

# กฎหมายอาคาร 20108-2110

อ.ชานน วีชระปรารมย์

---

ทฤษฎี 2 ปฏิบัติ 0

## จุดประสงค์

- 1.เข้าใจกฎหมายควบคุมอาคาร และการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร
- 2.มีทักษะ การใช้กฎหมายในงานออกแบบสถาปัตยกรรม ตามข้อกำหนดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 3.มีความตระหนัก เห็นถึงความสำคัญ เห็นความจำเป็นของกฎหมายควบคุมอาคาร

## สมรรถนะรายวิชา

- 1.ใช้กฎหมายควบคุมอาคาร พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร กฎกระทรวงระเบียบและข้อบังคับและกระบวนการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร
- 2.จัดทำเอกสารการยื่นขออนุญาตก่อสร้างตามระเบียบราชการ

## คำอธิบายรายวิชา

ศึกษากฎหมายควบคุมอาคาร พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร กฎกระทรวง และระเบียบข้อบังคับอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบเขียนแบบก่อสร้าง และการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

หน่วย การ เรียนรู้	เนื้อหาการสอน	เวลา		สัปดาห์ ที่
		ทฤษฎี	ปฏิบัติ	
1	ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับกฎหมาย	2	0	1
2	ประเภทอาคาร อาคารควบคุมการใช้	2	0	2
3	ที่ว่าง แนวอาคาร และระยะต่างๆภายนอกอาคาร	2	0	3
4	การควบคุมจำกัดความสูงอาคาร การวัดความสูงอาคาร	2	0	4
5	บันได บันไดหนีไฟ บันไดสำหรับผู้พิการและคนชรา	2	0	5
6	ที่จอดรถ อาคารจอดรถ	2	0	6
7	การคิดพื้นที่ตามกฎหมายควบคุมอาคาร	2	0	7
8	การขออนุญาต ตามกฎหมายควบคุมอาคาร	2	0	8
	<b>สอบกลางภาค</b>			9
9	ผังเมืองรวม	2	0	10
10	สถาปนิกกับ EIA	2	0	11
11	การออกแบบระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย	2	0	12
12	กฎหมายที่เกี่ยวกับคนพิการและคนชรา	2	0	13
13	การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย	2	0	14
14	การยื่นแบบขออนุญาตก่อสร้าง	2	0	15
15	สัญญาเกี่ยวข้องกับงานก่อสร้าง	4	0	16-17
	<b>สอบปลายภาค</b>			18

---

# หน่วยที่ 1

## ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับกฎหมาย

# หน่วยที่ 1 ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับกฎหมาย



กฎหมายเป็น กฎเกณฑ์ ข้อบังคับ ที่ใช้ควบคุมความประพฤติของมนุษย์ในสังคม กฎหมายมีลักษณะเป็นคำสั่ง ข้อห้าม ที่มาจากผู้มีอำนาจสูงสุดในสังคม ใครฝ่าฝืนต้องได้รับโทษหรือสภาพบังคับ อย่างไม่อย่างหนึ่ง

กฎหมายเป็นเครื่องควบคุมความประพฤติในสังคม พัฒนาขึ้นจากศีลธรรม ขนบธรรมเนียม จารีตประเพณี ศาสนา โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อธำรงความสงบเรียบร้อยของคนในสังคม ให้อยู่ร่วมกันอย่างราบรื่น สนองความต้องการภาคส่วนต่างๆอย่างเหมาะสม

**“ที่ใดมีมนุษย์ ที่นั่นมีสังคม ที่ไหนมีสังคม ที่นั่นมีกฎหมาย”**

ระบบกฎหมาย ไม่เป็นลายลักษณ์อักษร /ระบบกฎหมายลายลักษณ์/ระบบกฎหมายสังคมนิยม /ระบบกฎหมายศาสนา /กฎหมายแต่ละระบบย่อมมีที่มาต่างกัน

# บรรทัดฐานทางสังคม

---

## วิถีชาวบ้าน(FOLKWAYS)

เป็นกฎเกณฑ์ที่อยู่ในรูปแบบประเพณีนิยม ที่ปฏิบัติสืบต่อกันมา ถ้าใครไม่ทำตามก็จะถูกนิินทาว่าร้าย เซาน การแต่งกายกิจกรรมารยาททางสังคม ในโอกาสต่างๆ

## • จารีต (MORES)

• เป็นกฎเกณฑ์ความประพฤติที่ยึดหลักความดี ความชั่ว กฎเกณฑ์ทางศาสนา เป็นเรื่องราวของความรู้สึกว่าสิ่งใดผิดสิ่งใดถูก หากใครฝ่าฝืนจะได้รับการต่อต้านจาก

## • กฎหมาย (LAWS)

• ความประพฤติที่มีการบัญญัติไว้อย่างชัดเจน แน่นอนว่ากระทำอย่างไร เป็นความผิดฐานใดจะได้รับการอย่างไร เช่นผู้ใดฆ่าผู้อื่นต้องระวางโทษประหารชีวิต เป็นต้น

