

รวมข้อหารือเกี่ยวกับ
กฎหมายว่าด้วย
การควบคุมอาคาร
ปี ๒๕๕๘



สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง

รวมข้อหารือเกี่ยวกับ
กฎหมายว่าด้วย
การควบคุมอาคาร
— ปี ๒๕๕๘ —



สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง

คำนำ

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เป็นกฎหมายที่มีอนุบัญญัติออกมาบังคับใช้เป็นการทั่วไปจำนวนมาก และในการปฏิบัติให้เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมายนั้น พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้กำหนดให้มีคณะกรรมการควบคุมอาคารทำหน้าที่ให้คำปรึกษาแนะนำแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือส่วนราชการในการปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้ รวมทั้งกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติงานของเจ้าพนักงานท้องถิ่นและผู้ซึ่งมีหน้าที่ปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้ นอกจากนี้คณะกรรมการควบคุมอาคารยังได้แต่งตั้งคณะอนุกรรมการพิจารณา กลั่นกรองข้อกฎหมายและข้อหารื้อตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารทำหน้าที่พิจารณา กลั่นกรองข้อกฎหมายก่อนนำเสนอคณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณาอีกด้วยช่วยทำให้ การพิจารณาข้อกฎหมายและข้อหารื้อมีความละเอียดรอบคอบยิ่งขึ้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองเห็นว่า การให้คำปรึกษา แนะนำ หรือการตอบ ข้อหารื้อของส่วนราชการ หน่วยงานต่าง ๆ รวมทั้งประชาชนทั่วไป จะสามารถใช้เป็นแนวทางปฏิบัติ ให้กับเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือส่วนราชการ ตลอดจนผู้ใช้กฎหมายโดยทั่วไป นำไปใช้ศึกษาค้นคว้า และอ้างอิงได้ จึงดำเนินการรวบรวมข้อหารื้อต่าง ๆ และพิมพ์รวมเล่มเผยแพร่ตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๔๓ เป็นต้นมา และการรวบรวมข้อหารื้อปี พ.ศ. ๒๕๕๘ ที่จัดพิมพ์เผยแพร่ในครั้งนี้เป็นฉบับที่ ๑๒

กรมโยธาธิการและผังเมืองหวังเป็นอย่างยิ่งว่า หนังสือรวบรวมข้อหารื้อเล่มนี้ จะเป็นประโยชน์ต่อส่วนราชการ หน่วยงานต่าง ๆ ตลอดจนผู้ที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้ค้นคว้าและเป็น แนวทางในการปฏิบัติตามได้อย่างถูกต้องและเกิดประโยชน์สูงสุดแก่ประชาชนต่อไป



(นายมนทล สุตประเสริฐ)
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สารบัญ

	หน้า
รวบรวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๘	
บทที่ ๑ ปัญหาเกี่ยวกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติการก่อสร้างอาคารพุทธศักราช ๒๔๗๙	
๑.๑ ทาหรือข้อกฎหมายการใช้ที่จอดรถยนต์แบบไฮดรอลิค ชนิดซ้อนคัน (๒ คันต่อ ๑ ช่องจอด)	๑
๑.๒ ขอรื้อหรือการออกแบบที่จอดรถยนต์แบบไฮดรอลิค ชนิดซ้อนคัน (๒ คันต่อ ๑ ช่องจอด) ของโครงการ	๓
บทที่ ๒ ปัญหาเกี่ยวกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒	
๒.๑ ขอรื้อหรือแนวทางการออกแบบอาคาร	๘
๒.๒ สอบถามความชัดเจนของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒	๑๐
บทที่ ๓ ปัญหาเกี่ยวกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒	
๓.๑ ขอรื้อหรือข้อกฎหมาย กรณีการวัดความสูงของอาคาร	๑๓
๓.๒ ขอรื้อหรือแนวทางปฏิบัติตามกฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๕๔๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้าง พุทธศักราช ๒๔๗๙ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒	๑๗
๓.๓ ขอรื้อเกี่ยวกับถนนสาธารณะตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒	๒๐
๓.๔ การก่อสร้างอาคารหุ้มกระจกและการก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมในเขตที่อยู่อาศัย	๒๓
๓.๕ ขอรื้อหรือแนวทางปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๕๐	๒๗
๓.๖ ขอรื้อระยะห่างที่ว่างภายนอกอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒	๓๖
๓.๗ ขอรื้อหรือข้อเท็จจริงและขอเอกสารหลักฐาน กรณีก่อสร้างรั้วคอนกรีต	๓๘
๓.๘ ทาหรือนิยามของบ้านแฝด	๔๑
๓.๙ ขอรื้อและตรวจสอบคำร้องขออนุญาตก่อสร้างอาคาร กรณีก่อสร้างใกล้โรงงาน	๔๘
๓.๑๐ ขอรื้อหรือการออกแบบกำแพงกันดิน	๕๓
๓.๑๑ ทาหรือข้อกฎหมายเกี่ยวกับอาคารประเภทควบคุมการใช้	๕๖
๓.๑๒ ขอรื้อหรือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กรณีเกี่ยวกับผนัง	๕๙
๓.๑๓ ขอรื้อหรือกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๔๒	๖๓
๓.๑๔ ขอรื้อระยะห่างของอาคารจากแนวเขตที่ดินข้างเคียง	๖๕
๓.๑๕ ขอรื้อกรณีการก่อสร้างรั้วที่ถือว่าเป็นอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒	๖๗

	๓.๑๖ ขอรื้อหรือขอกฎหมายควบคุมอาคาร กรณีก่อสร้างอาคารทดแทนอาคารเดิม	๗๑
	๓.๑๗ ขอรื้อหรือการก่อสร้างอาคารบ้านแถว	๗๕
	๓.๑๘ ขอความอนุเคราะห์ปรึกษากรณีการรื้อถอนอาคารทาวเฮาส์หลังเดิม และการก่อสร้างขึ้นใหม่ทดแทน	๗๘
	๓.๑๙ ขอรื้อหรือเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การตีความที่ว่างตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง การควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔	๘๓
บทที่ ๔	ปัญหาเกี่ยวกับกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๖๓ (พ.ศ. ๒๕๕๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒	๘๙
	๔.๑ ขอรื้อหรือกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๖๓ (พ.ศ. ๒๕๕๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กรณีการคิดจำนวนห้องน้ำ ห้องส้วม ในกิจการพาณิชย์กรรม ประเภทห้างสรรพสินค้า	๙๑
	๔.๒ ขอรื้อหรือกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๖๓ (พ.ศ. ๒๕๕๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กรณีการคิดจำนวนห้องน้ำ ห้องส้วม ในอาคารพาณิชย์ ประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ	๙๕
	๔.๓ ขอรื้อหรือกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๖๓ (พ.ศ. ๒๕๕๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กรณีการคิดจำนวนห้องน้ำ ห้องส้วม ในอาคารชุด	๙๘
บทที่ ๕	ปัญหาเกี่ยวกับมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒	
	๕.๑ ขอรื้อหรือขอกฎหมายตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กรณีเสาคอนกรีตที่ตอกไว้เพื่อจอดเรือ	๑๐๑
	๕.๒ ขอรื้อเกี่ยวกับการตีความคำว่าอาคารและถนนสาธารณะตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒	๑๐๕
	๕.๓ ขอรื้อหรือพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กรณีก่อสร้างรั้วกันแนวเขตที่ดิน	๑๐๙
	๕.๔ ขอรื้อหรือลักษณะการก่อสร้างตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กรณีก่อสร้างรั้วหรือผนังก่อดินระหว่างอาคาร	๑๑๔
บทที่ ๖	ปัญหาเกี่ยวกับมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒	
	๖.๑ ขอรื้อเกี่ยวกับใบรับแจ้งก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคาร ตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒	๑๑๖
	๖.๒ ขอรื้อหรือการก่อสร้างเสาโครงเหล็กเพื่อใช้ติดตั้งอุปกรณ์สื่อสาร	๑๑๙
	๖.๓ ขอรื้อหรือการขออนุญาตก่อสร้างอาคารหรือแจ้งเพื่อก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๓๙ ทวิ ตามประกาศกฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี พ.ศ. ๒๕๕๘	๑๒๓

บทที่ ๗ ปัญหาเกี่ยวกับมาตรา ๔๐ มาตรา ๔๑ มาตรา ๔๒ และมาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒	
๗.๑ ขอรื้อหรือกรณีอุทธรณ์เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้าง (แบบ ค. ๕) คำสั่งห้ามใช้อาคาร (แบบ อ. ๖) และคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไข (แบบ ค. ๑๒) ราชนิตินิติบุคคลอาคารชุดแอล	๑๒๖
๗.๒ ขอรื้อหรือแนวทางปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร	๑๓๐
บทที่ ๘ ปัญหาเกี่ยวกับบทบัญญัติที่ว่าการควบคุมป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘	
๘.๑ ขอรื้อหรือแนวทางปฏิบัติการอุทธรณ์คำสั่งเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารของเทศบาลนครเกาะสมุยจังหวัดสุราษฎร์ธานี	๑๓๔
๘.๒ ขอรื้อกรณีระหว่างอุทธรณ์คำสั่งให้รื้อถอนอาคารตามมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒	๑๔๐
๘.๓ การปฏิบัติตามกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘	๑๔๒
๘.๔ ขอรื้อเกี่ยวกับระยะถอยร่นแนวโครงสร้างป้ายโฆษณา	๑๔๖
บทที่ ๙ ปัญหาเกี่ยวกับบทบัญญัติที่กำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔	
๙.๑ ขอรื้อเกี่ยวกับความหมายและรายละเอียดข้อความตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒)ฯ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒	๑๕๒
๙.๒ การติดตั้งสปอร์ตไลท์เสากลมเหล็กความสูง ๒๒ เมตร	๑๕๔
๙.๓ ขอรื้อเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔	๑๕๗
๙.๔ ขอรื้อกรณีก่อสร้างเสารับ – ส่งสัญญาณโทรศัพท์	๑๕๙
บทที่ ๑๐ ปัญหาเกี่ยวกับกฎกระทรวงมหาดไทย กฎกระทรวงอื่น ๆ และเรื่องทั่วไป	
๑๐.๑ ขอรื้อเพื่อเป็นแนวทางในการออกแบบและขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามข้อ ๖ (๒) (ข) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๑ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒	๑๖๕
๑๐.๒ ขอรื้อกฎหมายควบคุมอาคาร กรณีตัดแปลงอาคาร	๑๖๙
๑๐.๓ ขอรื้อการต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕	๑๗๓
๑๐.๔ การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือออกคำสั่งไม่อนุญาตก่อสร้างอาคาร	๑๗๖
๑๐.๕ ขอสอบถามลักษณะอาคารว่าเข้าข่ายอาคารควบคุมหรือไม่	๑๘๐
๑๐.๖ ขอรื้อเกี่ยวกับการพัฒนาปรับปรุงที่ดินของศาสนสมบัติกลางเฉลิมโลก (ฝั่งเหนือ)	๑๘๒
๑๐.๗ ขอรื้อกรณีการขอเปลี่ยนชื่อเจ้าของอาคาร	๑๘๖

๑๐.๘ ขอรื้อข้อกฎหมายเรื่องการวัดระยะถอยร่นของอาคารด้านหน้าที่ติดริมคลองชลประทาน	๑๘๘
๑๐.๙ การแก้ไขปัญหารังนกนางแอ่นในพื้นที่ส่วนบุคคล	๑๙๑
๑๐.๑๐ ขอรื้อข้อกฎหมาย กรณีการเปรียบเทียบและดำเนินคดีตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒	๑๙๔
๑๐.๑๑ ขอรื้อเรื่องการเปลี่ยนประเภทอาคารพาณิชย์เป็นอาคารพาณิชย์กรรมค้าปลีกค้าส่ง	๒๐๑
๑๐.๑๒ สอบถามข้อกฎหมาย กรณีกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๐	๒๐๔
๑๐.๑๓ ขอรื้อการขออนุญาตตัดแปลงอาคาร	๒๐๖
๑๐.๑๔ ขอรื้อข้อกฎหมายเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร	๒๐๘
๑๐.๑๕ ขอรื้อเกี่ยวกับเอกสารการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร	๒๑๑
๑๐.๑๖ ขอรื้อแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กรณีขออนุญาตก่อสร้างอาคารในเขตปลอดภัยในราชการทหาร	๒๑๔
๑๐.๑๗ ขอรื้อการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อประกอบกิจการประเภทโรงแรม	๒๑๗
๑๐.๑๘ ขอรื้อเรื่องการตัดแปลงอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒	๒๒๔
๑๐.๑๙ ขอรื้อแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กรณีคำสั่งแก้ไขอาคารของเจ้าพนักงานท้องถิ่น	๒๒๗
๑๐.๒๐ ขอรื้อกรณีการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารในพื้นที่จัดสรรที่มีข้อพิพาท	๒๓๑
๑๐.๒๑ ขอรื้อชนิดและประเภทของอาคารที่ห้ามก่อสร้างในท้องที่ตำบลสุขลา อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	๒๓๕
๑๐.๒๒ ขอรื้อระยะห่างของอาคารจากแนวเขตที่ดินข้างเคียง	๒๔๐
๑๐.๒๓ ขอรื้อข้อกฎหมายเกี่ยวกับการออกแบบและก่อสร้างอาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล	๒๔๒
๑๐.๒๔ ขอรื้อแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร กรณีผังเมืองรวมจังหวัดมีผลบังคับใช้	๒๔๙
๑๐.๒๕ ขอรื้อระยะทางถอยร่นตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ตัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องถิ่น อำเภอกระบุรี อำเภอตะกั่วป่า อำเภอท้ายเหมือง อำเภอเมืองพังงา อำเภอทับปุด อำเภอตะกั่วทุ่ง และอำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา พ.ศ. ๒๕๔๔	๒๕๑
๑๐.๒๖ ขอรื้อเกี่ยวกับการอนุญาตอาคารชุมนุมคนตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒	๒๕๓
๑๐.๒๗ ขอรื้อการกำหนดราคาเพื่อรื้อถอนอาคารที่ก่อสร้างผิดพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒	๒๕๘
๑๐.๒๘ ขอรื้อการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคาร	๒๖๐
๑๐.๒๙ ขอรื้อการคิดพื้นที่ใช้สอยของอาคาร	๒๖๓

บทที่ ๑

ปัญหาเกี่ยวกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ออกตามความใน
พระราชบัญญัติการก่อสร้างอาคารพุทธศักราช ๒๕๑๗



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๓๘๓๒

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๒๗ ตุลาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ทหารื้อข้อกฎหมายการใช้ที่จอดรถยนต์แบบไฮดรอลิค ชนิดซ้อนคัน (๒ คันต่อ ๑ ช่องจอด)

เรียน กรรมการบริษัท บี จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท บี จำกัด ที่ BH 13/2558 ลงวันที่ ๙ กันยายน ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท บี จำกัด แจ้งว่า จะดำเนินการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย ๕๐ ชั้น ที่อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี โดยได้ออกแบบให้มีการใช้ที่จอดรถยนต์แบบไฮดรอลิคในบริเวณที่จอดรถชั้นใต้ดิน ๒ ชั้น จำนวน ๖๐ ช่องจอด บริษัทฯ จึงขอหารือและขอให้กรมโยธาธิการและผังเมืองตรวจสอบและออกหนังสือรับรองให้ว่าที่จอดรถดังกล่าวนั้นสามารถให้เป็นที่จอดรถตามที่กฎหมายกำหนดหรือไม่เพื่อบริษัทฯ จะได้นำไปขออนุญาตก่อสร้างต่อหน่วยงานอนุญาตท้องถิ่นต่อไป ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า การตรวจสอบแบบแปลนเพื่อพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคารเป็นอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น กรมโยธาธิการและผังเมืองไม่มีอำนาจหน้าที่ในเรื่องดังกล่าวแต่อย่างใด จึงไม่สามารถออกหนังสือรับรองเพื่อให้บริษัทฯ นำไปยื่นขออนุญาตก่อสร้างได้ อย่างไรก็ตาม กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารไม่มีข้อห้ามกรณีการจัดที่จอดรถแบบไฮดรอลิคแต่อาคารตามข้อหารือต้องจัดให้มีที่จอดรถไม่น้อยกว่าจำนวนที่จอดรถตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๕๑๗

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๔๗

ที่ BH 13/2558

WATERFRONT

๙ กันยายน ๒๕๕๘

เรื่อง หรือข้อกฎหมาย การใช้ที่จอดรถยนต์แบบไฮดรอลิค ชนิดซ้อนคัน (๒ คันต่อ ๑ ช่องจอด)

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ด้วยบริษัท บี จำกัด ได้ดำเนินการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย ๕๐ ชั้น ที่อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี โดยได้ออกแบบให้มีการใช้ที่จอดรถแบบไฮดรอลิค ในบริเวณที่จอดรถชั้นใต้ดิน ๒ ชั้น จำนวน ๖๐ ช่องจอดตามแบบที่แนบ

บริษัทฯ ขอเรียนปรึกษาและขอให้ทางกรมโยธาธิการและผังเมืองตรวจสอบ และออกหนังสือรับรองให้เป็นที่จอดรถดังกล่าวนี้สามารถให้เป็นที่จอดรถตามที่กฎหมายกำหนดหรือไม่ เพื่อบริษัทฯ จะได้นำไปขออนุญาตก่อสร้างต่อหน่วยงานอนุญาตท้องถิ่นต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

แอล

(นายแอล)

กรรมการบริษัท บี จำกัด



ที่ มท ๐๗๑๐/๖๖๖๘

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๙ ธันวาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้ออาคารออกแบบที่จอดรถยนต์แบบไฮดรอลิก ชนิดซ้อนคัน (๒ คันต่อ ๑ ช่องจอด) ของโครงการ
เรียน นายเอ กรรมการบริษัท บี จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท บี จำกัด ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท บี จำกัด ได้ดำเนินการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย ๕๐ ชั้น
ที่อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี โดยได้ออกแบบให้มีการใช้ที่จอดรถแบบไฮดรอลิก ในบริเวณที่จอดรถชั้นใต้ดิน
๒ ชั้น จำนวน ๖๐ ช่องจอด บริษัทฯ จึงขอหารือว่า การออกแบบที่จอดรถดังกล่าวสามารถใช้เป็นที่จอดรถได้หรือไม่
โดยการออกแบบมีรายละเอียด ดังนี้

๑. ขนาดที่จอดรถไฮดรอลิกมีขนาดกว้าง ๒.๕๐ เมตร ความยาว ๕.๐๐ เมตร ความสูง ๓.๒๐ เมตร
จอดรถได้ ๒ คันต่อ ๑ เครื่อง ชั้นล่างและชั้นบน ชั้นล่างมีความสูงจากพื้นถึงใต้แท่นที่จอดรถชั้นบน (Platform
หนาประมาณ ๐.๐๕ เมตร) ๑.๗๕ เมตร ชั้นบนมีความสูงจากแท่นที่จอดรถถึงระยะเคลียร์หลังคาบนสุดของรถยนต์
ประมาณ ๑.๔๐ เมตร ตัวแท่นที่จอดรถชั้นบน (Platform) มีขนาด ๔.๐๐ x ๑.๘๔ เมตร รับน้ำหนักบรรทุกทุกได้
๒,๐๐๐ - ๒,๕๐๐ กิโลกรัม ควบคุมด้วยปุ่มกดที่บริเวณกล่องไฟควบคุมไฮดรอลิกให้เลื่อนขึ้นเลื่อนลง
ด้านซ้ายและด้านขวาของที่จอดรถไฮดรอลิกที่เสาโครงเหล็กเพื่อรับแท่นที่จอดรถชั้นบน (Platform)

๒. วิธีการจอด ขับรถมาจอดในที่จอดรถไฮดรอลิกชั้นล่างจากนั้นผู้ขับออกมาจากรถ
จากนั้นพนักงานดูแลจะกดปุ่มเพื่อให้แท่นที่จอดรถ (Platform) นารถขึ้นไปจอดชั้นบน ส่วนชั้นล่างเข้าจอดตามปกติ
หากจะนารถชั้นบนออกขณะมีรถชั้นล่างจอดอยู่ พนักงานจะทำการเลื่อนรถชั้นล่างออกและกดปุ่มควบคุม
เพื่อนารถชั้นบนลงมาและผู้พักอาศัยจะขับรถออกไป และนารถที่เลื่อนออกมาจากชั้นล่างนำเข้าไปจอดไว้เหมือนเดิม
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร
กำหนดให้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทต้องจัดให้มีที่จอดรถยนต์ ซึ่งปัจจุบันกำหนดไว้ในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗
(พ.ศ. ๒๕๑๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม
โดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๑ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒
โดยตามข้อ ๑ (๑) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗)ฯ ได้กำหนดคำนิยาม “ที่จอดรถยนต์” หมายความว่า
สถานที่ที่จัดไว้ใช้เป็นที่จอดรถยนต์โดยเฉพาะสำหรับอาคาร และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๑ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ

/กำหนด

- ๒ -

กำหนดลักษณะและขนาดของที่จอดรถซึ่งเป็นที่จอดรถบนพื้นดินหรือพื้นอาคาร แต่ยังไม่มีการขุดเจาะเกี่ยวกับที่จอดรถแบบไฮดรอลิกตามที่หาหรือ หากอาคารดังกล่าวจะจัดที่จอดรถแบบไฮดรอลิกต้องสามารถใช้จอดรถยนต์ได้ และจำนวนที่จอดรถสำหรับอาคารต้องเป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗)ฯ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

สินิทธิ

(นายสินิทธิ บุญสินิทธิ)

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

บริษัท พี จำกัด
ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง
จังหวัดชลบุรี

๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้อการออกแบบที่จอดรถยนต์แบบไฮดรอลิค ชนิดซ้อนคัน (๒ คัน ต่อ ๑ ช่องจอด) ของโครงการ
เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑) แบบขยายที่จอดรถยนต์แบบไฮดรอลิค

ด้วยบริษัท พี จำกัด ได้ดำเนินการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย ๕๐ ชั้น ที่อำเภอบางละมุง
จังหวัดชลบุรี โดยได้ออกแบบให้มีการใช้ที่จอดรถแบบไฮดรอลิค ในบริเวณที่จอดรถชั้นใต้ดิน ๒ ชั้น จำนวน
๖๐ ช่องจอด โดยมีการออกแบบมีรายละเอียดดังนี้

๑. ขนาดที่จอดรถ

ที่จอดรถไฮดรอลิคมีขนาดความกว้าง ๒.๕๐ เมตร ความยาว ๕.๐๐ เมตร ความสูง ๓.๒๐ เมตร
จอดรถได้ ๒ คัน/๑ เครื่อง ชั้นล่างและชั้นบน ชั้นล่างมีความสูงจากพื้นถึงใต้แท่นที่จอดรถชั้นบน (Platform
หนาประมาณ ๐.๐๕ เมตร) ๑.๗๕ เมตร ชั้นบนมีความสูงจากแท่นที่จอดรถถึงระยะเคลียร์หลังคาบนสุดของรถยนต์
ประมาณ ๑.๔๐ เมตร ตัวแท่นที่จอดรถชั้นบน (Platform) มีขนาด ๔.๐๐ x ๑.๘๔ เมตร รับน้ำหนักบรรทุกได้
๒,๐๐๐ - ๒,๕๐๐ กก. ควบคุมด้วยปุ่มกดที่บริเวณกล่องไฟควบคุมไฮดรอลิคให้เลื่อนขึ้นเลื่อนลง ด้านซ้ายและด้านขวา
ของที่จอดรถไฮดรอลิคที่เสาโครงเหล็กเพื่อรับแท่นที่จอดรถยนต์ชั้นบน (Platform)

๒. วิธีการจอด

ขั้รถมาจอดในที่จอดรถไฮดรอลิคชั้นล่างจากนั้นผู้ขับออกมาจากรถ จากนั้นพนักงานดูแล
จะกดปุ่มเพื่อให้แท่นที่จอดรถ (Platform) นารถขึ้นไปจอดชั้นบน ส่วนชั้นล่างเข้าจอดตามปกติ หากจะนำรถ
ชั้นบนขณะมีรถชั้นล่างจอดอยู่ พนักงานจะทำการเลื่อนชั้นล่างออกและกดปุ่มควบคุมเพื่อนำรถชั้นบนลงมา
และผู้พักอาศัยจึงขับรถออกไป และนำรถที่เลื่อนออกมาจากชั้นล่างนำเข้าไปจอดไว้เหมือนเดิม

จากรายละเอียดข้างต้น บริษัทฯ ขอเรียนปรึกษาสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง ว่าการออกแบบที่จอดรถดังกล่าวนี้สามารถใช้เป็นที่จอดรถได้หรือไม่ จักเป็นพระคุณ
อย่างยิ่ง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและให้ความอนุเคราะห์

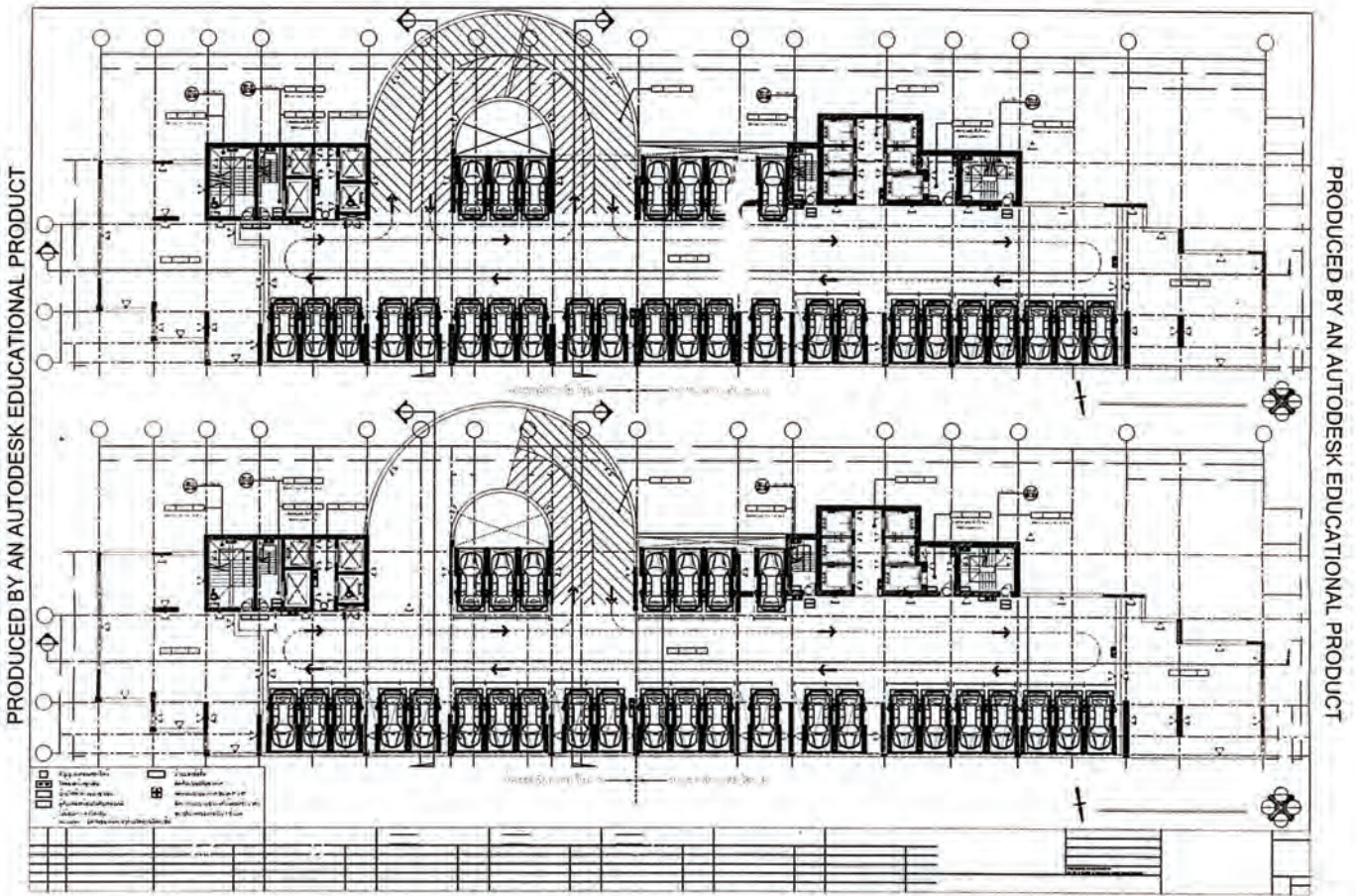
ขอแสดงความนับถือ

ปี

(นายปี)

กรรมการบริษัท พี จำกัด

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT



\\msrta\uba\Library\contas\mrp\m\app\m\all\uba\Library\Hall_Performance\00000064-335a-4267-9d21-C98A00000046\Interf\m\ BMA_MV200701_2\101_014-09-22.dwg, model, mm sup 9 83/28/0 2015, 82x82x1000_2015.dwg) .PCB

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

บทที่ ๒

ปัญหาเกี่ยวกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)
ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒



ที่ มท ๐๗๑๐/๒๑๘๖

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้อแนวทางการออกแบบอาคาร

เรียน บริษัท เอ จำกัด (มหาชน) โดยนางสาวบี ผู้รับมอบอำนาจ

อ้างถึง หนังสือบริษัท เอ จำกัด (มหาชน) ที่ สส. ๐๘๗๘/๒๕๕๗ ลงวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๕๗

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท เอ จำกัด (มหาชน) โดยนางสาวบี ผู้รับมอบอำนาจ แจ้งว่า บริษัทฯ มีความประสงค์จะก่อสร้างอาคารชุดอยู่อาศัยเป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ที่ถนนพหลโยธิน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร โดยบริเวณด้านทิศตะวันออกของแปลงที่ดินที่จะใช้ก่อสร้างอาคาร มีที่ดินของกรมธนารักษ์ คั่นระหว่างแปลงที่ดินกับถนนพหลโยธิน ซึ่งกรมธนารักษ์จะออกหนังสือรับรองแนวเขตการใช้ที่ดินราชพัสดุให้บริษัทฯ บริษัทฯ จึงขอรื้อว่า กรณีนี้จะถือว่าที่ดินที่ตั้งโครงการสามารถก่อสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษได้หรือไม่ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เพื่อบริษัทฯ จะได้ใช้ข้อมูลประกอบการออกแบบอาคารและยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารให้ถูกต้องตามกฎหมายต่อไป ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ข้อ ๒ กำหนดให้ที่ดินที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร หรือ ๑๘.๐๐ เมตร แล้วแต่กรณี ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร หรือ ๑๘.๐๐ เมตร และที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนถึงบริเวณที่ตั้งของอาคาร และที่ดินนั้นต้องว่างเพื่อสามารถใช้เป็นทางเข้าออกรถดับเพลิงได้โดยสะดวกด้วย กรณีที่ดินตามข้อหาดังกล่าวจะสามารถก่อสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษได้หรือไม่ นั้นเป็นอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ต้องพิจารณาตามข้อเท็จจริง ประกอบกับข้อกำหนดตามที่กล่าวมาแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

ที่ สส. ๐๘๗๘/๒๕๕๗

บริษัท เอ จำกัด (มหาชน)

๖ พฤศจิกายน ๒๕๕๗

เรื่อง ขอรื้อหรือแนวทางการออกแบบอาคาร

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ด้วยบริษัท เอ จำกัด (มหาชน) โดยนางสาวปี ผู้รับมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจ ฉบับลงวันที่ ๒ มกราคม ๒๕๕๗ มีความประสงค์จะก่อสร้างอาคารชุดอยู่อาศัย ซึ่งตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๑๒๗ ถนนพหลโยธิน ตำบลสามเสนในฝั่งเหนือ อำเภอพญาไท จังหวัดพระนคร บริษัทฯ ขอรื้อหรือขอกฎหมาย บริเวณด้านทิศตะวันออก มีที่ดินของกรมธนารักษ์คั่นระหว่างแปลงที่ดินที่จะก่อสร้างอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ กับถนนพหลโยธิน ซึ่งกรมธนารักษ์จะออกหนังสือรับรองแนวเขตการใช้ที่ดินราชพัสดุ ให้บริษัท ดังนั้น ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พุทธศักราช ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช ๒๕๒๒ ว่าด้วยการกำหนดโครงสร้างและอุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบของอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ จะถือว่าที่ดินที่ตั้งโครงการ สามารถก่อสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ได้หรือไม่

เพื่อบริษัทฯ จะได้ใช้ข้อมูลประกอบการออกแบบอาคาร และยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ให้ถูกต้องตามกฎหมายต่อไป จึงเรียนมาเพื่อขอความกรุณา กรมโยธาธิการและผังเมือง ตอบเป็นหนังสือ กลับมายังบริษัทฯ เป็นการด่วนจักขอบคุณอย่างยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

ปี

(นางสาวปี)

ผู้อำนวยการฝ่ายรัฐกิจสัมพันธ์ ตพ.



ที่ มท ๐๗๑๐/๖๑๙๘

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๑๔ พฤษภาคม ๒๕๕๘

เรื่อง สอบถามความชัดเจนของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน กรรมการผู้จัดการบริษัท เค จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท เค จำกัด ที่ GNO - EIA 130/2558 ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท เค จำกัด โดยนายปี กรรมการผู้จัดการ แจ้งว่า บริษัทฯ เป็นที่ปรึกษาด้านสิ่งแวดล้อมให้แก่โครงการ SANDS ซึ่งเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง ๒๖ ชั้น จำนวน ๑ หลัง ณ พระตำหนัก ซอย ๕ ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ได้ออกแบบลานหนีไฟไว้ที่ชั้นบนสุดของอาคารขนาด ๑๐.๐๐ x ๑๐.๐๐ เมตร แต่เนื่องจากอาคารดังกล่าวอยู่ใกล้พระตำหนักกรมฉา พัทธา ซึ่งเป็นบริเวณที่ต้องปฏิบัติตามแนวทางเพื่อให้อยู่ในกรอบของการรักษาความปลอดภัยตามข้อพิจารณาการออกแบบของหน่วยแยกรักษาความปลอดภัย โดยโครงการนี้ต้องจัดทำผนังทึบสูง ๒.๐๐ เมตร รอบบริเวณลานหนีไฟทางอากาศ เพื่อป้องกันมิให้เป็นจุดที่สามารถมองเห็นพระตำหนักกรมฉา พัทธาได้ จึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารว่า การดำเนินการดังกล่าวเช่นนี้เป็นการขัดกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๑๓ ที่กำหนดว่า “ข้อ ๒๙ อาคารสูงต้องมีคานฟ้า และมีพื้นที่บนคานฟ้าขนาดกว้าง ยาว ด้านละไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร เป็นที่โล่งและว่าง เพื่อใช้เป็นทางหนีไฟทางอากาศได้ และต้องจัดให้มีทางหนีไฟบนชั้นคานฟ้าที่จะนำไปสู่บันไดหนีไฟได้สะดวกทุกบันได รวมทั้งจัดให้มีอุปกรณ์เครื่องช่วยในการหนีไฟจากอาคารลงสู่พื้นดินได้โดยปลอดภัยด้วย” ใช่หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การจัดทำผนังทึบสูง ๒.๐๐ เมตร รอบบริเวณลานหนีไฟทางอากาศเพื่อมิให้สามารถมองเห็นพระตำหนักกรมฉา พัทธา จะขัดกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๒๙ หรือไม่นั้น เป็นประเด็นข้อเท็จจริงที่ต้องพิจารณาตามข้อกำหนดของกฎหมาย ซึ่งมีความชัดเจนแล้วและเป็นอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่เป็นผู้พิจารณา บริษัทฯ จึงควรหารือไปยังเจ้าพนักงานท้องถิ่นโดยตรงจะเหมาะสมกว่า

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๕๙ - ๖๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๘ หน้า ๑๐

ที่ GNO-ELA 030/2558

GREENEO

๓ มีนาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอสอบถามความชัดเจนของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติ
ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๑๓

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. แบบแปลนแสดงลานหนีไฟทางอากาศ พร้อมแนวมผนังที่บความสูง ๒.๐๐ เมตร

ตามที่บริษัท เค จำกัด บริษัทที่ปรึกษาด้านสิ่งแวดล้อมให้แก่โครงการ SANDS ซึ่งเป็นอาคาร
อยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ความสูง ๒๖ ชั้น จำนวน ๑ อาคาร ตั้งอยู่ ณ พระตำหนัก ซอย ๕ ตำบลหนองปรือ
อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี จัดลานหนีไฟทางอากาศไว้บนสุดของอาคารขนาด ๑๐ x ๑๐ เมตร แต่เนื่องจาก
อาคารดังกล่าวอยู่ใกล้พระตำหนักกรมฯ พัทยา อันเป็นบริเวณที่ตั้งปฏิบัติตามแนวทางเพื่อให้อยู่ในกรอบ
ของการรักษาความปลอดภัยตามข้อพิจารณาออกแบบแปลนอาคารของหน่วยแยกรักษาความปลอดภัย
ซึ่งโครงการได้ปฏิบัติเพื่อให้สอดคล้องกับมาตรการรักษาความปลอดภัย โดยจัดทำผนังที่บความสูง ๒ เมตร
รอบบริเวณลานหนีไฟทางอากาศ อันเป็นจุดที่สามารถมองเห็นพระตำหนักกรมฯ พัทยา (ดังสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑)

บริษัทฯ จึงขอสอบถามว่าการดำเนินการดังกล่าว ขัดต่อกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐)
ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๑๓ ที่ระบุว่า ให้ยกเลิกความในข้อ ๒๙
แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒
และให้ความต่อไปนี้แทน “ข้อ ๒๙ อาคารสูงต้องมีคานฟ้าและมีพื้นที่บนคานฟ้าขนาดกว้างยาวด้านละไม่น้อย
กว่า ๑๐.๐๐ เมตร เป็นที่โล่งและที่ว่างเพื่อใช้เป็นทางหนีไฟทางอากาศได้ และต้องจัดให้มีทางหนีไฟบนชั้น
คานฟ้าที่จะนำไปสู่บันไดหนีไฟได้สะดวกทุกบันได รวมทั้งจัดให้มีอุปกรณ์เครื่องช่วยในการหนีไฟจากอาคารลงสูง
พื้นดินได้โดยปลอดภัยด้วย”

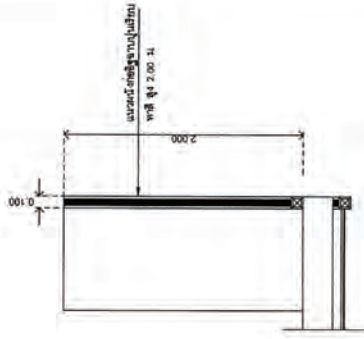
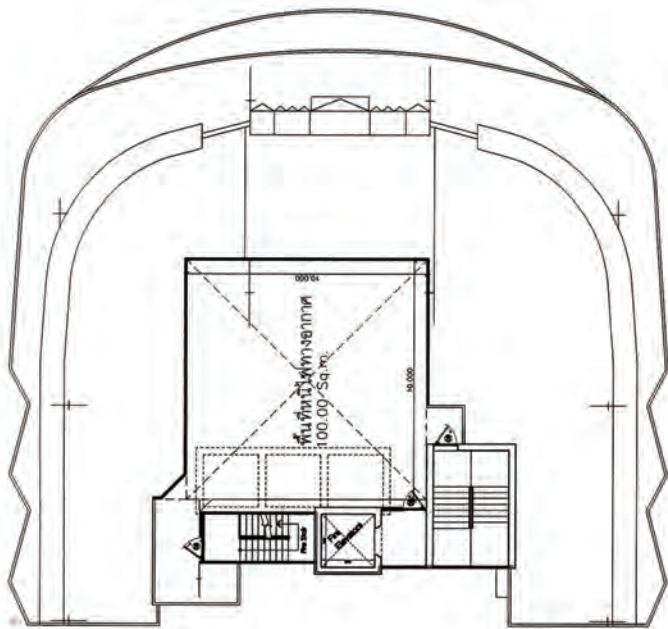
จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

ปี

(นายปี)

กรรมการผู้จัดการ

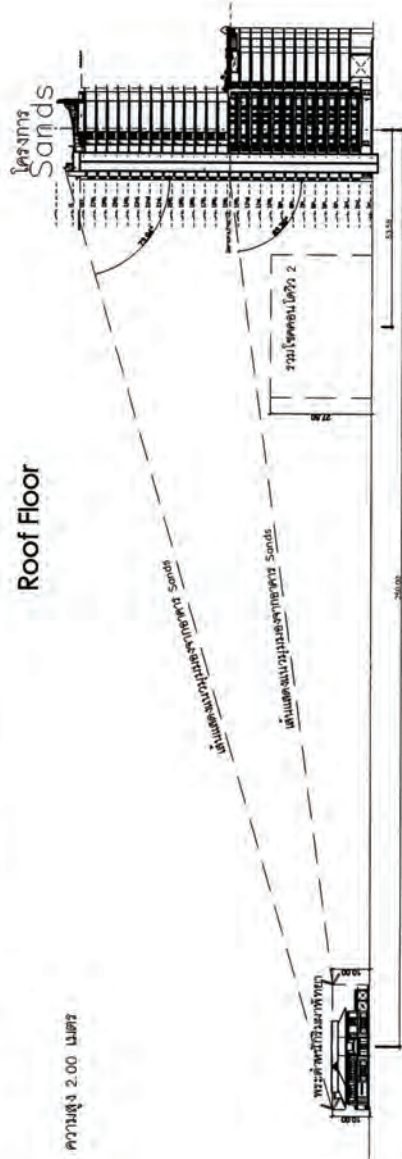


แบบแสดงหน้าตัดบังสายตา (2)

สัญลักษณ์

แนวบันไดสายตาด้านข้าง (2) ความสูง 2.00 เมตร

Roof Floor



A35 Architect Co., Ltd 35/35 หมู่ 10 ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ 10510 โทร : 088-231130 Fax : 088-231135 บริษัท A35 อีโคโนมิก จำกัด บริษัทสถาปัตย์และวิศวกรรม		SANDS SITE : ... OWNER : ...		ARCHITECTS : ... STRUCTURAL ENGINEER : ... ELECTRICAL ENGINEER : ... SANITARY ENGINEER : ...		MECHANICAL ENGINEER : ... REVISIONS : ... NO. DESCRIPTION DATE		PAPER : A3 DATE : ... SCALE : A-01 1:200		DATE : ... DRAWING NO : ... SHEET NO : 001 TOTAL : XXX	
--	--	---	--	---	--	--	--	---	--	---	--

บทที่ ๓

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



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๓๕

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๑๓ มกราคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้อหรือขอกฎหมาย

เรียน นางเอ

อ้างถึง หนังสือขอรื้อของท่าน ฉบับลงวันที่ ๒๔ ตุลาคม ๒๕๕๗

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านได้ขอรื้อการปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังนี้

๑. วิธีการวัดความสูงของอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ๗ ข้อ ๔๔ มีวิธีการวัดอย่างไร

๒. ในกรณีที่เจ้าของที่ดินข้างเคียงลงชื่อให้ความยินยอมเป็นหนังสือให้ก่อสร้างอาคารชิดแนวเขตที่ดิน (อาคารก่อสร้างปี พ.ศ. ๒๕๕๑) มีข้อยกเว้นใดบ้างที่ไม่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคาร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า

๑. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๔๔ กำหนดให้ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด โดยความในวรรคสอง กำหนดให้ “ความสูงของอาคารให้วัดแนวตั้งจากระดับถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุด สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด”

๒. ข้อ ๕๐ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้กำหนดเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารชิดแนวเขตที่ดินไว้ ดังนี้

“ข้อ ๕๐ ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ดังนี้

(๑) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๙ เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๒ เมตร

(๒) อาคารที่มีความสูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๓ เมตร

ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ใน (๑) หรือ (๒) ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร เว้นแต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดินและอาคารดังกล่าวจะก่อสร้างได้สูงไม่เกิน

/๑๕ เมตร

-๒-

๑๕ เมตร ผนังของอาคารที่อยู่ชิดเขตที่ดินหรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่ระบุไว้ใน (๑) หรือ (๒) ต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ และคาดฟ้าของอาคารด้านนั้นให้ทำผนังทึบสูงจากคาดฟ้าไม่น้อยกว่า ๑.๘๐ เมตร ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย”

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

สินิทธิ

(นายสินิทธิ บุญสิทธิ)

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

กลุ่มงานด้านอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๕๙ - ๖๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

ต.บางกระสอ อ.เมือง
จ. นนทบุรี ๑๑๐๐๐

๒๔ ตุลาคม ๒๕๕๗

เรื่อง ขอรื้อหรือข้อกฎหมาย

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ข้าพเจ้านางเอ มีความประสงค์จะขอรื้อหรือข้อกฎหมาย ดังรายละเอียดที่แนบมาพร้อมนี้
จึงเรียนมาเพื่อโปรดตอบขอรื้อ ให้ข้าพเจ้าทราบต่อไปด้วย ตามที่อยู่ด้านบนนี้

ขอแสดงความนับถือ

เอ

(นางเอ)

๒๔ ตุลาคม ๒๕๕๗

เรื่อง ถามกฎหมายการควบคุมอาคาร

๑. ในข้อ ๔๔ วิธีการวัดอาคาร ความสูงอาคาร วิธีวัด วัดอย่างไร
๒. มีกฎหมายยกเว้น ในกรณีที่เจ้าของที่ดินข้างเคียงยินยอม แล้วไม่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคาร (อาคารสร้างปี ๕๑) เนื่องด้วยอาคารนี้เป็นอาคารสูง ทำห้องเช่าจำนวน ๑๕ ห้อง

ขอความกรุณา ทางกรมโยธาฯ ช่วยชี้แจงเป็นลายลักษณ์อักษร เจตนาเพื่อส่งข้อมูลไปยังศาลปกครอง เพื่อความถูกต้อง ป้องกันอคติภัยและเป็นธรรมของทุกฝ่าย



ที่ มท ๐๗๑๐/๖๒๑

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๑๖ มกราคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้อแนวทางปฏิบัติตามกฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๕๔๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๕๓๙ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นายกเทศมนตรีนครรังสิต

อ้างถึง หนังสือเทศบาลนครรังสิต ด่วนที่สุด ที่ ปท ๕๓๖๐๓/๕๔๓๗ ลงวันที่ ๒ ตุลาคม ๒๕๕๗

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครรังสิตแจ้งว่า ได้รับเรื่องร้องเรียนเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารที่มีการก่อสร้าง ดัดแปลง ผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตและไม่ถูกต้องตามกฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๕๔๘) และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ซึ่งพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บังคับใช้ในเขตสุขาภิบาลคลองหลวง อำเภอคลองหลวง และเขตสุขาภิบาลประชาธิปัตย์ (ปัจจุบันได้ยกฐานะเป็นเทศบาลนครรังสิต) อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี พ.ศ. ๒๕๓๐ บังคับใช้เมื่อวันที่ ๒๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๐ จนถึงปัจจุบัน จึงขอรื้อคณะกรรมการควบคุมอาคาร ดังนี้

๑. กรณีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บังคับใช้ในเขตเทศบาลนครรังสิตเมื่อวันที่ ๒๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๐ จนถึงปัจจุบัน ในการตรวจอนุญาตแบบแปลนตามกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องก่อนกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) บังคับใช้นั้น จะต้องใช้กฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๕๔๘) มาบังคับใช้ในการตรวจแบบแปลนอาคารก่อนพิจารณาอนุญาตให้หรือไม่

๒. กรณีแบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้เกิดการสูญหาย โดยข้อเท็จจริงปรากฏว่าอาคารที่ก่อสร้างนั้นได้ก่อสร้างอาคารผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตและไม่ถูกต้องตามกฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๕๔๘) และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) เทศบาลฯ ควรดำเนินการออกคำสั่งกับผู้กระทำผิดอย่างไร
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องหารื้อดังกล่าว เมื่อวันที่พฤหัสบดีที่ ๒๕ ธันวาคม ๒๕๕๗ ข้อเท็จจริงปรากฏว่า กรณีนี้ได้มีการยื่นอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จังหวัดปทุมธานี และคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ มีคำวินิจฉัยอุทธรณ์แล้ว ซึ่งมาตรา ๕๒ วรรคห้า แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บัญญัติว่า ในกรณีที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์หรือศาลได้มีคำวินิจฉัยหรือคำพิพากษาเป็นประการใดให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นปฏิบัติตามนั้น เทศบาลฯ ในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ จึงต้องปฏิบัติตาม อย่างไรก็ตาม

/ หากเทศบาลฯ

-๒-

หากเทศบาลฯ มีข้อปัญหาข้อสงสัยเกี่ยวกับแนวทางการปฏิบัติตามคำวินิจฉัยอุทธรณ์ก็ขอที่จะหารือ
ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ ได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทร์ธา)

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร.๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๖



ที่ ปท ๕๓๖๐๓/๕๔๓๖

สำนักงานเทศบาลนครรังสิต

ถนนรังสิต - ปทุมธานี ปท ๑๒๑๓๐

๒ ตุลาคม ๒๕๕๗

เรื่อง ขอรื้อแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๕๔๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๗๙ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

ด้วยเทศบาลนครรังสิตได้มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บังคับใช้ในสุขาภิบาลคลองหลวง อำเภอคลองหลวง และเขตสุขาภิบาลประชาธิปไตยในขณะนั้น (ปัจจุบันได้ยกฐานะเป็นเทศบาลนครรังสิต) อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี พ.ศ. ๒๕๓๐ บังคับใช้เมื่อวันที่ ๒๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๐ จนถึงปัจจุบัน เทศบาลนครรังสิตได้รับเรื่องร้องเรียนเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารที่ได้มีการก่อสร้าง ดัดแปลง ผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตและไม่ถูกต้องตามกฎหมายกระทรวง (พ.ศ. ๒๕๔๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๗๙ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ที่บังคับใช้

ในการนี้ เทศบาลนครรังสิตจึงขอรื้อแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ กฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๕๔๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๗๙ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ในกรณีดังต่อไปนี้

๑. กรณีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บังคับใช้ในเขตเทศบาลนครรังสิตเมื่อวันที่ ๒๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๐ จนถึงปัจจุบัน ในการตรวจพิจารณาอนุญาตแบบแปลนตามกฎหมายกระทรวงที่เกี่ยวข้องก่อนกฎหมายฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ บังคับใช้นั้น จะต้องใช้กฎหมาย (พ.ศ. ๒๕๔๘)ฯ ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๗๙ มาบังคับใช้ในการตรวจแบบแปลนอาคารก่อนพิจารณาอนุญาตใช่หรือไม่

๒. กรณีแบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ได้เกิดการสูญหาย โดยข้อเท็จจริงปรากฏว่าอาคารที่ก่อสร้างนั้นได้ก่อสร้างอาคารผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตและไม่ถูกต้องตามกฎหมาย (๒๕๔๘)ฯ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ เทศบาลนครรังสิตจะดำเนินการออกคำสั่งกับผู้กระทำผิดอย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดได้โปรดแจ้งเทศบาลฯ ทราบเพื่อเทศบาลฯ จะได้นำแนวทางการปฏิบัติดังกล่าวมาบังคับใช้ได้ถูกต้องและขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

ไพโรจน์

(นายไพโรจน์ อินทร์)

รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน

นายกเทศมนตรีนครรังสิต

งานนิติกร สำนักงานช่าง

โทร ๑-๒๕๖๗-๖๐๐๐ ต่อ ๙๐๐

โทรสาร ๐-๒๕๖๗-๖๐๐๗

รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๘ หน้า ๑๙



ที่ มท ๐๗๑๐/๒๕๘

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๐ มกราคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้อเกี่ยวกับถนนสาธารณะตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน คุณวี สถาปนิกโครงการ บริษัท เอ จำกัด

อ้างถึง หนังสือของท่าน ที่ UAL.A 119/2557 ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๕๗

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า จะทำการออกแบบศูนย์การค้าในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๓๗๐ และ ๒๓๑๕ ซึ่งเป็นที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๓๗๐ ด้านทิศตะวันตกจดถนนราชดำริ ด้านทิศเหนือจดทางเดิน (ระบุขนาดกว้างประมาณ ๙๒ เซนติเมตร ถึง ๑.๓๒ เมตร และจดที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๔๓๑ ของกรมการศาสนาที่ให้เอกชนเช่าประกอบธุรกิจ โดยที่ดินแปลงนี้ระบุรูปแผนที่ด้านทิศตะวันตกจดถนนราชดำริ และด้านทิศใต้จดทางเดิน (ทางเดินติดถนนราชดำริ กว้างประมาณ ๙๒ เซนติเมตร ถึง ๑.๓๒ เมตร) ได้ตรวจสอบสารบัญรายการจดทะเบียนไม่มีรายการจดทะเบียนแบ่งหักเป็นถนนหรือทางสาธารณะประโยชน์แต่อย่างใด ส่วนสภาพที่ดินแปลงของกรมการศาสนาที่ให้เอกชนเช่าก็มีการก่อสร้างอาคารเป็นส่วน ๆ และมีทางเข้าออกจากถนนราชดำริไปยังอาคารในโครงการก่อสร้างเท่านั้น และสภาพที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เป็นที่ว่างเปล่าและทางเดินที่ระบุไว้ในโฉนดที่ดินของกรมการศาสนาก็มีแนวเขตสิ้นสุดกับที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ การที่มีทางเข้าออกก็เพื่อประโยชน์ของอาคารพาณิชย์ในที่ดินแปลงนี้เท่านั้น ประกอบกับที่ดินทั้งสองแปลงก็เป็นที่ดินของส่วนราชการ ย่อมไม่ตกเป็นถนนหรือทางสาธารณะ ท่านจึงมีความเห็นว่าทางเดินที่ระบุไว้ดังกล่าวไม่เป็นถนนสาธารณะ แต่อย่างไรก็ตาม เพื่อให้การออกแบบอาคารเป็นไปด้วยความถูกต้องจึงขอรื้อว่าทางเดินดังกล่าวเป็นถนนสาธารณะตามความนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๔๕ และข้อ ๔๖ หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วเห็นว่า กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ข้อ ๑ ได้กำหนดนิยามของคำว่า “ถนนสาธารณะ” หมายความว่า ถนนที่เปิดหรือยินยอมให้ประชาชนเข้าไปหรือใช้เป็นทางสัญจรได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่ ดังนั้น หากทางเดินตามข้อหาหรือมีสภาพเป็นถนนที่เปิดหรือยินยอมให้ประชาชนใช้เป็นทางสัญจรได้ ก็จะเข้าข่ายเป็นถนนสาธารณะตามคำนิยามดังกล่าว และเมื่อเป็นถนนสาธารณะแล้ว การก่อสร้างอาคารก็ต้องปฏิบัติตามข้อ ๔๕ และข้อ ๔๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

สินีทธิ์

(นายสินีทธิ์ บุญสินีทธิ์)

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

กลุ่มงานด้านอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๕๙ - ๖๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

รวมข้อหาหรือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๘ หน้า ๒๐

ที่ UAL.A 119/2557

๑๖ ตุลาคม ๒๕๕๗

เรื่อง ขอรื้อเกี่ยวกับถนนสาธารณะตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ท่านผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

ด้วยบริษัท เอ จำกัด เป็นบริษัทรับงานออกแบบอาคารศูนย์การค้า ซึ่งขณะนี้บริษัท เอ จำกัด ได้รับการว่าจ้างจากบริษัท บี จำกัด ได้ทำการออกแบบอาคารศูนย์การค้า

โดยบริษัท บี จำกัด ได้รับสิทธิในการพัฒนาที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ที่ดินแปลงโฉนดเลขที่ ๒๓๗๐ และ ๒๓๑๕ แต่เมื่อบริษัทฯ ได้ทำการออกแบบอาคารดังกล่าวมีข้อขัดแย้งในเรื่อง คำว่าถนนสาธารณะ ตามความหมายนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๔๕ และข้อ ๔๖ ว่ามีความหมายอย่างไร

บริษัทฯ ขอเรียนว่า ข้อมูลและรายละเอียดโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๓๗๐ ตามรูปแผนที่ด้านทิศตะวันตก จดถนนราชดำริด้านทิศเหนือจดทางเดิน (ระบุน้ำกว้างประมาณ ๙๒ เซนติเมตร และ ๑.๓๒ เมตร) และจดที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๔๓๑ ของกรมการศาสนา โดยกรมศาสนาให้บริษัท ซี จำกัด เข้าประกอบธุรกิจ ที่ดินแปลงของกรมการศาสนา ระบุน้ำแผนที่ด้านทิศตะวันตกจดถนนราชดำริ และด้านทิศใต้จดทางเดิน (ซึ่งทางเดินด้านติดถนนราชดำริ กว้างประมาณ ๑.๓๒ เมตร และด้านปลายกว้าง ๙๒ เซนติเมตร) ได้ตรวจสอบบัญชี รายการจดทะเบียนไม่มีรายการจดทะเบียนแบ่งหักเป็นถนนหรือทางสาธารณะแต่อย่างใด ส่วนสภาพที่ดิน แปลงของกรมการศาสนาที่ให้เอกชนเช่าก็มีการก่อสร้างอาคารเป็นส่วน ๆ และมีทางเข้าออกจากถนนราชดำริ ไปยังอาคารในโครงการก่อสร้างเท่านั้น และสภาพที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เป็นที่ว่างเปล่า และทางเดินที่ระบุไว้ในโฉนดที่ดินของกรมการศาสนาก็มีแนวเขตมาสิ้นสุดกับที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วน พระมหากษัตริย์ การที่มีทางเข้าออกก็เพื่อประโยชน์ของอาคารพาณิชย์ในที่ดินแปลงนี้เท่านั้นประกอบกับที่ดิน ทั้งสองแปลงก็เป็นที่ดินของส่วนราชการย่อมไม่ตกเป็นถนนหรือทางสาธารณะ บริษัทฯ จึงมีความเห็น ว่า ทางเดินที่ระบุไว้ดังกล่าวไม่เป็นถนนสาธารณะ ตามความหมายนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๔๕ และข้อ ๔๖ แต่ประการใด

/ เพื่อให้การ

-๒-

เพื่อให้การออกแบบอาคารดังกล่าวเป็นไปด้วยความถูกต้องตามกฎหมายระเบียบของราชการ บริษัทฯ จึงกราบเรียนหรือมาเพื่อขอได้โปรดพิจารณาว่าทางเดินดังกล่าวเป็นถนนสาธารณะตามความหมายนัย กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๔๕ และข้อ ๔๖ หรือไม่ ประการใด เพื่อจะได้นำความเห็นและข้อเสนอแนะไปดำเนินการออกแบบอาคารต่อไป

ทางบริษัทฯ หวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะได้รับความกรุณาจากท่าน และขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูงมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

วี

(วี)

สถาปนิกโครงการ



ที่ มท ๐๗๑๐/๘๒๖

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๑ มกราคม ๒๕๕๘

เรื่อง การก่อสร้างอาคารหุ้มกระจกและการก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมในเขตที่อยู่อาศัย

เรียน นายเค

อ้างถึง หนังสือของท่าน ฉบับลงวันที่ ๑๙ สิงหาคม ๒๕๕๗

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านได้ขอความอนุเคราะห์จากกรมโยธาธิการและผังเมืองให้แก้ไขปัญหาการออกแบบอาคารที่หุ้มด้วยกระจกแทนการฉาบปูนและทาสี เนื่องจากแสงอาทิตย์ที่ส่องมากกระทบกับกระจกจะสะท้อนไปยังพื้นที่ใกล้เคียงทำให้เกิดความร้อนและแสงสว่างเป็นการรบกวนทั้งคน สัตว์ และพืช รวมถึงการก่อสร้างโรงงานที่อยู่นอกเขตนิคมอุตสาหกรรมโดยไม่ให้เกิดความร้อนแก่ผู้พักอาศัยในบริเวณใกล้เคียงความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารมีข้อกำหนดเกี่ยวกับปริมาณการสะท้อนแสงของผนังภายนอกของอาคาร และที่ว่างโดยรอบของอาคารโรงงานเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดความร้อนกับผู้อยู่อาศัยในอาคารบริเวณใกล้เคียงไว้แล้ว ดังนี้

๑. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๖ (พ.ศ. ๒๕๒๗) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๘ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๒๗ กำหนดให้ “วัสดุที่เป็นผิวของผนังภายนอกของอาคารหรือใช้ตกแต่งผิวภายนอกอาคารจะต้องมีปริมาณการสะท้อนแสงได้ไม่เกินร้อยละสามสิบ”

๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๓๙ กำหนดไว้ ดังนี้

“ข้อ ๓๙ โรงงานที่มีพื้นที่ใช้ประกอบกิจการของอาคารทุกชั้นรวมกันตั้งแต่ ๒๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๕๐๐ ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า ๓ เมตร จำนวนสองด้าน โดยผนังอาคารทั้งสองด้านนี้ให้ทำเป็นผนังทึบด้วยอิฐหรือคอนกรีต ยกเว้นประตูหน้าต่างส่วนด้านที่เหลือให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๖ เมตร

โรงงานที่มีพื้นที่ใช้ประกอบกิจการของอาคารทุกชั้นรวมกันตั้งแต่ ๕๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า ๖ เมตร ทุกด้าน

โรงงานที่มีพื้นที่ใช้ประกอบกิจการของอาคารทุกชั้นรวมกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร ทุกด้าน”

/ ทั้งนี้

-๒-

ทั้งนี้ หากท่านพบว่าการก่อสร้างอาคารที่ฝ่าฝืนข้อกำหนดดังกล่าวสามารถร้องเรียนไปยังเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่อาคารนั้นตั้งอยู่ เพื่อให้ตรวจสอบและดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๕๙ - ๖๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

ต.โคกช้าง อ.บางไทร

จ.พระนครศรีอยุธยา ๑๓๑๙๐

โทร. ๐๘๘ - ๘๗๒ - ๒๕๗๘

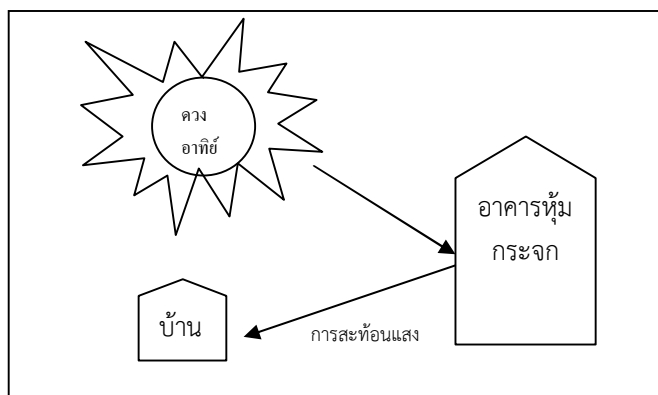
๑๙ สิงหาคม ๒๕๕๗

เรื่อง การก่อสร้างอาคารหุ้มกระจกและการก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมในเขตที่อยู่อาศัย

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ข้าพเจ้าได้มีหนังสือมายังท่านอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมืองเพื่อขอความกรุณาในการแก้ไขปัญหา ๒ ประการ คือ

๑. ปัญหาอาคารที่หุ้มด้วยกระจกแทนการฉาบปูนและทาสี กล่าวคือ อาคารที่หุ้มกระจกจะทำให้พระอาทิตย์ส่องแสงมากระทบกระจกและจะสะท้อนไปยังพื้นที่ใกล้เคียง ทำให้เกิดแสงจ้าและมีความร้อนไปรบกวนทั้งคน สัตว์ และพื้นที่อยู่ข้างเคียง ดังตัวอย่างจากรูป



จากรูป : บ้านได้รับผลกระทบจากการสะท้อนแสงของอาคารหุ้มกระจก และทำให้เกิดความเดือดร้อนแก่ผู้พักอาศัยอยู่กับบ้านหลังนี้

ด้วยเหตุที่กล่าวมาจึงขอความกรุณากรมโยธาธิการและผังเมือง ยุติการออกแบบและก่อสร้างอาคารที่หุ้มด้วยกระจกสะท้อนแสงต่อไปด้วย

๒. ปัญหาการก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมในเขตที่อยู่อาศัย ซึ่งอันที่จริงแล้วโรงงานอุตสาหกรรมควรจะอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม แต่เนื่องจากการขยายตัวของภาคอุตสาหกรรมอย่างรวดเร็ว เพราะรัฐบาลได้เปิดโอกาสให้นำแรงงานต่างด้าวโดยเฉพาะจากประเทศพม่าและกัมพูชาเข้ามาทำงานได้ ดังนั้นจึงมีโรงงานอุตสาหกรรมก่อสร้างตั้งขึ้นในหลาย ๆ พื้นที่ โดยเฉพาะในพื้นที่ชานเมือง โดยโรงงานอุตสาหกรรมที่อยู่นอกนิคมอุตสาหกรรมนี้ก็มักจะตั้งรวมอยู่กับที่อยู่อาศัยของประชาชนและก่อความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้พักอาศัยอยู่ใกล้เคียง

/ด้วยเหตุที่กล่าวมา

ด้วยเหตุที่กล่าวมา จึงขอความกรุณาจัดระเบียบเกี่ยวกับที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรม ที่อยู่นอกเขตนิคมอุตสาหกรรมด้วย และถ้าจำเป็นจะต้องตั้งโรงงานอุตสาหกรรมในเขตที่ผู้คนอยู่อาศัยก็ควร จะกำหนดให้มีพื้นที่กันชน (Buffer Zone) ระหว่างพื้นที่อุตสาหกรรมและพื้นที่อื่น ๆ ที่ได้รับผลกระทบ ซึ่งจะ ทำให้โรงงานอุตสาหกรรมไม่ไปก่อความเดือดร้อนแก่ผู้พักอาศัยอยู่ในบริเวณใกล้เคียง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป จะเป็นพระคุณ

ขอแสดงความนับถือ

เค

(นายเค)



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๑๑๘

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๗ มกราคม ๒๕๕๘

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

เรียน นายกเทศมนตรีนครรังสิต

อ้างถึง หนังสือเทศบาลนครรังสิต ด่วนที่สุด ที่ ปท ๕๓๖๐๓/๕๔๓๗ ลงวันที่ ๒ ตุลาคม ๒๕๕๗

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครรังสิตแจ้งว่า ได้รับเรื่องร้องเรียนการก่อสร้างอาคารไม่ถูกต้องตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๕๐ วรรคสอง ในกรณีดังต่อไปนี้

๑. กรณีช่องเปิด ประตู หน้าต่างด้านข้างของอาคารไม่ถูกต้องตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ข้อ ๕๐ วรรคสอง นั้น ต่อมาเจ้าของอาคารได้ดำเนินการแก้ไขโดยนำวัสดุหรือแผ่นยิปซัมมาปิดทับช่องเปิดโดยปิดทับภายในอาคาร กรณีดังกล่าวจะถือว่าเจ้าของอาคารได้ดำเนินการปิดช่องเปิดเป็นผนังที่ถูกต้องตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ข้อ ๕๐ วรรคสอง หรือไม่

๒. กรณีอาคารที่ก่อสร้างมีระยะร่นจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๐.๕๐ เมตร ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ข้อ ๕๐ วรรคสอง เจ้าของอาคารสามารถก่อสร้างรางระบายน้ำฝนพร้อมท่อระบายน้ำทั้งอยู่ในระยะแนวถอยร่น ๐.๕๐ เมตร ได้หรือไม่

จึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารเกี่ยวกับแนวทางการปฏิบัติในเรื่องดังกล่าว ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องหารื้อดังกล่าวเมื่อวันพฤหัสบดีที่ ๘ มกราคม ๒๕๕๘ แล้วมีความเห็น ดังนี้

๑. ศาลปกครองสูงสุดได้เคยพิพากษาคดีในลักษณะทำนองเดียวกันนี้ว่า การแก้ไขอาคารโดยปิดหน้าต่างภายนอกและตีปิดด้วยกระเบื้องแผ่นเรียบบริเวณหน้าต่างภายในอาคารทั้งสองด้าน เป็นการดำเนินการที่มีผลทำให้หน้าต่างไม่สามารถใช้งานได้อย่างถาวร ลมหรือแสงสว่างเข้าออกไม่ได้ บุคคลผู้อยู่ภายในอาคารและบุคคลที่อยู่ภายนอกอาคารไม่สามารถมองเห็นหน้าต่างดังกล่าวได้ ทำให้ผนังอาคารด้านดังกล่าวมีสภาพเป็นผนังที่บอบบางถาวรตามข้อ ๕๐ ของกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) แล้ว ทั้งนี้ ตามนัยคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดคดีหมายเลขแดงที่ อ. ๒๒๐/๒๕๕๐ ดังนั้น กรณีตามข้อหารือ หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า เจ้าของอาคารได้ดำเนินการปิดช่องประตู หน้าต่างเป็นผลให้ไม่สามารถใช้งานได้อย่างถาวรลมหรือแสงสว่างเข้าออกไม่ได้ บุคคลที่อยู่ในอาคารและบุคคลที่อยู่ภายนอกอาคารไม่สามารถมองเห็นช่องเปิดประตูหน้าต่างดังกล่าวได้ ก็ถือว่าเป็นผนังที่บอบบางตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ข้อ ๕๐

/๒. ตามกฎหมายกระทรวง

- ๒ -

๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๕๐ เป็นข้อกำหนดที่ใช้บังคับเรื่องระยะห่างของผนังอาคารจากแนวเขตที่ดินเท่านั้น การก่อสร้างวางระบายน้ำฝนพร้อมท่อระบายน้ำที่อยู่ภายในระยะดังกล่าวจึงสามารถกระทำได้ แต่อย่างไรก็ตาม การกระทำดังกล่าวจะต้องไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้อื่นหรือเกิดน้ำไหลนองไปยังที่ดินอื่นที่มีเขตที่ดินติดต่อกับเขตที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารนั้น ทั้งนี้ ตามข้อ ๒ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๔ (พ.ศ. ๒๕๓๘)ฯ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร.๐ ๒๒๕๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๕๙ ๔๓๖๖



ที่ ปท ๕๓๖๐๓/๕๔๓๗

สำนักงานเทศบาลนครรังสิต
ถนนรังสิต - ปทุมธานี
๑๒๑๓๐

๒ ตุลาคม ๒๕๕๗

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

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. ภาพถ่ายการปิดผนังช่องเปิดเป็นผนังทึบภายในอาคาร
๒. ภาพถ่ายวางระบายน้ำด้านข้างของอาคาร

ด้วยเทศบาลนครรังสิต ได้รับเรื่องร้องเรียนการก่อสร้างอาคารไม่ถูกต้องตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๕๐ (๒) วรรคสอง ในกรณีดังต่อไปนี้

๑. กรณีช่องเปิดประตูหน้าต่างด้านข้างของอาคารไม่ถูกต้อง ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ข้อ ๕๐ (๒) วรรคสอง นั้น และต่อมาเจ้าของอาคารได้ดำเนินการแก้ไขโดยนำวัสดุหรือแผ่นยิปซัมมาปิดทับช่องเปิดโดยปิดทับภายในอาคารนั้น กรณีดังกล่าวจะถือว่าเจ้าของอาคารได้ดำเนินการปิดช่องเปิดเป็นผนังทึบถูกต้อง ตามข้อ ๕๐ (๒) วรรคสอง กฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ หรือไม่

๒. กรณีอาคารที่ก่อสร้างมีระยะร่นจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร ตามข้อ ๕๐ (๒) กฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เจ้าของอาคารสามารถก่อสร้างวางระบายน้ำฝนพร้อมท่อระบายน้ำที่อยู่ในระยะแนวถนน ๕๐ เซนติเมตร ได้หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดได้โปรดแจ้งเทศบาลฯ ทราบ เพื่อจะได้นำแนวทางการปฏิบัติดังกล่าวมาบังคับใช้ได้ถูกต้องและขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

ไพโรจน์

(นายไพโรจน์ อินทร์เนื่อง)

รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน

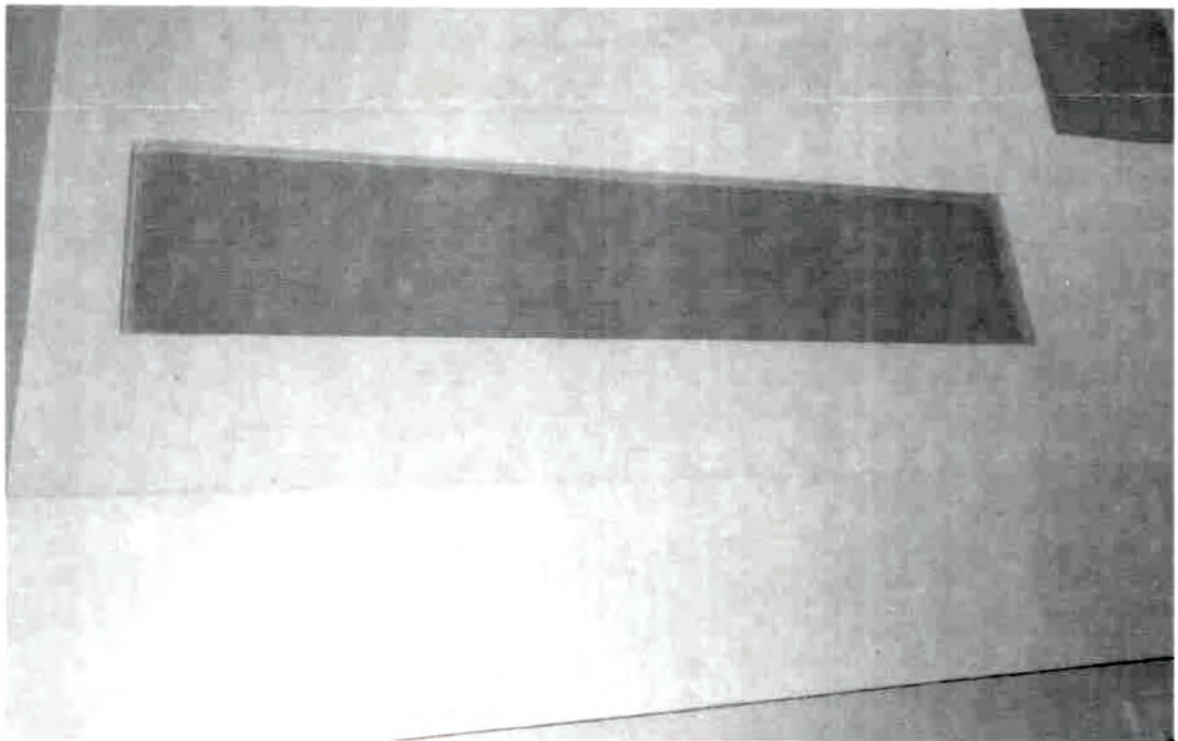
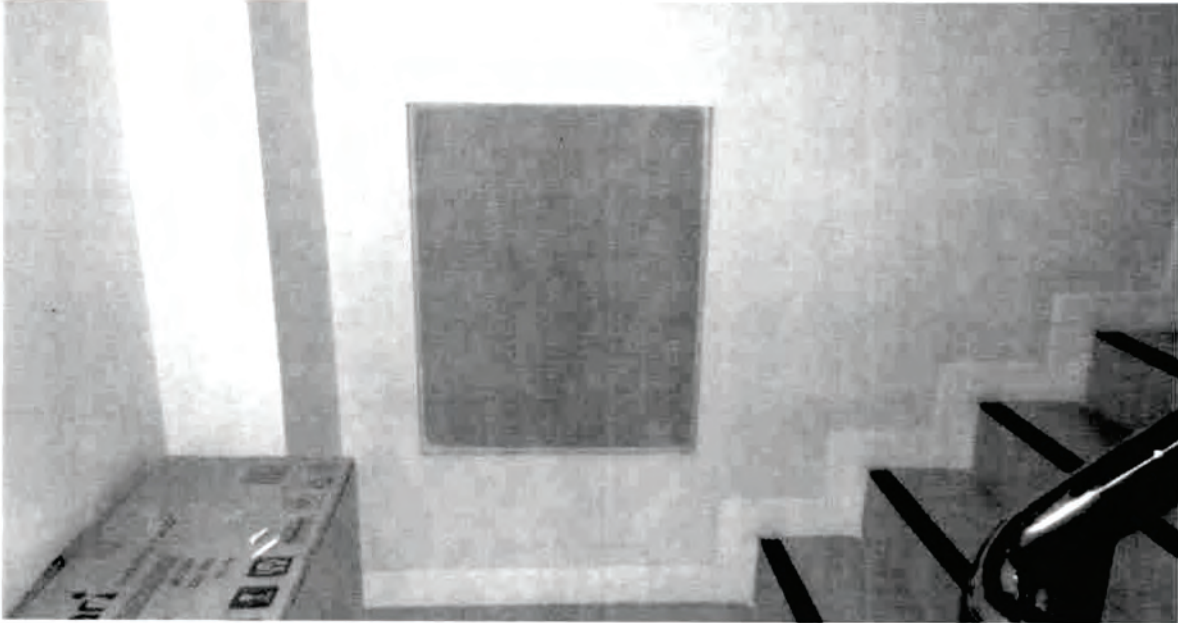
นายกเทศมนตรีนครรังสิต

งานนิติกร สำนักการช่าง

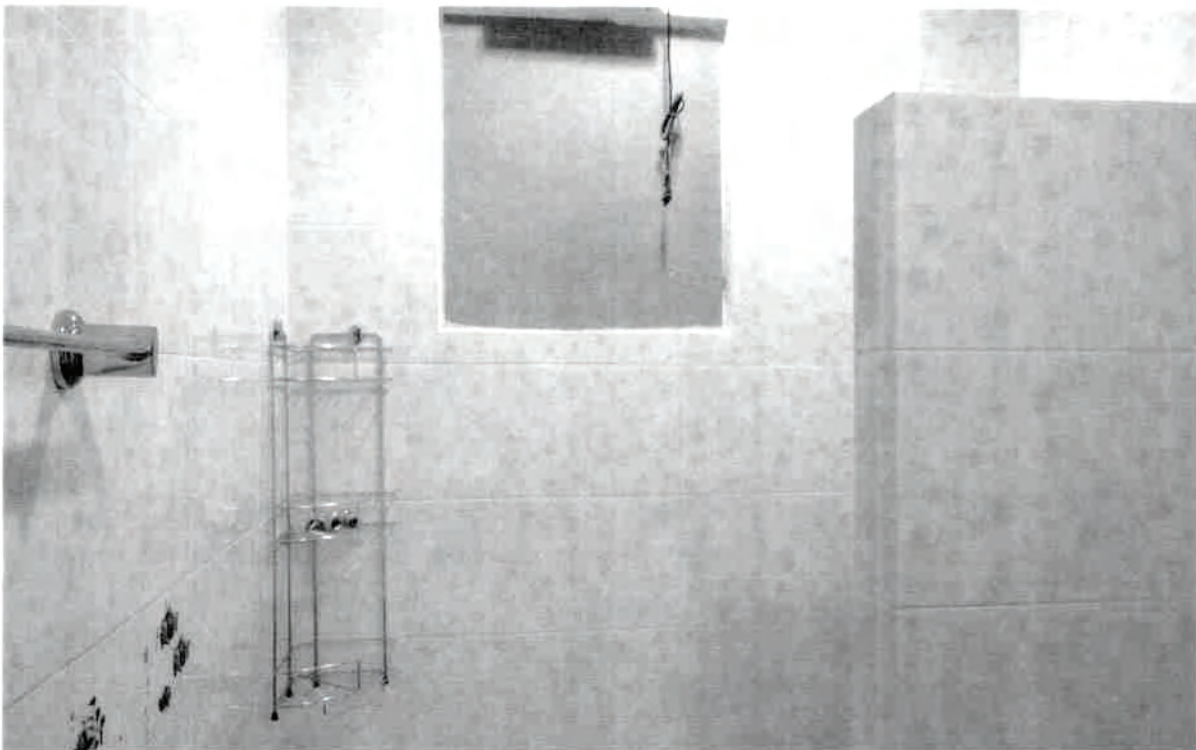
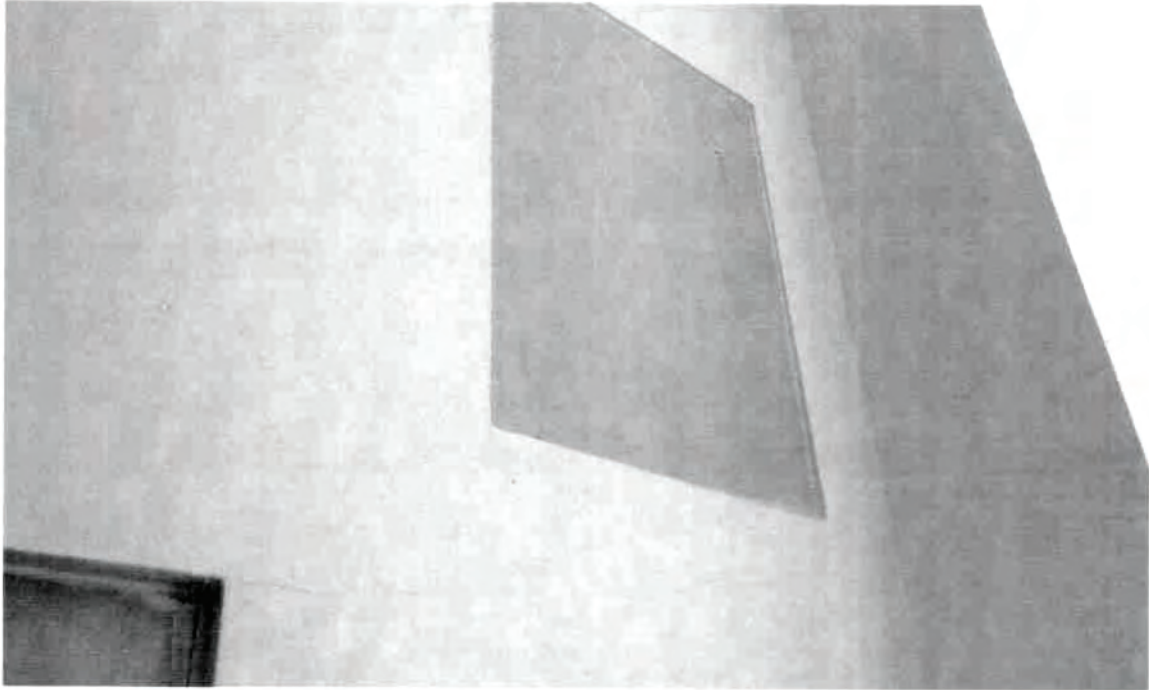
โทร ๐ - ๒๕๗๖-๖๐๐๐ ต่อ ๙๐๐

โทรสาร ๐ - ๒๕๖๗-๖๐๐๗

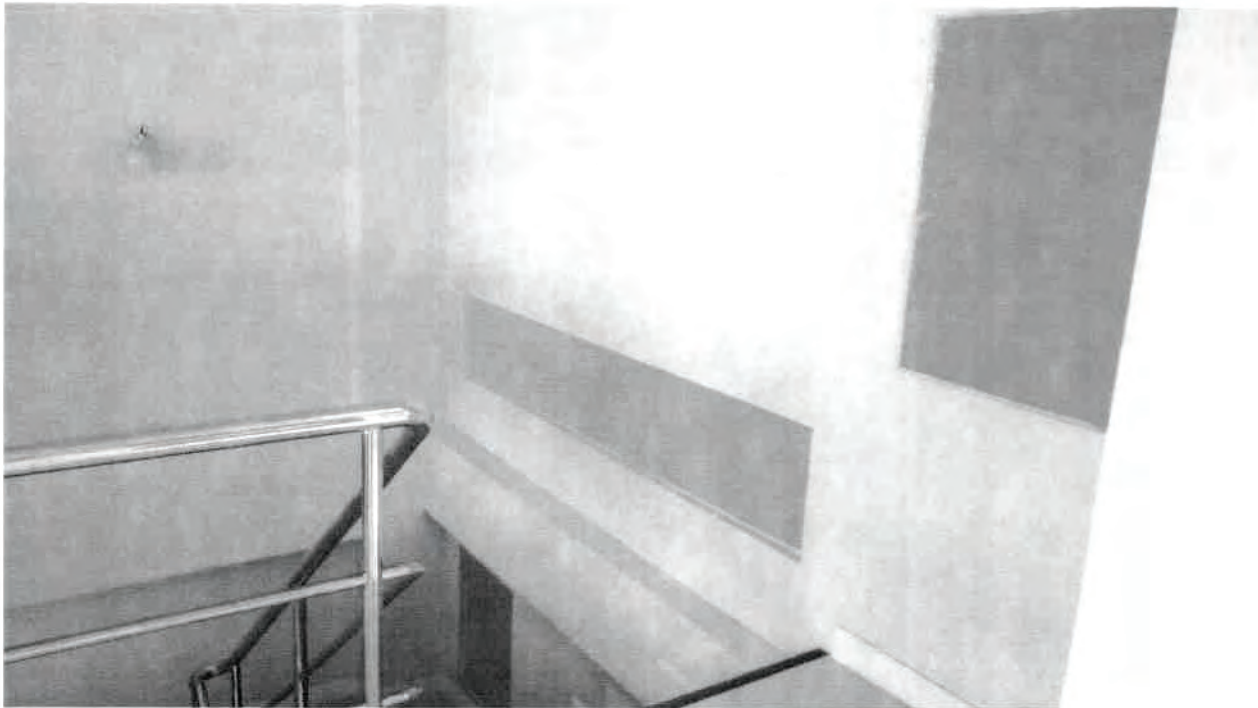
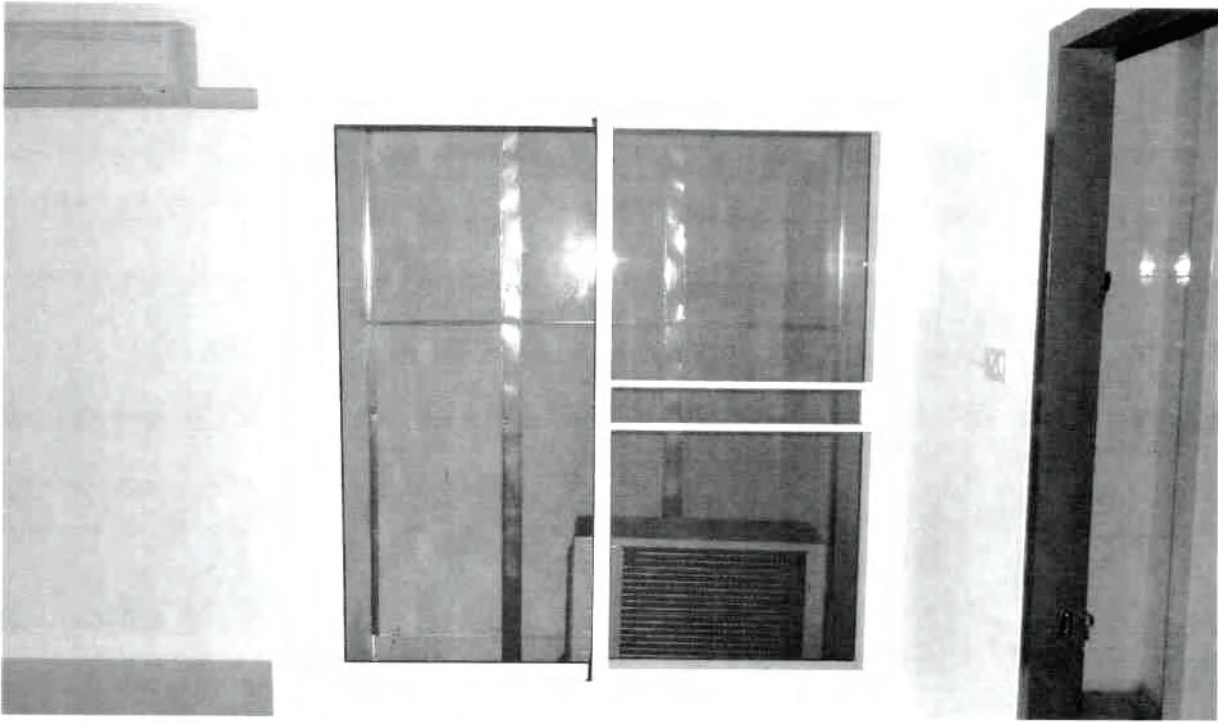
ภาพถ่ายกรณีนำแผ่นยิปซัมปิดผนังช่องเปิดและช่องแสงภายในอาคาร



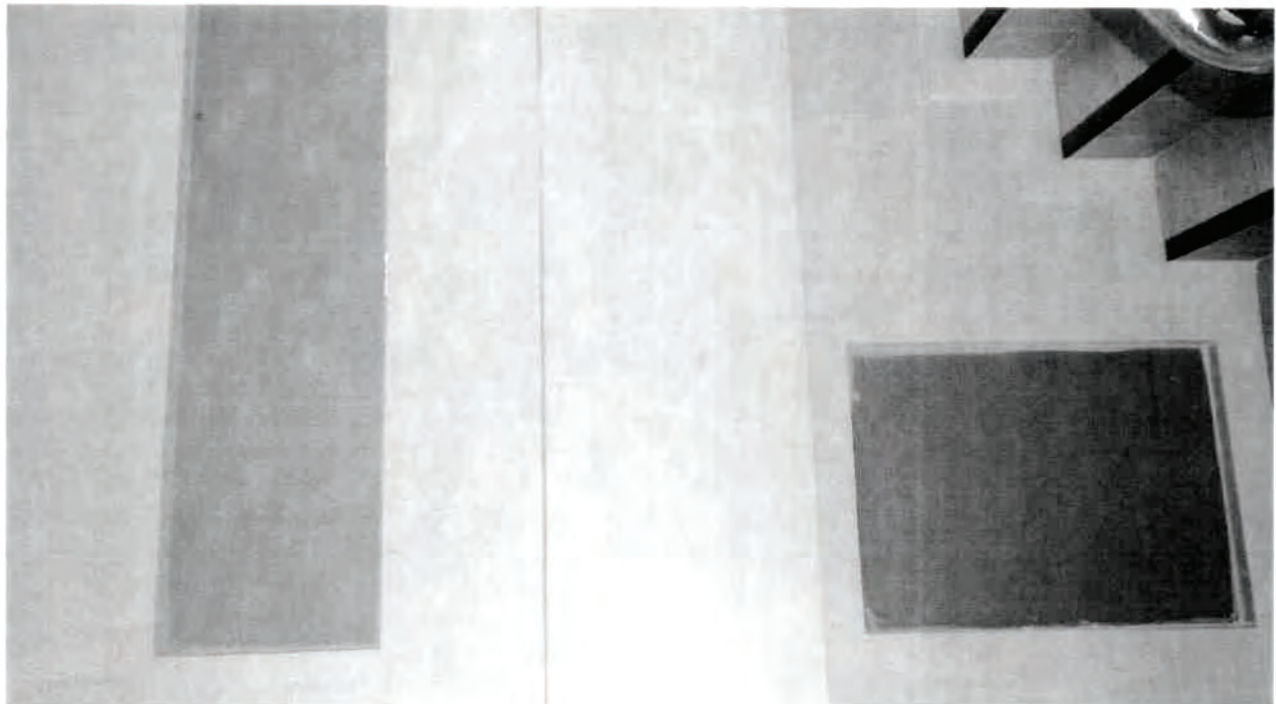
-๒-

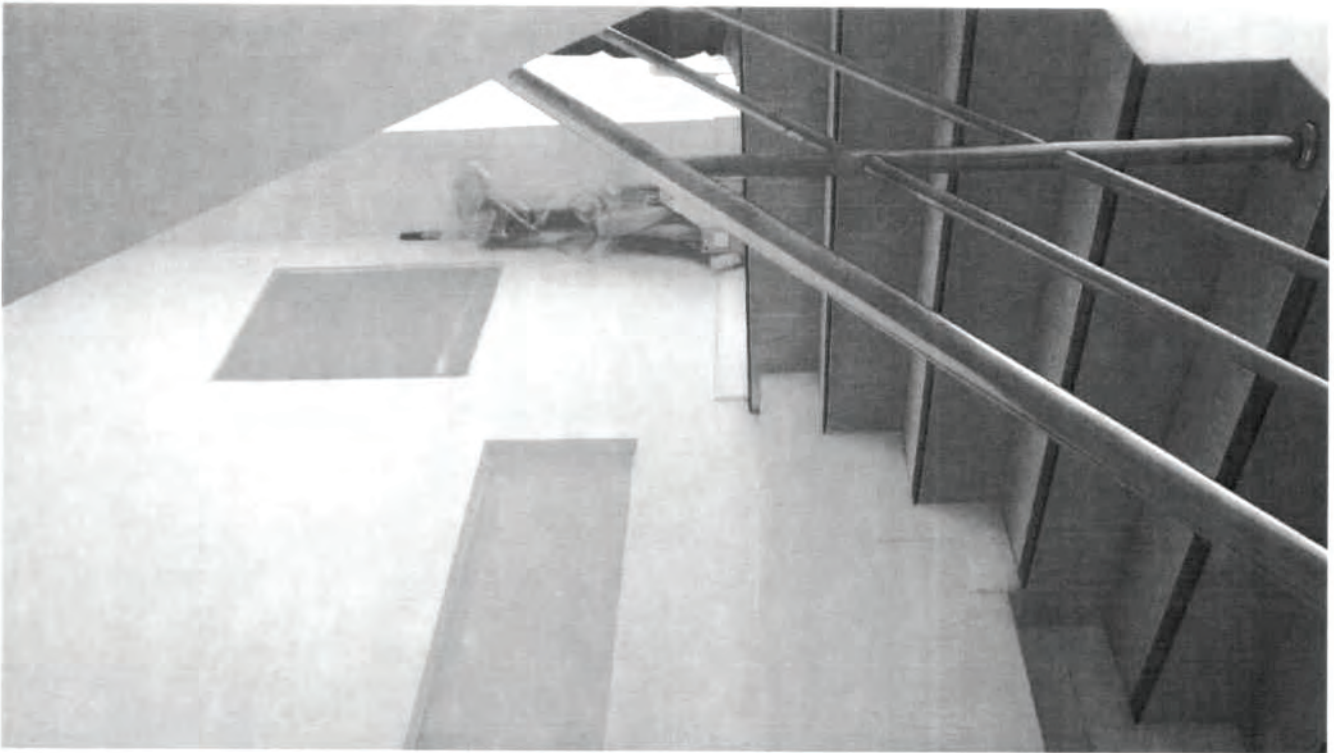


-๓-



-๕-





แผ่นยึ้มปิดที่บผนังช่องระบายอากาศ



ภาพถ่ายวางระบายน้ำด้านข้างของอาคาร





บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ส.คอ. โทร. ๐ ๒๒๕๙ ๔๓๖๐ - ๑

ที่ มท ๐๗๑๐/๓๖๙

วันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๕๘

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

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดขอนแก่น

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดขอนแก่นได้มีบันทึก ด่วนที่สุด ที่ ขก ๐๐๒๒/๑๒๗๖ ลงวันที่ ๘ ธันวาคม ๒๕๕๗ ขอรื้อสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารในการปฏิบัติตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ๓ หมวดที่ ๑ ลักษณะอาคาร ข้อ ๒ ที่กำหนดให้ห้องแถวหรือตึกแถวแต่ละคูหาต้องมีความกว้างโดยวัดระยะตั้งฉากจากแนวศูนย์กลางของเสาตอม่อด้านหนึ่งไปยังศูนย์กลางของเสาอีกด้านหนึ่งไม่น้อยกว่า ๔ เมตร หมวดที่ ๓ ที่ว่างภายนอกอาคาร ข้อ ๓๔ วรรคสาม และวรรคสี่ ที่กำหนดให้ที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวที่กว้างไม่น้อยกว่า ๔ เมตร เป็นช่องตลอดความลึก ในกรณีที่ว่าง กว้างน้อยกว่า ๔ เมตร ไม่ถือว่าเป็นที่ว่างระหว่างแถว และหมวด ๔ แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร ข้อ ๔๙ ที่กำหนดให้การก่อสร้างห้องแถวหรือตึกแถวในบริเวณด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวเดิม ต้องมีระยะห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวเดิมไม่น้อยกว่า ๔ เมตร (กรณีถ้ามีจำนวนคูหารวมกันแล้วได้ตั้งแต่ ๑๐ คูหา หรือมีความยาวรวมกันแล้วได้ตั้งแต่ ๔๐ เมตรขึ้นไป) จากข้อกำหนดดังกล่าว เมื่อพิจารณาจากแผนผังและจากการตรวจสอบตำแหน่งอาคารก่อสร้างพบว่า การก่อสร้างห้องแถวหรือตึกแถวตรงที่ว่างระหว่างแถวได้ความกว้างของระยะห่างผนังอาคารห้องแถวหรือตึกแถววัดได้ ๔.๐๕ เมตร แต่ระยะห่าง ของขอบเสาด้านนอกวัดได้ ๓.๘๐ เมตร จึงขอรื้อว่า ระยะห่างของเสาตามที่ปรากฏสามารถดำเนินการได้หรือไม่ อย่างไร และเป็นไปตามเจตนารมณ์ของกฎหมายที่กำหนดให้ที่ว่างของอาคารหรือไม่ อย่างไร และวิธีปฏิบัติโดยทั่วไปเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะดำเนินการอย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ๓ ข้อ ๓๔ วรรคสาม กำหนดให้ระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างถึงสิบคูหาหรือมีความยาวรวมกันถึง ๔๐ เมตร ต้องมีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวที่กว้างไม่น้อยกว่า ๔ เมตร เป็นช่องตลอดความลึกของห้องแถวหรือตึกแถวเพื่อเชื่อมกับที่ว่างหลังอาคาร และข้อ ๑ แห่งกฎหมายฉบับดังกล่าวได้กำหนดนิยามคำว่า “ที่ว่าง” หมายความว่า พื้นที่อันปราศจากหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุม ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวอาจจะจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ บ่อพักน้ำเสีย ที่พักมูลฝอย ที่พักรวมมูลฝอย หรือที่จอดรถ ที่อยู่ภายนอกอาคารก็ได้ และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ของสิ่งก่อสร้างหรืออาคารที่สูงจากระดับพื้นดินไม่เกิน ๑.๒๐ เมตร และไม่มีหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุมเหนือระดับพื้น ดังนั้น การเว้นที่ว่างระหว่างแถวตามข้อ ๓๔ วรรคสาม แห่งกฎหมาย ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ๓ ที่กำหนดให้ที่ว่างกว้างไม่น้อยกว่า ๔ เมตร เป็นช่องตลอดความลึกของห้องแถวหรือตึกแถวต้องวัดจากขอบนอกสุดของเสาหรือผนัง แล้วแต่กรณี

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

สินิทธิ

(นายสินิทธิ บุญสิทธิ)

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดขอนแก่น โทร. ๐๔๓-๒๔๖-๖๙๑ ต่อ ๑๐๔

ที่ ขก ๐๐๒๒/๑๒๗๖

วันที่ ๘ ธันวาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้อระยะห่างที่ว่างภายนอกอาคารตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยจังหวัดขอนแก่น โดยคณะกรรมการพิจารณาอนุญาตจัดสรรที่ดินจังหวัดขอนแก่น ได้พิจารณาโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคารห้องแถวหรือตึกแถว ซึ่งมีประเด็นพิจารณาหารือในเรื่องพื้นที่ว่าง เพื่อให้เกิดความชัดเจนในการปฏิบัติดังนี้

ตามกฎหมายกระทรวง หมวดที่ ๑ ลักษณะอาคาร ข้อ ๒ ห้องแถวหรือตึกแถวแต่ละคูหาต้องมีความกว้าง โดยวัดระยะตั้งฉากจากแนวศูนย์กลางของเสาตอม่อหนึ่งไปยังศูนย์กลางของเสาอีกด้านหนึ่งไม่น้อยกว่า ๔ เมตร หมวดที่ ๓ ที่ว่างภายนอกอาคารข้อ ๓๔ วรรคสาม และวรรคสี่ กำหนดให้ที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวไม่น้อยกว่า ๔ เมตร เป็นช่องตลอดความลึก ในกรณีที่ว่างกว้างน้อยกว่า ๔ เมตร ไม่ให้ถือว่าเป็นที่ว่างระหว่างแถว และหมวด ๔ แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร ข้อ ๔๙ การก่อสร้างอาคารในบริเวณ ด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว กำหนดอาคารที่จะก่อสร้างขึ้นเป็นห้องแถวหรือตึกแถวต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวไม่น้อยกว่า ๔ เมตร

จากข้อกำหนดดังกล่าวข้างต้น เมื่อพิจารณาจากแผนผังและจากการตรวจสอบตำแหน่งอาคารก่อสร้างพบว่าอาคารก่อสร้างห้องแถวหรือตึกแถวที่ว่างระหว่างแถวได้ความกว้างของระยะห่างผนังอาคารห้องแถวหรือตึกแถววัดได้ ๔.๐๕ เมตร แต่ระยะห่างของขอบเสาด้านนอกวัดได้ ๓.๘๐ เมตร จึงขอหารือว่าระยะห่างของเสาตามที่ปรากฏสามารถที่ดำเนินการได้หรือไม่ อย่างไร และเป็นไปตามเจตนารมณ์ของกฎหมายที่กำหนดให้มีที่ว่างของอาคารหรือไม่อย่างไร และวิธีปฏิบัติโดยทั่วไป เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะดำเนินการอย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์จังหวัดขอนแก่นในการตอบข้อหารือเป็นไป โดยด่วน เพื่อจะได้ดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

สุวพงษ์

(นายสุวพงษ์ ภูนาศพันธ์)

โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดขอนแก่น



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๖๓๔

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรทาบข้อเท็จจริงและขอเอกสารหลักฐาน

เรียน เลขาธิการคณะกรรมการ ป.ป.ช.

