

สารบัญ

เรื่อง

หน้า

ความสำคัญของกฎหมายควบคุมอาคาร โครงสร้างของกฎหมายควบคุมอาคาร

๑

กฎกระทรวงและข้อบัญญัติท้องถิ่น

๒-๓

พระราชกฤษฎีกาและพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

๔-๙

การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร

๑๐-๑๑

ความสำคัญของกฎหมายควบคุมอาคาร

เนื่องจากอาคารเป็นปัจจัยพื้นฐานของคน ดังนั้น เมื่อประชากรของประเทศไทยเพิ่มขึ้นจึงมีการก่อสร้าง “อาคาร” เพิ่มมากขึ้นเช่นเดียวกัน ซึ่งหากไม่มีกฎเกณฑ์ระเบียบของสังคมในการควบคุม “อาคาร” แล้ว ความไม่สวยงาม ความไร้ระเบียบ และปัญหาชุมชน ฯลฯ ก็เกิดขึ้น “กฎหมายควบคุมอาคาร” จึงเป็นกฎเกณฑ์ควบคุมในเรื่องดังกล่าว

กฎหมายควบคุมอาคาร มีวัตถุประสงค์ที่จะควบคุมในเรื่อง ดังต่อไปนี้

๑. การสถาปัตยกรรม ความสวยงาม ความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง
๒. ความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร
๓. ความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัยหรือผู้เข้าไปใช้อาคาร
๔. การป้องกันอัคคีภัยภายในอาคาร
๕. การสาธารณสุข และการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม เช่นการถ่ายเทอากาศภายในอาคาร การกำหนดให้น้ำทิ้งหรือน้ำเสียจากอาคารต้องผ่านการบำบัดให้เป็นน้ำสะอาด ก่อนระบายลงสู่ทางระบายน้ำสาธารณะ เป็นต้น
๖. การอำนวยความสะดวกแก่การจราจร เช่น การกำหนดให้อาคารบางชนิดต้องจัดให้มีที่จอดรถยนต์ เพื่อไม่ให้รถยนต์ต้องจอดริมถนนซึ่งอาจทำให้เกิดขวางการจราจร เป็นต้น

โครงสร้างของกฎหมายควบคุมอาคาร

กฎหมายควบคุมอาคารเป็นชื่อที่เรียกโดยทั่วไป ซึ่งประกอบไปด้วย

๑. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒
๒. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ (ซึ่งเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒)
๓. กฎกระทรวง ที่ออกโดยอาศัยอำนาจของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร
๔. ข้อบัญญัติท้องถิ่น ที่ออกโดยอาศัยอำนาจของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

กฎหมายที่กล่าวมานี้มีความแตกต่างกัน กล่าวคือ

พระราชบัญญัติ

พระราชบัญญัติถือเป็นตัวแม่บทหลักที่กำหนดขอบเขตอำนาจของกฎหมายควบคุมอาคาร พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ประกอบด้วยหมวดต่างๆคือ

หมวด ๑ บททั่วไป

หมวด ๒ คณะกรรมการควบคุมอาคาร

หมวด ๓ การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร

หมวด ๔ อำนาจของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

หมวด ๕ การอุทธรณ์

หมวด ๖ นายช่าง และนายตรวจ

หมวด ๗ เขตเพลิงไหม้

หมวด ๘ บทเบ็ดเตล็ด

หมวด ๙ บทกำหนดโทษ

และ บทเฉพาะกาล

สำหรับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ เป็นพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ในบางมาตรา

กฎกระทรวง

เป็นกฎหมายที่กำหนดรายละเอียดต่างๆ การกำหนด เรื่อง รูปทรงอาคาร วัสดุที่ใช้ก่อสร้างอาคาร แนวอาคาร วิธีปฏิบัติในการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร เป็นต้น ปัจจุบันได้มีกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จำนวน ๕๓ ฉบับ และกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ ที่ยังคงมีผลบังคับใช้อยู่ จำนวน ๓ ฉบับ

ข้อบัญญัติท้องถิ่น

เป็นกฎหมายซึ่งออกโดยอาศัยอำนาจนิติบัญญัติของราชการส่วนท้องถิ่นภายในขอบเขตที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้ให้อำนาจไว้ เช่น ข้อบังคับองค์การบริหารส่วนตำบล เทศบัญญัติ ข้อบัญญัติจังหวัด เป็นต้น มีลักษณะคล้ายกฎกระทรวง คือ กำหนดเกี่ยวกับรายละเอียดต่างๆ

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้กำหนดให้ราชการส่วนท้องถิ่นสามารถออกข้อบัญญัติท้องถิ่นได้ ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในมาตรา ๙ มาตรา ๑๐ และมาตรา ๑๑ ดังนี้

“มาตรา ๙ ในกรณีที่ได้มีการออกกฎกระทรวงกำหนดเรื่องใดตาม มาตรา ๘ แล้วให้ราชการส่วนท้องถิ่นถือปฏิบัติตามกฎกระทรวงนั้น เว้นแต่เป็นกรณีตามมาตรา ๑๐

ในกรณีที่ยังมีได้มีการออกกฎกระทรวงกำหนดเรื่องใดตามมาตรา ๘ ให้ราชการส่วนท้องถิ่นมีอำนาจออกข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดเรื่องนั้นได้

