



การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

ขั้นตอนการดำเนินการและหลักฐานที่ต้องเตรียมพร้อม

หน่วยที่ 8

การขออนุญาตตามกฎหมายควบคุมอาคาร

กฎหมายที่เกี่ยวข้องที่ควรศึกษาได้แก่

- **พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร 2522** หมวดสามเกี่ยวกับการก่อสร้างตัดแปลงหรือถอนเคลื่อนย้ายและใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร
- **กฎกระทรวงฉบับที่ 10** ที่กำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับการขออนุญาตและแบบเอกสารที่ต้องใช้ประกอบการยื่นขออนุญาตและรายละเอียดเกี่ยวกับใบอนุญาต
- **กฎกระทรวงยกเว้นผ่อนผันกำหนด** ประเภทอาคารที่ไม่ต้องขออนุญาตหรือได้ผ่อนผันเกี่ยวกับการขออนุญาต

อาคารที่ไม่ต้องขออนุญาตหรือแจ้ง

สองประเภทอาคารและสองการดำเนินการที่ไม่ต้องมีการขออนุญาตหรือแจ้งสามารถทำได้ทันทีคือ

- อาคารประเภทแรก**อาคารที่ไม่อยู่ภายใต้ข้อบังคับของกฎหมายควบคุมอาคาร**
 - พื้นที่ใดไม่มีประกาศพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคารไม่มีและไม่เคยมีผังเมืองรวมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองและอาคารที่ดำเนินการนั้นไม่ใช่อาคารสูงอาคารขนาดใหญ่อาคารชุมนุมคนหรือโรงพยาบาล การดำเนินการเกี่ยวกับอาคารเหล่านั้นไม่ว่าจะเป็นการสร้างตัดแปลงหรือถอนเคลื่อนย้ายหรือใช้เปลี่ยนการใช้อาคารสามารถดำเนินการได้ทันทีโดยไม่ต้องขออนุญาตหรือไม่ต้องแจ้งก่อน

อาคารประเภทที่สองอาคารที่ได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาต

- อาคารของกระทรวงทบวงกรม
ที่ใช้ในราชการ หรือใช้เพื่อ
สาธารณประโยชน์
- อาคารของราชการส่วนท้องถิ่น
ซึ่งใช้ในราชการหรือใช้เพื่อ
สาธารณประโยชน์



- อาคารขององค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายที่ใช้ในกิจการขององค์การหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์
- โบราณสถานวัดวาอารามหรืออาคารต่างๆที่ใช้เพื่อการศาสนาซึ่งมีกฎหมายควบคุมการก่อสร้างไว้แล้วโดยเฉพาะ



- อาคารที่ทำการขององค์การระหว่างประเทศหรืออาคารที่ทำการของหน่วยงานที่ตั้งขึ้นตามความตกลงระหว่างรัฐบาลไทยกับรัฐบาลต่างประเทศ



- อาคารที่ทำการสถานทูตหรือสถานกงสุลต่างประเทศ



- อาคารที่ทำการสถานทูตหรือสถานกงสุลต่างประเทศ



กฎกระทรวงยกเว้นผ่อนผันยังกำหนดให้อาคารชั่วคราวบางประเภทไม่ต้องขออนุญาตได้แก่

- อาคารเพื่อใช้ประโยชน์ต่อส่วนรวมในหน้าที่ของทางราชการกิจการสาธารณะ กุศลหรือเพื่อสาธารณะประโยชน์เป็นการชั่วคราวและมีกำหนดเวลาหรือถอนซึ่งจัดหรือควบคุมโดยทางราชการองค์การหรือกิจการสาธารณะกุศล



- อาคารที่มีลักษณะเป็นเต็นท์หรือประจำชั้นเดียวเพื่อใช้ประโยชน์เป็นการชั่วคราวและไม่ใช่อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชย์กรรมอุตสาหกรรมหรือการศึกษาโดยมีกำหนดเวลาหรือถอนไม่เกิน 10 วัน



