



## กฎกระทรวง

ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘)

ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

พ.ศ. ๒๕๒๒

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ (๓) มาตรา ๘ (๑๒) และ  
มาตรา ๓๕ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒  
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุม  
อาคารออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ เจ้าของอาคารผู้ใดประสงค์จะขอรับใบอนุญาต

(๑) ก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร  
ให้ยื่นคำขออนุญาตตามแบบ ข. ๑ พร้อมด้วยเอกสารตามที่ระบุไว้ในแบบ  
ข. ๑ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

(๒) เคลื่อนย้ายอาคาร ให้ยื่นคำขออนุญาตตามแบบ  
ข. ๒ พร้อมด้วยเอกสารตามที่ระบุไว้ในแบบ ข. ๒ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น  
ที่อาคารนั้นตั้งอยู่ เว้นแต่การเคลื่อนย้ายอาคารจากท้องที่ที่ไม่อยู่ภายใต้

เล่ม ๑๐๒ ตอนที่ ๕๘ ราชกิจจานุเบกษา ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๒๘

บังคับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ไปยังท้องที่ที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ใช้บังคับ ให้ยื่นคำขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นในท้องที่อาคารนั้นจะย้ายไปตั้ง

ผู้ขอรับใบอนุญาตต้องแนบเอกสารเกี่ยวกับแผนผังบริเวณแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน ตามที่ระบุไว้ในแบบ ข. ๑ และ ข. ๒ จำนวนห้าชุดพร้อมกับคำขอ สำหรับการขออนุญาตก่อสร้างอาคารตัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคารที่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา ๓๒ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะประกาศกำหนดให้ผู้ขอรับใบอนุญาตต้องแนบเอกสารดังกล่าวมากกว่าห้าชุดก็ได้ แต่ต้องไม่เกินเจ็ดชุด

การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคารเกี่ยวกับอาคารสาธารณะ อาคารพิเศษ หรืออาคารที่ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรและวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ ต้องแนบรายการคำนวณจำนวนหนึ่งชุดพร้อมกับคำขอตาม (๑) หรือ (๒) ด้วย

ข้อ ๒ เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้รับคำขอตามข้อ ๑ ให้ตรวจพิจารณาแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ (ถ้ามี) เมื่อปรากฏว่าแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณถูกต้องและเป็นไปตามกฎกระทรวงข้อยกเว้นท้องถิ่น และหรือประกาศของรัฐมนตรว่าการกระทรวงมหาดไทย ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้ว ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบอนุญาตตามแบบ อ. ๑ หรือแบบ อ. ๒ แล้วแต่กรณี

ในกรณีที่มีการขออนุญาตเคลื่อนย้ายอาคารไปยังท้องที่ซึ่งอยู่ในเขตอำนาจของเจ้าพนักงานท้องถิ่น เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่อาคารนั้นตั้งอยู่ได้ตรวจพิจารณาตามวรรคหนึ่งและเห็นว่าถูกต้องแล้ว ให้ออกใบอนุญาตในส่วนที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นแห่งท้องที่อาคารจะทำการเคลื่อนย้ายตั้งอยู่ตามแบบ อ. ๓ และส่งใบอนุญาตและสำเนาฉบับเอกสารที่เกี่ยวข้อง แผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนที่ได้ผ่านการตรวจพิจารณาและประทับตราไว้แล้ว จำนวนสี่ชุด พร้อมด้วยรายการคำนวณหนึ่งชุด (ถ้ามี) ไปยังเจ้าพนักงานท้องถิ่นแห่งท้องที่ที่จะเคลื่อนย้ายอาคารไปตั้งใหม่ เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นแห่งท้องที่ที่จะเคลื่อนย้ายอาคารไปตั้งใหม่ได้ตรวจพิจารณาตามวรรคหนึ่ง และเห็นว่าถูกต้องแล้ว ให้ออกใบอนุญาตในส่วนที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นแห่งท้องที่อาคารจะเคลื่อนย้ายไปตั้งใหม่ในแบบ อ. ๓ นั้น

ข้อ ๓ เมื่อผู้ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคารที่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา ๓๒ ได้ทำการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารดังกล่าวเสร็จแล้ว ให้เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารยื่นคำขอใบรับรองต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามแบบ ข. ๖ พร้อมด้วยเอกสารตามที่ระบุไว้ในแบบ ข. ๖

เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้รับคำขอตามวรรคหนึ่ง และตรวจสอบแล้วเห็นว่ากรก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคารนั้นเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับใบอนุญาต ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบรับรองตามแบบ อ. ๖

