

ด่วนที่สุด

ที่ ปน ๐๐๒๓.๔/ว ๑๕๓



สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
จังหวัดปัตตานี ศาลากลางจังหวัดปัตตานี
ถนนเดชา ปน ๙๔๐๐๐

๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๓

เรื่อง ขอให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เรื่อง การตรวจสอบอาคาร
เรียน ท้องถิ่นอำเภอ ทุกอำเภอ นายกเทศมนตรีเมืองปัตตานี และนายกเทศมนตรีเมืองตะลุมพันธ์

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือจังหวัดปัตตานี ที่ ปน ๐๐๒๒/ว ๑๗๖๕ ลงวันที่ ๒๘ มกราคม ๒๕๖๓ จำนวน ๒ ชุด

ด้วยจังหวัดปัตตานีแจ้งว่า กระทรวงมหาดไทย ได้มีหนังสือ ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๗๘๓๔ ลงวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๖๓ ขอให้จังหวัดกำกับและกำกับดูแลเจ้าพนักงานท้องถิ่นปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เรื่อง การตรวจสอบอาคาร รวม ๔ ประเด็น ดังนี้

๑. กรณีอาคาร ๙ ประเภท ที่เข้าข่ายต้องทำการตรวจสอบสภาพอาคารตามมาตรา ๓๒ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๕๓ และกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องควบคุมดูแลให้เจ้าของอาคารจัดให้มีการตรวจสอบสภาพอาคารอย่างเคร่งครัด และเมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกใบรับรองการตรวจสอบสภาพอาคารแล้วให้สำเนารวบรวมส่งให้ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกเดือน หากมีการฝ่าฝืนกฎหมายเจ้าของอาคารจะมีความผิดตามมาตรา ๖๕ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๕๓ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามเดือน หรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องแจ้งความดำเนินคดีกับเจ้าของอาคารที่ฝ่าฝืนทุกราย

๒. กรณีอาคารสาธารณะ อาคารอยู่อาศัยรวม หอพัก อาคารที่มีคนใช้สอยเป็นจำนวนมาก และอาคารที่พักหรือรับเลี้ยงเด็กหรือคนชราหรือคนพิการ ที่ไม่เข้าข่ายอาคารที่ต้องทำการตรวจสอบสภาพอาคารตามมาตรา ๓๒ ทวิฯ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นควบคุมดูแลและตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอ หากอาคารมีสภาพหรือมีการใช้ที่อาจไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัยให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งตาม ม. ๔๖ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ ให้เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารดำเนินการแก้ไขตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๕๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒

๓. ในกรณีที่มีการออกใบอนุญาต ใบรับรอง ใบแทนใบอนุญาตหรือใบรับรองหรือใบรับแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นสำเนารวบรวมส่งให้ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกเดือน

๔. หากเกิดอุบัติเหตุอาคารตาม ๑. และ ๒. เช่น ตึกถล่ม เพลิงไหม้ ทำให้มีผู้ได้รับบาดเจ็บหรือเสียชีวิตให้จังหวัดตรวจสอบข้อเท็จจริงว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง มีความบกพร่องต่อหน้าที่หรือไม่หากมีความบกพร่องหรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ให้ดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่อไป รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

ในการนี้...

ในการนี้ เพื่อให้เป็นไปตามข้อสั่งการของกระทรวงมหาดไทย สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจังหวัดปัตตานี จึงขอความร่วมมือให้เทศบาลและองค์การบริหารส่วนตำบลที่มีการออกใบอนุญาตใบรับรอง ใบแทนใบอนุญาตหรือใบรับรองหรือใบรับแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นสำเนารวบรวมส่งให้กับสำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นอำเภอและให้สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นอำเภอรวบรวมจัดส่งให้สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจังหวัดปัตตานีทราบเป็นประจำทุกเดือน ภายในวันที่ ๕ ของเดือนถัดไป กรณีเทศบาลเมืองให้จัดส่งให้จังหวัดโดยตรง ทั้งนี้ ให้สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นอำเภอและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นถือเป็นเรื่องจำเป็นในการตรวจสอบและติดตามผลการดำเนินการตามกฎหมายควบคุมอาคารขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดังกล่าวด้วย และสามารถดาวน์โหลดสิ่งที่ส่งมาด้วยได้จากเว็บไซต์สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจังหวัดปัตตานี www.pattanilocal.go.th หัวข้อ “หนังสือราชการ”

