

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม

กฎหมายควบคุมอาคาร มีวัตถุประสงค์ที่จะควบคุมในเรื่อง ดังต่อไปนี้

1. การสถาปัตยกรรม ความสวยงาม ความเรียบร้อยเรียบร้อยของบ้านเมือง
2. ความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร
3. ความปลอดภัยของผู้อาศัยหรือผู้ที่เข้าไปใช้อาคาร
4. การป้องกันอัคคีภัยภายในอาคาร
5. การสาธารณสุข และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
6. การอำนวยความสะดวกแก่จราจร ฯลฯ



พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2535

ประเด็นสำคัญ

1. การออกข้อบัญญัติท้องถิ่น การยกเลิกหรือแก้ไขข้อบัญญัติท้องถิ่นอำนาจของเจ้าพนักงานท้องถิ่น
2. การบรรจุขัณฑ์ขัณฑ์ขัณฑ์ก่อสร้างฯ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยไม่ใช้วิธียื่นคำขอรับใบอนุญาต มาตรา 39 ทวิ
3. ระยะเวลาตรวจพิจารณาอนุญาต การสั่งให้แก้ไขแบบของเจ้าพนักงานท้องถิ่น
4. อาคารควบคุมการใช้ การเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร
5. บทกำหนดโทษ

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2543

ประเด็นสำคัญ

- 1. เขตควบคุมอาคาร
- 2. อำนาจในการออกกฎกระทรวง มาตรา 8 มาตรา 8 ทั่วไป
- 3. หมดอายุด้วยโรงมจรสพ
- 4. อำนาจสั่งแก้ไขอุปกรณ์ประกอบของอาคาร
- 5. อำนาจในการแต่งตั้งวิศวกรหรือสถาปนิกวิชาชีพหลายช่าง
- 6. การแจ้งเวียนข้อบัญญัติขออนุญาตออกแบบและคำขออนุญาตหรือผู้ควบคุม
- 7. บทกำหนดโทษ



พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2550

- มาตรา 7(8) : ให้อธิบดีมีอำนาจออกกฎกระทรวงว่าด้วย แผนผัง หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้ ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วนเกี่ยวกับอาคารที่ กระทรวง ทบวง กรม ราชการส่วนท้องถิ่น รัฐวิสาหกิจ องค์การของรัฐ ที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายหรือหน่วยงานอื่นของรัฐ จัดให้มีหรือพัฒนาพื้นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ทั้งนี้ ต้องมิใช่การยกเว้นหรือผ่อนผันเงื่อนไขเกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรงและความปลอดภัยของอาคารหรือความปลอดภัยของผู้ซึ่งอยู่อาศัยหรือใช้อาคาร



กฎหมายควบคุมอาคารใช้เมื่อเปิดอาคาร และอยู่ในกรณีที่ใช้บังคับกฎหมายได้

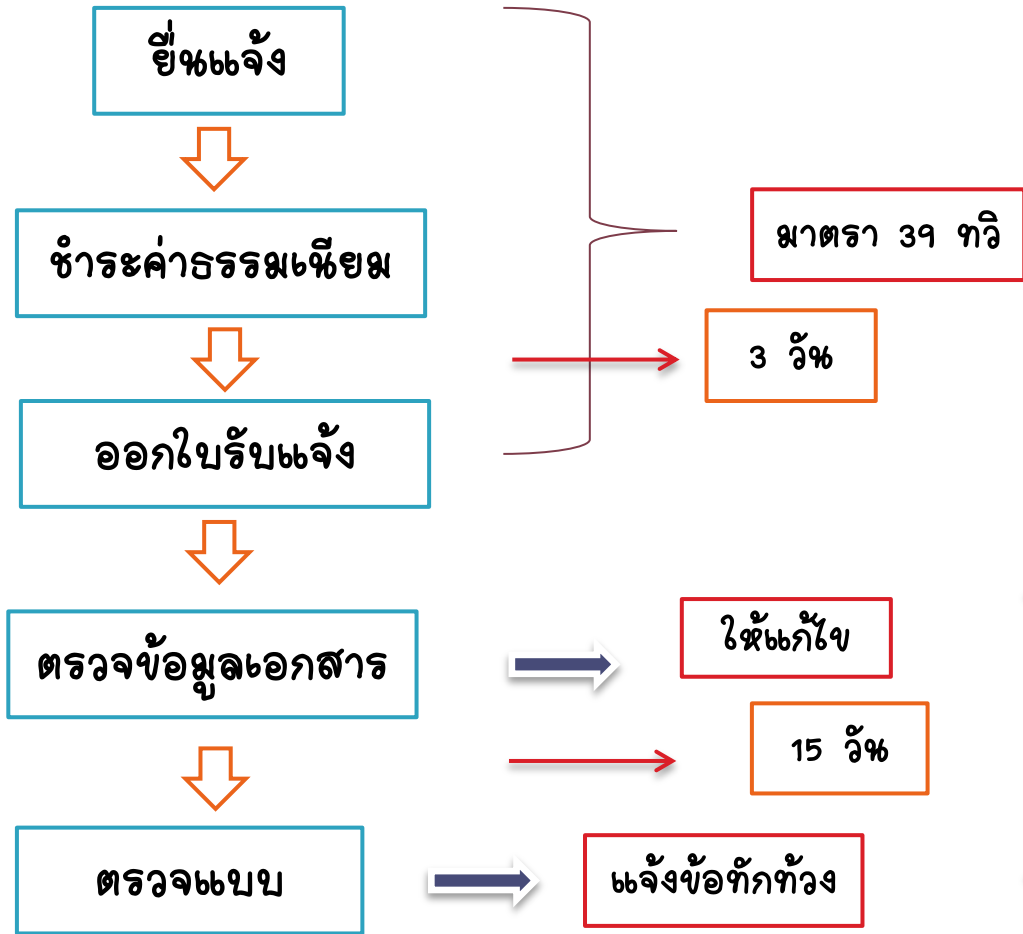
- 1. อยู่ในเขตควบคุมอาคาร
- 2. อยู่ในเขตผังเมืองรวมหรือเขตผังเมืองรวม
- 3. อาคารสูง ขนาดใหญ่พิเศษอาคารชุมนุมคน โรงมหรสพ
- 4. อยู่ในเขตเพลิงไหม้ (ชั่วคราว)

การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้อาคารต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

ขั้นตอนการอนุญาต

1. เจ้าของจัดเตรียมแบบ และเอกสาร
2. เจ้าของอาคารยื่นคำรับใบอนุญาตเอกสาร แบบแปลนรายการคำนวณ
3. เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาออกใบอนุญาต

วิธีการขออนุญาตก่อสร้างฯ ตามมาตรา 39 ทวิ



ภูมิ - อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ
 สามัญ - อาคารอื่นที่เข้าข่ายวิชาชีพ
 สามัญ - อาคารที่ไม่เข้าข่ายวิชาชีพ



มาตรา 39 ทวิ

ภายใน 120 วัน ไม่ก่อสร้าง
ไม่แก้ไขตามคำสั่ง ยกเลิกใบรับขออนุญาต

อายุใบอนุญาตน

- กำหนดตามขนาดของพื้นที่อาคารส่วนที่จะทำการก่อสร้างหรือดัดแปลง ดังนี้
 - 1. พื้นที่ของอาคารขนาดเล็กน้อยกว่า 10,000 ตารางเมตร ให้กำหนดอายุใบอนุญาตน 1 ปี
 - 2. พื้นที่ของอาคารขนาดตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตร แต่ไม่ถึง 100,000 ตารางเมตร ให้กำหนด อายุใบอนุญาตน 2 ปี
 - 3. พื้นที่ของอาคารขนาดตั้งแต่ 100,000 ตารางเมตรขึ้นไป ให้กำหนดอายุ ใบอนุญาตน 3 ปี



กรณีมีการฝ่าฝืนกฎหมาย

ก่อสร้าง ดัดแปลง
โดยไม่ได้รับอนุญาต



ก่อสร้าง ดัดแปลงผิด
จากที่ได้รับอนุญาต

- ระวัง ห้ามใช้ ม.40 (1) (2)
- ระบาย ยื่นคำขอ ม.41
- รื้อถอน ม.42
- ขอให้ศาลสั่ง จับกุม คุมขัง รื้อถอนได้เอง ม.43

ฝ่าฝืนมีโทษทางอาญา

กรณีก่อสร้าง ดัดแปลงโดยไม่ได้ระบุอนุญาต (ฝ่าฝืนมาตรา 21)

สั่งระงับการกระทำ ค.3
(มาตรา 40 (1))

ไม่มีส่วนบังคับกฎหมาย สั่งให้ขอล
อนุญาต ค.9 มาตรา 41

มีส่วนบังคับกฎหมายแต่แก้ไขได้ สั่งให้
แก้ไขและขอลอนุญาต ค.10 มาตรา 41

สั่งห้ามใช้อาคาร ค.4
(มาตรา 40 (2))

มีส่วนบังคับกฎหมายแต่แก้ไขไม่ได้ สั่งให้
รื้อถอน ค.7 มาตรา 42

แก้ไขได้ สั่งให้แก้ไขและ
หรือให้ขอลอนุญาตแล้วไม่
ปฏิบัติ สั่งให้รื้อถอน
ค.15 มาตรา 42

กรณีก่อสร้าง ดัดแปลงโดยไม่ได้ระบุอนุญาต (ฝ่าฝืนมาตรา 31)

สั่งระงับการกระทำ ค.5
(มาตรา 40 (1))

ไม่มีส่วนบังคับกฎหมาย สั่งให้ขออนุญาต ค.11 มาตรา 41

มีส่วนบังคับกฎหมายแต่แก้ไขได้ สั่งให้แก้ไขและขออนุญาต ค.12 มาตรา 41

แก้ไขได้ สั่งให้แก้ไขและหรือให้ขออนุญาตแล้วไม่ปฏิบัติ สั่งให้รื้อถอน ค.15 มาตรา 42

สั่งห้ามใช้อาคาร ค.6
(มาตรา 40 (2))

มีส่วนบังคับกฎหมายแต่แก้ไขไม่ได้ สั่งให้รื้อถอน ค.8 มาตรา 42

อำนาจหน้าที่กรณีอุทธรณ์

- คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ในเขตเทศบาล เขตเมืองพัทยา หรือเขตราชการส่วนท้องถิ่น ประกอบด้วย
 1. ผู้ว่าราชการจังหวัด ปีละประจํา
 2. อัยการจังหวัด ปีละกรรมการ
 3. กรรมการอื่นอีกไม่เกิน 6 คน กรรมการภาคเอกชนไม่น้อยกว่า 2 คน
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดปีละบุคลากร



ขั้นตอนการพิจารณาอุทธรณ์

- ผู้ได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น สามารถอุทธรณ์ ได้ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ ได้รับคำสั่ง
- เจ้าพนักงานท้องถิ่นส่งคำอุทธรณ์ ไปยังคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ภายใน 10 วัน
- คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ภายใน 60 วัน หลังจากได้รับเรื่อง แจ้งผลการวินิจฉัย ให้ผู้อุทธรณ์ทราบ
- ผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยให้เสนอคดีต่อศาลภายใน 30 วัน หลังจากได้รับแจ้ง คำวินิจฉัยอุทธรณ์