงซึ่งได้มีการออกเป็นกฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ.2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แล้ว

3. ข้อกฎหมาย

3.1 มาตรา 46 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 บัญญัติไว้ ดังนี้

“มาตรา 46 ในกรณีที่อาคารซึ่งก่อสร้าง คัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายโดยได้รับอนุญาตตามพระราชบัญญัตินี้ หรือได้ก่อสร้าง คัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับมีสภาพหรือมี

-/การใช้ที่อาจเป็น

การใช้ที่อาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน หรืออาจไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัยหรือก่อให้เกิดเหตุรำคาญ หรือกระทบกระเทือนต่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้ดำเนินการแก้ไขตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

ในกรณีที่ไม่มีมีการปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามวรรคหนึ่ง และถ้าอาคารนั้น อาจเป็นอันตรายอย่างร้ายแรงต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้รื้อถอนอาคารนั้นได้โดยให้นับมาครา 42 มาใช้บังคับโดยอนุโลม"

3.2 ข้อ 1 แห่งกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วย การควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 บัญญัติไว้ ดังนี้

"ข้อ 1 ให้สิ่งที่สร้างขึ้นดังต่อไปนี้ เป็นอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

- (1) ดึงเก็บของที่มีความจุตั้งแต่ 100 ลูกบาศก์เมตรขึ้นไป
- (2) ระบายน้ำภายนอกอาคารที่มีความจุตั้งแต่ 100 ลูกบาศก์เมตรขึ้นไป
- (3) กำแพงดินหรือกำแพงกันน้ำที่ต้องรับความดันของดินหรือน้ำที่มีความสูงตั้งแต่ 1.50 เมตรขึ้นไป
- (4) โครงสร้างสำหรับใช้ในการรับส่งวิทยุหรือโทรทัศน์ที่มีความสูงจากระดับฐานของโครงสร้างนั้นตั้งแต่ 100 เมตรขึ้นไป และมีน้ำหนักรวมตั้งแต่ 40 กิโลกรัมขึ้นไป
- (5) สิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นนอกจาก (1) (2) (3) และ (4) ที่มีความสูงจากระดับฐานตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป"

4. ข้อพิจารณา

กรมโยธาธิการได้พิจารณาดำเนินการเสนอเรื่องดังกล่าวให้คณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณาแล้ว มีความเห็นว่า วัสดุ อุปกรณ์ เครื่องมือเครื่องใช้ในการก่อสร้าง ถ้าไม่ใช่อาคารก็ทำได้เพียงทำหน้าที่เสื่อแฉ่งเจ้าของผู้ครอบครองอาคารให้ดำเนินการรื้อถอนเสีย แต่ถ้าหากเป็น "อาคาร" ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และมีสภาพหรือมีการใช้ที่อาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกายหรือทรัพย์สิน ฯลฯ เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็สามารถใช้อำนาจตามมาตรา 46 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 สั่งให้เจ้าของผู้ครอบครองอาคารดำเนินการแก้ไขให้เกิดความปลอดภัย สำหรับกรณีที่ทำให้เกิดฝุ่นละอองรบกวนต่อสุขภาพก็ให้ใช้กฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข

5. ข้อเสนอ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(ลงชื่อ)

นายเสริมศักดิ์ พงษ์พานิช

(นายเสริมศักดิ์ พงษ์พานิช)

อธิบดีกรมโยธาธิการ



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทย กองตรวจราชการฯ โทร.2211133

ที่ มท 0208/ 7243

วันที่ 22 มิถุนายน 2544

เรื่อง การกำหนดแนวทางปฏิบัติตามกฎหมาย

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการ

ด้วยกรุงเทพมหานครได้แจ้งให้กระทรวงมหาดไทยทราบว่า ในปัจจุบันมีอาคารซึ่งก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ และใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหมดอายุ แต่ยังกั้นรั้วตึก อุปกรณ์ เครื่องมือเครื่องใช้ในการก่อสร้าง เช่น นั่งร้าน สิ่งป้องกันวัสดุร่วงหล่น เกรน ติดตั้งอยู่ในบริเวณสถานที่ก่อสร้างซึ่งอาจเกิดอันตรายได้ จึงขอให้คณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณากำหนดแนวทางปฏิบัติตามกฎหมายให้แก่เจ้าพนักงานท้องถิ่น เพื่อใช้ปฏิบัติต่อไป รายละเอียดตามสำเนาหนังสือกรุงเทพมหานคร ที่ กท 9042/3124 ลงวันที่ 11 พฤษภาคม 2544 จำนวน 1 แผ่น ที่ส่งมาพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณาในเรื่องดังกล่าว ผลเป็นประการใดรายงานไปให้กระทรวงมหาดไทยทราบภายในวันที่ 20 กรกฎาคม 2544

(ลงชื่อ) นายสุรพล กาญจนะจิรา

(นายสุรพล กาญจนะจิรา)

หัวหน้าผู้ตรวจราชการกระทรวง ปฏิบัติราชการแทน
ปลัดกระทรวงมหาดไทย

ที่ มท 0818/0161



สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร
กรมโยธาธิการ ถนนพระรามที่ 6
เขตพญาไท กทม. 10400

24 มกราคม 2545

เรื่อง ขอรบราบบข้อมูลการตรวจแบบแปลนตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน นายรณยุทธ ศรีบุญเรือง และนายอรรถสิทธิ์ อินทร์มา

อ้างถึง หนังสือขอหารือของนายรณยุทธ ศรีบุญเรือง ลงวันที่ 17 ธันวาคม 2544

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านได้แจ้งว่าเป็นวิศวกรโยธา ขอใช้สิทธิตามพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารเพื่อเรียนถามประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร ในเรื่องอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นในการตรวจพิจารณาแบบแปลนอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคารขอเรียนว่า ตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 คณะกรรมการควบคุมอาคารไม่มีอำนาจหน้าที่ในการให้คำแนะนำปรึกษาแก่ภาคเอกชน แต่ตามกฎหมายได้ให้สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรมโยธาธิการมีหน้าที่ให้คำแนะนำแก่ภาคเอกชน ซึ่งสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหารือของท่านแล้วมีความเห็นว่า ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารได้บัญญัติให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่ ในการตรวจพิจารณาคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้าง/คิดแปลงอาคาร ฯลฯ โดยแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณที่ได้ยื่นมาพร้อมคำขอรับใบอนุญาตดังกล่าวกระทำโดยผู้ที่ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบอาชีพวิศวกรรมควบคุม ตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจพิจารณาเฉพาะในส่วนที่ไม่เกี่ยวกับรายการคำนวณ ด้วยการตรวจพิจารณาตามข้อกำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2527) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เกี่ยวกับการรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทนของอาคารและพื้นดินที่รองรับอาคาร ตลอดจนลักษณะและคุณสมบัติของวัสดุที่ใช้เท่านั้น

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายบัญชา เรือนทิพย์

(นายบัญชา เรือนทิพย์)

ผู้อำนวยการสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. 0 2299 4363

เรื่อง ขอรบราบบข้อมูลการตรวจแบบแปลนตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร
เรียน ประธานกรรมการควบคุมอาคาร

ข้าพเจ้าเป็นวิศวกรโยธาอยู่ที่จังหวัดอุดรธานี ขอใช้สิทธิ์ตาม พ.ร.บ.ข้อมูลข่าวสาร เพื่อเรียนถาม
ท่าน ในเรื่องอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นในการตรวจแบบแปลนการก่อสร้างตาม พ.ร.บ. ควบคุม
อาคารดังนี้

1. เจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือผู้ได้รับการมอบหมาย มีสิทธิ์ในการตรวจสอบ ทบทวน รายการ
คำนวณของวิศวกรโยธา ซึ่งได้ลงนามรับรองมา ในกรณีที่มีการกำหนดเกณฑ์ออกแบบ (Design criteria) ถูกต้อง
ตามกฎหมายหรือวางไว้ที่หน้าแรกของรายการคำนวณแล้ว อีกทั้งได้คำนวณครบทุกโครงสร้างแล้วหรือไม่ เช่น
ออกคำสั่งให้แก่ไขขนาดคาน เสา หรือแจ้งว่า คานไม่มั่นคงแข็งแรง เป็นต้น

2. ถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่น สามารถทบทวน ตรวจสอบ รายการคำนวณ นอกเหนือจากการ
พิจารณาเกณฑ์การออกแบบ ในหน้าแรกของรายการคำนวณและความครบถ้วนในการคำนวณโครงสร้างว่า
ครบทุกองค์ประกอบหรือไม่ เช่น แจ้งว่าปริมาณเหล็กเสริมไม่เพียงพอ เป็นต้น จึงขอเรียนถามว่าอาศัยอำนาจ
ตามกฎหมายอะไรจึงสามารถหักล้างกฎหมาย พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร ที่ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจเฉพาะ
ส่วนที่ไม่เกี่ยวกับรายละเอียดตามหลักวิศวกรรมศาสตร์ ในกรณีที่ผู้ทำรายการคำนวณเป็นผู้ได้รับการอนุญาต
ให้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรม

ข้าพเจ้าขอเสนอความเห็นประกอบการพิจารณากฎหมาย พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร ในส่วนที่เกี่ยวกับ
การตรวจสอบรายการคำนวณ นี้ว่า เป็นข้อยกเว้น พระราชบัญญัติวิชาชีพวิศวกรรม 2505 ที่ห้ามมิให้
ภาคีและสามัญวิศวกรตรวจสอบรายการคำนวณของผู้อื่น เพราะเป็นงานระดับที่ปริกษา ตามหลักมารยาท
วิชาชีพวิศวกรรม เว้นแต่จะมีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมายเท่านั้น ดังนั้นการตีความ พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร ในส่วน
ที่จะเป็นผลให้วิศวกรของเทศบาลตรวจสอบรายการคำนวณของวิศวกรอื่นได้ ต้องตีความโดยเคร่งครัด
ไม่กว้างขวางอันจะเป็นการละเมิดผู้ประกอบวิชาชีพอื่นโดยไม่มีอำนาจตามกฎหมาย อาจผิด ป.อาญาม.157 ได้

ที่เรียนถามมานี้ ไม่ใช่ข้าพเจ้าทำงานไม่มีมาตรฐานแล้วละเมิดขอบอย่างเป็นการละเมิด
ตามหลักวิศวกรรมบางครั้งต้องไปอธิบายให้วิศวกรเทศบาลฟัง เช่น -โครงสร้างฝาดัดถึงน้ำใต้ดิน (ค.ศ.ล.)
ที่เหล็กเสริมในผนังและฝาดัดมีความต่อเนื่องกัน วิศวกรของเทศบาลบอกว่าฝาดัดเป็นพื้นแบบไม่ต่อเนื่อง 4
ด้าน แต่ความจริงแล้วฝาดัดเป็นพื้นแบบต่อเนื่องบางส่วน (Partial restrain)

จึงเรียนมา เพื่อโปรดพิจารณาอนุเคราะห์ให้ความกระจ่างแจ้งแก่ข้าพเจ้า ถ้าขัดข้องประการใด
ขอความกรุณาแจ้งให้ข้าพเจ้าทราบภายในเวลาอันควรด้วย เพื่อจะได้ดำเนินการคณะกรรมการกฎหมายฯ ช่วย
วินิจฉัยต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายธนุทธ ศรีบุญเรือง

(ลงชื่อ) นายอรรถสิทธิ์ อินทร์มา

(นายธนุทธ ศรีบุญเรือง)

(นายอรรถสิทธิ์ อินทร์มา)

ที่ นท 0818/2408



กรมโยธาธิการ

ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท

กรุงเทพฯ 10400

5 กุมภาพันธ์ 2545

เรื่อง ขอรื้อถอนผู้จัดการมรดก ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลสุนทรภู่

อ้างถึง หนังสือเทศบาลตำบลสุนทรภู่ว่าที่ รย 53102/401 ลงวันที่ 9 กรกฎาคม 2544

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลสุนทรภู่ว่าที่ รย 53102/401 ลงวันที่ 9 กรกฎาคม 2544 ได้หาหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารกรณี นายจิตต์จิ จิงเจริญ ผู้จัดการมรดกของนางฉวีวรรณ จิงเจริญ ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารในที่ดินของนางฉวีวรรณ จิงเจริญ แต่เนื่องจากยังไม่มีการจดทะเบียนนิติกรรมเปลี่ยนแปลงสารบัญชีจดทะเบียนเป็นชื่อของผู้รับมรดกของนางฉวีวรรณ จิงเจริญ อีกทั้งไม่ปรากฏเอกสารหลักฐานความยินยอมจากทายาท และเห็นว่าการขออนุญาตก่อสร้างอาคารไม่น่าจะอยู่ในหน้าที่ของผู้จัดการมรดกที่จะต้องดำเนินการ เทศบาลตำบลสุนทรภู่ว่าที่ รย 53102/401 ลงวันที่ 9 กรกฎาคม 2544 เห็นว่าควรดำเนินการขออนุญาตก่อสร้างอาคารโดยมีนายชัยวัฒน์ เครือถนน เจ้าพนักงานเทศกิจ 3 เทศบาลตำบลสุนทรภู่ว่าที่ รย 53102/401 ลงวันที่ 9 กรกฎาคม 2544 เป็นผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่นเข้าร่วมประชุมชี้แจงรายละเอียดข้อเท็จจริงต่อคณะกรรมการควบคุมอาคารแล้วมีความเห็นว่า ในกรณีดังกล่าวผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารได้มีใบแสดงความยินยอมจากทายาทผู้รับมรดกทุกคนแล้ว และเทศบาลตำบลสุนทรภู่ว่าที่ รย 53102/401 ลงวันที่ 9 กรกฎาคม 2544 ได้ออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารรายนี้เรียบร้อยแล้ว จึงไม่มีประเด็นปัญหาที่จะต้องพิจารณาข้อหาหรืออีกต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายเสริมศักดิ์ พงษ์พานิช

(นายเสริมศักดิ์ พงษ์พานิช)

อธิบดีกรมโยธาธิการ

ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. 0 2299 4360-1



9 กรกฎาคม 2544

เรื่อง ขอรื้อถอนหรือผู้จัดการมรดก ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

- สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร คัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ ข.1)
 2. สำเนาคำสั่งศาลแพ่งธนบุรี คดีหมายเลขแดงที่ 2040/2542
 3. สำเนาโฉนดที่ดินเลขที่ 1745 และสารบัญญัติทะเบียน ตำบลกร่ำ อำเภอแกลง จังหวัดระยอง
 4. สำเนาหนังสือเทศบาลฯ ที่ รย 53102/327 ลงวันที่ 14 มิถุนายน 2544

ด้วยนางจิตต์ติ จิงเจริญ ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และเทศบาลมีข้อขัดข้องในการออกใบอนุญาตให้ผู้ขออนุญาตโดยเทศบาลได้ทำหนังสือหรืออำเภอ และจังหวัดตามลำดับขั้นแล้ว แต่เพื่อความรวดเร็วเทศบาลจึงขอหารือมายังคณะกรรมการควบคุมอาคาร อีกชั้นหนึ่ง กล่าวคือ

เทศบาลตำบลสุนทรภู่ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า ผู้ขออนุญาตคือนางจิตต์ติ จิงเจริญ ในฐานะผู้จัดการมรดก ของนางฉวีวรรณ จิงเจริญ ซึ่งเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงที่ขออนุญาต ยังไม่ได้ดำเนินการจดทะเบียนนิติกรรม เปลี่ยนแปลงสารบัญญัติทะเบียนเป็นชื่อของผู้รับมรดกของนางฉวีวรรณ จิงเจริญ และไม่ปรากฏเอกสารหลักฐานความยินยอมจากทายาท ซึ่งตามหลักประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยมรดก มาตรา 1719 ประกอบมาตรา 1732 ได้บัญญัติให้ผู้จัดการมรดกมีอำนาจหน้าที่ดำเนินการรวบรวมทรัพย์สินมรดก เพื่อจัดการแบ่งให้กับทายาท กรณีการขออนุญาตก่อสร้างอาคารน่าจะไม่ว่างในหน้าที่ของผู้จัดการมรดกที่จะต้องดำเนินการ เทศบาลตำบลสุนทรภู่ขอหารือว่าความเห็นของเทศบาล ถูกต้องและสอดคล้องตามพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 หรือไม่ประการใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ)

นายแจ็ก รัตนวิจิตร

(นายแจ็ก รัตนวิจิตร)

กองวิชาการและแผนงาน

นายกเทศมนตรีตำบลสุนทรภู่

“งานนิติกร”

โทร. (038) 638789

ที่ มท 0818/10348



กรมโยธาธิการ
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

4 มิถุนายน 2545

เรื่อง ขอหาหรือการปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 57 (พ.ศ. 2544) ออกตามความในพระราชบัญญัติ
ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
เรียน ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร
อ้างถึง หนังสือกรุงเทพมหานคร ที่ กท 4000/อ.1227 ลงวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2545

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรุงเทพมหานคร ได้หาหรือคณะกรรมการควบคุมอาคารเกี่ยวกับการปฏิบัติ
ตามข้อ 6/1 วรรคสอง แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 57 (พ.ศ. 2544) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร
พ.ศ. 2522 ว่า ในกรณีอาคารที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างมีจำนวนทั้งหมด 12 หลัง แต่ก่อสร้างเสร็จเพียง 4 หลัง
เท่านั้น จะพิจารณาว่าเป็นการก่อสร้างอาคารไปแล้วเกินร้อยละสิบของพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาตได้หรือไม่
ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการควบคุมอาคาร ได้พิจารณาเรื่องดังกล่าว โดยมีนายกุลเทพ เทพมงคล วิสวกรโยธา 5
กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร เข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงข้อเท็จจริงและรายละเอียดต่าง ๆ
เกี่ยวกับเรื่องที่หาหรือแล้ว มีความเห็นว่าตามข้อ 6/1 วรรคสอง แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2528) ซึ่งแก้ไข
เพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 57 (พ.ศ. 2544) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
ที่กำหนดให้มีการก่อสร้างหรือดัดแปลงโครงสร้างของอาคารไปแล้วเกินร้อยละสิบของพื้นที่อาคารที่ได้รับ
อนุญาตนั้น มีเจตนารมณ์ที่จะให้มีการก่อสร้างโครงสร้างของอาคารไปแล้วเกินร้อยละสิบของพื้นที่ของอาคาร
ที่ได้รับอนุญาตแต่ละหลัง ฉะนั้น ในกรณีอาคารที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างนั้นมีจำนวนทั้งหมด 12 หลัง การจะ
อนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาตได้จะต้องมีการก่อสร้างฐานรากของอาคารทั้ง 12 หลัง แล้วเสร็จ หรือมีการก่อสร้าง
หรือดัดแปลงโครงสร้างของอาคารทั้ง 12 หลัง โดยแต่ละหลังจะต้องมีการก่อสร้างโครงสร้างอาคารไปแล้ว
เกินร้อยละสิบของพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาตด้วย หากก่อสร้างเพียง 4 หลัง แต่อีก 8 หลัง ยังมิได้ดำเนินการ
ก่อสร้าง ดังนี้ ไม่ถือว่าเป็นการก่อสร้างโครงสร้างอาคารไปแล้วเกินร้อยละสิบของพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาต

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายเสริมศักดิ์ พงษ์พานิช

(นายเสริมศักดิ์ พงษ์พานิช)

อธิบดีกรมโยธาธิการ

ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. 0 2299 4360-1



15 กุมภาพันธ์ 2545

เรื่อง ขอหาหรือการปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับที่ 57 (พ.ศ. 2544) ออกตามความใน พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

ด้วย กรุงเทพมหานคร มีปัญหาในการปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับที่ 57 (พ.ศ. 2544) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 6/1 วรรคสอง “ในกรณีที่ได้มีการต่ออายุใบอนุญาตแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่น จะอนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาตได้ต่อเมื่อดำเนินการก่อสร้างฐานรากทั้งหมดของอาคารแล้วเสร็จหรือมีการก่อสร้างอาคารไปแล้วเกินร้อยละสิบของพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาต โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่น จะต่ออายุใบอนุญาตให้ได้อีกไม่เกินสามครั้ง ครั้งละ 1 ปี”

