

# รวมข้อหาเรือ เกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วย การควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๗



สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร  
กรมโยธาธิการและผังเมือง

## สารบัญ

หน้า

รวบรวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๗

บทที่ ๑ ปัญหาเกี่ยวกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๕๓) ออกตามความ  
ในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๑.๑	ขอความอนุเคราะห์อธิบายข้อสงสัยความหมายของนิยาม “อาคารอยู่อาศัยรวม” กับนิยาม “ห้องแถวหรือตึกแถว”	๑
๑.๒	หารือปัญหากฎหมายควบคุมอาคาร กรณีกันสาดล้ำเข้าไปในถนนสาธารณะ ได้หรือไม่	๙
๑.๓	หารือแนวทางปฏิบัติการบังคับใช้กฎหมายตามพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กรณีจะนำกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๕๓) มาบังคับย้อนหลังกับอาคารมูลกรณีของผู้อุทธรณ์ได้หรือไม่	๑๖
๑.๔	หารือเกี่ยวกับการขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร กรณีปัจจุบันร่อนน้ำสาธารณะ ซึ่งไม่มีสภาพความเป็นร่อนน้ำ ดังนั้น การก่อสร้างอาคารต้องร่นแนวอาคาร จากร่อนน้ำสาธารณะตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้หรือไม่	๑๙
๑.๕	หารือปัญหาข้อกฎหมายควบคุมอาคารตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๖๑ (พ.ศ. ๒๕๕๐) ข้อ ๔๘	๒๔
๑.๖	ขอหารือเรื่องหลักเกณฑ์การวัดความสูงของอาคาร	๒๘
๑.๗	ขอหารือระยะถอยร่นป้ายโฆษณา	๓๓
๑.๘	ขอหารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๕๓) ข้อ ๕๐	๓๘
๑.๙	ขอความอนุเคราะห์วินิจฉัยข้อปฏิบัติตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๕๓) ข้อ ๔๑ (๑)	๔๒
๑.๑๐	หารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๔๑	๔๗
๑.๑๑	ขอเรียนปรึกษาเรื่องชั้นลอยของอาคาร	๕๐
๑.๑๒	หารือลักษณะอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กรณีค่านิยาม “อาคารอยู่อาศัยรวม”	๖๐
๑.๑๓	ขอหารือข้อกำหนดตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๕๓) ข้อ ๔๒ วรรคสอง	๖๓
๑.๑๔	ขอหารือกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๕๓) กรณีค่านิยาม “ถนนสาธารณะ”	๖๘

**บทที่ ๒ ปัญหาเกี่ยวกับเรื่องหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น กฎกระทรวงอื่น ๆ และเรื่องทั่วไป**

๒.๑	หรือแนวทางปฏิบัติตามข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลนาสาร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้ หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท ในท้องที่องค์การบริหารส่วนตำบลนาสาร อำเภอพระพรหม จังหวัดนครศรีธรรมราช พ.ศ. ๒๕๕๒	๗๘
๒.๒	หรือการขออนุญาตก่อสร้างบ้านพักอาศัย	๘๒
๒.๓	หรือเกี่ยวกับการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร	๘๕
๒.๔	หรือแบบคำสั่งตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒	๙๒
๒.๕	ขอหรือหนังสือรับรองการเปลี่ยนแปลงอาคารที่พักอาศัยเป็นอาคารเรียน เพื่อการศึกษา	๙๖
๒.๖	หรือการออกแบบถนน เขตทาง	๑๐๕
๒.๗	หรือเรื่องพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กรณีกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๗ (พ.ศ. ๒๕๔๔) สามารถนำมาใช้บังคับการกำหนดอายุใบรับแจ้ง ได้หรือไม่	๑๑๒
๒.๘	หรือกรณีก่อสร้างโครงสร้างสำหรับใช้ในการรับส่งวิทยุหรือโทรทัศน์ (เสาวิทยุกระจายเสียง) ว่าเป็นสิ่งที่สร้างขึ้นของกฎกระทรวง ทบวง กรม ราชการส่วนท้องถิ่น หรือองค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายหรือไม่	๑๑๕
๒.๙	หรือแนวทางปฏิบัติเอกสารประกอบการพิจารณาอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม	๑๑๙
๒.๑๐	ขอทราบแนวทางปฏิบัติกรณีสภาพข้อเท็จจริงขัดแย้งกับกฎกระทรวง	๑๒๒
๒.๑๑	หรือกรณีเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒	๑๒๔
๒.๑๒	ขอหรือเรื่องพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กรณีการต่ออายุ ใบอนุญาตตามกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๔๔ ฉบับที่ ๕๗ (พ.ศ. ๒๕๔๔)ฯ	๑๒๗
๒.๑๓	การตรวจสอบอาคาร กรณีอาคารของการเคหะแห่งชาติว่าผู้ใดจะเป็นผู้จัดหา ผู้ตรวจสอบอาคาร	๑๓๓
๒.๑๔	การออกใบอนุญาตก่อสร้าง บริษัท ห. จำกัด (มหาชน)	๑๓๘
๒.๑๕	ขอหรือการติดตั้งระบบตรวจสอบสถานะปิด – เปิดของประตูดับไฟ และระบบลิคคประตูดับไฟอัตโนมัติด้วยแผ่นแม่เหล็กไฟฟ้า	๑๔๒
๒.๑๖	หรือกรณีการขออนุญาตดัดแปลงอาคาร เพื่อติดตั้งระบบผลิตไฟฟ้า พลังงานแสงอาทิตย์ ที่ติดตั้งบนหลังคา (Solar PV Rooftop) ในเขตพื้นที่ ตำบลแพรงษาใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ	๑๔๙
๒.๑๗	ขอหรือเรื่องการกำหนดค่าธรรมเนียมของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒	๑๕๒

	หน้า
๒.๑๘ ขอความอนุเคราะห์แนะนำเพื่อดำเนินงานการบริหารจัดการภารกิจถ่ายโอน ตามแผนกระจายอำนาจขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจังหวัดอุบลราชธานี	๑๕๔
๒.๑๙ ขอรื้อแนวทางปฏิบัติตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕	๑๕๘
๒.๒๐ กรมการปกครองขอหารือกรณีบริษัท ก. จำกัด ขอเพิ่มเติมห้องโรงแรม ข.	๑๖๑
๒.๒๑ ขอรื้อแนวทางปฏิบัติการขออนุญาตก่อสร้างเสารับ – ส่งสัญญาณ โทรศัพท์เคลื่อนที่	๑๖๕
๒.๒๒ ขอรื้อแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กรณีหนังสือสั่งการของสำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินขัดแย้งกับคำวินิจฉัย อุทธรณ์ฯ	๑๖๘
๒.๒๓ ขอรื้อสอบถามการคิดค่า FAR ของโครงการ	๑๗๗
๒.๒๔ ขอความอนุเคราะห์คำปรึกษาการเปลี่ยนแปลงฐานราก	๑๘๕
๒.๒๕ ขอรื้อกรณีดัดแปลงอาคารของบริษัท อ. จำกัด	๑๘๘
๒.๒๖ ขอรื้อเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารในที่ดินสาธารณประโยชน์	๑๙๒
๒.๒๗ ขอความเห็นเกี่ยวกับการใช้สารทำความเย็น HFC – ๓๒	๑๙๗
๒.๒๘ ขอรื้อข้อกฎหมายตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กรณีนิยามคำว่า “ผู้ดำเนินการ”	๒๐๐
๒.๒๙ ขอรื้อเรื่องกฎหมายควบคุมอาคาร กรณีก่อสร้างประติมากรรมทางศาสนา สูง ๑๕๐ เมตร เข้าข่ายเป็นอาคารขนาดใหญ่หรืออาคารสูงหรือไม่	๒๐๔
๒.๓๐ ขอรื้อการขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กรณีอาคารในบริเวณพื้นที่โรงงานที่ใช้เป็นที่ติดตั้งเครื่องผลิตไฟฟ้า สูง ๕๙ เมตร มีบันไดสำหรับขึ้นไปตรวจสอบบำรุงรักษาเข้าข่ายเป็นอาคารสูงหรือไม่	๒๐๗
๒.๓๑ ขอรื้อการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ (กรณีเสาส่ง สัญญาณวิทยุ)	๒๑๓
๒.๓๒ ขอรื้อการก่อสร้างอาคาร กรณีได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารก่อนที่กฎกระทรวง จะมีผลบังคับใช้และขอดัดแปลงอาคารได้หรือไม่	๒๑๙
๒.๓๓ ขอรื้อการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามข้อ ๒ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐)ฯ	๒๒๒

# บทที่ ๑

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



ที่ มท ๐๗๑๐/๙๖๗

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗

เรื่อง ขอบความอนุเคราะห์อธิบายข้อสงสัย

เรียน นายเอ

อ้างถึง หนังสือของท่านฉบับลงวันที่ ๘ มกราคม ๒๕๕๗

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านขอหารือว่า ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารโรงแรมตั้งอยู่ในพื้นที่บริเวณที่ ๒ ของกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือประเภท ในพื้นที่บางส่วนของท้องที่อำเภอเกาะลันตา อำเภอคลองท่อม อำเภอเมืองกระบี่ อำเภอเหนือคลอง และอำเภออ่าวลึก จังหวัดกระบี่ พ.ศ. ๒๕๕๗ ซึ่งภายในบริเวณดังกล่าวห้ามก่อสร้างห้องแถวหรือตึกแถว โดยท่านเห็นว่า อาคารดังกล่าวเป็นอาคารโรงแรมแบบพักอาศัยรวม เนื่องจากทุกห้องพักใช้ระบบสาธารณูปโภคร่วมกัน มีทางเดินและบันไดร่วมกันไม่ใช่ห้องแถวหรือตึกแถวซึ่งจะแบ่งแยกออกจากกันเป็นคูหาและแบ่งการครอบครองอย่างชัดเจน แต่เจ้าหน้าที่องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นเห็นว่า อาคารดังกล่าวเข้าข่ายเป็นห้องแถวหรือตึกแถว ทำให้ไม่สามารถดำเนินการขออนุญาตก่อสร้างได้ จึงขอให้กรมโยธาธิการและผังเมืองได้อธิบายข้อสงสัยดังกล่าวด้วยความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๕๓)ฯ ข้อ ๑ กำหนดให้ “ห้องแถว” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุไม่ทนไฟเป็นส่วนใหญ่ “ตึกแถว” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ และ “อาคารอยู่อาศัยรวม” หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว ตามแบบแปลนของอาคารที่แนบเพื่อประกอบการพิจารณาเป็นอาคาร ๓ ชั้น ๑ หลัง มีจำนวนห้องพัก ๒๗ ห้อง ใช้เป็นโรงแรมเมื่อพิจารณาตามลักษณะทางกายภาพของอาคารแล้วเป็นอาคารหลังเดียวที่มีระเบียบทางเดินและบันไดใช้ร่วมกัน ไม่มีลักษณะแบ่งแยกอาคารเป็นคูหา จึงไม่เข้าข่ายเป็นห้องแถวหรือตึกแถวตามความหมายในข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๕๓)ฯ และเนื่องจากกรณีตามที่หารือเป็นอาคารประเภทโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมอันเป็นสถานที่พักที่มีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักรั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน จึงไม่ถือว่าเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมซึ่งเป็นอาคารหรือส่วนใด

/ ส่วนหนึ่ง

ส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัวโดยแบ่งแยกออกมาเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว อย่างไรก็ตาม อาคารดังกล่าวจะสามารถก่อสร้างได้หรือไม่ ต้องพิจารณาตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องประกอบด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

รองอธิบดี รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่  
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๖

หมู่บ้านทับแก้ว แยก วชิรธรรม ๒๙  
ซอย ๑๐๑/๑ ถ.สุขุมวิท พระโขนง  
กรุงเทพฯ ๑๐๒๖๐

๘ มกราคม ๒๕๕๗

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์อธิบายข้อสงสัย

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนากฎกระทรวงตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร อ.เกาะลันตา พ.ศ. ๒๕๕๗ จำนวน ๔ แผ่น  
๒. แบบอาคาร จำนวน ๕ แผ่น  
๓. หนังสือมอบอำนาจพร้อมสำเนาบัตรประชาชน จำนวน ๓ แผ่น  
๔. สำเนาหนังสือ น.ส. ๓ ก. จำนวน ๑ แผ่น

ด้วยข้าพเจ้ามีความประสงค์จะดำเนินการก่อสร้างอาคารตามแบบอาคารที่แนบมาข้างต้น โดยที่ดินของข้าฯ ตามหนังสือ น.ส. ๓ ก ตั้งอยู่ในพื้นที่ซึ่งกฎหมายควบคุมอาคารประกาศใช้แล้ว ดังนั้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวของข้าฯ ถูกต้องตามกฎหมาย ข้าฯ จึงดำเนินการจัดทำแบบก่อสร้างเพื่อขออนุญาตก่อสร้างและนำไปยื่นต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ดินข้าฯ ตั้งอยู่ อนึ่งอาคารดังกล่าวตั้งอยู่ใน “บริเวณที่ ๒” ตามกฎกระทรวงข้อ ๑

จากผลการดำเนินการข้างต้นจึงได้เกิดความเห็นไม่ตรงกันระหว่างข้าฯ กับเจ้าหน้าที่ปกครองส่วนท้องถิ่นดังต่อไปนี้ ตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงฯ ข้อ ๒(ข)(๑๑) ที่แนบมา ซึ่งห้ามสร้างอาคารห้องแถวหรือตึกแถว

๑. ความเห็นของข้าฯ พิจารณาว่าอาคารดังกล่าวข้างต้นนี้เป็นอาคารโรงแรมแบบพักอาศัยรวม เนื่องจากเป็นอาคารห้องพักที่ทุกห้องพักอาศัยในอาคารร่วมกันใช้ระบบสาธารณูปโภคร่วมกัน มีทางเดินร่วมกัน และบันไดร่วมกันไม่ใช่อาคารห้องแถวหรือตึกแถว ซึ่งจะแบ่งแยกออกจากกันเป็นคูหาและแบ่งการครอบครองอย่างชัดเจน โดยแต่ละคูหาจะมีทางเข้าออก ทางสัญจร และบันไดทางขึ้นลงภายในอาคาร ระบบสาธารณูปโภคของแต่ละคูหาแยกออกจากกันและกันอย่างชัดเจนเช่นกัน

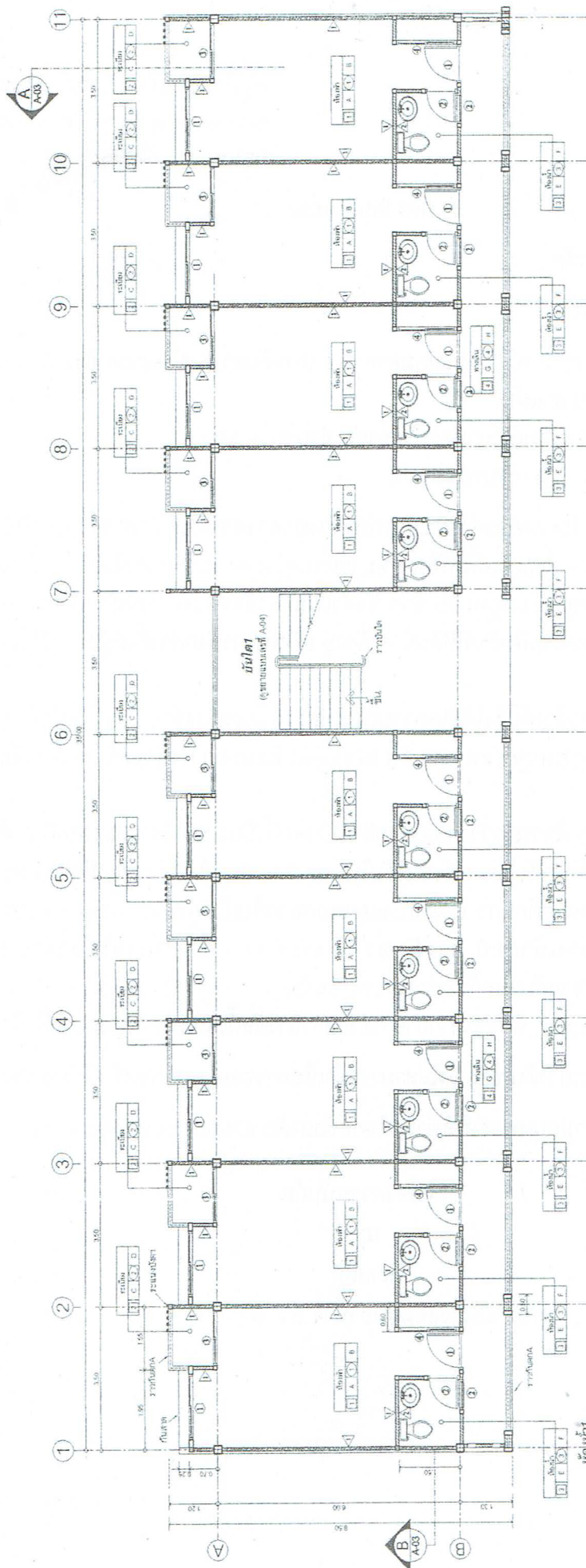
๒. ความเห็นของเจ้าหน้าที่ พิจารณาว่าอาคารดังกล่าวข้างต้นนี้เป็นอาคารห้องแถวหรือตึกแถว จากเหตุการณ์ดังกล่าวข้างต้น ข้าฯ จึงไม่สามารถดำเนินการขออนุญาตก่อสร้างได้ตามประสงค์ จึงเรียนมาเพื่อขอความอนุเคราะห์ให้ท่านอธิบายข้อสงสัย และขอขอบพระคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

เอ

(นายเอ)

แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลว. ๗ มค. ๕๗



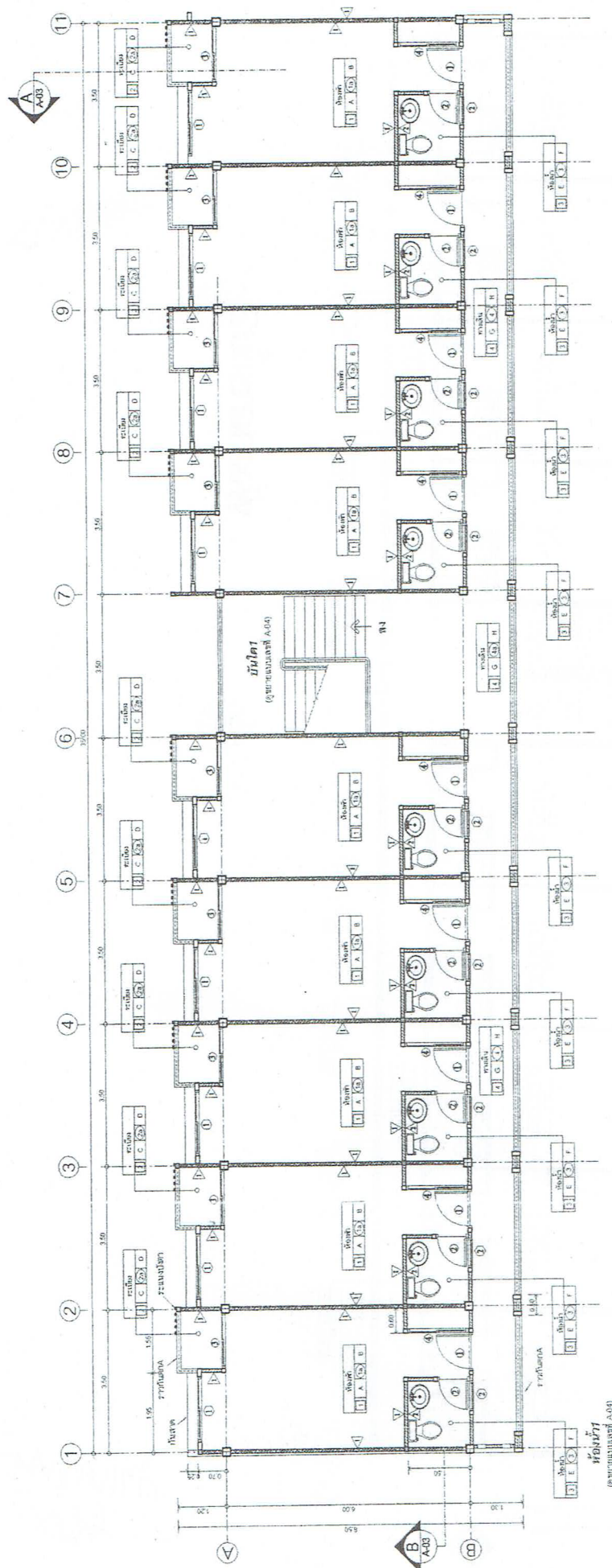
# ผังอาคารชั้นล่าง



REMARKS VIEW

ทำเอกสาร  
เสร็จ



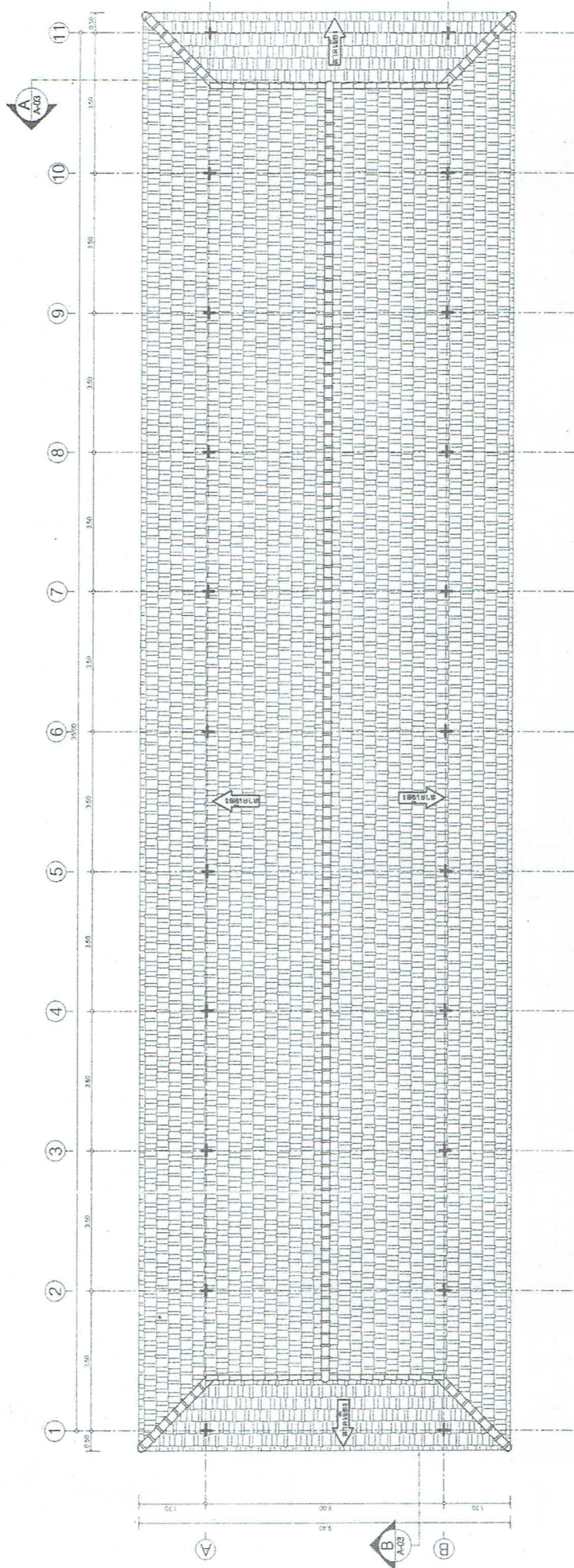


# ผังอาคารชั้น 3



ELEVATION OF VIEW

คำเอกกต<sup>๒</sup>  
กษัต

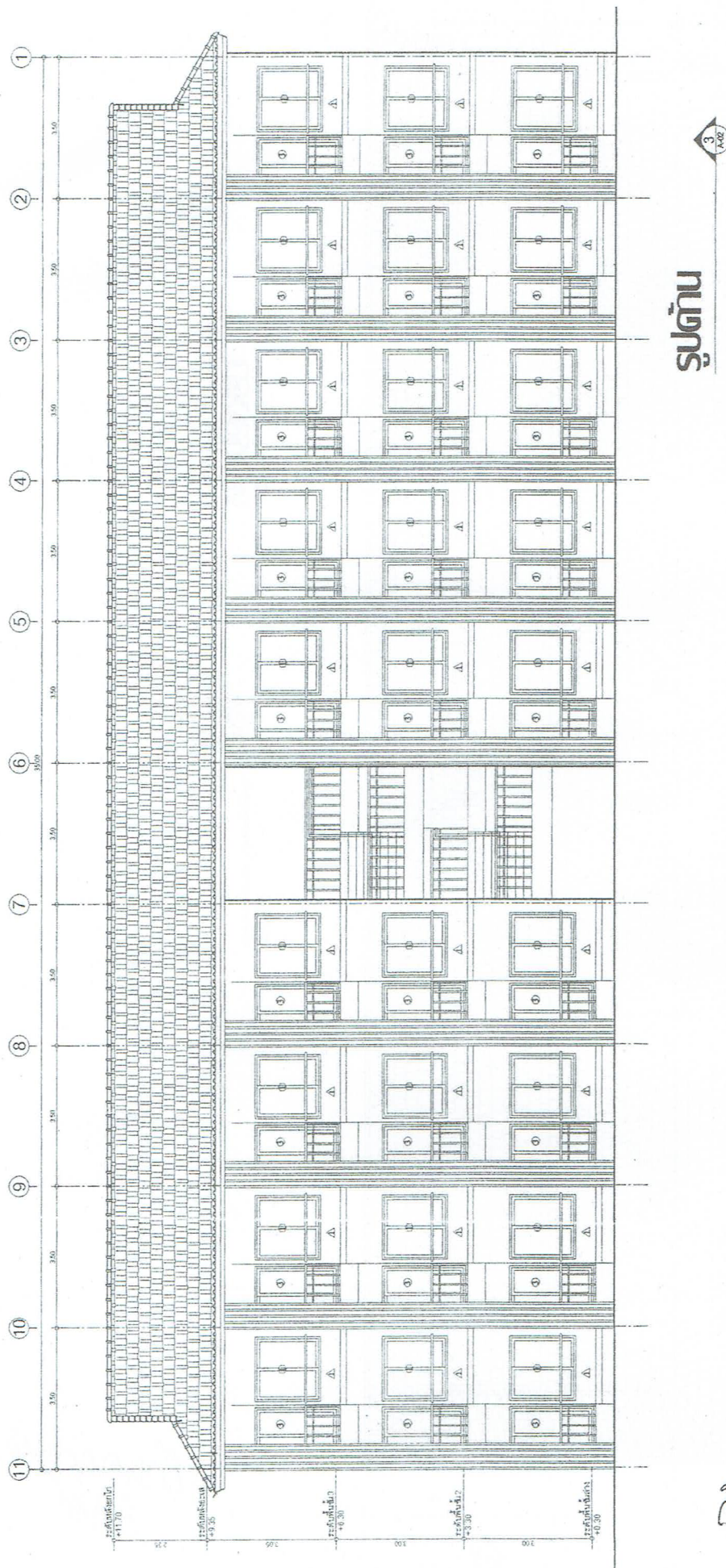


# ผนังหลังคา



หมายเหตุ :  
ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง (เส้นผ่าศูนย์กลาง)

กำแพงด้านหลัง  
คาน้ำ



ศิริโชคพร  
Architect



ที่ มท ๐๗๑๐/๙๖๔

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗

เรื่อง หรือปัญหากฎหมายควบคุมอาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองยโสธร

อ้างถึง หนังสือเทศบาลเมืองยโสธร ที่ ยส ๕๒๐๐๘/๑๙๓๓ ลงวันที่ ๑๙ กันยายน ๒๕๕๖

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองยโสธรแจ้งว่า ได้ตรวจสอบพบว่าการดัดแปลงอาคารเดิม ซึ่งเป็นอาคารครึ่งตึกครึ่งไม้ ๒ ชั้น ก่อสร้างมาเป็นเวลานานกว่า ๕๐ ปี โดยอาคารตั้งอยู่ติดถนนสาธารณะที่มีความกว้าง ๘ เมตร อาคารดังกล่าวมีกันสาดล้ำเข้าไปในถนน ๑ เมตร เจ้าของอาคารได้ทำการดัดแปลงอาคารโดยการเปลี่ยนเสาอาคารชั้นล่าง จากเสาไม้เป็นเสาคอนกรีต และได้รื้อถอนกันสาดออกแล้วทำขึ้นใหม่ โดยอาคารและแนวกันสาดอยู่ในตำแหน่งเดิม จึงขอหารือ ดังต่อไปนี้

๑. การดัดแปลงอาคารดังกล่าวสามารถกระทำได้โดยไม่ต้องรื้อแนวอาคารจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๖ เมตร ตามนัยข้อ ๔๑ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากเป็นการดัดแปลงอาคารเดิมซึ่งก่อสร้างก่อนที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บังคับใช้ ถูกต้องหรือไม่ อย่างไร

๒. กันสาดเดิมล้ำเข้าไปในถนนสาธารณะ ๑ เมตร การรื้อกันสาดออกเพื่อทำกันสาดใหม่ทดแทนกันสาดเดิมในตำแหน่งเดิมและขนาดเท่าเดิม สามารถทำได้หรือไม่ อย่างไร  
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า ได้มีการประชุมเพื่อพิจารณาข้อหาดังกล่าวเมื่อวันพุธที่ ๑๘ ธันวาคม ๒๕๕๖ โดยมีผู้แทนเทศบาลเมืองยโสธรเข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงรายละเอียดข้อเท็จจริงแล้วเห็นว่า

๑. กรณีข้อหารือในประเด็นที่ ๑ เทศบาลฯ จะต้องพิจารณาตามข้อกำหนดประกอบกับข้อเท็จจริงว่า การกระทำดังกล่าวจะเข้าข่ายเป็นการดัดแปลงอาคารหรือไม่ หากเข้าข่ายเป็นการดัดแปลงอาคารจะต้องยื่นขออนุญาตหรือแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยการพิจารณาว่าการอนุญาตหรือการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ถูกต้องตามกฎหมายหรือไม่ จะต้องพิจารณาตามข้อกำหนดของกฎหมายที่ใช้บังคับในขณะที่ยื่นขออนุญาตหรือแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ดังนั้น การรื้อแนวอาคารที่ดัดแปลงดังกล่าวต้องเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ข้อ ๔๑ ซึ่งตามข้อหารือหากข้อเท็จจริงปรากฏว่าอาคารที่ดัดแปลงเป็นบ้านพักอาศัยสูงเกิน ๒ ชั้น หรือเกิน ๘ เมตร อยู่ติดถนนสาธารณะที่มีความกว้าง ๘ เมตร จะต้องรื้อแนวอาคารตามข้อ ๔๑ วรรคสอง (๑) กล่าวคือ ต้องรื้อแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๖ เมตร แต่หากอาคารดังกล่าวมีความสูงไม่เกิน ๒ ชั้น และไม่เกิน ๘ เมตร ก็ไม่เข้าข่ายเป็นอาคารตามที่กำหนดในข้อ ๔๑ วรรคสอง ที่ต้องมีการรื้อแนวอาคาร สามารถจะดัดแปลงอาคารตามแนวอาคารเดิมได้

/ ๒. ตามข้อ ๔๐

๒. ตามข้อ ๔๐ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) กำหนดว่า การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารหรือส่วนของอาคารจะต้องไม่ล้ำเข้าไปในที่สาธารณะ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานซึ่งมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่สาธารณะนั้น ดังนั้น การรื้อถอนอาคารที่ล้ำเข้าไปในถนนสาธารณะแล้วสร้างขึ้นใหม่เพื่อทดแทนกันสาดเดิมจะต้องไม่ล้ำเข้าไปในที่สาธารณะ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานซึ่งมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่สาธารณะนั้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

รองอธิบดี รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่  
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๖



ที่ ยส ๕๒๐๐๘/๑๙๓๓

สำนักงานเทศบาลเมืองยโสธร  
ถนนประชาสัมพันธ์ ยส ๓๕๐๐๐

๑๙ กันยายน ๒๕๕๖

เรื่อง หารื้อปัญหากฎหมายควบคุมอาคาร

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. แผนผังที่ตั้งและภาพถ่ายอาคาร จำนวน ๑ ชุด

ด้วยนายช่างตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้ตรวจสอบพบว่าการดัดแปลงอาคารเดิม ซึ่งเป็นอาคารครึ่งตึกครึ่งไม้ ๒ ชั้น ก่อสร้างมาเป็นเวลานานกว่า ๕๐ ปี โดยอาคารตั้งอยู่ติดถนนสาธารณะซึ่งถนนมีความกว้าง ๘ เมตร อาคารดังกล่าวมีกั้นสาดติดตั้งโดยปลายกั้นสาดล้ำถนนเข้าไป ๑ เมตร รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วยพร้อมหนังสือนี้

เจ้าของอาคารได้ทำการดัดแปลงอาคารโดยการเปลี่ยนเสาอาคารชั้นล่าง จากเสาไม้เป็นเสาคอนกรีต โดยได้รื้อกั้นสาดออกแล้วทำขึ้นใหม่โดยอาคารและแนวกั้นสาดอยู่ในตำแหน่งเดิม

เทศบาลเมืองยโสธรมีปัญหากฎหมายควบคุมอาคารจึงขอหารือดังต่อไปนี้

๑. การดัดแปลงอาคารดังกล่าวสามารถกระทำได้โดยไม่ต้องรื้อแนวอาคารจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๖ เมตร ตามนัยข้อ ๔๑ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากการดัดแปลงอาคารเดิมซึ่งก่อสร้างก่อนที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บังคับใช้ ถูกต้องหรือไม่ อย่างไร

๒. กั้นสาดเดิมล้ำเข้าไปในถนนสาธารณะ ๑ เมตร การรื้อกั้นสาดออกเพื่อทำกั้นสาดใหม่ทดแทนกั้นสาดเดิมในตำแหน่งเดิมและขนาดเท่าเดิม สามารถทำได้หรือไม่ อย่างไร

เทศบาลเมืองยโสธรจึงเรียนหารือมายังท่าน เพื่อพิจารณาตอบปัญหาข้อกฎหมายดังกล่าว โดยเทศบาลจะได้ดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายควบคุมอาคารสำหรับกรณีดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

นายกเทศมนตรีเมืองยโสธร

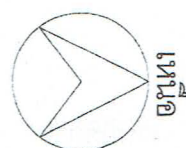
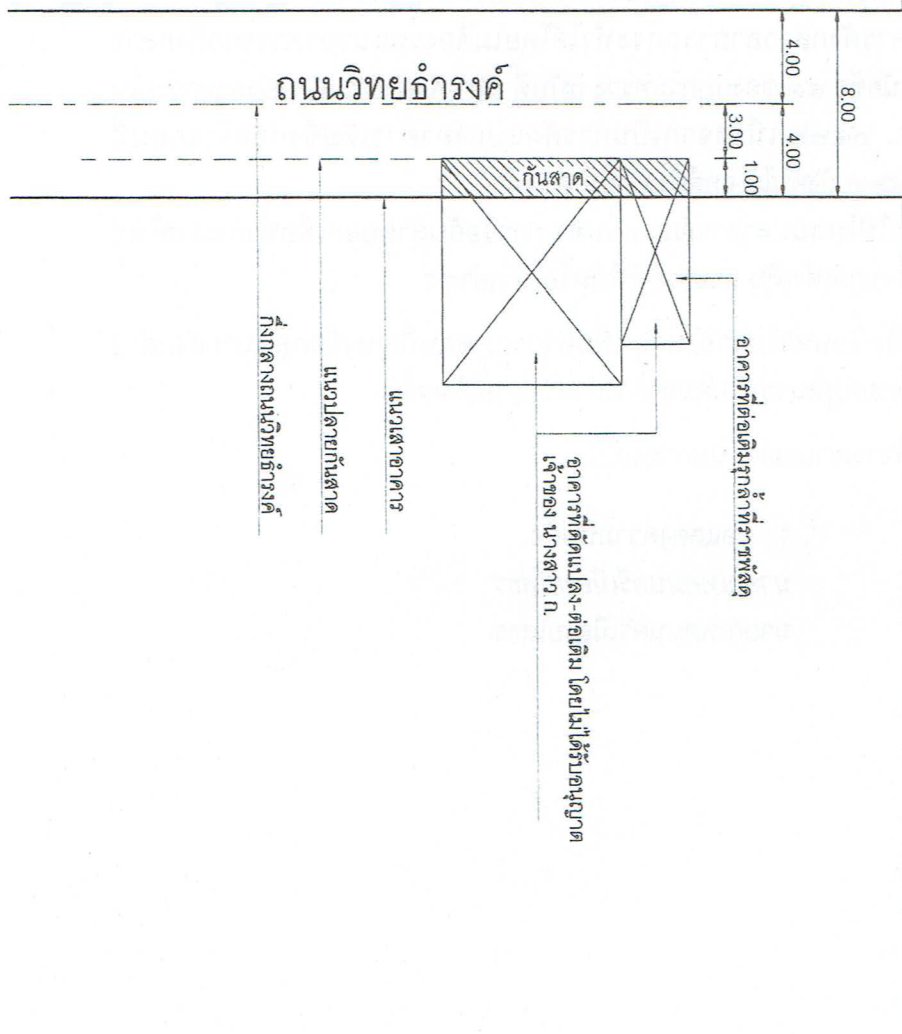
นายกเทศมนตรีเมืองยโสธร

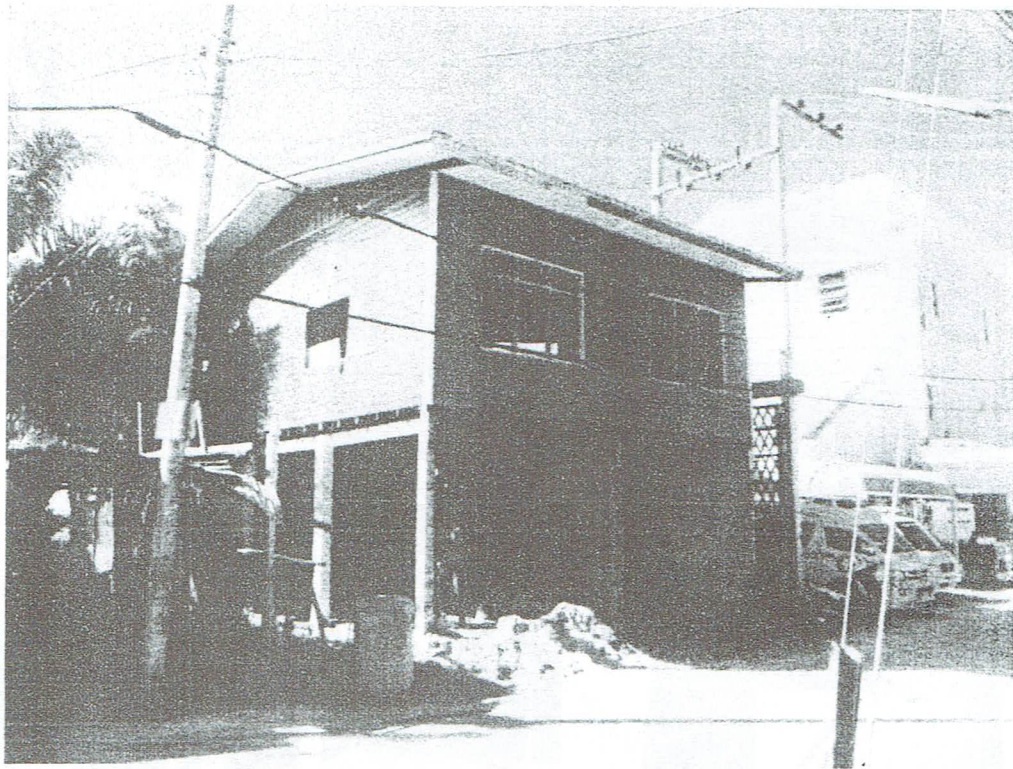
งานนิติการ

กองวิชาการและแผนงาน

โทร. ๐-๔๕๗๒-๐๙๕๑-๒ ต่อ ๓๐๗

ถนนแจ้งสนิท



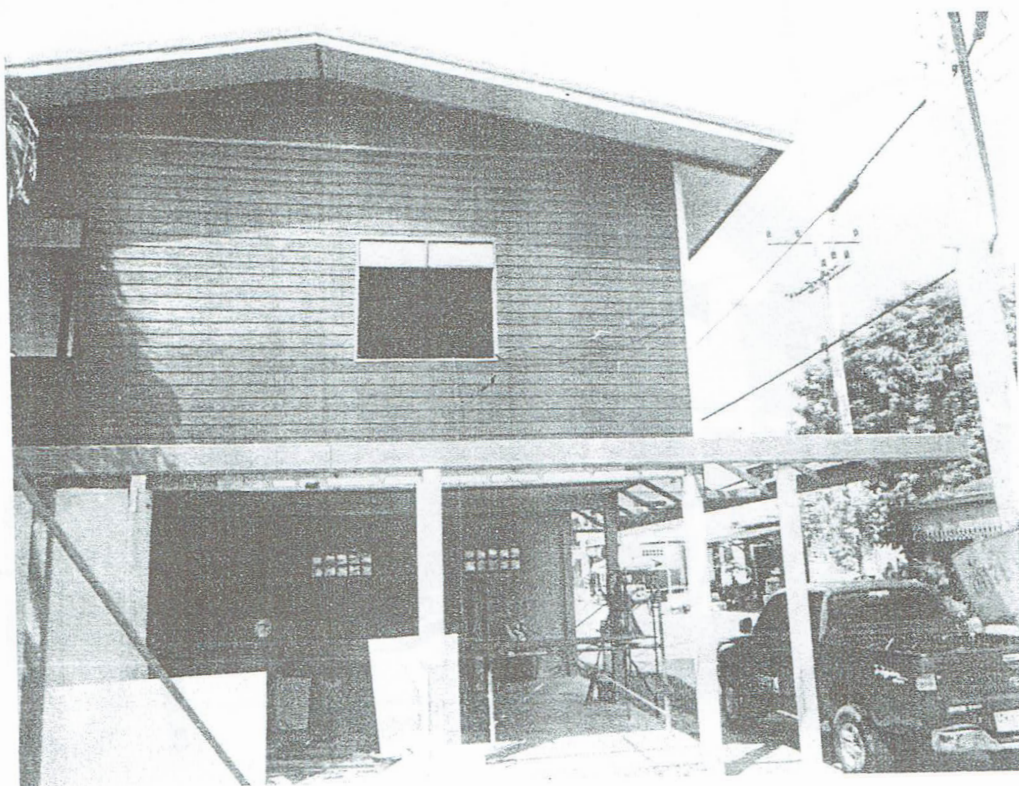


อาคารเปลี่ยนเสาไม้เป็นเสาคอนกรีต โดยไม่ร่นแนวอาคาร

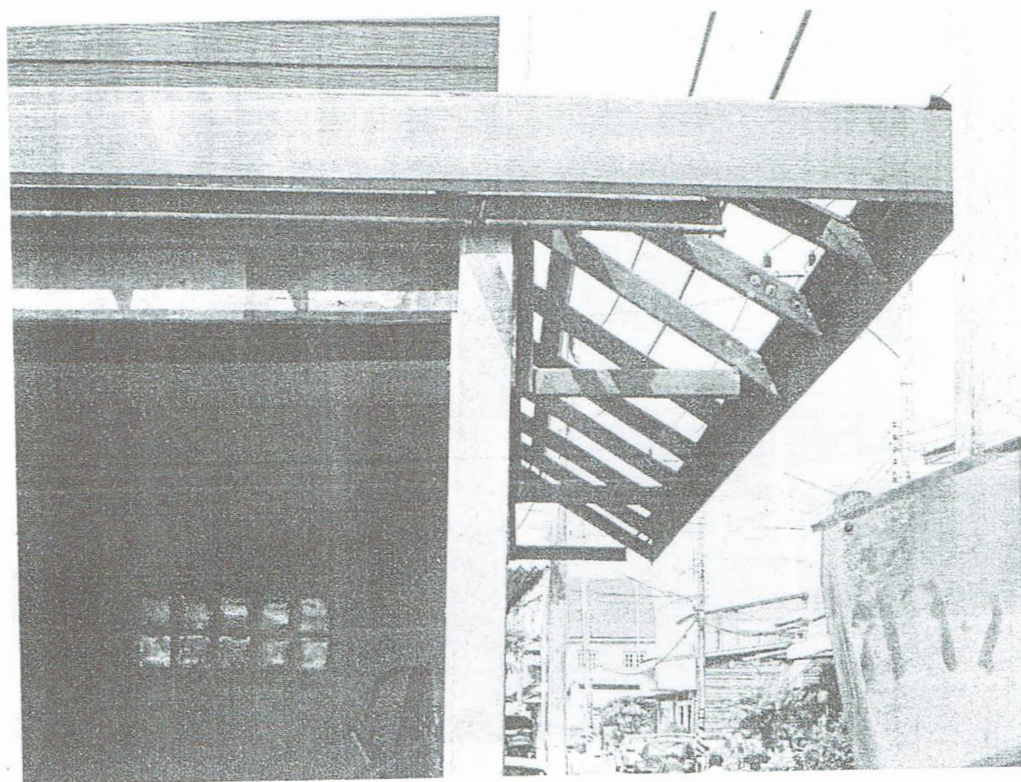


อาคารของ น.ส. ก.

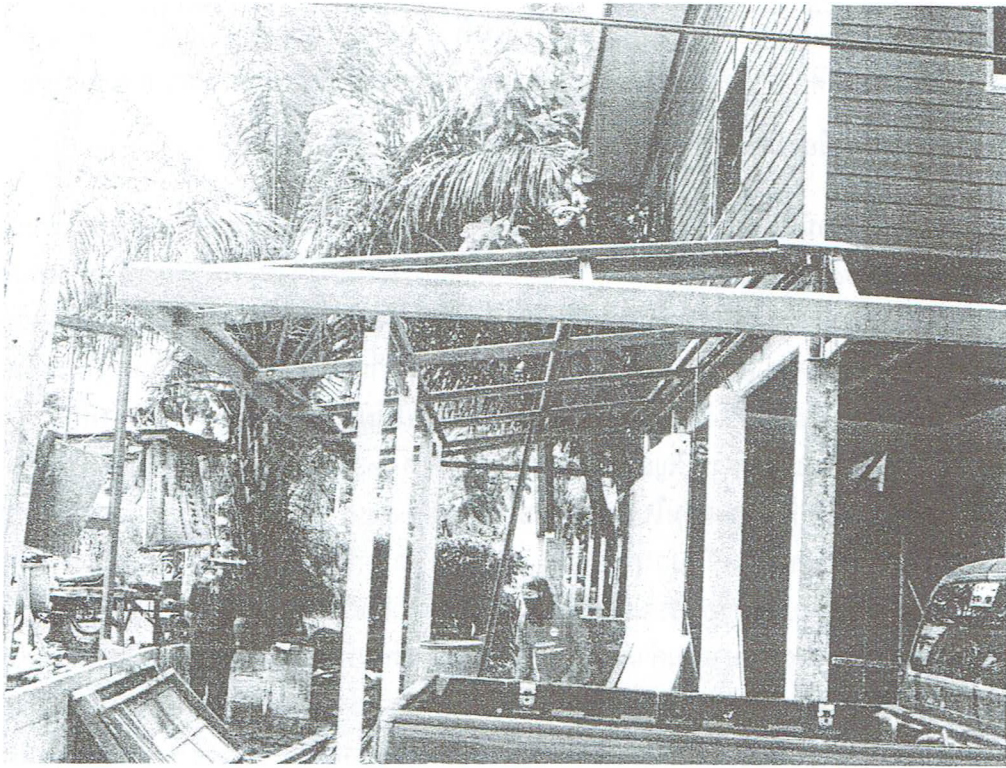
อาคารต่อเติมรุกล้ำที่ราชพัสดุ



อาคารเปลี่ยนเสาไม้เป็นเสาคอนกรีต โดยไม่ร่นแนวอาคาร



อาคารของ น.ส. ก.



ต่อเติมดัดแปลง อาคารรถกล้าที่ราชพัสดุ



## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กรมโยธาธิการและผังเมือง สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร โทร. ๐ ๒๒๕๙ ๔๓๖๐

ที่ มท ๐๗๑๐/๒๕๔๓

วันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๕๗

เรื่อง หารื้อแนวทางปฏิบัติการบังคับใช้ข้อกำหนดตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดปทุมธานี

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดปทุมธานีได้มีหนังสือ ที่ ปท ๐๐๒๒/๑๙๗๑ ลงวันที่ ๑๘ ตุลาคม ๒๕๕๖ แจ้งว่า สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดปทุมธานีในฐานะเลขานุการ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ ได้รับหนังสืออุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น (นายกเทศมนตรีนครรังสิต) กรณีการก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๗ ชั้น และคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ จังหวัดปทุมธานี ได้มีการประชุม เมื่อวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๕๖ ซึ่งมติที่ประชุมได้มอบหมายให้ฝ่ายเลขานุการฯ มีหนังสือหารือแนวทางการบังคับใช้ข้อกำหนดตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยอาคารที่หารือเป็นอาคาร ค.ส.ล. สูง ๗ ชั้น ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างตามใบอนุญาตเลขที่ ๘๘/๒๕๔๐ ออกให้เมื่อวันที่ ๑๘ มิถุนายน ๒๕๔๐ และได้รับการต่ออายุใบอนุญาตจำนวน ๘ ครั้ง และครั้งสุดท้ายออกให้เมื่อวันที่ ๑๘ มีนาคม ๒๕๔๙ ต่อมาเทศบาลนครรังสิตได้รับเรื่องร้องเรียนจากนาย ก. จึงได้ออกคำสั่งรวม ๓ ฉบับ ตามแบบ ค. ๕ แบบ ค. ๖ และแบบ ค. ๑๒ โดยอ้างข้อกำหนดในคำสั่งตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๕๐ (๒) ฉะนั้น อาคาร ค.ส.ล. ๗ ชั้น ที่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๔๐ ซึ่งขณะนั้นกฎหมายกระทรวง (พ.ศ. ๒๕๔๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๕๓๙ ข้อ ๕๖ และข้อ ๕๗ คงใช้บังคับได้ต่อไป ทั้งนี้ เพียงเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และอาคารดังกล่าว ได้รับการต่ออายุใบอนุญาต จำนวน ๘ ครั้ง จนถึงปี พ.ศ. ๒๕๔๙ จึงมีการก่อสร้างแล้วเสร็จ ประกอบกับ ในช่วงเวลาการก่อสร้างดังกล่าวได้มีกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๕๐ (๒) บังคับใช้ และเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งทั้ง ๓ ฉบับ ตามกฎหมายกระทรวงฉบับดังกล่าว จึงขอหารือแนวทางปฏิบัติว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องดำเนินการบังคับใช้ ตามกฎหมายกระทรวงฉบับใด และจะนำกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ มาบังคับย้อนหลังกับอาคารมูลกรณี ของผู้อุทธรณ์ได้หรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหาดังกล่าว แล้วเห็นว่า อาคารมูลกรณีได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๔๐ ก่อนที่จะมี การออกกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ มาบังคับใช้ แม้ว่าการก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จเมื่อประมาณปี พ.ศ. ๒๕๔๙ - ๒๕๕๐ ซึ่งเป็นระยะเวลาที่กฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ได้ประกาศบังคับใช้แล้วก็ตาม แต่เนื่องจากข้อเท็จจริงปรากฏว่า ภายหลังจากที่ได้รับอนุญาตก็ได้มีการต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างตลอดมาถึง ๘ ครั้ง ผู้ได้รับอนุญาตจึงสามารถก่อสร้างอาคารตามที่ได้รับอนุญาตไว้ภายในกำหนดเวลาที่ได้รับการต่ออายุใบอนุญาตนั้นได้

/ โดยไม่ต้อง

โดยไม่ต้องนำกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ซึ่งออกมาในภายหลังมาใช้บังคับย้อนหลังอันเป็นโทษกับผู้ได้รับอนุญาตอีก อย่างไรก็ตาม หากปรากฏว่าได้มีการกระทำให้ผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตภายหลังจากวันที่กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ได้ประกาศบังคับใช้แล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ชอบที่จะพิจารณามีคำสั่งโดยใช้หลักเกณฑ์ตามกฎกระทรวงดังกล่าวได้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

รองอธิบดี รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่

ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง



ที่ ปท ๐๐๒๒/๑๕๗๑

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดปทุมธานี  
๕๗ หมู่ ๗ ตำบลสวนพริกไทย  
อำเภอเมือง จังหวัดปทุมธานี ๑๒๐๐๐

๑๘ ตุลาคม ๒๕๕๖

เรื่อง หารื้อแนวทางปฏิบัติการบังคับใช้ข้อกำหนดกฎหมายตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดปทุมธานี ในฐานะเลขานุการคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ ได้รับหนังสืออุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น (นายกเทศมนตรีนครรังสิต) กรณีที่มีการก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๗ ชั้น และคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ จังหวัดปทุมธานี ได้มีการประชุมเมื่อวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๕๖ ซึ่งมีมติที่ประชุมได้มอบหมายให้ฝ่ายเลขานุการฯ คณะกรรมการฯ มีหนังสือหารือแนวทางการบังคับใช้ข้อกำหนดกฎหมายตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งอาคาร ค.ส.ล. สูง ๗ ชั้น ได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ ๘๘/๒๕๔๐ เมื่อวันที่ ๑๘ มิถุนายน ๒๕๔๐ และได้รับการต่ออายุใบอนุญาตจำนวน ๘ ครั้ง และครั้งสุดท้ายออกให้ ณ วันที่ ๑๘ มีนาคม ๒๕๔๙ ต่อมาเทศบาลนครรังสิตได้รับเรื่องร้องเรียนจากนาย ก. จึงได้ออกคำสั่งรวม ๓ ฉบับ โดยอ้างข้อกำหนดในคำสั่งตามแบบ ค. ๕ ค. ๖ และ ค. ๑๒ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ข้อ ๕๒ (๒) ฉะนั้น เพื่อความถูกต้องและเป็นธรรมทั้งสองฝ่ายจึงขอหารือว่า อาคาร ค.ส.ล. ๗ ชั้น ที่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๔๐ ซึ่งขณะนั้นกฎกระทรวง พ.ศ. ๒๕๔๘ ข้อ ๕๖ และข้อ ๕๗ ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๓๙ ให้คงใช้บังคับได้ต่อไป ทั้งนี้ เพียงเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับบทแห่งพระราชบัญญัตินี้ และอาคารดังกล่าวได้รับการต่ออายุใบอนุญาตจำนวน ๘ ครั้ง จนถึงปี พ.ศ. ๒๕๔๙ จึงได้มีการก่อสร้างแล้วเสร็จ ประกอบกับในช่วงเวลาการก่อสร้างดังกล่าวได้มีกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ข้อ ๕๒ (๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บังคับใช้ และเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งทั้ง ๓ ฉบับตามกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดปทุมธานี ขอหารือแนวทางปฏิบัติว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องดำเนินการบังคับใช้ตามกฎหมายฉบับใด และจะนำกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) มาบังคับย้อนหลังกับอาคารมูลกรณีของผู้อุทธรณ์ได้หรือไม่อย่างไร จึงจะมีความถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หวังว่าคงได้รับความร่วมมือจากท่านด้วยดี จึงขอขอบพระคุณมา ณ โอกาสนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

อัญชลี

(นางอัญชลี รุ่งธัญชัย)

โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดปทุมธานี

กลุ่มงานวิชาการโยธาธิการ

โทร. ๐ ๒๕๖๗ - ๕๗๖๔ - ๖ ต่อ ๑๐๔

โทรสาร ๐ ๒๕๖๗ - ๖๒๐๓



ที่ มท ๐๗๑๐/๓๖๐๖

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๒๘ เมษายน ๒๕๕๗

เรื่อง หรือเกี่ยวกับการขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดน่าน

อ้างถึง หนังสือจังหวัดน่าน ที่ นน ๐๐๒๒/๑๘๓๕๘ ลงวันที่ ๒๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๖

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดน่านแจ้งว่า ได้รับหนังสือจากเทศบาลเมืองน่านขอหารือเกี่ยวกับการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารของนาย อ. เพื่อปลูกสร้างบ้านพักอาศัยชนิด ค.ส.ล. ๒ ชั้น บริเวณตำบลผาสิงห์ อำเภอเมืองน่าน จังหวัดน่าน ซึ่งตามโฉนดที่ดินที่จะก่อสร้างอาคารมีร่องน้ำสาธารณะอยู่ด้านหลังที่ดิน แต่จากการตรวจสอบสภาพพื้นที่ก่อสร้างปรากฏว่า ร่องน้ำสาธารณะได้เปลี่ยนสภาพไม่มีสภาพเป็นร่องน้ำแต่อย่างใด จังหวัดน่านจึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารว่า ในกรณีนี้จะถือว่าการก่อสร้างอาคารดังกล่าวต้องมีที่ว่างจากร่องน้ำสาธารณะตามกฎหมายว่าด้วยผังเมือง และมีระยะร่นของแนวอาคารจากร่องน้ำสาธารณะตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือไม่ เพื่อให้เทศบาลเมืองน่านใช้เป็นแนวทางการปฏิบัติต่อไป ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องดังกล่าวเมื่อวันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๕๗ แล้วเห็นว่า กรณีตามข้อหารือข้อเท็จจริงปรากฏว่า โฉนดที่ดินที่จะก่อสร้างอาคารมีร่องน้ำสาธารณะอยู่ด้านหลังที่ดินซึ่งปัจจุบันไม่มีสภาพเป็นร่องน้ำสาธารณะเพราะตื้นเขิน แต่เมื่อปรากฏว่า ยังไม่มีการยกเลิกหรือเพิกถอนสภาพความเป็นร่องน้ำสาธารณะแต่อย่างใด จึงต้องถือว่าร่องน้ำสาธารณะที่ดินเขินนั้นยังคงมีสภาพเป็นร่องน้ำสาธารณะอยู่เช่นเดิม ดังนั้น การใช้ประโยชน์ที่ดินจึงต้องมีที่ว่างแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแหล่งน้ำสาธารณะตามที่กำหนดในกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดน่าน พ.ศ. ๒๕๕๖ และการก่อสร้างอาคารต้องร่นแนวอาคารจากร่องน้ำสาธารณะตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อ ๔๒ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๕๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

รองอธิบดี รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่  
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๔

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๖



ที่ นน ๐๐๒๒/๑๘๓๕๘

ศาลากลางจังหวัดน่าน

ถนนสุริยพงษ์ นน ๕๕๐๐๐

๒๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๖

เรื่อง ขอรื้อเกี่ยวกับการขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือสำนักงานเทศบาลเมืองน่าน ที่ นน ๕๒๐๐๗/๒๗๖๓ ลงวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๖  
จำนวน ๑ ชุด

ด้วยจังหวัดน่านได้รับหนังสือจากเทศบาลเมืองน่าน ในการขอขอรื้อเกี่ยวกับการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารของนาย อ. เพื่อปลูกสร้างบ้านพักอาศัยชนิด ค.ส.ล. ๒ ชั้น บริเวณตำบลผาสึงห์ อำเภอเมือง จังหวัดน่าน ซึ่งตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๐๕๔๒ มีร่องน้ำสาธารณะอยู่ด้านหลังที่ดิน แต่จากการตรวจสอบสภาพพื้นที่ก่อสร้างปรากฏว่าร่องน้ำสาธารณะได้เปลี่ยนสภาพไม่มีสภาพเป็นร่องน้ำแต่อย่างใด รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย นั้น

ในการนี้ จังหวัดน่านจึงขอขอรื้อเกี่ยวกับการขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร ในกรณีดังกล่าวจากคณะกรรมการควบคุมอาคารเพื่อให้เทศบาลเมืองน่านใช้เป็นแนวทางการปฏิบัติต่อไป ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้จังหวัดน่านทราบด้วย จักขอบคุณยิ่ง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

อดิสร

(นายอดิสร พิทยายน)

รองผู้ว่าราชการจังหวัดน่าน ปฏิบัติราชการแทน

ผู้ว่าราชการจังหวัดน่าน

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดน่าน

กลุ่มงานวิชาการโยธาธิการ

โทร. ๐ - ๕๕๗๑ - ๐๗๕๕ ต่อ ๑๕

โทรสาร. ๐ - ๕๕๗๑ - ๐๗๕๕ ต่อ ๑๖



ที่ นน ๕๒๐๐๗/๒๗๖๓

สำนักงานเทศบาลเมืองน่าน  
ถนนมหายศ นน ๕๕๐๐๐

๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๖

เรื่อง ทหารือเกี่ยวกับการขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดน่าน

ด้วยเทศบาลเมืองน่านได้รับเรื่องคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารของนาย อ. เพื่อปลูกสร้างบ้านพักอาศัย ชนิด ค.ส.ล. ๒ ชั้น บริเวณตำบลผาสิงห์ อำเภอเมืองน่าน จังหวัดน่าน ซึ่งตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๐๕๔๒ มีร่องน้ำสาธารณะอยู่ด้านหลังที่ดินดังกล่าว แต่จากการตรวจสอบสภาพพื้นที่ก่อสร้างปรากฏว่า ร่องน้ำสาธารณะได้เปลี่ยนสภาพไม่มีสภาพเป็นร่องน้ำแต่อย่างใด รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย นั้น

เทศบาลเมืองน่านพิจารณาจากข้อเท็จจริงแล้วมีความเห็นเบื้องต้น ดังนี้

๑. ตามข้อ ๘ วรรคท้าย แห่งกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดน่าน พ.ศ. ๒๕๕๖ กำหนด "... การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างแนวนานริมฝั่ง ตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค"

ตามสภาพธรรมชาติน่าจะหมายถึงความถึงตามสภาพที่เกิดขึ้นเองตามธรรมชาติไม่ได้เกิดจากการกระทำของมนุษย์ และสามารถพิจารณาจากความเป็นจริงของแม่น้ำ แหล่งน้ำสาธารณะไม่ใช่กำหนดตามเอกสารราชการแต่อย่างใด เพราะการกำหนดการเว้นระยะห่างดังกล่าวเป็นการกำหนดที่รื้อถอนสิทธิของประชาชนในการใช้กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินของตนเอง หากพิจารณาแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะตามเอกสารราชการย่อมต้องกระทบสิทธิของประชาชนเป็นจำนวนมาก จากข้อเท็จจริง แต่เดิมร่องน้ำสาธารณะตามเอกสารสิทธิอยู่ชิดแนวเขตที่ดินและน่าจะตรงกับข้อเท็จจริง หากประชาชนเจ้าของที่ดินต้องการสร้างอาคารก็ต้องเว้นระยะห่างจากที่ดินไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร จากแนวร่องน้ำสาธารณะ แต่ปัจจุบันร่องน้ำสาธารณะได้เปลี่ยนสภาพไม่มีสภาพเป็นร่องน้ำแต่อย่างใด หากประชาชนต้องการสร้างบ้านในที่ดินของตนเอง ก็ไม่อยู่ในข้อกำหนดของกฎกระทรวงฉบับนี้ แต่ยังคงต้องปฏิบัติตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องดังกล่าวในข้อพิจารณาต่อไป

/๒. การกำหนด

๒. การกำหนดระยะห่างการใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างแนวนอนริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร เป็นคนละประเด็นกับการถือครองที่ดินสาธารณะประโยชน์ที่กฎหมายห้ามประชาชนถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง กล่าวคือจากข้อเท็จจริง แม้ตามสภาพธรรมชาติแล้ว แม่น้ำ แหล่งน้ำสาธารณะสิ้นสภาพเป็นแม่น้ำ แหล่งน้ำสาธารณะไปแล้ว แต่ตราบใดที่ยังไม่ได้ถูกยกเลิกเพิกถอนโดยกฤษฎีกาเปลี่ยนที่สาธารณประโยชน์ เป็นที่ดินว่างเปล่า ประชาชนก็ไม่สามารถมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองแม่น้ำ แหล่งน้ำสาธารณะได้

๓. ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดน่าน พ.ศ. ๒๕๕๖ ที่มีข้อกำหนด ... “เรื่อง การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใด ๆ ในระยะ ๕๐๐ เมตร โดยรอบโบราณสถานที่ขึ้นทะเบียน ...” ก็ไม่ใช่คำว่า โดยสภาพตามธรรมชาติแต่น่าจะให้เกิดการพิจารณาจากเอกสารราชการที่กำหนดเขตของโบราณสถานที่ทะเบียนไว้ ประเด็นดังกล่าวก็สามารถนำมาประกอบการพิจารณาเจตนารมณ์ของกฎกระทรวงฉบับนี้ได้เช่นกันว่าต้องการ แยกการบังคับใช้ระหว่างระยะห่างตามสภาพธรรมชาติดกับระยะห่างตามเอกสารราชการ

๔. จาก ๑. ถึง ๓. ทั้งนี้ ประชาชนเจ้าของที่ดินย่อมต้องก่อสร้างอาคารให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และข้อ ๔๒ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

“... อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำราง หรือลำกระโดง ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า ๑๐ เมตร ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขต แหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า ๓ เมตร แต่ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า ๖ เมตร ...”

เห็นได้ว่า ข้อกำหนดในกฎกระทรวงดังกล่าวไม่ได้ใช้ประโยชน์แบบเดียวกันกับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม จังหวัดน่าน พ.ศ. ๒๕๕๖ กล่าวคือ กฎหมายควบคุมอาคารใช้คำว่า “ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำ สาธารณะ” ซึ่งน่าจะเป็นการพิจารณาตามเอกสารราชการไม่ใช่พิจารณาตามสภาพธรรมชาติเฉกเช่น กฎกระทรวงผังเมืองรวมดังข้อพิจารณา ๑.

จาก ๑. ถึง ๔. เทศบาลเมืองน่านจึงมีความเห็นเบื้องต้นว่ากรณีการก่อสร้างอาคารของนาย อ. เพื่อปลูกสร้างบ้านพักอาศัย ชนิด ค.ส.ล. ๒ ชั้น บริเวณตำบลผาสิงห์ อำเภอเมืองน่าน จังหวัดน่าน ซึ่งตามโฉนด ที่ดินเลขที่ ๓๐๕๔๒ มีร่องน้ำสาธารณะอยู่ด้านหลังที่ดินดังกล่าว แต่จากการตรวจสอบสภาพพื้นที่ก่อสร้างปรากฏว่า ร่องน้ำสาธารณะได้เปลี่ยนสภาพไม่มีสภาพเป็นร่องน้ำแต่อย่างใด ไม่น่าอยู่ในบังคับของข้อ ๘ วรคท้าย แห่งกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดน่าน พ.ศ. ๒๕๕๖ ที่กำหนด “...การใช้ประโยชน์ที่ดินริม ... แหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างแนวนอนริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของ ... แหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร ...” แต่ทั้งนี้ การสร้างอาคารที่อยู่อาศัยของนาย อ. ต้องปฏิบัติตามกฎหมายอื่นเกี่ยวข้องโดยเคร่งครัด

/เทศบาล

เทศบาลเมืองน่านจึงใคร่ขอหารือว่า ความเห็นของเทศบาลเมืองน่านในกรณีดังกล่าวถูกต้องหรือไม่อย่างไร เพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

สุรพล

(นายสุรพล)

นายกเทศมนตรีเมืองน่าน

ฝ่ายนิติการ

กองวิชาการและแผนงาน

โทร. ๐๕๔ - ๗๑๐ - ๒๓๔ ต่อ ๑๑๗

ที่ มท ๐๗๑๐/๓๖๑๕



กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๒๘ เมษายน ๒๕๕๗

เรื่อง ทหารือปัญหาข้อกฎหมายควบคุมอาคารตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๖๑ (พ.ศ. ๒๕๕๐)ฯ ข้อ ๔๘

เรียน นายเอ

อ้างถึง หนังสือของท่านฉบับลงวันที่ ๑๐ มีนาคม ๒๕๕๗

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านขอหารือเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารในที่ดินเจ้าของเดียวกัน ๒ แปลงติดต่อกัน สามารถก่อสร้างโดยมีผนังทับกับผนังที่ด้านในสร้างติดกัน และมีหนังสือยินยอมให้ก่อสร้างชิดเขตที่ดินตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ และกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๖๑ (พ.ศ. ๒๕๕๐)ฯ ได้หรือไม่ ใดๆ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า มาตรา ๑๓ ตรี (๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ บัญญัติว่า ถ้าผู้ซึ่งจะต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้มีข้อสงสัยเกี่ยวกับการกำหนดระยะระหว่างอาคารกับอาคารสามารถหารือไปยังเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้โดยทำเป็นหนังสือ โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องตอบข้อหารือภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันได้รับหนังสือ แต่ถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นเห็นว่ามีจำเป็นต้องขอคำปรึกษาจากคณะกรรมการควบคุมอาคารเสียก่อนหรือมีเหตุจำเป็นอื่นใด ก็อาจขยายเวลาออกไปได้ตามที่กฎหมายกำหนด ซึ่งเมื่อพิจารณาข้อหารือดังกล่าวแล้วมิใช่ประเด็นปัญหาในข้อกฎหมาย แต่เป็นการพิจารณาตามข้อกฎหมายว่า อาคารที่จะก่อสร้างตามข้อหารือสามารถจะก่อสร้างได้หรือไม่ ซึ่งเป็นอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ท่านจึงควรหารือไปยังเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามที่กฎหมายกำหนด อย่างไรก็ตาม การก่อสร้างอาคารในที่เจ้าของเดียวกันจะต้องปฏิบัติตามข้อ ๔๘ แห่งกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๖๑ (พ.ศ. ๒๕๕๐)ฯ ซึ่งมีข้อกำหนดเกี่ยวกับระยะห่างจากผนังระหว่างอาคาร กรณีผนังของอาคารที่เป็นผนังทับกับผนังของอาคารอื่นที่เป็นผนังที่เฉพาะอาคารที่มีความสูงเกิน ๑๕ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร หากอาคารมีความสูงไม่เกิน ๙ เมตร จะไม่มีข้อกำหนดในเรื่องนี้แต่อย่างใด และในกรณีที่ผนังของอาคารอยู่ชิดเขตที่ดินของผู้อื่นต้องได้รับการยินยอมจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงตามข้อ ๕๐ วรรคสอง แห่งกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

รองอธิบดี รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่  
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๖



เนื่องด้วยข้าพเจ้านาย เอ มีความประสงค์จะขอความอนุเคราะห์จากท่าน เพื่อหารือข้อกฎหมายควบคุมอาคาร กฎกระทรวงฉบับที่อ้างถึงในข้อ ๑ และ ๒ ข้างต้น โดยขอหารือและปรึกษาให้คำแนะนำข้อกฎหมายควบคุมอาคารเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารในที่ดินเจ้าของเดียวกันตามรูปแบบที่ตั้งและรูปแบบที่โฉนดที่ดินติดต่อกัน ๒ แปลง กรรมสิทธิ์ที่ดินเจ้าของเดียวกัน โดยมีรายละเอียดกรณีต่าง ๆ กันดังต่อไปนี้

#### กรณีที่ ๑

มารดา นาง ก. เจ้าของผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงที่ ๑ เนื้อที่ ๒๗.๕ ตรว. ขนาดกว้าง ๕.๕ เมตร ยาว ๒๐ เมตร และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงที่ ๒ ซึ่งมีเนื้อที่ติดต่อกัน เนื้อที่ ๒๒.๕ ตรว. ขนาดกว้าง ๔.๕ เมตร ยาว ๒๐ เมตร ตามแผนที่รูปโฉนดที่ดินข้างต้น

นาง ก. ยื่นขออนุญาตปลูกสร้างอาคารบ้านพักอาศัย ๒ ชั้น กว้าง ๔ เมตร ยาว ๘ เมตร พื้นที่ใช้สอยประมาณ ๖๔ ตรม. ความสูงอาคารไม่เกิน ๙ เมตร พร้อมกัน ๒ หลังติดกัน โดยลักษณะอาคารบ้านพักอาศัยดังกล่าว มีผนังด้านที่ติดกันทั้ง ๒ หลังติดกัน ตามกรอบที่ดินแปลงที่ ๑ กรอบสี่เหลี่ยม แนวเส้นสีส้ม และตามกรอบที่ดินแปลงที่ ๒ กรอบสี่เหลี่ยม แนวเส้นสีแดง

#### คำถาม

กรณีที่ ๑ การก่อสร้างอาคารในที่ดินเจ้าของเดียวกัน ๒ แปลงติดกัน ตามกรณีที่ ๑ กฎหมายควบคุมอาคารกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) และกฎหมายควบคุมอาคารกระทรวง ฉบับที่ ๖๑ (พ.ศ. ๒๕๕๐) สามารถก่อสร้างอาคารดังกล่าวในที่ดินเจ้าของเดียวกันโดยมีผนังทับ กับผนังที่ติดกันในสร้างติดกัน และมีหนังสือยินยอมให้ก่อสร้างอาคารชิดเขตที่ดิน ได้หรือไม่ อย่างไร

กรณีที่ ๒ มารดา นาง ก. ยื่นขออนุญาตปลูกสร้างอาคารบ้านพักอาศัย ๒ ชั้น ๑ หลัง ขนาดกว้าง ๔ เมตร ยาว ๘ เมตร พื้นที่ใช้สอย ๖๔ ตรม. มีความสูงอาคารไม่เกิน ๙ เมตร โดยยื่นขออนุญาตปลูกสร้างอาคารในที่ดินเจ้าของเดียวกัน ที่ดินแปลงที่ ๑ และแปลงที่ ๒ พร้อมกัน โดยตัวอาคารสร้างอยู่บนที่ดินแปลงที่ ๑ มีผนังอาคารด้านข้างทั้ง ๒ ด้าน เป็นผนังที่บดตลอด ผนังที่ติดกันในกรอบสี่เหลี่ยม แนวเส้นสีส้ม สร้างอาคารชิดเขตที่ดินแปลงที่ ๑ ตามรูปแบบที่ดินข้างต้น

ภายหลังต่อมาครอบครัวมีการขยายเพิ่มขึ้น บุตรของนาง ก. ได้ยื่นขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร ๒ ชั้น ๑ หลัง ขนาดอาคารกว้าง ๔ เมตร ยาว ๘ เมตร พื้นที่ใช้สอย ๖๔ ตรม. ความสูงอาคารไม่เกิน ๙ เมตร โดยยื่นที่ดินแปลงที่ ๒

ขออนุญาตปลูกสร้างอาคารบ้านพักอาศัยบนที่ดินแปลงที่ ๒ ของมารดา นาง ก. โดยมีผนังด้านข้างในอาคารเป็นผนังที่บดตลอดแนว สร้างติดชิดเขตที่ดินแปลงที่ ๑ และติดกับผนังอาคารด้านข้างซึ่งเป็นผนังที่เหมือนกัน ตามกรอบอาคารเส้นสีเหลืองแนวผนังเส้นสีแดง โดยการยื่นขออนุญาตปลูกสร้างอาคารบ้านพักอาศัยของบุตรข้างต้น มีหนังสือยินยอมให้ก่อสร้างอาคารบนที่ดินแปลงที่ ๒ จากนาง ก. เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน และมีหนังสือยินยอมให้ก่อสร้างอาคารชิดเขตที่ดินข้างเคียงที่ดินแปลงที่ ๑ นาง ก. เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินด้วย

คำถาม ๒

กรณีตาม ๒ นี้ กฎหมายควบคุมอาคารกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) และกฎหมายควบคุมอาคารกระทรวง ฉบับที่ ๖๑ (พ.ศ. ๒๕๕๐) สามารถสร้างอาคารบ้านพักอาศัยดังกล่าวข้างต้น กรณีผนังด้านข้างในเป็นผนังทับกับผนังทับชิดเขตที่ดินในที่ดินเจ้าของเดียวกัน ๒ แปลงติดกัน ได้หรือไม่อย่างไร

ทั้งนี้ หากมีข้อสรุปทางกฎหมาย กรุณาท่านช่วยตอบทางหนังสือเป็นลายลักษณ์อักษรให้กับข้าพเจ้าในครั้งนี้อย่าง จักเป็นพระคุณอย่างสูง

จึงเรียนเสนอมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

เอ

(นายเอ)

หมายเหตุ – กราบขอภัยที่หนังสือฉบับนี้ใช้ลายมือเขียน  
- ติดต่อข้าพเจ้า ตามที่อยู่ข้างต้น



ที่ มท ๐๗๑๐/๔๓๕๒

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๙ พฤษภาคม ๒๕๕๗

เรื่อง ขอรื้อหรือเรื่องหลักเกณฑ์การวัดความสูงของอาคาร

เรียน นาย ส.

