

# คู่มือ กฎหมายควบคุมอาคาร ฉบับประชาชน (ปรับปรุงครั้งที่ 1)



สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

กรมโยธาธิการและผังเมือง

Introduction of Building Control Act

By Building Control Bureau

Department of Public Works and Town &

Country Planning

## คำนำ


หนังสือ "คู่มือกฎหมายควบคุมอาคาร" ฉบับประชาชนเล่มนี้ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้จัดทำขึ้นเพื่อเผยแพร่ให้แก่ประชาชนทั่วไปให้มีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคารมากยิ่งขึ้น และใช้เป็นแนวทางเบื้องต้นที่จะปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคารอย่างถูกต้อง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารหวังเป็นอย่างยิ่งว่า หนังสือ "คู่มือกฎหมายควบคุมอาคาร" ฉบับประชาชนเล่มนี้ จะเป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อประชาชนในการนำข้อมูลจากหนังสือเล่มนี้ไปปรับใช้ในการปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคารต่อไป

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร  
กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

โทร. 0-2299-4360-3

กุมภาพันธ์ 2547

 This booklet was edited and published by  
Building Control Bureau, Department of Public Works and  
Town & Country Planning  
February, 2004

# สารบัญ

## กฎหมายควบคุมอาคาร ฉบับประชาชน

### บทที่ 1 มารูจักกฎหมายควบคุมอาคารกันก่อน

#### Let's get to know the Building Control Act ....

- |      |                                  |    |
|------|----------------------------------|----|
| 1.1  | เริ่มต้นรู้จักกฎหมายควบคุมอาคาร  | 1  |
| 1.2  | ทำไมต้องควบคุมอาคาร ควบคุมทำไม   | 2  |
| 1.3  | กฎหมายควบคุมอาคารประกอบด้วย      | 3  |
| 1.4  | กฎหมายควบคุมอาคารบังคับอย่างไร   | 4  |
| 1.5  | ใครคือเจ้าพนักงานท้องถิ่น        | 5  |
| 1.6  | ความหมายของคำว่าอาคาร            | 6  |
| 1.7  | การดัดแปลงอาคาร                  | 9  |
| 1.8  | ดัดแปลงกรณีไหนจึงไม่ต้องขออนุญาต | 10 |
| 1.9  | การรื้อถอนอาคาร                  | 11 |
| 1.10 | การใช้/เปลี่ยนการใช้อาคาร        | 12 |

### บทที่ 2 การปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคารในการขออนุญาต

#### Permission

- |     |  |    |
|-----|--|----|
| 2.1 | ขออนุญาตอย่างไร  | 15 |
| 2.2 | ข้อยกเว้นเรื่องแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณ | 17 |
| 2.3 | การพิจารณาของเจ้าพนักงานท้องถิ่น                         | 18 |
| 2.4 | เมื่อได้รับอนุญาตแล้วต้องทำอะไรอีก                       | 20 |
| 2.5 | การขออนุญาตโดยวิธีการแจ้ง                                | 21 |
| 2.6 | ค่าธรรมเนียม   | 22 |

### บทที่ 3 การปฏิบัติตามกฎหมายในการอุทธรณ์และเขตเพลิงไหม้

#### Appealing and Fire Burned Area

- |     |                        |    |
|-----|------------------------|----|
| 3.1 | การอุทธรณ์             | 26 |
| 3.2 | ขั้นตอนในการอุทธรณ์    | 27 |
| 3.3 | เขตเพลิงไหม้           | 28 |
| 3.4 | เมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้ | 29 |

### บทที่ 4 จะฝ่าฝืนกฎหมายคิดให้ตีเพราะมีโทษ

#### Violation

- |     |                                 |    |
|-----|---------------------------------|----|
| 4.1 | ถ้าฝ่าฝืนกฎหมายจะเกิดอะไรขึ้น   | 33 |
| 4.2 | โทษในการฝ่าฝืนกฎหมายควบคุมอาคาร | 34 |

### บทที่ 5 กฎกระทรวง

#### The Ministerial Regulations

- |     |   |    |
|-----|---|----|
| 5.1 | กฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522                  | 39 |
| 5.2 | กฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 | 43 |

# บทที่ 1 มารู้จักกฎหมายควบคุมอาคารกันก่อน

Let's get to know the Building Control Act...



## 1.1 เริ่มต้นรู้จักกฎหมายควบคุมอาคาร

General knowledge.

กฎหมายควบคุมอาคาร คือ กฎหมายที่ต้องการเพื่อควบคุมการก่อสร้างอาคารให้มีความมั่นคงแข็งแรง มีระบบความปลอดภัยสำหรับผู้ใช้อาคาร เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบการระบายอากาศ ฯลฯ มีความเป็นระเบียบเรียบร้อย สวยงาม และมีการจัดการด้านการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม เช่น การจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียก่อนปล่อยลงสู่ทางระบายน้ำสาธารณะ ฯลฯ

This act is necessary for securing the buildings in safety and good condition.

## 1.2 ทำไมต้องควบคุมอาคาร ควบคุมทำไม ?

Why is it necessary to control buildings?

“ที่อยู่อาศัย” เป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ เมื่อมีคนอยู่รวมกันมากๆ มีความเจริญขยายตัวเกิดเป็นเมือง มีบ้านเรือนเป็นที่อยู่อาศัยและมีอาคารเป็นที่ดำเนินกิจกรรมต่างๆ ของคนในชุมชน

ในเมืองมีอาคารมากมายหลายประเภท เช่น ตึกแถว ร้านค้า ตลาด สำนักงาน โรงเรียนและอื่นๆอีกมากมาย และเมื่อเมืองขยายตัวมากขึ้นเป็นเมืองใหญ่หรือมหานคร อาคารก็เพิ่มจำนวนมากขึ้นเป็นเงาตามตัว เกิดอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ โรงแรม ศูนย์การค้า ฯลฯ อาคารเหล่านี้เป็นอาคารสาธารณะที่มีคนเป็นจำนวนมากเข้าไปใช้ในแต่ละวัน ดังนั้น ความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร ความปลอดภัยของผู้ใช้อาคาร จึงเป็นเรื่องที่สำคัญ

ถ้าไม่มีการควบคุมอาคารอะไรจะเกิดขึ้น

ย่อมแน่นอนว่าความไม่ปลอดภัย ความไม่เป็นระเบียบสวยงามของบ้านเมือง ความไม่ถูกสุขลักษณะ อุบัติภัย เช่น ตึกถล่ม ไฟไหม้อาคาร เป็นต้น เป็นสิ่งที่คนในเมืองต้องประสบ

กฎหมายควบคุมอาคารจึงต้องควบคุมไม่ให้เกิดสิ่งเหล่านี้

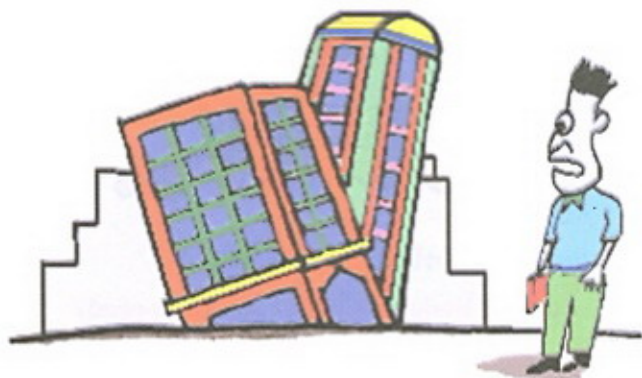
High-rise buildings, Large-scale buildings and Special-purpose buildings have been increasing significantly in recent years.

Large amount of decrepit buildings lacking safety measures.

Recent year's tragic building accidents with large number of victims (Fire on a factory in Nakorn Pathom, Hotel collapse in Korat, Fire on High-rise Hotel in Pattaya.)

### 1.3 กฎหมายควบคุมอาคาร ประกอบด้วย

The Building Control Act is composed of....



