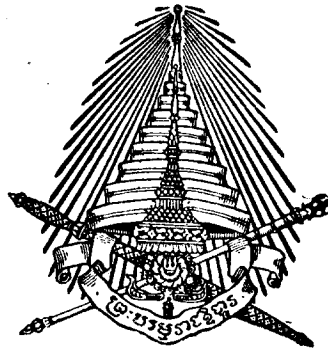


วันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๗๕ ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๕๓ หน้า ๗๖๕



พระราชบัญญัติ
ควบคุมการก่อสร้างอาคาร
พุทธศักราช ๒๕๗๕

ในพระปรมาภิไธยสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวอานันทมหิดล
คณะผู้สำเร็จราชการแทนพระองค์
(ตามประกาศประธานสภาผู้แทนราษฎร
ลงวันที่ ๒๐ สิงหาคม พุทธศักราช ๒๕๗๕)

อาทิตย ทิพอาภา

เจ้าพระยามรราช

พล.อ. เจ้าพระยาพิชเยนทรโยธิน

ตราไว้ ณ วันที่ ๒๓ พฤศจิกายน พุทธศักราช ๒๕๗๕

เป็นปีที่ ๓ ในรัชกาลปัจจุบัน

เล่ม ๕๓ หน้า ๗๖ ราชกิจจานุเบกษา วันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๔๗๕

โดยที่สภาผู้แทนราษฎรลงมติว่า สมควรที่จะควบคุม การก่อสร้างอาคารต่าง ๆ เพื่อประโยชน์ในความมั่นคง แข็งแรง การอนามัย การสุขภาพ การป้องกันอัคคีภัย และ การผังเมือง

จึงมีพระบรมราชโองการให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้ โดย คำแนะนำและยินยอมของสภาผู้แทนราษฎร ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้ให้เรียกว่า “พระราชบัญญัติ ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๕”

มาตรา ๒ ให้ใช้พระราชบัญญัตินี้ตั้งแต่วันประกาศโดย พระราชกฤษฎีกา ซึ่งจะได้อำหนดตามควรแก่สภาพของ ท้องที่เป็นแห่ง ๆ ไป

มาตรา ๓ เมื่อได้ใช้พระราชบัญญัตินี้ในเขตท้องที่ได้ ให้ยกเลิกบรรดาบทกฎหมาย กฎ และข้อบังคับอื่น ๆ ใน ส่วนที่มีบัญญัติไว้แล้วในพระราชบัญญัตินี้ หรือซึ่งขัดหรือ แย้งกับบทแห่งพระราชบัญญัตินี้ในท้องที่นั้น

มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้มอบหน้าที่รักษา การให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้

“เจ้าหน้าที่ท้องถิ่น” ในท้องถิ่นซึ่งได้ยกฐานะเป็นเทศบาลแล้ว หมายความว่า คณะมนตรีเทศบาล ส่วนในท้องถิ่นซึ่งยังไม่ได้ยกฐานะเป็นเทศบาล หมายความว่า คณะกรรมการจังหวัด

“นายช่าง” หมายความว่า นายช่างในกรมโยธาเทศบาล หรือนายช่างผู้หนึ่งผู้ใดซึ่งรัฐมนตรีหรือคณะมนตรีเทศบาลได้แต่งตั้งขึ้นเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ หรือผู้แทนซึ่งนายช่างที่กล่าวแล้วได้แต่งตั้งขึ้นด้วยความเห็นชอบของรัฐมนตรีหรือคณะมนตรีเทศบาลแล้วแต่กรณี

“อาคาร” หมายความว่า ดึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงาน หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นใด ซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ รวมทั้งอัฒจันทร์ หรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นที่ชุมนุมของประชาชนไม่ว่าในร่มหรือกลางแจ้ง และโดยเฉพาะในที่ซึ่งติดต่อกับทางสาธารณะนั้น ให้หมายความถึงสะพาน อุโมงค์ ท่อหรือรางระบายน้ำเพื่อการสุขาภิบาล รั้วหรือกำแพงกั้นทั้งประตูรั้วหรือกำแพงนั้น บ้ายโฆษณาอันติดไว้อย่างถาวร ซึ่งมีขนาดเกินหนึ่งตารางเมตร หรือป้ายโฆษณาอันติดไว้ซึ่งมีน้ำหนักเกินยี่สิบกิโลกรัม อยู่เรือ กานเรือ เชือกทำน้ำ หรือ