ในกรณีที่ได้มีการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดเรื่องใดตามวรรคสองแล้ว ถ้าต่อมาได้มีการออกกฎกระทรวงกำหนดเรื่องนั้น ให้ข้อกำหนดของข้อบัญญัติท้องถิ่น ในส่วนที่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงเป็นอันยกเลิก และให้ข้อกำหนดของข้อบัญญัติท้องถิ่นในส่วนที่ไม่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงยังคงใช้บังคับต่อไปได้จนกว่าจะมีการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นใหม่ตามมาตรา ๑๐ แต่ต้องไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่กฎกระทรวงนั้นใช้บังคับ

การยกเลิกข้อบัญญัติท้องถิ่นตามวรรคสาม ย่อมไม่กระทบกระเทือนต่อการดำเนินการที่ได้กระทำไปแล้ว โดยถูกต้องตามข้อบัญญัติท้องถิ่น นั้น

มาตรา ๑๐ ในกรณีที่ได้มีการออกกฎกระทรวงกำหนดเรื่องใดตาม มาตรา ๘ แล้วให้ราชการส่วนท้องถิ่นมีอำนาจออกข้อบัญญัติท้องถิ่นในเรื่องนั้นได้ในกรณีดังต่อไปนี้

(๑) เป็นการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดรายละเอียดในเรื่องนั้นเพิ่มเติมจากที่ได้กำหนดไว้ในกฎกระทรวง โดยไม่ขัดแย้งกับกฎกระทรวงดังกล่าว

(๒) เป็นการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดเรื่องนั้นขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงดังกล่าวเนื่องจากมีความจำเป็นหรือมีเหตุผลพิเศษเฉพาะท้องถิ่น

การออกข้อบัญญัติท้องถิ่นตาม (๒) ให้มีผลบังคับใช้เมื่อได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการควบคุมอาคารและได้รับอนุมัติจากรัฐมนตรี

คณะกรรมการการควบคุมอาคารจะต้องพิจารณาให้ความเห็นชอบ หรือไม่ให้ความเห็นชอบในข้อบัญญัติท้องถิ่นตาม (๒) ให้เสร็จภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับข้อบัญญัติท้องถิ่นนั้น ถ้าไม่ให้ความเห็นชอบ ให้แจ้งเหตุผลให้ราชการส่วนท้องถิ่นนั้นทราบด้วย

ถ้าคณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณาข้อบัญญัติท้องถิ่นนั้นไม่เสร็จภายในกำหนดเวลาตามวรรคสาม ให้ถือว่าคณะกรรมการควบคุมอาคารได้ให้ความเห็นชอบในข้อบัญญัติท้องถิ่นนั้นแล้ว และให้ราชการส่วนท้องถิ่นเสนอรัฐมนตรีเพื่อสั่งการต่อไป ถ้ารัฐมนตรีไม่สั่งการภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับข้อบัญญัติท้องถิ่นนั้น ให้ถือว่ารัฐมนตรีได้อนุมัติตามวรรคสอง

มาตรา ๑๑ ข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา ๙ หรือ มาตรา ๑๐ เมื่อประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว ให้ใช้บังคับได้

พระราชกฤษฎีกา

ถึงแม้ว่าพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้บังคับใช้มาตั้งแต่ปี ๒๕๒๒ แล้วก็ตาม แต่ก็ไม่ได้หมายความว่าบังคับใช้ทั่วประเทศ เนื่องจากกฎหมายควบคุมอาคารมีวัตถุประสงค์ในเรื่องการควบคุมการก่อสร้างอาคารให้มีความเป็นระเบียบเรียบร้อยและมั่นคงแข็งแรง แต่ในพื้นที่ที่ห่างไกลความเจริญ ยังไม่มีการก่อสร้างอาคารมากเท่าใดนักหรืออาจไม่มีอาคารเลย บริเวณเหล่านี้จึงไม่มีความจำเป็นต้องควบคุมการก่อสร้างอาคาร ดังนั้น กฎหมายควบคุมอาคารจึงได้กำหนดไว้ว่า พื้นที่ใดหรือบริเวณใดที่สมควรให้มีการควบคุมการก่อสร้างอาคาร ก็ให้ตราพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร หรือเรียกสั้นๆว่า “การกำหนดเขตควบคุมอาคาร” กฎหมายควบคุมอาคารจึงจะมีผลบังคับใช้ในท้องถิ่นๆ ซึ่งก็หมายความว่าเมื่อได้มีการตราพระราชกฤษฎีกา กำหนดพื้นที่บริเวณใดให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้ว การก่อสร้าง การดัดแปลง การรื้อถอน การเคลื่อนย้าย การใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร จะต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานเสียก่อน

จึงจะสามารถทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารได้ และเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะออกใบอนุญาตได้ก็ต่อเมื่อได้พิจารณาแบบแปลน ฯลฯ แล้วเห็นว่าถูกต้องตามที่กฎหมายควบคุมอาคารกำหนดไว้ทุกประการ

ทั้งนี้ ตามที่บัญญัติไว้ตามมาตรา ๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังนี้

“มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา และจะใช้บังคับท้องถิ่นใด มีบริเวณเพียงใด ให้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกา”