#### Ministerial Regulations, Local Ordinances, Act.

\* พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 ซึ่งเป็นกฎหมายหลักหรือกฎหมายแม่บท

\* กฎกระทรวง เป็นกฎหมายที่กำหนดรายละเอียด เช่น รายละเอียดวิธีการปฏิบัติในการขออนุญาต รายละเอียดข้อกำหนดงานทางด้านวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม เป็นต้น ปัจจุบันมีกฎกระทรวงรวมทั้งสิ้น 60 ฉบับ

\* ข้อบัญญัติท้องถิ่น เป็นกฎหมายที่กำหนดรายละเอียดเฉพาะท้องถิ่น เช่น ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครในเขตกรุงเทพมหานคร เทศบัญญัติในเขตเทศบาลต่างๆ ข้อบังคับองค์การบริหารตำบลในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล เป็นต้น โดยเน้นเฉพาะข้อกำหนดงานทางด้านวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม โดยแต่ละท้องถิ่นเป็นผู้พิจารณาดำเนินการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นดังกล่าวนี้เอง

There are various type of regulations (Procedure, area restriction, fire safety, construction safety, equipment, shape of building, etc.)



กฎหมายควบคุมอาคารไม่ได้ใช้บังคับทั่วประเทศ

Where shall the Building Control Act be applied?

กฎหมายควบคุมอาคารเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับในท้องที่ที่มีความเจริญ มีการก่อสร้างอาคารค่อนข้างหนาแน่น หากท้องที่ใดต้องการควบคุมการก่อสร้างอาคารให้มีความสวยงาม เป็นระเบียบเรียบร้อย มีความมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัย จะต้องประกาศพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ในท้องที่นั้น ๆ เสียก่อน กฎหมายควบคุมอาคารจึงจะมีผลบังคับใช้

Only the area recognized to be necessary to control buildings for safety, environment, etc. and also appointed by the Local Authority.

#### 1.4 กฎหมายควบคุมอาคารบังคับอย่างไร

How are the building's controlled?

เมื่อมีการประกาศพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ในท้องที่ใดก็ตาม เรามักเรียกท้องที่นั้นว่าเป็น "เขตควบคุมอาคาร" หรือหากเป็นพื้นที่ที่อยู่ในเขตผังเมืองตามกฎหมายผังเมืองแล้ว การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารในท้องที่เช่นว่านี้ ต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนกระทำการดังกล่าว

Permission is required before construction, modification, extension, etc.

แต่สำหรับอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคน และโรงพยาบาล ไม่ว่าจะก่อสร้าง ดัดแปลง รีดถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารตรงที่ได้ก็ตาม จะเป็นในเขตควบคุมอาคารหรือนอกเขตควบคุมอาคาร ต้องขออนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นเสียก่อนทุกกรณี

## 1.5 ใครคือ “เจ้าพนักงานท้องถิ่น”

Who is the “Local Authority”?



เจ้าพนักงานท้องถิ่น คือ

- ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร สำหรับในเขตกรุงเทพมหานคร
- นายกเทศมนตรี สำหรับในเขตเทศบาล
- นายกองค้การบริหารส่วนจังหวัดสำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด
- นายกเมืองพัทยา สำหรับในเขตเมืองพัทยา
- ประธานกรรมการบริหารองค์การบริหารส่วนตำบล สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล
- ผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด สำหรับในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

The governor of Bangkok, the Mayer of the municipality, etc.

“Local Authority” is officially called “Local Competent Officer”.



## 1.6 ความหมายของคำว่า "อาคาร" ตามกฎหมายควบคุมอาคาร

What is the "Building" in the Building Control Act?



กฎหมายควบคุมอาคารได้นิยามความหมายของคำว่า "อาคาร" ไว้ดังนี้

"อาคาร" หมายความว่า ดึก บ้าน เจียน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงาน

และสิ่งทีสร้างขึ้นอย่างอื่นซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ และหมายความรวมถึง

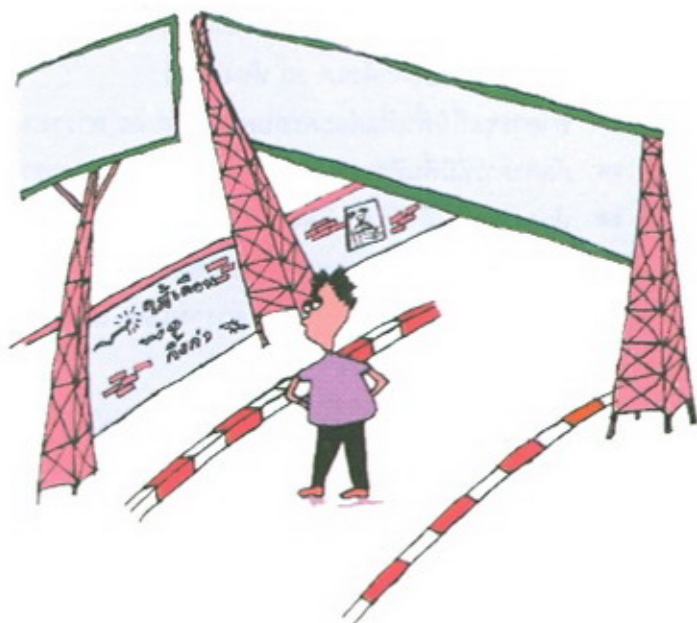
(1) อัฒจันทร์ หรือสิ่งทีสร้างขึ้นอย่างอื่นเพื่อใช้เป็นที่ชุมนุมของประชาชน

(2) เขื่อน สะพาน อุโมงค์ ท่อหรือทางระบายน้ำ คูเรือ คานเรือ ทำน้ำ

ท่าจอดเรือ รั้ว กำแพงหรือประตู ทีสร้างติดต่อกับหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะหรือสิ่งทีสร้างขึ้นให้บุคคลทั่วไปใช้สอย

Every building such as house, shop, office, factory, etc. Including some sign boards, car parking area, dams, bridges, etc.

(3) ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย ที่มีลักษณะดังนี้



๓๑. ที่ติดหรือตั้งไว้เหนือที่สาธารณะและมีขนาดเกินหนึ่งตารางเมตร หรือน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกินสิบกิโลกรัม หรือ

๓๒. ที่ติดหรือตั้งห่างจากที่สาธารณะ ซึ่งเมื่อวัดในทางราบแล้วมีระยะห่างจากที่สาธารณะน้อยกว่าความสูงของป้ายนั้นเมื่อวัดจากพื้นดิน และต้องมีขนาดพื้นที่ หรือน้ำหนัก 4 ลักษณะ คือ

- ขนาดความกว้างของป้ายเกิน 50 เซนติเมตร หรือ
- ยาวเกินหนึ่งเมตร หรือ
- เนื้อที่ของป้ายเกิน 5,000 ตารางเซนติเมตร หรือ
- มีน้ำหนักของป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายอย่างใดอย่างหนึ่งหรือทั้งสองอย่างรวมกันเกินสิบกิโลกรัม

(4) พื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กัลัรบถ และทางเข้าออกของรถ สำหรับอาคารดังต่อไปนี้

- ๕๙ โรงมหรสพที่มีพื้นที่สำหรับจัดที่นั่งสำหรับคนดูตั้งแต่ 500 ที่ขึ้นไป
- ๕๙ โรงแรมที่มีห้องพักตั้งแต่ 30 ห้องขึ้นไป
- ๕๙ อาคารชุดที่มีพื้นที่แต่ละครอบครัวตั้งแต่ 60 ตารางเมตรขึ้นไป
- ๕๙ ภัตตาคารที่มีพื้นที่สำหรับตั้งโต๊ะอาหารตั้งแต่ 150 ตารางเมตร ขึ้นไป
- ๕๙ ห้างสรรพสินค้าที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป
- ๕๙ อาคารขนาดใหญ่ (อาคารที่มีพื้นที่อาคารเกิน 2,000 ตารางเมตร หรือมีพื้นที่อาคารเกิน 1,000 ตารางเมตร โดยมีความสูงอาคารตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไป)

