

วันพุธที่ 10 กรกฎาคม 2562 เวลา 14:00 น.

## โซว์ภาพชุด! ผลสอบ สดง. การบังคับใช้กม.ควบคุม อาคาร เทศบาล-อบต. ฝ่าฝืนไม่ขออนุญาตเพียบ

"...จากการสังเกตการณ์อาคารในเขตเทศบาลตำบลและองค์การบริหารส่วนตำบลที่สุ่มตรวจสอบจำนวน 139 แห่ง ประกอบด้วยโรงแรม (77 แห่ง) หอพัก ห้องเช่า อาคารชุด โรงมหรสพ และสถานบริการ 3 แห่ง พบว่าอาคารส่วนใหญ่ไม่มีความปลอดภัยจากอัคคีภัยตาม กฎกระทรวงที่กำหนด โดยมีสภาพปัญหาความไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัยสูงสุด 3 ลำดับแรกคือ (1) ไม่มีป้ายผังบริเวณ จำนวน 115 แห่ง (2) ไม่มีป้ายทางหนีไฟ จำนวน 106 แห่งและ (3) ไม่มีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ จำนวน 93 แห่ง หรือคิดเป็นร้อยละ 82.73 , 76.26 และ 66.91 ของอาคารที่สุ่มตรวจสอบ..."



**การบังคับใช้กฎหมายควบคุมอาคารในเขตเทศบาลตำบลและองค์การบริหารส่วนตำบลทั่วประเทศ กำลังถูกจับตามอง!**

เมื่อสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน (สดง.) ตรวจสอบพบว่า มีปัญหาการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือถอนอาคารหรือป้ายไม่เป็นไปตามกฎหมาย พร้อมแจ้งเรื่องให้มีการปรับปรุงแก้ไขการดำเนินงานพร้อมสอบยืนยันสถานภาพการดำเนินการกับผู้กระทำผิดกฎหมายควบคุมอาคารกับฝ่ายนิติการ เพื่อให้ข้อมูลถูกต้องตรงกัน และเป็นปัจจุบันด้วย

เมื่อเร็วๆ นี้ สตง.ได้เผยแพร่รายงานตรวจสอบการบังคับใช้กฎหมายควบคุมอาคารในเขตเทศบาลตำบล และองค์การบริหารส่วนตำบลทั่วประเทศ ระบุว่า จากสุ่มตรวจสอบข้อมูลในช่วงปี พ.ศ. 2551-2560 พบว่า มีปัญหาการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตจำนวนมาก และพบว่ยังมี เจ้าของอาคารทั้งสิ้นจำนวน 37 อาคาร ที่กระทำผิดกฎหมายควบคุมอาคาร

กล่าวคือ มีการก่อสร้างดัดแปลงอาคารโดยไม่ขออนุญาต ดังภาพที่ 1 ซึ่งเป็นกรณีการก่อสร้างสวนน้ำ โดยไม่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมเครื่องเล่น พ.ศ. 2558 หรือก่อสร้างผิดแบบ แปลนที่ได้รับอนุญาต ตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ส่วนกรณีในภาพที่ 2 ปรากฏข้อมูลการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. 1ชั้น 5 หลัง แต่ได้มีการก่อสร้างอาคารเพิ่มเติม อีก 2 หลังแบ่งเป็นอาคาร ค.ส.ล. 1ชั้น 1 หลัง และอาคาร ค.ส.ล. 2 ชั้น 1 หลัง รวมทั้งสิ้น 7 หลัง



ภาพที่ 1 กรณีการก่อสร้าง ดัดแปลง ต่อเติม อาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต



ภาพที่ 2 กรณีการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร ผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต

สดง.ระบุด้วยว่า จากการสังเกตการณ์อาคารในเขตเทศบาลตำบลและองค์การบริหารส่วนตำบลที่สุ่มตรวจสอบ พบว่า มีอาคารทั้งสิ้นจำนวน 21อาคาร ที่มีการใช้ประโยชน์ไม่ตรงตามที่แจ้งขออนุญาตกับเจ้าพนักงานท้องถิ่นซึ่งเข้าข่ายเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา 32 และยังมิได้ดำเนินการขอเปลี่ยนการใช้อาคารให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดกล่าวคือมีอาคารที่เปิดให้บริการโดยคิดค่าบริการเป็นรายวัน ซึ่งเข้าข่ายการประกอบธุรกิจโรงแรม โดยโรงแรมเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามกฎหมายกระทรวงกำหนดอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. 2522และมีอาคารที่เปิดให้บริการเป็นสถานบริการซึ่งตามกฎหมายกระทรวงกำหนดประเภทและระบบความปลอดภัยของอาคารที่ใช้เพื่อประกอบกิจการเป็นสถานบริการ พ.ศ. 2555 ข้อ 3 กำหนดให้อาคารสำหรับใช้เพื่อประกอบกิจการเป็นสถานบริการเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้

ตามมาตรา 32 (2) ดังภาพที่ 3 จากข้อมูลการขออนุญาตเพื่อใช้เป็นที่พักอาศัยรวม แต่จากการสังเกตการณ์มีการเปิดให้บริการโดยคิดค่าบริการเป็นรายวันเข้าข่ายการประกอบธุรกิจโรงแรม