ในกรณีท้องถิ่นใดๆ ซึ่งยังไม่มีตราพระราชกฤษฎีกาฯ และมีความประสงค์ที่จะตราพระราชกฤษฎีกาฯ ในเขตท้องถิ่นนั้น สามารถดำเนินการตามขั้นตอน กล่าวคือ สำรวจและจัดทำข้อมูลรายละเอียดต่างๆ แล้วกรอก ลงในแบบฟอร์มข้อมูลรายละเอียดประกอบการพิจารณาประกาศพระราชกฤษฎีกาฯ (ตามภาคผนวก ก.) พร้อมทั้งรับฟังความคิดเห็นของประชาชน แล้วส่งข้อมูลให้จังหวัดพิจารณา เมื่อจังหวัดพิจารณาแล้วจึงส่งให้โยธาธิการดำเนินการตามขั้นตอนต่อไป

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ความหมายของคำว่า “อาคาร”

มาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้นิยามคำว่า “อาคาร” ไว้ดังนี้

“อาคาร” หมายถึง ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่น ซึ่งบุคคลสามารถเข้าไปอยู่อาศัยหรือเข้าไปใช้สอยได้ และหมายความรวมถึง

๑. อัฒจันทร์หรือสิ่งที่สร้างขึ้นมาอย่างอื่น เพื่อใช้เป็นที่ชุมนุมของประชาชน

๒. เชื้อนอน สะพาน อุโมงค์ ท่อหรือทางระบายน้ำ อุโมงค์ คานเรือ ทำน้ำท่าจอดเรือ รั้ว กำแพง หรือประตูที่สร้างขึ้นติดต่อกับหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะหรือสิ่งที่สร้างขึ้นให้บุคคลทั่วไปใช้สอย

๓. ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย

(ก) ที่ติดหรือตั้งไว้เหนือที่สาธารณะและมีขนาดไม่เกินหนึ่งตารางเมตรหรือน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกินสิบกิโลกรัม

(ข) ที่ติดหรือตั้งไว้ในระยะห่างจากที่สาธารณะ ซึ่งเมื่อวัดในทางราบแล้วระยะห่างจากที่สาธารณะมีน้อยกว่าความสูงของป้ายนั้นเมื่อวัดจากพื้นดิน และมีขนาดหรือน้ำหนักเกินกว่าที่กำหนดในกฎกระทรวง (ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๓ (พ.ศ. ๒๕๓๓)ฯ)

๔. พื้นหรือสิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กักเก็บรถ และทางเข้าออกของรถสำหรับอาคารที่กำหนดตามมาตรา ๘ (๙) (เนื่องจากขณะนี้ยังไม่มีกฎกระทรวงตามมาตรา ๘ (๙) จึงยังคงใช้กฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙)

๕. สิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง (ยังไม่มีกฎกระทรวง)

กรอบการใช้บังคับกฎหมาย

กฎหมายควบคุมอาคารได้บัญญัติให้การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร ต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

สามารถดำเนินการได้ ๒ วิธี คือ

๑) การขอรับใบอนุญาตตามมาตรา ๒๑ (สำหรับการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร) และตามมาตรา ๒๒ (สำหรับการรื้อถอนอาคาร) ในกรณีนี้ผู้ขออนุญาตจะต้องยื่นขอรับใบอนุญาตพร้อมเอกสารประกอบการพิจารณาอื่นๆ เพื่อให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจพิจารณา โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะตรวจพิจารณาและแจ้งผลการพิจารณาให้ทราบภายใน ๔๕ วัน แต่หากมีกรณีจำเป็นที่ไม่สามารถแจ้งผลการพิจารณาได้ก็สามารถขยายเวลาออกไปได้อีกไม่เกิน ๒ คราวๆละ ๔๕ วัน แต่ต้องมีหนังสือแจ้งขยายเวลาและเหตุผลจำเป็นแต่ละคราวให้ผู้ขอรับใบอนุญาตทราบก่อนสิ้นกำหนดเวลา

เมื่อผู้ขออนุญาตได้รับใบอนุญาตแล้ว จะต้องแจ้งชื่อผู้ควบคุมงานกับวันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดการดำเนินการต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น พร้อมทั้งแนบหนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงาน

๒) การแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ในกรณีนี้ผู้ขออนุญาตจะต้องยื่นคำร้องพร้อมเอกสารประกอบการพิจารณาอื่นๆ โดยมีเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

- สถาปนิกและวิศวกรผู้ออกแบบต้องเป็นวุฒิสถาปนิก และวุฒิวิศวกร
- มีสถาปนิกและวิศวกรที่มีใบอนุญาตประกอบวิชาชีพเป็นผู้ควบคุมงาน
- มีสำเนาใบอนุญาตประกอบวิชาชีพและหนังสือรับรองของผู้ออกแบบและควบคุมงาน
- ในแบบแปลนและรายการคำนวณ ต้องมีสถาปนิกและวิศวกรผู้ออกแบบ ลงนามรับรอง
- ระบุวันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดการดำเนินการ
- เอกสารอื่นๆ เช่น สำเนาโฉนดที่ดิน หนังสือการยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารในที่ดิน (กรณีผู้ขออนุญาตก่อสร้างในที่ดินที่มีใช้ของตนเอง) ฯลฯ