(5) สิ่งก่อสร้างตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ได้แก่

- ถังเก็บของที่มีความจุตั้งแต่ 100 ลูกบาศก์เมตรขึ้นไป
- สระว่ายน้ำภายนอกอาคารที่มีความจุตั้งแต่ 100 ลูกบาศก์เมตรขึ้นไป
- กำแพงกันดินหรือกำแพงกันน้ำที่ต้องรับความดันของดินหรือน้ำที่มีความสูงตั้งแต่ 1.50 เมตรขึ้นไป
- โครงสร้างสำหรับใช้ในการรับส่งวิทยุหรือโทรทัศน์ที่มีความสูงจากระดับฐานของโครงสร้างนั้นตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป และมีน้ำหนักรวมตั้งแต่ 40 กิโลกรัมขึ้นไป
- สิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นนอกจากที่กล่าวมาซึ่งมีความสูงจากระดับฐานตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป

อาคารหรือสิ่งก่อสร้างทั้งหมดที่กล่าวมานี้ หากจะดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้ ในท้องที่ที่ได้มีกฎหมายควบคุมอาคารใช้บังคับแล้ว ต้องขออนุญาตและได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นเสียก่อน

**These type of buildings needs permission before construction, modification, demolition, etc. from the Local Authority.**

## 1.7 การดัดแปลงอาคาร

### Modification of Building.



Permission is required for certain remodeling, extension, etc.

“ดัดแปลง” หมายความว่า เปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายซึ่งลักษณะขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ของโครงสร้างของอาคารหรือส่วนต่างๆของอาคารซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิม

ยกตัวอย่างเช่น การต่อเติมหลังคาต้านหลังตึกแถวหรือทาวน์เฮาส์ การต่อเติมหลังคาคลุมชั้นลาดฟ้า เป็นการดัดแปลงอาคาร เพราะมีการเปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม รูปทรงและเนื้อที่ของอาคาร หรือการติดตั้งเสาสูง ซึ่งเป็นโครงเหล็กเพื่อรับสัญญาณโทรศัพท์เคลื่อนที่บนชั้นลาดฟ้า ก็ถือว่าเป็นการดัดแปลงอาคาร เพราะเป็นการเพิ่มน้ำหนักให้กับโครงสร้างของอาคาร เป็นต้น

อย่างไรก็ตามการดัดแปลงในบางกรณีก็ไม่ต้องขออนุญาต

## 1.8 “ดัดแปลง” กรณีไหนจึงไม่ต้องขออนุญาต

Permission is not required for minor modification.

(1) การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของอาคารโดยใช้วัสดุที่มีขนาด จำนวน และชนิดเดียวกับของเดิม เว้นแต่การเปลี่ยนโครงสร้างของอาคารที่เป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก คอนกรีตอัดแรงหรือเหล็กโครงสร้างรูปพรรณ

(2) การเปลี่ยนส่วนต่างๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคาร โดยใช้วัสดุชนิดเดียวกับของเดิม หรือวัสดุชนิดอื่นซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่ส่วนหนึ่งส่วนใดของโครงสร้างของอาคารเดิม เกินร้อยละสิบ

(3) การเปลี่ยนแปลง การต่อเติม การเพิ่ม การลด หรือการขยายซึ่งลักษณะขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ส่วนต่างๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคาร ซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่ส่วนหนึ่งส่วนใดของโครงสร้างของอาคารเดิม เกินร้อยละสิบ

(4) การลดหรือการขยายเนื้อที่ของหลังคาหรือของพื้นชั้นหนึ่งชั้นใด ให้มีเนื้อที่น้อยลงหรือมากขึ้น รวมกันไม่เกินห้าตารางเมตร โดยไม่ลดหรือเพิ่มจำนวนเสาหรือคาน

## 1.9 การรื้อถอนอาคาร Demolition of Buildings



“รื้อถอน” หมายความว่า รื้อส่วนอันเป็นโครงสร้างของอาคารออกไป เช่น เสา คาน ตงของอาคาร หรือส่วนอื่นของโครงสร้างของอาคาร

อาคารที่ต้องขออนุญาตรื้อถอน คือ อาคารดังต่อไปนี้

- ๕๕ อาคารที่มีส่วนสูงเกินสิบห้าเมตร ซึ่งอยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือที่สาธารณะน้อยกว่าความสูงของอาคาร
- ๕๕ อาคารที่อยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือที่สาธารณะน้อยกว่าสองเมตร ส่วนอื่นของโครงสร้างของอาคารที่ต้องขออนุญาตรื้อถอน ได้แก่
- ๕๕ กั้นลาดคอนกรีตเสริมเหล็ก
- ๕๕ ผนังหรือฝ้าที่เป็นโครงสร้างของอาคารหรือผนังหรือฝ้าคอนกรีตเสริมเหล็ก
- ๕๕ บันไดคอนกรีตเสริมเหล็ก
- ๕๕ พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กตั้งแต่พื้นที่ชั้นที่สองของอาคารขึ้นไป

Permission is required in cases of demolishing certain types of buildings, also.

## 1.10 การใช้ / เปลี่ยนการใช้อาคาร

### Use of Building & Change of Use.



“การใช้” หมายความว่า การเข้าไปใช้ประโยชน์ภายในอาคาร

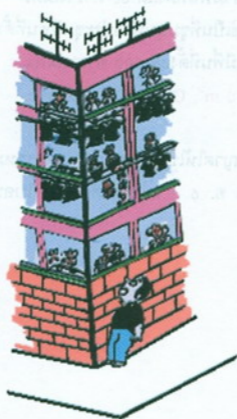
“การเปลี่ยนการใช้” หมายความว่า การเปลี่ยนการใช้จากเดิมที่ได้รับอนุญาต ยกตัวอย่างเช่น อาคารเดิมได้รับอนุญาตเป็นโรงแรม ต่อมาต้องการทำเป็นอาคารชุด ต้องยื่นขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารจากโรงแรมเป็นอาคารชุดต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อน

อาคารบางประเภทเมื่อก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว ก่อนเข้าไปใช้อาคารต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นเสียก่อน หรือหากเปลี่ยนการใช้มาเป็นอาคารประเภทตามที่กฎหมายกำหนด ก็ต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นเช่นเดียวกัน เราเรียกอาคารที่ถูกควบคุมเช่นนี้ว่า “อาคารควบคุมการใช้”

Use permission is required for certain types of buildings before using starts. (Warehouse, condominium, theatre, shop ( $\geq 80m^2$ ), factory ( $\geq 80m^2$ ), etc.

อาคารควบคุมการใช้แบ่งเป็น 2 ประเภท คือ

2 types of Use Controlled Buildings.



ประเภทที่ 1 ไม่กำหนดขนาดพื้นที่ได้แก่อาคารดังต่อไปนี้

- (1) คลังสินค้า
- (2) โรงแรม
- (3) อาคารชุด
- (4) สถานพยาบาล

1. Warehouse, hotel, hospital and condominium ; Every cases (not concerning the floor area.)



## ประเภทที่ 2 กำหนดพื้นที่ได้แก่อาคารดังต่อไปนี้

- (1) อาคารที่ใช้สำหรับค้าขายหรือประกอบธุรกิจมีพื้นที่ตั้งแต่ 80 ตารางเมตร
- (2) โรงงานมีพื้นที่ตั้งแต่ 80 ตารางเมตร
- (3) สถานศึกษามีพื้นที่ตั้งแต่ 80 ตารางเมตร
- (4) อาคารที่ใช้เป็นที่ชุมนุมหรือประชุมมีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตร
- (5) สำนักงานมีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตร

2. **Factory >80 m<sup>2</sup>, Office >300 m<sup>2</sup>, etc.**

เมื่อได้รับใบอนุญาตให้ใช้อาคาร (ซึ่งในทางกฎหมายเรียกว่า ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร หรือ ใบ อ. 6 ) แล้ว จะต้องแสดงใบอนุญาตนี้ไว้ยังที่เปิดเผย ณ อาคารนั้น

## บทที่ 2 การปฏิบัติตามกฎหมายในการขออนุญาต PERMISSION

### 2.1 ขออนุญาตอย่างไร

How to get permission?



ในการขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร ต้องยื่นขออนุญาตต่อ “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” โดยยื่นคำขอตามแบบฟอร์มที่กฎหมายกำหนด พร้อมทั้งเอกสารประกอบการขออนุญาต

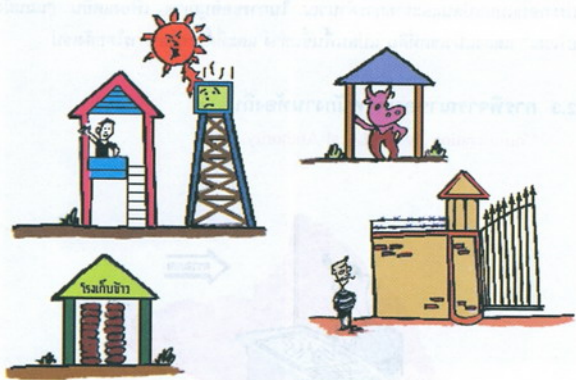
Permission is required for certain remodeling, extension, etc. It is required to send an application form with the document concerned to the Local Authority.

## เอกสารประกอบการขออนุญาต

### Lists of documents/drawings for application.

เอกสารที่สำคัญ ได้แก่

1. แบบฟอร์มคำขออนุญาต
2. แบบแปลน แผนผังบริเวณ และรายการประกอบแบบแปลน จำนวน 5 ชุด
3. รายการคำนวณ 1 ชุด (กรณีที่เป็นอาคารสาธารณะ อาคารพิเศษ หรืออาคารที่ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรและวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่)
4. สำเนาใบประกอบวิชาชีพของสถาปนิกและวิศวกรผู้ออกแบบ (กรณีที่เป็นอาคารควบคุมตามกฎหมายควบคุมการประกอบวิชาชีพ)
5. สำเนาโฉนดที่ดิน / น.ส. 3 / ส.ค. 1
6. หนังสือแสดงความยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารในที่ดิน (กรณีเป็นเจ้าของอาคารไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดินที่อาคารนั้นตั้งอยู่)
7. หนังสือแสดงความยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารขีดเขตที่ดิน (กรณีอาคารก่อสร้างขีดเขตที่ดินน้อยกว่า 50 เซนติเมตร) หรือใช้ผนังร่วมกัน
8. หนังสือแสดงความเป็นตัวแทนเจ้าของอาคาร (หรือหนังสือมอบอำนาจ กรณีที่ตัวแทนเจ้าของอาคารเป็นผู้ขออนุญาต)
9. สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียน วัตถุประสงค์ และผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลผู้ขออนุญาต ที่ออกให้ไม่เกินหกเดือน
10. หนังสือแสดงว่าเป็นผู้จัดการหรือผู้แทนซึ่งเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคล (กรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้ขออนุญาต)
11. เอกสารอื่นๆ (ถ้ามี)



## 2.2 ข้อยกเว้นเรื่องแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และ รายการคำนวณ

It is not required to attach the documents/drawings in case of small scale buildings or construction.

ในกรณีที่อาคารดังต่อไปนี้

1. อาคารอยู่อาศัยไม่เกินสองชั้นและมีพื้นที่อาคารไม่เกิน 150 ตารางเมตร
2. อาคารเก็บผลิตผลทางการเกษตรที่มีพื้นที่อาคารไม่เกิน 100 ตารางเมตร
3. อาคารเลี้ยงสัตว์ที่มีพื้นที่ไม่เกิน 100 ตารางเมตร
4. รั้ว กำแพง ประตู เฝิงหรือแผงลอย
5. หอดังน้ำที่มีความสูงไม่เกิน 6 เมตร

ซึ่งจะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ภายในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลหรือเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด ไม่ต้องยื่นแบบแปลน รายการ

ประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณ ในการขออนุญาต เพียงแต่ยื่น “แผนผังบริเวณ” แสดงแนวเขตที่ดิน แปลนพื้นที่ชั้นล่าง และที่ตั้งของอาคารโดยสังเขป

## 2.3 การพิจารณาของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

Consideration by the Local Authority.



ในการยื่นขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร หากแบบแปลนและเอกสารของผู้ยื่นขออนุญาตครบถ้วนและถูกต้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องตรวจพิจารณา และออกใบอนุญาต หรือมีหนังสือแจ้งคำสั่งไม่อนุญาต พร้อมด้วยเหตุผลให้ผู้ยื่นขออนุญาตทราบภายใน 45 วัน นับแต่วันที่ได้รับคำขอ

ในกรณีที่มีความจำเป็นที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่อาจออกใบอนุญาต หรือยังไม่มีคำสั่งไม่อนุญาตภายใน 45 วัน เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถขยายเวลาออกไปได้อีกไม่เกิน 2 ครั้ง ครั้งละไม่เกิน 45 วัน แต่ต้องมีหนังสือแจ้งการขยายเวลาพร้อมด้วยเหตุผล ให้ผู้ยื่นขออนุญาตทราบก่อนที่ระยะเวลาในการขอขยายสิ้นสุดลง

Basically, the Local Authority shall inform the result within 45 days to the applicants.

เมื่อมีการตรวจพิจารณาคำขอรับใบอนุญาต หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นพบว่าแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณที่ยื่นไว้ไม่ถูกต้องตามกฎหมาย เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องมีคำสั่งแก้ไขพร้อมทั้งกำหนดระยะเวลาในการแก้ไขให้ผู้ยื่นขออนุญาตได้ทราบและปฏิบัติโดยเร็ว

เมื่อผู้ยื่นขออนุญาตได้ดำเนินการแก้ไขแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องตรวจพิจารณาและออกใบอนุญาตให้ผู้ยื่นขออนุญาตภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแบบที่ได้แก้ไข แต่ถ้าผู้ยื่นขออนุญาตได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงผิดไปจากคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ให้ถือว่าการกระทำดังกล่าวเป็นการยื่นคำขออนุญาตใหม่

## 2.5 การขออนุญาตโดยวิธีการแจ้ง

### Permission by the "Notification" Procedure

การขออนุญาตที่กล่าวมาแล้ว เป็นการขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น เพื่อพิจารณาออกใบอนุญาต โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องใช้ระยะเวลาในการตรวจพิจารณา บางกรณีเจ้าของอาคารอาจมีความจำเป็นเร่งด่วนที่ต้องก่อสร้างอาคาร หรือไม่อาจรอการพิจารณาของเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ เช่น มีการลงทุนหรือกู้ยืมเงิน ในการทำโครงการ หากใช้ระยะเวลาในการรอใบอนุญาตจะไม่คุ้มค่าการลงทุน เป็นต้น ดังนั้น กฎหมายควบคุมอาคารจึงได้กำหนดให้เจ้าของอาคารที่จะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน และเคลื่อนย้ายอาคาร สามารถแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยไม่ต้องรอใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ได้

ขั้นตอนในการแจ้งมีรายละเอียด ดังนี้

1. แจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ โดยยื่นแบบฟอร์มตามที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนด พร้อมทั้งเอกสารประกอบการขออนุญาต แต่ในกรณีนี้ผู้ออกแบบอาคารทั้งวิศวกรและสถาปนิก ต้องเป็นวุฒิวิศวกรและวุฒิสถาปนิก พร้อมทั้งแจ้งวันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดการดำเนินการดังกล่าว

2. ชำระค่าธรรมเนียม

เมื่อดำเนินการตาม 1. และ 2. เรียบร้อยแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะออกไปรับแจ้ง เพื่อเป็นหลักฐานการแจ้งภายในวันที่ได้รับแจ้ง เมื่อเจ้าของอาคารได้ไปรับแจ้งแล้วสามารถดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารได้

ข้อดีของการขออนุญาตด้วยวิธีการแจ้ง คือ สะดวก รวดเร็ว แต่ก็มีข้อเสีย คือ หากดำเนินการก่อสร้างไปแล้ว และเจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจสอบแบบแปลน แล้วพบว่าไม่ถูกต้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็สามารถออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารแก้ไขให้ถูกต้อง ซึ่งอาจต้องรื้อถอนอาคารส่วนที่ไม่ถูกต้องทั้งทำให้เสียค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น

**It is possible to start construction after "Notification" to the Local Authority.**

## 2.6 ค่าธรรมเนียม Permission Fee



New construction : 20 B., Modification : 10 B. etc.