การดำเนินการซ่อมแซมหรือถอนอาคารที่ไม่ต้องยื่นขออนุญาต

- กำหนดว่าการกระทำใดไม่ถือเป็นการตัดแปลงอาคารถ้าดูแล้วว่าการจะซ่อมแซมปรับปรุงอาคารที่มีอยู่แล้วนั้นไม่เข้าเกณฑ์เป็นการตัดแปลงอาคารก็ไม่จำเป็นต้องขออนุญาตสามารถทำได้เลย



“ก่อสร้าง”

- หมายความว่าอาคารที่สร้างขึ้นใหม่ทั้งหมดไม่ว่าจะเป็นการสร้างขึ้นแทนของเดิมหรือไม่

• “ดัดแปลง”

- หมายความว่าเปลี่ยนแปลงต่อเติมเพิ่มลดหรือขยายซึ่งลักษณะขอบเขตแบบรูปทรงสัดส่วน
น้ำหนักเนื้อที่ของโครงสร้างของอาคารหรือส่วนต่างๆของอาคารซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไป
จากเดิมและไม่ใช่การซ่อมแซมหรือการดัดแปลงที่กำหนดในกฎกระทรวง

- “ซ่อมแซม”

- หมายความว่าซ่อมหรือเปลี่ยนส่วนต่างๆของอาคารให้คงสภาพเดิม

- “รื้อถอน”

- หมายความว่าหรือส่วนอันเป็นโครงสร้างของอาคารออกไปเช่นเสาคานตงหรือส่วนอื่นของโครงสร้างตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

การกระทำใดไม่ถือเป็นการตัดแปลงอาคารถ้าดูแล้วว่าการจะซ่อมแซมปรับปรุงอาคารที่มีอยู่แล้วนั้นไม่เข้าเกณฑ์เป็นการตัดแปลงอาคารก็ไม่จำเป็นต้องขออนุญาตสามารถทำได้เลย

การลดหรือขยายพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งไม่เกินห้าตารางเมตร

เปลี่ยนแปลงโครงสร้างของบ้านด้วยวัสดุ
ขนาดและวัสดุเดิม

การลดหรือขยายพื้นที่หลังคาไม่เกินห้าตารางเมตร

เปลี่ยนวัสดุใดๆของบ้านด้วยวัสดุและขนาด
ไม่เกิน 10% ของน้ำหนักเดิม

ต่อเติมเพิ่มลด เนื้อหาส่วนใดๆที่ไม่ใช่
โครงสร้างอาคาร ไม่เพิ่มน้ำหนักโครงสร้าง
เกิน 10% ของน้ำหนักเดิม

2. บางอาคารต้องขออนุญาตแต่ได้รับการผ่อนผันในบางเรื่อง

- ผ่อนผันไม่ต้องออกแบบอาคารให้เป็นไปตามกฎหมายควบคุมอาคารในบางเรื่องและไม่ต้องขออนุญาตหรือถอนโดยกฎกระทรวงยกเว้นผ่อนผันกำหนดราคาชั่วคราวสองประเภท

- อาคารชั่วคราวเพื่อใช้ประโยชน์ในการก่อสร้างอาคารถาวร ซึ่งสูงไม่เกินสองชั้นหรือสูงไม่เกิน 9 เมตรและมีกำหนดเวลา การหรือเมื่ออาคารเสร็จแล้วอาคารประเภทนี้ที่คุ้นเคยกันก็คือบรรดาอาคารสำนักงานขายโครงการหรือบ้านพักคนงาน สำหรับการก่อสร้างอาคารนั่นเอง
- อาคารชั่วคราวเพื่อใช้ประโยชน์เป็นการแทนอาคารเดิมที่ถูก ทำลายหรือทำให้เสียหายเนื่องจากภัยธรรมชาติหรือเพลิงไหม้ หรือเหตุอื่นในลักษณะทำนองเดียวกันซึ่งสูงไม่เกินสองชั้น หรือสูงไม่เกิน 9 เมตรและไม่ใช่อาคารสาธารณะอาคาร พิเศษหรืออาคารประเภทควบคุมการใช้และมีกำหนดเวลา หรือถอนไม่เกินหนึ่งปี