อ้างถึง หนังสือสำนักงาน ป.ป.ช. ประจำจังหวัดสระบุรี ที่ ปช ๐๐๓๔ (สป)/๐๓๗๖ ลงวันที่ ๒๑ ตุลาคม ๒๕๕๗

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงาน ป.ป.ช. ประจำจังหวัดสระบุรี แจ้งว่า คณะกรรมการ ป.ป.ช. ได้รับเรื่องร้องเรียนนายกองค้การบริหารส่วนตำบลห้วยขมิ้น อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี ว่ากระทำความผิดฐานเป็นเจ้าของงานปฏิบัติหรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่โดยมิชอบในการออกใบอนุญาตก่อสร้างรั้วคอนกรีตริมถนนสาธารณะบริเวณทางเข้าหมู่บ้านโคกกระถิ่น หมู่ที่ ๗ ตำบลห้วยขมิ้น อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี ซึ่งเป็นการฝ่าฝืนพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ก่อให้เกิดความเดือดร้อนแก่ประชาชนที่สัญจรไปมา สำนักงาน ป.ป.ช. จึงขอรทาบข้อเท็จจริงและขอเอกสารหลักฐานเพื่อนำไปแสวงหาข้อเท็จจริง ดังต่อไปนี้

๑. ขอรทาบว่ารั้วหรือรั้วคอนกรีตอยู่ในความหมายของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่

๒. ขอรทาบว่าการก่อสร้างรั้วคอนกรีตในที่ดินของเอกชน ซึ่งอยู่ติดกับถนนสาธารณะอยู่ในบังคับระยะห่างระหว่างถนนสาธารณะ ๓ เมตร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ จึงขอความร่วมมือจากกรมโยธาธิการและผังเมืองให้แจ้งข้อเท็จจริงและส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องไปยังสำนักงาน ป.ป.ช. ประจำจังหวัดสระบุรี ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า

๑. รั้วหรือกำแพงที่เป็นอาคารต้องมีลักษณะที่เป็นไปตามบทบัญญัติตามมาตรา ๔ (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กล่าวคือ ต้องเป็นรั้วหรือกำแพงที่สร้างขึ้นติดต่อหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะ

๒. กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารไม่มีข้อกำหนดให้รั้วหรือกำแพงที่เป็นอาคารต้องมีระยะห่างจากถนนสาธารณะ ๓ เมตร แต่หากรั้วหรือกำแพงดังกล่าวอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีความกว้างตั้งแต่ ๓ เมตรขึ้นไป และมีมุมน้อยกว่า ๑๓๕ องศา ต้องปาดมุมรั้วหรือกำแพงนั้น โดยให้ส่วนที่ปาดมุมมีระยะไม่น้อยกว่า ๔ เมตร และทำมุมกับแนวถนนสาธารณะเป็นมุมเท่า ๆ กัน ทั้งนี้ ตามข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และรั้วหรือกำแพง

/ที่สร้างขึ้น

- ๒ -

ที่สร้างขึ้นติดต่อหรือห่างจากถนนสาธารณะน้อยกว่าความสูงของรั้วให้ก่อสร้างได้สูงไม่เกิน ๓ เมตร เหนือระดับทางเข้าหรือถนนสาธารณะ ทั้งนี้ ตามข้อ ๔๗ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทร์)

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗



ที่ ปช ๐๐๓๔(สป)/๐๓๗๖

สำนักงาน ป.ป.ช. ประจำจังหวัดสระบุรี
๑/๑๔ ถนนเทศบาล ๕ ตำบลปากเพรียว
อำเภอเมืองสระบุรี จังหวัดสระบุรี
๑๘๐๐๐

๒๑ ตุลาคม ๒๕๕๗

เรื่อง ขอรบข้อเท็จจริงและขอเอกสารหลักฐาน

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ด้วยคณะกรรมการ ป.ป.ช. ได้รับเรื่องกล่าวหา ร้องเรียน นายกองค้การบริหารส่วนตำบลห้วยขมิ้น อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี ว่ากระทำความผิดฐานเป็นเจ้าของพนักงานปฏิบัติหรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ โดยมีขอบในการออกใบอนุญาตก่อสร้างรั้วคอนกรีตริมถนนสาธารณะบริเวณทางเข้าหมู่บ้านโคกกระถิ่น หมู่ที่ ๗ ตำบลห้วยขมิ้น อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี ซึ่งเป็นการฝ่าฝืนพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ก่อให้เกิดความเดือดร้อนแก่ประชาชนที่สัญจรไปมา ตามพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการทุจริต พ.ศ. ๒๕๔๒ และแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๔

สำนักงาน ป.ป.ช. มีความจำเป็นต้องขอทราบข้อเท็จจริงและเอกสารหลักฐานจากท่าน เพื่อนำไปประกอบการแสวงหาข้อเท็จจริง ในกรณีดังต่อไปนี้

๑. ขอรบว่ารั้วหรือรั้วคอนกรีตอยู่ในความหมายของพระราชบัญญัติควบคุมอาคารหรือไม่
๒. ขอรบว่าการก่อสร้างรั้วคอนกรีตในที่ดินของเอกชน ซึ่งอยู่ติดกับถนนสาธารณะอยู่ในบังคับระยะห่างระหว่างถนนสาธารณะ ๓ เมตร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่

ฉะนั้น เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการทุจริต พ.ศ. ๒๕๔๒ และแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๔ มาตรา ๒๕ (๑) สำนักงาน ป.ป.ช. จึงขอความร่วมมือมายังท่านขอให้แจ้งข้อเท็จจริงและส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องทุกแผ่นไปยังสำนักงาน ป.ป.ช. ประจำจังหวัดสระบุรี เลขที่ ๑/๑๔ ถนนเทศบาล ๕ ตำบลปากเพรียว อำเภอเมืองสระบุรี จังหวัดสระบุรี โทร ๐๓๖-๒๒๐๑๖๑ ภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือฉบับนี้ด้วย จักขอขอบคุณมาก

ขอแสดงความนับถือ

ทินกร

(นายทินกร เขมะวิชานรัตน์)

ผู้ช่วยเลขานุการฯ ปฏิบัติราชการแทน

เลขาธิการคณะกรรมการ ป.ป.ช.

สำนักงาน ป.ป.ช. ประจำจังหวัดสระบุรี

โทร ๐๓๖ - ๒๒๐ - ๑๖๑

โทรสาร ๐๓๖ - ๒๒๐ - ๑๖๖



ที่ มท ๐๗๑๐/๖๒๙

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘

เรื่อง ทาหรือนิยามของบ้านแฝด

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลบ้านบางม่วง

อ้างถึง หนังสือเทศบาลตำบลบ้านบางม่วง ที่ นบ ๕๓๓๐๓/๗๘๒ ลงวันที่ ๒๑ สิงหาคม ๒๕๕๗

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลบ้านบางม่วงแจ้งว่า เนื่องด้วยบริษัท เอ จำกัด (มหาชน) ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารบ้านแฝด ๒ ชั้น โดยตัวอาคาร ๒ อาคาร มีโครงสร้างคานคอดินเชื่อมติดกันได้ดิน และมีผนังด้านข้างร่วมกัน โดยมีคานเหล็กและมุงด้วยโพลีคาร์บอเนต จึงขอหารือว่า อาคารดังกล่าวถือว่าเป็นบ้านแฝดหรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ได้กำหนดนิยามคำว่า “บ้านแฝด” หมายความว่า อาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ก่อสร้างติดต่อกันสองบ้าน มีผนังแบ่งอาคารเป็นบ้าน และมีที่ว่างระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารด้านหน้า ด้านหลัง และด้านข้างของแต่ละบ้าน และมีทางเข้าออกของแต่ละบ้านแยกจากกันเป็นสัดส่วน และคำว่าผนังคือส่วนที่ก่อสร้างในด้านตั้งซึ่งกันด้านนอกระหว่างหน่วยของอาคารให้เป็นหลังหรือเป็นหน่วยแยกจากกัน แม้ข้อเท็จจริงตามที่หารือจะปรากฏว่า ได้มีการก่อสร้างกำแพง ค.ส.ล. ยาว ๒.๐๙ เมตร สูง ๓.๖๕ เมตร บริเวณแนวเขตที่ดินระหว่างอาคารทั้งสองหลังก็ตาม แต่กำแพงดังกล่าวมิใช่กำแพงที่มีลักษณะเป็นผนังร่วมที่แบ่งแยกอาคารเป็นบ้านออกจากกัน กำแพงดังกล่าวจึงเป็นเพียงรั้วที่กั้นแนวเขตที่ดินระหว่างอาคารทั้งสองหลังเท่านั้น จึงไม่อาจถือได้ว่ารั้วดังกล่าวมีสภาพเป็นผนังที่แบ่งอาคารให้เป็นหลังหรือเป็นอาคารแยกจากกัน จึงไม่เป็นบ้านแฝดตามคำนิยาม

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

อนวัช

(นายอนวัช บุรพาชน)

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ รักษาราชการแทน

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗



ที่ นบ ๕๓๓๐๓/๗๘๒

สำนักงานเทศบาลตำบลบ้านบางม่วง
ถนนบางม่วง – บางคูรัด อำเภอบางใหญ่
จังหวัดนนทบุรี ๑๑๑๔๐

๒๑ สิงหาคม ๒๕๕๗

เรื่อง ทารือนิยามของบ้านแฝด

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบแปลนอาคาร จำนวน ๑ ชุด

เนื่องด้วยบริษัท เอ จำกัด (มหาชน) ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารบ้านแฝด ๒ ชั้น โดยตัวอาคาร ๒ อาคาร มีโครงสร้างคานดินเชื่อมติดกันใต้ดิน และมีผนังด้านข้างร่วมกัน โดยมีคานเหล็กและมุงด้วยโพลีคาร์บอเนต รายละเอียดตามแบบที่แนบมา

เทศบาลตำบลบ้านบางม่วง จึงขอหารือว่า อาคารดังกล่าว ถือว่าเป็นบ้านแฝดหรือไม่ ทั้งนี้เพื่อทางเทศบาลจะได้ใช้เป็นแนวทางที่ถูกต้องในการปฏิบัติงานต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ได้ผลประการใดโปรดแจ้งให้ทราบด้วย จักขอบพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

สุพจน์

(นายสุพจน์ ฐปแพ)

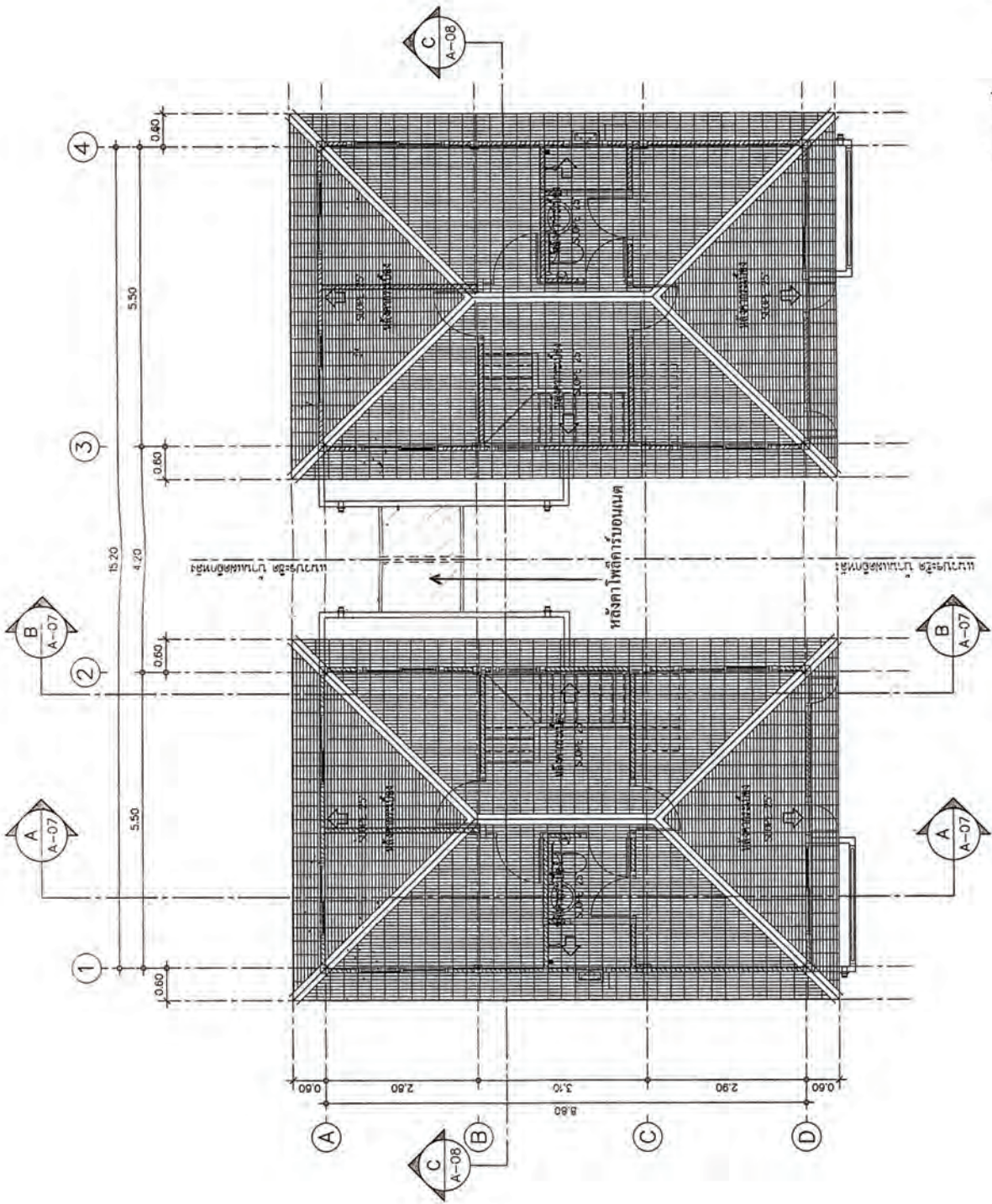
นายกเทศมนตรีตำบลบ้านบางม่วง

กองช่าง

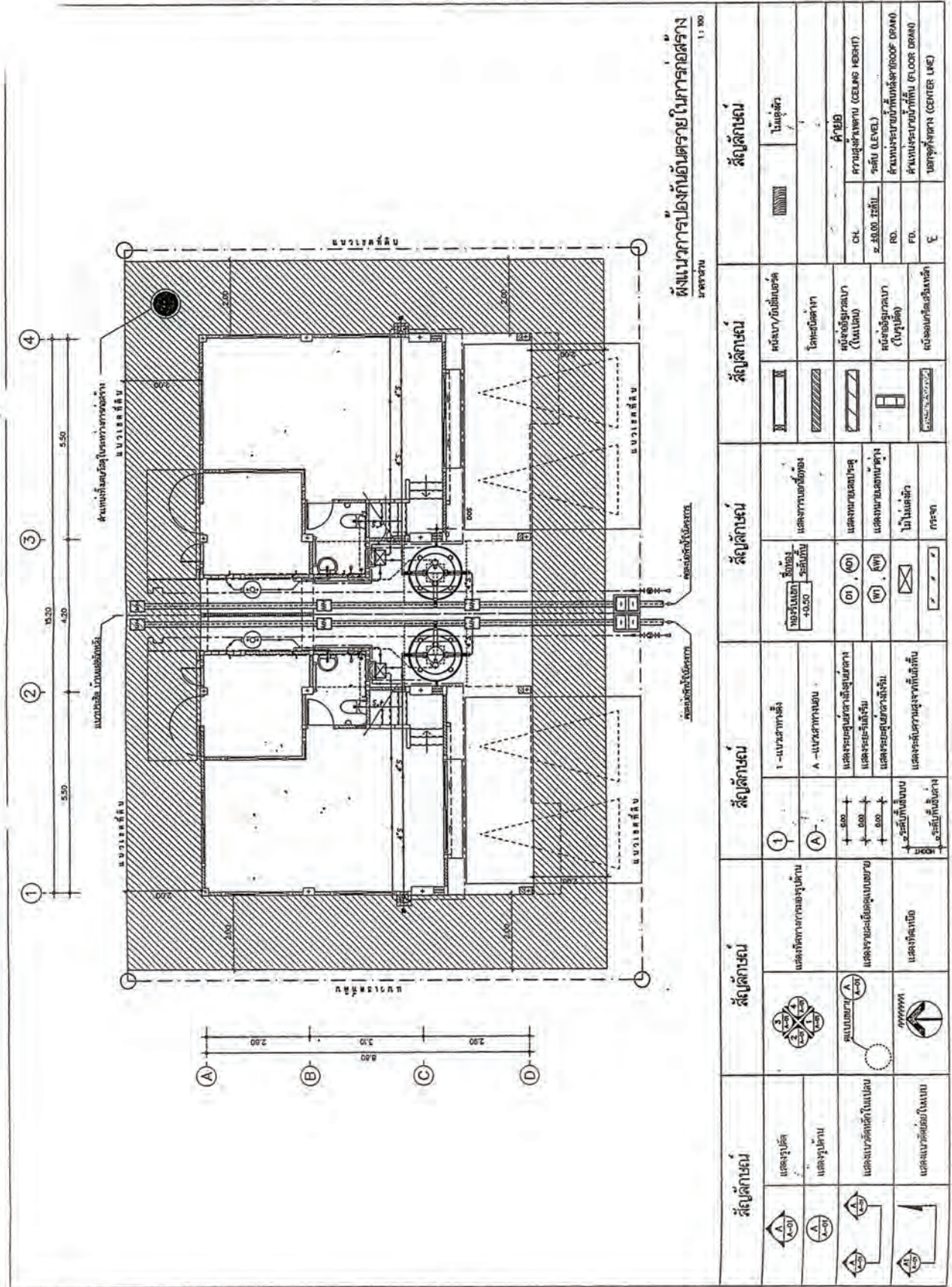
โทร. ๐ ๒๔๔๓ - ๖๓๘๒

โทรสาร ๐ ๒๔๔๓ - ๖๓๘๕

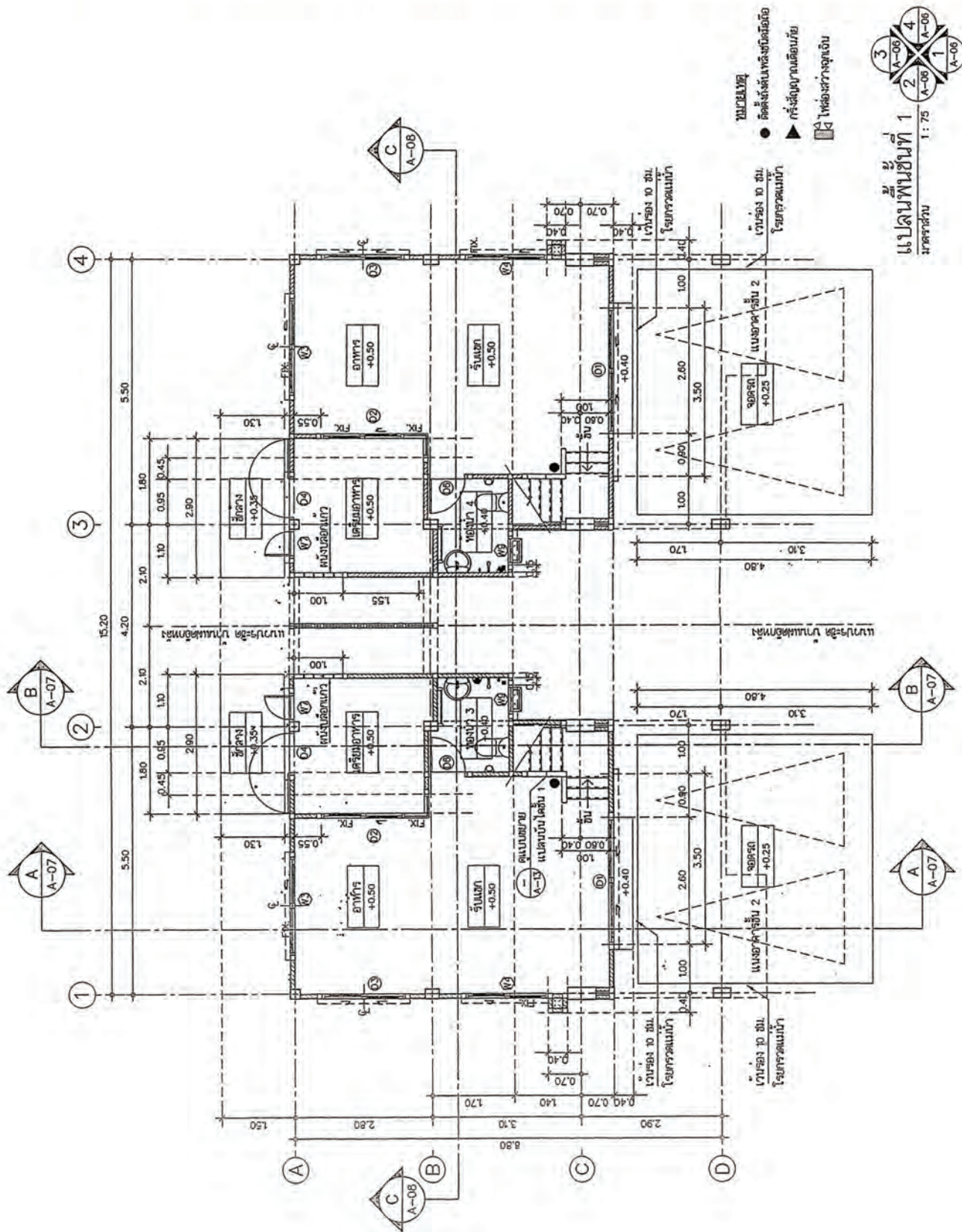
ชื่อ	นามสกุล	ตำแหน่ง
ยอทไทย		
บริษัท ยอทไทย จำกัด มหาชน		
108 หมู่ 11 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอเมืองจันทบุรี จังหวัดจันทบุรี		
ชื่อโครงการ	เลขที่ใบอนุญาต	วันที่ออกใบอนุญาต
โครงการ บ้านพักตากอากาศ	01000000	01/01/2556
ชื่อผู้รับอนุญาต	เลขที่ใบอนุญาต	วันที่ออกใบอนุญาต
นาย ชัยวัฒน์ ชัยวัฒน์	01000000	01/01/2556
ชื่อผู้รับอนุญาต	เลขที่ใบอนุญาต	วันที่ออกใบอนุญาต
นาย ชัยวัฒน์ ชัยวัฒน์	01000000	01/01/2556
ชื่อผู้รับอนุญาต	เลขที่ใบอนุญาต	วันที่ออกใบอนุญาต
นาย ชัยวัฒน์ ชัยวัฒน์	01000000	01/01/2556
ชื่อผู้รับอนุญาต	เลขที่ใบอนุญาต	วันที่ออกใบอนุญาต
นาย ชัยวัฒน์ ชัยวัฒน์	01000000	01/01/2556
ชื่อผู้รับอนุญาต	เลขที่ใบอนุญาต	วันที่ออกใบอนุญาต
นาย ชัยวัฒน์ ชัยวัฒน์	01000000	01/01/2556
ชื่อผู้รับอนุญาต	เลขที่ใบอนุญาต	วันที่ออกใบอนุญาต
นาย ชัยวัฒน์ ชัยวัฒน์	01000000	01/01/2556
ชื่อผู้รับอนุญาต	เลขที่ใบอนุญาต	วันที่ออกใบอนุญาต
นาย ชัยวัฒน์ ชัยวัฒน์	01000000	01/01/2556
ชื่อผู้รับอนุญาต	เลขที่ใบอนุญาต	วันที่ออกใบอนุญาต
นาย ชัยวัฒน์ ชัยวัฒน์	01000000	01/01/2556



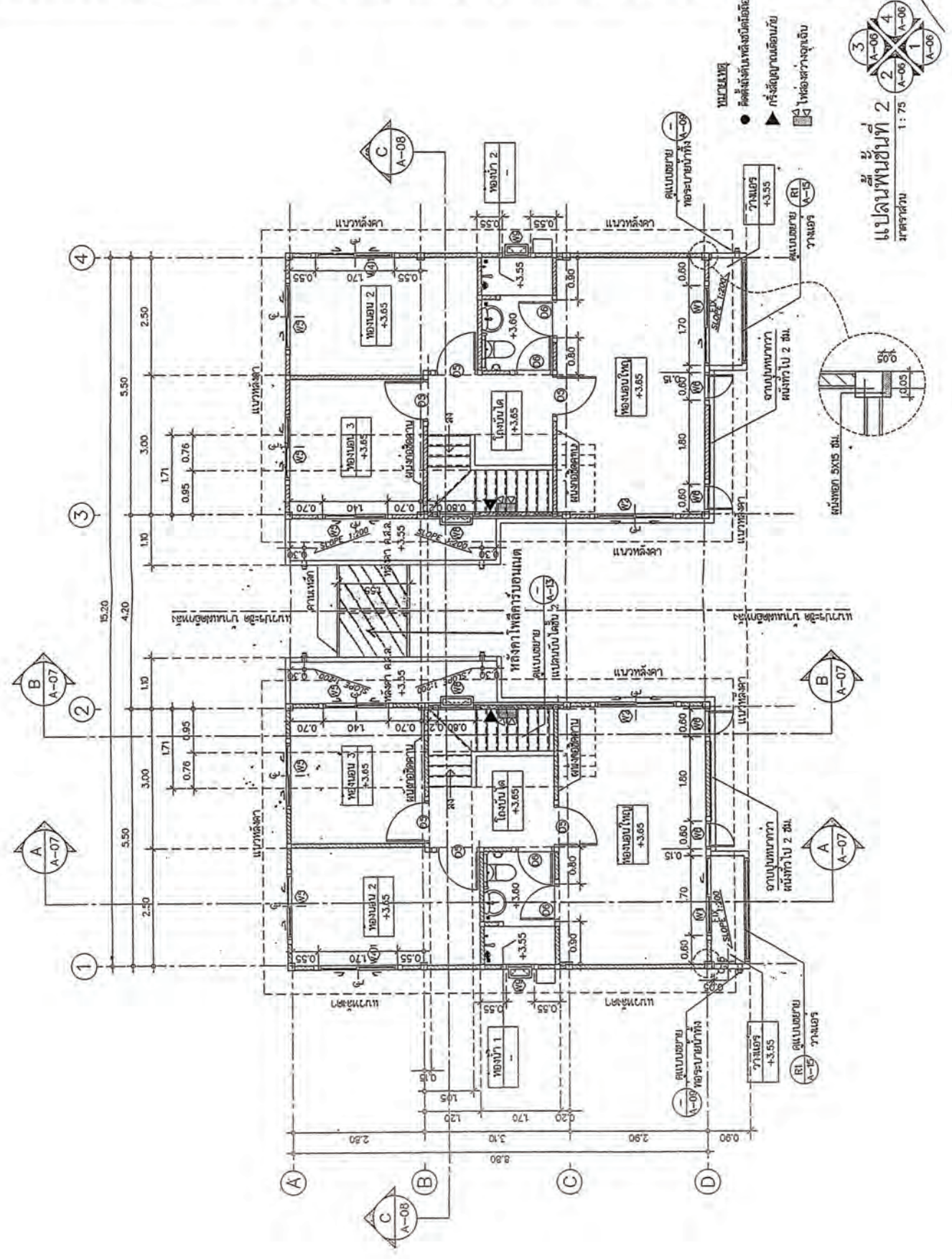
แปลนหลังคา
 มาตรฐาน 1 : 75
 0
 1
 2
 3
 4
 A-07
 A-08
 A-09
 A-10



หน้าดิน	หน้าดิน	<p>บริษัท โยธา จำกัด (มหาชน) บริษัทมหาชนจำกัด 47/1 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110</p>	๒๕๖๓ ๒๕๖๓
หน้าดิน	หน้าดิน		
หน้าดิน	หน้าดิน		
หน้าดิน	หน้าดิน	บริษัท โยธา จำกัด (มหาชน) 47/1 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110	๒๕๖๓ ๒๕๖๓
หน้าดิน	หน้าดิน	บริษัท โยธา จำกัด (มหาชน) 47/1 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110	๒๕๖๓ ๒๕๖๓
หน้าดิน	หน้าดิน	บริษัท โยธา จำกัด (มหาชน) 47/1 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110	๒๕๖๓ ๒๕๖๓
หน้าดิน	หน้าดิน	บริษัท โยธา จำกัด (มหาชน) 47/1 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110	๒๕๖๓ ๒๕๖๓
หน้าดิน	หน้าดิน	บริษัท โยธา จำกัด (มหาชน) 47/1 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110	๒๕๖๓ ๒๕๖๓
หน้าดิน	หน้าดิน	บริษัท โยธา จำกัด (มหาชน) 47/1 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110	๒๕๖๓ ๒๕๖๓
หน้าดิน	หน้าดิน	บริษัท โยธา จำกัด (มหาชน) 47/1 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110	๒๕๖๓ ๒๕๖๓
หน้าดิน	หน้าดิน	บริษัท โยธา จำกัด (มหาชน) 47/1 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110	๒๕๖๓ ๒๕๖๓



ชื่อโครงการ	ยอไทย
ชื่อพื้นที่	โครงการบ้านเดี่ยว
ชื่อสถาปนิก	บริษัท ยอไทย จำกัด
ชื่อช่างเขียน	นาย ชัยวัฒน์
ชื่อช่างควบคุม	นาย ชัยวัฒน์
ชื่อช่างสำรวจ	นาย ชัยวัฒน์
ชื่อช่างโยธา	นาย ชัยวัฒน์
ชื่อช่างไฟฟ้า	นาย ชัยวัฒน์
ชื่อช่างประปา	นาย ชัยวัฒน์
ชื่อช่างสุขาภิบาล	นาย ชัยวัฒน์
ชื่อช่างเคมี	นาย ชัยวัฒน์
ชื่อช่างโยธา	นาย ชัยวัฒน์
ชื่อช่างไฟฟ้า	นาย ชัยวัฒน์
ชื่อช่างประปา	นาย ชัยวัฒน์
ชื่อช่างสุขาภิบาล	นาย ชัยวัฒน์
ชื่อช่างเคมี	นาย ชัยวัฒน์
ชื่อช่างโยธา	นาย ชัยวัฒน์
ชื่อช่างไฟฟ้า	นาย ชัยวัฒน์
ชื่อช่างประปา	นาย ชัยวัฒน์
ชื่อช่างสุขาภิบาล	นาย ชัยวัฒน์
ชื่อช่างเคมี	นาย ชัยวัฒน์





ที่ มท ๐๗๑๐/๒๕๕๓

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้อและตรวจสอบคำร้องขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน บริษัท ที่ จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท ที่ จำกัด ลงวันที่ ๒๕ ธันวาคม ๒๕๕๗

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท ที่ จำกัด แจ้งว่า มีความประสงค์จะยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๓ ชั้น เพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงาน พื้นที่อาคาร ๒,๗๐๐ ตารางเมตร ตั้งอยู่ใกล้อาคารโรงงาน ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ตามใบอนุญาตเลขที่ ๑๓/๒๕๕๗ ซึ่งอาคารดังกล่าวมีระยะห่างระหว่างอาคารโรงงาน ๗.๕๐ เมตร แต่เจ้าพนักงานท้องถิ่นแจ้งว่าระยะห่างอาคารทั้งสองต้องมีระยะห่างขั้นต่ำ ๑๐ เมตร ภายหลังจากได้ตรวจสอบข้อกำหนดและข้อบังคับต่าง ๆ ไม่ปรากฏว่า ต้องมีระยะห่างระหว่างอาคารขั้นต่ำ ๑๐ เมตร และพบว่าอาคารก่อสร้างอาคารใกล้เคียงอื่นในที่ดินเจ้าของเดียวกัน พื้นหรือผนังของอาคารที่มีความสูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ต้องห่างจากอาคารอื่นไม่น้อยกว่า ๖ เมตร จึงขอรื้อและตรวจสอบข้อปฏิบัติว่าอาคารสำนักงาน ๓ ชั้น ที่จะขออนุญาตก่อสร้างใหม่จะต้องมีระยะห่างระหว่างอาคารโรงงานขั้นต่ำ ๑๐ เมตร ตามที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นแจ้งหรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า กรณีข้อ ๔๘ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๕๓)ฯ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๑ (พ.ศ. ๒๕๕๐)ฯ เป็นเรื่องระยะห่างระหว่างอาคารกับอาคารในที่ดินเจ้าของเดียวกัน ส่วนข้อ ๓๙ เป็นเรื่องโรงงานต้องมีระยะห่างจากเขตที่ดินผู้อื่น อย่างไรก็ตาม หากไปยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร และเจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่อนุญาต สามารถอุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ภายใน ๓๐ วัน

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทร์)

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

๒๕ ธันวาคม ๒๕๕๗

เรื่อง ขอรื้อและตรวจสอบคำร้องขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. แบบแปลนผังบริเวณอาคารสำนักงาน ๓ ชั้น ที่ขออนุญาตก่อสร้าง (ใหม่)

๒. แบบผังอาคารโรงงานตามใบอนุญาตก่อสร้าง เลขที่ ๑๓/๒๕๕๗

ข้าพเจ้านายเอ เป็นเจ้าของบริษัท ที่ จำกัด ซึ่งโรงงานของข้าพเจ้า ตั้งอยู่ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ตามใบอนุญาตเลขที่ ๑๓/๒๕๕๗ ออกโดยองค์การบริหารส่วนตำบลบางปลา จังหวัดสมุทรปราการ ขณะเดียวกัน บริษัท ที่ จำกัด ได้เตรียมแบบก่อสร้างเพื่อยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารสำนักงาน ๓ ชั้น ขนาด ๕๐ x ๑๘ เมตร (กว้าง x ยาว) มีพื้นที่ใช้สอยรวมทั้งสิ้น ๒,๗๐๐ ตร.ม. ต่อบริษัทบริหารส่วนตำบลบางปลา จังหวัดสมุทรปราการ อาคารสำนักงาน ๓ ชั้น มีระยะห่างระหว่างอาคารโรงงาน ๗.๕ เมตร แต่ว่า ผอ. กองช่างบางปลา แจ้งว่าระยะห่างระหว่างอาคารทั้งสองต้องมีระยะห่างขั้นต่ำ ๑๐ เมตร

ภายหลังข้าพเจ้าฯ ตรวจสอบกฎหมายและข้อบังคับต่าง ๆ ไม่ปรากฏว่า ต้องมีระยะห่างระหว่างอาคารขั้นต่ำ ๑๐ เมตร ข้าพเจ้าฯ พบว่าการก่อสร้างอาคารใกล้อาคารอื่นในที่ดินเจ้าของเดียวกัน พื้นหรือผนังของอาคารที่สูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ต้องห่างจากอาคารอื่นไม่น้อยกว่า ๖ เมตร

จากเหตุดังกล่าว ข้าพเจ้าฯ ขอยื่นขอรื้อและตรวจสอบข้อปฏิบัติดังนี้

๑. อาคารสำนักงาน ๓ ชั้น ที่จะขออนุญาตก่อสร้างใหม่ จะต้องมียุทธศาสตร์ระหว่างอาคารโรงงาน ชั้นต่ำ ๑๐ เมตร ตามที่องค์การบริหารส่วนตำบลบางปลา แจ้งมาหรือไม่

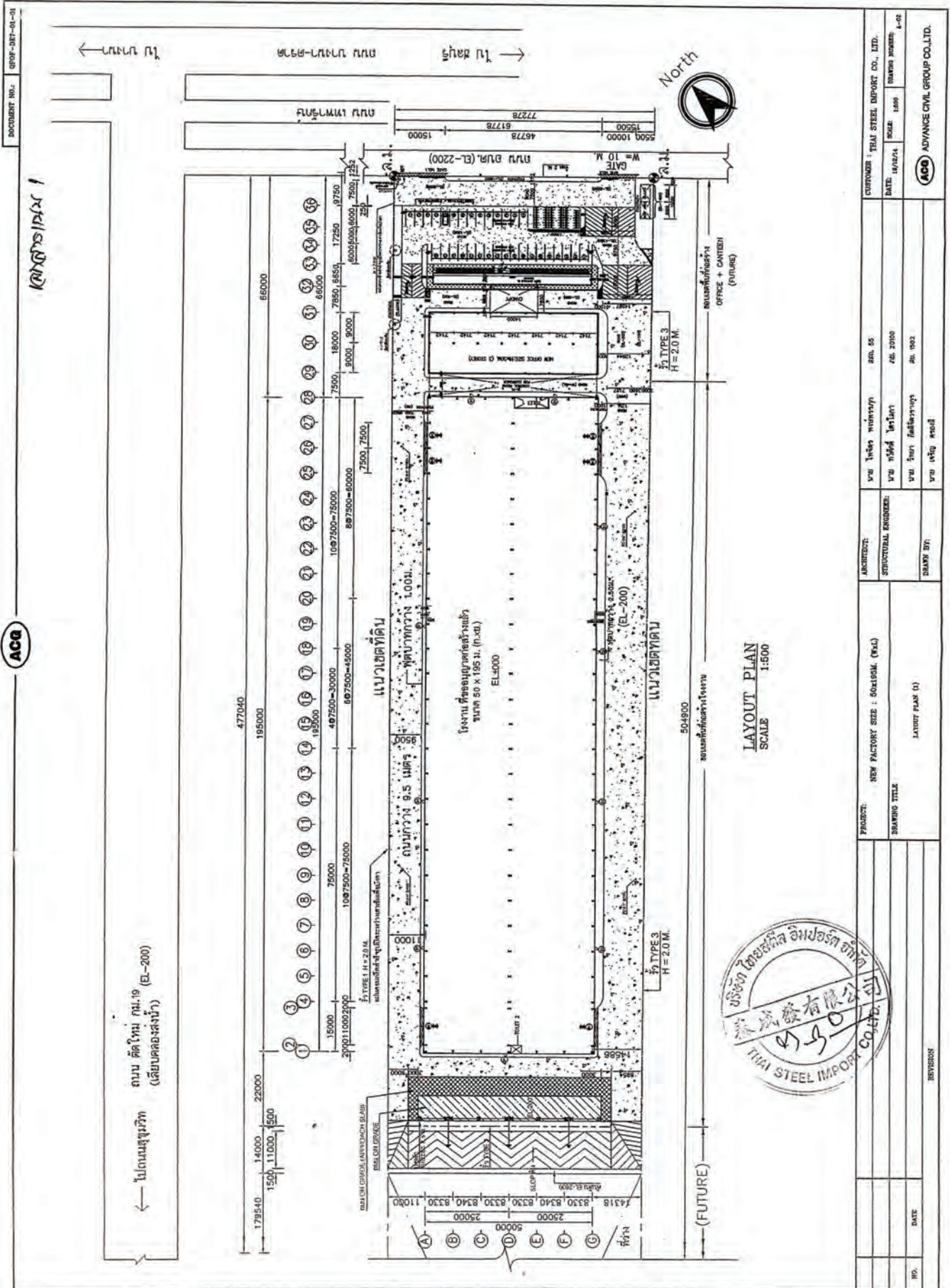
จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาตามความถูกต้องชัดเจนตามหลักกฎหมายว่าด้วยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ขอแสดงความนับถือ

เอ

(นายเอ)

บริษัท ที่ จำกัด



DOCUMENT NO. 0007-007-01-01

1

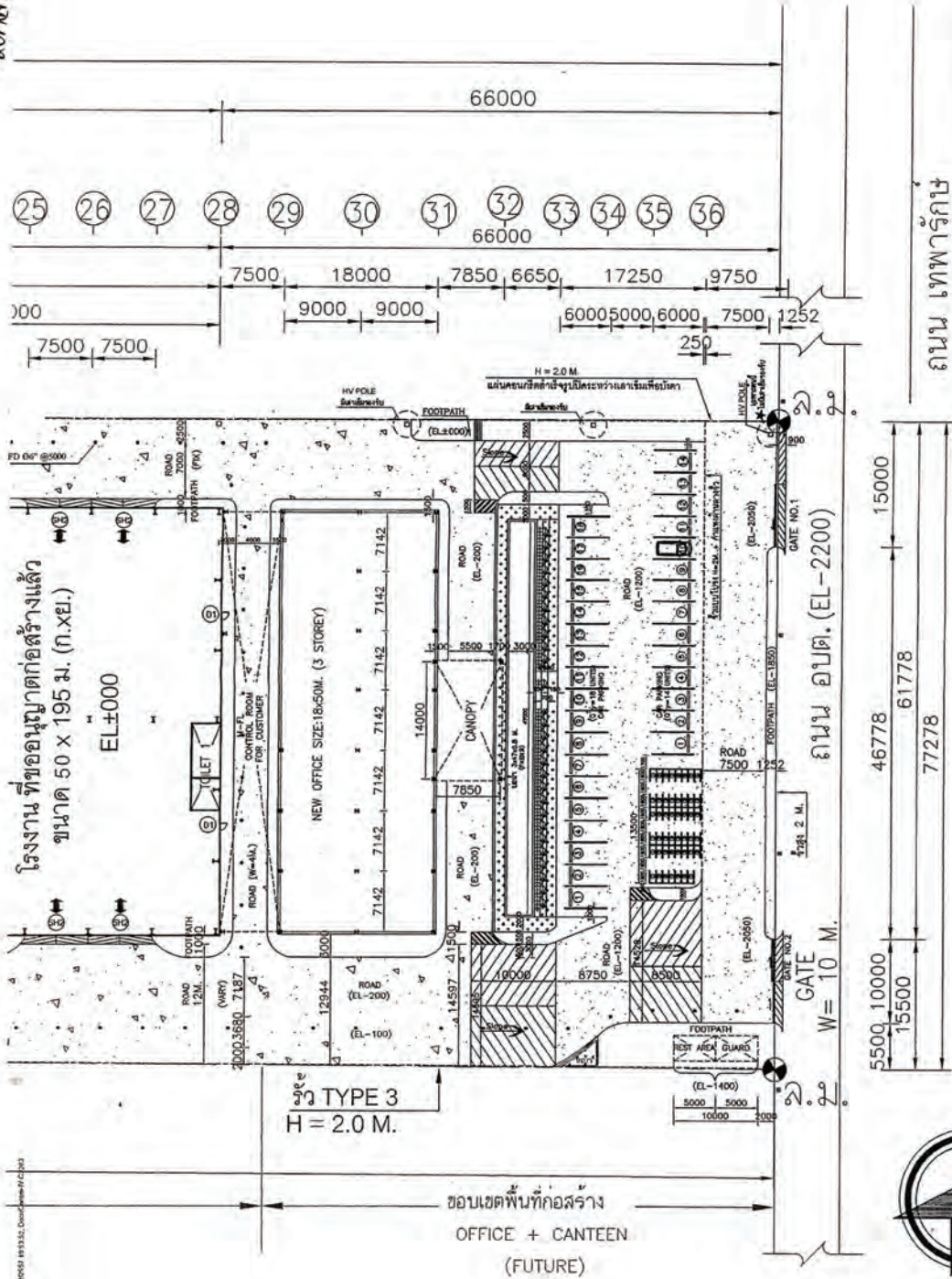
ถนนสุขุมวิท
ถนนตัดใหม่ กม. 19 (EL-200)
(เดิมคลองส่งน้ำ)

LAYOUT PLAN
SCALE 1:500



NO.	DATE	REVISION
	LAYOUT PLAN (1)	
DRAWING TITLE		
PROJECT: NEW FACTORY SITE : 50x150M. (KUL)		
ARCHITECT:	บริษัท ไทยสตีล อิมพอร์ต จำกัด	NO. 55
STRUCTURAL ENGINEER:	นาย ชัยวัฒน์ โสภโณ	NO. 2000
DESK ET:	นาย ชัยวัฒน์ โสภโณ	NO. 1002
CUSTOMER : THAI STEEL IMPORT CO., LTD.		
DATE: 19/12/14		
DRAWING NUMBER: 0007		
ACB ADVANCE CIVIL GROUP CO., LTD.		

โครงการ / 11/24/1 P



← ไป ชลบุรี

ถนน เทพารักษ์

ถนน บางนา-ตราด

PLAN OFFICE DWG.



ที่ มท ๐๗๑๐/๒๓๖๗

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๑ พฤษภาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้อหรือการออกแบบกำแพงกันดิน

เรียน รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท ดี จำกัด (มหาชน)

อ้างถึง หนังสือบริษัท ดี จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ ๑ เมษายน ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท ดี จำกัด (มหาชน) แจ้งว่า บริษัทฯ จะทำการพัฒนาโครงการบ้านพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว พร้อมระบบสาธารณูปโภค บริเวณที่ลาดเชิงเขา ซึ่งมีความจำเป็นในเชิงวิศวกรรมต้องมีการปรับพื้นที่ดิน โดยการถมดินพร้อมออกแบบระบบกำแพงกันดิน เพื่อป้องกันการพังทลายของดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยจะออกแบบกำแพงกันดินเป็นระบบ TENAX T - BLOCK มีความสูงตั้งแต่ ๒.๔๐ เมตร ถึง ๖.๐๐ เมตร (กำแพงกันดินช่วงที่สูงเกิน ๓.๓๐ เมตร จะมีความสูงเป็นระยะคล้ายขั้นบันได) และไม่มีการก่อสร้างรั้วบนกำแพงกันดินแต่อย่างใด บริษัทฯ จึงขอรื้อหรือการพิจารณาการออกแบบในกรณีดังกล่าวว่าจะต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวงกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคาร ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ดังนี้

๑. กำแพงกันดินระบบ TENAX T - BLOCK ด้านที่ติดถนนสาธารณะจะถือว่าเป็น “อาคาร” จะต้องออกแบบ โดยมีระยะร่นแนวอาคารตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๔๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ใช่หรือไม่

๒. คำว่า “กำแพงกันดิน” ตามข้อ ๑ (๓) แห่งกฎกระทรวงกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคาร ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ด้านที่ติดถนนสาธารณะจะถือว่าเป็น “รั้วหรือกำแพง” จะต้องปฏิบัติตามข้อ ๔๗ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ที่กำหนดว่า “รั้วหรือกำแพงที่สร้างขึ้นติดต่อหรือห่างจากถนนสาธารณะน้อยกว่าความสูงของรั้ว ให้ก่อสร้างได้สูงไม่เกิน ๓ เมตร เหนือระดับทางเท้าหรือถนนสาธารณะ” ใช่หรือไม่
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า

๑. กรณีกำแพงกันดินด้านที่ติดถนนสาธารณะจะต้องร่นแนวอาคารหรือไม่นั้น ตามข้อ ๔๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่กำหนดให้อาคารที่จะก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะจะต้องมีการร่นแนวอาคารตามที่กำหนดนั้น จะใช้บังคับแก่อาคารทั่วไปหาได้มีความมุ่งหมายรวมถึงกำแพงกันดินที่ก่อสร้างใกล้ถนนสาธารณะด้วยการก่อสร้างกำแพงกันดินจึงไม่ต้องร่นแนวจากถนนสาธารณะ

/๒. ตามกฎกระทรวง

๒. ตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๑ (๓) ที่กำหนดให้กำแพงกันดินหรือกำแพงกันน้ำที่ต้องรับความดันของดินหรือน้ำที่มีความสูง ตั้งแต่ ๑.๕๐ เมตรขึ้นไปนั้น กฎกระทรวงฉบับนี้ออกตามความในบทนิยามคำว่า “อาคาร” มาตรา ๔ (๕) ที่บัญญัติให้ การกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารให้ออกเป็นกฎกระทรวง ส่วนรั้วหรือกำแพงที่ก่อสร้างติดต่อ หรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะซึ่งเป็นอาคารนั้น กฎหมายกำหนดไว้ใน (๒) ของนิยามคำว่า “อาคาร” ในมาตรา ๔ ดังนั้น รั้วหรือกำแพงจึงเป็นอาคารคนละประเภทกับกำแพงกันดิน ประกอบกับการก่อสร้างกำแพงกันดินนั้นมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันการพังทลายของดินแตกต่างจากรั้วหรือกำแพงที่สร้างขึ้นเพื่อกั้นอาณาเขต ของที่ดินเท่านั้น ดังนั้น กำแพงกันดินจึงไม่ใช่รั้วหรือกำแพงจึงไม่อยู่ในบังคับของข้อ ๔๗ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)។

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

สินีทธิ์

(นายสินีทธิ์ บุญสินีทธิ์)

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

บริษัท ดี จำกัด (มหาชน)
ถนนวิทย์ แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

๑ เมษายน ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้ออาคารออกแบบกำแพงกันดิน

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

ด้วยบริษัท ดี จำกัด (มหาชน) กำลังพัฒนาโครงการบ้านพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว พร้อมระบบสาธารณูปโภค บริเวณที่ลาดเชิงเขาซึ่งมีความจำเป็นในเชิงวิศวกรรมต้องมีการปรับพื้นที่ดิน โดยการถมดิน พร้อมออกแบบระบบกำแพงกันดิน เพื่อป้องกันการพังทลายของดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยจะออกแบบกำแพงกันดินเป็นระบบ TENAX T – BLOCK มีความสูงตั้งแต่ ๒.๔๐ เมตร ถึง ๖.๐๐ เมตร (กำแพงดิน ช่วงที่สูงเกิน ๓.๓๐ เมตร จะมีความสูงเป็นระยะคล้ายขั้นบันได) และไม่มีการก่อสร้างรั้วบนกำแพงกันดินแต่อย่างใด บริษัทฯ จึงขอรื้ออาคารพิจารณาออกแบบในกรณีดังกล่าว จะต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวง กำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ดังนี้

๑. กำแพงกันดินระบบ TENAX T – BLOCK ด้านที่ติดถนนสาธารณะ จะถือว่าเป็น “อาคาร” ที่จะต้องออกแบบ โดยมีระยะรันแนวอาคาร ตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๔๑ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่

๒. คำว่า “กำแพงกันดิน” ตามข้อ ๑ (๓) ของกฎกระทรวงกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ด้านที่ติดถนนสาธารณะ จะถือว่าเป็น “รั้วหรือกำแพง” ที่จะต้องปฏิบัติตามข้อ ๔๗ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ที่กำหนดว่า “รั้วหรือกำแพงที่สร้างขึ้นติดต่อหรือห่างจากถนนสาธารณะน้อยกว่าความสูงของรั้ว ให้ก่อสร้างได้สูงไม่เกิน ๓ เมตรเหนือ ระดับทางเท้าหรือถนนสาธารณะ” หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

เอ

(นายเอ)

รองกรรมการผู้จัดการใหญ่



บันทึกข้อความ

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

ที่ มท ๐๗๑๐/๓๓๗๕

วันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๕๘

เรื่อง ทหารือข้อกฎหมายเกี่ยวกับอาคารประเภทควบคุมการใช้

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครปฐม

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครปฐมได้มีหนังสือ ที่ นฐ ๐๐๒๒/๑๙๒ ลงวันที่ ๑๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ ขอทหารือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารกรณีเทศบาลเมืองกระทุ่มล้ม แจ้งว่า มีผู้ร้องเรียนว่ามีการก่อสร้างอาคารเป็นคลังสินค้าโดยผิดกฎหมายในหมู่บ้าน ตำบลกระทุ่มล้ม อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม จากการตรวจสอบพบว่าอาคารดังกล่าว มีใบอนุญาตก่อสร้างเพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์กรรมและพักอาศัย และได้มีการเก็บสินค้าไว้ในอาคารเพื่อจำหน่ายให้แก่ลูกค้าเป็นจำนวนมาก มีลักษณะเป็นคลังสินค้า แต่เจ้าของอาคารได้ชี้แจงว่า เป็นอาคารพาณิชย์กรรม ไม่ใช่คลังสินค้าแต่อย่างใด เนื่องจากพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ไม่ได้บัญญัติรายละเอียดเกี่ยวกับอาคารพาณิชย์กรรม และอาคารคลังสินค้าไว้ให้ชัดเจน เทศบาลฯ จึงขอทหารือในประเด็น ดังนี้

๑. อาคารที่ใช้เป็นพาณิชย์กรรมตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มีลักษณะเป็นอย่างไร สามารถเก็บสินค้าประเภทใดไว้ในอาคารได้บ้าง และเก็บไว้ได้มากน้อยเพียงใด
 ๒. อาคารที่ใช้เป็นคลังสินค้าตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มีลักษณะเป็นอย่างไร สามารถเก็บสินค้าประเภทใดไว้ในอาคารได้บ้าง และเก็บไว้ได้มากน้อยเพียงใด
 ๓. อาคารที่ใช้เป็นพาณิชย์กรรมแตกต่างจากอาคารที่ใช้เป็นคลังสินค้าอย่างไร
 ๔. อาคารพิพาทตามที่ร้องเรียนเป็นอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้น หลังคาโครงเหล็กมีใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารเพื่อใช้เป็นพาณิชย์กรรมและพักอาศัย โดยเทศบาลฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบแล้วแต่ยังไม่ได้รับรองอาคารดังกล่าว ซึ่งบริเวณชั้นล่างด้านหน้าของอาคารได้จัดแบ่งเป็นสำนักงานขาย และได้มีการเก็บสินค้าไว้ในอาคารเป็นจำนวนมาก เพื่อจำหน่ายและจัดส่งให้กับห้างร้านต่าง ๆ จากข้อเท็จจริงที่ร้องเรียนอาคารดังกล่าวเป็นอาคารประเภทใด และมีแนวทางในการปฏิบัติเกี่ยวกับอาคารพิพาทนี้อย่างไร
- ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า ได้ประชุมเพื่อพิจารณาเรื่องดังกล่าวเมื่อวันศุกร์ที่ ๓ เมษายน ๒๕๕๘ โดยมีผู้แทนเทศบาลเมืองกระทุ่มล้ม เข้าร่วมประชุมชี้แจงรายละเอียดข้อเท็จจริงแล้วมีความเห็น ดังนี้

๑. กฎกระทรวงกำหนดอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. ๒๕๕๒ ข้อ ๓ ได้กำหนดว่า “อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชย์กรรม ได้แก่ อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการประกอบกิจการค้าหรือธุรกิจที่มีพื้นที่สำหรับประกอบกิจการตั้งแต่สามร้อยตารางเมตรขึ้นไป” และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๕๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๑ ได้กำหนดนิยามคำว่า “อาคารพาณิชย์” หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการพาณิชย์กรรมหรือบริการธุรกิจหรืออุตสาหกรรมที่ใช้เครื่องจักรที่มีกำลังการผลิตเทียบได้น้อยกว่า ๕ แรงม้า และให้หมายความรวมถึงอาคารอื่นใดที่ก่อสร้างห่างจากถนนหรือทางสาธารณะไม่เกิน ๒๐ เมตร ซึ่งอาจใช้เป็นอาคารเพื่อประโยชน์ในการพาณิชย์กรรมได้ ส่วนอาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชย์กรรมหรืออาคารพาณิชย์จะเก็บสินค้าประเภทใดไว้ในอาคารได้บ้าง และเก็บไว้ได้มากน้อยเพียงใดนั้น กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารมิได้กำหนดไว้แต่อย่างใด

/๒. กฎกระทรวง

๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๑ ได้กำหนดนิยามคำว่า “คลังสินค้า” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคาร ที่ใช้เป็นที่สำหรับเก็บสินค้าหรือสิ่งของเพื่อประโยชน์ทางการค้าหรืออุตสาหกรรม ส่วนจะเก็บสินค้าประเภทใดไว้ในอาคารได้บ้างและเก็บไว้ได้มากน้อยเพียงใดนั้น สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้เคยให้ความเห็นไว้ว่า การเก็บรักษาสินค้าจำนวนมากเพื่อประโยชน์ในทางการค้าจะมีลักษณะเป็นสถานที่เก็บรักษาสินค้า ซึ่งอยู่ในความหมายของคลังสินค้าตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๓. อาคารที่ใช้เป็นพาณิชยกรรมจะแตกต่างจากคลังสินค้าอย่างไรนั้น ต้องพิจารณาตามข้อ ๑ และข้อ ๒. ตามที่กล่าวมาแล้วคือ อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรมเป็นอาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการประกอบกิจการค้าหรือธุรกิจ ส่วนคลังสินค้าคือ อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่สำหรับเก็บสินค้าหรือสิ่งของเพื่อประโยชน์ทางการค้าหรืออุตสาหกรรม ดังนั้น อาคารพาณิชยกรรมจึงแตกต่างจากคลังสินค้า โดยที่คลังสินค้าได้สร้างขึ้นในการใช้เก็บรักษาสินค้าจำนวนมากเพื่อประโยชน์ทางการค้าหรืออุตสาหกรรม

๔. อาคารกรณีพิพาทจะเข้าข่ายเป็นอาคารพาณิชยกรรมหรือคลังสินค้านั้น ต้องพิจารณาตามข้อเท็จจริงในการใช้อาคารประกอบกับข้อกฎหมายตามที่กล่าวมาแล้วในข้อ ๑. และข้อ ๒. หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า อาคารได้มีการใช้เป็นสำนักงานขายและได้มีการเก็บสินค้าไว้ในอาคารเป็นจำนวนมาก ในลักษณะที่เข้าข่ายเป็นคลังสินค้า ซึ่งเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา ๓๒ (๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ แต่เทศบาลฯ ได้อนุญาตให้ก่อสร้างเป็นอาคารเพื่อใช้เป็นพาณิชยกรรมและพักอาศัย ก็จะเป็นกรณีที่เจ้าของอาคารได้ใช้อาคารผิดประเภทไปจากที่ได้รับอนุญาต เป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งเทศบาลฯ จะต้องไปดำเนินการตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

สินิทธิ์

(นายสินิทธิ์ บุญสินิทธิ์)

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครปฐม โทร/โทรสาร ๐ ๓๔๓๔-๐๐๕๐

ที่ นฐ ๐๐๒๒/๑๙๒

วันที่ ๑๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘

เรื่อง ทหารื้อข้อกฎหมายเกี่ยวกับอาคารประเภทควบคุมการใช้

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครปฐม ได้รับหนังสือจากเทศบาลกระทุ่มล้ม ที่ นฐ ๕๓๗๐๕/๐๒๗๗ ลงวันที่ ๑๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ ขอทหารื้อข้อกฎหมายเกี่ยวกับอาคารประเภทควบคุมการใช้ ว่าผู้มีร้องเรียนว่ามีการก่อสร้างอาคารเป็นคลังสินค้าโดยผิดกฎหมาย ในหมู่บ้าน ตำบลกระทุ่มล้ม อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม จากการตรวจสอบพบว่าอาคารดังกล่าวมีใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารเพื่อใช้เป็นพาณิชยกรรม และพักอาศัย และได้มีการเก็บสินค้าไว้ในอาคารเพื่อจำหน่ายให้แก่ลูกค้าเป็นจำนวนมาก มีลักษณะเป็นคลังสินค้า แต่เจ้าของอาคารได้ชี้แจงว่าเป็นอาคารพาณิชยกรรมไม่ใช่คลังสินค้าแต่อย่างใด เนื่องจากพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ไม่ได้บัญญัติรายละเอียดเกี่ยวกับอาคารพาณิชยกรรมและอาคารคลังสินค้า ซึ่งเป็นอาคารที่ต้องควบคุมไว้ให้ชัดเจนเทศบาลเมืองกระทุ่มล้ม จึงขอทหารื้อเกี่ยวกับอาคารพิพาทดังกล่าว ในประเด็นดังต่อไปนี้

๑. อาคารที่ใช้เป็นพาณิชยกรรมตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ มีลักษณะเป็นอย่างไร สามารถเก็บสินค้าประเภทใดไว้ในอาคารได้บ้าง และเก็บไว้ได้มากน้อยเพียงใด

๒. อาคารใช้เป็นคลังสินค้าตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ มีลักษณะเป็นอย่างไร สามารถเก็บสินค้าประเภทใดไว้ในอาคารได้บ้าง และเก็บไว้ได้มากน้อยเพียงใด

๓. อาคารที่ใช้เป็นพาณิชยกรรมแตกต่างจากอาคารที่ใช้เป็นคลังสินค้าอย่างไร

๔. อาคารพิพาทตามที่ร้องเรียนเป็นอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้น หลังคาโครงเหล็กมีใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารเพื่อใช้เป็นพาณิชยกรรมและพักอาศัย โดยเทศบาลฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบแล้วแต่ยังไม่ได้รับรองอาคารดังกล่าว ซึ่งบริเวณชั้นล่างด้านหน้าของอาคารได้จัดแบ่งเป็นสำนักงานขายและได้มีการเก็บสินค้าไว้ในอาคารเป็นจำนวนมาก เพื่อจำหน่ายและจัดส่งให้กับห้างร้านต่าง ๆ จากข้อเท็จจริงที่ร้องเรียนอาคารดังกล่าว เป็นอาคารประเภทใด และมีแนวทางในการปฏิบัติเกี่ยวกับอาคารพิพาทนี้อย่างไร

ในการนี้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครปฐม จึงขอทหารื้อมายังสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ในกรณีดังกล่าวข้างต้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และผลการพิจารณาเป็นประการใดโปรดแจ้งให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครปฐมทราบด้วย

ทิพวรรณ

(นายทิพวรรณ แสงทองฉาย)

โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครปฐม



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๒๙๒๐

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๖ ตุลาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้อหรือแนวทางการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ผู้อำนวยการเขตบางกะปิ

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเขตบางกะปิ ที่ กท ๕๐๐๓/๖๔๘๑ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานเขตบางกะปิแจ้งว่า ได้มีคำสั่งให้นางสาวเอ ดำเนินการแก้ไข และให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือดำเนินการแจ้ง ตามมาตรา ๓๙ ทวิ ซึ่งต่อมานางสาวเอ ได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร โดยสำนักงานเขตบางกะปิได้ตรวจสอบแล้ว จึงได้มีคำสั่งให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณ ตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๑) ให้เจ้าของแก้ไขแบบแปลน และเจ้าของอาคารได้แก้ไขอาคารและแบบแปลน ส่งให้สำนักงานเขตบางกะปิพิจารณา สำนักงานเขตบางกะปิจึงขอหารือว่า วิธีการที่เจ้าของอาคารได้แก้ไขอาคารและแบบแปลนถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือไม่ ดังนี้

๑. ผู้ขออนุญาตฯ นำแผ่นวีวอร์มาปิดครอบเฉพาะด้านนอก เพื่อปิดช่องหน้าต่างเดิม เพื่อให้เป็นผนังที่บดบังผนังส่วนใหญ่ของอาคารที่เป็นผนังก่ออิฐฉาบปูน เนื่องจากช่องเปิดของอาคารห่างจาก แนวเขตที่ดินไม่ถึง ๒.๐๐ เมตร ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๔ ถือว่าเป็นผนังที่บดบังหรือไม่ อย่างไร

๒. ผู้ขออนุญาตฯ ได้ทำการดัดแปลงอาคารเพิ่มโดยก่อสร้างเป็นโครงสร้างเหล็กมุงหลังคา ด้วยแผ่นเมทัลชีททำให้พื้นที่ใช้สอยอาคารโดยรวมมีมากกว่า ๓๐๐ ตารางเมตร จึงต้องมีที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม โดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า ๑.๐๐ เมตร ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๔ ซึ่งปัจจุบันอาคารมีที่ว่างด้านข้างส่วนที่แคบที่สุดเพียง ๐.๗๕ - ๐.๘๕ เมตร ดังนั้น เจ้าของอาคารจะทำการรื้อถอน เฉพาะแผ่นเมทัลชีทออกบางส่วนแล้ว คงเหลือเฉพาะโครงสร้างเหล็กสำหรับปลูกไม้เลื้อยเท่านั้น เพื่อให้พื้นที่ใช้สอย อาคารทั้งหมดไม่ให้อยู่ถึง ๓๐๐ ตารางเมตร ได้หรือไม่
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า

๑. ศาลปกครองสูงสุดได้เคยมีคำพิพากษากรณีผนังที่บดบังแล้วในคดีหมายเลขแดงที่ อ. ๒๒๐/๒๕๕๐ ว่า ตามข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ บัญญัติคำว่า “ผนัง” หมายความว่า ส่วนก่อสร้างในด้านตั้ง ซึ่งกั้นด้านนอกหรือระหว่างหน่วยของอาคารให้เป็นหลังหรือเป็นหน่วยแยกจากกัน ส่วนคำว่า “ที่บดบัง” พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มิได้บัญญัติไว้ ดังนั้น จึงต้องถือตามความหมายทั่วไป ซึ่งตามพจนานุกรม ฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. ๒๕๔๒ ได้ให้ความหมายคำว่า “ที่บดบัง” หมายความว่า มีลม อากาศ หรือแสงสว่าง เข้าออกไม่ได้ หรือไม่เพียงพอ เช่น ห้องที่บดบัง ตู้ที่บดบัง ป่าที่บดบัง ไม่โปร่งแสง เช่น เป็นแท่งที่บดบัง ไม่โปร่ง หนาแน่น

/เช่น ลายที่บ

- ๒ -

เช่น ลายทึบ ดังนั้น คำว่า “ผนังทึบ” จึงหมายถึง ฝาหรือสิ่งที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน มีลม อากาศ หรือแสงสว่างผ่านเข้าออกไม่ได้หรือไม่เพียงพอ การดำเนินการแก้ไขโดยปิดหน้าต่างภายนอกและตีปิดด้วยกระเบื้องแผ่นเรียบ บริเวณหน้าต่างภายในอาคารทั้งสองด้านเป็นการดำเนินการที่มีผลทำให้หน้าต่างไม่สามารถใช้งานได้อย่างถาวร ลมหรือแสงสว่างเข้าออกไม่ได้ บุคคลผู้อยู่ภายในอาคารและบุคคลที่อยู่ภายนอกอาคารไม่สามารถมองผ่านทะลุ ช่องหน้าต่างดังกล่าวได้ ทำให้ผนังอาคารดังกล่าวมีสภาพเป็นผนังทึบอย่างถาวรตามข้อ ๕๐ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ กรณีข้อหาหรือในประเด็นที่ ๑ จึงอาจเทียบเคียงกับคำพิพากษาดังกล่าวนี้ได้

๒. กรณีเจ้าของอาคารจะทำการรื้อถอนเฉพาะแผ่นเมทัลชีทออกบางส่วน คงเหลือเฉพาะ โครงสร้างเหล็กสำหรับปลูกไม้เลื้อย เพื่อให้พื้นที่ใช้สอยอาคารทั้งหมดไม่ถึง ๓๐๐ ตารางเมตร ได้หรือไม่นั้น เนื่องจากกรณีดังกล่าวเป็นการปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้ดำเนินการแก้ไขอาคาร จึงเป็นกรณีที่ สำนักงานเขตบางกะปิต้องพิจารณาตามข้อเท็จจริงประกอบกับคำสั่งดังกล่าวว่าเจ้าของอาคารได้ดำเนินการแก้ไข ตามคำสั่งครบถ้วนสมบูรณ์แล้วหรือไม่ อย่างไร รวมทั้งข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องด้วย เช่น การดำเนินการรื้อถอนนี้ เป็นการทำให้พื้นที่อาคารลดลงหรือไม่ ซึ่งตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕ (๖๒) ได้กำหนดนิยามคำว่า “พื้นที่อาคาร” หมายความว่า พื้นที่ของพื้นที่ของอาคารทุกชั้นที่บุคคลเข้าอยู่ หรือเข้าใช้สอยได้ภายในขอบเขตด้านนอกของคาน หรือภายในพื้นนั้น หรือภายในขอบเขตด้านนอกของผนังอาคาร และหมายความรวมถึงเฉลียงหรือระเบียงด้วย หากสำนักงานเขตบางกะปิยังไม่มีความชัดเจนเกี่ยวกับคำนิยาม ดังกล่าวก็ชอบที่จะหารือไปยังกรุงเทพมหานครที่ทราบวัตถุประสงค์และเจตนารมณ์ของข้อบัญญัติที่อยู่แล้ว

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗



ที่ มท ๕๐๐๓/๖๔๘๑

สำนักงานเขตบางกะปิ
๑๘๙ ถนนลาดพร้าว
กทม. ๑๐๒๔๐

๑๕ กันยายน ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้อหรือแนวทางการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ด้วยสำนักงานเขตบางกะปิ ได้มีคำสั่งให้นางสาวเอ ดำเนินการแก้ไขและให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทิว ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๒) เลขที่ ๕๐๐๓/๓๗๖๑ ลงวันที่ ๒๖ พฤษภาคม ๒๕๕๘ ซึ่งต่อมานางสาวเอ ได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาต ดัดแปลงอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้น จำนวน ๑ หลัง ตามเลขรับฝ่ายโยธาที่ ๑๒๕ ลงวันที่ ๒๙ เมษายน ๒๕๕๘ ในที่ดินโฉนด เลขที่ ๔๐๔๓๐, ๒๕๕๖๒๕ เลขที่ดิน ๖๘๙๖, ๒๙ ที่ซอยลาดพร้าว ๑๐๗ แยก ๒๓ ถนนลาดพร้าว แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร โดยสำนักงานเขตบางกะปิได้ตรวจสอบแล้วจึงได้มีคำสั่งให้แก้ไขเปลี่ยนแปลง แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบ แบบ แปลน หรือรายการคำนวณ ตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๑) เลขที่ กท ๕๐๐๓/๔๐๑๔ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๕๘ ให้เจ้าของแก้ไขแบบแปลน และเจ้าของ อาคารได้แก้ไขอาคาร และแบบแปลนโดยวิธีการดังนี้

๑. ผู้ขออนุญาตฯ นำแผ่นวีว้าบอร์ดมาปิดครอบเฉพาะด้านนอก เพื่อปิดบังช่องหน้าต่างเดิม เพื่อให้เป็นผนังทับแทนผนังส่วนใหญ่ของอาคารที่เป็นผนังก่ออิฐฉาบปูน เนื่องจากช่องเปิดของอาคาร ห่างจาก แนวเขตที่ดินไม่ถึง ๒.๐๐ เมตร ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๔ ถือว่าเป็นผนังทับหรือไม่อย่างไร

๒. ผู้ขออนุญาตฯ ได้ทำการดัดแปลงอาคารเพิ่มโดยก่อสร้างเป็นโครงสร้างเหล็กมุงหลังคา ด้วยแผ่นเมทัลชีททำให้พื้นที่ใช้สอยอาคารโดยรวมมีมากกว่า ๓๐๐ ตารางเมตร จึงต้องมีที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม โดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า ๑.๐๐ เมตร ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๔ ซึ่งปัจจุบันอาคารมีที่ว่างด้านข้างส่วนที่แคบที่สุดเพียง ๐.๗๕ - ๐.๘๕ เมตร ดังนั้น เจ้าของอาคาร จะทำการรื้อถอนเฉพาะแผ่นเมทัลชีท ออกบางส่วนแล้วคงเหลือเฉพาะโครงสร้างเหล็กสำหรับปลูกไม้เลื้อยเท่านั้น เพื่อให้พื้นที่ใช้สอยอาคารทั้งหมดไม่ถึง ๓๐๐ ตารางเมตร ได้หรือไม่

/จากการแก้ไข

- ๒ -

จากการแก้ไขอาคารที่ขออนุญาตดัดแปลงอาคารทั้ง ๒ รายการข้างต้น สำนักงานเขตบางกะปิ ขอหารือต่อผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร พิจารณาตอบข้อหารือข้างต้นว่าเจ้าของอาคาร ได้ดำเนินการแก้ไขอาคารให้ถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ หรือไม่อย่างไร เพื่อที่จะได้ใช้เป็นแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ ผลเป็นประการใดกรุณาแจ้งให้ สำนักงานเขตบางกะปิทราบด้วย จักขอบคุณยิ่ง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

บรรจง

(นายบรรจง เหลืองรัตนมาศ)

ผู้อำนวยการเขตบางกะปิ

ฝ่ายโยธา

โทร. ๐ - ๒๓๗๗ - ๕๕๗๑

โทรสาร ๐ - ๒๓๗๕ ๕๙๑๒๘

http: www.bangkoo.go.th.bangkapi



ที่ มท ๐๗๑๐/๕๒๙๑

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๘ ตุลาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้อถอนอาคารทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๕๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒
ข้อ ๔๒

เรียน กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัท บริษัท เอส จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท เอส จำกัด ที่ ๕๘๐๐๙ ลงวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท เอส จำกัด แจ้งว่า ขอรื้อถอนอาคารทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๕๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๔๒ เรื่อง การก่อสร้างอาคารใกล้แหล่งน้ำขนาดใหญ่ คำว่า “เขตแหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่” หมายความว่าอย่างไร เพื่อประกอบการออกแบบก่อสร้างอาคารพักอาศัยในอนาคตต่อไป ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๕๓) ข้อ ๔๒ กำหนดให้อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำราง หรือลำกระโดง ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้น แล้วแต่กรณี ซึ่งเขตแหล่งน้ำสาธารณะมีความหมายว่าอย่างไรนั้น คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้เคยวินิจฉัยไว้ว่า กรณีที่ดินที่อยู่ติดเขตแหล่งน้ำสาธารณะ หากเขตที่ดินด้านที่ติดแหล่งน้ำสาธารณะเป็นบริเวณที่น้ำท่วมถึง แนวเขตแหล่งน้ำสาธารณะจะหมายถึงแนวเขตที่ดินด้านติดแหล่งน้ำสาธารณะนั้น (คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๖๘/๒๕๔๘ วันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๔๘) แต่หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือหน่วยงานของรัฐได้มีการพัฒนาหรือใช้พื้นที่ติดกับเขตที่ดินที่จะใช้ก่อสร้างอาคาร เช่น ปรับสภาพพื้นที่ริมตลิ่งเป็นสวนสาธารณะ ก่อสร้างถนนสาธารณะ ทางเดินสาธารณะ เชื่อมกันตลิ่งหรือกำแพงกันน้ำ ฯลฯ เขตแหล่งน้ำสาธารณะต้องพิจารณาตามสภาพของเขตริมตลิ่งหรือฝั่งตามความเป็นจริง (คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๓๙/๒๕๔๗ วันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๔๗)

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

สินิทธิ์

(นายสินิทธิ์ บุญสินิทธิ์)

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

ที่ ๕๘๐๐๙

๒๐ สิงหาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้อกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ ข้อ ๔๒

เรียน ท่านผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

บริษัท เอส จำกัด มีความประสงค์ขอรื้อกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ ข้อ ๔๒ เรื่องการก่อสร้างอาคารใกล้แหล่งน้ำขนาดใหญ่ คำว่า “เขตแหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่” หมายความว่าอย่างไร? เพื่อประกอบการออกแบบก่อสร้างอาคารพักอาศัยในโอกาสต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ขอขอบพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
เพื่อ บริษัท เอส จำกัด

ที่

(นายที่)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัท



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๓๒๒๘

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๑๒ ตุลาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรทราบระยะห่างของอาคารจากแนวเขตที่ดินข้างเคียง

เรียน ว่าที่ ร.ต. แอล

อ้างถึง หนังสือหารือของท่านลงวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า ได้รับความเดือดร้อนสืบเนื่องจากผู้ประกอบการเครื่องปรับอากาศ ได้สร้างอาคารบริเวณด้านหลังของที่พักอาศัยของท่าน โดยสร้างผนังห่างจากอาคารของท่าน ประมาณ ๐.๕๐ - ๑.๐๐ เมตร และมีช่องแสงอยู่ด้านบนของทุกชั้น และด้านล่างของแต่ละชั้นมีการสร้างชาน/กันสาดยื่นออกจากผนังห่างจากอาคารน้อยกว่า ๐.๕๐ เมตร ซึ่งคาดว่าจะการสร้างชาน/กันสาดดังกล่าว มีวัตถุประสงค์เพื่อติดตั้งพัดลมระบายความร้อนของเครื่องปรับอากาศ และได้ร้องเรียนไปยังองค์การบริหารส่วนตำบลธงชัย อำเภอเมืองเพชรบุรี จังหวัดเพชรบุรี ซึ่งนายช่างโยธาขององค์การบริหารส่วนตำบลธงชัยแจ้งว่า ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๕๐ มิได้กำหนดในเรื่องประเด็นของชาน/กันสาดดังกล่าว มีเพียงเรื่องของผนังอาคารต้องเป็นผนังทึบ และระเบียบที่ต้องห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๐.๕๐ เมตร ดังนั้น ชาน/กันสาดดังกล่าว จึงสามารถสร้างห่างจากแนวเขตที่ดินน้อยกว่า ๐.๕๐ เมตร ได้ เนื่องจากมิได้มีการกำหนดไว้ตามข้อ ๕๐ ของกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว จึงขอความอนุเคราะห์สอบถามในประเด็นตามข้อ ๕๐ ของกฎกระทรวงดังกล่าวว่า ชาน/กันสาด ที่ยื่นออกมาจากผนังอาคารถือเป็นส่วนควบของผนังอาคารใช่หรือไม่ ถ้าใช่แสดงว่าตัวชาน/กันสาดจะต้องห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๐.๕๐ เมตร ใช่หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๕๐ เป็นข้อกำหนดเกี่ยวกับระยะห่างระหว่างผนังของอาคารหรือระเบียงกับแนวเขตที่ดิน มิได้รวมถึงชานหรือกันสาดแต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

เขียนที่บ้านเลขที่ ๙๙๙/๖๐

แขวงคลองถนน เขตสายไหม

กทม. ๑๐๒๒๐

๑๗ สิงหาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอคำปรึกษาข้อกฎหมาย ข้อที่ ๕๐ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ด้วยข้าพเจ้า ว่าที่ ร.ต. แอล มีภูมิลำเนาอยู่ในท้องที่ตำบลธงชัย อำเภอเมือง จังหวัดเพชรบุรี ได้รับความเดือดร้อน สืบเนื่องจากผู้ประกอบการเครื่องปรับอากาศ ได้สร้างอาคารบริเวณด้านหลังที่พักอาศัย โดยสร้างผนังตึกห่างจากตัวอาคารของข้าพเจ้าประมาณ ๕๐ - ๑๐๐ ซม. และมีช่องแสงอยู่บริเวณด้านบนของทุกชั้น และด้านล่างของแต่ละชั้นมีการสร้างชาน/กันสาดยื่นออกจากผนังตึก ห่างจากตัวอาคารของข้าพเจ้า น้อยกว่า ๕๐ ซม. ซึ่งคาดว่าจะการสร้างชาน/กันสาดดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อติดตั้งพัดลมระบายความร้อนของเครื่องปรับอากาศ ซึ่งมารดาของข้าพเจ้า นางเอ จึงได้ยื่นเรื่องร้องเรียนไปยัง อบต. ธงชัย อ.เมือง จ.เพชรบุรี และทางนายช่างโยธา ของ อบต. แจ้งว่าตามข้อ ๕๐ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มิได้กำหนดในเรื่องประเด็นของชาน/กันสาดดังกล่าว มีเพียงเรื่องของผนังทึบ และระเบียบ ที่ต้องห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๕๐ ซม. ดังนั้น ชาน/กันสาด ดังกล่าวจึงสามารถสร้างห่างจากแนวเขตที่ดินน้อยกว่า ๕๐ ซม. ได้ เนื่องจากมิได้มีการกำหนดไว้ตามข้อ ๕๐ ของกฎกระทรวง ฉบับดังกล่าว

ในการนี้ ข้าพเจ้าจึงใคร่ขอความอนุเคราะห์ขอรับคำปรึกษาจากท่าน ในประเด็นตามข้อ ๕๐ ของกฎกระทรวงดังกล่าว ว่าชาน/กันสาด ที่ยื่นออกจากผนังตึกถือเป็นส่วนควบของผนังตึกใช่หรือไม่ ถ้าใช่แสดงว่าตัวชาน/กันสาดจะต้องห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๕๐ ซม. ใช่หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์แจ้งตอบข้อปรึกษาดังกล่าว และขอขอบพระคุณมา ณ โอกาสนี้

แอล

(ว่าที่ ร.ต. แอล)



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ส.คอ. โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๕๙ - ๑