ดังนั้น ในกรณีที่อาคารที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างนั้นมีจำนวนทั้งหมด 12 หลัง แต่ก่อสร้างเสร็จเพียง 4 หลัง เท่านั้น จะพิจารณาว่าเป็นการก่อสร้างอาคารไปแล้วเกินร้อยละสิบของพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาตหรือไม่ ดังนั้น จึงใคร่ขอทราบแนวทางการพิจารณาที่ชัดเจนในประเด็นดังกล่าว เพื่อประกอบการพิจารณาในการขอต่ออายุใบอนุญาตฯ ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้ กรุงเทพมหานคร ทราบด้วย จักขอบ
คุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายสหัส บัณฑิตกุล

(นายสหัส บัณฑิตกุล)

รองผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

สำนักการโยธา

โทร.2470105

โทรสาร 2470105



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร กลุ่มงานวิชาการ โทร. 4362

ที่ มท 0818/ 1164

วันที่ 30 พฤษภาคม 2545

เรื่อง ขอรื้อการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร กรณีเจ้าของอาคารเป็นชาวต่างชาติ

เรียน โยธาธิการจังหวัดภูเก็ต

ตามที่โยธาธิการจังหวัดภูเก็ตได้มีหนังสือ ที่ ภก 0023/1140 ลงวันที่ 25 กันยายน 2544 ขอรื้อสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคารเกี่ยวกับการรื้อหรือข้อกฎหมายตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และ พ.ศ. 2535 ขององค์การบริหารส่วนตำบลเชิงทะเล ดังนี้

1. กรณีชาวต่างชาติที่เป็นบุคคลธรรมดาผู้มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศ เป็นผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารทั้ง 2 ฉบับ ได้หรือไม่ โดยหลักฐานเอกสารสิทธิที่เป็นสัญญาเช่าระยะยาวและเจ้าของที่ดินมีหนังสือยินยอมให้ก่อสร้างอาคารในพื้นที่ดังกล่าวได้

2. การโอนใบอนุญาตให้ชาวต่างชาติที่เป็นบุคคลธรรมดาโดยมีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศ จะปฏิบัติตามข้อ 8 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้หรือไม่

ดังกล่าวจะยึดที่แจ้งแล้ว นั้น

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคารขอเรียนว่า ได้นำเรื่องหรือดังกล่าวเสนอให้คณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณาแล้วมีความเห็น ดังนี้

1. เนื่องจากพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มิได้กำหนดเกี่ยวกับการขออนุญาตของชาวต่างชาติไว้ แต่หากเทียบเคียงกับกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น กฎหมายการถือครองที่ดินหรือห้องชุดของชาวต่างชาติ เป็นต้น จะเห็นว่า ชาวต่างชาติที่มีสิทธิต่าง ๆ ในประเทศไทยได้จะต้องเป็นชาวต่างชาติที่เข้ามาในประเทศไทยโดยถูกต้องตามกฎหมายและสามารถมีถิ่นที่อยู่หรือมีถิ่นพำนักในราชอาณาจักรได้ตามกฎหมายไทย ดังนั้น การขออนุญาตก่อสร้างอาคารซึ่งจะต้องเกี่ยวข้องกับที่ดินด้วยนั้นก็ควรจะต้องถือปฏิบัติเช่นเดียวกัน กล่าวคือผู้ขออนุญาตจะต้องมีถิ่นพำนักในประเทศไทยด้วย ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นในการดำเนินการออกคำสั่งหรือดำเนินการใด ๆ ต่อผู้ขออนุญาต หากชาวต่างชาติมีถิ่นพำนักอยู่ต่างประเทศโดยไม่มีถิ่นพำนักในประเทศไทยก็ไม่สามารถขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้

ขอไว้ ยกเลิกใช้

ขอเสนอ

มท 0818/ 1164 -/2. การโอน

2. การโอนใบอนุญาตให้ชาวต่างชาติที่เช่นเดียวกัน ผู้รับโอนต้องมีภูมิลำเนาในประเทศไทยด้วย
ดังนั้นหากชาวต่างชาติมีภูมิลำเนาอยู่ต่างประเทศโดยไม่มีภูมิลำเนาในประเทศไทย ก็ไม่สามารถรับโอน
ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(ลงชื่อ)

นายบัญชา เรือนทิพย์

(นายบัญชา เรือนทิพย์)

วิศวกรวิชาชีพ 8 (วิศวกรรมโยธา)

รักษาราชการแทนในตำแหน่ง

ผู้อำนวยการสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร



25 กันยายน 2544

- เรื่อง ขอรื้อการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร
- เรียน ผู้อำนวยการคณะกรรมการควบคุมอาคาร
- อ้างถึง 1. หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลเชิงทะเล ที่ ภก.71403/577 ลงวันที่ 8 มิถุนายน 2544
2. หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลเชิงทะเล ที่ ภก.71403/820 ลงวันที่ 2 สิงหาคม 2544
- สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาหนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลเชิงทะเล จำนวน 3 ฉบับ

ตามหนังสือที่อ้าง องค์การบริหารส่วนตำบลเชิงทะเล ได้หาข้อกฎหมายของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และ พ.ศ. 2535 ตามรายละเอียดสำเนาหนังสือที่ส่งมาด้วยแล้ว 2 กรณี ดังนี้

1. กรณีชาวต่างชาติที่เป็นบุคคลธรรมดา มีภูมิลำเนาอยู่ต่างประเทศ จะเป็นผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ทั้ง 2 ฉบับ ได้หรือไม่ โดยหลักฐานเอกสารสิทธิที่เป็นสัญญาเช่าระยะยาว และเจ้าของที่ดินมีหนังสือยินยอมให้ก่อสร้างอาคารในพื้นที่ดังกล่าวได้

2. การโอนใบอนุญาตให้ชาวต่างชาติที่เป็นบุคคลธรรมดา โดยมีภูมิลำเนาอยู่ต่างประเทศ จะปฏิบัติตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 10 ข้อ 8 ของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้หรือไม่

อนึ่ง สำเนาหนังสือที่อ้างถึงสำนักงานโยธาธิการจังหวัดภูเก็ต ได้ส่งเอกสารทางโทรสารให้คณะกรรมการควบคุมอาคารมาก่อนด้วยแล้ว หากแต่ยังไม่ได้รับทราบรายละเอียด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและแจ้งให้สำนักงานโยธาธิการจังหวัดภูเก็ตทราบโดยเร่งด่วนด้วย

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายพิบูล สีนชวลัย
(นายพิบูล สีนชวลัย)
โยธาธิการจังหวัดภูเก็ต

ฝ่ายปฏิบัติการ

โทร.(076) 216927

โทรสาร (076) 216927



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร กลุ่มงานวิชาการ โทร.0 2299 4360-1

ที่ มท 0818/ 1158

วันที่ 30 พฤษภาคม 2545

เรื่อง ขอรื้อแนวทางการใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

เรียน โยธาธิการจังหวัดนครสวรรค์

ตามบันทึกสำนักงานโยธาธิการจังหวัดนครสวรรค์ ที่ นว 0023/743 ลงวันที่ 2 พฤษภาคม 2545 ขอรื้อสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคารเกี่ยวกับแนวทางปฏิบัติการใช้แบบฟอร์มคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2528) เนื่องจากพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 แต่กฎกระทรวงฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2528) ไม่มีการแก้ไข ทำให้การอ้างอำนาจตามมาตราต่างๆ ในแบบคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นขัดแย้งกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 จึงขอรื้อว่าจะมีแนวทางในการปฏิบัติอย่างไร เพื่อให้การออกคำสั่งถูกต้องตามกฎหมาย นั้น

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคารขอเรียนว่า ขอรื้อในทำนองเดียวกันนี้ คณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณาให้ความเห็นและวางแนวทางในการปฏิบัติไว้แล้วว่า แบบคำสั่งตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2528) ยังคงเป็นคำสั่งที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นยังคงสามารถใช้ออกคำสั่งได้ หากเลขมาตราที่อ้างในแบบคำสั่งไม่ตรงกับเลขมาตราในกฎหมายที่แก้ไขใหม่ แต่เนื้อหาสาระในการออกคำสั่งตรงกัน ก็ให้ทำหมายเหตุไว้ตอนท้ายแบบฟอร์มคำสั่งด้วยการอ้าง มาตราใหม่ที่ใช้ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 ให้ถูกต้อง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(ลงชื่อ) นายบัญชา เรือนทิพย์

(นายบัญชา เรือนทิพย์)

วิศวกรวิชาชีพ 8 (วิศวกรรมโยธา)

รักษาราชการแทนในตำแหน่ง

ผู้อำนวยการสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการจังหวัดนครสวรรค์ โทร.0-5622-2405, 0-5622-3338

ที่ นว 0023/ 743

วันที่ 2 พฤษภาคม 2545

เรื่อง การขอแนวทางปฏิบัติการใช้ พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

ด้วยมีเทศบาลหลายแห่งได้ปรึกษาสำนักงานโยธาธิการจังหวัดนครสวรรค์ ถึงแนวทางปฏิบัติของการใช้แบบฟอร์มคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2528) เนื่องจาก พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ได้มีการแก้ไขตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 โดยเฉพาะในหมวดที่ 4 เกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น แต่ว่ากฎกระทรวงฉบับที่ 8 ไม่ได้ดำเนินการแก้ไขด้วย ดังนั้น ทำให้การอ้างอำนาจตามมาตราส่วนต่าง ๆ ในแบบฟอร์มคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น จึงขัดแย้งกับ พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 ทำให้อาจมีปัญหาเมื่อเรื่องได้นำขึ้นสู่ศาล

ดังนั้น สำนักงานโยธาธิการจังหวัดนครสวรรค์ จึงขอเรียนปรึกษาในเรื่องดังกล่าวเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติสำหรับเทศบาลต่าง ๆ เพื่อใช้ในการออกคำสั่งให้ถูกต้องตามกฎหมายต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

(ลงชื่อ) นายเดชา ภูวเศรษฐ

(นายเดชา ภูวเศรษฐ)

โยธาธิการจังหวัดนครสวรรค์



3 เมษายน 2545

เรื่อง หรือแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการอนุญาตก่อสร้างอาคารกรณีมีการคัดค้าน

เรียน นายกเทศมนตรีนครเชียงใหม่

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลนครเชียงใหม่ ที่ ขม 52004/8222 ลงวันที่ 3 ตุลาคม 2544

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครเชียงใหม่หรือคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีได้รับเรื่องขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ก.ส.ถ.3 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นหอพัก ของนางอัมพร พรสกุลไพศาล ก่อสร้างที่บริเวณถนนสุเทพ (ข้างวัดสวนดอกด้านทิศตะวันออก) ตำบลสุเทพ อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งอยู่ใกล้กับโบราณสถานวัดสวนดอกและอยู่ในเขตปลอดภัยในราชการทหารและในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ ซึ่งเทศบาลนครเชียงใหม่ได้ตรวจสอบแบบแปลนแผนผังพร้อมรายละเอียดประกอบแบบแปลนแล้ว เห็นว่าถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 เทศบัญญัตินครเชียงใหม่ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารดังกล่าวจากกองทัพอากาศและการท่าอากาศยานแห่งประเทศไทย ตามใบอนุญาตที่ 24/2543 และ 41/2543 และหนังสือยืนยันจากสำนักงานโบราณคดีและพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติที่ 6 เชียงใหม่ ว่าจุดที่จะก่อสร้างไม่มีผลกระทบต่อโบราณสถานวัดสวนดอกแต่อย่างใด แต่เนื่องจากการก่อสร้างอาคารดังกล่าวได้รับการคัดค้านจากประชาชนชุมชนสวนดอกและคณะกรรมการชุมชนที่ไม่เห็นด้วยกับการก่อสร้างอาคารหลังนี้ ประกอบกับทางเข้า-ออกบริเวณที่ดินที่จะก่อสร้างติดกับที่ธรณีสงฆ์ ซึ่งเจ้าอาวาสวัดสวนดอกไม่ยินยอม แต่มีที่ดินบริเวณด้านทิศใต้ติดกับทางสาธารณะประโยชน์กว้าง 2.00 เมตร ที่สามารถใช้เป็นทางเข้า - ออกที่ดินได้แต่เฉพาะรถจักรยานและรถจักรยานยนต์เท่านั้น เทศบาลนครเชียงใหม่จึงขอหารือดังนี้

1. เทศบาลฯ สามารถออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าวได้หรือไม่ อย่างไร

2. เทศบาลฯ สามารถอ้างเหตุผลในการไม่ออกใบอนุญาต เนื่องจากการคัดค้านจากชุมชน ประกอบกับเจ้าอาวาสไม่ยินยอมให้ใช้ทางเข้า-ออก ได้หรือไม่ อย่างไร

ดังกล่าวมาเพื่อโปรดทราบ

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องหารื้อดังกล่าวโดยมีนายพิทยา ศรีวิเวโรจน์ นิติกร 4 และนายวิรุทธ ฐานทวารี ช่างเขียนแบบ 4 เทศบาลนครเชียงใหม่ เป็นผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่น เข้าร่วมประชุมชี้แจงรายละเอียดข้อเท็จจริง แล้วมีความเห็นว่า ปัญหาที่เทศบาลนครเชียงใหม่หารือ เป็นปัญหาของการคัดค้านจากประชาชนในการก่อสร้างอาคารดังกล่าว มิใช่เป็นปัญหาในเรื่องข้อกฎหมายตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ดังนั้น คณะกรรมการควบคุมอาคารจึงมีอาจให้ความเห็นได้ เป็นเรื่องของท้องถิ่นที่จะต้องใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาอนุญาตหรือไม่อนุญาตให้ก่อสร้างอาคารดังกล่าวเอง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายเสริมศักดิ์ พงษ์พานิช

(นายเสริมศักดิ์ พงษ์พานิช)

อธิบดีกรมโยธาธิการ

ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร



3 ตุลาคม 2544

เรื่อง ขอรื้อหรือแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการอนุญาตก่อสร้างอาคารกรณีการคัดค้าน
เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการ (ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร)

- สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารของนางอัมพร พรสกุลไพศาล พร้อมเอกสารที่เกี่ยวข้อง
จำนวน 41 แผ่น (หมายเลข 1)
2. สำเนาหนังสือร้องเรียนของประธานชุมชนสวนดอก พร้อมเอกสารที่เกี่ยวข้อง จำนวน 44
แผ่น (หมายเลข 2)
3. สำเนาคำร้องขอความเป็นธรรมของนางอัมพร พรสกุลไพศาล (หมายเลข 3)
4. สำเนาหนังสือสำนักงานโบราณคดีและพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ ที่ ศร.0708.13/1597
ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2543 (หมายเลข 4)
5. สำเนาหนังสือการทำอากาศยานแห่งประเทศไทย ที่ ทอท.4028/2543 ลงวันที่ 20 กรกฎาคม
2543 (หมายเลข 5)
6. สำเนาใบอนุญาตจากกองทัพอากาศ ที่ 24/2543 (หมายเลข 6)
7. สำเนาใบอนุญาตจากทำอากาศยานแห่งประเทศไทย ที่ 41/2543 (หมายเลข 7)
8. แบบแปลน ค.ส.ล. 3 ชั้น จำนวน 1 ชุด (25 แผ่น) (หมายเลข 8)

ด้วยนางอัมพร พรสกุลไพศาล อายุ 50 ปี ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. 3 ชั้น จำนวน 1
หลัง เพื่อใช้เป็นหอพัก บนโฉนดที่ดินเลขที่ 85545 และ 34195 บริเวณถนนสุเทพ (ข้างวัดสวนดอกด้าน
ทิศตะวันออก) ตำบลสุเทพ อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งอยู่ใกล้กับโบราณสถานวัดสวนดอก ทั้งอยู่ใน
เขตปลอดภัยในราชการทหารและในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ

เทศบาลนครเชียงใหม่ ได้ดำเนินการตรวจสอบแบบแปลน แผนผัง พร้อมรายละเอียดประกอบ
แบบแปลนแล้วเห็นว่าผู้ขออนุญาตดำเนินการถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติม
พ.ศ.2535, เทศบัญญัตินครเชียงใหม่ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยเจ้าของอาคารได้รับอนุญาตให้ก่อสร้าง
อาคารดังกล่าวจากกองทัพอากาศ และการทำอากาศยานแห่งประเทศไทย ตามใบอนุญาตที่ 24/2543, 41/2543
และหนังสือยืนยันจากสำนักงานโบราณคดีและพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติที่ 6 เชียงใหม่ ว่าจุดที่จะก่อสร้างไม่มี
ผลกระทบต่อโบราณสถานวัดสวนดอกแต่อย่างใด

-เนื่องจาก...

เนื่องจากการก่อสร้างอาคารดังกล่าว ได้รับการคัดค้านจากประชาชนชุมชนสวนดอก และคณะกรรมการชุมชนที่ไม่เห็นด้วยกับการก่อสร้างอาคารหลังนี้ ประกอบกับทางเข้า-ออกบริเวณที่ดินที่จะก่อสร้างติดกับที่ธรณีสงฆ์ ซึ่งเจ้าอาวาสวัดสวนดอกไม่ยินยอม แต่มีที่ดินบริเวณด้านทิศใต้ติดกับทางสาธารณะประโยชน์กว้าง 2.00 เมตร ที่สามารถใช้เป็นทางเข้าออกที่ดินได้แต่เฉพาะรถจักรยาน, รถจักรยานยนต์เท่านั้น

ดังนั้น เทศบาลนครเชียงใหม่ จึงขอเรียนหาข้อในประเด็นดังต่อไปนี้

1. เทศบาลฯ สามารถออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าวได้หรือไม่ อย่างไร
2. เทศบาลฯ สามารถอ้างเหตุผลในการไม่ออกใบอนุญาต เนื่องจากได้รับการคัดค้านจากชุมชน ประกอบกับเจ้าอาวาสไม่ยินยอมให้ใช้ทางเข้า-ออก ได้หรือไม่ อย่างไร ผลเป็นประการใดได้โปรดแจ้งให้เทศบาลรับทราบด้วย

ทั้งนี้ เทศบาลนครเชียงใหม่หวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะได้รับความอนุเคราะห์จากท่านเป็นอย่างดี และใคร่ขอขอบพระคุณเป็นอย่างยิ่งมา ณ ที่นี้ด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายพุดสวัตร์ วรวัลย์

(นายพุดสวัตร์ วรวัลย์)

เทศมนตรีทำการแทน

นายกเทศมนตรีนครเชียงใหม่

ส่วนควบคุมอาคารและผังเมือง
งานธุรการ 252478 ต่อ 414,415

www.chiangmai.go.th

E-Mail Address:CM-Muni@CM.KSC.CO.TH



3 เมษายน 2545

เรื่อง หรือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522
เรียน นายกเทศมนตรีตำบลปลายบาง
อ้างถึง หนังสือเทศบาลตำบลปลายบาง ค่วนที่สุด นบ 52804/0026 ลงวันที่ 9 มกราคม 2545

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลปลายบางได้หารือประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีเทศบาลตำบลปลายบางได้รับคำร้องขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ถ. สองชั้น เพื่อใช้เป็นโรงงานเก็บสินค้าสำนักงานและพักอาศัย จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่อาคารกว้าง 18.00 เมตร ยาว 36.50 เมตร โดยพื้นที่ชั้นล่างใช้เป็นโรงงาน เก็บของและสำนักงาน ส่วนชั้นที่สองใช้เป็นห้องพักอาศัย ห้องพักผ่อน และรับประทานอาหาร เทศบาลตำบลปลายบางจึงขอหารือ ดังนี้

1. การคิดพื้นที่ที่ใช้งานจะคิดแยกประเภทการใช้อาคารแต่ละส่วน หรือคิดพื้นที่โรงงานทั้งอาคาร เพราะกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ข้อ 38 และ 39 ได้กำหนดขนาดพื้นที่คลังสินค้าและโรงงาน ซึ่งจะต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินตามขนาดพื้นที่ของประเภทอาคาร

2. กรณีข้อ 1 การคิดค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนก่อสร้าง จะต้องคิดค่าธรรมเนียมแยกประเภทอาคารหรือรวมประเภทเดียวกัน
ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องหารือดังกล่าวโดยมีนายราชนนทร์ ศรีสนิท วิศวกรโยธา 5 เทศบาลตำบลปลายบางเข้าร่วมประชุมด้วย แล้วมีความเห็นดังนี้

1. การคิดพื้นที่ที่ใช้งานในกรณีอาคารมีการแยกประเภทการใช้จะต้องนำพื้นที่ทั้งหมดของอาคารมาพิจารณารวมเป็นพื้นที่ของอาคารที่เข้าข่ายเป็นเกณฑ์ที่เคร่งครัดที่สุด