เมื่อผู้แจ้งได้ส่งเอกสารต่างๆ ครบถ้วนและถูกต้องแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะออกไปรับแจ้งให้ และผู้แจ้งสามารถดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารได้

การใช้และการเปลี่ยนการใช้อาคาร

มาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๒๓)ฯ ได้กำหนดประเภทอาคารที่เป็นอาคารควบคุมการใช้ ได้แก่

๑) อาคารสำหรับใช้เป็นคลังสินค้า โรงมหรสพ โรงแรม อาคารชุด หรือสถานพยาบาล

๒) อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรม การอุตสาหกรรม การศึกษา การสาธารณสุข หรือกิจการอื่น ดังต่อไปนี้ ดังต่อไปนี้

(ก) อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการประกอบกิจการการค้าหรือธุรกิจที่มีพื้นที่สำหรับประกอบกิจการตั้งแต่ ๘๐ ตารางเมตร ขึ้นไป

(ข) อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการประกอบกิจการอุตสาหกรรมที่ใช้เครื่องจักรในการผลิตมีกำลังรวมกันหรือกำลังเทียบเท่าตั้งแต่ห้าแรงม้าขึ้นไป

(ค) อาคารที่ใช้เป็นสถานที่เพื่อประโยชน์ในการให้การศึกษาที่มีพื้นที่สำหรับประกอบกิจการตั้งแต่แปดสิบตารางเมตรขึ้นไป

(ง) อาคารที่ใช้เป็นชุมนุมหรือประชุมที่มีพื้นที่ตั้งแต่สามร้อยตารางเมตรขึ้นไป

(จ) อาคารที่ใช้เป็นสำนักงานหรือที่ทำการที่มีพื้นที่ตั้งแต่สามร้อยตารางเมตรขึ้นไป

เมื่อได้ทำการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเลื่อนย้ายอาคารควบคุมการใช้ที่กล่าวมานี้เรียบร้อยแล้ว จะต้องแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบก่อนที่จะปิดใช้อาคารเพื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นทำการตรวจสอบอาคารนั้นว่าได้ทำการก่อสร้าง ฯลฯ ไว้ถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาต แล้วจึงออกใบรับรองการก่อสร้างอาคาร เจ้าของอาคาร จึงจะสามารถเข้าไปใช้อาคารได้

ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารจากอาคารอื่นใดก็ตาม ไปเป็นอาคารควบคุมการใช้ เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นเสียก่อน

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้กำหนดให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นผู้ดูแลปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคาร ซึ่งตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้กำหนดให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น คือ

๑. นายกเทศมนตรี สำหรับในเขตเทศบาล

๒. ประธานกรรมการสุขาภิบาล สำหรับเขตสุขาภิบาล (ปัจจุบันสุขาภิบาลได้เปลี่ยนแปลงฐานะเป็นเทศบาลตำบลหมดแล้ว)

๓. ผู้ว่าราชการจังหวัด สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด

๔. ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร สำหรับในเขตกรุงเทพมหานคร

๕. ปลัดเมืองพัทยา สำหรับในเขตเมืองพัทยา

๖. หัวหน้าผู้บริหารส่วนท้องถิ่นขององค์การบริหารส่วนท้องถิ่น ที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดให้เป็นราชการส่วนท้องถิ่นตามพระราชบัญญัตินี้สำหรับในเขตราชการส่วนท้องถิ่นนั้น (เจ้าพนักงานท้องถิ่นในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล คือประธานกรรมการบริหารองค์การบริหารส่วนตำบล)

อำนาจ หน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

อำนาจ หน้าที่ ที่สำคัญของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ได้แก่

๑. เป็นผู้พิจารณาอนุญาตให้ก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร
๒. เป็นผู้ดูแลให้เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารปฏิบัติตามกฎหมาย หากพบว่าการฝ่าฝืน เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องเข้ามาดำเนินการตามมาตรา ๔๐ ถึง มาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ กล่าวโดยสรุปคือ

▶ ถ้ามีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตและอาคารนั้นยังกระทำการดังกล่าวไม่แล้วเสร็จ เจ้าพนักงานท้องถิ่นดำเนินการดังนี้

- สั่งให้เจ้าของอาคารระงับการกระทำดังกล่าว
- ให้เจ้าของอาคารมายื่นขออนุญาตให้ถูกต้อง เมื่อได้รับอนุญาตแล้วจึงสามารถดำเนินการก่อสร้างได้ ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารต่อไปได้
- ตรวจสอบว่าอาคารในส่วนที่ได้ก่อสร้างหรือดัดแปลงไปแล้ว ถูกต้องตามบทบัญญัติของกฎหมายหรือไม่ ถ้าไม่ถูกต้องก็ให้ออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารแก้ไขให้ถูกต้อง ถ้าส่วนใดไม่สามารถแก้ไขให้ถูกต้องได้ก็ต้องสั่งให้รื้อถอนในส่วนนั้น