เล่ม ๑๐๒ ตอนที่ ๕๘ ราชกิจจานุเบกษา ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๒๘

ข้อ ๔ ในกรณีที่เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารซึ่งไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา ๓๒ ประสงค์จะใช้อาคารดังกล่าวเพื่อกิจการประเภทควบคุมการใช้ หรือเจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารซึ่งเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา ๓๒ ประสงค์จะเปลี่ยนการใช้อาคารไปใช้เป็นอาคารสำหรับอื่อกิจการหนึ่ง ให้เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารยื่นคำขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารตามแบบ ข. ๓ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น พร้อมด้วยเอกสารตามที่ระบุไว้ในแบบ ข. ๓

ให้นำความในข้อ ๑ วรรคสองและวรรคสาม มาใช้บังคับกับการขออนุญาตตามวรรคหนึ่งในส่วนที่เกี่ยวกับเอกสารที่ต้องแนบพร้อมกับคำขอเกี่ยวกับแผนผังบริเวณแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณ โดยอนุโลม

เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้รับคำขอตตามวรรคหนึ่งแล้วให้ดำเนินการตามข้อ ๒ วรรคหนึ่ง และเมื่อเห็นว่าถูกต้อง ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบอนุญาตตามแบบ อ. ๕

ข้อ ๕ ในกรณีที่เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารที่ต้องมีพินทหรือสองที่สร้างขนเพื่อใช้เป็นทจอดรต ทกัลับริด และทางเข้าออกของรตตามมาตรา ๔ (๕) ประสงค์จะดัดแปลงหรือใช้ทจอดรต ทกัลับริด และทางเข้าออกของรตนั้นเพื่อการอื่น และก่อสร้างพินทหรือสองที่สร้างขนเพื่อใช้เป็นทจอดรต ทกัลับริด และทางเข้าออกของรตแทนของเดิมตามมาตรา ๓๔ ให้เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารยื่นคำขออนุญาตตามแบบ ข. ๔ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น พร้อมด้วยเอกสารตามที่ระบุไว้ในแบบ ข. ๔

ให้นำความในข้อ ๑ วรรคสองและวรรคสาม มาใช้บังคับกับการขออนุญาตตามวรรคหนึ่งในส่วนที่เกี่ยวกับเอกสารที่ต้องแนบพร้อมทั้งคำขอเกี่ยวกับแผนผังบริเวณแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณ โดยอนุโลม

เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้รับคำขอตามวรรคหนึ่งแล้วให้ดำเนินการตามข้อ ๒ วรรคหนึ่ง และเมื่อเห็นว่าถูกต้อง ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบอนุญาตตามแบบ อ. ๔

ข้อ ๖ ผู้ได้รับใบอนุญาตผู้ใดประสงค์จะขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร รื้อถอนอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือใบอนุญาตดัดแปลง หรือใช้ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถนั้นเพื่อการอื่น ให้ยื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาตตามแบบ ข. ๕ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น พร้อมด้วยเอกสารตามระบุไว้ในแบบ ข. ๕ ก่อนใบอนุญาตสิ้นอายุ

เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้รับคำขอตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้พิจารณาคำขอพร้อมด้วยเหตุผลในการขอต่ออายุใบอนุญาต เมื่อเห็นเป็นการสมควรให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นอนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาต โดยจะแสดงไว้ในรายการท้ายใบอนุญาตนั้น หรือจะออกใบอนุญาตให้ใหม่ก็ได้

ข้อ ๗ ในกรณีที่ใบอนุญาตหรือใบรับรองสูญหาย ถูกทำลาย หรือชำรุด ในสาระสำคัญ ให้ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือใบรับรองยื่นคำขอรับใบแทนใบอนุญาตหรือใบแทนใบรับรองตามแบบ ข. ๗ ต่อเจ้าพนักงาน

ท้องถิ่น พร้อมด้วยเอกสารตามที่ระบุไว้ในแบบ ข. ๑ ภายในสิบห้าวัน นับแต่วันที่ได้ทราบถึงการสูญหาย ถูกทำลาย หรือชำรุด

เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้รับคำขอตามวรรคหนึ่ง ให้พิจารณา คำขอดังกล่าวและเมื่อเห็นเป็นการสมควร ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออก ใบแทนใบอนุญาตหรือใบแทนใบรับรองให้แก่ผู้ขอใบแทนใบอนุญาตหรือ ใบแทนใบรับรอง

