



สรุปสาระสำคัญ พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๘

อัปเดตกฎหมายใหม่ ฉบับประชาชน เข้าใจง่าย!

กองช่าง
อบต.เกาะเปาะ



ทันกระแส (เทคโนโลยี)

รัฐมนตรีฯ สามารถออกประกาศ
'รายละเอียดทางเทคนิค'
ตามเทคโนโลยีการก่อสร้างที่
เปลี่ยนไวได้รวดเร็วขึ้น (มาตรา 3)



อุ่นใจ (ความปลอดภัย)

บังคับทำประกันภัยบุคคลภายนอก
คุ้มครองชีวิตและทรัพย์สิน
(มาตรา 32 ตร.)



จับใจ (ลดขั้นตอน)

ปรับปรุงขั้นตอน 'สร้างได้
โคได้' แค่แจ้งให้ทราบ'
แทนการขออนุญาต
(ม.39 ทวิ และ ม.39 ตร.)

กฎหมายยืดหยุ่น ตามทันเทคโนโลยี (มาตรา 3)



ปัญหาเดิม:
เทคโนโลยีการก่อสร้างเปลี่ยนไว
แต่การแก้กฎกระทรวงใช้เวลานาน



กฎหมายใหม่: เปิดช่องให้
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย
สามารถออกประกาศได้รวดเร็ว

ผลลัพธ์: ประกาศ

‘รายละเอียดทางเทคนิค’
ลงในราชกิจจานุเบกษาโดยตรง
เพื่อกำหนดมาตรฐาน
ความปลอดภัยใหม่ๆ
ในการก่อสร้างได้ทันที!

กฎหมายใหม่บังคับ! ต้องทำ ‘ประกันภัยบุคคลภายนอก’ (มาตรา 32 ตรี)



เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครอง ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดตามกฎหมาย
เพื่อชดเชยผู้ได้รับผลกระทบอย่างทันที่!



คุ้มครองชีวิต



คุ้มครองร่างกาย



คุ้มครองทรัพย์สิน

เจาะลึก ม.39 ทวิ: “สร้างได้ แค่แจ้งให้ทราบ”

ไม่ต้องขอใบอนุญาต!



ทราบหรือไม่? คุณสามารถ ก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร โดยไม่ต้องยื่นขอใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้!

เพียงแค่ใช้กระบวนการ “แจ้งต่อเจ้าพนักงาน”
ตามมาตรา 39 ทวิ (เงื่อนไขต้องครบ เอกสารต้องเป็นะ!)

ไปดู Checklist เอกสารที่ต้องเตรียม ➡

10 เช็กลิสต์เอกสารสำคัญ ม.39 ทวิ (ส่วนที่ 1: บุคคลและแบบแปลน)



- ☒ 1. สถาปนิกผู้ออกแบบ พร้อมสำเนาใบอนุญาตวิชาชีพ
- ☒ 2. วิศวกรผู้ออกแบบและคำนวณ พร้อมสำเนาใบอนุญาตวิชาชีพ
- ☒ 3. ผู้ควบคุมงาน (สถาปนิกและวิศวกร) พร้อมสำเนาใบอนุญาตวิชาชีพ
- ☒ 4. หนังสือรับรองจากสภาวิชาชีพ ของบุคคลข้อ 1-3
- ☒ 5. แบบแปลน และ รายการคำนวณ (ลงลายมือชื่อผู้ออกแบบครบถ้วน)
- ☒ 6. หนังสือรับรองการออกแบบ (ต้องครอบคลุมการรองรับผู้พิการ/ผู้สูงอายุ)
- ☒ 7. หนังสือรับรองของผู้ควบคุมงาน

10 เช็กลิสต์เอกสารสำคัญ ม.39 ทวี (ส่วนที่ 2: การตรวจสอบเฉพาะทาง)



- ☒ 8. หนังสือรับรองการตรวจโครงสร้าง (เฉพาะอาคารที่เข้าข่าย)
- ☒ 9. รายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม EIA / IEE (เฉพาะโครงการขนาดใหญ่)
- ☒ 10. หนังสือรับรองการแจ้งเพื่อนบ้าน!