▶ ถ้าอาคารนั้นยังไม่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้าย แต่ได้กระทำการดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องพิจารณาว่าอาคารเหล่านั้นได้กระทำการถูกต้องตามบทบัญญัติของกฎหมายหรือไม่ถ้าถูกต้องก็สั่งให้เจ้าของอาคารยื่นขออนุญาตให้ถูกต้องตามขั้นตอน แต่ถ้าไม่ถูกต้องก็สั่งให้เจ้าของอาคารดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้อง ซึ่งถ้าไม่สามารถแก้ไขให้ถูกต้องก็สั่งให้เจ้าของอาคารดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้อง ซึ่งถ้าไม่สามารถแก้ไขให้ถูกต้องได้ก็สามารถสั่งให้เจ้าของอาคารดำเนินการรื้อถอนได้ และหากเจ้าของอาคารนั้นไม่รื้อถอนตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถยื่นคำร้องต่อศาลให้ศาลมีคำสั่งจับกุมและกักขังบุคคลซึ่งไม่ยอมปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น และเข้าไปรื้อถอนอาคารดังกล่าวได้เองโดยบุคคลที่เกี่ยวข้องร่วมกันฝ่าฝืนกฎหมาย เช่นเจ้าของอาคาร วิศวกรและ/หรือสถาปนิก ผู้ออกแบบอาคาร หรือควบคุมงานก่อสร้างอาคาร ผู้รับเหมา เป็นต้นจะต้องเป็นร่วมกันออกค่าใช้จ่ายการรื้อถอน

ในกรณีที่มีการฝ่าฝืนกฎหมาย เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องดำเนินการแจ้งความกับเจ้าหน้าที่ตำรวจ เพื่อดำเนินคดีลงโทษตามกฎหมายกำหนดโทษด้วย

๓. หากมีอาคารเก่าอยู่ในสภาพทรุดโทรม หรือไม่ปลอดภัยในการใช้งาน เช่น อาจก่อให้เกิดอัคคีภัยได้ง่าย เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องเข้าไปตรวจสอบและสามารถสั่งให้อาคารนั้นแก้ไขให้มีความปลอดภัยได้ภายใต้ขอบเขตข้อกำหนดที่กำหนดในกฎกระทรวง (ปัจจุบันคือกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๐)*) และหากไม่มีการปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น และถ้าอาคารนั้นมีสภาพที่อาจเป็นอันตรายอย่างร้ายแรงต่อสุขภาพชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้รื้อถอนอาคารนั้นได้

สำหรับคำสั่งต่างๆ เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องใช้แบบฟอร์มคำสั่งตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๒๘) * ให้ถูกต้องตามแต่กรณี

๔. จัดให้มีเอกสารเผยแพร่หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ในการขออนุญาตและการอนุญาตดำเนินการต่างๆ ตามกฎหมายควบคุมอาคาร ตลอดจนข้อมูลกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง ดัดแปลง ฯลฯ อาคาร ให้ราษฎรในท้องถิ่นทราบ

๕. แจ้งเตือนไว้ในใบอนุญาตว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตยังต้องขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารนั้นตามกฎหมายอื่นที่ในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไปด้วย ยกตัวอย่างเช่น การขออนุญาตก่อสร้างโรงงาน ผู้ขออนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายควบคุมอาคาร และจะต้องได้รับอนุญาตจากกรมโรงงานอุตสาหกรรมด้วย เป็นต้น

นายช่างและนายตรวจ

ตามกฎหมายควบคุมอาคาร นอกจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นผู้ดูแลการปฏิบัติตามกฎหมายแล้วยังกำหนดให้มีนายช่างและนายตรวจให้เป็นผู้ช่วยเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยกำหนดให้นายช่างและนายตรวจเป็นข้าราชการหรือพนักงานส่วนท้องถิ่นที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นแต่งตั้งขึ้นมา และต้องมีคุณสมบัติตามที่กำหนดในกฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๕๒๔)* กล่าวโดยสรุป ดังนี้

→ นายช่าง อย่างน้อยต้องมีคุณสมบัติอย่างใดอย่างหนึ่ง ดังต่อไปนี้

- ◆ ได้รับประกาศนียบัตรชั้นสูง (ปวส.) แผนกวิชาช่างก่อสร้างหรือแผนกวิชาช่างสำรวจ หรือแผนกวิชาช่างโยธา หรือแผนกวิชาช่างเขียนแบบโยธา

- ◆ ได้รับประกาศนียบัตรตามที่ ก.พ. กำหนดว่าใช้เป็นคุณสมบัติเฉพาะสำหรับตำแหน่งช่างโยธา

- ◆ ได้รับประกาศนียบัตรวิชาช่างตรีตามหลักสูตรของทางราชการ ซึ่ง ก.พ. ได้รับรองแล้ว หรือได้รับอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมสาขา ๑ วิศวกรรมโยธิตามกฎหมายวิชาชีพวิศวกรรม

- ◆ เป็นนายตรวจตั้งแต่ระดับ ๓ ขึ้นไป

→ **นายตรวจ** อย่างน้อยต้องมีคุณสมบัติอย่างใดอย่างหนึ่ง ดังต่อไปนี้

◆ ได้รับประกาศนียบัตรประโยคมัธยมศึกษาตอนปลายสายอาชีพ (ปวส.) แผนกวิชาช่างก่อสร้าง หรือแผนกวิชาช่างโยธา หรือแผนกวิชาช่างเขียนแบบโยธา