ใบแทนใบอนุญาตหรือใบแทนใบรับรองให้ใช้แบบใบอนุญาตหรือ แบบใบรับรอง แล้วแต่กรณี โดยประทับตราสีแดงคำว่า "ใบแทน" กำกับไว้ด้วย และให้มิวัน เดือน ปี ที่ออกใบแทน พร้อมทั้งลงลายมือชื่อ เจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

ข้อ ๘ ผู้ได้รับใบอนุญาตผู้ใดประสงค์จะโอนใบอนุญาตก่อสร้าง อาคาร ดัดแปลงอาคาร รื้อถอนอาคาร เคลื่อนย้ายอาคาร หรือเปลี่ยน การใช้อาคารให้แก่บุคคลอื่น ให้ยื่นคำขออนุญาตตามแบบ ข.๘ พร้อมด้วย เอกสารตามที่ระบุไว้ในแบบ ข.๘ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้รับคำขอตามวรรคหนึ่ง ให้พิจารณา คำขอดังกล่าวและเมื่อเห็นเป็นการสมควร ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออก หนังสือแจ้งการอนุญาตให้โอนใบอนุญาตตามแบบ น.๘ ให้แก่ผู้ขอโอน ใบอนุญาต

ในกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นอนุญาตให้โอนใบอนุญาต ให้ ประทับตราสีแดงคำว่า "โอนแล้ว" ระบุชื่อผู้รับโอน และให้มิวัน



(ง) ลักษณะและขอบเขตของที่สาธารณะและอาคารในบริเวณที่ดินที่ติดต่อดังกล่าวโดยสังเขปพร้อมด้วยเครื่องหมายที่

(จ) ในกรณีที่ไม่มีทางนำสาธารณะสำหรับการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ให้แสดงทางระบายน้ำออกจากอาคารไปสู่ทางระบายน้ำสาธารณะหรือวิธีการระบายน้ำด้วยวิธีอื่น พร้อมทั้งแสดงเครื่องหมายชี้ทิศทางน้ำไหลและส่วนลาด

(ฉ) แสดงระดับของพื้นที่ชั้นล่างของอาคารและความสัมพันธ์กับระดับทางหรือถนนสาธารณะที่ใกล้ที่สุดและระดับพื้นดิน

(ช) แผนผังบริเวณสำหรับการเคลื่อนย้ายอาคาร ให้แสดงแผนผังบริเวณของอาคารที่มีอยู่เดิม และให้แสดงแผนผังบริเวณที่จะทำการเคลื่อนย้ายอาคารไปอยู่ในที่ใหม่ให้ชัดเจน

แผนผังบริเวณสำหรับอาคารตามมาตรา ๔ เว้นแต่ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงานและสิ่งก่อสร้างอื่นซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ให้แสดงรายละเอียดตาม (ก) (ข) (ค) (ง) (จ) (ฉ) หรือ (ช) เท่าที่จะต้องมีตามลักษณะของอาคารนั้นๆ

(๓) แบบแปลนให้ใช้มาตราส่วนไม่เล็กกว่า ๑ ใน ๑๐๐ โดยต้องแสดงรูปต่างๆ คือ แปลนพื้นที่ชั้นต่างๆ รูปด้าน (ไม่น้อยกว่าสองด้าน) รูปตัดทางขวาง รูปตัดทางยาว ผังคานรับพื้นชั้นต่างๆ และผังฐานรากของอาคารที่ขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย



เล่ม ๑๐๒ ตอนที่ ๕๘ ราชกิจจานุเบกษา ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๒๘

เปลี่ยนการใช้ หรือตัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออก  
ของรถเพื่อการอื่น พร้อมด้วยรายละเอียด ดังนี้

(ก) แบบแปลนต้องมีรูปรายละเอียดส่วนสำคัญ  
ขนาด เครื่องหมาย วัสดุ และการใช้สอยต่างๆ ของอาคารอย่างชัดเจน  
เพียงพอที่จะพิจารณาตามกฎหมายผังเมืองหรือประกาศ  
ของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติ  
ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(ข) แบบแปลนสำหรับการก่อสร้างอาคาร ให้แสดง  
ส่วนต่างๆ ของอาคารที่จะก่อสร้างให้ชัดเจน

(ค) แบบแปลนสำหรับการตัดแปลงอาคาร ให้  
แสดงส่วนที่มีอยู่เดิมและส่วนที่จะตัดแปลงให้ชัดเจน

(ง) แบบแปลนสำหรับการรื้อถอนอาคาร ให้แสดง  
ขั้นตอน วิธีการตลอดจนความปลอดภัยในการรื้อถอนอาคาร