ค่าธรรมเนียมในการอนุญาตต่างๆ มีดังนี้

### ค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาต

(1) ใบอนุญาตก่อสร้าง	ฉบับละ	20 บาท
(2) ใบอนุญาตตัดแปลง	ฉบับละ	10 บาท
(3) ใบอนุญาตรื้อถอน	ฉบับละ	10 บาท
(4) ใบอนุญาตเคลื่อนย้าย	ฉบับละ	10 บาท
(5) ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้	ฉบับละ	20 บาท
(6) ใบรับรอง	ฉบับละ	10 บาท
(7) ใบแทนใบอนุญาตหรือใบแทนใบรับรอง	ฉบับละ	5 บาท

### ค่าธรรมเนียมการต่ออายุใบอนุญาต

(1) ใบอนุญาตก่อสร้าง	ฉบับละ	20 บาท
(2) ใบอนุญาตตัดแปลง	ฉบับละ	10 บาท
(3) ใบอนุญาตรื้อถอน	ฉบับละ	10 บาท
(4) ใบอนุญาตเคลื่อนย้าย	ฉบับละ	10 บาท



## ค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลน (คิดตามพื้นที่ของอาคาร)

- (1) อาคารซึ่งสูงไม่เกินสองชั้นหรือสูงไม่เกิน 12 เมตร ตารางเมตรละ 0.50 บาท
- (2) อาคารซึ่งสูงเกินสองชั้นแต่ไม่เกินสามชั้น หรือสูงเกิน 12 เมตรแต่ไม่เกิน 15 เมตร ตารางเมตรละ 2 บาท
- (3) อาคารซึ่งสูงเกินสามชั้นหรือสูงเกิน 15 เมตร ตารางเมตรละ 4 บาท
- (4) อาคารซึ่งมีพื้นรับน้ำหนักบรรทุกทุกเกิน 500 กิโลกรัมต่อหนึ่งตารางเมตร ตารางเมตรละ 4 บาท
- (5) พื้นที่ที่จอดรถ ที่กั๊บลบรถ และทางเข้าออกของรถ ตารางเมตรละ 0.50 บาท
- (6) บ้าย ตารางเมตรละ 4 บาท
- (7) อาคารประเภทซึ่งต้องวัดความยาว เช่น เชื้อน ท่อหรือทางระบายน้ำ รั้ว กำแพง คิดตามความยาว เมตรละ 1 บาท

## การต่ออายุใบอนุญาต

### Extension of Permission.

ใบอนุญาตก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร จะมีอายุตามที่กำหนดไว้ในใบอนุญาตเท่านั้น ถ้าผู้ได้รับใบอนุญาตมีความประสงค์จะขอต่ออายุใบอนุญาตจะต้องยื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนใบอนุญาตนั้นสิ้นอายุ

**Necessary to send an application to the local competent officer before the date of expiration.**

## ใบอนุญาตหายหรือชำรุด ทำอย่างไร

If the permission documents were lost or damaged.

ถ้าใบอนุญาตใด ๆ ก็ตามสูญหาย ให้แจ้งความ แล้วนำใบรับแจ้งความนั้น ไปยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น เพื่อขอใบแทนใบอนุญาตนั้น

ถ้าใบอนุญาตใด ๆ ชำรุดในสาระสำคัญให้นำใบอนุญาตที่ชำรุดนั้นไปยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น เพื่อขอใบแทนใบอนุญาตนั้น

Necessary to bring the damage document to the local competent officer for getting the new one.

## การตรวจและรายงานผลตรวจสอบอาคาร

Inspection and report of inspection.



อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ และอาคารชุมนุมคน เป็นอาคารที่มีผู้  
คนเข้าไปใช้สอยอาคารเป็นจำนวนมากในแต่ละวัน ความปลอดภัยและสุขลักษณะ  
จึงเป็นเรื่องที่สำคัญ ในอาคารเหล่านี้จะมีระบบต่างๆ ที่อำนวยความสะดวกและ  
เพื่อความปลอดภัยในการใช้อาคาร เช่น ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง ระบบการเตือนการ  
ป้องกันและระงับอัคคีภัย การป้องกันอันตรายเมื่อมีเหตุฉุกเฉินต่างๆ ระบบระบาย  
อากาศ ระบบระบายนํ้า ระบบบำบัดนํ้าเสีย เป็นต้น

ระบบต่างๆ ที่กล่าวมาแล้ว รวมทั้งโครงสร้างของตัวอาคารจำเป็นต้องมีการ  
ตรวจสอบและบำรุงรักษาให้สามารถใช้งานได้ตลอดเวลา โดยเจ้าของอาคารต้องจัด  
ให้มีผู้ตรวจสอบที่มีความชำนาญและภาคีรับรอง ทำการตรวจสอบและซ่อมบำรุง  
รักษาระบบ แล้วรายงานผลให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นเพื่อตรวจสอบด้วย

It is required for high-rise buildings, large-scale building and  
assembly buildings to report the result of periodical building inspection to  
the Local Authority.

## บทที่ 3 การปฏิบัติตามกฎหมายในการอุทธรณ์และเขตเพลิงไหม้ "Appealing and Fire burned Area".

### 3.1 การอุทธรณ์ Appealing



“อุทธรณ์” คืออะไร **What is “appealing”?**

อุทธรณ์ คือ การที่ผู้ซึ่งได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้วเห็นว่า คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่เป็นธรรมหรืออาจไม่ชอบตามกฎหมาย สามารถยื่นอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวได้

In case that a person doesn't agree with the order of the local authority.

#### ทำไมเจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงต้องออกคำสั่ง

**Why the local competent officer have to issue an order?**

กฎหมายควบคุมอาคารได้มอบหมายให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นผู้ดูแลกฎหมายและควบคุมประชาชนให้ปฏิบัติถูกต้องตามกฎหมาย หากมีการปฏิบัติไม่ถูกต้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องออกคำสั่งตามแบบฟอร์มที่กฎหมายกำหนด เพื่อให้ผู้ฝ่าฝืนปฏิบัติให้ถูกต้อง **Based on the Act.**

## อุทธรณ์ทำอย่างไร How to appeal?

ผู้ซึ่งได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถทำหนังสือเป็นลายลักษณ์อักษร (จะเขียนหรือพิมพ์ก็ได้ โดยไม่ต้องกรอกแบบฟอร์มใดๆ) แล้วยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นภายใน 30 วัน ตั้งแต่วันที่ได้รับคำสั่ง

Send the detail letter to the local authority in 30 days after get order.