ที่ มท ๐๗๑๐/๕๓๔๓

วันที่ ๑๒ ตุลาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้อหรือกรณีการก่อสร้างรั้วที่ถือว่าเป็นอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุราษฎร์ธานี

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุราษฎร์ธานีได้มีบันทึก ที่ สฎ ๐๐๒๒/๑๘๔๑ ลงวันที่ ๑๑ มิถุนายน ๒๕๕๘ ขอรื้อหรือกรณีพลาอากาศตรีเจอกับพวก ได้มีหนังสือถึงเทศบาลนครเกาะสมุย เพื่อขอให้ดำเนินการตามกฎหมายกับนางที่ กรณีก่อสร้างอาคาร โดยไม่ได้รับอนุญาตตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๐๗๖๗ ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ซึ่งเทศบาลนครเกาะสมุยได้มีหนังสือลงวันที่ ๕ กันยายน ๒๕๕๖ แจ้งตอบผู้ร้องกับพวกไป รวม ๓ ข้อ ดังนี้

๑. การรื้อแนวอาคารห่างจากถนนสาธารณะกรณีนางที่ ผู้ถูกร้อง ได้ก่อสร้างรั้วหรือกำแพง ในโฉนดเลขที่ ๒๐๗๖๗ ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี โดยเสาดอนต้นติดกับที่สาธารณะ ส่วนเสาดอนปลายติดที่เอกชน ซึ่งด้านยาวของรั้วหรือกำแพงกั้นระหว่างที่ดินของผู้ร้องกับที่ดินของผู้ถูกร้อง ถือว่าเป็นการกั้นเขตระหว่างเอกชนกับเอกชน ถือว่าเป็นรั้วหรือกำแพงที่สร้างติดต่อกันหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะไม่ได้ จึงไม่เป็นอาคารตามมาตรา ๔ (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ (ตามที่คณะกรรมการกฤษฎีกา ได้มีความเห็นเรื่องเสรีจที่ ๔๒๕/๒๕๒๓) ดังนั้น เมื่อรั้วหรือกำแพงไม่ถือว่าเป็นอาคาร จึงไม่จำเป็นต้องถอยร่น ตามกฎหมาย

๒. สำหรับอาคารที่ได้ดำเนินการก่อสร้างใกล้ถนนสาธารณะซึ่งมีความกว้าง ๑๖.๐๐ เมตร ซึ่งตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๔๑ (๒) ให้รื้อแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย ๑ ใน ๑๐ ของความกว้างของถนนสาธารณะ ซึ่งผู้ถูกร้องจะต้องก่อสร้างอาคารห่างจากถนนสาธารณะอย่างน้อย ๑.๖๐ เมตร แต่ข้อเท็จจริงปรากฏว่า ผู้ถูกร้องได้ก่อสร้างอาคารห่างจากถนนสาธารณะ ๒.๐๐ เมตร จึงไม่เป็นการขัดกฎหมายดังกล่าว

๓. ส่วนกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ข้อ ๕๐ วรรคสอง ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดิน น้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ใน (๑) (๒) ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร ซึ่งผนังของอาคาร ที่อยู่ชิดเขตที่ดินหรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่ระบุไว้ใน (๑) หรือ (๒) ต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ โดยแบบของผู้ถูกร้อง ที่ยื่นขอต่อเทศบาลฯ มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินของผู้ร้อง ๐.๕๐ เมตร และเป็นผนังทึบ จึงไม่ขัดต่อกฎกระทรวง แต่ประการใด

ทั้งนี้ ผู้ร้องไม่เห็นด้วยกับเทศบาลนครเกาะสมุยจึงได้มีหนังสือฉบับลงวันที่ ๓ เมษายน ๒๕๕๘ ยกคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๔๑/๒๕๓๔ และคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๐๔๘/๒๕๓๗ ที่วินิจฉัยคำว่า “อาคาร” หมายความว่า รื้อ มาประกอบการดำเนินการบังคับใช้กฎหมาย สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุราษฎร์ธานี จึงขอหารือว่าการพิจารณาของเทศบาลฯ ทั้ง ๓ ข้อ ถูกต้องหรือไม่ หากไม่ถูกต้องจะต้องดำเนินการอย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

/สำนักควบคุม

- ๒ -

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า

๑. การรื้อแนวอาคารห่างจากถนนสาธารณะกรณีนางที่ ได้ก่อสร้างกำแพง ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๐๗๖๗ ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี โดยเสาตอมตันติดกับที่สาธารณะ ส่วนตอนปลายติดกับที่ดินเอกชน ด้านยาวของกำแพงด้านนี้จึงเป็นสิ่งซึ่งสร้างขึ้นเพื่อกั้นแนวเขตที่ดินระหว่างเอกชนกับเอกชน ไม่ถือว่าเป็นอาคารตามคำนิยามในมาตรา ๔ (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ตามนัยความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกาเรื่องเสร็จที่ ๔๒๔/๒๕๒๓ ประกอบหนังสือกรมโยธาธิการและผังเมืองที่ มท ๐๗๑๐/๑๖๔๒ ลงวันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๔๖ แจ้งความเห็นของคณะกรรมการควบคุมอาคารไปยังนายกเทศมนตรีเมืองปากพอง กรณีรั้วที่ไม่เป็นอาคารตามนิยามในมาตรา ๔ และหนังสือกรมโยธาธิการและผังเมืองที่ มท ๐๗๑๐/๑๔๒๙๒ ลงวันที่ ๑๙ ธันวาคม ๒๕๕๖ แจ้งตอบพลอากาศตรีเจ กรณีการก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๒. อาคารตามที่กำหนดในข้อ ๔๑ วรรคสอง แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ที่ได้ทำการก่อสร้างใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้าง ๑๖.๐๐ เมตร หากได้รื้อแนวอาคารให้ห่างจากเขตถนนที่มีความกว้างอย่างน้อย ๑ ใน ๑๐ ของความกว้างของถนนสาธารณะเป็นการปฏิบัติที่ถูกต้องตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ข้อ ๔๑ วรรคสอง (๒) แล้ว

๓. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ข้อ ๕๐ วรรคสอง ที่กำหนดให้ผนังของอาคารที่อยู่ห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ใน (๑) หรือ (๒) ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร และเป็นผนังทึบ ซึ่งแบบแปลนฯ ของนางที่ ในส่วนที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารต่อเทศบาลนครเกาะสมุย มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินของผู้ร้องเรียน ๐.๕๐ เซนติเมตร และเป็นผนังทึบ การพิจารณาของเทศบาลที่มีความเห็นว่า ไม่เป็นการขัดกฎกระทรวงฯ จึงเป็นความเห็นที่ชอบด้วยกฎหมายแล้ว

ส่วนกรณีที่พลอากาศตรีเจ กับพวก กล่าวอ้างคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๔๑/๒๕๓๔ และคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๐๔๘/๒๕๓๗ ที่วินิจฉัยคำว่า “รั้ว” คือ อาคารตามนิยามในมาตรา ๔ มาเทียบเคียงกับกรณีของผู้ถูกร้องเรียนนั้น ข้อเท็จจริงเป็นคนละกรณีกัน โดยตามคำพิพากษาดังกล่าวรั้วของนายเอ และรั้วของนางบี เป็นรั้วที่สร้างอยู่ริมทางสาธารณะกั้นระหว่างที่ดินเอกชนซึ่งเป็นที่ดินของตนเองกับทางสาธารณะทั้งสองราย ส่วนรั้วของนางที่ เป็นรั้วหรือกำแพงซึ่งกั้นระหว่างที่ดินของผู้ร้องกับผู้ถูกร้อง และมีแนวรั้วด้านตั้งฉากกับทางหลวงแผ่นดินสายรอบเกาะสมุยหมายเลข ๔๑๖๙

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

สินิทธิ

(นายสินิทธิ บุญสินิทธิ)

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุราษฎร์ธานี โทร./โทรสาร. ๐ - ๗๗๒๗ - ๓๙๓๖
ที่ สฎ ๐๐๒๒/๑๘๔๑ วันที่ ๑๑ มิถุนายน ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้อหรือกรณีการก่อสร้างรั้วที่ถือเป็นอาคารตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุราษฎร์ธานี ได้รับหนังสือขอรื้อจากเทศบาลนครเกาะสมุย กรณีการก่อสร้างรั้วที่ถือเป็นอาคารตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ รายพลอากาศตรีเจกกับพวก ได้มีหนังสือถึงเทศบาลนครเกาะสมุย ขอให้ดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมาย กรณีนางที่ ก่อสร้างอาคารโดยไม่ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บริเวณที่ดินเลขที่ ๒๐๗๖๗ ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี

ซึ่งเทศบาลเกาะสมุย ได้มีหนังสือที่ สฎ ๕๒๕๐๔/๒๗๔๙ ลงวันที่ ๕ กันยายน ๒๕๕๖ ตอบผู้ร้องตามประเด็นที่ถามมาดังนี้

๑. การรื้อแนวอาคารห่างจากถนนสาธารณะกรณีนางที่ ผู้ถูกร้อง ได้ก่อสร้างรั้วหรือกำแพงในโฉนดเลขที่ ๒๐๗๖๗ ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี โดยเสาดอนต้นติดกับที่สาธารณะ ส่วนเสาดอนปลายติดที่เอกชน ซึ่งด้านยาวของรั้วหรือกำแพงกั้นระหว่างที่ดินของผู้ร้องกับที่ดินของผู้ถูกร้อง ถือว่าเป็นการกั้นเขตระหว่างเอกชนกับเอกชน ถือว่าเป็นรั้วหรือกำแพงที่สร้างติดต่อหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะไม่ได้ จึงไม่เป็นอาคารตามมาตรา ๔ (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ (ตามที่คณะกรรมการกฤษฎีกาได้มีความเห็นเรื่องที่เสร็จที่ ๔๒๕/๒๕๒๓) ดังนั้น เมื่อรั้วหรือกำแพงไม่ถือเป็นอาคาร จึงไม่จำเป็นต้องถอยร่นตามกฎหมาย

๒. สำหรับอาคารที่ได้ดำเนินการก่อสร้างใกล้ถนนสาธารณะซึ่งมีความกว้าง ๑๖.๐๐ เมตร ซึ่งตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๔๑ (๒) ให้รื้อแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย ๑ ใน ๑๐ ของความกว้างของถนนสาธารณะ ซึ่งผู้ถูกร้องจะต้องก่อสร้างอาคารห่างจากถนนสาธารณะอย่างน้อย ๑.๖๐ เมตร แต่ข้อเท็จจริงปรากฏว่าผู้ถูกร้องได้ก่อสร้างอาคารห่างจากถนนสาธารณะ ๒.๐๐ เมตร จึงไม่เป็นการขัดกฎหมายดังกล่าว

๔. ส่วนกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๕๐ วรรคสอง ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ใน (๑) (๒) ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร ซึ่งผนังของอาคารที่อยู่ชิดเขตที่ดินหรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่ระบุไว้ใน (๑) หรือ (๒) ต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ โดยแบบของผู้ถูกร้องที่ยื่นขอต่อเทศบาลฯ มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินของผู้ร้อง ๐.๕๐ เมตร และเป็นผนังทึบ จึงไม่ขัดกฎหมายกระทรวง แต่ประการใด ทั้งนี้ ผู้ร้องไม่เห็นด้วยกับเทศบาลนครเกาะสมุย จึงได้มีหนังสือฉบับลงวันที่ ๓ เมษายน ๒๕๕๘ ยกคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๔๑/๒๕๓๔ และคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๐๔๘/๒๕๓๗ ที่วินิจฉัยคำว่า “อาคาร” หมายความว่าความรวมถึงรั้ว มาประกอบการดำเนินการบังคับใช้กฎหมาย

ดังนั้น สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุราษฎร์ธานี จึงขอรื้อมายังสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ว่าการพิจารณาของเทศบาลนครเกาะสมุยตามข้อ ๑ ข้อ ๒ และข้อ ๓ ถูกต้องหรือไม่ และหากความเห็นของเทศบาลนครเกาะสมุยไม่ถูกต้อง จะต้องดำเนินการอย่างไร

/จึงเรียน

- ๒ -

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดกรุณาแจ้งสำนักงานโยธาธิการและผังเมือง
จังหวัดสุราษฎร์ธานี ทราบโดยด่วนด้วย จักเป็นพระคุณยิ่ง

เชวงศักดิ์

(นายเชวงศักดิ์ ช้วนตัน)

โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุราษฎร์ธานี



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๓๖๓๙

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๑ ตุลาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้อหรือขอกฎหมายควบคุมอาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองมุกดาหาร

อ้างถึง หนังสือเทศบาลเมืองมุกดาหาร ที่ มท. ๕๒๐๐๔/๑๔๗๐ ลงวันที่ ๑๕ มิถุนายน ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองมุกดาหารแจ้งว่า นางสาวเอฟ ได้ขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๓ ชั้น ขนาดกว้าง ๔ เมตร ยาว ๑๑.๕๐ เมตร สูง ๑๐.๘๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง จากการตรวจสอบสถานที่ก่อสร้างพบว่า ตำแหน่งที่ดินที่ขออนุญาตปัจจุบันมีสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคาร ค.ส.ล. ๑ ชั้น ขนาดกว้าง ๔ เมตร ยาว ๑๒ เมตร อยู่ติดกับอาคารตึกแถว ค.ส.ล. จำนวน ๑๖ คูหา ความยาวรวม ๖๔ เมตร โดยผู้ขออนุญาตปลูกสร้างได้ยื่นขออนุญาตรื้อถอนอาคาร ค.ส.ล. ๑ ชั้น และได้รับอนุญาตให้ทำการรื้อถอนจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามใบอนุญาตเลขที่ ๑๖๙/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๕๘ และยื่นขออนุญาตก่อสร้างเป็นอาคาร ค.ส.ล. ๓ ชั้น โดยขนาดพื้นที่ของชั้นที่ ๑ อาคารที่ขออนุญาตปลูกสร้างใหม่มีขนาดไม่กว้างกว่าพื้นที่อาคารเดิมที่ขออนุญาตรื้อถอน และมีความสูงไม่เกิน ๑๕ เมตร ทั้งนี้ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๓๔ วรรคสาม กำหนดว่า ระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างถึงสิบคูหา หรือมีความยาวรวมกันถึง ๔๐ เมตร ต้องมีที่ว่างระหว่างแถวและด้านข้างของห้องแถว หรือตึกแถวที่กว้างไม่น้อยกว่า ๔ เมตร เป็นช่องตลอดความลึกของห้องแถวหรือตึกแถว เพื่อเชื่อมกับที่ว่างหลังอาคาร และข้อ ๓๔ วรรคหก กำหนดว่า ห้องแถวหรือตึกแถวที่มีด้านข้างใกล้เขตที่ดินผู้อื่น ต้องมีที่ว่างระหว่างด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวกับเขตที่ดินของผู้อื่นนั้นกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร เว้นแต่ห้องแถวหรือตึกแถวที่ก่อสร้างขึ้นทดแทนอาคารเดิม โดยมีพื้นที่ไม่มากกว่าพื้นที่ของอาคารเดิม และมีความสูงไม่เกิน ๑๕ เมตร เทศบาลเมืองมุกดาหารจึงขอหารือว่า การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๓ ชั้น ดังกล่าว ซึ่งขออนุญาตติดกับตึกแถว ค.ส.ล. ๓ ชั้น เดิมที่มีความยาว ๖๔ เมตร (๑๖ คูหา) และเป็นการก่อสร้างทดแทนอาคารเดิม จะสามารถอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารดังกล่าวได้หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องดังกล่าวแล้ว เห็นว่า กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ข้อ ๓๔ วรรคหก กำหนดว่า ห้องแถวหรือตึกแถวที่มีด้านข้างใกล้เขตที่ดินผู้อื่นต้องมีที่ว่างระหว่างด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวกับเขตที่ดินของผู้อื่นนั้นไม่น้อยกว่า ๒ เมตร เว้นแต่ห้องแถวหรือตึกแถวที่ก่อสร้างขึ้นทดแทนอาคารเดิม โดยมีพื้นที่ไม่มากกว่าพื้นที่ของอาคารเดิม

/และมีความสูงไม่เกิน

-๒-

และมีความสูงไม่เกิน ๑๕ เมตร เมื่อข้อเท็จจริงที่หารือปรากฏว่า อาคารที่ยื่นขออนุญาตเป็นอาคาร ค.ส.ล. ๓ ชั้น จำนวน ๑ หลัง แม้จะก่อสร้างติดกับตึกแถวจำนวน ๑๖ คูหา ก็ตาม แต่อาคารดังกล่าวก็มีใช้ห้องแถวหรือตึกแถว จึงไม่ต้องด้วยข้อ ๓๔ วรรคหก

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๖๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗



ที่ มท ๕๒๐๐๔/๑๔๗๐

สำนักงานเทศบาลเมืองมุกดาหาร
ถนนสองนางสถิตย์ มท. ๕๙๐๐๐

๑๕ มิถุนายน ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้อหรือขอกฎหมายควบคุมอาคาร

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ภาพถ่าย จำนวน ๑ ชุด

ด้วยนางสาวเอฟ ได้ขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๓ ชั้น ขนาดกว้าง... เมตร ยาว ๑๑.๕๐ เมตร สูง ๑๐.๘๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง จากการตรวจสอบสถานที่ก่อสร้าง พบว่าตำแหน่งที่ดินที่ขออนุญาต ปัจจุบันมีสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคาร ค.ส.ล. ๑ ชั้น ขนาดกว้าง ๔ เมตร ยาว ๑๒ เมตร อยู่ติดกับอาคารตึกแถว ค.ส.ล. จำนวน ๑๖ คูหา ความยาวรวม ๖๔ เมตร โดยผู้ขออนุญาตปลูกสร้างได้ยื่นขออนุญาตรื้อถอนอาคาร ค.ส.ล. ๑ ชั้น และได้รับอนุญาตให้ทำการรื้อถอนจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามใบอนุญาตเลขที่ ๑๖๙/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๕๘ และยื่นขออนุญาตก่อสร้างเป็นอาคาร ค.ส.ล. ๓ ชั้น โดยขนาดพื้นที่ของชั้นที่ ๑ อาคารที่ขออนุญาตปลูกสร้างใหม่ มีขนาดไม่กว้างกว่าพื้นที่อาคารเดิมที่ขออนุญาตรื้อถอน และมีความสูงไม่เกิน ๑๕ เมตร

ทั้งนี้ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ ข้อ ๓๔ วรรคสาม กำหนดว่า ระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างถึงสิบลูกหา หรือมีความยาวรวมกันถึง ๔๐ เมตร ต้องมีที่ว่างระหว่างและด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวที่กว้างไม่น้อยกว่า ๔ เมตร เป็นช่องตลอดความลึกของห้องแถวหรือตึกแถว เพื่อเชื่อมกับที่ว่างหลังอาคารข้อ ๓๔ วรรคหก กำหนดว่า ห้องแถวหรือตึกแถวที่มีด้านข้างใกล้เขตที่ดินของผู้อื่น ต้องมีที่ว่างระหว่างด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว กับเขตที่ดินของผู้อื่นนั้นกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร เว้นแต่ห้องแถวหรือตึกแถวที่ก่อสร้างขึ้นทดแทนอาคารเดิม โดยมีพื้นที่ไม่มากกว่าพื้นที่ของอาคารเดิม และมีความสูงไม่เกิน ๑๕ เมตร

เทศบาลเมืองมุกดาหาร จึงขอรื้อหรือว่าการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๓ ชั้น ดังกล่าว ซึ่งขออนุญาตติดกับตึกแถว ค.ส.ล. ๓ ชั้น เดิมที่มีความยาวรวม ๖๔ เมตร (๑๖ คูหา) และเป็นการก่อสร้างทดแทนอาคารเดิม จะสามารถขออนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารดังกล่าวได้หรือไม่ เพื่อจะได้เป็นแนวทางปฏิบัติ ตามกฎกระทรวงดังกล่าว และเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมกับผู้ขออนุญาต

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

สุวรรณี

(นางสุวรรณี ตั้งปณิธานนท์)

นายกเทศมนตรีเมืองมุกดาหาร

ฝ่ายแบบแผนฯ

กองช่าง

โทร. ๐ -๔๒๖๑ - ๑๒๒๗ ต่อ ๒๑๐

โทรสาร. ๐ - ๔๒๖๑ - ๑๙๗๑

หลังคาโครงไม้ ยาวาว 64 เมตร (1๕ คูม).



อาคารเช่าภาคเหนือตอนบน
119 หรือ 120/121/122/123/124/125/126/127/128/129/130/131/132/133/134/135/136/137/138/139/140/141/142/143/144/145/146/147/148/149/150/151/152/153/154/155/156/157/158/159/160/161/162/163/164/165/166/167/168/169/170/171/172/173/174/175/176/177/178/179/180/181/182/183/184/185/186/187/188/189/190/191/192/193/194/195/196/197/198/199/200/201/202/203/204/205/206/207/208/209/210/211/212/213/214/215/216/217/218/219/220/221/222/223/224/225/226/227/228/229/230/231/232/233/234/235/236/237/238/239/240/241/242/243/244/245/246/247/248/249/250/251/252/253/254/255/256/257/258/259/260/261/262/263/264/265/266/267/268/269/270/271/272/273/274/275/276/277/278/279/280/281/282/283/284/285/286/287/288/289/290/291/292/293/294/295/296/297/298/299/300/301/302/303/304/305/306/307/308/309/310/311/312/313/314/315/316/317/318/319/320/321/322/323/324/325/326/327/328/329/330/331/332/333/334/335/336/337/338/339/340/341/342/343/344/345/346/347/348/349/350/351/352/353/354/355/356/357/358/359/360/361/362/363/364/365/366/367/368/369/370/371/372/373/374/375/376/377/378/379/380/381/382/383/384/385/386/387/388/389/390/391/392/393/394/395/396/397/398/399/400/401/402/403/404/405/406/407/408/409/410/411/412/413/414/415/416/417/418/419/420/421/422/423/424/425/426/427/428/429/430/431/432/433/434/435/436/437/438/439/440/441/442/443/444/445/446/447/448/449/450/451/452/453/454/455/456/457/458/459/460/461/462/463/464/465/466/467/468/469/470/471/472/473/474/475/476/477/478/479/480/481/482/483/484/485/486/487/488/489/490/491/492/493/494/495/496/497/498/499/500/501/502/503/504/505/506/507/508/509/510/511/512/513/514/515/516/517/518/519/520/521/522/523/524/525/526/527/528/529/530/531/532/533/534/535/536/537/538/539/540/541/542/543/544/545/546/547/548/549/550/551/552/553/554/555/556/557/558/559/560/561/562/563/564/565/566/567/568/569/570/571/572/573/574/575/576/577/578/579/580/581/582/583/584/585/586/587/588/589/590/591/592/593/594/595/596/597/598/599/600/601/602/603/604/605/606/607/608/609/610/611/612/613/614/615/616/617/618/619/620/621/622/623/624/625/626/627/628/629/630/631/632/633/634/635/636/637/638/639/640/641/642/643/644/645/646/647/648/649/650/651/652/653/654/655/656/657/658/659/660/661/662/663/664/665/666/667/668/669/670/671/672/673/674/675/676/677/678/679/680/681/682/683/684/685/686/687/688/689/690/691/692/693/694/695/696/697/698/699/700/701/702/703/704/705/706/707/708/709/710/711/712/713/714/715/716/717/718/719/720/721/722/723/724/725/726/727/728/729/730/731/732/733/734/735/736/737/738/739/740/741/742/743/744/745/746/747/748/749/750/751/752/753/754/755/756/757/758/759/760/761/762/763/764/765/766/767/768/769/770/771/772/773/774/775/776/777/778/779/780/781/782/783/784/785/786/787/788/789/790/791/792/793/794/795/796/797/798/799/800/801/802/803/804/805/806/807/808/809/810/811/812/813/814/815/816/817/818/819/820/821/822/823/824/825/826/827/828/829/830/831/832/833/834/835/836/837/838/839/840/841/842/843/844/845/846/847/848/849/850/851/852/853/854/855/856/857/858/859/860/861/862/863/864/865/866/867/868/869/870/871/872/873/874/875/876/877/878/879/880/881/882/883/884/885/886/887/888/889/890/891/892/893/894/895/896/897/898/899/900/901/902/903/904/905/906/907/908/909/910/911/912/913/914/915/916/917/918/919/920/921/922/923/924/925/926/927/928/929/930/931/932/933/934/935/936/937/938/939/940/941/942/943/944/945/946/947/948/949/950/951/952/953/954/955/956/957/958/959/960/961/962/963/964/965/966/967/968/969/970/971/972/973/974/975/976/977/978/979/980/981/982/983/984/985/986/987/988/989/990/991/992/993/994/995/996/997/998/999/1000





ที่ มท ๐๗๑๐/๕๖๐๘

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๘ ตุลาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้ออาคารก่อสร้างอาคารบ้านแถว

เรียน นายเอ

อ้างถึง หนังสือของท่าน ลงวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า ท่านอยู่ หมู่บ้านคลองเตยนิเวศ ถนนพระราม ๓ ซอย ๗๘ ถนนสุขุมวิทโกษา แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร เป็นอาคารทาว์นเฮ้าส์สูง ๒ ชั้น ตั้งอยู่บนที่ดินกว้าง ๖ เมตร ลึก ๑๒ เมตร เว้นที่ว่างด้านหน้า ๓ เมตร ด้านหลัง ๒ เมตร ด้านหน้าติดถนนส่วนบุคคลกว้าง ๖ เมตร ตัวอาคารกว้าง ๖ เมตร ลึก ๗ เมตร ก่อสร้างเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๑๕ มีความประสงค์จะก่อสร้างเป็นอาคารพักอาศัยประเภทบ้านแถวสูง ๓ ชั้น ในขนาดและที่ดินเดิม เนื่องจากมีขนาดครอบครัวที่ใหญ่ขึ้นจึงไม่เพียงพอต่อการอยู่อาศัย ดังนั้น จึงมีประเด็นสอบถาม ดังนี้

๑. สามารถสร้างอาคารพักอาศัยประเภทบ้านแถวสูง ๓ ชั้น ขนาดกว้าง ๖ เมตร ลึก ๗ เมตร เว้นพื้นที่หน้าบ้าน ๓ เมตร และเว้นพื้นที่ด้านหลัง ๒ เมตร โดยชั้น ๓ ระยระรัง ๓ เมตร บนที่ดินกว้าง ๖ เมตร ลึก ๑๒ เมตร ได้หรือไม่

๒. มีหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขข้อกำหนดข้อใดที่ทำให้ได้หรือไม่
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๔ กำหนดให้ ห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว จะสร้างต่อเนื่องกันได้ไม่เกินสิบคูหา และมีความยาวของอาคารแถวหนึ่ง ๆ รวมกันไม่เกิน ๔๐ เมตร โดยวัดระหว่างจุดศูนย์กลางของเสาแรกถึงจุดศูนย์กลางของเสาสุดท้าย ไม่ว่าจะเป็นเจ้าของเดียวกันและใช้โครงสร้างเดียวกัน หรือแยกกันก็ตาม ดังนั้น ในกรณีที่ทำการรื้อถอนอาคารเดิมออกแล้วทำการก่อสร้างอาคารใหม่ขึ้นทดแทนอาคารเดิม อาคารที่จะทำการก่อสร้างขึ้นมาใหม่ก็ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดดังกล่าว และในกรณีที่อาคารทำการก่อสร้างขึ้นมาใหม่เป็นอาคารบ้านแถวก็ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับบ้านแถวในข้ออื่น ๆ ด้วย เช่น อาคารบ้านแถวต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร ด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร เป็นต้น

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

สินิทธิ์

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๘ หน้า ๗๕

๑๔ สิงหาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอสอบถามการก่อสร้างอาคารบ้านแถว

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

กระผม นายเอ อยู่หมู่บ้านคลองเตยนิเวศ พระราม ๓ ซอย ๗๘ ถนนสุนทโงษา แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นทาวเฮาส์ขนาด ๒ ชั้น ที่ดินกว้าง ๖ เมตร ลึก ๑๒ เมตร ตัวอาคาร เว้นด้านหน้า ๓ เมตร ด้านหลัง ๒ เมตร ถนนส่วนบุคคลกว้าง ๖ เมตร ตัวอาคารกว้าง ๖ เมตร ลึก ๗ เมตร ก่อสร้างเมื่อปี ๒๕๑๕

กระผม มีความประสงค์จะสร้างเป็นอาคารพักอาศัยประเภทบ้านแถวแต่สูง ๓ ชั้น ในขนาด และที่ดินเดิมเพราะว่ามีครอบครัวที่ใหญ่ขึ้นไม่เพียงพอแก่การอยู่อาศัย และคนที่พักอาศัยในหมู่บ้านนี้ที่ต้องการ จะเพิ่มเป็น ๓ ชั้น ซึ่งมีอยู่หลายหลังเหมือนกันต้องการจะสร้างเพิ่มซึ่งมีความเดือดร้อนเหมือนกระผมก็อยากได้ คำตอบเหมือนกัน จึงอยากสอบถามดังนี้

๑. กระผมสามารถสร้างอาคารพักอาศัยประเภทบ้านแถวสูง ๓ ชั้น ขนาดกว้าง ๖ เมตร ลึก ๗ เมตร เว้นหน้าบ้าน ๓ เมตร และเว้นด้านหลัง ๒ เมตร โดยชั้นที่ ๓ รัน ๓ เมตร ตัวที่ดินกว้าง ๖ เมตร ลึก ๑๒ เมตร ได้หรือไม่

๒. มีหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขข้อกฎหมายข้อไหนที่ทำไม่ได้หรือทำได้

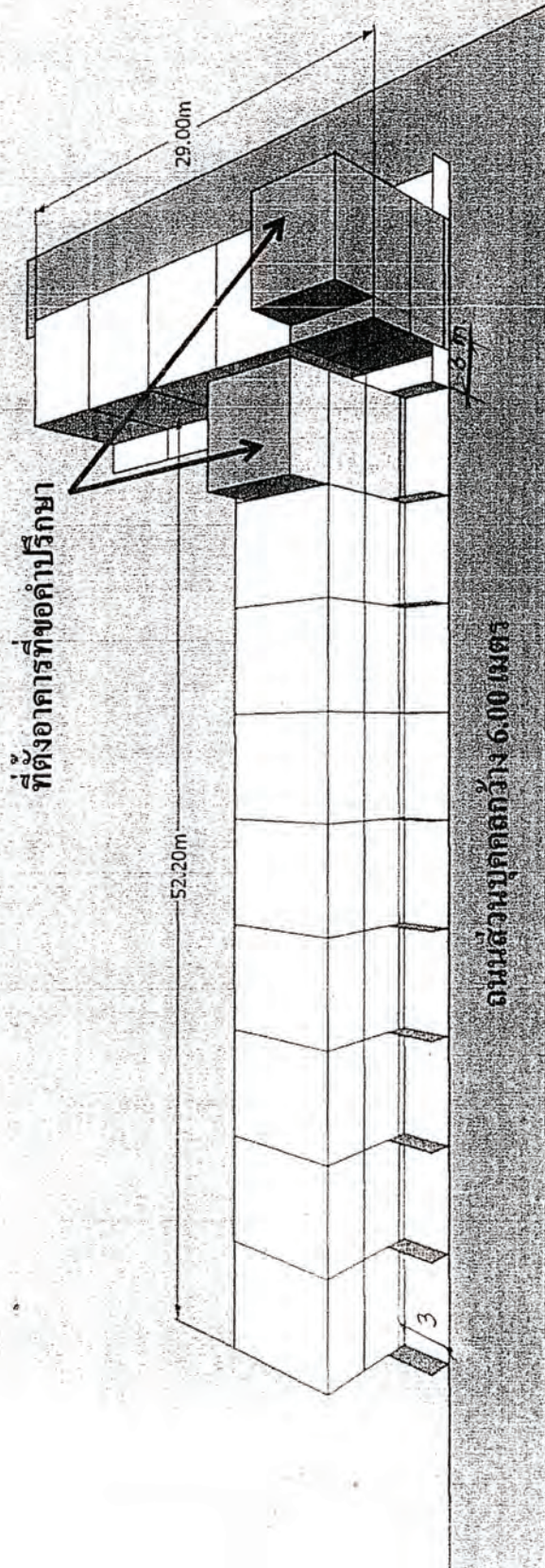
กระผมขอสอบถามข้อหาหรือและขออนุเคราะห์จากท่านเพื่อโปรดพิจารณาด้วยครับ

ขอแสดงความนับถือ

เอ

(นายเอ)

แผนผังอาคาร



เส้นที่วางตัวอาคาร 3 ม
--- 1.5 เมตร 2 ม



ที่ มท ๐๗๑๐/๕๖๐๗

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๘ ตุลาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ปรึกษากรณีการรื้อถอนอาคารทาวเฮ้าส์หลังเดิมและการก่อสร้างขึ้นใหม่ทดแทน

เรียน นายเอี่ยม

อ้างถึง หนังสือของท่าน ลงวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า มีบ้านพักอาศัยเป็นอาคารทาวเฮ้าส์ ๒ ชั้น จำนวน ๒ หลัง คือ เลขที่ ๑ และเลขที่ ๒ หมู่บ้านคลองเตยนิเวศน์ ซอยแยกถนน ๓ รัตนอง แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ก่อสร้างเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๑๕ ต่อมาเจ้าของอาคารทาวเฮ้าส์ข้างเคียงอีก ๒ หลัง ที่ติดกับบ้านด้านข้างและด้านหลัง คือ เลขที่ ๓ และเลขที่ ๔ ดำเนินการรื้อถอนและทำการก่อสร้างใหม่อาคารขึ้นใหม่ทั้ง ๒ หลัง โดยอ้างว่า เป็นการก่อสร้างอาคารทดแทนอาคารเดิมที่รื้อถอนออกไป ซึ่งการก่อสร้างอาคารใหม่ทั้ง ๒ หลัง มีโครงสร้างฐานราก เสา คาน พื้น และผนัง แยกออกจากอาคารข้างเคียงทั้งหมด ไม่ใช้ร่วมกันเหมือนก่อนรื้อถอน โดยอาคารที่สร้างใหม่เป็นอาคาร ๒ ชั้น ความสูงไม่เกิน ๑๒ เมตร (อาคารเดิมสูงประมาณ ๗ เมตร) และมีพื้นที่อาคารใหม่แต่ละหลังไม่เกินพื้นที่อาคารเดิมที่จะรื้อถอน ระยะร่นด้านหน้าและด้านหลังอาคารเท่าเดิม ส่วนความกว้างของอาคารนั้น อาคารเลขที่ ๓ ติดกับด้านข้างของบ้านท่านมีความกว้าง ๕.๕๐ เมตร จากเดิม ๖.๐๐ เมตร โดยด้านหนึ่งจะสร้างเว้นจากผนังร่วมเดิมหรือแนวเขตที่ดิน ๐.๕๐ เมตร อีกด้านจะสร้างติดกับแนวเขตที่ดินที่ติดกับถนนหมู่บ้านเดิม ส่วนอาคารหลังที่ ๔ ติดกับหลังบ้านของท่าน ซึ่งจะก่อสร้างอาคารกว้าง ๖.๐๐ เมตร โดยสร้างติดผนังร่วมเดิมหรือขีดแนวเขตที่ดินทั้งด้านหลังบ้านท่านและด้านที่ติดกับอาคารเลขที่ ๕ เหมือนอาคารเดิมก่อนรื้อถอน ทั้งนี้โดยที่ท่านไม่ได้ยินยอมให้สร้างขีดแนวเขตที่ดินที่ติดกับบ้านท่านทุกด้าน จากกรณีที่จะทำการรื้อถอนอาคารเดิมและสร้างอาคารใหม่ทดแทน เจ้าของบ้านข้างเคียงจะสามารถกระทำได้หรือไม่และถูกต้องตามข้อกำหนดการควบคุมอาคารหรือไม่ อย่างไร และกรณีที่เจ้าของบ้านข้างเคียงจะรื้อถอนอาคารทั้ง ๒ หลัง แต่จะสร้างขึ้นเพื่อทดแทน ๑ หลัง คือ เลขที่ ๓ โดยเว้นหลัง ๔ เป็นที่ว่างจะสามารถทำได้ถูกต้องตามข้อกำหนดหรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๔ กำหนดให้ ห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว จะสร้างต่อเนื่องกันได้ไม่เกินสิบคูหา และมีความยาวของอาคารแถวหนึ่ง ๆ รวมกันไม่เกิน ๔๐ เมตร โดยวัดระหว่างจุดศูนย์กลางของเสาแรกถึงจุดศูนย์กลางของเสาสุดท้าย ไม่ว่าจะเป็นเจ้าของเดียวกันและใช้โครงสร้างเดียวกันหรือแยกกันก็ตาม ดังนั้น ในกรณีที่ทำการรื้อถอนอาคารเดิมออกแล้วทำการก่อสร้างอาคารใหม่ขึ้นทดแทน

/อาคารเดิม

รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๘ หน้า ๗๘

อาคารเดิม อาคารที่จะทำการก่อสร้างขึ้นมาใหม่ก็ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดดังกล่าว และในกรณีที่อาคารทำการก่อสร้างขึ้นมาใหม่เป็นอาคารบ้านแถวก็ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับบ้านแถวในข้ออื่น ๆ ด้วย เช่น อาคารบ้านแถวต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร ด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร เป็นต้น

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

สินิทธิ

(นายสินิทธิ บุญสินิทธิ)

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

๒๕ กันยายน ๒๕๕๘

เรื่อง ขอบความอนุเคราะห์พิจารณาการรื้อถอนอาคารทาวเฮาส์หลังเดิมและการก่อสร้างขึ้นใหม่ทดแทน
เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง
สิ่งที่ส่งมาด้วย ผังอาคารทาวเฮาส์ในหมู่บ้าน และตำแหน่งอาคารทาวเฮาส์ที่จะทำการรื้อถอนและก่อสร้าง
ขึ้นใหม่ทดแทน จำนวน ๑ แผ่น

ด้วยผมมีบ้านพักอาศัยเป็นลักษณะอาคารทาวเฮาส์ ๒ ชั้นจำนวน ๒ หลัง คือ เลขที่ ๑
และ ๒ หมู่บ้านคลองเคียนวิเศษ ซอยแยกถนน ณ ระนอง แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
ตำแหน่งที่ตั้งปรากฏตามที่ระบุไว้ในผังอาคารทาวเฮาส์ในหมู่บ้านที่สร้างต่อเนื่องกัน ตามผังที่ส่งมาด้วย
โดยอาคารทาวเฮาส์ทั้งหมดในหมู่บ้านสร้างเมื่อ พ.ศ. ๒๕๑๕ เป็นเวลา ๔๓ ปีแล้ว

และด้วยเจ้าของอาคารทาวเฮาส์ข้างเคียงอีก ๒ หลัง ที่ติดต่อกับบ้านผมด้านข้าง ๑ หลัง
และด้านหลัง ๑ หลัง คือ เลขที่ ๓ และ ๔ ตำแหน่งที่ตั้งตามปรากฏในผัง จะดำเนินการรื้อถอนและทำการ
ก่อสร้างอาคารขึ้นใหม่ทั้ง ๒ หลัง โดยอ้างว่า เป็นการสร้างทดแทนอาคารเดิม ๒ หลัง ที่จะรื้อถอนออกไป
ซึ่งการก่อสร้างอาคารใหม่ทั้ง ๒ หลัง จะมีโครงสร้างฐานราก เสา คาน พื้น และผนัง แยกต่างหากจากอาคาร
หลังข้างเคียงทั้งหมด คือไม่ใช้ร่วมกันเหมือนก่อนรื้อถอน และจะสร้างเป็นอาคาร ๒ ชั้นเหมือนเดิม ความสูงไม่เกิน
๑๒ เมตร (อาคารเดิมเป็น ๒ ชั้น สูงประมาณ ๗ เมตร) และจะมีพื้นที่อาคารใหม่แต่ละหลังไม่เกินพื้นที่อาคาร
เดิมที่จะรื้อถอน ระยะร่นด้านหน้าและด้านหลังอาคารเท่าอาคารเดิม ส่วนความกว้างของอาคารนั้นหลังเลขที่ ๓
ที่ติดต่อกับด้านข้างบนผมจะสร้างกว้าง ๕.๕ เมตร จากเดิม ๖.๐ เมตร โดยด้านหนึ่งจะสร้างเว้นห่างจากผนัง
ร่วมเดิมหรือแนวเขตที่ดินกับบ้านผม ๐.๕ เมตร อีกด้านจะสร้างติดแนวเขตที่ดินติดกับถนนหมู่บ้านเหมือนเดิม
ส่วนหลังเลขที่ ๔ ที่ติดต่อกับด้านหลังบ้านผม จะสร้างกว้าง ๖.๐ เมตรเหมือนเดิม คือสร้างติดผนังร่วมเดิม
หรือขีดแนวเขตที่ดินทั้งด้านหลังบ้านผมและด้านที่ติดต่อกับอาคารเลขที่ ๕ เหมือนอาคารเดิมก่อนรื้อถอน ทั้งนี้
โดยที่ผมไม่ได้ยินยอมให้สร้างขีดแนวเขตที่ดินที่ติดต่อกับบ้านผมทุกด้าน

/จากกรณี

-๒-

จากกรณีที่จะทำการรื้อถอนอาคารเดิมและสร้างอาคารใหม่ทดแทนที่เรียนต่อท่านข้างต้น ผมใคร่ขอความอนุเคราะห์จากท่านได้โปรดช่วยวินิจฉัยให้ความกระจ่างว่า เจ้าของบ้านข้างเคียงผมสามารถทำได้หรือปฏิบัติถูกต้องตามข้อกำหนดควบคุมอาคารหรือไม่ อย่างไร และหากอีกกรณี ที่เขาจะรื้อถอนทั้ง ๒ หลัง แต่จะสร้างขึ้นทดแทนเพียง ๑ หลังคือ เลขที่ ๓ ในลักษณะเดียวกับที่เรียกข้างต้น เว้นหลัง ๔ เป็นที่ว่าง จะสามารถทำได้ถูกต้องตามข้อกำหนดหรือไม่ อย่างไร ทั้งนี้ เพื่อผมได้รับทราบและบอกกล่าวต่อผู้ที่เกี่ยวข้อง ให้การปฏิบัติเป็นไปอย่างถูกต้องตามข้อกำหนด ไม่ก่อความเสียหายต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาอนุเคราะห์ให้การปรึกษา จักขอบพระคุณอย่างยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

เอ็ม

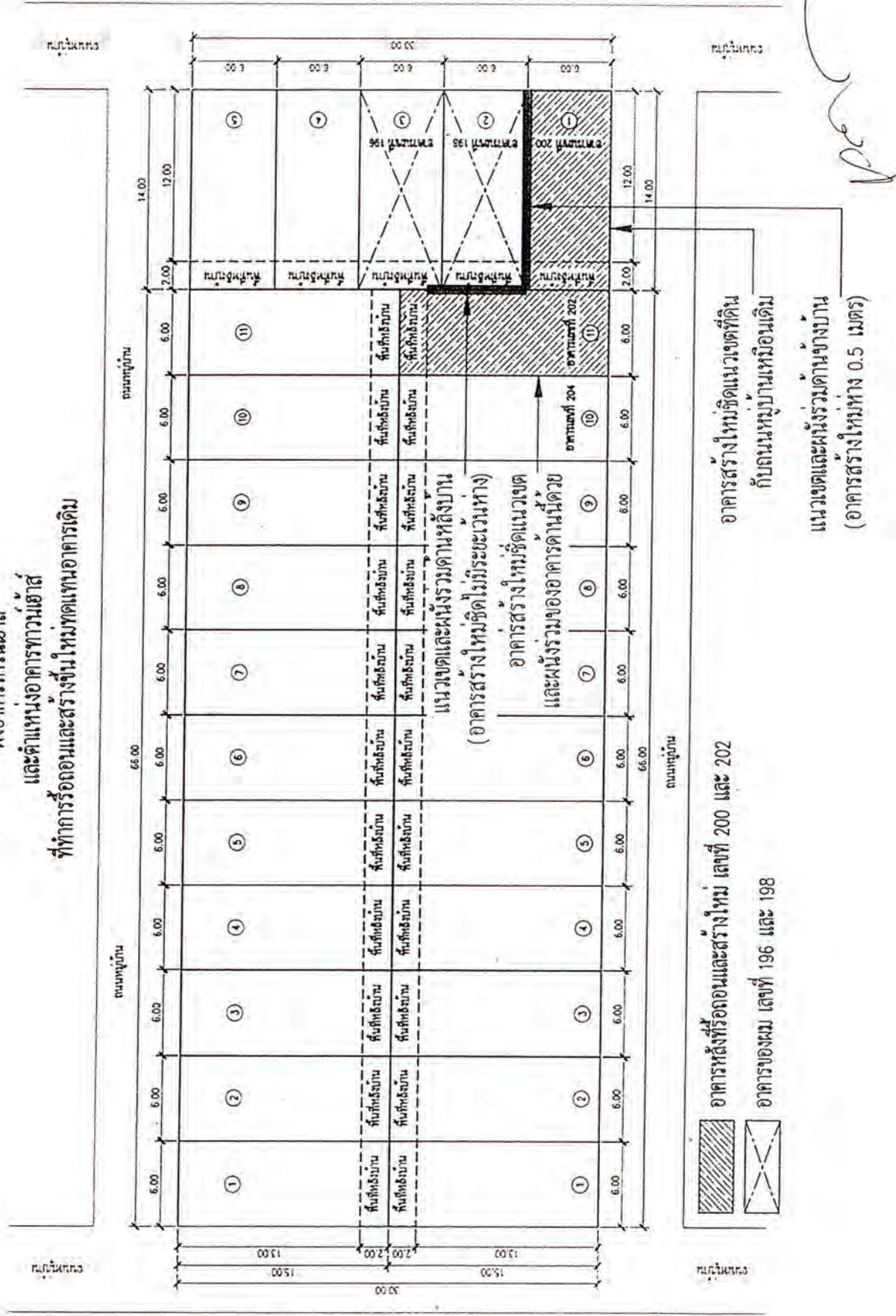
(นายเอ็ม)

เจ้าของบ้านเลขที่ ๑ และ ๒

หมู่บ้านคลองเตยนิเวศน์ แขวง/เขตคลองเตย

กรุงเทพมหานคร

ผังอาคารทาวนเฮาส์
และตำแหน่งอาคารทาวนเฮาส์
ที่ทำการรื้อถอนและสร้างขึ้นใหม่ทดแทนอาคารเดิม



อาคารสร้างใหม่ชุดแนวเขตที่ดิน
กับถนนหมู่บ้านเหมือเดิม
แนวเขตและผังผนังร่วมคานข้างบ้าน
(อาคารสร้างใหม่ท่าง 0.5 เมตร)

อาคารหลังที่รื้อถอนและสร้างใหม่ เลขที่ 200 และ 202
อาคารของเดิม เลขที่ 196 และ 198



ที่ มท ๐๗๑๐/๖๑๕๘

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้อเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การตีความที่ว่างตามกฎหมายผังเมือง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๕๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง การควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๔

เรียน นายเค กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม บริษัท แอล จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท แอล จำกัด ลงวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท แอล จำกัด แจ้งว่า เป็นผู้ดำเนินการโครงการ ตั้งอยู่ที่ ซอยสุขุมวิท ๔๙ (กลาง) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ได้มอบหมายให้บริษัท เอ จำกัด ศึกษาและจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการดังกล่าว เพื่อเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจากการประชุมของคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดินและบริการชุมชน เมื่อวันที่ ๘ ตุลาคม ๒๕๕๘ คณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ มีมติไม่ให้ความเห็นชอบรายงานฯ โครงการดังกล่าว โดยให้แก้ไขและเพิ่มเติมรายละเอียดในประเด็นที่ ๑.๖ เนื่องจากที่จอดรถอัตโนมัติของโครงการอยู่ใกล้กับลำรางสาธารณะ จึงให้แสดงความชัดเจนการจัดที่ว่างโดยรอบอาคารของโครงการ และให้แสดงความเห็นของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องรับรองที่ว่างดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งตามกฎหมายผังเมือง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๕๓) และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง การควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๔ ได้กำหนดว่า “ที่ว่าง” หมายความว่า พื้นที่อันปราศจากหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุมซึ่งพื้นที่ดังกล่าวอาจจะจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ บ่อพักน้ำเสีย ที่พักมูลฝอย ที่พักรวมมูลฝอย หรือที่จอดรถที่อยู่ภายนอกอาคารก็ได้ และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ของสิ่งก่อสร้างหรืออาคารที่สูงจากระดับพื้นดินไม่เกิน ๑.๒๐ เมตร และไม่มีหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุมเหนือระดับนั้น จากข้อกำหนดดังกล่าว เนื่องจากผังบริเวณโครงการฯ ได้จัดให้มีการจัดที่จอดรถแบบไฮดรอลิก ดังนั้น จึงขอรื้อว่า บริเวณที่จอดรถไฮดรอลิก ของโครงการอยู่ใกล้กับลำรางสาธารณะดังกล่าว คิดเป็นที่ว่างหรือคิดเป็นอาคารปกคลุมดิน ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามข้อ ๑ แห่งกฎหมายผังเมือง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๕๓) ได้กำหนดนิยามคำว่า “ที่ว่าง” หมายความว่า พื้นที่อันปราศจากหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุมซึ่งพื้นที่ดังกล่าวอาจจะจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ บ่อพักน้ำเสีย ที่พักมูลฝอย ที่พักรวมมูลฝอย หรือที่จอดรถที่อยู่ภายนอกอาคารก็ได้ และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ของสิ่งก่อสร้าง หรืออาคารที่สูงจากระดับพื้นดินไม่เกิน ๑.๒๐ เมตร และไม่มีหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุมเหนือระดับนั้น กรณีที่จอดรถแบบไฮดรอลิก ตามแบบแปลนที่แนบ

/เพื่อประกอบ

- ๒ -

เพื่อประกอบการพิจารณาถึงความสูงจากระดับพื้นดิน ๓.๓๕ เมตร จึงเป็นสิ่งก่อสร้างที่ปกคลุมเหนือพื้นดิน และสูงจากระดับพื้นดินเกิน ๑.๒๐ เมตร พื้นที่บริเวณที่ตั้งที่จอดรถแบบไฮดรอลิกดังกล่าวจึงไม่อาจถือได้ว่าเป็นที่ว่าง ตามคำนิยาม “ที่ว่าง” ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

สินิทธิ์

(นายสินิทธิ์ บุญสินิทธิ์)

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

บริษัท แอล จำกัด
สำนักงานตั้งอยู่ถนนสุขุมวิท
แขวงคลองเตย เขตคลองเตย
กรุงเทพฯ ๑๐๑๑๐

๓๐ ตุลาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้อเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การตีความที่ว่าง ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง การควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. ผังการจราจรของโครงการฯ

๒. แพลนแสดงที่จอดรถและแบบขยายช่องจอดรถ

ด้วยบริษัท แอล จำกัด แจ้งว่า เป็นผู้ดำเนินการโครงการ ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท ๔๙ (กลาง) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) มีขนาดพื้นที่โครงการ ๐ - ๓ - ๑.๓ ไร่ ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง ๗ ชั้น ๑ อาคาร มีพื้นที่ใช้สอย ๖,๐๑๔.๙๔ ตารางเมตร มีจำนวนห้องรวม ๖๑ ห้อง แบ่งเป็นห้องชุดเพื่อการพักอาศัย ๖๐ ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ ๑ ห้อง และได้มอบหมายให้บริษัท เอ จำกัด ผู้มีสิทธิจัดทำรายงานเกี่ยวกับการศึกษาและมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบกระเทือนต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม ใบอนุญาตเลขที่ ๒๐/๒๕๕๖ จากคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ เป็นผู้ศึกษาและจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการดังกล่าว เพื่อเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ดำเนินการตามขั้นตอนการพิจารณารายงานฯ นั้น

และจากการประชุมของคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ในการประชุมครั้งที่ ๗๐/๒๕๕๘ เมื่อวันที่ ๘ ตุลาคม ๒๕๕๘ คณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ มีมติไม่ให้ความเห็นชอบรายงานฯ โครงการดังกล่าว โดยให้แก้ไขและเพิ่มเติมรายละเอียดใน ประเด็นที่ ๑.๖ เนื่องจากที่จอดรถอัตโนมัติของโครงการอยู่ใกล้กับลำรางสาธารณะ จึงให้แสดงความชัดเจนการจัดที่ว่างโดยรอบอาคารของโครงการ และให้แสดงความเห็นของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องรับรองที่ว่างดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

/อนึ่ง

- ๒ -

อนึ่ง ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง การควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ “ที่ว่าง” หมายความว่า พื้นที่อันปราศจากหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุม ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวอาจจะจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ บ่อพักน้ำเสีย ที่พักมูลฝอย ที่พักรวมมูลฝอย หรือที่จอดรถ ที่อยู่ภายนอกอาคารก็ได้ และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ของสิ่งก่อสร้าง หรืออาคารที่สูงจากระดับพื้นดินไม่เกิน ๑.๒๐ เมตร และไม่มีหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุมเหนือระดับนั้น

จากข้อกำหนดดังกล่าวข้างต้น นั้น เนื่องจากผังบริเวณโครงการฯ ได้จัดให้มีการจัดที่จอดรถแบบไฮดรอลิก จึงใคร่ขอเรียนถามท่านว่า บริเวณที่จอดรถไฮดรอลิกของโครงการอยู่ใกล้กับลำรางสาธารณะดังกล่าว คิดเป็นที่ว่าง หรือคิดเป็นอาคารปกคลุมดิน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวแก่ทางบริษัทฯ ด้วย เพื่อจะได้นำมาใช้อ้างอิงและเพื่อเป็นข้อมูลประกอบการเสนอในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ดำเนินการตามขั้นตอนการพิจารณารายงานฯ ต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

เค

(นายเค)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม
บริษัท แอล จำกัด



ที่ มท ๐๗๑๐/๖๓๕๕

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๙ ธันวาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้อหรือการพิจารณาการอนุญาตก่อสร้างเสาส่งสัญญาณโทรศัพท์เคลื่อนที่

เรียน นายองค์การบริหารส่วนตำบลพันท้ายนรสิงห์

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลพันท้ายนรสิงห์ ที่ สค ๗๒๗๐๓/๑๗๔๘ ลงวันที่ ๒๙ ตุลาคม ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลพันท้ายนรสิงห์แจ้งว่า ได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างเสาส่งสัญญาณโทรศัพท์เคลื่อนที่ของบริษัท เอ จำกัด ขนาดพื้นที่ฐาน ๑๐.๐๐ x ๑๐.๐๐ เมตร สูง ๓๕.๐๐ เมตร โดยเสาส่งสัญญาณดังกล่าวเป็นสิ่งก่อสร้างที่ถือเป็นอาคารตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ซึ่งไม่ใช่อาคารสูงตามคำนิยามในมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๒๕)ฯ กรณีดังกล่าวมีประเด็นการพิจารณาในข้อกฎหมายอย่างไร เกี่ยวกับแนวระยะร่นรวมถึงที่ว่างภายนอกอาคาร เนื่องจากกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ไม่ได้ระบุไว้ชัดเจนเกี่ยวกับสิ่งก่อสร้างที่เป็นเสาส่งสัญญาณโทรศัพท์ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า กรมโยธาธิการและผังเมืองได้เคยแจ้งตอบข้อหารือในลักษณะทำนองเดียวกันนี้แล้วว่า เสาส่งสัญญาณโทรศัพท์เคลื่อนที่มีลักษณะทางกายภาพโปร่ง ไม่ต้องนำข้อ ๔๔ ข้อ ๔๕ และข้อ ๔๖ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ มาบังคับใช้ แต่ต้องไม่ขัดกับกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง และกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารในเรื่องการกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิดหรือบางประเภทรวมทั้งกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

อนวัช

(นายอนวัช บุรพาชน)

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ รักษาราชการแทน

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

ที่ สค ๗๒๗๐๓/๑๗๔๘

องค์การบริหารส่วนตำบลพันท้ายนรสิงห์
๒๓๔ หมู่ ๔ ตำบลพันท้ายนรสิงห์
อำเภอเมืองสมุทรสาคร สค. ๗๔๐๐๐

๒๙ ตุลาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้อการพิจารณาการอนุญาตก่อสร้างเสาส่งสัญญาณโทรศัพท์เคลื่อนที่

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วย องค์การบริหารส่วนตำบลพันท้ายนรสิงห์ ได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างเสาส่งสัญญาณโทรศัพท์เคลื่อนที่ของบริษัท เอ จำกัด ขนาดพื้นที่ฐาน ๑๐.๐๐ x ๑๐.๐๐ เมตร สูง ๓๕.๐๐ เมตร โดยเสาส่งสัญญาณดังกล่าวเป็นสิ่งก่อสร้างที่ถือเป็นอาคารตามกฎหมายกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ องค์การบริหารส่วนตำบลพันท้ายนรสิงห์ จึงมีประเด็นข้อหารือ ดังนี้

เสาส่งสัญญาณโทรศัพท์เคลื่อนที่ของบริษัท เอ จำกัด ถือเป็นอาคารที่ขออนุญาต ซึ่งไม่ใช่อาคารสูงตามคํานิยมในมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) กรณีดังกล่าวมีประเด็นการพิจารณาในข้อกฎหมายอย่างไร เกี่ยวกับแนวระยะร่นรวมถึงที่ว่างภายนอกอาคาร เนื่องจากกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ไม่ได้กล่าวไว้ชัดเจนเกี่ยวกับสิ่งก่อสร้างที่เป็นเสาส่งสัญญาณโทรศัพท์

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และพิจารณาตอบข้อหารือให้แก่องค์การบริหารส่วนตำบลพันท้ายนรสิงห์ด้วย เพื่อจักได้ถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

วัฒนา

(นายวัฒนา แตงมณี)

นายกองค์การบริหารส่วนตำบลพันท้ายนรสิงห์

กองช่าง

อบต. พันท้ายนรสิงห์

โทร. ๐ - ๓๔๔๗ - ๘๔๖๑, ๐ - ๓๔๔๗ - ๘๔๖๕ ต่อ ๑๑๗, ๑๑๘

โทรสาร. ๐ - ๓๔๔๗ - ๘๔๖๑

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

บทที่ ๔

ปัญหาเกี่ยวกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๓ (พ.ศ. ๒๕๕๑)
ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒



ที่ มท ๐๗๑๐/๔๖

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๗ มกราคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้อกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๓ (พ.ศ. ๒๕๕๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒
เรียน นายคิวิ

อ้างถึง หนังสือของท่าน ที่ P&T/๑๔/๐๐๕ ลงวันที่ ๙ ตุลาคม ๒๕๕๗

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านขอรื้อเกี่ยวกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๓ (พ.ศ. ๒๕๕๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังนี้

๑. ตามหนังสือตอบข้อหารือของกรมโยธาธิการและผังเมือง ที่ มท ๐๗๑๐/๑๐๐๖๓ ลงวันที่ ๑๖ ธันวาคม ๒๕๕๑ กล่าวว่า เจตนารมณ์ของการคิดจำนวนห้องน้ำและห้องส้วมตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๓ (พ.ศ. ๒๕๕๑) จะคิดตามประโยชน์การใช้สอยหลักของอาคารหลังนั้น ดังนั้น ในกรณีอาคารขนาดใหญ่พิเศษเพื่อกิจการพาณิชย์กรรมประเภทห้างสรรพสินค้าที่ได้จัดเตรียมห้องน้ำ ห้องส้วมไว้เพียงพอไม่น้อยกว่าที่กฎหมายกำหนดสำหรับส่วนห้างสรรพสินค้าซึ่งเป็นพื้นที่ใช้สอยหลักของอาคารแล้ว ส่วนที่จอดรถของห้างสรรพสินค้าดังกล่าวสามารถพิจารณาเป็นที่จอดรถของอาคาร ไม่ต้องจัดให้มีห้องน้ำ ห้องส้วม อีกใช้หรือไม่

๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๓ (พ.ศ. ๒๕๕๑) ตารางที่ ๒ หัวข้อชนิดหรือประเภทอาคารข้อ (๑๖) ระบุว่า อาคารที่จอดรถสำหรับบุคคลทั่วไปต้องจัดให้มีห้องน้ำ ห้องส้วมสำหรับผู้ชาย ดังนี้ ห้องถ่ายอุจจาระ ๒ ห้อง ที่ถ่ายปัสสาวะ ๔ ที่ อ่างล้างมือ ๑ ที่ สำหรับผู้หญิงต้องจัดให้มีห้องถ่ายอุจจาระ ๖ ห้อง และอ่างล้างมือ ๑ ที่ ซึ่งอาคารที่จอดรถสำหรับบุคคลทั่วไป ในที่นี้หมายถึงอาคารที่มีจุดประสงค์ให้เป็นอาคารจอดรถโดยเฉพาะสำหรับบุคคลทั่วไป ไม่รวมถึงส่วนจอดรถหรืออาคารจอดรถที่จัดไว้สำหรับอาคารประเภทที่ต้องมีที่จอดรถหรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า การจัดให้มีห้องน้ำและห้องส้วมตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๙ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๓ (พ.ศ. ๒๕๕๑) มีเจตนารมณ์ที่ต้องการให้อาคารประเภทต่าง ๆ มีห้องน้ำและห้องส้วมในจำนวนที่เพียงพอกับปริมาณของผู้ใช้อาคารแต่ละประเภท โดยเกณฑ์การคิดจำนวนห้องน้ำและห้องส้วมจะคิดตามประโยชน์การใช้สอยหลักของอาคารหลังนั้น เช่น อาคารสำนักงานซึ่งมีพื้นที่ที่จัดไว้สำหรับจอดรถหรือมีอาคารที่จอดรถสำหรับผู้มาติดต่อโดยเฉพาะก็จะพิจารณาเฉพาะพื้นที่สำนักงานที่จะนำไปคำนวณจำนวนห้องน้ำและห้องส้วม

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

สินีทธิ์

(นายสินีทธิ์ บุญสินีทธิ์)

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๘ หน้า ๙๑

ที่ P&T๑๔/๐๐๕

ชอยสารสิน ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ๑๐๓๓๐

๙ ตุลาคม ๒๕๕๗

เรื่อง ขอรื้อกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๓ (พ.ศ. ๒๕๕๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒
เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

เนื่องจากข้าพเจ้า นายคิว ได้ส่งข้อหารือเกี่ยวกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๓ (พ.ศ. ๒๕๕๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เกี่ยวกับการคิดจำนวนห้องน้ำของอาคารสำนักงาน และกรมโยธาธิการและผังเมืองได้มีเอกสารตอบ ที่ มท ๑๗๑๐/๑๐๐๖๓ โดยมีใจความสรุปว่า

“กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามข้อหารือดังกล่าวไม่มีรายละเอียด ข้อมูลและข้อเท็จจริงที่จะพิจารณาให้ความเห็นได้ แต่อย่างไรก็ตาม การจัดให้มีห้องน้ำและห้องส้วม ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๙ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๓ (พ.ศ. ๒๕๕๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มีเจตนารมณ์ที่ต้องการให้อาคารประเภทต่าง ๆ มีห้องน้ำและห้องส้วมในจำนวนที่เพียงพอกับปริมาณของผู้ใช้อาคารแต่ละประเภท โดยเกณฑ์การคิดจำนวน ห้องน้ำและห้องส้วม จะคิดตามประโยชน์การใช้สอยหลักของอาคารหลังนั้น เช่น อาคารสำนักงานซึ่งมีพื้นที่ ที่จัดไว้สำหรับจอดรถหรือมีอาคารที่จอดรถสำหรับผู้มาติดต่อโดยเฉพาะ ก็จะพิจารณาเฉพาะพื้นที่สำนักงาน ที่จะนำไปคำนวณจำนวนห้องน้ำและห้องส้วม”

ปัจจุบันข้าพเจ้ากำลังออกแบบอาคารขนาดใหญ่พิเศษเพื่อกิจการพาณิชย์กรรมประเภท ห้างสรรพสินค้า พื้นที่ประมาณ ๑๑๕,๐๐๐ ตารางเมตร และจัดให้มีที่จอดรถเพียงพอและมากกว่าที่กฎหมายกำหนด โดยมีพื้นที่ส่วนจอดรถยนต์ประมาณ ๗๕,๐๐๐ ตารางเมตร ต่อเนื่องเป็นอาคารเดียวกัน ซึ่งข้าพเจ้าได้จัดให้มี ห้องน้ำห้องส้วมสำหรับผู้ที่ใช้สอยในอาคารอย่างเพียงพอและไม่น้อยกว่าที่กฎหมายกำหนด ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๓ (พ.ศ. ๒๕๕๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ไว้แล้ว โดยในส่วนของ ห้างสรรพสินค้าพื้นที่ ๑๑๕,๐๐๐ ตารางเมตร จัดให้มีห้องถ่ายอุจจาระสำหรับผู้ชายและผู้หญิงประมาณ ๒๘๐ ชุด ที่ถ่ายปัสสาวะประมาณ ๑๖๐ ชุด และอ่างล้างหน้าประมาณ ๑๗๐ ชุด

อย่างไรก็ตาม ในกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว ตารางที่ ๒ หัวข้อชนิดหรือประเภทอาคาร ข้อ (๑๖) ระบุว่า อาคารที่จอดรถสำหรับบุคคลทั่วไป ต้องจัดให้มีห้องน้ำห้องส้วมด้วย ซึ่งหากกฎหมายมีเจตนารมณ์ให้อาคาร สำหรับจอดรถยนต์โดยเฉพาะสำหรับบุคคลทั่วไปใช้สอย จำเป็นต้องมีห้องน้ำห้องส้วมเพิ่มอีกก็เหมาะสมแล้ว แต่เนื่องจากกฎหมายยังไม่ชัดเจนว่ามีเจตนารมณ์ดังกล่าวหรือไม่ หากมีการตีความว่าอาคารที่ใช้สอย

/เพื่อกิจกรรมต่าง ๆ

เพื่อกิจกรรมต่าง ๆ ที่มีที่จอดรถสำหรับกิจกรรมนั้น ๆ อยู่ในอาคารด้วย จะต้องจัดให้มีห้องน้ำห้องส้วมของที่จอดรถตามข้อกำหนด อาจจะไม่เหมาะสม

อาคารที่ข้าพเจ้ากำลังออกแบบมีพื้นที่จอดรถอยู่ในอาคาร หากต้องจัดเตรียมห้องน้ำห้องส้วมสำหรับพื้นที่จอดรถ ๗๕,๐๐๐ ตารางเมตร ของห้างสรรพสินค้าข้างต้น จะต้องเพิ่มห้องถ่ายอุจจาระสำหรับผู้ชายและผู้หญิงประมาณ ๖๐๐ ชุด ที่ถ่ายปัสสาวะประมาณ ๓๐๐ ชุด และอ่างล้างหน้าประมาณ ๑๕๐ ชุด ซึ่งเป็นจำนวนที่มากกว่าห้องน้ำห้องส้วมของส่วนห้างสรรพสินค้าซึ่งเป็นพื้นที่ใช้สอยหลักของอาคารหลังนั้น ดังนั้นข้าพเจ้าจึงมีข้อสอบถามดังนี้

๑) ตามข้อหารือข้างต้นที่แนบมาด้วย ตามเจตนารมณ์ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๓ (พ.ศ. ๒๕๕๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ การคิดจำนวนห้องน้ำและห้องส้วมจะคิดตามประโยชน์การใช้สอยหลักของอาคารหลังนั้น ดังนั้น ในกรณีอาคารขนาดใหญ่พิเศษเพื่อกิจการพาณิชย์กรรมประเภทห้างสรรพสินค้า ที่ได้จัดเตรียมห้องน้ำห้องส้วมไว้เพียงพอไม่น้อยกว่าที่กฎหมายกำหนดสำหรับส่วนห้างสรรพสินค้าซึ่งเป็นพื้นที่ใช้สอยหลักของอาคารแล้ว ส่วนที่จอดรถของห้างสรรพสินค้าข้างต้นสามารถพิจารณาเป็นที่จอดรถของอาคาร ไม่ต้องจัดให้มีห้องน้ำห้องส้วมอีก ใช่หรือไม่

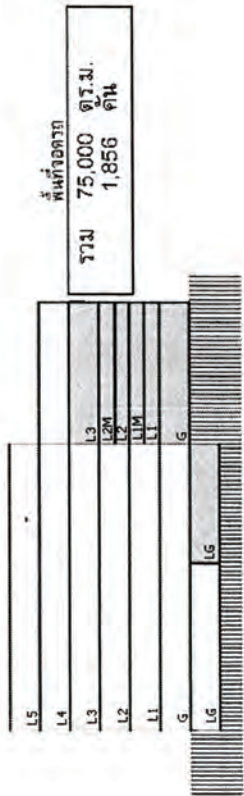
๒) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๓ (พ.ศ. ๒๕๕๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ตารางที่ ๒ หัวข้อชนิดหรือประเภทอาคารข้อ (๑๖) ระบุว่า อาคารที่จอดรถสำหรับบุคคลทั่วไป ต้องจัดให้มีห้องน้ำห้องส้วมสำหรับผู้ชายดังนี้ ห้องถ่ายอุจจาระ ๒ ที่ถ่ายปัสสาวะ ๔ อ่างล้างมือ ๑ สำหรับผู้หญิงต้องจัดให้มีห้องถ่ายอุจจาระ ๖ และอ่างล้างมือ ๑ ซึ่งอาคารที่จอดรถสำหรับบุคคลทั่วไป ในที่นี้ หมายถึงอาคารที่มีจุดประสงค์ให้เป็นอาคารจอดรถโดยเฉพาะสำหรับบุคคลทั่วไป ไม่รวมถึงส่วนจอดรถหรืออาคารจอดรถที่จัดไว้สำหรับอาคารประเภทที่ต้องมีที่จอดรถ ใช่หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาอนุเคราะห์ให้ความกระจ่าง

ขอแสดงความนับถือ

คิ้ว

(นายคิ้ว)



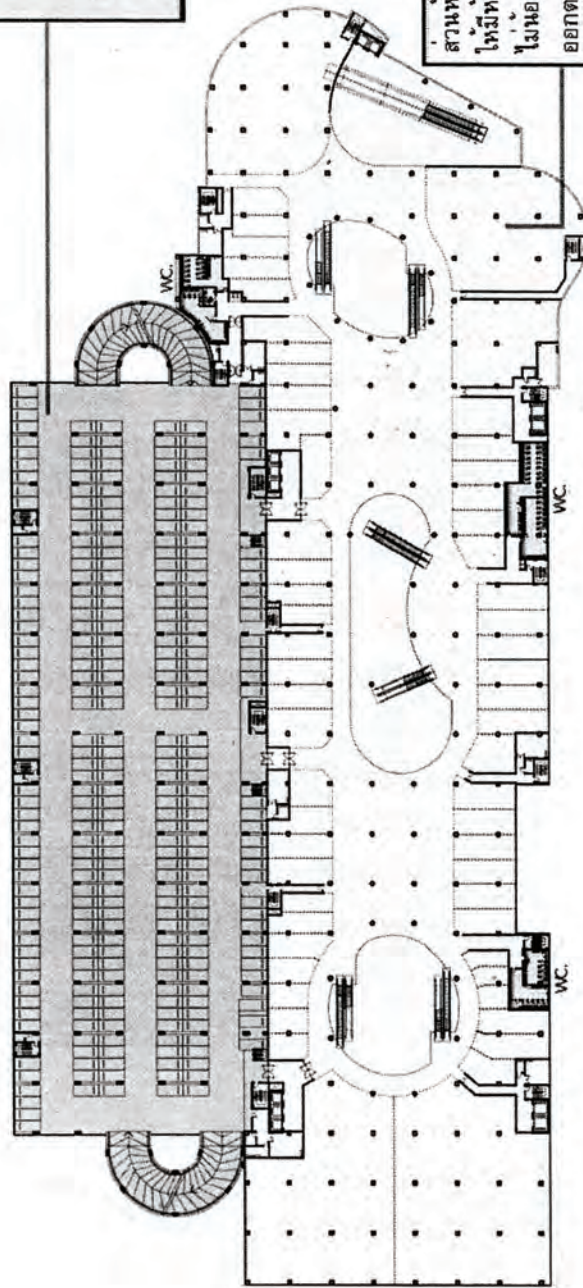
รูปตัด

ในกรณีที่ต่อจัดเตรียมห้องนำห้องส้วมสำหรับพื้นที่จอดรถ 75,000 ตร.ม. จะต้องเพิ่ม

- ห้องถ่ายอุจจาระสำหรับผู้ชายและผู้หญิงประมาณ 600 ชุด
- ที่ถ่ายบิ๊ตสวะประมาณ 300 ชุด
- อ่างล้างหน้าประมาณ 150 ชุด

ส่วนห้างสรรพสินค้า 7 ชั้น พื้นที่ประมาณ 115,000 ตร.ม. ได้จัดให้มีห้องนำห้องส้วมสำหรับผู้ใช้ส้วมในอาคารอย่างเพียงพอและไม่น้อยกว่าที่กฎหมายกำหนด ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 63 พ.ศ.2551 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 จัดได้ใหม่

- ห้องถ่ายอุจจาระสำหรับผู้ชายและผู้หญิงประมาณ 280 ชุด
- ที่ถ่ายบิ๊ตสวะประมาณ 160 ชุด
- อ่างล้างหน้าประมาณ 170 ชุด



ผังพื้น





ที่ มท ๐๗๑๐/๓๕๓๐

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๖ กรกฎาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้อถอนอาคารทรุด ฉบับที่ ๖๓ (พ.ศ. ๒๕๕๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒
เรียน นายปี

อ้างถึง หนังสือหารือของท่าน ที่ P&T/๑๕/๐๐๖ ลงวันที่ ๙ มิถุนายน ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า กำลังออกแบบอาคารพาณิชย์ประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ โดยได้แนบรูปแบบแปลนพื้นที่ส่วนต่าง ๆ ภายในอาคารเพื่อประกอบการพิจารณาในการคิดคำนวณจำนวนสุขภัณฑ์ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๓ (พ.ศ. ๒๕๕๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงขอรื้อถอนว่า ในการคิดคำนวณพื้นที่นั้นใช้พื้นที่เฉพาะพื้นที่ส่วนที่เป็นพาณิชยกรรม เพื่อนำมาคิดจำนวนห้องน้ำห้องส้วม ใช่หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๓ (พ.ศ. ๒๕๕๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้การคิดจำนวนห้องน้ำ ห้องส้วม และสุขภัณฑ์ต่าง ๆ ในกรณีอาคารพาณิชย์ให้คิดคำนวณตามพื้นที่อาคาร มิใช่เฉพาะพื้นที่ส่วนที่เป็นพาณิชยกรรม

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

สินิทธิ

(นายสินิทธิ บุญสินิทธิ)

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

ที่ P&T/๑๕/๐๐๖

ขอยสารสิน ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี

เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ ๑๐๓๓๐

๙ มิถุนายน ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้อถอนกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๓ (พ.ศ. ๒๕๕๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ผังพื้นที่อาคาร

เนื่องจากข้าพเจ้า นายปี กำลังออกแบบอาคารพาณิชย์ ประเภทอาคารสูงหรือขนาดใหญ่พิเศษ เพื่อใช้พาณิชย์กรรม ตามรูปแบบแสดงแนบท้าย ข้าพเจ้าจะคิดเฉพาะส่วนพื้นที่พาณิชย์ (พื้นที่ A) นำมารวมแล้ว ใช้ตัวเลขดังกล่าว เพื่อที่จะนำมาคิดจำนวนชุดสุขภัณฑ์ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๓ (พ.ศ. ๒๕๕๑) โดยที่ไม่ต้องนำพื้นที่ส่วนอื่นในอาคาร เช่น พื้นที่บันได (พื้นที่ C) พื้นที่โถงทางเดิน (พื้นที่ D) มาคิดพื้นที่ดังกล่าว จึงขอรื้อถอนการคำนวณจำนวนห้องน้ำ ตามที่ระบุดังนี้

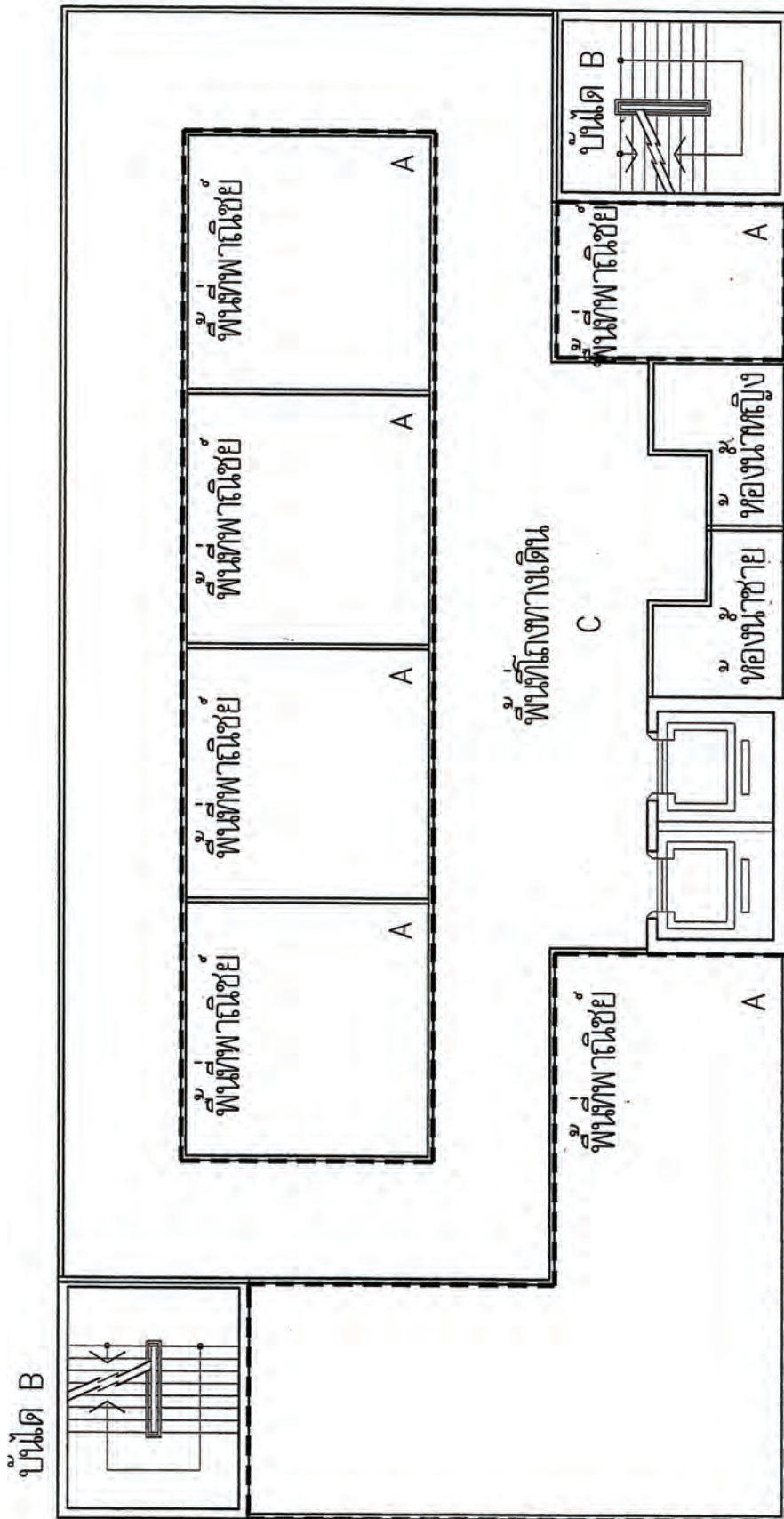
๑. ขอรื้อพื้นที่พาณิชย์กรรม ตามมาตรา ๒ (๑๑) คือ เฉพาะพื้นที่ A ที่จะมาคิดจำนวนห้องน้ำห้องส้วมเพียงอย่างเดียวใช้หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาอนุเคราะห์ให้ความกระจ่าง

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

ปี

(นายปี)





ที่ มท ๐๗๑๐/๔๗๗๒

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๑ กันยายน ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้อถอนอาคารทรุด ฉบับที่ ๖๓ (พ.ศ. ๒๕๕๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒
เรียน นายเอ็น

อ้างถึง หนังสือของท่าน ที่ P&T/๑๕/๐๑๐ ลงวันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า กำลังออกแบบอาคารห้องชุดเพื่อประกอบการค้าประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ จึงขอรื้อถอนอาคารจำนวนห้องน้ำตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๓ (พ.ศ. ๒๕๕๑) ว่าจะคิดพื้นที่ห้องชุดเพื่อประกอบการค้าตามตารางที่ ๒ (๑๑) คือ เฉพาะพื้นที่ A เพียงอย่างเดียว โดยที่ไม่ต้องนำพื้นที่ส่วนอื่นในอาคาร เช่น พื้นที่บันได (พื้นที่ C) พื้นที่โถงทางเดิน (พื้นที่ D) ไขหรือไม้ และจำนวนดังกล่าวสามารถจัดให้มีห้องน้ำห้องส้วมอยู่รวมกันในชั้นที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางตามแบบผังพื้นที่อาคารได้หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า

๑. ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๓ (พ.ศ. ๒๕๕๑) ได้กำหนดจำนวนห้องน้ำห้องส้วมไว้ตามประเภทการใช้ประโยชน์ของอาคาร กรณีที่หาหรือหากเป็นห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดก็ต้องใช้เกณฑ์ตามตารางที่ ๒ ใน (๕) กล่าวคือ คิดต่อ ๑ ชุด แต่หากเป็นอาคารพาณิชย์จะต้องใช้เกณฑ์ตาม (๑๑) กล่าวคือ คิดตามพื้นที่อาคาร ซึ่งจะต้องคิดพื้นที่ทั้งชั้นของอาคาร

๒. ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๓ (พ.ศ. ๒๕๕๑) ข้อ ๙ (๘) กำหนดให้ในกรณีเป็นอาคารที่มีบุคคลเข้าใช้สอยประจำอยู่หลายชั้น การจะจัดให้มีห้องส้วมและที่ปัสสาวะในชั้นใดให้เป็นไปตามความจำเป็นและเหมาะสม ในกรณีเป็นอาคารชุดจะสามารถจัดให้มีห้องน้ำห้องส้วมอยู่รวมกันในชั้นที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางได้หรือไม่นั้น กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารไม่มีข้อกำหนดในเรื่องนี้แต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

สินิทธิ์

(นายสินิทธิ์ บุญสินิทธิ์)

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

ที่ P&T/๑๕/๐๑๐

ขอยสารสิน ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี

เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ ๑๐๓๓๐

๒๕ มิถุนายน ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้อกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๓ (พ.ศ. ๒๕๕๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ผังพื้นที่อาคาร

เนื่องจากข้าพเจ้า นายเอ็น กำลังออกแบบอาคารห้องชุดเพื่อประกอบการค้า ประเภทอาคารสูง หรือขนาดใหญ่พิเศษเพื่อใช้ประกอบการค้า ตามรูปแบบแสดงแนบท้าย ข้าพเจ้าจะคิดเฉพาะส่วนพื้นที่ ประกอบการค้า (พื้นที่ A) นำมารวมแล้วใช้ตัวเลขดังกล่าว เพื่อที่จะนำมาคิดจำนวนชุดสุขภัณฑ์ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๓ (พ.ศ. ๒๕๕๑) โดยที่ไม่ต้องนำพื้นที่ส่วนอื่นใดอาคาร เช่น พื้นที่บันได (พื้นที่ C) พื้นที่โถงทางเดิน (พื้นที่ D) มาคิดพื้นที่ดังกล่าว จึงขอรื้อการคำนวณจำนวนห้องน้ำ ตามที่ระบุดังนี้

๑. ขอรื้อพื้นที่ห้องชุดเพื่อประกอบการค้า ตามมาตรา ๒ (๑๑) คือ เฉพาะพื้นที่ (A) ที่จะนำมาคิดจำนวนห้องน้ำห้องส้วมเพียงเดียวใช่หรือไม่

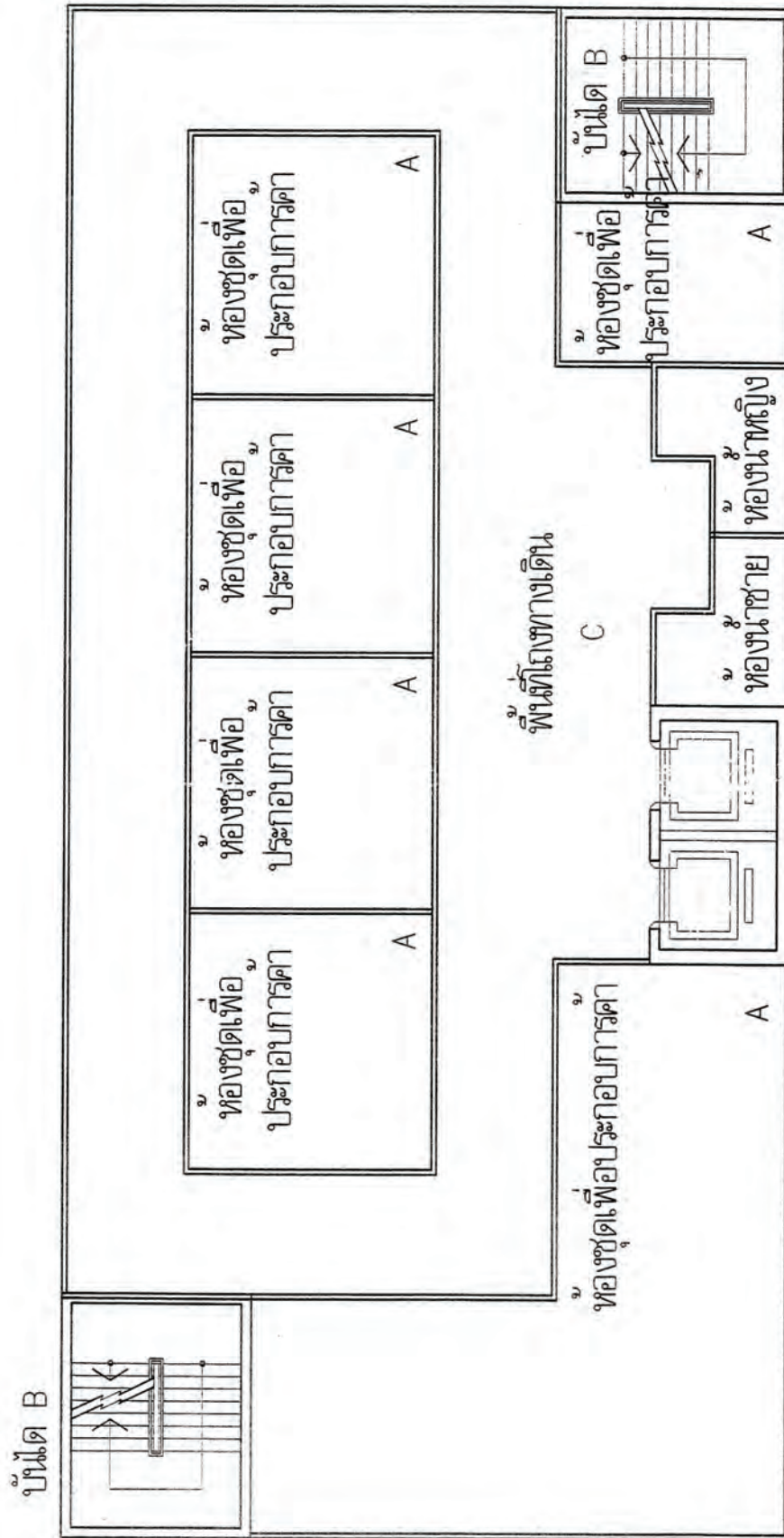
๒. จำนวนดังกล่าวข้างต้น สามารถจัดให้มีห้องน้ำห้องส้วมอยู่รวมกันในชั้นที่เป็นทรัพย์สินกลาง ตามแบบผังพื้นที่อาคารได้หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาอนุเคราะห์ให้ความกระจ่าง

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

เอ็น

(นายเอ็น)



บทที่ ๕

ปัญหาเกี่ยวกับมาตรา ๔
แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒



ที่ มท ๐๗๑๐/๖๑๘

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๑๖ มกราคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้อหรือขอกฎหมายตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดปัตตานี

อ้างถึง หนังสือจังหวัดปัตตานี ด่วนที่สุด ที่ ปน ๐๐๒๒/๒๕๑๗ ลงวันที่ ๑๐ ตุลาคม ๒๕๕๗

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดปัตตานีขอรื้อหรือคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๐ (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ในเขตเทศบาลเมืองปัตตานี ได้เห็นชอบให้รื้อหรือขอกฎหมายตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้าง ห้ามใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้ และรื้อถอนเสาคอนกรีตที่ตอกไว้สำหรับผูกหรือยึดเพื่อจอดเรือบริเวณริมแม่น้ำปัตตานีออกทั้งหมดหรือบางส่วน ตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง และมาตรา ๔๒ วรรคหนึ่ง โดยมีประเด็นหรือว่าเสาคอนกรีตดังกล่าวเข้าข่ายเป็น “อาคาร” ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหาดังกล่าวเมื่อวันที่ ๒๕ ธันวาคม ๒๕๕๗ แล้วเห็นว่า ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้นิยามคำว่า “อาคาร” หมายความว่า ดึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่น ซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ และหมายความรวมถึง (๒) เชื้อน สะพาน อุโมงค์ ทางหรือท่อระบายน้ำ อุเรือ คานเรือ ทำน้ำ ทำจอดเรือ รั้ว กำแพง หรือประตู ที่สร้างขึ้นติดต่อกับหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะหรือสิ่งที่สร้างขึ้นให้บุคคลทั่วไปใช้สอย กรณีตามข้อหาหรือข้อเท็จจริงปรากฏว่า มีเพียงการตอกเสาคอนกรีตจำนวน ๙ ต้น โดยมีระยะห่างกันประมาณช่วงละ ๕ เมตร ซึ่งไม่ได้มีลักษณะเป็นส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารหรือเป็นท่าจอดเรือ จึงไม่เข้าข่ายเป็นอาคารตามมาตรา ๔

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทร์)

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗



ที่ ปน ๐๐๒๒/๒๕๑๗๗

ศาลากลางจังหวัดปัตตานี
ถนนเดชา ปน ๙๔๐๐๐

๑๐ ตุลาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้อหรือขอกฎหมายตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาภาพถ่ายเสาคอนกรีต/เสาปูน จำนวน ๑ ชุด

ด้วยมติคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๐ (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ในเขตเทศบาลเมืองปัตตานี ได้มีประชุมคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ครั้งที่ ๑/๒๕๕๗ เมื่อวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๕๗ เห็นชอบให้รื้อหรือขอกฎหมายตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้าง ห้ามใช้/ยินยอมให้บุคคลใดใช้ และรื้อถอนอาคารทั้งหมด/บางส่วน ตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง และมาตรา ๔๒ วรรคหนึ่ง ต่อคณะกรรมการควบคุมอาคาร ว่าเสาคอนกรีต/เสาปูนที่ตอกไว้สำหรับผูกยึด/จอตเรือ บริเวณแม่น้ำปัตตานี ดังรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วยแล้วนั้น เข้าข่ายเป็น “อาคาร” ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่อย่างไร เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาในครั้งต่อไป ทั้งนี้ โปรดแจ้งให้จังหวัดปัตตานีทราบ ภายในวันที่ ๒๔ ตุลาคม ๒๕๕๗

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

ว่าที่ ร.ต. สมโภชน์

(นายสมโภชน์ สุวรรณรัตน์)

รองผู้ว่าราชการจังหวัด รักษาราชการแทน

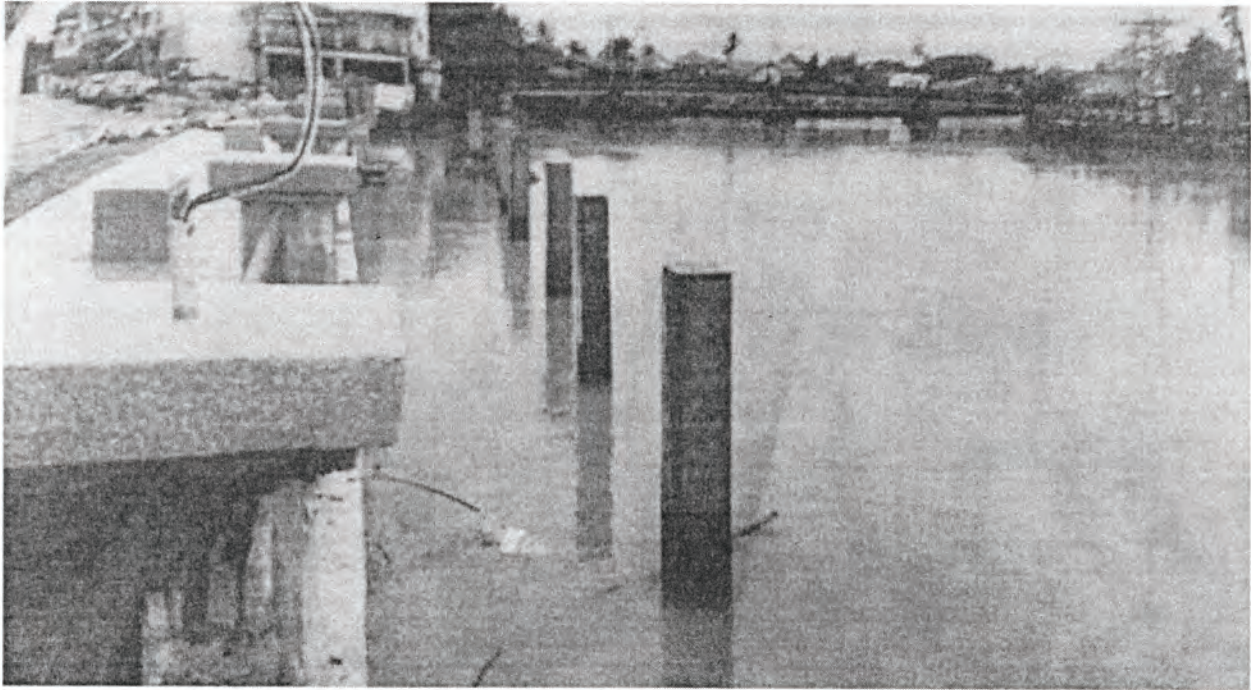
ผู้ว่าราชการจังหวัดปัตตานี

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดปัตตานี

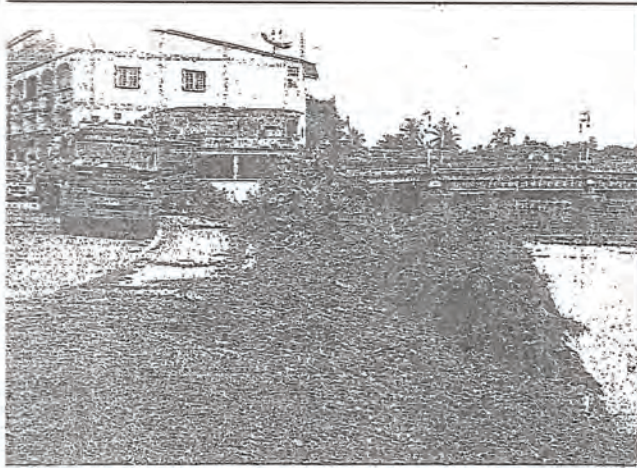
กลุ่มงานวิชาการโยธาธิการ

โทร/โทรสาร. ๐ - ๗๓๓๓ - ๖๑๐๔

สป.มท. ๗๔๗๕๓



- ใต้น้ำมีการตบดินข้างริมคลองในแหล่งน้ำ
ที่นอก ๑ ต้น.