ผ่อนผันเรื่องแบบและเอกสารที่ใช้ ยื่นขออนุญาต

- อาคารอยู่อาศัยไม่เกินสองชั้นและมีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันรวมกันไม่เกิน 150 ตารางเมตร
- อาคารเก็บผลิตผลทางการเกษตรที่มีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันรวมกันไม่เกิน 100 ตารางเมตร
- อาคารเลี้ยงสัตว์ที่มีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันรวมกันไม่เกิน 100 ตารางเมตร
- รั้วกำแพงประตูเพิงหรือแผงลอย
- หอถังน้ำที่มีความสูงไม่เกิน 6 เมตร

ผ่อนผันให้แนบเพียงแผนผังบริเวณที่ตั้งอาคารโดยสังเขปและนำเสนอเอกสารแสดงสิทธิ์ในที่ดินในการยื่นขออนุญาตก็พอ

3. วิธีการขออนุญาต

- พรบ.ควบคุมอาคาร 2522 มาตราที่ 21 กำหนดไว้ว่า
- ผู้ใดจะสร้างดัดแปลงหรือเคลื่อนย้ายอาคารต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา 39 ทวิ

The image displays a comprehensive set of architectural drawings for a two-story residential building. On the left, there are 3D perspective renderings of the exterior facade and two floor plans labeled 'Floor 1' and 'Floor 2'. In the center, a large, detailed site plan shows the building's footprint, setbacks, and various utility lines, with dimensions in meters. To the right, there is a technical specification sheet with Thai text detailing construction materials and standards, and another set of 3D renderings showing the building from different angles. The bottom right corner features the logo for 'WORD OF HOUSE' and 'Created by SCC EXPERIENCE'.



ขออนุญาตอย่างไร

1. โดยการยื่นขออนุญาตก่อสร้างฯ
2. การแจ้งการก่อสร้างอาคาร °
(มาตรา 39 ทวิ)

“มาตรา 21 ผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และดำเนินการตามมาตรา 39 ทวิ”

เอกสารประกอบการขออนุญาต

เอกสารที่สำคัญ ได้แก่

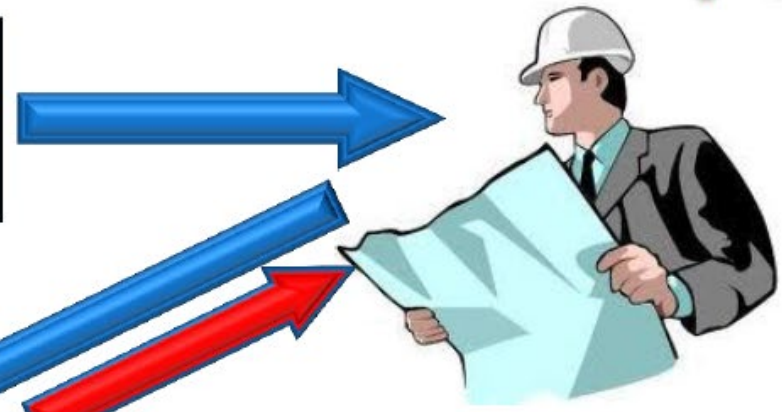
1. แบบฟอร์มคำขออนุญาต
2. แบบแปลน แผนผังบริเวณ และรายการประกอบแบบแปลน จำนวน 5 ชุด
3. รายการคำนวณ 1 ชุด (กรณีที่เป็นอาคารสาธารณะ อาคารพิเศษ หรืออาคารที่ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรและวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่)
4. สำเนาใบประกอบวิชาชีพของสถาปนิกและวิศวกรผู้ออกแบบ (กรณีที่เป็นอาคารควบคุมตามกฎหมายควบคุมการประกอบวิชาชีพ)



5. สำเนาโฉนดที่ดิน / น.ส. 3 / ส.ค. 1
6. หนังสือแสดงความยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารในที่ดิน (กรณีที่เจ้าของอาคารไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน ที่อาคารนั้นตั้งอยู่)
7. หนังสือแสดงความยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารชิดเขตที่ดิน (กรณีที่อาคารก่อสร้างชิดเขตที่ดิน น้อยกว่า 50 เซนติเมตร) หรือใช้ผนังร่วมกัน
8. หนังสือแสดงความเป็นตัวแทนเจ้าของอาคาร (หรือหนังสือมอบอำนาจ กรณีที่ตัวแทนเจ้าของอาคารเป็นผู้ขออนุญาต)
9. สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียน วัตถุประสงค์ และผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลผู้ขออนุญาต ที่ออกให้ไม่เกินหกเดือน
10. หนังสือแสดงว่าเป็นผู้จัดการหรือผู้แทนซึ่งเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคล (กรณีที่นิติบุคคลเป็น ผู้ขออนุญาต)
11. เอกสารอื่น ๆ (ถ้ามี)