2. จากกรณีข้อ 1 การคิดค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนก่อสร้างต้องคิดพื้นที่ทั้งหมดของอาคารรวมกัน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายเสริมศักดิ์ พงษ์พานิช

(นายเสริมศักดิ์ พงษ์พานิช)

อธิบดีกรมโยธาธิการ

ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร.0 2299 4360-1

ที่ นบ 52804/0026



สำนักงานเทศบาลตำบลปลายบาง
ถนนปลายบาง ตำบลมหาสวัสดิ์
อำเภอบางกรวย นบ 11130

9 มกราคม 2545

เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

ด้วยเทศบาลตำบลปลายบางได้รับคำร้องขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ก.ศ.ถ. สองชั้นพร้อมแบบแปลน โดยผู้ขออนุญาตได้ขออนุญาตประเภทอาคารเพื่อใช้เป็นโรงงาน เก็บสินค้า สำนักงาน และพักอาศัย จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่อาคาร กว้าง 18.00 เมตร ยาว 36.50 เมตร จากการตรวจสอบอาคารตามพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543)ฯ ปรากฏว่าอาคารดังกล่าวได้มีการออกแบบ แยกประเภทการใช้อาคารแต่ละส่วน โดยพื้นล่างใช้เป็นส่วนโรงงานเก็บของและสำนักงาน ส่วนชั้นที่สอง ใช้เป็นห้องพักอาศัย ห้องพักผ่อน และรับประทานอาหาร

เทศบาลฯ จึงใคร่ขอหารือกรณีดังกล่าว ดังนี้

1. การคิดพื้นที่ที่ใช้งานจะต้องคิดแยกประเภทการใช้อาคารแต่ละส่วน หรือคิดเป็นพื้นที่โรงงาน ทั้งอาคาร เพราะกฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 38,39 ได้กำหนดขนาดพื้นที่คลังสินค้าและโรงงาน ซึ่งจะต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินตามขนาดพื้นที่ของประเภทอาคาร

2. จากกรณีข้อ 1 การคิดค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนก่อสร้าง จะต้องคิดค่าธรรมเนียมแยก ประเภทอาคาร หรือคิดค่าธรรมเนียมรวมเป็นประเภทเดียวกัน

จึงเรียนมาเพื่อขอหารือและข้อเสนอแนะ เพื่อเป็นแนวทางในการพิจารณาต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายพงษ์ศักดิ์ อัจฉริยะประสิทธิ์

(นายพงษ์ศักดิ์ อัจฉริยะประสิทธิ์)

นายกเทศมนตรีตำบลปลายบาง

กองช่าง

โทร.0-2985-0278-9 ต่อ 111

โทรสาร.0-2985-0278-9 ต่อ 118



สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

8 พฤศจิกายน 2545

เรื่อง การพิจารณาคำจำกัดความห้ามก่อสร้างอาคารในบริเวณที่ 5

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลลำตาเสา

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลตำบลลำตาเสา ที่ อบ 62004/681 ลงวันที่ 16 ตุลาคม 2545

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลลำตาเสาขอหารือสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคารว่า คำจำกัดความการห้ามก่อสร้างอาคารตามข้อ 3 (๑) (1) แห่งกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนของท้องที่อำเภอบางไทร อำเภอพระนครศรีอยุธยา อำเภอบางปะอิน และอำเภอมั่นนอย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา พ.ศ. 2545 ตามความเข้าใจของเทศบาล หมายความว่า ในระยะ 50 เมตร จากเขตทางหลวงแผ่นดินไม่อนุญาตให้ทำการก่อสร้างโรงงานใด ๆ เว้นแต่ โรงงานจำพวกที่ 1 และโรงงานจำพวกที่ 2 ตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานที่มีพื้นที่น้อยกว่า 200 ตารางเมตร ถึงจะอนุญาตให้ทำการก่อสร้างภายในเขต 50 เมตรแรกได้ แต่ในระยะห่างจากเขตทางหลวงแผ่นดินเกิน 50 เมตร ขึ้นไปแล้ว เทศบาลฯ สามารถอนุญาตให้ก่อสร้างโรงงานได้ทุกประเภท และไม่จำกัดจำนวนพื้นที่ของโรงงาน ถูกต้องหรือไม่ เพื่อให้การปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารภายในเขตเทศบาลตำบลลำตาเสา เป็นไปตามเจตนารมณ์ของกฎกระทรวงดังกล่าว ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ความใน ข้อ 3 (๑) (1) แห่งกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนของท้องที่อำเภอบางไทร อำเภอพระนครศรีอยุธยา อำเภอบางปะอิน และอำเภอมั่นนอย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา พ.ศ. 2545 ซึ่งบัญญัติความไว้ดังนี้

“(จ) ภายในบริเวณที่ 5 ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคาร ดังต่อไปนี้

(1) โรงงานที่มีระยะห่างจากเขตทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 32 ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 308 และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 309 (ถนนโรจนะ) น้อยกว่า 50 เมตร และโรงงานที่ใช้เครื่องจักรที่มีกำลังรวมตั้งแต่ห้าแรงม้าหรือเทียบเท่าขึ้นไป หรือใช้คนงานตั้งแต่สิบคนขึ้นไป เว้นแต่โรงงานจำพวกที่ 1 และโรงงานจำพวกที่ 2 ตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานที่มีพื้นที่น้อยกว่า 200 ตารางเมตร”

หมายความว่าภายในบริเวณที่ 5 ในระยะ 50 เมตร ของทางหลวงแผ่นดินดังกล่าวห้ามก่อสร้างโรงงานทุกชนิดทุกประเภท ส่วนพื้นที่อื่นนอกจาก 50 เมตรของทางหลวงแผ่นดินดังกล่าวอนุญาตให้ก่อสร้างได้เฉพาะ โรงงานจำพวกที่ 1 และโรงงานจำพวกที่ 2 ตามกฎหมายว่าด้วย โรงงานที่มีพื้นที่น้อยกว่า 200 ตารางเมตร เท่านั้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์

(นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์)

นายช่างใหญ่ ด้านควบคุมอาคาร รักษาราชการแทน

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร



16 ตุลาคม 2545

เรื่อง ขอรื้อการพิจารณาคำจำกัดความห้ามก่อสร้างอาคารภายในบริเวณที่ 5
เรียน ผู้อำนวยการสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

ตามที่กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนของท้องที่อำเภอบางไทร อำเภอพระนครศรีอยุธยา อำเภอบางปะอิน และอำเภอลำลูกเกด จังหวัดพระนครศรีอยุธยา พ.ศ. 2545 ซึ่งพื้นที่ของเทศบาลตำบลลำตาเสา อำเภอลำลูกเกด อยู่ในพื้นที่บริเวณที่ 5 ตามกฎกระทรวงดังกล่าว นั้น

เทศบาลตำบลลำตาเสา ขอรื้อคำจำกัดความการห้ามก่อสร้างอาคารตาม (จ) ภายในบริเวณที่ 5 ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคาร ดังต่อไปนี้

(1) โรงงานที่มีระยะห่างจากเขตทางหลวงทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 32 ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 308 และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 309 (ถนนโรจนะ) น้อยกว่า 50 เมตร และโรงงานที่ใช้เครื่องจักรที่มีกำลังรวมตั้งแต่ห้าแรงม้า หรือเทียบเท่าขึ้นไป หรือใช้คนงานตั้งแต่สิบคนขึ้นไป เว้นแต่โรงงานจำพวกที่ 1 และโรงงานจำพวกที่ 2 ตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานที่มีพื้นที่น้อยกว่า 200 ตารางเมตร

(2)

(3)

(4) หอดังน้ำที่มีความสูงเกิน 28 เมตร

ตามความเข้าใจของเทศบาลฯ ในกรณี (1) หมายความว่าความในระยะ 50 เมตร จากเขตทางหลวงแผ่นดินไม่อนุญาตให้ทำการก่อสร้างโรงงานใด ๆ เว้นแต่โรงงานจำพวกที่ 1 และโรงงานจำพวกที่ 2 ตามกฎกระทรวงว่าด้วยโรงงานที่มีพื้นที่น้อยกว่า 200 ตารางเมตร ถึงจะอนุญาตให้ทำการก่อสร้างภายในเขต 50 เมตรแรกได้ แต่ต้องระยะห่างจากเขตทางหลวงแผ่นดินเกิน 50 เมตร ขึ้นไปแล้ว เทศบาลฯ สามารถอนุญาตให้ก่อสร้างโรงงานได้ทุกประเภท และไม่จำกัดจำนวนพื้นที่ของโรงงานถูกต้องหรือไม่ ดังนั้น เพื่อให้การปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารภายในเขตเทศบาลตำบลลำตาเสาเป็นไปตามเจตนารมณ์ของกฎกระทรวงดังกล่าว เทศบาลตำบลลำตาเสา จึงขอทราบว่าคุณหรือผู้ที่เกี่ยวข้องตามที่เทศบาลฯ เข้าใจหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และผลพิจารณาเป็นประการใดโปรดแจ้งให้เทศบาลฯ ทราบด้วยเพื่อจะได้ถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายสุวัจชัย รัตนประภากุล

ฝ่ายช่าง

โทร. 0-3527-1640

โทรสาร. 0-3527-1639

(นายสุวัจชัย รัตนประภากุล)
นายกเทศมนตรีตำบลลำตาเสา



31 ตุลาคม 2545

เรื่อง হারিওমাত্রা 13 ত্বি হাংপররাষাণ্ডিওত্তিকবুমআকার พ.ศ. 2522
เรียน ผู้อำนวยการเขตลาดพร้าว
อ้างถึง หนังสือสำนักงานเขตลาดพร้าว ที่ กท 9038/ข. 4567 ลงวันที่ 18 ตุลาคม 2545

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานเขตลาดพร้าว ขอหารือสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณี นายสัมฤทธิ์ ชันมณี ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารบ้านแถว 3 ชั้น 1 หลัง จำนวน 8 คูหา เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2545 และบ้านแถว 3 ชั้น 1 หลัง จำนวน 8 คูหา เมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2545 บนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 35132 - 35137 จำนวน 6 แปลง ซึ่งอยู่ระหว่างเตรียมการเพื่อขออนุญาตจัดสรรที่ดิน โดยสำนักงานเขตลาดพร้าว มีความเห็นว่า หากแบบที่ยื่นขออนุญาตดังกล่าวถูกต้องตามกฎหมายซึ่งเกี่ยวข้องในการพิจารณาอนุญาตแล้ว สำนักงานเขตลาดพร้าวสามารถอนุญาตได้ โดยไม่ต้องรอหนังสืออนุญาตให้จัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เนื่องจากพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มิได้กำหนดให้เจ้าหน้าที่ผู้มี อำนาจอนุญาตตามกฎหมาย ต้องรอหนังสืออนุญาตจัดสรรที่ดินก่อน แต่ในการอนุญาตต้องดำเนินการกำหนด ค่าเดือนไว้ในใบอนุญาตก่อสร้างว่า ผู้ได้รับอนุญาตตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารยังคงมีหน้าที่ต้องขอ อนุญาตเกี่ยวกับอาคารนั้นตามกฎหมายอื่นในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป ตามมาตรา 13 ทวิ (3) แห่งพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 แต่เพื่อมิให้ เกิดความเสียหายแก่ทางราชการ จึงขอหารือว่าความเห็นของสำนักงานเขตลาดพร้าวดังกล่าวถูกต้องหรือไม่ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่า ตามมาตรา 13 ทวิ (3) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 กำหนดให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นแจ้งค่าเดือนไว้ในใบอนุญาตที่ได้ออกให้ตามพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ว่าผู้ได้รับใบอนุญาตตามพระราชบัญญัตินี้ยังคงมีหน้าที่ต้องขออนุญาตเกี่ยวกับ

อาคารถัดตามกฎหมายอื่นในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไปด้วย เพื่อประโยชน์ในการอำนวยความสะดวกแก่ประชาชน
ซึ่งจะต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ดังนั้น หากในกฎหมายที่เกี่ยวข้องมิได้กำหนดให้
การอนุญาตเกี่ยวกับอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารต้องรอการอนุญาตตามกฎหมายนั้นก่อน
การพิจารณาอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารจึงสามารถกระทำได้ โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นต้อง
แจ้งคำเตือนไว้ไว้ในใบอนุญาตนั้นว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารยังต้องมีหน้าที่
ต้องขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารถัด ตามกฎหมายอื่นในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป ด้วยเหตุนี้ความเห็นของสำนักงาน
เขตลาดพร้าวที่กล่าวมานั้น จึงถูกต้องแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์

(นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์)

นางช่างใหญ่ ด้านควบคุมอาคาร รักษาราชการแทน

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. 0 2299 4360-1



18 ตุลาคม 2545

เรื่อง หรือมาตรา 13 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2535

เรียน ผู้อำนวยการสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

ด้วยนายสัมฤทธิ์ ชันมณี ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารบ้านแถว 3 ชั้น 1 หลัง จำนวน 8 คูหา ตามเลขรับ ข.1 (546) ลงวันที่ 25 กันยายน 2545 และบ้านแถว 3 ชั้น 1 หลัง จำนวน 8 คูหา ตามเลขรับ ข.1(571) ลงวันที่ 7 ตุลาคม 2545 ลงในโฉนดที่ดินเลขที่ 35132 - 35137 จำนวน 6 แปลง ขณะนี้อยู่ระหว่างเตรียมการเพื่อขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

สำนักงานเขตลาดพร้าวมีความเห็นว่าหากแบบที่ยื่นขออนุญาตดังกล่าวถูกต้องตามกฎหมายซึ่งเกี่ยวข้องในการพิจารณาอนุญาตแล้ว สำนักงานเขตลาดพร้าวสามารถอนุญาตได้ โดยไม่ต้องร่อนหนังสืออนุญาตให้จัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เนื่องจากพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มิได้กำหนดให้เจ้าหน้าที่ผู้ยื่นขออนุญาตตามกฎหมายต้องร่อนหนังสืออนุญาตให้จัดสรรที่ดินก่อน แต่ในการอนุญาตต้องดำเนินการกำหนดค่าเดือนไว้ในใบอนุญาตก่อสร้างว่า ผู้ได้รับอนุญาตตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารยังคงมีหน้าที่ต้องขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารนั้น ตามกฎหมายอื่นในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป ตามมาตรา 13 ทวิ (3) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 แต่เพื่อมิให้เกิดความเสียหายแก่ทางราชการ จึงใคร่ขอหารือว่า ความเห็นของสำนักงานเขตลาดพร้าวดังกล่าวถูกต้องหรือไม่ หากความเห็นของสำนักงานเขตลาดพร้าวแตกต่างจากเดิมขอได้โปรดแจ้งความเห็นด้วย จักขอบพระคุณยิ่ง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายสุรศักดิ์ สอนเคลือ

(นายสุรศักดิ์ สอนเคลือ)

ผู้อำนวยการเขตลาดพร้าว

ฝ่ายโยธา

โทร.0-2530-6650 ต่อ 1083

โทรสาร 0-2538-7119



มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๕๕

เรื่อง แนวทางปฏิบัติการขออนุญาตก่อสร้างอาคารภายในเขตนิคมอุตสาหกรรมภาคใต้
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดสงขลา
อ้างถึง หนังสือจังหวัดสงขลา ที่ สข 0023/24310 ลงวันที่ 22 พฤศจิกายน ๒๕๕๕

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดสงขลาหาหรือกรมโยธาธิการและผังเมืองว่า การก่อสร้างอาคาร โรงงานต่าง ๆ ภายในเขตนิคมอุตสาหกรรมซึ่งอยู่ในพื้นที่ที่องค์การบริหารส่วนตำบลลุงใต้ได้ขออนุญาตจากการนิคมอุตสาหกรรมแล้ว ต้องยื่นขออนุญาตต่อองค์การบริหารส่วนตำบลลุงใต้หรือไม่ และมีแนวทางปฏิบัติอย่างไรตามความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า การขออนุญาตก่อสร้างอาคารภายในเขตนิคมอุตสาหกรรมเป็นอำนาจหน้าที่ของผู้ว่าการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย หรือผู้ซึ่งผู้ว่าการฯ มอบหมาย ทั้งนี้ ตามมาตรา 42 แห่งพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 ดังนั้น อาคารที่อยู่ภายในเขตนิคมอุตสาหกรรมที่ได้รับอนุญาตจากผู้ว่าการฯ หรือผู้ซึ่งผู้ว่าการฯ มอบหมายแล้ว ไม่จำเป็นต้องยื่นขออนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารอีก

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ)

นายธีระพันธุ์ ทองประวดี

(นายธีระพันธุ์ ทองประวดี)

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร.0 2299 4362

ที่ สข 0023/24310

กรมโยธาธิการและผังเมือง

00001



ศาลากลางจังหวัดสงขลา

ถนนราชดำเนิน สงขลา 90000

22 พฤศจิกายน 2545

เรื่อง การขอแนวทางปฏิบัติการขออนุญาตก่อสร้างอาคารภายในเขตนิคมอุตสาหกรรมภาคใต้

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลสูง ที่ สข 75703/304

ลงวันที่ 13 พฤศจิกายน 2545

ด้วยองค์การบริหารส่วนตำบลสูง เป็นท้องที่ซึ่งประกาศบังคับใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร
แล้ว และในพื้นที่มีนิคมอุตสาหกรรมภาคใต้จังหวัดสงขลาดำเนินการอยู่แล้ว นั้น

จังหวัดสงขลาใคร่ขอหารือว่า การก่อสร้างอาคารโรงงานต่าง ๆ ภายในเขตนิคมฯ ที่ได้ขออนุญาต
จากการนิคมฯ แล้ว ต้องยื่นขออนุญาตต่อองค์การบริหารส่วนตำบลอีกหรือไม่ และมีแนวทางปฏิบัติอย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป.

