



องค์การบริหารส่วนตำบลหนองกะบู่
เลขรับที่ ๑๐๗๒
วันที่ ๒๕ / พ.ค. / ๖๕
เวลา ๑๓.๓๖ น.

ที่ พบ ๐๖๑๘/๒๕๖๕

ที่ว่าการอำเภอบ้านลาด
ถนนสายสุทธิ พบ ๗๖๑๕๐

๒๕ พฤษภาคม ๒๕๖๕

เรื่อง ขอให้กำชับเจ้าพนักงานท้องถิ่นปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เรื่อง การตรวจสอบอาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลบ้านลาด และนายกองค์การบริหารส่วนตำบล ทุกแห่ง

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๖๑๔ ลงวันที่ ๖ พฤษภาคม ๒๕๖๔

ด้วยอำเภอได้รับแจ้งจากจังหวัดเพชรบุรีว่า กระทรวงมหาดไทยขอให้จังหวัดกำชับและกำกับดูแลเจ้าพนักงานท้องถิ่น ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เรื่อง การตรวจสอบอาคาร โดยกำหนดให้เจ้าของอาคาร ๙ ประเภท ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบด้านวิศวกรรมหรือด้านสถาปัตยกรรม แล้วแต่กรณี ทำการตรวจสอบสภาพอาคาร โครงสร้างของอาคาร อุปกรณ์ประกอบต่างๆ ที่เกี่ยวกับระบบของอาคาร และให้ดำเนินการเกี่ยวกับระบบของอาคาร และให้ดำเนินการเกี่ยวกับการตรวจสอบสภาพอาคารอย่างต่อเนื่องเพื่อความปลอดภัยกับผู้ใช้อาคาร

อำเภอบ้านลาด จึงขอความร่วมมือจากท่านดำเนินการตามที่กระทรวงมหาดไทยสั่งการ รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบและพิจารณาดำเนินการ

ขอแสดงความนับถือ

ว่าที่ร้อยเอก

(สมศักดิ์ ไชยณณ)

ปลัดอำเภอ(เจ้าพนักงานปกครอง)อำเภอการพิเศษ)รักษาราชการแทน
นายอำเภอบ้านลาด

ที่ทำการปกครองอำเภอ

กลุ่มงานบริหารงานปกครอง

โทร.๐-๓๒๔๙-๑๓๑๖ ต่อ ๑๕

ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๖๑๕



กระทรวงมหาดไทย

ถนนอัษฎางค์ กรุงเทพฯ ๑๐๒๐๐

๖ พฤษภาคม ๒๕๖๔

เรื่อง ขอให้กำชับเจ้าพนักงานท้องถิ่นปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เรื่อง การตรวจสอบอาคาร
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๗๘๓๔ ลงวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๖๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง กระทรวงมหาดไทยได้ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัดกำชับและกำกับดูแล
เจ้าพนักงานท้องถิ่นปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เรื่อง การตรวจสอบอาคารโดยเคร่งครัด
ซึ่งมาตรา ๓๒ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ
ควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๕๓ ประกอบกฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ
พ.ศ. ๒๕๕๘ และกฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอน
การขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘ ได้กำหนดให้เจ้าของอาคาร
๔ ประเภท ได้แก่

๑. อาคารสูง
๒. อาคารขนาดใหญ่พิเศษ
๓. อาคารชุมนุมคน
๔. โรงมหรสพ
๕. โรงแรมที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ ๘๐ ห้องขึ้นไป
๖. สถานบริการที่มีพื้นที่ตั้งแต่ ๒๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป
๗. อาคารชุดหรืออาคารอยู่อาศัยรวมที่มีพื้นที่ตั้งแต่ ๒,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป
๘. โรงงานที่สูงมากกว่าหนึ่งชั้นและมีพื้นที่ตั้งแต่ ๕,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป
๙. ป้ายที่สูงจากพื้นดินตั้งแต่ ๑๕ เมตรขึ้นไป หรือมีพื้นที่ตั้งแต่ ๕๐ ตารางเมตรขึ้นไป
หรือป้ายที่ติดตั้งบนหลังคาหรือดาดฟ้าที่มีพื้นที่ ๒๕ ตารางเมตรขึ้นไป

ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบด้านวิศวกรรมหรือด้านสถาปัตยกรรม แล้วแต่กรณี ทำการตรวจสอบสภาพอาคาร
โครงสร้างของอาคาร อุปกรณ์ประกอบต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับระบบของอาคาร แล้วรายงานผลการตรวจสอบ
ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นประจำตามระยะเวลาที่กำหนด นั้น

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้อาคารดังกล่าวได้รับการตรวจสอบและดูแลบำรุงรักษา
อย่างต่อเนื่อง มีความปลอดภัยกับผู้ใช้อาคาร จึงขอให้จังหวัดกำชับและกำกับดูแลเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้ดำเนินการ
ในเรื่องดังกล่าวอย่างต่อเนื่อง ดังนี้

๑. กรณีอาคาร ๔ ประเภท ที่เข้าข่ายต้องทำการตรวจสอบสภาพอาคารตามมาตรา ๓๒ ทวิ
แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓)
พ.ศ. ๒๕๕๓ และกฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. ๒๕๕๘ เจ้าพนักงานท้องถิ่น
ต้องควบคุมดูแลให้เจ้าของอาคารจัดให้มีการตรวจสอบสภาพอาคารอย่างเคร่งครัด ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข

ที่กำหนด...

ที่กำหนดในกฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๘ และเมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกใบรับรองการตรวจสอบสภาพอาคารแล้ว ให้สำเนารวบรวมส่งให้ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกเดือน หากมีการฝ่าฝืนกฎหมายเจ้าของอาคารจะมีความผิดตามมาตรา ๖๕ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามเดือนหรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องแจ้งความดำเนินคดีกับเจ้าของอาคารที่ฝ่าฝืนทุกราย

๒. กรณีอาคารสาธารณะ อาคารอยู่อาศัยรวม หอพัก อาคารที่มีคนใช้สอยเป็นจำนวนมาก และอาคารที่พักหรือรับเลี้ยงเด็กหรือคนชราหรือคนพิการ ที่ไม่เข้าข่ายอาคารที่เจ้าของอาคารต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบทำการตรวจสอบสภาพอาคารตามมาตรา ๓๒ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นควบคุมดูแลและตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอ หากอาคารมีสภาพหรือมีการใช้ที่อาจไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัยให้มีคำสั่งตามมาตรา ๔๖ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารดำเนินการแก้ไขตามหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงการแก้ไขอาคารที่มีสภาพหรือมีการใช้ที่อาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน หรืออาจไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัย หรือก่อให้เกิดเหตุรำคาญ หรือกระทบกระเทือนต่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม พ.ศ. ๒๕๖๓

๓. หากเกิดอุบัติเหตุกับอาคารตาม ๑. และ ๒. เช่น ดึงถล่ม เพลิงไหม้ ทำให้มีผู้ได้รับบาดเจ็บหรือเสียชีวิต ให้จังหวัดตรวจสอบข้อเท็จจริงว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องมีความบกพร่องต่อหน้าที่หรือไม่ หากมีความบกพร่องหรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ให้ดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



5-๖๖๖๔

(นายฉัตรชัย พรหมเลิศ)
ปลัดกระทรวงมหาดไทย

กรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๓

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

ที่ มท ๐๙๑๐/ว ๗ ๗ ๓ ๕



กระทรวงมหาดไทย
ถนนอัษฎางค์ กรุงเทพฯ ๑๐๒๐๐

๒๗ ธันวาคม ๒๕๖๒

เรื่อง ขอให้กำชับเจ้าพนักงานท้องถิ่นปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เรื่อง การตรวจสอบอาคาร
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ตามที่มาตรา ๓๒ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม
โดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ ประกอบกฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคาร
ที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. ๒๕๔๘ และกฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์
การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๘
ได้กำหนดให้เจ้าของอาคาร ๙ ประเภท ได้แก่