อ้างถึง หนังสือรื้อของของท่านลงวันที่ ๒๔ มีนาคม ๒๕๕๗

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านขอรื้อเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การวัดความสูงของอาคาร เพื่อเป็นหลักปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมาย ดังนี้

๑. ในกรณีพื้นที่ก่อสร้างเป็นพื้นราบซึ่งอยู่ระดับต่ำกว่าหรือสูงเท่ากับระดับถนนสาธารณะ การวัดระดับความสูงของอาคารจะต้องวัดจากจุดใดถึงจุดใด
  ๒. ในกรณีพื้นที่ก่อสร้างเป็นพื้นราบ แต่มีการปรับพื้นดินที่ก่อสร้างให้สูงกว่าระดับถนนสาธารณะ การวัดระดับความสูงของอาคารจะต้องวัดจากจุดใดถึงจุดใด
  ๓. ในกรณีที่อาคารเป็นรูปทรงหน้าจั่ว การวัดระดับความสูงของอาคารนั้นวัดจากจุดใดถึงจุดใด
  ๔. ในกรณีที่ชั้นดาดฟ้าของอาคารมีการติดตั้งราวกันตก การวัดระดับความสูงของอาคารนั้นจะนับรวมราวกันตกด้วยหรือไม่
  ๕. ในกรณีที่พื้นที่ก่อสร้างเป็นพื้นเอียงลาดตามแนวเชิงเขา การวัดระดับความสูงของอาคารจะต้องวัดจากจุดใดถึงจุดใด
- ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า หลักเกณฑ์วิธีการวัดความสูงของอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารนั้น กฎหมายได้กำหนดไว้หลายกรณีแตกต่างกันขึ้นอยู่กับเจตนารมณ์ของข้อกำหนดแต่ละเรื่อง เช่น การวัดความสูงกรณีที่จะพิจารณาว่าอาคารใดเข้าข่ายเป็นอาคารสูงหรือไม่ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ ในนิยามคำว่า “อาคารสูง” กำหนดให้การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุดหรือกรณีตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ข้อ ๔๔ ที่กำหนดเรื่องความสูงของอาคารต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบจากจุดใด ๆ ของอาคารไปตั้งฉากกับแนวเขตตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด โดยวิธีการวัดความสูงของอาคารให้วัดแนวตั้งจากระดับถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนที่สูงที่สุดสำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด หรือกรณีตามกฎหมายกระทรวงกำหนดบริเวณ

/ห้ามก่อสร้าง ฯลฯ

ห้ามก่อสร้าง ฯลฯ ในพื้นที่ต่าง ๆ จะกำหนดให้การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร เป็นต้น ดังนั้น การวัดความสูงอาคารตามที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารกำหนด จึงต้องพิจารณาเป็นกรณี ๆ ไป ซึ่งในประเด็นข้อหาหรือไม่มีข้อเท็จจริงว่าเป็นข้อหาหรือไม่ในกรณีใด และไม่มีรายละเอียดของลักษณะอาคาร และแผนผังบริเวณของอาคาร จึงไม่อาจให้ความเห็นได้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

รองอธิบดี รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่  
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๖

วันที่ ๒๔ มีนาคม ๒๕๕๗

เรื่อง ขอรื้อหรือเรื่องหลักเกณฑ์การวัดความสูงของอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ภาพร่างการวัดความสูงของอาคาร รวม ๒ แผ่น

ทางสำนักงานฯ มีความประสงค์ขอเรียนหารือกับท่านเกี่ยวกับหลักต่าง ๆ ของกรมโยธาธิการและผังเมือง เรื่องการวัดความสูงของอาคารบ้านพัก ในกรณีต่าง ๆ เพื่อเป็นหลักปฏิบัติให้ความถูกต้องตามกฎหมายดังต่อไปนี้

๑. ในกรณีพื้นที่ก่อสร้างเป็นพื้นราบ ซึ่งอยู่ระหว่างต่ำกว่า หรือสูงเท่ากับระดับถนนสาธารณะ การวัดระดับความสูงของอาคารจะต้องวัดจากจุดใดถึงจุดใด

๒. ในกรณีพื้นที่ก่อสร้างเป็นพื้นราบ แต่มีการปรับพื้นดินที่ก่อสร้างให้สูงกว่าระดับถนนสาธารณะ การวัดระดับความสูงของอาคารจะต้องวัดจากจุดใดถึงจุดใด

๓. ในกรณีที่อาคารเป็นรูปทรงหน้าจั่ว ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย รูปที่ ๑ การวัดระดับความสูงของอาคารนั้นจะวัดจากจุดใดถึงจุดใด

๔. ในกรณีที่ชั้นดาดฟ้าของอาคารมีการติดตั้งราวกันตก ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย รูปที่ ๒ การวัดระดับความสูงของอาคารนั้นจะนับรวมกันตกด้วยหรือไม่

๕. ในกรณีที่พื้นที่ก่อสร้างเป็นพื้นเอียงลาดตามแนวเชิงเขา ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย รูปที่ ๓ และ ๔ การวัดระดับความสูงของอาคารจะต้องวัดจากจุดใดถึงจุดใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดอนุเคราะห์และตอบหารือเป็นลายลักษณ์อักษรให้กับทางสำนักงานฯ เพื่อเป็นแนวปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมายด้วยจะเป็นพระคุณอย่างยิ่ง

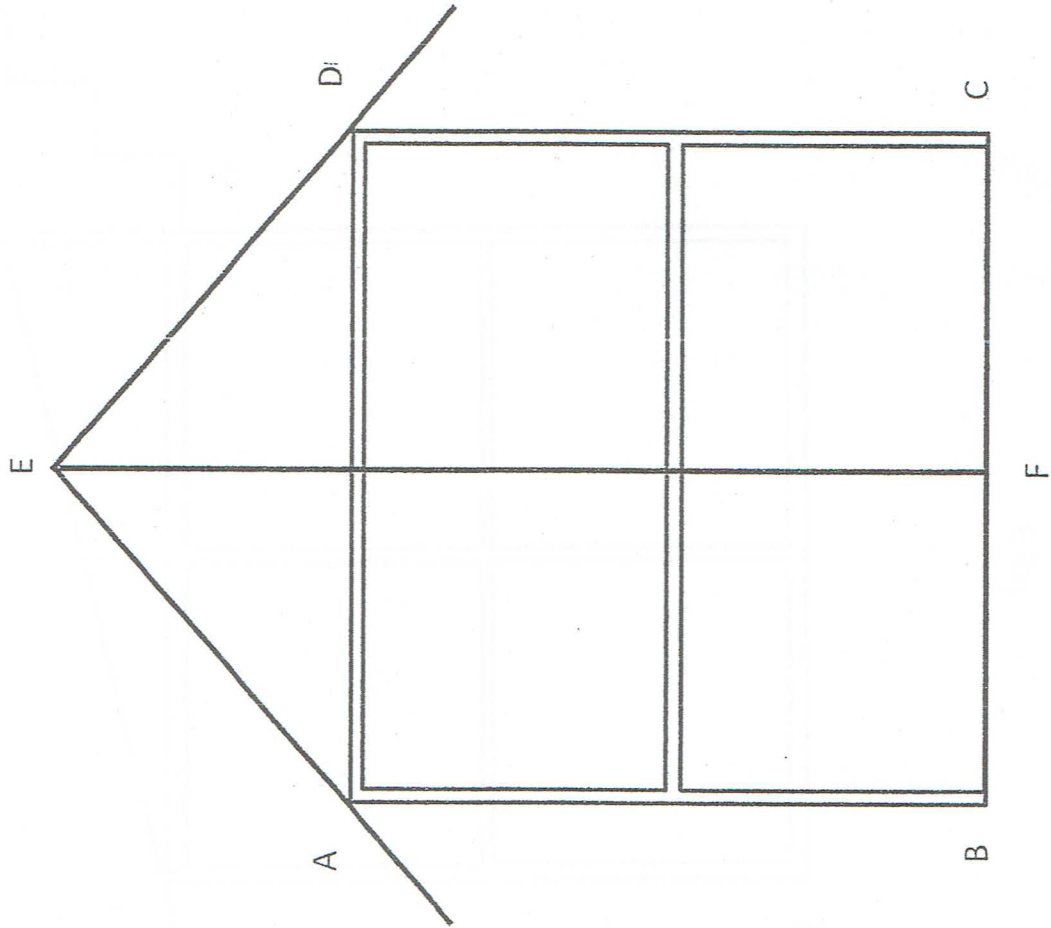
ขอแสดงความนับถือ

ส

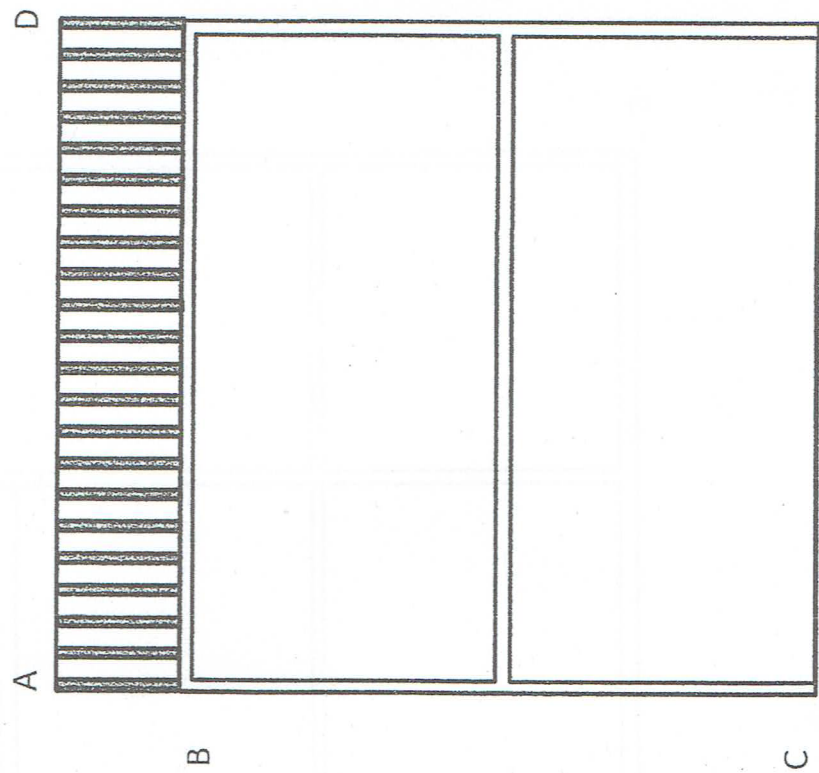
(นาย ส.)

ทนายความผู้ดำเนินการ

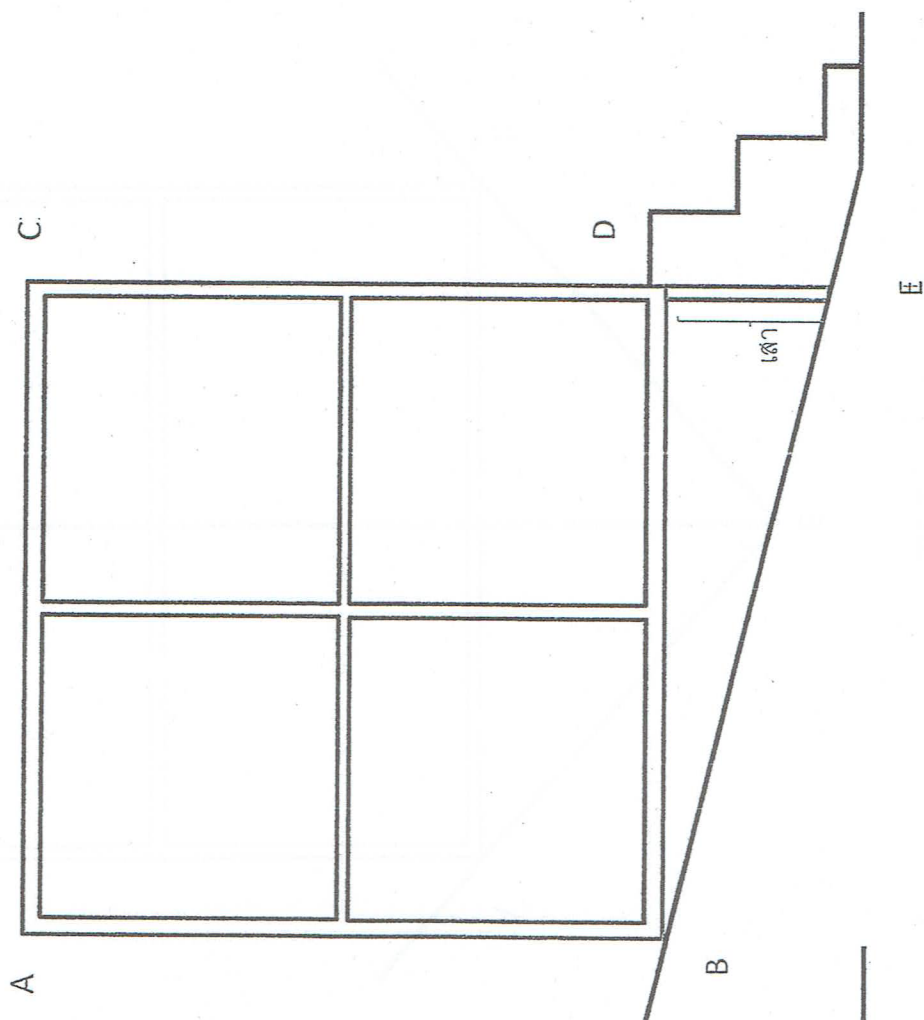
รูปที่ 1



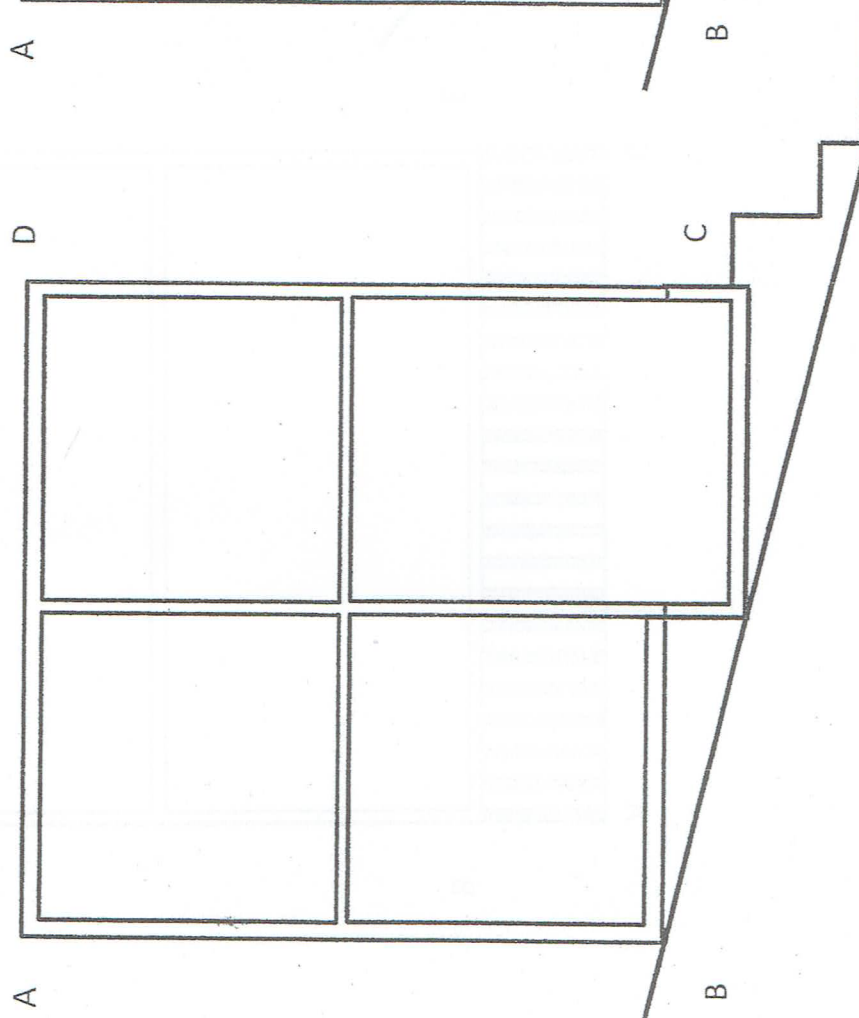
รูปที่ 2



รูปที่ 3



รูปที่ 4





## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กรมโยธาธิการและผังเมือง สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑  
ที่ มท ๐๗๑๐/๕๐๘๔ วันที่ ๔ มิถุนายน ๒๕๕๗

เรื่อง ขอรื้อระยะถอยร่นป้ายโฆษณา

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยาได้มีบันทึก ที่ อย ๐๐๒๒/๒๔๙ ลงวันที่ ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗ แจ้งว่า เทศบาลตำบลเชิงรึกน้อย อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา อนุญาตให้บริษัท AJ ก่อสร้างป้ายโฆษณาขนาดป้ายกว้าง ๑๗ เมตร ยาว ๒๙ เมตร สูง ๒๕ เมตร จำนวน ๒ ป้าย ในโฉนดที่ดินเดียวกัน โดยมีระยะห่างโครงป้ายกับแนวเขตที่ดินผู้อื่น ๒.๐๐ เมตร ระยะห่างโครงป้ายกับแนวเขตทางหลวง ๒.๐๐ เมตร จึงขอหารือว่า

๑. ระยะถอยร่นป้ายโฆษณาดังกล่าวปฏิบัติถูกต้องตามกฎหมายควบคุมอาคารหรือไม่

๒. ป้ายโฆษณาดังกล่าวต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๑ (พ.ศ. ๒๕๕๐)ฯ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๕๓)ฯ ข้อ ๕๐ ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วเห็นว่า

๑. ระยะร่นของป้ายโฆษณาต้องเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๕๓)ฯ ข้อ ๑๓ ที่กำหนดว่า ป้ายต้องมีความสูงไม่เกินระยะที่วัดจากจุดที่ติดตั้งป้ายไปจนถึงกึ่งกลางถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้ที่สุด และข้อ ๔๑ วรรคสอง ที่กำหนดให้ป้ายหรือสิ่งที่สูงขึ้นสำหรับติดตั้งหรือตั้งป้ายที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ ต้องมีการร่นแนวอาคารจากถนนสาธารณะตามที่กำหนดใน (๑) ถึง (๓) ซึ่งเป็นอำนาจหน้าที่ของเทศบาลตำบลเชิงรึกน้อยที่ต้องพิจารณาอนุญาตให้ถูกต้องตามข้อกำหนดดังกล่าว

๒. ป้ายโฆษณาดังกล่าวมีขนาดกว้าง ๑๗ เมตร ยาว ๒๙ เมตร สูง ๒๕ เมตร จำนวน ๒ ป้าย ผนังของอาคาร “ป้าย” ที่ด้านหน้าและด้านข้างก็ไม่ปรากฏว่าเป็นผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ หรือช่องแสง หรือระเบียง ซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าไปใช้สอยอาคารได้ เป็นเพียงแผ่นป้ายขนาดใหญ่สำหรับใช้โฆษณาสินค้าจึงไม่เข้าในหลักการของข้อ ๔๘ และข้อ ๕๐ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๕๓)ฯ อย่างไรก็ตาม ป้ายทั้งสองป้ายดังกล่าวก่อสร้างอยู่ในระนาบเดียวกัน โดยมีระยะห่างระหว่างป้ายเพียง ๒ เมตร ซึ่งคณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณาการก่อสร้างป้ายกรณีลักษณะทำนองนี้แล้วเห็นว่า หากมีการติดตั้งแผ่นป้ายที่ต่อเนื่องกันต้องถือว่าเป็นป้ายโฆษณาเดียวกัน จะเป็นการขัดต่อข้อ ๑๓ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๕๓)ฯ ที่กำหนดให้ความยาวของป้ายที่ติดตั้งอยู่บนพื้นดินโดยตรงต้องมีความยาวของป้ายไม่เกิน ๓๒ เมตร

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

รองอธิบดี รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่  
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง



## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยา โทร. ๐ ๓๕๓๓ ๖๕๕๓  
ที่ อย ๐๐๒๒/๒๕๗ วันที่ ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗  
เรื่อง ขอรื้อระยะถอยร่นป้ายโฆษณา

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยเทศบาลตำบลเชียงรากน้อย อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา อนุญาตให้ บริษัท AU จำกัด ก่อสร้างป้ายโฆษณา ขนาดป้ายกว้าง ๑๗ เมตร ยาว ๒๕ เมตร สูง ๒๕ เมตร จำนวน ๒ ป้าย ในโฉนดที่ดินเดียวกัน โดยมีระยะห่างโครงป้ายกับแนวเขตที่ดินผู้อื่น ๒.๐๐ เมตร ระยะห่างโครงป้ายกับแนวเขตทางหลวง ๒.๐๐ เมตร ตามเอกสารหมายเลข ๑, ๒ และ ๓ ที่แนบมาพร้อมนี้

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ขอรื้อว่า

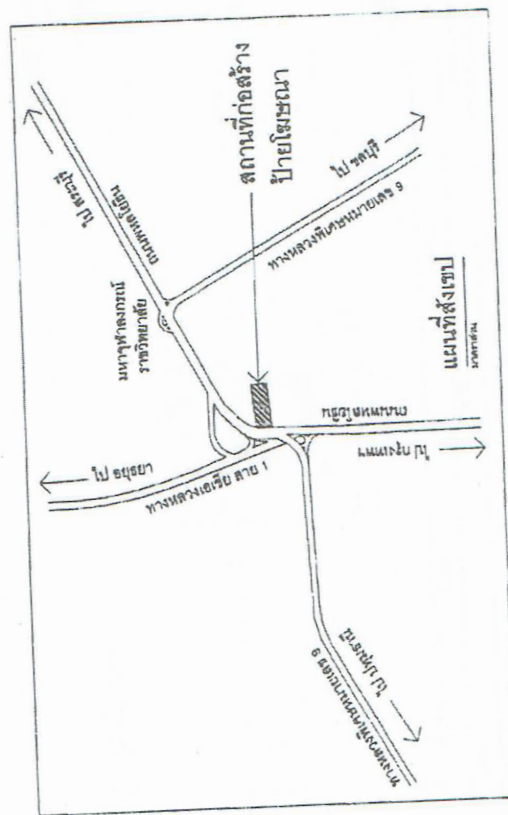
๑. ระยะถอยร่นป้ายโฆษณาดังกล่าวปฏิบัติถูกต้องตามกฎหมายควบคุมอาคารหรือไม่
๒. ป้ายโฆษณาดังกล่าวต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๑ (พ.ศ. ๒๕๕๐) และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๕๓) ข้อ ๕๐ ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมือง จังหวัดพระนครศรีอยุธยาทราบด้วย

ประพนธ์

(นายประพนธ์ เอี่ยมสุนทร)

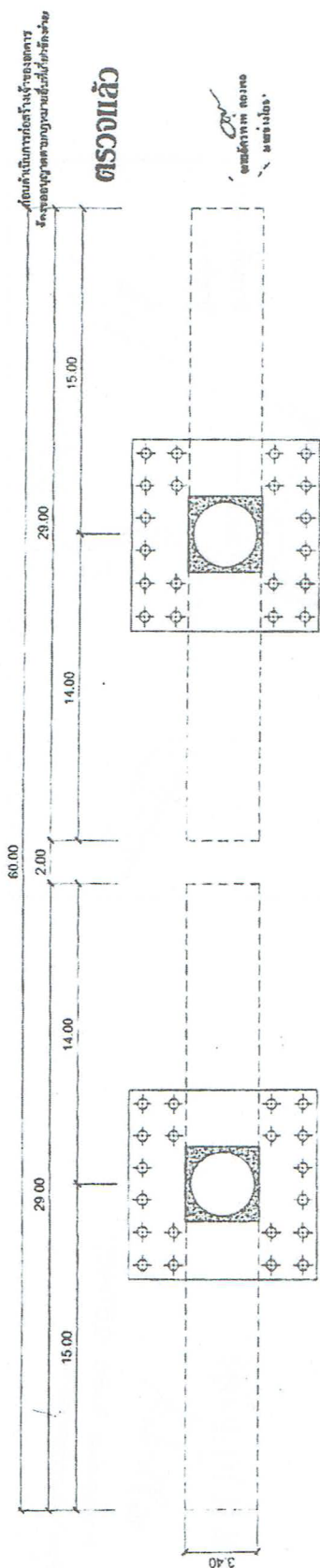
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยา



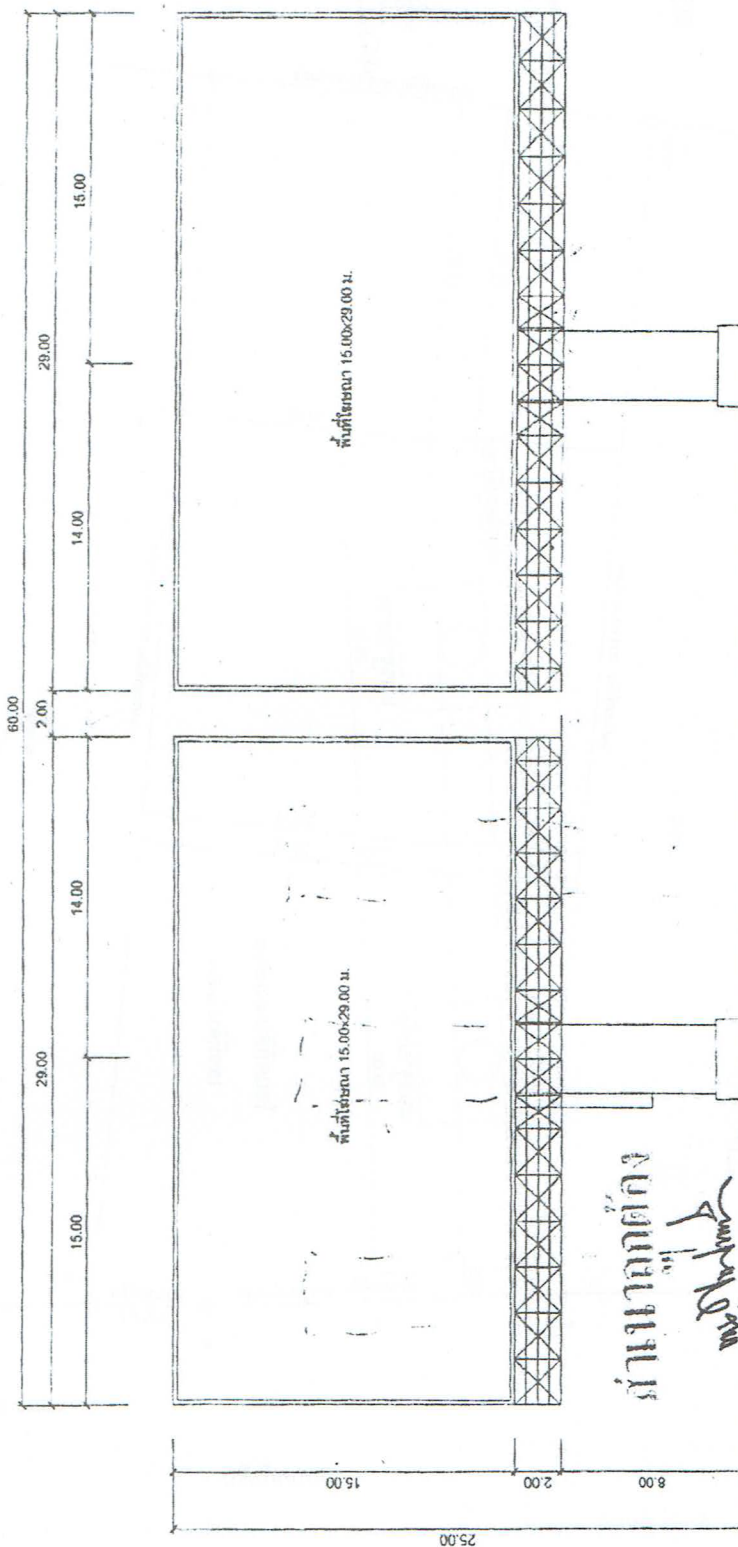
১৫৬

มังขปริเวณ  
มกราคม ๑๙๖๔ ๑ : ๒๕๐

หน้า ๑๔  
หน้า ๑๕  
หน้า ๑๖  
หน้า ๑๗  
หน้า ๑๘  
หน้า ๑๙  
หน้า ๒๐  
หน้า ๒๑  
หน้า ๒๒  
หน้า ๒๓  
หน้า ๒๔  
หน้า ๒๕  
หน้า ๒๖  
หน้า ๒๗  
หน้า ๒๘  
หน้า ๒๙  
หน้า ๓๐  
หน้า ๓๑  
หน้า ๓๒  
หน้า ๓๓  
หน้า ๓๔  
หน้า ๓๕  
หน้า ๓๖  
หน้า ๓๗  
หน้า ๓๘  
หน้า ๓๙  
หน้า ๔๐  
หน้า ๔๑  
หน้า ๔๒  
หน้า ๔๓  
หน้า ๔๔  
หน้า ๔๕  
หน้า ๔๖  
หน้า ๔๗  
หน้า ๔๘  
หน้า ๔๙  
หน้า ๕๐  
หน้า ๕๑  
หน้า ๕๒  
หน้า ๕๓  
หน้า ๕๔  
หน้า ๕๕  
หน้า ๕๖  
หน้า ๕๗  
หน้า ๕๘  
หน้า ๕๙  
หน้า ๖๐  
หน้า ๖๑  
หน้า ๖๒  
หน้า ๖๓  
หน้า ๖๔  
หน้า ๖๕  
หน้า ๖๖  
หน้า ๖๗  
หน้า ๖๘  
หน้า ๖๙  
หน้า ๗๐  
หน้า ๗๑  
หน้า ๗๒  
หน้า ๗๓  
หน้า ๗๔  
หน้า ๗๕  
หน้า ๗๖  
หน้า ๗๗  
หน้า ๗๘  
หน้า ๗๙  
หน้า ๘๐  
หน้า ๘๑  
หน้า ๘๒  
หน้า ๘๓  
หน้า ๘๔  
หน้า ๘๕  
หน้า ๘๖  
หน้า ๘๗  
หน้า ๘๘  
หน้า ๘๙  
หน้า ๙๐  
หน้า ๙๑  
หน้า ๙๒  
หน้า ๙๓  
หน้า ๙๔  
หน้า ๙๕  
หน้า ๙๖  
หน้า ๙๗  
หน้า ๙๘  
หน้า ๙๙  
หน้า ๑๐๐



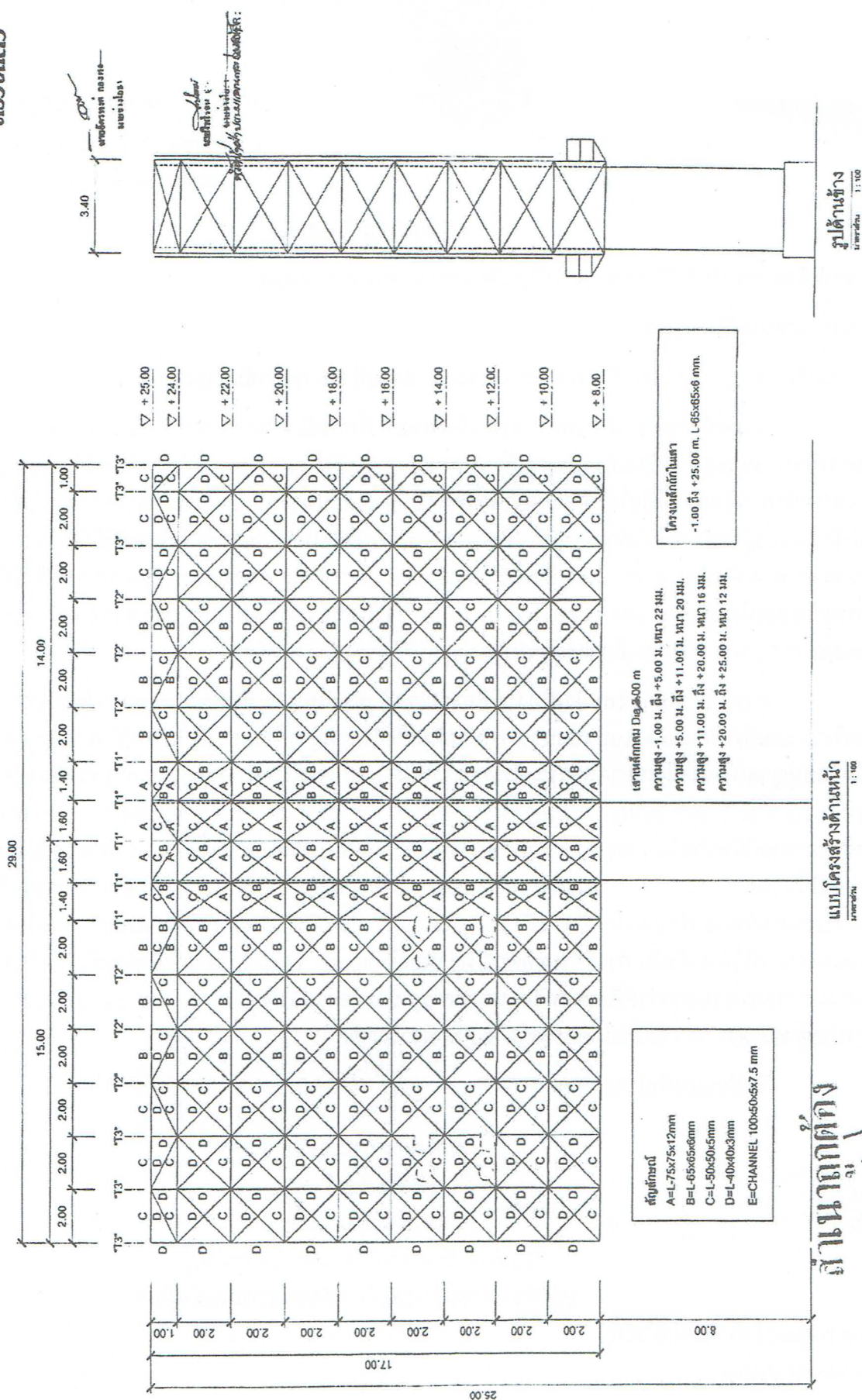
แปลนป้ายที่ระดับ +0.00 ม.  
ขนาด 1:150



รูปด้านหน้า  
ขนาด 1:150

นายวิชาญ งาม (นายวิชาญ งาม)  
หัวหน้ากลุ่มงานวิชาการโยธาธิการ

ငါ့အဖေ





ที่ มท ๐๗๑๐/๕๐๘๒

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๔ มิถุนายน ๒๕๕๗

เรื่อง ขอรื้อหรือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นายกเทศมนตรีนครราชสีมา

อ้างถึง หนังสือเทศบาลนครราชสีมา ที่ ปท ๕๓๖๐๓/๑๑๑๐ ลงวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครราชสีมาขอรื้อกรณีเจ้าของอาคารพาณิชย์ ค.ส.ล. ๓ ชั้น จะทำการเปิดช่องประตูด้านข้างเพิ่มเติมทางด้านทิศตะวันออก ซึ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ โดยแต่เดิมผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินได้ก่อสร้างอาคารหลังนี้มีผนังด้านข้างที่ติดกับถนนของโครงการจัดสรรเป็นผนังทึบ ต่อมาผู้จัดสรรที่ดินได้ยกถนนด้านข้างอาคารหลังนี้ให้เป็นทางสาธารณประโยชน์มีผิวจราจรกว้าง ๑๔.๐๐ เมตร ทางเท้ากว้าง ๒.๕๐ เมตร จึงหารือว่า เจ้าของอาคารดังกล่าวจะทำการเปิดช่องประตูด้านข้างทางทิศตะวันออกได้หรือไม่ และจะต้องมีระยะร่นในการเปิดช่องประตูตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ขอรื้อดังกล่าวยังไม่ปรากฏข้อเท็จจริงว่า แผนผังบริเวณและแบบแปลนของอาคารเดิมที่ได้รับอนุญาตเป็นอย่างไร และได้มีก่อสร้างถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตหรือไม่ จึงไม่อาจพิจารณาให้ความเห็นได้ แต่อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณาให้ความเห็นเกี่ยวกับกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ข้อ ๕๐ ว่าการกำหนดให้ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ ฯลฯ ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดิน ๒ เมตร หรือ ๓ เมตร แล้วแต่กรณีนั้น มีเจตนารมณ์เรื่องการป้องกันอัคคีภัยและการรบกวนผู้อยู่อาศัยในอาคารข้างเคียง หากจะสร้างชิดเขตที่ดินกำหนดให้ต้องเป็นผนังทึบ อีกทั้งข้อ ๔๑ แห่งกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ก็ได้กำหนดระยะร่นแนวอาคารไว้ด้วย ดังนั้น คำว่า “เขตที่ดิน” ที่กำหนดในข้อ ๕๐ จึงหมายถึงเขตที่ดินด้านที่ไม่ติดกับทางหรือถนนสาธารณะ ส่วนอาคารที่ติดทางหรือถนนสาธารณะจะต้องร่นแนวอาคารตามข้อ ๔๑ และสามารถเปิดช่องประตู หน้าต่าง ฯลฯ ได้โดยไม่ต้องนำข้อ ๕๐ มาพิจารณาอีก

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

รองอธิบดี รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่  
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ขอสำเนาควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๖



ที่ ปท ๕๓๖๐๓/๑๑๑๐

สำนักงานเทศบาลนครรังสิต  
ถนนรังสิต - ปทุมธานี ปท ๑๒๑๓๐

๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗

เรื่อง ขอรื้อแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. แผนที่สังเขป

จำนวน ๑ ฉบับ

๒. ผังบริเวณ

จำนวน ๑ ฉบับ

ด้วยมีประชาชนแจ้งความประสงค์ขอเปิดช่องเปิดด้านข้างอาคารที่ติดทางสาธารณะว่าสามารถทำการเปิดช่องเปิด (ประตู) ได้หรือไม่

กรณีดังกล่าวเทศบาลนครรังสิตได้ตรวจสอบแล้วบริเวณที่ตั้งอาคารพาณิชย์ที่จะขอเปิดช่องประตูด้านข้างอาคารเพิ่มทางด้านทิศตะวันออก เดิมผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินได้ทำการก่อสร้างอาคารพาณิชย์ผนังด้านข้างอาคารเป็นผนังทึบ และต่อมาถนนด้านข้างอาคารได้มีการยกให้เป็นทางสาธารณะประโยชน์ผิวจราจรกว้าง ๑๔.๐๐ เมตร ทางเดินเท้ากว้าง ๒.๕๐ เมตร เทศบาลฯ จึงขอรื้อว่ากรณีดังกล่าวข้างต้นเมื่อเจ้าของโครงการจัดสรรที่ดินได้ยกถนนและทางเดินเท้าให้เป็นทางสาธารณะประโยชน์แล้ว เจ้าของอาคารพาณิชย์จะทำการเปิดช่องประตูด้านข้าง (ทิศตะวันออก) ได้หรือไม่ และจะต้องมีระยะร่นในการเปิดช่องเปิดประตูตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาตอบข้อหารือ ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งเทศบาลฯ ทราบด้วย และขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

ไพโรจน์

(นายไพโรจน์ อินทร์เนื่อง)

รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน

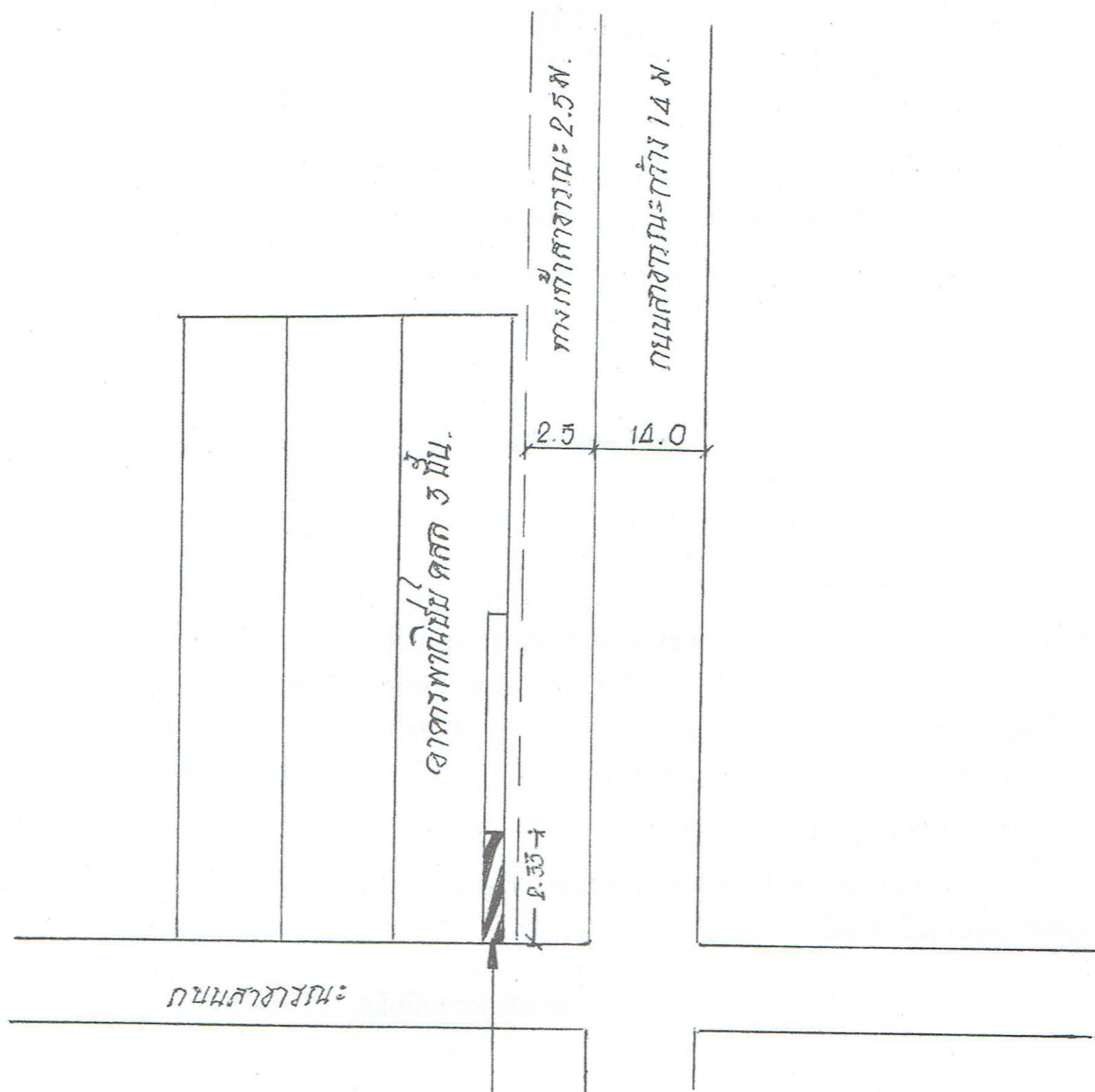
นายกเทศมนตรีนครรังสิต

สำนักการช่าง

ส่วนควบคุมการก่อสร้างอาคารฯ

โทร. ๐-๒๕๖๗-๖๐๐๗

โทรสาร ๐-๒๕๖๗-๖๐๐๗

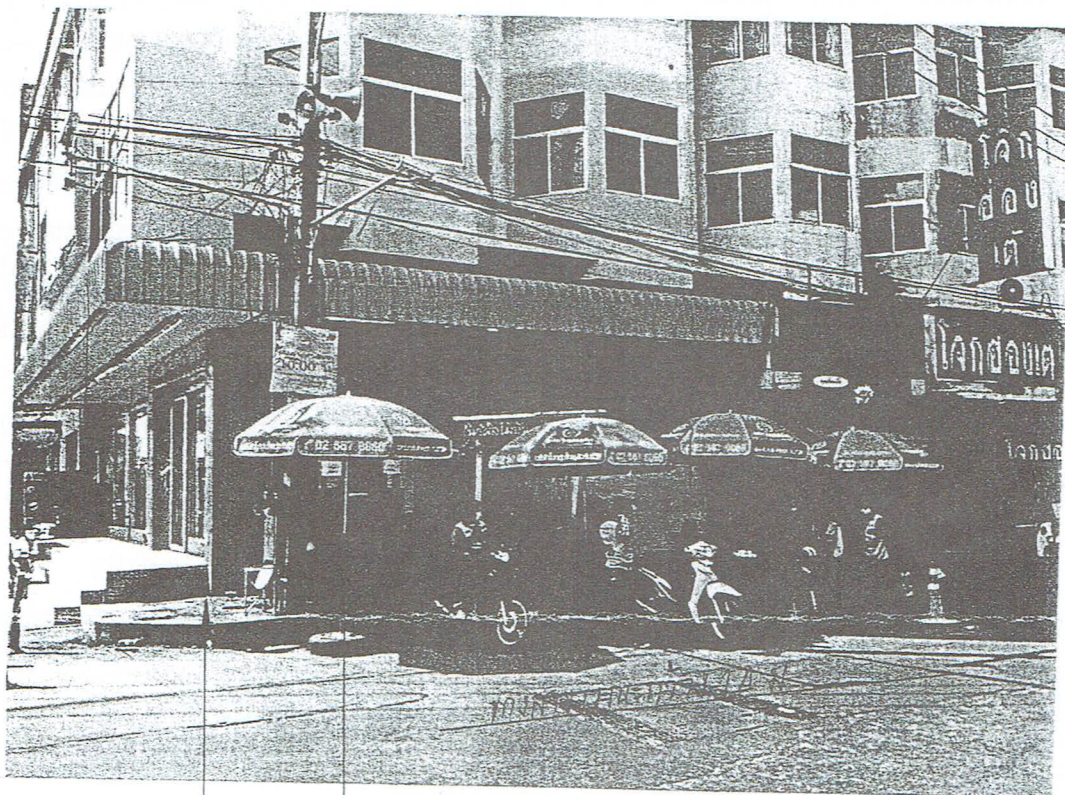


สิ่งก่อสร้างเปิดเป็นถนนเข้าออกด้าน

2.33 ไร่. ส่วน 2.36 ไร่.

สิ่งบริเวณที่ขอทำมีเปิด <ป.ร.ต> เพื่อใช้เป็นถนนเข้าออก

ผังแสดงการเปิดท้องประตูหน้าอาคาร



ทางเท้าด้านหน้ากว้าง 2.5 ม.

ช่องเปิดด้านหน้าอาคารกว้าง 2.33 ม. ถึง 2.36 ม.



## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กรมโยธาธิการและผังเมือง สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑  
ที่ มท ๐๗๑๐/๖๗๖๔ วันที่ ๑๖ กรกฎาคม ๒๕๕๗  
เรื่อง ขอบความอนุเคราะห์วินิจฉัยข้อปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๕๓) ออกตามความใน  
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดระนอง

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดระนองได้มีบันทึก ที่ รน ๐๐๒๒/๕๖๗ ลงวันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๕๗ แจ้งว่า เทศบาลตำบลบางนอนมีความประสงค์ให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดระนองพิจารณาวินิจฉัยข้อเท็จจริงและข้อปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๕๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๔๑ การก่อสร้างอาคารใกล้ถนนสาธารณะ กรณีการก่อสร้างอาคารพักอาศัย ระยะห่างระหว่างผนังอาคารถึงขอบแนวไหล่ทางถนนสาธารณะเพียง ๐.๘๐ เมตร โดยถนนสายดังกล่าวมีความกว้างของผิวจราจรรวมไหล่ทาง ๙.๐๐ เมตร และมีรถจักรยานยนต์ รถยนต์ และรถบรรทุกสินค้าใช้สัญจรไปมาจำนวนมาก ด้วยเหตุนี้ระยะห่างระหว่างผนังอาคารถึงขอบแนวไหล่ทางถนนสาธารณะที่มีเพียง ๐.๘๐ เมตร อาจก่อให้เกิดอันตรายต่อชีวิตและทรัพย์สินของประชาชนผู้สัญจรไปมาและเจ้าของอาคารได้ เทศบาลตำบลบางนอนได้ปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๕๓) ตามข้อ ๔๑ (๑) โดยแจ้งคำสั่งรื้อถอนอาคารเนื่องจากถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า ๑๐ เมตร (ผิวจราจรรวมไหล่ทาง ๙.๐๐ เมตร) ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๖ เมตร จึงมีประเด็นหารือ ดังนี้

๑. การออกคำสั่งรื้อถอนอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๕๓) ข้อ ๔๑ (๑) เป็นการออกคำสั่งที่ถูกต้องหรือไม่

๒. หากการออกคำสั่งรื้อถอนอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๕๓) ข้อ ๔๑ (๑) เป็นการออกคำสั่งที่ไม่ถูกต้อง เทศบาลตำบลบางนอนต้องปฏิบัติในขั้นตอนต่อไปอย่างไร

๓. หากการออกคำสั่งรื้อถอนอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๕๓) ข้อ ๔๑ (๑) เป็นการออกคำสั่งที่ถูกต้อง เทศบาลตำบลบางนอนสามารถดำเนินการตามขั้นตอนพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้เลย หรือไม่  
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วมีความเห็น ดังนี้

๑. ตามข้อ ๔๑ วรรคหนึ่ง แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๕๓) กำหนดให้อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า ๖ เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๓ เมตร และวรรคสอง (๑) กำหนดให้อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน ๘ เมตร ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย หรือคลังสินค้าที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า ๑๐ เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๖ เมตร กรณีตามข้อหาหรือ หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า เป็นบ้านพักอาศัย สูงไม่เกินสองชั้นและไม่เกิน ๘ เมตร ก่อสร้างอยู่ใกล้ถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้าง ๙ เมตร กรณีจึงไม่เข้าข้อบังคับตามข้อ ๔๑ วรรคหนึ่ง เนื่องจากต้องเป็นกรณีที่ถนนสาธารณะมีความกว้างน้อยกว่า ๖ เมตร รวมทั้งไม่เข้าข้อบังคับตามข้อ ๔๑ วรรคสอง (๑) เนื่องจากอาคารดังกล่าวไม่เข้าข่ายประเภทอาคารตามข้อ ๔๑ วรรคสอง จึงไม่ต้องร่นแนวอาคารตามข้อ ๔๑ วรรคสอง (๑) การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งให้เจ้าของอาคารรื้อถอน

/โดยเหตุว่า

โดยเหตุว่าอาคารมีการร่นแนวอาคารไม่เป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๔๑ วรรคสอง (๑) จึงไม่ถูกต้อง แต่หากอาคารดังกล่าวเข้าข่ายเป็นอาคารตามข้อ ๔๑ วรรคสอง คือ เป็นอาคารสูงเกินสองชั้น หรือเกิน ๘ เมตร ห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว ก็จะต้องร่นแนวอาคารตามข้อ ๔๑ วรรคสอง (๑) คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นก็จะชอบด้วยกฎหมาย

๒. หากเทศบาลฯ ได้ดำเนินการออกคำสั่งทางปกครองโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายก็สามารถพิจารณาดำเนินการเพื่อเพิกถอนคำสั่งดังกล่าวได้เอง ทั้งนี้ ตามมาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

รองอธิบดี รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่  
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง



## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดระนอง โทร. ๐ ๗๗๘๒ ๓๐๑๔, ๓๐๔๘  
ที่ รน ๐๐๒๒/๕๖๗ วันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๕๗  
เรื่อง ขอบความอนุเคราะห์วินิจฉัยข้อปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยเทศบาลตำบลบางนอนมีความประสงค์ให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดระนอง  
พิจารณาวินิจฉัยข้อเท็จจริงและข้อปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๔๑ ความละเอียด  
ปรากฏตามหนังสือสำนักงานเทศบาลตำบลบางนอน ที่ รน ๕๓๐๐๓/๔๘๐ ลงวันที่ ๒๒ พฤษภาคม ๒๕๕๗  
ที่แนบ

ในการนี้ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดระนองขอความอนุเคราะห์จากสำนักควบคุม  
และตรวจสอบอาคาร พิจารณาดำเนินการให้คำปรึกษากับเทศบาลตำบลบางนอนต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

วีระศักดิ์

(นายวีระศักดิ์ ฤทธิเดช)

โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดระนอง



ที่ รน ๕๓๐๐๓/๔๘๐

สำนักงานเทศบาลตำบลบางนอน  
ถนนเพชรเกษม รน ๘๕๐๐๐

๒๒ พฤษภาคม ๒๕๕๗

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์วินิจฉัยข้อปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๕๓) ฯ

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดระนอง

สิ่งที่ส่งมาด้วย รายการเอกสารแนบท้าย จำนวน ๑ ชุด

ด้วยเทศบาลตำบลบางนอนมีความประสงค์ขอความอนุเคราะห์ให้พิจารณาวินิจฉัยข้อเท็จจริง และข้อปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๕๓) ข้อ ๔๑ การก่อสร้างอาคารใกล้ถนนสาธารณะ กรณีการก่อสร้างอาคารพักอาศัย ระยะห่างระหว่างผนังอาคารถึงขอบแนวไหล่ทางถนนสาธารณะเพียง ๐.๘๐ เมตร โดยถนนสายดังกล่าวมีความกว้างของผิวจราจรรวมไหล่ทาง ๙.๐๐ เมตร และถนนสายนี้มีรถจักรยานยนต์ รถยนต์ และรถบรรทุกสินค้าใช้สัญจรไป - มา จำนวนมาก ด้วยเหตุนี้ ระยะห่างระหว่างผนังอาคารถึงขอบแนวไหล่ทางถนนสาธารณะที่มีเพียง ๐.๘๐ เมตร อาจก่อให้เกิดอันตรายต่อชีวิตและทรัพย์สินของประชาชน ผู้สัญจรไป - มา และเจ้าของอาคารได้

เทศบาลตำบลบางนอนได้ปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๕๓) ฯ โดยแจ้งคำสั่ง รื้อถอนอาคาร ตามความในข้อที่ ๔๑ (๑) เนื่องจากถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า ๑๐ เมตร (ผิวจราจรรวมไหล่ทาง ๙.๐๐ เมตร) ให้รื้อถอนอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๖ เมตร

จากข้อความดังกล่าวข้างต้น เทศบาลตำบลบางนอน อยากทราบว่า

๑. การออกคำสั่งรื้อถอนอาคาร ตามความในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๕๓) ฯ ข้อ ๔๑ (๑) เป็นการออกคำสั่งที่ถูกต้องหรือไม่

๒. หากการออกคำสั่งรื้อถอนอาคาร ตามความในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๕๓) ฯ ข้อ ๔๑ (๑) เป็นการออกคำสั่งที่ไม่ถูกต้อง เทศบาลตำบลบางนอนต้องปฏิบัติในขั้นตอนต่อไปอย่างไร

๓. หากการออกคำสั่งรื้อถอนอาคาร ตามความในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๕๓) ฯ ข้อ ๔๑ (๑) เป็นการออกคำสั่งที่ถูกต้อง เทศบาลตำบลบางนอนสามารถดำเนินการตามขั้นตอนพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้เลยหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณา

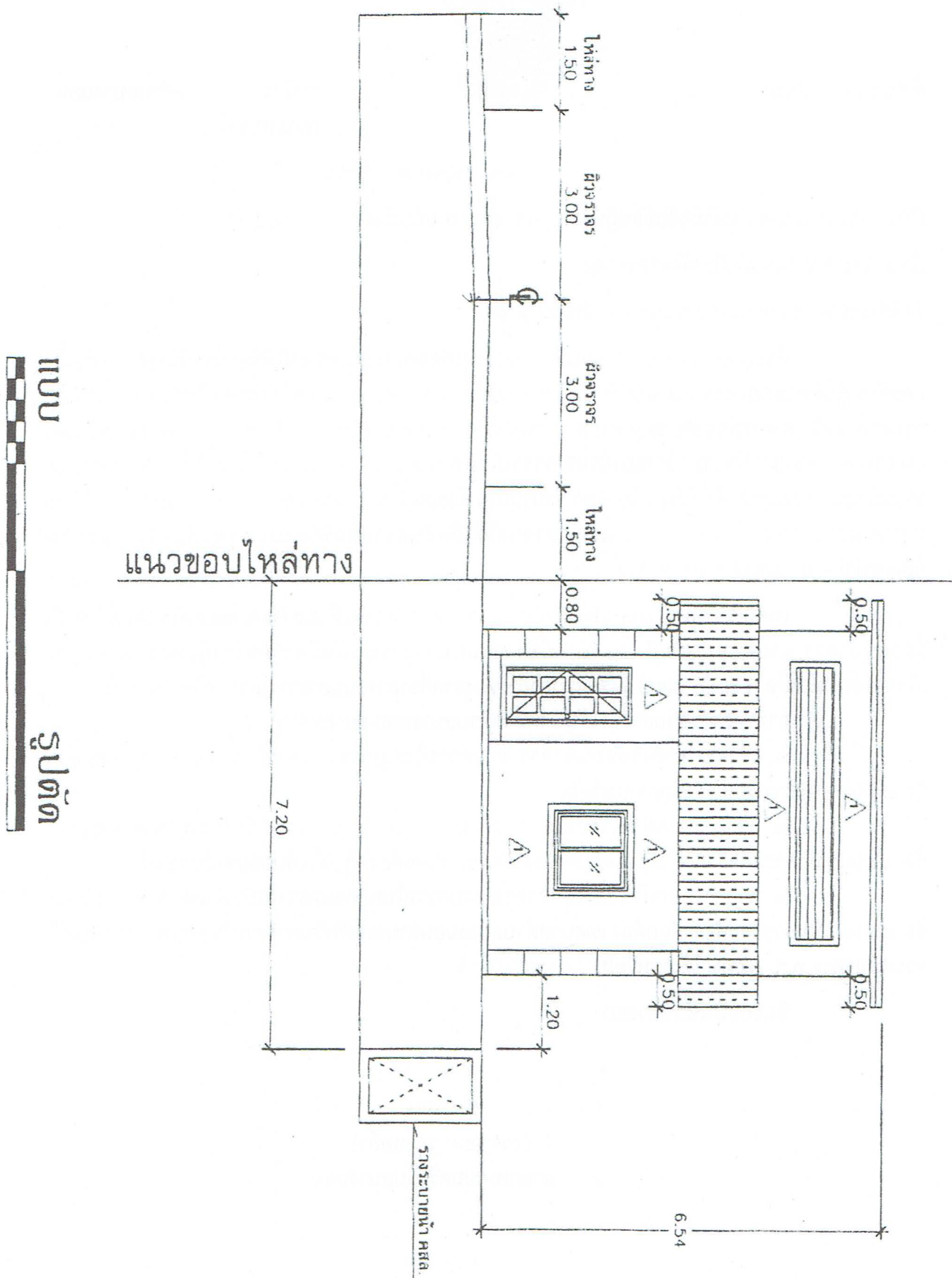
ขอแสดงความนับถือ

ดาบตำรวจ ประνομ

(ประνομ รอดแคล้ว)

นายกเทศมนตรีตำบลบางนอน

กองช่าง โทร. ๐ ๗๗๘๓ ๐๐๖๙



ที่ มท ๐๗๑๐/๗๔๖๓



กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๙ กรกฎาคม ๒๕๕๗

เรื่อง ขอรื้อแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ว่าที่ร้อยตรี ก.

อ้างถึง หนังสือของท่านฉบับลงวันที่ ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านได้ขอรื้อปัญหาในการบังคับใช้ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ กฎกระทรวงกำหนดอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. ๒๕๕๒ และพระราชบัญญัติทางหลวง พ.ศ. ๒๕๓๕ ดังนี้

๑. อาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างเป็นอาคารพักอาศัย ๕ ชั้น ๓ คูหา เฉพาะชั้นล่าง ๓ คูหา หากจะประกอบกิจการประเภทพาณิชย์กรรมโดยไม่ต้องขออนุญาตตามข้อ ๓ แห่งกฎกระทรวงกำหนดอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. ๒๕๕๒ ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คือ มีพื้นที่ไม่เกิน ๓๐๐ ตารางเมตร และตามกฎกระทรวงฯ ข้อ ๑๒ ซึ่งกำหนดวิธีการคำนวณพื้นที่ว่า “ในกรณีพื้นที่ตามวรรคหนึ่งอยู่ในตึกแถวหรือห้องแถวให้นำพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับกิจการในแต่ละห้องหรือแต่ละคูหาารวมกัน” จึงขอหารือว่า ตึก ๓ คูหา มีพื้นที่ว่างด้านหน้าและนำพื้นที่ว่างรอบตึกนี้ให้เข้าพื้นที่เพื่อทำการค้าและพื้นที่ด้านข้างเอาไว้เก็บของที่ใช้สำหรับทำการค้า และด้านหลังใช้เป็นทางเข้าออกตึก ที่ทำการค้านั้น ๆ ในการคำนวณพื้นที่จะต้องนำเอาพื้นที่ดังกล่าวมารวมด้วยหรือไม่

๒. ในกรณีที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ขัดแย้งกับพระราชบัญญัติทางหลวง พ.ศ. ๒๕๓๕ เกี่ยวกับการเว้นระยะร่นนั้นจะใช้กฎหมายฉบับใดมาใช้บังคับ กล่าวคือ พระราชบัญญัติทางหลวงฯ ให้เว้นระยะห่างจากเขตทางหลวง ๖ เมตร ทุกกรณี แต่กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้พิจารณาจากขนาดความกว้างของถนนเป็นหลัก จึงขอหารือว่าจะใช้กฎหมายใดมาใช้บังคับ เนื่องจากอาคารเดิมสร้างเสร็จมานานกว่า ๑๐ ปี แต่ต้องการปรับปรุงทางเข้า – ออก ซึ่งอยู่ติดกับทางหลวงแผ่นดินและต้องขออนุญาตจากกรมทางหลวงซึ่งระบุว่า ต้องเว้นระยะร่น ๖ เมตร โดยในปัจจุบันสภาพพื้นที่ได้มีการก่อสร้างบางส่วนแต่เป็นไปตามระยะร่นที่กำหนดในกฎกระทรวงฯ ข้อ ๔๑ จึงขอทราบว่าเป็นกรณีนี้จะใช้กฎหมายใดมาบังคับใช้

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า

๑. การคิดคำนวณพื้นที่ตามข้อ ๑๒ ของกฎกระทรวงกำหนดอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. ๒๕๕๒ กำหนดไว้ชัดเจนแล้วว่า ให้พื้นที่ทางเดิน ห้องน้ำ ห้องส้วม หรือพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับกิจการและอยู่ภายในอาคารนั้นมารวมคำนวณด้วย และหากเป็นอาคารตึกแถวหรือห้องแถว ให้พื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับกิจการในแต่ละห้องหรือแต่ละคูหาารวมกัน และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๑ ได้กำหนดคำนิยามคำว่า “ที่ว่าง” หมายความว่า พื้นที่อันปราศจากหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุม ซึ่งพื้นที่ดังกล่าว

/อาจจัดให้

อาจจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ บ่อพักน้ำเสีย ที่พักมูลฝอย ที่พักรวมมูลฝอย หรือที่จอดรถที่อยู่ภายนอกอาคารก็ได้ และให้หมายรวมถึงพื้นที่ของสิ่งก่อสร้าง หรืออาคารที่สูงจากระดับพื้นที่ไม่เกิน ๑.๒๐ เมตร และไม่มีหลังคา หรือสิ่งก่อสร้างปกคลุมเหนือระดับนั้น ดังนั้น พื้นที่ที่เป็นที่ว่างจึงต้องเป็นพื้นที่ที่อยู่นอกอาคาร โดยพื้นที่ว่างด้านหน้า ด้านข้าง และด้านหลัง ซึ่งเป็นพื้นที่ที่อยู่ภายนอกอาคารแม้จะใช้ประกอบกิจการก็จะไม่นำมาคิดคำนวณพื้นที่ ตามข้อ ๑๒ ของกฎกระทรวงกำหนดอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. ๒๕๒๒ แต่อย่างใด

๒. กรณีอาคารมีระยระนของแนวอาคารถูกต้องตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๔๑ แล้ว แต่จะทำการปรับปรุงทางเข้าออกของอาคารซึ่งอยู่ติดกับทางหลวงแผ่นดินและต้องขออนุญาต จากกรมทางหลวง ระยระนของแนวอาคารจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายใดนั้น เนื่องจากการขออนุญาต ตามกฎหมายว่าด้วยทางหลวง ซึ่งไม่ได้อยู่ในความรับผิดชอบของกรมโยธาธิการและผังเมือง จึงควรหารือไปยัง กรมทางหลวงว่า การปรับปรุงทางเข้าออกดังกล่าวจะต้องปฏิบัติอย่างไรและต้องถอยร่นแนวอาคารด้วยหรือไม่ อย่างไร ซึ่งเจ้าของอาคารจะต้องปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องทุกฉบับ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

รองอธิบดี รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่

ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

กลุ่มงานด้านอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๕๙ - ๖๑

โทรสาร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๖

ต. บ้านกลาง อ.เมือง  
จ. ปทุมธานี ๑๒๐๐๐  
โทร.๐๘๔-๑๑๗๖-๙๙๙

๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗

เรื่อง ขอรื้อและแนวทางปฏิบัติที่ถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

อ้างถึง พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวงกำหนดอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. ๒๕๕๒ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ พ.ศ. ๒๕๕๓

ข้าพเจ้าขอเรียนสอบถามเกี่ยวกับปัญหาในการบังคับใช้ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวงกำหนดอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. ๒๕๕๒ นั้น

เนื่องด้วยข้าพเจ้าขอเรียนสอบถามว่า ดังนี้

๑. อาคารที่ขออนุญาตการก่อสร้างเป็นแบบอาคารพักอยู่อาศัย (ตึก ๕ ชั้น ๓ คูหา) เฉพาะชั้นล่าง ๓ คูหา หากจะประกอบกิจการแบบพาณิชย์กรรมและไม่ต้องขออนุญาตตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ นั้น ต้องมีพื้นที่ไม่เกิน ๓๐๐ ตารางเมตร ตามกฎกระทรวงกำหนดอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. ๒๕๕๒ ข้อ ๓ นั้น ข้าพเจ้าขอสอบถามว่าในการคำนวณพื้นที่ตามข้อ ๑๒ นั้น ที่ระบุว่า “ในกรณีที่พื้นที่ที่รื้อหรือหนึ่งในตึกแถวหรือห้องแถว ให้หาพื้นที่ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับกิจการในแต่ละห้องหรือแต่ละคูหา มาคำนวณรวมกัน”

ข้าพเจ้าขอสอบถามว่า ตึก ๓ คูหา มีพื้นที่ว่างด้านหน้าตึก และนำพื้นที่ว่างรอบตึกดังกล่าว ออกให้เข้าพื้นที่เพื่อทำการค้า และพื้นที่ด้านข้างเอาไว้เก็บของที่ใช้สำหรับทำการค้าและด้านหลัง เพื่อเป็นทางเข้าออกตึกที่ทำการค้านั้น ๆ ในการคำนวณพื้นที่นั้นจะนำเอาพื้นที่ดังกล่าวมารวมด้วยหรือไม่อย่างไร

๒. ในกรณีที่มีพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ขัดแย้งกับพระราชบัญญัติทางหลวง พ.ศ. ๒๕๓๕ เกี่ยวกับการเว้นระยะร่นนั้นจะใช้บังคับกฎหมายใดมาใช้บังคับ กล่าวคือ ตามพระราชบัญญัติทางหลวงฯ นั้นให้เว้นระยะห่างจากเขตทางหลวง ๖ เมตรทุกกรณี แต่ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้พิจารณาจากขนาดความกว้างของถนนเป็นหลัก จึงอยากทราบว่าจะใช้หลักกฎหมายใดมาใช้บังคับกับอาคาร เนื่องจากก่อสร้างอาคารเสร็จมานานกว่า ๑๐ ปี แต่ต้องการปรับปรุงทางเข้า – ออก ซึ่งอยู่ติดกับทางหลวงแผ่นดิน ซึ่งต้องขออนุญาตกรมทางหลวงซึ่งระบุว่าต้องเว้นระยะร่น ๖ เมตร ซึ่งปัจจุบันสภาพพื้นที่ได้มีการก่อสร้างบางส่วน แต่เป็นไปตามระยะร่นที่ระบุไว้กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๕๓) ข้อ ๔๑ จึงขอสอบถามว่าในกรณีดังกล่าว จะใช้กฎหมายใดมาบังคับใช้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการ

ขอแสดงความนับถือ

ว่าที่ร้อยตรี

ก.

(นาย ก.)



ที่ มท ๐๗/๑๐/๑๑๐๐๒

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๙ ตุลาคม ๒๕๕๗

เรื่อง ขอเรียนปรึกษาเรื่องชั้นลอยของอาคาร

เรียน นาง ก.

