

## บทที่ 7

### เขตเพลิงไหม้

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ในส่วนของการประกาศเขตเพลิงไหม้ได้มีการแก้ไขปรับปรุงระเบียบปฏิบัติให้เจ้าหน้าที่ต่างๆ ตลอดจนประชาชนผู้เกี่ยวข้องถือปฏิบัติให้สอดคล้องกัน โดยออกเป็นระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการปฏิบัติการควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ พ.ศ. 2543 กำหนดการดำเนินการกรณีเกิดเพลิงไหม้ที่เข้าลักษณะจะต้องประกาศเขตเพลิงไหม้ เพื่อดำเนินการเข้าปรับปรุงเขตเพลิงไหม้โดยการควบคุมการก่อสร้างอาคารที่จะปลูกขึ้นใหม่ให้มีความเป็นระเบียบเรียบร้อยและคำนึงถึงประโยชน์ในการป้องกันและระงับอัคคีภัย ความปลอดภัยแก่ประชาชน การอำนวยความสะดวกแก่การจราจร การผังเมือง การสถาปัตยกรรม การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม และการสาธารณสุข

#### 7.1 การประกาศเขตเพลิงไหม้

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะต้องพิจารณาว่าเหตุเพลิงไหม้นั้นเข้าข่ายต้องดำเนินการประกาศเขตเพลิงไหม้ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 หรือไม่ โดยมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณา ดังนี้

- มีอาคารถูกเพลิงไหม้ตั้งแต่ 30 หลังคาเรือนขึ้นไป หรือ
- บริเวณที่เกิดเพลิงไหม้มีเนื้อที่ตั้งแต่หนึ่งไร่ขึ้นไป
  - ถ้าไม่เข้าข่ายให้ดำเนินการตาม 7.1.1
  - ถ้าเข้าข่ายให้ดำเนินการตาม 7.1.2

##### 7.1.1 กรณีที่ไม่เข้าข่ายเป็นเขตเพลิงไหม้

ในกรณีที่เหตุเพลิงไหม้ไม่เข้าข่ายที่ต้องดำเนินการประกาศเขตเพลิงไหม้ (อาคารถูกเพลิงไหม้น้อยกว่า 30 หลังคาเรือน หรือพื้นที่ที่เกิดเหตุเพลิงไหม้มีเนื้อที่ไม่ถึง 1 ไร่) ให้ท้องถิ่นแจ้งผู้บริหารองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทราบ ไม่ต้องดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารแต่อย่างใด

### 7.1.2 กรณีที่เข้าข่ายเป็นเขตเพลิงไหม้

ถ้าเหตุเพลิงไหม้นั้นเข้าลักษณะที่จะต้องดำเนินการประกาศเป็นเขตเพลิงไหม้ (ไม่ว่าท้องถิ่นนั้นได้มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แล้วหรือไม่ก็ตาม) ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น เจ้าหน้าที่ต่างๆ และประชาชนผู้เกี่ยวข้องถือปฏิบัติ ดังนี้

1) ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นจัดทำแผนที่สังเขปแสดงแนวเขตเพลิงไหม้ ตามตัวอย่างในรูปที่ 7-1 โดยมีรายละเอียดต่าง ๆ เช่น ขอบเขตพื้นที่ที่ถูกเพลิงไหม้ ขอบเขตบริเวณระยะ 30 เมตร โดยรอบพื้นที่ที่ถูกเพลิงไหม้ แนวถนน ตรอก ซอย คลอง แม่น้ำ ตำแหน่งของอาคารหรือสถานที่ตั้งที่สำคัญ ฯลฯ

สำหรับ เขตเพลิงไหม้ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้ให้คำนิยามไว้ดังนี้

“เขตเพลิงไหม้” หมายความว่า บริเวณที่เกิดเพลิงไหม้อาคารตั้งแต่สามสิบหลังคา เรือนขึ้นไป หรือมีเนื้อที่ตั้งแต่หนึ่งไร่ขึ้นไปรวมทั้งบริเวณที่อยู่ติดต่อกภายในระยะสามสิบเมตร โดยรอบบริเวณที่เกิดเพลิงไหม้ด้วย

ดังนั้น แผนที่สังเขปแสดงแนวเขตเพลิงไหม้ตามที่กล่าวมาแล้ว จึงต้องแสดงพื้นที่ที่ถูกเพลิงไหม้จริง รวมทั้งบริเวณในระยะ 30 เมตร ที่อยู่โดยรอบพื้นที่ที่ถูกเพลิงไหม้นั้น

การทำแผนผังบริเวณเพลิงไหม้ อาจนำแผนผังที่ใช้เก็บภาษีโรงเรือนหรือแผนที่ผังเมืองรวมทั้งกรรมการผังเมืองทำให้ (ถ้ามี) โดยให้ขยายเฉพาะบริเวณเพลิงไหม้ (มาตราส่วน 1 : 500) โดยในแผนผังให้ระบายสี ดังนี้

- เขตเพลิงไหม้ให้ระบายสีแดง
- บริเวณที่อยู่ติดต่อกภายในระยะ 30 เมตร โดยรอบบริเวณเพลิงไหม้ให้ระบายสีเหลือง

2) ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นติดประกาศแสดงเขตเพลิงไหม้พร้อมแผนที่สังเขปตาม 7.1.2 ข้อ 1) ไว้ ณ สำนักงานของราชการส่วนท้องถิ่นนั้น และบริเวณที่เกิดเพลิงไหม้ โดยในประกาศนั้นให้ระบุการกระทำอันต้องห้ามไว้ ดังนี้

- ห้ามมิให้ผู้ใดก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารในเขตเพลิงไหม้ภายใน 45 วัน นับแต่วันที่เกิดเพลิงไหม้

