

# รวมข้อหารือ ปี 2548-2549 กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร



สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร  
กรมโยธาธิการและผังเมือง  
กระทรวงมหาดไทย  
[www.dpt.go.th](http://www.dpt.go.th)

## คำนำ

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เป็นกฎหมายฉบับหนึ่งที่อยู่ในความรับผิดชอบของกรมโยธาธิการและผังเมือง กฎหมายดังกล่าวมีอนุบัญญัติที่ออกมาบังคับใช้เป็นการทั่วไปจำนวนมาก และในการปฏิบัติให้เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมายนั้น พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้กำหนดให้มีคณะกรรมการควบคุมอาคาร โดยให้มีอำนาจหน้าที่กำกับ ดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติงานของเจ้าพนักงานท้องถิ่นและผู้ซึ่งมีหน้าที่ปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้ รวมทั้งการให้คำปรึกษาแนะนำแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือส่วนราชการต่าง ๆ การให้คำปรึกษาหรือการตอบข้อหารือเป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยให้การปฏิบัติเป็นไปโดยถูกต้อง สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารเห็นว่าการตอบข้อหารือดังกล่าวจะเป็นแนวทางปฏิบัติให้กับเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือส่วนราชการตลอดจนผู้ใช้กฎหมายโดยทั่วไป จึงได้ดำเนินการรวบรวมข้อหารือนำมาจัดพิมพ์เผยแพร่ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2543 เป็นต้นมา และในการจัดทำครั้งนี้ได้รวบรวมข้อหารือในปี พ.ศ. 2548 – 2549 ในลักษณะเช่นเดียวกันกับที่ได้เคยจัดทำมา

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารหวังเป็นอย่างยิ่งว่าหนังสือรวบรวมข้อหารือเล่มนี้จะเป็นประโยชน์ต่อส่วนราชการและหน่วยงานตลอดจนผู้ใช้กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารเป็นแนวทางในการปฏิบัติต่อไป

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร  
กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ตุลาคม 2550

## สารบัญ

1. ปัญหาเกี่ยวกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (ปี พ.ศ. 2543)ฯ	1
1.1 หารือกรณีขออนุญาตก่อสร้างอาคารตึกแถวแทนอาคารเดิม	3
1.2 การวัดระยะความยาวของอาคาร	6
1.3 การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร	8
1.4 ขอรื้ออาคารก่อสร้างป้าย	10
1.5 หารือข้อกำหนดเกี่ยวกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543)	13
1.6 หารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	15
1.7 หารือกรณีก่อสร้างห้องแถวหรือตึกแถว	20
1.8 หารือการก่อสร้างอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)	22
1.9 ขอรื้อ	25
1.10 การจัดที่จอดรถยนต์ของอาคาร	31
1.11 การยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร	33
1.12 ขอรื้อข้อกำหนดตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร	36
1.13 ขอรื้อตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	39
1.14 ขอรื้อการก่อสร้างอาคาร	41
1.15 หารือการก่อสร้างสถานีรับ – ส่ง สัญญาณโทรศัพท์สถานี RCB1027A	43
1.16 ขอรื้อเพื่อขอคำวินิจฉัยเพิ่มเติม	46
1.17 หารือกฎกระทรวง ฉบับที่ 55	51
1.18 คำชี้แจงคดีหมายเลขคำที่ 1550/2547	54
1.19 หารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	57
1.20 หารือข้อกำหนดตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	59
1.21 หารือแนวทางปฏิบัติการควบคุมอาคาร	61
1.22 ขอรื้อปัญหาการตีความเรื่องระยะห่างของอาคาร	63
1.23 ขอความอนุเคราะห์ตรวจสอบการขออนุญาตก่อสร้างตัดแปลงอาคาร	65
1.24 หารือเกี่ยวกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543)ฯ	69
1.25 ขอรื้อการขออนุญาตก่อสร้างป้ายโฆษณา	70
1.26 ขอรื้อแนวทางปฏิบัติการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคารติดกับทะเล	74
1.27 การขออนุญาตปลูกสร้าง	76

<b>2. ปัญหาที่เกี่ยวกับประกาศกระทรวงมหาดไทย กฎกระทรวงอื่น ๆ และเรื่องทั่วไป</b>	<b>79</b>
2.1 ขอรื้อเกี่ยวกับความหมายและรายละเอียดข้อความตามกฎหมาย ฉบับที่ 22 (พ.ศ. 2532) และกฎกระทรวง ฉบับที่ 59 (พ.ศ. 2548) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	81
2.2 หารื้อแนวทางปฏิบัติการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร	86
2.3 ขอรื้อข้อกำหนดกฎหมายตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	90
2.4 หารื้อการก่อสร้างอาคาร	92
2.5 หารื้อจำนวนห้องน้ำ ห้องส้วมของโรงงาน	95
2.6 การขออนุญาตก่อสร้างอาคารในพื้นที่บ้านปากคลอง หมู่ที่ 1 ตำบลปากน้ำ	97
2.7 หารื้อการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	100
2.8 ขอรื้อเรื่องการค้าธรรมเนียมการออกใบอนุญาต	102
2.9 ขอรื้อเกี่ยวกับเขตทางสาธารณะ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540)	104
2.10 หารื้อกฎหมายควบคุมอาคาร	108
2.11 ขอรื้อเรื่องที่วางด้านหน้าอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคาร	112
2.12 หารื้อใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร	115
2.13 ขอรื้อเกี่ยวกับกระจกของอาคาร	119
2.14 ขอรื้อข้อกำหนดกฎหมายควบคุมอาคารในการก่อสร้างเมรุ	121
2.15 ขอความอนุเคราะห์ตอบคำถามทางโทรศัพท์ในรายการ “ป้ายนี้มีคำตอบ”	123
2.16 หารื้อการออกใบอนุญาตการก่อสร้างอาคาร	128
2.17 ขอรื้อการขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร	130
2.18 หารื้อการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารในที่ดินจัดสรร	133
2.19 คัดค้านการขอลุเลาการบังคับตามคำสั่งทางปกครอง	135
2.20 ขอรื้อกรณีการดำเนินการก่อสร้าง฼าปนสถาน	139
2.21 หารื้อแนวทางการปฏิบัติการต่อใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร	142
2.22 การวางระบบขนส่งทางท่อ และสถานีรับจ่าย	145
2.23 การวางระบบขนส่งทางท่อ และสถานีรับจ่าย ของบริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน)	146
2.24 ขอรื้อเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติ	148
2.25 คำสั่งเรียกให้ทำคำชี้แจง	151
2.26 ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร	157
2.27 ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร โรงงานผลิตน้ำประปาจากน้ำทะเล	160
2.28 ขอสอบถามการปฏิบัติตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร	162
2.29 ขออนุญาตก่อสร้างอาคารศูนย์อุบัติเหตุและเวชศาสตร์ฉุกเฉินสมบูรณัแบบ สูงเกิน 12 เมตร ของคณะแพทยศาสตร์โรงพยาบาลรามาธิบดี	165
2.30 ขอพระราชทานความเป็นธรรม	169

2.31	ขอหารือแนวทางปฏิบัติการบังคับใช้การออกใบอนุญาตก่อสร้าง	172
2.32	การออกกฎกระทรวงตามกฎหมายควบคุมอาคาร	176
2.33	ขอหารือเกี่ยวกับการขออนุญาตติดตั้งป้ายขนาดใหญ่ในพื้นที่อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี	178
2.34	ร้องเรียนขอความเป็นธรรม เนื่องจากกฎกระทรวงฉบับที่ 59 (พ.ศ. 2548)	180
2.35	กฎกระทรวงฉบับที่ 59 ลว. 31 สิงหาคม 2548	186
2.36	กฎกระทรวง ฉบับที่ 59 (พ.ศ. 2548) แก้ไขเพิ่มเติมกฎกระทรวง ฉบับที่ 22 (พ.ศ. 2532) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร	189
2.37	หารือเรื่องการบังคับใช้กฎหมายตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร	192
2.38	หารือเรื่องการบังคับใช้กฎหมายตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	193
2.39	การสนับสนุนการจัดหาที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนตามนโยบาย การแก้ปัญหาสังคมและความยากจน	195
2.40	การขออนุญาตตัดแปลงอาคาร	199
2.41	ขอหารือการถอนอุทธรณ์	202
2.42	ขอผ่อนผันอนุมัติก่อสร้างเพิ่มเติมศูนย์บริการ	206
2.43	ขอให้ตรวจสอบและยืนยันการสร้างอาคารในเขตพื้นที่เขียวจัดขาว	209
<b>3.</b>	<b>ปัญหาเกี่ยวกับเรื่องค้ำปลิก-ส่ง ปี 2548</b>	<b>213</b>
3.1	ข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายค้ำปลิก-ค้ำส่ง	215
3.2	ขอหารือแนวทางการดำเนินการกรณีการก่อสร้างอาคารบางส่วน ก่อนวันที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคารมีผลใช้บังคับ	217
3.3	ขอให้พิจารณาพื้นที่ตามกฎกระทรวง พ.ศ. 2547	220
3.4	เทศบัญญัติเทศบาลเมืองศรีสะเกษ	222
3.5	หารือแนวทางการปฏิบัติตามกฎกระทรวงมหาดไทย เกี่ยวกับการกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างตัดแปลงหรือเปลี่ยนใช้อาคารบางชนิดฯ	225
3.6	หารือการปฏิบัติตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้ำปลิกค้ำส่งในเขตผังเมืองรวมเมืองสกลนคร	229
3.7	ขอความอนุเคราะห์วินิจฉัยกรณีบีกชี	233
3.8	ขอคำปรึกษาเรื่องกฎหมายกระทรวงเกี่ยวกับอาคารพาณิชย์กรรม ประเภทค้ำปลิกค้ำส่ง	236
3.9	ขอหารือแนวทางการปฏิบัติตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างตัดแปลง อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้ำปลิกค้ำส่ง	239

3.10	ขอหารือกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือ บางประเภทในพื้นที่บางส่วนในเขตผังเมืองรวมของจังหวัดชลบุรี (อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง)	244
3.11	ขออนุญาตในการก่อสร้างศูนย์การค้า Hi-Mall	247
3.12	ขอให้ทบทวนโครงการห้างคาร์ฟูร์ สาขาชลบุรี	251
3.13	หารือแนวทางการปฏิบัติตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท	255
3.14	หารือการปฏิบัติตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลนาตาล่วง ตำบลบ้านโพธิ์ ตำบลทับเที่ยง ตำบลบางรัก ตำบลบ้านควน ตำบลโคกหล่อ และตำบลควนปริง อำเภอเมือง จังหวัดตรัง พ.ศ. 2547	259
3.15	ขอหารือการก่อสร้างศูนย์กระจายสินค้าและส่งออกแบบเบ็ดเสร็จ	263
3.16	ขอหารือเรื่องกฎกระทรวงที่ประกาศใช้ ณ วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2547 จังหวัดอุดรธานี	267
<b>4.</b>	<b>ปัญหาที่เกี่ยวกับเอกสารสิทธิ</b>	<b>269</b>
4.1	หารือการขอรับใบอนุญาต ก่อสร้างอาคาร ในเขตพื้นที่ประมงชัยลักษณ์ ลีสินามิ	271
<b>5.</b>	<b>ปัญหาเกี่ยวกับกฎกระทรวง ปี พ.ศ. 2549</b>	<b>275</b>
5.1	ขอหารือเกี่ยวกับอาคารประเภทหอพัก ตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	277
5.2	การก่อสร้างอาคารตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 34,36	280
5.3	การเว้นระยะของสระว่ายน้ำกับอาคารอื่น	282
5.4	ขอหารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	284
5.5	หารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	287
5.6	ขอหารือเขตแหล่งน้ำสาธารณะ	290
5.7	ขอหารือการพิจารณาออกใบอนุญาต	293
5.8	ขอหารือการอนุญาตก่อสร้างรั้ว ค.ศ.ล. รายงานวันเพ็ญ ศิริสุริยเดช	297
5.9	ขอหารือการก่อสร้างป้ายโฆษณา	299
5.10	หารือการก่อสร้างป้ายโฆษณาและการออกคำสั่งระงับการก่อสร้าง	303
5.11	ขอหารือต่อเติมด้านหลังตึกแถว	306
5.12	ขอหารือการก่อสร้างอาคาร	308
5.13	หารือแนวทางการปฏิบัติตามระหว่าง กฎกระทรวง ฉบับที่ 12 (พ.ศ.2528) กับกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543)	310

5.14	หารือเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร	314
5.15	ขอหารือเรื่องการก่อสร้างอาคาร	317
5.16	ขอความอนุเคราะห์ชี้แจงเรื่องพื้นที่ว่างภายนอกอาคาร	322
<b>6.</b>	<b>ปัญหาที่เกี่ยวกับประกาศกระทรวงมหาดไทย กฎกระทรวงอื่น ๆ และเรื่องทั่ว ๆ ไป ปี 2549</b>	<b>325</b>
6.1	ขอหารือกฎหมายในการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคาร	327
6.2	หารือวันบังคับใช้ของกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549	330
6.3	ขอหารือการใช้บังคับกฎหมายควบคุมอาคาร ในเขตนิคมอุตสาหกรรมราชบุรี (พื้นที่สีม่วง)	333
6.4	ขอหารือ	336
6.4	ขอหารือกรณีก่อสร้างอาคาร	338
6.5	ขอหารือกฎกระทรวงฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2528) ออกตามความใน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	341
6.6	หารือการปฏิบัติหน้าที่ของโยธาธิการและผังเมืองจังหวัด	344
6.7	ขอหารือการก่อสร้างอาคารเรียนของมัธยมามีอะห์ ถนนสุเหร่าคลองหนึ่ง	347
6.8	หารือกรณีการตัดแปลงอาคารที่อยู่ในการพิจารณาของศาลปกครอง	350
6.9	ขอความอนุเคราะห์ตอบข้อหารือ	354
6.10	หารือวิธีปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	358
6.11	ขอหารือกรณีการขออนุญาตก่อสร้างอาคารชุด	363
6.12	หารือการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	365
6.13	ขอหารือเพิ่มเติมแนวทางปฏิบัติกรณี การขออนุญาตตัดแปลงอาคาร ราย นายคำรพ ชัยวัชรภรณ์	368
6.14	ขอหารือการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	371
6.15	ขอหารือแนวทางการดำเนินการกรณีการก่อสร้างอาคารบางส่วน ก่อนวันที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคารมีผลใช้บังคับ	376
6.16	การขออนุญาตตัดแปลงอาคาร ราย บริษัท รสา ทาวเวอร์ จำกัด	379
6.17	ข้อหารือเกี่ยวกับกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) แก้ไขโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540) ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	381
6.18	หารือการขออนุญาตก่อสร้างอาคารเก่าซึ่งร้างมานาน	384
6.19	การขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร	387

6.20	ขอหารือการปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับที่ 59 (พ.ศ. 2548) ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร 2522	390
6.21	หารือปัญหาข้อกฎหมายกรณีการเพิกถอนใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร ซึ่งออกโดยมิชอบ	393
6.22	ขอหารือเกี่ยวกับกระจกของอาคาร	397
6.23	หารือการปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 36 ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522	399
6.24	ขอหารือกรณีขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร	403
6.25	ขอหารือแนวทางปฏิบัติการขออนุญาตก่อสร้างโรงแรม	407
6.26	การติดตั้งเครนขนส่งวัสดุใช้ในการก่อสร้าง	411
6.27	ขอหารือปัญหาในการปฏิบัติ	414
6.28	ขอหารือเกี่ยวกับกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความใน พระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	416
6.29	ขอความอนุเคราะห์ตอบข้อหารือ	420
<b>7.</b>	<b>ปัญหาค้าปลีก-ค้าส่ง ปี2549</b>	<b>423</b>
7.1	การใช้ประโยชน์ในอาคารเพื่อการพัฒนาพาณิชย์กรรม (ค้าปลีกค้าส่ง)	425
7.2	ขอความร่วมมือดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยผังเมืองและกฎหมายควบคุมอาคาร	428
7.3	หารือการก่อสร้างอาคารพาณิชย์ประเภทค้าปลีกค้าส่ง ในเขตเทศบาลตำบลบ้านดุง	431
7.4	หารือกฎกระทรวงออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร กรณีค้าปลีกค้าส่ง	434
7.5	ขอหารือเกี่ยวกับการอนุญาตก่อสร้างอาคาร	437
7.6	ขอหารือเรื่องการคิดพื้นที่อาคารพาณิชย์ ประเภทค้าปลีก ค้าส่ง ตามกฎกระทรวงมหาดไทยเรื่อง “กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วน ฯลฯ..... ลงวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2547	440
7.7	หารือการใช้พื้นที่การอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารพาณิชย์ประเภทค้าปลีกค้าส่ง	443
7.8	ขอหารือแนวทางปฏิบัติ กรณีพื้นที่บังคับใช้ท้ายกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อำเภอปากพนัง จังหวัดนครศรีธรรมราช ฉบับ พ.ศ. 2547 ( 1 กันยายน 2547) มีพื้นที่บางส่วนถูกทับซ้อนการบังคับใช้โดยกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อำเภอปากพนัง จังหวัดนครศรีธรรมราช ฉบับ พ.ศ. 2548 ( 7 มกราคม 2548)	447



<b>8. ปัญหาเกี่ยวกับเอกสารสิทธิ์ และการยินยอม ปี 2549</b>	<b>451</b>
8.1 ขอรื้อเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร	453
8.2 ขอรื้อแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการก่อสร้างของอาคาร ภายในเขตท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ	455
8.3 ขอรื้อเรื่องการขออนุญาตก่อสร้างอาคารในพื้นที่ ๖บพ.5	459
8.4 ขอรื้อการพิจารณาค่าขออนุญาตก่อสร้างอาคาร	462
8.5 ขอรื้อกรณีคนต่างด้าวขออนุญาตก่อสร้างอาคาร	465

# ปัญหาเกี่ยวกับกฎกระทรวง

## ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ





## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่ โทร.0-5335-7326

ที่ ชม 0020/1832

วันที่ 14 ธันวาคม 2547

เรื่อง หารือกรณีขออนุญาตก่อสร้างอาคารตึกแถวแทนอาคารเดิม

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่ ได้รับหนังสือขอหารือกรณีขออนุญาตก่อสร้างอาคารตึกแถวแทนอาคารเดิม จากเทศบาลตำบลสันป่าตอง โดยเทศบาลตำบลสันป่าตองได้รับหนังสือจากนายสุรินทร์ สัจจุทรวงศ์ เจ้าของที่ดิน โฉนดเลขที่ 13822-18540-18539-18538 อยู่ที่ หมู่ 1 ถนนเชียงใหม่-ฮอด ตำบลสันกลาง อำเภอสันป่าตอง จังหวัดเชียงใหม่ ที่จะขออนุญาตก่อสร้างอาคารบริเวณที่ดินแปลงดังกล่าว เทศบาลตำบลสันป่าตอง ได้ตรวจสอบข้อเท็จจริงพบว่า

1. อาคารหมายเลขที่ 1 ถึง 6 เป็นอาคารตึกแถว 2 ชั้นครึ่ง หลังคาลาดฟ้า
2. อาคารหมายเลข 7 ถึง 8 เป็นอาคารชั้นเดียว
3. อาคารหมายเลข 9 ถึง 14 เป็นตึกแถว 2 ชั้นครึ่ง หลังคามุงกระเบื้อง

ต่อมาปรากฏว่าเกิดเพลิงไหม้อาคารหมายเลข 6-7-8 (ตามรูปถ่าย) จำนวน 3 คูหา และที่ดินดังกล่าวได้เปลี่ยนเจ้าของคือนายนายสุรินทร์ สัจจุทรวงศ์ และมีความประสงค์จะก่อสร้างอาคารตึกแถว 3 ชั้น จำนวน 3 คูหา เทศบาลตำบลสันป่าตองได้ทำการวัดระยะตั้งฉากจากแนวศูนย์กลางของเสาอีกด้านหนึ่งไม่ถึง 4 เมตร (ห้องที่ 6) เนื่องจากแนวเสาเดิมของอาคารยังใช้ร่วมกับอาคารหมายเลข 5 (ซึ่งวัดระยะสถานที่จริงความกว้างที่ดิน ผนังถึงผนัง มีความกว้าง 11.70 เมตร) สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่ จึงขอหารือดังต่อไปนี้

1. เทศบาลตำบลสันป่าตองจะอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารที่มีศูนย์กลางเสาถึงศูนย์กลางเสาไม่ถึง 4 เมตร ได้หรือไม่
2. หากพิจารณาว่าสามารถให้ก่อสร้างอาคารได้ จะต้องให้เจ้าของที่ดินข้างเคียงทั้งสองข้างยินยอมให้ก่อสร้างทำผนังร่วมหรือไม่
3. หากมีการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารจำนวน 3 คูหา (ทดแทนอาคารเดิม) จะทำให้มีอาคารต่อเนื่องกันเกิน 40 เมตร หรือ 10 คูหา จะทำได้หรือไม่
4. อาคารเดิมห้อง ที่ 6 ก่อสร้างเป็นอาคาร 2 ชั้นครึ่ง ห้องที่ 7-8 ก่อสร้างอาคารเป็นอาคารชั้นเดียว หากมีการขออนุญาตก่อสร้างอาคารเป็นอาคาร 3 ชั้น ทั้ง 3 คูหาเต็มพื้นที่จะสามารถทำได้หรือไม่
5. หากผู้ขออนุญาตจะทำการก่อสร้างอาคาร จำนวน 2 คูหา โดยอาคารที่ก่อสร้างห่างจากตึกแถวข้างเคียง 0.50 เมตร ทั้งสองข้าง โดยเป็นผนังที่บจะทำได้หรือไม่

-/จึงเรียนมา

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมือง  
จังหวัดเชียงใหม่ ทราบด้วย เพื่อจะได้แจ้งให้เทศบาลตำบลสันป่าตองทราบต่อไป อนึ่งสำนักงานฯ ได้แนบ  
เอกสารประกอบการพิจารณาด้วยพร้อมบันทึกนี้

นางพจนีย์ ขจรปริคานนท์  
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่



## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร สคอ. โทร.0-2299-4361

ที่ มท 0710/0105 วันที่ 11 มกราคม 2548

เรื่อง หารือกรณีขออนุญาตก่อสร้างอาคารตึกแถวแทนอาคารเดิม

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่

ตามบันทึกสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่ ที่ ชม 0020/1832 ลงวันที่ 14 ธันวาคม 2547 ความว่า เทศบาลตำบลสันป่าตองขอหารือกรณีนายสุรินทร์ สัจจุททวงศ์ มีหนังสือสอบถามเทศบาลฯ เกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคารตึกแถว 3 ชั้น จำนวน 3 คูหาว่าจะสามารถขออนุญาตก่อสร้างอาคารได้หรือไม่ อย่างไร ซึ่งข้อเท็จจริงปรากฏว่าเทศบาลฯ ได้วัดระยะตั้งฉากจากแนวศูนย์กลางของเสาอีกด้านหนึ่ง (คูหาที่ 6) น้อยกว่า 4 เมตร เนื่องจากแนวเสาดิมใช้ร่วมกับตึกแถวคูหาที่ 5 สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่ จึงขอหารือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร จำนวน 5 ข้อ ดังความละเอียดแจ้งแล้วนั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า ได้พิจารณากฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แล้ว มีความเห็นดังนี้

1. เทศบาลฯ ไม่สามารถอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารตึกแถวที่มีศูนย์กลางเสาอีกด้านหนึ่งไปยังศูนย์กลางเสาอีกด้านหนึ่งน้อยกว่า 4 เมตรได้ เนื่องจากขัดข้อ 2 แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ
2. จากข้อ 1. ไม่สามารถก่อสร้างตึกแถวได้
3. ไม่สามารถอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารตึกแถวจำนวน 3 คูหา (ทดแทนอาคารเดิม) เนื่องจากอาคารตึกแถวมีความยาวต่อเนื่องกันเกิน 40 เมตร หรือเกิน 10 คูหา ทำให้ขัดข้อ 4 แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ
4. หากมีการยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างตึกแถว 3 ชั้น 3 คูหา เต็มพื้นที่นั้น ไม่สามารถกระทำได้ด้วยเหตุผลตาม ข้อ 3.
5. หากผู้ขอรับใบอนุญาตก่อสร้างตึกแถว 2 คูหา ก่อสร้างห่างจากตึกแถวด้านข้าง 0.50 เมตร ทั้งสองข้างเป็นผนังทึบ ก็ไม่สามารถกระทำได้ เนื่องจากขัดข้อ 34 วรรคสี่ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร



ที่ กท 0907/6010

กรุงเทพมหานคร

173 ถนนดินสอ กทม. 10200

7 ธันวาคม 2547

เรื่อง การวัดระยะความยาวของอาคาร

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

ด้วย กรุงเทพมหานคร มีปัญหาในการปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 46 ซึ่งระบุว่า “อาคารหลังเดียวกัน ซึ่งอยู่ในมุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า และความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่า ต้องไม่เกิน 60.00 เมตร สำหรับอาคารซึ่งเป็นห้องแถวหรือตึกแถว ความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน 15.00 เมตร” ดังนั้น จึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร ว่ากฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ข้อ 46 ความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่า ต้องไม่เกิน 60.00 เมตร และ 15.00 เมตร นั้น จะเริ่มวัดระยะจากมุมที่ดินด้านใกล้สุดหรือวัดจากตัวอาคาร จนถึงจุดสิ้นสุดของอาคารด้านที่ติดถนนสาธารณะที่แคบกว่าและหากวัดจากตัวอาคารจะเริ่มวัดระยะจากแนวใด เพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติ ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้กรุงเทพมหานครทราบด้วย  
จักขอขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

นายสามารถ ราชพลสิทธิ์

รองผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

สำนักการโยธา

กองควบคุมอาคาร

โทร. 0 2246 0332

โทรสาร 0 2247 0104



ที่ มท 0710/0979

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6  
เขตพญาไท กทม. 10400

4 กุมภาพันธ์ 2548

เรื่อง การวัดระยะความยาวของอาคาร

เรียน ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

อ้างถึง หนังสือกรุงเทพมหานคร ที่ กท 0907/6010 ลงวันที่ 7 ธันวาคม 2547

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรุงเทพมหานคร ได้ขอหารือประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร ข้อ 46 แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ ว่าความยาวของอาคารตามแนวนอนสาธารณะที่แคบกว่า ต้องไม่เกิน 60.00 เมตร และ 15.00 เมตร จะเริ่มวัดระยะจากมุมที่ดินด้านใกล้สุดหรือวัดจากตัวอาคาร จนถึงจุดสิ้นสุดของอาคารด้านที่ติดถนนสาธารณะที่แคบกว่าและหากวัดจากตัวอาคารจะเริ่มวัดระยะจากแนวใด เพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติต่อไป นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคาร ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า การวัดความยาวของอาคารตามข้อ 46 แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ นั้น ให้วัดความยาวของตัวอาคารไปตามแนวนอนสาธารณะที่แคบกว่า

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4361

โทรสาร 0 2299 4366-7

E-mail : bsi\_b @ dpt.go.th



ที่ รบ 52004/1291

สำนักงานเทศบาลเมืองราชบุรี  
ถนนศรีสุริยวงศ์ ราชบุรี 70000

20 เมษายน 2548

เรื่อง การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

- สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาหนังสือผังเมืองจังหวัดราชบุรี ที่ รบ 0026/066 ลงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2545  
2. สำเนาหนังสือผังเมืองจังหวัดราชบุรี ที่ รบ 0026/248 ลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2545  
3. สำเนาหนังสือยินยอมที่จะไม่เรียกค่าเวนคืน จำนวน 4 ฉบับ

ตามที่นายสันติ โสภณรุ่งทรัพย์ นางสมนึก นาคสิงห์ นางลำดวล ประเทืองผล และนางสมจิตร ศรีกฤษณรัถย์ ได้ยื่นแบบขออนุญาตก่อสร้างอาคารในโฉนดที่ดินเลขที่ 75236 , 32043 , 75731 , 78646 ตามลำดับ เทศบาลเมืองราชบุรีตรวจแบบที่ยื่นขออนุญาตปรากฏว่าอาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างนี้คิดแนวดนนโครงการผังเมือง สาย ข 10 เทศบาลจึงไม่อนุญาตให้ก่อสร้าง ซึ่งปัญหาลักษณะนี้เทศบาลเมืองราชบุรีเคยทำหนังสือสอบถามไปที่สำนักงานผังเมืองจังหวัดราชบุรี ตามหนังสือ ที่ รบ 0026/066 ลงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2545 สำนักงานผังเมืองจังหวัดราชบุรี แนะนำให้เทศบาลพิจารณาอนุญาตการก่อสร้างและต้องชี้แจงให้ผู้ขออนุญาตทราบว่าเป็นพื้นที่อยู่ในแนวเขตหรือใกล้เคียงแนวดนนโครงการหากในอนาคตมีการก่อสร้างถนนสายดังกล่าวต้องมีการเวนคืนที่ดิน แต่ทางรัฐบาลจะจ่ายเงินเวนคืนให้ตามราคาประเมินที่ทางรัฐบาลกำหนด และหนังสือผังเมืองจังหวัดราชบุรี ที่ รบ 0026/248 ลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2545 สำนักงานผังเมืองจังหวัดราชบุรี แนะนำว่าสำหรับกรณีที่ได้ก่อสร้างอาคารแล้วให้เทศบาลเรียกเจ้าของอาคารมาชี้แจงเพื่อทำหนังสือรับทราบและยินยอมหรือถอนอาคารในกรณีที่มีการเวนคืนที่ดิน เพื่อก่อสร้างถนนโครงการสายดังกล่าว

ขณะนี้ผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารข้างต้น ได้ทำการก่อสร้างอาคารแล้ว และทำหนังสือขอให้เทศบาลพิจารณาอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารทั้ง 4 ราย โดยทำหนังสือยินยอมที่จะไม่เรียกค่าเวนคืนในมูลค่าของอาคารและสิ่งปลูกสร้างแต่ประการใด เทศบาลเมืองราชบุรีขอทราบว่าจะออกใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารทั้ง 4 รายได้หรือไม่ และเพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อ โปรดพิจารณาและขอขอบพระคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

นางสมานันท์ เหล่าวณิชวิศิษฏ์

นายกเทศมนตรีเมืองราชบุรี

กองช่าง

โทร. 0-3233-7683





ที่ มท 0710/3893

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กทม. 10400

31 พฤษภาคม 2548

เรื่อง การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองราชบุรี

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลเมืองราชบุรี ที่ รบ 52004/1291 ลงวันที่ 20 เมษายน 2548

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองราชบุรีแจ้งว่า มีผู้ยื่นแบบขออนุญาตก่อสร้างอาคารติดแนวถนนโครงการผังเมือง สาย ข 10 จำนวน 4 ราย เทศบาลฯ จึงไม่อนุญาตให้ก่อสร้าง แต่ได้รับการแนะนำจากสำนักงานผังเมืองจังหวัดราชบุรีให้พิจารณาอนุญาตการก่อสร้างและแจ้งผู้ขออนุญาตว่า หากมีการก่อสร้างถนนสายดังกล่าวจะต้องมีการเวนคืนที่ดิน และกรณีที่ได้ก่อสร้างอาคารแล้วให้เรียกเจ้าของอาคารมาชี้แจงเพื่อทำหนังสือรับทราบและยินยอมรื้อถอนอาคารในกรณีมีการเวนคืนที่ดินเพื่อก่อสร้างถนนโครงการสายดังกล่าว ขณะนี้ผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารทั้ง 4 ราย ได้ก่อสร้างอาคารแล้วและทำหนังสือขอให้เทศบาลพิจารณาอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร โดยมีหนังสือยินยอมที่จะไม่เรียกค่าเวนคืน ในมูลค่าของอาคารและสิ่งปลูกสร้างแต่ประการใด เทศบาลเมืองราชบุรีจึงขอหารือว่าจะสามารถพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าวได้หรือไม่ อย่างไร เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า การก่อสร้างอาคารที่เกี่ยวกับระยะถอยร่นแนวอาคารห่างจากถนนสาธารณะต้องปฏิบัติตามข้อ 41 ของกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 สำหรับถนนโครงการผังเมือง สาย ข 10 ที่ปรากฏอยู่ในกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองที่มีผลบังคับใช้เป็นกฎหมายแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องปฏิบัติตามส่วนเรื่องและผู้ขออนุญาตก่อสร้างทั้ง 4 ราย ได้ก่อสร้างอาคารแล้วและได้มีหนังสือยินยอมตามเงื่อนไขต่าง ๆ นั้น การพิจารณาอนุญาตหรือไม่อนุญาตเป็นอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายकुโณดม ธรรมภรณ์พิลาศ

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4361

โทรสาร 0 2299 4366-7

E-mail : Co\_bldgctrl@dpt.go.th

7 เมษายน 2548

เรื่อง ขอรื้อการก่อสร้างป้าย

เรียน ผู้อำนวยการกองตรวจสอบและควบคุมอาคาร

บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ) มีความประสงค์ขอรื้อดังนี้

ข้อเท็จจริง

บริษัทฯ มีความประสงค์จะก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมเพื่อการค้าสินค้าประเภทวัสดุตกแต่งบ้านและวัสดุก่อสร้าง ซึ่งตำแหน่งที่ดินตั้งอยู่ที่ ถนนบางนา-ตราด กม. ที่ 12 ตำบลคลองราชาเทวะ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โดยอยู่ภายในเขตพื้นที่รับผิดชอบของ อบต.ราชาเทวะ ในการก่อสร้างอาคารดังกล่าว บริษัทฯ มีความประสงค์จะก่อสร้างป้ายขนาดความสูงประมาณ 23 เมตร

ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หมวด 1 ลักษณะอาคาร ข้อ 13 กำหนดให้ “ป้ายที่ติดตั้งอยู่บนพื้นดินโดยตรง ต้องมีความสูงไม่เกินระยะที่วัดจากจุดที่ติดตั้งป้าย ไปจนถึงกึ่งกลางถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้ป้ายนั้นที่สุด และมีความยาวของป้ายไม่เกิน 32 เมตร”

ประเด็นที่ขอรื้อ

เนื่องจากที่ดินตั้งอยู่ริมถนนบางนา-ตราด ซึ่งเป็นถนนที่มีทางคู่ขนาน การพิจารณาความหมายของคำว่า “ถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้ป้ายนั้นที่สุด” ตามข้อกำหนดนั้นควรหมายถึงความกว้างของถนนเฉพาะในส่วนช่องทางคู่ขนาน หรือ หมายถึงความกว้าง (เขตทาง) ของถนนบางนา-ตราด

บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) บมจ.ที่ 665 เลขที่ 96/27 หมู่ที่ 9 ตำบลบางเขน อำเภอเมือง  
จังหวัดนนทบุรี 11000 โทร : 0-2832-1000 โทรสาร : 0-2832-1234

Hame Product Center Public Company Limited Reg.No 665 96/27 Moo 9, Bangkhen, Amphoe Muang,  
Nonthaburi 11000 Tel : 0-2832-1000 Fax : 0-2832-1234

### ข้อพิจารณาเปรียบเทียบ

- ป้ายห้างโฮมโปรสาขารัตนาธิเบศร์ ริมถนนตลิ่งชัน – สุพรรณบุรี (ความสูงประมาณ 22.5 เมตร)
- ป้ายห้างบิ๊กซี ถนนบางนา – ตราด กม. 3.5, ถนนพระราม 2, ถนนตลิ่งชัน – สุพรรณบุรี
- ป้ายห้างเทสโก้ – โลตัส ถนนบางนา – ตราด กม. 7, ถนนพระราม 2, ถนนตลิ่งชัน – สุพรรณบุรี
- ป้ายสถานีบริการน้ำมันต่าง ๆ ริมถนนบางนา – ตราด, ถนนพระราม 2, ถนนวิภาวดี – รังสิต, ถนนตลิ่งชัน – สุพรรณบุรี เป็นต้น

บริษัทฯ ขอขอบพระคุณในความกรุณาของท่านในการนี้เป็นอย่างสูง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายวาทัญญู วิสุทธิโกศล)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)



ที่ มท 0710/1460

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร  
กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6  
เขตพญาไท กทม. 10400

4 พฤษภาคม 2548

เรื่อง ขอรื้ออาคารก่อสร้างป้าย

เรียน ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)

อ้างถึง หนังสือบริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) BDM-LT 019-48 ลงวันที่ 7 เมษายน 2548

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านได้หารือข้อกฎหมายแห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 13 กรณี “ถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้ป้ายนั้นที่สุด” ตามข้อกฎหมายนั้นควรหมายถึง ความกว้างของถนนเฉพาะในส่วนของทางคู่ขนานหรือหมายถึงความกว้าง (เขตทาง) โดยบริษัทฯ จะมีการก่อสร้างป้ายบนที่ดินตั้งอยู่ที่ถนนบางนา-ตราด กม. ที่ 12 ตำบลคลองราชาเทวะ และป้ายมีความสูง 23 เมตร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาเรื่องหารื้อดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่า ถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้ป้ายนั้นที่สุด หมายถึงถนนเฉพาะในส่วนของทางคู่ขนานเท่านั้น

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. 0 2299 4360

โทรสาร 0 2299 4366-67

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : Co\_bldgctrl@dpt.go.th



ที่ ชร 52005.3/318

สำนักงานเทศบาลนครเชียงราย  
ถนนอุตรกิจ อ.เมือง ชร 57000

3 กุมภาพันธ์ 2548

เรื่อง หารื้อข้อกฎหมายเกี่ยวกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543)

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ผังบริเวณตึกแถว ค.ส.ล. 3 ชั้น 5 คูหา จำนวน 1 แผ่น

ตามที่นายวินิจ สุวรรณกระจ่าง ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารตึกแถว ค.ส.ล. 3 ชั้น จำนวน 5 คูหา ที่ถนนสันโค้งน้อย ต.รอบเวียง อ.เมือง จ.เชียงราย โดยมีที่ว่างด้านข้างขวาของอาคารมีระยะห่างจากที่ดินข้างเคียง 0.50 เมตร และมีที่ว่างด้านข้างซ้ายของอาคารมีระยะห่างจากที่ดินข้างเคียง 6.675 เมตร (ตามผังบริเวณที่แนบมาด้วยนี้) นั้น

เทศบาลนครเชียงราย ขอหารือข้อกฎหมายเกี่ยวกับกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ดังนี้ คือ อาคารตึกแถวดังกล่าวมีที่ว่างด้านข้างใกล้เขตที่ดินของผู้อื่นกว้าง 0.50 เมตร ได้หรือไม่ เพื่อเทศบาลฯ จะได้นำเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายทอง คอนชัย

รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน

นายกเทศมนตรีนครเชียงราย

งานสถาปัตยกรรม ฝ่ายแบบแผนและก่อสร้าง

กองช่าง โทร. 0-5371-1333 ต่อ 507



ที่ มท 0710/4852

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กทม. 10400

30 มิถุนายน 2548

เรื่อง หารือข้อกฎหมายเกี่ยวกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)

เรียน นายกเทศมนตรีนครเชียงราย

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลนครเชียงราย ที่ ชร 52005.3/318 ลงวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2548

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครเชียงรายขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารกรณี นายวินิจ สุวรรณกระจ่าง ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารตึกแถว ค.ส.ล. 3 ชั้น จำนวน 5 คูหา ที่ถนนสันโค้งน้อย ครอบคลุมวง อ.เมือง จ.เชียงราย โดยมีที่ว่างด้านข้างขวาของอาคารมีระยะห่างจากที่ดินข้างเคียง 0.50 เมตร และมีที่ว่างด้านข้างซ้ายของอาคารมีระยะห่างจากที่ดินข้างเคียง 6.675 เมตร ดังนี้ เทศบาลนครเชียงรายขอหารือว่าอาคารตึกแถวดังกล่าวมีที่ว่างด้านข้างใกล้เขตที่ดินของผู้อื่นกว้าง 0.50 เมตร ได้หรือไม่ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้วนั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวแล้ว มีความเห็นว่า ข้อ 34 วรรคหก แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้กำหนดว่า ห้องแถวหรือตึกแถวที่มีด้านข้างใกล้เขตที่ดินของผู้อื่น ต้องมีที่ว่างระหว่างด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวกับเขตที่ดินของผู้อื่นนั้นกว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร เว้นแต่ ห้องแถวหรือตึกแถวที่ก่อสร้างขึ้นทดแทนอาคารเดิม โดยมีพื้นที่ไม่มากกว่าพื้นที่ของอาคารเดิมและมีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ดังนั้น กรณีตามข้อหารือนี้จึงต้องมีที่ว่างระหว่างด้านข้างของตึกแถวกับเขตที่ดินของผู้อื่นกว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร ทั้งสองด้านตามข้อ 34 วรรคหก แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายคุณุฑม ธรรมภรณ์พิลาศ

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4360

โทรสาร 0 2299 4367

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co\_bldgctrl@dpt.go.th

14 รวมข้อหารือ ปี 2548 – 2549 กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร



ที่ ชร 52204/175

สำนักงานเทศบาลตำบลแม่จัน  
ถนนหิรัญนคร ชร 57110

10 กุมภาพันธ์ 2548

เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. รูปแบบรายการขออนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชย์ จำนวน 1 ชุด  
2. หนังสือโต้แย้งผู้ยื่นขออนุญาต จำนวน 1 ชุด

ด้วยเทศบาลตำบลแม่จัน ได้รับคำร้องขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามเลขรับ ที่ 35/2547 ลงวันที่ 8 ธันวาคม 2547 ของนางฟองจันทร์ เกียรติทอง โดยนายพงษ์ศักดิ์ เกียรติทอง ผู้รับมอบอำนาจ

เทศบาลตำบลแม่จัน ได้ตรวจสอบเอกสารรายการคำนวณ พร้อมแบบแปลนการก่อสร้างของผู้ยื่นขออนุญาตมีข้อบกพร่องไม่เป็นไปตามกฎกระทรวง ตาม พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และได้แจ้งให้ผู้ยื่นขออนุญาตแก้ไขเอกสารให้ถูกต้องตามกฎกระทรวง ผู้ยื่นขออนุญาตได้โต้แย้งคำสั่งให้แก้ไขดังกล่าว เทศบาลตำบลแม่จันจึงขอเรียนปรึกษา แนวทางการปฏิบัติตาม พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ดังนี้

1. รายละเอียดตามแบบแปลนอาคารพาณิชย์ ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย มีลักษณะอาคาร 1 หลัง หรืออาคาร 4 หลัง มีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาจำนวนหลังของอาคารมีแนวทางปฏิบัติในกฎกระทรวงอย่างไร

2. กรณีแบบที่ยื่นมาพร้อมนี้เป็นอาคาร 1 หลัง มีลักษณะเป็นห้องแถว ตึกแถว ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ข้อ 1 “ตึกแถว” “บ้านแถว” หรือไม่ หากมีลักษณะเข้าหลักเกณฑ์ห้องแถว หรือตึกแถว ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์อย่างไรบ้าง

3. ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 50 ผนังของอาคารที่มีหน้าต่างประตู่ ช่องระบายอากาศหรือช่องแสงหรือระเบียงของอาคารที่มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ดังนี้

(1) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร

“ผนัง” หมายความว่า ส่วนก่อสร้างในด้านตั้งซึ่งกั้นด้านนอก หรือระหว่างหน่วยของอาคารให้เป็นหลังหรือเป็นหน่วยแยกจากกัน ขอเรียนปรึกษาว่า การปฏิบัติตามข้อกำหนดในกฎกระทรวงข้างต้นผนังของอาคารที่มีประตูหน้าต่างต้องห่างจากแนวเขตที่ดิน ตามข้อกำหนด (1) ใช่หรือไม่

-/4. อาคารพาณิชย์

4. อาคารพาณิชย์ เป็นอาคารสาธารณะ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 1 “อาคารสาธารณะ” และกฎกระทรวง ฉบับที่ 10 ข้อ 1 วรรค 3 กำหนดให้แนบรายการคำนวณ จำนวน 1 ชุด ผู้ยื่นขออนุญาต แสดงรายการคำนวณเฉพาะส่วนอาคาร ได้แก่ ฐานราก เสา คาน เจ้าพนักงานท้องถิ่นขอให้แสดงรายการคำนวณ บ่อพักน้ำ บ่อดักไขมันที่เป็นโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็กเช่นกันมาประกอบการพิจารณาด้วย ได้หรือไม่

5. เจ้าพนักงานท้องถิ่นปฏิบัติตาม มาตรา 27 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ สั่งให้ผู้ขอรับใบอนุญาตฯ แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณแบบแปลน เพื่อให้ถูกต้องและเป็นไปตามกฎกระทรวงที่ออก ตามมาตรา 8 ผู้ขอรับใบอนุญาตได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงรายการที่แจ้งบางรายการ และมีข้อโต้แย้งบางรายการ และได้ยื่นเอกสารกลับมาให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาอีกครั้ง กรณีดังกล่าว การนับระยะเวลาในการ ดำเนินการ แนวทางการปฏิบัติจะต้องปฏิบัติตามมาตรา 25 หรือต้องปฏิบัติอย่างไร

เทศบาลตำบลแม่จัน จึงขอความอนุเคราะห์คณะกรรมการควบคุมอาคาร พิจารณาวินิจฉัย แนวทางปฏิบัติตาม พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ผลการพิจารณาเป็นประการใดขอความกรุณา แจ้งเทศบาลตำบลแม่จันทราบด้วย เพื่อเทศบาลฯ จักได้ยึดถือเป็นแนวทางปฏิบัติที่ถูกต้องต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อ โปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ  
นางสาวปิยะนุช ไชยกุล  
นายกเทศมนตรีตำบลแม่จัน

กองช่าง

โทร. 0-5377-2154

โทรสาร 0-5377-2565





ที่ มท 0710/4853

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กทม. 10400

30 มิถุนายน 2548

เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลแม่จัน

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลตำบลแม่จัน ที่ ชร 52204/175 ลงวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2548

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลแม่จันได้หารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีการพิจารณาคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารจากนางฟองจันทร์ เดียรทอง ดังนี้

1. รายละเอียดตามแบบแปลนอาคารพาณิชย์ ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย มีลักษณะเป็นอาคาร 1 หลัง หรืออาคาร 4 หลัง มีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาจำนวนหลังของอาคารหรือมีแนวทางปฏิบัติในกฎกระทรวงอย่างไร

2. กรณีแบบที่ยื่นมาพร้อมนี้เป็นอาคาร 1 หลัง มีลักษณะเป็นห้องแถว ตึกแถว ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ข้อ 21 “ตึกแถว” “บ้านแถว” หรือไม่ หากมีลักษณะเข้าหลักเกณฑ์ “ห้องแถว” หรือ “ตึกแถว” ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์อย่างไรบ้าง

3. ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 50 หน้าของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ หรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารที่มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ดังนี้ อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร หน้าหรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร

“ผนัง” หมายความว่า ส่วนก่อสร้างในด้านตั้งซึ่งกั้นด้านนอก หรือระหว่างหน่วยของอาคารให้เป็นหลังหรือเป็นหน่วยแยกจากกัน ขอเรียนปรึกษาว่า การปฏิบัติตามข้อกำหนดในกฎกระทรวงข้างต้นผนังของอาคารที่มีประตู หน้าต่าง ต้องห่างจากแนวเขตที่ดิน ตามข้อกำหนด (1) ใช่หรือไม่

4. อาคารพาณิชย์ เป็นอาคารสาธารณะตามกฎหมายว่าด้วยอาคารพาณิชย์ และกฎกระทรวง ฉบับที่ 10 ข้อ 1 วรรคสาม กำหนดให้แนบรายการคำนวณ จำนวน 1 ชุด ผู้ยื่นขออนุญาตแสดงรายการคำนวณเฉพาะส่วนอาคาร ได้แก่ ฐานราก เสา คาน ฝ้าเพดาน ท้องถื่นขอให้แสดงรายการคำนวณ บ่อพักน้ำ บ่อคักไขมัน ที่เป็นโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็กเช่นกันมาประกอบการพิจารณาด้วยได้หรือไม่

-/5. เจ้าพนักงาน

5. เจ้าพนักงานท้องถิ่นปฏิบัติตาม มาตรา 27 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ สั่งให้ผู้ขอรับใบอนุญาตฯ แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ แบบแปลน เพื่อให้ถูกต้อง และเป็นไปตามกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา 8 ผู้ขอรับใบอนุญาตได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงรายการที่แจ้งบางรายการ และมีข้อโต้แย้งบางรายการ และได้ยื่นเอกสารกลับมาให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาอีกครั้ง กรณีดังกล่าวการนี้ระยะเวลาในการดำเนินการ แนวทางการปฏิบัติจะต้องปฏิบัติตามมาตรา 25 หรือต้องปฏิบัติอย่างไร ดังความละเอียดที่แจ้งแล้วนั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหาหรือคำสั่งว่าโดยมี นายวรวิทย์ บัววัฒนา นายช่างโยธา 6 เทศบาลตำบลแม่จัน เข้าร่วมประชุมชี้แจงแล้ว มีความเห็นดังนี้

1. อาคารตามแบบที่หารือ เป็นอาคารหนึ่งหลัง เนื่องจากมีโครงสร้างหลังคาต่อเนื่องกัน
2. ตามแบบที่ปรากฏเป็นอาคารหนึ่งหลังไม่เป็น “ห้องแถว” หรือ “ตึกแถว” เนื่องจากไม่มีผนังกั้นที่แสดงลักษณะเป็น “ห้องแถว” หรือ “ตึกแถว” หากมีการกั้นผนังแบ่งอาคารเป็นคูหาในภายหลังจะเป็นการก่อสร้างอาคารผิดจากแบบที่ได้รับอนุญาต แต่อาคารลักษณะนี้เป็นอาคารที่ต้องจับตามอง หรือต้องมีการตรวจสอบการใช้อาคารเป็นพิเศษด้วย และตามแบบระบุการใช้สอยของพื้นอาคารว่า “อเนกประสงค์” ดังนั้นการคำนวณน้ำหนักบรรทุกทุกจรสำหรับอาคารต้องคำนวณให้รับน้ำหนักได้สูงสุดตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2527) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แต่หากประสงค์จะคำนวณน้ำหนักบรรทุกทุกจรตามประเภทของอาคารต้องระบุให้ชัดเจนว่าอาคารนั้นใช้ประกอบกิจกรรมใด
3. การพิจารณาเกี่ยวกับระยะหรือแนวอาคารนั้น ต้องพิจารณาว่าอาคารอยู่ใกล้ถนนสาธารณะหรือแนวเขตที่ดิน ถ้าอาคารใกล้ถนนสาธารณะไม่ว่าจะมีประตู หน้าต่าง หรือ ไม่ ก็ต้องพิจารณาระยะร่นแนวอาคาร ตามข้อ 41 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แต่ถ้าอาคารไม่อยู่ใกล้ถนนสาธารณะ ก็ต้องพิจารณาตามข้อ 50 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
4. อาคารพาณิชย์ตามแบบที่หารือเป็นอาคารสาธารณะตามคำนิยามในข้อ 1 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กล่าวคือ มีลักษณะเป็นอาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการชุมนุมคนได้โดยทั่วไปเพื่อกิจกรรมทางการพาณิชย์กรรมประเภทห้างสรรพสินค้า ซึ่งต้องแนบรายการคำนวณจำนวนหนึ่งชุดพร้อมกับคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารด้วยตามข้อ 1 วรรคสาม แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

-/พ.ศ. 2522

พ.ศ. 2522 ส่วนบ่อพักน้ำ บ่อดักไขมันนั้น หากไม่เป็นอาคารตามกฎหมายกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่น เป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ก็ไม่ต้องแนบรายการคำนวณมาด้วย และหาก บ่อพักน้ำ หรือบ่อดักไขมันดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของระบบบำบัดน้ำเสียในอาคารประเภท ก ประเภท ข และ ประเภท ค ตามที่กำหนดในข้อ 3 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 44 (พ.ศ. 2538) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 51 (พ.ศ. 2541) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ก็ต้องแสดงแบบ และการคำนวณรายการระบบบำบัดน้ำเสีย ตามข้อ 6 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 44 (พ.ศ. 2538) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ว่าสามารถปรับปรุงน้ำเสียจากอาคารให้มีคุณภาพเป็นน้ำทิ้งตามมาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้งที่กำหนดในข้อ 4 แห่งกฎกระทรวงเดียวกันด้วย

5. เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่ง ตามมาตรา 27 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 แล้ว ผู้ขอรับใบอนุญาตแก้ไขตามที่ เจ้าพนักงานท้องถิ่นสั่งเพียงบางรายการและมีข้อโต้แย้งบางรายการ เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องพิจารณาว่าข้อโต้แย้งในส่วนนั้นมีเหตุผลถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนดหรือไม่ หากเห็นว่าที่ปฏิบัติตามนั้นถูกต้องครบถ้วนแล้ว และส่วนที่มีการโต้แย้งมีเหตุผลรับฟังได้ก็ให้พิจารณาออกใบอนุญาตให้ผู้ขอรับใบอนุญาต แต่ถ้าเห็นว่าข้อโต้แย้งไม่ถูกต้องและผู้รับคำสั่งยังไม่ปฏิบัติตามก็ต้องพิจารณาไม่อนุญาต เนื่องจากผู้ขอรับใบอนุญาตไม่ปฏิบัติตามคำสั่งให้แก้ไขของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ทั้งนี้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องพิจารณามีคำสั่งภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับเอกสารกลับมาให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาอีกครั้ง แต่ถ้าผู้ขอรับใบอนุญาตได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญผิดจากคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ในกรณีนี้ให้ถือว่าเป็นการยื่นคำขอใหม่ และให้ดำเนินการตามมาตรา 25 ต่อไป ทั้งนี้ ตามมาตรา 27 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายคุณุ โฉมคม ธรรมภรณ์พิลาศ

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักงานควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4360

โทรสาร 0 2299 4367

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co\_bldgctrl@dpt.go.th

234 ถนนสุขุมวิท ต.แสนสุข  
อ.เมือง จ.ชลบุรี 20130  
โทร.01-7817272

วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2548

เรื่อง หารือกรณีก่อสร้างห้องแถวหรือตึกแถว

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย แผนผังประกอบการพิจารณา 2 ชุด

ด้วยมีข้อหารือเกี่ยวกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ข้อ 4 ออกตามความพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ว่าด้วยห้องแถวตึกแถวหรือบ้านแถวจะสร้างต่อเนื่องกันได้ไม่เกินสิบคูหา และความยาวของอาคารแถวหนึ่ง ๆ รวมกันไม่เกิน 40 เมตร โดยวัดระหว่างจุดศูนย์กลางของเสาแรกถึงจุดศูนย์กลางของเสาสุดท้าย ไม่ว่าจะเป็นเจ้าของเดียวกันและใช้โครงสร้างเดียวกันหรือแยกกันก็ตาม ข้อหารือมีอยู่ว่า กรณีเป็นอาคารไม้เก่าสูง 2 ชั้น ปลูกสร้างติดต่อกันตามแผนผังที่แนบมา รื้อถอนอาคารไม้เก่าออก 3 คูหา แล้วปลูกทดแทนลงไป โดยมีพื้นที่เท่าเดิมและมีความสูงไม่เกิน 15 เมตร กรณีนี้จะสามารถขออนุญาตปลูกสร้างอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคารได้หรือไม่ เพราะเหตุใด

จึงเรียนมาเพื่อ โปรดพิจารณา และขอความอนุเคราะห์ช่วยแจ้งรายละเอียดให้ทราบด้วย

ขอแสดงความนับถือ

นายไพโรจน์ โพธิ์แก้ว



ที่ มท 0710/2335

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กทม. 10400

24 มีนาคม 2548

เรื่อง หารือกรณีก่อสร้างห้องแถว หรือตึกแถว

เรียน นายไพโรจน์ โพธิ์แก้ว

อ้างถึง หนังสือของท่าน ฉบับลงวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2548

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านได้ขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมืองกรณีที่จะรื้อถอนอาคารห้องแถวไม้เก่า สูง 2 ชั้น 3 คูหา แล้วปลูกสร้างอาคารทดแทนลงไป โดยมีพื้นที่เท่าเดิมและมีความสูงไม่เกิน 15 เมตร กรณีนี้จะสามารถขออนุญาตปลูกสร้างอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารได้หรือไม่ นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า ได้พิจารณาตามแบบแผนผังบริเวณที่แนบมาแล้ว ห้องแถว ค.ส.ถ. 3 คูหา ที่จะก่อสร้างใหม่มีด้านข้างอาคารทั้งสองด้านต่อเนื่องกับอาคารห้องแถวเดิมรวม 19 คูหา และนับความยาวของแถวอาคาร ได้ 78.50 เมตร โดยอาคารที่หารือเป็นคูหาที่ 3, 4 และ 5 จากด้านซ้ายมือ ซึ่งในกรณีนี้จะต้องพิจารณาข้อกำหนดข้อ 4 ข้อ 34 วรรคสาม ประกอบกับข้อ 49 (1) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ กล่าวคือ ห้องแถว ตึกแถว จะสร้างต่อเนื่องได้ไม่เกินสิบคูหาและมีความยาวของอาคารแถวหนึ่ง ๆ รวมกันไม่เกิน 40 เมตร โดยวัดระยะระหว่างจุดศูนย์กลางของเสาแรกถึงจุดศูนย์กลางเสาสุดท้ายไม่ว่าจะเป็นเจ้าของเดียวกันและใช้โครงสร้างเดียวกันหรือแยกกันก็ตามและหากห้องแถวหรือตึกแถวนั้นมีจำนวนรวมกันได้ตั้งแต่สิบคูหา หรือมีความยาวรวมกันได้ตั้งแต่ 40 เมตร ขึ้นไปจะต้องมีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวที่กว้างไม่น้อยกว่า 4 เมตร และห้องแถวหรือตึกแถวที่จะสร้างขึ้นใหม่ต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวเดิมนั้นไม่น้อยกว่า 4 เมตร ดังนั้นกรณีที่หารือจึงขัดข้อ 4 ข้อ 34 วรรคสาม ประกอบกับข้อ 49 (1) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4358-61

โทรสาร 0 2299 4367



ที่ สป 53303/17

สำนักงานเทศบาลตำบลคลองด่าน  
28/10-11 หมู่ที่ 7 ถนนสุขุมวิท  
ตำบลคลองด่าน สป 10550

14 มกราคม 2548

เรื่อง หารือการก่อสร้างอาคารตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. แผนผังบริเวณ 1 ชุด

2. แบบแปลน จำนวน 1 ชุด

ด้วยนายชนะ สังข์น้อย ได้ยื่นขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร เลขที่ 2/2548 ลงวันที่ 6 มกราคม 2548 เป็นอาคาร คสล. 3 ชั้น 1 หลัง เพื่อให้เป็นอาคารพักอาศัยรวม (ห้องเช่า) ริมนนสาธารณะ กว้าง 6.00 เมตร

1. กรณีตามข้อ 19 (กฎกระทรวง 55) ขนาดของห้องพักอาศัยขนาด กว้าง 3.40 เมตร ยาว 6.2 เมตร พื้นที่รวม 21.08 ตารางเมตร (รวมห้องน้ำ) จะสามารถขออนุญาตก่อสร้างได้หรือไม่

2. กรณีตามข้อ 21 (กฎกระทรวง 55) เรื่องช่องทางเดินในอาคาร อาคารอยู่อาศัยรวมต้องมีความกว้าง 1.50 เมตร จะรวมถึงกรณี อาคารที่มีห้องด้านเดียวและเป็นทางเดินด้านหน้าด้วยหรือไม่ (ตามแบบแปลนที่แนบ)

3. กรณีตามข้อ 22 (กฎกระทรวง 55) ระยะค้ำส่วนของอาคารที่ใช้ในการทำกิจกรรมกรณีอาคารอยู่อาศัยรวมจะวัดแนวค้ำจากจุดใดถึงจุดใดของอาคาร

4. พิจารณาแล้วอาคารพักอาศัยรวม ไม่ได้ระบุระยะของอาคารกับแนวเขตที่ดินข้างเคียง ตามข้อ 33 (กฎกระทรวง 55) ระบุเพียงต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วน ของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร ในกรณีนี้จะต้องเว้นระยะตามข้อ 34 (กฎกระทรวง 55) ที่กล่าวถึงห้องแถวหรือตึกแถว ทั้งระยะด้านหลัง,ด้านข้าง,ด้านหน้า ด้วยหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อหารือต่อคณะกรรมการควบคุมอาคาร เพื่อเทศบาลจะได้นำมาใช้ยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

นายณรงค์ กลมกล่อม

นายกเทศมนตรีตำบลคลองด่าน

กองช่าง

โทร. 0-2313-7312-14 ต่อ 16



ที่ มท 0710/4851

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6  
เขตพญาไท กทม. 10400

30 มิถุนายน 2548

เรื่อง หารือการก่อสร้างอาคารตามกฎหมายว่าด้วยอาคาร พ.ศ. 2543

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลคลองด่าน

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลตำบลคลองด่าน ที่ สป 53303/17 ลงวันที่ 14 มกราคม 2548

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลคลองด่าน ได้หารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณี นายชนะ สังข์น้อย ได้ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ก.ส.ล. 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อให้เป็นอาคารพักอาศัยรวม (ห้องเช่า) ริมถนนสาธารณะ กว้าง 6.00 เมตร ดังนี้

1. กรณีตามข้อ 19 (กฎกระทรวงฉบับที่ 55) ขนาดของห้องพักอาศัยขนาด กว้าง 3.40 เมตร ยาว 6.2 เมตร พื้นที่รวม 21.08 ตารางเมตร (รวมห้องน้ำ) จะสามารถขออนุญาตก่อสร้างได้หรือไม่

2. กรณีตามข้อ 21 (กฎกระทรวงฉบับที่ 55) เรื่องช่องทางเดินในอาคารอยู่อาศัยรวมต้องมีความกว้าง 1.50 เมตร จะรวมถึงกรณี อาคารที่มีห้องด้านเดียวและเป็นทางเดินด้านหน้าด้วยหรือไม่ (ตามแบบแปลนที่แนบ)

3. กรณีตามข้อ 22 (กฎกระทรวงฉบับที่ 55) ระยะตั้งส่วนของอาคารที่ใช้ในการทำกิจกรรมกรณี อาคารอยู่อาศัยรวมจะวัดแนวตั้งจากจุดใดถึงจุดใดของอาคาร

4. พิจารณาแล้วอาคารพักอาศัยรวม ไม่ได้ระบุระยะของอาคารกับแนวเขตที่ดินข้างเคียง ตามข้อ 33 (กฎกระทรวงฉบับที่ 55) ระบุเพียงต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วน ของพื้นที่ชั้นใด ชั้นหนึ่งที่สูงที่สุดของอาคาร ในกรณีนี้จะต้องเว้นระยะตามข้อ 34 (กฎกระทรวงฉบับที่ 55) ที่กล่าวถึงห้อง แกวหรือตึกแถว ทั้งระยะด้านหลัง ด้านข้าง ด้านหน้า ด้วยหรือไม่  
ดังความละเอียดที่แจ้งแล้วนั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหารือ ดังกล่าว โดยมีผู้แทนของเทศบาลตำบลคลองด่านเข้าร่วมประชุมชี้แจงคือ นายสุเชาว์ ชินภาคย์ นายช่างโยธา 6 และนายทัต นาควิเชียร วิศวกรโยธา 3 แล้วที่ประชุมมีความเห็นดังนี้

1. ตามข้อ 19 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวมต้องมีพื้นที่ภายในแต่ละหน่วยที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัย

-/ไม่น้อยกว่า

ไม่น้อยกว่า 20 ตารางเมตร และข้อ 20 แห่งกฎกระทรวงเดียวกัน กำหนดว่าห้องนอนในอาคารให้มีความกว้างด้านแคบที่สุดไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร ดังนั้น กรณีตามข้อหาหรือนี้มีพื้นที่รวม 21.08 ตารางเมตร (รวมห้องน้ำ) โดยมีพื้นที่สำหรับใช้เป็นห้องนอนด้านแคบที่สุดกว้าง 3.40 เมตร และมีพื้นที่มากกว่า 8 ตารางเมตร จึงสามารถขออนุญาตก่อสร้างได้

2. ตามข้อ 21 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดว่า ช่องทางเดินในอาคารอยู่อาศัยรวมต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร ดังนั้น ทางเดินด้านหน้าของอาคารที่มีห้องด้านเดียวก็ต้องมีความกว้างเท่ากับ 1.50 เมตร เนื่องจากเป็นช่องทางเดินที่มีหลังคาคลุมและเชื่อมต่อกับห้องอื่น ๆ จึงถือเป็นช่องทางเดินในอาคารด้วย

3. ตามข้อ 22 วรรคสอง แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดว่าระยะตั้งของห้องหรือส่วนของอาคารที่ใช้ในการทำกิจกรรมต่าง ๆ ให้วัดจากพื้นถึงพื้น ในกรณีของชั้นใต้หลังคาให้วัดจากพื้นถึงยอดฝาหรือยอดผนังอาคาร และในกรณีของห้องหรือส่วนของอาคารที่อยู่ภายใน โครงสร้างของหลังคาให้วัดจากพื้นถึงยอดผนังของห้องหรือส่วนของอาคารดังกล่าวที่ไม่ใช่โครงสร้างของหลังคา

4. นอกจากอาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วน ตามข้อ 33 (1) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แล้ว ยังต้องเว้นแนวอาคารตามข้อ 41 ข้อ 42 และต้องห่างจากอาคารอื่น หรือแนวเขตที่ดิน ตามข้อ 48 ข้อ 49 และข้อ 50 แต่ไม่ต้องเว้นระยะตามข้อ 34 แห่งกฎกระทรวงเดียวกัน เนื่องจากอาคารดังกล่าวไม่ใช่ห้องแถวหรือตึกแถว

อนึ่ง ขอให้เทศบาลพิจารณาเรื่องระบบการระบายอากาศภายในห้องพักและให้ผู้ขออนุญาตระบุรายละเอียดในแบบแปลนให้ชัดเจนเกี่ยวกับพื้นที่ใช้สอยและพื้นที่กันสาดสามารถเข้าไปใช้สอยได้หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายคุณิยม ธรรมภรณ์พิลาศ

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4358-60

โทรสาร 0 2299 4366-67

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co\_bldgctrl@dpt.go.th





ด่วนมาก  
ที่ นพ 52006/168

สำนักงานเทศบาลเมืองนครพนม  
ถนนอภิบาลบัญชา นพ 48000

21 มกราคม 2548

เรื่อง ขอรื้อ

เรียน ผู้อำนวยการสำนักงานควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยเทศบาลเมืองนครพนม มีความประสงค์ที่จะขอรื้อเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติที่ถูกต้อง กรณีนางปริยานุช ไทยกิ่ง ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดังมีข้อเท็จจริงดังต่อไปนี้

**ข้อเท็จจริง** นางปริยานุช ไทยกิ่ง ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารบริเวณบ้านเลขที่ 594 ซอยโอกาสอำนวย ตำบลในเมือง อำเภอเมือง จังหวัดนครพนม พร้อมแบบแปลน เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2545 และต่อมาเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกไปตรวจสอบบริเวณที่ก่อสร้าง ได้มีการตรวจแบบแปลนการก่อสร้าง และผ่านการตรวจสอบแล้ว นางปริยานุช ไทยกิ่ง ได้ชำระค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ครบถ้วนแล้ว คือ ค่าตรวจแบบเป็นจำนวนเงิน 1,060.- บาท/และค่าใบอนุญาตก่อสร้างเป็นจำนวนเงิน 20.- บาท เมื่อวันที่ 7 มกราคม 2546 ทำให้นางปริยานุช ไทยกิ่ง เข้าใจว่าได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารได้ จึงได้ลงมือก่อสร้าง ไม่มีการทักท้วงชี้แจง หรือแจ้งระงับ การก่อสร้างแต่อย่างใด แต่เมื่อทำการก่อสร้างใกล้แล้วเสร็จจึงมีหนังสือที่ นพ. 52006/751 ลงวันที่ 21 เมษายน 2546 แจ้งว่าไม่อนุญาตให้ก่อสร้าง เนื่องจากขัดต่อประกาศเทศบาลเมืองนครพนม เรื่อง กำหนดของอาคารที่ปลูกสร้างริมถนน (เพิ่มเติม พ.ศ. 2543) ที่กำหนดให้ถนนสุนทรวิจิตรตลอดสายปลูกสร้างอาคารที่พักอาศัย ตึกแถว อาคารพาณิชย์ ใช้วัสดุที่ทำด้วยวัสดุถาวรและทนไฟเป็นส่วนใหญ่ไม่เกิน 2 ชั้น ระยะจากกึ่งกลางของถนนทั้งสองข้าง 50 เมตร นางปริยานุช ไทยกิ่ง ได้ยื่นอุทธรณ์ คำสั่งของเทศบาลเมืองนครพนม ตามหนังสือลงวันที่ 16 พฤษภาคม 2546 และได้รับแจ้งผลการพิจารณาอุทธรณ์ตามหนังสือที่ 2/2546 ลงวันที่ 15 ตุลาคม 2547 โดยวินิจฉัยให้ยกอุทธรณ์ ต่อมา นางปริยานุช ไทยกิ่ง ได้ยื่นฟ้องเทศบาลเมืองนครพนมต่อศาลปกครองขอนแก่น เป็นคดีหมายเลขดำที่ 382/2546 และศาลปกครองขอนแก่นได้มีคำพิพากษาให้เพิกถอนประกาศเทศบาลเมืองนครพนม เรื่อง กำหนดอาคารที่ปลูกสร้างริมถนน (เพิ่มเติม พ.ศ. 2543) ลงวันที่ 7 ธันวาคม 2543 โดยให้มีผลย้อนหลังไปถึงวันที่ออกประกาศให้เพิกถอนคำสั่งเทศบาลเมืองนครพนม ตามหนังสือเทศบาลเมืองนครพนม

-/ที่ นพ 52006/751

ที่ นพ 52006/751 ลงวันที่ 21 เมษายน 2546 โดยมีผลตั้งแต่วันที่ออกคำสั่ง และให้เทศบาลเมืองนครพนม พิจารณาคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารใหม่ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของระเบียบกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ใน ขณะที่นางปริยานุช ไทยกิ่ง ยื่นคำขออนุญาต (วันที่ 19 ธันวาคม 2545) โดยให้ดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 45 วัน นับตั้งแต่วันที่มิคำพิพากษาที่สุด

ต่อมาในวันที่ 22 ธันวาคม 2547 เทศบาลเมืองนครพนม ได้รับแจ้งผลคดีในระหว่างพิจารณาคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารของนางปริยานุช ไทยกิ่ง ปรากฏข้อเท็จจริง ตามรายงานของ นายณัฐพงษ์ ศรีวรสาร นายตรวจเขตว่าอาคารดังกล่าวได้ก่อสร้างเสร็จสิ้นแล้วเป็นอาคารขนาด 4 ชั้น มีความสูง 13.35 เมตร ด้านทิศตะวันตกมีหน้าต่างทั้ง 4 ชั้น และในด้านดังกล่าวมีระยะห่างจากเขตที่ดินข้างเคียง 1.70 เมตร เมื่อพิจารณาตามแบบแปลนที่ นางปริยานุช ไทยกิ่ง ยื่นประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างและกฎกระทรวงทุกประการ แต่เมื่อดูสภาพอาคารที่สร้างแล้วเสร็จ ปรากฏว่าด้านทิศตะวันตกขัดต่อกฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ. 2543 หมวด 4 ว่าด้วยแนวอาคาร และระยะต่าง ๆ ของอาคาร ข้อ 50 ซึ่งบัญญัติว่า “ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ หรือช่องแสงหรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่าง จากแนวเขตที่ดินดังนี้ (2) อาคารที่มีความสูง เกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร” ซึ่งในวรรคท้ายของกฎกระทรวง ข้อดังกล่าว กำหนดให้ผนังอาคาร ซึ่งอยู่ห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่ระบุไว้ต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ

ดังนั้นเทศบาลเมืองนครพนมจึงขอหารือมายังท่านว่า

1. การพิจารณาคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารของนางปริยานุช ไทยกิ่ง ควรพิจารณาเฉพาะแบบแปลนประกอบคำขอเท่านั้น หรือนำสภาพอาคารที่ก่อสร้างแล้วเสร็จมาประกอบการพิจารณา

2. หากพิจารณาเฉพาะแบบแปลนซึ่งไม่ขัดต่อกฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 50 (2) และเทศบาลเมืองนครพนม ออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารแก่ นางปริยานุช ไทยกิ่งก่อน และต่อมาภายหลังเทศบาลเมืองนครพนมจะมีคำสั่งให้นางปริยานุช ไทยกิ่ง แก้ไขอาคารให้เป็นไปตามแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตจะเป็นการถูกต้องหรือไม่?

3. หากเทศบาลเมืองนครพนม จะแจ้งให้นางปรียานุช ไทยกึ่ง ให้แก้ไขอาคารที่ก่อสร้างแล้วเสร็จให้เป็นไปตามแบบแปลนก่อนแล้วจึงออกใบอนุญาตก่อสร้างให้แก่นางปรียานุช ไทยกึ่ง จะเป็นการถูกต้องหรือไม่?

จึงเรียนมาเพื่อ โปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

นายประสิทธิ์ พลมาตย์

รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน

นายกเทศมนตรีเมืองนครพนม

กองช่าง

โทร. 0-4251-2441

โทรสาร 0-4251-2005



ที่ มท 0710.2/1367

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร  
กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กทม. 10400

27 เมษายน 2548

เรื่อง ขอรื้อ

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองนครพนม

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลเมืองนครพนม ค่วนมาก ที่ นพ 52006/168 ลงวันที่ 21 มกราคม 2548

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองนครพนม ได้ขอรื้อกรณีการขออนุญาตก่อสร้างอาคารของนางปริยานุช ไทยกิ่ง ซึ่งยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารเมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2545 และได้ลงมือก่อสร้างอาคารเมื่อวันที่ 7 มกราคม 2546 โดยเข้าใจว่าได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างแล้ว ต่อมาวันที่ 21 เมษายน 2546 เทศบาลเมืองนครพนม ได้มีหนังสือแจ้งไม่อนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร เนื่องจากขัดต่อประกาศเทศบาลเมืองนครพนม เรื่อง กำหนดของอาคารที่ปลูกสร้างริมถนน (เพิ่มเติม พ.ศ. 2543) ที่กำหนดให้ถนนสุนทรวิจิตรตลอดสายปลูกสร้างอาคารที่พักอาศัย ตึกแถว อาคารพาณิชย์ ใช้วัสดุที่ทำด้วยวัสดุถาวรและทนไฟเป็นส่วนใหญ่ไม่เกิน 2 ชั้น ระยะจากกึ่งกลางของถนนทั้งสองข้าง 50 เมตร นางปริยานุช ไทยกิ่ง ได้ยื่นอุทธรณ์เมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม 2546 และคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จังหวัดนครพนมได้ยกอุทธรณ์เมื่อวันที่ 15 ตุลาคม 2547 นางปริยานุช ไทยกิ่ง จึงได้ฟ้องเทศบาลเมืองนครพนมต่อศาลปกครองขอนแก่น ซึ่งศาลปกครองขอนแก่นได้พิพากษาให้เพิกถอนประกาศเทศบาลเมืองนครพนม เรื่อง กำหนดอาคารที่ปลูกสร้างริมถนน (เพิ่มเติม พ.ศ. 2543) ดังกล่าวและให้เทศบาลเมืองนครพนมพิจารณาคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารใหม่ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในขณะที่นางปริยานุช ไทยกิ่ง ยื่นคำขออนุญาตจากการตรวจสอบข้อเท็จจริงปรากฏว่า อาคารดังกล่าวได้ก่อสร้างแล้วเสร็จเป็นอาคาร 4 ชั้น มีความสูง 13.35 เมตร ด้านทิศตะวันตกมีหน้าต่างทั้ง 4 ชั้น และห่างจากเขตที่ดินข้างเคียง 1.70 เมตร ซึ่งสภาพอาคารที่ก่อสร้างขัดกับแบบแปลนที่ขออนุญาต ดังนี้ เทศบาลเมืองนครพนมจึงขอรื้อว่า

-/1. การพิจารณา

1. การพิจารณาคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารของนางปริยานุช ไทยกิง ควรพิจารณาเฉพาะแบบแปลนประกอบคำขอเท่านั้น หรือนำสภาพอาคารที่ก่อสร้างแล้วเสร็จมาประกอบการพิจารณา

2. หากพิจารณาเฉพาะแบบแปลนซึ่งไม่ขัดต่อกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 50 (2) และเทศบาลเมืองนครพนมออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารแก่นางปริยานุช ไทยกิง ก่อน และต่อมาภายหลังเทศบาลเมืองนครพนมจะมีคำสั่งให้นางปริยานุช ไทยกิง แก้ไขอาคารให้เป็นไปตามแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตจะเป็นการถูกต้องหรือไม่

3. หากเทศบาลเมืองนครพนมจะแจ้งให้นางปริยานุช ไทยกิง แก้ไขอาคารที่ก่อสร้างแล้วเสร็จให้เป็นไปตามแบบแปลนก่อนแล้วจึงออกใบอนุญาตก่อสร้างให้นางปริยานุช ไทยกิง จะเป็นการถูกต้องหรือไม่

คงความละเอียดที่แจ้งแล้วนั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วมีความเห็น ดังนี้

1. การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 นั้น ผู้ขออนุญาตจะต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนจึงจะก่อสร้างอาคารได้ ดังนั้น การตรวจพิจารณาคำขออนุญาตจึงต้องตรวจแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณที่ได้ยื่นไว้ เพื่อให้ถูกต้องและเป็นไปตามกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา 8 หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา 9 หรือมาตรา 10 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 และ (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นเห็นว่าแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณที่ได้ยื่นไว้ไม่เป็นไปตามกฎหมายดังกล่าวก็มีอำนาจสั่งให้แก้ไขได้ตามมาตรา 27 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 แต่กรณีที่มีการก่อสร้างอาคารก่อนได้รับอนุญาต ฉะนั้น จึงต้องนำสภาพอาคารที่ก่อสร้างแล้วเสร็จมาประกอบการพิจารณาด้วย

2. กรณีตามข้อหารือนี้ได้มีการก่อสร้างอาคารก่อนได้รับใบอนุญาต ดังนั้นเจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องใช้อำนาจตามมาตรา 40 และมาตรา 41 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 กล่าวคือ สั่งให้เจ้าของอาคารระงับการก่อสร้างและห้ามเข้าไปใช้อาคารแล้วสั่งให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคารให้ถูกต้องตามกฎหมาย

-/3. หากแผนผังบริเวณ

3. หากแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณที่ได้ยื่นขออนุญาตไว้ก่อนการก่อสร้างอาคารดังกล่าวไม่มีส่วนใดที่ขัดต่อกฎหมาย ก็ให้เจ้าของอาคารแก้ไขอาคารนั้นให้ถูกต้องตามแบบแปลนที่ยื่นขออนุญาตก่อน จึงจะพิจารณาออกใบอนุญาตได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายอศิร มโนมัยธำรงกุล

วิศวกรโยธา 8 วช. รักษาราชการแทน

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. 0 2299 4360

โทรสาร 0 2299 4367

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co\_bldgctrl@dpt.go.th



ที่ กท 0907/153

กรุงเทพมหานคร

173 ถนนดินสอ กทม. 10200

12 มกราคม 2548

เรื่อง การจัดที่จอดรถยนต์ของอาคาร

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนา ข.1 และแบบแปลน จำนวน 13 แผ่น

ด้วย กรุงเทพมหานคร มีปัญหาในทางปฏิบัติกรณีมีอาคารตึกแถวเดิมในที่ดินแปลงที่ขอรับใบอนุญาต และอาคารที่ขออนุญาตได้จัดที่จอดรถยนต์ทับที่ว่างด้านหลังตึกแถวเดิม จึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร ว่าการจัดที่จอดรถยนต์ของอาคารดังกล่าวจะสามารถกระทำได้หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้กรุงเทพมหานครทราบด้วย  
จักขอขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

นายสามารถ ราชพลสิทธิ์

รองผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

สำนักการโยธา

กองควบคุมอาคาร

โทร. 022460332

โทรสาร 022470104



ที่ มท 0710/2242

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6  
เขตพญาไท กทม. 10400

22 มีนาคม 2548

เรื่อง การจัดที่จอดรถยนต์ของอาคาร

เรียน ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

อ้างถึง หนังสือกรุงเทพมหานคร ที่ กท 0907/153 ลงวันที่ 12 มกราคม 2548

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรุงเทพมหานคร ได้ขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีอาคาร ตึกแถวเดิมในที่ดินแปลงที่ขอรับใบอนุญาต และอาคารที่ขออนุญาตได้จัดที่จอดรถยนต์ที่ว่างด้านหลัง ตึกแถวเดิมว่าการจัดที่จอดรถยนต์ของอาคารดังกล่าวจะสามารถกระทำได้หรือไม่ ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคาร ได้พิจารณาข้อหารือ ดังกล่าว โดยมีนายบัญญัติ โคสะพลกิจ วิศวกรโยธา 6 ว. สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร เป็นผู้แทน เจ้าพนักงานท้องถิ่นเข้าร่วมประชุมชี้แจงรายละเอียดข้อเท็จจริงแล้วมีความเห็นว่า ขอให้ผู้แทน กรุงเทพมหานคร ไปตรวจสอบว่าอาคารทั้ง 2 หลังที่ขออนุญาตนั้นต้องการจำนวนที่จอดรถตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารเท่าไรก่อน เพราะหากมีจำนวนที่จอดรถน้อยกว่าตามที่ปรากฏในแบบแปลนก็อาจไม่จำเป็นต้องนำที่ว่างหลังตึกแถวมาใช้เป็นที่จอดรถตามกฎหมาย ซึ่งจะทำให้ไม่มีประเด็นที่จะต้องหารืออีกต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ  
นายสมศักดิ์ เติศบรรณพงษ์  
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน  
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4361

โทรสาร 0 2299 4366

E-mail : bgi\_b @ dpt.go.th





ที่ กท 0907/6071

กรุงเทพมหานคร

173 ถนนดินสอ กทม. 10200

8 ธันวาคม 2547

เรื่อง การยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบแปลน จำนวน 20 แผ่น

ด้วย กรุงเทพมหานคร มีปัญหาในการปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กรณีพื้นคาบฟ้าซึ่งมีความสูงจากระดับพื้นดิน 22.90 เมตร (น้อยกว่า 23.00 เมตร) โดยในระดับพื้นชั้นคาบฟ้านี้ มีส่วนของโครงสร้างเพิ่มเติม มีรายละเอียดดังนี้

- พื้นหลังคา ค.ส.ล ที่ระดับ 22.90 เมตร
- พื้น ค.ส.ล สำหรับวางเครื่องทำความเย็นของระบบปรับอากาศ ที่ระดับ 23.00 เมตร
- ห้องเครื่องปั๊ม ซึ่งมีพื้นที่ห้องอยู่ที่ระดับ 23.00 เมตร
- ห้องเครื่องลิฟท์ และถังเก็บน้ำ ค.ส.ล ซึ่งมีพื้นที่ห้อง และพื้นถังน้ำอยู่ที่ระดับ 25.60 เมตร
- บันได ค.ส.ล ขึ้นห้องเครื่องต่าง ๆ และหลังคา ค.ส.ล คลุมห้องเครื่องลิฟท์และถังน้ำ มีระดับ

28.00 เมตร

- โครงสร้างบางส่วนซึ่งเป็นส่วนทางด้านสถาปัตยกรรม ที่ระดับพื้นหลังคา ค.ส.ล คลุมห้องเครื่องลิฟท์ และถังน้ำ โดยอยู่ที่ระดับ 28.10 เมตร
- หากอาคารดังกล่าวมีสระว่ายน้ำ อยู่ที่ชั้นคาบฟ้า โดยมีขอบสระอยู่ที่ระดับไม่ถึง 23.00 เมตร
- หากอาคารดังกล่าวมีสระว่ายน้ำ อยู่ที่ชั้นคาบฟ้า โดยมีขอบสระอยู่ที่ระดับเกิน 23.00 เมตร

ดังนั้นจึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารว่าการพิจารณาความสูงอาคารดังกล่าวตามรายละเอียดดังกล่าวต่าง ๆ ข้างต้นจะถือว่าเป็นอาคารสูงตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) หรือไม่ อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้กรุงเทพมหานครทราบด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

นายสามารถ ราชพลสิทธิ์

รองผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

สำนักการโยธา

กองควบคุมอาคาร

โทร. 022460332

โทรสาร 022470104



ที่ มท 0710/1067

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กทม. 10400

9 กุมภาพันธ์ 2548

เรื่อง การยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

อ้างถึง หนังสือกรุงเทพมหานคร ที่ กท 0907/6071 ลงวันที่ 8 ธันวาคม 2547

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรุงเทพมหานคร ได้มีหนังสือถึงประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร ความว่ามีปัญหาในทางปฏิบัติตามกฎหมายฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กรณีพื้นลาดฟ้ามีความสูงจากระดับพื้นดิน 22.90 เมตร และมีส่วนของโครงสร้างเพิ่มเติม ดังนี้

- พื้นหลังคา ค.ส.ล ที่ระดับ 22.90 เมตร
- พื้น ค.ส.ล สำหรับวางเครื่องทำความเย็นของระบบปรับอากาศ และพื้นห้องเครื่องปั๊มที่ระดับ

23.00 เมตร

- ห้องเครื่องลิฟท์ พื้นถึงเก็บน้ำ ค.ส.ล ที่ระดับ 25.60 เมตร โดยมีบันไดขึ้นหลังคา ค.ส.ล คลุมห้องเครื่องลิฟท์และถังน้ำ มีระดับ 28.00 เมตร

- หากอาคารดังกล่าวมีสระว่ายน้ำ อยู่ที่ชั้นลาดฟ้า โดยมีขอบสระอยู่ที่ระดับต่ำกว่าหรือสูงกว่า 23.00 เมตร

จึงขอหารือว่าการพิจารณาความสูงอาคารตามรายละเอียดข้างต้นจะถือว่าเป็นอาคารสูงตามกฎหมายฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) หรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคาร ได้พิจารณาเรื่องหรือดังกล่าว โดยมีนายวิทยา เกียรติถิตกุล วิศวกรโยธา 7 ว. และนายบัญญัติ โคสะพละกิจ วิศวกรโยธา 6 ว. เป็นผู้แทน กรุงเทพมหานคร เข้าร่วมประชุมชี้แจงรายละเอียดข้อเท็จจริงแล้ว มีความเห็นว่า กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ ได้นิยามคำว่า “ลาดฟ้า” หมายความว่า พื้นส่วนบนสุดของอาคารที่ไม่มีหลังคาปกคลุมและบุคคลสามารถขึ้นไปใช้สอยได้ และกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ ได้นิยามคำว่า “พื้น” หมายความว่า พื้นของอาคารที่บุคคลเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ภายในขอบเขตของคานหรือดงที่รับพื้นหรือภายในพื้นนั้น

-/หรือภายใน

หรือภายในขอบเขตของผนังอาคารรวมทั้งเฉลียงหรือระเบียงด้วย แต่เนื่องจากมีพื้นที่ใช้สอยส่วนที่อยู่สูงกว่า 22.90 เมตร ดังนั้นพื้นที่ระดับ 22.90 เมตร ที่ระบุว่าเป็นคาเฟ่ จึงไม่ใช่พื้นที่ส่วนบนสุดของอาคาร ซึ่งเป็นปัญหาข้อเท็จจริงที่ กรุงเทพมหานครจะต้องพิจารณาว่าพื้นที่ส่วนที่อยู่สูงตั้งแต่ 23 เมตร ขึ้นไปนั้นบุคคลสามารถเข้าไปใช้สอยได้หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4360-1

โทรสาร 0 2299 4366-7

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co\_bldgctrl@dpt.go.th

บริษัท วิทยุการบิน

AERONAUTICAL RADIO

แห่งประเทศไทย จำกัด

OF THAILAND LTD.

Tel : 2873531-41

รัฐวิสาหกิจ สังกัดกระทรวงคมนาคม

Fax : (662) 2873131

102 Ngamduplee, Tungmahamek

Cable : AEROTHAI

102 ซอยงามคูหลี่ ทุ่งมหาเมฆ

Bangkok 10120. THAILAND.

Telex : AEROT 82852 TH

เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120

G P O Box 535 BANGKOK 10501

AFTN : VTBBYFYX

SITA : BKKTOYF

ที่ บวท 258/2548

25 กุมภาพันธ์ 2548

เรื่อง ขอรื้อหรือขอกฎหมายตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

เนื่องด้วย บริษัท วิทยุการบินแห่งประเทศไทย จำกัด เป็นรัฐวิสาหกิจ สังกัดกระทรวงคมนาคม มีภารกิจในการให้บริการควบคุมจราจรทางอากาศตามภาระผูกพันที่รัฐบาลมีต่อองค์การการบินพลเรือนระหว่างประเทศ ในฐานะเป็นภาคีประเทศโดยไม่ค้ากำไร ซึ่งในการดำเนินงานของ บริษัทฯ ต้องมีการก่อสร้าง คัดแปลงและรื้อถอนอาคารต่าง ๆ เพื่อใช้เป็นสถานประกอบการของบริษัทฯ รวมถึงใช้เป็นอาคารที่พักของพนักงาน และอาคารสันตนาการอันเป็นสวัสดิการของพนักงานด้วย โดยมีสถานที่ตั้งทั้งใน กรุงเทพฯ และในจังหวัดต่าง ๆ

ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 1 (3) กำหนดให้อาคารขององค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย ที่ใช้ในกิจการขององค์การหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ ได้รับยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตการก่อสร้างนั้น บริษัทฯ จึงใคร่ขอรื้อหรือตั้งนี้

1. อาคารของบริษัทฯ อยู่ในข่ายได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาต ตามมาตรา 21 22 23 24 32 33 และมาตรา 34 หรือไม่

2. ในการก่อสร้าง คัดแปลงและรื้อถอนอาคารต่าง ๆ เมื่อบริษัทฯ ทำหนังสือแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบเรื่องแล้ว บริษัทฯ สามารถดำเนินการได้ทันที หรือต้องรอให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นแจ้งอนุญาตให้ดำเนินการได้ก่อน จึงดำเนินการก่อสร้าง คัดแปลง และรื้อถอนอาคารต่าง ๆ ของบริษัทฯ ได้

-/จึงเรียนมา

จึงเรียนมาเพื่อขอความอนุเคราะห์จากท่าน เพื่อบริษัทฯ จะได้ปฏิบัติให้ถูกต้องเป็นไปตามที่  
กฎหมายกำหนดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ  
นายปรีดี เหนระกุล  
กรรมการผู้อำนวยการใหญ่

กองตรวจสอบทางการเงิน  
โทรศัพท์ 0 2285 9302  
โทรสาร 0 2285 9464



ที่ มท 0710/2194

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กทม. 10400

21 มีนาคม 2548

เรื่อง ขอรื้อหรือขอกฎหมายตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

เรียน กรรมการผู้อำนวยการใหญ่

อ้างถึง หนังสือบริษัท วิทยุการบินแห่งประเทศไทย จำกัด ที่ บวท 258/2548 ลงวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2548

ตามหนังสือที่อ้างถึงบริษัท วิทยุการบินแห่งประเทศไทย จำกัด ได้ขอรื้อกรมโยธาธิการและผังเมืองว่าการก่อสร้าง คัดแปลง และรื้อถอนอาคารต่าง ๆ เพื่อใช้เป็นสถานประกอบการของบริษัทฯ รวมถึงใช้เป็นอาคารที่พักของพนักงาน และอาคารสันตนาการอันเป็นสวัสดิการของพนักงานด้วย จะอยู่ในข่ายได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาต ตามมาตรา 21 22 23 24 32 33 และมาตรา 34 หรือไม่ และหากบริษัทฯ ทำหนังสือแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบเรื่องแล้ว บริษัทฯ จะสามารถดำเนินการได้ทันทีหรือต้องรอให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นแจ้งผลการอนุญาตให้ดำเนินการได้ ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า ตามข้อ 1 (3) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2528) กำหนดให้อาคารขององค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย ที่ใช้ในกิจการขององค์การหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ให้ได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตตามมาตรา 21 มาตรา 22 มาตรา 23 มาตรา 24 มาตรา 32 มาตรา 33 และมาตรา 34 หากบริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะทำการก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร จะต้องส่งแผนผังบริเวณ แบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนตามที่กำหนดในกฎกระทรวงว่าด้วยการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขออนุญาต การอนุญาต การต่ออายุใบอนุญาต การออกใบรับรอง และการออกใบแทนใบอนุญาตหรือใบแทนใบรับรอง จำนวนสองชุดให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ ก่อนทำการก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ไม่น้อยกว่าสามสิบวัน และแผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนต้องถูกต้องและเป็นไปตามกฎกระทรวงข้อบัญญัติท้องถิ่นและหรือประกาศของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ  
นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์  
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน  
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4360-61

โทรสาร 0 2299 4366-67

38 รวมข้อหารือ ปี 2548 – 2549 กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร



ที่ อบ 52006/5421

สำนักงานเทศบาลนครอุบลราชธานี  
ถนนศรีณรงค์ อบ 34000

14 ธันวาคม 2547

เรื่อง ขอรื้อตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. แบบแปลน จำนวน 1 ชุด

ด้วยเทศบาลได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างป้ายโฆษณา (โครงเหล็ก) ของบริษัท อายไซท์ จำกัด ซึ่งได้ก่อสร้างป้ายโฆษณาบนชั้นคาบฟ้าของอาคารพาณิชย์ ที่ถนนชยางกูร ตำบลในเมือง อำเภอเมือง จังหวัดอุบลราชธานี ซึ่งเทศบาลได้ตรวจสอบแล้วเห็นว่าลักษณะป้ายที่ยื่นขออนุญาตมีลักษณะที่อาจจะขัดต่อกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เนื่องจากมีการก่อสร้างต่อเติมซุ้มหลังคาโครงเหล็กสูงจากคาบฟ้าอาคารจนถึงส่วนสูงสุดของหลังคาที่ต่อเติม 4.25 เมตร จะทำให้ความสูงป้ายมีความสูงจากหลังคาที่ต่อเติมได้ถูกต้องตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55

เทศบาลนครอุบลราชธานี จึงขอรื้อแนวทางในการปฏิบัติว่ากรณีการก่อสร้างป้ายดังกล่าวเทศบาลสามารถจะอนุญาตให้ก่อสร้างได้หรือไม่ ขัดต่อกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 และ พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หรือไม่ อย่างไร ให้แจ้งผลการหารือให้เทศบาลทราบด้วย เพื่อจะได้ใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงานต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

นายสุชิน พุ่มอ้อม

ปลัดเทศบาลนครอุบลราชธานี ปฏิบัติหน้าที่

นายกเทศมนตรีนครอุบลราชธานี

สำนักการช่าง

โทร. (045) 246060-3 ต่อ 136

โทรสาร (045) 255232



ที่ มท 0710/1088

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6  
เขตพญาไท กทม. 10400

10 กุมภาพันธ์ 2549

เรื่อง ขอรื้อตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522  
เรียน นายกเทศมนตรีนครอุบลราชธานี

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลนครอุบลราชธานี ที่ อบ 52006/5421 ลงวันที่ 14 ธันวาคม 2547

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครอุบลราชธานีได้มีหนังสือถึงผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ความว่า เทศบาลได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างป้ายโฆษณา (โครงเหล็ก) บนชั้นคาน้ำฟ้าของอาคารพาณิชย์ และเทศบาลฯ ได้ตรวจสอบแล้วเห็นว่าอาจจะขัดต่อกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เนื่องจากมีการก่อสร้างต่อเติมชั้นหลังคาโครงเหล็กสูงจากคาน้ำฟ้าอาคาร จนถึงส่วนสูงสุดของหลังคาที่ต่อเติมสูง 4.25 เมตร แต่ป้ายที่ขออนุญาตติดตั้งบนพื้นคาน้ำฟ้าโดยความสูงของป้ายสูงจากพื้นคาน้ำฟ้า (ตามแบบแปลน) สูง 11.10 เมตร จึงขอรื้อว่ากรณีการก่อสร้างป้ายดังกล่าว เทศบาลฯ สามารถจะอนุญาตให้ก่อสร้างได้หรือไม่ ขัดต่อกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) หรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมือง ได้พิจารณาเรื่องหาดังกล่าวแล้วเห็นว่า ตามข้อ 8 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ ได้กำหนดความสูงของป้ายที่ติดตั้งบนหลังคาหรือคาน้ำฟ้าของอาคารต้อง สูงไม่เกิน 6 เมตร จากส่วนสูงสุดของหลังคาหรือคาน้ำฟ้าของอาคารที่ติดตั้งป้ายนั้น ซึ่งตามแบบแปลนที่ขออนุญาตได้ติดตั้งป้ายสูง 11.10 เมตร บนพื้นคาน้ำฟ้า จึงขัดกฎกระทรวง ดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ  
นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์  
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน  
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4361

โทรสาร 0 2299 4366

E-mail : bsi\_b @ dpt.go.th





ที่ นบ. 73003/165

ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลบางขุนทอง  
ถนนวัดนครอินทร์-ราชพฤกษ์ นบ 11130

15 กุมภาพันธ์ 2548

เรื่อง ขอรื้อหรือการก่อสร้างอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

อ้างถึง แบบคำขออนุญาตของนายอัครเดช ภักดีจิตติ เลขที่รับ 148/2547 และหนังสือขออนุญาตเปลี่ยนการ  
ใช้อาคารเลขที่รับ 147/2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547

สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบแปลน จำนวน 1 ชุด

ตามหนังสือที่อ้างถึง นายอัครเดช ภักดีจิตติ เจ้าของอาคารได้ยื่นขออนุญาต ก่อสร้างอาคาร  
คสล. 4 ชั้น จำนวน 6 คูหา เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์พักอาศัยเมื่อสร้างอาคารดังกล่าวแล้วเสร็จ ได้ขออนุญาต  
เปลี่ยนการใช้อาคารหลังที่ 6 เป็นอาคารที่พักอาศัยและขออนุญาต ดัดแปลงและต่อเติมหลังที่ 6 เป็นอาคาร  
ที่พักอาศัยโดยมีระยะด้านข้างจากแนวเขตที่ดิน จำนวน 50 ซม. ซึ่งอาคารดังกล่าวเป็นอาคาร คสล. สูง 4 ชั้น  
กว้างคูหาละ 4 ม. ความยาวรวมกันทั้งหมด 36 ม.

องค์การบริหารส่วนตำบลบางขุนทอง จึงขอหารือว่าการดัดแปลงอาคารดังกล่าวสามารถที่จะ  
ดำเนินการตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคารหรือไม่

หากผลการหารือเป็นประการใด กรุณาแจ้งให้องค์การบริหารส่วนตำบลบางขุนทองทราบ  
เพื่อจะได้พิจารณาดำเนินการออกใบอนุญาตต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

นายอนุพงษ์ กันพุ่ม

นายกองค์การบริหารส่วนตำบลบางขุนทอง

ส่วนโยธา

โทร. 0-2448-8272-4 ต่อ 23,24

โทรสาร 0-2448-8275



ที่ มท 0710/0989

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร  
กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กทม. 10400

18 มีนาคม 2548

เรื่อง ขอรื้อการก่อสร้างอาคาร

เรียน นายกองค้การบริหารส่วนตำบลบางขุนทอง

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลบางขุนทอง ที่ นบ 73003/165 ลงวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2548

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลบางขุนทอง ขอรื้อกรณีการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. 4 ชั้น จำนวน 6 คูหา เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์ แต่เมื่ออาคารดังกล่าวก่อสร้างแล้วเสร็จเจ้าของอาคารได้มายื่นขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารในคูหาที่ 6 เพื่อเป็นอาคารที่พักอาศัยพร้อมกับยื่นขออนุญาตตัดแปลงต่อเติมอาคารต่อเนื่องจากอาคารคูหาที่ 6 โดยส่วนที่ขออนุญาตต่อเติมได้เว้นระยะด้านข้างห่างจากเขตที่ดิน 50 เซนติเมตร จึงขอหารือว่า การตัดแปลงอาคารดังกล่าวสามารถที่จะดำเนินการตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามกรณีหารือที่หารือในส่วนที่ขออนุญาตตัดแปลง ต่อเติมที่เป็นผนังทึบ ซึ่งได้เว้นระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน 50 เซนติเมตร เป็นส่วนด้านหลังของอาคาร ไม่ใช่ด้านข้างของอาคาร การขออนุญาต ตัดแปลง ต่อเติมอาคารในคูหาที่ 6 เพิ่ม ยังคงถือได้ว่าเป็นอาคารตึกแถวเพื่อใช้เป็นที่พักอาศัย ดังนั้นในส่วนด้านหลังของอาคาร การเว้นระยะห่างจากแนวเขตที่ดินต้องมีที่ว่างกว้าง ไม่น้อยกว่า 3 เมตร เพื่อใช้ติดต่อกันโดยตลอดแนว ตามข้อ 34 วรรคสอง แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. 0 2299 4358-60

โทรสาร 0 2299 4367



ที่ รบ 52004/2140

สำนักงานเทศบาลเมืองราชบุรี  
ถนนศรีสุริยวงศ์ ราชบุรี 70000

29 มิถุนายน 2548

เรื่อง การก่อสร้างสถานีรับ – ส่ง สัญญาณโทรศัพท์สถานี RCB1027A

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาหนังสือบริษัท อิมพีเรียลเจนเนอรัลเอนเตอร์ไพรส์ จำกัด

ลงวันที่ 31 พฤษภาคม 2548 จำนวน 5 แผ่น

2. สำเนาใบแจ้งก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา 39 ทวิฯ

ลงวันที่ 11 เมษายน 2548 จำนวน 4 แผ่น

3. สำเนาแผนที่ผังบริเวณก่อสร้าง จำนวน 1 แผ่น

ตามที่บริษัท ซีพี ออเร้นจ์ จำกัด ได้รับสัมปทานจากการสื่อสารแห่งประเทศไทย ให้ดำเนินการก่อสร้างสถานีรับ – ส่ง สัญญาณโทรศัพท์สถานี RCB1027A โดยมอบหมายให้บริษัท อิมพีเรียลเจนเนอรัลเอนเตอร์ไพรส์ จำกัด เป็นผู้ยื่นขออนุญาตก่อสร้าง ซึ่งตั้งอยู่ ณ ตำบลหน้าเมือง อำเภอเมือง จังหวัดราชบุรี โดยเสามีความสูงเกิน 2 เท่าของระยะราบ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 44 ซึ่งบริษัทฯ ได้อ้างถึงข้อกำหนดที่ได้รับการยกเว้นไม่อยู่ภายใต้บังคับกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 58 พ.ศ. 2544 ข้อ 2 ว่าด้วยสิ่งก่อสร้างขึ้นตามที่กำหนดในข้อ 1 ของกระทรวง ทบวง กรม ราชการส่วนท้องถิ่น หรือองค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย ที่ใช้ในราชการ กิจการขององค์การหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ ให้ได้รับยกเว้น ไม่อยู่ภายใต้บังคับกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ว่าด้วยระยะระหว่างอาคารกับอาคารหรือเขตที่ดินของผู้อื่น หรือ ระหว่างอาคารกับ ถนน ตรอก ซอย ทางเท้า หรือที่สาธารณะ เทศบาลเมืองราชบุรี จึงขอหารือดังนี้ การตีความกรณี “ที่ได้รับการยกเว้น...” ที่ถูกต้องหมายความว่าอย่างไร จะรวมระยะความสูงด้วยหรือไม่ เทศบาลเมืองราชบุรีจึงขอทราบว่าจะตามที่บริษัท ซีพี ออเร้นจ์ ขออนุญาตก่อสร้างสถานีรับ – ส่ง สัญญาณตามที่อ้างถึง นั้น จะพิจารณาอนุญาตให้ก่อสร้างได้หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อ โปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้เทศบาลเมืองราชบุรีทราบด้วย และขอขอบพระคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

นางสมานันท์ เหล่าวณิชวิศิษฏ์

นายกเทศมนตรีเมืองราชบุรี

กองช่าง

โทร 0-3233-7683



ที่ มท 0710.2/3403

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร  
กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กทม. 10400

19 ตุลาคม 2548

เรื่อง การก่อสร้างสถานีรับ – ส่ง สัญญาณโทรศัพท์สถานี RCB1027A

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองราชบุรี

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลเมืองราชบุรี ที่ รบ 52004/2140 ลงวันที่ 29 มิถุนายน 2548

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองราชบุรีหรือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรณีบริษัท ซีพี ออเรนจ์ จำกัด ได้รับสัมปทานจากการสื่อสารแห่งประเทศไทย ให้ดำเนินการก่อสร้างสถานีรับ – ส่ง สัญญาณโทรศัพท์สถานี RCB1027A โดยมอบหมายให้บริษัท อิมพีเรียลเจนเนอเรชั่นอินเทอร์เน็ต จำกัด เป็นผู้ยื่นขออนุญาตก่อสร้าง ณ ตำบลหน้าเมือง อำเภอเมือง จังหวัดราชบุรี โดยเสามีความสูงเกิน 2 เท่าของระยะราบ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 44 ซึ่งบริษัทฯ ได้อ้างถึงข้อกำหนดที่ได้รับการยกเว้น ไม่อยู่ภายใต้บังคับกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ข้อ 2 ว่าสิ่งก่อสร้างขึ้นตามที่กำหนดในข้อ 1 ของกระทรวง ทบวง กรม ราชการส่วนท้องถิ่น หรือองค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย ที่ใช้ในราชการ กิจการขององค์การหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ให้ได้รับยกเว้นไม่อยู่ภายใต้บังคับกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นว่าด้วยระยะระหว่างอาคารกับอาคารหรือเขตที่ดินของผู้อื่น หรือ ระหว่างอาคารกับ ถนน ตรอก ซอย ทางเท้า หรือที่สาธารณะ เทศบาลเมืองราชบุรีจึงขอหารือว่า การตีความตามข้อ 2 แห่งกฎกระทรวงดังกล่าวจะรวมระยะความสูงด้วยหรือไม่ และจะพิจารณาอนุญาตให้ก่อสร้างได้หรือไม่ คังความละเอียดที่แจ้งแล้วนั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณาข้อหารือท่านองเดียวกันนี้แล้วมีความเห็นว่า การดำเนินการในกิจการของรัฐไม่ว่าจะเป็นการร่วมลงทุนระหว่างรัฐกับเอกชนโดยวิธีใด หรือมอบให้เอกชนลงทุนแต่ฝ่ายเดียว ถือได้ว่าเป็นประโยชน์ต่อสาธารณะทั้งสิ้น หากมีหนังสือรับรองจากหน่วยงานของรัฐว่า อาคารดังกล่าวสร้างขึ้นมาเพื่อประโยชน์ของรัฐและรับรองว่าหน่วยงานของรัฐได้ตรวจสอบแบบเบื้องต้นแล้วก็จะเข้าข่ายเป็นอาคารขององค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายที่ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ซึ่งได้รับการยกเว้นตามนัยข้อ 2 แห่งกฎกระทรวงกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ที่กำหนดให้สิ่งก่อสร้าง

-/ขององค์การ

ขององค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายที่ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ให้ได้รับการยกเว้นไม่อยู่ภายใต้บังคับ กฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นว่าด้วยระยะระหว่างอาคารกับอาคารหรือเขตที่ดินของผู้อื่น หรือระหว่าง อาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า หรือที่สาธารณะ แต่มิได้รวมถึงเรื่องความสูงของอาคาร ดังนั้นความสูง ของอาคารจึงต้องเป็นไปตามข้อ 44 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความใน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กล่าวคือต้องไม่เกิน 2 เท่าของระยะราววัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับ แนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด หากไม่เป็นไปตามข้อ 44 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ดังกล่าวก็ไม่สามารถพิจารณาอนุญาตให้ก่อสร้างได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. 0 2299 4360-1

โทรสาร 0 2299 4366-7

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co\_bldgctrl@dpt.go.th

6 กรกฎาคม 2548

เรื่อง ขอรื้อเพื่อขอคำวินิจฉัยเพิ่มเติม

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

อ้างถึง หนังสือขอรื้อฉบับลงวันที่ 16 พฤษภาคม 2548

หนังสือตอบให้คำวินิจฉัย ที่ มท. 0701/4174 ลงวันที่ 9 มิถุนายน 2548

สิ่งที่ส่งมาด้วย รูปถ่ายการก่อสร้างอาคารเพื่อประกอบคำวินิจฉัย

ตามที่ท่านได้ให้คำวินิจฉัยในข้อหาหรือตามหนังสือที่อ้างถึงข้างต้นนั้น กระผมขอขอบคุณมา ณ ที่นี้อย่างสูงและขออ้อมรับคำวินิจฉัยนั้นมาเป็นแนวทางในการปฏิบัติต่อไป แต่เนื่องด้วยข้อวินิจฉัยของท่านในข้อที่ 5 อาจเกิดจากการเข้าใจคลาดเคลื่อนในประเด็นข้อหาหรือ กระผมจึงขอรื้อและขอคำวินิจฉัยในข้อหาหรือเดิมและขอคำวินิจฉัยเพิ่มเติมในประเด็นต่าง ๆ ดังนี้ คือ

1. ในข้อหาหรือ (ข้อ 5 เดิม) นั้น ตามที่กฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อที่ 50 ได้กำหนดให้การก่อสร้างระเบียงต้องอยู่ห่างจากแนวเขตที่ดินข้างเคียงไม่ต่ำกว่า 2 เมตร หรือ 3 เมตร ตามแต่กรณีขึ้นอยู่กับความสูงของอาคารนั้น เนื่องจากอาคารหลังดังกล่าวมีการก่อสร้างอาคารสูง 3 ชั้น ซึ่งสูงเกินกว่า 9 เมตร แต่มีระเบียงอยู่ที่ชั้น 2 ซึ่งความสูงในชั้นที่ 2 จะไม่เกิน 9 เมตร จากการที่ระเบียงดังกล่าวเมื่อก่อสร้างต่อเนื่องเป็นอาคารหลังเดียวกันกับอาคารพักอาศัยสูง 3 ชั้น ควรที่จะต้องถือว่าเป็นระเบียงของอาคารที่ก่อสร้างสูงเกินกว่า 9 เมตร และต้องก่อสร้างห่างจากแนวเขตที่ดินข้างเคียง 3 เมตร หรือไม่ เนื่องจากในปัจจุบันระเบียงก่อสร้างอยู่ห่างจากแนวเขตที่ดินด้านข้างเพียงประมาณ 1.20 เมตร จึงน่าจะขัดต่อ พรบ. ควบคุมอาคาร กระผมจึงขอรื้อหรือว่าระเบียงดังกล่าว เมื่อดูตามรูปแบบการก่อสร้างในด้านที่ติดกับที่ดินข้างเคียงควรจะต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน 2 เมตร ตามข้อ 50 (1) หรือต้องห่างจากแนวเขตที่ดิน 3 เมตร ตามข้อ 50 (2)

2. ในการก่อสร้างระเบียงหลังคาโดม ในปัจจุบัน เจ้าของอาคารได้ทำการก่อสร้างหลังคาคลุมล้อมรอบและก่อสร้างพื้นระเบียงต่อเนื่องกับพื้นชั้นที่ 2 และเจ้าของอาคารได้มีการติดตั้งผนังปิดมิดชิดโดยรอบ โดยใช้เป็นผนังกระจก กระผมขอหาหรือว่า การก่อสร้างในลักษณะดังกล่าวที่มีผนังล้อมรอบควรจะต้องถือว่าเป็นระเบียงยื่นในชั้นที่ 2 หรือควรถือว่าเป็นห้องพักอาศัยและเป็นส่วนหนึ่งของอาคารชั้น 2 ซึ่งสามารถก่อสร้างห่างจากเขตที่ดินข้างเคียงได้ 0.50 เมตร โดยไม่ต้องได้รับคำยินยอมจาก เจ้าของที่ดินข้างเคียง เนื่องจากปัจจุบันยังไม่มีคำนิยามของระเบียงกำหนดออกมาอย่างชัดเจน จึงไม่แน่ใจว่าการก่อสร้างในส่วนดังกล่าว ยังจะถือว่าเป็นระเบียงได้ต่อไปหรือไม่ แต่จากการที่ผนังที่ติดตั้งเป็นกระจกนั้น ถ้าคำวินิจฉัยถือว่า โครงสร้างดังกล่าวเป็นส่วนพื้นต่อเนื่องจากชั้นที่ 2 และเป็นห้องพักอาศัยสามารถก่อสร้างได้ตาม พรบ. ควบคุมอาคารแล้ว ผนังดังกล่าวจะสามารถก่อสร้างเป็นกระจกติดตายได้หรือไม่

-/3. เนื่องจาก

3. เนื่องจากอาคารพักอาศัย 3 ชั้นหลังนี้ ก่อสร้างอยู่ในเขตพื้นที่บริเวณที่ 2 ของกฎกระทรวง ฉบับที่ 46 (พ.ศ. 2540) ซึ่งจะห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคารที่มีความสูงเกินกว่า 12 เมตร โดยการวัดความสูง ให้วัดจากระดับพื้นดินถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร กระทบใคร่ขอคำวินิจฉัยจากท่านดังนี้ คือ อาคารหลังนี้ มีความสูงในชั้นที่ 1 ถึง ชั้นที่ 2 3.50 เมตร ชั้นที่ 2 และชั้นที่ 3 สูงชั้นละ 3 เมตร ส่วนหลังคาที่มีความสูง ประมาณ 3.0 เมตร เช่นกัน ดังนั้น ความสูงทั้งหมดของอาคารจากพื้นชั้นที่ 1 ถึงส่วนยอดบนสุดของหลังคา ประมาณ 12.50 เมตร จากรูปแบบการก่อสร้างพื้นชั้นที่ 1 อยู่สูงจากพื้นถนนสาธารณะประมาณ 0.80 เมตร ดังนั้นอาคารจึงมีความสูงจากพื้นถนนถึงส่วนที่สูงที่สุดของหลังคาทั้งสิ้นประมาณ 13.30 เมตร แต่เนื่องจากว่าถนนสาธารณะได้ก่อสร้างเป็นคันกั้นน้ำ จึงสูงกว่าระดับพื้นดินเดิม ก่อถนนประมาณ 1.50 เมตร นั่นคืออาคารหลังนี้ ถ้าต้องวัดจากระดับดินเดิมจะมีความสูงถึงยอดบนสุดของหลังคา 14.80 เมตร กระทบขอหรือว่า ในการวัดระดับอ้างอิง ควรจะใช้ระดับพื้นถนนที่ยกขึ้นมาเป็นคันกั้นน้ำ หรือควร จะต้องใช้ระดับดินเดิมจึงจะถูกต้องและในการวัดความสูงอาคารจะต้องวัดถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคารคือ ยอดปลายหลังคา หรือจะวัดความสูงอาคารตาม พรบ. ควบคุมอาคารฉบับที่ 3 (พ.ศ. 2543) ตามมาตรา 5 คือ วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุดคือ ยอดผนังของชั้นที่ 3 และจากข้อมูลที่ให้มาขอให้ท่านวินิจฉัยว่า อาคาร พักอาศัย 3 ชั้นนี้ สามารถก่อสร้างตามลักษณะนี้ได้หรือไม่ หรือต้องทำการแก้ไขให้เป็นไปตาม พรบ. ควบคุมอาคารอย่างไรจึงจะถูกต้องตามกฎกระทรวงฉบับที่ 46 (พ.ศ. 2540)

4. จากข้อหารือในข้อ 3 หากอาคารก่อสร้างขัดต่อ พรบ. ควบคุมอาคาร ถ้าเจ้าของอาคารจะใช้ วิธีการแก้ไขอาคารให้ถูกต้องโดยจะถมดินให้สูงถึงได้พื้นชั้นที่ 1 ของอาคาร ก็อดสูงกว่าระดับถนน สาธารณะ 0.80 เมตร การวัดความสูงอาคารจะสามารถวัดจากระดับดินถมใหม่ ซึ่งสูงกว่าระดับถนน สาธารณะได้หรือไม่

5. ในการที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มาตรวจสอบอาคารแล้วพบว่า อาคารมีการก่อสร้างผิดจาก แบบที่ได้รับอนุญาต และได้มีคำสั่งตามมาตรา 40(1) และ 40(2) อยากทราบว่า หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่ได้ ออกคำสั่งตามมาตรา 40(3) ภายในระยะเวลา 30 วัน นับแต่วันที่ให้มีคำสั่งนั้น จะทำให้เจ้าของอาคารถือเอา เป็นข้ออ้างไม่ยอมทำการแก้ไขอาคารตามมาตรา 41 หรือ 42 แล้วแต่กรณีได้หรือไม่ เนื่องจากเจ้าพนักงาน ท้องถิ่นไม่ได้ออกคำสั่งภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้ และในกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่ง ตามมาตรา 40(1) และ 40(2) ให้เจ้าของอาคารระงับการก่อสร้าง และห้ามบุคคลใดใช้หรือเข้าไปในอาคาร อยากทราบว่า เจ้าของอาคารยังสามารถทำการก่อสร้างอาคารในส่วนอื่น ๆ ที่ไม่ขัดต่อ พรบ. ควบคุมอาคาร ต่อไปได้หรือไม่

6. ในการที่เจ้าของอาคาร จะต้องปฏิบัติตามมาตราที่ 41 หรือ 42 แล้วแต่กรณีนั้น อยากทราบว่า เจ้าของอาคารจะต้องดำเนินการยื่นแบบก่อสร้างที่จะทำการแก้ไขเพื่อขออนุญาตก่อนเข้าดำเนินการ หรือทำ การแก้ไขหรือถอนออกไปก่อน แล้วจึงยื่นเรื่องขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

7. เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งตามมาตรา 40(1) และ 40(2) แล้วเจ้าของอาคารไม่หยุดดำเนินการก่อสร้าง และเจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ไม่ดำเนินการใด ๆ ตามที่กฎหมายกำหนดไว้ตามมาตรา 66 ทวิ หรือมาตรา 67 อย่างทราบว่าเป็นความผิดฐานขัดขืนคำสั่งเจ้าพนักงาน และเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะมีความผิดตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 157 ฐานละเว้นการปฏิบัติหน้าที่หรือไม่ และในการนี้เจ้าของอาคารที่ได้รับผลกระทบจากการก่อสร้างนั้นสามารถเข้าแจ้งความต่อเจ้าพนักงานตำรวจเพื่อให้ดำเนินการกับเจ้าของอาคารและเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้หรือไม่

8. ในกรณีที่เจ้าของอาคารได้ก่อสร้างอาคารในลักษณะที่มีแนวโน้มว่าจะมีการรुकล้ำที่สาธารณะ แต่เนื่องจากไม่ปรากฏแนวเขตที่ดินที่ชัดเจนอย่างทราบว่าเป็นพื้นที่ในการตรวจสอบแนวเขตสาธารณะเป็นของเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือเป็นพื้นที่ของเจ้าของอาคารที่จะต้องพิสูจน์ให้เห็นว่าอาคารของตนก่อสร้างโดยไม่รุกล้ำที่สาธารณะ

9. จากการที่กระผมได้เสนอข้อมูลเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารที่ติดแม่น้ำเจ้าพระยาในข้อที่ 7 ตามหนังสือขอคำหารือเดิมที่อ้างถึงนั้น และกรมโยธาธิการและผังเมืองรับที่จะนำไปใช้เป็นข้อมูลในการปรับปรุงกฎกระทรวงต่อไปนั้น กระผมใคร่ขอส่งรูปถ่ายเพื่อให้เป็นข้อมูลเพิ่มเติมเนื่องจากกฎกระทรวงในข้อดังกล่าวได้ก่อให้เกิดปัญหาต่อการก่อสร้างปรับปรุงบ้านพักอาศัยหลังเดิม เนื่องจากว่า ในปัจจุบันถึงแม้ว่าเจ้าของที่ดินจะมีบ้านปลูกอยู่ในเขตที่ดินของตนเองก็ตาม แต่เขตที่ดินจะถูกน้ำกัดเซาะจนดินพังทลายแนวตลิ่งปัจจุบันจึงเลื่อนเข้ามาตลอดเวลา จนถึง ณ ปัจจุบัน บ้านพักอาศัยที่ติดแม่น้ำเจ้าพระยาที่ไม่ได้ทำเขื่อนป้องกันคลื่นกัดเซาะฝั่งบ้านพักส่วนใหญ่ จะดูเหมือนกับว่าปลูกอยู่ในแม่น้ำทั้งสิ้น คือน้ำอยู่ใต้ดินบ้านตลอดเวลา หากว่าต้องมีการร่นแนว 6 เมตร จากแนวเขตตลิ่ง หรือแนวริมฝั่งที่น้ำขึ้นถึงปกติโดยไม่สามารถวัดจากแนวเขตที่ดินได้ ตามข้อวินิจฉัยของท่านนั้น บ้านเรือนราษฎรริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาส่วนใหญ่คงจะต้องเดือดร้อนอย่างมากคือ ไม่สามารถก่อสร้างหรือปรับปรุงบ้านพักอาศัยได้เลยเนื่องจาก แนวตลิ่งปัจจุบันได้ถูกน้ำกัดเซาะจนเลยเข้าไปในเนื้อที่ดินที่เจ้าของบ้านถือกรรมสิทธิ์ครอบครองอยู่ ดังนั้นกระผมจึงใคร่ขอให้ท่านช่วยให้คำวินิจฉัยว่า ถ้าจะก่อสร้างหรือปรับปรุงบ้านพักอาศัยนั้นจะสามารถทำได้หรือไม่ หรือควรมีสิ่งที่จะต้องดำเนินการอย่างไรจึงจะถูกต้องตาม พรบ.ควบคุมอาคารและถ้าท่านจะนำข้อมูลนี้ไปใช้ปรับปรุงกฎกระทรวงเพื่อบรรเทาความเดือดร้อนของราษฎรริมฝั่งแม่น้ำที่มีวิถีชีวิตอยู่ริมฝั่งแม่น้ำมาหลายชั่วอายุคนได้ ก็ขอขอบคุณมา ณ ที่นี้เป็นอย่างสูง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและแจ้งผลการวินิจฉัยให้แก่กระผมทราบด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

นายคณัย เคลื่อนสูงเนิน

โทร/โทรสาร 0-2963-0227





ที่ มท 0710/6017

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ 10400

11 สิงหาคม 2548

เรื่อง ขอรื้อเพื่อขอคำวินิจฉัยเพิ่มเติม

เรียน นายคณัย เคลื่อนสูงเนิน

อ้างถึง หนังสือรื้อของท่าน ฉบับลงวันที่ 6 กรกฎาคม 2548

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านได้มีหนังสือพร้อมรูปถ่ายถึงผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง เพื่อขอรื้อและขอคำวินิจฉัยในขอรื้อเดิมและรื้อเพิ่มเติมในเรื่องต่าง ๆ ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 รวม 9 ประเด็น ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียน ดังนี้

1. ระเบียบหลังคาโดมที่มีระจกรอบสูง 2 ชั้น ก่อสร้างต่อเนื่องกับอาคารพักอาศัยสูง 3 ชั้น จะต้องถือว่าเป็นอาคารสูง 3 ชั้น ผนังของระเบียงดังกล่าวที่มีช่องแสง ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร ตามข้อ 50 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ
2. การก่อสร้างระเบียงหลังคาโดมมีผนังระจกปิดตายโดยรอบ จึงถือว่าเป็นส่วนของอาคารที่พักอาศัย ผนังอาคารที่มีช่องแสง (ผนังระจก) ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินข้างเคียงเช่นเดียวกับคำตอบในข้อ 1
3. การวัดความสูงของอาคารตามกฎกระทรวงฉบับที่ 46 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ให้วัดจากระดับพื้นดินถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร ระดับพื้นดินถมเท่ากับพื้นถนนสาธารณะ
4. การวัดความสูงของอาคารตามข้อ 3 ให้วัดจากระดับพื้นดินถมเท่ากับพื้นถนนสาธารณะ
5. หากเจ้าพนักงานท้องถิ่น พบว่า มีการก่อสร้างอาคาร โดยฝ่าฝืนพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจดำเนินการตามมาตรา 40 (1) (2) และ (3) แห่งพระราชบัญญัตินี้ตามลำดับ แต่เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่ได้ออกคำสั่งตามมาตรา 40(3) ภายในระยะเวลา 30 วัน หากเจ้าของอาคารจะถือเป็นข้ออ้างไม่ยอมทำการแก้ไขหรือรื้อถอนอาคารตามมาตรา 41 หรือ มาตรา 42 จะต้องอุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงาน

-/ท้องถิ่นและ

ท้องถิ่นและให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เป็นผู้วินิจฉัยคำสั่ง และกรณีเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งตามมาตรา 40(1) และ 40(2) แล้ว เจ้าของอาคารต้องปฏิบัติตามคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นในส่วนที่มีการฝ่าฝืนส่วนการก่อสร้างที่ไม่ขัดต่อกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารก็สามารถดำเนินการต่อไปได้

6. กรณีเจ้าของอาคารจะต้องปฏิบัติตามมาตรา 41 เจ้าของอาคารจะต้องยื่นแบบก่อสร้างที่จะทำการแก้ไขอาคารเพื่อขออนุญาตก่อนเมื่อได้รับอนุญาตแล้วจึงจะสามารถเข้าดำเนินการได้ กรณีมาตรา 42 เจ้าของอาคารจะต้องทำการรื้อถอนอาคารทั้งหมดหรือบางส่วนได้ โดยไม่ต้องยื่นเรื่องต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

7. มาตรา 67 ผู้ใดฝ่าฝืนคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา 40 ฯลฯ ต้องระวางโทษทางอาญา และการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา ดังนั้นหากเจ้าพนักงานปฏิบัติหรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่โดยมิชอบเพื่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้หนึ่งผู้ใด หรือปฏิบัติ หรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่โดยทุจริตต้องระวางโทษทางอาญาในการนี้ ผู้เสียหายสามารถเข้าร้องทุกข์กล่าวโทษต่อพนักงานสอบสวนได้

8. หน้าที่ตรวจสอบกันแนวเขตสาธารณะเป็นของเจ้าพนักงานซึ่งมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่สาธารณะนั้นตามข้อ 40 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

9. ถ้าจะก่อสร้างหรือปรับปรุงบ้านพักอาศัยติดแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งขณะนี้ เขตที่ดินถูกน้ำกัดเซาะจนดินพังทลาย สามารถดำเนินการ “ซ่อมแซม” ตามความหมายของกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารได้ แต่หากจะก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคาร จะต้องร่นแนวอาคาร 6 เมตร ห่างจากแนวตลิ่ง หรือแนวริมฝั่งแม่น้ำที่น้ำขึ้นสูงสุดตามปกติทางธรรมชาติ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายคุณุ โฉม ธรรมภรณ์พิลาศ

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4361

โทรสาร 0 2299 4366-7

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co\_bldgctrl@dpt.go.th



ที่ นศ 52104/1721

สำนักงานเทศบาลเมืองปากพนัง  
ถนนประชาวัฒนา นศ 80140

8 กรกฎาคม 2548

เรื่อง หารือกฎกระทรวง ฉบับที่ 55

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

อ้างถึง กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2543

ตามที่อ้างถึง เทศบาลเมืองปากพนังมีปัญหาในการวินิจฉัย กรณีข้อกำหนด ข้อ 50 ของกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ความว่า ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง, ประตู, ช่องระบายอากาศหรือช่องแสงหรือระเบียงของอาคาร ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ดังนี้

(1) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร

(2) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดิน

ไม่น้อยกว่า 3 เมตร

ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร เว้นแต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดินและอาคารดังกล่าวจะก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารที่อยู่ชิดเขตที่ดินหรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่ระบุไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้วยนั้น

จึงขอหารือเพื่อเป็นแนวทางให้คณะกรรมการฯ พิจารณาดังนี้

1. ข้อความว่าผนังตามความในข้อ 50 หมายถึงผนังของอาคารเฉพาะที่มีหน้าต่าง, ประตู ช่องระบายอากาศ หรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารเท่านั้น หรือไม่

2. กรณีอาคารเป็นผนังทึบ จะสามารถก่อสร้างอาคารที่มีความสูงเกิน 15.00 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ได้หรือไม่ เพราะเหตุใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลประการใดขอได้โปรดแจ้งเทศบาลฯ ทราบต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

นายชัยณรงค์ สวัสดิ์สินธุนาท

นายกเทศมนตรีเมืองปากพนัง

กองช่าง

โทร. 075-517058 ต่อ 303,304



ที่ มท 0710/7145

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 แขวงสามเสนใน  
เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400

15 กันยายน 2548

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

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองปากพูนัง

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลเมืองปากพูนัง ที่ นศ 52104/1721 ลงวันที่ 8 กรกฎาคม 2548

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองปากพูนังขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารกรณีข้อ 50 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ ดังนี้

1. ผนังตามข้อ 50 หมายถึง ผนังของอาคารเฉพาะที่มีหน้าต่าง, ประตู ช่องระบายอากาศ หรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารเท่านั้น หรือไม่
2. กรณีอาคารเป็นผนังทึบ จะสามารถก่อสร้างอาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ได้หรือไม่ เพราะเหตุใด  
ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าว โดยมีนายประเสริฐ เชื้อสถาปนศิริ ผู้อำนวยการกองช่าง เทศบาลเมืองปากพูนัง เป็นผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่นเข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงข้อเท็จจริงและรายละเอียดต่าง ๆ เกี่ยวกับข้อหารือดังกล่าวแล้ว มีความเห็นดังนี้

1. ผนังของอาคารตามข้อ 50 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ หมายถึง ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ หรือช่องแสง หรือผนังอิฐแก้วโปร่งแสง หรือระเบียง รวมทั้งผนังทึบด้วย
2. กรณีก่อสร้างอาคารชนิดเขตที่ดินต้องเป็นผนังทึบ และไม่สามารถก่อสร้างอาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร เนื่องจากข้อ 50 วรรคสอง แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ กำหนดให้การก่อสร้างอาคาร

-/ขีดเขตที่เป็น

ชิดเขตที่เป็นผนังทึบสูงได้ไม่เกิน 15 เมตร หากจะก่อสร้างอาคารสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่เกิน 23 เมตร ต้อง  
ถอยร่นแนวอาคารทั้งหลังห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร ซึ่งไม่สามารถถอยร่นแนวอาคารแบบ  
ขั้นบันไดได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายคุณไฉยม ธรรมภรณ์พิลาศ

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4364

โทรสาร 0 2299 4366

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co\_bldgctrl@dpt.go.th





คดีหมายเลขดำที่ ...1550/2547.