ขั้นตอนการอนุญาต

1. เจ้าของจัดเตรียม
แบบ และเอกสาร



ผู้ออกแบบ คำนวณ เขียนแบบ

2. เจ้าของอาคารยื่น
คำขอรับใบอนุญาต
เอกสาร แบบแปลน
รายการคำนวณ



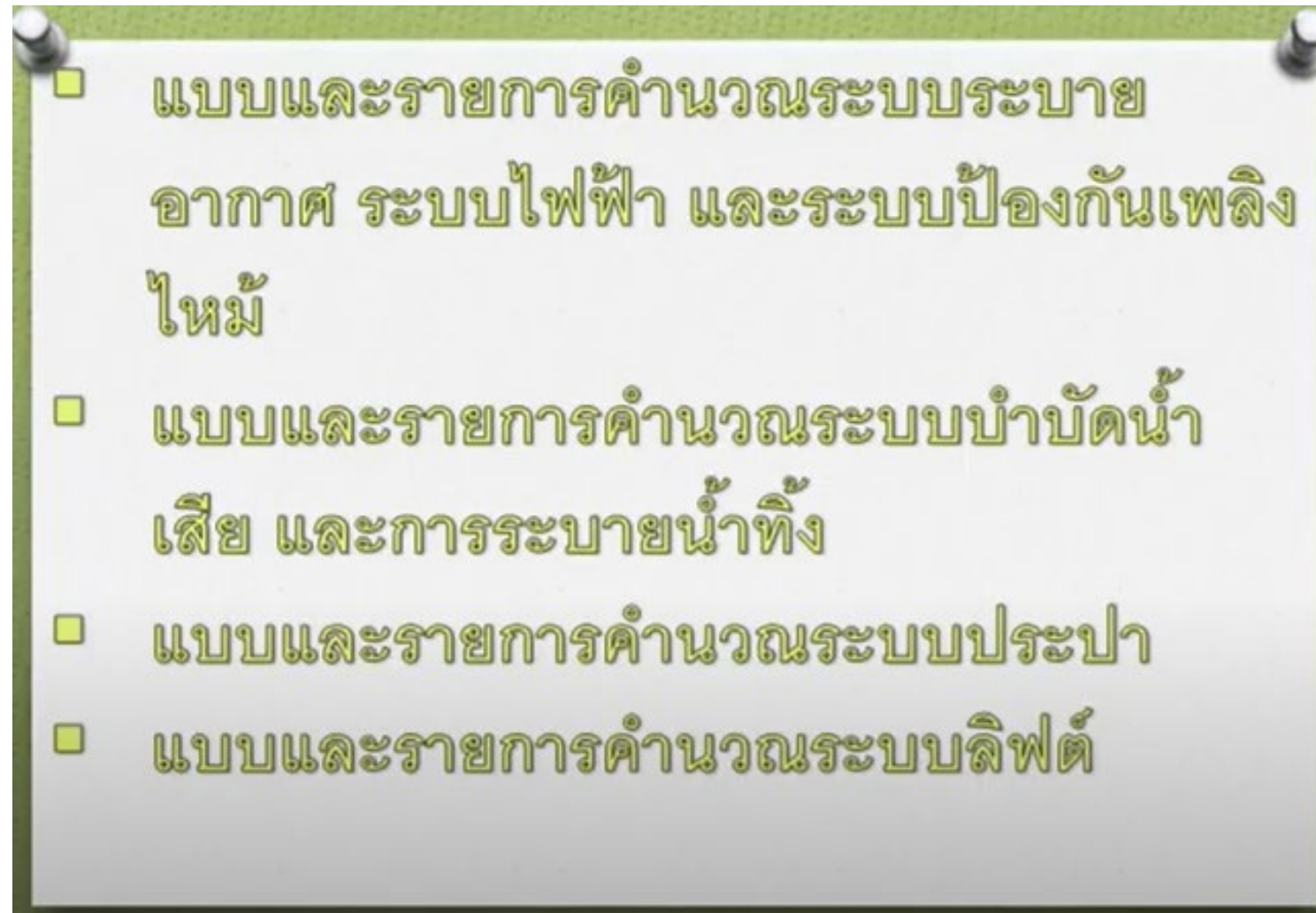
เจ้าพนักงานท้องถิ่น



3. เจ้าพนักงานท้องถิ่น
พิจารณาออกใบอนุญาต