ภาพประกอบแสดงการกัดเซาะตลิ่ง
ริมแม่น้ำปัตตานี ถนนจะบังตึก

ภาพประกอบแสดงการกัดเซาะตลิ่ง
ริมแม่น้ำปัตตานี ถนนจะบังตึก



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กรมโยธาธิการและผังเมือง สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๕๙ - ๑
ที่ มท ๐๗๑๐/๑๑๑๙ วันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๕๘

เรื่อง ทหารือเกี่ยวกับการตีความคำว่าอาคารและถนนสาธารณะตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒
เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนนทบุรี

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนนทบุรีได้มีบันทึก ที่ นบ ๐๐๒๒.๒/๘๘๐ ลงวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๕๗ และหนังสือ ที่ นบ ๐๐๒๒.๐/๘๗๙ ลงวันที่ กรกฎาคม ๒๕๕๗ แจ้งว่า จังหวัดนนทบุรีได้รับเรื่องอุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น (นายกเทศมนตรีนครปากเกร็ด) ที่ได้มีคำสั่งให้ จำสับเอก เอ และนางบี รวม ๔ คำสั่ง คือ คำสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร สะพานทางเดิน ค.ส.ล. ช่วงที่ ๑ ขนาดความ ๐.๗๕๒ เมตร ยาว ๔๖.๐๐ เมตร และช่วงที่ ๒ ขนาดกว้าง ๑.๕๐ เมตร ยาว ๔๙ เมตร คำสั่งให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างสะพานดังกล่าว เนื่องจากได้ทำการก่อสร้างโดยไม่ได้รับใบอนุญาต คำสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร สะพานทางเดิน ค.ส.ล. ช่วงที่ ๑ ขนาดกว้าง ๐.๗๕๒ เมตร ยาว ๔๖.๐๐ เมตร และคำสั่งให้รื้อถอนสะพานดังกล่าว เนื่องจากก่อสร้างโดยไม่ได้รับใบอนุญาตและรुकกล้าที่สาธารณะ ที่ถนนสุขาประชาสรรค์ ๑ ตำบลปากเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี และได้มีคำสั่งให้นางบี ดำเนินการ อีก ๒ คำสั่ง คือ คำสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร (พื้นบันได ค.ส.ล.) ขนาดกว้าง ๐.๗๕๒ เมตร ยาว ๑๐.๐๐ เมตร และคำสั่งให้รื้อถอนอาคารดังกล่าว เนื่องจากก่อสร้างโดยไม่ได้รับใบอนุญาตและรुकกล้าที่สาธารณะ ที่เลขที่ ๘๔/๑๔ ถนนสุขาประชาสรรค์ ๑ ตำบลปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี จำสับเอกเอ และนางบี ได้อุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จังหวัดนนทบุรี ซึ่งคณะกรรมการฯ ได้พิจารณาแล้วมีมติให้เลื่อนการพิจารณาออกไปเนื่องจากไม่สามารถพิจารณาได้ว่าสะพาน ค.ส.ล. และพื้นบันได ค.ส.ล. เป็นอาคารตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ และให้กรมโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนนทบุรีในฐานะเลขานุการคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์หารือมายัง กรมโยธาธิการและผังเมืองในประเด็นดังนี้

๑. พื้นสะพานทางเดิน ค.ส.ล. (ช่วงที่ ๑) จากบ้านเลขที่ ๘๔/๑ ถึงบ้านเลขที่ ๘๔/๑๙ ขนาดกว้าง ประมาณ ๐.๗๕๒ เมตร ยาวประมาณ ๔๖.๐๐ เมตร และสะพานทางเดิน ค.ส.ล. (ช่วงที่ ๒) จากบ้านเลขที่ ๘๔/๒ ถนนสุขาประชาสรรค์ ๑ ขนาดกว้างประมาณ ๑.๕๐ เมตร ยาวประมาณ ๔๙.๐๐ เมตร และสะพานทางเดิน ค.ส.ล. ขนาดกว้างประมาณ ๐.๗๕๒ เมตร ยาวประมาณ ๔๖.๐๐ เมตร ดังกล่าว เป็นอาคารตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ อย่างไร

๒. ทางสาธารณประโยชน์ซึ่งเป็นที่ตั้งของพื้นสะพาน ค.ส.ล. (ช่วงที่ ๑) จากบ้านเลขที่ ๘๔/๑ ถึงบ้านเลขที่ ๘๔/๑๙ ขนาดกว้างประมาณ ๐.๗๕๒ เมตร ยาวประมาณ ๔๖.๐๐ เมตร ซึ่งผ่านบริเวณด้านหน้า อาคารของผู้อุทธรณ์ เป็นถนนสาธารณะตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ อย่างไร และสามารถนำกฎหมายควบคุมอาคารมาบังคับใช้กับทางสาธารณประโยชน์ดังกล่าวในเรื่องระยะร่นของ อาคาร ฯลฯ ได้หรือไม่

/๓. พื้นบันได

-๒-

๓. พื้นบันได ค.ส.ล. ขนาดกว้างประมาณ ๐.๗๕๒ เมตร ยาวประมาณ ๑๐.๐๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง ที่ตั้งอยู่บริเวณทางเข้าบ้าน (ด้านข้าง) ของผู้อุทธรณ์ ซึ่งก่อสร้างบนพื้นสะพาน ค.ส.ล. เป็นอาคารตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ อย่างไร

๔. พื้นสะพานทางเดิน ค.ส.ล. ที่ตั้งอยู่บริเวณทางเข้าบ้าน (ด้านข้าง) ของผู้อุทธรณ์ ซึ่งเป็นที่ตั้งของบันได ค.ส.ล. เป็นอาคารตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ ได้รับความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า ได้นำเรื่องดังกล่าวหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารแล้วมีความเห็น ดังนี้

๑. แม้ว่าพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔ ได้นิยามคำว่า “อาคาร” ให้หมายความรวมถึงสะพานด้วยก็ตาม แต่เมื่อข้อเท็จจริงตามที่หารือปรากฏว่า สะพานทางเดินเป็นเพียงการนำแผ่นพื้น ค.ส.ล. มาวางเพื่อใช้เป็นทางเดินและแม้ว่าบางครั้งได้มีการยกพื้นเพื่อวางแผ่นพื้น ค.ส.ล. ก็ตาม แต่การกระทำดังกล่าวเป็นการกระทำเพื่อความสะดวกในการสัญจรเท่านั้น สะพานทางเดินลักษณะตามที่หารือจึงไม่เป็นอาคารตามคำนิยามในมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้กำหนดนิยามของคำว่า “ถนนสาธารณะ” หมายความว่า ถนนที่เปิดหรือยินยอมให้ประชาชนเข้าไปหรือใช้เป็นทางสัญจรได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่ ส่วนคำว่า “ทางสาธารณประโยชน์” พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ไม่ได้กำหนดคำนิยามไว้ แต่ทางสาธารณประโยชน์จะเป็นถนนสาธารณะหรือไม่ ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงว่า ทางสาธารณประโยชน์ดังกล่าวจะมีสภาพเป็นถนนเสียก่อนจึงจะเป็นถนนสาธารณะ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ

๓. เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า มีการก่อสร้างเป็นบันได ค.ส.ล. ขนาดกว้าง ๐.๗๕๒ เมตร ยาว ๑๐ เมตร ตั้งอยู่บริเวณทางเข้าบ้าน (ด้านหน้า) ซึ่งบันไดนี้เป็นสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้นมาเพื่อให้บุคคลเข้าใช้สอยประโยชน์เป็นทางเข้าบ้านและมีลักษณะที่ถือได้ว่าเป็นส่วนหนึ่งของอาคาร บันไดดังกล่าวจึงเป็นอาคารตามมาตรา ๔ วรรคสอง ที่กำหนดให้อาคารหมายความรวมถึงส่วนต่าง ๆ ของอาคารด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนนทบุรี โทร./โทรสาร. ๐ ๒๕๘๐ - ๐๗๒๓ - ๔
ที่ นบ ๐๐๒๒.๒/๘๘๐ วันที่ ๒๓ มกราคม ๒๕๕๘

เรื่อง ทหารเรือเกี่ยวกับการตีความคำวินิจฉัยอาคารและถนนสาธารณะตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒
เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยจังหวัดนนทบุรีได้รับเรื่องอุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นจากเทศบาลนครปากเกร็ด กรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่น (นายกเทศมนตรีนครปากเกร็ด) ที่ได้มีคำสั่งให้จำสิบเอก เอ และนางบี ดำเนินการ กับสะพานทางเดิน ค.ส.ล. (ช่วงที่ ๑) จากบ้านเลขที่ ๘๔/๑ ถึงบ้านเลขที่ ๘๔/๑๙ ขนาดกว้างประมาณ ๐.๗๕๒ เมตร ยาวประมาณ ๔๖.๐๐ เมตร สะพานทางเดิน ค.ส.ล. (ช่วงที่ ๒) จากบ้านเลขที่ ๘๔/๒ ถึงถนนสุขาประชาสรรค์ ๑ ขนาดกว้างประมาณ ๑.๕๐ เมตร ยาวประมาณ ๔๙.๐๐ เมตร และสะพานทางเดิน ค.ส.ล. ขนาดกว้างประมาณ ๐.๗๕๒ เมตร ยาวประมาณ ๔๖.๐๐ เมตร ซึ่งตั้งอยู่ที่ถนนสุขาประชาสรรค์ ๑ หมู่ที่ ๓ ตำบลปากเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี ตามคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น จำนวน ๔ ฉบับ ได้แก่ ๑. คำสั่งที่ นบ ๕๒๒๐๔/๙๒๒ ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคารชนิดสะพานทางเดิน ค.ส.ล. (ช่วงที่ ๑ และช่วงที่ ๒) (กรณีที่กำลังก่อสร้างโดยไม่ได้รับใบอนุญาต) ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) ๒. คำสั่งที่ นบ ๕๒๒๐๔/๙๒๕ ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗ ให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารชนิดสะพานทางเดิน ค.ส.ล. (ช่วงที่ ๑ และช่วงที่ ๒) (กรณีที่กำลังก่อสร้างโดยไม่ได้รับใบอนุญาต) ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๙) ๓. คำสั่งที่ นบ ๕๒๒๐๔/๙๒๔ ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ชนิดสะพานทางเดิน ค.ส.ล. ขนาดกว้างประมาณ ๐.๗๕๒ เมตร ยาวประมาณ ๔๖.๐๐ เมตร ที่ก่อสร้างรุกล้ำ ที่สาธารณะ (กรณีที่กำลังก่อสร้างโดยไม่ได้รับใบอนุญาต) ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) และ ๔. คำสั่งที่ นบ ๕๒๒๐๔/๙๒๓ ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗ ให้รื้อถอนอาคารชนิดสะพานทางเดิน ค.ส.ล. กว้างประมาณ ๐.๗๕๒ เมตร ยาวประมาณ ๔๖.๐๐ เมตร ที่ก่อสร้างรุกล้ำที่สาธารณะ (กรณีที่กำลังก่อสร้างโดยไม่ได้รับใบอนุญาต) ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๗) เพื่อให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์พิจารณาวินิจฉัย

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมเพื่อพิจารณาเรื่องนี้เมื่อวันที่ ๒๓ มิถุนายน ๒๕๕๗ ณ ห้องประชุมชั้น ๕ (ห้องเล็ก) ศาลากลางจังหวัดนนทบุรี (หลังใหม่) ข้อเท็จจริง ปรากฏว่า ผู้อุทธรณ์ได้ทำการ ก่อสร้างสะพานทางเดิน ค.ส.ล. (ช่วงที่ ๑) จากบ้านเลขที่ ๘๔/๑ ถึงบ้านเลขที่ ๘๔/๑๙ ขนาดกว้างประมาณ ๐.๗๕๒ เมตร ยาวประมาณ ๔๖.๐๐ เมตร สะพานทางเดิน ค.ส.ล. (ช่วงที่ ๒) จากบ้านเลขที่ ๘๔/๒ ถึงถนน สุขาประชาสรรค์ ๑ ขนาดกว้างประมาณ ๑.๕๐ เมตร ยาวประมาณ ๔๙.๐๐ เมตร และสะพานทางเดิน ค.ส.ล. ขนาดกว้างประมาณ ๐.๗๕๒ เมตร ยาวประมาณ ๔๖.๐๐ เมตร ซึ่งตั้งอยู่บริเวณด้านหน้าบ้านของผู้อุทธรณ์ และเชื่อมต่อกับถนนสุขาประชาสรรค์ ๑ หมู่ที่ ๓ ตำบลปากเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี โดยการก่อสร้าง ดังกล่าวไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งคณะกรรมการได้พิจารณาแล้วเห็นว่า กรณีมีประเด็นที่ จะต้องพิจารณาก่อนว่า สะพานทางเดิน ค.ส.ล. (ช่วงที่ ๑) จากบ้านเลขที่ ๘๔/๑ ถึงบ้านเลขที่ ๘๔/๑๙ ขนาด กว้างประมาณ ๐.๗๕๒ เมตร ยาวประมาณ ๔๖.๐๐ เมตร สะพานทางเดิน ค.ส.ล. (ช่วงที่ ๒) จากบ้านเลขที่ ๘๔/๒ ถึงถนนสุขาประชาสรรค์ ๑ ขนาดกว้างประมาณ ๑.๕๐ เมตร ยาวประมาณ ๔๙.๐๐ เมตร และสะพาน ทางเดิน ค.ส.ล. ขนาดกว้างประมาณ ๐.๗๕๒ เมตร ยาวประมาณ ๔๖.๐๐ เมตร ดังกล่าว เข้าข่ายจัดเป็นอาคาร

/ตามมาตรา ๔

ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ อย่างไร จึงทำให้สามารถพิจารณา วินิจฉัยอุทธรณ์เรื่องนี้ได้ ดังนั้น คณะกรรมการจึงมีมติให้เลื่อนการพิจารณาออกไปก่อน โดยให้ฝ่ายเลขานุการ ทำหนังสือขอหารือไปยังกรมโยธาธิการและผังเมือง เพื่อนำข้อมูลที่ได้มาประกอบ การพิจารณา ของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์อีกครั้งหนึ่ง

ดังนั้น สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนนทบุรีจึงขอหารือมายังสำนักควบคุม และตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง ในประเด็นดังนี้

๑. พื้นสะพานทางเดิน ค.ส.ล. (ช่วงที่ ๑) จากบ้านเลขที่ ๘๔/๑ ถึงบ้านเลขที่ ๘๔/๑๙ ขนาดกว้าง ประมาณ ๐.๗๕๒ เมตร ยาวประมาณ ๔๖.๐๐ เมตร และสะพานทางเดิน ค.ส.ล. (ช่วงที่ ๒) จากบ้านเลขที่ ๘๔/๒ ถึงถนนสุขาประชาสรรค์ ๑ ขนาดกว้างประมาณ ๑.๕๐ เมตร ยาวประมาณ ๔๙.๐๐ เมตร และสะพานทางเดิน ค.ส.ล. ขนาดกว้างประมาณ ๐.๗๕๒ เมตร ยาวประมาณ ๔๖.๐๐ เมตร ดังกล่าว เข้าข่ายจัดเป็นอาคารตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ อย่างไร

๒. ทางสาธารณประโยชน์ซึ่งเป็นที่ตั้งของพื้นสะพาน ค.ส.ล. (ช่วงที่ ๑) จากบ้านเลขที่ ๘๔/๑ ถึงบ้านเลขที่ ๘๔/๑๙ ขนาดกว้างประมาณ ๐.๗๕๒ เมตร ยาวประมาณ ๔๖.๐๐ เมตร ซึ่งผ่านบริเวณด้านหน้า อาคารของผู้อุทธรณ์ จัดเป็นถนนสาธารณะตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ อย่างไร และสามารถนำกฎหมายควบคุมอาคารมาบังคับใช้กับทางสาธารณประโยชน์ดังกล่าวในเรื่องระยะร่น ของอาคาร ฯลฯ ได้หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความเห็นในข้อหาดังกล่าวข้างต้นด้วย ผลเป็นประการใด กรุณาแจ้งให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนนทบุรีทราบโดยด่วนด้วย

ทวีเกียรติ

(นายทวีเกียรติ ศรีกุลเมธี)

โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนนทบุรี

กรรมการและเลขานุการ

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ



ที่ มท ๐๗๑๐/๓๒๕๗

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๒๒ มิถุนายน ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้อหรือพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นางสาวจี

อ้างถึง หนังสือของท่านลงวันที่ ๒๒ พฤษภาคม ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า ได้สร้างรั้วกั้นแนวเขตที่ดินของท่านกับที่ดินของดาบตำรวจเค โดยมีได้สร้างขึ้นติดต่อกันหรือห่างทางสาธารณะแต่ประการใด รั้วดังกล่าวมีขนาดสูง ๑.๕๐ เมตร ยาว ๔.๐๐ เมตร ต่อมาแขวงการทางจังหวัดสุพรรณบุรี ๑ และเจ้าหน้าที่ที่ดินสุพรรณบุรีได้ทำการรังวัดที่ดินบริเวณหน้าโฉนดที่ดินของท่านพบว่า รั้วบางส่วนได้ล้ำเขตทางหลวง ท่านจึงปรับปรุงแก้ไขโดยรื้อถอนรั้วบางส่วนที่ล้ำแนวเขตทางหลวงออกให้เหลือเฉพาะส่วนที่อยู่ภายในขอบเขตที่ดินของท่าน ซึ่งมีขนาดสูง ๑.๕๐ เมตร ยาว ๒.๔๔ เมตร เท่านั้น ดังนั้น จึงขอรื้อหรือว่า รั้วกั้นแนวเขตที่ดินซึ่งอยู่ในขอบเขตที่ดินของท่าน และมีได้อยู่ติดทางสาธารณะและมีได้รูก้ำที่ดินผู้อื่นแต่อย่างใด มีขนาดสูง ๑.๕๐ เมตร ยาว ๒.๔๔ เมตร กั้นระหว่างที่ดินของท่านและที่ดินข้างเคียงเป็นอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ และต้องขออนุญาตหรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า ตามมาตรา ๔ (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้รั้วหรือกำแพงที่เข้าข่ายเป็นอาคารจะต้องเป็นรั้วหรือกำแพงที่สร้างขึ้นติดต่อกันหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะหรือสร้างขึ้นให้บุคคลทั่วไปใช้สอย กรณีรั้วที่สร้างขึ้นเพื่อแบ่งกั้นระหว่างที่ดินของเอกชนกับเอกชนจะไม่เข้าข่ายเป็นอาคารตามมาตรา ๔ (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

สินีทธิ์

(นายสินีทธิ์ บุญสิทธิ์)

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๔๗

ตำบโลทัยพระยา อำเภอเมืองฯ
จังหวัดสุพรรณบุรี ๗๒๐๐๐

๒๒ พฤษภาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้อพระราชนิพนธ์คฤหาสน์ พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาภาพถ่ายรั้วก่ออิฐฉาบปูนกั้นแนวเขตที่ดินเดิมก่อนปรับปรุงแก้ไข จำนวน ๒ ภาพ
๒. สำเนาภาพถ่ายรั้วก่ออิฐฉาบปูนกั้นแนวเขตที่ดินหลังปรับปรุงแก้ไขแล้ว จำนวน ๔ ภาพ

ด้วยข้าพเจ้านางสาวจี ได้สร้างรั้วก่ออิฐฉาบปูนกั้นแนวเขตที่ดินของข้าพเจ้ากับที่ดินของตาบตำรวจเค และรั้วดังกล่าวมิได้สร้างขึ้นติดต่อกันหรือห่างทางสาธารณะแต่ประการใด การสร้างรั้วก่ออิฐฉาบปูนกั้นแนวเขตที่ดินของข้าพเจ้ากับที่ดินของตาบตำรวจเค เดิมก่อนปรับปรุงแก้ไข มีขนาดสูง ๑.๕๐ เมตร ยาว ๔.๐๐ เมตร

ต่อมาแขวงทางจังหวัดสุพรรณบุรี ๑ และเจ้าหน้าที่ที่ดินสุพรรณบุรีได้ทำการรังวัดที่ดินบริเวณด้านหน้าโฉนดที่ดินของข้าพเจ้าพบว่า รั้วก่ออิฐฉาบปูนกั้นแนวเขตที่ดินบางส่วนของข้าพเจ้าล้ำเขตทางหลวง ข้าพเจ้าจึงได้ดำเนินการปรับปรุงแก้ไขตัดรั้วก่ออิฐฉาบปูนกั้นแนวเขตที่ดินบางส่วนที่ล้ำแนวเขตทางหลวง ให้อยู่ภายในขอบเขตที่ดินของข้าพเจ้าเท่านั้น มีขนาดสูง ๑.๕๐ เมตร ยาว ๒.๔๔ เมตร

ในการนี้ ข้าพเจ้าขอความอนุเคราะห์หารือท่านว่ารั้วก่ออิฐฉาบปูนกั้นแนวเขตที่ดินซึ่งอยู่ในขอบเขตที่ดินของข้าพเจ้า และมีได้อยู่ติดทางสาธารณะและมิได้รุกล้ำที่ดินของผู้อื่นแต่อย่างใด มีขนาดสูง ๑.๕๐ เมตร ยาว ๒.๔๔ เมตร กั้นระหว่างที่ดินของข้าพเจ้าและที่ดินของผู้ร้องเรียนเป็นอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ และต้องอนุญาตหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาอนุเคราะห์ในข้อหาดังกล่าวด้วย จักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

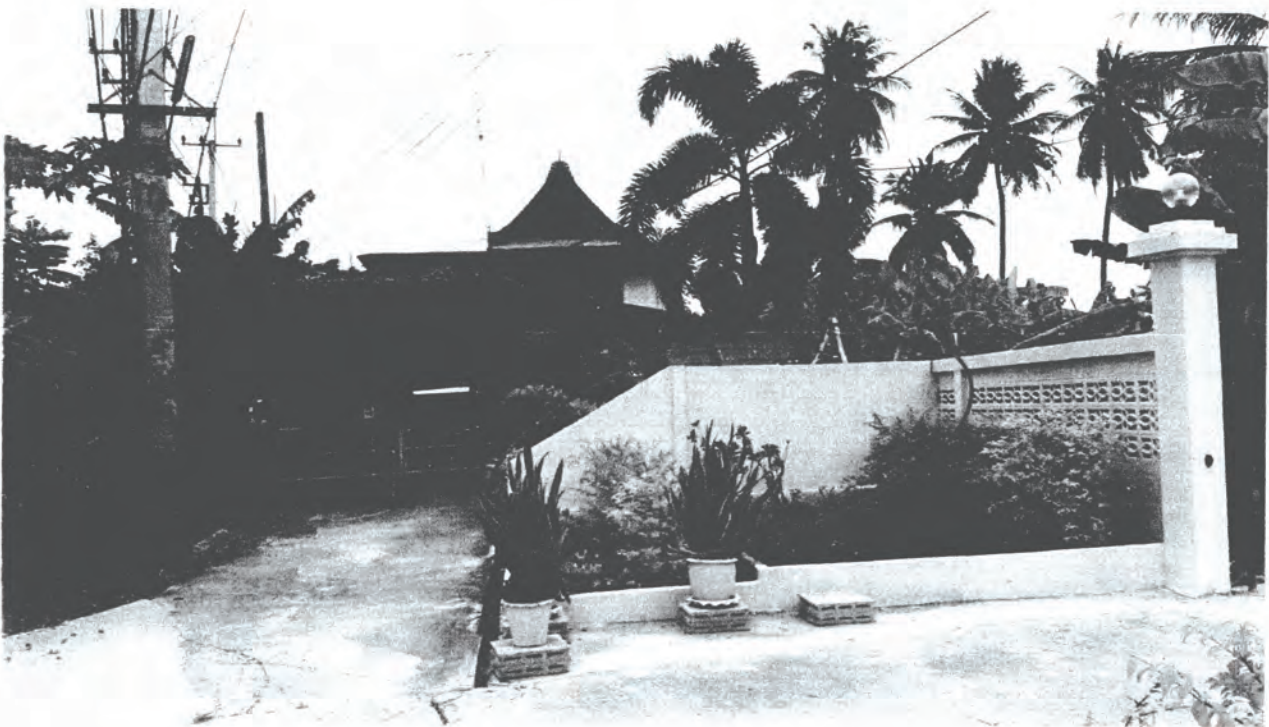
จี

(นางสาวจี)

ศรีอยุธยา ๒



ภาพถ่ายหน้าโฉนดที่ดินของข้าพเจ้าและรั้วก่อก่ออิฐฉาบปูนกันแนวเขตที่ดินเดิมก่อนปรับปรุงแก้ไข





ภาพการรังวัดที่ดินเมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2558





รั้วกออิฐฉาบปูนกันแนวเขตที่ดินหลังปรับปรุงแก้ไขแล้ว





บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ส.คอ. โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๕๙ - ๑

ที่ มท ๐๗๑๐/๓๒๑๐

วันที่ ๑๘ มิถุนายน ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้อหรือลักษณะการก่อสร้างตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรีได้มีบันทึก ที่ ขบ ๐๐๒๒/๑๐๙๙ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๕๘ แจ้งว่า ได้รับเรื่องร้องเรียนจากประชาชนผ่านศูนย์ดำรงธรรม กรณีมีการก่อสร้างรั้วหรือผนังก่ออิฐตึกแต่งกันระหว่างอาคารที่บริเวณด้านหน้าสูงประมาณ ๑.๖๐ เมตร ยาวไปตามแนวเขตที่ดินประมาณ ๒.๐๐ เมตร จนจดแนวเขตทางสาธารณะ ซึ่งตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หมวด ๔ ข้อ ๔๑ (๓) กำหนดเป็นระยะร่นของแนวอาคารห่างจากถนนสาธารณะ ซึ่งเจ้าของอาคารอ้างว่าเป็นการก่อสร้างภายในบริเวณที่ดินของตนเอง สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรีจึงขอหารือว่า รั้วหรือผนังตึกแต่งดังกล่าวถือว่าเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือไม่ หากเป็นจะต้องมีระยะร่นจากเขตทางสาธารณะอย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาข้อหาดังกล่าวโดยเทียบเคียงกับคำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ในเขตกรุงเทพมหานคร ที่ ๓๕/๒๕๕๖ ซึ่งได้เคยวินิจฉัยว่า “การก่อสร้างโครงเหล็กฝายิปซั่มขนาดกว้างประมาณ ๓.๐๐ เมตร สูง ๓.๒๐ เมตร ติดตั้งที่ชั้นล่างด้านหน้าอาคารตึกแถว กั้นระหว่างคูหาจะเป็นอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔ ได้กำหนดคำนิยามของคำว่า “อาคาร” หมายความว่า ตึก บ้าน เรือน โรง แพ คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้... เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า อาคารตึกแถวเลขที่ ๑๓๖ - ๑๔๒ ได้ก่อสร้างโดยเว้นระยะร่นแนวอาคารจากแนวเขตที่ดินติดถนนสีหบุรานุกิจถึงผนังด้านหน้าอาคารไว้ ๓.๒๐ เมตร และมีกันสาดชั้นที่สองของอาคารยื่นเข้าไปในระยะร่นดังกล่าว ต่อมาผู้อุทธรณ์ได้ทำการติดตั้งโครงเหล็กฝายิปซั่มบริเวณชั้นล่างด้านหน้าตึกแถวโดยยึดโยงใต้กันสาดและพื้นชั้นล่างเพื่อแบ่งกั้นระหว่างอาคารของผู้อุทธรณ์เลขที่ ๑๓๖ กับอาคารของผู้ร้องเรียนเลขที่ ๑๓๔ มีลักษณะเป็นการใช้สอยอย่างถาวรมิได้มีการเคลื่อนย้ายโครงเหล็กแต่อย่างใด เมื่อโครงเหล็กฝายิปซั่มดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของอาคารตึกแถวจึงเป็นอาคารตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒” ดังนั้น การก่อสร้างรั้วหรือผนังก่ออิฐกั้นระหว่างอาคารบริเวณหน้าอาคารสูงประมาณ ๑.๖๐ เมตร ยาวตามแนวเขตที่ดิน ๒.๐๐ เมตร ก่อสร้างจดแนวเขตทางสาธารณะ จึงเป็นส่วนหนึ่งของอาคารเดิมด้วย และหากอยู่ในระยะร่นของอาคารกับถนนสาธารณะก็จะต้องปฏิบัติตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ข้อ ๔๑ (๑) (๒) หรือ (๓) แล้วแต่กรณีด้วย รายละเอียดปรากฏตามคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ในเขตกรุงเทพมหานคร ที่ ๓๕/๒๕๕๖ ลงวันที่ ๑๐ ตุลาคม ๒๕๕๖

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

อนวัช

(นายอนวัช บุรพาชน)

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ รักษาราชการแทน

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี โทร. ๐ ๓๘๒๘-๗๑๗๔

ที่ ขบ ๐๐๒๒/๑๐๙๙

วันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้อหรือลักษณะการก่อสร้างตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยจังหวัดชลบุรี ได้รับเรื่องร้องเรียนจากประชาชนผ่านศูนย์ดำรงธรรม กรณีการก่อสร้างรั้วหรือผนังก่ออิฐตักแต่งกันระหว่างอาคารบริเวณหน้าอาคาร สูงประมาณ ๑.๖๐ เมตร ยาวตามแนวเขตที่ดินประมาณ ๒.๐๐ เมตร ก่อสร้างชนแนวเขตทางสาธารณะ ซึ่งตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ หมวด ๔ ข้อ ๔๓ (๓) กำหนดเป็นระยะร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะ โดยเจ้าของอาคารอ้างว่าเป็นการก่อสร้างภายในบริเวณที่ดินของตนเอง

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี จึงขอรื้อว่ารั้วหรือผนังตักแต่งดังกล่าว ถือเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือไม่ หากเป็นจะต้องระยะร่นจากเขตทางสาธารณะอย่างไร ผลเป็นประการใดแจ้งสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี ทราบด้วยจักขอบคุณยิ่ง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

วิวัฒน์

(นายวิวัฒน์ มหาผลศิริกุล)

โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี

บทที่ ๖

ปัญหาเกี่ยวกับมาตรา ๓๙ ทวิ
แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒



ที่ มท ๐๗๑๐/๔๔๑๕

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๓๐ มีนาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ทหารเรือเกี่ยวกับใบรับแจ้งก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคารตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน เลขาธิการสำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน

อ้างถึง หนังสือสำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน ด่วนที่สุด ที่ สกพ ๕๕๐๒/๒๗๘๘ ลงวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงานแจ้งว่า ตามมาตรา ๔๘ วรรคแรก แห่งพระราชบัญญัติการประกอบกิจการพลังงาน พ.ศ. ๒๕๕๐ กำหนดว่า ในกรณีที่การปลูกสร้างอาคารเพื่อประกอบกิจการพลังงานต้องปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารและกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง ให้การอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยกรนั้นเป็นอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน (กกพ.) สำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน ในฐานะฝ่ายเลขานุการของ กกพ. จึงขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมืองเกี่ยวกับการออกใบรับแจ้งก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคารตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ในประเด็นดังต่อไปนี้

๑. กรณีที่ใบรับแจ้งที่ กกพ. ออกให้แก่ผู้ประกอบการกิจการพลังงานสิ้นสุดระยะเวลาดำเนินการตามที่ระบุไว้ในใบรับแจ้งตามหลักเกณฑ์ของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กกพ. จะต้องพิจารณาต่ออายุใบรับแจ้งฉบับเดิม หรือต้องให้ผู้ประกอบการพลังงานมายื่นขอรับใบรับแจ้งฉบับใหม่ต่อ กกพ.

๒. กรณีที่ผู้ประกอบการกิจการพลังงานยื่นต่ออายุใบรับแจ้งหรือยื่นขอรับใบรับแจ้งฉบับใหม่ต่อ กกพ. ซึ่งผู้ยื่นแจ้งใช้ข้อมูลและเอกสารหลักฐานตามใบรับแจ้งฉบับเดิม กกพ. จะต้องปฏิบัติตามมาตรา ๓๙ ตริ อีกรหรือไม่

๓. ในกรณีที่ผู้ประกอบการพลังงานต้องมายื่นขอรับใบรับแจ้งฉบับใหม่ต่อ กกพ. ในการพิจารณาออกใบรับแจ้ง ให้นำสิทธิและหน้าที่เดิมที่ได้ตามใบรับแจ้งฉบับเดิมมาประกอบการพิจารณาด้วยหรือไม่ เช่น สิทธิการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณากรณีนี้แล้ว มีความเห็นดังนี้

๑. คณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณาเรื่องทหารเรือลักษณะทำนองเดียวกันนี้ไว้ว่า ตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ เป็นบทบัญญัติเพื่อให้ผู้จะก่อสร้างอาคารสามารถก่อสร้างอาคารได้โดยไม่ต้องยื่นคำขอรับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น เพียงแต่แจ้งและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๓๙ ทวิ ก็สามารถดำเนินการก่อสร้างอาคารได้ ซึ่งในมาตรา ๓๙ ทวิ (๑) (ข) กำหนดให้ผู้แจ้งเป็นผู้กำหนดวันเริ่มและวันสิ้นสุดการดำเนินการก่อสร้างอาคาร จึงเป็นหน้าที่ของผู้แจ้งที่จะต้องดำเนินการ

/ก่อสร้าง

- ๒ -

ก่อสร้างอาคารให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาที่แจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยจะนำหลักเกณฑ์การกำหนดอายุใบอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาใช้บังคับกับการกำหนดอายุใบรับแจ้งไม่ได้ ประกอบกับมาตรา ๓๙ ทวิ รวมทั้งมาตราอื่นๆ ก็มีได้กำหนดให้นำหลักเกณฑ์การขอต่ออายุใบอนุญาตตามมาตรา ๓๕ มาใช้บังคับกับการต่ออายุใบรับแจ้งด้วย ดังนั้น หากใบรับแจ้งสิ้นอายุแล้วยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ก็ไม่สามารถขอต่ออายุใบรับแจ้งได้ และถ้าได้รับใบรับแจ้งแล้วไม่ก่อสร้างอาคารจนใบรับแจ้งสิ้นอายุก็ต้องยื่นแจ้งก่อสร้างอาคารใหม่ ตามมาตรา ๓๙ ทวิ หรือยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารใหม่ ตามมาตรา ๒๑ แล้วแต่กรณี

๒. หากเป็นการยื่นแจ้งใหม่ก็ต้องปฏิบัติตามขั้นตอน วิธีการที่กำหนดไว้ในมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ และการตรวจเอกสาร แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ ก็ต้องปฏิบัติตามมาตรา ๓๙ ตรี ด้วย

๓. กรณีได้รับใบรับแจ้งและได้ดำเนินการก่อสร้างตามที่ระบุไว้ในใบรับแจ้งแล้ว แต่ยังดำเนินการก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ จะถือว่าเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อนตามมาตรา ๒๗ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ หากมีการยื่นขอรับใบรับแจ้งใหม่ต่อเนื่องจากใบรับแจ้งเดิม กกพ. ก็สามารถพิจารณาออกใบรับแจ้ง โดยนำสิทธิและหน้าที่เดิมที่ได้ตามใบรับแจ้งฉบับเดิมมาประกอบการพิจารณาได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

มณฑล

(นายมณฑล สุตประเสริฐ)

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๒๕

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

ที่ สกพ ๕๕๐๒/๒๗๘๘

สำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน
๓๑๙ อาคารจัตุรัสจามจุรี ชั้น ๑๙ ถนนพญาไท
แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ ๑๐๓๓๐

๒๗ มีนาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้อเกี่ยวกับใบรับแจ้งก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคารตามมาตรา ๓๙ ทวิ
แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ความตามมาตรา ๔๘ วรรคแรก แห่งพระราชบัญญัติการประกอบกิจการพลังงาน พ.ศ. ๒๕๕๐ กำหนดว่า ในกรณีที่มีการปลูกสร้างอาคารเพื่อประกอบกิจการพลังงานต้องปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารและกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง ให้การอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการนั้นเป็นอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน (กกพ.) โดย กกพ. ต้องขอความเห็นจากหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมายต่าง ๆ ดังกล่าว

สำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน (สำนักงาน กกพ.) ในฐานะฝ่ายเลขานุการของ กกพ. ขอรื้อกรมโยธาธิการและผังเมืองเกี่ยวกับการออกใบรับแจ้งก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคารตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ (ใบรับแจ้งฯ) ในประเด็นดังต่อไปนี้

๑. กรณีที่ใบรับแจ้งฯ ที่ กกพ. ออกให้แก่ผู้ประกอบการกิจการพลังงานสิ้นสุดระยะเวลาการดำเนินการตามที่ได้ระบุไว้ในใบรับแจ้งฯ ตามหลักเกณฑ์ของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กกพ. จะต้องพิจารณาต่ออายุใบรับแจ้งฯ ฉบับเดิม หรือต้องให้ผู้ประกอบกิจการพลังงานมายื่นขอรับใบรับแจ้งฯ ฉบับใหม่ ต่อ กกพ.

๒. กรณีที่ผู้ประกอบการพลังงานยื่นต่ออายุใบรับแจ้งฯ หรือยื่นขอใบรับแจ้งฯ ฉบับใหม่ ต่อ กกพ. ซึ่งผู้ยื่นแจ้งใช้ข้อมูลและเอกสารหลักฐานตามใบรับแจ้งฯ ฉบับเดิม กกพ. จะต้องปฏิบัติตามมาตรา ๓๙ ทวิ อีกรื้อหรือไม่

๓. ในกรณีที่ผู้ประกอบการพลังงานต้องมายื่นขอรับใบรับแจ้งฯ ฉบับใหม่ต่อ กกพ. ในการพิจารณาออกใบรับแจ้งฯ ให้นำสิทธิและหน้าที่เดิมที่ได้ตามใบรับแจ้งฯ ฉบับเดิมมาประกอบการพิจารณาด้วยใช่หรือไม่ เช่น สิทธิการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาตอบข้อหรือข้างต้นด้วย จะขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

อดิศักดิ์

(นายอดิศักดิ์ อรรถาพิช)

รองเลขาธิการสำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน รักษาการในตำแหน่ง
เลขาธิการสำนักงานกรรมการกำกับกิจการพลังงาน

ฝ่ายใบอนุญาต

โทร. ๐ ๒๒๐๒ ๓๕๕๙ ต่อ ๗๗๒

โทรสาร ๐ ๒๒๐๗ ๓๕๐๖



ที่ มท ๐๗๑๐/๘๘๓๔

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๖ กรกฎาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้ออาคารก่อสร้างเสาโครงเหล็กเพื่อใช้ติดตั้งอุปกรณ์สื่อสาร

เรียน นายเอ ผู้อำนวยการสำนักจัดหาและบริหารทรัพย์สิน บริษัท เอฟ จำกัด

อ้างถึง หนังสือของท่าน ที่ PC - FXL ๐๑๒๑/๕๘ ลงวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า บริษัท เอฟ จำกัด เป็นบริษัทในเครือของบริษัท แอล จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีวัตถุประสงค์ในการดำเนินการเป็นผู้จัดหาสถานที่และทำการก่อสร้างเสาโครงสร้างเหล็กในลักษณะต่าง ๆ ที่มีความสูงเกิน ๑๐ เมตร และมีน้ำหนักเกิน ๔๐ กิโลกรัม เพื่อให้ผู้ที่ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบกิจการโทรคมนาคม นำอุปกรณ์สื่อสารมาติดตั้งกับอาคารดังกล่าว ซึ่งในการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร บริษัทฯ ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารและได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดโดยครบถ้วน แต่ในการพิจารณาคำขออนุญาตก่อสร้างจะมีการออกคำสั่งให้บริษัทฯ ผู้ขออนุญาตทำการรับฟังความคิดเห็นของประชาชน โดยแจ้งเหตุในคำสั่งว่า “เนื่องจากการก่อสร้างเสาส่งสัญญาณโทรคมนาคม เคยมีกรณีที่ประชาชนร้องคัดค้านมิให้ดำเนินการก่อสร้าง เพราะเกรงว่าจะได้รับผลกระทบจากคลื่นแม่เหล็กไฟฟ้าหรืออุปกรณ์ส่วนต่าง ๆ ในอาคาร ประกอบกับระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการรับฟังความคิดเห็นของประชาชน พ.ศ. ๒๕๔๘ กำหนดให้หน่วยงานของรัฐที่เป็นผู้รับผิดชอบโครงการต้องจัดให้มีการเผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการของรัฐให้ประชาชนทราบ และรับฟังความคิดเห็นของประชาชนโดยวิธีใดวิธีหนึ่ง ดังนั้น เพื่อไม่ให้เกิดความเสียหายใด ๆ ผู้ขออนุญาตควรดำเนินการจัดให้มีการสำรวจความคิดเห็นของประชาชนในบริเวณดังกล่าวไว้ด้วยพร้อมแนบเป็นหลักฐานประกอบการขออนุญาต” จากคำสั่งดังกล่าว บริษัทฯ มีความเห็น คำสั่งสำนักนายกรัฐมนตรีเป็นคำสั่งที่บังคับใช้กับโครงการของรัฐ แต่ผู้ขอเป็นเอกชน และไม่ได้เป็นผู้ประกอบกิจการโทรคมนาคม และการดำเนินการก็ไม่เป็นกิจการที่มีผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม สุขภาพอนามัย วิถีชีวิต หรือส่วนได้เสียกับชุมชนท้องถิ่น จึงขอรื้อว่า ในการขออนุญาตก่อสร้างเสาโครงสร้างเหล็กเพื่อให้ผู้ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบกิจการโทรคมนาคมใช้ติดตั้งอุปกรณ์สื่อสาร บริษัทฯ ผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารจะต้องดำเนินการจัดให้มีการสำรวจความคิดเห็นของประชาชนในบริเวณดังกล่าวแนบเป็นหลักฐานประกอบการขออนุญาตนอกเหนือจากเอกสารประกอบการขออนุญาตที่ระบุไว้ในแบบ ข. ๑ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นอีกหรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๒๑ บัญญัติว่า ผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ และกฎกระทรวงกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๑ (๔) กำหนดให้โครงสร้างสำหรับใช้ในการรับส่งวิทยุหรือโทรทัศน์ที่มีความสูงจากระดับฐานของโครงสร้างนั้น ตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป และมีน้ำหนักรวม

/ตั้งแต่ ๔๐ กิโลกรัมขึ้นไป

-๒-

ตั้งแต่ ๔๐ กิโลกรัมขึ้นไป เป็นอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ การก่อสร้างเสาโครงสร้างเหล็กที่มีความสูงเกิน ๑๐ เมตร และมีน้ำหนักเกิน ๔๐ กิโลกรัม เพื่อใช้ประกอบกิจการโทรคมนาคม จึงต้องขออนุญาตหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๙ ทวิ ซึ่งในการยื่นคำขออนุญาตหรือยื่นแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ บริษัทฯ จะต้องแนบเอกสารต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนดต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ส่วนอุปกรณ์อื่น ๆ ที่จะติดตั้งกับเสาโครงสร้างเหล็ก หากมีข้อกำหนดหรือข้อกำหนดอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น ประกาศคณะกรรมการกิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ เรื่อง หลักเกณฑ์และมาตรการกำกับดูแลความปลอดภัยต่อสุขภาพของมนุษย์จากการใช้เครื่องโทรคมนาคม กำหนดไว้อย่างไรก็ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดหรือข้อกำหนดนั้น ๆ ด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทร์)

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๖๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

ที่ PC-FXL ๐๑๒๑/๕๘

๓๑ มีนาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้อการก่อสร้างเสาโครงสร้างเหล็กเพื่อใช้ติดตั้งอุปกรณ์สื่อสาร

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ตามที่บริษัท เอฟ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของบริษัท แอล จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งบริษัท เพื่อดำเนินการเป็นผู้จัดหาสถานที่ และทำการก่อสร้างเสาโครงสร้างเหล็กในลักษณะต่าง ๆ ที่มีความสูงเกิน ๑๐ เมตร และมีน้ำหนักเกิน ๔๐ กิโลกรัม ซึ่งถือเป็นอาคารตามกฎหมายกระทรวงกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ เพื่อให้ผู้ที่ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบกิจการโทรคมนาคม นำอุปกรณ์สื่อสารมาติดตั้งกับอาคารดังกล่าว ซึ่งในการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร บริษัทฯ ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ และได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดโดยครบถ้วน แต่ในการพิจารณาคำขออนุญาตก่อสร้างในหลายพื้นที่ ทั้งในกรุงเทพมหานครฯ และในส่วนภูมิภาคจะมีการออกคำสั่งของเจ้าพนักงานให้บริษัทฯ ผู้ขออนุญาตก่อสร้างดำเนินการทำการรับฟังความคิดเห็นของประชาชน โดยแจ้งเหตุในคำสั่งว่า “เนื่องจากการก่อสร้างเสาส่งสัญญาณโทรคมนาคมเคยมีกรณีที่มีประชาชนร้องคัดค้านมิให้ดำเนินการก่อสร้างเพราะเกรงว่าจะได้รับผลกระทบจากคลื่นแม่เหล็กไฟฟ้าหรืออุปกรณ์ส่วนต่าง ๆ ในอาคาร ประกอบกับระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการรับฟังความคิดเห็นของประชาชน พ.ศ. ๒๕๔๘ กำหนดให้หน่วยงานของรัฐที่เป็นผู้รับผิดชอบโครงการต้องจัดให้มีการเผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการของรัฐให้ประชาชนทราบ และรับฟังความคิดเห็นของประชาชนโดยวิธีใดวิธีหนึ่ง ดังนั้น เพื่อไม่ให้เกิดความเสียหายใด ๆ ผู้ขออนุญาต ควรดำเนินการจัดให้มีการสำรวจความคิดเห็นของประชาชนในบริเวณดังกล่าวไว้ด้วย จากคำสั่งดังกล่าว บริษัทฯ มีความเห็นว่า คำสั่งสำนักนายกเป็นคำสั่งที่บังคับใช้กับโครงการของรัฐ บังคับให้หน่วยงานของรัฐซึ่งหมายถึงราชการส่วนกลาง ราชการส่วนภูมิภาค ราชการส่วนท้องถิ่น หน่วยงานอื่นใดของรัฐ และรัฐวิสาหกิจที่จะต้องดำเนินการรับฟังความคิดเห็นของประชาชน สำหรับการจัดทำโครงการที่มีผลกระทบอย่างกว้างขวางต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม สุขภาพ อนามัย วิถีชีวิต หรือส่วนได้เสียกับชุมชนท้องถิ่น

ดังนั้น ในการยื่นขออนุญาตก่อสร้างของผู้ขออนุญาต ซึ่งเป็นเอกชน และไม่ได้เป็นผู้ประกอบกิจการโทรคมนาคม อาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างก็เป็นอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ถึงแม้ว่าอาคารที่ขออนุญาตจะมีความสูงเกิน ๒๓ เมตร ก็ไม่ถือว่าเป็นอาคารสูงตามพระราชบัญญัติฉบับดังกล่าว และการดำเนินการดังกล่าวก็ไม่เป็นกิจการหรือการทำงานที่มีผลกระทบอย่างกว้างขวางต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม สุขภาพ อนามัย วิถีชีวิต หรือส่วนได้เสียกับชุมชนท้องถิ่น

/อีกทั้ง

อีกทั้ง เมื่อบริษัทฯ ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารและก่อสร้างอาคารเสร็จแล้ว ในการนำอุปกรณ์สื่อสารมาติดตั้งซึ่งต้องเป็นผู้ที่ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบกิจการโทรคมนาคม จากคณะกรรมการกิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ จะต้องดำเนินการยื่นเรื่องขอใบอนุญาตให้ตั้งสถานีวิทยุคมนาคมต่อคณะกรรมการกิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ พิจารณาออกใบอนุญาตซึ่งในขบวนการขอใบอนุญาตนี้ผู้ขออนุญาตจะต้องปิดประกาศและทำความเข้าใจกับประชาชนที่อาศัยอยู่ในบริเวณที่จะติดตั้งและบริเวณใกล้เคียง ตามรูปแบบและวิธีการ ที่ผู้ประกอบการให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่ทุกรายได้มีการตกลงร่วมกันไว้กับคณะกรรมการกิจการกระจายเสียง กิจการโทรทัศน์ และกิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ กสทช. พร้อมทั้งดำเนินการตามขั้นตอนของประกาศคณะกรรมการกิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ เรื่อง หลักเกณฑ์และมาตรการกำกับดูแลความปลอดภัยต่อสุขภาพของมนุษย์ จากการใช้วิทยุคมนาคม พ.ศ. ๒๕๕๐ กำหนดไว้อย่างครบถ้วน กล่าวคือ มีการจัดทำรายงานข้อมูลการประเมินระดับการแผ่คลื่นแม่เหล็กไฟฟ้าของสถานีวิทยุคมนาคม ซึ่งเคลื่อนแม่เหล็กไฟฟ้าที่แผ่ออกจากสถานีวิทยุคมนาคมมีค่าต่ำกว่ามาตรฐานขีดจำกัดที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพมนุษย์ตามประกาศคณะกรรมการกิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ

บริษัท จึงขอหารือว่า ในการขออนุญาตก่อสร้างเสาโครงสร้างเหล็ก เพื่อให้ผู้ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบกิจการโทรคมนาคมใช้ติดตั้งอุปกรณ์สื่อสาร บริษัท ผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารจะต้องดำเนินการจัดให้มีการสำรวจความคิดเห็นของประชาชนในบริเวณดังกล่าว แนบเป็นหลักฐานประกอบการขออนุญาตนอกเหนือจากเอกสารประกอบขออนุญาตที่ระบุไว้ในแบบ ข. ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น อีกหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

เอ

(นายเอ)

บริษัท เอฟ จำกัด



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๐๗๒๔

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๑๑ สิงหาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้อหรือการขออนุญาตก่อสร้างอาคารหรือแจ้งเพื่อก่อสร้างอาคารตามมาตรา ๓๙ ทวิ ตามประกาศกฎกระทรวง
ผังเมืองรวมเมืองพญา จังหวัดชลบุรี พ.ศ. ๒๕๕๘

เรียน นายกเมืองพญา

อ้างถึง หนังสือเมืองพญา ที่ ขบ ๕๒๓๐๔/๓๒๔๖ ลงวันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง เมืองพญาขอรื้อหรือในกรณีที่ได้มีการยื่นคำร้องขออนุญาตก่อสร้างอาคารหรือแจ้งเพื่อก่อสร้างอาคารตามมาตรา ๓๙ ทวิ ก่อนวันที่ประกาศกฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองพญา จังหวัดชลบุรี พ.ศ. ๒๕๕๘ ได้ประกาศใช้ ณ วันที่ ๒ เมษายน ๒๕๕๘ แต่แบบแปลนและเอกสารหลักฐานนั้นอยู่ในขั้นตอนการพิจารณาตรวจสอบและยังไม่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างจากเมืองพญา ว่าจะต้องดำเนินการตรวจสอบแบบแปลนการขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามกฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองพญาจังหวัดชลบุรี พ.ศ. ๒๕๕๖ และข้อบัญญัติที่ออกตามผังเมืองรวมเดิม หรือจะต้องตรวจสอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามกฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองพญา จังหวัดชลบุรี พ.ศ. ๒๕๕๘ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า ได้ประชุมเพื่อพิจารณาข้อหาดังกล่าวเมื่อวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๕๘ และวันที่ ๘ กรกฎาคม ๒๕๕๘ โดยมีผู้แทนเมืองพญาเข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงรายละเอียดข้อเท็จจริง ซึ่งข้อเท็จจริงปรากฏว่า กรณีที่หารือมานั้น ยังไม่แน่ชัดว่าเป็นการขออนุญาตก่อสร้างอาคารหรือเป็นการยื่นแจ้งเพื่อก่อสร้างอาคารตามมาตรา ๓๙ ทวิ แต่เป็นการหารือในหลักการ ซึ่งกรมโยธาธิการและผังเมืองพิจารณาแล้วเห็นว่า การยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารหรือการยื่นแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ จะต้องใช้กฎกระทรวงผังเมืองรวมที่ใช้บังคับในปัจจุบัน หรือกฎกระทรวงผังเมืองรวมที่ใช้บังคับในขณะที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างหรือยื่นแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ มาประกอบการพิจารณาเป็นประเด็นข้อเท็จจริงที่ต้องพิจารณาว่า พื้นที่ดินที่จะใช้ก่อสร้างอาคารมีการใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อนกฎกระทรวงผังเมืองรวมที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันหรือไม่ ซึ่งกรณีใดจะถือว่าเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อนหรือไม่ อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมายคณะที่ ๑) ได้เคยให้ความเห็นไว้เป็นบรรทัดฐานแล้วในเรื่องเสรีที่ ๖๕๑/๒๕๓๖ ว่าสามารถแยกพิจารณาได้ ๒ ประการ คือ ถ้าเป็นการดำเนินการที่ไม่มีกฎหมายห้ามหรือกำหนดหลักเกณฑ์ไว้โดยเฉพาะว่าจะต้องได้รับอนุญาตหรือได้รับอนุมัติจากหน่วยงานหรือองค์กรใดก่อน จำต้องพิจารณาข้อเท็จจริงเป็นกรณี ๆ ไป ว่าได้ใช้ประโยชน์ที่ดินตามความเป็นจริงแล้วหรือไม่

/แต่ถ้าเป็น

- ๒ -

แต่ถ้าเป็นการดำเนินการที่มีกฎหมายห้ามหรือกำหนดหลักเกณฑ์ไว้โดยเฉพาะว่าจะต้องได้รับอนุญาตหรือได้รับอนุมัติจากหน่วยงานหรือองค์กรใดหรือต้องดำเนินการตามขั้นตอนเช่นใดก่อน ย่อมไม่อาจถือเอาการใช้ประโยชน์ที่ดินตามความเป็นจริงได้ ดังนั้น จึงต้องพิจารณาจากการได้รับอนุญาตหรือได้รับอนุมัติหรือการได้ปฏิบัติตามขั้นตอนของกฎหมายเป็นสำคัญ ส่วนกรณีการยื่นแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) ได้วินิจฉัยในเรื่องเสรีจที่ ๔๙๙/๒๕๔๙ กรณีผู้ที่ได้รับใบรับแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคารจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๙ ทวิ ก่อนที่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครมีผลใช้บังคับ แต่ยังไม่มีการก่อสร้างอาคารตามที่แจ้งจนกฎกระทรวงฯ มีผลใช้บังคับแล้ว ไม่อาจถือได้ว่าได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น และเมื่อยังไม่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายก่อนที่จะใช้บังคับกฎกระทรวงฯ จึงไม่อาจถือได้ว่าการได้รับใบรับแจ้งดังกล่าวเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อนกฎกระทรวงฯ ใช้บังคับ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทร์ตรา)

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗



ที่ ชบ ๕๒๓๐๔/๓๒๕๖

ถนนพญาเหนือ อำเภอบางละมุง
จังหวัดชลบุรี ๒๐๑๔๐

๗ พฤษภาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้อหรือการขออนุญาตก่อสร้างอาคารหรือแจ้งเพื่อก่อสร้างอาคารตามมาตรา ๓๙ ทวิ ตามประกาศ
กฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี พ.ศ. ๒๕๕๘

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ด้วยเมืองพัทยาเป็นหน่วยงานองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีหน้าที่ตรวจสอบและออกใบอนุญาต
ก่อสร้างอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคาร โดยมีนายกเมืองพัทยาในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีข้อหารือ
ต่อกรมโยธาธิการและผังเมือง ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ให้คำปรึกษาแนะนำแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นในการปฏิบัติ
ตามประกาศกฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี พ.ศ. ๒๕๕๘

เมืองพัทยাজึงขอรื้อในกรณีที่ได้มีการยื่นคำร้องขออนุญาตก่อสร้างอาคารและแจ้งเพื่อก่อสร้าง
อาคารตามมาตรา ๓๙ ทวิ ก่อนวันที่ประกาศกฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองพัทยาจังหวัดชลบุรี พ.ศ. ๒๕๕๘
ได้ประกาศใช้ ณ วันที่ ๒ เมษายน ๒๕๕๘ แต่แบบแปลนและเอกสารหลักฐานนั้นอยู่ในขั้นตอนการพิจารณา
ตรวจสอบและยังไม่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างจากเมืองพัทยา เมืองพัทยাজึงขอรื้อว่าจะต้องดำเนินการ
ตรวจสอบแบบแปลนการขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามกฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองพัทยาจังหวัดชลบุรี
พ.ศ. ๒๕๕๖ และข้อบัญญัติที่ออกตามผังเมืองรวมเดิม หรือจะต้องตรวจสอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร
ตามกฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองพัทยาจังหวัดชลบุรี พ.ศ. ๒๕๕๘

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์ในการให้คำปรึกษา และคำแนะนำ
แก่เมืองพัทยาด้วย เพื่อจะได้ยึดถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

อิทธิพล

(นายอิทธิพล คุณปลื้ม)

นายกเมืองพัทยา

ส่วนควบคุมอาคาร

ฝ่ายขออนุญาตอาคาร

โทร. ๐ ๓๘๒๕ ๓๑๗๖

โทรสาร. ๐ ๓๘๒๕ ๓๑๗๕

บทที่ ๗

ปัญหาเกี่ยวกับมาตรา ๔๐ มาตรา ๔๑ มาตรา ๔๒ และมาตรา ๕๒
แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒



บันทึกข้อความ

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

ที่ มท ๐๗๑๐/๓๒๓๖

วันที่ ๑๙ มิถุนายน ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้อถอนอิฐมวลเบาเจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้าง (แบบ ค. ๕) คำสั่งห้ามใช้อาคาร (แบบ ค. ๖) และคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไข (แบบ ค. ๑๒) ราชบัณฑิตยสถานอาคารชุดแอล

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดขอนแก่น

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดขอนแก่นได้มีบันทึก ที่ ขก ๐๐๒๒/๖๒๒ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๕๘ แจ้งว่า ในฐานะเลขานุการคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับเรื่องอุทธรณ์คำสั่งของเทศบาลนครขอนแก่น (เจ้าพนักงานท้องถิ่น) ราชบัณฑิตยสถานอาคารชุดแอล (ผู้อุทธรณ์) คือ คำสั่งให้ระงับการก่อสร้าง ดัดแปลงฯ (แบบ ค. ๕) เลขที่ ๕๒๐๔/๑๓๕๖ ลงวันที่ ๑๘ มีนาคม ๒๕๕๘ คำสั่งห้ามใช้อาคาร หรือยินยอมให้บุคคลใช้อาคารฯ (แบบ ค. ๖) เลขที่ ๕๒๐๔/๑๓๕๗ ลงวันที่ ๑๘ มีนาคม ๒๕๕๘ และคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขฯ (แบบ ค. ๑๒) เลขที่ ๕๒๐๔/๑๓๕๘ ลงวันที่ ๑๘ มีนาคม ๒๕๕๘ ดังนั้น เทศบาลฯ จึงขอหารือ ดังนี้

๑. ตามที่เทศบาลนครขอนแก่น (เจ้าพนักงานท้องถิ่น) ได้ออกคำสั่งฯ ทั้ง ๓ คำสั่งแก่นิติบุคคลอาคารชุดแอล ภายหลังจากได้ออกใบรับรองการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร (แบบ อ. ๖) เป็นการออกคำสั่งฯ ที่ขัดต่อใบรับรองการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร (แบบ อ. ๖) จึงเห็นควรให้ถอนคำสั่งฯ ทั้ง ๓ คำสั่ง ใช่หรือไม่

๒. หากถอนคำสั่งแก่นิติบุคคลอาคารชุดแอล ทั้ง ๓ คำสั่งแล้ว จะต้องออกคำสั่งฯ ทั้ง ๓ คำสั่งดังกล่าวให้เป็นไปตามกฎหมายจะต้องมีแนวทางปฏิบัติอย่างไร
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ข้อเท็จจริงในกรณีนี้ยังไม่เป็นที่แน่ชัดว่าการกระทำความผิดนั้นได้กระทำภายหลังจากที่ได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (แบบ อ. ๖) และการจดทะเบียนเป็นอาคารชุดแล้วหรือไม่ หากการกระทำนั้นเป็นการกระทำความผิดในภายหลังและกระทำโดยมิได้รับอนุญาต เจ้าพนักงานท้องถิ่นย่อมพิจารณาออกคำสั่งตามมาตรา ๔๐ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๒ แล้วแต่กรณี ส่วนจะดำเนินการออกคำสั่งให้กับบุคคลใดได้บ้าง ต้องพิจารณาก่อนว่าส่วนที่กระทำความผิดนั้นเป็นทรัพย์สินส่วนกลางหรือทรัพย์สินส่วนบุคคล หากเป็นทรัพย์สินส่วนกลางก็ต้องออกคำสั่งกับนิติบุคคลอาคารชุด แต่หากเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลก็ต้องออกคำสั่งให้กับเจ้าของกรรมสิทธิ์ แต่อย่างไรก็ตาม คำสั่งทางปกครองหากตรวจพบในภายหลังว่า มีการออกโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ชอบที่จะเพิกถอนได้ตามมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

อนวัช

(นายอนวัช บุรพาชน)

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ ศึกษาราชการแทน

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดขอนแก่น โทร. ๐ - ๔๓๒๔ - ๖๖๙๑ หรือ ๑๐๔
ที่ ขก ๐๐๒๒/๖๒๒ วันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้อถอนหรือทุรณัฐณ์เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้าง (แบบ ค. ๕) คำสั่งห้ามใช้อาคาร
(แบบ ค. ๖) และคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไข (แบบ ค. ๑๒) ราชบัญญัติบุคคลอาคารชุดแอล

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดขอนแก่น ในฐานะเลขานุการคณะกรรมการอุทธรณ์
ได้รับเรื่องอุทธรณ์คำสั่งของเทศบาลนครขอนแก่น (เจ้าพนักงานท้องถิ่น) ราชบัญญัติบุคคลอาคารชุด แอล ดังนี้

๑. คำสั่งให้ระงับการก่อสร้าง ดัดแปลงฯ (แบบ ค. ๕) เลขที่ ๕๒๐๔/๑๓๕๖ ลงวันที่ ๑๘ มีนาคม ๒๕๕๘
๒. คำสั่งห้ามใช้อาคารหรือยินยอมให้บุคคลใช้อาคารฯ (แบบ ค. ๖) เลขที่ ๕๒๐๔/๑๓๕๗
ลงวันที่ ๑๘ มีนาคม ๒๕๕๘

๓. คำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขฯ (แบบ ค. ๑๒) เลขที่ ๕๒๐๔/๑๓๕๘ ลงวันที่ ๑๘ มีนาคม ๒๕๕๘

ระหว่าง {
นิติบุคคลอาคารชุดแอล ผู้อุทธรณ์
นายกเทศมนตรีนครขอนแก่น เจ้าพนักงานท้องถิ่น

เรื่องเดิม

๑. บริษัท เอ จำกัด เป็นผู้ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารดัดแปลงอาคารหรือรื้อถอนอาคาร
(อ. ๑) เลขที่ ๖๗๓/๒๕๕๕ อนุญาตให้ตั้งแต่วันที่ ๒๔ ธันวาคม ๒๕๕๕ จนถึงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๕๖
โดยอนุญาตให้ทำการดัดแปลงอาคาร ค.ส.ล. ๗ ชั้น จำนวน ๑ หลัง (๗๙ ห้อง) เพื่อใช้เป็นอาคารชุดและที่จอดรถ
จำนวน ๔๖ คัน พื้นที่ ๔,๗๕๖ ตารางเมตร ในนาม “แอล” ณ ถนนอดุลยาราม ตำบลในเมือง อำเภอเมือง
จังหวัดขอนแก่น

๒. เทศบาลนครขอนแก่นในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่น ได้ออกไปรับรองตรวจสอบก่อสร้าง
อาคารหรือเคลื่อนย้ายอาคาร (อ. ๖) เลขที่ ๔/๒๕๕๖ ลงวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๕๖ ให้แก่ บริษัท เอ จำกัด

๓. ต่อมาได้มีการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลในนาม “นิติบุคคลอาคารชุดแอล ตามหนังสือ
สำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช. ๑๓) ทะเบียนเลขที่ ๔/๒๕๕๖ ลงวันที่ ๑๙ กันยายน ๒๕๕๖

๔. เทศบาลนครขอนแก่น ในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งไปยังนิติบุคคลอาคารชุดแอล
(ผู้อุทธรณ์) จำนวน ๓ คำสั่ง ดังนี้

๔.๑ คำสั่งให้ระงับการก่อสร้าง ดัดแปลง เคลื่อนย้ายอาคาร ตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง
หรือให้ระงับการรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (กรณีกระทำผิดไปจากที่ได้รับอนุญาต) (แบบ ค. ๑๕)
เลขที่ ๕๒๐๔/๒๘๙๙ ลงวันที่ ๑๖ มิถุนายน ๒๕๕๗ โดยให้ระงับการก่อสร้างอาคารจนกว่าจะได้รับการแก้ไข
ให้ถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาต พร้อมแจ้งรายการแนบท้ายคำสั่งฯ ที่มีการก่อสร้างดัดแปลงผิดไปจากแบบแปลน
ที่ได้รับอนุญาต จำนวน ๑๘ รายการ

/๔.๒ คำสั่งห้ามใช้

-๒-

๔.๒ คำสั่งห้ามใช้อาคารหรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารที่อาจเป็นอันตรายตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ อ. ๑) ใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารนี้บางส่วน of อาคาร จนกว่าจะได้จัดการแก้ไขให้ถูกต้องตามที่ได้รับใบอนุญาตพร้อมแจ้งรายการแนบท้ายคำสั่ง จำนวน ๔ รายการ ได้แก่ (๑) ห้ามใช้บันไดหนีไฟขนาด ๕.๕๐ x ๓๐ เมตร (๒) ห้ามใช้โรงจอดรถ ขนาด ๕.๕๐ x ๓๐ เมตร (๓) ห้ามใช้ห้องใต้หลังคา ขนาด ๗.๒๐ x ๑๖.๐๐ เมตร

๔.๓ คำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างดัดแปลงหรือ เคลื่อนย้ายอาคาร ตามมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง (กรณีที่ทำให้ผิดไปจากที่ได้รับใบอนุญาต) (แบบ ค. ๑๒) เลขที่ ขก ๕๒๐๔/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๑๖ มิถุนายน ๒๕๕๗ โดยให้ทำการแก้ไขอาคารก่อสร้างให้ถูกต้อง ตามแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต หรือแก้ไขการก่อสร้างและแบบแปลนให้สอดคล้องกัน โดยไม่ขัดต่อพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกำหนดยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารตามแบบ ข. ๑ ต่อเจ้าพนักงาน ภายใน ๓๕ วัน

๕. บริษัท เอ จำกัด ได้อุทธรณ์คำสั่งฯ ทั้ง ๓ คำสั่ง ต่อมาบริษัทฯ ได้ยื่นหนังสือลงวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๕๗ ขอลถอนอุทธรณ์คำสั่งทั้ง ๓ คำสั่ง และคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์มีมติให้ถอนอุทธรณ์ฯ ของบริษัท เอ จำกัด

๖. เทศบาลนครขอนแก่น ได้ถอนคำสั่งฯ แก่ บริษัท เอ จำกัด ทั้ง ๓ คำสั่ง

ข้อเท็จจริง

๑. เทศบาลนครขอนแก่นในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งไปยังนิติบุคคลอาคารชุด แอล (ผู้อุทธรณ์) จำนวน ๓ คำสั่ง

๑.๑ คำสั่งให้ระงับการก่อสร้าง ดัดแปลง เคลื่อนย้ายอาคาร ตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือให้ระงับการรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (กรณีที่ทำให้ผิดไปจากที่ได้รับอนุญาต) (แบบ ค. ๕) เลขที่ ๕๒๐๔/๑๓๕๖ ลงวันที่ ๑๘ มีนาคม ๒๕๕๘ โดยให้ระงับการก่อสร้างอาคารจนกว่าจะได้จัดการแก้ไข ให้ถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาต พร้อมแจ้งรายการแนบท้ายคำสั่งฯ ที่มีการก่อสร้างดัดแปลงผิดไปจากแบบแปลน ที่ได้รับอนุญาต จำนวน ๑๘ รายการ

๑.๒ คำสั่งห้ามใช้อาคารหรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารที่อาจเป็นอันตรายตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๑) ใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารนี้บางส่วน of อาคาร จนกว่าจะได้จัดการแก้ไขให้ถูกต้องตามที่ได้รับใบอนุญาตพร้อมแจ้งรายการแนบท้ายคำสั่งฯ จำนวน ๔ รายการ ได้แก่ (๑) ห้ามใช้บันไดหนีไฟขนาด ๕.๕๐ x ๓๐ เมตร (๒) ห้ามใช้โรงจอดรถ ขนาด ๕.๕๐ x ๓๐ เมตร (๓) ห้ามใช้ห้องใต้หลังคา ขนาด ๗.๒๐ x ๑๖.๐๐ เมตร

๑.๓ คำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างดัดแปลงหรือ เคลื่อนย้ายอาคาร ตามมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง (กรณีที่ทำให้ผิดไปจากที่ได้รับใบอนุญาต) (แบบ อ. ๑๒) เลขที่ ขก ๕๒๐๔/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๑๖ มิถุนายน ๒๕๕๗ โดยให้ทำการแก้ไขอาคารก่อสร้างให้ถูกต้อง ตามแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต หรือแก้ไขการก่อสร้างและแบบแปลนให้สอดคล้องกัน โดยไม่ขัดต่อพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกำหนดยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารตามแบบ ข. ๑ ต่อเจ้าพนักงาน ภายใน ๓๕ วัน

/๒. นิติบุคคลอาคารชุดฯ

๒. นิติบุคคลอาคารชุดฯ (ผู้อุทธรณ์) ได้ยื่นฟ้องเทศบาลนครขอนแก่น (ที่ ๑) และสำนักงานที่ดินจังหวัดขอนแก่น (ที่ ๒) ต่อศาลปกครองขอนแก่น คดีหมายเลขดำที่ ๖๐๕/๒๕๕๗ ลงวันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๕๗ ในคดีพิพาทเกี่ยวกับการที่หน่วยงานทางปกครองหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐละเลยต่อหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องตรวจสอบอาคารชุดดังกล่าวว่าได้ก่อสร้างตัดแปลงอาคารถูกต้องครบถ้วนตามแบบที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างที่จะออกใบรับรองการก่อสร้าง ตัดแปลงอาคาร (แบบ อ. ๖) เลขที่ ๔/๒๕๕๖ ลงวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๕๖ ดังกล่าว และทั้งนี้ศาลได้มีคำสั่งเมื่อวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๕๗ ให้บริษัท เอ จำกัด เข้ามาเป็นผู้ถูกต้องคดี ที่ ๓ โดยคดีดังกล่าวอยู่ในขั้นตอนการพิจารณาของศาลปกครอง

ข้อหาหรือ

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดขอนแก่น ขอหาหรือในกรณีดังกล่าว ดังนี้

๑. ตามที่เทศบาลนครขอนแก่น (เจ้าพนักงานท้องถิ่น) ได้ออกคำสั่งฯ ทั้ง ๓ คำสั่ง แก่นิติบุคคลอาคารชุด แอล ภายหลังจากได้ออกใบรับรองการก่อสร้าง ตัดแปลงอาคาร (แบบ อ. ๖) เป็นการออกคำสั่งฯ ที่ไม่ขัดต่อใบรับรองการก่อสร้าง ตัดแปลงอาคาร (แบบ อ. ๖) จึงเห็นควรให้ถอนคำสั่งฯ ทั้ง ๓ คำสั่งฯ หรือไม่

๒. หากถอนคำสั่งแก่นิติบุคคลอาคารชุดแอล ทั้ง ๓ คำสั่งแล้ว จะต้องออกคำสั่งฯ ทั้ง ๓ คำสั่งดังกล่าวให้เป็นตามกฎหมายจะต้องมีแนวทางปฏิบัติอย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์จังหวัดขอนแก่นในการตอบข้อหาหรือเป็นการโดยด่วน เพื่อจะได้ดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

สุวพงษ์

(นายสุวพงษ์ ภูนาศพันธ์)

โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดขอนแก่น



ที่ มท ๐๗๑๐/๘๖๔๙

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑ กรกฎาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้อแนวทางปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

เรียน ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

อ้างถึง หนังสือกรุงเทพมหานคร ที่ กท ๐๙๐๗/อ. ๕๐๐ ลงวันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรุงเทพมหานครขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารว่า ในกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่สามารถปฏิบัติให้เป็นไปตามคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ตามนัยมาตรา ๕๒ วรรคห้า แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยการบังคับคดีตามคำพิพากษาศาลฎีกาได้ เนื่องจากศาลแพ่งธนบุรีได้มีคำสั่งชั้นบังคับคดีว่า เมื่อกรุงเทพมหานคร (โจทก์) มิได้ร้องขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการบังคับคดีตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๙๗๕/๒๕๒๙ ลงวันที่ ๑๘ มีนาคม ๒๕๒๙ จนพ้นกำหนดระยะเวลาการบังคับคดี (วันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๓๙) โจทก์จึงไม่มีสิทธิบังคับคดีตามคำพิพากษาอีกต่อไป ในกรณีนี้เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถดำเนินการบังคับใช้กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารกับอาคารพิพาท ซึ่งยังคงฝ่าฝืนกฎหมาย โดยการออกคำสั่งตามมาตรา ๔๐ (๒) และมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ให้เจ้าของอาคารรายใหม่ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในตึกแถวพิพาทหรือถอนอาคารในส่วนที่มีการฝ่าฝืนกฎหมาย ได้หรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องดังกล่าวแล้วเห็นว่า เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ศาลแพ่งธนบุรีได้อ่านคำพิพากษาศาลฎีกาเมื่อวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๒๙ ว่าโจทก์ (กรุงเทพมหานคร) ซึ่งเป็นฝ่ายชนะคดีชอบที่จะร้องขอให้บังคับคดีให้ครบถ้วนภายในสิบปี กล่าวคือ ภายในวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๓๙ แต่โจทก์มิได้ร้องขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการบังคับคดีตามคำพิพากษาจนพ้นกำหนดระยะเวลาการบังคับคดี โจทก์จึงไม่มีสิทธิบังคับคดีตามคำพิพากษา กรณีจึงเป็นอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่จะดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริงใหม่ว่าอาคารดังกล่าวยังคงมีการฝ่าฝืนกฎหมายอยู่หรือไม่ หากยังคงฝ่าฝืนต่อกฎหมายอยู่ เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ต้องพิจารณาออกคำสั่งตามมาตรา ๔๐ มาตรา ๔๑ หรือมาตรา ๔๒ แล้วแต่กรณีต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๖๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗



ที่ กท ๐๙๐๗/อ.๕๐๐

สำนักการโยธา

๑๑๑ ถนนมิตรไมตรี เขตดินแดง

กทม. ๑๐๔๐๐

๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้อหรือแนวทางปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

ด้วย นายพี ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตึกแถว ๓ ชั้น จำนวน ๑๓ คูหา คือ อาคาร เอ จำนวน ๕ คูหา อาคารบี จำนวน ๔ คูหา และอาคารซี จำนวน ๔ คูหา เพื่อใช้เป็นพาณิชย์ – พักอาศัย ที่ซอยสารภี ๓ ถนนเจริญรุ้ง แขวงบางลำพูล่าง เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร ตามใบอนุญาตเลขที่ ๐๙๔/๒๕๒๓ ลงวันที่ ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๒๓ ต่อมาเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ตรวจพบว่า นายพี ได้ก่อสร้างอาคารไม่ตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาต เป็นการขัดข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๗๖ (๓) เนื่องจากก่อสร้างเป็นตึกแถว ๓ ชั้น ไม่อยู่ริมทางสาธารณะ แต่มีที่ว่างอันปราศจากหลังคาหรือสิ่งปกคลุม ด้านหน้าอาคารน้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร และเป็นกรณีไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่น จึงได้มีคำสั่งให้นายพี ระงับการก่อสร้างอาคาร เมื่อวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๒๓ ตามมาตรา ๔๐ และคำสั่งให้นายพี รื้อถอนอาคาร เมื่อวันที่ ๒๑ มกราคม ๒๕๒๔ ตามมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แต่นายพี ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งและมีได้อุทธรณ์ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้นำคดีฟ้องต่อศาล ซึ่งศาลได้มีคำพิพากษาให้จำเลย (นายพี) รื้อถอนอาคาร ซึ่งจำเลยได้ก่อสร้างโดยผิดแบบแปลนจากที่ได้รับอนุญาต คือ อาคารบี ห้องเลขที่ ๗๖๑/๗๗, ๗๖๑/๗๘, ๑/๒ ส่วนที่เกินออกไปเพื่อให้มีที่ว่างด้านหน้าอาคารถึง ๖ เมตร และให้จำเลยรื้อถอนอาคาร ซี ห้องเลขที่ ๑/๑ ส่วนที่เกินออกไปเพื่อให้มีที่ว่างด้านหน้าอาคาร ถึง ๗ เมตร หากจำเลยไม่ยอมรื้อถอนอาคารส่วนที่รื้อแล้วที่ว่างด้านหน้าอาคารทั้ง ๔ ห้อง ดังกล่าว ก็ให้โจทก์รื้อถอนได้เอง โดยจำเลยเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนทั้งสิ้น ตามมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จำเลยอุทธรณ์และฎีกา ศาลอุทธรณ์และศาลฎีกา พิพากษายืน โดยอ่านคำพิพากษาเมื่อวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๒๙ แต่นายพี มิได้ทำการรื้อถอนอาคารพิพาทตามคำพิพากษาศาลฎีกาและได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ในตึกแถวพิพาทให้กับบุคคลอื่น

เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่ง ที่ กท ๙๐๑๗/ยธ ๕๕๑ ลงวันที่ ๑๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๔ ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๘) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ สั่งให้นายเอฟเจ้าของอาคารรายใหม่ รื้อถอนอาคารตึกแถว ๓ ชั้น เพื่อใช้เป็นพาณิชย์ – พักอาศัย เนื่องจากก่อสร้างผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับใบอนุญาต โดยให้รื้อถอนอาคารจากแนวเสาด้านหน้าเข้ามาในตัวอาคาร ๑.๐๐ เมตร ตลอดแนวอาคารตั้งแต่ชั้นล่างถึงชั้นที่ ๓ ออกทั้งหมด ที่เลขที่ ๑/๑ (๑๗๒) ถนนเจริญรุ้ง แขวงคลองตันไทร เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร และได้มีคำสั่ง ที่ กท ๙๐๑๗/ยธ ๕๕๐ ลงวันที่ ๑๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๔ ให้นางสาวเจ รื้อถอนอาคารตึกแถว ๓ ชั้น เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์ – พักอาศัย เนื่องจากสร้างผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต โดยรื้อถอนอาคารจากแนวเสาด้านหน้าเข้ามาในตัวอาคาร ๒.๐๐ เมตร ตลอดแนวอาคาร ตั้งแต่ชั้นล่างถึงชั้นที่ ๓ ออกทั้งหมด ที่เลขที่ ๑/๒ (๑๖๒) ถนนเจริญรุ้ง แขวงคลองตันไทร เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร

/ ซึ่งนายเอฟ

ซึ่งนายเอฟ และนางสาวเจ ได้อุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ และคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้มีคำวินิจฉัย ๑๒๗๔ - ๓๖/๒๕๔๔ และที่ ๑๒๗๗๖ - ๓๘/๒๕๕๔ ลงวันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๔๔ ว่า คำพิพากษาที่สั่งให้นายพี เจ้าของอาคารเดิม รื้อถอนอาคารตามคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นยังมีผลผูกพันให้เจ้าของอาคารใหม่ ซึ่งเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์อาคารภายหลังต้องปฏิบัติตามคำพิพากษาศาลฎีกาในฐานะเป็นผู้รับโอนทั้งสิทธิและหน้าที่ ผู้รับโอนยังคงต้องผูกพันตามคำพิพากษาไปจนกว่าอาคารที่ซัดกกฎหมายจะได้มีการรื้อถอน เจ้าพนักงานท้องถิ่นย่อมสามารถบังคับคดีได้ตามคำพิพากษาศาลฎีกาโดยไม่ต้องดำเนินการออกคำสั่งตามมาตรา ๔๒ ซ้ำอีกครั้งหนึ่ง จึงวินิจฉัยให้เพิกถอนคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นและให้ดำเนินการบังคับคดีตามคำพิพากษาศาลฎีกาต่อไป ต่อมาเจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้ดำเนินการบังคับคดีตามคำพิพากษาเพื่อให้เป็นไปตามคำวินิจฉัยอุทธรณ์ข้างต้น โดยมีหนังสือแจ้งเจ้าของอาคารรายใหม่ ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในตึกแถวให้รื้อถอนอาคารในส่วนที่ยังไม่ครบถ้วนตามคำพิพากษา

เจ้าของอาคารรายใหม่ยื่นคำร้องต่อศาลแพ่งธนบุรี (ชั้นบังคับคดี) ขอให้ศาลมีคำสั่งเพิกถอนการบังคับคดีและมีคำสั่งระงับห้ามให้โจทก์ (ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) และสำนักงานเขตคลองสานดำเนินการใด ๆ กับอาคารพิพาท ต่อมาศาลแพ่งธนบุรีได้มีคำสั่งในชั้นบังคับคดี เมื่อวันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๓ ว่า เมื่อกรุงเทพมหานคร (โจทก์) ซึ่งเป็นคู่ความฝ่ายชนะคดีชอบที่จะร้องขอให้บังคับคดีตามคำพิพากษาโดยอาศัยและตามคำบังคับที่ออกคำพิพากษามาขึ้นตอนให้ครบถ้วนภายในกำหนด ๑๐ ปี นับแต่วันมีคำพิพากษาตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ตามมาตรา ๒๗๑ ศาลแพ่งธนบุรีได้อ่านคำพิพากษาศาลฎีกา เมื่อวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๒๙ โจทก์ต้องดำเนินการบังคับคดีให้ครบถ้วนภายในวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๓๙ การบังคับคดีตามคำพิพากษาต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเป็นอำนาจของเจ้าพนักงานบังคับคดีที่จะดำเนินการตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๒๙๖ ทวิ แต่โจทก์มิได้ร้องขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการบังคับคดีตามคำพิพากษาจนพ้นกำหนดระยะเวลาการบังคับคดี โจทก์จึงไม่มีสิทธิ์บังคับคดีตามคำพิพากษา แต่การที่โจทก์โดยสำนักงานเขตคลองสานมีหนังสือฉบับลงวันที่ ๒๕ ตุลาคม ๒๕๔๕ ถึงผู้ร้องที่ ๑ (นางเอ หรือ นางเค) ฉบับลงวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๔๕ ถึงนางสาวเจ เจ้าของอาคารร่วมกับผู้ร้องที่ ๒ (นางแอล) แจ้งว่าจะเข้าทำการรื้อถอนอาคารผู้ร้องทั้งสอง ตั้งแต่วันที่ ๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๔๕ เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาบังคับคดี โดยโจทก์มิได้ร้องขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการบังคับคดี จึงมิใช่การบังคับคดีตามคำพิพากษาจะเพิกถอนได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๒๙๖ วรรคสอง การกระทำดังกล่าวของโจทก์ และสำนักงานเขตคลองสานจะก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ร้องทั้งสองหรือไม่เพียงใดก็ชอบที่ผู้ร้องทั้งสองจะว่ากล่าวเอาโจทก์เป็นอีกเรื่องหนึ่ง ผู้ร้องจึงไม่มีสิทธิที่จะร้องเข้ามาให้ศาลบังคับในคดีนี้ จึงมีคำสั่งให้ยกเรื่องซึ่งจากคำสั่งศาลแพ่งธนบุรีดังกล่าว จึงเป็นเหตุให้กรุงเทพมหานครไม่สามารถปฏิบัติให้เป็นไปตามคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ ตามนัยมาตรา ๕๒ วรรคห้า แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

กรุงเทพมหานครพิจารณาแล้วเห็นว่า กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารเป็นกฎหมายพิเศษมีวัตถุประสงค์เพื่อคุ้มครองประโยชน์ และความปลอดภัยของประชาชนเป็นสำคัญ จึงยอมบังคับให้มีการรื้อถอนได้เสมอตราบเท่าที่อาคารที่พิพาทฝ่าฝืนกฎหมายยังคงอยู่ ดังนั้น ขอร้องว่าเมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่สามารถปฏิบัติให้เป็นไปตามคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ ตามนัยมาตรา ๕๒ วรรคห้า

/แห่งพระราชบัญญัติ

แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยบังคับคดีตามคำพิพากษาศาลฎีกาได้ เนื่องจากศาลแพ่งธนบุรี ได้มีคำสั่งชั้นบังคับคดีว่าเมื่อกรุงเทพมหานคร (โจทก์) มิได้ร้องขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการบังคับคดีตามคำพิพากษาศาลฎีกา ที่ ๙๗๕/๒๕๒๙ ลงวันที่ ๑๘ มีนาคม ๒๕๒๙ จนพ้นกำหนดระยะเวลาการบังคับคดี (วันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๓๙) โจทก์จึงไม่มีสิทธิบังคับคดีตามคำพิพากษาอีกต่อไป ในกรณีนี้เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถดำเนินการบังคับใช้กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารกับอาคารพิพาทซึ่งยังคงฝ่าฝืนกฎหมาย โดยการออกคำสั่งตามมาตรา ๔๐ (๒) และมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ให้เจ้าของอาคารรายใหม่ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในตึกแถวพิพาทหรือถอนอาคารในส่วนที่มีการฝ่าฝืนกฎหมายได้หรือไม่ อย่างไร เพื่อกรุงเทพมหานครจะได้ถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้กรุงเทพมหานครทราบด้วย