คดีหมายเลขแดงที่...../25.

ศาลปกครองกลาง

วันที่ 10 เดือน สิงหาคม พุทธศักราช 2548

ระหว่าง

{ นางมณี สุภษยติติก.....ผู้ฟ้องคดี

{ ผู้อำนวยการเขตวัฒนา ที่ 1 กับพวกรวม 3 คนฯ.....ผู้ถูกฟ้องคดี

หนังสือถึง อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง.....ผู้ร้อง

ด้วยคดีนี้ ศาล ได้มีคำสั่ง อนุญาตให้ผู้ร้องขยายระยะเวลายื่นคำชี้แจงออกไปอีก 45 วัน

นับแต่วันที่ 8 สิงหาคม 2548 ตามคำขอ

ฉะนั้น จึงแจ้งมาเพื่อทราบ

นายชัชวาลย์ ชาญชัย

พนักงานคดีปกครอง 8 รักษาการในตำแหน่งพนักงานคดีปกครอง 9 ชช.

ปฏิบัติราชการแทน ผู้อำนวยการสำนักงานศาลปกครองกลาง

ศาลปกครองกลาง

195 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ถนนสาทรใต้

เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120

โทรศัพท์ 0-2670-1200-63 ต่อ 7013-4 (โทรศัพท์สายด่วน “1355”)

โทรสาร 0-2670-1323

ด่วนที่สุด

ที่ มท 0710/6838



กรมโยธาธิการและผังเมือง

ถนนพระรามที่ 6

เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400

8 กันยายน 2548

เรื่อง คำชี้แจงคดีหมายเลขดำที่ 1550/2547

เรียน ตุลาการศาลปกครอง (นายเดช เอี่ยมยิ้ม)

อ้างถึง คำสั่งเรียกให้ทำคำชี้แจงคดีหมายเลขดำที่ 1550/2547 ของศาลปกครองกลาง ฉบับลงวันที่ 18 กรกฎาคม 2548

ตามที่ศาลปกครองกลาง ได้มีคำสั่งเรียกที่อ้างถึง ให้คณะกรรมการควบคุมอาคารทำคำชี้แจงข้อเท็จจริงว่า ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ข้อ 50 ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 41 หรือไม่ และกรณีที่กฎหมายดังกล่าวขัดหรือแย้งกับการออกข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครฉบับดังกล่าว กรุงเทพมหานครได้ดำเนินการตามมาตรา 10 หรือมาตรา 10 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หรือไม่ ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า เมื่อพิจารณาจากข้อกำหนดในข้อ 5 และข้อ 47 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) จะเห็นเจตนารมณ์ของกฎกระทรวงฉบับนี้ได้ว่า รั้วหรือกำแพงสามารถสร้างขึ้นติดต่อถนนสาธารณะได้ ตามข้อ 41 ที่กำหนดให้ต้องมีระยะร่นของอาคารที่ก่อสร้าง หรือตัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ จึงมีเจตนารมณ์เพื่อใช้บังคับแก่อาคารอื่น ๆ นอกเหนือจากรั้วหรือกำแพง คณะกรรมการควบคุมอาคารจึงเห็นว่า ข้อ 50 แห่งข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ไม่ขัดหรือแย้งกับข้อ 41 แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เพียงแต่แตกต่างกันในเรื่องความสูงของรั้วหรือกำแพงที่ก่อสร้างหรือตัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะนั้น ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครดังกล่าวให้สร้างอาคารสูงได้ไม่เกิน 2 เมตร แต่ข้อกำหนดแห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) กำหนดให้สร้างสูงได้ไม่เกิน 3 เมตร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายคุณิยม ธรรมภรณ์พิลาศ

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4361

โทรสาร 0 2299 4366

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co\_bldgctrl@dpt.go.th

56 รวมข้อหารือ ปี 2548 – 2549 กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร





ด่วนที่สุด

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอุทัยธานี ฝ่ายปฏิบัติการ โทร. 0-5651-1897

ที่ อนุ 0020/0752 วันที่ 5 สิงหาคม 2548

เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ตามหนังสือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ที่ มท 0710/2253 ลงวันที่ 13 กรกฎาคม 2548 ได้แจ้งผลการหารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กรณี นายวิสุทธิ์ สุราฤทธิ ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ก.ส.ล. 3 ชั้น เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย มีขนาดกว้าง 5.50 เมตร ความยาวประมาณ 16.00 เมตร ซึ่งอาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างต่อเนื่องกับห้องแถว ตึกแถวเดิม มีจำนวนรวมกันมากกว่า 10 คูหา และมีความยาวรวมเกิน 40 เมตร ความสูงของอาคารมากกว่า 15 เมตร ว่าในกรณีดังกล่าวเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะไม่ออกใบอนุญาตให้ก่อสร้างตามคำขอได้หรือไม่ เนื่องจากเป็นการขัดต่อกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หมวด 3 ข้อ 34 วรรคสาม วรรคหก และหมวด 4 ข้อ 46 วรรคสอง เห็นว่าประเด็นรายละเอียดที่หารือมาตามหนังสือ และผังบริเวณที่แนบมามีความขัดแย้งกันกล่าวคือ ผังบริเวณแผ่นหนึ่งมีอาคารตึกแถวเดิม 5 คูหา และอีกแผ่นหนึ่งตึกแถวเดิมมีความยาว 50 เมตร จึงไม่สามารถตอบข้อหารือดังกล่าวได้ นั้น

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอุทัยธานี จึงขอจัดส่งเอกสารแผนผังบริเวณและรูปถ่ายสถานที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อประกอบการพิจารณาเพิ่มเติมมาพร้อมกับบันทึกฉบับนี้ จำนวน 1 ชุด หากผลเป็นประการใดกรุณาแจ้งให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอุทัยธานีทราบด้วย เพื่อจะได้แจ้งให้เทศบาลเมืองอุทัยธานีทราบและถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และขอขอบคุณล่วงหน้ามา ณ โอกาสนี้

นายสมพร กาญจนันรินทร์

วิศวกรวิชาชีพ 8 วช (วิศวกรรมโยธา) รักษาราชการแทน

โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอุทัยธานี



## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ                      สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ส.คอ. โทร. 0 22994360-61

ที่                      มท 0710/2772                      วันที่                      31 สิงหาคม 2548

เรื่อง                     หารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน                     โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอุทัยธานี

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอุทัยธานีได้มีบันทึก ค่วนที่สุดที่ ออ 0020/0752 ลงวันที่ 5 สิงหาคม 2548 ได้จัดส่งเอกสารแผนผังบริเวณและรูปถ่ายสถานที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อประกอบการพิจารณาเพิ่มเติมกรณี นายวิสุทธิ์ สุราฤทธิ์ ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. 3 ชั้น เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย มีขนาดกว้าง 5.50 เมตร ความยาวประมาณ 16.00 เมตร ซึ่งอาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างต่อเนื่องกับห้องแถว ตึกแถวเดิม มีจำนวนรวมกันมากกว่า 10 คูหา และมีความยาวรวมเกิน 40 เมตร ความสูงของอาคารมากกว่า 15 เมตร และได้ตรวจสอบแล้วเป็นการขัดต่อกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หมวด 3 ข้อ 34 วรรคสาม วรรคหก และหมวด 4 ข้อ 46 วรรคสอง ซึ่งในกรณีดังกล่าวเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะไม่ออกใบอนุญาตให้ก่อสร้างตามคำขอได้หรือไม่ นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามแบบแปลนของอาคารที่ขออนุญาตดังกล่าวนั้นขัดต่อกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ข้อ 34 วรรคสาม วรรคหก และข้อ 46 วรรคสอง ซึ่งตามมาตรา 27 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้บัญญัติว่า ในการตรวจพิจารณาคำขอรับใบอนุญาตให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้ผู้ขอรับใบอนุญาตแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณที่ได้ยื่นไว้เพื่อให้ถูกต้องและเป็นไปตามกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา 8 หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา 9 หรือมาตรา 10 และให้นำมาตรา 25 วรรคสามมาใช้บังคับโดยอนุโลมหรือในกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงแบบแปลนให้ถูกต้องตามกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นได้ ก็สามารถพิจารณามีคำสั่งไม่อนุญาตพร้อมเหตุผลแจ้งผู้ขออนุญาตทราบตามมาตรา 25 ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร



ที่ นพ 52006/1238

สำนักงานเทศบาลเมืองนครพนม  
ถนนอภิบาลบัญชา นพ 48000

27 พฤษภาคม 2548

เรื่อง ทारीข้อกฎหมายตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติ  
ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย แผนผังบริเวณที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร จำนวน 1 ชุด

ด้วยเทศบาลเมืองนครพนม ได้รับเรื่องการขออนุญาตก่อสร้างอาคารตึก 4 ชั้น จำนวน 1 หลัง หรือ 1 คูหา ความยาวด้านหน้าตึก 30.50 เมตร ใช้เพื่อการพาณิชย์และพักอาศัย ซึ่งเป็นการขออนุญาตในที่ดินของตนเองโดยด้านทิศเหนือที่ดินใช้ฐานราก และ โครงสร้างของตึกข้างเคียงต่างเจ้าของ ซึ่งเป็น อาคาร ค.ส.ล. 5 ชั้น จำนวน 1 หลัง หรือ 1 คูหา ความยาวด้านหน้าตึก 20 เมตร ใช้เพื่อการพาณิชย์และพักอาศัยเช่นเดียวกัน ซึ่งเจ้าของอาคารได้ก่อสร้างเสร็จและอยู่ในที่ดินคนละ โฉนด ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 4 กำหนดว่า “ห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว จะสร้าง ต่อเนื่องกัน ได้ไม่เกินสิบคูหา และมีความยาวของอาคารแถวหนึ่ง ๆ รวมกันไม่เกิน 40 เมตร โดยวัดระหว่างจุดศูนย์กลางของเสาแรกถึงจุดศูนย์กลางของเสาสุดท้าย ไม่ว่าจะ เป็น เจ้าของเดียวกันและใช้ โครงสร้างเดียวกันหรือแยกกันก็ตาม” ซึ่งเป็นปัญหาในการตรวจพิจารณาออกใบอนุญาตว่าตึก 2 หลังสร้าง เชื่อมต่อกันเป็น 2 คูหา ความยาวรวม 50.50 เมตร จะนับเป็นตึกแถวหรือไม่และการวัดความยาวไม่เกิน 40 เมตร จะต้องวัดจากจุดกึ่งกลางของเสาแรกของตึกแถวที่ก่อสร้างเสร็จแล้ว ถึงจุดศูนย์กลางของเสาสุดท้าย ของอาคารนี้ผู้ขออนุญาตหรือไม่?

ดังนั้น จึงเรียนทारीว่าการพิจารณาขอใบอนุญาตในเรื่องดังกล่าวข้างต้น สามารถออก ใบอนุญาตได้หรือไม่เพราะเหตุใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้เทศบาลเมืองนครพนมทราบด้วย จะเป็นพระคุณยิ่ง เพื่อเทศบาลจะได้ถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

นายพิศิษฐ์ ปิติพัฒน์

นายกเทศมนตรีเมืองนครพนม

กองช่าง

โทร. 0-4251-2411

โทรสาร 0-4251-2005



ที่ มท 0710/6210

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6  
เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400

18 สิงหาคม 2548

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

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองนครพนม

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลเมืองนครพนม ที่ นพ 52006/1238 ลงวันที่ 27 พฤษภาคม 2548

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองนครพนมขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารว่าอาคารตึก 4 ชั้น 1 หลัง ที่มีความยาวด้านหน้าตึก 30.50 เมตร ใช้เพื่อการพาณิชย์และพักอาศัย ซึ่งเป็นการขออนุญาตในที่ดินของตนเองโดยด้านชิดเขตที่ดินใช้ฐานราก และ โครงสร้างของตึกข้างเคียงต่างเจ้าของซึ่งเป็น อาคาร ค.ส.ล. 5 ชั้น จำนวน 1 หลัง ความยาวด้านหน้าตึก 20 เมตร ใช้เพื่อการพาณิชย์และพักอาศัยเช่นเดียวกัน จะนับเป็นตึกแถวหรือไม่ และการวัดความยาวไม่เกิน 40 เมตร ตามข้อ 4 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 จะต้องวัดจากจุดกึ่งกลางของเสาแรกของตึกแถวที่ก่อสร้างเสร็จแล้ว ถึงจุดศูนย์กลางของเสาสุดท้ายของอาคารที่ขออนุญาตหรือไม่ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคาร ได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าว โดยมีนายภคด ละมุนเมือง สถาปนิก 3 เทศบาลเมืองนครพนมเป็นผู้ชี้แจงข้อเท็จจริงและรายละเอียดต่าง ๆ แล้ว มีความเห็นว่าอาคารเดิมที่อยู่ติดกับอาคารที่ขออนุญาตมีลักษณะเป็นอาคารหนึ่งหลังไม่ใช่ตึกแถว และอาคารที่ขออนุญาตตามแบบแปลนไม่มีผนังแบ่งอาคารเป็นคูลา จึงไม่มีลักษณะเป็นตึกแถว ตามความหมายในข้อ 1 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และตามข้อ 50 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ กำหนดให้อาคารที่สูงไม่เกิน 15 เมตร สามารถก่อสร้างชิดเขตที่ดิน ได้หากได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้น ดังนั้น ข้อกำหนดเกี่ยวกับตึกแถว ตามข้อ 4 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ จึงไม่ต้องนำมาพิจารณากับอาคารหลังนี้ การพิจารณาจะต้องพิจารณาตามข้อกำหนดเกี่ยวกับอาคารหนึ่งหลังที่ก่อสร้างชิดเขตที่ดินของผู้อื่น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายคุณุศล ธรรมภรณ์พิลาศ

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4360-1

โทรสาร 0 2299 4366-7

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co\_bldgctrl@dpt.go.th

60 รวมข้อหารือ ปี 2548 — 2549 กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร



ที่ ลบ 71503/111

ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลท่าศาลา  
ถนนพหลโยธิน จังหวัดลพบุรี 15000

25 สิงหาคม 2548

เรื่อง ขอรื้อแนวทางปฏิบัติการควบคุมอาคาร

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. แบบ ขออนุญาตสร้างทาง ถนน หรือสิ่งอื่นใดในเขตทางหลวงแผ่นดิน จำนวน 1 ฉบับ

ด้วยองค์การบริหารส่วนตำบลท่าศาลา อำเภอเมืองลพบุรี จังหวัดลพบุรี ขอรื้อระเบียบของอาคารที่ปลูกสร้างบริเวณข้างถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) ที่จะรื้อแนวอาคารตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ตามข้อที่ 41 (1)(2)(3) หรือจะรื้อแนวอาคารตามข้อกำหนดเงื่อนไขในการขออนุญาตสร้างทาง ถนน หรือสิ่งอื่นใดในเขตทางหลวงแผ่นดิน และทางหลวงพิเศษ เพื่อเป็นทางเข้า – ออกทางหลวงแผ่นดิน และทางขนานของทางหลวงพิเศษ (สำหรับเข้า – ออกอาคารพาณิชย์) ข้อที่ 8 (ตามเอกสารแนบ) และพื้นที่หมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) จะปลูกสร้างกันสาดได้หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อขอรื้อต่อคณะกรรมการควบคุมอาคาร เพื่อที่องค์การบริหารส่วนตำบลท่าศาลา จะได้นำมาใช้ยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

นางนิตยา เขียววรรณ

นายกองค์การบริหารส่วนตำบลท่าศาลา

ส่วนโยธา

โทรศัพท์ 0-3661-5784 ต่อ 3

โทรสาร 0-3661-5688



ที่ มท 0710/7695

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ 10400

10 ตุลาคม 2548

เรื่อง ขอรื้อหรือแนวทางปฏิบัติการควบคุมอาคาร

เรียน นายกองค้การบริหารส่วนตำบลท่าศาลา

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลท่าศาลา ที่ ลบ 71503/111 ลงวันที่ 25 สิงหาคม 2548

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลท่าศาลา ขอรื้อคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีเกี่ยวกับระยะร่นของอาคารที่ปลูกสร้างบริเวณข้างถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) ที่จะร่นแนวอาคารตามกฎหมายฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หรือตามข้อกำหนดเงื่อนไขในการขออนุญาตสร้างทาง ถนน หรือสิ่งอื่นใดในเขตทางหลวงแผ่นดิน และทางหลวงพิเศษ เพื่อเป็นทางเข้า – ออกทางหลวงแผ่นดิน และจะปลูกสร้างกันสาดได้หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่าคณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณาเรื่องหรือกรณีดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่า การก่อสร้างอาคารจะต้องร่นแนวอาคารตามกฎหมายฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) และตามข้อกำหนดเงื่อนไขในการขออนุญาตสร้างทาง ถนน หรือสิ่งอื่นใดในเขตทางหลวงแผ่นดิน ตามกฎหมายว่าด้วยทางหลวงด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ปฏิบัติราชการแทน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4360-1

โทรสาร 0 2299 4366-7



## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครพนม กลุ่มงานวิชาการโยธาธิการ โทร. 0-4251-1835

ที่ นพ 0020/870

วันที่ 30 กันยายน 2548

เรื่อง ขอรื้อปัญหาการตีความเรื่องระยะห่างของอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ในเขตเทศบาลหรือเขตราชการส่วนท้องถิ่นอื่นในจังหวัดนครพนม ได้พิจารณาเรื่องอุทธรณ์รายงานปริยานุช ไทยกิ่ง อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น (นายกเทศมนตรีเมืองนครพนม) ที่สั่งให้อุทธรณ์แก้ไขผนังอาคารซึ่งมีช่องเปิดด้านที่ก่อสร้างห่างเขตที่ดินบุคคล ซึ่งน้อยกว่าที่กำหนดไว้ในข้อ 50 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ให้แก้ไขเป็นผนังทึบไม่ให้มีประตูหน้าต่าง หรือช่องเปิดตามที่กำหนดในแบบที่ได้รับอนุญาต และให้เป็นไปตามกฎกระทรวง ข้อดังกล่าว รายละเอียดตามเอกสารแนบท้าย

เนื่องจากมีประเด็นข้อกฎหมายที่ต้องการข้อยุติ เพื่อให้การพิจารณาของคณะกรรมการฯ เป็นไปโดยถูกต้อง สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครพนม โดยได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ จึงขอหารือดังนี้

1. การพิจารณาระยะห่างของอาคารที่มีช่องเปิด จากเขตที่ดิน สำหรับอาคารมูลเหตุกรณีซึ่งมีความสูงจากพื้นดินถึงระดับคานหลังคา 13.35 เมตร จะสามารถแยกพิจารณาผนังส่วนที่สูงไม่เกิน 9 เมตร ตามเกณฑ์ของข้อ 50(1) และผนังส่วนที่สูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ตามเกณฑ์ของข้อ 50(2) ได้หรือไม่อย่างไร

2. หากสามารถพิจารณาได้ตามข้อ 1. แล้ว กรณีผนังอาคารซึ่งมีช่องเปิดในชั้นที่ 1 และ 2 ที่มีความสูงของช่องเปิดจากพื้นดินไม่ถึง 9 เมตร ในส่วนที่มีระยะห่างเขตที่ดินระหว่าง 2.085 – 2.30 เมตร จะสามารถมีช่องเปิดได้หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการ

นายเดชา ภูวเศรษฐ์

โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครพนม



## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ                      สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร สคอ. โทร. 0 2299 4361  
ที่                      มท 0710/3418                      วันที่                      20 ตุลาคม 2548  
เรื่อง                      ขอรื้อหรือปัญหาการตีความเรื่องระยะห่างของอาคาร

เรียน                      โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครพนม

ตามบันทึกสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครพนม ที่ นพ 0020/870 ลงวันที่ 30 กันยายน 2548 แจ้งว่าคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ในเขตเทศบาลหรือเขตราชการส่วนท้องถิ่นอื่นในจังหวัดนครพนม ได้พิจารณาอุทธรณ์รายนางปรียานุช ไทยกิ่ง อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น (นายกเทศมนตรีเมืองนครพนม) ที่สั่งให้อุทธรณ์แก้ไขผนังอาคารซึ่งมีช่องเปิดด้านที่ก่อสร้างห่างเขตที่ดินน้อยกว่าที่กำหนดไว้ในข้อ 50 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ให้เป็นผนังทึบไม่ให้มีประตูหน้าต่าง หรือช่องเปิดตามที่กำหนดในแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต ให้เป็นไปตามกฎกระทรวง และมีประเด็นข้อกฎหมายเพื่อการพิจารณาของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ จึงขอหารือดังนี้

1. การพิจารณาระยะของอาคารที่มีช่องเปิดห่างจากเขตที่ดิน สำหรับอาคารมูลเหตุซึ่งมีความสูงจากพื้นดินถึงระดับคานหลังคา 13.35 เมตร จะสามารถแยกพิจารณาผนังส่วนที่สูงไม่เกิน 9 เมตร ตามข้อ 50(1) และผนังส่วนที่สูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ตามข้อ 50(2) ได้หรือไม่อย่างไร

2. หากสามารถพิจารณาได้ตามข้อ 1. แล้ว กรณีผนังอาคารซึ่งมีช่องเปิดในชั้นที่ 1 และ 2 ที่มีความสูงของช่องเปิดจากพื้นดินไม่ถึง 9 เมตร ในส่วนที่มีระยะห่างเขตที่ดินระหว่าง 2.085 – 2.30 เมตร จะสามารถมีช่องเปิดได้หรือไม่  
ดังกล่าวละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ได้พิจารณาแล้ว มีความเห็นดังนี้

1. การพิจารณาระยะของผนังอาคารที่มีช่องเปิดหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ หรือช่องแสงหรือระเบียง จากแนวเขตที่ดิน สำหรับอาคารที่มีความสูงจากพื้นดินถึงระดับยอดผนังอาคารชั้น 4 13.35 เมตร จะต้องพิจารณาเป็นผนังอาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร ทั้งหลัง ไม่สามารถแยกพิจารณาผนังส่วนที่สูงไม่เกิน 9 เมตร และผนังส่วนที่สูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ได้

2. ให้พิจารณาตามข้อ 1

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร





ที่ นน 52005/2926

สำนักงานเทศบาลเมืองน่าน  
ถนนสุริยพงษ์ นน 55000

2 กันยายน 2548

เรื่อง ขอบขออนุญาตตรวจสอบการขออนุญาตก่อสร้างตัดแปลงอาคาร

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย เอกสารประกอบ จำนวน 1 ชุด

ด้วยเทศบาลเมืองน่าน ได้รับอนุญาตตัดแปลงอาคารของ นายสุกิจ ธาระสินวิริยะกุล เลขรับที่ 128/2548 ลงวันที่ 9 สิงหาคม 2548 ก่อสร้าง ณ ถนนสุมนเทวราช ตำบลในเวียง อำเภอเมือง จังหวัดน่าน นั้น โดยข้อเท็จจริงมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้ :

1. ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารระบุเป็นอาคารชนิด ค.ส.ถ. 4 ชั้น จำนวน 12 ยูนิต เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย และพาณิชย์ ผู้ได้รับใบอนุญาตคือ นางอารยา แซ่เลา เป็นเจ้าของอาคาร เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2539 และได้มีการต่ออายุใบอนุญาตมาแล้ว 3 ครั้ง และครั้งสุดท้ายใบอนุญาตหมดอายุ เมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2545

2. เมื่อวันที่ 21 กันยายน 2547 นางอารยา แซ่เลา ผู้ขออนุญาตได้โอนที่ดินและสิ่งก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จให้แก่ผู้รับโอน จำนวน 5 ราย คือ

- (1) นายสุชาติ ธาระสินวิริยะกุล
- (2) นายสุกิจ ธาระสินวิริยะกุล
- (3) นายสุรัชย์ ธาระสินวิริยะกุล
- (4) นายสุพจน์ ธาระสินวิริยะกุล
- (5) น.ส.สุจิตรา ธาระสินวิริยะกุล

ผู้รับโอนทั้ง 5 ราย ได้ทำการตัดแปลงห้องพักให้มีจำนวนเพิ่มขึ้น จากแบบแปลนเดิมที่ได้รับอนุญาตซึ่งเทศบาลฯ ได้ออกคำสั่งให้ระงับการดำเนินการดังกล่าวแล้ว (ตามเอกสารที่แนบมา)

3. จากการตรวจสอบเจ้าของอาคารเดิม นางอารยา แซ่เลา ได้ก่อสร้างวางผังไม่ถูกต้องตามแบบแปลน โดยระยะห่างจากส่วนยื่นสุดของอาคาร (ด้านหลัง) ถึงหลักหมุดที่ดิน 0.80 เมตร แต่ตามแบบแปลนเดิมที่ขออนุญาตไว้เป็น 3.00 เมตร

เทศบาลเมืองน่าน จึงใคร่ขอทราบรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. อาคาร ค.ส.ถ. ดังกล่าวได้ก่อสร้างด้านหลังจากส่วนยื่นสุดของอาคาร ห่างจากหลักหมุดที่ดินประมาณ 0.80 เมตร ซึ่งจะขัดต่อกฎกระทรวงหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

-/2. ด้านหลัง

2. ด้านหลังของอาคาร ผู้ขออนุญาตได้ขออนุญาตตัดแปลงเป็นผนังทึบ ซึ่งจะขัดต่อกฎกระทรวงหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

3. ในกรณีที่เจ้าของที่ดินที่ซิดเขตด้านหลังของผู้ขออนุญาตตัดแปลงอาคาร เช่น หนังสือยินยอมให้ซิดเขตตามผังบริเวณ คือ ที่ดินเลขที่ 22 โฉนดเลขที่ 554 เทศบาลฯ สามารถใช้ประกอบเพื่อออกใบอนุญาตตัดแปลงได้ หรือไม่ (ตามเอกสารที่แนบมา)

4. ในกรณีที่เจ้าของที่ดินที่ซิดเขตอยู่ด้านหลังเช่น ใบยินยอมให้ปลูกสร้างต่อเติมอาคารในที่ดินให้แก่ผู้ขออนุญาตตัดแปลงอาคารนั้น เทศบาลฯ สามารถที่จะใช้ประกอบเรื่องและสามารถที่จะออกใบอนุญาตให้แก่ผู้ขออนุญาตได้หรือไม่ (ตามเอกสารที่แนบมา)

5. ในกรณีที่ขออนุญาตก่อสร้างตัดแปลงดังกล่าว เทศบาลฯ สามารถที่จะออกใบอนุญาตให้แก่ผู้ขออนุญาตได้หรือไม่

เทศบาลเมืองน่าน ได้ส่งเอกสารต่าง ๆ เพื่อประกอบการพิจารณาพร้อมหนังสือนี้หวังเป็นอย่างยิ่งว่า คงได้รับความร่วมมือจากท่านเป็นอย่างดี เพื่อที่จะใช้เป็นข้อมูลในการประกอบการพิจารณาในการขออนุญาตของผู้ขออนุญาตรายอื่นต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

นายอนนต์ ดันตระกูล

รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน

นายกเทศมนตรีเมืองน่าน

กองช่าง

โทร. 05477-1628



ที่ มท 0710/9522

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กทม. 10400

13 ธันวาคม 2548

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ตรวจสอบการขออนุญาตตัดแปลงอาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองน่าน

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลเมืองน่าน ที่ นน 52005/2926 ลงวันที่ 2 กันยายน 2548

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานเทศบาลเมืองน่าน ได้ขอความอนุเคราะห์กรมโยธาธิการและผังเมือง ตรวจสอบการขออนุญาตตัดแปลงอาคารของนายสุกิจ ชนะสินวิริยะกุล ซึ่งได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมอาคารจาก นางอารยา แซ่เลา ผู้ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. 4 ชั้น จำนวน 12 ยูนิต เพื่อใช้เป็นอาคารอยู่อาศัยและพาณิชย์ ใบอนุญาตเดิมหมดอายุ เมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2545 โดยนางอารยา แซ่เลา ได้ก่อสร้างอาคารผิดจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต มีระยะห่าง ด้านหลังถึงหมุดที่ดินตามแบบแปลน 3.00 เมตร ก่อสร้างจริงมีระยะห่าง 0.80 เมตร โดยผู้รับโอนได้ขออนุญาตตัดแปลงจำนวนห้องพักเพิ่มขึ้น ซึ่งสำนักงานเทศบาลเมืองน่าน ใ้รขอทราบรายละเอียดดังนี้

1. อาคาร ค.ส.ล. ดังกล่าวได้ก่อสร้างด้านหลังจากส่วนยื่นสุดของอาคาร ห่างจากหลักหมุดที่ดินประมาณ 0.80 เมตร ซึ่งจะขัดต่อกฎกระทรวงหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
2. ด้านหลังอาคาร ผู้ขออนุญาตได้ขออนุญาตตัดแปลงเป็นผนังทึบ ซึ่งจะขัดต่อกฎกระทรวงหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
3. ในกรณีที่เจ้าของที่ดินที่ขีดเขตด้านหลังของผู้ขออนุญาตตัดแปลงอาคาร เช่น หนังสือยินยอมให้ขีดเขตตามผังบริเวณ คือ ที่ดินเลขที่ 22 โฉนดเลขที่ 554 เทศบาลฯ สามารถใช้ประกอบเพื่อออกใบอนุญาตตัดแปลงได้ หรือไม่
4. ในกรณีที่เจ้าของที่ดินที่ขีดเขตอยู่ด้านหลังเช่นใบยินยอมให้ปลูกสร้างต่อเติมอาคารในที่ดินให้แก่ผู้ขออนุญาตตัดแปลงอาคารนั้น เทศบาลฯ สามารถที่จะใช้ประกอบเรื่องและสามารถที่จะออกใบอนุญาตให้แก่ผู้ขออนุญาตได้หรือไม่
5. ในกรณีที่ขออนุญาตก่อสร้างตัดแปลง เทศบาลฯ สามารถที่จะออกใบอนุญาตให้แก่ผู้ขออนุญาตได้หรือไม่

-/กรมโยธาธิการ

กรมโยธาธิการและผังเมือง ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นดังนี้

1. ในการตรวจพิจารณาอนุญาตให้ก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคารดังกล่าวเกี่ยวกับเรื่องระยะห่างเขตที่ดิน เทศบาลจะต้องพิจารณาให้ถูกต้องและเป็นไปตามข้อ 49 และข้อ 50 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
2. ถ้ามีหนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดินข้างเคียงให้ก่อสร้างอาคารชิดเขต เทศบาลฯ ก็สามารถใช้ประกอบการพิจารณาเพื่อออกใบอนุญาตตัดแปลงให้ถูกต้องตามกฎกระทรวงและข้อบัญญัติท้องถิ่นต่อไปได้
3. ถ้าเจ้าของที่ดินที่ชิดเขตลงนามในใบยินยอม ให้แก่ผู้ขออนุญาตตัดแปลงอาคารนั้น เทศบาลฯ ก็สามารถใช้ประกอบการพิจารณาเพื่อออกใบอนุญาตให้แก่ผู้ขออนุญาตให้ถูกต้องตามกฎกระทรวงและข้อบัญญัติท้องถิ่นได้
4. หากแผนผังบริเวณแบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลน ไม่ขัดต่อกฎกระทรวงต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และเอกสารครบถ้วน ตามแบบ ข.1 ท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2528)ฯ ก็สามารถอนุญาตให้ตัดแปลงได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ปฏิบัติราชการแทน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4360-1

โทรสาร 0 2299 4366-7

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co\_bldgctrl@dpt.go.th



ด่วนที่สุด

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ส.คอ. โทร. 0 2299 4360-61

ที่ มท 0710/3694 วันที่ 15 พฤศจิกายน 2548

เรื่องหารือเกี่ยวกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุพรรณบุรี

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุพรรณบุรีได้มีบันทึก ด่วนที่สุด ที่ สพ 0020/1457 ลงวันที่ 18 ตุลาคม 2548 ขอรื้อผู้อำนวยกาสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรณี การปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ รวม 2 กรณี คือ

1. อาคารซึ่งได้สร้างติดต่อกันเป็นแถว เพื่อขออนุญาตใช้เป็นโรงแรม (กรณีดังกล่าว) ที่มีความยาวเกิน 40 เมตร เข้าข่ายบังคับตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ ข้อ 4 หรือไม่ เพราะเหตุใด

2. อาคารที่มีลักษณะสร้างติดต่อกันเป็นแถว และมีการใช้สอยด้านอื่น ๆ เช่น อาคารพาณิชย์ ฯลฯ จะเข้าข่ายบังคับตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ ข้อ 4 หรือไม่ เพราะเหตุใด  
ดังกล่าวละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณาเรื่องหารือทำนองเดียวกันแล้ว (เอกสารแนบ 1) มีความเห็นว่า หากมีการยื่นขออนุญาตเป็นอาคารประเภทใด เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องพิจารณาตรวจสอบตามข้อกำหนดของอาคารประเภทนั้น ให้ถูกต้องครบถ้วน สำหรับการพิจารณาอนุญาตอาคารนั้น ๆ ดังนั้น ในกรณีที่หารือมา สำนักงานโยธาธิการฯ จะต้องพิจารณาดังนี้

1. อาคารซึ่งได้สร้างติดต่อกันมีลักษณะเป็นแถว เพื่อขอใช้ประกอบกิจการโรงแรม ตามแบบก่อสร้างซึ่งสำนักงานโยธาธิการฯ ได้ส่งมาให้สำนักฯ ในภายหลัง (เอกสารแนบ 2) นั้น หากมีลักษณะเป็นโรงแรมไม่ใช่ห้องแถว ตึกแถวหรือบ้านแถว ก็ให้ปฏิบัติตามข้อกำหนดต่าง ๆ ของโรงแรมให้ถูกต้องครบถ้วน

2. อาคารที่มีลักษณะสร้างติดต่อกันเป็นแถวเพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์ หรืออื่น ๆ อาจเป็นอาคารตึกแถว ตามข้อ 4 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ หรือไม่ นั้น จะต้องพิจารณาจากข้อเท็จจริงเป็นกรณี ๆ ไป ดังนั้น กรณีนี้เป็นกรณีที่ยังไม่ปัญหาที่เกิดขึ้นจริง จึงยังไม่สามารถพิจารณาให้ความเห็นได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร



ชม 62803/2347

สำนักงานเทศบาลตำบลช้างเผือก  
ถนนเจ็ดยอด ชม 50300

24 พฤศจิกายน 2548

เรื่อง ขอรื้อหรือการขออนุญาตก่อสร้างป้ายโฆษณา

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. แบบคำขออนุญาต จำนวน 1 ชุด

2. แบบแปลนป้ายโฆษณาและผังบริเวณ จำนวน 1 ชุด

ตามที่เทศบาลตำบลช้างเผือกได้อุญาตให้นายเด่นศักดิ์ ทองแสง ทำการก่อสร้างป้าย  
โครงเหล็ก เพื่อใช้เป็นป้ายโฆษณา ความสูง 30 เมตร จำนวน 2 ป้าย ซึ่งจะต้องก่อสร้างป้ายห่างจาก  
วัดโพธารามมหาวิหาร (วัดเจ็ดยอด) ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 28 (พ.ศ. 2534) จำนวนไม่น้อยกว่า 100 เมตร  
แต่เนื่องจากเจ้าของอาคารได้ทำการก่อสร้างติดตั้งป้ายโครงเหล็ก ดังกล่าวผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับ  
อนุญาต ซึ่งเทศบาลตำบลช้างเผือก ได้ออกคำสั่งระงับการก่อสร้าง (ค.5) และแจ้งให้เจ้าของอาคารยื่นขอ  
อนุญาตตัดแปลงอาคาร (ค.12) แต่ระหว่างที่ระงับการก่อสร้างอยู่เจ้าของอาคารได้ดำเนินการก่อสร้างอย่าง  
ต่อเนื่องจนแล้วเสร็จ แต่ระหว่างการก่อสร้าง ได้มีข้อร้องเรียนจากประชาชนว่าการก่อสร้างป้ายดังกล่าว  
ได้ทำให้เกิดผลกระทบในด้านสิ่งแวดล้อม ผังเมือง และบังคับทัศนียภาพของพระธาตุคอกสุเทพ ปัจจุบัน  
เจ้าของอาคารได้ยื่นขออนุญาตตัดแปลงอาคาร แต่อยู่ระหว่างการพิจารณาการออกใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร

ดังนั้น เทศบาลตำบลช้างเผือก จึงขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมือง ดังนี้

1. เจ้าของอาคาร ได้ก่อสร้างติดตั้งป้ายโครงเหล็กผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตดังนี้

1.1 ระยะห่างเสาป้ายที่ 1 หนีแนวจากผังบริเวณที่ได้รับอนุญาต ระยะ 4.30 เมตร

1.2 ระยะห่างเสาป้ายที่ 2 หนีแนวจากผังบริเวณที่ได้รับอนุญาต ระยะ 3.50 เมตร

1.3 ระยะห่างจากศูนย์กลางเสาป้ายที่ 1 ถึงศูนย์กลางเสาป้ายที่ 2 ระยะห่าง 25.55 เมตร ไม่ตรง  
ตามผังบริเวณที่ได้รับอนุญาต (ระยะจริงตามผังบริเวณที่ได้รับอนุญาต คือ 26.00 เมตร)

1.4 ความสูงของป้ายที่ก่อสร้างจริง สูง 36.00 เมตร ตามแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต คือ 30.00 เมตร

1.5 ระยะห่างระหว่างริมป้ายที่ 1 ถึงริมป้ายที่ 2 ห่างกัน 1.00 เมตร (ตามแบบแปลนที่ได้รับ  
อนุญาต คือ 2.00 เมตร)

-/ในกรณีตามข้อ 1

ในกรณีตามข้อ 1 ขอรื้อว่า การกระทำดังกล่าวถือเป็นการตัดแปลงอาคารเกินร้อยละ 10 และจะต้องยื่นขออนุญาตตัดแปลงอาคารหรือไม่ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 12 (พ.ศ. 2528)

2. การก่อสร้างติดตั้งป้ายโครงเหล็กทั้ง 2 ป้าย ในปัจจุบันได้เชื่อมติดกัน รวมความยาวของป้ายทั้งหมด 48.00 เมตร ในกรณีนี้ถือว่าขัดต่อกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) หมวด 1 ข้อ 13 หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา หากผลเป็นประการใดขอได้โปรดแจ้งให้เทศบาลตำบลช้างเผือกทราบด้วย จักขอบคุณล่วงหน้ามา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

นางสาวทัศนีย์ บุรณุปกรณ์

นายกเทศมนตรีตำบลช้างเผือก

กองช่าง

โทร/โทรสาร 0-5321-7923 ต่อ 18



ที่ มท 0710/9783

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ 10400

23 ธันวาคม 2548

เรื่อง ขอรื้อการขออนุญาตก่อสร้างป้ายโฆษณา

เรียน นายเทศมนตรีตำบลช้างเผือก

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลตำบลช้างเผือก ที่ ชม 62803/2347 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2548

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลช้างเผือกแจ้งว่า ได้อนุญาตให้นายเด่นศักดิ์ ทองแสง ทำการก่อสร้างป้ายโครงเหล็ก เพื่อใช้เป็นป้ายโฆษณา ความสูง 30 เมตร จำนวน 2 ป้าย ซึ่งจะต้องก่อสร้างป้ายห่างจากวัดโพธารามมหาวิหาร (วัดเจ็ดยอด) ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 28 (พ.ศ. 2534) อย่างน้อย 100 เมตร แต่เจ้าของอาคารได้ก่อสร้างติดตั้งป้ายโครงเหล็ก ดังกล่าวผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต ซึ่งเทศบาลตำบลช้างเผือก ได้ออกคำสั่งระงับการก่อสร้าง (แบบ ก.5) และแจ้งให้เจ้าของอาคารยื่นขออนุญาตตัดแปลงอาคาร (แบบ ก.12) แต่เจ้าของอาคารได้ดำเนินการก่อสร้างอย่างต่อเนื่องจนแล้วเสร็จ และได้มีข้อร้องเรียนจากประชาชนว่าการก่อสร้างป้ายดังกล่าวทำให้เกิดผลกระทบในด้านสิ่งแวดล้อม ผังเมือง และบดบังทัศนียภาพของพระธาตุคอกยสุเทพ ปัจจุบันเจ้าของอาคารได้ยื่นคำขออนุญาตตัดแปลงอาคารและอยู่ระหว่างการพิจารณาออกใบอนุญาต เทศบาลฯ จึงขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมือง ดังนี้

1. เจ้าของอาคารได้ก่อสร้างติดตั้งป้ายโครงเหล็กผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต การกระทำดังกล่าวถือเป็นการตัดแปลงอาคารเกินร้อยละ 10 และจะต้องยื่นขออนุญาตตัดแปลงอาคารหรือไม่ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 12 (พ.ศ. 2528)

2. การก่อสร้างติดตั้งป้ายโครงเหล็กทั้ง 2 ป้าย ปัจจุบันได้เชื่อมติดกัน รวมความยาวของป้ายทั้งหมด 48 เมตร กรณีนี้ถือว่าขัดต่อข้อ 13 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) หรือไม่อย่างไร ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมือง ได้พิจารณาแล้ว ขอเรียนดังนี้

1. การก่อสร้างติดตั้งป้ายโครงเหล็กผิดไปจากแผนผังบริเวณที่ได้รับอนุญาตเกินร้อยละ 10 แต่ไม่เกินร้อยละ 20 ไม่ต้องยื่นคำขออนุญาตแก้ไขเปลี่ยนแปลงต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น แต่การกระทำดังกล่าว ต้องไม่ขัดกฎกระทรวง ที่ออกตามมาตรา 8 ฯลฯ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

-/2. การก่อสร้าง



2. การก่อสร้างติดตั้งป้ายโครงเหล็กทั้ง 2 ป้าย ปัจจุบัน ได้เชื่อมต่อกันความยาวรวมของป้าย 48 เมตร ถือว่าขัดข้อ 13 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ที่กำหนดให้ความยาวของป้ายที่ติดตั้งอยู่บนพื้นดิน โดยตรงต้องมีความยาวของป้ายไม่เกิน 32 เมตร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ (วิศวกรวิชาชีพ 10 วช (วิศวกรรมโยธา))

ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4361

โทรสาร 0 2299 4367

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co\_bldgctrl@dpt.go.th



ที่ สป 52505/3448

สำนักงานเทศบาลตำบลบางปู  
ถนนสุขุมวิท สป. 10280

15 พฤศจิกายน 2548

เรื่อง ขอรบายแนวทางปฏิบัติการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคารติดกับทะเล

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบผังบริเวณ จำนวน 1 ชุด

ด้วยเทศบาลตำบลบางปูมีความประสงค์หาหรือแนวทางปฏิบัติ ในการดำเนินการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคารที่ติดกับพื้นที่ชายฝั่งทะเล ซึ่งจะต้องมีระยะห่างและระยะร่นจากเขตชายฝั่งทะเลทำไคตามข้อกำหนดกฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 42 กำหนดว่า “อาคารที่ก่อสร้างหรือตัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบ หรือทะเล ต้องร่นระยะแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 12 เมตร” นั้น ในเขตพื้นที่รับผิดชอบของเทศบาลฯ บางส่วนติดกับชายฝั่งทะเลและในปัจจุบันได้มีการก่อสร้างเขื่อนกั้นน้ำทะเล ทำให้น้ำทะเลท่วมไม่ถึงพื้นที่ชายฝั่งเดิม ตามแบบผังบริเวณที่แนบมาทำยนี้

เทศบาลตำบลบางปู จึงใคร่ขอความอนุเคราะห์หาหรือคณะกรรมการควบคุมอาคารตามกรณี ที่กล่าวมาเบื้องต้น เพื่อนำมาใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์และขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

นายเปรม บุญทิน

เทศมนตรี ทำการแทน

นายกเทศมนตรีตำบลบางปู

กองช่าง

โทร. 0-2709-1018-19 ต่อ 501

โทรสาร 0-2323-9453



ที่ มท 0710/9747

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ 10400

21 ธันวาคม 2548

เรื่อง ขอรบแนวทางการปฏิบัติการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคารติดกับทะเล

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลบางปู

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลตำบลบางปู ที่ สป 52505/3448 ลงวันที่ 15 พฤศจิกายน 2548

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลบางปูได้มีหนังสือเรียนประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีแนวทางการปฏิบัติในการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคารที่ติดกับพื้นที่ชายฝั่งทะเล ซึ่งต้องมีระยะร่นแนวอาคารห่างจากเขตชายฝั่งทะเลตามข้อ 42 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ว่า ในเขตเทศบาลฯ พื้นที่บางส่วนติดกับชายฝั่งทะเลและปัจจุบันได้มีการก่อสร้างเขื่อนกั้นน้ำทะเล ทำให้น้ำทะเลท่วมไม่ถึงพื้นที่ชายฝั่งเดิม จึงขอหารือระยะร่นแนวอาคารห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะกรณีดังกล่าว ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณาข้อหารือหรือประเด็นดังกล่าวแล้ว มีความเห็นว่า เขตแหล่งน้ำสาธารณะหมายถึง แนวเขตตลิ่ง หรือแนวชายฝั่งทะเลที่วัดจากระดับน้ำทะเลขึ้นสูงสุดตามปกติทางธรรมชาติ สำหรับกรณีแบบผังบริเวณที่ส่งมาด้วย หากระดับน้ำทะเลขึ้นสูงสุดตามปกติของแนวชายฝั่งทะเลไม่เกินแนวทาบหลังเขื่อนกั้นน้ำทะเล เขตแหล่งน้ำสาธารณะก็หมายถึงแนวทาบหลังเขื่อนกั้นน้ำทะเล แต่หากระดับน้ำทะเลตามปกติขึ้นสูงถึงแนวผนังเขื่อนกั้นน้ำทะเล เขตแหล่งน้ำสาธารณะก็หมายถึง แนวผนังเขื่อนกั้นน้ำทะเล

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ (วิศวกรวิชาชีพ 10 วช (วิศวกรรมโยธา))

ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4361

โทรสาร 0 2299 4367

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co\_bldgctrl@dpt.go.th

บริษัท พีชแอนด์ลีฟวิ่ง จำกัด

231/14 ซอยเอกมัย 7 ถนนสุขุมวิท 63 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110

โทรศัพท์ 0-2392-1066-8 โทรสาร 0-2392-1069

---

ที่ PL.118/2548

11 กรกฎาคม 2548

เรื่อง การขออนุญาตปลูกสร้าง

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ด้วย บริษัท พีชแอนด์ลีฟวิ่ง จำกัด ได้จัดซื้อที่ดินตามโฉนดเลขที่ 23464 และ 23466 แขวงประเวศ เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร เพื่อนำมาพัฒนาและก่อสร้างหมู่บ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮ้าส์

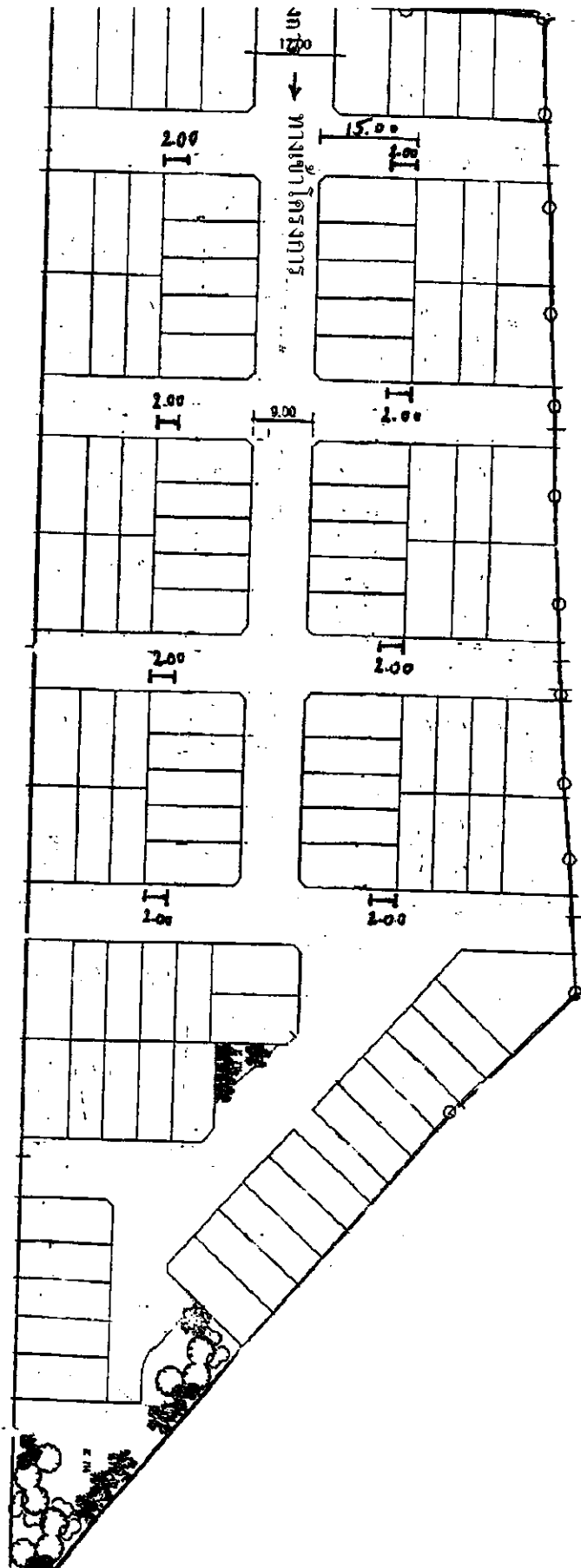
ด้วยขณะนี้ บริษัทฯ อยู่ระหว่างออกแบบผังโครงการ เพื่อเตรียมยื่นขออนุญาตจัดสรรและยื่นขออนุญาตปลูกสร้าง โดยตามผังแปลงที่หันหน้าออกถนนเมน (สีส้ม) ด้านหลังจะอยู่ชิดติดกับด้านข้างของแปลงที่ดินที่หันออกถนนซอย (สีเหลือง) โดยในการยื่นขออนุญาตปลูกสร้าง

1. ด้านหลังของแปลงสีส้มจะเว้นระยะห่าง 2 เมตร
2. ด้านข้างของแปลงสีเหลืองจะปลูกชิดกับด้านหลังของแปลงสีส้ม

บริษัทฯ ใคร่ขอเรียนสอบถามว่า การขออนุญาตปลูกสร้างตามผังโครงการ โดยมีแนวระยะต่าง ๆ ของอาคารตามที่บริษัทฯ กล่าวถึง สามารถดำเนินการได้หรือไม่ โดยใคร่ขอให้ท่านตอบให้บริษัทฯ ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อใช้เป็นหลักฐานในการยื่นขออนุญาตปลูกสร้างต่อสำนักงานเขตต่อไป บริษัทฯ หวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะได้รับความร่วมมือจากท่านด้วยดี และขอขอบคุณท่านล่วงหน้ามา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ  
บริษัท พีชแอนด์ลีฟวิ่ง จำกัด  
นายสุทธิชัย พูนลาภทวี  
รองกรรมการผู้จัดการ

มีเอกสารแนบ





ที่ มท 0710/5844

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6  
เขตพญาไท กทม. 10400

4 สิงหาคม 2548

### เรื่อง การขออนุญาตปลูกสร้าง

เรียน รองกรรมการผู้จัดการ บริษัท พีชแอนด์ลีฟวิ่ง จำกัด (นายสุทธิชัย พูนลาภทวี)

อ้างถึง หนังสือ บริษัท พีชแอนด์ลีฟวิ่ง จำกัด ที่ PL.118/2548 ลงวันที่ 11 กรกฎาคม 2548

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท พีชแอนด์ลีฟวิ่ง จำกัด ได้ขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมือง กรณีการขออนุญาตก่อสร้างหมู่บ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮาส์ เกี่ยวกับระยะห่างของแนวอาคาร ซึ่งอยู่ระหว่างออกแบบผังโครงการเพื่อเตรียมขออนุญาตจัดสรรและยื่นขออนุญาตก่อสร้าง ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้ว มีความเห็นว่า ในกรณีที่จะก่อสร้างอาคารบ้านแถวที่หันหน้าออกถนนเมน ซึ่งมีด้านหลังติดกับด้านข้างของบ้านแถวที่หันออกถนนซอย สามารถที่จะก่อสร้างบ้านแถวได้โดยต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร ตามข้อ 36 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ และถ้าจะก่อสร้างบ้านแถวที่หันออกถนนซอย สามารถที่จะก่อสร้างต่อจากที่ว่างด้านหลังบ้านแถวที่หันหน้าออกถนนเมนได้ แต่ผนังที่ติดกับที่ว่างด้านหลังนั้นต้องทำเป็นผนังทึบ ตามข้อ 50 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายकुโณดม ชรรมาภรณ์พิลาศ

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4362-3

โทรสาร 0 2299 4366-7



กฎกระทรวงอื่น ๆ

และเรื่องทั่วไป





ที่ สฎ 52504/3742

สำนักงานเทศบาลตำบลเกาะสมุย  
ถนนทิวราษฎร์ภักดี สฎ 84140

7 ตุลาคม 2548

เรื่อง ขอรื้อเกี่ยวกับความหมายและรายละเอียดข้อความตามกฎกระทรวงฉบับที่ 22 (พ.ศ. 2532) และ  
กฎกระทรวง ฉบับที่ 59 (พ.ศ. 2548) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

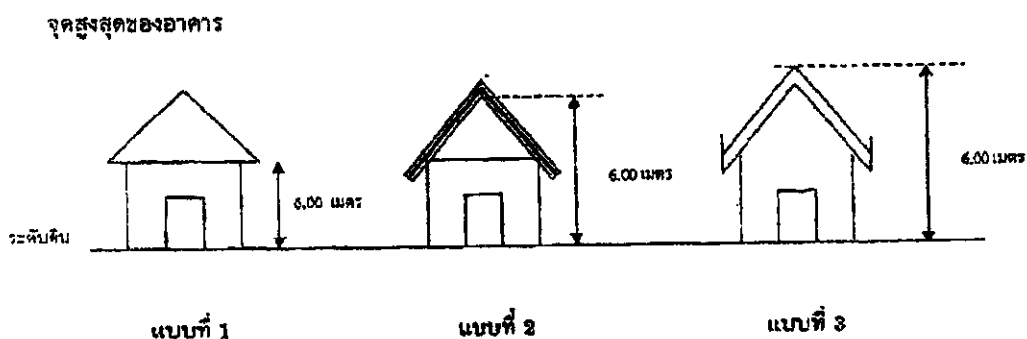
เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

- อ้างถึง 1. กฎกระทรวงฉบับที่ 22 (พ.ศ. 2532) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522  
2. กฎกระทรวงฉบับที่ 59 (พ.ศ. 2548) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ตามที่กฎกระทรวงฉบับที่ 22 (พ.ศ. 2532) และกฎกระทรวง ฉบับที่ 59 (พ.ศ. 2548) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ประกาศใช้บังคับในพื้นที่อำเภอเกาะสมุย เพื่อให้เกิดความชัดเจนในกฎข้อบังคับ และการปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎกระทรวง เทศบาลตำบลเกาะสมุยจึงใคร่ขอรื้อในประเด็นต่าง ๆ ดังนี้

1. การวัดความสูงของอาคาร ซึ่งกฎกระทรวงฉบับที่ 22 (พ.ศ. 2532) ได้กำหนดไว้ว่าการวัดความสูง ให้วัดจากระดับพื้นดินถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร

1.1 ความหมายของส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร ให้ถือบริเวณโคกของอาคารเป็นจุดสูงสุดของอาคาร

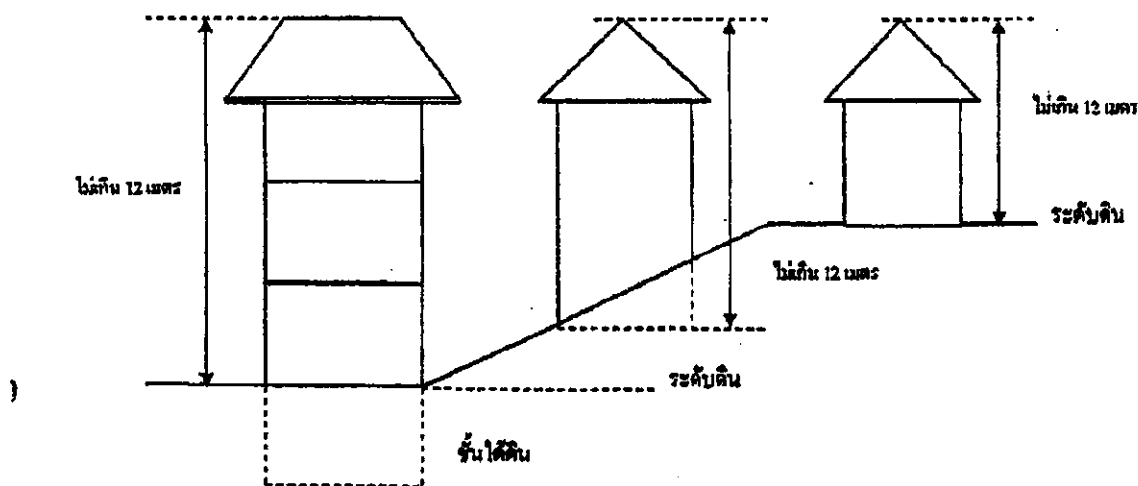


(ในกรณีที่ดินที่ก่อสร้างเป็นที่ราบ)

-/1.2 ในกรณี



1.2 ในกรณีสถานที่ก่อสร้างเป็นพื้นที่ลาดชัน หรือมีชั้นใต้ดิน ให้วัดความสูงจากระดับพื้นดินเริ่มต้นจากบริเวณใดของอาคาร



2. ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 59 (พ.ศ. 2548) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 2.1 ให้ก่อสร้างเฉพาะหลังคาลาดชันตามแบบสถาปัตยกรรมไทย สถาปัตยกรรมเมืองร้อนชื้น หรือสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นของเกาะสมุย และมีสีกลมกลืนธรรมชาติ เช่น สีอิฐ สีดินเผา สีน้ำตาล สีเทา สีเขียวใบไม้ เป็นต้น เทศบาลตำบลเกาะสมุย ขอทราบว่ามีลักษณะหลังคาแบบไหนที่ไม่สามารถสร้างได้ และความลาดชันของหลังคาพิจารณาจากองศาได้หรือไม่ ส่วนลักษณะสีที่ไม่กลมกลืนธรรมชาติเป็นสีลักษณะใด

3. สำหรับอาคารที่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างไปแล้ว (อ.1) หรือใบรับแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ ให้ก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยกิจการนั้นก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ และยังคงก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้ไม่แล้วเสร็จ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้ ตามความในข้อ 3 ในกฎกระทรวงฉบับที่ 59 (พ.ศ. 2548) จึงใคร่ขอทราบว่าจะ

3.1 อาคารที่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างไปแล้ว หรืออาคารที่ได้รับใบแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ ที่ยังไม่ได้ดำเนินการก่อสร้างอาคาร ให้ได้รับการยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้หรือไม่

3.2 ถ้าอาคารที่ได้รับใบอนุญาตไปแล้ว การก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จ ตามที่กำหนดไว้ในใบอนุญาตก่อสร้าง ถ้าผู้ขออนุญาตมาขอต่ออายุใบอนุญาต หรือโอนใบอนุญาต หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคาร หรือดัดแปลงอาคาร จะต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับนี้หรือไม่ อย่างไร

-/4. สำหรับ

4. สำหรับพื้นที่ยกเว้น (7 เขต) ของบริเวณที่ 1 ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 22 (พ.ศ. 2532) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ใช้เกณฑ์พิจารณาในการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตามเกณฑ์บริเวณที่ 2 ของกฎกระทรวงฉบับที่ 22 (พ.ศ. 2532) หรือบริเวณที่ 3 ของกฎกระทรวงฉบับที่ 59 (พ.ศ. 2548)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา หากได้ผลเป็นประการใด โปรดแจ้งให้เทศบาลตำบลเกาะสมุยทราบด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

นายสุริยญา ยืนนาน

รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน

นายกเทศมนตรีตำบลเกาะสมุย

กองช่าง

โทร. 0-7742-1785

โทรสาร 0-7742-6007



ที่ มท 0710/9765

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กทม. 10400

22 ธันวาคม 2548

เรื่อง ขอรื้อเกี่ยวกับความหมายและรายละเอียดข้อความตามกฎกระทรวงฉบับที่ 22 (พ.ศ. 2532) และ  
กฎกระทรวงฉบับที่ 59 (พ.ศ. 2548) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลเกาะสมุย

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลตำบลเกาะสมุย ที่ สฎ 52504/3742 ลงวันที่ 7 ตุลาคม 2548

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลเกาะสมุยได้ขอรื้อคณะกรรมการควบคุมอาคารเกี่ยวกับ  
ความหมายและรายละเอียดข้อความตามกฎกระทรวงฉบับที่ 22 (พ.ศ. 2532) ออกตามความใน  
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กรณีการวัดความสูงของอาคารที่มีระดับพื้นที่ก่อสร้างต่างกัน  
การยกเว้นพื้นที่ (7 เขต) ของบริเวณที่ 1 และและกฎกระทรวงฉบับที่ 59 (พ.ศ. 2548)ฯ กรณีลักษณะหลังคา  
และกรณีการใช้บังคับของกฎกระทรวงฯ ว่ามีแนวทางปฏิบัติอย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องหารือ  
ดังกล่าวแล้วมีความเห็นดังต่อไปนี้

1. การวัดความสูงของอาคารตามกฎกระทรวงฉบับที่ 22 (พ.ศ. 2532)ฯ ได้กำหนดว่าการวัด  
ความสูง ให้วัดจากระดับพื้นดินถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร มีความหมายดังต่อไปนี้

1.1 กรณีที่เป็นพื้นราบหรือมีการถมดินปรับระดับกับแนวถนนในบริเวณที่ก่อสร้าง  
การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ปรับระดับแล้ว ซึ่งหมายถึงการถมดินซึ่งสูงไม่เกินระดับ  
ถนนและวัดถึงส่วนที่สูงที่สุดที่เป็นวัสดุถมดินหลังคาของอาคารแต่ละหลัง

1.2 กรณีมีห้องใต้ดินซึ่งมีค่าระดับเป็นลบให้วัดความสูงของอาคารจากระดับ พื้นดินที่  
ก่อสร้างเช่นเดียวกันกับกรณีพื้นราบ

1.3 กรณีพื้นดินเป็นเชิงลาดแนวเชิงเขา การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่  
ก่อสร้างตามแนวพื้นราบ ณ จุดใด ๆ ถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคารหลังนั้น ณ จุดนั้น ๆ

-/2. ลักษณะของ

2. ลักษณะของหลังคาที่ไม่สามารถสร้างได้ คือ หลังคาที่เป็นรูปทรงนอกเหนือจากที่กฎกระทรวงกำหนด เช่น ทรงแบนราบ เป็นต้น และการกำหนดความลาดชันของหลังคาให้พิจารณาจากหลังคาทรงจั่วและทรงปั้นหย่าที่มีตามสภาพท้องถิ่น ของเทศบาลตำบลเกาะสมุย ส่วนลักษณะที่ไม่กลมกลืนธรรมชาตินั้นให้พิจารณาจากบริเวณพื้นที่บริเวณ โดยรอบของอาคารที่จะทำการก่อสร้างหากสีหลังคาไม่ใกล้เคียงกับสีของพื้นที่บริเวณนั้นก็ถือว่าสีไม่กลมกลืนธรรมชาติ

3. สำหรับอาคารที่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างไปแล้ว หรืออาคารที่ได้รับใบแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ ให้ก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารตามข้อ 3 แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ 59 (พ.ศ. 2548)ฯ หากยังไม่ได้ดำเนินการก่อสร้างอาคารจะไม่ได้รับการยกเว้น แต่ถ้าได้เริ่มลงมือทำการก่อสร้างจะได้รับการยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงดังกล่าว

4. สำหรับพื้นที่ยกเว้น (7 เขต) ของบริเวณที่ 1 ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 22 (พ.ศ. 2532)ฯ ใช้เกณฑ์พิจารณาในการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตามเกณฑ์ของบริเวณที่ 2 ของกฎกระทรวงฉบับที่ 22 (พ.ศ. 2532)ฯ นอกจากนี้ยังต้องพิจารณา ตามในข้อ 2/1 แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ 59 (พ.ศ. 2543)ฯ ซึ่งเป็นการเพิ่มรูปแบบหลังคาไว้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร รักษาการในตำแหน่ง

วิศวกรใหญ่ (วิศวกรวิชาชีพ 10 วช. (วิศวกรรมโยธา))

ปฏิบัติราชการแทน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4360-1

โทรสาร 0 2299 4366-7

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co\_bldgctrl@dpt.go.th



ที่ จบ 77703/644

องค์การบริหารส่วนตำบลวังใหม่  
ถนนสุขุมวิท จบ 22170

3 พฤศจิกายน 2547

เรื่อง ทหารเรือแนวทางปฏิบัติการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

ด้วยภายในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลวังใหม่ ได้มีประชาชนยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารทั้งที่ตั้งอยู่นอกเขตควบคุมอาคารและในเขตควบคุมอาคาร ซึ่งมีปัญหาขัดข้องในทางปฏิบัติในการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร จึงมีข้อหารือดังนี้

1. กรณีที่อยู่ในเขตควบคุมอาคาร กฎกระทรวงฉบับที่ 56 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 117 ตอนที่ 90 ก. ลงวันที่ 2 ตุลาคม 2543 แนวทางปฏิบัติจะเป็นอย่างไร ถ้าอาคารที่ขออนุญาตไม่เข้าหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง เพราะจากที่ได้อ่านข้อความในกฎกระทรวงมีความไม่ชัดเจนทำให้ปฏิบัติไม่ถูกต้อง จึงขอหารือแนวทางปฏิบัติ
2. อาคารดังกล่าวตามข้อ 1 ถ้าสร้างขึ้นก่อนที่จะยกฐานะเป็นองค์การบริหารส่วนตำบล โดยได้ยกฐานะเมื่อปี พ.ศ. 2542 จะมีผลให้ต้องมายื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารหรือไม่ ถ้าสร้างในเขตควบคุมอาคาร
3. อาคารประเภทใดที่ต้องแสดงแบบรายการคำนวณและมีวิศวกรรับรองอาคาร เมื่อมายื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร
4. เงื่อนไขที่ต้องให้ยื่นใบรับรองของผู้ควบคุมงาน ในการควบคุมอาคาร อาคารประเภทใดที่ต้องมีใบรับรองของผู้ควบคุมงาน และเจ้าของบ้านสามารถควบคุมได้หรือไม่ อย่างไร
5. อาคารที่อยู่นอกเขตควบคุมอาคารจะต้องยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารหรือไม่ ถ้าไม่ใช่อาคาร 4 ประเภท (อาคารสูง, อาคารขนาดใหญ่พิเศษ, อาคารชุมนุมคน, โรงมหรสพ) เจ้าของอาคารสามารถก่อสร้างได้ทันที โดยที่ไม่ต้องแจ้งทางองค์การบริหารส่วนตำบลใช่หรือไม่

-/6. ตามกฎกระทรวง

6. ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 117 ตอนที่ 75 ก. ลงวันที่ 7 สิงหาคม 2543 (ข้อ 41) อาคารที่ก่อสร้างติดถนนสุขุมวิท (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3) ต้อนรันแนวอาคารห่างจากถนน 2 เมตร ไซ้หรือไม่ และแนวเขตถนนสุขุมวิทมีระยะเท่าใด

จึงเรียนหารือเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป ผลเป็นประการใดโปรดแจ้ง องค์การบริหารส่วนตำบลวังใหม่ ทราบด้วย

ขอแสดงความนับถือ

นายนริศ กิจอุดม

นายกองค์การบริหารส่วนตำบลวังใหม่

ส่วนโยธาฯ

โทร/โทรสาร 0-3943-7246



ที่ มท 0710/0400

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6  
เขตพญาไท กทม. 10400

8 มกราคม 2548

เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร

เรียน นายกองค้การบริหารส่วนตำบลวังใหม่

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลวังใหม่ ที่ จบ 77703/644 ลงวันที่ 3 พฤศจิกายน 2547

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลวังใหม่ ขอหารือแนวทางปฏิบัติการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร ซึ่งได้มีประชาชนยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารทั้งที่ตั้งอยู่นอกเขตควบคุมอาคารและในเขตควบคุมอาคาร โดยมีปัญหาไม่เข้าใจข้อความในกฎกระทรวง ที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ในบางหัวข้อทำให้ปฏิบัติไม่ถูกต้อง ดังนั้นจึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารในประเด็นดังต่อไปนี้

1. กรณีที่อยู่ในเขตควบคุมอาคาร ซึ่งตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 56 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ว่าจะมีแนวทางปฏิบัติอย่างไร ถ้าอาคารที่ขออนุญาตไม่เข้าหลักเกณฑ์ที่กำหนดและจากข้อความในกฎกระทรวงไม่ชัดเจน จึงทำให้ปฏิบัติไม่ถูกต้อง

2. อาคารดังกล่าวตามข้อ 1 ถ้าสร้างขึ้นก่อนที่จะยกฐานะเป็นองค์การบริหารส่วนตำบลจะมีผลให้ต้องมายื่นขออนุญาตก่อสร้างหรือไม่

3. อาคารประเภทใดที่ต้องแสดงแบบรายการคำนวณและมีวิศวกรรับรองอาคาร เมื่อมายื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

4. เงื่อนไขที่ต้องให้ยื่นใบรับรองของผู้ควบคุมงานในการควบคุมอาคาร อาคารประเภทใดที่ต้องมีใบรับรองของผู้ควบคุมงานและเจ้าของบ้านสามารถควบคุมได้หรือไม่อย่างไร

5. อาคารที่อยู่นอกเขตควบคุมอาคารจะต้องยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารหรือไม่ ถ้าไม่ใช่อาคาร 4 ประเภท (อาคารสูง, อาคารขนาดใหญ่พิเศษ, อาคารชุมนุมคน, โรงมหรสพ) เจ้าของอาคารสามารถก่อสร้างได้ทันที โดยที่ไม่ต้องแจ้งทางองค์การบริหารส่วนตำบลหรือไม่

6. ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ข้อ 41 อาคารที่ก่อสร้างติดถนนสุขุมวิท (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3) ต้องร่นแนวอาคารห่างจากถนน 2 เมตร ใช่หรือไม่ และแนวเขตถนนสุขุมวิทมีระยะเท่าใด ความละเอียดแจ้งแล้วนั้น

-/กรมโยธาธิการ

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า ได้นำเรื่องหรือดังกล่าวเสนอให้คณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณา โดยได้มีผู้แทนจากองค์การบริหารส่วนตำบลวังใหม่ เข้าร่วมประชุมชี้แจงข้อเท็จจริงและรายละเอียดต่าง ๆ ต่อคณะกรรมการควบคุมอาคารแล้ว มีความเห็นดังต่อไปนี้

1. กรณีอาคารที่ขออนุญาตไม่เข้าหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง ฉบับที่ 56 (พ.ศ. 2543)ฯ และอยู่ในเขตควบคุมอาคารผู้ขออนุญาตต้องแนบแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณของอาคารที่จะก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ยกเว้นอาคารตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 56 (พ.ศ. 2543)ฯ ในการยื่นขออนุญาตให้แนบเฉพาะแผนผังบริเวณแสดงที่ตั้งอาคาร โดยสังเขป และสำเนาเอกสารสิทธิ์ในที่ดินพร้อมคำขอเท่านั้น

2. อาคารที่จะก่อสร้างขึ้นก่อนจะกำหนดเป็นเขตควบคุมอาคารนั้น จะไม่มีผลให้ต้องมายื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร แต่หากมีการกำหนดเป็นเขตควบคุมอาคารแล้ว การตัดแปลงหรือรื้อถอนอาคารหรือเคลื่อนย้ายอาคารดังกล่าวภายหลังจากนี้ ก็จะต้องดำเนินการยื่นขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

3. อาคารประเภทที่ต้องแสดงแบบรายการคำนวณประกอบการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร คือ อาคารสาธารณะ อาคารพิเศษ หรืออาคารที่จะก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรและวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่

สำหรับอาคารที่จะต้องมีวิศวกรเป็นผู้ออกแบบและคำนวณนั้นต้องเป็นอาคารที่อยู่ในประเภทที่ได้กำหนดเป็นวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร

4. ผู้ควบคุมงานจะเป็นบุคคลใดหรือเป็นเจ้าของอาคารก็ได้เว้นแต่จะเป็นการต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกรหรือกฎหมายว่าด้วยสถาปนิก

5. อาคารที่อยู่นอกเขตควบคุมอาคารที่ไม่ใช่อาคาร 4 ประเภทดังกล่าว เจ้าของอาคารสามารถก่อสร้างได้ทันที โดยไม่ต้องแจ้งทางองค์การบริหารส่วนตำบล

6. ในการร่นแนวอาคารได้กำหนดไว้ในข้อ 41 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ โดยขึ้นอยู่กับความกว้างของถนนสาธารณะ สำหรับแนวเขตสุขุมวิท (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3) มีระยะเท่าใดนั้นขอให้สอบถามไปยังหน่วยงานที่รับผิดชอบถนนดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4358-61

โทรสาร 0 2299 4366-7

E-mail : bsi\_b @ dpt.go.th



ด่วนที่สุด

ที่ กก 0020.4/3897



ศาลากลางจังหวัดภูเก็ต

ถนนนริศร กก. 83000

14 มีนาคม 2548

เรื่อง ขอรื้อหรือขอกฎหมายตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. รายละเอียดของศาลพระภูมิ จำนวน 1 ชุด

ด้วยมติคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ในเขตเทศบาลและเขตราชการส่วนท้องถิ่นอื่นในจังหวัดภูเก็ต เมื่อประชุมครั้งที่ 1/2548 วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2548 เห็นชอบให้รื้อหรือขอกฎหมายตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งให้รื้อถอนศาลพระภูมิตามมาตรา 42 วรรคหนึ่ง ต่อคณะกรรมการควบคุมอาคาร ว่าศาลพระภูมิตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 นั้น เข้าข่ายอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร หรือไม่ เพื่อเป็นข้อมูลในการนำเสนอที่ประชุมครั้งต่อไป ผลเป็นประการใด โปรดแจ้งให้จังหวัดภูเก็ตทราบ ภายในวันที่ 28 มีนาคม 2548 ด้วย หวังว่าคงได้รับความร่วมมือจากท่านด้วยดีเช่นเคย จึงขอขอบพระคุณมา ณ โอกาสนี้ด้วย

จึงเรียนมาเพื่อ โปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

นายวินัย บัวประดิษฐ์

รองผู้ว่าราชการจังหวัด รักษาราชการแทน

ผู้ว่าราชการจังหวัดภูเก็ต

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัด

โทร. 076-216927

โทรสาร 076-216927



ที่ มท 0710/3185

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6  
เขตพญาไท กทม. 10400

3 พฤษภาคม 2548

เรื่อง ขอรื้อหรือขอกฎหมายตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดภูเก็ต

อ้างถึง หนังสือจังหวัดภูเก็ต ค่วนที่สุด ที่ ภก 0020.4/3897 ลงวันที่ 14 มีนาคม 2548

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดภูเก็ตได้หารือขอกฎหมายตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร กรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งให้รื้อถอนศาลพระภูมิตามมาตรา 42 และคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ในเขตเทศบาลและราชการส่วนท้องถิ่นอื่นในจังหวัดภูเก็ตเห็นชอบให้หารือขอกฎหมายตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ต่อคณะกรรมการควบคุมอาคาร ว่าศาลพระภูมิเป็นอาคารหรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องหารือดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่า ตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้บัญญัติคำนิยามคำว่า “อาคาร” หมายความว่า ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงานและสิ่งที่สูงขึ้นอย่างอื่นซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ ดังนั้น ศาลพระภูมิตามเอกสารที่หารือไปนั้นจึงไม่เป็นอาคาร แต่หากเป็นศาลพระภูมิที่มีลักษณะเป็น โรงขนาดใหญ่และประชาชนสามารถเข้าไปใช้สอยได้ก็ถือเป็นอาคารตามคำนิยาม ซึ่งความเห็นดังกล่าวนี้เป็นเพียงความเห็นของคณะกรรมการควบคุมอาคารที่ไม่ผูกมัดการพิจารณาของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ แต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4358-60

โทรสาร 0 2299 4366-67

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co\_bldgctrl@dpt.go.th

บริษัท อีโนเว รับเบอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

วันที่ 22 พฤศจิกายน 2548

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

เรื่อง การก่อสร้างอาคาร

บริษัท อีโนเว รับเบอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ที่อยู่ 157 ถนนพหลโยธิน ตำบลลำไทร อำเภอน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยาขอหารือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างดังนี้

ข้อ1. กฎหมายกำหนดให้การก่อสร้างอาคารโรงงาน ต้องมีระยะ ระดับ ระหว่างอาคารกับอาคาร หรือเขตที่ดินของผู้อื่นหรือระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า ทาง หรือที่สาธารณะ อย่างไร หากมีกฎหมายกำหนดไว้เจ้าของที่ดินหรืออาคารข้างเคียงสามารถยินยอมให้ก่อสร้างอาคารดังกล่าวมีระยะห่างน้อยกว่าที่กฎหมายกำหนดได้หรือไม่

ข้อ2. อาคาร โรงงาน ที่สร้างขึ้นเพื่อประกอบอุตสาหกรรมเป็นการก่อสร้างอาคารในที่ดิน 2 แปลงและมีผู้ถือกรรมสิทธิ์ 2 คน ถือกรรมสิทธิ์คนละแปลง การปฏิบัติอย่างนี้จะอยู่ภายใต้บังคับเรื่อง ระยะ ระดับ ระหว่างอาคารกับอาคารหรือเขตที่ดินของผู้อื่นหรือระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า ทาง หรือที่สาธารณะ หรือไม่

ข้อ3. อาคาร โรงงาน ซึ่งแต่เดิมได้ก่อสร้างไว้แล้วต่อมามีการแบ่งแยก โฉนดที่ดินพร้อมอาคาร (แบ่งแยกที่ดินและอาคารบางส่วน) ผู้รับโอน ที่ดินพร้อมอาคารดังกล่าวอยู่ในบังคับ ว่าพื้นหรือผนังของอาคารต้องห่างเขตที่ดินของผู้อื่นและถนนสาธารณะหรือไม่

ข้อ4. คำว่า “ที่ดินของผู้อื่น” ตาม ประกาศฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ข้อ 4 ออกตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร 2522 มาตรา 8 หมายความรวมถึงบุคคลอื่นมีสิทธิใช้ที่ดินนั้น โดยการเช่าด้วยหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

จิรโรจน์ สีสรรพ์

นิติกร



ที่ มท 0710.2/4871

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร  
กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6  
เขตพญาไท กทม. 10400

30 ธันวาคม 2548

เรื่อง การก่อสร้างอาคาร

เรียน คุณจิรโรจน์ สีสรรพ์

อ้างถึง หนังสือบริษัท อีโนเว รับเบอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 22 พฤศจิกายน 2548

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านได้หารือกฎหมายที่เกี่ยวกับการก่อสร้างอาคาร โรงงานที่อยู่ในพื้นที่ ตำบลลำไทร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ว่าต้องมีระยะ ระดับ ระหว่างอาคารกับอาคารหรือเขตที่ดินของผู้อื่นหรือระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า ทาง หรือที่สาธารณะ อย่างไร ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาเรื่องหารือดังกล่าวแล้วมีความเห็นดังต่อไปนี้

1. การก่อสร้างอาคาร โรงงานต้องมีระยะ ระดับ ระหว่างอาคารกับอาคารหรือเขตที่ดินของผู้อื่นหรือระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า หรือที่สาธารณะตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และยังคงปฏิบัติตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อาคารบางชนิดบางประเภทในพื้นที่บางส่วนของท้องที่อำเภอบางไทร อำเภอพระนครศรีอยุธยา อำเภอบางปะอิน และอำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา พ.ศ. 2545 นอกจากนี้เจ้าของที่ดินหรืออาคารข้างเคียงไม่สามารถยินยอมให้ก่อสร้างอาคาร โรงงาน โดยมีระยะห่างน้อยกว่าที่กฎกระทรวงกำหนด เนื่องจากไม่มีกฎหมายกำหนดให้กระทำได้

2. ในการก่อสร้างอาคาร โรงงานบนที่ดิน 2 แปลง โดยมีผู้ถือกรรมสิทธิ์ 2 คน ถือกรรมสิทธิ์คนละแปลง หากได้รับการยินยอมจากเจ้าของที่ดินทั้ง 2 แปลงให้มีการก่อสร้างอาคารดังกล่าว ก็ถือว่าเป็นการใช้ที่ดินทั้ง 2 แปลง ในการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดังนั้น การปฏิบัติเกี่ยวกับเรื่องระยะ ระดับ ระหว่างอาคารกับอาคารหรือเขตที่ดินของผู้อื่นหรือระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า หรือที่สาธารณะก็ต้องปฏิบัติตาม 1 เช่นเดียวกัน

3. ไม่ว่ากรณีใด ๆ พื้นหรือผนังของอาคารต้องห่างเขตที่ดินของผู้อื่นหรือถนนสาธารณะตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

-/4. ตามกฎกระทรวง

4. ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ ข้อ 4 ที่กำหนดคำว่า “ที่ดินของผู้อื่นนั้น” หมายถึง  
ที่ดินที่อยู่ติดต่อกับที่ดินที่ใช้ในการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ (วิศวกรวิชาชีพ 10 วช. (วิศวกรรมโยธา))

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. 0 2299 4358-60

โทรสาร 0 2299 4366-67

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co\_bldgctrl@dpt.go.th



ที่ รย 73403/407

ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลหนองละลอก  
หมู่ที่ 4 ตำบลหนองละลอก อำเภอบ้านค่าย  
จังหวัดระยอง 21120

26 เมษายน 2548

เรื่อง หารือจำนวนห้องน้ำ ห้องส้วมของโรงงาน

เรียน หัวหน้าสำนักงานควบคุมอาคารกรมโยธาธิการ

เนื่องจากบริษัท อีวาล่อน เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด ได้ขออนุญาตก่อสร้างโรงงานในเขต  
ความรับผิดชอบขององค์การบริหารส่วนตำบลหนองละลอก อำเภอบ้านค่าย จังหวัดระยอง ในปัจจุบันพื้นที่  
ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลหนองละลอก ยังไม่ประกาศเป็นเขตควบคุมอาคารตามพระราชบัญญัติ  
ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยสภาพของอาคาร สูง 35.70 เมตร ระดับพื้นถนนรอบอาคาร จึงเป็นอาคารสูง  
ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ฉบับที่ 3 พ.ศ. 2543 โดยต้องขออนุญาตก่อสร้างไม่ว่าพื้นที่นั้นจะประกาศ  
เป็นพื้นที่ควบคุมอาคารหรือไม่ก็ตาม

ทั้งนี้อาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างมีจำนวนห้องน้ำ ห้องส้วมไม่ครบตามกฎกระทรวงฉบับที่ 39  
(พ.ศ. 2537) หมวด 2 ข้อ 8 โดยที่ทางบริษัทขอทำหนังสือผ่อนผันการก่อสร้างห้องน้ำ ห้องส้วม จำนวนน้อยกว่า  
ด้วยเหตุผลใช้เครื่องจักรทำงานเป็นหลัก ควบคุมการทำงานด้วยระบบคอมพิวเตอร์ องค์การบริหารส่วน  
ตำบลหนองละลอกจึงขอหารือท่านว่าสามารถทำได้หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อขอคำแนะนำและแนวทางแก้ไข และผลเป็นประการใดกรุณาแจ้งกลับมายัง  
องค์การบริหารส่วนตำบลหนองละลอกด้วยจักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

นายภาณุพันธ์ ปุญศิริ

นายกองค์การบริหารส่วนตำบลหนองละลอก

ส่วนโยธา

โทร. 0-3886-8821 ต่อ 103

โทรสาร 0-3886-8821



ที่ มท 0710/1622

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร  
กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กทม. 10400

19 พฤษภาคม 2548

เรื่อง หารือจำนวนห้องน้ำ ห้องส้วมของโรงงาน

เรียน นายองค์การบริหารส่วนตำบลหนองละลอก

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลหนองละลอก ที่ รย 73403/407 ลงวันที่ 26 เมษายน 2548

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลหนองละลอกขอหารือ กรณี บริษัท อีवाल่อน เท็กซ์ไทล์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้ขออนุญาตก่อสร้างโรงงานสูง 35.70 เมตร โดยมีจำนวนห้องน้ำ ห้องส้วม ไม่ครบตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่ง บริษัทฯ ได้ขอทำหนังสือผ่อนผันการก่อสร้างห้องน้ำ ห้องส้วม จำนวนน้อยกว่า ด้วยเหตุผลว่าใช้เครื่องจักร ทำงานเป็นหลัก ควบคุมการทำงานด้วยระบบคอมพิวเตอร์ ดังนั้น จึงขอหารือว่าสามารถทำได้หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ขอเรียนว่ากฎกระทรวง ฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 8 วรรคสอง ได้กำหนดจำนวนห้องน้ำ ห้องส้วมเป็นจำนวนขั้นต่ำที่ต้องจัดให้มี แม้ว่าอาคารนั้นจะมีพื้นที่อาคารหรือจำนวนคนน้อยกว่าที่กำหนดไว้ก็ตาม ดังนั้น กรณีตามข้อหารือ จึงไม่อาจผ่อนผันการก่อสร้างห้องน้ำ ห้องส้วม จำนวนน้อยกว่าที่กำหนดในกฎกระทรวงฯ ดังกล่าวได้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. 0 2299 4360-1

โทรสาร 0 2299 4366-7



ที่ รน 0023/4447

ศาลากลางจังหวัดระนอง  
ถนนลู่วัง รน 85000

17 เมษายน 2546

เรื่อง การขออนุญาตก่อสร้างอาคารในพื้นที่บ้านปากคลอง หมู่ที่ 1 ตำบลปากน้ำ

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาหนังสือ อบต.ปากน้ำ ที่ รน 71401/96 ลงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2546

2. สำเนาหนังสือที่ว่าการอำเภอเมืองระนอง ที่ มท 0863.5/815 ลงวันที่ 14 มีนาคม 2546

ด้วยจังหวัดระนองได้รับหนังสือจากนายอำเภอเมืองระนองว่า อำเภอได้รับข้อหารือจากองค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำ กรณีการขออนุญาตก่อสร้างอาคารของราษฎรที่ปลูกสร้างบริเวณบ้านปากคลอง หมู่ที่ 1 ตำบลปากน้ำ ซึ่งอยู่ในเขตพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติ ป่าคลองหัวเขี้ยว และป่าคลองเกาะสุยทั้งหมด โดยไม่มีเอกสารสิทธิหรือการอนุญาตจากทางราชการแต่อย่างใด ซึ่งสภาพพื้นที่ดังกล่าวในปัจจุบันได้มีการปลูกสร้างอาคารอยู่อาศัยและสถานประกอบการเป็นส่วนใหญ่

ดังนั้น จังหวัดระนองจึงขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมืองพิจารณาแนะนำทางปฏิบัติเกี่ยวกับกรณีการใช้กฎหมาย ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ที่ถูกต้องและเหมาะสม เพื่อจังหวัดจะได้แจ้งให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นถือปฏิบัติต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

นายนพพร จันทรง

ผู้ว่าราชการจังหวัดระนอง

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดระนอง

โทร. 0-7782-3014 , 3048

โทรสาร 0-7782-3014





ที่ มท 0710/3988

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ 10400

18 มิถุนายน 2546

เรื่อง การขออนุญาตก่อสร้างอาคารในพื้นที่บ้านปากคลอง หมู่ที่ 1 ตำบลปากน้ำ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดระนอง

อ้างถึง หนังสือจังหวัดระนอง ที่ รน 0023/4447 ลงวันที่ 17 เมษายน 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดระนองแจ้งว่าอำเภอเมืองระนองได้รับข้อหาหรือจากองค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำ เกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคารของราษฎรที่ก่อสร้างบริเวณบ้านปากคลอง หมู่ที่ 1 ตำบลปากน้ำ ซึ่งอยู่ในเขตพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติ ป่าคลองหัวเขี้ยว และป่าคลองเกาะสุยทั้งหมด โดยไม่มีเอกสารสิทธิหรือการอนุญาตจากทางราชการแต่อย่างใด ซึ่งสภาพพื้นที่ปัจจุบันได้มีการก่อสร้างอาคารอยู่อาศัยและสถานประกอบการเป็นส่วนใหญ่ จึงขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมืองเพื่อแนะนำแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ที่ถูกต้องและเหมาะสมต่อไป ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ข้อเท็จจริงปรากฏว่า อาคารดังกล่าวมิได้รับอนุญาตจากประธานกรรมการบริหารองค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำซึ่งเป็นเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 จึงถือว่าอาคารเหล่านี้ฝ่าฝืนพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ดังนั้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ ดังนี้

1. พิจารณาดำเนินการตามมาตรา 40 มาตรา 41 มาตรา 42 หรือมาตรา 43 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แล้วแต่กรณี โดยใช้แบบคำสั่งต่าง ๆ ดังนี้ แบบ ค.3, แบบ ค.4, แบบ ค.7, แบบ ค.9 หรือแบบ ค.10 แล้วแต่กรณี

-/2. พิจารณา

2. พิจารณาดำเนินการทางคดีอาญาแก่เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารตามมาตรา 65 มาตรา 66 ทวิ หรือมาตรา 67 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แล้วแต่กรณี

จึงเรียนมาเพื่อ โปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4361



ด่วนที่สุด

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอุทัยธานี ฝ่ายปฏิบัติการ โทร. 056 511897

ที่ อน 0020/0013 วันที่ 7 มกราคม 2548

เรื่อง การร้องการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยจังหวัดอุทัยธานีได้รับแจ้งจากอำเภอเมืองอุทัยธานีว่า องค์การบริหารส่วนตำบลหาดทอง ได้ร้องการปฏิบัติตามมาตรา 32 (2) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กรณีโรงแรม ไอยรา ปาร์ค โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท ได้ยื่นหนังสือขอให้องค์การบริหารส่วนตำบลหาดทองออกใบรับรองใช้อาคาร บังกาโล จำนวน 15 หลัง เป็นอาคารนวดเพื่อสุขภาพและสปา เพื่อนำไปประกอบหลักฐานการขออนุญาตเปิด ดำเนินการต่อสาธารณสุขจังหวัดอุทัยธานี แต่เนื่องจากในเขตท้องที่องค์การบริหารส่วนตำบลหาดทอง ยังไม่ได้มีพระราชกฤษฎีกาบังคับใช้ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ดังนั้นจึงขอหารือว่ากรณี ดังกล่าวองค์การบริหารส่วนตำบลมีอำนาจออกใบรับรองการใช้อาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้หรือไม่ รายละเอียดได้แนบมาพร้อมกับบันทึกฉบับนี้ด้วยแล้ว

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอุทัยธานี ได้ตรวจสอบแล้วว่าเขต องค์การบริหาร ส่วนตำบลหาดทอง ยังไม่มีพระราชกฤษฎีกาบังคับให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 จึงไม่สามารถออกใบรับรองการใช้อาคารได้ (แบบ อ.6) และในการนี้ขอหารือว่ากรณีดังกล่าวหน่วยงานใดจะเป็น ผู้ออกใบรับรองการใช้อาคาร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา หากผลเป็นประการใดกรุณาแจ้งให้สำนักงานโยธาธิการและ ผังเมืองจังหวัดอุทัยธานีทราบต่อไปด้วย และขอขอบคุณล่วงหน้ามา ณ โอกาสนี้

นายสำเริง โปธิ

โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอุทัยธานี



ด่วนที่สุด

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ส.คอ. โทร. 0 2299 4358-60

ที่ มท 0710/0273 วันที่ 21 มกราคม 2548

เรื่อง การถือการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอุทัยธานี

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอุทัยธานี ได้มีบันทึกด่วนที่สุด ที่ อน 0020/0013 ลงวันที่ 7 มกราคม 2548 แจ้งว่าองค์การบริหารส่วนตำบลหาดทอง ได้การถือการปฏิบัติตาม มาตรา 32 (2) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กรณีโรงแรม ไอยรา ปาร์ค โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท ได้ยื่นหนังสือขอให้องค์การบริหารส่วนตำบลหาดทองออกใบรับรองการใช้อาคารบังกาไล จำนวน 15 หลัง เป็นอาคารนวดเพื่อสุขภาพและสปา เพื่อนำไปประกอบหลักฐานการขออนุญาตเปิดดำเนินการต่อ สาธารณสุขจังหวัดอุทัยธานี ซึ่งสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอุทัยธานีได้ตรวจสอบแล้วว่าเขต องค์การบริหารส่วนตำบลหาดทอง ยังไม่ได้มีพระราชกฤษฎีกาบังคับให้ใช้ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 จึงไม่สามารถออกใบรับรองการใช้อาคารได้ (แบบ อ.6) และในการนี้ขอหารือว่ากรณีดังกล่าว หน่วยงานใดจะเป็นผู้ออกใบรับรองการใช้อาคาร ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ในเมื่อเขตท้องที่องค์การบริหาร ส่วนตำบลหาดทอง ยังไม่ได้มีพระราชกฤษฎีกาบังคับให้ใช้ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 จึง ไม่สามารถออกใบรับรองการใช้อาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร



ที่ ตก 52104/2549

สำนักงานเทศบาลเมืองแม่สอด  
ถนนอะมีนาอุทิศ อำเภอแม่สอด  
จังหวัดตาก รหัส 63110

19 พฤศจิกายน 2547

เรื่อง ขอรื้อหรือเรื่องการคิดค่าธรรมเนียมการออกไปอนุญาต

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

เนื่องจากเทศบาลเมืองแม่สอด ขอรื้อหรือคณะกรรมการควบคุมอาคารเกี่ยวกับการคิด  
ค่าธรรมเนียมการก่อสร้างอาคาร 3 ชั้นมีคาน้ำฟ้ามีความสูงไม่เกิน 15.00 เมตร

ข้อเท็จจริง

1. ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 7 ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 3  
(2) อาคารซึ่งสูงเกินสองชั้นแต่ไม่เกินสามชั้น หรือเกินสิบสองเมตร แต่ไม่เกินสิบห้าเมตร  
ให้คิดตามพื้นที่อาคารแต่ละชั้นรวมกัน ตารางเมตรละ 2 บาท
2. ข้อ 3 (3) อาคารซึ่งสูงเกินสามชั้นหรือสูงเกินสิบห้าเมตร ให้คิดตามพื้นที่ของอาคารแต่ละชั้น  
รวมกัน ตารางเมตรละ 4 บาท
3. อาคาร 3 ชั้นมีคาน้ำฟ้า ชั้นคาน้ำฟ้าที่กล่าวถึงนี้ถือว่าเป็นชั้นด้วยหรือไม่ อย่างไรคั้งนั้นจาก  
กรณีอาคาร 3 ชั้น มีคาน้ำฟ้าสูงไม่เกิน 15.00 เมตรนี้ควรจะคิดค่าธรรมเนียมการตรวจแบบ  
แปลนต้องคิดพื้นที่อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาแนะนำข้อหาดังกล่าว ผลพิจารณาเป็นประการใดโปรดแจ้งให้  
ทางสำนักงานเทศบาลเมืองแม่สอดทราบด้วย เพื่อถือเป็นแนวปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

นายกรรม กัณฑ์นิล

รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน

นายกเทศมนตรีเมืองแม่สอด

กองช่าง

โทร. 0-5554-7133



ที่ มท 0710/0473

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6  
เขตพญาไท กทม. 10400

20 มกราคม 2548

เรื่อง ขอรื้อหรือเรื่องการคิดค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาต

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองแม่สอด

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลเมืองแม่สอด ที่ ตก 52104/2549 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2547

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองแม่สอดขอรื้อหรือคณะกรรมการควบคุมอาคาร เกี่ยวกับการคิดค่าธรรมเนียมการก่อสร้างอาคาร 3 ชั้น มีชั้นคาบฟ้าสูงไม่เกิน 15.00 เมตร ซึ่งมีปัญหาในทางปฏิบัติตามข้อ 3 (2) และ (3) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ว่าในการคิดค่าธรรมเนียม การตรวจแบบแปลนต้องคิดพื้นที่อย่างไร และชั้นคาบฟ้านับเป็นชั้นด้วยหรือไม่อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคาร ได้พิจารณาเรื่องหรือดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าข้อ 3 วรรคสาม แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2528) กำหนดวิธีการคิดความสูงของอาคารเป็นชั้น ให้นับจำนวนชั้นของพื้นที่อาคารที่บุคคลเข้าใช้สอยได้ ยกเว้นพื้นที่ชั้นลอย ดังนั้น ในการคิดค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนตามกรณีดังกล่าวนี้ หากชั้นคาบฟ้าบุคคลสามารถขึ้นไปใช้สอยได้ก็ให้นับเป็นพื้นที่อาคารอีกชั้นหนึ่ง โดยจะต้องคิดค่าธรรมเนียมตารางเมตรละ 4 บาท ตามข้อ 3 (3) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2528)๑

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4360-1

โทรสาร 0 2299 4366-67

3300/25-28 ถนนพหลโยธิน

แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

โทรศัพท์ 0-2937-3343

วันที่ 30 มีนาคม 2548

เรื่อง ขอรื้อเกี่ยวกับเขตทางสาธารณะ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540)

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

อ้างถึงกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ข้อ 5 กล่าวว่า “ให้ยกเลิกความในข้อ 2 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ 2 ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้น ไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ติดถนนสาธารณะ ที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกัน โดยตลอด จนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มี เขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร

สำหรับที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกัน ทุกชั้นมากกว่า 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ติดถนน สาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกัน โดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนน สาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18.00 เมตร

ที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกัน โดยตลอดจนถึงบริเวณที่ตั้งของอาคาร และที่ดินนั้นต้องว่างเพื่อสามารถใช้เป็น ทางเข้าออกของรถดับเพลิงได้โดยสะดวกด้วย”

ข้อหารือ คือ

1. หากที่ดินมีด้านหนึ่งกว้างไม่น้อยกว่า 12.00 ม. ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้าง 20.00 ม. ซึ่งประกอบด้วย

- ผิวจราจร + รางวิ + ไหล่ทาง กว้าง 10.00 ม.

- คูระบายน้ำ คสล. กว้าง 10.00 ม.

จะถือว่าที่ดินนี้ใช้เป็นที่ตั้งอาคารที่มีพื้นที่อาคารเกิน 30,000 ตารางเมตร ได้หรือไม่ และจะให้ ถือเอาเขตทางกว้าง 20.00 ม. เป็นความกว้างของถนนสาธารณะ สำหรับการออกแบบอาคาร ได้หรือไม่

2. สืบเนื่องจากข้อ 1 หากว่าในระวางที่ดินปรากฏขอบเขตของคูระบายน้ำสาธารณะ (สร้างขึ้นเอง) และถนนสาธารณะ แยกจากกัน นั้น จะหมายถึงความกว้างเขตทางของถนนสาธารณะจะไม่รวมคูระบายน้ำ ดังกล่าว ใช่หรือไม่

-/3. สืบเนื่องจาก

3. สืบเนื่องจากข้อ 2 หากว่าในระวางที่ดินปรากฏขอบเขตทางของถนนสาธารณะเท่านั้น โดยมีได้แสดงให้เห็นถึงคูระบายน้ำแล้ว แต่สภาพจริงปรากฏว่ามีคูระบายน้ำอยู่ด้านข้างผิวจราจรแล้ว จะหมายถึงว่า เขตทางถนนสาธารณะนั้น รวมผิวจราจร และคูระบายน้ำ ด้วยใช่หรือไม่

4. คลองธรรมชาติ ถือเป็นทางสาธารณะ ใช่หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อ โปรดอนุเคราะห์ให้ความกระจ่างด้วยครับ

ขอแสดงความนับถือ

นายทฤติ อิศริยฤทธานนท์



ที่ มท 0710/1216



สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร  
กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6  
เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400

12 เมษายน 2548

เรื่อง ขอรื้อเกี่ยวกับเขตทางสาธารณะ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540)

เรียน นายทฤษฎี อีสริยฤทธานนท์

อ้างถึง หนังสือขอรื้อของท่านลงวันที่ 30 มีนาคม 2548

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านขอรื้อสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 จำนวน 4 ข้อ ดังนี้

1. หากที่ดินมีด้านหนึ่งกว้างไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร คิดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้าง 20.00 เมตร ซึ่งประกอบด้วย - ผิวจราจร + รางวิ + ไหล่ทาง กว้าง 10.00 เมตร

- คูระบายน้ำ คสล. กว้าง 10.00 เมตร

จะถือว่าที่ดินนี้ใช้เป็นที่ตั้งอาคารที่มีพื้นที่อาคารเกิน 30,000 ตารางเมตร ได้หรือไม่ และจะให้ถือเอาเขตทางกว้าง 20.00 เมตร เป็นความกว้างของถนนสาธารณะ สำหรับการออกแบบอาคาร ได้หรือไม่

2. สืบเนื่องจากข้อ 1 หากว่าในระวางที่ดินปรากฏขอบเขตของคูระบายน้ำสาธารณะ (สร้างขึ้นเอง) และถนนสาธารณะ แยกจากกัน นั้น จะหมายถึงความกว้างเขตทางของถนนสาธารณะจะไม่รวมคูระบายน้ำดังกล่าว ใช่หรือไม่

3. สืบเนื่องจากข้อ 2 หากว่าในระวางที่ดินปรากฏขอบเขตทางของถนนสาธารณะเท่านั้น โดยมีได้แสดงให้เห็นถึงคูระบายน้ำแล้ว แต่สภาพจริงปรากฏว่ามีคูระบายน้ำอยู่ด้านข้างผิวจราจรแล้ว จะหมายถึงว่า เขตทางถนนสาธารณะนั้น รวมผิวจราจร และคูระบายน้ำ ด้วยใช่หรือไม่

4. คลองธรรมชาติ ถือเป็นทางสาธารณะ ใช่หรือไม่

ดังกล่าวมาขอแจ้งแล้วนั้น

-/สำนักควบคุม

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้ว ขอเรียนดังนี้

1. หากที่ดินมีด้านหนึ่งกว้างไม่น้อยกว่า 12.00 เมตรติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้าง 20.00 เมตร ซึ่งประกอบด้วย ผิวจราจร + รางวี + ไหล่ทาง กว้าง 10.00 เมตร ระบายน้ำ คสล. กว้าง 10.00 เมตร จะต้องถือว่าที่ดินนี้ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้าง 10.00 เมตร และจะต้องยาวต่อเนื่องกัน โดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร สามารถใช้เป็นที่ตั้งอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร ได้

2. จากข้อ 1 ในระวางที่ดินขอบเขตของระบายน้ำสาธารณะสร้างขึ้นเองและถนนสาธารณะแยกจากกัน ดังนั้นความกว้างเขตทางของถนนสาธารณะย่อมจะไม่รวมระบายน้ำดังกล่าว ด้วย

3. จากข้อ 2 ในระวางที่ดินปรากฏขอบเขตถนนสาธารณะเท่านั้น โดยมีได้ปรากฏระบายน้ำแล้วแต่สภาพจริงปรากฏระบายน้ำอยู่ด้านข้างผิวจราจร จะต้องถือว่า เขตทางถนนสาธารณะนั้น คิดเฉพาะเขตทางสาธารณะ โดยไม่รวมระบายน้ำ

4. คลองธรรมชาติ ตามข้อ 42 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หมายถึง แหล่งน้ำสาธารณะ มิใช่เป็นทางสาธารณะ

จึงเรียนมาเพื่อ โปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. 0 2299 4361

โทรสาร 0 2299 4366-67

E-mail : bsi\_b @ dpt.go.th



ที่ นศ 53301/1063

สำนักงานเทศบาลตำบลท่าแพ  
ถนนนครศรีฯ – สุราษฎร์  
ตำบลปากพูน นศ 80000

21 กุมภาพันธ์ 2548

เรื่อง หารือกฎหมายควบคุมอาคาร

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาโฉนดที่ดิน เลขที่ 44362 จำนวน 1 ฉบับ

2. สำเนาสัญญาเช่าที่ดิน จำนวน 1 ฉบับ

ด้วยเทศบาลตำบลท่าแพ อำเภอเมือง จังหวัดนครศรีธรรมราช มีข้อกฎหมายเกี่ยวกับการดำเนินการตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งได้มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ในเขตเทศบาลตำบลท่าแพแล้ว ดังนี้

1. เทศบาลตำบลท่าแพ ได้รับใบแจ้งก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคาร ตามมาตรา 39 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 ของบริษัท ทีเอ ออเรนจ์ จำกัด (มหาชน) มอบอำนาจช่วงให้นายนเรศรชัย เมฆพะโยม เป็นผู้ลงชื่อแทนนิติบุคคล ทำการก่อสร้างอาคารเสาโครงสร้างเหล็ก ความสูง 42 เมตร จำนวน 1 ต้น เพื่อใช้เป็นเสาอากาศโทรคมนาคม บนโฉนดที่ดินเลขที่ 44362 ซึ่งเป็นที่ดินของนายฉัฐพล ชูจินดา โดยการทำสัญญาเช่าที่ดินแปลงดังกล่าว แต่จากการตรวจสอบเอกสารสิทธิที่ดิน ปรากฏว่า นายฉัฐพล ชูจินดา ได้จ้างเป็นประกันไว้กับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

เทศบาลตำบลท่าแพ ขอหารือว่า การจะทำการก่อสร้างอาคารบนที่ดินที่ติดจ้างกับธนาคารฯ นั้น จะต้องได้รับความยินยอมจากธนาคารฯ ผู้รับจ้างด้วยหรือไม่

2. จากการที่จังหวัดนครศรีธรรมราช มานิเทศน์งานของเทศบาลตำบลท่าแพ ประจำปี 2548 นั้น มีข้อทักท้วงของจังหวัดนครศรีธรรมราช ว่าเทศบาลตำบลท่าแพ ได้ตราเทศบัญญัติรองรับการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แล้วหรือยัง

-/เทศบาล

เทศบาลตำบลท่าแพ ขอรื้อว่า ตามที่ได้มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ในเขตเทศบาลตำบลท่าแพแล้ว นั้น เทศบาลตำบลท่าแพจะต้องตราเทศบัญญัติของเทศบาลรองรับการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 อีกหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อ โปรดพิจารณา ตอบข้อหื้อให้แก่เทศบาลตำบลท่าแพทราบด้วย

ขอแสดงความนับถือ

ร้อยเอก วัชรศักดิ์ อณะสุวรรณ

นายกเทศมนตรีตำบลท่าแพ

กองช่าง

โทร. 0-7534-0791-2



ที่ มท 0710/3043

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กทม. 10400

28 เมษายน 2548

เรื่อง หารือกฎหมายควบคุมอาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลท่าแพ

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลตำบลท่าแพ ที่ นศ 53301/1063 ลงวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2548

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลท่าแพขอหารือข้อกฎหมายเกี่ยวกับการดำเนินการตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งเทศบาลตำบลท่าแพได้มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับเป็นเขตควบคุมอาคารแล้ว โดยได้ขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารในประเด็นดังต่อไปนี้

1. กรณีได้รับใบแจ้งก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคาร ตามมาตรา 39 ทวิ ซึ่งก่อสร้างโครงเหล็กเพื่อใช้เป็นเสาอากาศโทรคมนาคม บนที่ดินที่ติดจันองกับธนาคารว่าจะต้องได้รับความยินยอมจากธนาคารของผู้รับจันองด้วยหรือไม่

2. ตามที่เทศบาลตำบลท่าแพได้มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ในเขตเทศบาลตำบลท่าแพแล้ว นั้น เทศบาลฯ จะต้องตราเทศบัญญัติของเทศบาลรองรับการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 อีกหรือไม่

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวโดยมีความเห็นดังต่อไปนี้

1. ตามแบบ ข. ทำยกฎกระทรวง ฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งได้กำหนดให้ผู้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตหรือใบแจ้งนั้นต้องแนบสำเนาหรือภาพถ่ายโฉนดที่ดิน /นส. 3 /ส.ค. 1 หรือในกรณีที่มิใช่เจ้าของที่ดินก็ให้มีหนังสือยินยอมจากเจ้าของที่ดินเป็นหลักฐานประกอบคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารก็เป็นการเพียงพอแล้ว ดังนั้น กรณีที่ดินติดจันองกับธนาคาร ธนาคารจึงมิใช่เจ้าของที่ดิน เนื่องจากผู้จันองยังเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินนั้นอยู่ ดังนั้นจึงไม่จำเป็นต้องมีหนังสือแสดงความยินยอมจากธนาคารแต่อย่างใด

-/2. เทศบาลฯ

2. เทศบาลฯ ที่ได้มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ในเขตท้องที่นั้นแล้ว ไม่จำเป็นต้องมีการตราเทศบัญญัติเป็นของเทศบาลฯ รองรับการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เนื่องจากสามารถใช้กฎกระทรวงควบคุมการก่อสร้างอาคารได้ตามความในมาตรา 9 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4360-1

โทรสาร 0 2299 4367

เขียนที่ 126 ซ.สมเด็จพระเจ้าตากสิน 37  
ถ.สมเด็จพระเจ้าตากสิน แขวงบुकโคโล  
เขตธนบุรี กทม.