### 3.2 ขั้นตอนในการอุทธรณ์ Procedure of appealing?



เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้รับคำอุทธรณ์จากผู้ยื่นอุทธรณ์แล้ว ต้องจัดส่งคำอุทธรณ์และเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องทั้งหมดไปยังคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ภายใน 10 วัน

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จะพิจารณาภายใน 60 วันหลังจากที่ได้รับเรื่องอุทธรณ์ แล้วจะแจ้งผลการวินิจฉัยให้ผู้อุทธรณ์ทราบ

ถ้าผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์ ให้เสนอคดีต่อศาลภายใน 30 วัน หลังจากที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์

1. Letter : appealer  $\Rightarrow$  Local Authority  $\Rightarrow$  Appeal Committee of the Province.

2. Conclusion : Consideration by the Committee  $\Rightarrow$  The Appealer.

### ข้อห้ามระหว่างการอุทธรณ์

ในระหว่างการอุทธรณ์ ห้ามมิให้ผู้อุทธรณ์หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นกระทำการอันใดแก่อาคารที่เป็นต้นเหตุของการอุทธรณ์นั้น

### 3.3 เขตเพลิงไหม้ Fire- burned Area



เมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้อาคารเป็นจำนวนมากหรือมีพื้นที่กว้าง กฎหมายควบคุมอาคารจะเข้าไปมีบทบาทในการให้อำนาจท้องถิ่นเพื่อปรับปรุงพื้นที่บริเวณนั้น เช่น ปรับปรุงระบบสาธารณูปโภค ระบบโครงข่ายถนน (ขยายพื้นผิวถนนตัดถนนใหม่ ทำทางเท้า ฯลฯ) เป็นต้น

กฎหมายควบคุมอาคารได้กำหนดไว้ว่า ถ้ามีจำนวนอาคารที่ถูกเพลิงไหม้มากกว่า 30 หลังคาเรือนขึ้นไป หรือบริเวณที่เกิดเพลิงไหม้มีเนื้อที่ตั้งแต่หนึ่งไร่ขึ้นไป ไม่ว่าจะท้องถิ่นนั้นจะได้มีการประกาศพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แล้วหรือไม่ก็ตาม เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถเข้าไปดำเนินการปรับปรุงพื้นที่ที่เกิดเพลิงไหม้และบริเวณโดยรอบพื้นที่ที่เกิดเพลิงไหม้ในระยะ 30 เมตรได้

บริเวณที่เกิดเพลิงไหม้ที่มีอาคารถูกเพลิงไหม้ตั้งแต่ 30 หลังคาเรือนขึ้นไป หรือมีเนื้อที่ตั้งแต่หนึ่งไร่ขึ้นไป รวมทั้งบริเวณที่อยู่ติดต่อกายในระยะ 30 เมตรโดยรอบบริเวณที่เกิดเพลิงไหม้ เรียกว่า “เขตเพลิงไหม้”

“Fire-burned Area” means the area was burned with more than 30 houses, or more than 1 rai of area size. The local authority has the power to restrict buildings in “Fire-burned Area” to improve the area.

### 3.4 เมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้

#### Process after "Major Fire Accident"



ท้องถิ่นจะพิจารณาว่าเหตุเพลิงไหม้นั้น เข้าหลักเกณฑ์ที่ต้องดำเนินการประกาศเป็นเขตเพลิงไหม้หรือไม่ โดยมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาตามที่กล่าวมาแล้ว คือ

- (ก) มีอาคารถูกเพลิงไหม้ตั้งแต่ 30 หลังคาเรือนขึ้นไป หรือ
- (ข) บริเวณที่เกิดเพลิงไหม้มีเนื้อที่ตั้งแต่หนึ่งไร่ขึ้นไป

ถ้าไม่เข้าหลักเกณฑ์ดังกล่าว ประชาชนที่อยู่ในพื้นที่ที่เกิดเพลิงไหม้ก็สามารถก่อสร้าง ซ่อมแซมบ้านเรือนได้

**Consideration by the Local Authority.**

## ถ้าเข้าหลักเกณฑ์เป็นเขตเพลิงไหม้

Cases applicable to the "Fire-Burned Area".

Construction shall be prohibited for 45 days.



ถ้าเหตุเพลิงไหม้นั้นเข้าลักษณะที่จะต้องดำเนินการประกาศเป็นเขตเพลิงไหม้ (ไม่ว่าท้องถิ่นนั้นได้มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แล้วหรือไม่ก็ตาม) เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะติดประกาศแสดงเขตเพลิงไหม้พร้อมแผนที่สังเขปไว้ ณ สำนักงานของราชการส่วนท้องถิ่นนั้นและบริเวณที่เกิดเพลิงไหม้ และจะระบุงการกระทำอันต้องห้ามไว้ในประกาศดังกล่าว คือ

♥ ห้ามมิให้ผู้ใดก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารในเขตเพลิงไหม้ภายใน 45 วัน นับแต่วันที่เกิดเพลิงไหม้ เว้นแต่เป็นการก่อสร้างอาคารชั่วคราวเพื่อประโยชน์ในการบรรเทาทุกข์ ซึ่งจัดทำหรือควบคุมโดยราชการ หรือการดัดแปลง หรือซ่อมแซมอาคารเพียงเท่าที่จำเป็นเพื่ออยู่อาศัย หรือใช้สอยชั่วคราวเท่านั้น

♥ ผู้ที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารหรือผู้ที่ได้ใบรับแจ้งในเขตเพลิงไหม้ ต้องระงับการกระทำตามที่ได้รับอนุญาต หรือที่ได้แจ้งไว้เป็นเวลา 45 วัน นับแต่วันที่เกิดเพลิงไหม้



หลังจากนั้นเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะพิจารณาว่าสมควรปรับปรุงเขตเพลิงไหม้หรือไม่ โดยคำนึงถึงประโยชน์ในการป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร และเสนอความเห็นให้คณะกรรมการควบคุมอาคารและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยพิจารณาภายใน 45 วัน นับแต่วันที่เกิดเพลิงไหม้

### **กรณีที่ไม่ปรับปรุงเขตเพลิงไหม้**

**In case that the area doesn't need to improve.**

ถ้าคณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณาแล้วมีมติไม่ปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะประกาศไม่ปรับปรุงเขตเพลิงไหม้พร้อมทั้งยกเลิกประกาศการห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารและแผนผังแนวเขตเพลิงไหม้ให้ประชาชนทราบ

**The local authority shall cancel the prohibition of construction.**

### **กรณีปรับปรุงเขตเพลิงไหม้**

**In case that the area need to improvement.**

ถ้าคณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณาแล้วมีมติให้ปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ การประกาศห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ให้มีผลใช้บังคับต่อไปอีกเป็นเวลา 60 วัน นับแต่วันที่มิประกาศปรับปรุงเขตเพลิงไหม้นั้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะประกาศให้ประชาชนในเขตเพลิงไหม้ทราบว่า จะมีการปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ โดยประกาศไว้ ณ สำนักงานของราชการส่วนท้องถิ่นและบริเวณที่เกิดเพลิงไหม้ และจะมีการพิจารณาจัดทำแผนผังการปรับปรุงเขตเพลิงไหม้

เมื่อมีประกาศใช้บังคับแผนผังปรับปรุงเขตเพลิงไหม้แล้ว ห้ามมิให้ผู้ใดก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารในเขตตามแผนผังปรับปรุงเขตเพลิงไหม้

ให้ผิดไปจากที่กำหนดในแผนผังนั้นและบรรดาใบอนุญาตให้ทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือใบรับแจ้ง ที่ได้ออกไว้ก่อนวันที่ประกาศใช้บังคับ แผนผังปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ซึ่งขัดกับแผนผังดังกล่าวให้เป็นอันยกเลิก

เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะเริ่มต้นดำเนินการปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ตามประกาศ ใช้บังคับแผนผังปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ภายใน 2 ปี นับแต่วันใช้ประกาศดังกล่าว โดยค่าใช้จ่ายในการดำเนินการปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ทั้งหมด เช่น การปรับปรุง ระบบสาธารณูปโภค ค่าเวนคืนที่ดิน ค่าก่อสร้างถนน ฯลฯ เป็นหน้าที่ของท้องถิ่น

ในกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่น และประชาชนที่อยู่ในเขตเพลิงไหม้ มีความเห็นว่าสมควรจะปรับปรุงในบริเวณเขตเพลิงไหม้ ด้วยการลดขนาดที่ดินของตนเองลง เพื่อการตัดขยายถนนให้มีความสะดวกต่อการจราจร และระดับเพลิงเข้าไประงับ อัคคีภัยได้นั้น ก็ไม่จำเป็นต้องดำเนินการเวนคืนที่ดินหรือสงฆ์ทรัพย์แต่อย่างใด แต่ถ้ามีความจำเป็นต้องจัดให้ได้มาซึ่งที่ดิน หรือสงฆ์ทรัพย์ใด เพื่อให้ประโยชน์ ตามที่กำหนดในแผนผังปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ ต้องมีการเวนคืนที่ดินหรือสงฆ์ทรัพย์ นั้นตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

**Another 60 day's construction prohibition. Improvement plan, and implementation by the Local Authority (on their own expense).**

## บทที่ 4 จะฝ่าฝืนกฎหมายคิดให้ตีเพราะมีโทษ

### Violation

#### 4.1 ถ้าฝ่าฝืนกฎหมายจะเกิดอะไร?

What kind of measures shall be taken against violation of the act?