# ลักษณะของกฎหมาย

---

1. มาจากรัฐอธิปัตย์ หมายความว่า ผู้ที่จะออกกฎหมายได้นั้นต้องเป็นผู้ที่มีอำนาจสูงสุดในประเทศ ซึ่งปัจจุบันเราใช้การปกครองแบบระบอบประชาธิปไตย อันมีพระมหากษัตริย์ทรงเป็นประมุข รัฐธรรมนูญบัญญัติให้อำนาจซึ่งเป็นอำนาจสูงสุดในการปกครองประเทศเป็นของปวงชนชาวไทย
2. เป็นคำสั่ง ข้อห้าม ข้อบังคับที่องปฏิบัติตาม เมื่อประกาศใช้แล้วประชาชนทุกคนจะต้องปฏิบัติตาม ถึงแม้ว่าจะไม่เห็นด้วยก็ต้องยอมรับ
3. ใช้ได้ทั่วไป เมื่อประกาศใช้แล้วทุกคนทุกพื้นที่ในราชอาณาจักรไทยจะต้องใช้

4. ใช้ได้เสมอไป เมื่อประกาศออกมาแล้ว จะมีผลบังคับใช้ได้ตลอดไปไม่ว่าจะเก่าแก่ ล้าสมัย หรือนานที่ไรก็ตาม จนกว่าจะมีการยกเลิก

5. มีสภาพบังคับใช้ เมื่อประกาศใช้แล้ว ผู้ที่ไม่ปฏิบัติตามจะต้องถูกลงโทษ หรือตกอยู่ในสภาพบังคับใช้ อย่างไรก็ตามอย่างหนึ่ง สภาพบังคับเรียกว่า โทษ มีอยู่ 5 ประการ คือ ประหารชีวิต จำคุก กักขัง ปรับ และ ริบทรัพย์สิน ขึ้นอยู่กับการกระทำความผิด



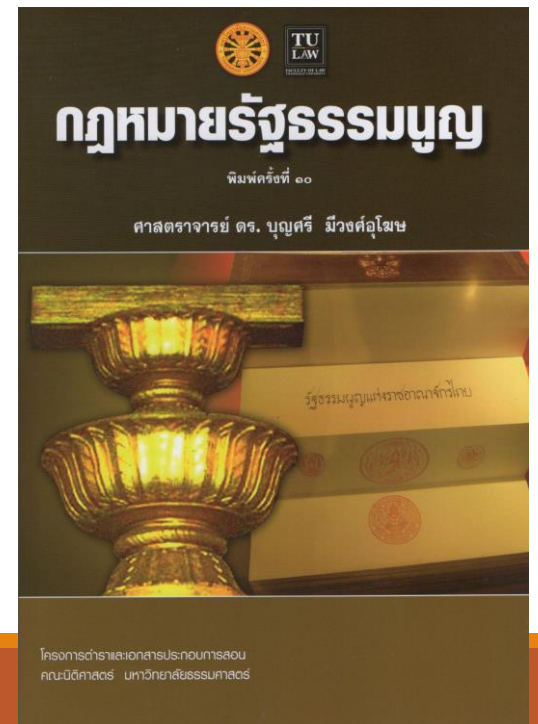


# ลำดับศักดิ์ของกฎหมาย 7 ลำดับ



# ความหมายของกฎหมายแต่ละประเภท

1. **กฎหมายรัฐธรรมนูญ** เป็นกฎหมายสูงสุดว่าด้วยการปกครองประเทศ เป็นกฎหมายที่สำคัญและศักดิ์สิทธิ์กว่ากฎหมายใดๆ ทั้งหมด เช่น บทบัญญัติของกฎหมายใดๆ ที่ขัดกับข้อบัญญัติของกฎหมายรัฐธรรมนูญ บทบัญญัติของกฎหมายนั้นจะเป็นโมฆะ



**2.พระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญ** เป็นกฎหมายที่ตราขึ้นใน  
รูปแบบพระราชบัญญัติ ซึ่งรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยได้บัญญัติ  
ให้มีขึ้นอีกรูปแบบหนึ่งในระบบกฎหมายไทย เพื่อกำหนดรายละเอียดซึ่ง  
เป็นกฎเกณฑ์ที่สำคัญเพิ่มเติมบทบัญญัติแห่งรัฐธรรมนูญ บางมาตราที่  
บัญญัติหลักการไว้อย่างกว้างๆ ในเรื่องใดเรื่องหนึ่ง ให้มีความกระจ่างแจ้ง  
ชัดเจน และสมบูรณ์ยิ่งขึ้น โดยไม่ต้องงบบัญญัติไว้ในตัวบทแห่งรัฐธรรมนูญ  
ให้มีความยาวมากเกินไปและสะดวกต่อการแก้ไขเพิ่มเติม โดยไม่ต้อง  
ดำเนินการตามวิธีการแก้ไขรัฐธรรมนูญที่ทำได้ยากกว่าการแก้ไข  
พระราชบัญญัติ