อ้างถึง หนังสือของท่าน ลงวันที่ ๒๗ สิงหาคม ๒๕๕๗

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านขอหารือกรณีชั้นลอยของอาคารที่อยู่ชั้น ๓ ที่ออกแบบไว้ให้ผู้พักอาศัยได้ใช้ประโยชน์นอกประสงค์ เช่น ห้องพระหรือเก็บของ โดยพื้นที่ชั้นลอยไม่เกินร้อยละสี่สิบของพื้นที่ห้องระยะตั้งระหว่างพื้นกับชั้นลอยไม่น้อยกว่า ๒.๔ เมตร และความสูงจากพื้นถึงฝ้าไม่น้อยกว่า ๕ เมตร กรณีนี้ชั้นลอยเป็นหนึ่งชั้นหรือไม่ และอาคารลักษณะนี้ถือเป็นอาคารสามชั้นหรือสี่ชั้น ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร มีข้อกำหนดเกี่ยวกับประเด็นตามข้อหารือดังกล่าวไว้ชัดเจนแล้ว กล่าวคือ ตามข้อ ๓ วรรคสาม แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้กำหนดให้การคิดความสูงของอาคารเป็นชั้น ให้นับจำนวนชั้นของพื้นอาคารที่บุคคลเข้าใช้สอยได้ยกเว้นพื้นชั้นลอย และข้อ ๒๒ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้กำหนดเรื่องระยะตั้งของห้องหรือส่วนของอาคารที่ใช้ในการทำกิจกรรมต่าง ๆ ไว้ กรณีที่จะทำพื้นชั้นลอยในห้องได้ ห้องในอาคารนั้นจะต้องมีระยะตั้งระหว่างพื้นถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งไม่น้อยกว่า ๕ เมตร และพื้นชั้นลอยนั้นต้องมีเนื้อที่ไม่เกินร้อยละสี่สิบของเนื้อที่ห้อง ระยะตั้งระหว่างพื้นชั้นลอยถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งต้องไม่น้อยกว่า ๒.๔๐ เมตร และระยะตั้งระหว่างพื้นห้องถึงพื้นชั้นลอยต้องไม่น้อยกว่า ๒.๔๐ เมตร

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

รองอธิบดี รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่  
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

ต. ศิลา อ.เมือง  
จ.ขอนแก่น ๔๐๐๐๐

๒๗ สิงหาคม ๒๕๕๗

เรื่อง ขอเรียนปรึกษาเรื่องชั้นลอยของอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

เอกสารแนบ แบบแปลนอาคาร ชั้น ๑ - ๓ และรูปด้าน

ดิฉัน นาง ก. เจ้าของแบบแปลนอาคารที่พักอาศัยรวม (ตามเอกสารแนบ) ขอเรียนปรึกษาเรื่องชั้นลอยของอาคารที่อยู่ชั้น ๓ ที่ออกแบบไว้ให้ผู้พักอาศัยได้ใช้ประโยชน์อเนกประสงค์ เช่น ห้องพระหรือเก็บของ โดยพื้นที่ของชั้นลอย ไม่เกินร้อยละ ๔๐ ของพื้นที่ห้อง ระยะตั้งระหว่างพื้นกับชั้นลอย ไม่น้อยกว่า ๒.๔ เมตร และความสูงจากพื้นถึงฝ้าไม่น้อยกว่า ๕ เมตร

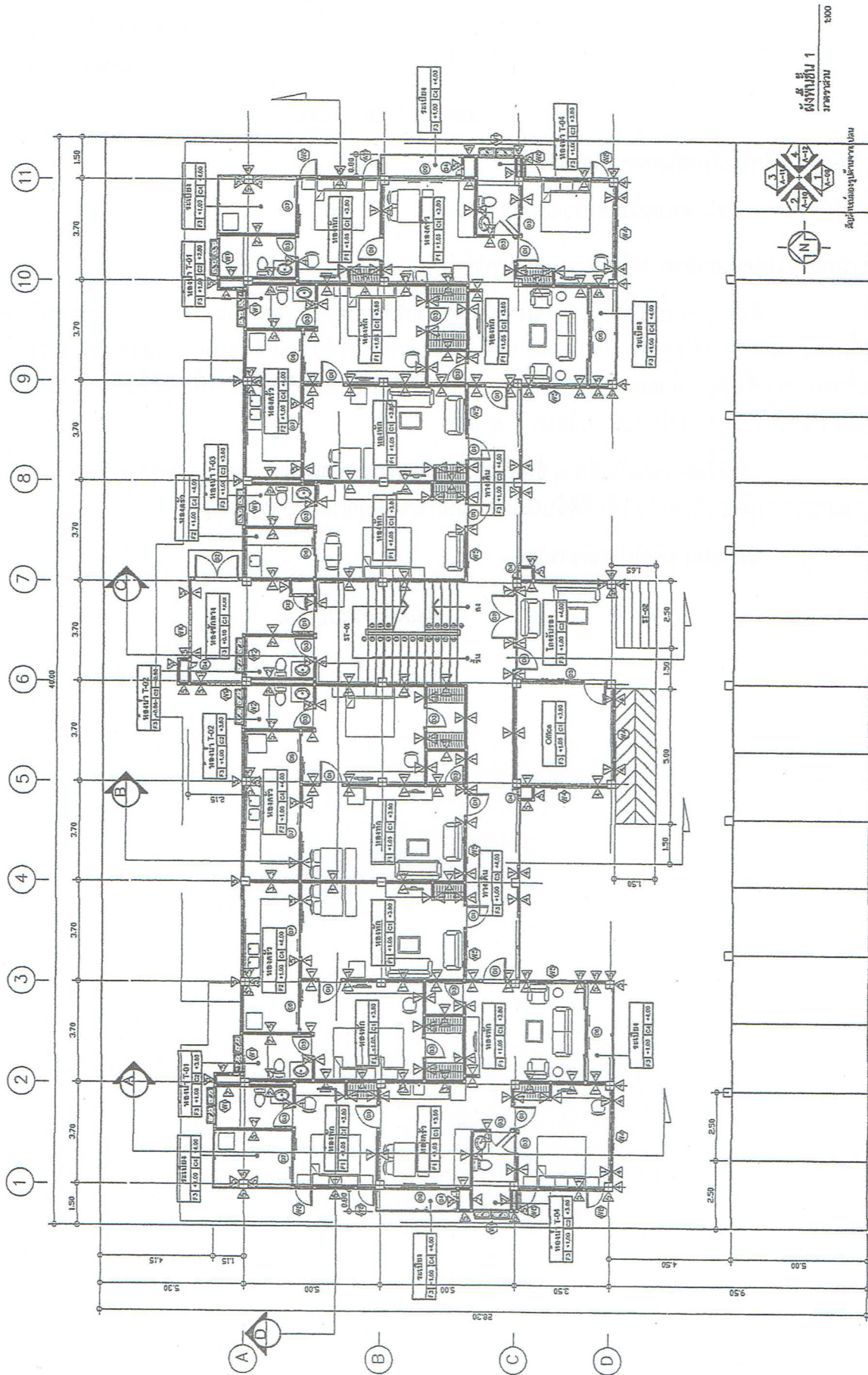
กรณีชั้นลอยนับเป็นอีก ๑ ชั้นหรือไม่ และอาคารลักษณะเช่นนี้ ถือเป็นอาคาร ๓ ชั้น หรือ ๔ ชั้น ขอความกรุณาท่านตอบข้อสงสัย เพื่อที่ดิฉันจะได้ดำเนินการขออนุญาตก่อสร้างต่อไป

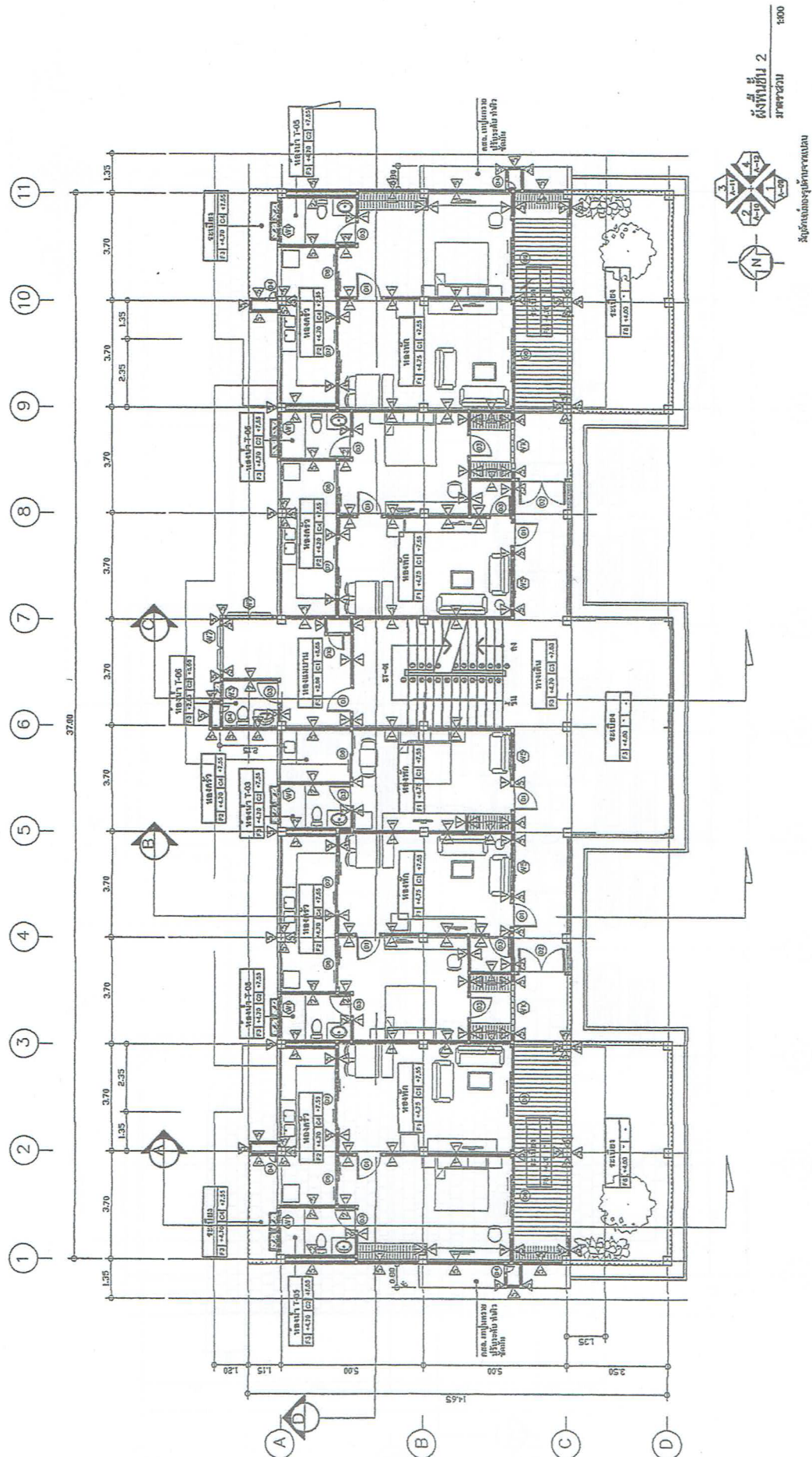
จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

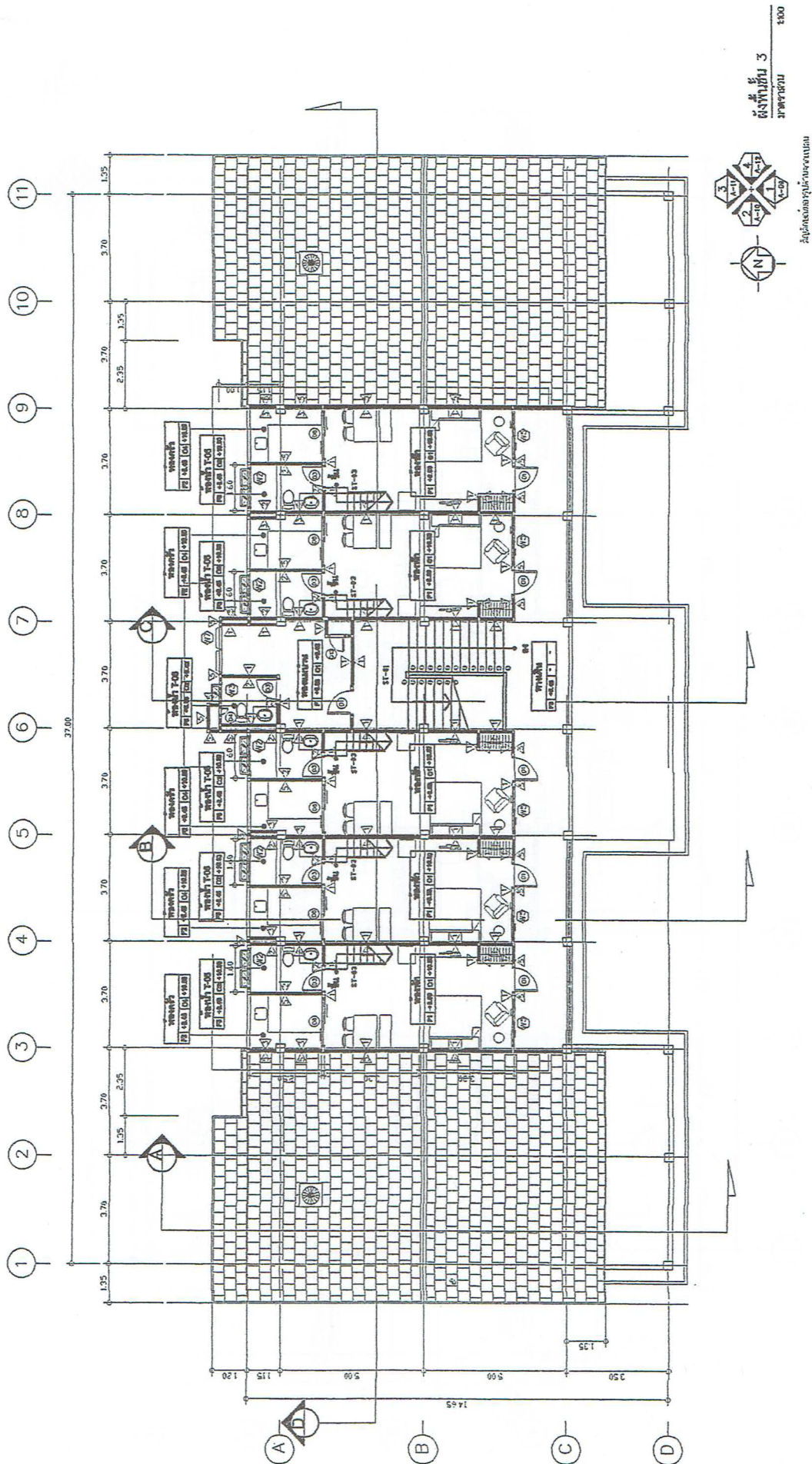
ขอแสดงความนับถือ

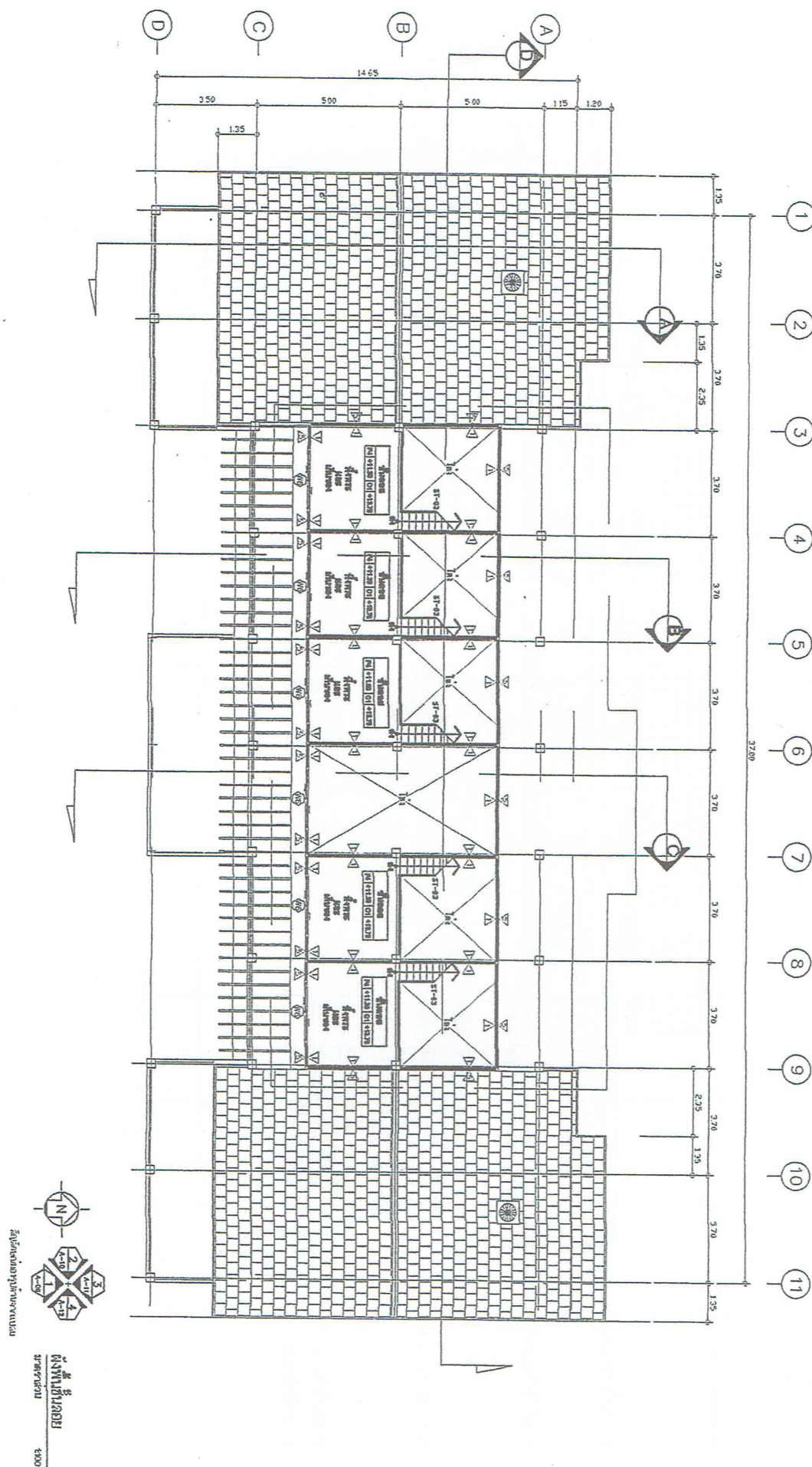
ก.

(นาง ก.)

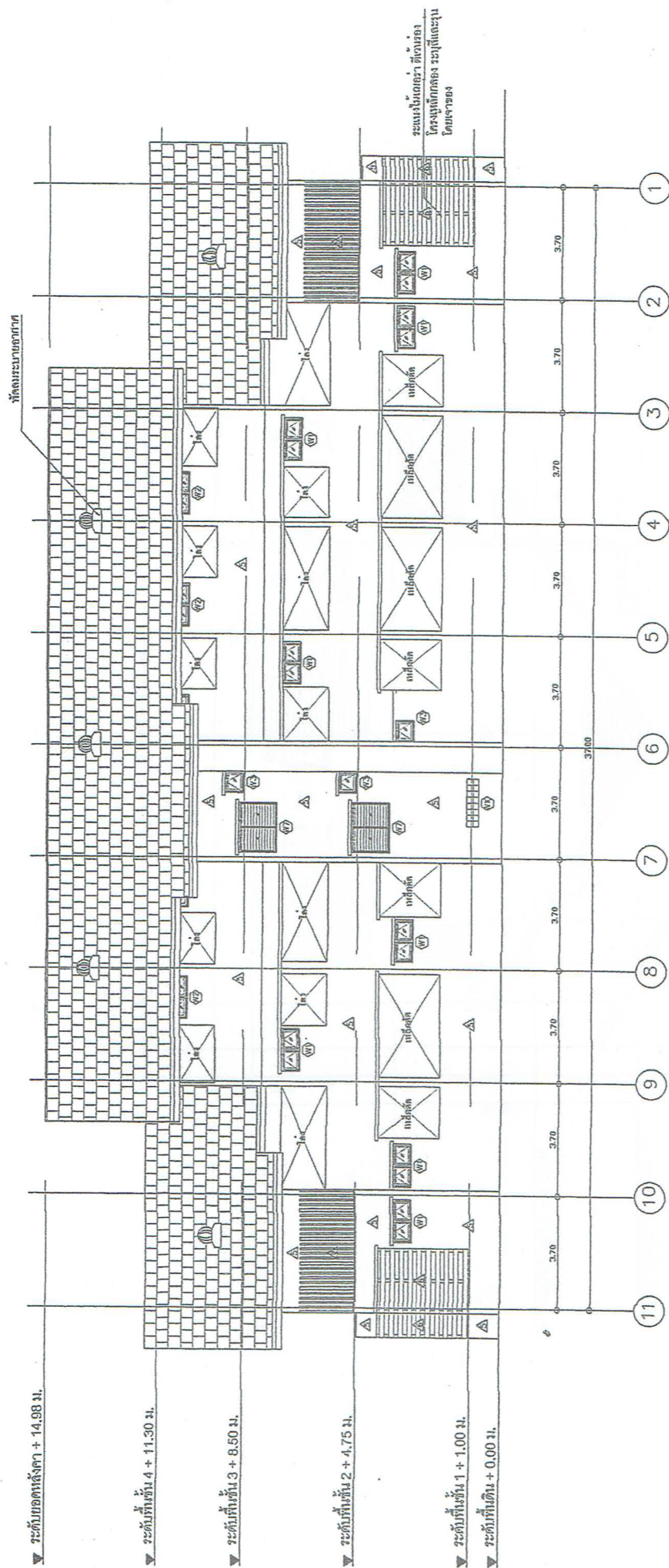


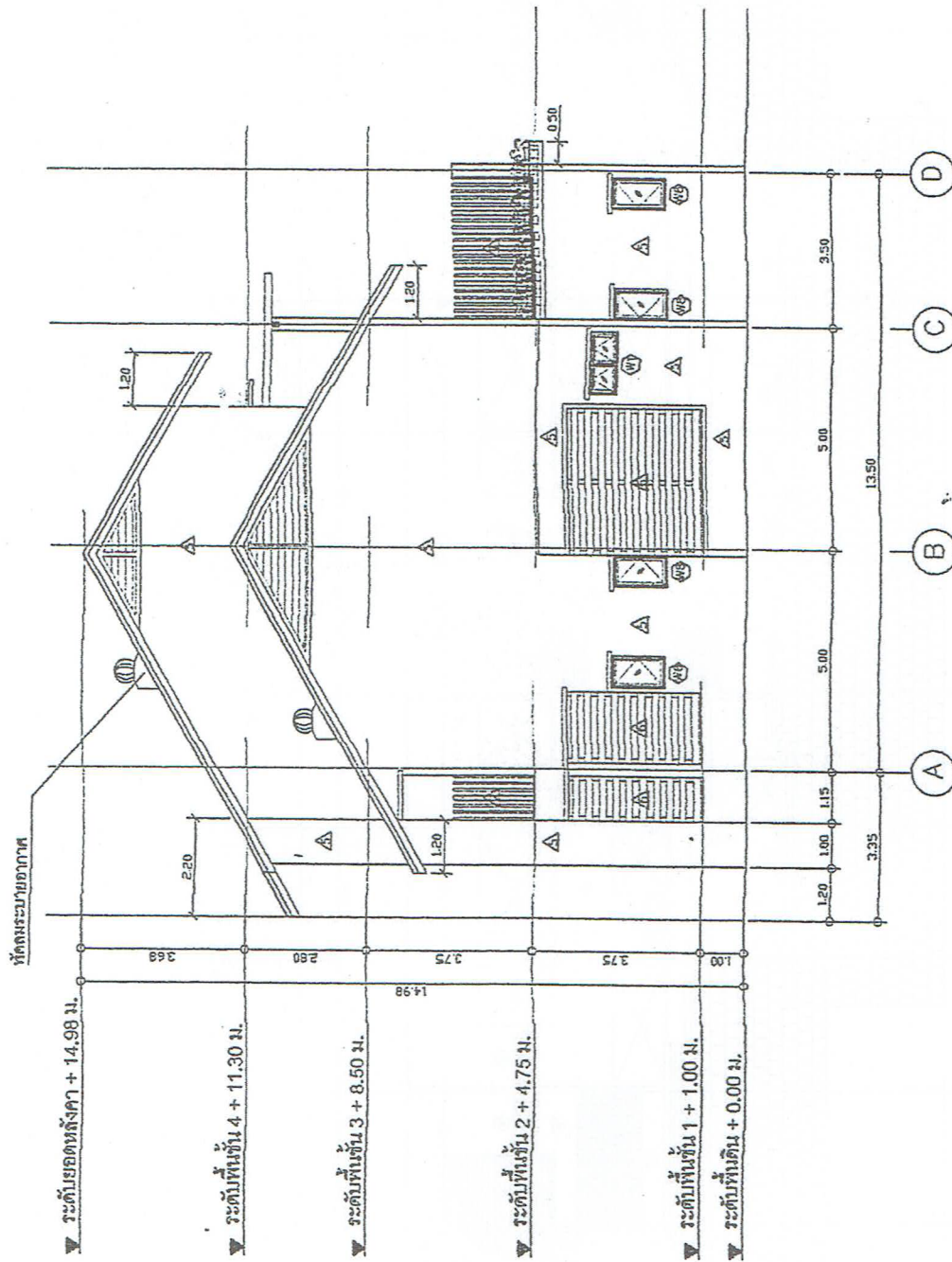




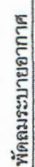








รูปด้าน 2  
มาตราส่วน 1:100



▼ ระดับยอดหงส์คา + 14.98 ม.

▼ ระดับพื้นที่ 4 + 11.30 ม.

▼ ระวังพื้นที่ 3 + 8.50 ม.

ระดับพื้นที่ 2 + 4.75 ม.

▼ ระดับพื้นที่ 1 + 1.00 ม.

ระดับพื้นดิน + 0.00 ม.

รูปตัด B  
มาตราส่วน 1:100



ที่ มท ๐๗๑๐/๓๙๒๔

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร  
กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตปทุมธานี  
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๗

เรื่อง ทหารเรือลักษณะอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลบ้านบางม่วง

อ้างถึง หนังสือเทศบาลตำบลบ้านบางม่วง ที่ นบ ๕๓๓๐๓/๗๘๓ ลงวันที่ ๒๑ สิงหาคม ๒๕๕๗

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลบ้านบางม่วงแจ้งว่า เนื่องด้วยบริษัท ก. จำกัด ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๑ ชั้น แบ่งเป็นห้อง จำนวน ๑๖ ห้อง โดยมีระเบียบทางขึ้นเดียวกัน เพื่อใช้เป็นที่พักคนงานของบริษัทฯ โดยไม่ได้เก็บค่าเช่า ซึ่งทางเทศบาลฯ พิจารณาแบบเบื้องต้นแล้วไม่สามารถเข้าข่ายบ้านแถวได้ เพราะความกว้างของแต่ละห้องไม่ถึง ๔ เมตร และพื้นที่ใช้สอยของแต่ละห้องไม่ถึง ๒๐ ตารางเมตร และมีทางเข้าออก ใช้ระเบียบทางเข้าทางเดียวกัน เทศบาลฯ จึงขอหารือว่า อาคารดังกล่าวจะตีความได้ว่าเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม บ้านแถว หรือเข้าข่ายอาคารประเภทใด ทั้งนี้ เพื่อเทศบาลฯ จะได้ใช้เป็นแนวทางที่ถูกต้องในการปฏิบัติงานต่อไป ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ได้กำหนดนิยาม “อาคารอยู่อาศัยรวม” หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว ซึ่งเมื่อพิจารณาจากแบบแปลนอาคารแล้วปรากฏว่า มีขนาดความกว้าง ๕.๕๐ เมตร ยาว ๕๖.๐๐ เมตร มีความสูง ๑ ชั้น พื้นอาคารยกระดับ ๑.๐๐ เมตร แบ่งเป็นห้องเพื่อใช้เป็นที่พักคนงานของบริษัทฯ จำนวน ๑๖ ห้อง มีบันไดขึ้นลงทางเดียว และมีระเบียบทางเดินด้านหน้าใช้เส้นทางเข้าสู่แต่ละห้องได้ อาคารดังกล่าวจึงมีลักษณะเข้าข่ายเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ในการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างต้องพิจารณาตามข้อกำหนดของอาคารอยู่อาศัยรวม เช่น พื้นที่ภายในแต่ละหน่วยที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยต้องไม่น้อยกว่า ๒๐ ตารางเมตร (กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ข้อ ๒๐) ความกว้างของช่องทางเดิน ซึ่งในกรณีนี้คือ ระเบียบทางเดินด้านหน้าต้องกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร (กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ข้อ ๒๑) เป็นต้น รวมทั้งกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

สินีทธิ์

(นายสินีทธิ์ บุญสิทธิ์)

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗



นบ ๕๓๓๐๓/๗๘๓

สำนักงานเทศบาลตำบลบางม่วง  
ถนนบางม่วง – บางคูรัด  
อำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี  
๑๑๑๔๐

๒๑ สิงหาคม ๒๕๕๗

เรื่อง หารื้อลักษณะอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบแปลนอาคาร

จำนวน ๑ ชุด

เนื่องด้วยบริษัท ก. จำกัด ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๑ ชั้น แบ่งเป็นห้องจำนวน ๑๖ ห้อง โดยมีระเบียงทางขึ้นเดียวกัน เพื่อใช้เป็นที่พักคนงานของบริษัทฯ โดยไม่ได้เก็บค่าเช่าซึ่งทางเทศบาลตำบลบ้านบางม่วงพิจารณาแบบเบื้องต้นแล้ว ไม่สามารถเข้าขายบ้านแถวได้ เพราะความกว้างของแต่ละห้องไม่ถึง ๔ เมตร และพื้นที่ใช้สอยของแต่ละห้องไม่ถึง ๒๐ ตรม. และมีทางเข้า – ออกใช้ระเบียงทางเข้าทางเดียวกัน

เทศบาลตำบลบ้านบางม่วงจึงขอหารือว่า อาคารดังกล่าวจะตีความได้ว่า เป็นอาคารอยู่อาศัยรวมบ้านแถว หรือเข้าขายอาคารประเภทใด ทั้งนี้ เพื่อทางเทศบาลฯ จะได้ใช้เป็นแนวทางที่ถูกต้องในการปฏิบัติงานต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ได้ผลประการใดโปรดแจ้งให้ทราบด้วย จักขอบพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

สุพจน์

(นายสุพจน์ ฐูปแพ)

นายกเทศมนตรีตำบลบ้านบางม่วง

กองช่าง

โทร. ๐ ๒๔๔๓ ๖๓๘๒

โทรสาร ๐ ๒๔๔๓ ๖๓๘๕





ที่ มท ๐๗๑๐/๓๙๖๖

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร  
กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๖ พฤศจิกายน ๒๕๕๗

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

เรียน บริษัท ม. จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท ม. จำกัด ลงวันที่ ๑๖ กันยายน ๒๕๕๗

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่ากำลังอยู่ระหว่างการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบ  
สิ่งแวดล้อม เพื่อประกอบการยื่นขออนุญาตก่อสร้างโครงการ ก. ซึ่งประกอบกิจการประเภทอาคารพักอาศัยรวม  
สูง ๑ ชั้น และ ๔ ชั้น พร้อมด้วยอาคารบริการ ตั้งอยู่บริเวณ ตำบลนาเกลือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี  
ด้านทิศเหนือติดทะเล ในการก่อสร้างอาคารโครงการต้องมีระยะถอยร่นจากเขตแหล่งน้ำ ตามกฎหมาย  
ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หมวด ๔ ข้อ ๔๒ วรรคสอง  
ที่กำหนดว่า สำหรับอาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบ  
หรือทะเล ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร ดังนั้น จึงขอรื้อ  
เกี่ยวกับนิยามของเขตแหล่งน้ำสาธารณะดังกล่าวในการนับระยะถอยร่นของอาคารว่าหมายถึงตำแหน่งใด  
เพื่อประกอบการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและพิจารณาอนุมัติโครงการต่อไป  
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามกฎหมายฉบับที่ ๕๕  
(พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๔๒ วรรคสอง ได้กำหนดให้อาคาร  
ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะมีวัตถุประสงค์  
เพื่อรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ป้องกันมิให้มีการรุกร้าและระบายน้ำทิ้ง น้ำโสโครก ลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะ  
ซึ่งคณะกรรมการควบคุมอาคารและคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ในเขตกรุงเทพมหานครฯ ได้เคยพิจารณา  
เกี่ยวกับการร่นแนวอาคารจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะไว้แล้ว โดยกรณีการก่อสร้างอาคารบนที่ดินซึ่งมีแนวเขต  
ติดกับทะเลและหลักเขตที่ดินบางส่วนน้ำทะเลสามารถท่วมถึงโดยไม่มีการก่อสร้างเขื่อนเพื่อกั้นแนวเขต  
ที่ดินไว้ อาคารที่จะก่อสร้างก็ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะ (ทะเล) ซึ่งหมายถึง

/แนวที่น้ำทะเล

แนวที่น้ำทะเลขึ้นสูงสุดตามปกติธรรมดา การวัดระยะจึงต้องวัดจากแนวที่น้ำทะเลขึ้นสูงสุดตามปกติธรรมดา ณ ตำแหน่งนั้นเข้ามาในแนวเขตที่ดิน สำหรับกรณีการก่อสร้างอาคารบนที่ดินซึ่งมีแนวเขตติดกับทะเล โดยมีการก่อสร้างเชื่อมเพื่อกันแนวเขตที่ดินไว้ การร่นแนวอาคารจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะ (ทะเล) สามารถวัดจากแนวผนังหลังเชื่อมกันน้ำทะเล

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

สินีทธิ์

(นายสินีทธิ์ บุญสิทธิ์)

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

แขวงหนองบอน เขตประเวศ

กรุงเทพมหานคร ๑๐๒๕๐

วันที่ ๑๖ กันยายน ๒๕๕๗

เรื่อง ขอรื้อหรือข้อกำหนดตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือรับรองบริษัทฯ บัตรประชาชน และทะเบียนบ้านผู้ขออนุญาต จำนวน ๑ ชุด  
 ๒. แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการ จำนวน ๑ ชุด  
 ๓. ผังบริเวณโครงการ จำนวน ๑ ชุด  
 ๔. สำเนาโฉนดที่ดิน จำนวน ๑ ชุด

ด้วยบริษัท ม. จำกัด กำลังอยู่ระหว่างการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพื่อประกอบการยื่นขออนุญาตก่อสร้างโครงการ ก. ซึ่งประกอบกิจการประเภทอาคารพักอาศัยรวมสูง ๑ ชั้น และ ๔ ชั้น พร้อมด้วยอาคารบริการ ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ ๑, ๒, ๓, ๔, ๕, ๖, ๗, ๘, ๙ และ ๑๐ โดยพื้นที่โครงการตั้งอยู่บริเวณตำบลนาเกลือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี

พื้นที่โครงการมีอาณาเขตทางด้านทิศเหนือติดทะเล ในการก่อสร้างอาคารโครงการจึงต้องมีระยะถอยร่นจากเขตแหล่งน้ำ ตามกฎหมาย ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ควบคุม ๔ แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร ข้อ ๔๒ วรรคสอง ความว่า “อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบ หรือทะเล ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร” บริษัทฯ จึงใคร่ขอรื้อเกี่ยวกับนิยามของเขตแหล่งน้ำสาธารณะดังกล่าวในการนับระยะถอยร่นของอาคารว่าหมายถึงตำแหน่งใด เพื่อประกอบการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และเป็นหลักฐานแสดงต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ประกอบการพิจารณาอนุมัติโครงการต่อไป

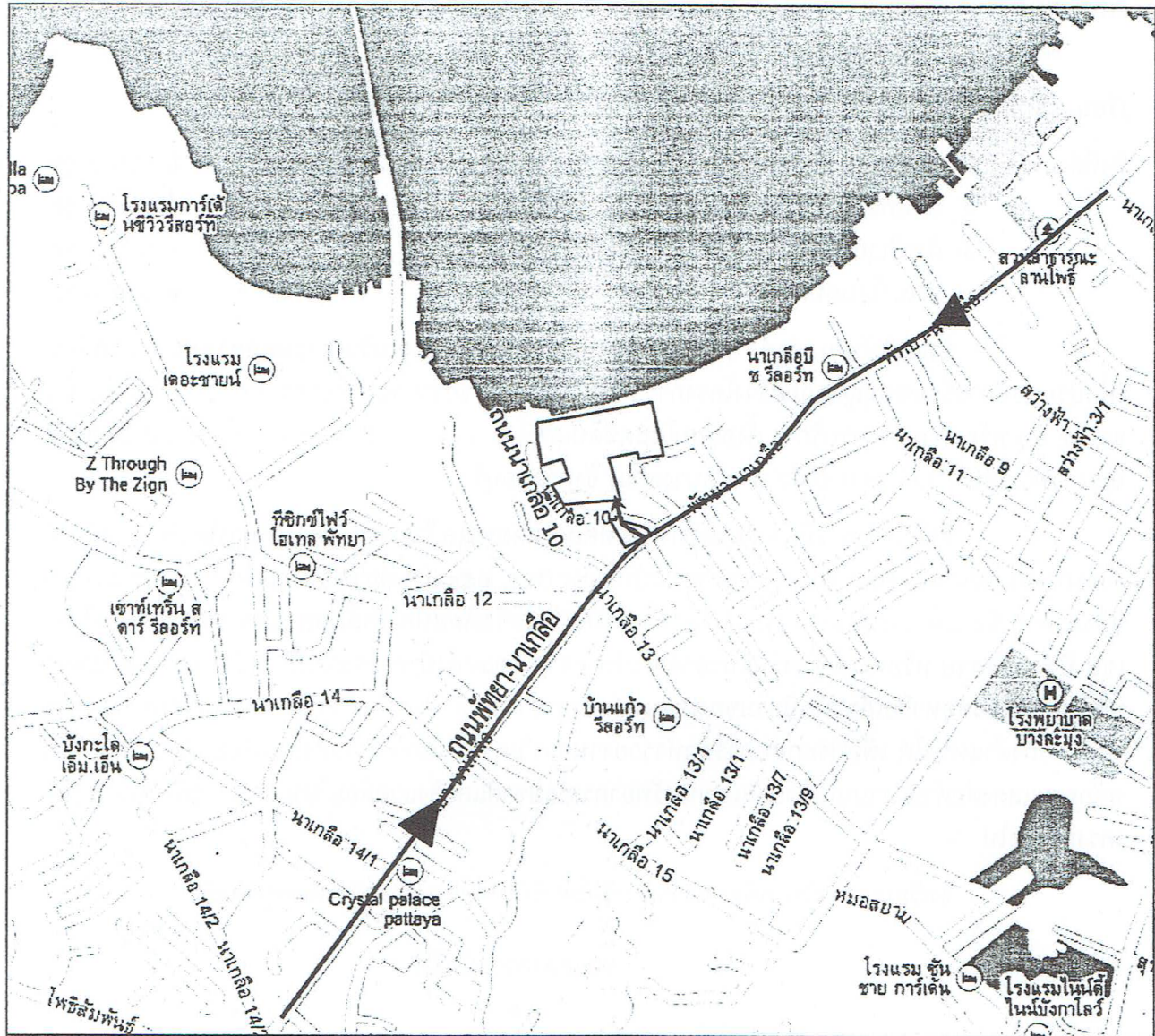
จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาขอรื้อให้บริษัทฯ ทราบด้วย จักขอบพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

ข.

(นาย ข.)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม



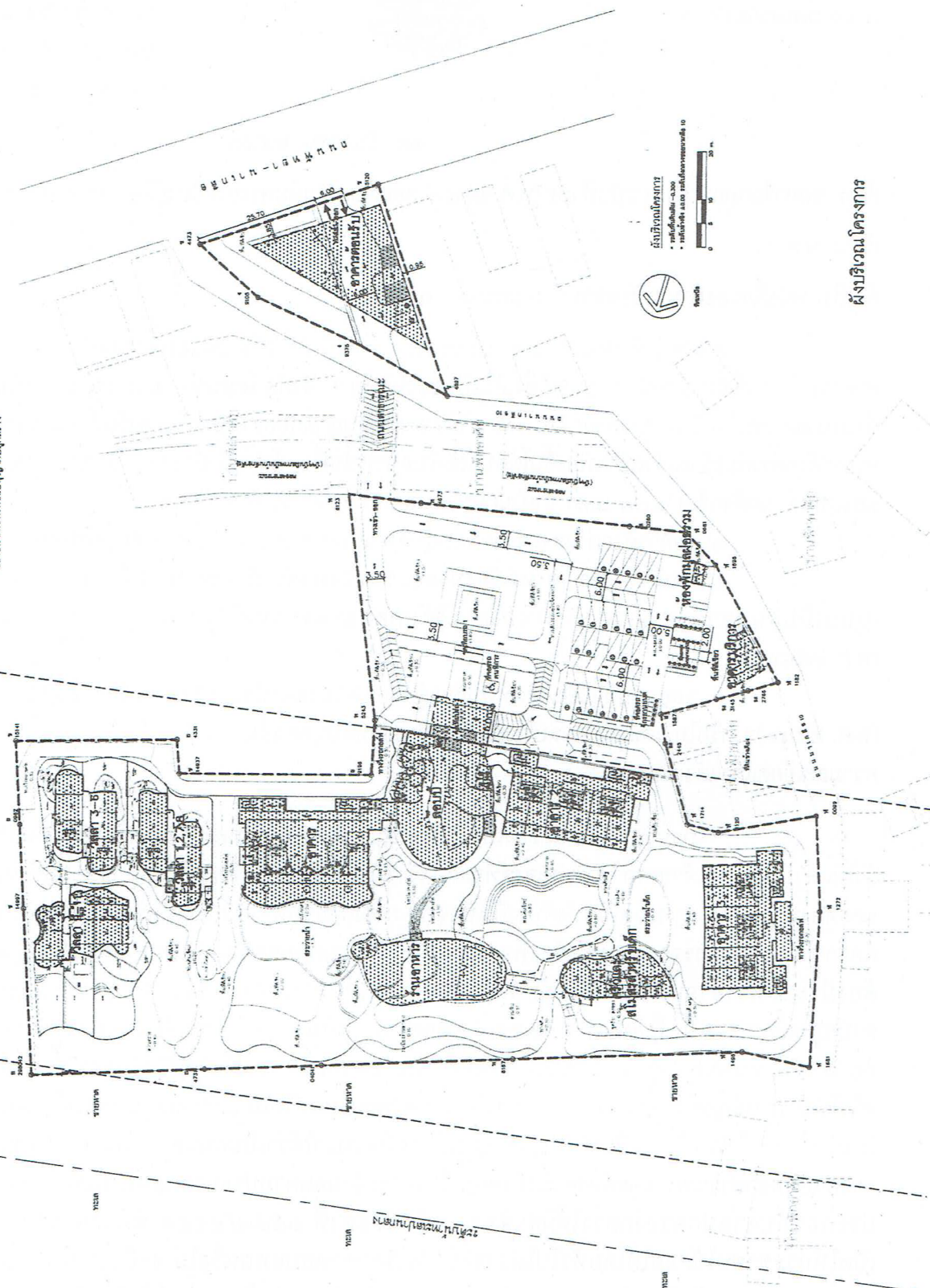
ที่ตั้งโครงการ

0 100 200 400 ม.

ผังแสดงที่ตั้งโครงการโดยสังเขป



กฎกระทรวงฉบับที่ 8  
ที่ 200 ม. จากตรวจควบคุมการก่อสร้าง นั้นส่งจากอาคารสูงเกิน 14 ม.  
ต้องขึ้นที่ว่างเกินกว่าจากพื้นอาคารปกติจนไม่น้อยกว่าร้อยละ 75  
ของขนาดที่ดินที่ครอบงำโดยปกติการก่อสร้าง



ผังบริเวณโครงการ



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๔๒๕๕

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๑๕ ธันวาคม ๒๕๕๗

เรื่อง ขอรื้อถอนอาคารทรุด ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๕๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒  
เรียน นาย ก.

อ้างถึง หนังสือของท่าน ฉบับลงวันที่ ๒ มิถุนายน ๒๕๕๗

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านได้ขอรื้อถอนที่ดินพร้อมสิ่งก่อสร้างจากบริษัท ข. อาคารดังกล่าวนี้ตั้งอยู่ในเมืองทองธานีซึ่งเดิมเป็นของบริษัท ค. จำกัด โดยนาย ง. และนาย จ. เป็นตึก ๙ ชั้น จำนวน ๑๓ หลัง ใช้เป็นอาคารสำนักงาน - ที่พักอาศัย ตามใบอนุญาตก่อสร้าง เลขที่ ๑ ลงวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๓๕ อาคารดังกล่าวก่อสร้างแล้วเสร็จเพียงชั้นใต้ดินและพื้นอาคารชั้นที่ ๑ ด้านหน้ามีถนนกว้างประมาณ ๒๐.๐๐ เมตร และถนนด้านหลังกว้าง ๘.๐๐ เมตร ซึ่งเป็นถนนส่วนบุคคล โดยมีประเด็นหารือว่า

๑. อาคารดังกล่าวสามารถขออนุญาตตามระยะร่นของแนวอาคารเดิมได้หรือไม่
  ๒. กรณีขออนุญาตใหม่ต้องมีระยะร่นของอาคารด้านหน้าและด้านหลังที่มีถนนหรือไม่ (ถนนเป็นถนนส่วนบุคคลของเมืองทองธานีให้บุคคลและรถยนต์ใช้) ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๕๓)ฯ
  ๓. ระยะร่นด้านข้างติดที่ดินต่างผู้ครอบครองต้องมีระยะร่นตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๕๓)ฯ หรือไม่ และเสาที่โผล่บริเวณนั้นชิดกับเขตที่ดินบุคคลอื่น
- ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า อาคารตามข้อหาดังกล่าวก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จ หากเจ้าของอาคารประสงค์ที่จะก่อสร้างต่อไปจะต้องยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารใหม่ และต้องปฏิบัติตามกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน กรณีตามข้อหาหรือมีประเด็นที่ต้องพิจารณา ๒ ประเด็นคือการร่นแนวอาคารจากถนน ซึ่งต้องพิจารณาว่าถนนส่วนบุคคลจะเป็นถนนสาธารณะหรือไม่ และอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินผู้อื่นอย่างไร กรณีถนนส่วนบุคคลจะเป็นถนนสาธารณะหรือไม่นั้น ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๕๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๑ ได้กำหนดนิยามคำว่า “ถนนสาธารณะ” หมายความว่า ถนนที่เปิดหรือยินยอมให้ประชาชนเข้าไปหรือใช้เป็นทางสัญจรได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่ แต่ถนนส่วนบุคคลที่เปิดหรือยินยอมให้ประชาชนเข้าไปหรือใช้เป็นทางสัญจรได้ยังไม่อาจพิจารณาได้ว่าเป็นถนนสาธารณะตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เพราะจะต้องคำนึงถึงหลักเรื่องภาระจำยอมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ด้วย ประกอบกับศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาในคดีแดงที่ ๑๕๑๘/๒๕๔๘ พิพากษาว่า ทางที่เอกชนเปิดให้ประชาชนใช้สอยได้โดยทั่วไปไม่จะมีการเรียกค่าตอบแทนหรือไม่ จะถือว่าเป็นถนนสาธารณะตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๓) ข้อ ๑ ก็ต่อเมื่อปรากฏว่าเจ้าของทางได้อุทิศหรือยกให้ทางราชการหรือแสดงเจตนาสละการครอบครองทางแล้ว กรณีถนนส่วนบุคคลที่มีการจดทะเบียนเป็นทางภาระจำยอม

/ไม่อาจถือได้ว่า

ไม่อาจถือได้ว่าเป็นถนนสาธารณะ แต่หากถนนส่วนบุคคลที่ไม่มีการจดทะเบียนเป็นทางภาระจำยอม และเจ้าของทางได้อุทิศหรือยกให้ทางราชการหรือแสดงเจตนาสละการครอบครองทางแล้ว และมีประชาชนเข้าไป หรือใช้เป็นทางสัญจรได้ไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่ ก็จะเป็นถนนสาธารณะ ประเด็นตามข้อหาหรือ จึงต้องพิจารณาตามข้อเท็จจริงตามที่กล่าวมาแล้วเป็นกรณี ๆ ไป หากถนนที่อาคารตามข้อหาหรือตั้งอยู่เป็น ถนนสาธารณะ การก่อสร้างอาคารต้องร่นแนวอาคารตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ข้อ ๔๑ รวมทั้งข้อ ๔๕ และข้ออื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง หากถนนที่อาคารตามข้อหาหรือตั้งอยู่ไม่เป็นถนนสาธารณะ ผนังของอาคาร ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินตามข้อ ๕๐ ของกฎหมายกระทรวงดังกล่าว กล่าวคือ ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ หรือช่องแสงต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๒ เมตร หรือ ๓ เมตร แล้วแต่กรณี ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าระยะที่กำหนดดังกล่าวต้องเป็นผนังทึบและอยู่ห่างจากเขตที่ดิน ไม่น้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร เว้นแต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดินโดยต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดิน ข้างเคียงด้านนั้น และจะก่อสร้างอาคารได้สูงไม่เกิน ๑๕ เมตร

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

รองอธิบดี รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่

ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๕๕ - ๖๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

ถ.ศรีนครินทร์ แขวงหนองบอน

เขตประเวศ กทม. ๑๐๒๓๐

๒ มิถุนายน ๒๕๕๗

เรื่อง ขอรื้อถอนอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๓ ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒  
เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ด้วยข้าพเจ้า นาย ก. ได้ซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจากบริษัท ข. โดยอาคารดังกล่าวตั้งอยู่ในเมืองทองธานี ซึ่งบริษัทเดิมนั้นเป็นของบริษัท ค. จำกัด โดยนาย ง. และ นาย จ. เป็นอาคารตึก ๙ ชั้น เพื่อใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงาน - ที่พักอาศัย ตามใบอนุญาตเลขที่ ๑ อาคารดังกล่าวยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ปัจจุบันก่อสร้างแล้วเสร็จ เพราะชั้นใต้ดิน และพื้นที่ ๑ อาคารดังกล่าวมีถนนด้านหน้ามีความกว้างประมาณ ๒๐.๐๐ เมตร และด้านหลังกว้าง ๘.๐๐ เมตร ซึ่งเป็นถนนส่วนบุคคล โดยมีประเด็นที่หารือดังนี้

๑) อาคารดังกล่าวสามารถที่จะขออนุญาตตามระยะร่นของแนวอาคารเดิมได้หรือไม่ (ตามผังบริเวณแนบ และรูปภาพแนบ)

๒) กรณีขออนุญาตใหม่ต้องมีระยะร่นของอาคาร ด้านหน้าและด้านหลังของอาคารที่มีถนนหรือไม่ (ถนนเป็นถนนส่วนบุคคลของเมืองทองธานีที่ให้กับบุคคลและรถใช้) ตามกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓) หรือไม่

๓) ระยะร่นด้านข้างที่ติดที่ดินต่างผู้ครอบครองต้องมีระยะร่นตามกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓) หรือไม่ และเสาที่โผล่บริเวณนั้นขีดเขตที่ดินบุคคลอื่น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา นำปัญหาดังกล่าวเรียนเสนอคณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณา และแจ้งให้ข้าพเจ้าทราบด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

ก.

(นาย ก.)

โครงการ : อาคารพาณิชย์-สำนักงาน 5 ชั้น ที่จะก่อสร้าง

เจ้าของ : คุณ ก.



รูปภาพแสดงด้านหน้าอาคารติดถนนบอนด์สตรีท

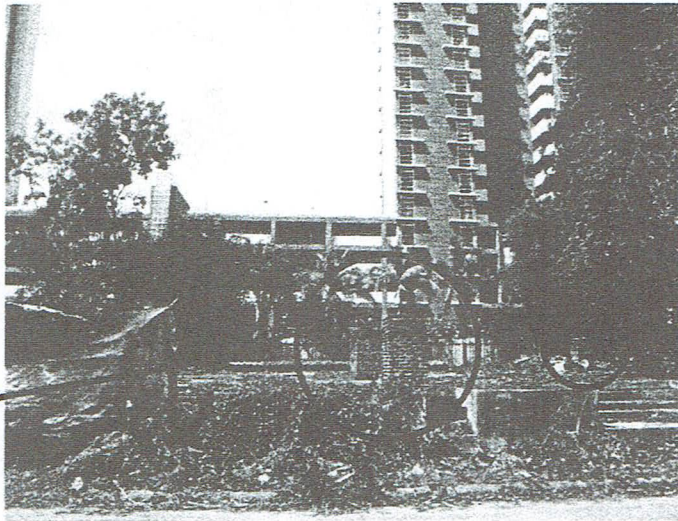


เสาตอม่อที่ทำการ  
ก่อสร้างไว้แล้ว

รูปด้านหลังติดถนนซอย

คุณ ก. (Signature)

เสาดอม่อชิดเขตที่ดิน  
ด้านถนนซอย



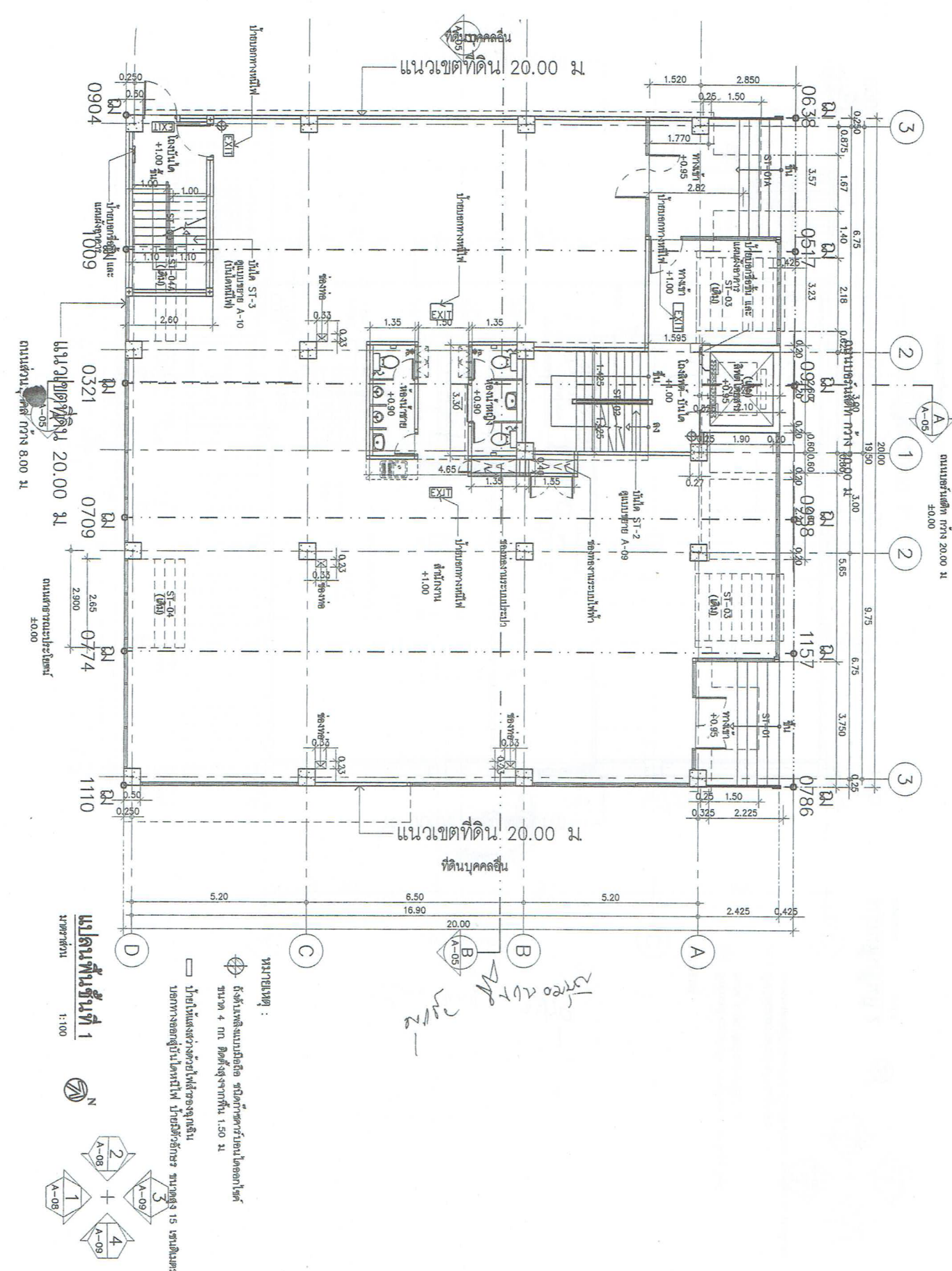
เสาดอม่อชิดเขตด้านข้างอาคาร  
ติดสำนักงานสิ่งแวดล้อม

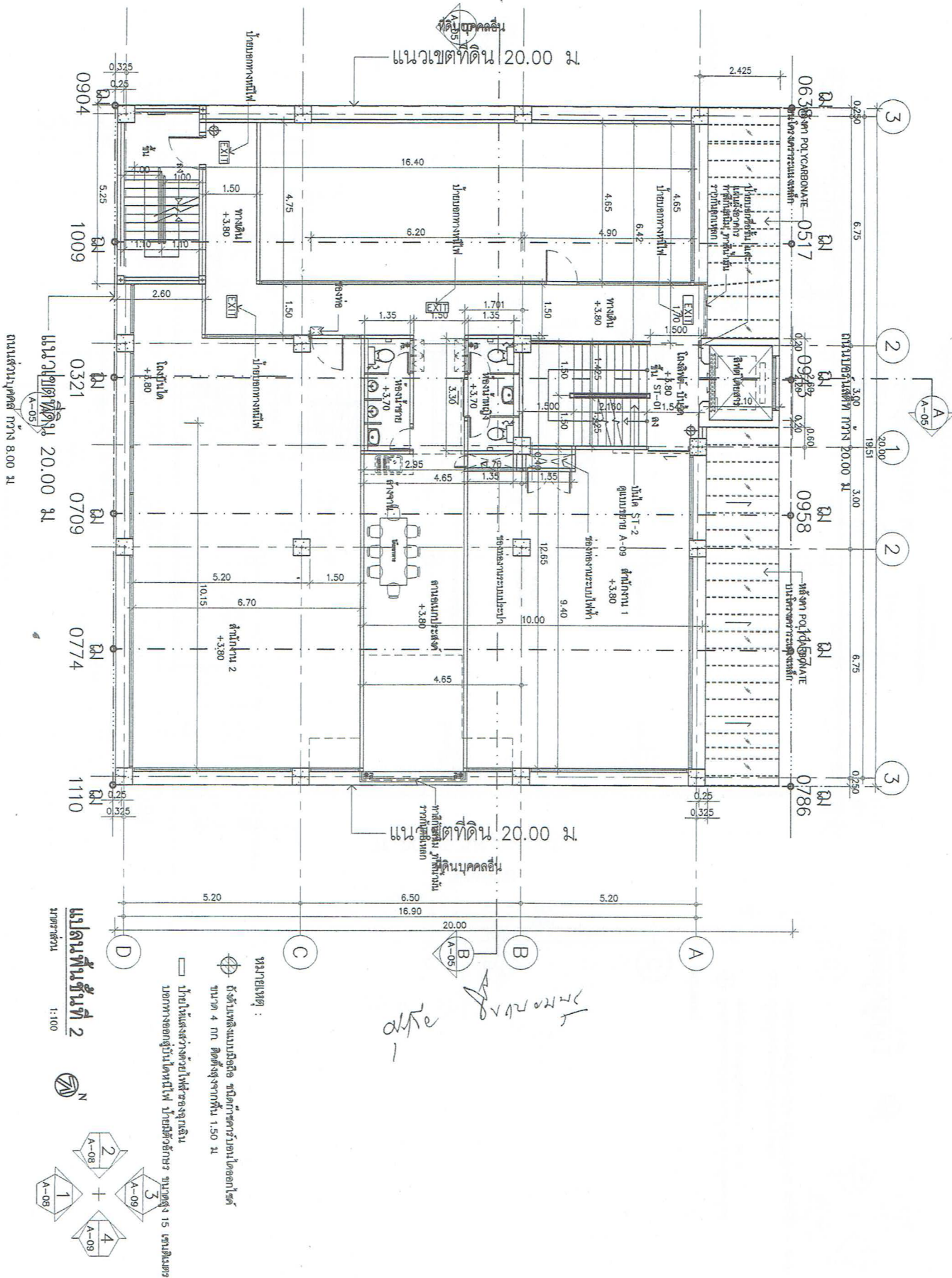
รูปทางด้านหลังอาคารเสาดอม่อและพื้นที่ 1

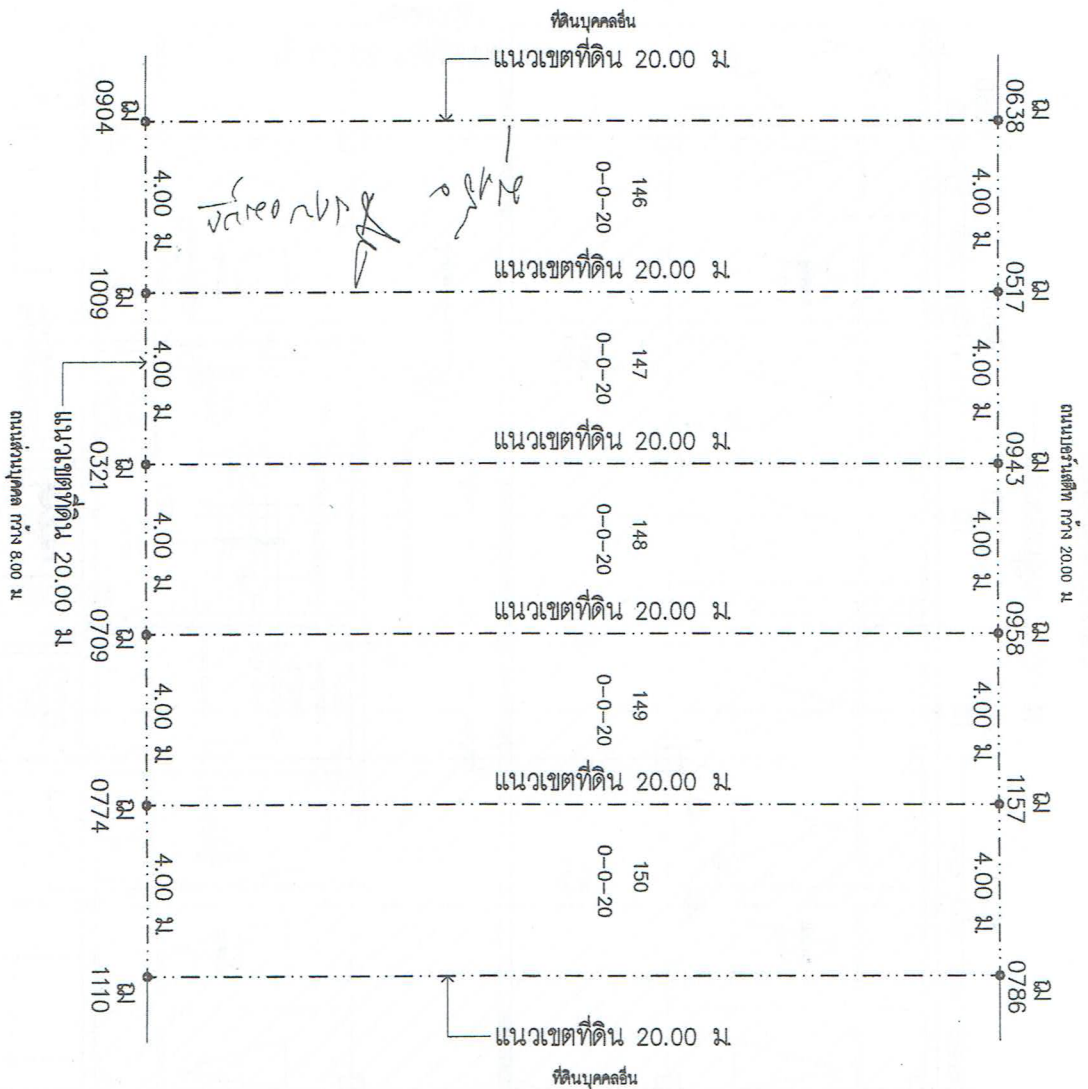


รูปทางด้านหลังอาคารเสาดอม่อและพื้นที่ 1

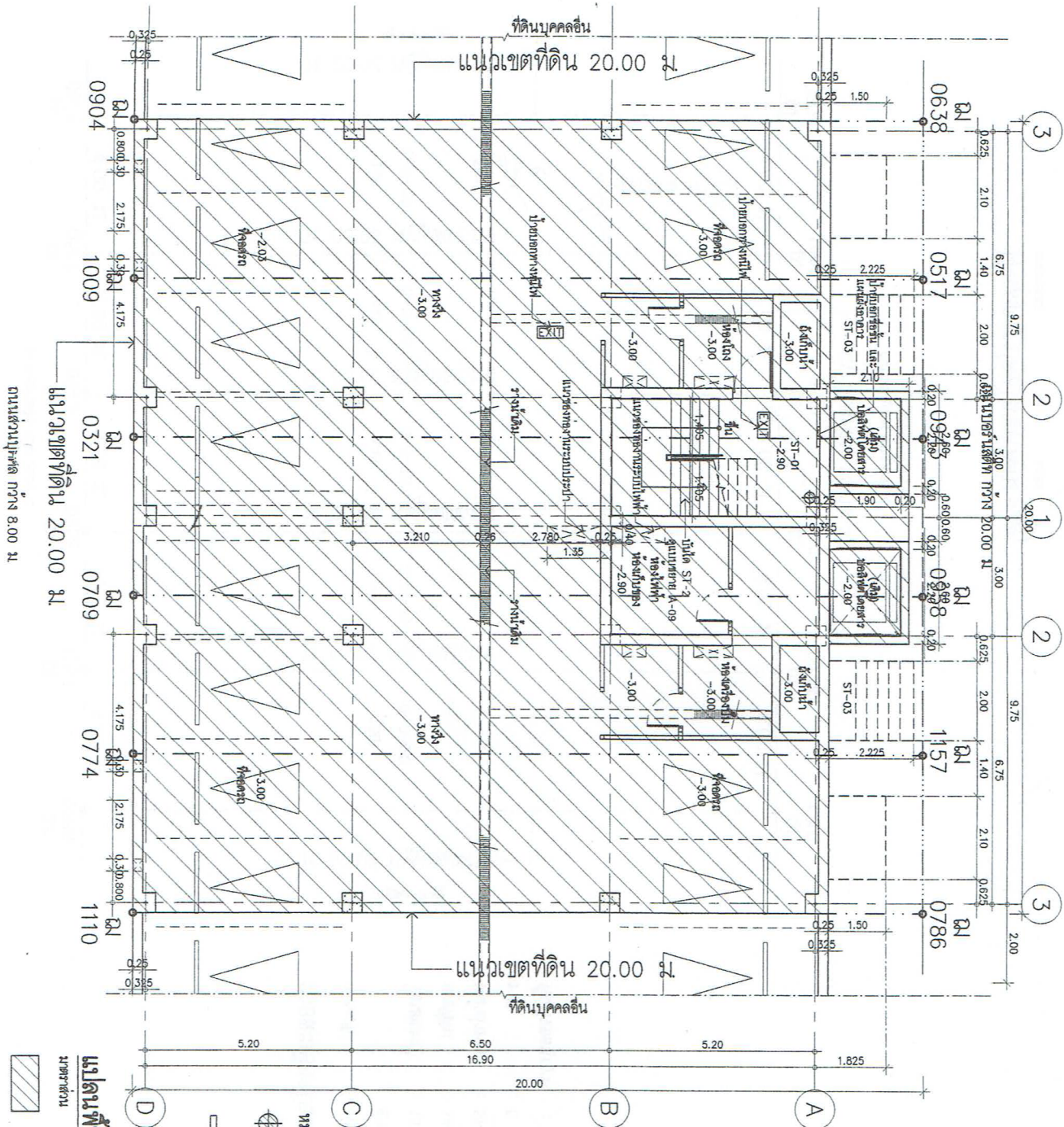
๒๕๕๗ ๒๕๕๗







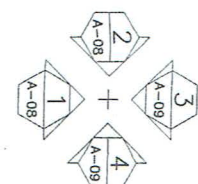
สถานที่	:	ตำบลบางพูด (บางพลี)
	:	อำเภอปากเกร็ด (ตลาดขวัญ) จังหวัดนนทบุรี
โฉนดเลขที่	:	137739, 137740, 137741, 137742, 137743
เลขที่ดิน	:	146, 147, 148, 149, 150
หนังสือตรวจ	:	5149, 5420, 5421, 5422, 5423
รวม	:	5 โฉนด
พื้นที่ออกอนุญาต	:	0-1-00 ไร่



พื้นที่ปลูกต้นไม้  
= ปลูกต้นไม้

แปลนพื้นที่ดิน  
มาตราส่วน 1:100

ทิศเหนือ

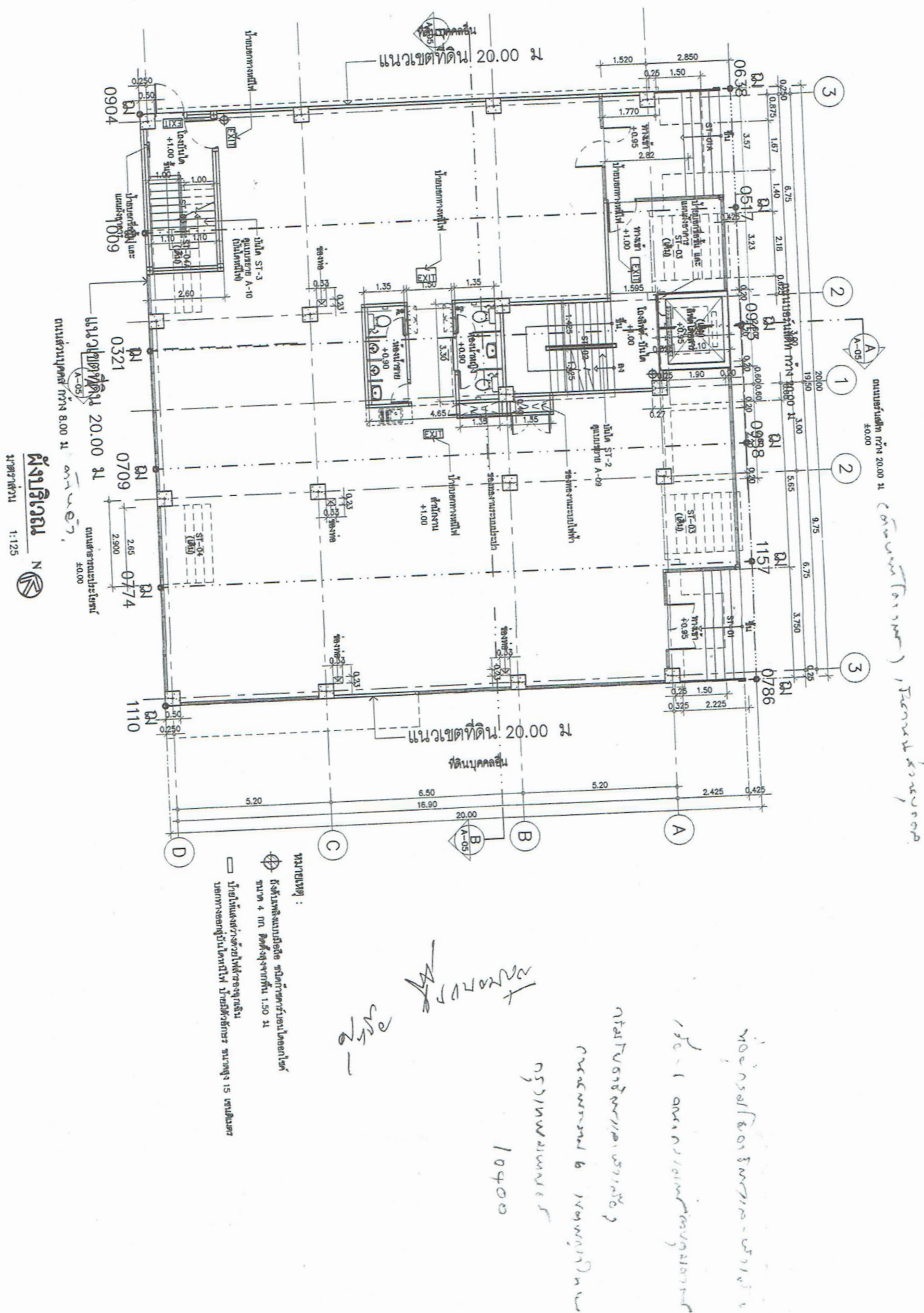


หมายเหตุ:

ถังเก็บน้ำฝนบริเวณโถงลิฟต์  
ขนาด 4 ตร.ม. ติดตั้งสูงจากพื้น 1.50 ม.

ป้ายให้แสงสว่างภายในโถงลิฟต์  
ขนาดสูง 15 เซนติเมตร

รวมเนื้อที่  
รวมเนื้อที่



## บทที่ ๒

ปัญหาเกี่ยวกับเรื่องหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น  
กฎกระทรวงอื่น ๆ และเรื่องทั่วไป



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๒๘

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๗ มกราคม ๒๕๕๗

เรื่อง หรือแนวทางปฏิบัติตามข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลนาสาร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง  
ตัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่องค์การบริหารส่วนตำบลนาสาร  
อำเภอพระพรหม จังหวัดนครศรีธรรมราช พ.ศ. ๒๕๕๒

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลนาสาร

อ้างถึง หนังสือเทศบาลตำบลนาสาร ที่ นศ ๕๖๔๐๑.๓/๖๔๘ ลงวันที่ ๒๑ สิงหาคม ๒๕๕๖

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลนาสารแจ้งว่า ได้ออกข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลนาสาร  
เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ตัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่  
องค์การบริหารส่วนตำบลนาสาร อำเภอพระพรหม จังหวัดนครศรีธรรมราช พ.ศ. ๒๕๕๒ (เมื่อครั้งยังมีฐานะ  
เป็นองค์การบริหารส่วนตำบล) โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒  
ซึ่งในข้อ ๔ (๗) ระบุว่า ห้ามก่อสร้าง “อาคารหรือสถานที่ที่ใช้ในการอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรม  
ประเภทอาคารขนาดใหญ่” และในเขตพื้นที่ตำบลนาสารได้มีการบังคับใช้กฎกระทรวงกำหนดบริเวณ  
ห้ามก่อสร้าง ตัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนของท้องที่ตำบลปากพูน  
ตำบลท่าซึก ตำบลนาเคียน ตำบลท่าวัง ตำบลปากนคร ตำบลโพธิ์เสด็จ ตำบลคลัง อำเภอในเมือง ตำบลมะม่วงสองต้น  
ตำบลท่าเรือ อำเภอเมืองนครศรีธรรมราช และตำบลนาสาร ตำบลช้างซ้าย อำเภอพระพรหม จังหวัดนครศรีธรรมราช  
พ.ศ. ๒๕๔๗ ซึ่งออกโดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๘ (๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒  
เทศบาลตำบลนาสารจึงขอหารือว่า ข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลนาสาร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง  
ตัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่องค์การบริหารส่วนตำบลนาสาร  
อำเภอพระพรหม จังหวัดนครศรีธรรมราช พ.ศ. ๒๕๕๒ เป็นการออกข้อบัญญัติที่ถูกต้อง และมีผลบังคับใช้  
ตามกฎหมายหรือไม่ และเทศบาลตำบลนาสารจะยึดถือตามข้อบัญญัติฉบับนี้เพื่อเป็นแนวทางในการออก  
ใบอนุญาตต่อไปได้หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า

๑. ข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลนาสาร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ตัดแปลง  
ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่องค์การบริหารส่วนตำบลนาสาร อำเภอพระพรหม  
จังหวัดนครศรีธรรมราช พ.ศ. ๒๕๕๒ เป็นข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร  
พ.ศ. ๒๕๒๒ ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๒๖ ตอนพิเศษ ๑๐๓ ง ลงวันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๕๒  
ซึ่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๑๑ บัญญัติว่า “ข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา ๙  
หรือมาตรา ๑๐ เมื่อประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้” ดังนั้น ข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลนาสาร  
จึงมีผลใช้บังคับตามกฎหมาย

/๒. กรณีย์

๒. กรณีที่ได้มีการออกกฎกระทรวงตามมาตรา ๘ (๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ใช้บังคับในพื้นที่เทศบาลตำบลนาสารแล้ว เทศบาลฯ จะต้องถือปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับนี้ ทั้งนี้ ตามมาตรา ๙ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ และเมื่อได้มีการออกข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลนาสารฯ ที่ออกตามมาตรา ๙ วรรคสอง ซึ่งมีข้อกำหนดเกี่ยวกับชนิดหรือประเภทของอาคารที่ห้ามก่อสร้างตามข้อบัญญัติฯ เป็นชนิดหรือประเภทของอาคารที่ไม่เข้าซ้อนกับกฎกระทรวง ข้อบัญญัติดังกล่าวจึงมิได้เป็นการออกโดยขัดต่อมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ เทศบาลตำบลนาสารสามารถยึดถือตามข้อบัญญัติฉบับนี้เพื่อเป็นแนวทางในการพิจารณาอนุญาตต่อไปได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

รองอธิบดี รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่  
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๖



ที่ นศ ๕๖๔๐๑.๓/๖๔๘

สำนักงานเทศบาลตำบลนาสาร  
ถนนพระพร่ง - ชุนทะเล  
อำเภอพระพรหม นศ ๘๐๐๐๐

๒๑ สิงหาคม ๒๕๕๖

เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติตามข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลนาสาร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง  
ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่องค์การบริหารส่วนตำบลนาสาร  
อำเภอพระพรหม จังหวัดนครศรีธรรมราช พ.ศ. ๒๕๕๒

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ตามที่เทศบาลตำบลนาสารได้ออกข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลนาสาร เรื่อง กำหนด  
บริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในท้องที่องค์การบริหาร  
ส่วนตำบลนาสาร อำเภอพระพรหม จังหวัดนครศรีธรรมราช พ.ศ. ๒๕๕๒ เมื่อครั้งยังมีฐานะเป็นองค์การ  
บริหารส่วนตำบล ซึ่งตามข้อกำหนดในข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลนาสาร ข้อ ๔ (๗) ห้ามมิให้ผู้ใด  
ก่อสร้างอาคารหรือสถานที่ใช้ในการอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่ รายละเอียด  
ตามสิ่งที่ส่งมาด้วยแล้ว นั้น

เทศบาลตำบลนาสาร จึงขอหารือในประเด็น ดังนี้

๑. ในเขตพื้นที่ตำบลนาสารได้มีการบังคับใช้ “กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง  
ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่ตำบลนาสาร อำเภอพระพรหม  
จังหวัดนครศรีธรรมราช พ.ศ. ๒๕๔๗” โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๑๐) แห่งพระราชบัญญัติ  
ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓  
และในเวลาต่อมาได้มีการออกข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลนาสาร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง  
ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่องค์การบริหารส่วนตำบลนาสาร  
อำเภอพระพรหม จังหวัดนครศรีธรรมราช พ.ศ. ๒๕๕๒ โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติ  
ควบคุมอาคาร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ จึงเป็นขัด  
ต่อมาตรา ๙ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคารแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร  
(ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ที่บัญญัติไว้ในกรณีที่มีการออกกฎกระทรวงในเรื่องใด ตามมาตรา ๘ แล้ว  
ให้ราชการส่วนท้องถิ่นถือปฏิบัติตามกฎกระทรวงนั้น เว้นแต่เป็นกรณีตามมาตรา ๑๐ ที่ให้ราชการส่วนท้องถิ่น  
กำหนดรายละเอียดในเรื่องนั้นเพิ่มเติมจากที่กำหนดไว้ ตามมาตรา ๑๐ (๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร  
พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ หรือเป็นการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดเรื่องนั้น  
ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงดังกล่าว เนื่องจากมีความจำเป็นหรือมีเหตุผลพิเศษเฉพาะท้องถิ่น ตามมาตรา ๑๐ (๒)  
แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ และแม้ว่าข้อบัญญัติ  
ดังกล่าวได้พิมพ์ประกาศลงในราชกิจจานุเบกษาแล้วก็ตาม แต่เนื่องจากข้อบัญญัติฉบับนี้ได้ออกโดยใช้บทอาศัย  
อำนาจไม่ถูกต้องจึงทำให้ข้อบัญญัติดังกล่าวไม่มีผลบังคับใช้ ถูกต้องหรือไม่

/๒. เทศบาล

๒. เทศบาลตำบลนาสารจะยึดถือตามข้อบัญญัติฉบับนี้ เพื่อเป็นแนวทางการออกใบอนุญาตต่อไป  
ได้หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

พยางค์

(นายพยางค์ สงวนถ้อย)

นายกเทศมนตรีตำบลนาสาร

สำนักปลัดเทศบาลตำบลนาสาร (งานนิติการ)

โทร. ๐ ๗๕๗๖ - ๓๒๖๕ - ๖ / โทรสาร. ต่อ ๒๐๓



ที่ มท ๐๗๑๐/๒๑๘

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๘ มกราคม ๒๕๕๗

เรื่อง การขอการขออนุญาตก่อสร้างบ้านพักอาศัย

เรียน นาง ส.