ถ้ามีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยฝ่าฝืนกฎหมายควบคุมอาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะดำเนินการ ดังนี้

1. มีคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร หรือผู้ควบคุมงาน ให้ระงับการกระทำดังกล่าว
2. มีคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆ ของอาคารที่มีการกระทำฝ่าฝืน

เมื่อดำเนินการตาม 1. และ 2. แล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะพิจารณาว่าการกระทำดังกล่าวสามารถแก้ไขให้ถูกต้องได้หรือไม่

⇒ ถ้าสามารถแก้ไขได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะออกคำสั่งให้เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารแก้ไขให้ถูกต้อง

⇒ ถ้าไม่สามารถแก้ไขได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถสั่งให้รื้อถอนอาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนก็ได้

การดำเนินการตามที่กล่าวมาข้างต้นนี้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะดำเนินการด้วยความเพื่อดำเนินคดีด้วย **Order by Local Authority.**

## 4.2 โทษในการฝ่าฝืนกฎหมายควบคุมอาคาร

### Punishment for the Violation.



กฎหมายควบคุมอาคารมีบทกำหนดโทษ กรณีที่มีการกระทำที่ฝ่าฝืนต่อกฎหมาย เช่น การก่อสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาต เป็นต้น ซึ่งมีทั้งการปรับและจำคุก

### โทษอะไรบ้าง?

#### Detail of Punishment.



กฎหมายได้กำหนดโทษไว้หลายระดับขึ้นอยู่กับว่าเป็นการฝ่าฝืนอะไร

เช่น



### ประเภทของการฝ่าฝืน

- \* ทำการก่อสร้าง ดัดแปลง เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร โดยไม่ได้รับอนุญาต
- \* ทำการรื้อถอนอาคาร โดยไม่ได้รับอนุญาต
- \* ทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารให้ผิดไปจากแบบแปลนแผนผังที่ได้รับอนุญาต และอาคารที่ได้กระทำการฝ่าฝืนนั้นขัดต่อบทบัญญัติของกฎหมาย

### โทษสูงสุด

- \* จำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทตลอดเวลาที่ยังมีการกระทำการฝ่าฝืน หรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง
- \* จำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ
- \* จำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทตลอดเวลาที่ยังมีการกระทำการฝ่าฝืน หรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง

- \* ใช้ หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารซึ่งไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ เพื่อประกอบกิจการเป็นอาคารที่ควบคุมการใช้โดยไม่ได้รับอนุญาต
- \* การฝ่าฝืนคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น ให้ดำเนินการแก้ไขข้อมูล หรือเอกสารที่เกี่ยวข้องในการอนุญาต โดยวิธีการแจ้ง
- \* การฝ่าฝืนไม่รื้อถอนอาคารตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น เนื่องจากมีการกระทำอันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมาย และมีได้อยู่ในระหว่างการอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว
- \* การฝ่าฝืนคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น กรณีที่ได้มีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยฝ่าฝืนกฎหมาย ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งให้ระงับการกระทำดังกล่าว หรือสั่งห้ามใช้ หรือเข้าไปในอาคารที่ฝ่าฝืนนั้น
- \* จำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
- \* ปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท
- \* จำคุกไม่เกิน 6 เดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับอีกวันละไม่เกินสามหมื่นบาทตลอดเวลาที่ยังมีการกระทำการฝ่าฝืน หรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง
- \* จำคุกไม่เกิน 6 เดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับอีกวันละไม่เกินสามหมื่นบาทตลอดเวลาที่ยังมีการกระทำการฝ่าฝืน หรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง

\* การฝ่าฝืนคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น  
กรณีคำสั่งให้เจ้าของอาคารหรือ  
ผู้ครอบครองอาคารระงับการใช้  
อาคารควบคุมการใช้ในส่วนที่ยัง  
ไม่ได้ใบรับรอง ใบอนุญาต หรือ  
แจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

\* จำคุกไม่เกิน 6 เดือน หรือปรับไม่  
เกินหนึ่งแสนบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ  
และปรับอีกวันละไม่เกินสามหมื่น  
บาทตลอดเวลาที่ยังมีการกระทำ  
การฝ่าฝืน หรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติ  
ให้ถูกต้อง



นอกจากนี้หากผู้ดำเนินการ ได้แก่ เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารซึ่ง  
กระทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารด้วยตนเอง หรือผู้ซึ่ง  
ตกลงรับกระทำการดังกล่าวไม่ว่าจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม หรือผู้รับจ้างช่วง เป็น  
ผู้กระทำการฝ่าฝืน จะต้องระวางโทษเป็นสองเท่าของโทษที่บัญญัติไว้สำหรับความผิด  
นั้น ๆ หรือเป็นการกระทำฝ่าฝืนที่เกี่ยวกับอาคารพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม การศึกษา  
หรือการสาธารณสุข หรือเป็นการกระทำในทางการค้า เพื่อให้เช่า ให้เช่าซื้อ ขายหรือ  
จำหน่ายโดยมีค่าตอบแทน ผู้กระทำต้องระวางโทษเป็นสองเท่าของโทษที่บัญญัติไว้  
สำหรับความผิดนั้น ๆ เช่นเดียวกัน

## บทที่ 5 กฎกระทรวง

กฎกระทรวงเป็นกฎหมายที่กำหนดรายละเอียดในเรื่องต่างๆ ตามที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้ให้อำนาจไว้ ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องนำไปปฏิบัติ ปัจจุบันได้มีการออกกฎกระทรวงตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 จำนวน 60 ฉบับ และกฎกระทรวงตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 ซึ่งยังคงมีผลใช้บังคับอยู่ จำนวน 1 ฉบับ โดยครอบคลุมเนื้อหาที่พอแบ่งได้เป็น 3 หมวดโดยสรุป คือ

1. กฎกระทรวงกำหนดในเรื่องขั้นตอน รายละเอียดต่างๆ ในการปฏิบัติตามกฎหมาย เช่น การขอรับใบอนุญาต ค่าธรรมเนียมในการตรวจพิจารณาใบอนุญาต แบบฟอร์มหนังสือ คำสั่ง ใบอนุญาต ฯลฯ ที่ใช้ปฏิบัติ
2. กฎกระทรวงกำหนดในเรื่องวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม เช่น กำหนดการรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทนของวัสดุที่ใช้ ลักษณะรูปทรง และแนวของอาคาร เป็นต้น
3. กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่ต่างๆ เช่น กฎกระทรวง ฉบับที่ 16 (พ.ศ. 2530) กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ โดยรอบพุทธมณฑล เป็นต้น



ตัวอย่างของกฎกระทรวงฉบับต่างๆ ได้แสดงไว้ตามตารางดังต่อไปนี้

กฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

กฎกระทรวง ฉบับที่ .. (พ.ศ. ....)	เรื่อง	หมายเหตุ
กฎกระทรวง ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2526)ฯ	ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ในการก่อสร้างตัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้ อาคาร	แก้ไขเพิ่มเติมด้วย กฎกระทรวง ฉบับที่ 18 (พ.ศ. 2530)ฯ
กฎกระทรวง ฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2527)ฯ	ว่าด้วยอาคารประเภทควบคุมการใช้ สำหรับอาคารเพื่อการพาณิชย์กรรม การศึกษา การสาธารณสุขฯ	
กฎกระทรวง ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2527)ฯ	ว่าด้วยการรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทนของวัสดุที่ใช้และพื้นดิน ที่รองรับอาคาร	แก้ไขเพิ่มเติมด้วย กฎกระทรวง ฉบับที่ 48 (พ.ศ. 2540)ฯ
กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2528)ฯ	ว่าด้วยค่าธรรมเนียมการออกไป อนุญาต การต่อใบอนุญาต การตรวจจ ับแบบแปลน การยกเว้นค่าธรรมเนียม	
กฎกระทรวง ฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2528)ฯ	ว่าด้วยการขอรับใบอนุญาตก่อสร้าง ตัดแปลง รื้อถอน และเคลื่อนย้าย อาคาร	