14 กันยายน 2548

เรื่อง ขอรื้อหรือเรื่องที่วางด้านหน้าอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

อ้างถึง หนังสือหรือฉบับเดิม ลงวันที่ 1 กันยายน 2548

ตามที่ข้าพเจ้าได้ทำการหารือเรื่องการใช้ที่ดินเป็นที่วางด้านหน้าอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคาร ลงวันที่ 1 กันยายน 2548 มานั้น ข้าพเจ้าประสงค์จะขอยกเลิกข้อหารือดังกล่าว เนื่องจาก ในหนังสือเดิมข้าพเจ้ามิได้ระบุนรายละเอียดบางประการลงไป ข้าพเจ้าจึงเกรงว่าหนังสือหรือฉบับเดิมอาจขาดความสมบูรณ์ ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงจะขอหารือใหม่กับท่านดังนี้

ด้วยปัจจุบันข้าพเจ้ามีอาคารที่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง เป็นอาคารชนิดตึกแถว 4 ชั้น แต่ได้สร้างไว้ 3 ชั้น เนื่องจากในขณะก่อสร้างข้าพเจ้ามีปัญหาเรื่องงบประมาณไม่เพียงพอ อาคารดังกล่าวมีข้อเท็จจริงต่าง ๆ ดังนี้ ตึกแถวที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างเป็นการก่อสร้างในที่ดินแปลงใหญ่ ลักษณะของตึกแถวได้ก่อสร้างเป็นสองแถวหันหน้าชนกัน โดยมีส่วนของที่ดินที่จัดการระงับอยู่ตรงกลาง ใบอนุญาตที่ได้รับเลขที่ 181/2531 ออกให้ ณ วันที่ 22 กันยายน 2531 มีแปลงเลขที่ 52 เป็นแปลงทางเดินและเป็นที่วางด้านหน้าอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคาร

ต่อมาอาคารของข้าพเจ้าจะทำเป็นอาคาร 4 ชั้น ซึ่งจำเป็นจะต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคาร แต่เนื่องจากทางเขตมีข้อสงสัยเกี่ยวกับการยินยอมให้ใช้ที่ว่างด้านหน้าอาคารข้าพเจ้าจึงขอชี้แจงความเห็นของข้าพเจ้าเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวก่อนทำการสอบถาม ดังนี้

การก่อสร้างอาคาร หรือ ดัดแปลงอาคาร นั้น กฎหมายกำหนดให้ต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคาร ดังนั้น การยื่นขอรับใบอนุญาต ก่อสร้าง ดัดแปลง อาคารนั้น จึงต้องได้รับการยินยอมจากเจ้าของที่ดินด้านหน้าอาคาร หรือ ที่ดินแปลงที่ใช้เป็นทางเดินด้านหน้าอาคาร ให้ใช้ที่ดินดังกล่าวเป็นที่ว่างด้านหน้าอาคาร และเจตนาของกฎหมายต้องการให้อาคารมีที่ว่างด้านหน้าอาคารตลอดอายุอาคาร มิใช่ว่าเมื่อสร้างเสร็จแล้วก็ไม่ต้องมีที่ว่างหน้าอาคารอีก หรือให้มีที่ว่างด้านหน้าอาคารเฉพาะในระหว่างเวลาที่มีการก่อสร้างอยู่ หรือ ให้มีที่ว่างในระหว่างที่ใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง อาคารยังไม่หมดอายุลงเท่านั้น ดังนั้นการยินยอมจากเจ้าของที่ดินแปลงทางเดิน ให้ใช้ที่ดินดังกล่าวเป็นที่ว่างด้านหน้าอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคารนั้น จึงมีเจตนาให้การยินยอมฯ นั้นมีอายุผูกพันไปกับอายุของอาคาร ฉะนั้น การหมดอายุของใบอนุญาตฯ จึงไม่เป็นเหตุให้ การยินยอมฯ ต้อง หมดอายุไป

-/ตามความเข้าใจ

ตามความเข้าใจของข้าพเจ้า ใบอนุญาต ก่อสร้าง คัดแปลงอาคาร จะมีระยะเวลาใช้งานที่กำหนดไว้แน่นอน นั่นคือ ใบอนุญาตฯ นั้นจะมีการหมดอายุได้ เช่น ใบอนุญาตฯ อาจจะมีหมดอายุลงได้ภายใน 1 ปี และอาจจะมีการขอต่ออายุได้ แต่การยินยอมของเจ้าของที่ดินที่ใช้เป็นทางเดิน ให้ใช้ที่ดินดังกล่าวเป็นที่วางด้านหน้าอาคารนั้น ไม่ควรที่จะมีการหมดอายุลงได้ เนื่องจากหากการยินยอมมีการหมดอายุลงก็อาจจะก่อให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ตามมา เช่น หากการยินยอมฯ มีการหมดอายุได้ ภายในระยะเวลา 3 หรือ 5 ปี เมื่อการยินยอมฯ ดังกล่าวหมดอายุลง อาคารที่เกี่ยวข้องกับการยินยอมฯ ทุกหลัง ก็จะไม่เป็นที่ว่างด้านหน้าอาคารไปโดยปริยายในวันที่การยินยอมฯ หมดอายุลง ซึ่งหากเป็นเช่นนั้น อาคารเหล่านี้ก็จะต้องติดตามเจ้าของที่ดินที่ใช้เป็นทางสัญจร หรือทางเดิน เพื่อขอความยินยอมซ้ำอีก หรือเพื่อขอต่ออายุการยินยอมออกไปอีก ทุก ๆ 3 หรือ 5 ปี เพื่อให้ใช้ที่ดินดังกล่าวเป็นที่ว่างด้านหน้าอาคาร และต้องกระทำเช่นนี้ตลอดไปเท่ากับอายุอาคาร หากไม่ปฏิบัติเช่นนี้อาคารเหล่านี้ก็จะกลายเป็นอาคารที่ขัดต่อกฎหมายควบคุมอาคาร เนื่องจากอาคารเหล่านี้จะไม่มีที่ว่างด้านหน้าอาคาร เพราะการยินยอมฯ หมดอายุและไม่ได้ต่ออายุการยินยอมฯ หรือขอความยินยอมซ้ำอีก

จากที่กล่าวข้างต้น จึงเห็นได้ว่า หากการยินยอมฯ มีการหมดอายุลงได้ ก็จะสร้างปัญหาในทางปฏิบัติขึ้นได้ทั้งต่อทางราชการ และ ต่อประชาชน ข้าพเจ้าจึงเข้าใจว่า

การยินยอมให้ใช้ที่ดินเป็นทางเดิน เป็นที่ว่างด้านหน้าอาคาร ซึ่งถูกใช้ในการขอใบอนุญาตฯ ในครั้งแรกนั้นเป็นการยินยอมฯ ที่จะผูกพันเป็นที่ว่างด้านหน้าอาคาร ตลอดอายุอาคาร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาว่าความเข้าใจของข้าพเจ้าถูกต้องหรือไม่ และขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

ประเวศ เลิศรณนัท





ที่ มท 0710/3065

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร  
กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กทม. 10400

21 กันยายน 2548

เรื่อง ขอรื้อหรือเรื่องที่ว่างด้านหน้าอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคาร

เรียน นายประเวศ เลิศรณนที

อ้างถึง หนังสือหารือของท่านลงวันที่ 14 กันยายน 2548

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านได้ขอรื้อหรือเรื่องที่ว่างด้านหน้าอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคารกรณีอาคารที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างตามใบอนุญาตเลขที่ 181/2531 ลงวันที่ 22 กันยายน 2531 เป็นตึกแถว 4 ชั้น และได้นำที่ดินที่มีการจดทะเบียนเป็นทางเดินเข้าออกกว้าง 12 เมตร มาเป็นที่ว่างด้านหน้าอาคารตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 76 (3) “ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม และอาคารสาธารณะสูงไม่เกินสามชั้น และไม่อยู่ริมทางสาธารณะต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ถ้าสูงเกินสามชั้น ต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร” แต่ในครั้งนั้นตึกแถวดังกล่าวได้ก่อสร้างจริงเพียงสามชั้น เนื่องจากประสบปัญหาเรื่องงบประมาณไม่เพียงพอ ปัจจุบันต้องการต่อเติมเป็นสี่ชั้น จึงได้ขอรื้อว่าการยินยอมให้ใช้ที่ดินที่เป็นทางเดินมาเป็นที่ว่างด้านหน้าอาคารซึ่งถูกใช้ในการขอใบอนุญาตครั้งแรกนั้น เป็นการยินยอมที่จะผูกพันเป็นที่ว่างด้านหน้าอาคารตลอดอายุอาคารหรือไม่

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า การก่อสร้าง ดัดแปลง ห้องแถวหรือตึกแถว ซึ่งด้านหน้าไม่ติดริมถนนสาธารณะจะต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารไม่น้อยกว่าที่กฎหมายกำหนด และที่ว่างดังกล่าวจะมีผลผูกพันกับอาคารตลอดไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. 0 2299 4358-60

โทรสาร 0 2299 4366-67



ที่ มค 0020/056

ศาลากลางจังหวัดมหาสารคาม  
ถนนเลี้ยวเมืองมหาสารคาม - ร้อยเอ็ด  
มค 44000

23 มกราคม 2549

เรื่อง หารือใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาหนังสือขั้นตอนการดำเนินการตรวจสอบของเจ้าหน้าที่เทศบาล

ก่อนออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร จำนวน 1 ชุด (9 แผ่น)

2. สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ของ นายเสถียร ชาติบัญชากร เลขที่ 157/2546

ลงวันที่ 10 เมษายน 2546 จำนวน 1 ชุด (1 แผ่น)

ด้วยเทศบาลเมืองมหาสารคาม ได้ออกใบอนุญาตให้ นายเสถียร ชาติบัญชากร ทำการก่อสร้างอาคารพาณิชย์ ค.ส.ล. 3 ชั้น หนึ่งหลัง เพื่อใช้เป็นห้างสรรพสินค้า พื้นที่ 12,283.08 ตารางเมตร โดยคิดค่าธรรมเนียมต่าง ๆ รวมค่าคำร้อง รวมเป็นเงิน 52,475.- บาท (ห้าหมื่นสองพันสี่ร้อยเจ็ดสิบบาทถ้วน) ใบอนุญาตก่อสร้าง เลขที่ 157/2546 ลงวันที่ 10 เมษายน 2546 รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จังหวัดมหาสารคาม จึงขอหารือว่า

1. กรณีอาคารเป็นห้างสรรพสินค้า จะต้องมีการจัดรถยนต์ ทางเข้าออกของรถยนต์ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้าง พ.ศ. 2479 ข้อ 2 (5) ข้อ 3 (จ) กำหนดแล้วอาคารสรรพสินค้าหลังนี้ จะต้องมีการจัดรถยนต์ ไม่น้อยกว่า 308 คัน แต่เทศบาลไม่ได้ ออกใบอนุญาตให้มีที่จอดรถยนต์ด้วย ข้อหารือ การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารห้างสรรพสินค้าใบอนุญาตก่อสร้างอาคารถูกต้องหรือไม่

-/2. เทศบาล

2. เทศบาลออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตึกแถว เพื่ออยู่อาศัย ซึ่งก่อสร้างห่างจากถนนหรือทางสาธารณะไม่เกิน 20 เมตร จะถือว่าอาคารตึกแถวนี้เป็นอาคารพาณิชย์ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ใช่หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใด โปรดแจ้งให้จังหวัดมหาสารคามทราบด้วย  
จักขอขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

นายเร็กซ์ศักดิ์ มหาวิจิณัยมนตรี

รองผู้ว่าราชการจังหวัด รักษาราชการแทน

ผู้ว่าราชการจังหวัดมหาสารคาม

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดมหาสารคาม

โทร./โทรสาร 0-4374-0837



ที่ มท 0710/1475

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6  
เขตพญาไท กทม. 10400

28 กุมภาพันธ์ 2549

เรื่อง หารือใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดมหาสารคาม

อ้างถึง หนังสือจังหวัดมหาสารคาม ที่ มค 0020/056 ลงวันที่ 23 มกราคม 2549

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดมหาสารคามได้ขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมือง กรณีเทศบาลเมืองมหาสารคาม ได้อนุญาตให้นายเสถียร ชาติบัญญัติกร ก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์ (ห้างสรรพสินค้า) พื้นที่อาคาร 12,283.08 ตารางเมตร ตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ 157/2546 ลงวันที่ 10 เมษายน 2546 จึงขอหารือ ดังนี้

1. อาคารห้างสรรพสินค้าต้องจัดที่จอดรถและทางเข้าออกของรถ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 ข้อ 2 (5), ข้อ 3 (จ) จำนวนไม่น้อยกว่า 308 คัน แต่เทศบาลออกใบอนุญาตโดยไม่ได้จัดที่จอดรถ การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าว ถูกต้องหรือไม่

2. เทศบาลได้ออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตึกแถว เพื่อใช้เป็นอาคารอยู่อาศัย ซึ่งห่างจากถนนหรือทางสาธารณะไม่เกิน 20 เมตร จะถือว่าอาคารตึกแถวนี้เป็นอาคารพาณิชย์ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ ใช่หรือไม่

ดังกล่าวแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมือง ได้พิจารณาแล้วมีความเห็น ดังนี้

1. กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 ข้อ 2 ข้อ 3 (2) (จ) กำหนดให้อาคารประเภทห้างสรรพสินค้าที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องมีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คัน ต่อพื้นที่ 40 ตารางเมตร ซึ่งอาคารดังกล่าวต้องจัดให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 308 คัน การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารห้างสรรพสินค้า โดยไม่มีที่จอดรถยนต์เป็นการอนุญาตที่ฝ่าฝืนกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) จึงเป็นการออกคำสั่งทางปกครองที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ดังนั้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องพิจารณาดำเนินการเพิกถอน

-/คำสั่งทางปกครอง

คำสั่งทางปกครอง (ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร) ตามมาตรา 49 มาตรา 50 มาตรา 51 และมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539 และดำเนินการตามมาตรา 40 (1)(2)(3) มาตรา 41 มาตรา 42 หรือมาตรา 43 แล้วแต่กรณี ต่อไป

2. กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 1 กำหนดคำนิยาม “อาคารพาณิชย์” หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการพาณิชย์กรรม หรือบริการธุรกิจ...และให้หมายความรวมถึงอาคารอื่นใดที่ก่อสร้างห่างจากถนนหรือทางสาธารณะไม่เกิน 20 เมตร ซึ่งอาจใช้เป็นอาคารเพื่อประโยชน์ในการพาณิชย์กรรมได้ ดังนั้น อาคารตึกแถวซึ่งก่อสร้างห่างจากถนนหรือทางสาธารณะไม่เกิน 20 เมตร ถือว่าเป็นอาคารพาณิชย์ ตามกฎกระทรวงฯ ดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ (วิศวกรวิชาชีพ 10 วช. (วิศวกรรมโยธา))

ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4361

โทรสาร 0 2299 4366-67

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co\_bldgctrl@dpt.go.th

วันที่ 18 มกราคม 2549

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

เรื่อง ขอรื้อเกี่ยวกับกระจกของอาคาร

อ้างถึงกฎกระทรวง ฉบับที่ 48 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อที่ 28 คำว่า “กระจกที่ใช้ทำผนังภายนอกอาคารขนาดใหญ่พิเศษ และอาคารขนาดใหญ่ต้องเป็น กระจกตั้งแต่ 2 ชั้นขึ้นไปประกบกัน โดยมีวัสดุคั่นกลางระหว่างชั้น และยึดกระจกแต่ละชั้นให้ติดแน่นเป็น แผ่นเดียวกัน และกระจกแต่ละชั้นต้องมีคุณสมบัติการป้องกัน หรือลดอันตรายจากการบาดของเศษกระจก เมื่อกระจกแตก และวัสดุคั่นกลางต้องยึดเศษหรือชั้นกระจกไม่ให้หลุดออกมา เมื่อกระจกแตกกร้าวหรือราน กระจกที่ติดกับราวกันตก และกระจกที่ใช้เป็นฝาของห้อง โถงหรือทางเดินร่วมภายในอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษและอาคารขนาดใหญ่ต้องมีคุณสมบัติในการป้องกัน หรือลดอันตรายจากการบาดของเศษกระจก เมื่อกระจกแตก” หมายถึง กระจกของผนัง และ/หรือ หน้าต่างที่อยู่ตามแนวผนังภายนอกอาคาร ทั้งที่มีกรอบ อลูมิเนียมยึด หรือไม่มีกรอบอลูมิเนียมและมีส่วนของผนังก่ออิฐร่วมด้วยหรือไม่มีผนังก่ออิฐเลยก็ตาม ใสหรือไม่ เนื่องจากเกิดความสับสน ไม่แน่ใจว่ากระจกที่ใช้ทำผนังภายนอกตามกฎกระทรวงฯ จะหมายถึง กระจกตามทีกล่าวถามข้างต้น หรือเฉพาะกระจกที่ใช้เป็น Curtain wall ซึ่งจะเป็นกระจกสูงจรดพื้นถึงพื้นชั้น ต่อไป เท่านั้น

ทั้งนี้ กระจกที่ต้องเป็นกระจก 2 ชั้นขึ้นไปประกบกัน โดยที่วัสดุคั่นกลางระหว่างชั้น และยึด กระจกแต่ละชั้นให้ติดแน่นเป็นแผ่นเดียวกัน จำเป็นต้องใช้ตั้งแต่ชั้น 1 จนถึงชั้นสูงสุดหรือไม่ เนื่องจาก ชั้น 1 – 4 นั้น มีลักษณะไม่ต่างจากอาคารขนาดเล็กทั่วไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดให้ความกระจ่างด้วยจกขอบพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

นางสาวนริสา บุญชู

3300/25-28 ถ.พหลโยธิน

จอมพล จตุจักร

กทม. 10900

โทร. 0 2937 3456 ต่อ 128

แฟกซ์ 0 2937 3343



ที่ มท 0710/0855

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร  
กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กทม. 10400

17 มีนาคม 2549

เรื่อง ขอรื้อเกี่ยวกับกระจกของอาคาร

เรียน นางสาวนริสา บุญชู

อ้างถึง หนังสือขอรื้อของท่าน ลงวันที่ 18 มกราคม 2549

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านได้ขอรื้อสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารว่า กระจกที่ระบุในกฎกระทรวง ฉบับที่ 48 (พ.ศ. 2540)ฯ ข้อ 28 หมายถึง กระจกของผนัง และ/หรือ หน้าต่างที่อยู่ตามแนวผนังภายนอกอาคาร ทั้งที่มีกรอบอลูมิเนียมยึด หรือไม่มีกรอบอลูมิเนียมและมีส่วนของผนังก่ออิฐร่วมด้วยหรือไม่มีผนังก่ออิฐเลยก็ตาม ใช้หรือไม่ และกระจกที่ระบุในกฎกระทรวงฯ ดังกล่าวนี้อำนาจจำเป็นต้องใช้ตั้งแต่ชั้นที่ 1 จนถึงชั้นสูงสุดหรือไม่ เนื่องจาก ชั้นที่ 1 – 4 นั้น มีลักษณะไม่ต่างจากอาคารขนาดเล็กทั่วไป ความละเอียดเชิงแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า กระจกที่ระบุในกฎกระทรวง ฉบับที่ 48 (พ.ศ. 2540)ฯ ข้อ 28 ซึ่งเป็นกระจกที่ใช้กับผนังภายนอกของอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษและอาคารขนาดใหญ่ไม่ว่าจะมีกรอบอลูมิเนียมหรือไม่มีกรอบอลูมิเนียมและมีส่วนของผนังก่ออิฐร่วมด้วยหรือไม่มีผนังก่ออิฐเลยก็ตาม รวมทั้งกระจกที่ใช้เป็น Curtain wall ต้องอยู่ภายใต้บังคับข้อ 28 กฎกระทรวง ฉบับที่ 48 (พ.ศ. 2540)ฯ ทั้งสิ้น นอกจากนี้กระจกที่ระบุในกฎกระทรวงฯ ดังกล่าวก็จำเป็นต้องใช้ตั้งแต่ชั้นที่ 1 จนถึงชั้นสูงสุด ด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรชัย พรภักทรกุล

วิศวกรวิชาชีพ 9 วช (วิศวกรรมโยธา)

รักษาราชการแทนผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. 0 2299 4360

โทรสาร 0 2299 4367

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co\_bldgctrl@dpt.go.th



ที่ นช 75901/218

องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านช่อง  
ถ.สุวินทวงศ์ – ปราจีนบุรี นช 24120

11 เมษายน 2548

เรื่อง ขอรื้อหรือขอกฎหมายควบคุมอาคารในการก่อสร้างเมรุ

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย หนังสือร้องเรียนระงับการก่อสร้างเมรุ

ด้วยองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านช่อง ได้รับเรื่องร้องเรียนจากรายหมู่ที่ 1 และ 8 ว่าให้ระงับการก่อสร้างอาคารเมรุวัดบ้านช่อง ตำบลบ้านช่อง อำเภอพนมสารคาม จังหวัดฉะเชิงเทรา เพราะรายหมู่ได้รับผลกระทบอย่างมากทางมลภาวะ และทางด้านจิตใจ เนื่องจากเมรุที่จะก่อสร้างใหม่อยู่ติดถนนเข้าหมู่บ้าน ซึ่งประชาชนจะต้องสัญจรผ่านอยู่เป็นประจำ อยู่ติด โรงอาหารและสนามกีฬาของโรงเรียนวัดบ้านช่อง ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการเรียนการสอน นั้น

ซึ่งตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 และ (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 1 (4) โบราณสถาน วัฒนาอาราม หรืออาคารต่าง ๆ ที่ใช้เพื่อการศาสนา ซึ่งมีกฎหมายการก่อสร้างไว้แล้วโดยเฉพาะอยู่แล้ว ดังนั้นจะต้องขออนุญาตก่อสร้างอาคารหรือไม่ ถ้าต้องขออนุญาตจะต้องใช้เอกสารอะไรบ้างประกอบในการขออนุญาต เช่น รายการด้านวิศวกร ใบประกอบวิชาชีพ หนังสือรับรองสถาปนิก หนังสืออนุญาตจากกรมศาสนา

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดแจ้งกลับองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านช่องด้วย  
จักขอขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

นายสมชาย จันทร์มาพิทักษ์

นายกองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านช่อง

ส่วนโยธา อบต.บ้านช่อง

โทร./โทรสาร. 0-3852-0706





ที่ มท 0710/4708

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6  
เขตพญาไท กทม. 10400

28 มิถุนายน 2548

เรื่อง ขอรื้อหรือขอกฎหมายควบคุมอาคารในการก่อสร้างเมรุ

เรียน นายกองค้การบริหารส่วนตำบลบ้านช่อง

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านช่อง ที่ ฉช 752901/218 ลงวันที่ 11 เมษายน 2548

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านช่อง ขอรื้อหรือกรณีได้รับเรื่องร้องเรียนจากราษฎรหมู่ที่ 1 และหมู่ที่ 8 ตำบลบ้านช่อง อำเภอพนมสารคาม จังหวัดฉะเชิงเทรา ให้ระงับการก่อสร้างอาคารเมรุวัดบ้านช่อง เพราะได้รับผลกระทบทางมลภาวะ และทางด้านจิตใจ เนื่องจากเมรุที่จะก่อสร้างใหม่ อยู่ติดถนนเข้าหมู่บ้าน ซึ่งประชาชนจะต้องสัญจรผ่านเป็นประจำ อยู่ติดโรงอาหารและสนามกีฬาของโรงเรียนวัดบ้านช่อง ส่งผลกระทบต่อการศึกษา ซึ่งตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 1 (4) โบราณสถาน วัดวาอาราม หรืออาคารต่าง ๆ ที่ใช้เพื่อการศึกษา ซึ่งมีกฎหมายควบคุมการก่อสร้างไว้แล้วโดยเฉพาะ ดังนั้นจะต้องขออนุญาตก่อสร้างอาคารหรือไม่ ถ้าต้องขออนุญาตจะต้องใช้เอกสารอะไรบ้างประกอบในการขออนุญาต ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคาร ได้พิจารณาเรื่องหรือดังกล่าวแล้ว มีความเห็นว่า เมรุไม่ใช่วัดวาอาราม และไม่ใช่อาคารต่าง ๆ ที่ใช้เพื่อการศึกษา ประกอบกับไม่มีกฎหมายควบคุมการก่อสร้างไว้โดยเฉพาะ จึงไม่ได้รับยกเว้น ตามข้อ 1 (4) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ดังนั้น การก่อสร้างเมรุจึงต้องขออนุญาตก่อสร้างอาคาร และใช้เอกสารประกอบการขออนุญาตตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายคุณิยม ธรรมภรณ์พิลาศ

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4358-60

โทรสาร 0 2299 4366-67

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co\_bldgctrl@dpt.go.th



## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กองเผยแพร่และประชาสัมพันธ์ ฝ่ายเผยแพร่และประชาสัมพันธ์ โทร. 0 2299 4469-72

ที่ มท 0705/521 วันที่ 7 กรกฎาคม 2548

เรื่อง ขอบความอนุเคราะห์ตอบคำถามทางโทรศัพท์ในรายการ “บ่ายนี้มีคำตอบ”

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ตามที่กรมโยธาธิการและผังเมือง ได้ร่วมรายการ “บ่ายนี้มีคำตอบ” เรื่อง กฎหมายใหม่คุ้มครองอาคาร...ฝ่าฝืนปรับ...จำคุก เมื่อวันที่พฤหัสบดีที่ 30 มิถุนายน 2548 เวลา 14.15 – 15.00 น. ทางสถานีโทรทัศน์โมเดิร์นไนน์ทีวี นั้น

กองเผยแพร่และประชาสัมพันธ์ ได้รวบรวมคำถามทางโทรศัพท์ของประชาชน เพื่อจักได้นำเรียนเสนอท่านอธิบดีฯ จึงขอความอนุเคราะห์ในการตอบคำถามดังกล่าว ตามที่แนบมาพร้อมนี้ โดยขอให้ส่งคำตอบภายในวันจันทร์ที่ 11 กรกฎาคม 2548

จึงเรียนมาเพื่อโปรดให้ความอนุเคราะห์ด้วย จักขอบคุณยิ่ง

นางอริยา เทพมงคล

ผู้อำนวยการกองเผยแพร่และประชาสัมพันธ์



## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ                      สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร สคอ. โทร. 0 2299 4360-1

ที่                      มท 0710/2227                      วันที่                      12 กรกฎาคม 2548

เรื่อง                      ขอลความอนุเคราะห์ตอบคำถามทางโทรศัพท์ในรายการ “บ่ายนี้มีคำตอบ”

เรียน                      ผู้อำนวยการกองเผยแพร่และประชาสัมพันธ์

ตามที่กองเผยแพร่และประชาสัมพันธ์ได้มีหนังสือที่ มท 0705/521 ลงวันที่ 7 กรกฎาคม 2548 ขอลความอนุเคราะห์ตอบคำถามทางโทรศัพท์ในรายการ “บ่ายนี้มีคำตอบ” โดยได้รวบรวมคำถามทางโทรศัพท์ของประชาชนจำนวน 9 คำถาม เพื่อให้สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารพิจารณารวบรวมคำตอบ เพื่อจักได้นำเรียนเสนอท่านอธิบดีฯ ต่อไป นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอส่งคำตอบตามเอกสารที่ได้แนบมาพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

คำถามทางโทรทัศน์ของประชาชน

รายการ “บ่ายนี้มีคำตอบ” เรื่องกฎหมายใหม่ คู่มืออาคาร...ฝ่าฝืนปรับ...จำคุก

วันพฤหัสบดีที่ 30 มิถุนายน 2548

ณ สถานีโทรทัศน์โมเดิร์นไนน์ทีวี

ที่	คำถาม/ข้อเสนอแนะ	คำตอบ/ข้อเสนอแนะ	หมายเหตุ
1.	พวกรายของในทางเดินที่ ห้างสรรพสินค้าทำให้เกิดขวางทางเดิน ของลูกค้า จะมีกฎหมายควบคุมหรือไม่ และห้างสรรพสินค้าทำแบบนี้ผิด กฎหมายหรือไม่	การขายของภายในบริเวณทางเดินของ ห้างสรรพสินค้า ซึ่งเป็นการกีดขวาง ทางเดินของลูกค้านั้น ไม่มีกฎหมายบัญญัติ ห้ามไว้และไม่เป็นการผิดกฎหมาย แต่อย่างใด	จ.ขอนแก่น
2.	การจำกัดที่จอดรถที่ห้างสรรพสินค้า ทำให้ผู้บริโภคลำบากในการขนสินค้าที่ ซื้อมา ควรออกกฎหมายนี้ ในสถานที่ ที่มีระบบขนส่งมวลชนหลาย ๆ สาย	ร่างกฎกระทรวงที่จอดรถฉบับใหม่ ไม่ได้ จำกัดที่จอดรถ แต่ได้กำหนดว่าหากมีการ จัดที่จอดรถเป็นจำนวนมากเจ้าของอาคาร จะต้องทำรายงานผลกระทบต่อการจราจร เมื่อมีการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ที่จอดรถ	คุณสุภาวรัช กรุงเทพฯ
3.	การกำหนดที่จอดรถน้อยลง นำแบบอย่างมาจากต่างประเทศ เนื่องจากต่างประเทศที่จอดรถสามารถ รองรับได้ แต่ในประเทศไทยถ้าไม่จัดที่ จอดรถไว้จะทำให้จอดรถกันที่ถนน ซึ่งไม่เห็นด้วยกับกฎกระทรวงใหม่นี้	ร่างกฎกระทรวงที่จอดรถฉบับใหม่ไม่ได้ จำกัดที่จอดรถ แต่จะขึ้นอยู่กับเจ้าของ อาคารหากเป็นกรณีสถานที่ให้บริการ ลูกค้าถ้าที่จอดรถไม่เพียงพอ ก็จะทำให้ ไม่มีลูกค้ามาใช้บริการในอาคารนั้น และ โดยปกติถนนสายที่ห้ามจอดรถริมถนน ก็จะไม่ให้รถมาจอดที่ริมถนนอยู่แล้ว	คุณกันทิมา กรุงเทพฯ
4.	อพาร์ทเมนท์ ส่วนใหญ่ไม่มีที่จอดรถ ทำให้ประชาชนที่ใช้ทางสาธารณะ เดือดร้อนเพราะคนที่พักอาศัยใน อพาร์ทเมนท์ จอดรถข้างถนนไม่ทราบ ว่าทางกรมฯ จะออกกฎหมายหรือ มาตรการใด ๆ ที่จะมาช่วยประชาชน ที่ต้องใช้ถนนได้บ้างหรือไม่	อพาร์ทเมนท์ (อาคารอยู่อาศัยรวม) ตามคำถามที่ถามมานี้ หากข้อเท็จจริง ปรากฏว่าอาคารหลังดังกล่าวมีความสูง จากระดับถนนตั้งแต่ 15 เมตร และมีพื้นที่ ทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตาราง เมตร หรือมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือ ชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร อาคารหลังนี้เข้าข่ายเป็น “อาคารขนาดใหญ่” ตามคำนิยามใน	คุณชนนันทน์ จ.นนทบุรี

ที่	คำถาม/ข้อเสนอแนะ	คำตอบ/ข้อเสนอแนะ	หมายเหตุ
		<p>ข้อ 1(12) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 จึงต้องจัดให้มีที่จอดรถยนต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 2 (7) แห่งกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว แต่หากข้อเท็จจริงปรากฏว่าความสูงของอาคารตลอดจนพื้นที่ของอาคารไม่เข้าข่ายตามเกณฑ์ดังกล่าวข้างต้นแล้ว อาคารหลังนี้ไม่ต้องจัดที่จอดรถยนต์แต่อย่างใดและหากมีการจอดรถข้างถนนก็คขวางการจราจรต้องแจ้งหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับกฎหมายจราจร</p>	
5.	<p>ปัจจุบันพยายามจะไม่ใช้รถยนต์ส่วนตัวโดยใช้บริการแท็กซี่แทนก็จะไม่ผ่านสถานที่การจราจรแออัด เพราะฉะนั้นจึงไม่ควรมียกกฎกระทรวงที่จอดรถใหม่หรือการออกกฎกระทรวงควรให้สอดคล้องกับสภาพความเป็นจริง</p>	<p>ร่างกฎกระทรวงฉบับนี้จะทำให้เจ้าของอาคารจะต้องคิดถึงเรื่องการจราจรมากขึ้นโดยถ้าจัดให้มีที่จอดรถจำนวนมากจะต้องทำรายงานผลกระทบต่อจราจร ดังนั้นกฎกระทรวงฉบับนี้จะสอดคล้องกับสภาพความเป็นจริง</p>	<p>คุณสมบัติ กรุงเทพฯ</p>
6.	<p>ไม่เห็นด้วยกับการออกกฎกระทรวงกำหนดที่จอดรถน้อยลง เนื่องจากอาจทำให้ผู้ให้บริการเช่าที่จอดรถฉวยโอกาสได้</p>	<p>ร่างกฎกระทรวงที่จอดรถฉบับใหม่ไม่ได้จำกัดที่จอดรถ แต่ได้กำหนดว่าหากมีการจัดที่จอดรถเป็นจำนวนมากเจ้าของอาคารจะต้องทำรายงานผลกระทบต่อจราจรเมื่อมีการขออนุญาตก่อสร้างอาคารที่จอดรถ</p>	<p>กรุงเทพฯ</p>
7.	<p>ใจกลางกรุงเทพฯ สีแครงราชเทวี มีโกดังเก็บเครื่องคอมพิวเตอร์จำนวนมากสร้างชิดอาคารอาจทำให้เกิดอันตรายได้ขอให้ช่วยหาทางป้องกันด้วย เกรงว่าจะเกิดอัคคีภัย</p>	<p>คำถามในข้อนี้จะต้องพิจารณาก่อนว่าอาคารที่ใช้เป็นโกดังเก็บเครื่องคอมพิวเตอร์เป็นจำนวนมากและชิดกับอาคารเดิมนั้น ได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้าง คัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารจากกรุงเทพมหานครหรือไม่ มีการก่อสร้างตรงตามแบบหรือไม่และมีการใช้อาคารตรงตามที่ระบุไว้ในใบอนุญาตหรือไม่ หากอาคารที่ใช้เป็นโกดังเก็บ</p>	<p>คุณสมบัติ กรุงเทพฯ</p>

ที่	คำถาม/ข้อเสนอแนะ	คำตอบ/ข้อเสนอแนะ	หมายเหตุ
		เครื่องคอมพิวเตอร์นี้ปราศจากหลักฐาน ซึ่งหลักฐานดังกล่าวข้างต้น เจ้าหน้าที่งาน ท้องถิ่นย่อมมีอำนาจที่จะใช้มาตรการตาม กฎหมายควบคุมอาคารมาแก้ไขปัญหาใน เรื่องนี้ ได้ตลอดเวลาที่อาคารนั้นยังมีการฝ่า ฝืนอยู่	
8.	ตัวน็อคดับเพลิงที่อยู่ในอาคาร ถ้าจะใช้ งานแล้วไม่สามารถน็อคออกมาได้ เจ้าของอาคารมีความคิดหรือไม่ เจ้าของอาคารมีความคิดหรือไม่	ตัวน็อคดับเพลิงที่อยู่ในอาคารที่ไม่สามารถ ใช้งานได้ เจ้าของอาคารยัง ไม่มีความคิด แต่อย่างใดในขณะนี้ เนื่องจาก กฎกระทรวงที่จะมากำหนดรายละเอียดใน เรื่องนี้ยัง ไม่มีผลใช้บังคับ	
9.	เหตุใดจึงมีผู้กระทำผิดจำนวนมากใน การก่อสร้างอาคาร กฎหมายควบคุม อาคารมีบทลงโทษน้อยไปหรือไม่ หรือยังไม่เข้มงวดพอในการใช้บังคับ	กฎหมายควบคุมอาคารเป็นกฎหมายที่มี โทษทั้งทางแพ่งและทางอาญาซึ่งใน บทกำหนดโทษนั้นยังคงมีความเหมาะสม ในสภาวะปัจจุบัน สำหรับเหตุที่มีผู้กระทำ ความผิดเป็นจำนวนมากอาจเนื่องมาจาก ความไม่เข้าใจของประชาชนเกี่ยวกับ กฎหมายควบคุมอาคารที่มีรายละเอียด ปลีกย่อยเป็นจำนวนมากประกอบกับ พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ดำเนินการอย่าง เคร่งครัดตามที่กฎหมายได้กำหนดไว้	



## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชัยภูมิ โทร. 0-4481-6242-3

ที่ ชย 0020/645 วันที่ 14 ก.ค. 2548

เรื่อง หารือการออกใบอนุญาตการก่อสร้างอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชัยภูมิ ได้รับข้อหารือการออกใบอนุญาตการก่อสร้างอาคารเพื่อจัดทำเป็นโรงงานตัดเย็บเสื้อผ้า ขนาด 4,500 ตารางเมตร จำนวน 2 โรงงาน ในพื้นที่องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านโสก อำเภอคอนสวรรค์ จังหวัดชัยภูมิ ซึ่งไม่อยู่ในเขตควบคุมอาคาร แต่ตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 2 และพ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 (ฉบับที่ 3) มาตรา 4 ท้องถิ่น จึงขอหารือดังนี้

1. องค์การบริหารส่วนตำบลต้องออกใบอนุญาตให้ผู้ประกอบการตาม พ.ร.บ. นี้หรือไม่ หรือมีแนวทางต้องปฏิบัติอย่างไร

2. ถ้าออกใบอนุญาตแล้วจะโอนใบอนุญาตให้รายอื่นต่อไปได้หรือไม่ กรณีที่ผู้ขออนุญาตเดิมไม่สามารถก่อสร้างอาคารต่อไปได้ ถ้าจะเปลี่ยนผู้ก่อสร้างจะมีแนวทางปฏิบัติอย่างไร รายละเอียดตามหนังสือที่ ชย 74001/392 ลงวันที่ 12 กรกฎาคม 2548 ส่งมาด้วยพร้อมบันทึกนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้ สำนักงานฯ ทราบด้วย เพื่อจะได้แจ้งให้ท้องถิ่นทราบต่อไป

นายธงชัย แก้วสมเด็จ

เจ้าหน้าที่บริหารงานช่าง 7 รักษาราชการแทน

โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชัยภูมิ



## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ส.คอ. โทร. 0 2299 4360-1  
ที่ มท 0710/2622 วันที่ 17 สิงหาคม 2548  
เรื่อง ทาหรือการออกใบอนุญาตการก่อสร้างอาคาร

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชัยภูมิ

ตามที่สำนักงาน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชัยภูมิ ได้มีหนังสือ ที่ ชย 0020/645 ลงวันที่ 14 กรกฎาคม 2548 กรณีได้รับขอทาหรือการออกใบอนุญาตการก่อสร้างอาคารเพื่อจัดทำเป็น โรงงานตัดเย็บเสื้อผ้า ขนาด 4,500 ตารางเมตร จำนวน 2 โรงงาน ในพื้นที่องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านโสก อำเภอคอนสวรรค์ จังหวัดชัยภูมิ ซึ่งไม่อยู่ในเขตควบคุมอาคาร แต่ตามมาตรา 2 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และ มาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 ให้ใช้บทบัญญัตินี้บังคับไม่ว่าท้องที่ที่อาคารนั้นตั้งอยู่จะได้มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับพระราชบัญญัตินี้หรือไม่ก็ตาม จึงขอทาหรือ ดังนี้

1. องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านโสก ต้องออกใบอนุญาตให้ผู้ประกอบการตามพระราชบัญญัตินี้หรือไม่หรือมีแนวทางปฏิบัติอย่างไร
  2. ถ้าออกใบอนุญาตแล้วจะ โอนใบอนุญาตให้รายอื่นต่อไปได้หรือไม่ กรณีที่ผู้ขออนุญาตเดิมไม่สามารถก่อสร้างอาคารต่อไปได้ ถ้าจะเปลี่ยนผู้ก่อสร้างจะมีแนวทางปฏิบัติอย่างไร
- ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นดังนี้

1. ตามมาตรา 2 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และแก้ไขเพิ่มเติม องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านโสก ไม่ต้องออกใบอนุญาตให้ผู้ประกอบการ เนื่องจากอาคาร โรงงานดังกล่าวไม่เข้าข่ายอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคน และโรงแรมรสพ
2. เมื่อไม่ต้องออกใบอนุญาต จึงไม่มีการ โอนใบอนุญาตอีกต่อไป กรณีจึงไม่มีประเด็นตามขอทาหรือ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร





## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยา โทร. 0-3533-6543

ที่ อย 0020/1309 วันที่ 19 กรกฎาคม 2548

เรื่อง ขอรื้ออาคารขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

ด้วยสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ได้รับการหารือจากองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านหว้า เรื่องสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง “ปิโตรนาส อยุธยา” ตั้งอยู่ที่ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 32 ขาออก กม.ที่ 63 หมู่ที่ 3 ตำบลบ้านหว้า อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร ดังรายการต่อไปนี้

1. ขออนุญาตก่อสร้างร้านขายอาหารพื้นที่ 210 ตรม. (คสล. 1 ชั้น)
2. ขออนุญาตก่อสร้างห้องน้ำพื้นที่ 83 ตรม. (คสล. 1 ชั้น)
3. ขออนุญาตปรับปรุงอาคารบริการพื้นที่ 715 ตรม. (อาคารเดิม)
4. ขออนุญาตรื้อถอนห้องน้ำเดิมพื้นที่ 83 ตรม. (คสล. 1 ชั้น)

ซึ่งบริเวณสถานที่ตั้งของสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงแห่งนี้ อยู่ในพื้นที่เขตควบคุมอาคารบริเวณที่ 4 ตามกฎกระทรวง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่อำเภอบางไทร อำเภอพระนครศรีอยุธยา อำเภอบางปะอินและอำเภอดอนน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา พ.ศ. 2545

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ได้ตรวจสอบผังบริเวณสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงที่ขออนุญาต ปรากฏว่า ได้มีการแก้ไขแนวเขตสถานีบริการน้ำมันจากเดิม โดยให้อาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างดัดแปลงรื้อถอนอยู่นอกเขตสถานีบริการ

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยา จึงขอหารือมายังสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร ดังนี้

1. สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง สามารถแก้ไขแนวเขตสถานีบริการได้หรือไม่อย่างไร
2. การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนของสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง “ปิโตรนาสอยุธยา” สามารถก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน ได้หรือไม่อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา พร้อมนี้ได้แนบผังบริเวณสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง จำนวน 2 แผ่น มาด้วยแล้ว และขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

นายวิเชียร ท้วมสุข

โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยา



## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ส.คอ. โทร. 0 2299 4360-1

ที่ มท 0710/2746 วันที่ 26 สิงหาคม 2548

เรื่อง ขอรื้ออาคารขออนุญาตก่อสร้าง คัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ได้มีบันทึกที่ อย 0020/1309 ลงวันที่ 19 กรกฎาคม 2548 กรณีได้รับการหารือจากองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านหว้า เรื่องสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง “ปิโตรนาส อยุธยา” ขออนุญาตก่อสร้างอาคารห้องน้ำใหม่ รื้อถอนอาคารห้องน้ำ ขออนุญาตก่อสร้างอาคารร้านขายอาหารซึ่งเป็นอาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น ขนาด 210 ตารางเมตร และขออนุญาตปรับปรุงอาคารบริการขนาด 715 ตารางเมตร ตามอาคารเดิม ซึ่งอยู่ภายในบริเวณสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงดังกล่าว และอยู่ในพื้นที่เขตควบคุมอาคารบริเวณที่ 4 ตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนของท้องที่อำเภอบางไทร อำเภอพระนครศรีอยุธยา อำเภอบางปะอินและอำเภอมั่นน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา พ.ศ. 2545 โดยสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ได้ตรวจสอบผังบริเวณสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงที่ขออนุญาต ปรากฏว่าได้มีการแก้ไขแนวเขตสถานีบริการน้ำมันจากเดิม โดยให้อาคารที่ขออนุญาตก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอนอยู่นอกเขตสถานีบริการ ดังนั้น จึงขอหารือ ดังนี้

1. สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง สามารถแก้ไขแนวเขตสถานีบริการได้หรือไม่อย่างไร
2. การขออนุญาตก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอนของสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง “ปิโตรนาสอยุธยา”

สามารถก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน ได้หรือไม่อย่างไร

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า ตามข้อ 3 (ง) (3) แห่งกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนของท้องที่ อำเภอบางไทร อำเภอพระนครศรีอยุธยา อำเภอบางปะอินและอำเภอมั่นน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา พ.ศ. 2545 ได้กำหนดห้ามก่อสร้าง คัดแปลง สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง แต่กรณีอาคารที่ขออนุญาตก่อสร้าง และปรับปรุง นั้น ไม่ใช่อาคารตามกฎกระทรวงฯ ดังกล่าว ที่ได้กำหนดไว้ และตามกฎกระทรวงไม่ได้กำหนดขอบเขตหรือขนาดพื้นที่ของสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงไว้ ดังนั้น จึงขอให้สอบถามหน่วยงานที่เกี่ยวข้องว่าอาคารที่อยู่ใน

-/บริเวณสถานี

บริเวณสถานบริการดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของสถานบริการน้ำมันเชื้อเพลิงตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุม  
น้ำมันเชื้อเพลิงหรือไม่ อนึ่งหากอาคารดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของสถานบริการน้ำมันเชื้อเพลิงก็จะไม่สามารถ  
ก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอนอาคารในบริเวณนั้น ได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร



ที่ นบ 52204/2856

สำนักงานเทศบาลนครปากเกร็ด  
ถนนแจ้งวัฒนะ นบ 11120

19 กรกฎาคม 2548

เรื่อง การขอการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารในที่ดินจัดสรร

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ด้วยในเขตเทศบาลนครปากเกร็ด มีโครงการที่ได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 เป็นจำนวนหลายหมู่บ้านฯ ซึ่งแต่ละแห่งได้รับใบอนุญาตก่อสร้างตามกฎหมายจัดสรรฯ มานานหลายปีแล้วทำให้สภาพของอาคารในโครงการเกิดการชำรุดทรุดโทรม รวมถึงโครงการที่ได้รับอนุญาตให้จัดสรรฯ ในปัจจุบันต่อมาได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน โดยเปลี่ยนเจ้าของผู้ถือครองหรือเจ้าของผู้ถือครองกรรมสิทธิ์เดิมได้รื้อถอนอาคารเดิมแล้ว ขออนุญาตก่อสร้างเป็นอาคารที่ไม่เป็นประเภทเดียวกับอาคารที่ได้รับอนุญาตตาม ผังโครงการจัดสรรที่ดินดังกล่าว เช่น กรณีอาคารเดิมเป็นอาคารพักอาศัยสูงสองชั้น แล้วต่อมาขออนุญาตรื้อถอน เพื่อขออนุญาตก่อสร้างฯ ขึ้นใหม่เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม ความสูงตั้งแต่สองชั้นถึงเจ็ดชั้นหรือกรณีเป็นโครงการจัดสรรที่ดินเปล่าแล้วขออนุญาตก่อสร้างอาคารสูงตั้งแต่สองชั้นถึงเจ็ดชั้น ซึ่งอาคารประเภทนี้เมื่อก่อสร้างเสร็จและใช้อาคารแล้ว จะมีผู้อยู่อาศัยจำนวนมาก ซึ่งจะทำให้เกิดผลกระทบต่อผู้อยู่อาศัยเดิม อาทิเช่นการใช้สิทธิในถนนของหมู่บ้านฯ และในระหว่างก่อสร้างจะทำให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญต่ออาคารใกล้เคียง ดังนั้นเทศบาลฯ จึงขอเรียนหารือว่าจะสามารถอนุญาตให้ก่อสร้างได้หรือไม่อย่างไร ถ้ากรณีไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคารและพระราชบัญญัติการผังเมือง

จึงเรียนมาเพื่อ โปรดพิจารณา ผลเป็นประการใด โปรดแจ้งให้เทศบาลนครปากเกร็ดทราบด้วย  
จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

นายวิชัย บรรดาศักดิ์

นายกเทศมนตรีนครปากเกร็ด

สำนักการช่าง

โทร. 0 - 2 960-9704 -14 ต่อ 426, 419

โทรสาร 0-2960-9703

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



ที่ มท 0710/6538

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ 10400

29 สิงหาคม 2548

เรื่อง การขอการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารในที่ดินจัดสรร

เรียน นายกเทศมนตรีนครปากเกร็ด

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลนครปากเกร็ด ที่ นบ 52204/2856 ลงวันที่ 19 กรกฎาคม 2548

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครปากเกร็ด ได้มีหนังสือถึงกรมโยธาธิการและผังเมืองความว่ามีโครงการที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ. 2515) ได้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยเปลี่ยนเจ้าของหรือเจ้าของเดิมได้รับรื้อถอนอาคารเดิมแล้วขออนุญาตก่อสร้างใหม่เป็นอาคารที่ไม่เป็นประเภทเดียวกับอาคารที่ได้รับอนุญาตตามผังโครงการจัดสรรที่ดิน ฯลฯ ซึ่งจะมีผู้อยู่อาศัยจำนวนมากอาจทำให้เกิดผลกระทบต่อผู้อยู่อาศัยเดิมจึงขอหารือว่าจะสามารถอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารดังกล่าวได้หรือไม่อย่างไร หากไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า กรณีโครงการที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ต่อมามีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยเปลี่ยนเจ้าของหรือเจ้าของเดิมรื้อถอนอาคารเดิมแล้วการขออนุญาตก่อสร้างอาคารใหม่ที่ไม่เป็นประเภทเดียวกับอาคารที่ได้รับอนุญาตตามผังโครงการจัดสรรที่ดินนั้น เป็นเรื่องของการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ฉะนั้น จึงขอให้ท่านหารือคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย โดยตรง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายकु โณคม ธรรมภรณ์พิลาศ

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4361

โทรสาร 0 2299 4366-67

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ bsi\_b@dpt.go.th



## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ส.คอ. โทร. 0 2299 4358-60

ที่ มท 0710/3525 วันที่ 12 พฤศจิกายน 2548

เรื่อง คัดค้านการขอลุเลาการบังคับตามคำสั่งทางปกครอง

เรียน อธิบดี (ผ่านรองอธิบดีสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์)

### 1. ต้นเรื่อง

ด้วยอธิบดี ได้มีบัญชาให้สรุปเรื่องกรณีประธานคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์มีบันทึกที่ มท 0710/3330 ลงวันที่ 26 ตุลาคม 2547 ถึงประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร เรื่องคัดค้านการขอลุเลาการบังคับตามคำสั่งทางปกครอง

### 2. ข้อเท็จจริง

2.1 เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการเขตลาดกระบัง) ได้มีคำสั่งให้นางสาวพิน ชัยมงคลพิภพ และนางมาตี ชัยมงคลพิภพ ให้ระงับการก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว ตามมาตรา 40 (1), ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคารดังกล่าวตามมาตรา 40 (2) และให้ดำเนินการแก้ไขและให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าว ตามมาตรา 41 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ที่หมู่ที่ 1 ถนนหลวงแพ่ง แขวงทับยาว แขวงชุมทอง เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร ซึ่งนางสาวพินฯ ได้อุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว และคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้วินิจฉัยให้ยกอุทธรณ์คำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคารและคำสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ให้เพิกถอนคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารและออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารต่อไป

2.2 นางสาวพินฯ และนางมาตีฯ ได้ยื่นฟ้องผู้อำนวยการเขตลาดกระบังที่ 1 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ที่ 2 ผู้ถูกฟ้องต่อศาลปกครองกลาง ตามคดีหมายเลขคำที่ 852/2547

2.3 นางสาวพินฯ และนางมาตีฯ ได้ยื่นเรื่องขอลุเลาการบังคับตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ต่อศาลปกครองกลาง

2.4 เนื่องจากในชั้นไต่สวนเจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1) ได้ให้ถ้อยคำต่อศาลว่ากรณีผู้ฟ้องคดีขอลุเลาการบังคับตามคำสั่งทางปกครอง ผู้ถูกฟ้องคดี (เจ้าพนักงานท้องถิ่น) ไม่ขัดข้อง เพราะไม่เป็นอุปสรรคแก่การปฏิบัติงานและการบริการสาธารณะของผู้ถูกฟ้องคดี (เจ้าพนักงานท้องถิ่น) ศาลปกครองกลางจึงได้มีคำสั่งให้ขอลุเลาการบังคับตามคำสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร และคำสั่งให้รื้อถอนอาคารไว้จนกว่าศาลจะมีคำพิพากษาหรือคำสั่งเป็นอย่างอื่น

-/2.5 คณะกรรมการ

2.5 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า เหตุที่ศาลปกครองกลางได้มีคำสั่งให้ทุเลาการบังคับตามคำสั่งทางปกครองนั้น เพราะในชั้นไต่สวนเจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1) มิได้โต้แย้งหรือคัดค้านการขอทุเลาการบังคับตามคำสั่งทางปกครอง จึงเห็นควรเสนอเรื่องให้คณะกรรมการควบคุมอาคารในฐานะผู้มีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติงานของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา 18 (4) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ให้พิจารณาแจ้งเจ้าพนักงานท้องถิ่นโต้แย้งหรือคัดค้านการขอทุเลาการบังคับตามคำสั่งทางปกครองทุกเรื่องต่อศาลปกครอง เพื่อให้การบังคับตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีผลบังคับใช้และเป็นมาตรฐานเดียวกัน

### 3. ข้อเสนอแนะ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ ตามข้อ 2.5 และเห็นควรนำเรียนคณะกรรมการควบคุมอาคารเพื่อพิจารณาดำเนินการต่อไป

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร



## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กรมโยธาธิการและผังเมือง สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร โทร. 0 2299 4360-1  
ที่ มท 0710/6597 วันที่ 30 สิงหาคม 2548  
เรื่อง คัดค้านการขอลุเลาการบังคับตามคำสั่งทางปกครอง

เรียน ประธานคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ตามที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ ได้มีบันทึก ที่ มท 0710/3330 ลงวันที่ 26 ตุลาคม 2547 หารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีเจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการเขตลาดกระบัง) ได้มีคำสั่งให้นางสาวพิน ชัยมงคลพิภพ และนางมาตี ชัยมงคลพิภพ ให้ระงับการก่อสร้างอาคาร, ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร และให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา 40 (1) , (2) และตามมาตรา 41 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งนางสาวพินฯ ได้อุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ ได้วินิจฉัยให้ยกอุทธรณ์คำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคาร คำสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารและให้เพิกถอนคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร โดยให้ออกคำสั่งรื้อถอนอาคารให้ถูกต้องต่อไป นางสาวพินฯ และนางมาตีฯ จึงได้ยื่นฟ้องผู้อำนวยการเขตลาดกระบังที่ 1 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ที่ 2 เป็นผู้ถูกฟ้องต่อศาลปกครองกลาง ตามคดีหมายเลขคำที่ 852/2547 ต่อมาสำนักงานอัยการสูงสุดได้แจ้งให้ทราบว่าศาลปกครองกลาง ได้มีคำสั่งให้ทุเลาการบังคับตามคำสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร และคำสั่งให้รื้อถอนอาคารไว้จนกว่าศาลจะมีคำพิพากษาหรือคำสั่งเป็นอย่างอื่น ซึ่งคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เห็นว่าในชั้นไต่สวน เจ้าพนักงานท้องถิ่นมิได้โต้แย้งหรือคัดค้านการขอลุเลาการบังคับตามคำสั่งทางปกครอง จึงเห็นควรเสนอเรื่องให้คณะกรรมการควบคุมอาคาร ในฐานะผู้มีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติงานของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา 18 (4) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 เพื่อพิจารณาแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบว่าในกรณีที่มีการขอลุเลาการบังคับตามคำสั่งทางปกครองต่าง ๆ ต่อศาลปกครองนั้น ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นโต้แย้งหรือคัดค้านการขอลุเลาการบังคับตามคำสั่งทุกเรื่อง เพื่อให้การบังคับตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น มีผลบังคับใช้และเป็นไปตามมาตรฐานเดียวกัน ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ในการขอลุเลาการบังคับตามคำสั่งทางปกครองนั้น หากไม่เป็นอุปสรรคแก่การบริหารงานของรัฐหรือแก่บริการสาธารณะ ศาลมีอำนาจสั่งทุเลาการบังคับตามคำสั่งทางปกครองซึ่งเป็นดุลยพินิจของศาลปกครองโดยตรงที่จะทุเลาหรือไม่ทุเลา การรับฟังคำสั่งแจ้ง

-/คัดค้านก็เป็น



คัดค้านก็เป็นเพียงเหตุผลหนึ่งเท่านั้น และหากเห็นว่าอาจก่อให้เกิดอันตรายหรือเสียหายก็ควรจะต้องมีเหตุผลไม่ใช่คัดค้านทุกเรื่องให้พิจารณาเป็นรายกรณีไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

นายสว่าง ศรีศกุน  
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง  
ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร



## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่ โทร. 0-5335-7326  
ที่ ชม 0020/1134 วันที่ 17 สิงหาคม 2548  
เรื่อง ขอรื้อหรือกรณีการดำเนินการก่อสร้าง฼าปนสถาน

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่ ได้รับหนังสือขอรื้อหรือกรณีการดำเนินการก่อสร้าง฼าปนสถาน จากองค์การบริหารส่วนตำบลหนองหอย เนื่องจากองค์การบริหารส่วนตำบลหนองหอยมีความประสงค์จะทำการก่อสร้าง฼าปนสถาน แทน เมรุเผาศพ เดิม ซึ่งมีสภาพทรุดโทรม ทัศนียภาพไม่เหมาะสม แต่฼าปนสถานดังกล่าว อยู่ในเขตพื้นที่ประกาศกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยเรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนของตำบลหนองหอย ฯลฯ และองค์การบริหารส่วนตำบลหนองหอยเห็นว่ามีความจำเป็น และเป็นปัญหาเร่งด่วนของราษฎรซึ่งไม่อาจหลีกเลี่ยงโดยวิธีอื่นใดได้ คั้งนั้นจึงได้ขอรื้อ ดังต่อไปนี้

1. ฼าปนสถานเดิม ซึ่งเป็นสาธารณสถานทีราษฎรใช้สืบทอดกันมาเป็นเวลานาน หากองค์การบริหารส่วนตำบลหนองหอย จะเข้าไปทำการก่อสร้างเมรุเผาศพตามแบบแปลนมาตรฐานขององค์การบริหารส่วนตำบล ทีมีความสูง ไม่เกิน 12 เมตร ตามที่กฎหมายกำหนดโดยอ้างเหตุผลและความจำเป็นจะสามารถกระทำได้หรือไม่ อย่างไร

2. หากไม่สามารถกระทำได้ จะมีแนวทางปฏิบัติอย่างไร เพื่อมิให้ขัดต่อประกาศกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยเรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ฯลฯ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่ ทราบด้วย เพื่อจะได้แจ้งให้องค์การบริหารส่วนตำบลหนองหอยทราบต่อไป อนึ่งสำนักงานฯ ได้แนบเอกสารประกอบการพิจารณาด้วยพร้อมบันทึกนี้

นางพจนีย์ ขจรปรีดานนท์  
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่



## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ส.คอ. โทร.0 2299 4361

ที่ มท 0710/2812 วันที่ 1 กันยายน 2548

เรื่อง ขอรื้อหรือรื้อการดำเนินการก่อสร้างอาคารพาณิชย์

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่ได้มีบันทึกที่ ชม 0020/1134 ลงวันที่ 17 สิงหาคม 2548 แจ้งว่าองค์การบริหารส่วนตำบลหนองหอยจะทำการก่อสร้างอาคารพาณิชย์แทนเมรุเผาศพเดิมที่มีสภาพทรุดโทรม ทักษะสภาพไม่เหมาะสม ซึ่งอยู่ในเขตพื้นที่ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนของท้องที่ตำบลหนองหอย ฯลฯ อำเภอสารภี จังหวัดเชียงใหม่ จึงขอรื้อดังนี้

1. องค์การบริหารส่วนตำบลหนองหอย จะทำการก่อสร้างเมรุเผาศพตามแบบแปลนมาตรฐานที่มีความสูงไม่เกิน 12 เมตร โดยอ้างเหตุผลและความจำเป็นจะสามารถกระทำได้หรือไม่ อย่างไร

2. หากไม่สามารถกระทำได้ จะมีแนวทางปฏิบัติอย่างไร เพื่อให้มีให้ชัดประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนของท้องที่ตำบลหนองหอย ฯลฯ อำเภอสารภี จังหวัดเชียงใหม่

เพื่อสำนักงานฯ จะได้แจ้งให้องค์การบริหารส่วนตำบลหนองหอยทราบต่อไป ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ได้พิจารณาแล้วขอเรียน ดังนี้

1. องค์การบริหารส่วนตำบลหนองหอย ไม่สามารถระทำการก่อสร้างอาคารพาณิชย์ตามกฎหมายว่าด้วยสุสาน และฌาปนสถาน และอาคารที่มีความสูงเกิน 12 เมตร ได้ เนื่องจากขัดข้อ 2 (ข) (1) และ (6) แห่งประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนของท้องที่ตำบลหนองหอย ฯลฯ อำเภอสารภี จังหวัดเชียงใหม่

2. แนวทางปฏิบัติที่มีให้ชัดประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ ดังกล่าว องค์การบริหารส่วนตำบลหนองหอยควรจะดำเนินการซ่อมแซมอาคารเดิม ด้วยการซ่อมหรือเปลี่ยนส่วนต่าง ๆ ของอาคารให้คงสภาพเดิมที่ไม่เข้าลักษณะเป็นการตัดแปลงอาคาร แต่ถ้าองค์การบริหารส่วนตำบลหนองหอยมีความจำเป็นและเหตุผลพิเศษเฉพาะท้องถิ่นที่จะทำการก่อสร้างเมรุเผาศพตามแบบแปลน ก็สามารถดำเนินการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นชัดหรือ

-/แย้งกับกฎกระทรวง

แย้งกับกฎกระทรวงที่จะใช้บังคับต่อจากประกาศกระทรวงมหาดไทยตามมาตรา 10 (2) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยจะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการควบคุมอาคารและได้รับอนุมัติจากรัฐมนตรี

จึงเรียนมาเพื่อ โปรดทราบ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร



ที่ ขก 5204/3619

สำนักงานเทศบาลนครขอนแก่น  
ถนนประชาสำราญ อำเภอเมือง  
จังหวัดขอนแก่น 40000

21 มิถุนายน 2548

เรื่อง หารือแนวทางการปฏิบัติการต่อไปอนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร จำนวน 3 แผ่น

2. สำเนาคำขอต่อไปอนุญาตก่อสร้าง จำนวน 1 ชุด

ด้วยเทศบาลนครขอนแก่นได้รับคำขอต่อไปอนุญาตก่อสร้างอาคารของ บริษัท ชิต โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด ตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ 177/2538 ลงวันที่ 31 มีนาคม 2548 และผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารได้ขอต่อไปอนุญาตก่อสร้างมาแล้ว จำนวน 7 ครั้ง ดังนี้

ครั้งที่ 1 เจ้าพนักงานท้องถิ่นต่อไปอนุญาตก่อสร้างอาคารให้ถึงวันที่ 30 มีนาคม 2540

ครั้งที่ 2 เจ้าพนักงานท้องถิ่นต่อไปอนุญาตก่อสร้างอาคารให้ถึงวันที่ 30 มีนาคม 2541

ครั้งที่ 3 เจ้าพนักงานท้องถิ่นต่อไปอนุญาตก่อสร้างอาคารให้ถึงวันที่ 30 มีนาคม 2542

ครั้งที่ 4 เจ้าพนักงานท้องถิ่นต่อไปอนุญาตก่อสร้างอาคารให้ถึงวันที่ 30 มีนาคม 2543

ครั้งที่ 5 เจ้าพนักงานท้องถิ่นต่อไปอนุญาตก่อสร้างอาคารให้ถึงวันที่ 30 มีนาคม 2544

ครั้งที่ 6 เจ้าพนักงานท้องถิ่นต่อไปอนุญาตก่อสร้างอาคารให้ถึงวันที่ 30 มีนาคม 2547

ครั้งที่ 7 เจ้าพนักงานท้องถิ่นต่อไปอนุญาตก่อสร้างอาคารให้ถึงวันที่ 30 มีนาคม 2548

และครั้งนี้เจ้าของอาคารได้ยื่นคำขอต่อไปอนุญาตก่อสร้าง ลงวันที่ 23 มีนาคม 2548 โดยขอต่ออายุใบอนุญาตอีก 360 วัน แต่เนื่องจากเจ้าของอาคารไม่ได้รายงานความคืบหน้าทุก ๆ 90 วัน ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ จะเป็นการขัดต่อกฎกระทรวงฉบับที่ 57 ข้อ 6/1 วรรคสามหรือไม่

-/ตั้งนั้น

ดังนั้น เทศบาลนครขอนแก่นจึงขอหารือมายังคณะกรรมการควบคุมอาคาร เพื่อเป็นแนวทางการปฏิบัติการขอต่อไปอนุญาตก่อสร้างอาคารต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อ โปรดพิจารณา และหากผลการพิจารณาเป็นประการใด กรุณาแจ้งให้เทศบาลนครขอนแก่นทราบด้วย

ขอแสดงความนับถือ

นายธีระศักดิ์ ฑีฆายุพันธุ์

รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน

นายกเทศมนตรีนครขอนแก่น

สำนักการช่าง

สำนักควบคุมอาคารฯ

โทร. 0-4233-1578

โทรสาร 0-4322-4033



ที่ มท 0710/7034

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ 10400

12 กันยายน 2548

เรื่อง หารือแนวทางการปฏิบัติการต่อไปอนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีนครขอนแก่น

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลนครขอนแก่น ที่ ขก 5204/3619 ลงวันที่ 21 มิถุนายน 2548

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครขอนแก่น ขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารกรณีการขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารของ บริษัท ชิตี โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด ตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร 177/2538 ลงวันที่ 31 มีนาคม 2538 และต่ออายุใบอนุญาตมา 7 ครั้งแล้ว แต่เจ้าของอาคารไม่ได้ส่งรายงานความคืบหน้าในการก่อสร้างอาคารทุก 90 วัน ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ จะจัดข้อ 6/1 วรรคสาม แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 57 (พ.ศ. 2544)ฯ หรือไม่ประการใด ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่าคณะกรรมการควบคุมอาคาร ได้มีการประชุมพิจารณาข้อหารือดังกล่าว โดยมีนายวิชัย วิวัฒน์เกษมสุข ผู้อำนวยการส่วนควบคุมอาคารและผังเมือง สำนักงานการช่างเทศบาลนครขอนแก่น เป็นผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่นเข้าร่วมประชุมชี้แจงข้อเท็จจริง แล้วมีความเห็นว่าการขอต่ออายุใบอนุญาต ได้ยื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาต ลงวันที่ 23 มีนาคม 2548 โดยขอต่ออายุใบอนุญาตอีก 360 วัน แต่เจ้าของอาคารไม่ได้ส่งรายงานความคืบหน้าในการก่อสร้างอาคารทุกกระยะ 90 วัน ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นนั้น เห็นว่า เนื่องจากจำนวนครั้งที่ต้องส่งรายงานการก่อสร้างไม่เป็นเงื่อนไขในการต่ออายุใบอนุญาต เป็นเพียงการกำหนดให้เจ้าของอาคารมีหน้าที่ทำรายงานความคืบหน้าการก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคารทุกกระยะ 90 วัน ดังนั้นเทศบาลฯ จึงควรทำหนังสือแจ้งเจ้าของอาคารจัดทำรายงานการก่อสร้างอาคารทุกกระยะ 90 วัน ส่งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนการพิจารณาต่ออายุใบอนุญาต

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายคุณุฑม ธรรมภรณ์พิลาศ

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4361

โทรสาร 0 2299 4367

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : bsi\_b @ dpt.go.th



## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครนายก ฝ่ายบริหารงานทั่วไป โทร. 0-3731-1448  
ที่ นย 0020/696 วันที่ 5 กรกฎาคม 2548  
เรื่อง การวางระบบขนส่งทางท่อ และสถานีรับจ่าย

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วย บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน) ได้แจ้งว่า จะดำเนินการสำรวจเพื่อสร้างระบบการขนส่งปิโตรเลียมทางท่อ โครงการท่อส่งก๊าซธรรมชาติ วังน้อย – แก่งคอย ซึ่งมีแนวสำรวจผ่านอำเภอบ้านนา จังหวัดนครนายก ซึ่งเป็นพื้นที่ที่อยู่ในประกาศควบคุมด้านผังเมืองรวม และ พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 นั้น

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครนายก จึงขอเรียนสอบถามว่าการวางท่อส่งน้ำมัน ท่อก๊าซ และระบบงานอื่น ๆ พร้อมอาคารสถานีรับจ่าย ทั้งที่อยู่ใต้ดินและบนดินที่ดำเนินการโดยหน่วยงานภาครัฐหรือเอกชนถือว่าเป็นงานที่ต้องตรวจสอบควบคุมตาม พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หรือไม่ หากอยู่ในการควบคุมอาคารฯ จะต้องพิจารณาดำเนินการอย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อ โปรดทราบ ผลเป็นประการใดได้โปรดแจ้งให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครนายกได้ทราบ จักขอบพระคุณยิ่ง

นางแสงอรุณ วัฒนวงศ์

โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครนายก





ควนมาก

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ส.คอ. โทร.0 2299 4360-61

ที่ มท 0710/3054

วันที่ 19 กันยายน 2548

เรื่อง การวางระบบขนส่งทางท่อ และสถานีรับจ่าย ของบริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน)

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครนายก

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครนายก ได้มีบันทึก ที่ นย 0020/696 ลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2548 ความว่า บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน) จะดำเนินการสำรวจเพื่อสร้างระบบการขนส่งปิโตรเลียมทางท่อ โครงการท่อส่งก๊าซธรรมชาติ วังน้อย – แก่งคอย ซึ่งมีแนวสำรวจผ่านอำเภอบ้านนา จังหวัดนครนายก ซึ่งเป็นพื้นที่ที่อยู่ในประกาศควบคุมด้านผังเมืองรวม และ พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และขอสอบถามว่าการวางท่อส่งน้ำมัน ท่อก๊าซ และระบบงานอื่น ๆ พร้อมอาคารสถานีรับจ่าย ทั้งที่อยู่ใต้ดินและบนดินที่ดำเนินการ โดยหน่วยงานภาครัฐหรือเอกชนถือว่าเป็นงานที่ต้องตรวจสอบควบคุมตาม พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หรือไม่ หากอยู่ในการควบคุมอาคารฯ จะต้องพิจารณาคำเนินการอย่างไร นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้ว มีความเห็นว่าการวางท่อส่งน้ำมันท่อก๊าซไม่ใช่อาคาร ตามมาตรา 4 ดังนั้นจึงไม่ต้องปฏิบัติตาม พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ส่วนระบบงานอื่น ๆ พร้อมอาคารสถานีรับจ่าย สำนักฯ ขอให้ทางสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองฯ ตรวจสอบว่าเป็นอาคารตามมาตรา 4 แห่ง พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎกระทรวงกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 หรือไม่ ถ้าปรากฏว่าเป็นอาคารตามกฎหมายดังกล่าวก็ต้องอยู่ในความควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเป็อาคารของหน่วยงานภาครัฐหรือเอกชนก็ตาม โดยในกรณีที่เป็นอาคารของหน่วยงานภาครัฐก็จะได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2528)ฯ แต่จะต้องแจ้งและส่งแผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนการก่อสร้างอาคารที่ถูกต้องและเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนทำการก่อสร้างไม่น้อยกว่า 30 วัน ดังรายละเอียดตามข้อ 1 วรรคสอง แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2528)ฯ ดังนั้นเมื่อ บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน) ยืนยันว่าเป็นองค์การของรัฐ (ตามเอกสารหมายเลข 1) ประกอบกับพระราชกฤษฎีกา กำหนดอำนาจ สิทธิ และประโยชน์ ของ บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน) พ.ศ. 2544 ตามมาตรา 26 วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติทุนรัฐวิสาหกิจ พ.ศ. 2542 ยังไม่ได้มีการจำกัดสิทธิ ในเรื่องกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร (ตามเอกสารหมายเลข 2) จึงได้รับการ

-/ยกเว้น

ยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2528)ฯ แต่ต้องปฏิบัติตามกฎหมาย  
ว่าด้วยการควบคุมอาคารดังกล่าวข้างต้นเช่นเดียวกับองค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

9 พฤษภาคม 2548

เรื่อง ขอรื้อเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติ

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

- สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาเอกสาร จำนวน 1 ฉบับ  
2. สำเนาแบบ ค.3 จำนวน 1 ฉบับ  
3. สำเนาแบบ ค.9 จำนวน 1 ฉบับ

ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 (แก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 มาตรา 4  
บัญญัติว่า

“เจ้าพนักงานท้องถิ่น” หมายความว่า

- (1) นายกเทศมนตรี สำหรับในเขตเทศบาล

เนื่องจากเทศบาลตำบลสันทรายหลวงมีกรณีการก่อสร้างอาคารราย นายทรงศักดิ์ ลิ้มปกากัญจน์ และ นายไกรศรี มานิตย์ กับ นางปนัดดา มานิตย์ ซึ่งก่อสร้างอาคารไม่ถูกต้อง ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องแจ้งให้แก้ไขให้ถูกต้อง ตามกฎหมาย แต่นายกเทศมนตรีตำบลสันทรายหลวง ในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่น ไม่ยอมลงนามในหนังสือแจ้งดังกล่าว กลับให้พนักงานเทศบาล (รองปลัดเทศบาล และผู้อำนวยการกองช่าง) ลงนามแทน โดยไม่มีการมอบอำนาจเป็นลายลักษณ์อักษร และนายกเทศมนตรีก็อยู่ปฏิบัติหน้าที่ตามปกติ รายละเอียดปรากฏตามเอกสารที่นำเรียนมาพร้อมนี้

ข้าพเจ้าในฐานะปลัดเทศบาลจึงขอรื้อหรือว่า กรณีเช่นนี้ พนักงานเทศบาลจะออกคำสั่งใด ๆ ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นแทนนายกเทศมนตรีจะถูกต้องหรือไม่เพียงใด และคำสั่งดังกล่าวจะมีผลตามกฎหมายหรือไม่ เพื่อถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป หรือจะแก้ไขให้ถูกต้องได้อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและโปรดแจ้งผลการพิจารณาให้ดิฉันทราบเพื่อแจ้งพนักงานเทศบาลถือปฏิบัติต่อไปด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

นางอิงชนิษฐ ศิริณภาพันธุ์

ปลัดเทศบาลตำบลสันทรายหลวง



ที่ มท 0710/3274

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร  
กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กทม. 10400

11 ตุลาคม 2548

เรื่อง ขอรื้อเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติ

เรียน ปลัดเทศบาลตำบลสันทรายหลวง

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลตำบลสันทรายหลวง ลงวันที่ 9 พฤษภาคม 2548

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านได้หารือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรณีการก่อสร้างอาคาร ราย นายทรงศักดิ์ ลิมปกาญจน์ และ นายไกรศรี มานิตย์ กับ นางปนัดดา มานิตย์ ซึ่งก่อสร้างอาคาร ไม่ถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องแจ้งให้แก้ไขให้ถูกต้อง ตามกฎหมาย แต่นายกเทศมนตรีตำบลสันทรายหลวง ในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่น ไม่ยอมลงนามในหนังสือ แจ้งดังกล่าว กลับให้พนักงานเทศบาล (รองปลัดเทศบาล และผู้อำนวยการกองช่าง) ลงนามแทน โดยไม่มีการมอบอำนาจเป็นลายลักษณ์อักษร และนายกเทศมนตรีก็อยู่ปฏิบัติหน้าที่ตามปกติ ดังนี้ จึงหารือว่า กรณี เช่นนี้ พนักงานเทศบาลจะออกคำสั่งใด ๆ ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ในฐานะเจ้าพนักงาน ท้องถิ่นแทนนายกเทศมนตรีจะถูกต้อง หรือไม่ เพียงใด และคำสั่งดังกล่าวจะมีผลตามกฎหมายหรือไม่ เพื่อถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป หรือจะแก้ไขให้ถูกต้องได้อย่างไร ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ได้พิจารณาข้อหาดังกล่าวแล้ว มีความเห็นว่าตาม มาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 กำหนดว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่น หมายความว่า นายกเทศมนตรี สำหรับในเขตเทศบาล และอำนาจในการออกคำสั่งตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เป็นอำนาจของเจ้าพนักงาน ท้องถิ่น การมอบอำนาจในการสั่ง การอนุญาต การอนุมัติ การปฏิบัติราชการ หรือการดำเนินการอื่นที่ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะพึงปฏิบัติ หรือดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ไม่มีการกำหนดไว้ใน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ดังนั้น การมอบอำนาจให้ปฏิบัติราชการแทนจึงต้องเป็นไปตาม มาตรา 48 วิสติ แห่งพระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ. 2496 วรรคสาม กล่าวคือ อำนาจในการสั่ง การอนุญาต การอนุมัติ หรือการปฏิบัติราชการที่นายกเทศมนตรีจะพึงปฏิบัติ หรือดำเนินการตามกฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ ข้อบัญญัติ เทศบัญญัติ หรือคำสั่งนั้นในเรื่องใด ถ้ากฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ ข้อบัญญัติ เทศบัญญัติ หรือคำสั่งนั้นหรือมติของคณะกรรมการในเรื่องนั้นไม่ได้กำหนดในเรื่องการมอบอำนาจไว้

-/เป็นอย่างอื่น

เป็นอย่างอื่น นายกเทศมนตรีอาจมอบอำนาจ โดยทำเป็นหนังสือให้รองนายกเทศมนตรีเป็นผู้ปฏิบัติราชการ แทนนายกเทศมนตรีก็ได้ แต่ถ้ามอบให้ปลัดเทศบาลหรือรองปลัดเทศบาลปฏิบัติราชการแทน นายกเทศมนตรีให้ทำเป็นคำสั่งและประกาศให้ประชาชนทราบ ดังนั้น หากข้อเท็จจริงเป็นไปตามที่ปรากฏ ในหนังสือหรือว่า การมอบอำนาจให้รองปลัดเทศบาลปฏิบัติหน้าที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร มิได้ทำเป็นคำสั่งและประกาศให้ประชาชนทราบ ตามมาตรา 48 วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ. 2496 จึงเป็นการมอบอำนาจที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย คำสั่งซึ่งออกโดยผู้ไม่มีอำนาจจึง ไม่มีผล บังคับตามกฎหมาย การแก้ไขให้ถูกต้องคือนายกเทศมนตรีจะต้องลงนามในคำสั่งด้วยตนเอง หรือมอบ อำนาจเป็นหนังสือให้รองนายกเทศมนตรี เป็นผู้ปฏิบัติราชการแทนหรือทำเป็นคำสั่ง และประกาศให้ ประชาชนทราบว่าได้มอบอำนาจให้ปลัดเทศบาล หรือรองปลัดเทศบาลปฏิบัติราชการแทนตามมาตรา 48 วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ. 2496

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. 0 2299 4360

โทรสาร 0 2299 4367

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co\_bldgctrl@dpt.go.th

คำสั่งเรียก  
ให้ทำคำชี้แจง

(ต.4)



คดีหมายเลขดำที่ 135/2545

## ในพระปรมาภิไธยพระมหากษัตริย์

ศาลปกครองนครราชสีมา

วันที่ 26 เดือน กันยายน พุทธศักราช 2548

ระหว่าง

นางแก้ว ดิฉันเทียะ	ที่ 1	นางสมควร เมื่อกขุนทด	ที่ 2	ผู้ฟ้องคดี
นางแตง ภูมิโคกรักษ์	ที่ 3	นางสมศรี บำขุนทด	ที่ 4	
นางสองเมือง บมขุนทด	ที่ 5	นางสมนึก บือขุนทด	ที่ 6	
นางสาวเม้น หองขุนทด	ที่ 7	นางภิรมย์ มีดขุนทด	ที่ 8	
นายสมศรี ขอบเรียบร้อย	ที่ 9	นางกาเหลียว หองขุนทด	ที่ 10	
นายสมัคร ปะวรรณจะ	ที่ 11	นายสำเภา บินขุนทด	ที่ 12	
วัดสระชีตุ่น				ผู้ร้องสอด
นายอำเภอด่านขุนทด	ที่ 1			ผู้ถูกฟ้องคดี
กำนันตำบลหนองบัวตะเกียด	ที่ 2			
องค์การบริหารส่วนตำบลหนองบัวตะเกียด	ที่ 3			

คำสั่งถึง..... อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ด้วยคดีเรื่องนี้ ศาลได้มีคำสั่งให้ท่านจัดทำคำชี้แจงพร้อมสำเนา 1 ชุด ยื่นต่อศาล ใน  
ประเด็นดังต่อไปนี้ (มีต่อด้านหลัง) ทั้งนี้ ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับหมายนี้  
ฉะนั้น ให้ท่านดำเนินการตามคำสั่งศาลภายในกำหนดดังกล่าว

นางสุกัญญา นาชัยเวียง ตุลาการศาลปกครอง

ศาลปกครองนครราชสีมา

154/1 อาคารราชสีมาเซ็นเตอร์ ถนนมนัส

ตำบลในเมือง อำเภอเมือง จังหวัดนครราชสีมา

โทรศัพท์ 0 4425 9546

โทรสาร 0 4425 9545

ผู้รับคำสั่งอยู่ที่..... กรมโยธาธิการและผังเมือง เลขที่ 218/1 หมู่ที่ ..... -  
ถนน พระราม ที่ 6 ตรอก/ซอย..... - ตำบล/แขวง..... -  
อำเภอ/เขต พญาไท จังหวัด กรุงเทพฯ 10400 โทรศัพท์..... -

**คำเตือน**

หากผู้ได้รับหมายนี้ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งศาล อาจถูกดำเนินคดีอาญาฐานขัดขืนคำสั่งของศาลตาม  
มาตรา 170 แห่งประมวลกฎหมายอาญา ซึ่งมีโทษจำคุกไม่เกินหกเดือนหรือปรับ ไม่เกินหนึ่งพันบาทหรือทั้ง  
จำทั้งปรับ

**คำสั่งศาล (ต่อ)**

1. อาคารประเภทเมรุเผาศพเป็นอาคารที่ได้รับการยกเว้น ไม่ต้องขออนุญาตก่อสร้างอาคารตาม  
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หรือไม่ อย่างไร หากไม่ได้รับการยกเว้นในการขออนุญาตก่อสร้าง  
อาคารเมรุเผาศพ ผู้ยื่นคำร้องขออนุญาตมีหน้าที่ต้องจัดส่งเอกสารใดประกอบการพิจารณาขออนุญาต  
ก่อสร้างอาคารเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น  
ที่เกี่ยวข้องฉบับใด และในการพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารประเภทเมรุเผาศพ ผู้อนุญาตมี  
หลักเกณฑ์อย่างไรตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารและกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่เกี่ยวข้อง
2. ในการพิจารณาคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารประเภทเมรุเผาศพ ผู้อนุญาตต้องพิจารณา  
กฎหมายหรือข้อบัญญัติอื่น ๆ อาทิ พระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติส่งเสริมและ  
รักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 ประกอบหรือไม่อย่างไร และในการยื่นคำขออนุญาตก่อสร้าง  
ผู้ยื่นคำขอจะต้องได้รับใบอนุญาตให้จัดตั้งสุสานหรือฌาปนสถานตามพระราชบัญญัติสุสานและ  
ฌาปนสถาน พ.ศ. 2528 ก่อนที่จะมายื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารหรือไม่ อย่างไร ทั้งนี้เป็นไปตาม  
บทบัญญัติใดของกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร (มีต่อหน้า 3)

(นางสุกัญญา นาชัยเวียง) ตุลาการศาลปกครอง

คำสั่งศาล (ต่อ)

3. ในเขตพื้นที่ตำบลหนองบัวตะเกียด อำเภอด่านขุนทด จังหวัดนครราชสีมา ได้มีการออก  
ข้อบัญญัติท้องถิ่นใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมการก่อสร้างอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร  
หรือไม่ หากมีให้สำเนาข้อบัญญัติท้องถิ่นดังกล่าวส่งศาล

ในการจัดทำคำชี้แจงให้จัดส่งสำเนากฎหมาย กฎกระทรวง ระเบียบ ข้อบัญญัติที่เกี่ยวข้องที่มี  
การลงนามรับรองความถูกต้องส่งศาลด้วย

(นางสุกัญญา นาชัยเวียง) ตุลาการศาลปกครอง





ด่วนที่สุด

ที่ มท 0710/7779

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กทม. 10400

12 ตุลาคม 2548

เรื่อง คำสั่งเรียกให้ทำคำชี้แจง

เรียน อธิบดีศาลปกครองนครราชสีมา

อ้างถึง คำสั่งเรียกให้ทำคำชี้แจงของศาลปกครองนครราชสีมาคดีหมายเลขดำที่ 135/2545

ลงวันที่ 26 กันยายน 2548

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. สำเนาหนังสือกรมโยธาธิการและผังเมือง ที่ มท 0710/4708 ลงวันที่ 28 มิถุนายน 2548
  2. สำเนาฎีกะทรงวง ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
  3. สำเนาแบบคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร คัดแปลงอาคารหรือรื้อถอนอาคาร (แบบ ข.1)
  4. สำเนาฎีกะทรงวง ฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
  5. สำเนาพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) 2535

ตามหนังสือที่อ้างถึง ศาลปกครองนครราชสีมา ได้มีคำสั่งให้อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมืองทำคำชี้แจงพร้อมสำเนา 1 ชุด และให้จัดส่งสำเนาฎีกาหมาย ฎีกะทรงวง ระเบียบ ข้อบัญญัติ ที่เกี่ยวข้องที่มีการลงนามรับรองความถูกต้องต่อศาลภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับหมายในประเด็นดังต่อไปนี้

1. อาคารประเภทเมรุเผาศพ เป็นอาคารที่ได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หรือไม่ อย่างไร หากไม่ได้รับการยกเว้น ในการขออนุญาตก่อสร้างอาคารเมรุเผาศพ ผู้ยื่นคำขออนุญาตมีหน้าที่ต้องจัดส่งเอกสารใดประกอบการพิจารณาขออนุญาตก่อสร้างอาคาร เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารและฎีกะทรงวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องฉบับใด และในการพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารประเภทเมรุเผาศพ ผู้อนุญาตมีหลักเกณฑ์อย่างไร ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และฎีกะทรงวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่เกี่ยวข้อง

-/2. ในการพิจารณา

2. ในการพิจารณาคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารประเภทเมรุเผาศพ ผู้อนุญาตต้องพิจารณา กฎหมาย หรือข้อบัญญัติอื่น ๆ อาทิ พระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติส่งเสริมและ รักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 ประกอบหรือไม่อย่างไร และในการยื่นคำขออนุญาตก่อสร้าง ผู้ยื่นคำขอจะต้องได้รับ ใบอนุญาตให้จัดตั้งสุสานหรือฌาปนสถานตามพระราชบัญญัติสุสานและ ฌาปนสถาน พ.ศ. 2528 ก่อนที่จะมายื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารหรือไม่ อย่างไร ทั้งนี้ เป็นไปตาม บทบัญญัติใดของกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

3. ในเขตพื้นที่ตำบลหนองบัวตะเกียด อำเภอคำชะอี จังหวัดนครราชสีมา ได้มีการออก ข้อบัญญัติท้องถิ่นใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมการก่อสร้างอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือไม่ หากมีให้สำเนาข้อบัญญัติท้องถิ่นดังกล่าวส่งศาล ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมือง ขอเรียนชี้แจง ดังนี้

1. คณะกรรมการควบคุมอาคาร ได้เคยพิจารณาตอบข้อหารือเกี่ยวกับเมรุเผาศพของวัดบ้านช่อง จังหวัดฉะเชิงเทรา (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1) ว่า เมรุไม่ใช่วัดคววอาราม และไม่ใช่อาคารต่าง ๆ ที่ใช้เพื่อการศาสนา ประกอบกับไม่มีกฎหมายควบคุมการก่อสร้างไว้โดยเฉพาะ จึงไม่ได้รับการยกเว้น ตามข้อ 1 (4) แห่ง กฎกระทรวง ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 (สิ่งที่ส่งมา ด้วย 2) ดังนั้น การก่อสร้างเมรุจึงต้องขออนุญาตก่อสร้างอาคาร และการขออนุญาตก่อสร้างจะต้องยื่นคำขอ อนุญาต ตามแบบ ข.1 พร้อมด้วยเอกสารตามที่ระบุไว้ใน แบบ ข.1 (สิ่งที่ส่งมาด้วย 3) ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ทั้งนี้ ตามข้อ 1 (1) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 (สิ่งที่ส่งมาด้วย 4) และในการพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารประเภทเมรุเผาศพก็ต้อง พิจารณาตามหลักเกณฑ์เช่นเดียวกับอาคารทั่วไปที่มีการกำหนดไว้ในกฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ เกี่ยวข้องทุกฉบับประกอบกัน

2. เจ้าพนักงานท้องถิ่น มีอำนาจในการดำเนินการกับผู้ฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งกฎหมายว่าด้วย การควบคุมอาคาร หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ตามมาตรา 40 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) 2535 (สิ่งที่ส่งมาด้วย 5) ดังนั้น การพิจารณาคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารประเภทเมรุเผาศพของเจ้าพนักงานท้องถิ่น นอกจากจะพิจารณาตาม กฎกระทรวงและข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารแล้ว ยังต้องพิจารณาตาม กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องด้วย เช่น กฎหมายเกี่ยวกับการสาธารณสุข กฎหมายเกี่ยวกับการส่งเสริมและรักษา

คุณภาพสิ่งแวดล้อม หรือกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง เป็นต้น ส่วนการออกใบอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร กับการออกใบอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถานนั้น มีวัตถุประสงค์ที่แตกต่างกัน กล่าวคือ การออกใบอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร มีวัตถุประสงค์ที่จะควบคุมดูแลเกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรงของตัวอาคารและความปลอดภัยในการใช้อาคาร แต่การออกใบอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถานมีวัตถุประสงค์เพื่อควบคุมดูแลเกี่ยวกับการดำเนินกิจการ ที่มีลักษณะที่อาจเป็นอันตรายต่อความมั่นคงและเศรษฐกิจของประเทศ ตลอดจนเพื่อการสาธารณสุขหรืออนามัยของประชาชน และกฎหมายทั้งสองฉบับก็ไม่ได้มีการกำหนดให้เจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจอนุญาตตามกฎหมายฉบับหนึ่งรอการสั่งอนุญาตจนกว่าจะได้รับใบอนุญาตจากเจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจอนุญาตตามกฎหมายอีกฉบับหนึ่ง อีกทั้งการพิจารณาออกใบอนุญาตสามารถแยกการพิจารณาได้ตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายแต่ละฉบับ ฉะนั้น ในการยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ผู้ยื่นคำขออนุญาตจึงไม่จำเป็นต้องได้รับใบอนุญาตให้จัดตั้งสุสานหรือฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถานก่อน เพียงแต่เพื่อประโยชน์ในการอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนซึ่งจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องแจ้งคำเตือนไว้ในใบอนุญาตที่ได้ออกตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารว่าผู้ได้รับใบอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ยังคงมีหน้าที่ต้องขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารนั้น ตามกฎหมายอื่นในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไปด้วย ทั้งนี้ ตามมาตรา 13 ทวิ (3) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) 2535 (สิ่งที่ส่งมาด้วย 5)

3. เจ้าหน้าที่ของกรมโยธาธิการและผังเมือง ได้ประสานกับเจ้าหน้าที่ขององค์การบริหารส่วนตำบลหนองบัวตะเกียด ทางโทรศัพท์หมายเลข 044-249081 แล้วได้ทราบว่า องค์การบริหารส่วนตำบลหนองบัวตะเกียดยังไม่เคยมีการออกขออนุญาตท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมการก่อสร้างอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารแต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ปฏิบัติราชการแทน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4360-1

โทรสาร 0 2299 4366-7

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co\_bldgctrl@dpt.go.th



ที่ ปจ 61704/835

สำนักงานเทศบาลเมืองเก่า  
ถนนฉะเชิงเทรา - นครราชสีมา  
ปจ 25110

15 สิงหาคม 2548

เรื่อง ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนา หนังสือ การเคหะแห่งชาติ ที่ พม. 5109/1364 ลงวันที่ 10 มิถุนายน 2548  
จำนวน 1 ฉบับ

ตามหนังสือที่อ้างถึง การเคหะแห่งชาติขอความอนุเคราะห์ก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดปราจีนบุรี (กบินทร์บุรี 3) ให้เทศบาลตำบลเมืองเก่าออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เพื่อให้การเคหะแห่งชาติได้ดำเนินการก่อสร้างอย่างต่อเนื่อง โดยอ้างถึงนโยบายของรัฐบาล รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

เทศบาลตำบลเมืองเก่า ใคร่ขอความอนุเคราะห์มายังหน่วยงานท่าน เพื่อขอทราบรายละเอียดข้อกำหนดและการดำเนินการตามนโยบายของรัฐบาล เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานตามกฎหมายและให้สอดคล้องกับนโยบายของรัฐบาล โดยแยกเป็นประเด็น ดังนี้

1. อาคารโครงการก่อสร้างบ้านเอื้ออาทร ได้รับการยกเว้นตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 9 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หรือไม่
2. ขอทราบข้อมูล หากเทศบาลตำบลเมืองเก่า ดำเนินการตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 จะเป็นการขัดต่อนโยบายของรัฐบาลหรือไม่
3. อำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถให้การเคหะแห่งชาติ ดำเนินการก่อสร้างอาคารก่อนได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารได้หรือไม่ กรณีการเคหะแห่งชาติขอความอนุเคราะห์

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์จักเป็นพระคุณยิ่งและขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

นายณรงค์ศักดิ์ บัวทอง

นายกเทศมนตรีตำบลเมืองเก่า

ฝ่ายช่าง

โทร 0-3728-8234

โทรสาร 0-3728-8174



ที่ มท 0710/7971

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6  
เขตพญาไท กทม. 10400

19 ตุลาคม 2548

เรื่อง ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลเมืองเก่า

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลตำบลเมืองเก่า ที่ ปจ 61704/835 ลงวันที่ 15 สิงหาคม 2548

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลเมืองเก่าขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมือง กรณีการเคหะแห่งชาติขอความอนุเคราะห์ก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดปราจีนบุรี ให้เทศบาลตำบลเมืองเก่าออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เพื่อให้การเคหะแห่งชาติดำเนินการก่อสร้างอย่างต่อเนื่อง โดยอ้างถึงนโยบายของรัฐบาล ในประเด็น ดังนี้

1. อาคารโครงการก่อสร้างบ้านเอื้ออาทร ได้รับการยกเว้นตามกฎหมายฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หรือไม่
2. ขอรบข้อมูล หากเทศบาลตำบลเมืองเก่า ดำเนินการตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 จะเป็นการขัดต่อนโยบายของรัฐบาลหรือไม่
3. อำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถให้การเคหะแห่งชาติ ดำเนินการก่อสร้างอาคารก่อนได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารได้หรือไม่ กรณีการเคหะแห่งชาติขอความอนุเคราะห์ดังกล่าวความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า ได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวแล้ว มีความเห็นดังนี้

1. อาคารที่การเคหะแห่งชาติก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้ในกิจการของการเคหะแห่งชาติ หรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์เท่านั้น จึงจะได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตก่อสร้างอาคาร แต่ต้องแจ้งและส่งแผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนที่ถูกต้อง และเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนทำการก่อสร้างไม่น้อยกว่า 30 วัน ตามข้อ 1 (3) แห่งกฎกระทรวง

-/ฉบับที่ 9

ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ดังนั้น อาคารโครงการก่อสร้างบ้านเอื้ออาทรซึ่งเป็นอาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อขายให้กับประชาชนเข้าถือครอง ไม่ใช่อาคารที่ใช้ในกิจการของการเคหะแห่งชาติ และไม่ใช่อาคารเพื่อสาธารณประโยชน์ จึงไม่ได้รับยกเว้นตามข้อ 1 (3) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

2. อาคารของรัฐหรือของเอกชนต้องก่อสร้างให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารเช่นเดียวกัน เพียงแต่อาคารของรัฐไม่ต้องขออนุญาตก่อสร้าง เนื่องจากได้รับการยกเว้นตามข้อ 1 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เท่านั้น ดังนั้น เทศบาลตำบลเมืองเก่าจึงต้องพิจารณาออกใบอนุญาตตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารกำหนดไว้โดยเคร่งครัด

3. เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่มีอำนาจให้การเคหะแห่งชาติดำเนินการก่อสร้างอาคารก่อนได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เนื่องจากจะเป็นการฝ่าฝืนมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ปฏิบัติราชการแทน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4360-1

โทรสาร 0 2299 4366-7

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co\_bldgctrl@dpt.go.th



ที่ สฎ 52504/3157

สำนักงานเทศบาลตำบลเกาะสมุย  
ถนนทิวราษฎร์รัถคี สฎ 84140

17 สิงหาคม 2548

เรื่อง ขออนุญาตก่อสร้างอาคารโรงงานผลิตน้ำประปาจากน้ำทะเล

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. สำเนาขออนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ 1388 ลงวันที่ 19 เมษายน 2547
  2. สำเนาใบอนุญาตประกอบกิจการ โรงงานที่ (สบ.) 02-178/2548 ลงวันที่ 4 มีนาคม 2548
  3. สำเนานหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท 56020/13081 ลงวันที่ 26 ตุลาคม 2547
  4. กฎกระทรวง ฉบับที่ 22 (พ.ศ. 2532) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ด้วยเทศบาลตำบลเกาะสมุย ได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารของบริษัท ยูนิเวอร์แซล ยูทิลิตี้ส์ จำกัด เป็นอาคารโรงงานผลิตน้ำประปาจากน้ำทะเล ขนาดกำลังผลิต 2,500 ลบ.ม./วัน เพื่อแก้ไขปัญหาขาดแคลนน้ำประปาบนเกาะสมุยตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2545 และวันที่ 24 มิถุนายน 2546 รายละเอียดตามเอกสารที่ส่งมาพร้อมนี้

เทศบาลตำบลเกาะสมุย ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าพื้นที่ก่อสร้างอาคาร โรงงานผลิตน้ำประปาจากน้ำทะเลดังกล่าวอยู่ในพื้นที่บริเวณที่ 2 ห่างจากชายฝั่งทะเลประมาณ 50 เมตร ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคาร โรงงานตามกฎหมายฉบับที่ 22 (พ.ศ. 2532) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 จึงไม่สามารถออกใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารดังกล่าวได้

จึงเรียนมาเพื่อหารือว่าความเห็นของเทศบาลถูกต้องหรือไม่ อย่างไร ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้เทศบาลทราบด้วย จักขอบพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพงษ์ วิริยานนท์

รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน

นายกเทศมนตรีตำบลเกาะสมุย

กองช่าง

โทร. 0-7742-1785

โทรสาร. 0-7742-6007



ที่ มท 0710/8091

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กทม. 10400

26 ตุลาคม 2548

เรื่อง ขออนุญาตก่อสร้างอาคารโรงงานผลิตน้ำประปาจากน้ำทะเล

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลเกาะสมุย

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลตำบลเกาะสมุย ที่ สฎ 52504/3157 ลงวันที่ 17 สิงหาคม 2548

ตามหนังสือที่อ้างถึงเทศบาลตำบลเกาะสมุย ขอรื้อคณะกรรมการควบคุมอาคารกรณีได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารของบริษัท ยูนิเวอร์แซล ยูทิลิตี้ส์ จำกัด เป็นอาคาร โรงงานผลิตน้ำประปาจากน้ำทะเล ขนาดกำลังผลิต 2,500 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน เพื่อแก้ไขปัญหาขาดแคลนน้ำประปาบนเกาะสมุยตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2545 และวันที่ 24 มิถุนายน 2546 ซึ่งเทศบาลฯ เห็นว่าพื้นที่ก่อสร้างอาคารดังกล่าวอยู่ในพื้นที่บริเวณที่ 2 ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 22 (พ.ศ. 2532) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 2 (ข) (2) ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคาร โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน จึงไม่สามารถออกใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารดังกล่าวได้ จึงขอรื้อว่า ความเห็นของเทศบาลถูกต้องหรือไม่อย่างไร ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าตามความเห็นของเทศบาลฯ นั้นถูกต้อง แต่หากเทศบาลฯ เห็นว่าการก่อสร้างอาคารผลิตน้ำประปาดังกล่าวเป็นความจำเป็นหรือมีเหตุผลพิเศษเฉพาะท้องถิ่นที่จะต้องดำเนินการตามมติคณะรัฐมนตรีเพื่อแก้ไขปัญหาการขาดแคลนน้ำประปาบนเกาะสมุยซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อชุมชนเกาะสมุย เทศบาลฯ ก็อาจพิจารณาออกข้อบัญญัติท้องถิ่นในพื้นที่ดังกล่าวขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 22 (พ.ศ. 2532)ฯ โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา 10 (2) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ปฏิบัติราชการแทน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4360-1

โทรสาร 0 2299 4366-7



วันที่ 29 กันยายน พ.ศ. 2548

เรื่อง ขอสอบถามการปฏิบัติตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร

เรียน ท่านอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

เนื่องจากข้าพเจ้า นายสุเทพ อินขลิบ ประสบปัญหา เรื่อง การก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต และเจ้าหน้าที่ได้มีการดำเนินคดี จนกระทั่งศาลมีคำพิพากษาว่าเจ้าของอาคารมีความผิดตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 21,65 ลงโทษปรับจำเลย และให้ปรับจำเลยอีกวันละ 500 บาท จนกว่าจะปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งประเด็นปัญหาที่จะขอสอบถามมีดังนี้

1. กรณีที่กฎหมายกำหนดว่า จนกว่าจะปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมาย นั้นต้องดำเนินการอย่างไรบ้างและจะต้องได้รับหนังสืออนุญาตด้วยหรือไม่ (กรณีทำการตัดแปลงห้องครัวและห้องน้ำ ขนาดประมาณ 5x5 ม. และเปลี่ยนหลังคาจากสังกะสีเป็นกระเบื้องแป และจันทันจากไม้เป็นเหล็ก เปลี่ยนฝ้าบ้านจากไม้ฉัดเป็นเซโลกริต เปลี่ยนฝ้าห้องน้ำจากไม้เป็นอิฐมวลเบา และเปลี่ยนพื้นจากไม้เป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก) เนื่องจากเจ้าหน้าที่บอกข้าพเจ้าว่าไม่รู้และไม่สามารถบอกได้ว่าจะต้องทำอะไรบ้าง

2. กรณีที่ได้ไปยื่นขออนุญาตกับเจ้าหน้าที่แล้วแต่เจ้าหน้าที่ได้แจ้งว่าไม่สามารถออกใบอนุญาตให้ได้เนื่องจากเอกสารไม่ครบ ขาดสำเนาโฉนดที่ดินและหนังสือยินยอมจากเจ้าของที่ดิน ซึ่งไม่สามารถนำมาให้เจ้าหน้าที่ได้เนื่องจากมีข้อพิพาทกันอยู่ ดังนี้คือว่าได้ปฏิบัติตามกฎหมายแล้วหรือไม่ และจะต้องรื้อถอนอาคารที่ได้ทำไปหรือไม่ ผู้ใดเป็นผู้มีอำนาจออกคำสั่งให้รื้อถอนอย่างไร

ทั้งนี้เนื่องจากเจ้าหน้าที่ไม่สามารถชี้แจง และบอกรายละเอียดให้ได้ จึงทำให้มีปัญหาในการปฏิบัติตามกฎหมายและเพื่อเป็นการชี้แจงต่อเจ้าหน้าที่ เพื่อความเข้าใจที่ถูกต้อง

ดังนั้นข้าพเจ้าจึงเรียนมาเพื่อขอสอบถามและขอทราบรายละเอียด เพื่อความถูกต้องและความชัดเจนจากท่านอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง ซึ่งเป็นหน่วยงานที่กำกับดูแลและบังคับใช้กฎหมายนี้ โดยขอความกรุณาจากท่านฯ ได้โปรดตอบข้อสงสัยและขอรายละเอียดเป็นหนังสือเพื่อประกอบการชี้แจงและเป็นแนวทางการปฏิบัติตามกฎหมายต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

นายสุเทพ อินขลิบ

หมายเหตุ ข้าพเจ้านายสุเทพ อินขลิบ ขอแจ้งสถานที่ ๆ จะขอรับหนังสือตอบตามที่อยู่ข้างท้ายนี้ บ้านเลขที่ 60/1 ม.4 ต.บางไผ่ อ.เมือง จ.นนทบุรี โทร 02-4471049 , 01-3578588 (เวลาทำการปกติกรุณาติดต่อที่ โทร 01-3578588)



ที่ มท 0710/8231

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กทม. 10400

28 ตุลาคม 2548

เรื่อง ขอสอบถามการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

เรียน นายสุเทพ อินขลิบ

อ้างถึง หนังสือของนายสุเทพ อินขลิบ ลงวันที่ 29 กันยายน 2548

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านได้หารือกรมโยธาธิการและผังเมือง กรณีที่ท่านก่อสร้างอาคาร โดยไม่ได้รับอนุญาต และเจ้าหน้าที่ได้มีการดำเนินคดี จนกระทั่งศาลมีคำพิพากษาว่า “เจ้าของอาคาร มีความผิดตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 21 และมาตรา 65 ลงโทษปรับจำเลย และให้ปรับจำเลยอีกวันละ 500 บาท จนกว่าจะปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมาย” โดยหารือในประเด็น ดังนี้

1. กรณีที่กฎหมายกำหนดว่า “จนกว่าจะปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมาย” นั้น ต้องดำเนินการอย่างไรบ้าง และจะต้องได้รับหนังสืออนุญาตด้วยหรือไม่
  2. กรณีที่ได้ไปยื่นขออนุญาตกับเจ้าหน้าที่แล้ว แต่เจ้าหน้าที่ได้แจ้งว่าไม่สามารถออกใบอนุญาตให้ได้เนื่องจากเอกสารไม่ครบ ขาดสำเนาโฉนดที่ดินและหนังสือยินยอมจากเจ้าของที่ดิน ซึ่งไม่สามารถนำมาให้เจ้าหน้าที่ได้เนื่องจากมีข้อพิพาทกันอยู่ ดังนี้ ถือว่าได้ปฏิบัติตามกฎหมายแล้วหรือไม่ และจะต้องรื้อถอนอาคารที่ได้ทำไปหรือไม่ ผู้ใดเป็นผู้มีอำนาจออกคำสั่งให้รื้อถอน อย่างไร
- ดังกล่าวความละเอียดที่แจ้งแล้วนั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า ได้พิจารณาข้อเท็จจริงตามหนังสือหารือประกอบกับข้อกำหนดตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 แล้ว มีความเห็น ดังนี้

1. กรณีตามหนังสือหารือ ความผิดตามมาตรา 65 เกิดจากการฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามมาตรา 21 ซึ่งกำหนดให้ผู้ที่ก่อสร้าง คัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และดำเนินการตามมาตรา 39 ทวิก่อน ดังนั้น คำว่า “จนกว่าจะปฏิบัติให้ถูกต้อง” ตามมาตรา 65 วรรคสอง จึงหมายความว่า จะต้องยื่นคำขออนุญาตหรือแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นจนกระทั่งได้รับใบอนุญาตหรือใบรับแจ้งตามมาตรา 39 ทวิแล้ว จึงจะเป็นการปฏิบัติที่ถูกต้องตามมาตรา 21

-/2. ตามข้อ 1 (1)

2. ตามข้อ 1 (1) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดให้เจ้าของอาคารผู้ประสงค์จะขอรับใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร ต้องยื่นคำขออนุญาต ตามแบบ ข.1 ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และในแบบ ข.1 ข้อ 5 (7) กำหนดให้แนบสำเนา หรือภาพถ่ายโฉนดที่ดิน น.ส.3 ส.ค.1 หรือหนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดินประกอบการขออนุญาตด้วย เมื่อเจ้าของอาคารไม่สามารถนำโฉนดที่ดิน และหนังสือยินยอมจากเจ้าของที่ดินมาแนบประกอบการขออนุญาตได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ไม่สามารถพิจารณาออกใบอนุญาตได้ ดังนั้นการยื่นคำขออนุญาต แต่ไม่ได้รับใบอนุญาต จึงยังไม่ถือว่าเป็นได้ปฏิบัติตามกฎหมาย เนื่องจากมาตรา 21 ต้องได้รับใบอนุญาต หรือใบรับแจ้งตามมาตรา 39 ทวิก่อน จึงจะก่อสร้างอาคารได้ และเมื่อไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ หรือไม่สามารถปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา 41 ได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็มีอำนาจตามมาตรา 42 สั่งให้เจ้าของ หรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน หรือผู้ดำเนินการรื้อถอนอาคารนั้นทั้งหมด หรือบางส่วน ได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน โดยให้ดำเนินการรื้อถอนตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2526) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา 9 หรือมาตรา 10

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ปฏิบัติราชการแทน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4360

โทรสาร 0 2299 4367

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co\_bldgctrl@dpt.go.th



ที่ ศช 0501/4379

กระทรวงศึกษาธิการ  
กทม. 10300

5 ตุลาคม 2548

เรื่อง ขออนุญาตก่อสร้างอาคารศูนย์อุบัติเหตุและเวชศาสตร์ฉุกเฉินสมบูรณแบบ สูงเกิน 12 เมตร  
ของคณะแพทยศาสตร์โรงพยาบาลรามาธิบดี

เรียน เลขาธิการคณะกรรมการรัฐมนตรี

สิ่งที่ส่งมาด้วย เอกสารประกอบการพิจารณา จำนวน 1 ชุด

ด้วยคณะแพทยศาสตร์โรงพยาบาลรามาธิบดี จะขออนุญาตก่อสร้างอาคารศูนย์อุบัติเหตุและ  
เวชศาสตร์ฉุกเฉินสมบูรณแบบ เป็นอาคารสูงประมาณ 17.70 เมตร 6 ชั้น แบ่งเป็นชั้นใต้ดิน 2 ชั้น  
เหนือพื้นดิน 4 ชั้น พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวมประมาณ 9,700 ตารางเมตร (ไม่รวมคาดฟ้า) รวมอุปกรณ์  
อาคาร ระบบอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคที่จำเป็น

อาคารที่จะขออนุญาตก่อสร้างดังกล่าวเป็นอาคารสำหรับรับผู้ป่วยฉุกเฉินและอุบัติเหตุตลอด  
24 ชั่วโมง เพื่อเป็นการรองรับอุบัติเหตุต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้น เป็นอาคารอุบัติเหตุแบบครบวงจร สามารถ  
รับผู้ป่วยที่ประสบอุบัติเหตุได้เป็นจำนวนมาก และตรวจผู้ป่วยทั่วไปวันละประมาณ 1,000 คน ปัจจุบันมี  
ผู้ป่วยมารับบริการเป็นจำนวนมาก รวมทั้งด้านการเรียนการสอนมีนักศึกษาเพิ่มมากขึ้น อาคารตึกปัจจุบัน มี  
พื้นที่จำกัดไม่สามารถขยายการบริการและการจัดเรียนการสอนได้อีก คณะแพทยศาสตร์โรงพยาบาล  
รามาธิบดี จึงมีความจำเป็นต้องดำเนินการโครงการก่อสร้างอาคารศูนย์อุบัติเหตุและเวชศาสตร์ฉุกเฉิน  
สมบูรณแบบ

กระทรวงศึกษาธิการ พิจารณาแล้วเห็นว่าการก่อสร้างอาคารศูนย์อุบัติเหตุและเวชศาสตร์ฉุกเฉิน  
สมบูรณแบบ ของคณะแพทยศาสตร์โรงพยาบาลรามาธิบดี มหาวิทยาลัยมหิดล เป็นอาคารสำหรับรับผู้ป่วย  
ฉุกเฉินและอุบัติเหตุตลอด 24 ชั่วโมง เพื่อเป็นการรองรับอุบัติเหตุต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้นโดยเป็นอาคารอุบัติเหตุ  
แบบครบวงจรสามารถรับผู้ป่วยที่ประสบอุบัติเหตุได้เป็นจำนวนมาก และตรวจผู้ป่วยทั่วไปวันละประมาณ  
1,000 คน รวมทั้งด้านการเรียนการสอนมีนักศึกษาเพิ่มมากขึ้น อาคารปัจจุบันมีพื้นที่จำกัดไม่สามารถขยาย  
การบริการและการจัดเรียนการสอนได้ คณะแพทยศาสตร์โรงพยาบาลรามาธิบดี จึงมีความจำเป็นต้อง  
ก่อสร้างอาคารดังกล่าว แต่เนื่องจากโรงพยาบาลรามาธิบดีอยู่ในพื้นที่บริเวณที่ 1 ถนนพระรามที่ 6 แขวง  
ทุ่งพญาไท ซึ่งห้ามมิให้ก่อสร้างอาคารสูงเกิน 12 เมตร ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร

/เรื่อง กำหนด

เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท ในท้องที่  
แขวงถนนนครไชยศรี แขวงวรวิหาร แขวงคูสิต แขวงสวนจิตรลดา แขวงสี่แยกมหานาค เขตคูสิต  
แขวงทุ่งพญาไท แขวงสามเสนใน เขตพญาไท แขวงวัดโสมนัส เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย และแขวงวัดสามพระยา  
แขวงบางขุนพรหม เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2526 จึงเห็นสมควรนำเสนอคณะรัฐมนตรี เพื่อ  
พิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคารศูนย์อุบัติเหตุและเวชศาสตร์ฉุกเฉินสมบูรณแบบ ซึ่งมีความสูงเกิน 12 เมตร  
ของคณะแพทยศาสตร์โรงพยาบาลรามาธิบดี มหาวิทยาลัยมหิดล

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณานำเสนอคณะรัฐมนตรี เพื่อพิจารณาอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารศูนย์  
อุบัติเหตุและเวชศาสตร์ฉุกเฉินสมบูรณแบบ ซึ่งมีความสูงเกิน 12 เมตร ของคณะแพทยศาสตร์โรงพยาบาล  
รามาธิบดี มหาวิทยาลัยมหิดล ด้วย จะเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ  
นายจาตุรนต์ ฉายแสง  
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงศึกษาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการการอุดมศึกษา

สำนักอำนวยการ

โทร. 0-2354-5538

โทรสาร 0-2644-5320



## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ส.คอ. โทร.0 2299 4360-1

ที่ มท 0710/3512 วันที่ 31 ตุลาคม 2548

เรื่อง ขออนุญาตก่อสร้างอาคารศูนย์อุบัติเหตุและเวชศาสตร์ฉุกเฉินสมบูรณแบบ สูงเกิน 12 เมตร  
ของคณะแพทยศาสตร์โรงพยาบาลรามาธิบดี

เรียน อธิบดี

### 1. เรื่องเดิม

สำนักงานเลขาธิการคณะรัฐมนตรีได้ส่งเรื่องการขออนุญาตก่อสร้าง กรณี  
กระทรวงศึกษาธิการได้เสนอขออนุญาตก่อสร้างอาคารศูนย์อุบัติเหตุและเวชศาสตร์ฉุกเฉินสมบูรณแบบ  
สูงเกิน 12 เมตร ของคณะแพทยศาสตร์โรงพยาบาลรามาธิบดี ให้กระทรวงมหาดไทยพิจารณาให้ความเห็น  
เพื่อจะได้เสนอให้คณะรัฐมนตรีพิจารณาต่อไป และกระทรวงมหาดไทยได้มอบหมายให้กรมโยธาธิการและ  
ผังเมืองพิจารณา (เอกสารหมายเลข 1)

### 2. ขอกฎหมาย

กฎกระทรวง ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.  
2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 14 (พ.ศ. 2549)ฯ ได้บัญญัติไว้ดังนี้

ข้อ 1 ให้อาคารดังต่อไปนี้ได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตตามมาตรา 21 มาตรา 22  
มาตรา 23 มาตรา 24 มาตรา 32 มาตรา 33 มาตรา 34

(1) อาคารของกระทรวง ทบวง กรม ที่ใช้ในราชการหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์

(2) .....

(6) .....