**3.พระราชบัญญัติ** เป็นกฎหมายซึ่งฝ่ายนิติบัญญัติตราขึ้นเพื่อบังคับหรือ  
ในทางการปฏิบัติรัฐบาลจะเป็นฝ่ายเสนอร่างพระราชบัญญัติต่อรัฐสภาให้  
เห็นชอบ นายกรัฐมนตรีทูลเกล้าฯถวายเพื่อลงปรมาภิไธย เมื่อได้ประกาศ  
ในราชกิจจานุเบกษา และนับจากวันประกาศ มีผลบังคับใช้ทันที

**4.พระราชกำหนด** เป็นกฎหมายที่รัฐธรรมนุญมอบอำนาจในการตรา ให้แก่ฝ่ายบริหารคือรัฐมนตรี เพื่อใช้ในกรณีรีบด่วนหรือฉุกเฉิน พระราชกำหนดนั้นเมื่อมีประกาศใช้แล้วคณะรัฐมนตรีต้องนำเสนอต่อรัฐสภาเพื่อ พิจารณาให้ความเห็นชอบถ้ามิได้รับความเห็นชอบก็เป็นอันสิ้นสุดลงแต่ ผลของการสิ้นสุดลงนี้ไม่กระทบกระเทือนกิจการที่ได้เป็นไปในระหว่างที่ ใช้พระราชกำหนดนั้น

**5.พระราชกฤษฎีกา** คือ บัญญัติแห่งกฎหมายที่พระมหากษัตริย์ทรงตราขึ้น โดยอาศัยอำนาจตามรัฐธรรมนูญพระราชบัญญัติประกอบ

รัฐธรรมนูญ พระราชบัญญัติ หรือพระราชกำหนดเพื่อใช้ในการบริหารราชการแผ่นดิน ตามคำแนะนำของรัฐมนตรี ซึ่งในรัฐธรรมนูญแห่ง

ราชอาณาจักรไทย พ.ศ.2550 มาตรา 187 บัญญัติว่า “พระมหากษัตริย์ทรงไว้ซึ่งพระราชอำนาจในการตราพระราชกฤษฎีกา โดยไม่ขัดต่อ

กฎหมาย”

**6.กฎกระทรวง** คือกฎหมายซึ่งรัฐมนตรีของแต่ละกระทรวงเป็นผู้ออก โดยอาศัยอำนาจในบทบัญญัติในกฎหมายฉบับใดฉบับหนึ่งเพื่อวางระเบียบปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายทั้งนี้ต้องอยู่ภายในอำนาจที่พระราชบัญญัติได้ให้อำนาจไว้มิฉะนั้นอาจไม่ถือว่าเป็นกฎหมายก็ได้

7.กฎหมายที่ตราโดยองค์การปกครองส่วนท้องถิ่น เป็นบทบัญญัติ  
แห่งกฎหมายที่ให้อำนาจหน้าที่หรือเรื่องที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะ  
ออกข้อบัญญัติท้องถิ่นมาใช้บังคับไว้อีกด้วยซึ่งท้องถิ่นจะออกข้อบัญญัติ  
ท้องถิ่นนอกเหนือไปจากเรื่องที่กฎหมายให้อำนาจไว้ไม่ได้ซึ่งในวิชา  
กฎหมายก่อสร้างนี้มีบทบัญญัติที่เกี่ยวข้องได้แก่



# ความหมายของหลักเกณฑ์ของนิติกรรม

---

- ต้องเป็นการกระทำของบุคคลโดยการแสดงเจตนา
- ต้องเป็นการกระทำอันชอบด้วยกฎหมาย
- กระทำด้วยการสมัครใจ
- มุ่งที่จะผูกนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างบุคคล
- มีวัตถุประสงค์ในการก่อให้เกิดความเคลื่อนไหวในสิทธิ

# พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

ผู้รับผิดชอบคือ กรมโยธาธิการและผังเมือง



สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร  
กรมโยธาธิการและผังเมือง

## พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

### ความสำคัญของกฎหมายควบคุมอาคาร

กฎหมายควบคุมอาคาร มีวัตถุประสงค์ที่จะควบคุมในเรื่อง ดังต่อไปนี้

ความมั่นคงแข็งแรง

การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

ความปลอดภัย

การผังเมือง

ความปลอดภัย

การสถาปัตยกรรม

การสาธารณสุข

การอำนวยความสะดวกแก่

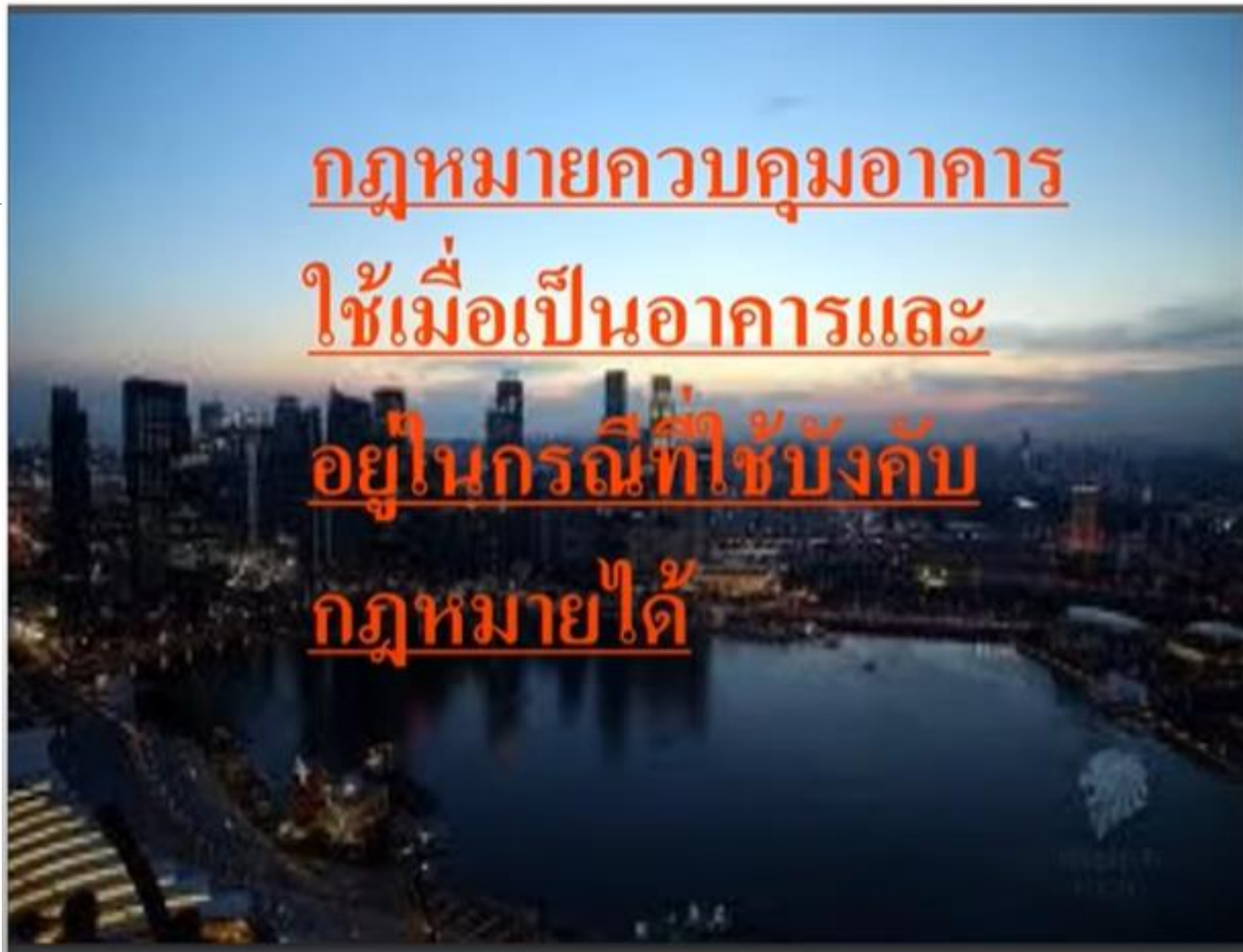
การจราจร

กฎหมายควบคุมอาคาร

ใช้เมื่อเป็นอาคารและ

อยู่ในกรณีที่ใช้บังคับ

กฎหมายได้



“อาคาร” หมายความว่า ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงาน

และสิ่งทีสร้างขึ้นอย่างอื่นซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ และหมายความรวมถึง

(1) อัมจันทร์หรือสิ่งทีสร้างขึ้นอย่างอื่นเพื่อใช้เป็นที่ชุมนุมของประชาชน

(2) เขื่อน สะพาน อุโมงค์ ทางหรือท่อระบายน้ำ อุโมงค์ คานเรือ ท่าเรือ ท่าจอดเรือ รั้ว กำแพง

หรือประตู ทีสร้างขึ้นติดต่อกับหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะ หรือสิ่งทีสร้างขึ้นให้บุคคลทั่วไปใช้สอย

(3) ป้ายหรือสิ่งทีสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย

(ก) ทีติดหรือตั้งไว้เหนือที่สาธารณะและมีขนาดเกินหนึ่งตารางเมตรหรือน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกินสิบกิโลกรัม

(ข) ทีติดหรือตั้งไว้ในระยะห่างจากที่สาธารณะซึ่งเมื่อวัดในทางราบแล้ว ระยะห่างจากที่สาธารณะ

มีน้อยกว่าความสูงของป้ายนั้นเมื่อวัดจากพื้นดิน และมีขนาดหรือน้ำหนักเกินกว่าที่กำหนดในกฎกระทรวง

(4) พื้นทีหรือสิ่งทีสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กัลับริด และทางเข้าออกของรถ

สำหรับอาคารทีกำหนดตามมาตรา 8 (9)