๑. อาคารสูง (อาคารที่มีความสูงตั้งแต่ ๒๓ เมตรขึ้นไป)
๒. อาคารขนาดใหญ่พิเศษ (อาคารที่มีพื้นที่ตั้งแต่ ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป)
๓. อาคารชุมนุมคน (อาคารที่ใช้ประโยชน์เพื่อการชุมนุมคนที่มีพื้นที่ตั้งแต่ ๑,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป
หรือชุมนุมคนได้ตั้งแต่ ๕๐๐ คนขึ้นไป)
๔. โรงมหรสพ
๕. โรงแรมที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ ๘๐ ห้องขึ้นไป
๖. สถานบริการที่มีพื้นที่ตั้งแต่ ๒๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป
๗. อาคารชุดหรืออาคารอยู่อาศัยรวมที่มีพื้นที่ตั้งแต่ ๒,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป
๘. โรงงานที่สูงมากกว่าหนึ่งชั้นและมีพื้นที่ตั้งแต่ ๕,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป
๙. ป้ายที่สูงจากพื้นดินตั้งแต่ ๑๕ เมตรขึ้นไป หรือมีพื้นที่ตั้งแต่ ๕๐ ตารางเมตรขึ้นไป
หรือป้ายที่ติดตั้งบนหลังคาหรือตาดฟ้าที่มีพื้นที่ ๒๕ ตารางเมตรขึ้นไป

ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบด้านวิศวกรรมหรือด้านสถาปัตยกรรม แล้วแต่กรณี ทำการตรวจสอบสภาพอาคาร
โครงสร้างของอาคาร อุปกรณ์ประกอบต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับระบบของอาคาร แล้วรายงานผลการตรวจสอบ
ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นประจำตามระยะเวลาที่กำหนด นั้น

กระทรวงมหาดไทยได้พิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้อาคารมีความมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัย
ในการใช้งาน จึงขอให้จังหวัดกำชับและกำกับดูแลเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้ดำเนินการ ดังนี้

๑. กรณีอาคาร ๙ ประเภท ที่เข้าข่ายต้องทำการตรวจสอบสภาพอาคารตามมาตรา ๓๒ ทวิ
แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓)
พ.ศ. ๒๕๔๓ และกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องควบคุมดูแลให้เจ้าของอาคารจัดให้มี
การตรวจสอบสภาพอาคารอย่างเคร่งครัด และเมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกใบรับรองการตรวจสอบสภาพอาคารแล้ว
ให้สำเนารวบรวมส่งให้ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกเดือน หากมีการฝ่าฝืนกฎหมาย เจ้าของอาคารจะมีความผิด
ตามมาตรา ๖๕ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ
ควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามเดือน หรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาท

หรือทั้งจำทั้งปรับ...

หรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องแจ้งความดำเนินคดีกับเจ้าของอาคารที่ฝ่าฝืนทุกราย

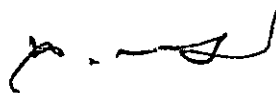
๒. กรณีอาคารสาธารณะ อาคารอยู่อาศัยรวม หอพัก อาคารที่มีคนใช้สอยเป็นจำนวนมาก และอาคารที่พักหรือรับเลี้ยงเด็กหรือคนชราหรือคนพิการ ที่ไม่เข้าข่ายอาคารที่ต้องทำการตรวจสอบสภาพอาคารตามมาตรา ๓๒ ทวิฯ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นควบคุมดูแลและตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอ หากอาคารมีสภาพหรือมีการใช้ที่อาจไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัยให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งตามมาตรา ๔๖ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารดำเนินการแก้ไขตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๓. ในกรณีที่มีการออกใบอนุญาต ใบรับรอง ใบแทนใบอนุญาตหรือใบรับรอง หรือใบรับแจ้งตามมาตรา ๓๔ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นสำเนารวบรวมส่งให้ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกเดือน

๔. หากเกิดอุบัติเหตุกับอาคารตาม ๑. และ ๒. เช่น ดึงถล่ม เพลิงไหม้ ทำให้มีผู้ได้รับบาดเจ็บหรือเสียชีวิต ให้จังหวัดตรวจสอบข้อเท็จจริงว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องมีความบกพร่องต่อหน้าที่หรือไม่ หากมีความบกพร่องหรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ให้ดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายฉัตรชัย พรหมเลิศ)
ปลัดกระทรวงมหาดไทย

กรมโยธาธิการและผังเมือง
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๔๔ ๔๓๖๓
โทรสาร ๐ ๒๒๔๔ ๔๓๔๗