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายประจักษ์ สุวรรณภักดี

(นายประจักษ์ สุวรรณภักดี)

รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน

ผู้ว่าราชการจังหวัดสงขลา

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสงขลา

โทร. (มท) 73053

โทร. (074) 313423, 312981

หรือ R.C

ที่ มท 0710/1130



กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

2 ธันวาคม 2545

เรื่อง อาคารขออนุญาตอาคารเกี่ยวเขตปกครอง
เรียน นายกเทศนครสมุทรสาคร
อ้างถึง หนังสือเทศบาลนครสมุทรสาคร ที่ สค 52004/1947 ลงวันที่ 26 กรกฎาคม 2545

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครสมุทรสาคร ได้หารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีการขออนุญาตก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอนอาคาร ในพื้นที่ที่เกี่ยวข้องพื้นที่ปกครองขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหลายเขต ว่าจะมีวิธีปฏิบัติอย่างไรกับผู้ออกขออนุญาตก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอนอาคาร เพื่อจะได้นำไปเป็นแนวทางปฏิบัติที่ถูกต้อง ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องดังกล่าว โดยมีนายไพฑูรย์ เส็งหิรัญ นายช่างผังเมือง 6 และนายภฤณดา ตาลกุล นายช่างโยธา 5 เทศบาลนครสมุทรสาคร ผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่นเข้าร่วมชี้แจงข้อเท็จจริงแล้วมีความเห็นว่า ในกรณีที่หารือมานั้นองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นควรจะร่วมมือกันดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ตามพระราชบัญญัติว่าในมาตรา 16 (28) และมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. 2542 หากเกิดปัญหาในทางปฏิบัติที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นไม่สามารถที่จะตกลงกันได้แล้ว จึงขอนำเข้าหารือต่อคณะกรรมการควบคุมอาคารเป็นกรณีๆ ไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายรัชทิน สยามานนท์

(นายรัชทิน สยามานนท์)

อธิบดีกรมการผังเมือง รักษาการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร.0 2299 4360-1



26 กรกฎาคม 2545

เรื่อง อาคารขออนุญาตคาบเกี่ยวเขตปกครอง
เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

ด้วยเทศบาลนครสมุทรสาครขอหารือการขออนุญาตก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอนอาคาร ในกรณีที่คาบเกี่ยวพื้นที่ปกครองขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่นหลายเขต ดังมีรายละเอียด ดังนี้

1. อาคารที่ขออนุญาตอยู่ระหว่างเขตการปกครอง 2 เขตเท่า ๆ กัน
2. อาคารที่ขออนุญาตอยู่ระหว่างเขตการปกครอง 2 เขตไม่เท่ากัน
3. อาคารที่ขออนุญาตอยู่ระหว่างเขตการปกครอง 3 เขต
4. อาคารที่ขออนุญาตมีหลายอาคารและอยู่ในเขตการปกครองหลายเขต

กรณีดังกล่าวข้างต้นทั้ง 4 กรณี เทศบาลนครสมุทรสาครจะปฏิบัติอย่างไร ผู้ขออนุญาตต้องขอก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน ทุกเขตหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดให้ข้อเสนอแนะแนวทางปฏิบัติที่ถูกต้อง เพื่อเทศบาลนครสมุทรสาครจะได้ถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป จักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายประวิทย์ มณีโรจน์

(นายประวิทย์ มณีโรจน์)

นายกเทศมนตรีนครสมุทรสาคร

กองช่าง

โทร. 034-423021



6 ธันวาคม 2545

เรื่อง การขอต่ออายุใบอนุญาตราย บริษัท เพลินจิตอาเซจ จำกัด และบริษัท เพลินจิต ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
เรียน ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร
อ้างถึง หนังสือกรุงเทพมหานคร ที่ กท 4000/3070 ลงวันที่ 18 เมษายน 2545

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรุงเทพมหานครได้หาวิธีคณะกรรมการควบคุมอาคารเกี่ยวกับการขอต่ออายุใบอนุญาตของบริษัท เพลินจิตอาเซจ จำกัด และบริษัท เพลินจิต ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ดังนี้

1. การที่ผู้ขออนุญาตรายนี้ได้ดำเนินการเจาะเสาเข็มและสร้างกำแพงกันดิน (Diaphragm Wall) แล้วเสร็จ ซึ่งเป็นเพียงบางส่วนของงานก่อสร้างฐานรากทั้งหมดของอาคารนี้ จะสามารถนำงานดังกล่าวมาคิดเป็นพื้นที่ร้อยละสิบของพื้นที่ของอาคารที่ได้รับอนุญาตเพื่อประกอบการพิจารณาต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างได้หรือไม่อย่างไร

2. ในกรณีที่กรรมการผู้จัดการบริษัทฯ ได้อ้างว่าเมื่อกฎกระทรวง ฉบับที่ 57 (พ.ศ.2544) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ใช้บังคับ ใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารดังกล่าวของบริษัทฯ จะต้องได้รับการกำหนดให้มีอายุ 3 ปี และเมื่อมีการขอต่อใบอนุญาตในครั้งแรกกำหนดให้ใบอนุญาตมีอายุไม่เกิน 3 ปี ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ ได้สิทธิในการก่อสร้าง 6 ปี และปัจจุบันบริษัทฯ ยังคงได้รับสิทธิให้ต่ออายุใบอนุญาตได้อีก 2 ปี นั้น เนื่องจากใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารของบริษัทฯ ได้ออกไว้ก่อนวันที่กฎกระทรวงใช้บังคับ จึงต้องมีอายุเท่าที่กำหนดไว้ในใบอนุญาต และใบอนุญาตดังกล่าวได้มีการต่ออายุไว้แล้วรวม 2 ครั้ง ก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ ดังนั้น กรุงเทพมหานครจึงขอหารือว่าหากกรณีอยู่ในเงื่อนไขที่จะต่ออายุใบอนุญาตตามข้อ 6/1 วรรคสองแล้ว จะสามารถต่ออายุใบอนุญาตให้ได้อีกไม่เกินสามครั้ง ครั้งละหนึ่งปี หรือจะสามารถต่ออายุใบอนุญาตได้อีกเพียงหนึ่งครั้ง เป็นเวลาหนึ่งปี
ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องหรือดังกล่าว โดยมีนายธิปท ขมภูพันธ์ วิศวกรโยธา 62 กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธาและนายจิรายุ รักษาทรัพย์ ช่างโยธา 4 กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร เป็นผู้ชี้แจงข้อเท็จจริงและรายละเอียดต่าง ๆ แล้ว มีความเห็นดังนี้

1. กำแพงกันดิน (Diaphragm Wall) ไม่สามารถนำมาคิดเป็นพื้นที่ร้อยละสิบของพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาต เพื่อประกอบการพิจารณาต่ออายุใบอนุญาตได้ เพราะพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาตเป็นพื้นที่ใช้สอยแนวราบ แต่กำแพงกันดิน (Diaphragm wall) ไม่สามารถคิดพื้นที่ใช้สอยแนวราบได้

2. ตามข้อ 3 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 57 (พ.ศ. 2544) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดไว้ว่า ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารที่ออกไว้ก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับให้มีอายุเท่าที่กำหนดไว้ในใบอนุญาต สำหรับการต่ออายุใบอนุญาตนั้นให้ดำเนินการตามที่กำหนดในข้อ 6/1 ดังนั้น ใบอนุญาตตามข้อเท็จจริงที่หาหรือยื่นออกไว้ก่อนวันที่กฎกระทรวง ฉบับที่ 57 (พ.ศ. 2544) ใช้บังคับ จึงมีอายุ 2 ปี ตามที่กำหนดไว้ในใบอนุญาต การต่ออายุใบอนุญาตต้องดำเนินการตามข้อ 6/1 กล่าวคือ หากเป็นการต่ออายุใบอนุญาตครั้งแรก เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต่ออายุใบอนุญาตได้เป็นระยะเวลาไม่เกินอายุใบอนุญาตตามข้อ 2/1 นั่นคือ หากอาคารที่หาหรือมีพื้นที่ตั้งแต่ 100,000 ตารางเมตรขึ้นไป ก็ให้กำหนดอายุใบอนุญาตสามปี แต่ตามข้อเท็จจริงที่หาหรือได้มีการต่ออายุใบอนุญาตมาแล้ว 2 ครั้ง ก่อนกฎกระทรวง ฉบับที่ 57 (พ.ศ. 2544) ใช้บังคับ จึงไม่ใช่เป็นการต่ออายุใบอนุญาตครั้งแรก ฉะนั้น จึงต้องพิจารณาตามข้อ 6/1 วรรคสอง กล่าวคือ หากสามารถขอต่ออายุใบอนุญาตได้ก็ต่อได้เพียงสามครั้ง ครั้งละหนึ่งปี โดยการต่ออายุใบอนุญาตก่อนกฎกระทรวง ฉบับที่ 57 (พ.ศ. 2544) ใช้บังคับไม่คำนึงว่าจะต่อมากี่ครั้ง เมื่อใช้บังคับกฎกระทรวง ฉบับที่ 57 (พ.ศ. 2544) การขอต่ออายุก็ต้องดำเนินการตามข้อ 6/1 วรรคสอง วรรคสาม และวรรคสี่ เมื่อข้อ 6/1 วรรคสอง กำหนดว่าให้ต่อได้สามครั้ง ครั้งละหนึ่งปี หากเข้าหลักเกณฑ์ที่สามารถต่ออายุใบอนุญาตได้ก็สามารถต่ออายุใบอนุญาตได้อีกสามครั้ง ครั้งละหนึ่งปี แต่ถ้าไม่เข้าหลักเกณฑ์ที่จะต่ออายุใบอนุญาตได้ก็ต้องขออนุญาตใหม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ)

นายรัชทิน สยามานนท์

(นายรัชทิน สยามานนท์)

อธิบดีกรมการผังเมือง วิทยาการสารสนเทศ

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4360-1



18 เมษายน 2545

เรื่อง การขอต่ออายุใบอนุญาต ราย บริษัท เพลินจิตอาเขต จำกัด, บริษัท เพลินจิต ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร
สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. คำขอต่ออายุใบอนุญาต ตามแบบ ข.5 เลขรับที่ 407 ลงวันที่ 24 กันยายน 2544
2. หนังสือลงวันที่ 18 ธันวาคม 2544

ด้วย บริษัท เพลินจิตอาเขต จำกัด โดย นายนิรศ อัสตานวงศ์ และบริษัท เพลินจิต ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด โดย ร้อยเอกวรพจน์ อัสตานวงศ์ และนายจิรายุ อัสตานวงศ์ ได้ยื่นแบบ (ข.5) เลขรับที่ 407 ลงวันที่ 24 กันยายน 2544 ขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร 35 ชั้น ชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นพาณิชย์-พักอาศัย-สำนักงาน-จอดรถยนต์ ที่ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน และบริษัทฯ ได้มีหนังสือลงวันที่ 18 ธันวาคม 2544 แจ้งว่าได้ดำเนินการทำเสาเข็มเจาะ กำแพงกันดินแล้วเสร็จ อยู่ในระหว่างการพิจารณา ผู้รับจ้างเหมาดำเนินการก่อสร้างต่อไป ภายหลังจากบริษัทฯ ยื่นขอต่ออายุใบอนุญาตได้มีกฎกระทรวง ฉบับที่ 57 (พ.ศ. 2544) ออกมาบังคับใช้และในกฎกระทรวงได้กำหนดหลักเกณฑ์ว่า ถ้าอาคารมีพื้นที่เกินกว่า 100,000 ตารางเมตร จะกำหนดใบอนุญาตให้มีอายุ 3 ปี และเมื่อมีการขอต่ออายุใบอนุญาตในครั้งแรกกำหนดให้ใบอนุญาตมีอายุไม่เกิน 3 ปี ดังนั้น ในภาพรวมแล้ว บริษัทฯ จะได้สิทธิในการก่อสร้าง 6 ปี

กรุงเทพมหานคร ได้ตรวจสอบแล้ว บริษัท เพลินจิตอาเขต จำกัด และบริษัท เพลินจิต ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร ดังนี้

- ใบอนุญาต เลขที่ 977/2540 ลงวันที่ 4 กรกฎาคม 2540 สิ้นอายุวันที่ 4 กรกฎาคม 2542 อายุใบอนุญาต 2 ปี
- ต่ออายุใบอนุญาตครั้งแรก ตามใบอนุญาตเลขที่ 526/2542 ลงวันที่ 24 สิงหาคม 2542 สิ้นอายุวันที่ 24 สิงหาคม 2543 อายุใบอนุญาต 1 ปี
- ต่ออายุใบอนุญาตครั้งที่ 2 ตามใบอนุญาตเลขที่ 658/2543 ลงวันที่ 24 ตุลาคม 2543 สิ้นอายุวันที่ 24 ตุลาคม 2544 อายุใบอนุญาต 1 ปี

อาคารดังกล่าวได้เจาะเสาเข็มและกำแพงกันดิน (Diaphragm Wall) เสร็จเรียบร้อยแล้ว ปัจจุบันได้หยุดการก่อสร้าง และได้ยื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาตครั้งที่ 3 เมื่อวันที่ 24 กันยายน 2544

ข้อกฎหมาย

กฎกระทรวง ฉบับที่ 57 (พ.ศ. 2544) ออกตามความใน พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ข้อ 6/1 ในการพิจารณาคำขออนุญาตอยู่อาศัยในอาคาร หรือคัดแปลงอาคาร ถ้าเป็นการขออนุญาตอยู่อาศัยครั้งแรก ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นอนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาตได้เป็นระยะเวลาไม่เกินอายุใบอนุญาตตามข้อ 2/1

ในกรณีที่ได้มีการต่ออายุใบอนุญาตตามวรรคหนึ่งมาแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะอนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาตได้ต่อเมื่อดำเนินการก่อสร้างฐานรากทั้งหมดของอาคารแล้วเสร็จ หรือมีการก่อสร้างหรือตัดแปลงโครงสร้างของอาคาร ไปแล้วเกินร้อยละสิบของพื้นที่ของอาคารที่ได้รับอนุญาต โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต่ออายุใบอนุญาตให้ได้อีกไม่เกินสามครั้ง ครั้งละหนึ่งปี

ข้อ 3 ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือคัดแปลงอาคารที่ออกไว้ก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับให้มีอายุเท่าที่กำหนดไว้ในใบอนุญาต สำหรับการต่ออายุใบอนุญาตนั้น ให้ดำเนินการตามที่กำหนดในข้อ 6/1

ข้อ 4 ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือคัดแปลงอาคารที่ได้มีการต่ออายุไว้แล้วก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ ถ้าประสงค์จะต่ออายุใบอนุญาตอีก ให้ดำเนินการตามที่กำหนดในข้อ 6/1 วรรคสอง วรรคสาม และวรรคสี่

กรณีใบอนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าวได้มีการต่ออายุมาแล้ว 2 ครั้ง ก่อนวันที่กฎกระทรวงฉบับที่ 57 (พ.ศ. 2544) ใช้บังคับ และได้ยื่นความประสงค์ขออนุญาตอยู่อาศัยในอาคารอีก จึงต้องดำเนินการตามข้อ 6/1 วรรคสอง วรรคสาม และวรรคสี่ ตามที่บัญญัติไว้ในข้อ 4 กล่าวคือ จะต้องดำเนินการก่อสร้างฐานรากทั้งหมดของอาคารแล้วเสร็จ หรือมีการก่อสร้างไปแล้วเกินร้อยละสิบของพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาต และจะต่ออายุใบอนุญาตให้ได้อีกไม่เกินสามครั้ง ครั้งละหนึ่งปี แล้วรายงานความคืบหน้าทุกเก้าสิบวัน และการขออนุญาตอยู่อาศัยทุกครั้ง จะต้องแก้ไขแบบแปลนของอาคารให้มีหรือปรับปรุงระบบการป้องกันอัคคีภัย และระบบความปลอดภัยภายในอาคาร ให้เป็นไปตามกฎหมายที่ใช้บังคับในขณะนั้น ดังนั้น กรุงเทพมหานครจึงขอเรียนหาว่า การที่ผู้ขออนุญาตรายนี้ได้ดำเนินการเจาะเสาเข็มและสร้างกำแพงกันดิน (Diaphragm Wall) แล้วเสร็จ ซึ่งเป็นเพียงงานบางส่วนของงานก่อสร้างฐานรากทั้งหมดของอาคารนี้ จะสามารถนำงานดังกล่าวมาคิดเป็นพื้นที่ร้อยละสิบของพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาตเพื่อประกอบการพิจารณาต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างได้หรือไม่อย่างไร

ส่วนในกรณีที่กรรมการผู้จัดการบริษัทได้อ้างว่าเมื่อกฎกระทรวง ฉบับที่ 57 (พ.ศ. 2544) ใช้บังคับ ใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารดังกล่าวของบริษัทฯ จะต้องได้รับการกำหนดให้มีอายุ 3 ปี และเมื่อมีการขออนุญาตอยู่อาศัยในครั้งแรกกำหนดให้ใบอนุญาตมีอายุไม่เกิน 3 ปี ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ ได้สิทธิในการก่อสร้าง 6 ปี และปัจจุบันบริษัทฯ ยังคงได้รับสิทธิให้ต่ออายุใบอนุญาตได้อีก 2 ปี นั้น เนื่องจากใบอนุญาตให้ก่อสร้าง

อาคารของบริษัทฯ ได้ออกไว้ก่อนวันที่กฎกระทรวงใช้บังคับจึงต้องมีอายุเท่าที่กำหนดไว้ในใบอนุญาต และใบอนุญาตดังกล่าวได้มีการต่ออายุไว้แล้วรวม 2 ครั้ง ก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ ดังนั้น กรุงเทพมหานคร จึงขอเรียนหาหรือว่า หากกรณีอยู่ในเงื่อนไขที่จะต่ออายุใบอนุญาตตามข้อ 6/1 วรรคสอง แล้ว จะสามารถต่ออายุใบอนุญาตให้ได้อีกไม่เกินสามครั้ง ครั้งละหนึ่งปี หรือจะสามารถต่ออายุใบอนุญาตได้อีกเพียงหนึ่งครั้ง เป็นเวลาหนึ่งปี

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณา ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้กรุงเทพมหานครทราบด้วย
จักขอขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ)

นายสหัช บัณฑิตกุล

(นายสหัช บัณฑิตกุล)

รองผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

ปลัดบริหารการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

สำนักงานโยธา

โทร.0 2246 0332

โทรสาร 0 2246 0344

ที่ มท 0710/0696



กรมโยธาธิการและผังเมือง

ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท

กรุงเทพฯ 10400

18 พฤศจิกายน 2545

เรื่อง ขอลำปรึกษาแนะนำการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองบ้านบึง

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลเมืองบ้านบึง ที่ ขบ 52406/1190 ลงวันที่ 9 กรกฎาคม 2545

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองบ้านบึงได้หาวิธีคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณี นายหลักชัย สุนทรภักดีกิจ ได้ทำการก่อสร้างอาคารโดยมิได้รับอนุญาต ต่อมา นายหลักชัยฯ ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้าง แต่ไม่สามารถนำหนังสือแสดงความยินยอมให้ก่อสร้างอาคารชิดเขตที่ดินมาแสดงได้ และได้ก่อสร้างอาคารต่อไปจนแล้วเสร็จ เทศบาลฯ จึงแจ้งความดำเนินคดี และศาลพิพากษาให้ปรับ 2,000 บาทแล้ว เทศบาลฯ จึงได้ออกคำสั่งให้นายหลักชัยฯ รื้อถอนอาคารในส่วนที่มีได้รับอนุญาตก่อสร้าง แต่นายหลักชัยฯ มิได้รื้อถอนอาคาร แต่ได้ยื่นหนังสืออุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นขอขยายเวลารื้อถอนออกไปอีก 30 วัน ต่อมาคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จังหวัดชลบุรีแจ้งคำวินิจฉัยว่าไม่รับพิจารณาอุทธรณ์ เมื่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ แจ้งคำวินิจฉัยให้นายหลักชัยฯ ทราบแล้ว นายหลักชัยฯ ได้แก้ไขอาคารเป็นโรงจอดรถ และได้มายื่นขออนุญาตเป็นโรงจอดรถ เทศบาลฯ จึงขอหารือว่ากรณีนายหลักชัยฯ ไม่ปฏิบัติตามคำวินิจฉัยอุทธรณ์ และไม่ยอมรื้อถอนอาคาร เทศบาลฯ จะต้องดำเนินการอย่างไร และคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นยังมีผลใช้บังคับให้นายหลักชัยฯ ต้องปฏิบัติตามอยู่หรือไม่ และกรณีนายหลักชัยฯ รื้อถอนอาคารบางส่วนและขออนุญาตก่อสร้างเป็นโรงรถ เช่นนี้ เทศบาลฯ จะต้องดำเนินการอย่างไร ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหาข้อดังกล่าว โดยมีนายแพทย์ เสงี่ยมวรุต นายช่างโยธา 6 และนายพนพร สุขกำเนิดกร 4 เทศบาลเมืองบ้านบึง ผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่น เข้าร่วมประชุมชี้แจงข้อเท็จจริงแล้วมีความเห็นว่า ข้อเท็จจริงในปัจจุบัน นายหลักชัยฯ มีการแก้ไขอาคารเป็นรั้วสูง 3.00 เมตร และได้มีการตั้งเสาใหม่ห่างเขตที่ดิน 0.50 เมตร เพื่อทำโรงจอดรถ ประกอบกับเจ้าของอาคารได้ถูกดำเนินคดีและศาลพิพากษา

ให้ปรับแก้ภายหลังฯ ในข้อหาก่อสร้างอาคารโดยมิได้รับอนุญาตแล้ว และนายหลักชัยฯ ก็ได้มายื่นเรื่องขออนุญาตตัดแปลงอาคาร โรงจอดรถแล้ว และเจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาเรื่องการขออนุญาตตัดแปลงโรงจอดรถแล้ว เห็นว่า ลักษณะอาคารทางกายภาพสามารถจะอนุญาตให้ได้ ประกอบกับเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งให้รื้อถอนอาคารตามมาตรา 42 โดยมิได้ปฏิบัติให้ถูกต้องตามลำดับขั้นตอนที่ระบุไว้ในมาตรา 40 มาตรา 41 และมาตรา 42 ตามลำดับ จึงเห็นควรให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นยกเลิกคำสั่งให้รื้อถอนอาคารตาม มาตรา 42 ที่ปฏิบัติไม่ถูกต้องตามขั้นตอน และปฏิบัติให้ถูกต้องตามมาตรา 40 มาตรา 41 และมาตรา 42 ตามลำดับต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ)

นายรัชทิน ศยามานนท์

(นายรัชทิน ศยามานนท์)

อธิบดีกรมการผังเมือง รักษาราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4363



9 กรกฎาคม 2545

เรื่อง ขอตำนานการแนะนำการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาภาพถ่ายอาคารที่ไม่ได้รับอนุญาตก่อสร้าง จำนวน 1 ฉบับ