(จ) แบบแปลนสำหรับการเคลื่อนย้ายอาคาร ให้  
แสดงขั้นตอนวิธีการ ความมั่นคงแข็งแรง ตลอดจนความปลอดภัยใน  
การเคลื่อนย้ายอาคาร

สำหรับอาคารที่มีรูปตัดทางขวางหรือรูปตัดทางยาวของอาคารมีความ  
กว้าง ความยาวหรือความสูงเกิน ๕๐ เมตร แบบแปลนจะใช้มาตราส่วน  
เล็กกว่า ๑ ใน ๑๐๐ ก็ได้ แต่ต้องไม่เล็กกว่า ๑ ใน ๒๕๐

(ฉ) แบบแปลนสำหรับการเปลี่ยนการใช้อาคาร  
ให้แสดงส่วนที่มีอยู่เดิมและส่วนที่จะเปลี่ยนการใช้ใหม่ให้ชัดเจน

(ข) แบบแปลนสำหรับการตัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถ  
ที่กลับรถและทางเข้าออกของรถเพื่อการอื่น ให้แสดงส่วนที่มีอยู่เดิมและ  
ส่วนที่จะทำการก่อสร้างใหม่แทนของเดิมให้ชัดเจน สำหรับการก่อสร้างสิ่ง  
ที่สร้างขึ้นเป็นอาคารเพื่อใช้เป็นที่จอดรถที่กลับรถ และทางเข้าออกของ  
รถแทนของเดิมต้องแสดงส่วนต่างๆ ของอาคารที่จะก่อสร้างให้ชัดเจน

แบบแปลนสำหรับอาคารตามมาตรา ๔ เว้นแต่ตึก บ้าน เรือน  
โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงานและสิ่งก่อสร้างอย่างอื่นซึ่งบุคคลอาจ  
เข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ ให้แสดงรายละเอียดตาม (ก) (ข) (ค) (ง) (จ)  
(ฉ) และ (ช) เท่าที่จะต้องทำตามลักษณะของอาคารนั้นๆ

(๔) รายการประกอบแบบแปลน ให้แสดงรายละเอียด  
เกี่ยวกับคุณภาพและชนิดของวัสดุ ตลอดจนวิธีปฏิบัติหรือวิธีการสำหรับการ  
ก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร รื้อถอนอาคาร เคลื่อนย้ายอาคาร เปลี่ยน  
การใช้อาคาร หรือตัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออก  
ของรถเพื่อการอื่น

(๕) รายการคำนวณ ให้แสดงวิธีการตามหลักวิศวกรรม  
ศาสตร์ โดยคำนวณกำลังของวัสดุ การรับน้ำหนัก และกำลังต้านทาน  
ของส่วนต่างๆ ของอาคาร

ข้อ ๑๐ ผู้รับผิดชอบงานออกแบบหรือผู้รับผิดชอบงานออกแบบ  
และคำนวณต้องลงลายมือชื่อพร้อมกับเขียนชื่อด้วยตัวบรรจงในแผนผัง  
บริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ  
ทุกแผ่น และให้ระบุสำนักงานหรือที่อยู่พร้อมกับคุณวุฒิของผู้รับผิดชอบ

ดังกล่าวไว้ในแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณแต่ละชุดด้วย หรือจะใช้สิ่งพิมพ์ สำเนา ภาพถ่าย ที่ผู้รับผิดชอบงานออกแบบ หรือผู้รับผิดชอบงานออกแบบและคำนวณ ได้ลงลายมือชื่อพร้อมกับเขียนชื่อด้วยตัวบรรจง และระบุรายละเอียด ดังกล่าวแทนก็ได้

ในกรณีที่ผู้รับผิดชอบงานออกแบบหรือผู้รับผิดชอบงานออกแบบ และคำนวณเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรม ควบคุม หรือวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพสถาปัตยกรรม หรือกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรม ให้ระบุเลขทะเบียนใบอนุญาตไว้ด้วย

ให้ไว้ ณ วันที่ ๘ มกราคม พ.ศ. ๒๕๒๘

พลเอก สติธิ จีระโรจน์

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

หมายเหตุ:- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่มาตรา ๘ (๑๒) และมาตรา ๓๕ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนด ให้หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขออนุญาต การอนุญาต การต่ออายุ ใบอนุญาต การออกใบรับรอง การขอรับใบแทนใบอนุญาตหรือใบแทนใบรับรอง และการออกใบแทนใบอนุญาตหรือใบแทนใบรับรอง ต้องเป็นไปตามที่กำหนดใน กฎกระทรวง จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้