(5) สิ่งทีสร้างขึ้นอย่างอื่นตามทีกำหนดในกฎกระทรวงทั้งนี้ ให้หมายความรวมถึงส่วนต่าง ๆ ของอาคารด้วย

กฎหมายควบคุมอาคาร

กฎหมายผังเมือง



กฎหมายแพ่ง  
กฎหมายอาญา  
ฯลฯ

กฎหมายโรงแรม กฎหมายอาคารชุด กฎหมายโรงงาน  
กฎหมายจัดสรร กฎหมายสิ่งแวดล้อม กฎหมายทางหลวง

# พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

---

โครงสร้างกฎหมายควบคุมอาคาร

- พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522(หลัก)
  - พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535
  - พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3)พ.ศ.2543
  - พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2550
  - พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 5) พ.ศ.2558
- 
- <https://asa.or.th/laws-and-regulations/cba/>

พระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522  
ฉบับ 1/2/3/4/5

กฎกระทรวงที่ออกตาม  
ความใน พระราชบัญญัติ  
ควบคุมอาคาร

กฎกระทรวง ฉบับที่ 33  
อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ

กฎกระทรวง ฉบับที่ 39  
ป้องกันอัคคีภัย/ห้องน้ำห้องส้วม

กฎกระทรวง ฉบับที่ 55  
ลักษณะอาคาร ที่ว่าง แนวอาคาร

กฎกระทรวง ฉบับที่ 7/41  
อาคารคารที่ต้องมีที่จอดรถ/  
จำนวนที่จอดรถ

กฎกระทรวง ฉบับที่ 6  
โครงสร้างอาคาร

กฎกระทรวงสั่งอำนวยความสะดวก  
สะดวกแก่ผู้พิการและชรา

กฎกระทรวงกำหนดแบบคำขอ  
อนุญาตใบรับรอง คำสั่ง

กฎกระทรวง ฉบับที่ 44  
ระบายน้ำ / กำจัดขยะ



## พระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร 2522

มีสาระสำคัญ เกี่ยวกับ คณะกรรมการควบคุมอาคาร การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนแปลงอาคาร การขออนุญาตเพื่อ ประกอบกิจการ โรงมหรสพ อำนาจเจ้าหน้าที่พนักงานท้องถิ่น บทกำหนดโทษ โดยแบ่งออกเป็น 9 หมวด 80 มาตรา มีการแก้ไขเพิ่มเติม 3 ครั้ง

# พระราชบัญญัติ

## ควบคุมอาคาร

พ.ศ. 2522

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

ให้ไว้ ณ วันที่ 8 พฤษภาคม พ.ศ. 2522

เป็นปีที่ 34 ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการก่อสร้างอาคาร และกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ และรวมเป็นกฎหมายฉบับเดียวกัน

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ทำหน้าที่รัฐสภา ดังต่อไปนี้

**มาตรา 1** พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522”

**มาตรา 2** พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา และจะใช้บังคับในท้องที่ใด มีบริเวณเพียงใด ให้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกา

<sup>1</sup> สำหรับเขตท้องที่ที่ได้มีการประกาศให้ใช้บังคับผังเมืองรวมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองหรือเขตท้องที่ที่ได้เคยมีการประกาศดังกล่าว ให้ใช้พระราชบัญญัตินี้บังคับตามเขตของผังเมืองรวมนั้นโดยไม่ต้องตราเป็นพระราชกฤษฎีกา

สำหรับอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคน และโรงแรมสรรพ ให้ใช้บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้บังคับไม่ว่าท้องที่ที่อาคารนั้นตั้งอยู่จะได้มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับพระราชบัญญัตินี้หรือไม่ก็ตาม

**มาตรา 3** ให้ยกเลิก

## พระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร 2522 (ฉบับที่ 2)

มีสาระสำคัญ แก้ไขเพิ่มเติม การแจ้งเจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบก่อน  
ดำเนินการ ดัดแปลง รื้อถอน หรือ เคลื่อนย้ายอาคาร แทนการขออนุญาต เพื่อ  
ความสะดวกรวดเร็ว



พระราชบัญญัติ  
ควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒)  
พ.ศ. ๒๕๖๕

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๘ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๖๕  
เป็นปีที่ ๔๗ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้  
ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของ  
สภานิติบัญญัติแห่งชาติ ทำหน้าที่รัฐสภา ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.  
๒๕๖๕”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหกสิบวันนับแต่วันประกาศในราช  
กิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๘ และมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร  
พ.ศ. ๒๕๖๕

## พระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร 2522 (ฉบับที่ 3)

มีสาระสำคัญ แก้ไขเพิ่มเติม การป้องกันอันตราย จากการเล่นมหรสพ  
เพิ่มเติมสิ่งก่อสร้างที่เรียกว่ากระเช้าไฟฟ้า สำหรับเป็นเครื่องเล่นในสวนสนุก



พระราชบัญญัติ  
ควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓)  
พ.ศ. ๒๕๕๓

