



หลักสูตรอบรมต่อเนื่องสำหรับผู้ประเมินหลักในธุรกิจกรรมตลาดทุน ประจำปี 2567  
โดย สมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์

**หลักสูตร 1 เจาะลึกกฎหมายควบคุมอาคาร กฎกระทรวงฉบับที่ 33, 50, 56 การประเมินอาคารสูง  
อาคารขนาดใหญ่พิเศษ**

**วัตถุประสงค์**

ปัจจุบันกฎหมายควบคุมอาคารมีหลายฉบับที่เกี่ยวข้อง และส่งผลอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าที่ดินและมูลค่าทรัพย์สิน เช่น ข้อกำหนดสำคัญในการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารอยู่อาศัยรวม อาคารพาณิชย์กรรม อาคารค้าปลีกและค้าส่ง อาคารก่อสร้างค้ำ เป็นต้น มีข้อกำหนดสำคัญที่เกี่ยวข้องอย่างไรบ้าง เช่น ความกว้างถนน หน้ากว้างของที่ดินติดถนน ความสูงของอาคาร ระยะถอยร่น สัดส่วนที่ว่างของอาคารแต่ละประเภท FAR OSR เป็นต้น เพื่อให้ผู้ประเมิน หรือผู้ใช้รายงาน สถาบันการเงินและผู้ที่เกี่ยวข้อง ได้เข้าใจถึงรายละเอียดในข้อกำหนดที่สำคัญดังกล่าว สมาคมฯ จึงเห็นความสำคัญและจัดสัมมนาขึ้น

**เนื้อหาหลักสูตร**

ข้อกำหนดสำคัญในการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ มีข้อกำหนดสำคัญที่เกี่ยวข้องอย่างไรบ้าง เช่น ความกว้างถนน หน้ากว้างของที่ดินติดถนน ความสูงของอาคาร ระยะถอยร่น ข้อกำหนดผังเมือง สัดส่วนที่ว่างของอาคารแต่ละประเภท FAR OSR เป็นต้น ข้อกำหนดท้องถิ่น กฎหมายเฉพาะบริเวณที่เกี่ยวข้องต้องพิจารณา

ประเภทของอาคาร เช่น อาคารอยู่อาศัยรวม อาคารพาณิชย์กรรม อาคารค้าปลีกและค้าส่ง อาคารก่อสร้างค้ำ อาคารหอพัก เป็นต้น

ประเภทของใบอนุญาตก่อสร้างอาคารแต่ละประเภทต้องมีอะไรบ้าง อายุของใบอนุญาตก่อสร้างประเภท 1 ปี 2 ปี 3 ปี เงื่อนไขในการต่ออายุ อาคารประเภทใดมีแค่ ใบ ๑.1 อาคารประเภทใดมี ๑.5, ๑.6 ใบประกอบธุรกิจต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ใบประกอบธุรกิจโรงแรม เป็นต้น

วิธีการตรวจสอบตามกฎหมายควบคุมอาคารกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น เทศบาล กรุงเทพมหานคร องค์การบริหารส่วนตำบล เป็นต้น