ขอแสดงความนับถือ

ภักุตรตม

(นายภักุตรตม ทรรทรานนท์)

ผู้อำนวยการสำนักการโยธา

ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

กองควบคุมอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๔๗ ๐๑๐๖

โทรสาร ๐ ๒๒๔๗ ๐๑๐๖

บทที่ ๘

ปัญหาเกี่ยวกับกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สูงขึ้น
สำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมอาคาร

พ.ศ. ๒๕๕๘



ที่ มท ๐๗๑๐/๖๙๘

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๑๙ มกราคม ๒๕๕๘

เรื่อง ทหารเรือแนวทางปฏิบัติการอุทธรณ์คำสั่งเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารของเทศบาลนครเกาะสมุย
จังหวัดสุราษฎร์ธานี

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดสุราษฎร์ธานี

ด้วยกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นได้มีบันทึกถึงกรมโยธาธิการและผังเมือง แจ้งว่า จังหวัดสุราษฎร์ธานีได้มีหนังสือทหารเรือกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นถึงแนวทางปฏิบัติการอุทธรณ์คำสั่งเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร กรณีเทศบาลนครเกาะสมุยได้ออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ. ๑) เลขที่ ๖๒๔/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๒๗ สิงหาคม ๒๕๕๒ กำหนดอายุใบอนุญาตถึงวันที่ ๒๖ สิงหาคม ๒๕๕๓ และใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ ๖๕๔/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๕๒ กำหนดอายุใบอนุญาตถึงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๕๓ ให้บริษัท เอส จำกัด (ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท เอฟ จำกัด) ทำการก่อสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัย พื้นที่ ๓๒๐ ตารางเมตร จำนวน ๒ หลัง ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๘๔๖ ตำบลมะเร็ต อำเภอเกาะสมุย ซึ่งเทศบาลฯ ได้ตรวจพบว่า การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารของเทศบาลฯ ไม่ถูกต้องตามนัยข้อ ๒ (ก) (๑) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงได้อาศัยอำนาจตามมาตรา ๔๐ (๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มีคำสั่งเลขที่ ๖/๒๕๕๓ ลงวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๕๓ ให้ระงับการก่อสร้างอาคาร (แบบ ค. ๓) และมีคำสั่งเลขที่ ๕/๒๕๕๓ ลงวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๕๓ ให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ ค. ๙) ตามมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จากนั้นมีคำสั่งเลขที่ ๑๓/๒๕๕๓ ลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๕๓ ให้รื้อถอนอาคารตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๗) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ต่อมาเทศบาลฯ ได้แจ้งเพิกถอนใบอนุญาตดังกล่าว และให้บริษัทฯ ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด บริษัทฯ ได้ยื่นอุทธรณ์โต้แย้งคำสั่งเพิกถอนใบอนุญาตต่อนายกเทศมนตรีนครเกาะสมุย ซึ่งนายกเทศมนตรีนครเกาะสมุยไม่เห็นด้วยกับคำอุทธรณ์ จึงได้รายงานความเห็นและเหตุผลเพื่อเสนอผู้ว่าราชการจังหวัดสุราษฎร์ธานีในฐานะผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์ตามนัยมาตรา ๔๕ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ประกอบข้อ ๒ (๑๐) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ซึ่งจังหวัดได้พิจารณาอุทธรณ์แล้วเห็นว่า การที่เทศบาลฯ ออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้แก่บริษัท เอส จำกัด หรือบริษัท เอฟ จำกัด โดยผิดหลงข้อเท็จจริง ในสาระสำคัญ ดังนั้น เทศบาลฯ ในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

/ ซึ่งเป็น

ซึ่งเป็นผู้ออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าวจึงมีอำนาจออกคำสั่งเพิกถอนใบอนุญาตทั้ง ๒ ฉบับดังกล่าวได้ตามมาตรา ๓ มาตรา ๔๙ และมาตรา ๕๓ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ แต่เนื่องจากใบอนุญาตทั้ง ๒ ฉบับ ใช้ได้ถึงวันที่ ๒๖ สิงหาคม ๒๕๕๓ และถึงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๕๓ ตามลำดับ จึงเป็นกรณีที่ใบอนุญาตได้ถูกใช้ตามระยะเวลาที่กำหนดแล้ว ประกอบกับหลังจากที่ครบกำหนดระยะเวลาที่กำหนดไว้ก็ไม่ปรากฏหลักฐานใดๆ ผู้อุทธรณ์ประสงค์จะขอต่ออายุใบอนุญาตดังกล่าวอีก ดังนั้นจึงเห็นว่า ไม่มีเหตุที่จะต้องมีการออกคำสั่งเพิกถอนใบอนุญาตดังกล่าวแต่อย่างใด การที่ผู้อุทธรณ์ได้ก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตย่อมเป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวงและกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ดังนั้น เทศบาลฯ จึงมีอำนาจในการออกคำสั่งให้บริษัทฯ ระงับการก่อสร้างหรือถอนอาคารที่กระทำผิดและกำหนดให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตใหม่ได้ แต่อย่างไรก็ตาม เนื่องจากข้อเท็จจริงดังกล่าวเป็นประเด็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามขั้นตอนและวิธีการอันเป็นสาระสำคัญตามที่กฎหมายและระเบียบกำหนดไว้ ดังนั้น เพื่อให้การวินิจฉัยเป็นไปด้วยความรอบคอบ ถูกต้องและเป็นธรรมกับทุกฝ่าย จึงขอหารือกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นว่า ความเห็นของจังหวัดสุราษฎร์ธานีถูกต้องหรือไม่ อย่างไร เพื่อถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป ซึ่งกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นพิจารณาเห็นว่า ประเด็นข้อหารือของจังหวัดสุราษฎร์ธานีเกี่ยวข้องกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ และกฎหมายประกอบอื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของกรมโยธาธิการและผังเมือง ดังนั้น เพื่อให้การปฏิบัติตามข้อหารือมีแนวทางที่สมบูรณ์ ชัดเจนถูกต้อง จึงขอให้กรมโยธาธิการและผังเมืองพิจารณาให้ความเห็นในประเด็นดังกล่าว พร้อมทั้งแจ้งผลการพิจารณาข้อหารือข้างต้นแก่จังหวัดสุราษฎร์ธานีโดยตรงด้วย

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วเห็นว่า พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๓ บัญญัติว่า วิธีปฏิบัติราชการทางปกครองตามกฎหมายต่าง ๆ ให้เป็นไปตามที่กำหนดในพระราชบัญญัตินี้ เว้นแต่ในกรณีที่กฎหมายใดกำหนดวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองเรื่องใดไว้โดยเฉพาะและมีหลักเกณฑ์ที่ประกันความเป็นธรรม หรือมีมาตรฐานในการปฏิบัติราชการไม่ต่ำกว่าหลักเกณฑ์ที่กำหนดในพระราชบัญญัตินี้ ซึ่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๕๒ วรรคแรก บัญญัติว่า ผู้ขอรับใบอนุญาต ผู้ได้รับใบอนุญาต ผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ และผู้ได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัตินี้ มีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ภายในสามสิบวัน นับแต่วันทราบคำสั่ง เมื่อข้อเท็จจริงตามที่หารือปรากฏว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่น (นายกเทศมนตรีนครเกาะสมุย) ได้เพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารแล้ว ดังนั้น การอุทธรณ์คำสั่งให้เพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารจะต้องอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๕๒ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่ได้กำหนดการอุทธรณ์ไว้โดยเฉพาะและมีหลักเกณฑ์ที่ประกันความเป็นธรรมหรือมีมาตรฐานในการปฏิบัติราชการไม่ต่ำกว่าหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ส่วนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารที่เทศบาลฯ ได้ออกให้โดยมิชอบด้วยกฎหมายและได้หมดอายุแล้ว จำเป็นต้องเพิกถอนหรือไม่นั้น เห็นว่า หากข้อเท็จจริงปรากฏว่าใบอนุญาตก่อสร้างอาคารได้ออกโดยไม่ถูกต้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถที่จะเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างได้ไม่ว่าใบอนุญาตดังกล่าวหมดอายุแล้วหรือไม่ก็ตาม ประกอบกับการเพิกถอนใบอนุญาตมีผลให้การก่อสร้างอาคารที่ได้ดำเนินการไปแล้วถือว่าไม่ชอบด้วยกฎหมาย เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงมีอำนาจในการออกคำสั่งกับผู้ที่กระทำการฝ่าฝืนกฎหมายได้

/ โดยพระราชบัญญัติ

โดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มิได้กำหนดวิธีการและขั้นตอนการเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้าง
จึงต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๔๙ วรรคหนึ่ง
ที่บัญญัติว่า เจ้าหน้าที่หรือผู้บังคับบัญชาของเจ้าหน้าที่อาจเพิกถอนคำสั่งทางปกครองได้ตามหลักเกณฑ์
ในมาตรา ๕๑ มาตรา ๕๒ และมาตรา ๕๓ ไม่ว่าจะพ้นขั้นตอนการกำหนดให้อุทธรณ์หรือให้โต้แย้ง
ตามกฎหมายนี้ หรือกฎหมายอื่นมาแล้วหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทร์)

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๖



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กรมส่งเสริมปกครองส่วนท้องถิ่น สำนักกฎหมายและระเบียบท้องถิ่น (ส่วนคดี) โทร. ๐-๒๒๔๑-๙๐๓๖

ที่ มท ๐๘๐๔.๔/๘๔๖

วันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๕๗

เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติการอุทธรณ์คำสั่งเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารของเทศบาลนครเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ด้วยจังหวัดสุราษฎร์ธานีได้มีหนังสือหารือกรมส่งเสริมการปกครองส่วนท้องถิ่นเกี่ยวกับแนวทางปฏิบัติการอุทธรณ์คำสั่งเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร กรณีเทศบาลนครเกาะสมุย (เมื่อครั้งยังมีฐานะเป็นเทศบาลเมืองเกาะสมุย) ได้ออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ. ๑) เลขที่ ๖๒๔/๒๕๕๒ โดยอนุญาตให้บริษัท เอส จำกัด (ต่อมาได้จดทะเบียนกับสำนักงานพัฒนาธุรกิจการค้าจังหวัดสุราษฎร์ธานี กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท เอฟ จำกัด เมื่อวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๕๓) ทำการก่อสร้างอาคาร (พื้นที่สีเหลือง หมายเลข ๑.๑๔) ตำบลมะเร็ต อำเภอเกาะสมุย ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่ ๑๔๘๔๖ เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัยพื้นที่ ๓๒๐ ตารางเมตร จำนวน ๑ หลัง โดยใบอนุญาตออกให้ ณ วันที่ ๒๗ สิงหาคม ๒๕๕๒ และให้ใช้ได้ถึงวันที่ ๒๖ สิงหาคม ๒๕๕๓ และเลขที่ ๖๕๔/๒๕๕๒ ทำการก่อสร้างอาคาร (พื้นที่สีเขียว หมายเลข ๖.๓) ตำบลมะเร็ต อำเภอเกาะสมุย ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่ ๑๔๘๔๖ เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัยพื้นที่ ๓๒๐ ตารางเมตร จำนวน ๑ หลัง โดยใบอนุญาตออกให้ ณ วันที่ ๑ กันยายน ๒๕๕๒ และให้ใช้ได้ถึงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๕๓ ต่อมามีการร้องเรียนเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารดังกล่าวว่ารุกล้ำทางสาธารณะและก่อสร้างอาคารสูงเกินกว่า ๑ ชั้น บนที่ดินซึ่งตั้งอยู่ห่างจากชายหาดสาธารณะไม่เกิน ๕๐ เมตร และไม่เว้นระยะรั้วให้ถูกต้องตามกฎหมายเทศบาลฯ จึงได้ตรวจสอบและพบว่า การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารของเทศบาลไม่ถูกต้องตามนัยข้อ ๒ (ก) (๑) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งกำหนดมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคารอื่นใดในพื้นที่ที่กำหนด เว้นแต่ก่อสร้างอาคารเดี่ยวชั้นเดียวที่มีความสูงไม่เกิน ๖ เมตร พื้นที่อาคารรวมกันไม่เกิน ๗๕ ตารางเมตร และมีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละ ๗๕ ของแปลงที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารนั้น และต้องห่างจากชายฝั่งทะเลอย่างน้อย ๑๐ เมตร ดังนั้นเทศบาลจึงได้อาศัยอำนาจตามมาตรา ๔๐ (๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มีคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคาร (แบบ ค. ๓ กรณีกระทำโดยไม่ได้รับอนุญาต) เลขที่ ๖/๒๕๕๓ ลงวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๕๓ จนกว่าจะได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น และมีคำสั่งให้ยื่นขอรับใบอนุญาตก่อสร้าง (แบบ ค. ๙ กรณีกระทำโดยไม่ได้รับอนุญาต) เลขที่ ๕/๒๕๕๓ ลงวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๕๓ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง ตามมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว จากนั้นจึงได้อาศัยอำนาจตามความใน มาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว มีคำสั่งให้รื้อถอนอาคารตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๗ กรณีการก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเคลื่อนย้ายอาคารกระทำโดยไม่ได้รับอนุญาต) ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง เลขที่ ๑๓/๒๕๕๓ ลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๕๓ ต่อมาเทศบาลจึงได้มีคำสั่งที่ ๕๗๓/๒๕๕๕ เรื่อง แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบการก่อสร้างอาคารรายบริษัท เอส จำกัด ลงวันที่ ๑๑ พฤษภาคม ๒๕๕๕ เนื่องจากได้ทำการก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง และผลการตรวจสอบของคณะกรรมการฯ มีความเห็นว่า เอกสารที่ดินแปลงที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารระบุว่า ด้านทิศใต้จดทะเล แต่ผังบริเวณและแผนที่ ที่ใช้ยื่นประกอบการขอใบอนุญาตก่อสร้างอาคารบริเวณด้านใต้กลับไม่ติดทะเล และแผนที่แสดงตำแหน่ง

/ที่จะก่อสร้าง

ที่จะก่อสร้างอาคารผิดไปจากบริเวณสถานที่ที่ก่อสร้างจริง และจากข้อเท็จจริงตามสำเนาโฉนดที่ดินที่ถูกต้อง อาคารที่จะอนุญาตให้ก่อสร้างได้ต้องเป็นอาคารเดี่ยวชั้นเดียว มีพื้นที่ใช้สอยรวมกันไม่เกิน ๗๕ ตารางเมตร และสูงไม่เกิน ๖ เมตร เท่านั้น ดังนั้น การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้บริษัท เอส จำกัด หรือบริษัท เอฟ จำกัด ก่อสร้างอาคารตามใบอนุญาตทั้ง ๒ ฉบับดังกล่าว จึงเป็นการออกใบอนุญาตโดยผิดหลงข้อเท็จจริง ในสาระสำคัญ คณะกรรมการฯ จึงมีมติให้เพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารทั้ง ๒ ฉบับ และแจ้งให้บริษัทฯ ยื่นขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารกับเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้ถูกต้องตามกฎหมายต่อไป ดังนั้น เทศบาล จึงได้แจ้งการเพิกถอนใบอนุญาตดังกล่าวและให้บริษัทฯ ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารกับ เจ้าพนักงานท้องถิ่นให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด ต่อมาบริษัทฯ ได้ยื่นอุทธรณ์โต้แย้งคำสั่งเพิกถอน ใบอนุญาตต่อนายกเทศมนตรีนครเกาะสมุยโดยได้อุทธรณ์ในข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายว่า เทศบาลฯ ไม่มีอำนาจ ออกคำสั่งเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารทั้ง ๒ ฉบับ และหากเห็นว่าบริเวณการก่อสร้างอาคารไม่ถูกต้องนั้น ผู้อุทธรณ์ได้ดำเนินการแก้ไขการก่อสร้างอาคารในพื้นที่สีแดง หมายเลข ๓.๙ แล้ว กล่าวคือ เนื่องจากบริเวณ ก่อสร้างอาคารมีก้อนหินขนาดใหญ่ตั้งอยู่เป็นจำนวนมากและไม่สามารถเคลื่อนย้ายได้ จึงต้องทำการก่อสร้าง อาคารบนก้อนหินดังกล่าว ซึ่งเมื่อวัดจากจุดสูงสุดของก้อนหินใหญ่โดยเฉลี่ยแล้วความสูงของอาคารจะไม่เกิน กว่าที่กฎหมายกำหนด และโดยที่อาคารก่อสร้างเป็นออกแบบมาในลักษณะของรีสอร์ท หรือโรงแรม จึงมีพื้นที่ เป็น “ภูมิสถาปัตยกรรม” มากกว่าพื้นที่ใช้สอยจริง และพื้นที่ใช้สอยจริงก็ไม่เกินกว่า ที่กฎหมายกำหนดแต่อย่างใด ซึ่งนายกเทศมนตรีนครเกาะสมุยได้พิจารณาอุทธรณ์ในเรื่องนี้แล้ว แต่ไม่เห็นด้วยกับคำอุทธรณ์ จึงได้รายงาน ความเห็นและเหตุผลเพื่อเสนอผู้ว่าราชการจังหวัดสุราษฎร์ธานีในฐานะผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์ ตามนัย มาตรา ๔๕ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ประกอบข้อ ๒ (๑๐) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ เพื่อพิจารณาต่อไป

จากข้อเท็จจริงดังกล่าวจังหวัดได้พิจารณาอุทธรณ์แล้วเห็นว่า การที่เทศบาลฯ ออกใบอนุญาต ก่อสร้างอาคารให้แก่บริษัท เอส จำกัด หรือบริษัท เอฟ จำกัด โดยผิดหลงข้อเท็จจริงในสาระสำคัญ ดังนั้น เทศบาลฯ ในฐานะเป็นเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งเป็นผู้ออกใบอนุญาต ก่อสร้างอาคารดังกล่าว จึงมีอำนาจออกคำสั่งเพิกถอนใบอนุญาตทั้ง ๒ ฉบับดังกล่าวได้ ตามมาตรา ๓ มาตรา ๔๙ มาตรา ๕๒ และมาตรา ๕๓ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ แต่เนื่องจาก ใบอนุญาตทั้ง ๒ ฉบับ ใช้ได้ถึงวันที่ ๒๖ สิงหาคม ๒๕๕๓ และถึงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๕๓ ตามลำดับ จึงเป็นกรณีที่ใบอนุญาตได้ถูกใช้ตามระยะเวลาที่กำหนดแล้ว ประกอบกับหลังจากที่ครบระยะเวลาที่กำหนดไว้ ก็ไม่ปรากฏหลักฐานใดๆว่าผู้อุทธรณ์ประสงค์จะขอต่ออายุใบอนุญาตดังกล่าวอีก ดังนั้น จึงเห็นว่าไม่มีเหตุ ที่จะต้องมีคำสั่งเพิกถอนใบอนุญาตดังกล่าวแต่อย่างใด การที่ผู้อุทธรณ์ได้ก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต ย่อมเป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวงและกฎหมาย ที่เกี่ยวข้องแล้ว ดังนั้น เทศบาลฯ จึงมีอำนาจในการออกคำสั่งให้บริษัทฯ ระงับการก่อสร้าง รื้อถอนอาคาร ที่กระทำผิดและกำหนดให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตใหม่ได้

แต่อย่างไรก็ตาม เนื่องจากข้อเท็จจริงดังกล่าวเป็นประเด็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามขั้นตอน และวิธีการอันเป็นสาระสำคัญตามที่ข้อกฎหมายและหรือระเบียบที่เกี่ยวข้องกำหนดไว้ ดังนั้น เพื่อให้การวินิจฉัย เป็นไปโดยความรอบคอบ ถูกต้อง และเป็นธรรมกับทุกฝ่าย จึงขอหารือกรมส่งเสริมการปกครองส่วนท้องถิ่น ว่าความเห็นของจังหวัดสุราษฎร์ธานีถูกต้องหรือไม่ อย่างไร เพื่อถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

/กรมส่งเสริม

- ๒ -

กรมส่งเสริมการปกครองส่วนท้องถิ่นพิจารณารายงานจังหวัดสุราษฎร์ธานี รายงานของเทศบาลนครเกาะสมุย ข้อโต้แย้งของผู้อุทธรณ์ประกอบข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วขอเรียนว่า เนื่องจากประเด็นข้อหารือของจังหวัดสุราษฎร์ธานีเกี่ยวข้องกับขั้นตอนการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขที่บัญญัติไว้ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ และกฎหมายประกอบอื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของกรมโยธาธิการและผังเมืองในฐานะหน่วยงานที่ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมายดังกล่าว ดังนั้น เพื่อให้การปฏิบัติตามข้อหารือมีแนวทางที่สมบูรณ์ชัดเจนถูกต้อง จึงขอความกรุณากรมโยธาธิการและผังเมืองพิจารณาให้ความเห็นในประเด็นดังกล่าว พร้อมทั้งกรุณาแจ้งการพิจารณาข้อหารือข้างต้นแจ้งจังหวัดสุราษฎร์ธานีโดยตรงด้วย ทั้งนี้ ได้แจ้งจังหวัดสุราษฎร์ธานีเพื่อประสานการตอบข้อหารือดังกล่าวจากกรมโยธาธิการและผังเมืองแล้ว รายละเอียดปรากฏตามเอกสารที่เสนอมาร่วมนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

สมดี

(นายสมดี คชายังยืน)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองส่วนท้องถิ่น



ที่ มท ๐๗๑๐/๒๑๒๙

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๑๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘

เรื่อง ทหารือกรณีระหว่างอุทธรณ์คำสั่งให้รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดภูเก็ต (ประธานคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ในเขตเทศบาลหรือเขตราชการ ส่วนท้องถิ่นอื่นในจังหวัดภูเก็ต)

อ้างถึง หนังสือจังหวัดภูเก็ต ด่วนที่สุด ที่ ภก ๐๐๒๒.๔/๑๕๐๖๐ ลงวันที่ ๑๒ ธันวาคม ๒๕๕๗

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดภูเก็ต (ประธานคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ในเขตเทศบาลหรือเขตราชการส่วนท้องถิ่นอื่นในจังหวัดภูเก็ต) แจ้งว่า ได้รับหนังสือด่วนที่สุดจากองค์การบริหารส่วนตำบลสาครหรือเรื่องระหว่างอุทธรณ์คำสั่งให้รื้อถอนอาคารตามมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะรื้อถอนอาคารได้หรือไม่ ซึ่งจังหวัดภูเก็ต โดยคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ในเขตเทศบาลหรือเขตราชการส่วนท้องถิ่นอื่นในจังหวัดภูเก็ต ได้ประชุมเมื่อวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๗ แล้ว มีมติให้ส่งเรื่องให้คณะกรรมการควบคุมอาคาร เป็นผู้พิจารณาเพื่อจะใช้เป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาแล้วเห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๕๒ วรรคหก บัญญัติว่า “ในระหว่างอุทธรณ์ห้ามมิให้ผู้อุทธรณ์หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นกระทำการใดแก่อาคารอันเป็นมูลกรณีแห่งการอุทธรณ์ เว้นแต่อาคารนั้น จะเป็นอันตรายต่อบุคคลหรือทรัพย์สินหรือมีลักษณะซึ่งไม่อาจรอดได้” ดังนั้น ในกรณีที่เป็นการใช้อำนาจสั่งให้รื้อถอนอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หากอยู่ในระหว่างการอุทธรณ์คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น จะต้องปรากฏว่าอาคารนั้นมีลักษณะที่อาจเป็นอันตรายซึ่งไม่อาจรอดได้ตามมาตราดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗



ที่ ภก ๐๐๒๒.๔/๑๕๐๖๐

ศาลากลางจังหวัดภูเก็ต
ถนนนริศร ภก ๘๓๐๐๐

๑๒ ธันวาคม ๒๕๕๗

เรื่อง ทหารือกรณีระหว่างอุทธรณ์คำสั่งให้รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ วรรคหนึ่ง ของพระราชบัญญัติ
ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง (ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร)

ด้วยจังหวัดภูเก็ต (ประธานคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ในเขตเทศบาลหรือเขตราชการส่วนท้องถิ่นอื่นในจังหวัดภูเก็ต) ได้รับหนังสือด่วนที่สุด จากองค์การบริหารส่วนตำบลสาคร เรื่อง ทหารือระหว่างอุทธรณ์คำสั่งให้รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ วรรคหนึ่ง ของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เจ้าพนักงานท้องถิ่นหรืออาคารได้หรือไม่ ในการนี้ ทางองค์การบริหารส่วนตำบลสาครหรือถึงสำนักงานคดีปกครองนครศรีธรรมราช กรณีได้ดำเนินการในการออกคำสั่งทางปกครองกับผู้บุกรุกที่ดินสาธารณะ และได้ทหารือการใช้มาตรการบังคับทางปกครอง ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา โดยคณะกรรมการวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองได้พิจารณาข้อทหารือดังกล่าวและมีความเห็นปรากฏตามบันทึกคณะกรรมการวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง

จังหวัดภูเก็ต โดยคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ในเขตเทศบาลหรือเขตราชการส่วนท้องถิ่นอื่นในจังหวัดภูเก็ต ได้ทหารือตามกรณีดังกล่าว ในที่ประชุมคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ เมื่อวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๗ โดยมติที่ประชุมมีความเห็นให้ส่งข้อทหารือฯ ให้คณะกรรมการควบคุมอาคาร ซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาตามมาตรา ๑๘(๓) เป็นผู้พิจารณา เพื่อจะได้เป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณา ผลเป็นประการใดกรุณาแจ้งให้จังหวัดทราบด้วย
จักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

สุธี

(นายสุธี ทองแย้ม)

รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน

ผู้ว่าราชการจังหวัดภูเก็ต

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดภูเก็ต

ฝ่ายปฏิบัติการ

โทร. ๐๗๖-๒๑๖๙๒๗

โทรสาร. ๐๗๖ - ๒๑๖๙๒๗ ต่อ ๑๑๖



ที่ มท ๐๗๑๐/๕๒๒๙

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๖ ตุลาคม ๒๕๕๘

เรื่อง การปฏิบัติตามกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘

เรียน นายกษามาคมผู้ตรวจสอบและบริหารความปลอดภัยอาคาร

อ้างถึง หนังสือสมาคมผู้ตรวจสอบและบริหารความปลอดภัยอาคาร ที่ ตปอ ๑๓๔/๒๕๕๘
ลงวันที่ ๒๒ มิถุนายน ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง สมาคมผู้ตรวจสอบและบริหารความปลอดภัยอาคาร (ตปอ.) ได้ขอหารือแนวทางการปฏิบัติตามกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘ ดังนี้

๑. ป้ายซึ่งเจ้าของป้ายได้ยื่นรายงานผลการตรวจสอบป้ายต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและได้รับใบรับรองการตรวจสอบป้ายก่อนวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๕๘ (วันที่กฎกระทรวงมีผลใช้บังคับ) และใบรับรองการตรวจสอบป้าย ร. ๑ ยังไม่สิ้นอายุ การปฏิบัติตามกฎกระทรวงเรื่องป้ายจะให้เริ่มตรวจสอบป้ายเมื่อไรและยื่นรายงานตรวจสอบป้ายครั้งแรกตามกฎกระทรวงนี้เมื่อไร

๒. ป้ายซึ่งเจ้าของป้ายได้ยื่นรายงานผลการตรวจสอบป้ายต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๕๘ และเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกใบรับรองการตรวจสอบป้าย ร. ๑ หลังวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๕๘ และจะไม่สิ้นอายุใบรับรอง ร. ๑ ตามกฎกระทรวงเดิมในปี ๒๕๕๘ การปฏิบัติตามกฎกระทรวงเรื่องป้ายจะให้เริ่มตรวจสอบป้ายเมื่อไรและยื่นรายงานตรวจสอบป้ายครั้งแรกตามกฎกระทรวงใหม่เมื่อไร

๓. ป้ายซึ่งเจ้าของป้ายได้ยื่นรายงานผลการตรวจสอบป้ายต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๕๘ แต่เจ้าพนักงานท้องถิ่นยังไม่ได้พิจารณาออกใบรับรองการตรวจสอบป้าย ร. ๑ การปฏิบัติตามกฎกระทรวงเรื่องป้ายจะให้เริ่มตรวจสอบป้ายเมื่อไรและยื่นรายงานตรวจสอบป้ายครั้งแรกตามกฎกระทรวงเรื่องป้ายนี้เมื่อไร

๔. ป้ายซึ่งเจ้าของป้ายได้ยื่นรายงานผลการตรวจสอบป้ายต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นหลังวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๕๘ โดยเล่มรายงานระบุว่าป็นรายงานผลการตรวจสอบป้ายประจำปีหรือรายงานผลการตรวจสอบใหญ่ของป้าย (โดยเข้าใจได้ว่าเป็นการยื่นตามกฎกระทรวงเดิม) เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถพิจารณาเล่มรายงานผลการตรวจสอบป้ายดังกล่าวว่าเป็นการยื่นขอรับใบรับรองการตรวจสอบป้ายตามกฎกระทรวงเรื่องป้ายได้หรือไม่

๕. อายุใบรับรองการตรวจสอบป้าย ร. ๑ ตามกฎกระทรวงเรื่องป้ายจะมีอายุกี่ปี

๖. กฎกระทรวงเรื่องป้าย ข้อ ๒๓ (๑) กำหนดให้ต้องจัดให้มีตัวอักษรขนาดไม่เล็กกว่า ๒๐ เซนติเมตร แสดงเลขที่ใบรับรองการตรวจสอบ และหมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อได้ ทำให้การแสดงตัวอักษรดังกล่าวมีขนาด ๖๐ เซนติเมตร คุณ ๑๒๐ เซนติเมตร เป็นอย่างน้อย ซึ่งมีขนาดที่เหมาะสมสำหรับป้ายพื้นที่ขนาดใหญ่เกิน

/๒๕ ตารางเมตร

๒๕ ตารางเมตร แต่ทว่าเป็นขนาดตัวอักษรที่ใหญ่เกินไปสำหรับป้ายที่สูงเกิน ๑๕ เมตร แต่มีพื้นที่ป้ายน้อยกว่า ๒๕ ตารางเมตร เช่น ป้ายของสถานีบริการน้ำมัน ป้ายของศูนย์บริการรถยนต์ จึงขอให้พิจารณาผ่อนผันขนาดตัวอักษรที่ต้องแสดงสำหรับป้ายกรณีดังกล่าวให้มีขนาดตัวอักษรที่เล็กลงที่เหมาะสม ทั้งนี้ ไม่ควรเกิน ๑๐ เซนติเมตร

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วมีความเห็น ดังนี้

๑. กรณีที่เจ้าของป้ายได้ยื่นรายงานผลการตรวจสอบป้ายต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และได้รับใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ใบ ร. ๑) ก่อนที่กฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งสร้างขึ้น สำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘ มีผลใช้บังคับในวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๕๘ การยื่นรายงานผลการตรวจสอบป้ายครั้งต่อไปจะยื่นภายในกำหนดสามสิบวันก่อนวันที่ใบรับรองการตรวจสอบอาคารฉบับเดิมจะมีระยะเวลาครบหนึ่งปีตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๒๑ แห่งกฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘

๒. กรณีที่เจ้าของป้ายได้ยื่นรายงานผลการตรวจสอบป้ายก่อนวันที่กฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘ มีผลใช้บังคับ แต่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ใบ ร. ๑) หลังจากวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับหรือกรณียื่นรายงานผลการตรวจสอบป้ายในภายหลังกฎกระทรวงนี้ใช้บังคับเจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องพิจารณาออกใบรับรองการตรวจสอบป้าย (ใบ ร. ๑) ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งสร้างขึ้น สำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘ และใบรับรองการตรวจสอบป้าย (ใบ ร. ๑) ที่ออกตามกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายฯ จะมีอายุ ๓ ปี

๓. กรณีที่เจ้าของป้ายได้ยื่นรายงานผลการตรวจสอบป้ายต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น หลังวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๕๘ โดยในรายงานระบุว่า เป็นรายงานผลการตรวจสอบป้ายประจำปีหรือรายงานผลการตรวจสอบใหญ่ของป้าย เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถพิจารณาเป็นการยื่นขอรับใบรับรองการตรวจสอบป้าย ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายฯ ได้

๔. กฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘ ข้อ ๒๓ (๑) กำหนดขนาดตัวอักษรของป้ายไว้แล้ว จึงไม่สามารถผ่อนผันขนาดของตัวอักษรให้เล็กลงกว่าที่กฎกระทรวงกำหนดไว้ได้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

สินิทธิ

(นายสินิทธิ บุญสินิทธิ)

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๖๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

ที่ ตปอ ๑๓๔/๒๕๕๘

สมาคมผู้ตรวจสอบ
และบริหารความปลอดภัยอาคาร (ตปอ.)

๒๒ มิถุนายน ๒๕๕๘

เรื่อง การปฏิบัติตามกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘

เรียน ท่านผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

ด้วยกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘ ประกาศในราชกิจจานุเบกษา และมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๕๘ นั้น เพื่อความเข้าใจที่ชัดเจนและถูกต้องในการปฏิบัติตามกฎกระทรวงดังกล่าวของทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องประกอบด้วย เจ้าของป้าย ผู้ตรวจสอบอาคาร (ป้าย) และเจ้าพนักงานท้องถิ่น ทางสมาคมฯ จึงมีหนังสือขอหารือประเด็นต่าง ๆ ดังนี้

๑. ป้ายซึ่งเจ้าของป้ายได้ยื่นรายงานผลการตรวจสอบป้ายต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและได้รับใบรับรองการตรวจสอบป้าย ก่อนวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๕๘ และใบรับรองการตรวจสอบป้าย ร. ๑ ยังไม่สิ้นอายุการปฏิบัติตามกฎกระทรวงตัวใหม่จะให้เริ่มตรวจสอบป้ายเมื่อไรและยื่นรายงานตรวจสอบป้ายครั้งแรกตามกฎกระทรวงใหม่เมื่อไร

๒. ป้ายซึ่งเจ้าของป้ายได้ยื่นรายงานผลการตรวจสอบป้ายต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๕๘ และเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกใบรับรองการตรวจสอบป้าย ร. ๑ หลังวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๕๘ และจะไม่สิ้นอายุใบรับรอง ร. ๑ ตามกฎกระทรวงเดิมในปี ๒๕๕๘ การปฏิบัติตามกฎกระทรวงตัวใหม่จะให้เริ่มตรวจสอบป้ายเมื่อไรและยื่นรายงานตรวจสอบป้ายครั้งแรกตามกฎกระทรวงใหม่นี้เมื่อไร

๓. ป้ายซึ่งเจ้าของป้ายได้ยื่นรายงานผลการตรวจสอบป้ายต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๕๘ แต่เจ้าพนักงานท้องถิ่นยังไม่ได้พิจารณาออกใบรับรองการตรวจสอบป้าย ร. ๑ การปฏิบัติตามกฎกระทรวงตัวใหม่จะให้เริ่มตรวจสอบป้ายเมื่อไรและยื่นรายงานตรวจสอบป้ายครั้งแรกตามกฎกระทรวงใหม่นี้เมื่อไร

๔. ป้ายซึ่งเจ้าของป้ายได้ยื่นรายงานผลการตรวจสอบป้ายต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นหลังวันที่ ๓๔ เมษายน ๒๕๕๘ โดยเล่มรายงานระบุว่า เป็นรายงานผลการตรวจสอบป้ายประจำปีหรือรายงานผลการตรวจสอบใหญ่ของป้าย (โดยเข้าใจได้ว่าเป็นการยื่นตามกฎกระทรวงเดิม) เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถพิจารณาเล่มรายงานผลการตรวจสอบป้ายดังกล่าวว่าเป็นการยื่นขอรับใบรับรองการตรวจสอบป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารตัวใหม่ได้หรือไม่

๕. อายุใบรับรองการตรวจสอบป้าย ร. ๑ ตามกฎกระทรวงใหม่ จะมีอายุกี่ปี

/๖. กฎกระทรวงใหม่

-๒-

๖. กฎกระทรวงใหม่ ข้อ ๒๓ (๑) กำหนดให้ต้องจัดให้มีตัวอักษรขนาดไม่เล็กกว่า ๒๐ เซนติเมตร แสดงเลขที่ใบรับรองการตรวจสอบ และหมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อได้ ทำให้การแสดงตัวอักษรดังกล่าวมีขนาด ๖๐ เซนติเมตร คูณ ๑๒๐ เซนติเมตรเป็นอย่างน้อย ซึ่งมีขนาดที่เหมาะสมสำหรับป้ายพื้นที่ขนาดใหญ่เกิน ๒๕ ตารางเมตร แต่ทว่า เป็นขนาดตัวอักษรที่ใหญ่เกินไปสำหรับป้ายที่สูงเกิน ๑๕ เมตร แต่มีพื้นที่ป้ายน้อยกว่า ๒๕ ตารางเมตร เช่น ป้ายของสถานีบริการน้ำมัน ป้ายของศูนย์บริการรถยนต์ จึงขอให้พิจารณาผ่อนผันขนาดตัวอักษรที่ต้องแสดงสำหรับป้ายกรณีดังกล่าวให้มีขนาดตัวอักษรที่เล็กลงที่เหมาะสมทั้งนี้ไม่ควรเกิน ๑๐ เซนติเมตร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ได้ผลประการใดสมาคมฯ จะได้ประชาสัมพันธ์ไปยังทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องเพื่อทราบและยึดปฏิบัติไปในแนวทางเดียวกัน

ขอแสดงความนับถือ

วิเชียร

(นายวิเชียร บุษยบัณฑิต)

นายกสมาคมผู้ตรวจสอบและบริหารความปลอดภัยอาคาร



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ส.คอ. โทร. ๐-๒๒๙๙ - ๔๓๕๙ - ๑

ที่ มท ๐๓๑๐/๕๙๒๘

วันที่ ๑๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้อหรือเกี่ยวกับระยะถอยร่นแนวโครงสร้างป้ายโฆษณา

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครสวรรค์

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครสวรรค์ได้มีบันทึก ที่ นว ๐๐๒๒/๑๖๑๗ ลงวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๕๘ แจ้งว่า ได้รับเรื่องขอรื้อระยะถอยร่นของการก่อสร้างป้ายโฆษณาจากองค์การบริหารส่วนตำบลหนองกระโดน กรณีการขออนุญาตก่อสร้างป้ายโฆษณาที่ติดตั้งบนพื้นดินขนาดกว้าง ๒๐.๐๐ เมตร ความสูงจากระดับพื้นดินถึงจุดสูงสุดของป้าย ๓๐.๐๐ เมตร ในที่ดินแปลงเดียวกันจำนวน ๒ ป้าย จึงขอรื้อหรือแนวทางปฏิบัติในการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างป้ายโฆษณาตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายโฆษณาตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘ ดังนี้

๑. กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดนครสวรรค์ได้ประกาศใช้บังคับในท้องที่จังหวัดนครสวรรค์ตั้งแต่วันที่ ๗ กันยายน ๒๕๕๘ ทำให้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มีผลบังคับใช้ จึงต้องปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘ ด้วยใช่หรือไม่

๒. การก่อสร้างป้ายโฆษณาที่ตั้งอยู่บนพื้นดินโดยตรงพร้อมกันสองป้ายในที่ดินแปลงเดียวกัน และก่อสร้างพร้อมกัน ระยะห่างระหว่างป้ายแรกและป้ายที่สองตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมป้ายฯ ข้อ ๑๕ จะต้องเท่ากับความสูงของป้ายที่สองใช่หรือไม่ กรณีที่มีระยะห่างระหว่างทั้งสองป้ายน้อยกว่าความสูงของป้ายที่สองจะอนุญาตให้ก่อสร้างได้หรือไม่ อย่างไร

๓. ตามแปลนผังบริเวณที่จัดส่งมา ระยะห่างระหว่างขอบป้ายโฆษณาที่ตั้งอยู่บนพื้นดิน โดยตรงกับแนวเขตที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะทั้งสองด้านจะต้องร่นระยะตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมป้ายฯ ข้อ ๑๕ ข้อ ๑๖

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า

๑. กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดนครสวรรค์ได้ประกาศใช้บังคับและมีผลตั้งแต่วันที่ ๗ กันยายน ๒๕๕๘ การขออนุญาตก่อสร้างป้ายโฆษณาตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงต้องปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งก่อสร้างสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘ นับแต่วันที่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมฯ มีผลใช้บังคับด้วย

๒. การก่อสร้างป้ายโฆษณาที่ตั้งอยู่บนพื้นดินโดยตรงสองป้ายในที่ดินแปลงเดียวกันระยะห่างระหว่างป้ายแรกกับป้ายที่สองต้องไม่น้อยกว่าความสูงของป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘ ข้อ ๑๕ ทุกกรณี โดยไม่มีข้อยกเว้น

๓. ตามแผนผังบริเวณฯ ระยะห่างระหว่างขอบป้ายที่ตั้งอยู่บนพื้นดินโดยตรงกับแนวเขตด้านที่ติดถนนสาธารณะทั้งสองด้านจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมป้ายฯ ทั้งข้อ ๑๕ และข้อ ๑๖

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

สินีทธิ์

(นายสินีทธิ์ บุญสิทธิ์)

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครสวรรค์ โทร. ๐ ๕๖๘๐ ๓๕๘๑ สป.มท.๑๕๔๕๓

ที่ นว ๐๐๒๒/๑๖๑๗

วันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้อเกี่ยวกับระยะถอยร่นแนวโครงสร้างป้ายโฆษณา

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครสวรรค์ได้รับเรื่องขอรื้อระยะถอยร่นการก่อสร้างป้ายโฆษณากรณี นายเอ ขออนุญาตก่อสร้างป้ายโฆษณาที่ติดตั้งบนพื้นดินโดยตรงขนาดกว้าง ๒๐ เมตร ความสูงจากระดับพื้นดินถึงจุดสูงสุดของป้าย ๓๐ เมตร ในที่ดินแปลงเดียวกันจำนวน ๒ ป้าย จากองค์การบริหารส่วนตำบลหนองกระโดน ตามแบบแปลนแผนผังที่จัดส่งมาด้วย โดยขอให้ชี้แจงรายละเอียดระยะถอยร่นว่าควรเป็นอย่างไรตามหลักกฎหมายใดเพื่อเป็นแนวทางในการพิจารณาอนุญาต ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครสวรรค์จึงขอรื้อแนวทางปฏิบัติในการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างป้ายโฆษณาตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘ ดังนี้

๑. กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดนครสวรรค์ได้ประกาศใช้บังคับในท้องที่จังหวัดนครสวรรค์ตั้งแต่วันที่ ๗ กันยายน ๒๕๕๘ ทำให้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ ๗ กันยายน ๒๕๕๘ การขออนุญาตก่อสร้างป้ายโฆษณาตั้งแต่วันที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มีผลบังคับใช้จึงต้องปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘ ด้วยใช่หรือไม่

๒. การก่อสร้างป้ายโฆษณาที่ตั้งอยู่บนพื้นดินโดยตรงพร้อมกันสองป้ายในที่ดินแปลงเดียวกันและก่อสร้างพร้อมกัน ระยะห่างระหว่างป้ายแรกและป้ายที่สองตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมป้ายฯ ข้อ ๑๕ จะต้องเท่ากับความสูงของป้ายที่สองใช่หรือไม่ กรณีที่มีระยะห่างระหว่างทั้งสองป้ายน้อยกว่าความสูงของป้ายที่สองจะอนุญาตให้ก่อสร้างได้หรือไม่ อย่างไร

๓. ตามแปลนผังบริเวณที่จัดส่งมา ระยะห่างระหว่างขอบป้ายโฆษณาที่ตั้งอยู่บนพื้นดินโดยตรงกับแนวเขตที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะทั้งสองด้านจะต้องร่นระยะตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมป้ายฯ ข้อ ๑๕ หรือข้อ ๑๖

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้สำนักงานฯ ทราบด้วยจักขอบคุณยิ่ง

สุรีพร

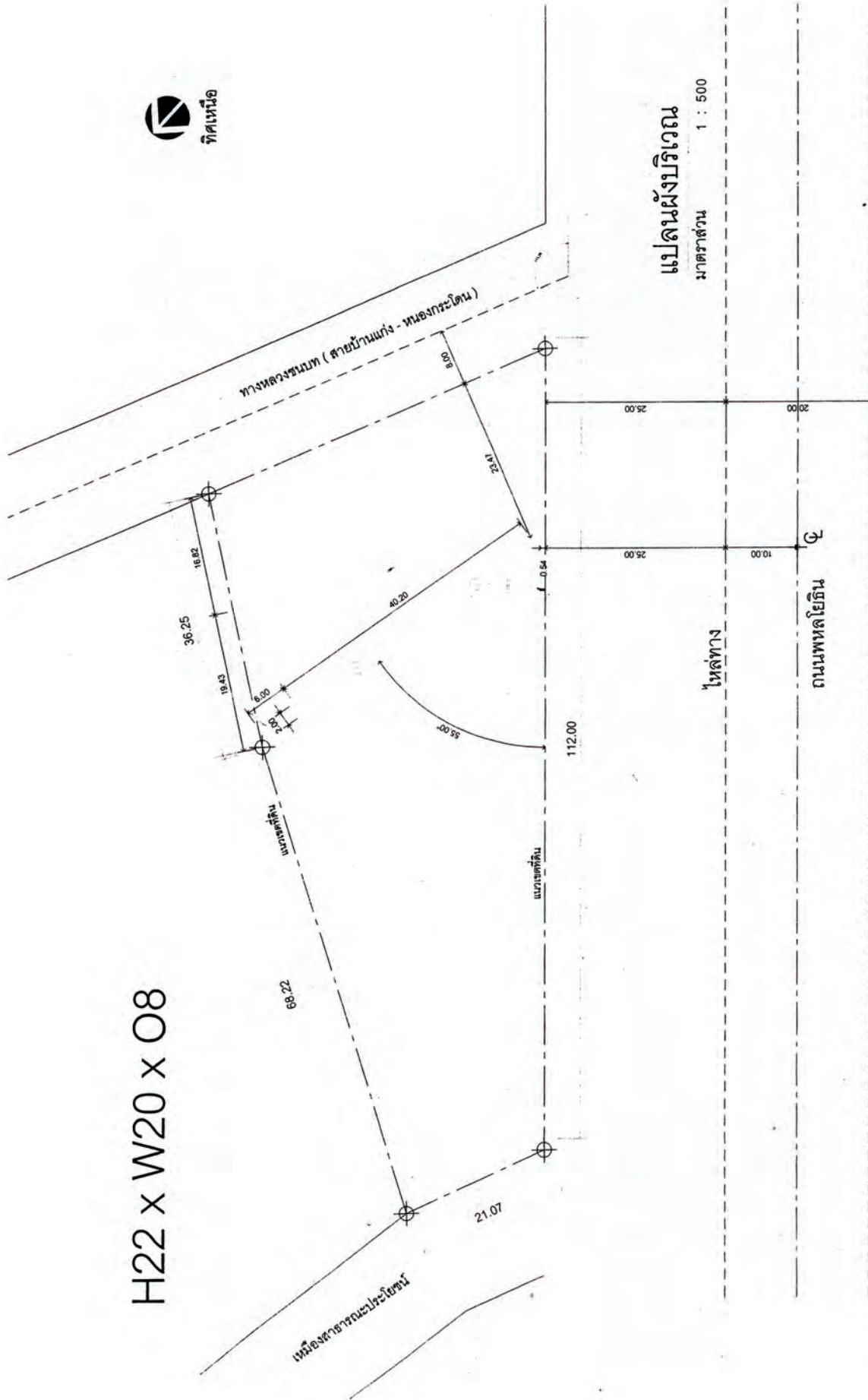
(นางสุรีพร ขจรวีระธรรม)

โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครสวรรค์

H22 x W20 x O8



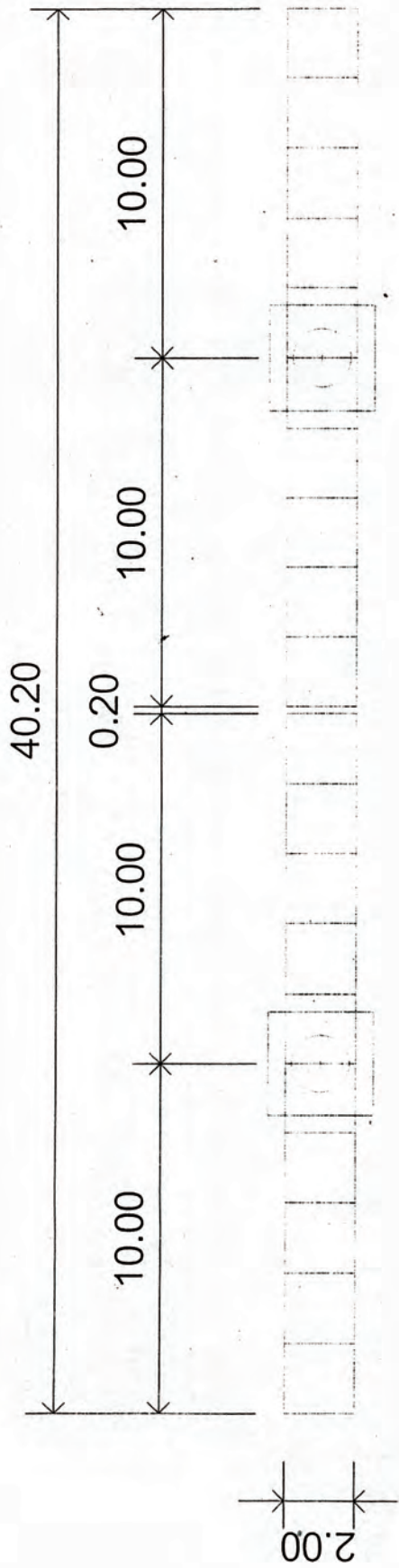
ยอธาเท็ย



แปลนผังบริเวณ

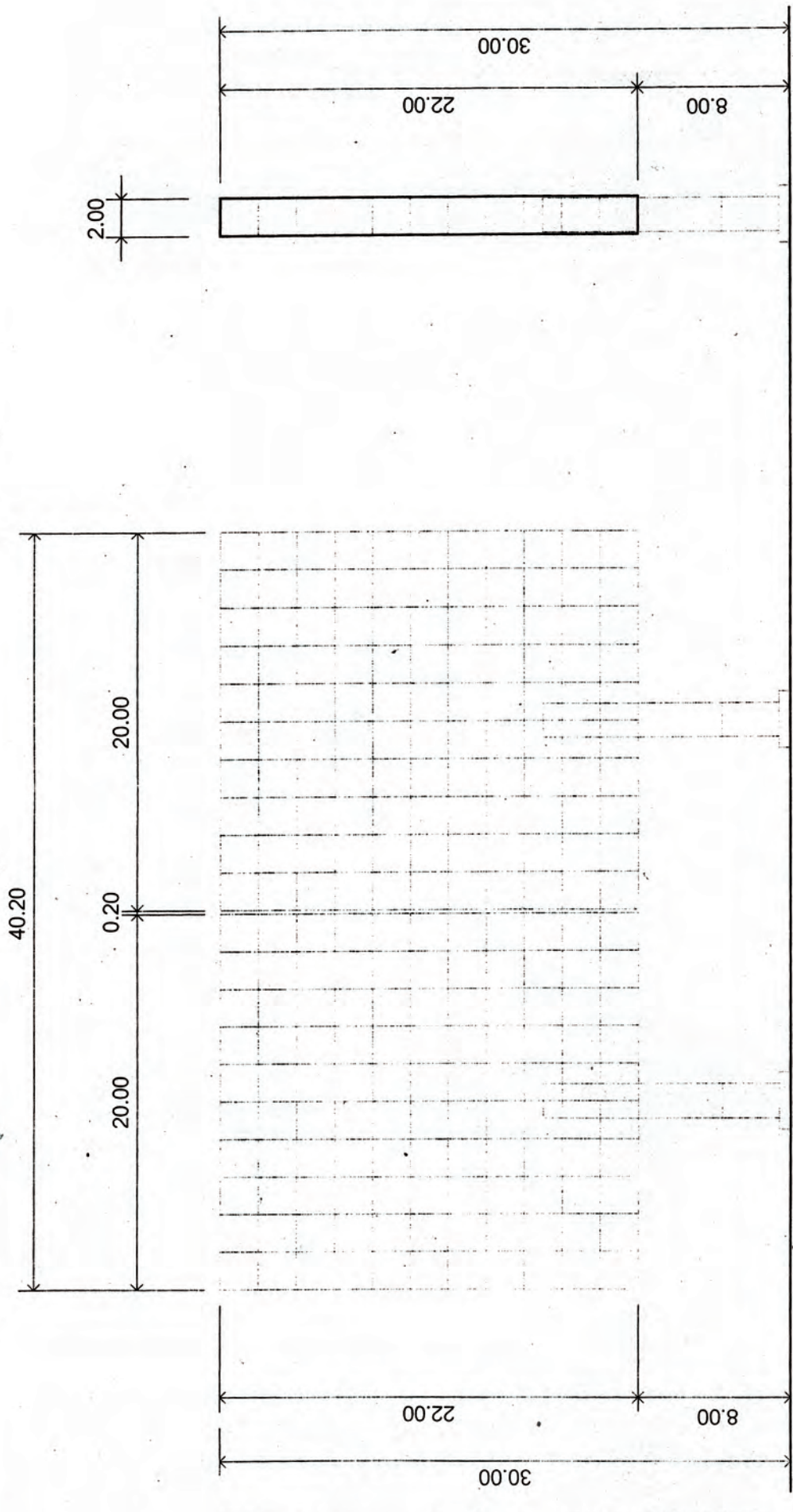
มาตราส่วน 1 : 500

PROJECT :	DRAWING TITLE :	ARCHITECTS :	ELECTRICAL ENGINEER :	ISSUED OF PACKAGE :	REVISION :	DRAWING NO :
OWNER :	DRAWN BY :	STRUCTURE ENGINEER :	SANITARY ENGINEER :	■ แบบร่างสถาปัตย์		TOTEL :
LOCATION :	SCALE :			■ แบบร่างเครื่อง		



แปลน
 มาตรฐาน 1 : 100

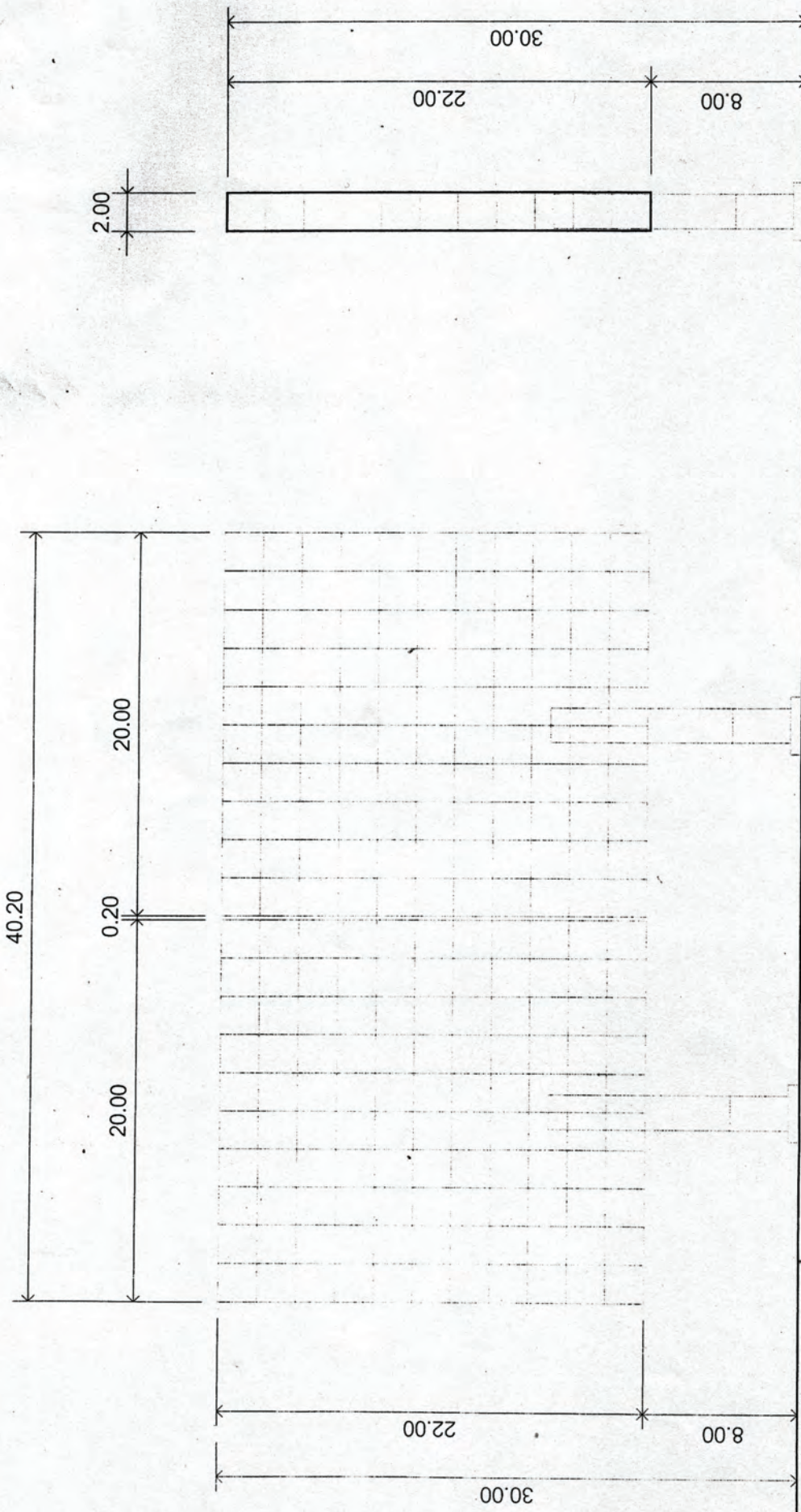
PROJECT :	DRAWING TITLE :	ARCHITECTS :	ELECTRICAL ENGINEER :	ISSUED OF PACKAGE :	REVISION :	DRAWING NO. :
OWNER :	DRAWN BY :	STRUCTURE ENGINEER :	SANITARY ENGINEER :	■ แบบแปลนสถาปัตย์		TOTEL :
LOCATION :	SCALE :			■ แบบแปลนวิศวกรรม		



รูปด้านหน้า
มาตราส่วน 1 : 200

รูปด้านขวา
มาตราส่วน 1 : 200

PROJECT :	ISSUED OF PACKAGE :	REVISION :	DRAWING NO :
DRAWING TITLE :	ELECTRICAL ENGINEER :	ARCHITECTS :	OWNER :
DRAWN BY :	SANITARY ENGINEER :	STRUCTURE ENGINEER :	■ บริษัทโยธาไทย จำกัด
SCALE :			



รูปด้านซ้าย

มาตราส่วน 1 : 200

รูปด้านหลัง

มาตราส่วน 1 : 200

PROJECT :	ARCHITECTS :	ISSUED OF PACKAGE :	REVISION :	DRAWING NK
DRAWING TITLE :	STRUCTURE ENGINEER :	■ แบบที่ประกอบอาคารหลัง		TOTEL
DRAWN BY :	SANITARY ENGINEER :	■ แบบที่ส่งจ้าง		
SCALE :				
OWNER :				
LOCATION :				

บทที่ ๙

ปัญหาเกี่ยวกับกฎกระทรวงกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคาร
ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔



ที่ มท ๐๗๑๐/๔๘๒๙

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๑ กรกฎาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้อเกี่ยวกับความหมายและรายละเอียดข้อความตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๒๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒)
และกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นายกเทศมนตรีนครเกาะสมุย

อ้างถึง หนังสือเทศบาลนครเกาะสมุย ที่ สฎ ๕๒๕๐๔/๓๑๔ ลงวันที่ ๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครเกาะสมุยขอรื้อเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างสระว่ายน้ำ
ภายนอกอาคารความจุเกิน ๑๐๐ ลูกบาศก์เมตร ซึ่งถือเป็นที่ว่างตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐)
ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และเป็นอาคารตามกฎหมายกระทรวงกำหนด
สิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ภายในพื้นที่บริเวณที่ ๑
ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๒๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒)ฯ ต้องเว้นระยะห่างจากชายฝั่งทะเลอย่างน้อย ๑๐ เมตร หรือไม่
และถ้าจะสร้างในพื้นที่ดังกล่าว สระว่ายน้ำจะต้องมีความจุเท่าใด ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องหรือดังกล่าว
แล้วเห็นว่า กรณีสระว่ายน้ำภายนอกอาคารที่มีความจุตั้งแต่ ๑๐๐ ลูกบาศก์เมตรขึ้นไป เข้าข่ายเป็นอาคาร
ตามข้อ ๑ (๒) แห่งกฎหมายกระทรวงกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร
พ.ศ. ๒๕๔๔ ซึ่งเป็นอาคารที่ต้องห้ามตามข้อ ๒ (ก) แห่งกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๒๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ออกตามความใน
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงไม่สามารถที่จะก่อสร้างในบริเวณที่ ๑ ของกฎหมายกระทรวง
ฉบับดังกล่าวได้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗



ที่ สฎ ๕๒๕๐๔/๓๑๔

สำนักงานเทศบาลนครเกาะสมุย
ถนนทิวราษฎร์ภักดี สฎ ๘๔๑๔๐

๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้อเกี่ยวกับความหมายและรายละเอียดข้อความตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒)
และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

ตามที่กฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ประกาศใช้บังคับในพื้นที่อำเภอเกาะสมุย เพื่อให้เกิดความชัดเจนในกฎข้อบังคับ และการปฏิบัติ ให้ถูกต้องตามกฎกระทรวง เทศบาลนครเกาะสมุยจึงใคร่ขอรื้อในประเด็น ดังนี้

การขออนุญาตก่อสร้างสระว่ายน้ำภายนอกอาคาร ซึ่งถือเป็นที่ย่างตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งมีความจุเกิน ๑๐๐ ลูกบาศก์เมตร ซึ่งถือเป็นอาคารตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ภายในพื้นที่บริเวณที่ ๑ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ต้องเว้นระยะห่างจากชายฝั่งทะเลอย่างน้อย ๑๐ เมตร หรือไม่ และถ้าจะสร้างในพื้นที่ดังกล่าว สระว่ายน้ำจะต้องมีความจุเท่าใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา หากได้ผลเป็นประการใด โปรดแจ้งให้เทศบาลนครเกาะสมุย ทราบด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

สุธรรม

(นายสุธรรม สามทอง)

รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน

นายกเทศมนตรีนครเกาะสมุย

กองช่าง

โทร. ๐๗๗-๔๒๑-๔๒๑ ต่อ ๑๐๖, ๑๐๘



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๐๙๑๕

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๑๘ สิงหาคม ๒๕๕๘

เรื่อง การติดตั้งเสาสปอร์ตไลท์เสากลมเหล็กความสูง ๒๒ เมตร

เรียน นายเอ็ม ผู้อำนวยการฝ่าย บริษัท เอ จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท เอ จำกัด ที่ GTS๐๓๔/๒๐๑๕ ลงวันที่ ๙ กรกฎาคม ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท เอ จำกัด แจ้งว่า มีความประสงค์ที่จะขอสอบถามเกี่ยวกับการก่อสร้าง/ติดตั้งเสาสปอร์ตไลท์ (เสากลมเหล็กความสูง ๒๒ เมตร) ทั้งนี้ การก่อสร้าง/ติดตั้งเสาสปอร์ตไลท์ดังกล่าวจะต้องดำเนินการขออนุญาตใด ๆ หรือไม่ และในอนาคตหากมีการติดตั้งอุปกรณ์อื่นใดเพิ่มเติม เช่น อุปกรณ์สื่อสารโทรคมนาคม ทางบริษัทฯ จะต้องดำเนินการขออนุญาตก่อสร้าง/ติดตั้งเพิ่มเติมหรือไม่อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า ตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคาร ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๑ (๕) กำหนดให้สิ่งก่อสร้างขึ้นที่มีความสูงจากระดับฐาน ตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป เป็นอาคาร ดังนั้น การก่อสร้างหรือติดตั้งเสาสปอร์ตไลท์ (เสากลมเหล็กสูง ๒๒ เมตร) เข้าข่ายเป็นอาคารที่จะต้องขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามมาตรา ๒๑ หรือยื่นแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวี ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และหากมีการติดตั้งอุปกรณ์อื่นใดเพิ่มเติมในภายหลัง ซึ่งเป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างเสาสปอร์ตไลท์หรือส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละสิบ จะต้องยื่นขออนุญาตดัดแปลงอาคาร ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นด้วย ทั้งนี้ ตามข้อ ๑ (๓) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แต่อย่างไรก็ตาม พื้นที่ที่ติดตั้งเสาสปอร์ตไลท์ที่จะต้องขออนุญาตหรือยื่นแจ้งนั้น จะต้องดำเนินการติดตั้งภายในเขตควบคุมอาคารตามมาตรา ๒ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว หากดำเนินการติดตั้งนอกเขตควบคุมอาคารก็ไม่ต้องขออนุญาตก่อสร้างหรือยื่นแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทร์)

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

GTS034/2015

เขียนที่ บริษัท เอ จำกัด

๙ กรกฎาคม ๒๕๕๘

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

เรื่อง การติดตั้งเสาสปอร์ตไลท์ (เสากลมเหล็กความสูง ๒๒ เมตร)

สิ่งที่แนบมาด้วย ๑. แบบเสากลมความสูง ๒๒ เมตร

๒. รูปการติดตั้งเสากลมความสูง ๒๒ เมตร

เนื่องด้วยทางบริษัท เอ จำกัด มีความประสงค์ที่จะขอสอบถามเกี่ยวกับการก่อสร้าง/ติดตั้งเสาสปอร์ตไลท์ (เสากลมเหล็กความสูง ๒๒ เมตร) สิ่งที่แนบมาด้วย ทั้งนี้ การก่อสร้าง/ติดตั้งเสาสปอร์ตไลท์ (เสากลมเหล็กความสูง ๒๒ เมตร) ดังกล่าว จะต้องดำเนินการขออนุญาตใด ๆ หรือไม่ และในอนาคตหากมีการติดตั้งอุปกรณ์อื่นใดเพิ่มเติม เช่น อุปกรณ์สื่อสารโทรคมนาคม ทางบริษัทฯ จะต้องดำเนินการขออนุญาต การก่อสร้าง/ติดตั้ง เพิ่มเติมหรือไม่อย่างไร

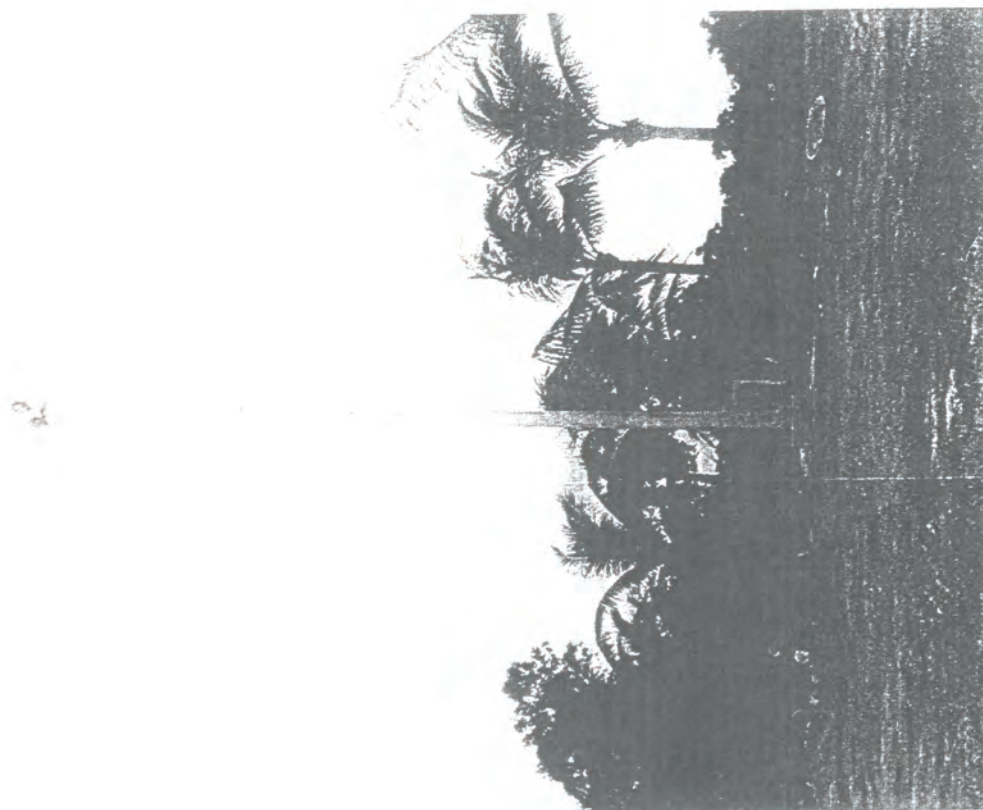
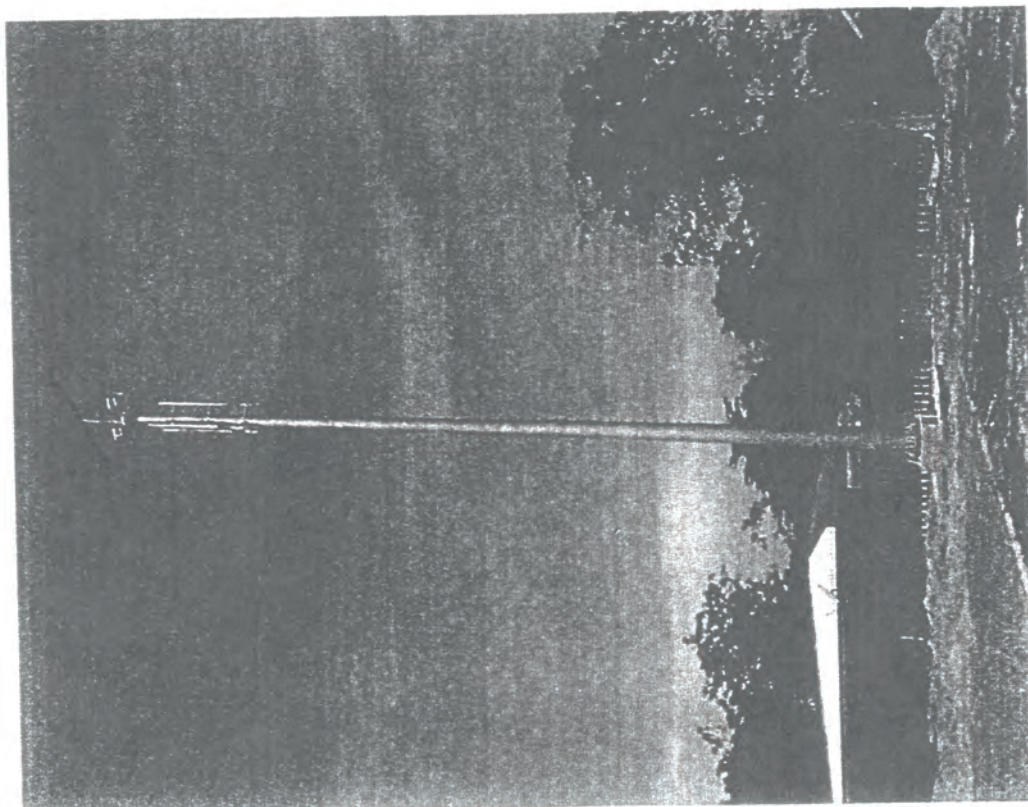
จึงเรียนมาเพื่อขอหารือในเรื่องดังกล่าวเพื่อเป็นแนวทางการปฏิบัติของบริษัทให้ถูกต้องต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

เอ็ม

(นายเอ็ม)

ผู้อำนวยการฝ่ายขาย



ภาพการติดตั้งเสากลมเหล็กความสูง 22 เมตร



ที่ มท ๐๗๑๐/๕๗๐๐

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้อเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔

เรียน นายเอ ผู้เชี่ยวชาญบริหารงานทรัพย์สินและพัฒนาสถานีบริการ บริษัท เอฟ จำกัด

อ้างถึง หนังสือของท่าน ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า บริษัท เอฟ จำกัด มีโครงการที่จะสร้างถังเก็บสารเพิ่มคุณภาพ (Additives) และถังผสมน้ำมันหล่อลื่นหรือสิ่งหล่อลื่น (blending/mixing tank) มีความจุแต่ละใบประมาณ ๒๓ - ๓๖ ลูกบาศก์เมตร (๒๓,๐๐๐ - ๓๖,๐๐๐ ลิตร) จำนวน ๑๒ ใบ วางเรียงกัน การติดตั้งถังแต่ละใบแยกอิสระจากกันโดยไม่มีโครงสร้างส่วนใดที่ยึดโยงกัน ดังนั้น จึงขอทราบเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๑ (๑) ถังเก็บของที่มีความจุตั้งแต่ ๑๐๐ ลูกบาศก์เมตรขึ้นไป ในประเด็นว่าการสร้างถังดังกล่าวข้างต้นซึ่งมีความจุใบละไม่เกิน ๑๐๐ ลูกบาศก์เมตรและมีการติดตั้งถังแต่ละใบแยกอิสระจากกันโดยไม่มีโครงสร้างส่วนใดที่ยึดโยงกันนั้น จะเข้าข่ายเป็นอาคารหรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๑ (๑) ได้กำหนดไว้ว่าให้สิ่งก่อสร้างขึ้นดังต่อไปนี้ เป็นอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ (๑) ถังเก็บของที่มีความจุตั้งแต่ ๑๐๐ ลูกบาศก์เมตรขึ้นไป (ซึ่งความจุดังกล่าวเป็นกรณีแต่ละถัง) ดังนั้น หากข้อเท็จจริงปรากฏว่าบริษัทฯ จะสร้างถังเก็บสารเพิ่มคุณภาพและถังผสมน้ำมันหล่อลื่นหรือสิ่งหล่อลื่นจำนวน ๑๒ ใบ ซึ่งมีความจุใบละไม่เกิน ๑๐๐ ลูกบาศก์เมตร และมีการติดตั้งถังแต่ละใบแยกอิสระจากกันโดยไม่มีโครงสร้างส่วนใดที่ยึดโยงกัน จึงไม่เข้าข่ายเป็นอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

สินีทธิ์

(นายสินีทธิ์ บุญสิทธิ์)

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

๖ ตุลาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้อเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยบริษัท เอฟ จำกัด มีโครงการที่จะสร้างถังเก็บสารเพิ่มคุณภาพ (Additives) และถังผสมน้ำมันหล่อลื่นหรือสิ่งหล่อลื่น (blending/mixing tank) มีความจุแต่ละใบประมาณ ๒๓ - ๓๖ ลูกบาศก์เมตร (๒๓,๐๐๐ - ๓๖,๐๐๐ ลิตร) จำนวน ๑๒ ใบ วางเรียงกัน การติดตั้งถังแต่ละใบแยกอิสระจากกันโดยไม่มีโครงสร้างส่วนใดที่ยึดโยงกัน ดังนั้น จึงขอทราบเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๑ (๑) ถังเก็บของที่มีความจุตั้งแต่ ๑๐๐ ลูกบาศก์เมตรขึ้นไป ในประเด็นต่อไปนี้

การสร้างถังดังกล่าวข้างต้น ซึ่งมีความจุใบละไม่เกิน ๑๐๐ ลูกบาศก์เมตร และมีการติดตั้งถังแต่ละใบแยกอิสระจากกันโดยไม่มีโครงสร้างส่วนใดที่ยึดโยงกันนั้น จะเข้าข่ายเป็นอาคารหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

เอ

(นายเอ)

ผู้เชี่ยวชาญบริหารงานทรัพย์สินและพัฒนาสถานบริการ



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ส.คอ. โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๕๙ - ๑

ที่ มท ๐๗๑๐/๖๗๐๖

วันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ทหารเรือก่อสร้างเสารับ - ส่งสัญญาณโทรศัพท์

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดร้อยเอ็ด

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดร้อยเอ็ดได้มีบันทึก ที่ รอ ๐๐๒๒.๒/๒๖๔๙ ลงวันที่ ๑๖ ธันวาคม ๒๕๕๘ แจ้งว่า ศาลปกครองจังหวัดอุบลราชธานีได้มีคำสั่งให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดร้อยเอ็ดจัดทำคำชี้แจงคดีหมายเลขดำที่ ส. ๑๑/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๒ ธันวาคม ๒๕๕๘ ระหว่างนายเอ ที่ ๑ กับพวกรวมหกคน ผู้ฟ้องคดี นายองค์การบริหารส่วนตำบลสระคู ผู้ถูกฟ้องคดี ภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันได้รับหมายแจ้งคำสั่งศาล โดยผู้ฟ้องคดีได้รับความเดือดร้อนเสียหายจากการที่ผู้ถูกฟ้องคดีอนุญาตให้บริษัท เอฟ จำกัด ดำเนินการก่อสร้างเสารับ - ส่งสัญญาณโทรศัพท์ที่บริเวณบ้านกุ่มน้อยพัฒนา ตำบลสระคู อำเภอสุวรรณภูมิ จังหวัดร้อยเอ็ด ตั้งแต่วันที่ ๔ ตุลาคม ๒๕๕๘ ซึ่งผู้ฟ้องคดีทั้งหมดเห็นว่า การก่อสร้างเสารับ - ส่งสัญญาณโทรศัพท์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อผู้ฟ้องคดีและประชาชนที่อยู่ในหมู่บ้านเดียวกัน เช่น คลื่นสัญญาณโทรศัพท์เข้าสู่ร่างกายตลอดยี่สิบสี่ชั่วโมง อาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต และร่างกาย จึงขอหารือว่า

๑. ท้องที่ที่อยู่ในความรับผิดชอบขององค์การบริหารส่วนตำบลสระคู อำเภอสุวรรณภูมิ จังหวัดร้อยเอ็ด เคยมีการตราพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่

๒. การก่อสร้างเสารับ - ส่งสัญญาณโทรศัพท์เป็นอาคารสูงที่จะต้องได้รับใบอนุญาตก่อสร้างตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่

๓. หากท้องที่ที่อยู่ในความรับผิดชอบขององค์การบริหารส่วนตำบลสระคูยังไม่มีมีการตราพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือหากการก่อสร้างเสารับ - ส่งสัญญาณโทรศัพท์ไม่เป็นอาคารสูงที่จะต้องได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้วหน่วยงานใดของรัฐจะเป็นผู้เข้าไปตรวจสอบหรือดูแลการก่อสร้างอาคารดังกล่าว หรือมีขั้นตอน วิธีการเข้าไปตรวจสอบสถานที่ก่อสร้างดังกล่าวหรือไม่ หรือจะต้องดำเนินการตามกฎหมายหรือกฎกระทรวงฉบับใด ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาโดยตรวจสอบข้อกฎหมายประกอบข้อเท็จจริงแล้วขอเรียนว่า

๑. พื้นที่ขององค์การบริหารส่วนตำบลสระคู อำเภอสุวรรณภูมิ จังหวัดร้อยเอ็ด ยังไม่มีการตราพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และไม่เคยมีการประกาศให้ใช้บังคับกฎกระทรวงผังเมืองรวมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองแต่อย่างใด

๒. เสารับ - ส่งสัญญาณโทรศัพท์ที่มีความสูงเกิน ๒๓.๐๐ เมตร ไม่ถือว่าเป็นอาคารสูงตามนิยามคำว่า “อาคารสูง” ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ ที่กำหนดว่า “อาคารสูง” หมายความว่า อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ที่มีความสูงตั้งแต่ยี่สิบสามเมตรขึ้นไป ฯลฯ แต่เป็นอาคารตามกฎหมายกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๑ (๔) ซึ่งการก่อสร้างเสารับ - ส่งสัญญาณโทรศัพท์ดังกล่าวนอกเขตควบคุมอาคารไม่ต้องยื่นขออนุญาตหรือแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ แต่อย่างใด ทั้งนี้ ตามมาตรา ๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๕

/๓. เนื่องจาก

รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๘ หน้า ๑๕๙

- ๒ -

๓. เนื่องจากในเขตพื้นที่รับผิดชอบขององค์การบริหารส่วนตำบลสระคู อำเภอสุวรรณภูมิ จังหวัดร้อยเอ็ด ยังไม่มีการตราพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และไม่มีการประกาศให้ใช้บังคับกฎกระทรวงผังเมืองรวมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง จึงไม่สามารถนำพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาใช้บังคับกับกรณีการก่อสร้างเสารับ – ส่งสัญญาณโทรศัพท์ตามที่ขอหรือมา ส่วนประเด็นว่าหน่วยงานใดของรัฐจะมีอำนาจหน้าที่ในการควบคุมดูแลนั้น ควรหารือหรือสอบถามไปยังสำนักงานคณะกรรมการกิจการกระจายเสียง กิจการโทรทัศน์ และกิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

สินิทธิ

(นายสินิทธิ บุญสินิทธิ)

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดร้อยเอ็ด โทร. ๐ ๔๓๖๖ ๔๑๕๕-๖

ที่ รอ ๐๐๒๒.๒/๒๖๔๙

วันที่ ๑๖ ธันวาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ทหารือกรณีก่อสร้างเสารับ – ส่งสัญญาณโทรศัพท์

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยศาลปกครองอุบลราชธานีได้มีคำสั่งให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดร้อยเอ็ด ทำคำชี้แจงคดีเลขดำ ที่ ส. ๑๑/๒๕๕๘ ในพระปรมาภิไธยพระมหากษัตริย์ ศาลปกครองอุบลราชธานี วันที่ ๒ ธันวาคม ๒๕๕๘ ระหว่างนายเอ ที่ ๑ กับพวกรวมหกคน ผู้ฟ้องคดีกับนายกองค์การบริหารส่วนตำบลสระคู ผู้ถูกฟ้องคดี โดยคดีนี้ผู้ฟ้องคดีทั้งหกฟ้องว่า ผู้ฟ้องคดีทั้งหกเป็นราษฎรบ้านกุ่มน้อยพัฒนา ตำบลสระคู อำเภอสุวรรณภูมิ จังหวัดร้อยเอ็ด ได้รับความเดือดร้อนเสียหายจากการที่ผู้ถูกฟ้องคดีอนุญาตให้บริษัท เอฟ จำกัด ดำเนินการก่อสร้างเสารับ – ส่งสัญญาณโทรศัพท์ บริเวณบ้านกุ่มน้อยพัฒนา โดยเริ่มก่อสร้างตั้งแต่วันที่ ๔ ตุลาคม ๒๕๕๘ ซึ่งผู้ฟ้องคดีทั้งหกเห็นว่าการก่อสร้างเสารับ – ส่งสัญญาณโทรศัพท์ดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อผู้ฟ้องคดีทั้งหกและประชาชนในพื้นที่ที่อยู่ภายในหมู่บ้านเดียวกัน เช่น คลื่นสัญญาณโทรศัพท์จะเข้าสู่ร่างกาย ตลอดจนยีสี่ชั่วโมง และเกรงว่าจะทำให้เกิดอันตรายต่อร่างกาย ฯลฯ ซึ่งมีประเด็นที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมือง จังหวัดร้อยเอ็ด จะต้องชี้แจงข้อเท็จจริงตามคำสั่งศาลดังต่อไปนี้

๑. ท้องที่รับผิดชอบขององค์การบริหารส่วนตำบลสระคู อยู่ในท้องที่ที่พระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือเขตที่ได้มีประกาศให้ใช้บังคับผังเมืองรวมหรือไม่ อย่างไร

๒. การก่อสร้างเสารับ – ส่งสัญญาณโทรศัพท์ เป็นอาคารสูงที่จะต้องได้รับอนุญาตหรือควบคุมตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ อย่างไร

๓. หากท้องที่รับผิดชอบขององค์การบริหารส่วนตำบลสระคูยังไม่มีกฏกระทรวงประกาศกฤษฎีกาให้ใช้บังคับตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือหากการก่อสร้างเสารับ – ส่งสัญญาณโทรศัพท์ไม่เป็นอาคารสูงที่จะต้องได้รับอนุญาตหรือควบคุมตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้วหน่วยงานของรัฐใดจะเป็นผู้เข้าไปตรวจสอบหรือเป็นผู้ดูแลการก่อสร้างอาคารดังกล่าว หรือมีขั้นตอน วิธีการเข้าไปตรวจสอบสถานที่ก่อสร้างดังกล่าวหรือไม่ อย่างไร หรือจะต้องดำเนินการตามกฎหมาย หรือกฎกระทรวงฉบับใด

ดังนั้น เพื่อให้การจัดทำคำชี้แจงต่อศาลปกครองอุบลราชธานีเป็นไปด้วยความถูกต้องครบถ้วน และสมบูรณ์ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดร้อยเอ็ด จึงใคร่ขอหารือ ดังนี้

๑. ท้องที่รับผิดชอบขององค์การบริหารส่วนตำบลสระคู อำเภอสุวรรณภูมิ จังหวัดร้อยเอ็ด อยู่ในท้องที่ที่มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ อย่างไร

๒. การก่อสร้างเสารับ – ส่งสัญญาณโทรศัพท์ เป็นอาคารสูงที่จะต้องได้รับอนุญาตหรือควบคุมตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ อย่างไร

/๓. หากท้องที่

- ๒ -

๓. หากห้องที่รับผิดชอบขององค์การบริหารส่วนตำบลสระคูยังไม่มี การตราพระราชกฤษฎีกา ให้ใช้บังคับตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือหากก่อสร้างเสารับ – ส่งสัญญาณโทรศัพท์ ไม่เป็นอาคารสูงที่จะต้องได้รับอนุญาตหรือควบคุมอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้ว หน่วยงานของรัฐใดจะเป็นผู้เข้าไปตรวจสอบหรือเป็นผู้ดูแลการก่อสร้างอาคารดังกล่าว หรือมีขั้นตอน วิธีการ เข้าไปตรวจสอบสถานที่ก่อสร้างดังกล่าวหรือไม่ อย่างไร หรือจะต้องดำเนินการตามกฎหมาย หรือกฎกระทรวง ฉบับใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์ตอบข้อหารือดังกล่าวข้างต้น เพื่อจะได้ใช้เป็นแนวทางในการจัดทำคำชี้แจงต่อไป

ธีรพงศ์

(นายธีรพงศ์ ไชยราช)

วิศวกรโยธาชำนาญการพิเศษ รักษาราชการแทน

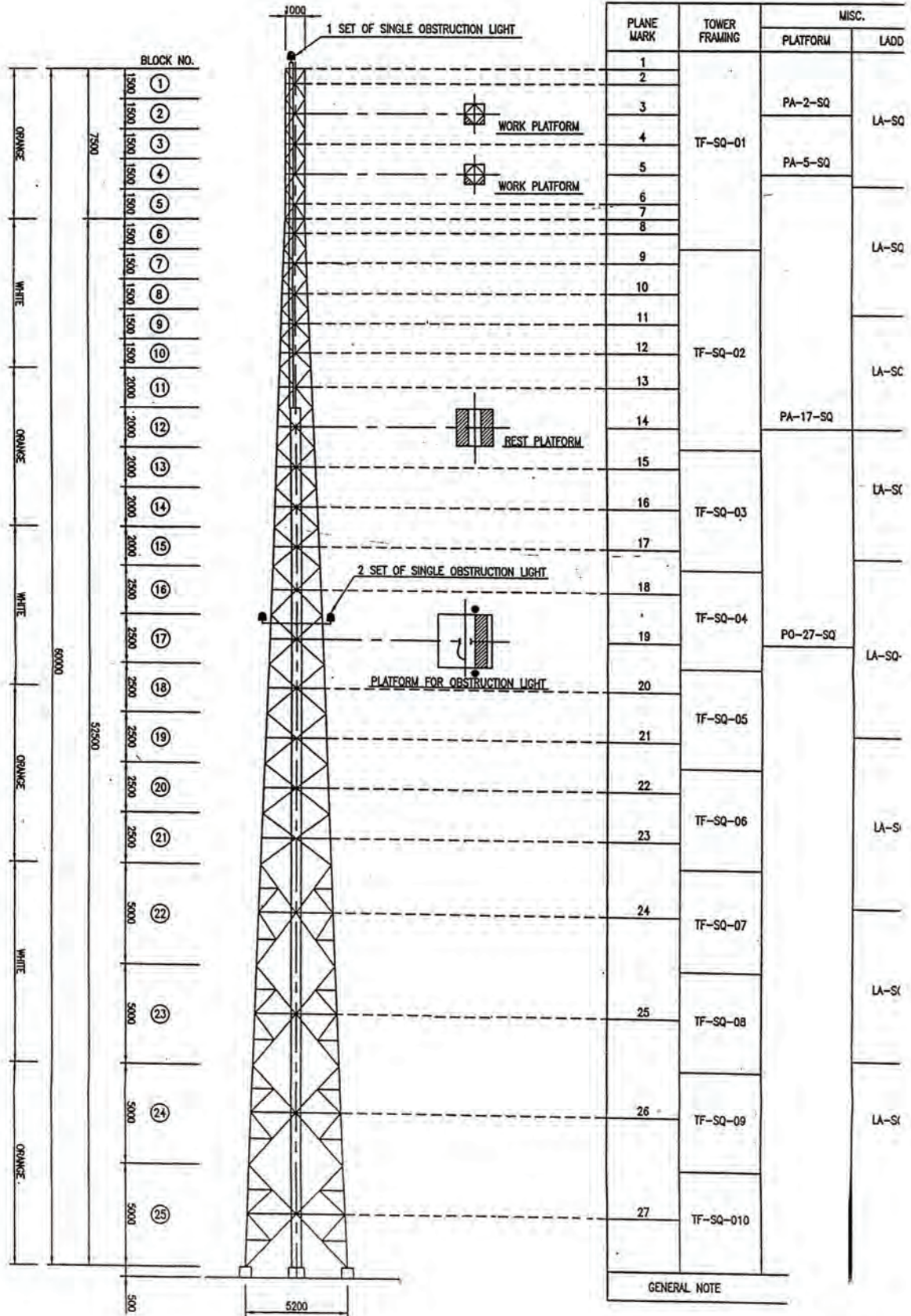
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดร้อยเอ็ด



DKK SINO-THAI ENGINEERING CO., LTD.
AYUTTHAYA THAILAND

REV.	DESCRIPTION	DATE	DESIGN	CHECK	DATE	DATE	DATE	SCALE	UNIT	SURVEYOR	PROJECT NAME	TITLE
1											AIS 3G 2100	SELF SUPPORT KEY ELEVATION
2												
3												
4												