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

ให้ไว้ ณ วันที่ ๔ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๓

เป็นปีที่ ๕๕ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้  
ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๕  
ประกอบกับมาตรา ๓๑ มาตรา ๓๕ มาตรา ๔๘ และมาตรา ๕๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย  
บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของรัฐสภา  
ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๕๓”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันประกาศ  
ในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

## พระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร 2522 (ฉบับที่ 4)

มีสาระสำคัญ แก้ไขเพิ่มเติม ส่งเสริมและแก้ไขปัญหาความยากจน และคน  
ด้อยโอกาสได้มีที่อยู่อาศัย ยกเว้นการ ผ่อนผัน เงื่อนไขในบางเรื่องที่ไม่  
เกี่ยวข้องกับความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร



พระราชบัญญัติ

ควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๔)

พ.ศ. ๒๕๕๐

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

ให้ไว้ ณ วันที่ ๗ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๕๐

เป็นปีที่ ๖๒ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของ สภานิติบัญญัติแห่งชาติ ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๐”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (๘) ของมาตรา ๓ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒



## พระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร 2522 (ฉบับที่ 5)

มีสาระสำคัญ กำหนดการยื่นขอแบบอนุญาต ดัดแปลง รื้อถอน แก้พนักงาน  
เจ้าหน้าที่ท้องถิ่น



พระราชบัญญัติ  
ควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๕)  
พ.ศ. ๒๕๕๘

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๔ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๘  
เป็นปีที่ ๗๐ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ  
ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของ  
สภานิติบัญญัติแห่งชาติ ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๘”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา  
เป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นวรรคสองของมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร  
พ.ศ. ๒๕๒๒

“กฎกระทรวงตามวรรคหนึ่งจะกำหนดให้เรื่องที่เป็นรายละเอียดทางด้านเทคนิคเกี่ยวกับการก่อสร้าง  
ตัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ที่มีการเปลี่ยนแปลงรวดเร็วเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรี  
โดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษาก็ได้”

# คำนิยาม เกี่ยวกับ พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร 2522

“อาคาร” หมายความว่า ดึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่น ซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ และหมายความรวมถึง

- (1) อัมจันทร์หรือสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเพื่อใช้เป็นที่ชุมนุมของประชาชน
- (2) เขื่อน สะพาน อุโมงค์ ทางหรือท่อระบายน้ำ อุโมงค์ คานเรือ ท่าเรือ ท่าจอดเรือ รั้ว กำแพง หรือประตู ที่สร้างขึ้นติดต่อกับหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะหรือสิ่งที่สร้างขึ้นให้บุคคลทั่วไปใช้สอย
- (3) บ้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย
  - (ก) ที่ติดหรือตั้งไว้เหนือที่สาธารณะและมีขนาดเกินหนึ่งตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกินสิบกิโลกรัม
  - (ข) ที่ติดหรือตั้งไว้ในระยะห่างจากที่สาธารณะซึ่งเมื่อวัดในทางราบแล้วระยะห่างจากที่สาธารณะมีน้อยกว่าความสูงของป้ายนั้นเมื่อวัดจากพื้นดิน และมีขนาดหรือมีน้ำหนักเกินกว่าที่กำหนดในกฎกระทรวง

<sup>1</sup> มาตรา 2 วรรคสองและวรรคสาม บัญญัติเพิ่มโดยมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2543

กฎหมายอาคาร

2

- (4) พื้นหรือสิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กั๊บรถ และทางเข้าออกของรถสำหรับอาคารที่กำหนดตามมาตรา 8(9)
- (5) สิ่งทีสร้างขึ้นอย่างอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

2 “อาคารสูง” หมายความว่า อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ที่มีความสูงตั้งแต่ยี่สิบสามเมตรขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

2 “อาคารขนาดใหญ่พิเศษ” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้พื้นที่อาคารหรือส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันตั้งแต่หนึ่งหมื่นตารางเมตรขึ้นไป

2 “อาคารชุมนุมคน” หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดของอาคารที่บุคคลอาจเข้าไปภายในเพื่อประโยชน์ในการชุมนุมคนที่มีพื้นที่ตั้งแต่หนึ่งพันตารางเมตรขึ้นไป หรือชุมนุมคนได้ตั้งแต่ห้าร้อยคนขึ้นไป

2 “โรงมหรสพ” หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นสถานที่สำหรับฉายภาพยนตร์ แสดงละคร แสดงดนตรี หรือการแสดงรื่นเริงอื่นใด และมีวัตถุประสงค์เพื่อเปิดให้สาธารณชนเข้าชมการแสดงนั้นเป็นปกติธุระ โดยจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม

“ที่สาธารณะ” หมายความว่า ที่ซึ่งเปิดหรือยินยอมให้ประชาชนเข้าไปหรือใช้เป็นทางสัญจรได้ ทั้งนี้ไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่

“แผนผังบริเวณ” หมายความว่า แผนที่แสดงลักษณะ ที่ตั้ง และขอบเขตของที่ดิน และอาคารที่ก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้ รวมทั้งแสดงลักษณะและขอบเขตของที่สาธารณะและอาคารในบริเวณที่ดินที่ติดต่อดโดยสังเขปด้วย