อ้างถึง หนังสือหารือของท่าน ฉบับลงวันที่ ๙ ตุลาคม ๒๕๕๖

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านได้หารือกรณีการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว ได้ทุนโล่งขนาดอาคาร ๑๑.๐๐ x ๑๖.๐๐ เมตร โดยมีประเด็นหารือ ดังนี้

๑. อาคารบ้านพักอาศัยที่มีพื้นที่เกิน ๑๕๐ ตารางเมตร จะต้องมีวิศวกรและสถาปนิก ร่วมลงนามและเสนอเอกสารใบอนุญาตหรือไม่

๒. รายการคำนวณใช้ช่างที่จบ ปวส. ด้านก่อสร้างหรือโยธาคำนวณให้ได้หรือไม่

๓. การคิดพื้นที่ใช้สอย หากได้ทุนโล่งโดยด้วยหินคลุกจะต้องเสียค่าธรรมเนียมด้วยหรือไม่

๔. หากข้อ ๑ ไม่จำเป็นต้องใช้วิศวกรและสถาปนิกแต่ทางเทศบาลยังจะเรียกร้องจึงถือว่า เจ้าหน้าที่เรียกร้องเกินกว่าที่กฎหมายกำหนดใช่หรือไม่

๕. หากข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดว่า จะต้องมีวิศวกรและสถาปนิกมาร่วมรับผิดชอบ งานออกแบบบ้านพักอาศัย จะถือว่าออกข้อบัญญัติโดยชอบหรือไม่  
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า

๑. กรณีใดจะต้องมีวิศวกรหรือสถาปนิกเป็นผู้ออกแบบคำนวณโครงสร้างและควบคุมงาน แล้วแต่กรณีนั้น ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารไม่ได้กำหนดไว้ แต่จะมีกำหนดไว้ตามกฎหมาย ว่าด้วยวิชาชีพนั้น กล่าวคือ ตามกฎกระทรวงกำหนดสาขาวิชาชีพวิศวกรรมและวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๔ (๑) กำหนดให้อาคารที่มีความสูงตั้งแต่ ๓ ชั้นขึ้นไป หรือโครงสร้างของอาคารที่ชั้นใด ชั้นหนึ่งมีความสูงตั้งแต่ ๔ เมตรขึ้นไป หรืออาคารที่มีช่วงคานตั้งแต่ ๕ เมตรขึ้นไป เข้าข่ายเป็นประเภท และขนาดของงานวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมสาขาวิศวกรรมโยธาที่จะต้องมีวิศวกรคำนวณโครงสร้างและควบคุม งานก่อสร้างอาคารดังกล่าว โดยในการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารต้องแนบรายการคำนวณและหนังสือ รับรองของวิศวกรที่ได้รับใบอนุญาตว่าเป็นผู้จัดทำรายการคำนวณและควบคุมงาน เพื่อประกอบการยื่น ขออนุญาตก่อสร้างอาคารด้วย แต่ถ้าอาคารมีลักษณะที่ไม่เข้าข่ายประเภทและขนาดของงานวิชาชีพวิศวกรรม ควบคุมสาขาวิศวกรรมโยธา ผู้ออกแบบคำนวณโครงสร้างอาคารและผู้ควบคุมงานก็ไม่จำเป็นต้องเป็นวิศวกร ก็ได้และตามกฎกระทรวงกำหนดวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๒ (๑) กำหนดให้วิชาชีพ สถาปัตยกรรมควบคุมสาขาสถาปัตยกรรมหลัก ที่จะต้องมีสถาปนิกที่ได้รับใบอนุญาตเป็นผู้ดำเนินการ ในงานศึกษาโครงการ งานออกแบบ งานบริหารและอำนวยการก่อสร้าง งานตรวจสอบและงานให้คำปรึกษา ในอาคารทุกประเภทและทุกขนาดอาคาร (ยกเว้นการออกแบบวางผังอาคารที่อยู่อาศัยส่วนบุคคลพื้นที่รวมกัน

/ ไม่เกิน

ไม่เกิน ๑๕๐ ตารางเมตร และอาคารเพื่อการเกษตรพื้นที่ไม่เกิน ๔๐๐ ตารางเมตร) ดังนั้น อาคารที่อยู่อาศัยที่มีพื้นที่เกิน ๑๕๐ ตารางเมตร จึงเข้าข่ายประเภทและขนาดของงานตามวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม ต้องมีสถาปนิกเป็นผู้ออกแบบและควบคุมงานด้วย

๒. กรณีอาคารมีได้ถูกละเลยโดยด้วยหินคลุก หากไม่มีการใช้สอยพื้นที่บริเวณดังกล่าว ก็ไม่ต้องคิดเป็นพื้นที่ใช้สอยของอาคารที่จะต้องเสียค่าธรรมเนียมในการอนุญาตก่อสร้าง

๓. การยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาแล้วไม่อนุญาตหรือมีคำสั่งให้แก้ไข และผู้รับคำสั่งเห็นว่าเป็นการออกคำสั่งโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ก็สามารถยื่นอุทธรณ์คำสั่งไม่อนุญาตหรือคำสั่งให้แก้ไขต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ของจังหวัดได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับทราบคำสั่ง ทั้งนี้ ตามมาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๔. ข้อบัญญัติท้องถิ่นเป็นการบัญญัติที่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่นั้น กรมโยธาธิการและผังเมืองไม่มีอำนาจในการพิจารณา หากท่านได้รับผลกระทบหรือได้รับความเสียหายจากการบังคับใช้กฎหมาย ก็สามารถยื่นฟ้องต่อศาลเพื่อให้ศาลวินิจฉัยว่าเป็นการออกข้อบัญญัติที่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

รองอธิบดี รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่

ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๕๘ - ๖๐

โทรสาร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๖

ซอย ๒๑ หมู่บ้านการเคหะหนองหอย  
ถนนเชียงใหม่ – ลำพูน อ.เมืองเชียงใหม่  
จ.เชียงใหม่ ๕๐๐๐๐

๙ ตุลาคม ๒๕๕๖

เรื่อง การขอการขออนุญาตก่อสร้างบ้านพักอาศัย

เรียน ผู้อำนวยการสำนักงานควบคุมอาคารและตรวจสอบอาคาร

ด้วยดิฉันจะก่อสร้างบ้านพักอาศัยโครงสร้าง ค.ส.ล. ชั้นเดียวใต้ถุนโล่ง ขนาดขอบนอกอาคาร ๑๑.๐๐ x ๑๖.๐๐ เมตร ในการดังกล่าวได้ไปยื่นเรื่องขออนุญาตก่อสร้างต่อเทศบาลตำบลหนองผึ้ง อำเภอสารภี จังหวัดเชียงใหม่ แต่ได้รับการบอกกล่าวจากช่างผู้ตรวจแบบว่าจะต้องมีวิศวกร และสถาปนิก ระดับภาคี ลงนามในแบบและแนบเอกสารใบประกอบวิชาชีพไปด้วย ดิฉันได้สอบถามเพื่อที่ทำงานอยู่ ณ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัด แล้ว บางท่านเห็นว่า อาคารพักอาศัยไม่น่าจะต้องมีวิศวกร และสถาปนิกมาเกี่ยวข้องเพราะไม่เข้าข่ายอาคารที่ต้องควบคุมตามหลักวิศวกรรม และสถาปัตยกรรม บางท่านก็คิดว่าหากท้องถิ่นดังกล่าวได้ออกเป็นข้อบัญญัติว่า ก็จะต้องยื่นเอกสารตามที่ข้อบัญญัติกำหนด ดิฉันจึงมีข้อสงสัยที่จะเรียนถามว่า

๑. อาคารบ้านพักอาศัยที่มีพื้นที่เกิน ๑๕๐ ตารางเมตร จะต้องมีวิศวกรและสถาปนกร่วมลงนาม และเสนอเอกสารใบอนุญาตหรือไม่
๒. รายการคำนวณใช้ช่างที่จบ ปวส. ด้านก่อสร้างหรือโยธาคำนวณให้ได้หรือไม่
๓. การคิดพื้นที่ใช้สอย หากได้ถุนรอยด้วยหินคลุก จะต้องเสียค่าธรรมเนียมด้วยหรือไม่
๔. หากข้อ ๑ ไม่จำเป็นต้องใช้วิศวกรและสถาปนิก แต่ทางเทศบาลยังจะเรียกร้องจึงถือว่าเจ้าหน้าที่เรียกร้องเกินกว่าที่กฎหมายกำหนดใช่หรือไม่
๕. หากข้อบัญญัติกำหนดว่าต้องมีวิศวกรและสถาปนิก ร่วมกับผิตชอบงานออกแบบบ้านพักอาศัย จะถือว่าออกข้อบัญญัติโดยชอบหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาตอบข้อสงสัยด้วย และหากสามารถตอบให้ได้ภายในเดือนตุลาคม ๒๕๕๖ ก็จะเป็นพระคุณอย่างสูง

ขอแสดงความนับถือ

ส.

(นาย ส.)



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๒๘๔

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๑๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗

เรื่อง ทหารเรือเกี่ยวกับการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

เรียน นาย เอ

อ้างถึง หนังสือของท่านฉบับลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๖

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า กรมโยธาธิการและผังเมืองได้มีหนังสือแจ้งตอบข้อหารือของเทศบาลเมืองจันทบุรีกรณีที่ได้มีการออกกฎกระทรวงโดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในเขตเทศบาลเมืองจันทบุรีไว้แล้ว ตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๔๗ ต่อมาได้มีการออกเทศบัญญัติเทศบาลเมืองจันทบุรี เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในท้องที่เขตเทศบาลเมืองจันทบุรี อำเภอเมืองจันทบุรี จังหวัดจันทบุรี พ.ศ. ๒๕๕๒ โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๙ ในภายหลังการดำเนินการดังกล่าว จึงเป็นการขัดต่อมาตรา ๙ วรรคหนึ่ง ที่บัญญัติว่า ในกรณีที่มีการออกกฎกระทรวงกำหนดเรื่องใดตามมาตรา ๘ แล้ว ให้ราชการส่วนท้องถิ่นถือปฏิบัติตามกฎกระทรวงนั้น เว้นแต่เป็นกรณีตามมาตรา ๑๐ เมื่อเทศบัญญัติดังกล่าวได้ออกโดยใช้บทอาศัยอำนาจไม่ถูกต้อง เทศบาลฯ จึงควรยกเลิกเทศบัญญัติฉบับนี้ จึงขอหารือในประเด็น ดังนี้

๑. เทศบัญญัติเทศบาลเมืองจันทบุรีฉบับดังกล่าวซึ่งออกโดยอาศัยบทอำนาจที่ไม่ถูกต้องตามกฎหมายนั้น จะถือว่าไม่มีผลใช้บังคับนับแต่วันที่มีการออกเทศบัญญัติใช้หรือไม่

๒. ในกรณีที่มีความประสงค์จะยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่พิเศษ โดยปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องในช่วงระยะเวลาที่เทศบาลเมืองจันทบุรียังไม่ได้ทำการยกเลิกหรือทำการออกเทศบัญญัติใหม่ให้ถูกต้องนั้น เทศบาลเมืองจันทบุรีจะสามารถพิจารณาออกใบอนุญาตได้หรือไม่

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณาข้อหารือในลักษณะทำนองเดียวกันนี้ไว้แล้ว กรณีข้อหารือดังกล่าวกรมโยธาธิการและผังเมืองจึงมีความเห็น ดังนี้

๑. เทศบัญญัติเทศบาลเมืองจันทบุรี เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่เขตเทศบาลเมืองจันทบุรี อำเภอเมืองจันทบุรี พ.ศ. ๒๕๕๒ เป็นเทศบัญญัติที่ออกตามมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ ๑๒๖ ตอนพิเศษ ๑๖๙ ง ลงวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๒ ซึ่งตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๑๑ บัญญัติว่า “ข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ เมื่อประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้” ดังนั้น เทศบัญญัติเทศบาลเมืองจันทบุรี จึงมีผลใช้บังคับตามกฎหมาย

/ ๒. ในพื้นที่

๒. ในพื้นที่เทศบาลเมืองจันทบุรีได้มีกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลแสง ตำบลท่าช้าง ตำบลพลับพลา ตำบลจันทนิมิต ตำบลวัดใหม่ ตำบลบางกะจะ ตำบลตลาด ตำบลคลองนารายณ์ และตำบลเกาะขวาง อำเภอเมืองจันทบุรี และตำบลเขาหัว อำเภอท่าใหม่ และตำบลท่าหลวง และตำบลมะขาม อำเภอมะขาม จังหวัดจันทบุรี พ.ศ. ๒๕๔๗ ใช้บังคับ ซึ่งเป็นกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ (๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง เทศบาลฯ จึงต้องถือปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับนี้ ทั้งนี้ ตามมาตรา ๙ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ ต่อมาเมื่อได้มีการออกเทศบัญญัติเทศบาลเมืองจันทบุรีฯ ที่ออกตามมาตรา ๙ วรรคสอง ซึ่งตามข้อ ๕ (๖) และข้อ ๖ (๖) ของเทศบัญญัติฯ จะกำหนดห้ามก่อสร้างอาคารการประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารดังกล่าวนี้จึงไม่อาจถือได้ว่าเป็นอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง อีกทั้งข้อกำหนดเกี่ยวกับชนิดหรือประเภทของอาคารอื่น ๆ ที่ห้ามก่อสร้างเป็นชนิดหรือประเภทของอาคารที่ไม่เข้าซ้อนกับกฎกระทรวง เทศบัญญัติดังกล่าวจึงมิได้เป็นการออกโดยขัดต่อมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ เทศบาลเมืองจันทบุรีสามารถยึดถือตามเทศบัญญัติฉบับนี้เพื่อเป็นแนวทางในการพิจารณาอนุญาตต่อไปได้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

รองอธิบดี รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่

ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๖

อาคารซี ลาดพร้าว ๑๓๐  
แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ  
กรุงเทพมหานคร ๑๐๒๔๐

### ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๖

เรื่อง หรือเกี่ยวกับการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

เรียน ท่านอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

อ้างถึง สำเนาหนังสือกรมโยธาธิการและผังเมือง ที่ มท ๐๓๑๐/๒๔๕๓ ลงวันที่ ๔ เมษายน ๒๕๕๕ จำนวน ๑ ฉบับ

ตามที่กรมโยธาธิการและผังเมืองได้มีหนังสือแจ้งตอบข้อหารือของเทศบาลเมืองจันทบุรี ในกรณีที่เขตเทศบาลเมืองจันทบุรี ได้มีการออกกฎกระทรวงโดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อาคารบางชนิดหรือบางประเภทไว้แล้วตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๔๗ ต่อมาได้มีการออกเทศบัญญัติเทศบาลเมืองจันทบุรี เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่เขตเทศบาลเมืองจันทบุรี อำเภอเมืองจันทบุรี จังหวัดจันทบุรี พ.ศ. ๒๕๕๒ โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๙ ในภายหลัง การดำเนินการดังกล่าวจึงเป็นการขัดต่อมาตรา ๙ วรรคหนึ่ง ที่บัญญัติให้ในกรณีที่มีการออกกฎกระทรวงในเรื่องใดตามมาตรา ๘ แล้ว ให้ราชการส่วนท้องถิ่นถือปฏิบัติตามกฎกระทรวงนั้น เว้นแต่เป็นกรณีตามมาตรา ๑๐ กล่าวคือ เป็นการกำหนดรายละเอียดเพิ่มเติมหรือเป็นการออกข้อกำหนดที่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวง แม้เทศบัญญัติดังกล่าวได้ลงประกาศในราชกิจจานุเบกษา และมีผลบังคับใช้เป็นกฎหมายแล้วก็ตาม แต่เนื่องจากเทศบัญญัติดังกล่าวได้ออกโดยใช้บทอาศัยอำนาจไม่ถูกต้องเทศบาลฯ จึงควรยกเลิกเทศบัญญัติฉบับนี้ โดยหากเทศบาลฯ จะดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายก็จะต้องดำเนินการออกโดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๑๐ (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ดังรายละเอียดตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. นั้น

โดยหนังสือฉบับนี้ ข้าพเจ้า นายเอ มีข้อสงสัยบางประการอันเกี่ยวกับเทศบัญญัติเมืองจันทบุรี เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่เขตเทศบาลเมืองจันทบุรี อำเภอเมืองจันทบุรี จังหวัดจันทบุรี พ.ศ. ๒๕๕๒ จึงใคร่ขอหารือประเด็นข้อเท็จจริงมีรายละเอียดดังนี้

๑. เทศบัญญัติเทศบาลเมืองจันทบุรีฉบับดังกล่าวซึ่งออกโดยอาศัยบทอำนาจที่ไม่ถูกต้องตามกฎหมายนั้น จะถือว่าไม่มีผลใช้บังคับนับตั้งแต่วันที่มีการออกเทศบัญญัติใช้หรือไม่

๒. ในกรณีที่ข้าพเจ้าประสงค์จะยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่พิเศษ โดยปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ในช่วงระยะเวลาที่เทศบาลเมืองจันทบุรียังไม่ได้ทำการยกเลิกหรือทำการออกเทศบัญญัติใหม่ให้ถูกต้องนั้น ทางเทศบาลเมืองจันทบุรีจะสามารถพิจารณาออกใบอนุญาตให้แก่ข้าพเจ้าได้หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาอนุเคราะห์ช่วยให้ความกระจ่างด้วย จักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

เอ

(นาย เอ)



ที่ จบ ๕๒๐๐๖/๔๐๑๙

สำนักงานเทศบาลเมืองจันทบุรี  
ถนนเลียบริน จบ ๒๒๐๐๐

๒ ธันวาคม ๒๕๕๓

เรื่อง ทหารอภินิเทศบาลเมืองจันทบุรี ตราเทศบัญญัติเทศบาลเมืองจันทบุรี เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง  
ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่เขตเทศบาลเมืองจันทบุรี  
อำเภอเมืองจันทบุรี จังหวัดจันทบุรี แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๑) เพื่อลงประกาศในราชกิจจานุเบกษา

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

- อ้างถึง ๑. หนังสือเทศบาลเมืองจันทบุรี ที่ จบ ๕๒๐๐๖/๓๓๓๒ ลงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๕๓  
๒. หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ที่ นร ๐๕๐๓ (กรจ.)/๓๓๓๒๒ ลงวันที่ ๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๓  
๓. เทศบัญญัติเทศบาลเมืองจันทบุรี เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้  
อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่เขตเทศบาลเมืองจันทบุรี อำเภอเมืองจันทบุรี จังหวัดจันทบุรี  
พ.ศ. ๒๕๕๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. ร่างเทศบัญญัติเทศบาลเมืองจันทบุรี เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือ  
เปลี่ยน

- การใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่เขตเทศบาลเมืองจันทบุรี อำเภอเมืองจันทบุรี  
จังหวัดจันทบุรี แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๑) พ.ศ. ๒๕๕๓ จำนวน ๑ ฉบับ  
๒. สำเนาหนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ที่ นร ๐๕๐๓ (กรจ.)/๓๓๓๒๒  
ลงวันที่ ๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๓ จำนวน ๑ ฉบับ  
๓. สำเนาเทศบัญญัติเทศบาลเมืองจันทบุรี เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยน  
การใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่เขตเทศบาลเมืองจันทบุรี อำเภอเมืองจันทบุรี  
จังหวัดจันทบุรี พ.ศ. ๒๕๕๒ จำนวน ๑ ฉบับ

ตามที่เทศบาลเมืองจันทบุรีได้ส่งเทศบัญญัติเทศบาลเมืองจันทบุรี เรื่อง กำหนดบริเวณ  
ห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่เขตเทศบาลเมืองจันทบุรี  
อำเภอเมืองจันทบุรี จังหวัดจันทบุรี แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๑) พ.ศ. ๒๕๕๓ เพื่อลงประกาศในราชกิจจานุเบกษา  
เพื่อบังคับใช้ในเขตพื้นที่ของเทศบาลเมืองจันทบุรี นั้น

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีพิจารณาแล้ว แจ้งว่าเทศบัญญัติดังกล่าวมีสาระสำคัญ  
เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมเทศบัญญัติเทศบาลเมืองจันทบุรี เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยน  
การใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท ในท้องที่เขตเทศบาลเมืองจันทบุรี อำเภอเมืองจันทบุรี พ.ศ. ๒๕๕๒  
และจากการตรวจสอบข้อกฎหมายและข้อเท็จจริงพบว่า กรณีการตราเทศบัญญัติในเรื่องนี้ น่าจะขัดหรือแย้ง  
กับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร โดยเฉพาะในเรื่องอำนาจตราเทศบัญญัติ เพื่อให้การตราเทศบัญญัติ  
เทศบาลเมืองจันทบุรีว่าด้วยเรื่องนี้ เป็นไปด้วยความรอบคอบและโดยชอบด้วยกฎหมาย จึงให้เทศบาลเมืองจันทบุรี  
ทำหนังสือสอบถามไปยังกรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย ซึ่งเป็นหน่วยงานที่รับผิดชอบเกี่ยวกับ  
กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ความละเอียดแจ้งอยู่ในหนังสือที่อ้างถึง ๒ นั้น

/ในกรณีดังกล่าว

ในกรณีดังกล่าว เทศบาลเมืองจันทบุรี จึงขอหารือข้อราชการกรณีการตราเทศบัญญัติดังกล่าวข้างต้นว่า เทศบาลเมืองจันทบุรีสามารถดำเนินการตราเทศบัญญัติฉบับนี้และเทศบัญญัติเรื่องเดียวกันฉบับก่อนหน้าได้หรือไม่ประการใด และกรณีหากเทศบาลเมืองจันทบุรีไม่สามารถดำเนินการตราเทศบัญญัติว่าด้วยเรื่องนี้ได้ เทศบาลเมืองจันทบุรีขอทราบแนวทางการแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับเทศบัญญัติทั้งสองฉบับมา ณ โอกาสนี้ด้วย พร้อมหนังสือนี้เทศบาลเมืองจันทบุรีได้สำเนาเทศบัญญัติว่าด้วยเรื่องดังกล่าวมาด้วยแล้วตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑ และ ๓

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

ประวุฒิ

(นายประวุฒิ จิตงามสุจริต)

รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน

นายกเทศมนตรีเมืองจันทบุรี

งานธุรการ

กองช่าง

โทร. ๐-๓๙๓๑-๑๑๗๙



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๗๕๕

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๑๐ มีนาคม ๒๕๕๔

เรื่อง ทหารือกรณีเทศบาลเมืองจันทบุรี ตราเทศบัญญัติเทศบาลเมืองจันทบุรี เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง  
ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่เขตเทศบาลเมืองจันทบุรี  
อำเภอเมืองจันทบุรี จังหวัดจันทบุรี แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๑) เพื่อลงประกาศในราชกิจจานุเบกษา

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองจันทบุรี

อ้างถึง หนังสือเทศบาลเมืองจันทบุรี ที่ จบ ๕๒๐๐๖/๔๐๑๙ ลงวันที่ ๒ ธันวาคม ๒๕๕๓

สิ่งที่ส่งมาด้วย ผลการพิจารณาข้อกำหนดในเทศบัญญัติ จำนวน ๑ ชุด

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองจันทบุรีขอทหารือกรณีสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี  
แจ้งว่า การตราเทศบัญญัติเทศบาลเมืองจันทบุรี เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยน  
การใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่เขตเทศบาลเมืองจันทบุรี อำเภอเมืองจันทบุรี จังหวัดจันทบุรี  
แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๑) น่าจะขัดหรือแย้งกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร จึงเห็นควรให้เทศบาลเมืองจันทบุรี  
สอบถามกรมโยธาธิการและผังเมืองในฐานะที่เป็นหน่วยงานที่รับผิดชอบเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร  
เสียก่อน โดยมีประเด็นขอทหารือว่าเทศบาลสามารถตราเทศบัญญัตินี้ได้หรือไม่และขอทราบแนวทางการแก้ไข  
ปัญหาเกี่ยวกับเรื่องนี้ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า เนื่องจากในเขตเทศบาลเมืองจันทบุรี  
ได้มีการออกกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท  
ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลแสง ตำบลท่าช้าง ตำบลพลับพลา ตำบลจันทนิมิต ตำบลวัดใหม่ ตำบลบางกะจะ  
ตำบลตลาด ตำบลคลองนารายณ์ และตำบลเกาะขวาง อำเภอเมืองจันทบุรี และตำบลเขาวัว อำเภอท่าใหม่ ตำบลท่าหลวง  
และตำบลมะขาม อำเภอมะขาม จังหวัดจันทบุรี พ.ศ. ๒๕๔๗ โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๘ (๑๐) แห่งพระราชบัญญัติ  
ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ ไว้แล้ว  
และเทศบัญญัติเทศบาลเมืองจันทบุรีเป็นการกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อาคารบางชนิดหรือบางประเภท

/เช่นเดียวกัน

เช่นเดียวกัน การจะออกเทศบัญญัติได้จึงต้องอาศัยอำนาจตามมาตรา ๑๐ (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ที่บัญญัติให้กรณีที่มีการออกกฎกระทรวงกำหนดเรื่องใดแล้ว ให้ราชการส่วนท้องถิ่นมีอำนาจออกข้อบัญญัติท้องถิ่นในเรื่องนั้น ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงดังกล่าวได้ เนื่องจากมีความจำเป็นหรือมีเหตุผลพิเศษเฉพาะท้องถิ่น โดยต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการควบคุมอาคารและได้รับอนุมัติจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย เทศบาลไม่สามารถออกข้อบัญญัติท้องถิ่นตามมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ได้ นอกจากนี้ เทศบัญญัติมีข้อกำหนดบางประการที่เกินอำนาจของกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ดังรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

สุรชัย

(นายสุรชัย พรภักทรกุล)

วิศวกรใหญ่

ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๒๔-๒๕

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๗

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : bsi\_b @ dpt.go.th



ที่ มท ๐๗๑๐/๔๕๔

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๑ มกราคม ๒๕๕๗

เรื่อง หารือแบบคำสั่งตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลโคกตูม

อ้างถึง หนังสือเทศบาลตำบลโคกตูม ที่ ลบ ๕๒๔๐๓/๑๐๐๑ ลงวันที่ ๑๘ มิถุนายน ๒๕๕๖

สิ่งที่ส่งมาด้วย ข้อมูลประกอบการพิจารณาตรวจสอบหมายเหตุท้ายแบบคำสั่ง

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลโคกตูมแจ้งว่า ตามที่กรมโยธาธิการและผังเมืองได้ตอบข้อหารือของเทศบาลฯ เกี่ยวกับแบบคำสั่งตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ว่าเทศบาลฯ ต้องใช้แบบคำสั่งที่ออกตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๒๘) หากต้องการเพิ่มเติมถ้อยคำเงื่อนไขรายละเอียดในการทำคำสั่งทางปกครองให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ และพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ให้ทำเป็นหมายเหตุเพิ่มเติมไว้ท้ายแบบคำสั่งนั้น เทศบาลฯ จึงได้จัดทำและส่งแบบคำสั่งที่มีการหมายเหตุเพิ่มเติมไว้ท้ายคำสั่ง เพื่อให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ จึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารว่า เทศบาลฯ จะสามารถใช้แบบคำสั่งดังกล่าวในการออกคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้หรือไม่ ต้องแก้ไขอย่างไร เพื่อให้เกิดความถูกต้องในการปฏิบัติตามกฎหมาย ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวแล้วเห็นว่า ตามมาตรา ๕ (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดแบบคำขออนุญาต ใบอนุญาต ใบรับรอง ใบแทน ตลอดจนแบบของคำสั่งหรือแบบอื่นใดที่จะใช้ในการปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้ เมื่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้ออกกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดแบบคำขออนุญาต ใบอนุญาต ใบรับรอง ใบแทน ตลอดจนแบบคำสั่ง หรือแบบอื่นใด โดยไม่มีบทบัญญัติให้อำนาจแก่ราชการส่วนท้องถิ่นที่จะแก้ไขแบบคำสั่งเป็นประการอื่นได้ ราชการส่วนท้องถิ่นจึงต้องปฏิบัติตามแบบคำสั่งที่กำหนดตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๒๘) หากต้องการเพิ่มเติมถ้อยคำ เงื่อนไข รายละเอียดในการทำคำสั่งทางปกครองให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ และพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ให้ทำเป็นหมายเหตุเพิ่มเติมไว้ท้ายแบบคำสั่งนั้น ๆ หรือในหนังสือนำส่งคำสั่งนั้น ๆ ดังนั้น เทศบาลตำบลโคกตูมจึงสามารถจัดทำคำสั่ง

/ที่มีหมายเหตุ

ที่มีหมายเหตุเพิ่มเติมไว้ท้ายคำสั่งเพื่อให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้อย่างไรก็ตาม เทศบาลตำบลโคกตูมควรตรวจสอบความถูกต้องของหมายเหตุที่เพิ่มเติมไว้ท้ายแบบคำสั่งตามข้อมูลที่กรมโยธาธิการและผังเมืองจัดทำขึ้นตามรายละเอียดสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

รองอธิบดี รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่

ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๖

## ข้อมูลประกอบการพิจารณาตรวจสอบหมายเหตุท้ายแบบคำสั่ง

แบบ	มาตราเดิม	มาตราที่เป็นปัจจุบัน
ค. ๓, ค. ๕	มาตรา ๕๐ วรรคหนึ่ง และมาตรา ๕๑ วรรคหนึ่ง	มาตรา ๕๐ (๑)
ค. ๔	มาตรา ๕๐ วรรคหนึ่ง และมาตรา ๕๑ วรรคหนึ่ง	มาตรา ๕๐ (๒)
ค. ๗, ค. ๘	มาตรา ๕๒ วรรคหนึ่ง	มาตรา ๕๒
ค. ๙, ค. ๑๐	มาตรา ๕๓ วรรคหนึ่ง	มาตรา ๕๑
ค. ๑๑, ค. ๑๒	มาตรา ๕๑ และมาตรา ๕๓ วรรคหนึ่ง	มาตรา ๕๑
ค. ๑๔	มาตรา ๕๓ วรรคสอง	มาตรา ๕๑
ค. ๑๕	มาตรา ๕๒ และมาตรา ๕๓ วรรคสาม	มาตรา ๕๒



ที่ ลป ๕๒๔๐๓/๑๐๐๑

สำนักงานเทศบาลตำบลโคกตูม  
ถนนสายลพบุรี วังม่วง ลป ๑๕๒๑๐

๑๘ มิถุนายน ๒๕๕๖

เรื่อง หารื้อแบบคำสั่งตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ประธานกรรมการควบคุมอาคาร

อ้างถึง หนังสือกรมโยธาธิการและผังเมือง ที่ มท ๐๗๑๐/๔๕๓ ลงวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๕๕

ตามที่เทศบาลตำบลโคกตูมได้หารื้อแบบคำสั่งตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ซึ่งกรมโยธาธิการและผังเมืองได้ตอบข้อหารือว่าให้ใช้แบบคำสั่งที่ออกตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๒๘) หากต้องการเพิ่มเติมถ้อยคำเงื่อนไขรายละเอียดในการทำคำสั่งทางปกครองให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ และพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ให้ทำเป็นหมายเหตุเพิ่มเติมไว้ท้ายแบบคำสั่ง นั้น

เทศบาลตำบลโคกตูมได้จัดทำแบบคำสั่งที่มีการหมายเหตุเพิ่มเติมไว้ท้ายคำสั่ง เพื่อให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ตามแบบคำสั่งที่ส่งมาพร้อมนี้ จึงขอหารือว่าเทศบาลตำบลโคกตูมจะสามารถใช้แบบคำสั่งดังกล่าวในการออกคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้หรือไม่ หรือต้องแก้ไขอย่างไร เพื่อให้เกิดความถูกต้องในการปฏิบัติตามกฎหมาย ขอความกรุณาตอบข้อหารือให้เทศบาลตำบลโคกตูมทราบด้วยจักขอบพระคุณยิ่ง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

ธิดิ

(นายธิดิ ฤทธิ์นาคา)

ปลัดเทศบาล ปฏิบัติหน้าที่

นายกเทศมนตรีตำบลโคกตูม

กองช่าง

โทร. ๐ - ๓๖๔๙-๕๑๔๐ ต่อ ๒๐๑, ๒๐๒

โทรสาร ๐ - ๓๖๔๙ - ๕๒๗๖

ที่ มท ๐๗๑๐/๘๑๔



กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗

เรื่อง ขอรื้อหนังสือรับรองการเปลี่ยนแปลงอาคารที่พักอาศัยเป็นอาคารเรียนเพื่อการศึกษา

เรียน เลขาธิการคณะกรรมการส่งเสริมการศึกษาเอกชน

อ้างถึง หนังสือสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการศึกษาเอกชน ที่ ศธ ๐๒๑๑.๘/๑๐๙๑๓

ลงวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๕๖

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการศึกษาเอกชนแจ้งว่า ด้วยสำนักงานเขตพื้นที่การศึกษาประถมศึกษาพัทลุง เขต ๑ ขอรื้อเกี่ยวกับการขอจัดตั้งโรงเรียนนอกระบบ ตามกฎกระทรวงการขอรับใบอนุญาตให้จัดตั้งโรงเรียนนอกระบบ พ.ศ. ๒๕๕๕ ซึ่งอาคารของผู้จัดตั้งโรงเรียนนอกระบบตั้งอยู่ในเขตเทศบาลตำบลเขาเจ็ญ อำเภอเมืองพัทลุง จังหวัดพัทลุง ได้สร้างเสร็จก่อนออกประกาศพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ลงวันที่ ๑๘ กรกฎาคม ๒๕๕๕ โดยมีผลบังคับใช้ในวันที่ ๑๙ กรกฎาคม ๒๕๕๕ ดังนั้น จึงไม่ต้องขออนุญาตก่อสร้างอาคาร เนื่องจากไม่มีผลบังคับใช้ย้อนหลังและอาคารดังกล่าวได้รับการตรวจสอบรับรองจากวิศวกร ว่ามีความมั่นคงแข็งแรงเพียงพอที่จะใช้เป็นอาคารเรียน ประกอบกับเทศบาลตำบลเขาเจ็ญได้ออกหนังสือรับรองการเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารที่พักอาศัยเป็นอาคารเรียนเพื่อการศึกษาไว้เป็นหลักฐาน ซึ่งการขออนุญาตให้จัดตั้งโรงเรียนนอกระบบ ตามกฎกระทรวงการขอรับใบอนุญาตให้จัดตั้งโรงเรียนนอกระบบ พ.ศ. ๒๕๕๕ กำหนดว่า ผู้จัดตั้งโรงเรียนจะต้องยื่นคำขอพร้อมด้วยเอกสารหลักฐาน ข้อ ๓ (๔) สำเนาใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงหรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือสำเนาใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารที่ใช้จัดตั้งโรงเรียนนอกระบบ สำหรับกรณีดังกล่าว เทศบาลตำบลเขาเจ็ญได้ออกหนังสือรับรองการเปลี่ยนการใช้อาคารที่พักอาศัยเป็นอาคารเพื่อการศึกษา ซึ่งเป็นรูปแบบที่ไม่สอดคล้องตามที่กำหนดในกฎกระทรวงฯ สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการศึกษาเอกชนจึงขอความอนุเคราะห์กรมโยธาธิการและผังเมืองพิจารณาวินิจฉัยตีความเกี่ยวกับหนังสือรับรองการเปลี่ยนการใช้อาคาร ซึ่งออกโดยเทศบาลตำบลเขาเจ็ญว่าเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วเห็นว่า กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารได้กำหนดแบบคำขออนุญาต ใบอนุญาต ฯลฯ ไว้เป็นการเฉพาะในการปฏิบัติตามกฎหมาย การออกใบอนุญาตของเจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงต้องเป็นแบบใบอนุญาตตามที่กฎหมายกำหนด ซึ่งหนังสือรับรองการเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารที่เทศบาลตำบลเขาเจ็ญออกให้กับผู้ขออนุญาตนั้นไม่ได้เป็นไปตามแบบใบอนุญาตเปลี่ยน

/ การใช้อาคาร

การใช้อาคารที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงไม่สามารถนำมาใช้ได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

รองอธิบดี รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่  
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๖๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๖



ที่ ศธ ๐๒๑๑.๘/๑๐๙๑๓

สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการศึกษาเอกชน  
สำนักงานปลัดกระทรวงศึกษาธิการ  
กทม. ๑๐๓๐๐

๒๒ สิงหาคม ๒๕๕๖

เรื่อง ขอรื้อหนังสือรับรองการเปลี่ยนแปลงอาคารที่พักอาศัยเป็นอาคารเรียนเพื่อการศึกษา  
เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือสำนักงานเขตพื้นที่การศึกษาประถมศึกษาพัทลุง เขต ๑ ที่ ศธ ๐๔๐๙๘/๒๒๘๑  
ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๕๖

๒. กฎกระทรวงการขอรับใบอนุญาตให้จัดตั้งโรงเรียนนอกระบบ พ.ศ. ๒๕๕๕

ด้วยสำนักงานเขตพื้นที่การศึกษาประถมศึกษาพัทลุง เขต ๑ ขอรื้อเกี่ยวกับการขอจัดตั้งโรงเรียนนอกระบบ ตามกฎกระทรวงการขอรับใบอนุญาตให้จัดตั้งโรงเรียนนอกระบบ พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากอาคารของผู้จัดตั้งโรงเรียนนอกระบบ ตั้งอยู่ในเขตเทศบาลตำบลเขาเจ็ยก อำเภอเมืองพัทลุง จังหวัดพัทลุง ได้สร้างเสร็จก่อนออกประกาศพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ลงวันที่ ๑๘ กรกฎาคม ๒๕๕๕ โดยมีผลบังคับใช้ในวันที่ ๑๙ กรกฎาคม ๒๕๕๕ ดังนั้น จึงไม่ต้องขออนุญาตก่อสร้างอาคาร เนื่องจากไม่มีผลบังคับใช้ย้อนหลัง และอาคารดังกล่าวได้รับการตรวจสอบรับรองจากวิศวกร ว่ามีความมั่นคงแข็งแรงเพียงพอที่จะใช้เป็นอาคารเรียน ประกอบกับเทศบาลตำบลเขาเจ็ยก ได้ออกหนังสือรับรองการเปลี่ยนการใช้อาคารที่พักอาศัยเป็นอาคารเรียนเพื่อการศึกษาไว้เป็นหลักฐาน ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑

อนึ่ง การขออนุญาตให้จัดตั้งโรงเรียนนอกระบบ ตามกฎกระทรวงการขอรับใบอนุญาตให้จัดตั้งโรงเรียนนอกระบบ พ.ศ. ๒๕๕๕ กำหนดไว้ว่า ผู้ขอจัดตั้งโรงเรียนจะต้องยื่นคำขอพร้อมด้วยเอกสารหลักฐาน ข้อ ๓ (๔) สำเนาใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือสำเนาใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารที่ใช้จัดตั้งโรงเรียนนอกระบบ สำหรับกรณีดังกล่าวเทศบาลตำบลเขาเจ็ยก ได้ออกหนังสือรับรองการเปลี่ยนการใช้อาคารที่พักอาศัยเป็นอาคารเรียนเพื่อการศึกษา ซึ่งเป็นรูปแบบที่ไม่สอดคล้องตามที่กำหนดในกฎกระทรวงฯ ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒

สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการศึกษาเอกชน จึงขอความอนุเคราะห์หน่วยงานของท่าน ในฐานะที่เป็นหน่วยงานที่บังคับใช้กฎหมายควบคุมอาคารโดยตรง พิจารณาวินิจฉัยตีความเกี่ยวกับหนังสือรับรองการเปลี่ยนการใช้อาคาร ซึ่งออกโดยเทศบาลตำบลเขาเจ็ยก ว่าเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ เพื่อให้สำนักงานฯ ใช้เป็นแนวทางประกอบการพิจารณาการอนุญาตให้จัดตั้งโรงเรียนนอกระบบต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและให้ความอนุเคราะห์ด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

ธีระพันธ์

(นายธีระพันธ์ พุทธิสวัสดิ์)

รองเลขาธิการ รักษาการแทน

เลขาธิการคณะกรรมการส่งเสริมการศึกษาเอกชน

กลุ่มงานส่งเสริมการศึกษานอกระบบ

โทร/โทรสาร ๐ ๒๒๘๒ ๘๖๕๒



ที่ ศธ ๐๔๐๙๘/๒๒๘๑

สำนักงานเขตพื้นที่การศึกษาประถมศึกษาพัทลุง เขต ๑  
ถนนเอเชีย อ.เมือง จ.พัทลุง  
กทม. ๑๐๓๐๐

๒๖ มิถุนายน ๒๕๕๖

เรื่อง หารื้อหนังสือรับรอง เรื่องการขอเปลี่ยนแปลงอาคารที่พักอาศัยเป็นอาคารเรียนเพื่อการศึกษา  
เรียน เลขาธิการคณะกรรมการส่งเสริมการศึกษาเอกชน

อ้างถึง หนังสือสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมศึกษาเอกชน สำนักงานปลัดกระทรวงศึกษาธิการ  
ที่ ศธ ๐๒๑๑.๑/๑๓๔๗๕ ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๕

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือรับรองฯ

จำนวน ๑ ฉบับ

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการศึกษาเอกชน ได้แจ้งแนวปฏิบัติ  
เกี่ยวกับกฎกระทรวง การขอรับใบอนุญาตให้จัดตั้งโรงเรียนนอกระบบ พ.ศ. ๒๕๕๕ มาเพื่อทราบและถือปฏิบัติ  
ในการขอจัดตั้งโรงเรียนเอกชนนอกระบบ ความละเอียดทราบแล้ว นั้น

ในการนี้ สำนักงานเขตพื้นที่การศึกษาประถมศึกษาพัทลุง เขต ๑ ขอหารือเกี่ยวกับขอจัดตั้ง  
โรงเรียนนอกระบบ เนื่องจากอาคารของผู้ขอจัดตั้งโรงเรียนนอกระบบ ได้สร้างเสร็จก่อนออกประกาศพระราชกฤษฎีกา  
ให้ใช้บังคับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ลงวันที่ ๑๘ กรกฎาคม ๒๕๕๕ โดยให้มีผลบังคับใช้  
ในวันที่ ๑๙ กรกฎาคม ๒๕๕๕ ซึ่งอาคารดังกล่าวได้สร้างเสร็จก่อนออกประกาศพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว ดังนั้น  
จึงไม่ต้องขออนุญาตก่อสร้างอาคารเนื่องจากไม่มีผลบังคับใช้ย้อนหลัง และอาคารดังกล่าวได้รับการตรวจสอบ  
รับรองจากวิศวกรว่ามีความมั่นคงแข็งแรงเพียงพอที่จะใช้เป็นอาคารเรียน ทางเทศบาลเขาเจ็ญ อําเภอเมืองพัทลุง  
จังหวัดพัทลุง ได้ออกหนังสือรับรองให้ไว้เป็นหลักฐาน สำนักงานเขตพื้นที่การศึกษาประถมศึกษาพัทลุง เขต ๑  
ขอความอนุเคราะห์สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการศึกษาเอกชน ตรวจสอบหนังสือรับรองดังที่แนบมาพร้อม  
กับหนังสือนี้ว่า ถูกต้อง และสามารถใช้เป็นสำเนาหนังสือใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารเป็นอาคารเรียน  
เพื่อการศึกษาได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการ

ขอแสดงความนับถือ

สำเร็จ

(นายสำเร็จ เจ๊ะสุ่ม)

ผู้อำนวยการกลุ่มส่งเสริมสถานศึกษาเอกชน ปฏิบัติราชการแทน  
ผู้อำนวยการสำนักงานเขตพื้นที่การศึกษาประถมศึกษาพัทลุง เขต ๑

กลุ่มส่งเสริมสถานศึกษาเอกชน

โทร/โทรสาร ๐ ๗๔๖๗ ๑๖๕๖ ต่อ ๑๑๕



กฎกระทรวง  
การขอรับใบอนุญาตให้จัดตั้งโรงเรียนนอกระบบ  
พ.ศ. ๒๕๕๕

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๗ วรรคหนึ่ง และมาตรา ๑๒๑ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๓ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงศึกษาธิการออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

หมวด ๑

การขอรับใบอนุญาตและการออกใบอนุญาต

ข้อ ๑ ผู้ใดประสงค์จะขอรับใบอนุญาตให้จัดตั้งโรงเรียนนอกระบบ ให้ยื่นคำขอตามแบบ สข. ๕ ทำยกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๒ การจัดตั้งโรงเรียนนอกระบบในเขตกรุงเทพมหานคร ให้ยื่นคำขอ ณ สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการศึกษาเอกชน ในเขตจังหวัดอื่น ให้ยื่นคำขอ ณ สำนักงานเขตพื้นที่การศึกษา ประถมศึกษาที่โรงเรียนนอกระบบจะจัดตั้งขึ้น เว้นแต่ในกรณีที่จะจัดตั้งสำนักงานการศึกษาเอกชน อำเภอ ให้ยื่นคำขอ ณ สำนักงานการศึกษาเอกชนอำเภอที่โรงเรียนนอกระบบจะจัดตั้งขึ้น

ข้อ ๓ กรณีผู้ขอรับใบอนุญาตเป็นบุคคลธรรมดา ให้ยื่นคำขอพร้อมด้วยเอกสารและหลักฐานดังต่อไปนี้

(๑) รายละเอียดเกี่ยวกับกิจการของโรงเรียนนอกระบบตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๑๒๑ วรรคหนึ่ง (๑) (๒) (๓) และ (๔) และรายการตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๕ ที่ได้ประทับตราของโรงเรียนนอกระบบ ไว้มุมล่างด้านซ้าย

(๒) หนังสือแจ้งการอนุมัติให้ใช้หลักสูตรจากกระทรวงศึกษาธิการ หรือหนังสือยินยอมให้ใช้หลักสูตรจากหน่วยงานของรัฐหรือเอกชนที่ได้รับอนุมัติให้ใช้หลักสูตรจากกระทรวงศึกษาธิการ

(๓) สำเนาหนังสือสำคัญแสดงการเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน หรือสำเนาสัญญาเช่าอาคารที่มีกำหนดเวลาเช่าไม่น้อยกว่าสามปีที่ใช้จัดตั้งโรงเรียนนอกระบบ

(๔) สำเนาใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือสำเนาใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารที่ใช้จัดตั้งโรงเรียนนอกระบบ

(๕) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนหรือบัตรอื่นที่ใช้แทนบัตรประจำตัวประชาชน

(๖) สำเนาทะเบียนบ้าน

(๗) หลักฐานการสำเร็จการศึกษาไม่ต่ำกว่าปริญญาตรี

/(๘) รูปถ่าย

(๘) รูปถ่าย ขนาด ๔x๖ เซนติเมตร จำนวนสองรูป ซึ่งเป็นรูปถ่ายครึ่งตัว หน้าตรง ไม่สวมหมวกหรือแว่นตาสีเข้ม และไม่ใส่ผ้าโพกศีรษะเว้นแต่ผู้ที่มีความจำเป็นตามศาสนา นิิกายของศาสนา หรือลัทธินิยมในทางศาสนาของตน และถ่ายก่อนวันยื่นคำขอไม่เกินหกเดือน

การยื่นคำขอในเขตกรุงเทพมหานคร ให้จัดทำรายละเอียดเกี่ยวกับกิจการของโรงเรียนนอกระบบจำนวนสองชุด สำหรับในเขตจังหวัดอื่นให้จัดทำจำนวนสามชุด

ข้อ ๔ กรณีผู้ขอรับใบอนุญาตเป็นนิติบุคคล ให้ยื่นคำขอพร้อมด้วยเอกสารและหลักฐานดังต่อไปนี้

(๑) ใบสำคัญแสดงการจดทะเบียนของนิติบุคคล พร้อมวัตถุประสงค์

(๒) สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น สำหรับนิติบุคคลที่เป็นบริษัทมหาชนจำกัดหรือบริษัทจำกัด หรือสำเนาบัญชีรายชื่อผู้เป็นหุ้นส่วน สำหรับนิติบุคคลที่เป็นห้างหุ้นส่วน

(๓) รายชื่อและสัญญาติของกรรมการ สำหรับนิติบุคคลที่เป็นมูลนิธิ สมาคม หรือสหกรณ์

(๔) รายชื่อและสัญญาติของสมาชิกทุกคน สำหรับนิติบุคคลที่เป็นสมาคมหรือสหกรณ์

(๕) หนังสือมอบอำนาจของผู้มีอำนาจทำการแทนนิติบุคคลให้เป็นผู้จัดการหรือผู้แทนของนิติบุคคล

(๖) เอกสารและหลักฐานตามข้อ ๓ (๑) (๒) (๓) และ (๔)

(๗) เอกสารและหลักฐานตามข้อ ๓ (๕) (๖) และ (๗) ของผู้จัดการหรือผู้แทนของนิติบุคคล

เอกสารและหลักฐานตาม (๑) (๒) (๓) และ (๔) นายทะเบียนซึ่งมีหน้าที่รับจดทะเบียนนิติบุคคลต้องรับรองไว้ไม่เกินสามเดือน

การยื่นคำขอในเขตกรุงเทพมหานคร ให้จัดทำรายละเอียดเกี่ยวกับกิจการของโรงเรียนนอกระบบจำนวนสองชุด สำหรับในเขตจังหวัดอื่นให้จัดทำจำนวนสามชุด

ข้อ ๕ ให้รายการต่อไปนี้ เป็นรายการอื่นตามมาตรา ๑๒๑ วรรคหนึ่ง (๕)

(๑) ตราของโรงเรียนนอกระบบ

(๒) ระเบียบการของโรงเรียนนอกระบบ

(๓) ความจุนักเรียนสูงสุดของโรงเรียนนอกระบบต่อรอบ

(๔) ขนาดพื้นที่ใช้สอยของโรงเรียนนอกระบบ

(๕) จำนวนห้องเรียนพร้อมระบุขนาด ห้องประกอบ และความจุนักเรียนต่อห้อง

ข้อ ๖ เมื่อผู้อนุญาตได้รับคำขอพร้อมเอกสารและหลักฐานครบถ้วนแล้ว ให้ผู้อนุญาตตรวจสอบคำขอพร้อมเอกสารและหลักฐานนั้นและตรวจสอบด้วยว่าผู้ขอรับใบอนุญาตมีคุณสมบัติและไม่ มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๒๑ หรือมาตรา ๒๒ ตลอดจนได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการจัดตั้งโรงเรียนนอกระบบตามหมวด ๒ หรือไม่ หากเห็นสมควรอนุญาต ให้ผู้อนุญาตออกใบอนุญาตให้จัดตั้งโรงเรียนนอกระบบตามประเภทที่ขออนุญาตให้แก่ผู้ขอรับใบอนุญาตนั้น แต่หากตรวจพบว่ามีข้อใดไม่ถูกต้องหรือไม่ครบถ้วน ให้ผู้อนุญาตสั่งไม่อนุญาต

/ใบอนุญาต

ใบอนุญาตให้จัดตั้งโรงเรียนนอกระบบ ให้ใช้แบบ สช. ๖ ทำยกฎกระทรวงนี้

ในกรณีอนุญาตให้จัดตั้งโรงเรียนนอกระบบ ให้ผู้อนุญาตประทับตราเครื่องหมายราชการ  
ของส่วนราชการผู้อนุญาตไว้มุมล่างด้านขวาของรายละเอียดเกี่ยวกับกิจการของโรงเรียนนอกระบบ

ให้ผู้อนุญาตจัดเก็บรายละเอียดเกี่ยวกับกิจการของโรงเรียนนอกระบบไว้ที่ทำการของผู้  
อนุญาต จำนวนหนึ่งชุด มอบให้ผู้รับใบอนุญาตจัดเก็บไว้ที่โรงเรียนนอกระบบ จำนวนหนึ่งชุดและสำหรับ  
กรณีที่ผู้อำนวยการสำนักงานเขตพื้นที่การศึกษาประถมศึกษาหรือผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้อนุญาต ให้สำนักงานเขต  
พื้นที่การศึกษาประถมศึกษาหรือสำนักงานการศึกษาเอกชนอำเภอแล้วแต่กรณี ส่งสำเนาใบอนุญาตให้  
จัดตั้งโรงเรียนนอกระบบและรายละเอียดเกี่ยวกับกิจการของโรงเรียน นอกระบบให้สำนักงานคณะกรรมการ  
ส่งเสริมการศึกษาเอกชนเก็บไว้ จำนวนหนึ่งชุด

ข้อ ๗ ในกรณีที่ใบอนุญาตให้จัดตั้งโรงเรียนนอกระบบสูญหาย ถูกทำลาย หรือชำรุดใน  
สาระสำคัญ ให้ผู้รับใบอนุญาตยื่นคำขอรับใบแทนใบอนุญาตให้จัดตั้งโรงเรียนนอกระบบตามแบบ สช. ๗ ทำย  
กฎกระทรวงนี้

ใบแทนใบอนุญาตให้จัดตั้งโรงเรียนนอกระบบ ให้ใช้แบบใบอนุญาตตามแบบ สช. ๖ ทำย  
กฎกระทรวงนี้และมีข้อความว่า “ใบแทน” ด้วยหมึกสีแดงไว้ที่มุมบนด้านขวา

#### มาตรฐานการจัดตั้งโรงเรียนนอกระบบ หมวด ๒

ข้อ ๘ ชื่อของโรงเรียนนอกระบบต้องใช้อักษรไทย โดยต้องมีคำว่า “โรงเรียน” ประกอบชื่อด้วยหรือ  
อาจมีอักษรต่างประเทศกำกับด้วยก็ได้

ในกรณีที่โรงเรียนนอกระบบมีชื่อเป็นอักษรต่างประเทศด้วย ต้องอ่านแล้วได้สำเนียงสอดคล้องกับ  
ภาษาไทยหรือแปลแล้วได้ความหมายเช่นเดียวกับชื่อภาษาไทย และมีคำที่แปลแล้วมีความหมายว่าโรงเรียน  
นำหน้าหรือตามหลังชื่อของโรงเรียนนอกระบบ

ข้อ ๙ ชื่อของโรงเรียนนอกระบบต้อง

(๑) เป็นชื่อที่สอดคล้องกับหลักสูตรหรือประเภทของโรงเรียนนอกระบบ

(๒) ไม่ฟ้องหรือมุ่งหมายให้คล้ายกับพระปรมาภิไธย พระนามาภิไธย หรือพระนาม  
ของพระบรมวงศานุวงศ์ เว้นแต่ได้รับพระราชทานพระบรมราชานุญาตให้ใช้เป็นชื่อของโรงเรียนนอกระบบ

(๓) ไม่ฟ้องหรือมุ่งหมายให้คล้ายกับราชทินนาม เว้นแต่เป็นราชทินนามของตน ของผู้บุพการี  
หรือของผู้สืบสันดาน และได้รับพระราชทานพระบรมราชานุญาตให้ใช้เป็นชื่อของโรงเรียนนอกระบบ

(๔) ไม่ฟ้องหรือมุ่งหมายให้คล้ายกับชื่อสกุลหรือชื่ออื่นใดที่ได้รับพระราชทานจาก  
พระมหากษัตริย์ เว้นแต่ได้รับพระราชทานพระบรมราชานุญาตให้ใช้เป็นชื่อของโรงเรียนนอกระบบ

(๕) ไม่ซ้ำกับชื่อโรงเรียนประเภทเดียวกันหรือโรงเรียนที่เลิกดำเนินการไปแล้ว ซึ่งได้รับ  
ใบอนุญาตให้จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยโรงเรียนเอกชน

/(๖) ไม่เป็นชื่อ

(๖) ไม่เป็นชื่อที่อาจก่อให้เกิดความเข้าใจว่าเป็นตัวแทน เครือข่าย หรือสาขาของโรงเรียนนอก ระบบ หรือสถาบันหรือสถานศึกษาอื่นในต่างประเทศ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากผู้อนุญาตตามมาตรา ๒๙ วรรคสอง

(๓) ไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

ข้อ ๑๐ ตราของโรงเรียนนอกระบบต้อง

(๑) เป็นลายโปร่งและเป็นรูปวงกลมสองวงซ้อนกัน วงนอกมีเส้นผ่าศูนย์กลางยาว ๔.๕ เซนติเมตร วงในมีเส้นผ่าศูนย์กลางยาว ๓.๕ เซนติเมตร ภายในวงกลมเป็นสัญลักษณ์ของโรงเรียนนอกระบบ ระหว่างเส้นรอบวงของวงกลมทั้งสอง ด้านบนให้เขียนชื่อเต็มของโรงเรียนนอกระบบส่วนด้านล่างให้เขียนชื่ออำเภอ และจังหวัดที่โรงเรียนนอกระบบตั้งอยู่

(๒) ไม่เหมือนหรือมุ่งหมายให้คล้ายกับพระปรมาภิไธยย่อ พระราชลัญจกร พระบรมราชสัญลักษณ์ตรา ประจำราชวงศ์ รวมถึงตราหรือเครื่องหมายอื่นใดทำนองเดียวกัน

(๓) ไม่เหมือนหรือมุ่งหมายให้คล้ายกับเครื่องหมายของหน่วยงานของรัฐ

(๔) ไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

ข้อ ๑๑ สถานที่และบริเวณที่จะใช้เป็นที่ตั้งโรงเรียนนอกระบบต้องไม่ขัดต่อสุขลักษณะหรือนามัยของนักเรียน มีการคมนาคมสะดวก ตั้งอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ดี และไม่อยู่ใกล้โรงงานที่อาจเกิดอันตราย หรืออยู่ใกล้สถานที่ที่ไม่เหมาะสมแก่กิจการของโรงเรียนนอกระบบ

พื้นที่ที่ใช้จัดตั้งโรงเรียนนอกระบบต้องติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน ไม่ปะปนกับกิจการอื่นและมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า ๑๐๐ ตารางเมตร ในกรณีที่โรงเรียนนอกระบบเปิดสอนตั้งแต่สองประเภทขึ้นไป ต้องมีพื้นที่ใช้สอยสำหรับแต่ละประเภทไม่น้อยกว่า ๑๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่หลักสูตรที่โรงเรียนนอกระบบเปิดสอนมีระยะเวลาเรียนเกินหกหรือชั่วโมง ต้องมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่าประเภทละ ๒๐๐ ตารางเมตร

ข้อ ๑๒ ผู้ขอรับใบอนุญาตต้องจัดให้มีห้องธุรการหรือห้องพัสดุหรือผู้สอน พื้นที่หรือห้องพักผ่อนสำหรับนักเรียน น้ำดื่ม และห้องส้วมสำหรับชายและหญิงแยกต่างหากเป็นสัดส่วนให้เพียงพอกับจำนวนนักเรียน

ข้อ ๑๓ การจัดการเรียนการสอนของโรงเรียนนอกระบบสำหรับห้องเรียนภาคทฤษฎีต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(๑) การจัดการเรียนการสอนโดยใช้ครูหรือผู้สอน ต้องมีจำนวนนักเรียนไม่เกินสี่สิบห้าคน ต่อห้องเรียน

(๒) การจัดการเรียนการสอนโดยใช้สื่อการเรียนการสอน ต้องมีจำนวนนักเรียนไม่เกินเก้าสิบคนต่อห้องเรียน และต้องมีเจ้าหน้าที่ประจำห้องเรียนทำหน้าที่ดูแลความเรียบร้อยและควบคุมการใช้สื่อการเรียนการสอนอย่างน้อยหนึ่งคน

(๓) การจัดการเรียนการสอนแบบบูรณาการโดยมีทั้งครูหรือผู้สอนและสื่อการเรียนการสอนในกรณีที่นักเรียนเกินเก้าสิบคน ต้องมีเจ้าหน้าที่ประจำห้องเรียนทำหน้าที่ดูแลความเรียบร้อยและควบคุมการใช้สื่อการเรียนการสอนอย่างน้อยหนึ่งคน

/“สื่อการเรียน

“สื่อการเรียนการสอน” ตาม (๒) และ (๓) หมายความว่า โทรทัศน์ เครื่องคอมพิวเตอร์เครื่องฉาย หรือเครื่องมืออื่นใดที่ทำให้เกิดภาพ เสียง หรือภาพและเสียง ซึ่งใช้เพื่อประโยชน์ในการเรียนหรือการสอน ในการจัดการเรียนการสอนโดยใช้สื่อการเรียนการสอนตามวรรคหนึ่ง ผู้ขอรับใบอนุญาต ต้องจัดให้มีจำนวนสื่อการเรียนการสอนให้เพียงพอกับจำนวนนักเรียน

ข้อ ๑๔ การคำนวณความจุนักเรียนต่อห้องเรียนของโรงเรียนนอกระบบ ให้พิจารณาจากจำนวนเครื่องมืออุปกรณ์ที่ใช้ในการเรียนการสอนประกอบกับพื้นที่ที่ใช้จัดการเรียนการสอน ดังต่อไปนี้

(๑) ห้องเรียนภาคทฤษฎี ให้คำนวณความจุนักเรียนไม่น้อยกว่า ๑ ตารางเมตรต่อนักเรียนหนึ่งคน

(๒) ห้องเรียนภาคปฏิบัติ ให้คำนวณความจุนักเรียนไม่น้อยกว่า ๑.๕ ตารางเมตรต่อนักเรียนหนึ่งคน

#### บทเฉพาะกาล

ข้อ ๑๕ คำขอรับใบอนุญาตที่ได้ยื่นไว้ก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับและยังอยู่ระหว่างการพิจารณา ให้ถือว่าเป็นคำขอตามกฎกระทรวงนี้โดยอนุโลม

ในกรณีที่คำขอที่ยื่นตามวรรคหนึ่งและเอกสารหรือหลักฐานที่ยื่นพร้อมคำขอดังกล่าวแตกต่างไปจากที่กำหนดในกฎกระทรวงนี้ ให้ผู้อนุญาตสั่งให้ผู้ขอรับใบอนุญาตดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมคำขอและส่งเอกสารหรือหลักฐานเพิ่มเติมเพื่อให้เป็นไปตามกฎกระทรวงนี้

ให้ไว้ ณ วันที่ ๕ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๕๕

ศาสตราจารย์สุชาติ

ศาสตราจารย์สุชาติ ธาดาธำรงเวช

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงศึกษาธิการ



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๑๔๐

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗

เรื่อง การขอการออกแบบถนน เขตทาง

เรียน บริษัท เอฟ จำกัด

อ้างถึง ๑. หนังสือบริษัท เอฟ จำกัด ลงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๕๖

๒. หนังสือบริษัท เอฟ จำกัด ลงวันที่ ๒๔ ตุลาคม ๒๕๕๖

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. และ ๒. บริษัท เอฟ จำกัด โดยนางสาวเอ ได้ขอหารือการออกแบบถนน และเขตทาง กรณีบริษัทฯ มีโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๖๒ เลขที่ดิน ๒๗ จำนวนเนื้อที่ ๑ - ๑ - ๔๕ ไร่ ตัดริมถนน เพชรเกษมสายเก่า และโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๐๓ เลขที่ ๓๕ จำนวนเนื้อที่ ๒๗ - ๑ - ๙๑ ไร่ ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี ซึ่งจะออกแบบก่อสร้างอาคารที่มีพื้นที่ของอาคารทุกชั้นในหลังเดียวกันเกินกว่า ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร โดยขอหารือข้อกำหนดตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ดังนี้

ประเด็นที่หนึ่ง ถนนเข้า - ออก ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๐๓ ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๖๒ (ภาระจำยอม) จะต้องมิใช่เขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๘.๐๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดไปเชื่อมกับถนนเพชรเกษมสายเก่า เป็นการออกแบบที่ถูกต้องหรือไม่

ประเด็นที่สอง ถนนในโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๐๓ มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร เป็นการออกแบบที่ถูกต้องหรือไม่  
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วเรียนว่า กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๒ กำหนดว่า ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคาร รวมกันทุกชั้นมากกว่า ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องมีด้านใดด้านหนึ่งของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๘.๐๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๘.๐๐ เมตร และที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะดังกล่าว ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนถึงบริเวณที่ตั้งของอาคาร และที่ดินนั้น ต้องว่างเพื่อสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของรถดับเพลิงได้โดยสะดวกด้วย ดังนั้น หากที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๖๒

/และโฉนด

และโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๐๓ ที่จะใช้เป็นที่ดินตั้งอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นมากกว่า ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร มีลักษณะเป็นไปตามข้อกำหนดตามที่กล่าวมาแล้วก็สามารถใช้ที่ดินดังกล่าวเพื่อการก่อสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษตามข้อหาหรือได้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

รองอธิบดี รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่

ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

กลุ่มงานด้านอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๕๕ - ๖๑

โทรสาร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๖

๓๐ กันยายน ๒๕๕๖

เรื่อง การขอการออกแบบถนน เขตทาง

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

อ้างถึง กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ ข้อ ๒ พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๖๒ เลขที่ดิน ๒๗

๒. โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๐๓ เลขที่ดิน ๓๕

๓. แบบรูปถนน เขตทาง

ด้วยบริษัท เอฟ จำกัด ประกอบธุรกิจประเภทพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ ขณะนี้บริษัทฯ ได้จัดหาที่ดินโฉนด โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๖๒ เลขที่ดิน ๒๗ และโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๐๓ เลขที่ดิน ๓๕ ต.ชะอำ อ.ชะอำ จ.เพชรบุรี ตั้งอยู่ที่ ถนนเพชรเกษม (เก่า) ต.ชะอำ อ.ชะอำ จ.เพชรบุรี (ตามเอกสารแนบ ๑) โดยบริษัทฯ จะมีแผนที่จะพัฒนาที่ดินเป็นทางเข้า-ออก อาคารสูง ปัจจุบันบริษัทฯ ได้ว่าจ้างให้ผู้ออกแบบทำการออกแบบก่อสร้าง ซึ่งแบบที่ได้รับจากผู้ออกแบบนั้น ยังมีประเด็นที่สงสัยเกี่ยวกับข้อกำหนดตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ ในเรื่องเขตทาง จึงมีความจำเป็นต้องเรียนหรือจากกรมโยธาธิการและผังเมือง ถึงแม้ว่าจะยังไม่ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารก็ตาม เพราะหากบริษัทออกแบบต่อไปจนแล้วเสร็จ โดยที่ยังไม่มีความชัดเจนและมาทราบในภายหลังว่าแบบที่ได้ดำเนินการจนแล้วเสร็จ โดยที่ยังไม่มีความชัดเจน และมาทราบในภายหลังว่าแบบที่ได้ดำเนินการจนแล้วเสร็จนั้น มีบางข้อที่ขัดต่อกฎหมาย ก็จะทำให้เกิดความเสียหายทั้งในแง่เวลาและค่าใช้จ่าย ประเด็นที่ขอหารือจาก มีดังนี้

ข้อเท็จจริง : ลักษณะที่ดินที่ใช้พัฒนาโครงการนี้ โฉนดเลขที่ ๑๖๒ มีด้านหน้าติดถนนเพชรเกษม (เก่า) ประมาณ ๖๕.๒๕ เมตร และจดการะจำยอมกับโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๐๓ โดยโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๐๓ มีด้านหน้าติดโฉนดเลขที่ ๑๖๒ ยาวประมาณ ๒๐.๐๐ เมตร

ข้อหารือที่ ๑ ถนนเข้า - ออก ที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๐๓ ในโฉนดแปลงที่ ๑๖๒ (การะจำยอม) ต้องมีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๘.๐๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมกับถนนเพชรเกษม (เก่า) เป็นการออกแบบที่ถูกต้องหรือไม่

ข้อหารือที่ ๒ ถนนในโฉนด แปลงที่ ๑๐๓๐๙ มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร เป็นการออกแบบที่ถูกต้องหรือไม่

/บริษัทฯ

บริษัทฯ ขอยืนยันว่า การหารือในครั้งนี้เพื่อเป็นแนวทางประกอบการออกแบบให้ถูกต้องตามกฎหมายเท่านั้น ดังนั้น บริษัทฯ ใคร่ขอความกรุณาจากท่านในการอนุเคราะห์ตอบข้อหารือให้กับบริษัทฯ ด้วย  
จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และกรุณาตอบข้อหารือให้แก่บริษัทฯ ด้วย และขอขอบพระคุณ  
อย่างสูง มา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

เอ

(นางสาว เอ)

กรรมการผู้มีอำนาจ

ลงชื่อ

(นายปี)

เจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๖๒ ต.ชะอำ อ.ชะอำ จ. เพชรบุรี



๒๔ ตุลาคม ๒๕๕๖

เรื่อง ขอส่งข้อเท็จจริงเพื่อประกอบการหารือเพิ่มเติม

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

อ้างถึง หนังสือขอหารือของ บริษัท เอฟ จำกัด ลงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๕๖

ตามที่ บริษัท เอฟ จำกัด ประกอบธุรกิจ ประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ขณะนี้บริษัทฯ เป็นเจ้าของที่ดิน ๒ แปลง คือ ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๖๒ เลขที่ดิน ๒๗ ต.ชะอำ อ.ชะอำ จ.เพชรบุรี และโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๐๓ เลขที่ดิน ๓๕ ต.ชะอำ อ.ชะอำ จ.เพชรบุรี โดยบริษัทฯ มีแผนพัฒนาที่ดิน ดังนี้

#### ข้อเท็จจริง

๑. แปลงโฉนดที่ดิน เลขที่ ๑๖๒ เลขที่ดิน ๒๗ มีด้านหน้าติดถนนเพชรเกษม (เก่า) ที่มีเขตทางกว้าง ๔๐ เมตร ยาวติดถนนเพชรเกษม (เก่า) ประมาณ ๖๕.๒๕ เมตร และมีการออกแบบ แบ่งแปลงถนน เพื่อใช้เป็นทางเข้า – ออก เขตทางกว้าง ๑๘.๐๐ เมตร จากถนนเพชรเกษม (เก่า) ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอด จนไปเชื่อมต่อกับแปลง โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๐๓ เลขที่ดิน ๓๕

๒. แปลงโฉนดที่ดิน เลขที่ ๑๐๓ เลขที่ดิน ๓๕ มีการออกแบบใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงขนาดใหญ่พิเศษ ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นมากกว่า ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร โดยมีด้านหน้าของที่ดินติดกับแปลงโฉนดที่ดิน ๑๖๒ เลขที่ดิน ๒๗ ยาวติดต่อกัน ไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร และมีการออกแบบ แบ่งแปลงถนน เพื่อใช้เป็นทางเข้า – ออก มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนถึงบริเวณที่ตั้งของอาคารสูง ขนาดใหญ่พิเศษ

๓. บริษัทฯ ใช้ที่ดินทั้ง ๒ แปลง ข้างต้นร่วมกัน เพื่อประกอบการยื่นขออนุญาตปลูกสร้างอาคารต่อหน่วยงานราชการ หรือเพื่อประกอบการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

#### ข้อหารือ

บริษัทฯ ใช้ที่ดินแปลงโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๖๒ เลขที่ดิน ๒๗ และแปลงโฉนดที่ดิน ๑๐๓ เลขที่ดิน ๓๕ รวม ๒ แปลงร่วมกัน พร้อมการออกแบบแบ่งแปลงถนน เข้า – ออก เพื่อประกอบการยื่นขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร หรือเพื่อประกอบการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม จะเป็นการปฏิบัติที่ถูกต้อง ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐)ฯ แก้ไขเพิ่มเติมตามความ “ข้อ ๒” หรือไม่

/จึงเรียนมา

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา อนุเคราะห์ตอบข้อหารือให้แก่บริษัทฯ ด้วย และขอขอบพระคุณ  
อย่างสูงมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