ภาพที่ 3 กรณีอาคารที่มีการเปลี่ยนการใช้โดยมิได้รับอนุญาต



ภาพที่ 3 กรณีอาคารที่มีการเปลี่ยนการใช้โดยมิได้รับอนุญาต

ขณะที่ จากการสังเกตการณ์อาคารในเขตเทศบาลตำบลและองค์การบริหารส่วนตำบลที่สุ่มตรวจสอบจำนวน 139 แห่ง ประกอบด้วยโรงแรม (77 แห่ง) หอพัก ห้องเช่า อาคารชุด โรงมหรสพ และสถานบริการ 3 แห่ง พบว่าอาคารส่วนใหญ่ไม่มีความปลอดภัยจากอัคคีภัยตาม กฎกระทรวงที่กำหนด โดยมีสภาพปัญหาความไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัยสูงสุด 3 ลำดับแรกคือ (1) ไม่มีป้ายผังบริเวณ จำนวน 115 แห่ง (2)ไม่มีป้ายทางหนีไฟ จำนวน 106แห่ง และ (3) ไม่มีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ จำนวน 93 แห่ง หรือคิดเป็นร้อยละ 82.73 , 76.26 และ 66.91 ของอาคารที่สุ่มตรวจสอบ (ทั้ง3ลำดับนี้ เป็นระบบและอุปกรณ์ความปลอดภัยจากอัคคีภัยที่กฎกระทรวง ฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537)กำหนดให้อาคารต้องมีวิธีการเกี่ยวกับการป้องกันอัคคีภัย)

นอกจากนี้ อาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 4 ชั้นขึ้นไปจำนวน 42 แห่ง โรงมหรสพจำนวน 3 แห่ง และสถานบริการจำนวน 4 แห่งรวมทั้งสิ้น 49 แห่ง ซึ่งกฎกระทรวงฯ ได้กำหนดมาตรฐานระบบความปลอดภัยเกี่ยวกับประตุนีไฟ และบันไดหนีไฟไว้

แต่จากการสังเกตการณ์ปรากฏว่าอาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 4 ชั้นขึ้นไป ไม่มีประตุนิไฟหรือมีแต่ไม่  
เป็นไป ตามที่กำหนดในกฎกระทรวงจำนวน 2 แห่งหรือคิดเป็นร้อยละ 4082 ของอาคารที่มีความสูงตั้งแต่  
4 ชั้นขึ้นไปทั้งหมดที่สุ่มตรวจสอบ

ส่วนเรื่องป้ายในเขตเทศบาลตำบลและองค์การบริหารส่วนตำบล จากการสุ่มตรวจสอบปรากฏ  
ว่า ยังมีป้ายโฆษณาซึ่งเจ้าของหรือผู้ครอบครองป้ายติดหรือตั้งโดยไม่ขออนุญาต ตามมาตรา  
21 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ดังภาพที่ 4 และ 5



ภาพที่ 4 ป้ายโฆษณาบนดินที่ติดตั้งโดยไม่ขออนุญาต



ภาพที่ 5 ป้ายโฆษณาบนอาคารที่ติดตั้ง โดยไม่ขออนุญาต

**เบื้องต้น สดง. ระบุผลการตรวจสอบใน 3 ประเด็นหลัก คือ**

- 1. ไม่มีการตรวจสอบเจ้าของอาคารและป้ายอย่างครบถ้วนให้ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารพ.ศ. 2522 และกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง**
- 2. ไม่มีการสอบยื่นข้อมูลการใช้อาคารและการติดหรือตั้งป้ายของกองช่าง กับการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีป้าย ของกองคลัง**
- 3. ไม่มีการสอบยื่นข้อมูลสถานภาพการดำเนินการกับผู้กระทำผิดกฎหมายควบคุมอาคารกับฝ่ายนิติการสำนักปลัด**

ดังนั้น เพื่อให้การบังคับใช้กฎหมายควบคุมอาคารเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล สดง. จึงได้มีข้อเสนอแนะให้นายกเทศมนตรีหรือนายกองค้การบริหารส่วนตำบลพิจารณาดำเนินการดังนี้

- 1. กำหนดให้มีแผนการตรวจสอบในแต่ละปีและดำเนินการตรวจสอบตามแผน หากพบการฝ่าฝืน/ไม่ปฏิบัติให้ดำเนินการตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง**
- 2. กำหนดให้มีการสอบยื่นข้อมูลการใช้อาคารและการติดตั้งป้าย ของกองช่าง กับการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีป้าย ของกองคลังหากพบที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารหรือการติดหรือตั้งป้ายโดยไม่ขออนุญาตให้ดำเนินการตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง**
- 3. กำหนดให้มีการสอบยื่นสถานภาพการดำเนินการกับผู้กระทำผิดกฎหมายควบคุมอาคารกับฝ่ายนิติการ เพื่อให้ข้อมูลถูกต้องตรงกัน และเป็นปัจจุบัน**

**ทั้งหมดนี้ คือรายละเอียดผลการตรวจสอบการบังคับใช้กฎหมายควบคุมอาคารในเขตเทศบาลตำบลและองค์การบริหารส่วนตำบลทั่วประเทศ ที่สดง.ตรวจสอบพบ ส่วนผลการแก้ไขปัญหาการดำเนินงานเทศบาล และอบต. จะเป็นอย่างไรนั้น คงต้องติดตามดูกันต่อไป**