เอกสาร ที่จะแจ้งก่อสร้างอาคาร มาตรา32ทวิ

- หนังสือแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน ยผ.1

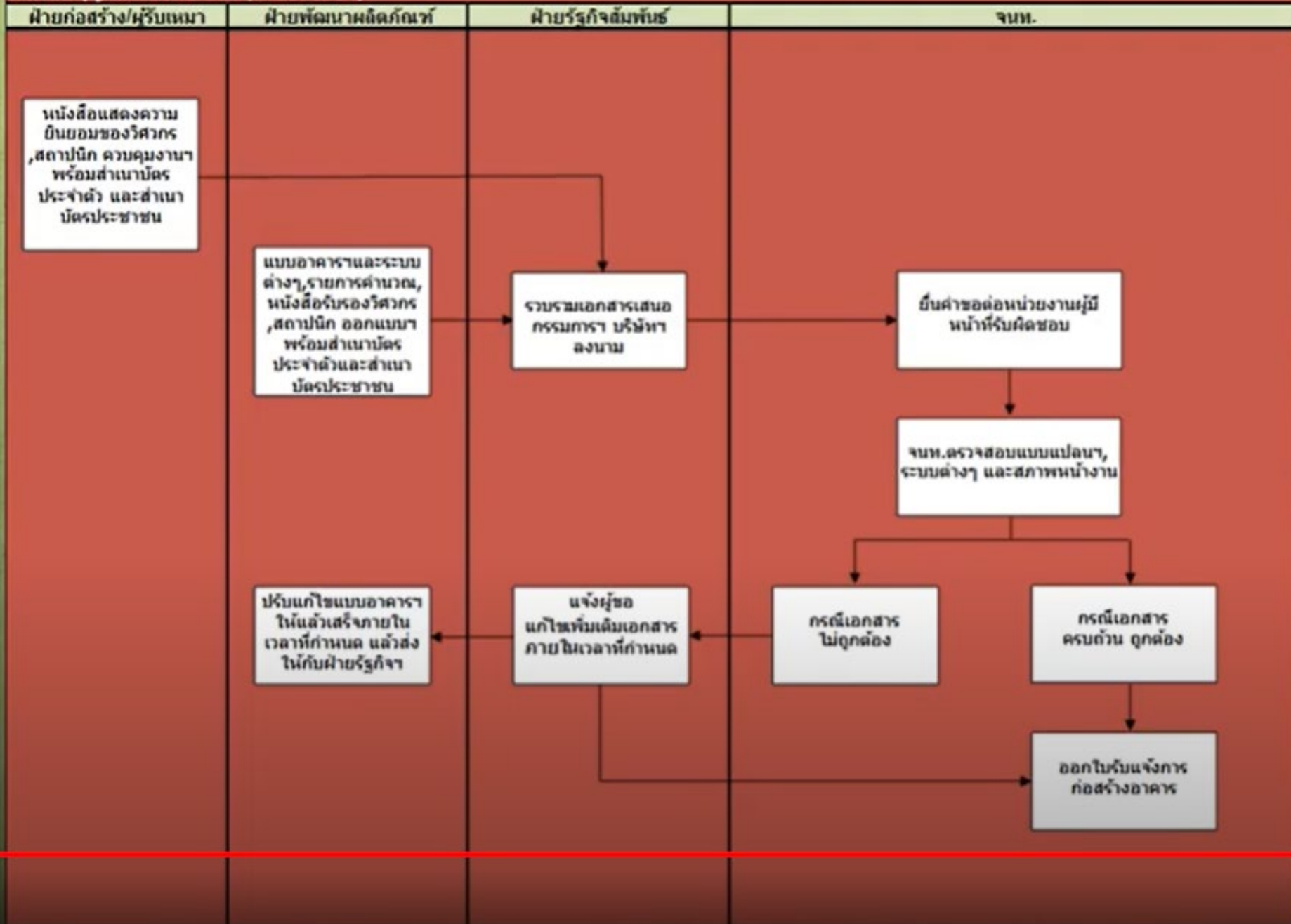


- หนังสือรับรองการตรวจสอบงานออกแบบและคำนวณส่วนต่างๆ ของโครงสร้างอาคาร (ในกรณีที่ต้องจัดทำ)
- แผนที่โดยสังเขป