เอ

(นางสาว เอ)

กรรมการผู้มีอำนาจ

ลงชื่อ

(นายปี)

เจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๖๒ เลขที่ดิน ๒๗ จำนวน ๕ ส่วน ใน ๕๔๕ ส่วน



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๗๓๓

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๔ มีนาคม ๒๕๕๗

เรื่อง ทหารเรือพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลช้างเผือก

อ้างถึง หนังสือเทศบาลตำบลช้างเผือก ที่ ชม ๖๒๘๐๓/๑๔๕๕ ลงวันที่ ๑๖ สิงหาคม ๒๕๕๖

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลช้างเผือกแจ้งว่า มีผู้ประสงค์จะยื่นก่อสร้างอาคาร โดยใช้มาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และเทศบาลฯ ได้ออกใบรับแจ้ง ตามมาตรา ๓๙ ทวิ จำนวนทั้ง ๓ หลัง เป็นอาคารอยู่อาศัยรวมและเป็นอาคารขนาดใหญ่ทั้งหมด ซึ่งการปฏิบัติ ตามมาตรา ๓๙ ทวิ ไม่มีระเบียบปฏิบัติที่แน่ชัด ดังนั้น เทศบาลฯ จึงขอหารือ ดังนี้

๑. หากเจ้าของอาคารผู้ได้รับใบรับแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ยังไม่ได้ก่อสร้างอาคารมาหลายเดือนแล้ว จะต้องปฏิบัติอย่างไร ใบแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ มีกำหนดอายุหรือไม่ หากมีการกำหนดอายุจะต้องมีอายุเท่าใด และต่ออายุได้หรือไม่

๒. เทศบาลฯ ได้กำหนดระยะเวลาใบรับแจ้งสิ้นสุดคือ ๓๖๕ วัน เทศบาลฯ สามารถทำได้หรือไม่ และใบรับแจ้งต้องมีอายุเท่าใด

๓. เมื่อออกใบรับแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ แล้ว หลังจากนั้นภายใน ๑๒๐ วัน ต้องตรวจสอบ แบบแปลน และต้องออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้กับผู้ขออีกหรือไม่ หรือครบ ๑๒๐ วัน ต้องส่งแบบแปลน คืนให้ผู้ขออนุญาตเท่านั้น

๔. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๗ (พ.ศ. ๒๕๔๔) ไม่ได้กำหนดอายุใบรับแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ครั้งต่อไปต้องปฏิบัติอย่างไร

๕. เมื่อออกใบรับแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ แล้ว ต่อไปภายหลังจากอาคารยังไม่ได้ก่อสร้าง เจ้าของอาคารจะขออนุญาตดัดแปลงอาคารจะกระทำได้หรือไม่ อย่างไร แล้วละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า

๑. ประเด็นข้อ ๑ ข้อ ๒ และข้อ ๔ นั้น พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มิได้มีบทบัญญัติใดที่กำหนดอายุใบรับแจ้ง ประกอบกับมาตรา ๓๙ ทวิ เป็นบทบัญญัติเพื่อให้ผู้จะก่อสร้างอาคาร สามารถก่อสร้างอาคารได้โดยไม่ต้องยื่นคำขอรับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น เพียงแต่แจ้งและดำเนินการ ตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๓๙ ทวิ ก็สามารถดำเนินการก่อสร้างอาคารได้ ซึ่งในมาตรา ๓๙ ทวิ (๑) (ข) ได้กำหนด ให้ผู้แจ้งเป็นผู้กำหนดวันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดการดำเนินการก่อสร้างอาคาร จึงเป็นหน้าที่ของผู้แจ้งที่จะต้อง ดำเนินการก่อสร้างอาคารให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่แจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยจะนำหลักเกณฑ์ การกำหนดอายุใบอนุญาตตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๗ (พ.ศ. ๒๕๔๔) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาใช้บังคับกับการกำหนดอายุใบรับแจ้งไม่ได้ นอกจากนี้มาตรา ๓๙ ทวิ รวมทั้ง

/มาตราอื่น ๆ

มาตราอื่น ๆ ก็ได้กำหนดให้นำหลักเกณฑ์การขอต่ออายุใบอนุญาตตามมาตรา ๓๕ มาใช้บังคับกับการต่ออายุใบรับแจ้งด้วย ดังนั้น หากใบรับแจ้งสิ้นอายุลงและอาคารยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จก็ไม่สามารถขอต่ออายุใบรับแจ้งได้ กรณีได้รับใบรับแจ้งแล้ว แต่ยังไม่ได้นำมาดำเนินการก่อสร้างอาคารจนกระทั่งใบรับแจ้งสิ้นอายุลงก็สามารถยื่นแจ้งก่อสร้างอาคารใหม่ได้ตามมาตรา ๓๙ ทวิ หรือยื่นคำขอใบอนุญาตก่อสร้างอาคารใหม่ตามมาตรา ๒๑ แล้วแต่กรณี โดยต้องนำกฎหมายที่ใช้บังคับในวันที่ยื่นแจ้งก่อสร้างอาคารตามมาตรา ๓๙ ทวิ หรือวันที่ยื่นคำขอใบอนุญาตมาประกอบการพิจารณา

๒. ประเด็นของ ๓ นั้น พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๓๙ ตี วรคสอง และวรคสาม มิได้มีบทบัญญัติให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องออกใบอนุญาตก่อสร้างให้แก่ผู้แจ้งเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยยี่สิบวัน แต่บัญญัติให้ภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันที่ได้ออกใบรับแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ หรือนับแต่วันที่เริ่มการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารตามที่ได้แจ้งไว้ ถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ตรวจพบว่าการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคารที่ได้แจ้งไว้ แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณของอาคารที่ได้ยื่นไว้ตามมาตรา ๓๙ ทวิ ไม่ถูกต้องตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีหนังสือแจ้งข้อบกพร่องให้ผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ทราบโดยเร็ว และให้มีอำนาจดำเนินการตามมาตรา ๔๐ มาตรา ๔๑ มาตรา ๔๒ หรือมาตรา ๔๓ แล้วแต่กรณี ถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่ได้แจ้งข้อบกพร่องภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวัน จะถือว่าการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารดังกล่าวได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว เว้นแต่การกระทำดังกล่าวเป็นการรื้อถอนที่สาธารณะ หรือเกี่ยวกับระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า หรือที่สาธารณะ ที่ฝ่าฝืนกฎกระทรวง ประกาศ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นตามกฎหมายควบคุมอาคาร หรือการกระทำดังกล่าวที่เกี่ยวกับบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารชนิดใดหรือประเภทใด เป็นการฝ่าฝืนกฎกระทรวง ประกาศ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นตามกฎหมายควบคุมอาคาร หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

๓. ประเด็นข้อ ๕ นั้น ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔ ได้นิยามคำว่า “ดัดแปลง” หมายความว่า เปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายซึ่งลักษณะขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ ของโครงสร้างของอาคารหรือส่วนต่าง ๆ ของอาคารซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิม และมีใช้การซ่อมแซม หรือการดัดแปลงที่กำหนดในกฎกระทรวง ดังนั้น เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบรับแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ แล้ว หากอาคารยังไม่ดำเนินการก่อสร้าง เจ้าของอาคารก็ไม่สามารถที่จะยื่นขออนุญาตดัดแปลงอาคารได้ เนื่องจากการดัดแปลงอาคารจะต้องเป็นการเปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายซึ่งลักษณะขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ ของโครงสร้างของอาคารหรือส่วนต่าง ๆ ของอาคารซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิม

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

รองอธิบดี รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่

ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๖๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๖



ที่ ชม ๖๒๘๐๓/๑๔๕๙

สำนักงานเทศบาลตำบลช้างเผือก  
๑๙๙ ถนนเจ็ดยอด ชม ๕๐๓๐๐

๑๖ สิงหาคม ๒๕๕๖

เรื่อง ทหารเรือพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ตามที่ผู้มายื่นขอก่อสร้างอาคาร โดยใช้มาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และเทศบาลตำบลช้างเผือก ได้ออกใบรับแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ เป็นจำนวนทั้งหมด ๓ ราย (ซึ่งทั้ง ๓ รายนี้ เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม และเป็นอาคารขนาดใหญ่ทั้งหมด) ซึ่งการปฏิบัติตามมาตรา ๓๙ ทวิ ไม่มีระเบียบปฏิบัติที่แน่ชัด เทศบาลฯ จึงขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมือง ดังนี้

๑. หากเจ้าของอาคารผู้ได้รับแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ยังไม่ได้ก่อสร้างอาคารมาหลายเดือนแล้วจะต้องทำอะไร ใบแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ กำหนดอายุหรือไม่ หากกำหนดอายุจะต้องมีอายุเท่าใด และต่ออายุได้หรือไม่

๒. เทศบาลได้ระบุระยะเวลาใบรับแจ้งสิ้นสุดคือ ๓๖๕ วัน ถามว่าเทศบาลทำได้หรือไม่ และความจริงใบรับแจ้งจะต้องมีอายุเท่าไร

๓. เมื่อออกใบรับแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ แล้ว หลังจากนั้นภายใน ๑๒๐ วัน ต้องตรวจสอบแบบแปลน และจะต้องออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้กับผู้ขอต่อไปอีกหรือไม่ หรือครบ ๑๒๐ วัน ก็ส่งแบบแปลนคืนให้ผู้ขออนุญาตแค่นั้น

๔. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๗ พ.ศ. ๒๕๔๔ ไม่ได้กำหนดอายุใบรับแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ถามว่าคราวต่อไปจะต้องปฏิบัติอย่างไร

๕. เมื่อออกใบรับแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ไปแล้ว ต่อไปภายหลังถ้าอาคารยังไม่ได้ก่อสร้าง เจ้าของอาคารจะขออนุญาตดัดแปลงอาคารจะกระทำได้หรือไม่อย่างไร

หากกรมโยธาธิการและผังเมืองมีความประสงค์สอบถามข้อมูลเพิ่มเติม โปรดติดต่อประสาน นาย ก. โดยหวังว่าทางกรมโยธาธิการและผังเมือง จะอนุเคราะห์ตอบข้อหารือส่งคืนให้เทศบาลต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

บุญธรรม

(นายบุญธรรม ศรีคำมูล)

รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน

นายกเทศมนตรีตำบลช้างเผือก

กองช่าง

โทร. ๐ - ๕๓๒๑-๗๙๒๓ ต่อ ๒๘

โทรสาร ๐ - ๕๓๒๑-๗๙๒๓ ต่อ ๑๘



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๗๓๒

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๔ มีนาคม ๒๕๕๗

เรื่อง ขอรื้อถอนก่อสร้างโครงสร้างสำหรับใช้ในการรับส่งวิทยุหรือโทรทัศน์ (เสาวิทยุกระจายเสียง) ว่าเป็นสิ่งที่สร้างขึ้นของกระทรวง ทบวง กรม ราชการส่วนท้องถิ่น หรือองค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายหรือไม่

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองอรัญญิก

อ้างถึง หนังสือเทศบาลเมืองอรัญญิก ที่ พล ๕๔๑๐๓/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๕๖

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองอรัญญิกขอขอรื้อถอนห้ส่วนจำกัด เอ โดยนาย ก. ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารเสาวิทยุโครงเหล็กสูง ๖๐ เมตร จำนวน ๑ ต้น เพื่อใช้เป็นเสาวิทยุกระจายเสียง โดยมีประเด็นหารือว่า เสาวิทยุโครงเหล็กเพื่อใช้กระจายเสียงนี้จะเข้าข่ายเป็นสิ่งที่สร้างขึ้นของกระทรวง ทบวง กรม ราชการส่วนท้องถิ่น หรือองค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายที่ใช้ในราชการกิจการขององค์การหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ ที่จะได้รับการยกเว้นไม่อยู่ภายใต้บังคับของกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ว่าด้วยระยะระหว่างอาคารกับอาคาร หรือเขตที่ดินของผู้อื่น หรือระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า หรือที่สาธารณะ ตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๒ หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๑ (๔) กำหนดให้โครงสร้างสำหรับใช้ในการรับส่งวิทยุหรือโทรทัศน์ที่มีความสูงจากระดับฐานของโครงสร้างนั้นตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป และมีน้ำหนักรวมตั้งแต่ ๔๐ กิโลกรัมขึ้นไป เป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า เสาโครงเหล็กตามข้อหารือมีความสูง ๖๐.๐๐ เมตร และมีน้ำหนักรวมตั้งแต่ ๔๐ กิโลกรัมขึ้นไป ก็จะเข้าข่ายเป็นอาคาร และหากการยื่นขออนุญาตก่อสร้างเสารับส่งวิทยุดังกล่าวได้ยื่นขอในนามของห้างหุ้นส่วนจำกัด เอ โดยนาย ก. เพื่อใช้เป็นเสาวิทยุกระจายเสียงของสถานีวิทยุเรดิโอ OKL จังหวัดพิษณุโลก จำนวน ๓ คลื่นความถี่ ซึ่งได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกิจการกระจายเสียง กิจการโทรทัศน์และกิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ ปรากฏตามใบเสร็จรับเงินลงวันที่ ๑๕ มกราคม ๒๕๕๖ จำนวน ๓ ฉบับ ที่ได้ออกแก่ ห้างหุ้นส่วนจำกัด เอ และสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทกลาง กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ได้มีหนังสือรับรองที่ ๑๐๐ ลงวันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๕๖ รับรองว่า ห้างหุ้นส่วน เอ โดยนาย ก. มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบกิจการโฆษณาผ่านสื่อวิทยุ โทรทัศน์ และอินเทอร์เน็ต เสาโครงเหล็กนี้ก็จะถือว่าเป็นอาคารของเอกชน ไม่ได้ใช้ประโยชน์เพื่อกิจการของกระทรวง

/ทบวง

ทบวง กรม ราชการส่วนท้องถิ่น หรือองค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย หรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ ที่จะได้รับการยกเว้นเรื่องระยะระหว่างอาคารกับอาคารหรือเขตที่ดินของผู้อื่นหรือระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า หรือที่สาธารณะ ตามที่กำหนดในข้อ ๒ แห่งกฎกระทรวงฉบับดังกล่าวข้างต้น

ขอแสดงความนับถือ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

รองอธิบดี รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่  
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

กลุ่มงานด้านอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๕๙ -๖๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๕๗



ที่ พล ๕๔๑๐๓/๒๕๕๙

เทศบาลเมืองอรัญญิก

๙๑๑/๙ หมู่ที่ ๓ ซ. วัดเทพกษัณ

อำเภอเมืองพิษณุโลก พล ๖๕๐๐๐

๖ พฤศจิกายน ๒๕๕๖

เรื่อง ขอรื้อถอนก่อสร้างโครงสร้างสำหรับใช้ในการรับส่งวิทยุหรือโทรทัศน์ (เสาวิทยุกระจายเสียง) ว่าเป็นสิ่งที่สร้างขึ้นของกฎกระทรวง ทบวง กรม ราชการส่วนท้องถิ่น หรือองค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายหรือไม่

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ตามที่นาย ข. อยู่บ้านเลขที่ ๑ แขวงหนองแขม เขตหนองแขม กรุงเทพมหานคร ได้รับมอบอำนาจจาก หจก. เอ โดยนาย ก. อยู่บ้านเลขที่ ๒ หมู่ ๒ ตำบลอรัญญิก อำเภอเมืองพิษณุโลก จังหวัดพิษณุโลก เรื่อง ตั้งเสาวิทยุ ลงวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๕๖ โดยได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อใช้เป็นเสาวิทยุกระจายเสียง บนโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๐๑ หมู่ที่ ๖ จำนวน ๑ ไร่ ตามเลขรับคำขออนุญาตเลขที่ ๑๔๙ ลงวันที่ ๒๗ กันยายน ๒๕๕๖ รายละเอียดตามเอกสารที่แนบมาพร้อมนี้

เทศบาลเมืองอรัญญิกได้ดำเนินการตรวจสอบ/เอกสารและพิจารณาคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าวแล้ว ปรากฏว่า จากแบบแปลนที่ยื่นขออนุญาตมานั้น หากพิจารณาแล้วอาคารดังกล่าว (เสาวิทยุกระจายเสียง) เป็นสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารฯ นั้น จะทำให้ระยะของตัวอาคารไม่ถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ ตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๑ ให้สิ่งก่อสร้างขึ้นดังต่อไปนี้ เป็นอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๑) ถังเก็บของที่มีความจุตั้งแต่ ๑๐๐ ลูกบาศก์เมตรขึ้นไป

(๒) สระว่ายน้ำภายนอกอาคารที่มีความจุตั้งแต่ ๑๐๐ ลูกบาศก์เมตรขึ้นไป

(๓) กำแพงกันดินหรือกำแพงกันน้ำที่ต้องรับความดันของดินหรือน้ำที่มีความสูงตั้งแต่ ๑.๕๐ เมตรขึ้นไป

(๔) โครงสร้างสำหรับใช้ในการรับส่งวิทยุหรือโทรทัศน์ที่มีความสูงจากระดับฐานของโครงสร้างนั้น ตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป และมีน้ำหนักรวมตั้งแต่ ๔๐ กิโลกรัมขึ้นไป

(๕) สิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นนอกจาก ข้อ (๑) (๒) (๓) และ (๔) ที่มีความสูงจากระดับฐานตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป

/แต่ถ้าหาก

แต่ถ้าหากพิจารณาว่าอาคารดังกล่าว (เสาวิทยุกระจ่ายเสียง) เป็นสิ่งที่สร้างขึ้นของกฎกระทรวง ทบวง กรม ราชการส่วนท้องถิ่น หรือองค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายที่ใช้ในราชการกิจการขององค์การ หรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ให้ได้รับการยกเว้นไม่อยู่ภายใต้บังคับกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น จะทำให้อาคารดังกล่าว (เสาวิทยุกระจ่ายเสียง) ได้รับการยกเว้นเกี่ยวกับระยะของตัวอาคารว่าตามกฎกระทรวง กำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๒ สิ่งก่อสร้างขึ้น ตามที่กำหนดในข้อ ๑ ของกระทรวง ทบวง กรม ราชการส่วนท้องถิ่น หรือองค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้น ตามกฎหมายที่ใช้ในราชการกิจการขององค์การหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ให้ได้รับการยกเว้น ไม่อยู่ภายใต้บังคับ กฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ว่าด้วยระยะระหว่างอาคารกับอาคารหรือเขตที่ดินของผู้อื่นหรือระหว่างอาคาร กับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า หรือที่สาธารณะ

ดังนั้น เทศบาลเมืองอรัญญิก จึงขอเรียนหาหรือว่าอาคาร (เสาวิทยุกระจ่ายเสียง) ดังกล่าวได้รับการยกเว้นตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๒ หรือไม่ หากพิจารณาแล้วได้ผลประการใดกรุณาแจ้งให้เทศบาลเมืองอรัญญิกทราบด้วย เพื่อจะได้ดำเนินการให้กับผู้ร้องทราบ ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นรินทร์

(นายณรินทร์ วัฒนกุลชัย)

นายกเทศมนตรีเมืองอรัญญิก

กองช่าง เทศบาลเมืองอรัญญิก

โทร. ๐ - ๕๕๓๗-๗๗๓๐ ต่อ ๓๐๒

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

ตู้ ปณ. ๙ อรัญญิก

(นายอุกฤษฏ์ เนื่องไชยยศ ๐๘๙-๖๔๒๕๒๒๒)



ที่ มท ๐๗๑๐/๒๕๑๓

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๒๑ มีนาคม ๒๕๕๗

เรื่อง ทหารหรือแนวทางปฏิบัติเอกสารประกอบการพิจารณาอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

เรียน อธิบดีกรมการปกครอง

อ้างถึง หนังสือกรมการปกครอง ที่ มท ๐๓๐๗.๖/๒๑๒๓๖ ลงวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๕๖

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมการปกครองแจ้งว่า บริษัท บี จำกัด ขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม เอ ซอยสุขุมวิท ๑๓ (ซอยแสงจันทร์) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร มีห้องพัก จำนวน ๑๓๓ ห้อง โดยใช้สำเนาหนังสืออนุญาตให้ปลูกสร้างอาคาร (แบบ อ. ๒) เลขที่ ๒๙/๒๕๒๖ ลงวันที่ ๒ มีนาคม ๒๕๒๖ ประกอบการพิจารณาอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม จึงขอหารือว่า สำเนาหนังสืออนุญาตให้ปลูกสร้างอาคาร (แบบ อ. ๒) เพื่อใช้เป็นโรงแรมซึ่งมีระยะเวลากำหนดไว้ผู้ประกอบการจะต้องมีการต่ออายุใบอนุญาตหรือไม่ และสำเนาหนังสืออนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารดังกล่าวจะใช้ประกอบการพิจารณาอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมเสมือนใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ. ๖) ได้หรือไม่อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วเห็นว่า อาคารตึก ๑๔ ชั้น จำนวน ๑ หลัง (๑๓๓ ห้อง) ที่บริษัท บี จำกัด ขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมเป็นอาคารที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างตามใบอนุญาต เลขที่ ๒๙/๒๕๒๖ ลงวันที่ ๒ มีนาคม ๒๕๒๖ เป็นเวลาก่อนที่กฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่กำหนดแบบคำขออนุญาต ใบอนุญาต และใบรับรอง ใช้บังคับ ซึ่งข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่ใช้บังคับในขณะนั้นได้กำหนดให้การอนุญาตปลูกสร้างอาคารให้ใช้หนังสือตามแบบ “อ. ๒” และใบอนุญาตนั้นให้ใช้ได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในใบอนุญาต หากผู้ได้รับใบอนุญาตประสงค์จะขอต่ออายุใบอนุญาต จะต้องยื่นคำขอก่อนใบอนุญาตสิ้นอายุ ทั้งนี้ ตามมาตรา ๓๕ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แต่หากอาคารได้ก่อสร้างเสร็จแล้ว ก็ไม่มีเหตุที่จะต้องขอต่ออายุใบอนุญาตแต่อย่างใด ในกรณีที่เป็นโรงแรมซึ่งเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เมื่อดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องออกใบรับรองว่าการก่อสร้างนั้นเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตแล้ว จึงจะสามารถใช้อาคารนั้นได้ ซึ่งในกรณีตามข้อหารือ หากข้อเท็จจริงปรากฏว่าอาคารได้ก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ใช้บังคับ และได้มีการยื่นขอใบรับรองการก่อสร้าง ใบรับรองการก่อสร้างที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกให้จะไม่ใช้ใบรับรองการก่อสร้างตามแบบ อ. ๖ ส่วนสำเนาหนังสืออนุญาต

/ให้ปลูกสร้าง

ให้ปลูกสร้างอาคาร (แบบ อ. ๒) จะใช้ประกอบการพิจารณาอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมเสมือนใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ. ๖) (ที่ถูกต้อน่าจะเป็นใบรับรองการก่อสร้างอาคาร) ได้หรือไม่ นั้น เป็นกรณีที่ต้องพิจารณาตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

ศิระภา

(นางสาวศิระภา วาระเลิศ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๖๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๖



ที่ มท ๐๓๐๗.๖/๒๑๒๓๖

กรมการปกครอง

ถนนอัษฎางค์ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๐ กันยายน ๒๕๕๖

เรื่อง ขอรื้อแนวทางปฏิบัติเอกสารประกอบการพิจารณาอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสืออนุญาตให้ปลูกสร้างอาคาร (อ. ๒)

ด้วย บริษัท บี จำกัด ขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม “เอ” ตั้งอยู่ซอยสุขุมวิท ๑๓ (แสงจันทร์) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ มีจำนวนห้องพัก ๑๓๓ ห้อง โดยใช้สำเนาหนังสืออนุญาตให้ปลูกสร้างอาคาร (แบบ อ. ๒) เลขที่ ๒๙๒๕๒๖ ลงวันที่ ๒ มีนาคม ๒๕๕๖ ประกอบการพิจารณาอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

กรมการปกครองพิจารณาแล้วเห็นว่า บริษัท บี จำกัด ยื่นคำขอประกอบธุรกิจโรงแรม เอ โดยใช้สำเนาหนังสืออนุญาตให้ปลูกสร้างอาคาร (แบบ อ. ๒) ประกอบการขออนุญาตมีประเด็นข้อหาหรือกฎหมายว่า สำเนาหนังสืออนุญาตให้ปลูกสร้างอาคาร (แบบ อ. ๒) เพื่อใช้เป็นโรงแรม ซึ่งมีระยะเวลากำหนดไว้ ผู้ประกอบการจะต้องมีการต่ออายุใบอนุญาตหรือไม่ และสำเนาหนังสืออนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารดังกล่าว จะใช้ประกอบการพิจารณาอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมเสมือนใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ. ๖) ได้หรือไม่ อย่างไร

ดังนั้น เพื่อให้การพิจารณาประเด็นข้อกฎหมายเกี่ยวกับการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม เป็นไปด้วยความรอบคอบ กรมการปกครองจึงขอหารือมายังกรมโยธาธิการและผังเมือง ผลเป็นประการใด กรุณาแจ้งให้กรมการปกครองทราบด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

สถาพร

(นายสถาพร ศิริภักดี)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมการปกครอง

สำนักการสอบสวนและนิติกร

ส่วนรักษาความสงบเรียบร้อย ๓

โทร./โทรสาร ๐ - ๒๓๕๖-๙๕๕๙



ที่ มท ๐๗๑๐/๒๗๘๒

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๒๘ มีนาคม ๒๕๕๗

เรื่อง ขอรบแนวทางปฏิบัติ กรณีสภาพข้อเท็จจริงขัดแย้งกับข้อกำหนด

เรียน นายเอ

อ้างถึง หนังสือหรือของท่านฉบับลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า มีความประสงค์จะขออนุญาตปลูกสร้างอาคารในเขตกรุงเทพมหานคร และได้ยื่นขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ไม่สามารถอนุญาตให้ก่อสร้างได้ เนื่องจากขัดข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๙๐ เรื่องความกว้างถนน ซึ่งตามสภาพที่วัดได้ไม่ถึง ๖.๐๐ เมตร แต่ถนนสายนี้เคยมีประกาศลงทะเบียนทางหลวงโดยผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ในฐานะผู้อำนวยการทางหลวงเทศบาล เมื่อวันที่ ๒๑ สิงหาคม ๒๕๒๗ ระบุความกว้างเขตทาง ๖.๐๐ เมตร ซึ่งขัดแย้งกับสภาพที่เป็นอยู่ จึงขอหารือว่า ความกว้างของถนนสาธารณะจะยึดถือตามสภาพปัจจุบัน หรือยึดถือตามประกาศทะเบียนทางหลวงเทศบาล ซึ่งเป็นเอกสารของทางราชการที่ประกาศโดยถูกต้องตามกฎหมาย ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๙๐ กำหนดให้ทางเข้าออกของรถจากที่จอดรถ หรืออาคารจอดรถ ซึ่งมีที่จอดรถ ตั้งแต่ ๑๕ คันขึ้นไป ต้องเชื่อมต่อกับทางสาธารณะที่มีความกว้างไม่น้อยกว่า ๖ เมตร และยาวต่อเนื่องไปสู่ทางสาธารณะที่กว้างกว่า ซึ่งในการพิจารณาว่าทางสาธารณะจะมีความกว้างเท่าใดนั้นเป็นอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่จะต้องตรวจสอบข้อเท็จจริงว่า ทางสาธารณะนั้นมีความกว้างของเขตทางเท่าใด และหากผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครในฐานะผู้อำนวยการทางหลวงเทศบาลได้ออกประกาศกรุงเทพมหานคร เรื่อง ลงทะเบียนทางหลวงเทศบาลกำหนดเขตทางของทางสาธารณะไว้แล้ว ก็ต้องพิจารณาประกาศดังกล่าวประกอบด้วย อย่างไรก็ตาม กรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ก่อสร้างอาคารตามที่ได้ยื่นขออนุญาตไว้ ท่านมีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันทราบคำสั่ง ทั้งนี้ ตามมาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

รองอธิบดี รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่

ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๕๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๖

รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๗ หน้า ๑๒๒

๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗

เรื่อง ขอรบแนวทางปฏิบัติ กรณีสภาพข้อเท็จจริงขัดแย้งกับข้อกำหนด

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

เนื่องด้วยข้าพเจ้า นายเอ อยู่บ้านเลขที่ ๔ หมู่ ๑ ต.บางโหนด อ.บ้านหมอ จ.สระบุรี เป็นผู้มีความประสงค์ในการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารในเขตกรุงเทพมหานคร เป็นอาคาร ๘ ชั้น สูง ๒๒.๙๐ เมตร โดยได้ทำเรื่องยื่นขออนุญาตปลูกสร้างไปยังเจ้าพนักงานท้องถิ่น และทางเจ้าพนักงานฯ ได้พิจารณาแล้วแย้งว่า ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๙๐ เรื่องความกว้างถนนปัจจุบัน มีความกว้างตามสภาพวัดได้ไม่ถึง ๖.๐๐ เมตร ไม่สามารถอนุญาตให้ก่อสร้างได้ แต่ถนนสายนี้เคยมีประกาศ ลงทะเบียนทางหลวงเทศบาลไว้ โดยผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ในฐานะเป็นผู้อำนวยการทางหลวงเทศบาล เมื่อวันที่ ๒๑ สิงหาคม ๒๕๒๗ ซึ่งระบุความกว้างเขตทาง ๖.๐๐ เมตร ซึ่งขัดแย้งกับสภาพปัจจุบันที่เป็นอยู่ จึงเป็นเหตุให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่พิจารณาออกใบอนุญาตปลูกสร้างอาคารดังกล่าวได้

จึงนำเรียนมายังท่านเพื่อพิจารณาข้อกำหนดเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติในการยื่นขออนุญาต ปลูกสร้างและนำไปชี้แจงต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นต่อไป ว่าความกว้างดังกล่าวจะยึดถือตามสภาพปัจจุบัน หรือยึดถือตามประกาศทะเบียนทางหลวงเทศบาล ซึ่งเป็นเอกสารของทางราชการที่ประกาศโดยถูกต้อง ตามกฎหมาย

ขอแสดงความนับถือและขอขอบพระคุณอย่างสูง

เอ

(นายเอ)



ที่ มท ๐๗๑๐/๒๗๘๐

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๒๘ มีนาคม ๒๕๕๗

เรื่อง หารือกรณีเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นายกเทศมนตรีนครรังสิต

อ้างถึง หนังสือเทศบาลนครรังสิต ที่ ปท ๕๓๖๐๓/๕๑๒ ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๕๗

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครรังสิตแจ้งว่า เทศบาลนครรังสิตได้ออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ ๒๖๗/๒๕๕๕ ฉบับลงวันที่ ๑๘ ธันวาคม ๒๕๕๕ ให้นาย เอ เป็นอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้น ตามแบบบริการ เพื่อประชาชน (ครอบครัวไทยเป็นสุข) จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัยที่ซอยรังสิต - นครนายก ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี ต่อมานายตรวจเขตที่รับผิดชอบได้ดำเนินการตรวจสอบสถานที่ดังกล่าวพบว่า นายเอ เจ้าของอาคารได้ดำเนินการก่อสร้างอาคารเป็นอุโมงค์ขนาดกว้าง ๗.๐๐ x ๑๘.๐๐ เมตร และทางลาด ค.ส.ล. ขนาด ๒.๐๐ x ๑๒.๐๐ เมตร ซึ่งการก่อสร้างดังกล่าวได้กระทำให้ผิดไปจากแผนผังบริเวณ แบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนที่ได้ขออนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นทั้งหมด จึงขอหารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังนี้

๑. กรณีใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ ๒๖๗/๒๕๕๕ ฉบับลงวันที่ ๑๘ ธันวาคม ๒๕๕๕ ที่ได้ก่อสร้างผิดไปจากแผนผังบริเวณ แบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนที่ได้ขออนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นทั้งหมดนั้นจะมีแนวทางปฏิบัติในเรื่องของการเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างได้หรือไม่ โดยให้มีผลของการเพิกถอนตั้งแต่เมื่อไร อย่างไร

๒. กรณีเจ้าของอาคารได้ก่อสร้างอุโมงค์และทางลาดทำให้ผิดไปจากแบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนตามที่ได้ขอรับใบอนุญาตฯ ทั้งหมดจะมีแนวทางปฏิบัติในเรื่องของการออกคำสั่งต่อเจ้าของอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ อย่างไร  
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วเห็นว่า กรณีตามข้อหารือปรากฏข้อเท็จจริงว่า นายเอ ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้พักอาศัย แต่นายเอ ได้ดำเนินการก่อสร้างอาคารเป็นอุโมงค์ขนาดกว้าง ๗.๐๐ x ๑๘.๐๐ เมตร และทางลาด ค.ส.ล. ขนาด ๒.๐๐ x ๑๒.๐๐ เมตร ซึ่งไม่ได้เป็นอาคารที่ได้รับอนุญาต กรณีจึงเป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๒๑ กล่าวคือ ก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับใบอนุญาตหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงมีอำนาจออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างตามมาตรา ๔๐ (๑) คำสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารที่ฝ่าฝืนกฎหมายตามมาตรา ๔๐ (๒) ตามลำดับ แล้วพิจารณาออกคำสั่งตามมาตรา ๔๑ หรือมาตรา ๔๒ แล้วแต่กรณีภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้ออกคำสั่งตามมาตรา ๔๐ (๑) โดยถ้าเป็นกรณีนี้

/สามารถแก้ไข

สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ต้องออกคำสั่งตามมาตรา ๔๑ ให้เจ้าของอาคารยื่นคำขออนุญาต หรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ หรือดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนด แต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน แต่ถ้าเป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ หรือเจ้าของอาคาร มิได้ปฏิบัติตามคำสั่งตามมาตรา ๔๑ ต้องออกคำสั่ง ตามมาตรา ๔๒ ให้รื้อถอนอาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วน ภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน และดำเนินการแจ้งความเพื่อดำเนินคดีอาญา สำหรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารที่เทศบาลนครรังสิตออกให้กับผู้ขออนุญาตก่อสร้างนั้น หากเทศบาลฯ ได้พิจารณา และออกโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว อีกทั้งปัจจุบันใบอนุญาตดังกล่าวก็ได้สิ้นอายุลงแล้วตั้งแต่วันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๕๖ ก็ไม่มีเหตุที่จะต้องเพิกถอนใบอนุญาตแต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

รองอธิบดี รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่

ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๖



ที่ ปท ๕๓๖๐๓/๕๑๒

สำนักงานเทศบาลนครรังสิต  
ถนนรังสิต - ปทุมธานี ปท ๑๒๑๓๐

๓๐ มกราคม ๒๕๕๗

เรื่อง หารื้อกรณีเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ๒๕๒๒

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

ด้วยนายเอ เจ้าของอาคาร ได้ขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น เทศบาลนครรังสิต ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ ๒๖๗/๒๕๕๕ ฉบับลงวันที่ ๑๘ ธันวาคม ๒๕๕๕ เพื่อทำการก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้น ตามแบบบริการเพื่อประชาชน (ครอบครัวไทยเป็นสุข) จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัย อยู่ที่ซอยรังสิต - นครนายก ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี ต่อมานายตรวจเขตที่รับผิดชอบได้ดำเนินการตรวจสอบสถานที่ดังกล่าว พบว่านายเอ เจ้าของอาคาร ได้ดำเนินการก่อสร้างอาคารเป็นอุโมงค์ขนาดกว้าง ๗.๐๐ x ๑๘.๐๐ เมตร และทางลาด ค.ส.ล. ขนาด ๒.๐๐ x ๑๒.๐๐ เมตร ซึ่งการก่อสร้างดังกล่าวได้กระทำผิดไปจากแบบแผนผังบริเวณ แบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลน ที่ได้ขออนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นทั้งหมด

ในการนี้ เทศบาลนครรังสิตจึงขอหารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จากกรณีข้างต้น ดังนี้

๑. กรณีใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ ๒๖๗/๒๕๕๕ ฉบับลงวันที่ ๑๘ ธันวาคม ๒๕๕๕ ที่ได้ก่อสร้างผิดไปจากแผนผังบริเวณ แบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนที่ได้ขออนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นทั้งหมดนั้น จะมีแนวทางปฏิบัติในเรื่องของการเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างได้หรือไม่ โดยให้มีผลของการเพิกถอนตั้งแต่เมื่อไหร่อย่างไร

๒. กรณีเจ้าของอาคารได้ก่อสร้างอุโมงค์และทางลาด ทำให้ผิดไปจากแบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนตามที่ได้ขอรับใบอนุญาตฯ ทั้งหมดจะมีแนวทางปฏิบัติในเรื่องของการออกคำสั่งต่อเจ้าของอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา หากผลเป็นประการใดได้โปรดแจ้งเทศบาลฯ ทราบด้วย และขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

ไพโรจน์

(นายไพโรจน์ อินทร์เนื่อง)

รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน

นายกเทศมนตรีนครรังสิต

งานนิติกร สำนักการช่าง

โทร. ๐-๒๕๖๗-๖๐๐๐ ต่อ ๙๐๐

โทรสาร. ๐ - ๒๕๖๗-๖๐๐๗



ที่ มท ๐๗๑๐/๒๗๗๙

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๒๘ มีนาคม ๒๕๕๗

เรื่อง ขอรื้อหรือรื้อพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลช้างเผือก

อ้างถึง หนังสือเทศบาลตำบลช้างเผือก ที่ ชม ๖๒๘๐๓/๑๔๕๘ ลงวันที่ ๑๖ สิงหาคม ๒๕๕๖

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลช้างเผือกขอรื้อหรือรื้อบริษัท ก. จำกัด ซึ่งได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารรวม ๓ ฉบับ ได้แก่ ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ ๑/๑ ลงวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๑ เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม จำนวน ๑ หลัง (๗๑ ห้อง) บนโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๐๑, ๑๐๒, ๑๐๓ ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ ๑/๒ ลงวันที่ ๓ เมษายน ๒๕๕๒ เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม จำนวน ๑ หลัง (๔๖ ห้อง) บนโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๐๑, ๑๐๒, ๑๐๔, ๑๐๓ และใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ ๒/๑ ลงวันที่ ๓ เมษายน ๒๕๕๒ เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม จำนวน ๑ หลัง (๗๑ ห้อง) บนโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๐๑, ๑๐๒, ๑๐๔, ๑๐๓, ๑๐๕ ปัจจุบันอาคารตามใบอนุญาตดังกล่าวอยู่ระหว่างการฟ้องศาลปกครองระหว่างผู้ฟ้องคดี จำนวน ๒๙ ราย บริษัท ก. จำกัด เป็นผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๘ ในคดีหมายเลขดำเลขที่ ๙๒/๒๕๕๓ ฟ้องร้องเรื่องการหลบเลี่ยงการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยมีเทศบาลฯ เป็นผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และปัจจุบันโครงการทั้ง ๓ หลังได้ทำการก่อสร้างเพียงฐานรากเท่านั้น และได้ต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างเรื่อยมาจนครบครั้งสุดท้ายโดยใบอนุญาตเลขที่ ๑/๑ ได้หมดอายุตั้งแต่วันที่ ๑๙ พฤศจิกายน ๒๕๕๖ และใบอนุญาตเลขที่ ๑/๒ และ ๒/๑ จะหมดอายุในวันที่ ๒ เมษายน ๒๕๕๗ ซึ่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๗ (พ.ศ. ๒๕๔๔) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๖/๑ ได้กำหนดให้ในการพิจารณาขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคาร ถ้าเป็นการขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารครั้งแรก ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นอนุญาตให้ต่ออายุได้เป็นระยะเวลาไม่เกินอายุใบอนุญาต ในกรณีได้มีการต่ออายุใบอนุญาตตามวรรคหนึ่งมาแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะอนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาตได้ต่อเมื่อดำเนินการก่อสร้างฐานรากทั้งหมดของอาคารแล้วเสร็จ เมื่อมีการก่อสร้างหรือดัดแปลงโครงสร้างอาคารเกินร้อยละสิบของพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาต โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต่ออายุใบอนุญาตให้ได้อีกไม่เกินสามครั้งๆ ละ ๑ ปี เทศบาลฯ จึงขอรื้อ ดังนี้

๑. จากการต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารครั้งแรก ๑ ปี และต่อได้อีก ๓ ครั้ง คราวละ ๑ ปี รวมต่ออายุใบอนุญาตได้ ๔ ปี หากพ้น ๔ ปี เจ้าของอาคารจะต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารได้อีกหรือไม่โดยอ้างว่ารอคำตัดสินจากศาลปกครองก่อน

๒. หลังจากต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารมาถึงปีที่ ๔ แล้ว (ปีสุดท้าย) เจ้าของอาคารจึงเริ่มทำการก่อสร้างอาคารต่อไป หากการดำเนินการก่อสร้างดำเนินไปจนกระทั่งใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหมดอายุ โดยการก่อสร้างอาคารยังไม่แล้วเสร็จ และการก่อสร้างยังไม่ถึงร้อยละสิบของโครงสร้าง เทศบาลฯ จะมีแนวทางปฏิบัติอย่างไร เนื่องจากใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหมดอายุ และต่ออายุจนครบ ๔ ครั้ง แล้ว

/๓. อาคาร

๓. อาคารตามใบอนุญาตก่อสร้างทั้ง ๓ หลัง ปลุกสร้างบนโฉนดที่ดิน จำนวน ๕ แปลง เดิมแต่ละอาคารมีความเกี่ยวเนื่องกันและปัจจุบันเจ้าของโครงการได้แบ่งแยกแปลงที่ดินใหม่ โดยให้แต่ละอาคาร ปลุกอยู่บนที่ดิน ๑ แปลง กล่าวคือ อาคาร ๓ หลัง ที่ดิน ๓ แปลง ซึ่งเจ้าของอาคารได้ขออนุญาตต่อเทศบาลฯ เพื่อเปลี่ยนหมายเลขโฉนดในใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร และขอแก้ไขผังบริเวณในแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต ก่อสร้างในคราวก่อนแล้ว ได้หรือไม่ เทศบาลฯ จะต้องปฏิบัติอย่างไร

๔. เมื่อวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๕๖ มีการประกาศบังคับใช้กฎกระทรวงผังเมืองรวม เมืองเชียงใหม่ โดยกำหนดว่า บริเวณสถานที่ก่อสร้างอาคารทั้ง ๓ หลัง เป็นบริเวณที่ห้ามก่อสร้างอาคารสูงเกิน ๑๒ เมตร และห้ามก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ ต่อมาปลายปี ๒๕๕๖ ได้มีประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมกำหนดให้โครงการอาคารอยู่อาศัยรวมที่จะต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม จะต้องเป็นโครงการอาคารอยู่อาศัยรวมที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ ๘๐ ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ ๔,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป กฎหมายดังกล่าวทั้ง ๒ ฉบับ จะมีผลกับต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ หากโครงการที่มีความสูงเกิน ๑๒ เมตร และพื้นที่เกิน ๔,๐๐๐ ตารางเมตร ห้องพักเกิน ๘๐ ห้อง ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ก่อนกฎหมายทั้ง ๒ ฉบับ ซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้างอาคาร ภายหลังจะขอยื่นดัดแปลงอาคาร (โดยมีพื้นที่เพิ่มขึ้น แต่จำนวนห้องและจำนวนชั้นเท่าเดิม หรือดัดแปลงอาคารจำนวนหลังใหม่แต่พื้นที่เท่าเดิม) ก่อนใบอนุญาต ก่อสร้างอาคารจะหมดอายุจะทำได้หรือไม่ อย่างไร

๕. การดัดแปลงอาคารหากยื่นก่อนใบอนุญาตจะหมดอายุ โดยได้ต่ออายุจนถึงปีที่ ๔ หากเจ้าของอาคารได้รับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารก่อนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารฉบับเดิมจะสิ้นสุด จะนับอายุ ใบอนุญาตดัดแปลงอาคารที่ได้มาใหม่อย่างไร เริ่มนับใหม่ หรือมีอายุสิ้นสุดตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเดิม ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วเห็นว่า

๑. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๗ (พ.ศ. ๒๕๔๔) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๖/๑ ได้กำหนดหลักเกณฑ์ ของการต่ออายุใบอนุญาตไว้แล้วว่า ในการต่ออายุใบอนุญาตครั้งแรกให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นอนุญาตให้ต่ออายุ ใบอนุญาตได้เป็นระยะเวลาไม่เกินอายุใบอนุญาตเดิม และในกรณีที่ได้มีการต่ออายุใบอนุญาตในครั้งแรกแล้ว แล้วเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะอนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาตได้ต่อเมื่อดำเนินการก่อสร้างฐานรากทั้งหมดของอาคารแล้วเสร็จ หรือมีการก่อสร้างหรือดัดแปลงโครงสร้างอาคารไปแล้วเกินร้อยละสิบของพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาต โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต่ออายุใบอนุญาตให้อีกไม่เกินสามครั้ง ครั้งละหนึ่งปี ดังนั้น หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า เจ้าของอาคารได้ต่ออายุใบอนุญาตครบจำนวนตามที่กำหนดในกฎกระทรวงแล้ว ก็จะไม่สามารถต่ออายุ ใบอนุญาตได้อีก หากยังก่อสร้างอาคารไม่แล้วเสร็จและประสงค์จะดำเนินการก่อสร้างต่อไปก็ต้องยื่น ขออนุญาตใหม่โดยพิจารณาตามกฎหมายที่บังคับใช้ในขณะที่ยื่นคำขออนุญาตนั้น ส่วนกรณีว่าเรื่องดังกล่าว อยู่ในระหว่างการฟ้องร้องของศาลปกครอง ในคดีหมายเลขดำเลขที่ ๙๒/๒๕๕๓ นั้น ผู้ฟ้องคดีได้มีคำขอในคำฟ้อง ขอให้ศาลกำหนดมาตรการหรือวิธีการคุ้มครองเพื่อบรรเทาทุกข์ชั่วคราวก่อนการพิพากษา โดยให้ระงับ การก่อสร้างอาคารที่พิพาทไว้ก่อนจนกว่าศาลจะมีคำพิพากษาถึงที่สุด เพื่อเป็นการป้องกันความเสียหายที่จะเกิดขึ้น แก่สิ่งแวดล้อม ชุมชนท้องถิ่นและประโยชน์สาธารณะ ซึ่งศาลได้พิเคราะห์แล้วเห็นว่า กรณียังไม่มีเหตุอันสมควร

/และเหมาะสม

และเหมาะสมเพียงพอที่ศาลจะกำหนดมาตรการหรือวิธีการคุ้มครองเพื่อบรรเทาทุกข์ชั่วคราวก่อนการพิพากษาให้แก่ผู้ฟ้องคดีตามคำขอ จึงได้มีคำสั่งยกคำขอดังกล่าว ผู้ได้รับใบอนุญาตจึงสามารถดำเนินการก่อสร้างได้ตามที่ได้รับอนุญาต เมื่อผู้ได้รับใบอนุญาตดำเนินการก่อสร้างอาคารไม่แล้วเสร็จ หากประสงค์จะดำเนินการให้แล้วเสร็จตามที่ได้รับอนุญาต ก็ต้องยื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาตและปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ไม่อาจที่จะกล่าวอ้างได้ว่าต้องรอคำพิพากษาก่อนแต่อย่างใด

๒. ในกรณีที่ได้มีการต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างจนครบจำนวนตามที่กฎหมายกำหนด และใบอนุญาตที่ได้รับการต่ออายุครั้งสุดท้ายได้หมดอายุลงแล้วแต่อาคารยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ หากเจ้าของอาคารยังประสงค์ที่จะก่อสร้างอาคารต่อไปก็ต้องยื่นขอรับใบอนุญาตอนุญาตหรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ใหม่ โดยต้องใช้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือประกาศของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องที่ใช้บังคับในขณะนั้น แต่หากเป็นกรณีที่ได้รับใบอนุญาตใหม่เนื่องจากไม่สามารถแก้ไขแบบแปลนเพื่อขอรับใบอนุญาตใหม่ได้ตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่ใช้บังคับในขณะนั้น ตามข้อ ๖/๓ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๗ (พ.ศ. ๒๕๔๔) กำหนดให้เจ้าของอาคารอาจยื่นคำขออนุญาตดัดแปลงอาคาร เพื่อให้สามารถสร้างส่วนต่าง ๆ ของอาคารหรือติดตั้งงานระบบและอุปกรณ์ต่าง ๆ ต่อไปเพียงเท่าที่จำเป็นเพื่อให้อาคารนั้นสามารถใช้งานได้อย่างปลอดภัย ซึ่งจะต้องไม่เป็นการเพิ่มความสูงและพื้นที่ของอาคาร เว้นแต่การก่อสร้างส่วนที่จำเป็นสำหรับการติดตั้งงานระบบและอุปกรณ์ต่าง ๆ บนชั้นบนสุดของอาคาร

๓. กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารมีเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์หลักในการควบคุมอาคารให้มีความมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัยในการใช้งาน ส่วนอาคารจะก่อสร้างบนที่ดินแปลงเดียวหรือหลายแปลงนั้นเป็นเพียงส่วนประกอบหนึ่งในการพิจารณาอนุญาตเท่านั้น เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้พิจารณาออกใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว หากต่อมาได้มีการแบ่งแยกโฉนดที่ดินใหม่ในภายหลังโดยขอบเขตของที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารไม่ผิดไปจากเดิมที่ได้อนุญาต ก็ย่อมไม่มีผลย้อนหลังให้การอนุญาตไม่ชอบแต่อย่างใด กรณีจึงไม่มีเหตุที่จะต้องแก้ไขแผนผังบริเวณ แบบแปลน ตามที่เคยได้รับอนุญาตไว้

๔. หากอาคารได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างก่อนวันที่กฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ และประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมฯ ใช้บังคับก็สามารถดำเนินการก่อสร้างต่อไปตามที่ได้รับอนุญาตได้ โดยไม่ต้องนำกฎหมายดังกล่าวมาใช้บังคับให้มีผลย้อนหลังกับการได้รับอนุญาต รวมทั้งการต่ออายุใบอนุญาตด้วย แต่อย่างไรก็ตาม เนื่องจากกรณีที่หาหรือไม่สามารถต่ออายุใบอนุญาตได้อีก หากจะดำเนินการก่อสร้างต่อไปให้แล้วเสร็จ โดยจะเพิ่มพื้นที่ขึ้นหรือไม่ก็ตามจะต้องยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารใหม่ โดยจะต้องบังคับตามกฎหมายที่มีผลบังคับใช้ในขณะที่ยื่นขออนุญาตนั้นด้วย

๕. กรณีการยื่นขอดัดแปลงอาคารจะต้องเป็นกรณีที่เข้าข่ายตามคำนิยาม “ดัดแปลง” ที่กำหนดไว้ในมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กล่าวคือ เป็นการเปลี่ยนแปลงต่อเติมเพิ่ม ลด หรือขยายซึ่งลักษณะ ขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก ของโครงสร้างของอาคารหรือส่วนต่าง ๆ ของอาคารซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิม โดยต้องใช้กฎหมายในขณะที่ยื่นขออนุญาตเป็นเกณฑ์พิจารณา และอายุใบอนุญาตให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม

/โดยกฎกระทรวง

- ๔ -

โดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๗ (พ.ศ. ๒๕๔๔) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๒/๑ แต่กรณีตามข้อหารือในประเด็นที่ ๕ ไม่มีรายละเอียดข้อเท็จจริงว่า จะตัดแปลงส่วนใดของอาคาร และจะเข้าข่าย เป็นการตัดแปลงอาคารหรือไม่ อย่างไร เนื่องจากอาคารที่ได้รับอนุญาตได้ทำการก่อสร้างเสร็จเพียงฐานรากเท่านั้น จึงไม่อาจให้ความเห็นได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

รองอธิบดี รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่

ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๖



ที่ ชม ๖๒๘๐๓/๑๔๕๘

สำนักงานเทศบาลตำบลช้างเผือก

๑๙๙ ถนนเจ็ดยอด ชม ๕๐๓๐๐๐

๑๖ สิงหาคม ๒๕๕๖

เรื่อง ขอรื้อหรือเรื่องพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ตามที่ บริษัท ก. จำกัด ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยรวม ตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ ๑/๑ ลงวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๑ จำนวน ๑ หลัง ห้องชุด ๗๑ หลัง บนโฉนดเลขที่ ๑๐๑,๑๐๒,๑๐๓ ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ ๑/๒ ลงวันที่ ๓ เมษายน ๒๕๕๒ จำนวน ๑ หลัง ห้องชุด ๔๖ ห้อง บนโฉนดเลขที่ ๑๐๑, ๑๐๒, ๑๐๔, ๑๐๓ ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ ๒/๑ ลงวันที่ ๓ เมษายน ๒๕๕๒ จำนวน ๑ หลัง ห้องชุด ๗๑ ห้อง บนโฉนดเลขที่ ๑๐๑, ๑๐๒, ๑๐๔, ๑๐๓, ๑๐๕ รวมทั้งหมด ๓ ใบอนุญาตก่อสร้าง ซึ่งปัจจุบันอาคารตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคารทั้ง ๓ หลัง อยู่ในระหว่างการฟ้องของศาลปกครอง ระหว่างผู้ฟ้อง จำนวน ๒๙ ราย ฟ้องบริษัท ก. จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๘ ในคดีดำเลขที่ ๙๒/๒๕๕๓ ฟ้องร้องเรื่องการหลบเลี่ยงการทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยมีเทศบาลตำบลช้างเผือกเป็นผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ และปัจจุบันโครงการทั้ง ๓ หลัง ได้ทำการก่อสร้างได้แค่รากฐานเท่านั้น และได้ต่อใบอนุญาตก่อสร้างมาเรื่อย ๆ จนแต่ละใบอนุญาตก่อสร้างอาคารครบครั้งสุดท้าย โดยใบอนุญาตเลขที่ ๑/๑ จะหมดอายุวันที่ ๑๙ พฤศจิกายน ๒๕๕๖ ใบอนุญาตเลขที่ ๑/๒ และ ๒/๑ หมดอายุวันที่ ๒ เมษายน ๒๕๕๗ ซึ่งจากกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๗ พ.ศ. ๒๕๔๔ ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๖/๑ ในการพิจารณาคำขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคาร ถ้าเป็นการขอต่ออายุใบอนุญาตครั้งแรกให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นอนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาตได้เป็นระยะเวลาเวลาไม่เกินอายุใบอนุญาต

ในกรณีได้มีการต่ออายุใบอนุญาตตามวรรคหนึ่งมาแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะอนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาตได้ต่อเมื่อดำเนินการก่อสร้างฐานรากทั้งหมดของอาคารแล้วเสร็จ หรือมีการก่อสร้างหรือดัดแปลง โครงสร้างของอาคารไปแล้วเกินร้อยละสิบของพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาต โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต่ออายุใบอนุญาตให้ได้อีกไม่เกินสามครั้ง ๆ ละ ๑ ปี

เทศบาลตำบลช้างเผือกขอหารือว่า

๑. จากการต่อใบอนุญาตก่อสร้างอาคารครั้งแรก ๑ ปี และต่อได้อีก ๓ ครั้ง คราวละ ๑ ปี ก็คือรวมต่ออายุใบอนุญาตได้ ๔ ปี ถ้าหากพื้นที่ ๔ ปี เจ้าของอาคารจะต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารได้อีกหรือไม่ โดยอ้างว่ารอคำตัดสินจากศาลปกครองก่อน

๒. หลังจากต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารมาถึงปีที่ ๔ แล้ว (ปีสุดท้าย) เจ้าของอาคารจึงเริ่มทำการก่อสร้างอาคารต่อไป หากการดำเนินการก่อสร้างดำเนินไปจนกระทั่งใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหมดอายุ โดยการก่อสร้างอาคารยังไม่เสร็จ โดยสมมุติการก่อสร้างยังไม่ถึงร้อยละห้าสิบ เทศบาลฯ จะมีแนวทางปฏิบัติอย่างไร เนื่องจากใบอนุญาตก่อสร้างหมดอายุแล้ว และต่ออายุจนครบ ๔ ครั้ง แล้ว และอาคารยังก่อสร้างยังไม่ถึงไหน คือโครงสร้างไม่แล้วเสร็จ

/๓. อาคาร

๓. อาคารตามใบอนุญาตก่อสร้างทั้ง ๓ หลัง ปลุกบนโฉนดจำนวน ๕ แปลง โดยเดิมแต่ละอาคารมีความเกี่ยวเนื่องกันตามเอกสารหมายเลข ๑ และปัจจุบันเจ้าของโครงการได้แบ่งแยกแปลงที่ดินใหม่ โดยให้แต่ละอาคารจะปลูกอยู่บนที่ดิน ๑ แปลง ก็คืออาคาร ๓ หลัง ที่ดิน ๓ แปลง ตามเอกสารหมายเลข ๒ ซึ่งเจ้าของอาคารได้มาขออนุญาตเทศบาลฯ ขอเปลี่ยนหมายเลขโฉนดในใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร และขอแก้ไขผังบริเวณในแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างในคราวก่อนแล้ว จะได้หรือไม่ เทศบาลฯ จะต้องทำอย่างไร

๔. เมื่อวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๕๖ มีประกาศผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ กำหนดไว้ว่าบริเวณสถานที่ก่อสร้างอาคารทั้ง ๓ หลัง โดนบังคับห้ามก่อสร้างอาคารสูงไม่เกิน ๑๒ เมตร และห้ามก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ และปลายปี ๒๕๕๒ ประกาศกรมทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมกำหนดโครงการที่อยู่อาศัยรวมที่จะต้องทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม จะต้องเป็นโครงการที่อยู่อาศัยรวมจำนวนห้องพักไม่เกิน ๘๐ ห้อง หรือมีพื้นที่ใช้สอยไม่เกิน ๔,๐๐๐ ตารางเมตร ประกาศดังกล่าวทั้ง ๒ ฉบับ จะมีผลการต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือไม่ แต่หากโครงการใดก็ตามที่มีความสูงเกิน ๑๒ เมตร และพื้นที่เกิน ๔,๐๐๐ ตารางเมตร ห้องพักไม่เกิน ๘๐ ห้อง ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารก่อนประกาศทั้ง ๒ ฉบับจะออก ซึ่งอยู่ระหว่างก่อสร้างอาคารภายหลัง จะขอยื่นดัดแปลงอาคาร (โดยมีพื้นที่เพิ่มขึ้น แต่จำนวนห้องและจำนวนชั้นเท่าเดิม หรือดัดแปลงจำนวนหลังใหม่แต่พื้นที่เท่าเดิม) ก่อนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารจะหมดอายุ จะทำได้หรือไม่อย่างไร

๕. การดัดแปลงอาคารหากยื่นก่อนอายุใบอนุญาตจะหมดโดยต่อมาจนปีที่ ๔ ปีสุดท้าย หากเจ้าของอาคารได้รับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารก่อนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารใบเดิมจะสิ้นสุด ถามว่าจะนับอายุใบอนุญาตดัดแปลงอาคารที่ได้มาใหม่อย่างไร หรือเริ่มนับใหม่ หรือมีอายุสิ้นสุดตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเดิม

หากกรมโยธาธิการและผังเมืองมีความประสงค์สอบถามข้อมูลเพิ่มเติม โปรดติดต่อประสาน นาย ช. โดยหวังว่าทางกรมโยธาธิการและผังเมืองจะอนุเคราะห์ตอบขอหรือคืนให้เทศบาลฯ ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

บุญธรรม

(นายบุญธรรม ศรีคำมูล)

รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน

นายกเทศมนตรีตำบลช้างเผือก

กองช่าง โทร. ๐-๕๓๒๑-๗๙๒๓ ต่อ ๒๘

โทรสาร. ๐ - ๕๓๒๑-๗๙๒๓ ต่อ ๑๘



ที่ มท ๐๗๑๐/๕๐๘๖

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๔ มิถุนายน ๒๕๕๗

เรื่อง การตรวจสอบอาคาร

เรียน ผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ

อ้างถึง ๑. หนังสือการเคหะแห่งชาติ ที่ พม ๕๑๓๓/๕๐๙ ลงวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๕๖

๒. หนังสือการเคหะแห่งชาติ ที่ พม ๕๑๓๓/นต/๑๓๖๖ ลงวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๕๖

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. การเคหะแห่งชาติขอหารือเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารว่า กรณีการเคหะแห่งชาติได้ดำเนินการจัดทำโครงการเคหะชุมชนรามอินทราบนที่ดินของการเคหะแห่งชาติ และนำออกขายให้บุคคลทั่วไปที่มีรายได้น้อยเช่าซื้อ โดยให้เช่าซื้อเฉพาะอาคารไม่รวมที่ดินที่ตั้งอาคาร ซึ่งในขณะนั้นยังไม่มีกฎหมายอาคารชุดบังคับใช้ โดยในระยะเวลาผ่อนชำระค่าเช่าซื้อ การเคหะแห่งชาติ จะไม่คิดค่าเช่าที่ดิน จะเริ่มคิดค่าเช่าที่ดินต่อเมื่อผู้เช่าซื้อชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนตามสัญญาและผู้เช่าซื้อต้องทำ สัญญาเช่าที่ดินตามแบบแนบท้ายสัญญาซื้อซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าซื้อ ปรากฏว่าผู้เช่าซื้อผ่อนชำระ ค่าเช่าซื้ออาคารแฟลตครบถ้วนตามสัญญาเช่าซื้อในปี พ.ศ. ๒๕๔๑ การเคหะแห่งชาติจึงแจ้งให้ผู้เช่าซื้อ มารับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่เช่าซื้อและทำสัญญาเช่าที่ดิน ผู้เช่าซื้อบางส่วนไม่ยอมมาจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ และทำสัญญาเช่าที่ดิน แต่บางส่วนมาจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์และทำสัญญาเช่าที่ดินแล้ว ปัจจุบันโครงการ ดังกล่าวไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด เนื่องจากมีข้อจำกัดทางกฎหมายเพราะเป็นโครงการให้เช่าซื้อ เฉพาะตัวอาคารแฟลตไม่รวมที่ดินที่ตั้งโครงการด้วย ประกอบกับโครงการดังกล่าวเป็นโครงการที่ก่อสร้างก่อน พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ การเคหะแห่งชาติได้เคยหารือสำนักงานอัยการสูงสุดว่า เมื่อผู้เช่าซื้อ ชำระค่าเช่าซื้อครบตามสัญญากฎหมายถือว่ากรรมสิทธิ์โอนไปยังผู้เช่าซื้อทันทีหรือไม่ หรือต้องจดทะเบียนโอน ตามกฎหมาย ซึ่งสำนักงานอัยการสูงสุดพิจารณาแล้วเห็นว่า สัญญาเช่าซื้อประเภทที่การเคหะแห่งชาติให้ค้ำประกันว่า จะให้แฟลตที่เช่าซื้อตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าซื้อ เมื่อผู้เช่าซื้อชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนแล้ว ตามนัยมาตรา ๕๗๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งถึงแม้จะยังมิได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์อื่นทำให้การได้มา โดยนิติกรรมซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่บริบูรณ์ ตามนัยมาตรา ๑๒๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ แต่ก็บุคคลสิทธิที่บังคับกันได้ระหว่างคู่สัญญา ดังนั้น ในระหว่างการเคหะแห่งชาติกับผู้เช่าซื้อ ย่อมต้องถือว่ากรรมสิทธิ์ได้ตกเป็นของผู้เช่าซื้อแล้ว และโดยที่การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์นั้นเป็นไป เพื่อประโยชน์แก่ฝ่ายผู้เช่าซื้อเองในการที่จะให้มีผลเป็นทรัพย์สินที่ใช้อยู่แก่บุคคลโดยทั่วไปได้ จากข้อเท็จจริง ดังกล่าว การเคหะแห่งชาติจึงขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมืองว่า เมื่อผู้เช่าซื้อชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนถือว่า กรรมสิทธิ์ได้ตกเป็นของผู้เช่าซื้อแล้วตามความเห็นของสำนักงานอัยการสูงสุด การเคหะแห่งชาติจะต้องเป็น ผู้ดำเนินการตรวจสอบอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ อย่างไร

/ และตามหนังสือ

และตามหนังสือที่อ้างถึง ๒. การเคหะแห่งชาติได้ส่งข้อมูลเพิ่มเติมให้กรมโยธาธิการและผังเมือง เพื่อประกอบการพิจารณา ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า ได้มีการประชุมพิจารณาข้อหารื้อดังกล่าวโดยมีผู้แทน การเคหะแห่งชาติเข้าร่วมประชุมชี้แจงรายละเอียดข้อเท็จจริงแล้วเห็นว่า ตามมาตรา ๓๒ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ ประกอบกับกฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียน และการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๘ กำหนดให้ เจ้าของอาคารหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดให้มีการตรวจสอบ สภาพอาคาร โดยมีวัตถุประสงค์และเจตนารมณ์ที่ต้องการให้เจ้าของอาคารมีการดูแลบำรุงรักษาโครงสร้างอาคาร ให้มีความมั่นคงแข็งแรง และระบบอุปกรณ์ประกอบของอาคารสามารถใช้งานได้ตามปกติอย่างปลอดภัยอยู่เสมอ กรณีตามข้อหารื้อ อาคารอยู่อาศัยรวมโครงการเคหะชุมชนรามอินทราดำเนินการโดยการเคหะแห่งชาติบนที่ดิน ของการเคหะแห่งชาติและนำออกขายให้ประชาชนที่มีรายได้น้อยเช่าซื้อ โดยให้เช่าซื้อเฉพาะห้องพักไม่รวมที่ดิน ที่ตั้งอาคารที่ผู้เช่าซื้อต้องเข้ากับการเคหะแห่งชาติ ผู้เช่าซื้อจะได้รับโอนกรรมสิทธิ์เฉพาะทรัพย์สิน หรือห้องที่เช่าซื้อเท่านั้น ปัจจุบันโครงการดังกล่าวไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด และตามหนังสือที่อ้างถึง ๒. การเคหะแห่งชาติแจ้งว่า ยังดูแลรับผิดชอบระบบสาธารณูปโภคบางระบบ เช่น ระบบประปา ระบบไฟฟ้า (ส่วนที่เป็นส่วนกลาง) นอกจากนี้ โดยที่สัญญาเช่าซื้ออาคารแฟลต ข้อ ๑๓ และข้อ ๑๕ ระบุให้การเคหะแห่งชาติ มีสิทธิตรวจตราทรัพย์สินที่เช่าซื้อได้ และสามารถซ่อมแซมอาคารส่วนที่ชำรุดเสียหายได้เอง จึงถือได้ว่าการเคหะแห่งชาติเป็นเจ้าของอาคารตามมาตรา ๓๒ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ การเคหะแห่งชาติจึงต้องมีหน้าที่ เป็นผู้จัดให้มีการตรวจสอบอาคารดังกล่าว หากอาคารตามข้อหารื้อมีพื้นที่ตั้งแต่สองพันตารางเมตรขึ้นไป สำหรับความเห็นของสำนักงานอัยการสูงสุดที่นำมากล่าวอ้างว่า แม้ผู้เช่าซื้อบางส่วนไม่ยอมมาจดทะเบียน รับโอนกรรมสิทธิ์และทำสัญญาเช่าที่ดิน แต่เมื่อผู้เช่าซื้อชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนแล้วถือว่ากรรมสิทธิ์ได้ตก เป็นของผู้เช่าซื้อนั้นเป็นเรื่องของสัญญาระหว่างคู่กรณีคือ การเคหะแห่งชาติกับผู้เช่าซื้อ และไม่เป็นเหตุ ที่จะอ้างได้ว่าไม่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

รองอธิบดี รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่

ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๖

ที่ พม ๕๑๓๓/๕๐๘

๒๔ เมษายน ๒๕๕๖

เรื่อง การตรวจสอบอาคาร

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

- สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สัญญาเช่าซื้ออาคารแฟลตโครงการ ร.  
 ๒. สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งอาคารแฟลตแนบท้ายสัญญาเช่าซื้อ  
 ๓. หนังสือสำนักงานอัยการสูงสุด ที่ อส ๐๐๐๒๖/๑๕๘๒๗ ลงวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๕๑

ด้วยการเคหะแห่งชาติเป็นหน่วยงานรัฐวิสาหกิจ ในสังกัดกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ในการดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติ การเคหะแห่งชาติได้ดำเนินการจัดทำโครงการเคหะชุมชนรามอินทรา ซึ่งมีรายละเอียดข้อเท็จจริง ดังนี้

๑. ในปี พ.ศ. ๒๕๒๐ การเคหะแห่งชาติได้ก่อสร้างอาคารโครงการ ค. ประกอบด้วยอาคารอาคารแฟลต จำนวน ๔๔๘ หน่วย อาคารพาณิชย์ จำนวน ๓๔ หน่วย และบ้านเดี่ยว ๒ ชั้น จำนวน ๓๒๒ หน่วย บนที่ดินของการเคหะแห่งชาติและนำออกขายให้บุคคลทั่วไปเช่าซื้อ โดยให้เช่าซื้อเฉพาะอาคารไม่รวมที่ดินที่ตั้งอาคาร เนื่องจากการเคหะแห่งชาติมีนโยบายให้ผู้มีรายได้น้อยและในขณะนั้นยังไม่มีกฎหมายอาคารชุดบังคับใช้ การเคหะแห่งชาติจึงให้เช่าซื้อเฉพาะตัวอาคารแฟลตและให้เช่าที่ดินที่ตั้งอาคาร โดยในระยะเวลาผ่อนชำระค่าเช่าซื้อการเคหะแห่งชาติจะไม่คิดค่าเช่าที่ดินจะเริ่มคิดค่าเช่าที่ดินต่อเมื่อผู้เช่าซื้อชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนตามสัญญา และผู้เช่าซื้อชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วน ผู้เช่าซื้อต้องมารับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่เช่าซื้อ และต้องทำสัญญาเช่าที่ดินตามแบบแนบท้ายสัญญาเช่าซื้อ ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าซื้อตามสัญญาข้อ ๒๑ ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑ - ๒

๒. ปรากฏว่า ผู้เช่าซื้อผ่อนชำระค่าเช่าซื้ออาคารแฟลตครบถ้วนตามสัญญาเช่าซื้อในปี พ.ศ. ๒๕๔๑ การเคหะแห่งชาติแจ้งให้ผู้เช่าซื้อมารับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่เช่าซื้อและทำสัญญาเช่าที่ดิน ผู้เช่าซื้อบางส่วนไม่ยอมมาจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ และทำสัญญาเช่าที่ดินบางส่วนมาจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์และทำสัญญาเช่าที่ดิน ปัจจุบันโครงการดังกล่าวไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด เนื่องจากมีข้อจำกัดทางกฎหมายเพราะโครงการดังกล่าวเป็นการให้เช่าซื้อเฉพาะตัวอาคารแฟลตไม่รวมที่ดินที่ตั้งโครงการด้วย ประกอบกับโครงการดังกล่าวเป็นโครงการที่ก่อสร้างก่อนพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ บังคับใช้

/๓. การเคหะแห่งชาติ

๓. การเคหะแห่งชาติได้เคยหารือสำนักงานอัยการสูงสุดว่า เมื่อผู้เช่าซื้อชำระค่าเช่าซื้อครบตามสัญญา กฎหมายถือว่ากรรมสิทธิ์โอนไปยังผู้เช่าซื้อทันทีหรือไม่ หรือต้องจดทะเบียนโอนตามกฎหมาย ซึ่งสำนักงานอัยการสูงสุดพิจารณาแล้วเห็นว่า สัญญาเช่าซื้อประเภทที่การเคหะแห่งชาติให้ค้ำประกันว่าจะให้แฟลตที่เช่าซื้อตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าซื้อ เมื่อผู้เช่าซื้อชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนแล้ว ตามนัยมาตรา ๕๗๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งถึงแม้จะยังมิได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์อื่นทำให้การได้มาโดยนิติกรรมซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่บริบูรณ์ตามนัยมาตรา ๑๒๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่ก็เป็นบุคคลสิทธิที่บังคับกันได้ระหว่างคู่สัญญา ดังนั้น ในระหว่างการเคหะแห่งชาติกับผู้เช่าซื้อย่อมต้องถือว่ากรรมสิทธิ์ได้ตกเป็นของผู้เช่าซื้อแล้ว และโดยที่การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์นั้นเป็นไปเพื่อประโยชน์แก่ฝ่ายผู้เช่าซื้อเองในการที่จะให้มีผลเป็นทรัพย์สินใช้ยื่นแก่บุคคลโดยทั่วไปได้ ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓

จากข้อเท็จจริงดังกล่าวการเคหะแห่งชาติจึงขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมืองว่าเมื่อผู้เช่าซื้อชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนถือว่ากรรมสิทธิ์ได้ตกเป็นของผู้เช่าซื้อแล้วตามความเห็นของสำนักงานอัยการสูงสุด การเคหะแห่งชาติจะต้องเป็นผู้ดำเนินการตรวจสอบอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ อย่างไร ทั้งนี้ การเคหะแห่งชาติได้มอบหมายให้นาย ส. นิติกร ๔ ฝ่ายกฎหมายและที่ดิน เป็นผู้ประสานงานในการชี้แจงรายละเอียด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์แก่การเคหะแห่งชาติเพื่อใช้เป็นแนวทางปฏิบัติต่อไปด้วย จะขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

อำภา

(นางอำภา รุ่งปิติ)

รองผู้ว่าการ รักษาการแทน

ผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ

ฝ่ายกฎหมายและที่ดิน

โทร. ๐-๒๓๕๑-๗๒๒๓

โทรสาร. ๐-๒๓๕๑-๗๕๗๒

ที่ พม ๕๑๓๓/นต/๑๓๖๖

๒๗ ธันวาคม ๒๕๕๖

เรื่อง ขี้แจงข้อเท็จจริงเพิ่มเติม

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

อ้างถึง ๑. หนังสือการเคหะแห่งชาติ ที่ พม ๕๑๓๓/๕๐๙ ลงวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๕๖

๒. หนังสือที่ มท ๐๗๑๐/๕๕๒๖ ลงวันที่ ๑๒ ธันวาคม ๒๕๕๖

ตามที่อ้างถึง ๑. การเคหะแห่งชาติได้ขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมืองเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารโครงการ ค. ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ต่อมาตามที่อ้างถึง ๒ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ขอให้การเคหะแห่งชาติดำเนินการรวบรวมข้อมูลและข้อเท็จจริงเพิ่มเติมภายในวันที่ ๒๗ กันยายน ๒๕๕๖ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