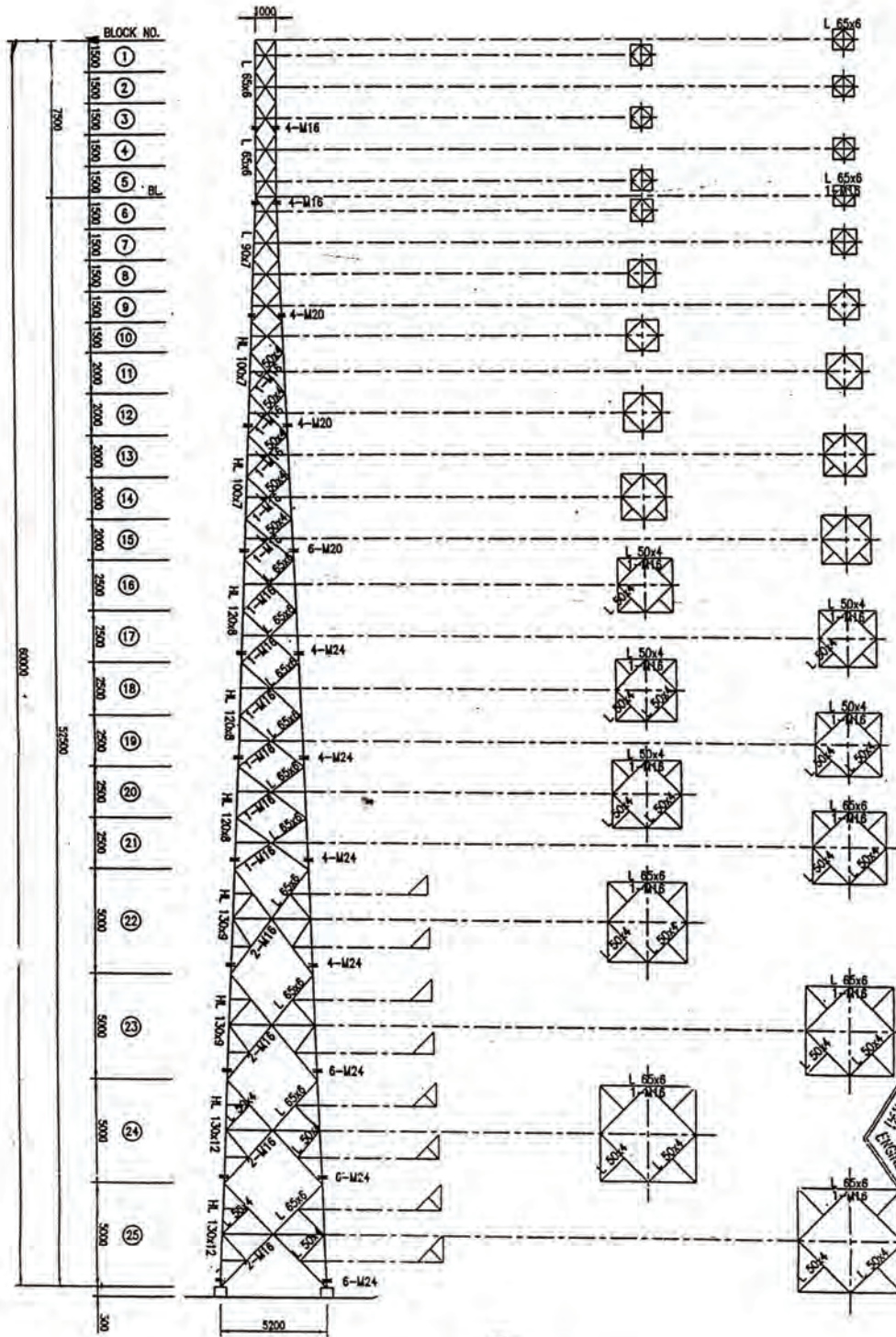
DRW.NO.	DRW.NO.
KD-80-50	KD-80-50





DKK SINO-THAI ENGINEERING CO., LTD.
AYUTTHAYA THAILAND

REV.	DESCRIPTION	DATE	APP.	DATE	UNIT	SCALE	DRAWN	STATION	PROJECT NAME	TITLE
4				DATE : 29/1/13					AIS 303 2100	SELF SUPPORT TOWER SKE
3				DATE : 25-9-13						
2				DATE : 31/9/151						
1										



- NOTE
- MATERIALS
L 90x7 OR LESS : SS400
HL 100x7 OR ABOVE : SS540
M 16 BOLT : 5.8
M 20 BOLT : 6.8
M 24 BOLT : 9.8
 - MEMBER SIZE UNLESS NOTED : L 40x3
 - BOLT SIZE UNLESS NOTED : 1-M12

บทที่ ๑๐

ปัญหาเกี่ยวกับกฎกระทรวงมหาดไทย กฎกระทรวงอื่น ๆ
และเรื่องทั่วไป



ที่ มท ๐๗๑๐/๗๔๔

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๐ มกราคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้อเพื่อเป็นแนวทางในการออกแบบและขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามข้อ ๖ (๒) (ข) ของกฎกระทรวง
ฉบับที่ ๔๑ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นายจี

อ้างถึง หนังสือของท่าน ที่ SV14L05

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่าได้ดำเนินการออกแบบอาคาร ค.ส.ล. สูง ๙ ชั้น โดยมีความประสงค์ที่จะติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกลที่ได้รับการคำนวณออกแบบเพื่อใช้ประโยชน์ในการจอดรถโดยเฉพาะ จึงขอรื้อกรมโยธาธิการและผังเมือง ดังนี้

๑. การติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกลที่ได้รับการคำนวณออกแบบเพื่อใช้ประโยชน์ในการจอดรถโดยเฉพาะ ในส่วนของผนังของบริเวณที่ติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกลมีระยะห่างตามข้อ ๖ (๒) (ข) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๑ (พ.ศ. ๒๕๓๗) และบริเวณพื้นที่ที่มีการใช้สอยอื่นของอาคารที่มีติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกลให้ปฏิบัติตามข้อ ๕๐ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) สามารถดำเนินการได้ตามแบบ A ใช่หรือไม่

๒. การติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกลที่ได้รับการคำนวณออกแบบเพื่อใช้ประโยชน์ในการจอดรถโดยเฉพาะในส่วนของผนังที่บของอาคารที่สูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร โดยอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร ข้อ ๕๐ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) สามารถดำเนินการได้ตามแบบ B ใช่หรือไม่

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วเห็นว่า กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ข้อ ๕๐ เป็นข้อกำหนดสำหรับอาคารทั่วไปที่ประสงค์จะก่อสร้างให้อาคารมีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ หรือช่องแสง หรือระเบียง ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินของบุคคลอื่น ๆ เป็นไปตามที่กำหนด แต่สำหรับกรณีกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๑ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ข้อ ๖ เป็นข้อกำหนดสำหรับอาคารจอดรถที่ก่อสร้างเพื่อประโยชน์ในการจอดรถ ซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกลโดยเฉพาะ ซึ่งผนังของอาคารจะต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินของผู้อื่นและถนนสาธารณะตามข้อ ๖ (๒) (ก) หรือ (ข) แล้วแต่กรณี ดังนั้นหากอาคารตามข้อหาหรือมีความประสงค์จะก่อสร้างเป็นอาคารจอดรถ ซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกลเพื่อประโยชน์ในการจอดรถโดยเฉพาะระยะห่างผนังของอาคารจากแนวเขตที่ดินและถนนสาธารณะต้องเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๑ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ฯ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

SV 14L05

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

เรื่อง ขอรื้อเพื่อเป็นแนวทางในการออกแบบและขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามข้อ ๖ (๒) (ข) ของกฎกระทรวง
ฉบับที่ ๔๑ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย รายละเอียดแสดงขอบเขตและแบบแปลน อาคารจอดรถยนต์ที่ติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายด้วยรถ
เครื่องจักรกล

เนื่องด้วยข้าพเจ้า นายจี เป็นสถาปนิกซึ่งได้ดำเนินการออกแบบอาคารของ บริษัท เอส จำกัด (มหาชน) จำกัด ซึ่งมีความประสงค์ที่จะปลูกสร้างอาคาร ค.ส.ล. สูง ๙ ชั้น บนที่ดินเลขที่ ๓๗๖๘ อยู่ที่ ซอยสุขุมวิท ๑๑ ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา จังหวัดกรุงเทพมหานคร โดยมีความประสงค์ที่จะติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกลที่ได้รับการคำนวณออกแบบเพื่อใช้ประโยชน์ในการจอดรถ โดยเฉพาะ โดยติดตั้งอยู่ในอาคารในส่วนที่เป็นผนังทึบ ซึ่งตามข้อ ๕๐ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้ผนังทึบของอาคารที่สูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร แต่ในส่วนข้อ ๖ (๒) (ข) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๑ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ระบุว่า “ข้อ ๖ อาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกลที่ได้รับการคำนวณออกแบบเพื่อใช้ประโยชน์ในการจอดรถโดยเฉพาะ จะต้องมียกข้อยกเว้นดังต่อไปนี้

(๑) ต้องมีระยะของทางเดินรถจากปากทางเข้าถึงอาคารไม่น้อยกว่า ๒๐ เมตร

(๒) พื้นหรือผนังของอาคาร ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นและถนนสาธารณะ ดังนี้

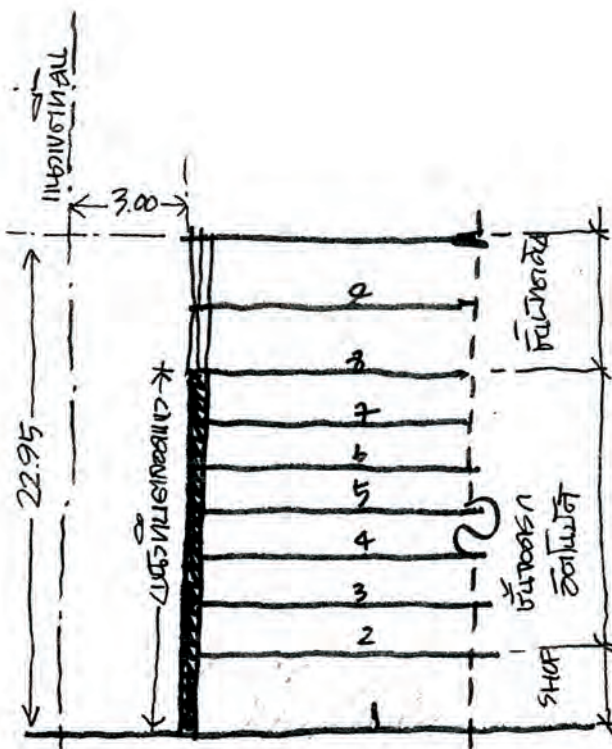
(ก) ในกรณีที่มีความสูงของอาคารจากพื้นดินตั้งแต่ ๒๓.๐๐ เมตรขึ้นไป ต้องอยู่ห่าง
ไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร

(ข) ในกรณีที่มีความสูงอาคารจากพื้นดินน้อยกว่า ๒๓.๐๐ เมตร ต้องอยู่ห่างไม่น้อยกว่า
๓.๐๐ เมตร”

/ทางบริษัท

ทางบริษัทจึงขอหารือทางกรมโยธาธิการและผังเมือง ดังนี้

๑) การติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกลที่ได้รับการคำนวณออกแบบเพื่อใช้ประโยชน์ในการจอดรถโดยเฉพาะ ในส่วนของผนังบริเวณที่ติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกลฯ มีระยะห่างตามข้อ ๖ (๒) (ข) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๑ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ และบริเวณพื้นที่ที่มีการใช้สอยอื่นของอาคารที่ได้ติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกลฯ ให้ปฏิบัติตาม ข้อ ๕๐ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ สามารถดำเนินการได้ตามแบบ A ใช่หรือไม่



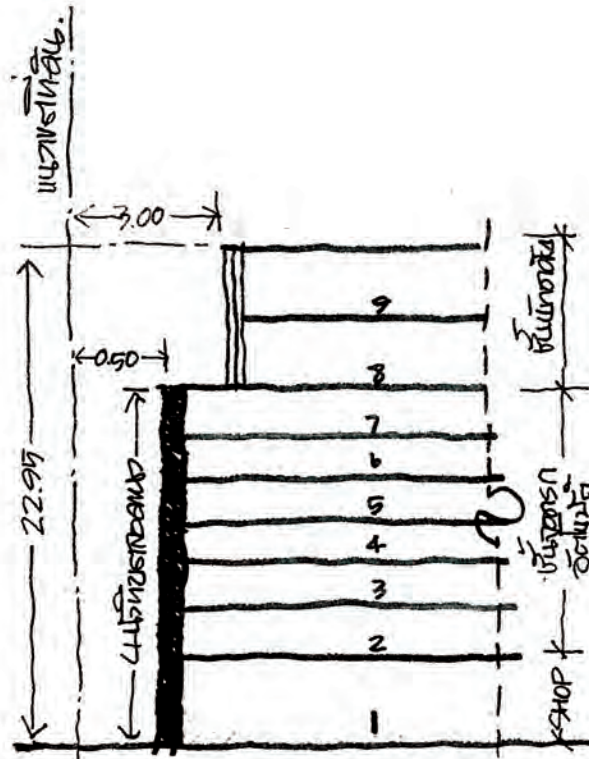
ภาพตัดแสดงระยะร่นอ้างอิง A

๒) การติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกลที่ได้รับการคำนวณออกแบบเพื่อใช้ประโยชน์ในการจอดรถโดยเฉพาะในส่วนของผนังทึบของอาคารที่สูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร โดยอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร ข้อ ๕๐ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ สามารถดำเนินการได้ตามแบบ B ใช่หรือไม่

เพราะระบบจอดรถยนต์อยู่ในอาคารในส่วนนี้ที่มีผนังทึบสามารถป้องกันอุบัติเหตุจากรถร่วงตก ฝุ่น เสียง ไอเสีย และแสงไฟ (เพราะการเคลื่อนย้ายรถยนต์ไม่จำเป็นต้องติดเครื่อง) จึงน่าจะสามารถใช้เกณฑ์เดียวกับอาคารจอดรถประเภทอื่น ๆ)

/จึงเรียนมา

Architects 49 Limited



ภาพตัดแสดงระยระหน้างอิง B

จึงเรียนมาเพื่อขออนุญาตต่อข้อสงสัย ๑ และ ๒ เพื่อประกอบการออกแบบให้สอดคล้องตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๑ (พ.ศ. ๒๕๓๗) และกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ขอแสดงความนับถือ

จี

รองกรรมการผู้จัดการ



ที่ มท ๐๗๑๐/๙๑๕

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๒ มกราคม ๒๕๕๘

เรื่อง ทหารอภัยหมายควบคุมอาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลข้างเฝือก

อ้างถึง ๑. หนังสือเทศบาลตำบลข้างเฝือก ที่ ชม ๕๒๒๐๓/๑๕๑ ลงวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๕๗

๒. หนังสือเทศบาลตำบลข้างเฝือก ที่ ชม ๕๒๒๐๓/๑๓๘๑ ลงวันที่ ๒๘ กรกฎาคม ๒๕๕๗

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. เทศบาลตำบลข้างเฝือก แจ้งว่า บริษัท เจ จำกัด ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารอยู่อาศัยรวม ๗ ชั้น มีชั้นลอย ๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง ห้องพัก ๕๓ ห้อง พื้นที่ ๓,๘๖๔ ตารางเมตร ที่โฉดรณ ๔๓ คัน เมื่อวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๕๔ และได้รับใบอนุญาตเมื่อวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕ ต่อมาได้มีการฟ้องคดีต่อศาลปกครองเป็นคดีหมายเลขดำที่ ส ๕/๒๕๕๕ เรื่อง เจตนาหลีกเลี่ยงการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งศาลปกครองได้มีหนังสือแจ้งให้ผู้เชี่ยวชาญจากสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่คำนวณพื้นที่อาคารซึ่งคำนวณได้ ๔,๐๐๘.๒๐ ตารางเมตร มากกว่าที่เจ้าพนักงานเทศบาลคิดได้ ๒๒๔.๙๒ ตารางเมตร ต่อมาเมื่อวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๕๖ ได้มีประกาศผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่กำหนดว่าพื้นที่ตั้งของอาคารบริษัท เจ จำกัด เป็นสีเหลือง ห้ามก่อสร้างอาคารสูงเกิน ๑๒ เมตร และห้ามก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่หลังจากนั้นวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๕๖ บริษัท เจ จำกัด ได้ยื่นขออนุญาตตัดแปลงอาคารตามที่ได้รับใบอนุญาตครั้งแรกโดยการลดพื้นที่อาคารลง ๑๐๑ ตารางเมตร จึงขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมือง ดังนี้

๑. เทศบาลตำบลข้างเฝือกสามารถพิจารณาออกใบอนุญาตตัดแปลงอาคารให้กับบริษัท เจ จำกัด ได้หรือไม่ เพราะเจตนาของผู้ตัดแปลงคือจะลดพื้นที่อาคารให้น้อยกว่าผู้เชี่ยวชาญที่ศาลปกครองให้คิดพื้นที่เพื่อตัดปัญหา กรณีพื้นที่เกิน ๔,๐๐๐ ตารางเมตร โดยไม่ต้องรอศาลชี้ผลว่าใครคิดถูกคิดผิด

๒. ปัจจุบันมีการประกาศผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่กำหนดว่า พื้นที่โซนที่อาคารของบริษัท เจ จำกัด ตั้งอยู่กำหนดห้ามก่อสร้างอาคารสูงเกินกว่า ๑๒ เมตร และห้ามก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ หากการต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารครั้งที่ ๒ ที่จะครบอายุวันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗ เทศบาลฯ จะต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างดังกล่าวได้หรือไม่ หรือการต่ออายุใบอนุญาตครั้งที่ ๒ จะต้องนำกฎหมายผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ที่กำหนดความสูงไม่เกิน ๑๒ เมตร และห้ามอาคารขนาดใหญ่มาพิจารณาบังคับใช้ (ปัจจุบันโครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้างโครงสร้างชั้นที่ ๑ ให้ต่ออายุเฉพาะส่วนที่มีความสูงไม่เกิน ๑๒ เมตร และมีพื้นที่ไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร)

ต่อมาเทศบาลตำบลข้างเฝือกได้มีหนังสือตามอ้างถึง ๒. ส่งรายละเอียดข้อมูลเพื่อประกอบการพิจารณาเพิ่มเติมความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

/กรมโยธาธิการ

-๒-

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วเห็นว่า กรณีดังกล่าวข้อเท็จจริงปรากฏว่า เทศบาลฯ ได้ต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้กับบริษัทฯ แล้ว จึงไม่มีประเด็นต้องพิจารณาเกี่ยวกับการต่ออายุใบอนุญาตอีกส่วนกรณีการขออนุญาตตัดแปลงอาคารนั้น หากอาคารดังกล่าวยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ และบริษัทฯ ต้องการลดพื้นที่ของอาคารในขณะที่ใบอนุญาตก่อสร้างยังไม่หมดอายุต้องดำเนินการตามมาตรา ๓๑ (๑) หรือ (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ กล่าวคือ ยื่นคำขออนุญาตหรือยื่นแจ้งการแก้ไขเปลี่ยนแปลงแบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นมิใช่เป็นการยื่นขออนุญาตตัดแปลง เนื่องจากการตัดแปลงต้องเป็นการที่มีการเปลี่ยนแปลงต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายซึ่งลักษณะขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ ของโครงสร้างของอาคาร หรือส่วนต่าง ๆ ของอาคาร ซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิม โดยในการพิจารณาอนุญาตหรือรับแจ้งการแก้ไขเปลี่ยนแปลงแบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนนั้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องพิจารณาตามกฎหมายที่ใช้บังคับ ในขณะที่บริษัทฯ ได้ยื่นขออนุญาตหรือแจ้ง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทร์)

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๖



ที่ ชม ๕๒๒๐๓/๑๕๑

สำนักงานเทศบาลตำบลช้างเผือก

๑๙๙ ถนนเจ็ดยอด ชม ๕๐๓๐๐

๒๗ มกราคม ๒๕๕๗

เรื่อง ทารื้อกฎหมายควบคุมอาคาร

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

บริษัท เจ จำกัด ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยรวม ๗ ชั้น มีชั้นลอย ๑ ชั้น จำนวนห้องพัก ๕๓ ห้อง พื้นที่ ๓,๘๖๔ ตร.ม. (ตามใบอนุญาต) ที่จอตร ๔๓ คัน ๑ หลัง วันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๕๔ และได้ออกใบอนุญาตก่อสร้างวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕ ต่อมาได้ถูกชาวบ้านร้องศาลปกครองคดีหมายเลขดำที่ ส. ๕/๒๕๕๕ ฟ้อง เรื่อง มีเจตนาหลีกเลี่ยงการจัดทำรายงานที่ปรึกษาผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

ต่อมาวันที่ ๒๕ ตุลาคม ๒๕๕๖ ศาลปกครองเชียงใหม่ได้มีหนังสือแจ้ง เรื่อง ให้ผู้เชี่ยวชาญจากสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่ คำนวณพื้นที่อาคาร ได้มีพื้นที่ ๔,๐๘๘.๒ ตร.ม. ซึ่งมากกว่าที่เจ้าพนักงานเทศบาลคิด คือ ๓,๘๖๔ ตร.ม. มากกว่า ๒๒๔.๙๒ ตร.ม. ซึ่งเรื่องนี้เทศบาลตำบลช้างเผือกได้ชี้แจงศาลปกครองไปแล้วและเรื่องฟ้องร้องคดีนี้อยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองเชียงใหม่

เมื่อวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๕๖ มีประกาศผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่กำหนดไว้ว่า พื้นที่ตั้งของอาคาร บริษัท เจ จำกัด เป็นสีเหลืองโดยห้ามก่อสร้างอาคารที่สูงเกิน ๑๒ ม. และห้ามก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่

ต่อมาวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๕๖ บริษัท เจ จำกัด ได้มายื่นขอตัดแปลงอาคารตามที่ได้รับอนุญาตครั้งแรก โดยมีเนื้อหาหลักในการตัดแปลงคือต้องการลดพื้นที่อาคารลดลง ๑๐๑ ตร.ม.

ดังนั้น เทศบาลตำบลช้างเผือกจึงขอหารือ ดังนี้

๑. เทศบาลตำบลช้างเผือกจะสามารถพิจารณาออกใบอนุญาตตัดแปลงอาคารให้กับบริษัท เจ จำกัด ได้หรือไม่ เพราะเจตนาของผู้ขอตัดแปลงคือจะลดพื้นที่อาคารให้น้อยกว่าผู้เชี่ยวชาญที่ศาลปกครองให้คิดพื้นที่เพื่อตัดปัญหากรณีพื้นที่เกิน ๔,๐๐๐ ตร.ม. โดยไม่ต้องรอศาลชี้ผลว่าใครคิดถูกคิดผิด

๒. ปัจจุบันมีประกาศผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ ได้กำหนดไว้ว่าพื้นที่โซนที่อาคารของบริษัท เจ จำกัด ตั้งอยู่กำหนดห้ามก่อสร้างอาคารสูงกว่า ๑๒ ม. และห้ามสร้างอาคารขนาดใหญ่ ถ้ามหากรรมการต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารครั้งที่ ๒ ที่จะครบอายุวันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗ เทศบาลจะต่ออายุ

/ใบอนุญาต

-๒-

ใบอนุญาตก่อสร้างดังกล่าวได้หรือไม่ หรือการต่ออายุใบอนุญาตครั้งที่ ๓ จะต้องเอากฎหมายผังเมืองรวมเมือง
เชียงใหม่ที่กำหนดความสูงไม่เกิน ๑๒ ม. และห้ามอาคารขนาดใหญ่มาพิจารณาบังคับใช้ (ปัจจุบันโครงการ
อยู่ระหว่างการก่อสร้างโครงการชั้นที่ ๑) ให้ต่ออายุเฉพาะส่วนที่มีความสูงไม่เกิน ๑๒ ม. และที่มีพื้นที่ไม่เกิน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

บุญธรรม

(นายบุญธรรม ศรีคำมูล)

รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน

นายกเทศมนตรีตำบลช้างเผือก

กองช่าง

โทร ๐ - ๕๓๒๑ - ๗๙๒๓ ต่อ ๒๘

โทรสาร. ๐ - ๕๓๒๑ - ๗๙๒๓ ต่อ ๑๘



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๑๑๗

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๗ มกราคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้ออาคารต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕
เรียน นายกเมืองพัทยา

อ้างถึง หนังสือเมืองพัทยา ที่ ขบ ๕๒๓๐๔/๖๘๘๕ ลงวันที่ ๑๙ กันยายน ๒๕๕๗

ตามหนังสือที่อ้างถึง เมืองพัทยารื้ออาคารคณะกรรมการควบคุมอาคารเกี่ยวกับการขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารของบริษัท เอ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ ๗๐๐/๒๕๕๑ ได้รับการต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ครั้งที่ ๓ จนถึงวันที่ ๔ กันยายน ๒๕๕๗ แต่จากการตรวจสอบพบว่า การก่อสร้างอาคารของบริษัทฯ ผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต เมืองพัทยาจึงได้มีคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคาร คำสั่งห้ามใช้อาคารและคำสั่งให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร และเมื่อวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๕๗ บริษัทฯ ได้ยื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เมืองพัทยาได้ตรวจสอบเอกสารพบว่า ผู้ควบคุมงานในการต่ออายุใบอนุญาตไม่ตรงกับที่ปรากฏในใบอนุญาตก่อสร้างอาคารและผู้ควบคุมงานทั้งหมดที่มีชื่อในใบอนุญาตก่อสร้างอาคารได้มีหนังสือแจ้งบอกเลิกผู้ควบคุมงาน เมืองพัทยาจึงขอหารือในประเด็นดังต่อไปนี้

๑. จากการที่เมืองพัทยาได้ออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคารไปแล้วนั้น เพราะก่อสร้างผิดไปจากแบบแปลนยังสามารถพิจารณาต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารได้หรือไม่

๒. เอกสารผู้ควบคุมงานประกอบการต่ออายุใบอนุญาตไม่ตรงกับที่ปรากฏในใบอนุญาตก่อสร้างอาคารในการขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างครั้งล่าสุดสามารถพิจารณาต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารได้หรือไม่ อย่างไร

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องดังกล่าวเมื่อวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๕๗ และวันที่ ๒๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๗ (โดยมีผู้แทนเมืองพัทยาเข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงรายละเอียดข้อเท็จจริงต่อคณะกรรมการพิจารณากลับกรองข้อกฎหมายและข้อหารือตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร) ซึ่งข้อเท็จจริงได้ความว่า บริษัท เอ จำกัด ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๕๓ ชั้น ชั้นใต้ดิน ๓ ชั้น เพื่อใช้เป็นอาคารชุดพักอาศัย จำนวน ๓๑๕ ห้อง ตามใบอนุญาตเลขที่ ๗๐๐/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๕๑ สิ้นอายุวันที่ ๙ กันยายน ๒๕๕๓ และได้รับการต่ออายุมาทั้งหมดรวม ๓ ครั้ง ซึ่งครั้งที่ ๓ นี้สิ้นสุดอายุใบอนุญาตวันที่ ๖ กันยายน ๒๕๕๗ และอาคารก่อสร้างไปมากกว่าร้อยละ ๙๐ เนื่องจากอาคารดังกล่าวเป็นอาคารสูงได้บังคับทัศนียภาพของอ่าวเมืองพัทยา ประชาชนจึงได้ขอให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นเข้าไปตรวจสอบการก่อสร้างอาคารดังกล่าวพบว่า มีการก่อสร้างผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต จึงได้มีคำสั่งในวันที่ ๑๖ กรกฎาคม ๒๕๕๗ ให้เจ้าของอาคารระงับการก่อสร้าง

/ห้ามใช้

- ๒ -

ห้ามใช้ และให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร ต่อมาวันที่ ๒๘ กรกฎาคม ๒๕๕๗ เจ้าของอาคารได้ยื่นขอตัดแปลงอาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้พิจารณาแล้วเห็นว่า อาคารที่ขออนุญาตเข้าข่ายที่จะต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) จึงมีคำสั่งในวันที่ ๒๑ สิงหาคม ๒๕๕๗ ให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง แบบแปลน (แบบ ค. ๑) โดยให้ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมก่อน ต่อมาเมื่อวันที่ ๒๙ สิงหาคม ๒๕๕๗ เจ้าของอาคารได้ยื่นขอต่ออายุใบอนุญาตก่อนสิ้นสุดอายุใบอนุญาต (วันที่ ๖ กันยายน ๒๕๕๗) คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาตามข้อเท็จจริงประกอบข้อกฎหมายแล้วมีความเห็น ดังนี้

ประเด็นที่ ๑ กรณีนี้มีการก่อสร้างอาคารไม่ตรงตามแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตในหลายส่วน แม้ว่าจะมีการยื่นขอตัดแปลงแล้วก็ตาม แต่การที่ยื่นขออนุญาตตัดแปลงต้องเป็นกรณีอาคารที่ก่อสร้างเสร็จแล้วต้องการตัดแปลงอาคารเดิม แต่กรณีนี้เป็นอาคารที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างซึ่งมีการก่อสร้างผิดจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต จึงต้องเป็นกรณียื่นขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแบบแปลนตามมาตรา ๓๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ดังนั้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องเร่งพิจารณาว่าส่วนของอาคารที่ก่อสร้างผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตนี้มีความมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัยหรือไม่ เพราะการก่อสร้างผิดจากแบบแปลนอาจส่งผลกระทบต่อความมั่นคงแข็งแรงและความปลอดภัยของอาคารโดยรวม และเมื่อได้ตรวจสอบแล้วเห็นว่า อาคารส่วนที่ก่อสร้างผิดจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตมีความมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัย และอนุญาตให้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงแบบแปลนแล้ว ก็สามารถพิจารณาเรื่องการต่อหรือไม่ต่ออายุใบอนุญาตได้

ประเด็นที่ ๒ กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารประสงค์จะให้มีความคุ้มครองงานในการก่อสร้างอาคารเพื่อให้เป็นไปตามแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต การที่เจ้าของอาคารได้ยื่นแจ้งชื่อผู้ควบคุมงานคนใหม่เข้ามาพร้อมกับการยื่นขอต่ออายุใบอนุญาต และผู้ควบคุมงานคนเดิมได้บอกเลิกการเป็นผู้ควบคุมงานไปแล้ว จึงถือได้ว่าการต่ออายุใบอนุญาตมีผู้ควบคุมงานคนใหม่มารับผิดชอบในการควบคุมการก่อสร้างต่อจากผู้ควบคุมงานคนเดิมแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗



ที่ ชบ ๕๒๓๐๔/๖๘๘๕

เมืองพัทยา

ถนนพญาเหนือ อำเภอบางละมุง
จังหวัดชลบุรี ๒๐๑๕๐

๑๙ กันยายน ๒๕๕๗

เรื่อง ขอรื้อการต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕
เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

ด้วยเมืองพัทยา มีความประสงค์ขอรื้อในประเด็นการขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารของบริษัท เอ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ ๗๐๐/๒๕๕๗ ได้รับการต่ออายุก่อสร้างอาคารครั้งที่ ๓ ให้ต่อใบอนุญาตก่อสร้างอาคารฯ จนถึงวันที่ ๔ กันยายน ๒๕๕๗ จากการตรวจสอบพบว่าการก่อสร้างอาคารฯ ของบริษัทฯ ดังกล่าวผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต เมืองพัทยาจึงได้มีคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคารฯ คำสั่งห้ามใช้อาคารฯ และคำสั่งให้ยื่นคำขอใบอนุญาตก่อสร้างอาคารฯ และเมื่อวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๕๗ บริษัทฯ ได้ยื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารฯ เมืองพัทยาได้ตรวจสอบเอกสารพบว่า ผู้ควบคุมงานในการก่อสร้างต่ออายุใบอนุญาตไม่ตรงกับที่ปรากฏในใบอนุญาตก่อสร้างอาคารฯ และผู้ควบคุมงานทั้งหมดที่มีชื่อในใบอนุญาตก่อสร้างอาคารฯ ได้มีหนังสือแจ้งบอกเลิกผู้ควบคุมงาน

เมืองพัทยา จึงขอรื้อในประเด็นดังต่อไปนี้

๑. จากการที่เมืองพัทยาได้ออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคารฯ ไปแล้วนั้น เพราะก่อสร้างผิดไปจากแบบแปลนยังสามารถพิจารณาต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารฯ ได้หรือไม่
๒. เอกสารผู้ควบคุมงานประกอบการต่ออายุใบอนุญาตไม่ตรงกับที่ปรากฏในใบอนุญาตก่อสร้างอาคารฯ ในการขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างฯ ครั้งล่าสุดสามารถพิจารณาต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารฯ ได้หรือไม่ อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาตอบข้อหารือ และขอคำแนะนำ เพื่อเมืองพัทยาจะได้ยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

อิทธิพล

(นายอิทธิพล คุณปลื้ม)

นายกเมืองพัทยา

สำนักการช่าง

ส่วนควบคุมอาคาร

โทรศัพท์ ๐ - ๓๘๒๕ - ๓๑๗๖

โทรสาร ๐ - ๓๘๒๕ - ๓๑๗๕



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๗๕๖

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘

เรื่อง การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือออกคำสั่งไม่อนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณ

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณ ที่ ปช ๗๑๘๐๑/๑๓๕๐ ลงวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๕๗

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารว่า ได้รับคำร้องเรียนจากนายเค เรื่องขอคัดค้านการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารของนางสาวแอล ที่ได้ยื่นขอใบอนุญาตก่อสร้างอาคารในโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๑๓๙๒ เล่ม ๒๑๔ หน้า ๙๒ เลขที่ดิน ๗๙ เนื่องจากบุคคลดังกล่าวไม่มีสิทธิในที่ดิน ตามคำพิพากษาศาลฎีกา ที่ ๗๓๘๐ - ๗๓๘๑/๒๕๕๖ ลงวันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๕๖ องค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณจึงได้มีหนังสือ ที่ ปช ๗๑๘๐๑/๙๓๓ ลงวันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๕๗ ถึงสำนักงานที่ดินจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ สาขาปราณบุรี เพื่อตรวจสอบและขอทราบผลการเพิกถอนโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๑๓๙๒ ต่อมาสำนักงานที่ดินจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ สาขาปราณบุรี ได้มีหนังสือแจ้งองค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณความว่า ศาลฎีกาพิพากษาให้เพิกถอนนิติกรรมแบ่งกรรมสิทธิ์รวมระหว่างนายเอ จำเลยที่ ๒ กับนายบี จำเลยที่ ๓ ซึ่งได้จดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวม (ระหว่างการเช่า) เมื่อวันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๔๔ ซึ่งโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวมีรายการจดทะเบียน จำนวน ๒ รายการ ซึ่งมีได้กล่าวถึงไว้ในคำพิพากษา และผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินมิได้เป็นคู่ความในคดี ซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างรอผลการแจ้งแนวทางปฏิบัติจากศาล องค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณได้พิจารณาแล้วเห็นว่าไม่สามารถออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารได้ เนื่องจากต้องรอผลการแจ้งแนวทางปฏิบัติจากศาล จึงมีหนังสือแจ้งการขยายเวลาการออกใบอนุญาตหรือไม่อนุญาต (แบบ น. ๓) ตามมาตรา ๒๕ ไปแล้ว ๒ ครั้ง จากกรณีดังกล่าวจึงขอหารือแนวทางปฏิบัติว่า เมื่อครบกำหนดการขยายเวลาแล้ว ควรออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือออกคำสั่งไม่อนุญาตก่อสร้างอาคารหรือไม่ อย่างไร (กรณีสำนักงานที่ดินจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ สาขาปราณบุรี ยังไม่เพิกถอนนิติกรรมจดทะเบียนทางที่ดิน) เพื่อจะได้ถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้ประชุมพิจารณาข้อหารือดังกล่าวเมื่อวันที่ ๘ มกราคม พ.ศ. ๒๕๕๘ แล้วเห็นว่า เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ที่ดิน น.ส. ๓ ก เลขที่ ๔๘๗ (รวมทั้งโฉนดเลขที่ ๒๑๙๓๒ ที่แบ่งแยกด้วย) ที่เป็นกรณีพิพาทนั้น ศาลฎีกาได้มีคำพิพากษาที่ ๗๓๘๐ - ๗๓๘๑/๒๕๕๖ ลงวันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๕๖ พิพากษาว่า ให้เพิกถอนการทำนิติกรรมต่าง ๆ ของที่ดินดังกล่าว ประกอบกับกรมที่ดินได้มีหนังสือถึงสำนักงานที่ดินจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ สาขาปราณบุรี

/ให้ดำเนินการ

- ๒ -

ให้ดำเนินการเพิกถอนนิติกรรมการจดทะเบียนที่ดิน (ที่ดินแปลงที่ยื่นขออนุญาตตามข้อหารือ) ตามมาตรา ๖๑
วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว หากมีบุคคลอื่นใดมายื่นขออนุญาตก่อสร้างในที่ดินดังกล่าว
โดยไม่ได้รับความยินยอมของเจ้าของที่ดินตามที่กำหนดในแบบ ข. ๑ ข้อ ๒ (๗) ย่อมไม่สามารถกระทำได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
เกียรติศักดิ์
(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗



ที่ ปช ๗๑๘๐๑/๑๓๕๐

องค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณ
อำเภอปราณบุรี ปช. ๗๗๒๒๐

๓ กันยายน ๒๕๕๗

เรื่อง การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือออกคำสั่งไม่อนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

ด้วยองค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณ ได้รับคำร้องเรียนจากนายเค เมื่อวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๕๗ เรื่องขอคัดค้านการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร กรณีนางสาวแอล ได้มายื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๑๓๙๒ เล่ม ๒๑๔ หน้า ๙๒ เลขที่ดิน ๗๙ เนื่องจากบุคคลดังกล่าวไม่มีสิทธิในที่ดิน คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ ๗๓๘๐ - ๗๓๘๑/๒๕๕๖ ลงวันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๕๖ ซึ่งขณะนี้ นายเค ได้ยื่นเรื่องขอเพิกถอนนิติกรรมจดทะเบียนทางที่ดิน ของนางสาวแอล ซึ่งอยู่ระหว่างการดำเนินการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน นั้น

องค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณ ได้ส่งหนังสือ ที่ ปช ๗๑๘๐๑/๙๓๓ ลงวันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๕๗ เรื่องขอความอนุเคราะห์ตรวจสอบและแจ้งผลการเพิกถอนโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๑๓๙๒ เล่ม ๒๑๔ หน้า ๙๒ เลขที่ดิน ๗๙ เพื่อองค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณ จักได้ใช้ประกอบการพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตามกฎหมายต่อไป และในวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๕๗ สำนักงานที่ดินจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ สาขาปราณบุรี ได้แจ้งหนังสือ ที่ ปช ๐๒๐๐.๐๓.๒/๗๕๓๐ ความว่า ศาลฎีกาพิพากษาให้เพิกถอนนิติกรรมแบ่งกรรมสิทธิ์รวม ระหว่างนายเอ จำเลยที่ ๒ กับนายบี จำเลย ที่ ๓ ซึ่งได้จดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวม (ระหว่างการเช่า) เมื่อวันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๔๔ ซึ่งโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าว มีรายการจดทะเบียนจำนวน ๒ รายการ ซึ่งมีได้กล่าวถึงไว้ในคำพิพากษา และผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินมิได้เป็นคู่ความในคดี ซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างรอผลการแจ้งแนวทางปฏิบัติจากศาล ต่อมาวันที่ ๓ กรกฎาคม ๒๕๕๗ นางสาวแอล ได้มายื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร คสล. ๓ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัยในที่ดินแปลงดังกล่าว ตามเลขที่รับ ๑๘๒๕/๒๕๕๗ (ตามแบบ ข. ๑) ซึ่งองค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณได้พิจารณาแล้วไม่สามารถออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารได้เนื่องจากผลการแจ้งแนวทางปฏิบัติจากศาล จึงแจ้งหนังสือ ที่ ปช ๗๑๘๐๑/๑๑๗๕ ลงวันที่ ๒๕ กรกฎาคม ๒๕๕๗ เรื่อง แจ้งการขยายเวลาการออกใบอนุญาตหรือไม่อนุญาต (แบบ น. ๓) ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้พิจารณาตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ มาตรา ๒๕ กรณีดังกล่าวไปแล้ว ๒ ครั้ง ครั้งที่ ๑ ตั้งแต่วันที่ ๒ สิงหาคม - วันที่ ๓๑ สิงหาคม ๒๕๕๗ และครั้งที่ ๒ ตั้งแต่วันที่ ๑ กันยายน - วันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๕๗

จากกรณีดังกล่าว องค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณ จึงขอเรียนขอหารือแนวทางปฏิบัติมายังคณะกรรมการควบคุมอาคาร รายละเอียดดังนี้

/๑. เมื่อครบ

-๒-

๑. เมื่อครบกำหนดการขยายระยะเวลาการออกใบอนุญาตหรือไม่อนุญาต (แบบ น. ๓ ครั้งที่ ๒) แล้ว องค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณ ควรออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือออกคำสั่งไม่อนุญาตก่อสร้างอาคาร แก่นางสาวแอล หรือไม่อย่างไร (กรณีสำนักงานที่ดินจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ สาขาปราณบุรี ยังไม่เพิกถอนนิติกรรมจดทะเบียนทางที่ดิน) เพื่อจักได้ถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และให้ความอนุเคราะห์ ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้องค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณทราบด้วยจักขอบพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

พนอ

(นายพนอ เดชวัน)

นายกองค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณ



ที่ มท ๐๗๑๐/๖๑๖

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘

เรื่อง ขอสอบถามลักษณะอาคารว่าเข้าข่ายอาคารควบคุมหรือไม่

เรียน นายเอ็ม (ตัวแทนบริษัท เอส จำกัด)

อ้างถึง หนังสือหารือของท่านลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า บริษัท เอส จำกัด ตั้งอยู่ที่ ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร จะทำการก่อสร้างอาคารโรงงานสำหรับผลิตไม้ซิวมวขนาดพื้นที่ประมาณ ๔,๐๐๐ ตารางเมตร อยู่ที่ตำบลเขื่อนแก้ว อำเภอสิรินธร จังหวัดอุบลราชธานี ขอสอบถามว่าลักษณะการก่อสร้างอาคารเป็นอาคารที่เข้าข่ายอาคารควบคุมหรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า อาคารโรงงานสำหรับผลิตไม้ซิวมวดังกล่าวอยู่ในพื้นที่ที่ยังไม่มีการตราพระราชกฤษฎีกาเป็นเขตควบคุมอาคารและยังไม่มีประกาศใช้บังคับผังเมืองรวมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองในพื้นที่ดังกล่าว และอาคารที่ก่อสร้างมิใช่อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคนหรือโรงแรมสรรพ ดังนั้น จึงไม่เข้าข่ายเป็นอาคารควบคุมตามมาตรา ๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

อนวัช

(นายอนวัช บุรพาชน)

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ รักษาราชการแทน
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๖๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

เขียนที่บริษัท เอส จำกัด

๖ มกราคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอสอบถามลักษณะอาคารว่าเข้าข่ายอาคารควบคุมหรือไม่

เรียน สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สืบเนื่องจากบริษัท เอส จำกัด อยู่ที่ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร จะทำการก่อสร้างอาคารโรงงานสำหรับผลิตไม้ซีเมนต์ขนาดพื้นที่ประมาณ ๔,๐๐๐ ตารางเมตร ที่อยู่ตำบลคำเขื่อนแก้ว อำเภอสิรินธร จังหวัดอุบลราชธานี

ขอเรียนสอบถามว่า การก่อสร้างอาคารตามเอกสารประกอบเป็นอาคารที่เข้าข่ายควบคุมหรือไม่ จึงเรียนมาเพื่อขอความอนุเคราะห์ให้ทางเจ้าหน้าที่สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารพิจารณา และแจ้งกลับเป็นเอกสารยืนยันเพื่อประกอบการยื่นขออนุญาตก่อสร้างที่องค์การบริหารส่วนตำบลประจำท้องถิ่นต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เอ็ม

(นายเอ็ม)

ตัวแทนบริษัท เอส จำกัด



ที่ มท ๐๗๑๐/๒๑๘๕

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้อเกี่ยวกับการพัฒนาปรับปรุงที่ดินของศาสนสมบัติกลาง เฉลิมโลก (ฝั่งเหนือ)

เรียน ผู้อำนวยการสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ

อ้างถึง หนังสือสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ ด่วนที่สุด ที่ พศ ๐๐๐๑/๑๐๓๕๔ ลงวันที่ ๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๕๗

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติแจ้งว่า จะดำเนินการพัฒนาปรับปรุงที่ดินของศาสนสมบัติกลาง เฉลิมโลก (ฝั่งเหนือ) โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๗๔ เลขที่ดิน ๑๒๙ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร บริเวณที่ดินติดถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ซึ่งเป็นอาคารพาณิชย์ ๓ ชั้น จำนวน ๑๖ คูหา (สัญญาเช่าสิ้นสุดวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๖๘) ซึ่งได้มีการต่อเติมอาคารดังกล่าวตั้งแต่ชั้นที่ ๔ ถึงชั้นที่ ๗ ซึ่งสำนักงานเขตราชเทวีได้มีหนังสือแจ้งให้สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติรื้อถอนอาคาร เลขที่ ๙๘๖ - ๑๐๑๘ ตั้งแต่ชั้นที่ ๔ ถึงชั้นที่ ๗ เนื่องจากอาคารมีสภาพหรือมีการใช้ที่อาจเป็นอันตราย จึงหาหรือกรมโยธาธิการและผังเมืองว่า หากจะดำเนินการรื้อถอนอาคารเลขที่ ๙๘๖ - ๑๐๑๘ ตั้งแต่ชั้นที่ ๔ ถึงชั้นที่ ๗ ตามคำสั่งสำนักงานเขตราชเทวี โดยมีผู้เช่าอาคารชั้นที่ ๑ ถึงชั้นที่ ๓ จำนวน ๑๖ คูหา อาศัยและยังใช้ประโยชน์ในอาคารดังกล่าวอยู่ สามารถดำเนินการได้หรือไม่ มีความปลอดภัยตามหลักการรื้อถอนเพียงใด และมีผลทำให้แบบวิศวกรรมของอาคารดังกล่าวที่เหลืออยู่สามารถใช้ประโยชน์ต่อไปได้หรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า กรณีข้อหาดังกล่าวเป็นการปฏิบัติตามคำสั่งของกรุงเทพมหานครที่จะต้องดำเนินการให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด ดังนั้น สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติควรจัดให้มีวิศวกรที่มีความเชี่ยวชาญด้านการรื้อถอนอาคารเป็นผู้ควบคุมดูแลการดำเนินการรื้อถอนให้เป็นไปอย่างถูกต้องตามหลักวิชาการทางด้านวิศวกรรม หากการรื้อถอนได้ดำเนินการโดยผู้ที่มีความเชี่ยวชาญและเป็นไปตามหลักวิชาการแล้ว และอาคารชั้น ๑ - ๓ ที่เหลือจากการรื้อถอนตามคำสั่งนั้นมีความมั่นคงแข็งแรงก็สามารถใช้สอยต่อไปได้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทร์)

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗



ที่ พศ ๐๐๐๑/๑๐๓๕๔

สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ
อำเภอพุทธมณฑล
จังหวัดนครปฐม ๗๓๑๗๐

๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๕๗

เรื่อง ขอรื้อหรือเกี่ยวกับการพัฒนาปรับปรุงที่ดินของศาสนสมบัติกลาง เฉลิมโลก (ฝั่งเหนือ)

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย เอกสารประกอบการพิจารณา จำนวน ๑ ชุด

ด้วยสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ จะดำเนินการพัฒนาปรับปรุงที่ดินของศาสนสมบัติกลาง เฉลิมโลก (ฝั่งเหนือ) โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๗๔ เลขที่ดิน ๑๒๙ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร บริเวณที่ดินติดถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ซึ่งเป็นอาคารพาณิชย์ ๓ ชั้น จำนวน ๑๖ คูหา (สัญญาเช่าสิ้นสุดวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๖๘) ได้มีการต่อเติมอาคารดังกล่าวตั้งแต่ชั้นที่ ๔ ถึงชั้นที่ ๗ ประกอบกับสำนักงานเขตราชเทวี ได้มีหนังสือแจ้งให้สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ รื้อถอนอาคารเลขที่ ๙๘๖ - ๑๐๑๘ ตั้งแต่ชั้นที่ ๔ ถึงชั้นที่ ๗ ถนนเพชรบุรี แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร เนื่องจากอาคารมีสภาพหรือการใช้ที่อาจเป็นอันตราย

สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ ขอความอนุเคราะห์หารือกรมโยธาธิการและผังเมืองว่า หากสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติจะดำเนินการรื้อถอนอาคารเลขที่ ๙๘๖ - ๑๐๑๘ ตั้งแต่ชั้นที่ ๔ ถึงชั้นที่ ๗ ถนนเพชรบุรี แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร ตามคำสั่งสำนักงานเขตราชเทวี โดยมีผู้เช่าอาคารชั้นที่ ๑ ถึงชั้นที่ ๓ จำนวน ๑๖ คูหา อาศัยและยังใช้ประโยชน์ในอาคารดังกล่าวอยู่สามารถดำเนินการได้หรือไม่ มีความปลอดภัยตามหลักการรื้อถอนเพียงใด และมีผลทำให้แบบวิศวกรรมของอาคารดังกล่าวที่เหลืออยู่สามารถใช้ประโยชน์ต่อไปได้หรือไม่ อย่างไร เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติราชการต่อไป ผลเป็นประการใด กรุณาแจ้งให้สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติทราบด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป ขอขอบคุณเป็นอย่างสูงมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

พนม

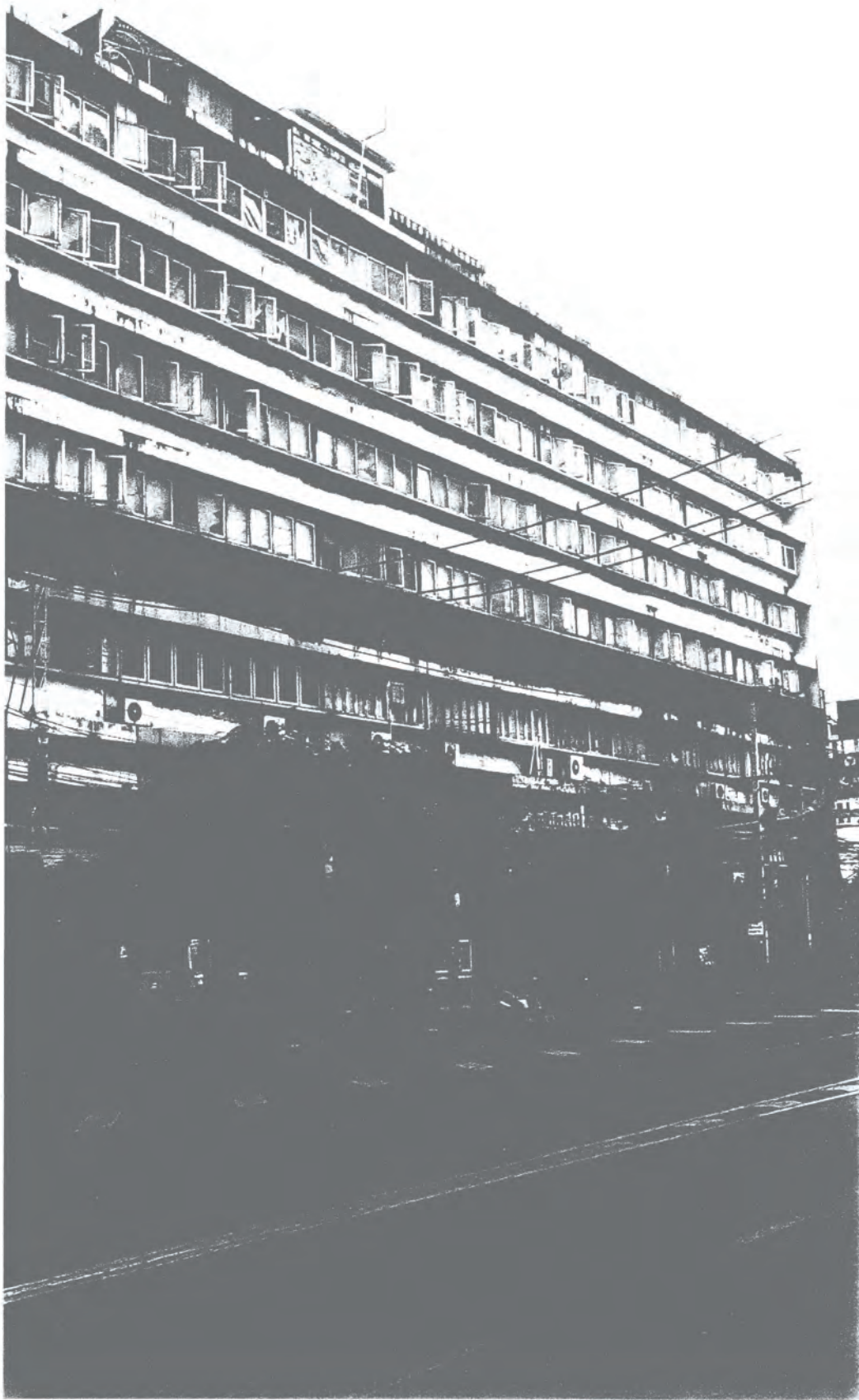
(นายพนม ศรศิลป์)

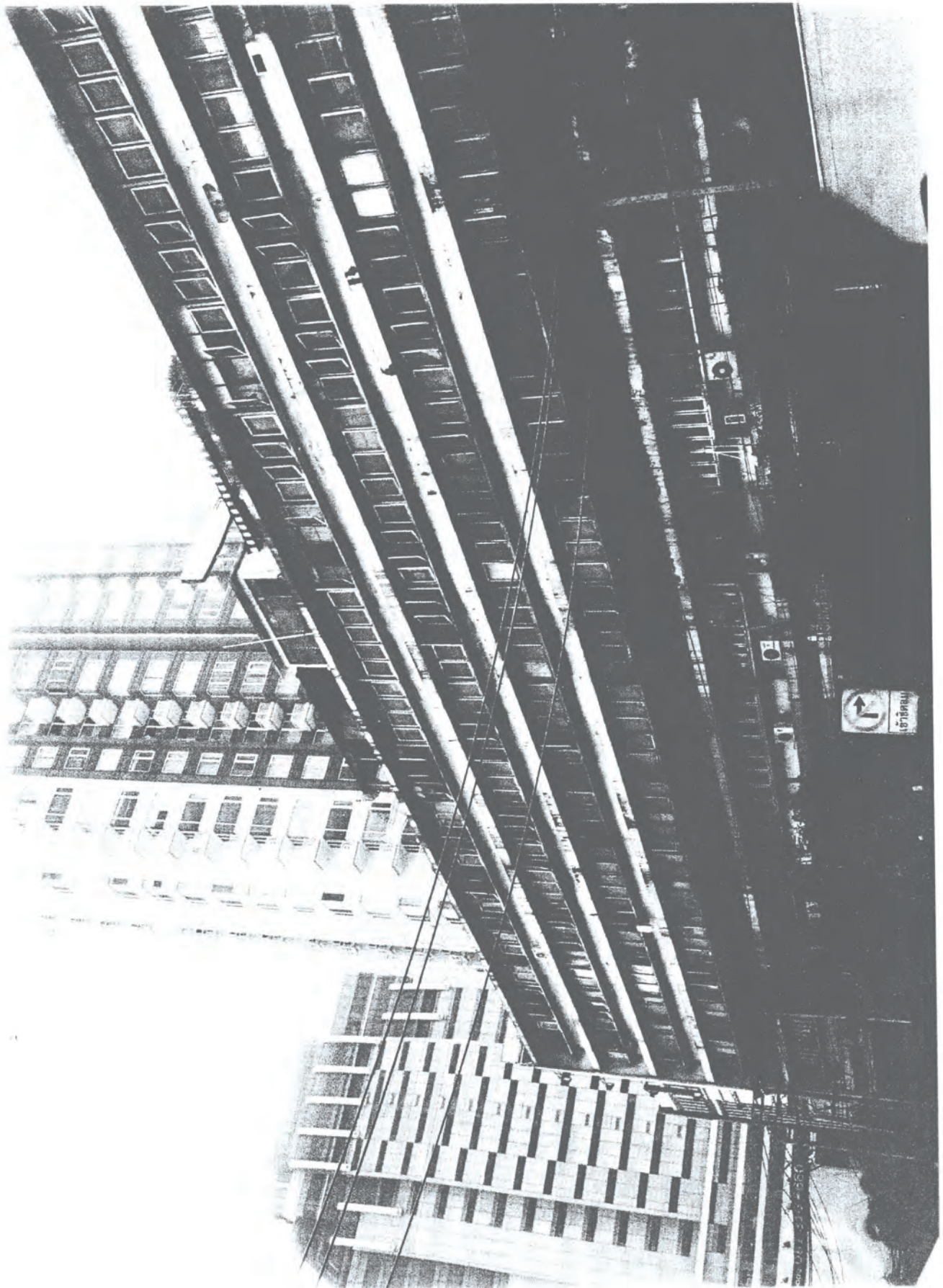
ผู้อำนวยการสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ

กองกลาง

โทร. ๐ - ๒๔๔๑ - ๔๕๒๔

โทรสาร. ๐ - ๒๔๔๑ - ๔๕๒๕







ที่ มท ๐๗๑๐/๒๑๘๔

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้อถอนการขอเปลี่ยนชื่อเจ้าของอาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองกาญจนบุรี

อ้างถึง หนังสือเทศบาลเมืองกาญจนบุรี ที่ กจ ๕๒๐๐๕/๓๒๙๙ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๕๗

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองกาญจนบุรีแจ้งว่า บริษัท เอ็ม จำกัด ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารจากเทศบาลเมืองกาญจนบุรีเมื่อวันที่ ๑๘ มีนาคม ๒๕๕๖ ต่อมาได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ. ๖) ในนามของบริษัท เอ็ม จำกัด เมื่อวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๕๖ และได้รับเลขหมายประจำวันในนามบริษัท เอ็ม จำกัด ต่อมาบริษัท เอ จำกัด ได้ยื่นคำร้องขอเปลี่ยนแปลงผู้ได้รับอนุญาตปลูกสร้างอาคารจากบริษัท เอ็ม จำกัด เป็นบริษัท เอ จำกัด เมื่อวันที่ ๙ เมษายน ๒๕๕๗ โดยบริษัท เอ็ม จำกัด ประกอบกิจการเกี่ยวกับการก่อสร้าง และบริษัท เอ จำกัด ประกอบกิจการเกี่ยวกับภัตตาคาร ร้านอาหาร ขนม และเครื่องดื่ม ซึ่งกรรมการของทั้งสองบริษัทเป็นบุคคลเดียวกันและจำนวนเท่ากัน คือ นายเคน นางเจ และนายเอฟ เทศบาลเมืองกาญจนบุรีจึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารว่า ในกรณีดังกล่าวข้างต้นเทศบาลฯ สามารถอนุญาตให้มีการเปลี่ยนชื่อผู้ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตามแบบ (อ.๑) และผู้ได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคารตามแบบ (อ. ๖) จากบริษัท เอ็ม จำกัด เป็น บริษัท เอ จำกัด ได้หรือไม่ หากกระทำได้จะสามารถลงวันที่ออกหนังสือให้ย้อนหลังเป็นวันเดียวกันกับวันที่ออก (อ. ๑) และ (อ. ๖) ให้กับบริษัท เอ็ม จำกัด ได้หรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหาดังกล่าวเมื่อวันที่ ๘ มกราคม ๒๕๕๘ แล้วมีความเห็น ดังนี้

๑. การเปลี่ยนชื่อเจ้าของอาคารไม่อยู่ในอำนาจของกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร แต่หากเป็นการโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ. ๑) จะโอนแก่กันได้ เว้นแต่ได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ทั้งนี้ ตามมาตรา ๓๖ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๒. กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารไม่มีข้อห้ามเกี่ยวกับการโอนใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (แบบ . ๖) ไว้ อย่างไรก็ตาม หากมีการโอนใบรับรองก่อสร้างอาคารจะต้องระบุ วัน เดือน ปี ขณะที่มีการโอนจะระบุย้อนหลังมิได้ ทั้งนี้ จะต้องทำการตรวจสอบอาคารดังกล่าวให้ถูกต้องตามแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตตามใบอนุญาตก่อสร้างเดิมและเป็นการใช้อาคารถูกต้องตามใบรับรองการก่อสร้างอาคารฉบับเดิม

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทร์)

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗



ที่ กจ ๕๒๐๐๕/๓๒๙๙

สำนักงานเทศบาลเมืองกาญจนบุรี
ถนนหลักเมือง กจ ๗๑๐๐๐

๑๖ ตุลาคม ๒๕๕๗

เรื่อง ขอรื้อหรือกรณีการขอเปลี่ยนชื่อเจ้าของอาคาร

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

ด้วยบริษัท เอ็ม จำกัด ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคาร จากเทศบาลเมืองกาญจนบุรี เมื่อวันที่ ๑๘ มีนาคม ๒๕๕๖ ต่อมาได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ. ๖) ในนามของบริษัท เอ็ม จำกัด เมื่อวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๕๖ และได้รับเลขหมายประจำบ้าน ในนามบริษัท เอ็ม จำกัด นั้น

บริษัท เอ จำกัด ได้ยื่นคำร้องขอเปลี่ยนแปลงผู้ได้รับอนุญาตปลูกสร้างอาคาร จากบริษัท เอ็ม จำกัด เป็นบริษัท เอ จำกัด เมื่อวันที่ ๙ เมษายน ๒๕๕๗ โดยบริษัท เอ็ม จำกัด ประกอบกิจการเกี่ยวกับการก่อสร้าง และบริษัท เอ จำกัด ประกอบกิจการเกี่ยวกับภัตตาคารร้านขายอาคาร ขนม และเครื่องดื่ม ซึ่งกรรมการของทั้งสองบริษัทเป็นบุคคลคนเดียวกันและจำนวนเท่ากัน คือ ๑. นายเค ๒. นางเจ และ ๓. นายเอฟ

เทศบาลเมืองกาญจนบุรี จึงขอหารือว่าในกรณีดังกล่าวข้างต้น เทศบาลฯ สามารถอนุญาตให้มีการเปลี่ยนชื่อผู้ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตามแบบ (อ.๑) และผู้ได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคารตามแบบ (อ. ๖) จาก “บริษัท เอ็ม จำกัด” เป็น “บริษัท เอ จำกัด” ได้หรือไม่ หากกระทำได้จะสามารถลงวันที่ออกหนังสือให้ย่อนหลังเป็นวันเดียวกันกับวันที่ออก (อ. ๑) และ (อ. ๖) ให้กับบริษัท เอ็ม จำกัด ได้หรือไม่อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา หากผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้ทราบด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

เบญจวรรณ

(นางเบญจวรรณ เปรมประยูร)

นายกเทศมนตรีเมืองกาญจนบุรี

สำนักงานการช่าง

โทร. ๐ - ๓๔๕๑ - ๔๕๕๓ ต่อ ๑๕๒ - ๑๕๔

โทรสาร ๐ - ๓๔๕๑ - ๔๗๘๘



ที่ มท ๐๗๑๐/๒๕๕๕

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้อหรือขอกฎหมายเรื่องการวัดระยะถอยร่นของอาคารด้านหน้าที่ติดริมคลองชลประทาน

เรียน นายพี

อ้างถึง หนังสือหารือของท่านลงวันที่ ๒๐ ตุลาคม ๒๕๕๗

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่าเป็นผู้แทนของนางสาวแอล ที่มีที่ดินทั้งหมด ๗ แปลง (โฉนดที่ดินเลขที่ ๓๕๗๐๓ ๓๕๗๐๔ ๓๕๗๐๕ ๓๕๗๐๖ ๓๕๗๐๗ ๓๕๗๐๘ และ ๓๕๗๐๙) โดยแปลงที่ดินดังกล่าว ตั้งอยู่ที่ตำบลท่าข้าม อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา ด้านหน้าของแปลงที่ดินติดถนนของกรมชลประทาน ซึ่งถนนกว้างประมาณ ๑๐ เมตร ชิดกับแนวเขตที่ดินตลอดทั้งแนวตั้งแต่ปากทางเข้าผ่านที่ดินทั้ง ๗ แปลง จนสุดเขตที่ดินข้างเคียง เพื่อให้ประชาชนที่พักอาศัยอยู่บริเวณข้างเคียงใช้เป็นทางเข้า - ออก และส่วนที่เป็นสภาพลำน้ำเป็นคลองตามสภาพธรรมชาติห่างจากแนวคันดินประมาณ ๒ เมตร ความกว้างของคลองประมาณ ๒๐ เมตร และประชาชนใช้ถนนเส้นนี้เป็นทางสัญจรเข้า - ออก เป็นระยะเวลา ๑๐ - ๒๐ ปี แล้ว จึงขอรื้อหรือขอกฎหมาย ดังนี้

๑. จากกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา พ.ศ. ๒๕๕๔ ข้อ ๑๒ ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรมในหัวข้อที่ว่า การใช้ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำ ลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำ ลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า ๖ เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค ดังนั้น การวัดระยะถอยร่นของอาคาร จะวัดจากสภาพส่วนที่เป็นคลองตามสภาพธรรมชาติจริงในส่วนที่เป็นคลอง หรือวัดจากหลักเขตที่ดินที่ติดถนนชลประทาน

๒. กรณีที่จะก่อสร้างบ้านแถว โดยผนังด้านข้างเป็นผนังทึบ กรณีนี้ผนังดังกล่าวจะต้องห่างจากเขตที่ดินอย่างน้อย ๒ เมตร หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วมีความเห็น ดังนี้

๑. ตามที่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา พ.ศ. ๒๕๕๔ ข้อ ๑๒ ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม กำหนดว่า “การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะ ไม่น้อยกว่า ๖ เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค” นั้น ข้อกำหนดดังกล่าวมีเจตนารมณ์ เพื่อป้องกันการบุกรุก การล่องลำนํ้า การป้องกันมลพิษจากการใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งกระจายลงสู่แหล่งน้ำ ฯลฯ ดังนั้น การวัดระยะจากริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติจึงต้องพิจารณาจากลักษณะสภาพธรรมชาติของริมฝั่งแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะในแต่ละกรณีเป็นสำคัญ

/๒. การก่อสร้าง

- ๒ -

๒. การก่อสร้างบ้านแถวต้องมีที่ว่างห่างเขตที่ดินข้างเคียง ๒ เมตร หรือไม่นั้น ต้องพิจารณาตามข้อ ๓๖ ที่กำหนดลักษณะของบ้านแถวไว้ ดังนี้

“ข้อ ๓๖ บ้านแถวต้องมีที่ว่างด้านหน้าระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร และต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร

ระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถวที่สร้างถึงสิบลูกหา หรือมีความยาวรวมกันถึง ๔๐ เมตร ต้องมีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถวที่กว้างไม่น้อยกว่า ๔ เมตร เป็นช่องตลอดความลึกของบ้านแถว

บ้านแถวที่สร้างติดต่อกันไม่ถึงสิบลูกหา หรือมีความยาวรวมกันไม่ถึง ๔๐ เมตร แต่มีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถวที่กว้างน้อยกว่า ๔ เมตร ไม่ให้ถือว่าเป็นที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถว แต่ให้ถือว่าเป็นบ้านแถวที่สร้างต่อเนื่องเป็นแถวเดียวกัน”

ส่วนผนังด้านข้างของบ้านแถวจะต้องเป็นผนังทึบหรือไม่นั้น จะต้องปฏิบัติตามข้อ ๕๐ ที่กำหนดไว้ ดังนี้

“ข้อ ๕๐ ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ดังนี้

(๑) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๙ เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๒ เมตร

(๒) อาคารที่มีความสูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๓ เมตร

ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ใน (๑) หรือ (๒) ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร เว้นแต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดินและอาคารดังกล่าวจะก่อสร้างได้สูงไม่เกิน ๑๕ เมตร ผนังของอาคารที่อยู่ชิดเขตที่ดินหรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่ระบุไว้ใน (๑) หรือ (๒) ต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ และลาดฟ้าของอาคารด้านนั้นให้ทำผนังทึบสูงจากลาดฟ้าไม่น้อยกว่า ๑.๘๐ เมตร ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย”

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

๒๐ ตุลาคม ๒๕๕๗

เรื่อง ขอรื้อหรือขอกฎหมายเรื่องการวัดระยะถอยร่นของอาคารด้านหน้าที่ติดริมคลองชลประทาน

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ข้าพเจ้านายพี ได้เป็นตัวแทนของนางสาว แอล มีที่ดินทั้งหมด ๗ แปลง โดยแปลนที่ดินด้านหน้าติดถนนหินคลุกชิดของกรมชลประทานกว้างประมาณ ๑๐ เมตร ชิดแนวเขตที่ดินตลอดทั้งแนวตั้งแต่ปากทางเข้าผ่านที่ดินทั้ง ๗ แปลง จนสุดถึงที่ดินของชาวบ้านเพื่อให้ชาวบ้านที่พักอาศัยอยู่บริเวณข้างเคียงใช้เป็นทางเข้า - ออก และส่วนที่มีสภาพลำน้ำเป็นคลองตามสภาพธรรมชาติห่างจากแนวคันดินประมาณ ๒.๐๐ เมตร ความกว้างของคลองประมาณ ๒๐.๐๐ เมตร และชาวบ้านใช้ถนนเส้นนี้เป็นทางสัญจรเข้า - ออกเป็นเวลา ๑๐ - ๒๐ ปีแล้วนั้น

ข้าพเจ้ามีความประสงค์ขอรื้อหรือขอกฎหมายดังนี้

๑. จากกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา พ.ศ. ๒๕๕๔ ข้อ ๑๒ ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรมในหัวข้อที่ว่า การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะ ไม่น้อยกว่า ๖ เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค การวัดระยะถอยร่นของอาคารจะวัดจากสภาพส่วนที่เป็นคลองตามสภาพธรรมชาติจริงในส่วนที่เป็นคลอง ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา พ.ศ. ๒๕๕๔ ข้อ ๑๒ หรือวัดจากหลักเขตที่ดินที่ติดถนนชลประทาน

๒. กรณีที่ข้าพเจ้าจะก่อสร้างรั้วบ้านแถวตามแบบแปลนโดยผนังด้านข้างเป็นผนังทึบ กรณีนี้ผนังดังกล่าวจะต้องห่างจากเขตที่ดินอย่างน้อย ๒.๐๐ เมตรหรือไม่

ขอแสดงความนับถือ

พี

(นายพี)



ที่ มท ๐๗๑๐/๓๒๒๐

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๑๐ มีนาคม ๒๕๕๘

เรื่อง การแก้ไขปัญหารังนกนางแอ่นในพื้นที่ส่วนบุคคล

เรียน อธิบดีกรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืช

อ้างถึง หนังสือกรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืช ที่ ทส ๐๙๐๙.๓๐๒/๒๓๐๕๐ ลงวันที่ ๑๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๗

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืช แจ้งว่า ได้มีการประชุมเพื่อหารือแนวทางการแก้ไขปัญหาของผู้ประกอบการรังนกนางแอ่นในพื้นที่ส่วนบุคคล โดยเฉพาะข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อม ด้านสุขภาพอนามัย การควบคุมโรค อาคารสิ่งปลูกสร้าง การจัดเก็บรายได้ รวมทั้งการควบคุมการใช้ประโยชน์อย่างเหมาะสม ซึ่งการประชุมยังไม่ได้ข้อยุติว่าจะแก้ไขปัญหามาในแนวทางใด รวมทั้งต้องมีการศึกษาวิจัยถึงผลดี ผลเสีย ของการดำเนินกิจการรังนกนางแอ่นในพื้นที่ส่วนบุคคลเพิ่มเติม และที่ประชุมมีมติให้กรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืช รวบรวมข้อมูลจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการคงสถานภาพนกนางแอ่นเป็นสัตว์ป่าคุ้มครอง หรือการปลดนกนางแอ่นออกจากการเป็นสัตว์ป่าคุ้มครองว่าจะมีผลอย่างไร และจะมีแนวทางการแก้ไขปัญหาอย่างไร เพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการบังคับใช้กฎหมายในการแก้ไขปัญหานกนางแอ่นในพื้นที่ส่วนบุคคลได้อย่างถูกต้อง จึงมีความจำเป็นต้องได้รับข้อมูลในประเด็นต่างๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วน ดังนั้น จึงขอความอนุเคราะห์ให้กรมโยธาธิการและผังเมืองจัดทำรายละเอียดเกี่ยวกับการบังคับใช้กฎหมายที่อยู่ในอำนาจหน้าที่ ว่ามีปัญหาอุปสรรคหรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า การปลดนกนางแอ่นออกจากการเป็นสัตว์ป่าคุ้มครองหรือการคงสถานภาพนกนางแอ่นเป็นสัตว์ป่าคุ้มครองไว้ต่อไปหรือไม่ นั้น อาจเกี่ยวข้องกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองได้ โดยขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงหรือพื้นที่ที่เกิดขึ้นแล้วแต่กรณี กล่าวคือ ถ้าพื้นที่นั้นได้มีกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือกฎกระทรวงที่ออกตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างอาคาร หรือกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองหรือกฎกระทรวงที่ออกตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองกำหนดห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดินในการเลี้ยงสัตว์ป่าคุ้มครองไว้พื้นที่ดังกล่าวก็ไม่สามารถก่อสร้างอาคารหรือไม่สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินในลักษณะดังกล่าวได้ เช่น กรณีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองสมุทรปราการ พ.ศ. ๒๕๕๖ ที่ออกตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ข้อ ๙ วรรคสอง (๔) กำหนดห้ามการเลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ภูเขา หรือสัตว์ป่า ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่าเพื่อการค้า ซึ่งในกรณีเช่นนี้หากนกนางแอ่นยังคงสถานภาพเป็นสัตว์ป่าคุ้มครองก็ไม่สามารถสร้างอาคารหรือใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ดังกล่าวได้

/แต่หาก

- ๒ -

แต่หากมีการปลดนกนางแอ่นออกจากการเป็นสัตว์ป่าคุ้มครองก็สามารถเลี้ยงนกนางแอ่นในพื้นที่ดังกล่าวได้ ซึ่งทั้งที่นกนางแอ่นเป็นสัตว์ที่ก่อให้เกิดมลภาวะด้านเสียงและกลิ่นรบกวนเช่นเดียวกับห่าน เป็ด ไก่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗



ที่ ทส ๐๙๐๙.๓๐๒/๒๓๐๕๐

กรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืช
๖๑ ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว
เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ๑๐๙๐๐

๑๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๗

เรื่อง การแก้ไขปัญหารังนกนางแอ่นในพื้นที่ส่วนบุคคล

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืช เชิญหน่วยงานที่เกี่ยวข้องร่วมประชุมเพื่อแก้ไขปัญหารังนกนางแอ่นในพื้นที่ส่วนบุคคลในวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๕๗ เวลา ๐๙.๓๐ - ๑๖.๓๐ น. ณ ห้องประชุม ๓๐๑ ชั้น ๓ อาคารกริต สามะพุทธิ กรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืช โดยประเด็นการประชุมได้มีการหารือแนวทางการแก้ไขปัญหาตามข้อเรียกร้องของผู้ประกอบการรังนกอีกแอ่นในพื้นที่ส่วนบุคคล โดยเฉพาะข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการแก้ไขปัญหาดังกล่าว โดยต้องพิจารณาให้ครอบคลุมทุกด้าน โดยเฉพาะด้านสิ่งแวดล้อม ด้านสุขภาพอนามัย การควบคุมโรค อาคารสิ่งปลูกสร้าง การจัดเก็บรายได้ รวมทั้งการควบคุมการใช้ประโยชน์อย่างเหมาะสม ซึ่งการประชุมมีความเห็นจากผู้เข้าร่วมประชุมที่หลากหลาย ยังไม่ได้ข้อยุติว่าจะแก้ไขปัญหาไปในแนวทางใด หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง จึงต้องบังคับใช้กฎหมายของตนเอง ที่มีอยู่ให้เข้มงวดมากขึ้น รวมทั้งต้องมีการศึกษาวิจัยถึงผลดี ผลเสีย ของการดำเนินกิจการรังนกอีกแอ่นในพื้นที่ส่วนบุคคลเพิ่มเติม ทั้งนี้ ที่ประชุมมีมติเห็นชอบให้กรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืชรวบรวมข้อมูลจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการคงสภาพนกอีกแอ่นเป็นสัตว์ป่าคุ้มครอง หรือการปลดนกอีกแอ่นออกจากการเป็นสัตว์ป่าคุ้มครองว่าจะมีผลอย่างไร และจะมีแนวทางการแก้ไขปัญหาอย่างไร นั้น

กรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืช ขอเรียนว่า เพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการบังคับใช้กฎหมายเพื่อพิจารณากำหนดแนวทางในการแก้ไขปัญหานกอีกแอ่นในพื้นที่ส่วนบุคคลได้อย่างถูกต้อง จึงมีความจำเป็นต้องได้รับข้อมูลในประเด็นต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วน หากกรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืช ยังคงสถานภาพนกอีกแอ่นเป็นสัตว์ป่าคุ้มครองต่อไป กับกรณีนกอีกแอ่นไม่เป็นสัตว์ป่าคุ้มครอง ดังนั้น จึงขอความอนุเคราะห์ให้หน่วยงานของท่านพิจารณาจัดทำรายละเอียดเกี่ยวกับการบังคับใช้กฎหมายที่อยู่ในอำนาจหน้าที่ของหน่วยงานต่าง ๆ ว่ามีปัญหาอุปสรรคหรือไม่ อย่างไร และหากมีความเห็นเพิ่มเติมขอได้โปรดพิจารณาดำเนินการด้วย และส่งความเห็นให้กรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืช ทราบ จักขอบคุณยิ่ง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

อดิศร

(นายอดิศร นุชดำรงค์)

ผู้ตรวจราชการกรม รักษาราชการแทน

รองอธิบดีกรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืช

ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืช

สำนักอนุรักษ์สัตว์

โทร/โทรสาร. ๐- ๒๕๗๙ - ๔๖๒๑



ที่ มท ๐๗๑๐/๔๑๑๗

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๕ มีนาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ทารื้อข้อกฎหมาย กรณีการเปรียบเทียบและดำเนินคดีตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองบ้านดุง

อ้างถึง หนังสือเทศบาลเมืองบ้านดุง ที่ อด ๖๑๖๐๒.๒/๑๖๙๒ ลงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๕๗

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองบ้านดุงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีบริษัท เจ จำกัด ได้ทำการก่อสร้างอาคาร สาขาบ้านดุง ๒ บริเวณถนนบริบาลดารี ตำบลศรีสุทโธ อำเภอบ้านดุง จังหวัดอุดรธานี โดยไม่ได้รับใบอนุญาตหรือใบรับแจ้งให้ก่อสร้างอาคารจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น จึงขอหารือ รายละเอียดหรือแนวทางปฏิบัติในการเปรียบเทียบคดีในประเด็นต่าง ๆ ดังนี้

๑. การเปรียบเทียบคดีตามมาตรา ๖๕ และมาตรา ๖๗ เมื่อคณะกรรมการเปรียบเทียบคดี ตามมาตรา ๗๔ (๒) พิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้ต้องหาไม่ควรถูกฟ้องร้องหรือได้รับโทษจำคุก การกำหนดค่าปรับ ที่ผู้ต้องหาพึงชำระนั้น คณะกรรมการเปรียบเทียบคดีจะต้องพิจารณากำหนดค่าปรับที่ผู้ต้องหาชำระเต็มจำนวน ตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ หรือคณะกรรมการเปรียบเทียบคดีสามารถใช้ดุลพินิจเปรียบเทียบโดยเพิ่มลดค่าปรับได้ตามสมควรโดยคำนึงถึงพฤติกรรมการเปรียบเทียบคดีสามารถใช้ดุลพินิจเปรียบเทียบโดยเพิ่มลดค่าปรับได้ตามสมควร โดยคำนึงถึงพฤติการณ์แห่งการกระทำความผิด ฐานะของผู้กระทำความผิดหรือการกำหนดค่าปรับดังกล่าว มีกฎกระทรวง ระเบียบ และหลักเกณฑ์กำหนดอัตราเปรียบเทียบอย่างต่ำอย่างสูงไว้หรือไม่ อย่างไร

๒. กรณีการฝ่าฝืนพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๗๐ ผู้ต้องหาเป็นนิติบุคคล ประเภท บริษัท จำกัด ชื่อ บริษัท เจ จำกัด ปรากฏตามหนังสือรับรองการจดทะเบียน เลขที่ นค ๐๐๐๔๒๔ ลงวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๓๘ กระทำความผิดฝ่าฝืนพระราชบัญญัตินี้โดยก่อสร้างอาคาร เพื่อการพาณิชย์กรรม โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น เมื่อคณะกรรมการเปรียบเทียบคดี ตามมาตรา ๗๔ (๒) กำหนดค่าปรับ ที่ผู้ต้องหาพึงชำระตามมาตรา ๖๕ วรรคหนึ่ง และมาตรา ๖๗ วรรคหนึ่ง แล้วคณะกรรมการเปรียบเทียบคดี จะต้องพิจารณากำหนดค่าปรับที่ผู้ต้องหาพึงชำระเป็นสองเท่าตามที่บัญญัติไว้ตามมาตรา ๗๐ ด้วยหรือไม่

๓. เมื่อคณะกรรมการเปรียบเทียบคดีพิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้ต้องหาไม่ควรถูกฟ้องร้อง หรือได้รับโทษจำคุก และกำหนดค่าปรับที่ผู้ต้องหาพึงชำระตามมาตรา ๖๕ วรรคหนึ่ง มาตรา ๖๗ วรรคหนึ่ง และมาตรา ๗๐ แล้ว คณะกรรมการเปรียบเทียบคดีจะต้องพิจารณากำหนดค่าปรับที่ผู้ต้องหาพึงชำระรายวัน ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนตามมาตรา ๖๕ วรรคสอง มาตรา ๖๗ วรรคสอง และกำหนดค่าปรับเป็นสองเท่า ตามมาตรา ๗๐ อีกหรือไม่

๔. กรณีผู้ต้องหาเป็นนิติบุคคล ประเภทบริษัท จำกัด จดทะเบียนชื่อ บริษัท เจ จำกัด มีกรรมการ ของบริษัท ๖ คน ปรากฏตามหนังสือรับรองการจดทะเบียน เลขที่ นค ๐๐๐๔๒๔ ลงวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๓๘ เบื้องต้น พนักงานสอบสวนได้แจ้งข้อหาแก่บริษัทฯ ในฐานะเป็นนิติบุคคล และแจ้งข้อหากรรมการ ๑ คน

/ในฐานะ

ในฐานะบุคคลธรรมดาแล้ว เทศบาลเมืองบ้านดุงต้องแจ้งพนักงานสอบสวนผู้รับผิดชอบคดีเพื่อเรียกกรรมการหรือผู้จัดการที่เหลือ ๕ คน ของบริษัทฯ มารับทราบ ข้อกล่าวหา บันทึกการสอบสวนปากคำผู้ต้องหา และดำเนินคดีตามมาตรา ๗๒ ให้ครบทุกคนหรือไม่

๕. เมื่อพนักงานสอบสวนผู้รับผิดชอบคดีเรียกกรรมการหรือผู้จัดการทุกคนของบริษัทฯ มารับทราบข้อกล่าวหา บันทึกการสอบสวนปากคำผู้ต้องหา กรรมการหรือผู้จัดการทุกคนยินยอมให้เปรียบเทียบและชำระค่าปรับแล้วพนักงานสอบสวนจะต้องสรุปสำนวนสอบสวนให้พนักงานอัยการดำเนินคดีหรือไม่

๖. หากกรรมการหรือผู้จัดการทุกคนของบริษัทฯ ที่มารับทราบข้อกล่าวหา ได้บันทึกการสอบสวนปากคำแล้ว กรรมการหรือผู้จัดการบางคนไม่ยินยอมให้เปรียบเทียบ และพนักงานสอบสวนจะต้องสรุปสำนวนสอบสวนให้พนักงานอัยการดำเนินการต่อไปอย่างไร

๗. เมื่อพนักงานสอบสวนผู้รับผิดชอบคดีเรียกกรรมการหรือผู้จัดการทุกคนของบริษัทฯ มารับทราบข้อกล่าวหา บันทึกการสอบสวนปากคำผู้ต้องหาแล้ว ผู้ต้องหายินยอมให้เปรียบเทียบตามมาตรา ๗๔ วรรคสี่ การชำระเงินค่าปรับนั้นผู้ต้องหาสามารถผ่อนชำระค่าปรับได้หรือไม่ ถ้าสามารถผ่อนชำระได้จะมีหลักเกณฑ์การผ่อนชำระอย่างไร

๘. ถ้าผู้ต้องหาไม่ยอมตามที่เปรียบเทียบหรือยินยอมแล้วไม่ชำระเงินค่าปรับภายในเวลาตามมาตรา ๗๔ วรรคห้า เมื่อดำเนินคดีในชั้นศาลต่อไปและมีค่าปรับ ค่าปรับที่ศาลเป็นผู้กำหนดยังคงเป็นของราชการส่วนท้องถิ่น โดยไม่ต้องนำส่งเป็นรายได้แผ่นดินหรือไม่

๙. การเปรียบเทียบคดี เมื่อคณะกรรมการผู้มีอำนาจเปรียบเทียบคดีกำหนดค่าปรับที่ผู้ต้องหาพึงชำระแล้ว จะต้องมีการจัดทำบันทึกการเปรียบเทียบคดีหรือไม่ หากต้องทำการบันทึกจะต้องใช้แบบบันทึกใด มีกระบวนการหรือขั้นตอนดำเนินการอย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องดังกล่าวแล้วมีความเห็น ดังนี้

๑. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๖๕ บัญญัติให้ผู้ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๒๑ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามเดือนหรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และมาตรา ๖๗ บัญญัติว่า ผู้ใดฝ่าฝืนคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๔๐ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือนหรือปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ ดังนั้น ในการกำหนดค่าปรับที่ผู้ต้องหาพึงชำระ คณะกรรมการเปรียบเทียบคดีสามารถใช้ดุลพินิจเปรียบเทียบปรับได้ตามสมควรตามพฤติการณ์แห่งการทำความผิดแต่ทั้งนี้จะต้องไม่เกินกว่าอัตราที่กฎหมายกำหนดไว้

๒. ในกรณีที่ได้มีการกระทำการฝ่าฝืนพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และการฝ่าฝืนดังกล่าวเป็นการกระทำเกี่ยวกับอาคารเพื่อพาณิชย์กรรม คณะกรรมการเปรียบเทียบคดีจะต้องพิจารณากำหนดค่าปรับที่ผู้กระทำการฝ่าฝืนพึงชำระเป็นสองเท่าตามที่บัญญัติไว้ตามมาตรา ๗๐

๓. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๗๔ วรรคสอง กำหนดให้คณะกรรมการเปรียบเทียบคดีมีอำนาจเปรียบเทียบคดีได้ เฉพาะโทษตามมาตรา ๖๕ วรรคหนึ่ง และมาตรา ๖๗ วรรคหนึ่ง เท่านั้น ค่าปรับเป็นรายวันตามมาตรา ๖๕ วรรคสอง และมาตรา ๖๗ วรรคสอง คณะกรรมการเปรียบเทียบคดีไม่อาจเปรียบเทียบคดีได้

/๔. พระราชบัญญัติ

๔. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๗๒ บัญญัติว่า ในกรณีที่นิติบุคคลกระทำความผิดตามพระราชบัญญัตินี้ให้ถือว่ากรรมการหรือผู้จัดการทุกคนของนิติบุคคลนั้นเป็นผู้ร่วมกระทำความผิดกับนิติบุคคลนั้น เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าการกระทำของนิติบุคคลนั้นได้กระทำโดยตนมิได้รู้เห็นหรือยินยอม ดังนั้น ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้กระทำความผิด การแจ้งข้อกล่าวหาต้องแจ้งแก่กรรมการหรือผู้จัดการของนิติบุคคลนั้นทุกคน

๕. ในกรณีที่กรรมการหรือผู้จัดการยินยอมให้เปรียบเทียบคดีและได้ชำระค่าปรับแล้ว คดีเป็นอันเลิกกันตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๗๔ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และเมื่อคดีเลิกกันแล้วจะต้องปฏิบัติตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญาต่อไป

๖. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๗๔ วรรคห้า บัญญัติว่า ถ้าผู้ต้องหาไม่ยินยอมตามที่เปรียบเทียบ หรือยินยอมแล้วไม่ชำระเงินค่าปรับภายในเวลาตามวรรคสี่ให้ดำเนินคดีต่อไป ซึ่งเป็นหน้าที่ของพนักงานสอบสวนที่ต้องพิจารณาดำเนินการ

๗. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๗๔ วรรคสี่ บัญญัติว่า เมื่อผู้ต้องหาได้ชำระค่าปรับตามจำนวนที่เปรียบเทียบภายในสามสิบวันนับแต่วันที่มีการเปรียบเทียบให้ถือว่าคดีเลิกกันตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา ดังนั้น การชำระค่าปรับจึงต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในสามสิบวัน โดยไม่สามารถผ่อนชำระได้

๘. ในกรณีที่ผู้ต้องหาไม่ยินยอมให้เปรียบเทียบคดีหรือยินยอมแล้วไม่ชำระเงินค่าปรับภายในเวลาตามมาตรา ๗๔ วรรคห้า แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และได้ดำเนินการในชั้นศาลต่อไป และมีค่าปรับ ค่าปรับที่ศาลกำหนดต้องส่งเป็นรายได้ของแผ่นดิน

๙. เมื่อคณะกรรมการเปรียบเทียบคดีได้กำหนดค่าปรับที่ผู้ต้องหาพึงชำระและมีการชำระค่าปรับแล้วก็จะต้องส่งเรื่องให้พนักงานสอบสวนต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗



ที่ อด ๖๑๖๐๒.๒/๑๖๙๒

สำนักงานเทศบาลเมืองบ้านดุง
ถนนจำปาพัฒนา อด ๔๑๑๙๐

๓๑ ตุลาคม ๒๕๕๗

เรื่อง ทารื้อกฎหมายกรณีการเปรียบเทียบและดำเนินการตาม พรบ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

ตามที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔ บัญญัติให้นายกเทศมนตรี ในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่น มีหน้าที่ตรวจสอบออกคำสั่งอนุญาต คำสั่งไม่อนุญาตให้ก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร รวมถึงการอื่นตามที่กฎหมายบัญญัติ นั้น