ผู้ดำเนินการเกี่ยวกับอาคารตามวรรคหนึ่ง ต้องแจ้งและส่งแผนผังบริเวณ แบบแปลน และ  
รายการประกอบแบบแปลนตามที่กำหนดในกฎกระทรวงว่าด้วยการกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไข  
ในการขออนุญาต การอนุญาต การต่ออายุใบอนุญาต การออกใบรับรอง และการออกใบแทนใบอนุญาตหรือ  
ใบแทนใบรับรอง จำนวนสองชุด ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนทำการก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน หรือ  
เคลื่อนย้ายอาคาร ไม่น้อยกว่าสามสิบวัน และแผนผังบริเวณแบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนต้อง  
ถูกต้องและเป็นไปตามกฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น และหรือประกาศของรัฐมนตรีว่าการ  
กระทรวงมหาดไทย ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ด้วย

-/ความใน

ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับแก่การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือ เปลี่ยนการใช้อาคาร ดัดแปลง หรือใช้พื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กั๊บบรรดและทางเข้าออก ของรถเพื่อการอื่น ภายในบริเวณกรุงรัตน โกสินทร์ชั้นในและชั้นนอก (เอกสารหมายเลข 2)

ความในวรรคสองและวรรคสาม มิให้ใช้บังคับแก่อาคารตามวรรคหนึ่งที่เกี่ยวข้องกับ ความมั่นคงในทางราชการทหารหรือตำรวจ หรือแก่อาคารตามวรรคหนึ่ง (1) และ (5) ที่คณะรัฐมนตรี อนุญาตในกรณีที่มีเหตุผลพิเศษ ทั้งนี้ โดยจะกำหนดเงื่อนไขไว้ด้วยก็ได้ (เอกสารหมายเลข 3)

### 3. ข้อพิจารณา

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ได้พิจารณาเรื่องที่กระทรวงศึกษาธิการ ได้เสนอขอความ เห็นชอบจากคณะรัฐมนตรีในการก่อสร้างอาคารศูนย์อุบัติเหตุ และเวชศาสตร์ฉุกเฉินสมบูรณแบบ 6 ชั้น ที่มี ความสูง 17.70 เมตร ของคณะแพทยศาสตร์โรงพยาบาลรามาธิบดี ที่อยู่ในพื้นที่บริเวณที่ 1 ของข้อบัญญัติ กรุงเทพมหานคร (เอกสารหมายเลข 4) ซึ่งห้ามก่อสร้างอาคารสูงเกิน 12 เมตร แล้วเห็นว่าน่าที่จะอนุญาตให้ อาคารนั้นได้รับการยกเว้นตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2528)ฯ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 14 (พ.ศ. 2549)ฯ ได้เนื่องจากอาคารที่ขออนุญาตนี้แม้จะมีความสูงเกิน 12 เมตร แต่ก็สูงไม่เกินกว่า อาคารศูนย์การแพทย์ศิริกิติ์ ที่อยู่ใกล้เคียงกัน นอกจากนี้อาคารดังกล่าวยังเป็นอาคารที่ใช้ในราชการและใช้ เพื่อสาธารณประโยชน์

### 4. ข้อเสนอ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา หากเห็นชอบโปรดลงนามถึงปลัดกระทรวงมหาดไทยเพื่อนำ เรียน ฯพณฯ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเพื่อพิจารณาลงนามในหนังสือแจ้งเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ที่ได้แนบมาพร้อมนี้

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร



ที่ มท 0507/

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี

ทำเนียบรัฐบาล กทม. 10300

13 ตุลาคม 2548

เรื่อง ขอพระราชทานความเป็นธรรม

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

อ้างถึง หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ที่ นร 0507/ว 181 ลงวันที่ 10 กันยายน 2547

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือสำนักราชเลขาธิการ ที่ รล 0009.5/14720 ลงวันที่ 5 ตุลาคม 2548

ด้วยสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีได้รับแจ้งจากสำนักราชเลขาธิการขอให้พิจารณาเสนอข้อมูลหรือข้อคิดเห็น กรณี นางสาวอุณิษา ชนผลผดุงกุล ภูมิลำเนาอยู่ที่จังหวัดสกลนคร พูลเกล้าฯ ถวายฎีกาว่าได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารจำนวน 2 หลัง ต่อมาเทศบาลเมืองสกลนครได้มีคำสั่งให้รื้อถอนอาคารเนื่องจากสร้างผิดแบบ และขีดแนวเขตที่ดินผู้อื่น โดยไม่ได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง จึงอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว และยื่นขออนุญาตอีกครั้ง โดยตกลงกับเจ้าของที่ดินข้างเคียงแล้วพร้อมลงชื่อในใบยินยอมต่อหน้าเจ้าหน้าที่เทศบาลแล้ว แต่เจ้าของที่ดินข้างเคียงไม่ได้มาลงชื่อ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์มีคำสั่งยื่นจึงได้ยื่นฟ้องคดีต่อศาลปกครองจังหวัดขอนแก่น ศาลได้มีคำสั่งพิพากษายืนตามคำสั่งของเทศบาลฯ เห็นว่าไม่ได้รับความเป็นธรรม และได้รับความเดือดร้อนที่ต้องรื้ออาคารดังกล่าว ความละเอียดปรากฏตามสำเนาหนังสือที่ส่งมาด้วยนี้

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีพิจารณาเห็นว่า จากเอกสารประกอบเรื่องขอความเป็นธรรมผู้ร้องอ้างว่ามีวิศวกรลงนามรับรองถูกต้อง และสามารถก่อสร้างได้ 3 ชั้น โดยไม่ต้องรื้อเหลือ 2 ชั้น จึงใคร่ขอให้กรมโยธาธิการและผังเมืองตรวจสอบแบบแปลน และความมั่นคงของสิ่งปลูกสร้าง

จึงเรียนมาเพื่อขอได้โปรดพิจารณาเสนอข้อมูลหรือข้อคิดเห็นเกี่ยวกับเรื่องนี้ ทั้งนี้ หากสามารถแจ้งผลการพิจารณาให้สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีทราบภายในกำหนดเวลาตามหนังสือที่อ้างถึง นับแต่วันที่ได้รับหนังสือฉบับนี้ จะสอดคล้องกับพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยหลักเกณฑ์ และวิธีการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี พ.ศ. 2546 หากมีเหตุขัดข้องประการใด ขอให้แจ้งให้ทราบภายในกำหนดเวลาดังกล่าวด้วย เพื่อจะได้นำความกราบบังคมทูลพระกรุณาต่อไป และหากกรมโยธาธิการและผังเมืองจะแจ้งให้สำนักราชเลขาธิการทราบโดยตรง ขอได้โปรดส่งสำเนาหนังสือดังกล่าวให้สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีทราบพร้อมกันด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรชัย ภูประเสริฐ

รองเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ปฏิบัติราชการแทน

เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

สำนักอำนวยการและเครื่องราชอิสริยาภรณ์

โทร. 0 2280 9000 ต่อ 417

โทรสาร 0 2282 8224





ด่วนที่สุด

ที่ มท 0710/7971

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กทม. 10400

2 พฤศจิกายน 2548

เรื่อง ขอพระราชทานความเป็นธรรม

เรียน ราชอาณาจักร

อ้างถึง หนังสือสำนักเลขธิการคณะรัฐมนตรี ที่ นร 0507/6796 ลงวันที่ 13 ตุลาคม 2548

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักเลขธิการคณะรัฐมนตรีแจ้งว่า ได้รับแจ้งจากสำนักพระราชเลขธิการ ขอให้พิจารณาเสนอข้อมูลหรือข้อคิดเห็น กรณี นางสาวอุณิษา ธนผลผดุงกุล ภูมิลำเนาอยู่ที่จังหวัดสกลนคร ทูลเกล้าฯ ถวายฎีกาว่าได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารจำนวน 2 หลัง ต่อมาเทศบาลเมืองสกลนครได้มีคำสั่งให้รื้อถอนอาคารเนื่องจากสร้างผิดแบบ และขีดแนวเขตที่ดินผู้อื่น โดยไม่ได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง จึงอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว และยื่นขออนุญาตอีกครั้ง โดยตกลงกับเจ้าของที่ดินข้างเคียงแล้วพร้อมลงชื่อในใบยินยอมต่อหน้าเจ้าหน้าที่เทศบาลแล้ว แต่เจ้าของที่ดินข้างเคียงไม่ได้มาลงชื่อ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์มีคำวินิจฉัยให้ยกอุทธรณ์จึงได้ยื่นฟ้องคดีต่อศาลปกครองจังหวัดขอนแก่น ศาลได้มีคำพิพากษายกฟ้อง นางสาวอุณิษาฯ เห็นว่าไม่ได้รับความเป็นธรรม และได้รับความเดือดร้อนที่ต้องรื้อถอนอาคารดังกล่าว และสำนักเลขธิการคณะรัฐมนตรีพิจารณาเห็นว่า จากเอกสารประกอบเรื่องขอความเป็นธรรมผู้ร้องอ้างว่ามีวิศวกรลงนามรับรองถูกต้อง และสามารถก่อสร้างได้ 3 ชั้น โดยไม่ต้องรื้อเหลือ 2 ชั้น จึงขอให้กรมโยธาธิการและผังเมืองตรวจสอบแบบแปลน และความมั่นคงของสิ่งปลูกสร้างและเสนอข้อมูลหรือข้อคิดเห็นเกี่ยวกับเรื่องนี้ แล้วให้แจ้งสำนักพระราชเลขธิการ โดยตรง และสำเนาให้สำนักเลขธิการคณะรัฐมนตรีทราบ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า ได้พิจารณาจากเอกสารประกอบเรื่องขอพระราชทานความเป็นธรรมที่สำนักเลขธิการคณะรัฐมนตรีส่งให้พิจารณาแล้ว มีความเห็นว่า กรณีนี้ผู้ร้องเรียนได้ดำเนินการตามขั้นตอนของกระบวนการยุติธรรมแล้ว คือ ได้มีการอุทธรณ์คำสั่งต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จังหวัดขอนแก่น ได้มีการฟ้องคดีต่อศาลปกครองขอนแก่น และได้มีการยื่นอุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษาของศาลปกครองขอนแก่นแล้วเมื่อวันที่ 26 กันยายน 2548 ดังนั้นจึงควรให้ศาลปกครองสูงสุดเป็นผู้พิจารณาวินิจฉัยเรื่องดังกล่าวจนจบสิ้นกระบวนการพิจารณาคดีก่อนและในกรณีที่ศาลปกครองได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งชี้ขาดคดีปกครองเสร็จเด็ดขาดแล้ว คู่กรณีหรือบุคคลภายนอกผู้มีส่วนได้เสียหรืออาจถูกกระทบจากผลแห่งคดีนั้นอาจมีคำขอให้ศาลปกครองพิจารณาพิพากษาคดี หรือมีคำสั่งชี้ขาดคดีปกครองนั้นใหม่ได้ตามมาตรา 75 แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. 2542 ในกรณีดังต่อไปนี้

-(1) ศาลปกครอง

(1) ศาลปกครองฟังข้อเท็จจริงผิดพลาดหรือมีพยานหลักฐานใหม่อันอาจทำให้ข้อเท็จจริงที่ฟังเป็นยุติแล้วนั้น เปลี่ยนแปลงไปในสาระสำคัญ

(2) คู่กรณีที่แท้จริงหรือบุคคลภายนอกนั้นมิได้เข้ามาในการดำเนินกระบวนการพิจารณาคดีหรือได้เข้ามาแล้วแต่ถูกตัดโอกาสโดยไม่เป็นธรรมในการมีส่วนร่วมในการดำเนินกระบวนการพิจารณา

(3) มีข้อบกพร่องสำคัญในกระบวนการพิจารณาพิพากษาที่ทำให้ผลของคดีไม่มีความยุติธรรม

(4) คำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นได้ทำขึ้น โดยอาศัยข้อเท็จจริงหรือข้อกฎหมายใด และต่อมาข้อเท็จจริงหรือข้อกฎหมายนั้นเปลี่ยนแปลงไปในสาระสำคัญ ซึ่งทำให้ผลแห่งคำพิพากษา หรือคำสั่งขัดกับกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น

โดยคู่กรณี หรือบุคคลภายนอกไม่ทราบถึงเหตุนั้นในการพิจารณาคดีครั้งที่แล้วมา โดยมีใช้ความผิดของผู้นั้น และต้องกระทำภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่ผู้ฟ้องได้รู้หรือควรรู้ถึงเหตุซึ่งอาจขอให้พิจารณาพิพากษาหรือมีคำสั่งใหม่ได้ แต่ไม่เกินห้าปี นับแต่ศาลปกครองได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งชี้ขาด

สำหรับกรณีที่สำคัญเลขานุการคณะรัฐมนตรีขอให้กรมโยธาธิการและผังเมืองตรวจสอบแบบแปลนและความมั่นคงของสิ่งปลูกสร้างนั้น กรมโยธาธิการและผังเมืองไม่สามารถตรวจสอบได้ เนื่องจากสำนักงานเลขานุการคณะรัฐมนตรีมิได้ส่งแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณของอาคารดังกล่าวไปให้กรมโยธาธิการและผังเมือง ประกอบกับตามมาตรา 28 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 กำหนดว่าในกรณีที่แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณที่ได้ยื่นมาพร้อมกับคำขอรับใบอนุญาตกระทำโดยผู้ที่ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจสอบเฉพาะในส่วนที่ไม่เกี่ยวกับรายการคำนวณ ซึ่งหมายความว่า การคำนวณเกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรงของอาคารเป็นความรับผิดชอบของวิศวกรผู้ออกแบบและคำนวณอาคารนั้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะตรวจสอบเฉพาะในส่วนที่ไม่เกี่ยวกับรายการคำนวณ คือ ตรวจสอบว่า ส่วนที่ออกแบบนั้นถูกต้องและเป็นไปตามกฎหมายหรือไม่เท่านั้น ฉะนั้น เมื่อวิศวกรผู้ออกแบบและคำนวณอาคารลงนามรับรองว่าอาคารนั้นมีความมั่นคงแข็งแรง กรมโยธาธิการและผังเมืองก็ไม่มีอำนาจที่จะต้องตรวจสอบเรื่องความมั่นคงแข็งแรงของอาคารนั้นอีก

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ปฏิบัติราชการแทน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4360-1

โทรสาร 0 2299 4366-7

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co\_bldgctrl@dpt.go.th



ที่ นบ 52008/5005

สำนักงานเทศบาลนครนนทบุรี  
ถนนรัตนาธิเบศร์ นบ 11000

11 ตุลาคม 2548

เรื่อง ขอรื้อแนวทางปฏิบัติการบังคับใช้การออกใบอนุญาตก่อสร้าง

เรียน ผู้อำนวยการสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

อ้างถึง กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี พ.ศ. 2548

ด้วยเทศบาลนครนนทบุรี ขอรื้อแนวทางปฏิบัติการบังคับใช้การออกใบอนุญาตก่อสร้างกับ  
กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี พ.ศ. 2548 ซึ่งประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่  
24 มีนาคม 2548 โดยมีข้อเท็จจริง กล่าวคือ เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2548 บริษัท นครหลวงคอนกรีต จำกัด  
โดย นายสามารถ เดชอุบล ผู้รับมอบอำนาจ ได้มายื่น คำขออนุญาตก่อสร้างอาคารฯ แบบ ข.1 เพื่อขอ  
ก่อสร้างอาคารประเภทโรงงานคอนกรีตผสมเสร็จ บริเวณถนนเลี้ยวเมือง – นนทบุรี ตำบลตลาดขวัญ  
อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี และเจ้าหน้าที่สำนักงานการช่าง ได้แจ้งต่อผู้ยื่นคำขอว่าเอกสารไม่สมบูรณ์ ให้ส่ง  
เอกสารเพิ่มเติม ต่อมาผู้ยื่นคำขอ ได้นำเอกสารมายื่นเพิ่มเติม เมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2548 เจ้าหน้าที่จึงลงรับใน  
วันที่ 23 มีนาคม 2548 รายละเอียดตามเอกสารหมายเลข 1 และโดยในวันดังกล่าว ผู้ยื่นคำขอ ได้ขอความ  
อนุเคราะห์เจ้าหน้าที่ในการช่วยดำเนินการออกใบอนุญาตก่อสร้าง เนื่องจากว่าได้ว่าจ้างผู้รับจ้างเตรียมพร้อม  
ลงมือดำเนินการก่อสร้าง ดังนั้น เจ้าหน้าที่จึงได้ดำเนินการตรวจสอบตามขั้นตอนของระเบียบกฎหมายตาม  
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และแก้ไขเพิ่มเติม จนถึง (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 ปรากฏว่าสามารถ  
อนุญาตให้ดำเนินการก่อสร้างได้ ดังนั้น นายธนพงศ์ ธนเดชากุล รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน  
นายกเทศมนตรีนครนนทบุรี ในขณะนั้นจึงได้อนุญาตให้ออกใบอนุญาตก่อสร้างได้ อันเป็นไปตาม  
กฎกระทรวง ฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 2 โดยได้  
อนุญาต เมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2548 ตามบันทึกรายงานการตรวจแบบที่ขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน  
และเคลื่อนย้ายอาคารของเจ้าหน้าที่เทศบาลนครนนทบุรี รายละเอียดตามเอกสารหมายเลข 2 ซึ่งใน  
วันดังกล่าว ได้แจ้งให้ผู้ยื่นคำขอรื้อและให้มาชำระค่าธรรมเนียมพร้อมรับใบอนุญาต ต่อมาในวันที่  
24 มีนาคม 2548 กฎกระทรวงตามที่อ้างถึงได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาให้ใช้บังคับเมื่อวันที่ 24 มีนาคม  
2548 ว่าพื้นที่ที่ขออนุญาตก่อสร้าง ไม่สามารถก่อสร้างโรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ท่อโลหะ  
อย่างใดอย่างหนึ่ง หรือหลายอย่าง ดังต่อไปนี้ (1) การทำผลิตภัณฑ์คอนกรีต ผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมเสร็จฯ  
และต่อมาเมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2548 บริษัทฯ ได้มาเสียค่าธรรมเนียมพร้อมรับใบอนุญาตก่อสร้าง  
ซึ่งเทศบาลก็จะลงวันที่ในใบอนุญาตก่อสร้าง ตามวันที่ลงในใบเสร็จรับเงิน เล่มที่ 385

-/เลขที่ 021

เลขที่ 021 ลงวันที่ 17 พฤษภาคม 2548 ตามแนวทางปฏิบัติของเทศบาล โดยออกใบอนุญาตก่อสร้างตามแบบ  
อ.1 เลขที่ 418/2548 ลงวันที่ 17 พฤษภาคม 2548 รายละเอียดตามเอกสารหมายเลข 3 เทศบาลนครนนทบุรี  
จึงขอหารือแนวทางปฏิบัติ เป็นประเด็น ๆ ดังต่อไปนี้

1. ตามที่ บริษัท นครหลวงคอนกรีต จำกัด ได้ยื่นขอใบอนุญาตก่อสร้างโรงงานคอนกรีตผสมเสร็จ  
และเจ้าพนักงานท้องถิ่น ได้มีคำสั่งอนุญาตให้ก่อสร้าง เมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2548 ตามบันทึกรายงานการ  
ตรวจแบบที่ขออนุญาตก่อสร้างฯ ซึ่งก่อนวันที่ประกาศราชกิจจานุเบกษา ใช้บังคับตามกฎหมายตามที่  
อ้างถึง นั้น มีผลย้อนหลังไปใช้บังคับกับการที่เทศบาลอนุญาตให้บริษัทฯ ก่อสร้างหรือไม่ และการที่เทศบาล  
อนุญาตให้บริษัทฯ ก่อสร้างโรงงานคอนกรีตผสมเสร็จ มีผลใช้บังคับหรือไม่อย่างไร

2. หากการที่เทศบาลฯ ได้อนุญาตให้บริษัทฯ ก่อสร้างโรงงานคอนกรีตผสมเสร็จ นั้นมีผลใช้  
บังคับได้โดยชอบตามระเบียบ กฎหมาย นั้น ดังนั้น การที่เทศบาลฯ ออกใบอนุญาตก่อสร้าง แบบ อ.1 เลขที่  
418/2548 ลงวันที่ 17 พฤษภาคม 2548 และมีผลบังคับใช้ จนถึง 16 พฤษภาคม 2549 ซึ่งเป็นการลงวันที่ตาม  
วันที่บริษัทฯ มาชำระค่าธรรมเนียม ถูกต้องหรือไม่ อย่างไร

3. และหากการที่เทศบาลฯ อนุญาตให้บริษัทฯ ดำเนินการก่อสร้างโรงงานฯ นั้น ไม่อาจกระทำ  
ได้ หรือบังคับใช้ได้ เทศบาลฯ ควรดำเนินการอย่างไร จึงจักถูกต้อง ตามระเบียบ กฎหมาย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาตอบข้อหารือ จักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

นายสมนึก ธนเดชากุล

นายกเทศมนตรีนครนนทบุรี

กองวิชาการและแผนงาน ฝ่ายนิติกร

โทร. 0-2589-0509 , โทรสาร 0-2580-0868

Http:// www.nakornmont.com



ที่ มท 0710/8377

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กทม. 10400

2 พฤศจิกายน 2548

เรื่อง ขอรื้อแนวทางปฏิบัติการบังคับใช้การออกใบอนุญาตก่อสร้าง

เรียน นายกเทศมนตรีนครนนทบุรี

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลนครนนทบุรี ที่ นบ 52008/5005 ลงวันที่ 11 ตุลาคม 2548

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครนนทบุรี ได้มีหนังสือที่ผู้อำนวยการสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคารสรุปความว่า เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2548 บริษัท นครหลวงคอนกรีต จำกัด โดย นายสามารถ เดชอุบล ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามแบบ ข.1 เพื่อขออนุญาตก่อสร้างอาคารประเภท โรงงานคอนกรีตผสมเสร็จ เจ้าหน้าที่ลงรับในวันที่ 23 มีนาคม 2548 และพิจารณาแล้วเห็นว่าสามารถอนุญาตให้ดำเนินการก่อสร้างได้ และได้แจ้งให้ผู้ยื่นคำขอทราบพร้อมทั้งให้มาชำระค่าธรรมเนียมพร้อมรับใบอนุญาต แต่ปรากฏว่าเมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2548 ได้มีกฎกระทรวงผังเมืองรวมฯ ประกาศในราชกิจจานุเบกษา กำหนดว่าพื้นที่ที่ขออนุญาตก่อสร้าง ไม่สามารถก่อสร้างโรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ท่อโลหะอย่างใดอย่างหนึ่ง หรือหลายอย่าง ดังต่อไปนี้ (1) การทำผลิตภัณฑ์คอนกรีต ผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมเสร็จ และในวันที่ 17 พฤษภาคม 2548 บริษัทฯ ได้มาชำระค่าธรรมเนียมครบแบบแปลนพร้อมรับใบอนุญาตก่อสร้างโดยเทศบาลฯ ได้ลงวันที่ดังกล่าวในใบอนุญาตก่อสร้าง จึงขอรื้อแนวทางปฏิบัติรวม 3 ข้อ ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้ว ขอเรียนดังนี้

1. บริษัท นครหลวงคอนกรีต จำกัด ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2548 และเจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาเห็นว่าสามารถอนุญาตให้ดำเนินการก่อสร้างได้ เมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2548 แต่ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตามแบบ อ.1 เลขที่ 418/2548 ลงวันที่ 17 พฤษภาคม 2548 ย่อมมีผลตั้งแต่วันที่ที่ปรากฏในใบอนุญาต

2. เทศบาลฯ ออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตามแบบ อ. 1 เลขที่ 418/2548 ลงวันที่ 17 พฤษภาคม 2548 ซึ่งเป็นการลงวันที่วันเดียวกับที่บริษัทฯ ได้ชำระค่าธรรมเนียมนั้นถูกต้องแล้ว

-/3. เทศบาลฯ

3. เทศบาลฯ ได้ออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้แก่บริษัท นครหลวงคอนกรีต จำกัด หลังจาก  
กฎกระทรวงผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรีมีผลบังคับใช้แล้วนั้น ไม่ถูกต้องและสามารถดำเนินการเพิกถอน  
ใบอนุญาตดังกล่าวได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ปฏิบัติราชการแทน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4361

โทรสาร 0 2299 4366-67

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ bsi\_b @ dpt.go.th



ที่ มท 0710/8505

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กทม. 10400

7 พฤศจิกายน 2548

เรื่อง การออกกฎกระทรวงตามกฎหมายควบคุมอาคาร

เรียน เลขาธิการวุฒิสภา

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา ที่ สว 0006/5597 ลงวันที่ 18 ตุลาคม 2548

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท 0706/11717 ลงวันที่ 26 ตุลาคม 2548

ตามหนังสือที่อ้างถึง เลขาธิการวุฒิสภา ขอทราบความคืบหน้าในการดำเนินการออกกฎกระทรวง  
ตามมาตรา 32 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุม  
อาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 ตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย (นายโกศล พลกุล) ได้ตอบกระทู้ถาม  
เรื่อง การออกกฎกระทรวงตามกฎหมายควบคุมอาคาร ของนายประสิทธิ์ พิฑูรกิจจา สมาชิกวุฒิสภาจังหวัด  
นครสวรรค์ ในคราวประชุมวุฒิสภา ครั้งที่ 5 (สมัยสามัญนิติบัญญัติ) เมื่อวันที่ 23 สิงหาคม 2547 ซึ่งมี  
สาระสำคัญ คือ กระทรวงมหาดไทยได้เสนอร่างกฎกระทรวง ให้คณะรัฐมนตรีพิจารณาเมื่อวันที่ 27 สิงหาคม  
2545 ขณะนี้อยู่ในระหว่างคณะกรรมการกฤษฎีกาส่งเรื่องกลับไปยังคณะรัฐมนตรี เพื่อให้ความเห็นชอบ  
ซึ่งรัฐบาลกำลังเร่งรัดการดำเนินการให้เสร็จสิ้น ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า ได้รับมอบหมายจากกระทรวงมหาดไทยให้แจ้งว่า  
กระทรวงมหาดไทยได้ส่งกฎกระทรวงดังกล่าวให้เลขาธิการคณะรัฐมนตรี เพื่อลงประกาศในราชกิจจานุเบกษา  
ต่อไปแล้ว ตั้งแต่วันที่ 26 ตุลาคม 2548 (รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย) คาดว่าจะลงประกาศใน  
ราชกิจจานุเบกษาและมีผลใช้บังคับได้ภายในเดือนพฤศจิกายนนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ปฏิบัติราชการแทน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4361

โทรสาร 0 2299 4366-67

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co\_bldgctrl@dpt.go.th



ที่ สว 0006/5597

สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา  
ถนนอุทองใน กทม. 10300

18 ตุลาคม 2548

เรื่อง การออกกฎกระทรวงตามกฎหมายควบคุมอาคาร

เรียน ปลัดกระทรวงมหาดไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบสรุปกระทู้ถามค่วน เรื่อง การออกกฎกระทรวงตามกฎหมายควบคุมอาคาร

ด้วย นายประสิทธิ์ พิฑูรกิจจา สมาชิกวุฒิสภาจังหวัดนครสวรรค์ ได้ตั้งกระทู้ถามนายกรัฐมนตรี เรื่อง การออกกฎกระทรวงตามกฎหมายควบคุมอาคาร เมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2546 และขอให้ตอบในที่ประชุมวุฒิสภา ต่อมา นายโกศล พลกุล รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ได้ตอบกระทู้ถามในคราวประชุมวุฒิสภา ครั้งที่ 5 (สมัยสามัญนิติบัญญัติ) เมื่อวันที่ 23 สิงหาคม 2547 โดยแจ้งให้ทราบว่า กระทรวงมหาดไทยได้เสนอร่างกฎกระทรวงให้คณะรัฐมนตรีพิจารณาเมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2545 ขณะนี้อยู่ในระหว่างคณะกรรมการกฤษฎีกาส่งเรื่องกลับมายังคณะรัฐมนตรี เพื่อให้ความเห็นชอบ ซึ่งรัฐบาลกำลังเร่งรัดการดำเนินการให้เสร็จสิ้น นั้น

ในการนี้ สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา ในฐานะหน่วยงานอำนวยความสะดวกและสนับสนุนการปฏิบัติงานของสมาชิกวุฒิสภา เพื่อให้บรรลุนิติกรรมตามที่กำหนดไว้ในรัฐธรรมนูญ จึงใคร่ขอความอนุเคราะห์ทราบความคืบหน้าในส่วนของการดำเนินการเรื่องดังกล่าว ซึ่งเป็นส่วนที่เกี่ยวข้องตามสาระสำคัญของกระทู้ถาม ทั้งนี้ เพื่อรวบรวมและประมวลผลคำตอบอันจะเป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติงานของสมาชิกวุฒิสภาและวุฒิสภาต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

นางฉัตรทอง ทิพยกะลิน

รองเลขาธิการวุฒิสภา ปฏิบัติราชการแทน

เลขาธิการวุฒิสภา

สำนักวิชาการ

โทร. 0 2831 9316

โทรสาร 0 2831 9315





ที่ สฎ 52504/3431

สำนักงานเทศบาลตำบลเกาะสมุย

ถนนพวิราษฎร์วิถี สฎ 84140

7 กันยายน 2548

เรื่อง ขอรื้อเกี่ยวกับการขออนุญาตติดตั้งป้ายขนาดใหญ่ในพื้นที่อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

- สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. หนังสือร้องเรียนเกี่ยวกับการติดตั้งป้ายขนาดใหญ่ จำนวน 1 ชุด  
2. รูปแบบของป้ายและสถานที่ติดตั้งป้าย จำนวน 1 ชุด

ด้วยเทศบาลตำบลเกาะสมุย ได้รับการร้องเรียนจากชาวบ้าน ตามหนังสือร้องเรียนที่ส่งมาด้วย อันเป็นเรื่องการติดตั้งป้ายโฆษณาขนาดใหญ่ ซึ่งติดกับที่อยู่อาศัยของชาวบ้าน โดยชาวบ้านเกรงว่าอาจจะมีอันตรายเกิดขึ้น ถ้าหากป้ายมีการหล่นหรือพังลงมา ชาวบ้านที่อยู่บริเวณนั้นก็จะได้รับความเดือดร้อน ซึ่งเทศบาลตำบลเกาะสมุยได้ดำเนินการตรวจสอบแล้ว ปรากฏว่าการติดตั้งป้ายดังกล่าวยังไม่ได้ขออนุญาตก่อสร้างให้ถูกต้อง จึงได้มีคำสั่งให้ระงับการก่อสร้าง และแจ้งให้มาขออนุญาตแล้ว

ในกรณีนี้ ถ้าหากผู้ขออนุญาตติดตั้งป้ายได้ดำเนินการถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 และ (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 โดยมีวิศวกรออกแบบคำนวณโครงสร้าง และมีวิศวกรควบคุมงาน เช่นรับรองถูกต้อง โดยหนังสือฉบับนี้ขอหารือว่าเทศบาลตำบลเกาะสมุย มีอำนาจจะพิจารณาไม่ออกใบอนุญาตก่อสร้างให้กับผู้ขออนุญาตได้หรือไม่ ตามมาตรา 25 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 และ (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 ถ้าหากพิจารณาแล้วเห็นว่าจะเกิดอันตรายกับชาวบ้านที่อยู่บริเวณใกล้เคียง ซึ่งเทศบาลตำบลเกาะสมุยจะได้ใช้เป็นแนวทางถือปฏิบัติต่อไป และเมื่อมีกรณีชาวบ้านร้องเรียนในเรื่องดังกล่าวเช่นกรณีนี้ จะได้อธิบายให้ชาวบ้านทราบต่อไปด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา หากได้ผลประการใด โปรดแจ้งให้เทศบาลทราบด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพงษ์ วิริยานันท์

รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน

นายกเทศมนตรีตำบลเกาะสมุย

กองช่าง

โทร. 0-7742-1785

โทรสาร 0-7742-6007



ที่ มท 0710/8611

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กทม. 10400

9 พฤศจิกายน 2548

เรื่อง ขอรื้อเกี่ยวกับการขออนุญาตติดตั้งป้ายขนาดใหญ่ในพื้นที่อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี  
เรียน นายเทศมนตรีตำบลเกาะสมุย

อ้างถึง หนังสือเทศบาลตำบลเกาะสมุย ที่ สฎ 52504/3431 ลงวันที่ 7 กันยายน 2548

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลเกาะสมุยขอรื้อคณะกรรมการควบคุมอาคารกรณีได้รับการร้องเรียนจากประชาชนเกี่ยวกับการขออนุญาตติดตั้งป้ายขนาดใหญ่ในพื้นที่อำเภอเกาะสมุย เนื่องจากเกรงว่าอาจจะมียันตรายเกิดขึ้นถ้าหากป้ายมีการหล่นหรือพังลงมา ซึ่งเทศบาลฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบแล้วปรากฏว่าการติดตั้งป้ายดังกล่าวยังไม่ได้ขออนุญาตก่อสร้างให้ถูกต้อง จึงได้มีคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างและแจ้งให้มาขออนุญาตแล้ว ซึ่งในกรณีดังกล่าวหากผู้ขออนุญาตติดตั้งป้ายได้ดำเนินการถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยมีวิศวกรออกแบบคำนวณ โครงสร้าง และมีวิศวกรควบคุมงานเช่นรับรองถูกต้อง จึงขอรื้อกรณีดังกล่าวว่า เทศบาลฯ มีอำนาจจะพิจารณาไม่ออกใบอนุญาตก่อสร้างให้กับผู้ขออนุญาตได้หรือไม่ เนื่องจากหากพิจารณาแล้วเห็นว่าอาจเกิดเป็นอันตรายกับประชาชนที่อาศัยอยู่ในบริเวณใกล้เคียง เพื่อให้เป็นแนวทางถือปฏิบัติ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องหารื้อดังกล่าวแล้วเห็นว่า กฎหมายควบคุมอาคารได้บัญญัติขึ้นโดยได้มีการวางมาตรการต่าง ๆ เพื่อป้องกันอันตรายที่จะเกิดขึ้นกับประชาชนแล้ว ดังนั้นหากผู้ขออนุญาตได้ดำเนินการถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนดไว้ทุกประการกรณีที่หารื้อก็จะไม่เกิดขึ้น

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ปฏิบัติราชการแทน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4360-1

โทรสาร 0 2299 4366-7

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co\_bldgctrl@dpt.go.th

14 ตุลาคม 2548

เรื่อง ร้องเรียนขอความเป็นธรรม เนื่องจากกฎกระทรวงฉบับที่ 59 (พ.ศ. 2548)

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการ ในฐานะประธานศูนย์ดำรงธรรม

สืบเนื่องจากการออกประกาศกฎกระทรวงฉบับที่ 59 (พ.ศ. 2548) เกี่ยวกับการควบคุมการก่อสร้างอาคารในเขตพื้นที่เกาะสมุย ซึ่งได้มีการลงนามโดยท่านรัฐมนตรีมหาดไทย เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2548 ที่ผ่านมาและให้มีผลบังคับใช้ตามหนังสือราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ 15 กันยายน 2548 ที่ผ่านมานั้น

กระผมในฐานะเจ้าของโครงการก่อสร้างรีสอร์ทขนาดเล็กในบริเวณหาดเฉวง ได้รับผลกระทบอย่างมากจากกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว ซึ่งขอสรุปความเสียหายที่เกิดขึ้นดังต่อไปนี้

#### 1. การวางแผนงานทำโครงการและผลกระทบ

โครงการนี้ได้เริ่มคิดรูปแบบและวางแนวความคิดต่าง ๆ ตั้งแต่ต้นปี 2548 ซึ่งได้มีการว่าจ้างที่ปรึกษาในด้านต่าง ๆ รวมทั้งสถาปนิก และนักออกแบบตกแต่งร่วมเข้าปรึกษาหารือกันมาเป็นเวลานาน ทั้งนี้เมื่อมีรูปแบบและแบบร่างแล้ว ได้นำเข้าปรึกษาทางกองช่าง เทศบาลเกาะสมุยตลอดเพื่อขอทราบระเบียบกฎเกณฑ์ที่ใช้บังคับเกี่ยวกับการก่อสร้างในพื้นที่เกาะสมุย ซึ่งได้รับแจ้งข้อมูลของกฎกระทรวงฉบับที่ 22 (พ.ศ. 2532) มาเป็นกรอบในการออกแบบและพัฒนาแบบตลอดจนกระทั่งแบบแล้วเสร็จเป็นไปตามแนวความคิดที่ได้วางไว้ และถูกต้องตามระเบียบกฎกระทรวงและกฎหมายที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ ทั้งนี้ในระหว่างการพัฒนาแบบก็ได้มีการขอเข้าพบเพื่อปรึกษาหารือและขอคำแนะนำจากกองช่าง เทศบาลเกาะสมุยมาโดยตลอด

อย่างไรก็ดี หลังจากใช้เวลาในการทำแบบเป็นเวลาถึง 6 เดือน จนกระทั่งแบบเสร็จเรียบร้อยในช่วงปลายเดือนกันยายนก็ได้้นำแบบเข้าไปยื่นขออนุญาตที่เทศบาลอำเภอเกาะสมุย แต่ได้รับการแจ้งจากหัวหน้ากองช่างเทศบาลว่าได้มีการประกาศกฎกระทรวงฉบับที่ 59 (พ.ศ. 2548) ออกใช้บังคับ ซึ่งทางกองช่างก็เพิ่งจะได้รับทราบเรื่องหลังจากกฎกระทรวงประกาศใช้มาแล้ว 1 สัปดาห์ ทำให้โครงการและแบบของโครงการที่เตรียมจะยื่นต้องชะงักทั้งหมดโดยไม่มีข้อสรุปใด ๆ หรือความช่วยเหลือใด ๆ จากฝ่ายปกครอง การประกาศกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว ส่งผลเสียไม่เฉพาะแต่โครงการของกระผมเท่านั้น แต่มีโครงการอีกมากมายนับไม่ถ้วน ที่ได้ยื่นเรื่องไปที่กองช่างแล้ว และอยู่ระหว่างการพิจารณา หรือบางโครงการเตรียมจะลงชื่ออนุมัติโครงการแล้ว แต่ก็ต้องมาพังทลาย และชะงักงันเพราะกฎกระทรวงดังกล่าว คำแนะนำที่ได้รับมีเพียงการนำแบบที่ยื่นกลับไปแก้ไขให้ถูกต้องเท่านั้น เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานไม่สามารถช่วยบรรเทาความเดือดร้อนของเจ้าของโครงการต่าง ๆ ได้

-/กระผมใคร่ขอ

กระผมใคร่ขอชี้แจงข้อเท็จจริงเพื่อทราบว่า การที่เจ้าหน้าที่แจ้งว่าให้นำแบบกลับไปแก้ไขให้ถูกต้องนั้น ทำให้ทางกระผมต้องแก้แบบใหม่ทั้งหมดโดยจำเป็นต้องเริ่มใหม่ตั้งแต่ต้น มิใช่เพียงแค่เปลี่ยนแบบหลังคาเพียงส่วนเดียวตามที่เจ้าหน้าที่จากเทศบาลแนะนำมา ซึ่งในทางปฏิบัติแล้วไม่สามารถทำได้ง่ายตามที่เจ้าหน้าที่แนะนำ เพราะรูปแบบเดิมของโครงการนั้นเป็นรูปแบบสถาปัตยกรรมแบบสมัยใหม่ซึ่งส่วนประกอบต่าง ๆ วัสดุต่าง ๆ ที่ได้มีการออกแบบมาและจัดซื้อไปแล้วในบางส่วนนั้นแทบจะไม่สามารถนำมาใช้ได้เลย ซึ่งส่งผลให้ทางโครงการได้รับผลกระทบอย่างรุนแรงคือ

1. ต้องเริ่มดำเนินการในส่วนจากรูปแบบใหม่ตั้งแต่ต้น
2. เสียเวลาไม่ต่ำกว่า 5 เดือน จนกว่าแบบใหม่จะแล้วเสร็จ
3. วัสดุที่สั่งทำตามแบบเดิมบางส่วนต้องสูญเปล่า

## 2. การตีความข้อความในกฎกระทรวง

เมื่อมีกฎกระทรวงฉบับใหม่บังคับใช้ ในฐานะผู้ยื่นแบบทุกคนที่ต้องนำแบบกลับมาแก้ไข หรือผู้ที่กำลังจะยื่นแบบต่อไป ย่อมต้องการความกระจ่างในการออกแบบและพัฒนาแบบของตนเอง จึงได้มีการสอบถามเพื่อหาข้อมูลเพิ่มเติมไปยังกองช่าง เทศบาลเกาะสมุย แต่ไม่มีผู้ใดสามารถให้ความกระจ่างได้

ทั้งนี้เนื่องจากกฎกระทรวงดังกล่าวได้เพิ่มเติมข้อความเกี่ยวกับการกำหนดรูปแบบของหลังคา ไว้ดังนี้

..... “ข้อ 2/1 ภายในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ 2 ห้ามมิให้ก่อสร้างอาคารที่มีลักษณะของหลังคาเป็นรูปทรงอื่นที่มีใ้อาคารที่มีหลังคาลาดชันตามแบบสถาปัตยกรรมไทย สถาปัตยกรรมเมืองร้อนชื้นหรือสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นของเกาะสมุย ทั้งนี้ พื้นที่หลังคาลาดชันดังกล่าวจะต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 80 ใน 100 ส่วนของพื้นที่อาคารที่ปกคลุมดิน และมีสีกลมกลืนธรรมชาติ เช่น สีอิฐ สีดินเผา สีน้ำตาล สีเทา สีเขียวใบไม้ เป็นต้น” .....

ความหมายรูปแบบของคำว่า “สถาปัตยกรรมเมืองร้อนชื้นหรือสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นของเกาะสมุย” มีลักษณะอย่างไร ไม่มีใครให้คำอธิบายได้ ได้รับแจ้งแต่เพียงว่ากฎกระทรวงนี้เป็นความต้องการของท้องถิ่นที่เสนอขึ้นไป แต่ในฐานะที่กระผมต้องนำแบบกลับไปแก้ไข กระผมจำเป็นต้องได้รับความกระจ่างถึงความหมายของข้อความและคำต่าง ๆ ในกฎกระทรวงเพื่อจะได้นำไปแก้ไขให้ถูกต้องทางเทศบาลแจ้งแต่เพียงว่าจะต้องทำหนังสือขอคำปรึกษาหารือเข้าไปส่วนกลาง เพื่อให้ทำหนังสือยืนยันกลับมา ซึ่งจนถึงปัจจุบันก็ยังไม่มีการตอบกลับมา

## 3. มูลค่าความเสียหายและค่าเสียโอกาส

ผลพวงอันเนื่องมาจากความไม่ชัดเจนและความล่าช้าในการดำเนินการตามระเบียบของทางราชการ และปัญหาด้านการสื่อสารและการกระจายข้อมูลข่าวสารของทางราชการ ก่อให้เกิดความเสียหายในด้านต่าง ๆ ได้แก่

3.1 ค่าจ้างที่ปรึกษาโครงการ	6.0	ล้านบาท
3.2 ค่าจ้างทีมสำรวจ	0.5	ล้านบาท
3.3 ค่าเดินทางและที่พักของทีมงานต่าง ๆ	0.1	ล้านบาท
3.4 ค่าเขียนแบบ	1.6	ล้านบาท
3.5 ค่าเตรียมการด้านต่าง ๆ	10.5	ล้านบาท
ได้แก่ ค่าก่อสร้างที่พักพนักงาน		
ค่าเตรียมพื้นที่		
3.6 ค่าจัดตั้งสำนักงานประสานงานที่กรุงเทพฯ (ยอดค่าใช้จ่าย ณ สิ้นสุดกันยายน 2548)	0.5	ล้านบาท
3.7 ค่าจัดการและดำเนินการอื่นในพื้นที่เกาะสมุย		
ได้แก่ เงินเดือนค่าจ้างพนักงาน , อุปกรณ์สำนักงาน	0.1	ล้านบาท
<b>รวมค่าเสียหาย ณ ปัจจุบัน</b>	<b>19.3</b>	<b>ล้านบาท</b>

นอกจากนี้ หากคิดค่าเสียโอกาส เนื่องจากโครงการจะต้องล่าช้าไป ทำให้รีสอร์ทไม่สามารถเปิดได้ตามกำหนดเดิมที่ตั้งใจไว้ นอกเหนือจากนั้นค่าเสียหายทางด้านการตลาดที่เราได้เริ่มวางแผนการติดต่อแนะนำโครงการกับลูกค้า อันได้แก่ tour operator, travel agent ในต่างประเทศ ซึ่งจะต้องไปแก้ไขและอธิบายรูปแบบ concept ใหม่ทั้งหมด ทำให้ลูกค้าทางธุรกิจขาดความเชื่อถือในโครงการ นอกเหนือจากค่าติดต่อสื่อสารกับลูกค้าที่จะต้องเสียไปแล้ว ค่าเสียหายอีกส่วนหนึ่งที่สำคัญมากได้แก่ค่าดอกเบี้ยธนาคารที่เดินหน้าไปทุกวันไม่มีวันหยุด ซึ่งหากรวมรายการทั้งหมดนี้จะรวมเป็นมูลค่ามากกว่าตัวเลขที่สรุปข้างต้นอีกจำนวนมหาศาล

กระผมใคร่ขอชี้ว่าโครงการแต่ละโครงการที่เกิดขึ้น และจะเกิดขึ้น ไม่ได้ผ่านการคัดแค่เพียงชั่วข้ามคืน หากแต่มีการเตรียมการและกลั่นกรองเป็นอย่างดี ดังนั้น การออกประกาศใด ๆ จากส่วนกลางโดยที่ไม่มีการชี้แจง และให้คำอธิบายกับท้องถิ่นที่ชัดเจน ย่อมส่งผลเสียหายอย่างมหาศาลไม่สามารถคำนวณเป็นเงินได้

กระบวนการคิดและกลั่นกรองกฎหมายหรือประกาศในแต่ละยุคแต่ละสมัยก็เช่นกัน ควรมีการทบทวนและคำนึงถึงเจตนารมณ์ของกฎแต่ละฉบับว่ามีขึ้นเพื่อจุดประสงค์อะไร สอดคล้องกับความต้องการของคนท้องถิ่นส่วนมากหรือไม่ อย่างไร การที่นำความคิดของคนเพียงกลุ่มเดียวมาตัดสินว่าเป็นความต้องการของท้องถิ่น เป็นการทำลายท้องถิ่นโดยส่วนรวมอย่างมาก

-/สิ่งที่ทางการ

สิ่งที่ทางการควรเร่งดำเนินการ

1. พิจารณาทบทวนผ่อนผันระยะเวลาบังคับใช้
  2. ให้ความกระจ่างอย่างชัดเจนถึงถ้อยคำที่บัญญัติตามข้อ 2/1 ของกฎกระทรวงฉบับที่ 59 เพื่อให้เจ้าหน้าที่ท้องถิ่นสามารถปฏิบัติงานได้ และให้คำแนะนำกับประชาชน หรือนักธุรกิจที่สนใจเข้ามาลงทุนในเกาะสมุยได้
  3. หากจะมีการออกกฎระเบียบอะไรต่อไป ควรจัดกระบวนการพิจารณาอย่างเป็นขั้นตอน และให้มั่นใจว่านั่นเป็นความต้องการจากส่วนท้องถิ่นจริง ๆ ไม่ใช่ของกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง
- กระผมหวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะได้รับความเป็นธรรม และความกระจ่างในเรื่องนี้อย่างเร่งด่วน เนื่องจากมั่นใจว่าไม่ใช่เพียงโครงการนี้เพียงโครงการเดียวที่ได้รับผลกระทบจากกฎกระทรวงฉบับที่ 59

ขอแสดงความนับถือ

นายเกษมธรรม สอนสง

เจ้าของโครงการ The Library



ที่ มท 0710/8825

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6  
เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400

16 พฤศจิกายน 2548

เรื่อง ร้องเรียนขอความเป็นธรรม เนื่องจากกฎกระทรวง ฉบับที่ 59 (พ.ศ. 2548) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน นายเกษมธรรม สอนสง

อ้างถึง หนังสือของท่านลงวันที่ 14 ตุลาคม 2548

สิ่งที่ส่งมาด้วย รูปแบบหลังคาสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นของเกาะสมุย

ตามหนังสืออ้างถึง ท่าน ได้มีหนังสือรวม 4 ฉบับ แจ้งถึงผลกระทบและได้รับความเดือดร้อนเสียหายจากการ ประกาศบังคับใช้กฎกระทรวง ฉบับที่ 59 (พ.ศ. 2548) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมือง ได้พิจารณาเรื่องดังกล่าวแล้วขอเรียนชี้แจงรายละเอียดดังนี้

1. การดำเนินการออกกฎกระทรวงฯ ได้มีการจัดประชุมสัมมนาเกี่ยวกับร่างกฎกระทรวงดังกล่าวเมื่อวันพุธที่ 17 กันยายน 2546 โดยมีผู้เกี่ยวข้องทั้งจากภาครัฐและเอกชนเข้าร่วมประชุมสัมมนาได้แก่

- (1) นายเทศมนตรีเทศบาลตำบลเกาะสมุย
- (2) นายกสมาคมท่องเที่ยวเกาะสมุย
- (3) ประธานศูนย์ศิลปวัฒนธรรมสมุย ศูนย์ศิลปวัฒนธรรมสมุย
- (4) ประธานกรรมการสภาสถาปนิกทักษิณ
- (5) นายกสมาคมสถาปนิกสยาม
- (6) อาจารย์จากมหาวิทยาลัยของรัฐ
- (7) ผู้แทนการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย
- (8) ผู้แทนสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม
- (9) ผู้แทนกรมศิลปากร
- (10) ผู้ทรงคุณวุฒิคณะอนุกรรมการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมธรรมชาติและศิลปกรรม
- (11) บริษัท เจษฎานนท์ไทยเทค จำกัด
- (12) ประธานกรรมการบริหาร บริษัท อินเทอร์เน็ตไทย จำกัด

-(13) ที่ปรึกษา

- (13) ที่ปรึกษาสมาคมชาวสมุย สมาคมชาวสมุย
- (14) ผู้แทนสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุราษฎร์ธานี
- (15) ผู้แทนสำนักผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะ
- (16) เจ้าหน้าที่เทศบาลตำบลเกาะสมุย

โดยในที่ประชุมสัมมนาเห็นว่าคันทะพร้าวเป็นเอกลักษณ์อย่างหนึ่งของเกาะสมุย จึงกำหนดความสูงของอาคารไม่เกิน 12.00 เมตร โดยวัดถึงส่วนสูงสุดของหลังคาเพื่อไม่ให้สูงเกินคันทะพร้าว และเพื่อให้สอดคล้องกับผังเมืองรวมชุมชนเกาะสมุยที่ได้มีการทำร่วมกันระหว่างภาครัฐและเอกชนซึ่งมีการทำประชาพิจารณ์ด้วย

นอกจากนี้ที่ประชุมเห็นควรให้กำหนดสีของหลังคาโดยให้มีสีกลมกลืนกับธรรมชาติด้วยจึงได้ดำเนินการตามผลสรุปของที่ประชุมจนกระทั่งประกาศใช้บังคับเป็นกฎกระทรวง ฉบับที่ 59 (พ.ศ. 2548)ฯ ดังกล่าว

2. ในการตีความข้อความในกฎกระทรวง ข้อ 2/1 ที่กำหนดเพิ่มเติมรูปแบบลักษณะของหลังคาที่มีความลาดชันตามแบบสถาปัตยกรรมไทย สถาปัตยกรรมเมืองร้อนชื้น หรือสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นของเกาะสมุย นั้นหมายถึง อาคารที่หลังคามีความลาดชัน เช่น ทรงจั่ว ทรงปั้นหยา เป็นต้น ส่วนสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นของเกาะสมุยเป็นอย่างไรนั้น ได้แนบรูปแบบอาคารที่มีข้อมูลอยู่ตามสิ่งที่ส่งมาด้วยเพื่อประกอบการพิจารณาดำเนินการของท่านต่อไป สำหรับการกำหนดรายละเอียดรูปแบบสถาปัตยกรรมอย่างเฉพาะเจาะจงก็เพื่อความสวยงามและความเป็นระเบียบเรียบร้อยตลอดจนทัศนียภาพของท้องถิ่นเองเพื่อให้เกาะสมุยเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญของประเทศ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ปฏิบัติราชการแทน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4360-1

โทรสาร 0 2299 4366-7



เรื่อง กฎกระทรวงฉบับที่ 59 ลว. 31 สิงหาคม 2548

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการ

เอกสารแนบ สำเนาสรุปมติคณะรัฐมนตรีวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2547

สำเนากฎกระทรวงฉบับที่ 59 (พ.ศ. 2548)

อ้างถึงแนวทางปฏิบัติในเรื่องกฎหมายควบคุมอาคารที่ใช้บังคับในเขตพื้นที่อำเภอเกาะสมุย ซึ่งเดิมอยู่ภายใต้ข้อบังคับตามกฎหมายฉบับที่ 22 (พ.ศ. 2532) ออกตามความใน พรบ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 นั้น ปัจจุบันได้ทราบเรื่องจากทางเทศบาลอำเภอเกาะสมุยว่า ได้มีประกาศกฎกระทรวงฉบับใหม่ที่เพิ่งจะออกมาบังคับใช้ในเรื่องการก่อสร้างและควบคุมอาคารสำหรับเกาะสมุยโดยเฉพาะ ได้แก่ กฎกระทรวงฉบับที่ 59 ซึ่งเพิ่งลงนามโดยท่านรัฐมนตรีกระทรวงมหาดไทย เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2548 ที่ผ่านนั้น

เนื่องจากกฎกระทรวงดังกล่าวประกาศออกมาอย่างเร่งด่วนและมีผลใช้บังคับทันที ทำให้ชาวเกาะสมุยที่ทำธุรกิจรวมทั้งผู้อยู่อาศัยโดยทั่วไปที่จะทำการก่อสร้างต้องหยุดชะงักโครงการซึ่งก่อให้เกิดความเดือดร้อนและเสียหายอย่างเห็นได้ชัด ดังนั้น เพื่อบรรเทาความเสียหาย และทำความเข้าใจเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติที่ชัดเจนต่อไป ใคร่ขอความกระจ่างในหัวข้อดังต่อไปนี้

#### 1. ข้อขัดแย้งในทางปฏิบัติและขั้นตอนการออกกฎกระทรวง

เดิมตามกฎหมายฉบับที่ 22 (พ.ศ. 2532) ที่บังคับใช้อยู่เดิม เจตนารมณ์ของกฎกระทรวงคือ ไม่ต้องการให้มีการก่อสร้างอาคารสูงเพื่อทำลายภูมิทัศน์โดยรวมของเกาะสมุย ซึ่งก็สามารถใช้บังคับได้ดีในภาพรวม ดังนั้น เมื่อมีการเสนอร่างกฎกระทรวงฉบับใหม่เข้าไปเมื่อต้นปี 2547 ทางคณะรัฐมนตรีจึงมีมติเมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2547 (เอกสารแนบ มติ ครม. ลว. 3 กพ. 2547) ในเรื่องนี้มีความสำคัญว่า “.....ร่างกฎกระทรวงที่กระทรวงมหาดไทยเสนอให้เพิ่มเติมความเป็นข้อ 2/1 ห้ามก่อสร้างอาคารในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ 2 ของกฎกระทรวงฉบับที่ 22 (พ.ศ. 2532)ฯ เว้นแต่อาคารที่มีหลังคาลาดชันตามแบบสถาปัตยกรรมตามที่กำหนดนั้น ข้อกำหนดดังกล่าวมีความไม่สอดคล้องกันเนื่องจากพื้นที่บริเวณเดียวกัน คือ บริเวณพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ 2 ของลักษณะที่แตกต่างกัน หากร่างกฎกระทรวงที่กระทรวงมหาดไทยเสนอมิผลบังคับใช้แล้ว อาจเกิดปัญหาในทางปฏิบัติว่าจะต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับใด หรือต้องปฏิบัติตามทั้ง 2 ฉบับ ซึ่งจะเป็นปัญหาในทางปฏิบัติได้.....”

แต่อย่างไรก็ดี ร่างกฎกระทรวงดังกล่าวก็ได้มีการลงนามและประกาศใช้เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2548 ที่ผ่านมาข้าพเจ้าจึงมีข้อสงสัยว่าในเมื่อเห็นว่าจะเกิดปัญหาในทางปฏิบัติแล้วทำไมจึงประกาศบังคับใช้ร่างกฎกระทรวงฉบับที่ 59 (พ.ศ. 2548) ออกมา

## 2. ระยะเวลาบังคับใช้กฎกระทรวงฉบับที่ 59 (พ.ศ. 2548)

การประกาศใช้กระทันหันอย่างเร่งด่วน ไม่ให้เวลาประชาชนและผู้ประกอบการในการปรับตัวเพื่อบรรเทาความเสียหาย หรือมีเวลาในการแก้ไขให้สอดคล้องกับกฎระเบียบใหม่ ทั้งนี้เนื่องจากโครงการต่าง ๆ ที่กำลังจะเกิดขึ้นมีการเตรียมการล่วงหน้ามาเป็นเวลานานเป็นปี ทั้งการติดต่อหาลูกค้าและคู่ค้าทางธุรกิจ การว่าจ้างบริษัทออกแบบและการจ้างพนักงานในช่วงก่อนเปิดโครงการ ดังนั้นมูลค่าความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ใช่เพียงการแก้ไขแบบ หากแต่เป็นมูลค่าทางเศรษฐกิจอื่น ๆ นอกเหนือจากมูลค่าตัวเงินที่ลงทุนไปแล้ว

หากท่านมีเจตนาที่ต้องการจะรักษาและอนุรักษ์ปรับปรุงเกาะสมุยให้เป็นตัวอย่างแก่เมืองท่องเที่ยวอื่น ๆ ท่านก็ควรจะให้เวลาในการปรับตัวและแก้ไขเพื่อบรรเทาความเสียหายได้ โดยกำหนดวันบังคับใช้ใหม่ เช่น ภายใน 2 เดือนนับจากวันที่ลงนามในกฎกระทรวง เป็นต้น ทั้งนี้ เนื่องจากเกาะสมุยเป็นเมืองท่องเที่ยว มีโครงการต่าง ๆ มากมายทั้งของคนในพื้นที่และนอกพื้นที่ ที่เข้ามาทำธุรกิจในเกาะสมุย ซึ่งโดยหลักก็เป็นธุรกิจที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการท่องเที่ยว ดังนั้นเมื่อมีความเสียหายเกิดขึ้น ย่อมเป็นความเสียหายที่มีมูลค่าค่อนข้างสูงดังกล่าวข้างต้น นอกจากนี้ยังทำให้นักลงทุนขาดความมั่นใจในการลงทุน เนื่องจากกระบวนการในการออกข้อบังคับของหน่วยงานราชการต่าง ๆ สิ่งเหล่านี้ส่งผลเสียในภาพรวมอย่างเห็นได้ชัด

## 3. การตีความถ้อยคำตามกฎกระทรวง

เมื่อมีการออกกฎกระทรวงฉบับที่ 59 (พ.ศ. 2548) เพื่อใช้บังคับอย่างเร่งด่วน ทำให้ผู้ปฏิบัติงานได้แก่ทางราชการที่เกี่ยวข้องกับการอนุมัติ อนุญาตก่อสร้าง ต้องใช้เวลาและยังไม่สามารถตอบคำถามผู้ยื่นขออนุญาตได้อย่างชัดเจนถึงถ้อยคำในกฎกระทรวงดังกล่าว

ที่เห็นเด่นชัด ก็คือเรื่องลักษณะของหลังคาซึ่งเป็นสาระสำคัญอีกส่วนหนึ่งของกฎกระทรวงฉบับที่ 59 ได้แก่

- 1) สถาปัตยกรรมเมืองร้อนชื้น
- 2) สถาปัตยกรรมพื้นถิ่นของเกาะสมุย

ซึ่งปัจจุบันยังไม่สามารถหาข้อสรุปที่ชัดเจนได้ถึงรูปแบบทั้งสองประเภทว่าควรจะมีลักษณะอย่างไรเพื่อให้ผู้ยื่นขอใบอนุญาตและผู้ที่กำลังจะยื่นเรื่องเข้าใจได้ และสามารถนำไปปฏิบัติให้สอดคล้องกับระเบียบกฎหมาย ผลเสียที่เห็นคือการชะงักงัน และความไม่แน่ใจในการใช้ดุลยพินิจของผู้ปฏิบัติงานเนื่องจากขาดกรอบแนวความคิดเพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานอย่างชัดเจน

ในข้อนี้ใคร่ขอความกระจ่างถึงความหมายและรูปแบบของสถาปัตยกรรมข้างต้นด้วย

#### 4. การจำกัดเสรีภาพของประชาชนและผู้ประกอบการ

ถ้อยคำในเนื้อหาของข้อ 2/1 ยังระบุต่อไปอีกว่า นอกจากรูปแบบของหลังคาที่ต้องเป็นไปตามสถาปัตยกรรมที่กำหนดแล้ว ยังจะต้องมีสีตามที่กำหนดด้วย โดยใช้คำว่า “.....และมีสีกลมกลืนธรรมชาติ เช่น สีอิฐ สีดินเผา สีน้ำตาล สีเทา สีเขียวใบไม้ เป็นต้น”.....

ในข้อนี้เห็นว่า การกำหนดถ้อยคำดังกล่าวในข้อ 2/1 ควรคำนึงถึงเจตนารมณ์ของกฎหมายเดิมเป็นหลัก คือการป้องกันและห้ามไม่ให้มีการก่อสร้างอาคารสูงในพื้นที่เกาะสมุย ดังนั้นควรให้อิสระแก่ชุมชนท้องถิ่นในการกำหนดรูปแบบของตนเอง โดยมีกฎหมายบังคับเรื่องความสูงของอาคารตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 22 (พ.ศ. 2532) เป็นตัวกำกับไว้

ความตั้งใจที่ต้องการจะให้เกาะสมุยเป็นเมืองท่องเที่ยวตัวอย่าง หรือกำหนดให้มีลักษณะอย่างในส่วนกลางต้องการนั้น อยากให้คำนึงถึงการมีส่วนร่วมของคนในท้องถิ่นด้วย คนในพื้นที่ควรมีส่วนในการกำหนดรูปแบบและวิถีการดำเนินชีวิตรวมถึงการปกครองที่เหมาะสมกับพื้นที่ มากกว่าจะเป็นการสั่งการจากส่วนกลางทั้งหมด

#### 5. การเหลื่อมล้ำในทางปฏิบัติและบังคับใช้

เนื่องจากปัจจุบันผังเมืองรวมชุมชนเกาะสมุยฉบับเดิมหมดอายุ และฉบับใหม่ยังไม่สามารถออกบังคับใช้ได้ ทำให้มีช่องโหว่ทางกฎหมายให้ผู้ไม่หวังดีใช้ประโยชน์จากจุดนี้ แต่อย่างไรก็ดี การออกกฎกระทรวงฉบับที่ 59 (พ.ศ. 2548) ที่กำหนดรายละเอียดของรูปแบบสถาปัตยกรรมอย่างเฉพาะเจาะจง โดยไม่มีการผ่อนผันการบังคับใช้ เป็นการสร้างความขัดแย้งในกระบวนการทางการปกครองและกำกับดูแลท้องถิ่น โดยอาศัยลำดับชั้นของกฎหมายของความเป็นกฎกระทรวงมาบังคับใช้

สุดท้ายนี้ ใคร่ขอความอนุเคราะห์จากทางกระทรวงมหาดไทย และคณะกรรมการควบคุมอาคาร ได้ให้ความกระจ่างถึงที่มาและที่ไปของกฎกระทรวงฉบับที่ 59 (พ.ศ. 2548) และใคร่ตรง ทบทวนกฎกระทรวงดังกล่าวอีกครั้ง โดยผ่อนผันระยะเวลาบังคับใช้กฎกระทรวงดังกล่าว เพื่อให้เวลากับผู้ประกอบการและคนในพื้นที่ที่เจตนาบริสุทธิ์และเจตนาดีในการสร้างสรรค์เกาะสมุยให้เป็นเมืองท่องเที่ยวที่สวยงาม และสามารถทำรายได้ให้กับการท่องเที่ยวต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

อมรพรรณ สมสวัสดิ์



ที่ มท 0710/88254

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6  
เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400

16 พฤศจิกายน 2548

เรื่อง กฎกระทรวง ฉบับที่ 59 (พ.ศ. 2548) แก้ไขเพิ่มเติมกฎกระทรวงฉบับที่ 22 (พ.ศ. 2532) ออกตามความ  
ในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

เรียน คุณอมรพรต สมสวัสดิ์

อ้างถึง หนังสือของท่านลงวันที่ 25 กันยายน 2548

สิ่งที่ส่งมาด้วย รูปแบบหลังคาสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นของเกาะสมุย

ตามหนังสืออ้างถึง ท่านได้มีหนังสือ 2 ฉบับ แจ้งถึงผลกระทบจากกฎกระทรวง ฉบับที่ 59 (พ.ศ. 2548) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ที่มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 16 กันยายน 2548 ที่ได้เพิ่มมาตรการเกี่ยวกับการควบคุมการก่อสร้าง คัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารในบริเวณพื้นที่ อำเภอเกาะสมุย ทำให้ชาวเกาะสมุยที่ทำธุรกิจรวมทั้งผู้อยู่อาศัยทั่วไปที่จะทำการก่อสร้างต้องหยุดชะงัก โครงการซึ่งก่อให้เกิดความเดือดร้อนและเสียหาย เพื่อทำความเข้าใจและเป็นแนวทางปฏิบัติที่ชัดเจน จึงขอ ความกระจ่างในประเด็นต่าง ๆ ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาเรื่องดังกล่าวแล้วขอเรียนชี้แจงรายละเอียดดังนี้

1. ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 22 (พ.ศ. 2532)ฯ ข้อ 2 เป็นการกำหนดคประเภทอาคารที่ห้ามก่อสร้างในแต่ละบริเวณ แต่กฎกระทรวง ฉบับที่ 59 (พ.ศ. 2548)ฯ ได้กำหนดข้อ 2/1 เพิ่มเติมขึ้นมา ซึ่งเป็นการกำหนดรูปแบบของหลังคาและสีหลังคาของอาคารที่จะขออนุญาตก่อสร้าง ซึ่งไม่ขัดหรือแย้งกันกล่าวคือ อาคารในแต่ละบริเวณตามข้อ 2 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 22 (พ.ศ. 2532)ฯ จะห้ามก่อสร้างเด็ดขาด แต่ตามข้อ 2/1 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 59 (พ.ศ. 2548)ฯ นั้นเป็นอาคารที่ไม่ต้องห้ามตามข้อ 2 ซึ่งสามารถก่อสร้างได้แต่จะต้องใช้รูปแบบหลังคาและสีหลังคาตามข้อ 2/1

2. การดำเนินการออกกฎกระทรวงฯ ได้มีการจัดประชุมสัมมนาเกี่ยวกับร่างกฎกระทรวงดังกล่าว เมื่อวันที่ 17 กันยายน 2546 โดยมีผู้เกี่ยวข้องทั้งจากภาครัฐและเอกชนเข้าร่วมประชุมสัมมนาได้แก่

-(1) นายก

- (1) นายกเทศมนตรีเทศบาลตำบลเกาะสมุย
- (2) นายกสมาคมท่องเที่ยวเกาะสมุย
- (3) ประธานศูนย์ศิลปวัฒนธรรมสมุย ศูนย์ศิลปวัฒนธรรมสมุย
- (4) ประธานกรมการศึกษาศาสนาปณิกทักษิณ
- (5) นายกสมาคมสถาปนิกสยาม
- (6) อาจารย์จากมหาวิทยาลัยของรัฐ
- (7) ผู้แทนการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย
- (8) ผู้แทนสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม
- (9) ผู้แทนกรมศิลปากร
- (10) ผู้ทรงคุณวุฒิคณะอนุกรรมการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมธรรมชาติและศิลปกรรม
- (11) บริษัท เจษฎานนท์ไทยเทค จำกัด
- (12) ประธานกรรมการบริหารบริษัท อินเทอร์เน็ตไอซ์เน็ต จำกัด
- (13) ที่ปรึกษาสมาคมชาวสมุย สมาคมชาวสมุย
- (14) ผู้แทนสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุราษฎร์ธานี
- (15) ผู้แทนสำนักผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะ
- (16) เจ้าหน้าที่เทศบาลตำบลเกาะสมุย

โดยในที่ประชุมสัมมนาเห็นว่าต้นมะพร้าวเป็นเอกลักษณ์อย่างหนึ่งของเกาะสมุย จึงกำหนดความสูงของอาคารไม่เกิน 12.00 เมตร โดยวัดถึงส่วนสูงสุดของหลังคาเพื่อไม่ให้สูงเกินต้นมะพร้าว และเพื่อให้สอดคล้องกับผังเมืองรวมชุมชนเกาะสมุยที่ได้มีการทำร่วมกันระหว่างภาครัฐและเอกชนซึ่งมีการทำประชาพิจารณ์ด้วย

นอกจากนี้ที่ประชุมเห็นควรให้กำหนดสีของหลังคาโดยให้มีสีกลมกลืนกับธรรมชาติด้วยจึงได้ดำเนินการตามผลสรุปของที่ประชุมจนกระทั่งประกาศใช้บังคับเป็นกฎกระทรวง ฉบับที่ 59 (พ.ศ. 2548) ดังกล่าว

3. ในการตีความข้อความในกฎกระทรวง ข้อ 2/1 ที่กำหนดเพิ่มเติมรูปแบบลักษณะของหลังคาที่มีความลาดชันตามแบบสถาปัตยกรรมไทย สถาปัตยกรรมเมืองร้อนชื้น หรือสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นของเกาะสมุย นั้นหมายถึง อาคารที่หลังคามีความลาดชัน เช่น ทรงจั่ว ทรงปั้นหยา เป็นต้น ส่วนสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นของเกาะสมุยเป็นอย่างไรนั้นได้แนบรูปแบบอาคารที่มีข้อมูลอยู่ตามสิ่งที่ส่งมาด้วยเพื่อประกอบการพิจารณาดำเนินการของท่านต่อไป สำหรับการกำหนดรายละเอียดรูปแบบสถาปัตยกรรมอย่างเฉพาะเจาะจง

-ก็เพื่อความ

ก็เพื่อความสวยงามและความเป็นระเบียบเรียบร้อยตลอดจนทัศนียภาพของท้องถิ่นเองเพื่อให้เกาะสมุยเป็น  
แหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญของประเทศ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ปฏิบัติราชการแทน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4360-1

โทรสาร 0 2299 4366-7

## สมาคมสถาปนิกสยาม

ในพระบรมราชูปถัมภ์

ที่ 342/2548

วันที่ 3 พฤศจิกายน 2548

เรื่อง การหรือเรื่องการบังคับใช้กฎหมายตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

ตามที่ได้มีกฎกระทรวง ฉบับที่ 59 (พ.ศ. 2548) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งเป็นการแก้ไขเพิ่มเติม ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 22 (พ.ศ. 2532) ซึ่งกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในบริเวณพื้นที่ชายฝั่งทะเลของอำเภอเกาะสมุย จ.สุราษฎร์ธานี ประกาศใช้แล้วนั้น

ในข้อ 2/1 ที่เพิ่มเติมขึ้น ได้กำหนดให้อาคารที่ก่อสร้างในพื้นที่ดังกล่าว จะต้องมียุทธศาสตร์ทางสถาปัตยกรรม โดยมีหลังคาลาดชันตามแบบสถาปัตยกรรมไทย สถาปัตยกรรมเมืองร้อนชื้น หรือสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นของเกาะสมุย

ทางสมาคมสถาปนิกสยามฯ ได้รับการสอบถามจากสมาชิก ในเรื่องข้อกำหนดดังกล่าว จึงขอเรียนสอบถามเพื่อความชัดเจนในการปฏิบัติตามข้อกำหนดข้อ 2/1 ดังนี้

1. รูปทรงหลังคา ตามที่กำหนด จะต้องมียุทธศาสตร์อย่างไรจึงเรียกว่าเป็นสถาปัตยกรรมไทย สถาปัตยกรรมเมืองร้อนชื้น หรือสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นของเกาะสมุย
2. ความลาดชันอย่างน้อยเท่าไร จึงจะเป็นไปตามข้อกำหนด
3. เนื่องจากในกฎกระทรวง ไม่ได้กำหนดเรื่องรูปทรงและความลาดชันไว้เป็นรูปธรรมหรือเป็นตัวเลขอย่างชัดเจน หากเจ้าของอาคารและผู้ออกแบบเห็นว่า คุณพินิจของเจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่ถูกต้อง จะหาข้อสรุปได้อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดให้คำแนะนำเพื่อความชัดเจนด้วย และหวังว่าคำตอบที่ได้รับจะสามารถใช้เป็นแนวทางในการพิจารณาแบบขออนุญาตของเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้

ขอแสดงความนับถือ

นายทวีจิตร จันทรสภา

อุปนายกฝ่ายวิชาชีพ

สมาคมสถาปนิกสยามในพระบรมราชูปถัมภ์

248/1 ซอย 17 ถนนพระรามที่ 9

แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง

กรุงเทพฯ 10320

โทร : 0-2319-6555 (อัตโนมัติ 3 คู่สาย)

แฟกซ์ : 0-2319-6555 ต่อ 120



ที่ มท 0710/3794

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร  
กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6  
เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400

18 พฤศจิกายน 2548

เรื่อง ทารื้อหรือเรื่องการบังคับใช้กฎหมายตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน อุปนายกฝ่ายวิชาชีพ สมาคมสถาปนิกสยามในพระบรมราชูปถัมภ์

อ้างถึง หนังสือสมาคมสถาปนิกสยามในพระบรมราชูปถัมภ์ ที่ 342/2548 ลงวันที่ 3 พฤศจิกายน 2548

สิ่งที่ส่งมาด้วย รูปแบบหลังคาสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นของเกาะสมุย

ตามหนังสือที่อ้างถึง สมาคมสถาปนิกสยามในพระบรมราชูปถัมภ์ได้สอบถามถึงรูปแบบทางสถาปัตยกรรมตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 59 (พ.ศ. 2548) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมกฎกระทรวง ฉบับที่ 22 (พ.ศ. 2532) โดยได้กำหนดเพิ่มเติม ข้อ 2/1 เกี่ยวกับรูปทรงหลังคามีลักษณะเป็นอย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า ลักษณะรูปแบบหลังคาตามข้อ 2/1 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 59 (พ.ศ. 2548)ฯ นั้น ได้กำหนดขึ้นโดยมีการประชุมสัมมนาระดมความคิดเห็นเกี่ยวกับร่างกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี เมื่อวันที่ 17 กันยายน 2546 โดยมีผู้เกี่ยวข้องทั้งภาครัฐและเอกชนเข้าร่วมประชุมสัมมนาได้แก่

1. ศาสตราจารย์ ดร.ตรีังใจ บูรณสมภพ อาจารย์มหาวิทยาลัยศิลปากร
2. หัวหน้าภาควิชาการออกแบบและวางผังเมืองชุมชนเมือง มหาวิทยาลัยศิลปากร
3. ผู้ทรงคุณวุฒิคณะอนุกรรมการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมธรรมชาติและศิลปกรรม
4. ประธานกรรมการสถาปนิกทัศนีย
5. อุปนายกฝ่ายอนุรักษ์ศิลปะสถาปัตยกรรม สมาคมสถาปนิกสยามในพระบรมราชูปถัมภ์
6. นายกสมาคมสถาปนิกสยาม ในพระบรมราชูปถัมภ์

.....ฯลฯ.....

สำหรับรูปทรงหลังคาตามข้อ 2/1 มีลักษณะดังนี้

-(1) สถาปัตยกรรม



(1) สถาปัตยกรรมเขตร้อน หมายถึงงานสถาปัตยกรรมที่ได้รับการออกแบบโดยพิจารณาตัวแปรหรือปัจจัยทางด้านภูมิอากาศเขตร้อนขึ้นเป็นสำคัญ เพื่อสร้างภาวะน่าสบายให้กับผู้ใช้อาคาร ลักษณะการออกแบบเพื่อแก้ปัญหาเรื่องอุณหภูมิ ความชื้น สามารถสังเกตได้จากรูปแบบอาคาร เช่น หลังคาทรงสูง การยื่นชายคากันแดด การเลือกใช้วัสดุก่อสร้างให้ผู้ใช้รู้สึกสบาย เป็นต้น

(2) สถาปัตยกรรมไทย (เฉพาะอาคารพักอาศัย – เรือนไทย) หมายถึงงานสถาปัตยกรรมที่ได้รับการออกแบบและพัฒนาเป็นเวลานาน โดยมีปัจจัยในการพิจารณาออกแบบแก้ปัญหา ได้แก่ สภาพภูมิประเทศ ภูมิอากาศ วิถีชีวิต ความเชื่อ ฯลฯ ลักษณะการออกแบบเพื่อตอบสนองปัจจัยดังกล่าวสามารถสังเกตได้จากรูปแบบอาคาร เช่น การยกใต้ถุนสูง หลังคาทรงจั่ว การมีชายคาปีกนก ชายคากันสาด การมีนอกชานระเบียง ฯลฯ นอกจากนี้สถาปัตยกรรมไทยยังได้รับการพัฒนารูปแบบโดยอยู่บนพื้นฐานทางด้านสุนทรียภาพ ศิลปะ ทำให้อาคารมีความงดงาม สัดส่วนที่ลงตัว มีการตกแต่งประดับประดา เช่น เหนง้าปิ่นลม ฝาปะกน เป็นต้น

(3) ส่วนสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นของเกาะสมุยเป็นอย่างไรนั้น ได้แนบริูปแบบอาคารที่มีข้อมูลอยู่ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

ในกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่น ได้มีคำสั่งให้แก่อาคาร โดยใช้ดุลยพินิจที่ไม่ถูกต้อง และเจ้าของอาคารไม่เห็นด้วยกับดุลยพินิจของเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังกล่าว ก็สามารถยื่นอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เพื่อพิจารณาวินิจฉัยตัดสิน

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4360-1

โทรสาร 0 2299 4360



ที่ มท 0891.4/ว 2191

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น  
ถนนราชสีมา เขตดุสิต กทม. 10300

4 พฤศจิกายน 2548

เรื่อง การสนับสนุนการจัดหาที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนตาม นโยบายการแก้ปัญหาสังคมและความยากจน  
เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย หนังสือกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น ค่วนที่สุด ที่ มท 0891.4/16169  
ลงวันที่ 13 ตุลาคม 2548

ด้วยรัฐบาลกำหนดให้การแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยของประชาชนเป็นภารกิจสำคัญประการหนึ่ง  
ในการแก้ไขปัญหาสังคมและความยากจนตามนโยบายสำคัญเร่งด่วนของรัฐบาลที่ทุกหน่วยงาน  
ทั้งหน่วยงานภาครัฐ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น องค์กรพัฒนาเอกชน และประชาชน จะต้องบูรณาการ  
แก้ไขปัญหาพร้อมกัน โดยมอบหมายให้สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) ภายใต้กระทรวงการ  
พัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ดำเนินโครงการบ้านมั่นคง ซึ่งเป็นการพัฒนาที่อยู่อาศัยของคนจนใน  
ชุมชนแออัดให้มีความมั่นคงในการอยู่อาศัยที่สอดคล้องกับความต้องการและวิถีชีวิตของชาวชุมชน

สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) ได้เสนอปัญหาและขอรับการสนับสนุนจากรัฐ  
ในการดำเนินโครงการบ้านมั่นคง โดยขอยกเว้น ผ่อนปรน กฎระเบียบ ข้อบังคับ ที่เป็นข้อจำกัดของโครงการ  
ซึ่งเกี่ยวข้องกับกระทรวงมหาดไทย ดังนี้

1. การก่อสร้างอาคารที่พักอาศัย โดยขออนุญาตผ่อนปรนข้อกำหนดเกี่ยวกับข้อบัญญัติควบคุม  
และก่อสร้างอาคาร ในเรื่องขนาดอาคาร ความกว้างของบ้านแถว ความสูงของอาคาร ระยะร่นของอาคาร  
ที่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงที่ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งอยู่ในอำนาจหน้าที่ของ  
กรมโยธาธิการและผังเมือง
2. การใช้ที่ดินสาธารณะ ที่ว่างเปล่า พัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยตาม โครงการ และข้อกำหนดในการ  
จัดสรรที่ดินที่ทำให้ประชาชนมีค่าใช้จ่ายที่เพิ่มมากขึ้น ซึ่งอยู่ในอำนาจหน้าที่ของกรมที่ดิน
3. การออกทะเบียนบ้านถาวรให้กับประชาชนในที่ดินเช่าของรัฐ หรือเอกชน แทนทะเบียน  
บ้านชั่วคราว ที่จะทำให้ประชาชนลดค่าใช้จ่ายในการขอตัดตั้งมิเตอร์ประปาและไฟฟ้า ซึ่งอยู่ในอำนาจหน้าที่  
ของกรมการปกครอง

การนี้ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ได้โปรดเห็นชอบมอบหมายให้หน่วยงานของท่าน  
พิจารณาหาแนวทางการแก้ไขปัญหาดังกล่าวในส่วนที่เกี่ยวข้อง รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

-/เพื่อสนับสนุน

เพื่อสนับสนุนการจัดหาที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนตามนโยบายของรัฐบาลเป็นไปด้วยความรวดเร็ว กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจึงขอให้ท่านประสานการดำเนินงานกับสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) พิจารณาหาแนวทางในการแก้ไขปัญหาพร้อมกันต่อไป

ผลเป็นประการใดโปรดนำเรียนรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นได้ทราบด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

นายรัชชัย ฟ้าอังกูร

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

สำนักส่งเสริมการพัฒนาเศรษฐกิจ สังคม และการมีส่วนร่วม

ส่วนส่งเสริมการจัดการด้านสิ่งแวดล้อมและการมีส่วนร่วม

โทร. 0-2241-9000 ต่อ 4122 โทรสาร. 0-2241-9000 ต่อ 4102,4112



ที่ มท 0710/9194

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กทม. 10400

28 พฤศจิกายน 2548

เรื่อง การสนับสนุนการจัดการที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนตามนโยบายการแก้ปัญหาสังคมและความยากจน  
เรียน อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

อ้างถึง หนังสือกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น ด่วนที่สุด ที่ มท 0891.4/ว 2191 ลงวันที่ 4 พฤศจิกายน 2548

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น ได้มีหนังสือแจ้งว่า รัฐบาลกำหนดให้ การแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยของประชาชนเป็นภารกิจสำคัญประการหนึ่งในการแก้ไขปัญหาสังคมและความยากจนตามนโยบายสำคัญเร่งด่วนของรัฐบาลที่ทุกหน่วยงานทั้งหน่วยงานภาครัฐ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น องค์กรพัฒนาเอกชน และประชาชน จะต้องบูรณาการแก้ไขปัญหาาร่วมกัน และสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) ได้เสนอปัญหาและขอรับการสนับสนุนจากรัฐในการดำเนินโครงการ บ้านมั่นคง โดยขอยกเว้น ผ่อนปรน กฎระเบียบ ข้อบังคับ ที่เป็นข้อจำกัดของโครงการซึ่งเกี่ยวข้องกับ กระทรวง มหาดไทยในเรื่องการก่อสร้างอาคารที่พักอาศัย โดยขออนุญาตผ่อนปรนข้อกำหนดเกี่ยวกับ ข้อบัญญัติควบคุมและก่อสร้างอาคาร ในเรื่องขนาดอาคาร ความกว้างของบ้านแถว ความสูงของอาคาร รัยระร่นของอาคาร ที่องค์กรปกครองท้องถิ่นจะต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงที่ออกตามความใน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งอยู่ในอำนาจหน้าที่ของกรมโยธาธิการและผังเมือง และขอให้ เรียนรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยและแจ้งกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นทราบด้วย ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองพิจารณาแล้วขอเรียนว่า กรมโยธาธิการและผังเมือง ไม่มีอำนาจ ผ่อนปรน ข้อกำหนดเกี่ยวกับกฎกระทรวงและข้อบัญญัติท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารแต่ได้ แก้ไขกฎกระทรวงในเรื่องระยะห่างระหว่างอาคารในที่ดินเจ้าของเดียวกันให้กับการเคหะแห่งชาติ ที่รับผิดชอบ โครงการบ้านเอื้ออาทรให้แล้ว ขณะนี้อยู่ระหว่างการพิจารณาของสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี และหากจำเป็นต้องแก้ไขข้อกำหนดตามกฎกระทรวงฯ เรื่องควบคุมอาคารในบางเรื่องก็สามารถให้องค์กร ปกครองส่วนท้องถิ่นออกข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดเรื่องนั้น ๆ โดยใช้บังคับเฉพาะพื้นที่บริเวณหนึ่งบริเวณ ใดให้ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงได้ โดยขอให้กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นแจ้งองค์กรปกครอง

-/ส่วนท้องถิ่น

ส่วนท้องถิ่นให้สนับสนุนการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวให้กับโครงการบ้านมั่นคง และได้  
นำเรียนรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยทราบแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายฐิระวัตร กุลละวณิชย์

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4361

โทรสาร 0 2299 4366-67

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ bsi\_b @ dpt.go.th



ที่ มท 0907/4816

กรุงเทพมหานคร

173 ถนนดินสอ กทม. 10300

25 สิงหาคม 2548

เรื่อง การขออนุญาตตัดแปลงอาคาร

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

ด้วย กรุงเทพมหานคร มีปัญหาในการปฏิบัติกรณีนายคำรพ ชัยวัชราภรณ์ ได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตให้ตัดแปลงอาคาร ตึก 6 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (4 ห้อง) ที่ซอยโทรคมนาคม ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก และได้ตรวจสอบแล้วปรากฏว่า อาคารรายนี้เคยได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร ตึก 6 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารอยู่อาศัย ที่ซอยโทรคมนาคม ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก ตามใบอนุญาตเลขที่ 707/2543 ลงวันที่ 28 ธันวาคม 2543 และได้รับการต่ออายุใบอนุญาตฯ ตามใบอนุญาตเลขที่ ต.78/2545 ลงวันที่ 8 พฤษภาคม 2545 หมคอายุวันที่ 8 พฤษภาคม 2546 ต่อมา นายคำรพ ชัยวัชราภรณ์ ได้ยื่นเรื่องขอตัดแปลงอาคารดังกล่าวตามแบบ ข.1 เลขรับที่ 226 ลงวันที่ 7 พฤษภาคม 2546 ซึ่งเป็นการยื่นขออนุญาตตัดแปลงฯ ก่อนที่ใบอนุญาตเดิมจะหมดอายุลงหนึ่งวัน โดยมีได้ยื่นขอต่ออายุใบอนุญาตไว้แต่อย่างใด จากการตรวจสอบสถานที่ที่ขออนุญาต อาคารดังกล่าวได้ทำการเจาะเสาเข็มแล้วเสร็จ และอาคารที่ขออนุญาตตัดแปลงอาคาร โดยใช้เสาเข็มเดิม ตามที่เคยได้รับอนุญาตฯ ซึ่งไม่เป็นการเพิ่มความสูงของอาคาร และไม่เป็นการเพิ่มพื้นที่ใช้สอยของอาคารเดิม ดังนั้น จึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารในประเด็นดังต่อไปนี้

1. อาคารดังกล่าวได้ทำการเจาะเสาเข็มแล้วเสร็จทั้งหมด และได้ยื่นขออนุญาตตัดแปลง โดยแก้ไขแบบแปลนใหม่ โดยยื่น ข.1 ก่อนใบอนุญาตเดิมจะหมดอายุ 1 วัน แต่มิได้ยื่นต่ออายุใบอนุญาตไว้ จะถือว่าเป็นการตัดแปลงอาคาร หรือถือว่าเป็นการก่อสร้างอาคารใหม่ โดยใช้เสาเข็มของเดิม
2. หากอาคารตามข้อ 1. ยื่น ข.1 ภายหลังจากใบอนุญาตเดิมหมดอายุแล้ว จะถือว่าเป็นการตัดแปลงอาคาร หรือถือว่าเป็นการก่อสร้างอาคารใหม่ โดยใช้เสาเข็มของเดิม
3. หากอาคารตามข้อ 1. ทำการเจาะเสาเข็มแล้วเสร็จเพียงบางส่วน จะถือว่าเป็นการตัดแปลงอาคาร หรือถือว่าเป็นการก่อสร้างอาคารใหม่ โดยใช้เสาเข็มของเดิม

-/4. หากอาคาร

4. หากอาคารตามข้อ 2. ทำการเจาะเสาเข็มแล้วเสร็จเพียงบางส่วน จะถือว่าเป็นการตัดแปลงอาคาร หรือถือว่าเป็นการก่อสร้างอาคารใหม่ โดยใช้เสาเข็มของเดิม

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้กรุงเทพมหานคร ทราบด้วย  
จักขอขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

นายสามารถ ราชพลสิทธิ์

รองผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

สำนักการโยธา

กองควบคุมอาคาร

โทร. 0 2246 0332

โทรสาร 0 2247 0104



ที่ มท 0710/9766

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กทม. 10400

22 ธันวาคม 2548

เรื่อง การขออนุญาตตัดแปลงอาคาร

เรียน ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

อ้างถึง หนังสือกรุงเทพมหานคร ที่ กท 0907/4816 ลงวันที่ 25 สิงหาคม 2548

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรุงเทพมหานคร ได้มีหนังสือเรียนประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร เพื่อขอหารือกรณีนายคำรพ ชัยวัชรารักษ์ ได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตให้ตัดแปลงอาคาร ตึก 6 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (4 ห้อง) ที่ซอยโทรคาเดโร ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก ตามใบอนุญาต เลขที่ 707/2543 ลงวันที่ 28 ธันวาคม 2543 และได้รับการต่ออายุใบอนุญาตฯ ตามลำดับ ต่อมานายคำรพฯ ได้ยื่น คำขออนุญาตตัดแปลงอาคารดังกล่าวซึ่งเป็นการยื่นขออนุญาตตัดแปลงฯ ก่อนที่ใบอนุญาตเดิมจะหมดอายุลง หนึ่งวัน โดยมีได้ยื่นขอต่ออายุใบอนุญาตและอาคารดังกล่าวได้ทำการเจาะเสาเข็มแล้วเสร็จเท่านั้น ว่ากรณี ดังกล่าวจะถือว่าเป็นการตัดแปลงอาคารหรือเป็นการก่อสร้างอาคารใหม่ ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคาร ได้มีการประชุมพิจารณา ข้อหารือดังกล่าวโดยมีนายพินิต เลิศอุดมธนา วิศวกรโยธา 8 วช. และนายกิตติกานต์ จอมดวง วิศวกรโยธา 4 กองควบคุมอาคาร สำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร เข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงข้อเท็จจริงและรายละเอียดต่าง ๆ เกี่ยวกับข้อหารือดังกล่าว แล้วมีความเห็นว่าอาคารดังกล่าวได้ทำการก่อสร้างเสาเข็มเจาะแล้วทั้งหมด โดยได้ ยื่นคำขออนุญาตตัดแปลงอาคารเพื่อแก้ไขแบบแปลนใหม่ ตามแบบ ข.1 ก่อนใบอนุญาตก่อสร้างเดิมจะ หมดอายุ 1 วัน แต่มีได้ยื่นขอต่ออายุใบอนุญาตเดิมไว้ ถือว่าเป็นการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร เนื่องจากการ อนุญาตตัดแปลงอาคารนั้น จะต้องปรากฏข้อเท็จจริงว่าได้มีการก่อสร้างอาคารไว้แล้ว จึงจะขอตัดแปลงอาคาร ให้ผิดไปจากเดิมได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ (วิศวกรวิชาชีพ 10 วช. (วิศวกรรมโยธา))

ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4361

โทรสาร 0 2299 4367

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co\_bldgctrl@dpt.go.th





ที่ มค 0020/12062

ศาลากลางจังหวัดมหาสารคาม  
ถนนเลี้ยวเมืองมหาสารคาม-ร้อยเอ็ด  
อ.เมือง มค 44000

5 กรกฎาคม 2548

เรื่อง ขอรื้อการถอนอุทธรณ์

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง (ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร)

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. สำเนาหนังสืออุทธรณ์คำสั่งให้ระงับการก่อสร้าง คัดแปลง อาคารของ บริษัทมหาสารคามพลาซ่า จำกัด
  2. สำเนาหนังสือจังหวัดมหาสารคาม ค่วนที่สุด ที่ มค 0020/10620 ลงวันที่ 8 มิถุนายน 2548
  3. สำเนาหนังสือจังหวัดมหาสารคาม ค่วนที่สุด ที่ มค 0020/1152 ลงวันที่ 17 มิถุนายน 2548
  4. สำเนาหนังสือสำนักงานเทศบาลเมืองมหาสารคาม ที่ มค 52008/2222 ลงวันที่ 29 มิถุนายน 2548

ด้วยจังหวัดมหาสารคาม ได้รับรายงานจากเทศบาลเมืองมหาสารคามว่า นายเสถียรชาติบัญญัติษารอุทธรณ์คำสั่งระงับการก่อสร้าง คัดแปลง อาคารของ บริษัทมหาสารคามพลาซ่า จำกัด รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย (1) และจังหวัดได้มีหนังสือขอให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยเทศบาลเมืองมหาสารคาม ได้จัดส่งเอกสารและหลักฐานที่เกี่ยวข้องทั้งหมด ไปยังคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ภายในสิบวันนับแต่วันได้รับอุทธรณ์ และได้มีหนังสือเร่งรัดการจัดส่งเอกสาร รายละเอียดตามสำเนาหนังสือที่ส่งมาด้วย 2 และ 3

เนื่องจากผ่านพ้นระยะเวลาสิบวันตามข้อกำหนดตามมาตรา 52 วรรคสอง เทศบาลเมืองมหาสารคามไม่ได้จัดส่งเอกสารหลักฐาน ให้คณะกรรมการ พิจารณาอุทธรณ์แต่อย่างใด ต่อมาเทศบาลฯ ได้จัดส่งหนังสือขอลถอนอุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์รายละเอียดตามหนังสือที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย (4) จังหวัดได้พิจารณาแล้วเห็นว่าเพื่อให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ปฏิบัติอย่างถูกต้องตามอำนาจหน้าที่ ที่ปรากฏตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2535 และฉบับที่ 3 พ.ศ. 2543 จึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารในประเด็น ดังนี้

1. เมื่อมีผู้อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นและต่อมาได้มีการขอลถอนอุทธรณ์ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จะต้องปฏิบัติอย่างไร
2. การขอลถอนอุทธรณ์โดยอ้างตามคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่สั่งผู้อุทธรณ์ในแบบ ค. 9 เป็นการใช้ข้อความที่ไม่ถูกต้องตามข้อเท็จจริง ถือว่าเป็นการถอนอุทธรณ์ที่ถูกต้องหรือไม่

-/3. กรณีที่เจ้าพนักงาน

3. กรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่จัดส่งเอกสารและหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ภายในสิบวันนับแต่วันได้รับอุทธรณ์ตามที่กำหนดในมาตรา 52 วรรคสอง คณะกรรมการฯ จะต้องปฏิบัติอย่างไรกับเจ้าพนักงานท้องถิ่น

ขอแสดงความนับถือ

นายเร็กซ์ศักดิ์ มหาวิจิตรชัยมนตรี

รองผู้ว่าราชการจังหวัด รักษาราชการแทน

ผู้ว่าราชการจังหวัดมหาสารคาม

สำนักงาน โยธาธิการและผังเมือง

กลุ่มงานวิชาการ โยธาธิการ

โทร. 043-777213 โทรสาร 043-740837



ที่ มท 0710/6027

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6  
เขตพญาไท กทม. 10400

15 สิงหาคม 2548

เรื่อง ขอรื้อการถอนอุทธรณ์

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดมหาสารคาม

อ้างถึง หนังสือจังหวัดมหาสารคาม ค่วนที่สุด ที่ มค 0020/12062 ลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2548

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดมหาสารคามได้มีหนังสือถึงอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง (ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร) ความว่า จังหวัดได้มีหนังสือขอให้เทศบาลเมืองมหาสารคาม จัดเอกสารและหลักฐานที่เกี่ยวข้องทั้งหมดในเรื่องการอุทธรณ์คำสั่งให้ระงับการก่อสร้าง คัดแปลงอาคาร ของ บริษัท มหาสารคามพลาซ่า จำกัด ไปยังคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ภายในสิบวันนับแต่วันได้รับอุทธรณ์ และได้มีหนังสือเร่งรัดการจัดส่งเอกสาร แต่เมื่อผ่านพ้นระยะเวลาสิบวันแล้ว เทศบาลฯ ก็ไม่ได้จัดส่งสำเนาเอกสารหลักฐานให้คณะกรรมการฯ จึงขอรื้อ ดังนี้

1. เมื่อมีผู้อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นและต่อมาได้มีการขอลถอนอุทธรณ์ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จะต้องปฏิบัติอย่างไร
  2. การขอลถอนอุทธรณ์โดยอ้างตามคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่สั่งผู้อุทธรณ์ในแบบ ค. 9 เป็นการใช้ข้อความที่ไม่ถูกต้องตามข้อเท็จจริง ถือว่าเป็นการถอนอุทธรณ์ที่ถูกต้องหรือไม่
  3. กรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่จัดส่งเอกสารและหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ภายในสิบวันนับแต่วันได้รับอุทธรณ์ตามที่กำหนดในมาตรา 52 วรรคสอง คณะกรรมการฯ จะต้องปฏิบัติอย่างไรกับเจ้าพนักงานท้องถิ่น
- ดังกล่าวความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องขอรื้อดังกล่าว โดยมีนายประเสริฐ อัมวิเศษ โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดมหาสารคาม นายวิสิทธิ์ เจริญศรี ปลัดเทศบาลเมืองมหาสารคาม นายธงชัย แก้วเจริญ ผู้อำนวยการสำนักการช่าง และนางสาวพรพรรณ หัสชู เลขานุการผู้อำนวยการสำนักการช่าง เทศบาลเมืองมหาสารคาม เป็นผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่นเข้าร่วมประชุมชี้แจงรายละเอียดแล้วมีความเห็นว่า การที่ผู้อุทธรณ์ขอลถอนอุทธรณ์เนื่องจากเป็นความสมัครใจของผู้อุทธรณ์ที่จะ

-/ไม่ได้แย้งสิทธิ

ไม่ได้แย้งสิทธิโดยไม่มีข้อแม้หรือเงื่อนไขประการใด คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ย่อมมีอำนาจที่จะพิจารณาให้ผู้อุทธรณ์ถอนอุทธรณ์ได้ส่วนประเด็นข้อ 2 และข้อ 3 คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเห็นว่ากรณีดังกล่าวผู้อุทธรณ์ได้แจ้งเรื่องขอถอนอุทธรณ์ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นเรียบร้อยแล้ว จึงไม่มีประเด็นที่จะต้องพิจารณาแต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายคุณุโณคม ธรรมาภรณ์พิลาศ

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4362

โทรสาร 00 2299 4366-67

# บริษัท มิตรสยาม มอเตอร์ส จำกัด

## MITSIAN MOTORS CO., LTD.

สำนักงานใหญ่ : 26/5 หมู่ 7 ถ.บางนา-ตราด ก.ม.8 ต.บางแก้ว อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ 10540 โทร. (02) 316-6031-4, 316-7992-5, 751-7901 โทรสาร (02) 316-6035, 751-7903  
HEAD OFFICE : 26/5 Moo 7 Bangna-Trad Road. K.m.8, T.Bangplee Samutprakam 10540 Tel. (02) 316-6031-4, 316-7992-5, 751-7901 Fax. (02) 316-6035, 751-7903  
สาขากรุงเทพฯ : 159 อาคารสมิทร ทาวเวอร์ ชั้น 25 ถนนสุขุมวิท 21 แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110 โทร. (02) 665-7272, 665-7474-5, 661-7281 2, 661-7412-3 โทรสาร (02) 665-7476  
BANGKOK BRANCH : 159 Sammit Tower 25th Floor, Sukhumvit 21 Road, North Klongtoey, Wattana, Bangkok 10110 Tel. (02) 665-7272, 665-7474-5, 661-7281 2, 661-7412-3 Fax (02) 665-7476  
สาขากิ่งแก้ว : 194 หมู่ 14 ถนนกิ่งแก้ว ต.ราชาเทวะ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ 10540 ฝ่ายบริการ (02) 738-4534 โทรสาร (02) 738-4540-41 ฝ่ายขาย (02) 738-3100 โทรสาร (02) 738-3669, 738-3779  
KINGKAEW BRANCH : 194 Moo 14 Kingkaew Road, Trachatewa, A.Bangplee Samutprakam 10540 Services Tel. (02) 738-4534 Fax. (02) 738-4540-41 Sales Tel. (02) 738-3100 Fax. (02) 738-3669, 738-3779

เลขที่ 0911/48

วันที่ 29 กรกฎาคม 2548

เรื่อง ขออนุญาตผ่อนผันมติก่อสร้างเพิ่มเติมศูนย์บริการ

กราบเรียน ฯพณฯ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

อ้างถึง กฎกระทรวง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลง ใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนของท้องที่เขตลาดกระบัง เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร และอำเภอบางพลี กิ่งอำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2547 (ข้อ 1 และข้อ 2)

- สิ่งที่ส่งมาด้วย (1) สำเนาหนังสือรับรองบริษัทฯ  
(2) สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น  
(3) สำเนาแสดงการเป็นตัวแทนจำหน่ายรถยนต์บรรทุกฮีโน่  
(4) สำเนาใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงาน  
(5) แผนที่แสดงสถานที่ตั้งของบริษัทฯ  
(6) แบบก่อสร้างส่วนต่อขยายศูนย์บริการ

บริษัท มิตรสยามมอเตอร์ส จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทฯ เมื่อ 29 ตุลาคม 2524 (1) ประกอบธุรกิจเป็นตัวแทนจำหน่ายรถยนต์บรรทุกฮีโน่ (2) อะไหล่และรับซ่อมรถยนต์บรรทุก (3) และเพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของทางราชการที่ห้ามรถยนต์บรรทุก 10 ล้อเข้ามาในเขตตัวเมือง บริษัทฯ จึงได้เปิดสาขาที่ถนนกิ่งแก้ว เลขที่ 19/14 หมู่ที่ 14 ตำบลราชาเทวะ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เมื่อ 4 มกราคม 2544 (4) - (5) เป็นศูนย์บริการ 20 ช่องซ่อม ให้บริการซ่อมรถบรรทุกแก่ลูกค้าผู้ใช้รถฮีโน่ในเขตกรุงเทพฯ สมุทรปราการ และปริมณฑล โดยบริษัทฯ มีการรณรงค์ให้ลูกค้านำรถเข้าซ่อมอย่างสม่ำเสมอเพื่อเป็นการรักษาสรรณะของรถให้ใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทำให้ปริมาณรถที่นำเข้ามาซ่อมกับศูนย์บริการเพิ่มมากขึ้นเป็นลำดับ

บริษัทฯ จึงมีความประสงค์ที่จะขยายศูนย์บริการเพิ่มอีก 6 ช่องซ่อม โดยก่อสร้างต่อจากอาคารเดิมด้านละ 3 ช่องซ่อม (6) แต่เมื่อทางผู้รับเหมาก่อสร้างของบริษัทฯ (บจก. ไทยมาเอเคะ คอร์ปอเรชั่น)

-/ไปติดต่อเพื่อขึ้น

ไปติดต่อเพื่อยื่นเรื่องขออนุมัติก่อสร้างจากองค์การบริหารส่วนตำบลราชาเทวะ จังหวัดสมุทรปราการ ตามระเบียบของทางราชการ จึงได้รับทราบว่า ไม่สามารถก่อสร้างเพิ่มเติมได้เนื่องจากขัดต่อข้อกำหนดของ กฎกระทรวงฉบับที่อ้างถึงข้างต้น

บริษัทฯ ขอเรียนว่าการให้บริการซ่อมบำรุงรักษารถนั้น นอกจากทำให้รถยนต์บรรทุกใช้งาน ได้อย่างมีประสิทธิภาพแล้ว ยังมีส่วนช่วยรักษาสีเงาแล้มน้ำมันเครื่อง ลดปัญหาการจราจร และประหยัดน้ำมัน ซึ่งเป็น การสนับสนุนนโยบายของรัฐอีกด้วย กล่าวคือ การเปลี่ยนถ่ายน้ำมันเครื่อง ไล่กรองน้ำมันต่าง ๆ และ ไล่กรองอากาศตามกำหนดเวลา การปรับแต่งเครื่องยนต์ให้เกิดการเผาไหม้ได้หมดจดนั้น เป็นการลดมลพิษ ทางอากาศและลดการกินน้ำมันเชื้อเพลิง รถที่ได้รับการซ่อมบำรุงสม่ำเสมอใช้งานได้ดี โอกาสที่รถจะ จอดเสียเพราะเครื่องยนต์ขัดข้อง หรืออุบัติเหตุรถชนเนื่องจากการชำรุดของระบบเบรกขณะวิ่งใช้งาน บนถนนจะลดน้อยลง ซึ่งเป็นการลดความสูญเสียชีวิตและทรัพย์สิน หากบริษัทฯ ไม่อาจก่อสร้างเพิ่มเติม ศูนย์บริการดังกล่าวได้ เกรงว่าลูกค้าผู้ใช้รถยนต์บรรทุกซึ่งต้องเข้าคิวรอซ่อมนานเพราะสถานที่ไม่พอเพียง อาจละเลยการบำรุงรักษารถ ก่อให้เกิดปัญหามลพิษและรถจอดเสียขณะใช้งานในท้องถนน ตลอดจน อุบัติเหตุที่เกิดจากสภาพไม่สมบูรณ์ขาดการบำรุงรักษา มีจำนวนมากขึ้น และสิ้นเปลืองน้ำมันเชื้อเพลิง กว่าที่ควร อนึ่ง ศูนย์บริการของบริษัทฯ มีมาตรฐานสูง อุปกรณ์เครื่องมือทันสมัย มีความปลอดภัยสูง สะอาด ไม่ก่อให้เกิดมลภาวะทั้งปวงแก่สิ่งแวดล้อมในบริเวณใกล้เคียง และส่วนที่ก่อสร้างเพิ่มเติมเป็นส่วน ด้านหลังของศูนย์บริการซ่อมหลังเดิม ดูสวยงามกลมกลืนกับอาคารเดิม ทักษะคุณภาพของสถานที่สำคัญบริเวณ ใกล้เคียงคือสนามบินสุวรรณภูมิ คงความเป็นระเบียบเรียบร้อย นอกจากนี้แล้ว ธุรกิจบริการซ่อมบำรุง รถบรรทุกของบริษัทฯ ยังมีส่วนช่วยส่งเสริมพัฒนาธุรกิจการขนส่งทางบกของประเทศให้มีประสิทธิภาพ ยิ่งขึ้นอีกด้วย

บริษัทฯ จึงกราบขอความกรุณาจาก ฯพณฯ ขอได้โปรดพิจารณาผ่อนผันให้บริษัทฯ ก่อสร้าง เพิ่มเติมศูนย์บริการดังกล่าวข้างต้นด้วย จักเป็นพระคุณอย่างสูง

ขอแสดงความนับถือ

นายโทรุ นะคะตะนิ

กรรมการผู้จัดการ



ที่ มท 0710/6722

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กทม. 10400

กันยายน 2548

เรื่อง ขอฟ่อนผันอนุมัติก่อสร้างเพิ่มเติมศูนย์บริการ

เรียน นายโทรุ นะคะตะนิ กรรมการผู้จัดการบริษัท มิตรสยามมอเตอร์ส จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท มิตรสยามมอเตอร์ส จำกัด เลขที่ 0911/48 ลงวันที่ 29 กรกฎาคม 2548

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท มิตรสยามมอเตอร์ส จำกัด ได้ขอให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย พิจารณาผ่อนผันให้บริษัทฯ ก่อสร้างเพิ่มเติมศูนย์บริการซ่อมรถบรรทุกแก่ผู้ใช้รถยนต์บรรทุกสิโนที่ ตำบลราชาเทวะ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เนื่องจากพื้นที่บริเวณดังกล่าวได้มีการออกกฎกระทรวง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อาคารบางชนิดหรือบางประเภท รอบสนามบินสุวรรณภูมิ ทำให้ไม่สามารถ ขยายศูนย์บริการเพิ่มเติมได้ โดยบริษัทฯ เห็นว่า เพื่อเป็นการลดปัญหาการจราจร และประหยัดน้ำมันซึ่งเป็นการสนับสนุนนโยบายของรัฐ หากไม่อาจก่อสร้างศูนย์บริการเพิ่มเติมได้เกรงว่าลูกค้าผู้ใช้รถยนต์จะต้อง รอคิวซ่อมนานและสถานที่ไม่เพียงพอ จึงก่อให้เกิดมลพิษเนื่องจากรถเสียในขณะใช้งานในห้องถนน ตลอดจนเกิดอุบัติเหตุจากสภาพของรถไม่สมบูรณ์ขาดการบำรุงรักษา และกระทรวงมหาดไทยได้มอบหมาย ให้กรมโยธาธิการและผังเมืองพิจารณาดำเนินการต่อไป ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือ เปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนของท้องที่เขตลาดกระบัง เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร เขตอำเภอบางพลี กิ่งอำเภอบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2547 มีวัตถุประสงค์ที่ต้องการควบคุมการก่อสร้างอาคารบริเวณรอบสนามบินสุวรรณภูมิในระหว่างที่ยังไม่มี ผังเมืองเฉพาะ ซึ่งเป็นไปตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 15 ตุลาคม 2545 และกฎหมายดังกล่าวเป็นการใช้ บังคับโดยทั่วไป มิได้มุ่งหมายให้ใช้บังคับแก่กรณีใดกรณีหนึ่งหรือบุคคลใดบุคคลหนึ่งเป็นการเจาะจง ดังนั้น จึงไม่สามารถผ่อนผันการบังคับใช้กฎหมายให้กับบุคคลใดบุคคลหนึ่งได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายคุณัดม ธรรมาภรณ์พิลาศ  
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน  
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4362-3

โทรสาร 00 2299 4367

วันที่ 25 ตุลาคม 2548

เรื่อง ขอให้ตรวจสอบและยืนยันการสร้างอาคารในเขตพื้นที่เขิวชิดขาว

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

เนื่องด้วยบริษัท วิมามิ จำกัด ของข้าพเจ้าเป็นตัวแทนที่จะซื้อที่ดินจากเจ้าของที่ดิน โฉนดที่ดิน เลขที่ 3663.3664 เล่มที่ 37 หน้า 36.64 หน้าสำรวจที่ 1010.1011 ตำบลป่าตอง อำเภอเกาะกู่ จังหวัดภูเก็ต ข้าพเจ้า ได้นำสำเนาโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้นไปดำเนินการตรวจสอบและสอบถามการขออนุญาตปลูกสร้าง อาคารในบริเวณที่ดินแปลงดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยได้รับแจ้งจากเจ้าพนักงานว่าไม่สามารถ ออกใบอนุญาตในการสร้างอาคารรวมให้ได้ เนื่องจากเป็นเขตพื้นที่เขิวชิดขาว เป็นพื้นที่ในเขตอนุรักษ์ของ ทางราชการ เนื่องจากมีพระราชบัญญัติที่ออกมาใหม่เมื่อประมาณเดือนมีนาคม 2548 ที่ผ่านมาประกอบกับมี ประกาศของกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครอง สิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2546 ที่บังคับใช้ก่อนกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม เกาะภูเก็ต พ.ศ. 2548 ที่ผ่าน ว่าเห็นควรให้พื้นที่ดังกล่าวเป็นเขตอนุรักษ์ ดังนั้นเจ้าหน้าที่จึงแจ้งให้ทราบว่าไม่ สามารถอนุญาตในการสร้างบ้านพักหรืออาคารใด ๆ ได้ แต่เนื่องจากบริษัทฯ ของข้าพเจ้ามีความประสงค์ที่จะ ซื้อที่ดินแปลงนี้ให้แก่ผู้จะซื้อชาวต่างประเทศเพื่อนำไปสร้างบ้านพักคนชรา และสร้างอาคารให้แก่พนักงาน เจ้าหน้าที่ เพื่อพักอาศัยในที่ดินแปลงดังกล่าว แต่เจ้าหน้าที่ท้องถิ่นไม่อนุญาตดังกล่าว บริษัท วิมามิ จำกัด จึงได้ทำหนังสือฉบับนี้มายังหน่วยงานของท่านเพื่อขอทราบข้อเท็จจริงและรายละเอียดต่าง ๆ อย่างเป็นทางการเพื่อนำไปแสดงต่อเจ้าหน้าที่ในท้องถิ่นต่อไปซึ่งข้าพเจ้าต้องการให้ทางหน่วยงานของท่านช่วยตอบ เป็นหนังสือยืนยันให้ทราบเป็นข้อ ๆ ด้วยดังนี้

1. ที่ดินที่อยู่ในพื้นที่เขิวชิดขาวนี้สร้างอาคารประเภทบ้านเดี่ยวได้ไม่เกิน 15 เมตร หรือ 8 เมตร ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2546
2. ที่ดินที่อยู่ในพื้นที่เขิวชิดขาวนี้สามารถสร้างบ้านพักรวมสำหรับเจ้าหน้าที่ได้หรือไม่
3. ที่ดินในพื้นที่เขิวชิดขาวสามารถสร้างบ้านพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว 3 ชั้นได้หรือไม่ และสามารถสร้างได้กี่ชั้น สูงกี่เมตร
4. ที่ดินในพื้นที่อนุรักษ์นี้สามารถ โอนขายให้แก่บุคคลอื่น หรือทำการจัดสรรที่ดินโดยแบ่งแยก เป็นแปลง ๆ หรือให้เช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างบ้านพักอาศัย ได้หรือไม่

ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทฯ ข้าพเจ้าต้องการคำยืนยันเป็นหนังสือจากทางราชการในหน่วยงาน ที่เกี่ยวข้องเพื่อนำไปใช้เป็นหลักฐานกับผู้จะซื้อชาวต่างประเทศ และหน่วยงานท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องต่อไป จึงขอ ความกรุณาตอบกลับมาเป็นหนังสือซึ่งที่อยู่ตามหัวจดหมาย ณ สำนักงานสาขา อาคารวานิสสา ถนนชิดลม กรุงเทพมหานคร จะเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

นางพาฝัน ลีละทัศน์าธร

ผู้จัดการบริษัท วิมามิ จำกัด สาขาอาคารวานิสสา

กรุงเทพมหานคร





ที่ มท 0710/9286

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6  
เขตพญาไท กทม. 10400

1 ธันวาคม 2548

เรื่อง ขอให้ตรวจสอบและยืนยันการสร้างอาคารในเขตพื้นที่เข็วซิดขาว

เรียน ผู้จัดการบริษัท วิมามี จำกัด (นางพาฝัน ลีละพัศนาธร)

อ้างถึง หนังสือบริษัท วิมามี จำกัด ลงวันที่ 25 ตุลาคม 2548

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท วิมามี จำกัด ได้เป็นตัวแทนที่จะซื้อที่ดินจากเจ้าของที่ดิน ในตำบล ป่าตอง อำเภอเกาะขลุ จังหวัดภูเก็ต เพื่อให้ชาวต่างชาตินำไปสร้างบ้านพักคนชรา และสร้างอาคารให้แก่ พนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อพักอาศัย แต่ไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ที่จะออกใบอนุญาตให้ก่อสร้าง อาคารอยู่อาศัยรวม เนื่องจากเป็นพื้นที่สีเข็วซิดขาวเป็นพื้นที่ในเขตอนุรักษ์ของทางราชการ จึงขอหารือดังนี้

1. ที่ดินที่อยู่ในพื้นที่เข็วซิดขาวนี้สร้างอาคารประเภทบ้านเดี่ยวได้ไม่เกิน 15 เมตร หรือ 8 เมตร ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2546
  2. ที่ดินที่อยู่ในพื้นที่เข็วซิดขาวนี้สามารถสร้างบ้านพักรวมสำหรับเจ้าหน้าที่ได้หรือไม่
  3. ที่ดินในพื้นที่เข็วซิดขาวสามารถสร้างบ้านพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว 3 ชั้น ได้หรือไม่ และสามารถสร้างได้กี่ชั้น สูงกี่เมตร
  4. ที่ดินในพื้นที่อนุรักษ์นี้สามารถโอนขายให้แก่บุคคลอื่น หรือทำการจัดสรรที่ดิน โดยแบ่งแยก เป็นแปลง ๆ หรือให้เช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างบ้านพักอาศัย ได้หรือไม่
- ด้งความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า พื้นที่ชายฝั่งทะเลด้านทิศตะวันออกของเกาะภูเก็ตได้มีการ ออกกฎกระทรวง ฉบับที่ 15 (พ.ศ. 2529) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กฎกระทรวง ฉบับที่ 22 (พ.ศ. 2532) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และ กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม เกาะภูเก็ต พ.ศ. 2548 แล้วจึงขอให้ บริษัท วิมามี จำกัด ตรวจสอบ ข้อเท็จจริงในพื้นที่เองว่า พื้นที่แปลงที่ดินที่จะดำเนินการก่อสร้างอยู่ในบริเวณใด ตามกฎกระทรวงดังกล่าว

-/ซึ่งมีข้อ

ซึ่งมีข้อกำหนดการห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิดหรือบางประเภทไว้ชัดเจนแล้ว ส่วนข้อกำหนดตามกฎหมาย  
สิ่งแวดล้อมนั้น ขอให้สอบถามไปยังสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ปฏิบัติราชการแทน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4362-3

โทรสาร 00 2299 4366-7



พริกขี้หนูสวน ไร่ทองอินทร์

VICTOR

SALES SERVICE



## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุรินทร์ โทร (044) 513833

ที่ สร 0020/697 วันที่ 30 มีนาคม 2548

เรื่อง ขอรื้อเกี่ยวกับกฎหมายการค้าปลีก-ค้าส่ง

เรียน ผู้อำนวยการสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

ด้วยจังหวัดสุรินทร์ ได้รับเรื่องการร้องอุทธรณ์เกี่ยวกับกฎหมาย ควบคุมอาคารจากเทศบาลเมืองสุรินทร์ เกี่ยวกับการขออนุญาตใช้ที่จอดรถส่วนเกิน จากข้อกำหนดตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ซึ่งออกตาม พ.ร.บ.ควบคุมการก่อสร้าง พ.ศ. 2479 (กฎหมายฉบับนี้ยังมีผลบังคับใช้) ของห้างเทสโก้โลตัส โดยบริษัท เอก-ชัย คิสตรีวิชั่น ซิสเทม จำกัด ซึ่งเป็นห้างฯ ดังกล่าว ได้ยื่นขออนุญาตใช้ที่จอดรถส่วนเกินเพื่อสร้างห้างเทสโก้โลตัส สาขาสุรินทร์ เพิ่มเติมจากเดิมที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างและเปิดให้บริการแล้วและที่ขออนุญาตปลูกสร้างใหม่ มีขนาดประมาณ 3,500 เมตรเศษ (เป็นอาคาร คสล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง)

ผู้ขออนุญาต ได้แจ้งขออนุญาตปลูกสร้างอาคารหลังใหม่ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบการพาณิชย์ อาทิเช่น สำนักงาน, พื้นที่ให้เช่าทำร้านอาหาร, ภัตตาคาร, ขายเครื่องประดับ, ร้านเสื้อผ้า, ร้านขายและให้เช่า ซีวีดี, ดีวีดี และ โรงภาพยนตร์ ฯลฯ

ท้องถิ่น (เทศบาลเมืองสุรินทร์) ได้แจ้งให้ผู้ขออนุญาต โดยมีความเห็นไม่อนุญาต เพราะเข้าข่ายอาคารประเภทเพื่อการพาณิชย์กรรมค้าปลีก-ค้าส่ง และอยู่ในบริเวณห้ามก่อสร้าง-ดัดแปลง ตามกฎหมายกระทรวงว่าด้วยการกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในเขตท้องที่ตำบลนอกเมือง อำเภอเมือง จังหวัดสุรินทร์ ลงวันที่ 1 กันยายน 2547 ซึ่งขัดต่อกฎกระทรวงดังกล่าว ตามข้อ 2 (ก), ข้อ 3 และข้อ 4 ผู้ขออนุญาตซึ่งใช้สิทธิอุทธรณ์ตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ได้มีการประชุมเมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2548 ที่ประชุมไม่สามารถวินิจฉัยวัตถุประสงค์ เพื่อประกอบการพาณิชย์ ใช้อาคารเพื่อประกอบการ สำนักงาน, พื้นที่ให้เช่าทำร้านอาหาร, ภัตตาคาร, ขายเครื่องประดับ, ร้านเสื้อผ้า, ร้านขายและให้เช่าซีวีดี, ดีวีดี และ โรงภาพยนตร์ ฯลฯ ว่าเข้าข่าย เพื่อการพาณิชย์กรรมค้าปลีก-ค้าส่ง ประเภทข้อห้ามตามกฎหมายกระทรวงที่อ้างถึงข้างต้น หรือไม่ และให้หารือมายังสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

จึงเรียนมาเพื่อได้โปรดวินิจฉัยว่า อาคารที่ขออนุญาตปลูกสร้าง โดยมีวัตถุประสงค์ตามที่ระบุข้างต้น เข้าข่ายพาณิชย์กรรมค้าปลีก-ค้าส่ง ซึ่งเป็นข้อห้ามตามกฎหมายกระทรวง ตามที่อ้างถึงข้างต้นหรือไม่ เพื่อที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ จักได้วินิจฉัยให้เป็นไปตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ต่อไป

นายธีรพันธ์ ศิริไพโรจน์  
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุรินทร์



## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ                      สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ส.คอ. โทร. 0 2299 4360-61

ที่                      มท 0710.2/2929                      วันที่                      9 กันยายน 2548

เรื่อง                      ขอรื้อหรือเกี่ยวกับกฎหมายการค้าปลีก-ค้าส่ง

เรียน                      โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุรินทร์

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุรินทร์ได้มีบันทึกด่วนที่สุด ที่ สร 0020/697 ลงวันที่ 30 สิงหาคม 2548 ขอรื้อสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารว่าอาคารที่ขออนุญาตปลูกสร้าง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบการพาณิชย์ อาทิเช่น สำนักงาน พื้นที่ให้เช่าทำร้านอาหาร ภัตตาคาร ขายเครื่องประดับ ร้านเสื้อผ้า ร้านขายและให้เช่าซีดี ดีวีดี และโรงภาพยนตร์ ฯลฯ เข้าข่ายเป็นอาคารเพื่อการพาณิชย์กรรมค้าปลีก-ค้าส่ง ประเภทข้อห้ามตามกฎหมายกระทรวง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงอาคารบางชนิด หรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนของท้องที่ตำบลแกใหญ่ ตำบลแสงพันธ์ ตำบลในเมือง และตำบลนอกเมือง อำเภอเมืองสุรินทร์ จังหวัดสุรินทร์ พ.ศ. 2547 หรือไม่ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้วนั้น

สำนักงานควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า ได้พิจารณาข้อหาดังกล่าวแล้ว เห็นว่าตามข้อ 1 แห่งกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงอาคารบางชนิด หรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนของท้องที่ตำบลแกใหญ่ ตำบลแสงพันธ์ ตำบลในเมือง และตำบลนอกเมือง อำเภอเมืองสุรินทร์ จังหวัดสุรินทร์ พ.ศ. 2547 กำหนดนิยาม “อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง” หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการขายปลีก หรือขายส่ง หรือทั้งขายปลีกและขายส่ง ซึ่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน แต่ไม่หมายความรวมถึงตลาดตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข และอาคารที่มีกิจกรรมหลัก เพื่อใช้ดำเนินการเพื่อส่งเสริมหรือจำหน่ายสินค้า ซึ่งเป็นผลิตภัณฑ์หรือผลิตภัณฑ์ของชุมชน ดังนั้น อาคารที่แบ่งเป็นห้องหากมีการประกอบกิจการขายปลีก หรือขายส่ง หรือทั้งขายปลีกและขายส่ง ซึ่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวันเป็นหลัก ในห้องเดียวกัน จึงจะเข้าข่ายเป็นอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง แต่ถ้าในอาคารนั้นมีหลายห้อง และแต่ละห้องประกอบกิจกรรมประเภทใดประเภทหนึ่งแต่เพียงอย่างเดียวเป็นหลัก เช่น สำนักงาน ร้านอาหาร ภัตตาคาร ขายเครื่องประดับ ฯลฯ เป็นต้น ก็ไม่ถือว่าเป็นการประกอบกิจการค้าปลีกค้าส่ง ตามค่านิยามของกฎกระทรวงดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร



## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอ่างทอง กลุ่มงานวิชาการ โยธาธิการ โทร 0-3562-0128

ที่ อท 0020.1/1026 วันที่ 11 สิงหาคม 2549

เรื่อง ขอรื้อหรือแนวทางการดำเนินการกรณีการก่อสร้างอาคารบางส่วนก่อนวันที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคารมีผลใช้บังคับ

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ตามที่ได้มีการออกพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2543 มีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2543 และตามมาตรา 4 ของพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวข้างต้น ทำให้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 มีผลบังคับใช้กับอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคน และโรงมหรสพไม่ว่าอาคารดังกล่าวข้างต้น จะมีที่ตั้งอยู่ในเขตพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับพระราชบัญญัตินี้หรือไม่ก็ตาม รายละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

เนื่องจากในวัดม่วง ตำบลหัวตะพาน อำเภอวิเศษชัยชาญ จังหวัดอ่างทอง ซึ่งอยู่นอกเขตควบคุมอาคารมีการก่อสร้างองค์พระขนาดใหญ่ เป็นองค์พระคอนกรีตเสริมเหล็กหน้าตัดกว้าง 63 เมตร ความสูงองค์พระ 92 เมตร (วัดจากฐานพระถึงยอดเศียร) โดยองค์พระตั้งอยู่บนอาคารกว้าง 36 เมตร ยาว 70 เมตร สูง 5 เมตร ภายในองค์พระมีคานและพื้นคอนกรีตเสริมเหล็กเป็นโครงค้ำยันมีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดประมาณ 6,000 ตารางเมตร และเป็นอาคารสูง เพราะความสูงขององค์พระ ซึ่งถือเป็นอาคารที่มีความสูงเกิน 23 เมตร จากการสอบถามกับทางวัดทราบว่า การก่อสร้างเริ่มดำเนินการก่อสร้างประมาณ พ.ศ.2535 ต่อมาพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2543 ซึ่งมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2543 จึงทำให้อาคารและองค์พระองค์ดังกล่าวต้องอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และในขณะที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) มีผลบังคับใช้ การก่อสร้างองค์พระได้ดำเนินการจนถึงประมาณระดับสะดือองค์พระ และในปัจจุบันได้ก่อสร้างถึงระดับเศียรพระแล้ว (รายละเอียดตามภาพถ่ายที่ส่งมาพร้อมนี้ จำนวน 4 ภาพ) แต่ทางวัดก็ยังไม่ได้ออกใบอนุญาตหรือแจ้งกับเจ้าพนักงานท้องถิ่นแต่อย่างใด สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอ่างทองจึงขอหารือเรื่องดังกล่าวในประเด็นดังต่อไปนี้

1. อาคารองค์พระดังกล่าว ได้รับการยกเว้นตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2528) ข้อ 1 (4) หรือไม่
2. ถ้าไม่ได้รับการยกเว้นในการขออนุญาตก่อสร้างกับทางเจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งจะต้องมีวิศวกรผู้ควบคุมงานพร้อมกับการรับใบอนุญาตก่อสร้าง จะมีภาระรับผิดชอบกับการก่อสร้างก่อนหน้านั้นหรือไม่

3. จะต้องมีมาตรการดำเนินการอย่างไร เพื่อให้จะให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นเชื่อว่าโครงสร้างอาคารและองค์พระที่ได้มีการก่อสร้างไปก่อนหน้านี้จะมีความมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัยต่อการใช้อาคาร

4. การดำเนินการก่อสร้างระหว่างวันที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2543 มีผลบังคับใช้จนถึงวันที่ปัจจุบัน ซึ่งยังไม่มีการดำเนินการขออนุญาต จะดำเนินการกับทางวัดอย่างไร

5. ขอรทราบแนวทางปฏิบัติอื่น ๆ ที่จะทำให้ทางวัดสามารถใช้อาคารองค์พระและไม่ขัดกับกฎหมายพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใด โปรดแจ้งสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอ่างทองทาง โดยด่วนด้วย

นางแสงอรุณ วัฒนวงศ์  
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอ่างทอง



## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ                      สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร โทร. 0 2299 4361  
ที่                      มท 0710/3393                      วันที่                      19 กันยายน 2549  
เรื่อง                      ขอรื้อหรือแนวทางการดำเนินการกรณีการก่อสร้างอาคารบางส่วนก่อนวันที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคารมีผลใช้บังคับ

เรียน                      โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอ่างทอง

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอ่างทองได้มีบันทึก ค่วนที่สุด ที่ อท 0020.1/1026 ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2549 เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารกรณีวัดม่วง ตำบลหัวตะพาน อำเภอวิเศษชัยชาญ จังหวัดอ่างทอง ซึ่งอยู่นอกเขตควบคุมอาคาร มีการก่อสร้างองค์พระ ค.ส.ล. หน้าตักกว้าง 63 เมตร ความสูงองค์พระ 92 เมตร องค์พระตั้งอยู่บนอาคาร ค.ส.ล. กว้าง 36 เมตร ยาว 70 เมตร สูง 5 เมตร ภายในองค์พระมีคานและพื้น ค.ส.ล. เป็นโครงสร้างค้ำยันมีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดประมาณ 6,000 ตารางเมตร จึงเป็นอาคารสูง เพราะความสูงองค์พระซึ่งถือเป็นอาคารที่มีความสูงเกิน 23 เมตร การก่อสร้างเริ่มดำเนินการประมาณ พ.ศ.2535 ต่อมาพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2543 มีผลบังคับใช้ทำให้อาคารและองค์พระอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ปัจจุบันได้ก่อสร้างถึงระดับเศียรพระแล้ว แต่ทางวัดก็ยังไม่ได้ขออนุญาตหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นแต่อย่างใด สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอ่างทอง จึงขอหารือกรณีดังกล่าวรวม 5 ประเด็น ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณาเรื่องหารือกรณีดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่า อาคารที่ดำเนินการก่อสร้างมาก่อนวันที่มีการประกาศพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 บังคับใช้ในท้องที่นั้นไม่ต้องดำเนินการขออนุญาตก่อสร้างอาคารแต่อย่างใด ดังนั้น อาคารองค์พระซึ่งเริ่มก่อสร้างเมื่อปี พ.ศ.2535 ปัจจุบันก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จ ต่อมาพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2543 มีผลบังคับใช้แล้ว ทำให้อาคารองค์พระอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 จึงไม่ต้องดำเนินการขออนุญาตก่อสร้างอาคารแต่อย่างใด แต่เจ้าของอาคารจะต้องจัดหาสถาบันที่เชื่อถือได้ซึ่งเป็นวิศวกรนิติบุคคลตรวจสอบงานวิศวกรรมด้านความมั่นคงแข็งแรงและความปลอดภัยของโครงสร้างอาคารและองค์พระที่ได้มีการก่อสร้างไปก่อนหน้านี้แล้ว และอาคารและองค์พระดังกล่าวเป็นอาคารที่มีลักษณะ ขนาดอยู่ในประเภทเป็นวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมแล้วแต่กรณี เจ้าของอาคาร จะต้องจัดหาวิศวกรตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกรหรือสถาปนิกตามกฎหมายว่าด้วยสถาปนิกแล้วแต่กรณีเป็นผู้ออกแบบและคำนวณโครงสร้างอาคารและเป็นผู้ควบคุมงานอาคารดังกล่าวตามกฎหมายว่าด้วยงานนั้น ด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

นายสนิทธิ บุญสิทธิ์

วิศวกรวิชาชีพ 8 วช (วิศวกรรมโยธา)





ที่ อย 0020/480

สำนักงานโยธาธิการและผังเมือง  
จังหวัดพระนครศรีอยุธยา  
ถนนสายเอเชีย อย 13000

14 มีนาคม 2548

เรื่อง ขอให้พิจารณาพื้นที่ตามกฎกระทรวง พ.ศ. 2547

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือลงวันที่ 3 มีนาคม 2548 จำนวน 1 ชุด

ด้วย นายสุนันท์ สุขสมาน ผู้รับมอบอำนาจจาก นายอำพน อัมพรพฤติ ได้มีหนังสือถึงสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ขอความอนุเคราะห์พิจารณาผ่อนปรนการขออนุญาตก่อสร้างอาคารห้างค้าปลีกส่งในพื้นที่ตามประกาศกฎกระทรวงออกตามความในมาตรา 8 (10) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ในเขตผังเมืองรวมเมืองพระนครศรีอยุธยา ความละเอียดทราบแล้วนั้น

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยา จึงขอส่งเรื่องให้ท่านโปรดพิจารณาผ่อนปรนเพื่อจะได้ดำเนินการต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

นายนฤพล เวศพันธุ์

เจ้าหน้าที่วิเคราะห์ผังเมือง 8 รักษาราชการแทน  
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยา



## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ                      สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ส.คอ. โทร. 0 2299 4361  
ที่                      มท 0710/1221                      วันที่                      18 เมษายน 2548  
เรื่อง                      ขอให้พิจารณาพื้นที่ตามกฎหมายกระทรวง พ.ศ.2547

เรียน    โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ได้มีหนังสือ ที่ อย 0020/480 ลงวันที่ 14 มีนาคม 2548 เรียนสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอให้พิจารณาพื้นที่ตามกฎหมายกระทรวง พ.ศ. 2547 กรณี นายอำพน อัมพรพฤติ ได้มีหนังสือถึงสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ขอความอนุเคราะห์พิจารณาผ่อนปรนการขออนุญาตก่อสร้างอาคารห้างค้าปลีกค้าส่งในพื้นที่ตามกฎหมายกระทรวงออกตามความในมาตรา 8 (10) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อาคารพาณิชย์ประเภทค้าปลีกค้าส่ง ในเขตผังเมืองรวมเมืองพระนครศรีอยุธยา ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ในการขออนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชย์ประเภทค้าปลีกค้าส่งในพื้นที่ตามกฎหมายกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลบ้านใหม่...อำเภอพระนครศรีอยุธยา และตำบลข้าวเม่า และตำบลธนู อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา พ.ศ. 2547 เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดในข้อ 2 แห่งกฎกระทรวงดังกล่าว สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารไม่สามารถที่จะพิจารณาผ่อนผันการบังคับใช้กฎกระทรวงดังกล่าวได้ ส่วนการแก้ไขกฎกระทรวงดังกล่าวเพื่อผ่อนผันการบังคับใช้ขณะนี้อยู่ในระหว่างการพิจารณาของสำนักพัฒนามาตรฐาน หรืออาจดำเนินการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นตามมาตรา 10 (2) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 เท่านั้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร



ที่ ศก 52002/819

สำนักงานเทศบาลเมืองศรีสะเกษ

ถนนขุนันท์ ศรีสะเกษ 33000

11 มีนาคม 2548

เรื่อง เทศบัญญัติเทศบาลเมืองศรีสะเกษ

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง (ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร)

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาเอกสารที่เกี่ยวข้อง จำนวน 20 ฉบับ

ด้วยสภาเทศบาลเมืองศรีสะเกษได้ประชุมสภาเทศบาล สมัยสามัญ สมัยแรกประจำปี 2548 ครั้งที่ 2 ในวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2548 เวลา 10.00 น. ณ ห้องประชุมสภาเทศบาล เพื่อขอรับความเห็นชอบ ญัตติสมาชิกสภาเทศบาลเมืองศรีสะเกษ เกี่ยวกับร่างเทศบัญญัติ เทศบาลเมืองศรีสะเกษ เรื่องการขออนุญาต ก่อสร้างอาคารพาณิชย์ เพื่อประกอบกิจการประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีการใช้พื้นที่เกินกว่า 300 ตารางเมตรขึ้นไป ในเขตเทศบาลเมืองศรีสะเกษ พ.ศ. 2548 ซึ่งในที่ประชุมได้เห็นชอบตามร่างเทศบัญญัติฉบับดังกล่าว รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

เทศบาลเมืองศรีสะเกษพิจารณาแล้วเห็นว่า ร่างพระราชบัญญัติเรื่องดังกล่าว เป็นการออกขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวง เรื่องอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ซึ่งจะมีผลบังคับใช้ได้เมื่อได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการควบคุมอาคารและได้รับอนุมัติจากรัฐมนตรีตามความในมาตรา 10 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เทศบาลเมืองศรีสะเกษจึงขอส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องทั้งหมดให้คณะกรรมการควบคุมอาคาร เพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

นายนพดล จันทรพิวง

รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน

นายกเทศมนตรีเมืองศรีสะเกษ

กองวิชาการและแผนงาน

งานนิติการ

โทร. ๐๖๖-๕๒๐-๕๑๑ ต่อ ๑๒๓



ที่ มท 0710/3089

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กทม. 10400

29 เมษายน 2548

เรื่อง เทศบัญญัติเทศบาลเมืองศรีสะเกษ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดศรีสะเกษ

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลเมืองศรีสะเกษ ที่ ศก 52002/819 ลงวันที่ 11 มีนาคม 2548

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองศรีสะเกษแจ้งว่า สภาเทศบาลเมืองศรีสะเกษได้ประชุมเมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2548 ให้ความเห็นชอบร่างเทศบัญญัติเทศบาลเมืองศรีสะเกษ เรื่องการอนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชย์เพื่อประกอบกิจการค้าปลีกค้าส่งที่มีการใช้พื้นที่เกินกว่า 300 ตารางเมตรขึ้นไป ในเขตเทศบาลเมืองศรีสะเกษ พ.ศ. 2548 แล้ว เทศบาลฯ จึงได้ส่งร่างเทศบัญญัติดังกล่าว ซึ่งเป็นการออกขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวง เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อาคารบางชนิดบางประเภท...อำเภอเมืองศรีสะเกษ จังหวัดศรีสะเกษ พ.ศ. 2547 ให้คณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณาให้ความเห็นชอบและขออนุมัติจากรัฐมนตรีตามมาตรา 10 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้มีการประชุมพิจารณาร่างเทศบัญญัติฯ ดังกล่าวโดยมีนายฉัฐมงคล อังคสกุลเกียรติ นายกเทศมนตรีเมืองศรีสะเกษ พร้อมรองนายกเทศมนตรี สมาชิกสภาเทศบาลและเจ้าหน้าที่เทศบาลเมืองศรีสะเกษ รวม 10 ท่าน เข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงข้อเท็จจริง และความจำเป็นหรือเหตุผลพิเศษเฉพาะท้องถิ่นเกี่ยวกับร่างเทศบัญญัติฯ ดังกล่าวแล้ว คณะกรรมการควบคุมอาคารมีมติไม่ให้ความเห็นชอบต่อร่างเทศบัญญัติดังกล่าว ด้วยเหตุผลดังนี้

1. จากผลการสำรวจความคิดเห็นของประชาชนที่จัดทำโดยมหาวิทยาลัยราชภัฏศรีสะเกษ ซึ่งผลการสำรวจความคิดเห็นของประชาชนต่อการสร้างห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ประเภทค้าปลีก-ค้าส่งในเขตชั้นในของเขตเทศบาลเมืองศรีสะเกษ ไม่เห็นด้วย 68.4% เห็นด้วย 25.2% และผลสำรวจของประชาชนต่อการสร้างห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ประเภทค้าปลีก-ค้าส่ง ในเขตชั้นนอกของเขตเทศบาลเมืองศรีสะเกษ เห็นด้วย 72.8% ไม่เห็นด้วย 21.1% ร่างเทศบัญญัติฉบับนี้จึงยังไม่สอดคล้องกับความคิดเห็นของประชาชนในท้องถิ่น

2. ไม่เห็นด้วยที่ให้อยกเว้นกฎกระทรวงในเขตเทศบาลเมืองศรีสะเกษทั้งหมด แต่น่าจะไปกำหนดให้มีการก่อสร้างห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ประเภทค้าปลีก-ค้าส่งในเขตนอกชุมชนเมืองที่เป็นที่ดินว่างเปล่า เพื่อลดปัญหาการจราจรหนาแน่นติดขัด และเพื่อให้ถูกต้องตามหลักการของการวางและจัดทำผังเมือง

อนึ่ง การเสนอร่างเทศบัญญัติ ที่ออกขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงฯ นั้น เทศบาลฯ ควรจะเสนอเรื่องผ่านจังหวัด เพื่อให้จังหวัดได้กลั่นกรองและเสนอความเห็นประกอบการพิจารณา เพราะเป็นเรื่องสำคัญที่มีผลกระทบต่อประชาชน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ  
นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์  
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน  
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร 0-2299-4361

โทรสาร 0-2299-4366-67



ที่ ตร 0010/5698

ศาลากลางจังหวัดตราด

ถนนราษฎร์นิยม ตร 23000

26 เมษายน 2548

เรื่อง หรือแนวทางการปฏิบัติตามกฎกระทรวงมหาดไทย เกี่ยวกับการกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างตัดแปลงหรือเปลี่ยนใช้อาคารบางชนิดฯ

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

อ้างถึง กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างตัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ ตำบลวังกระแจะ ตำบลเนินทราย ตำบลบางพระ และตำบลหนองเสม็ด อำเภอเมืองตราด จังหวัดตราด พ.ศ. 2547 ให้ไว้ ณ วันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2547

ด้วย ร้านสหกรณ์จังหวัดตราด จำกัด ซึ่งมีสมาชิกอยู่จำนวน 5,000 คน ได้ดำเนินการตัดแปลงอาคารโรงภาพยนตร์เก่า เพื่อใช้เป็นสถานที่จำหน่ายสินค้า มีพื้นที่ใช้สอยเกิน 1,000 ตารางเมตร โดยได้ลงทุนในการซื้อ และตัดแปลงอาคารไปแล้วเป็นจำนวนเงินประมาณยี่สิบล้านบาท ซึ่งหากพิจารณาตามกฎกระทรวงที่อ้างถึง ร้านสหกรณ์ก็จะไม่สามารถเปิดดำเนินการได้ แต่ร้านสหกรณ์ได้เสนอความเห็นว่าร้านสหกรณ์ฯ มีใช้อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ตามความหมายของกฎกระทรวงที่อ้างถึง

จังหวัดตราด พิจารณาแล้ว จึงใคร่หาหรือว่าร้านสหกรณ์จังหวัดตราด จำกัด ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. 2542 อยู่ในกรณีแนะนำ ส่งเสริมของกรมส่งเสริมสหกรณ์ และมีลักษณะแตกต่างจากธุรกิจค้าปลีกค้าส่งโดยทั่วไป กล่าวคือมีสมาชิกเป็นเจ้าของโดยการถือหุ้นเพื่อเป็นทุนในการดำเนินงาน และเลือกตั้งคณะกรรมการดำเนินการเพื่อบริหารงาน มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดหาเครื่องอุปโภคบริโภคที่จำเป็นมาบริการแก่สมาชิก เป็นการช่วยลดค่าใช้จ่ายแก่สมาชิก กำไรซึ่งอาจมีที่ประชุมใหญ่ก็จัดสรรเป็นเงินปันผลตามหุ้น เงินเฉลี่ยคืนตามส่วนธุรกิจ ที่สมาชิกทำธุรกิจกับสหกรณ์ ซึ่งเป็นไปตามบทบัญญัติของพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. 2542 อีกทั้งจัดเป็นสวัสดิการแก่สมาชิกพร้อมทั้งมีส่วนในการเผยแพร่และจำหน่ายผลิตภัณฑ์หรือผลิตภัณฑ์ของชุมชน กลุ่มอาชีพ กลุ่มสตรีและเยาวชนของสหกรณ์

ฉะนั้น อาคารของร้านสหกรณ์จะหมายถึงอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ซึ่งต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงที่อ้างถึงหรือไม่ หรือมีข้อแนะนำอื่นที่จะให้ร้านสหกรณ์ฯ สามารถดำเนินการได้ ก็ขอได้พิจารณา

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

นายคมสัน เอกชัย

รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน

ผู้ว่าราชการจังหวัดตราด

สำนักงานสหกรณ์จังหวัดตราด

ฝ่ายบริหารทั่วไป

โทร. 0-3951-1588

โทรสาร 0-3952-3308

[www.tratcpd.com](http://www.tratcpd.com)



ที่ มท 0710/3632

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
10400

19 พฤษภาคม 2548

เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติตามกฎกระทรวงมหาดไทย เกี่ยวกับการกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างตัดแปลง  
หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดฯ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดตราด

อ้างถึง หนังสือจังหวัดตราดที่ ตร 0010/5698 ลงวันที่ 26 เมษายน 2548

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดตราด แจ้งว่าร้านสหกรณ์จังหวัดตราด จำกัด ได้ทำการตัดแปลง  
อาคาร โรงภาพยนตร์เก่า เพื่อใช้เป็นอาคารจำหน่ายสินค้าที่มีพื้นที่ใช้สอยเกิน 1,000 ตารางเมตร ซึ่งหาก  
พิจารณาตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ตัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือ  
บางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องถิ่น ตำบลวังกระแจะ ตำบลเนินทราย ตำบลบางพระ และ  
ตำบลหนองเสม็ด อำเภอเมืองตราด จังหวัดตราด พ.ศ. 2547 แล้วร้านสหกรณ์ก็จะไม่สามารถเปิดดำเนิน  
กิจการได้ แต่ร้านสหกรณ์ได้เสนอความเห็นที่ร้านสหกรณ์ฯ มีใช้อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง  
ตามความหมายของกฎกระทรวงฯ จังหวัดจึงขอหารือว่า อาคารร้านสหกรณ์จะหมายถึงอาคารพาณิชย์กรรม  
ประเภทค้าปลีกค้าส่ง ซึ่งต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงฯ ดังกล่าวหรือไม่ อย่างไร หรือมีข้อยกเว้นอื่นที่จะให้  
ร้านสหกรณ์ฯ สามารถดำเนินกิจการได้ ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามกฎกระทรวงนี้ “อาคารพาณิชย์กรรม  
ประเภทค้าปลีกค้าส่ง หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการขายปลีกหรือขายส่ง หรือทั้งขายปลีก  
และขายส่ง ซึ่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน แต่ไม่หมายความรวมถึงตลาด  
ตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข และอาคารที่มีกิจกรรมหลักเพื่อใช้ดำเนินการเพื่อส่งเสริมหรือจำหน่าย  
สินค้าซึ่งเป็นผลิตภัณฑ์หรือผลิตภัณฑ์ของชุมชน “ฉะนั้นจึงต้องพิจารณาจากข้อเท็จจริงของการดำเนินการ

-/ว่าอาคาร



ว่าอาคารร้านสหกรณ์จังหวัดตราด จำกัด เข้าข่ายเป็นอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งหรือไม่  
อย่างไร หากอาคารที่จะทำการตัดแปลงไม่เข้าลักษณะเป็นอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง อาคาร  
ดังกล่าวก็ไม่อยู่ภายใต้บังคับตามกฎหมายนี้

จึงเรียนมาเพื่อ โปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ  
นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์  
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน  
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร 0-2299-4361

โทรสาร 0-2299-4366-67

E-mail : bsi\_b@dpt.go.th



## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมือง จังหวัดสกลนคร โทร. 0 4271 2194, 0 4271 6346

ที่ สน 0020/744 วันที่ 2 มิถุนายน 2548

เรื่อง หารือการปฏิบัติตามประกาศกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อาคารพาณิชย์กรรม  
ประเภทค้าปลีกค้าส่ง ในเขตผังเมืองรวมเมืองสกลนคร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักงานควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยจังหวัดสกลนคร ได้ตรวจพบการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ ในเขตผังเมืองรวมเมืองสกลนคร ในพื้นที่บริเวณ ที่ 2 ตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวง จึงขอให้เทศบาลเมืองสกลนครตรวจสอบว่าเป็นอาคารประเภทค้าปลีกค้าส่งตามกฎกระทรวงหรือไม่ และได้รับแจ้งตอบจากเทศบาลฯ ว่าอาคารดังกล่าวได้อนุญาตให้ นายถาวร แดงทัน ก่อสร้างอาคารบนที่ดินของนางพรรณพิศ วรรณธรรม ลักษณะอาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น เพื่อใช้เป็นค้าขาย พื้นที่ 7,200 ตารางเมตร ตามใบอนุญาตเลขที่ 249/2546 ลงวันที่ 4 กรกฎาคม 2546 และต่อมาให้อนุญาตให้นายถาวร แดงทัน ทำการตัดแปลง (อาคารดังกล่าวข้างต้น) คสล. 1 ชั้น ตัดแปลง 2 ชั้น เพื่อจำหน่ายอาหารและค้าขาย พื้นที่ 1,993 ตารางเมตร ตามใบอนุญาตเลขที่ 226/2547 ลงวันที่ 25 พฤษภาคม 2547 ปัจจุบันกำลังดำเนินการก่อสร้าง

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสกลนคร ขอเรียนชี้แจงข้อมูลเพิ่มเติม ดังนี้

1. การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร คสล.1 ชั้น เพื่อใช้เป็นค้าขายนั้น ปรากฏว่าเป็นการก่อสร้างอาคารโครงเหล็ก TRUSS ทั้งหมด เช่น เสา คาน จันทัน และโครงหลังคา วัสดุผนังหลังคา Metal Sheet เป็นอาคารโล่ง พื้นเป็นลานลูกรัง และให้เช่าพื้นที่ขายสินค้าทั่วไป
2. ต่อมาได้ขออนุญาตตัดแปลงอาคารหลังดังกล่าว โดยตัดแปลงอาคาร คสล.1 ชั้นเป็น 2 ชั้น บางส่วน พื้นที่ 1,993 ตารางเมตร เพื่อการจำหน่ายอาหาร ค้าขาย โดยทำการรื้อถอนอาคารเดิมเกือบทั้งหมด และก่อสร้างอาคารใหม่
3. บริษัทศรีสกลพลาซ่า จำกัด ได้ทำสัญญาเช่าที่จาก นางพรรณพิศ วรรณธรรม (เจ้าของที่ดิน แปลงที่ปลูกสร้าง ตัดแปลง อาคารดังกล่าว) เพื่อทำการพัฒนาปรับปรุงประกอบกิจการศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า ซูเปอร์เซ็นเตอร์ และยินยอมให้เช่าช่วงได้
4. บริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ได้ทำสัญญาเช่าช่วงกับ บริษัท ศรีสกลพลาซ่า จำกัด ดังรายละเอียดตามเอกสารที่แนบ

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสกลนครได้พิจารณาแล้วว่า การขออนุญาตก่อสร้างและตัดแปลงอาคารดังกล่าว ต้องพิจารณาอย่างละเอียด เนื่องจากมีความสลับซับซ้อนหลายขั้นตอน และอาจวิเคราะห์ผิดพลาดได้ อันจะนำมาซึ่งความเสียหายแก่ภาครัฐและภาคเอกชนได้ ดังนั้น จึงขอหารือ

-/กรมโยธาธิการ

กรมโยธาธิการและผังเมือง เพื่อโปรดพิจารณาว่าสามารถก่อสร้าง คัดแปลงอาคารเพื่อทำการพัฒนาปรับปรุง ประกอบกิจการศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้าบิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ ในเขตพื้นที่ผังเมืองรวมเมืองสกลนคร ในบริเวณที่ 2 ตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวงที่แนบมาพร้อมนี้ได้หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อ โปรดพิจารณา ผลเป็นประการใด กรุณาแจ้งให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมือง จังหวัดสกลนครทราบต่อไปด้วย จักเป็นพระคุณยิ่ง

นายวีระศักดิ์ ชันไชย

โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสกลนคร



## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กรมโยธาธิการและผังเมือง สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร โทร. 0 2299 4362-3  
ที่ มท 0710/5130 วันที่ 8 กรกฎาคม 2548  
เรื่อง การถือการปฏิบัติตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อาคารพาณิชย์กรมประเภท  
ค้าปลีกค้าส่งในเขตผังเมืองรวมเมืองสกลนคร

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสกลนคร

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสกลนคร ได้มีบันทึกที่ สน. 0020/744 ลงวันที่ 2 มิถุนายน 2548 หรือกรณีจังหวัดสกลนครได้ตรวจพบการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ในบริเวณที่ 2 ของกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อาคารพาณิชย์กรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ในเขตผังเมืองรวมเมืองสกลนคร จึงขอให้เทศบาลเมืองสกลนครตรวจสอบว่าเป็นอาคารพาณิชย์กรมประเภทค้าปลีกค้าส่งตามกฎกระทรวงหรือไม่ ซึ่งเทศบาลฯ แจ้งว่านายถาวร แดงทัน เป็นผู้ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น บนที่ดินของนางพรรณพิศ วรรณธรรม เพื่อใช้ค้าขายพื้นที่ 7,200 ตารางเมตร ต่อมานายถาวรฯ ได้ดัดแปลงอาคารโดยต่อเติมเป็นอาคาร ค.ส.ล. 2 ชั้น เพื่อจำหน่ายอาหารและค้าขาย พื้นที่ส่วนที่ดัดแปลง 1,993 ตารางเมตร ปัจจุบันกำลังดำเนินการก่อสร้าง สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสกลนคร จึงขอหารือว่ากรณีดังกล่าวสามารถดัดแปลงอาคารเพื่อทำการพัฒนาปรับปรุงกิจการศูนย์การค้าห้างสรรพสินค้าบิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ ได้หรือไม่ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้วนั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ประเด็นข้อหารือดังกล่าวต้องพิจารณาเป็น 2 ประเด็น คือ ประเด็นเรื่องการดัดแปลงอาคารจะกระทำได้หรือไม่ และประเด็นการทำสัญญาเช่าช่วงเพื่อประกอบกิจการศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้าและซูเปอร์มาร์เก็ตจะกระทำได้หรือไม่ดังนี้

1. การที่เทศบาลเมืองสกลนครได้ออกใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร เลขที่ 226/2547 ลงวันที่ 25 พฤษภาคม 2547 ให้กับนายถาวร แดงทัน เพื่อใช้จำหน่ายอาหารและค้าขายจะกระทำได้หรือไม่นั้นเห็นว่าอาคารที่หารือมานี้ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ 249/2546 ลงวันที่ 4 กรกฎาคม 2546 เพื่อใช้ค้าขาย ซึ่งเป็นการได้รับอนุญาตก่อนวันที่ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วน ในท้องที่ตำบลยางโอง ตำบลธาตุนาเวง ตำบลพังขว้าง ตำบลธาตุเชิงชุม ตำบลห้วยยาง ตำบลลงมะไฟ และตำบลจิวัดอน อำเภอเมืองสกลนคร จังหวัดสกลนคร พ.ศ. 2546 มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 5 กันยายน พ.ศ. 2546 ต่อมาได้ยื่นขออนุญาตดัดแปลงอาคาร และได้รับอนุญาตเมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2547 หลังจากที่ประกาศกระทรวงมหาดไทยดังกล่าวมีผลบังคับใช้แล้ว แต่ตามข้อ 3 ของประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ ได้กำหนดห้ามมิให้บุคคลใดดัดแปลงอาคารใด ๆ ให้เป็นอาคารพาณิชย์กรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในประกาศ ดังนั้นกรณี

-/ข้อหารือนี้

ข้อหาหรือนี้จึงขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงว่าอาคารที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างก่อนวันที่ประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ บังคับใช้และได้ใช้ประกอบกิจการค้าขายซึ่งเข้าข่ายเป็นการประกอบกิจการพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งตามประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ เทศบาลฯ ก็ไม่สามารถอนุญาตให้ตัดแปลงอาคารนี้ได้

2. ประเด็นที่บริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ได้ทำสัญญาเช่าช่วงกับ บริษัท ศรีสกลพลาซ่า จำกัด เพื่อใช้อาคารประกอบกิจการศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า ซูเปอร์มาร์เก็ต จะกระทำได้หรือไม่นั้นเห็นว่าการประกอบกิจการศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้าและซูเปอร์มาร์เก็ตมีพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์เพื่อประกอบกิจการพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งรวมกันในหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันเกิน 1,000 ตารางเมตร ก็ไม่สามารถทำได้ แต่ถ้ามีพื้นที่ประกอบการพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งตั้งแต่ 300 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร จะกระทำได้ก็ต่อเมื่อเป็นตามข้อกำหนดตามข้อ 2 (2) ของกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ตัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลธาตุนาเวง ตำบลยางโสม ตำบลธาตุเชิงชุม ตำบลพังขว้าง ตำบลจิวด่อน ตำบลหัวยาง และตำบลดงมะไฟ อำเภอเมืองสกลนคร จังหวัดสกลนคร พ.ศ. 2547

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

นายकुโณคม ธรรมภรณ์พิลาศ  
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน  
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง



## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ก.ตพ. โทร. 0 2299 4362-3  
ที่ มท. 0710/3677 วันที่ 11 พฤศจิกายน 2548  
เรื่อง ขอบความอนุเคราะห์วินิจฉัยกรณีบีกซี

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดแพร่

ตามบันทึกสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดแพร่ ค่วนที่สุด ที่ พร 0020/1930 ลงวันที่ 8 พฤศจิกายน 2549 ขอรื้อสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรณีห้างสรรพสินค้าบีกซีที่ขออนุญาตสร้างอาคารเพื่อทำเป็นห้างสรรพสินค้า ในเขตพื้นที่องค์การบริหารส่วนตำบลนาจักร ดังนี้

1. เรื่องการขออนุญาตการปลูกสร้างอาคาร กับการขออนุญาตถมดินขัดต่อกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนของเขตผังเมืองรวมแต่ละแห่งของทุกจังหวัด (อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง) โดยได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่ม 121 ตอนพิเศษ 51 ก วันที่ 3 กันยายน 2547 ข้อ 5 ท้ายประกาศกระทรวงฯ หรือไม่

2. อาคารที่ขออนุญาตอยู่ในเขตผังเมืองรวมเมืองแพร่ อาคารมีขนาดพื้นที่ 10,961 ตารางเมตร จะต้องทำ EIA หรืออื่นใดเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมหรือไม่

พร้อมทั้งส่งข้อมูลมาเพื่อประกอบการพิจารณา ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาจากข้อเท็จจริงดังกล่าวแล้ว มีความเห็นดังนี้

1. อาคารห้างสรรพสินค้าบีกซีได้รับใบรับแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 ก่อนวันที่ประกาศกระทรวงมหาดไทยเรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งในท้องที่บางส่วนของอำเภอเมืองแพร่ และอำเภอสูงเม่น จังหวัดแพร่ มีผลใช้บังคับเป็นกฎหมาย แต่ยังไม่มีการก่อสร้างอาคารต่อมาได้มีการออกกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อาคารพาณิชย์กรรมค้าปลีกค้าส่ง ในท้องที่บางส่วนของอำเภอเมืองแพร่ และอำเภอสูงเม่น จังหวัดแพร่ พ.ศ. 2548 ใช้บังคับเป็นกฎหมายต่อจากประกาศกระทรวงมหาดไทยดังกล่าวที่มีอายุการบังคับใช้หนึ่งปี หลังจากนั้นได้ยื่นขอต่ออายุใบอนุญาตเมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2548 ซึ่งตามข้อ 5 ของกฎกระทรวงดังกล่าวกำหนดให้อาคารที่ได้รับการยกเว้นต้องได้รับใบอนุญาตหรือใบรับแจ้งการก่อสร้าง ฯลฯ ก่อนวันที่กฎกระทรวงใช้บังคับ (วันที่ 4 กันยายน 2547) และยังไม่ก่อสร้าง ฯลฯ ไม่แล้วเสร็จ แต่หากยังไม่มีการลงมือก่อสร้างอาคารแต่อย่างใด อาคารดังกล่าวจะไม่ได้รับการยกเว้นตามกฎหมายนี้ และไม่สามารถต่ออายุใบอนุญาตได้

-/สำหรับ

สำหรับเรื่องการขออนุญาตถมดินนั้น เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการขุดดินและถมดิน ไม่เกี่ยวข้องกับกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ ฉบับนี้แต่อย่างใด

2. อาคารดังกล่าวจะต้องทำ EIA หรืออื่นใดเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมหรือไม่ นั้น เป็นเรื่องเกี่ยวกับพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2535 ดังนั้น ควรสอบถามไปยังสำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

นายอดิศร มโนมัยธารงกุล

วิศวกรโยธา 8 วช.รักษาราชการแทน

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร



## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมือง จังหวัดแพร่ ฝ่ายปฏิบัติการ โทร./โทรสาร 0-5452-2502  
ที่ สน 0020/1930 วันที่ 8 พฤศจิกายน 2548  
เรื่อง ขอบความอนุเคราะห์วินิจฉัยกรณีปักซี

เรียน ผู้อำนวยการสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

ด้วยจังหวัดแพร่ได้แต่งตั้งสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัด ดำเนินการพิจารณาข้อเท็จจริง กรณีห้างสรรพสินค้าปักซี ขออนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อทำเป็นห้างสรรพสินค้า ในเขตพื้นที่องค์การบริหารส่วนตำบลนาจักร ซึ่งได้รับเรื่องขออนุญาตและต่อใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตามเอกสารที่แนบมาด้วยแล้วนั้นสำนักงานฯ ขอความอนุเคราะห์สำนักคณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณาการอนุญาตการต่อใบอนุญาต เพื่อรายงานผู้ว่าราชการจังหวัดแพร่ ประกอบด้วย

1. เรื่องการขออนุญาตการปลูกสร้างอาคาร กับการขออนุญาตถมดิน ข้อต่อกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนของเขตผังเมืองรวมแต่ละแห่งของทุกจังหวัด (อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง) โดยได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่ม 121 ตอนพิเศษ 51 ก วันที่ 3 กันยายน 2547 ข้อ 5 ท้ายประกาศกฎกระทรวงฯ หรือไม่

2. อาคารที่ขออนุญาตอยู่ในเขตผังเมืองรวมเมืองแพร่ อาคารมีขนาดพื้นที่ 10,961 ตารางเมตร จะต้องทำ EIA หรืออื่นใดเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมหรือไม่

จึงขอความอนุเคราะห์ท่านแจ้งให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดแพร่ ทราบภายในวันที่ 10 พฤศจิกายน 2548 ด้วย จักเป็นพระคุณอย่างยิ่ง

นายบรรยง พลสันติกุล  
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดแพร่



บริษัท อินเด็กซ์ ลิฟวิ่งมอลล์ จำกัด  
43/15 ม.7 ซ.พราม2 ซ.50  
ถ.พระราม 2 แขวงสามค่า  
เขตบางขุนเทียน กรุงเทพฯ 10150

วันที่ 26 เมษายน 2549

เรื่อง ขอคำปรึกษาเรื่องกฎกระทรวงเกี่ยวกับอาคารพาณิชย์กรรม ประเภทค้าปลีกค้าส่ง

เรียน ท่านผู้อำนวยการ

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่แนบมาด้วย 1. รูปแบบอาคาร

2. รายละเอียดของสินค้าที่จำหน่ายในโชว์รูม

ด้วยทางบริษัท อินเด็กซ์ ลิฟวิ่งมอลล์ จำกัด ผู้ดำเนินการธุรกิจศูนย์การค้า INDEX LIVING MALL สเปเชียลมอลล์ ของตกแต่งและเฟอร์นิเจอร์ ปัจจุบันทางบริษัทฯ ได้เปิดสาขาแล้วจำนวน 12 สาขา และพร้อมกันนี้ทางบริษัทฯ ได้วางแผนที่จะขยายสาขาเพิ่มเติมอีกหลายแห่งทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด

ด้วยเหตุนี้ทางบริษัทฯ จึงเรียนมาเพื่อขอคำปรึกษาเรื่องกฎกระทรวงที่ประกาศใช้เกี่ยวกับ อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีก ค้าส่ง ว่าธุรกิจของบริษัทฯ ที่จำหน่ายเฉพาะเฟอร์นิเจอร์ และของ ตกแต่งบ้านนั้นเข้าข่ายกฎหมายประเภทค้าปลีก ค้าส่ง หรือไม่

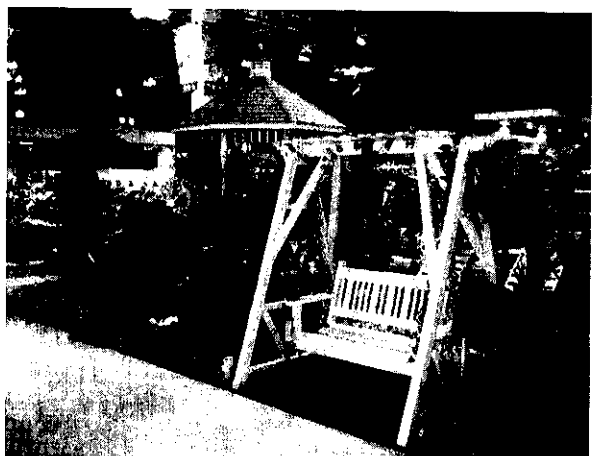
จึงเรียนมาเพื่อ โปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

ชาญชัย มหามุญ

ผู้ช่วยรองกรรมการผู้จัดการ

โทร. 0-1625-3842





ที่ มท 0710/1543

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร  
กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6  
เขตพญาไท กทม. 10400

17 พฤษภาคม 2548

เรื่อง ขอคำปรึกษาเรื่องกฎกระทรวงเกี่ยวกับอาคารพาณิชย์กรรม ประเภทค้าปลีกค้าส่ง  
เรียน นายชาญชัย มหาบุญ ผู้ช่วยรองกรรมการผู้จัดการ บริษัท อินเด็คซ์ ลิฟวิ่งมอลล์ จำกัด  
อ้างถึง หนังสือบริษัท อินเด็คซ์ ลิฟวิ่งมอลล์ จำกัด ลงวันที่ 26 เมษายน 2549

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท อินเด็คซ์ ลิฟวิ่งมอลล์ จำกัด ได้ขอคำปรึกษาเรื่องกฎกระทรวง  
ที่ประกาศใช้เกี่ยวกับอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ว่าธุรกิจของทางบริษัทฯ ที่จำหน่ายเฉพาะ  
เฟอร์นิเจอร์และของตกแต่งบ้านนั้น เข้าข่ายกฎหมายประกอบการค้าปลีกค้าส่งหรือไม่ ดังความละเอียด  
ที่แจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า ตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง  
อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งได้กำหนดนิยามคำว่าอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีก  
ค้าส่งหมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการขายปลีกหรือขายส่ง หรือทั้งขายปลีก และขายส่ง ซึ่งสินค้า  
อุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน แต่ไม่หมายความรวมถึงตลาดตามกฎหมายว่าด้วย  
การสาธารณสุข และอาคารที่มีกิจกรรมหลักเพื่อใช้ดำเนินการเพื่อส่งเสริมหรือจำหน่ายสินค้าซึ่งเป็นผลิตภัณฑ์  
หรือผลิตภัณฑ์ของชุมชน ซึ่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวันจะหมายถึงสินค้า  
เพื่อการอุปโภคและบริโภคในชีวิตประจำวันที่มีการใช้สอยแล้วหมดไป เช่นอาหาร ยาสีฟัน ผงซักฟอก นม  
กระดาษชำระ เป็นต้น โดยไม่รวมถึงเสื้อผ้า เครื่องนุ่งห่ม อุปกรณ์ไฟฟ้า เฟอร์นิเจอร์ และของตกแต่งบ้าน ฯลฯ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรชัย พรภักทรกุล

วิศวกรวิชาชีพ 9 วช (วิศวกรรมโยธา)

รักษาราชการแทนผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

กลุ่มงานตรวจสอบและพัฒนามาตรฐานความปลอดภัย

โทร. 0-2299-4362-3 โทรสาร. 0-2299-4366-7



ที่ ขก 5206/7665

สำนักงานเทศบาลขอนแก่น  
ถนนประชาสำราญ ขก 40000

28 ตุลาคม 2548

เรื่อง ข้อหาหรือแนวทางปฏิบัติตาม กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างตัดแปลง อาคารพาณิชย์กรรม  
ประเภทค้าปลีกค้าส่ง

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

อ้างถึง สำเนาประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ตัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลง  
การใช้อาคารบางชนิดหรือบางประการ ตามมาตรา 13 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522  
ในพื้นที่จังหวัดขอนแก่น

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. หนังสือยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ 153/2546 ลงวันที่ 25 มีนาคม 2546  
2. ผังบริเวณพื้นที่ขอรับใบอนุญาตก่อสร้าง

ตามหนังสือที่อ้างถึง 1. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนาขอนแก่น จำกัด ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้าง  
อาคารชนิด ค.ส.ล. 5 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นห้างสรรพสินค้าและจอดรถยนต์บนโฉนดที่ดินเลขที่  
4650,91624,91622,91619,91623 และ 8122 โดย บริษัทเซ็นทรัลพัฒนาขอนแก่น จำกัด เป็นเจ้าของที่ดิน  
ตั้งอยู่บริเวณถนนมิตรภาพ ตำบลในเมือง อำเภอเมือง จังหวัดขอนแก่น โดยขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร  
ในเขตผังเมืองรวมเขตพื้นที่สีม่วงอ่อน ซึ่งการขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมดังกล่าวอยู่ใน  
พื้นที่กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างตัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท  
ตามกฎหมายฉบับลงวันที่ 1 กันยายน 2547 พื้นที่บริเวณที่ 1 อีกทั้งการก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรม  
ของบริษัท เซ็นทรัล พัฒนาขอนแก่น จำกัด เป็นการขออนุญาตก่อสร้างบนที่ดินแปลงเดียวกับ  
ห้างสรรพสินค้าบิ๊กซี ซึ่งได้ทำการปลูกสร้างอาคารก่อนกฎกระทรวงฉบับลงวันที่ 1 กันยายน 2547 มีผลใช้  
บังคับจึงก่อให้เกิดปัญหาและประเด็นข้อที่เทศบาลนครขอนแก่นมีความประสงค์ขอหารือดังต่อไปนี้

1. การยื่นขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมของ บริษัทเซ็นทรัลพัฒนาขอนแก่น จำกัด  
เพื่อใช้เป็นห้างสรรพสินค้า (อาคารที่ยื่นขออนุญาตกำหนดการใช้พื้นที่ในแบบแปลนเป็นอาคารประเภทอุปโภค  
เท่านั้น) ซึ่งตั้งอยู่บริเวณพื้นที่เดียวกันกับอาคารห้างสรรพสินค้าบิ๊กซี และพื้นที่แปลงที่ตั้งของอาคารทั้งสองเป็น  
ที่ดินของบริษัทเซ็นทรัลพัฒนาฯ กรณีดังกล่าวจะถือว่าการขออนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมที่ต้องห้าม  
ก่อสร้างตามกฎหมายกำหนดห้ามก่อสร้าง ตัดแปลงอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ข้อ 2 (1)

-/ภายในบริเวณ

ภายในบริเวณที่ 1 ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารร่วมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลัง ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป หรือไม่อย่างไร

2. จากกรณี ข้อ 1 การยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมของบริษัทเซ็นทรัลฯ เป็นการก่อสร้างอาคารซึ่งเว้นระยะห่างจากอาคารของห้างสรรพสินค้าบิ๊กซีเป็นระยะ 6 เมตร การเว้นระยะก่อสร้างจากอาคารห้างสรรพสินค้าบิ๊กซี ดังกล่าวถือว่าการก่อสร้างอาคารของ บริษัท เซ็นทรัลฯ เป็นการก่อสร้างอาคารขึ้นใหม่หรือถือว่าเป็นการตัดแปลงต่อเติมอาคารของห้างสรรพสินค้าบิ๊กซี ตามกฎกระทรวงข้อ 5 หรือไม่อย่างไร

3. กรณีที่การก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมของบริษัทเซ็นทรัลฯ ซึ่งยื่นขออนุญาตก่อสร้างบนพื้นที่แปลงเดียวกันกับห้างสรรพสินค้าบิ๊กซี และได้ก่อสร้างดำเนินการค้าปลีกค้าส่งอยู่ก่อนกฎกระทรวงฉบับลงวันที่ 1 กันยายน 2547 ใช้บังคับ กรณีเช่นนี้การก่อสร้างอาคารของบริษัทเซ็นทรัลฯ เพื่อใช้เป็นห้างสรรพสินค้าไม่ต้องนำพื้นที่ใช้สอยของห้างสรรพสินค้าบิ๊กซีมารวมเป็นพื้นที่ใช้สอยกับอาคารก่อสร้างของบริษัทเซ็นทรัล เนื่องจากได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับลงวันที่ 1 กันยายน 2547 ข้อ 4 ใช่หรือไม่อย่างไร

4. ตามผังบริเวณที่ขออนุญาตมีการใช้แนวถนนร่วมกันระหว่างอาคารพาณิชย์กรรมของ บริษัท เซ็นทรัลฯ กับห้างสรรพสินค้าบิ๊กซี เป็นการขัดต่อกฎกระทรวงหรือไม่อย่างไร

5. ในกรณีที่มิที่ดินติดกัน 2 แปลง เจ้าของกรรมสิทธิ์เป็นบุคคลเดียวกัน และแปลงด้านหลังได้มีการก่อสร้างอาคารประเภทค้าปลีกค้าส่งก่อนกฎกระทรวงฯ ใช้บังคับ ทั้งนี้ได้ใช้ที่ดินแปลงด้านหน้าเป็นทางเข้า-ออก ต่อมาได้มีการขออนุญาตก่อสร้างอาคารบนที่ดินแปลงด้านหน้า เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งและมีการใช้ถนนร่วมกัน เทศบาลจะสามารถอนุญาตให้ผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าวได้หรือไม่ อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อขอทราบแนวทางการปฏิบัติตามกฎกระทรวงฯ เพื่อเทศบาลนครขอนแก่น จะได้เป็นแนวทางปฏิบัติที่ถูกต้องต่อไป

ขอแสดงความนับถือ  
นายพีระพล พัฒนพีระเดช  
นายกเทศมนตรีนครขอนแก่น

กองวิชาการและแผนงาน

งานนิติการ 0-43221-202 ต่อ 1502



ที่ มท 0710/9383

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กทม. 10400

6 ธันวาคม 2548

เรื่อง ข้อยกเว้นหรือแนวทางปฏิบัติตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง อาคารพาณิชย์กรรม  
ประเภทค้าปลีกค้าส่ง

เรียน นายกเทศมนตรีนครขอนแก่น

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลนครขอนแก่น ที่ ขก 5206/7665 ลงวันที่ 28 ตุลาคม 2548

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครขอนแก่นได้ขอยกเว้นหรือกรมโยธาธิการและผังเมือง กรณีบริษัท  
เซ็นทรัลพัฒนาขอนแก่น จำกัด ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. 5 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้  
เป็นห้างสรรพสินค้าและจอยครอยนต์ ตั้งอยู่บริเวณถนนมิตรภาพ ตำบลในเมือง อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัด  
ขอนแก่น ในเขตผังเมืองรวมเขตพื้นที่สีม่วงอ่อนและอยู่ในบริเวณที่ 1 ตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณ  
ห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ในพื้นที่บางส่วนในอำเภอเมืองขอนแก่น  
จังหวัดขอนแก่น และเป็นการก่อสร้างบนที่ดินแปลงเดียวกับห้างสรรพสินค้าบิ๊กซี ซึ่งได้ปลูกสร้างอาคาร  
ก่อนกฎกระทรวงดังกล่าวมีผลใช้บังคับ เทศบาลนครขอนแก่นจึงขอยกเว้น ดังต่อไปนี้

1. การยื่นขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมของ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนาขอนแก่น  
จำกัด เพื่อใช้เป็นห้างสรรพสินค้า (อาคารที่ยื่นขออนุญาตกำหนดการใช้พื้นที่ในแบบแปลนเป็นอาคาร  
ประเภทอุปโภคเท่านั้น) ซึ่งตั้งอยู่บริเวณพื้นที่เดียวกับอาคารห้างสรรพสินค้าบิ๊กซี และพื้นที่แปลงที่ตั้ง  
ของอาคารทั้งสองเป็นที่ดินของบริษัทเซ็นทรัลพัฒนาฯ กรณีดังกล่าวจะถือว่าเป็นการขออนุญาตก่อสร้าง  
อาคารพาณิชย์กรรมที่ต้องห้ามก่อสร้างตามกฎกระทรวงกำหนด ห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารพาณิชย์กรรม  
ประเภทค้าปลีกค้าส่ง ข้อ 2 (1) ภายในบริเวณที่ 1 ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมค้าปลีกค้าส่งที่มี  
พื้นที่ใช้สอยอาคารร่วมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลัง ตั้งแต่ 300 ตารางเมตร  
ขึ้นไป หรือไม่อย่างไร

2. จากกรณีข้อ 1 การยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมของบริษัท เซ็นทรัลฯ เป็นการ  
ก่อสร้างอาคารซึ่งเว้นระยะห่างจากอาคารของห้างสรรพสินค้าบิ๊กซีเป็นระยะ 6 เมตร การเว้นระยะก่อสร้าง  
จากอาคารห้างสรรพสินค้าบิ๊กซี ดังกล่าวถือว่าการก่อสร้างอาคารของบริษัท เซ็นทรัลฯ เป็นการก่อสร้าง  
อาคารขึ้นใหม่หรือถือว่าเป็นการดัดแปลงต่อเติมอาคารของห้างสรรพสินค้าบิ๊กซี ตามกฎกระทรวงข้อ 5  
หรือไม่อย่างไร

-/3. กรณีที่ก่อสร้าง

3. กรณีที่ก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมของบริษัทเซ็นทรัลฯ ซึ่งยื่นขออนุญาตก่อสร้างบนพื้นที่แปลงเดียวกันกับห้างสรรพสินค้าบีคซี และได้ก่อสร้างดำเนินการค้าปลีกค้าส่งอยู่ก่อนกฎกระทรวงฉบับลงวันที่ 1 กันยายน 2547 ใช้บังคับ กรณีเช่นนี้การก่อสร้างอาคารของบริษัทเซ็นทรัลฯ เพื่อใช้เป็นห้างสรรพสินค้าไม่ต้องนำพื้นที่ใช้สอยของห้างสรรพสินค้าบีคซีมารวมเป็นพื้นที่ใช้สอยกับอาคารก่อสร้างของบริษัทเซ็นทรัลฯ เนื่องจากได้รับการยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับลงวันที่ 1 กันยายน 2547 ข้อ 4 ใช้หรือไม่อย่างไร

4. ตามผังบริเวณที่ขออนุญาตมีการใช้แนวร่วมกันระหว่างอาคารพาณิชย์กรรมของบริษัทเซ็นทรัลฯ กับห้างสรรพสินค้าบีคซี เป็นการขัดต่อกฎกระทรวงหรือไม่อย่างไร

5. ในกรณีที่มติที่คิดกัน 2 แปลง เจ้าของกรรมสิทธิ์เป็นบุคคลเดียวกัน และแปลงด้านหลังได้มีการก่อสร้างอาคารประเภทค้าปลีกค้าส่งก่อนกฎกระทรวงฯ ใช้บังคับ ทั้งนี้ได้ใช้ที่ดินแปลงด้านหน้าเป็นทางเข้า-ออก ต่อมาได้มีการขออนุญาตก่อสร้างอาคารบนที่ดินแปลงด้านหน้า เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งและมีการใช้ถนนร่วมกัน เทศบาลจะสามารถอนุญาตให้ผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าวได้หรือไม่ อย่างไร  
ดังกล่าวแล้วความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมือง ได้พิจารณาในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารแล้วมีความเห็น ดังนี้

1. สำหรับประเด็นข้อหารือ 1 และ 2 ที่เทศบาลฯ หารือ นั้น กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลสำราญ ตำบลศิลา ตำบลบ้านค้อ ตำบลแดงใหญ่ ตำบลในเมือง ตำบลบ้านเป็ด ตำบลบึงเนียม ตำบลพระลับ ตำบลเมืองเก่า ตำบลบ้านหว้า และตำบลท่าพระ อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น พ.ศ. 2547 ได้นิยามคำว่า “อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง” หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อขายปลีกหรือขายส่ง หรือทั้งขายปลีกและขายส่ง ซึ่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน ฯลฯ ซึ่งตามข้อเท็จจริงที่เทศบาลแจ้งว่า อาคารที่จะก่อสร้างเป็นห้างสรรพสินค้าและได้ระบุไว้ในแบบแปลนว่าใช้จำหน่ายสินค้าเพื่ออุปโภคเท่านั้น จึงไม่เข้าข่ายเป็นอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งประกอบกับอาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างได้เว้นระยะห่างจากอาคารเดิม เป็นระยะ 6.00 เมตร และจากการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมจากเทศบาลฯ ปรากฏว่าไม่มีส่วนใด ๆ ต่อเนื่องกับอาคารเดิม ดังนั้น จึงถือว่าเป็นการก่อสร้างอาคารขึ้นใหม่ที่ไม่ต้องห้ามตามข้อ 2 (1) ของกฎกระทรวงดังกล่าว

-/2. เนื่องจาก

2. เนื่องจากอาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างไม่เข้าข่ายเป็นอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง และเป็นการก่อสร้างอาคารขึ้นใหม่ ถึงแม้จะก่อสร้างบนพื้นที่แปลงเดียวกันกับห้างสรรพสินค้าบิ๊กซีก็ตาม การคิดพื้นที่อาคารจะคิดพื้นที่ของแต่ละหลังแยกออกจากกัน ส่วนตามข้อ 4 ของกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ เป็นข้อยกเว้นสำหรับอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่ได้ก่อสร้างไว้ก่อนหรือในวันที่กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ ใช้บังคับ

3. ในกรณีการขออนุญาตใช้ถนนร่วมกันระหว่างอาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างกับห้างสรรพสินค้าบิ๊กซีได้หรือไม่ นั้น กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ ไม่มีข้อกำหนดห้ามเรื่องดังกล่าว แต่การอนุญาตก่อสร้างต้องพิจารณาตามกฎหมายกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 (เรื่องจำนวนที่จอดรถทางเข้าออกของรถ ฯลฯ) ด้วย

4. ตามข้อ 2 แห่งกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ในเขตอำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น ห้ามมิให้ก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันเกินตามที่กำหนด ดังนั้น ในการพิจารณาว่าจะอนุญาตได้หรือไม่ ต้องนำพื้นที่ส่วนที่ใช้สอยเพื่อประกอบกิจการพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งของอาคารเดิมมาคิดรวมกับพื้นที่ส่วนที่ใช้สอยเพื่อประกอบกิจการพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งของอาคารที่จะขออนุญาตก่อสร้างใหม่หากเกินค่าที่กำหนดไว้ก็ไม่สามารถอนุญาตให้ก่อสร้างได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ปฏิบัติราชการแทน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4362-3

โทรสาร. 0 2299 4367

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ co\_blgctrl@dpt.go.th





ที่ ชบ 52403/404

สำนักงานเทศบาลเมืองบ้านบึง  
ถนนชลบุรี-บ้านบึง ชบ.20170

10 ตุลาคม 2548

เรื่อง ขอรื้อถอนกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนของเขตผังเมืองรวมของจังหวัดชลบุรี (อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง)

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี

ด้วย บริษัท ศรีราชาเทพประทาน จำกัด ได้ขออนุญาตปลูกสร้างอาคารชั้นเดียว เพื่อประกอบกิจการค้าปลีกค้าส่งในนามของห้างเซฟแลนด์บ้านบึง เมื่อ พ.ศ. 2543 ปัจจุบันห้างเซฟแลนด์บ้านบึงได้หยุดดำเนินกิจการและได้เปลี่ยนแปลงผู้ประกอบการเป็นตลาดโลดส์ สาขาบ้านบึง โดยมีการปรับปรุงตกแต่งภายในอาคารที่เป็นอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ซึ่งเป็นการเปลี่ยนชื่อและเจ้าของกิจการแต่ไม่ได้เปลี่ยนแปลงโครงสร้างของอาคาร

เทศบาลเมืองบ้านบึงจึงขอหารือว่าการดำเนินการดังกล่าวขัดต่อกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างคัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนของเขตผังเมืองรวมของจังหวัดชลบุรีหรือไม่ ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้เทศบาลเมืองบ้านบึงทราบด้วยจกขอขอบคุณยิ่ง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายจำเนียร จุลพันธ์

ปลัดเทศบาลเมืองบ้านบึง ปฏิบัติราชการแทน

นายกเทศมนตรีบ้านบึง

กองช่าง

โทร. 0-3875-0738

โทรสาร 0-3875-0944



ที่ มท 0710/8151

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กทม. 10400

27 ตุลาคม 2548

เรื่อง ขอรื้อถอนอาคารกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองบ้านบึง

อ้างถึง หนังสือเทศบาลเมืองบ้านบึง ค่วนที่สุด ที่ ชบ 52403/2403 ลงวันที่ 10 ตุลาคม 2548

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองบ้านบึง ได้มีหนังสือถึงกรมโยธาธิการและผังเมือง ความว่า บริษัท ศรีราชาเทพประทาน จำกัด ได้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อกิจการค้าปลีกค้าส่งในนามห้างเซฟแลนด์บ้านบึง เมื่อปี พ.ศ. 2543 ปัจจุบันห้างดังกล่าวได้หยุดดำเนินกิจการ โดยได้เปลี่ยนแปลงผู้ประกอบการเป็นตลาดโลตัส สาขาบ้านบึง และมีการเปลี่ยนชื่อและเจ้าของกิจการ โดยตกแต่งภายในอาคาร แต่มิได้มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของอาคาร จึงขอหารือว่า การดำเนินการดังกล่าวขัดต่อกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ในเขตผังเมืองรวมชลบุรีหรือไม่ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วเห็นว่า หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า อาคารเดิมได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อประกอบกิจการพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ต่อมาจะเปลี่ยนผู้ประกอบการ โดยมีการตกแต่งภายในอาคารซึ่งไม่ได้เปลี่ยนแปลงโครงสร้างของอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 11 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ถือว่าไม่เข้าข่ายตัดแปลงอาคารและยังคงดำเนินการตามใบอนุญาตเหมือนเดิม จะไม่ต้องห้ามตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ปฏิบัติราชการแทน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4362-3

โทรสาร 0 2299 4367

## เรื่อง ขออนุญาตในการก่อสร้างศูนย์การค้า Hi-Mall

กราบเรียน ท่านผู้ว่าราชการจังหวัดหนองคาย

เอกสารที่แนบมาด้วย ก.สำเนาโฉนดที่ดิน ๕, ๑๓

ข.ผังบริเวณที่ตั้ง

ด้วยบริษัท ที แอนด์ ที พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนการค้าในประเทศไทยดำเนินธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่ในรูปแบบของ “ซูเปอร์เซ็นเตอร์” ภายใต้ชื่อ ศูนย์การค้า Hi-Mall ได้ทำการศึกษาสภาพตลาดสินค้าอุปโภคบริโภค และการจับจ่ายใช้สอยในชีวิตประจำวันของประชาชนผู้บริโภคในเขตจังหวัดหนองคาย พบว่า ประชาชนผู้บริโภคที่อาศัยอยู่ในเขตอำเภอเมือง และเขตรอบนอกของจังหวัดหนองคายมีพฤติกรรมในการจับจ่ายใช้สอยซื้อหาสินค้าอุปโภค บริโภค และการใช้บริการร้านอาหารต่าง ๆ ตามศูนย์การค้า หรือซูเปอร์เซ็นเตอร์ที่ตั้งอยู่ในจังหวัดหนองคาย วัตถุประสงค์หลักเพื่อซื้อสินค้าอุปโภค บริโภค

นอกจากข้อมูลทางสถิติแล้ว จากการสัมภาษณ์จากลูกค้าหลายรายที่เดินทางมาจังหวัดหนองคายยังให้ความเห็นไปในทางเดียวกันว่าในเขตเทศบาลอำเภอเมืองหนองคายมีห้างสรรพสินค้าอยู่มีมาตรฐานในด้านสุขอนามัย และความสะอาดสวยงาม นำเสนอสินค้าอุปโภค บริโภค และบริการต่าง ๆ หลากหลายครบวงจรสามารถหาซื้อสินค้าได้ครบถ้วน และมีราคาเป็นธรรม ทั้งยังสามารถใช้เป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจของครอบครัวในการเดินจับจ่ายใช้สอยได้เป็นอย่างดี

ดังนั้นบริษัท ที แอนด์ ที พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด จึงได้ประมวลผลจากข้อมูลที่ได้รับจากประชาชนผู้บริโภคข้างต้น และจากความพร้อมของศักยภาพทั้งในแง่เศรษฐกิจและสังคมของอำเภอเมืองจังหวัดหนองคาย บริษัท ที แอนด์ ที พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด จึงมีนโยบายที่จะจัดหาที่ดินที่ตั้งที่เหมาะสม ในเขตอำเภอเมือง ในการขยายสาขาของศูนย์การค้า Hi-Mall เพื่อสนองต่อความต้องการและรองรับประชาชนผู้บริโภค ในเขตอำเภอเมือง และอำเภอใกล้เคียงของจังหวัดให้ได้รับความสะอาดสวยงาม และประโยชน์สูงสุด รวมถึงสนองตอบนโยบายของหน่วยงานราชการส่วนท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องในทุก ๆ ด้าน

กล่าวโดยสรุปบริษัท ที แอนด์ ที พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด ใคร่ขอเรียนเสนอพิจารณาการขยายสาขาเพื่อเปิดกิจการของบริษัท ที แอนด์ ที พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด ในเขตอำเภอเมืองจังหวัดหนองคาย ซึ่งจะก่อให้เกิดประโยชน์ทั้งในแง่เศรษฐกิจ สังคม และการพัฒนาในทุก ๆ ด้านที่ทางจังหวัด เทศบาลเมืองหนองคาย และประชาชนผู้บริโภคจะได้รับ โดยมีแนวความคิดประกอบการพิจารณาในเบื้องต้นดังนี้

1. เปิดโอกาสให้มีการส่งเสริมกิจกรรมการจำหน่ายสินค้าซึ่งเป็นผลผลิต หรือผลิตภัณฑ์ของชุมชน (OTOP) ซึ่งทางศูนย์การค้า Hi-Mall มีนโยบายที่ชัดเจนในการส่งเสริมและสนับสนุนอย่างต่อเนื่อง
2. เพิ่มทางเลือกและเพิ่มประโยชน์สูงสุดให้กับประชาชน ในด้านความสะดวกสบาย ความหลากหลาย สุขลักษณะ สวัสดิภาพ และสินค้าคุณภาพในราคาที่ เป็นธรรม

3. สนับสนุนให้มีการจับจ่ายใช้สอย หมุนเวียนอยู่ในเขตการปกครองท้องถิ่นที่ตั้งและยังคงคิด  
ให้ประชาชนผู้บริโภคนอกเขตพื้นที่หรือนักท่องเที่ยวมีโอกาสเข้ามาจับจ่ายใช้สอยอันเป็นการลดการขาดดุล  
จากการที่ประชาชนในท้องถิ่นนำเงินไปจ่ายนอกเขตจังหวัด

4. เพิ่มรายได้ให้กับหน่วยงานราชการท้องถิ่น ในรูปของภาษีอากรและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ  
เพื่อให้ท้องถิ่นนำกลับมาพัฒนาชุมชนได้อย่างยั่งยืน

5. ก่อให้เกิดการสร้างงานในท้องถิ่นและจะนำมาซึ่งการพัฒนาที่อยู่อาศัย ยกระดับรายได้และ  
มาตรฐานการดำรงชีวิตจากการจ้างงานภายใต้ระเบียบกฎหมายที่เคร่งครัด

6. ทำให้จังหวัดเป็นที่รู้จักมากขึ้นและนำมาซึ่งผลพลอยได้ทางอ้อมจากการแวะพักผ่อนตาม  
สถานที่ท่องเที่ยวใกล้เคียง และสร้างรายได้ให้กับธุรกิจต่อเนื่องอื่น ๆ

และจากการศึกษาโครงการคมนาคมและที่ตั้งชุมชนของเมืองหนองคายพบว่าที่ดินริมถนน  
มิตรภาพมีความเป็นไปได้มากที่สุดที่จะนำมาก่อสร้างและพัฒนาเป็นศูนย์การค้า Hi-Mall ทั้งนี้เนื่องจากที่ดิน  
บริเวณดังกล่าวอยู่ค่อนข้างออกไปทางนอกเมืองมีถนนสายหลักขนาดใหญ่รองรับปริมาณการจราจร ซึ่งจะไม่  
ก่อให้เกิดปัญหาการจราจรติดขัด และจะไม่มีผลกระทบมากนักกับผู้ประกอบการค้าปลีกรายย่อยที่ตั้งอยู่ใน  
ย่านการค้าภายในเขตชั้นในของเมือง นอกจากนี้ที่ตั้งดังกล่าวยังอยู่ไกลจากโบราณสถานต่าง ๆ ซึ่งจะไม่เกิด  
ผลกระทบต่อความสวยงามทางทัศนียภาพและยังสามารถคงไว้ซึ่งคุณค่าทางสถาปัตยกรรมที่มีมาแต่ดั้งเดิม  
ควบคู่กับการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจและสังคม อีกทั้งที่ตั้งดังกล่าวยังถือได้ว่าเป็นการส่งเสริมให้เกิดการ  
ใช้ประโยชน์ในที่ดินรกร้างว่างเปล่ามาเป็นเวลานาน และเป็นการพัฒนาศูนย์กลางชุมชนแห่งใหม่ด้วย

อย่างไรก็ดี การขยายสาขาบริเวณดังกล่าวมีประเด็นข้อจำกัดในเรื่องของผังกำหนดการใช้  
ประโยชน์ในที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทในท้ายกฎกระทรวง พ.ศ. 2540 ออกตามความในพระราชบัญญัติ  
การผังเมือง พ.ศ. 2518 และข้อบัญญัติกฎหมายภายใต้กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างตัดแปลง หรือ  
เปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่อำเภอเมือง จังหวัดหนองคาย พ.ศ. 2547  
ซึ่งจะต้องมีขั้นตอนในการนำเสนอขอให้ราชการส่วนท้องถิ่นและคณะกรรมการผังเมืองในระดับต่าง ๆ  
พิจารณาทบทวนและแก้ไขเพื่อยกเลิกหรือเปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์กลางตามที่กำหนดในข้อบัญญัติ  
ข้างต้นเพื่อให้มีการอนุญาตให้ดำเนินการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่เพื่อการพาณิชย์กรรมสำหรับธุรกิจ  
ค้าปลีกค้าส่งได้ (ขนาดพื้นที่ใช้สอยรวมโดยประมาณ 10,000 ตารางเมตร)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาอนุเคราะห์และให้การสนับสนุนตามแนวทางข้อเสนอของบริษัท  
ที แอนด์ ที พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด ด้วย จะเป็นพระคุณอย่างยิ่ง

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง  
บริษัท ที แอนด์ ที พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด



ที่ นค 0020/6367

ศาลากลางจังหวัดหนองคาย

ถนนมิตรภาพ นค 43000

12 กันยายน 2548

เรื่อง ขออนุญาตในการก่อสร้างศูนย์การค้า Hi-Mall

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือขออนุญาตในการก่อสร้างศูนย์การค้า Hi-Mall จำนวน 1 ชุด

ด้วยจังหวัดได้รับหนังสือขออนุญาตในการก่อสร้างศูนย์การค้า Hi-Mall ของบริษัท ที แอนด์ – ที พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด โดยมีวัตถุประสงค์หลักของศูนย์การค้าได้แก่การเปิดโอกาสให้มีการส่งเสริมกิจกรรมจำหน่ายสินค้า ซึ่งเป็นผลผลิตหรือผลิตภัณฑ์ของชุมชน (OTOP) ซึ่งเป็นการสนับสนุนนโยบายของรัฐบาลและจังหวัดหนองคาย

ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ 2 กันยายน พ.ศ. 2546 และเป็น การสนับสนุนนโยบายการจ้างแรงงาน จังหวัดจึงได้ส่งรายละเอียดการขออนุญาตก่อสร้างศูนย์การค้า Hi-Mall มาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อ โปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายเจตน์ มุสิกวงศ์

รองผู้ว่าราชการจังหวัด รักษาราชการแทน

ผู้ว่าราชการจังหวัดหนองคาย

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัด

โทร. 0-4241-1052



ที่ มท 0710/7654

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กทม. 10400

7 ตุลาคม 2548

เรื่อง ขออนุญาตในการก่อสร้างศูนย์การค้า Hi-Mall

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดหนองคาย

อ้างถึง หนังสือจังหวัดหนองคาย ที่ นค 0020/16367 ลงวันที่ 12 กันยายน 2548

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดหนองคายแจ้งว่าได้รับหนังสือขออนุญาตในการก่อสร้างศูนย์การค้า Hi-Mall ของบริษัท ที แอนด์ ที พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด โดยมีวัตถุประสงค์หลักของศูนย์การค้าได้แก่การเปิดโอกาสให้มีการส่งเสริมกิจกรรมจำหน่ายสินค้า ซึ่งเป็นผลผลิตหรือผลิตภัณฑ์ของชุมชน (OTOP) อันเป็นการสนับสนุนนโยบายของรัฐบาลและจังหวัดหนองคาย แต่เนื่องจากบริเวณที่จะก่อสร้างอยู่ในพื้นที่ห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง บริษัทฯ จึงได้ขอให้จังหวัดฯ ทบทวนและแก้ไขข้อกำหนดเรื่องการห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง จังหวัดฯ ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้เป็นไปตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ 2 กันยายน 2546 และสนับสนุนนโยบายการจ้างแรงงาน จึงได้ส่งรายละเอียดการขออนุญาตก่อสร้างศูนย์การค้า Hi-Mall มาให้กรมโยธาธิการและผังเมืองเพื่อพิจารณาดำเนินการต่อไป ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า ประกาศกระทรวงมหาดไทยตามที่จังหวัดกล่าวอ้างได้หมดอายุการบังคับใช้และได้มีการออกกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลหาดคำ ตำบลในเมือง ตำบลโพธิ์ชัย ตำบลมีชัย ตำบลกวนวัน ตำบลหนองกอมเกาะ ตำบลเมืองหมี่ และตำบลปะโคะ อำเภอเมืองหนองคาย จังหวัดหนองคาย พ.ศ. 2547 บังคับใช้ต่อจากประกาศกระทรวงมหาดไทยแล้ว ส่วนการทบทวนแก้ไขข้อกำหนดการห้ามก่อสร้าง ฯลฯ สามารถดำเนินการได้โดยหากราชการส่วนท้องถิ่นมีความจำเป็นหรือมีเหตุผลพิเศษเฉพาะท้องถิ่นก็สามารถที่จะดำเนินการออกข้อบัญญัติท้องถิ่น ตามมาตรา 10 (2) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงได้ อนึ่ง การที่ส่งรายละเอียดการขอ

-/อนุญาตก่อสร้าง

อนุญาตก่อสร้างศูนย์การค้าดังกล่าวให้กรมโยธาธิการและผังเมืองเพื่อพิจารณาดำเนินการนั้น ไม่อาจดำเนินการได้เนื่องจากไม่อยู่ในอำนาจหน้าที่ของกรมโยธาธิการและผังเมืองแต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ปฏิบัติราชการแทน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4362-3

โทรสาร 0 2299 4366-7



ที่ ชบ 0020/16361

ศาลากลางจังหวัดชลบุรี  
ถนนมณตเสวี ชบ 20000

5 กันยายน 2548

เรื่อง ขอให้ทบทวนโครงการห้างคาร์ฟูร์ สาขาชลบุรี

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือ ที่ มท 0822.6/5071 ลงวันที่ 18 สิงหาคม 2547

ด้วยจังหวัดชลบุรี ได้รับแจ้งจากองค์การบริหารส่วนตำบลห้วยกะปิว่า มีความประสงค์ให้พิจารณาทบทวนโครงการก่อสร้างห้างคาร์ฟูร์ สาขาชลบุรี โดย บริษัท เซ็นคาร์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าที่ดินแปลงโฉนดเลขที่ 14277, 10174, 14310, 14311, 14312 และ 14307 หมู่ที่ 3 ตำบลห้วยกะปิ อำเภอเมืองจังหวัดชลบุรี เนื้อที่ประมาณ 25 ไร่ 1 งาน 58 ตารางวา ทั้งนี้เนื่องจาก โครงการก่อสร้างดังกล่าวไม่สามารถดำเนินการได้ เพราะเหตุต้องซื้อห้ามตามกฎหมายกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนของท้องที่ตำบลคลองตำหรุ ตำบลหนองไม้แดง ตำบลบางทราย ตำบลนาป่า ตำบลบ้านสวน ตำบลมะขามหย่ง ตำบลบางปลาสร้อย ตำบลหนองรี ตำบลเสม็ด ตำบลหนองข้างคอก ตำบลอ่างศิลา ตำบลห้วยกะปิ ตำบลบ้านปึก ตำบลแสนสุข และตำบลเหมือง อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2547 ซึ่งสภาองค์การบริหารส่วนตำบลห้วยกะปิมีความเห็นว่เพื่อประโยชน์ของประชาชนในท้องถิ่นและจังหวัดชลบุรีโดยส่วนรวม เห็นควรให้การสนับสนุนโครงการก่อสร้างฯ ห้างดังกล่าว จึงขอหารือจังหวัดชลบุรีว่าจะมีแนวทางปฏิบัติหรือคำแนะนำใด ที่จะเป็นการส่งเสริมสนับสนุนหรือดำเนินการให้ บริษัท เซ็นคาร์ จำกัด สามารถดำเนินการขออนุญาตโครงการดังกล่าวได้

ในการนี้ จังหวัดชลบุรีพิจารณาเห็นว่าอาจใช้แนวทางมาตรา 10 (2) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กล่าวคือ การออกข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดเรื่องนั้นขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงดังกล่าวเนื่องจากมีความจำเป็นหรือมีเหตุผลพิเศษเฉพาะท้องถิ่น เป็นการแก้ไขปัญหาได้ ดังนั้น จึงขอหารือในประเด็นดังต่อไปนี้

1. กรณีดังกล่าวสามารถใช้มาตรา 10 (2) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เป็นแนวทางการดำเนินการแก้ไขปัญหาได้หรือไม่
2. หากดำเนินการได้ขอทราบแนวทางการปฏิบัติตามขั้นตอนในมาตรา 10 (2) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

-/3. หากดำเนินการ



3. หากดำเนินการไม่ได้ขอทราบแนวทางการปฏิบัติอื่น ๆ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

นายวีระวิทย์ วิวัฒนวานิช

รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน

ผู้ว่าราชการจังหวัดชลบุรี

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี

กลุ่มงานวิชาการผังเมือง

โทรศัพท์ 0-3879-1920

โทรสาร 0-3879-1921



ที่ มท 0710/7345

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6  
เขตพญาไท กทม. 10400

22 กันยายน 2548

เรื่อง ขอให้ทบทวนโครงการห้างคาร์ฟูร์ สาขาชลบุรี

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดชลบุรี

อ้างถึง หนังสือจังหวัดชลบุรี ที่ ขบ 0020/16361 ลงวันที่ 5 กันยายน 2548

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดชลบุรีได้รับแจ้งจากองค์การบริหารส่วนตำบลห้วยกะปิว่า มีความประสงค์ให้พิจารณาทบทวนโครงการก่อสร้างห้างคาร์ฟูร์ สาขาชลบุรี โดยบริษัท เซ็นคาร์ จำกัด เนื่องจากโครงการดังกล่าวต้องห้ามตามกฎหมายกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในท้องที่อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2547 จึงได้หารือจังหวัดถึงแนวทางปฏิบัติหรือคำแนะนำในการส่งเสริม สนับสนุนให้โครงการดังกล่าวดำเนินต่อไป จังหวัดชลบุรีได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการใช้แนวทางตามมาตรา 10 (2) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เป็นการแก้ไขปัญหาได้ จึงขอหารือในประเด็นดังต่อไปนี้

1. กรณีดังกล่าวสามารถใช้มาตรา 10 (2) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เป็นแนวทางดำเนินการแก้ไขปัญหาได้หรือไม่

2. หากดำเนินการได้ขอทราบแนวทางการปฏิบัติตามขั้นตอนในมาตรา 10 (2) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

3. หากดำเนินการไม่ได้ขอทราบแนวทางการปฏิบัติอื่น ๆ  
กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วมีความเห็น ดังนี้

1. หากราชการส่วนท้องถิ่นเห็นว่าในกรณีดังกล่าวมีความจำเป็นและเหตุผลพิเศษเฉพาะท้องถิ่นก็สามารถออกข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดเรื่องนั้นชัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงตามมาตรา 10 (2) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้

2. ขั้นตอนการปฏิบัติตามมาตรา 10 (2) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มีดังนี้

2.1 ราชการส่วนท้องถิ่นดำเนินการร่างข้อบัญญัติท้องถิ่นตามข้อ 1 โดยต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมของราชการส่วนท้องถิ่น แล้วส่งเรื่องดังกล่าวต่ออำเภอและจังหวัดเพื่อให้ความเห็นก่อนที่จะส่งไปยังกรมโยธาธิการและผังเมือง

-/2.2 กรมโยธาธิการ

2.2 กรมโยธาธิการและผังเมือง โดยคณะกรรมการควบคุมอาคารจะพิจารณาคำเนิการตาม  
มาตรา 10 วรรคสาม และมาตรา 10 วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายคุณุโณดม ธรรมภรณ์พิลาศ

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4362-3

โทรสาร 0 2299 4366-7



ที่ กษ 1110/5137

กรมส่งเสริมสหกรณ์ เทเวศร์ กทม. 10200

29 เมษายน 2548

เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้  
อาคารบางชนิด หรือบางประเภท

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

อ้างถึง กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิด หรือ  
บางประเภท ในพื้นที่บางส่วนของท้องที่ตำบลวังกระแจะ ตำบลเนินทราย ตำบลบางพระ และ  
ตำบลหนองเสม็ด อำเภอเมืองตราด จังหวัดตราด พ.ศ. 2547 ให้ไว้ ณ วันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2547

ตามที่ร้านสหกรณ์จังหวัดตราด จำกัด ได้รับจดทะเบียนตามพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. 2542  
และอยู่ในการแนะนำส่งเสริมของกรมส่งเสริมสหกรณ์ เป้าหมายในการจัดตั้งสหกรณ์เพื่อส่งเสริมฐานะทาง  
เศรษฐกิจและสังคม โดยวิธีร่วมดำเนินธุรกิจเพื่อประโยชน์ร่วมกัน ซึ่งวิธีการดำเนินงานไม่ได้มุ่งแสวงหา  
กำไร แต่มีแนวทางที่จะช่วยเหลือสมาชิกผู้เดือดร้อนในการครองชีพ และยกระดับคุณภาพชีวิตให้มีความ  
เป็นอยู่ที่ดีขึ้น รวมทั้งได้รับการคุ้มครองตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. 2540 บัญญัติไว้ใน  
หมวดที่ 5 แนวนโยบายพื้นฐานแห่งรัฐ มาตรา 85 ที่กำหนดไว้ ดังนี้ รัฐต้องส่งเสริมสนับสนุนและคุ้มครอง  
ระบบสหกรณ์ สำหรับวัตถุประสงค์ของสหกรณ์ที่สำคัญบางประการ ได้แก่ จัดหาสิ่งของที่สมาชิกต้องการ  
มาจำหน่ายและอำนวยความสะดวกแก่สมาชิก และช่วยจำหน่ายผลิตผลหรือผลิตภัณฑ์ของสมาชิก นั้น

กรมส่งเสริมสหกรณ์ขอเรียนว่า ร้านสหกรณ์จังหวัดตราด จำกัด ได้รับการสนับสนุน  
งบประมาณจากกรมส่งเสริมสหกรณ์ ก่อตั้งศูนย์จำหน่ายผลิตภัณฑ์เกษตรและสหกรณ์ โดยได้รับ  
งบประมาณปี 2545 จำนวน 189,5000 บาท ปี 2546 จำนวน 240,000 บาท เพื่อดำเนินโครงการตามนโยบาย  
ของทางราชการในการส่งเสริมและจำหน่ายสินค้า ซึ่งเป็นผลิตผลและผลิตภัณฑ์ของชุมชน ปัจจุบันสหกรณ์  
ก็ดำเนินโครงการดังกล่าวอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ความช่วยเหลือเป็นช่องทางการจำหน่ายสินค้าชุมชน สหกรณ์  
ได้ตระหนักถึงภารกิจดังกล่าว จึงดำเนินการพัฒนาโครงการและขยายอาคารร้านค้าในสถานที่ที่มีความ  
เหมาะสมยิ่งขึ้น โดยกู้เงินจากกรมส่งเสริมสหกรณ์ จำนวน 16,000,000 บาท เพื่อซื้ออาคารโรงภาพยนตร์เก่า  
ปรับปรุงเป็นสถานที่ดำเนินงานของสหกรณ์ ปัจจุบันได้ซ่อมแซมอาคารเกือบเสร็จสิ้นแล้ว ซึ่งมีพื้นที่  
มากกว่า 300 ตารางเมตร แต่ปรากฏว่าตามกฎกระทรวงที่อ้างถึง การดำเนินงานของร้านสหกรณ์ดังกล่าวอยู่

-/ในพื้นที่บริเวณ 1

ในพื้นที่บริเวณ 1 ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกัน เพื่อประกอบการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป โดยที่กฎกระทรวงดังกล่าวมีข้อยกเว้น อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งไม่หมายความรวมถึงตลาดตามกฎหมายว่าด้วยสาธารณสุข และอาคารที่มีกิจกรรมหลักเพื่อใช้ดำเนินการเพื่อส่งเสริมหรือจำหน่ายสินค้า ซึ่งเป็นผลิตภัณฑ์หรือผลิตภัณฑ์ของชุมชน กรมส่งเสริมสหกรณ์ขอเรียนหาหรือว่าเจตนารมณ์ของการออกกฎกระทรวงตามที่ว่านี้ รวมถึงการดำเนินการของร้านสหกรณ์ด้วยหรือไม่ และกรมโยธาธิการและผังเมืองมีข้อเสนอแนะอย่างไร เพื่อให้ร้านสหกรณ์สามารถดำเนินการตามวัตถุประสงค์อำนาจประโยชน์ด้านเศรษฐกิจและสังคมแก่สมาชิก ทั้งนี้ จะได้นำไปแนะนำส่งเสริมสหกรณ์ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและให้ความอนุเคราะห์ด้วย ขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ  
นายสุรศักดิ์ นาคสวัสดิ์  
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน  
อธิบดีกรมส่งเสริมสหกรณ์

สำนักพัฒนาระบบการบริหารจัดการสหกรณ์

โทร. 0 2282 5854

โทรสาร 0 2282 5854, Hotline 814

E-Mail:Cpd\_cmsdo@cpd.go.th

www.cpd.go.th



ที่ มท 0710/3633

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6  
เขตพญาไท กทม. 10400

19 พฤษภาคม 2548

เรื่อง หรือแนวทางการปฏิบัติตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลง  
อาคารบางชนิด หรือบางประเภท

เรียน อธิบดีกรมส่งเสริมสหกรณ์

อ้างถึง หนังสือกรมส่งเสริมสหกรณ์ ค่วนที่สุด ที่ กษ 1110/5137 ลงวันที่ 29 เมษายน 2548

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมส่งเสริมสหกรณ์แจ้งว่า ร้านสหกรณ์จังหวัดตราด จำกัด ได้รับ  
จดทะเบียนตามพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. 2542 และอยู่ในการแนะนำส่งเสริมของกรมส่งเสริมสหกรณ์  
และได้รับการสนับสนุนงบประมาณจากกรมส่งเสริมสหกรณ์ เพื่อดำเนินโครงการตามนโยบายของทาง  
ราชการในการส่งเสริมและจำหน่ายสินค้าซึ่งเป็นผลิตภัณฑ์และผลิตภัณฑ์ของชุมชน โดยปัจจุบันสหกรณ์ได้  
พัฒนาโครงการและขยายอาคารร้านค้าซึ่งมีพื้นที่มากกว่า 300 ตารางเมตร เพื่อเป็นช่องทางการจำหน่าย  
สินค้าชุมชนแต่บริเวณดังกล่าวอยู่ในบริเวณที่ 1 ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีก  
ค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป โดยมีข้อยกเว้นว่า อาคารพาณิชย์กรรม  
ประเภทค้าปลีกค้าส่งไม่หมายความรวมถึงตลาดตามกฎหมายว่าด้วยสาธารณสุข และอาคารที่มีกิจกรรมหลัก  
เพื่อใช้ดำเนินการเพื่อส่งเสริมจำหน่ายสินค้า ซึ่งเป็นผลิตภัณฑ์หรือผลิตภัณฑ์ของชุมชน กรมส่งเสริมสหกรณ์  
จึงขอหารือว่าเจตนารมณ์ของกฎกระทรวงจะรวมถึงการดำเนินการของร้านสหกรณ์ด้วยหรือไม่ เพื่อให้  
ร้านสหกรณ์ดำเนินการตามวัตถุประสงค์และอำนาจประ โยชน์ด้านเศรษฐกิจและสังคมแก่สมาชิกต่อไป  
ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามกฎกระทรวงนี้ “อาคารพาณิชย์กรรม  
ประเภทค้าปลีกค้าส่ง หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการขายปลีกหรือขายส่ง หรือทั้งขายปลีก  
และขายส่ง ซึ่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน แต่ไม่หมายความรวมถึงตลาด  
ตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข และอาคารที่มีกิจกรรมหลักเพื่อใช้ดำเนินการเพื่อส่งเสริมหรือจำหน่าย  
สินค้าซึ่งเป็นผลิตภัณฑ์ หรือผลิตภัณฑ์ของชุมชน” ฉะนั้นจึงต้องพิจารณาจากข้อเท็จจริงของการดำเนินกิจการ

-/ว่าอาคารร้าน

ว่าอาคารร้านสหกรณ์จังหวัดตราด จำกัด เข้าข่ายเป็นอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งหรือไม่  
อย่างไร หากอาคารที่จะทำการคิดแปลงไม่เข้าลักษณะเป็นอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง อาคาร  
ดังกล่าวก็ไม่อยู่ภายใต้บังคับตามกฎหมายกระทรวงนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2999 4362-3

โทรสาร 0 2299 4366-7



ที่ ตง 52006/758

สำนักงานเทศบาลนครตรัง  
ถนนวิเศษกุล ตง 92000

11 มีนาคม 2548

เรื่อง หารือการปฏิบัติตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร  
บางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลนาตาล่วง ตำบลบ้านโพธิ์ ตำบลทับเที่ยง  
ตำบลบางรัก ตำบลบ้านควน ตำบลโลกหล่อ และตำบลควนปริง อำเภอเมือง จังหวัดตรัง พ.ศ. 2547

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารฯ จำนวน 1 ชุด  
2. แบบแปลนการขออนุญาตก่อสร้างอาคารฯ จำนวน 1 ชุด

ด้วยเทศบาลนครตรังได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร บริเวณถนนรัชฎา ตำบลทับเที่ยง  
อำเภอเมือง จังหวัดตรัง ในที่ดินโฉนดเลขที่ 13223 ของ นายสุเทพ พานิชกุล อยู่บ้านเลขที่ 136/1 ถนนวิเศษกุล  
ซอย 2 ตำบลทับเที่ยง อำเภอเมือง จังหวัดตรัง เป็นอาคารชนิดโรงเก็บของชั้นเดียว จำนวน 20 คูหา เพื่อใช้  
เป็นที่เก็บของ ซึ่งจากการตรวจสอบพบว่า อาคารดังกล่าวขออนุญาตก่อสร้างในพื้นที่ภายในบริเวณที่ 2  
ซึ่งกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท  
ตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างฯ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 1 กันยายน 2547 มีพื้นที่ใช้สอยของอาคาร  
1,330 ตารางเมตร รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

เทศบาลนครตรังได้พิจารณาแล้วเห็นว่า

ประเด็นที่ 1 อาคารที่ขออนุญาตฯ ซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่อำเภอเมืองตรัง บริเวณที่ 2 ควรจะเข้าข่าย  
ตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างฯ พ.ศ. 2547 ข้อ 2 (2) “ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารดังกล่าว  
ต่อไปนี้

(ก) อาคารพาณิชยกรรม ประเภทค้าปลีกค้าส่ง ที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบ  
กิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังเกิน 1,000 ตารางเมตร ฯลฯ” หรือ

ประเด็นที่ 2 อาคารดังกล่าวได้ขออนุญาตเป็นโรงเก็บของ ซึ่งเป็นอาคารประเภทคลังสินค้า  
ตามหนังสือหารือของคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร 0601/1181 ลงวันที่ 27 ธันวาคม 2542 ไม่ต้องห้ามตาม  
กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างฯ พ.ศ. 2547

-/ดังนั้น



ดังนั้น จึงขอหารือว่า ลักษณะการขออนุญาตก่อสร้างโรงเก็บของดังกล่าวจะเข้าข่ายต้องห้ามในกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างฯ พ.ศ. 2547 หรือเป็นอาคารที่เข้าข่ายอาคารคลังสินค้าตามการตีความของคณะกรรมการกฤษฎีกา เพื่อเป็นแนวทางในการพิจารณาต่อไป อนึ่ง ในเรื่องดังกล่าวนี้ ได้มีหนังสือหรือผ่านจังหวัดด้วยแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ  
นายชาติ กางอิม  
นายกเทศมนตรีนครตรัง

สำนักการช่าง

โทร. 0-7521-0783 ภายใน 1174

โทรสาร 0-7521-1493



ที่ มท 0710/2757

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6  
เขตพญาไท กทม. 10400

18 เมษายน 2548

เรื่อง ทหารือการปฏิบัติตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อาคารบางชนิดหรือบางประเภท  
อำเภอเมืองตรัง จังหวัดตรัง พ.ศ.2547

เรียน นายกเทศมนตรีนครตรัง

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลนครตรัง ที่ ตง 52006/958 ลงวันที่ 11 มีนาคม 2548

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครตรังได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารของนายสุเทพ พานิชกุล เป็นอาคารชนิดโรงเก็บของชั้นเดียว จำนวน 2 คูหา เพื่อใช้เป็นที่เก็บของซึ่งจากการตรวจสอบพบว่าอาคารดังกล่าวก่อสร้างในพื้นที่ภายในบริเวณที่ 2 ของกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างตัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนของท้องที่ตำบลนาตาล่วง ตำบลบ้านโพธิ์ ตำบลทับเที่ยง ตำบลบางรัก ตำบลบ้านควน ตำบลโคกหล่อ และตำบลคอนปริง อำเภอเมืองตรัง จังหวัดตรัง พ.ศ. 2547 มีพื้นที่ใช้สอยของอาคาร 1,330 ตารางเมตร จึงขอหารือว่าลักษณะการขออนุญาตก่อสร้างโรงเก็บของจะเข้าข่ายต้องห้ามในกฎกระทรวงดังกล่าวหรือไม่ หรือเป็นอาคารที่เข้าข่ายอาคารคลังสินค้าตามแนวทางการตีความของคณะกรรมการกฤษฎีกา ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า อาคารที่หารือไม่เข้าข่ายเป็นอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง เนื่องจากได้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อใช้เป็นที่เก็บของ อนึ่ง หากเทศบาลนครตรังได้อนุญาตให้ก่อสร้างเพื่อไว้ใช้เป็นที่เก็บของโดยเป็นอาคารประเภทคลังสินค้า ซึ่งเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ ตามมาตรา 32 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และเมื่อได้ก่อสร้างแล้วเสร็จ ก่อนใช้อาคารต้องมีใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.6) นอกจากนี้เทศบาลฯ จักต้อง

-/กวดชันการ

กวดขันการใช้อาคารดังกล่าวให้ถูกต้องตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคารด้วยและถ้ามีการฝ่าฝืน โดยการใช้  
อาคารผิดไปจากการที่ได้รับอนุญาตก็ให้ดำเนินการคดีตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2999 4362-3

โทรสาร 0 2299 4366-7

E-mail : bsi\_b@dpt.go.th



## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ ฝ่ายปฏิบัติการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยา โทร 0-3533-6543  
ที่ อย 2202/127 วันที่ 19 มกราคม 2548  
เรื่อง ขอร้องการก่อสร้างศูนย์กระจายสินค้าและส่งออกแบบเบ็ดเสร็จ

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

### เรื่องเดิมและข้อเท็จจริง

1. จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จะดำเนินการจัดตั้งศูนย์กระจายสินค้าและส่งออกแบบเบ็ดเสร็จ  
ในบริเวณอำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
2. พื้นที่ที่เหมาะสมที่จะดำเนินการก่อสร้างศูนย์กระจายสินค้าฯ อยู่บริเวณ บริษัท โรงงาน  
อุตสาหกรรมกระดาษบางปะอิน จำกัด
3. อาคารสิ่งปลูกสร้าง ที่จะดำเนินการก่อสร้างในบริเวณดังกล่าว คือ
  - 3.1 คลังสินค้า พร้อมเครื่องจักรกลขนย้ายสินค้า
  - 3.2 ลานบรรจุสินค้าเข้าสู่สินค้า
  - 3.3 สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง
  - 3.4 อาคารสำนักงานกลางและบุคลากร
  - 3.5 ศูนย์แสดงและจำหน่ายสินค้าหนึ่งตำบลหนึ่งผลิตภัณฑ์ (OTOP)
4. ปัจจุบันนี้ โครงการดังกล่าวอยู่ในขั้นตอนดำเนินการเสนอของบประมาณต่อหน่วยงาน  
ที่เกี่ยวข้อง
5. สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ได้ตรวจสอบสถานที่ตั้งโครงการ  
ก่อสร้างศูนย์กระจายสินค้าฯ ดังกล่าวแล้วปรากฏว่าตั้งอยู่บริเวณที่ 4 ของกฎกระทรวงกำหนดบริเวณ  
ห้ามก่อสร้างฯ พ.ศ. 2545 ลงวันที่ 15 กรกฎาคม 2545

### ข้อกฎหมาย

ตามกฎกระทรวงห้ามก่อสร้างฯ พ.ศ. 2545 ลงวันที่ 15 กรกฎาคม 2545

1. ข้อ 3 (4) ภายในบริเวณที่ 4 ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคาร ดังต่อไปนี้
  - (1) โรงงานที่ใช้เครื่องจักรฯ
  - (3) สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง
  - (6) อาคารที่มีความสูงเกิน 12 เมตร
2. ข้อ 5 กฎกระทรวงนี้ไม่ใช่บังคับแก่การก่อสร้าง คัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร  
ดังต่อไปนี้
  - (1) อาคารหรือสถานที่ของทางราชการ

-(6) อาคาร

(6) อาคารของ บริษัท โรงงานกระดาษบางปะอิน จำกัด

**ข้อหาข้อ**

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ขอหารือ สำนักงานควบคุมและตรวจสอบอาคารว่า

1. จังหวัดฯ สามารถก่อสร้างอาคารของศูนย์กระจายสินค้าฯ ตามข้อ 3 (เรื่องเดิม และข้อเท็จจริง) ได้หรือไม่ และขัดกับกฎกระทรวงฯ ดังกล่าวหรือไม่

2. ถ้าดำเนินการก่อสร้าง ณ บริเวณดังกล่าวไม่ได้ มีแนวทางแก้ไขอย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา หากได้ผลประการใด โปรดแจ้งให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยาทราบด้วย เพื่อจะได้ดำเนินการต่อไป.

นายวิเชียร ท้วมสุข

โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยา



## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานควบคุมและตรวจสอบอาคาร ก.ตพ. โทร. 0 2299 4362-3  
ที่ มท 0710/0956 วันที่ 17 มีนาคม 2548  
เรื่อง ขอรื้อการก่อสร้างศูนย์กระจายสินค้าและส่งออกแบบเบ็ดเสร็จ

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ตามบันทึก สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ที่ อย 0020/127 ลงวันที่ 19 มกราคม 2548 แจ้งว่าจังหวัดพระนครศรีอยุธยาจะดำเนินการก่อสร้างศูนย์กระจายสินค้าและส่งออกแบบเบ็ดเสร็จในบริเวณพื้นที่ของบริษัท โรงงานอุตสาหกรรมกระดาษบางปะอิน จำกัด ประกอบด้วยอาคารคลังสินค้าพร้อมเครื่องจักรกลขนย้ายสินค้า ลานบรรจุสินค้าเข้าสู่สินค้า สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง อาคารสำนักงานกลางและบุคลากร และศูนย์แสดงและจำหน่ายสินค้าหนึ่งตำบลหนึ่งผลิตภัณฑ์ (OTOP) แต่เนื่องจากพื้นที่ที่จะก่อสร้างอาคารดังกล่าวอยู่ในพื้นที่บริเวณที่ 4 ของกฎกระทรวง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่อำเภอบางไทร อำเภอพระนครศรีอยุธยา อำเภอบางปะอิน และอำเภอน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา พ.ศ. 2545 จึงขอรื้อสำนักงานควบคุมและตรวจสอบอาคาร 2 ประเด็น คือ

1. จังหวัดจะสามารถก่อสร้างศูนย์กระจายสินค้าและส่งออกแบบเบ็ดเสร็จดังกล่าวนี้ ได้หรือไม่
2. ถ้าดำเนินการก่อสร้าง ณ บริเวณดังกล่าวไม่ได้ จะมีแนวทางแก้ไขอย่างไร

ตั้งความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้นำเรื่องหารือดังกล่าวเสนอต่อคณะกรรมการควบคุมอาคารเพื่อพิจารณา โดยมีนายณรงค์เดช ฉิมเล็ก ผู้แทนสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยาเข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงรายละเอียดด้วย คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาแล้วมีความเห็น ดังนี้

1. หากอาคารที่จะก่อสร้างเป็นอาคารหรือสถานที่ของทางราชการก็จะได้รับการยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่อำเภอบางไทร อำเภอพระนครศรีอยุธยา อำเภอบางปะอิน และอำเภอน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา พ.ศ. 2545

2. หากไม่สามารถก่อสร้าง ณ บริเวณดังกล่าวเนื่องจากขัดต่อกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ ดังกล่าว ราชการส่วนท้องถิ่นสามารถดำเนินการตามมาตรา 10 (2) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 ออกข้อบัญญัติท้องถิ่นขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงฉบับดังกล่าวได้ แต่ต้องแสดงความจำเป็นและเหตุผลพิเศษ

เฉพาะท้องถิ่น โดยจะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการควบคุมอาคาร และได้รับการอนุมัติจากรัฐมนตรีหรือเสนาบดีหรือรัฐมนตรีเพื่อยกเว้นผ่อนผันไม่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ ดังกล่าวก็ได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

วันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2548

เรื่อง ขอรื้อหรือเรื่องกฎกระทรวงที่ประกาศใช้ ณ วันที่ 1 กันยายน 2547 จ.อุครธานี

เรียน ท่านผู้อำนวยการสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

ตามที่กระทรวงมหาดไทยได้ออกกฎกระทรวงประกาศใช้ ณ วันที่ 1 กันยายน 2547 จ.อุครธานี ในข้อ 1 ระบุไว้ว่า “อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง หมายความว่า อาคารที่ใช้ประโยชน์ในการขายปลีกหรือขายส่ง หรือทั้งขายปลีกและขายส่ง ซึ่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน แต่ไม่หมายความรวมถึงตลาดตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข และอาคารที่มีกิจกรรมหลักเพื่อใช้ดำเนินการเพื่อส่งเสริมจำหน่ายสินค้าซึ่งเป็นผลิตภัณฑ์ หรือผลิตภัณฑ์ของชุมชน” นั้น คิฉัน ขอรื้อหรือข้อสงสัยดังนี้คือ

1. ธุรกิจศูนย์จำหน่ายสินค้าและบริการด้านที่อยู่อาศัย ซึ่งจำหน่ายสินค้าวัสดุก่อสร้าง วัสดุตกแต่งบ้าน เฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้ไฟฟ้าต่าง ๆ นั้น ถูกควบคุมตามกระทรวงฉบับนี้ด้วยหรือไม่
2. ธุรกิจโรงภาพยนตร์พร้อมจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มต่าง ๆ นั้น ถูกควบคุมตามกฎกระทรวงฉบับนี้ด้วยหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อขอให้ท่านช่วยพิจารณาตอบข้อสงสัยให้เกิดความเข้าใจและสามารถนำไปปฏิบัติได้ถูกต้องต่อไป และขอขอบพระคุณท่านเป็นอย่างสูงมา ณ โอกาสนี้ด้วย

ขอแสดงความนับถือ

ผู้ยพอง รัชนีภาภรณ์

กรรมการผู้จัดการ





ที่ มท. 0710/0696

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร  
กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6  
เขตพญาไท กทม. 10400

1 มีนาคม 2548

เรื่อง ขอรื้อหรือเรื่องกฎกระทรวงที่ประกาศใช้ ณ วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2547 จังหวัดอุดรธานี

เรียน กรรมการผู้จัดการ บริษัท รังมิณา จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท รังมิณา จำกัด ลงวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2548

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท รังมิณา จำกัด ได้หารือเกี่ยวกับกฎกระทรวงเกี่ยวกับอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ดังนี้

1. ธุรกิจศูนย์จำหน่ายสินค้าและบริการด้านที่อยู่อาศัย ซึ่งจำหน่ายสินค้าวัสดุก่อสร้าง วัสดุตกแต่งบ้าน เฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้ไฟฟ้าต่าง ๆ นั้น ถูกควบคุมตามกฎกระทรวงฉบับนี้ด้วยหรือไม่

2. ธุรกิจโรงภาพยนตร์พร้อมจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มต่าง ๆ นั้น ถูกควบคุมตามกฎกระทรวงฉบับนี้ด้วยหรือไม่

ดังกล่าวละเอียดที่แจ้งแล้วนั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า อาคารที่จะเข้าข่ายเป็นอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งจะต้องเป็นอาคารที่ใช้ประโยชน์ในการขายปลีกหรือขายส่ง หรือทั้งขายปลีกและขายส่ง ซึ่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน หมายถึงสินค้าเพื่ออุปโภค และบริโภคในชีวิตประจำวันที่มีการใช้สอยแล้วหมดไป เช่น อาหาร ยาสีฟัน ผงซักฟอก นม กระดาษชำระ เป็นต้น แต่ทั้งนี้ไม่รวมถึงเสื้อผ้า เครื่องนุ่งห่ม อุปกรณ์ไฟฟ้า อุปกรณ์การเรียน เครื่องมือ เครื่องใช้สำนักงาน วัสดุสุขภาพภัณฑ์ อุปกรณ์กีฬา แวนตา นาฬิกา เฟอร์นิเจอร์ ฯลฯ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

กลุ่มงานตรวจสอบและพัฒนามาตรฐานความปลอดภัย

โทร. 0 2299 4362

โทรสาร 02299 4366-67



# ปัญหาที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับเอกสิทธิ์



ภก. 0020.4/4735

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดฉะเชิงเทรา  
ถ.รัตนโกสินทร์ 200 ปี ภก. 83000

29 มีนาคม 2548

เรื่อง การขอหรือการขอรับใบอนุญาต ก่อสร้างอาคารในเขตพื้นที่ประสาธณคั่นชัยคีร์ สีนามิ

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

- สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาหนังสือที่ มท.0856.4/4316 ลงวันที่ 22 มีนาคม 2548  
2. สำเนาหนังสือที่ มท.0718/20306 ลงวันที่ 4 ตุลาคม 2543

ด้วยจังหวัดฉะเชิงเทราได้รับแจ้งจากอำเภอเมืองฉะเชิงเทรา เรื่อง การขอหรือการขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารในเขตพื้นที่ประสาธณคั่นชัยคีร์ สีนามิ เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2547 กรณีการก่อสร้างบ้านหลังใหม่ตรงบริเวณที่ดินในที่ดินประเภท ภ.บ.ท.5 แต่เนื่องจากในเขตพื้นที่ตำบลราไวย์ เป็นพื้นที่ประกาศให้เป็นเขตควบคุมการก่อสร้างตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่สามารถออกใบอนุญาตก่อสร้างได้ จังหวัดฉะเชิงเทราขอหรือในการขอรับใบอนุญาตก่อสร้างในกรณีดังกล่าว เพื่อเป็นการผ่อนผันการออกใบอนุญาต หรือไปรับรองอาคาร รายละเอียดตามที่ส่งมาด้วย 1. จึงขอทราบรายละเอียดดังนี้

1. แบบชำระภาษีบำรุงท้องที่ (ภ.บ.ท. 5) ประกอบการยื่นขออนุญาตตามแบบ ข.1 ข้อ 5 (7) ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2528) ได้หรือไม่
2. กรณีผ่อนผันให้ใช้หนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดินประเภท ภ.บ.ท. 5 โดยมีหนังสือรับรองจากผู้ใหญ่บ้าน และกำนันในเขตพื้นที่หรือนายอำเภอท้องที่ ของรัฐที่รับผิดชอบที่ดินนั้น ตามที่กำหนดแบบ ข.1 ได้หรือไม่อย่างไรสำหรับ ซึ่งการหาหรือข้อกฎหมายแล้ว ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2. จึงขอทราบวิธีการหาหรือหนังสือสั่งการตามกฎหมายฉบับนี้ เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติของเจ้าพนักงานท้องถิ่นอย่างถูกต้องตามกฎหมาย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาตอบข้อหรือดังกล่าวให้จังหวัดฉะเชิงเทราทราบด้วย จักขอบพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

นายวินัย บัวประดิษฐ์

รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน

ผู้ว่าราชการจังหวัดฉะเชิงเทรา

ฝ่ายปฏิบัติการ

โทร. 076-216927

โทรสาร 076-216927



ที่ มท 0710/5243

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กทม. 10400

13 กรกฎาคม 2548

เรื่อง ขอรื้อหรือการขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารในเขตพื้นที่ประสบภัยคลื่นยักษ์สึนามิ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดภูเก็ต

อ้างถึง หนังสือสำนักงาน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดภูเก็ต ที่ ภก 0020.4/4735 ลงวันที่ 29 มีนาคม 2548

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดภูเก็ต ได้มีหนังสือถึงประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร ความว่า จังหวัดภูเก็ต ได้รับแจ้งจากอำเภอเมืองภูเก็ต เกี่ยวกับการขอรื้อหรือการขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ในเขตพื้นที่ประสบภัยคลื่นยักษ์สึนามิ กรณีการก่อสร้างบ้านหลังใหม่บริเวณที่ดินเดิมในที่ดินประเภท ภ.บ.ท. 5 ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่สามารถออกใบอนุญาตก่อสร้างได้จึงขอรื้อ ดังนี้

1. แบบชำระภาษีบำรุงท้องที่ (ภ.บ.ท.5) ใช้ประกอบการยื่นขออนุญาตตามแบบ ข.1 ข้อ 5 (7) ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2548) ได้หรือไม่
2. ขอรื้อตามวิธีการหรือหนังสือสั่งการตามหนังสือกรมโยธาธิการที่ มท. 0818/20306 ลงวันที่ 4 ตุลาคม 2543 นี้ เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหาดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่า แบบชำระภาษีบำรุงท้องที่ (ภ.บ.ท.5) ไม่ใช่เอกสารแสดงสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินและในแบบ ข.1 ก็ได้กำหนดให้เป็นเอกสารที่ต้องแนบ จึงไม่สามารถใช้ประกอบในการพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารได้ ถึงแม้จะมีหนังสือรับรองจากผู้ใหญ่บ้าน กำนัน หรือนายอำเภอท้องที่ ประกอบแบบชำระภาษีบำรุงท้องที่ (ภ.บ.ท.5) ก็ตาม กรณีดังกล่าวหากเป็นที่ดินซึ่งไม่สามารถออกเอกสารสิทธิ

-/เนื่องจาก

เนื่องจากเป็นที่ดินของรัฐจะต้องให้หน่วยงานของรัฐที่มีหน้าที่รับผิดชอบในที่ดินนั้นเป็นผู้ยินยอมเป็นหนังสือให้ก่อสร้างอาคารบนที่ดินแปลงนั้น เพื่อประกอบการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสว่าง ศรีสกุณ

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักงานควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2229 4360-1

โทรสาร 0 2299 4366-7

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ [co\\_bldgctrl@dpt.go.th](mailto:co_bldgctrl@dpt.go.th)



# ปัญหาเกี่ยวกับกฎกระทรวง

ปี 2549



ที่ ปจ 52106.3/ 4597

สำนักงานเทศบาลเมืองหัวหิน  
114 ถ.เพชรเกษม อ.หัวหิน  
จ.ประจวบคีรีขันธ์ 77110

2 พฤศจิกายน 2549

เรื่อง ขอรื้อเกี่ยวกับอาคารประเภทหอพัก ตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง (ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร)

ด้วยในเขตเทศบาลเมืองหัวหินมีการขออนุญาตก่อสร้างอาคารประเภทหอพักเป็นจำนวนมากทำให้เกิดปัญหาในการวินิจฉัยชี้ว่า อาคารประเภทหอพักเข้าลักษณะอาคารประเภทใด ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เทศบาลเมืองหัวหิน จึงขอเรียนหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารดังนี้

หอพัก ตามพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2507 เข้าลักษณะ “อาคารอยู่อาศัยรวม” ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หรือไม่อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาคำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

นายศิริพันธ์ กมลปราโมทย์

นายกเทศมนตรีเมืองหัวหิน

กองวิชาการและแผนงาน

งานนิติกรรมสัญญา

โทร. 0-3251-6208

โทรสาร 0-3251-2858



ที่ มท 0710/ 9058

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ 10400

26 ธันวาคม 2549

เรื่อง ขอรื้อเกี่ยวกับอาคารประเภทหอพักตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองหัวหิน

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลเมืองหัวหิน ที่ ปช 52106.3/4597 ลงวันที่ 2 พฤศจิกายน 2549

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองหัวหินขอรื้อคณะกรรมการควบคุมอาคารกรณีการขออนุญาตก่อสร้างอาคารประเภทหอพักว่า หอพักตามพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2507 เข้าลักษณะ “อาคารอยู่อาศัยรวม” ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หรือไม่อย่างไร ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้มีการประชุมพิจารณาข้อหาดังกล่าว โดยมีนายสมบุรณ์ ชาตกิจเจริญ รองนายกเทศมนตรีเมืองหัวหิน เป็นผู้แทนนายกเทศมนตรีเมืองหัวหิน เข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงรายละเอียดข้อเท็จจริงของข้อหาดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่า พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2507 ได้นิยามคำว่า “หอพัก” หมายความว่า สถานที่ที่จัดขึ้นเพื่อรับผู้พัก ซึ่งผู้พัก หมายถึง ผู้ซึ่งอยู่ในระหว่างการศึกษา และเข้าอยู่ในหอพักโดยให้ทรัพย์สินตอบแทน ส่วนกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ได้นิยามว่า “อาคารอยู่อาศัยรวม” หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว ดังนั้นหอพักจึงไม่เข้าลักษณะอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ส่วนประเด็นที่ผู้แทนเทศบาลเมืองหัวหินขอรื้อเพิ่มเติมเกี่ยวกับการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 กรณีการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น คณะกรรมการควบคุมอาคารมีความเห็นว่าเมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้พิจารณาออกใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารเพื่อใช้เป็นหอพัก เจ้าของอาคารจะต้องใช้สอยอาคารดังกล่าวเพื่อเป็นหอพัก โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องตรวจตราในเรื่องการใช้อาคาร โดยแบ่งแยกเป็นหอพักชายหรือหอพักหญิง ผู้พักต้องเป็นนักเรียนหรือนักศึกษา ชื่อของโรงเรียนหรือสถานศึกษาของผู้พัก และอื่น ๆ ตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก หากมีการใช้อาคารหอพักผิดจากที่ได้รับอนุญาต

-/และใช้เป็น



และใช้เป็นอาคารที่จะต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ต้องสั่งให้เจ้าของอาคารอื่นขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร ตามมาตรา 33 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และดำเนินการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมประกอบการยื่นขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4361

โทรสาร 0 2299 4366-7

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : bsi\_b@dpt.go.th



ที่ นศ 52004/ 8536

สำนักงานเทศบาลนครนครศรีธรรมราช

ถนนราชดำเนิน ตำบลคลัง นศ 80000

25 ตุลาคม 2549

เรื่อง การก่อสร้างอาคารตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 34,36

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ผังสังเขป จำนวน 1 แผ่น

เนื่องด้วยได้มีผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารเป็นอาคารบ้านแถว 2 ชั้น 1 หลัง เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัย ต่อเนื่องจากอาคารบ้านแถวของตนเองที่ได้รับอนุญาตและก่อสร้างไปแล้ว 5 คูหา โดยด้านทิศตะวันตกของอาคารต่อเนื่องกับที่ดินของผู้อื่น ผู้ขออนุญาตได้เว้นระยะอาคารห่างจากแนวเขตที่ดินข้างเคียงส่วนแคบสุด 0.50 ม. โดยเจ้าของที่ดินข้างเคียงไม่ยินยอมเซ็นขีดเขตที่ดิน รายละเอียดตามผังในสิ่งที่ส่งมาด้วย

เทศบาลฯ ขอเรียนถามว่าจากกรณีดังกล่าวอาคารที่ขออนุญาตกับเทศบาล จะสามารถอนุญาตให้ก่อสร้างได้หรือไม่อย่างไร โดยใช้ข้อกฎหมายข้อใดในการพิจารณา

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

นายสุทัศน์ เดชเดโช

รองนายกเทศมนตรี รักษาราชการแทน

นายกเทศมนตรีนครนครศรีธรรมราช

งานธุรการ

สำนักการช่าง

โทร. 075-342880-1 ต่อ 210

โทรสาร 075-347405



ที่ มท 0710/ 8591

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กทม. 10400

30 พฤศจิกายน 2549

เรื่อง การก่อสร้างอาคารตามกฎหมายว่าด้วยอาคาร ๒ ชั้น ๑ คูหา และข้อ 36

เรียน นายกเทศมนตรีนครนครศรีธรรมราช

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลนครนครศรีธรรมราช ที่ นศ 52004/8536 ลงวันที่ 25 ตุลาคม 2549

ตามหนังสือที่อ้างถึงเทศบาลนครนครศรีธรรมราชได้มีหนังสือเรียนคณะกรรมการควบคุมอาคารกรณีมีผู้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารบ้านแถว 2 ชั้น 1 คูหา เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัยต่อเนื่องจากอาคารบ้านแถวเดิมที่ได้รับอนุญาตและก่อสร้างไปแล้ว 5 คูหา โดยด้านตะวันตกของอาคารติดต่อกับที่ดินผู้อื่นและได้เว้นระยะอาคารห่างจากแนวเขตที่ดินข้างเคียงแคบสุด 0.50 เมตร เจ้าของที่ดินข้างเคียงไม่ยินยอมเซ็นขีดเขตที่ดิน จึงขอหารือว่าจะสามารถพิจารณาอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารดังกล่าวได้หรือไม่อย่างไร โดยใช้ข้อกฎหมายข้อใดในการพิจารณา ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้มีการประชุมพิจารณาข้อหารือดังกล่าวโดยมีนางจิตรา มะโนสงค์ นักบริหารงานช่าง 7 สำนักการช่าง เทศบาลนครนครศรีธรรมราช เป็นผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่นเข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงรายละเอียดข้อเท็จจริงของข้อหารือดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่า กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคารพ.ศ. 2522 ได้กำหนดนิยามอาคาร “บ้านแถว” เป็นอาคารประเภทหนึ่งไว้ชัดเจนแล้ว ดังนั้น ในการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคารบ้านแถว จึงต้องใช้ข้อกำหนดเรื่องบ้านแถวตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) เช่น ข้อ 3 ข้อ 36 ฯลฯ ส่วนข้อ 34 เป็นข้อกำหนดอาคารห้องแถว ตึกแถว ซึ่งเป็นอาคารคนละประเภทกับอาคารบ้านแถว จึงไม่อาจนำข้อกำหนดดังกล่าวมาใช้บังคับอาคารบ้านแถวได้ สำหรับผนังด้านข้างอาคารบ้านแถวอยู่ห่างเขตที่ดิน 0.50 เมตร ต้องก่อสร้างเป็นผนังที่บดสามารถกระทำได้โดยไม่ต้องให้เจ้าของที่ดินข้างเคียงนั้นเซ็นยินยอมขีดเขตที่ดิน ทั้งนี้ ตามข้อ 50 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2549)ฯ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุพล พงษ์ไทยพัฒน์

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4361

โทรสาร 0 2299 43667

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : Co\_blgctrl@dpt.go.th

ที่ 84/2549

24 ตุลาคม 2549

เรื่อง การเว้นระยะของสระว่ายน้ำกับอาคารอื่น

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจอาคาร

กรมโยธาธิการและผังเมือง

เนื่องด้วย บริษัท วันคารา จำกัด จะดำเนินการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ ความสูงไม่เกิน 23 เมตร พื้นที่ใช้สอยไม่เกิน 10,000.00 ตารางเมตร มีพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร 12.00 เมตร และได้จัดทำสระว่ายน้ำอยู่ระหว่างอาคาร 2 อาคาร โดยแยกโครงสร้างของอาคารและสระว่ายน้ำออกจากกัน ซึ่งตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)

“ที่ว่าง” หมายความว่า พื้นที่อันปราศจากหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุม ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวอาจจะจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ บ่อพักน้ำเสีย ที่พักรวมมูลฝอย หรือที่จอดรถ ที่อยู่ภายนอกอาคารก็ได้ และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ของสิ่งก่อสร้าง อาคารที่สูงจากระดับพื้นดินไม่เกิน 1.20 เมตร และไม่มีหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุมเหนือระดับนั้น

ข้อ 48 “การก่อสร้างอาคารใกล้อาคารอื่นในที่ดินเจ้าของเดียวกัน พื้นหรือผนังของอาคารสำหรับอาคารสูงไม่เกิน 9 เมตร ต้องห่างอาคารอื่นไม่น้อยกว่า 4 เมตร และสำหรับอาคารที่สูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่เกิน 23 เมตร ต้องห่างอาคารอื่นไม่น้อยกว่า 6 เมตร”

ดังนั้น เพื่อเป็นไปตามกฎหมาย ดังกล่าวข้างต้น หากบริษัทฯ จะดำเนินการก่อสร้างสระว่ายน้ำ ซึ่งมีปริมาตรความจุของน้ำเกิน 100 ลูกบาศก์เมตร ดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ ต้องเว้นระยะห่างของสระว่ายน้ำกับอาคารอื่นเป็นระยะเท่าใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

นายโชคชัย เทียงสุรินทร์

ผู้รับมอบอำนาจ

ฝ่ายอำนาจการ

1. นายวรัช อรุณกมล เบอร์ติดต่อ 0-81686-0607, 0-2539-4000 ต่อ 404
2. นายสุรชัย วานิชดี เบอร์ติดต่อ 0-87031-5755, 0-2539-4000 ต่อ 404



ที่ มท 07102/ 4048

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร  
กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 พญาไท  
กทม. 10400

2 พฤศจิกายน 2549

เรื่อง การเว้นระยะห่างของสระว่ายน้ำกับอาคารอื่น

เรียน นายโชคชัย เทียงสุรินทร์

อ้างถึง หนังสือ บริษัท วันดาร่า จำกัด ที่ 84/2549 ลงวันที่ 24 ตุลาคม 2549

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท วันดาร่า จำกัด ขอรื้อหรือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรณีที่บริษัทฯ จะดำเนินการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ ความสูงไม่เกิน 23 เมตร พื้นที่ใช้สอยไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร มีพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร 12.00 เมตร และได้จัดทำสระว่ายน้ำอยู่ระหว่างอาคาร 3 อาคาร โดยแยกโครงสร้างของอาคารและสระว่ายน้ำออกจากกันว่า หากบริษัทฯ จะดำเนินการก่อสร้างสระว่ายน้ำ ซึ่งมีปริมาตรความจุของน้ำเกิน 100 ลูกบาศก์เมตร ต้องเว้นระยะห่างของสระว่ายน้ำกับอาคารอื่นเป็นระยะเท่าใด ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า เจตนารมณ์ของข้อ 48 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ต้องการควบคุมอาคารที่มีลักษณะเป็นตึก บ้าน เรือน โรง เท่านั้น ดังนั้น สระว่ายน้ำภายนอกอาคารที่มีความจุตั้งแต่ 100 ลูกบาศก์เมตรขึ้นไป ซึ่งเป็นอาคารตามข้อ 1 (2) แห่งกฎกระทรวงกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 จึงไม่ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดในเรื่องดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรชัย พรภัทรกุล

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4361

โทรสาร 0 2299 4367

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : Co\_blgctrl@dpt.go.th



ที่ อน 52004/ 1719

สำนักงานเทศบาลเมืองอุทัยธานี  
ถนนศรีอุทัย อุทัยธานี 61000

29 มิถุนายน 2549

เรื่อง ขอรื้อแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. แผนผังบริเวณและรูปด้านหน้าอาคาร จำนวน 2 แผ่น

2. สำเนาโฉนดที่ดินเลขที่ 13028 เลขที่ดิน 1165 จำนวน 1 แผ่น

3. สำเนาหนังสือยินยอมให้การปลูกสร้างอาคารชิดเขตที่ดิน จำนวน 2 แผ่น

ด้วยนายชัยรัตน์ จันทร์รัตน์ ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล.ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง ในโฉนดที่ดินเลขที่ 13028 เลขที่ดิน 1165 เพื่อใช้เป็น อยู่อาศัย มีขนาดกว้าง 3.90 ตารางเมตร ยาว 19.75 เมตร ด้านขวาอาคารชิดเขตที่ดินนางสุมาลี สาโรจน์ ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 7487 เลขที่ดิน 713 ด้านซ้ายอาคารชิดเขตที่ดินนางอรรณพ มานะการ ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 13026 เลขที่ดิน 80 โดยมีหนังสือยินยอมให้ทำการปลูกสร้างอาคารชิดเขตที่ดินและเป็นพื้นที่ว่างยังไม่มีการก่อสร้างทั้งสองด้าน

เนื่องจากกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ข้อ 2 กำหนดให้ “ห้องแถวหรือ ตึกแถว แต่ละคูหา ต้องมีความกว้างโดยวัดระยะตั้งฉากจากแนวศูนย์กลางของเสาฯ ไม่น้อยกว่า 4 เมตร”

เทศบาลเมืองอุทัยธานีได้ตรวจสอบแผนผังบริเวณอาคารที่ขออนุญาตแล้วเห็นว่า ความกว้างอาคารที่ขออนุญาตไม่สอดคล้องกับกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ข้อ 2 จึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร ดังนี้

1. ตามแผนผังบริเวณและลักษณะอาคารที่ขออนุญาตของ นายชัยรัตน์ จันทร์รัตน์ ดังกล่าวข้างต้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะออกใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารตามคำขอได้หรือไม่ เพราะเหตุใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์ตอบข้อหารือ ผลเป็นประการใด โปรดแจ้งให้เทศบาลฯทราบด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

นายสมบูรณ์ ตรีธาวางษานนท์

รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน

นายกเทศมนตรีเมืองอุทัยธานี

กองช่าง

โทร. 0 5651 2266



ที่ มท 0710/ 7012

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กทม. 10400

25 กันยายน 2549

เรื่อง ขอรื้อแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองอุทัยธานี

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลเมืองอุทัยธานี ที่ อน 52004/1719 ลงวันที่ 29 มิถุนายน 2549

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองอุทัยธานีขอรื้อคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณี นายชัยรัตน์ จันทรัตน์ ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง ในโฉนดที่ดิน เลขที่ 13028 เลขที่ดิน 1165 เพื่อให้เป็นที่อยู่อาศัย มีขนาดกว้าง 3.90 เมตร ยาว 19.79 เมตร ด้านขวาอาคาร ซิดเขตที่ดินนางสุมาลี สาโรจน์ ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 7487 เลขที่ดิน 713 ด้านซ้ายอาคารซิดเขตที่ดิน นางอรวรรณ มานะการ ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 13026 เลขที่ดิน 80 โดยมีหนังสือยินยอมให้ทำการปลูกสร้าง อาคารซิดเขตที่ดิน และเป็นพื้นที่ว่างยังไม่มีการก่อสร้างทั้งสองด้าน เทศบาลเมืองอุทัยธานีได้ตรวจสอบ แผนผังบริเวณอาคารที่ขออนุญาตแล้วเห็นว่า ความกว้างอาคารที่ขออนุญาตไม่สอดคล้องกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ ข้อ 2 จึงมีปัญหว่าตามแผนผังบริเวณและลักษณะอาคารที่ขออนุญาตของ นายชัยรัตน์ จันทรัตน์ ดังกล่าวข้างต้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตามคำขอได้ หรือไม่ เพราะเหตุใด ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหาดังกล่าว โดยมีนายวิโรจน์ รูปดี ผู้อำนวยการกองช่าง และนายพงษ์ไทย อบอุ่น นายช่างโยธา เป็นผู้แทนของเทศบาล เมืองอุทัยธานีเข้าร่วมประชุมชี้แจงแล้ว มีความเห็นว่า อาคารของนายชัยรัตน์ จันทรัตน์ เป็นอาคารเดี่ยว หลังเดียวไม่ใช่ห้องแถว หรือตึกแถว จึงไม่ต้องนำข้อ 2 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ มา พิจารณา แต่อย่างไรก็ตามก่อนที่จะพิจารณาอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารรายนี้ เทศบาลฯ ควรแจ้งให้เจ้าของ ที่ดินข้างเคียงทั้งสองด้านทราบว่า หากทำหนังสือยินยอมให้นายชัยรัตน์ จันทรัตน์ ก่อสร้างอาคารซิดเขต ที่ดินของตนแล้ว ภายหลังเจ้าของที่ดินข้างเคียงของที่ดินทั้งสองด้านจะไม่สามารถก่อสร้างอาคารต่อได้ เนื่องจากจะขัดกับข้อ 4 และข้อ 24 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความใน พระราชบัญญัติควบคุมอาคารพ.ศ. 2522 หากเจ้าของที่ดินข้างเคียงทั้งสองด้านยังยืนยันให้ความยินยอมให้

-/นายชัยรัตน์

นายชัยรัตน์ จันทรัตน์ ก่อสร้างอาคารชนิดเขตที่ดินของตนได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็สามารถพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าวได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4360

โทรสาร 0 2299 43667

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : Co\_blgctrl@dpt.go.th





ที่ ภก 52006/ 4383

สำนักงานเทศบาลนครภูเก็ต  
ถนนนริศร ภก 83000

4 กรกฎาคม 2549

เรื่อง หรือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการ (ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร)

- สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. ผังบริเวณ โครงการจัดสรรที่ดิน (เอกสารหมายเลข 1) จำนวน 1 ชุด  
2. โฉนดที่ดินเลขที่ 36702 ยังไม่ได้จัดสรรที่ดิน (เอกสารหมายเลข 2) จำนวน 1 ชุด  
3. โฉนดที่ดินเลขที่ 36702 แบ่งจัดสรรที่ดินแล้ว (เอกสารหมายเลข 3) จำนวน 1 ชุด

ด้วยเทศบาลนครภูเก็ต ได้อนุญาตให้บริษัททะเลป่าตอง จำกัด ก่อสร้างอาคารพักอาศัย ค.ส.ล. 3 ชั้น จำนวน 8 คูหา บนโฉนดที่ดินเลขที่ 36702 (ตามเอกสารหมายเลข 2) ต่อมาบริษัท ทะเลป่าตอง จำกัด ได้ทำการจัดสรรที่ดินในแปลงดังกล่าว (ตามเอกสารหมายเลข 3) ดังนั้น เทศบาลฯจึงขอเรียนหรือคณะกรรมการควบคุมอาคารในประเด็นปัญหา ดังนี้

1. โครงการ บริษัท ทะเลป่าตอง ได้รับอนุญาตให้ทำการก่อสร้างอาคารเป็นอาคาร ค.ส.ล. 3 ชั้น แล้วเสร็จก่อนมีการจัดสรรที่ดิน และต่อมาได้รับอนุญาตการจัดสรรที่ดิน โดยได้แบ่งตามผังและตัวอาคาร แต่ละหลัง โดยเฉพาะด้านหลังอาคารส่วนที่เป็นที่จอดรถด้านหลังตัวอาคารชิดเขตถนนพอดิ เข้าของอาคาร ได้ทำการต่อเติมส่วนที่เป็นระเบียงเพิ่มเป็น ค.ส.ล. อีก 1 ชั้น เพื่อทำการใช้สอยเทศบาลฯ ขอเรียนหาหรือจะอนุญาตให้ต่อเติมในทางดังได้ตามโครงสร้างเดิมที่ชิดเขตที่ดินได้หรือไม่ หรือสามารถต่อเติมห่างจากเขตที่ดินได้เท่าไร (เขตถนนกว้าง 10.00 เมตร)