ทำจดเรื่อด้วย อนึ่ง คำว่า "อาคาร" นี้ให้รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นซึ่งรัฐมนตรีจะได้กำหนดตามความในมาตรา ๕ อีกด้วย

มาตรา ๕ ให้รัฐมนตรีมีอำนาจกำหนดว่า สิ่งปลูกสร้างอย่างใดเป็นอาคารตามความหมายแห่งพระราชบัญญัตินี้ โดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา

มาตรา ๖ ห้ามมิให้บุคคลปลูกสร้างอาคารอย่างใด ๆ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากเจ้าหน้าที่ท้องถิ่น

มาตรา ๗ บุคคลผู้ทำการอย่างใดอย่างหนึ่ง ดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าทำการปลูกสร้างอาคาร

- (๑) สร้างอาคารขึ้นใหม่ล้วน
- (๒) ต่อเติมหรือตัดแปลงอาคารที่มีอยู่แล้วในลักษณะอันเป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่อาคารนั้นมาก หรือเป็นการเพิ่มหรือขยายพื้นแห่งอาคารนั้นมาก
- (๓) แปลงอาคารสำหรับบุคคลอาศัยเป็นอาคารเพื่อประโยชน์อย่างอื่น หรือกลับกัน

มาตรา ๘ บุคคลใดประสงค์จะปลูกสร้างอาคาร ให้เสนอแผนผังและแบบก่อสร้างของอาคารที่จะปลูกสร้าง

พร้อมทั้งรายการต่อเจ้าหน้าที่ท้องถิ่นเพื่อรับอนุญาต ดังระบุไว้ในมาตรา ๖ แผนผังแบบก่อสร้างและรายการเช่นว่านี้ จักต้องมีอุปกรณ์อนามัยและมีลักษณะถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง หรือเทศบัญญัติ

มาตรา ๕ เมื่อเจ้าหน้าที่ท้องถิ่นได้รับแผนผังแบบก่อสร้างและรายการตามความในมาตรา ก่อนแล้ว ให้เจ้าหน้าที่ท้องถิ่นตรวจอนุญาตหรือมีคำสั่งตามความในมาตรา ๑๐ ภายในเวลาอันสมควร .

ถ้าผู้ขออนุญาตประสงค์จะปลูกสร้างเป็นการเร่งร้อน และร้องขอให้เจ้าหน้าที่ท้องถิ่นตรวจและออกใบอนุญาตชั่วคราวให้ทำการปลูกสร้างเฉพาะส่วนแห่งอาคาร ซึ่งจะต้องทำการปลูกสร้างก่อนก็ได้ ในกรณีตั้งว่า ให้เจ้าหน้าที่ท้องถิ่น ตรวจและออกใบอนุญาตชั่วคราวหรือมีคำสั่งตามความในมาตรา ๑๐ ภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันยื่นคำขอ

มาตรา ๑๐ เจ้าหน้าที่ท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งเป็นหนังสือให้ผู้ขออนุญาตแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังแบบก่อสร้างหรือรายการที่ได้ยื่นแก่ตนนั้นได้ แต่การแก้ไขเปลี่ยนแปลง

แปลงนั้น ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ใน กฎกระทรวง หรือ
เทศบัญญัติ และเพื่อประโยชน์อย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้

(๑) เพื่อความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย และ
การป้องกันอัคคีภัย