2. สำเนาภาพถ่ายอาคารที่ทำการรื้อบางส่วนของอาคารออก จำนวน 1 ฉบับ

ด้วยเทศบาลเมืองบ้านบึงได้ตรวจสอบพบว่า นายหลักชัย สุนทรกลบึง ได้ทำการก่อสร้างอาคาร โดยมีได้รับอนุญาต เทศบาลเมืองบ้านบึงจึงแจ้งให้นายหลักชัย สุนทรกลบึง มายื่นขออนุญาตให้ออกข้อต่อมานายหลักชัย สุนทรกลบึง ได้มายื่นขออนุญาตปลูกสร้าง แต่เนื่องจากหลักฐานที่นายหลักชัย สุนทรกลบึง ยื่นมานั้นขาดหนังสือยินยอมจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง กรณีก่อสร้างชิดเขต จึงให้นายหลักชัย สุนทรกลบึง ยื่นเอกสารใหม่ให้ครบถ้วน แต่นายหลักชัย สุนทรกลบึง ก็ไม่สามารถนำหลักฐานยินยอมให้ก่อสร้างชิดเขตที่ดินมาแสดงได้ และนายหลักชัย สุนทรกลบึง ยังฝ่าฝืนก่อสร้างต่อไปจนเสร็จ (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1) เทศบาลเมืองบ้านบึงจึงแจ้งความดำเนินคดีศาลพิพากษา เมื่อวันที่ 11 กันยายน 2544 คดีคำที่ 3000/44 และคดีแดงที่ 3010/44 รับผิดชอบปรับ 2,000 บาท ต่อมาเทศบาลเมืองบ้านบึงโดยเจ้าพนักงานท้องถิ่น ได้มีคำสั่งเลขที่ 001/2545 เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2545 ให้นายหลักชัย สุนทรกลบึง ทำการรื้อถอนอาคารในส่วนที่ไม่ได้รับอนุญาตก่อสร้างออกตามมาตรา 42 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 (รวมทั้งที่ได้แก้ไขเพิ่มเติมใหม่ถึง พ.ศ. 2535) แต่ปรากฏว่านายหลักชัย สุนทรกลบึง ยังมิได้ทำการรื้อถอนอาคารตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น วันที่ 4 มีนาคม 2545 นายหลักชัย สุนทรกลบึง ได้ยื่นอุทธรณ์ขอขยายเวลารื้อถอนออกไป 30 วัน เทศบาลเมืองบ้านบึงส่งอุทธรณ์ดังกล่าวให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ จังหวัดชลบุรีพิจารณาวินิจฉัย วันที่ 13 พฤษภาคม 2545 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ แจ้งคำวินิจฉัยว่า มีมติไม่รับอุทธรณ์ เนื่องจากวันที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณานั้น กำหนดเวลาที่นายหลักชัย สุนทรกลบึง ได้ขอขยายมาในอุทธรณ์ได้ล่วงพ้นไปแล้ว หลังจากคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ แจ้งคำวินิจฉัยให้นายหลักชัย สุนทรกลบึงทราบแล้ว นายหลักชัย สุนทรกลบึง มิได้เสนอคัดต่อศาล แต่ได้ทำการรื้อบางส่วนของอาคารออก โดยการทุบผนังและเสา (ที่ฝังอยู่ในผนัง) ของอาคารที่มีได้รับอนุญาตก่อสร้างออกให้เหลือความสูง 3.00 เมตร เพื่อเป็นรั้ว และทำการตั้งเสาขึ้นใหม่ภายในเขตที่ดินของตนห่างจากแนวเขตที่ดินข้างเคียงข้างละ 0.50 เมตร รับ โครงหลังคาเดิม (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2) และได้ยื่นขออนุญาต



ก่อสร้างเป็นโรงจอดรถ จากกรณีดังกล่าวเทศบาลเมืองบ้านบึง จึงใคร่ขอคำปรึกษาแนะนำจากคณะกรรมการควบคุมอาคารในประเด็นดังต่อไปนี้

1. กรณีนายหลักชัย สุนทรกัลป์กิจ ไม่ปฏิบัติตามคำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ และไม่ยอมรื้อถอนอาคารตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น (คำสั่งที่ 001/2545 ลงวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2545) เทศบาลจะต้องดำเนินการอย่างไร และคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังกล่าว ยังมีผลใช้บังคับให้นายหลักชัย สุนทรกัลป์กิจ ต้องปฏิบัติตามอยู่หรือไม่
2. การที่นายหลักชัย สุนทรกัลป์กิจ ทำการรื้อบางส่วนของอาคารออก (ทึบผนังและเสาของอาคารเดิมให้เหลือความสูง 3.00 เมตร ให้เป็นรั้ว และตั้งเสาใหม่ในเขตที่ดินของตมห่างจากแนวเขตที่ดินข้างเคียงข้างละ 0.50 เมตร รับโครงหลังคาเดิม) และขออนุญาตก่อสร้างเป็นโรงจอดรถ นั้น จะสามารถทำได้หรือไม่ เพราะเดิมเทศบาลสั่งให้รื้อถอน แต่นายหลักชัย สุนทรกัลป์กิจ กลับมาแก้ไขอาคารให้เป็นไปอีกอย่างหนึ่ง กรณีนี้เทศบาลเมืองบ้านบึงจะต้องดำเนินการอย่างไรบ้าง อาศัยอำนาจตามกฎหมายใด
3. กรณีตามข้อ 2 จะถือว่านายหลักชัย สุนทรกัลป์กิจ ได้ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ให้รื้อถอนอาคารแล้วหรือไม่

ในการนี้ เทศบาลเมืองบ้านบึงจึงใคร่ขอความอนุเคราะห์จากคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรุณาให้คำปรึกษาแนะนำเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไปด้วย และขอขอบคุณล่วงหน้ามา ณ โอกาสนี้
จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายเชวง จินตนาเลิศ

(นายเชวง จินตนาเลิศ)

รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน

นายกเทศมนตรีเมืองบ้านบึง

กองวิชาการและแผนงาน

งานนิติการ

โทร.0-3875-0943 ต่อ 20



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร สศอ. โทร.0 2299 4362

ที่ มท 0710/0158

วันที่ 13 พฤศจิกายน 2545

เรื่อง ข้อหารือเกี่ยวกับประกาศกระทรวงมหาดไทยในพื้นที่จังหวัดตราด

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดตราด

ตามบันทึกสำนักงานโยธาธิการจังหวัดตราด ส่วนมาก ที่ คร 0023/825 ลงวันที่ 8 สิงหาคม 2545
หาข้อสังเกตจากคณะกรรมการควบคุมอาคารว่า ในบริเวณที่ 1 ของประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนด
บริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่
อำเภอแหลมงอบ กิ่งอำเภอเกาะช้าง กิ่งอำเภอเกาะกูด อำเภอแหลมงอบ อำเภอเมืองตราด และอำเภอคลองใหญ่
จังหวัดตราด สามารถก่อสร้างอาคารประเภทโรงแรมได้หรือไม่ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ได้นำเรื่องหารือดังกล่าวเสนอคณะกรรมการควบคุมอาคาร
เพื่อพิจารณาแล้วมีความเห็นว่า ประกาศกระทรวงมหาดไทยดังกล่าวมีเจตนารมณ์ในการควบคุมอาคารด้าน
กายภาพเป็นหลัก จึงได้กำหนดลักษณะของอาคารเป็นอาคารเดี่ยว และกำหนดเรื่องความสูง พื้นที่อาคาร ระยะ
ห่างระหว่างอาคารกับอาคารและแนวเขตที่ดิน ที่ว่างโดยรอบอาคารและระยะถอยร่นจากชายฝั่งทะเล ทั้งนี้
เพื่อประโยชน์ในด้านทัศนียภาพและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม โดยกำหนดประโยชน์การใช้สอยอาคารว่า
เป็นอาคารที่อยู่อาศัย เพื่อมิให้มีอาคารที่ประกอบกิจการอื่นที่อาจก่อให้เกิดมลพิษ หรือความเดือดร้อนรำคาญ
ขึ้นในบริเวณที่ 1 ดังนั้น หากอาคารประเภทโรงแรมที่จะก่อสร้างในพื้นที่บริเวณที่ 1 มีการใช้เพื่อเป็นอาคาร
อยู่อาศัยและมีลักษณะทางกายภาพตามที่กำหนดไว้ในข้อ 2 (ก) (1) แห่งประกาศกระทรวงมหาดไทยดังกล่าว
ก็สามารถก่อสร้างได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(ลงชื่อ) นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์

(นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์)

นายช่างใหญ่ ด้านควบคุมอาคาร รักษาราชการแทน

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการจังหวัดตราด โทร.0-3951-2580

ที่ คร 0023/825

วันที่ 8 สิงหาคม 2545

เรื่อง ขอรื้อเกี่ยวกับประกาศกระทรวงมหาดไทยในพื้นที่จังหวัดตราด

เรียน ผู้อำนวยการสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

ตามที่ได้ออกประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนของท้องที่กิ่งอำเภอเกาะช้าง กิ่งอำเภอเกาะกูด อำเภอแหลมงอบ อำเภอเมือง และอำเภอคลองใหญ่ จังหวัดตราด มีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม 2545 นั้น

เนื่องจากเกาะช้างและเกาะบริวารมีพื้นที่ลาดชัน ลักษณะภูเขาสูงและเป็นพื้นที่กรรมสิทธิ์ของทางราชการเป็นส่วนใหญ่ถึงร้อยละ 80 ที่ราบจะอยู่บริเวณชายทะเล ซึ่งอยู่ในพื้นที่บริเวณที่ 1 และบริเวณที่ 2 ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยฉบับดังกล่าว และเป็นพื้นที่ที่สามารถประกอบธุรกิจโรงแรมเพื่อรองรับการท่องเที่ยว ตลอดจนประกอบธุรกิจอื่น ซึ่งประกาศกระทรวงมหาดไทยฉบับนี้ได้กำหนดให้ในพื้นที่บริเวณที่ 1 ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารอื่นได้ เว้นแต่ ตาม (ก) (1) (2)

ผลจากการประกาศกระทรวงดังกล่าว ทำให้ประชาชนและผู้ประกอบกิจการโรงแรมมีความเดือดร้อนเป็นอันมาก เพื่อให้สามารถหาทางออกในเรื่องดังกล่าว และให้เป็นไปตามนโยบายที่จะส่งเสริมพื้นที่เกาะช้างและหมู่เกาะบริวารให้เป็นแหล่งท่องเที่ยว สำนักงานโยธาธิการจังหวัดตราดจึงขอหารือว่าในบริเวณที่ 1 ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยนี้ สามารถก่อสร้างอาคารประเภทโรงแรมได้หรือไม่ ผลประการใด โปรดแจ้งสำนักงานโยธาธิการจังหวัดตราดด้วย จักขอบพระคุณยิ่ง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป

(ลงชื่อ)

นายครุฑ แสงฉาย

(นายครุฑ แสงฉาย)

โยธาธิการจังหวัดตราด



25 กันยายน 2545

เรื่อง การกำหนดค่าหน่วยแรงในการคำนวณส่วนต่างๆ ของอาคาร
เรียน นายกเทศมนตรีนครอุบลราชธานี
อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลนครอุบลราชธานี ที่ อบ 52006/4126 ลงวันที่ 6 กันยายน 2545

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครอุบลราชธานีได้หารือเกี่ยวกับข้อกำหนดค่าหน่วยแรงอัดประลัยคอนกรีตว่า ผู้รับผิดชอบออกแบบและคำนวณอาคารได้อื่นรายการคำนวณ ซึ่งใช้ค่าหน่วยแรงอัดประลัยคอนกรีต (f_c) 180 กิโลกรัมต่อตารางเซนติเมตร แต่เทศบาลฯ เห็นว่า หน่วยแรงอัดประลัยของคอนกรีตต้องมีค่าไม่เกิน 173.33 กิโลกรัมต่อตารางเซนติเมตร จึงขอหารือเกี่ยวกับการกำหนดค่าหน่วยแรงดังกล่าว ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาแล้วเรียนว่า ตามข้อ 5 แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ 6 (พ.ศ.2527)ฯ กำหนดให้มีการคำนวณส่วนต่างๆ ของอาคารที่ประกอบด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ตามทฤษฎีอิลาสติคหรือหน่วยแรงปลอดภัย ให้ใช้ค่าหน่วยแรงอัดของคอนกรีต (f_c) ไม่เกินร้อยละ 37.5 ของหน่วยแรงอัดประลัยของคอนกรีต (f_c) แต่ไม่เกิน 6.5 เมกะปาสกาล (65 กิโลกรัมต่อตารางเซนติเมตร) ดังนั้น หากผู้ออกแบบจะใช้ค่าหน่วยแรงอัดของคอนกรีต (f_c) มากกว่า 65 กิโลกรัม ต่อตารางเซนติเมตร ตามที่กำหนดในกฎกระทรวงฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2527)ฯ ก็จะต้องมีเอกสารแสดงผลการทดสอบที่รับรองโดยสถาบันที่เชื่อถือได้ ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในข้อ 2 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2527)ฯ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายบัญชา เรือนทิพย์

(นายบัญชา เรือนทิพย์)

นายช่างใหญ่ ด้านควบคุมอาคาร รักษาการแทน

ผู้อำนวยการสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

กลุ่มงานวิชาการ

โทร. 0 2299 4362



6 กันยายน 2545

เรื่อง การกำหนดค่าหน่วยแรงในการคำนวณต่างๆ ของอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักคณะกรรมการควบคุมอาคาร

ด้วยเทศบาลนครอุบลราชธานี มีข้อหาเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารของผู้ประกอบการ ประเภทที่ กฎกระทรวงกำหนดให้มีการตรวจสอบตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 21 ทวิ ซึ่งใน รายการคำนวณประกอบแบบแปลนก่อสร้างมีการกำหนดค่าหน่วยแรงในการคำนวณงานดังกล่าว ซึ่งสำนัก การช่าง เทศบาลนครอุบลราชธานี ได้ตรวจสอบข้อกำหนดค่าหน่วยแรงอัตราต่อกอนกรีตที่ใช้ในการออก แบบและคำนวณ โดยปฏิบัติดังนี้:-

1. ผู้รับผิดชอบออกแบบและคำนวณอาคารได้อื่นรายการคำนวณมาพร้อมกับแบบแปลน ก่อสร้าง ซึ่งใช้หน่วยแรงอัตราต่อกอนกรีตในการคำนวณ 180 กิโลกรัมต่อตารางเซนติเมตร เมื่อพิจารณาจากข้อกำหนดในการคำนวณต่างๆ ของอาคารที่ประกอบด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ตามทฤษฎีอิลาสติคหรือหน่วยแรงปลอดภัย ให้ใช้ค่าหน่วยแรงของคอนกรีตไม่เกินร้อยละ 37.5 ของหน่วย แรงอัตราต่อกอนกรีตที่ 28 วัน แต่ต้องไม่เกิน 6.5 เมกะปาสกาล (65 กิโลกรัมต่อตารางเซนติเมตร) หรือ แรงอัตราต่อกอนกรีตของทรงกระบอกคอนกรีตไม่เกิน 173.33 กิโลกรัมต่อตารางเซนติเมตร
2. ผู้รับผิดชอบออกแบบและคำนวณอาคารยังคงยืนยันการใช้ค่าหน่วยแรงอัตราต่อกอนกรีตที่ขึ้นขออนุญาตมา โดยตีความตามกฎกระทรวงฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2527) ข้อ 5 ออกตามความพระราช บัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ลงวันที่ 17 กันยายน พ.ศ. 2527 ว่าค่าหน่วยแรงอัตราต่อกอนกรีตที่ใช้ใน การออกแบบและคำนวณสามารถใช้ได้เกินค่า 173.33 กิโลกรัมต่อตารางเซนติเมตร

เทศบาลนครอุบลราชธานี ขอเรียนหาข้อเกี่ยวกับการกำหนดค่าหน่วยแรงในการคำนวณส่วน ต่าง ๆ ของอาคาร เพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติที่ถูกต้องต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ)

นายเต็มบุญ ศรีชัยรัตน์

(นายเต็มบุญ ศรีชัยรัตน์)

เทศมนตรี ทำการแทน

นายกเทศมนตรีนครอุบลราชธานี

ส่วนควบคุมอาคารและผังเมือง

สำนักการช่าง

โทร.(045) 246060-3 ต่อ 136

โทรสาร.(045) 255232



30 สิงหาคม 2545

เรื่อง ทหารเรือแนวทางในการแก้ไขปรับปรุงแบบ ค.4 ค.7 และแนวทางการปฏิบัติให้เป็นไปตาม
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ฉบับที่ 3
เรียน นายกเทศมนตรีนครอุดรธานี
อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลนครอุดรธานี ที่ อค 52004/1101 ลงวันที่ 12 มีนาคม 2545

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครอุดรธานี ได้เรียนประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร ขอหารือแนวทางในการแก้ไขปรับปรุง แบบ ค.4 แบบ ค.7 และหลักเกณฑ์การขออนุญาตก่อสร้างโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม เกี่ยวกับจำนวนแบบแปลนที่ยื่นคำขอตามแบบ ร.ร.1 ต่อนายทะเบียนว่าขัดแย้งกับกฎกระทรวงฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และเจ้าหน้าที่ผู้ตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรง แต่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 มาตรา 32 ทวิ กำหนดให้เจ้าของอาคารจัดหาผู้ตรวจสอบเอง ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวแล้ว มีความเห็น ดังนี้

1. แบบคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามแบบ ค.4 และ ค.7 เป็นแบบคำสั่งตามกฎหมายฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2528) ดังกล่าวยังคงเป็นแบบคำสั่งที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นยังสามารถใช้ออกคำสั่งได้และกรณี เทศบาลนครอุดรธานีจะตัดคำว่าวรรคหนึ่งออกหรือจะแก้ไขปรับปรุงบทกำหนดโทษตามมาตราที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 ให้สอดคล้องกันนั้น เห็นว่า ไม่อาจกระทำได้โดยให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นใช้แบบคำสั่งให้ถูกต้องตามเนื้อหาในบทบัญญัติของกฎหมายที่แก้ไขใหม่ หากเลขมาตราที่อ้างในแบบไม่ตรงกับเลขมาตราในกฎหมายที่แก้ไขใหม่ แต่เนื้อหาสาระในการออกคำสั่งตรงกันก็ให้ทำหมายเหตุไว้เป็นเอกสารแนบท้ายแบบฟอร์มคำสั่งด้วยการอ้างมาตราใหม่ และบทกำหนดโทษตามมาตราใหม่ที่ใช้ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 ให้ถูกต้อง

2. ผู้ใดประสงค์จะขออนุญาตเปิดหรือจดทะเบียนโรงแรมตามพระราชบัญญัติโรงแรม พุทธศักราช 2478 ให้ยื่นคำขอแสดงรายการตามแบบ ร.ร.1 ต่อนายทะเบียน ถ้าโรงแรมนั้นยังไม่ได้จัดสร้างก็ให้ยื่นแผนผังโรงแรมที่จะสร้างขึ้นพร้อมรายการด้วย 2 สำหรับ (ตามกฎหมายกระทรวงมหาดไทยออกตามความในมาตรา 27 แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พุทธศักราช 2478) เป็นเรื่องการขออนุญาตเปิดหรือจดทะเบียนโรงแรม ส่วนเจ้าของอาคารที่ประสงค์จะขอรับใบอนุญาตก่อสร้าง/ดัดแปลง อาคาร โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร จะต้องยื่นคำขอรับใบอนุญาตแบบ ข.1 พร้อมแผนผัง บริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนจำนวน 5 ชุด ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งเป็นการขออนุญาตตามกฎหมายฉบับอื่นและต่างวัตถุประสงค์กัน ฉะนั้น จำนวนเอกสารที่กำหนดไว้ในกฎหมายทั้งสองฉบับจึงแตกต่างกันแล้วแต่ความต้องการที่ทางราชการประสงค์ไว้ใช้ปฏิบัติงาน

นอกจากนี้ตามพระราชบัญญัติโรงแรม พุทธศักราช 2478 กำหนดให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือโยธาธิการจังหวัดเป็นผู้ตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร แต่ขณะนี้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 กำหนดให้เจ้าของอาคารตามมาตรา 32 ทวิ จัดหาผู้ตรวจสอบสถาปนาอาคาร แล้วรายงานผลการตรวจสอบต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ฉะนั้น หากอาคารโรงแรมดังกล่าวเป็นอาคารตามมาตรา 32 ทวิ แล้วก็สามารถใช้ผลการตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคารดังกล่าวยื่นต่อนายทะเบียนได้เช่นกัน

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายเสริมศักดิ์ พงษ์พานิช

(นายเสริมศักดิ์ พงษ์พานิช)

อธิบดีกรมโยธาธิการ

ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร.0 2299 4363



12 มีนาคม ๒๕๕๕

เรื่อง การขอความเห็นชอบในการแก้ไขปรับปรุง แบบ ก.4, ก.7 และแนวทางปฏิบัติให้เป็นไปตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร ฉบับที่ 3

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

ด้วยเทศบาลนครอุดรธานี มีข้อหารือเพื่อจะได้ถือเป็นแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

1. ตามแบบ ก 4 และ ก 7 ที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง ฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มีข้อความว่า “มาตรา 41 วรรคหนึ่ง, มาตรา 42 วรรคหนึ่ง” แต่ใน พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร ปัจจุบัน ไม่มีคำว่าวรรคหนึ่งแล้ว เทศบาลฯ จะตัดคำว่าวรรคหนึ่งได้หรือไม่
2. คำเตือนด้านหลัง ก 4 และ ก 7 ไม่สอดคล้องกับบทกำหนดโทษตามมาตราที่กำหนดไว้ใน พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 จะแก้ไขปรับปรุงให้สอดคล้องกันหรือไม่
3. หลักเกณฑ์การขออนุญาตก่อสร้างโรงแรมตาม พ.ร.บ. โรงแรม ปี พ.ศ. 2478 ข้อ 2.1 กำหนดว่า ผู้ยื่นขออนุญาตสร้างโรงแรมต้องยื่นคำขอตามแบบ ร.ร.1 คือนายทะเบียนพร้อมแบบแปลนแผนผังและรายการประกอบแบบแปลนของโรงแรมที่จะสร้างขึ้น จำนวน 2 ชุด จัดแจ้งกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 1 ที่ระบุไว้ เจ้าของอาคารผู้ใดประสงค์จะขอรับใบอนุญาตต้องยื่นคำขออนุญาตตามแบบ ข 1 จำนวน 5 ชุด ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ทำให้เกิดความล่าช้าในการดำเนินงาน

จำนวนเอกสารที่กำหนดใน พ.ร.บ.ทั้งสองฉบับก็เหมือนกัน นอกจากนี้ ตามขั้นตอนในการปฏิบัติตาม พ.ร.บ. โรงแรม ยังกำหนดให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือโยธาธิการจังหวัดเป็นผู้ตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรง แต่ตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 มาตรา 32 ทวิ กำหนดให้เจ้าของอาคารจัดหาผู้ตรวจสอบเองตามมาตรา 6 ทำให้เกิดความขัดแย้งกันระหว่าง พ.ร.บ.ทั้ง 2 ฉบับ ควรจะดำเนินการอย่างไร

ควรประการใดโปรดพิจารณา.