การเคหะแห่งชาติ ขอเรียนชี้แจงเพิ่มเติม ดังนี้

๑. ระบบบำบัดน้ำเสีย การเคหะแห่งชาติได้มอบโอนการดูแลให้กับกรุงเทพมหานครแล้ว เมื่อวันที่ ๑๔ มกราคม ๒๕๓๖

๒. ระบบประปา การเคหะแห่งชาติเป็นผู้บริหารจัดการและดูแล เช่น ระบบปั้มน้ำประปา ท่อน้ำประปาส่วนกลาง และถังเก็บน้ำ

๓. ระบบไฟฟ้า กรณีอุปกรณ์ไฟฟ้าภายในอาคาร เช่น หลอดไฟฟ้าทางเดินหากชำรุดทางคณะกรรมการชุมชนเป็นผู้รับผิดชอบ ส่วนระบบไฟฟ้าสาธารณะการเคหะแห่งชาติเป็นผู้รับผิดชอบในการชำระค่าใช้ไฟฟ้า

๔. การดูแลรักษาความสะอาดในโครงการ คณะกรรมการชุมชนเป็นผู้ดำเนินการจ้างในการดูแลรักษาความสะอาด ส่วนการจัดเก็บขยะทางสำนักงานเขตบางเขนเป็นผู้เข้ามาจัดเก็บ

๕. การซ่อมแซมอาคาร ปัจจุบันยังไม่มีกรซ่อมแซมเนื่องจากยังไม่พบว่ามีความชำรุดบกพร่องเกี่ยวกับโครงการอาคารดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

มณฑนา

(นางสาวมณฑนา สุวรรณเกสร)

ผู้อำนวยการกองนิติการ

ฝ่ายกฎหมายและที่ดิน กองนิติการ

โทร. ๐-๒๓๕๑-๖๑๑๙

โทรสาร. ๐-๒๓๕๑-๗๕๗๓



ที่ มท ๐๗๑๐/๕๑๘๗

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๖ มิถุนายน ๒๕๕๗

เรื่อง การออกใบอนุญาตก่อสร้าง บริษัท ห. จำกัด (มหาชน)

เรียน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลกระสัง

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลกระสัง ที่ บร ๗๙๓๐๕/๑๓๕ ลงวันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลกระสังแจ้งว่า ได้รับหนังสือจากนาย ก. ผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลของบริษัท ห. จำกัด (มหาชน) มีความประสงค์ขออนุญาตก่อสร้าง บริษัท ห. จำกัด (มหาชน) ภายในเขตพื้นที่ตำบลกระสัง อำเภอเมืองบุรีรัมย์ จังหวัดบุรีรัมย์ และได้ดำเนินการตรวจสอบเอกสารเบื้องต้นแล้ว มีข้อสงสัยเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารดังกล่าว จึงขอหารือ ๒ ประเด็น ดังนี้

๑. ทางเข้า - ออกของรถยนต์ ที่ห่างจากสะพานซึ่งไม่มีเชิงลาด (สะพานลักษณะเลียบเสมอไปตามถนน) ต้องมีระยะห่างเท่าไร และต้องเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗)ฯ หรือไม่ อย่างไร

๒. พื้นที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารขนาด ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป ต้องมีที่ดินติดถนน ๒ ด้านหรือไม่ แล้วขนาดถนนสาธารณะต้องมีความกว้างเท่าไร ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐)ฯ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า

๑. ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ ได้กำหนดนิยามคำว่า “เชิงลาดสะพาน” หมายความว่า ส่วนของทางที่เชื่อมกับสะพานที่มีส่วนลาดชันเกิน ๒ ใน ๑๐๐ และตามข้อ ๘ แห่งกฎกระทรวงดังกล่าวได้กำหนดให้แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องไม่อยู่บนเชิงลาดสะพานและต้องห่างจากจุดสุดเชิงลาดสะพานตามที่กฎกระทรวงกำหนด กรณีสะพานที่ไม่มีเชิงลาดนั้น กฎหมายควบคุมอาคารมิได้กำหนดไว้ แต่อย่างไรก็ตาม การก่อสร้างทางเข้าออกของรถยนต์เชื่อมต่อกับทางหลวงต้องได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่ดูแลรับผิดชอบ ซึ่งในการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องแจ้งคำเตือนไว้ในใบอนุญาตว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตยังคงมีหน้าที่ต้องขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารนั้นตามกฎหมายอื่นในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไปด้วย ทั้งนี้ ตามมาตรา ๑๓ ทวิ (๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕

๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๒ วรรคสอง กำหนดให้ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นมากกว่า

/ ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร

๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ติดถนนสาธารณะ ที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๘.๐๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่น ที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๘.๐๐ เมตร ซึ่งตามกฎหมายกระทรวงดังกล่าวไม่มีข้อกำหนดให้ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษจะต้องติดถนนสาธารณะ ๒ ด้าน แต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

รองอธิบดี รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่

ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๖



ที่ บร ๗๙๓๐๕/๑๓๕

ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลกระสัง  
อำเภอเมืองบุรีรัมย์ บร ๓๑๐๐๐

๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗

เรื่อง การออกใบอนุญาตก่อสร้าง บริษัท ห. จำกัด (มหาชน)

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย แผนผังบริเวณทางเข้า – ออก บริษัท ห. จำกัด (มหาชน) จำนวน ๑ แผ่น

ด้วยองค์การบริหารส่วนตำบลกระสัง ตำบลกระสัง อำเภอเมืองบุรีรัมย์ จังหวัดบุรีรัมย์ ได้รับหนังสือจากนาย ก. ผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลของ บริษัท ห. จำกัด (มหาชน) มีความประสงค์ขออนุญาตก่อสร้าง บริษัท ห. จำกัด (มหาชน) ภายในเขตพื้นที่ตำบลกระสัง อำเภอเมืองบุรีรัมย์ จังหวัดบุรีรัมย์ และได้ดำเนินการตรวจสอบเอกสารเบื้องต้นแล้ว โดยมีข้อสงสัยเกี่ยวกับการก่อสร้างดังกล่าว จำนวน ๒ ข้อ ดังนี้

๑. ทางเข้า – ออกของรถยนต์ ที่ห่างจากสะพานซึ่งไม่มีเชิงลาด (สะพานลักษณะเรียบเสมอไปตามถนน) ต้องมีระยะห่างเท่าไร และต้องเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗)ฯ หรือไม่ อย่างไร

๒. พื้นที่ดินซึ่งเป็นที่ดินตั้งอาคารขนาด ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป ต้องมีที่ดินติดถนน ๒ ด้านหรือไม่ แล้วขนาดถนนสาธารณะต้องมีความกว้างเท่าไร ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐)ฯ

องค์การบริหารส่วนตำบลกระสังจึงขอทำหนังสือปรึกษาหารือมายังกรมโยธาธิการและผังเมืองเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับดังกล่าวข้างต้น หากได้ผลประการใดขอความอนุเคราะห์รายงานผลให้กับองค์การบริหารส่วนตำบลกระสังรับทราบ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

พิศิษฐ์

(นายพิศิษฐ์ ฝาบุตร)

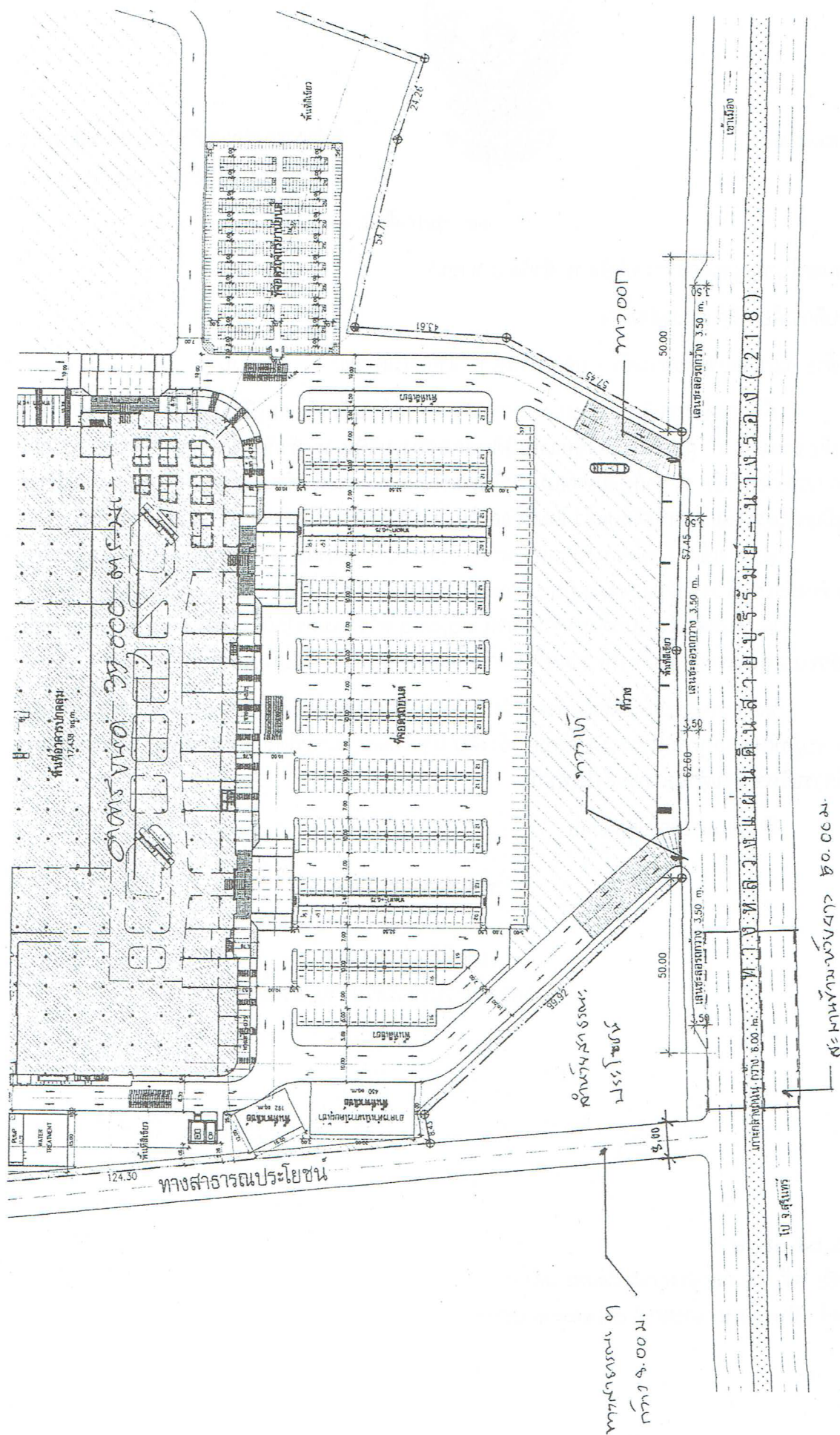
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลกระสัง

กองช่าง

โทร. ๐ ๔๔๖๙-๐๒๑๒

นายธนัญชัย ใจดี (ผอ.กองช่าง) ๐๘-๘๑๗๘-๗๕๖๐

นายอาทิตย์ ภูมิประโคน (นายช่าง) ๐๘-๓๖๘๑-๖๕๕๙





ที่ มท ๐๗๑๐/๕๑๗๕

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๖ มิถุนายน ๒๕๕๗

เรื่อง ขอรื้อหรือการติดตั้งระบบตรวจสอบสถานะปิด - เปิดของประตูหนีไฟและระบบล็อกประตูหนีไฟอัตโนมัติ  
ด้วยแผ่นแม่เหล็กไฟฟ้า

เรียน ผู้อำนวยการเขตราชเทวี

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเขตราชเทวี ที่ กท ๗๑๐๓/๔๙๕ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๕๗

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานเขตราชเทวีแจ้งว่า บริษัท จ. จำกัด ได้ดำเนินการติดตั้งเพิ่มระบบตรวจสอบสถานะปิด - เปิดของประตูหนีไฟ และระบบล็อกประตูหนีไฟอัตโนมัติด้วยแผ่นแม่เหล็กไฟฟ้าให้กับอาคารชุดความสูง ๔๑ ชั้น ก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณปี พ.ศ. ๒๕๔๐ โดยติดตั้งระบบตรวจสอบสถานะปิด - เปิดของประตูหนีไฟ จำนวน ๑๕๒ ชุด ระบบล็อกประตูหนีไฟอัตโนมัติด้วยแผ่นแม่เหล็กไฟฟ้า (Magnetic Door Lock) จำนวน ๙๘ ชุด (สำหรับประตูหนีไฟกลางติดตั้งทุกชั้น ประตูหนีไฟด้านข้างติดตั้งชั้นเว้นชั้น) และติดตั้งสวิตช์สำหรับปลดล็อกแผ่นแม่เหล็กไฟฟ้า (Exit Switch) จำนวน ๔๑ ชุด (ติดตั้งเฉพาะบันไดหนีไฟกลาง) โดยการทำงานในสภาวะปกติ ผู้ใช้อาคารสามารถเปิดประตูหนีไฟได้โดยการกดสวิตช์สำหรับปลดล็อกแผ่นแม่เหล็กไฟฟ้า (Exit Switch) หรือดึงคันโยก (Manual Pull Station) แต่ในสภาวะฉุกเฉิน ระบบจะทำการปลดล็อกประตูหนีไฟอัตโนมัติ และบริษัทฯ ได้แจ้งให้สำนักงานเขตฯ พิจารณาว่าการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นเป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องหรือไม่ หากจะต้องดำเนินการแก้ไขสามารถดำเนินการแก้ไขได้อย่างไร สำนักงานเขตราชเทวีจึงขอหารือว่า กรณีติดตั้งระบบตรวจสอบสถานะปิด - เปิดของประตูหนีไฟ และระบบล็อกประตูหนีไฟอัตโนมัติด้วยแผ่นแม่เหล็กไฟฟ้างดกล่าวถูกต้องตามเจตนารมณ์ของกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือไม่ และตามข้อ ๒๗ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ ที่กำหนดให้ประตูหนีไฟต้องสามารถเปิดออกได้โดยสะดวกตลอดเวลา โดยเฉพาะเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้ ดังนั้น ถ้าระบบล็อกประตูหนีไฟอัตโนมัติด้วยแผ่นแม่เหล็กไฟฟ้าและสวิตช์สำหรับปลดล็อกแผ่นแม่เหล็กไฟฟ้า (Exit Switch) สามารถทำให้ประตูหนีไฟเปิดออกได้โดยสะดวกตลอดเวลา เจ้าของอาคารจะนำมาใช้ติดตั้งในอาคารได้หรือไม่เพียงใด ทั้งนี้ เพื่อสำนักงานเขตราชเทวีจะได้นำผลการพิจารณามาประกอบการดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

/กรมโยธาธิการ

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ข้อ ๒๗ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ กำหนดคุณลักษณะและการใช้งานของประตูหนีไฟ โดยประตูหนีไฟต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ มีขนาดที่เหมาะสม และมีการใช้งานที่สะดวกและไม่เป็นอุปสรรคต่อการหนีไฟของผู้ใช้อาคาร โดยเฉพาะเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้ ดังนั้น หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า ระบบล็อกประตูหนีไฟอัตโนมัติด้วยแผ่นแม่เหล็กไฟฟ้า และสวิตช์สำหรับปลดล็อกแผ่นแม่เหล็กไฟฟ้า (Exit Switch) ดังกล่าว ทำให้ประตูหนีไฟมีคุณลักษณะ และการใช้งานเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว ก็ถือว่าเป็นไปตามเจตนารมณ์ของกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

รองอธิบดี รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่  
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗



ที่ กท ๗๑๐๓/๔๙๕

สำนักงานเขตราชเทวี

๑๐ ถนนพญาไท กทม. ๑๐๔๐๐

๓๑ มกราคม ๒๕๕๗

เรื่อง ขอรื้อพิจารณารายละเอียดการติดตั้งระบบตรวจสอบสถานะปิด - เปิด ของประตูหนีไฟ และระบบล็อกประตูหนีไฟอัตโนมัติด้วยแผ่นแม่เหล็กไฟฟ้า

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือบริษัท จ. จำกัด ที่ CM/๐๐๓ ลงวันที่ ๑๗ มกราคม ๒๕๕๗

๒. เอกสารอ้างอิง มาตรฐาน ๘ แผ่น

๓. แบบแปลนแผนผังอาคารคอนโดมิเนียม ๑ แผ่น

๔. แผนภาพแสดงวงจรการเชื่อมต่อของระบบตรวจสอบสถานะเปิด - ปิดประตูหนีไฟ ๒ แผ่น

๕. แผนภาพแสดงวงจรการเชื่อมต่อของระบบล็อกประตูหนีไฟอัตโนมัติ สำหรับประตูหนีไฟกลาง ๒ แผ่น

๖. แผนภาพแสดงวงจรการเชื่อมต่อของระบบล็อกประตูหนีไฟอัตโนมัติ สำหรับประตูหนีไฟด้านข้าง ๑ แผ่น

ด้วยสำนักงานเขตราชเทวีได้รับหนังสือจาก บริษัท จ. จำกัด แจ้งว่าได้ดำเนินการติดตั้งเพิ่มระบบตรวจสอบสถานะปิด - เปิดของประตูหนีไฟ และระบบล็อกประตูหนีไฟอัตโนมัติด้วยแผ่นแม่เหล็กไฟฟ้าให้กับอาคารชุดความสูง ๔๑ ชั้น ก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณปี พ.ศ. ๒๕๔๐ โดยติดตั้งระบบตรวจสอบสถานะปิด - เปิดของประตูหนีไฟทุกประตูหนีไฟ จำนวน ๑๕๒ ชุด ระบบล็อกประตูหนีไฟอัตโนมัติด้วยแผ่นแม่เหล็กไฟฟ้า (Magnetic Door Lock) จำนวน ๙๘ ชุด (สำหรับประตูหนีไฟกลางติดตั้งทุกชั้นประตูหนีไฟด้านข้างติดตั้งเว้นชั้น) และติดตั้งสวิตช์สำหรับปลดล็อกแผ่นแม่เหล็กไฟฟ้า (Exit Switch) จำนวน ๔๑ ชุด (ติดตั้งเฉพาะบันไดหนีไฟกลาง) โดยการทำงานในสภาวะปกติ ผู้ใช้อาคารสามารถเปิดประตูหนีไฟได้โดยการกดสวิตช์สำหรับปลดล็อกแผ่นแม่เหล็กไฟฟ้า (Exit Switch) หรือดึงคันโยก (Manual Pull Station) แต่ในสภาวะฉุกเฉิน ระบบจะทำการปลดล็อกประตูหนีไฟอัตโนมัติ บริษัทฯ จึงได้แจ้งให้สำนักงานเขตฯ พิจารณาว่าการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นเป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องหรือไม่ หากจะต้องดำเนินการแก้ไขสามารถดำเนินการแก้ไขได้อย่างไร ความละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

สำนักงานเขตราชเทวีพิจารณาแล้วขอหารือว่า กรณีการติดตั้งระบบตรวจสอบสถานะปิด - เปิดของประตูหนีไฟ และระบบล็อกประตูหนีไฟอัตโนมัติด้วยแผ่นแม่เหล็กไฟฟ้างดกล่าวถูกต้องตามเจตนารมณ์ของกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ ตามข้อ ๒๗ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ที่กำหนดให้ประตูหนีไฟต้องสามารถเปิดออกได้โดยสะดวกตลอดเวลา โดยเฉพาะเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้ ดังนั้น

/ถ้าระบบล็อก

ถ้าระบบล๊อคประตูหนีไฟอัตโนมัติด้วยแผ่นแม่เหล็กไฟฟ้าและสวิตช์สำหรับปลดล๊อคแผ่นแม่เหล็กไฟฟ้า (Exit Switch) สามารถทำให้ประตูหนีไฟเปิดออกได้โดยสะดวกตลอดเวลา เจ้าของอาคารจะนำมาใช้ติดตั้งในอาคารได้หรือไม่เพียงใด ทั้งนี้ เพื่อสำนักงานเขตราชเทวีจะได้นำผลการพิจารณามาประกอบการดำเนินการอำนาจหน้าที่ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งสำนักงานเขตราชเทวีทราบด้วย  
จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

มณีนารถ

(นางมณีนารถ ศรีจันทร์)

ผู้ช่วยผู้อำนวยการเขต

ปฏิบัติราชการแทนผู้อำนวยการเขตราชเทวี

ฝ่ายโยธา

โทร. ๐ ๒๓๕๔ ๔๒๐๓

โทรสาร. ๐ ๒๓๕๔ ๔๒๐๓

ที่ CM/๐๐๓

๑๗ มกราคม ๒๕๕๗

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์พิจารณารายละเอียดการติดตั้งระบบตรวจสอบสถานะปิด - เปิด ของประตูหนีไฟ และระบบล็อกประตูหนีไฟอัตโนมัติด้วยแผ่นแม่เหล็กไฟฟ้า

เรียน ผู้อำนวยการเขตราชเทวี

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. เอกสารอ้างอิง มาตรฐาน ๙ แผ่น

๒. แบบแปลนแผนผังอาคารคอนโดมิเนียม ๑ แผ่น

๓. แผนภาพแสดงวงจรการเชื่อมต่อของระบบตรวจสอบสถานะเปิด - ปิด ประตูหนีไฟ ๒ แผ่น

๔. แผนภาพแสดงวงจรการเชื่อมต่อของระบบล็อกประตูหนีไฟอัตโนมัติสำหรับประตูหนีไฟกลาง ๒ แผ่น

๕. แผนภาพแสดงวงจรการเชื่อมต่อของระบบล็อกประตูหนีไฟอัตโนมัติ สำหรับประตูหนีไฟกลาง ด้านข้าง ๑ แผ่น

๖. รายงานกระบวนการพิจารณาคดีหมายเลขดำที่ ๕๒๙/๒๕๕๖

๗. คำสั่งแบบ ค. ๒๓ จากสำนักงานเขตราชเทวี เลขที่ กท ๗๑๐๓/๕๕๕๕ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๕๕

ตามที่บริษัทฯ ได้ดำเนินการติดตั้งเพิ่มระบบตรวจสอบสถานะปิด - เปิดของประตูหนีไฟ และระบบล็อกประตูหนีไฟอัตโนมัติด้วยแผ่นแม่เหล็กไฟฟ้า ให้กับอาคารคอนโดมิเนียมอยู่อาศัยขนาดสูง ๔๑ ชั้น ก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณปี พ.ศ. ๒๕๕๐ แห่งหนึ่ง โดยเป็นไปตามข้อกำหนด (TOR) ของเจ้าของอาคาร และสัญญาฯ กำหนดว่าเพื่อเพิ่มความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัยเพื่อป้องกันการรุกรานจากบุคคลภายนอก และรวมถึงเพื่อสามารถเข้า - ออกอาคาร (Re - Entry) ของผู้อยู่อาศัยและเจ้าพนักงานดับเพลิง ได้ในกรณีเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้ เพื่อเป็นไปตามความประสงค์ดังกล่าวที่จะปรับปรุงความปลอดภัยทั้งชีวิต และทรัพย์สิน จึงให้ติดตั้งเพิ่มเติมในส่วนของ ๑) ระบบตรวจสอบสถานะปิด - เปิดของประตูหนีไฟทุกประตูหนีไฟ จำนวน ๑๕๒ ชุด ๒) ระบบล็อกประตูหนีไฟอัตโนมัติด้วยแผ่นแม่เหล็กไฟฟ้า (Magnetic Door Lock) จำนวน ๙๘ ชุด (สำหรับประตูหนีไฟกลางทุกชั้นและประตูหนีไฟด้านข้างชั้นเว้นชั้น) และติดตั้งสวิทช์ (Exit Switch) ที่ใช้สำหรับปลดล็อกประตูชั่วคราว จำนวน ๔๑ ชุด (สวิทช์ที่ใช้สำหรับปลดล็อกประตูชั่วคราวจำนวน ๔๑ ชุดนั้น ติดตั้งเฉพาะประตูหนีไฟกลาง) จากเดิมที่อาคารแห่งนี้มีเพียงอุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้ด้วยมือแบบใช้มือดึงคันโยก (Manual Pull Station) ทุกประตูหนีไฟเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้เท่านั้น

/หลังจาก

หลังจากติดตั้งระบบดังกล่าวแล้วเสร็จสมบูรณ์ บริษัทฯ ยังไม่ได้รับชำระเงินค่าจ้างที่เหลือจำนวน ๗๐ % ของมูลค่าสัญญา จึงได้เข้าฟ้องต่อศาลแพ่ง คดีหมายเลขดำที่ ๕๒๙/๒๕๕๖ ฐานความผิด ผิดสัญญาจ้าง โดยเจ้าของอาคารได้ให้คำฟ้องแย้งว่าบริษัทฯ ผิดสาระสำคัญของสัญญาและผิดกฎหมายควบคุมอาคาร เนื่องจากได้รับคำสั่งจากกรุงเทพมหานคร สำนักงานเขตราชเทวี ว่าอาจไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัย และมีคำสั่งให้รื้อถอน ศาลจึงมีความเห็นว่า ให้บริษัทฯ ตรวจสอบและหาแนวทางการแก้ไขกับกรุงเทพมหานคร สำนักงานเขตราชเทวี ว่าขัดต่อกฎหมายอย่างไรและจะสามารถแก้ไขให้ถูกกฎหมายได้อย่างไร

บริษัทฯ เห็นว่า การดำเนินการติดตั้งระบบดังกล่าวเป็นการดำเนินการเพื่อเพิ่มความปลอดภัยกับผู้อยู่อาศัยภายในอาคาร ป้องกันการรุกรานจากบุคคลภายนอก พร้อมทั้งสามารถให้เจ้าพนักงานดับเพลิงกลับเข้าอาคารได้ในกรณีเพลิงไหม้ และในขณะเดียวกันก็ได้ลดความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัยภายในอาคารลงเลย เนื่องจากผู้อยู่อาศัยภายในอาคารก็สามารถเปิดใช้ประตุนิไฟฟ์ได้โดยสะดวกตลอดเวลาเช่นกัน โดยการทำงานของประตูจะแบ่งเป็น ๒ กรณี ดังต่อไปนี้

ก. ในกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้ ระบบได้ออกแบบให้ปลดล็อคระบบล็อคประตุนิไฟฟ์อัตโนมัติ (โดยระยะเวลาในการปลดล็อคระบบล็อคฯ นั้นขึ้นอยู่กับค่าที่ตั้งค่าในระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้เดิมของอาคารสามารถเริ่มตั้งแต่ ๐ (ศูนย์) นาทีขึ้นอยู่กับเจ้าของอาคารกำหนด) และสามารถทำให้เข้า – ออก อาคาร (Re – Entry) ได้เมื่อเกิดเพลิงไหม้ ตามมาตรฐาน NFPA วสท และกฎหมายควบคุมอาคาร

ข. ในกรณีเหตุการณ์ปกติ (Normal Mode) ที่ผู้อยู่อาศัยภายในอาคารประสงค์จะใช้ประตุนิไฟฟ์เป็นทางออกก็สามารถทำได้โดยสะดวก โดยที่กดสวิทช์ (Exit Switch) เพื่อใช้สำหรับปลดล็อคชั่วคราวประตุนิไฟฟ์กลาง (สวิทช์ที่ใช้สำหรับปลดล็อคประตุนิไฟฟ์ชั่วคราวนั้นติดตั้งเฉพาะประตุนิไฟฟ์กลาง) หรือใช้มือดึงคันโยก (Manual Pull Station) ที่มีอยู่เดิม เท่านั้นก็สามารถออกได้สะดวก โดยทั้งนี้หากประตุนิไฟฟ์ดังกล่าวถูกเปิดออกก็จะส่งสัญญาณแจ้งเตือนไปยังระบบสถานะปิด – เปิด ประตูที่ห้องควบคุมของฝ่ายอาคารทราบและเข้าตรวจสอบโดยระบบดังกล่าวก็สอดคล้องตามมาตรฐาน NFPA วสท และกฎหมายควบคุมอาคาร

บริษัทฯ เห็นว่า ไม่ว่าจะเกิดเหตุเพลิงไหม้หรือไม่ก็ตาม ระบบที่ติดตั้งเพิ่มเติมสามารถเปิดได้โดยสะดวกตลอดเวลา อีกทั้งยังมีระบบตรวจสอบสถานะปิด – เปิด ของประตุนิไฟฟ์ที่จะส่งการไปยังห้องควบคุม ซึ่งจะเพิ่มความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัยภายในอาคารได้อีกด้วย โดยสอดคล้องกับข้อกำหนดและมีได้ขัดต่อเจตนารมณ์ของข้อกำหนดแต่อย่างใด บริษัทฯ จึงขอความอนุเคราะห์กรมโยธาธิการและผังเมืองพิจารณารายละเอียดการติดตั้งระบบตรวจสอบสถานะปิด – เปิดของประตุนิไฟฟ์ และระบบล็อคประตุนิไฟฟ์อัตโนมัติด้วยแผ่นแม่เหล็กไฟฟ้า สอดคล้องตามเจตนารมณ์ต่อพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และ/หรือกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ.๒๕๓๕)ฯ หรือไม่อย่างไร

/ด้วยเหตุดังกล่าว

ด้วยเหตุดังกล่าว บริษัทฯ จึงขอความอนุเคราะห์ผู้อำนวยการเขตราชเทวี ได้โปรดพิจารณา  
แนวทางดำเนินการของบริษัทฯ ดังกล่าวข้างต้นว่าเป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒  
และกฎกระทรวง หรือไม่ และหากจะต้องทำการแก้ไขสามารถดำเนินการแก้ไขอย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และขอความอนุเคราะห์พิจารณารายละเอียดการติดตั้งดังกล่าว

ขอแสดงความนับถือ

ก.

(นาย ก.)



ที่ มท ๐๗๑๐/๖๕๑๐

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๘ กรกฎาคม ๒๕๕๗

เรื่อง หรือกรณีการขออนุญาตดัดแปลงอาคาร เพื่อติดตั้งระบบผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ ที่ติดตั้งบนหลังคา (Solar PV Rooftop) ในเขตพื้นที่ตำบลแพรกษาใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ

เรียน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลแพรกษาใหม่

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลแพรกษาใหม่ ที่ สป ๗๔๒๐๓/๖๑๐ ลงวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๕๗

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลแพรกษาใหม่แจ้งว่า บริษัท ก. จำกัด ได้ยื่นคำขออนุญาตดัดแปลงอาคาร เลขที่ ๑/๑ ซอยโกดังเทพารักษ์พัฒนาการ ถนนบางพลี - ตำหรุ ตำบลแพรกษาใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ เป็นอาคารชนิดโครงสร้างเหล็ก พื้นที่ ๒,๖๖๕.๖ ตารางเมตร ต่อหลัง โดยมีบริษัท ข. จำกัด เป็นเจ้าของอาคาร เพื่อใช้สำหรับติดตั้งระบบผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ ที่ติดตั้งหลังคา (Solar PV Rooftop) เพื่อจำหน่ายไฟฟ้าให้แก่การไฟฟ้านครหลวง และจากการตรวจสอบชั้นแรกพบว่า พื้นที่ดังกล่าวเป็นที่ดินประเภท ย. ๓ ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ. ๒๕๕๖ ข้อ ๙ กำหนดให้เป็นที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย องค์การบริหารส่วนตำบลแพรกษาใหม่จึงขอหารือว่า จะสามารถให้ทำการดัดแปลงอาคารดังกล่าวเพื่อติดตั้งระบบผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา (Solar PV Rooftop) ได้หรือไม่ และมีแนวทางดำเนินการอย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า

๑) พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ มาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “ในเขตที่ได้มีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมแล้ว ห้ามบุคคลใดใช้ประโยชน์ที่ดินผิดจากที่ได้กำหนดไว้ในผังเมืองรวมหรือปฏิบัติการใด ๆ ซึ่งขัดกับข้อกำหนดของผังเมืองรมนั้น” ดังนั้น เมื่อกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ. ๒๕๕๖ ได้ประกาศใช้บังคับ การใช้ประโยชน์ที่ดินจึงต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามที่กฎกระทรวงฯ กำหนด ซึ่งกฎกระทรวงฯ ข้อ ๙ วรรคสอง (๑) ประกอบกับบัญชีท้ายกฎกระทรวงฯ ได้กำหนดให้ที่ดินบริเวณ ย. ๓ ประกอบกิจการโรงงานลำดับที่ ๘๘ โรงงานผลิตพลังงานไฟฟ้าได้เฉพาะโรงงานผลิตพลังงานไฟฟ้าจากก๊าซชีวภาพ และเป็นโรงงานที่ตั้งอยู่ในบริเวณ ย. ๓ - ๓ เฉพาะโฉนดที่ดินตามที่กำหนดไว้ จำนวน ๑๖ แปลง โดยมีได้กำหนดให้โรงงานผลิตพลังงานไฟฟ้าประเภทอื่นสามารถดำเนินการได้ ฉะนั้น หากการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา (Solar PV Rooftop) เป็นโรงงานลำดับที่ ๘๘ โรงงานผลิตพลังงานไฟฟ้าตามบัญชีท้ายกฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ. ๒๕๓๕ การประกอบกิจการดังกล่าวนี้ก็ไม่สามารถดำเนินการได้ เนื่องจากการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ขัดกับกฎกระทรวงฯ

๒) หากการดำเนินกิจการตามข้อ ๑ ไม่เป็นโรงงานผลิตพลังงานไฟฟ้าตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน และการประกอบกิจการผลิตพลังงานไฟฟ้าเพื่อจำหน่ายให้แก่การไฟฟ้านครหลวงนั้น เป็นกิจการที่มีลักษณะเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการสาธารณูปโภค ซึ่งกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ. ๒๕๕๖

/ได้กำหนดให้

ได้กำหนดให้การสาธารณูปโภคเป็นกิจกรรมหลัก การประกอบกิจการดังกล่าวนั้นไม่ถือว่าเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินขัดกับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม แต่ทั้งนี้ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขของกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องด้วย เช่น กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ฯลฯ

๓) เนื่องจากคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงานได้มีประกาศ เรื่อง การผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา (Solar PV Rooftop) ไม่ถือเป็นโรงงานผลิตพลังงานไฟฟ้า ลงวันที่ ๒๔ มีนาคม ๒๕๕๗ โดยกำหนดว่า ให้การผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา (Solar PV Rooftop) ไม่ถือเป็นโรงงานผลิตพลังงานไฟฟ้า จึงเป็นกิจการไฟฟ้าที่ไม่ต้องยื่นคำขอรับใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงาน แต่เป็นกิจการไฟฟ้าที่ต้องแจ้งต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน เรื่อง การกำหนดให้กิจการพลังงานที่ได้รับการยกเว้นไม่ต้องขอรับใบอนุญาตเป็นกิจการที่ต้องแจ้ง พ.ศ. ๒๕๕๑ แต่ประเด็นดังกล่าวยังไม่ยุติ ดังนั้น การผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา (Solar PV Rooftop) จะถือเป็นโรงงานลำดับที่ ๘๘ โรงงานผลิตพลังงานไฟฟ้า ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๕๓๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ. ๒๕๓๕ หรือไม่นั้น จะต้องสอบถามไปยังหน่วยงานผู้รับผิดชอบกฎหมายว่าด้วยโรงงานโดยตรง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทร์)

รองอธิบดี รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่

ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๖๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๖



ที่ สป ๗๔๒๐๓/๖๑๐

ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลแพรกษาใหม่  
ถนนจรัลวิทย์ อ.เมืองฯ สป ๑๐๒๘๐

๑๔ มีนาคม ๒๕๕๗

เรื่อง ทหารือกรณีการขออนุญาตดัดแปลงอาคาร เพื่อติดตั้งระบบผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ ที่ติดตั้งบนหลังคา  
(Solar PV Rooftop) ในเขตพื้นที่ตำบลแพรกษาใหม่ อำเภอเมืองฯ จังหวัดสมุทรปราการ

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ด้วยองค์การบริหารส่วนตำบลแพรกษาใหม่ มีข้อหารือในการพิจารณาการขออนุญาตดัดแปลงอาคารของบริษัท ก. จำกัด ซึ่งได้ยื่นคำขออนุญาตดัดแปลงอาคาร เพื่อทำการดัดแปลงอาคาร เลขที่ ๑/๑ ซอยโกดังเทพริศพัฒนาการ ถนนบางพลี - ตำหรุ ตำบลแพรกษาใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ เป็นอาคารชนิดโครงสร้างเหล็ก อาคารพื้นที่ ๒,๖๖๕.๖ ตารางเมตรต่อหลัง โดยมีบริษัท ข. จำกัด เป็นเจ้าของอาคาร เพื่อใช้สำหรับติดตั้งระบบผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา (Solar PV Rooftop) เพื่อจำหน่ายไฟฟ้าให้แก่การไฟฟ้านครหลวง และจากการตรวจสอบข้อมูลพบว่าพื้นที่ดังกล่าว เป็นที่ดินประเภท ย. ๓ ตามกฎกระทรวงให้บังคับใช้ผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ. ๒๕๕๖ ราชกิจจานุเบกษา หน้า ๘ เล่ม ๑๓๑ ตอนที่ ๑๙ ก ลงวันที่ ๕ ก.พ. ๒๕๕๗ ข้อ ๙ ซึ่งเป็นที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย

องค์การบริหารส่วนตำบลแพรกษาใหม่ จึงขอหารือว่าจะสามารถอนุญาตให้ทำการดัดแปลงอาคารดังกล่าวเพื่อติดตั้งระบบผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา (Solar PV Rooftop) ได้หรือไม่ และมีแนวทางดำเนินการอย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาตอบข้อหารือ และแจ้งให้ทราบเพื่อยึดเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป  
จักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

อำนาจ

(นายอำนาจ บุญริ้ว)

นายกองค์การบริหารส่วนตำบลแพรกษาใหม่

กองช่าง

โทร. ๐-๒๑๘๒-๔๑๕๕-๘ ต่อ ๑๕๑

โทรสาร. ๐-๒๑๘๒-๔๑๕๕-๘ ต่อ ๑๕๓



## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กรมโยธาธิการและผังเมือง สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑  
ที่ มท ๐๗๑๐/๗๖๕๐ วันที่ ๓๑ กรกฎาคม ๒๕๕๗

เรื่อง ขอรื้อหรือเรื่องการกำหนดค่าธรรมเนียมของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพิจิตร

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพิจิตรได้มีบันทึก ที่ พจ ๐๐๒๒/๗๔๙ ลงวันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๕๗ แจ้งว่า เทศบาลตำบลทับคล้อได้ขอรื้อหรือเรื่องการเก็บค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาตการต่อใบอนุญาต และค่าธรรมเนียมในการตรวจแบบก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร โดยอ้างว่ามีองค์รปกครองส่วนท้องถิ่นได้นำอัตราค่าธรรมเนียมตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๐ มาใช้แล้ว และหรือว่าจะนำอัตราค่าธรรมเนียมท้ายพระราชบัญญัติดังกล่าวมาใช้ได้หรือไม่ เพื่อจะได้ดำเนินการให้ถูกต้องต่อไป ซึ่งสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพิจิตรได้ตรวจสอบอัตราค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาต การต่อใบอนุญาต และค่าธรรมเนียมในการตรวจแบบก่อสร้างท้ายพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ แล้วเห็นว่า มีอัตราที่สูงกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๒๘)ฯ ซึ่งอัตราค่าธรรมเนียมท้ายพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ น่าจะเป็นปีล่าสุดที่มีการแก้ไข ดังนั้น เพื่อเป็นแนวทางในการตอบข้อหารือของเทศบาลตำบลทับคล้อ และแจ้งเวียนให้องค์รปกครองส่วนท้องถิ่นที่ประกาศเขตควบคุมอาคารของจังหวัดพิจิตรได้ใช้เป็นแนวทางปฏิบัติได้ถูกต้องตรงกัน จึงขอรื้อหรือการใช้อัตราค่าธรรมเนียมของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ (ไม่ใช่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๐) ได้กำหนดค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ไว้ท้ายพระราชบัญญัติ ซึ่งตามมาตรา ๕ (๑) ได้บัญญัติให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมไม่เกินอัตราท้ายพระราชบัญญัตินี้ หรือยกเว้นค่าธรรมเนียม เพื่อใช้ปฏิบัติในการเก็บค่าธรรมเนียม และรัฐมนตรีฯ ก็ได้ออกกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๒ (พ.ศ. ๒๕๕๐)ฯ กำหนดค่าธรรมเนียมและการยกเว้นค่าธรรมเนียมแล้ว ดังนั้น การเก็บค่าธรรมเนียมไม่สามารถนำอัตราค่าธรรมเนียมที่กำหนดไว้ท้ายพระราชบัญญัติไปใช้ได้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

รองอธิบดี รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่  
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง



## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพิจิตร กลุ่มงานวิชาการโยธาธิการ โทร. ๐-๕๖๖๑-๒๕๒๐

ที่ พจ ๐๐๒๒/๗๔๙

วันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๕๗

เรื่อง ขอรื้อหรือเรื่องการกำหนดค่าธรรมเนียมของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพิจิตร ได้รับแจ้งจากสำนักงานเทศบาลตำบลทับคล้อ ขอรื้อในการใช้อัตราค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาต/ต่ออายุใบอนุญาต และค่าธรรมเนียมในการตรวจแบบก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร โดยอ้างว่า มีองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นได้นำอัตราค่าธรรมเนียมตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๐ มาใช้แล้ว และหารื้อว่าจะนำอัตราค่าธรรมเนียมท้ายพระราชบัญญัติดังกล่าวมาใช้หรือไม่ เพื่อที่จะได้ดำเนินการให้ถูกต้องต่อไป

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพิจิตร ได้ตรวจสอบอัตราค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาต/ต่อใบอนุญาต และค่าธรรมเนียมในการตรวจแบบก่อสร้างท้ายพระราชบัญญัติควบคุมอาคารแล้ว เห็นว่า มีอัตราที่สูงกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ซึ่งอัตราค่าธรรมเนียมท้ายพระราชบัญญัติได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ฉบับที่ ๓ พ.ศ. ๒๕๔๓ น่าจะเป็นปีล่าสุดที่มีการแก้ไข ดังนั้น เพื่อเป็นแนวทางในการตอบข้อหารือสำนักงานเทศบาลทับคล้อตามสำเนาหนังสือที่แนบมาพร้อมนี้ และแจ้งเวียนให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ประกาศเขตควบคุมอาคารของจังหวัดพิจิตร ได้ใช้เป็นแนวทางปฏิบัติได้ถูกต้องตรงกัน จึงขอเรียนสอบถามข้อหารือดังกล่าวในการใช้อัตราค่าธรรมเนียมของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการ ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพิจิตรทราบด้วย จักขอบพระคุณยิ่ง

ชัยวัฒน์

(นายชัยวัฒน์ บุรพาวิจิตรนนท์)

โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพิจิตร



ที่ มท ๐๗๑๐/๘๒๐๗

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๔ สิงหาคม ๒๕๕๗

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์แนะนำเพื่อดำเนินงานการบริหารจัดการภารกิจถ่ายโอนตามแผนการกระจายอำนาจ  
ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจังหวัดอุบลราชธานี

เรียน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านไทย

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านไทย ที่ อบ ๘๔๓๐๑/๓๕๕ ลงวันที่ ๖ มิถุนายน ๒๕๕๗

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านไทยแจ้งว่า องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านไทย  
ได้รับการตรวจสอบการดำเนินงานการบริหารจัดการภารกิจถ่ายโอนตามแผนการกระจายอำนาจขององค์กรปกครอง  
ส่วนท้องถิ่นจังหวัดอุบลราชธานีจากสำนักงานตรวจเงินแผ่นดินภูมิภาคที่ ๕ ผลการตรวจสอบพบว่า การดำเนินงาน  
การบริหารจัดการภารกิจถ่ายโอนดำเนินการไม่ได้ครบทุกภารกิจ ไม่เป็นไปตามมาตรฐานและหลักเกณฑ์ที่กำหนด  
และได้รับคำแนะนำให้ประสานการดำเนินงานจากหน่วยงานที่ถ่ายโอนภารกิจ เพื่อให้สามารถดำเนินการตามภารกิจ  
ที่ได้รับการถ่ายโอนให้ได้มาตรฐานและมีประสิทธิภาพเพิ่มมากขึ้น และเพื่อให้เกิดประโยชน์สุขต่อประชาชน  
องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านไทยจึงขอความอนุเคราะห์กรมโยธาธิการและผังเมืองได้ให้คำแนะนำ  
ในการดำเนินการตามภารกิจที่ได้รับการถ่ายโอน ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียน ดังนี้

๑. ในพื้นที่องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านไทยยังไม่มี การตราพระราชกฤษฎีกาให้ใช้  
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และไม่อยู่ในเขตผังเมืองรวมตามกฎหมายว่าด้วยผังเมือง จึงยังไม่บังคับใช้  
กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เว้นแต่เป็นกรณีอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคน และโรงแรมรสพ  
ทั้งนี้ ตามมาตรา ๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ  
ควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓

๒. กรณีอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคน และโรงแรมรสพ ตามมาตรา ๒  
วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร  
(ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ ที่ต้องบังคับใช้กฎหมายนั้น นายกองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านไทยเป็นเจ้าพนักงานท้องถิ่น  
ตามมาตรา ๔ ที่จะต้องดำเนินการตามกฎหมายควบคุมอาคารอยู่แล้ว มิใช่การกระจายอำนาจสู่ท้องถิ่นแต่อย่างใด

๓. กรณีการเปรียบเทียบคดีความผิดตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารนั้น ตามมาตรา ๗๔  
แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓)  
พ.ศ. ๒๕๔๓ กำหนดองค์ประกอบของคณะกรรมการเปรียบเทียบคดีไว้แล้วว่า คณะกรรมการเปรียบเทียบคดี

/ในเขต

ในเขตจังหวัดประกอบด้วยผู้ว่าราชการจังหวัด อัยการจังหวัด ซึ่งเป็นหัวหน้าทำการอัยการจังหวัด และหัวหน้าตำรวจภูธรจังหวัด องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านไทยมิได้อำนาจหน้าที่ในเรื่องนี้แต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

รองอธิบดี รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่  
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗



ที่ อบ ๘๔๓๐๑/๓๕๕

ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านไทย  
อำเภอเขื่องใน จังหวัดอุบลราชธานี

๓๕๓๒๐

๖ มิถุนายน ๒๕๕๗

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์คำแนะนำเพื่อดำเนินการบริหารจัดการภารกิจถ่ายโอนตามแผนการกระจายอำนาจ  
ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจังหวัดอุบลราชธานี

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. ตารางรายการภารกิจที่ได้รับการถ่ายโอน

จำนวน ๑ ฉบับ

ตามที่องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านไทยได้รับการถ่ายโอนภารกิจตามแผนการกระจายอำนาจตามนโยบายรัฐบาลที่มีนโยบายการกระจายอำนาจไปสู่ท้องถิ่น ให้ท้องถิ่นมีส่วนร่วมในการบริหารงานในท้องถิ่นของตนเอง เพื่อให้ประชาชนในท้องถิ่นมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นสามารถเข้าถึงบริการสาธารณะได้อย่างทั่วถึงและเป็นธรรมประชาชนจะมีบทบาทในการตัดสินใจ การกำกับดูแล การตรวจสอบ ตลอดจนการสนับสนุนการดำเนินกิจกรรมขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอย่างเต็มที่ และองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านไทย ได้รับการถ่ายโอนภารกิจตามแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจ จากหน่วยงานของท่าน นั้น

เนื่องจากองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านไทยได้รับการตรวจสอบการดำเนินงานการบริหารจัดการภารกิจถ่ายโอนตามแผนการกระจายอำนาจขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจังหวัดอุบลราชธานีจากสำนักงานตรวจเงินแผ่นดินภูมิภาคที่ ๕ ผลการตรวจสอบพบว่าการดำเนินงานการบริหารจัดการภารกิจถ่ายโอนดำเนินการไม่ได้ครบทุกภารกิจ ไม่เป็นไปตามมาตรฐานและหลักเกณฑ์ที่กำหนด และได้รับคำแนะนำให้ประสานการดำเนินงานจากหน่วยงานที่ถ่ายโอนภารกิจ เพื่อให้สามารถดำเนินการตามภารกิจที่ได้รับการถ่ายโอนให้ได้มาตรฐานและมีประสิทธิภาพเพิ่มมากขึ้น และเพื่อให้เกิดประโยชน์สุขต่อประชาชน องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านไทยจึงขอความอนุเคราะห์ท่านได้ให้คำแนะนำในการดำเนินการตามภารกิจที่ได้รับการถ่ายโอนหวังเป็นอย่างยิ่งว่าคงได้รับความอนุเคราะห์จากท่านด้วยดี และขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดให้ความอนุเคราะห์ต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

บุญเลิศ

(นายบุญเลิศ ผ่องราศรี)

นายกองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านไทย

สำนักงานปลัด องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านไทย

โทร. ๐-๔๕๘๔-๕๒๖๖

โทรสาร ๐-๔๕๘๔-๕๒๖๕

ตารางรายการภารกิจที่ได้รับการถ่ายโอนจากกรมโยธาธิการและผังเมือง

ลำดับที่	รายการ	หมายเหตุ
1	การควบคุมอาคาร	
2	การเปรียบเทียบปรับคดีความผิดกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร	



## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กรมโยธาธิการและผังเมือง สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

ที่ มท ๐๗๑๐/๘๙๔๗

วันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๕๗

เรื่อง ขอรื้อแนวทางปฏิบัติตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่ได้มีบันทึก ที่ ชม ๐๐๒๒.๓/๕๕๘ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๕๗ แจ้งว่า บริษัท ค. จำกัด ได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารเมื่อวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๕๕ เพื่อใช้เป็นอาคารชุดพักอาศัย ๗ ชั้น (๕๗ ห้อง) พื้นที่ใช้สอย ๓,๗๐๕ ตารางเมตร ต่อมาเมื่อวันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗ บริษัทฯ ได้ยื่นขออนุญาตดัดแปลงอาคารโดยทำการกันห้องบริเวณ ชั้น ๒ ของอาคาร ซึ่งจากเดิมเป็นพื้นที่เปิดโล่ง พื้นที่ใช้สอย ๗๖ ตารางเมตร โดยมีความสูงและจำนวนห้องชุดเท่าเดิม จากการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕ พบว่า อาคารตั้งอยู่ในที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม) บริเวณหมายเลข ๓.๑๙ กำหนดให้ การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใด ๆ ให้ดำเนินการและประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีพื้นที่รวมกันทั้งหมด ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร และมีความสูงไม่เกิน ๑๒ เมตร สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่ จึงขอหารือว่า การดัดแปลงอาคารดังกล่าวสามารถดำเนินการได้หรือไม่อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า ตามข้อ ๙ วรรคหก ของกฎกระทรวงให้ใช้บังคับ ผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕ ได้กำหนดให้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง บริเวณหมายเลข ๓.๑๙ การจะใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใด ๆ ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคาร ที่พื้นที่รวมกันทั้งหมดไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร และมีความสูงไม่เกิน ๑๒ เมตร กรณีตามข้อหารือ มีประเด็นที่จะต้องพิจารณาตามมาตรา ๒๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ซึ่งสรุปสาระสำคัญได้ว่า กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจะไม่มีผลย้อนหลังไปใช้บังคับกับเจ้าของ หรือผู้ครอบครองที่ดินที่ได้ใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อน และจะใช้ประโยชน์ที่ดินเช่นนั้นต่อไปเมื่อได้มีกฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมแล้ว ดังนั้น กรณีตามข้อหารือหากข้อเท็จจริงปรากฏว่า อาคารดังกล่าวได้รับอนุญาต ให้ก่อสร้างอาคารก่อนที่กฎกระทรวงฯ จะมีผลใช้บังคับ และผู้ได้รับอนุญาตประสงค์จะขอดัดแปลงอาคาร โดยทำการกันห้องบริเวณชั้น ๒ ของอาคาร จากเดิมเป็นพื้นที่เปิดโล่ง พื้นที่ใช้สอย ๗๖ ตารางเมตร แต่ยังคงวัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อใช้เป็นอาคารชุดอยู่อาศัย โดยมีความสูงของอาคารและพื้นที่ ใช้สอยรวมของอาคารเท่าเดิม ก็จะได้ถือว่าเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อน และจะใช้ประโยชน์ที่ดินเช่นนั้นต่อไป เมื่อได้มีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมแล้ว ตามนัยมาตรา ๒๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

รองอธิบดี รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่

ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง



## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่ กลุ่มงานวิชาการโยธาธิการ โทร. ๐-๕๓๑๑-๒๗๓๓  
ที่ ชม ๐๐๒๒.๓/๕๕๘ วันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๕๗

เรื่อง ขอรื้อแนวทางปฏิบัติตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยเทศบาลนครเชียงใหม่ได้รื้อแนวทางปฏิบัติตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕ กรณีบริษัท ค. จำกัด ซึ่งได้รับใบอนุญาตก่อสร้างเมื่อวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๕๕ เพื่อใช้เป็นอาคารชุดพักอาศัย ๗ ชั้น จำนวนห้องชุด ๕๗ ห้อง พื้นที่ใช้สอย ๓,๗๐๕ ตารางเมตร ได้ยื่นขออนุญาตดัดแปลงอาคาร วันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗ โดยทำการกันห้องบริเวณชั้น ๒ ของอาคารจากเดิมเป็นพื้นที่เปิดโล่ง พื้นที่ใช้สอย ๗๖ ตารางเมตร โดยมีความสูงและจำนวนห้องชุดเท่าเดิม ซึ่งจากการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕ แล้วพบว่าอาคารฯ ดังกล่าว ตั้งอยู่ในที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม) บริเวณหมายเลข ๓.๑๙ กำหนดให้การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใด ๆ ให้ดำเนินการและประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีพื้นที่รวมกันทั้งหมดไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร และมีความสูงไม่เกิน ๑๒ เมตร ดังนั้น สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่ ใคร่ขอหาแนวทางปฏิบัติในการดัดแปลงอาคารดังกล่าว ว่าสามารถดำเนินการได้หรือไม่อย่างไร รายละเอียดตามสำเนาหนังสือ ที่ ชม ๕๒๐๐๔/๓๕๕๘ ลงวันที่ ๑๑ มีนาคม ๒๕๕๗ ที่ส่งมาด้วยพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดขอความกรุณาแจ้งให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่ทราบด้วย เพื่อแจ้งเทศบาลนครเชียงใหม่ทราบต่อไป และขอขอบพระคุณมา ณ โอกาสนี้

สมหวัง

(นายสมหวัง บุญระยอง)

โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่

ที่ ชม ๕๒๐๐๔/๓๕๔๘



สำนักงานเทศบาลนครเชียงใหม่  
ถนนวังสิงห์คำ อำเภอเมือง  
จังหวัดเชียงใหม่ ๕๐๓๐๐

๑๑ มีนาคม ๒๕๕๗

เรื่อง ขอรื้อหรือแนวทางปฏิบัติตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่

ด้วยบริษัท ค. จำกัด ซึ่งได้รับใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ ๕๖๔/๕๕ ลงวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๕๕ เพื่อใช้เป็นอาคารชุดพักอาศัย ๗ ชั้น จำนวนห้องชุด ๕๗ ห้อง พื้นที่ใช้สอย ๓.๗๐๕ ตารางเมตร ได้ยื่นขออนุญาต ดัดแปลงอาคาร เลขที่ ๐๘๔/๕๗ ลงวันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗ โดยทำการกันห้องบริเวณชั้น ๒ ของอาคาร จากเดิมเป็นพื้นที่เปิดโล่ง พื้นที่ใช้สอย ๗๖ ตารางเมตร โดยมีความสูงและจำนวนห้องชุดเท่าเดิม

เทศบาลนครเชียงใหม่ได้ตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม เมืองเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕ แล้วพบว่าอาคารดังกล่าว ตั้งอยู่ในที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม) บริเวณหมายเลข ๓.๑๙ กำหนดให้การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใด ๆ ให้ดำเนินการและประกอบกิจการได้ ในอาคารที่มีพื้นที่รวมกันทั้งหมดไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร และมีความสูงไม่เกิน ๑๒ เมตร ดังนั้น เพื่อให้การ ดำเนินการดังกล่าวเป็นไปตามกฎกระทรวงฯ เทศบาลนครเชียงใหม่ จึงใคร่ขอความอนุเคราะห์หารือแนวทาง ปฏิบัติในการดัดแปลงอาคารดังกล่าว ว่าสามารถดำเนินการได้หรือไม่ อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดกรุณาแจ้งให้เทศบาลฯ ทราบด้วย และขอขอบพระคุณล่วงหน้ามา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

ชาตรี

(นายชาตรี เชื้อมโนชาญ)

รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน

นายกเทศมนตรีนครเชียงใหม่

สำนักการช่าง

ส่วนควบคุมอาคารและผังเมือง

โทร. ๐๕๓-๒๕๔๗๒๒

[www.building-controlcm.com](http://www.building-controlcm.com)



ที่ มท ๐๗๑๐/๙๓๓๔

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๓ กันยายน ๒๕๕๗

เรื่อง กรมการปกครองขอหารือกรณีบริษัท ก. จำกัด ขอเพิ่มห้อง โรงแรม ข.

เรียน อธิบดีกรมการปกครอง

อ้างถึง หนังสือกรมการปกครอง ที่ มท ๐๓๐๗.๖/๒๗๑๙๙ ลงวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๖

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมการปกครองแจ้งว่า บริษัท ก. จำกัด ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม ข. ตั้งอยู่ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ มีจำนวนห้องพัก ๗๐ ห้อง เป็นโรงแรมประเภท ๓ ได้รับอนุญาตตั้งแต่วันที่ ๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๕๒ ถึงวันที่ ๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๗ ต่อมาบริษัทฯ ยื่นสำเนาใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร (แบบ อ. ๕) เลขที่ ป.๑๐ ออกให้ ณ วันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๕๐ ประกอบการพิจารณาการขอเพิ่มห้องพักจากเดิม ๗๐ ห้อง เป็น ๑๓๐ ห้อง ดังนั้น เพื่อให้การเพิ่มจำนวนห้องพักเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง จึงขอหารือว่า การออกใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร (แบบ อ. ๕) ดังกล่าว โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) เพื่อใช้เป็นโรงแรมจำนวน ๑๓๐ ห้อง ซึ่งการจัดกระจายตั้งแต่ชั้นที่ ๙ ถึงชั้นที่ ๓๖ โดยแต่ละชั้นจะมีห้องพักที่เปลี่ยนการใช้อาคารเป็นโรงแรม และเป็นที่พักอาศัยรวม อยู่ด้วยในชั้นเดียวกันชอบด้วยกฎหมายควบคุมอาคารหรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดห้ามมิให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารเปลี่ยนการใช้อาคารประเภทควบคุมการใช้ สำหรับกิจการหนึ่งไปใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับอีกกิจกรรมหนึ่ง เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือได้แจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบแล้ว และตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารมิได้กำหนดว่า การใช้อาคารเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมหรือโรงแรมจะต้องให้มีการใช้เฉพาะกิจการนั้นในอาคารนั้น ๆ ทั้งหมด กรณีนี้ข้อเท็จจริงปรากฏว่า ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้พิจารณาออกใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร (แบบ อ. ๕) ให้กับบริษัทฯ แล้ว กรมการปกครองจึงขอที่จะพิจารณาตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

รองอธิบดี รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่

ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗



ที่ มท ๐๓๐๗.๖/๒๗๑๙๙

กรมการปกครอง

ถนนอัษฎางค์ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๖

เรื่อง บริษัท ก. จำกัด ขอเพิ่มห้อง โรงแรม ข.

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือสำนักงานการโยธา ที่ มท ๐๙๐๗/อ.๓๕๗๓ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๕๖

ตามที่บริษัท ก. จำกัด ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม ข. ตั้งอยู่แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ มีจำนวนห้องพัก ๗๐ ห้อง เป็นโรงแรมประเภท ๓ ได้รับอนุญาตตั้งแต่วันที่ ๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๕๒ ถึงวันที่ ๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๗ โดยยื่นสำเนาใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร (แบบ อ. ๕) เลขที่ ป.๑๐ ออกให้ ณ วันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๕๐ ประกอบการพิจารณาขอเพิ่มห้องพักจากเดิม ๗๐ ห้อง เป็น ๑๓๐ ห้อง นั้น

กรมการปกครองพิจารณาแล้วเห็นว่าบริษัท ก. จำกัด ได้ยื่นคำขอเพิ่มพักโดยใช้สำเนาใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร (แบบ อ. ๕) เพื่อใช้เป็นโรงแรม จำนวน ๑๓๐ ห้อง ดังนั้น เพื่อให้การเพิ่มจำนวนห้องพัก เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง มีประเด็นข้อหารือว่าการออกใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร (แบบ ค. ๕) เลขที่ ป. ๑๐ ออกให้ ณ วันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๕๐ โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) เพื่อใช้เป็นโรงแรมจำนวน ๑๓๐ ห้อง ซึ่งกระจัดกระจายตั้งแต่ชั้นที่ ๙ - ชั้นที่ ๓๖ โดยแต่ละชั้นจะมีห้องพักที่เปลี่ยนการใช้อาคารเป็นโรงแรม และเป็นที่พักอาศัยรวมอยู่ด้วยในชั้นเดียวกัน การออกใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารเพื่อใช้เป็นโรงแรมดังกล่าวชอบด้วยกฎหมายควบคุมอาคารหรือไม่ อย่างไร

ดังนั้น เพื่อให้การพิจารณาประเด็นข้อกฎหมายเกี่ยวกับการขอเพิ่มห้องพักโรงแรม เป็นไปด้วยความรอบคอบ จึงขอหารือมายังกรมโยธาธิการและผังเมือง ผลเป็นประการใด กรุณาแจ้งให้กรมการปกครองทราบด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

สถาพร

(นายสถาพร ศิริภักดี)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมการปกครอง

สำนักงานสอบสวนและนิติการ

ส่วนรักษาความสงบเรียบร้อย ๓

โทร/โทรสาร ๐ ๒๓๕๖ ๙๕๕๙



ที่ กท ๐๙๐๗/อ.๓๕๓๓

สำนักงานโยธา  
๑๑๑ ถนนมิตรไมตรี  
เขตดินแดง กทม. ๑๐๔๐๐

๖ ตุลาคม ๒๕๕๖

เรื่อง บริษัท ก. จำกัด ขอเพิ่มห้อง โรงแรม ข.

เรียน อธิบดีกรมการปกครอง

อ้างถึง หนังสือกรมการปกครอง ที่ มท ๐๓๐๗.๖/๒๑๕๙๘ ลงวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๕๖

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาเอกสารและแบบแปลน จำนวน ๑๗ แผ่น

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมการปกครองขอความร่วมมือสำนักงานโยธา ตรวจสอบ บริษัท ก. จำกัด ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม ข. ตั้งอยู่แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน ว่าห้องพัก จำนวน ๑๓๐ ห้อง เพื่อใช้เป็นโรงแรม ที่ระบุไว้ในสำเนาใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร (แบบ อ. ๕) อยู่ส่วนใดของอาคารดังกล่าว นั้น

สำนักงานโยธาได้ตรวจสอบแล้ว อาคารดังกล่าวได้รับใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารในนาม บริษัท ค. จำกัด (มหาชน) เป็นตึก ๓๗ ชั้น ชั้นใต้ดิน ๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นโรงแรม (๑๓๐ ห้อง) – อยู่อาศัยรวม (๑๑๖ ห้อง) ที่ถนนหลังสวน ตั้งอยู่แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน ตามใบอนุญาตเลขที่ ป. ๑๐ ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๕๐ รายละเอียดการเปลี่ยนการใช้อาคารเป็นห้องพักโรงแรม ดังนี้

๑. ชั้นที่ ๒ มีจำนวน ๑๐ หลัง
๒. ชั้นที่ ๓ มีจำนวน ๑๐ หลัง
๓. ชั้นที่ ๔ มีจำนวน ๑๐ หลัง
๔. ชั้นที่ ๕ มีจำนวน ๑๐ หลัง
๕. ชั้นที่ ๖ มีจำนวน ๑๐ หลัง
๖. ชั้นที่ ๗ มีจำนวน ๑๐ หลัง
๗. ชั้นที่ ๘ มีจำนวน ๑๐ หลัง
๘. ชั้นที่ ๙ มีจำนวน ๘ หลัง
๙. ชั้นที่ ๑๐ มีจำนวน ๓ หลัง
๑๐. ชั้นที่ ๑๑ มีจำนวน ๓ หลัง
๑๑. ชั้นที่ ๑๒ มีจำนวน ๑ หลัง
๑๒. ชั้นที่ ๑๓ มีจำนวน ๓ หลัง
๑๓. ชั้นที่ ๑๔ มีจำนวน ๒ หลัง
๑๔. ชั้นที่ ๑๕ มีจำนวน ๒ หลัง
๑๕. ชั้นที่ ๑๖ มีจำนวน ๓ หลัง

/๑๖. ชั้นที่ ๑๗

๑๖. ชั้นที่ ๑๗ มีจำนวน ๓ หลัง  
 ๑๗. ชั้นที่ ๑๘ มีจำนวน ๒ หลัง  
 ๑๘. ชั้นที่ ๑๙ มีจำนวน ๒ หลัง  
 ๑๙. ชั้นที่ ๒๐ มีจำนวน ๓ หลัง  
 ๒๐. ชั้นที่ ๒๑ มีจำนวน ๓ หลัง  
 ๒๑. ชั้นที่ ๒๒ มีจำนวน ๒ หลัง  
 ๒๒. ชั้นที่ ๒๓ มีจำนวน ๒ หลัง  
 ๒๓. ชั้นที่ ๒๔ มีจำนวน ๓ หลัง  
 ๒๔. ชั้นที่ ๒๕ มีจำนวน ๓ หลัง  
 ๒๕. ชั้นที่ ๒๖ มีจำนวน ๒ หลัง  
 ๒๖. ชั้นที่ ๒๗ ไม่มี  
 ๒๗. ชั้นที่ ๒๘ มีจำนวน ๓ หลัง  
 ๒๘. ชั้นที่ ๒๙ มีจำนวน ๑ หลัง  
 ๒๙. ชั้นที่ ๓๐ มีจำนวน ๓ หลัง  
 ๓๐. ชั้นที่ ๓๑ – ชั้น ๓๓ ไม่มี  
 ๓๑. ชั้นที่ ๓๔ มีจำนวน ๑ หลัง  
 ๓๒. ชั้นที่ ๓๕ – ๓๖ มีจำนวน ๒ หลัง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

พินิต

(นายพินิต เลิศอุดมธนา)

ผู้อำนวยการกองควบคุมอาคาร

ปฏิบัติราชการแทนผู้อำนวยการสำนักการโยธา

กองควบคุมอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๔๖ ๐๓๓๒

โทรสาร ๐ ๒๒๔๗ ๐๑๐๔



ที่ มท ๐๗๑๐/๙๙๓๒

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๖ กันยายน ๒๕๕๗

เรื่อง ทหารเรือแนวทางปฏิบัติการขออนุญาตก่อสร้างเสารับ – ส่งสัญญาณโทรศัพท์เคลื่อนที่  
เรียน เลขาธิการ กสทช.

อ้างถึง หนังสือสำนักงาน กสทช. ที่ สทช. ๕๐๑๓/๑๙๑๓๗ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานคณะกรรมการกิจการกระจายเสียง กิจการโทรทัศน์ และกิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ (กสทช.) แจ้งว่า บริษัท ก. จำกัด บริษัท ข. จำกัด และบริษัท ค. จำกัด ผู้ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการโทรคมนาคม แจ้งความประสงค์จะขอหารือกับสำนักงานคณะกรรมการกิจการกระจายเสียง กิจการโทรทัศน์ และกิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ เพื่อร่วมพิจารณากำหนดแนวทางการแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับการก่อสร้างสถานีฐานโทรศัพท์เคลื่อนที่ ซึ่งจะต้องใช้เครื่องรับส่งสัญญาณโทรศัพท์ที่มีความสูงเกินกว่าที่กฎหมายกำหนด สำนักงานคณะกรรมการกิจการกระจายเสียง กิจการโทรทัศน์ และกิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ พิจารณาแล้วเห็นว่า การดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กฎกระทรวงว่าด้วยการกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ และกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดอยู่ในความรับผิดชอบของกรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย ดังนั้น จึงขอหารือเกี่ยวกับแนวทางปฏิบัติตามกฎหมายว่ามีความสูงเกินกว่าที่กฎหมายกำหนดในพื้นที่ยกเว้นผังเมืองรวมจังหวัด เพื่อแจ้งให้ผู้รับใบอนุญาตประกอบกิจการโทรคมนาคมทราบ และถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔ ได้กำหนดนิยามของคำว่า “อาคาร” หมายความว่า ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ และหมายความรวมถึงสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง และกฎกระทรวงกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๑ (๔) กำหนดให้โครงสร้างสำหรับใช้ในการรับส่งสัญญาณวิทยุหรือโทรทัศน์ ที่มีความสูงจากระดับฐานของโครงสร้างนับตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป และมีน้ำหนักรวมตั้งแต่ ๔๐ กิโลกรัมขึ้นไป เป็นอาคาร ดังนั้น หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า เสารับ – ส่งสัญญาณโทรศัพท์เคลื่อนที่ที่มีความสูงจากระดับฐานของโครงสร้างตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป และมีน้ำหนักรวมตั้งแต่ ๔๐ กิโลกรัมขึ้นไป จึงถือเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ซึ่งการก่อสร้างในเขตควบคุมอาคารจะต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ

/ทั้งนี้ ตามมาตรา ๒๑

ทั้งนี้ ตามมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ และในกรณีที่ก่อสร้างในพื้นที่ที่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมใช้บังคับจะต้องไม่ขัดต่อกฎกระทรวงดังกล่าวด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

รองอธิบดี รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่

ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗



ที่ สทช. ๕๐๑๓/๑๙๑๗๗

สำนักงาน กสทช.

๘๗ พหลโยธิน สามเสนใน

พญาไท กทม. ๑๐๕๐๐

๒๖ มิถุนายน ๒๕๕๗

เรื่อง ขอรื้อแนวทางปฏิบัติการขออนุญาตก่อสร้างเสารับ – ส่งสัญญาณโทรศัพท์เคลื่อนที่

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ด้วยบริษัท ก. จำกัด บริษัท ข. จำกัด และบริษัท ค. จำกัด ผู้รับใบอนุญาตประกอบกิจการโทรคมนาคม แจ้งความประสงค์ขอรื้อกับสำนักงานคณะกรรมการกิจการกระจายเสียง กิจการโทรทัศน์ และกิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ เพื่อร่วมพิจารณากำหนดแนวทางแก้ไขปัญหาละเอียดเกี่ยวกับการก่อสร้างสถานีฐานโทรศัพท์เคลื่อนที่ ซึ่งจะต้องใช้เสารับ – ส่งสัญญาณโทรศัพท์ที่มีความสูงเกินกว่าที่กฎหมายกำหนดรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

สำนักงานคณะกรรมการกิจการกระจายเสียง กิจการโทรทัศน์ และกิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ (สำนักงาน กสทช.) พิจารณาแล้วเห็นว่า การดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กฎกระทรวงว่าด้วยการกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ และกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัด ผู้ใดจะทำการก่อสร้างจะต้องขออนุญาตก่อสร้างจากเจ้าพนักงาน ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของกรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย ดังนั้น จึงใคร่ขอรื้อเกี่ยวกับแนวทางปฏิบัติตามกฎหมายดังกล่าวว่ามีแนวทาง ขั้นตอน และวิธีการอย่างไรเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างสถานีฐานโทรศัพท์เคลื่อนที่ ซึ่งจะต้องใช้เสารับ – ส่งสัญญาณโทรศัพท์ที่มีความสูงเกินกว่าที่กฎหมายกำหนดในพื้นที่ที่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัด เพื่อแจ้งให้ผู้รับใบอนุญาตประกอบกิจการโทรคมนาคมทราบและถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์ตอบข้อหารือในเรื่องดังกล่าว จะขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

ก่อกิจ

(นายก่อกิจ ด้านชัยวิจิตร)

รองเลขาธิการ กสทช.

ปฏิบัติราชการแทนเลขาธิการ กสทช.