“แบบแปลน” หมายความว่า แบบเพื่อประโยชน์ในการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้ อาคาร โดยมีรูปแสดงรายละเอียดส่วนสำคัญ ขนาดเครื่องหมายวัสดุและการใช้สอยต่างๆ ของอาคารอย่างชัดเจนพอที่จะใช้ในการดำเนินการได้

“รายการประกอบแบบแปลน” หมายความว่า ข้อความชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับคุณภาพและชนิดของวัสดุ ตลอดจน วิธีปฏิบัติหรือวิธีการสำหรับการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารเพื่อให้เป็นไปตามแบบแปลน

“รายการคำนวณ” หมายความว่า รายการแสดงวิธีการคำนวณกำลังของวัสดุ การรับน้ำหนัก และกำลังต้านทานของ ส่วนต่างๆ ของอาคาร

“ก่อสร้าง” หมายความว่า สร้างอาคารขึ้นใหม่ทั้งหมด ไม่ว่าจะเป็นการสร้างขึ้นแทนของเดิมหรือไม่

“ดัดแปลง” หมายความว่า เปลี่ยนแปลงต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายซึ่งลักษณะขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ ของโครงสร้างของอาคารหรือส่วนต่างๆ ของอาคารซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิม และมีใช้การซ่อมแซมหรือการ ดัดแปลงที่กำหนดในกฎกระทรวง

“ซ่อมแซม” หมายความว่า ซ่อมหรือเปลี่ยนส่วนต่างๆ ของอาคารให้คงสภาพเดิม

“รื้อถอน” หมายความว่า รื้อส่วนอันเป็นโครงสร้างของอาคารออกไป เช่น เสา คาน ตง หรือส่วนอื่นของโครงสร้าง ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

“เขตเพลิงไหม้” หมายความว่า บริเวณที่เกิดเพลิงไหม้อาคารตั้งแต่สามสิบหลังคาเรือนขึ้นไป หรือมีเนื้อที่ตั้งแต่หนึ่ง ไร่ขึ้นไป รวมทั้งบริเวณที่อยู่ติดต่อกภายในระยะสามสิบเมตร โดยรอบบริเวณที่เกิดเพลิงไหม้ด้วย

“ผู้ควบคุมงาน” หมายความว่า ผู้ซึ่งรับผิดชอบในการอำนวยความสะดวกการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือ เคลื่อนย้ายอาคาร

“ผู้ดำเนินการ” หมายความว่า เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารซึ่งกระทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารด้วยตนเอง และหมายความรวมถึงผู้ซึ่งตกลงรับกระทำการดังกล่าวไม่ว่าจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม และผู้รับจ้างช่วง

<sup>3</sup> “ผู้ครอบครองอาคาร” หมายความรวมถึง ผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดสำหรับทรัพย์สินส่วนกลางตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดด้วย

“ผู้ตรวจสอบ” หมายความว่า ผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม หรือผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น แล้วแต่กรณี ซึ่งได้ขึ้นทะเบียนไว้ตามพระราชบัญญัตินี้

“นายตรวจ” หมายความว่า ผู้ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นแต่งตั้งให้เป็นนายตรวจ

<sup>4</sup> “นายช่าง” หมายความว่า ข้าราชการหรือพนักงานของราชการส่วนท้องถิ่น ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นแต่งตั้งให้เป็นนายช่าง หรือวิศวกรหรือสถาปนิกซึ่งอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง<sup>5</sup> แต่งตั้งให้เป็นนายช่าง

“ราชการส่วนท้องถิ่น” หมายความว่า เทศบาล สุขาภิบาล องค์การบริหารส่วนจังหวัด กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา และองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดให้เป็นราชการส่วนท้องถิ่นตามพระราชบัญญัตินี้

“ข้อบัญญัติท้องถิ่น” หมายความว่า กฎซึ่งออกโดยอาศัยอำนาจนิติบัญญัติของราชการส่วนท้องถิ่น เช่น เทศบัญญัติ ข้อบังคับสุขาภิบาล ข้อบัญญัติจังหวัด ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร หรือข้อบัญญัติเมืองพัทยา เป็นต้น

<sup>4</sup> “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” หมายความว่า

- (1) นายกเทศมนตรี สำหรับในเขตเทศบาล
- (2) นายองค์การบริหารส่วนจังหวัด สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด
- (3) ประธานกรรมการบริหารองค์การบริหารส่วนตำบล สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล
- (4) ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร สำหรับในเขตกรุงเทพมหานคร
- (5) นายกเมืองพัทยา สำหรับในเขตเมืองพัทยา
- (6) ผู้บริหารท้องถิ่นขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด สำหรับในเขตองค์การ

ปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

---

แบบทดสอบหลังเรียน

๑. ข้อใดไม่ใช่กฎหมาย

ก. ข้อบัญญัติท้องถิ่น

ข. กฎกระทรวง

ค. ประกาศกระทรวง

ง. ประกาศข่าวสาร

๒. กฎหมายสูงสุดของประเทศ คือ ข้อใด

ก. กฎหมายรัฐธรรมนูญ

ข. พระราชบัญญัติ

ค. พระราชกำหนด

ง. พระราชกฤษฎีกา

๓. กฎหมายก่อสร้าง เป็นกฎหมายในข้อใด

ก. กฎหมายรัฐธรรมนูญ

ข. พระราชบัญญัติ

ค. พระราชกำหนด

ง. พระราชกฤษฎีกา



๔. ข้อบัญญัติเป็นกฎหมาย ของหน่วยงานใด

ก.เทศบาลนคร

ข.พระราชบัญญัติ

ค.กรุงเทพฯและเมืองพัทยา

ง.เทศบาลเมือง

๕. ข้อใด ไม่ใช่สาระสำคัญของกฎหมายก่อสร้าง

ก.ความมั่นคงแข็งแรง

ข.ความปลอดภัย

ค.ประหยัดค่าก่อสร้าง

ง.การป้องกันอัคคีภัย

๖. ข้อใด ไม่ใช่ อาคาร

ก.รั้ว และ ประตู

ข.สะพาน

ค.รูปปั้นคนขนาดเท่าจริง

ง.ป้ายขนาดใหญ่

---

๗.ข้อใด ไม่ใช่ พนักงานท้องถิ่น

ก.นายกเทศมนตรี

ข.ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

ค.นายอำเภอ

ง.นายกเมืองพัทยา

๘.อยู่ในเขตเทศบาล แต่มี พ.ร.บ. ผังเมืองบังคับใช้ ระยะถอยร่นแนวอาคารใช้กฎหมายใด

ก.เทศบัญญัติ

ข.กฎกระทรวง

ค. พ.ร.บ. ผังเมือง

ง. พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร

๙.โทษการฝ่าฝืน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร คือข้อใด

ก.ปรับ

ข.จำคุก

ค.ปรับและจำคุก

ง.ว่ากล่าวตักเตือน

๑๐.การสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต มีผลอย่างไร

ก.เป็นบ้านถูกต้องตามกฎหมาย

ข.บ้านเถื่อนไม่มีบ้านเลขที่

ค.ใช้พักอาศัยได้ปกติ

ง.ขาดความมั่นคงแข็งแรง

---

เฉลยแบบทดสอบหลังเรียน

๑. ข้อใดไม่ใช่กฎหมาย

ก. ข้อบัญญัติท้องถิ่น

ข. กฎกระทรวง

ค. ประกาศกระทรวง

ง. ประกาศข่าวสาร

---

๒. กฎหมายสูงสุดของประเทศ คือ ข้อใด

ก. กฎหมายรัฐธรรมนูญ

ข. พระราชบัญญัติ

ค. พระราชกำหนด

ง. พระราชกฤษฎีกา

๓. กฎหมายก่อสร้าง เป็นกฎหมายในข้อใด

ก. กฎหมายรัฐธรรมนูญ

ข. พระราชบัญญัติ

ค. พระราชกำหนด

ง. พระราชกฤษฎีกา

๔. ข้อบัญญัติเป็นกฎหมาย ของหน่วยงานใด

ก.เทศบาลนคร

ข.พระราชบัญญัติ

ค.กรุงเทพฯและเมืองพัทยา

ง.เทศบาลเมือง

๕. ข้อใด ไม่ใช่สาระสำคัญของกฎหมายก่อสร้าง

ก.ความมั่นคงแข็งแรง

ข.ความปลอดภัย

ค.ประหยัดค่าก่อสร้าง

ง.การป้องกันอัคคีภัย

๖. ข้อใด ไม่ใช่ อาคาร

ก.รั้ว และ ประตู

ข.สะพาน

ค.รูปปั้นคนขนาดเท่าจริง

ง.ป้ายขนาดใหญ่

---

๗. ข้อใด ไม่ใช่ พนักงานท้องถิ่น

ก. นายกเทศมนตรี

ข. ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

ค. นายอำเภอ

ง. นายกเมืองพัทยา

๘. อยู่ในเขตเทศบาล แต่มี พ.ร.บ. ผังเมืองบังคับใช้ ระยะถอยร่นแนวอาคารใช้กฎหมายใด

ก. เทศบัญญัติ

ข. กฎกระทรวง

ค. พ.ร.บ. ผังเมือง

ง. พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร

๙. โทษการฝ่าฝืน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร คือข้อใด

ก. ปรับ

ข. จำคุก

ค. ปรับและจำคุก

ง. ว่ากล่าวตักเตือน

๑๐. การสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต มีผลอย่างไร

ก. เป็นบ้านถูกต้องตามกฎหมาย

ข. บ้านเถื่อนไม่มีบ้านเลขที่

ค. ใช้พักอาศัยได้ปกติ

ง. ขาดความมั่นคงแข็งแรง