

บทที่ 3

กฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคารของต่างประเทศกับของประเทศไทยและวิเคราะห์เปรียบเทียบ

ในการควบคุมการก่อสร้างอาคารนั้น ประเทศไทยได้มีพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งเป็นกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมการก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างต่างๆ เพื่อความปลอดภัย มั่นคงแข็งแรง และไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อสภาพแวดล้อม โดยมีหลักเกณฑ์การควบคุมการก่อสร้างต่างๆและโทษหากผู้ใดไม่ปฏิบัติตามกำหนดไว้

3.1 การควบคุมอาคารตามกฎหมายต่างประเทศ

3.1.1 สหรัฐอเมริกา¹

เนื่องจากสหรัฐอเมริกาคือประเทศที่มีระบบการควบคุมอาคารที่สลับซับซ้อนและน่าสนใจที่สุดประเทศหนึ่ง อีกทั้งเนื้อหาในประมวลข้อบังคับอาคารในประเทศสหรัฐอเมริกา ได้นำมาประยุกต์ใช้กับกฎหมายและมาตรฐานของประเทศไทยหลายฉบับ เช่น กฎกระทรวง ฉบับที่ 49 (พุทธศักราช 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 ว่าด้วยการก่อสร้างอาคารในเขตที่อาจได้รับแรงสั่นสะเทือนจากแผ่นดินไหวที่ปรับปรุงมาจากประมวลข้อบังคับอาคารของสหรัฐอเมริกา การควบคุมอาคารตามประมวลข้อบังคับอาคาร ในสหรัฐอเมริกาเป็นเรื่องที่ค่อนข้างซับซ้อนพอสมควร เพราะสหรัฐอเมริกาคือประเทศที่ใหญ่ มีสภาพภูมิประเทศและภูมิอากาศที่แตกต่างกันมาก มีการแบ่งการบริหารท้องถิ่นออกเป็น 50 รัฐ แต่ละรัฐก็มีกฎหมายเป็นของตัวเองและรายละเอียดปลีกย่อยก็แตกต่างกันทำให้ประมวลข้อบังคับอาคารแต่ละรัฐมีความแตกต่างกันไปด้วย รัฐธรรมนูญของสหรัฐอเมริกา ได้บัญญัติให้การก่อสร้างอาคารต้องเป็นไปตามประมวลข้อบังคับอาคาร โดยมีรัฐหรือองค์กรส่วนท้องถิ่นตามที่ระบุไว้ในกฎหมายเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่ในการตราหรือบังคับใช้และรัฐส่วนใหญ่ได้ใช้อำนาจดังกล่าว ตราประมวลข้อบังคับอาคาร

¹ สุริย์ สิงห์ทอง. (2556). *ปัญหากฎหมายควบคุมอาคารที่ส่งผลกระทบต่อผู้ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ : ศึกษาเฉพาะกรณีกรุงเทพมหานคร*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชานิติศาสตร์. คณะนิติศาสตร์ปริทัศน์มขก. หน้า 98.

ประจํารัฐเพื่อให้เกิดความปลอดภัยต่อประชาชนจากการก่อสร้างอาคารภายในรัฐของตนอย่างเท่าเทียมกัน และทำให้ข้อบังคับการก่อสร้างอาคารในรัฐมีรูปแบบเดียวกัน โดยมีเจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นผู้กำกับและตรวจสอบว่าการก่อสร้างอาคารในเขตอำนาจความรับผิดชอบเป็นไปตามประมวลข้อบังคับอาคาร จากการตรวจแบบรายละเอียดและกฎเกณฑ์ การออกแบบในขั้นตอนขออนุญาตก่อสร้างอาคาร รวมทั้งการตรวจสอบสภาพการก่อสร้าง ในสถานที่ก่อสร้างอาคารด้วย โดยทั่วไปแล้วกระบวนการในการจัดทำประมวลข้อบังคับอาคาร เพื่อให้มีผลบังคับใช้ตามกฎหมายของสหรัฐอเมริกา สามารถแบ่งออกได้เป็นสองส่วน ส่วนแรก เป็นการพัฒนาประมวลข้อบังคับ (Code Development) และส่วนที่สองเป็นการรับประมวลข้อบังคับ (Code Adoption) ไปประกาศใช้ เพื่อให้มีผลทางกฎหมาย โดยรายละเอียดของแต่ละส่วน มีดังนี้

3.1.1.1 ประมวลข้อบังคับอาคาร การพัฒนาหรือการจัดทำประมวลข้อบังคับ อาคารเป็นเรื่องที่ยุ่ยากและสลับซับซ้อน ต้องอาศัยเวลา บุคลากร และงบประมาณในการดำเนินการเป็นจำนวนมาก จึงเป็นเรื่องยากที่รัฐหรือองค์กรส่วนท้องถิ่นจะดำเนินการจัดทำประมวลข้อบังคับขึ้นได้ด้วยตัวเอง รวมทั้งในแต่ละรัฐหรือแต่ละท้องถิ่นจัดทำประมวลข้อบังคับขึ้นเองแล้วจะทำให้เนื้อหาของประมวลข้อบังคับอาคารภายในประเทศมีความหลากหลาย เกิดข้อโต้แย้งต่างๆ ขึ้น รวมทั้งมาตรฐานการก่อสร้างอาคารภายในประเทศก็จะคล้กั่นกันมาก ดังนั้นจึงมีการจัดตั้งหน่วยงานอิสระเพื่อจัดทำประมวลข้อบังคับอาคารต้นแบบ (Prototype หรือ Model Building Code) ขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดทำประมวลข้อบังคับอาคารของสหรัฐอเมริกาให้มีความสมบูรณ์ครบถ้วนและให้มาตรฐานการก่อสร้างอาคารภายในประเทศเป็นรูปแบบเดียวกัน หลังจากนั้นรัฐหรือองค์กรส่วนท้องถิ่นสามารถรับประมวลข้อบังคับอาคารต้นแบบดังกล่าวไปประกาศใช้เพื่อให้มีผลบังคับตามกฎหมายต่อไปได้ สำหรับประมวลข้อบังคับอาคารต้นแบบที่ใช้ปฏิบัติกันในประเทศไทยปัจจุบันนี้สามารถแบ่งได้ออกเป็นสองชุดตามระยะเวลาของการจัดทำ ดังนี้

ช่วงก่อน พุทธศักราช 2543 สหรัฐอเมริกามีประมวลข้อบังคับอาคารต้นแบบอยู่สามฉบับด้วยกัน คือ National Building Code 1905 (NBC) จัดทำโดย Building Officials and Code Administrators International (BOCA) ซึ่งก่อตั้งเมื่อ พุทธศักราช 2448 ประมวลข้อบังคับอาคารต้นแบบฉบับนี้นิยมใช้กับรัฐทางภาคเหนือตอนกลางและภาคตะวันออกเฉียงเหนือของประเทศ เป็นส่วนใหญ่

Uniform Building Code 1985 (UBC) จัดทำโดย International Conference of Building Officials (ICBO) ซึ่งก่อตั้งเมื่อ พุทธศักราช 2466 ประมวลข้อบังคับอาคารต้นแบบฉบับนี้ใช้กับรัฐทางซีกตะวันตกของแม่น้ำมิสซิสซิปปีเป็นส่วนใหญ่

Standard Building Code 1946 (SBC) จัดทำโดย Southern Building Code Congress International (SBCC) ซึ่งก่อตั้งเมื่อ พุทธศักราช 2483 ประมวลข้อบังคับฉบับนี้ใช้กับรัฐทางภาคตะวันออกเฉียงใต้ของประเทศเป็นส่วนใหญ่

ประมวลข้อบังคับอาคารต้นแบบเหล่านี้ได้มีการนำไปใช้เป็นประมวลข้อบังคับอาคารต้นแบบประจำมลรัฐต่างๆ เกือบทั่วประเทศ เช่น มลรัฐแคลิฟอร์เนียได้นำประมวลข้อบังคับ UBC มาแก้ไขเพิ่มเติมและประกาศให้เป็นประมวลข้อบังคับอาคารต้นแบบประจำมลรัฐแคลิฟอร์เนีย แต่ก็มีบางมลรัฐหรือบางเมืองที่จัดทำข้อบังคับอาคารขึ้นเองโดยไม่ใช้ประมวลข้อบังคับอาคารต้นแบบเหล่านี้ เช่น มลรัฐวิสคอนซิน หรือนครนิวยอร์ก เป็นต้น

ช่วงตั้งแต่พุทธศักราช 2543 ซึ่งถือว่าเป็นช่วงเวลาการเปลี่ยนแปลงประมวลข้อบังคับอาคารต้นแบบที่สำคัญ คือ หน่วยงานที่จัดทำประมวลข้อบังคับอาคารทั้งสามหน่วยงานข้างต้น (BOCA, ICBO และ SBCC) มีความเห็นว่าประมวลข้อบังคับอาคารต้นแบบของสหรัฐอเมริกา ควรมิถิบเดียวเพื่อให้เกิดความสะดวกเป็นรูปแบบเดียวกันและลดขั้นตอนขัดแย้งในทางปฏิบัติจึงได้รวมตัว และก่อตั้งเป็นหน่วยงานใหม่คือ International Code Council (ICC) เพื่อจัดทำข้อบังคับอาคาร ต้นแบบฉบับเดียวคือ International Building Code (IBC) โดยมี IBC ฉบับ พุทธศักราช 2543 เป็นฉบับแรก ขณะเดียวกันสมาคม National Fire Protection Association (NFPA) ซึ่งเป็นสมาคมเก่าแก่ในการจัดทำข้อกำหนดและมาตรฐานเกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคารด้านอัคคีภัยได้ประกาศที่จะจัดทำประมวลข้อบังคับอาคารต้นแบบอีกฉบับ คือ Building Construction And Safety Code ซึ่งทำให้สหรัฐอเมริกายังคงประสบปัญหาการมีประมวลข้อบังคับอาคารต้นแบบมากกว่าหนึ่งฉบับต่อไป ในปัจจุบัน NFPA 5000 ได้เป็นที่นิยมมากขึ้นเนื่องจากเป็นประมวลข้อบังคับอาคารที่จัดทำโดยใช้กระบวนการทางฉันทามติ (Consensus-Based Process) ที่รับรองโดยสถาบันมาตรฐานแห่งชาติของสหรัฐอเมริกา (American National Standards Institute-ANSI) ซึ่งกระบวนการดังกล่าวยินยอมให้กลุ่มคนที่เกี่ยวข้องไม่ว่าเป็นภาคราชการหรือภาคเอกชนเข้ามามีส่วนร่วม นอกจากนี้ NFPA 5000 เป็นข้อบังคับที่ไม่ลงรายละเอียดด้านเทคนิคแต่อาศัยการอ้างถึงมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งต่างกับ IBC ที่ยังคงใช้วิธีคัดลอกข้อความมาตรฐาน ทำให้ข้อบังคับ NFPA 5000 เป็นที่ยอมรับกันอย่างกว้างขวางและสามารถใช้ได้ทางปฏิบัติ

โดยปกติประมวลข้อบังคับอาคารต้นแบบในสหรัฐอเมริกานี้จะใช้เวลาในการปรับปรุงทุกๆ สามถึงห้าปี เพื่อให้มีเนื้อหาที่ทันสมัยและเหมาะสมต่อสภาพเทคโนโลยีการก่อสร้างที่เปลี่ยนแปลงแต่ไม่ว่าจะมีการประกาศประมวลข้อบังคับอาคารต้นแบบฉบับล่าสุดแล้วประมวลข้อบังคับอาคารประจำมลรัฐหรือท้องถิ่นจะมีผลบังคับตามอย่างอัตโนมัติ หน่วยงานของมลรัฐและท้องถิ่นต้องใช้เวลาอีกพอสมควรในการพิจารณาทบทวนแก้ไขและประกาศใช้ เพื่อความเหมาะสม

ในแต่ละพื้นที่ ดังนั้นประมวลข้อบังคับอาคารในแต่ละมลรัฐที่มีการประกาศใช้ส่วนใหญ่จะไม่ใช่ประมวลข้อบังคับอาคารต้นแบบฉบับล่าสุด

3.1.1.2 การรับและการประกาศใช้ประมวลข้อบังคับอาคาร ถ้าฟังด้วยตัวประมวลข้อบังคับอาคารต้นแบบเองแล้ว ไม่มีผลบังคับทางกฎหมายจนกว่ามลรัฐหนึ่งๆ จะมีการพิจารณาและ เห็นว่าประมวลข้อบังคับอาคารต้นแบบฉบับนั้นมีความเหมาะสมกับการก่อสร้างอาคารในพื้นที่ รับผิดชอบ จึงประกาศใช้ประมวลข้อบังคับอาคารต้นแบบฉบับนั้นเป็นประมวลข้อบังคับอาคารประจำมลรัฐ (State Building Code) ข้อบังคับดังกล่าวจะมีผลทางกฎหมายซึ่งผู้เกี่ยวข้องจะต้องปฏิบัติตาม (แต่ทั้งนี้มลรัฐต่างๆ ก็สามารถแก้ไขเพิ่มเติมประมวลข้อบังคับอาคารต้นแบบเพื่อให้มีความเหมาะสมกับการปฏิบัติในแต่ละมลรัฐมากขึ้น ได้) รวมทั้งองค์กรส่วนท้องถิ่นของมลรัฐเช่น นคร (City) หรือเคาน์ตี ก็สามารถแก้ไขเพิ่มเติมประมวลข้อบังคับอาคารประจำมลรัฐของตนได้และประกาศประมวลข้อบังคับอาคารที่แก้ไขนั้นเป็นประมวลข้อบังคับอาคารฉบับท้องถิ่น (Local Building Code) ซึ่งทั่วไปแล้ว องค์กรส่วนท้องถิ่นจะแก้ไขข้อบังคับให้มีข้อกำหนดเพิ่มขึ้นโดยเนื้อหาที่แก้ไขส่วนมากเป็นข้อบังคับในด้านการบริหารจัดการข้อบังคับด้านเทคนิควิศวกรรมจะเป็นส่วนที่แก้ไขน้อยที่สุด และในบางมลรัฐยินยอมมอบอำนาจให้ท้องถิ่นสามารถเลือกรับประมวลข้อบังคับอาคารต้นแบบได้เอง ทำให้ท้องถิ่นในมลรัฐดังกล่าวมีการใช้ประมวลข้อบังคับต้นแบบที่แตกต่างกันได้

การรับและประกาศใช้ประมวลข้อบังคับอาคาร ในมลรัฐแคลิฟอร์เนียซึ่งมีขั้นตอนคล้ายคลึงกับมลรัฐอื่นทั่วไป กล่าวคือ กฎหมายของมลรัฐที่กำหนดหน่วยงานที่ทำหน้าที่พิจารณาความเหมาะสม ของการนำประมวลข้อบังคับอาคารต้นแบบมาปรับปรุงแก้ไข เพื่อประกาศใช้เป็นประมวลข้อบังคับ อาคารประจำมลรัฐ ซึ่งตามกฎหมายมาตรฐานอาคารแห่งมลรัฐแคลิฟอร์เนีย (California Building Standards Law) ได้กำหนดให้คณะกรรมการมาตรฐานอาคารแห่งมลรัฐแคลิฟอร์เนีย (California Building Standards Commission) ทำหน้าที่รับรองและพิจารณาประมวลข้อบังคับอาคารต้นแบบเพื่อนำมาใช้ เป็นประมวลข้อบังคับอาคารประจำมลรัฐโดยในทุกๆ สามปี คณะกรรมการจะเสนอข้อคิดเห็นในการแก้ไข หลังจากนั้นจะส่งเรื่องดังกล่าวให้กับคณะกรรมการที่ปรึกษาประมวลข้อบังคับ (Code Advisory Committee) เพื่อตราเป็นกฎหมายใช้บังคับต่อไป จากนั้นหน่วยงานท้องถิ่น เช่น นครซานฟรานซิสโก ก็สามารถนำประมวลข้อบังคับอาคารประจำมลรัฐมาแก้ไขเพิ่มเติมและ ประกาศใช้เป็นประมวลข้อบังคับอาคารฉบับท้องถิ่นได้

ปัจจุบันมลรัฐส่วนใหญ่ในสหรัฐอเมริกาไม่ได้เป็นผู้จัดทำประมวลข้อบังคับอาคารขึ้นเอง แต่จะรับประมวลข้อบังคับอาคารต้นแบบที่จัดทำโดยหน่วยงานอิสระมาประกาศเป็นประมวลข้อบังคับอาคารประจำมลรัฐและองค์กรส่วนท้องถิ่นภายในมลรัฐสามารถนำประมวลฉบับประจำ

มลรัฐ ไปใช้ปฏิบัติหรือแก้ไขเพิ่มเติม และประกาศเป็นประมวลข้อบังคับอาคารฉบับท้องถิ่นเพื่อให้มีผลบังคับตามกฎหมายได้ แต่การรับประมวลข้อบังคับอาคารต้นแบบก็ยังมีข้อโต้แย้งและยุ่งยากอยู่เนื่องจากประมวลข้อบังคับอาคารต้นแบบของสหรัฐอเมริกาในขณะนี้มียากกว่าหนึ่งฉบับ ทั้งๆที่ผู้เกี่ยวข้องต่างพยายามผลักดันให้มีประมวลข้อบังคับอาคารต้นแบบฉบับเดียวแล้วก็ตาม

3.1.1.3 กฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมย่าน (Zoning Ordinance)

การใช้ประโยชน์ที่ดินถือว่าเป็นกฎหมายส่วนที่สำคัญมากของการใช้อำนาจ Police Power ในการกำกับดูแลการใช้สิทธิในทรัพย์สินของเอกชนในสหรัฐอเมริกา กฎหมาย The Standard Zoning Enabling เป็นกฎหมายแม่แบบตั้งแต่ปี ค.ศ. 1922 และในปัจจุบันยังมีผลใช้บังคับอยู่และครอบงำแนวความคิดเกี่ยวกับการกำหนดย่านได้ให้อำนาจแก่ฝ่ายนิติบัญญัติของรัฐบาลท้องถิ่นในการมีอำนาจที่จะดำเนินการ ดังนี้