สำนักการอนุญาตและกำกับวิทยุคมนาคม

โทร. ๐-๒๒๗๑ ๐๑๕๑-๖๐ ต่อ ๗๑๔

โทรสาร ๐ – ๒๒๗๘ – ๓๙๙๓

[Prateep.s@nbt.go.th](mailto:Prateep.s@nbt.go.th)

ที่ มท ๐๗๑๐/๑๑๐๖๘



กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๐ ตุลาคม ๒๕๕๗

เรื่อง ทหารเรือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลหนองปลิง

- อ้างถึง ๑. หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลหนองปลิง ที่ นว ๗๒๒๐๓/๖๑๙ ลงวันที่ ๑๖ กรกฎาคม ๒๕๕๗  
๒. หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลหนองปลิง ที่ นว ๗๒๒๐๓/- ลงวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๕๗

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลหนองปลิงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีได้รับการร้องเรียนว่ามีเจ้าของอาคารข้างเคียงได้ทำการต่อเติมด้านหน้าอาคารระยะประมาณ ๕ เมตร โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น เมื่อดำเนินการตรวจสอบเสร็จ จึงได้ออกคำสั่ง ที่ ๑/๒๕๕๓ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๕๓ แจ้งให้เจ้าของอาคารดำเนินการรื้อถอนอาคารส่วนที่ต่อเติมผิดกฎหมาย คือส่วนที่ไม่เว้นระยะร่นให้ถูกต้องภายในระยะ ๒ เมตร จากเขตถนนสาธารณะตามกฎหมาย ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๔๑ ต่อมาเจ้าของอาคารได้อุทธรณ์คำสั่งต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จังหวัดนครสวรรค์ เพื่อวินิจฉัย ซึ่งคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ ได้พิจารณาเห็นว่า อาคารดังกล่าวเป็นอาคารที่ไม่สามารถแก้ไข และยื่นคำขออนุญาตให้ถูกต้องได้ จึงมีคำวินิจฉัย ที่ ๔/๒๕๕๔ วินิจฉัยว่าคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ที่ ๑/๒๕๕๓ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๕๓ เป็นคำสั่งที่ขัดด้วยกฎหมาย องค์การบริหารส่วนตำบลหนองปลิงจึงเข้าดำเนินการแก้ไขอาคารหลังนี้ โดยปฏิบัติตามขั้นตอนตามคำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ ประกอบคู่มือมาตรฐาน การควบคุมอาคารของกรมส่งเสริมการปกครองส่วนท้องถิ่นครบถ้วนทุกประการเสร็จสิ้นแล้ว จากนั้นวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๕๖ ได้มีหนังสือสำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินแจ้งให้องค์การบริหารส่วนตำบลหนองปลิง ดำเนินการแจ้งให้เจ้าของอาคารดังกล่าวมาดำเนินการขออนุญาตอาคารตามมาตรา ๔๐ ส่วนที่เหลือจากการรื้อถอน ตามข้อเท็จจริงข้างต้นเห็นได้ว่าหนังสือสั่งการของสำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินมีเนื้อหาที่ขัดกับคำวินิจฉัย ของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ ที่ ๔/๒๕๕๔ จึงมีประเด็นหารือ ดังนี้

๑. องค์การบริหารส่วนตำบลหนองปลิงจะสามารถดำเนินการแก้ไขอาคารส่วนที่เหลือจากการรื้อถอน ตามหนังสือสั่งการของผู้ตรวจการแผ่นดินได้หรือไม่ หากไม่ได้จะมีวิธีดำเนินการแก้ไขอาคารส่วนที่เหลืออย่างไร

๒. หากองค์การบริหารส่วนตำบลหนองปลิงดำเนินการตามหนังสือสั่งการของผู้ตรวจการแผ่นดิน แล้วจะมีความผิดกรณีที่ไม่ปฏิบัติตามคำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุม อาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๕๒ วรรคห้า หรือไม่  
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องดังกล่าว เมื่อวันพฤหัสบดีที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๕๗ แล้วเห็นว่า

๑. องค์การบริหารส่วนตำบลหนองปลิงสามารถดำเนินการตามหนังสือสั่งการของสำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินได้ หากข้อเท็จจริงปรากฏว่าอาคารส่วนที่เหลือจากคำสั่งให้รื้อถอนของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ยังคงมีส่วนที่ฝ่าฝืนกฎหมายอยู่ เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ตามที่กฎหมาย กำหนดได้

/๒. กรณีหนังสือสั่งการ

๒. กรณีหนังสือสั่งการของสำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินที่แจ้งให้องค์การบริหารส่วนตำบลหนองปลิง ดำเนินการบังคับให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๔๐ มาตรา ๖๕ และมาตรา ๖๕ ตรี กล่าวคือ แจ้งให้นาย ก. เจ้าของอาคาร (ผู้อุทธรณ์) ดำเนินการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารให้ถูกต้องตามกฎหมาย (ส่วนที่เหลือจากคำสั่งเลขที่ ๑/๒๕๕๓ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๕๓) (แบบ ค.๗) นั้น เป็นการแจ้งให้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นดำเนินการในส่วนที่ยังฝ่าฝืนกฎหมายซึ่งยังไม่เคยมีคำสั่งหรือมีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ไว้ จึงไม่ได้เป็นการขัดแย้งกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์แต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

รองอธิบดี รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่  
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗



ที่ นว ๗๒๐๓/๖๑๙

ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลหนองปลิง  
เลขที่ ๑/๑ หมู่ที่ ๒ ตำบลหนองปลิง  
อำเภอเมืองฯ จังหวัดนครสวรรค์ ๖๐๐๐๐

๑๖ กรกฎาคม ๒๕๕๗

เรื่อง หารื้อแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. เอกสารประกอบการพิจารณา จำนวน ๑ ชุด

#### ข้อเท็จจริง

ปี พ.ศ. ๒๕๕๓ องค์การบริหารส่วนตำบลหนองปลิงได้รับการร้องเรียนว่ามีเจ้าของอาคารข้างเคียง อาคารพาณิชย์หลังหนึ่งในเขตพื้นที่ได้ทำการต่อเติมด้านหน้าอาคาร ระยะประมาณ ๕ เมตร โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น เมื่อดำเนินการตรวจสอบเสร็จ องค์การบริหารส่วนตำบลหนองปลิงจึงได้ออกคำสั่ง ที่ ๑/๒๕๕๓ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๕๓ แจ้งให้เจ้าของอาคารดำเนินการรื้อถอนอาคารส่วนที่ต่อเติมผิดกฎหมาย คือส่วนที่ไม่เว้นระยะร่นให้ถูกต้อง ภายในระยะ ๒ เมตร จากเขตถนนสาธารณะ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ข้อ ๔๑ ต่อจากนั้นเจ้าของอาคารได้อุทธรณ์คำสั่งรื้อถอนอาคารบางส่วนไปที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จังหวัดนครสวรรค์เพื่อวินิจฉัย

ต่อมาวันที่ ๑๖ มิถุนายน ๒๕๕๔ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จังหวัดนครสวรรค์ได้พิจารณาเห็นว่า อาคารดังกล่าวเป็นอาคารที่ไม่สามารถแก้ไขและยื่นคำขออนุญาตให้ถูกต้องได้ จึงมีคำวินิจฉัยที่ ๔/๒๕๕๔ วินิจฉัย ว่าคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ที่ ๑/๒๕๕๓ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๕๓ เป็นคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมาย วินิจฉัยยืนตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้รื้อถอนอาคารบางส่วน

จากนั้นองค์การบริหารส่วนตำบลหนองปลิงจึงเข้าดำเนินการแก้ไขอาคารหลังนี้ โดยปฏิบัติตามขั้นตอน ตามคำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จังหวัดนครสวรรค์ประกอบคู่มือมาตรฐานการควบคุมอาคารของกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น บทที่ ๔ (หน้าที่ ๖๔ - ๖๖) ข้อ ๔.๒ หัวข้อการตรวจพบการก่อสร้างอาคารโดยมิได้รับอนุญาต ซึ่งตามคำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จังหวัดนครสวรรค์เข้ากรณีที่ ๓ ที่ว่ากรณีเป็นอาคารที่ไม่สามารถยื่นคำขอใบอนุญาตและไม่สามารถแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตได้ องค์การบริหารส่วนตำบลหนองปลิงจึงได้ดำเนินการแก้ไขตามขั้นตอนที่กำหนดในคู่มือมาตรฐานฯ ครบถ้วนทุกประการเสร็จสิ้นแล้ว จากนั้นสำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน ได้มีหนังสือแจ้งว่าองค์การบริหารส่วนตำบลหนองปลิงได้ดำเนินการแก้ไขอาคารหลังดังกล่าวครบถ้วนถูกต้องแล้ว จึงพิจารณาให้ยุติเรื่องร้องเรียน

/จากนั้นวันที่

จากนั้นวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๕๖ ได้มีหนังสือแจ้งจากสำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินอีกฉบับหนึ่งผ่านจังหวัดนครสวรรค์และอำเภอเมืองฯ แจ้งให้องค์การบริหารส่วนตำบลหนองปลิงดำเนินการแจ้งให้เจ้าของอาคารดังกล่าวมาดำเนินการขออนุญาตอาคารส่วนที่เหลือจากการรื้อถอน ตามมาตรา ๔๐ ของพระราชบัญญัติควบคุมอาคารอีกครั้งหนึ่ง ซึ่งเนื้อหาตามหนังสือสั่งการดังกล่าว เป็นลักษณะของการแก้ไขอาคารที่สามารถแก้ไขและขออนุญาตให้ถูกต้องได้ ตามคู่มือมาตรฐานการควบคุมอาคารของกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น บทที่ ๔ (หน้า ๖๔ - ๖๖) ข้อ ๔.๒ หัวข้อการตรวจพบการก่อสร้างอาคารโดยมิได้รับอนุญาต กรณีที่ ๒ ที่ว่ากรณีเป็นอาคารที่สามารถแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตได้

ตามข้อเท็จจริงข้างต้นเห็นได้ว่าหนังสือสั่งการจากสำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินฉบับดังกล่าวมีเนื้อหาที่ขัดกับคำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จังหวัดนครสวรรค์ ที่ ๔/๒๕๕๕ (รายละเอียดทั้งหมดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย)

ข้อหาหรือ

๑. องค์การบริหารส่วนตำบลหนองปลิงจะสามารถดำเนินการแก้ไขอาคารส่วนที่เหลือจากการรื้อถอน ตามหนังสือสั่งการของผู้ตรวจการแผ่นดินได้หรือไม่ หากไม่ได้จะมีวิธีดำเนินการแก้ไขอาคารส่วนที่เหลืออย่างไร

๒. หากองค์การบริหารส่วนตำบลหนองปลิงดำเนินการตามหนังสือสั่งการของผู้ตรวจการแผ่นดินแล้วจะมีความผิด กรณีที่ไม่ปฏิบัติตามคำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๕๒ วรรค ๕ หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

วรพจน์

(นายวรพจน์ ทับฟุ่ม)

นายกองค์การบริหารส่วนตำบลหนองปลิง

กองช่าง

โทร. ๐๕๖-๓๒๖๗๐๒

โทรสาร. ๐๕๖-๒๕๖๖๘๓

ที่ ผผ ๑๐/๘๙๘

สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน  
ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ  
อาคารรัฐประศาสนภักดี ชั้น ๕  
๑๒๐ ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง  
เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๖ กรกฎาคม ๒๕๕๖

เรื่อง แจ้งผลการวินิจฉัยของผู้ตรวจการแผ่นดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดนครสวรรค์

อ้างถึง หนังสือจังหวัดนครสวรรค์ ด่วนที่สุด ที่ นว ๐๐๒๐/๒๓๓๐๐ ลงวันที่ ๑๗ กันยายน ๒๕๕๕

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดนครสวรรค์ได้ชี้แจงข้อเท็จจริงเพื่อประกอบการพิจารณา เรื่องร้องเรียนของนาย ข. กรณีสืบหาที่องค์การบริหารส่วนตำบลหนองปลิงไม่ดำเนินการรื้อถอนส่วนต่อเติม ด้านหน้าอาคารพิพาททั้งหมด และละเว้นไม่ปฏิบัติหน้าที่โดยกระทำการเลียงหรือเอื้อประโยชน์ให้กับเจ้าของอาคาร สรุปได้ว่า ส่วนต่อเติมของอาคาร เลขที่ ๑ ตำบลหนองปลิง อำเภอเมืองนครสวรรค์ จังหวัดนครสวรรค์ ได้ถูกรื้อถอนแล้วในระยะ ๒ เมตร จากเขตถนนสาธารณะ ตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น (องค์การบริหาร ส่วนตำบลหนองปลิง) เลขที่ ๑/๒๕๕๓ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๕๓ แต่เจ้าพนักงานท้องถิ่นยังไม่ได้พิจารณา ดำเนินการตามกฎหมายกับเจ้าของอาคารพิพาทกรณีก่อสร้าง (ต่อเติม) อาคารด้านหน้า (ซึ่งเป็นส่วนที่เหลือ จากการรื้อถอนตามคำสั่งข้างต้น) โดยไม่ได้รับอนุญาตหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และกรณีที่เจ้าของอาคาร ผ่าฝืนคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น มิได้รื้อถอนอาคารตามคำสั่งให้แล้วเสร็จภายในกำหนด ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินขอเรียนว่า ผู้ตรวจการแผ่นดินได้พิจารณาข้อเท็จจริงและกฎหมาย ที่เกี่ยวข้องแล้วเห็นว่า เจ้าของอาคารพิพาทได้ทำการรื้อถอนอาคารส่วนที่ต่อเติมที่อยู่ในภายในระยะ ๒ เมตร จากเขตถนนสาธารณะ ตามคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว ส่วนกรณีการต่อเติมอาคารส่วนที่เหลือจากการรื้อถอน จังหวัดนครสวรรค์พิจารณาเห็นว่า เจ้าของอาคารไม่ได้ยื่นคำขออนุญาตหรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และการต่อเติมอาคารดังกล่าวเป็นการก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับใบอนุญาต ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องดำเนินการ บังคับให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๐ มาตรา ๖๕ และมาตรา ๖๕ ทวิ จึงขอให้จังหวัดนครสวรรค์เร่งรัดให้องค์การบริหารส่วนตำบลหนองปลิงดำเนินการให้เป็นไปตามบทบัญญัติ แห่งกฎหมายดังกล่าวโดยเร็วต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลการพิจารณาดำเนินการในเรื่องดังกล่าวเป็นประการใดขอให้แจ้ง สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินทราบด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

เฉลิมศักดิ์

(นายเฉลิมศักดิ์ จันทรม)

เลขาธิการสำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน

สำนักสอบสวน ๓

โทร. ๐ - ๒๑๔๑-๙๒๐๙, ๑๖๗๖ ต่อ ๑๙๒๐๙

โทรสาร. ๐-๒๑๔๓-๘๓๖๙

[www.ombudsman.go.th](http://www.ombudsman.go.th)



ที่ นว ๐๑๑๘.๒/๔๘๒๗

ศาลากลางจังหวัดนครสวรรค์  
ถนนสวรรควิถี อำเภอเมือง  
นว ๖๐๐๐๐

๒๔ กันยายน ๒๕๕๖

เรื่อง ให้เร่งดำเนินการบังคับให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลหนองปลิง

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือจังหวัดนครสวรรค์ ด่วนที่สุด ที่ นว ๐๐๒๒/๒๔๓๗๕ ลงวันที่ ๑๗ กันยายน ๒๕๕๖  
จำนวน ๑ ชุด

ด้วยสำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินขอให้จังหวัดนครสวรรค์เร่งรัดให้องค์การบริหารส่วนตำบลหนองปลิงดำเนินการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ตามมาตรา ๔๐ มาตรา ๖๕ และมาตรา ๖๖ ทวิ ในกรณีเจ้าของอาคารเลขที่ ๑ ตำบลหนองปลิง อำเภอเมืองนครสวรรค์ จังหวัดนครสวรรค์ ดำเนินก่อสร้าง (ต่อเติม) อาคารด้านหน้า (ส่วนที่เหลือจากการรื้อถอนตามคำสั่งเลขที่ ๑/๒๕๕๓ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๕๓) โดยไม่ได้รับอนุญาตหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๙ ทวิ และในการนี้ จังหวัดได้ดำเนินการตรวจสอบแล้ว กรณีดังกล่าวเป็นการกระทำที่ฝ่าฝืนมาตรา ๒๒ และมาตรา ๔๒ ซึ่งจะต้องแจ้งความร้องทุกข์ต่อเจ้าพนักงานสอบสวน เพื่อดำเนินการอาญาตามมาตรา ๖๕ และมาตรา ๖๖ ทวิ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาพร้อมนี้

จึงขอให้องค์การบริหารส่วนตำบลหนองปลิงดำเนินการบังคับให้เป็นไปตามกฎหมาย โดยดำเนินการออกคำสั่งตามมาตรา ๔๐ กรณีก่อสร้าง (ต่อเติม) อาคารด้านหน้า (ส่วนที่เหลือจากการรื้อถอนตามคำสั่งเลขที่ ๑/๒๕๕๓ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๕๓) โดยไม่ได้รับอนุญาตหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๙ ทวิ และแจ้งความร้องทุกข์ต่อเจ้าพนักงานสอบสวนเพื่อดำเนินการคดีอาญาตามมาตรา ๖๕ และมาตรา ๖๖ ทวิ กรณีการก่อสร้างอาคารโดยฝ่าฝืนมาตรา ๒๑ และกรณีมิได้รื้อถอนอาคารตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กับเจ้าของอาคารเลขที่ ๑ ตำบลหนองปลิง อำเภอเมืองนครสวรรค์ จังหวัดนครสวรรค์ ทั้งนี้ หากอาคารดังกล่าวเป็นอาคารเพื่อพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม การศึกษา หรือการสาธารณสุข หรือเป็นการกระทำในการค้าหรือให้เช่าให้เช่าซื้อขายหรือจำนองโดยมีค่าตอบแทน จะต้องดำเนินคดีตามมาตรา ๗๐ เพิ่มเติมด้วย และให้แจ้งผลดำเนินการให้อำเภอทราบภายในวันที่ ๒๗ กันยายน ๒๕๕๖ เพื่อจกได้แจ้งให้จังหวัดทราบต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อดำเนินการ

ขอแสดงความนับถือ

วิษณุ

(นายวิษณุ สว่างทรัพย์)

นายอำเภอเมืองนครสวรรค์

ที่ทำการปกครองอำเภอ

กลุ่มงานบริหารงานปกครอง

โทร./โทรสาร. ๐ - ๕๖๒๒-๑๑๑๖



ที่ นว ๐๐๒๒/๒๔๓๗๕

ศาลากลางจังหวัดนครศรีธรรมราช  
ถนนสวรรค่วิถี อำเภอเมือง  
นว ๖๐๐๐๐

๑๗ กันยายน ๒๕๕๖

เรื่อง ให้เร่งรัดดำเนินการบังคับให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นายอำเภอเมืองนครศรีธรรมราช

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือ ส่วนที่สุด ที่ ผผ ๑๐/๘๘๘ ลงวันที่ ๒๖ กรกฎาคม ๒๕๕๖ จำนวน ๑ ฉบับ

ด้วยสำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน ขอให้จังหวัดนครศรีธรรมราช เร่งรัดให้องค์การบริหารส่วนตำบลหนองปลิงดำเนินการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ตามมาตรา ๔๐ มาตรา ๖๕ และมาตรา ๖๖ ทวิ ในกรณีเจ้าของอาคารเลขที่ ๑ ตำบลหนองปลิง อำเภอเมือง จังหวัดนครศรีธรรมราช ดำเนินการก่อสร้าง (ต่อเติม) อาคารด้านหน้า (ส่วนที่เหลือจากการรื้อถอนตามคำสั่งเลขที่ ๑/๒๕๕๓ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๕๓) โดยไม่ได้รับอนุญาตหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๙ ทวิ รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จังหวัดได้ดำเนินการตรวจสอบแล้ว กรณีดังกล่าวเป็นการกระทำที่ฝ่าฝืนมาตรา ๒๑ และมาตรา ๔๒ ซึ่งจะต้องแจ้งความร้องทุกข์ต่อเจ้าพนักงานสอบสวน เพื่อดำเนินคดีอาญาตามมาตรา ๖๕ และมาตรา ๖๖ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

จังหวัดนครศรีธรรมราชขอให้อำเภอเมืองนครศรีธรรมราชเร่งรัดองค์การบริหารส่วนตำบลหนองปลิง ดำเนินการบังคับให้เป็นไปตามกฎหมายโดยดำเนินการออกคำสั่งตามมาตรา ๔๐ กรณีก่อสร้าง (ต่อเติม) อาคารด้านหน้า (ส่วนที่เหลือจากการรื้อถอนตามคำสั่งเลขที่ ๑/๒๕๕๓ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๕๓) โดยไม่ได้รับอนุญาตหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๙ ทวิ และแจ้งความร้องทุกข์ต่อเจ้าพนักงานสอบสวน เพื่อดำเนินคดีอาญาตามมาตรา ๖๕ และมาตรา ๖๖ ทวิ กรณีก่อสร้างอาคารโดยฝ่าฝืนมาตรา ๒๑ และกรณีมิได้รับอนุญาตรื้อถอนอาคารตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กับเจ้าของอาคารเลขที่ ๑ ตำบลหนองปลิง อำเภอเมือง จังหวัดนครศรีธรรมราช ทั้งนี้หากอาคารดังกล่าวเป็นอาคารเพื่อพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม การศึกษา หรือการสาธารณสุข หรือเป็นการกระทำในการค้าหรือให้เช่า ให้เช่าซื้อขายหรือจำหน่ายโดยมีค่าตอบแทน จะต้องดำเนินคดีตามมาตรา ๗๐ เพิ่มเติมด้วย และให้แจ้งผลดำเนินการให้จังหวัดทราบภายในวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๕๖ เพื่อจกได้แจ้งให้สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินทราบต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อดำเนินการ

ขอแสดงความนับถือ

สมดี

(นายสมดี คชยันยีน)

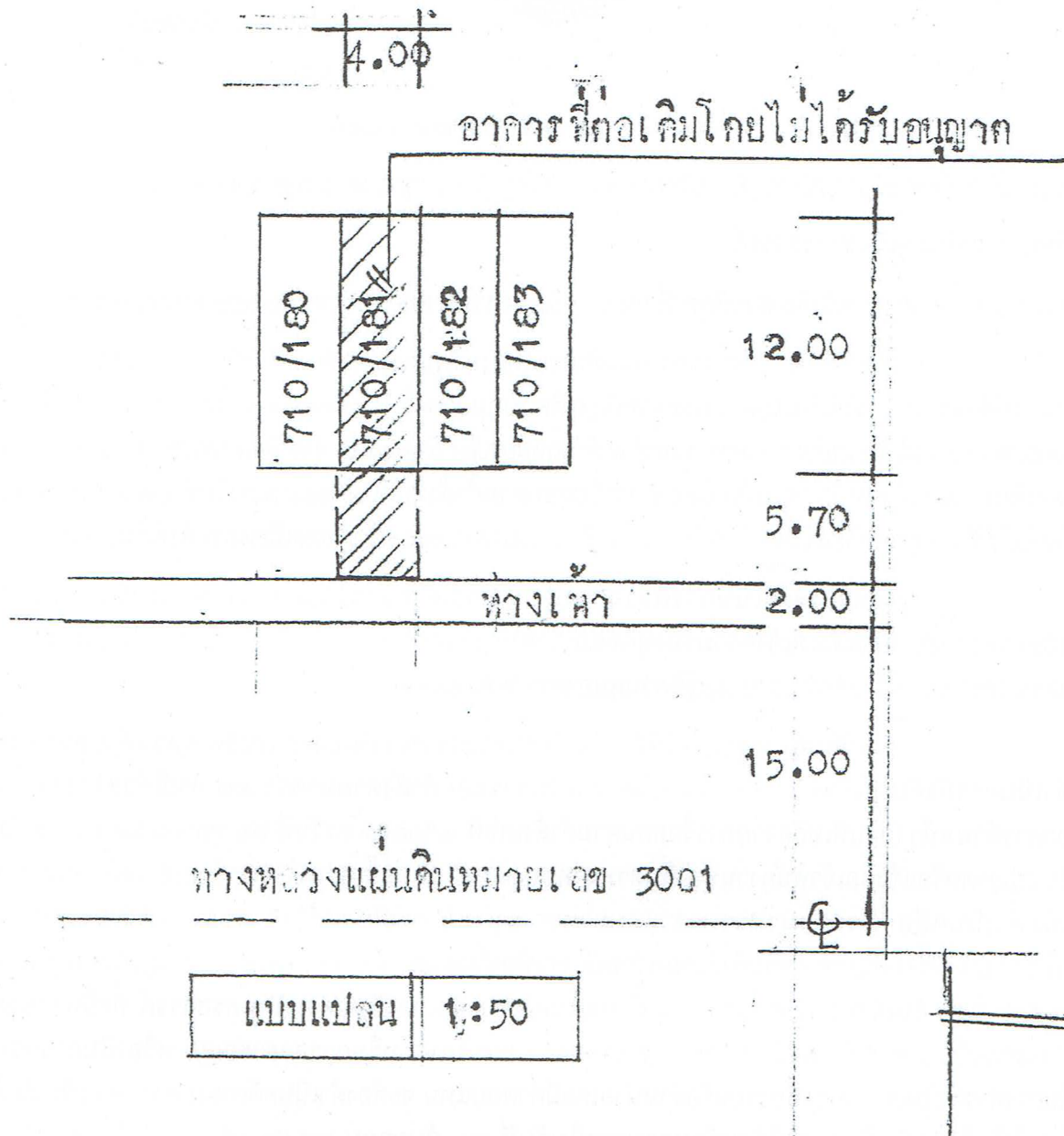
รองผู้ว่าราชการจังหวัดนครศรีธรรมราช ปฏิบัติราชการแทน

ผู้ว่าราชการจังหวัดนครศรีธรรมราช

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัด

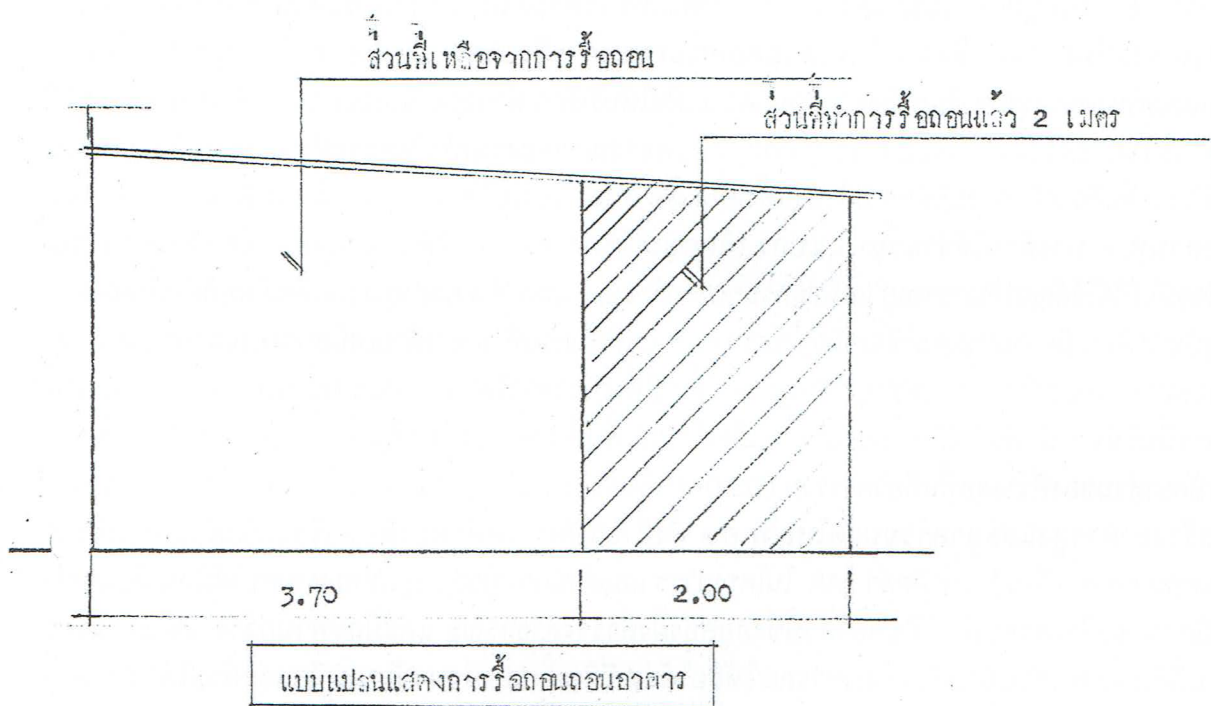
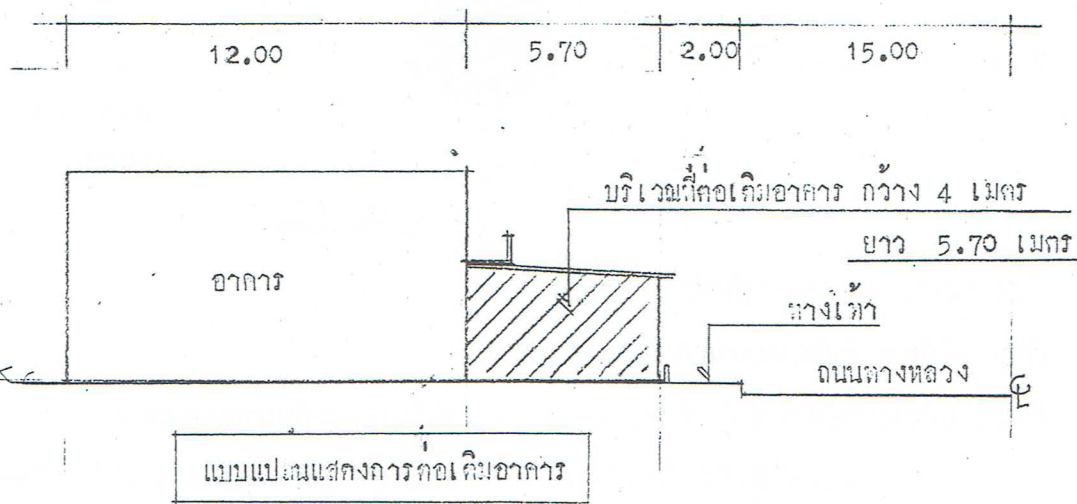
ฝ่ายปฏิบัติการ

โทร. ๐-๕๖๘๐-๓๕๘๑ สป.มท ๑๕๔๕๓



สำเนาออกข้อ

(นายชัยรัตน์ นุชโต)  
ผู้อำนวยการกองช่าง



สำเนาถูกต้อง

*(Signature)*

(นายชัยรัตน์ นุชโต)  
ผู้อำนวยการกองช่าง



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๑๒๔๘

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๑๖ ตุลาคม ๒๕๕๗

เรื่อง ขอรื้อหรือสอบถามการคิดค่า FAR ของโครงการ

เรียน บริษัท ส. จำกัด โดยนาย ก. ผู้รับมอบอำนาจ

อ้างถึง หนังสือบริษัท ส. จำกัด ที่ SCL ๒๐๑๔/๐๐๑ ลงวันที่ ๑๙ กันยายน ๒๕๕๗

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท ส. จำกัด โดยนาย ก. ผู้รับมอบอำนาจ แจ้งว่า บริษัทฯ เป็นเจ้าของโครงการ ข. ตั้งอยู่ที่ถนนเจริญนคร แขวงคลองตันใต้ เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร ได้จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเสนอต่อคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ซึ่งสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมมีความเห็นให้บริษัทฯ ทำการรื้อหรือสอบถามการคิดคำนวณค่า FAR จากกรมโยธาธิการและผังเมืองเพื่อประกอบการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยมีประเด็นคือ ที่ดินของบริษัทฯ มีจำนวนทั้งหมด ๑๒ แปลง แบ่งเป็นพื้นที่ ๑ ทางด้านเหนือจำนวน ๖ แปลง และพื้นที่ ๒ ทางด้านใต้จำนวน ๖ แปลง (ติดถนนเจริญนคร) โดยที่ดินทั้งสองส่วนมีคลองวัดสุวรรณซึ่งปัจจุบันมิได้ใช้สัญจรคั่นกลางอยู่ แต่มีสะพานขนาดกว้าง ๑๒ เมตร ข้ามคลองสุวรรณเพื่อเชื่อมที่ดินทั้งสองส่วน ปัจจุบันบริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะพัฒนาโครงการฯ บนที่ดินส่วนที่ ๑ ทางด้านเหนือบางส่วนจำนวน ๕ แปลง โดยจะทำการก่อสร้างอาคารที่พักอาศัยสูง ๖๐ ชั้น มีพื้นที่อาคารโดยรวมประมาณ ๘๖,๐๐๐ ตารางเมตร ในการนี้บริษัทฯ นำพื้นที่ที่ดินทั้งสองส่วนมาคิดคำนวณพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) เท่ากับ ๖ ต่อ ๑ และอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) เท่ากับร้อยละ ๕ เนื่องจากโครงการฯ ดังกล่าวเป็นโครงการก่อสร้างอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ทำหนังสือหารือไปยังสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร เกี่ยวกับการคิดค่า FAR ในโครงการฯ และสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ได้มีหนังสือแจ้งว่า กรณีการก่อสร้างอาคารในที่ดินสองส่วนซึ่งอยู่สองฝั่งลำรางสาธารณะ และมีสะพานกว้าง ๑๒.๐๐ เมตร เชื่อมที่ดินทั้งสองส่วนข้ามลำรางสาธารณะให้ถือว่า ที่ดินทั้งสองส่วน (ด้านเหนือและด้านใต้) ดังกล่าวเสมือนเป็นที่ดินแปลงเดียวกัน และสามารถนำพื้นที่ที่ดินทั้งสองส่วนมาคิดคำนวณพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน FAR เท่ากับ ๖ ต่อ ๑ และอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) เท่ากับร้อยละ ๕ ได้ และอยู่ในเกณฑ์ที่จะก่อสร้างสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษในที่ดินที่ไม่ติดถนนสาธารณะได้ บริษัทฯ จึงขอหารือการคิดค่า FAR ของโครงการฯ ดังกล่าวว่า สามารถที่จะนำพื้นที่ที่ดินทั้งสองส่วน (ด้านเหนือและด้านใต้) มาคิดคำนวณรวมต่อที่ดิน FAR และถือเสมือนว่าที่ดินทั้งสองส่วนเป็นที่ดินแปลงเดียวกัน เพื่อบริษัทฯ จะได้ใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาโครงการฯ บนที่ดินแปลงดังกล่าว รวมทั้งใช้ประกอบในการยื่นเสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่อไป ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ในเขตกรุงเทพมหานครฯ ได้เคยมีแนววินิจฉัยอุทธรณ์ว่า การก่อสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษในที่ดินสองแปลงโดยที่ดินแปลงหนึ่งอยู่ติดถนนสาธารณะ ส่วนที่ดินอีกแปลงหนึ่งไม่อยู่ติดถนนสาธารณะ

/และมี

และมีคลองสาธารณะคันระหว่างแปลงที่ดินทั้งสองแปลง แต่ได้ทำการก่อสร้างสะพานกว้าง ๑๒.๐๐ เมตร ข้ามคลองสาธารณะเพื่อเชื่อมระหว่างที่ดินทั้งสองแปลงเข้าด้วยกัน และได้อุทิศสะพานข้ามคลองดังกล่าว ให้เป็นสะพานสาธารณะ การก่อสร้างสะพานดังกล่าวนี้จึงทำให้ถือได้ว่าที่ดินทั้งสองแปลงเสมือนเป็นแปลงเดียวกัน และอยู่ติดกับถนนสาธารณะแล้ว สามารถนำเอาพื้นที่ของที่ดินทั้งสองแปลงมาใช้คำนวณอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวม ต่อพื้นที่ดิน (FAR) ได้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

รองอธิบดี รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่  
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

ที่ SCL๒๐๑๔/๐๐๑

วันที่ ๑๙ กันยายน ๒๕๕๗

เรื่อง ขอรื้อหรือสอบถามการคิดค่า FAR ของโครงการ

เรียน ท่านอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑) แผนผังโครงการฯ

- ๒) สำเนาหนังสือตอบข้อหารือจากสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ที่ กท ๐๙๐๗/อ. ๔๕๕๕  
ลงวันที่ ๗ กันยายน ๒๕๕๔

เนื่องด้วย บริษัท ส. จำกัด (“บริษัทฯ”) เจ้าของโครงการ บ. ตั้งอยู่ที่ถนนเจริญนคร แขวงคลองตันใต้ เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร (“โครงการฯ”) โดยบริษัทฯ ได้จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการฯ ต่อคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ซึ่งสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมมีความเห็นบริษัทฯ ทำการรื้อหรือสอบถามการคิดคำนวณค่า FAR จากกรมโยธาธิการและผังเมืองเพื่อประกอบการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยมีประเด็นและสาระสำคัญดังนี้ คือ

ที่ดินของบริษัทฯ มีจำนวนทั้ง ๑๒ แปลง แบ่งเป็น ส่วนที่ ๑ ทางด้านเหนือจำนวน ๖ แปลง และส่วนที่ ๒ ทางด้านใต้จำนวน ๖ แปลง (ติดถนนเจริญนคร) โดยที่ดินทั้งสองส่วนมีคลองวัดสุวรรณ ซึ่งปัจจุบันมิได้ใช้สัญจรคั่นกลางอยู่ แต่มีสะพานขนาดกว้าง ๑๒ เมตร ข้างคลองสุวรรณเพื่อเชื่อมที่ดินทั้งสองส่วน ดังปรากฏรายละเอียดตามแผนผังโครงการฯ (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑) ปัจจุบันบริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะพัฒนาโครงการฯ บนที่ดินส่วนที่ ๑ ทางด้านเหนือบางส่วนจำนวน ๕ แปลง โดยจะทำการก่อสร้างอาคารที่พักอาศัย สูง ๖๐ ชั้น มีพื้นที่อาคารโดยรวมประมาณ ๘๖,๐๐๐ ตารางเมตร ในการนี้บริษัทฯ นำพื้นที่ที่ดินทั้งสองส่วนมาคิดคำนวณพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) เท่ากับ ๖ ต่อ ๑ และอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) เท่ากับร้อยละ ๕ เนื่องจากโครงการฯ ดังกล่าวเป็นโครงการก่อสร้างอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ทำหนังสือหารือไปยังสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร เกี่ยวกับการคิดค่า FAR ในโครงการฯ และสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ได้มีหนังสือตอบกลับ โดยมีความเห็นว่ากรณีการก่อสร้างอาคารในที่ดินสองส่วน ซึ่งอยู่สองฝั่งลำรางสาธารณะ และมีสะพานกว้าง ๑๒.๐๐ เมตร เชื่อมที่ดินทั้งสองส่วน ข้ามลำรางสาธารณะ ให้ถือว่าที่ดินทั้งสองส่วน (ด้านเหนือและด้านใต้) ดังกล่าวเสมือนเป็นที่ดินแปลงเดียวกัน และสามารถนำพื้นที่ที่ดินทั้งสองส่วนมาคิดคำนวณพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน FAR เท่ากับ ๖ ต่อ ๑ และอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) เท่ากับร้อยละ ๕ ได้ และอยู่ในเกณฑ์ที่จะก่อสร้างอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษในที่ดินที่ไม่ติดถนนสาธารณะได้ (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๒)

/โดยหนังสือ

โดยหนังสือฉบับนี้ บริษัทฯ ขอความอนุเคราะห์จากกรมโยธาธิการและผังเมืองตอบข้อหารือ  
ในประเด็นการคิดค่า FAR ของโครงการฯ ดังกล่าวบริษัทฯ สามารถที่จะนำพื้นที่ที่ดินทั้งสองส่วน  
(ด้านเหนือและด้านใต้) มาคิดคำนวณพื้นที่อาคารรวมต่อที่ดิน FAR และถือเสมือนว่าที่ดินทั้งสองส่วนเป็นที่ดิน  
แปลงเดียวกัน เพื่อบริษัทฯ จะได้ใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาโครงการฯ บนที่ดินแปลงดังกล่าว รวมทั้งใช้ประกอบ  
ในการยื่นเสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และขอความอนุเคราะห์ในเรื่องดังกล่าว จักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

ส.

(บริษัท ส. จำกัด)

(นาย ก.)

กรรมการผู้รับมอบอำนาจ

# Thonburi (Klongsan) Land ที่ดินฝั่งธนบุรี (Revised 11 March 2010)

## 1. PBK-Hotel โรงแรม พ.

Item ลำดับ	Title Deed No. โฉนดเลขที่	Lot no. เลขที่ดิน	Survey no. หน้าสำรวจ	Land area เนื้อที่		
				Rai ไร่	Ngan งาน	Sq.Wah ตร. วา
1	893	15	763	2	0	99
2	896	12	766	0	1	51
3	957	14	767	2	0	60
4	1148	11	768	3	1	30
5	2150	13	1587	2	1	17.2
6	892*	16	762	1	3	57
7	897*	10	769	1	3	14
				14	0	28.2

Total area 14 Rai 0 Ngan 28.2 Sq.Wah (Approximately 22,512.8 sq.meters)

เนื้อที่ทั้งหมด 14 ไร่ 0 งาน 28.2 ตร.วา (ประมาณ 22,512.8 ตร.เมตร)

หมายเหตุ โฉนด 892 และ 897 อยู่ภายใต้ บริษัท ส. จำกัด

## 2. Residential Project โครงการที่พักอาศัย

Item ลำดับ	Title Deed No. โฉนดเลขที่	Lot no. เลขที่ดิน	Survey no. หน้าสำรวจ	Land area เนื้อที่		
				Rai ไร่	Ngan งาน	Sq.Wah ตร. วา
1	899	8	771	1	1	78
2	2213	7	1641	0	1	10
3	19709	4	11538	0	0	98
4	19710	5	11539	0	0	91
5	19711	6	11540	0	1	4
				2	1	81

Total area 2 Rai 1 Ngan 81 Sq.Wah (Approximately 3,924 sq.meters)

เนื้อที่ทั้งหมด 2 ไร่ 1 งาน 81 ตร.วา (ประมาณ 3,924 ตร.เมตร)

Grand total

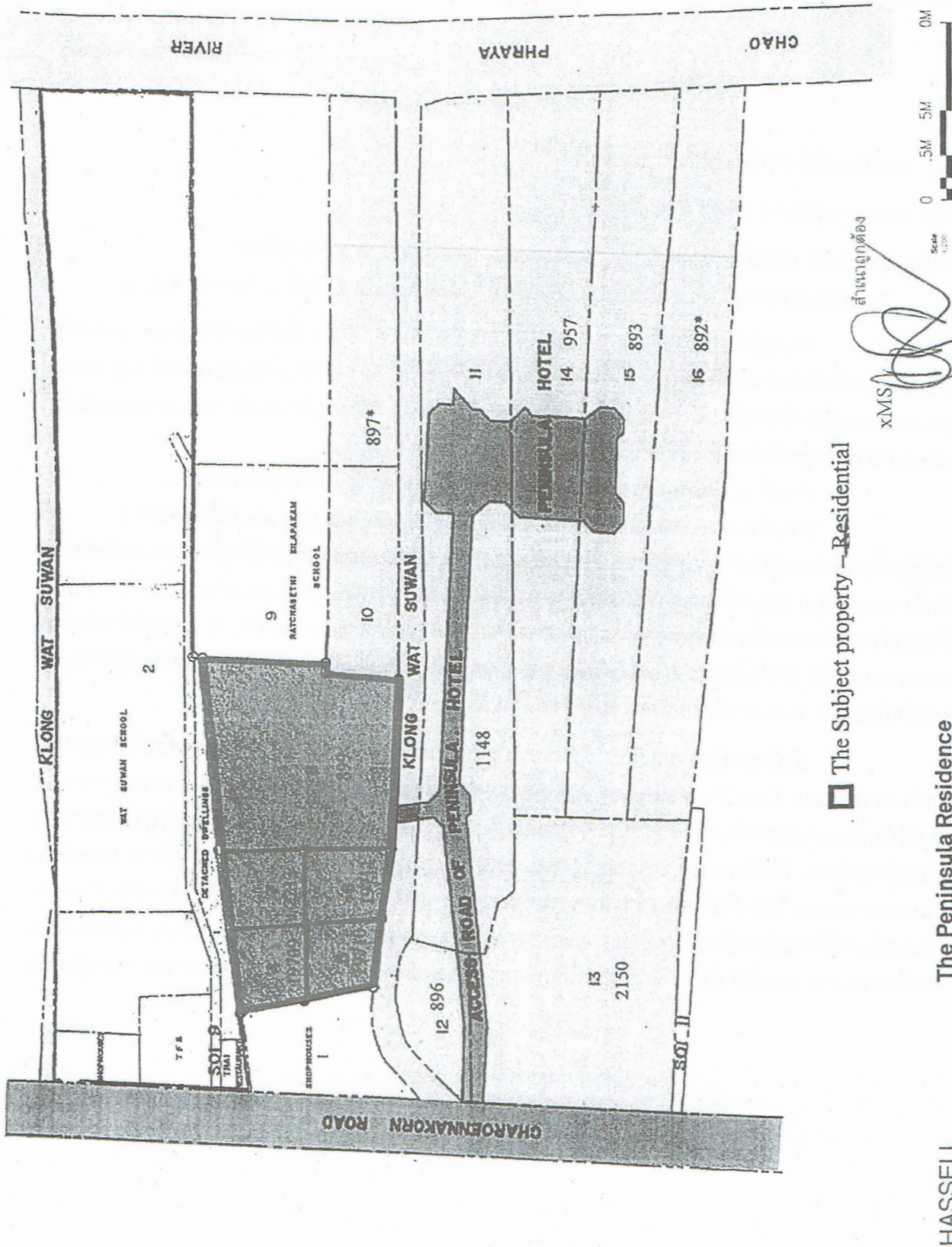
16 2 9.2

เนื้อที่รวมทั้งหมด 16 ไร่ 2 งาน 9.2 ตร.วา

xMS

สำเนาถูกต้อง

(นาย ก.)



☐ The Subject property - Residential

The Peninsula Residence

HASSELL



ที่ กท ๐๙๐๗/อ.๔๕๕๕

สำนักงานโยธา  
๑๑๑ ถนนมิตรไมตรี  
เขตดินแดง กทม ๑๐๔๐๐

๗ กันยายน ๒๕๕๔

เรื่อง ตอบข้อหารือการนำพื้นที่อาคารเดิมมาใช้

เรียน กรรมการผู้จัดการ บริษัท ส. จำกัด

อ้างถึง ๑. หนังสือ บริษัท ส. จำกัด ที่ SCL ๒๐๑๑/๐๐๑ ลงวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๕๔

๒. ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ. ๑) เลขที่ ๒๗๑๒/๒๕๓๘ ลงวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๓๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑ ท่านขอหารือกรณีบริษัท ย. จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของท่านได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารสูง ๔๐ ชั้น จำนวน ๒ หลัง ได้แก่ (๑) อาคารโรงแรมพร้อมที่จอดรถยนต์ และ (๒) อาคารที่พักอาศัยพร้อมที่จอดรถยนต์ บนที่ดินจำนวน ๑๒ แปลง ซึ่งตั้งอยู่ที่ถนนเจริญนคร แขวงคลองตันใต้ เขตคลองสาน ตามหนังสือที่อ้างถึง ๒ โดยที่ดิน จำนวน ๑๒ แปลง แบ่งเป็น

ส่วนที่ ๑ ประกอบด้วย โฉนดที่ดินเลขที่ ๑, ๒, ๓, ๔, ๕, และ ๖ (ที่ดินด้านบน)

ส่วนที่ ๒ ประกอบด้วย โฉนดที่ดินเลขที่ ๗, ๘, ๙, ๑๐, ๑๑ และ ๑๒ (ที่ดินด้านล่าง)

ซึ่งที่ดินทั้งสองส่วนอยู่ฝั่งลำรางสาธารณะ โดยมีสะพานกว้าง ๑๒.๐๐ เมตร เชื่อมที่ดินทั้งสองส่วนเข้าด้วยกัน ดังนั้น หากจะทำการก่อสร้างอาคารพักอาศัยสูง ๖๐ ชั้น พื้นที่อาคาร ๘๖,๐๐๐.๐๐ ตารางเมตร โดยใช้ที่ดินทั้งสองส่วนมาคิดการคำนวณพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) เท่ากับ ๖:๑ และอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) เท่ากับร้อยละ ๕ จะได้หรือไม่ และท่านจะได้รับการยกเว้นตามมาตรา ๒๗ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ หรือไม่ ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักงานโยธาขอเรียนให้ทราบว่า กรณีการก่อสร้างอาคารในที่ดินสองส่วนซึ่งอยู่สองฝั่งลำรางสาธารณะ โดยมีสะพานกว้าง ๑๒.๐๐ เมตร เชื่อมที่ดินทั้งสองส่วนข้ามลำรางสาธารณะ เคยมีบันทึกตอบข้อหารือคณะกรรมการวินิจฉัยอุทธรณ์ เรื่องที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ที่ไม่ติดถนนสาธารณะของคณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๔) กันยายน ๒๕๔๑ โดยเห็นว่าก่อสร้างสะพานเชื่อมระหว่างที่ดินทั้งสองส่วนทำให้ถือได้ว่าที่ดินดังกล่าวเป็นเสมือนที่ดินแปลงเดียวกันอยู่ในเกณฑ์ที่จะก่อสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษในที่ดินที่ไม่ติดถนนสาธารณะได้ ดังนั้น จึงเห็นว่าที่ดินดังกล่าวสอดคล้องกับความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา

/ซึ่งพิจารณา

ซึ่งพิจารณาเป็นกรณีเทียบเคียงได้ว่า หากบริษัทฯ จะขออนุญาตปลูกสร้างอาคารสูง ๖๐ ชั้น พื้นที่อาคาร ๘๖,๐๐๐.๐๐ ตารางเมตร โดยใช้ที่ดินทั้ง ๒ ส่วน โดยมีสะพานเชื่อมต่อเพื่อนำมาก่อสร้างและพิจารณาโครงการที่พักอาศัยดังกล่าว โดยนำหลักเกณฑ์การคำนวณพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ (FAR) เท่ากับ ๖ : ๑ และอัตราส่วนของที่ดินต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) เท่ากับร้อยละ ๕ ซึ่งโครงการดังกล่าวเป็นการก่อสร้างอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ จึงอยู่ในเกณฑ์ที่จะก่อสร้างดังกล่าวได้ตามที่หารือในข้อ ๑

ส่วนกรณีข้อหารือข้อที่ ๒ ที่บริษัทเห็นว่าแบบเดิมที่ได้รับอนุญาตไม่เหมาะสมกับสภาพการตลาดและการใช้สอยพื้นที่ในปัจจุบัน จำเป็นต้องปรับปรุงเปลี่ยนแปลงการออกแบบให้เหมาะสมพิจารณาแล้วเห็นว่า ไม่อยู่ในเกณฑ์ที่จะได้รับการยกเว้นตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ (มาตรา ๒๗ วรรค ๒)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

จ.

(นายจ.)

ผู้อำนวยการสำนักการโยธา

ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

กองควบคุมอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๔๗ ๐๑๐๕

โทรสาร ๐ ๒๒๔๗ ๐๑๐๕



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๑๗๐๕

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๒๗ ตุลาคม ๒๕๕๗

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์คำปรึกษาการเปลี่ยนแปลงฐานราก

เรียน นางสาว ศ.

อ้างถึง หนังสือของท่าน ลงวันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๕๗

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า ได้รับอนุญาตก่อสร้างบ้านพักอาศัยตั้งอยู่ที่ตำบลท่าโรง อำเภอยะบือ จังหวัดเพชรบูรณ์ มีความประสงค์จะขอเปลี่ยนแปลงฐานรากเสาเข็มเป็นฐานรากแผ่จากเทศบาลเมืองวิเชียรบุรี โดยการทำหนังสือแจ้งเทศบาลฯ ขอเปลี่ยนแปลงฐานรากใหม่พร้อมส่งรายการคำนวณ และหนังสือรับรองของวิศวกรโยธา ทั้งนี้ แบบส่วนอื่นคงใช้ตามใบอนุญาตก่อสร้างเดิม ดังนั้น จึงขอความอนุเคราะห์คำปรึกษาวิธีการเปลี่ยนแปลงฐานรากใหม่ดังกล่าวว่าถูกต้องและทำได้ตามหลักกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามมาตรา ๓๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ บัญญัติห้ามมิให้ผู้ใดก่อสร้างอาคารให้ผิดไปจากแผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต เว้นแต่ (๑) เจ้าของอาคารได้ยื่นคำขออนุญาตและได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้ทำการแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้ หรือ (๒) เจ้าของอาคารได้แจ้งการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบแล้ว โดยต้องปฏิบัติตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือ (๓) การดำเนินการดังกล่าวไม่ขัดต่อกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่เกี่ยวข้อง หรือเป็นกรณีตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๒๘) กำหนดให้การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ให้ผิดไปจากแผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต ตลอดจนวิธีการหรือเงื่อนไขที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดไว้ในใบอนุญาต ให้กระทำได้โดยไม่ต้องดำเนินการตาม (๑) หรือ (๒) กล่าวคือ หากผู้คำนวณแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ ตามมาตรา ๒๘ เห็นว่า มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายโครงสร้างของอาคารเพื่อความมั่นคงแข็งแรง โดยไม่ทำให้ลักษณะ แบบ รูปทรง เนื้อที่ และที่ตั้งของอาคารผิดไปจากที่ได้รับใบอนุญาต และได้แจ้งให้ผู้ควบคุมงานและเจ้าของอาคารทราบแล้ว พร้อมทั้งแจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ โดยมีเหตุผลแสดงความจำเป็นพร้อมด้วยแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณโครงสร้างของอาคารส่วนนั้นแล้ว โดยต้องแจ้งก่อนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารสิ้นอายุ แต่กรณีตามข้อหาหรือข้อเท็จจริงปรากฏว่า ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ ๑

/ออกให้

ออกให้ ณ วันที่ ๑๘ มิถุนายน ๒๕๕๖ ได้สิ้นสุดอายุแล้วตั้งแต่วันที่ ๑๗ มิถุนายน ๒๕๕๗ หากไม่ได้ยื่นขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างและประสงค์จะดำเนินการก่อสร้างต่อไป ต้องยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างหรือแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ พร้อมแบบแปลนที่ได้เปลี่ยนแปลงฐานรากแล้วและเอกสารอื่น ๆ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นใหม่ แต่หากได้ยื่นขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างและได้รับอนุญาตให้ต่ออายุแล้ว ก็สามารถพิจารณาดำเนินการตามมาตรา ๓๑ ได้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

รองอธิบดี รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่  
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

วันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๕๗

เรื่อง ขออนุญาตคราะห์คำปรึกษาการเปลี่ยนแปลงฐานราก

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

เนื่องด้วยข้าพเจ้า นางสาว ศ. เจ้าของพื้นที่ก่อสร้างบ้านพักอาศัย ตั้งอยู่ที่ ตำบลท่าโรง อำเภอสว่างวีรบุรี จังหวัดเพชรบูรณ์ มีความประสงค์จะขอเปลี่ยนแปลงฐานรากจากฐานรากเสาเข็มเจาะเป็นฐานรากแผ่จากเทศบาลเมืองสว่างวีรบุรี ซึ่งเดิมมีใบอนุญาตก่อสร้าง แต่เนื่องจากใช้เสาเข็มตอกทำให้มีผลกระทบต่อพื้นที่ข้างเคียง

โดยข้าพเจ้ามีความเข้าใจว่าจะสามารถเปลี่ยนแปลงฐานรากใหม่ โดยการทำหนังสือแจ้งเทศบาลฯ ขอเปลี่ยนแปลงฐานรากใหม่ พร้อมส่งรายการคำนวณ และหนังสือรับรองของวิศวกรโยธา ทั้งนี้ แบบส่วนอื่นคงใช้ตามใบอนุญาตก่อสร้างเดิม

ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงใคร่ขอท่านโปรดให้ความอนุเคราะห์คำปรึกษาวิธีการเปลี่ยนแปลงฐานรากใหม่ ดังกล่าวข้างต้นถูกต้องและทำได้ตามหลักกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาอนุเคราะห์ จักขอบคุณเป็นอย่างยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

ศ.

(นางสาว ศ.)

แขวงบางจาก เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร ๑๐๒๖๐

ที่ มท ๐๗๑๐/๓๘๘๗



สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร  
กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๗

เรื่อง ขอรื้อถอนหรือขอตัดแปลงอาคารของบริษัท อ. จำกัด

เรียน ผู้จัดการโครงการบริษัท อ. จำกัด (นาย ก.)

อ้างถึง หนังสือบริษัท อ. จำกัด ลงวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๕๗

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า เทศบาลตำบลช้างเผือกได้อนุญาตให้บริษัท อ. จำกัด ก่อสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๑๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารชุด - พักอาศัยตามใบอนุญาตเลขที่ ๑ ลงวันที่ ๑๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๑ ต่อมาบริษัทฯ ได้ยื่นคำขออนุญาตตัดแปลงอาคารโดยขณะที่ยื่นขออนุญาตอาคารได้ทำการก่อสร้างถึงชั้นที่ ๕ โดยอ้างถึงความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกาเรื่องเสร็จที่ ๔๓๘/๒๕๒๘ ว่าอาคารที่ขอตัดแปลงนี้ไม่อยู่ใต้บังคับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕ ที่ออกมาบังคับใช้ภายหลังที่บริษัทฯ ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างแล้ว ตั้งแต่วันที่ ๑๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๑ บริษัทฯ จึงขอหารือว่าตามที่บริษัทฯ ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๑๑ ชั้น เพื่อใช้เป็นอาคารชุด - พักอาศัยตามใบอนุญาตเลขที่ ๑ ลงวันที่ ๑๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๑ นั้น ถือว่าเป็นไปตามความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกาเรื่องเสร็จที่ ๔๓๘/๒๕๒๘ ที่มีความเห็นว่า การได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารหรือใช้ประกอบกิจการก่อนมีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม ถือได้ว่าเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินแล้ว ดังนั้น ในการพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้าง ตัดแปลงอาคาร จึงไม่จำเป็นต้องนำกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ประกาศบังคับใช้ในภายหลัง ที่อาคารนั้นได้รับอนุญาตก่อสร้างใช้หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า กรมโยธาธิการและผังเมืองได้เคยแจ้งตอบข้อหารือในลักษณะทำนองเดียวกันนี้ว่า อาคารที่เคยได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างก่อนที่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมใช้บังคับ ต่อมาได้มายื่นคำขออนุญาตตัดแปลงอาคารในระหว่างที่กฎหมายให้ใช้บังคับผังเมืองรวมใช้บังคับ หากผู้ขออนุญาตยังคงมีวัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อใช้เป็นอาคารชุด - พักอาศัย โดยมีความสูงและพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารเท่าเดิม จะถือได้ว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อนและจะใช้ประโยชน์ในที่ดินเช่นนั้นต่อไป หรือไม่ มีประเด็นที่ต้องพิจารณาตามมาตรา ๒๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๐๘ ซึ่งสรุปสาระสำคัญได้ว่า กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจะไม่มีผลย้อนหลังไปใช้บังคับกับเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินที่ได้ใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อน และจะใช้ประโยชน์ที่ดินเช่นนั้นต่อไปเมื่อได้มีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมแล้ว หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า อาคารได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างก่อนที่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจะมีผลใช้บังคับ และผู้ได้รับอนุญาตประสงค์จะขอตัดแปลงอาคารแต่ยังคงวัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อใช้เป็นอาคารชุด - พักอาศัย โดยมีความสูงของอาคารและพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารเท่าเดิม ก็จะได้ถือว่าเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อน และจะใช้ประโยชน์ที่ดินเช่นนั้นต่อไปเมื่อได้มีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมแล้ว

/ตามนัยมาตรา ๒๗

ตามนัยมาตรา ๒๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ดังนั้น กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม  
ที่ออกมาใช้บังคับภายหลังจากที่อาคารได้รับใบอนุญาตก่อสร้างแล้ว จะไม่นำมาใช้บังคับกับการพิจารณาอนุญาตดัดแปลง  
กรณีดังกล่าวนี้แต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

สินิทธิ์

(นายสินิทธิ์ บุญสินิทธิ์)

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๕๙ - ๖๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

บริษัท อ. จำกัด

ถ.เลียบคลองชลประทาน ต. ช้างเผือก

อ.เมือง จ.เชียงใหม่ ๕๐๓๐๐

วันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๕๗

เรื่อง ขอรื้อถอนและดัดแปลงอาคารของบริษัท อ. จำกัด

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือเรื่องขอให้พิจารณายื่นขออนุญาตดัดแปลงอาคารฯ ของบริษัท อ. จำกัด

ด้วยเทศบาลตำบลช้างเผือกได้ขออนุญาตให้ก่อสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๑๑ ชั้น ให้แก่บริษัท อ. จำกัด เพื่อใช้เป็นอาคารชุดเพื่อการพักอาศัย ใบอนุญาตเลขที่ ๑ ลงวันที่ ๑๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๑ ทั้งนี้บริษัท อ. จำกัด ได้ทำการก่อสร้างอาคารตามที่ได้รับอนุญาต

๑. เทศบาลตำบลช้างเผือกออกใบอนุญาตก่อสร้างดังกล่าวให้กับบริษัท อ. จำกัด นั้นเป็นคำสั่งโดยชอบด้วยกฎหมาย

๒. การต่ออายุอยู่ภายใต้วัตถุประสงค์ของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ประกอบกับกฎกระทรวงดังกล่าว ที่บัญญัติให้ผู้ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารสามารถต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารได้นั้น เป็นการขยายระยะเวลาดำเนินการก่อสร้างซึ่งได้ลงมือก่อสร้างอาคารตามที่ได้รับอนุญาตไปแล้ว แต่การดำเนินการก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จ โดยให้ผู้ที่ได้รับใบอนุญาตสามารถยื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาตนั้นกับเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้

ปัจจุบันบริษัท อ. จำกัด ได้ยื่นคำขออนุญาตดัดแปลงอาคารหลังดังกล่าวเข้ามาใหม่ เพื่อทำการดัดแปลงอาคารที่ก่อสร้างไปแล้วโดยการก่อสร้าง ถึงชั้นที่ ๕ ให้แล้วเสร็จและสามารถเข้าใช้งานได้อย่างปลอดภัย โดยอ้างถึงความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกาเรื่องที่เสร็จที่ ๔๓๘/๒๕๒๘ ว่าอาคารของบริษัทที่ขอเปลี่ยนแปลงนี้ไม่อยู่ภายใต้บังคับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕ ที่ออกมาบังคับใช้ภายหลังที่บริษัทได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างแล้วตั้งแต่ ๑๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๑ บริษัท อ. จำกัด ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นที่จะขอรื้อถอนยังกรมโยธาธิการและผังเมือง ดังนี้

- ตามที่บริษัท อ. จำกัด ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๑๑ ชั้น พื้นที่ ๑๐,๐๙๕ ตารางเมตร บนโฉนดที่ดินเลขที่ ๒ และเลขที่ ๓ และที่ราชพัสดุ ทะเบียนที่ราชพัสดุ ขม ๑๗๔๕ เพื่อใช้เป็นอาคารชุดเพื่อการพักอาศัย (คอนโดมิเนียม) ใบอนุญาตเลขที่ ๑ ลงวันที่ ๑๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๑ นั้น ถือเป็นไปตามความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกาเรื่องที่เสร็จ ๔๓๘/๒๕๒๘ ที่มีความเห็นไว้ว่า การได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารหรือใช้ประกอบกิจการก่อนมีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม ถือได้ว่าเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินแล้ว

/ดังนั้น

ดังนั้น ในการพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้างดัดแปลงอาคาร จึงไม่มีความจำเป็นต้องนำ  
กฎกระทรวงผังเมืองรวมที่ประกาศบังคับใช้ในภายหลังที่ดินได้รับอนุญาตก่อสร้าง ใช้นหรือไม่  
จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

ก.

(นาย ก.)

ผู้จัดการโครงการ



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๒๖๘๐

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๑๒ พฤศจิกายน ๒๕๕๗

เรื่อง หรือเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารในที่ดินสาธารณประโยชน์

เรียน ผู้กำกับการ สถานีตำรวจภูธรเมืองนครสวรรค์

อ้างถึง หนังสือสถานีตำรวจภูธรเมืองนครสวรรค์ ที่ ศช ๐๐๒๑.๕๔ (นว. ๓๑)/๗๒๘๗ ลงวันที่ ๑๘ มิถุนายน ๒๕๕๗

ตามหนังสือที่อ้างถึง สถานีตำรวจภูธรเมืองนครสวรรค์ขอหารือเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารในที่ดินสาธารณประโยชน์ประเภทที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน รวม ๑๓ ประเด็น เพื่อนำไปเป็นแนวทางการปฏิบัติราชการ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาขอเรียนว่า ข้อหาดังกล่าวเกี่ยวข้องกับกฎหมายหลายฉบับ เช่น ประมวลกฎหมายที่ดิน พระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘ พระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ พระพุทธศักราช ๒๔๕๗ ระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการถอนสภาพการจัดขึ้นทะเบียน และการจัดหาผลประโยชน์ในที่ดินของรัฐตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๐ ซึ่งกฎหมายแต่ละฉบับจะมีหลักเกณฑ์ที่แตกต่างกัน และข้อหาดังกล่าวยังไม่มีข้อเท็จจริงว่าที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินประเภทใดและอยู่ในความดูแลของใคร ดังนั้น ควรจะหารือไปยังหน่วยงานที่ดูแลรักษาที่ดินดังกล่าวจะได้คำตอบที่ชัดเจนกว่า แต่อย่างไรก็ตาม ในประเด็นที่เกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารมีความเห็นดังนี้

๑. ในพื้นที่ที่มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ประกาศใช้บังคับหรือเขตท้องที่ที่ได้มีการประกาศให้ใช้บังคับผังเมืองรวมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองหรือเขตท้องที่ที่ได้เคยมีการประกาศดังกล่าว หรือในกรณีอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคน และโรงแรมรสพ ไม่ว่าจะอยู่ในพื้นที่ใดก็ตาม การก่อสร้างอาคารจะต้องยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ ทั้งนี้ ตามมาตรา ๒ ประกอบกับมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม โดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๑ (๑) กำหนดให้การยื่นคำขอรับใบอนุญาตให้ใช้แบบ ข. ๑ พร้อมแนบเอกสารตามที่ระบุไว้ในแบบ ข. ๑ เช่น สำเนาโฉนดที่ดิน สำเนา น.ส. ๓ หรือสำเนา ส.ค. ๑ และการก่อสร้างในที่ดินของบุคคลอื่นต้องมีหนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดิน ส่วนการยื่นแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ จะต้องแจ้งข้อมูลและเอกสารเพิ่มเติม เช่น ชื่อของผู้รับผิดชอบงานออกแบบอาคารซึ่งต้องได้รับใบอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมประเภทภูมิสถาปนิก ชื่อของผู้รับผิดชอบงานออกแบบและคำนวณอาคารซึ่งจะต้องเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมประเภทวิศวกร วันเริ่มต้นและวันที่สิ้นสุดการดำเนินการในกรณีที่มีการก่อสร้างอาคารโดยฝ่าฝืนต่อกฎหมาย เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องดำเนินการออกคำสั่งตามกฎหมายและแจ้งความดำเนินคดีในกรณีที่มิชอบกำหนดโทษทางอาญาด้วย

๒. ในกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่น

๒. ในกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจพบว่า มีการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร โดยไม่ได้รับอนุญาต วันที่ราชการส่วนท้องถิ่นได้ตรวจพบถือว่าเป็นวันแห่งการกระทำความผิด เจ้าพนักงานท้องถิ่น จะต้องออกคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ลูกจ้าง หรือบริวารของบุคคลดังกล่าว ระวังการกระทำความผิดดังกล่าวตามมาตรา ๔๐ (๑) คำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร หรือบริเวณที่มีการกระทำความผิดดังกล่าวและจัดให้มีเครื่องหมายแสดงการห้ามนั้นไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารหรือบริเวณดังกล่าวตามมาตรา ๔๐ (๒) และพิจารณาว่าอาคารดังกล่าวขัดต่อกฎหมายหรือไม่ ถ้าอาคารไม่ขัดต่อกฎหมายก็จะต้องออกคำสั่งให้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร หรือถ้าอาคารดังกล่าว มีส่วนขัดต่อกฎหมายแต่ยังสามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ก็จะต้องออกคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไข และยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตามมาตรา ๔๑ แต่ถ้าอาคารดังกล่าวไม่สามารถดำเนินการ แก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ก็ต้องออกคำสั่งให้ดำเนินการรื้อถอนอาคารตามมาตรา ๔๒ ต่อไป และเมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งให้ระวังการก่อสร้างอาคาร ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร หรือบริเวณอาคาร และให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารแล้ว หากปรากฏว่า ไม่มีการปฏิบัติตามคำสั่ง ตามมาตรา ๔๑ เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถออกคำสั่งให้รื้อถอนอาคารได้ภายใน ระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน ตามมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และเมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาที่ให้ดำเนินการรื้อถอนอาคารแล้ว หากไม่มีการรื้อถอนอาคารตามคำสั่งโดยมิได้ อยู่ในระหว่างการอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวจะมีความผิดตามมาตรา ๖๖ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ต้องระวางโทษจำคุก ไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ โดยหากเป็นการกระทำอันเกี่ยวกับอาคาร เพื่อพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม การศึกษา และการสาธารณสุขหรือเป็นการกระทำในการค้าเพื่อให้เช่า ให้เช่า ซื้อ ขาย หรือจำหน่ายโดยมีค่าตอบแทนซึ่งอาคารใด ผู้กระทำความผิดต้องระวางโทษเป็นสองเท่าของโทษ ที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ทั้งนี้ ตามมาตรา ๗๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕

๓. ที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ประโยชน์ร่วมกันและมีประชาชนเข้าก่อสร้างอาคารแล้วจะขอ เลขที่บ้านหรือทะเบียนบ้านได้หรือไม่ ต้องเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับเรื่องนั้น และการออกเลขที่บ้าน และทะเบียนบ้านไม่อาจถือได้ว่าอาคารดังกล่าวก่อสร้างโดยได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

๔. การปิดคำสั่งตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เจ้าพนักงานท้องถิ่น จะต้องดำเนินการปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย และเห็นได้ง่าย ณ อาคารหรือบริเวณที่ตั้งของอาคารที่มีการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ตามมาตรา ๔๗ หรือมาตรา ๔๗ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

รองอธิบดี รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่

ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๖๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๖



ที่ ตช ๐๐๒๑.๕๔/๗๒๘๗

สถานีตำรวจภูธรเมืองนครศรีธรรมราช  
ถนนสวรรควิถี จังหวัดนครศรีธรรมราช  
๖๐๐๐๐

๑๘ มิถุนายน ๒๕๕๗

เรื่อง หารื้อเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารในที่ดินสาธารณประโยชน์

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยสถานีตำรวจภูธรเมืองนครศรีธรรมราชมีความประสงค์หารื้อเกี่ยวกับการปลูกสร้างอาคารในที่ดินสาธารณประโยชน์ในที่ดินประเภทที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ประโยชน์ร่วมกัน เพื่อนำไปเป็นแนวทางการปฏิบัติราชการ

ดังนั้น จึงเรียนขอความร่วมมือมายังท่านเพื่อขอหารือ ดังนี้

๑. ที่ดินสาธารณประโยชน์ประเภทที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน อยู่ในความดูแลของหน่วยงานใด ตามกฎหมายใด และที่ดินดังกล่าวประชาชนโดยทั่วไปสามารถเข้าไปปลูกสร้างอาคาร เช่น ที่อยู่ อาศัย หอพัก ได้หรือไม่ อย่างไร

๒. การขออนุญาตก่อสร้างอาคารมีขั้นตอนอย่างไร มีเอกสารใดประกอบบ้าง

๓. ตามข้อ ๒ กรณีมีผู้ไปยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารแต่เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ตรวจสอบเอกสารหรือเป็นที่ทราบแล้วว่าที่ดินบริเวณที่ขออนุญาตก่อสร้างเป็นที่ดินสาธารณประโยชน์ประเภทที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ประโยชน์ร่วมกันเจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารได้หรือไม่

๔. กรณีตามข้อ ๓ หากฟังได้ว่าไม่สามารถอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารได้ และข้อเท็จจริงปรากฏว่าการปลูกสร้างอาคารแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถมีคำสั่งให้ระงับการก่อสร้าง คำสั่งห้ามใช้อาคาร และคำสั่งให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้าง และคำสั่งให้รื้อถอน ได้หรือไม่ เพราะเหตุใด หรือผ่อนผันให้กับประชาชนได้อย่างไรบ้าง ตามกฎหมายใด

๕. กรณีความผิดเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต วันแห่งการกระทำความผิดนับตั้งแต่วันที่ใด

๕.๑ วันที่ตรวจพบ

๕.๒ วันที่มีคำสั่งให้ระงับการก่อสร้าง หรือคำสั่งห้ามใช้อาคาร หรือคำสั่งให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้าง หรือคำสั่งให้รื้อถอน

๕.๓ วันที่พ้นกำหนดตามข้อ ๕.๒

/๖. กรณีฝ่าฝืน

๖. กรณีฝ่าฝืนคำสั่งตามมาตรา ๖๖ ทวิ และเป็นการกระทำความผิดตามมาตรา ๗๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกินสามหมื่นบาทจนกว่าจะได้ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นนั้นนับตั้งแต่วันใด ถึงวันใด

๗. ข้อเท็จจริงพบว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ดำเนินการออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างฯ (ค. ๓) คำสั่งห้ามใช้อาคาร (ค. ๔) และคำสั่งให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตฯ (ค. ๙) และพ้นกำหนด ๓๐ วันแล้ว ผู้ก่อสร้างยังฝ่าฝืน เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องมีคำสั่งให้รื้อถอน (ค. ๑๕) ภายในกี่วัน การมีคำสั่งให้รื้อถอน (ค. ๑๕) มีผลในทางกฎหมายอย่างไร และหากต้องมีผลกระทบกับประชาชนจำนวนมาก จะผ่อนผันให้กับประชาชนได้อย่างไร ตามกฎหมายใด

๘. ที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ประโยชน์ร่วมกัน และมีประชาชนเข้าก่อสร้างอาคารแล้วจะขอเลขที่บ้านหรือทะเบียนบ้านได้หรือไม่ การออกเลขที่บ้านหรือทะเบียนบ้านดังกล่าวต้องดำเนินการอย่างไร หากสามารถออกเลขที่บ้านหรือทะเบียนบ้านได้จะเป็นการทำให้ประชาชนเข้าใจว่าสามารถอยู่อาศัยในที่ดินสาธารณประโยชน์และสามารถก่อสร้างอาคารได้โดยไม่ต้องไม่ขออนุญาต

๙. ข้อเท็จจริงพบว่าบริเวณที่สาธารณประโยชน์สำหรับพลเมืองใช้ประโยชน์ร่วมกันมีการก่อสร้างอาคารที่พักอาศัย หอพัก โดยไม่ได้รับอนุญาต เป็นจำนวนมาก ผู้ฝ่าฝืนได้ซื้อที่ดินจากผู้อื่นแล้วทำการก่อสร้างอาคารที่พักอาศัย หรือหอพัก ในที่ดินบริเวณเดียวกันโดยไม่ได้ขออนุญาตตามกฎหมายจะมีความผิดหรือไม่อย่างไร

๑๐. ความผิดตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ สามารถใช้บังคับได้เฉพาะการก่อสร้างอาคาร ที่สามารถอนุญาตได้ใช้หรือไม่ หากข้อเท็จจริงมีการก่อสร้างอาคารบริเวณที่ดินสาธารณประโยชน์สำหรับพลเมืองใช้ประโยชน์ร่วมกันจะไม่อยู่ในบังคับของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม ใช้หรือไม่ หากมีการก่อสร้างอาคารในที่ดินบริเวณดังกล่าวเจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องดำเนินการทางปกครองเท่านั้นใช่หรือไม่

๑๑. การออกคำสั่งตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องดำเนินการอย่างไร

๑๒. การปิดคำสั่งตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องดำเนินการอย่างไร

๑๓. อื่น ๆ ที่ท่านเห็นว่าเป็นประโยชน์เกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารในที่สาธารณประโยชน์ รวมทั้งแนวทางแก้ไขปัญหา

/ผลการหารือ

ผลการหารือเป็นประการใดขอให้โปรดแจ้งให้สถานีตำรวจภูธรเมืองนครสวรรค์ ทราบด้วย  
จะได้เป็นแนวทางปฏิบัติราชการเพื่อให้เกิดความผาสุกกับประชาชน หวังเป็นอย่างยิ่งว่าคงได้รับความร่วมมือ  
จากท่านและขอขอบคุณล่วงหน้ามา ณ โอกาสนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

บุญเชิด

พันตำรวจโท (บุญเชิด จันทรมณี)

พนักงานสอบสวนผู้ชำนาญการพิเศษฯ ปฏิบัติราชการแทน

ผู้กำกับการ สถานีตำรวจภูธรเมืองนครสวรรค์

สภ.เมืองนครสวรรค์

โทร. ๐๕๖-๘๘๑-๕๑๓

โทรสาร. ๐๕๖-๒๒๑-๑๐๙

พ.ต.ท. บุญเชิดฯ โทร. ๐๘๒-๒๒๕-๙๘๓๔



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๒๖๘๔

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๒ พฤศจิกายน ๒๕๕๗

เรื่อง ขอบความเห็นเกี่ยวกับการใช้สารทำความเย็น HFC - 32

เรียน นายกสภาวิศวกร

อ้างถึง หนังสือสภาวิศวกร ที่ ทบ. ๑๓๒๘/๒๕๕๖ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๕๖

ตามหนังสือที่อ้างถึง สภาวิศวกรแจ้งว่า กรมโรงงานอุตสาหกรรมได้มีหนังสือมายังสภาวิศวกรเพื่อขอความเห็นเกี่ยวกับสารทำความเย็น HFC - 32 ว่าเข้าข่ายเป็นสารทำความเย็นที่ติดไฟได้ง่าย ภายใต้กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๒ (พ.ศ. ๒๕๓๗) และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ หรือไม่ ซึ่งคณะอนุกรรมการทดสอบความรู้ความชำนาญการประกอบวิชาชีพ ระดับสามัญวิศวกร สาขาวิศวกรรมเครื่องกล ได้พิจารณาเรื่องดังกล่าวแล้ว เห็นสมควรให้มีหนังสือเพื่อขอความเห็น และข้อมูลจากผู้เกี่ยวข้องมาประกอบการพิจารณา เนื่องจากกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๒ (พ.ศ. ๒๕๓๗) และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ไม่ได้กำหนดนิยามของสารทำความเย็นที่ติดไฟได้ง่ายเอาไว้ หากจะมีการนำสารทำความเย็น HFC - 32 มาใช้ในเครื่องปรับอากาศขนาดเล็ก โดยที่ HFC - 32 จัดอยู่ในกลุ่มสารที่ติดไฟได้ในระดับต่ำ (กลุ่มความปลอดภัย 2L ตาม ASHRAE Standard 34 - 2007) จะยอมรับได้หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า ได้เสนอเรื่องดังกล่าวให้คณะกรรมการควบคุมอาคาร พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามข้อ ๑๐ (๒) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการระบายอากาศในอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ที่มีการปรับภาวะอากาศด้วยระบบการปรับภาวะอากาศ โดยห้ามนำสารทำความเย็นชนิดเป็นอันตรายต่อร่างกาย หรือติดไฟได้ง่ายมาใช้กับระบบปรับภาวะอากาศที่ใช้สารทำความเย็นโดยตรง ซึ่งข้อกำหนดดังกล่าวมีเจตนารมณ์เพื่อมุ่งเน้นให้มีความปลอดภัยต่อการใช้งาน ทั้งในส่วนของความปลอดภัยเกี่ยวกับสุขภาพร่างกายและความปลอดภัยด้านอัคคีภัย จึงกำหนดเป็นข้อปฏิบัติสำหรับวิศวกรผู้ออกแบบให้เลือกใช้สารทำความเย็นกับระบบปรับภาวะอากาศของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ที่เป็นสารทำความเย็นชนิดที่ไม่เป็นอันตรายต่อร่างกาย หรือสามารถติดไฟได้ง่าย สำหรับกรณีว่า หากจะมีการนำสารทำความเย็น HFC - 32 ที่จัดอยู่ในกลุ่มสารที่ติดไฟได้ในระดับต่ำ (กลุ่มความปลอดภัย 2L ตาม ASHRAE Standard 34 - 2007) มาใช้ในเครื่องปรับอากาศแบบแยกส่วนขนาดเล็กจะยอมรับได้หรือไม่ นั้น จึงต้องพิจารณาทั้งในส่วนของความเป็นพิษต่อสุขภาพร่างกาย และการติดไฟของสารทำความเย็น HFC - 32 ด้วย โดยเกณฑ์การพิจารณาว่า สารทำความเย็นชนิดใดจะติดไฟได้ง่ายหรือไม่ นั้น ขึ้นอยู่กับองค์ประกอบ ๓ ประการ คือ ต้องมีค่าความเข้มข้นมากเพียงพอ มีแหล่งพลังงานในการจุดติดไฟที่เพียงพอ และมีความเร็วของการลามไฟ

/มากกว่า

มากกว่าความเร็วก๊าซผสม หากสารทำความเย็นนั้นมีความเข้มข้นและมีแหล่งพลังงานในการจุดติดไฟมากเพียงพอ แต่มีความเร็วของการลามไฟในระดับต่ำคือต่ำกว่า ๑๐ เซนติเมตรต่อวินาที ก็จะสามารถติดไฟได้ง่าย ปัจจุบันได้มีผลการศึกษาและทดสอบการใช้งานสารทำความเย็น HFC - 32 เป็นสารทดแทนในการผลิตเครื่องปรับอากาศ โดยสถาบันวิจัยพลังงาน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่สรุปได้ว่า สารทำความเย็น HFC - 32 มีความเร็วของการลามไฟต่ำคือมีค่าประมาณ ๖.๗ เซนติเมตรต่อวินาที จึงมีโอกาสดูดติดไฟต่ำ ไม่พบความเป็นพิษ และการใช้งานในเครื่องปรับอากาศแบบแยกส่วนขนาดเล็ก มีความปลอดภัยในทุกสถานะ ดังนั้น สารทำความเย็น HFC - 32 ซึ่งไม่มีพิษเป็นอันตรายต่อสุขภาพร่างกายและมีอัตราการลามไฟต่ำ หากจะมีการนำมาใช้ในเครื่องปรับอากาศแบบแยกส่วนขนาดเล็กที่มีขนาดทำความเย็นไม่เกิน ๑๐,๕๐๐ วัตต์ (๓๕,๘๒๗ บีทียู/ชั่วโมง) ในอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ก็ถือได้ว่าไม่เป็นสารทำความเย็นชนิดที่เป็นอันตรายต่อร่างกาย หรือติดไฟได้ง่าย ตามข้อกำหนดในข้อ ๑๐ (๒) ของกฎกระทรวงฯ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

รองอธิบดี รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่

ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

ที่ ทบ ๑๓๒๘/๒๕๕๖

๔๘๗/๑ อาคาร ว.ส.ท.