◆ ได้รับประกาศนียบัตรตามที่ ก.พ. กำหนดว่าใช้เป็นคุณสมบัติเฉพาะสำหรับตำแหน่งนายช่างโยธา ๑ หรือเทียบเท่า

หน้าที่ของนายช่างและนายตรวจ

๑. นายช่างและนายตรวจ สามารถเข้าไปในบริเวณที่กำลังมีการก่อสร้าง หรือดัดแปลง ฯลฯ อาคารได้ เพื่อตรวจสอบว่าอาคารหลังนั้นได้มีการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมายหรือไม่

๒. ถ้าอาคารนั้นได้ก่อสร้าง หรือดัดแปลง ฯลฯ เสร็จเรียบร้อยแล้ว และสงสัยว่าอาคารนั้นอาจจะก่อสร้าง หรือดัดแปลง ฯลฯ ฝ่าฝืนกฎหมายควบคุมอาคาร เช่น ก่อสร้างไม่ตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาต หรือมีการใช้อาคาร ไม่ถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาต เป็นหน้าที่ของนายช่างที่ต้องเข้าไปตรวจสอบอาคารนั้น

ทั้งนี้ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๕๓ มาตรา ๕๔ และมาตรา ๕๕ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

การอุทธรณ์

ตามมาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ได้บัญญัติให้ผู้ขอรับใบอนุญาต ผู้ได้รับใบอนุญาตผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ และผู้ได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น มีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ โดยทำเป็นหนังสือ และยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้ออกคำสั่งดังกล่าว ภายใน ๓๐ วันนับแต่วันรับทราบคำสั่ง และเจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องส่งหนังสืออุทธรณ์นั้นและเอกสารหลักฐานเกี่ยวข้องทั้งหมดไปยังคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ภายใน ๑๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสืออุทธรณ์

เมื่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับหนังสือแล้ว จะพิจารณาและมีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ภายใน ๖๐ วัน และจะแจ้งคำวินิจฉัยพร้อมด้วยเหตุผลให้ผู้อุทธรณ์และเจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์ให้เสนอคดีต่อศาลภายใน ๓๐ วัน นับตั้งแต่วันที่รับคำวินิจฉัยอุทธรณ์

เมื่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์หรือศาลได้มีคำวินิจฉัย หรือคำพิพากษาแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องถือปฏิบัติตามนั้น



การจัดการความรู้ (Knowledge Management)

เรื่อง กฎหมายควบคุมอาคาร



เทศบาลตำบลมะขาม

อำเภอมะขาม จังหวัดจันทบุรี

สำหรับคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ มาตรา ๕๐ (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ได้บัญญัติไว้ว่า ในเขตเทศบาลเขตเมือง พัทยา หรือเขตราชการส่วนท้องถิ่น ให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ประกอบด้วย

๑. ผู้ว่าราชการ เป็นประธานกรรมการ
๒. อัยการจังหวัด เป็นกรรมการ
๓. กรรมการอื่นๆอีกไม่เกิน ๗ คน ซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งในจำนวนนี้ให้มีกรรมการจาก

ภาคเอกชนไม่น้อยกว่า ๒ คน

โดยคณะกรรมการฯ ดังกล่าวจะพิจารณาแต่งตั้งข้าราชการในคณะกรรมการฯคนใดคนหนึ่งให้เป็นเลขานุการ

กรรมการและเลขานุการของคณะกรรมการฯต้องไม่เป็นผู้ซึ่งปฏิบัติหน้าที่ราชการของราชการส่วนท้องถิ่น หรือสมาชิกสภาท้องถิ่น

บทกำหนดโทษ

ผู้ที่ฝ่าฝืนบทบัญญัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร จะต้องมิโทษตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๖๕ ถึงมาตรา ๗๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้วแต่กรณียกตัวอย่าง เช่น ผู้ใดที่ ฝ่าฝืนโดยการกระทำการก่อสร้างหรือใช้อาคารหรือเปลี่ยนการใช้อาคาร โดยมีได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน ๓ เดือน หรือปรับไม่เกิน ๖ หมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และหากอาคารที่ฝ่าฝืนนั้นเป็นอาคารเพื่อพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม การศึกษาการสาธารณสุข ฯลฯ ต้องระวางโทษเป็นสองเท่า เป็นต้น สำหรับระวางโทษได้กำหนดรายละเอียดไว้ในมาตราที่กล่าวมาแล้ว

กฎกระทรวง

กฎกระทรวงเป็นกฎหมายที่กำหนดรายละเอียดในเรื่องต่าง ๆ ตามที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้ให้อำนาจไว้ ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องนำไปปฏิบัติ ปัจจุบันได้มีการออกกฎกระทรวงตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จำนวน ๕๓ ฉบับ และกฎกระทรวงตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้าง พุทธศักราช ๒๔๗๔ ซึ่งยังคงมีผลบังคับใช้อยู่จำนวน ๓ ฉบับ โดยครอบคลุมเนื้อหาที่พอแบ่งได้เป็น ๓ หมวดโดยสรุปคือ