- แบบก่อสร้างแผนผังและรายการประกอบแบบแปลน
- รายการคำนวณ

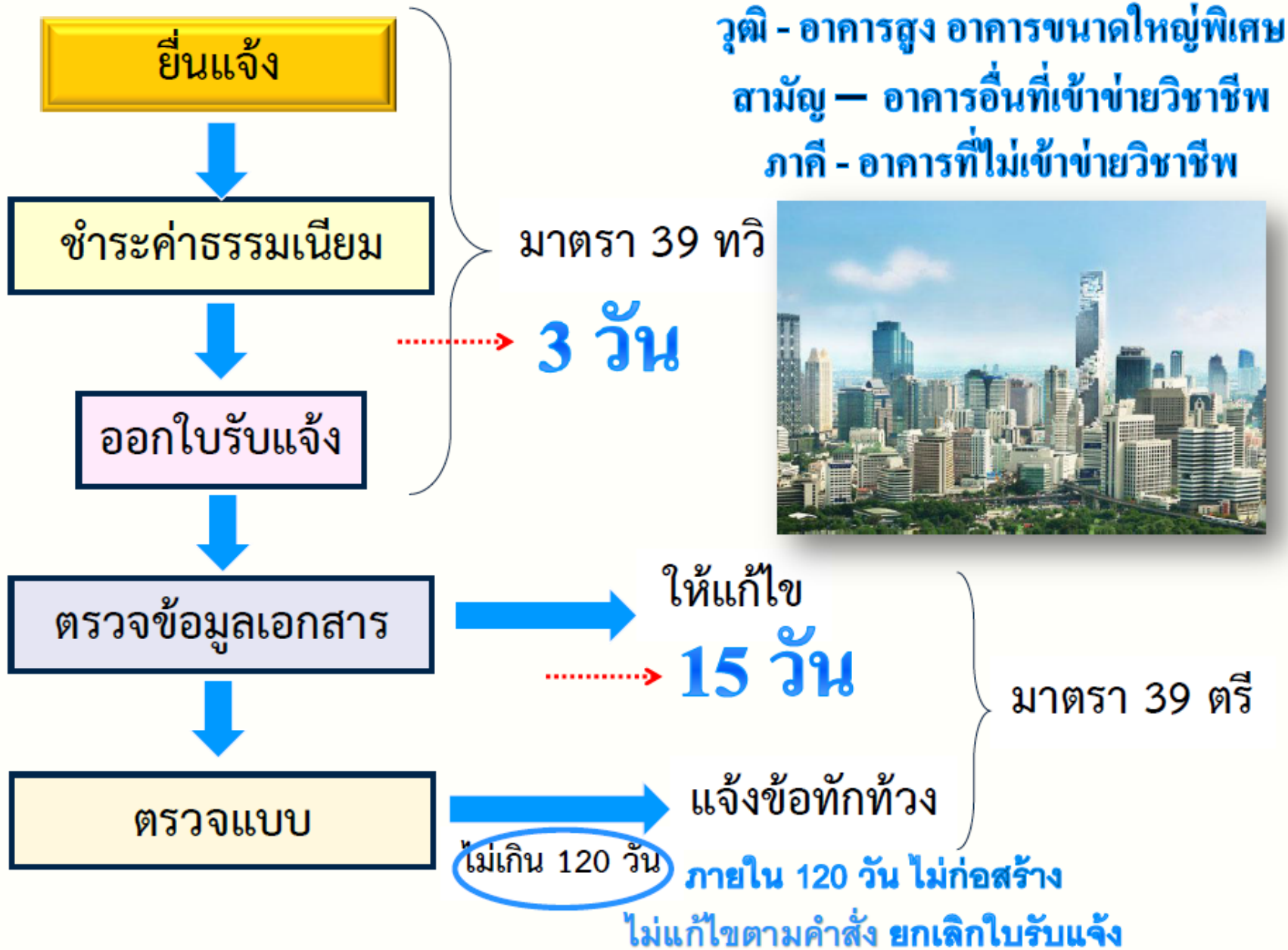
- หนังสือรับรองว่าเป็นผู้ออกแบบอาคาร
ผู้ออกแบบและคำนวณอาคารฯ (ยผ.2)
ของสถาปนิกและวิศวกรคำนวณโครงสร้าง
และวิศวกรระบบต่างๆ พร้อมสำเนาบัตร
ประจำตัวและสำเนาบัตรประชาชน