กฎกระทรวง ฉบับที่ .. (พ.ศ. ....)	เรื่อง	หมายเหตุ
กฎกระทรวง ฉบับที่ 11 (พ.ศ. 2528)ฯ	ว่าด้วยหลักเกณฑ์การกระทำที่ไม่เข้า ข่ายเป็นการดัดแปลง หรือรื้อถอน อาคาร	
กฎกระทรวง ฉบับที่ 12 (พ.ศ. 2528)ฯ	ว่าด้วยหลักเกณฑ์การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ให้ผิดไปจากแผนผังบริเวณ และ รายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับ อนุญาตได้	
กฎกระทรวง ฉบับที่ 18 (พ.ศ. 2530)ฯ	ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ในการก่อสร้าง ฯลฯ อาคาร ในกรณีที่มี มีการติดตั้งลูกกรง เหล็กดัด	
กฎกระทรวง ฉบับที่ 23 (พ.ศ. 2533)ฯ	กำหนดลักษณะของป้ายหรือสิ่งที่ สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่ติด หรือตั้งไว้ใกล้ที่สาธารณะให้เป็น อาคาร	
กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ	ว่าด้วยอาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่พิเศษ	แก้ไขเพิ่มเติมด้วย กฎกระทรวง ฉบับที่ 42 (พ.ศ. 2537)ฯ และกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540)ฯ

กฎกระทรวง ฉบับที่ .. (พ.ศ. ....)	เรื่อง	หมายเหตุ
กฎกระทรวง ฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537)ฯ	กำหนดเรื่อง ระบบการป้องกันอัคคีภัย ระบบสุขาภิบาล ระบบการจัดแสงสว่าง และการระบายอากาศ สำหรับอาคาร ทั่วไป	
กฎกระทรวง ฉบับที่ 44 (พ.ศ. 2538)ฯ	กำหนดคุณภาพน้ำทิ้งจากอาคาร	แก้ไขเพิ่มเติมด้วย กฎกระทรวง ฉบับที่ 51 (พ.ศ. 2541)ฯ
กฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2540)ฯ	ยกเลิกกฎกระทรวง ฉบับที่ 38 (พ.ศ. 2536)ฯ และกำหนดหลักเกณฑ์ วิธี การ และเงื่อนไขในการปรับปรุงแก้ไข อาคารที่อาจก่อให้เกิดภัยอันตราย ตาม มาตรา 46 แห่งพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ขึ้นใหม่	
กฎกระทรวง ฉบับที่ 48 (พ.ศ. 2540)ฯ	เพิ่มเติมกฎกระทรวง ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2527)ฯ เรื่องการกำหนดอัตราการใช้ ทนไฟของวัสดุ และการสะท้อนแสง ของกระจก	
กฎกระทรวง ฉบับที่ 49 (พ.ศ. 2540)ฯ	กำหนดการออกแบบอาคารให้สามารถ ต้านแรงสั่นสะเทือนจากแผ่นดินไหว ในเขตจังหวัดทางภาคเหนือและภาค ตะวันตกรวม 10 จังหวัด	

กฎกระทรวง ฉบับที่ .. (พ.ศ. ....)	เรื่อง	หมายเหตุ
กฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540)ฯ	แก้ไขเพิ่มเติมกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ เรื่อง อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ	
กฎกระทรวง ฉบับที่ 51 (พ.ศ. 2541)ฯ	แก้ไขเพิ่มเติมกฎกระทรวง ฉบับที่ 44 (พ.ศ. 2538)ฯ เรื่อง กำหนดคุณภาพ น้ำทิ้งจากอาคาร	
กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ	เรื่อง กำหนดลักษณะ แบบ รูปทรง สัดส่วน เนื้อที่ ที่ตั้งของอาคาร เนื้อที่ ว่างภายนอกอาคารหรือแนวอาคาร และระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับ อาคาร หรือเขตที่ดินของผู้อื่น หรือ ระหว่างอาคารกับถนน ทางเท้าหรือที่ สาธารณะ	
กฎกระทรวง ฉบับที่ 56 (พ.ศ. 2543)ฯ	เรื่อง การผ่อนผันเกี่ยวกับการยื่น เอกสารในการขอรับใบอนุญาต ก่อสร้างอาคารในเขต อบต. และ อบจ.	
กฎกระทรวง ฯลฯ พ.ศ. 2544	กำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็น อาคาร	

กฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการ  
ก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479

กฎกระทรวง ฉบับที่ .. (พ.ศ. ....)	เรื่อง	หมายเหตุ
กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517)ฯ	กำหนดทางเข้าออก จำนวน และ ขนาดที่จอดรถยนต์ของอาคารบางชนิด บางประเภท	ขนาดที่จอดรถยนต์ ได้แก้ไขโดยกฎ กระทรวง ฉบับที่ 41 (พ.ศ. 2537) ออก ตามความในพระ ราชบัญญัติควบคุม อาคาร พ.ศ. 2522

## Examples of The Ministerial Regulation

Under the Building Control Act B.E. 2522 (1979)

The Ministerial Regulation No...B.E.....	Main Contents	Note
M.R. No. 4, B.E. 2526 (1983)	Safety measures for the construction work.	Revision by M.R. No. 18, B.E. 2530 (1987)
M.R. No. 5, B.E. 2527 (1984)	Buildings required to get permission before start using or operation.	
M.R. No. 6, B.E. 2527 (1984)	Structural strength of building. Allowable stress of materials.	Revision by M.R. No. 48, B.E. 2540 (1997)
M.R. No. 7, B.E. 2528 (1985)	Fee for building permission.	
M.R. No. 10 B.E. 2528 (1985)	Application forms & attached drawings and documents.	
M.R. No. 11, B.E. 2528 (1985)	An activities not considered as modification or demolitions of building.	
M.R. No. 12, B.E. 2528 (1985)	Constructions, modifications, demolitions or shifting not conform to the drawing plan according to the permission.	
M.R. No. 18, B.E. 2530 (1987)	Addition to M.R. No. 4	
M.R. No. 23, B.E. 2533 (1990)	Signboard or structure for installing signboard.	
M.R. No. 33, B.E. 2535 (1992)	Regulation for building equipment of High-rise, or Extra large building.	Revising by M.R. No.42 (B.E. 2537) and M.R. No. 50 (B.E. 2540)

The Ministerial Regulation No....B.E.....	Main Contents	Note
M.R. No. 39, B.E. 2537 (1994)	Fire Prevention equipment for low or middle- rise building.	
M.R. No. 44, B.E. 2538 (1995)	Regulation of drainage facility.	
M.R. No. 47, B.E. 2540 (1997)	Order for correction on existing high-rise buildings etc. that have problems on safety.	
M.R. No. 48, B.E. 2540 (1997)	Regulation on Fire Resistant construction.	
M.R. No. 49, B.E. 2540 (1997)	Aseismic design regulation in Northern and Western region.	
M.R. No. 50, B.E. 2540 (1997)	Regulation on High-rise building, Extra large building.	Revision of M.R. No. 33 (B.E. 2535)
M.R. No. 51, B.E. 2541 (1984)	Regulation on drainage quality.	Revision of M.R. No. 44 (B.E. 2538)
M.R. No. 55, B.E. 2542 (1999)	Regulation on each parts of general building, and regulation on space around such buildings or height restriction according to the width of the road, etc.	
M.R. ....	Regulation on others construction that call "Building".	

Introduction of Building Control