2. ถนนภายในโครงการจัดสรรที่ดิน ส่วนที่เป็นถนน โฉนดยังเป็นชื่อของเจ้าของอาคาร ถือว่าเป็นถนนสาธารณะหรือไม่ และต้องกันแนวเขตอาคารตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อ โปรดพิจารณา แนะนำข้อหาดังกล่าว ผลพิจารณาเป็นประการใดโปรดแจ้งให้เทศบาลฯ ทราบด้วย เพื่อจะได้ถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

นายกวี ต้นสุคตานนท์

รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน

นายกเทศมนตรีนครภูเก็ต

สำนักช่าง

ส่วนควบคุมการก่อสร้างอาคารและผังเมือง



ที่ มท 0710/ 6058

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กทม. 10400

22 สิงหาคม 2549

เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน นายกเทศมนตรีนครภูเก็ต

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลนครภูเก็ต ที่ ภก 52006/4383 ลงวันที่ 4 กรกฎาคม 2549

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครภูเก็ต ได้มีหนังสือเรียนประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร  
กรณีเทศบาลฯ ใ้ค้อนุญาตให้บริษัททะเลป่าตอง จำกัด ก่อสร้างอาคารพักอาศัย ค.ส.ล. 3 ชั้น จำนวน 8 คูหา  
บนโฉนดที่ดินเลขที่ 36702 ต่อมาบริษัทฯ ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินแปลงดังกล่าว เทศบาลฯ จึงขอหารือ  
คณะกรรมการควบคุมอาคาร จำนวน 2 ข้อ ดังนี้

1. บริษัท ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. 3 ชั้น แล้วเสร็จก่อนทำการจัดสรรที่ดิน  
ต่อมาบริษัทฯ ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินและส่วนที่จอดรถด้านหลังอาคารชิดเขตถนนพอดิ เจ้าของอาคารได้  
ต่อเติมระเบียง ค.ส.ล. อีก 1 ชั้น เพื่อใช้สอย จึงขอหารือว่าจะสามารถอนุญาตให้ต่อเติมอาคารตามโครงสร้าง  
เดิมที่ชิดเขตที่ดินได้หรือไม่ หรือจะต้องให้ต่อเติมห่างจากเขตที่ดินเท่าไร (เขตถนนกว้าง 10.00 เมตร)

2. ถนนภายในโครงการจัดสรรที่ดิน โฉนดที่ดินเป็นชื่อเจ้าของอาคาร ถือว่าเป็นถนนสาธารณะ  
หรือไม่ และต้องกันแนวเขตอาคารตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ หรือไม่  
ดังกล่าวละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคาร ได้มีการประชุมพิจารณา  
ข้อหาดังกล่าว โดยมีนายวัลลภ วงศ์คำณ วิศวกรโยธา 3 วช หัวหน้างานวิศวกรรมโยธา 2 สำนักงานช่าง  
เทศบาลนครภูเก็ต เข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงรายละเอียดและข้อเท็จจริงของข้อหาดังกล่าวแล้ว มีความเห็น  
ดังนี้

1. กรณีอาคารที่หารือนี้เป็นอาคารตึกแถว ตามข้อ 34 วรรคสอง แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55  
(พ.ศ. 2543)ฯ กำหนดว่าต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร เพื่อใช้ติดต่อกันถึงกันโดยไม่ให้  
มีส่วนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว กรณีนี้เนื่องจากที่ว่างทางด้านหลังตึกแถวได้ถูกนำมาใช้เป็น  
ถนนภายในโครงการจัดสรรที่ดินและไม่สามารถนำมาใช้เป็นที่ว่างทางเดินด้านหลังอาคารได้เป็นเหตุให้อาคาร

-/ดังกล่าว

ดังกล่าวขัดกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ เทศบาลฯ จึงไม่สามารถอนุญาตตัดแปลงอาคารระเบียบ ก.ส.ถ. เต็มพื้นที่อีก 1 ชั้นได้

2. ถนนภายในโครงการจัดสรรที่ดิน โฉนดที่ดินยังเป็นชื่อของผู้จัดสรรที่ดิน ถือว่าตกอยู่ใน ภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรและให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะต้องบำรุงรักษา สาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป ดังนั้น ถนนภายในโครงการจัดสรรที่ดินจึง ยังเป็นทางภาระจำยอมไม่ถือว่าเป็นถนนสาธารณะ และไม่ต้องร่นแนวเขตอาคารตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ (วิศวกรวิชาชีพ 10 วช (วิศวกรรมโยธา))

ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4360

โทรสาร 0 2299 4366-67

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : bsi\_@dpt.go.th



ที่ อค. 52004/ 3926

สำนักงานเทศบาลนครอุดรธานี  
ถนนอธิบดี อค 41000

12 มิถุนายน 2549

เรื่อง ขอรื้อเขตแหล่งน้ำสาธารณะ

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลนครอุดรธานี ค่วนที่สุด ที่ อค 52002/3516 ลงวันที่ 25 พฤษภาคม 2549

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาหนังสือสำนักงานเทศบาลนครอุดรธานี ที่ อค 52004/3919 ลงวันที่ 19 กันยายน 2544

จำนวน 1 แผ่น

2. สำเนาหนังสือสำนักงานที่ดินจังหวัดอุดรธานี ที่ อค 0022.3/21210 ลงวันที่ 2 ตุลาคม 2544

จำนวน 8 แผ่น

3. สำเนาหนังสือสำนักงานที่ดินจังหวัดอุดรธานี ที่ อค 0022.3/26363 ลงวันที่ 28 เมษายน 2548

จำนวน 1 แผ่น

4. ตัวอย่างรูปแผนที่ระวางที่ดินของสำนักงานที่ดินจังหวัดอุดรธานี จำนวน 1 แผ่น

5. ภาพถ่ายแนวเขตลำห้วย จำนวน 1 แผ่น

ตามหนังสือขอรื้อของเทศบาลดังกล่าว มีบางประเด็นที่จะต้องขยายความเพิ่มเติมจากข้างต้น  
ดังนี้

เนื่องจากลำห้วยมั่งและลำห้วยหมากแข้ง ปัจจุบันมีสภาพดินแข็ง เมื่อปลายปีก่อนเทศบาลได้  
จัดทำรายยู ค.ส.ล. ไว้ตรงกลางลำห้วยเพื่อรับน้ำเสียจากอาคารบ้านเรือนประชาชน ตามผังและภาพถ่าย  
ที่แนบมานี้ ต่อมาได้เกิดมีน้ำท่วมใหญ่ในเขตเทศบาลนครอุดรธานี ทำให้เทศบาลต้องดำเนินการกับผู้บุกรุก  
ในแนวเขตลำห้วย แต่เนื่องจากเทศบาลไม่ทราบแนวเขตลำห้วยที่ชัดเจน จึงได้ขอความร่วมมือสำนักงาน  
ที่ดินจังหวัดอุดรธานี สํารวจแนวเขตลำห้วยสาธารณะตามประมวลกฎหมายที่ดิน และเทศบาลก็ได้ใช้  
แนวเขตที่สาธารณะที่สำนักงานที่ดินจังหวัดอุดรธานีจัดทำขึ้น ในการกันแนวอาคารใช้ระยะร่นห่างจาก  
แนวเขตหมุดที่ดินเข้าไปให้เป็นไปตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ42 และใช้ข้อมูลดังกล่าวนี้ในการ  
ดำเนินการและใช้เป็นข้อมูลในชั้นอุทธรณ์และชั้นศาลปกครองและมีบางคดีขณะนี้อยู่ในชั้นศาลทหาร  
โดยเทศบาลมีข้อหาหรือเพิ่มเติมจากที่เทศบาลนครอุดรธานี ได้ขอขอรื้อมาก่อนหน้านี้แล้ว ดังนี้

-/1. เทศบาล

1. เทศบาลได้ใช้แนวขอบเขตที่ดินตามที่สำนักงานที่ดินจังหวัดเป็นผู้จัดทำ เป็นแนวขอบเขตที่สาธารณะในการกันระยะร่นแนวอาคารตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ข้อ 42 ได้หรือไม่
2. การที่ลำห้วยไม่มีระดับน้ำขึ้นลงตามธรรมชาติ เทศบาลจะใช้แนวเขตที่สาธารณะที่สำนักงานที่ดินจังหวัดอุดรธานี จัดทำขึ้นได้หรือไม่
3. ในกรณีห้วยหนองโค ไม่มีขอบเขตที่ดินชัดเจนเกี่ยวกับแนวเขตที่ดินและเทศบาลได้ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดสำรวจ ปักหมุด กำหนดแนวขอบเขตที่ดินสาธารณะแล้วเทศบาลจะสามารถใช้แนวขอบเขตที่ดินดังกล่าวมาเป็นหลักฐานในการกำหนดแนวระยะร่นอาคารได้หรือไม่

เนื่องจากเรื่องนี้เป็นปัญหาข้อกฎหมายและขณะนี้อยู่ในชั้นสืบพยานในชั้นศาลทหาร ดังนั้นหากมีการนำเรื่องนี้เข้าสู่การพิจารณาของการประชุมคณะกรรมการควบคุมอาคารเทศบาลจึงขอขอบหมายให้ ว่าที่ ร.ต.กิตติศักดิ์ เบญจมปริญญากุล ตำแหน่ง ผู้อำนวยการส่วนควบคุมอาคารและผังเมือง มาชี้แจงรายละเอียดเพิ่มเติมในกรณีที่คณะกรรมการสงสัยหรือมีข้อซักถามแทนนายกเทศมนตรีนครอุดรธานี

ทั้งนี้เพื่อให้ข้อมูลที่จะหาหรือถูกต้องครบถ้วน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

นายอิทธิพล ตรีวัฒน์สุวรรณ

รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน

นายกเทศมนตรีนครอุดรธานี

สำนักการช่าง

ส่วนควบคุมอาคารและผังเมือง

โทร. 0-4232-5176-85 ต่อ 605

E-mail : muniudon@hotmail.com



ที่ มท 0710/ 5702

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กทม. 10400

8 สิงหาคม 2549

เรื่อง ขอรื้อเขตแหล่งน้ำสาธารณะ

เรียน นายเทศมนตรีนครอุดรธานี

- อ้างถึง 1. หนังสือสำนักงานเทศบาลนครอุดรธานี ค่วนที่สุด ที่ อค 52002/3516 ลงวันที่ 25 พฤศจิกายน 2549  
2. หนังสือสำนักงานเทศบาลนครอุดรธานี ค่วนที่สุด ที่ อค 52004/3926 ลงวันที่ 12 มิถุนายน 2549

ตามหนังสือที่อ้างถึง 1 เทศบาลนครอุดรธานีได้ขอรื้อกรมโยธาธิการและผังเมืองเกี่ยวกับเขตแหล่งน้ำสาธารณะตามข้อ 42 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ และตามหนังสือที่อ้างถึง 2 เทศบาลได้ส่งข้อเท็จจริงเพื่อประกอบการพิจารณาและขอรื้อเพิ่มเติม ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้มีการประชุมพิจารณาข้อหาดังกล่าว โดยมีว่าที่ ร.ต.กิตติศักดิ์ เบญจมาประยูรวงศ์ ผู้อำนวยการส่วนควบคุมอาคารและผังเมืองสำนักงานช่าง เทศบาลนครอุดรธานี เป็นผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่นเข้าร่วมประชุมชี้แจงข้อเท็จจริงและรายละเอียดแล้ว มีความเห็นว่า เนื่องจากข้อหาของเทศบาลฯ ดังกล่าว อยู่ในระหว่างการพิจารณาในชั้นศาลและมีคู่กรณีเป็นเอกชนเพียงรายเดียว เทศบาลฯ จึงควรรอคำพิพากษาของศาล และหนังสือของสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคารที่เทศบาลฯ อ้างถึง เป็นการตอบข้อหาหรือในเรื่องเขตแหล่งน้ำสาธารณะซึ่งเป็นเรื่องเฉพาะรายที่มีข้อเท็จจริงที่แตกต่างกันออกไปจากกรณีข้อหาดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ (วิศวกรวิชาชีพ 10 วช (วิศวกรรมโยธา))

ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4360-1

โทรสาร 0 2299 4366-7



ที่ กท 1405/ 2194

กรุงเทพมหานคร

173 ถนนดินสอ กทม. 10200

2 พฤษภาคม 2549

เรื่อง ขอรื้อการพิจารณาออกใบอนุญาต

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

- สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 จำนวน 1 ชุด  
2. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 จำนวน 1 ชุด  
3. คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ 1263-25/2544

ด้วยกรุงเทพมหานครมีปัญหาเกี่ยวกับการพิจารณาออกใบอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร จึงขอเรียนหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร ดังนี้

1. คดีอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ก่อนแก้ไขเพิ่มเติมตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 ศาลรับฟังข้อเท็จจริงเป็นที่ยุติแล้วว่า อาคารส่วนที่ตัดแปลงโดยมิได้รับอนุญาต เป็นกรณีไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2522 ได้ จึงพิพากษาให้รื้อถอนอาคารส่วนดังกล่าวทั้งหมด ต่อมาเจ้าของอาคารได้ปฏิบัติตามคำพิพากษาโดยรื้อถอนออกเพียงบางส่วน และได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคารในส่วนที่คงเหลือ คือส่วนที่ตัดแปลงปกคลุมทางเดินหลังอาคาร ดังนั้น กรุงเทพมหานครจะนำข้อยกเว้นตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 76(5) เพื่อพิจารณาออกใบอนุญาต ซึ่งเป็นการรับฟังข้อเท็จจริงเป็นอย่างอื่นแย้งกับข้อเท็จจริงที่ศาลได้รับฟังเป็นที่ยุติแล้วได้หรือไม่

2. หากกรุงเทพมหานครสามารถพิจารณาออกใบอนุญาตตัดแปลงอาคารให้แก่เจ้าของอาคารตามข้อ 1 ได้ แต่เจ้าของอาคารยื่นคำขอรับใบอนุญาต ภายหลังจากกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 และ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ประกาศใช้บังคับแล้ว และมีได้อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะได้รับการยกเว้นตามบทเฉพาะกาลของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ดังนั้น กรุงเทพมหานครจะสามารถนำข้อยกเว้น เรื่อง การไม่ต้องมีที่ว่างหรือทางเดินหลังอาคาร ข้อ 76(5) ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งถูกยกเลิกแล้วตาม

-/ข้อบัญญัติ

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ข้อ 3(1) มาเป็นหลักในการพิจารณาออกใบอนุญาต ทั้งนี้ โดยอาศัยคำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ที่ 1263-25/2544 ซึ่งวินิจฉัยโดยสรุปว่า อาคารส่วนต่อเติมโดยมิได้รับอนุญาต ได้กระทำเสร็จแล้วก่อนกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ข้อ 34 วรรคสอง ประกาศใช้บังคับ ในการออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาต คัดแปลงไม่อาจนำกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) มาใช้บังคับย้อนหลังเป็นผลร้ายต่อผู้อุทธรณ์ได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องออกคำสั่ง โดยให้ผู้อุทธรณ์แก้ไขอาคาร ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 ได้หรือไม่

จึงเรียนเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใด โปรดแจ้งให้กรุงเทพมหานครทราบด้วย และขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

นายวัลลภ สุวรรณดี

รองผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

สำนักเทศกิจ

กองตรวจและปฏิบัติการพื้นที่ 3

โทร. 0 24466 1370 ต่อ 3370

โทรสาร 0 2466 1067





ที่ มท 0710/5501

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กทม. 10400

1 สิงหาคม 2549

เรื่อง ขอรื้อการพิจารณาออกใบอนุญาต

เรียน ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

อ้างถึง หนังสือกรุงเทพมหานคร ที่ กท 1405/2194 ลงวันที่ 2 พฤษภาคม 2549

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรุงเทพมหานคร ได้มีหนังสือเรียนประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร  
กรณีการพิจารณาออกใบอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร จึงขอรื้อคณะกรรมการควบคุม  
อาคาร จำนวน 2 ข้อ ดังนี้

1. คดีอาคารส่วนที่ดัดแปลง โดยมีได้รับอนุญาตตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุม  
การก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 ศาลจึงพิพากษาให้รื้อถอนอาคารทั้งหมด แต่เจ้าของอาคารรื้อถอนออกเพียง  
บางส่วน และได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารในส่วนที่คงเหลือ กรุงเทพมหานครจะนำข้อยกเว้น  
ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 76 (5) เพื่อพิจารณา  
ออกใบอนุญาตได้หรือไม่

2. หากกรุงเทพมหานครสามารถพิจารณาออกใบอนุญาตดัดแปลงอาคารให้แก่เจ้าของอาคาร  
ตามข้อ 1 ได้ แต่เจ้าของอาคารยื่นคำขอภายหลังจากกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) และข้อบัญญัติ  
กรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 บังคับใช้แล้วโดยอาศัยคำวินิจฉัยอุทธรณ์ฯ มาใช้ โดยให้  
เจ้าของอาคารแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร และไม่นำกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.  
2543) มาใช้บังคับได้หรือไม่  
ดังกล่าวละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคาร ได้มีการประชุมพิจารณา  
ข้อหาดังกล่าว โดยมีนางสุภาพร เพ็ชรศิริ นิตกร 7 ว. นางสาวจันทิมา จีระเกียรติ นิตกร 6 สำนักเทศกิจ  
และ นายโกศล สิงหนาท นิตกร 5 กลุ่มงานคดี กรุงเทพมหานคร เป็นผู้แทนเจ้าหน้าที่พนักงานท้องถิ่นเข้าร่วม  
ประชุมเพื่อชี้แจงรายละเอียดและข้อเท็จจริงของข้อหาดังกล่าวแล้ว มีความเห็นว่า กรณีคดีตาม  
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ก่อนบังคับใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535  
ศาลรับฟังข้อเท็จจริงเป็นอันยุติแล้วว่า อาคารส่วนที่ดัดแปลง โดยมีได้รับอนุญาต เป็นกรณีที่ไม่สามารถ

-/แก้ไข

แก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 ได้  
จึงพิพากษาให้รื้อถอนอาคารส่วนดังกล่าวทั้งหมด แต่เจ้าของอาคารได้ปฏิบัติตามคำพิพากษาโดยรื้อถอน  
อาคารออกเพียงบางส่วน และยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคารในส่วนที่เหลือ คือส่วนที่ตัดแปลง  
ปกคลุมทางเดินหลังอาคาร กรุงเทพมหานครจะพิจารณาออกใบอนุญาตตัดแปลงอาคารในส่วนที่เหลือ  
ซึ่งขัดแย้งกับคำพิพากษาศาลไม่ได้ เนื่องจากเมื่อศาลได้มีคำวินิจฉัย หรือคำพิพากษาเป็นประการใดให้  
เจ้าพนักงานท้องถิ่นปฏิบัติตามนั้น ทั้งนี้ตามมาตรา 52 วรรคห้า แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522  
ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2535

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ (วิศวกรวิชาชีพ 10 วช (วิศวกรรมโยธา))

ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4361

โทรสาร 0 2299 4366-67

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : bsi\_b@dpt.go.th



ที่ จก 5204/ 3572

สำนักงานเทศบาลนครขอนแก่น  
ถนนประชาสำราญ อำเภอเมือง  
จังหวัดขอนแก่น 4000

23 มิถุนายน 2549

เรื่อง ขอรื้อการอนุญาตก่อสร้างรั้ว ค.ส.ล. ราชนางวันเพ็ญ ศิริสุริยเดช

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย แผนผังบริเวณ จำนวน 1 แผ่น

ด้วยเทศบาลนครขอนแก่น ได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างรั้ว ค.ส.ล. ของนางวันเพ็ญ ศิริสุริยเดช ขนาดความยาว 23 เมตร จำนวน 1 แผ่น เพื่อใช้เป็นเขตกั้นที่ดินที่ครอบครอง ตามแผนผังบริเวณที่ส่งมาพร้อมนี้

เทศบาลนครขอนแก่น จึงขอรื้อคณะกรรมการควบคุมอาคารว่ารั้วที่ก่อสร้างติดต่อกับทางสาธารณะ ซึ่งทางสาธารณะมีความกว้างน้อยกว่า 6.00 เมตร ต้องร่นแนวรั้วห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3.00 เมตร ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ข้อ 41 ด้วยหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อขอทราบเป็นแนวทางปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ

นายธีระศักดิ์ ฑีฆายุพันธุ์

รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน

นายกเทศมนตรีนครขอนแก่น

สำนักการช่าง

ส่วนควบคุมอาคารและผังเมือง

โทร. 0-4322-1578

โทรสาร 0-4322-4033



ที่ มท 0710/5479

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กทม. 10400

31 กรกฎาคม 2549

เรื่อง ขอรื้ออาคารอนุญาตก่อสร้างรั้ว ค.ส.ล.รายนางวันเพ็ญ ศิริสุริยเดช

เรียน นายกเทศมนตรีนครขอนแก่น

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลนครขอนแก่น ที่ ขก 5204/3572 ลงวันที่ 23 มิถุนายน 2549

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครขอนแก่น ได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างรั้ว ค.ส.ล. ของนางวันเพ็ญ ศิริสุริยเดช ขนาดความยาว 23.00 เมตร จำนวน 1 แห่ง เพื่อใช้เป็นเขตกั้นที่ดินที่ครอบครอง และรั้วดังกล่าวอยู่ติดกับถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6.00 เมตร เทศบาลฯ จึงขอหารือว่าจะต้องรื้อแนวรั้วห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3.00 เมตร ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2549)ฯ ข้อ 41 ด้วยหรือไม่ ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า เรื่องขอรื้อกรณีดังกล่าวคณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณาแล้วมีความเห็นในข้อ 5 และข้อ 47 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ มีเจตนารมณ์ให้รั้วหรือกำแพงสามารถสร้างขึ้นติดต่อกับถนนสาธารณะได้ ส่วนข้อ 41 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ กำหนดให้รื้อแนวอาคารที่จะก่อสร้าง หรือตัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะนั้น เพื่อใช้บังคับแก่อาคารทั่วไป นอกเหนือจากรั้วหรือกำแพง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ (วิศวกรวิชาชีพ 10 วช (วิศวกรรมโยธา))

ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4358-61

โทรสาร 0 2299 4367

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : Co\_bldgctrl@dpt.go.th



ที่ นบ 73003/ 216

องค์การบริหารส่วนตำบลบางขุนทอง  
อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี 11130

7 มิถุนายน 2549

เรื่อง ขอรื้อการก่อสร้างป้ายโฆษณา

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุม และตรวจสอบอาคาร

อ้างถึง 1. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

2. กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

สิ่งที่ส่งมาด้วย ผังบริเวณ จำนวน 1 ฉบับ

ด้วยองค์การบริหารส่วนตำบลบางขุนทอง ได้รับแจ้งจากอำเภอบางกรวยว่า บริษัทอิมเมทไฟกัส จำกัด ร้องเรียนบริษัทนาราเรียลเอสเตท จำกัด ว่าก่อสร้างป้ายโฆษณาผิดพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และองค์การบริหารส่วนตำบลบางขุนทอง ได้แจ้งผลการตรวจสอบข้อเท็จจริง ให้แก่ผู้ร้อง และอำเภอทราบแล้วแต่ผู้ร้องยังมีข้อขัดข้องเกี่ยวกับข้อเท็จจริง และขอกฎหมายตามกฎกระทรวงที่อ้างถึง ข้อ 13

องค์การบริหารส่วนตำบลบางขุนทอง ได้ตรวจสอบข้อเท็จจริง และขอกฎหมายแล้วพบว่า ป้ายโฆษณาที่ถูกร้องเรียนมีความสูง 23 เมตร ยาว 20.00 เมตร โดยก่อสร้างใกล้กับถนน 2 สาย ตามแผนผังที่ส่งมาด้วย ดังนี้

1. ถนนสายบ้านบางกรวย-วัดคูททยาน กว้าง 6.50 เมตร ป้ายมีระยะห่างจากถนน 12.84 เมตร
2. ถนนสายวัดนครอินทร์ กว้าง 60 เมตร ป้ายมีระยะห่างจากถนน 6.24 เมตร

ดังนั้น เมื่อพิจารณาจากกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ข้อ 13 ซึ่งกำหนดว่า “ป้ายที่ติดตั้งอยู่บนพื้นดินโดยตรง ต้องมีความสูงไม่เกินระยะที่วัดจากจุดที่ติดตั้งป้ายไปจนถึงกลางถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้ป้ายนั้นที่สุด และมีความยาวของป้ายไม่เกิน 32 เมตร” จะเห็นว่าป้ายดังกล่าวอยู่ใกล้ถนนสายวัดนครอินทร์มากที่สุด ความสูงของป้ายที่สามารถติดตั้งได้จะต้องไม่เกินระยะที่วัดจากจุดติดตั้งป้ายไปจนถึงกึ่งกลางถนนสายวัดนครอินทร์ คือ 36.24 เมตร โดยไม่ต้องพิจารณาระยะห่างจากถนนสายบ้านบางกรวย-วัดคูททยาน แม้ว่าความสูงของป้าย (23 เมตร) จะเกินกว่าระยะที่วัดจากจุดติดตั้งป้ายไปจนถึงกึ่งกลางถนนสายบ้านบางกรวย-วัดคูททยาน ( 20.25 เมตร) ดังนั้นการที่บริษัทนาราเรียลเอสเตท จำกัด ก่อสร้างป้ายโฆษณาสูง

-/23 เมตร

23 เมตร ยาว 20.00 เมตร จึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว องค์การบริหารส่วนตำบลบางขุนทอง จึงขอเรียนหาหรือว่า  
ความเห็นดังกล่าวข้างต้นถูกต้องหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อ โปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดกรุณาแจ้งให้ทราบด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

นายอนุพงษ์ พันพุ่ม

นายกองค์การบริหารส่วนตำบลบางขุนทอง

ส่วนโยธา

โทร.0-2422-0484-6

โทรสาร 0-2422-0487



ที่ มท 0710/4447

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กทม. 10400

22 มิถุนายน 2549

เรื่อง ทหารือการก่อสร้างป้ายโฆษณา

เรียน นายกองค้การบรหิการส่วนต้าบลบางขุนกอง

อ้างถึง หนังสือองค์การบรหิการส่วนต้าบลบางขุนกอง ที่ นบ 73003/216 ลงวันที่ 7 มีนาคม 2549

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบรหิการส่วนต้าบลบางขุนกองขอทหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารกรณีบริษัท อิมเมทไฟกัส จำกัด ร้องเรียนบริษัท นาราเรียลเอสเตท จำกัด ว่าก่อสร้างป้ายโฆษณาผิดพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และองค์การบรหิการส่วนต้าบลบางขุนกองได้พิจารณาแล้วเห็นว่า บริษัท นาราเรียลเอสเตท จำกัด ได้ก่อสร้างป้ายโฆษณาดังกล่าวถูกต้องตามข้อ 13 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543)ฯ โดยป้ายดังกล่าวมีความสูง 23 เมตร ยาว 20 เมตร ก่อสร้างใกล้เคียงกับถนน 2 สาย คือถนนวัดนครอินทร์ ซึ่งกว้าง 60 เมตร และมีระยะห่างจากจุดที่ติดตั้งป้ายถึงขอบถนน 6.24 เมตร กับถนนสายบ้านบางราวนก-วัดอุทยาน ซึ่งกว้าง 6.50 เมตร และมีระยะห่างจากจุดติดตั้งป้ายถึงขอบถนน 12.84 เมตร องค์การบรหิการส่วนต้าบลบางขุนกองจึงเห็นว่า ป้ายดังกล่าวอยู่ใกล้ถนนสายวัดนครอินทร์มากที่สุด ซึ่งตามข้อ 13 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ ที่กำหนดว่า ป้ายที่ติดตั้งอยู่บนพื้นดินโดยตรง ต้องมีความสูงไม่เกินระยะที่วัดจากจุดที่ติดตั้งป้ายไปจนถึงกลางถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้ป้ายนั้นที่สุด ดังนั้นป้ายดังกล่าวนี้จึงสูงได้ไม่เกิน 36.24 เมตร องค์การบรหิการส่วนต้าบลบางขุนกองจึงขอสอบถามว่าตามความเห็นดังกล่าวถูกต้องหรือไม่อย่างไร ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องทหารือดังกล่าวแล้วเห็นว่า ตามข้อ 13 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ ซึ่งกำหนดว่าป้ายต้องมีความสูงไม่เกินระยะที่วัดจากจุดที่ติดตั้งป้ายไปจนถึงกึ่งกลางถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้ป้ายนั้นที่สุดมีเจตนารมณ์เพื่อต้องการมิให้เกิดการกีดขวางจราจรเมื่อป้ายล้ม ซึ่งกรณีข้อทหารือนี้ตามข้อเท็จจริงปรากฏว่า ถนนสายวัดนครอินทร์มีถนนคู่ขนานปรากฏอยู่ และป้ายดังกล่าวอยู่ใกล้กับถนนคู่ขนานมากที่สุด การพิจารณา

-/ความสูง

ความสูงของป้ายจึงต้องพิจารณาจากระยะจากจุดที่ติดหรือตั้งป้ายซึ่งหมายถึงขอบแผ่นป้ายไปยังกึ่งกลางถนนคู่ขนานของถนนสายวัดนครอินทร์ดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อ โปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ (วิศวกรวิชาชีพ 10 วช (วิศวกรรมโยธา))

ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4362-3

โทรสาร 0 2299 4366-7





ที่ ชม 62808/392

สำนักงานเทศบาลตำบลช้างเผือก

199 หมู่ที่ 2 อ.เมืองเชียงใหม่ ชม 50300

2 มีนาคม 2549

เรื่อง การก่อสร้างป้ายโฆษณาและการออกคำสั่งระงับการก่อสร้าง

เรียน ประธานกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย รูปถ่ายป้ายโฆษณา จำนวน 1 รูป

ด้วยเทศบาลมีข้อหารือเกี่ยวกับการก่อสร้างป้ายที่มีการขออนุญาตก่อสร้างป้ายจำนวน 2 ป้าย ความยาวป้ายละ 24 เมตร ห่างกันประมาณ 1 เมตร แต่พบมีการใช้ประโยชน์ขึ้นป้ายโฆษณาแล้วเนื้อป้าย เชื่อมติดกัน แต่โครงการสร้างในส่วนที่เป็นโครงเหล็ก ยังห่างกันเหมือนเดิม ตามรูปแนบท้าย ดังนั้นจะถือว่าเป็นป้ายเดียวกันที่มีความยาวเกิน 32 เมตร จัดต่อข้อ 13 ของกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) หรือไม่ และกรณีผู้ขออนุญาตได้รับใบอนุญาตก่อสร้างไปแล้ว แต่ได้ทำการก่อสร้างผิดไปจากแบบแปลน หรือผังบริเวณ ที่ได้รับอนุญาต ซึ่งขณะตรวจพบยังไม่สามารถตรวจสอบได้ว่าเข้าหลักเกณฑ์ที่ไม่ต้องขออนุญาตตามกฎหมาย กฎกระทรวง ฉบับที่ 12 (พ.ศ.2528) หรือไม่ ดังนั้นเจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างไว้ก่อนตามมาตรา 40 (1) แล้วจึงออกคำสั่งให้มายื่นแก้ไขเปลี่ยนแปลงตามมาตรา 41 จะถูกต้องหรือไม่ เพราะได้รับการคัดค้านจากผู้ได้รับใบอนุญาตว่า กรณีได้รับใบอนุญาตแล้วเจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่สามารถออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างได้ ต้องออกคำสั่งให้มายื่นแก้ไขเปลี่ยนแปลงตามมาตรา 41 เท่านั้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความเห็นด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

นางสาวทัศนีย์ บุรณุปกรณ์

นายกเทศมนตรีตำบลช้างเผือก

งานนิติการ ฝ่ายบริการและเผยแพร่วิชาการ

กองวิชาการและแผนงาน

โทร 0-5322-6324 ต่อ 25

โทรสาร 0-5321-7923 ต่อ 18



ที่ มท 0710/3719

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กทม. 10400

25 พฤษภาคม 2549

เรื่อง หารือการก่อสร้างป้ายโฆษณาและการออกคำสั่งระงับการก่อสร้าง

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลช้างเผือก

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลตำบลช้างเผือก ที่ ชม 62808/392 ลงวันที่ 2 มีนาคม 2549

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลช้างเผือกขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารเกี่ยวกับการก่อสร้างป้ายที่มีการขออนุญาตก่อสร้าง โครงสร้างเหล็กจำนวน 2 ป้าย ความยาวป้ายละ 24 เมตร ห่างกันประมาณ 1 เมตร แต่เวลาติดตั้งป้ายโฆษณาตัวป้ายจะเชื่อมติดกัน ดังนี้ จะถือเป็นป้ายเดียวกันที่มีความยาวเกิน 32 เมตร ซึ่งขัดต่อข้อ 13 ของกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ หรือไม่ และกรณีผู้ขออนุญาตได้รับใบอนุญาตก่อสร้างไปแล้ว แต่ได้ทำการก่อสร้างผิดไปจากแบบแปลนหรือผังบริเวณที่ได้รับอนุญาต ซึ่งขณะตรวจพบยังไม่สามารถตรวจสอบได้ว่าจะเข้าหลักเกณฑ์ที่ไม่ต้องขออนุญาตตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 12 (พ.ศ. 2528)ฯ หรือไม่ ดังนี้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างไว้ก่อน ตามมาตรา 40 (1) แล้วจึงออกคำสั่งให้มายื่นแก้ไขเปลี่ยนแปลงตามมาตรา 41 จะถูกต้องหรือไม่ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าว โดยมีนายไมตรี ชะอนันต์ หัวหน้าฝ่ายแบบแผนและก่อสร้าง และนางสาวประภา รักรธรรม นายช่างโยธาเทศบาลตำบลช้างเผือก เข้าร่วมประชุมชี้แจงแล้ว มีความเห็นว่า กรณีตามข้อหารือแม้จะมีการขออนุญาตก่อสร้างโครงเหล็กสำหรับติดตั้งป้ายโฆษณาแยกกันเป็น 2 ป้าย แต่แต่ละป้ายมีความยาว 24 เมตร และห่างกันประมาณ 1 เมตรก็ตาม แต่เจตนาจะใช้โครงเหล็กทั้งสองติดตั้งป้ายโฆษณาอันเดียวติดต่อกันไป ดังนั้นจึงต้องถือว่าเป็นป้ายโฆษณาเดียวกันที่มีความยาวเกิน 32 เมตร ซึ่งขัดกับข้อ 13 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และกรณีที่ได้รับใบอนุญาตได้ทำการก่อสร้างอาคารผิดไปจากแบบแปลน หรือแผนผังบริเวณที่ได้รับใบอนุญาต เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องตรวจสอบให้แน่ชัดก่อนว่าสามารถกระทำได้ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 12 (พ.ศ.2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติ

-/ควบคุมอาคาร

ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หรือไม่ หากเห็นว่ามี การก่อสร้าง โดยฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งกฎกระทรวง  
จึงพิจารณาออกคำสั่งตามขั้นตอนที่กำหนดไว้ในมาตรา 40 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522  
ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ (วิศวกรวิชาชีพ 10 วช (วิศวกรรมโยธา))

ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4360-1

โทรสาร 0 2299 4366-7

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : Co\_bldgctrl@dpt.go.th



ที่ พบ 52106/657

สำนักงานเทศบาลเมืองชะอำ  
ถนนนราธิป พบ. 76120

10 มีนาคม 2549

เรื่อง ขอรื้อต่อเติมด้านหลังตึกแถว

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย หนังสือขอรื้อกรมโยธาธิการและผังเมือง

ตามที่เทศบาล ได้ออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้รื้อถอนอาคารที่ต่อเติมด้านหลังตึกแถวที่เว้นเป็นที่ว่างเดินถึงกันได้ จำนวน 12 คูหา ริมถนนราษฎรพลี 1

ด้วยเจ้าของอาคาร ได้แจ้งเทศบาลทราบกรณีนี้ได้ทำหนังสือขอรื้อกรมโยธาธิการและผังเมือง ได้พิจารณาอาคารตึกแถวที่ต่อเติมด้านหลังแล้ว ยังมีที่ว่างด้านหลัง 3.00 เมตร เดินถึงกันได้เช่นกัน เมื่อผลพิจารณาของคณะกรรมการควบคุมอาคารเป็นประการใด โปรดแจ้งให้เทศบาลทราบ เพื่อถือเป็นแนวทางปฏิบัติ

จึงเรียนมาเพื่อ โปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์ต่อไป

ขอแสดงความนับถือ  
นายไพบูลย์ ฤกษ์ทิทอง  
รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน  
นายกเทศมนตรีเมืองชะอำ

กองช่าง

งานธุรการ

โทร. 0-3247-1068



ที่ มท 0710/7642

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กทม. 10400

23 พฤษภาคม 2549

เรื่อง ขอรื้ออาคารต่อเติมด้านหลังตึกแถว

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองชะอำ

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลเมืองชะอำ ที่ พบ 52106/657 ลงวันที่ 10 มีนาคม 2549

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกรมโยธาธิการและผังเมือง ที่ มท 0710/1424 ลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2549

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองชะอำได้มีหนังสือถึงกรมโยธาธิการและผังเมือง ความว่า เทศบาลได้ออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้นายทรงกรด ศตรัตน์พะยูน และพวกรวม 8 ราย รื้อถอนอาคารที่ต่อเติมด้านหลังตึกแถวที่เว้นเป็นที่ว่างทางเดินถึงกันได้ จำนวน 12 คูหา รื้อถอนราษฎรพลี 1 และเจ้าของอาคารได้แจ้งเทศบาลว่า ได้รื้อถอนโยธาธิการและผังเมืองแล้วว่า กรณีอาคารตึกแถวที่ต่อเติมด้านหลังแล้ว ยังมีที่ว่างด้านหลัง 3 เมตร เดินถึงกันได้เช่นกัน ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า ได้เคยตอบข้อหารือของนายทรงกรด ศตรัตน์พะยูนแล้วว่า ที่ว่างด้านหลังตึกแถวคูหาที่ 12 ต่อเนื่องกับตึกแถวคูหาที่ 13 เหลือช่องว่างระหว่างผนังด้านหลังที่ต่อเติมของตึกแถวคูหาที่ 12 และกำแพงด้านหลังไม่ถึง 1 เมตร ซึ่งน้อยกว่า 3 เมตร ตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงฯ ดังนั้น การต่อเติมอาคารดังกล่าวจึงไม่ถูกต้องตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ตามสำเนาหนังสือที่ส่งมาพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ (วิศวกรวิชาชีพ 10 วช (วิศวกรรมโยธา))

ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4361

โทรสาร 0 2299 4366-67

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : bsi\_b@dpt.go.th



ที่ ปจ 61004/1304

สำนักงานเทศบาลตำบลประจันตคาม  
ถนนวัดศรีประจันตคาม ปจ 25130

14 ธันวาคม 2548

เรื่อง ขอรื้ออาคารก่อสร้างอาคาร

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

อ้างถึง 1. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

2. กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 40

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาหนังสือสำนักงานเทศบาลตำบลประจันตคาม ที่ ปจ 61004/681

ลงวันที่ 13 กันยายน 2547

2. สำเนาหนังสือแขวงการทางปราจีนบุรี ที่ คค 0622.5/1/(บ.14)/1804

ลงวันที่ 22 พฤศจิกายน 2548

จำนวน 1 ฉบับ

3. สำเนาคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (ข.1)

จำนวน 1 ชุด

4. แบบแปลน

จำนวน 1 ชุด

ด้วยเทศบาลตำบลประจันตคาม ได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารของนางสุพรรณนิการ์ ชูลิตติภรณ์ และนางมณฑนา จารุสาร เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 2 ชั้น เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัยในเขตเช่าที่ราชพัสดุ บางส่วนของแปลงหมายเลขทะเบียนที่ ปจ 506 ตำบลประจันตคาม อำเภอประจันตคาม จังหวัดปราจีนบุรี ซึ่งอยู่ติดกับทางหลวงหมายเลข 3072 แยกทางหลวงหมายเลข 33 - ประจันตคาม ซึ่งมีเขตสายทางจาก กึ่งกลางถนนข้างละ 15 เมตร โดยเทศบาลฯ รับโอนจากแขวงการทางปราจีนบุรี มาเพื่อดูแลรักษา นั้น

เทศบาลฯ ได้พิจารณาตรวจสอบแบบแปลน แผนผัง ตามคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารปรากฏว่า แนวอาคารนั้นอยู่ในเขตสายทาง โดยล้ำเข้ามาในเขตสายทาง 7.5 เมตร และชิดกับแนวทางเท้าคอนกรีตเสริมเหล็ก โดยอาคารส่วนมากในถนนสายดังกล่าวซึ่งปลูกสร้างก่อน พ.ศ. 2535 อยู่ชิดกับแนวทางเท้าดังกล่าว และอยู่ในเขตสายทาง เทศบาลฯ ขอรื้ออาคารหรือว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะสามารถอนุญาตให้ผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามแบบแปลน แผนผังตามคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร โดยอาศัยความตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 40 ได้หรือไม่และมี แนวทางวิธีการปฏิบัติประการใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใด โปรดแจ้งให้เทศบาลฯ ทราบ เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายเดชชัย ด้านปรีดา)

นายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน

นายกเทศมนตรีตำบลประจันตคาม

กองช่าง

โทรศัพท์/โทรสาร 037-291401, 037-292068 ต่อ 17



ที่ มท 0710/3366

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6  
เขตพญาไท กทม. 10400

10 พฤษภาคม 2549

เรื่อง ขอรื้ออาคารก่อสร้างอาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลประจันตคาม

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลตำบลประจันตคาม ที่ ปจ 61004/1304 ลงวันที่ 14 ธันวาคม 2548

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลประจันตคามขอรื้อคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณี นางสุพรรณิการ์ ชูลิตดาภรณ์ และนางมณฑนา จารุสาร ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 2 ชั้น เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัยในเขตเช่าที่ราชพัสดุ ซึ่งมีแนวอาคารอยู่ในเขตสายทางหมายเลข 3072 โดยล้ำเข้ามาในเขตสายทาง 7.5 เมตร และขัดกับแนวทางเท้าคอนกรีตเสริมเหล็ก ว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะสามารถอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารโดยอาศัยข้อ 40 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้หรือไม่ และมีแนวทางวิธีการปฏิบัติอย่างไร ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหาดังกล่าวโดยมีนายหาญ พิงตนเอง นักบริหารงานช่าง 6 และนางสาวประภัสสร ก้อนสันทัก นิตกร 3 เป็นผู้แทนเทศบาลตำบลประจันตคาม เข้าร่วมประชุมชี้แจงแล้ว มีความเห็นว่า ข้อเท็จจริงยังไม่ชัดเจนเกี่ยวกับเขตทางหลวง จึงไม่สามารถพิจารณาตอบข้อหารือได้ แต่อย่างไรก็ตามหากข้อเท็จจริงเป็นที่ยุติว่ามีการก่อสร้างอาคารล้ำเข้าไปในที่สาธารณะ ก็ต้องให้เจ้าพนักงานซึ่งมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่สาธารณะนั้นพิจารณาอนุญาตเสียก่อน ตามข้อ 40 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และต้องมีการถอยร่นแนวอาคาร ตามข้อ 41 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเอกวิทย์ ธีระพร)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4360 – 61

โทรสาร 0 2299 4366 – 67

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : Co\_bldgctrl@dpt.go.th



ที่ ชบ 71703/2779

สำนักงานองค์การบริหารส่วนตำบลคอนหัวพ่อ  
ถนน รพช. อำเภอเมืองชลบุรี ชบ 20000

2 ธันวาคม 2548

เรื่อง หารือแนวทางการปฏิบัติตามระหว่าง กฎกระทรวง ฉบับที่ 12 (พ.ศ.2528) กับกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543)

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

อ้างถึง 1. สำเนากฎกระทรวง ฉบับที่ 12 (พ.ศ.2528) จำนวน 1 ชุด  
2. สำเนากฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) จำนวน 1 ชุด

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. คำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงเคลื่อนย้ายอาคารตามมาตรา 40 วรรคหนึ่ง หรือให้ระงับการรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา 41 วรรคหนึ่ง (แบบ ก.8) จำนวน 2 ฉบับ  
2. คำสั่งให้รื้อถอนอาคารตามมาตรา 42 วรรคหนึ่ง (แบบ ก.8) จำนวน 2 ฉบับ  
3. คำสั่งของนายเอกราช อุรัตนัน ลงวันที่ 22 กันยายน 2548 จำนวน 1 ชุด  
4. สำเนาคำร้องของนายแมนสรวง สุทัศนทรง ลงวันที่ 26 ตุลาคม 2548 จำนวน 1 ชุด

ด้วยองค์การบริหารส่วนตำบลคอนหัวพ่อ ได้รับเรื่องร้องเรียนจากนายเอกราช อุรัตนัน ซึ่งเป็นผู้รับเหมาก่อสร้างอาคารพาณิชย์ 2 ชั้น 3 ชั้น ของโครงการสิริชชาธานี โดยกล่าวหาว่าโครงการสิริชชาธานี ทำการก่อสร้างอาคารโดยเว้นระยะห่างของอาคารจากเขตที่ดินด้านหลังของอาคาร ไม่ถึง 2.00 เมตร เมื่อองค์การบริหารส่วนตำบลคอนหัวพ่อได้ตรวจสอบ โดยนายสุเมธ กุศลการณ์ นายช่างโยธา ผลคือระยะห่างด้านหลังเว้นไม่ถึง 2.00 เมตรจริง ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2535 มาตรา 31 และตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ข้อ 36 วรรคหนึ่ง และข้อ 50 วรรคหนึ่ง (1) และ (2) องค์การบริหารส่วนตำบลคอนหัวพ่อ จึงออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง เคลื่อนย้ายอาคาร ตามมาตรา 40 วรรคหนึ่ง หรือให้ระงับการรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา 41 วรรคหนึ่ง (แบบ ก.5) และคำสั่งให้รื้อถอนอาคารตามมาตรา 42 วรรคหนึ่ง (แบบ ก.8) ไปยังบริษัทสิริชชาธานี จำกัด ลงวันที่ 25 ตุลาคม 2548 จำนวน 4 ฉบับ ต่อมาภายหลังในวันที่ 26 ตุลาคม 2548 นายแมนสรวง สุทัศนทรงในฐานะประธานกรรมการบริษัทสิริชชาธานี จำกัด ได้มาทำการแย้งคำสั่งที่องค์การบริหารส่วนตำบลคอนหัวพ่อ ที่ได้ ออกคำสั่งไปโดยอ้างกฎกระทรวง ฉบับที่ 12 (พ.ศ.2520) ใน (1) ไม่เป็นการเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณเว้นแต่ระยะที่ตั้งของอาคารถึงขอบเขตที่ดิน หรือขอบเขตที่สาธารณะผิคลไปจากแผนผังบริเวณที่ได้รับ

-/อนุญาติ



อนุญาตเกินร้อยละสิบ ซึ่งขัดกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ข้อ 36 วรรคหนึ่ง และ ข้อ 50 วรรคหนึ่ง (1) และ (2) บอกว่าอาคารที่สูงไม่เกิน 9.00 เมตร ช่องระบายอากาศ ประตู หน้าต่าง ต้องห่างเขตที่ดินผู้อื่นไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร ส่วนอาคารที่สูงเกิน 9.00 เมตร แต่ไม่ถึง 23.00 เมตร ช่องระบายอากาศ ประตู หน้าต่าง ห่างเขตที่ดินผู้อื่นไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร

จึงเรียนมา เพื่อขอหารือว่าองค์การบริหารส่วนตำบลคอนหัวพ้อจะยึดหลักของกฎกระทรวง ฉบับใด ในการปฏิบัติงานและแนวทางการแก้ไขปัญหาดังกล่าวให้ถูกต้องต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นางสาวนวรรตน์ ไตรรักษ์

นายกองค์การบริหารส่วนตำบลคอนหัวพ้อ

กองช่าง

โทร. 0-3844-0112-7 ต่อ 512

โทรสาร 0-3844-0112-7 ต่อ 512



ที่ มท 0710.2/1363

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร  
กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กทม. 10400

28 เมษายน 2549

เรื่อง หารือแนวทางการปฏิบัติตามระหว่างกฎกระทรวง ฉบับที่ 12 (พ.ศ. 2528)ฯ กับกฎกระทรวง  
ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

เรียน นายกองคํการบริหารส่วนตำบลคอนหัวพ้อ

อ้างถึง หนังสือสำนักงานองค์การบริหารส่วนตำบลคอนหัวพ้อ ที่ ขบ 71703/2779 ลงวันที่ 2 ธันวาคม 2548  
ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลคอนหัวพ้อขอหารือสำนักควบคุมและตรวจสอบ  
อาคาร โดยมีข้อเท็จจริงสรุปได้ว่า โครงการสิริชชาธานีทำการก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. 3 ชั้น 40 คูหาเพื่อใช้  
เป็นที่พักอาศัยและการพาณิชย์ และอาคาร ค.ส.ล. 2 ชั้น 30 คูหา เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัย มีที่ว่างด้านหลังอาคาร  
ระหว่างรั้ว หรือแนวเขตที่ดินกับผนังอาคารกว้างไม่ถึง 2.00 เมตร เป็นการก่อสร้างอาคารผิดไปจาก  
แบบแปลนที่ได้รับอนุญาต ตามมาตรา 31 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม  
โดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 และข้อ 36 วรรคหนึ่ง ประกอบกับข้อ 50 วรรคหนึ่ง  
(1) และ (2) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.  
2522 องค์การบริหารส่วนตำบลคอนหัวพ้อจึงออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคาร (แบบ ค.5) และคำสั่งให้  
รื้อถอนอาคาร (แบบ ค.8) ไปยังบริษัทสิริชชาธานี จำกัด ลงวันที่ 25 ตุลาคม 2548 จำนวน 4 ฉบับ ต่อมาวันที่  
26 ตุลาคม 2548 นายแมนสรวง สุทัศนทรงว ในฐานะประธานกรรมการบริษัท สิริชชาธานี จำกัด ได้ทำการ  
โต้แย้งคำสั่ง โดยอ้างกฎกระทรวง ฉบับที่ 12 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร  
พ.ศ.2522 (1) ไม่เป็นการเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ เว้นแต่ระยะที่ตั้งของอาคารถึงขอบเขตที่ดิน หรือ  
ขอบเขตที่สาธารณะผิดไปจากแผนผังบริเวณที่ได้รับอนุญาตเกินร้อยละสิบ ซึ่งขัดกับข้อ 36 วรรคหนึ่ง และ  
ข้อ 50 วรรคหนึ่ง (1) และ (2) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติ  
ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ตามข้อเท็จจริงดังกล่าวข้างต้น องค์การบริหารส่วนตำบลคอนหัวพ้อจึงมีปัญห  
ระหว่างจะยึดหลักของกฎกระทรวงฉบับใดในการปฏิบัติงานและเป็นแนวทางแก้ไขปัญหาดังกล่าวให้  
ถูกต้องต่อไป ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

-/สำนักควบคุม

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาข้อหารื้อดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่า ในวรรคท้ายของกฎกระทรวง ฉบับที่ 12 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดไว้ชัดเจนแล้วว่า กรณีตามวรรคหนึ่งต้องไม่ขัดต่อกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา 8 ข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตาม มาตรา 9 หรือมาตรา 10 หรือประกาศของรัฐมนตรีที่ออกตามมาตรา 13 หรือมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ดังนั้น องค์การบริหารส่วนตำบลคอนหัวฟ่องจะต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 12 (พ.ศ. 2528)ฯ และกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ ประกอบกัน กล่าวคือ กรณีการก่อสร้างอาคารให้ผิดไปจากแผนผังบริเวณ โดยระยะที่ตั้งของอาคารถึงขอบเขตที่ดินหรือขอบเขตที่สาธารณะผิดไปจากแผนผังบริเวณที่ได้รับอนุญาตไม่เกินร้อยละสี่สิบสามารถทำได้ แต่ทั้งนี้ ระยะดังกล่าวจะต้องไม่ขัดกับข้อกำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ คือ ห้องแถว หรือตึกแถว ต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร ตามข้อ 34 วรรคสอง ส่วนกรณีบ้านแถวต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารระหว่างรั้ว หรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร ตามข้อ 36 วรรคหนึ่ง ประกอบกับข้อ 50 ด้วย หากมีการฝ่าฝืนบทบัญญัติดังกล่าว เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องออกคำสั่งตามขั้นตอนที่กำหนดในมาตรา 40 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 กล่าวคือ สั่งให้ระงับการกระทำที่ฝ่าฝืน ตามมาตรา 40 (1) สั่งห้ามใช้อาคารตามมาตรา 40 (2) แล้วจึงสั่งตามมาตรา 41 หรือมาตรา 42 แล้วแต่กรณีภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้มีคำสั่งตามมาตรา 40 (1)

จึงเรียนมาเพื่อ โปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ

วิศวกรวิชาชีพ 8 วช (วิศวกรรมโยธา) รักษาราชการแทน

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

งานด้านอาคาร

โทร. 0 2299 4360-1

โทรสาร 0 2299 4366-7

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : Co\_bldgctrl@dpt.go.th



ที่ ภก 52106/519

สำนักงานเทศบาลเมืองป่าตอง  
ถนนราชปาทานุสรณ์ ภก 83150

28 กุมภาพันธ์ 2549

เรื่องหารือเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

ด้วยเทศบาลเมืองป่าตอง มีข้อหารือในการพิจารณาการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร กล่าวคือมีการแบ่งแยกที่ดินจากที่ดินแปลงใหญ่เป็นที่ดินแปลงเล็ก และมีการการโอนกรรมสิทธิ์การครอบครองที่ดินเป็นของบุคคลแล้วในแต่ละแปลง ดังนั้นเอกชนแต่ละรายสามารถขออนุญาตก่อสร้างอาคารต่อไปนี้ได้หรือไม่อย่างไร

1. ก่อสร้างอาคารชนิดเขตที่ดิน โดยแยกโครงสร้างของอาคารของแต่ละหลังและได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง ในบริเวณที่กฎกระทรวงห้ามก่อสร้างอาคารประเภทตึกแถวห้องแถวบ้านแถวได้หรือไม่

2. ก่อสร้างอาคาร โดยตกลงใช้ผนังร่วมกันและมีโครงสร้างอาคารติดต่อกันจะกระทำได้หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาตอบข้อหารือ และแจ้งให้ทราบเพื่อยึดเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป  
จักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ  
นายเปียน กี่สั้น  
นายกเทศมนตรีเมืองป่าตอง

กองช่าง

โทร. 0-7634-2630

โทรสาร 0-7634-4255



ที่ มท 0710/2723

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6  
เขตพญาไท กทม. 10400

18 เมษายน 2549

เรื่อง หรือเกี่ยวกับการอนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองปาดอง

อ้างถึง หนังสือเทศบาลเมืองปาดอง ที่ ภก 52106/519 ลงวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2549

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองปาดองขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีการขออนุญาตก่อสร้างอาคารที่มีการแบ่งแยกที่ดินจากที่ดินแปลงใหญ่เป็นที่ดินแปลงเล็ก และมีการโอนกรรมสิทธิ์การครอบครองที่ดินเป็นของบุคคลแล้วในแต่ละแปลง ดังนั้น เอกชนแต่ละรายสามารถขออนุญาตก่อสร้างอาคารโดยแยกโครงสร้างหรือใช้ผนังร่วมกัน โดยได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงในบริเวณที่มีกฎกระทรวงกำหนดห้ามก่อสร้างอาคารประเภทตึกแถว ห้างแถวหรือบ้านแถว ได้หรือไม่ ใดๆ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้มีการประชุมพิจารณาเรื่องหรือดังกล่าวโดยมีนายสมพล ขวัญยืน หัวหน้าฝ่ายแบบแผนและก่อสร้าง 7 เป็นผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่นเข้าร่วมประชุมชี้แจงรายละเอียดข้อเท็จจริงแล้วมีความเห็นว่า การก่อสร้างอาคารต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไปมีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหา จะเข้าค้ำนิยาม ตึกแถวหรือห้างแถว ตามข้อ 1 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ และตามข้อ 4 ได้กำหนดตึกแถว ห้างแถว หรือบ้านแถวจะสร้างต่อเนื่องกันได้ไม่เกินสี่คูหาและความความยาวของอาคารแถวหนึ่ง ๆ รวมกันไม่เกิน 40 เมตร โดยวัดระหว่างจุดศูนย์กลางของเสาแรกถึงจุดศูนย์กลางของเสาสุดท้าย ไม่ว่าจะป็นเจ้าของเดียวกันและใช้โครงสร้างเดียวกันหรือแยกกันก็ตาม ดังนั้น อาคารที่หารือมาแม้จะมีการขออนุญาตโดยแยกโครงสร้างหรือยินยอมใช้ผนังร่วมกันก็เข้าข่ายเป็นตึกแถวหรือห้างแถวที่ต้องห้ามมิให้ก่อสร้างตามกฎกระทรวงที่กำหนดห้ามก่อสร้างอาคารตึกแถว ห้างแถว

-/อนึ่ง ในการหารือ

อนึ่ง ในการหารือปัญหาตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารเห็นควรให้เทศบาลฯ ทำหนังสือ  
หารือไปยังจังหวัดก่อน แล้วให้จังหวัดทำหนังสือหรือถึงคณะกรรมการควบคุมอาคารต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ (วิศวกรวิชาชีพ 10 วช (วิศวกรรมโยธา))

ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4358-60

โทรสาร 0 2299 4366-67

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : Co\_bldgctrl@dpt.go.th

127/1 หมู่บ้าน ส.ภาณูรังสี ช.ภาณู 3 แยก 5 ต.บางกรวย  
นนทบุรี 11130

3 สิงหาคม 2548

กราบเรียน ท่านอธิบดี กรมโยธาธิการและผังเมือง

เรื่อง ขอรื้อหรือเรื่องการก่อสร้างอาคาร

ด้วยดิฉันมีข้อหารือเกี่ยวกับการก่อสร้างและต่อเติมอาคารของเจ้าของบ้าน เลขที่ 127/1 หมู่บ้าน ส.ภาณูรังสี ช.ภาณู 3 แยก 3 นนทบุรี 11130 ซึ่งเป็นหลังบ้านของดิฉันที่มีการ ก่อสร้างอาคารสูง 3 ชั้น (ใหม่) และตัดแปลงอาคารเดิม 2 ชั้น ว่ากรณีที่จะกล่าว 6 ประเด็นข้างท้ายจะมีลักษณะที่จะผิด พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ และตามหลักของความปลอดภัยของประชาชนสามารถก่อสร้าง ในลักษณะที่กล่าวได้หรือไม่ เนื่องจากการก่อสร้างดังกล่าวห่างจากรั้วร่วมบ้านดิฉันเพียง 0.75 เมตร ซึ่งมี รายละเอียดดังนี้

ชั้นบน มี 2 ประเด็นได้แก่

1. มีการติดตั้ง โครงเหล็กกรุด้วยฝ้ากระเบื้องขนาดใหญ่ยาวตลอดแนวนระเบียงปูนของอาคารชั้น 2 เชื่อมกับอาคาร 3 ชั้น

โครงเหล็กกรุด้วยฝ้ากระเบื้องนี้ใหญ่กว่าป้ายโฆษณามาก ในกรณีของป้ายโฆษณา โยธาธิการฯ ยังมีข้อห้ามไม่ให้มีน้ำหนักเกินเพราะเกรงจะเป็นอันตรายแก่ผู้คนที่ผ่านไปมาแต่โครงเหล็กนี้ใหญ่กว่ามาก (โปรดดูภาพ 7-11) ซึ่งอาจเป็นอันตรายต่อชีวิตและทรัพย์สินของคนในบ้านดิฉัน โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อเกิดพายุ แผ่นดินไหว หรือโครงสร้างเสื่อม ผุพัง หรือแตกสลายลงเมื่อเวลาผ่านไป รวมทั้งอาจมีอุปสรรคในการซ่อมแซม ในอนาคตทั้งในกรณีที่โครงเหล็ก ผุพังหรือ ฝ้ากระเบื้องแตกหรือหลุด ฯลฯ เนื่องจาก

1.1 ผนังอาคารมีระยะห่างจากรั้วร่วมเพียง 0.75 เมตร องศาในการกางบันไดไม่เพียงพอที่จะพาดบันไดบนพื้นแล้วให้ข้างปีนขึ้นไปซ่อมได้เพราะสูงถึง 3 ชั้น และบันไดมีความยาวไม่ถึง เหตุที่ทราบก็เพราะเจ้าบ้านเคยซ่อมรางน้ำชั้น 3 ที่อยู่มุมตึก ข้างนำบันไดมาทาง แต่ไม่สามารถตั้งได้เพราะองศาไม่พอ จึงมาขอตั้งบันไดในบ้านดิฉัน เมื่อไม่ได้รับอนุญาต จึงต้องนำท่อน้ำที่ทำด้วยเหล็ก 4 หุน มาเชื่อมต่ออยู่ 2 วันให้เป็นนั่งร้านเพื่อปีนขึ้นไปซ่อมด้วยความยากลำบากเพราะอยู่ในซอยแคบ ๆ และ โอนไปเอนมาเสี่ยงต่อการที่ข้างและเศษโลหะจะตกลงมา ซึ่งครั้งที่แล้วขณะที่ติดตั้งโครงเหล็กใหม่ ๆ เคยมีเศษเหล็กปลิวมาตกบ้านดิฉัน 2 แห่งใหญ่มาแล้ว บุญที่ไม่มีผู้คนในบ้านดิฉันเดินผ่านไปมาในขณะนั้น มีเพียงสุนัขที่ดิฉันเลี้ยงไว้ที่วิ่งหลบได้พอดี เจ้าของบ้านดังกล่าวก็ไม่สนใจว่าจะมีเพื่อนบ้านได้รับความเดือดร้อนหรือไม่

1.2 นอกจากนี้เมื่อโครงเหล็กเสื่อมหรือผุพัง เจ้าของบ้านที่ก่อเหตุก็ไม่มีทางเห็นเพราะโครงเหล็กถูกกรูบังด้วยฝ้ากระเบื้อง

1.3 และโครงเหล็กยังมีน้ำหนักมากทั้งยาวทั้งใหญ่จนไม่แน่ใจว่าระเบียงปูนบาง ๆ จะรองรับน้ำหนักได้

-/2. ข้างหลัง

2. ข้างหลัง โครงเหล็กนี้ มีการติดตั้งบันไดเหล็กขนาดใหญ่นอกตัวอาคารบนระเบียงชั้น 2 ของอาคาร 2 ชั้น อีกต่างหากเพื่อใช้เดินขึ้นไปบนชั้น 3 ของอาคารใหม่ (โปรดดูภาพ 1-6) ผู้คนที่ยืนอยู่บนบันไดเหล็กต้นนี้สามารถมองเข้าไปในห้องนอนบ้านคิงตันได้ เพราะสูงมาก **ชั้นล่าง** มี 4 ประตูได้แก่

1. มีการ**ตัดแปลงหน้าต่าง**จากบานผลึก (เดิม) เป็นบานเลื่อนในผนังที่มีระยะห่างจากรั้วบ้านคิงตันเพียง 0.75 เมตร เทศบาลก็เคยสั่งห้ามสมัยที่เป็นหน้าต่างบานผลึกนี้มาแล้วเมื่อหลายปีก่อน แต่เจ้าบ้านที่ก่อเหตุกลับตอรองว่าไม่เปิดใช้งาน ทั้งที่เปิดใช้ (ดูภาพประกอบ) ซึ่งเทศบาลในสมัยนั้นก็ไม่ได้สานเรื่องต่อ ขณะนี้กลับฉวยโอกาสรีนถอนออกแล้ว เปลี่ยนเป็นบานเลื่อนเสียเลย (โปรดดูภาพประกอบ 1-7)

2. มีการ**เจาะช่องหน้าต่างครัวใหม่** ในผนังที่มีระยะห่างจากรั้วบ้านคิงตันเพียง 0.75 เมตร ทำให้คิงตันถูกรบกวนโดยกลิ่นอาคารและเสียงงานขามดังตลอดเวลาทำกับข้าว เจ้าบ้านที่ก่อเหตุอ้างว่ามีมานานแล้ว ทั้ง ๆ ที่เพิ่งเจาะมีรอยปูนใหม่ๆ (โปรดดูภาพ 8-10)

3. มีการ**ติดตั้ง Air compressor** 3 ตัวบนผนังของอาคารทั้ง 2 หลังในผนังที่มีระยะห่างจากรั้วร่วมบ้านคิงตันเพียง 0.75 เมตร ซึ่งต่อมาได้ต่อท่อและย้าย Air Compressor ขึ้นไปบนระเบียงบ้านชั้น 2 (โปรดดูภาพ 11-15)

4. มีการ**เจาะช่องระบายกลิ่นอาหาร** ในผนังที่มีระยะห่างจากรั้วบ้านคิงตัน เพียง 0.75 เมตร ที่ต่อมาได้นำท่อลูมิเนียมาสวมโดยให้อากาศและกลิ่นไหลออกทางด้านล่าง ห่างจากพื้นประมาณ 0.8 เมตร (โปรดดูภาพ 16-18)

โดยที่เรื่องดังกล่าวเกี่ยวข้องกับ พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกรมโยธาธิการและผังเมืองก็เป็นผู้ออก นอกจากนั้นท่านก็เป็นหนึ่งในคณะกรรมการควบคุมอาคารตามมาตรา 14 แห่ง พ.ร.บ.ดังกล่าวด้วย จึงนับว่าเป็นผู้มีความเชี่ยวชาญที่จะให้ความกระจ่างกับคิงตันได้

คิงตันจึงใคร่ขอความอนุเคราะห์ขอทราบ ว่า **ประเด็นข้างต้นทั้ง 6 ประเด็นเป็นการปฏิบัติผิด พ.ร.บ.ควบคุมอาคารฯและกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ และหากไม่ผิด เป็นเพราะเหตุใด**

**นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาถึงหลักของความปลอดภัยของประชาชน เทศบาลจะสั่งห้ามก่อสร้างในลักษณะดังกล่าวได้หรือไม่**

-/และหากเจ้าบ้าน



และหากเจ้าบ้านที่ก่อเหตุอ้างว่ามีมาแต่เดิมและไม่ยอมรับรู้ว่าผิด พ.ร.บ. อาคารหรือกฎหมายที่  
เกี่ยวข้อง และเทศบาลไม่สั่งการให้แก้ไข ดิฉันจะดำเนินการอย่างไรดี กรุณาให้คำแนะนำด้วยนะคะ

เรื่องนี้ ดิฉันเคยแจ้งไปยังเทศบาลบางกรวยมาตั้งแต่ปีก่อนแล้ว แต่ไม่ได้รับความกระจ่างเลย  
ดิฉันจึงต้องขอความอนุเคราะห์จากท่านอธิบดีช่วยตอบข้อข้องใจให้ทราบ โดยด่วนตามที่อยู่ข้างต้นนี้ด้วย  
จักขอบคุณยิ่ง ดิฉันขอขอบคุณล่วงหน้ามา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

นางพันทิพา นาคะประวิง

สิ่งที่ส่งมาด้วย : แผนผังและภาพถ่ายเกี่ยวกับการก่อสร้างกรณีต่าง ๆ ข้างต้นทั้งชั้นบนและชั้นล่างของบ้านที่  
ก่อเหตุจำนวน 14 หน้า



ที่ มท 0710/927

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6  
เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400

10 กุมภาพันธ์ 2549

เรื่อง ขอรื้อหรือเรื่องการก่อสร้างอาคาร

เรียน นางพันทิพา นาคะประวิง

อ้างถึง หนังสือนางพันทิพา นาคะประวิง ลงวันที่ 8 สิงหาคม 2548

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านได้หารือกรมโยธาธิการและผังเมือง กรณีมีการก่อสร้างอาคารสูง 3 ชั้น และตัดแปลงอาคารเดิม 2 ชั้น ให้เชื่อมต่อกันห่างจากเขตที่ดินข้างเคียง 0.75 เมตร ว่าการกระทำดังต่อไปนี้เป็นการปฏิบัติที่ผิดพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่อย่างไร

1. การติดตั้งโครงเหล็กกรูดด้วยฝ้ายกระเบื้องขนาดใหญ่ยาวตลอดแนวบนระเบียงปูนของอาคารสองชั้น เชื่อมกับอาคารสามชั้น
2. การติดตั้งบันไดเหล็กขนาดใหญ่นอกตัวอาคารบนระเบียงชั้นสองของอาคารสองชั้นเพื่อใช้เดินขึ้นไปบนชั้นสามของอาคารใหญ่
3. การติดตั้งหน้าต่าง ที่ผนังอาคารซึ่งห่างเขตที่ดิน 0.75 เมตร
4. การติด Air Compressor บนผนังของอาคารห่างเขตที่ดิน 0.75 เมตร
5. การเจาะระบายกลิ่นอาหารในผนังที่มีระยะห่างจากเขตที่ดิน 0.75 เมตร โดยใช้ท่อลูมิเนียมสวมให้อากาศและกลิ่นไหลออกทางด้านล่างห่างจากพื้นประมาณ 0.8 เมตร

นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาถึงหลักของความปลอดภัยของประชาชน เทศบาลจะสั่งห้ามก่อสร้างในลักษณะดังกล่าวได้หรือไม่ และหากเข้าบ้านที่ก่อเหตุอ้างว่ามีมาแต่เดิม และไม่ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเทศบาลไม่สั่งการให้แก้ไขควรจะดำเนินการอย่างไร ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมือง ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นดังนี้

1. การติดตั้งโครงเหล็กกรูดด้วยฝ้ายกระเบื้อง ตามข้อหารือสามารถกระทำได้ หากทำเป็นผนังที่บสูงจากคานฟ้าไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร ทั้งนี้ตามข้อ 50 วรรคสองแห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออก

-/ตามความ

ตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แต่ถ้าหากเป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิมส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละสิบ ก็จะต้องขออนุญาตตัดแปลงอาคารจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

2. การติดตั้งบันไดสามารถกระทำได้หากเป็นไปตามข้อ 23 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

3. การติดตั้งหน้าต่างที่ผนังอาคาร ซึ่งห่างเขตที่ดิน 0.75 เมตร ไม่สามารถกระทำได้เพราะขัดกับข้อ 50 วรรคสอง แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ห่างเขตที่ดินน้อยกว่า 2 เมตร แต่ไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร ต้องก่อสร้างเป็นผนังที่必有หน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ หรือช่องแสง หรือระเบียงไม่ได้

4. การกระทำตามข้อ 4 และข้อ 5 กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารมิได้กำหนดไว้แต่อาจเป็นเหตุรำคาญ ตามพระราชบัญญัติสาธารณสุข พ.ศ. 2525

อนึ่ง ในกรณีที่มีการก่อสร้าง ตัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร โดยฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็มีอำนาจสั่งระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา 40 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 และอาคารที่มีอยู่เดิมหากมีการตัดแปลงหลังจากมีกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ใช้บังคับก็ต้องปฏิบัติตามกฎหมายที่ใช้บังคับในขณะตัดแปลงด้วย และหากมีการกระทำ ความผิดต่อกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องแล้วเทศบาลไม่สั่งการให้แก้ไข ท่านก็สามารถร้องเรียนไปยังผู้ว่าราชการจังหวัดซึ่งกำกับดูแลเทศบาลได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ (วิศวกรวิชาชีพ 10 วช (วิศวกรรมโยธา))

ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4358-60

โทรสาร 0 2299 4366-67

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : Co\_bldgctrl@dpt.go.th

8 ธันวาคม 2549

เรื่อง ขอบขออนุเคราะห์ชี้แจงเรื่องพื้นที่ว่างภายนอกอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

- เอกสารแนบ 1. ผังบริเวณอาคาร จำนวน 1 แผ่น  
2. แบบแปลนอาคาร จำนวน 1 ชุด  
3. ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร  
4. ผังจัดสรรเดิม

ด้วยดิฉัน ได้ยื่นแบบขออนุญาตตัดแปลงอาคารเดิมซึ่งเป็นอาคารพาณิชย์สูง 4 ชั้นคาดฟ้าลักษณะเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม 4 ชั้นคาดฟ้าจำนวน 18 หน่วย และได้มีการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นมาเมื่อมีการเข้าประชุมทางคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นและรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมในเขตพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อมจังหวัดภูเก็ต ได้ท้วงติงอาคารดังกล่าวว่าพื้นที่ว่างภายนอกอาคารไม่ถึง 30 % ตามกฎหมาย พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ซึ่งมีแค่ 10 % เท่านั้นทางคณะกรรมการจึงไม่สามารถพิจารณาเห็นชอบรายงานดังกล่าวได้

จึงขอทราบรายละเอียดว่า

1. กรณีเป็นอาคารเดิมสูง 4 ชั้นคาดฟ้า แล้วจึงได้มีการตัดแปลงเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม จำนวน 18 หน่วย โดยไม่มีการตัดแปลงต่อเติมส่วนภายนอกอาคารทั้งสิ้นจึงจำเป็นต้องมีพื้นที่ว่าง 30 % ตามกฎหมาย พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หรือไม่ถ้าไม่ได้จะมีวิธีแก้ไขอย่างไร

ดิฉันจึงใคร่ขอความกรุณาและความอนุเคราะห์ให้คำชี้แจงข้อขัดแย้งดังกล่าวโดยเป็นลายลักษณ์อักษรให้ดิฉัน โดยด่วนด้วยคะดิฉันหวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะได้รับคำชี้แจงข้อขัดแย้งดังกล่าวเพื่อดิฉันจะได้ดำเนินการขั้นตอนต่อไปและกราบขอบพระคุณท่านผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร มา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ  
นางจันทร์ฟอง รัตนปิ่นศิริ



ที่ มท 0710/0003

สำนักงานควบคุมและตรวจสอบอาคาร  
กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กทม. 10400

3 มกราคม 2550

เรื่อง ขอบความอนุเคราะห์ชี้แจงเรื่องพื้นที่ว่างภายนอกอาคาร

เรียน นางจันทร์ฟอง รัตนปิ่นศิริ

ตามที่ท่านได้มีหนังสือลงวันที่ 8 ธันวาคม 2549 ขอบความอนุเคราะห์สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ให้ชี้แจงเรื่องพื้นที่ว่างภายนอกอาคาร กรณีการยื่นแบบขออนุญาตตัดแปลงอาคาร อาคารพาณิชย์ เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม และได้จัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นเสนอคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นและรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมในเขตพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อมจังหวัดภูเก็ต ซึ่งคณะกรรมการฯ ดังกล่าวได้ท้วงติงว่าพื้นที่ว่างภายนอกอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคารไม่ถึง 30 % ของพื้นที่ดินทั้งหมดซึ่งมีเพียง 10 % เท่านั้น จึงไม่สามารถพิจารณาเห็นชอบรายงานดังกล่าวได้ จึงขอทราบรายละเอียดว่า กรณีดังกล่าวไม่มีตัดแปลงต่อเติมส่วนภายนอกอาคารทั้งสิ้น จำเป็นต้องมีพื้นที่ว่าง 30 % ตามที่คณะกรรมการฯ ท้วงติง หรือไม่ ถ้าไม่ได้ จะมีวิธีแก้ไขอย่างไร ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามข้อ 33 (1) แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้กำหนดว่า อาคารอยู่อาศัยรวมต้องมีที่ว่าง ไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร ดังนั้นหากท่านได้มีการตัดแปลงและเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารจากอาคารพาณิชย์เป็นอาคารอยู่อาศัยรวมแม้จะไม่มี การตัดแปลงต่อเติมส่วนภายนอกอาคารก็ตาม แต่ก็ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดในกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสินธุ์ บุญสิทธิ์

วิศวกรวิชาชีพ 8 วช (วิศวกรรมโยธา)

รักษาราชการแทนผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. 0 2299 4360-1

โทรสาร 0 2299 4366-7



# และเรื่องทั่ว ๆ ไป





ด่วนที่สุด  
ที่ นบ 52008/4899

สำนักงานเทศบาลนครนนทบุรี  
ถนนรัตนาธิเบศร์ นบ 11000

31 สิงหาคม 2549

เรื่อง ขอรื้อหรือขอกฎหมายในการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาใบขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ ข.1) จำนวน 1 ชุด  
2. ผังบริเวณและแบบแปลนอาคาร จำนวน 1 ชุด  
3. สำเนาโฉนดที่ดิน จำนวน 1 ชุด

ด้วย บริษัท ส.ปิ่นเกล้า เทเลคอม อิเล็กทรอนิกส์ จำกัด ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร 4.5 ชั้น เพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงาน บริเวณถนนนครอินทร์ ตำบลสวนใหญ่ อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี จำนวน 1 หลัง ต่อเทศบาลนครนนทบุรี (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1.-3) แต่เนื่องจาก ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ 14 กันยายน 2548 เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลง การใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลบางรักน้อย ตำบลบางกร่าง ตำบลตลาดขวัญ ตำบลบางเขน ตำบลสวนใหญ่ ตำบลบางไผ่ และตำบลบางศรีเมือง อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี ตามข้อ 1. ซึ่งกำหนดให้บริเวณที่วัดจากเขตทางทั้งสองข้างของถนนนครอินทร์ออกไปข้างละ 15 เมตร เป็นบริเวณห้ามก่อสร้างอาคาร มิได้กำหนดห้ามก่อสร้างอาคารชนิดและประเภทสำนักงานไว้โดยชัดเจน ดังนั้น เทศบาลฯ จึงหารือมายังท่านเพื่อโปรดพิจารณาแจ้งหน่วยงานที่รับผิดชอบทางกฎหมายตีความตีความความคำนิยามของอาคารประเภทสำนักงานว่าอยู่ในความหมายของชนิดและประเภทอาคารที่ห้ามก่อสร้างตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ 14 กันยายน 2548 หรือไม่ทั้งนี้ เพื่อพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคารต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาตอบข้อหารือดังกล่าวด้วย จักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

นายสมนึก ธนเดชากุล

นายกเทศมนตรีนครนนทบุรี

กองวิชาการและแผนงาน ฝ่ายนิติกร

โทร. 0-2589-0509, โทรสาร 0-2589-0509

[Http:// www.nakornmont.com](http://www.nakornmont.com)



ที่ มท 0710/ 9162

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กทม. 10400

29 ธันวาคม 2549

เรื่อง ตอบข้อหารือข้อกฎหมายในการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน นายเทศมนตรีนครนนทบุรี

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลนครนนทบุรี ค่วนที่สุด ที่ นบ 52008/4899 ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2549

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครนนทบุรีได้ขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมืองเกี่ยวกับการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร 4.5 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงานของบริษัท ส.ปิ่นเกล้า เทเลคอม อิเลคทริค จำกัด โดยจะทำการก่อสร้างบริเวณถนนนครอินทร์ ตำบลสวนใหญ่ อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี แต่เนื่องจากตามข้อ 1 แห่งประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ 14 กันยายน 2548 เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนของท้องที่ ตำบลสวนใหญ่ อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี กำหนดให้บริเวณที่วัดจากเขตทางทั้งสองข้างของถนนนครอินทร์ ออกไปข้างละ 15 เมตร เป็นบริเวณห้ามก่อสร้าง มิได้กำหนดห้ามก่อสร้างอาคารชนิดและประเภทสำนักงาน ไว้โดยชัดเจน ดังนั้น เทศบาลฯ จึงหารือมาเพื่อขอทราบความหมายตามคำนิยามของอาคารประเภทสำนักงาน ว่าอยู่ในความหมายของชนิดและประเภทอาคารที่ห้ามก่อสร้างตามประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ หรือไม่ เพื่อเทศบาลฯ จะได้พิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคารต่อไป ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ปัจจุบันได้มีการออกกฎกระทรวงกำหนด บริเวณห้ามก่อสร้างฯ ในพื้นที่บริเวณดังกล่าว โดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2549 เพื่อให้บังคับต่อจากประกาศกระทรวงมหาดไทยที่มีอายุการบังคับใช้หนึ่งปี และกฎกระทรวงนี้มิได้กำหนด ห้ามก่อสร้างอาคารชนิดและประเภทสำนักงาน แต่อาคารสำนักงานที่จะทำการก่อสร้างภายในพื้นที่ที่กำหนด ห้ามก่อสร้าง ฯลฯ ต้องปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎกระทรวงนี้ เช่นต้องมีความสูงไม่เกิน 15 เมตร มีระยะห่าง จากอาคารอื่นไม่น้อยกว่า 4 เมตร และมีระยะห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นไม่น้อยกว่า 2 เมตร เป็นต้น รวมทั้ง ต้องปฏิบัติตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องด้วย ส่วนความหมายของอาคารประเภทสำนักงานนั้น ได้มีบัญญัติไว้

-/ในบทนิยาม



ในบทนิยามตามข้อ 1 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ซึ่งสามารถนำมาใช้ประกอบการพิจารณาได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 02299 4361

โทรสาร 0 2299 4367



ที่ กท 1706/2308

สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร  
44 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงดินแดง  
เขตดินแดง กทม. 10400

31 ตุลาคม 2549

เรื่อง ทหารือวันบังคับใช้ของกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ตามที่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่ม 123 ตอนที่ 48 ก. วันที่ 16 พฤษภาคม 2549 โดยมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 16 พฤษภาคม 2549 นั้น ในข้อ 42 กำหนดให้ผู้มีอำนาจหน้าที่ในการควบคุมการก่อสร้างอาคารหรือประกอบกิจการในเขต ผังเมืองรวมปฏิบัติการให้เป็นไปตามกฎกระทรวงนี้ ในวันดังกล่าว กรุงเทพมหานครโดยสำนักการโยธา ได้รับเรื่องการยื่นแจ้งความประสงค์ที่จะก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา 39 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 เป็นจำนวนทั้งสิ้น 106 ราย และได้ชำระค่าธรรมเนียมไว้แล้วทั้งสิ้น จึงเป็นปัญหา ในทางปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎกระทรวงฉบับนี้

สำนักผังเมืองจึงเรียนหรือว่า เวลาที่กฎกระทรวงฯ ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาใน วันที่ 16 พฤษภาคม 2549 จะใช้บังคับนับตั้งแต่วันที่ใด เพื่อกรุงเทพมหานครจะได้นำมาเป็นแนวทางปฏิบัติให้เกิด ความยุติธรรมแก่ผู้ที่ยื่นแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคารตามมาตรา 39 ทวิฯ ไว้ก่อนเวลาที่มี การประกาศในราชกิจจานุเบกษา

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดได้โปรดแจ้งสำนักผังเมืองทราบด้วยจักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

นางสาวเดือนเต็ม อมรพันธ์

ผู้อำนวยการสำนักผังเมือง

กองควบคุมทางผังเมือง

โทร. 02354 1286

โทรสาร 02354 1285



ที่ มท 0710/9109

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6  
เขตพญาไท กทม. 10400

27 สิงหาคม 2549

เรื่อง หารือวันบังคับใช้ของกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549

เรียน ผู้อำนวยการสำนักผังเมือง

อ้างถึง หนังสือสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร ที่ กท 1706/2308 ลงวันที่ 31 ตุลาคม 2549

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร ได้หารืออธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมืองว่า เวลาที่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 ที่ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ในวันที่ 16 พฤษภาคม 2549 จะใช้บังคับนับตั้งแต่วันที่ใด เนื่องจากในวันดังกล่าว กรุงเทพมหานคร โดยสำนักงานโยธาได้รับเรื่องราวการยื่นแจ้งความประสงค์ที่จะก่อสร้าง หรือตัดแปลงอาคารตามมาตรา 39 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เป็นจำนวนทั้งสิ้น 106 ราย และได้ชำระค่าธรรมเนียมไว้แล้วทั้งสิ้น เพื่อกรุงเทพมหานครจะได้นำมาเป็นแนวทางปฏิบัติให้เกิดความยุติธรรมแก่ผู้ยื่นแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคารตามมาตรา 39 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ไว้ก่อนเวลาที่มีการประกาศในราชกิจจานุเบกษา ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วเห็นว่า กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้ ตามมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ดังนั้น เมื่อกฎกระทรวงดังกล่าวได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาในวันที่ 16 พฤษภาคม 2549 จึงใช้บังคับได้ตั้งแต่วันที่ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป ดังนั้น การยื่นแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ในวันที่ 16 พฤษภาคม 2549 ก็ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 ด้วย ส่วนแนวทางการปฏิบัติกรณีผู้ยื่นแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคารตามมาตรา 39 ทวิ นั้น คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ 7) ได้พิจารณาเรื่องหารือของกรุงเทพมหานคร เรื่องเสร็จที่ 499/2549 เรื่อง การก่อสร้างอาคารที่ได้รับแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย

-/พระราชบัญญัติ

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 ก่อนการใช้บังคับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 ซึ่งสามารถใช้เป็นแนวทางปฏิบัติในกรณีดังกล่าวนี้ได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ  
นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์  
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน  
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 02299 4360-61

โทรสาร 02299 4366 67

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co\_bldgctrl@dpt.go.th



ที่ รบ 52903/980

สำนักงานเทศบาลตำบลเจ็ดเสมียน

168 หมู่ 2 อำเภอโพธาราม รบ 70120

9 ตุลาคม 2549

เรื่อง ขอรื้อการใช้บังคับกฎหมายควบคุมอาคารในเขตนิคมอุตสาหกรรมราชบุรี (พื้นที่สีม่วง)

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

ด้วย มีพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมราชบุรี ตั้งอยู่ในพื้นที่รับผิดชอบของเทศบาลตำบลเจ็ดเสมียน ซึ่งในร่างผังเมืองรวมแสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต จังหวัดราชบุรี ได้จัดพื้นที่ของนิคมอุตสาหกรรมราชบุรีเป็นพื้นที่ประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (พื้นที่สีม่วง) เทศบาลตำบลเจ็ดเสมียน มีข้อสงสัยเกี่ยวกับการใช้บังคับกฎหมายควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ในพื้นที่ดังกล่าว ดังนี้

1. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ที่ใช้บังคับในเขตเทศบาลตำบลเจ็ดเสมียน นั้นจะใช้บังคับในพื้นที่ นิคมอุตสาหกรรมราชบุรี (พื้นที่สีม่วง) ด้วยหรือไม่
2. หากอำนาจหน้าที่ในการควบคุมอาคารในเขตนิคมอุตสาหกรรมราชบุรีเป็นอำนาจหน้าที่ของเทศบาลตำบลเจ็ดเสมียนเทศบาลฯจะสามารถดำเนินการใด ๆ กับ โรงงานอุตสาหกรรมที่ก่อสร้างไปแล้วก่อนวันที่ทำหนังสือหรือฉบับนี้

เพื่อให้การดำเนินการตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ในเขตเทศบาลตำบลเจ็ดเสมียนเป็นไปด้วยความเรียบร้อยถูกต้อง เทศบาลฯ จึงขอรื้อในเรื่องดังกล่าวข้างต้นเพื่อจะได้นำไปเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อ โปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

นายสุทธิเดช रिมีธีระกุล

นายกเทศมนตรีตำบลเจ็ดเสมียน

กองช่าง

งานสาธารณูปโภค

โทรศัพท์ . โทรสาร 0-3239-7015



ที่ มท 0710/8592

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กทม. 10400

30 พฤศจิกายน 2549

เรื่อง ตอบข้อหารือการใช้บังคับกฎหมายควบคุมอาคารในเขตนิกมอุตสาหกรรมราชบุรี (พื้นที่สีม่วง)

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลเจ็ดเสมียน

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลตำบลเจ็ดเสมียน ที่ รบ 52903/980 ลงวันที่ 9 ตุลาคม 2549

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลเจ็ดเสมียนขอหารือการใช้บังคับกฎหมายควบคุมอาคารในเขตนิกมอุตสาหกรรมราชบุรี (พื้นที่สีม่วง) ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่รับผิดชอบของเทศบาลตำบลเจ็ดเสมียน ซึ่งในร่างผังเมืองรวมแสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต จังหวัดราชบุรีได้จัดพื้นที่ของนิคมอุตสาหกรรมราชบุรีเป็นพื้นที่ประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (พื้นที่สีม่วง) เทศบาลฯ มีข้อสงสัยเกี่ยวกับการใช้บังคับกฎหมายควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ในพื้นที่ดังกล่าวรวมสองประเด็น ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาข้อหารือแล้วมีความเห็นดังนี้

1. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ที่ใช้บังคับในเขตเทศบาลจะใช้บังคับในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมราชบุรี (พื้นที่สีม่วง) ด้วยหรือไม่ นั้น เห็นว่า เมื่อนิคมอุตสาหกรรมราชบุรีตั้งอยู่ในพื้นที่เทศบาลตำบลเจ็ดเสมียนที่มีพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ใช้บังคับแล้ว นิคมอุตสาหกรรมย่อมอยู่ใต้บังคับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ด้วย

2. กรณีอำนาจหน้าที่ในการควบคุมอาคารในเขตนิกมอุตสาหกรรมราชบุรีนั้นเห็นว่านิคมอุตสาหกรรมราชบุรีเป็นนิคมที่อยู่ภายใต้การดูแลของกรมการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ซึ่งตามมาตรา 42 แห่งพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 ได้กำหนดให้การปลูกสร้างอาคาร การตั้งโรงงาน และการประกอบกิจการโรงงานในนิคมอุตสาหกรรม ให้เป็นไปตามกฎหมายว่า

-/ด้วยโรงงาน

ด้วยโรงงาน กฎหมายว่าด้วยการควบคุมการก่อสร้างอาคาร และกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง แต่การอนุญาต ซึ่งเป็นอำนาจหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยกรนั้น ให้เป็นอำนาจหน้าที่ของผู้ว่าการหรือผู้ซึ่งผู้ว่าการมอบหมาย

จึงเรียนมาเพื่อ โปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. 02299 4362-3

โทรสาร 02299 4366-7



ที่ นบ 52204/5084

สำนักงานเทศบาลนครปากเกร็ด  
ถนนแจ้งวัฒนะ นบ 11120

2 พฤศจิกายน 2549

เรื่อง ขอรื้อ

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาคำขออนุญาต (แบบ ข.1) เลขรับที่ 514/2549 ลงวันที่ 1 กันยายน 2549 และ สำเนาแบบแปลน

ด้วยเทศบาลนครปากเกร็ดได้รับคำขออนุญาตปลูกสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสถานกีฬาเทนนิส เจ้าของ/ผู้ขออนุญาต ลอนเทนนิสสมาคมแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์ (ตามรายละเอียดสิ่งที่ส่งมาด้วย) จากการตรวจพิจารณาปรากฏว่าชนิดหรือประเภทของอาคารไม่เข้าข่ายตามข้อ (17) ตารางที่ 2 เรื่องจำนวนห้องน้ำและห้องส้วมของอาคารท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 (พ.ศ.2537) ซึ่งออกตามความพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ดังนั้นเทศบาลฯจึงใคร่ขอความอนุเคราะห์เรียนหาหรือว่าจะต้องใช้หลักเกณฑ์การพิจารณาจำนวนห้องน้ำห้องส้วมของอาคารอย่างไร เนื่องจากอาคารตามคำขออนุญาตมีลักษณะเป็นสถานกีฬากลางแจ้ง ซึ่งไม่มีข้อกำหนดอยู่ในกฎกระทรวงฯ ดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

นายมนตรี ตั้งเจริญถาวร

รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน

นายกเทศมนตรีนครปากเกร็ด

สำนักการช่าง

โทร. 02960-9704-14 ต่อ 419, 426

โทรสาร. 0-2960-9703





ที่ มท 0710/ 8443

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กทม. 10400

24 พฤศจิกายน 2549

เรื่อง ตอบข้อหารือหลักเกณฑ์การพิจารณากำหนดจำนวนห้องน้ำและห้องส้วมในสถานกีฬาเทนนิส

เรียน นายกเทศมนตรีนครปากเกร็ด

อ้างถึง หนังสือเทศบาลนครปากเกร็ด ที่ นบ 52204/5084 ลงวันที่ 2 พฤศจิกายน 2549

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครปากเกร็ดขอหารือกรณีได้รับคำขออนุญาตปลูกสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสถานกีฬาเทนนิส โดยจากการพิจารณาปรากฏว่าชนิดหรือประเภทของอาคารไม่เข้าข่ายตามข้อ (17) ตารางที่ 2 เรื่องจำนวนห้องน้ำห้องส้วมของอาคารท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ว่าจะต้องใช้หลักเกณฑ์การพิจารณาจำนวนห้องน้ำห้องส้วมของอาคารอย่างไร เนื่องจากอาคารดังกล่าวมีลักษณะเป็นสถานกีฬากลางแจ้ง ซึ่งไม่มีข้อกำหนดในกฎกระทรวง ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามข้อ 8 วรรคสี่ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537)ฯ ได้กำหนดให้ชนิดหรือประเภทของอาคารที่มีได้กำหนดไว้ในตารางท้ายกฎกระทรวงฯ ให้พิจารณาเทียบเคียงลักษณะการใช้สอยของอาคารนั้น โดยถือจำนวนห้องน้ำและห้องส้วมที่กำหนดไว้ในตารางดังกล่าวเป็นหลัก ประกอบกับตาม (17) ตารางที่ 2 เรื่องจำนวนห้องน้ำห้องส้วมของอาคารท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537)ฯ ได้มีการกำหนดอาคารประเภทสถานกีฬาในร่มไว้ซึ่งสถานกีฬาเทนนิสตามข้อหารือมีลักษณะการใช้สอยที่ใกล้เคียงกับสถานที่กีฬาในร่ม จึงสามารถนำมาพิจารณาเทียบเคียงลักษณะการใช้สอยของอาคารตามกรณีอาคารที่ข้อหารือได้

จึงเรียนมาเพื่อ โปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4362-3

โทรสาร 0 2299 4366-7



## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยา โทร. 0-3533-6543

ที่ อย 0020/2494 วันที่ 7 พฤศจิกายน 2549

เรื่อง ขอรื้อกรณีก่อสร้างอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ได้รับหนังสือขอรื้อกรณีก่อสร้างอาคารจากองค์การบริหารส่วนตำบลนุ อำเภอบางบาล จังหวัดพระนครศรีอยุธยา กรณี บริษัท แอมโพรเทค จำกัด ก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่และองค์การบริหารส่วนตำบลนุ ฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้อนุญาตการก่อสร้างอาคารไปแล้ว

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยา จึงขอหารือแนวทางปฏิบัติดังต่อไปนี้

1. การติดตั้งทาวเวอร์เครนเพื่อใช้ยกวัสดุอุปกรณ์ในการก่อสร้างใกล้เคียงกับที่ดินของบุคคลอื่น และในขณะที่ทำการก่อสร้างจะมีส่วนหนึ่งของทาวเวอร์เครนลุกล้ำเข้าไปทางอากาศของที่ดินข้างเคียง ซึ่งอาจก่อให้เกิดอันตรายได้ องค์การบริหารส่วนตำบลนุสามารถปฏิบัติราชการตามหน้าที่ฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นสั่งให้หยุดการใช้หรือแก้ไขการใช้ทาวเวอร์เครนดังกล่าว ได้หรือไม่ อย่างไร

2. การก่อสร้างอาคารในเวลากลางคืนทำให้เกิดเสียงดัง รบกวนแก่อาคารข้างเคียงเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร สามารถดำเนินการตามกฎหมายได้อย่างไร

3. ทาวเวอร์เครนที่ใช้ขนส่งวัสดุอุปกรณ์ในการก่อสร้างอาคาร เป็นอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร หรือต้องขออนุญาตหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาตอบข้อหารือ ผลประการใดโปรดแจ้งให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยาทราบเพื่อเป็นแนวปฏิบัติงาน และแจ้งองค์การบริหารส่วนตำบลนุถือปฏิบัติต่อไป

นายวิชัย ขจรปริคานนท์

โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยา



## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ส.คอ.

โทร. 02299 4360-1

ที่ มท 0710/4350

วันที่ 24 พฤศจิกายน 2549

เรื่อง ตอบข้อหารือกรณีก่อสร้างอาคารและติดตั้งทาวเวอร์เครน

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยาได้มีบันทึกที่ อย 0020/2494 ลงวันที่ 7 พฤศจิกายน 2549 แจ้งว่าได้รับเรื่องหารือจากองค์การบริหารส่วนตำบลชุม อำเภอกุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา กรณีบริษัทแอม โพรเทค จำกัด ขออนุญาตก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ ซึ่งองค์การบริหารส่วนตำบลชุม ได้ออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารไปแล้ว แต่ยังมีข้อสงสัยเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารดังกล่าว จึงขอหารือแนวทางปฏิบัติดังต่อไปนี้

1. การติดตั้งทาวเวอร์เครนเพื่อใช้ยกวัสดุอุปกรณ์ในการก่อสร้างใกล้เคียงกับที่ดินของบุคคลอื่น และในขณะที่ทำการก่อสร้างจะมีส่วนหนึ่งของทาวเวอร์เครนลูก้าเข้าไปทางอากาศของที่ดินข้างเคียง ซึ่งอาจก่อให้เกิดอันตรายได้ องค์การบริหารส่วนตำบลชุมสามารถปฏิบัติราชการแทนคาน้ำที่ฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นสั่งให้หยุดการใช้หรือแก้ไขการใช้ทาวเวอร์เครนดังกล่าว ได้หรือไม่ อย่างไร

2. การก่อสร้างอาคารในเวลากลางคืนทำให้เกิดเสียงดัง รบกวน แก่อาคารข้างเคียง เจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 สามารถดำเนินการตามกฎหมายได้อย่างไร

3. ทาวเวอร์เครนที่ใช้ขนส่งวัสดุอุปกรณ์ในการก่อสร้างอาคาร เป็นอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หรือต้องขออนุญาตหรือไม่  
ดังกล่าวละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วมีความเห็น ดังนี้

1. การติดตั้งทาวเวอร์เครนเพื่อใช้ยกวัสดุอุปกรณ์ในการก่อสร้างและมีบางส่วนรุกล้ำทางอากาศเข้าไปในที่ดินข้างเคียงที่อยู่ติดกัน ซึ่งอาจก่อให้เกิดอันตรายหรือสร้างความเสียหายแก่ทรัพย์สินเป็นเรื่องระหว่างเอกชนกับเอกชนต้องไปดำเนินการฟ้องร้องต่อศาลกันเองตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 420 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่ทั้งนี้ หากเจ้าพนักงานท้องถิ่น (องค์การบริหารส่วนตำบลชุม) ได้ออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารไปโดยชอบด้วยกฎหมายและได้กำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารเป็นไปโดยถูกต้องตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2526) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หากผู้ได้รับใบอนุญาตฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามเจ้าพนักงานท้องถิ่นย่อมมีอำนาจที่จะสั่งให้ระงับการกระทำนั้นได้ตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติดังกล่าวข้างต้น

-/2. ตามข้อ 9

2. ตามข้อ 9 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2526) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้กำหนดให้การทำฐานรากของอาคารโดยใช้เสาเข็มด้วยการเจาะ กัด หรือตอก และการขุดดิน ผู้ดำเนินการจะกระทำได้เฉพาะในเวลาระหว่างพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตกถ้าจะกระทำในเวลา กลางคืนระหว่างพระอาทิตย์ตกถึงพระอาทิตย์ขึ้นต้องได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากนายช่าง และตามมาตรา 27 แห่งพระราชบัญญัติสาธารณสุข พ.ศ.2535 ได้บัญญัติไว้ว่าในกรณีที่มีเหตุรำคาญเกิดขึ้น หรืออาจเกิดขึ้น ในที่หรือทางสาธารณะให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งเป็นหนังสือให้บุคคลซึ่งเป็นต้นเหตุหรือ เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างอาจก่อให้เกิดเหตุรำคาญนั้น ระวังหรือป้องกันเหตุรำคาญภายในเวลาอันสมควร ตามที่ระบุไว้ในคำสั่งและถ้าเห็นสมควรจะให้กระทำโดยวิธีใดเพื่อระวังหรือป้องกันเหตุรำคาญนั้นหรือ สมควรกำหนดวิธีการเพื่อป้องกันมิให้มีเหตุรำคาญเกิดขึ้นอีกในอนาคตให้ระบุในคำสั่งได้

3. ทาวเวอร์เครนที่ใช้ขนส่งวัสดุอุปกรณ์ในการก่อสร้างอาคาร หากมีความสูงตั้งแต่ 10 เมตร ขึ้นไปเป็น “อาคาร” ตามข้อ 1(5) แห่งกฎกระทรวงกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมาย ว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544

จึงเรียนมาเพื่อ โปรดทราบ

นายสินีทธิ์ บุญสิทธิ์

วิศวกรวิชาชีพ 8 วช (วิศวกรรมโยธา) รักษาราชการแทน

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร



ที่ กท 1404/ 4943

กรุงเทพมหานคร

173 ถนนดินสอ กทม. 10200

9 ตุลาคม 2549

เรื่อง ขอรื้อกฎกระทรวงฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. กฎกระทรวงฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 จำนวน 1 ชุด
  2. สำเนาหนังสือสัญญาอนุญาตให้ติดตั้งสื่อชุดโฆษณาและป้ายโฆษณานอกอาคาร ณ ทำอากาศยาน ที่ 6-29/2536 จำนวน 1 ชุด
  3. สำเนาหนังสือสัญญาอนุญาตให้ติดตั้งสื่อโฆษณาและป้ายโฆษณานอกอาคาร ณ ทำอากาศยาน ที่ 6-34/2545 จำนวน 1 ชุด

ด้วยกรุงเทพมหานครมีปัญหาเกี่ยวกับการบังคับใช้กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ซึ่งข้อเท็จจริงมีว่ากรุงเทพมหานครตรวจพบการก่อสร้างป้ายโฆษณา โครงเหล็กขนาด 8.00x10.00 เมตร สูงประมาณ 18.00 เมตร จำนวน 5 ป้าย โดยไม่ได้รับอนุญาต ในบริเวณพื้นที่ของบริษัททำอากาศยานไทยจำกัด (มหาชน) ถนนวิภาวดี-รังสิต เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร จากการตรวจสอบปรากฏว่า บริษัทมาสเตอร์แอด จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างป้ายดังกล่าว โดยทำสัญญาขออนุญาตติดตั้งสื่อและป้ายโฆษณานอกอาคาร บริเวณภายในทำอากาศยานไทย จากบริษัททำอากาศยานไทย จำกัด (มหาชน) รายละเอียดปรากฏตามสำเนาหนังสือสัญญาที่ 6-29/2536 ซึ่งสัญญาข้อ 1 (2) วรรค 2 ระบุว่า “โครงป้ายที่บริษัทก่อสร้างตามข้อ 1 (2) เมื่อบริษัทได้ก่อสร้างเรียบร้อยแล้ว ให้กรรมสิทธิ์ตกเป็นของกระทรวงการคลัง โดยบริษัทจะเรียกหรือค่าใช้จ่ายหรือค่าเสียหายใด ๆ จาก ทอท. หรือกระทรวงการคลังไม่ได้ทั้งสิ้น” โดยสัญญามีกำหนดระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2537 ถึง 28 กุมภาพันธ์ 2542 และได้มีการต่อสัญญากันอีก 2 ครั้ง ตามสัญญาที่ 6-09/2542 และสัญญาที่ 6-34/2545 ซึ่งหมดสัญญาวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2548 กรุงเทพมหานครจึงเรียนขอรื้อคณะกรรมการควบคุมอาคาร ดังนี้

-/1. ป้ายโฆษณา

1. ป้ายโฆษณาโครงเหล็ก จำนวน 5 ป้าย ที่บริษัท มาสเตอร์แอด จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างในพื้นที่ท่าอากาศยานไทยนี้เป็นอาคารที่ต้องด้วยลักษณะที่บัญญัติไว้ในกฎกระทรวงฉบับที่ 9 (พ.ศ.2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ที่กำหนดให้อาคารดังกล่าวได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มีใจความว่า “...(3) อาคารขององค์กรของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายที่ใช้ในกิจการขององค์กรหรือใช้เพื่อสาธารณะประโยชน์...” หรือไม่

2. หากอาคารดังกล่าวไม่ต้องด้วยอาคารที่จะได้รับอนุญาตยกเว้นตามกฎกระทรวงฉบับที่ 9 (พ.ศ.2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 แล้ว กรุงเทพมหานครจะต้องออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นกับบริษัทท่าอากาศยานไทย จำกัด (มหาชน) ด้วยหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใด โปรดแจ้งกรุงเทพมหานครทราบด้วย และขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

นายวัลลภ สุวรรณดี

รองผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

สำนักเทศกิจ

กองตรวจและปฏิบัติการพื้นที่ 2 กลุ่มงานคดี

โทร. 0 2466 1370 ต่อ 3369

โทรสาร 0 2465 5101



ที่ มท 0710/ 8262

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6  
เขตพญาไท กทม. 10400

20 พฤศจิกายน 2549

เรื่อง ขอรื้อถอนอาคารทรวง ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522  
เรียน ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

อ้างถึง หนังสือกรุงเทพมหานครที่ กท 1404/4943 ลงวันที่ 9 ตุลาคม 2549

ตามหนังสือที่อ้างถึงกรุงเทพมหานครขอรื้อถอนอาคารทรวงควบคุมอาคาร กรณีกรุงเทพมหานคร  
ตรวจพบว่าการก่อสร้างป้ายโฆษณาโครงเหล็ก ขนาด 8.00 x 10.00 เมตร สูงประมาณ 18.00 เมตร จำนวน 5 ป้าย  
โดยไม่ได้รับอนุญาตในบริเวณพื้นที่ของ บริษัทอากาศยานไทย จำกัด (มหาชน) จากการตรวจสอบปรากฏว่า  
บริษัท มาสเตอร์ แอด จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้าง โดยมีสัญญาว่า โครงสร้างที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ  
ให้กรรมสิทธิ์ตกเป็นของกระทรวงการคลัง ดังนี้

1. ป้ายโฆษณาโครงเหล็ก จำนวน 5 ป้าย ดังกล่าว เป็นอาคารที่ต้องด้วยลักษณะที่บัญญัติไว้ใน  
ข้อ 1(3) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522  
ที่กำหนดให้อาคารดังกล่าวได้รับการยกเว้น ไม่ต้องขออนุญาตตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติควบคุม  
อาคาร พ.ศ. 2522 หรือไม่

2. หากอาคารดังกล่าวไม่ต้องด้วยอาคารที่จะได้รับการยกเว้นตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 9 (พ.ศ.  
2528) แล้ว กรุงเทพมหานคร จะต้องออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นกับบริษัท ทำอากาศยานไทย จำกัด  
(มหาชน) ด้วยหรือไม่  
ดังกล่าวมาเพื่อโปรดทราบ

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาแล้วเห็นว่า  
เนื่องจากได้มีการอุทธรณ์ในประเด็นเดียวกับเรื่องที่หารือแล้ว จึงควรรอให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์  
เป็นผู้วินิจฉัยในประเด็นดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4360

โทรสาร 0 2299 4367



ที่ พง 0017/ 9761

ศาลากลางจังหวัดพังงา

ถนนเพชรเกษม พง 82000

12 ตุลาคม 2549

เรื่อง การขอการปฏิบัติหน้าที่ของโยธาธิการและผังเมืองจังหวัด

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

อ้างถึง 1. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

2. คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ 463/2545 ลงวันที่ 18 ธันวาคม 2545

ตามที่กระทรวงมหาดไทยได้มีคำสั่งแต่งตั้งโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเป็นกรรมการในคณะกรรมการพิจารณากลับกรองการดำเนินการตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2478 ของจังหวัด เพื่อทำหน้าที่พิจารณาตรวจสอบกลับกรองการพิจารณาอนุญาตสร้างโรงแรมหรือตั้งโรงแรมฯ รายละเอียดตามคำสั่งที่อ้างถึง 2 นั้น

ด้วยปรากฏว่าในการพิจารณาคำขออนุญาตสร้างโรงแรมของจังหวัดพังงา จังหวัดได้จัดส่งแบบแปลนแผนผังของโรงแรมให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพังงาตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนของแบบแปลนก่อนนำเข้าประชุมพิจารณาของคณะกรรมการพิจารณากลับกรองฯ และจังหวัดได้รับแจ้งจากสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพังงาว่า ไม่สามารถดำเนินการตรวจสอบแบบแปลนแผนผังพร้อมรายการคำนวณได้ เนื่องจากเป็นคณะกรรมการและเลขานุการในคณะกรรมการอุทธรณ์ ซึ่งดำเนินการจะขัดกับมาตรา 50 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เกี่ยวกับเรื่องนี้ จังหวัดพังงาพิจารณาแล้วเห็นว่า การจัดส่งแบบแปลนแผนผังของโรงแรมที่ขออนุญาตให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพังงาตรวจสอบ เป็นการมอบหมายหน้าที่ให้ปฏิบัติในฐานะเป็นกรรมการพิจารณากลับกรองฯ เพื่อช่วยเหลือคณะกรรมการในการพิจารณาความเห็นประกอบด้านความถูกต้องของแบบแปลนและข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากเป็นอาคารสาธารณะประเภทควบคุมการใช้ มิใช่เป็นการตรวจสอบเพื่อรับรองความมั่นคงแข็งแรงให้กับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในการขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตาม พ.ร.บ. ควบคุม พ.ศ. 2522 จากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ดังนั้น การปฏิบัติหน้าที่ของโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพังงาดังกล่าวจึงไม่ขัดกับมาตรา 50 วรรคสองแห่ง พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แต่อย่างใด

จังหวัดพังงาจึงขอหารือว่าความเห็นของจังหวัดดังกล่าวถูกต้องหรือไม่ เพื่อจะได้ถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป ผลเป็นประการใด โปรดแจ้งให้จังหวัดพังงาทราบด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

ว่าที่ร้อยตรี โอภาส เสวตมณี

รองผู้ว่าราชการจังหวัด รักษาราชการแทน

ผู้ว่าราชการจังหวัดพังงา

ที่ทำการปกครองจังหวัด

กลุ่มงานปกครอง โทร. 0-7641-1304





ที่ มท 0710/ 8208

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กทม. 10400

16 พฤศจิกายน 2549

เรื่อง ตอบข้อหารือการปฏิบัติหน้าที่ของโยธาธิการและผังเมืองจังหวัด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดพังงา

อ้างถึง หนังสือจังหวัดพังงา ที่ พง 0017.1/9761 ลงวันที่ 12 ตุลาคม 2549

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดพังงาขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมือง ในการปฏิบัติหน้าที่กรณีกระทรวงมหาดไทยได้มีคำสั่งแต่งตั้งโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเป็นกรรมการในคณะกรรมการพิจารณากลับรองการดำเนินการตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2478 ของจังหวัด เพื่อทำหน้าที่พิจารณาคำขออนุญาติก่อสร้างโรงแรม หรือตั้งโรงแรมฯ ซึ่งจังหวัดได้มีการพิจารณาคำขออนุญาติก่อสร้างโรงแรม และจังหวัดได้จัดส่งแบบแปลน แผนผังของโรงแรมให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพังงาตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนของแบบก่อนนำเข้าประชุมพิจารณา แต่จังหวัดได้รับแจ้งจากโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพังงาว่าไม่สามารถดำเนินการตรวจสอบแบบแปลนแผนผังพร้อมรายการคำนวณได้ เนื่องจากเป็นคณะกรรมการและเลขานุการฯ ในคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ของจังหวัด ซึ่งถ้าดำเนินการจะขัดกับมาตรา 50 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งจังหวัดเห็นว่า กรณีดังกล่าวเป็นกรมมอบหมายหน้าที่ให้ปฏิบัติในฐานะเป็นกรรมการพิจารณากลับรองฯ เพื่อช่วยเหลือคณะกรรมการในการพิจารณาความเห็นประกอบด้านความถูกต้องของแบบแปลนและข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องการปฏิบัติหน้าที่ของโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดในกรณีดังกล่าว จึงไม่ขัดกับมาตรา 50 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แต่อย่างไรก็ตาม จังหวัดจึงหาหรือว่าความเห็นของจังหวัดเกี่ยวกับกรณีดังกล่าวถูกต้องหรือไม่อย่างไร เพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติต่อไป ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณา ตามความในมาตรา 50 วรรคหนึ่ง (2) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 แล้วเห็นว่าบทบัญญัติดังกล่าวได้บัญญัติให้โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการในคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ในเขตเทศบาล เขตเมืองพัทยา หรือเขตราชการส่วนท้องถิ่น และมาตรา 50

-/วรรคสอง

วรรคสองได้บัญญัติให้กรรมการและเลขานุการตามมาตรา 50 วรรคหนึ่ง (2) ต้องไม่เป็นผู้ซึ่งปฏิบัติหน้าที่ราชการของราชการส่วนท้องถิ่นหรือสมาชิกสภาท้องถิ่น แต่กรรมการแต่งตั้งโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเป็นกรรมการในคณะกรรมการพิจารณากลับนครงการดำเนินการตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2478 ของจังหวัด เป็นการทำหน้าที่ตรวจสอบ กลับนครงการพิจารณาอนุญาตสร้างโรงแรมหรือตั้งโรงแรม ตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม มิใช่การพิจารณาตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร จึงไม่ขัดกับมาตรา 50 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 02299 4360-1

โทรสาร 02299 4366-7

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co\_bldgctrl@dpt.go.th



ที่ กท 0907/ 4680

กรุงเทพมหานคร

173 ถนนดินสอ กทม. 10200

25 กันยายน 2549

เรื่อง ขอรื้ออาคารก่อสร้างอาคารเรียนของมัธยมอำเภอมะหะ อนนสุหระวากลางหนึ่ง  
เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาหนังสือสำนักงานเขตคลองสามวา ที่ กท 8303/7338 ลงวันที่ 7 ธันวาคม 2548

2. สำเนาเอกสารประกอบการพิจารณา

ด้วย มัธยมอำเภอมะหะ โดย นายสมาน หมัดละและ ยื่นเรื่องขออนุญาตตัดแปลงอาคารตึก 2 ชั้น  
จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารเรียน ที่ถนนสุหระวากลาง 1 แขวงบางชัน เขตคลองสามวา ตามแบบ ข.1  
เลขที่รับ 202 ลงวันที่ 8 มีนาคม 2549 ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ได้สั่งการไม่อนุญาตให้ตัดแปลงอาคาร  
รายนี้แล้ว เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2549 เนื่องจากมิได้ดำเนินการแก้ไขแบบแปลน ตามคำสั่ง (ค.1)  
ดังรายละเอียดเอกสารที่แนบ นั้น

กรุงเทพมหานคร จึงใคร่ขอรื้อ คณะกรรมการควบคุมอาคาร ดังนี้

1. การตัดแปลงอาคารดังกล่าวของมัธยมอำเภอมะหะเข้าข่ายได้รับยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตตาม  
กฎกระทรวง ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กรณีเป็น  
อาคารที่ใช้เพื่อการศาสนา ซึ่งมีกฎหมายควบคุมการก่อสร้างไว้แล้วโดยเฉพาะหรือไม่

2. การออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นแก่มัธยมอำเภอมะหะ โดย นายสมาน หมัดละและ ซึ่งเป็น  
อิหม่ามประจำมัสยิดและเป็นประธานกรรมการ โดยตำแหน่งประจำมัสยิดดังกล่าวในฐานะผู้แทนนิติบุคคล  
เป็นไปโดยชอบด้วยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ตามมาตรา 72 หรือไม่

ทั้งนี้หากต้องการข้อมูลเพิ่มเติมโปรดติดต่อเจ้าหน้าที่ นายสุรัช ตีระกุลและนายคำรง เจริญยิ่ง  
จึงเรียนมาเพื่อ โปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

นางบรรณ โสภิชฐ์ เมฆวิชัย

รองผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

สำนักการโยธา

กองควบคุมอาคาร

โทร 0 2246 0301 ต่อ 2055

โทรสาร 0 2247 0076



ที่ มท 0710/ 8063

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6  
เขตพญาไท กทม. 10400

9 พฤศจิกายน 2549

เรื่อง ขอรื้อการก่อสร้างอาคารเรียนของมัสยิดยามีอะห์ ถนนสุเหร่าคลองหนึ่ง

เรียน ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

อ้างถึง หนังสือกรุงเทพมหานคร ที่ กท 0907/4680 ลงวันที่ 25 กันยายน 2549

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรุงเทพมหานครขอรื้อคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีมัสยิดยามีอะห์ โดยนายสมาน หมดละและ ยื่นเรื่องราวขออนุญาตตัดแปลงอาคารตึก 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารเรียนที่ถนนสุเหร่าคลอง 1 แขวงบางชัน เขตคลองสามวา ตามแบบ ข. 1 เลขรับที่ 202 ลงวันที่ 8 มีนาคม 2549 และผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครได้มีคำสั่งไม่อนุญาตให้ตัดแปลงอาคารรายนี้แล้ว เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2549 เนื่องจากมิได้ดำเนินการแก้ไขแบบแปลนตามคำสั่ง (ค.1) โดยมีประเด็นขอรื้อดังนี้

1. การตัดแปลงอาคารดังกล่าวของมัสยิดยามีอะห์เข้าข่ายได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตตามกฎหมาย พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กรณีเป็นอาคารที่ใช้เพื่อการศาสนา ซึ่งมีกฎหมายควบคุมการก่อสร้างไว้แล้วโดยเฉพาะหรือไม่
  2. การออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นแก่มัสยิดยามีอะห์โดยนายสมาน หมดละและ ซึ่งเป็นอธิหามัมประจำมัสยิด และเป็นประธานกรรมการโดยตำแหน่งประจำมัสยิดดังกล่าวในฐานะผู้แทนนิติบุคคลเป็นไปโดยชอบด้วยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ตามมาตรา 72 หรือไม่
- ตั้งความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาขอรื้อดังกล่าวโดยมีนายดำรง เจริญยิ่ง วิศวกรโยธา 5 และนายชนนาราช ผาติสุวรรณ วิศวกรโยธา 5 สำนักการโยธา กรุงเทพมหานครเข้าร่วมประชุมชี้แจงแล้ว มีความเห็นดังนี้

1. ตามข้อ 1 (4) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดให้โบราณสถาน วัตถุอาราม หรืออาคารต่าง ๆ ที่ใช้เพื่อการศาสนา ซึ่งมีกฎหมายควบคุมการก่อสร้างไว้แล้วโดยเฉพาะได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาต ตัดแปลง เคลื่อนย้ายหรือ

-/รื้อถอนอาคาร

รื้อถอนอาคาร แต่ต้องแจ้งและส่งแผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลน ซึ่งปัจจุบันยังไม่มีกฎหมายควบคุมการก่อสร้างอาคารที่ใช้เพื่อการศาสนาไว้โดยเฉพาะแต่อย่างใด ดังนั้นการตัดแปลงอาคารดังกล่าวของมัสยิดยามีอะห์จึงไม่เข้าข่ายได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

2. การสำนัคนิติบุคคลต้องส่งตามมาตรา 72 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 02299 4360-61

โทรสาร 02299 4366-67

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co\_bldgctrl@dpt.go.th



ที่ ชม 72103/660

องค์การบริหารส่วนตำบลสารภี  
ถนนเชียงใหม่ ลำพูน ตำบลสารภี  
อำเภอสารภี จังหวัดเชียงใหม่ 50140

17 กรกฎาคม 2549

เรื่อง หารือกรณีการตัดแปลงอาคารที่อยู่ในการพิจารณาของศาลปกครอง

เรียน ผู้อำนวยการสำนักงานควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยองค์การบริหารส่วนตำบลสารภีได้ปฏิบัติงานด้านการควบคุมอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และแก้ไขเพิ่มเติมฉบับต่าง ๆ โดยเกิดปัญหาการปฏิบัติงานในส่วนของการใช้คำสั่งต่าง ๆ กรณีการตัดแปลงอาคารที่อยู่ในการพิจารณาของศาลปกครองดังมีรายละเอียดประกอบดังนี้

ข้อ 1 องค์การบริหารส่วนตำบลสารภีได้พิจารณา ออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ 76/2543 อนุญาตให้บริษัทลานนาเกษตรอุตสาหกรรม จำกัดเป็นเจ้าของอาคาร ก่อสร้างในโฉนดที่ดินเลขที่ 8197 ข้อ 2 เป็นอาคาร ชั้นครึ่ง (2) ชั้นค คอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสถานที่ประกอบการค้าและผลิต พื้นที่ 625 ตารางเมตร ที่จอดรถที่กั๊บลวด จำนวน - คัน พื้นที่ 2.116 ตารางเมตร ใบอนุญาตออกให้ ณ วันที่ 29 มีนาคม พุทธศักราช 2543

ข้อ 2 ได้มีการฟ้องต่อศาลปกครองเชียงใหม่คดีหมายเลขที่ 193/2547 พลโทสรวง ดิวาดานนท์ (ผู้ฟ้องคดี) ฟ้องนายกององค์การบริหารส่วนตำบลสารภีโดยนายสัญญา พรหมศาสตร์ (ผู้ถูกฟ้องคดี 1) และอุตสาหกรรมจังหวัดเชียงใหม่โดยนายวันชัย พิพัฒน์สมุทร (ผู้ถูกฟ้องคดีที่ 2) มีประเด็นดังนี้

“ผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1 มีหน้าที่ตามกฎหมายในการระงับเหตุเดือดร้อนรำคาญจากเสียงดังของโรงงาน และผู้ถูกฟ้องคดีที่ 2 ซึ่งมีหน้าที่ตามกฎหมายในการกำกับดูแลการติดตั้งเครื่องจักรของโรงงานแต่ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองได้ละเลยไม่ดำเนินการทำให้ผู้ถูกฟ้องคดีได้รับความเดือดร้อนจากเสียงดังของโรงงานเป็นการละเลยต่อหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องปฏิบัติหน้าที่ล่าช้าเกินสมควร”

และผู้ฟ้องทำคำให้การเพิ่มเติมเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารไม่เป็นไปตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (1) ซึ่งขณะนั้นคดีดังกล่าวยังอยู่ในช่วงการพิจารณาในชั้นศาลซึ่งยังไม่มีกรณีการแถลงคดี

ข้อ 3 พลโทสรวง ดิวาดานนท์ ได้ทำหนังสือร้องเรียนว่าทาง บริษัทลานนาเกษตรอุตสาหกรรม จำกัด ได้มีการตัดแปลงอาคารในส่วนของอาคารตาม ข้อ 1 และทางองค์การบริหารส่วนตำบลสารภีได้ตรวจสอบมีการตัดแปลงอาคารดังนี้

-/- อาคาร

- อาคารโดยสร้างเหล็กผนังก่อฉาบปูน ขนาด 4.40 x 6.00 เมตร พื้นที่ ประมาณ 26.40 ตารางเมตร
- อาคาร โครงสร้างเหล็ก ขนาด 4.40 x 4.60 เมตร พื้นที่ ประมาณ 20.24 ตารางเมตร