๑. กฎกระทรวงกำหนดในเรื่องขั้นตอน รายละเอียดต่างๆ ในการปฏิบัติตามกฎหมาย เช่น การขอรับใบอนุญาต ค่าธรรมเนียมในการตรวจพิจารณาอนุญาต แบบฟอร์มหนังสือ คำสั่ง ใบอนุญาต ฯลฯ ที่ใช้ปฏิบัติ
๒. กฎกระทรวงกำหนดในเรื่องวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม เช่น กำหนดการรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทนของวัสดุที่ใช้ ลักษณะ รูปทรงและแนวของอาคาร เป็นต้น

๓. กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่ต่างๆ เช่น กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๖ (พ.ศ. ๒๕๓๐)ฯ กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ โดยรอบพุทธมณฑล

วิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการควบคุมอาคาร

แบบฟอร์มเอกสารที่ใช้ในการปฏิบัติงาน

แบบฟอร์มเอกสารที่ใช้ในการปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคาร มี ๔ ประเภท คือ

- ๑) แบบคำขออนุญาต หรือ แบบ ข. (ข.๑ – ข.๘)
- ๒) แบบใบอนุญาตหรือใบรับรอง หรือแบบ อ. (อ.๑ – อ.๖)
- ๓) แบบคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแบบ ค. (ค.๑ – ค.๒๘)
- ๔) แบบหนังสือขึงเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือ แบบ น. (น.๑ - น.๑๑)

ซึ่งในการใช้แบบฟอร์มแต่ละแบบฟอร์ม เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องพิจารณาใช้ให้ถูกต้องแล้วแต่กรณี เช่น

- คำขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร ใช้แบบ ข.๑
- คำขอใบรับรองการก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้แบบ ข.๖
- แบบใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารใช้แบบ อ.๑
- แบบใบรับรองการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารใช้แบบ อ.๖
- คำสั่งให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือ

รายการคำนวณตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง ใช้แบบ ค.๑

- หนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานตามมาตรา ๒๙ ใช้ แบบ น.๔

ฯลฯ

สำหรับรายละเอียดแบบฟอร์มต่างๆ ได้กำหนดไว้ในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๒๘)ฯ

การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร

เอกสารในการขออนุญาต

ในการขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง กรณีขอรับใบอนุญาตผู้ขออนุญาตจะต้องยื่นเอกสารต่างๆ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ได้แก่

๑. คำขอรับใบอนุญาต ตามแบบฟอร์ม ข.๑
๒. แผนผังบริเวณ แบบแปลน (วิศวและสถาปัตย์) ที่วิศวกรและสถาปนิกผู้ออกแบบลงนามรับรองทุกแผ่น รวม ๕ ชุด
๓. รายการคำนวณความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร และวิศวกรผู้คำนวณออกแบบลงนามรับรองทุกแผ่น

๔. รายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม กรณีที่อาคารที่ขออนุญาตเข้าข่ายประเภทอาคารตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ฯ ที่จะต้องทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ดูรายละเอียดประเภทอาคารในภาคผนวก ข.)

๕. รายการคำนวณการใช้พลังงาน ตามกฎหมายอนุรักษ์พลังงานกรณีเป็นอาคารสูงอาคารขนาดใหญ่

๖. สำเนาใบ ก.ว. และก.ส. ของผู้ออกแบบและคำนวณอาคาร

๗. สำเนาโฉนดที่ดิน/น.ส.๓/ส.ค.๑

๘. หนังสือแสดงความยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารในที่ดิน กรณีที่เป็นการก่อสร้างในที่ดินผู้อื่น

๙. หนังสือแสดงความยินยอมให้ก่อสร้างอาคารขีดเขตที่ดินผู้อื่น หรือใช้ผนังร่วมกันกรณีที่ดินอาคารอยู่ใกล้ที่ดินผู้อื่นน้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร

๑๐. หนังสือมอบอำนาจ กรณีที่ตัวแทนเจ้าของอาคารเป็นผู้ขออนุญาต

๑๑. สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียน วัตถุประสงค์ และผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลผู้ขออนุญาต ที่ออกให้ไม่เกิน ๖ เดือน กรณีนิติบุคคลเป็นผู้ขออนุญาต

สำหรับในการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ เอกสารที่ใช้ประกอบในการแจ้งเหมือนกับเอกสารที่ใช้ในการขอรับใบอนุญาตที่กล่าวมาแล้ว ยกเว้นคำขอตามแบบ ข.๑ ที่จะใช้ใบแจ้งตามแบบที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนด

การพิจารณาของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

ในการพิจารณาออกใบอนุญาตให้ก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องพิจารณา ดังนี้

๑. เอกสารตาม ๑ - ๑๑ ถูกต้อง ครบถ้วน

๒. การออกแบบอาคารในด้านสถาปัตยกรรม เช่น แนวของอาคาร ระยะถอยร่น ขนาดของพื้นที่ว่างโดยปราศจากสิ่งปกคลุม ความสูงในแต่ละชั้นของอาคาร ฯลฯ ถูกต้องตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

๓. ข้อกำหนดในเรื่องกำลังของวัสดุ น้ำหนักบรรทุกจร ที่ใช้ในการคำนวณถูกต้องตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖ (พ.ศ. ๒๕๒๓)ฯ

๔. ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบการระบายน้ำ ระบบถ่ายเทอากาศ ระบบสุขาภิบาลและระบบอื่นๆ ภายในอาคาร ได้จัดไว้ถูกต้องตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