ซอยรามคำแหง ๓๙ (เทพลีลา)

ถนนรามคำแหง แขวงพลับพลา

เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร

๑๐๓๑๐ โทร ๐-๒๘๓๕-๖๘๖๘

๒๔ มิถุนายน ๒๕๕๖

เรื่อง ขอความเห็นเกี่ยวกับการใช้สารทำความเย็น HFC - 32

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ด้วยกรมโรงงานอุตสาหกรรมได้มีหนังสือมายังสภาวิศวกร เพื่อขอความเห็นเกี่ยวกับสารทำความเย็น HFC - 32 ว่าเข้าข่ายเป็นสารทำความเย็นที่ติดไฟได้ง่าย ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ ดังนี้

๑. กฎกระทรวงมหาดไทย ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๒ (พ.ศ. ๒๕๓๗) และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒
๒. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔

คณะอนุกรรมการทดสอบความรู้ความชำนาญการประกอบวิชาชีพ ระดับสามัญวิศวกร สาขาวิศวกรรมเครื่องกล ในการประชุมครั้งที่ ๘-๖/๒๕๕๖ เมื่อวันที่ ๑๙ มิถุนายน ๒๕๕๖ ได้พิจารณาเรื่องดังกล่าวแล้วเห็นสมควรให้มีหนังสือเพื่อขอความเห็นและข้อมูลจากผู้เกี่ยวข้องมาประกอบการพิจารณา ซึ่งมีความเห็นเบื้องต้นว่าสารทำความเย็น HFC - 32 ที่จัดอยู่ในกลุ่มสารที่ติดไฟได้ในระดับต่ำ (กลุ่มความปลอดภัย 2L ตาม ASHRAE Standard 34 - 2007) อาจใช้เป็นสารทำความเย็นในเครื่องปรับอากาศขนาดเล็กได้ แต่จะต้องถูกนำไปใช้อย่างถูกต้องและปฏิบัติตามมาตรฐาน ทั้งนี้ สำนักงานมาตรฐานผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรมได้เคยจัดทำมาตรฐานสารทำความเย็นที่ติดไฟได้แล้ว โดยมีรายละเอียดสอดคล้องกับมาตรฐาน IEC 60335-2-40 สามารถใช้อ้างอิงในการใช้สารทำความเย็น ที่ติดไฟในเครื่องปรับอากาศได้ และมีมาตรการความปลอดภัยในเรื่องของการจัดจำหน่าย การขนส่ง การติดตั้ง การซ่อมบำรุง และมาตรฐานฝีมือแรงงาน ตามที่กรมโรงงานอุตสาหกรรมกำหนดต่อไป

ในการนี้ เนื่องจากกฎกระทรวงมหาดไทย ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๒ (พ.ศ. ๒๕๓๗) และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ไม่ได้กำหนดนิยามของสารทำความเย็นที่ติดไฟได้ง่ายเอาไว้ หากจะมีการนำสารทำความเย็น HFC - 32 มาใช้ในเครื่องปรับอากาศขนาดเล็ก โดยที่ HFC -32 จัดอยู่ในกลุ่มสารที่ติดไฟได้ในระดับต่ำ (กลุ่มความปลอดภัย 2L ตาม ASHRAE Standard 34-2007) จะยอมรับได้หรือไม่ และความกรุณาจัดส่งความเห็นมายังสภาวิศวกร ภายในวันที่ ๑๕ กรกฎาคม ๒๕๕๖ จักขอบคุณยิ่ง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

กมล

(นายกมล ตรรกบุตร)

นายกสภาวิศวกร

ฝ่ายทะเบียนและใบอนุญาต

โทร. ๐ - ๒๘๓๕-๖๘๖๘ ต่อ ๑๐๐

โทรสาร ๐ ๒๘๓๕ ๖๖๙๕ และ ๐ - ๒๘๓๕ ๖๖๙๗



# บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ส.คอ. โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

ที่ มท ๐๗๑๐/๔๑๑๐

วันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๗

เรื่อง ทารื้อข้อกฎหมายตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กรณีนิยามคำว่า “ผู้ดำเนินการ”

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดขอนแก่น

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดขอนแก่นได้มีบันทึก ที่ ขก ๐๐๒๒/๙๕๖ ลงวันที่ ๓ ตุลาคม ๒๕๕๗ แจ้งว่า สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดขอนแก่นในฐานะฝ่ายเลขานุการ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับเรื่องอุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น (เทศบาลนครขอนแก่น) รายบริษัท ก. จำกัด โดยมีรายละเอียด ดังนี้

๑. บริษัท ก. จำกัด ได้รับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ค.ส.ล. ๗ ชั้น จำนวน ๑ หลัง (๗๙ ห้อง) เพื่อใช้เป็นอาคารชุดและที่จอดรถ ในนาม “อ. ณ ถนนอดุลยาราม ตำบลในเมือง อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น” ภายหลังจากดำเนินการแล้วเสร็จ เทศบาลนครขอนแก่นในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกใบรับรองการดัดแปลงอาคารให้แก่บริษัทฯ และได้มีการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลในนาม “นิติบุคคลอาคารชุด อ.” ต่อมาเทศบาลนครขอนแก่นในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งไปยังบริษัท ก. จำกัด (ผู้อุทธรณ์) จำนวน ๓ คำสั่ง ได้แก่ คำสั่งให้ระงับการก่อสร้าง ดัดแปลง เคลื่อนย้ายอาคาร (กรณีกระทำผิดไปจากที่ได้รับอนุญาต) โดยให้ระงับการก่อสร้างอาคารจนกว่า จะได้จัดการแก้ไขให้ถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาต คำสั่งห้ามใช้อาคารหรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารบางส่วนของอาคารจนกว่าจะได้จัดการแก้ไขให้ถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาต และคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาต (กรณีที่กระทำผิดไปจากที่ได้รับอนุญาต) โดยให้ทำการแก้ไขอาคารให้ถูกต้องตามแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต หรือแก้ไขการก่อสร้างและแบบแปลนให้สอดคล้องกัน โดยไม่ขัดต่อพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกำหนดยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารตามแบบ ข. ๑ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นภายใน ๓๕ วัน

๒. ปัจจุบันนี้ บริษัท ก. จำกัด เป็นผู้ครอบครองห้องชุดที่ยังไม่ได้จำหน่าย จำนวน ๒๑ ห้อง จากทั้งหมด ๗๙ ห้อง

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จังหวัดขอนแก่นได้ร่วมกันพิจารณาอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา ๔๐ (๑) แล้ว มีประเด็นข้อหารือเกี่ยวกับบทนิยามตามมาตรา ๔ “ผู้ดำเนินการ” หมายความว่า เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารซึ่งกระทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารด้วยตนเอง และหมายรวมถึงผู้ซึ่งตกลงรับกระทำการดังกล่าวไม่ว่าจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม และผู้รับจ้างช่วง จึงขอหารือว่า กรณีของบริษัทฯ อยู่ในข่ายของผู้ดำเนินการหรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้บัญญัตินิยามคำว่า “ผู้ดำเนินการ” หมายความว่า เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารซึ่งกระทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารด้วยตนเอง และหมายความรวมถึงผู้ซึ่งตกลงรับกระทำการดังกล่าวไม่ว่าจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม และผู้รับจ้างช่วง” ในกรณีนี้หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า

/บริษัท ก. จำกัด

บริษัท ก. จำกัด ซึ่งเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารและเป็นผู้ที่ได้ดำเนินการดัดแปลงอาคารดังกล่าวเอง  
ก็ถือได้ว่าเป็นผู้ดำเนินการตามนิยามในมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

สินิทธิ์

(นายสินิทธิ์ บุญสินิทธิ์)

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร



## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดขอนแก่น โทร. ๐-๔๓๒๔-๖๖๙๑ ต่อ ๑๐๔  
ที่ ขก ๐๐๒๒/๙๕๖ วันที่ ๓ ตุลาคม ๒๕๕๗

เรื่อง หรือข้อกฎหมายตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดขอนแก่น ในฐานะคณะกรรมการและเลขานุการ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ได้รับเรื่องอุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น (เทศบาลนครขอนแก่น) ราย บริษัท ก. จำกัด รายละเอียดโดยสังเขปดังนี้

๑. บริษัท ก. จำกัด เป็นผู้ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารดัดแปลงอาคารหรือรื้อถอนอาคาร (อ. ๑) เลขที่ ๑ อนุญาตให้ตั้งแต่วันที่ ๒๔ ธันวาคม ๒๕๕๕ จนถึงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๕๖ โดยอนุญาต ให้ทำการดัดแปลงอาคาร ค.ส.ล. ๗ ชั้น จำนวน ๑ หลัง (๗๙ ห้อง) เพื่อใช้เป็นอาคารชุดและที่จอดรถ จำนวน ๔๖ คัน พื้นที่ ๔,๗๕๖ ตารางเมตร ในนาม “อ. ณ ถนนอดุลยาราม ตำบลในเมือง อำเภอเมือง จังหวัดขอนแก่น

๒. เทศบาลนครขอนแก่น ในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกใบรับรองการตรวจสอบก่อสร้าง อาคารหรือเคลื่อนย้ายอาคาร (อ. ๖) เลขที่ ๒ ลงวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๕๖ ให้แก่ บริษัท ก. จำกัด

๓. ต่อมาได้มีการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลในนาม “นิติบุคคลอาคารชุด อ.” ตามหนังสือ สำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ข. ๑๓) ทะเบียนเลขที่ ๒ ลงวันที่ ๑๙ กันยายน ๒๕๕๖

๔. เทศบาลนครขอนแก่น ในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งไปยัง บริษัท ก. จำกัด (ผู้อุทธรณ์) จำนวน ๓ คำสั่ง ดังนี้

๔.๑ คำสั่งให้ระงับการก่อสร้าง ดัดแปลง เคลื่อนย้ายอาคาร ตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือให้ระงับการรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (กรณีกระทำให้ผิดไปจากที่ได้รับอนุญาต) (แบบ ค. ๕) เลขที่ ๓ ลงวันที่ ๑๖ มิถุนายน ๒๕๕๗ โดยให้ระงับการก่อสร้างอาคารจนกว่าจะได้จัดการแก้ไขให้ถูกต้อง ตามที่ได้รับอนุญาต

๔.๒ คำสั่งห้ามใช้อาคารหรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารที่อาจเป็นอันตรายตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ อ. ๖) ใช้หรือยินยอมให้บุคคลใช้อาคารนี้บางส่วนของอาคาร จนกว่าจะได้จัดการแก้ไขให้ถูกต้องตามที่ได้รับใบอนุญาต

๔.๓ คำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ตามมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง (กรณีที่กระทำให้ผิดไปจากที่ได้รับใบอนุญาต) (แบบ ค. ๑๒) เลขที่ ขก ๕๒๐๔/๒๙๐๑ ลงวันที่ ๑๖ มิถุนายน ๒๕๕๗ โดยให้ทำการแก้ไขอาคารก่อสร้างให้ถูกต้อง ตามแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต หรือแก้ไขการก่อสร้างและแบบแปลนให้สอดคล้องกัน โดยไม่ขัดต่อพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกำหนดยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารตามแบบ ข. ๑ ต่อเจ้าพนักงาน ภายใน ๓๕ วัน

๕. ปัจจุบันนี้ บริษัท ก. จำกัด เป็นผู้ครอบครองห้องชุดที่ยังไม่ได้จำหน่าย จำนวน ๒๑ ห้อง จากทั้งหมด ๗๙ ห้อง

/คณะกรรมการ

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ร่วมกันพิจารณาอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา ๔๐ (๑) แล้ว มีประเด็นข้อหารือเกี่ยวกับบทนิยาม (ตามมาตรา ๔) “ผู้ดำเนินการ” หมายความว่า เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารซึ่งจะกระทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารด้วยตนเอง และหมายรวมถึงผู้ซึ่งตกลงรับการทำกราดังกล่าว ไม่ว่าจะมีความตอบแทนหรือไม่ก็ตามและผู้รับจ้างช่วง ดังนั้น กรณีของบริษัท ก. จำกัด อยู่ในข่ายของผู้ดำเนินการได้หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

สุวพงษ์

(นายสุวพงษ์ ภูนาศพันธุ์)

โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดขอนแก่น



## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กรมโยธาธิการและผังเมือง สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑  
ที่ มท ๐๗๑๐/๑๒๙๓๒ วันที่ ๑๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๗  
เรื่อง ขอรื้อเรื่องกฎหมายควบคุมอาคาร  
เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรีได้มีบันทึก ที่ ขบ ๐๐๒๒/๑๖๘๖ ลงวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๕๗ แจ้งว่า ได้รับข้อหารือจากประชาชนว่าจะดำเนินการก่อสร้างประติมากรรมทางศาสนา ขนาดฐานกว้างประมาณ ๓๐.๐๐ x ๔๐.๐๐ เมตร สูงประมาณ ๑๕๐ เมตร บริเวณพื้นที่ของฐานไม่สามารถเข้าไปใช้สอยได้ และสถานที่ก่อสร้างดังกล่าวมีกฎหมายผังเมืองบังคับใช้เป็นพื้นที่สีเขียวห้ามก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ เพื่อให้การปฏิบัติถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรีจึงขอหารือว่า ประติมากรรมทางศาสนาสามารถก่อสร้างได้หรือไม่ มีข้อห้ามตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารและกฎหมายผังเมืองหรือไม่ และจะเข้าข่ายเป็นอาคารหรือไม่ หากเข้าข่ายเป็นอาคารจะเป็นอาคารประเภทอาคารขนาดใหญ่หรืออาคารสูงหรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔ ได้กำหนดนิยามของคำว่า “อาคาร” หมายความว่า ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่น ซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ และหมายความรวมถึง (๕) สิ่งทีสร้างขึ้นอย่างอื่น ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งได้มีการออกกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๑ (๕) กำหนดให้สิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นที่มีความสูงจากระดับฐาน ตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป เป็นอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ การก่อสร้างประติมากรรมทางศาสนาขนาดฐานกว้างประมาณ ๓๐.๐๐ x ๔๐.๐๐ เมตร สูงประมาณ ๑๕๐ เมตร หากบริเวณพื้นที่ของฐานไม่สามารถเข้าไปใช้สอยได้ ก็จะไม่เป็นอาคารที่เป็นตึกหรือสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นซึ่งบุคคลเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ แต่เนื่องจากสิ่งก่อสร้างดังกล่าวมีความสูงเกิน ๑๐ เมตร จึงเข้าข่ายเป็นอาคารตามข้อ ๑ (๕) แห่งกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ส่วนกรณีว่าเมื่อเข้าข่ายเป็นอาคารแล้วจะถือว่าเป็นอาคารประเภทอาคารขนาดใหญ่หรืออาคารสูงหรือไม่นั้น ตามข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) กำหนดให้ “อาคารขนาดใหญ่” หมายความว่า อาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้น หรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ ๑๕.๐๐ เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยา ให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด และตามมาตรา ๔ กำหนดให้ “อาคารสูง” หมายความว่า อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ที่มีความสูงตั้งแต่ยี่สิบสามเมตรขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง

/ถึงยอดผนัง

ถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด เมื่อพิจารณาตามคำนิยามของคำว่า “อาคารขนาดใหญ่” และ “อาคารสูง” แล้ว จะเห็นได้ว่า กฎหมายมีเจตนารมณ์ให้การพิจารณาความเป็นอาคารขนาดใหญ่หรืออาคารสูงต้องเป็นอาคารโดยสภาพ ที่มีบุคคลเข้าไปอยู่หรือใช้สอย ดังนั้น ประติมากรรมทางศาสนาที่มีความสูงประมาณ ๑๕๐ เมตร ตามข้อหารือ จึงเป็นสิ่งที่สร้างขึ้นโดยมีความสูงจากระดับฐานตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป ที่ถือว่าเป็นสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่น เป็นอาคารตามความในข้อ ๑ (๕) แห่งกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ส่วนกรณีว่าประติมากรรมทางศาสนาดังกล่าวจะเข้าข่ายเป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่หรือไม่นั้น จะต้องพิจารณาตามข้อเท็จจริงว่ามีสภาพเป็นอาคารที่บุคคลเข้าไปอยู่หรือใช้สอยภายในอาคารนั้นได้หรือไม่ และมีความสูงหรือพื้นที่ใช้สอยตามที่กำหนดสำหรับอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่ด้วยหรือไม่ หากไม่มีลักษณะเป็นอาคารที่มีสภาพซึ่งมีบุคคลเข้าไปอยู่หรือใช้สอยก็จะไม่เข้าข่ายเป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

รองอธิบดี รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่

ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง



## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี โทร. ๐ ๓๘๒๘ ๗๑๗๔  
ที่ ขบ ๐๐๒๒/๑๖๘๖ วันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๕๗  
เรื่อง ขอรื้อหรือเรื่องกฎหมายควบคุมอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี ได้รับข้อหาหรือจากประชาชนว่าจะดำเนินการก่อสร้างปฏิมากรรมทางศาสนา ขนาดฐานกว้างประมาณ ๓๐.๐๐ x ๔๐.๐๐ เมตร สูงประมาณ ๑๕๐ เมตร บริเวณพื้นที่ของฐาน ไม่สามารถเข้าไปใช้สอยได้ และสถานที่ก่อสร้างดังกล่าวมีกฎหมายผังเมืองบังคับใช้เป็นพื้นที่สีเขียว ห้ามก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ ขอรื้อหรือว่าสิ่งก่อสร้างนี้สามารถก่อสร้างได้หรือไม่ มีข้อห้ามตามกฎหมายควบคุมอาคารและกฎหมายผังเมืองหรือไม่

เพื่อให้การปฏิบัติถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี จึงขอหรือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ในประเด็นดังกล่าวว่าปฏิมากรรมทางศาสนาจะเข้าข่ายเป็นอาคารหรือไม่ หากเข้าข่ายเป็นอาคารจะเป็นอาคารประเภทอาคารขนาดใหญ่หรืออาคารสูงหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นการใดกรุณาแจ้งสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรีทราบด้วย จักขอบคุณยิ่ง

วิวัฒน์

(นายวิวัฒน์ มหาผลศิริกุล)

โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี

ที่ มท ๐๗๑๐/๔๑๔๓



สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร  
กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๑๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๗

เรื่อง ขอรื้อหรือการอนุญาตก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นาง พ. และนาย ท. กรรมการบริษัท ก. จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท ก. จำกัด ที่ GUT O ๑๑๑๔/๒๘๕ ลงวันที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๗

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท ก. จำกัด แจ้งว่า เป็นผู้ได้รับเลือกจากการดำเนินการคัดเลือกผู้ผลิตไฟฟ้าเอกชนรายใหญ่ พ.ศ. ๒๕๕๐ ตามประกาศเชิญชวนรับซื้อไฟฟ้าสำหรับการจัดหาไฟฟ้าในช่วงปี พ.ศ. ๒๕๕๕ – ๒๕๕๗ จากคณะกรรมการนโยบายพลังงานแห่งชาติและคณะรัฐมนตรี ซึ่งบริษัทฯ ได้รับมอบหมายให้ดำเนินการผลิตไฟฟ้าและจำหน่ายให้แก่การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย มีกำลังการผลิต จำนวน ๑,๖๐๐ เมกกะวัตต์ ตั้งอยู่ที่สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ระยะที่ ๖ ตำบลบ้านช้าง อำเภอกอเขย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยใช้ก๊าซธรรมชาติเป็นเชื้อเพลิงหลักในการผลิต บริษัทฯ มีความประสงค์จะขอรื้อหรือเรื่องการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ข. ในบริเวณพื้นที่โรงงาน โดยมีลักษณะอาคารเป็นโครงเหล็กเพื่อก่อตั้งเครื่องผลิตไฟฟ้า มีบันไดสำหรับเจ้าหน้าที่ขึ้นไปเพื่อการดูแลระบบ การตรวจสอบ และบำรุงรักษา ตามเวลา (ไม่มีคนอยู่ปฏิบัติงานเป็นประจำตลอดเวลา) ว่าการก่อสร้างอาคาร ข. ดังกล่าวเข้าข่ายเป็น “อาคาร” หรือ “อาคารสูง” ซึ่งจะต้องขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า

๑. หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า อาคาร ข. มีความสูงจากระดับฐานตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป (ตามแบบแปลนที่ส่งให้ประกอบการพิจารณา มีความสูงจากระดับพื้นดินประมาณ ๕๙.๐๒๕ เมตร) ก็จะเข้าข่ายเป็นอาคารตามข้อ ๑ (๕) แห่งกฎกระทรวงกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่น เป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ แต่จะเป็นอาคารสูงตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือไม่นั้น กรมโยธาธิการและผังเมืองได้เคยพิจารณาข้อหารือในลักษณะทำนองเดียวกันนี้แล้วเห็นว่า ต้องพิจารณาตามคำนิยามและเจตนารมณ์ของความหมายของคำว่าอาคารสูงประกอบกัน กล่าวคือ จากนิยาม “อาคารสูง” ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ ที่กำหนดว่า อาคารสูงหมายความว่า อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้โดยมีความสูงตั้งแต่ ๒๓ เมตรขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด และอาคารสูงต้องจัดให้มีระบบป้องกันเพลิงไหม้ เช่น ระบบไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉิน ลิฟต์ดับเพลิง ทางหนีไฟทางอากาศ บันไดหนีไฟอย่างน้อย ๒ บันได ระบบบำบัดน้ำเสีย และการระบายน้ำทิ้ง ระบบประปา ระบบกำจัดขยะมูลฝอย ระบบลิฟต์ เป็นต้น เพื่อให้คนที่ใช้สอยอาคารนั้นมีความปลอดภัย ถูกสุขลักษณะ จึงเห็นได้ว่า กฎหมายมีเจตนารมณ์ที่จะบังคับใช้กับอาคารที่มีการใช้สอย

ในลักษณะ

ในลักษณะของอาคารทั่ว ๆ ไป และมีคนเข้าใช้สอยเป็นจำนวนมาก ดังนั้น กรณีอาคารตามข้อหาหรือหากมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นที่ติดตั้งเครื่องผลิตไฟฟ้า มีบันไดเฉพาะสำหรับให้เจ้าหน้าที่ขึ้นไปเพื่อการดูแลระบบการตรวจสอบและบำรุงรักษาตามเวลา ไม่สามารถใช้สอยเพื่อการอย่างอื่นได้ และไม่มียุทธประสงค์เพื่อให้คนจำนวนมากเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยอาคารได้โดยปกติธุระ ก็จะไม่เข้าข่ายเป็นอาคารสูง

๒. พื้นที่ตำบลบ้านช้าง อำเภอกุฉินารายณ์ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ยังไม่มีการประกาศพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ใช้บังคับ และไม่มีการประกาศให้ใช้บังคับผังเมืองรวมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองหรือเคยมีการประกาศดังกล่าว ซึ่งมาตรา ๒ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ บัญญัติว่า “สำหรับอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคน และโรงแรมสรรพ ให้ใช้บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้บังคับไม่ว่าท้องที่ที่อาคารนั้นตั้งอยู่จะได้มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับพระราชบัญญัตินี้หรือไม่ก็ตาม” เมื่ออาคาร ข. เป็นเพียงสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นที่เข้าข่ายเป็นอาคารซึ่งไม่ใช่อาคารสูง และหากมีพื้นที่อาคารไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ซึ่งไม่เข้าข่ายอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ถ้าจะก่อสร้างในพื้นที่ดังกล่าวก็ไม่ต้องยื่นขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ แต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

สินิทธิ

(นายสินิทธิ บุญสินิทธิ)

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

GUTO ๑๑๑๔/๒๕๕

๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๗

เรื่อง ขอรื้อการอนุญาตก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย แผนภาพการติดตั้งอาคาร ข.

บริษัท ก. จำกัด (“บริษัท”) เป็นผู้ได้รับเลือกจากการดำเนินการคัดเลือกผู้ผลิตไฟฟ้าเอกชนรายใหญ่ พ.ศ. ๒๕๕๐ ตามประกาศเชิญชวนรับซื้อไฟฟ้าสำหรับการจัดหาไฟฟ้าในช่วงนี้ พ.ศ. ๒๕๕๕ – ๒๕๕๗ จากคณะกรรมการนโยบายพลังงานแห่งชาติและคณะรัฐมนตรี ให้บริษัทฯ เป็นผู้ผลิตไฟฟ้าเอกชนรายใหญ่ ตามประกาศดังกล่าว

บริษัทฯ ได้รับมอบหมายให้ดำเนินการผลิตไฟฟ้าและจำหน่ายให้แก่การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย มีกำลังการผลิตจำนวน ๑,๖๐๐ เมกกะวัตต์ ตั้งอยู่ที่สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ระยะที่ ๖ ตำบลบ้านช้าง อำเภอกุฉินารายณ์ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยใช้ก๊าซธรรมชาติเป็นเชื้อเพลิงหลักในการผลิต

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีความประสงค์จะขอรื้อหรือเรื่องการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ข. ในบริเวณพื้นที่โรงงาน โดยมีลักษณะอาคารเป็นโครงเหล็กเพื่อติดตั้งเครื่องผลิตไฟฟ้า มีบันไดสำหรับเจ้าหน้าที่ขึ้นไปเพื่อการดูแลระบบ การตรวจสอบและบำรุงรักษา ตามเวลา (ไม่มีคนอยู่ปฏิบัติงานเป็นประจำตลอดเวลา) นั้น จึงใคร่ขอเรียนหาหรือมายังท่านว่า การก่อสร้างอาคาร ข. ดังกล่าว เข้าข่ายเป็น “อาคาร” หรือ “อาคารสูง” ซึ่งจะต้องขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ เพื่อให้บริษัทฯ สามารถดำเนินการต่าง ๆ ให้เป็นไปโดยชอบด้วยกฎหมายทุกประการ บริษัทฯ จึงใคร่ขอความกรุณาท่านตอบข้อหาหรือดังกล่าวข้างต้นของบริษัทฯ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและผลเป็นประการใด กรุณาแจ้งให้ทราบ จักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

ก.

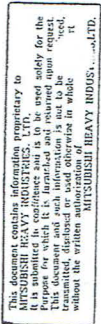
(บริษัท ก. จำกัด)

(นาง พ.)

(นาย ท.)

กรรมการ

กรรมการ







ที่ มท ๐๗๑๐/๑๓๕๔๐



กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๕๗

เรื่อง ขอรื้อการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ (กรณีเสาส่งสัญญาณวิทยุ)

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองกาญจนบุรี

อ้างถึง หนังสือเทศบาลเมืองกาญจนบุรี ที่ กจ ๕๒๐๐๕/๒๒๘๔ ลงวันที่ ๑๕ กรกฎาคม ๒๕๕๗

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองกาญจนบุรีแจ้งว่า เทศบาลฯ ได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร โครงสร้างเหล็กเป็นเสาส่งสัญญาณวิทยุ ก. สูง ๖๐ เมตร บริเวณถนนแสงชูโตใต้ ตำบลปากแพรก อำเภอเมืองกาญจนบุรี จังหวัดกาญจนบุรี จึงขอหารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ดังนี้

๑. เสาส่งสัญญาณวิทยุดังกล่าวเป็นอาคารตามกฎหมายกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่น เป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๑ (๔) หรือไม่

๒. การพิจารณาเสาส่งสัญญาณวิทยุที่มีความสูงเกิน ๒๓ เมตร สามารถพิจารณาให้เข้าข่าย เป็นอาคารสูงตามกฎหมายกำหนด ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) และกฎหมายที่เกี่ยวข้องตามพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้หรือไม่  
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณา ขอรื้อดังกล่าวแล้ว เห็นว่า

๑. เสารับส่งสัญญาณสื่อสารวิทยุ ก. ชนิดโครงสร้างเหล็กที่มีความสูง ๖๐ เมตร ตามข้อหารือ เข้าข่ายเป็นอาคารตามข้อ ๑ (๔) แห่งกฎหมายกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วย การควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔

๒. โครงสร้างเสารับส่งสัญญาณสื่อสารวิทยุที่มีความสูงเกิน ๒๓ เมตร ไม่เข้าข่ายเป็นอาคารสูง ตามกฎหมายกำหนด ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) แต่ยังคงต้องปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมายกำหนด ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ในเรื่องระยะระหว่างอาคารกับอาคารหรือเขตที่ดินของผู้อื่น หรือระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า หรือที่สาธารณะ แต่ถ้าเสารับส่งสัญญาณโทรคมนาคมที่เป็นของกระทรวง ทบวง กรม ราชการส่วนท้องถิ่น หรือองค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายที่ใช้ในราชการ กิจการขององค์การหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ ก็จะได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายกำหนด ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ในเรื่องดังกล่าว ทั้งนี้ ตามข้อ ๒ แห่งกฎหมายกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

/พ.ศ. ๒๕๕๔

พ.ศ. ๒๕๔๔ และได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตก่อสร้าง แต่ต้องแจ้งและส่งแผนผังบริเวณ แบบแปลนตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

รองอธิบดี รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่  
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗



ที่ กจ ๕๒๐๐๕/๒๒๘๔

สำนักงานเทศบาลเมืองกาญจนบุรี  
ถนนหลักเมือง กจ ๗๑๐๐๐

๑๕ กรกฎาคม ๒๕๕๗

เรื่อง ขอรื้อการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ (กรณีเสาธงสัญญาณวิทยุ)

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบแสดงรูปแบบเสาธงสัญญาณวิทยุ จำนวน ๓ แผ่น

ด้วยเทศบาลเมืองกาญจนบุรี ได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ชนิดโครงสร้างเหล็ก เสาธงสัญญาณวิทยุ ก. สูง ๖๐ เมตร (ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย) บริเวณถนนแสงชูโตใต้ ตำบลปากแพรก อำเภอเมืองกาญจนบุรี จังหวัดกาญจนบุรี เพื่อใช้เป็นเสาธงสัญญาณสื่อสารวิทยุ

เทศบาลเมืองกาญจนบุรีขอหารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ดังนี้

๑. เสาธงสัญญาณวิทยุ ตามที่ผู้ขออนุญาตต้องการขอใบอนุญาตก่อสร้าง ดังรายละเอียดตามแจ้งแล้วนั้น เป็นอาคารตามกฎหมายกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๑ (๔) หรือไม่

๒. การพิจารณาเสาธงสัญญาณวิทยุที่มีความสูงเกิน ๒๓ เมตร สามารถพิจารณาให้เข้าข่ายเป็นอาคารสูง ตามกฎหมาย ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) และกฎหมายที่เกี่ยวข้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อขอหารือแนวทางปฏิบัติ ให้ถูกต้องต่อไป ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้เทศบาลเมืองกาญจนบุรีทราบด้วยเพื่อจะได้ถือปฏิบัติ จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

สมหวัง

(นายสมหวัง ปุณยถิรวาณิชย์)

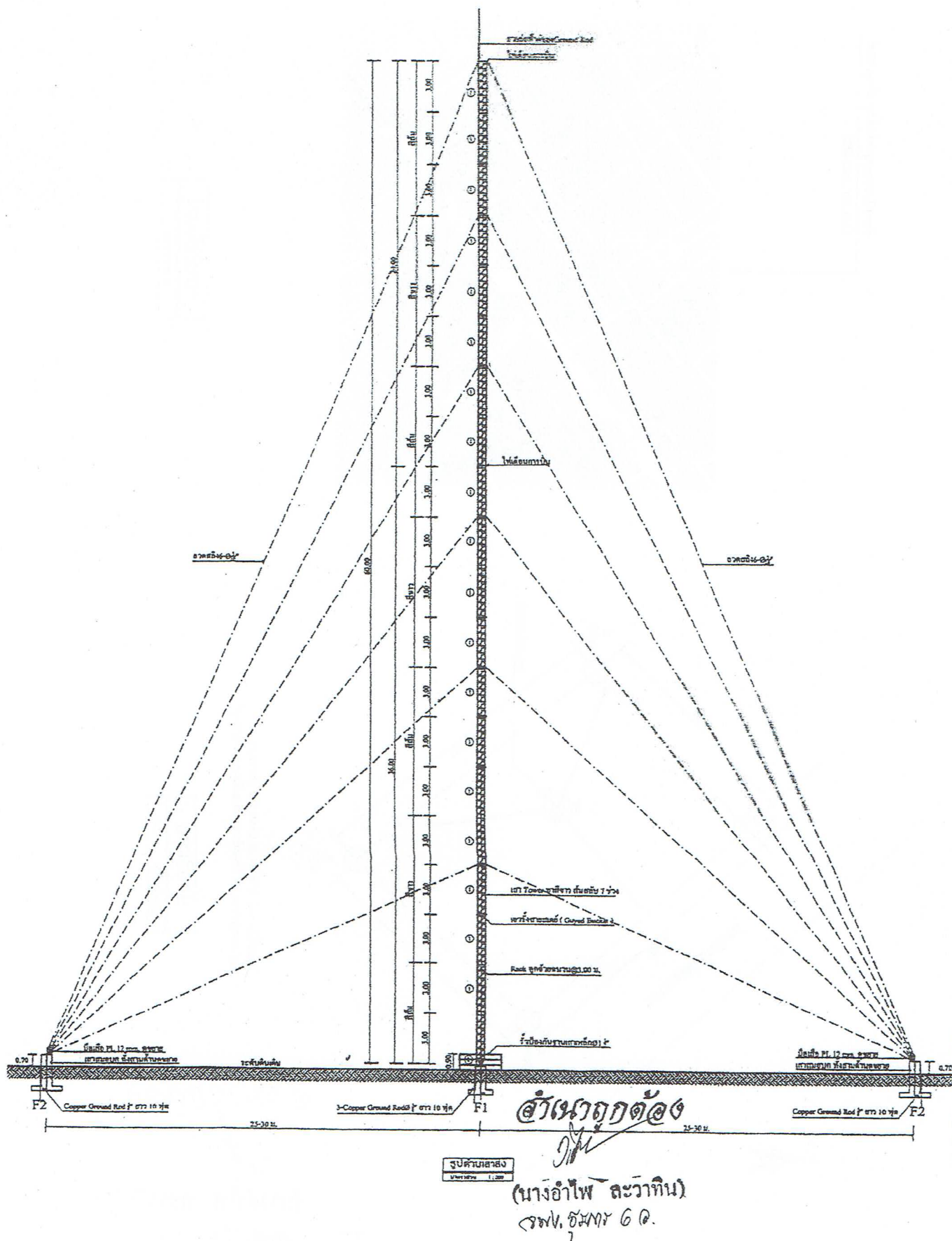
รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน

นายกเทศมนตรีเมืองกาญจนบุรี

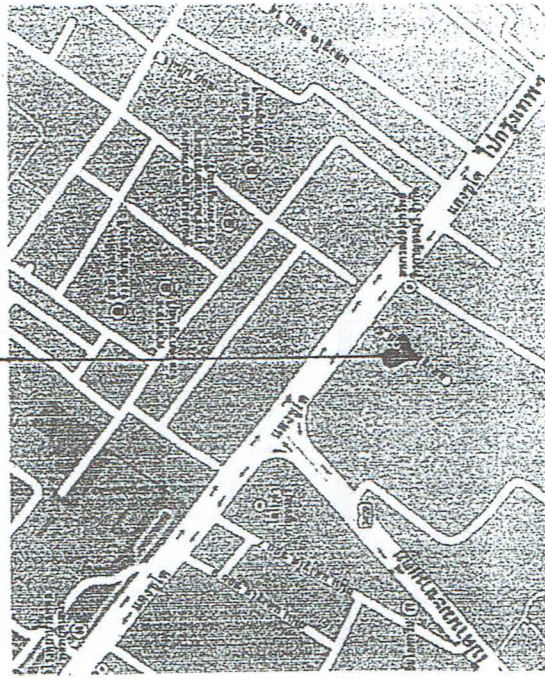
สำนักการช่าง งานควบคุมการก่อสร้างอาคารฯ

โทร. ๐-๓๔๕๑ - ๑๕๐๒ ต่อ ๑๕๒-๑๕๔

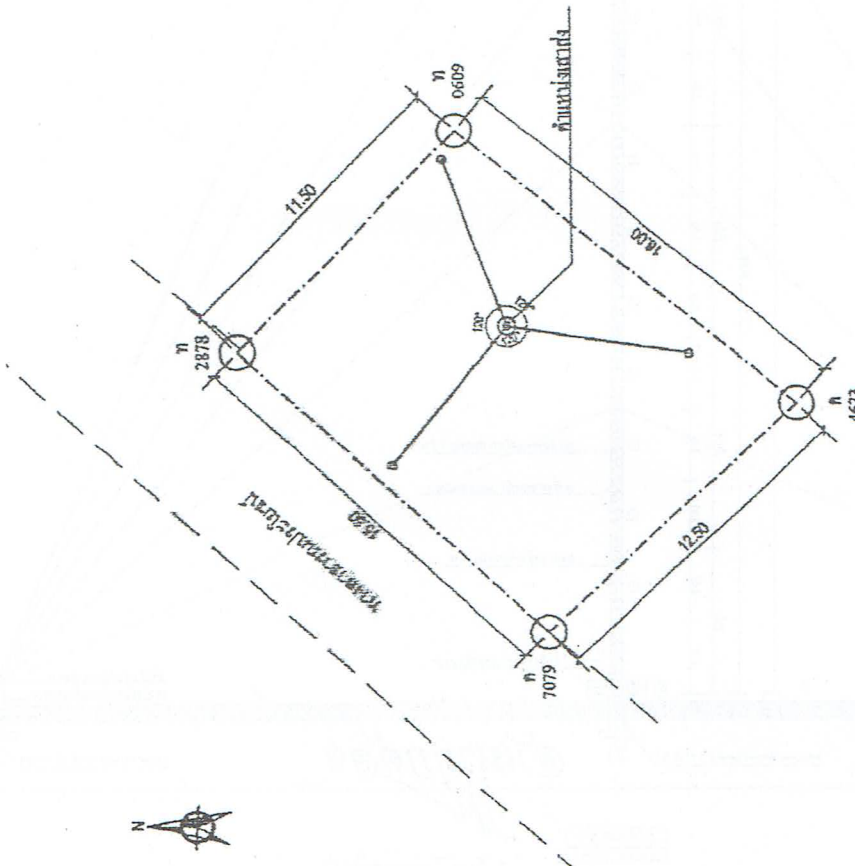
โทรสาร ๐-๓๔๕๑-๔๗๘๘



ตำแหน่งของจุดปลูกฝังต่างสูง 60 ม.  
14.00197, 99.54873



แผนที่สังเขป  
มาตราส่วน -



จุดที่ปลูกฝังที่ 7779 ขนาด 0.30 งาน 47.4 ตร.วา  
255 เมตร โดยรอบ 5/1 ส่วนปลูกฝัง อ.เมือง จ.กาญจนบุรี

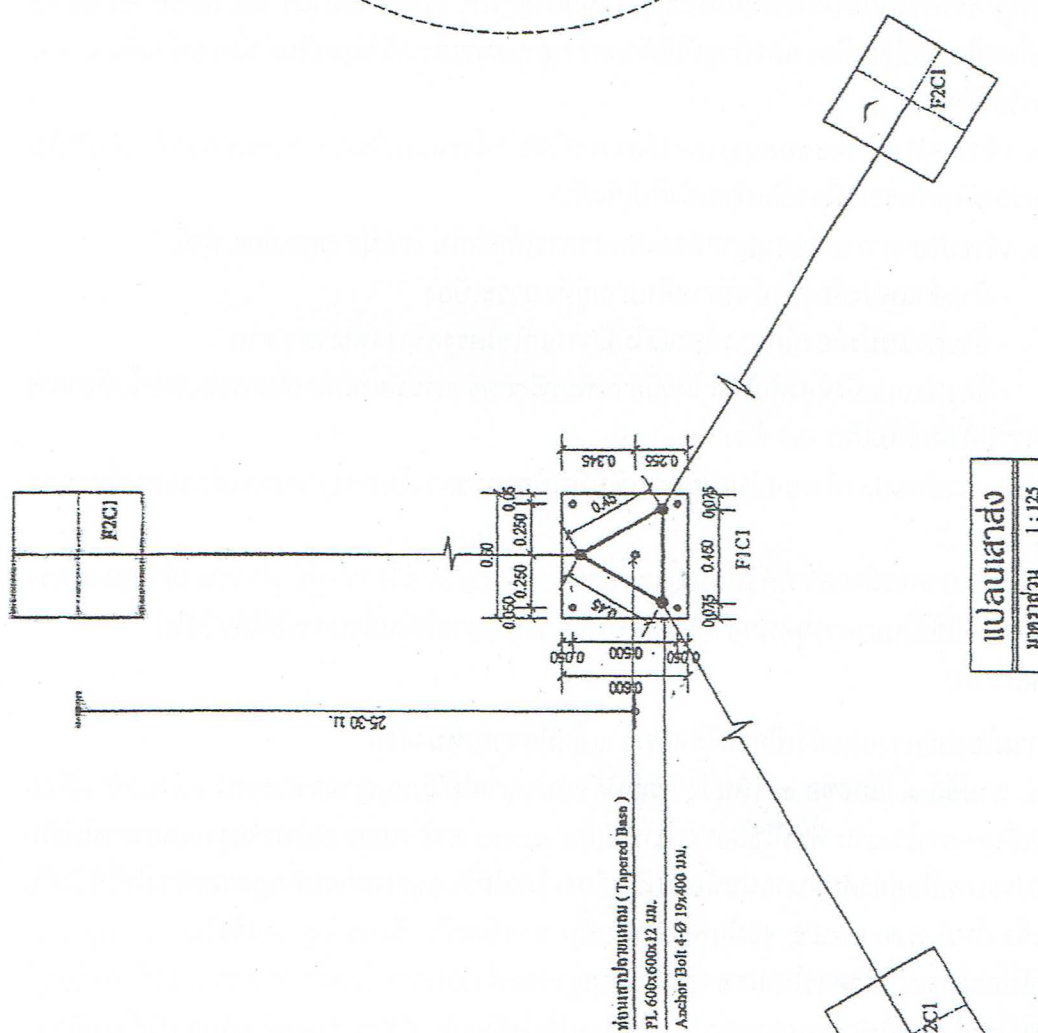
ผังบริเวณ  
มาตราส่วน 1:200

อ.เนาวรัตน์

*(Signature)*

(นางอำไพ ละวาทิน)

ทพ. ๒๕๖๐



๓) เสนอแนะ  
๔) เสนอแนะ

(นางอำไพ ตะวาทิน)  
(ธชว. ๑๓๗ ๖๑)

ที่ มท ๐๗๑๐/๑๔๓๖๕



กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๖ ธันวาคม ๒๕๕๗

เรื่อง ขอรื้ออาคารก่อสร้างอาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลช้างเผือก

อ้างถึง หนังสือเทศบาลตำบลช้างเผือก ที่ ขม ๕๒๒๐๓/๑๔๗๐ ลงวันที่ ๗ สิงหาคม ๒๕๕๗

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลช้างเผือกแจ้งว่า ได้อนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๗ ชั้น พื้นที่ไม่เกิน ๔,๐๐๐ ตารางเมตร สูงไม่เกิน ๒๓ เมตร เพื่อใช้เป็นโรงแรม เมื่อวันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๕๖ ก่อนจะมีประกาศใช้กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕ เมื่อวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๕๖ โดยอาคารดังกล่าวตั้งอยู่ในพื้นที่สีเหลือง และปัจจุบันได้ก่อสร้างฐานรากแล้วเสร็จและเริ่มทำโครงสร้างชั้น ๑ - ๒ เทศบาลฯ จึงขอหารือ ดังนี้

๑. เจ้าของอาคารจะขออนุญาตเปลี่ยนการใช้จากโรงแรมเป็นอาคารชุดพักอาศัยได้หรือไม่ (ปัจจุบันมีกฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่บังคับใช้แล้ว)

๒. เจ้าของอาคารจะขออนุญาตดัดแปลงอาคารได้หรือไม่ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- ย้ายตำแหน่งห้องน้ำจากทางเดินมาอยู่ที่แนวระเบียง
- ย้ายตำแหน่งห้องพักบางห้องแต่ไม่มีการแก้ไขโครงสร้าง เช่น เสา คาน
- จัดรูปแบบผนังห้องพักใหม่ โดยมีการเพิ่มหรือลดจำนวนห้องพักโดยไม่กระทบต่อพื้นที่อาคารและจำนวนห้องพักรวมทั้งหมดไม่เกิน ๘๐ ห้อง
- การดัดแปลงทั้งหมดไม่เป็นการเพิ่มพื้นที่อาคารตามใบอนุญาตและไม่กระทบที่จอดรถของอาคาร

๓. หากอาคารดังกล่าวได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม เจ้าของอาคารประสงค์จะขอเปลี่ยนการใช้เป็นอาคารชุดพักอาศัย เทศบาลฯ จะอนุญาตให้เปลี่ยนการใช้ได้หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วมีความเห็น ดังนี้

๑. ตามข้อ ๑. และข้อ ๓. เห็นว่า กรณีที่ผู้ขออนุญาตได้รับอนุญาตจากเทศบาลตำบลช้างเผือกเพื่อก่อสร้างอาคารเป็นอาคารโรงแรม พื้นที่ใช้สอยอาคารไม่เกิน ๔,๐๐๐ ตารางเมตร และความสูงของอาคารไม่เกิน ๒๓ เมตร ในที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง) โดยได้รับอนุญาตก่อนที่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕ จะมีผลใช้บังคับนั้น หากข้อเท็จจริงปรากฏชัดแจ้งในการอนุญาตว่าเป็นการอนุญาตให้ก่อสร้างเป็นอาคารโรงแรม ผู้ได้รับอนุญาตจะดำเนินการก่อสร้างอาคารและใช้ประโยชน์เพื่อประกอบกิจการโรงแรมต่อไปเมื่อกฎกระทรวงฯ ได้มีผลใช้บังคับแล้ว ก็สามารถดำเนินการได้โดยถือว่าเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อนและจะใช้ประโยชน์ที่ดินเช่นนั้นต่อไปเมื่อมีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมแล้ว ตามนัยมาตรา ๒๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ถึงแม้ว่าข้อ ๘ วรรคสอง (๖)

/ของกฎกระทรวง

ของกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕ จะกำหนดห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบกิจการโรงแรมซึ่งเป็นอาคารขนาดใหญ่ และข้อ ๘ วรรคสาม ของกฎกระทรวงดังกล่าว จะกำหนดความสูงของอาคารไม่เกิน ๑๒ เมตร ไว้ก็ตาม แต่หากเป็นกรณีที่จะมีการขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารที่ได้รับอนุญาตไว้ดังกล่าวเพื่อเป็นอาคารชุดพักอาศัยนั้น จะมีลักษณะเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นขึ้นใหม่ภายหลังกฎกระทรวงมีผลใช้บังคับแล้ว และต้องห้ามตามกฎกระทรวงฯ (ข้อ ๘ วรรคสอง (๓) ของกฎกระทรวงฯ กำหนดห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประเภทอาคารขนาดใหญ่ และข้อ ๘ วรรคสาม ได้กำหนดความสูงของอาคารไม่เกิน ๑๒ เมตร) กรณีนี้จึงไม่อาจจะถือได้ว่าเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อนและจะใช้ประโยชน์ที่ดินเช่นนั้นต่อไป เมื่อมีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมแล้วตามมาตรา ๒๗ วรรคสองฯ การจะเปลี่ยนการใช้อาคารตามข้อหาหรือจึงไม่อาจจะดำเนินการได้

๒. อาคารที่เคยได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างก่อนที่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมใช้บังคับ ต่อมาได้มายื่นคำขออนุญาตดัดแปลงอาคารในระหว่างที่กฎหมายให้ใช้บังคับผังเมืองรวมใช้บังคับ หากผู้ขออนุญาตยังคงมีวัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างเดิม โดยพื้นที่และความสูงของอาคารเท่าเดิม จะถือว่าเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อนและจะใช้ประโยชน์ที่ดินเช่นนั้นต่อไป หรือไม่ มีประเด็นที่ต้องพิจารณาตามมาตรา ๒๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ซึ่งสรุปสาระสำคัญได้ว่า กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจะไม่มีผลย้อนหลังไปใช้บังคับกับเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินที่ได้ใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อน และจะใช้ประโยชน์ที่ดินเช่นนั้นต่อไปเมื่อได้มีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมแล้ว หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า อาคารที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างก่อนที่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจะมีผลใช้บังคับ และผู้ได้รับอนุญาตประสงค์จะขอดัดแปลงอาคารแต่ยังคงวัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างเดิม โดยพื้นที่และความสูงของอาคารเท่าเดิม ก็จะสามารถถือได้ว่าเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อน และจะใช้ประโยชน์ที่ดินเช่นนั้นต่อไปเมื่อได้มีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมแล้ว ตามนัยมาตรา ๒๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

รองอธิบดี รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่

ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๖



ที่ ชม ๕๒๒๐๓/๑๔๓๐

สำนักงานเทศบาลตำบลช้างเผือก  
๑๙๙ ถนนเจ็ดยอด ชม ๕๐๓๐๐

๗ สิงหาคม ๒๕๕๗

เรื่อง ขอรื้อการก่อสร้างอาคาร

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ตามที่เทศบาลตำบลช้างเผือกได้อนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๗ ชั้น มีพื้นที่ไม่เกิน ๔,๐๐๐ ตารางเมตร ความสูงไม่เกิน ๒๓ เมตร เพื่อใช้เป็นโรงแรมโดยได้ออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร วันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๕๖ ก่อนจะมีการประกาศใช้ผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ เมื่อวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๕๖ โดยอาคารดังกล่าว มีที่ตั้งในพื้นที่สีเหลือง หมายเลข ๒.๑๙ (หนาแน่นน้อย) โดยปัจจุบันอาคารได้เริ่มก่อสร้างฐานรากอาคารแล้วเสร็จ และเริ่มทำโครงสร้างชั้น ๑ - ๒ เทศบาลตำบลช้างเผือกขอหารือ ดังนี้

๑. เจ้าของอาคารจะขออนุญาตเปลี่ยนการใช้จากโรงแรมเป็นอาคารพักอาศัยได้หรือไม่ (ปัจจุบันผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่บังคับใช้แล้ว)

๒. เจ้าของอาคารจะขออนุญาตดัดแปลงอาคารได้หรือไม่ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

๒.๑ ย้ายตำแหน่งห้องน้ำจากทางเกินมาอยู่ที่แนวระเบียง

๒.๒ ย้ายตำแหน่งห้องพักบางห้องแต่ไม่มีการแก้ไขโครงสร้าง เช่น เสา คาน

๒.๓ จัดรูปแบบผนังห้องพักใหม่ โดยมีการเพิ่มหรือลดจำนวนห้องพักโดยไม่กระทบ ต่อพื้นที่อาคารและจำนวนห้องพักรวมทั้งหมดไม่เกิน ๘๐ ห้อง

๒.๔ การดัดแปลงทั้งหมดไม่เป็นการเพิ่มพื้นที่อาคารตามใบอนุญาตและไม่กระทบที่จอดรถ ของอาคาร

๓. สมมติ หากอาคารดังกล่าวได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมเจ้าของอาคาร ประสงค์จะขอเปลี่ยนการใช้เป็นอาคารชุดพักอาศัยเทศบาลจะขออนุญาตให้เปลี่ยนการใช้ได้หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาตอบข้อหารือต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

คเชน

(นายกเชน เจียกขจร)

นายกเทศมนตรีตำบลช้างเผือก

กองช่าง

โทร. ๐ - ๕๓๒๑-๗๙๒๓ ต่อ ๒๘

โทรสาร ๐ - ๕๓๒๑-๗๙๒๓ ต่อ ๑๘



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๓๖๒๕

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๑ ธันวาคม ๒๕๕๗

เรื่อง ขอรื้อการอนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน กรรมการผู้จัดการบริษัท อ. จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท อ. จำกัด ที่ ADCMFA.๐๔/๒๕๕๗ ลงวันที่ ๒๘ ตุลาคม ๒๕๕๗

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท อ. จำกัด โดยนาย ป. ผู้รับมอบอำนาจ ขอรื้อการอนุญาตก่อสร้างอาคาร เนื่องจากมีความประสงค์จะพัฒนาที่ดินจำนวน ๓ โฉนด คือ โฉนดที่ดินเลขที่ ๒ (เลขที่ดิน ๓) โฉนดที่ดินเลขที่ ๔ (เลขที่ดิน ๕) และโฉนดที่ดินเลขที่ ๖ (เลขที่ดิน ๗) ตำบลคลองเตยเหนือ อำเภอดำเนินสะดวก กรุงเทพมหานคร ที่ดินดังกล่าวนี้บริษัทฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์และการบริการโครงการ ก. มาจากบริษัท ข. จำกัด มีจำนวนเนื้อที่ดินรวม ๒ - ๓ - ๔๗.๖ ไร่ เพื่อดำเนินการก่อสร้างอาคารพักอาศัยขนาดใหญ่สูง ๕๐ ชั้น ที่ดินทั้งสามโฉนดนี้ก่อนถูกเวนคืนอยู่ติดกับทางสาธารณะ (ถนนอโศกมนตรี) ภายหลังถูกเวนคืนโดยการรถไฟฟ้ามหานครแห่งประเทศไทย (รฟม.) ทำให้ไม่มีทางเข้า - ออก ต่อมาการรถไฟฟ้ามหานครแห่งประเทศไทยได้ออกใบอนุญาตเลขที่ รฟม. ๐๑๒/๑๑๓๕ ลงวันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๕๓ อนุญาตให้ใช้โฉนดที่ดินเลขที่ ๘ (เลขที่ดิน ๙) จำนวน ๑ ช่องทาง กว้าง ๑๓.๐๐ เมตร เป็นทางเข้า - ออก สู่ถนนอโศกมนตรี จึงขอหารือว่า ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษดังกล่าวข้างต้น จะสอดคล้องตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๒ ที่กำหนดว่า ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นมากกว่า ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๘.๐๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๘.๐๐ เมตร ที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนถึงบริเวณที่ตั้งของอาคาร และที่ดินนั้นต้องว่างเพื่อใช้เป็นทางเข้า - ออกของรถดับเพลิงได้โดยสะดวกด้วยหรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๒ กำหนดว่า ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นมากกว่า ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องมีด้านใดด้านหนึ่งของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๘.๐๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๘.๐๐ เมตร และที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะดังกล่าว ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนถึงบริเวณที่ตั้งของอาคาร และที่ดินนั้นต้องว่างเพื่อสามารถใช้เป็นทางเข้าออกรถดับเพลิงได้โดยสะดวกด้วย ดังนั้น หากที่ดินที่จะใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูง

/หรืออาคาร

หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษแม้จะไม่ได้อยู่ติดถนนสาธารณะก็ตาม แต่หากมีที่ดินแปลงอื่นที่สามารถใช้เป็นทางเข้า – ออก สู่ถนนสาธารณะสำหรับอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษนั้นได้ตลอดทราบที่อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษตั้งอยู่และระดับเพลิงสามารถเข้าออกได้สะดวก ก็จะเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐)ฯ ข้อ ๒ ตามที่กล่าวมาแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

รองอธิบดี รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่  
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

กลุ่มงานด้านอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ – ๖๑

โทรสาร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๗

ที่ ADCMFA.๐๔/๒๕๕๗

บริษัท อ. จำกัด

ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี

จังหวัดสมุทรปราการ ๑๐๕๔๐

๒๘ ตุลาคม ๒๕๕๗

เรื่อง ขอรื้อการอนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑) แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการโดยสังเขป

๒) ผังต่อโฉนดที่ดิน

๓) สำเนาโฉนดที่ดิน ๒ (เลขที่ดิน ๓) โฉนดที่ดิน ๔ (เลขที่ดิน ๕) และโฉนดที่ดิน ๖ (เลขที่ดิน ๗)

๔) ผังบริเวณโครงการ

๕) สำเนาประกาศการรถไฟฯขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย เรื่อง กำหนดประเภทการอนุญาตให้ใช้ประโยชน์ในที่ดินของการรถไฟฯขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทยเป็นทางผ่าน เมื่อวันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๕๖

๖) สำเนาใบอนุญาตให้ใช้ประโยชน์ที่ดินจากการรถไฟฯขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย เลขที่ รพม ๐๑๒/๑๑๓๕ ลงวันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๕๗

๗) สำเนาตอบข้อหารือเกี่ยวกับการโอนสิทธิ์และวัตถุประสงค์ในการใช้ประโยชน์ที่ดินจากการรถไฟฯขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย เลขที่ รพม ๐๑๔/๑๕๖๘ ลงวันที่ ๔ กันยายน ๒๕๕๗

๘) สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนบริษัทฯ

๙) สำเนาทะเบียนบ้านและบัตรประจำตัวประชาชนของผู้รับมอบอำนาจกระทำการแทนกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯ

ตามที่บริษัท อ. จำกัด มีความประสงค์ที่จะพัฒนาที่ดิน ๓ โฉนด คือ โฉนดที่ดิน ๒ (เลขที่ดิน ๓) โฉนดที่ดิน ๔ (เลขที่ดิน ๕) และโฉนดที่ดิน ๖ (เลขที่ดิน ๗) โดยบริษัทฯ ซึ่งเป็นเจ้าของโครงการในปัจจุบัน รับโอนกรรมสิทธิ์และการบริหารงานโครงการ ก. มาจากบริษัท ข. จำกัด ซึ่งการรถไฟฯขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) ได้อนุญาตให้ผ่านที่ดินของ รฟม. โฉนดที่ดิน ๘ เลขที่ดิน ๙ จำนวน ๑ ช่องทาง ขนาดกว้าง ๑๓ เมตร สู่ถนนถนนสุขุมวิท ๒๑ (อโศกมนตรี) เพื่อประโยชน์ของที่ดินโฉนดที่ดิน ๒ (เลขที่ดิน ๓) โฉนดที่ดิน ๔ (เลขที่ดิน ๕) และโฉนดที่ดิน ๖ (เลขที่ดิน ๗) เนื้อที่รวม ๒-๓-๔๗.๖ ไร่ เพื่อดำเนินการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยขนาดใหญ่พิเศษ ซึ่งจัดอยู่ในประเภทธุรกิจที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ ตามข้อ ๗.๒ และตามหลักเกณฑ์การอนุญาต ข้อ ๙ กำหนดให้ที่ดินซึ่งถูกเวนคืนเพื่อก่อสร้างโครงการรถไฟฯของ รฟม. อนุญาตให้ผ่านทาง ได้แก่ ที่ดินก่อนถูกเวนคืนติดทางสาธารณะ ภายหลังถูกเวนคืนทำให้ไม่มีทางเข้า - ออก ตามประกาศ รฟม. เรื่อง กำหนดประเภทการอนุญาตให้ใช้ประโยชน์ที่ดินของ รฟม. เป็นทางผ่านลงวันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๕๖ ประกาศดังสิ่งที่ส่งมาด้วย ๕) และสำเนาใบอนุญาตให้ใช้ประโยชน์ที่ดินของการรถไฟฯขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย เลขที่ รพม ๐๑๒/๑๑๓๕ ลงวันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๕๗ ดังสิ่งที่ส่งมาด้วย ๖) และบริษัทฯ ได้ทำหนังสือสอบถามไปยัง รฟม. เกี่ยวกับการใช้ที่ดินของ รฟม. เป็นทางเข้า - ออก สู่ถนนอโศก มนตรี ซึ่ง รฟม. ได้มีหนังสือตอบว่า ในการใช้ที่ดินตามใบอนุญาต เพื่อดำเนินการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยขนาดใหญ่พิเศษ นั้น หมายความว่ารวมถึงเพื่อการดำเนินการก่อสร้างและเพื่อเป็นทางผ่านเข้า - ออก ของเจ้าของร่วมอาคารชุดตลอดเวลาที่อาคารดังกล่าวตั้งอยู่ ทั้งนี้ จะไม่มีสิ่งปลูกสร้างกีดขวางทางเข้า - ออก แต่อย่างใด ดังสิ่งที่ส่งมาด้วย ๗) นั้น

/จากรายละเอียด

จากรายละเอียดดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ ขอความอนุเคราะห์ในการหารือ กรมโยธาธิการและผังเมือง ว่าการพัฒนาโครงการภายใต้ชื่อ “ก.” ซึ่งมีลักษณะเป็นอาคารสูง ๕๐ ชั้น บนโฉนดที่ดิน ๓ โฉนด ได้แก่ โฉนดที่ดิน ๒ (เลขที่ดิน ๓) โฉนดที่ดิน ๔ (เลขที่ดิน ๕) และโฉนดที่ดิน ๖ (เลขที่ดิน ๗) นั้น สอดคล้องตาม “กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ข้อ ๒ ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ที่มีพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นมากกว่า ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร ตัดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๘ เมตร ที่ดินด้านที่ตัดถนนสาธารณะ ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนถึงบริษัทที่ตั้งอาคาร และที่ดินนั้นต้องว่างเพื่อสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของรถดับเพลิงได้โดยสะดวกด้วย” หรือไม่/อย่างไร ผลการพิจารณาข้อหารือเป็นอย่างไร โปรดแจ้งให้บริษัทฯ ทราบด้วย จักเป็นพระคุณยิ่ง และขอขอบพระคุณในความอนุเคราะห์มา ณ โอกาสนี้

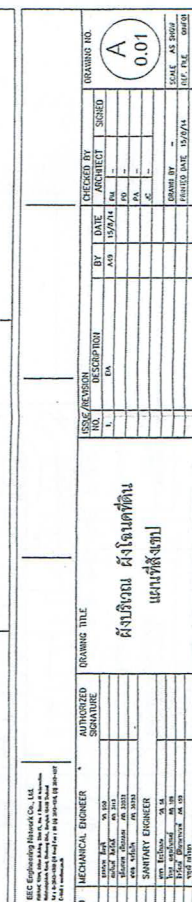
จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

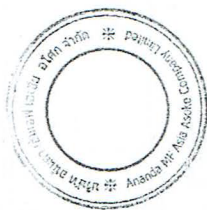
ขอแสดงความนับถือ


ค.

(นาย ค.)

ผู้รับมอบอำนาจ

[illegible]



OWNER	ANANDA MFC ASIA COMPANY LIMITED บริษัท แอนด้า เอ็มเอฟ เอเชีย จำกัด 49 หมู่ 9 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี 11000 โทร. 02-551-2222 โทรสาร 02-551-2223		DESIGNER 49 GROUP ARCHITECT บริษัท 49 กรุ๊ป จำกัด 49 หมู่ 9 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี 11000 โทร. 02-551-2222 โทรสาร 02-551-2223	A49 49 GROUP ARCHITECT บริษัท 49 กรุ๊ป จำกัด 49 หมู่ 9 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี 11000 โทร. 02-551-2222 โทรสาร 02-551-2223	this Engineers & Architects Co., Ltd. บริษัท วิศวกรและสถาปนิก เอ็น.อี.ซี. จำกัด 101 หมู่ 10 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี 11000 โทร. 02-551-2222 โทรสาร 02-551-2223	 EEC Engineering & Architecture Co., Ltd. บริษัท วิศวกรและสถาปนิก เอ็น.อี.ซี. จำกัด 101 หมู่ 10 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี 11000 โทร. 02-551-2222 โทรสาร 02-551-2223	EEC Engineering & Architecture Co., Ltd. บริษัท วิศวกรและสถาปนิก เอ็น.อี.ซี. จำกัด 101 หมู่ 10 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี 11000 โทร. 02-551-2222 โทรสาร 02-551-2223	DRAWING TITLE ฟังก์ชัน	NO. / REVISION 1	DESCRIPTION 1.01	CHECKED BY PROJECT PM PA PC	BY DATE 15/7/74	DRAWING NO. A 1.01
	PROJECT NAME แอ่งเก็บน้ำ	GENERAL NOTE 1. วิศวกรและสถาปนิก เอ็น.อี.ซี. จำกัด 2. วิศวกรและสถาปนิก เอ็น.อี.ซี. จำกัด 3. วิศวกรและสถาปนิก เอ็น.อี.ซี. จำกัด											



[illegible]

## คณะกรรมการควบคุมอาคาร

๑. นายมณฑล	สุดประเสริฐ	อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง	ประธานกรรมการ
๒. นายสุโชติ	สุคัมภีรานนท์	ผู้แทนกระทรวงสาธารณสุข	กรรมการ
๓. นายชุมพล	ชีวะประภาณันท์	ผู้แทนกระทรวงอุตสาหกรรม	กรรมการ
๔. นายบัณฑิต	นริศรางกูร	ผู้แทนกรมการปกครอง	กรรมการ
๕. นายธานินทร์	ริรัตนพงษ์	ผู้แทนกรมทางหลวง	กรรมการ
๖. นายวีรพล	ปานะบุตร	ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด	กรรมการ
๗. นายสุชัย	อมรตารรัตน์	ผู้แทนกรุงเทพมหานคร	กรรมการ
๘. นายวีระพงษ์	บุญญานุสนธิ์	ผู้แทนกรมโยธาธิการและผังเมือง	กรรมการ
๙. นายสมศักดิ์	บุญดาว	ผู้แทนสำนักงานนโยบาย และแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม	กรรมการ
๑๐. นายชัชวาลย์	คุณคำชู	ผู้แทนสภาสถาปนิก	กรรมการ
๑๑. นายศักดิ์ชัย	ยวงตระกูล	ผู้แทนสภาสถาปนิก	กรรมการ
๑๒. นายสนิห	สนั่นศิลป์	ผู้ทรงคุณวุฒิ	กรรมการ
๑๓. ดร. สมศักดิ์	เลิศบรรณพงษ์	ผู้ทรงคุณวุฒิ	กรรมการ
๑๔. นายนิยม	กรรณสูต	ผู้ทรงคุณวุฒิ	กรรมการ
๑๕. นายเอกชัย	ชุตินพงศ์	ผู้ทรงคุณวุฒิ	กรรมการ
๑๖. นายอนวัช	บุรพาชน	ผู้อำนวยการสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร ปฏิบัติหน้าที่หัวหน้าสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร และเลขานุการ	กรรมการ
๑๗. นายวิบูลย์	สีพัฒนากิจ	วิศวกรโยธาชำนาญการพิเศษ	ผู้ช่วยเลขานุการ

**คณะอนุกรรมการพิจารณากลับกรองข้อกฎหมายและข้อหารือ  
ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร**

๑. นายสุรัชย์	พรภัทรกุล		ประธานอนุกรรมการ
๒. นายเสถียร	เจริญเหรียญ	ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร	อนุกรรมการ
๓. นายบัณฑิต	นริศรางกูร	แทนผู้อำนวยการสำนักการสอบสวนและนิติการ	อนุกรรมการ
		กรมการปกครอง	
๔. นายสุรพล	พงษ์ไทยพัฒน์	ผู้ทรงคุณวุฒิ	อนุกรรมการ
๕. นายสนิท	สนั่นศิลป์	ผู้ทรงคุณวุฒิ	อนุกรรมการ
๖. นายวีรพล	ปานะบุตร	ผู้ทรงคุณวุฒิ	อนุกรรมการ
๗. นายจิตรพรต	พัฒนสิน	ผู้แทนสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	อนุกรรมการ
๘. นายอนวัช	บุรพาชน	วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ	อนุกรรมการ
๙. นายวิบูลย์	ลีพัฒน์กิจ	วิศวกรโยธาชำนาญการพิเศษ	อนุกรรมการ
๑๐. นายสินธิ์	บุญสิทธิ์	วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ	อนุกรรมการและเลขานุการ
๑๑. นางสาวสุรีย์	ประเสริฐสุด	วิศวกรโยธาชำนาญการพิเศษ	อนุกรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ
๑๒. นายศุภกิจ	จันทร์ปาน	วิศวกรโยธาปฏิบัติการ	อนุกรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ



สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร  
กรมโยธาธิการและผังเมือง

๒๑๘/๑ ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐  
โทรศัพท์ : ๐-๒๒๕๙-๔๓๕๑, ๐-๒๒๕๙-๔๓๖๑ โทรสาร ๐-๒๒๕๙-๔๓๔๓  
<http://www.dpt.go.th>