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ)

นายอิทธิพล ศรีวัฒน์สุวรรณ

ส่วนควบคุมอาคารและผังเมือง

(นายอิทธิพล ศรีวัฒน์สุวรรณ)

สำนักการช่าง

เทศมนตรี ทำการแทน
นายกเทศมนตรีนครอุดรธานี

โทร.(042) 325176 - 85 ต่อ 605



26 สิงหาคม 2545

เรื่อง ขอหาหรือการขออนุญาตก่อสร้างต่อเติมดัดแปลงห้างสรรพสินค้าและ โรงแรมฟรายเคย์
เรียน นายกเทศมนตรีเมืองอุดรดิต์
อ้างถึง หนังสือเทศบาลเมืองอุดรดิต์ ลับ ที่ อต 52003/64 ลงวันที่ 26 มิถุนายน 2545

ตามหนังสือที่อ้างถึงเทศบาลเมืองอุดรดิต์ ได้หาหรือประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณี
ได้มีหนังสือร้องเรียนว่าอาคารห้างสรรพสินค้าและ โรงแรมฟรายเคย์ ได้มีการดัดแปลงอาคารโดยไม่ถูกต้อง
และไม่มีบันไดหนีไฟ ซึ่งอาคารเดิมได้ขออนุญาตก่อสร้างเพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์ 6 ชั้น และยื่นขออนุญาต
ก่อสร้างก่อนที่กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ ใช้บังคับ ต่อมาได้มีการดัดแปลงอาคารเดิมเป็นอาคาร
ก.ส.ล.7 ชั้น เพื่อเป็นการพาณิชย์และ โรงแรมในช่วงที่กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ ใช้บังคับ จึงขอหาหรือ
ว่าอาคารดังกล่าวจะได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามข้อ 49 แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ หรือไม่
ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหาหรือดังกล่าวโดยมีนายสมพงษ์ ยอดเมือง ผู้อำนวยการ
กองช่าง เทศบาลเมืองอุดรดิต์ เป็นผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่นเข้าร่วมชี้แจงรายละเอียดข้อเท็จจริงแล้ว
มีความเห็นว่า ตามข้อ 49 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ ได้กำหนดให้การก่อสร้าง ดัดแปลง หรือ
เปลี่ยนการใช้อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ได้ยื่นคำขออนุญาต หรือได้รับอนุญาตก่อนวันที่
กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ ใช้บังคับให้ได้รับการยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้ ดังนั้น
ถ้าข้อเท็จจริงปรากฏว่าการขออนุญาตดัดแปลงอาคาร 6 ชั้น เป็นอาคาร 7 ชั้นเพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์และ
โรงแรม หลังจากวันที่กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ มีผลใช้บังคับแล้ว อาคารดังกล่าวก็ต้องปฏิบัติ
ตามกฎหมายฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายเสริมศักดิ์ พงษ์พานิช

(นายเสริมศักดิ์ พงษ์พานิช)

อธิบดีกรมโยธาธิการ

ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร.0 2299 4360-1



26 มิถุนายน 2545

- เรื่อง ขอรื้อหรือการขออนุญาตก่อสร้างต่อเติมดัดแปลงห้างสรรพสินค้าและโรงแรมฟรายด์
- เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร
- อ้างถึง 1. หนังสือจังหวัดอุดรดิตถ์ สับ ที่ อค 0018.3/321 ลงวันที่ 18 มีนาคม 2545
2. หนังสือสำนักงานโยธาธิการจังหวัดอุดรดิตถ์ สับ ที่ อค 0023/02 ลงวันที่ 17 มิถุนายน 2545
- สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. หนังสือจังหวัดอุดรดิตถ์ สับ ที่ อค 0018.3/321 ลงวันที่ 18 มีนาคม 2545 จำนวน 1 ฉบับ
2. หนังสือสำนักงานโยธาธิการจังหวัดอุดรดิตถ์ สับ ที่ อค 0023/02 ลงวันที่ 17 มิถุนายน 2545 จำนวน 1 ฉบับ
3. หนังสือ "อดีตพนักงานเทศบาลเมืองอุดรดิตถ์" ลงวันที่ 11 มีนาคม 2545 จำนวน 1 ฉบับ
4. เอกสารที่เกี่ยวข้องฯ จำนวน 1 ชุด

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดอุดรดิตถ์ให้เทศบาลเมืองอุดรดิตถ์ตรวจสอบข้อเท็จจริง การก่อสร้าง และการขออนุญาต ต่อเติม ดัดแปลงห้างสรรพสินค้าและโรงแรมฟรายด์และพิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ และรายงานให้จังหวัดอุดรดิตถ์ทราบ ซึ่งเทศบาลเมืองอุดรดิตถ์ได้ตรวจสอบแล้ว ไม่สามารถวินิจฉัยได้ จึงได้นำเรื่องดังกล่าว หารื้อไปยังสำนักงานโยธาธิการจังหวัดอุดรดิตถ์ เนื่องจากเป็นข้อวินิจฉัยในทางกฎหมายซึ่งจะต้องตรวจสอบเอกสาร หลักฐานอื่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อประกอบการพิจารณาและใช้เป็นแนวทางปฏิบัติของเจ้าพนักงานท้องถิ่นต่อไป จึงได้แจ้งให้เทศบาลเมืองอุดรดิตถ์ขอหารือไปยัง คณะกรรมการควบคุมอาคาร สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรมโยธาธิการ กระทรวงมหาดไทย ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สืบเนื่องจาก หนังสือร้องเรียนของ "อดีตพนักงานเทศบาลเมืองอุดรดิตถ์" ในประเด็นข้อ 3 โรงแรม สิริราชและโรงแรมฟรายด์ ได้มีการก่อสร้างต่อเติมดัดแปลงโดยไม่ถูกต้องและไม่มีบันไดหนีไฟ ตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคารและโรงแรม ซึ่งเทศบาลเมืองอุดรดิตถ์ได้ตรวจสอบอาคารห้างสรรพสินค้าและโรงแรม ฟรายด์แล้ว แต่เดิมได้ขออนุญาตก่อสร้างเพื่อใช้ในการพาณิชย์ 6 ชั้น ซึ่งได้รับอนุญาต ตามใบอนุญาต

ออก 5203/ข.03/35 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2535 (โดยยื่นขออนุญาตก่อสร้างก่อนการบังคับใช้กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522) ต่อมาได้ขออนุญาตดัดแปลงอาคารเดิม เพื่อเป็นอาคารชนิด ค.ศ.ล.7 ชั้น เพื่อใช้ในการพาณิชย์และโรงแรม ตามใบอนุญาตเลขที่ ออก 5203/ข.34/36 เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2535 ซึ่งการขออนุญาตดังกล่าว อยู่ในช่วงของการบังคับใช้กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ซึ่งประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 109 วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2535 เนื่องจากอาคารดังกล่าว นั้น มีการขออนุญาต 2 ครั้ง ซึ่งเป็นข้อกฎหมายที่เทศบาลเมืองอุดรดิตถ์ ไม่สามารถวินิจฉัยได้ว่า จะได้รับการ ยกเว้น ไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ตามนัยข้อ 49 ซึ่งระบุว่า "การก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ที่ได้ยื่นคำขออนุญาตหรือ ได้รับอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารไว้แล้ว ก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ ให้ได้รับการยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้"

ดังนั้น เทศบาลเมืองอุดรดิตถ์ จึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารฯ ว่า "อาคารห้างสรรพสินค้า และโรงแรมฟรายเคย์ ได้รับการยกเว้น ไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงดังกล่าวข้างต้นหรือไม่" หวังเป็นอย่างยิ่งว่า คงจะได้รับความร่วมมือด้วยดีเช่นเคย จึงขอขอบพระคุณมา ณ โอกาสนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นางประกายแก้ว รัตนนาคะ

(นางประกายแก้ว รัตนนาคะ)

นายกเทศบาลเมืองอุดรดิตถ์

กองช่าง

งานธุรการ

โทร.055-411122-302

ที่ มท 0710/0057



กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กรุงเทพฯ 10400

18 ตุลาคม 2545

เรื่อง ขอรื้อหรือแนวทางการบังคับคดีอาคารตามคำพิพากษา
เรียน ผู้อำนวยการเขตคลองสาน
อ้างถึง หนังสือสำนักงานเขตคลองสาน ค่วนมาก ที่ กท 9017/ขธ 2173 ลงวันที่ 2 พฤษภาคม 2545

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานเขตคลองสานได้หาหรือคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีสำนักงานเขตคลองสานได้ออกคำสั่งให้นายไพศาล ดิษะวุฒิจาร ซึ่งก่อสร้างอาคารผิดจากแบบที่ได้รับอนุญาต รื้อถอนอาคารที่ก่อสร้างผิดแบบที่ได้รับอนุญาต และดำเนินการจนศาลฎีกามีคำพิพากษาให้รื้อถอน แต่กรุงเทพมหานครมิได้ดำเนินการใด ๆ จนล่วงเลยเวลาบังคับคดี ต่อมาจึงได้ออกคำสั่งกับนางสาวพรสุข วสุสินสุข ซึ่งเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์อาคารดังกล่าว แล้วนางสาวพรสุขฯ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ซึ่งคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้เพิกถอนคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยเห็นว่าไม่จำเป็นต้องออกคำสั่งใหม่ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นเข้าดำเนินการตามคำพิพากษาของศาลฎีกาได้ กรุงเทพมหานครจึงขอหารือดังนี้

1. กรุงเทพมหานคร โดยสำนักงานเขตคลองสานจะดำเนินการเข้ารื้อถอนอาคารตามคำพิพากษาได้หรือไม่ หรือจะต้องดำเนินการตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535

2. ปัจจุบันอาคารตามคำพิพากษาได้โอนกรรมสิทธิ์จากนายไพศาลฯ เป็นนางสาวพรสุขฯ ซึ่งได้เข้าขจัดขวางไม่ให้เข้าดำเนินการรื้อถอน โดยกล่าวอ้างว่าได้ล่วงเลยกำหนดเวลาบังคับคดีตามคำพิพากษาของศาลฎีกาแล้ว (เกิน 10 ปี) และจะเข้าแจ้งความดำเนินคดีกับเจ้าหน้าที่ซื้อหาบุกรุก ดังนั้น กรุงเทพมหานครโดยสำนักงานเขตคลองสานจะเข้าทำการรื้อถอนอาคารตามคำพิพากษาได้หรือไม่ อย่างไร และเพียงใด

3. กรณีสามารถเข้าทำการรื้อถอนได้และมีค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน กรุงเทพมหานครโดยสำนักงานเขตคลองสานจะสามารถเรียกค่าใช้จ่ายจากจำเลยตามคำพิพากษาหรือจากผู้อุทธรณ์ซึ่งเป็นเจ้าของอาคารคนปัจจุบันได้หรือไม่ เพียงไร

ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

นางจตุพร

นายกเทศมนตรี

508-55- /คณะกรรมการ

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องหารีอดังกล่าวโดยมีนายชุมพล ชาวเกาะ ผู้ช่วยผู้อำนวยการเขตคลองสาน นายทรงสิทธิ์ เจริญวรรณ นายช่างโยธา 6 และนายวิชาญ ศรีโต นายช่างโยธา 5 เป็นผู้ชี้แจงข้อเท็จจริงและรายละเอียดต่าง ๆ แล้ว มีความเห็นว่า เรื่องนี้ได้มีคำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์แล้ว เข้าพนักงานท้องถิ่นต้องปฏิบัติตามนั้น ทั้งนี้ ตามมาตรา 52 วรรคห้า แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 สำหรับการรื้อถอนอาคารได้กำหนดไว้ชัดเจนแล้วตาม มาตรา 43 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายรัชทิน ศยามานนท์

(นายรัชทิน ศยามานนท์)

อธิบดีกรมการผังเมือง รักษาราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. 0 2299 4360-1



2 พฤษภาคม 2545

เรื่อง ขอรื้อหรือแนวทางการบังคับคดีอาคารตามคำพิพากษา

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาคำพิพากษาศาลฎีกา ที่ 975/2539 ลงวันที่ 18 มีนาคม 2529

2. สำเนาหมายบังคับคดี ศาล ลงวันที่ 15 สิงหาคม 2528

3. สำเนาหนังสือตอบข้อหารือ ของสำนักงานอัยการสูงสุด ที่ อส.(สศพข.1) 0005/529
ลงวันที่ 22 ธันวาคม 2543

4. สำเนาคำวินิจฉัยอุทธรณ์ ที่ 1276-38/2544 ของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ด้วย นายไพศาล ดิษฐ์ฉกริยา ได้ก่อสร้างอาคารผิดจากแบบที่ได้รับอนุญาต ณ อาคาร เลขที่ 761/77-79 และเลขที่ 761/84 ซอยสารภี 3 ถนนเจริญวิทย์ แขวงคลองตันใต้ เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร ซึ่งกรุงเทพมหานครได้เป็นโจทก์ ยื่นฟ้องเป็นคดีอาชญากรรมต่อศาล ศาลฎีกาได้มีคำพิพากษา (ตามเอกสารที่ส่งมา ข้อ 1) โดยพิพากษายืนตามศาลล่างทั้งสองศาล พิพากษาให้ นายไพศาล ดิษฐ์ฉกริยา (จำเลย) รื้อถอนอาคารที่ก่อสร้างผิดแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต คือ อาคาร บี. ห้องเลขที่ 761/77-79 ส่วนที่เกินออกไป เพื่อให้มีที่ว่างด้านหน้าอาคารกว้าง 6.00 เมตร และให้จำเลยรื้อถอนอาคารซี ห้องเลขที่ 761/84 ส่วนที่เกินออกไป เพื่อให้มีที่ว่างด้านหน้าอาคารถึง 7.00 เมตร หากจำเลยไม่ยอมรื้อถอนอาคารส่วนที่รุกล้ำที่ว่างหน้าอาคารทั้งสี่ห้องดังกล่าว ก็ให้โจทก์รื้อถอนได้เองโดยจำเลยเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนทั้งสิ้น กับให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความ 1,000.- บาท (หนึ่งพันบาทถ้วน) คดีนี้ศาลได้ออกหมายบังคับคดีแล้ว (ตามเอกสารที่ส่งมา ข้อ 2) แต่กรุงเทพมหานครมิได้ตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดี หากแต่ได้เข้าทำการรื้อถอนอาคารดังกล่าวเองบางส่วน ยังไม่ครบถ้วนจนล่วงเลยกำหนดเวลาบังคับคดี ตามคำพิพากษาของศาลฎีกาแล้ว (เกิน 10 ปี) กรุงเทพมหานครจึงได้มีหนังสือหรือแนวทางการบังคับคดีอาชญากรรมยื่นต่อสำนักงานอัยการสูงสุด สำนักงานอัยการสูงสุดมีหนังสือ (ตามเอกสารที่ส่งมา ข้อ 3) ตอบข้อหารือกรุงเทพมหานครว่า แม้จะล่วงเลยกำหนดเวลาการบังคับคดีตามคำพิพากษาของศาลแล้ว กรุงเทพมหานครยังสามารถบังคับให้รื้อถอนอาคาร

ได้เสมอ ครานเท่าที่อาคารที่ก่อสร้างโดยฝ่าฝืนกฎหมาย ตามมาตรา 41, 42 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ หากชำรุดเพิกเฉย กรุงเทพมหานครมีอำนาจดำเนินการอื่นคำขอฝ่ายเดียวต่อศาลเพื่อให้มีคำสั่งจับกุมและกักขัง จำเลย และกรุงเทพมหานครยังมีอำนาจสั่งให้มีการรื้อถอนอาคารดังกล่าวได้เอง กรุงเทพมหานคร (สำนักงานเขตคลองสาน) ได้ดำเนินการออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น แจ้งแก่เจ้าของอาคารใหม่ตามความเห็นของสำนักงานอัยการสูงสุด ต่อมา น.ส.พรสุข วสุสินสุข เจ้าของอาคารคนปัจจุบันได้อุทธรณ์คำสั่งฯ ของสำนักงานเขตคลองสาน โดยคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้มีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ (ตามเอกสารที่ส่งมา ข้อ 4) วินิจฉัยให้เพิกถอนคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นของสำนักงานเขตคลองสาน และให้ดำเนินการบังคับคดีตามคำพิพากษาศาลฎีกา ต่อไป กรุงเทพมหานคร (สำนักงานเขตคลองสาน) ขอหารือแนวทางการบังคับคดีอาคารรายนี้ ดังนี้

1. กรุงเทพมหานคร (สำนักงานเขตคลองสาน) จะดำเนินการเข้ารื้อถอนอาคารตามคำพิพากษาได้หรือไม่ หรือจะต้องดำเนินการตาม พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535

2. ปัจจุบันอาคารตามคำพิพากษา ได้โอนกรรมสิทธิ์จากจำเลยมาเป็นของผู้อุทธรณ์ ซึ่งผู้อุทธรณ์ได้ขัดขวางไม่ให้เข้าดำเนินการรื้อถอน โดยกล่าวอ้างว่าได้ลงเลขกำหนดเวลาบังคับคดี ตามคำพิพากษาศาลฎีกาแล้ว (เกิน 10 ปี) และจะเข้าแจ้งความดำเนินคดีกับเจ้าหน้าที่ข้อหาบุกรุก ดังนั้น กรุงเทพมหานคร (สำนักงานเขตคลองสาน) จะเข้าทำการรื้อถอนอาคารตามคำพิพากษาได้หรือไม่ อย่างไร และเพียงใด