“กำหนด หรือจำกัดความสูง จำนวนชั้น ขนาดของอาคาร โครงสร้างอื่นๆ สัดส่วน เป็นเปอร์เซ็นต์ของแปลงที่ดินที่จะใช้ ขนาดของลานแปลงพื้นที่โล่ง ความหนาแน่นของประชากรที่ต้องและการใช้ประโยชน์อาคาร โครงสร้างและที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม ที่พักอาศัย หรือวัตถุประสงค์อื่นๆ” โดยในการกำหนดดังกล่าวฝ่ายนิติบัญญัติของรัฐบาลท้องถิ่นมีอำนาจออกกฎหมายท้องถิ่นเพื่อกำหนดจำกัดการก่อสร้าง การเปลี่ยนแปลง การซ่อมแซม หรือการใช้อาคาร โครงสร้าง หรือที่ดินได้

ในเรื่องของการใช้ประโยชน์ที่ดิน จะเป็นการแบ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินออกเป็นประเภทใหญ่ๆ ได้แก่ การใช้เพื่อการพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม ที่อยู่อาศัย และการใช้อื่นๆ เช่น เขตประวัติศาสตร์ สนามบิน และการใช้ประเภทอื่นๆ ที่คล้ายกัน

กฎหมายท้องถิ่นอาจเป็นการกำหนดเกี่ยวกับความสูงของอาคารในประเภทของย่านต่างๆ ซึ่งกฎหมายจำกัดความสูงอาจเป็นการกำหนดความสูงที่อนุญาตได้สูงสุด หรือจำนวนชั้นของอาคาร หรือทั้งสองอย่างก็ได้

การควบคุมเรื่องขนาดของอาคาร เป็นการควบคุมในแนวนอนในขณะที่การควบคุมความสูงเป็นการควบคุมในแนวตั้ง การควบคุมเรื่องขนาดของอาคารอาจใช้มาตรการเกี่ยวกับการกำหนดขนาดของแปลงที่ดิน จำนวนเปอร์เซ็นต์ของแปลงที่ดินที่ต้องเปิดโล่ง ขนาดของลาน กฎหมายส่วนท้องถิ่นมักจะผูกเรื่องขนาดของอาคารเข้ากับประเภทของย่านด้วย เพื่อให้สอดคล้องกับการกำหนดย่าน

การควบคุมการใช้ที่ดิน ความสูง และขนาดของอาคาร ทำให้รัฐบาลท้องถิ่นสามารถควบคุมความหนาแน่นของประชากร กฎหมายของรัฐบาลท้องถิ่นส่วนใหญ่จะควบคุมความหนาแน่นของประชากรโดยอาศัยการกำหนดพื้นที่ที่จะให้เป็นที่อยู่อาศัยของประชากร โดยกำหนด

จำนวนรอบครัว หรือหน่วยที่อยู่อาศัยต่อพื้นที่ หรือต่อแปลงที่ดิน กฎหมายควบคุมอาคารหรือกฎหมายควบคุมบ้านเรือนก็เป็นส่วนหนึ่งของการควบคุมความหนาแน่นของประชากรโดยกำหนดจำนวนบุคคลที่จะอาศัยต่อเขตพื้นที่ที่อยู่อาศัยในอาคารได้

ประเภทของย่านเพื่อการใช้ประโยชน์

การกำหนดย่าน คือ การแบ่งเมืองออกเป็นเขตๆ ตามประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยมีการวางแผนอย่างดีและครอบคลุมการแบ่งเมืองออกเป็นเขตๆ ตามประเภทของการใช้ที่ดิน เรียกว่า Euclidean Zoning ปัจจุบันรัฐบาลท้องถิ่นมีอำนาจที่จะออกเทศบัญญัติมาเพื่อจำกัดการใช้ประโยชน์ที่ดินของเอกชนให้สอดคล้องกับการกำหนดย่านได้

การควบคุมความสูง ขนาดของอาคาร และระยะร่น

(ก) การควบคุมความสูง

การควบคุมความสูงที่กฎหมายท้องถิ่นกำหนดความสูงที่มีความสูงที่สุดที่อาคารจะมีได้ เป็นฟุต หรือชั้น หรือทั้งสองอย่าง ซึ่งเหตุผลที่อยู่ข้างหลังอำนาจในการควบคุมความสูงปรากฏอยู่ในกฎหมาย Standard Enabling Act ได้แก่ (1) เพื่อความปลอดภัยในกรณีเกิดไฟไหม้ (2) เพื่อให้มีแสงสว่างและอากาศที่เพียงพอ (3) เพื่อไม่ให้ที่ดินมีสิ่งปลูกสร้างมากเกินไป และ (4) เพื่อประโยชน์ในด้านทัศนียภาพ เช่น เทศบัญญัติกำหนดย่านของมหานครเดนเวอร์ ได้มีข้อกำหนดควบคุมความสูงของอาคารในบางเขต เพื่อมิให้อาคารบังภูเขาที่อยู่ล้อมรอบเมือง

(ข) การควบคุมขนาดและระยะถอยร่น

วัตถุประสงค์ของการควบคุมขนาดของอาคารและระยะถอยร่น คือ การควบคุมความหนาแน่นของประชากรในเขตและเพื่อรักษาทัศนียภาพและพื้นที่โล่ง ซึ่งข้อกำหนดดังกล่าวนี้ปรากฏอยู่ในกฎหมายจัดสรรที่ดินด้วย กฎหมายท้องถิ่นที่มีการกำหนดระยะห่างขั้นต่ำจากถนนหรือการกำหนดขนาดของแปลงที่ดินที่สมเหตุสมผล เช่น การกำหนดในย่านที่เป็นที่อยู่อาศัยแบบหลายครอบครัว สิ่งปลูกสร้างจะปกคลุมที่ดินเกิน 60 เปอร์เซ็นต์ไม่ได้ ซึ่งกฎหมายของรัฐบาลท้องถิ่นส่วนใหญ่จะก้าวเลยเรื่องดังกล่าวเข้าไปถึงการกำหนดที่ตั้งของอาคารโดยการกำหนดระยะถอยร่นด้านหน้า ด้านหลัง และด้านข้างของอาคารในเขตที่พักอาศัย

ระยะถอยร่น นอกจากจะทำให้ประชาชนที่อยู่อาศัยมีแสงสว่าง ช่องว่าง และอากาศที่เพียงพอ ปลอดภัยในกรณีเกิดเพลิงไหม้ยังมีวัตถุประสงค์อย่างอื่นอยู่เบื้องหลังอีก ได้แก่ ในกรณีมีการทำถนนเพิ่มเติม การปิดป้ายโฆษณา และการก่อสร้างอาคารในเขตที่เป็นเส้นทางที่จะเกิดแผ่นดินไหว

(ค) การควบคุมอัตราส่วนพื้นที่ชั้นอาคารต่อพื้นที่ดิน (FAR) และอัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดิน (BCR)

การควบคุมอัตราส่วนพื้นที่ชั้นอาคารต่อพื้นที่ดิน คือ เครื่องมือในการควบคุมประชากร โดยการนำเอาความสูงของขนาดของอาคารมารวมกัน เพื่อจูงใจให้นักพัฒนาที่ดินทิ้งพื้นที่โล่งไว้ให้มากขึ้น โดยรัฐบาลท้องถิ่นยอมให้อาคารมีความสูงเพิ่มขึ้นเป็นการแลกเปลี่ยน

FAR อาจถูกใช้ควบกับการควบคุมความสูง หรือการควบคุมขนาดอาคารได้ ดังนั้น ในเขตที่มีการกำหนด FAR ไว้ที่ 10:1 ก็ไม่ได้หมายความว่านักพัฒนาที่ดินจะสามารถก่อสร้างอาคารสูง 200 ชั้นปกคลุมพื้นที่เพียง 1/20 ของที่ดินแปลงดังกล่าวได้ หรืออาคารสูง 10 ชั้นปกคลุมพื้นที่ 100 เปอร์เซ็นต์ของที่ดินแปลงดังกล่าวโดยปราศจากระยะร่นได้

อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดิน คือ มาตรการที่มีวัตถุประสงค์ในการควบคุมความหนาแน่นของประชากร โดยมีหลักการที่ว่าขนาดของอาคารจะเป็นการกำหนดขนาดของประชากรที่อยู่อาศัยในตัวอาคารในทางอ้อม BCR คือ อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินหารด้วยขนาดของพื้นที่ของแปลงที่ดินที่อาคารนั้นสร้างอยู่

การใช้ประโยชน์ที่ดินขัดกับกฎหมายควบคุมย่าน

กฎหมายควบคุมย่านของรัฐบาลส่วนท้องถิ่น โดยส่วนใหญ่แล้วจะมีการกำหนดว่า การใช้ประโยชน์ที่ดินที่ขัดกับกฎหมายควบคุมย่านที่มีอยู่ก่อนการออกกฎหมายควบคุมย่านให้สามารถใช้ประโยชน์ดังกล่าวต่อไปได้ แม้ว่าจะขัดกับกฎหมายควบคุมย่านก็ตาม ซึ่งการใช้ประโยชน์ที่ขัดกับกฎหมายควบคุมย่านสามารถจำแนกได้เป็น 4 ประเภท คือ

(ก) อาคารที่ขัดกับกฎหมายควบคุมย่าน เป็นอาคารที่ปลูกสร้างโดยไม่มีระยะถอยร่นตามที่กฎหมายกำหนด

(ข) อาคารขัดกับกฎหมายควบคุมย่าน แต่การใช้ประโยชน์สอดคล้องกับกฎหมายควบคุมย่าน เช่น ตึกสำนักงานที่อยู่ในเขตที่อยู่อาศัยประเภทหลายครอบครัว แม้ว่าจะไม่ได้ใช้เป็นตึกสำนักงาน แต่ใช้เป็นอาคารที่อยู่อาศัยหลายครอบครัว

(ค) อาคารปลูกสร้าง โดยสอดคล้องกับกฎหมายแต่การใช้ประโยชน์ไม่สอดคล้อง เช่น บ้านเดี่ยวในเขตที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว แต่ใช้เป็นสถานที่ผลิตเฟอร์นิเจอร์

(ง) การใช้ประโยชน์ที่ดินขัดกับกฎหมายควบคุมย่าน เช่น การเลี้ยงหมูในย่านที่อยู่อาศัย การใช้ประโยชน์ที่ขัดกับกฎหมายควบคุมย่านนั้น กฎหมายควบคุมย่านของรัฐบาลท้องถิ่นเกือบทั้งหมดอนุญาตให้ดำเนินการต่อไปได้

การกำจัดหรือจำกัดการใช้ประโยชน์ที่ขัดกฎหมาย

อย่างไรก็ตาม แม้ว่าการใช้ประโยชน์ที่ขัดกฎหมายจะได้รับอนุญาตให้ดำเนินการต่อไป แต่เป้าหมายในระยะยาวคือการกำจัดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ขัดกับกฎหมายควบคุมย่านออกไป รัฐบาลท้องถิ่นมีอำนาจที่จะจำกัดและกำจัดการใช้ประโยชน์ที่ขัดกฎหมาย โดยเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ประโยชน์ สิทธิที่มีอยู่ในการใช้ประโยชน์ที่ขัดกับกฎหมายควบคุมย่านก็จะระงับไปด้วย

การซ่อมแซม หรือการเปลี่ยนแปลง

การซ่อมแซม เป็นสิ่งที่กฎหมายควบคุมย่านและศาลยอมให้ทำได้โดยเป็นนโยบายที่มีเหตุผล เนื่องจากว่าอาคารควรอยู่ในสถานที่ที่ดีและปลอดภัย แต่การเปลี่ยนแปลงหรือการซ่อมแซม โครงสร้างเป็นสิ่งที่ถูกห้าม เนื่องจากจะทำให้การใช้ประโยชน์ที่ดินที่ขัดกับกฎหมายควบคุมย่านมีระยะเวลานานออกไปอีก

การระงับไปซึ่งการใช้ประโยชน์ที่ขัดกฎหมาย

การใช้ประโยชน์ที่ขัดกฎหมายไม่ได้หมายความว่า เป็นสิทธิที่มีอยู่ตลอดไปเหมือนสิทธิในทรัพย์สิน รัฐบาลท้องถิ่นมีอำนาจระงับโดยการกำหนดระยะเวลา หรือศาลอาจระงับโดยผลเรื่องเหตุรำคาญได้ การระงับไปซึ่งการใช้ประโยชน์ที่ขัดกฎหมายมี ดังนี้

(ก) การหมดหรือสูญสิ้นไป เช่น กฎหมายควบคุมย่านกำหนดว่าการใช้ประโยชน์ที่ขัดกฎหมายจะดำเนินการต่อไปไม่ได้หากอาคารที่ใช้ประโยชน์ถูกทำลายมากกว่า 60 เปอร์เซ็นต์ของมูลค่าอาคาร เกิดไฟไหม้ในส่วนที่อยู่อาศัยของอาคารหมดสิ้น แม้ว่า 1/3 ของอาคารซึ่งใช้เป็นตลาดซื้อขายเนื้อสัตว์ไม่ได้ถูกทำลายเลย แต่ศาลตัดสินว่ามากกว่า 60 เปอร์เซ็นต์ของอาคารถูกทำลายไป เพราะเพลิงไหม้ ดังนั้นอาคารดังกล่าวจะใช้เป็นตลาดซื้อขายเนื้อสัตว์ต่อไปไม่ได้

(ข) การละทิ้งหรือไม่ดำเนินการต่อ เช่น เจ้าของกิจการร้านชาได้หยุดการประกอบกิจการร้านชาไป 5 ปี ต่อมาได้มีคำร้องขอประกอบกิจการร้านชากลับด้วยเครื่องประเภทหยอดเหรียญ รัฐบาลท้องถิ่นตัดสินว่า เจ้าของมีเจตนาที่จะละทิ้งการใช้อาคารเพื่อการพาณิชย์กรรมแล้ว จึงไม่มีสิทธิที่จะเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์

(ค) การกำหนดระยะเวลาให้เลิก คือ การบังคับให้มีการระงับการใช้ประโยชน์ที่ขัดกับกฎหมายควบคุมย่าน หลังจากทีระยะเวลาที่กำหนดได้ผ่านพ้นไป โดยความยาวของระยะเวลาขึ้นอยู่กับเงินลงทุนที่ผู้ใช้ประโยชน์ขัดกฎหมายได้ลงทุนไป และระดับความร้ายแรงของผลร้ายของการใช้ประโยชน์นั้นๆ เช่น การใช้ที่ดินเพื่อเป็นการทิ้งซากรถจะมีระยะเวลาที่สั้น เนื่องจากไม่มีการลงทุนอะไรที่จะต้องเก็บเกี่ยวคืนก่อน ยกเว้นการขุดเหมือง ส่วนระยะเวลาที่นานที่สุด คือ อาคารโดยเฉพาะอย่างยิ่งอาคารที่สร้างขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์เพียงวัตถุประสงค์เดียว เช่น อาคารที่ใช้เป็นโรงงานกลั่นน้ำมัน

(ง) การระงับการใช้ประโยชน์ที่ขัดกฎหมายเพราะเหตุรำคาญ ศาลมีอำนาจที่จะสั่งระงับการใช้โดยทันที โดยศาลไม่ต้องตัดสินก่อนว่าเป็นการใช้ประโยชน์ที่ก่อให้เกิดเหตุรำคาญ แม้ว่าเจ้าของทรัพย์สินจะได้รับความเสียหายจากคำสั่งศาลดังกล่าวก็ตาม เช่น เมืองนิวยอร์กได้ออกเทศบัญญัติห้ามเลี้ยงนกพิราบในเขตที่อยู่อาศัย และสามารถให้ระงับกับการเลี้ยงนกพิราบที่มีอยู่ก่อนการออกเทศบัญญัติได้ด้วย

3.1.1.4 กฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคารและบ้านเรือน

กฎหมายเกี่ยวกับอาคารและบ้านเรือนมีอยู่ในสหรัฐอเมริกามานานหลายศตวรรษ แต่มีการพัฒนาอย่างมากเมื่อมหานครนิวยอร์กออกกฎหมาย The Tenement House Act of 1901 ซึ่งทำให้กฎหมายเกี่ยวกับอาคารและบ้านเรือนเข้ามาเป็นส่วนหนึ่งของกฎหมายควบคุมการใช้ที่ดิน เป็นกฎหมายที่กำหนดกรอบเล็กลงไปอีกกว่าอาคารบ้านเรือนที่จะปลูกในที่ดินแต่ละแปลงต้องมีลักษณะอย่างไรบ้าง ทั้งนี้วัตถุประสงค์ที่สำคัญที่สุดของกฎหมายควบคุมอาคาร คือ ความปลอดภัยของตัวอาคารและวัสดุที่ใช้ก่อสร้างว่าจะต้องมั่นคงแข็งแรงไม่ก่อให้เกิดอันตรายแก่ผู้พำนักหรือใช้อาคารดังกล่าว ส่วนกฎหมายบ้านเรือนมีวัตถุประสงค์ที่สำคัญที่สุด คือ ควบคุมให้บ้านเรือนมีลักษณะถูกสุขลักษณะและความปลอดภัยต่อชีวิต ร่างกาย ของผู้อาศัย ทั้งนี้ในทางปฏิบัติแล้ว การออกใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารได้จะถูกใช้โดยเจ้าหน้าที่ส่วนท้องถิ่นเพื่อเป็นด่านสุดท้ายที่จะตรวจสอบว่าอาคารที่จะก่อสร้างใหม่นั้นเป็นอาคารที่สอดคล้องกับผังเมืองรวมหรือไม่ เป็นอาคารที่สอดคล้องกับบทบัญญัติกำหนดข่านหรือไม่ เป็นอาคารที่สอดคล้องกับกฎหมายควบคุมอาคารในเรื่องความปลอดภัย เช่น โครงสร้างของอาคารวัสดุที่ใช้ก่อสร้างทางหนีไฟหรือไม่หากสอดคล้องกับกฎหมายทั้งสามฉบับดังกล่าว เจ้าหน้าที่จึงจะออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้

หลักทั่วไป

วัตถุประสงค์พื้นฐานของกฎหมายควบคุมอาคารและบ้านเรือน คือ ความปลอดภัย สุขอนามัย ความสะดวก และประสิทธิภาพ กฎหมายควบคุมอาคารเป็นกฎหมายเกี่ยวกับความปลอดภัยของโครงสร้างอาคาร และส่วนมากมักจะใช้บังคับกับอาคารที่จะปลูกสร้างขึ้นใหม่ กฎหมายควบคุมบ้านเรือนมีวัตถุประสงค์เพื่อคุ้มครองผู้อยู่อาศัยในบ้านเรือน ในเรื่องของสาธารณสุข ความปลอดภัยและสิ่งแวดล้อม

ประมวลกฎหมายต้นแบบ

หลังจากการออกกฎหมาย The Housing Act 1954 โดยรัฐบาลกลางและรัฐบาลส่วนท้องถิ่นถูกชักจูงโดยมาตรการทางการเงินของรัฐบาลกลางให้พัฒนาและบังคับใช้กฎหมายควบคุมอาคารและบ้านเรือน ทำให้มลรัฐต่างๆ ออกกฎหมายควบคุมบ้านเรือน

ในปัจจุบันมีกฎหมายแม่แบบเกี่ยวกับการควบคุมอาคารที่สำคัญอยู่ 4 ฉบับ ได้แก่ The Uniform Building Code 1985 The Southern Standard Building Code 1960 The Basic Building Code 1978 และ The National Building Code 1905 ซึ่งมลรัฐต่างรับเอาไปออกกฎหมายควบคุมอาคารภายในมลรัฐของตนเอง โดยมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไข เพิ่มเติม ตัดออก ซึ่งทำให้กฎหมายควบคุมอาคารของแต่ละมลรัฐมีความแตกต่างกันมาก เช่นในคดี Lower Merion Township v. Gallup (1946) ศาลได้พิพากษาว่าข้อบัญญัติควบคุมอาคารของรัฐบาลท้องถิ่นใช้บังคับกับบ้านเรือนที่เป็นรถ ซึ่งใช้เป็นที่อยู่อาศัยและเกินกว่า 30 วันต่อปีด้วย ต่อมารัฐบาลกลางได้แก้ไขปัญหาดังกล่าว โดยการออกกฎหมายของรัฐบาลกลางเรียกว่า The National Mobile Home Construction and Safety Standard Act of 1974 ซึ่งกำหนดมาตรฐานระดับประเทศของบ้านเรือนที่เป็นรถดังกล่าว

กฎหมายแม่แบบทั้ง 4 ฉบับ นอกจากจะมีความแตกต่างกันในเรื่องเงื่อนไขการก่อสร้าง โดยทั่วไปแล้ว ขอบเขตของกฎหมายแม่แบบก็แตกต่างกันด้วย หากไม่มีบทบัญญัติเกี่ยวกับเรื่องอื่นๆ เช่น ระบบน้ำเสีย ระบบระบายน้ำ และอากาศถ่ายเทแล้วบทบัญญัติเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว จะไปปรากฏอยู่ในข้อบัญญัติอื่นๆ ของรัฐบาลท้องถิ่นแทน นอกจากนั้นแล้วยังมีข้อบัญญัติเสริมอื่นๆ อีกเป็นจำนวนมากที่เกี่ยวข้องกับอาคารและบ้านเรือน เช่น ข้อบัญญัติเกี่ยวกับเครื่องทำความร้อน ข้อบัญญัติเกี่ยวกับไฟฟ้า ข้อบัญญัติเกี่ยวกับลิฟต์ ข้อบัญญัติเกี่ยวกับระบบทำความร้อน เป็นต้น

ความสัมพันธ์กับการควบคุมย่าน

บางบทบัญญัติเกี่ยวกับอาคารและบ้านเรือนจะไปปรากฏอยู่ในข้อบัญญัติเกี่ยวกับการควบคุมย่าน เช่น การควบคุมความสูงของอาคารจะปรากฏอยู่ในข้อกำหนดควบคุมอาคารและกฎหมายควบคุมย่าน เป็นต้น การแยกมีความสำคัญเพราะข้อบัญญัติของการควบคุมย่านจะมีความเข้มงวดกว่าข้อบัญญัติของการควบคุมอาคาร

การใช้ประมวลควบคุมอาคารที่ขัดกับรัฐธรรมนูญและโดยปราศจากอำนาจ

เจ้าของอาคารหรือบ้านเรือนอาจนำคดีมาฟ้องต่อศาลว่าข้อบัญญัติควบคุมอาคารและบ้านเรือนเป็นข้อบัญญัติที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายด้วย 2 เหตุผล คือ กฎหมายของมลรัฐไม่ได้ให้อำนาจแก่รัฐบาลท้องถิ่น หรือขัดกับรัฐธรรมนูญ

วิธีการบังคับใช้กฎหมาย

(ก) ประมวลกฎหมายควบคุมอาคาร บังคับใช้โดยคณะกรรมการควบคุมอาคาร โดยคณะกรรมการควบคุมอาคารมีอำนาจ เพราะได้รับมอบอำนาจมาจากธรรมนูญของมหานคร หรือรัฐธรรมนูญของมลรัฐ หรือกฎหมายของมลรัฐ ในทางปฏิบัติผู้ที่ต้องการจะปลูกสร้างอาคารจะต้องยื่นคำร้องพร้อมหลักฐานแสดงรายละเอียดก่อน

(ข) ประมวลกฎหมายควบคุมบ้านเรือน วิธีการที่จะทราบได้ว่าการละเมิดกฎหมายควบคุมบ้านเรือนหรือไม่ คือ ผู้เช่าร้องเรียน หรือเจ้าหน้าที่ออกไปตรวจพบเอง ปัญหากฎหมายที่เกิดขึ้นมาก คือ ผู้เช่าไม่ยอมจ่ายค่าเช่าโดยต่อสู้ว่าบ้านเช่าไม่อยู่ในสภาพที่อยู่ได้ ซึ่งศาลเห็นว่าสภาพบ้านเช่าต้องพร้อมให้อยู่อาศัยได้เป็นเงื่อนไขบังคับของกฎหมายควบคุมบ้านเรือน ผู้เช่าไม่ต้องจ่ายค่าเช่าได้ หากมีการละเมิดกฎหมายควบคุมบ้านเรือน

การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารและใบรับรองว่ามีผู้อยู่อาศัย

ในอดีตการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารและใบรับรองว่ามีผู้อยู่อาศัยเป็นเรื่องที่เจ้าหน้าที่ผู้ออกใบอนุญาตไม่มีอำนาจใช้ดุลยพินิจเลย หากผู้ยื่นคำร้องขอได้ปฏิบัติตามข้อบัญญัติและขั้นตอนของกระบวนการ วิธีที่กำหนดไว้ตามข้อบัญญัติควบคุมอาคาร แต่ปัจจุบันการออกใบอนุญาตและใบรับรองดังกล่าว เป็นเรื่องสำคัญในการบริหารจัดการการเจริญเติบโตของเมือง โดยมีการกำหนดให้ผู้ยื่นคำขอต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขก่อนที่จะได้รับใบอนุญาต

3.1.2 เครือรัฐออสเตรเลีย²

เครือรัฐออสเตรเลียการควบคุมอาคารเป็นหน้าที่ของรัฐทั้ง 6 รัฐ และ 2 อาณาเขตในการปกครอง (Australian capital territory, New South Wales, Northern Territory, Queensland, South Australia, Tasmania, Victoria, Western Australia) ดังนั้นแต่ละรัฐจะมีกฎหมายและข้อบังคับเป็นของตนเองซึ่งครอบคลุมไปถึงการบังคับใช้และการบริหารควบคุม เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดต่างๆในการควบคุมอาคารภายในเขตอำนาจของแต่ละแห่ง

ข้อกำหนดควบคุมอาคารของเครือรัฐออสเตรเลีย (The building code of Australia-BCA)

ข้อกำหนดควบคุมอาคารของเครือรัฐออสเตรเลีย (The building code of Australia-BCA) ออกและบังคับใช้โดยคณะกรรมการควบคุมอาคารเครือรัฐของเครือรัฐออสเตรเลีย ในฐานะตัวแทนของประชาชนและรัฐแต่ละรัฐ BCA96 เป็นข้อกำหนดล่าสุดที่ประกาศใช้เมื่อเดือนกรกฎาคม พ.ศ.2540 มีจุดมุ่งหมายด้านประสิทธิภาพโดยรวมตามลำดับความสำคัญ การใช้ประโยชน์ใช้สอย เกณฑ์ทางด้านประสิทธิภาพ และคำอธิบายข้อกำหนด DeemTo-Satisfy

ในข้อกำหนด BCA มีบางส่วนที่เกี่ยวข้องกับการประหยัดพลังงาน ในปัจจุบันบทบัญญัติที่เกี่ยวข้องกับการประหยัดพลังงานเหล่านี้ใช้บังคับเพียงใน Australian capital territory, South Australia และ Victoria เท่านั้น ข้อบัญญัติด้านการอนุรักษ์พลังงานกำลังถูกเสนอเพื่อใช้บังคับ

² มะลิวัลย์ โกสุมภ์. (2554). *ปัญหาและอุปสรรคในการบังคับใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีปทุม วิทยาเขตชลบุรี. หน้า 60-62.

เพิ่มเติมในรัฐอื่นผ่านทางข้อกำหนดของรัฐ การวางแผนต่าง ๆ และการออกแบบกฎใหม่ๆ โดยรัฐบาลท้องถิ่น

เกณฑ์ด้านประสิทธิภาพของ BCA ได้ถูกกำหนดขึ้นอย่างรอบคอบ รัดกุม โดยใช้คำนึงถึงคุณภาพเป็นหลัก ดังนั้น ส่วนของข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการอนุรักษ์พลังงานจึงมีหลักการเดียวกัน ซึ่งหมายความว่า อาคารจะต้องมีคุณสมบัติอย่างเหมาะสม หรือมีคุณภาพในระดับที่เพียงพอ เพื่อที่จะผ่านเกณฑ์มาตรฐานประสิทธิภาพของอาคาร

ข้อกำหนดด้านประสิทธิภาพเป็นหัวใจหลักของ BCA และเป็นเพียงส่วนเดียวที่ใช้บังคับใช้ การแก้ไขปัญหาของอาคารมีหลายวิธีที่จะทำให้ผ่านข้อกำหนดด้านประสิทธิภาพได้ เช่น ข้อกำหนด Deem-To-Satisfy หรือทางเลือกอื่น ๆ มีวิธีการมากมายที่คณะกรรมการควบคุมอาคารสามารถที่จะเข้าไปตรวจสอบได้ ไม่ว่าจะใช้วิธีการแก้ไขปัญหาแบบใด เพื่อที่จะคงความยืดหยุ่นแก่ข้อกำหนด ผู้ออกแบบไม่ได้ถูกจำกัดให้ใช้แค่เพียงวิธีที่กำหนดในข้อบังคับเพื่อการออกแบบเท่านั้น วิธีการใดก็สามารถนำมาใช้ได้ หากคณะกรรมการควบคุมอาคารเห็นสมควรว่าสอดคล้องกับ BCA อย่างไรก็ตามในการตัดสินใจ คณะกรรมการอาจพิจารณาความสอดคล้องกับข้อ Deem-To-Satisfy ที่เหมาะสม หรือใช้วิธีการตรวจสอบพิสูจน์ซึ่งจัดทำไว้สำหรับ BCA

ในกรณีที่สามารถจะตรวจสอบเกณฑ์ด้านกายภาพของอาคารได้จริง หรือได้คำนวณความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญด้านเทคนิคที่เกี่ยวข้อง อาจนำมาพิจารณาได้ วิธีการนี้เรียกว่า คำตัดสินของผู้เชี่ยวชาญ วิธีการประเมินผลวิธีสุดท้ายเรียกว่า การเปรียบเทียบกับวิธีการ Deem-To-Satisfy วิธีนี้คือ การยอมให้มีการเปรียบเทียบกันระหว่างวิธีการแก้ไขปัญหาโดยวิธี Deem-To-Satisfy กับวิธีแก้ไขปัญหาอื่นที่นำเสนอ ซึ่งถ้าวิธีที่นำเสนอสามารถแสดงให้เห็นให้คณะกรรมการพิจารณาเห็นได้ถึงประสิทธิภาพที่เท่ากันหรือดีกว่าวิธี Deem-To-Satisfy วิธีนี้ก็จะได้รับการตัดสินใจให้ใช้ได้ ตามลำดับความสำคัญดังกล่าว ผู้ถูกควบคุมสามารถใช้วัสดุ ส่วนประกอบ วิธีการออกแบบ หรือวิธีการก่อสร้างใดๆก็ได้ที่จะสามารถทำให้ประสิทธิภาพอาคารออกมาเทียบเท่ากับเกณฑ์ที่กำหนดไว้

เกณฑ์ Deem-To-Satisfy ของ BCA รับรองโดยเอกสารอ้างอิงซึ่งเป็นเกณฑ์มาตรฐานของประเทศออสเตรเลีย เกณฑ์มาตรฐานเหล่านี้จะมีรายละเอียดเกี่ยวกับวิธีการ และข้อกำหนดต่างๆ ทางด้านเทคนิคของ BCA และมีความละเอียดกว่าข้อกำหนด Deem-To-Satisfy ประเทศออสเตรเลีย ยังไม่มีข้อกำหนดและเกณฑ์มาตรฐานเฉพาะสำหรับการประหยัดพลังงานในอาคาร ซึ่งเรื่องนี้กำลังเป็นประเด็นที่จะได้รับการนำเสนอเพื่อนำไปรวมกับการพัฒนาของโครงการประเมินการประหยัดพลังงานสำหรับอาคารที่พักอาศัย และข้อกำหนดการประหยัดพลังงานในอาคารของออสเตรเลีย สำหรับอาคารที่ไม่ใช่อาคารที่พักอาศัย (Building code of Australia หรือ BECA) หรือ

ที่รู้จักกันในนามข้อกำหนดในการประหยัดพลังงานในอาคารพาณิชย์กำลังได้รับการเสนอและ พัฒนาโดยคณะกรรมการควบคุมพลังงานในอาคารแห่งออสเตรเลีย โดยเป็นข้อกำหนดสำหรับ อาคารสามัญสำหรับการออกแบบเพื่อการอนุรักษ์พลังงานในอาคารใหม่

การศึกษาถึงเกณฑ์ขั้นต่ำสุดในการใช้พลังงานในอาคารเพื่อที่จะนำมาใช้ใน BCA ได้เริ่มต้นขึ้น เมื่อปี พ.ศ.2542 / 2543 โดย The Australian Greenhouse Office การพัฒนาของข้อกำหนดทางด้าน ประสิทธิภาพ การอนุรักษ์พลังงานสำหรับอาคารในออสเตรเลียได้ถูกนำเสนอ และ BCA จะเป็นตัว ที่จะบรรจุมตรฐานไว้ แนวทางการปฏิบัติของ BECA ที่นำเสนอมีทั้งวิธีการที่ตรงไปตรงมาอย่าง Deem-To-Satisfy และวิธีที่ซับซ้อนซึ่งคำนึงถึงประสิทธิภาพในการทำงาน เพื่อความสะดวกในการ เข้าร่วมของอาคาร ความยืดหยุ่นในการออกแบบ และเป็นการสนับสนุนวิธีการ แก้ปัญหาใหม่ ๆ ข้อกำหนดนี้จะเป็นเสมือนมาตรฐานการออกแบบและเป็นการถ่ายทอดข้อมูลการ ออกแบบและการ ใช้งานในอาคารให้แก่เจ้าของอาคารหรือผู้ใช้อาคาร ทั้งยังช่วยให้มั่นใจได้ว่าการแก้ไขปรับปรุงใด ในอนาคตจะไม่ทำให้การประหยัดพลังงานลดลง

3.1.3 สาธารณรัฐฝรั่งเศส³

การกำหนดแนวทางและข้อจำกัดตลอดจนโครงการต่างๆ เพื่อการผังเมืองนั้น จะปรากฏใน รูปแบบของกฎเกณฑ์ต่างๆ แผนและผังต่างๆ ตลอดจนโครงการเพื่อการบริหารจัดการเพื่อการใช้ ที่ดิน ดังนั้นเพื่อให้เป็นไปตามนั้นจำเป็นต้องมีกลไกในการอนุญาตการใช้ที่ดิน เพื่อวัตถุประสงค์ ประเภทต่างๆ ซึ่งได้แก่

3.1.3.1 เอกสารรับรองด้านผังเมือง (Certificate d'urbanisme)

เอกสารรับรองด้านผังเมือง คือ ตราสารที่ฝ่ายปกครองทำขึ้นเพื่อแจ้งแก่เอกชนที่ขอ เอกสารนี้ ถึงกฎเกณฑ์เกี่ยวกับเงื่อนไขการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือที่ดินผืนที่เอกชนร้องขอ ปัจจุบัน ฝ่ายปกครองได้จัดทำเอกสารนี้ไม่น้อยกว่าสี่แสนฉบับต่อปี แต่เดิมเอกสารรับรองด้านผังเมืองนี้เป็น เพียงสารแจ้งข้อมูล ในช่วง ค.ศ. 1961 – 1970 มีการกำหนดขั้นตอนและเนื้อหาเพิ่มเติม คือ เป็น ความเห็นชอบล่วงหน้า (Accord préalable) เพื่อการขออนุญาตก่อสร้าง ซึ่งภายใต้กลไกนี้ผู้ก่อสร้าง จะได้รับการประกันว่ากฎเกณฑ์ที่ใช้บังคับเหนือที่ดินตามที่ปรากฏอยู่ในเอกสารรับรองด้านผังเมือง จะไม่ถูกเปลี่ยนแปลง โดยกฎหมายที่ออกมาภายหลังอย่างน้อยภายในระยะเวลาช่วงหนึ่ง สาระสำคัญของเนื้อหาของเอกสารรับรองด้านผังเมืองปรากฏอยู่ในมาตรา L 410-1 และ มาตรา L 410-1 ประมวลกฎหมายผังเมือง

³ สุริย์ สิงห์ทอง. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 1. หน้า 111.

ผลทางกฎหมาย

ลักษณะพิเศษของผลทางกฎหมายของเอกสารรับรองด้านผังเมือง คือ รักษาสถานะของกฎเกณฑ์ด้านผังเมืองที่ใช้บังคับกับที่ดินในขณะที่ออกเอกสาร ดังนั้น แม้จะมีกฎเกณฑ์ออกมาเปลี่ยนแปลงภายหลังก็จะไม่บังคับใช้กับที่ดินที่มีเอกสารด้านผังเมือง อย่างไรก็ตามกฎหมายกำหนดระยะเวลาที่เอกสารรับรองด้านผังเมืองจะรักษาสถานะนี้ไว้ 2 กรณี คือในกรณีที่เป็นเอกสารผังเมืองทั่วไป คือ 1 ปี และในกรณีเอกสารผังเมืองในรายละเอียดคือไม่เกิน 18 เดือน

อย่างไรก็ตาม หลักประกันที่ว่ากฎเกณฑ์ที่ออกมาภายหลังจะไม่กระทบต่อเอกสารรับรองด้านผังเมืองนั้นมีข้อจำกัด เพราะหากไม่ใช่กฎเกณฑ์ที่เป็นกฎเกณฑ์ผังเมืองจริงๆ แล้วกฎเกณฑ์เหล่านี้มีผลเปลี่ยนแปลงสิ่งที่ปรากฏอยู่แล้วในเอกสารรับรองด้านผังเมือง ซึ่งได้แก่ ภาระจำยอมเพื่อผลประโยชน์สาธารณะ หรือกฎเกณฑ์ภาษีที่เกี่ยวกับผังเมือง

นอกจากนี้เอกสารรับรองด้านผังเมืองยังไม่สามารถประกันการเปลี่ยนแปลงของกฎเกณฑ์ที่ระบุไว้ในเอกสารนั้นได้ และหากเอกสารรับรองนี้ออกมาโดยมิชอบด้วยกฎหมายอาจถูกเพิกถอนได้ทุกเมื่อ ซึ่งกรณีที่มีการขออนุญาตก่อสร้างภายหลัง และคำขออนุญาตก่อสร้างได้รับการปฏิเสธ ถือว่าการปฏิเสธนี้มีผลเป็นการเพิกถอนเอกสารรับรองโดยนัย หากข้อมูลที่ปรากฏอยู่ในเอกสารรับรองทำขึ้นเพราะวินิจฉัยโดยสำคัญผิด

3.1.3.2 ใบอนุญาตก่อสร้าง (Permis de construire)

ใบอนุญาตก่อสร้าง ถือเป็นกลไกที่สำคัญมากอีกกลไกหนึ่งควบคู่ไปกับผังเมืองที่ใช้ควบคุมการใช้ประโยชน์ในพื้นที่เพื่อการผังเมือง ใบอนุญาตก่อสร้างในสาธารณรัฐฝรั่งเศสมีขึ้นตั้งแต่ปี ค.ศ. 1943 โดยกำหนดไว้ใน loi du 15 juin 1943 ในปัจจุบันการขออนุญาตก่อสร้าง มีกฎเกณฑ์และข้อพิจารณาหลายประการที่เข้ามาเกี่ยวข้องกับกระบวนการออกใบอนุญาต โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงที่มีการกระจายอำนาจปกครองในปีคริสต์ศักราช 1983 และตั้งแต่กฎหมาย loi du 6 janvier 1986 มีผลบังคับใช้

การก่อสร้างที่ต้องได้รับอนุญาต

ปัจจัยหลายประการที่ต้องพิจารณาในการอนุญาตก่อสร้างได้แก่ ประเภทของการก่อสร้าง คุณสมบัติของผู้ขออนุญาต และสถานที่ตั้งของการก่อสร้าง

ก) ประเภทของงานก่อสร้างที่ต้องได้รับอนุญาต

มาตรา L.421-1 ของประมวลกฎหมายผังเมืองกำหนดว่า “ผู้ใดประสงค์จะดำเนินการก่อสร้างเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือไม่ก็ตาม แม้ว่าจะมีการวางรากฐานหรือไม่ก็ตาม จะต้องได้รับใบอนุญาตล่วงหน้า ใบอนุญาตเดียวกันนี้จะต้องมีสำหรับงานก่อสร้าง สำหรับสิ่งก่อสร้างที่มีอยู่แล้ว หากงานก่อสร้างดังกล่าวมีเพื่อเปลี่ยนวัตถุประสงค์เปลี่ยนแปลงภายนอกหรือขนาด หรือเพิ่มเติม

จำนวนชั้นให้มากขึ้นในสิ่งก่อสร้างที่มีอยู่แล้ว” ผลบังคับเกี่ยวกับการขออนุญาตนี้มีลักษณะทั่วไปไม่ว่าผู้ก่อสร้างจะเป็นใคร รัฐ ภาค จังหวัด เทศบาล และเอกชน หรือไม่ว่าจะก่อสร้างที่ใดในประเทศ แม้ในสถานทูตก็ตาม

การบังคับใช้ข้อนี้ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของการตีความของความหมายของคำว่า “การก่อสร้าง” ที่จะต้องได้รับอนุญาต ทั้งนี้เพราะมีงานบางประเภทไม่ถือว่าเป็นการก่อสร้างที่ จะต้องได้รับอนุญาต เช่น

1. โครงการสร้างการคมนาคมทางรถไฟ ทางน้ำ ทางบก และทางเท้า ไม่ว่าจะเป็นทางสาธารณะ หรือของเอกชน
2. โครงการสร้างการคมนาคมที่เป็นท่าเรือ หรือท่าอากาศยาน
3. การปลูกสร้างสถานที่ที่จำเป็นโดยตรงสำหรับงานก่อสร้าง
4. แผ่นป้ายโฆษณาที่ติดตั้งในทางสาธารณะ
5. การก่อสร้างที่ทำขึ้นบนพื้นผิวดินที่มีขนาดน้อยกว่า 2 ตารางเมตร และมีความสูงไม่เกิน 1.5 เมตรจากพื้นดิน
6. เบริงที่มีความสูงจากพื้นดินไม่เกิน 0.6 เมตร
7. เสาอากาศที่มีขนาดไม่เกิน 4 เมตร
8. กำแพงที่มีความสูงต่ำกว่า 2 เมตร

นอกจากการก่อสร้างดังกล่าวข้างต้นที่เป็นการก่อสร้างซึ่งไม่ต้องได้รับอนุญาต การก่อสร้างที่จะต้องได้รับอนุญาต ได้แก่ การก่อสร้างที่มีขึ้นใหม่ และงานก่อสร้างที่ทำซ้ำขึ้นแทนสิ่งก่อสร้างที่มีอยู่แล้ว

การก่อสร้างที่มีขึ้นใหม่ ไม่ว่าจะใช้เพื่อวัตถุประสงค์ใด หรือไม่ว่าจะมีการวางรากฐานหรือไม่ก็ตาม ต้องได้รับการอนุญาต นอกจากนี้การก่อสร้างสิ่งทีรื้อถอนออกได้เพื่อจะประกอบสร้างขึ้นใหม่ เช่น อาคารที่ใช้เป็นที่พักผ่อนตามฤดูกาล เมื่อหมดฤดูกาลแล้วก็รื้อถอนออกไป และนำกลับมาประกอบใหม่เมื่อถึงฤดูกาลก็ต้องได้รับการอนุญาต พื้นที่มีการก่อสร้างได้ดินก็ต้องได้รับการอนุญาตเช่นเดียวกัน งานก่อสร้างที่ทำซ้ำขึ้นแทนสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้ว ในบางกรณีงานก่อสร้างที่ทำซ้ำแทนสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้วก็ต้องได้รับอนุญาตก่อนเช่นกัน

การก่อสร้างที่ได้รับยกเว้นจากการขออนุญาตก่อสร้างตามกฎหมายผังเมือง

กฎหมายกำหนดกรณีการก่อสร้างบางประเภทว่าได้รับยกเว้นจากการต้องขอใบอนุญาต ได้แก่ การก่อสร้างที่เกี่ยวกับการป้องกันประเทศ การก่อสร้างหรือสิ่งติดตั้งต่างๆ เพื่อการบริการสาธารณะที่เกี่ยวกับการคมนาคมขนส่ง ระบบแจกจ่ายน้ำ แก๊ส และไฟฟ้า การก่อสร้างเล็กน้อย เช่น

การซ่อมแซมผิวผนังอาคาร การก่อสร้างในสิ่งปลูกสร้างทางประวัติศาสตร์ซึ่งจะต้องได้รับอนุญาตตามกฎหมายพิเศษเพื่อการนั้น

แม้ว่าการก่อสร้างเหล่านี้จะได้รับยกเว้นจากการขออนุญาต แต่จะต้องแจ้งฝ่ายปกครองล่วงหน้าเมื่อมีการก่อสร้าง แต่อย่างไรก็ตามหากการก่อสร้างจะกระทบต่อวัตถุประสงค์ของการใช้เปลี่ยนแปลงขนาดของสิ่งปลูกสร้างเดิม หรือในกรณีการก่อสร้างบนสิ่งปลูกสร้างที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ การปลูกสร้างจำเป็นต้องขอใบอนุญาตใหม่

กฎเกณฑ์ที่ใช้เป็นฐานในการพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้าง

การที่ฝ่ายปกครองจะพิจารณาออกใบอนุญาตนั้น มิใช่เป็นการพิจารณาตามอำเภอใจโดยไม่มีกฎเกณฑ์ หากแต่จะต้องพิจารณาตามกฎเกณฑ์ด้านผังเมือง เพราะใบอนุญาตก่อสร้างถือเป็นเครื่องมือในการควบคุมให้มีการเคารพต่อกฎเกณฑ์ผังเมือง นอกจากนี้อาจมีกฎหมายอื่นๆ ที่เข้ามาเกี่ยวข้อง ซึ่งในบางกรณีอาจจำเป็นต้องคำนึงถึงกฎเกณฑ์เหล่านี้ด้วย กฎเกณฑ์ที่ใช้เป็นฐานในการพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้างได้แก่

ก) กฎเกณฑ์ด้านผังเมือง

ประมวลกฎหมายผังเมืองกำหนดว่า ใบอนุญาตก่อสร้างจะออกได้ต่อเมื่อการก่อสร้างที่ขออนุญาตมานั้นสอดคล้องกับบทบัญญัติที่ออกโดยฝ่ายนิติบัญญัติและฝ่ายบริหาร ซึ่งเกี่ยวกับการปลูกสร้าง วัตถุประสงค์ ลักษณะสถาปัตยกรรม ขนาดการบริหารจัดการใช้พื้นที่ของการก่อสร้าง ซึ่งกฎเกณฑ์เหล่านี้รวมถึงกฎเกณฑ์ระดับรัฐที่ใช้ในการวาง จัดทำ และบังคับตามผังเมือง ตลอดจนกฎเกณฑ์ส่วนท้องถิ่นที่เกี่ยวกับผังเมือง เช่น การจัดสรรที่ดิน เป็นต้น

ข) กฎเกณฑ์อื่นที่เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ในการพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้าง โดยทั่วไปฝ่ายปกครองไม่จำเป็นต้องพิจารณาถึงกฎหมายอื่นๆ เช่น กฎหมายแพ่ง หรือหลักทั่วไปในกฎหมาย การก่อสร้างตามที่ปรากฏอยู่ในประมวลกฎหมายก่อสร้างที่เกี่ยวกับลักษณะภายในของสิ่งปลูกสร้าง ที่เป็นเช่นนี้เพราะการพิจารณาอยู่บนหลัก “ความเป็นอิสระของกฎหมาย” ซึ่งตามหลักนี้เจ้าหน้าที่รับผิดชอบด้านผังเมืองจะพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้างโดยคำนึงถึงกฎหมายผังเมืองเท่านั้น โดยไม่ต้องพิจารณาตามกฎหมายอื่นที่คาบเกี่ยวกัน ดังนั้น โดยทั่วไปการออกใบอนุญาตก่อสร้างจึงไม่จำเป็นต้องคำนึงถึงกฎเกณฑ์ตามกฎหมายคุ้มครองสิ่งแวดล้อม กฎหมายชนบท กฎหมายเกี่ยวกับ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการทางการกีฬา

ค) กฎหมายที่กำหนดกระบวนการเกี่ยวข้องกับออกใบอนุญาตก่อสร้าง

บางกรณีกฎหมายกำหนดไว้ว่า การอนุญาตก่อสร้างต้องอยู่ภายใต้กฎเกณฑ์ของกฎหมายในเรื่องอื่นที่อยู่ภายใต้การรักษาราชการของรัฐมนตรีที่ไม่ได้รับผิดชอบเรื่องผังเมือง การออกใบอนุญาต

ก่อสร้างโดยได้รับความเห็นชอบจากรัฐมนตรีหรือผู้แทนนั้น เท่ากับเป็นการอนุญาตตามกฎหมายอื่นนั้นด้วย เช่น การก่อสร้างอาคารสูง การก่อสร้างในเขตทัศนียภาพของสถานที่ทางประวัติศาสตร์ เป็นต้น

ง) การพิจารณาคำขอ

1. ผู้มีอำนาจพิจารณาคำขอขึ้นอยู่กับกรณีดังนี้

ในกรณีที่ใบอนุญาตที่ออกในนามของรัฐ หน่วยงานด้านสาธารณสุขปภอกและสาธารณสุขการประจำจังหวัดเป็นผู้พิจารณาคำขอ

ในกรณีที่ใบอนุญาตออกในกรณีทั่วไป หน่วยงานด้านผังเมืองระดับเทศบาล เป็นหน่วยงานที่พิจารณา อย่างไรก็ตามเทศบาลอาจมอบหมายให้หน่วยงานด้านสาธารณสุขปภอกและสาธารณสุขการประจำจังหวัดเป็นผู้พิจารณาก็ได้ ทั้งนี้ต้องมีข้อตกลงระหว่างหน่วยงานว่าให้ทำได้

2. กระบวนการ

ในกรณีที่เอกสารคำขอไม่สมบูรณ์ ผู้รับพิจารณาจะต้องแจ้งผู้ขอภายใน 15 วัน เพื่อให้สมบูรณ์ในกรณีที่เอกสารคำขอสมบูรณ์ฝ่ายปกครองต้องแจ้งหมายเลขจดบันทึกคำร้องและระยะเวลาการพิจารณากลับไปยังผู้ขอ

2.1 โดยทั่วไปการพิจารณาต้องแล้วเสร็จภายใน 2 เดือน นับแต่ได้แจ้งกลับไปยังผู้ขอ แต่ในกรณีที่ต้องปรึกษาหารือกับหน่วยงานอื่น ระยะเวลานี้อาจขยายออกไปอีก 1 เดือน ส่วนโครงการสำคัญ เช่น การก่อสร้างที่อยู่อาศัยเกินกว่า 200 หน่วย หรือการก่อสร้างที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการอุตสาหกรรมและการค้า หรือสำนักงานที่มีพื้นที่เกิน 2,000 ตารางเมตร ระยะเวลาการพิจารณากำหนดไว้ 3 เดือน และกรณีที่ต้องมีการปรึกษาหารือกับคณะกรรมการว่าด้วยผังเมืองด้านการพาณิชย์ประจำจังหวัด ระยะเวลาที่กำหนดไว้ 6 เดือน

ในบางกรณีการพิจารณาต้องปรึกษาหารือกับหน่วยงานอื่น เช่น การก่อสร้างที่อยู่ในเขตที่ไม่มีผังเมืองท้องถิ่น หรือผังอื่นๆ เทศบาลต้องรับฟังความเห็นจากผู้ว่าราชการจังหวัดกรณีที่มีการก่อสร้างอยู่ในเขตโดยรอบสถานที่ทางประวัติศาสตร์ การพิจารณาต้องขอความเห็นจากสถาปนิกของ Batiments de France

การพิจารณาคำขอในบางกรณีจะต้องผ่านกระบวนการประชาพิจารณ์ เพราะขนาดของการก่อสร้างเหล่านี้กระทบต่อสภาพแวดล้อม ซึ่งได้แก่ การก่อสร้างที่มีพื้นที่เกินกว่า 5,000 ตารางเมตร การก่อสร้างที่อยู่อาศัยหรือสำนักงานที่มีความสูงจากพื้นดินไม่ต่ำกว่า 50 เมตรการก่อสร้างอาคาร เพื่อการพาณิชย์ที่มีพื้นที่เกินกว่า 1,000 ตารางเมตรการก่อสร้างเพื่อวัตถุประสงค์ทางการกีฬา หรือเพื่อการพักผ่อนที่จุคนได้กว่า 5,000 คน

จ) การควบคุมการก่อสร้าง

ใบอนุญาตมีผลกับการควบคุมอาคาร ดังนี้

1. การตรวจสอบของฝ่ายปกครอง

เมื่อเริ่มงานก่อสร้าง ผู้ทรงสิทธิในใบอนุญาตต้องแจ้งฝ่ายปกครองว่าได้เริ่มดำเนินการก่อสร้างแล้ว โดยแจ้งไปยังนายกเทศมนตรีที่จะส่งคำแจ้งนี้ต่อไปยังผู้ว่าราชการจังหวัด หรือประธานองค์การมหาชนเพื่อความร่วมมือระหว่างเทศบาล ทั้งนี้เจ้าหน้าที่ฝ่ายปกครองอาจไปสำรวจสถานที่ก่อสร้างเพื่อตรวจสอบได้ตลอดเวลา และยังสามารถไปตรวจสอบตลอดระยะเวลา 2 ปี นับจากงานก่อสร้างได้สิ้นสุดลง

2. การแจ้งการสิ้นสุดของงานก่อสร้าง

เมื่องานก่อสร้างสิ้นสุดลง ผู้ทรงสิทธิในใบอนุญาตก่อสร้างต้องทำคำแถลงสิ้นสุดงานก่อสร้างต่อนายกเทศมนตรี และนายกเทศมนตรีจะนำส่งคำแถลงดังกล่าวต่อไปยังผู้ว่าราชการจังหวัด หรือประธานองค์การมหาชนเพื่อความร่วมมือระหว่างเทศบาลแล้วแต่กรณี

หากผู้ทรงสิทธิในใบอนุญาตก่อสร้างไม่ได้แจ้งการสิ้นสุดงานก่อสร้าง ฝ่ายปกครองจะต้องไปตรวจสอบ นอกจากนี้ในบางกรณีกฎหมายบังคับให้ต้องตรวจสอบหลังจากการก่อสร้างเสร็จสิ้นลงในกรณีต่อไปนี้ งานก่อสร้างที่อยู่ภายใต้กฎหมายเกี่ยวกับการคุ้มครองสถานที่ทางประวัติศาสตร์สถาปัตยกรรม อาคารที่มีความสูงมากอาคารเพื่อเปิดให้บริการต่อสาธารณะชน และงานก่อสร้างภายในเขตธรรมชาติหรือเขตสงวนทางธรรมชาติ

3. ใบรับรองความถูกต้อง

หากการก่อสร้างถูกต้องสอดคล้องกับใบอนุญาตก่อสร้าง เจ้าหน้าที่ฝ่ายปกครองที่เป็นผู้มีอำนาจออกใบอนุญาตจะออกใบรับรองความถูกต้อง ใบรับรองนี้ต้องออกภายใน 3 เดือน นับแต่ได้รับคำแถลงสิ้นสุด การก่อสร้างหากพ้นระยะเวลาดังกล่าวไปแล้ว ฝ่ายรับรองยังไม่ได้ออกใบรับรองความถูกต้องให้ ถือว่าเป็นการรับรองความถูกต้องโดยนัย

การออกใบรับรองความถูกต้องนี้เป็นการควบคุมการก่อสร้างให้ดำเนินการตรงตามเงื่อนไขและแผนของสถาปนิกที่ระบุอยู่ในเอกสารคำขออนุญาตก่อสร้าง ดังนั้น ใบอนุญาตนี้ไม่ได้ควบคุมว่าการก่อสร้างนั้นสอดคล้องกับผังเมืองหรือไม่ ผู้ทรงสิทธิได้ปฏิบัติหน้าที่ทางภาระภาษีหรือไม่การออกใบอนุญาตชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ และสอดคล้องกับกฎเกณฑ์เกี่ยวกับการก่อสร้างหรือไม่

ฉ) การจัดสรรที่ดิน

การจัดสรรที่ดิน ได้แก่ การแบ่งที่ดินผืนหนึ่งออกเป็นหลายส่วน เพื่อวัตถุประสงค์ที่จะให้มีการก่อสร้างเกิดขึ้น แต่เดิมการจัดสรรที่ดินเป็นกิจกรรมของภาคเอกชน แต่ภาครัฐก็อาจใช้การจัดสรรที่ดินนี้เป็นกลไกเพื่อควบคุมการปลูกสร้างที่ไร้ทิศทางและไร้คุณภาพ

ในการดำเนินโครงการจัดสรรที่ได้รับอนุญาต ฝ่ายปกครองสามารถเข้าตรวจสอบในสถานที่ที่มีการดำเนินงานได้ หากเห็นว่าจำเป็น และเมื่อการดำเนินงานเสร็จผู้ดำเนินงานจัดสรรที่ดินต้องได้รับใบรับรอง ในส่วนที่เกี่ยวกับการขายที่ดินจัดสรรนั้น กฎหมายกำหนดเงื่อนไขต่างๆ ไว้เพื่อเป็นหลักประกันสำหรับผู้ที่จะเข้าจับจองกรรมสิทธิ์ในที่ดินจัดสรรดังนี้

1. เงื่อนไขที่มีผลบังคับก่อนการออกใบอนุญาตจัดสรร โดยกำหนดว่า ห้ามขาย เช่า หรือให้ค้ำประกันว่าจะขาย หรือให้เช่าที่ดินที่มีการปลูกสร้างหรือไม่ก็ตามก่อนมีการออกใบอนุญาต ให้จัดสรร ผู้ฝ่าฝืนมีโทษทางอาญาและนิติกรรมทางแพ่งดังกล่าวถือเป็นโมฆะ

2. การโฆษณาก่อนการดำเนินโครงการ

กฎหมายอนุญาตให้มีการโฆษณาก่อนโครงการได้รับอนุญาตได้แต่การโฆษณา บิดเบือนไม่ตรงกับความจริงมีโทษทางอาญา

3. การขายก่อนงานก่อสร้างสิ้นสุด

หากพิสูจน์ได้ว่ามีความจำเป็นทางการเงินและด้านเศรษฐกิจ ผู้ดำเนินการอาจขออนุมัติให้มีการขาย หรือเช่าที่ดินจัดสรรก่อนทั้งหมด หรือบางส่วนก็ได้ แต่ต้องแสดงให้เห็นว่ามีหลักประกันว่างานจะต้องเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนดตามโครงการ

ช) การฟื้นฟูย่านชุมชนเดิม

การฟื้นฟูย่านชุมชนเดิม อาจเกิดขึ้นจากการริเริ่มของภาครัฐหรือภาคเอกชนก็ได้ ในกรณีที่ฝ่ายเอกชนเป็นผู้ริเริ่ม เจ้าของอาคารจะได้รับความช่วยเหลือทางการเงิน เพราะกฎหมายกำหนดให้เจ้าของอาคารมีภาระในงานก่อสร้าง

ในอดีตนโยบายการฟื้นฟูย่านชุมชนเดิม คือ การรื้อถอนและสร้างขึ้นใหม่ตามสภาพเศรษฐกิจและสังคมในช่วงเวลานั้น ซึ่งก่อให้เกิดผลกระทบอย่างมากต่อการรักษาเอกลักษณ์และทรัพย์สินสมบัติของเมือง จึงมีการทบทวนวิธีการเหล่านี้โดยในปีค.ศ. 1977 มีการประกาศใช้กฎหมายเพื่อยกเลิกระบบเก่า ซึ่งกฎหมายใหม่กำหนดให้มีการศึกษาเพื่อประเมินคุณค่าของย่านชุมชนเดิม และจัดให้มี “กองทุนเพื่อการบริหารจัดการการใช้พื้นที่ในชุมชนเมือง” (FAU)

ต่อมาได้ยกเลิกกองทุน FAU และมีการจัดตั้ง “กองทุนเพื่อสังคมเมือง” (FSU) นอกจากนี้ยังมีนโยบายซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญในการฟื้นฟูย่านชุมชนเดิม คือ นโยบายเมือง ที่ครอบคลุมประเด็นปัญหาและกลไกในการแก้ไขปัญหาเมืองในมิติต่างๆ ในระดับรัฐ นโยบายเมืองอยู่ภายใต้การ

ประสานงานของ “สภาแห่งชาติว่าด้วยงานเมืองและการพัฒนาสังคมในชุมชนเมือง” และ คณะกรรมการประสานงานระหว่างกระทรวงด้านงานเมืองและพัฒนาสังคมในชุมชนเมือง การ ดำเนินการเพื่อฟื้นฟูย่านชุมชนเดิม แบ่งเป็นประเภทได้ ดังนี้

ก) การบูรณะอสังหาริมทรัพย์

การบูรณะอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การดำเนินการที่มีผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข การอยู่อาศัยในอสังหาริมทรัพย์โดยการทำกลับคืนสู่สภาพเดิม การทำให้ทันสมัย หรือการรื้อถอน ในเบื้องต้นรัฐสนับสนุนให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้รับภาระในงานก่อสร้างเพื่อการฟื้นฟู อาคารเอง หากเจ้าของคัดค้าน รัฐอาจใช้มาตรการในการเวนคืนได้ แต่ในกรณีที่เจ้าของดำเนินการ เองจะได้รับความช่วยเหลือด้านการเงินจากภาครัฐ ดังนี้

1. การปรับปรุงที่อยู่อาศัย และความช่วยเหลือจากองค์กรอื่น เช่น สมาคมเพื่อการฟื้นฟู อสังหาริมทรัพย์

2. การได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้เป็นเวลา 5 ปีติดต่อกัน การดำเนินการเพื่อการฟื้นฟูนี้ หากทำขึ้นในเทศบาลที่มีผังท้องถิ่น หรือผังเทศบาลจะต้องได้รับอนุญาตจากนายกเทศตรี ในกรณีที่ ไม่มีเอกสารผังเมืองดังกล่าว หรือเป็นการดำเนินการในบริเวณใกล้เคียงกับ โครงการเพื่อ ผลประโยชน์ของชาติ หรือหากดำเนินการฟื้นฟูย่านชุมชนเดิมทำขึ้นในเขตอนุรักษ์จะต้องได้รับ อนุญาตจากผู้ว่าราชการจังหวัด

ข) การควบคุมสภาพความมั่นคงและสาธารณสุขของอาคาร

1. การควบคุมสภาพที่อาจพังทลาย

กฎหมายกำหนดมาตรการเพื่อคุ้มครองผู้เป็นเจ้าของอาคารจากอันตรายที่อาจเกิดขึ้นจาก สภาพทรุดโทรมของอาคาร โดยให้มีคณะกรรมการคณะหนึ่งมีอำนาจพิจารณาว่าอาคาร มีสภาพที่ อาจก่อให้เกิดอันตรายหรือไม่ หากคณะกรรมการมีความเห็นว่าเป็นอันตรายอาจทำความเห็นไปยัง นายกเทศมนตรีเพื่อให้รื้อถอนหรือซ่อมแซม เจ้าของอาคารอาจคัดค้านได้ โดยร้องขอให้ผู้เชี่ยวชาญ ทำความเห็นคัดค้าน

2. การควบคุมสภาพอาคารด้านสุขอนามัย

หากเห็นว่าอาคารที่อาจก่อให้เกิดอันตรายต่อสุขภาพ ผู้ว่าราชการจังหวัด โดย ความเห็น ของสภาจังหวัดด้านสุขอนามัย อาจมีคำสั่งให้ดำเนินการเพื่อการนี้ โดยจัดให้มีการแลกเปลี่ยนความ คิดเห็นระหว่างเจ้าของอาคารผู้อยู่อาศัย เพื่อนำข้อมูลมาพิจารณาว่าจะแก้ไขโดยวิธีใด และหากไม่มี วิธีอื่นๆ ก็จะมีคำสั่งห้ามใช้อาคารดังกล่าวเป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งอาจรวมถึงคำสั่งให้รื้อถอนอาคาร ดังกล่าวด้วย

การอนุญาตแสวงหาประโยชน์ในพื้นที่เพื่อการพาณิชย์

กฎหมายว่าด้วยทิศทางการพาณิชย์และการหักถกรรม ลงวันที่ 27 ธันวาคม ค.ศ. 1973 กำหนดว่า การก่อสร้างห้างสรรพสินค้าหรือศูนย์การค้าจะต้องได้รับการอนุญาตตามระบบพิเศษ อย่างไรก็ตามการอนุญาตดังกล่าว ไม่ใช่การอนุญาตตามกฎหมายผังเมือง ดังนั้น เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายผังเมืองจึงมีการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายในเรื่องดังกล่าวและได้นำมารวมเข้าเป็นส่วนหนึ่งในประมวลกฎหมายผังเมือง

ก) การก่อสร้างที่ต้องได้รับอนุญาตเป็นพิเศษ เพื่อการแสวงหาประโยชน์จากการสร้างหรือขยายเพื่อการพาณิชย์ ได้แก่

1. การสร้างหรือขยายศูนย์รวมทางพาณิชย์ที่มีพื้นที่เพื่อการขายเกินกว่า 300 ตารางเมตร ศูนย์รวมทางพาณิชย์นั้น ไม่จำเป็นว่าหน่วยการขายต้องอยู่ในอาคารเดียวกันหรือเป็นเจ้าของเดียวกัน แต่ต้องเป็นพื้นที่ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการขายที่อยู่ในสถานที่เดียวกัน การดำเนินการภายใต้โครงการอสังหาริมทรัพย์เดียวกัน มีทางเข้าออกร่วมกัน และอยู่ภายใต้กฎหมายที่ใช้ควบคุมในการบริหารจัดการร่วมกัน (เช่นมีสถานะเป็นบริษัทเดียวกัน)

2. การสร้างหรือขยายร้านค้ารายย่อยที่มีพื้นที่เกินกว่า 300 ตารางเมตร การขออนุญาตสำหรับการค้ารายย่อย กฎหมายบังคับสำหรับกรณีที่มีพื้นที่เกิน 300 ตารางเมตร เว้นแต่เป็นกรณีร้านขายยาและตลาดเทศบาล

3. การสร้างหรือขยายที่ตั้งสถานที่จำหน่ายปลีกเชื้อเพลิง ไม่ว่าจะมียพื้นที่ขนาดใด ก็ตาม

4. การสร้างหรือขยายอาคารเพื่อใช้เป็นโรงแรมที่มีจำนวนเกิน 30 ห้อง

5. โรงภาพยนตร์ที่มีพื้นที่นั่งรวมกันเกิน 1,500 ที่นั่ง

ข) การอนุญาต

คำขออนุญาตแสวงหาประโยชน์ทางการพาณิชย์ต้องประกอบด้วยเอกสารที่แสดงถึงผู้ขออนุญาตการจัดโครงการ โดยเฉพาะอย่างยิ่งจะต้องประกอบด้วยเอกสารรายงานการศึกษาถึงผลกระทบทางด้านเศรษฐกิจและยื่นต่อผู้ว่าราชการจังหวัดก่อนทำคำขออนุญาตก่อสร้าง

คณะกรรมการว่าด้วยการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการด้านพาณิชย์ประจำจังหวัด (CDEC) เป็นองค์กรที่มีผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นประธาน มีคณะกรรมการประกอบด้วยนายกเทศมนตรีของเทศบาลที่เกี่ยวข้อง ประธานองค์การมหาชนเพื่อความร่วมมือระหว่างเทศบาล ประธานหอการค้าจังหวัด ประธานสภาอาชีพประจำจังหวัด และผู้แทนสมาคมผู้บริโภครประจำจังหวัด

คณะกรรมการนี้มิได้พิจารณาตามหลักผังเมืองเพียงอย่างเดียว แต่จะพิจารณาโดยผสมผสานเกณฑ์ด้านผังเมืองและเศรษฐศาสตร์ โดยใช้ข้อมูลของศูนย์วิจัยเพื่อการสาธารณสุขปโภค และสาธารณสุขการด้านพาณิชย์ประจำจังหวัดเป็นเกณฑ์ รวมถึงกฎเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด โดยพิจารณาประเด็นดังต่อไปนี้ คือ ความพึงพอใจของผู้บริโภค การแข่งขันทางการค้าอย่างเป็นระบบ เกณฑ์พิจารณาด้านการบริหารจัดการการใช้พื้นที่และการเจริญเติบโตของชุมชนเมือง

ในกรณีที่คณะกรรมการฯ ไม่อนุญาต และผู้ขออนุญาตนำเรื่องขึ้นสู่ศาลปกครอง ศาลฯ จะพิจารณาเป็นลำดับแรกว่าการดำเนินการตามโครงการที่ขอมานั้นจะไม่ก่อให้เกิดปัญหา การล่มสลายของผู้ค้ารายย่อย และความตื่นป่วนด้านการสาธารณสุขปโภคและสาธารณสุขการ

ในปีค.ศ. 1992 มีการเพิ่มเติมกฎเกณฑ์เพื่อความโปร่งใสในการพิจารณาของคณะกรรมการ CDEC โดยกำหนดให้การตัดสินใจต้องทำโดยเปิดเผยต่อสาธารณะและต้องปรึกษาหารือกับจังหวัดข้างเคียง หากพื้นที่ทางด้านการพาณิชย์ของจังหวัดนั้นจะถูกกระทบ จากโครงการดังกล่าว และต้องคำนึงถึงผลกระทบต่อโครงการต่อการทำงานและแรงงาน คณะกรรมการ CDEC จะต้องพิจารณาตัดสินใจภายใน 3 เดือน นับแต่มีการยื่นคำขอ มิฉะนั้นจะถือว่าเป็นการให้อินอนุญาตโดยนัย

ค) ผลของคำวินิจฉัย

คำวินิจฉัยมีผล 2 ปี และในกรณีที่เป็นการยื่นคำวินิจฉัยขออนุญาตการสร้างหรือขยายร้านค้าปลีก สิทธินี้จะโอนให้บุคคลที่สามไม่ได้ และการละเมิดคำวินิจฉัยมีโทษปรับ 1,500 ยูโร ต่อวันต่อตารางเมตร และยึดสินค้าที่วางขายโดยมิชอบด้วยกฎหมาย

3.1.4 สาธารณรัฐสิงคโปร์

สาธารณรัฐสิงคโปร์มีกฎหมายควบคุมอาคาร คือ Building Control Act 1989 โดยกฎหมายควบคุมอาคารฉบับนี้กำหนดลักษณะการควบคุมอาคารและความรับผิดชอบไว้เพื่อควบคุมการก่อสร้างอาคารต่างๆภายในประเทศ

3.1.4.1 การบังคับใช้กฎหมายควบคุมอาคาร⁴

กฎหมายควบคุมการก่อสร้างอาคารฉบับนี้ ลักษณะของการกระทำที่ถือว่าเป็นความผิดเนื่องจากไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับสามารถแบ่งออกเป็น 9 ประเภท

⁴ กรมโยธาธิการและผังเมือง. *โครงการศึกษา วิเคราะห์ เปรียบเทียบและแปลกฎหมายในกลุ่มประเทศอาเซียนในเรื่อง กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารเพื่อเตรียมความพร้อมในการเข้าสู่การเป็นประชาคมอาเซียน*. หน้า 317-318.

1) การก่อสร้างที่เป็นอันตราย

ระหว่างการดำเนินการก่อสร้างอาคาร เป็นเรื่องปกติที่อาคารอาจเกิดการชำรุดและเสียหายตั้งแต่ก่อนเริ่มเปิดใช้งาน ดังนั้น หากอาคารมีความเสียหายมากจนกระทั่งไม่สามารถเปิดใช้งานตามวัตถุประสงค์ได้อย่างปลอดภัย รวมทั้งมีแนวโน้มที่นำไปสู่อันตรายต่อชีวิตและทรัพย์สิน ผู้ตรวจสอบอาคารหรือเจ้าหน้าที่จากสำนักงาน BCA⁵ มีอำนาจในการสั่งหยุดงานก่อสร้างนั้นทันที หากเจ้าของอาคาร หรือ developer ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งและยังเพิกเฉยก็จะได้รับบทลงโทษที่หนัก โดยการเสียค่าปรับในเกณฑ์ที่สูงจนถึงสูงที่สุด

2) ไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนด

การไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับต่างๆ ไปของกฎหมายควบคุมการก่อสร้างอาคาร หรือฝ่าฝืนคำสั่งของเจ้าหน้าที่ ตัวอย่างเช่น เตรียมแบบก่อสร้างที่ไม่สอดคล้องกับข้อกำหนดของกฎหมายควบคุมการก่อสร้างอาคาร ผู้รับเหมาก่อสร้างไม่ดำเนินงานก่อสร้างตามแบบก่อสร้างที่ได้รับการอนุมัติและจากสำนักงาน BCA ที่ออกไปรับรองแบบวิศวกรรมโครงสร้างให้กับโครงการ

3) ก่อสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาต

ทั้งนี้รวมถึง อาคารสร้างขึ้นใหม่ อาคารที่มีอยู่เดิม งานปรับปรุงซ่อมแซมหรือถอนสิ่งปลูกสร้าง และงานวิศวกรรมด้านธรณีเทคนิค จะต้องดำเนินการขอใบอนุญาตจากสำนักงาน BCA เมื่อบุคคลใดดำเนินการก่อสร้างโดยปราศจากใบอนุญาต สำนักงาน BCA มีอำนาจในการสั่งให้หยุดงานก่อสร้างนั้น และบุคคลนั้นจะต้องถูกลงโทษด้วยการเสียค่าปรับ หรือ จำคุก หรือทั้งจำทั้งปรับ ทั้งนี้ อัตราค่าปรับของผู้ที่ดำเนินงานด้านวิศวกรรมธรณีเทคนิค โดยไม่มีใบอนุญาตจะอยู่ที่ 200,000 เหรียญสิงคโปร์ หรือจำคุกไม่เกิน 2 ปี

4) การควบคุมงานก่อสร้าง

กฎหมายควบคุมการก่อสร้างอาคารฉบับนี้เน้นความสำคัญของการควบคุมงานก่อสร้าง โดยผู้เชี่ยวชาญที่ได้รับการอบรมเท่านั้น ในตอนหนึ่งของกฎหมายควบคุมการก่อสร้างอาคารระบุถึงหน้าที่การตรวจหน้างานซึ่งเป็นหน้าที่ความรับผิดชอบของ supervision QP และ site supervisor ที่จะต้องประจำการอยู่ที่ไซต์งานก่อสร้างเพื่อควบคุมดูแล และตรวจสอบงานโครงสร้างอาคารที่สำคัญ หากดำเนินงานก่อสร้างโดยปราศจากบุคคลดังกล่าว QPs หรือผู้รับเหมาก่อสร้างต้องระวางโทษปรับในอัตราสูงสุด คือ 200,000 เหรียญสิงคโปร์ หรือจำคุกไม่เกิน 2 ปี

⁵ Singapore Building & Construction Authority (BCA). อ้างถึงใน กรมโยธาธิการและผังเมือง. โครงการศึกษาวิเคราะห์ เปรียบเทียบและแปลกฎหมายในกลุ่มประเทศอาเซียนในเรื่อง กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารเพื่อเตรียมความพร้อมในการเข้าสู่การเป็นประชาคมอาเซียน. หน้า 317.

5) การเข้าใช้อาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต

กฎหมายควบคุมการก่อสร้างอาคารห้ามมิให้ผู้ใดเข้าพักอาศัยในอาคารที่เพิ่งก่อสร้างเสร็จ ยกเว้นได้รับใบรับรอง CSC หรือ TOP จากสำนักงาน BCA เท่านั้น เมื่อบุคคลใดเข้าพักอาศัยในอาคารที่ยังไม่ได้รับใบรับรองดังกล่าว จะต้องเสียค่าปรับ 20,000 เหรียญสิงคโปร์ หรือ จำคุกไม่เกิน 2 ปี

6) การตรวจสอบโครงสร้างเป็นระยะ

ข้อผิดพลาดของโครงสร้างหลักในอาคารสามารถเกิดขึ้นได้ตลอดเวลา เนื่องจากความทรุดโทรม บรรทุกน้ำหนักมากเกินไป ทารุหรือขาดการบำรุงรักษาที่ดี ดังนั้น จึงจำเป็นต้องทำการตรวจสอบสภาพโครงสร้างของอาคารอยู่เป็นประจำ คือ หลักสำคัญของการป้องกันการวิบัติของอาคาร การตรวจสอบสภาพโครงสร้างของอาคารตามระยะเวลาที่กำหนดเป็นความรับผิดชอบโดยตรงของเจ้าของอาคารในการจัดหาวิศวกรโครงสร้างมาดำเนินการตรวจสอบอาคาร ข้อกำหนดหลัก คือ อาคารที่ใช้เป็นที่พักอาศัยจะต้องได้รับการตรวจสอบสภาพโครงสร้างทุกๆ 10 ปี ส่วนอาคารที่ไม่ใช่ที่พักอาศัยจะต้องได้รับการตรวจสอบโครงสร้างทุกๆ 5 ปี

7) การละเมิดใบประกอบวิชาชีพ

คือ การแอบอ้าง การปลอมแปลง การใช้ใบอนุญาตที่ถูกยกเลิก หรือถูกระงับใช้ หรือไม่ได้ขึ้นทะเบียนและขอใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพควบคุมกับสำนักงาน BAC เช่น บุคคลที่ทำหน้าที่เป็น AC และโฆษณาเดียวกันใบอนุญาตสิ้นอายุ ถูกยกเลิกหรือถูกระงับใช้ชั่วคราว

8) การละเลยหน้าที่ความรับผิดชอบ

การละเลยความรับผิดชอบที่ระบุไว้ในกฎหมายควบคุมการก่อสร้างอาคาร ตัวอย่างเช่น Developer QP หรือผู้ดูแลตรวจสอบหน้างาน มิได้แจ้ง commissioner เมื่อพบเห็นการกระทำที่ฝ่าฝืนกฎหมาย

9) การปลอมแปลงเอกสาร

คือ การยื่นเอกสาร รายงาน ผลการประเมิน หรือการให้ข้อมูลแก่ Commissioner ที่เป็นเท็จซึ่งถือว่าการละเมิดข้อบังคับของกฎหมายควบคุมการก่อสร้างอาคาร ตัวอย่างเช่น บุคคลที่เป็น Energy Audit ซึ่งทำหน้าที่ตรวจสอบประสิทธิภาพการทำงานของ Cooling Systems ในอาคาร ให้ข้อมูลและยื่นรายงานที่เป็นเท็จ

3.1.4.2 การควบคุมอาคารสูง⁶

สาธารณรัฐสิงคโปร์ เป็นประเทศที่มีความเจริญก้าวหน้าในการพัฒนาเมืองและมีอาคารสูงขึ้นเป็นจำนวนมาก แต่ไม่มีกฎหมายควบคุมอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่โดยเฉพาะ จะมีแต่กฎหมายควบคุมอาคารโดยรวมเท่านั้น โดยสาธารณรัฐสิงคโปร์ใช้ระบบผังเมืองเป็นตัวกำหนดควบคุมความสูงของอาคาร ความสูงของอาคารในแต่ละเขตพื้นที่จะมีอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินมากน้อยผันแปรไปตามข้อกำหนดของผังเมืองเฉพาะในแต่ละเขต ดังนั้นในสาธารณรัฐสิงคโปร์จึงไม่มีคำว่า กฎหมายควบคุมอาคารสูง แต่กฎหมายจะทำการควบคุมอาคารตามวัตถุประสงค์ของการใช้อาคารและตามที่ผังเมืองกำหนดเท่านั้น

กฎหมายควบคุมอาคารของสาธารณรัฐสิงคโปร์ก็มีบางส่วนบางตอนที่กล่าวถึงอาคารพักอาศัยที่เป็นอาคารสูงไว้ใกล้เคียงกับการควบคุมอาคารสูงของประเทศไทย เช่น ในเรื่องพื้นที่ แสงสว่าง ระบบระบายอากาศ เรื่องข้อกำหนดในการก่อสร้างเช่นเรื่องระบบกำจัดขยะในอาคารสูง เรื่องข้อกำหนดเรื่องเพลิงไหม้ เรื่องสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ การตรวจจับการเกิดเพลิงไหม้ และการดับเพลิง ซึ่งรายละเอียดดังกล่าวนี้มีความใกล้เคียงกับกฎหมายควบคุมความสูงของประเทศไทย

กฎหมายควบคุมอาคารของสาธารณรัฐสิงคโปร์ให้อำนาจเจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นผู้มีอำนาจควบคุมตรวจตราหรือเปลี่ยนแปลงการก่อสร้างอาคารให้นอกเหนือไปจากที่กฎหมายควบคุมอาคารกำหนดได้พอสมควร ซึ่งการกระทำดังกล่าวก่อให้เกิดความยืดหยุ่นในทางปฏิบัติโดยบัญญัติให้อำนาจเจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้ควบคุมดูแลการก่อสร้างอาคารให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายควบคุมอาคารหรือยืดหยุ่นได้แต่ต้องอยู่ภายใต้ขอบเขตที่กฎหมายควบคุมอาคารกำหนดไว้

สาธารณรัฐสิงคโปร์มีการแต่งตั้งเจ้าหน้าที่ท้องถิ่นผู้มีอำนาจ อันประกอบไปด้วยบุคคลที่เป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐและเจ้าหน้าที่เอกชนที่ได้รับการแต่งตั้งจากรัฐ เพื่อทำหน้าที่ในการตรวจตรางานก่อสร้างให้เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาต โดยมีการแยกการตรวจสอบและควบคุมงานก่อสร้างออกเป็นหลายระดับ เริ่มตั้งแต่ระดับล่างเรียกว่า “Qualified Person” ระดับกลางเรียกว่า “Accredited checker” ซึ่งเป็นบุคคลหรือนิติบุคคลที่ได้รับการจดทะเบียนแต่งตั้งโดยรัฐ และอยู่ภายใต้การควบคุมของระดับสูงสุด คือ “The Authority” ซึ่งบุคคลผู้ได้รับการแต่งตั้งเหล่านี้ นอกจากจะมีอำนาจหน้าที่ตรวจตรางานก่อสร้างให้เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาตแล้ว ยังมีบทกำหนดความรับผิดชอบและบทกำหนดโทษในกรณีที่ปฏิบัติหน้าที่บกพร่อง ละเลย หรือประมาทในการใช้ความรู้ความสามารถ ก่อให้เกิดความเสียหายต่อการก่อสร้าง โดยการกำหนดโทษไว้ทั้งโทษจำคุกและปรับ ซึ่งการที่สาธารณรัฐสิงคโปร์มีการกำหนดโทษไว้ด้วยนั้นทำให้เจ้าหน้าที่ท้องถิ่นที่ได้รับมอบหมาย

⁶ มนตรี บัวมาก. (2557). *ปัญหาเกี่ยวกับการบริหารจัดการอาคารสูงตามกฎหมายควบคุมอาคาร*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชานิติศาสตร์. คณะนิติศาสตร์ปริทัศน์ พนมยงค์. หน้า 71-72.

ในการตรวจสอบอาคารปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายอย่างระมัดระวังและรอบคอบ เพื่อให้เกิดผลกระทบที่จะก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้อื่นให้น้อยที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้

3.2 การควบคุมอาคารตามกฎหมายไทย

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 นั้น ได้บัญญัติกำหนดเกี่ยวกับหลักเกณฑ์ เงื่อนไข ต่างๆ ในการควบคุมอาคารไว้ โดยได้กำหนดทั้งหน้าที่ของผู้ก่อสร้างอาคาร ลักษณะอาคาร ลักษณะ การก่อสร้าง การรื้อถอน เปลี่ยนแปลงแก้ไขอาคารต่างๆ เพื่อควบคุมให้อาคารที่ก่อสร้างขึ้นมานั้นมี ความปลอดภัย แข็งแรง และใช้งานได้ถูกประเภทกับลักษณะของอาคารที่ได้สร้างขึ้น

3.2.1 ความหมายของคำว่า “อาคาร”

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 4 ได้บัญญัตินิยามของคำว่าอาคารไว้ดังนี้

“อาคาร” หมายความว่า ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงาน และ สิ่งที่สร้างขึ้น อย่างอื่นซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้และหมายความรวมถึง

(1) อัฒจันทร์หรือสิ่งทีสร้างขึ้นอย่างอื่นเพื่อใช้เป็นที่ชุมนุมของประชาชน

(2) เขื่อน สะพาน อุโมงค์ทางหรือท่อระบายน้ำ อุโมงค์ คานเรือ ท่าหน้า ท่าจอดเรือ รั้วกำแพง หรือ ประตูก่อสร้างขึ้นติดต่อกับหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะหรือสิ่งทีสร้างขึ้นให้บุคคลทั่วไปใช้สอย

(3) ป้ายหรือสิ่งทีสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย

(ก) ที่ติดหรือตั้งไว้เหนือที่สาธารณะและมีขนาดเกินหนึ่งตารางเมตร หรือมี น้ำหนักรวมทั้ง โครงสร้างเกินสิบกิโลกรัม

(ข) ที่ติดหรือตั้งไว้ในระยะห่างจากที่สาธารณะซึ่งเมื่อวัดในทางราบแล้ว ระยะห่างจากที่ สาธารณะมีน้อยกว่าความสูงของป้ายนั้นเมื่อวัดจากพื้นดิน และมีขนาดหรือมีน้ำหนัก เกินกว่าที่ กำหนดในกฎกระทรวง⁷

⁷ ป้ายหรือสิ่งทีก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย ที่มีลักษณะดังนี้

1. ที่ติดหรือตั้งไว้เหนือที่สาธารณะและมีขนาดเกินหนึ่งตารางเมตร หรือน้ำหนักรวมทั้ง โครงสร้างเกินสิบ กิโลกรัม หรือ

2. ที่ติดหรือตั้งห่างจากที่สาธารณะ ซึ่งเมื่อวัดในทางราบแล้วมีระยะที่ห่างจากที่สาธารณะน้อยกว่าความสูง ของป้ายนั้นเมื่อวัดจากพื้นดิน และต้องมีขนาดพื้นที่หรือน้ำหนัก 4 ลักษณะ คือ

2.1 ขนาดความกว้างของป้ายเกินห้าสิบเซนติเมตร หรือ

2.2 ยาวเกินหนึ่งเมตร หรือ

2.3 เนื้อที่ของป้ายเกินห้าพันตารางเซนติเมตร หรือ

(4) พื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กั๊บลรด และทางเข้าออกของรด สำหรับอาคารที่กำหนดตามมาตรา 8 (9)

(5) สิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ทั้งนี้ให้หมายความรวมถึงส่วนต่าง ๆ ของอาคารด้วย

“อาคารสูง” หมายความว่า อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ที่มีความสูง ตั้งแต่ยี่สิบสามเมตรขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นคาถฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่ว หรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

“อาคารขนาดใหญ่พิเศษ” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้พื้นที่อาคาร หรือส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัย หรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมี พื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันตั้งแต่หนึ่งหมื่นตารางเมตรขึ้นไป

“อาคารชุมนุมคน” หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดของอาคารที่บุคคลอาจเข้าไป ภายในเพื่อประโยชน์ในการชุมนุมคนที่มีพื้นที่ตั้งแต่หนึ่งพันตารางเมตรขึ้นไป หรือชุมนุมคนได้ตั้งแต่ ห้าร้อยคนขึ้นไป

“โรงมหรสพ” หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นสถานที่สำหรับ ฉายภาพยนตร์แสดงละคร แสดงดนตรีหรือการแสดงรื่นเรึงอื่นใด และมีวัตถุประสงค์เพื่อเปิดให้สาธารณชนเข้าชมการแสดงนั้นเป็นปกติธุระ โดยจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม”

จากบทนิยามดังกล่าวข้างต้น ใน (4) พื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กั๊บลรด และทางเข้าออกของรด สำหรับอาคารที่กำหนดตามมาตรา 8 (9) คือ

“พื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กั๊บลรด และทางเข้าออกของรด สำหรับอาคารดังต่อไปนี้

1. โรงมหรสพที่มีพื้นที่สำหรับจัดที่นั่งสำหรับคนดูตั้งแต่ 500 ที่ขึ้นไป
2. โรงแรมที่มีห้องพักตั้งแต่ 30 ห้องขึ้นไป
3. อาคารชุดที่มีพื้นที่แต่ละครอบครัวตั้งแต่ 60 ตารางเมตรขึ้นไป
4. กั๊ตตาคารที่มีพื้นที่สำหรับตั้งโต๊ะอาคารตั้งแต่ 150 ตารางเมตรขึ้นไป
5. ห้างสรรพสินค้าที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป
6. อาคารขนาดใหญ่ (อาคารที่มีพื้นที่อาคารเกิน 2,000 ตารางเมตร หรือมีพื้นที่อาคารเกิน 1,000 ตารางเมตร โดยมีความสูงอาคารตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไป)⁸

2.4 มีน้ำหนกของป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับคิดหรือตั้งป้ายอย่างใดอย่างหนึ่ง หรือทั้งสองอย่างรวมกันเกินสิบกิโลกรัม

⁸ สนิทธี บุญสิทธิ. (2550). *กฎหมายควบคุมอาคาร*. กรุงเทพฯ: ศูนย์การพิมพ์ แก่นจันทร์. หน้า 7.

และตาม (5) สิ่งที่สูงขึ้นอย่างอื่นตามที่กฎกระทรวงกำหนด ได้แก่

“ก. ถังเก็บของ เช่น ถังน้ำ ถังเก็บน้ำมัน ไฮโดร เป็นต้น ที่มีความจุตั้งแต่ 100 ลูกบาศก์เมตรขึ้นไป

ข. สระว่ายน้ำภายนอกอาคารที่มีความจุตั้งแต่ 100 ลูกบาศก์เมตรขึ้นไป

ค. กำแพงกันดินหรือกำแพงกันน้ำที่ต้องรับความดันของดินหรือน้ำที่มีความสูงตั้งแต่ 1.50 เมตรขึ้นไป

ง. โครงสร้างสำหรับใช้ในการรับส่งวิทยุหรือโทรทัศน์ที่มีความสูงจากระดับฐานของโครงสร้างนั้นตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป และมีน้ำหนักรวมตั้งแต่ 40 กิโลกรัมขึ้นไป

จ. สิ่งที่สูงขึ้นอย่างอื่นที่มีความสูงจากระดับฐานตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป”⁹

นอกจากนี้แล้วตามกฎกระทรวงฉบับที่ 4 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้กำหนดประเภทของอาคารที่อยู่ในการควบคุมไว้ 6 ประเภท คือ¹⁰

"อาคารอยู่อาศัย" หมายความว่า อาคารซึ่งโดยปกติบุคคลใ้อาศัยได้ทั้ง กลางวันและกลางคืน ไม่ว่าจะเป็นการอยู่อาศัยอย่างถาวรหรือชั่วคราว

"ตึกแถว" หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างติดต่อกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหา ขึ้นไป มีผนังร่วมแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่

"อาคารพาณิชย์" หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการพาณิชย์กรรม หรือบริการธุรกิจ หรืออุตสาหกรรมที่ใช้เครื่องจักรที่มีกำลังการผลิตเทียบได้ไม่เกิน 5 แรงม้า และให้หมายความรวมถึงอาคารอื่นใดที่ก่อสร้างห่างจากถนนหรือทางสาธารณะไม่เกิน 20.00 เมตร ซึ่งอาจใช้เป็นอาคารเพื่อประโยชน์ในการพาณิชย์กรรมได้

"โรงงาน" หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นโรงงาน ตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน

"อาคารสาธารณะ" หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการชุมนุมคนได้โดยทั่วไป เพื่อกิจกรรมทางราชการ การเมือง การศึกษา การศาสนา การสังคม การนันทนาการ หรือ การพาณิชย์กรรม เช่น โรงมหรสพ หอประชุม โรงแรม โรงพยาบาล สถานศึกษา หอสมุด สนาม กีฬา กลางแจ้ง สถานกีฬาในร่ม ตลาด ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า สถานบริการ ท่าอากาศยาน อุโมงค์ สะพาน อาคารจอดรถ สถานีรถ ท่าจอดเรือ โป๊ะจอดเรือ สุสาน ฌาปนสถาน ศาสนสถาน เป็นต้น

⁹ เรื่องเดียวกัน, หน้า 8.

¹⁰ ทรงศักดิ์ ธีรวิจิตรสรณ์. (2543). *ข้อกำหนดและกฎหมายในการออกแบบอาคาร*. กรุงเทพฯ: เอช.เอ็น.กรุ๊ป. หน้า

"อาคารพิเศษ" หมายความว่า อาคารที่ต้องการมาตรฐานความมั่นคงแข็งแรง และ ความปลอดภัยเป็นพิเศษ เช่นอาคารดังต่อไปนี้

- (ก) โรงมหรสพ อัจฉรินทร์ หอประชุม หอสมุด หอศิลป์ พิพิธภัณฑ์สถาน หรือ ศาสนสถาน
- (ข) อุโมงค์ คานเรือ หรือท่าจอดเรือ สำหรับเรือขนาดใหญ่เกิน 100 ตันกรอส
- (ค) อาคารหรือสิ่งก่อสร้างที่สูงเกิน 15.00 เมตร หรือสะพานหรืออาคารหรือโครงหลังคาช่วงหนึ่งเกิน 10.00 เมตร หรือมีลักษณะโครงสร้างที่อาจก่อให้เกิดภัยอันตรายต่อสาธารณชนได้
- (ง) อาคารที่เก็บวัสดุไวไฟ วัสดุระเบิด หรือวัสดุกระจายแพร่พิษหรือรังสีตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น

3.2.2 เขตควบคุมอาคาร¹¹

กฎหมายควบคุมอาคารเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับในท้องที่ที่มีความเจริญ มีการก่อสร้างอาคารให้มีความสวยงาม เป็นระเบียบเรียบร้อย มีความมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัย พื้นที่ใดจะเป็นเขตควบคุมอาคารจะต้องประกาศพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ในท้องที่นั้นๆ เสียก่อน นอกจากในเขตควบคุมอาคารแล้ว กฎหมายจะใช้บังคับได้โดยไม่จำเป็นต้องตราเป็นพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ในท้องที่นั้นๆ ถ้าเป็นกรณีต่อไปนี้

- 1) กรณีอยู่ในเขตผังเมืองรวม หรือเคยเป็นเขตผังเมืองรวม
- 2) กรณีเป็นอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคน หรือโรงมหรสพ
- 3) กรณีอยู่ในเขตเพลิงไหม้

กฎหมายควบคุมอาคาร มีวัตถุประสงค์ที่จะควบคุมในเรื่องของการสถาปัตยกรรม ความสวยงาม ความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง ความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร ความปลอดภัยของผู้อาศัยหรือผู้ที่เข้าไปใช้อาคาร การป้องกันอัคคีภัยภายในอาคาร การสาธารณสุข และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การอำนวยความสะดวกแก่การจราจร ซึ่งสาเหตุสำคัญที่ต้องให้มีการดำเนินการยกร่างมาตรฐานควบคุมอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 นั้น เพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ได้มีแนวทางในการปฏิบัติตามอำนาจหน้าที่และประชาชนได้รับบริการอย่างโปร่งใส สะดวกและรวดเร็ว

¹¹ ฉันทูติ สติใหม่. (2556). *ปัญหาและอุปสรรคในการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 พื้นที่ศึกษาเขตองค์การบริหารส่วนตำบลสีมม อำเภอเมืองนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา*. โครงการงานปริญญาวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาวิศวกรรมโยธา. สำนักวิชาวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสุรนารี. หน้า 18-19.

3.2.3 การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร¹²

ผู้ที่มีความประสงค์จะก่อสร้างอาคารสามารถดำเนินการได้ 2 แนวทาง คือ

1. ยื่นคำขอรับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามแบบ ข.1 และต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวงฉบับที่ 4 (พุทธศักราช 2526) และกฎกระทรวงฉบับที่ 10 (พุทธศักราช 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 ซึ่งเอกสารที่จะใช้ประกอบการขออนุญาตจะประกอบไปด้วย

1.1 แบบฟอร์มคำขออนุญาต

1.2 แบบแปลนแผนผังบริเวณและรายการประกอบแบบแปลนจำนวน 5 ชุด

1.3 รายการคำนวณ 1 ชุด (กรณีที่เป็นอาคารสาธารณะ อาคารพิเศษ หรืออาคารที่ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรและวัสดุทนไปเป็นส่วนใหญ่)

1.4 สำเนาใบประกอบวิชาชีพของสถาปนิกและวิศวกรผู้ออกแบบ (กรณีที่เป็นอาคารควบคุมตามกฎหมายควบคุมการประกอบวิชาชีพ)

1.5 สำเนาโฉนดที่ดิน/น.ส.3/ส.ค.1

1.6 หนังสือแสดงความยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารในที่ดิน (กรณีที่ดินเจ้าของอาคารไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดินที่อาคารนั้นตั้งอยู่)

1.7 หนังสือแสดงความยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารชิดเขตที่ดิน (กรณีที่ดินก่อสร้างชิดเขตที่ดินน้อยกว่า 50 เซนติเมตร) หรือใช้ผนังร่วมกัน

1.8 หนังสือแสดงความเป็นตัวแทนเจ้าของอาคาร (หรือหนังสือมอบอำนาจกรณีที่ตัวแทนเจ้าของอาคารเป็นผู้ขออนุญาต)

1.9 สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียน วัตถุประสงค์ และผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลผู้ขออนุญาตที่ออกให้ไม่เกิน 6 เดือน

1.10 หนังสือแสดงว่าเป็นผู้จัดการหรือผู้แทนซึ่งเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคล (กรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้ขออนุญาต)

1.11 เอกสารอื่นๆ (ถ้ามี)

¹² สุริย์ สิงห์ทอง. (2556). *ปัญหากฎหมายควบคุมอาคารที่ส่งผลกระทบต่อผู้ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ : ศึกษาเฉพาะกรณีกรุงเทพมหานคร*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชานิติศาสตร์. คณะนิติศาสตร์ปริทัศน์มขก. หน้า 92-93.

2. โดยการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา 39 ทวิ ซึ่งขั้นตอนในการแจ้งมีดังนี้

2.1 แจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบโดยยื่นแบบฟอร์มตามที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนด พร้อมทั้งเอกสารประกอบการอนุญาต แต่ในกรณีนี้ผู้ออกแบบอาคารทั้งวิศวกรและสถาปนิกต้องเป็นวุฒิวิศวกรและวุฒิสถาปนิก พร้อมทั้งแจ้งวันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดการดำเนินการดังกล่าว

2.2 ชำระค่าธรรมเนียมเมื่อดำเนินการตาม 2.1 และ 2.2 เรียบร้อยแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะออกใบรับแจ้งเพื่อเป็นหลักฐานการแจ้งภายในวันที่ได้รับแจ้ง เมื่อเจ้าของอาคารได้รับใบแจ้งแล้วสามารถดำเนินการก่อสร้างได้

3.2.4 การใช้ การเปลี่ยนแปลง การตัดแปลง และการรื้อถอนอาคาร

1. การใช้หรือเปลี่ยนแปลงอาคาร¹³

การใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารต่างๆ ไป อาทิเช่น อาคารอยู่อาศัยห้องแถวหรือตึกแถว เมื่อก่อสร้างเสร็จแล้วสามารถเข้าใช้สอยได้ทันที แต่มีอาคารบางประเภทเมื่อก่อสร้างเสร็จแล้วก่อนเข้าไปใช้อาคารต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อน หรือหากเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารเป็นอาคารประเภทตามที่กฎหมายกำหนดต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นเสียก่อนจึงจะสามารถเข้าใช้สอยอาคารนั้นได้ เราเรียกอาคารที่ถูกควบคุมเช่นนี้ว่า “อาคารควบคุมการใช้” โดยอาคารควบคุมการใช้จะแบ่งเป็น 2 ประเภท คือ

ประเภทที่ 1 ไม่กำหนดขนาดพื้นที่ ได้แก่อาคารดังนี้ คลังสินค้า โรงแรม อาคารชุด และสถานพยาบาล

ประเภทที่ 2 กำหนดพื้นที่ ได้แก่อาคารดังนี้ อาคารสำหรับค้าขายหรือประกอบธุรกิจมีพื้นที่ตั้งแต่ 80 ตารางเมตร โรงงานที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 80 ตารางเมตร สถานศึกษาที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 80 ตารางเมตร อาคารที่ใช้เป็นพื้นที่ชุมนุมหรือประชุมที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตร สำนักงานที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตร

ขั้นตอนในกรณีนี้ เมื่อผู้ได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้าง ตัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ หรือผู้แจ้งตามมาตรา 39 ทวิ ได้กระทำการดังกล่าวเสร็จแล้วให้แจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบตามแบบที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนด เพื่อทำการตรวจสอบการก่อสร้าง ตัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารนั้น และเมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ทำการตรวจสอบแล้วเห็นว่าการก่อสร้าง ตัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารนั้นเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับใบอนุญาตหรือที่ได้รับแจ้งไว้ตามมาตรา 39 ทวิ แล้วก็ให้ออกใบรับรองแบบ 0.6 ให้แก่ผู้รับใบอนุญาตหรือผู้แจ้งตามมาตรา 39 ทวิ เพื่อให้มีการใช้อาคารนั้นตามที่ได้รับใบอนุญาตหรือที่ได้รับแจ้งไว้ตามมาตรา 39 ทวิได้

¹³ เรื่องเดียวกัน, หน้า 95.

ถ้าฝ่าฝืน อาจถูกลงโทษทั้งทางอาญา และคำสั่งให้แก้ไข หรือถ้าไม่สามารถแก้ไขให้ถูกต้องตามกฎหมายได้ก็ต้องรื้อถอนเท่านั้น¹⁴

2. การใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการโรงแรม¹⁵

ผู้ที่มีความประสงค์จะใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการโรงแรมจะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายควบคุมอาคารและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องและต้องได้รับใบอนุญาตให้ใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการโรงแรมจากคณะกรรมการพิจารณาการประกอบกิจการโรงแรม ซึ่งมีอำนาจในการออกใบอนุญาต เพิกถอนใบอนุญาต ต่ออายุใบอนุญาต โอนใบอนุญาต และออกใบแทนใบอนุญาต โดยคณะกรรมการดังกล่าวจะประกอบด้วย

2.1 ในเขตกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง เป็นประธานกรรมการ ผู้แทนกรุงเทพมหานคร ผู้แทนกรมอนามัยกระทรวงสาธารณสุข ผู้แทนสำนักงานตำรวจแห่งชาติ เป็นกรรมการ และให้ผู้อำนวยการกองควบคุมการก่อสร้าง กรมโยธาธิการและผังเมือง เป็นกรรมการและเลขานุการ

2.2 ในเขตจังหวัดอื่นประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัด เป็นประธานกรรมการ เจ้าพนักงานท้องถิ่นแห่งที่เกี่ยวข้อง สาธารณสุขจังหวัด หัวหน้าตำรวจภูธรจังหวัด เป็นกรรมการ และให้โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด เป็นกรรมการและเลขานุการ ซึ่งเป็นไปตามหมวด 3 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522

3. การตัดแปลงอาคาร¹⁶

ผู้ที่มีความประสงค์จะตัดแปลงอาคารสามารถดำเนินการได้ 2 แนวทางคือ

1. ยื่นคำขอรับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามแบบ ข. 1 และต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวงฉบับที่ 4 (พุทธศักราช 2526) และกฎกระทรวงฉบับที่ 10 (พุทธศักราช 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 ซึ่งเอกสารที่จะใช้ประกอบการขออนุญาตจะประกอบไปด้วย

1.1 แผนผังบริเวณแบบแปลนรายการประกอบแบบแปลน

1.2 รายการคำนวณหนึ่งชุด (กรณีที่เป็นอาคารสาธารณะ อาคารพิเศษ หรืออาคารที่ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรและวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่)

¹⁴ สนิท สนั่นศิลป์. (2558). *คำอธิบายเรียงมาตรา พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร ปรับปรุงใหม่*. กรุงเทพฯ: สุตรไฟศาล. หน้า 38.

¹⁵ สุริย์ สิงห์ทอง. *ฮ้างแล้วเชิงจรรตที่ 1*. หน้า 97.

¹⁶ เรื่องเดียวกัน, หน้า 95-97.