(๒) เพื่อการอนามัย

(๓) เพื่อรักษาแนวอาคารตามถนนให้เป็นระเบียบ

(๔) เพื่อประโยชน์สถาปัตยกรรม

มาตรา ๑๑ ผู้ใดปลูกสร้างอาคารโดยมิได้รับอนุญาตก็ดี
ปลูกสร้างอาคารผิดแผกจากแผนผังแบบก่อสร้าง หรือ
รายการที่ได้รับอนุญาตก็ดี หรือ ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่
เจ้าหน้าที่ท้องถิ่นได้ระบุไว้ในหนังสืออนุญาตก็ดี ผู้นั้นมี
ความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าร้อยบาท

เมื่อเจ้าหน้าที่ท้องถิ่นร้องขอ ศาลอาจสั่งให้ผู้กระทำผิด
เปลี่ยนแปลงแก้ไขหรือรื้อถอนอาคาร หรือส่วนแห่งอาคาร
ที่ได้สร้างผิดแผกไปจากแผนผังแบบก่อสร้าง หรือรายการ
ที่ได้รับอนุญาตนั้น เสียได้ภายใน ระยะเวลาอันจะได้กำหนด
ให้ถ้าผู้กระทำผิดไม่ปฏิบัติตามคำสั่งศาล เจ้าหน้าที่ท้องถิ่นมี
อำนาจจัดการอย่างใดอย่างหนึ่งตามที่เห็นสมควร เพื่อ
เปลี่ยนแปลงแก้ไขหรือรื้อถอนอาคาร หรือส่วนแห่งอาคาร

นั้นได้ภายในระยะเวลาเท่าที่ศาลได้กำหนดให้ตั้งกล่าวมาแล้วข้างต้น โดยคิดเอาค่าใช้จ่ายแก่ผู้เป็นเจ้าของ

มาตรา ๑๒ นายช่างมีอำนาจเข้าตรวจอาคารใด ๆ ที่ปลูกสร้างขึ้นก่อนหรือหลังวันใช้พระราชบัญญัตินี้ เพื่อดูว่าอาคารนั้นอยู่ในภาวะอันสมควร ถ้านายช่างตรวจพบว่าอาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดแห่งอาคารนั้นไม่มั่นคงแข็งแรงหรือไม่ปลอดภัยซึ่งน่าจะเป็นอันตรายต่อร่างกายชีวิต หรือทรัพย์สิน เจ้าหน้าที่ท้องถิ่นมีอำนาจสั่งเจ้าของอาคารให้เลิกใช้อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดแห่งอาคารนั้น หรือให้เปลี่ยนแปลงแก้ไขหรือรื้อถอนเสียภายในเวลาอันสมควรที่จะได้กำหนดให้

ถ้าเจ้าของอาคารไม่ปฏิบัติหรือปฏิบัติไม่ถูกต้องตามคำสั่งของเจ้าหน้าที่ท้องถิ่น ซึ่งได้สั่งตามความในวรรคก่อนให้นำความในมาตรา ๑๑ วรรค ๒ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๑๓ เจ้าของอาคารผู้ได้รับคำสั่งตามความในมาตรา ๑๒ เมื่อประกอบการเสร็จแล้ว ให้รายงานต่อเจ้าหน้าที่ท้องถิ่นขอให้ไปตรวจว่าการนั้น ๆ ได้ทำถูกต้องหรือไม่เมื่อได้รับรายงานนั้นแล้ว ถ้าเจ้าหน้าที่ท้องถิ่นเห็นว่าการ

นั้นได้ทำสำเร็จถูกต้องก็ให้ออกใบรับรองให้ภายใน สิบห้าวัน นับแต่วันที่ได้รับรายงาน ถ้าเห็นว่ากรณีนั้นยังมิได้ทำให้ถูกต้อง ก็ให้เจ้าหน้าที่ท้องถิ่นแจ้งให้เจ้าของอาคารทราบเป็นหนังสือ เมื่อเจ้าของอาคารได้ปฏิบัติตามแล้ว ก็ให้รายงานขอให้ไปตรวจใหม่เพื่อรับใบรับรอง

มาตรา ๑๔ นอกจากที่เกี่ยวแก่การรักษาแนวอาคารตามถนนให้เป็นระเบียบ ระดับชั้นล่างของอาคาร ลักษณะสัมพันธ์ระหว่างอาคารกับ ถนน ครอบ ทงเท้า ที่ว่างอื่น ๆ หรืออาคารต่างเจ้าของแล้ว พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับแก่การก่อสร้างดังต่อไปนี้