#### Update กฎหมายควบคุมอาคารสำคัญ เช่น

- 1) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายควบคุมอาคาร เช่น ข้อบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2544 นิยามที่สำคัญ เช่น เขตทางความสูงของอาคาร เซึ่งลาด สะพาน ทางร่วมทางแยก ทางส่วนบุคคล ที่ว่าง อาคารจอดรถ อาคารสาธารณะ เป็นต้น  
ลักษณะต่าง ๆ ของอาคาร เช่น บ้านแฝด ห้องแถว บ้านแถว  
บันไดและบันไดหนีไฟข้อกำหนดของอาคารแต่ละประเภทแตกต่างกันตามความจำเป็น  
แนวอาคารและระยะร่น ของอาคารแต่ละประเภท อาคารพักอาศัย อาคารพาณิชย์ ตึกแถว ทาวน์เฮาส์  
ระยะร่นด้านหน้า ด้านหลัง ระยะร่นตามจำนวนชั้น ระยะร่นสำหรับผนังทึบ ผนังมีหน้าต่าง เป็นต้น  
อาคารจอดรถ ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถการคำนวณที่จอดรถตามอาคารแต่ละประเภท  
กรณีมีอาคารประเภทต่าง ๆ อยู่ในพื้นที่เดียวกัน เป็นต้น
- 2) กฎกระทรวงฉบับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ฉบับที่ 33 พ.ศ.2535 กฎกระทรวงฉบับที่ 41 พ.ศ.2537  
กฎกระทรวงฉบับที่ 50 พ.ศ.2540 กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ.2543 กฎกระทรวงฉบับที่ 61 พ.ศ.2550  
เป็นต้น สาระสำคัญของกฎหมายแต่ละฉบับที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- 3) กฎหมายสำคัญที่จำกัดการก่อสร้างเฉพาะบริเวณ เช่น สนามบิน เขตทหาร รัฐสภา พุทธมณฑล  
สถานที่สำคัญของศาสนา
- 4) กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับระยะถอยร่นบนถนนสายหลักต่าง ๆ ระยะ 6 เมตร ระยะ 15 เมตร ระยะ 50  
เมตร ระยะถอยร่นจากชายหาด จากคลองสาธารณะ เป็นต้น
- 5) บริเวณห้ามก่อสร้างตัดแปลงใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่ต่าง ๆ  
เช่น เขตอนุรักษ์โบราณสถาน บริเวณที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ บริเวณรักษาความปลอดภัยของ  
สถาบันระดับสูงและบริเวณที่สมควรรักษาเป็นพิเศษเฉพาะแห่ง บริเวณรักษาสภาพแวดล้อมที่ดี บริเวณ  
พื้นที่รับน้ำตามโครงการป้องกันน้ำท่วมกรุงเทพมหานคร บริเวณสงวนพื้นที่เกษตรกรรมที่อุดมสมบูรณ์  
ใกล้เมือง บริเวณป้องกันการเกิดปัญหาจราจรและเพื่อให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อยริมถนนสาย  
หลักสำคัญ (จำนวน 34 สาย)
- 6) ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง คำปลีกคำส่ง
- 7) ความเกี่ยวข้องกับกฎหมายผังเมืองรวม กฎหมายผังเมืองจังหวัด กฎหมายผังเมือง ECC กรณี  
ข้อกำหนดไม่เท่ากัน จะพิจารณาจากกฎหมายใด FAR ตามกฎหมายควบคุมอาคาร FAR และ OSR  
ตามกฎหมายผังเมืองกรณีต่าง ๆ กันยึดจากอะไร
- 8) กฎหมายอื่น ๆ ที่ควรระวังในสถานที่สำคัญต่าง ๆ

ระยะเวลาการอบรม 1 วัน CPD 6 ชั่วโมง

### ผลที่คาดว่าจะได้รับ

- 1) ผู้เข้าอบรมจะได้ทราบถึงกฎหมายควบคุมอาคาร ที่มีผลต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เช่น พื้นที่ก่อสร้าง ที่จอดรถตามกฎหมาย ระยะร่น ขนาดอาคาร อาคารขนาดใหญ่ อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ
- 2) ผู้เข้าอบรมจะได้ทราบถึงแนวทางในการตรวจสอบข้อกฎหมายควบคุมอาคาร กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
- 3) ผู้เข้าอบรมจะได้นำความรู้จากการอบรมไปประยุกต์ใช้ในการทำงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้อย่างเหมาะสม เป็นการยกระดับความรู้ผู้ประเมิน ผู้ที่เกี่ยวข้อง ยกกระดับมาตรฐานวิชาชีพให้สูงขึ้น ก่อให้เกิดประโยชน์ เป็นธรรมกับทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง