

บทที่ 2

ความเป็นมาของกฎหมายควบคุมการก่อสร้างอาคาร และกฎหมายควบคุมอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ

ความเป็นมาของกฎหมายควบคุมการก่อสร้างอาคาร ¹

เดิมก่อน พ.ศ.2476 ยังไม่มีกฎหมายหรือพระราชบัญญัติเกี่ยวกับการควบคุมอาคาร หรือควบคุมการก่อสร้างอาคารโดยตรง แต่อย่างไรก็ตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์รวมทั้งประมวลกฎหมายอาญาบางมาตรา ได้มีระบุเกี่ยวข้องกับการก่อสร้างอาคารและมีกฎหมายอื่นที่บางมาตราระบุไว้ เช่น พระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทย พระพุทธศักราช 2456 ตามหมวด ค. มาตรา 117 ได้ระบุไว้ห้ามมิให้ผู้ใดปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งใดล่วงล้ำลำน้ำ เพื่อเป็นการรักษาแนวอาคารที่ต่อเนื่องกับแม่น้ำลำคลอง ในบางโอกาสก็ได้ออกพระราชกฤษฎีกาเพื่อการตัดถนน ขยายถนน และกำหนดแนวอาคารให้เป็นระเบียบเรียบร้อยขึ้นแต่ละท้องที่ นอกจากนี้ยังมีกฎหมายอื่น ๆ ที่ระบุขอบเขตการกระทำบางอย่างที่เป็นการควบคุมอาคารโดยทางอ้อม

พระราชบัญญัติป้องกันภัยอันตรายอันเกิดแต่การเล่นมหรสพ พระพุทธศักราช 2464 ก็เป็นกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมอาคารทางอ้อม ซึ่งออกมาโดยมีจุดประสงค์ที่จะบัญญัติระเบียบการตรวจตราอาคารที่เป็นโรงมหรสพ เพื่อป้องกันมิให้มีอัคคีภัยหรือการระเบิดอันอาจเกิดขึ้น และเพื่อจัดสถานที่ให้ต้องด้วยลักษณะอันพึงจะป้องกันประชาชนให้พ้นจากความเสียหาย

¹ นิคม ปราชญ์นคร “กฎหมายและระเบียบควบคุมอาคารพร้อมด้านกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง” ครั้งที่ 2 (กรุงเทพมหานคร : หจก. โรงพิมพ์อักษรไทย, 2528) หน้า 4-11.

1. พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคารในเขตเพลิงไหม้ พุทธศักราช 2476

เมื่อ พ.ศ. 2476 ได้ประกาศใช้กฎหมายควบคุมอาคารในเขตเพลิงไหม้ขึ้น โดยมีจุดประสงค์ในขณะนี้เพื่อสถานที่บางแห่ง เมื่อได้เกิดเพลิงไหม้ขึ้นแล้ว เป็นการสมควรให้มีการควบคุมการก่อสร้างอาคารบริเวณนั้นเพื่อจะได้ป้องกันและระงับอัคคีภัย เพื่อความมั่นคงแข็งแรง และเพื่อประโยชน์อนามัย นับเป็นกฎหมายแม่บทฉบับแรกที่เกี่ยวข้อง กับการควบคุมการก่อสร้างอาคารโดยตรง จากแม่บทดังกล่าว ได้มีการแก้ไขโดยพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2496 และออกกฎกระทรวงฯ พ.ศ. 2498 และกฎกระทรวงฯ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2512 กำหนดรายละเอียดเงื่อนไขต่าง ๆ ขึ้นเพื่อใช้ในการควบคุมการก่อสร้างอาคารในเขตเพลิงไหม้ แต่ต่อมากฎหมายฉบับนี้ได้ถูกยกเลิกโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคารพุทธศักราช 2522 เพราะได้มีการปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการก่อสร้างอาคาร และกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการก่อสร้างอาคารในเขตเพลิงไหม้เสียใหม่และรวมกฎหมายสองฉบับเข้าเป็นฉบับเดียวกัน

2. พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคารพุทธศักราช 2479

ในปี พ.ศ. 2479 ได้มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคารพุทธศักราช 2479 ซึ่งเป็นกฎหมายควบคุมอาคารโดยตรง มีจุดประสงค์เห็นสมควรที่จะควบคุมการก่อสร้างอาคารต่าง ๆ เพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคงแข็งแรง การอนามัย การสุขาภิบาล การป้องกันอัคคีภัย และการผังเมือง จากพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวได้มีการแก้ไขรวม 2 ครั้ง โดยพระราชบัญญัติ ควบคุมการก่อสร้างอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2504 และประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 192

พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 นับว่าเป็นแม่บทใหญ่ในการออกเทศบัญญัติฯ กฎกระทรวงฯ และข้อบัญญัติฯ เพื่อกำหนดรายละเอียดขึ้นใช้ควบคุมการก่อสร้างอาคารในเขตชุมชนหรือบริเวณที่เห็นสมควร ซึ่งได้ออกพระราชกฤษฎีกาใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร อันได้แก่ กรุงเทพมหานคร เทศบาลต่าง ๆ ทั่วประเทศ สุขาภิบาลหรือบริเวณที่สมควร และนอกจากนั้นยังได้กำหนดบริเวณ ซึ่งอาคารบางชนิดจะปลูกสร้างขึ้นมิได้ เทศบัญญัติฯ, กฎกระทรวงฯ และข้อบัญญัติฯ ต่าง ๆ มีดังนี้คือ

2.1 เทศบัญญัติของเทศบาลนครกรุงเทพ เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2489 และเทศบัญญัติฯ แก้ไขเพิ่มเติมรวม 11 ฉบับ ซึ่งทั้งหมดได้ถูกยกเลิกแล้ว โดยข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 เมื่อวันที่ 29 มีนาคม พ.ศ. 2522

2.2 เทศบัญญัติของเทศบาลนครธนบุรี เรื่องการควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2489 และเทศบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติม รวม 2 ฉบับ ทั้งหมดได้ถูกยกเลิกโดยข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 เช่นเดียวกัน

2.3 เทศบัญญัติ ของเทศบาลนครกรุงเทพ เรื่องกำหนดบริเวณซึ่งอาคารบางชนิดจะปลูกสร้างขึ้นมิได้พุทธศักราช 2491 และเทศบัญญัติฯ แก้ไขและเพิ่มเติมที่ได้กำหนดโซนพักอาศัยต่าง ๆ รวม 9 ฉบับ

2.4 กฎกระทรวงฯ (พ.ศ. 2498) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 พร้อมด้วยกฎกระทรวงฯ แก้ไขและเพิ่มเติม รวม 8 ฉบับ ซึ่งใช้บังคับเขตควบคุมอาคารนอกเขตกรุงเทพมหานคร และนอกเขตเทศบาลต่าง ๆ ยกเว้นกฎกระทรวงฉบับที่ 7 เกี่ยวกับที่จอดรถยนต์ซึ่งใช้บังคับทั่วไปทุกบริเวณที่ออกพระราชกฤษฎีกาใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

2.5 เทศบัญญัติ ของเทศบาลต่าง ๆ ทั่วประเทศ เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร ซึ่งแต่ละท้องถิ่นได้ตราเทศบัญญัติขึ้น เพื่อควบคุมการก่อสร้างอาคาร ตามสภาพความเหมาะสมของท้องถิ่น

2.6 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องอาคารที่จอดรถยนต์ พ.ศ. 2521 ซึ่งเป็นข้อบัญญัติตราขึ้นเพื่อกำหนดรายละเอียด เพื่อควบคุมอาคารที่จอดรถยนต์ในเขตกรุงเทพมหานครโดยเฉพาะ

2.7 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องกำหนดบริเวณซึ่งอาคารบางชนิดจะปลูกสร้างขึ้นมิได้ พ.ศ. 2521 และฉบับที่ 2 พ.ศ. 2522 รวม 2 ฉบับ

2.8 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2522 ซึ่งเป็นข้อบัญญัติหลังสุด ซึ่งออกโดยอาศัยแม่บทตามพระราชบัญญัติ ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 ซึ่งมีจุดประสงค์เนื่องจากเดิมในเขตกรุงเทพมหานคร ได้มีเทศบัญญัติของเทศบาลนครกรุงเทพ ในเขตเทศบาลนครธนบุรีเดิมใช้เทศบัญญัติของเทศบาลนครธนบุรี และในพื้นที่กรุงเทพมหานครส่วนที่อยู่นอกเขตเทศบาลเดิมใช้กฎกระทรวง พ.ศ. 2498 และประกอบกับเทศบัญญัติและกฎกระทรวงดังกล่าวไม่เหมาะสมกับสภาพปัจจุบัน จึงได้ตราข้อบัญญัติขึ้นใหม่เพื่อใช้บังคับเพื่อมิให้แต่ละท้องที่ของกรุงเทพมหานคร ใช้กฎหมายแตกต่างกันและเพื่อแก้ไขให้ทันสมัยยิ่งขึ้น

3. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ในปี พ.ศ. 2522 ได้ประกาศใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งเป็น การปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยควบคุมการก่อสร้างอาคาร และกฎหมายว่าด้วยควบคุมการก่อสร้างอาคารเขตเพลิงไหม้รวมเป็นกฎหมายฉบับเดียวกัน ด้วยเหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติ ฉบับนี้คือ เนื่องจากพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2476 ได้ประกาศใช้มานานแล้วแม้ว่าได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมกันอยู่ตลอดมา แต่ปัจจุบันบ้านเมืองก็ได้เจริญก้าวหน้าและขยายตัวมากขึ้น ฉะนั้นเพื่อให้เหมาะสมและสอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบัน และเพื่อเพิ่ม ประสิทธิภาพในด้านการควบคุมเกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร สมควรปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการก่อสร้างอาคาร และกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการก่อสร้างอาคารในเขตเพลิงไหม้เสียใหม่ และสมควรรวมกฎหมาย ทั้งสองฉบับเข้าเป็นฉบับเดียวกัน จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัติฉบับนี้ขึ้น

พระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มีผลบังคับตั้งแต่วันที่ 15 พฤษภาคม 2522 เป็นผลให้กฎหมายควบคุมการก่อสร้างอาคารที่มีมาก่อนต้องถูกยกเลิก แต่อย่างไรก็ตาม ได้มีการระบุไว้ว่า บรรดากฎกระทรวงเทศบัญญัติ ข้อบัญญัติจังหวัด กฎข้อบังคับ ประกาศหรือ คำสั่งซึ่งได้ออกโดยอาศัยอำนาจตามกฎหมายเดิม ให้คงใช้บังคับต่อไปเพียงเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับ บทแห่งพระราชบัญญัติฉบับใหม่ และท้องที่ใดที่ได้มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับตามกฎหมาย เดิม อยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัติฉบับใหม่ใช้บังคับ ถือว่ามีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับพระราช บัญญัติฉบับนี้ในท้องที่นั้นแล้ว

การดำเนินการตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มีส่วนแตกต่างกับพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคารพุทธศักราช 2479 ในสาระสำคัญคือ พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 มุ่งควบคุมเฉพาะการก่อสร้างอาคารเท่านั้น ส่วนพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มุ่งควบคุม การก่อสร้าง การตัดแปลง การรื้อถอน เคลื่อนย้ายและการใช้สอยอาคารด้วยบทกำหนดโทษตามกฎหมายเดิมมีเฉพาะโทษปรับ แต่ตามกฎหมายฉบับใหม่มีโทษจำคุกด้วย และนอกจากจะมีเจ้าหน้าที่ท้องถิ่น หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นผู้อนุญาตและรักษาการให้เป็นไปตามกฎหมายแล้วกฎหมายฉบับใหม่ยังมี คณะกรรมการควบคุมอาคารซึ่งประกอบด้วยอธิบดี กรมโยธาธิการ เป็นประธานกรรมการ ผู้แทนกระทรวงสาธารณสุข ผู้แทนกระทรวงสำนักผังเมือง ผู้แทนสำนักคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ผู้แทนกรุงเทพมหานคร ผู้แทนคณะกรรมการควบคุมการประกอบวิชาชีพวิศวกรรม ผู้แทนคณะกรรมการควบคุมการประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรม และผู้ทรงคุณวุฒิอีกไม่เกินสี่คน คณะกรรมการมีหน้าที่ให้คำแนะนำรัฐมนตรีในการออกกฎกระทรวงให้ความเห็นชอบในการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นและให้คำแนะนำในด้านวิชาการ

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 นี้ เป็นแม่บทของกฎหมายที่ให้อำนาจรัฐมนตรีในการออกกฎกระทรวง โดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารเพื่อควบคุมอาคารในสาระสำคัญ ดังนี้คือ

- (1) ลักษณะ แบบ รูปทรง สัดส่วน เนื้อที่และที่ตั้งของอาคาร
- (2) การรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทน ตลอดจนลักษณะและคุณสมบัติของวัสดุที่ใช้
- (3) การรับน้ำหนัก ความต้านทาน และความคงทนของอาคารหรือ พื้นดินที่รองรับอาคาร
- (4) แบบและวิธีการเกี่ยวกับการติดตั้งระบบการประปา ไฟฟ้า ก๊าซและการป้องกันอัคคีภัย
- (5) แบบและจำนวนของห้องน้ำและห้องส้วม
- (6) ระบบการจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การระบายน้ำ และการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล
- (7) ลักษณะ ระดับ เนื้อที่ของที่ว่างภายนอกอาคาร หรือแนวอาคาร
- (8) ระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับอาคารหรือเขตที่ดินของผู้อื่น หรือระยะระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า หรือที่สาธารณะ

- (9) พื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กัลดรถ และทางเข้าออกของรถ สำหรับอาคารบางชนิด หรือบางประเภท ตลอดจนลักษณะและขนาดของพื้นที่ที่สร้างขึ้นดังกล่าว
- (10) บริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนการใช้ อาคารชนิดใดหรือประเภทใด
- (11) หลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขในการก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอนเคลื่อนย้าย ใช้ หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร
- (12) หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขออนุญาต การอนุญาตการต่ออายุใบอนุญาต การออกใบรับรอง และการออกใบแทนตามพระราชบัญญัตินี้
- (13) หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการทำแบบแปลนรายการประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณ ของผู้ได้รับอนุญาต ให้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรม
- (14) การกำหนดประเภทของอาคารอื่น ๆ นอกจาก อาคารคลังสินค้า, โรงงาน มหรสพ โรงแรม สถานพยาบาล อาคารพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม การศึกษา การสาธารณสุข เพื่อให้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้
- (15) วิธีการและเงื่อนไขที่เจ้าพนักงานท้องถิ่น จะยึดและเก็บรักษาวัสดุก่อสร้างจากการรื้อถอนอาคารที่สร้างไม่ถูกต้อง และไม่สามารถแก้ไขให้ถูกต้องได้ ซึ่งอาจขายหรือถือเงินไว้แทนตัวทรัพย์สิน
- (16) ข้อกำหนดในการควบคุมอาคารบางประเภท เช่น ศูนย์การค้า เป็นต้น

นอกจากการออกกฎกระทรวง ตามสาระสำคัญรวม 16 ประการ ดังได้กล่าวแล้ว ท้องถิ่นต่าง ๆ เช่น กรุงเทพมหานคร และเทศบาลต่าง ๆ อาจออกข้อบัญญัติ กำหนดเรื่องต่าง ๆ ตามข้อ 1-12 ได้เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวง แต่ถ้ามีความจำเป็นหรือเหตุผลพิเศษเฉพาะส่วนท้องถิ่นที่ต้องขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวง แต่ถ้ามีความจำเป็นหรือเหตุผลพิเศษเฉพาะส่วนท้องถิ่นที่ต้องขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงก็อาจออกข้อบัญญัติได้ โดยได้รับความเห็นชอบจาก คณะกรรมการควบคุมอาคารและได้รับอนุมัติจากรัฐมนตรี

4. การทำความเข้าใจเกี่ยวกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ด้วยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เป็นกฎหมายซึ่งมีบทลงโทษปรับผู้กระทำความผิดในอัตราสูง โดยที่เป็นกฎหมายที่ประชาชนยังไม่ค่อยเข้าใจและยังมีข้อผิดพลาดอยู่เสมอในการปลูกสร้างอาคารในท้องที่ซึ่งได้ออกพระราชกฤษฎีกาใช้กฎหมายควบคุมอาคาร ซึ่งข้อผิดพลาดส่วนใหญ่จะเป็นข้อผิดพลาดเกี่ยวกับการปลูกสร้างต่อเติมอาคารไปก่อน โดยมิได้รับ-

อนุญาต การปลูกสร้างอาคารผิดไปจากแบบแปลน ตลอดจนการใช้อาคารผิดประเภทจากที่ได้รับอนุญาต เป็นต้น ฉะนั้นจำเป็นที่จะต้องให้ประชาชนเข้าใจ และป้องกันการกระทำผิดดังกล่าว หน่วยงานของรัฐต่าง ๆ ที่รับผิดชอบตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ได้ประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนทราบโทษของผู้ฝ่าฝืนพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ผู้ใดกระทำการก่อสร้างต่อเติมหรือตัดแปลงอาคาร โดยมีได้รับอนุญาตหรือก่อสร้างอาคารผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต เจ้าพนักงานท้องถิ่นอันได้แก่ ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ผู้ว่าราชการจังหวัด นายกเทศมนตรี ประธานกรรมการสุขาภิบาล หรือผู้ได้รับมอบอำนาจ จะแจ้งความตำรวจดำเนินคดีซึ่งมีโทษปรับไม่เกิน 10,000 บาท พร้อมทั้งออกคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครอง ผู้ดำเนินการ หรือผู้ควบคุมงาน ระงับการก่อสร้างอาคาร และถ้าอาคารนั้นอาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกายและทรัพย์สิน ก็จะสั่งห้ามมิให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารทั้งหมดหรือบางส่วน หากมีการฝ่าฝืนเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะส่งเรื่องแจ้งความให้ตำรวจดำเนินคดี ซึ่งจะมีโทษปรับอีกวันละ 500 บาท ตลอดเวลาที่ยังมีการฝ่าฝืนคำสั่ง และถ้าปรากฏว่าอาคารที่ก่อสร้างต่อเติม หรือตัดแปลงนั้นไม่สามารถแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้อง ตามกฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะออกคำสั่งให้รื้อถอนอาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนภายใน 30 วัน เมื่อผู้ที่ได้รับคำสั่งให้รื้อถอนไม่ปฏิบัติตาม เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะส่งเรื่องให้พนักงานอัยการฟ้องศาลบังคับให้รื้อถอนต่อไป ถ้าการกระทำผิดนั้นเป็นการกระทำผิดเกี่ยวกับอาคารเพื่อการพาณิชย์กรรมอุตสาหกรรม การศึกษา หรือสาธารณสุข หรือเป็นการกระทำในทางการค้าเพื่อให้เช่า ใช้เช่าซื้อ ขาย หรือจำหน่าย โดยมีค่าตอบแทนซึ่งอาคารใด ผู้กระทำต้องระวางโทษ จำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับเป็นสิบเท่าของโทษที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ หรือทั้งจำทั้งปรับ

ผู้ใดมีความประสงค์จะปลูกสร้าง ต่อเติมหรือตัดแปลงอาคารในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเทศบาล เขตสุขาภิบาล และท้องที่ซึ่งได้มีพระราชกฤษฎีกาใช้กฎหมายควบคุมอาคาร ไม่ควรดำเนินการไปก่อนได้รับอนุญาต เพราะจะมีความผิดตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ฉะนั้น ประชาชนควรปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมาย เพื่อมิให้เกิดความเสียหายแก่ประชาชนเอง

5. บริเวณที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มีผลบังคับ

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 นั้น มีข้อแตกต่างจากกฎหมายอื่น ๆ กล่าวคือ เมื่อประกาศใช้แล้วมิได้มีผลบังคับทั่วไป กฎหมายควบคุมอาคารนี้มีผลบังคับเฉพาะในท้องที่ซึ่งได้ออกพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคารตามที่ระบุไว้ในมาตรา² ซึ่งระบุไว้ว่า พระราชบัญญัตินี้จะใช้บังคับในท้องที่ใด มีบริเวณเพียงใด ให้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกา และนอกจากนั้นในมาตรา 80 ระบุว่า ท้องที่ใดให้มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 หรือพระราชบัญญัติควบคุมเพลิงไหม้ พุทธศักราช 2476 อยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ถือว่าให้มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับพระราชบัญญัตินี้ในท้องที่นั้นแล้ว

6. การออกกฎกระทรวงตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย มีอำนาจออกกฎกระทรวงตามมาตรา 5 มาตรา 7 และมาตรา 8 ตามมาตรา 5 เป็นการออกกฎกระทรวงเพื่อกำหนดค่าธรรมเนียม, กำหนดแบบคำขออนุญาต, ใบอนุญาต, ใบรับรอง ใบแทน และคำสั่งต่าง ๆ ตามมาตรา 7 เป็นการออกกฎกระทรวงเพื่อยกเว้นผ่อนผันหรือกำหนดเงื่อนไขตามพระราชบัญญัติของอาคาร ราชการ โบราณสถาน วัดวาอาราม องค์การระหว่างประเทศ สถานทูต และอาคารชั่วคราว ตามมาตรา 8 ซึ่งเป็นกฎกระทรวงมีสาระสำคัญเพื่อความมั่นคง แข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม การอำนวยความสะดวกแก่การจราจร ตลอดจนการอื่นที่จำเป็น โดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคาร

7. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2535

เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้คือ โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงบทบัญญัติในพระราชบัญญัติควบคุมอาคารปี 2522 ว่าด้วยการออกอนุบัญญัติตามพระราชบัญญัติที่ให้เหมาะสมคล่องตัวมากขึ้น เพิ่มเติมบทบัญญัติว่าด้วยการแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ

² อัครวิณ พิชญโชชิน, “กฎระเบียบเกี่ยวกับการก่อสร้างที่มีผลกระทบต่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์” เอกสารประกอบการบรรยาย คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2538, หน้า 104.

ก่อนการดำเนินการก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารแทนการขออนุญาต เพื่อให้เกิดความสะดวกและรวดเร็วแก่ประชาชนมากยิ่งขึ้น ปรับปรุงอำนาจหน้าที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นในการบังคับตามพระราชบัญญัติให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ปรับปรุงกำหนดโทษอัตราโทษ และอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานเปรียบเทียบคดีให้เหมาะสมกับสถานะเศรษฐกิจ และลักษณะของการกระทำความผิด และปรับปรุงบทบัญญัติอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องให้สอดคล้องกับการปรับปรุงบทบัญญัตินี้ดังกล่าว หรือให้เหมาะสมชัดเจนยิ่งขึ้น

ความเป็นมาของกฎกระทรวงควบคุมอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่

ในช่วงเศรษฐกิจเจริญเติบโตในปี พ.ศ. 2532 - 2534 ได้มีการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ในประเทศไทยขึ้นเป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตกรุงเทพมหานคร มีการก่อสร้างคอนโดมิเนียมและคอมเพล็กซ์ต่าง ๆ ขึ้น พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งถือเป็นกฎหมายแม่บทในการควบคุมการก่อสร้างอาคารไม่อาจรับมือกับอาคารขนาดใหญ่ได้ โดยที่ผ่านมาในเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2523 กระทรวงมหาดไทยได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นมาชุดหนึ่ง มีชื่อว่า “คณะกรรมการควบคุมการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่” เพื่อทำหน้าที่ยกร่างกฎหมายควบคุมอาคารขนาดใหญ่ขึ้นมาโดยมีวัตถุประสงค์ดังนี้³

ประการแรก เพื่อควบคุมระบบที่จะมีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เช่น ระยะห่างของอาคาร ความแออัดของอาคารในบริเวณที่จะก่อสร้าง รวมทั้งความแออัดในการใช้สอยในตัวอาคาร ระบบการทิ้งของเสีย การจัดสรร การใช้พื้นที่ภายในตัวอาคาร รวมทั้งขนาดพื้นที่สำหรับจอดรถยนต์

ประการที่สอง เพื่อควบคุมระบบที่จะกระทบกระเทือนต่อสุขภาพและชีวิตของประชาชน เช่น ปัญหาการใช้กระจกสะท้อนแสง ปัญหาด้านสาธารณสุข เป็นต้น

³ ไซยศ เหมมะรัชตะ “กฎหมายเกี่ยวกับคอนโดมิเนียม” เอกสารวิชาการ ดิ.เอส.แลนด์ ชุดที่ 1, (กรุงเทพมหานคร : ศูนย์การพิมพ์พลชัย, 2535) หน้า 66-67.

ประการที่สาม เพื่อควบคุมระบบสุขาภิบาล ซึ่งต้องมีการกำหนดขึ้นมาใหม่ และควบคุมให้เป็นไปตามระเบียบที่กำหนดไว้รวมทั้งปัญหาในการป้องกันอัคคีภัย

ร่างกฎหมายดังกล่าวได้ถูกคัดค้านอย่างรุนแรงจากสถาปนิก วิศวกร และนักลงทุนจำนวนหนึ่ง จนกระทั่งร่างกฎกระทรวงฉบับนี้ต้องเป็นอันตกไป ทำให้กรมโยธาธิการ กระทรวงมหาดไทย ต้องกลับมาพิจารณาเรื่องอีกครั้งหนึ่ง

ต่อจากนั้น กรมโยธาธิการได้แต่งตั้งคณะกรรมการร่างกฎกระทรวงควบคุมอาคารขนาดใหญ่พิเศษขึ้นมาใหม่ และเตรียมเสนอผ่านกระทรวงมหาดไทยในปี 2531 แต่ก็มีอันตกไปอีกเป็นครั้งที่ 2 เพราะถูกแรงกดดันจากสถาปนิก วิศวกร และบรรดานักลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และในปี พ.ศ. 2532 กรมโยธาธิการได้ยกร่างกฎกระทรวงควบคุมอาคารใหญ่ขึ้นมาอีกครั้ง และเตรียมที่จะเสนอผ่านกระทรวงมหาดไทย ซึ่งเป็นที่แน่นอนว่า หากกฎกระทรวงดังกล่าวได้ถูกประกาศใช้เมื่อใด ย่อมจะทำให้วงการก่อสร้างได้รับความกระทบกระเทือน ซึ่งในร่างกฎกระทรวงดังกล่าวได้แบ่งออกเป็น 6 หมวด ดังต่อไปนี้

หมวดที่ 1 ว่าด้วยลักษณะรูปแบบ สัดส่วน เนื้อที่ และที่ตั้งของอาคาร เนื้อที่ว่างภายนอกอาคาร แนวอาคาร ระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับอาคารหรือแนวเขตที่ดินข้างเคียง

หมวดที่ 2 ว่าด้วยระบบการระบายอากาศ แบบและวิธีเกี่ยวกับการติดตั้งระบบไฟฟ้า และระบบป้องกันอัคคีภัย

หมวดที่ 3 ว่าด้วยระบบการระบายน้ำ โดยกำหนดให้ทางระบายน้ำทิ้ง ต้องมีลักษณะที่สามารถตรวจสอบ และทำความสะอาดได้โดยสะดวก และในกรณีที่แหล่งรองรับน้ำทิ้งมีขนาดไม่เพียงพอจะรองรับน้ำทิ้งที่ระบายจากอาคารภายในชั่วโมงการใช้น้ำสูง อาจให้มีที่พักน้ำทิ้ง เพื่อรองรับปริมาณน้ำทิ้ง จะได้รับน้ำก่อนที่ระบาย

หมวดที่ 4 ว่าด้วยแบบและวิธีการเกี่ยวกับการติดตั้งระบบประปา

หมวดที่ 5 ว่าด้วยระบบการกำจัดขยะมูลฝอย โดยกำหนดให้ในอาคารต้องมีการจัดเก็บขยะมูลฝอยโดยวิธีขนลำเลียง หรือนำทิ้งลงปล่องทิ้งขยะมูลฝอย นอกจากนี้ยังต้องกำหนดลักษณะของปล่องทิ้งขยะมูลฝอยของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่

หมวดที่ 6 ว่าด้วยระบบลิฟท์โดยสารภายในอาคาร โดยกำหนดให้อาคารสูงต้องมีลิฟท์อย่างน้อย 1 ชุด และมีระบบอุปกรณ์ การทำงานที่จะให้ความปลอดภัยด้านสวัสดิการและสุขภาพของผู้โดยสาร

ต่อมาร่างกฎกระทรวงควบคุมอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ได้รับการอนุมัติจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ในสมัยพลเอกอริสระพงษ์ หนุณภักดี เป็นรัฐมนตรีว่าการ โดยให้ไว้ ณ วันที่ 14 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2535 และได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 109 ตอนที่ 11 ณ วันที่ 17 กุมภาพันธ์ พุทธศักราช 2535 ซึ่งมีผลบังคับใช้ในทางปฏิบัติ นับจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นมา

กฎกระทรวงมหาดไทยฉบับที่ 33 ควบคุมอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ⁴

พื้นที่ในเขตกรุงเทพมหานคร และเขตเทศบาลเมืองใหญ่ ๆ ได้มีการก่อสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ เพื่อใช้ประโยชน์ในการอยู่อาศัย หรือประกอบธุรกิจต่าง ๆ ประเภทเดียวหรือหลายประเภทรวมกันเพิ่มมากขึ้นตามลำดับ โดยแต่ละอาคารจะมีโครงสร้างและอุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบของอาคารแตกต่างกันไป ตามประเภทของการใช้ประโยชน์ บางอาคารมีความสูงกว่า 50 ชั้น บางอาคารผนังภายนอกเป็นกระจกล้วน ซึ่งยังไม่มีมาตรฐานความมั่นคงแข็งแรง และความปลอดภัยด้านอัคคีภัย อันจะเป็นอันตรายแต่ผู้ใช้อาคาร และประชาชนทั่วไป รวมทั้งอาจเกิดการขาดแคลนบริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ที่จำเป็นในอาคาร เช่น น้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ ลิฟท์ และระบบการระบายน้ำ รวมถึงปัญหาการจราจรขนส่งที่เป็นผลกระทบจากการสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ดังนั้น รัฐบาลจึงได้ออกกฎกระทรวงมหาดไทยฉบับที่ 33 พ.ศ. 2535 ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2535 เป็นต้นมา โดยมีสาระสำคัญพอสรุปได้ดังนี้

⁴ สยามคานินเชื้อเพื่อที่อยู่อาศัย, “ประมวลกฎหมายธุรกิจที่ดินและการก่อสร้างอาคาร”, ตุลาคม 2535, หน้า 42.

1. ความหมายของสาระสำคัญในกฎกระทรวงฉบับที่ 33⁵

"อาคารสูง" หมายความว่า อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้โดยมีความสูงตั้งแต่ 23.00 เมตรขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นคานฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดคานของชั้นสูงสุด

"อาคารขนาดใหญ่พิเศษ" หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภทโดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป

"พื้น" หมายความว่า พื้นของอาคารที่บุคคลเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ภายในขอบเขตของคานหรือดงที่รับพื้น หรือภายในพื้นนั้น หรือภายในขอบเขตของผนังอาคาร รวมทั้งเฉลียงหรือระเบียงด้วย

"พื้นที่อาคาร" หมายความว่า พื้นที่สำหรับนำไปคำนวณหาอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน ซึ่งไม่รวมถึงพื้นคานฟ้า บันไดนอกหลังคา พื้นที่ติดตั้งเครื่องจักรกลต่าง ๆ เถาที่จำเป็น

"ที่ว่าง" หมายความว่า พื้นที่อันปราศจากหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุม เช่น บ่อน้ำ สระว่ายน้ำ หรือที่จอดรถ และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ของสิ่งก่อสร้างหรืออาคารที่สูงจากระดับพื้นดินไม่เกิน 1.20 เมตร และไม่มีหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุมเหนือระดับนั้น

"ถนนสาธารณะ" หมายความว่า ถนนที่เปิดหรือยินยอมให้ประชาชนเข้าไปหรือใช้เป็นทางสัญจรได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่

"วัสดุทนไฟ" หมายความว่า วัสดุก่อสร้างที่ไม่เป็นเชื้อเพลิง

⁵ ราชกิจจานุเบกษา, เล่มที่ 109 ตอนที่ 11, 17 กุมภาพันธ์ 2535

"ผนังกันไฟ" หมายความว่า ผนังทึบที่ก่อด้วยอิฐธรรมดาหนาไม่น้อยกว่า 18 เซนติเมตร และไม่มีช่องที่ให้อากาศหรือควันผ่านได้ หรือจะเป็นผนังทึบที่ทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างอื่น ที่มีคุณสมบัติในการป้องกันไฟได้ดีไม่น้อยกว่าผนังที่ก่อด้วยอิฐธรรมดาหนา 18 เซนติเมตร ถ้าเป็นผนังคอนกรีตเสริมเหล็ก ต้องหนาไม่น้อยกว่า 12 เซนติเมตร

"ระบบท่ออื่น" หมายความว่า ท่อส่งน้ำและอุปกรณ์ที่ใช้สำหรับการดับเพลิง

"น้ำเสีย" หมายความว่า ของเหลวที่ผ่านการใช้แล้วทุกชนิดทั้งที่มีกากและไม่มีกาก

"แหล่งรองรับน้ำทิ้ง" หมายความว่า ท่อระบายน้ำสาธารณะ คู คลอง แม่น้ำ ทะเล และแหล่งน้ำสาธารณะ

"ระบบบำบัดน้ำเสีย" หมายความว่า กระบวนการทำหรือการปรับปรุงน้ำเสียให้มีคุณภาพเป็นน้ำทิ้งรวมทั้งการทำให้น้ำทิ้งพ้นไปจากอาคาร

"ระบบประปา" หมายความว่า ระบบการจ่ายน้ำเพื่อใช้และดื่ม

"มูลฝอย" หมายความว่า มูลฝอยตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข

"ที่พักมูลฝอย" หมายความว่า อุปกรณ์หรือสถานที่ที่ใช้สำหรับเก็บกักมูลฝอยเพื่อรอการขนไปกำจัด

"ลิฟต์ดับเพลิง" หมายความว่า ลิฟต์ที่พนักงานดับเพลิงสามารถควบคุมการใช้ได้ขณะเกิดเพลิงไหม้

2. หลักเกณฑ์หรือรายละเอียดการควบคุมในกฎกระทรวงฉบับที่ 33

2.1 หมวดที่ 1 ลักษณะของอาคาร เนื้อที่ว่างของภายนอกอาคารและแนวอาคาร

ตารางที่ 2.1 : แสดงการควบคุมลักษณะของอาคารเนื้อที่ว่างภายนอกอาคารและแนวอาคาร

สาระสำคัญที่ควบคุมในหมวดที่ 1	หลักเกณฑ์หรือรายละเอียดในการควบคุม
ก. ที่ตั้งอาคาร	<p>ที่ตั้งอาคาร</p> <ul style="list-style-type: none"> - อาคารที่มีพื้นที่ที่ต่ำกว่า 30,000 ตารางเมตร - ที่ดินยาวไม่น้อยกว่า 12 เมตร ต้องอยู่ติดถนน - ถนนสาธารณะเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10 เมตร ยาวต่อเนื่องกันตลอด นับตั้งแต่อาคารจนเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10 เมตร - อาคารที่มีพื้นที่มากกว่า 30,000 ตารางเมตร - ที่ดินยาวไม่น้อยกว่า 12 เมตร ต้องอยู่ติดถนน - ถนนสาธารณะเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18 เมตร ยาวต่อเนื่องกันตลอดเป็นระยะทางไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของถนนสาธารณะนั้น หรือไม่น้อยกว่า 500 เมตร นับจากตัวอาคาร
ข. รั้วรอบอาคาร	รั้วรอบอาคาร ต้องมีถนนหรือที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า 6 เมตร
ค. อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน	อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 10 ต่อ 1
ง. ที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม	พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม สำหรับอาคารที่อยู่อาศัย ต้องมีที่ว่าง 30% สำหรับอาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะและอาคารอื่น ๆ ต้องมีที่ว่าง 10%
จ. ส่วนของอาคารที่อยู่ต่ำกว่าระดับพื้นดิน	- ส่วนของอาคารที่อยู่ต่ำกว่าระดับพื้นดิน ต้องมีระบบระบายอากาศ และระบบบำบัดน้ำเสีย และระบบระบายน้ำทิ้งแยกเป็นอิสระจากส่วนที่อยู่เหนือพื้นดิน

สาระสำคัญที่ควบคุมในหมวดที่ 1	หลักเกณฑ์หรือรายละเอียดในการควบคุม
	- ส่วนของอาคารที่อยู่ต่ำกว่าถนนหน้าอาคารตั้งแต่ชั้น 3 ลงไป หรือต่ำกว่า 7 เมตร ต้องมีระบบลิฟท์, บันไดหนีไฟทุกระยะ 60 เมตร, ผนังค.ส.ล. หนาไม่น้อยกว่า 10 ซม. ระบบแสงสว่าง, และระบบอัดลมที่มีความดันขณะใช้งานไม่น้อยกว่า 3.86 เมกะปาสกาลมาตรฐานทำงานตลอดเวลา

2.2 ระบบระบายอากาศ ระบบไฟฟ้า และระบบป้องกันเพลิงไหม้

2.2.1 ระบบระบายอากาศในกรณีระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ ให้ใช้เฉพาะกับพื้นที่มีผนังด้านนอกอย่างน้อยหนึ่งด้าน โดยมีช่องเปิดสู่ด้านนอก อาคารได้ เช่น ประตูหน้าต่าง และพื้นที่ช่องเปิดนี้ ต้องเปิดได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่นั้น

ในกรณีที่ระบายอากาศด้วยวิธีกล ต้องมีอุปกรณ์ขับเคลื่อนอากาศเพื่อนำอากาศภายนอกเข้ามาตามอัตราในตารางที่ 2-2

ตารางที่ 2.2 แสดงอัตราการระบายอากาศโดยวิธีกล

ลำดับ	สถานที่	อัตราการระบายอากาศไม่น้อยกว่าจำนวนเท่าของปริมาณของห้องใน 1 ชั่วโมง
1	ห้องน้ำ ห้องส้วม ของที่พักอาศัย หรือสำนักงาน	2
2	ห้องน้ำ ห้องส้วม ของอาคารสาธารณะ	4
3	ที่จอดรถที่อยู่ต่ำกว่าระดับพื้นดิน	4
4	โรงงาน	4
5	โรงมหรสพ	4
6	สถานที่จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม	7
7	สำนักงาน	7

ลำดับ	สถานที่	อัตราการระบายอากาศไม่น้อยกว่า จำนวนเท่าของปริมาณของห้องใน 1 ชั่วโมง
8	ห้องพักในโรงแรมหรืออาคารชุด	7
9	ห้องครัวของที่พักอาศัย	12
10	ห้องครัวของที่จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม	24
11	ลิฟท์โดยสารและลิฟท์ดับเพลิง	30

การระบายในกรณีที่มีระบบปรับภาวะอากาศ หรือดูดอากาศจากภายใน
พื้นที่ปรับภาวะอากาศออกไป ต้องมีอัตราตามตารางที่ 2.3

ตารางที่ 2.3 แสดงการระบายอากาศในกรณีที่มีระบบปรับภาวะอากาศ

ลำดับ	สถานที่	ถูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง/ตารางเมตร
1	ห้างสรรพสินค้า (ทางเดินชมสินค้า)	2
2	โรงงาน	2
3	สำนักงาน	2
4	สถานอาบอบนวด	2
5	ชั้นติดต่อถูระกับธนาคาร	2
6	ห้องพักในโรงแรมหรืออาคารชุด	2
7	ห้องปฏิบัติการ	2
8	ร้านตัดผม	3
9	สถาน โบว์ลิ่ง	4
10	โรงมหรสพ (บริเวณที่นั่งสำหรับคนดู)	4
11	ห้องเรียน	5
12	สถานบริหารร่างกาย	5
13	ร้านเสริมสวย	5
14	ห้องประชุม	6
15	ห้องน้ำ ห้องส้วม	10

ลำดับ	สถานที่	ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง/ตารางเมตร
16	สถานที่จำหน่ายอาหาร และเครื่องดื่ม (ห้องรับประทานอาหาร)	10
17	ไนท์คลับ บาร์ หรือสถานสันทนาการ	10
18	ห้องครัว	30
19	โรงพยาบาล	
	- ห้องคนไข้	2
	- ห้องผ่าตัดและห้องคลอด	8
	- ห้อง ไอ.ซี.ยู.	5

2.2.2 ระบบไฟฟ้า ต้องมีการเดินสาย และติดตั้งอุปกรณ์ไฟฟ้า ตามมาตรฐานของการไฟฟ้านครหลวง หรือการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ในกรณีที่อยู่นอกเขตความรับผิดชอบของการไฟฟ้านครหลวงหรือการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ให้ใช้มาตรฐานเพื่อความปลอดภัยทางไฟฟ้าของสำนักงานพลังงานแห่งชาติ

2.2.3 ระบบป้องกันภายในอาคาร ต้องมีระบบป้องกันอัคคีภัยตามตารางที่ 2.4

ตารางที่ 2.4 แสดงระบบป้องกันต่าง ๆ ภายในตัวอาคาร

ประเภทอาคาร	ระบบป้องกันภายในอาคาร
อาคารสูง	<ol style="list-style-type: none"> 1) ระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่า 2) บันไดหนีไฟจากคานฟ้าสู่พื้นดินอย่างน้อย 2 บันได 3) ช่องทางเฉพาะสำหรับเข้าไปบรรเทาสาธารณภัยทุกชั้น (อาจเป็นลิฟท์หรือบันไดหนีไฟ) และทุกชั้นต้องจัดให้มีห้องว่างพื้นที่ไม่น้อยกว่า 6 ตารางเมตร ติดต่อกับช่องทางนี้ เพื่อเป็นที่ตั้งตู้ฉีดน้ำดับเพลิงประจำชั้น 4) คานฟ้าขนาดกว้างยาวไม่น้อยกว่า 6 เมตร เป็นทางหนีไฟทางอากาศ
อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ	<ol style="list-style-type: none"> 1) ระบบจ่ายไฟฟ้าสำรองสำหรับกรณีฉุกเฉิน 2) ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ทุกชั้น 3) ระบบป้องกันเพลิงไหม้ ซึ่งประกอบด้วย ระบบท่อเย็น ที่เก็บน้ำสำรอง และหัวรับน้ำดับเพลิง

ประเภทอาคาร	ระบบป้องกันภายในอาคาร
	<p>4) ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือตามชนิดและขนาดที่เหมาะสม โดยให้มีเครื่อง/1,000 ตารางเมตร ทุกกระยะไม่เกิน 45 เมตร แต่ไม่น้อยกว่าชั้นละ 1 เครื่อง</p> <p>5) ต้องมีระบบดับเพลิงอัตโนมัติ เช่น SPRINKLE SYSTEM หรือระบบอื่นที่เทียบเท่า</p>

2.3 ระบบบำบัดน้ำเสีย และการระบายน้ำทิ้ง การออกแบบต้องดำเนินการโดยผู้รับใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม ตั้งแต่ประเภทสามัญวิศวกรขึ้นไป โดยน้ำเสียต้องผ่านระบบบำบัดน้ำเสีย ก่อนทิ้งลงสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้ง โดยคุณภาพน้ำทิ้งให้เป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ เรื่องกำหนดมาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้งจากอาคาร และทางระบายน้ำทิ้งต้องมีบ่อสำหรับตรวจทุกกระยะไม่เกิน 8 เมตร และทุกมุมเลียวด้วย

2.4 ระบบประปา อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีที่เก็บใช้น้ำสำรองที่สามารถจ่ายน้ำในชั่วโมงการใช้น้ำสูงสุดได้ไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง และต้องมีระบบท่อจ่ายน้ำประปาที่มีแรงดันในชั่วโมงการใช้น้ำสูงสุดไม่น้อยกว่า 0.1 เมกะปาสกาลเมตร และมีปริมาณน้ำประปาสำหรับจ่ายแก่ผู้ใช้น้ำทั้งอาคารสำหรับเครื่องสุขภัณฑ์แต่ละชนิดให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในตารางที่ 2.5

ตารางที่ 2.5 แสดง ปริมาณน้ำประปาคิดเป็นหน่วยสุขภัณฑ์เพื่อหาปริมาณน้ำ

ประเภทเครื่องสุขภัณฑ์	ชนิดของเครื่องควบคุม	หน่วยสุขภัณฑ์ (FIXTURE UNIT)	
		ส่วนบุคคล	สาธารณะ
ล้าง	ประตูล้าง (FLUSH VALVE)	6	10
ล้าง	ถังน้ำล้าง (FLUSH TANK)	3	5
ที่ปัสสาวะ	ประตูล้าง (FLUSH VALVE)	5	10
ที่ปัสสาวะ	ถังน้ำล้าง (FLUSH TANK)	3	5
อ่างล้างมือ	ก๊อกน้ำ	1	2

ประเภทเครื่องสุขภัณฑ์	ชนิดของเครื่องควบคุม	หน่วยสุขภัณฑ์ (FIXTURE UNIT)	
		ส่วนบุคคล	สาธารณะ
ฝักบัว	ก๊อกน้ำ	2	4
อ่างอาบน้ำ	ก๊อกน้ำ	2	4

2.5 ระบบกำจัดขยะมูลฝอยในอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องมีการจัดเก็บขยะมูลฝอยโดยวิธีขนลำเลียงหรือทิ้งลงปล่องทิ้งมูลฝอย และต้องจัดให้มีที่พักมูลฝอย ขนาดความจุไม่น้อยกว่า 3 เท่า ของปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นในแต่ละวัน โดยคิดปริมาณมูลฝอยตามตารางที่ 2.6

ตารางที่ 2.6 แสดง การคำนวณปริมาณมูลฝอยต่อวัน

การใช้ประโยชน์ของอาคาร	ปริมาณมูลฝอย (ลิตร)
การใช้เพื่อการอยู่อาศัย	ไม่น้อยกว่า 2.4 ลิตร ต่อคนต่อวัน
การใช้เพื่อพาณิชยกรรมหรือการอื่น	ไม่น้อยกว่า 0.4 ลิตร ต่อ 1 ตารางเมตรต่อวัน

ที่ตั้งของที่พักรวมมูลฝอยต้องมีระยะห่างจากสถานีประกอบอาหารและเก็บอาหารดังกล่าวไม่น้อยกว่า 4 เมตร แต่ถ้าที่พักรวมมูลฝอยมีขนาดความจุเกิน 3 ลูกบาศก์เมตร ต้องมีระยะห่างจากสถานีดังกล่าวไม่น้อยกว่า 10 เมตร ลักษณะของที่พักมูลฝอยและปล่องทิ้งมูลฝอย ต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ ผิวภายในเรียบทำความสะอาดง่ายมีประตูปิดได้สนิท มีการระบายอากาศและป้องกันกลิ่นรบกวน

2.6 ระบบลิฟท์ กำหนดให้อาคารสูงต้องมีลิฟท์ดับเพลิงอย่างน้อย 1 ชุด ขนาดบรรจุไม่น้อยกว่า 630 กิโลกรัม ต้องจอดได้ทุกชั้นของอาคาร และติดตั้งตู้สายฉีดน้ำดับเพลิงหรืออุปกรณ์ดับเพลิงอื่น ๆ บริเวณห้องโถงหน้าลิฟท์ และในปล่องลิฟท์ ห้ามติดตั้งอุปกรณ์ต่าง ๆ เช่น ท่อสายไฟฟ้า ท่อส่งน้ำ ท่อระบายน้ำ เว้นแต่เป็นส่วนประกอบของลิฟท์โดยการควบคุมติดตั้งและตรวจสอบระบบลิฟท์ ต้องดำเนินการโดยวิศวกรไฟฟ้า หรือวิศวกรเครื่องกล ซึ่งเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตั้งแต่ประเภทสามัญวิศวกรขึ้นไป

กฎหมายควบคุมอาคารในประเทศมาเลเซีย และสิงคโปร์

ระบบกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคารในประเทศไทยนั้นส่วนใหญ่มีรากฐานมาจาก ระบบกฎหมายของประเทศอังกฤษ เช่นเดียวกับประเทศเพื่อนบ้านใกล้เคียง ซึ่งมีความเจริญ ก้าวหน้าทางด้านอาคารสูงและมีอาคารขนาดใหญ่เกิดขึ้นมากมาย ได้แก่ ประเทศมาเลเซีย และ สิงคโปร์ ซึ่งต่างก็มีรากฐานทางกฎหมายมาจากประเทศอังกฤษเช่นกัน ดังนั้น ในการศึกษาเพื่อ พิจารณาเปรียบเทียบกฎหมายควบคุมอาคารสูงของประเทศไทย กับกฎหมายควบคุมอาคารสูงของ ต่างประเทศ จึงควรที่จะทำการพิจารณาจากประเทศที่มีระบบรากฐานทางกฎหมายคล้ายคลึงกัน เช่น ของประเทศมาเลเซีย หรือ สิงคโปร์ ดังที่กล่าวมาแล้ว

ในประเทศมาเลเซีย หรือสิงคโปร์ ซึ่งเป็นประเทศที่มีความเจริญก้าวหน้าในการ พัฒนาเมืองและมีอาคารสูงขึ้นอยู่เป็นจำนวนมากนั้น ไม่มีกฎหมายควบคุมอาคารสูงหรืออาคาร ขนาดใหญ่โดยเฉพาะ จะมีก็แต่กฎหมายควบคุมอาคารโดยรวมเท่านั้น ทั้งนี้เนื่องจากในประเทศ ดังกล่าว ใช้ระบบผังเมือง เป็นตัวกำหนดควบคุมความสูงของอาคาร ความสูงของอาคารในแต่ละ เขตพื้นที่จะมีอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน (F.A.R) มากน้อยผันแปรไปตามข้อกำหนดของผัง เมืองเฉพาะในแต่ละเขต ดังนั้นในประเทศดังกล่าว จึงไม่มีคำว่า กฎหมายควบคุมอาคารสูงแต่ กฎหมายจะควบคุมอาคารตามวัตถุประสงค์ของการใช้อาคารและตามที่ผังเมืองกำหนด (Coding of Practice) เท่านั้น

แต่อย่างไรก็ตาม กฎหมายควบคุมอาคารของประเทศดังกล่าว ก็มีบางส่วนบางตอนที่ กล่าวถึงอาคารพักอาศัยที่เป็นอาคารสูงไว้ใกล้เคียงกับกฎหมายควบคุมอาคารสูงของประเทศไทย อยู่บ้าง ดังเช่น กฎหมายควบคุมอาคารของประเทศมาเลเซีย พ.ศ. 2527 ในภาค 3 เรื่องพื้นที่ แสงสว่าง และระบบระบายอากาศ, ภาค 6 เรื่องข้อกำหนดในการก่อสร้าง เช่น ระบบกำจัดขยะ, ภาค 7 เรื่องข้อกำหนดเรื่องเพลิงไหม้ และภาค 8 เรื่องสัญญาฉนวนเพลิงไหม้ การตรวจจับการเกิด เพลิงไหม้ และการดับเพลิง ซึ่งทั้งหมดพอจะนำมาสรุปรายละเอียดที่เกี่ยวข้อง กับการควบคุม อาคารสูงที่เป็นที่พักอาศัย และใกล้เคียงกับกฎหมายควบคุมอาคารสูงของไทยพอสังเขปได้ ดังนี้⁶

⁶ คณะกรรมการวิจัยทางกฎหมาย, กฎข้อบังคับว่าด้วยระเบียบอาคาร , แปลโดย รอ.กฤษดา อรุณวงศ์ ณ อุซซา (มาเลเซีย : ศูนย์บริการหนังสือกฎหมายนานาชาติ, 2527), หน้า 19-205.

ภาค 3 พื้นที่ แสงสว่าง และการระบายอากาศ

- ข้อ 30 อาคารทุกหลังที่สร้างขึ้น ต้องมีพื้นที่ว่างตามที่กำหนดต่อไปนี้ ยกเว้นเจ้าพนักงานท้องถิ่น จะมีความเห็นเป็นอย่างอื่น
- ข้อ 32 พื้นที่ว่าง สำหรับอาคารที่อยู่ติดถนน และติดซอยด้านหลัง ต้อง
- ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของที่ดินแปลงนั้น ในกรณีของอาคารพักอาศัย
 - ไม่น้อยกว่า 1 ใน 10 ของที่ดินแปลงนั้น ในกรณีที่เป็นอาคารอื่น ๆ ที่มีใช้อาคารพักอาศัย
 - ในกรณีที่เว้นระยะพื้นที่โล่งปราศจากสิ่งปกคลุมแต่ไม่ติดถนนด้านหลัง จะต้องเว้นว่างต่ำสุด 2.5 เมตร โดยไม่รวมส่วนยื่นของกันสาดหรือระเบียง
- ข้อ 33 สำหรับอาคารบนแปลงที่ดินที่ติดถนน แต่ไม่มีซอยด้านหลัง ต้องเว้นพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมไว้ในแนวด้านหลังอาคาร ตลอดแนวความกว้างของที่ดิน
- ข้อ 39 ทุกห้องได้ออกแบบ ปรับปรุง หรือใช้โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการพักอาศัย พึงจัดให้มีแสงสว่างตามธรรมชาติ และการระบายอากาศตามธรรมชาติได้ โดยมีหน้าต่าง 1 บาน หรือมากกว่าซึ่งมีเนื้อที่รวมไม่น้อยกว่า 10% ของพื้นที่ห้อง ๆ นั้น และมีช่องเปิดให้อากาศถ่ายเทโดยอิสระปราศจากสิ่งกีดขวางไม่น้อยกว่า 5% ของพื้นที่ห้องนั้น
- ข้อ 41 ในกรณีที่มีการใช้ระบบระบายอากาศด้วยกลไกปรับอากาศ จะกระทำได้ต่อเมื่อได้รับอนุญาตจากเจ้าหน้าที่ท้องถิ่น และในกรณีนี้ ระบบระบายอากาศตามธรรมชาติอาจละเว้นก็ได้

ภาค 6 การกำจัดขยะ

- ข้อ 118 - อาคารพักอาศัยซึ่งสูงตั้งแต่ 4 ชั้นขึ้นไป ต้องมีปล่องทิ้งขยะ เว้นแต่มีการติดตั้งระบบกำจัดขยะเป็นทางเลือกไว้ให้ เช่น ระบบ Container-Based, In-Sink ระบบ Garchey และระบบ One-site Compression
- การเลือกระบบกำจัดขยะใด ๆ ต้องขึ้นอยู่กับการณ์ของเจ้าหน้าที่ท้องถิ่น
 - กรณีไม่ใช่อาคารพักอาศัย ไม่อนุญาตให้มีปล่องทิ้งขยะ การขนย้ายขยะให้ใช้ลิฟท์ขนของหรือวิธีอื่นตามที่เจ้าหน้าที่เห็นสมควร

- ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารจากประเภทหลังไปยังมีอีกประเภทหนึ่ง ต้องมีการจัดหาระบบการทิ้งขยะเปลี่ยนแปลงไปพร้อมกับการเปลี่ยนการใช้อาคารด้วย

การก่อสร้างปล่องทิ้งขยะ ต้องเป็นไปตามข้อกำหนด ดังนี้

1. ปล่องตั้งมีแนวตั้งโดยตลอด มีพื้นผิวด้านในเรียบ และป้องกันการซึม
2. เส้นผ่าศูนย์กลางภายใน ไม่น้อยกว่า 400 มิลลิเมตร
3. มีการระบายอากาศเพียงพอ บนยอดของราง
4. ต้องมีภาชนะเหล็ก สำหรับบรรจุขยะที่ปลายทาง จุได้ไม่น้อยกว่า 0.95 ลูกบาศก์เมตร หรือตามที่เจ้าหน้าที่ท้องถิ่นระบุ
5. ช่องเปิดเข้าไปในรางขยะ ต้องติดบานพับหรือ hopper ที่ปิดเองและสนิทแน่น
6. รางขยะต้องไม่อยู่ในส่วนปิดล้อมที่เป็นทางบันไดหรือทางเดินอาคาร

ข้อ 121 ภาชนะบรรจุขยะทั้งหมดต้องอยู่ในห้อง ซึ่ง

1. ต้องมีตัวยึดเป็นคอนกรีต สำหรับตั้งภาชนะบรรจุขยะ
2. มีการป้องกันแมลงวันและสัตว์พาหนะนำโรคอย่างเพียงพอ
3. มีการเชื่อมต่อกับทางระบายน้ำโสโครก
4. เปิดออกสู่อากาศภายนอกได้
5. ปูด้วยกระเบื้องเคลือบโดยตลอด
6. อยู่ใกล้ก๊อกน้ำประปา

ข้อ 124 อาคารที่สูงเกิน 4 ชั้น ต้องมีลิฟท์อย่างน้อย 1 ตัว

ภาค 7 ข้อกำหนดเรื่องเพลิงไหม้

- ข้อ 140 - อาคารที่มีเนื้อที่เกินกว่า 7000 ลูกบาศก์เมตร ต้องติดถนนใหญ่ หรือถนนหรือพื้นที่เปล่า ซึ่งกว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร อุปกรณ์หน่วยดับเพลิงเข้าถึงได้ โดยสัดส่วนของอาคาร ถนนหรือพื้นที่โล่ง ให้เป็นไปตามมาตราส่วนนี้

ปริมาณเนื้อที่อาคาร เป็นลูกบาศก์เมตร	สัดส่วนต่ำสุดของเส้นเขตรอบของอาคาร
7,000 ถึง 28,000	1 ใน 6
28,000 ถึง 56,000	1 ใน 4
56,000 ถึง 84,000	1 ใน 2
84,000 ถึง 112,000	3 ใน 4
112,000 ขึ้นไป	บริเวณโล่งโดยรอบ (Island site)

- มีการควบคุมการใช้วัสดุไม่ติดไฟทุกชนิด โดยกำหนดคุณสมบัติโดยละเอียด

ข้อ 153 - ต้องมีเครื่องตรวจจับควันที่ห้องหน้าลิฟท์ทั้งหมด

- ต้องมีทางออกหลายระบบ

- ต้องมีสัญญาณทางออกฉุกเฉิน

- การทำบันไดฉุกเฉินต้องคำนวณตามน้ำหนักบรรทุก เพื่อหาพื้นที่ ตรม. ต่อบุคคล

ภาค 8 สัญญาณเตือนเพลิงไหม้ การตรวจจับเพลิงไหม้ การดับเพลิง

ข้อ 225 อาคารทุกหลังต้องจัดให้มีการตรวจจับและดับเพลิง และให้มีสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ พร้อมทั้งสัญญาณทางออกที่เปิดไฟไว้ ตามข้อกำหนดที่ระบุไว้ในตารางที่ 10 ของข้อบังคับนี้

ข้อ 237 - สัญญาณเตือนเพลิงไหม้ ต้องจัดให้มีตามตารางที่ 10 ของข้อบังคับนี้

- สิ่งก่อสร้างและอาคารที่มีพื้นที่รวมเกิน 9,290 ตารางเมตร หรือสูงเกิน 30.5 เมตร ให้มีสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ 2 ชั้นตอน โดยให้ย้ายผู้คนออกในทันทีที่มีสัญญาณเตือนและสัญญาณเป็นช่วง ๆ

ข้อ 243 อาคารที่มีชั้นพักอาศัยสูงกว่า 18.5 เมตร ต้องจัดให้มีลิฟท์ดับเพลิง ลิฟท์นี้
ต้องมีในอัตรา 1 ตัวต่อทุกกลุ่มลิฟท์

ตารางที่ 2.7 : แสดงตารางที่ 10 ของกฎหมายควบคุมอาคารประเทศมาเลเซีย
(เฉพาะส่วนที่เกี่ยวกับอาคารพักอาศัย)

อาคารพักอาศัยที่สูงเกิน 18 เมตร ต้องมีระบบดับเพลิง, ระบบเตือนเพลิงไหม้, ระบบแสงสว่างฉุกเฉิน อย่างน้อยดังนี้	
ระบบ	ชนิดของอุปกรณ์
ระบบดับเพลิง	อุปกรณ์พ่นน้ำอัตโนมัติ, ม้วนสายดับเพลิง
ระบบเตือนเพลิงไหม้	สัญญาณเตือนเพลิงไหม้ไฟฟ้า บังคับด้วยมือ
ระบบแสงสว่างฉุกเฉิน	เครื่องกำเนิดไฟฟ้าที่จ่ายไฟสำรองได้ไม่น้อยกว่า 1 ชั่วโมง

นอกจากนี้ กฎหมายยังให้อำนาจเจ้าหน้าที่ท้องถิ่นเป็นผู้มีอำนาจอนุมัติควบคุมตรวจตราหรือเปลี่ยนแปลงการก่อสร้างอาคารให้นอกเหนือไปจากที่กฎหมายกำหนดตามสมควร ซึ่งก่อให้เกิดความยืดหยุ่นสูงในทางปฏิบัติ เช่นเดียวกับประเทศสิงคโปร์ ก็มีการบัญญัติให้อำนาจเจ้าหน้าที่ท้องถิ่นผู้ควบคุมดูแลการก่อสร้างอาคารให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายหรือยืดหยุ่นตามขอบเขตเป็นที่กฎหมายกำหนดได้เช่นกัน ทั้งนี้ ในประเทศสิงคโปร์มีการตั้งเจ้าหน้าที่⁷ ท้องถิ่นผู้มีอำนาจ ซึ่งมีทั้งบุคคลที่เป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐ (Officer of the Public Works Department) และเจ้าหน้าที่เอกชนได้รับการแต่งตั้งโดยรัฐให้ทำหน้าที่ (Qualified Person) โดยมีการควบคุมเป็นหลายระดับ เริ่มตั้งแต่ระดับล่าง เรียกว่า qualified Person ระดับกลาง เรียกว่า Accredited checker ซึ่งเป็นบุคคลหรือนิติบุคคลที่ได้รับการจดทะเบียนแต่งตั้งโดยรัฐ อยู่ภายใต้การควบคุมของระดับสูงสุด คือ The Building Authority ซึ่งบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งเหล่านี้ นอกจากจะมีอำนาจหน้าที่ตรวจตรา งานก่อสร้างให้เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาตแล้ว ยังมีบทบาทกำหนดความรับผิดชอบและบทกำหนดโทษ ในกรณีที่ปฏิบัติหน้าที่บกพร่อง ละเลย หรือประมาทในการใช้ความรู้ความสามารถ ก่อให้เกิดความเสียหายต่อการก่อสร้าง โดยมีทั้งโทษปรับและจำคุกด้วย

⁷The statutes of the republic of Singapore, Building control Act , (Singapore : The government printer, 1990)
, P. 13-19.