1.3 หนังสือแสดงความเป็นตัวแทนของเจ้าของอาคาร (กรณีในตัวแทนเจ้าของอาคารเป็นผู้ขออนุญาต)

1.4 สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนวัตถุประสงค์และผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลผู้ขออนุญาตที่ออกให้ไม่เกินหกเดือน (กรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้ขออนุญาต)

1.5 หนังสือแสดงว่าเป็นผู้จัดการหรือผู้แทนซึ่งเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคล (กรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้ขออนุญาต)

1.6 หนังสือแสดงความยินยอมและรับรองของผู้ออกแบบและกำหนดอาคาร พร้อมทั้งสำเนาใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม (กรณีที่อาคารมีลักษณะขนาดอยู่ในประเภทเป็นวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมแล้วแต่กรณี)

1.7 สำเนาหรือภาพถ่ายโฉนดที่ดินเลขที่/น.ส. 3 เลขที่/ส.ค. 1 หรือหนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดิน

1.8 หนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงาน

1.9 สำเนาหรือภาพถ่ายใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมของผู้ควบคุมงาน (เฉพาะกรณีที่อาคารมีลักษณะขนาดอยู่ในประเภทเป็นวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมแล้วแต่กรณี)

1.10 เอกสารอื่นๆ (ถ้ามี)

2. การแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา 39 ทวิ ซึ่งขึ้นตอนในการแจ้งมีดังนี้

2.1 แจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบโดยยื่นแบบฟอร์มตามที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนด พร้อมทั้งเอกสารประกอบการขออนุญาต แต่ในกรณีนี้ผู้ออกแบบอาคารทั้งวิศวกรและสถาปนิกต้องเป็นวุฒิวิศวกรและวุฒิสถาปนิก พร้อมทั้งแจ้งวันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดการดำเนินการดังกล่าว

2.2 ชำระค่าธรรมเนียม เมื่อดำเนินการตาม 2.1 และ 2.2 เรียบร้อยแล้วเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะออกไปรับแจ้งเพื่อเป็นหลักฐานการแจ้งภายในวันที่ได้รับแจ้งเมื่อเจ้าของอาคารได้ ไปรับแจ้งแล้วสามารถดำเนินการตัดแปลงอาคารได้

แต่อย่างไรก็ตามการตัดแปลงในบางกรณีต่อไปนี้ก็ไม่ต้องขออนุญาตแต่อย่างใด

(1) การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของอาคารโดยใช้วัสดุที่มีขนาดจำนวนและชนิดเดียวกับของเดิม เว้นแต่การเปลี่ยนโครงสร้างของอาคารที่เป็นคอนกรีตเสริมเหล็กคอนกรีตอัดแรงหรือเหล็กโครงสร้างรูปพรรณ

(2) การเปลี่ยนส่วนต่างๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคารโดยใช้วัสดุชนิดเดียวกับของเดิมหรือวัสดุชนิดอื่นซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่ส่วนหนึ่งส่วนใด ของโครงสร้างของอาคารเดิมเกินร้อยละสิบ

(3) การเปลี่ยนแปลงการต่อเติมการเพิ่มการลดหรือการขยายซึ่งลักษณะ ขอบเขต แบบรูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ส่วนต่างๆ ของอาคารที่ไม่เป็น โครงสร้างของอาคาร ซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่ส่วนหนึ่งส่วนใดของโครงสร้างของอาคารเดิมเกินร้อยละสิบ

(4) การลดหรือการขยายเนื้อที่ของหลังคาหรือของพื้นชั้นหนึ่งชั้นใดให้มีเนื้อที่น้อยลงหรือมากขึ้นรวมกันไม่เกินห้าตารางเมตร โดยไม่ลดหรือเพิ่มจำนวนเสาหรือคานซึ่งเป็นไปตามกฎกระทรวงฉบับที่ 11 (พุทธศักราช 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522

4. การรื้อถอนอาคาร¹⁷

ผู้ที่มีความประสงค์จะรื้อถอนอาคาร ถ้าเป็นอาคารหรือส่วนอื่นของ โครงสร้างอาคาร ดังต่อไปนี้ต้องขออนุญาตรื้อถอนจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามแบบ ข. 1 หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา 39 ทวิ

1. อาคารที่มีส่วนสูงเกินสิบห้าเมตรซึ่งอยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือที่สาธารณะน้อยกว่า ความสูงของอาคาร

2. อาคารที่อยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือที่สาธารณะน้อยกว่าสองเมตร

3. กันสาดคอนกรีตเสริมเหล็ก

4. ผนังหรือฝาที่เป็น โครงสร้างของอาคารหรือผนังหรือฝาคอนกรีตเสริมเหล็ก

5. บันไดคอนกรีตเสริมเหล็ก

6. พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กตั้งแต่พื้นชั้นที่สองของอาคารขึ้นไป และต้องปฏิบัติให้ เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงฉบับที่ 4 (พุทธศักราช 2526) และกฎกระทรวง ฉบับที่ 10 (พุทธศักราช 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522

ผู้ที่มีความประสงค์จะเคลื่อนย้ายอาคารสามารถดำเนินการได้ 2 แนวทางคือ

1. ยื่นคำขอรับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามแบบ ข. 2 และต้องปฏิบัติให้ เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวงฉบับที่ 4 (พุทธศักราช 2526) และกฎกระทรวง ฉบับที่ 10 (พุทธศักราช 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 ซึ่งเอกสารที่ใช้ประกอบการขออนุญาตจะประกอบไปด้วย

1.1 แผนผังบริเวณแบบแปลนรายการประกอบแบบแปลน

¹⁷ เรื่องเดียวกัน, หน้า 93-94.

1.2 รายการคำนวณหนึ่งชุด (กรณีที่เป็นอาคารสาธารณะ อาคารพิเศษ หรืออาคารที่ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรและวัตถุนไฟเป็นส่วนใหญ่)

1.3 หนังสือแสดงความเป็นตัวแทนของเจ้าของอาคาร (กรณีที่ตัวแทนเจ้าของอาคารเป็นผู้ขออนุญาต)

1.4 สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนวัตถุประสงค์และผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลผู้ขออนุญาตที่ออกให้ไม่เกินหกเดือน (กรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้ขออนุญาต)

1.5 หนังสือแสดงว่าเป็นผู้จัดการหรือผู้แทนซึ่งเป็นผู้ดำเนินการของนิติบุคคล (กรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้ขออนุญาต)

1.6 หนังสือแสดงความยินยอมและรับรองของผู้ออกแบบและคำนวณอาคาร พร้อมทั้งสำเนาใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม (กรณีที่เป็นอาคารมีลักษณะขนาดอยู่ในประเภทเป็นวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมแล้วแต่กรณี)

1.7 สำเนาหรือภาพถ่ายโฉนดที่ดินเลขที่/น.ส. 3 เลขที่/ส.ค. 1 หรือหนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดินที่จะเคลื่อนย้ายอาคาร

1.8 หนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงาน

1.9 สำเนาหรือภาพถ่ายใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมของผู้ควบคุมงาน (เฉพาะกรณีที่เป็นการมีลักษณะขนาดอยู่ในประเภทเป็นวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมแล้วแต่กรณี)

1.10 เอกสารอื่นๆ (ถ้ามี)

2. การแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา 39 ทวิ ซึ่งขั้นตอนในการแจ้งมีดังนี้

2.1 แจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบโดยยื่นแบบฟอร์มตามที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดพร้อมทั้งเอกสารประกอบการขออนุญาต แต่ในกรณีนี้ผู้ออกแบบอาคารทั้งวิศวกรและสถาปนิกต้องเป็นวุฒิวิศวกรและวุฒิสถาปนิก พร้อมทั้งแจ้งวันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดการดำเนินการดังกล่าว

2.2 ชำระค่าธรรมเนียม เมื่อดำเนินการตาม 2.1 และ 2.2 เรียบร้อยแล้วเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะออกไปรับแจ้งเพื่อเป็นหลักฐานการแจ้งภายในวันที่ได้รับแจ้งเมื่อเจ้าของอาคารได้ ไปรับแจ้งแล้วสามารถดำเนินการตัดแปลงอาคารได้

3.2.5 อำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น¹⁸

1) เป็นผู้พิจารณาอนุญาตให้ก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย รับรองการใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร และการรับรองการตรวจสอบอาคาร

2) เป็นผู้ดูแลให้เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารปฏิบัติตามกฎหมาย หากพบว่ามีกรณีฝ่าฝืน เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องเข้าไปดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ตัวอย่างเช่น ถ้ามีการก่อสร้างคัดแปลงอาคาร โดยไม่ได้รับอนุญาตและอาคารนั้นยังก่อสร้างไม่เสร็จ เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถดำเนินการได้

3) ดำเนินการทางอาญาในกรณีที่มีการฝ่าฝืนกฎหมาย เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องดำเนินการแจ้งความกับเจ้าหน้าที่ตำรวจเพื่อให้ดำเนินการคดีลงโทษตามบทกำหนดโทษควบคู่กัน ไปด้วยกับการออกคำสั่งทางปกครองด้วย

4) เป็นผู้ดูแลให้เจ้าของอาคารแก้ไขปรับปรุงอาคารในกรณีหากมีอาคารเก่าอยู่ในสภาพทรุดโทรม หรือไม่ปลอดภัยในการใช้งาน เช่น อาจก่อให้เกิดอัคคีภัยได้ง่าย เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องเข้าไปตรวจสอบและสามารถสั่งให้อาคารนั้นแก้ไขให้มีความปลอดภัยได้ ภายใต้ขอบเขตข้อกำหนดในกฎกระทรวง (ฉบับที่ 47) พ.ศ. 2540 ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

5) เป็นผู้ที่มีหน้าที่จัดให้มีเอกสารเผยแพร่หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการอนุญาต และการอนุญาตดำเนินการต่างๆ ตามกฎหมายให้ราษฎรในท้องที่ทราบการแจ้งคำเตือนไว้ในอนุญาตว่า ผู้ได้รับอนุญาตยังต้องขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารนั้นตามกฎหมายอื่นในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไปด้วย ยกตัวอย่างเช่น การขออนุญาตก่อสร้างโรงงาน ผู้ขออนุญาตจะต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายควบคุมอาคาร และจะต้องได้รับอนุญาตจากกรมโรงงานอุตสาหกรรมด้วย เป็นต้น

6) เป็นผู้ดูแลให้เจ้าของอาคารหรือปกครองอาคารปฏิบัติตามกฎหมาย กรณีที่เป็นเขตเพลิงไหม้

7) เป็นผู้ดูแลการปฏิบัติให้เป็นไปตามคำวินิจฉัยอุทธรณ์หรือคำพิพากษาศาล

สรุปบทบาทขององค์การบริหารส่วนท้องถิ่น มีหน้าที่บังคับใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ในการก่อสร้าง การคัดแปลง การรื้อถอน การเคลื่อนย้าย การใช้หรือการเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร จะต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานส่วนท้องถิ่นเสียก่อนจึงจะสามารถทำการก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารได้ และเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะออกใบอนุญาตได้ก็ต่อเมื่อได้พิจารณาแบบแปลน ฯลฯ แล้วเห็นว่าถูกต้องตามกฎหมายควบคุม

¹⁸ ธีรวิทย์ สติใหม่. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 11. หน้า 20-21.

อาคารกำหนดไว้ทุกประการ มิฉะนั้นจะมีบทลงโทษทางกฎหมายทั้งในส่วนของผู้บังคับใช้และผู้ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

3.3 วิเคราะห์เปรียบเทียบการควบคุมอาคารตามกฎหมายต่างประเทศและกฎหมายไทย

3.3.1 การควบคุมอาคาร

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการควบคุมอาคารไว้ตั้งแต่ก่อนการเริ่มการก่อสร้างจนถึงหลังการก่อสร้างเสร็จ โดยอาคารทุกชนิดในประเทศไทยนั้นก่อนที่จะก่อสร้างจะต้องดำเนินการขออนุญาตการก่อสร้างให้เรียบร้อย ถูกต้องเสียก่อนที่จะดำเนินการก่อสร้างได้ และเมื่อก่อสร้างเสร็จแล้วหากต่อมาต้องการที่จะตัดแปลง รื้อถอน ต่อเติม ก็ต้องขออนุญาตอีกครั้งหนึ่งด้วยจึงจะดำเนินการได้

กฎหมายควบคุมอาคารของประเทศไทยได้แบ่งแยกอาคารออกเป็น 2 ประเภท คืออาคารขนาดเล็ก กับอาคารสูงหรืออาคารควบคุมการใช้ ซึ่งตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 นี้ได้กำหนดให้อาคารสูงหรืออาคารควบคุมการใช้ ในการขออนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าวต้องมีการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม และต้องจัดให้มีระบบความปลอดภัยต่างๆ และในระหว่างใช้งานดังกล่าวยังจะต้องมีการตรวจสอบอาคารตลอดทุกปี เพื่อความปลอดภัยของตัวอาคาร ของผู้ใช้อาคาร และของผู้ที่อยู่รอบบริเวณอาคารนั้นๆ ในทางกลับกันอาคารขนาดเล็ก เช่น บ้าน อาคารพาณิชย์ต่างๆ ที่สูงไม่เกิน 4 ชั้นการขออนุญาตก่อสร้างไม่จำเป็นต้องมีการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม ไม่ต้องจัดทำระบบความปลอดภัย และเมื่อได้รับอนุญาตในการก่อสร้างแล้วกฎหมายไม่ได้กำหนดให้ต้องมีการคอยตรวจสอบสภาพอาคารนั้นทุกๆ ปี อย่างเช่นอาคารสูงหรืออาคารควบคุมการใช้ ซึ่งตรงนี้เองที่เป็นปัญหาช่องว่างทางกฎหมายที่ก่อให้เกิดความเสียหายในอนาคตได้

การควบคุมอาคารตามกฎหมายของสหรัฐอเมริกา เครือรัฐออสเตรเลีย สาธารณรัฐฝรั่งเศส และสาธารณรัฐสิงคโปร์ กฎหมายควบคุมอาคารทั้ง 4 ประเทศนี้ มีหลักการในเรื่องของการขออนุญาตในการก่อสร้างอาคารแบบเดียวกับของประเทศไทย โดยการก่อสร้างอาคารนั้นจะต้องได้รับอนุญาตจากหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องก่อนจึงจะก่อสร้างอาคารได้ แต่กฎหมายควบคุมอาคารของทั้ง 4 ประเทศไม่ได้แบ่งอาคารออกเป็นอาคารขนาดเล็กหรืออาคารธรรมดาทั่วไป กับอาคารควบคุมการใช้หรืออาคารสูงอย่างเช่นประเทศไทย ทำให้ของต่างประเทศนั้นอาคารทุกประเภทจะต้องถูกกำหนดให้มีการขออนุญาตในการก่อสร้างอาคาร ตัดแปลง แก้ไข และในการขออนุญาตนั้นจะต้องมีการพิจารณาถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ความปลอดภัยของตัวอาคาร การจัดให้มีระบบความปลอดภัยต่างๆครบถ้วน ซึ่งต่างจากของประเทศไทยที่เมื่อเป็นอาคารควบคุมการใช้หรืออาคารสูง

เท่านั้นที่จะต้องจัดให้มีการตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ต้องจัดให้มีระบบความปลอดภัยต่างๆ เพื่อความปลอดภัยในตัวอาคาร แต่หากเป็นอาคารเพื่อที่อยู่อาศัยเพียงแค่ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ในตอนแรกเท่านั้น ก็สามารถก่อสร้างอาคารแล้วใช้อาคารได้

3.3.2 อำนาจของเจ้าพนักงานตามกฎหมาย

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มีการให้อำนาจในการควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎหมายโดยเบ็ดเสร็จทั้งกระบวนการโดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นเพียงแต่หน่วยงานเดียว ตั้งแต่อำนาจในการพิจารณาอนุญาตก่อสร้าง ต่อเติม ดัดแปลง รื้อถอน ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร อำนาจในการตรวจสอบการกระทำที่ฝ่าฝืนกฎหมาย กระทั่งอำนาจในการออกคำสั่งทางปกครองเพื่อควบคุมให้มีการปฏิบัติตามกฎหมาย ส่งผลให้การบังคับใช้พระราชบัญญัตินี้จะสัมฤทธิ์ผลหรือล้มเหลวขึ้นอยู่กับความเคร่งครัดของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเพียงกลุ่มเดียว อันอาจทำให้เกิดการทุจริตเป็นวงกว้างได้

กฎหมายควบคุมอาคารในต่างประเทศทั้ง 4 ประเทศ จะไม่มีการกำหนดให้อำนาจในการดูแลการควบคุมอาคารให้อยู่เพียงแค่หน่วยงานใดหน่วยงานเดียวอย่างเช่นของประเทศไทย โดยเฉพาะสาธารณรัฐสิงคโปร์ได้กำหนดให้มีการแต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ท้องถิ่นผู้มีอำนาจในการพิจารณาการก่อสร้างอาคาร โดยเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจดังกล่าวต้องประกอบไปด้วยเจ้าหน้าที่ของรัฐและเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานเอกชนที่รัฐแต่งตั้งขึ้น เพื่อเป็นฝ่ายร่วมกันทำหน้าที่ในการตรวจสอบการก่อสร้างอาคารต่างๆว่าเป็นไปตามที่ได้ขออนุญาตไว้หรือไม่ ซึ่งนอกจากการที่กฎหมายกำหนดหน้าที่ของเจ้าพนักงานในการพิจารณาตรวจตราการก่อสร้างอาคารแล้วยังกำหนดบทลงโทษไว้ด้วยกรณีที่เจ้าพนักงานไม่ปฏิบัติตาม ทำให้เจ้าหน้าที่นั้นปฏิบัติงานได้อย่างเคร่งครัด ซึ่งตรงนี้เป็นข้อที่กฎหมายของต่างประเทศกำหนดไว้แตกต่างกับของประเทศไทย

จากการศึกษากฎหมายการควบคุมอาคารของประเทศไทยกับของต่างประเทศในบทนี้จะเห็นว่ากฎหมายการควบคุมอาคารของประเทศไทยนั้นยังคงมีความแตกต่างกับของต่างประเทศอยู่ ทั้งในเรื่องของข้อกำหนดในการควบคุมอาคาร และในเรื่องของอำนาจของเจ้าพนักงานตามกฎหมาย ซึ่งข้อแตกต่างทั้ง 2 เรื่องนี้ส่งผลก่อให้เกิดสภาพปัญหาในการบังคับใช้กฎหมายตามมา โดยสภาพปัญหานี้ผู้วิจัยขอเสนอในบทที่ 4 ต่อไป