ซึ่งเป็นลักษณะการตัดแปลงอาคารตามหมวด 3 มาตรา 21 มาตรา 21 ทวิ และกฎกระทรวงฉบับที่ 11 (พ.ศ. 2528) ออกตามความใน พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ข้อ 1 (1),(2),(3),(4) และ(5) และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตาม หมวด 4 ในมาตรา 40 (1) และ(2) โดยออกคำสั่ง ค.3 และ ค.4 ไว้ก่อนแล้ว

องค์การบริหารส่วนตำบลสารภีขอหารือสำนักงานควบคุมและตรวจสอบอาคารว่า กรณีอาคารหลังดังกล่าวอยู่ในช่วงของการพิจารณา ของศาลปกครองเชียงใหม่ องค์การบริหารส่วนตำบลสารภี จะดำเนินการตามมาตรา 40(3) มาตรา 41 และ มาตรา 42 ของ พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 และแก้ไขเพิ่มเติมฉบับต่าง ๆ กับการตัดแปลงตามข้อ 3 ว่าสามารถดำเนินการได้เลยหรือไม่ หรือต้องรอให้ศาลปกครองเชียงใหม่พิจารณาคดีจนถึงที่สุดก่อนการดำเนินการใด ๆ หากสำนักงานควบคุมและตรวจสอบอาคารมีความเห็นเป็นเช่นใดโปรดแจ้งให้ทราบด้วย เพื่อองค์การบริหารส่วนตำบลสารภีจะได้ใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติให้ถูกต้องต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการ

ขอแสดงความนับถือ

นายสัญญา พรหมศาสตร์

นายกองค์การบริหารส่วนตำบลสารภี

ส่วนโยธา

โทร. 0-5332-3207, 0-5332-3211 ต่อ 17

โทรสาร 0-5332-3207, 0-5332-3211 ต่อ 14



ที่ มท 0710/ 4131

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร  
กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กทม. 10400

8 พฤศจิกายน 2549

เรื่อง หารือกรณีการตัดแปลงอาคารที่อยู่ในการพิจารณาของศาลปกครอง

เรียน นายองค์การบริหารส่วนตำบลสารภี

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลสารภี ที่ ชม 72103/660 ลงวันที่ 17 กรกฎาคม 2549

ตามที่หนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลสารภี ได้มีหนังสือเรียนผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารเกี่ยวกับการปฏิบัติงานใช้คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น กรณีการตัดแปลงอาคารที่อยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครอง กล่าวคือ อบต. สารภี ได้พิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ 76/2543 ชนิด ค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้ประกอบการค้าและผลิต เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2543 ให้แก่บริษัท ลานนาเกษตรอุตสาหกรรม จำกัด ต่อมาได้มีการฟ้องคดีต่อศาลปกครองเชียงใหม่ คดีหมายเลขคำที่ 193/2547 พลโทสรวง ดิวาตานนท์ (ผู้ฟ้องคดี) นายองค์การบริหารส่วนตำบลสารภี (ผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1) และอุตสาหกรรมจังหวัดเชียงใหม่ (ผู้ถูกฟ้องคดีที่ 2) ผู้ฟ้องคดีได้ฟ้องเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารไม่เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาตและได้ทำการตัดแปลงอาคาร ขณะนี้คืออยู่ระหว่างการพิจารณาในชั้นศาล ต่อมา อบต.สารภี ได้ตรวจสอบการก่อสร้างแล้วพบว่าการตัดแปลงอาคารจริง จึงได้ดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ เจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา 40 (1) และ (2) โดยออกคำสั่งตามแบบ ค.3 และแบบ ค.4 ไว้ก่อนแล้ว จึงขอหารือว่า กรณีอาคารดังกล่าวอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองเชียงใหม่ อบต.ฯ จะสามารถดำเนินการ ตามมาตรา 40 (3) มาตรา 41 หรือมาตรา 42 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แล้วแต่กรณีได้หรือไม่หรือต้องรอให้ศาลพิจารณาคดีจนถึงที่สุดก่อนจึงจะสามารถดำเนินการใด ๆ ต่อไปได้ ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ระเบียบของที่ประชุมใหญ่ตุลาการในศาลปกครองสูงสุดว่าด้วยวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. 2543 ข้อ 69 ได้กำหนดไว้ว่า “การฟ้องคดีต่อศาลปกครอง เพื่อขอให้เพิกถอนกฎหรือคำสั่งทางปกครอง ไม่เป็นเหตุให้ทุเลาการบังคับตามกฎหมายหรือคำสั่ง -/ทางปกครอง



ทางปกครองนั้น เว้นแต่ศาลจะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น” ซึ่งข้อหาหรือกรณีนี้ผู้ฟ้องคดีทำคำให้การเพิ่มเติมเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารว่าไม่เป็นไปตามใบอนุญาตก่อสร้าง มิใช่ให้เพิกถอนกฎหรือคำสั่งทางปกครอง ประกอบกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 มาตรา 52 วรรคหก กำหนดว่าหากมีการอุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นในระหว่างอุทธรณ์ ห้ามมิให้ผู้อุทธรณ์หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นกระทำการใดแก่อาคารอันเป็นมูลกรณีแห่งการอุทธรณ์ ซึ่งกรณีนี้ยังไม่มีกรอุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น และเมื่อพิจารณาแล้วยังไม่มีความหมายใดห้ามการออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นต่อเนื่องจากการออกคำสั่งตามมาตรา 40 (1) และ (2) แต่มาตรา 40 (3) กำหนดให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาคำสั่งตามมาตรา 41 หรือมาตรา 42 แล้วแต่กรณี ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้ได้มีคำสั่งตาม (1) ดังนั้นจึงเห็นว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของอาคารดำเนินการตามมาตรา 40 (3) มาตรา 41 หรือมาตรา 42 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แล้วแต่กรณี ในระหว่างพิจารณาคดีของศาลปกครองได้โดยไม่ต้องรอให้ศาลปกครองเชียงใหม่พิจารณาคดีจนถึงที่สุด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรชัย พรภักทรกุล

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. 0 2299 4361

โทรสาร 0 2299 4366-67

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : bsi\_b@dpt.go.th

ด่วนที่สุด

ที่ สป 0020/ 430



ศาลากลางจังหวัดสมุทรปราการ  
ถนนสุทธิภิมย์ สป 10270

13 มกราคม 2549

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ตอบข้อหารือ

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลหนองปรือ ที่ สป 74001/716 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2548

สิ่งที่ส่งมาด้วย เอกสารประกอบการพิจารณา จำนวน 1 ชุด

ตามหนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลหนองปรือ ที่ สป 74001/716 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2548 องค์การบริหารส่วนตำบลหนองปรือ ขอให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสมุทรปราการตรวจสอบและพิจารณากรณี บริษัท ผลิตไฟฟ้าและน้ำเย็น จำกัด แข็งความประสงค์จะก่อสร้าง คัดแปลงหรือรื้อถอนอาคารโดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา 39 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ภายในบริเวณสนามบึงสุวรรณภูมิ โดยมีอาคารที่จะทำการก่อสร้าง จำนวน 6 อาคาร ดังนี้

1. อาคารสำนักงานและอาคารควบคุม คสล. สูง 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง พื้นที่ รวม 2,256 ตารางเมตร
2. อาคารโรงผลิตน้ำเย็นสำหรับการบินไทย คสล. สูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง พื้นที่รวม 1,239 ตารางเมตร
3. อาคารรักษาความปลอดภัย คสล. สูง 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง พื้นที่รวม 96 ตารางเมตร
4. อาคารโรงเก็บอุปกรณ์ คสล. สูง 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง พื้นที่รวม 135 ตารางเมตร
5. อาคารโรงปรับคุณภาพน้ำ คสล. สูง 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง พื้นที่รวม 330 ตารางเมตร
6. อาคาร โรงเครื่องกังหันไอน้ำและหม้อผลิตไอน้ำ คสล. สูง 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง พื้นที่รวม

1,149 ตารางเมตร

ซึ่งจากการตรวจสอบสถานที่ก่อสร้าง ปรากฏว่าอาคารดังกล่าวข้างต้น ได้ทำการก่อสร้างจนแล้วเสร็จก่อนที่จะมีหนังสือแจ้งความประสงค์ฯ และพื้นที่ที่ทำการก่อสร้างอาคารอยู่ในบริเวณสนามบึงสุวรรณภูมิ ซึ่งกำหนดให้เป็นที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและการสาธารณูปการ (สีน้ำเงิน) บริเวณหมายเลข 11.1 ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ. 2544 จากข้อมูลดังกล่าวข้างต้น องค์การบริหารส่วนตำบลหนองปรือ จึงขอทราบความเห็นและข้อพิจารณาว่าการออกใบรับแจ้งการก่อสร้างอาคาร ดังกล่าวตามมาตรา 39 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 จะเป็นการชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ และในกรณีที่บริษัท ผลิตไฟฟ้าและน้ำเย็น จำกัด ทำการก่อสร้างอาคาร

-/ผลิตไฟฟ้า

ผลิตไฟฟ้าและน้ำเย็นเพื่อสนับสนุนกิจการภายในสนามบินสุวรรณภูมิจะเป็นการขัดต่อกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ. 2544 หรือจะได้รับการยกเว้นตามกฎหมายข้อใดหรือไม่อย่างไร นั้น

จังหวัดสมุทรปราการ เห็นว่าในเรื่องดังกล่าวเป็นการพิจารณาในข้อกฎหมาย จึงขอความอนุเคราะห์กรมโยธาธิการและผังเมืองตรวจสอบ และพิจารณาตามข้อหารือดังกล่าวดังนี้

1. การที่องค์การบริหารส่วนตำบลหนองปรือจะออกใบรับแจ้งการก่อสร้างอาคารดังกล่าวตามมาตรา 39 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และฉบับเพิ่มเติมที่แก้ไขจนถึงปัจจุบันให้แก่ผู้แจ้งจะเป็นการชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

2. กรณีที่บริษัท ผลิตไฟฟ้าและน้ำเย็น จำกัด ทำการก่อสร้างอาคารผลิตไฟฟ้าและน้ำเย็นเพื่อสนับสนุนกิจการภายในสนามบินสุวรรณภูมิ จะเป็นการขัดต่อกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ. 2544 หรือไม่ และจะได้รับการยกเว้นตามกฎหมายข้อใดหรือไม่อย่างไร (รายละเอียดตามเอกสารสิ่งที่ส่งมาด้วย)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

นายสุขุมรัฐ สาริบุตร

ผู้ว่าราชการจังหวัดสมุทรปราการ

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัด

โทร. 0-2395-1823-4

โทรสาร. 0-2395-1726



ที่ มท 0710/ 7798

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กทม. 10400

30 ตุลาคม 2549

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ตอบข้อหารือ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดสมุทรปราการ

อ้างถึง หนังสือจังหวัดสมุทรปราการ ด่วนที่สุด ที่ สป 0020/430 ลงวันที่ 13 มกราคม 2549

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดสมุทรปราการขอหารือ กรมโยธาธิการและผังเมืองกรณีบริษัทผลิตไฟฟ้าและน้ำเย็น จำกัด แจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา 39 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ภายในบริเวณสนามบินสุวรรณภูมิ จำนวน 6 อาคาร ซึ่งจากการตรวจสอบสถานที่ก่อสร้าง ปรากฏว่าอาคารดังกล่าวข้างต้น ได้ทำการก่อสร้างจนแล้วเสร็จก่อนที่จะมีหนังสือแจ้งความประสงค์ฯ และพื้นที่ที่ทำการก่อสร้างอาคารอยู่ในบริเวณสนามบินสุวรรณภูมิ ซึ่งกำหนดให้เป็นที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ (สีน้ำเงิน) บริเวณหมายเลข 11.1 ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ. 2544 ดังนี้

1. การที่องค์การบริหารส่วนตำบลหนองปรือ จะออกใบรับแจ้งการก่อสร้างอาคารดังกล่าวตามมาตรา 39 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และฉบับเพิ่มเติมที่แก้ไขจนถึงปัจจุบัน ให้แก่ผู้แจ้งจะเป็นการชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

2. กรณีที่บริษัท ผลิตไฟฟ้าและน้ำเย็น จำกัด ทำการก่อสร้างอาคารผลิตไฟฟ้า และน้ำเย็นเพื่อสนับสนุนกิจการภายในสนามบินสุวรรณภูมิจะเป็นการขัดต่อกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ. 2544 หรือไม่ และจะได้รับการยกเว้นตามกฎหมายข้อใดหรือไม่อย่างไร  
ดังกล่าวละเอียดที่แจ้งแล้วนั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วมีความเห็น ดังนี้

1. บริษัท ผลิตไฟฟ้าและน้ำเย็น จำกัด เป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2546 โดยการร่วมลงทุนระหว่างการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย (กฟผ.) บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน) หรือปตท. และการไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) ตามแผนการดำเนินการ โครงการผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าและน้ำเย็นสำหรับท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ บริษัทฯ จึงมีฐานะเป็นรัฐวิสาหกิจ ตามพระราชบัญญัติ

-/กรมโยธาธิการ

วิธีการงบประมาณ พ.ศ. 2502 เนื่องจากเป็นบริษัทที่รัฐวิสาหกิจมีทุนรวมอยู่ด้วยเกินกว่าร้อยละห้าสิบ ดังนั้น อาคารของบริษัท ผลิตไฟฟ้าและน้ำเย็น จำกัด ที่ใช้ในกิจการของบริษัทฯ หรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ จึงได้รับยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กล่าวคือ การก่อสร้างอาคารดังกล่าวไม่ต้องขออนุญาตหรือแจ้งการก่อสร้างตามมาตรา 39 ทวิ แต่จะต้องแจ้งและส่งแผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนที่ถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น จำนวนสองชุด ทั้งนี้ตามข้อ 1 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

2. การก่อสร้างอาคารของบริษัท ผลิตไฟฟ้าและน้ำเย็น จำกัด มีวัตถุประสงค์เพื่อสนับสนุนกิจการภายในสนามบินสุวรรณภูมิ เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการของรัฐ กิจการเกี่ยวกับการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์ จึงไม่ขัดต่อกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ.2544 ที่กำหนดไว้ในข้อ 17 ว่า “ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการของรัฐ กิจการเกี่ยวกับการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น”

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 02299 4360-1

โทรสาร 02299 4366-7

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co\_bldgctrl@dpt.go.th



ควานมาก

ที่ มท 0804.2/

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

ถนนราชสีมา กทม. 10300

9 กุมภาพันธ์ 2549

เรื่อง หารือวิธีปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

อ้างถึง หนังสือกรมโยธาธิการและผังเมือง ที่ มท 0710/8092 ลงวันที่ 26 ตุลาคม 2548

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือจังหวัดอุทัยธานี ที่ มท 0887.4/966 ลงวันที่ 20 มกราคม 2549

ตามที่กรมโยธาธิการและผังเมืองได้แจ้งให้กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจัดส่งเอกสารประกอบข้อเท็จจริงเพิ่มเติม กรณีจังหวัดอุทัยธานีหารือวิธีปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ในเรื่องที่น่ายไพศาล พรประยูทธ ได้มีหนังสือกราบเรียนนายรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาสั่งการกรณีนางอุไร จิวานุพันธ์ ยื่นแบบแปลนขออนุญาตปลูกสร้างอาคารติดต่อกฎกระทรวง (พ.ศ. 2498) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2512) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 ซึ่งใช้บังคับในขณะนั้น แต่ไม่มีการดำเนินคดีอาญากับนางอุไร จิวานุพันธ์ แต่อย่างไรก็ตามศาลชั้นต้นจะยังสามารถดำเนินการฟ้องร้องผู้ที่ได้รับโอนทรัพย์สินไปแล้วให้หรือถอนจะได้หรือไม่ หากฟ้องได้จะฟ้องเจ้าของอาคารห้องใด นั้น

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นขอเรียนว่า จังหวัดอุทัยธานีได้จัดส่งเอกสารและข้อเท็จจริงเพิ่มเติมให้กับกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นแล้ว ดังนี้

1. สำเนาคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ ข.1) พร้อมด้วยแบบแปลนและแผนผังบริเวณของนางอุไร จิวานุพันธ์ ที่ยื่นต่อสุขาภิบาลลานสัก (เทศบาลตำบลลานสัก) เมื่อปี พ.ศ. 2540 ค้นพบแต่แผนผังบริเวณ

2. สำเนาคำสั่งต่าง ๆ ที่สุขาภิบาลลานสัก (เทศบาลตำบลลานสัก) ได้สั่งให้นางอุไร จิวานุพันธ์ ปฏิบัติในการพิจารณาคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามข้อ 1. ยังหาไม่พบ

3. ประเด็นขอทราบข้อเท็จจริงว่า นอกจากการดำเนินคดีอาญากับนางอุไร จิวานุพันธ์แล้วเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ใช้อำนาจตามมาตรา 40 มาตรา 41 หรือมาตรา 42 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 สั่งให้นางอุไร จิวานุพันธ์

-/แก้ไขอาคาร

แก้ไขอาคารหรือรื้อถอนอาคารหรือไม่ อย่างไร และหากมีการสั่งการอย่างใดขอสำเนาคำสั่งต่าง ๆ เหล่านั้นด้วย นั้น นายไพศาล พรประยูทธ ตำแหน่งประธานกรรมการสุขาภิบาลตานสัก ได้สั่งให้นางอุไร จิวนุพันธ์ แก้ไขอาคารตามคำสั่งให้รื้อถอนอาคารตามความมาตรา 42 แห่ง พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 ตามหนังสือสุขาภิบาลตานสัก เลขที่ อน 08104/54 ลงวันที่ 18 มีนาคม 2540

4. ประเด็นขอทราบข้อเท็จจริงกรณีนางอุไร จิวนุพันธ์ ได้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารให้กับบุคคลอื่น จำนวน 7 ราย ว่านางอุไร จิวนุพันธ์ ได้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมห้องแถวหรือตึกแถวทั้ง 24 ห้องให้แก่ผู้โอนทั้ง 7 ราย ใช่หรือไม่ และแต่ละรายได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมด้วยห้องแถวหรือตึกแถวกี่ห้อง รวมทั้งขอทราบข้อเท็จจริงว่า ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินทั้ง 7 ราย เป็นใครบ้างและได้ยื่นขออนุญาตเป็นการเฉพาะรายเมื่อใด และแต่ละรายได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารเมื่อใด ขอสำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคารของผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจากนางอุไร จิวนุพันธ์ ทั้ง 7 รายด้วย นั้นการรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมห้องแถว มีหลักฐานการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจำนวน 4 ราย และการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร จำนวน 2 ราย ดังนี้

4.1 วันที่ 11 มิถุนายน 2539 โอนกรรมสิทธิ์ให้นายนิพนธ์ สุวรรณกิจการ จำนวน 20 ตารางวา ต่อมาเมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2541 นายนิพนธ์ สุวรรณกิจการ ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร จำนวน 1 คูหา

4.2 วันที่ 23 สิงหาคม 2539 โอนกรรมสิทธิ์ให้นายสมนึก นามพรม และนางรุ่งนภา นามพรม จำนวน 47 ตารางวา

4.3 วันที่ 9 ตุลาคม 2539 โอนกรรมสิทธิ์ให้นางพจมาลย์ ดิษฐเจริญ จำนวน 50 ตารางวา

4.4 วันที่ 6 มกราคม 2541 โอนกรรมสิทธิ์ให้นางสาวสุพินดา แซ่โล้ว จำนวน 20 ตารางวา ต่อมาเมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2541 นางสาวสุพินดา แซ่โล้ว ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร จำนวน 1 คูหา รายละเอียดปรากฏตามเอกสารที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

นายรัชชัย ฝักอังกูร

อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

สำนักกฎหมายและระเบียบท้องถิ่น

ส่วนเรื่องราวร้องทุกข์

โทร 0-2241-9034

โทรสาร 0-2241-9035



ที่ มท 0804.2/49746

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น  
ถนนราชสีมา กทม. 10300

31 กรกฎาคม 2549

เรื่อง ทารอวิธีปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

- อ้างถึง 1. หนังสือกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น ที่ มท 0804.2/4012 ลงวันที่ 30 พฤษภาคม 2548  
2. หนังสือกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น ที่ มท 0804.2/21653 ลงวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2549

ตามที่กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นได้ส่งข้อหารือของจังหวัดอุทัยธานีและเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้กรมโยธาธิการและผังเมืองพิจารณา กรณีนายไพศาล พรประยูทธ ได้มีหนังสือกราบเรียน นายกรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาสั่งการเกี่ยวกับการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยนางอุไร จิวนุพันธ์ ยื่นแบบแปลนขออนุญาตปลูกสร้างอาคารติดต่อกฎกระทรวง (พ.ศ. 2498) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2512) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 ซึ่งได้บังคับในขณะนั้น และอาคารดังกล่าวได้ก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนยื่นคำขออนุญาต แต่ไม่มีการดำเนินคดีอาญากับนางอุไร จิวนุพันธ์ ในความผิดฐานก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต ต่อมานางอุไร จิวนุพันธ์ ได้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารให้บุคคลอื่น เทศบาลตำบลลานสัก จะยังสามารถดำเนินการฟ้องร้องผู้ที่ได้รับโอนทรัพย์สินไปแล้วให้รื้อถอนจะได้หรือไม่ หากฟ้องได้จะฟ้องเจ้าของอาคารห้องใด นั้น

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นใคร่ขอทราบผลข้อหารือในเรื่องดังกล่าว เพื่อที่จะได้ดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

นายรัชชัช ฝักอังกูร

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

สำนักกฎหมายและระเบียบท้องถิ่น

ส่วนเรื่องราวร้องทุกข์

โทร. 0-2241-9034

โทรสาร 0-2241-9035





ที่ มท 0710/7776

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กทม. 10400

27 ตุลาคม 2549

เรื่อง หารือวิธีปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

- อ้างถึง 1. หนังสือกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น ที่ มท 0804.2/004012 ลงวันที่ 30 พฤษภาคม 2548  
2. หนังสือกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น ค่วนมาก ที่ มท 0804.2/21653 ลงวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2549  
3. หนังสือกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น ที่ มท 0804.2/49746 ลงวันที่ 31 กรกฎาคม 2549

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นหารือกรมโยธาธิการและผังเมือง กรณี นายไพศาล พรประยูทธ อดีตนายอำเภอลานสัก จังหวัดอุทัยธานี ได้มีหนังสือกราบเรียนนายรัฐมนตรีเพื่อ พิจารณาสั่งการเกี่ยวกับการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งมีข้อเท็จจริงพอสรุป ได้ว่า เมื่อปี พ.ศ. 2540 นางอุไร จิวนุพันธ์ ได้ยื่นแบบแปลนขออนุญาตปลูกสร้างอาคารขนาด 4 x 12 เมตร จำนวน 11 ห้อง และอาคารขนาด 4 x 15 เมตร จำนวน 13 ห้อง สร้างบนฐานรากติดต่อกันรวม 24 ห้อง โดยไม่เว้นระยะห่างห้องแถวไม่น้อยกว่า 4 เมตร ในระยะไม่เกิน 20 ห้อง ซึ่งขัดต่อข้อ 21 แห่งกฎกระทรวง (พ.ศ. 2498) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2512) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 ซึ่งใช้บังคับในขณะนั้น สุขาภิบาลลานสัก (ปัจจุบันได้ยกฐานะ เป็นเทศบาลตำบลลานสัก) ได้พิจารณาแล้วจึงไม่ออกใบอนุญาตก่อสร้างให้กับนางอุไร จิวนุพันธ์ แต่อาคาร ดังกล่าวยังคงดำเนินการก่อสร้างต่อไปจนแล้วเสร็จ และไม่มีการดำเนินคดีอาญากับนางอุไร จิวนุพันธ์ ในความผิดฐานก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต ตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 ต่อมานางอุไร จิวนุพันธ์ได้ โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารให้บุคคลอื่นจำนวน 7 ราย และผู้รับโอนกรรมสิทธิ์แต่ละรายได้ ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารต่อสุขาภิบาลลานสัก จนได้รับอนุญาตก่อสร้างเป็นการเฉพาะรายแล้ว โดย ได้รับใบอนุญาตเมื่อวันที่ 20 เมษายน 2541 จำนวน 2 ราย และวันที่ 27 พฤษภาคม 2541 จำนวน 5 ราย ปัจจุบันไม่สามารถดำเนินคดีอาญากับผู้ใดได้ เนื่องจากคดีอาญาขาดอายุความแล้ว ดังนี้ กรมส่งเสริม การปกครองท้องถิ่นจึงหารือว่าเทศบาลตำบลลานสักจะยังสามารถดำเนินการฟ้องร้องผู้ที่รับ โอนทรัพย์สิน ไปแล้วให้หรือถอนจะได้หรือไม่ และถ้าฟ้องได้จะฟ้องเจ้าของอาคารห้องใด ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

-/กรมโยธาธิการ

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาข้อเท็จจริงตามหนังสือหารือประกอบกับหนังสือกรมส่งเสริมการปกครองส่วนท้องถิ่น ค่วนมาก ที่ มท 0804.2/21653 ลงวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2549 แจ้งข้อเท็จจริงและส่งเอกสารเพิ่มเติมแล้ว มีความเห็นว่า แม้นางอุไร จิรานุพันธ์ จะได้ก่อสร้างอาคารห้องแถว หรือตึกแถว ชัดกับข้อ 21 วรรคสอง แห่งกฎกระทรวง (พ.ศ. 2498) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2512) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 และได้ก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต ซึ่งเป็นการกระทำที่ฝ่าฝืนมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 ก็ตาม แต่เทศบาลตำบลลานสักก็ได้ดำเนินการให้เจ้าของอาคารแก้ไขอาคารให้ถูกต้องตามกฎหมายโดยเคร่งครัดและมีได้ดำเนินการคดีอาญากับ นางอุไร จิรานุพันธ์ จนคดีอาญาขาดอายุความ และนางอุไร จิรานุพันธ์ ได้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้บุคคลอื่นไปแล้วรวม 7 ราย เมื่อผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแต่ละรายได้ดำเนินการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารจนได้รับใบอนุญาตเมื่อวันที่ 20 เมษายน 2541 จำนวน 2 ราย และได้รับใบอนุญาตเมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2541 จำนวน 5 ราย เจอนใจที่ทำให้อาคารฝ่าฝืนกฎหมายจึงหมดไป เนื่องจากตามข้อ 21 วรรคสอง แห่งกฎกระทรวง (พ.ศ. 2498) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 กำหนดให้เว้นระยะห่างระหว่างห้องแถวไม่น้อยกว่า 4 เมตร โดยไม่มีสิ่งกีดขวางและปกคลุมทุกระยะไม่เกิน 20 ห้อง เฉพาะกรณีที่ห้องแถวหรือตึกแถวดังกล่าวก่อสร้างในที่ดินเจ้าของเดียวกันเท่านั้น ดังนั้น ใบอนุญาตที่ออกให้เจ้าของอาคารแต่ละรายจึงเป็นใบอนุญาตที่ชอบด้วยกฎหมาย หากผู้ได้รับใบอนุญาตทั้ง 7 ราย มิได้ดำเนินการกับอาคารจนอาคารนั้นขัดต่อกฎหมายอีก เทศบาลตำบลลานสักก็ไม่มีอำนาจที่จะสั่งเจ้าของอาคารแต่ละรายให้รื้อถอนอาคารดังกล่าวได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ  
นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์  
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน  
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 02299 4360

โทรสาร 02299 4367

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co\_bldgctrl@dpt.go.th

## บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน)

ที่ นต. 047/2549

วันที่ 25 กรกฎาคม พ.ศ. 2549

เรื่อง ขอรื้อกรณีการขออนุญาตก่อสร้างอาคารชุด

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาโฉนดที่ดินเลขที่ 8942, 81232  
2. แผนผังรูปต่อโฉนด

เนื่องด้วยบริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) มีความต้องการที่จะนำที่ดินโฉนดเลขที่ 8942 และ 81232 ตั้งอยู่ที่ ตำบลรัชฎา (สันโน) อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต เนื้อที่ดินรวม 1-0-0 ไร่ มาทำการก่อสร้างอาคารชุดสูง 8 ชั้น จำนวน 168 ห้อง แต่เนื่องจากโฉนดที่ดินเลขที่ 8942 มีการจดทะเบียนการจำยอมเป็น (ภารยทรัพย์) ของที่ดินแปลงอื่น จึงมีกรณีที่ต้องขอรื้อว่า “โฉนดที่ดินเลขที่ 8942 ซึ่งตกอยู่ในการจำยอมสามารถนำมาขออนุญาตก่อสร้างอาคารชุดดังกล่าว ร่วมกับโฉนดที่ดินเลขที่ 81232 ได้หรือไม่”

จึงเรียนมาเพื่อ โปรดพิจารณาและแจ้งผลให้บริษัทฯทราบด้วยจักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

นางอัจฉรา ตั้งมดิธรรม และนายอริป พิษานนท์



ที่ มท 0710/ 7510

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กทม. 10400

16 ตุลาคม 2549

เรื่อง ขอรื้อหรือกรณีการขออนุญาตก่อสร้างอาคารชุด

เรียน นางอัจฉรา ตังมดีธรรม และนายอชิป พีชานนท์

อ้างถึง หนังสือ บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) ที่ นต 047/2549 ลงวันที่ 25 กรกฎาคม 2549

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) ขอรื้อหรือกรมโยธาธิการและผังเมืองว่า บริษัทฯ มีความต้องการที่จะนำที่ดิน โฉนดเลขที่ 8942 และ 81232 ตั้งอยู่ที่ตำบลรัชฎา (สันใน) อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต เนื้อที่ดินรวม 1 ไร่ มาทำการก่อสร้างอาคารชุดสูง 8 ชั้น จำนวน 168 ห้อง แต่เนื่องจากโฉนดที่ดินเลขที่ 8942 มีการจดทะเบียนการจำยอมเป็นภาระทรัพย์สินของที่ดินแปลงอื่น ดังนี้ โฉนดที่ดินเลขที่ 8942 ซึ่งตกอยู่ในการจำยอมสามารถนำมาขออนุญาตก่อสร้างอาคารชุดดังกล่าวร่วมกับโฉนดที่ดินเลขที่ 81232 ได้หรือไม่ คังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า กรณีที่หารือเป็นเรื่องที่เกี่ยวกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะ 4 การจำยอม ซึ่งตามมาตรา 1390 ท่านมิให้เจ้าของภาระทรัพย์สินประกอบกรรมใด ๆ อันจะเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจำยอมลดยไป หรือเสื่อมความสะควก ดังนั้น จึงต้องพิจารณาตามข้อเท็จจริงก่อนว่าการก่อสร้างอาคารชุดดังกล่าวเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจำยอมลดยไป หรือเสื่อมความสะควกหรือไม่ หากการก่อสร้างทำให้ประโยชน์แห่งการจำยอมที่ใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และสาธารณูปโภคอื่น ๆ ของอสังหาริมทรัพย์อื่นลดยไป หรือเสื่อมความสะควก ก็ไม่สามารถนำมาขออนุญาตก่อสร้างอาคารชุดดังกล่าวได้ ทั้งนี้ เพราะเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องตรวจพิจารณาให้มีการ ก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารนั้นฝ่าฝืนบทบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม กฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ  
นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์  
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน  
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 02299 4360-61

โทรสาร 02299 4366-67

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co\_bldgctrl@dpt.go.th



ที่ สท 5205/1901

สำนักงานเทศบาลเมืองสุโขทัยธานี  
ถนนจรดวิถีถ่อง สท 64000

8 สิงหาคม 2549

เรื่อง การรื้อถอนอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. สำเนาคำสั่งรื้อถอนอาคาร เลขที่ 52004/978 ลงวันที่ 25 เมษายน 2546
  2. สำเนาคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขอาคาร เลขที่ 52004/1797 ลงวันที่ 30 กรกฎาคม 2546
  3. สำเนาหนังสือจังหวัดสุโขทัยที่ สท 0020/2378 ลงวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2546  
เรื่องขออนุทธรณ์คำสั่งรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง
  4. สำเนาหนังสือจังหวัดสุโขทัยที่ สท 0020/15735 ลงวันที่ 11 พฤศจิกายน 2546  
เรื่องขออนุทธรณ์คำสั่ง
  5. สำเนาคำสั่ง ศาลปกครองพิษณุโลก คดีหมายเลขคำที่ 59/2547 คดีหมายเลขแดงที่ 168/2547
  6. สำเนาคำสั่งศาลปกครองสูงสุด คำร้องที่ 755/2547 คำสั่งที่ 188/2548
  7. สำเนาคำสั่งพิพากษา ศาลปกครองพิษณุโลก คดีหมายเลขคำที่ 278/2546  
คดีหมายเลขแดงที่ 137/2548

ตามที่ เทศบาลเมืองสุโขทัยธานี ได้ออกคำสั่งแจ้งให้นายพิเชษฐ์ ผู้ภักดี เจ้าของและผู้ครอบครองอาคารเลขที่ 6/4 ถนนราษฎรอุทิศ ตำบลธานี อ.เมือง จ.สุโขทัย รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา 42 วรรคหนึ่ง และให้แก้ไขอาคาร ตามมาตรา 46 วรรคหนึ่ง ตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ต่อมานายพิเชษฐ์ฯ ได้อุทธรณ์คำสั่งต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ได้ยกอุทธรณ์ทั้งสองคำสั่ง และเห็นชอบตามคำสั่งของเทศบาลฯ นายพิเชษฐ์ฯ จึงยื่นฟ้องเทศบาลเมืองสุโขทัยธานี ต่อศาลปกครองพิษณุโลกดังนี้ 1. เรื่องการรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา 42 วรรคหนึ่ง (คดีหมายเลขคำที่ 59/2547) ศาลปกครองพิษณุโลกมีคำสั่งจำหน่ายคดีออกจากสารบบความ (คดีหมายเลขแดงที่ 168/2547) นายพิเชษฐ์ฯ อุทธรณ์คำสั่งจำหน่ายคดีต่อศาลปกครองสูงสุด (ตามคำร้องที่ 755/2547) ศาลปกครองสูงสุดมีคำสั่งเห็นฟ้องด้วยกับศาลปกครองชั้นต้น (ตามคำสั่งที่ 188/2548) ลงวันที่ 17 พฤษภาคม 2548 2. เรื่องการแก้ไขอาคาร ตามมาตรา 46 วรรคหนึ่ง ศาลปกครองพิษณุโลก พิพากษาว่าการออกคำสั่งของเทศบาลฯชอบด้วยกฎหมายแล้ว (คดีหมายเลขแดงที่ 177/2548) ลงวันที่ 30 มิถุนายน 2548 ต่อมานายพิเชษฐ์ ผู้ภักดี ได้ขาย บ้าน/ตึกพิพาทให้กับพันเอก พิชาดิ ผู้ภักดี ซึ่งเป็นน้องชายนายพิเชษฐ์ฯ (ชื่อจากการขายทอดตลาดของศาล) เมื่อวันที่ 8 กันยายน 2548 โดยที่นายพิเชษฐ์ฯ ยังอาศัย/ครอบครอง บ้าน/ตึก หลังดังกล่าวอยู่

-/เทศบาลเมือง

เทศบาลเมืองสุโขทัย ขอรื้อว่าเนื่องจากบ้านพิพาทดังกล่าวเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ไปยังบุคคลอื่น หลังจากวันที่ศาลปกครองได้พิพากษา เทศบาลฯจะดำเนินการคดีทั้งทางแพ่งและทางอาญาหรือดำเนินการตามมาตรา 43 ของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กับนายพิเชษฐ์ ผู้กักตุน ได้หรือไม่ และเทศบาลฯจะต้องออกคำสั่งให้ พันเอกพิชาติ ผู้กักตุน (ผู้ซื้อจากการขายทอดตลาด) รื้อถอนอาคารแก้ไขอาคารใหม่หรือไม่)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดกรุณาแจ้งเทศบาลเมืองสุโขทัยทราบด้วย  
จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ  
นายสามัญ รักษ์บริสุทธิศรี  
นายกเทศมนตรีเมืองสุโขทัย

กองวิชาการและแผนงาน  
งานนิติกร  
โทร 0-5561-1126  
โทรสาร 0-5561-2631



ที่ มท 0710/7357

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กทม. 10400

6 ตุลาคม 2549

เรื่อง การขอการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองสุโขทัยธานี

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลเมืองสุโขทัยธานี ที่ สท 52005/1901 ลงวันที่ 8 สิงหาคม 2549

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองสุโขทัยธานี ได้มีหนังสือเรียนคณะกรรมการควบคุมอาคารกรณีเทศบาลฯ ได้ออกคำสั่งให้นายพิเชษฐ์ ผู้ภักดี เจ้าของและผู้ครอบครองอาคารหรือถอนอาคาร ตามมาตรา 42 วรรคหนึ่ง และให้แก้ไขอาคาร ตามมาตรา 46 วรรคหนึ่ง ต่อมานายพิเชษฐ์ฯ ได้อุทธรณ์คำสั่งต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์และคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ยกอุทธรณ์ทั้งสองคำสั่ง นายพิเชษฐ์ฯ จึงยื่นฟ้องเทศบาลเมืองสุโขทัยธานีต่อศาลปกครองพิษณุโลกเรื่องการรื้อถอนอาคาร ศาลปกครองพิษณุโลกมีคำสั่งจำหน่ายคดีออกจากสารบบความ นายพิเชษฐ์ฯ จึงอุทธรณ์คำสั่งจำหน่ายต่อศาลปกครองสูงสุด และศาลปกครองสูงสุดมีคำสั่งเห็นฟ้องด้วยกับศาลปกครองชั้นต้น และเรื่องการแก้ไขอาคารศาลปกครองพิษณุโลกพิพากษาว่าการออกคำสั่งของเทศบาลฯ ชอบด้วยกฎหมายแล้ว ต่อมานายพิเชษฐ์ฯ ได้ขายอาคารพิพาทให้กับพันเอก พิชชาติ ผู้ภักดี น้องชายนายพิเชษฐ์ฯ โดยนายพิเชษฐ์ฯ ยังคงอาศัย/ครอบครองอาคารหลังดังกล่าวอยู่ เทศบาลฯ จึงขอหารือว่าอาคารพิพาทดังกล่าวมีการ โอนกรรมสิทธิ์ไปยังบุคคลอื่นหลังจากวันที่ศาลปกครองได้มีคำพิพากษาแล้ว เทศบาลฯ จะดำเนินคดีทั้งทางแพ่งและทางอาญาหรือดำเนินการ ตามมาตรา 43 กับนายพิเชษฐ์ฯ ได้หรือไม่ และเทศบาลฯ จะต้องออกคำสั่งให้พันเอกพิชชาติ ผู้ภักดี รื้อถอนอาคาร แก้ไขอาคารใหม่หรือไม่ ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้มีการประชุมพิจารณาข้อหารือดังกล่าวแล้ว มีความเห็นว่า การโอนกรรมสิทธิ์อาคารพิพาทไปยังบุคคลอื่นหลังจากวันที่ศาลปกครองได้พิพากษา ในทางคดีอาญาถือว่าเจ้าของอาคารเดิมซึ่งเป็นผู้กระทำความผิดตามกฎหมายนั้น จึงสามารถดำเนินคดีอาญาได้ แต่ในคดีปกครองคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ในเขตกรุงเทพมหานคร ได้เคยมีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ว่าจะต้องดำเนินการออกคำสั่งใหม่แก่เจ้าของอาคารผู้รับโอนกรรมสิทธิ์มาในภายหลัง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์)

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน  
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 02299 4361

โทรสาร 02299 4366-67

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : bsi\_b@dpt.go.th



ที่ กท 0907/3592

กรุงเทพมหานคร

173 ถนนคินสอ กทม. 10200

26 กรกฎาคม 2549

เรื่อง ขอรื้อเพิ่มเติมแนวทางปฏิบัติกรณี การขออนุญาตตัดแปลงอาคาร ราย นายคำรพ ชัยวัชรารักษ์

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

อ้างถึง (1) หนังสือกรุงเทพมหานคร ที่ กท 0907/4816 ลงวันที่ 25 สิงหาคม 2548

(2) หนังสือกรมโยธาธิการและผังเมือง ที่ มท 0710/9766 ลงวันที่ 22 ธันวาคม 2548

ตามหนังสือที่อ้างถึง (1) กรุงเทพมหานคร ได้หารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร เรื่อง การขออนุญาตตัดแปลงอาคาร ราย นายคำรพ ชัยวัชรารักษ์ และหนังสือที่อ้างถึง (2) กรมโยธาธิการและผังเมืองได้แจ้งตอบข้อหารือของคณะกรรมการควบคุมอาคาร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรุงเทพมหานคร จึงขอรื้อเพิ่มเติมในกรณีการตอบข้อหารือดังกล่าว เพื่อความชัดเจนที่กรุงเทพมหานคร จักได้ยึดถือเป็นแนวทางปฏิบัติให้ถูกต้องในประเด็นดังต่อไปนี้

1. ในการก่อสร้างอาคารนั้น จักต้องปรากฏข้อเท็จจริงว่าได้มีการก่อสร้างอาคารไว้เดิมแล้วเสร็จเพียงใด ถึงจะพิจารณาเป็นการขออนุญาตตัดแปลงอาคาร ได้ตามกฎหมายควบคุมอาคาร

2. ในกรณีอาคารก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จแต่มีบางส่วนผิดจากแบบที่ได้รับอนุญาตเมื่อมายื่นขออนุญาตให้ถูกต้องตามคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะพิจารณาการขออนุญาต นั้น เป็นการก่อสร้างอาคารหรือตัดแปลงอาคาร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดกรุณาแจ้งกรุงเทพมหานคร ต่อไปด้วย  
จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

นางบรรณ โสภินธุ์ เมฆวิชัย

รองผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

สำนักการโยธา

กองควบคุมอาคาร

โทร 0 2247 0106

โทรสาร 0 2247 0106





ที่ มท 0710/7327

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กทม. 10400

4 ตุลาคม 2549

เรื่อง ขอรื้อหรือเพิ่มเติมแนวทางปฏิบัติกรณี การขออนุญาตตัดแปลงอาคารรายนายคำรพ ชัยวัชรภรณ์

เรียน ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

อ้างถึง หนังสือกรุงเทพมหานคร ที่ กท 0907/3592 ลงวันที่ 26 กรกฎาคม 2549

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรุงเทพมหานคร ได้มีหนังสือเรียนประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร  
กรณีได้เคาะหรือคณะกรรมการควบคุมอาคาร เรื่อง การขออนุญาตตัดแปลงอาคารราย นายคำรพ ชัยวัชรภรณ์  
และกรมโยธาธิการและผังเมือง ได้แจ้งความเห็นคณะกรรมการควบคุมอาคารแล้วว่า กรณีดังกล่าวถือว่าเป็น  
การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร เนื่องจากการอนุญาตตัดแปลงอาคารนั้น จะต้องปรากฏข้อเท็จจริงว่าได้มีการ  
ก่อสร้างอาคารไว้แล้ว จึงจะขอตัดแปลงอาคารให้ผิดไปจากเดิมได้ กรุงเทพมหานครจึงขอรื้อหรือเพิ่มเติมกรณี  
ตอบข้อหาดังกล่าว จำนวน 2 ประเด็น ดังนี้

1. การก่อสร้างอาคารนั้นจะต้องปรากฏข้อเท็จจริงว่าได้มีการก่อสร้างอาคารไว้เดิมแล้วเสร็จ  
เพียงใด จึงจะสามารถพิจารณาเป็นการขออนุญาตตัดแปลงอาคารได้

2. กรณีการก่อสร้างอาคารยังไม่แล้วเสร็จ แต่มีบางส่วนผิดจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตต่อมา  
ได้ยื่นขออนุญาตให้ถูกต้องตามคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะพิจารณาการขออนุญาต นั้น เป็นการก่อสร้าง  
อาคารหรือตัดแปลงอาคาร  
ดังกล่าวความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้มีการประชุมพิจารณา  
ข้อหาดังกล่าว โดยมีนายพินิต เลิศอุดมธนา วิศวกรโยธา 8 วช. กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา  
กรุงเทพมหานคร เข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงข้อเท็จจริงและรายละเอียดต่าง ๆ เกี่ยวกับข้อหาดังกล่าวแล้วมี  
ความเห็นดังนี้

1. การตัดแปลงอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หมายถึงการก่อสร้าง  
โครงสร้างหรือส่วนต่าง ๆ ของอาคารให้มีพื้นที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงไปจากขนาดของอาคารเดิมที่ได้ก่อสร้าง  
ไว้แล้ว ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ 11 (พ.ศ. 2528)ฯ

-/2. กรณีการ

2. กรณีการก่อสร้างอาคารยังไม่แล้วเสร็จ แต่มีบางส่วนผิดจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต ต่อมาได้ยื่นขออนุญาตให้ถูกต้องตามคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องพิจารณาการขออนุญาตนั้นเป็นการตัดแปลงอาคาร แต่หากจะแก้ไขเปลี่ยนแปลงแบบแปลนในส่วนที่ยังไม่ได้ก่อสร้างก็ต้องเป็นการขออนุญาตแก้ไขแบบแปลนการก่อสร้างอาคาร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ  
นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์  
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน  
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 02299 4361

โทรสาร 02299 4366-67

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : bsi\_b@dpt.go.th



ที่ สป 52706/1131

สำนักเทศบาลตำบลด่านสำโรง  
ถนนวัดด่านสำโรง สป 10270

23 พฤษภาคม 2549

เรื่อง ขอรื้ออาคารปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

- สิ่งที่ส่งมาด้วย (1) สำเนาหนังสือสัญญาเช่าที่ดิน ระหว่าง เรือเอกหญิง กัณตวรรณ แก้วบัวดี (ผู้ให้เช่า)  
กับ นายพิเชษฐ์ พรหมบุตร (ผู้เช่า)  
(2) สำเนาคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 561/2488  
(3) สำเนาคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 736/2518

ด้วย นายพิเชษฐ์ พรหมบุตร ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินลงวันที่ 15 กันยายน 2548 โฉนดเลขที่ 25513 เลขที่ดิน 33 ตำบลสำโรงเหนือ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ จาก เรือเอกหญิง กัณตวรรณ แก้วบัวดี โดยตามสัญญาเช่า ข้อ 9 ได้ระบุไว้ว่า

“ผู้เช่าจะดัดแปลง ต่อเติม หรือรื้อถอนทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมด หรือแต่บางส่วนได้ต่อเมื่อได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า

ในกรณีที่ผู้เช่าได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าปลูกสร้างอาคาร หรือดัดแปลงอาคารต่อเติมในทรัพย์สินที่เช่า บรรดาทรัพย์สินต่าง ๆ ที่ปลูกสร้าง หรือดัดแปลงต่อเติม ให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทันที โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิคิดค่าใช้จ่าย หรือค่าเสียหายใด ๆ จากผู้ให้เช่าได้ทั้งสิ้น”

ต่อมา นายพิเชษฐ์ฯ ได้ปลูกสร้างอาคารลงบนที่ดินแปลงดังกล่าวโดยมิได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และดำเนินการตามมาตรา 39 ทวิ อันเป็นการฝ่าฝืนต่อ มาตรา 21 แห่ง พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

#### ข้อกฎหมาย

2. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535

มาตรา 21 “ผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และดำเนินการตามมาตรา 39 ทวิ”

มาตรา 40 “ในกรณีที่มีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร โดยฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจดำเนินการดังนี้

-(1) มีคำสั่ง

(1) มีคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครอง ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ลูกจ้างหรือบริวารของบุคคลดังกล่าว ระวังการกระทำดังกล่าว

(2) มีคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร หรือบริเวณที่มีการกระทำดังกล่าว และจัดให้มีเครื่องหมายแสดงการห้ามนั้นไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารหรือบริเวณดังกล่าว และ

(3) พิจารณามีคำสั่งตามมาตรา 41 หรือมาตรา 42 แล้วแต่กรณี ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้มีคำสั่งตาม (1)”

มาตรา 41 “ถ้าการกระทำตามมาตรา 40 เป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของอาคารยื่นคำขออนุญาตหรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ หรือดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน ในกรณีที่มีเหตุสมควร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะขยายระยะเวลาดังกล่าวออกไปอีกก็ได้ และให้นำมาตรา 27 มาใช้บังคับโดยอนุโลม”

## 2. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

มาตรา 144 “ส่วนควบของทรัพย์สิน หมายความว่า ส่วนซึ่งโดยสภาพแห่งทรัพย์สินหรือโดยจารีตประเพณีแห่งท้องถิ่นเป็นสาระสำคัญในความเป็นอยู่ของทรัพย์สินนั้น และไม่อาจแยกจากกันได้นอกจากจะทำลาย ทำให้บุบสลาย หรือทำให้ทรัพย์สินนั้นเปลี่ยนแปลงรูปทรงหรือสภาพไป

เจ้าของทรัพย์สินย่อมมีกรรมสิทธิ์ในส่วนควบของทรัพย์สินนั้น”

มาตรา 146 “ทรัพย์สินซึ่งติดกับที่ดินหรือติดกับโรงเรือนเพียงชั่วคราวไม่ถึงว่าเป็นส่วนควบกับที่ดินหรือโรงเรือนนั้น ความข้อนี้ให้ใช้บังคับแก่โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ซึ่งผู้มีสิทธิในที่ดินของผู้อื่นใช้สิทธินั้นปลูกสร้างไว้ในที่ดินนั้นด้วย”

เทศบาลตำบลด่านสำโรงมีความเห็นว่า

1. เนื่องจากโดยปกติอาคารย่อมเป็นส่วนควบของที่ดินและย่อมตกเป็นของเจ้าของที่ดิน ตามป.พ.พ. มาตรา 144 วรรคสอง แต่มี ป.พ.พ. มาตรา 146 บัญญัติไว้เป็นข้อยกเว้นว่า โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นอันผู้มีสิทธิในที่ดินของผู้อื่นใช้สิทธินั้นปลูกลงในที่ดินนั้น ไม่กลายเป็นส่วนควบของที่ดินนั้น การที่ ร.อ.หญิง กัณตวรรณฯ (ผู้ให้เช่า) กับนายพิเชษฐฯ (ผู้เช่า) ได้ทำสัญญาเช่าโดยมีใจความว่า “บรรดาทรัพย์สินต่าง ๆ ที่ปลูกสร้าง หรือตัดแปลงต่อเติม ให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทันที” จึงเป็นการทำสัญญาตกลงกันให้อาคารซึ่ง นายพิเชษฐฯ ปลูกตกเป็นสิทธิแก่ ร.อ.หญิง กัณตวรรณฯ คือไม่ให้เป็นไปตามข้อยกเว้นฉะนั้น อาคารรายนี้จึงกลายเป็นส่วนควบของที่ดินและตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ ร.อ.หญิง กัณตวรรณฯ ทันที (ตามแนวคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 561/2488 และ 736/2518) ดังนั้น กรณีการออกคำสั่งให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตหรือดำเนินการแจ้ง

-/ก่อสร้าง

ก่อสร้าง ตัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารตามมาตรา 41 (แบบ ค.9) ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งให้แก่เจ้าของอาคารเท่านั้น การออกคำสั่งดังกล่าวจึงต้องออกให้แก่ เรือเอกหญิง กัณตวรรณ แก้วบัวดี (ผู้ให้เช่า) เพียงผู้เดียวเท่านั้น

2. การออกคำสั่งตามมาตรา 40(1) (แบบ ค.3) และมาตรา 40(2) (แบบ ค.4) ได้ระบุบุคคลผู้รับคำสั่งไว้หลายประเภท กล่าวคือ กรณีการออกคำสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคารตามมาตรา 40(2) (แบบ ค.4) ได้ระบุบุคคลผู้รับคำสั่งไว้ให้แก่เจ้าของอาคาร ผู้ครอบครองอาคาร ผู้ดำเนินการผู้ควบคุมงาน ส่วนการออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้าง ตัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ตามมาตรา 40(1) (แบบ ค.3) ยังระบุให้ลูกจ้างหรือบริวารของบุคคลดังกล่าวให้เป็นผู้รับคำสั่งได้อีกด้วย ดังนั้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงมีอำนาจออกคำสั่งให้แก่ เรือเอกหญิง กัณตวรรณ แก้วบัวดี (ผู้ให้เช่า) หรือ นายพิเชษฐ พรหมบุตร (ผู้เช่า) ก็ได้

ในการนี้เพื่อให้การดำเนินการตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เป็นไปด้วยความถูกต้องตามกฎหมาย และเพื่อที่จะได้ยึดถือเป็นแนวทางปฏิบัติ เทศบาลตำบลด่านสำโรงจึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารในประเด็นต่าง ๆ ดังนี้

1. ผู้เช่าที่ดินได้ปลูกสร้างอาคารลงในที่ดินแปลงที่เช่าโดยฝ่าฝืน มาตรา 21 แห่ง พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยที่ดินที่เช่ามีสัญญาเช่าระบุไว้ว่า “บรรดาทรัพย์สินต่าง ๆ ที่ปลูกสร้างหรือตัดแปลงต่อเติม ให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทันที” จะถือว่าอาคารที่ปลูกสร้างขึ้นตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทันทีหรือไม่ และหากอาคารดังกล่าวตกเป็นของผู้ให้เช่า การออกคำสั่งตามมาตรา 41 (แบบ ค.9) เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องออกคำสั่งให้แก่ผู้ให้เช่า (ร.อ.หญิง กัณตวรรณฯ) ได้เพียงผู้เดียวเท่านั้นใช่หรือไม่

2. เนื่องจากการออกคำสั่งตามมาตรา 40 ตามแบบ ค.3 ได้ระบุบุคคลผู้รับคำสั่งไว้หลายประเภท ได้แก่ เจ้าของอาคาร ผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ลูกจ้างหรือบริวารของบุคคลดังกล่าว ดังนั้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะสามารถออกคำสั่งให้แก่ผู้ให้เช่า (ร.อ.หญิง กัณตวรรณฯ) หรือผู้เช่า (นายพิเชษฐฯ) เพียงคนใดคนหนึ่งได้หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อ โปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

นายขวัญไชย พุ่มโพธิ์

นายกเทศมนตรีตำบลด่านสำโรง

กองวิชาการและแผนงาน

งานนิติกร

โทร. 0 2759-2770-75 ต่อ 409

โทรสาร 0 2759-2554



ที่ มท 0710/7088

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6  
เขตพญาไท กทม. 10400

27 กันยายน 2549

เรื่อง ขอรื้อการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลด่านสำโรง

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลตำบลด่านสำโรง ที่ สป 52706/1131 ลงวันที่ 23 พฤษภาคม 2549

ตามหนังสือที่อ้างถึงเทศบาลตำบลด่านสำโรง ขอรื้อคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณี นายพิเชษฐ์ พรหมบุตร เจ้าของที่ดินของเรือเอกหญิง กัณตวรรณ แก้วบัวดี ดังนี้

1. ผู้เช่าที่ดินได้ปลูกสร้างอาคารลงในที่ดินแปลงที่เช่าโดยฝ่าฝืนมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยที่ดินที่เช่ามีสัญญาเช่าระบุไว้ว่า “บรรดาทรัพย์สินต่าง ๆ ที่ปลูกสร้างหรือดัดแปลงต่อเติมให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทันที” จะถือว่าอาคารที่ปลูกสร้างขึ้นตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทันทีหรือไม่ และหากอาคารดังกล่าวตกเป็นของผู้ให้เช่า การออกคำสั่งตามมาตรา 41 (แบบ ค.9) เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องออกคำสั่งให้แก่ผู้ให้เช่า (เรือเอกหญิง กัณตวรรณฯ) ได้เพียงผู้เดียวเท่านั้นใช่หรือไม่

2. เนื่องจากการออกคำสั่งตามมาตรา 40 ตามแบบ ค.3 และ ค.4 ได้ระบุบุคคลผู้รับคำสั่งไว้หลายประเภท ได้แก่เจ้าของอาคาร ผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ลูกจ้าง หรือบริวารของบุคคลดังกล่าว ดังนั้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะสามารถออกคำสั่งให้แก่ผู้ให้เช่า (เรือเอกหญิง กัณตวรรณฯ) หรือผู้เช่า (นายพิเชษฐ์ฯ) เพียงคนใดคนหนึ่งได้หรือไม่  
ตั้งความละเอียดที่แจ้งแล้วนั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหาดังกล่าวโดยมี นายสิทธิผล ค้วงนอก นายช่างโยธา 5 และนายวิษณุ นาขุนทด นิตกร 3 เป็นผู้แทนของเทศบาลตำบลด่านสำโรง เข้าร่วมประชุมชี้แจงแล้ว มีความเห็นดังนี้

1. ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 มาตรา 41 กำหนดให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของอาคารยื่นคำขออนุญาตหรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ หรือดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ดังนั้นหากข้อเท็จจริงปรากฏว่า ผู้เช่าที่ดินเป็นผู้ปลูกสร้างอาคาร โดยฝ่าฝืนมาตรา 21 คือ มิได้ขออนุญาตก่อสร้าง

-/อาคาร

อาคาร แต่เมื่อทำการก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จกรรมสิทธิ์ของอาคารจะตกเป็นของผู้ให้เช่าที่ดินทันที ตามสัญญาเช่าที่ดิน ผู้ให้เช่าที่ดิน คือ เรือเอกหญิง กัณตวรรณ แก้วบัวดี จึงเป็นเจ้าของอาคารที่เจ้าพนักงาน ท้องถิ่นจะต้องสั่งตามมาตรา 41 คือให้ยื่นคำขออนุญาตหรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ หรือดำเนินการ แก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้อง

2. ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุม อาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 มาตรา 40 (1) กำหนดให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจดำเนินการสั่งให้เจ้าของ หรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ลูกจ้าง หรือบริวารของบุคคลดังกล่าว ระวังการกระทำ ที่ฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องได้และมาตรา 40(2) มีอำนาจสั่งห้ามมิ ให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณที่มีการกระทำฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยการ ควบคุมอาคาร หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า นายพิเชษฐ์ฯ เป็นผู้ครอบครอง อาคาร และเป็นผู้กระทำโดยฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง การสั่งให้ ระวังการกระทำที่ฝ่าฝืนและห้ามใช้อาคาร ตามมาตรา 40(1) และ (2) จึงต้องสั่งแก่ผู้กระทำโดยฝ่าฝืนและ ผู้ใช้อาคารนั้น อันได้แก่ นายพิเชษฐ์ พรหมบุตร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 02299 4360-61

โทรสาร 02299 4366-67

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : Co\_bldgctrl@dpt.go.th



ด่วนที่สุด

## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอ่างทอง กลุ่มงานวิชาการ โยธาธิการ โทร.0-3562-0126

ที่ อท 0020.1/026 วันที่ 11 สิงหาคม 2549

เรื่อง ขอรื้อหรือแนวทางการดำเนินการกรณีการก่อสร้างอาคารบางส่วนก่อนวันที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคารมีผลใช้บังคับ

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ตามที่ได้มีการออกพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 มีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2543 และตามมาตรา 4 ของพระราชบัญญัติดังกล่าวข้างต้น ทำให้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มีผลบังคับใช้กับอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคน และโรงแรมสหไม่ว่าอาคารดังกล่าวข้างต้น จะมีที่ตั้งอยู่ในเขตพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับพระราชบัญญัตินี้หรือไม่ก็ตาม รายละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

เนื่องจากในวัดม่วง ตำบลหัวตะพาน อำเภอวิเศษชัยชาญ จังหวัดอ่างทอง ซึ่งอยู่นอกเขตควบคุมอาคารมีการก่อสร้างองค์พระขนาดใหญ่ เป็นองค์พระคอนกรีตเสริมเหล็กหน้าตักกว้าง 63 เมตร ความสูงองค์พระ 93 เมตร (วัดจากฐานพระถึงยอดเศียร) โดยองค์พระตั้งอยู่บนอาคารกว้าง 36 เมตร ยาว 70 เมตร สูง 5 เมตร ภายในองค์พระมีคานและพื้นคอนกรีตเสริมเหล็กเป็นโครงค้ำยันมีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดประมาณ 6,000 ตารางเมตร และเป็นอาคารสูง เพราะความสูงขององค์พระ ซึ่งถือเป็นอาคารที่มีความสูงเกิน 23 เมตร จากการสอบถามกับทางวัดทราบว่า การก่อสร้างเริ่มดำเนินการก่อสร้างประมาณ พ.ศ. 2535 ต่อมาพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 ซึ่งมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2543 จึงทำให้อาคารและองค์พระองค์ดังกล่าวต้องอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และในขณะที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) มีผลบังคับใช้ การก่อสร้างองค์พระได้ดำเนินการจนถึงประมาณระดับสะดือองค์พระ และในปัจจุบันได้ก่อสร้างถึงระดับเศียรพระแล้ว (รายละเอียดตามภาพที่ส่งมาพร้อมนี้ จำนวน 4 ภาพ) แต่ทางวัดก็ยังไม่ได้ขออนุญาตหรือแจ้งกับเจ้าพนักงานท้องถิ่นแต่อย่างใด สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอ่างทองจึงขอหารือ เรื่องดังกล่าว ในประเด็นดังต่อไปนี้

1. อาคารองค์พระดังกล่าว ได้รับการยกเว้นตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2528) ข้อ 1(4) หรือไม่

2. ถ้าไม่ได้รับการยกเว้นในการขออนุญาตก่อสร้างกับทางเจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งจะต้องมีวิศวกรผู้ควบคุมงานที่ลงชื่อควบคุมงานพร้อมกับการรับใบอนุญาตก่อสร้าง จะมีภาวะรับผิดชอบกับการก่อสร้างก่อนหน้านั้น หรือไม่

-/3. จะต้อง มี



3. จะต้องมีการการดำเนินการอย่างไร เพื่อให้จะให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นเชื่อว่าโครงสร้างอาคารและองค์พระที่ได้มีการก่อสร้างไปก่อนหน้านี้จะมีความมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัยต่อการใช้อาคาร

4. การดำเนินการก่อสร้างระหว่างวันที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 มีผลบังคับใช้จนถึงวันที่ปัจจุบัน ซึ่งยังไม่มีผลการดำเนินการขออนุญาต จะดำเนินการกับทางวัดอย่างไร

5. ขอรบกวนแนวทางปฏิบัติอื่น ๆ ที่จะทำให้ทางวัดสามารถใช้อาคารองค์พระและไม่ขัดกับกฎหมายพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอ่างทองทราบโดยด่วนด้วย

นางแสงอรุณ วัฒนวงศ์

โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอ่างทอง



## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร โทร. 0 2299 4361

ที่ มท 0710/ 3393 วันที่ 19 กันยายน 2549

เรื่อง ขอรื้อหรือแนวทางการดำเนินการกรณีการก่อสร้างอาคารบางส่วนก่อนวันที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคารมีผลใช้บังคับ

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอ่างทอง

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอ่างทองได้มีบันทึก ด่วนที่สุด ที่ อท 0020.1/1026 ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2549 เรียน ผู้อำนวยการสำนักงานควบคุมและตรวจสอบอาคารกรณีวัดม่วง ตำบลหัวตะพาน อำเภอวิเศษชัยชาญ จังหวัดอ่างทอง ซึ่งอยู่นอกเขตควบคุมอาคาร มีการก่อสร้างองค์พระ ค.ส.ล. หน้าตัดกว้าง 63 เมตร ความสูงองค์พระ 93 เมตร องค์พระตั้งอยู่บนอาคาร ค.ส.ล. กว้าง 36 เมตร ยาว 70 เมตร สูง 5 เมตร ภายในองค์พระมีคานและพื้น ค.ส.ล. เป็น โครงสร้างค้ำยันมีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดประมาณ 6,000 ตารางเมตร จึงเป็นอาคารสูง เพราะความสูงองค์พระซึ่งถือเป็นอาคารมีความสูงเกิน 23 เมตร การก่อสร้างเริ่มดำเนินการ ประมาณ พ.ศ. 2535 ต่อมาพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 มีผลบังคับใช้ทำให้อาคาร และองค์พระอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ปัจจุบันได้ก่อสร้างถึงระดับเศียรพระแล้ว แต่ทางวัดก็ยังไม่ได้ขออนุญาตหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นแต่อย่างใด สำนักงานโยธาธิการและผังเมือง จังหวัดอ่างทองจึงขอหารือกรณีดังกล่าวรวม 5 ประเด็น ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณาเรื่องหารือกรณีดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่า อาคารที่ดำเนินการก่อสร้างมาก่อนวันที่มีการประกาศพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 บังคับใช้ในท้องถิ่นนั้นไม่ต้องดำเนินการขออนุญาตก่อสร้างอาคารแต่อย่างใด ดังนั้น อาคารองค์พระซึ่งเริ่มก่อสร้างเมื่อปี พ.ศ. 2535 ปัจจุบันก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จ ต่อมาพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 มีผลบังคับใช้แล้วทำให้อาคารองค์พระอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 จึงไม่ต้องดำเนินการขออนุญาตก่อสร้างอาคารแต่อย่างใด แต่เจ้าของอาคารจะต้องจัดหาสถาบันที่เชื่อถือได้ซึ่งเป็นวิศวกรนิติบุคคลตรวจสอบงานวิศวกรรม ด้านความมั่นคงแข็งแรงและความปลอดภัยของโครงสร้างอาคารและองค์พระที่ได้มีการก่อสร้างไปก่อนหน้านี้แล้ว และอาคารและองค์พระดังกล่าวเป็นอาคารที่มีลักษณะ ขนาดอยู่ในประเภทเป็นวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมแล้วแต่กรณี เจ้าของอาคาร จะต้องจัดหาวิศวกรตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกรหรือสถาปนิกตามกฎหมายว่าด้วยสถาปนิกแล้วแต่กรณีเป็นผู้ออกแบบและคำนวณ โครงสร้างอาคารและเป็นผู้ควบคุมอาคารดังกล่าวตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น ด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

นายสินธิ์ บุญสิทธิ

วิศวกรวิชาชีพ 8 วช (วิศวกรรมโยธา)

รักษาราชการแทนผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร



ที่ กท 0907/3104

กรุงเทพมหานคร

173 ถนนดินสอ กทม. 10200

29 มิถุนายน 2549

เรื่อง การขออนุญาตตัดแปลงอาคาร ราย บริษัท รสา ทาวเวอร์ จำกัด

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ 1072/2535 ลงวันที่ 25 กันยายน 2535
  2. ใบต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ 96/2542 ลงวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2542
  3. หนังสือแจ้งความประสงค์จะตัดแปลงอาคาร ตามแบบ กทม. 1 เลขที่รับที่ 125 ลงวันที่ 7 มีนาคม 2548
  4. ใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะตัดแปลงอาคาร ตามแบบ กทม.6 เลขที่ 125/2548 ลงวันที่ 7 มีนาคม 2548

ด้วย บริษัท รสา ทาวเวอร์ จำกัด โดยนายเปรมชัย ศรีภัทร และ น.ส.อุราพร สุนทรพจน์ ได้ยื่นขออนุญาตตัดแปลงอาคารตึก 29 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงานจอร์จทาวน์ ที่ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร

กรุงเทพมหานคร ได้ตรวจสอบแล้ว ปรากฏว่า อาคารเดิมได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างตามแบบ ข.1 เลขที่รับ 1445 ลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2534 จึงได้รับการยกเว้นตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ข้อ 49 และได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร ตามใบอนุญาตเลขที่ 1072/2535 ลงวันที่ 25 กันยายน 2535 ในนาม บริษัท รสา ทาวเวอร์ จำกัด เป็นตึก 32 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง และได้รับการต่ออายุครั้งสุดท้ายตามใบอนุญาตเลขที่ 96/2542 ลงวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2542 สิ้นอายุวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2543 โดยที่ผู้ได้รับอนุญาตมิได้ยื่นต่ออายุใบอนุญาตตึก ซึ่งลักษณะของอาคารที่ได้รับอนุญาต ชั้นใต้ดินถึงชั้นที่ 10 เป็นอาคารเชื่อมต่อเนื่องเป็นหลังเดียวกัน ชั้นที่ 11-ชั้นที่ 32 แบ่งเป็น 2 Tower Tower ด้านหน้า (ด้านติดถนนพหลโยธิน) เป็นอาคาร 29 ชั้น ส่วน Tower ด้านหลัง เป็นอาคาร 32 ชั้น ก่อนใบอนุญาตสิ้นอายุ อาคารได้ก่อสร้าง Tower ด้านหน้า (อาคาร 29 ชั้น) เสร็จเรียบร้อยแล้ว ส่วนด้านหลัง (อาคาร 32 ชั้น) ได้ก่อสร้างถึงชั้นที่ 10 เป็นส่วนที่ใช้สอยเป็นที่จอดรถยนต์ และหยุดการก่อสร้างไว้ ต่อมา ผู้ได้รับอนุญาตได้ทำกรยื่นแจ้งความประสงค์จะตัดแปลงอาคารในส่วนด้านหลังที่สร้างค้างไว้ที่ชั้น 10 ให้มีความสูงเป็น 29 ชั้น เท่ากับอาคารด้านหน้า กรณีการตัดแปลงอาคารดังกล่าวนี้อยู่ในเกณฑ์ยกเว้นกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540)

-/ข้อ 50 หรือไม่

ข้อ 50 หรือไม่ โดยจะถือว่าเป็นการเพิ่มความสูงของอาคารหรือไม่ และเป็นการเพิ่มพื้นที่อาคารของทุกชั้นรวมกันเกินร้อยละสองของพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นที่ได้รับอนุญาตไว้ในครั้งแรกหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใด โปรดแจ้งให้กรุงเทพมหานคร ทราบต่อไปด้วย

ขอแสดงความนับถือ

นางบรรณ โสภิชฐ์ เมฆวิชัย

รองผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

สำนักการโยธา

กองควบคุมอาคาร

โทร. 0-2247-0105

โทรสาร 0-2247-0105



ที่ กท 0807/176

กรุงเทพมหานคร

173 ถนนดินสอ กทม. 10200

13 มกราคม 2549

เรื่อง ขอรื้อเกี่ยวกับกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) แก้ไขโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540)  
ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

ด้วยกรุงเทพมหานคร มีปัญหาในทางปฏิบัติเกี่ยวกับกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไข  
โดยกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 2 วรรคสาม  
“ที่ดินที่ติดถนนสาธารณะตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร  
ยาวต่อเนื่องกัน โดยตลอดจนถึงบริเวณที่ตั้งของอาคาร และที่ดินนั้นต้องว่าง เพื่อสามารถใช้เป็นทางเข้าออก  
ของรถดับเพลิงได้โดยสะดวกด้วย”

กรุงเทพมหานคร ขอรื้อว่าที่ดินดังกล่าวซึ่งกำหนดว่าต้องว่างเพื่อสามารถใช้เป็นทางเข้าออก  
ของรถดับเพลิงได้โดยสะดวกด้วยนั้น สามารถจัดเป็นที่จอดรถยนต์ของอาคาร โดยเหลือถนนที่มี  
ผิวการจราจรกว้างไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ได้หรือไม่ ทั้งนี้เนื่องจากข้อ 3 วรรคหนึ่ง กำหนดให้ อาคารสูงหรือ  
อาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องจัดให้มีถนนที่มีผิวการจราจรกว้างไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ที่ปราศจากสิ่งปกคลุม  
โดยรอบอาคาร เพื่อให้รถดับเพลิงสามารถเข้าออกได้โดยสะดวกเช่นกัน และหากไม่สามารถจัดเป็นที่  
จอดรถยนต์ของอาคารได้ จะจัดเป็นถนนที่มีผิวการจราจรกว้าง 6.00 เมตร ส่วนที่เหลือจะจัดเป็นทางเท้าหรือ  
สนามหญ้า เป็นต้น ได้หรือไม่ หรือจำเป็นต้องจัดให้เป็นถนนที่มีผิวการจราจรกว้าง 12.00 เมตร เท่านั้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใด โปรดแจ้งให้กรุงเทพมหานครทราบด้วย  
จักขอขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

นายสามารถ ราชพลสิทธิ์

รองผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

สำนักการโยธา

กองควบคุมอาคาร

โทร. 0 2246 0332

โทรสาร 0 2247 0104



ที่ มท 0710/3644

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6  
เขตปทุมธานี กรุงเทพฯ 10400

23 พฤษภาคม 2549

เรื่อง ขอรื้อเกี่ยวกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

อ้างถึง หนังสือกรุงเทพมหานคร ที่ กท 0907/176 ลงวันที่ 13 มกราคม 2549

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรุงเทพมหานคร ได้ขอรื้อประธานคณะกรรมการควบคุมอาคารกรณีมีปัญหาในทางปฏิบัติเกี่ยวกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540)ฯ ข้อ 2 วรรคสาม “ที่ดินที่ติดถนนสาธารณะตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนถึงบริเวณที่ตั้งของอาคาร และที่ดินนั้นต้องว่างเพื่อสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของรถดับเพลิงได้โดยสะดวกด้วย” ว่าที่ดินดังกล่าวซึ่งกำหนดว่าต้องว่างเพื่อสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของรถดับเพลิงได้โดยสะดวกด้วยนั้น สามารถจัดเป็นที่จอดรถยนต์ของอาคารโดยเหลือถนนที่มีผิวจราจรกว้างไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ได้หรือไม่ และหากไม่สามารถจัดเป็นที่จอดรถยนต์ของอาคารได้ จะจัดเป็นถนนที่มีผิวจราจรกว้าง 6.00 เมตร ส่วนที่เหลือจะจัดเป็นทางเท้าหรือสนามหญ้า เป็นต้น ได้หรือไม่ หรือจำเป็นต้องจัดให้เป็นถนนที่มีผิวจราจรกว้าง 12.00 เมตร เท่านั้น ดังความละเอียดแจ้งแล้วนั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองของเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้มีการประชุมพิจารณาข้อหาดังกล่าว โดยมีนายพินิต เลิศอุดมธนา วิศวกรโยธา 8 วช กองควบคุมอาคาร สำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร เป็นผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่นเข้าร่วมประชุมชี้แจงข้อเท็จจริงและรายละเอียดเกี่ยวกับข้อหาดังกล่าวแล้ว มีความเห็นว่า การนำที่ดินซึ่งถูกบังคับภายใต้ข้อ 2 วรรคสาม แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535 ) แก้ไขเพิ่มเติม โดยกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540)ฯ มาจัดเป็นที่จอดรถยนต์ของอาคารโดยเหลือถนนที่มีผิวจราจรกว้างไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ไม่สามารถกระทำได้ เนื่องจากกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ กำหนดให้ที่ดินดังกล่าวต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนถึงบริเวณที่ตั้งของอาคาร และที่ดินนั้นต้องว่างเพื่อสามารถใช้เป็นทางออกของรถดับเพลิงได้

-/โดยสะดวก

โดยสะดวกด้วย และสามารถนำที่ดินดังกล่าวมาจัดเป็นถนนที่มีผิวการจราจรกว้าง 6.00 เมตร โดยส่วนที่เหลือจะจัดเป็นทางเท้าหรือสนามหญ้าได้ แต่ต้องไม่มีการปลูกต้นไม้หรือวางสิ่งกีดขวางบนทางเท้าและสนามหญ้า ทั้งนี้ให้ระดับเพลิงสามารถวิ่งเข้าออกบนทางเท้าและสนามหญ้าได้โดยสะดวกขณะเกิดเพลิงไหม้

จึงเรียนมาเพื่อ โปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพิพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ (วิศวกรวิชาชีพ 10 วช (วิศวกรรมโยธา))

ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4360-1

โทรสาร 0 2299 4366-7

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : Co-bldgctrl @ dpt.go.th



ที่ รย 74503/114

ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลทับมา  
20/3 หมู่ที่ 4 ตำบลทับมา อำเภอเมือง  
จังหวัดระยอง

27 กุมภาพันธ์ 2549

เรื่อง การขอขออนุญาตก่อสร้างอาคารเก่าซึ่งร้างมานาน

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาเอกสารหลักฐานการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร จำนวน 1 ชุด

ด้วยองค์การบริหารส่วนตำบลทับมา ได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบข.1) คสล. 4 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัยของคุณอมรทัศน์ ไชยอนันต์ อยู่บ้านเลขที่ 71/411 หมู่ที่ 4 ตำบลหลักหก อำเภอเมือง จังหวัดปทุมธานี ขออนุญาตก่อสร้าง ณ หมู่ที่ 4 ตำบลทับมา อำเภอเมือง จังหวัดระยอง

เนื่องจากอาคารดังกล่าวข้างต้นเป็นอาคารเก่าทิ้งร้างมานาน ก่อสร้างตั้งแต่ปี พ.ศ. 2539 บริเวณด้านหน้าติดกับถนนของกรมทางหลวงชนบท เป็นถนนลาดยาง 4 ช่องจราจร เขตทางกว้าง ประมาณ 20 เมตร อาคารห่างจากแนวเขตที่ดินประมาณ 3.40 เมตร ด้านข้าง (ขวามือ) ติดทางสาธารณประโยชน์ขององค์การบริหารส่วนตำบลทับมา เป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก 2 ช่องจราจร เขตทางกว้างประมาณ 6 เมตร อาคารห่างจากเขตทางประมาณ 2 เมตร องค์การบริหารส่วนตำบลทับมาขอเรียนว่าไม่เคยมีประสบการณ์อนุญาตอาคารลักษณะนี้มาก่อนเกรงว่าจะเกิดความผิดพลาด และเพื่อความเป็นธรรมกับผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร จึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารดังนี้

1. คำร้องขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบข.1) ต้องระบุเป็นขออนุญาตต่อเดิมอาคารใช้หรือไม่
2. อาคาร คสล. หลังดังกล่าวสร้างมานานแล้ว หลักเกณฑ์และระเบียบข้อกำหนดการตรวจสอบของเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือนายช่าง นายตรวจ จะต้องดำเนินการอย่างไรบ้าง เพื่อให้ถูกต้องและรัดกุม

จึงเรียนมาเพื่อ โปรดพิจารณา และขออนุเคราะห์แจ้งผลการพิจารณาให้องค์การบริหารส่วนตำบลทับมาทราบด้วย เพื่อจะได้ถือเป็นแนวปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

นายมานิตย์ คาคหมายดี

นายกองค์การบริหารส่วนตำบลทับมา

ส่วนโยธาองค์การบริหารส่วนตำบล

โทร/โทรสาร 0-3887-4718





ที่ มท 0710/3481

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กทม. 10400

16 พฤษภาคม 2549

เรื่อง การขอการขออนุญาตก่อสร้างอาคารเก้าชั้นรั้งมานานาน

เรียน นายกองค้การบริหารส่วนตำบลทับมา

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลทับมา ที่ รย 74503/114 ลงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2549

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลทับมาได้มีหนังสือถึงคณะกรรมการควบคุมอาคาร ความว่า นายอมรทัศน์ ไชยอนันต์ ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ ข.1) คสล. 4 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัย ที่หมู่ 4 ตำบลทับมา อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง และอาคารดังกล่าวเป็นอาคารเก้าชั้นรั้งมานานาน ก่อสร้างตั้งแต่ปี พ.ศ.2539 ด้านหน้าอาคารใกล้ถนนทางหลวงชนบท เขตทางกว้าง 20 เมตร อาคารห่างจากแนวเขตที่ดินประมาณ 3.40 เมตร ด้านข้างอาคารใกล้ทางสาธารณประโยชน์ขององค์การบริหารส่วนตำบลทับมา เขตทางกว้าง 6 เมตร อาคารห่างจากเขตทางประมาณ 2 เมตร องค์การบริหารส่วนตำบลทับมาจึงขอหารือดังนี้

1. คำร้องขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ ข.1) ต้องระบุเป็นขออนุญาตต่อเติมอาคารใช่หรือไม่
2. อาคาร คสล. หลังดังกล่าวก่อสร้างมานานแล้ว หลักเกณฑ์และระเบียบข้อกฎหมายการตรวจสอบของเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือนายช่าง นายตรวจ จะต้องดำเนินการอย่างไรบ้าง เพื่อให้ถูกต้องและรัดกุม

ดังกล่าวความละเอียดแจ้งแล้ว ดังนั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้มีการประชุมพิจารณาข้อหาดังกล่าว โดยมี นายระวี มากสอน หัวหน้าส่วนโยธา องค์การบริหารส่วนตำบลทับมา เป็นผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว มีความเห็น ดังนี้

1. หากข้อเท็จจริงปรากฏว่าอาคารหลังนี้ยังไม่เคยได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารมาก่อน เจ้าของอาคารจะต้องยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยมีวิศวกรซึ่งได้รับใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมรับรองความมั่นคงแข็งแรงของอาคารดังกล่าว

-/2. เจ้าพนักงาน

2. เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องตรวจพิจารณาหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ตามที่กำหนดใน กฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ที่ออกตามความในพระบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หรือกฎหมาย อื่นที่เกี่ยวข้อง ณ ปัจจุบันขณะยื่นคำขออนุญาต

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพิพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ (วิศวกรวิชาชีพ 10 วช (วิศวกรรมโยธา))

ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4361

โทรสาร 0 2299 4366-67

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : bsi\_b@dpt.go.th



ที่ กท 0907/7217

กรุงเทพมหานคร

173 ถนนดินสอ กทม. 10200

20 ธันวาคม 2548

เรื่อง การขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ 179/2541 ลงวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2541
  2. ใบคำขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (ข.5) เลขที่รับ 230 ลงวันที่ 30 พฤษภาคม 2544
  3. ใบต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ 359/2543 ลงวันที่ 1 มิถุนายน 2543
  4. หนังสือคำร้อง เลขที่รับที่ 2447 ลงวันที่ 22 พฤศจิกายน 2548

ด้วย บริษัท ธนาแลนด์ จำกัด ได้ยื่นขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตึก 30 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์-อยู่อาศัย-จอดรถยนต์ ที่ถนนจรัญสนิทวงศ์ แขวงบางยี่ขัน เขตบางพลัด

กรุงเทพมหานคร ได้ตรวจสอบแล้ว ปรากฏว่า อาคารดังกล่าวได้ต่ออายุใบอนุญาตมาแล้ว 1 ครั้ง แต่ยังมีได้ทำการก่อสร้างประกอบกับอาคารเข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม ฉบับที่ 3 (พ.ศ. 2539) ลงวันที่ 22 มกราคม 2539 ผู้ขอฯ ได้ยื่นขอต่ออายุใบอนุญาตมาก่อนวันที่กฎกระทรวง ฉบับที่ 57 (พ.ศ. 2544) ใช้บังคับ และขณะนี้อยู่ระหว่างการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งหากผู้ขอฯ จัดทำรายงานฯ แล้วเสร็จ โดยได้รับความเห็นชอบฯ จากคณะกรรมการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม กรณีดังกล่าวนี้เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะสามารถพิจารณาต่ออายุใบอนุญาตดังกล่าวได้หรือไม่ และต่ออายุใบอนุญาตได้ครั้งละกี่ปี

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้ กรุงเทพมหานคร ทราบด้วย

ขอแสดงความนับถือ

นายสามารถ ราชพลสิทธิ์

รองผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

สำนักการโยธา

กองควบคุมอาคาร

โทร. 0-2247-0105

โทรสาร 0-2247-0105



ที่ มท 0710/3367

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6  
เขตพญาไท กทม. 10400

10 พฤษภาคม 2549

เรื่อง การขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

อ้างถึง หนังสือกรุงเทพมหานคร ที่ กท 0907/7217 ลงวันที่ 20 ธันวาคม 2548

และที่ กท 0907/ก 7304 ลงวันที่ 23 ธันวาคม 2548

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรุงเทพมหานครขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีการขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ของบริษัท ธนาแลนด์ จำกัด จำนวน 2 หลัง เป็นอาคารตึก 30 ชั้น ซึ่งได้เคยต่ออายุมาแล้ว 1 ครั้ง และ 4 ครั้ง ตามลำดับ แต่ยังมีได้ทำการก่อสร้างอาคารทั้งสองหลัง ประกอบกับอาคารทั้งสองหลังเข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งขณะนี้ยังอยู่ระหว่างการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และอาคารทั้งสองหลังได้ยื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาตมาก่อนวันที่กฎกระทรวง ฉบับที่ 57 (พ.ศ. 2544) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ใช้บังคับว่า หากอาคารทั้งสองหลังได้จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมแล้วเสร็จ โดยได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการพิจารณาจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะสามารถพิจารณาต่ออายุใบอนุญาตดังกล่าวได้หรือไม่ และต่ออายุใบอนุญาตได้ครั้งละกี่ปี ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคาร ได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าว โดยมีนายศุภกร โชติกะพุกกะณะ วิศวกรโยธา 6 ว. และนายพันรยุทธ สิงหเสน วิศวกรโยธา 4 กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา เป็นผู้แทนกรุงเทพมหานคร เข้าร่วมประชุมชี้แจงแล้ว มีความเห็นว่า อาคารทั้งสองหลังได้เคยมีการต่ออายุมาแล้ว โดยอาคารหลังแรกได้ต่ออายุมาแล้ว 1 ครั้ง และอาคารหลังที่สองได้ต่ออายุมาแล้วรวม 4 ครั้ง แต่อาคารทั้งสองหลังยังดำเนินการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมไม่แล้วเสร็จจึงยังไม่ได้ดำเนินการก่อสร้างอาคารแต่อย่างใด แม้บริษัท ธนาแลนด์ จำกัด จะได้ยื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหลังแรกในวันที่ 30 พฤษภาคม 2544 และยื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหลังที่สองใน วันที่ 31 สิงหาคม 2543 อันเป็นวันก่อนที่กฎกระทรวง ฉบับที่ 57 (พ.ศ. 2544) ออกตาม

-/ความใน

ความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ใช้บังคับก็ตาม แต่ยังไม่ได้รับการต่ออายุใบอนุญาต จนกระทั่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 57 (พ.ศ. 2544)ฯ ประกาศใช้บังคับเมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2544 การพิจารณา ต่ออายุใบอนุญาตจึงต้องพิจารณาตามเงื่อนไขที่กำหนดในข้อ 4 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 57 (พ.ศ. 2544)ฯ กล่าวคือ ใบอนุญาตก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคารที่ได้มีการต่ออายุไว้แล้วก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ ถ้าประสงค์จะขอต่ออายุใบอนุญาตอีกให้ดำเนินการตามที่กำหนดในข้อ 6/1 วรรคสอง วรรคสาม และวรรคสี่ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2528) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 57 (พ.ศ. 2544) ออกตาม ความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ดังนั้น แม้ผู้ขอต่ออายุใบอนุญาตฯ จะจัดทำรายงานการ วิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมแล้วเสร็จ โดยได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการพิจารณารายงาน วิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมแล้วก็ตาม เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ไม่สามารถพิจารณาต่ออายุใบอนุญาต ดังกล่าวได้ เนื่องจากผู้ขอต่ออายุใบอนุญาตฯ ยังมิได้ทำการก่อสร้างอาคารแต่อย่างใด จึงไม่เข้าเงื่อนไขการ ต่ออายุใบอนุญาตตามข้อ 4 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 57 (พ.ศ. 2544) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะอนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาตได้ต่อเมื่อดำเนินการก่อสร้าง ฐานรากทั้งหมดของอาคารแล้วเสร็จ หรือมีการก่อสร้างหรือตัดแปลงโครงสร้างของอาคารไปแล้วเกินร้อยละ สิบของพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาต

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายเอกวิทย์ ธีระพร)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4360-61

โทรสาร 0 2299 4366-67

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co-bldgctrl @ dpt.go.th



ที่ สฎ 00020/2689

ศาลากลางจังหวัดสุราษฎร์ธานี  
ถนนคอนนง อำเภอเมือง สฎ 81000

21 กุมภาพันธ์ 2549

เรื่อง ขอรื้อการปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับที่ 59 (พ.ศ. 2548) ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร 2522  
เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสืออำเภอเกาะสมุย ที่ สฎ 0317/3935 ลงวันที่ 23 พฤศจิกายน 2548

ด้วยจังหวัดสุราษฎร์ธานี ได้รับแจ้งจากอำเภอเกาะสมุย ซึ่งขอรื้อการปฏิบัติเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างโรงแรม ซึ่งต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับที่ 59 (พ.ศ. 2548) ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ในประเด็นต่าง ๆ จังหวัดสุราษฎร์ธานีจึงหารือกรมโยธาธิการและผังเมืองเป็นข้อ ๆ ดังนี้

1. กรณีที่ผู้ประกอบการยื่นคำร้องขออนุญาตก่อสร้างโรงแรมก่อนกฎกระทรวงฉบับที่ 59 (พ.ศ. 2548) ใช้บังคับในระหว่างเทศบาลกำลังตรวจสอบแบบแปลน กฎกระทรวงฉบับที่ 59 (พ.ศ. 2548) มีผลใช้บังคับทำให้แบบแปลนขัดกับกฎกระทรวงดังกล่าว กรณีเช่นนี้เทศบาลฯ ต้องแจ้งให้ผู้ประกอบการแก้ไขแบบแปลนให้ถูกต้องใช่หรือไม่

2. กรณีที่คณะกรรมการพิจารณากลับกรองการดำเนินการตาม พ.ร.บ. โรงแรมจังหวัดสุราษฎร์ธานี มีมติให้เทศบาลตำบลเกาะสมุยออกใบอนุญาตก่อสร้างให้ผู้ประกอบการได้ และจังหวัดได้แจ้งผ่านอำเภอให้เทศบาลฯ ดำเนินการออกใบอนุญาต ระหว่างนั้นกฎกระทรวงฉบับที่ 59 (พ.ศ. 2548) ใช้บังคับ ซึ่งรายละเอียดแบบแปลนขัดกับกฎกระทรวงดังกล่าว เทศบาลจึงไม่สามารถออกใบอนุญาตให้ผู้ประกอบการได้ ต้องแจ้งให้ผู้ประกอบการแก้ไขแบบแปลนให้ถูกต้องใช่หรือไม่

3. กรณีที่ผู้ประกอบการยื่นคำร้องขออนุญาตก่อสร้างก่อนกฎกระทรวงฉบับที่ 59 (พ.ศ. 2548) ใช้บังคับ (ยื่น พ.ศ. 2547) ซึ่งยังไม่ได้รับอนุญาตก่อสร้าง และผู้ประกอบการได้ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนกฎกระทรวงฉบับที่ 59 (พ.ศ. 2548) ใช้บังคับ กรณีเช่นนี้ต้องดำเนินการอย่างไร

จังหวัดสุราษฎร์ธานี จึงขอรื้อการปฏิบัติที่ถูกต้อง เพื่อแจ้งให้อำเภอเกาะสมุยทราบ และแจ้งเทศบาลตำบลเกาะสมุยถือปฏิบัติต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

นายวิชชัย เทิดเผ่าไทย

รองผู้ว่าราชการจังหวัดสุราษฎร์ธานี ปฏิบัติราชการแทน

ผู้ว่าราชการจังหวัดสุราษฎร์ธานี

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุราษฎร์ธานี

โทร. 0-7727-3936, 0-7722-2563 มท 65153

ด่วนที่สุด  
ที่ มท 0710/3117



กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กทม. 10400

2 พฤษภาคม 2549

เรื่อง การถือการปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 59 (พ.ศ.2548) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร  
พ.ศ. 2522

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดสุราษฎร์ธานี

อ้างถึง หนังสือจังหวัดสุราษฎร์ธานี ที่ สฎ 0020/2689 ลงวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2549

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดสุราษฎร์ธานีได้ขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมืองกรณีได้รับแจ้งจากอำเภอเกาะสมุยเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างโรงแรมซึ่งต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 59 (พ.ศ.2548) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ในประเด็นต่าง ๆ ดังนี้

1. กรณีที่ผู้ประกอบการยื่นคำร้องขออนุญาตก่อสร้างโรงแรมก่อนกฎกระทรวง ฉบับที่ 59 (พ.ศ. 2548)ฯ ใช้บังคับ ในระหว่างเทศบาลฯ กำลังตรวจสอบแบบแปลน กฎกระทรวง ฉบับที่ 59 (พ.ศ.2548)ฯ มีผลใช้บังคับทำให้แบบแปลนขัดกับกฎกระทรวงดังกล่าว กรณีเช่นนี้เทศบาลฯ ต้องแจ้งให้ผู้ประกอบการแก้ไขแบบแปลนให้ถูกต้องใช้หรือไม่

2. กรณีที่คณะกรรมการพิจารณาถ่วงดุลการดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมจังหวัดสุราษฎร์ธานี มีมติให้เทศบาลตำบลเกาะสมุยออกใบอนุญาตก่อสร้างให้ผู้ประกอบการได้ และจังหวัดได้แจ้งผ่านอำเภอให้เทศบาลฯ ดำเนินการออกใบอนุญาต ระหว่างนั้นกฎกระทรวง ฉบับที่ 59 (พ.ศ.2548)ฯ ใช้บังคับ ซึ่งรายละเอียดแบบแปลนขัดกับกฎกระทรวงดังกล่าว เทศบาลฯ จึงไม่สามารถออกใบอนุญาตให้ผู้ประกอบการได้ ต้องแจ้งให้ผู้ประกอบการแก้ไขแบบแปลนให้ถูกต้องใช้หรือไม่

3. กรณีที่ผู้ประกอบการยื่นคำร้องขออนุญาตก่อสร้างก่อนกฎกระทรวง ฉบับที่ 59 (พ.ศ. 2548)ฯ ใช้บังคับ (ยื่น พ.ศ. 2547)ฯ ซึ่งยังไม่ได้รับอนุญาตก่อสร้าง และผู้ประกอบการได้ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนกฎกระทรวง ฉบับที่ 59 (พ.ศ. 2548)ฯ ใช้บังคับ กรณีเช่นนี้ต้องดำเนินการอย่างไร  
ดังกล่าวละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

-/กรมโยธาธิการ

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วมีความเห็นดังนี้

1. หากแบบแปลนที่ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างไว้ก่อนกฎกระทรวง ฉบับที่ 59 (พ.ศ.2548)ฯ ใช้บังคับ แต่ขัดกับกฎกระทรวงดังกล่าว เทศบาลฯ ต้องแจ้งให้ผู้ขออนุญาตแก้ไขแบบแปลนให้ถูกต้องตามกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว

2. กรณีที่จังหวัดได้แจ้งเทศบาลฯ ให้พิจารณาดำเนินการออกใบอนุญาตก่อสร้างให้แก่ผู้ประกอบการตามมติคณะกรรมการพิจารณาก่อนการดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมจังหวัดสุราษฎร์ธานี นั้น ยังไม่ถึงว่าได้รับอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม หากแบบแปลนโรงแรมดังกล่าวขัดต่อกฎกระทรวง ฉบับที่ 59 (พ.ศ.2548)ฯ เทศบาลฯ ก็ไม่สามารถออกใบอนุญาตให้ผู้ยื่นขออนุญาตได้และต้องแจ้งให้ผู้ประกอบการแก้ไขแบบแปลนให้ถูกต้องตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 59 (พ.ศ. 2548)ฯ ก่อนจึงจะถูกต้อง

3. หากผู้ขออนุญาตได้ยื่นขออนุญาตไว้แล้ว แต่ยังไม่ได้รับใบอนุญาต และได้ดำเนินการก่อสร้างอาคารไปก่อน จึงเป็นกรณีที่ต้องดำเนินการก่อสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาต เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องพิจารณาดำเนินการ ตามมาตรา 40 มาตรา 41 มาตรา 42 และมาตรา 43 แล้วแต่กรณี ซึ่งการก่อสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาตดังกล่าวมีความผิดตามมาตรา 65 และมาตรา 67 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องแจ้งความดำเนินคดีอาญากับผู้ฝ่าฝืนด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพิพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักงานควบคุมและตรวจสอบอาคาร

รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ (วิศวกรวิชาชีพ 10 วช (วิศวกรรมโยธา))

ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. 0 2299 4362-3

โทรสาร 0 2299 4366-7





ควน

ที่ อต 52007/3374

สำนักงานเทศบาลเมืองอุดรดิตถ์  
ถนนประชานิมิตร อต 53000

12 ตุลาคม 2548

เรื่อง ทหารือปัญหาข้อกฎหมายกรณีการเพิกถอนใบอนุญาตตัดแปลงอาคารซึ่งออกโดยมิชอบ

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย เอกสารประกอบการพิจารณา จำนวน 1 ชุด

ด้วยมีกรณีร้องเรียนการปฏิบัติงานของอดีตนายกเทศมนตรีเมืองอุดรดิตถ์เกี่ยวกับการออกใบอนุญาตตัดแปลงอาคารให้แก่บริษัท อุดรดิตถ์ เอส.ที.เทรดดิ้ง จำกัด (การตัดแปลงอาคารห้างสรรพสินค้าและโรงแรม ฟรายเดย์) ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎกระทรวงที่ออกตามพระราชบัญญัติดังกล่าว เทศบาลเมืองอุดรดิตถ์ จึงได้ส่งเรื่องหรือไปยังคณะกรรมการกฤษฎีกาและกรมโยธาธิการซึ่งต่อมาทั้งสองหน่วยงานได้ตอบข้อหารือ โดยมีความเห็นไปในแนวทางเดียวกัน ว่าการตัดแปลงอาคารดังกล่าวได้ยื่นขออนุญาตตัดแปลงหลังจากวันที่กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) ใช้บังคับ จึงต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงดังกล่าว ดังนั้นการอนุญาตตัดแปลงอาคารของเทศบาลจึงไม่ชอบและเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งเพิกถอนคำสั่งหรือใบอนุญาตซึ่งออกโดยมิชอบแล้วจึงดำเนินการตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 รวมแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

เทศบาลพิจารณาแล้วเห็นว่า ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 รวมแก้ไขเพิ่มเติมมิได้มีบทเกี่ยวกับการเพิกถอนคำสั่งอนุญาตหรือใบอนุญาตตัดแปลงอาคารซึ่งออกโดยมิชอบทั้งตามกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 รวมแก้ไขเพิ่มเติมก็ได้กำหนดรูปแบบของคำสั่งเพิกถอนคำสั่งหรือใบอนุญาตดังกล่าวไว้แต่อย่างใด เพื่อให้การดำเนินเป็นไปด้วยความถูกต้องและมีให้เกิดความเสียหายแก่ทางราชการ เทศบาลจึงขอเรียนหารือดังต่อไปนี้

1. ตามที่คณะกรรมการกฤษฎีกาและกรมโยธาธิการได้ตอบข้อหารือ ว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งเพิกถอนคำสั่งอนุญาตหรือใบอนุญาตตัดแปลงอาคารซึ่งออกโดยมิชอบได้นั้นเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารจะออกคำสั่งเพิกถอนคำสั่งหรือใบอนุญาตดังกล่าว โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติของกฎหมายใด อย่างไร

2. เมื่อตามกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ มิได้กำหนดแบบของคำสั่งเพิกถอนคำสั่งอนุญาตหรือใบอนุญาตตัดแปลงอาคารที่ออกโดยมิชอบไว้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะมีคำสั่งเพิกถอนคำสั่งอนุญาตหรือใบอนุญาตดังกล่าวได้ โดยใช้แบบของคำสั่งใด อย่างไร (หากมีตัวอย่างแบบของคำสั่งดังกล่าวขอความอนุเคราะห์จัดส่งให้เทศบาลทราบด้วยเพื่อจัดได้ใช้เป็นแบบอย่างในการปฏิบัติงานต่อไป)

-/3. กรณีมีการ

3. กรณีมีการออกคำสั่งเพิกถอนคำสั่งอนุญาตหรือใบอนุญาตคัดแปลงอาคารซึ่งออกโดยมิชอบแล้ว ผู้อุทธรณ์จะอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ตามมาตรา 50(2) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 รวมแก้ไขเพิ่มเติม หรืออุทธรณ์คำสั่งต่อหน่วยงานใด

จึงเรียนหาหรือมาเพื่อปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ  
นายไพโรจน์ เอื้อประเสริฐ  
นายกเทศมนตรีเมืองอุตรดิตถ์

กองวิชาการและแผนงาน

งานนิติกรรมสัญญา

โทร. 0-5541-1212 ต่อ 115-116



ที่ มท 0710/2598

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กทม. 10400

11 เมษายน 2549

เรื่อง หรือปัญหาข้อกฎหมายกรณีการเพิกถอนใบอนุญาตตัดแปลงอาคารซึ่งออกโดยมิชอบ

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองอุดรดิตถ์

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลเมืองอุดรดิตถ์ ค่วน ที่ อต 52007/3374 ลงวันที่ 12 ตุลาคม 2548

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองอุดรดิตถ์ได้มีหนังสือถึงประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร ความว่ามีการร้องเรียนเทศบาลเมืองอุดรดิตถ์ออกใบอนุญาตตัดแปลงอาคารให้แก่ บริษัท อุดรดิตถ์ เอส ที เทรคดิ่ง จำกัด ไม่ชอบด้วยกฎหมาย และเทศบาลเมืองอุดรดิตถ์ ได้หารือเรื่องดังกล่าวต่อคณะกรรมการกฤษฎีกาและกรมโยธาธิการและผังเมืองแล้ว หน่วยงานทั้งสองมีความเห็นไปในทางเดียวกันว่าการอนุญาตตัดแปลงอาคารของเทศบาลไม่ชอบและเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งเพิกถอนคำสั่งหรือใบอนุญาตซึ่งออกโดยมิชอบแล้วจึงดำเนินการตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ที่แก้ไขเพิ่มเติมต่อไป จึงมีประเด็นขอหารือ ดังนี้

1. ตามที่คณะกรรมการกฤษฎีกา และกรมโยธาธิการและผังเมือง ได้ตอบข้อหารือว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งเพิกถอนคำสั่งอนุญาตหรือใบอนุญาตตัดแปลงอาคารซึ่งออกโดยมิชอบได้นั้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 จะออกคำสั่งเพิกถอนคำสั่งหรือใบอนุญาตดังกล่าว โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติของกฎหมายใด อย่างไร

2. กฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มิได้กำหนดแบบของคำสั่งเพิกถอนคำสั่งอนุญาตหรือใบอนุญาตตัดแปลงอาคารที่ออกโดยมิชอบไว้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะมีคำสั่งเพิกถอนคำสั่งอนุญาตหรือใบอนุญาตดังกล่าวได้โดยใช้แบบของคำสั่งใด อย่างไร

3. กรณีมีการออกคำสั่งเพิกถอนคำสั่งอนุญาต หรือใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร ซึ่งออกโดยมิชอบแล้ว ผู้อุทธรณ์จะอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ตามมาตรา 50 (2) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม หรืออุทธรณ์คำสั่งต่อหน่วยงานใด ดังความละเอียดที่แจ้งแล้วนั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวแล้ว มีความเห็นดังนี้

-/1. เจ้าพนักงาน

1. เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งเพิกถอนคำสั่งอนุญาตหรือใบอนุญาตตัดแปลงอาคารซึ่งออกโดยมิชอบด้วยกฎหมายได้ โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา 49 ประกอบกับมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539 ที่บัญญัติว่า คำสั่งทางปกครองที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายและไม่อยู่ในบังคับของมาตรา 51 อาจถูกเพิกถอนทั้งหมดหรือบางส่วนได้ แต่ผู้ได้รับผลกระทบจากการเพิกถอนคำสั่งทางปกครองดังกล่าวมีสิทธิได้รับค่าทดแทนความเสียหายเนื่องจากความเชื่อโดยสุจริตในความคงอยู่ของคำสั่งทางปกครองได้ และให้นำความในมาตรา 51 วรรคหนึ่ง วรรคสอง และวรรคสาม มาใช้บังคับโดยอนุโลม แต่ต้องร้องขอค่าทดแทนภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่ได้รับแจ้งให้ทราบถึงการเพิกถอนนั้น ทั้งนี้ ค่าทดแทนความเสียหายตามมาตรา 51 นี้ จะต้องมีสูงกว่าประโยชน์ที่ผู้นั้นอาจได้รับหากคำสั่งทางปกครองดังกล่าวไม่ถูกเพิกถอน

2. การเพิกถอนคำสั่งอนุญาตหรือใบอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ไม่มีแบบกำหนดไว้ แต่ตามมาตรา 36 และมาตรา 37 วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539 กำหนดว่า คำสั่งทางปกครองที่ทำเป็นหนังสืออย่างน้อยต้องระบุ วัน เดือน และปี ที่ทำคำสั่ง ชื่อ และตำแหน่งของเจ้าหน้าที่ผู้ทำคำสั่ง พร้อมทั้งมีลายมือชื่อของเจ้าหน้าที่ผู้ทำคำสั่งนั้น และต้องจัดให้มีเหตุผลไว้ด้วยและเหตุผลนั้นอย่างน้อยต้องประกอบด้วย ข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้อกฎหมายที่อ้างถึง ข้อพิจารณาและข้อสนับสนุนในการใช้ดุลพินิจ ดังนั้น การเพิกถอนจึงต้องปฏิบัติตามมาตรา 36 และมาตรา 37 วรรคหนึ่ง ดังกล่าวและต้องระบุสิทธิการอุทธรณ์และระยะเวลาการอุทธรณ์ตามมาตรา 40 แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539 ด้วย

3. กรณีมีการออกคำสั่งเพิกถอนคำสั่งอนุญาตหรือใบอนุญาตตัดแปลงอาคารซึ่งออกโดยมิชอบแล้ว ผู้ได้รับคำสั่งดังกล่าวมีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว ตามมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 เนื่องจากเป็นการเพิกถอนคำสั่งอนุญาตหรือใบอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพิพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ (วิศวกรวิชาชีพ 10 วช (วิศวกรรมโยธา))

ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4360

โทรสาร 0 2299 4366

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co-bldgctrl @ dpt.go.th

วันที่ 18 มกราคม 2549

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

เรื่อง ขอรื้อเกี่ยวกับกระจกของอาคาร

อ้างถึงกฎกระทรวง ฉบับที่ 48 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อที่ 28 คำว่า “กระจกที่ใช้ทำผนังภายนอกอาคารขนาดใหญ่พิเศษ และอาคารขนาดใหญ่ต้องเป็นกระจกตั้งแต่ 2 ชั้นขึ้นไปประกบกัน โดยมีวัสดุคั่นกลางระหว่างชั้น และยึดกระจกแต่ละชั้นให้ติดแน่นเป็นแผ่นเดียวกัน และกระจกแต่ละชั้นต้องมีคุณสมบัติในการป้องกัน หรือลดอันตรายจากการบาดของเศษกระจกเมื่อกระจกแตก และวัสดุคั่นกลางต้องยึดเศษหรือชิ้นกระจกไม่ให้หลุดออกมา เมื่อกระจกแตกแล้ว หรือราน กระจกที่ติดกับราวกันตกและกระจกที่ใช้เป็นฝาของห้องโถงหรือทางเดินร่วมภายในอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษและอาคารขนาดใหญ่ต้องมีคุณสมบัติในการป้องกัน หรือลดอันตรายจากการบาดของเศษกระจกเมื่อกระจกแตก” หมายถึง กระจกของผนัง และ/หรือ หน้าต่างที่อยู่ตามแนวผนังภายนอกอาคาร ทั้งที่มีกรอบอลูมิเนียมยึด หรือไม่มีกรอบอลูมิเนียมและมีส่วนของผนังก่ออิฐร่วมด้วยหรือไม่มีผนังก่ออิฐเลยก็ตาม ใช่หรือไม่ เนื่องจากเกิดความสับสนไม่แน่ใจว่ากระจกที่ใช้ทำผนังภายนอกตามกฎกระทรวงฯ จะหมายถึง กระจกตามทีกล่าวถามข้างต้น หรือเฉพาะกระจกที่ใช้เป็น Curtain Wall ซึ่งจะเป็นกระจกสูงจรดพื้นถึงพื้นชั้นต่อไป เท่านั้น

ทั้งนี้ กระจกที่ต้องเป็นกระจก 2 ชั้น ขึ้นไปประกบกัน โดยที่วัสดุคั่นกลางระหว่างชั้น และยึดกระจกแต่ละชั้นให้ติดแน่นเป็นแผ่นเดียวกัน จำเป็นต้องใช้ตั้งแต่ชั้น 1 จนถึงชั้นสูงสุดหรือไม่ เนื่องจากชั้น 1-4 นั้น มีลักษณะไม่ต่างจากอาคารขนาดเล็กทั่วไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดให้ความกระจ่างด้วยจักขอบพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

นางสาวนริสา บุญชู

3300/25-28 ถ.พหลโยธิน

จอมพล จตุจักร

กทม. 10900

โทร. 0 2937 3465 ต่อ 128

แฟกซ์ 0 2937 3343



ที่ มท 0710/0355

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร  
กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กทม. 10400

17 มีนาคม 2549

เรื่อง ขอรื้อเกี่ยวกับกระจกของอาคาร

เรียน นางสาว นริสา บุญชู

อ้างถึง หนังสือหารือของท่าน ลงวันที่ 18 มกราคม 2549

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านได้ขอรื้อสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารว่า กระจกที่ระบุในกฎกระทรวง ฉบับที่ 48 (พ.ศ. 2540)ฯ ข้อ 28 หมายถึง กระจกของผนังและ/หรือหน้าต่างที่อยู่ตามแนวผนังภายนอกอาคาร ทั้งที่มีกรอบอลูมิเนียมยึดหรือไม่มีกรอบอลูมิเนียมและมีส่วนของผนังก่ออิฐร่วมด้วยหรือไม่มีผนังก่ออิฐเลยก็ตาม ไขหรือไม่ และกระจกที่ระบุในกฎกระทรวงฯ ดังกล่าวนี้อาจจำเป็นต้องใช้ตั้งแต่ชั้นที่ 1 จนถึงชั้นสูงสุดหรือไม่ เนื่องจากชั้นที่ 1-4 นั้นมีลักษณะไม่ต่างจากอาคารขนาดเล็กทั่วไป ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า กระจกที่ระบุในกฎกระทรวง ฉบับที่ 48 (พ.ศ. 2540)ฯ ข้อ 28 ซึ่งเป็นกระจกที่ใช้กับผนังภายนอกของอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษและอาคารขนาดใหญ่ไม่ว่าจะมีกรอบอลูมิเนียมหรือไม่มีกรอบอลูมิเนียมและมีส่วนของผนังก่ออิฐร่วมด้วยหรือไม่มีผนังก่ออิฐเลยก็ตาม รวมทั้งกระจกที่ใช้เป็น CURTAIN WALL ต้องอยู่ภายใต้บังคับข้อ 28 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 48 (พ.ศ. 2540)ฯ ทั้งสิ้น นอกจากนี้กระจกที่ระบุในกฎกระทรวงฯ ดังกล่าวก็จำเป็นต้องใช้ตั้งแต่ชั้นที่ 1 จนถึงชั้นสูงสุด ด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรชัย พรภักทรกุล

วิศวกรวิชาชีพ 9 วช (วิศวกรรมโยธา)

รักษาราชการแทนผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. 0 2299 4360

โทรสาร 0 2299 4367

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co-bldgctrl@dpt.go.th



ที่ ปช 0020/1404

ศาลากลางจังหวัดประจวบคีรีขันธ์  
ถนนสละชีพ ปช 77000

26 มกราคม 2549

เรื่อง การรื้อการปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 36 ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย กฎกระทรวงฉบับที่ 36 (พ.ศ. 2535) จำนวน 1 ชุด

ด้วยกฎกระทรวง ฉบับที่ 36 (พ.ศ. 2535) ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 บังคับใช้ในพื้นที่อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ โดยห้ามก่อสร้าง คัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร บางชนิดหรือบางประเภทรอบ ๆ บริเวณวังไกลกังวลและพื้นที่ชายฝั่งทะเลหัวหิน ตั้งแต่ต่อเขตอำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี จนถึงหาดทรายใหญ่ (หลักเขตที่ 3 ของเทศบาลเมืองหัวหิน) โดยแบ่งพื้นที่เป็น 5 บริเวณ รายละเอียดตามกฎกระทรวงฯ ที่ส่งมาด้วยนี้

เนื่องจากในบริเวณที่ 1 ซึ่งเป็นบริเวณโดยรอบวังไกลกังวลในรัศมี 100 เมตร จากเขตที่ดินของวังไกลกังวล สภาพอาคารเดิมของประชาชนส่วนใหญ่เป็นอาคารเก่า สถาปัตยกรรม ปัจจุบันได้มีเจ้าของอาคารจำนวนหนึ่ง ทำการคัดแปลง และเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารเก่าเท่าที่จำเป็นต่อการอยู่อาศัย หรือการประกอบกิจการเดิมเท่านั้น แม้ว่ากฎกระทรวงฉบับนี้ไม่ห้ามการซ่อมแซมอาคาร แต่การซ่อมแซมโดยไม่เปลี่ยนโครงสร้างและวัสดุ จะกระทำได้ยาก เนื่องจากสภาพอาคารเดิมทรุดโทรมและเป็นวัตถุไม่ทนไฟ การซ่อมแซมอาคารส่วนใหญ่จึงหันมาใช้วัตถุทนไฟ เช่น คอนกรีต อิฐฉาบปูน ไม้ฝาฉาบปูน กระเบื้อง เหล็ก ซึ่งการเปลี่ยนแปลงวัสดุดังกล่าว ถือเป็น “การคัดแปลงอาคาร” ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 11 (พ.ศ.2528) ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เจ้าของอาคารจึงหลีกเลี่ยงการขออนุญาตดำเนินการ เพราะขัดต่อกฎกระทรวงฉบับที่ 36 เจ้าหน้าที่งานท้องถิ่นพยายามที่จะดำเนินการตามกฎหมายกับอาคารที่หลีกเลี่ยงดังกล่าว จึงสร้างความเดือดร้อนให้แก่เจ้าของอาคารจำนวนมาก

จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ จึงใคร่ขอหารือการปฏิบัติตาม กฎกระทรวง ฉบับที่ 36 (พ.ศ. 2535)ฯ ในประเด็นดังนี้

-/1. ในบริเวณที่ 1

1. ในบริเวณที่ 1 ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 36 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 จะสามารถอนุญาตให้เจ้าของอาคาร ซ่อมแซม คัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารได้เท่าที่จำเป็น ทั้งนี้ ต้องไม่เป็นการเพิ่มพื้นที่ ความสูง ไปจากอาคารเดิมหรือการประกอบกิจการอื่นที่น่ารังเกียจ เป็นอบายมุขเสื่อมเสียต่อศีลธรรมอันดี หรือเก็บวัสดุไวไฟ วัตถุมีพิษ หรือขัดต่อความสงบสุข และความเป็นระเบียบเรียบร้อยของชุมชน ฯลฯ ได้หรือไม่

2. ในบริเวณที่ 1 ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 36 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ควรแก้ไขความในข้อ 2 (ก) (1) โดยอนุญาตให้ก่อสร้าง คัดแปลง ปรับปรุงอาคารประเภท ตึกแถว บ้านเดี่ยว บ้านแฝดชั้นเดียวที่มีความสูงไม่เกิน 6 เมตร ได้ ทั้งนี้ ต้องอนุรักษ์ไว้ซึ่งศิลปวัฒนธรรมดั้งเดิมของท้องถิ่น หรือสอดคล้องกลมกลืนกับสภาพพื้นที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลประการใดได้โปรดแจ้งให้จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ทราบด้วย  
จักขอขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ  
นายกิตติพงษ์ สุนานันท์  
ผู้ว่าราชการจังหวัดประจวบคีรีขันธ์

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัด  
โทร. 0-3260-1963, โทรสาร 0-3261-1975





ที่ มท 0710/1775

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กทม. 10400

9 มีนาคม 2549

เรื่อง หารือการปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 36 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดประจวบคีรีขันธ์

อ้างถึง หนังสือจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ที่ ปจ 0020/1404 ลงวันที่ 26 มกราคม 2549

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ได้มีหนังสือถึงกรมโยธาธิการและผังเมือง ความว่าการปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 36 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กรณีประชาชนที่อาศัยอยู่ในบริเวณที่ 1 รอบพระราชวังไกลกังวลในรัศมี 100 เมตร ได้ทำการปรับปรุงซ่อมแซมอาคารพักอาศัย เนื่องจากมีสภาพเก่าและทรุดโทรม เป็นวัสดุไม้ท่อนไฟ การซ่อมแซมอาคารส่วนใหญ่จึงใช้วัสดุท่อนไฟ ซึ่งเป็นการเปลี่ยนแปลงวัสดุ และถือเป็นการตัดแปลงอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 11 (พ.ศ. 2528)ฯ จึงทำให้เจ้าของอาคารหลีกเลี่ยงการขออนุญาต และในส่วนของเจ้าพนักงานท้องถิ่นก็พยายามปฏิบัติตามหน้าที่ ซึ่งทำให้เจ้าของอาคารได้รับความเดือดร้อนเป็นอย่างมาก จึงขอหารือในประเด็นดังต่อไปนี้

1. บริเวณที่ 1 ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 36 (พ.ศ. 2535)ฯ จะสามารถอนุโลมให้เจ้าของอาคารซ่อมแซม ตัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารได้เท่าที่จำเป็น ทั้งนี้ ต้องไม่เป็นการเพิ่มพื้นที่ ความสูง ไปได้จากอาคารเดิมหรือการประกอบกิจการอื่นที่น่ารังเกียจ เป็นอบายมุขเสื่อมเสียต่อศีลธรรมอันดี หรือเก็บวัสดุไวไฟ วัสดุมีพิษ หรือขัดต่อความสงบสุขและความเป็นระเบียบเรียบร้อยของชุมชน ฯลฯ ได้หรือไม่

2. บริเวณที่ 1 ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 36 (พ.ศ. 2535)ฯ ควรแก้ไขความในข้อ 2 (ก) (1) โดยอนุโลมให้ก่อสร้าง ตัดแปลง ปรับปรุงอาคารประเภท ตึกแถว บ้านเดี่ยว บ้านแฝดชั้นเดียวที่มีความสูงไม่เกิน 6 เมตร ได้ ดังนี้ ต้องอนุรักษ์ไว้ซึ่งศิลปวัฒนธรรมดั้งเดิมของท้องถิ่น หรือสอดคล้องกลมกลืนกับสภาพพื้นที่

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

-/กรมโยธาธิการ

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วมีความเห็นดังต่อไปนี้

1. ข้อ 4 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 36 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้กำหนดห้ามตัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ 2 ของกฎกระทรวงดังกล่าว ดังนั้น จึงไม่สามารถอนุโลมในเรื่องที่กล่าวไว้ในข้อหาหรือได้

2. ราชการส่วนท้องถิ่นมีอำนาจออกข้อบัญญัติท้องถิ่นขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงโดยอาศัยอำนาจตามมาตรา 10 (2) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หากมีความจำเป็นและมีเหตุผลพิเศษเฉพาะท้องถิ่น ซึ่งต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการควบคุมอาคารและได้รับอนุมัติจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพิพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ (วิศวกรวิชาชีพ 10 วช (วิศวกรรมโยธา))

ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4360-1

โทรสาร 0 2299 4366-7

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co-bldgctrl@dpt.go.th



ที่ ขบ 52303/7140

ศาลาว่าการเมืองพัทยา  
ถนนพัทยาเหนือ อำเภอบางละมุง  
จังหวัดชลบุรี 20260

24 พฤศจิกายน 2548

เรื่อง ขอรื้อหรือกรณีขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน เลขาธิการคณะกรรมการควบคุมอาคาร

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. สำเนาหนังสือ เลขรับที่ 13633 ลงวันที่ 9 พฤศจิกายน 2548
  2. สำเนาใบอนุญาตก่อสร้าง เลขที่ 641/2546 ลงวันที่ 21 สิงหาคม 2546
  3. ผังบริเวณแสดงอาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารเดิมและใหม่

ด้วยบริษัท พี เอส พี แลนด์ จำกัด ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. 4 ชั้น 5 คูหาและอาคาร ค.ส.ล. 4 ชั้น 8 คูหา ตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ 641/2546 ลงวันที่ 22 สิงหาคม 2546 หมดอายุเมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2547 ต่ออายุครั้งที่ 1 วันที่ 20 สิงหาคม 2547 หมดอายุวันที่ 19 สิงหาคม 2548 ต่อมา นายวิสิทธิ์ ศิริสุทธีวรนนท์ และนางจรรยา ศิริสุทธีวรนนท์ ได้ซื้อที่ดิน โฉนด เลขที่ 99722 เลขที่ดิน 517 (แยกจากโฉนดที่ดินเลขที่ 916 เลขที่ดิน 284) ซึ่งเป็นที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. 4 ชั้น 2 คูหา ตามใบอนุญาตดังกล่าว ซึ่งได้ก่อสร้างฐานราก ค่อมอาคารแล้วเสร็จ ตามแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคาร และขณะนี้ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าวหมดอายุ (19 สิงหาคม 2548) ผู้ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างเดิมไม่ได้ทำการต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารไว้ นายวิสิทธิ์ ศิริสุทธีวรนนท์ และนางจรรยา ศิริสุทธีวรนนท์ (ผู้ซื้อที่ดิน) ได้มีหนังสือถึงนายกเมืองพัทยา เลขรับที่ 13633 ลงวันที่ 9 พฤศจิกายน 2548 เรื่องขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าว และหารื้อว่าจะขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามแบบที่รับอนุญาตก่อสร้างอาคารเดิมโดยตนเองได้หรือไม่อย่างไร

เมืองพัทยาจึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารดังประเด็นต่อไปนี้

1. กรณีดังกล่าว นายวิสิทธิ์ ศิริสุทธีวรนนท์ และนางจรรยา ศิริสุทธีวรนนท์ สามารถขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าว เฉพาะส่วนที่ซื้อดินมาโดยตนเองได้หรือไม่ (ถ้าใบอนุญาตหรือไม่หมดอายุ)

-/2. นายวิสิทธิ์

2. นายวิสิทธิ์ ศิริสุทธีรนนท์ และนางจรรยา ศิริสุทธีรนนท์ สามารถขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามแบบเดิมซึ่งได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าว โดยพิจารณาตามหลักเกณฑ์เดียวกับการพิจารณาออกใบอนุญาต ฉบับเดิม (ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 57 พ.ศ.2544 ข้อ 6/2) ได้หรือไม่ (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3.)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาข้อหารือเพื่อถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

นายนิรันดร์ วัฒนศาสตร์สาร

นายกเมืองพัทยา



ที่ มท 0710/1699

กรมโยธาธิการและผังเมือง

ถนนพระรามที่ 6

เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400

7 มีนาคม 2549

เรื่อง ขอรื้อถอนขุดต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน นายกเมืองพัทยา

อ้างถึง หนังสือเมืองพัทยา ที่ ชบ 52303/7140 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2548