3. กรณีสามารถเข้าทำการรื้อถอนได้ และมีค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน กรุงเทพมหานคร (สำนักงานเขตคลองสาน) จะสามารถเรียกค่าใช้จ่ายจากจำเลยตามคำพิพากษา หรือจากผู้อุทธรณ์ซึ่งเป็นเจ้าของอาคารคนปัจจุบัน ได้หรือไม่ เพียงไร

(ลงชื่อ) นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์

(นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์)

นายช่างใหญ่ ด้านควบคุมอาคาร รักษาราชการแทน

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมอาคารและตรวจสอบอาคาร

ฝ่ายโยธา

โทร. 0 2437 5354

โทรสาร. 0 2439 6393



ที่ มท 0818/15368

กรมโยธาธิการ

ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท

กทม.10400

19 สิงหาคม 2545

เรื่อง หารือเกี่ยวกับการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน ประธานกรรมการบริหารองค์การบริหารส่วนตำบลกระแซง

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลกระแซงที่ ปท 72103/096 ลงวันที่ 28 มิถุนายน 2545

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลกระแซงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีมีราษฎรก่อสร้างบ้านพักอาศัยตั้งแต่ปี พ.ศ. 2535 โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น และต่อมา ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าวเมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2545 ซึ่งองค์การบริหารส่วนตำบลกระแซง ได้ตรวจสอบเอกสารประกอบการขออนุญาตแล้วปรากฏว่าถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 จึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารในประเด็น ดังต่อไปนี้

1. องค์การบริหารส่วนตำบลกระแซงสามารถออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้ราษฎร ดังกล่าว โดยลงวันที่อนุญาตหลังวันที่ 17 มิถุนายน 2545 ได้หรือไม่

2. หากสามารถออกใบอนุญาตให้ได้จะต้องมีการดำเนินการอย่างไรกับผู้ขออนุญาตหรือไม่ เช่น ต้องลงโทษปรับหรือไม่ และต้องปรับเป็นจำนวนเงินเท่าใด
ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหารือองค์การบริหารส่วนตำบลกระแซงแล้วมีความเห็นดังนี้

1. ตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้กำหนดไว้ว่าผู้ใดจะก่อสร้างอาคารต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ประกอบกับมาตรา 41 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดให้การกระทำที่ฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หากสามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ก็สามารถสั่งให้มาขึ้นขออนุญาตหรือแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้

-/ดังนั้น

ดังนั้น การที่ราษฎรได้ก่อสร้างบ้านพักอาศัยตั้งแต่ปี พ.ศ. 2535 และต่อมาได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารเมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2545 หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ตรวจสอบเอกสารแบบแปลนและสภาพอาคารที่ก่อสร้างแล้วเห็นว่าถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารก็สามารถออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหลังวันที่ 17 มิถุนายน 2545 ได้

2. การก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นการฝ่าฝืนตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งเป็นความผิดตามมาตรา 65 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องพิจารณาดำเนินการตามกฎหมาย ส่วนการที่จะปรับเป็นเงินเท่าไรนั้น คณะกรรมการควบคุมอาคารไม่สามารถกำหนดได้ เพราะเป็นอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการเปรียบเทียบคดี

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายเสริมศักดิ์ พงษ์พานิช

(นายเสริมศักดิ์ พงษ์พานิช)

อธิบดีกรมโยธาธิการ

ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร



ที่ ปท 72103/096

องค์การบริหารส่วนตำบลกระแซง

76/3 หมู่ 2 อ.สามโคก ปท 12160

28 มิถุนายน 2545

เรื่อง ขอบปรึกษาหารือ

เรียน ท่านอธิบดีกรมโยธาธิการ

ด้วยในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลกระแซง ได้มีราษฎรรายหนึ่งทำการก่อสร้างบ้านเป็นที่อยู่อาศัย จำนวน 2 หลัง และโรงจอดรถ 1 หลัง ในพื้นที่โฉนดแปลงเดียวกันตั้งแต่ประมาณปี พ.ศ. 2535 โดยก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนที่จะมีการจัดตั้ง อบต.ขึ้น และเมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2545 ราษฎรรายดังกล่าวได้มายื่นหนังสือขออนุญาตก่อสร้างอาคาร โดยมีเอกสารรายละเอียดแบบแปลน ผู้ออกแบบ วิศวกร ครอบถ้วน อบต.กระแซง ได้ทำการตรวจสอบตาม พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แล้วปรากฏว่าถูกต้อง และทาง อบต.กระแซงยังได้ตรวจสอบพบว่าแบบแปลนที่ยื่นขออนุญาตดังกล่าวก็คือแบบแปลนอาคารที่ได้สร้างไปแล้วเมื่อปี 2535 ดังนั้นทาง อบต.กระแซง จึงใคร่ขอความอนุเคราะห์ทางคณะกรรมการควบคุมอาคารให้ช่วยพิจารณาข้อปรึกษาหารือดังต่อไปนี้

1. อบต.กระแซง สามารถออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้ราษฎรรายดังกล่าว โดยลงวันที่อนุญาตหลังวันที่ 17 มิถุนายน 2545 ได้หรือไม่
2. หากสามารถออกใบอนุญาตให้ได้ จะต้องมีการดำเนินการอย่างไรกับผู้อนุญาตหรือไม่ เช่น ต้องลงโทษปรับหรือไม่ และต้องปรับเป็นจำนวนเงินเท่าใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดให้ความอนุเคราะห์ และขอขอบคุณล่วงหน้ามา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายสมาน สวัสดิ์เฉลิม

(นายสมาน สวัสดิ์เฉลิม)

ประธานกรรมการบริหารองค์การบริหารส่วนตำบลกระแซง

ส่วนโยธา

โทร. 0-2978-0793, 0-2978-1197

โทรสาร. 0-2978-1196



2 สิงหาคม 2545

เรื่อง หรือแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร
 เรียน ประธานกรรมการบริหารองค์การบริหารส่วนตำบลหนองปรือ
 อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลหนองปรือ ที่ สป 74001/178 ลงวันที่ 30 เมษายน 2545

ตามหนังสือที่อ้างถึงองค์การบริหารส่วนตำบลหนองปรือได้ขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารเกี่ยวกับแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคารชั่วคราวเพื่อใช้ประโยชน์ในการก่อสร้างอาคารถาวร (ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ) ซึ่งเป็นพื้นที่สีเขียว เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรมตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ. 2544 ว่าอาคารที่ขออนุญาตดังกล่าวถือเป็นอาคารชั่วคราวที่ได้รับการยกเว้นตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2528) หรือไม่ หากได้รับการยกเว้นจะต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติมจนถึงฉบับปัจจุบันข้ออื่น ๆ รวมทั้งกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องด้วยหรือไม่ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้ประชุมเพื่อพิจารณาข้อหารือดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่า อาคารดังกล่าวเข้าข่ายเป็นอาคารชั่วคราว ตามข้อ 4 แห่งกฎหมายฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2528) เนื่องจากเป็นอาคารเพื่อประโยชน์ในการก่อสร้างอาคารถาวรซึ่งสูงไม่เกินสองชั้น หรือสูงจากระดับพื้นดินถึงหลังคา หรือส่วนของอาคารที่สูงที่สุดไม่เกินเก้าเมตร และมีกำหนดเวลารื้อถอนเมื่ออาคารถาวรแล้วเสร็จ โดยต้องยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แต่ให้ได้รับการผ่อนผันไม่ต้อง

ปฏิบัติตามกฎหมายกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือประกาศของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ซึ่งออกตามความในมาตรา 8(1) (2) (3) (4) (6) (7) (8) และ (10) ส่วนข้อหารือในประเด็นที่จะต้องปฏิบัติตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องด้วยหรือไม่นั้นเห็นควรให้หารือกับหน่วยงานที่รับผิดชอบกฎหมายที่เกี่ยวข้องนั้นโดยตรงต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ)

นายเสริมศักดิ์ พงษ์พานิช

(นายเสริมศักดิ์ พงษ์พานิช)

อธิบดีกรมโยธาธิการ

ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. 0 2299 4360-1



30 เมษายน 2545

เรื่อง ขอรหัสแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาหนังสือ บริษัทอิตาเลียนไทย ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 24 เมษายน

2545 จำนวน 1 ชุด

2. สำเนาแบบร่างอาคารบ้านพักพนักงาน, แผนผังบริเวณ-แผนที่ จำนวน 1 ชุด (15 แผ่น)

3. สำเนาสัญญาก่อสร้าง จำนวน 1 ชุด (4 แผ่น)

4. สำเนาฎกระทรวง ฉบับที่ 9 (พ.ศ.2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 จำนวน 2 แผ่น

5. สำเนาฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ.2544(ข้อ 12) จำนวน 2 แผ่น

ด้วยบริษัทอิตาเลียนไทย ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ผู้รับเหมาก่อสร้างอาคารพักผู้โดยสารและอาคารเทียบเครื่องบินมีความประสงค์จะยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (บ้านพักพนักงาน) ในที่ดินบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งโครงการ เพื่อใช้ประโยชน์ให้พนักงานที่ทำงานก่อสร้างโครงการดังกล่าวของบริษัทฯ ใช้เป็นที่พักอาศัย โดยจะขออนุญาตก่อสร้างเป็นอาคารชั่วคราวเพื่อใช้ประโยชน์ในการก่อสร้างอาคารถาวร (ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ) มีกำหนดครีโอลอนเมื่ออาคารถาวรแล้วเสร็จ ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 โดยมีรายละเอียดของอาคารที่จะขออนุญาตก่อสร้างดังนี้

1. อาคารบ้านพักพนักงาน สูง 2 ชั้น ขนาด 10.00*26.40 เมตร จำนวน 27 หลัง โครงสร้าง เสา, คาน และหลังคาเป็นเหล็กรูปพรรณ หลังคามุงสังกะสี พื้น, ผนัง ทั่วไปทำด้วยวัสดุที่เป็นไม้และกระเบื้องแผ่นเรียบ รูปแบบตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2

2. อาคารสโมสร จำนวน 1 หลัง ขนาด 10.00*24.00 เมตร รวมพื้นที่ 240 ตารางเมตร

3. พื้นที่ที่จะขออนุญาตก่อสร้างข้างต้น เป็นพื้นที่สีเขียว บริเวณหมายเลข 6.3 เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม อยู่ภายใต้การบังคับใช้ประโยชน์ในที่ดิน ตามกฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ. 2544 ข้อ 12 ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 5

องค์การบริหารส่วนตำบลหนองปรือจึงใคร่ขอทราบว่าการที่ขออนุญาตก่อสร้างดังกล่าวถือเป็นอาคารชั่วคราวที่ได้รับการยกเว้นตามกฎหมายว่าด้วยอาคาร พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 4 หรือไม่ หากได้รับการยกเว้นจะต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติมจนถึงฉบับปัจจุบันข้ออื่น ๆ รวมทั้งกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องด้วยหรือไม่ ในการนี้ องค์การบริหารส่วนตำบลหนองปรือจึงได้ยึดถือข้อหาหรือที่ได้ตอบรับเพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคารที่ถูกต้องต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายสุชาติ นกอยู่

(นายสุชาติ นกอยู่)

ประธานกรรมการบริหารองค์การบริหารส่วนตำบลหนองปรือ

ส่วนโยธา

โทร/โทรสาร 0-2337-3209



16 กรกฎาคม 2545

เรื่อง การขอค่อใบอนุญาตก่อสร้างอาคารของบริษัท รังสิตพรอสเตอร์ เอสเตท จำกัด
 เรียน ประธานกรรมการบริหารองค์การบริหารส่วนตำบล
 อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบล ที่ อข 72303/029 ลงวันที่ 30 มกราคม 2545

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบล ได้หารือคณะกรรมการควบคุมอาคารว่า องค์การบริหารส่วนตำบล ได้ออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้บริษัท รังสิต พรอสเตอร์ เอสเตท จำกัด ดำเนินการก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. 15 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัย และอาคาร ค.ส.ล.4 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัย โดยออกใบอนุญาตให้ ณ วันที่ 24 ตุลาคม 2540 และได้มีการค่ออายุใบอนุญาตอีก 3 ครั้ง ๆ ละหนึ่งปี ซึ่งในช่วงการขออนุญาตดังกล่าว บริษัท รังสิต พรอสเตอร์ เอสเตท จำกัด ยังไม่ได้ดำเนินการก่อสร้างอาคารแต่อย่างใด ดังนั้น หากบริษัท รังสิต พรอสเตอร์ เอสเตท จำกัด ได้ยื่นขอค่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารอีก องค์การบริหารส่วนตำบลจะสามารถค่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารได้หรือไม่ และสามารถค่ออายุใบอนุญาตได้ครั้งละกี่ปี ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการควบคุมอาคาร ได้พิจารณาข้อหารื้อดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่า ตามข้อ 4 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 57 (พ.ศ. 2544) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดไว้ว่า ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือค่อแปลงอาคารที่ได้มีการค่ออายุไว้แล้วก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ ถ้าประสงค์จะขอค่อใบอนุญาตอีก ให้ดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6/1 วรรคสอง วรรคสามและวรรคสี่ ฉะนั้น ตามข้อเท็จจริงที่หารือนี้บริษัท รังสิต พรอสเตอร์ เอสเตท จำกัด ได้มีการค่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารมาแล้ว ก่อนกฎกระทรวง ฉบับที่ 57 (พ.ศ. 2544) ใช้บังคับ เมื่อมาขอค่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารอีกในวันที่ 20 ตุลาคม 2544 ซึ่งเป็นวันหลังจากวันที่กฎกระทรวง ฉบับที่ 57 (พ.ศ. 2544) ใช้บังคับ ก็ต้องดำเนินการตามข้อ 6/1 วรรคสอง วรรคสาม และวรรคสี่ กล่าวคือ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะอนุญาตให้ค่ออายุใบอนุญาตได้ค่อเมื่อได้มีการดำเนินการก่อสร้างรากฐานทั้งหมดของอาคารแล้วเสร็จหรือมีการก่อสร้างโครงสร้างของอาคารไปแล้ว

รณโขน

-ร้อยละสิบ

เกินร้อยละสิบของพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาต โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่น จะต้องอายุใบอนุญาตให้ได้อีกไม่เกิน สามครั้ง ครั้งละหนึ่งปีตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6/1 วรรคสอง แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2528) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย กฎกระทรวง ฉบับที่ 57 (พ.ศ. 2544) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แต่จากข้อเท็จจริงที่หาหรือ บริษัท รังสิต พรอสเพอร์ เอสเตท จำกัด ยังมิได้ดำเนินการก่อสร้างอาคาร แต่อย่างใด จึงไม่สามารถขอต้ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารได้อีก หากบริษัท รังสิต พรอสเพอร์ เอสเตท จำกัด ประสงค์จะก่อสร้างอาคารนั้น ต้องยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารใหม่ ตามข้อ 1 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายเสริมศักดิ์ พงษ์พานิช

(นายเสริมศักดิ์ พงษ์พานิช)

อธิบดีกรมโยธาธิการ

ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร (นายพงษ์ศักดิ์ เวชชีวัน)

โทร.0 2299 4360-1



30 มกราคม 2545

เรื่อง การขอใบอนุญาตก่อสร้างอาคารของ บริษัท รังสิต พรอสเพอร์ เอสเตท จำกัด

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ 1/2541 จำนวน 1 ฉบับ

2. สำเนาคำขอใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ ข.5) และเอกสารประกอบ จำนวน 1 ชุด

ตามเอกสารที่ส่งมาด้วย (หมายเลข 1) องค์การบริหารส่วนตำบลธนได้ออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารอนุญาตให้ บริษัท รังสิต พรอสเพอร์ เอสเตท จำกัด ดำเนินการก่อสร้างอาคาร ชนิด อาคาร ค.ส.ถ.15 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัย และอาคาร ค.ส.ถ.4 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัย โดยออกใบอนุญาตให้ ณ วันที่ 24 ตุลาคม 2540 ใช้ได้จนถึงวันที่ 23 ตุลาคม 2541 ต่อมาผู้ขออนุญาตได้มายื่นต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้าง อีกจำนวน 3 ครั้ง คือครั้งที่ 1 ให้ต่ออายุใบอนุญาตออกไปอีกจนถึงวันที่ 23 ตุลาคม 2542 ครั้งที่ 2 ให้ต่ออายุใบอนุญาตออกไปอีกจนถึงวันที่ 23 ตุลาคม 2543 และครั้งที่ 3 ให้ต่ออายุใบอนุญาตออกไปอีกจนถึงวันที่ 23 ตุลาคม 2544 ซึ่งในช่วงการอนุญาตดังกล่าว บริษัท รังสิต พรอสเพอร์ เอสเตท จำกัด ยังไม่ได้ดำเนินการก่อสร้างประกอบกับในขณะนั้น ได้เกิดผลกระทบจากการปรับปรุงระบบการแลกเปลี่ยนเงินตรามีปัญหาในเรื่องวิกฤตเศรษฐกิจทำให้ผู้ขอใบอนุญาตก่อสร้างอาคารจำเป็นต้องหยุดการดำเนินการก่อสร้างไว้ก่อน ต่อมาตามเอกสารที่ส่งมาด้วย (หมายเลข 2) ผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารได้ยื่นขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ลงวันที่ 20 ตุลาคม 2544

องค์การบริหารส่วนตำบลธนได้ทำการตรวจสอบแล้ว ปรากฏว่าบริษัท รังสิต พรอสเพอร์ เอสเตท จำกัด ได้ทำการขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารแล้วจำนวน 3 ครั้ง ๆ ละ 1 ปี ประกอบกับยังมิได้ดำเนินการก่อสร้างอาคารแต่อย่างใด องค์การบริหารส่วนตำบลธนจึงเห็นว่าจะสามารถต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารได้หรือไม่ และสามารถต่ออายุใบอนุญาตได้ครั้งละกี่ปี

จึงเรียนมาเพื่อโปรดให้คำแนะนำเกี่ยวกับปัญหาดังกล่าวให้กับองค์การบริหารส่วนตำบลธนด้วย
 จักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ)

นายวิทยา ภิรมย์พานิช

ส่วนโยธา

(นายวิทยา ภิรมย์พานิช)

โทร.0-3521-2915

ประธานกรรมการบริหารองค์การบริหารส่วนตำบลธน



18 ตุลาคม 2545

เรื่อง ขอรื้อถอนแนวทางปฏิบัติในการออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น

เรียน ปลัดกรุงเทพมหานคร

อ้างถึง หนังสือกรุงเทพมหานคร ที่ กท 8004/3890 ลงวันที่ 22 พฤษภาคม 2545

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรุงเทพมหานคร ได้หารือคณะกรรมการควบคุมอาคารเกี่ยวกับการดำเนินการพิจารณาออกคำสั่งตามมาตรา 40 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการควบคุมอาคาร ได้พิจารณาเรื่องหาดังกล่าว โดยมี นายโกสิน เทพวงษ์ ผู้อำนวยการกองบังคับการเทศกิจ นางสาวสุภาพ เพ็ชรศิริ หัวหน้าฝ่ายบังคับการเทศกิจ นายสุภกิต ภัทรลาภ หัวหน้าฝ่ายโยธา สำนักงานเขตสาทร และนางสาวจันทิมา จิระเกียรติ นิตกร 6 กองบังคับการเทศกิจ เป็นผู้ชี้แจงข้อเท็จจริงและรายละเอียดต่าง ๆ แล้ว มีความเห็น ดังนี้

1. เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องออกคำสั่งเรียงตามลำดับที่กำหนดไว้ในมาตรา 40 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 แม้การกระทำการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารดังกล่าว นั้น ได้กระทำการเสร็จแล้ว ทั้งนี้ เพราะตามมาตรา 40 (3) ได้กำหนดให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณา มีคำสั่งตามมาตรา 41 หรือมาตรา 42 แล้วแต่กรณีภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้มีคำสั่งตาม (1) แสดงว่าจะต้องมีการสั่งตาม (1) และ (2) ก่อนจึงจะพิจารณาสั่งตาม (3) ได้ หากไม่ดำเนินการสั่งตามขั้นตอนที่กฎหมายกำหนดไว้ ก็อาจทำให้คำสั่งนั้น ไม่ชอบด้วยกฎหมาย

2. เจ้าพนักงานท้องถิ่น ไม่จำเป็นต้องออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคารอีก เพียงแต่ต้องเพิกถอนคำสั่งที่ไม่ถูกต้องก่อน แล้วจึงมีคำสั่งใหม่ได้ ทั้งนี้ ตามมาตรา 49 แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539

3. ในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ไม่มีกำหนดขั้นตอนการขยายระยะเวลาไว้ จึงให้เป็นดุลพินิจของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่จะบังคับการให้เป็นไปตามกฎหมายหรือไม่ แต่ความผิดอาญาเกิดขึ้นแล้ว ต้องดำเนินคดี ส่วนการดำเนินการที่จะให้มีการรื้อถอนต่อไป หรือไม่นั้น เป็นดุลพินิจของเจ้าพนักงานท้องถิ่น กล่าวคือ ถ้าจะให้รื้อถอนก็ต้องดำเนินการตามมาตรา 43 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไข

เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 แต่ดำเนินการให้เหตุผลควรที่จะขยายระยะเวลาให้ก็สามารถที่จะใช้ดุลพินิจขยายระยะเวลาได้

4. คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีผล 2 ประการ คือ ตัวอาคารจะต้องมีการรื้อถอน และผู้รับคำสั่งต้องเป็นผู้รื้อถอนอาคารนั้น ฉะนั้น ในกรณีที่ออกคำสั่งไปแล้ว มีการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของอาคารรายใหม่ ตัวอาคารยังคงฝ่าฝืนกฎหมายอยู่ เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ชอบที่จะเข้าดำเนินการรื้อถอนได้ตามมาตรา 43 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 โดยไม่จำเป็นต้องออกคำสั่งระงับ ห้ามใช้ และรื้อถอนอาคารกับเจ้าของอาคารรายใหม่อีก ส่วนเจ้าของอาคารเดิมซึ่งได้ทราบคำสั่งรื้อถอนอาคารแล้วไม่ปฏิบัติตามก็มีความผิดตามมาตรา 66 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 แม้จะได้โอนกรรมสิทธิ์อาคารไปให้บุคคลภายนอกแล้วก็ตาม หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะให้เจ้าของอาคารรายใหม่เป็นผู้รื้อถอนอาคารดังกล่าว คือออกคำสั่งใหม่ตามขั้นตอนของมาตรา 40 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535

5. ในกรณีที่มีการกระทำผิดต่อเนื่องกับคำสั่งเดิมซึ่งยังมีผลบังคับอยู่ก็ไม่ต้องออกคำสั่งใหม่ แต่ดำเนินการให้มีการออกคำสั่งแล้วขาดตอนไปไม่ต่อเนื่องกันก็จำเป็นต้องออกคำสั่งใหม่ ในส่วนที่มีการกระทำใหม่ ไม่ใช่ออกคำสั่งในส่วนที่ได้ออกคำสั่งไปแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายรัชทิน ศยามานนท์

(นายรัชทิน ศยามานนท์)

อธิบดีกรมการผังเมือง รักษาการราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. 0 2299 4360-1



22 พฤษภาคม 2545

เรื่อง ขอรื้อถอนแนวทางปฏิบัติในการออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 มาตรา 40 ซึ่งบัญญัติว่า “ในกรณีที่มีการก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจดำเนินการ ดังนี้

(1) มีคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ถูกจ้าง หรือบริวารของบุคคลดังกล่าว ระงับการกระทำดังกล่าว

(2) มีคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร หรือบริเวณที่มีการกระทำดังกล่าว และจัดให้มีเครื่องหมายแสดงการห้ามนั้นไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคาร หรือบริเวณดังกล่าว และ

(3) พิจารณามีคำสั่งตามมาตรา 41 หรือมาตรา 42 แล้วแต่กรณีภายใน 30 วัน นับแต่วันมีคำสั่งตาม

(1)” ความละเอียดแล้ว นั้น

เพื่อให้เกิดความเข้าใจอย่างชัดเจนในการปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว กรุงเทพมหานครจึงขอหารือวิธีการปฏิบัติในการออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น ดังนี้

1. ในการออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 มาตรา 40 ดังกล่าว เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องออกคำสั่งตามลำดับ กล่าวคือ

ลำดับที่ 1 ออกคำสั่งให้ระงับการกระทำดังกล่าว

ลำดับที่ 2 ออกคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร หรือบริเวณที่มีการฝ่าฝืน

ลำดับที่ 3 ออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้อุบัติต้อง หรือยื่นคำขออนุญาต

ลำดับที่ 4 ออกคำสั่งให้รื้อถอน หรือไม่

-หากข้อเท็จจริง

หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า ขณะตรวจสอบการก่อสร้างหรือดัดแปลงโดยฝ่าฝืนกฎหมายนั้น ได้กระทำการเสร็จแล้ว จะต้องออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารระงับการกระทำดังกล่าวหรือไม่ หากไม่ออกคำสั่งจะระงับการกระทำดังกล่าวด้วย จะมีผลให้คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นอื่น ๆ ไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

2. เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารระงับการกระทำและการและคำสั่งให้เจ้าของอาคารดำเนินการแก้ไขแล้ว ต่อมาเจ้าพนักงานท้องถิ่นพบว่าคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขดังกล่าวไม่ถูกต้อง ซึ่งจะต้องมีการออกคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขใหม่ กรณีเช่นนี้จะต้องเริ่มต้นออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคารก่อนหรือไม่

3. เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารรื้อถอนอาคารภายใน 30 วัน เมื่อครบกำหนดแล้ว ต่อมาเจ้าของอาคารมายื่นขอขยายระยะเวลาแก้ไขอาคารภายในกำหนด 60 วัน กรณีเช่นนี้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องออกคำสั่งให้รื้อถอนอาคารใหม่เพื่อให้เจ้าของอาคารรื้อถอนอาคารภายใน 60 วันหรือไม่ และในการนี้ ก่อนออกคำสั่งให้รื้อถอนอาคารดังกล่าว เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องออกคำสั่งให้ระงับการกระทำ การ คำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารที่กระทำดังกล่าวและคำสั่งให้เจ้าของอาคารดำเนินการแก้ไขอาคารด้วยหรือไม่

4. เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารระงับการกระทำ และการ คำสั่งให้เจ้าของอาคารรื้อถอนอาคารแล้ว ต่อมา มีการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของอาคารรายใหม่ กรณีเช่นนี้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารรายใหม่นั้น ระงับการกระทำแล้วจึงออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารรายใหม่รื้อถอนอาคารดังกล่าวหรือไม่

5. เดิมอาคารมีการดัดแปลงโดยไม่ได้รับอนุญาตเพียงชั้นเดียว และเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารระงับการกระทำและการและรื้อถอนอาคารที่ดัดแปลงโดยไม่ได้รับอนุญาตแล้ว ต่อมาเจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจพบว่า เจ้าของอาคารได้ดัดแปลงอาคารเพิ่มเติมขึ้นอีกเป็นชั้นที่สอง กรณีเช่นนี้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารดังกล่าวระงับการกระทำดังกล่าวแล้วจึงออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารรื้อถอนอาคารชั้นที่สอง หรือไม่



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร กลุ่มงานวิชาการ โทร. 0 2299 4360-1

ที่ มท 0818/ 1270

วันที่ 13 มิถุนายน 2545

เรื่อง การจัดการจัดตั้งสถานบริการ ตามมาตรา 3(4) แห่งพระราชบัญญัติสถานบริการ พ.ศ.2525

เรียน โยธาธิการจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ตามบันทึกสำนักงานโยธาธิการจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ที่ ยอ 0023/635 ลงวันที่ 28 มีนาคม 2545 หรือสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคารเกี่ยวกับการจัดตั้งสถานบริการในพื้นที่บริเวณที่ 3 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 26 (พ.ศ. 2534) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 43 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งบริเวณดังกล่าวห้ามก่อสร้างสถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ ดังนี้

1. ร่างกฎกระทรวงแก้ไขกฎกระทรวง ฉบับที่ 26 (พ.ศ. 2534)ฯ และกฎกระทรวง ฉบับที่ 43 (พ.ศ. 2537)ฯ ได้ทราบว่ายู่ระหว่างดำเนินการแก้ไข ได้มีการแก้ไขประเด็นดังกล่าวหรือไม่ อย่างไร
 2. คณะกรรมการกลั่นกรองการรับแจ้งการจัดตั้งสถานบริการพิจารณาจากกฎกระทรวง ฉบับที่ 26 (พ.ศ. 2534)ฯ และกฎกระทรวง ฉบับที่ 43 (พ.ศ. 2537)ฯ แล้ว มีความว่าในเขตควบคุมอาคาร ตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวงไม่สามารถก่อสร้างสถานบริการตามพระราชบัญญัติสถานบริการ พ.ศ. 2525 ใด ๆ ได้ จะถูกต้องหรือไม่อย่างไรและจะมีแนวทางปฏิบัติอย่างไร
- ดังกล่าวและยึดที่แจ้งแล้ว นั้น

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร ได้พิจารณาแล้วมีความเห็น ดังนี้

1. ร่างกฎกระทรวงแก้ไขกฎกระทรวง ฉบับที่ 26 (พ.ศ. 2534)ฯ และกฎกระทรวง ฉบับที่ 43 (พ.ศ. 2537)ฯ ได้มีการยกร่างกฎกระทรวงฯ เพื่อแก้ไข พื้นที่บริเวณที่ 3 บางส่วนเป็นพื้นที่บริเวณที่ 4 ซึ่งทั้งสองบริเวณห้ามก่อสร้างสถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการเช่นเดิม โดยไม่มีการแก้ไขในประเด็นดังกล่าวแต่อย่างใดและขณะนี้อยู่ระหว่างการพิจารณาของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

จกทอ/อ.ก

จกทอ/ส.ก.น.ร.อ.ก

STEC 2040 0, STEC 2040 0, STEC

STEC 2040 0 -/2. ตาม



2. ตามข้อกำหนดในกฎกระทรวงฉบับที่ 26 (พ.ศ. 2534) และกฎกระทรวงฉบับที่ 43 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้มีการกำหนดห้ามก่อสร้างอาคารสถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการไว้ ดังนั้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 จึงไม่อาจออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารสถานบริการในพื้นที่กฎกระทรวง ฉบับที่ 26 (พ.ศ. 2534) และกฎกระทรวง ฉบับที่ 43 (พ.ศ. 2537) ที่กำหนดห้ามก่อสร้างอาคารสถานบริการได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(ลงชื่อ)

นายบัญชา เรือนทิพย์

(นายบัญชา เรือนทิพย์)

วิศวกรวิชาชีพ 8 (วิศวกรรมโยธา)

รักษาราชการแทนในตำแหน่ง

ผู้อำนวยการสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการจังหวัดพระนครศรีอยุธยา โทร (มท) 10453/(035) 336543, 336615

ที่ อย 0023/ 635 โทรสาร 0023/ 635 วันที่ 28 มีนาคม 2545

เรื่อง ขอร้องหรือการจัดตั้งสถานบริการ ตามมาตรา 3(4)

เรียน ผู้อำนวยการสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

1. เรื่องเดิม

ด้วยจังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยคณะกรรมการกถนกรองการพิจารณาปรับแก้ การจัดตั้งสถานบริการ ตามมาตรา 3(4) ได้พิจารณาปรับแก้การจัดตั้งสถานบริการ ตามมาตรา 3(4) แห่งพระราชบัญญัติสถานบริการ พ.ศ. 2525 ตามนโยบายจัดระเบียบสังคมของกระทรวงมหาดไทย เพื่อให้ผู้เปิดสถานบริการทุกประเภทดำเนินการให้ถูกต้องตามกฎหมาย

2. ข้อเท็จจริง

2.1 ในพื้นที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา บริเวณอำเภอวังน้อยและอำเภอบางปะอินอยู่ในเขตควบคุมตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 26 (พ.ศ. 2534) แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 43 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยกำหนดพื้นที่บริเวณที่ 3 ใน (2) "ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคารสถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ"

2.2 ในปัจจุบันมีผู้ประกอบการต้องการขออนุญาตก่อสร้าง คัดแปลงแก้ไขอาคาร ตามข้อ 2.1 เป็นจำนวนมาก ประสงค์จะดำเนินการให้ถูกต้องเพื่อให้เป็นสถานบริการตามมาตรา 3(4) "สถานที่ที่มีอาหารสุรา น้ำชา หรือเครื่องดื่มอย่างอื่นจำหน่าย"

2.3 การดำเนินการรับแจ้งตามพระราชบัญญัติสถานบริการ พ.ศ. 2525 ไม่สามารถดำเนินการได้ เพราะเป็นข้อห้ามตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร 2522 ดังกล่าวข้างต้น

3. ขอร้อง

3.1 กฎกระทรวง ฉบับที่ 26 (พ.ศ. 2534) แก้ไขเพิ่มเติม โดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 43 (พ.ศ. 2537) ได้ทราบว่าจะอยู่ระหว่างดำเนินการแก้ไข ได้มีการแก้ไขประเด็นดังกล่าวหรือไม่อย่างไร

ต่อไป

(ลงชื่อ) นายเมธาวัฒน์ ศรีวงศ์

โยธาธิการจังหวัดพระนครศรีอยุธยา



ที่ มท 0818/11207

กรมโยธาธิการ

ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท

กรุงเทพฯ 10400

17 มิถุนายน 2545

เรื่อง ขอให้ตรวจสอบและวินิจฉัยเรื่องอาคาร

เรียน ผู้กำกับการสถานีตำรวจนครบาลปทุมวัน

อ้างถึง หนังสือสถานีตำรวจนครบาลปทุมวัน ที่ ดช 0011 (บก.6) 06/3174 ลงวันที่ 18 เมษายน 2545

ตามหนังสือที่อ้างถึง สถานีตำรวจนครบาลปทุมวัน ได้ส่งแบบแปลนอาคารมาอนุญาตรอง ชั้นที่ 1 จำนวน 2 แผ่น ให้กรมโยธาธิการเพื่อตรวจสอบและขอทราบรายละเอียด ดังนี้

ข้อ 1 การดัดแปลงรื้อถอนอาคาร โรงมหรสพ (โรงภาพยนตร์) จำนวน 2 โรง และอาคารร้านอาหารภายในตัวอาคาร เป็นพื้นที่ตั้งแต่แนวเอ 11, ดี 11 ถึงแนวเอ 22, ดี 22 แล้วทำเป็นห้างสรรพสินค้าตามแบบแปลนที่ส่งให้พิจารณาเน้นถือเป็นการดัดแปลง รื้อถอนอาคารที่ต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือต้องแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา 39 ทวิ หรือไม่ และเป็นกรณีที่ไม่ถือเป็นการดัดแปลงอาคารตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 11 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หรือไม่

ข้อ 2 อาคารโรงภาพยนตร์ จำนวน 2 โรง ที่รื้อถอนนั้น ถือเป็นการรื้อถอนอาคารที่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 32 ที่ต้องแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจสอบก่อนให้มีการใช้หรือไม่
ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการได้พิจารณาแล้วมีความเห็น ดังนี้

1. การรื้อถอนโรงมหรสพ จำนวน 2 โรง และร้านอาหารภายในตัวอาคารไม่เข้าข่ายเป็นการรื้อถอนอาคารที่ต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา 22 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 และกฎกระทรวง ฉบับที่ 11 (พ.ศ. 2528)ฯ ส่วนเมื่อรื้อถอนโรงมหรสพแล้ว ค่อมมาได้ทำเป็นห้างสรรพสินค้าจะเป็นการดัดแปลงอาคารหรือไม่นั้น กรมโยธาธิการได้พิจารณาจากข้อมูลที่ได้แนบมาเพื่อประกอบการพิจารณาแล้ว หากข้อเท็จจริงเป็นที่

-/ยุติว่า

ยุติว่าเมื่อได้มีการรื้อถอนโรงมหรสพแล้วและไม่มีการกระทำที่เป็นการเปลี่ยนแปลง ต่อเติม ลด หรือขยาย ซึ่งลักษณะขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ ของโครงสร้างอาคารหรือส่วนต่างๆ ของอาคาร ซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิม และเป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ 11 (พ.ศ. 2528)ฯ ก็ไม่ถือ เป็นการดัดแปลงอาคาร

2. ปัจจุบัน โรงมหรสพไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา 32 แห่งพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แล้ว เนื่องจากมาตรา 16 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 ได้แก้ไขข้อความในมาตรา 32 (1) ซึ่งเดิมกำหนดให้โรงมหรสพเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้เป็น

“มาตรา 16 ให้ยกเลิกความใน (1) ของมาตรา 32 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

(1) อาคารสำหรับใช้เป็นคังสัตว์คน ค้าง โรงแรม อาคารชุด หรือสถานพยาบาล” โดยให้เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคาร ที่จะใช้หรือยินยอมให้ผู้ใดใช้อาคาร หรือส่วนใดของอาคารเป็น โรงมหรสพขึ้นขอรับ ใบอนุญาตให้ใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการโรงมหรสพจากคณะกรรมการพิจารณาการ ประกอบกิจการ โรงมหรสพ ซึ่งในเขตกรุงเทพมหานคร ประกอบ ด้วยอธิบดีกรมโยธาธิการเป็นประธาน กรรมการ ผู้แทนกรุงเทพมหานคร ผู้แทนกรมอนามัย กระทรวงสาธารณสุข ผู้แทนสำนักงานตำรวจแห่งชาติ เป็นกรรมการและให้ผู้อำนวยการกองควบคุมการก่อสร้าง กรมโยธาธิการ เป็นกรรมการและเลขานุการ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายวิโรจน์ กลังบุญครอง

(นายวิโรจน์ กลังบุญครอง)

นางช่างใหญ่ด้านควบคุมด้านแม่เหล็กและก๊าซ
รักษาการ ในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. 0 2299 4362

วันที่ 15 พฤษภาคม พ.ศ.2545

เรื่อง ขอรื้อหรือดัดแปลงอาคารตึก 17 ชั้นได้ดิน 1 ชั้น (จำนวน 1 หลัง)

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย หนังสือรับรองบริษัท, สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ 794/2535 ลงวันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ.2535, ใบอนุญาตเลขที่ 456/2541 ลงวันที่ 23 เมษายน พ.ศ.2541

ตามที่บริษัท วิ.ที.แลนด์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ได้รับโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตึก 17 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงาน-พักอาศัย-จอดรถ ที่ซอยเอกมัย 28 ถนนสุขุมวิท 63 แขวง คลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ตามใบอนุญาตเลขที่ 794/2535 ลงวันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2535 ของนายสมคิด ชูวงษ์ ได้ทำการก่อสร้างโครงสร้างชั้นพื้นฐานรากได้ดิน และหยุดทำการก่อสร้างตั้งแต่เดือน สิงหาคม พ.ศ. 2537 เนื่องจากสภาพเศรษฐกิจ วิกฤตทางสถาบันการเงิน ไม่ปล่อยสินเชื่อ ทางบริษัทฯ ไม่สามารถ ทำการก่อสร้างต่อได้ แต่ก็ได้รักษาสถานภาพใบอนุญาตโดยได้ยื่นขอต่อที่ได้ต่ออายุครั้งสุดท้าย คือใบอนุญาต เลขที่ 456/2541 ลงวันที่ 23 เมษายน พ.ศ. 2541 ซึ่งหมดอายุวันที่ 23 เมษายน 2542 และมีได้ขอต่อใบอนุญาตไว้

บัดนี้ ทางบริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะทำการก่อสร้างต่อจากโครงสร้างชั้นฐานรากได้ดินที่ได้ สร้างไว้แล้ว โดยจะก่อสร้างตามรูปแบบเดิมที่ได้ใบอนุญาตไว้เพราะเนื่องจากไม่สามารถเปลี่ยนแปลงรูปแบบ หรือแก้ไขเป็นอย่างอื่นได้เนื่องจากสาเหตุดังกล่าว ทางบริษัทฯ จึงใคร่ขอรื้อหรือคณะกรรมการควบคุมอาคาร เพื่อขออนุญาตดัดแปลงอาคารจากกองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร โดยใช้รูปแบบเดิม ตามใบอนุญาตไว้ได้หรือไม่ ผลการพิจารณาเป็นประการใด ขอให้แจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบด้วย จักขอบคุณยิ่ง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) บริษัท วิ.ที.แลนด์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

บริษัท วิ.ที.แลนด์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด



กรมโยธาธิการและผังเมือง

ถนนพระรามที่ 6 แขวงปทุมวัน กรุงเทพฯ 10400 โทร. 0-2299-4346-67