เนื่องจากเมื่อวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๕๕ บริษัท เจ จำกัด ได้ทำการกระทำการก่อสร้างอาคาร สาขาบ้านดุง ๒ โดยไม่แจ้ง และไม่ได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และเมื่อเดือนมิถุนายน ๒๕๕๕ เทศบาลเมืองบ้านดุง ตรวจสอบพบว่า บริษัทฯ กระทำการฝ่าฝืนพระราชบัญญัติดังกล่าว ตามมาตรา ๒๑ ในเขตเทศบาลเมืองบ้านดุง บริเวณถนนบริบาลตำริ ตำบลศรีสุทโธ อำเภอบ้านดุง จังหวัดอุดรธานี เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงออกคำสั่งเป็นหนังสือ แจ้งให้บริษัทฯ ระงับการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ตามมาตรา ๔๐ ตามคำสั่งเลขที่ ๑๐๕๒/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๕๕ พร้อมส่งคำสั่งดังกล่าวให้แก่บริษัทฯ โดยไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ และต่อมาเมื่อวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๕๕ นายช่าง เจ้าพนักงานเทคนิค และนิติกรได้ทำการปิดคำสั่ง ณ อาคารที่ทำการก่อสร้าง ตามมาตรา ๔๗ ทวิ แต่บริษัทฯ ยังคงฝ่าฝืนคำสั่งและก่อสร้างอาคารเรื่อยมา

ต่อมาวันที่ ๔ พฤษภาคม ๒๕๕๖ บริษัทฯ ได้ทำการก่อสร้างอาคารจนแล้วเสร็จและเปิดทำการในวันดังกล่าว และได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามเลขทะเบียนรับที่ ๔๖ ลงวันที่ ๑๖ พฤษภาคม ๒๕๕๖ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงมอบอำนาจให้นิติกรเพื่อดำเนินการแจ้งความร้องทุกข์ ต่อพนักงานสอบสวนสถานีตำรวจภูธรบ้านดุง และดำเนินคดีแก่บริษัทฯ ฐานฝ่าฝืนพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๒๑ มาตรา ๓๙ ทวิ มาตรา ๔๐ (๑) มาตรา ๖๕ มาตรา ๖๗ มาตรา ๖๙ และมาตรา ๗๐

วันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๕๗ กรรมการผู้จัดการ ผู้มีอำนาจ ๑ ใน ๖ ของบริษัทฯ เข้ารับทราบ ข้อกล่าวหา ให้ปากคำต่อพนักงานสอบสวน โดยรับสารภาพตลอดข้อกล่าวหาเพื่อให้คดีจบกันในชั้นนี้ กรรมการผู้จัดการ บริษัทฯ จึงยินยอมให้คณะกรรมการเปรียบเทียบคดีจังหวัดอุดรธานี ตามพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ทำการเปรียบเทียบคดีได้ ปรากฏตามสำเนาหนังสือเทศบาลเมืองบ้านดุง ที่ อด ๖๑๖๐๒.๒/๘๒๗ ลงวันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๕๖ และสำเนาหนังสือสถานีตำรวจภูธรบ้านดุงที่ ตช ๐๐๑๙(อด) (๑๔)๙./๑๔๔๐

/ลงวันที่

ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๕๗ คณะกรรมการเปรียบเทียบคดีจังหวัดอุดรธานีพิจารณาแล้ว เห็นว่า การเปรียบเทียบคดีกรณีบุคคลหรือนิติบุคคลกระทำการฝ่าฝืนพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ รายบริษัทฯ เป็นกรณีที่ไม่เคยมีการเปรียบเทียบคดีมาก่อน ประกอบกับยังไม่ทราบถึงหลักเกณฑ์ รายละเอียด หรือแนวทางเปรียบเทียบคดีว่าต้องปฏิบัติอย่างไร คณะกรรมการฯ จึงมีมติให้หารือไปยังคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมืองหรือหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง ปรากฏตามสำเนาหนังสือเทศบาลเมืองบ้านดุง ที่ อด ๖๑๖๐๒.๒/๒๑๖๕ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๕๖ สำเนาหนังสือจังหวัดอุดรธานี ที่ อด ๐๐๒๒/๑๖๘๕๕ ลงวันที่ ๑๘ พฤศจิกายน ๒๕๕๖ พร้อมด้วยสำเนารายการประชุมคณะกรรมการเปรียบเทียบคดีจังหวัดอุดรธานี ครั้งที่ ๑ เมื่อวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๖ สำเนาหนังสือจังหวัดอุดรธานี ที่ อด ๐๐๒๒/๘๖๕๒ ลงวันที่ ๑๘ กรกฎาคม ๒๕๕๗ และสำเนารายงานการประชุมคณะกรรมการเปรียบเทียบคดีจังหวัดอุดรธานี ครั้งที่ ๒/๒๕๕๗ เมื่อวันที่ ๒ กรกฎาคม ๒๕๕๗

ดังนั้น เพื่อให้เกิดความชัดเจนถึงแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติดังกล่าวเทศบาลเมืองบ้านดุง จึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งมีประเด็นเกี่ยวกับแนวทางการพิจารณาเปรียบเทียบคดี การดำเนินคดีแก่ผู้ฝ่าฝืนพระราชบัญญัติควบคุมอาคารตามอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการเปรียบเทียบคดีในประเด็นต่าง ๆ ดังนี้

๑. มาตรา ๖๕ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า ผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๒๑ มาตรา ๒๒ มาตรา ๓๑ มาตรา ๓๒ มาตรา ๓๓ มาตรา ๓๔ มาตรา ๕๒ วรรคหก มาตรา ๕๗ หรือมาตรา ๖๐ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามเดือน หรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และมาตรา ๖๗ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๓๐ วรรคสอง หรือฝ่าฝืนคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๔๐ มาตรา ๔๔ หรือมาตรา ๔๕ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือนหรือปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

๑.๑ การเปรียบเทียบคดีตามมาตรา ๖๕ และมาตรา ๖๗ ดังกล่าว เมื่อคณะกรรมการเปรียบเทียบคดีตามมาตรา ๗๔ (๒) พิจารณาแล้ว เห็นว่า ผู้ต้องหาไม่ควรถูกฟ้องร้องหรือได้รับโทษจำคุก การกำหนดค่าปรับที่ผู้ต้องหาพึงชำระนั้น คณะกรรมการเปรียบเทียบคดีจะต้องพิจารณากำหนดค่าปรับที่ผู้ต้องหาพึงชำระเต็มจำนวนตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ หรือคณะกรรมการเปรียบเทียบคดีสามารถใช้ดุลพินิจเปรียบเทียบโดยเพิ่มลดค่าปรับได้ตามสมควรโดยคำนึงถึงพฤติการณ์แห่งการกระทำความผิด ฐานะของผู้กระทำความผิดหรือการกำหนดค่าปรับดังกล่าวมีกฎกระทรวง ระเบียบ และหลักเกณฑ์กำหนดอัตรา การเปรียบเทียบอย่างต่ำอย่างสูงไว้หรือไม่อย่างไร

๒. มาตรา ๗๐ บัญญัติว่า ถ้าการกระทำความผิดตามพระราชบัญญัตินี้เป็นการกระทำเกี่ยวกับอาคารเพื่อพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม การศึกษาหรือการสาธารณสุข หรือเป็นการกระทำในทางการค้า เพื่อให้เช่า ให้เช่าซื้อ ขาย หรือจำหน่ายโดยมีค่าตอบแทน ซึ่งอาคารใด ผู้กระทำต้องระวางโทษเป็นสองเท่าของโทษที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ

๒.๑ กรณีการฝ่าฝืนพระราชบัญญัติควบคุมอาคารดังกล่าว ผู้ต้องหาเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด ชื่อ บริษัท เจ จำกัด ปรากฏตามหนังสือรับรองการจดทะเบียน เลขที่ นค ๐๐๐๔๒๔ ลงวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๓๘ กระทำความผิดฝ่าฝืนพระราชบัญญัตินี้โดยก่อสร้างอาคารเพื่อการพาณิชย์กรรม โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น เมื่อคณะกรรมการเปรียบเทียบคดีตามมาตรา ๗๔ (๒) กำหนดค่าปรับที่ผู้ต้องหาพึงชำระแล้วตามมาตรา ๖๕ วรรคหนึ่ง และมาตรา ๖๗ วรรคหนึ่งแล้ว คณะกรรมการเปรียบเทียบคดีจะต้องพิจารณากำหนดค่าปรับที่ผู้ต้องหาพึงชำระเป็นสองเท่าตามที่บัญญัติไว้ตามมาตรา ๗๐ ด้วยหรือไม่

๓. เมื่อคณะกรรมการเปรียบเทียบคดีพิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้ต้องหาไม่ควรถูกฟ้องร้องหรือได้รับโทษจำคุก และกำหนดค่าปรับที่ผู้ต้องหาพึงชำระตามมาตรา ๖๕ วรรคหนึ่ง มาตรา ๖๗ วรรคหนึ่ง และมาตรา ๗๐ แล้ว คณะกรรมการเปรียบเทียบคดีจะต้องพิจารณากำหนดค่าปรับที่ผู้ต้องหาพึงชำระเป็นรายวันตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนตามมาตรา ๖๕ วรรคสอง มาตรา ๖๗ วรรคสอง และกำหนดค่าปรับเป็นสองเท่าตามมาตรา ๗๐ อีกหรือไม่

๔. มาตรา ๗๒ บัญญัติว่า ในกรณีที่นิติบุคคลกระทำความผิดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ถือว่า กรรมการหรือผู้จัดการทุกคนของนิติบุคคลนั้นเป็นผู้ร่วมกระทำผิดกับนิติบุคคลนั้น เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าการกระทำของนิติบุคคลนั้นได้กระทำโดยตนมิได้รู้เห็นหรือยินยอมด้วย

๔.๑ กรณีนี้ผู้ต้องหาเป็นนิติบุคคล ประเภทบริษัทจำกัด จดทะเบียน บริษัท เจ จำกัด มีกรรมการของบริษัท ๖ คน ปรากฏตามหนังสือรับรองการจดทะเบียนเลขที่ นค ๐๐๐๔๒๔ ลงวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๓๘ เบื้องต้น พนักงานสอบสวนได้แจ้งข้อหาแก่บริษัทฯ ในฐานะที่เป็นนิติบุคคล และแจ้งข้อหากรรมการ ๑ คน ในฐานะบุคคลธรรมดาแล้ว เทศบาลเมืองบ้านดุงต้องแจ้งพนักงานสอบสวนผู้รับผิดชอบคดีเพื่อเรียกกรรมการหรือผู้จัดการที่เหลือ ๕ คนของบริษัทฯ เพื่อมารับทราบข้อกล่าวหา บันทึกการสอบสวนปากคำผู้ต้องหา และดำเนินคดีตามมาตรา ๗๒ ให้ครบทุกคนหรือไม่

๔.๒ เมื่อพนักงานสอบสวนผู้รับผิดชอบคดีเรียกกรรมการหรือผู้จัดการทุกคนของบริษัทฯ มารับทราบข้อกล่าวหา บันทึกการสอบสวนปากคำผู้ต้องหา กรรมการหรือผู้จัดการทุกคนยินยอมให้เปรียบเทียบ และชำระค่าปรับแล้วพนักงานสอบสวนจะต้องสรุปสำนวนสอบสวนให้พนักงานอัยการดำเนินคดีหรือไม่

๔.๓ หากกรรมการหรือผู้จัดการทุกคนของบริษัทฯ ที่มารับทราบข้อกล่าวหา ได้บันทึกการสอบสวนปากคำแล้ว กรรมการหรือผู้จัดการบางคนไม่ยินยอมให้เปรียบเทียบและพนักงานสอบสวนจะต้องสรุปสำนวนสอบสวนให้พนักงานอัยการดำเนินคดีหรือดำเนินการต่อไปอย่างไร

๕. มาตรา ๗๔ บัญญัติว่า ให้มีคณะกรรมการเปรียบเทียบคดี

(๑) ในเขตกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด และผู้แทนสำนักงานตำรวจแห่งชาติ

(๒) ในเขตจังหวัดอื่น ประกอบด้วยผู้ว่าราชการจังหวัด อัยการจังหวัด ซึ่งเป็นหัวหน้าทำการอัยการจังหวัด และหัวหน้าตำรวจจังหวัด

ความผิดตามมาตรา ๖๕ มาตรา ๖๕ ทวิ วรรคหนึ่ง มาตรา ๖๕ ตริ วรรคหนึ่ง มาตรา ๖๕ จัตวา วรรคหนึ่ง มาตรา ๖๖ มาตรา ๖๖ ทวิ วรรคหนึ่ง มาตรา ๖๗ วรรคหนึ่ง มาตรา ๖๘ มาตรา ๖๙ หรือมาตรา ๗๐ ให้คณะกรรมการเปรียบเทียบคดีมีอำนาจเปรียบเทียบได้

ในกรณี

ในกรณีที่พนักงานสอบสวนพบว่า ผู้ใดกระทำความผิดตามวรรคสอง ถ้าผู้กระทำความผิดดังกล่าวและผู้เสียหาย ถ้ามี ยินยอมให้เปรียบเทียบ ให้พนักงานสอบสวนส่งเรื่องให้คณะกรรมการเปรียบเทียบคดีตามวรรคหนึ่งภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ผู้นั้นยินยอมให้เปรียบเทียบ

ถ้าคณะกรรมการเปรียบเทียบคดีเห็นว่า ผู้ต้องหาไม่ควรถูกฟ้องร้องหรือได้รับโทษจำคุกให้กำหนดค่าปรับซึ่งผู้ต้องหาพึงชำระ ถ้าผู้ต้องหาและผู้เสียหาย ถ้ามี ยินยอมตามนั้น เมื่อผู้ต้องหาได้ชำระค่าปรับตามจำนวนที่เปรียบเทียบภายในสามสิบวันนับแต่วันที่มีการเปรียบเทียบ ให้ถือว่าคดีเลิกกันตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา

ถ้าผู้ต้องหาไม่ยินยอมตามที่เปรียบเทียบหรือยินยอมแล้วไม่ชำระเงินค่าปรับภายในเวลาตามวรรคสี่ให้ดำเนินคดีต่อไป

ค่าปรับที่เปรียบเทียบตามพระราชบัญญัตินี้ให้ตกเป็นของราชการส่วนท้องถิ่น โดยไม่ต้องนำส่งเป็นรายได้แผ่นดิน

๕.๑ เมื่อพนักงานสอบสวนผู้รับผิดชอบคดีเรียกกรรมการหรือผู้จัดการทุกคนของบริษัทฯ มารับทราบข้อกล่าวหา บันทึกการสอบสวนปากคำผู้ต้องหาแล้ว ผู้ต้องหายินยอมให้เปรียบเทียบตามมาตรา ๗๔ วรรคสี่ การชำระเงินค่าปรับนั้น ผู้ต้องหาสามารถผ่อนชำระค่าปรับได้หรือไม่ ถ้าสามารถผ่อนชำระได้จะมีหลักเกณฑ์การผ่อนชำระอย่างไร

๕.๒ ถ้าผู้ต้องหาไม่ยอมตามที่เปรียบเทียบหรือยินยอมแล้วไม่ชำระเงินค่าปรับภายในเวลาตามมาตรา ๗๔ วรรคห้า เมื่อดำเนินคดีในชั้นศาลต่อไปและมีค่าปรับ ค่าปรับที่ศาลเป็นผู้กำหนดยังคงตกเป็นของราชการส่วนท้องถิ่น โดยไม่ต้องนำส่งเป็นรายได้แผ่นดินหรือไม่

๕.๓ การเปรียบเทียบคดี เมื่อคณะกรรมการผู้มีอำนาจเปรียบเทียบคดีกำหนดค่าปรับที่ผู้ต้องหาจะพึงชำระแล้ว จะต้องมีการจัดทำบันทึกการเปรียบเทียบคดีหรือไม่ หากต้องทำการบันทึกจะต้องใช้แบบบันทึกใด มีกระบวนการหรือขั้นตอนดำเนินการอย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลการพิจารณาเป็นประการใดโปรดแจ้งเทศบาลเมืองบ้านดุงทราบด้วย เพื่อจักได้ถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

โชคเสมอ

(นายโชคเสมอ คำมุงคุณ)

นายกเทศมนตรีเมืองบ้านดุง

กองวิชาการและแผนงาน

ฝ่ายบริการและเผยแพร่วิชาการ

งานนิติการ โทร. ๐ - ๔๒๒๗ - ๑๑๙๖



ที่ มท ๐๗๑๐/๔๕๓๓

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑ เมษายน ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้อหรือเรื่องการเปลี่ยนประเภทอาคารพาณิชย์เป็นอาคารพาณิชย์กรรมค้าปลีกค้าส่ง

เรียน กรรมการผู้จัดการ บริษัท แอล จำกัด (มหาชน)

อ้างถึง หนังสือบริษัท แอล จำกัด (มหาชน) ที่ LPN/สก/๐๒๕/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๒๓ มกราคม ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท แอล จำกัด (มหาชน) แจ้งว่า บริษัทฯ ได้พัฒนาอาคารชุดโครงการในท้องที่เมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี และบริษัทฯ ได้ให้บริษัท ซี จำกัด (มหาชน) เช่าอาคารพาณิชย์เพื่อเปิดเป็นร้านสะดวกซื้อ (seven - eleven) ตามสัญญาเช่า ใบรับรองการใช้อาคาร และหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อช. ๒) ต่อมาได้มีประกาศกรมโยธาธิการและผังเมือง เรื่องกำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน เพื่อประโยชน์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวมในท้องที่จังหวัดชลบุรี พ.ศ. ๒๕๕๕ ดังนั้น บริษัทฯ จึงขอรื้อ ดังนี้

๑. บริษัทฯ ได้ประกอบกิจการร้านค้าสะดวกซื้อ (seven - eleven) ซึ่งเป็นอาคารพาณิชย์ประเภทค้าปลีกค้าส่ง โดยมีพื้นที่ใช้สอยเพียง ๑๐๐ ตารางเมตร เท่านั้น บริษัทฯ จะต้องขอเปลี่ยนการใช้อาคารพาณิชย์เป็นอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งหรือไม่

๒. การขอเปลี่ยนประเภทอาคารพาณิชย์เป็นอาคารพาณิชย์ประเภทค้าปลีกค้าส่ง จะต้องทำรายงานหรือสุ่มตัวอย่างหรือประชาพิจารณ์ เพื่อประกอบการพัฒนาการเปลี่ยนประเภทอาคารค้าปลีกค้าส่งหรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า

๑. กรณีตามข้อหรือเป็นอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ต้องพิจารณาตามข้อเท็จจริงประกอบข้อกฎหมาย กล่าวคือ ตามมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้การเปลี่ยนการใช้อาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับกิจการหนึ่งไปใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับอีกกิจการหนึ่งต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือได้แจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบแล้ว ซึ่งตามกฎหมายกำหนดอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. ๒๕๕๒ ข้อ ๒ ข้อ ๓ และข้อ ๔ กำหนดให้อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชย์กรรมที่มีพื้นที่สำหรับประกอบกิจการตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่สำหรับประกอบกิจการตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ การเปลี่ยนการใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการพาณิชย์กรรมที่มีพื้นที่สำหรับประกอบกิจการตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป เป็นอาคารเพื่อประกอบกิจการพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่สำหรับประกอบกิจการตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป จะต้องขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร

/๒. กฎหมาย

๒. กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารไม่มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการทำรายงาน การสุ่มตัวอย่าง หรือการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนในการขออนุญาตหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นเพื่อเปลี่ยนการใช้อาคาร แต่อย่างไรก็ตาม เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ต้องถือปฏิบัติตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

ที่ LPN/สก/๐๒๕/๒๕๕๘

๒๓ มกราคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้อหรือเรื่องการเปลี่ยนประเภทเป็นอาคารพาณิชย์กรรมค้าปลีกค้าส่ง

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ตามที่บริษัทฯ ได้พัฒนาอาคารชุดโครงการ ในท้องที่เมืองพัทยาจังหวัดชลบุรี และบริษัทฯ ได้ให้บริษัท ซี จำกัด (มหาชน) เข้าอาคารชุดพาณิชย์ เพื่อเปิดเป็นร้านสะดวกซื้อ (๗-๑๑) ตามสัญญาเช่า, ใบรับรองการใช้อาคาร, หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อช.๒)

ต่อมาเมื่อประกาศของกรมโยธาธิการและผังเมืองในท้องที่จังหวัดชลบุรี เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน เพื่อประโยชน์ในการและจัดทำผังเมืองรวมในท้องที่จังหวัดชลบุรี พ.ศ. ๒๕๕๕ ว่าหากจะประกอบกิจการอาคารพาณิชย์ประเภทค้าปลีกค้าส่ง บริษัทฯ ขอรื้อหรือท่านดังนี้

๑. บริษัทฯ ได้ประกอบกิจการร้านค้าสะดวกซื้อ (๗-๑๑) ซึ่งเป็นอาคารพาณิชย์ประเภทค้าปลีกค้าส่ง โดยมีพื้นที่ใช้สอยเพียง ๑๐๐ ตารางเมตร เท่านั้น บริษัทฯ จะต้องขอเปลี่ยนการใช้อาคารพาณิชย์เป็นอาคารพาณิชย์ประเภทค้าปลีกค้าส่งหรือไม่

๒. การขอเปลี่ยนประเภทอาคารพาณิชย์ เป็นอาคารพาณิชย์ประเภทค้าปลีกค้าส่ง จะต้องทำรายงานหรือสุ่มตัวอย่าง หรือประชาพิจารณ์ เพื่อประกอบการพัฒนาการเปลี่ยนประเภทอาคารค้าปลีกค้าส่งหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและได้โปรดอนุญาตและแจ้งผลให้บริษัทฯ ทราบต่อไปจักเป็นพระคุณอย่างสูง

ขอแสดงความนับถือ

โอ

(นายโอ)

กรรมการผู้จัดการ



ที่ มท ๐๗๑๐/๒๕๕๔

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๑๘ พฤษภาคม ๒๕๕๘

เรื่อง สอบถามข้อกฎหมาย

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลศาลายา

อ้างถึง หนังสือเทศบาลตำบลศาลายา ที่ นฐ ๕๓๔๐๔/๕๕๘ ลงวันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลศาลายาได้สอบถามการปฏิบัติตามกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ ว่าหากอาคารที่ได้รับการยกเว้นตามข้อ ๒ ของกฎกระทรวงฉบับนี้ จะก่อสร้างในพื้นที่ที่มีกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่อำเภอพุทธมณฑล อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม และเขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๔ ได้หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๒ กำหนดให้อาคารตาม (๑) ถึง (๕) ได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตตามมาตรา ๒๑ มาตรา ๒๒ มาตรา ๓๒ มาตรา ๓๓ และมาตรา ๓๔ โดยอาคารดังกล่าวต้องถูกต้องและเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ดังนั้น กรณีตามข้อหารือ อาคารที่ได้รับการยกเว้นตามกฎหมายว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผันฯ พ.ศ. ๒๕๕๐ เมื่อจะก่อสร้างในพื้นที่ตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่อำเภอพุทธมณฑล อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม และเขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๔ ก็ต้องปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎกระทรวงฉบับนี้ด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

สินีทธิ์

(นายสินีทธิ์ บุญสิทธิ์)

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๕๙ - ๖๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗



ที่ นฐ ๕๓๔๐๔/๕๕๘

สำนักงานเทศบาลตำบลศาลายา
๑๙๙/๙๕ หมู่ ๕ ตำบลศาลายา
อำเภอพุทธมณฑล นฐ ๗๓๑๗๐

๒๐ มีนาคม ๒๕๕๘

เรื่อง สอบถามข้อกฎหมาย

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยสำนักงานเทศบาลตำบลศาลายา มีข้อสอบถาม ข้อกฎหมายตามกฎหมายว่าด้วยการยกเว้นผ่อนผันหรือกำหนด เงื่อนไขปฏิบัติงานตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ หากอาคารที่ได้รับการยกเว้นตามข้อ ๒ ของกฎกระทรวงดังกล่าว จะก่อสร้างอาคารในพื้นที่ตามกฎกระทรวง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วน ในท้องที่อำเภอพุทธมณฑล อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม และเขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๙ สามารถดำเนินการได้หรือไม่ อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้ทราบด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

ณัฐวัฒน์

(นายณัฐวัฒน์ ปรียาณิชย์)

นายกเทศมนตรีตำบลศาลายา

กองช่าง

โทร. ๐ - ๒๘๘๙ - ๒๑๔๑ - ๔๒ ต่อ ๑๒๙

โทรสาร ๐ - ๒๔๔๑ - ๐๙๙๔

www.salaya.go.th



ที่ มท ๐๗๑๐/๒๕๐๙

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๙ พฤษภาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ทหารือการขออนุญาตดัดแปลงอาคาร

เรียน นายกเมืองพัทยา

อ้างถึง หนังสือเมืองพัทยา ที่ ขบ ๕๒๓๐๔/๑๙๒๓ ลงวันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง เมืองพัทยาขอหารือกรณีบริษัท เอ จำกัด ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ ๗๖/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๔ และได้รับการต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้าง ครั้งที่ ๑ ให้ต่ออายุใบอนุญาตจนถึงวันที่ ๒๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ ปัจจุบันได้ดำเนินการก่อสร้างไปแล้วบางส่วน (งานเสาเข็ม) ซึ่งโครงการดังกล่าวมีความประสงค์จะทำการดัดแปลงอาคารบางส่วนภายในอาคารภายใต้ กรอบพื้นที่ใช้สอยเท่าเดิม สัดส่วนพื้นที่ใช้สอยต่อพื้นที่โครงการเท่าเดิม (ขณะนี้อยู่ในระหว่างการจัดทำรายงาน การวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม) จะถือว่าเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อนและมีความจำเป็นต้องนำ กฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองพัทยาฉบับใหม่มาบังคับใช้ในการขออนุญาตดัดแปลงอาคารหรือไม่ ถ้าหาก ร่างกฎกระทรวงดังกล่าวมีการประกาศใช้ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า กรมโยธาธิการและผังเมืองได้เคยพิจารณา ข้อหารือในลักษณะทำนองเดียวกันนี้แล้วว่า อาคารที่เคยได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างก่อนที่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับ ผังเมืองรวมใช้บังคับ ต่อมาได้มายื่นคำขออนุญาตดัดแปลงอาคารในระหว่างที่กฎหมายให้ใช้บังคับผังเมืองรวม ใช้บังคับ หากผู้ขออนุญาตยังคงมีวัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างเดิม โดยพื้นที่และความสูงของอาคารเท่าเดิม จะถือว่าเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อนและจะใช้ประโยชน์ที่ดินเช่นนั้นต่อไปไม่ต้องบังคับตามกฎหมายผังเมืองรวม ทั้งนี้ ตามมาตรา ๒๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

สินีทธิ์

(นายสินีทธิ์ บุญสินีทธิ์)

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗



ที่ ชบ ๕๒๓๐๔/๑๙๒๓

เมืองพัทยา
ถนนพญาเหนือ อำเภอบางละมุง
จังหวัดชลบุรี ๒๐๑๕๐

๑๗ มีนาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ทารือการขออนุญาตดัดแปลงอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยเมืองพัทยาเป็นหน่วยงานองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีหน้าที่ตรวจสอบและออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคาร โดยมีนายกเมืองพัทยาในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่น มีข้อหารือต่อผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ในการควบคุมและตรวจสอบอาคาร ให้คำปรึกษา แนะนำกับเจ้าพนักงานท้องถิ่นในการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารและกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง

เนื่องจากร่างกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองพัทยาลบใหม่ที่อยู่ในระหว่างการรอลงนามประกาศใช้นั้น มีสาระสำคัญเกี่ยวกับการบังคับใช้ในเรื่องของการใช้ประโยชน์ที่ดิน และข้อกำหนดที่แตกต่างไปจากข้อบัญญัติเมืองพัทยา เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้ หรือเปลี่ยนแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภทในท้องที่เมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี พ.ศ. ๒๕๕๓ (กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี พ.ศ. ๒๕๕๖ หมวดอายุ) เมืองพัทยาจึงขอหารือในประเด็นที่บริษัท เอ จำกัด ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร เลขที่ ๗๖/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๔ และได้รับการต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างครั้งที่ ๑ ให้ต่ออายุใบอนุญาตจนถึงวันที่ ๒๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ ปัจจุบันได้ดำเนินการก่อสร้างไปแล้วบางส่วน (งานเสาเข็ม) ซึ่งโครงการดังกล่าวมีความประสงค์จะทำการดัดแปลงอาคารบางส่วนภายในอาคารภายใต้กรอบพื้นที่ใช้สอยเท่าเดิม สัดส่วนพื้นที่ใช้ต่อพื้นที่โครงการเท่าเดิม (ขณะนี้อยู่ในระหว่างการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม) จะถือว่าเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อนและมีความจำเป็นต้องนำกฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองพัทยาลบใหม่มาบังคับใช้ในการขออนุญาตดัดแปลงอาคารหรือไม่ ถ้าหากร่างกฎกระทรวงดังกล่าวมีการประกาศใช้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์ในการให้คำปรึกษา และเสนอแนะแก่เมืองพัทยาจะได้ยึดถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

อิทธิพล

(นายอิทธิพล คุณปลื้ม)

นายกเมืองพัทยา

ส่วนควบคุมอาคาร

ฝ่ายขออนุญาตอาคาร

โทรศัพท์ ๐ - ๓๘๒๕ - ๓๑๗๗

โทรสาร ๐ - ๓๘๒๕ - ๓๑๗๕



ที่ มท ๐๗๑๐/๖๖๐๕

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๑ พฤษภาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้อหรือขอกฎหมายเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองน่าน

อ้างถึง หนังสือเทศบาลเมืองน่าน ที่ นน ๕๒๐๐๗/๐๕๓๘ ลงวันที่ ๑๐ มีนาคม ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองน่านได้หารือประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีการก่อสร้างอาคารไม่ถูกต้องตามแบบที่ได้รับอนุญาตและไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ต้องใช้คำสั่งรื้อถอนอาคารตามแบบ ค. ๘ (คำสั่งให้รื้อถอนอาคาร กรณีการก่อสร้างอาคารที่กระทำผิดไปจากที่ได้รับอนุญาต) แต่เนื่องจากแบบ ค. ๘ ยังคงอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๒ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ นั้น เทศบาลฯ เห็นว่า ตามมาตรา ๔๒ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เดิมและที่แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ไม่ได้ขัดแย้งกัน และเห็นว่า แบบ ค. ๘ ที่ออกโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ยังคงบังคับใช้ได้โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถแก้ไขบทบัญญัติมาตรา ๔๒ ในแบบ ค.๘ ให้เป็นปัจจุบันได้ เทศบาลฯ จึงขอรื้อหรือว่า ความเห็นของเทศบาลฯ ในกรณีดังกล่าวถูกต้องหรือไม่ อย่างไร เพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติต่อไป ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องหารือดังกล่าว เมื่อวันที่พฤหัสบดีที่ ๒๓ เมษายน ๒๕๕๘ แล้วมีความเห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ โดยมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในบางมาตรา เป็นผลทำให้คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่สั่งตามมาตราต่าง ๆ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และคำเตือน ขัดกับข้อความในมาตราต่าง ๆ ที่ได้แก้ไขเพิ่มเติมใหม่ แต่แบบคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นยังสามารถใช้ออกคำสั่งได้ หากเลขมาตราที่อ้างในแบบคำสั่งไม่ตรงกับเลขมาตราในกฎหมายที่แก้ไขใหม่ แต่เนื้อหาสาระในการออกคำสั่งตรงกัน ก็ให้ทำหมายเหตุไว้ตอนท้ายแบบคำสั่งด้วยการอ้างมาตราใหม่ที่ใช้ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ให้ถูกต้อง

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร.๐ ๒๒๕๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๕๙ ๔๓๔๗



ที่ นน ๕๒๐๐๗/๐๕๓๘

สำนักงานเทศบาลเมืองน่าน
ถนนมหาศ นน ๕๕๐๐๐

๑๐ มีนาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้อหรือขอกฎหมายเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติตามกฎหมายการควบคุมอาคาร

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

อ้างถึง หนังสือที่ มท ๐๗๑๐/๑๐๗๗๖ ลงวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๕๖

ตามหนังสือที่อ้างถึง คณะกรรมการควบคุมอาคารได้ตอบข้อหารือกรณีการต่อเติมอาคาร ตึกแถว ค.ส.ถ. ๒ ชั้น มีความสูง ๑๑.๓๐ เมตร อยู่ติดกับถนนสาธารณะมีความกว้าง ๖ เมตร ถือเป็นอาคารสูงเกิน ๘ เมตร เมื่ออยู่ติดกับถนนสาธารณะมีความกว้างน้อยกว่า ๑๐ เมตร ระยะร่นของอาคารจึงต้องห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๖ เมตร ตามข้อ ๔๑ วรรคสอง (๑) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๕๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ต่อมาเทศบาลเมืองน่านตรวจสอบข้อเท็จจริงพบว่าผู้ได้รับอนุญาตต่อเติมอาคารได้ดำเนินการก่อสร้างไม่ตรงกับแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต กล่าวคือ ตามแบบที่ได้รับอนุญาตต้องมีระยะร่นจากแนวเขตที่ดินเป็นระยะ ๒.๙๙ เมตร หลักหมุดห่างจากแนวถนน ๑๑ เซนติเมตร ถนนกว้าง ๕.๙๒ เมตร วัดกึ่งกลางถนนถึงขอบทางก็ได้ ๒.๙๖ เมตร ซึ่งหากนางเอกก่อสร้างอาคารตามใบอนุญาต แนวร่นอาคารจะห่างจากจุดกึ่งกลางถนน ๖.๐๔ เมตร จะเป็นไปตามข้อ ๔๑ วรรคสอง (๑) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ กล่าวคือ แนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๖ เมตร แต่ผู้ได้รับอนุญาตได้ก่อสร้างต่อเติมอาคารโดยเว้นระยะร่นจากแนวเขตที่ดินเพียง ๒.๖๕ เมตร หากวัดระยะแนวอาคารถึงแนวถนนสาธารณะก็จะไม่ถึง ๖ เมตร จึงเป็นกรณีก่อสร้างไม่ถูกต้องตามแบบที่ได้รับอนุญาต และไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ต้องใช้คำสั่งให้รื้อถอนอาคารตามแบบ ค. ๘ (คำสั่งให้รื้อถอนอาคารกรณีการก่อสร้างอาคารที่กระทำให้ผิดไปจากที่ได้รับอนุญาต) แต่เนื่องจากแบบ ค. ๘ ยังคงอาศัยอำนาจตามความมาตรา ๔๒ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งออกตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ปัจจุบันมาตรา ๔๒ ได้ถูกแก้ไขโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ นั้น

/เทศบาลเมืองน่าน

-๒-

เทศบาลเมืองน่านมีความเห็นว่านัยของบทบัญญัติมาตรา ๔๒ เดิมและที่แก้ไขเปลี่ยนแปลงไม่ได้ขัดแย้งกัน เทศบาลเมืองน่านจะเห็นว่าแบบ ค. ๘ ที่ออกโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ยังคงบังคับใช้ได้โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถแก้ไขบทบัญญัติมาตรา ๔๒ ในแบบ ค. ๘ ให้เป็นปัจจุบันได้ เทศบาลเมืองน่านจึงใคร่ขอหารือว่าความเห็นของเทศบาลเมืองน่านในกรณีดังกล่าวถูกต้องหรือไม่อย่างไร เพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติต่อไป

จึงเรียนมาโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

สุรพล

(นายสุรพล เขียรสูตร)

นายกเทศมนตรีเมืองน่าน

ฝ่ายนิติการ

กองวิชาการและแผนงาน

โทร. ๐๕๔ - ๗๑๐ -๒๓๔ ต่อ ๑๑๗



ที่ มท ๐๗๑๐/๘๒๔๗

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๒๓ มิถุนายน ๒๕๕๘

เรื่อง ทหารเรือเกี่ยวกับเอกสารการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลทุ่งเสลี่ยม

อ้างถึง หนังสือเทศบาลตำบลทุ่งเสลี่ยม ที่ สท ๕๒๓๐๓/๒๒๙ ลงวันที่ ๒๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลทุ่งเสลี่ยมขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร ว่าได้รับเรื่องร้องเรียนขอความเป็นธรรม กรณีราษฎรมีความประสงค์รื้อถอนบ้านไม้ ๒ ชั้น และขออนุญาตก่อสร้างอาคารใหม่ทดแทนซึ่งได้ก่อสร้างมานานกว่า ๖๐ ปี ปัจจุบันได้ชำรุดทรุดโทรมมากอาจเกิดอันตรายต่อผู้อาศัยและเพื่อนบ้านข้างเคียง โดยเจ้าของอาคารได้เคยมาขอคำแนะนำเพื่อจะยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร และได้แจ้งว่าอาคารที่จะทำการรื้อถอนและขออนุญาตก่อสร้างอยู่ในที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิ์ แต่ตนเองได้ใช้ประโยชน์มานานแล้ว โดยที่ดินแปลงดังกล่าวตั้งอยู่ในเขตพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตหวงห้ามที่ดินในท้องที่ตำบลทุ่งเสลี่ยม อำเภอสวรรคโลก จังหวัดสุโขทัย พุทธศักราช ๒๔๘๖ ซึ่งตามข้อ ๑ (๑) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้กรณีจะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร ให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามแบบ ข. ๑ พร้อมด้วยเอกสารตามที่ระบุไว้ในแบบ ข. ๑ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งเอกสารหลักฐานต่าง ๆ มีรายการหนึ่งระบุไว้จะต้องแนบสำเนาหรือภาพถ่ายโฉนดที่ดิน หรือ น.ส. ๓ หรือ ส.ค. ๑ เพื่อประกอบการพิจารณา ซึ่งผู้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารไม่สามารถนำเอกสารสิทธิ์ที่ดินที่ระบุไว้ตามที่กฎหมายกำหนดมาแสดงได้ จึงขอหารือ ดังนี้

๑. อาคารที่จะขออนุญาตก่อสร้าง หากผู้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารไม่สามารถนำเอกสารสิทธิ์ที่ดินตามที่ระบุในแบบ ข. ๑ เจ้าพนักงานท้องถิ่นชอบที่จะปฏิเสธไม่รับพิจารณาคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารถูกต้องหรือไม่

๒. หากเจ้าของอาคารต้องการที่จะรื้อถอนอาคารเดิมและยื่นขออนุญาตก่อสร้างใหม่ทดแทน จะทำได้หรือไม่

๓. ตามข้อ ๑ และข้อ ๒ หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่สามารถพิจารณาอนุญาตก่อสร้างได้ จะมีแนวทางแก้ไข ช่วยเหลือและบรรเทาความเดือดร้อนของราษฎรอย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องดังกล่าวแล้วเห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๒๑ บัญญัติไว้ว่า ผู้ใดจะก่อสร้างอาคารต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น และข้อ ๑ (๑) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘) กำหนดให้ผู้ใดประสงค์จะขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ให้ยื่นคำขออนุญาตตามแบบ ข. ๑ พร้อมเอกสารตามที่ระบุไว้ในแบบ ข. ๑ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และแบบ ข. ๑ ข้อ ๕ (๗) ระบุให้แนบเอกสาร สำเนาหรือภาพถ่ายโฉนดที่ดิน หรือ น.ส. ๓ หรือ ส.ค. ๑

/ หรือหนังสือ

-๒-

หรือหนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดิน แล้วแต่กรณี กรณีที่ผู้ยื่นคำขออนุญาตไม่สามารถนำสำเนาหรือภาพถ่าย โฉนดที่ดิน หรือ น.ส. ๓ หรือ ส.ค. ๑ แต่มีหนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดิน ในกรณีเป็นที่ดินของรัฐ หากหน่วยงานของรัฐที่ดูแลรักษาที่ดินนั้นมีหนังสือยินยอมให้ก่อสร้าง เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็สามารถพิจารณาอนุญาตได้ ส่วนกรณีที่จะทำการรื้อถอนอาคารเดิมและขออนุญาตก่อสร้างอาคารขึ้นทดแทนอาคารเดิม ผู้ยื่นคำขอ ก็จะต้องดำเนินการยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารใหม่

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗



ที่ สท ๕๒๓๐๓/๒๒๙

สำนักงานเทศบาลทุ่งเสลี่ยม
ถนนสวรรคโลก - ทุ่งเสลี่ยม สท ๖๔๑๕๐

๒๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘

เรื่อง ทหารือเกี่ยวกับเอกสารการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

ด้วยเทศบาลตำบลทุ่งเสลี่ยม ได้รับเรื่องร้องเรียนขอความเป็นธรรมกรณีราษฎร มีความประสงค์จะรื้อถอนบ้านไม้ ๒ ชั้น และขออนุญาตก่อสร้างอาคารใหม่ทดแทนซึ่งได้ก่อสร้างมานานแล้วกว่า ๖๐ ปี ปัจจุบันได้ชำรุดทรุดโทรมมากอาจเกิดอันตรายต่อตัวผู้อาศัยและเพื่อนบ้านข้างเคียง โดยเจ้าของอาคารได้เคยมาปรึกษาขอคำแนะนำเพื่อจะยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร และได้แจ้งกับทางเทศบาลฯ ว่าอาคารที่จะทำการรื้อถอนและขออนุญาตก่อสร้างอยู่ในที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิ์ แต่ตนเองได้ใช้ประโยชน์มานานแล้วกว่า ๖๐ ปี โดยที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นที่ดินที่ตั้งอยู่ในเขตพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตเขตหวงห้ามที่ดินในท้องที่ตำบลทุ่งเสลี่ยม อำเภอสวรรคโลก จังหวัดสุโขทัย พุทธศักราช ๒๔๘๖ ซึ่งตามข้อ ๑ (๑) ของกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดไว้ กรณีจะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร ให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามแบบ ข. ๑ พร้อมด้วยเอกสารตามที่ระบุไว้ในแบบ ข. ๑ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งเอกสารหลักฐานต่าง ๆ มีรายการหนึ่งระบุไว้จะต้องแนบสำเนาหรือภาพถ่ายโฉนดที่ดิน หรือ น.ส. ๓ หรือ ส.ค. ๑ เพื่อประกอบการพิจารณา ซึ่งผู้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารไม่สามารถนำเอกสารสิทธิ์ที่ดินที่ระบุไว้ตามที่กฎหมายกำหนดมาแสดงได้ นั้น จากกรณีดังกล่าวข้างต้นเทศบาลฯ ขอทหารือดังนี้

๑. อาคารที่จะขออนุญาตก่อสร้าง หากผู้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารไม่สามารถนำเอกสารสิทธิ์ที่ดินตามที่ระบุไว้ในแบบ ข. ๑ เจ้าพนักงานท้องถิ่นชอบที่จะปฏิเสธไม่รับพิจารณาคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารถูกต้องหรือไม่

๒. หากเจ้าของอาคาร ต้องการที่จะรื้อถอนอาคารเดิมและยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารใหม่ทดแทนจะทำได้หรือไม่

๓. ตามข้อ ๑ และข้อ ๒ หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่สามารถพิจารณาอนุญาตก่อสร้างได้ จะมีแนวทางแก้ไข ช่วยเหลือและบรรเทาความเดือดร้อนของราษฎรอย่างไร จึงขอแนะนำและแนวทางปฏิบัติจากคณะกรรมการควบคุมอาคารเพื่อใช้เป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

นิชนิภา

(นางสาวนิชนิภา ภู่อะกุล)

รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน

นายกเทศมนตรีตำบลทุ่งเสลี่ยม

กองช่าง/งานวิศวกรรม

โทร.๐-๕๕๖๕-๙๐๙๗ ต่อ ๑๐๓



ที่ มท ๐๗๑๐/๘๐๓๕

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๑๘ มิถุนายน ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้อแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นายกเทศมนตรีนครพิษณุโลก

อ้างถึง หนังสือเทศบาลนครพิษณุโลก ที่ พล ๕๒๐๐๖/๘๔๔ ลงวันที่ ๑๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครพิษณุโลกขอรื้อคณะกรรมการควบคุมอาคารว่าได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ ข.๑) จากประชาชน ซึ่งเมื่อได้ทำการตรวจสอบคำขอ แบบแปลนแผนผังพร้อมรายละเอียดและเอกสารต่าง ๆ ประกอบคำขอแล้วปรากฏว่า ถูกต้องตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารกำหนด แต่เนื่องจากอาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างนั้น ตั้งอยู่ในเขตปลอดภัยในราชการทหารตามพระราชบัญญัติว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร พุทธศักราช ๒๔๗๘ และพระราชกฤษฎีกากำหนดบริเวณเขตปลอดภัยในราชการทหารแห่งกองทัพบก ในท้องที่อำเภอเมืองพิษณุโลก และอำเภอวังทอง จังหวัดพิษณุโลก พ.ศ. ๒๕๓๗ เทศบาลฯ จึงขอรื้อในประเด็น ดังนี้

๑. กรณีดังกล่าวข้างต้นเจ้าพนักงานท้องถิ่น (เทศบาลนครพิษณุโลก) สามารถอนุญาตและออกใบอนุญาต (แบบ อ.๑) ให้กับผู้ขออนุญาตตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารกำหนดโดยไม่ต้องรอการอนุญาตจากผู้มีอำนาจตามกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหารก่อนได้หรือไม่

๒. หากไม่สามารถดำเนินการตามข้อ ๑. ได้ จะมีวิธีการและขั้นตอนในการปฏิบัติอย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องดังกล่าวแล้วเห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๑๓ ทวิ (๓) บัญญัติว่า ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นแจ้งคำเตือนไว้ในใบอนุญาตที่ได้ออกให้ตามพระราชบัญญัตินี้ว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตตามพระราชบัญญัตินี้ยังคงมีหน้าที่ขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารนั้นตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องต่อไปด้วย ดังนั้น ในกรณีดังกล่าว เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถพิจารณาออกใบอนุญาตได้ แต่อย่างไรก็ตาม พระราชบัญญัติว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร พุทธศักราช ๒๔๗๘ บัญญัติห้ามมิให้ผู้ใดปลูกสร้างโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างลงในบริเวณเขตปลอดภัยนั้น เว้นแต่จะได้รับอนุญาต

/เป็นหนังสือ

-๒-

เป็นหนังสือจากกระทรวงกลาโหมและปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในใบอนุญาตนั้นด้วย เจ้าพนักงานท้องถิ่น
จึงควรระบุไว้ในใบอนุญาตให้ชัดเจนว่าเมื่อผู้ขออนุญาตได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารแล้ว ผู้ขออนุญาต
จะต้องได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างเป็นหนังสือจากกระทรวงกลาโหมด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทร์ตรา)

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๖๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗



ที่ พล ๕๒๐๐๖/๘๔๔

สำนักงานเทศบาลนครพิษณุโลก
๑๒๙๙ ถ. บรมไตรโลกนารถ ๒ พล ๖๕๐๐๐

๑๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘

เรื่อง ทารื้อแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

ด้วยเทศบาลนครพิษณุโลกได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ ข. ๑) จากประชาชน เพื่อขออนุญาตก่อสร้างอาคารในเขตรับผิดชอบจำนวนหลายราย ได้ทำการตรวจสอบคำขอ แบบแปลนแผนผัง พร้อมรายละเอียดและเอกสารต่าง ๆ ประกอบคำขอแล้วปรากฏว่าถูกต้องตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไข ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารกำหนด แต่เนื่องจากอาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างนั้น ตั้งอยู่ในเขตปลอดภัย ในราชการทหารตามพระราชบัญญัติว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร พ.ศ. ๒๕๓๘ และพระราชกฤษฎีกา กำหนดบริเวณเขตปลอดภัยในราชการทหารแห่งกองทัพบกในท้องที่อำเภอเมืองพิษณุโลก และอำเภอวังทอง จังหวัดพิษณุโลก พ.ศ. ๒๕๓๗

ดังนั้น เทศบาลนครพิษณุโลกจึงขอหารือในประเด็น ดังนี้

๑. กรณีดังกล่าวข้างต้น เจ้าพนักงานท้องถิ่น เทศบาลนครพิษณุโลก สามารถอนุญาตและออกใบอนุญาต (แบบ อ. ๑) ให้กับผู้ขออนุญาตตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารกำหนด โดยไม่ต้องรอการอนุญาตจากผู้มีอำนาจตามกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหารก่อน ได้หรือไม่

๒. หากไม่สามารถดำเนินการตามข้อ ๑ จะมีวิธีและขั้นตอนในการปฏิบัติอย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และผลเป็นการใดกรุณาแจ้งให้เทศบาลนครพิษณุโลกทราบด้วย
จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

บุญทรง

(นายบุญทรง แทนธานี)

นายกเทศมนตรีนครพิษณุโลก

สำนักการช่าง

ส่วนควบคุมอาคารและผังเมือง

โทร. ๐ - ๕๕๙๘ - ๓๒๒๑ - ๓๐

โทรสาร. ๐ - ๕๕๙๘ - ๓๓๓๒

www.phsmun.go.th E-mail:mayor@pagsmun.go.th



ที่ มท ๐๗๑๐/๘๗๘๓

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๓ กรกฎาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้ออาคารออกใบอนุญาต

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลคลองแม่ลาย

อ้างถึง หนังสือเทศบาลตำบลคลองแม่ลาย ที่ กพ ๕๓๐๐๓/๑๕๒ ลงวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลคลองแม่ลายแจ้งว่า รศ.ดร.อาร์ มีความประสงค์จะยื่นก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้น เพื่อใช้เป็นที่พักสำหรับเช่า บริเวณตำบลคลองแม่ลาย อำเภอเมืองกำแพงเพชร จังหวัดกำแพงเพชร เทศบาลฯ จึงขอรื้ออาคารคณะกรรมการควบคุมอาคารเกี่ยวกับแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

๑. เทศบาลฯ สามารถออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อประกอบกิจการประเภทโรงแรมได้หรือไม่

๒. หากไม่สามารถออกใบอนุญาตใช้เป็นอาคารเพื่อประกอบกิจการประเภทโรงแรมจะสามารถออกใบอนุญาตเป็นอาคารประเภทใด
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาแล้วเห็นว่า จากใบคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ ข. ๑) ที่ส่งมาประกอบการพิจารณาปรากฏว่า ผู้ขออนุญาตไม่ได้ระบุว่าขออนุญาตก่อสร้างเป็นอาคารประเภทใด แต่ในหนังสือรับรองของผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมระบุว่าเพื่อใช้พักอาศัย และในหนังสือรับรองของผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมระบุว่าเพื่อใช้พักอาศัยรวม จึงไม่มีความชัดเจนและสอดคล้องกัน ดังนั้น เทศบาลฯ ต้องให้ผู้ขออนุญาตระบุในใบคำขออนุญาต (แบบ ข. ๑) ให้ชัดเจนว่า ผู้ขออนุญาตมีความประสงค์จะขออนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อใช้เป็นอาคารประเภทใด แล้วจึงพิจารณาอนุญาตให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับอาคารนั้น โดยหากผู้ขออนุญาตประสงค์จะขออนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อใช้เป็นโรงแรม เทศบาลฯ ก็จะต้องนำกฎหมายว่าด้วยโรงแรมมาประกอบการพิจารณาด้วย และเมื่อได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารเพื่อใช้เป็นโรงแรมแล้ว ก่อนจะเปิดใช้อาคารและประกอบกิจการโรงแรม ก็ต้องยื่นขอใบรับรองการก่อสร้างอาคารตามแบบ อ. ๖ จากเจ้าพนักงานท้องถิ่นและยื่นขออนุญาตจากนายทะเบียนโรงแรมต่อไปด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๕๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๕๙ ๔๓๔๗



ที่ กท ๕๓๐๐๓/๑๕๒

สำนักงานเทศบาลตำบลคลองแม่ลาย
๙๘ หมู่ ๑ ต. อ่างทอง อ.เมือง
จ. กำแพงเพชร ๖๒๐๐๐

๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้ออาคารออกใบอนุญาต

เรียน อธิบดีกรมโยธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบแปลนอาคาร จำนวน ๑ ชุด

ตามที่เทศบาลตำบลคลองแม่ลาย ได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารโดย รศ. ดร. อาร์ อยู่ทีตำบลคลองแม่ลาย อำเภอเมือง จังหวัดกำแพงเพชร เป็นผู้ที่ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. สองชั้น เพื่อใช้เป็นที่พักสำหรับเช่า (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย) นั้น

เทศบาลตำบลคลองแม่ลาย ใคร่ขอรื้ออาคารคณะกรรมการควบคุมอาคารดังนี้

๑. เทศบาลตำบลคลองแม่ลายสามารถออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารใช้เป็นอาคาร เพื่อประกอบกิจการประเภทโรงแรมได้หรือไม่

๒. หากไม่สามารถออกใบอนุญาตใช้เป็นอาคาร เพื่อประกอบกิจการประเภทโรงแรมได้ให้เป็น อาคารประเภทใดได้บ้าง

ดังนั้น เทศบาลตำบลคลองแม่ลาย จึงขอรื้ออาคารคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรมโยธิการ และผังเมือง ตามรายละเอียดข้างต้นเพื่อจะได้ถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาหากผลเป็นประการใดขอได้โปรดแจ้งให้เทศบาลตำบลคลองแม่ลาย ทราบด้วย จักขอบพระคุณเป็นอย่างสูง

ขอแสดงความนับถือ

เสมอ

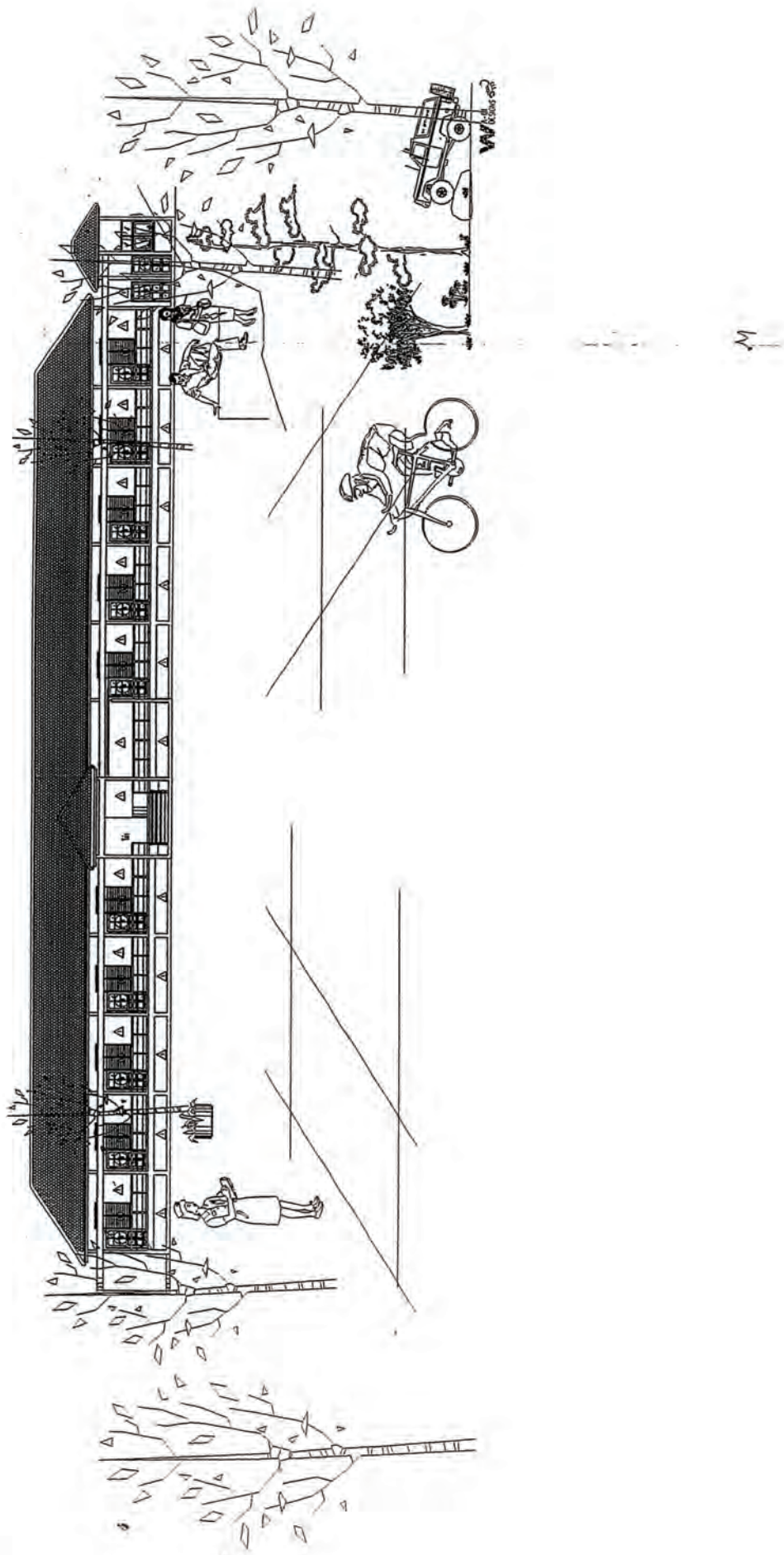
(นายเสมอ ไคลิ่ง)

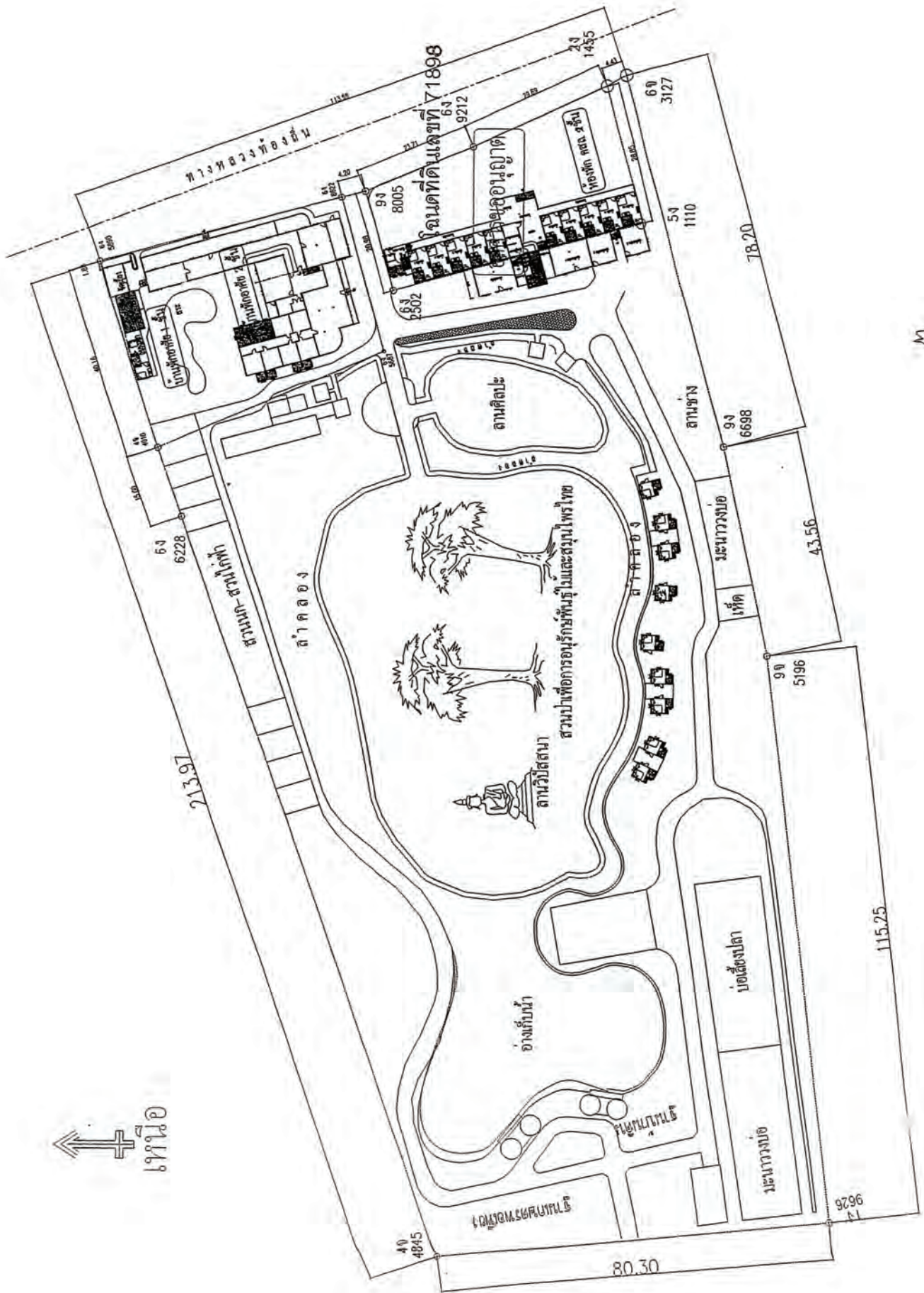
ปลัดเทศบาลฯ ปฏิบัติหน้าที่

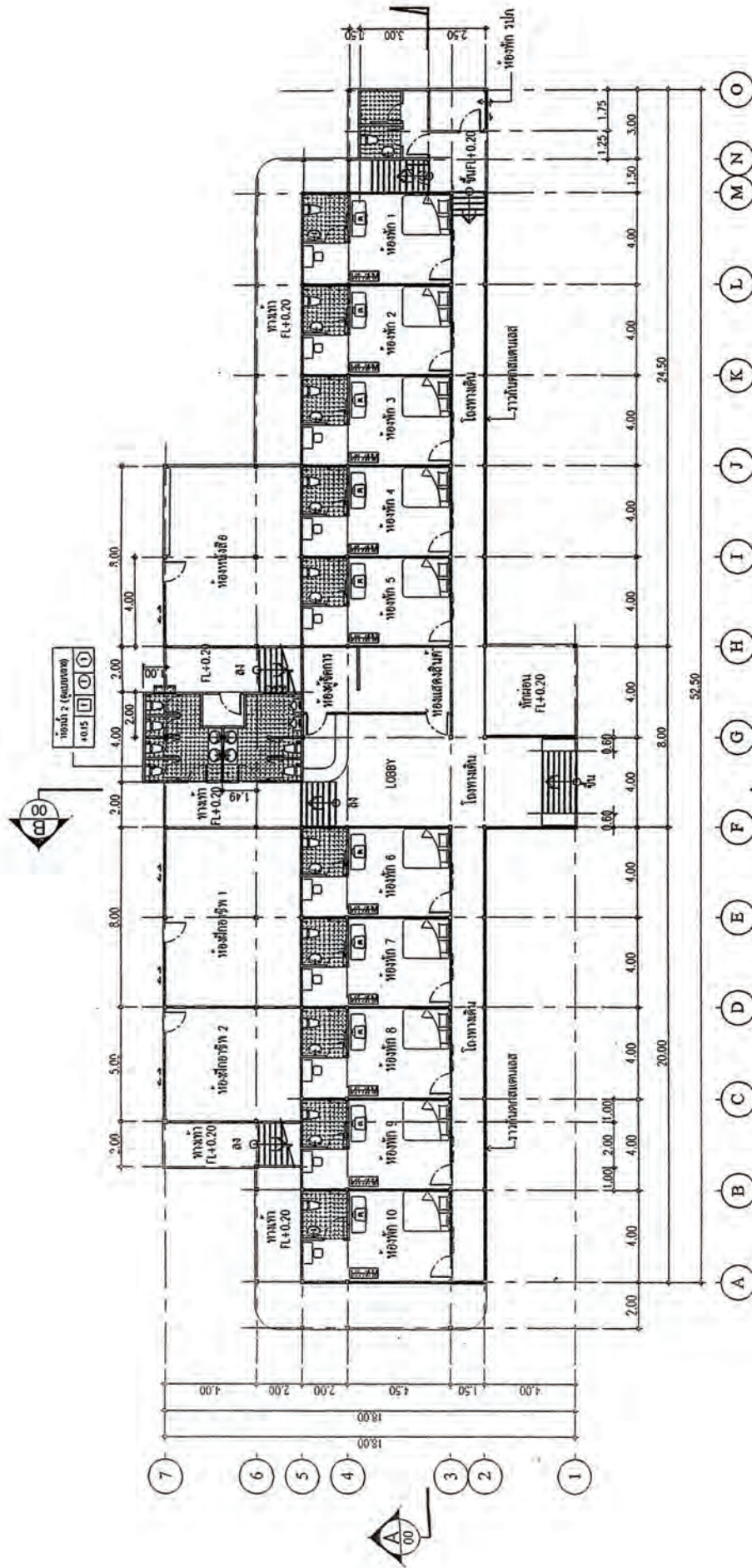
นายกเทศมนตรีตำบลคลองแม่ลาย

กองช่าง เทศบาลตำบลคลองแม่ลาย

โทร. ๐ - ๕๕๘๕ - ๐๕๕๙ ต่อ ๑๔

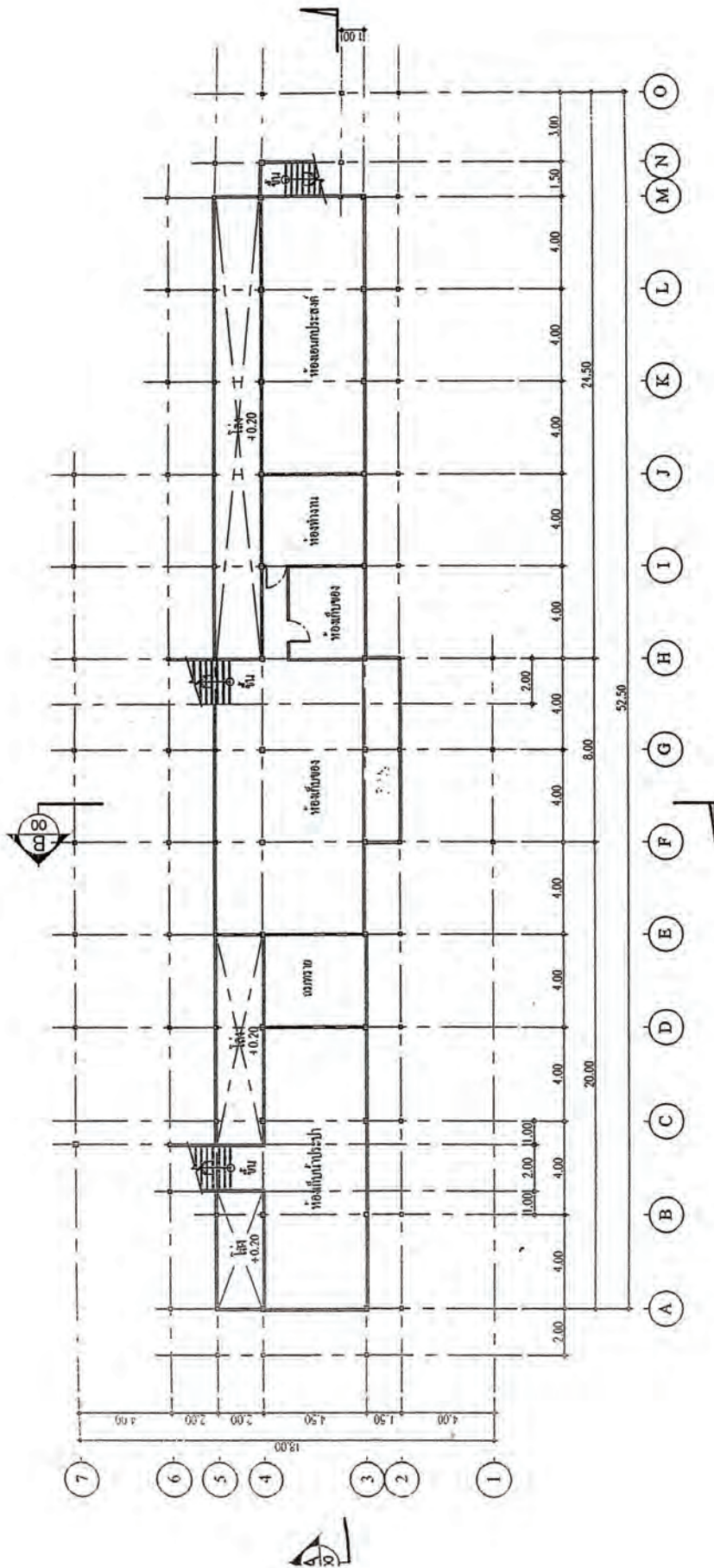






แบบแสดงแปลนพื้นที่ 1
 บัตรส่วน 1 : 200

๗



แบบแสดงแปลนพื้นที่ดิน
 ขนาดส่วน 1 : 200

M



ที่ มท ๐๗๑๐/๔๐๙๗

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๕ สิงหาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้อหรือเรื่องการตัดแปลงอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและภาษี บริษัท ซี จำกัด (มหาชน)

อ้างถึง หนังสือบริษัท ซี จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ ๑๖ กรกฎาคม ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท ซี จำกัด (มหาชน) โดยนางสาวเอ ผู้รับมอบอำนาจ แจ้งว่า บริษัทฯ มีความประสงค์จะทำการปรับปรุงพื้นที่ส่วนต่าง ๆ ภายในศูนย์การค้า ในหลายสาขา ซึ่งเป็นการปรับปรุงภายในแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตเพื่อการพาณิชย์กรรมไว้แต่เดิม โดยการจัดแผนผังใหม่ เช่น ปรับทางเดินใหม่ จัดพื้นที่ส่วนพาณิชย์กรรมใหม่ เพื่อให้เกิดความถูกต้องในการปฏิบัติตามกฎหมาย บริษัทฯ จึงขอรื้อเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าว ดังนี้

๑. การปรับเปลี่ยนแผนผังพื้นที่ส่วนพาณิชย์กรรมสำหรับให้บุคคลภายนอกเช่า ซึ่งเป็นการปรับเปลี่ยนแผนผังภายในพื้นที่พาณิชย์กรรมที่ได้รับอนุญาตไว้แต่เดิม โดยไม่ได้เป็นการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของอาคาร และไม่ได้เป็นการเพิ่มน้ำหนักของโครงสร้างอาคารเดิมส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละสิบ และกระทำภายในพื้นที่พาณิชย์กรรมที่ได้รับอนุญาตไว้ในใบอนุญาตก่อสร้างเดิม การดำเนินการดังกล่าว ถือเป็นารตัดแปลงอาคารที่จะต้องยื่นขออนุญาตตัดแปลงอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือไม่

๒. คำว่า “การเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิมส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละสิบ” นั้น น้ำหนักโครงสร้างอาคารพิจารณาจากอะไร และมีวิธีการคำนวณอย่างไร เช่น หากบริษัทฯ มีการนำชั้นวางสินค้ามาวางเพิ่ม เป็นต้น จะถือเป็นารเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิมหรือไม่ อย่างไร

๓. บริษัทฯ เข้าใจว่ากฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่เกี่ยวข้องกับการตัดแปลงอาคารนั้นมีทั้งสิ้น ๒ ฉบับ คือ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บริษัทฯ จึงหารือว่า กฎกระทรวงทั้งสองฉบับนั้นมีความแตกต่างกันอย่างไร

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า

๑. ตามข้อ ๑ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๒๘) กำหนดให้การเปลี่ยนแปลงการต่อเติม การเพิ่ม การลด หรือการขยายซึ่งลักษณะขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ของส่วนต่าง ๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคาร ซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิมส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละสิบ ไม่ถือเป็นารตัดแปลงอาคาร ซึ่งการพิจารณาว่ากรณีใดจะเข้าข่ายการยกเว้นให้ไม่ถือเป็นารตัดแปลงอาคารนั้น จะต้องพิจารณาตามข้อเท็จจริงแต่ละกรณีไป เช่น หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า การปรับเปลี่ยนแผนผังพื้นที่ส่วนพาณิชย์กรรมสำหรับให้บุคคลภายนอกเช่า ซึ่งเป็นการปรับเปลี่ยนแผนผังภายในพื้นที่พาณิชย์กรรม

/ที่ได้รับอนุญาต

รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๘ หน้า ๒๒๔

ที่ได้รับอนุญาตไว้เดิม โดยไม่ได้เป็นการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของอาคาร และไม่ได้เป็นการเพิ่มน้ำหนักของโครงสร้างอาคารเดิมส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละสิบ และกระทำภายในพื้นที่พาณิชย์กรรมที่ได้รับอนุญาตไว้ในใบอนุญาตก่อสร้างเดิม การดำเนินการดังกล่าวก็ไม่ถือว่าเป็นการตัดแปลงอาคาร จึงไม่ต้องยื่นขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

๒. ในการคำนวณออกแบบโครงสร้างของอาคาร เช่น พื้นหรือคาน จะต้องคำนวณหาน้ำหนักบรรทุกทุกที่กระทำต่อโครงสร้างของอาคารนั้น ๆ ซึ่งโดยปกติจะประกอบด้วยน้ำหนักบรรทุกคงที่ของอาคารหรือน้ำหนักของโครงสร้าง น้ำหนักบรรทุกจรและแรงลม แล้วนำไปวิเคราะห์ห่ออกแบบโครงสร้างของอาคารให้สามารถรับแรงที่เกิดขึ้นจากน้ำหนักบรรทุกต่าง ๆ ได้ โดยในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖ (พ.ศ. ๒๕๒๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้กำหนดค่าน้ำหนักบรรทุกจรของอาคารแต่ละชนิดแต่ละประเภทไว้แล้ว เช่น อาคารสรรพสินค้าให้ใช้น้ำหนักบรรทุกจรไม่น้อยกว่า ๔๐๐ กิโลกรัมต่อตารางเมตร แรงลมไม่น้อยกว่าค่าที่กำหนดในข้อ ๑๗ โดยขึ้นอยู่กับความสูงของอาคาร ซึ่งค่าน้ำหนักบรรทุกจรสำหรับอาคารสรรพสินค้าจะคิดรวมน้ำหนักทั้งสินค้า อุปกรณ์ที่ใช้ตั้งหรือวางสินค้า น้ำหนักของคนที่ใช้บริการ และน้ำหนักอื่น ๆ ที่อาจเกิดขึ้นบนพื้นอาคารที่ใช้เป็นห้างสรรพสินค้า การพิจารณาว่ากรณีใดจะเป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิมส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละสิบหรือไม่นั้น จะต้องพิจารณาตามข้อเท็จจริงว่าได้มีการดำเนินการตัดแปลงต่อเติมอาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคาร (เช่น ผนังของอาคาร) ที่ทำให้โครงสร้างของอาคารเดิมไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด เช่น พื้นหรือคานที่ต้องรับน้ำหนักจากการใช้งานนั้นเพิ่มขึ้นจากเดิมที่มีการออกแบบไว้หรือไม่ โดยการพิจารณาจะต้องดำเนินการโดยผู้ที่มีความรู้ความเข้าใจในพฤติกรรมการรับน้ำหนักของโครงสร้างอาคาร ซึ่งต้องพิจารณาแต่ละกรณีไป

๓. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๒๘) เป็นกฎกระทรวงว่าด้วยการกำหนดการกระทำซึ่งไม่ถือเป็นการตัดแปลงอาคาร ซึ่งเป็นกรณีที่มีการเปิดใช้อาคารไปแล้ว และกำหนดส่วนอื่นของโครงสร้างของอาคารที่รื้อถอนถือเป็นการรื้อถอนอาคาร ส่วนกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๒๘) เป็นกฎกระทรวงว่าด้วยการกำหนดกรณีการกระทำให้ผิดไปจากแผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต ซึ่งไม่ถือเป็นการตัดแปลงอาคาร ซึ่งเป็นกรณีในขณะระหว่างก่อสร้างอาคาร

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

สินิทธิ์

(นายสินิทธิ์ บุญสินิทธิ์)

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

๑๖ กรกฎาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้อหรือเรื่องการดัดแปลงอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

ด้วยบริษัท ซี จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) มีความประสงค์จะทำการปรับปรุงพื้นที่ส่วนต่าง ๆ ภายในศูนย์การค้าในหลายสาขา ซึ่งเป็นการปรับปรุงภายในแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตเพื่อการพาณิชย์กรรมไว้แต่เดิม โดยการจัดแผนผังใหม่ อาทิเช่น ปรับทางเดินใหม่ จัดพื้นที่ส่วนพาณิชย์กรรมใหม่ เพื่อให้เกิดความถูกต้องในการปฏิบัติตามกฎหมาย บริษัทฯ จึงขอรื้อหรือท่านเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าว ดังนี้

๑. การปรับเปลี่ยนแผนผังพื้นที่ส่วนพาณิชย์กรรมสำหรับให้บุคคลนอกเช่า ซึ่งเป็นการปรับเปลี่ยนแผนผังภายในพื้นที่พาณิชย์กรรมที่ได้รับอนุญาตไว้เดิม โดยไม่ได้เป็นการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของอาคาร และไม่ได้เป็นการเพิ่มน้ำหนักของโครงสร้างอาคารเดิมส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละสิบ และกระทำภายในพื้นที่พาณิชย์กรรมที่ได้รับอนุญาตไว้ในใบอนุญาตก่อสร้างเดิม การดำเนินการดังกล่าว ถือเป็น การดัดแปลงอาคารที่จะต้องยื่นขออนุญาตดัดแปลงอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือไม่

๒. คำว่า “การเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิมส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละสิบ” นั้น น้ำหนักโครงสร้างอาคารพิจารณาจากอะไร และมีวิธีการคำนวณอย่างไร เช่น หากบริษัทฯ มีการนำชั้นวางสินค้ามาวางเพิ่มเป็นต้น จะถือเป็น การเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิมหรือไม่ อย่างไร

๓. บริษัทฯ เข้าใจว่า กฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่เกี่ยวข้องกับการดัดแปลงอาคารนั้น มีทั้งสิ้น ๒ ฉบับ คือ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๒๘) และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๒๘) บริษัทฯ ขอเรียนสอบถามว่า กฎกระทรวงทั้งสองฉบับนั้น มีความแตกต่างกันอย่างไร

บริษัทฯ หวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะได้รับอนุเคราะห์ในการตอบข้อหารือจากท่านเพื่อให้เกิดความชัดเจนในทางปฏิบัติต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

เอ

(นางสาวเอ)

ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและภาษี

บริษัท ซี จำกัด (มหาชน)



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๐๘๔๔

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๔ สิงหาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้อถอนแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองแม่โจ้

อ้างถึง หนังสือเทศบาลเมืองแม่โจ้ ที่ ชม ๖๓๔๐๔/๒๐๓๓ ลงวันที่ ๑๙ ธันวาคม ๒๕๕๗

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองแม่โจ้ขอรื้อถอนคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีที่เทศบาลเมืองแม่โจ้ได้เพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างของนางสาวแอล ตามคำสั่งของศาลปกครอง ซึ่งทำให้อาคารดังกล่าว ยังไม่ได้รับอนุญาตก่อสร้างจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น และเทศบาลฯ ได้ออกคำสั่ง ตามแบบ ค. ๓, ค. ๔, ค. ๙ และ ค. ๗ ให้นางสาวแอล ระวังการก่อสร้าง ห้ามใช้อาคารให้ยื่นขอรับใบอนุญาตก่อสร้าง และให้รื้อถอนอาคาร ตามลำดับ ต่อมาคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้มี คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๓/๒๕๕๕ ให้ยกอุทธรณ์คำสั่งเทศบาลเมืองแม่โจ้ ดังนี้

๑. คำสั่งให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้าง (แบบ ค. ๙) เลขที่ ๐๔๕/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๒๔ ตุลาคม ๒๕๕๕ ภายใน ๓๐ วัน

๒. คำสั่งห้ามใช้อาคาร (แบบ ค. ๔) เลขที่ ๐๔๗/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๒๔ ตุลาคม ๒๕๕๕

๓. คำสั่งให้ระงับการก่อสร้าง (แบบ ค. ๓) เลขที่ ๐๔๘/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๒๔ ตุลาคม ๒๕๕๕ และให้เพิกถอนคำสั่งให้รื้อถอนอาคาร (แบบ ค. ๗) เลขที่ ๐๔๖/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๒๔ ตุลาคม ๒๕๕๕ เนื่องจากคำสั่งให้ยื่นขอรับใบอนุญาตก่อสร้าง กำหนดให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง แต่การออกคำสั่ง รื้อถอนอาคารในวันเดียวกันเลยไม่ได้ ต่อมาเทศบาลฯ ได้ออกคำสั่งให้รื้อถอนอาคาร (แบบ ค. ๗) เลขที่ ๐๓๗/๒๕๕๖ ลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๕๖ อีกครั้งหลังจากที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้เพิกถอนคำสั่งให้รื้อถอนไปแล้ว ซึ่งล่วงเลยระยะเวลาตามกำหนดให้ยื่นขอรับใบอนุญาตก่อสร้างมาแล้ว ๓๓๐ วัน ตามคำสั่งให้ยื่นขอรับใบอนุญาตก่อสร้าง ลงวันที่ ๒๔ ตุลาคม ๒๕๕๕ ภายหลังจากนางสาวแอล ได้มายื่นขอรับใบอนุญาตก่อสร้างในวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๕๖ และเทศบาลฯ ได้ออกคำสั่งให้แก้ไขเปลี่ยนแปลง ผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน (แบบ ค. ๑) เมื่อวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๕๖ กำหนดภายใน ๓๐ วัน แต่ไม่ปรากฏว่า นางสาวแอล ได้ยื่นแบบแก้ไขแต่อย่างใด และได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งให้รื้อถอนอาคารเลขที่ ๐๓๗/๒๕๕๖ (แบบ ค. ๗) เมื่อวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๕๖ อีกครั้ง ซึ่งคณะกรรมการฯ ได้มีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๙/๒๕๕๗ ลงวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๕๗ ให้เพิกถอนคำสั่งให้รื้อถอน อาคารที่ ๐๓๗/๒๕๕๖ ลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๕๖ และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาดำเนินการให้ถูกต้อง ตามขั้นตอนกฎหมาย เทศบาลฯ จึงขอรื้อถอนแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

๑. คำสั่งให้ยื่นขอรับใบอนุญาต (แบบ ค. ๙) เลขที่ ๐๔๕/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๒๔ ตุลาคม ๒๕๕๕ ภายใน ๓๐ วัน จะมีระยะเวลาสิ้นสุดเมื่อใด

๒. คำสั่งให้รื้อถอนอาคารตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๗) จะสามารถออกได้เมื่อใด

/๓. คำสั่ง

- ๒ -

๓. คำสั่งให้แก้ไขเปลี่ยนแปลง แผนผังบริเวณ (แบบ ค. ๑) เลขที่ ๓๙/๒๕๕๖ ลงวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๕๖ เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาแก้ไขเปลี่ยนแปลงแล้ว จะมีผลสิ้นสุดเมื่อใด

๔. แนวทางการปฏิบัติเพื่อให้ถูกต้องตามขั้นตอนกฎหมายเพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาแล้วเห็นว่า

๑. คำสั่งใดที่ออกโดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นย่อมมีผลบังคับแก่ผู้ได้รับคำสั่งนั้นเสมอ หากคำสั่งนั้นยังไม่ถูกเพิกถอนโดยคำพิพากษาของศาลหรือคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ทั้งนี้ ตามมาตรา ๕๒ วรรคห้า แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และมาตรา ๔๒ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙

๒. การออกคำสั่งให้รื้อถอนอาคารตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๗) เป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน หรือผู้ดำเนินการรื้อถอนอาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนได้ ภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน

๓. กรณีคำสั่งให้แก้ไขอาคาร (แบบ ค. ๑) นั้น ทราบใดที่เทศบาลฯ ยังไม่มีคำสั่งไม่อนุญาตตามมาตรา ๒๕ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หากเจ้าของอาคารมายื่นขออนุญาต เทศบาลฯ ก็ยังมีสิทธิที่จะพิจารณาได้ตลอดเวลา แต่หากออกคำสั่งไม่อนุญาต สิทธิของการยื่นขออนุญาตก็ย่อมสิ้นสุดลง

๔. เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคารหรือตัดแปลงอาคารแก่ผู้ใด หากเป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ให้พิจารณามีคำสั่งให้เจ้าของอาคารยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้าง ตัดแปลง หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคาร แล้วแต่กรณีภายในระยะเวลาที่กำหนด แต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวันนับแต่วันที่ได้มีคำสั่งให้ระงับการก่อสร้าง ตัดแปลง หรือแก้ไขอาคาร แต่หากเป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ หรือเจ้าของอาคารไม่ปฏิบัติตามคำสั่งให้แก้ไขหรือยื่นคำขอรับใบอนุญาต เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็สามารถพิจารณามีคำสั่งให้เจ้าของอาคารนั้นรื้อถอนอาคารทั้งหมดหรือบางส่วนได้ ภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน นับแต่วันที่สั่งระงับตามมาตรา ๔๐ หรือนับแต่วันที่สั่งให้แก้ไขตามมาตรา ๔๑ แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ ตามมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ นอกจากนี้เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องพิจารณาตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องด้วย เช่น กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗



ที่ ชม ๖๓๔๐๔/๒๐๓๓

สำนักงานเทศบาลเมืองแม่โจ้
ต.หนองหาร อ.สันทราย
จ.เชียงใหม่ ๕๐๒๙๐

๑๙ ธันวาคม ๒๕๕๗

เรื่อง ขอรื้อหรือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

ตามที่เทศบาลเมืองแม่โจ้ได้เพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้าง ของนางสาวแอล ตามคำสั่งของศาลปกครอง ซึ่งทำให้อาคารดังกล่าวยังไม่ได้รับอนุญาตก่อสร้างจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น และทางเทศบาลได้ออกคำสั่ง ค.๓, ค.๔, ค.๗ และ ค. ๙ ให้นางสาวแอล เพื่อยื่นขอใบรับอนุญาตก่อสร้าง ระวังการก่อสร้าง ห้ามใช้อาคาร และให้รื้อถอนอาคาร ต่อมาคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้วินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๓/๒๕๕๕ ให้ยกอุทธรณ์คำสั่งเทศบาลเมืองแม่โจ้ ดังนี้

๑. คำสั่งให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้าง (แบบ ค. ๙) เลขที่ ๐๔๖/๒๕๕๕
ลงวันที่ ๒๔ ตุลาคม ๒๕๕๕ ภายใน ๓๐ วัน
๒. คำสั่งห้ามใช้อาคาร (แบบ ค. ๔) เลขที่ ๐๔๗/๒๕๕๕
ลงวันที่ ๒๔ ตุลาคม ๒๕๕๕
๓. คำสั่งให้ระวังการก่อสร้าง (แบบ ค. ๓) เลขที่ ๐๔๘/๒๕๕๕
ลงวันที่ ๒๔ ตุลาคม ๒๕๕๕

และให้เพิกถอนคำสั่งให้รื้อถอนอาคาร (แบบ ค. ๗) เลขที่ ๐๔๖/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๒๔ ตุลาคม ๒๕๕๕ เนื่องจากคำสั่งให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้าง กำหนดให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ ได้รับคำสั่ง แต่การออกคำสั่งให้รื้อถอนอาคารในวันเดียวกันเลยไม่ได้ ต่อมาเทศบาลเมืองแม่โจ้ ได้ออกคำสั่ง รื้อถอนอาคาร (แบบ ค. ๗) เลขที่ ๐๓๗/๒๕๕๖ ลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๕๖ อีกครั้งหลังจากที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้เพิกถอนคำสั่งรื้อถอนไปแล้ว ซึ่งล่วงเลยระยะเวลาตามกำหนดให้ยื่นขออนุญาตก่อสร้าง มาแล้ว ๓๓๐ วัน ตามคำสั่งให้ยื่นขอรับใบอนุญาตก่อสร้าง ลงวันที่ ๒๔ ตุลาคม ๒๕๕๕ ภายหลังจากนางสาวแอล ได้มายื่นขออนุญาตก่อสร้าง ในวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๕๖ และเทศบาลเมืองแม่โจ้ได้ออกคำสั่งให้แก้ไขเปลี่ยนแปลง ผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน (แบบ ค. ๑) เมื่อวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๕๖ กำหนดภายใน ๓๐ วัน แต่ก็ไม่ปรากฏว่า นางสาวแอล ได้ยื่นแบบแก้ไขแต่อย่างใด และได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งรื้อถอนอาคาร เลขที่ ๐๓๗/๒๕๕๖ (แบบ ค. ๗) เมื่อวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๕๖ อีกครั้ง ซึ่งคณะกรรมการได้มีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ ที่ ๙/๒๕๕๗ ลงวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๕๗ ให้เพิกถอนคำสั่งรื้อถอนอาคาร ที่ ๐๓๗/๒๕๕๖ ลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๕๖ และให้พนักงานท้องถิ่นพิจารณาดำเนินการให้ถูกต้องตามขั้นตอนกฎหมาย เทศบาลเมืองแม่โจ้จึงใคร่ขอรื้อหรือแนวทางปฏิบัติดังนี้

/๑. คำสั่งให้

- ๒ -

๑. คำสั่งให้ยื่นขอรับใบอนุญาต (แบบ ค.๙) เลขที่ ๐๔๕/๒๕๕๗
ลงวันที่ ๒๔ ตุลาคม ๒๕๕๕ ภายใน ๓๐ วัน จะมีระยะเวลาสิ้นสุดเมื่อใด
๒. คำสั่งให้รื้อถอนอาคาร มาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๗) จะสามารถออกได้เมื่อใด
๓. คำสั่งให้แก้ไขเปลี่ยนแปลง แผนผังบริเวณ (แบบ ค. ๑) เลขที่ ๓๙/๒๕๕๖
ลงวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๕๖ เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาแก้ไขเปลี่ยนแปลง
แก่นางสาวแอล จะมีผลสิ้นสุดเมื่อใด
๔. แนวทางการปฏิบัติเพื่อให้ถูกต้องตามขั้นตอนกฎหมายเพื่อให้เป็นตามพระราชบัญญัติ
ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒
เพื่อให้เทศบาลจะได้มีเป็นแนวทางปฏิบัติให้ถูกต้องต่อไป
จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ
ปิยะศักดิ์
(นายปิยะศักดิ์ ยโสธนชัย)
นายกเทศมนตรีเมืองแม่โจ้

กองช่าง เทศบาลเมืองแม่โจ้

โทรศัพท์ ๐ - ๕๓๔๙ - ๘๖๒๑ ต่อ ๔๐๑ โทรสาร ๐ - ๕๓๔๙ - ๘๗๖๖

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : ๔๕๐๑๔๑๑ @ thailocaladmin.go.th



ที่ มท ๐๗๑๐/๔๔๓๕

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๕ สิงหาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้อถอนการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารในพื้นที่จัดสรรที่มีข้อพิพาท