ตามหนังสือที่อ้างถึง เมืองพัทยาได้มีหนังสือถึงคณะกรรมการควบคุมอาคาร ความว่า บริษัท พี เอส พี เอส จำกัด ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. 4 ชั้น 5 คูหา และอาคาร ค.ส.ล. 4 ชั้น 8 คูหา เมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2546 หมดอายุเมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2547 ต่ออายุครั้งที่ 1 วันที่ 20 สิงหาคม 2547 หมดอายุ วันที่ 19 สิงหาคม 2548 และมีได้ต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารนั้นอีก ต่อมา นายวิสิทธิ์ ศิริสุทธีวรนนท์ และนางจรรยา ศิริสุทธีวรนนท์ ได้ซื้อที่ดิน ซึ่งเป็นที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. 4 ชั้น 2 คูหา ตามใบอนุญาตดังกล่าว ซึ่งได้ก่อสร้างฐานราก ค่อมอาคารแล้วเสร็จ ตามแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคาร จึงขอรื้อถอนคณะกรรมการควบคุมอาคารดังประเด็นต่อไปนี้

1. กรณีดังกล่าว นายวิสิทธิ์ และนางจรรยา ศิริสุทธีวรนนท์ สามารถขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าว เฉพาะส่วนที่ซื้อที่ดินมา โดยตนเองได้หรือไม่ (ถ้าใบอนุญาตยังไม่หมดอายุ)

2. นายวิสิทธิ์ และนางจรรยา ศิริสุทธีวรนนท์ สามารถขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามแบบเดิม ซึ่งได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าว โดยพิจารณาตามหลักเกณฑ์เดียวกับการพิจารณาออกใบอนุญาตฉบับเดิม (ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 57 พ.ศ. 2544 ข้อ 6/2) ได้หรือไม่ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องหารือดังกล่าวแล้ว มีความเห็นดังนี้

1. นายวิสิทธิ์ และนางจรรยา ศิริสุทธีวรนนท์ จะขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าว โดยตนเองไม่ได้ เนื่องจาก มาตรา 35 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดให้ผู้ได้รับใบอนุญาตเดิมเป็นผู้ขอต่ออายุใบอนุญาต

-/กรมโยธาธิการ

2. นายวิสิทธิ์ และนางจรรยา ศิริสุทธิวรนนท์ จะขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามแบบเดิม ซึ่งได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าว โดยพิจารณาตามหลักเกณฑ์เดียวกับการพิจารณาออกใบอนุญาตฉบับเดิม (ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 57 (พ.ศ. 2544)ฯ ข้อ 6/2) ไม่ได้ เพราะไม่ได้เป็นผู้ได้รับใบอนุญาตตาม ข้อ 6/2 แห่งกฎกระทรวงดังกล่าว

อนึ่ง คณะกรรมการควบคุมอาคารมีความเห็นเพิ่มเติมว่า นายวิสิทธิ์ และนางจรรยา ศิริสุทธิวรนนท์ สามารถขออนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าวที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ (เริ่มต้นขออนุญาตใหม่) ได้ โดยต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงฯ และ/หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นฯ ที่ใช้บังคับในขณะที่ขออนุญาตก่อสร้าง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพิพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ (วิศวกรวิชาชีพ 10 วช (วิศวกรรมโยธา))

ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4360-1

โทรสาร 0 2299 4366-7

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co-bldgctrl@dpt.go.th



ที่ นว 52004/9065

สำนักงานเทศบาลนครนครสวรรค์  
ถนนอรรถกวี นครสวรรค์ 60000

29 ธันวาคม 2548

เรื่อง ขอรื้อแนวทางปฏิบัติการขออนุญาตก่อสร้างโรงแรม

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารกรมโยธาธิการและผังเมือง

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. สำเนาหนังสือสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครสวรรค์ ที่ นว 0020/1183 ลงวันที่ 17 พฤศจิกายน 2548 เรื่อง แจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์
  2. สำเนาหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท 0307.1/ว2952 ลงวันที่ 28 สิงหาคม 2546 เรื่อง แนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติโรงแรม พุทธศักราช 2478
  3. สำเนาคำสั่ง กระทรวงมหาดไทย ที่ 463/2545 เรื่อง การปฏิบัติตามพระราชบัญญัติโรงแรม พุทธศักราช 2478

ด้วยเทศบาลนครนครสวรรค์ ได้รับหลักฐานการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ ข.1) จากบริษัท พิมพ์บุญพรอพเพอร์ตี้ จำกัด โดย นางสาวจินณ์เกษม สาระคุณ กรรมการ เมื่อวันที่ 7 เมษายน 2548 เป็นอาคารชนิด ค.ส.ล. 8 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นโรงแรม จากการตรวจสอบรายละเอียดของแบบแปลนปรากฏว่าอาคารที่ขออนุญาต มีความมั่นคง แข็งแรง แต่ลักษณะการใช้ประโยชน์ของอาคารตามแบบ ข.1 ที่ยื่นไว้ขอใช้เป็นโรงแรม เป็นการไม่ปฏิบัติตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ 463/2545 เรื่อง การปฏิบัติตามพระราชบัญญัติโรงแรม พุทธศักราช 2478 ข้อ 1 (2) “สถานที่ตั้งต้องไม่อยู่ใกล้สถานที่ราชการ โรงเรียน สถานศึกษา วัด สถานที่สำหรับปฏิบัติพิธีกรรมทางศาสนา สถานพยาบาลผู้ป่วยหรือโรงพยาบาลในรัศมี 100 เมตร และต้องตั้งอยู่ในสถานที่ที่มีความเหมาะสม สะดวกแก่การตรวจตราควบคุมของทางราชการ” และเทศบาลได้ตรวจสอบบริเวณสถานที่ก่อสร้างจริงแล้ว ปรากฏว่าอาคารดังกล่าว ก่อสร้างอยู่ใกล้กับโรงเรียนสตรีนครสวรรค์และโรงพยาบาลปากน้ำโพ เป็นการขัดกับคำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่กล่าวถึง เทศบาลจึงแจ้งไม่อนุญาต (แบบ น.2) ให้กับบริษัทดังกล่าว โดยไม่ได้แจ้งสิทธิการอุทธรณ์ให้ทราบ

ต่อมาบริษัท พิมพ์บุญพรอพเพอร์ตี้ จำกัด ได้มีหนังสือขออุทธรณ์คัดค้านคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น เทศบาลจึงได้ส่งเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จังหวัดนครสวรรค์ดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องและสรุปผลคำวินิจฉัยอุทธรณ์ ดังนี้

1. กรณีตรวจสอบรายละเอียดแบบแปลนถูกต้องให้ปฏิบัติตาม มาตรา 13 ทวิ (3) “ให้แจ้งคำเตือนไว้ในใบอนุญาตว่าผู้ได้รับอนุญาตตามพระราชบัญญัตินี้ยังคงมีหน้าที่ต้องขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารนั้นตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องต่อไปด้วย”

-/2. กรณี

2. กรณีตรวจสอบรายละเอียดแบบแปลนแล้วไม่ถูกต้อง ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องแจ้งให้ผู้ขออนุญาต ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้อง ทั้งนี้ต้องแจ้งสิทธิการอุทธรณ์ให้ผู้ขออนุญาตทราบด้วย

3. ให้แก้คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามแบบ น.2 เนื่องจากเหตุผลคำสั่งไม่อนุญาตนั้นไม่ถูกต้องโดยไม่ระบุเหตุผลให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เท่านั้น

จากคำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ เทศบาลขอหารือ กรณีข้อ 3 ที่ระบุว่า “ให้แก้คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามแบบ น.2 เนื่องจากเหตุผลคำสั่งไม่อนุญาตนั้นไม่ถูกต้อง ให้ระบุเหตุผลให้เป็นไปตาม พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เท่านั้น” หมายความว่าถ้าแบบแปลนที่ยื่นขออนุญาตถูกต้องตาม พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องออกใบอนุญาตก่อสร้างแบบ อ.1 ให้กับผู้อุทธรณ์ โดยไม่ต้องรอผลการอนุมัติในหลักการจากนายทะเบียน โรงแรม ไร่หรือไม้ และจะเป็นการขัดแย้งกับหนังสือกระทรวงมหาดไทยที่ มท 0307.1/ว 2952 ลงวันที่ 28 สิงหาคม 2546 เรื่อง การปฏิบัติตามพระราชบัญญัติโรงแรม พุทธศักราช 2478 ข้อ 1.4 “เมื่อนายทะเบียน โรงแรมพิจารณาอนุมัติในหลักการให้ก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคารแล้ว ให้แจ้งให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทราบ” และข้อ 1.5 “เมื่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ได้รับแจ้งผลการพิจารณาอนุมัติในหลักการจากนายทะเบียน โรงแรมแล้ว จึงให้ออกใบอนุญาตก่อสร้างหรือตัดแปลงแก่ผู้ขออนุญาตตามขั้นตอนของระเบียบราชการที่เกี่ยวข้องต่อไป” หรือไม่ว่าอย่างไรเทศบาลจึงขอหารือเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติที่ถูกต้องและชัดเจนต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์ตอบข้อหารือดังกล่าว ผลเป็นประการใดกรุณาแจ้งให้ เทศบาลนครนครสวรรค์ทราบด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

นายจิตตเกษม นิโรจน์

นายกเทศมนตรีนครนครสวรรค์

สำนักการช่าง

ส่วนควบคุมการก่อสร้างอาคารและผังเมือง

โทร 0-5621-4115-7 ต่อ 225

โทรสาร 0-5621-2993





ที่ มท 0710/0287

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร  
กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กทม. 10400

30 มกราคม 2549

เรื่อง ขอรื้อแนวทางปฏิบัติการขออนุญาตก่อสร้างโรงแรม

เรียน นายกเทศมนตรีนครนครสวรรค์

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลนครนครสวรรค์ ที่ นว 52004/9065 ลงวันที่ 27 ธันวาคม 2548

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครนครสวรรค์แจ้งว่า ได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารจาก บริษัท พิมพ์บุญพรอพเพอร์ตี้ จำกัด โดย นางสาวจินณ์เกษม สาระคุณ เมื่อวันที่ 7 เมษายน 2548 เป็นอาคาร ค.ส.ล. 8 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นโรงแรม แต่ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่ 463/2545 เรื่อง การปฏิบัติตามพระราชบัญญัติโรงแรม พุทธศักราช 2478 เนื่องจากเทศบาลได้ตรวจสอบบริเวณสถานที่ก่อสร้างจริงแล้วปรากฏว่าอาคารที่จะขออนุญาตก่อสร้างอยู่ใกล้กับโรงเรียนสตรีนครสวรรค์ และโรงพยาบาลปากน้ำโพ ซึ่งเป็นการขัดกับคำสั่งกระทรวงมหาดไทยดังกล่าว เทศบาลจึงแจ้งไม่อนุญาตตามแบบ น.2 แก่ผู้ขอรับใบอนุญาตโดยไม่ได้แจ้งสิทธิการอุทธรณ์ให้ทราบ ต่อมาผู้ขอรับใบอนุญาตได้อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น เทศบาลจึงได้ส่งเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จังหวัดนครสวรรค์ดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องและได้สรุปผลคำวินิจฉัยอุทธรณ์รวม 3 ข้อ จากคำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ เทศบาลจึงขอรื้อสำนักงานควบคุมและตรวจสอบอาคารว่า กรณีข้อ 3 ที่ว่า ถ้าแบบแปลนที่ยื่นขออนุญาตถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องออกใบอนุญาตก่อสร้างตามแบบ อ.1 ให้กับผู้อุทธรณ์โดยไม่ต้องรอผลการอนุมัติในหลักการจากนายทะเบียนโรงแรมใช่หรือไม่อย่างไร และจะขัดแย้งกับหนังสือกระทรวงมหาดไทยที่ มท 0307.1/2952 ลงวันที่ 28 สิงหาคม 2546 เรื่อง การปฏิบัติตามพระราชบัญญัติโรงแรม พุทธศักราช 2478 หรือไม่ อย่างไร ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า ตามมาตรา 52 วรรคห้า แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 บัญญัติว่า “ในกรณีที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์หรือศาลได้มีคำวินิจฉัยหรือคำพิพากษาเป็นประการใดให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นปฏิบัติตามนั้น” ดังนั้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องแก้ไขคำสั่ง ไม่อนุญาตด้วยการระงับเหตุผลให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

-/พ.ศ. 2522

พ.ศ. 2522 ตามคำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์และหากมีการก่อสร้างอาคารโดยฝ่าฝืน  
บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตาม  
พระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็มีอำนาจดำเนินการตามมาตรา 40 (1) (2)  
และ (3) มาตรา 41 มาตรา 42 และมาตรา 43 แห่งพระราชบัญญัตินี้แล้วแต่กรณี

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรชัย พรภักทรกุล

วิศวกรวิชาชีพ วช (วิศวกรรมโยธา)รักษาราชการแทน

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. 0 2299 4361

โทรสาร 0 2299 4367

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co-bldgctrl@dpt.go.th



ที่ กท 0907/6000

กรุงเทพมหานคร

173 ถนนดินสอ กทม. 10200

20 ตุลาคม 2548

เรื่อง การติดตั้งเครนขนส่งวัสดุใช้ในการก่อสร้าง

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

ด้วย กรุงเทพมหานคร มีปัญหาเนื่องจากเครนยกวัสดุก่อสร้าง ปั่นจั่น และลิฟต์ขนส่งวัสดุก่อสร้าง ซึ่งเป็น โครงสร้างที่มีความสูงจากฐาน ตั้งแต่ 10.00 เมตร ขึ้นไป และมีน้ำหนักรวมทั้งตั้งแต่ 40 กิโลกรัม ขึ้นไป จึงเข้าข่ายเป็นอาคาร ตามข้อ 1 (5) แห่งกฎกระทรวงกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคาร ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 แต่อาคารดังกล่าวใช้ประโยชน์เพื่อก่อสร้างอาคารถาวร และมีกำหนดเวลารื้อถอน จึงพิจารณาเป็นอาคารชั่วคราว ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2528) ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 4 ซึ่งต้องขออนุญาตตามมาตรา 21 แต่ให้ได้รับการผ่อนผันไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือประกาศของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ซึ่งออกตามความในมาตรา 8 (1) (2) (3) (4) (5) (6) (7) (8) และ (10) และให้ได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา 23 แต่เนื่องจากอาคารดังกล่าวมีความสูงเกินเก้าเมตร ดังนั้น กรุงเทพมหานคร จึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร เกี่ยวกับหลักเกณฑ์ในการพิจารณาอนุญาตการติดตั้งเครน ปั่นจั่น และลิฟต์ขนส่งวัสดุก่อสร้าง ในประเด็นดังนี้

1. เนื่องจากเครน ปั่นจั่น และลิฟต์ขนส่งวัสดุก่อสร้าง มีความสูงเกินเก้าเมตร ซึ่งไม่เป็นไปตามกฎกระทรวงฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2528) ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 จะใช้หลักเกณฑ์ในการพิจารณาอนุญาตอย่างไร

2. โครงสร้างของเครน เช่น แขนของเครนที่รูกำลังที่สาธารณะหรือที่ดินเอกชน อันมีผลกระทบต่อประชาชน ซึ่งอาจเกิดอันตรายได้นั้น จะใช้หลักเกณฑ์ใดในการพิจารณาอนุญาต เพื่อป้องกันปัญหาผลกระทบดังกล่าวอย่างไร และจะต้องพิจารณาเรื่องแนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) หรือไม่

-/3. แบบแปลนฯ

3. แบบแปลนฯ และเอกสารที่ใช้ประกอบในการพิจารณาอนุญาต ให้หลักเกณฑ์ เช่นเดียวกับ การขออนุญาตก่อสร้างอาคารทั่วไปหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้กรุงเทพมหานคร ทราบด้วย เพื่อจะได้ถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

นายสามารถ ราชพลสิทธิ์

รองผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

สำนักการโยธา

กองควบคุมอาคาร

โทร. 0 2246 0332

โทรสาร 0 2247 0104



ที่ มท 0710/598

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กทม. 10400

26 มกราคม 2549

เรื่อง การติดตั้งเครนขนส่งวัสดุใช้ในการก่อสร้าง

เรียน ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

อ้างถึง หนังสือกรุงเทพมหานคร ที่ กท 0907/6000 ลงวันที่ 20 ตุลาคม 2548

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรุงเทพมหานครได้ขอหารือประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีเครนยกวัสดุก่อสร้าง ปั้นจั่น และลิฟต์ขนส่งวัสดุก่อสร้าง ซึ่งเข้าข่ายเป็นอาคาร ตามข้อ 1 (5) แห่งกฎกระทรวงกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคาร ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 แต่ใช้ประโยชน์เพื่อก่อสร้างอาคารถาวร และมีกำหนดเวลารื้อถอน จึงพิจารณาเป็นอาคารชั่วคราว ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2528) แต่อาคารดังกล่าวมีความสูงเกินเก้าเมตร กรุงเทพมหานครจึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารเกี่ยวกับหลักเกณฑ์ในการพิจารณาอนุญาตการติดตั้งเครน ปั้นจั่น และลิฟต์ขนส่งวัสดุก่อสร้างรวม 3 ประเด็น ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคาร ได้มีการประชุมพิจารณาข้อหารือดังกล่าวโดยมีนายวิทยา เกียรติถถล วิศวกรโยธา 7 วช. กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร เป็นผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่นเข้าร่วมประชุมชี้แจงข้อเท็จจริงและรายละเอียดเกี่ยวกับข้อหารือดังกล่าว แล้วเห็นว่าเครนเป็นอุปกรณ์หรือเครื่องมือที่ใช้ในการก่อสร้างและมีการเคลื่อนย้ายไปมา จึงไม่ใช่อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร สำหรับแขนของเครนที่รูกำลังที่สาธารณะหรือที่ดินเอกชนให้ใช้กฎหมายอื่นควบคุม เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นต้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพิพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ (วิศวกรวิชาชีพ 10 วช (วิศวกรรมโยธา))

ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4360-1

โทรสาร 0 2299 4366-7

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co\_bldgctrl@dpt.go.th

4 มกราคม 2549

เรื่อง ขอรื้อปัญหาในการปฏิบัติ

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. แบบแปลนแผนผัง จำนวน 1 ชุด
  2. หนังสือรับรองบริษัท
  3. สำเนาบัตรประชาชนและทะเบียนบ้าน

ตามรายละเอียดที่ส่งมาด้วย บริษัท สันฟโฟ แอดเวอร์ไทซิง จำกัด โดย นายศักดิ์ สุคนธาธิบดี ประธานกรรมการบริหาร เป็นผู้ได้รับการว่าจ้างจาก บริษัท โตโยต้า มอเตอร์ ประเทศไทย จำกัด ให้ดำเนินการ ประชาสัมพันธ์รถยนต์ โตโยต้า รุ่น ยาริส (YARIS) ซึ่งการนำเสนอผลิตภัณฑ์กระทำโดยการติดตั้งรถ-ลวดสลิง และตัวผลิตภัณฑ์ (รถยนต์) ที่ทำจากวัสดุไฟเบอร์กลาส ซึ่งจะติดตั้งที่บริเวณด้านหน้าของอาคารเดิม อาคาร เอ็ม บี เค ทาวเวอร์ แขวงปทุมวัน กรุงเทพมหานคร โดยมีกำหนดระยะเวลาที่จะใช้ประชาสัมพันธ์ประมาณ 30 วัน และในเรื่องนี้บริษัทฯ ได้จัดหาผู้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมสาขาวิศวกรรมโยธา มาลงชื่อให้คำรับรองและรับผิดชอบในเรื่องความปลอดภัยด้วย โดยการดำเนินการนี้วิศวกรของบริษัทฯ ได้คำนวณอุปกรณ์ที่จะทำการติดตั้งทั้งหมดแล้ว มีน้ำหนักบรรทุกไม่เพิ่มเกินร้อยละสิบของน้ำหนักบรรทุกของอาคารเดิม แต่เพื่อความมั่นใจของผู้ประกอบการ จึงใคร่ขอรื้อว่าการกระทำเช่นนี้เข้าข่ายเป็นการดัดแปลงอาคารตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ 11 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ต้องยื่นขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์ตอบข้อหารือด้วย จักขอบพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ  
นายศักดิ์ สุคนธาธิบดี  
ประธานกรรมการบริหาร

หมายเหตุ : สอบถามเพิ่มเติมกรุณาติดต่อกลับ คุณ โสภณ เตชะถาวร โทร. 09-202-2557

**SNAPO ADVERTISING COMPANY LIMITED**

202 Le concorde Tower 10<sup>th</sup> Floor. Room No.1003 Rajchadapisek Rd., Bangkok 10310

Tel \* 0 2694 2288 (Auto) Fax \*0 2694 2295 E-mail \* snapo\_advertising@snapoad.com



ที่ มท 0710/371

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กทม. 10400

17 มกราคม 2549

เรื่อง ขอรื้อปัญหาในการปฏิบัติ

เรียน ประธานกรรมการบริษัท สนนัฟ โฟ แอดเวอร์ไทซิง จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท สนนัฟ โฟ แอดเวอร์ไทซิง จำกัด ที่ SNP 4812/MD/2005 ลงวันที่ 4 มกราคม 2549

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท สนนัฟ โฟ แอดเวอร์ไทซิง จำกัด ขอรื้อกรมโยธาธิการและผังเมือง กรณีที่บริษัทฯ เป็นผู้ได้รับการว่าจ้างจากบริษัท โตโยต้า มอเตอร์ประเทศไทย จำกัด ให้ดำเนินการ ประชาสัมพันธ์ รถยนต์ โตโยต้า รุ่น ยาริส (YARIS) ซึ่งการนำเสนอผลิตภัณฑ์กระทำโดยการติดตั้ง รอก-ลวดสลิงและตัวผลิตภัณฑ์ (รถยนต์) ที่ทำจากวัสดุไฟเบอร์กลาส ซึ่งจะติดตั้งที่บริเวณด้านหน้า ของอาคารเดิม อาคาร เอ็ม บี เค ทาวเวอร์ แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร โดยการดำเนินการนี้ วิศวกรของบริษัทฯ ได้คำนวณอุปกรณ์ที่จะทำการติดตั้งทั้งหมดแล้วมีน้ำหนักบรรทุกไม่เพิ่มขึ้นร้อยละสิบ ของน้ำหนักบรรทุกของอาคารเดิมจึงใคร่ขอรื้อว่าการกระทำเช่นนี้เข้าข่ายเป็นการดัดแปลงอาคารตามที่ กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ 11 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ต้องยื่นขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า ถ้าการเปลี่ยนแปลง การต่อเติม การเพิ่ม การลด หรือการ ขยาย ซึ่งลักษณะขอบเขตแบบรูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ของส่วนต่าง ๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้าง ของอาคาร ซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิม ส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละสิบตาม ข้อ 1 (3) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 11 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ก็ไม่ถือว่าเป็นการดัดแปลงอาคาร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพิพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ (วิศวกรวิชาชีพ 10 วช (วิศวกรรมโยธา))

ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4361

โทรสาร 0 2299 4367

231/9 อาคารบางกอกเคเบิ้ล 2 ชั้น 3 ซอยสารสิน  
ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน  
กรุงเทพฯ 10330

ที่ PT/05/011

7 ตุลาคม 2548

เรื่อง ขอรื้อเกี่ยวกับกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร  
พ.ศ. 2522 และกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร  
พ.ศ. 2522

เรียน ผู้อำนวยการสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1.ผังบริเวณของอาคาร 1 แผ่น  
2.คำจำกัดความ “เขตทาง” ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544  
หมวด 1 ข้อ 5 (4)

อ้างถึง พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2543 มาตรา 12 (3)

ด้วยข้าพเจ้า นายประภัสสร เรืองอ่อน จะออกแบบอาคารในที่ดินที่ตั้งอยู่ในลักษณะผังบริเวณ  
ที่แนบมา ตามขนาดพื้นที่ดินสามารถก่อสร้างอาคารที่มีพื้นที่อาคารมากกว่า 30,000 ตารางเมตร จึงขอรื้อ  
เกี่ยวกับกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540) ออกตาม  
ความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ข้อ 2 วรรคสอง ความว่า “สำหรับที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้ง  
ของอาคารสูงหรืออาคารใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นมากกว่า 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใด  
ของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18.00 เมตร  
ยาวต่อเนื่องกัน โดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18.00 เมตร”  
ซึ่งที่ดินที่ขอรื้อนี้มีด้านที่ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างประมาณ 21.00 เมตร

1. ข้อเท็จจริงในการออกแบบ

1.1 ที่ดินที่จะออกแบบอาคาร (ตามเอกสารที่ส่งมาด้วย 1/2) มีด้านหนึ่งยาวประมาณ 52.00 เมตร  
ติดกับถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างประมาณ 21.00 เมตร (ถนน 9.00 เมตร + คูน้ำที่อยู่ในเขตทาง 12.00 เมตร

1.2 ที่ดินมีด้านยาวประมาณ 120.00 เมตร ติดกับถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างประมาณ  
5.50 เมตร

1.3 ทางเข้าออกอาคารใช้เข้าออกทางด้านถนนสาธารณะสายที่กว้างกว่า

1.4 ในโฉนดที่ดินบริเวณนี้ไม่ได้ระบุว่ามิคูนน้ำแต่อย่างใด

1.5 ในแผนที่ระวางบริเวณนี้ไม่ได้ระบุว่ามิคูนน้ำแต่อย่างใด



2. คำถามที่เกี่ยวข้องในการออกแบบมีดังนี้

2.1 ที่ดินบริเวณที่ออกแบบถือว่าคิดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18.00 เมตร ตามข้อ 2 ของกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ใช่หรือไม่

2.2 สามารถก่อสร้างอาคารที่มีพื้นที่อาคารมากกว่า 30,000 ตารางเมตร ในบริเวณที่ดินที่ออกแบบได้หรือไม่

2.3 อาคารในที่ดินบริเวณที่ออกแบบเข้าข่ายข้อ 46 ของกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ใช่หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อ โปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์ความกระจ่างด้วยจักขอบพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

นายประภัส เรืองอ่อน

โทรศัพท์ : 0-1914-4780

ปร/พถ/สร



ที่ มท 0710/0134

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร  
กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กทม. 10400

17 มกราคม 2549

เรื่อง ขอรื้อเกี่ยวกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) และกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)  
ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน นายประภัส เรืองอ่อน

อ้างถึง หนังสือที่ PT/05/011 ลงวันที่ 7 ตุลาคม 2548

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านได้หารือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรณีการออกแบบอาคารที่มีข้อเท็จจริงในการออกแบบคือที่ดินดังกล่าวสามารถสร้างอาคารที่มีพื้นที่มากกว่า 30,000 ตารางเมตรได้ มีด้านยาวประมาณ 52.00 เมตร ติดต่อกับถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างประมาณ 21.00 เมตร (ถนน 9.00 เมตร และคูน้ำกว้าง 12.00 เมตร) และมีด้านยาวประมาณ 120.00 เมตร ติดกับถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างประมาณ 5.50 เมตร โดยทางเข้าออกของอาคารใช้เข้าออกทางด้านถนนสายที่กว้างกว่าและโฉนดที่ดินและระวางแผนที่บริเวณนี้ไม่ได้ระบุว่ามีความค้ำแต่อย่างใด จากข้อเท็จจริงดังกล่าวจึงมีประเด็นหารือ ดังนี้

1. ที่ดินบริเวณที่ออกแบบถือว่าติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18.00 เมตร ตามข้อ 2 ของกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ ใช่หรือไม่
2. สามารถก่อสร้างอาคารที่มีพื้นที่อาคารมากกว่า 30,000 เมตร ในบริเวณที่ดินที่ออกแบบได้หรือไม่
3. อาคารในที่ดินบริเวณที่ออกแบบเข้าข่ายข้อ 46 ของกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ ใช่หรือไม่

ด้วยความละเอียดที่แจ้งแล้วนั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยมีหนังสือตอบข้อหารือของกรุงเทพมหานคร ลงวันที่ 11 กันยายน 2546 ว่า คลอง หรือคูน้ำ ไม่ถือเป็นถนนสาธารณะตามข้อ 2 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ส่วนถนนสาธารณะจะมีเขตทางกว้างเท่าไร เป็นข้อเท็จจริง ซึ่งกรุงเทพมหานครจะต้องเป็นผู้พิจารณา ดังนั้น ประเด็นตามข้อหารือที่ 1 และข้อที่ ท่านจึงควรหารือไปยังกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็น

-/ผู้ที่จะต้อง

ผู้ที่จะต้องพิจารณาข้อเท็จจริงเกี่ยวกับเขตทางของถนนสาธารณะดังกล่าว ส่วนประเด็นตามข้อหารือที่ 3 นั้น เมื่ออาคารหลังเดียวกันอยู่ที่มุมของถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน จึงต้องนำข้อ 46 ของกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาพิจารณาเกี่ยวกับ ความสูงของอาคารด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายอดิศร มโนมัยธำรงกุล

วิศวกรโยธา 8 วช. รักษาราชการแทน

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. 0 2299 4360

โทรสาร 0 2299 4367

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co\_bldgctrl@dpt.go.th



## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสมุทรปราการ โทร. 0-2395-1823-4  
ที่ สป 0020/1234 วันที่ 19 พฤศจิกายน 2548  
เรื่อง ขอบความอนุเคราะห์ต่อบขหรือ

เรียน ผู้อำนวยการกองนิติการ

ด้วยองค์การบริหารส่วนตำบลหนองปรือ ขอให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสมุทรปราการ ตรวจสอบและพิจารณากรณี บริษัท ผลิตไฟฟ้าและน้ำเย็น จำกัด แจ้งความประสงค์จะก่อสร้างคัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารโดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา 39 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ภายในบริเวณสนามบินสุวรรณภูมิ โดยมีอาคารที่จะทำการก่อสร้าง จำนวน 6 อาคาร ดังนี้

1. อาคารสำนักงานและอาคารควบคุม คสล. สูง 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง พื้นที่รวม 2,256 ตารางเมตร
2. อาคาร โรงผลิตน้ำเย็นสำหรับการบินไทย คสล. สูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง พื้นที่รวม 1,239 ตารางเมตร
3. อาคารรักษาความปลอดภัย คสล. สูง 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง พื้นที่รวม 96 ตารางเมตร
4. อาคารโรงเก็บอุปกรณ์ คสล. สูง 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง พื้นที่รวม 135 ตารางเมตร
5. อาคารโรงปรับคุณภาพน้ำ คสล. สูง 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง พื้นที่รวม 330 ตารางเมตร
6. อาคาร โรงเครื่องกังหันไอน้ำและหม้อผลิตไอน้ำ คสล. สูง 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง พื้นที่รวม 1,149 ตารางเมตร

ซึ่งจากการตรวจสอบที่ก่อสร้าง ปรากฏว่าอาคารดังกล่าวข้างต้นได้ทำการก่อสร้างจนแล้วเสร็จก่อนที่จะมีหนังสือแจ้งความประสงค์ฯ และพื้นที่ที่ทำการก่อสร้างอาคารอยู่ในบริเวณสนามบินสุวรรณภูมิ ซึ่งกำหนดให้เป็นที่ดินประเภทสถานราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ (สีน้ำเงิน) บริเวณหมายเลข 11.1 ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ. 2544 จากข้อมูลดังกล่าวข้างต้น องค์การบริหารส่วนตำบลหนองปรือ จึงขอทราบความเห็นและข้อพิจารณาว่าการออกใบรับแจ้งการก่อสร้างอาคารดังกล่าวตามมาตรา 39 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 จะเป็นการชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ และในกรณีที่บริษัท ผลิตไฟฟ้าและน้ำเย็น จำกัด ทำการก่อสร้างอาคารผลิตไฟฟ้าและน้ำเย็นเพื่อสนับสนุนกิจการภายในสนามบินสุวรรณภูมิจะเป็นการขัดต่อกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ. 2544 หรือจะได้รับการยกเว้นตามกฎหมายข้อใดหรือไม่อย่างไร

-/สำนักงานโยธาธิการ

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสมุทรปราการ เห็นว่าในเรื่องดังกล่าวเป็นการพิจารณาในข้อกฎหมาย จึงขอความอนุเคราะห์กองนิติการ กรมโยธาธิการและผังเมืองตรวจสอบ และพิจารณาตามข้อหารือในกรณีดังกล่าว ดังนี้

1. การที่องค์การบริหารส่วนตำบลหนองปรือจะออกใบรับแจ้งการก่อสร้างอาคารดังกล่าวตามมาตรา 39 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และฉบับเพิ่มเติมที่แก้ไขจนถึงปัจจุบันให้แก่ผู้แจ้งจะเป็นการชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

2. กรณีที่บริษัท ผลิตไฟฟ้าและน้ำเย็น จำกัด ทำการก่อสร้างอาคารผลิตไฟฟ้าและน้ำเย็นเพื่อสนับสนุนกิจการภายในสนามบึงสุวรรณภูมิ จะเป็นการขัดต่อกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ. 2544 หรือไม่ และจะได้รับการยกเว้นตามกฎหมายข้อใดหรือไม่อย่างไร (รายละเอียดตามเอกสารสิ่งที่ส่งมาด้วย)

จึงเรียนมาเพื่อ โปรดพิจารณา

นางสาวอัญชลี ตันวานิช

เจ้าหน้าที่วิเคราะห์ผังเมือง 8 รักษาราชการแทน

โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสมุทรปราการ



25 ตุลาคม 2549

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

เรื่อง การใช้ประโยชน์ในอาคารเพื่อการพาณิชย์กรรม (ค้าปลีกค้าส่ง)

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนากฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร  
บางชนิดหรือบางประเภท พ.ศ. 2547

ด้วยข้าพเจ้าบริษัท โสม โปรดัคส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ผู้ประกอบธุรกิจขายวัสดุก่อสร้าง  
และสินค้าตกแต่งบ้าน โดยใช้ชื่อการค้าว่า “โสมโปร” ซึ่งในปัจจุบันได้มีผู้ประกอบการค้าประเภทค้าปลีก  
ค้าส่ง (เช่น เซเว่นอีเลฟเว่น, ท็อปส์ซูเปอร์มาร์เก็ต ฯลฯ) แจ้งความประสงค์ขอเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคาร  
“โสมโปร” เพื่อประกอบกิจการการค้า โดยมีรายละเอียดเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

1. อาคารของ “โสมโปร” ตั้งอยู่ในเขตห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภท  
ค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังเกิน  
1,000 ตารางเมตร ตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด  
หรือบางประเภท พ.ศ. 2547

2. อาคารของ “โสมโปร” ก่อสร้าง พ.ศ. 2548, พื้นที่อาคารประมาณ 8,000 ตารางเมตร  
โดยพื้นที่ส่วนใหญ่ (ประมาณ 7,000 ตารางเมตร) วางขายสินค้าประเภทสินค้าตกแต่งบ้านและอุปกรณ์  
สำนักงาน ซึ่งยังมีพื้นที่เหลืออยู่บางส่วนประมาณ 800-900 ตารางเมตร

3. พื้นที่ส่วนที่เหลือตามข้อ 2. ผู้ประกอบการค้าประเภทค้าปลีกค้าส่ง ต้องการขอเช่าพื้นที่อาคาร  
โสมโปร” มีพื้นที่ (Sale Area) ประมาณ 800-900 ตารางเมตร

ดังนั้นฯ จึงขอเรียนปรึกษา ดังนี้

1. ธุรกิจค้าปลีกค้าส่ง สามารถดำเนินการบนพื้นที่ 800-900 ตารางเมตร ในอาคาร “โสมโปร” ได้  
หรือไม่?

2. ในการดำเนินการตามข้อ 1. จะทำให้อาคาร “โสมโปร” จัดเป็นอาคารค้าปลีกค้าส่งทั้งหมด  
หรือไม่? หรือนับเฉพาะพื้นที่ค้าปลีกค้าส่ง?

3. พื้นที่ประกอบการค้าปลีกค้าส่งตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายจะหมายความรวมถึงที่เก็บสินค้า  
(Stock), ห้องน้ำ, ห้องส้วมด้วยหรือไม่?

จึงเรียนมาเพื่อโปรดกรุณาชี้แจงให้ข้าพเจ้าทราบ จักขอบพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

นายวาทัญญู วิสุทธิโกศล

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ – กลุ่มพัฒนาธุรกิจ

บริษัท โสม โปรดัคส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) บมจ.ที่ 665 เลขที่ 96/27 หมู่ที่ 9 ตำบลบางเขน อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี 11000 โทร : 0-2832-1000 โทรสาร : 0-2832-1234

Home Product Center Public Company limited Reg. No 665 96/27 Moo 9, Bangkhen, Amphoe Muang, Nonthaburi 11000 Tel : 0-2832-1000 Fax : 0-2832-1234



ที่ มท 0710/ 8800

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กทม. 10400

12 ธันวาคม 2549

เรื่อง การใช้ประโยชน์ในอาคารเพื่อการพาณิชย์กรรม (ค้าปลีกค้าส่ง)

เรียน นายวาทัญญู วิสุทธิโกศล

อ้างถึง หนังสือบริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 25 ตุลาคม 2549

ตามที่หนังสือที่อ้างถึง บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ได้ขอหารือ กรมโยธาธิการและผังเมือง กรณีได้มีผู้ประกอบการค้าประเภทค้าปลีกค้าส่ง (เช่น เซเว่นอีเลฟเว่น ท็อปซูเปอร์มาร์เก็ต ฯลฯ) แจ้งความประสงค์ขอเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคาร “โฮมโปร” เพื่อประกอบกิจการค้าประมาณ 800-900 ตารางเมตร จึงขอหารือดังต่อไปนี้

1. ธุรกิจค้าปลีกค้าส่ง สามารถดำเนินการบนพื้นที่ 800-900 ตารางเมตร ในอาคาร “โฮมโปร” ได้หรือไม่
2. ในการดำเนินการตามข้อ 1. จะทำให้อาคาร “โฮมโปร” จัดเป็นอาคารค้าปลีกค้าส่งทั้งหมดหรือไม่ หรือนับเฉพาะพื้นที่ค้าปลีกค้าส่ง
3. พื้นที่ประกอบการค้าปลีกค้าส่งตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงจะหมายความรวมถึงที่เก็บสินค้า (Stock) ห้องน้ำ ห้องส้วมด้วยหรือไม่  
ดังกล่าวละเอียดแจ้งแล้วนั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า กฎกระทรวงตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง มีเกณฑ์กลางซึ่งแบ่งพื้นที่ควบคุมออกเป็น 2 บริเวณ คือ บริเวณที่ 1 ห้ามก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่เกิน 300 ตารางเมตรขึ้นไป และบริเวณที่ 2 ห้ามก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่เกิน 1,000 ตารางเมตร จะก่อสร้างได้ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดไว้รวม 10 ข้อ เช่น ที่ดินแปลงที่ตั้งอาคารจะต้องอยู่ติดถนนสาธารณะที่มีช่องทางจราจรไม่น้อยกว่า 4 ช่องทาง หรือมีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 20 เมตร และจะต้องบรรจบกับถนนสาธารณะที่มีเขตทางที่เท่ากันหรือมากกว่า มีที่ว่างด้านข้างและด้านหลังอาคารห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 15 เมตร

-/เป็นต้น



เป็นต้น ดังนั้นหาก บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) มีวัตถุประสงค์ที่จะดำเนินการประกอบธุรกิจค้าปลีกค้าส่งในพื้นที่ส่วนของอาคาร “โฮมโปร” ก็ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ที่กำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงดังกล่าว และพื้นที่ประกอบการค้าปลีกค้าส่งตามที่กำหนดในกฎกระทรวงหมายความถึงเฉพาะพื้นที่ใช้สอยในกิจการพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งเท่านั้น ไม่รวมถึงที่เก็บสินค้า ห้องน้ำ และห้องส้วม

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4360-1

โทรสาร 0 2299 4366-7

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ co\_bldgctrl@dpt.go.th



ที่ มท 0804.5/ 63432

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น  
ถนนราชสีมา กรุงเทพฯ 10300

10 พฤศจิกายน 2549

เรื่อง ขอความร่วมมือดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยผังเมืองและกฎหมายควบคุมอาคาร

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกรมการค้าภายใน ค่วนที่สุด ที่ พณ 0408/9624 ลงวันที่ 8 พฤศจิกายน 2549

จำนวน 1 ฉบับ

ด้วยกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นได้รับแจ้งจากกรมการค้าภายใน กระทรวงพาณิชย์ ว่าคณะทำงานกำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไขและแนวทางการประกอบธุรกิจค้าปลีกค้าส่ง มีมติให้ขอความร่วมมือจากกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นแจ้งให้เมืองพัทยาและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พิจารณาการขออนุญาตก่อสร้างตัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารเพื่อขยายสาขาของธุรกิจค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่ในพื้นที่ อย่างเข้มงวด โดยเฉพาะอย่างยิ่งการพิจารณาตามกฎหมายผังเมืองเกี่ยวกับสถานที่ตั้ง ซึ่งต้องมีระยะห่างจาก แหล่งชุมชน 15 กิโลเมตร เพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบต่อร้านค้าปลีกในชุมชน รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นขอเรียนว่า การที่กระทรวงพาณิชย์ได้ขอความร่วมมือ กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นแจ้งให้เมืองพัทยาและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พิจารณาการขออนุญาต ก่อสร้าง ตัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารเพื่อขยายสาขาของธุรกิจค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่ในพื้นที่ อย่างเข้มงวด โดยเฉพาะอย่างยิ่งการพิจารณาตามกฎหมายผังเมืองเกี่ยวกับสถานที่ตั้ง ซึ่งต้องมีระยะห่างจาก แหล่งชุมชน 15 กิโลเมตร เพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบต่อร้านค้าปลีกในชุมชน นั้น การดำเนินการในเรื่อง ดังกล่าวเกี่ยวข้องกับกฎหมาย 2 ฉบับ คือ พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 และพระราชบัญญัติควบคุม อาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของกรมโยธาธิการและผังเมือง จึงใคร่ขอทราบแนวทางปฏิบัติใน เรื่องดังกล่าวด้วย เพื่อจะได้แจ้งให้เมืองพัทยาและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทราบ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

นายรัชชัย ฝักอังกูร

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

สำนักกฎหมายและระเบียบท้องถิ่น

ส่วนกฎหมายและระเบียบ

โทร 0-2241-9034

โทรสาร 0-241-9035



ที่ มท 0710/8655

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6  
เขตพญาไท กทม. 10400

6 ธันวาคม 2549

เรื่อง ขอความร่วมมือดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง และกฎหมายควบคุมอาคาร

เรียน อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

อ้างถึง หนังสือกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น ค่วนที่สุด ที่ มท 0804.5/63432 ลงวันที่ 10 พฤศจิกายน 2549

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นขอทราบแนวทางปฏิบัติจากกรมโยธาธิการและผังเมือง กรณีที่กรมการค้าภายใน กระทรวงพาณิชย์ขอความร่วมมือจากกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นให้แจ้งเมืองพัทยาและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นพิจารณาการขออนุญาตก่อสร้าง คัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารเพื่อขยายสาขาของธุรกิจค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่ในพื้นที่อย่างเข้มงวด โดยเฉพาะอย่างยิ่งการพิจารณาตามกฎหมายผังเมืองเกี่ยวกับสถานที่ตั้งซึ่งต้องมีระยะห่างจากแหล่งชุมชน 15 กิโลเมตร เพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบต่อร้านค้าปลีกในชุมชน ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า ขณะนี้ได้มีการออกกฎกระทรวงตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งใช้บังคับในเขตผังเมืองรวมแล้วทั้งหมด 145 ฉบับ โดยกฎกระทรวงดังกล่าวแต่ละฉบับมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันบ้างเล็กน้อยแต่ส่วนใหญ่แล้วมีเกณฑ์กลางซึ่งแบ่งพื้นที่ควบคุมออกเป็น 2 บริเวณ ในบริเวณที่ 1 ห้ามก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่เกิน 300 ตารางเมตรขึ้นไป และบริเวณที่ 2 ห้ามก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่เกิน 1,000 ตารางเมตร โดยอาคารที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตร ถึง 1,000 ตารางเมตร จะก่อสร้างได้ต่อเมื่อเข้าเกณฑ์ตามเงื่อนไขที่เข้มงวด 10 ข้อ เช่น ที่ดินแปลงที่ตั้งอาคารจะต้องอยู่ติดถนนสาธารณะที่มีช่องทางจราจรไม่น้อยกว่า 4 ช่องทาง หรือมีขนาด หรือมีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 20 เมตร และจะต้องบรรจบกับถนนสาธารณะที่มีเขตทางที่เท่ากันหรือมากกว่า มีที่ว่างด้านข้างและด้านหลังอาคารห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 15 เมตร เป็นต้น ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องปฏิบัติ ส่วนอาคารที่อยู่นอกเขตผังเมืองรวมได้มีการตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะทำการสำรวจเพื่อการวางและจัดทำผังเมืองรวมในท้องที่ 72 จังหวัด พ.ศ. 2546

-/และอธิบดี

และอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมืองในฐานะเจ้าพนักงานการผังตามพระราชกฤษฎีกาดังกล่าวได้อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 38(7) แห่ง พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. 2534 ประกอบกับ มาตรา 15 แห่ง พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 มอบอำนาจในการกำหนดหรือปรับปรุงหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเกี่ยวกับอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งให้กับผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมืองตามหลักเกณฑ์และขั้นตอนที่พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 กำหนดไว้ ยกเว้นกรุงเทพมหานคร จังหวัดสมุทรปราการ จังหวัดนนทบุรี และจังหวัดภูเก็ต ซึ่งมีผลให้ผู้ว่าราชการจังหวัดโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการผังเมืองระดับจังหวัดสามารถกำหนดหลักเกณฑ์ต่าง ๆ เกี่ยวกับอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่อยู่นอกเขตผังเมืองรวมในจังหวัดของตนได้ รวมทั้งการกำหนดสถานที่ตั้งซึ่งสามารถกำหนดให้มีระยะห่างจากแหล่งชุมชน 15 กิโลเมตรก็ได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4360-61

โทรสาร 0 2299 43366-67

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co\_bldgctrl@dpt.go.th



## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอุดรธานี โทร. 0-4222-4001 โทรสาร 0-4224-8599

ที่ อค 0020/2471 วันที่ พฤศจิกายน 2549

เรื่อง หารือการก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งในเขตเทศบาลตำบลบ้านดุง

เรียน ผู้อำนวยการสำนักงานควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วย สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอุดรธานี ได้รับแจ้งจากเทศบาลตำบลบ้านดุง จังหวัดอุดรธานี ว่าเทศบาลฯ ได้ รับคำร้องขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ประเภทพาณิชย์การค้า ปกติก-ค้าส่ง โดย บริษัท เจียง รีเทล แอลต์ ดีเวลลอปเม้นท์จำกัด (Jieng Retail and Development Co.,Ltd.) เป็นอาคารชนิด คสล. 1 ชั้น พื้นที่ 1656 ตารางเมตร มีที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน 42 คัน สถานที่ ก่อสร้างบริเวณระหว่างถนนวิญญูและบริบาลคำริ ซึ่งขณะนี้อยู่ในขั้นตอนการตรวจการตรวจสอบแบบ แปลนและเอกสารประกอบ ตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ต่อมาเทศบาลฯ ได้รับหนังสือลงวันที่ 19 ตุลาคม 2549 จากรายการซึ่งเป็นพ่อค้า แม่ค้าชาวตลาดบ้านดุง ร้องคัดค้านขอให้เทศบาลฯ ไม่อนุญาตให้ ก่อสร้างอาคารดังกล่าวเพราะจะเกิดผลกระทบต่อผู้ประกอบการค้า ความเป็นอยู่ และการทำมาหากินของ รายการอำเภอบ้านดุง จังหวัดอุดรธานี เทศบาลบ้านดุงจึงขอหารือดังนี้

1. การพิจารณาอนุมัติก่อสร้างอาคารลักษณะดังกล่าวข้างต้นซึ่งอาจมีผลกระทบต่อประชาชน เทศบาลในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นนอกจากต้องพิจารณาตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 แล้วยังมี ระเบียบหลักเกณฑ์หรือแนวทางปฏิบัติอื่นเพิ่มเติมในส่วนที่เกี่ยวข้องหรือไม่ เพื่อจะได้พิจารณาให้ถูกต้อง ครบถ้วนต่อไป

2. ปัจจุบันรัฐบาลหรือราชการบริหารส่วนกลาง มีนโยบาย ระเบียบ หรือหลักเกณฑ์ในการ ควบคุมการขยายสาขาของห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ส่วนภูมิภาคระดับอำเภอ เพื่อป้องกันผลกระทบต่อ ผู้ประกอบการค้ารายย่อย หรือไม่อย่างไร

3. กรณีเทศบาลพิจารณาเห็นแล้วว่าการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมค้าปลีก-ค้าส่ง ดังกล่าวจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อผู้ประกอบการอาชีพของประชาชน หรือนำไปสู่เหตุการณ์ความไม่สงบ เรียบร้อยในพื้นที่ เทศบาลสามารถพิจารณาไม่อนุญาตให้ก่อสร้างอาคารดังกล่าวได้หรือไม่

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอุดรธานี จึงขอความเห็นจากสำนักควบคุมและ ตรวจสอบอาคารเกี่ยวกับข้อหารือของเทศบาลตำบลดุง ผลเป็นประการใดแจ้งให้สำนักงานโยธาธิการและ ผังเมืองจังหวัดอุดรธานีทราบโดยด่วนเพื่อจักได้แจ้งเทศบาลบ้านดุงทราบต่อไป และได้ส่งสำเนาหนังสือ เทศบาลบ้านดุงมาพร้อมนี้ด้วยแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

นายเมธาวัฒน์ ศรีวงศ์

โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอุดรธานี



## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ส.คอ. โทร. 0 2299 4360-61

ที่ มท 0710/ 4465 วันที่ 30 พฤศจิกายน 2549

เรื่อง ตอบข้อหารือการก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งในเขตเทศบาลตำบลบ้านคูน

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอุดรธานี

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอุดรธานีได้มีหนังสือ ที่ อค 0020/2471 ลงวันที่ ..... พฤศจิกายน 2549 เรียนผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรณีได้รับแจ้งจากเทศบาลตำบลบ้านคูนว่า ได้รับคำร้องขออนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งโดยบริษัท เจียง รีเทล แอลค์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จำกัด (Jieng Retail and Development Co.,Ltd) เป็นอาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น พื้นที่ 1656 ตารางเมตร มีที่จอดรถ ที่กั๊บลรตและทางเข้าออกของรถจำนวน 42 คัน สถานที่ก่อสร้างบริเวณระหว่างถนนวิญญูและถนนบริบาลคำริ ซึ่งอยู่ในขั้นตอนการตรวจสอบแบบแปลนและเอกสารประกอบตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ต่อมาเทศบาลฯได้รับหนังสือจากราษฎรซึ่งเป็นพ่อค้าแม่ค้าชาวตลาดบ้านคูนร้องคัดค้านขอให้เทศบาลฯ ไม่อนุญาตให้ก่อสร้างอาคารดังกล่าวเพราะจะเกิดผลกระทบต่อผู้ประกอบการค้า ความเป็นอยู่ และการทำมาหากิน และการทำมาหากินของราษฎรอำเภอบ้านคูน จังหวัดอุดรธานี ดังนั้นเทศบาลจึงหาหารือ ดังนี้

1. การพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคารลักษณะดังกล่าวข้างต้นซึ่งอาจมีผลกระทบต่อประชาชนเทศบาลในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นนอกจากต้องพิจารณาตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แล้ว ยังมีระเบียบหลักเกณฑ์หรือแนวทางปฏิบัติอื่นเพิ่มเติมในส่วนที่เกี่ยวข้องอีกหรือไม่ เพื่อจะได้พิจารณาให้ถูกต้องครบถ้วนต่อไป

2. ปัจจุบันรัฐบาลหรือราชการบริหารส่วนกลางมีนโยบาย ระเบียบ หรือหลักเกณฑ์ในการควบคุมการขยายสาขาของห้างสรรพสินค้า ขนาดใหญ่ส่วนภูมิภาคระดับอำเภอ เพื่อป้องกันผลกระทบต่อผู้ประกอบการค้ารายย่อยหรือไม่อย่างไร

3. กรณีเทศบาลพิจารณาเห็นแล้วว่าการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมค้าปลีกค้าส่งดังกล่าวจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อผู้ประกอบการอาชีพของประชาชน หรือนำไปสู่เหตุการณ์ความไม่สงบเรียบร้อยในพื้นที่ เทศบาลสามารถพิจารณาไม่อนุญาตให้ก่อสร้างอาคารดังกล่าวได้หรือไม่  
ด้งความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

-/สำนักควบคุมและ

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า ในบริเวณพื้นที่ที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าวไม่อยู่ในเขตผังเมืองรวมตามกฎหมายว่าด้วยผังเมือง และไม่อยู่ในเขตควบคุมตามกฎหมายกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ดังนั้นการพิจารณาอนุญาตต้องพิจารณาตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารและกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง โดยหากเทศบาลตำบลบ้านดุงเห็นว่า อาคารประเภทพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งจะมีผลกระทบในพื้นที่เทศบาลบ้านดุงก็สามารถออกเทศบัญญัติโดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา 9 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อาคารดังกล่าวได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

นายสุรชัย พรภักทรกุล

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร



## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดลำพูน โทร.0-5351-0387, 0-5356-0644

ที่ ลพ 0020/ว 11 วันที่ 6 ตุลาคม 2549

เรื่อง หารือกฎกระทรวงออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร กรณีค้าปลีกค้าส่ง

เรียน ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐาน

ตามที่ได้มีกฎกระทรวงกำหนดคบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร บางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนของท้องที่ตำบลเหมืองง่า ตำบลอุโมงค์ ตำบลมะเขือแจ้ ตำบลในเมือง ตำบลบ้านกลาง ตำบลเวียงของ ตำบลต้นธงและตำบลป่าสัก อำเภอเมืองลำพูน จังหวัดลำพูน พ.ศ. 2549 ตามสำเนากฎกระทรวงฯ ที่ได้แนบมาพร้อมนี้ด้วย นั้น

ในปัจจุบัน องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านกลาง อำเภอเมืองลำพูนได้ออกข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านกลางให้ก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังได้ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ความละเอียดตามสำเนาข้อบัญญัติฯ ที่ได้แนบมาพร้อมนี้ ในกรณีนี้ สำนักงานฯ จึงใคร่ขอหารือ 2 ประเด็น คือ

1. คำว่า “พื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการ” มีความหมายอย่างไร เช่น กรณีมีพื้นที่ภายในอาคารทั้งหมด 19,875 ตารางเมตร แต่แบ่งพื้นที่เป็นที่จอดรถเคาน์เตอร์พนักงาน ร้านอาหาร ร้านขายสินค้าอื่นที่มีใช้สินค้าเพื่อค้าปลีกค้าส่ง ฯลฯ คงเหลือพื้นที่สำหรับค้าปลีกค้าส่งเพียง 9,000 ตารางเมตร จะถือว่าพื้นที่ที่มีใช้ใช้สำหรับค้าปลีกค้าส่งเป็นพื้นที่ใช้สอยอาคารตามข้อบัญญัติฯ และกฎกระทรวงฯ ด้วยหรือไม่ หรือจะถือว่า มีพื้นที่ใช้สอยอาคารเพียง 9,000 ตารางเมตร

2. คำว่า “พื้นที่นันทนาการ” หมายความว่าอย่างไร “พื้นที่เอนกประสงค์” จะถือว่าเป็นพื้นที่นันทนาการได้หรือไม่

จึงเรียนเพื่อโปรดพิจารณาตอบข้อหารือดังกล่าวให้ทราบ โดยด่วนด้วย จักขอบคุณยิ่ง

นายนคร บุญพันธ์ุ

โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดลำพูน





## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ                      สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ส.คอ. โทร. 0 2299 4360

ที่                      มท 0710.2/4116                      วันที่                      8 พฤศจิกายน 2549

เรื่อง                      หารือกฎกระทรวงออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร กรณีค้าปลีกค้าส่ง

เรียน                      โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดลำพูน

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดลำพูน ได้มีบันทึกที่ ลพ 0020/ว 11 ลงวันที่ 6 ตุลาคม 2549 ถึงสำนักพัฒนามาตรฐาน และกองนิติการ ขอรื้อเกี่ยวกับกฎกระทรวงออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กรณีค้าปลีกค้าส่ง ซึ่งทั้งสองหน่วยงานได้ส่งเรื่องหารือดังกล่าวให้สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารพิจารณาใน 2 ประเด็น ดังนี้

1. คำว่า “พื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการ” ตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลเหมืองว่า ตำบลอุโมงค์ ตำบลมะเขือแจ้ ตำบลในเหมือง ตำบลบ้านกลาง ตำบลเวียงของ ตำบลต้นธง และตำบลป่าสัก อำเภอเมืองลำพูน จังหวัดลำพูน พ.ศ. 2547 และข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านกลาง เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลบ้านกลาง อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน พ.ศ. 2549 มีความหมายอย่างไร เช่น กรณีมีพื้นที่ภายในอาคารทั้งหมด 19,875 ตารางเมตร แบ่งพื้นที่เป็นที่จอดรถ เคาน์เตอร์พนักงาน ร้านอาหาร ร้านขายสินค้าอื่นที่มีใช้สินค้าเพื่อค้าปลีกค้าส่ง ฯลฯ คงเหลือพื้นที่สำหรับค้าปลีกค้าส่งเพียง 9,000 ตารางเมตร จะถือว่าพื้นที่ที่มีใช้สำหรับค้าปลีกค้าส่งเป็นพื้นที่ใช้สอยอาคารตามข้อบัญญัติฯ และกฎกระทรวงฯ ด้วยหรือไม่ หรือจะถือว่ามีพื้นที่ใช้สอยอาคารเพียง 9,000 ตารางเมตร

2. คำว่า “พื้นที่นันทนาการ” หมายความว่าอย่างไร

“พื้นที่อเนกประสงค์” จะถือว่าเป็นพื้นที่นันทนาการได้หรือไม่

ดังกล่าวละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่าได้หารือคณะกรรมการควบคุมอาคารแล้วมีความเห็น ดังนี้

1. คำว่า “พื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการ” ตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงฯ ข้อ 2 และข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านกลางฯ ข้อ 5 นั้น หมายความว่าถึง พื้นที่ใช้สอยอาคารเพื่อประกอบกิจการพาณิชยกรรมกิจการพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งเท่านั้น ดังนั้นหากอาคารดังกล่าวมีการประกอบกิจการหลายประเภทก็คิดพื้นที่ใช้สอยเฉพาะกิจการพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งเท่านั้นว่าเข้าหลักเกณฑ์กำหนดห้ามตามกฎกระทรวงฯ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นข้อใด ซึ่งไม่เกี่ยวกับการคิดพื้นที่ใช้สอยอาคารเพื่อการคำนวณค่าธรรมเนียมในการตรวจแบบแปลน

-/2. คำว่า

2. คำว่า “นันทนาการ” ตามพจนานุกรม ฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2525 หมายความว่า กิจกรรมที่ทำตามสมัครใจในยามว่างเพื่อให้เกิดความสนุกสนานเพลิดเพลินและผ่อนคลายความตึงเครียด ส่วนคำว่า “อเนกประสงค์” หมายความว่า ใช้ประโยชน์ได้หลายอย่างแล้วแต่ความต้องการ ดังนั้นเจตนารมณ์ของกฎกระทรวงฯ ที่กำหนดให้มีพื้นที่ว่างเพื่อการนันทนาการ จึงหมายถึง การใช้พื้นที่เพื่อทำกิจกรรมตามสมัครใจในยามว่างเพื่อให้เกิดความสนุกสนานเพลิดเพลินและผ่อนคลายความเครียด “พื้นที่อเนกประสงค์” จึงอาจเป็นพื้นที่เพื่อการนันทนาการหรือเพื่อการค้าขายก็ได้ เป็นการใช้ประโยชน์ตามความต้องการของผู้ใช้ ซึ่งไม่ตรงกับเจตนารมณ์ของกฎหมายที่ต้องการใช้พื้นที่เพื่อการนันทนาการอย่างเดียว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

นายสุรชัย พรภักทรกุล

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร



ที่ นศ 0020/ 15372

ศาลากลางจังหวัดนครศรีธรรมราช  
ถนนราชดำเนิน นศ. 80000

10 สิงหาคม 2549

เรื่อง ขอรื้อเกี่ยวกับการอนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

- สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาหนังสือ บริษัท ดีแอลเอ ไปแปอ รุคนิค เกรย์ แครี่ (ประเทศไทย) จำกัด จำนวน 3 แผ่น  
2. สำเนากฎกระทรวงและแผนที่ท้ายประกาศ จำนวน 6 แผ่น  
3. สำเนาหนังสือเทศบาลเมืองปากพั่น จำนวน 1 แผ่น  
4. สำเนาแบบแปลนก่อสร้างอาคาร จำนวน 6 แผ่น

ด้วยจังหวัดได้รับเรื่องขอรื้อเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารพาณิชย์ประเภทค้าปลีกค้าส่งจาก บริษัท ดีแอลเอ ไปแปอ รุคนิค เกรย์ แครี่ (ประเทศไทย) จำกัด โดยบริษัทฯ ได้ยื่นเรื่องขอรื้ออนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อใช้เป็นห้างสรรพสินค้า พาณิชย ภัตตาคาร และคลังสินค้า กับสำนักงานเทศบาลเมืองปากพั่น จังหวัดนครศรีธรรมราช สำนักงานเทศบาลเมืองปากพั่นไม่อนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร โดยอ้างตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร เนื่องจากอาคารดังกล่าวมีลักษณะต้องห้ามตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดในพื้นที่บางส่วนของ ตำบลบางพระ ตำบลหูล่อง และตำบลบ้านเพิง อำเภอปากพั่น จังหวัดนครศรีธรรมราช พ.ศ. 2548 ข้อ 2 (ข) (11) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 2 และ 3)

จังหวัดขอเรียนมาเพื่อหารือว่าในกรณีที่เทศบาลเมืองปากพั่นไม่อนุญาตให้ก่อสร้างอาคารดังกล่าว นั้นถูกต้องเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงฉบับดังกล่าวหรือไม่ประการใด ผลการพิจารณาเป็นประการใดได้โปรดแจ้งให้จังหวัดทราบโดยด่วนด้วย

จึงเรียนมาเพื่อ โปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

นายวงศ์วิบูลย์ กิจวิบูลย์

รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน

ผู้ว่าราชการจังหวัดนครศรีธรรมราช

สนง.โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด

โทร./โทรสาร 075-340473



ที่ มท 0710/ 6509

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6  
เขตพญาไท กทม. 10400

5 กันยายน 2549

เรื่อง ขอรื้อเกี่ยวกับการอนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดนครศรีธรรมราช

อ้างถึง หนังสือจังหวัดนครศรีธรรมราช ที่ นศ 0020/15372 ลงวันที่ 10 สิงหาคม 2549

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดนครศรีธรรมราชแจ้งว่า ได้รับเรื่องขอรื้อเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งจากบริษัท ดีแอลเอ ไปเปอ รุคนิค เกรย์ แครี่ (ประเทศไทย) จำกัด โดยบริษัทฯ ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อใช้เป็นห้างสรรพสินค้า พาณิชย ภัตตาคาร และคลังสินค้า กับเทศบาลเมืองปากพอง ซึ่งเทศบาลฯ ไม่อนุญาตให้ก่อสร้างอาคารโดยอ้างตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร เนื่องจากอาคารดังกล่าวมีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดในพื้นที่บางส่วนของตำบลบางพระ ตำบลหูล่อง และตำบลบ้านเพิง อำเภอปากพอง จังหวัดนครศรีธรรมราช พ.ศ. 2548 ข้อ 2 (ข) (11) จังหวัดฯ จึงขอรื้อว่าในกรณี เทศบาลเมืองปากพองไม่อนุญาตให้ก่อสร้างดังกล่าว นั้นถูกต้องเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงฉบับดังกล่าวหรือไม่ ประการใดตั้งความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า หากบริษัทฯ มีความประสงค์จะก่อสร้างอาคารที่ไม่ใช่อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งในพื้นที่ดังกล่าว อาคารที่จะก่อสร้างนั้น ต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในข้อ 2 (ข) (1) ถึง (11) แห่งกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดในพื้นที่บางส่วนของตำบลบางพระ ตำบลหูล่อง และตำบลบ้านเพิง อำเภอปากพอง จังหวัดนครศรีธรรมราช พ.ศ. 2548 และหากบริษัทฯ มีความประสงค์จะใช้อาคารนี้เป็นอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ก็ต้องปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมายกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลง

-/การใช้อาคาร

การใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลปากพ่องฝั่งตะวันตก ตำบลปากพ่อง  
ฝั่งตะวันออก ตำบลปากพ่อง ตำบลบางพระ ตำบลหูล่อง และตำบลบ้านเพิง อำเภอปากพ่อง จังหวัด  
นครศรีธรรมราช พ.ศ. 2547

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ (วิศวกรวิชาชีพ 10 วช (วิศวกรรมโยธา))

ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร 0 2299 4360-1

โทรสาร 0 2299 4366-7

วันที่ 14 มิถุนายน พ.ศ. 2549

เรื่อง ขอรื้อหรือเรื่องการคิดพื้นที่อาคารพาณิชย์ ประเภทค้าปลีก ค้าส่ง ตามกฎกระทรวงมหาดไทยเรื่อง  
“กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท  
ในพื้นที่บางส่วน ฯลฯ..... ลงวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2547

เรียน อธิบดี กรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย

1. ตัวอย่างสำเนากฎกระทรวง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลงอาคาร หรือเปลี่ยนแปลงการใช้  
อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ ฯลฯ ... อำเภอแก่งคอย ... จังหวัด  
สระบุรี พ.ศ. 2547 จำนวน 1 ชุด
2. แบบผังอาคารแสดงพื้นที่ขายสินค้าและพื้นที่ส่วนอื่น จำนวน 2 ชุด

บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (บริษัท) มีข้อสงสัยบางประการ ในทางปฏิบัติ  
ให้เป็นไปตามกฎหมาย จึงขอรื้อ กรมโยธาธิการและผังเมือง ถึงแนวทางการตีความตามเจตนารมณ์ของ  
กฎกระทรวงฯ (ตามตัวอย่างกฎกระทรวงที่ส่งมาด้วย) เพื่อปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมายต่อไป โดยมี  
รายละเอียดต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

1. ตามตัวอย่างกฎกระทรวงฯที่ส่งมาด้วย ในข้อ 2 (2) ข้อย่อย (ก) และ (ข) ข้อความ “อาคาร  
พาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวหรือ  
หลายหลัง...” มีความหมายว่า เฉพาะพื้นที่ส่วนที่วางขายสินค้า (Sale Area) เท่านั้น ไม่รวมพื้นที่ส่วนอื่นเช่น  
สำนักงาน ห้องเครื่อง คลังสินค้า ไซ้หรือไม้ ดังตัวอย่างตามแบบอาคารที่แนบมา (ชุดที่ 1) หมายถึงพื้นที่  
หมายเลข (1) เท่านั้นไซ้หรือไม้

2. กรณีการก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่ก่อสร้างเป็นอาคารหลังเดียวกัน  
(รายละเอียดปรากฏตามแบบที่แนบมา 2) โดยทำการก่อสร้างแบ่งพื้นที่เป็นส่วนค้าปลีก ไม่เกิน 1,000 ตาราง  
เมตร พื้นที่ 1) และมีพื้นที่ส่วนอื่นรวมอยู่ด้วยเช่นคลังสินค้า (4), สำนักงาน (3), พื้นที่ให้เช่าทำร้านค้าย่อย  
(2)ห้องน้ำ-ส้วม, ห้องเครื่อง ฯลฯ ซึ่งเมื่อรวมพื้นที่อาคารทั้งหมด จะเกิน 1,000 ตารางเมตรดังนี้ ถือว่า  
สามารถก่อสร้างได้ถูกต้องกฎหมายไซ้หรือไม้ เพราะเหตุใด

3. ตามตัวอย่างกฎกระทรวงฯที่ส่งมาด้วย ในข้อ 2 (2) ข้อย่อย (ข) 6. หน้าอาคารถือตามการ  
ออกแบบอาคารไซ้หรือไม้

4. ตามกฎกระทรวงฯฉบับนี้ทางเข้า-ออกอาคาร ไม่จำเป็นต้องอยู่หน้าอาคารเสมอไปไซ้หรือไม้  
จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและขอขอบพระคุณท่านมา ณ ที่นี้

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

ลงนามแทน บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

นายอศุทธ์ กสิกรรม

ผู้รับมอบอำนาจ

Tesco Lotus, Ek-Chai Distribution System Co., Ltd.

699 Modernlcrn Tower, Srinakarin Rd., Suanluang, Bangkok 10250. Thailand Tel. (66) 0-2722-9640-79

440 รวมข้อหารือ ปี 2548 – 2549 กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร



ที่ มท 0706/ 6469

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระราม 6 เขตพญาไท  
กทม. 10400

4 กันยายน 2549

เรื่อง ขอรื้ออาคารคิด้พื้นที่อาคารพาณิชย์ประเภทค้าปลีกค้าส่ง

เรียน กรรมการผู้จัดการบริษัท เอก-ชัย คีส์ทรีวิชั่น ซิสเทม จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท เอก-ชัย คีส์ทรีวิชั่น ซิสเทม จำกัด ฉบับ ลงวันที่ 14 มิถุนายน 2549

ตามหนังสือที่อ้างถึงได้ขอรื้อกรมโยธาธิการและผังเมืองเกี่ยวกับการคิด้พื้นที่อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลสองคอน ตำบลบ้านป่า ตำบลเตาปูน ตำบลตาลเดี่ยว และตำบลแก่งคอย อำเภอแก่งคอย และตำบลตั้งชัน อำเภอเมืองสระบุรี จังหวัดสระบุรี พ.ศ. 2547 ว่ามีวิธีการคิด้อย่างไร รวมทั้งการกำหนดพื้นที่ว่างด้านหน้าอาคารและทางเข้าออกของรถยนต์ตามความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนชี้แจงให้ทราบ ดังนี้

1. การคิด้พื้นที่อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงฯ นั้น จะคิด้เฉพาะพื้นที่ที่ใช้ในการจำหน่ายหรือขายสินค้า (Sale Area) เท่านั้น ทั้งนี้ ไม่ว่าพื้นที่ที่ไม่ได้ใช้ในการจำหน่ายสินค้าจะอยู่ในอาคารเดียวกันหรือคนละอาคารหรือไม่ก็ตาม จะไม่นำมาคิด้รวมพื้นที่

2. ตามกฎกระทรวงฯ ข้อ 2 (2) (ข) 6 ที่กำหนดให้ต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารห่างจากเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 50 เมตร ก็เพื่อวัตถุประสงค์ในการควบคุมความหนาแน่นของปริมาณการจราจรอันเนื่องมาจากการประกอบกิจการค้าปลีกค้าส่งที่เกิดขึ้น ซึ่งด้านหน้าอาคารนอกจากจะต้องเป็นไปตามการออกแบบของอาคารโดยทั่วไปแล้ว โดยปกติด้านหน้าอาคารก็จะใช้เป็นทางเข้าออกของอาคารเป็นหลักด้วย

-/3. ตามกฎกระทรวงฯ

3. ตามกฎกระทรวงฯ ไม่ได้กำหนดเรื่องของปากทางเข้าออกรถยนต์ต้องอยู่ทางด้านหน้าของอาคาร เพียงแต่ตามข้อ 2 (2) (ข) 2 กำหนดในเรื่องแนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องอยู่ห่างจากทางร่วมทางแยกที่เป็นทางบรรจบกันของถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 14 เมตร ขึ้นไปไม่น้อยกว่า 100 เมตร

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ (วิศวกรวิชาชีพ 10 วช (วิศวกรรมโยธา))

ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

กองนิติการ

โทร. 0-2299-4238

โทรสาร 0-2619-6818





## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ                      สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ส.คอ.                      โทร. 0 2299 4360-1  
ที่                      มท 0710/ 2235                      วันที่                      5 กรกฎาคม 2549  
เรื่อง                      หารือการใช้พื้นที่การอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง

เรียน อธิบดี

### 1. เรื่องเดิม

จังหวัดสมุทรปราการขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมือง กรณี บริษัท ซี อาร์ ซี อินเตอร์ โฮลดิ้ง จำกัด จะทำการก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมค้าปลีกค้าส่ง พื้นที่ประมาณ 15,000 ตารางเมตร ในเขตเทศบาลตำบลบางปู อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งที่ดินที่ซื้อได้จดคลองชลประทานกว้าง 40 เมตร และเขตคลองติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) ที่ดินดังกล่าวมีสะพานคอนกรีตเสริมเหล็กข้ามคลองชลประทานผิวจราจรกว้าง 6.00 เมตร เชื่อมระหว่างที่ดินและทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (สุขุมวิท) จะถือว่าอยู่ติดกับทางหลวงแผ่นดินหรือไม่ และเทศบาลตำบลบางปูจะพิจารณาอนุญาตให้บุคคลใดก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งได้หรือไม่ หากผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าวได้ปฏิบัติให้ถูกต้องตามเงื่อนไขอื่น ๆ ทุกประการ ซึ่งจังหวัดสมุทรปราการ เห็นว่าเรื่องดังกล่าวเป็นการพิจารณาในข้อกฎหมาย จึงขอความอนุเคราะห์กรมโยธาธิการและผังเมืองตรวจสอบและพิจารณาตามข้อหารือ รวม 3 ประเด็น

### 2. ข้อเท็จจริง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวแล้ว มีความเห็นดังนี้

1. พื้นที่ดินดังกล่าวฯ ไม่ถือว่าอยู่ติดกับทางหลวงแผ่นดิน เพราะมีคลองชลประทานคั่นระหว่างที่ดินที่จะก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งกับเขตทางหลวงแผ่นดิน

2. หากผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าวได้ปฏิบัติให้ถูกต้องตามเงื่อนไขอื่น ๆ ทุกประการรวมทั้งไม่มีปัญหาขัดข้องในข้อ 1 เทศบาลตำบลบางปูก็สามารถพิจารณาอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งได้ แต่ต้องปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องด้วย

-/3. ตามมาตรา 18 (3)

3. ตามมาตรา 18 (3) คณะกรรมการควบคุมอาคารมีอำนาจหน้าที่ในการให้คำปรึกษาแนะนำแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือส่วนราชการ ในการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เท่านั้น จึงไม่มีหน้าที่ในการแก้ไขปัญหาของผู้ประกอบการ

**3. ข้อเสนอแนะ**

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา หากเห็นชอบได้โปรดลงนามในหนังสือถึงผู้ว่าราชการจังหวัดสมุทรปราการ ที่เสนอมาพร้อมนี้

นายสุรชัย พรภักทรกุล

วิศวกรวิชาชีพ 9 วช (วิศวกรรมโยธา)

รักษาราชการแทนผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร



ที่ มท 0710/ 4927

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6  
เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400

13 กรกฎาคม 2549

เรื่อง การขอใช้พื้นที่การอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดสมุทรปราการ

อ้างถึง หนังสือจังหวัดสมุทรปราการ ด่วนที่สุด ที่ สป 0020/6270 ลงวันที่ 24 พฤษภาคม 2549

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดสมุทรปราการ ได้มีหนังสือถึงกรมโยธาธิการและผังเมือง ความว่า บริษัท ซี อาร์ ซี อินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด จะทำการก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง พื้นที่ประมาณ 15,000 ตารางเมตร ในเขตเทศบาลตำบลบางปู อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งเขตที่ดินด้านทิศใต้จดคลองชลประทาน (เขตคลองกว้าง 40 เมตร) และติดต่อกับเขตคลองเป็นทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) ซึ่งที่ดินดังกล่าวตั้งอยู่ในที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง) บริเวณหมายเลข 1.22 แห่งกฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองสมุทรปราการ พ.ศ. 2544 และอยู่ในบริเวณที่ 3.3 แห่งกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อาคารบางชนิด หรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในจังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2547 โดยมีสะพานคอนกรีตเสริมเหล็กข้ามคลองชลประทานผิวจราจรกว้าง 6.00 เมตร เชื่อมระหว่างที่ดินทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (สุขุมวิท) จะถือว่าอยู่ติดกับทางหลวงแผ่นดินหรือไม่และเทศบาลตำบลบางปูจะพิจารณาอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งได้หรือไม่ หากผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารฯ ได้ปฏิบัติให้ถูกต้องตามเงื่อนไขอื่น ๆ ทุกประการ จังหวัดสมุทรปราการ จึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารรวม 3 ประเด็น ดังความละเอียดแจ้งแล้วนั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคาร ได้มีการประชุมพิจารณาข้อหารือดังกล่าว โดยมี

- |               |               |  |
|---------------|---------------|--|
| 1. นางธันวดี  | เสียงชื่นจิตร | โยธาธิการและผังเมือง จังหวัดสมุทรปราการ                            |
| 2. นายนิวัฒน์ | เงางามดี      | นักผังเมือง 6 ว.สำนักงานโยธาธิการและผังเมือง<br>จังหวัดสมุทรปราการ |

-/3. นายวิชาญ

3. นายวิชาญ วรศรีวิศาล วิศวกรโยธา 5 เทศบาลตำบลบางปู

4. นายสุภชัย อรุณ โรจนพรธม ผู้ช่วยช่างโยธา เทศบาลตำบลบางปู

เป็นผู้แทนผู้ว่าราชการจังหวัดและผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่นเข้าร่วมประชุมชี้แจงรายละเอียดและข้อเท็จจริงแล้วมีความเห็นดังนี้

1. ที่ดินดังกล่าวมีเพียงสะพานคอนกรีตเสริมเหล็กกว้าง 6 เมตร ข้ามคลองชลประทานเชื่อมกับเขตทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 จึงไม่ถือว่าอยู่ติดกับทางหลวงแผ่นดินหรือถนนสาธารณะ

2. หากผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าวได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขอื่น ๆ ทุกประการรวมทั้งไม่มีปัญหาขัดข้องในข้อ 1 เทศบาลตำบลบางปูก็สามารถพิจารณาอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งได้ แต่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องด้วย

3. ตามมาตรา 18 (3) คณะกรรมการควบคุมอาคารมีอำนาจหน้าที่ในการให้คำปรึกษาแนะนำแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือส่วนราชการ ในการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เท่านั้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ (วิศวกรวิชาชีพ 10 วช (วิศวกรรมโยธา))

ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร 0 2299 4360-1

โทรสาร 0 2299 4366-7

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : Co\_bldgctrl@dpt.go.th



ที่ นศ 52104/

สำนักงานเทศบาลเมืองปากพอง  
ถนนประชาวัฒนา นศ 80140

กันยายน 2549

เรื่อง ขอรื้อแนวทางปฏิบัติ กรณีพื้นที่บังคับใช้ท้ายกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ  
อำเภอปากพอง จังหวัดนครศรีธรรมราช ฉบับ พ.ศ. 2547 ( 1 กันยายน 2547) มีพื้นที่บางส่วน  
ถูกทับซ้อนการบังคับใช้โดยกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อำเภอปากพอง  
จังหวัดนครศรีธรรมราช ฉบับ พ.ศ. 2548 ( 7 มกราคม 2548)

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. สำเนาหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคารฯ โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตาม  
มาตรา 39 ทวิ ของบริษัทเอก-ชัย ดีสทรีวิจันท์ ซิสเต็ม จำกัด  
ฉบับลงวันที่ 21 กรกฎาคม 2548 (รวม 2 ฉบับ)
  2. สำเนากฎกระทรวงฯกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิดหรือบางประเภท  
ในพื้นที่บางส่วนของท้องที่ตำบลปากพองฯอำเภอปากพอง  
จังหวัดนครศรีธรรมราช ฉบับ พ.ศ. 2547 จำนวน 1 ชุด
  3. สำเนากฎกระทรวงฯกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิดบางประเภท  
ในพื้นที่บางส่วนของท้องที่ตำบลบางพระฯอำเภอปากพอง จังหวัดนครศรีธรรมราช  
ฉบับ พ.ศ. 2548 จำนวน 1 ชุด
  4. สำเนาหนังสือเทศบาลเมืองปากพอง ที่ นศ 52104/1998 ลงวันที่ 29 สิงหาคม 2549  
จำนวน 1ฉบับ
  5. สำเนาหนังสือบริษัท ดีแอลเอ ไปแปอ (ประเทศไทย) จำกัด ฉบับลงวันที่ 14 กันยายน 2549  
5.1 สำเนาหนังสือกรมโยธาธิการและผังเมือง ที่ มท.0710/6509 ลงวันที่ 5 กันยายน 2549

ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 เทศบาลเมืองปากพองได้รับหนังสือแจ้งก่อสร้างอาคารของบริษัทเอกชัย  
ดีสทรีวิจันท์ ซิสเต็ม จำกัด เพื่อก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น เพื่อใช้เป็นคลังเก็บสินค้า ห้างสรรพสินค้า  
พาณิชย์ ภัตตาคาร (รายละเอียดความประสงค์การแจ้งฯตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1) พร้อมการขออนุญาตต่อเชื่อม  
ท่อระบายน้ำ และขออนุญาตตัดลดทางเท้า และขออนุญาตขุดดิน ถมดิน ประกอบกันตามลำดับ

-/ขอเรียนว่า

ขอเรียนว่า เทศบาลเมืองปากพอง ได้ตรวจสอบการแจ้งก่อสร้างตามความประสงค์ของบริษัทฯ แล้วพบว่า อาคารและพื้นที่ก่อสร้างของบริษัทนั้นอยู่ในเขตกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิด หรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนของท้องที่ตำบลปากพองฝั่งตะวันออก ฯลฯ อำเภอปากพอง จังหวัด นครศรีธรรมราช พ.ศ. 2547 และในขณะเดียวกันจุดที่ตั้งอาคารและพื้นที่ก่อสร้างตามแจ้งความประสงค์จะ ก่อสร้างนั้น ถูกทับซ้อนด้วยการบังคับใช้ (ห้าม) โดยกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ ใน พื้นที่บางส่วนของท้องที่ตำบลบางพระ ฯลฯ อำเภอปากพอง จังหวัดนครศรีธรรมราช ฉบับ พ.ศ. 2548 ข้อ 2 (ข) (11) ฯลฯ รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4

จากเงื่อนงำข้อกฎหมายข้างต้น เทศบาลฯ จึงพิจารณาไม่ออกหนังสือรับแจ้งการก่อสร้างอาคารฯ ดังกล่าว ให้กับผู้ขอข้างต้นได้ เนื่องจากเป็นอาคารเพื่อประโยชน์ทางการค้าเข้าลักษณะต้องห้ามตามข้อ 2 (ข) (11) ของกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ ในพื้นที่บางส่วนของท้องที่ตำบลบางพระ ฯลฯ อำเภอปากพอง จังหวัดนครศรีธรรมราช ฉบับ พ.ศ. 2548 ข้อ 2 (ข) (11) ฯลฯ ฉะนั้นเพื่อให้ได้ขอยุติในทางปฏิบัติ กรณีอาคารฯ และพื้นที่ก่อสร้างตามแจ้งความประสงค์ของบริษัทเอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่บังคับ ใช้ฯ ตามกฎกระทรวงฯ 2 ฉบับ ทับซ้อนกัน (ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3 และ 4) เทศบาลฯ จึงขอหารือแนวทางปฏิบัติ เพื่อแจ้งแก่บริษัทฯ ทราบต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อ โปรดทราบและพิจารณาต่อไป ผลเป็นประการใด กรุณาแจ้งเทศบาลฯ ด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ  
นายประเสริฐ เชื้อสถาปนศิริ  
ผู้อำนวยการกองช่าง เทศบาลเมืองปากพอง

กองช่าง

โทร 075-517058 ต่อ 303, 304

โทรสาร 075517313



ที่ มท 0710/ 7903

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กทม. 10400

2 พฤศจิกายน 2549

เรื่อง ขอรื้อแนวทางปฏิบัติ กรณีพื้นที่บังคับใช้ทำกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ  
อำเภอปากพนัง จังหวัดนครศรีธรรมราช พ.ศ. 2547 มีพื้นที่บางส่วนถูกทับซ้อนการบังคับใช้ โดย  
กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อำเภอปากพนัง จังหวัดนครศรีธรรมราช พ.ศ. 2548  
เรียน นายกเทศมนตรีเมืองปากพนัง

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลเมืองปากพนัง ที่ นศ 52104/ ลงวันที่ กันยายน 2549

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือสำนักงานเทศบาลเมืองปากพนัง ที่ นศ 52101/ ลงวันที่ กันยายน 2549

ตามหนังสือที่อ้างถึง ผู้อำนวยการกองช่าง เทศบาลเมืองปากพนัง ได้มีหนังสือเรียนประธาน  
คณะกรรมการควบคุมอาคารว่าได้รับหนังสือแจ้งการก่อสร้างอาคารของบริษัทเอก-ชัย คีส์ทรีวิชั่น ซิสเต็ม  
จำกัด ชนิดอาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น เพื่อใช้เป็นอาคารคลังสินค้า ห้างสรรพสินค้า พาณิชยกรรม ภัตตาคาร ฯลฯ ต่อมา  
เทศบาลฯ ได้ตรวจพิจารณาชี้แจงการก่อสร้างอาคารแล้วพบว่า อาคารที่แจ้งการก่อสร้างอยู่ภายใต้  
กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้อง  
ที่ตำบลปากพนังฝั่งตะวันออก ฯลฯ อำเภอปากพนัง จังหวัดนครศรีธรรมราช พ.ศ. 2547 กฎกระทรวงกำหนด  
บริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลบางพระ ฯลฯ  
อำเภอปากพนัง จังหวัดนครศรีธรรมราช พ.ศ. 2548 ข้อ 2 (ข) (11) ฯลฯ ด้วย เทศบาลฯ จึงไม่ออกไปรับแจ้ง  
การก่อสร้างอาคารฯ ดังกล่าว เนื่องจากเป็นอาคารเพื่อประโยชน์ทางการค้าเข้าลักษณะต้องห้ามตามข้อ 2 (ข) (11)  
ผู้อำนวยการกองช่าง เทศบาลเมืองปากพนัง จึงขอรื้อคณะกรรมการควบคุมอาคารถึงแนวทางปฏิบัติ  
เพื่อแจ้งแก่บริษัทฯ ทราบต่อไป ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า กรณีผู้อำนวยการกองช่าง เทศบาลเมืองปากพนัง  
ขอรื้อคณะกรรมการควบคุมอาคาร จะต้องกระทำในนามนายกเทศมนตรีเมืองปากพนังซึ่งเป็น  
เจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย  
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 ประกอบกับเทศบาลเมืองปากพนังยังไม่ได้ส่งข้อมูล

-/รายละเอียด

รายละเอียดแบบแปลนเกี่ยวกับที่ตั้งอาคาร ขนาดพื้นที่อาคาร และการกำหนดพื้นที่ใช้สอยอาคารแต่ละหลัง  
ของบริษัทเอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด นอกจากนี้หนังสือดังกล่าวยังมีได้ออกเลขและวันที่ของ  
หนังสือดังกล่าวที่ส่งมาด้วย กรมโยธาธิการและผังเมืองจึงขอส่งเรื่องคืนให้เทศบาลเมืองปากพอง  
เพื่อพิจารณาดำเนินการให้ถูกต้องต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร 0 2299 4361

โทรสาร 0 2299 4366-67

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : bsi\_b@dpt.go.th





**ปัญหาเกี่ยวกับเอกสารสิทธิ**

**การยื่นขอ**

**ปี 2549**



ที่ ชม 52004/ 7947

สำนักงานเทศบาลนครเชียงใหม่  
ถนนวังสิงห์คำ ชม 50300

3 สิงหาคม 2549

เรื่อง ขอรื้อเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย เอกสารที่เกี่ยวข้องจำนวน 1 ชุด

ด้วยเทศบาลนครเชียงใหม่ ได้ดำเนินการตรวจพบว่า บริษัท เพชรงาม จำกัด ได้ทำการก่อสร้างป้ายโครงเหล็ก และชานระเบียงไม้บนที่ชายตลิ่งติดกับโฉนดของบริษัทฯ จึงได้มีคำสั่งแจ้งให้มายื่นขออนุญาตก่อสร้างให้ถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 (เอกสารหมายเลข 1) และบริษัท เพชรงาม จำกัด ได้ยื่นคำขออนุญาต (ข.1) พร้อมแบบแปลนและเอกสารประกอบคำขอฯ (เอกสารหมายเลข 2) ซึ่งเทศบาลฯ ได้ตรวจเอกสารแล้วพบว่าขาดเอกสารสิทธิครอบครองบริเวณที่ขออนุญาตก่อสร้างตามที่ระบุไว้ใน ข.1 จึงได้มีหนังสือแจ้งคำสั่งไม่อนุญาตก่อสร้าง (เอกสารหมายเลข 3) เนื่องจากบริเวณที่ก่อสร้างอาคารไม่มีเอกสารสิทธิครอบครอง ต่อมา บริษัท เพชรงาม จำกัด ได้ยื่นหนังสืออุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์วินิจฉัยให้เพิกถอนคำสั่งของเทศบาลนครเชียงใหม่ ที่ ชม 52004/1060 ลงวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2549 และให้เทศบาลฯ แจ้งผู้ยื่นขออนุญาตนำเอกสารสิทธิครอบครองในที่ดินดังกล่าวมาแนบคำขอฯ (เอกสารหมายเลข 4) ตามที่ผู้อุทธรณ์อ้างว่าที่ชายตลิ่งติดกับโฉนดของบริษัทฯ นั้นเป็นที่อกริมตลิ่งตามธรรมชาติ ซึ่ง บริษัทฯ ได้มีหนังสือชี้แจงอ้างสิทธิครอบครองที่ดินบริเวณที่ทำการก่อสร้างว่าเป็นที่อกริมตลิ่งตามธรรมชาติที่เป็นส่วนหนึ่งของที่ดินของ บริษัท เพชรงาม จำกัด และห้างหุ้นส่วนจำกัด ชัน โดกลานนาเชียงใหม่ (เอกสารหมายเลขที่ 5)

เทศบาลนครเชียงใหม่ ขอเรียนหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารว่า ตามที่บริษัท เพชรงาม จำกัด ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารบนที่ชายตลิ่งโดยอ้างว่าที่ดินบริเวณดังกล่าวเป็นที่อกริมตลิ่งตามธรรมชาติที่เป็นส่วนหนึ่งของที่ดินโฉนดเลขที่ 65479 เลขที่ดิน 281 และโฉนดเลขที่ 27801 เลขที่ดิน 162, น.ส.3 ที่ 100/14, น.ส.3 ที่ 101/14 และ น.ส.3 ที่ 104/102 ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ บริษัท เพชรงาม จำกัด และห้างหุ้นส่วนจำกัด ชัน โดกลานนาเชียงใหม่ นั้น สามารถใช้ในการประกอบการพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารได้หรือไม่ อย่างไร เพื่อจะได้ถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป และเทศบาลนครเชียงใหม่ ขอขอบคุณ มา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

นายพุลสวัสดิ์ วรรณีย์

รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน

นายกเทศมนตรีนครเชียงใหม่

สำนักการช่าง ส่วนควบคุมอาคารและผังเมือง

งานธุรการ 053-259189, 188, 185 www.chiangmai.co.th E-Mail address : CM-Muni@CM.KCS.CO.TH



ที่ มท 0710/ 6846

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กทม. 10400

18 กันยายน 2549

เรื่อง ขอรื้อเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีนครเชียงใหม่

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลนครเชียงใหม่ ที่ ชม 52004/7947 ลงวันที่ 3 สิงหาคม 2549

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครเชียงใหม่ได้มีหนังสือเรียนประธานคณะกรรมการควบคุมอาคารกรณีบริษัท เพชรงาม จำกัด ได้ก่อสร้างป้ายโครงเหล็ก และชานระเบียงไม้บนที่ชายตลิ่งติดกับโฉนดที่ดินของบริษัทฯ เทศบาลฯ จึงมีคำสั่งให้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างและได้ตรวจสอบเอกสารแล้วพบว่าขาดเอกสารสิทธิ์ที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้าง จึงไม่มีคำสั่งไม่อนุญาตก่อสร้าง ต่อมาบริษัทฯ ได้ยื่นหนังสืออุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์วินิจฉัยให้เพิกถอนคำสั่งของเทศบาลนครเชียงใหม่ และให้เทศบาลฯ แจ้งผู้ยื่นขออนุญาตนำเอกสารสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวมาแนบคำขอซึ่งบริษัทฯ ได้มีหนังสือชี้แจงอ้างสิทธิครอบครองที่ดินบริเวณที่ก่อสร้างว่าเป็นที่อกรรมตลิ่งตามธรรมชาติที่เป็นส่วนหนึ่งของที่ดินของบริษัท เทศบาลฯ จึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารว่า บริษัท เพชรงาม จำกัด ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารบนที่ชายตลิ่งโดยอ้างว่าที่ดินดังกล่าวเป็นที่อกรรมตลิ่งตามธรรมชาติซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ นั้น สามารถใช้ประกอบการพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารได้หรือไม่ ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหาดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ของจังหวัดเชียงใหม่ได้มีคำวินิจฉัยให้เพิกถอนหนังสือแจ้งคำสั่งไม่อนุญาตของเทศบาลนครเชียงใหม่และให้เทศบาลฯ แจ้งผู้ยื่นขออนุญาตนำสำเนาเอกสารสิทธิ์

บริษัท ท่าอากาศยานไทย จำกัด (มหาชน)

ที่ ทอท. 4491/2549

24 กรกฎาคม 2549

เรื่อง ขอรื้อหรือแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการก่อสร้างของอาคารภายในเขตท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. สำเนา หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ที่ นร. 0504/ว(ล)821 ลงวันที่ 20 มกราคม พ.ศ. 2546 จำนวน 11 แผ่น
  2. เอกสารภาพถ่ายอาคารต่าง ๆ ตามโครงการ ณ ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ ของผู้ประกอบการที่ได้รับอนุญาต จำนวน 3 แผ่น
  3. สำเนา สัญญาเช่าที่ราชพัสดุสนามบินสุวรรณภูมิ จำนวน 16 แผ่น
  4. สำเนา สัญญาโครงการต่าง ๆ จำนวน 150 แผ่น
  5. ร่างสัญญาเช่าที่ดิน ณ ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ จำนวน 7 แผ่น

ด้วยบริษัท ท่าอากาศยานไทย จำกัด (มหาชน) (ทอท.) มีความประสงค์จะขอรื้อหรือแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารภายในเขตท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ (ทสภ.) ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยมีข้อมูลประกอบการพิจารณา ดังนี้

1. คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ 14 มกราคม 2546 เห็นชอบให้เอกชนเข้าร่วมงานในโครงการคลังสินค้า โครงการครัวการบิน โครงการอุปกรณ์บริการภาคพื้นและสิ่งอำนวยความสะดวกด้านการซ่อมบำรุง และโครงการระบบให้บริการเชื้อเพลิงอากาศยาน (ยกเว้น Hydrant) ณ ทสภ. ของ ทอท. ตาม พระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ.2535 ซึ่ง ทอท. ได้ดำเนินการคัดเลือกเอกชนจำนวน 6 ราย เข้าดำเนินการตามโครงการดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว

2. ในการอนุญาตให้ผู้ประกอบการทั้ง 6 ราย เข้าดำเนินการตามข้อ 1 ผู้ประกอบการจะต้องจัดทำสัญญาเช่าที่ดินจาก ทอท. เพื่อดำเนินการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ สำหรับใช้ในการประกอบการ โดยที่ดินซึ่งผู้ประกอบการเช่าจาก ทอท. เป็นที่ราชพัสดุ ซึ่งอยู่ในความปกครองดูแลและใช้ประโยชน์ของกรมการขนส่งทางอากาศ (ขอ.) และ ขอ. ได้จัดทำข้อตกลงในการใช้ประโยชน์อนุญาตให้ ทอท. ใช้ประโยชน์เพื่อดำเนินกิจการท่าอากาศยาน มีกำหนด 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 30 กันยายน 2545 เป็นต้นไป ทั้งนี้กรรมสิทธิ์ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างของผู้ประกอบการตกเป็นของกระทรวงการคลังในการปกครองดูแลของ ขอ.

-/3. ในการดำเนินการ

3. ในการดำเนินการออกแบบและก่อสร้างในแต่ละขั้นตอนของทุกโครงการ ทอท. ได้ว่าจ้างมูลนิธิสถาบันทรัพย์สินทางปัญญาแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เป็นผู้ตรวจสอบอิสระ (Independent Checker) ซึ่งประกอบด้วยบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญทั้งทางด้านสถาปัตยกรรมและวิศวกรรม เป็นที่ปรึกษาให้กับ ทอท. เพื่อช่วยตรวจสอบการออกแบบและการก่อสร้างตามโครงการของผู้ประกอบการแต่ละรายที่ได้รับอนุญาตให้เป็นไปอย่างถูกต้องเหมาะสม ทั้งนี้โดยคำนึงถึงแผนแม่บทการพัฒนา ทสภ. ด้วย

4. จากข้อเท็จจริงข้างต้น ทอท. พิจารณาแล้วเห็นว่า อาคารและสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ ที่ผู้ประกอบการทั้ง 4 โครงการตามข้อ 1 ได้ปลูกสร้างบนที่ราชพัสดุ ณ ทสภ. เป็นอาคารของส่วนราชการและจำเป็นต้องการประกอบกิจการท่าอากาศยานซึ่งเป็นไปเพื่อสาธารณประโยชน์ จึงน่าจะอยู่ในข่ายที่ได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตก่อสร้างอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 แต่อย่างไรก็ตาม เพื่อให้การดำเนินการในเรื่องนี้เป็นไปด้วยความถูกต้อง ทอท. จึงใคร่ขอหารือต่อกรมโยธาธิการและผังเมืองว่า ความเห็นดังกล่าวของ ทอท. ถูกต้องหรือไม่เพียงใด และ ทอท. จำเป็นจะต้องให้ผู้ประกอบการจัดส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างให้กับหน่วยงานราชการเพิ่มเติมเพื่อเก็บไว้เป็นหลักฐานด้วยหรือไม่อย่างไร ทั้งนี้เพื่อ ทอท. จะได้นำความเห็นของกรมโยธาธิการและผังเมืองแจ้งให้ผู้ประกอบการนำไปใช้เป็นแนวทางปฏิบัติ ในการยื่นคำร้องขอประกอบกิจการต่อหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องให้ทันกับกำหนดการเปิดใช้ ทสภ. เจริญพาณิชย์ ซึ่งรัฐบาลได้กำหนดไว้ในวันที่ 28 กันยายน 2549 นี้

พร้อมนี้ ทอท. ได้แนบเอกสารมาเพื่อประกอบการพิจารณาด้วยแล้ว รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1-5

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการให้ต่อไป และขอขอบคุณล่วงหน้า ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ  
นาย โชติศักดิ์ อัสภววิริยะ  
กรรมการผู้อำนวยการใหญ่

ฝ่ายทรัพยากรบุคคลและบริหารทั่วไป

โทรศัพท์ 0-2535-2603

โทรสาร 0-2535-2606



ที่ มท 0710/5594

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท  
กทม. 10400

3 สิงหาคม 2549

เรื่อง การก่อสร้างอาคารภายในเขตท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ

เรียน นายโชติศักดิ์ อาสภวิริยะ กรรมการผู้อำนวยการใหญ่

อ้างถึง หนังสือบริษัท ท่าอากาศยานไทย จำกัด(มหาชน) (ทอท.) ค่วนมาก ที่ 4491/2549 ลงวันที่ 24 กรกฎาคม 2549

ตามหนังสือที่อ้างถึง ทอท. ได้มีหนังสือถึงกรมโยธาธิการและผังเมืองความว่า ทอท. ได้อนุญาตให้ผู้ประกอบการที่ได้รับอนุญาตให้ดำเนินการก่อสร้างอาคารต่าง ๆ ภายในอาคารเขตท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ (ทสภ.) ได้แก่ โครงการคลังสินค้า โครงการอุปกรณ์บริการภาคพื้นและสิ่งอำนวยความสะดวกด้านการซ่อมบำรุงโครงการครัวการบินและโครงการระบบให้บริการเชื้อเพลิงอากาศยาน การก่อสร้างอาคารของโครงการดังกล่าวตั้งอยู่บนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกระทรวงการคลัง และดำเนินการโดยผู้ประกอบการที่ได้รับอนุญาตตามสัญญาสัมปทาน ปัจจุบันเสร็จสมบูรณ์แล้ว ซึ่งจะต้องโอนอาคารพร้อมด้วยส่วนควบของอาคารต่าง ๆ ให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์แก่กระทรวงการคลังภายหลังงานก่อสร้างแล้วเสร็จ และเพื่อให้ผู้ประกอบการที่ได้รับอนุญาตของ ทอท. สามารถยื่นคำร้องขออนุญาตประกอบกิจการต่อหน่วยงานต่าง ๆ เพื่อให้บริการได้ทันภายใน ปี 2549 ทอท. จึงขอให้กรมโยธาธิการและผังเมืองพิจารณายืนยันว่า อาคารและสิ่งปลูกสร้างตามโครงการข้างต้นเป็นอาคารสถานที่ราชการตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เพื่อขอยกเว้นการแจ้งรายละเอียดการก่อสร้างอาคารกับหน่วยราชการที่เกี่ยวข้องด้วย ความละเอียดที่แจ้งอยู่แล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า บริษัท ท่าอากาศยานไทย จำกัด (มหาชน) (ทอท.) ได้แปรรูปมาจากการท่าอากาศยานแห่งประเทศไทย ซึ่งจัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติการท่าอากาศยานแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 และมีพระราชกฤษฎีกากำหนดอำนาจ สิทธิ และประโยชน์ไว้เช่นเดียวกับการท่าอากาศยานแห่งประเทศไทย จึงเป็นรัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณ แต่อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการก่อสร้างอาคารต่าง ๆ ตามโครงการที่อยู่ภายใต้สัญญาสัมปทานซึ่งระบุให้อาคารและส่วนควบต่าง ๆ ของอาคารในโครงการที่เอกชนได้รับอนุญาตจาก ทอท. ก่อสร้างขึ้นให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกระทรวงการคลังทันทีนับแต่การก่อสร้างเสร็จสิ้น

-/คังนั้น

ดังนั้น หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า อาคารนั้นเป็นของกระทรวงการคลังและเป็นกิจการเพื่อประโยชน์สาธารณะ ก็จะได้รับยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตก่อสร้างตามมาตรา 21 และขออนุญาตการใช้อาคาร ตามมาตรา 32 ตามข้อ 1 (1) แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ 9 (พ.ศ.2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 สำหรับกรณีการยกเว้นรายละเอียดในเรื่องการแจ้ง การส่งแบบแปลน และการปฏิบัติตามข้อกำหนดต่าง ๆ ของอาคารกับหน่วยงานราชการนั้น เป็นเรื่องที่กระทรวงการคลังจะต้องพิจารณาดำเนินการ ขอยกเว้นต่อคณะรัฐมนตรีในกรณีที่มีเหตุผลพิเศษ ดังนี้ตามข้อ 1 วรรคสี่ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2528)ฯ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 14 (พ.ศ. 2529)ฯ ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อ โปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ (วิศวกรวิชาชีพ 10 วช (วิศวกรรมโยธา))

ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 02299-4360

โทรสาร 0 2299-4366

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co\_bldgctrl@dpt.go.th



ที่ สบ 78003/181

ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลท่ามะปราง  
ต.ท่ามะปราง อ.แก่งคอย สบ 18110

29 พฤษภาคม 2549

เรื่อง หรือเรื่องการขออนุญาตก่อสร้างอาคารในพื้นที่ ภบท.5

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

ตามที่องค์การบริหารส่วนตำบลท่ามะปราง ได้ประกาศเป็นพื้นที่ควบคุมอาคารตามประกาศ  
ในราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่มที่ 122 ตอนที่ 38 ก. วันที่ 10 พฤษภาคม 2548 ซึ่งมีผลบังคับ วันที่ 11  
พฤษภาคม 2548 เป็นต้นไป

เนื่องจากพื้นที่องค์การบริหารส่วนตำบลท่ามะปราง มีพื้นที่ส่วนมากเป็น ภบท.5 ซึ่งไม่ใช่  
เอกสารสิทธิที่จะทำการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารโดยการออกใบอนุญาต (อ.1) ได้ ซึ่งทางอำเภอแก่งคอย  
ต้องการให้ทางองค์การบริหารส่วนตำบลท่ามะปราง ออกใบอนุญาต (อ.1) เพื่อเป็นเอกสารหลักฐาน  
ประกอบการยื่นขออนุญาตออกบ้านเลขที่ ถ้าไม่มีใบอนุญาต (อ.1) ทางอำเภอก็ไม่ออกบ้านเลขที่ให้กับ  
ผู้ยื่นขออนุญาต

ดังนั้นส่วนโยธาองค์การบริหารส่วนตำบลท่ามะปราง จึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร  
กรมโยธาธิการและผังเมือง ว่าจะดำเนินการอย่างไรให้ถูกต้องตามระเบียบควบคุมอาคาร แลไม่ทำให้  
ประชาชนเดือดร้อน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

นายอุทิศ แก้วประดับ

นายกองค์การบริหารส่วนตำบลท่ามะปราง

ส่วนโยธา

องค์การบริหารส่วนตำบลท่ามะปราง

โทร. 0-3623-7451 ต่อ 13

โทรสาร 0-3623-7451 ต่อ 17





ที่ มท 0710/5582

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6  
เขตพญาไท กทม. 10400

3 สิงหาคม 2549

เรื่อง หรือเรื่องการขออนุญาตก่อสร้างอาคารในพื้นที่ กบท.5

เรียน นายกองค้การบริหารส่วนตำบลท่ามะปราง

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลท่ามะปราง ที่ สบ 78003/181 ลงวันที่ 29 พฤษภาคม 2549 และ  
ที่ สบ 78003/190 ลงวันที่ 20 มิถุนายน 2549

ตามหนังสือที่อ้างถึงองค์การบริหารส่วนตำบลท่ามะปราง ขอรื้อคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีพื้นที่องค์การบริหารส่วนตำบลท่ามะปรางมีพื้นที่ส่วนมากเป็น กบท.5 ซึ่งไม่ใช่เอกสารสิทธิที่จะทำการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร โดยการออกใบอนุญาต (อ.1) ได้ อำเภอกำแพงคอยต้องการให้องค์การบริหารส่วนตำบลท่ามะปรางออกใบอนุญาต (อ.1) เพื่อเป็นเอกสารหลักฐานประกอบการยื่นขออนุญาตประจำบ้าน ถ้าไม่มีใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.1) ทางอำเภอจะไม่ออกเลขประจำบ้านให้กับผู้ยื่นขออนุญาต ดังนั้นองค์การบริหารส่วนตำบลท่ามะปรางจะดำเนินการอย่างไรให้ถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และไม่ทำให้ประชาชนเดือดร้อน ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าการขออนุญาตก่อสร้างอาคารต้องปฏิบัติตามข้อ 1 (1) แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 คือ เจ้าของอาคารผู้ประสงค์จะขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารต้องยื่นคำขอตามแบบ ข.1 พร้อมด้วยเอกสารตามที่ระบุไว้ในแบบ ข.1 ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งในแบบ ข.1 ท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดไว้ในข้อ 5(7) ว่า ให้แนบสำเนาโฉนดที่ดิน นส.3 สค.1 หรือหนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดินเท่านั้น เอกสารอย่างอื่น เช่น กบท.5 ไม่ใช่เอกสารแสดงสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน และในแบบ ข.1 มิได้กำหนดให้เป็นเอกสารที่ต้องแนบจึงไม่สามารถใช้ประกอบในการพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารได้ ส่วนการดำเนินการอย่างไรนั้น ต้องดูข้อเท็จจริงว่าที่ดินดังกล่าวสามารถออกเอกสารสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินได้หรือไม่ หากเป็นที่ดินซึ่งสามารถออกเอกสารสิทธิในที่ดินได้ เจ้าของที่ดินจะต้อง

-/ดำเนินการ

ดำเนินการขอเอกสารสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินก่อน แต่หากที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินของรัฐ  
เจ้าของอาคารจะต้องมีหนังสือยินยอมจากหน่วยงานของรัฐ ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่ดินนั้นแนบมา  
พร้อมกับ แบบ ข.1 ด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ (วิศวกรวิชาชีพ 10 วช (วิศวกรรมโยธา))

ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4360-61

โทรสาร 0 2299-4366-67

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co\_bldgctrl@dpt.go.th



ที่ ขบ 52303/8001

ศาลาว่าการเมืองพัทยา  
ถนนพญาเหนือ อำเภอบางละมุง  
จังหวัดชลบุรี

27 ธันวาคม 2548

เรื่อง ขอรื้อหรือการพิจารณาคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน ประธานกรรมการควบคุมอาคาร

- สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขรับที่ 9837 ลงวันที่ 18 สิงหาคม 2548 จำนวน 1 ชุด  
2. สำเนาหนังสือ ที่ ขบ 52303/6199 ลงวันที่ 6 ตุลาคม 2548 จำนวน 1 ฉบับ  
3. สำเนาหนังสือเรื่องขออนุญาตก่อสร้างอาคารของบริษัทอาซาแลนด์ จำกัด เลขรับที่ 12950 ลงวันที่ 25 ตุลาคม 2548 จำนวน 2 ฉบับ  
4. สำเนาหนังสือสำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาบางละมุง ที่ ขบ 0019/26213 ลงวันที่ 12 ตุลาคม 2548 จำนวน 1 ฉบับ  
5. สำเนาหนังสือเรื่องการพิจารณาขออนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขรับที่ 14954 ลงวันที่ 9 ธันวาคม 2548 จำนวน 5 ฉบับ

ด้วยนายอุทิศชัย สายสุวรรณและนายสยามรัฐ เลหาสุขเกษม ได้ยื่นคำร้องขออนุญาตก่อสร้างอาคารต่อเมืองพัทยาบนโฉนดที่ดินเลขที่ 83096 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี เป็นที่ดินของ บริษัทอาซาแลนด์ จำกัด เนื่องจากที่ดินดังกล่าวยังไม่ชัดเจนในเรื่องการครอบครองเอกสารสิทธิ์ จึงยังไม่สามารถพิจารณาคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารได้ เมืองพัทยาได้ประสานงานกับสำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาบางละมุง และได้รับแจ้งจากสำนักงานที่ดินฯ ว่าที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นที่ดินที่มีหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 83096 ซึ่งบริษัทอาซาแลนด์ จำกัด เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ แต่เป็นที่ดินที่สำนักงานป้องกันและปราบปรามการทุจริตแห่งชาติได้ไต่สวนและชี้มูลว่าออกโฉนดไปโดยมิชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจาก น.ส.3 เลขที่ 388 และ 389 หมู่ 10 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ที่บริษัทอาซาแลนด์ จำกัด ใช้เป็นหลักฐานในการออกโฉนดที่ดินไม่มีสภาพการทำประโยชน์มาก่อนและมีสภาพเป็นที่หาดทรายชายทะเลมีน้ำทะเลท่วมถึง เป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทใช้เพื่อประโยชน์หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1304 (2) จึงเป็นที่ดินต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดิน ขณะนี้เรื่องอยู่ระหว่างการพิจารณาของกรมที่ดิน เพื่อดำเนินการเพิกถอนตามนัยมาตรา 61 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

-/ต่อมาบริษัท

ต่อมาบริษัทอาซาเลนส์ จำกัด ได้มีหนังสือชี้แจงว่า โฉนดที่ดินดังกล่าวได้มีการรังวัดออกโฉนด โดยชอบด้วยกฎหมายทุกประการ โดยรังวัดแบ่งแยกจาก น.ส.3 เลขที่ 93 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ซึ่งเจ้าของเดิมได้ยื่นขอรังวัดออก น.ส.3 เมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2498 จังหวัดชลบุรี ได้ตั้งคณะกรรมการสอบสวนในประเด็นที่คณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตแห่งชาติได้ชี้ข้อมูลดังกล่าวข้างต้นแล้ว ได้ข้อสรุปว่าที่ดินดังกล่าวไม่ได้มีสภาพเป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน และเจ้าของเดิมได้ครอบครองทำประโยชน์มาก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ และได้แจ้งการครอบครองตามประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว เจ้าพนักงานที่ดินจึงได้ออก น.ส.3 ฉบับดังกล่าวให้แก่เจ้าของที่ดินเดิม จึงไม่มีเหตุที่จะเพิกถอนโฉนดที่ดินได้ตามกฎหมายตามที่คณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตแห่งชาติชี้มูลไว้แต่อย่างใด และการชี้มูลดังกล่าวไม่ได้มีผลให้โฉนดที่ดินของบริษัทฯ ถูกเพิกถอนไปแต่อย่างใด จนกว่าอธิบดีกรมที่ดินจะมีคำสั่งเพิกถอนและศาลมีคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอน บริษัทฯ จึงมีสิทธิในที่ดินโฉนดเลขที่ดังกล่าวอยู่อย่างสมบูรณ์ทุกประการ เมื่อแพทย์จึงไม่สามารถเอาเหตุที่คณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตแห่งชาติชี้มูลดังกล่าวมาเป็นเหตุประกอบในการพิจารณาคำขออนุญาตปลูกสร้างอาคารแต่อย่างใด

เมืองพัทยาจึงขอหารือมายังท่านในกรณีดังกล่าวข้างต้น ว่าสามารถพิจารณาอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารบนโฉนดที่ดินดังกล่าวได้หรือไม่ เพื่อถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติและแจ้งให้ผู้ประกอบการทราบต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อ โปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ  
นายนิรันดร์ วัฒนศาสตร์สาร  
นายกเมืองพัทยา

ส่วนควบคุมอาคารและผังเมือง  
สำนักการช่าง เมืองพัทยา  
โทร. (038) 371123 ต่อ 814



ที่ มท 0710/2108

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ 6  
เขตพญาไท กทม. 10400

22 มีนาคม 2549

เรื่อง ขอรื้อการพิจารณาคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน นายกเมืองพัทยา

อ้างถึง หนังสือเมืองพัทยา ที่ ขบ 52303/8001 ลงวันที่ 27 ธันวาคม 2548

ตามหนังสือที่อ้างถึง เมืองพัทยาขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณี นายฤทธิชัย สายสุวรรณ และนายสยามรัฐ เลหาสุขเกษม ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารบนโฉนดที่ดินของบริษัท อาษาแลนด์ จำกัด ซึ่งเป็นที่ดินที่สำนักงานป้องกันและปราบปรามการทุจริตแห่งชาติได้ไต่สวนและชี้มูลว่าออกโฉนดไปโดยมิชอบด้วยกฎหมาย และอยู่ระหว่างการพิจารณาของกรมที่ดินเพื่อเพิกถอน ตามมาตรา 61 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินว่าสามารถพิจารณาอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารบนโฉนดที่ดินดังกล่าวได้ หรือไม่ ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวเมื่อวันที่ 9 มีนาคม 2549 แล้วมีความเห็นว่า เมืองพัทยาคควรสอบถามไปยังกรมที่ดินว่าจะเพิกถอนโฉนดที่ดินดังกล่าวหรือไม่เพื่อประกอบการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคารต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ (วิศวกรวิชาชีพ 10 วช (วิศวกรรมโยธา))

ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4360-61

โทรสาร 0 2299-4366-67

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co\_bldgctrl@dpt.go.th



ที่ ปช 0021/299

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดฯ  
ถนนพิทักษ์ชาติ อำเภอเมือง ปช. 77000

14 กันยายน 2548

เรื่อง หารือกรณีคนต่างด้าวขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาหนังสือสอบถามของสำนักงานเทศบาลเมืองหัวหิน ที่ ปช 52105/3765  
ลงวันที่ 9 กันยายน 2548

2. สำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องในการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร จำนวน 1 ชุด

ด้วยสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ได้รับหนังสือหารือของสำนักงานเทศบาลเมืองหัวหิน หารือกรณีคนต่างด้าวขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ด้วยคนต่างด้าวชื่อนายจาโนส โรโทเนน ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ล.ส. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นบ้านพักอาศัย ที่ซอยหัวหิน 116 ถนนเพชรเกษม ตำบลหนองแก อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ต่อนายกเทศมนตรีเมืองหัวหิน เจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยขอก่อสร้างในที่ดินโฉนด เลขที่ 44488 เลขที่ดิน 61 ตำบลหนองแก อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ บริษัท เอิร์กกี จำกัด เจ้าของที่ดินก็ได้ลงนามในหนังสือยินยอมให้ นายจาโนส โรโทเนน ปลูกสร้างอาคารในที่ดินของบริษัท ได้ในฐานะผู้เช่า รายละเอียดปรากฏตามเอกสารสิ่งที่ส่งมาด้วย (2) ที่แนบมาพร้อมนี้

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ จึงขอหารือเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

1. คนต่างด้าวที่มีสิทธิขออนุญาตก่อสร้างอาคารในราชอาณาจักรได้หรือไม่ มีกฎหมายใดห้ามไว้หรือไม่ อย่างไร

2. คนต่างด้าวสามารถเป็นเจ้าของอาคารที่ก่อสร้างในที่ดินของตนเองหรือของผู้อื่น โดยเจ้าของที่ดินนั้นยินยอมได้หรือไม่ มีกฎหมายใดห้ามไว้หรือไม่ อย่างไร

3. หากคนต่างด้าวมีสิทธิขออนุญาตก่อสร้างอาคารในราชอาณาจักรได้หรือสามารถเป็นเจ้าของอาคารที่ก่อสร้างในที่ดินของตนเองหรือของผู้อื่นได้ ในการที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะตรวจเอกสาร หลักฐานเพื่อพิจารณาอนุญาตหรือไม่อนุญาตก่อสร้างอาคารนั้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องตรวจสอบเอกสารหลักฐานอะไรบ้าง คนต่างด้าวผู้ขออนุญาตจะต้องมีหรือแสดงเอกสารหลักฐานอะไรบ้าง จึงจะอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารได้

-/ผลเป็น

ผลเป็นประการใดกรุณาแจ้งให้สำนักงาน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ทราบ โดยด่วนด้วย เพื่อจะได้แจ้งให้เทศบาลเมืองหัวหินทราบ และเทศบาลเมืองหัวหินจะได้แจ้งผลการพิจารณา ให้ผู้ขออนุญาตทราบตามกำหนดเวลาที่กำหนดไว้ในมาตรา 25 แห่ง พ.ร.บ. ควบคุมอาคารฯ ต่อไป ขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการ

ขอแสดงความนับถือ

นายธรรมบุญ เทพจันทร์

วิศวกรโยธา 8 วช รักษาการแทน

โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดประจวบคีรีขันธ์

ฝ่ายปฏิบัติการ

โทร. 0-3260-1963

โทรสาร 0-3261-1975



## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ                      สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ส.คอ    โทร. 0-2299-4360

ที่                      มท 0710.2/ 0359                      วันที่                      7 กุมภาพันธ์ 2549

เรื่อง                      หารือกรณีคนต่างด้าวขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน    โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดประจวบคีรีขันธ์

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ได้มีหนังสือ ค่วนที่สุด ที่ ปช 0020/1299 ลงวันที่ 14 กันยายน 2548 ขอรื้อคณะกรรมการควบคุมอาคารกรณีคนต่างด้าวขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นบ้านพักอาศัยบนที่ดินของบริษัท เอิร์กกี จำกัด ดังนี้

1. คนต่างด้าวมีสิทธิขออนุญาตก่อสร้างอาคารในราชอาณาจักรได้หรือไม่ มีกฎหมายใดห้ามไว้หรือไม่ อย่างไร
2. คนต่างด้าวสามารถเป็นเจ้าของอาคารที่ก่อสร้างในที่ดินของตนเองหรือของผู้อื่น โดยเจ้าของที่ดินนั้นยินยอมได้หรือไม่ มีกฎหมายใดห้ามไว้หรือไม่ อย่างไร
3. หากคนต่างด้าวมีสิทธิขออนุญาตก่อสร้างอาคารในราชอาณาจักรได้หรือสามารถเป็นเจ้าของอาคารที่ก่อสร้างในที่ดินของตนเองหรือของผู้อื่นได้ ในกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะตรวจเอกสารหลักฐานเพื่อพิจารณาอนุญาตหรือไม่อนุญาตให้ก่อสร้างอาคารนั้นเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะตรวจสอบเอกสารหลักฐานอะไรบ้าง คนต่างด้าวผู้ขออนุญาตจะต้องมีหรือแสดงเอกสารหลักฐานอะไรบ้าง จึงจะอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารได้ดังรายละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า ได้นำเรื่องดังกล่าวขอรื้อคณะกรรมการควบคุมอาคาร โดยมีนายพิเชษฐ ปาณะพงศ์ รักษาราชการแทนโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดประจวบคีรีขันธ์เข้าร่วมประชุมชี้แจงข้อเท็จจริงและรายละเอียดต่าง ๆ ต่อคณะกรรมการควบคุมอาคารแล้ว มีความเห็น ดังนี้

1. หากคนต่างด้าวมีถิ่นที่อยู่หรือภูมิลำเนาในประเทศไทยก็สามารถขออนุญาตก่อสร้างอาคารได้ เนื่องจากกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารมิได้มีข้อกำหนดห้ามไว้
2. คนต่างด้าวสามารถเป็นเจ้าของอาคารที่ก่อสร้างในที่ดินของตนเองหรือของผู้อื่น โดยเจ้าของที่ดินนั้นยินยอมได้
3. การตรวจพิจารณาอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยเอกสารที่ใช้ในการประกอบการขออนุญาตให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในแบบข. 1 และผู้ขออนุญาตต้องมีถิ่นที่อยู่หรือมีภูมิลำเนาในประเทศไทยที่สามารถส่งคำสั่งต่าง ๆ ได้ ในกรณี

-/ที่อาคาร



ที่อาคารมีพื้นที่ตั้งแต่ 150 ตารางเมตร ขึ้นไป เจ้าของอาคารจะควบคุมงานเองไม่ได้ เนื่องจากกฎหมายว่าด้วย  
สถาปนิกกำหนดให้สถาปนิกเป็นผู้ควบคุมงานและในหนังสือยินยอมให้ใช้ที่ดินจะต้องระบุพื้นที่ที่ให้ใช้  
ที่ดินและระยะเวลาการใช้ที่ดินไว้ด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

นายสุรชัย พรภักทรกุล

วิศวกรวิชาชีพ 9 วช (วิศวกรรมโยธา)

รักษาราชการแทนผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร



**สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร  
กรมโยธาธิการและผังเมือง  
กระทรวงมหาดไทย  
[www.dpt.go.th](http://www.dpt.go.th)**