๕. ข้อกำหนดอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น (ถ้ามี)

นอกจากนี้จะต้องพิจารณากฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

๑. กฎหมายผังเมืองรวม โดยพิจารณาว่าชนิดหรือประเภทของอาคารที่ยื่นอนุญาตอยู่ในพื้นที่ที่การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทใด สามารถอนุญาตให้ก่อสร้าง ฯลฯ ได้หรือไม่

๒. กฎหมายสิ่งแวดล้อม ในกรณีที่เป็นการที่เข้าข่ายต้องทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม จะต้องแสดงรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ดูรายละเอียดประเภทอาคารในภาคผนวก ข.) ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาเฉพาะเอกสารรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมว่า ได้มีการพิจารณาอนุมัติจากสำนักนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อมแล้ว

๓. กฎหมายอนุรักษ์พลังงาน ให้ตรวจสอบว่าได้มีการออกแบบอาคารให้ค่าถ่ายเทความร้อนรวมของหลังอาคาร (RTTV) ไม่เกิน ๒๕ วัตต์ต่อตารางเมตรของหลังคา ค่าถ่ายเทความร้อนของผนังด้านนอกอาคาร (OTTV) ไม่เกิน ๔๕ วัตต์ต่อตารางเมตรของผนังด้านนอก การใช้ไฟฟ้าส่องสว่างภายในอาคารและค่าพลังงานไฟฟ้าต่อต้นความเย็นของระบบปรับอากาศ ไม่เกินค่ามาตรฐานที่กฎหมายอนุรักษ์พลังงานได้กำหนดไว้ (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในภาคผนวก ค.) ซึ่งในการตรวจสอบนี้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่จำเป็นต้องตรวจรายละเอียดในการคำนวณ เพียงแต่ตรวจสอบผลการคำนวณออกแบบให้ได้ค่าที่ถูกต้องตามมาตรฐานที่กำหนด

สำหรับการยื่นขออนุญาตโดยวิธีการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องตรวจสอบเอกสารต่างๆว่าถูกต้องและครบถ้วน จึงออกใบรับแจ้ง

ระยะเวลาในการพิจารณาอนุญาตของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

กรณีที่เป็นการขอรับใบอนุญาต เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องตรวจพิจารณาและแจ้งผลการพิจารณาภายใน ๔๕ วัน หากมีเหตุจำเป็นที่ไม่สามารถแจ้งผลการพิจารณาได้ ก็สามารถขยายเวลาออกไปได้อีก ๒ คราวๆ ละ ๔๕ วัน

กรณีที่เป็นการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกใบรับแจ้งให้แล้ว ต้องตรวจพิจารณาแบบแปลนแผนผัง และเอกสารอื่นๆภายใน ๑๒๐ วัน หากพบว่าไม่ถูกต้อง ให้แจ้งผู้ขออนุญาตให้ทำการแก้ไขให้ถูกต้อง

ตัวอย่างแบบฟอร์มเอกสารที่ใช้ในการปฏิบัติงาน

รายงานการตรวจสอบสถานที่ที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

ผังบริเวณปลูกสร้างอาคารของ.....ปลูกสร้างที่.....
ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
เป็นอาคาร.....จำนวน.....เพื่อใช้.....

ตรวจเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
(ลงชื่อ).....ผู้ชี้สถานที่ให้ตรวจ, เกี่ยวข้องเป็น.....กับผู้ขออนุญาต
(.....)

หมายเหตุ แผนที่ส่งมาให้เขียนผังอาคารที่มีอยู่เดิม(ถ้ามี) และถ้าอาคารที่ขออนุญาตได้ปลูกสร้างไปแล้วให้
เขียนผังอาคารไว้ด้วยโดยแสดงความกว้าง ความยาว ของอาคารและระยะห่างระหว่างเขตที่ดิน,
ให้เขียนบริเวณ ที่เป็นคูน้ำ (ถ้ามี) ไว้ด้วย

บันทึกการตรวจ

- (1) ขนาดกว้าง ยาว ของที่ดินถูกต้องตามผังบริเวณขออนุญาตหรือไม่..... และถูกต้องตาม
หนังสือยินยอมให้ทำการปลูกสร้างอาคารในที่ดินหรือไม่.....
- (2) ทางสาธารณะติดต่อกับที่ดิน เขตทางกว้าง.....เมตร เป็นถนน.....
และเขตถนนกว้าง.....เมตร
- (3) มีทางน้ำสาธารณะเป็น.....ที่จะระบายน้ำให้ออกจากอาคารหรือไม่.....
- (4) ที่ดินมีสภาพอย่างไร ระดับดินโดยเฉลี่ยอยู่ต่ำกว่าระดับถนนสาธารณะ.....เมตร
ก) ถ้าเป็นที่มียู่น้ำอยู่ด้วย คูน้ำลึกจากระดับดิน.....เมตร
ข) ถ้าเป็นที่ถมแล้วได้ถมสูงจากระดับดินเดิม.....เมตร
- (5) อาคารขออนุญาตปลูกสร้างไปแล้วหรือยัง.....สร้างไปแล้วถึงไหน.....
.....ถูกต้องตามแบบขออนุญาตหรือไม่.....
(ลงชื่อ)..... เจ้าหน้าที่ผู้ตรวจ...../...../.....