๕
ขั้นตอนการดำเนินงาน

การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (มาตรา 39 หวิ)



วิธีการแจ้งการก่อสร้าง ฯ ตามมาตรา 39 ทวิ



อายุใบอนุญาต

กำหนดตามขนาดของพื้นที่อาคารส่วนที่จะทำการก่อสร้างหรือตัดแปลง
ดังนี้

- (1) พื้นที่ของอาคารขนาดน้อยกว่า **10,000 ตารางเมตร** ให้กำหนดอายุใบอนุญาตหนึ่งปี
- (2) พื้นที่ของอาคารขนาดตั้งแต่ **10,000 ตารางเมตร** แต่ไม่ถึง **100,000 ตารางเมตร** ให้กำหนดอายุใบอนุญาตสองปี
- (3) พื้นที่ของอาคารขนาดตั้งแต่ **100,000 ตารางเมตร** ขึ้นไป ให้กำหนดอายุใบอนุญาตสามปี

การต่ออายุใบอนุญาต

- ถ้าเป็นการขอต่ออายุใบอนุญาตครั้งแรก ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นอนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาตได้เป็นระยะเวลาไม่เกินอายุใบอนุญาตตามเกณฑ์ที่กำหนด
- ในกรณีที่ได้มีการต่ออายุใบอนุญาตมาแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะอนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาตได้ต่อเมื่อดำเนินการก่อสร้างฐานรากทั้งหมดของอาคารแล้วเสร็จ หรือมีการก่อสร้างหรือ ดัดแปลงโครงสร้างของอาคารไปแล้วเกินร้อยละสิบของพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาต โดยจะต่ออายุใบอนุญาตให้ได้อีกไม่เกินสามครั้ง ครั้งละ

โดยการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นก็จะเห็นได้ว่าการจะดำเนินการเกี่ยวกับอาคารได้นั้น
มีอยู่ 2 วิธีคือ

- วิธีแรก คือการยื่นขออนุญาตซึ่งจะสามารถดำเนินการได้ก็ต่อเมื่อได้รับใบอนุญาตแล้ว
- วิธีที่ 2 คือการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา 39 ทวิ ซึ่งจะดำเนินการเกี่ยวกับอาคารได้ทันที เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบรับแจ้งให้แล้ว



4. การยื่นขออนุญาตกับใคร

- กฎหมายควบคุมอาคารกำหนดว่า อาคารที่จะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายหรือเปลี่ยนการใช้อาคาร ต้องยื่นขอรับใบอนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามกฎหมายควบคุมอาคาร 2522 กำหนดไว้คือ
 - 1.นายกเทศมนตรี สำหรับเขตเทศบาล
 - 2.นายก อบจ. สำหรับ ในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด
 - 3.ประธานกรรมการบริหาร องค์การบริหารส่วนตำบล สำหรับเขตองค์การบริหารส่วนตำบล
 - 4.ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร สำหรับเขตกรุงเทพมหานคร
 - 5.นายกเมืองพัทยา สำหรับเขตเมืองพัทยา
 - 6.ผู้บริหารท้องถิ่นขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดสำหรับในเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

- เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้รับเรื่องขออนุญาต ก็จะมีการตรวจสอบแบบ รายการ ประกอบแบบ รายการคำนวณ และเอกสารต่างๆ ตรวจสอบว่าครบถ้วนถูกต้อง เจ้าพนักงานก็จะเป็นผู้ออกใบอนุญาตให้ ถ้าไม่อนุญาตก็จะมีหนังสือแจ้งเหตุผล

- ยื่นขออนุญาตหรือแจ้งมาตรา39ทวิที่ไหน
- โดยทั่วไปจะไปยื่นขอไปยังหน่วยงานท้องถิ่น ที่มีหน้าที่ดูแลรับผิดชอบในแต่ละพื้นที่ที่อาคารนั้นตั้งอยู่ เช่น หากอยู่ในเขตเทศบาล ก็ต้องไปแจ้งกับ เทศบาล หากอยู่ในเขต อบต. ก็ต้องไปยื่นที่ อบต. เป็นต้น

แบบทดสอบหลังเรียน

- ๑.พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ที่เกี่ยวกับการก่อสร้างตัดแปลงเคลื่อนย้าย อยู่ในหมวดใด
 - ก.๑
 - ข.๒
 - ค.๓
 - ง.๔

- ๒.อาคารโดยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตหรือแจ้ง
 - ก.อาคารราชการส่วนท้องถิ่น
 - ข.วัดเนืองจำนงค์
 - ค.สถานกงสุลประเทศอังกฤษประจำประเทศไทย
 - ง.ถูกทุกข้อ

- ๓.รัตนา ต้องการปรับปรุงเพิ่มห้องน้ำในบ้านมีขนาด ๕ ตารางเมตร รัตนาต้องทำอะไร
- ก.จัดทำแบบก่อสร้างและยื่นต่อเจ้าพนักงานก่อสร้าง
- ข.จัดเตรียมเอกสารให้ครบและยื่นต่อเจ้าพนักงาน
- ค.ดำเนินการได้เลย
- ง.แจ้งก่อสร้างตามมาตรา ๓๙ ทวิ

- ๔.อาคารใดที่จะขออนุญาตก่อสร้างให้แนบเพียงแผนผังบริเวณที่ตั้งอาคารและสำเนาเอกสาร
- ก.บ้านเดี่ยว ขนาด ๒๐๐ ตร.ม.
- ข.หอถังน้ำสูง ๕ เมตร
- ค.บ้านแฝดขนาด ๑๓๐ ตร.ม.
- ง.ไม่มีข้อใดถูก

- ๕.เอกสารการยื่นขออนุญาตแปลน ผังบริเวณ ต้องมีที่ชุด
- ก.๓ ชุด
- ข.๔ ชุด
- ค.๕ ชุด
- ง.๕ชุด แต่ไม่เกิน ๗ ชุด

- ๖. ข้อใด ไม่ใช่การขอเอกสารสิทธิการครอบครองที่ดิน ที่นำมายื่นขออนุญาตไม่ได้
 - ก. โฉนดที่ดิน
 - ข. ส.ป.ก. ๔-๑๐
 - ค. น.ส.๓
 - ง. ส.ค.

- ๗.พื้นที่ของอาคารขนาดน้อยกว่า ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ให้กำหนดอายุใบอนุญาตกี่ปี
- ก.๑ ปี
- ข.๒ ปี
- ค.๓ ปี
- ง.๔ ปี

- ๘.พื้นที่ของอาคารขนาดมากกว่า ๑๐๐,๐๐๐ ตารางเมตร ให้กำหนดอายุใบอนุญาตกี่ปี
- ก.๑ ปี
- ข.๒ ปี
- ค.๓ ปี
- ง.๔ ปี

- ๙.ก่อสร้างอาคารไม่สำเร็จตามกำหนดอนุญาต ทำอย่างไร
- ก.เสียค่าปรับรายวัน
- ข.เริ่มต้นขอใบอนุญาตใหม่
- ค.ขอต่อใบอนุญาต
- ง.จะถูกสั่งระงับการก่อสร้าง