- (๑) พระที่นั่งหรือพระราชวัง
- (๒) อาคารของรัฐบาลซึ่งใช้เป็นที่ทำงานในราชการ หรือเพื่อสาธารณประโยชน์ และ
- (๓) วัดวาอารามหรือโบราณสถานซึ่งอยู่ในความควบคุมของกระทรวงธรรมการเมื่อแผนผังแบบก่อสร้าง และรายการสิ่งที่ปลูกสร้างนั้นกระทรวงธรรมการได้รับรองแล้ว

มาตรา ๑๕ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมีหน้าที่รักษาการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ และให้มี

อำนาจออกกฎกระทรวง หรืออนุมัติให้เทศบาลออกเทศบัญญัติ เพื่อปฏิบัติการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ และโดยฉะเพาะเพื่อ

(๑) กำหนดระเบียบการอนุญาต และข้อบังคับเกี่ยวแก่แผนผังแบบก่อสร้าง หรือรายการที่ยื่นมาเพื่อขออนุญาต

(๒) กำหนดข้อบังคับ เกี่ยวแก่ลักษณะอาคารชนิดต่างๆ และส่วนต่างๆ ของอาคารนั้นๆ เพื่อประโยชน์ในความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกัน อัคคีภัย การอนามัย และสถาปัตยกรรม

(๓) กำหนดวิธีการตรวจควบคุมอาคารและการก่อสร้างอาคาร

(๔) กำหนดแนวอาคารตามถนนให้ได้ระเบียบ และข้อบังคับเกี่ยวแก่ระยะระหว่างอาคารกับถนน ครอบทางเท้า และที่ว่างอื่นๆ หรือระหว่างอาคารต่างเจ้าของ

(๕) กำหนดข้อบังคับเกี่ยวแก่กำลังของวัสดุที่จะใช้ก่อสร้าง กำลังน้ำหนักอื่นส่วนต่างๆ ของอาคารจะรับบรรทุกได้ ความกดบนรากฐาน และกำลังต้านทานเพื่อให้เหมาะแก่กำลังธรรมชาติ เช่น ลมและฝน

(๖) กำหนดวิธีการระบายน้ำ และการสุขภาพของอาคาร เพื่ออนามัย หรือสาธารณสุข

(๗) กำหนดบริเวณซึ่งอาคารบาง ชนิดจะปลูกสร้าง
ขึ้นมิได้

(๘) กำหนดการติดต่อท่อประปา

(๘) กำหนดการตั้งถังรองรับมูลฝอย

(๑๐) กำหนดอัตราค่าธรรมเนียมการตรวจแบบก่อสร้าง
และการออกใบอนุญาต

(ก) สำหรับอาคารที่เป็น บ้าน เรือน โรง ทำด้วย
อิฐ คอนกรีต หรือเหล็กเป็นส่วนใหญ่ไม่เกินตารางเมตร
ละ ๑๐ สตารางก์ ตามขนาดของพื้นที่ในอาคารนั้นทุกชั้น

(ข) สำหรับอาคารที่เป็น บ้าน เรือน โรง ทำด้วย
ไม้หรือวัสดุไม่ถาวร เป็นส่วนใหญ่ไม่เกินตารางเมตรละ
๕ สตารางก์ ตามขนาดของพื้นที่ในอาคารนั้นทุกชั้น

(ค) อาคารอื่นๆ ที่มีใช้ บ้าน โรง เรือน ถ้าคิดเป็น
เนื้อที่ไม่เกินตารางเมตรละ ๔๐ สตารางก์ ถ้าวัดเป็นระยะ
ยาวไม่เกินเมตรละ ๒๐ สตารางก์

กฎกระทรวงและเทศบัญญัตินั้น เมื่อได้ประกาศใน
ราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

พ.อ. พิศาลผลพยุหเสนา

นายกรัฐมนตรี