จึงเรียนมาเพื่อดำเนินการต่อไป สำหรับสำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นอำเภอให้แจ้งเทศบาลตำบลและองค์การบริหารส่วนตำบลในพื้นที่ทราบและดำเนินการด้วย

ขอแสดงความนับถือ



(นายพิมพ์ เพ็ชรพรหม)

ท้องถิ่นจังหวัดปัตตานี

สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจังหวัดปัตตานี

กลุ่มงานกฎหมายระเบียบและเรื่องร้องทุกข์

โทร. ๐-๗๓๓๔-๙๕๑๙

โทรสาร ๐-๗๓๓๓-๖๕๘๑

ผู้ประสานงาน : นางสาวนัฐวิณ์ มีคุณวิเศษ โทร ๐๙-๖๘๘๕-๘๘๔๙

☐ ผ.บ.พ.
☐ ก.บ.บ.
☐ ก.บ.ส.
☒ ก.บ.ก.
☐ ก.บ.ก.



สง. ปัตตานี
ร. ๙๔๙
ว. ๒๙ ม.ค. ๒๕๖๓
ค. ๑๖.๕๐

ที่ ปน ๐๐๒๒/ว ๑๗/๒๕

ศาลากลางจังหวัดปัตตานี
ถนนเดชา ปน ๙๔๐๐๐

๒๗ มกราคม ๒๕๖๓

เรื่อง ขอให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เรื่อง การตรวจสอบอาคาร
เรียน ท้องถิ่นจังหวัดปัตตานี

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๗๘๓๔ ลงวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๖๒

กระทรวงมหาดไทย ได้มีหนังสือ ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๗๘๓๔ ลงวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๖๒ ขอให้
จังหวัดกำกับและกำกับดูแลเจ้าพนักงานท้องถิ่นปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เรื่อง การ
ตรวจสอบอาคาร รวม ๔ ประเด็น ดังนี้

๑. กรณีอาคาร ๙ ประเภท ที่เข้าข่ายต้องทำการตรวจสอบสภาพอาคารตามมาตรา ๓๒ ทวิ
แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓)
พ.ศ. ๒๕๕๓ และกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องควบคุมดูแลให้เจ้าของอาคารจัดให้มีการ
ตรวจสอบสภาพอาคารอย่างเคร่งครัด และเมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกใบรับรองการตรวจสอบสภาพอาคารแล้ว
ให้สำเนารวบรวมส่งให้ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกเดือน หากมีการฝ่าฝืนกฎหมายเจ้าของอาคารจะมีความผิดตาม
มาตรา ๖๕ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุม
อาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๕๓ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามเดือน หรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาท หรือทั้งจำ
ทั้งปรับ และปรับอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องแจ้งความ
ดำเนินคดีกับเจ้าของอาคารที่ฝ่าฝืนทุกราย

๒. กรณีอาคารสาธารณะ อาคารอยู่อาศัยรวม หอพัก อาคารที่มีคนใช้สอยเป็นจำนวนมากและ
อาคารที่พักหรือรับเลี้ยงเด็กหรือคนชราหรือคนพิการ ที่ไม่เข้าข่ายอาคารที่ต้องทำการตรวจสอบสภาพอาคาร
ตามมาตรา ๓๒ ทวิฯ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นควบคุมดูแลและตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอ หากอาคารมีสภาพหรือ
มีการใช้ที่อาจไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัยให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งตามมาตรา ๔๖ แห่งพระราชบัญญัติควบคุม
อาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ ให้เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารดำเนินการแก้ไขตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และ
เงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒

๓. ในกรณีที่มีการออกใบอนุญาต ใบรับรอง ใบแทนใบอนุญาตหรือใบรับรองหรือใบรับแจ้ง
ตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นสำเนารวบรวมส่งให้
ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกเดือน

๔. หากเกิดอุบัติเหตุอาคารตาม ๑. และ ๒. เช่น ตึกถล่ม เพลิงไหม้ ทำให้มีผู้ได้รับบาดเจ็บหรือเสียชีวิต
ให้จังหวัดตรวจสอบข้อเท็จจริงว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องมีความบกพร่องต่อหน้าที่หรือไม่
หากมีความบกพร่องหรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ให้ดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่อไป

/เพื่อให้เป็นไป...

เพื่อให้เป็นไปตามข้อสั่งการของกระทรวงมหาดไทย จังหวัดปัตตานีจึงขอให้ท่านพิจารณา
ดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องโดยเคร่งครัดต่อไป ทั้งนี้ สำหรับอำเภอขอให้แจ้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใน
พื้นที่ทราบด้วย

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณาดำเนินการ

ขอแสดงความนับถือ



(นายปรีชา ชนะกิจกำจร)

รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน

ผู้ว่าราชการจังหวัดปัตตานี

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดปัตตานี

โทร/โทรสาร ๐๗๓-๓๓๖๑๐๔

สป.มท. ๗๔๗๕๓

ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๗/๗ ๓ ๔



กระทรวงมหาดไทย

ถนนอัษฎางค์ กรุงเทพฯ ๑๐๒๐๐

๒๗ ธันวาคม ๒๕๖๒

เรื่อง ขอให้กำกับเจ้าพนักงานท้องถิ่นปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เรื่อง การตรวจสอบอาคาร
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ตามที่มาตรา ๓๒ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม
โดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๕๓ ประกอบกฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคาร
ที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. ๒๕๕๘ และกฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์
การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘
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
หรือป้ายที่ติดตั้งบนหลังคาหรือดาดฟ้าที่มีพื้นที่ ๒๕ ตารางเมตรขึ้นไป

ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบด้านวิศวกรรมหรือด้านสถาปัตยกรรม แล้วแต่กรณี ทำการตรวจสอบสภาพอาคาร
โครงสร้างของอาคาร อุปกรณ์ประกอบต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับระบบของอาคาร แล้วรายงานผลการตรวจสอบ
ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นประจำตามระยะเวลาที่กำหนด นั้น

กระทรวงมหาดไทยได้พิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้อาคารมีความมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัย
ในการใช้งาน จึงขอให้จังหวัดกำกับและกำกับดูแลเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้ดำเนินการ ดังนี้

๑. กรณีอาคาร ๙ ประเภท ที่เข้าข่ายต้องทำการตรวจสอบสภาพอาคารตามมาตรา ๓๒ ทวิ
แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓)
พ.ศ. ๒๕๕๓ และกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องควบคุมดูแลให้เจ้าของอาคารจัดให้มี
การตรวจสอบสภาพอาคารอย่างเคร่งครัด และเมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกใบรับรองการตรวจสอบสภาพอาคารแล้ว
ให้สำเนารวบรวมส่งให้ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกเดือน หากมีการฝ่าฝืนกฎหมาย เจ้าของอาคารจะมีความผิด
ตามมาตรา ๖๕ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ
ควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๕๓ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามเดือน หรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาท

หรือทั้งจำทั้งปรับ...

หรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องแจ้งความดำเนินคดีกับเจ้าของอาคารที่ฝ่าฝืนทุกราย

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

๓. ในกรณีที่มีการออกใบอนุญาต ใบรับรอง ใบแทนใบอนุญาตหรือใบรับรอง หรือใบรับแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นสำเนารวบรวมส่งให้ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกเดือน

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

จึงเรียนมาเพื่อทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายฉัตรชัย พรหมเลิศ)
ปลัดกระทรวงมหาดไทย

กรมโยธาธิการและผังเมือง
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๔๔ ๔๓๖๓
โทรสาร ๐ ๒๒๔๔ ๔๓๔๗