

บทที่ 3

กฎหมายที่เกี่ยวกับอาคาร

เนื้อหาในบทนี้กล่าวถึงกฎหมายอาคาร ซึ่งประกอบด้วย กฎหมายควบคุมอาคาร กฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องกับอาคาร และกฎหมายอื่นๆ เช่น ประกาศกระทรวงมหาดไทย ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครและเมืองพัทยา กฎหมายเหล่านี้เป็นกฎหมายสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการอาคาร สถานที่ โดยมีประเด็นที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

3.1. บทนำ

ข่าวความเสียหายเกี่ยวกับอาคาร ยังมีปรากฏให้เห็นจากสื่อต่างๆ เช่น อาคารถล่ม อาคารทรุดเพลิงไหม้อาคาร เหตุการณ์เหล่านี้สร้างความเสียหายให้กับชีวิตและทรัพย์สิน อาจเป็นผลมาจากการก่อสร้างที่ไม่ได้มาตรฐาน หรือการก่อสร้างต่อเติมที่ผิดไปจากแบบที่ขออนุญาตไว้



ภาพที่ 3.1 ภัยพิบัติที่เกิดขึ้นกับอาคาร

คำถามก่อนเรียน

นักศึกษาทราบหรือไม่ว่า ทำไมถึงต้องมี “กฎหมายควบคุมอาคาร”

3.2. กฎหมายที่เกี่ยวข้องอาคาร

ในการก่อสร้างอาคารต่างๆ จะต้องพิจารณาตามข้อกำหนด เพราะกฎหมายจะกำหนดว่าเราจะสามารถก่อสร้างอาคาร หรือมีข้อจำกัดในการก่อสร้างอาคารอย่างไร ส่งผลต่อรูปแบบอาคาร และการพัฒนาที่ดิน

กฎหมายควบคุมอาคาร คือ กฎหมายที่ใช้เพื่อควบคุมการก่อสร้างอาคารให้มีความมั่นคงแข็งแรง มีระบบความปลอดภัย เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบการระบายอากาศ ให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อย สวยงาม แก่ผู้ใช้อาคาร

ในปัจจุบันประเทศไทยใช้ (1) พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (2) กฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง และ (3) กฎหมายอื่นๆ เช่น ประกาศกระทรวงมหาดไทย ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครและเมืองพัทยา

2.1 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

พระราชบัญญัติควบคุมอาคารเป็นกฎหมายแม่ที่ใช้ในการควบคุมการก่อสร้าง พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ออกครั้งแรกในปี พ.ศ. 2522 และผ่านการใช้งาน และแก้ไขปรับปรุงจนถึงปัจจุบันซึ่งเป็นฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2558) พระราชบัญญัติถือเป็นตัวแม่บทหลักที่กำหนดขอบเขตอำนาจของกฎหมาย พระราชบัญญัติควบคุมอาคารที่ผ่านมา มีดังนี้

- พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
- พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535
- พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543
- พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2550
- พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2558

2.2 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)

แก้ไขโดย กฎกระทรวง ฉบับที่ 58 (พ.ศ.2546) กฎกระทรวง ฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) กฎกระทรวง ฉบับที่ 66 (พ.ศ. 2559) และกฎกระทรวง ฉบับที่ 68 (พ.ศ. 2563) เกี่ยวกับลักษณะอาคาร ส่วนต่างๆ ของอาคาร ที่ว่างภายนอก แนวอาคารและระยะต่างๆ ของอาคาร

2.3 ประกาศกระทรวงมหาดไทย

2.4 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครและเมืองพัทยา