

ฉบับที่ ๕๗ (พ.ศ. ๒๕๕๔)

ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ (๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

พ.ศ. ๒๕๒๒ และมาตรา ๘ (๑๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม

โดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติ

บางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๑ มาตรา ๓๕ มาตรา ๔๘ และมาตรา ๕๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ ๒/๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

"ข้อ ๒/๑ ในการออกใบอนุญาตตามข้อ ๒ ถ้าเป็นกรณีที่เป็นการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารหรือตัดแปลงอาคาร ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดอายุใบอนุญาตตามขนาดของพื้นที่อาคารส่วนที่จะทำการก่อสร้างตัดแปลง ดังนี้

(๑) พื้นที่ของอาคารขนาดน้อยกว่า ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ให้กำหนดอายุใบอนุญาตหนึ่งปี

(๒) พื้นที่ของอาคารขนาดตั้งแต่ ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่ถึง ๑๐๐,๐๐๐ ตารางเมตร ให้กำหนดอายุใบอนุญาตสองปี

(๓) พื้นที่ของอาคารขนาดตั้งแต่ ๑๐๐,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป ให้กำหนดอายุใบอนุญาตสามปี"

ข้อ ๒ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ ๖/๑ ข้อ ๖/๒ และข้อ ๖/๓ แห่งกฎกระทรวง

ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

"ข้อ ๖/๑ ในการพิจารณาคำขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือตัดแปลงอาคาร ถ้าเป็นการขอต่ออายุใบอนุญาตครั้งแรก ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นอนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาตได้เป็นระยะเวลาไม่เกินอายุใบอนุญาตตามข้อ ๒/๑

ในกรณีที่ได้มีการต่ออายุใบอนุญาตตามวรรคหนึ่งมาแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะอนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาตได้ต่อเมื่อดำเนินการก่อสร้างฐานรากทั้งหมดของอาคารแล้วเสร็จ หรือมีการก่อสร้างหรือตัดแปลงโครงสร้างของอาคารไปแล้วเกินร้อยละสิบของพื้นที่อาคารที่ได้รับ

อนุญาต โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต่ออายุใบอนุญาตให้ได้อีกไม่เกินสามครั้ง ครั้งละหนึ่งปี
 ให้ผู้ได้รับใบอนุญาตตามวรรคสองมีหน้าที่รายงานความคืบหน้าในการก่อสร้าง
 หรือตัดแปลงอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นทุกเก้าสิบวัน ทั้งนี้ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นสั่งการให้
 นายช่างหรือนายตรวจไปตรวจสอบการก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคารทุกครั้งที่ได้รับรายงาน

การต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือตัดแปลงอาคารทุกครั้ง ผู้ขอต่ออายุ
 ใบอนุญาตจะต้องแก้ไขแบบแปลนของอาคารให้ใหม่หรือปรับปรุงระบบการป้องกันอัคคีภัยและ
 ระบบ

ความปลอดภัยภายในอาคารโดยให้เป็นไปตามกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นซึ่งออกตาม
 ความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่ใช้บังคับในขณะยื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาต
 นั้น

ข้อ ๖/๒ ผู้ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือตัดแปลงอาคารซึ่งมิได้ยื่นคำขอ
 ต่ออายุใบอนุญาตก่อนใบอนุญาตสิ้นอายุ แต่การก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคารได้ดำเนินการไปจน
 ไม่อาจแก้ไขแบบแปลนเพื่อขอรับใบอนุญาตใหม่ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง ข้อ
 บัญญัติท้องถิ่น หรือประกาศของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยซึ่งออกตามความในพระราช
 บัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่ใช้บังคับในขณะนั้น หากประสงค์จะดำเนินการต่อไป ให้ยื่น
 คำขออนุญาตตามข้อ ๑ ภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่ใบอนุญาตสิ้นอายุ ในกรณีนี้ ให้เจ้าพนักงาน
 ท้องถิ่นพิจารณาออกใบอนุญาตใหม่ตามหลักเกณฑ์เดียวกับการพิจารณาออกใบอนุญาตฉบับเดิม
 เว้นแต่ในเรื่องระบบการป้องกันอัคคีภัยและระบบความปลอดภัยภายในอาคาร ให้เป็นไปตามกฎ
 กระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒
 ที่

ใช้บังคับในขณะยื่นคำขออนุญาตใหม่

ข้อ ๖/๓ ในกรณีที่ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือตัดแปลงอาคารมิได้รับการต่อ
 อายุหรือไม่สามารถต่ออายุได้อีกตามข้อ ๖/๑ และมีได้รับใบอนุญาตใหม่ตามข้อ ๖/๒ ถ้าปรากฏ
 ว่า