เรียน ผู้อำนวยการเขตสายไหม

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเขตสายไหม ที่ กท ๗๙๐๓/๕๖๔๙ ลงวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานเขตสายไหมแจ้งว่า บริษัท บี จำกัด ซึ่งได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินที่ถนนสุขาภิบาล ๕ แขวงคลองถนน เขตสายไหม ต่อมาประชาชนที่อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจีได้รับความเดือดร้อนจากการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค ระบบระบายน้ำภายในโครงการดังกล่าว ออกสู่ลำรางสาธารณประโยชน์ไม่ได้ ซึ่งสำนักงานเขตสายไหมได้ตรวจสอบระดับถนนภายในโครงการพบว่า มีค่าระดับต่ำกว่าถนนสาธารณประโยชน์ (ถนนสุขาภิบาล ๕) ประมาณ ๗๙ - ๘๒ เซนติเมตร ซึ่งเป็นการดำเนินการผิดเงื่อนไขในใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรข้อ ๒ และได้มีหนังสือแจ้งกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พิจารณาดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไปแล้ว ต่อมาสำนักงานเขตสายไหมได้รับแบบขออนุญาตก่อสร้างอาคารของนายที เป็นตึก ค.ส.ล. ๒ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้พักอาศัย ซึ่งจะก่อสร้างในผังจัดสรรที่ดินของบริษัท บี จำกัด ซึ่งได้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นบุคคลอื่น (บริษัท เอ จำกัด) แล้ว จึงขอหารือว่า กรณีดังกล่าวสำนักงานเขตสายไหมจะพิจารณาอนุญาต ให้ก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ในที่ดินจัดสรรที่อยู่ระหว่างเกิดกรณีพิพาท ซึ่งกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย ยังมีได้แจ้งผลการดำเนินการตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วเห็นว่า เรื่องดังกล่าวยังมีข้อพิพาทที่ยังไม่ได้ข้อยุติและอยู่ในการพิจารณาของกรมที่ดิน ซึ่งเป็นผู้ดูแลพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ดังนั้น จึงควรรอผลการดำเนินการของกรมที่ดินเสียก่อน แล้วจึงพิจารณาดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

สินิทธิ

(นายสินิทธิ บุญสินิทธิ)

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗



ที่ กท ๗๙๐๓/๕๖๔๙

สำนักงานเขตสายไหม

๒๒๒ ถนนสุขุมวิท ๕ กทม. ๑๐๒๒๐

๒๓ กรกฎาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้อถอนการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารในพื้นที่จัดสรรที่มีข้อพิพาท

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ตามที่บริษัท บี จำกัด ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดิน เลขที่ ๒๕๕/๒๕๕๗ ออกเมื่อวันที่ ๒๒ ธันวาคม ๒๕๕๗ และใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเลขที่ ๑๐๒/๒๕๕๕ ออกให้ ณ วันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๕๕ ที่ถนนสุขุมวิท ๕ แขวงคลองถนน เขตสายไหม ต่อมาประชาชนที่อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจี ได้รับความเดือดร้อนจากการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค ระบบระบายน้ำภายในโครงการดังกล่าว ออกสู่สาธารณะ สาธารณประโยชน์ไม่ได้ ซึ่งสำนักงานเขตสายไหม ได้ตรวจสอบระดับถนนภายในโครงการพบว่ามีความต่ำกว่าถนนสาธารณประโยชน์ (ถนนสุขุมวิท ๕) ประมาณ ๗๙ - ๘๒ เซนติเมตร ซึ่งเป็นการดำเนินการผิดเงื่อนไขในใบอนุญาตให้ทำการจัดสรร ข้อ ๒ และได้มีหนังสือ ที่ กท ๗๙๐๓/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๕๖ และหนังสือ ที่ กท ๗๙๐๓/๘๕๕๘ ลงวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๕๖ แจ้งกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พิจารณาดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไปแล้ว นั้น

สำนักงานเขตสายไหม ได้รับแบบขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (ข.๑) จำนวน ๑ ราย ชื่อผู้ขออนุญาต นายที ตามเลขรับที่ ๒๕๗/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๓ กรกฎาคม ๒๕๕๘ ชนิดตึก ค.ส.ล. ๒ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้พักอาศัย ซึ่งก่อสร้างอาคารในโฉนดที่ดินเลขที่ ๖๕๕๑ เลขที่ดิน ๔๐๑ โดยนายทีเป็นเจ้าของอาคาร ตามคำขออนุญาตในผังจัดสรรที่ดิน เลขที่ ๒๒๕/๒๕๕๗ ของบริษัท บี จำกัด ซึ่งได้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินของบุคคลอื่น (บริษัท เอ จำกัด) แล้ว จึงขอหารือว่ากรณีดังกล่าวสำนักงานเขตสายไหมจะพิจารณาอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ในที่ดินจัดสรรที่อยู่ระหว่างเกิดกรณีพิพาท ซึ่งกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย ยังมีได้แจ้งผลการดำเนินการตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้หรือไม่ ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งสำนักงานเขตสายไหมทราบด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

ยอดขวัญ

(นายยอดขวัญ จุณณะปิยะ)

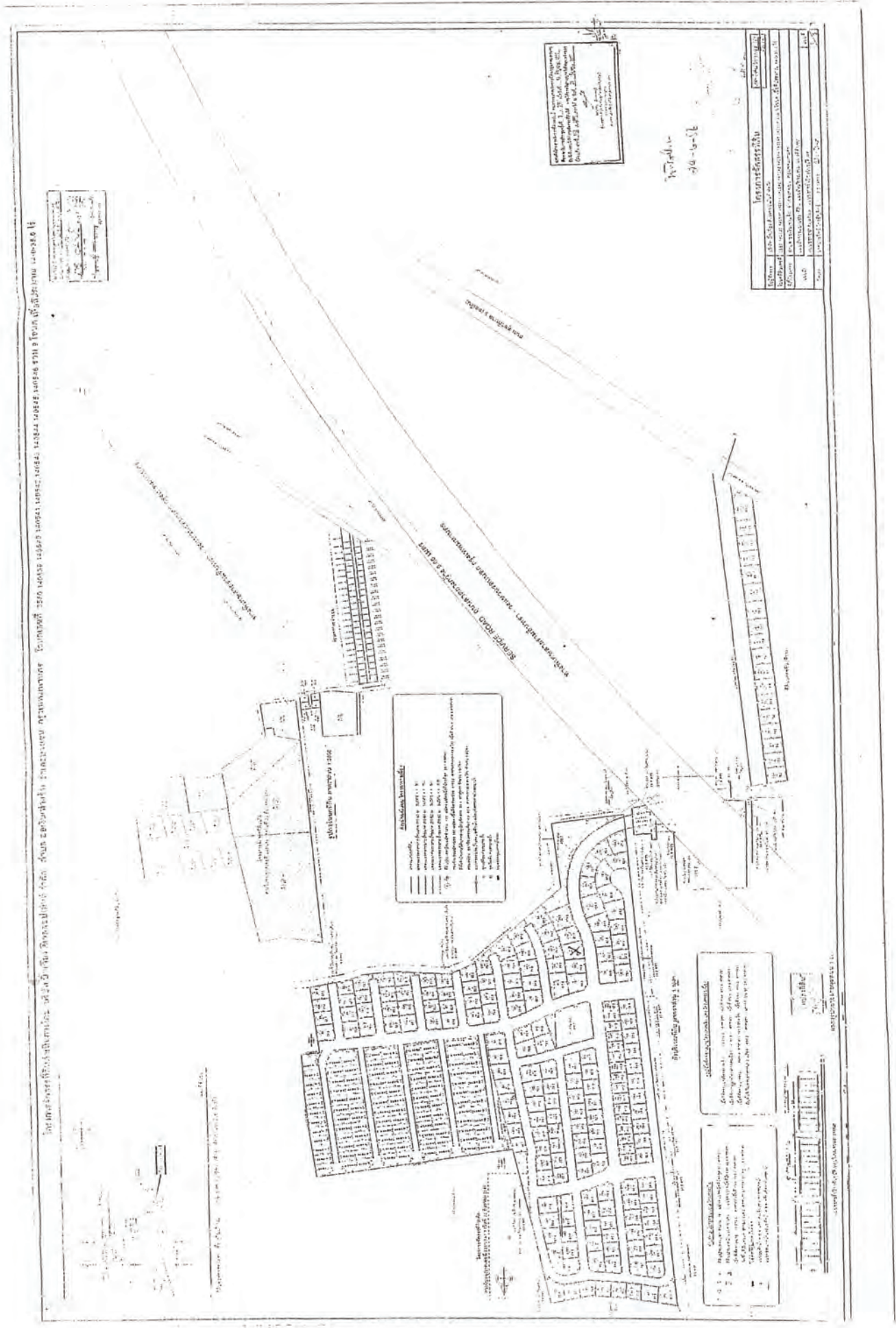
ผู้ช่วยผู้อำนวยการเขต รักษาราชการแทน

ผู้อำนวยการเขตสายไหม

ฝ่ายโยธา

โทร./โทรสาร ๐ - ๒๑๕๘ - ๗๓๖๒







ที่ มท ๐๗๑๐/๔๘๕๓

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๗ กันยายน ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้อถอนและประเภทของอาคารที่ห้ามก่อสร้างในท้องที่ตำบลทุ่งสุขลา อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
เรียน นายกเทศมนตรีนครแหลมฉบัง

อ้างถึง หนังสือเทศบาลนครแหลมฉบัง ที่ ขบ ๕๒๖๐๓/๔๖๑๐ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครแหลมฉบังแจ้งว่า ได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร
ตัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ ข. ๑) โดยเจ้าของอาคารขออนุญาตทำการก่อสร้างอาคารเป็นอาคาร
ชนิดบ้านแถว จำนวน ๓ ชั้น ที่ตำบลทุ่งสุขลา อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ซึ่งที่ดินแปลงที่ขออนุญาตก่อสร้าง
อาคารชนิดดังกล่าวอยู่ภายในบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารบริเวณที่ ๑ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๒ (พ.ศ. ๒๕๓๔)
ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคารชนิด
และประเภทต่าง ๆ เช่น ห้องแถวหรือตึกแถว และเมื่อพิจารณาคำนิยามคำว่า “บ้านแถว” ตามกฎกระทรวง
ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) หมายความว่า ห้องแถวหรือตึกแถวที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลัง
ระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารแต่ละคูหา และมีความสูงไม่เกินสามชั้น เทศบาลฯ จึงขอหารือว่า
บ้านแถวจะสามารถก่อสร้างในบริเวณที่ ๑ ตามข้อ ๒ (ก) (๑) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๒ (พ.ศ. ๒๕๓๔) ๗
ได้หรือไม่ และต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากถนนสาธารณะเป็นระยะเท่าใด ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วเห็นว่า กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๒ (พ.ศ. ๒๕๓๔) ๗
ข้อ ๒ (๑) กำหนดห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคารประเภทห้องแถว ตึกแถว ในบริเวณที่ ๑ มีเจตนารมณ์เพื่อประโยชน์
ในการควบคุมความหนาแน่นของอาคาร ซึ่งในขณะที่ออกกฎกระทรวงฉบับนี้นั้น ห้องแถว ตึกแถว หมายความว่า
อาคารที่ก่อสร้างติดต่อกันเป็นแถวยาวตั้งแต่ ๒ คูหาขึ้นไป มีผนังร่วมแบ่งอาคารเป็นคูหา ตามคำนิยาม
ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๒๖) ๗ โดยที่ยังไม่มีอาคารประเภทบ้านแถว ดังนั้น อาคารที่มีการก่อสร้าง
ติดต่อกันตั้งแต่ ๒ คูหาขึ้นไป แม้จะใช้เพื่ออยู่อาศัยเท่านั้น (ซึ่งในปัจจุบันกำหนดให้เป็นบ้านแถว) ก็จะเข้าข่าย
เป็นห้องแถวหรือตึกแถวตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๒ (พ.ศ. ๒๕๓๔) ๗ ซึ่งเป็นอาคารที่ห้ามก่อสร้างในบริเวณที่ ๑
ตามข้อ ๒ (ก) (๑) เมื่อบ้านแถวเป็นอาคารที่ห้ามก่อสร้างในบริเวณที่ ๑ ซึ่งเป็นระยะ ๑๕ เมตร จากเขตทาง

/ของถนนสาธารณะ

- ๒ -

ของถนนสาธารณะสายต่าง ๆ ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๒ (พ.ศ. ๒๕๓๔) การรื้อแนวอาคารตามข้อ ๔๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) จึงไม่มีประเด็นต้องพิจารณา

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

สินธุ์

(นายสินธุ์ บุญสิทธิ์)

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗



ที่ ขบ ๕๒๖๐๓/๔๖๑๐

สำนักงานเทศบาลนครแหลมฉบัง

ต. พังสุขลา อ.ศรีราชา ขบ ๒๐๒๓๐

๒๑ พฤษภาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้อถอนและประเภทของอาคารที่ห้ามก่อสร้างในท้องที่ตำบลทุ่งสุขลา อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง
สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาแบบแปลน จำนวน ๑ ชุด

ด้วยเทศบาลนครแหลมฉบังได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ ข. ๑) ฉบับหนึ่ง โดยเจ้าของอาคารขออนุญาตทำการก่อสร้างอาคาร (ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย) เป็นอาคารชนิด บ้านแถว จำนวน ๓ ชั้น ตำบลทุ่งสุขลา อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ซึ่งที่ดินแปลงที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ชนิดดังกล่าวอยู่ภายในบริเวณห้ามก่อสร้างอาคาร บริเวณที่ ๑ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๒ (พ.ศ. ๒๕๓๔) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

อนึ่งโดยที่กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๒ฯ ได้กำหนดให้พื้นที่ในท้องที่ตำบลทุ่งสุขลา ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา และตำบลบางละมุง อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ภายในบริเวณแนวเขตตามแผนที่ ท้ายกฎกระทรวง เป็นบริเวณห้ามก่อสร้างอาคาร เพื่อประโยชน์ในด้านการควบคุมความหนาแน่นของอาคาร ซึ่งบริเวณห้ามก่อสร้างอาคาร บริเวณที่ ๑ หมายความว่าพื้นที่ในบริเวณที่วัดจากเขตทางทั้งสองข้างของทางหลวง และถนนสายต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๒ฯ ออกไปข้างละ ๑๕ เมตร และภายใน บริเวณที่ ๑ นี้ ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคารชนิดและประเภทต่าง ๆ อาทิ ห้องแถวหรือตึกแถว ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๒ (ก) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๒ฯ และเมื่อพิจารณาคำนิยามของคำว่า “บ้านแถว” จากกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งได้นิยามความหมายของ “บ้านแถว” ไว้ว่า “บ้านแถว หมายความว่า ห้องแถวหรือตึกแถว ที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ติดกับตัวอาคารแต่ละคูหาและมีความสูงไม่เกินสามชั้น”

จากนิยามดังกล่าวจะเห็นได้ว่า บ้านแถว คือห้องแถว หรือตึกแถว ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งต้องมีลักษณะของอาคารและที่ว่างภายนอกอาคารตามที่กำหนด นอกจากนี้ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ฯ ยังได้กำหนดแนวอาคารของบ้านแถวไว้ในข้อ ๔๑ วรรคสอง ดังนี้

- (๑) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า ๑๐ เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลาง ถนนสาธารณะอย่างน้อย ๖ เมตร
- (๒) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน ๒๐ เมตร ให้ร่นแนว อาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย ๑ ใน ๑๐ ของความกว้างของถนนสาธารณะ
- (๓) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน ๒๐ เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะ อย่างน้อย ๒ เมตร

/จะเห็นได้ว่า

- ๒ -

จะเห็นได้ว่าข้อกำหนดดังกล่าวทำให้การก่อสร้างบ้านแถวต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากถนนสาธารณะ โดยระยะการร่นแนวอาคารขึ้นอยู่กับความกว้างของถนน แตกต่างจากกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๒๓ ที่กำหนดไว้ อย่างชัดเจนว่า พื้นที่ในบริเวณที่ห้ามก่อสร้างอาคารชนิดห้องแถวหรือตึกแถวนั้นต้องวัดจากเขตทางทั้งสองข้าง ออกไปข้างละ ๑๕ เมตร

จากประเด็นปัญหาดังกล่าวข้างต้น เทศบาลนครแหลมฉบังจึงขอเรียนหรือว่า บ้านแถว ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕๓ ซึ่งหมายถึง ห้องแถวหรือตึกแถว ที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยนั้น ถือเป็นห้องแถว หรือตึกแถว ซึ่งเป็นชนิดและประเภทของอาคารที่ห้ามก่อสร้างอาคารในบริเวณที่ ๑ ตามข้อ ๒ (ก) (๑) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๒๓ หรือไม่ และต้องร่นแนวอาคารให้ห่างถนนสาธารณะเป็นระยะเท่าใด ทั้งนี้ เพื่อให้การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ ค. ๑) กรณีดังกล่าว เป็นไปอย่างถูกต้องตามระเบียบและกฎหมาย และเพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

เรวัตติ

(นายเรวัตติ เขียวสนิท)

รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน

นายกเทศมนตรีนครแหลมฉบัง

สำนักงานช่าง ฝ่ายควบคุมอาคาร

โทร ๐ - ๓๘๔๐ - ๐๘๐๘ - ๑๙ ต่อ ๓๐๙

โทรสาร ๐ - ๓๘๔๐ - ๐๘๒๗

www.lcb.go.th



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๒๖๐๙

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๒๘ กันยายน ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรขาระยะห่างของอาคารจากแนวเขตที่ดินข้างเคียง

เรียน นายคิว

อ้างถึง หนังสือหารือของท่านลงวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านขอรขาระยะห่างของอาคารจากแนวเขตที่ดินข้างเคียง กรณีจะก่อสร้างอาคาร ๔ ชั้น สูงไม่เกิน ๑๕ เมตร ผนังด้านข้างของอาคารเป็นผนังทึบ ไม่มีชั้นดาดฟ้า เป็นตึกแถว ที่พักอาศัย อาคารพาณิชย์สำนักงาน หรือทาวน์โฮม ซึ่งตั้งอยู่ในเขตเทศบาลนครปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี จึงขอรขาระยะห่างของอาคารดังกล่าวจะต้องเว้นระยะห่างจากเขตที่ดินข้างเคียงเท่าไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า ตามมาตรา ๑๓ ตรี แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้บัญญัติไว้ว่า ถ้าผู้ซึ่งจะต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้มีข้อสงสัยเกี่ยวกับการกำหนดระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับอาคาร หรือเขตที่ดินของผู้อื่น หรือระหว่างอาคารกับถนนตรอก ซอย ทางเท้า หรือที่สาธารณะ ผู้นั้นมีสิทธิหารือไปยังเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้โดยทำเป็นหนังสือ และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นตอบข้อหารือนั้นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือ แต่ถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นเห็นว่า มีความจำเป็นต้องขอคำปรึกษาจากคณะกรรมการควบคุมอาคารเสียก่อนหรือมีเหตุจำเป็นอื่นใด ก็ให้ขยายกำหนดเวลาดังกล่าวออกไปได้อีกไม่เกินสองคราว คราวละไม่เกินสามสิบวัน จึงขอให้ท่านหารือไปยังนายกเทศมนตรีนครปากเกร็ด เพื่อให้ถูกต้องตามขั้นตอนที่กฎหมายกำหนดต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

๔ สิงหาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรบาระยะห่างของอาคารจากแนวเขตที่ดินข้างเคียง

กราบเรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ข้าพเจ้ามีความประสงค์จะก่อสร้างอาคาร ๔ ชั้น ซึ่งจะออกแบบเป็น ตึกแถว ที่พักอาศัย อาคารพาณิชย์ สำนักงาน หรือทาวน์โฮม ซึ่งตั้งอยู่ในเขตเทศบาลนครปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี อาคารจะมีความสูงไม่เกิน ๑๕ เมตร โดยผนังด้านข้างอาคารจะเป็นผนังทึบที่ไม่มีช่องใด ๆ ทั้งสิ้น และไม่มีชั้นดาดฟ้า ข้าพเจ้าขอรบอาคารดังกล่าวจะต้องเว้นระยะห่างจากเขตที่ดินข้างเคียงอย่างไร

จึงกราบเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และแจ้งให้ข้าพเจ้าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรด้วยจักเป็นพระคุณอย่างยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

คิวิ

(นายคิวิ)



มท ๐๗๑๐/๖๐๐๘

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๑๙ พฤศจิกายน ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้อหรือขอกฎหมายเกี่ยวกับการออกแบบและก่อสร้างอาคารจอดรถ ซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล

เรียน General Manager บริษัท เอส จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท เอส จำกัด ที่ SVT/LET/DPT/๑๕/๐๐๑ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท เอส จำกัด แจ้งว่า เป็นบริษัทออกแบบและก่อสร้างอาคารจอดรถ ซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล (อาคารจอดรถอัตโนมัติ) มีความประสงค์ขอรื้อหรือขอกฎหมายเกี่ยวกับการออกแบบและก่อสร้างอาคารจอดรถดังกล่าว ดังนี้

๑. ตามเหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๒ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ยกเว้นมิให้บังคับใช้ข้อกำหนดเกี่ยวกับอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ กับอาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกลนั้น รวมถึงยกเว้นมิให้บังคับใช้ข้อกำหนดต่าง ๆ ตามความในหมวด ๑ ถึงหมวด ๖ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ ด้วยหรือไม่ อย่างไร

๒. การดำเนินการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าวต้องยื่นขออนุญาตก่อสร้างที่สำนักงานเขตพื้นที่ก่อสร้างหรือกองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร

๓. “อาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบยกขึ้นลงระหว่างชั้นของอาคารด้วยลิฟต์” ตามข้อ ๕ กำหนดให้มีลิฟต์ และ “อาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล” ตามข้อ ๖ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๑ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ เป็นอาคารประเภทเดียวกันหรือไม่ อย่างไร

๔. ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๙ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๘ ระบุว่า “อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ ต้องมีห้องน้ำและห้องส้วมไม่น้อยกว่าจำนวนที่กำหนดไว้” จึงสามารถคิดได้ว่า “อาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล” ที่ได้รับการคำนวณออกแบบเพื่อใช้ประโยชน์ในการจอดรถ โดยเฉพาะเป็นอาคารที่สร้างขึ้นเพื่อให้เป็นที่จอดรถ ซึ่งบุคคลไม่เข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ จึงไม่จำเป็นต้องติดตั้งห้องน้ำและห้องส้วมดังกล่าวใช่หรือไม่ อย่างไร

๕. ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๑๐๓ ระบุว่า “อาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกลจะต้องมีระยะทางเดินรถจากปากทางเข้าออกของรถหรือปากทางเข้าของรถถึงอาคารจอดรถไม่น้อยกว่า ๒๐ เมตร ยกเว้นกรณีอาคารจอดรถไม่เกิน ๒๐ คัน ระยะทางดังกล่าวจะต้องไม่น้อยกว่า ๖ เมตร ในกรณีอาคารจอดรถเกิน ๒๐๐ คันขึ้นไป ระยะทางดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า ๖๐ เมตร หรือพื้นที่จอดรถได้ไม่น้อยกว่า ๑๐ คัน” แต่ถ้าในกรณีอาคารจอดรถไม่เกิน ๒๐๐ คัน ระยะทางเดินรถจากปากทางเข้าออกของรถหรือปากทางเข้าของรถสามารถแทนด้วยพื้นที่จอดรถได้หรือไม่ อย่างไร

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

/สำนักควบคุม

รวมข้อหรือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๘ หน้า ๒๔๒

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้ประชุมเพื่อพิจารณาข้อหารื้อดังกล่าวแล้ว เห็นว่า

๑. ข้อหารื้อที่ ๑ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๒ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๑ ทวิ กำหนดให้กฎกระทรวงนี้มีให้ใช้บังคับแก่อาคารจอตลอดยนต์ซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกลที่ได้รับการคำนวณออกแบบเพื่อใช้ในการจอตลอดโดยเฉพา โดยเหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับดังกล่าว เนื่องจากอาคารจอตลอดซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกลที่ได้รับการคำนวณออกแบบเพื่อใช้ประโยชน์ในการจอตลอดโดยเฉพามีได้ใช้ประโยชน์ในการอยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทอื่นด้วย จึงเป็นการยกเว้นข้อบังคับตามกฎหมายฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ทั้งฉบับ แต่อย่างไรก็ตามอาคารที่ได้รับยกเว้นจะต้องเป็นอาคารจอตลอดยนต์ซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกลและใช้ประโยชน์เพื่อการจอตลอดโดยเฉพาเท่านั้น และยังคงต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องด้วย

๒. ข้อหารื้อที่ ๒ และที่ 5 อาคารตามข้อหารื้อจะต้องยื่นขออนุญาตที่สำนักงานเขตหรือกองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร นั้น เป็นเรื่องระเบียบการบริหารราชการภายในกรุงเทพมหานคร และข้อหารื้อที่ 5 เป็นการรื้อเกี่ยวกับข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครที่บัญญัติโดยกรุงเทพมหานคร ประเด็นข้อหารื้อทั้ง 2 ประเด็น จึงควรรื้อไปยังกรุงเทพมหานครโดยตรง

๓. ข้อหารื้อที่ 3 กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๑ (พ.ศ. ๒๕๓๗) กำหนดให้อาคารจอตลอดที่ใช้ลิฟต์ในการยกรถขึ้นลงระหว่างชั้น (ตามข้อ 5) และอาคารจอตลอดที่เคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล (ตามข้อ 6) เป็นอาคารคนละประเภทกัน

๔. ข้อหารื้อที่ ๔ การคิดจำนวนห้องน้ำและห้องส้วมสำหรับอาคารจอตลอดตามกฎหมายฉบับที่ ๓๙ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๓ (พ.ศ. ๒๕๕๑) เป็นกรณีอาคารจอตลอดที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าไปใช้ประโยชน์ได้ ดังนั้น หากอาคารจอตลอดซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกลมีพื้นที่ส่วนใดที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าไปใช้ประโยชน์ได้ ก็ต้องคำนวณจำนวนห้องน้ำห้องส้วมตามพื้นที่นั้นในสัดส่วนที่กำหนดในกฎกระทรวง

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

สินธุ์

(นายสินธุ์ บุญสิทธิ์)

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

Ref.SVT/LET/DPT/๑๕/๐๐๑

เขียนที่บริษัท เอส จำกัด
ถนนริมทางรถไฟสายปากน้ำ แขวงคลองเตย
เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ๑๐๑๑๐

๒๑ พฤษภาคม ๒๕๕๘

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

เรื่อง ทาหรือข้อกฎหมายเกี่ยวกับการออกแบบและก่อสร้างอาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบเลื่อนย้ายรถด้วย
เครื่องจักรกล

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. แบบแปลนแสดงผังบริเวณอาคาร

๒. รูปด้านแสดงความสูงของอาคาร

๓. รูปตัดภายในอาคาร

บริษัท เอส จำกัด เป็นบริษัทออกแบบและก่อสร้างอาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบเลื่อนย้ายรถ
ด้วยเครื่องจักรกล (อาคารจอดรถอัตโนมัติ) มีความประสงค์ ขอทาหรือข้อกฎหมายเกี่ยวกับการออกแบบ
และก่อสร้างอาคารจอดรถดังกล่าว ดังนี้

ขอทาหรือ ข้อที่ ๑ ตามเหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๒ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ยกเว้น
มิให้บังคับใช้ข้อกำหนดเกี่ยวกับอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓
(พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กับอาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบ
เคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกลนั้น รวมถึงยกเว้นมิให้บังคับใช้ ข้อกำหนดเกี่ยวกับ ลักษณะอาคาร เนื้อที่ว่าง
ของภายนอกอาคารและแนวอาคาร ระบายอากาศ ระบบไฟฟ้า และระบบป้องกันเพลิงไหม้ ระบบบำบัดน้ำเสีย
และการระบายน้ำทิ้ง ระบบประปา ระบบกำจัดขยะมูลฝอย ระบบลิฟต์ ตามความในหมวด ๑ ถึงหมวด ๖
ในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒
ด้วยหรือไม่ อย่างไร

ขอทาหรือ ข้อที่ ๒ การดำเนินการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าว ต้องยื่นขออนุญาต
ก่อสร้างที่สำนักงานเขตพื้นที่ก่อสร้าง หรือกองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา สำนักงานกรุงเทพมหานคร

ขอทาหรือข้อที่ ๓ “อาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบยกขึ้นลงระหว่างชั้นของอาคารด้วยลิฟต์”
ตามข้อ ๕ กำหนดให้มีลิฟต์ และ “อาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล” ตามข้อ ๖
ตามความในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๑ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒
เป็นอาคารประเภทเดียวกันหรือไม่ อย่างไร

ขอทาหรือ ข้อที่ ๔ จากกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๙ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความใน
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หมวด ๒ (แบบและจำนวนของห้องน้ำและห้องส้วม) ข้อ ๘ ระบุว่า
“อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ ต้องมีห้องน้ำและห้องส้วมไม่น้อยกว่าจำนวนที่กำหนดไว้”
จึงสามารถคิดได้ว่า “อาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายด้วยเครื่องจักรกล” ที่ได้รับการคำนวณออกแบบ
เพื่อใช้ประโยชน์ในการจอดรถโดยเฉพาะเป็นอาคารที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ซึ่งบุคคลไม่เข้าอยู่หรือเข้าใช้
สอยได้ จึงไม่จำเป็นต้องติดตั้งห้องน้ำและห้องส้วมดังกล่าว ใช่หรือไม่ อย่างไร

/ขอทาหรือ ข้อที่ ๕

-๒-

ข้อหารือ ข้อที่ ๕ จากข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง การควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ในข้อ ๑๐๓ ระบุว่า “อาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล จะต้องมียะยะทางเดินรถจากปากทางเข้าออกของรถ หรือปากทางเข้าของรถ ถึงอาคารจอดรถไม่น้อยกว่า ๒๐ เมตร ยกเว้น กรณีอาคารจอดรถไม่เกิน ๒๐ คัน ระยะทางดังกล่าวจะต้องไม่น้อยกว่า ๖ เมตร ในกรณีอาคารจอดรถเกิน ๒๐๐ คันขึ้นไป ระยะทางดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า ๖๐ เมตร หรือพื้นที่จอดรถได้ไม่น้อยกว่า ๑๐ คัน” แต่ถ้าในกรณีอาคารจอดรถไม่เกิน ๒๐๐ คัน ระยะทางเดินรถจากปากทางเข้าออกของรถหรือปากทางเข้าของรถ ได้หรือไม่ อย่างไร

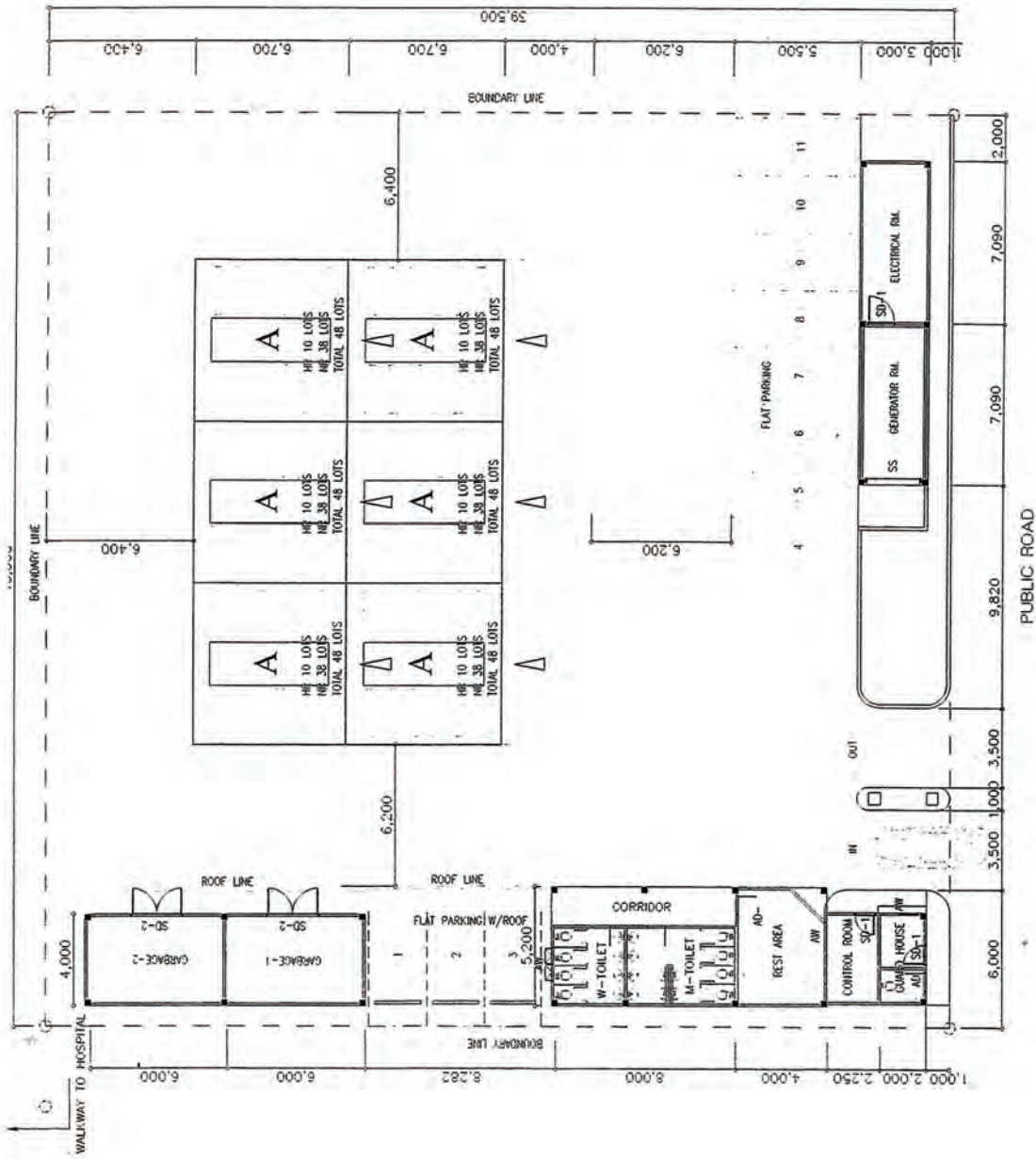
จึงเรียนเพื่อโปรดพิจารณาและขอความอนุเคราะห์

ขอแสดงความนับถือ

เค

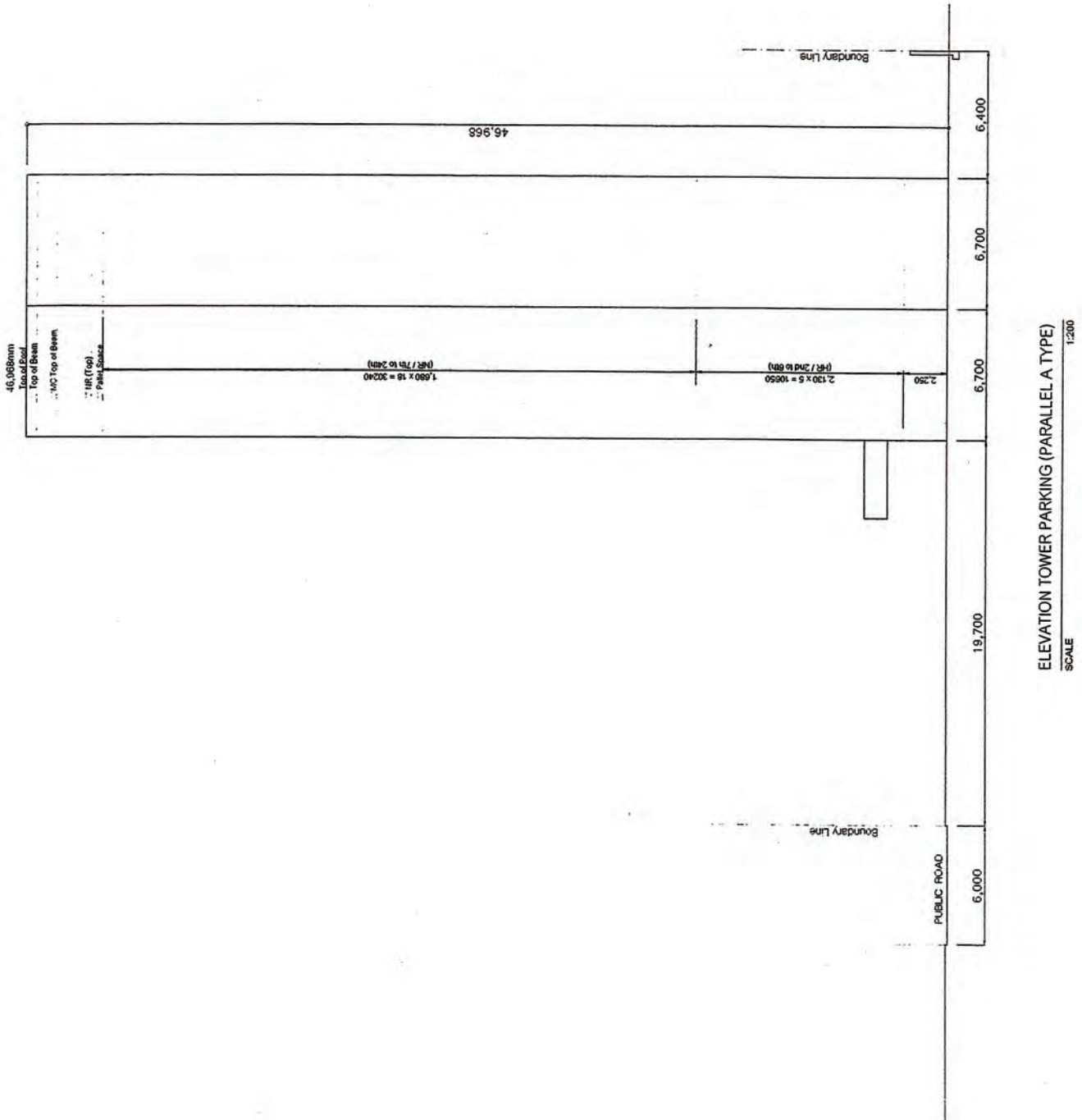
(นายเค)

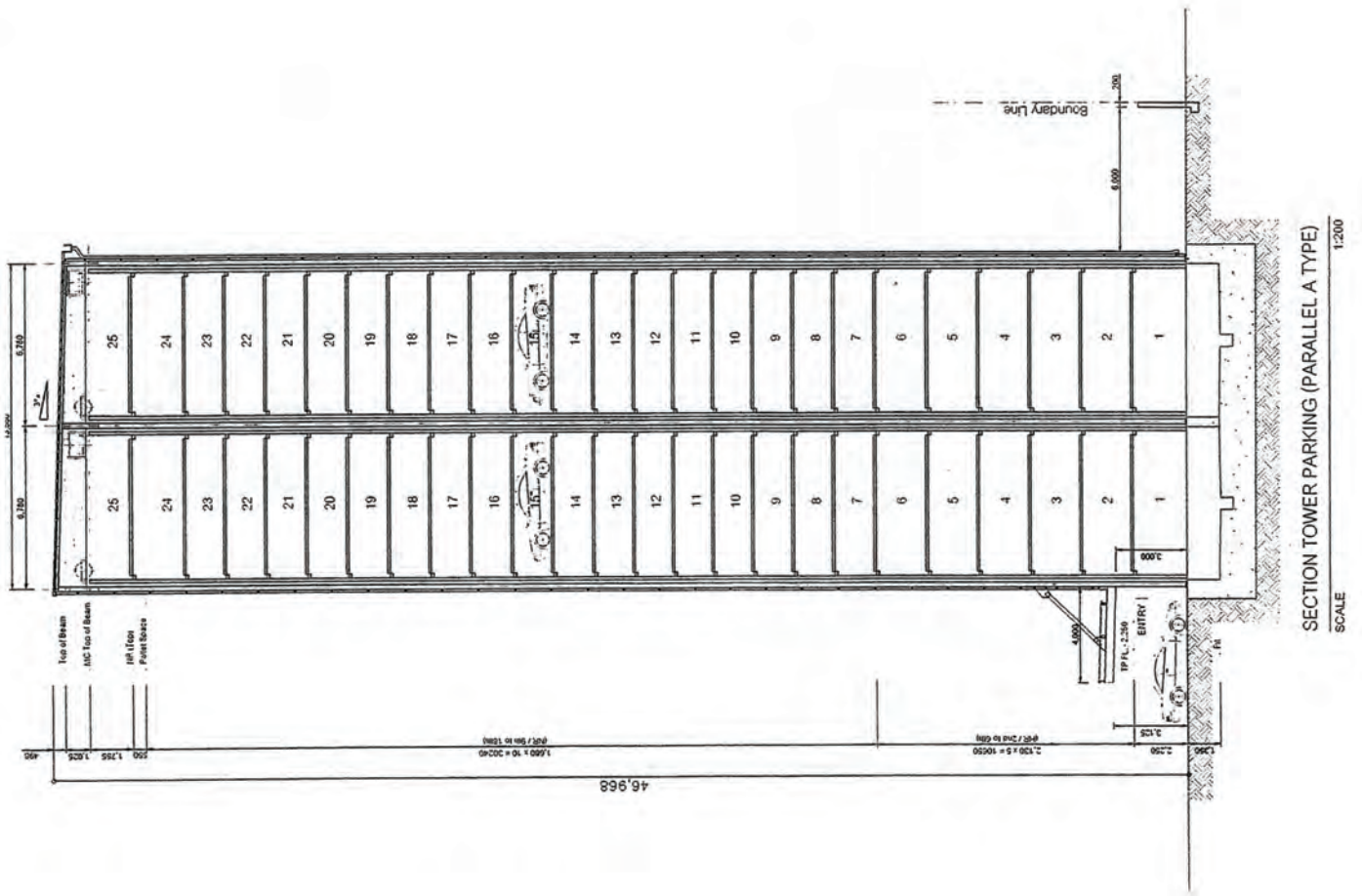
General Manager



TOWER PARKING PLAN 1
SCALE 1:200

PARKING TYPE	NO. of Building	NO. of CAR	AREA (m ²)
TOWER PARKING A TYPE (48 LOTS/TOWER) 1HR = 36 lots / 1HR = 10 lots	6	288 LOTS	-
FLAT PARKINGS	-	11 LOTS	-
TOTAL	6	299 LOTS	-





SECTION TOWER PARKING (PARALLEL A TYPE)
SCALE 1:200



บันทึกข้อความ

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

ที่ มท ๐๗๑๐/๖๐๒๓

วันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๘

เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร กรณีผังเมืองรวมจังหวัดมีผลบังคับใช้

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดตาก

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดตากได้มีบันทึก ที่ ตก ๐๐๒๒/๑๒๖๙ ลงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๕๘ แจ้งว่า ผังเมืองรวมจังหวัดตากจะมีผลบังคับใช้ครอบคลุมทั้งจังหวัดตากภายในเวลาอันใกล้นี้ ซึ่งพื้นที่ของจังหวัดตากร้อยละ ๘๐ เป็นพื้นที่ป่าไม้ และมีประชากรร้อยละ ๔๐ อาศัยอยู่ในพื้นที่นี้ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นบางแห่งตั้งอยู่ในเขตป่าไม้เต็มทั้งพื้นที่ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดตาก จึงขอหารือแนวทางการปฏิบัติเพื่อใช้ในการชี้แจงต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นในเขตควบคุมอาคาร กรณีที่อาคารหรือพื้นที่ก่อสร้างที่จะขออนุญาตตั้งอยู่บนพื้นที่ป่าไม้ตามมติคณะรัฐมนตรี พื้นที่ที่มีกฎหมายเกี่ยวกับป่าไม้ มีการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า และมีการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ฯลฯ ซึ่งผังเมืองรวมจังหวัดตากกำหนดไว้เป็นสีเขียวอ่อน มีเส้นทแยงสีขาว เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้ กำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการสงวนและคุ้มครองดูแลรักษาหรือบำรุงรักษาป่าไม้ สัตว์ป่า ต้นน้ำ ลำธาร และทรัพยากรธรรมชาติอื่น ๆ ตามมติคณะรัฐมนตรี การส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ และผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารไม่มีเอกสารสิทธิมาประกอบคำร้องตามแบบ ข. ๑ รวมทั้งไม่มีหนังสืออนุญาตจากหน่วยงานเจ้าของพื้นที่มาแสดง เนื่องจากมีการโต้แย้งสิทธิครอบครองว่าพื้นที่หรือตำแหน่งของอาคารนั้นราษฎรได้อยู่อาศัยมาก่อนการประกาศเป็นพื้นที่ตามกฎหมายข้างต้น หรืออยู่อาศัยเป็นชุมชนอยู่ก่อนแล้ว จะมีแนวทางการปฏิบัติเกี่ยวกับการพิจารณาอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร อย่างไร

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า กรณีพื้นที่ก่อสร้างอาคารที่จะขออนุญาตตั้งอยู่บนพื้นที่ป่าไม้ตามมติคณะรัฐมนตรี พื้นที่ที่มีกฎหมายเกี่ยวกับป่าไม้ มีการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า และมีการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ฯลฯ ซึ่งมีกฎหมายกำหนดไว้เป็นการเฉพาะ การเข้าใช้พื้นที่เพื่อที่จะทำการก่อสร้างอาคารจะต้องได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ดูแลรักษาพื้นที่ดังกล่าวก่อน และเมื่อได้รับอนุญาตแล้วก็สามารถนำหลักฐานดังกล่าวมายื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารได้ ซึ่งจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องแต่ละฉบับ ดังนั้น จึงควรมีการประชุมร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องที่มีอำนาจหน้าที่ในการพิจารณาอนุญาตให้ใช้พื้นที่ เพื่อพิจารณาแนวทางการแก้ไขปัญหาดังกล่าวต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

สินิทธิ

(นายสินิทธิ บุญสินิทธิ)

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดตาก กลุ่มงานวิชาการโยธาธิการ โทร ๐-๕๕๕๑- ๑๒๒๒

ที่ ตก ๐๐๒๒/๑๒๖๙

วันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๕๘

เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร กรณีผังเมืองรวมจังหวัดมีผลบังคับใช้

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยผังเมืองรวมจังหวัดตากจะมีผลบังคับใช้ครอบคลุมทั้งจังหวัดตากภายในเวลาอันใกล้นี้ เพื่อเป็นการเตรียมการรองรับเกี่ยวกับการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่จะต้องใช้บังคับตามเขตของผังเมืองรวมจังหวัดตากของเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยมีข้อเท็จจริงว่าพื้นที่ของจังหวัดตาก ร้อยละ ๘๐ เป็นพื้นที่ป่าไม้ และมีประชากรร้อยละ ๔๐ อาศัยอยู่ในพื้นที่ข้างต้น องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น บางแห่งตั้งอยู่ในเขตป่าไม้เต็มทั้งพื้นที่ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดตากจึงมีข้อหารือแนวทางการปฏิบัติ เพื่อใช้ในการชี้แจงต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นในเขตควบคุมอาคารดังนี้

กรณีที่อาคารหรือพื้นที่ก่อสร้างที่จะขออนุญาตตั้งอยู่บนพื้นที่ เช่น พื้นที่ป่าไม้ตามมติ คณะรัฐมนตรี พื้นที่ที่มีกฎหมายเกี่ยวกับป่าไม้ พื้นที่ที่มีการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า และพื้นที่ที่มีการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ฯลฯ ซึ่งผังเมืองรวมจังหวัดตากกำหนดไว้เป็นสีเขียวอ่อน มีเส้นทแยงสีขาว เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้ กำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการสงวนและคุ้มครองดูแลรักษาหรือบำรุงรักษาป่าไม้ สัตว์ป่า ต้นน้ำ ลำธาร และทรัพยากรธรรมชาติอื่น ๆ ตามมติคณะรัฐมนตรี การส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ และผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารไม่มีเอกสารสิทธิมาประกอบคำร้องตามแบบ (ข. ๑) รวมทั้งไม่มีหนังสืออนุญาตจากหน่วยงานเจ้าของพื้นที่มาแสดง เนื่องจากมีการโต้แย้งสิทธิครอบครองว่าพื้นที่หรือตำแหน่งของอาคารนั้นราษฎรได้อยู่อาศัยมาก่อนการประกาศเป็นพื้นที่ตามกฎหมายข้างต้น หรืออยู่อาศัยเป็นชุมชนอยู่ก่อนแล้ว จะมีแนวทางการปฏิบัติเกี่ยวกับการพิจารณาอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

พันธุศักดิ์

(นายพันธุศักดิ์ ชื่นใจ)

โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดตาก



ที่ มท ๐๗๑๐/๖๐๙๑

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้อระยะทางถอยร่นตามกฎหมายกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร
บางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่อำเภอกระบุรี อำเภอตะกั่วป่า อำเภอท้ายเหมือง
อำเภอเมืองพังงา อำเภอทับปุด อำเภอตะกั่วทุ่ง และอำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา พ.ศ. ๒๕๕๔

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลเกาะยาวใหญ่

อ้างถึง หนังสือเทศบาลตำบลเกาะยาวใหญ่ ด่วนที่สุด ที่ พง ๗๕๐๐๓/๓๙ ลงวันที่ ๒๗ กรกฎาคม ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลเกาะยาวใหญ่แจ้งว่า กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง
ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่อำเภอกระบุรี อำเภอตะกั่วป่า
อำเภอท้ายเหมือง อำเภอเมืองพังงา อำเภอทับปุด อำเภอตะกั่วทุ่ง และอำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา พ.ศ. ๒๕๕๔
ซึ่งได้ถือบังคับใช้อยู่ โดยข้อ ๒ (ก) กำหนดความภายในบริเวณที่ ๑ ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารอื่นใด เว้นแต่ (๑) อาคารเดี่ยว
ที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัยที่มีความสูงไม่เกิน ๖ เมตร พื้นที่อาคารรวมกันไม่เกิน ๗๕ ตารางเมตร โดยอาคารแต่ละหลัง
ตั้งห่างกันไม่น้อยกว่า ๔ เมตร ห่างเขตที่ดินของผู้อื่นไม่น้อยกว่า ๒ เมตร มีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า ๗๕ ตารางเมตร
ของที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารนั้น และต้องห่างจากชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร จึงขอหารือ
ในกรณีบริเวณที่มีสภาพเป็นป่าโกงกางมีน้ำทะเลขึ้นสูงสุดตามปกติทางธรรมชาติจะถือว่าเป็นแนวชายฝั่งทะเล
ที่จะต้องมียระยะถอยร่น ๓๐ เมตร ตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงด้วยหรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้ประชุมเพื่อพิจารณาเรื่องหารื้อดังกล่าว เมื่อวันที่ ๒๕
๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ โดยมีผู้แทนเทศบาลตำบลเกาะยาวใหญ่ เข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงรายละเอียด
ข้อเท็จจริงปรากฏว่า พื้นที่ตามข้อหารือมีสภาพเป็นป่าโกงกางโดยมีระดับน้ำทะเลขึ้นสูงสุดตามปกติทางธรรมชาติ
ซึ่งตามกฎหมายกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท
ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่อำเภอกระบุรี อำเภอตะกั่วป่า อำเภอท้ายเหมือง อำเภอเมืองพังงา อำเภอทับปุด
อำเภอตะกั่วทุ่ง และอำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา พ.ศ. ๒๕๕๔ ได้กำหนดนิยาม “แนวชายฝั่งทะเล” หมายความว่า
แนวที่น้ำทะเลขึ้นสูงสุดตามปกติทางธรรมชาติ ดังนั้น แนวที่น้ำทะเลขึ้นสูงสุดตามปกติทางธรรมชาติ
แม้จะเป็นบริเวณพื้นที่ที่มีสภาพเป็นป่าโกงกาง ก็ถือว่าเป็นแนวชายฝั่งทะเลที่ต้องมียระยะถอยร่น ๓๐ เมตร
ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

สินิทธิ์

(นายสินิทธิ์ บุญสินิทธิ์)

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๘ หน้า ๒๕๑



ที่ พง ๗๕๐๐๓/๓๙

สำนักงานเทศบาลตำบลเกาะยาวใหญ่
อำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา ๘๒๑๖๐

๒๗ กรกฎาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้อระยะทางถอยร่น ตามกฎกระทรวง ๒๕๔๔

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ตามกฎกระทรวง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่อำเภอกระบุรี อำเภอตะกั่วป่า อำเภอท้ายเหมือง อำเภอเมืองพังงา อำเภอทับปุด อำเภอตะกั่วทุ่ง และอำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา ซึ่งทางเทศบาลตำบลเกาะยาวใหญ่ได้ถือบังคับใช้ อยู่ นั้น

ทางเทศบาลตำบลเกาะยาวใหญ่ ใคร่ขอรื้อว่าระยะร่นตาม ข้อ ๒ (ก) (๑) อาคารเดี่ยวที่เป็น อาคารอยู่อาศัยที่มีความสูงไม่เกิน ๖ เมตร พื้นที่อาคารรวมกันไม่เกิน ๗๕ ตารางเมตร โดยอาคารแต่ละหลัง ตั้งห่างกันไม่น้อยกว่า ๔ เมตร ห่างเขตที่ดินของผู้อื่นไม่น้อยกว่า ๒ เมตร มีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า ๗๕ ของที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างนั้น และต้องห่างจากชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร ใช้กับพื้นที่ ที่ ๒ ด้วยหรือไม่ ผลเป็นประการใดกรุณาแจ้งให้เทศบาลตำบลเกาะยาวใหญ่ทราบโดยด่วนที่สุด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

เจริญ

(นายเจริญ หาผลกล้า)

นายกเทศมนตรีตำบลเกาะยาวใหญ่

กองช่าง

โทรศัพท์. ๐ - ๗๖๔๙ - ๔๔๔๔ ต่อ ๑๕

โทรสาร. ๐ - ๗๖๔๙ - ๔๔๔๕



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๕๖๘๓

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้อเกี่ยวกับการอนุญาตอาคารชุมนุมคนตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน เลขาธิการสำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน

อ้างถึง หนังสือสำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน ที่ สกพ ๕๕๐๒/๙๙๓๔ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน แจ้งว่า ตามมาตรา ๕๘ วรรคแรก แห่งพระราชบัญญัติการประกอบกิจการพลังงาน พ.ศ. ๒๕๕๐ กำหนดว่า ในกรณีที่การปลูกสร้างอาคาร หรือการตั้งโรงงานเพื่อประกอบกิจการพลังงานต้องปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง หรือกฎหมายว่าด้วยการพัฒนาและส่งเสริมพลังงาน ให้การอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยกรนั้นเป็นอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน (กกพ.) โดย กกพ. ต้องขอความเห็นจากหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมายต่าง ๆ ดังกล่าว และหน่วยงานดังกล่าว ต้องแจ้งความเห็นพร้อมทั้งจำนวนค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บตามกฎหมายนั้น ๆ ให้ กกพ. ทราบด้วย ซึ่งในกรณีนี้บริษัท เอ จำกัด (สาขาเตาปูน) สถานที่ตั้งโรงงานตั้งอยู่ ณ หมู่ที่ ๑ และ ๒ ตำบลเตาปูน อำเภอสอง จังหวัดแพร่ ได้ยื่นขอรับใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงานผลิตพลังงานไฟฟ้า (ร.ง. ๔) ประเภท หรือชนิดของโรงงานลำดับที่ ๘๘ ต่อ กกพ. เพื่อทำการก่อสร้างโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์เพื่อผลิต และจำหน่ายไฟฟ้าให้แก่การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ขนาด ๘.๐๐ เมกะวัตต์ โดยพื้นที่โรงงานเดิมของบริษัทตั้งอยู่นอกเขตควบคุมอาคารและยังไม่มีประกาศให้ใช้บังคับกฎกระทรวงผังเมืองรวม ต่อมาบริษัทได้ยื่นขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ. ๑) กับองค์การบริหารส่วนตำบลเตาปูน เพื่อก่อสร้างอาคารอเนกประสงค์ ชนิดคอนกรีตเสริมเหล็ก ๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงาน อาคารควบคุมระบบผลิตไฟฟ้า อาคารเก็บวัสดุ เครื่องมือและอุปกรณ์และเป็นห้องชุมนุมคน ขนาดพื้นที่ ๑,๑๐๐ ตารางเมตร และได้ออกใบอนุญาต อ. ๑ เลขที่ ๓๔/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๒๙ เมษายน ๒๕๕๘ ให้แก่บริษัทแล้ว อายุใบอนุญาต ๑ ปี ปัจจุบันยังไม่ได้ก่อสร้างอาคารแต่ปรับพื้นที่แล้วเสร็จ ต่อมากฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดแพร่ พ.ศ. ๒๕๕๘ ได้ประกาศใช้บังคับ (ประกาศลงในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ ๓ กรกฎาคม ๒๕๕๘) โดยพื้นที่ตั้งโรงงานของบริษัทถูกกำหนดเป็นที่ดินบริเวณหมายเลข ๕.๑ - ๕.๓ ที่กำหนดให้เป็นสีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว ให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้ นอกจากกิจการตามที่กำหนด โดยโรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวง ซึ่งโรงงานผลิตพลังงานไฟฟ้าลำดับที่ ๘๘ ไม่ได้อยู่ในบัญชีท้ายกฎกระทรวง ไม่สามารถก่อสร้างโรงไฟฟ้าได้ สำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงานจึงมีประเด็นที่ขอรื้อ ดังนี้

๑. การที่บริษัทได้รับใบอนุญาต อ. ๑ จากองค์การบริหารส่วนตำบลเตาปูนก่อนการประกาศให้ใช้บังคับกฎกระทรวงผังเมืองรวมจังหวัดแพร่ พ.ศ. ๒๕๕๘ กกพ. สามารถถือถือว่าเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อน ตามนัยของมาตรา ๒๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ สำหรับการพิจารณาออกใบอนุญาต ร.ง. ๔ ลำดับที่ ๘๘ ตามมาตรา ๔๘ แห่งพระราชบัญญัติการประกอบกิจการพลังงานฯ ได้หรือไม่

/ ๒. อำนาจ

๒. อำนาจในการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคารชุมนุมคนเป็นอำนาจของราชการส่วนท้องถิ่น และอำนาจในการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคารควบคุมระบบไฟฟ้าเป็นอำนาจหน้าที่ของ กกพ. แต่เนื่องจากการก่อสร้างอาคารประเภทประสงคของบริษัทมีหลายวัตถุประสงค์ซึ่งครอบคลุมถึงประโยชน์การใช้เป็นอาคารควบคุมระบบผลิตไฟฟ้าด้วย ดังนั้น อาคารดังกล่าวควรเป็นอำนาจอนุญาตของ กกพ. หรือเป็นอำนาจของราชการส่วนท้องถิ่น

๓. การขออนุญาตก่อสร้างอาคารประเภทอาคารชุมนุมคนในพื้นที่นอกเขตควบคุมอาคาร เป็นสิทธิที่พึงกระทำได้ของผู้ประกอบการตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร แต่ลักษณะของอาคารดังกล่าว ไม่ใช่อาคารที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการผลิตไฟฟ้าโดยตรง เหมือนดังเช่นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ หากการได้รับใบอนุญาต อ. ๑ สำหรับอาคารชุมนุมคนที่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นอาคารควบคุมระบบผลิตไฟฟ้ารวมอยู่ด้วย กกพ. สามารถถือว่าเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อนได้ อาจมีผู้ประกอบการรายอื่นถือเป็นแนวปฏิบัติต่อ ๆ มา ดังนั้น แนวปฏิบัติดังกล่าวจะกระทบกับเจตนารมณ์เรื่องการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองหรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า ตามข้อหาหรือได้แจ้งพื้นที่ของบริษัทฯ ที่ขออนุญาตประกอบกิจการโรงงานผลิตพลังงานไฟฟ้าอยู่ในที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้ (สีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว) บริเวณหมายเลข ๕.๑ ถึงหมายเลข ๕.๓ ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดแพร่ พ.ศ. ๒๕๕๘ ซึ่งที่ดินประเภทนี้ตามข้อ ๑๒ วรรคสอง ของกฎกระทรวงฯ กรณีที่ดินซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครอง โดยขอด้วยกฎหมายได้กำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่มีขนาดพื้นที่อาคารไม่เกิน ๒๐๐ ตารางเมตร มีความสูงของอาคารไม่เกิน ๖ เมตร และมีใช้การจัดสรรที่ดินเท่านั้น การวัดความสูงของอาคาร.... ดังนั้น ในกรณีที่ดินของบริษัทฯ ที่จะมีการใช้ประโยชน์พื้นที่เพื่อประกอบกิจการโรงงานผลิตพลังงานไฟฟ้า จะเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เป็นการขัดกับข้อกำหนดของผังเมืองรวมดังกล่าว เว้นแต่จะเป็นกรณีที่บริษัทฯ ได้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อนตามมาตรา ๒๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ จึงจะได้รับการยกเว้นไม่ต้องถูกบังคับตามกฎกระทรวงฯ ซึ่งกรณีใดที่จะถือได้ว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อน ตามมาตรา ๒๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมืองฯ นั้น คณะกรรมการกฤษฎีกาได้ให้ความเห็นเป็นหลักเกณฑ์และได้ใช้เป็นแนวทางปฏิบัติดังนี้

(๑) ถ้าเป็นการดำเนินการที่ไม่มีกฎหมายห้ามหรือกำหนดหลักเกณฑ์ไว้โดยเฉพาะว่าจะต้องได้รับอนุญาตหรือได้รับอนุมัติจากหน่วยงานหรือองค์กรใดก่อน จำต้องพิจารณาจากข้อเท็จจริงเป็นกรณี ๆ ไปว่าสามารถใช้ประโยชน์ที่ดินตามความเป็นจริงแล้วหรือไม่

(๒) ถ้าเป็นการดำเนินการที่มีกฎหมายห้ามหรือกำหนดหลักเกณฑ์ไว้โดยเฉพาะว่าจะต้องได้รับอนุญาตหรือได้รับอนุมัติจากหน่วยงานหรือองค์กรใดหรือต้องดำเนินการตามขั้นตอนเช่นใดก่อนย่อมไม่อาจถือเอาการใช้ประโยชน์ที่ดินตามความเป็นจริงได้ ดังนั้น จึงต้องพิจารณาจากการได้รับอนุญาตหรือได้รับอนุมัติหรือการได้ปฏิบัติตามขั้นตอนของกฎหมายเป็นสำคัญ สำหรับการดำเนินการบางเรื่องที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายอื่นและจะต้องได้รับอนุญาตตามกฎหมายหลายฉบับโดยมีการอนุญาตก่อสร้างอาคารเป็นขั้นตอนสุดท้ายรวมอยู่ด้วย กรณีที่ผู้ยื่นคำขอได้รับใบอนุญาตหรือได้รับอนุมัติหรือได้ปฏิบัติตามขั้นตอนของกฎหมายอื่นก่อนได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารนั้น ย่อมถือได้ว่ามีการใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อนแล้วเช่นกัน (ปรากฏตามสำเนาหนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร ๐๖๐๑/๑๒๖๗ ลงวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๓๖)

/ จากหลักการ

จากหลักการโดยข้อกฎหมายประกอบกับความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกาดังกล่าว จึงมีความเห็นดังนี้

๑) ในส่วนของอาคารที่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง (อ. ๑) ก่อนกฎกระทรวงฯ ใช้บังคับ หากเป็นการได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารที่ชอบด้วยกฎหมายแล้ว ก็จะถือว่าอาคารดังกล่าวได้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อน ตามมาตรา ๒๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ดังนั้น การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคารดังกล่าวจึงได้รับการยกเว้นไม่ต้องถูกบังคับตามกฎกระทรวงฯ เฉพาะตามขอบเขตและวัตถุประสงค์ที่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเท่านั้น

๒) ในส่วนพื้นที่นอกเหนือจากพื้นที่อาคารที่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง (อ. ๑) ตามข้อ ๑ เนื่องจากการประกอบกิจการโรงงานผลิตพลังงานไฟฟ้า เป็นกรณีที่จะต้องมีการได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการโรงงานดังกล่าวก่อน จึงจะสามารถดำเนินการได้ ดังนั้น หากจะมีการใช้พื้นที่เพื่อประกอบกิจการโรงงานผลิตพลังงานไฟฟ้า โดยที่ยังไม่ได้มีการได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการโรงงาน หรือมีการได้รับอนุญาตตามกฎหมายที่เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยตรงแล้ว จึงยังไม่อาจถือได้ว่า เป็นกรณีการใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อนตามมาตรา ๒๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ตามความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกา ข้อ (๒) ดังนั้น การใช้ประโยชน์ที่ดินในส่วนพื้นที่ตามข้อนี้ จึงต้องถือปฏิบัติให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงฯ กำหนดไว้

อนึ่ง ข้อยกเว้นตามมาตรา ๒๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ นั้น เป็นหลักข้อยกเว้นตามกฎหมายที่บัญญัติไว้มิให้นำกฎกระทรวงฯ ให้ใช้บังคับผังเมืองมาใช้บังคับแก่กรณีที่ได้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อน แต่อย่างไรก็ตาม แม้กิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อนที่เข้าข้อยกเว้นตามกฎหมายมาตรา ๒๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมืองฯ ดังกล่าว หากคณะกรรมการผังเมือง เห็นว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินเช่นนั้นต่อไปเป็นการขัดต่อนโยบายของผังเมืองรวมในสาระสำคัญที่เกี่ยวกับ สุขลักษณะความปลอดภัยของประชาชนและสวัสดิภาพของสังคม คณะกรรมการผังเมืองมีอำนาจกำหนด หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินจะต้องแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือระงับการใช้ประโยชน์ที่ดินเช่นนั้นต่อไปภายในระยะเวลาที่เห็นสมควรได้ ทั้งนี้ ตามมาตรา ๒๗ วรรคสอง ตอนท้าย แห่งพระราชบัญญัติการผังเมืองฯ ดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

โอฬาร

(นายโอฬาร ศักยโรจน์กุล)

รองอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

ที่ สกพ ๕๕๐๒/๙๙๓๔

สำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน
๓๑๙ อาคารจัตุรัสจามจุรี ชั้น ๑๙ ถนนพญาไท
แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ ๑๐๓๓๐

๑๖ ตุลาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้อหรือเกี่ยวกับการอนุญาตอาคารชุมนุมคนตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ความตามมาตรา ๔๘ วรรคแรก แห่งพระราชบัญญัติการประกอบกิจการพลังงาน พ.ศ. ๒๕๕๐ (พ.ร.บ. การประกอบกิจการพลังงานฯ) กำหนดว่าในกรณีที่มีการปลูกสร้างอาคาร หรือการตั้งโรงงาน เพื่อประกอบกิจการพลังงานต้องปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง หรือกฎหมายว่าด้วยการพัฒนาและส่งเสริมพลังงาน ให้การอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการนั้นเป็นอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน (กกพ.) โดย กกพ. ต้องขอความเห็นจากหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ตามตามกฎหมายต่าง ๆ ดังกล่าว และหน่วยงานดังกล่าวต้องแจ้งความเห็นพร้อมทั้งจำนวนค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บตามกฎหมายนั้น ๆ ให้ กกพ. ทราบด้วย

สำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน (สำนักงาน กกพ.) ขอรื้อหรือกรมโยธาธิการและผังเมือง (ยผ.) กรณีบริษัท เอ จำกัด (สาขาเตาปูน) สถานที่ตั้งโรงงานอยู่ ณ หมู่ที่ ๑ และ ๒ ตำบลเตาปูน อำเภอสอง จังหวัดแพร่ ซึ่งได้ยื่นขอรับใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงานผลิตพลังงานไฟฟ้า (ร.ง. ๔) ประเภทหรือชนิดของโรงงานลำดับที่ ๘๘ ต่อ กกพ. เพื่อทำการก่อสร้างโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์เพื่อผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าให้แก่การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ขนาด ๘.๐๐ เมกะวัตต์ โดยมีข้อเท็จจริงและประเด็นหารือดังต่อไปนี้

๑. เดิมพื้นที่โรงงานของบริษัทตั้งอยู่นอกเขตควบคุมอาคารและยังไม่มีประกาศให้ใช้บังคับกฎกระทรวงผังเมืองรวม ต่อมาบริษัทได้ยื่นขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ. ๑) กับองค์การบริหารส่วนตำบลเตาปูน (อบต. เตาปูน) เพื่อก่อสร้างอาคารอเนกประสงค์ ชนิดคอนกรีตเสริมเหล็ก ๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงาน อาคารควบคุมระบบผลิตไฟฟ้า อาคารเก็บวัสดุ เครื่องมือและอุปกรณ์และเป็นห้องชุมนุมคน ขนาดพื้นที่ ๑,๑๐๐ ตารางเมตร และ อบต. เตาปูนได้ออกใบอนุญาต อ. ๑ เลขที่ ๓๔/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๒๙ เมษายน ๒๕๕๘ ให้แก่บริษัทแล้ว อายุใบอนุญาต ๑ ปี ปัจจุบันยังไม่ได้ก่อสร้างอาคารแต่ปรับพื้นที่แล้วเสร็จ

๒. ปัจจุบัน กฎกระทรวงผังเมืองรวมจังหวัดแพร่ พ.ศ. ๒๕๕๘ ได้ประกาศใช้บังคับแล้ว (ประกาศลงในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ ๓ กรกฎาคม ๒๕๕๘) โดยพื้นที่ตั้งโรงงานของบริษัทถูกกำหนดเป็นที่ดินบริเวณหมายเลข ๕.๑ - ๕.๓ ที่กำหนดให้เป็นสีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว ให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้ นอกจากกิจการตามที่กำหนด โดยโรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวง ซึ่งโรงงานผลิตพลังงานไฟฟ้าลำดับที่ ๘๘ ไม่ได้อยู่ในบัญชีท้ายกฎกระทรวง ไม่สามารถก่อสร้างโรงไฟฟ้าได้

/๓. จากข้อเท็จจริง

๓. จากข้อเท็จจริงข้างต้น สำนักงาน กพ. มีประเด็นข้อหารือ ยผ. ดังนี้

๓.๑ การที่บริษัทได้รับใบอนุญาต อ. ๑ จาก อบต. เตาปูนก่อนการประกาศให้ใช้บังคับกฎกระทรวงผังเมืองรวมจังหวัดแพร่ พ.ศ. ๒๕๕๘ กพ. สามารถถือว่าเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อนตามนัยของมาตรา ๒๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ สำหรับการพิจารณาออกใบอนุญาต ร.ง. ๔ ลำดับที่ ๘๘ มาตรา ๔๘ แห่ง พ.ร.บ. การประกอบกิจการพลังงาน ได้หรือไม่

๓.๒ อำนาจในการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคารชุมนุมคนเป็นอำนาจของราชการส่วนท้องถิ่นและอำนาจในการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคารควบคุมระบบไฟฟ้าเป็นอำนาจหน้าที่ กพ. แต่เนื่องจากการก่อสร้างอาคารอเนกประสงค์ของบริษัทมีหลายวัตถุประสงค์ซึ่งครอบคลุมถึงประโยชน์การใช้เป็นอาคารควบคุมระบบผลิตไฟฟ้าด้วย ดังนั้น อาคารดังกล่าวควรเป็นอำนาจอนุญาตของ กพ. หรือเป็นอำนาจของราชการส่วนท้องถิ่น

๓.๓ การขออนุญาตก่อสร้างอาคารประเภทอาคารชุมนุมคนในพื้นที่นอกเขตควบคุมอาคาร เป็นสิทธิที่พึงกระทำได้ของผู้ประกอบการตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร แต่ลักษณะของอาคารดังกล่าวไม่ใช่อาคารที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการผลิตไฟฟ้าโดยตรง เหมือนดังเช่นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ หากการได้รับใบอนุญาต อ. ๑. สำหรับอาคารชุมนุมที่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นอาคารควบคุมระบบผลิตไฟฟ้าอยู่รวมด้วย กพ. สามารถถือว่าเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อนได้ อาจมีผู้ประกอบการรายอื่นถือเป็นแนวปฏิบัติต่อ ๆ มา ดังนั้น แนวปฏิบัติดังกล่าวจะกระทบกับเจตนารมณ์เรื่องการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองหรือไม่ อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาตอบข้อหารือข้างต้นด้วย เพื่อสำนักงาน กพ. จะได้นำไปใช้เป็นบรรทัดฐานในการพิจารณาอนุญาตตามประกอบกิจการพลังงานของ กพ. ต่อไป จะขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

นฤภัทร

(นางสาวนฤภัทร อมรโฆษิต)

เลขาธิการสำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน

ฝ่ายใบอนุญาต

โทร. ๐ - ๒๒๐๗ - ๓๕๙๙ ต่อ ๕๗๓

โทรสาร. ๐ - ๒๒๐๗ - ๓๕๐๖



บันทึกข้อความ

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

ที่ มท ๐๗๑๐/๖๓๔๐

วันที่ ๙ ธันวาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้ออาคารกำหนดราคาเพื่อรื้อถอนอาคารที่ก่อสร้างผิดพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรีได้มีบันทึก ที่ ขบ ๐๐๒๒/๒๐๒๙ ลงวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๕๘ แจ้งว่า เมืองพัทยาได้มีหนังสือหรือสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรีกรณีบริษัท ปี จำกัด ก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๑๓ ชั้น ผิดจากพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และเมืองพัทยาได้จัดทำประมาณการรื้อถอนอาคาร ค.ส.ล. ๑๓ ชั้นดังกล่าว ซึ่งมีบางรายการต้องใช้เครื่องจักรและนั่งร้านเข้ามาช่วยในการรื้อถอนอาคาร แต่เมืองพัทยามีได้นำบัญชีค่าแรงงาน ค่าดำเนินการสำหรับการถอดแบบคำนวณราคากลางงานก่อสร้างของกรมบัญชีกลางมาเป็นหลักเกณฑ์ในการคำนวณการรื้อถอนอาคารนั้น สามารถดำเนินการได้หรือไม่ ดังนั้น จึงขอหารือว่า กรณีดังกล่าวสามารถดำเนินการได้หรือไม่ และมีหลักเกณฑ์หรือข้อปฏิบัติในการรื้อถอนอาคารตามมาตรา ๔ อย่างไร ทั้งนี้ จะได้แจ้งเวียนให้หน่วยงานองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในจังหวัดชลบุรีทราบ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วเห็นว่า มาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มิได้กำหนดหลักเกณฑ์หรือวิธีการในการประมาณการรื้อถอนอาคารไว้ หากเจ้าหน้าที่จะเข้าดำเนินการรื้อถอนอาคารที่มีการกระทำที่ฝ่าฝืนกฎหมายควบคุมอาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓ (พ.ศ. ๒๕๒๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ว่าด้วยการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการยึดและเก็บรักษาไว้ หรือขายซึ่งวัสดุก่อสร้างและสิ่งของและถือเงินไว้แทนตัวทรัพย์สิน ประกอบกับพระราชบัญญัติวิธีราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ในส่วนที่ ๘ การบังคับทางปกครองมาตรา ๕๕ - ๖๓ เพื่อประกอบในการพิจารณาก่อนดำเนินการเข้ารื้อถอนอาคาร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

อนวัช

(นายอนวัช บุรพาชน)

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ รักษาราชการแทน

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี ถนนมนตเสวี โทร ๐-๓๘๒๘ - ๗๑๗๔

ที่ ขบ ๐๐๒๒/๒๐๒๙

วันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้ออาคารกำหนดราคาเพื่อรื้อถอนอาคารที่ก่อสร้างผิดพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยเมืองพัทยาได้มีหนังสือหรือ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี กรณีที่บริษัท บี จำกัด ก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๑๓ ชั้น ผิดจากพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และเมืองพัทยาได้จัดทำ ประมาณราคารื้อถอนอาคาร ค.ส.ล. ๑๓ ชั้น ดังกล่าว ซึ่งมีบางรายการต้องใช้เครื่องจักรและนั่งร้านเข้ามาช่วย ในการรื้อถอนอาคาร แต่เมืองพัทยา มิได้นำบัญชีค่าแรงงาน ค่าดำเนินการ สำหรับการถอดแบบคำนวณราคากลาง งานก่อสร้างของกรมบัญชีกลางมาเป็นหลักเกณฑ์ในการคำนวณการรื้อถอนอาคารนั้น สามารถดำเนินการ ได้หรือไม่

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี ได้พิจารณาแล้ว เห็นว่าพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มิได้กำหนดหลักเกณฑ์ หรือ วิธีการในการประมาณการค่ารื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๓ ไว้ ดังนั้น จึงขอรื้อว่า กรณีของเมืองพัทยาข้างต้นสามารถดำเนินการได้หรือไม่และมีหลักเกณฑ์ หรือข้อปฏิบัติในกรณีการรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๓ อย่างไรบ้าง ทั้งนี้จะได้แจ้งเวียนให้หน่วยงาน องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นในจังหวัดชลบุรีทราบ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดให้ความอนุเคราะห์ด้วยจักขอบคุณยิ่ง

วิวัฒน์

(นายวิวัฒน์ มหาผลศิริกุล)

โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๖๔๓๑

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๔ ธันวาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ทารือการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองจันทบุรี

อ้างถึง หนังสือเทศบาลเมืองจันทบุรี ด่วนที่สุด ที่ จบ ๕๒๐๐๖/๓๐๖๖ ลงวันที่ ๗ กันยายน ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองจันทบุรีแจ้งว่า ได้รับแจ้งการขออนุญาตก่อสร้างอาคารชุดเพื่อพักอาศัยพื้นที่รวมเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ความสูง ๒๒.๕๐ เมตร และขออนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อประกอบกิจการโรงแรมพื้นที่รวม ๓,๕๐๐ ตารางเมตร ความสูง ๒๕.๐๐ เมตร ในเขตเทศบาลเมืองจันทบุรี ซึ่งพื้นที่การขออนุญาตก่อสร้างทั้งสองประเภทตั้งอยู่บริเวณพื้นที่ที่ได้มีการบังคับใช้กฎกระทรวงผังเมืองรวมจังหวัดจันทบุรี พ.ศ. ๒๕๕๕ บังคับครอบคลุมทั้งจังหวัดตั้งแต่วันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๕๖ ตั้งอยู่บริเวณที่กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทชุมชน (สีชมพู) จึงขอหารือว่าการขออนุญาตก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยและก่อสร้างโรงแรมดังกล่าว เทศบาลฯ สามารถพิจารณาอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารทั้งสองประเภทดังกล่าวข้างต้นได้หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้ประชุมเพื่อพิจารณาข้อหารือดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่า ข้อ ๘ วรรคแรก ของกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดจันทบุรี พ.ศ. ๒๕๕๕ ได้กำหนดให้ที่ดินประเภทชุมชน (สีชมพู) ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยหรือพาณิชยกรรมเป็นกิจกรรมหลัก ซึ่งมีใช้การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ดังนั้น กรณีตามข้อหารือการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้เพื่อประกอบกิจการอาคารชุดเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยและการประกอบกิจการโรงแรมเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบกิจการพาณิชยกรรม จึงมีลักษณะเป็นกิจกรรมหลัก ไม่ใช่การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น และไม่อยู่ในบังคับตาม (๑) และ (๒) ของข้อ ๘ แห่งกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดจันทบุรี พ.ศ. ๒๕๕๕ อนึ่ง สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้เพื่อประกอบกิจการอาคารชุดพักอาศัยและอาคารโรงแรมดังกล่าวจะต้องตรวจสอบและปฏิบัติให้เป็นไปตามข้อ ๘ วรรคสอง ถึงวรรคหก และข้อ ๑๔ ของกฎกระทรวงฯ (ถ้ามี) รวมทั้งกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เกียรติศักดิ์

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๕๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๕๙ ๔๓๖๐



ที่ จบ ๕๒๐๐๖/๓๐๖๖

สำนักงานเทศบาลเมืองจันทบุรี
ถนนเลียบบเนิน จบ ๒๒๐๐๐

๗ กันยายน ๒๕๕๘

เรื่อง ทหรือการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

ด้วยเทศบาลเมืองจันทบุรี ได้รับแจ้งการขออนุญาตก่อสร้าง ๑. อาคารชุดเพื่อพักอาศัยพื้นที่รวมเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ความสูง ๒๒.๙๐ เมตร และ ๒. ขออนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อประกอบกิจการโรงแรม พื้นที่รวม ๓,๕๐๐ ตารางเมตร ความสูง ๒๕ เมตร ในเขตเทศบาลเมืองจันทบุรี ซึ่งพื้นที่การขออนุญาตก่อสร้างทั้งสองประเภทตั้งอยู่บริเวณพื้นที่ที่ได้รับการบังคับใช้กฎกระทรวงผังเมืองรวมจังหวัดจันทบุรี พ.ศ. ๒๕๕๕ บังคับครอบคลุมทั้งจังหวัด ตั้งแต่วันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๕๖ ตั้งอยู่บริเวณที่กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทชุมชน (สีชมพู) ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้เป็นไปตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- (๑) ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่ไม่ใช่อาคารขนาดใหญ่หรืออาคารสูง
- (๒) ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้
 - (๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน
 - (๒) คลังน้ำมันเชื้อเพลิง และสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลว และก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่เป็นสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง
 - (๓) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลว ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง แต่ไม่หมายความรวมถึงสถานีบริการ ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาคารที่ใช้ก๊าซ
 - (๔) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ ห่าน เป็ด ไก่ ฝูง จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า
 - (๕) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม
 - (๖) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม
 - (๗) คลังวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย
 - (๘) โรงฆ่าสัตว์
 - (๙) ไซโลเก็บผลผลิตทางการเกษตร

/(๑๐) สนามแข่งรถ

- (๑๐) สนามแข่งรถ
- (๑๑) สนามแข่งม้า
- (๑๒) สนามยิงปืน
- (๑๓) กำจัดมูลฝอย
- (๑๔) ซื่อขายหรือเก็บเศษวัสดุ

เทศบาลเมืองจันทบุรี จึงขอหารือว่าการขออนุญาตก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยและก่อสร้างโรงแรมดังกล่าว เทศบาลฯ สามารถพิจารณาอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารทั้ง ๒ ประเภทดังกล่าวข้างต้นได้หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ให้ความอนุเคราะห์ตอบข้อหารือดังกล่าว เพื่อประกอบการพิจารณาและใช้เป็นแนวทางปฏิบัติของเจ้าพนักงานท้องถิ่นต่อไป และขอขอบคุณเป็นอย่างสูงมา ณ โอกาสนี้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

กิจพชรพล เสมอเหมือน

(นายกกิจพชรพล เสมอเหมือน)

รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน

นายกเทศมนตรีเมืองจันทบุรี

กองช่าง

งานธุรการ

โทร. ๐ - ๓๙๓๑ - ๑๑๗๙



ที่ มท ๐๗๑๐/๖๖๓๔

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๒๘ ธันวาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้ออาคารคิฟพื้นที่ใช้สอยของอาคาร

เรียน นางสาวพี

อ้างถึง หนังสือของท่านฉบับลงวันที่ ๑๙ พฤศจิกายน ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า เป็นผู้เขียนแบบอาคารเรียน ค.ส.ล. ๖ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อขออนุญาตก่อสร้าง ณ ถนนทางหลวงแผ่นดิน สายสุราษฎร์ธานี - นครศรีธรรมราช (๕๐๑) ตำบลช้างขาว อำเภอกาญจนดิษฐ์ จังหวัดสุราษฎร์ธานี และได้แนบบแบบแปลนประกอบขอรื้อ ดังนี้

๑. อาคารนี้มีพื้นที่เท่าไรและถือว่าเป็นอาคารขนาดใหญ่หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ
๒. พื้นที่ส่วนของกันสาดถือหรือคิดเป็นพื้นที่ของอาคารหรือไม่
๓. ช่องว่าง (โล่ง) ถือหรือคิดเป็นพื้นที่ของอาคารหรือไม่
๔. การคิฟพื้นที่โดยเฉพาะส่วนบันได ลิฟต์ (กรณีอาคารมีมากกว่า ๒ ชั้น) คิดอย่างไร

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า

๑. การตรวจพิจารณาว่าอาคารตามแบบแปลนที่หื้อจะมีพื้นที่เข้าข่ายเป็นอาคารขนาดใหญ่หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษนั้นเป็นอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ท่านจึงต้องหารือไปยังเจ้าพนักงานท้องถิ่น
๒. กันสาดเป็นส่วนของอาคาร ซึ่งบุคคลไม่สามารถเข้าอยู่หรือใช้สอยได้ตามปกติ จึงไม่ต้องนำมาคิดเป็นพื้นที่อาคาร

๓. พื้นที่ใดที่บุคคลเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ตามปกติจะต้องนำมาคิดพื้นที่อาคาร ดังนั้น กรณีช่องโล่งหรือช่องลิฟต์ ซึ่งไม่มีพื้นที่บุคคลสามารถเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ จึงไม่ต้องนำมาคิดเป็นพื้นที่อาคาร แต่กรณีของบันไดเป็นพื้นที่ใช้สอยตามปกติต้องนำมาคิดเป็นพื้นที่อาคาร

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

สินีทธิ์

(นายสินีทธิ์ บุญสิทธิ์)

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๕๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๕๙ ๔๓๖๐

๑๙ พฤศจิกายน ๒๕๕๘

เรื่อง ขอรื้อหรือการคิดพื้นที่ใช้สอยของอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ข้าพเจ้านางสาวพี เป็นคนเขียนแบบอาคารเรียน ค.ส.ล. ๖ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อขออนุญาตก่อสร้าง ณ ถนนทางหลวงแผ่นดิน สายสุราษฎร์ธานี – นครศรีธรรมราช (๔๐๑) ตำบลช้างขวา อำเภอกาญจนดิษฐ์ จังหวัดสุราษฎร์ธานี นั้น

- สิ่งที่ต้องการทราบคือ
๑. อาคารนี้มีพื้นที่เท่าไรและถือว่าเป็นอาคารขนาดใหญ่ หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ
 ๒. พื้นที่ส่วนของกันสาดถือหรือคิดเป็นพื้นที่ของอาคารหรือไม่
 ๓. ช่องว่าง (โล่ง) ถือหรือคิดเป็นพื้นที่ของอาคารหรือไม่
 ๔. การคิดพื้นที่โดยเฉพาะส่วนบันได ลิฟต์ (กรณีอาคารมีมากกว่า ๒ ชั้น) คิดอย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

พี

(นางสาวพี)

คณะกรรมการควบคุมอาคาร

๑.	นายมณฑล	สุตประเสริฐ	อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง	ประธานกรรมการ
๒.	นายวิโรจน์	นรไกร	ผู้แทนกระทรวงสาธารณสุข	กรรมการ
๓.	นายกัมปนาท	รุ่งเรืองชัยศรี	ผู้แทนกระทรวงอุตสาหกรรม	กรรมการ
๔.	นายบัณฑิต	นริศรางกูร	ผู้แทนกรมการปกครอง	กรรมการ
๕.	นายธานินทร์	ริรัตน์พงษ์	ผู้แทนกรมทางหลวง	กรรมการ
๖.	เรือโท นราชวงค์	โลกะกะลิน	ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด	กรรมการ
๗.	นายสุชัย	อมรदारรัตน์	ผู้แทนกรุงเทพมหานคร	กรรมการ
๘.	นายปิติพัฒน์	อารีโชติอนันต์	ผู้แทนกรมโยธาธิการและผังเมือง	กรรมการ
๙.	นายสมศักดิ์	บุญดาว	ผู้แทนสำนักงานนโยบาย และแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม	กรรมการ
๑๐.	นายชัชวาลย์	คุณคำชู	ผู้แทนสภาสถาปนิก	กรรมการ
๑๑.	นายสมชาย	วัฒน์วีระชัย	ผู้แทนสภาสถาปนิก	กรรมการ
๑๒.	นายสนิท	สนั่นศิลป์	ผู้ทรงคุณวุฒิ	กรรมการ
๑๓.	ดร. สมศักดิ์	เลิศบรรณพงษ์	ผู้ทรงคุณวุฒิ	กรรมการ
๑๔.	นายนิยม	กรรณสูต	ผู้ทรงคุณวุฒิ	กรรมการ
๑๕.	นายเอกชัย	ชูติพงศ์	ผู้ทรงคุณวุฒิ	กรรมการ
๑๖.	นายวิบูลย์	ลีพัฒนากิจ	รศ. วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ ปฏิบัติหน้าที่แทน หัวหน้าสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร	กรรมการ และเลขานุการ
๑๗.	นางสาวสุรีย์	ประเสริฐสุด	วิศวกรโยธาชำนาญการพิเศษ	ผู้ช่วยเลขานุการ

**คณะอนุกรรมการพิจารณากลับกรองข้อกฎหมายและข้อหารือ
ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร**

๑. นายเกียรติศักดิ์	จันทรา	วิศวกรใหญ่ กรมโยธาธิการและผังเมือง	ประธานอนุกรรมการ
๒. นายบัณฑิต	นริศรางกูร	แทนผู้อำนวยการสำนักการสอบสวนและนิติการ กรมการปกครอง	อนุกรรมการ
๓. นายสุรพล	พงษ์ไทยพัฒน์	ผู้ทรงคุณวุฒิ	อนุกรรมการ
๔. นายสนิท	สนั่นศิลป์	ผู้ทรงคุณวุฒิ	อนุกรรมการ
๕. นายวีรพล	ปานะบุตร	ผู้ทรงคุณวุฒิ	อนุกรรมการ
๖. นายจิตรพรต	พัฒนสิน	ผู้แทนสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	อนุกรรมการ
๗. นายอดิศร	มโนมัยธำรงกุล		อนุกรรมการ
๘. นายเสถียร	เจริญเหรียญ		อนุกรรมการ
๙. นายสินิทธิ์	บุญสินิทธิ์		อนุกรรมการ
๑๐. นายอนวัช	บูรพาชน	วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ	อนุกรรมการ
๑๑. นายวิบูลย์	ลีพัฒนากิจ	วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ	อนุกรรมการ
๑๒. นายกนก	ศรีสวัสดิ์	นิติกรชำนาญการ	อนุกรรมการและเลขานุการ
๑๓. นายศุภกิจ	จันทร์ปาน	วิศวกรโยธาปฏิบัติการ	อนุกรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ
๑๔. นางสาวปิยวรรณ	บุญสิน	พนักงานวิศวกรโยธา	อนุกรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ



สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง

๒๑๘/๑ ถนนพระรามที่ ๖ แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐
โทรศัพท์ : ๐-๒๒๕๙-๕๓๕๑, ๐-๒๒๕๙-๕๓๖๑ โทรสาร ๐-๒๒๕๙-๕๓๕๓
<http://www.dpt.go.th>