ข้อ 10 สำคัญมาก! หากอาคารไม่ต้องทำ EIA แต่เป็น 'อาคารควบคุมการใช้' ต้องมีเอกสารยืนยันว่า 'ได้แจ้งสิทธิแสดงความคิดเห็นให้เพื่อนบ้านบริเวณข้างเคียงทราบแล้ว'

ตารางจับคู่: ระดับของ 'สถาปนิกและวิศวกร' ที่ต้องใช้รับรอง



ประเภท / ขนาดอาคาร	ระดับสถาปนิก (งานออกแบบ)	ระดับวิศวกร (งานคำนวณ)
อาคารสูง / อาคารขนาดใหญ่พิเศษ	วุฒิสถาปนิก	วุฒิวิศวกร
อาคารวิชาชีพควบคุม (ที่ไม่สูง/ไม่ใหญ่พิเศษ)	ไม่ต่ำกว่า สามัญสถาปนิก	ไม่ต่ำกว่า สามัญวิศวกร
อาคารทั่วไป	สถาปัตยกรรมหลัก	วิศวกรรมโยธา



Timeline กระบวนการแจ้ง (มาตรา 39 ตรี)



ถ้ากองช่างตรวจพบ 'ข้อผิดพลาด' ภายใน 120 วัน ต้องทำอะไร?



ปัญหาที่พบ	กรอบเวลาแก้ไข	ผลลัพธ์ / ข้อบังคับ
เอกสารหรือข้อมูลที่แจ้ง ไม่ถูกต้อง	ภายใน 15 วัน	หากไม่แก้ตามกำหนด จะถูกสั่งระงับการก่อสร้าง
แบบแปลน / รายการคำนวณ ผิดกฎหมาย	กำหนดเวลา ไม่น้อยกว่า 30 วัน	ต้องแก้แบบให้ถูกต้องตาม กฎหมายและข้อบัญญัติท้องถิ่น
ก่อสร้างผิดไปจากแบบ / ผิดกฎหมาย	กำหนดเวลา ไม่น้อยกว่า 30 วัน	ต้องหยุดสร้างส่วนที่ผิดทันที! (เว้นแต่ทำเพื่อแก้ไข)

ขอยกเว้น! 3 กรณีร้ายแรงที่หักทวงได้ “ไม่มีหมดอายุ”



แม้จะเลยกำหนด 120 วันไปแล้ว
แต่เจ้าพนักงานมีสิทธิหักทวงได้ **“ตลอดเวลา”**
หากพบการฝ่าฝืนใน 3 กรณีนี้:

- 1.** รุกล้ำที่สาธารณะ (ถนน, คลอง, ทางเท้า)
- 2.** ระยะร่น หรือ ระดับอาคารผิดกฎหมาย
(ระยะห่างระหว่างอาคารกับพื้นที่สาธารณะ)
- 3.** ฝ่าฝืนข้อห้ามการก่อสร้าง
(ดัดแปลง/รื้อถอน ในพื้นที่ห้ามเด็ดขาด)

ฝ่าฝืนมีโทษอย่างไร? (มาตรา 65 ทวิ และ 66)



กรณีไม่ทำประกันภัยบุคคลภายนอก (ม.32 ตร.)

ระวางโทษ จำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือ
ปรับไม่เกิน 60,000 บาท (หรือทั้งจำทั้งปรับ)

+ ปรับอีกวันละไม่เกิน 10,000 บาท
จนกว่าจะดำเนินการทำประกันภัย

กรณีดื้อแพ่ง (ม.39 ตร.)

ไม่หยุดก่อสร้าง หรือไม่ยอมแก้ไข
ตามข้อตักท้วงของเจ้าพนักงาน

ระวางโทษ ปรับไม่เกิน 10,000 บาท

บทสรุป: รวดเร็ว สะดวกขึ้น แต่ต้องมาพร้อม 'ความรับผิดชอบ'

กฎหมายควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 5) ออกแบบมาเพื่อลดคอขวดขั้นตอนทางราชการให้คุณขึ้นงานได้ไว กับเทคโนโลยี แต่ในขณะเดียวกันก็ยกระดับมาตรฐานความปลอดภัยให้ชุมชน



มีข้อสงสัยเรื่องการเตรียมเอกสาร ม.39 ทวิ หรือต้องการคำปรึกษาเรื่องแบบแปลน?
ติดต่อเราได้เลย ยินดีให้คำปรึกษาและบริการครับ!

กองช่าง อบต.เกาะเปาะ