การก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคารยังดำเนินการไม่แล้วเสร็จ และไม่สามารถแก้ไขแบบแปลนเพื่อขอ
 รับใบอนุญาตใหม่ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือประกาศของ
 รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.
 ๒๕๒๒ ที่ใช้บังคับในขณะนั้น เจ้าของอาคารอาจยื่นคำขออนุญาตตัดแปลงอาคารเพื่อให้สามารถ
 สร้างส่วนต่าง ๆ ของอาคารหรือติดตั้งงานระบบและอุปกรณ์ต่าง ๆ ต่อไป ทั้งนี้ เพียงเท่าที่จำเป็น
 เพื่อให้อาคารนั้นสามารถใช้งานได้อย่างปลอดภัยซึ่งจะต้องไม่เป็นการเพิ่มความสูงและพื้นที่ของ
 อาคาร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างส่วนที่จำเป็นสำหรับการติดตั้งงานระบบและอุปกรณ์ต่าง ๆ บนชั้น
 บนสุดของอาคาร เช่น ห้องเครื่องลิฟต์ ถังเก็บน้ำ หรือห้องบันไดหนีไฟ เป็นต้น

เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้รับคำขออนุญาตตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้สั่งการให้
 นายช่างหรือนายตรวจไปตรวจสอบอาคารนั้น ถ้าปรากฏว่าการขออนุญาตตัดแปลงอาคารเป็น
 เพียงเท่าที่จำเป็นเพื่อให้อาคารนั้นสามารถใช้งานได้อย่างปลอดภัย ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกไป

สำนักงาน อนุญาตให้แก่ผู้ยื่นคำขอตามวรรคหนึ่ง สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
 คำขออนุญาตตามวรรคหนึ่งและใบอนุญาตตามวรรคสอง ให้ใช้แบบ ข.๑ และ
 แบบ อ.๑ ท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุม
 อาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒”

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ข้อ ๓ ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคารที่ออกไว้ก่อนวันที่กฎ
 กระทรวงนี้ใช้บังคับให้มีอายุเท่าที่กำหนดไว้ในใบอนุญาต สำหรับการต่ออายุใบอนุญาตนั้น
 ให้ดำเนินการตามที่กำหนดในข้อ ๖/๑ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๔ ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคารที่ได้มีการต่ออายุไว้แล้ว
 สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ ถ้าประสงค์จะขอต่ออายุใบอนุญาตอีก ให้ดำเนินการตามที่
 กำหนด
 ในข้อ ๖/๑ วรรคสอง วรรคสาม และวรรคสี่ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
 ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๓ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๔๔
 สรรรรถ กลิ่นประทุม
 รัฐมนตรีช่วยว่าการ ฯ ปฏิบัติราชการแทน
 รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย
 สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

 สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
 หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่กฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุม
 อาคารที่ใช้บังคับในปัจจุบัน มิได้วางหลักเกณฑ์ในการกำหนดอายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือ
 ดัดแปลงอาคาร ทั้งการต่ออายุใบอนุญาตดังกล่าวก็ได้มีการกำหนดขอบเขตว่าจะต่ออายุให้เป็น
 สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ระยะเวลาไม่เกินเท่าใด ส่งผลให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นแต่ละแห่งใช้ดุลพินิจในเรื่องดังกล่าวแตกต่างกันไป
 สมควรกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดอายุและการต่ออายุใบอนุญาตดังกล่าวให้เป็นไปใน
 แนวทางเดียวกัน นอกจากนี้ ปัจจุบันยังมีอาคารที่ยังก่อสร้างหรือดัดแปลงไม่แล้วเสร็จ ซึ่งอาจจะ
 เนื่องมาจากการขาดต่ออายุใบอนุญาตหรือประสบปัญหาทางเศรษฐกิจ จึงสมควรกำหนดมาตรการ
 สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา การผ่อนผันให้เจ้าของอาคารดังกล่าวสามารถขออนุญาตเพื่อดำเนินการก่อสร้างหรือดัดแปลง
 อาคารต่อไปจนเสร็จหรือจนสามารถใช้งานได้อย่างปลอดภัย จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

[รก.๒๕๔๔/๖๓ก/๓/๒ สิงหาคม ๒๕๔๔]

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
 สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
 ภคินี/แก้ไข

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