- ให้ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารหรือผู้แจ้ง ตามมาตรา 39 ทวิ ในเขตเพลิงไหม้ ระวังการกระทำตามที่ได้รับอนุญาต หรือที่แจ้งไว้ภายใน 45 วัน นับแต่วันที่เกิดเพลิงไหม้
- หากผู้ใดฝ่าฝืนข้อห้ามที่กล่าวมา จะต้องถูกบังคับตามมาตรา 40 มาตรา 42 และมาตรา 43 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เว้นแต่เป็นการก่อสร้างอาคารชั่วคราวเพื่อประโยชน์ในการบรรเทาทุกข์ ที่จัดทำหรือควบคุมโดยราชการ หรือการคัดแปลง หรือซ่อมแซมอาคารเพียงเท่าที่จำเป็นเพื่ออยู่อาศัย หรือใช้ชั่วคราวเท่านั้น

3) ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาว่าสมควรจะมีการปรับปรุงเขตเพลิงไหม้หรือไม่ โดยคำนึงถึงประโยชน์ในการป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร และให้เสนอความเห็นพร้อมด้วยแผนที่สังเขปแสดงแนวเขตเพลิงไหม้ที่แสดงข้อมูลรายละเอียดต่างๆ คือ สถานที่ วัน เวลา ที่เกิดเพลิงไหม้ ลักษณะอาคาร จำนวนอาคารและเนื้อที่บริเวณที่ถูกเพลิงไหม้ เสนอต่อประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่เกิดเพลิงไหม้ เพื่อที่สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคารจะได้แจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นเข้าร่วมประชุมชี้แจงรายละเอียดต่อคณะกรรมการพิจารณาแผนผังปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ และคณะกรรมการควบคุมอาคาร

ในกรณีเขตเพลิงไหม้อยู่ในเขตอำนาจของเจ้าพนักงานท้องถิ่นมากกว่าหนึ่งท้องถิ่น เจ้าพนักงานท้องถิ่นที่มีพื้นที่เขตเพลิงไหม้มากกว่าเป็นผู้เสนอความเห็นภายใน 15 วัน นับแต่วันที่เกิดเพลิงไหม้

คณะกรรมการควบคุมอาคาร จะพิจารณาความเห็นของเจ้าพนักงานท้องถิ่น แล้วจึงเสนอความเห็นพร้อมทั้งข้อสังเกตต่อรัฐมนตรีเพื่อสั่งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นประกาศให้ประชาชนในเขตเพลิงไหม้ทราบว่า จะมีการปรับปรุงหรือไม่ ประกาศดังกล่าวให้ประกาศไว้ ณ สำนักงานราชการส่วนท้องถิ่นนั้นและบริเวณที่เกิดเพลิงไหม้ ซึ่งในขั้นตอนนี้ต้องใช้เวลาในการดำเนินการไม่เกิน 45 วัน นับแต่วันที่เกิดเพลิงไหม้

## 7.2 การปรับปรุงเขตเพลิงไหม้

สามารถดำเนินการได้ 2 กรณี คือ

### 7.2.1 กรณีที่ไม่ปรับปรุงเขตเพลิงไหม้

ในกรณีที่คณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณาแล้วมีมติไม่ปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นประกาศไม่ปรับปรุงเขตเพลิงไหม้พร้อมทั้งยกเลิกแผนผังแนวเขตเพลิงไหม้ และการห้ามก่อสร้างกระทำการใดๆ ตาม 7.1.2 ข้อ 2) ให้ประชาชนทราบแล้วส่งสำเนาประกาศยกเลิกไปที่สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

### 7.2.2 กรณีที่ปรับปรุงเขตเพลิงไหม้

เมื่อคณะกรรมการควบคุมอาคาร พิจารณาแล้วมีมติให้ปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ การประกาศห้ามตาม 7.1.2 ข้อ 2) ยังมีผลใช้บังคับต่อไปอีกเป็นเวลา 60 วัน นับแต่วันที่มิประกาศปรับปรุงเขตเพลิงไหม้นั้น ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นประกาศให้ประชาชนในเขตเพลิงไหม้ทราบว่า จะมีการปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ โดยประกาศไว้ ณ สำนักงานของราชการส่วนท้องถิ่นนั้นและบริเวณที่เกิดเพลิงไหม้ ภายใน 45 วัน นับแต่วันที่เกิดเพลิงไหม้

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร จะประสานกับเจ้าพนักงานท้องถิ่น ดำเนินการจัดทำแผนผังปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ เพื่อประกาศจัดทำแผนผังปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ เพื่อประกาศใช้บังคับแผนผังปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ในราชกิจจานุเบกษา ภายในกำหนดเวลา 60 วัน นับแต่วันที่มิประกาศปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นอำนวยความสะดวกให้กับเจ้าหน้าที่ของสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

ในการดำเนินการจัดทำแผนผังปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคารจะจัดส่งเจ้าหน้าที่เข้าไปทำการสำรวจทำแผนผังบริเวณเขตเพลิงไหม้ พร้อมทั้งเก็บข้อมูลและรายละเอียดต่างๆ ที่ดินทุกแปลง และอาจจะต้องประสานงานร่วมกับส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง อาทิ สำนักงานที่ดิน ราชพัสดุ ผังเมือง ตลอดจนให้คำแนะนำกับเจ้าพนักงานท้องถิ่น และประชาชนในเขตเพลิงไหม้

เมื่อสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคารดำเนินการจัดทำแผนผังปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ แล้วเสร็จจะเชิญเจ้าพนักงานท้องถิ่นเข้าไปร่วมพิจารณากับคณะอนุกรรมการพิจารณาแผนผังปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ และคณะกรรมการควบคุมอาคารอีกครั้ง เพื่อพิจารณาแผนผังที่จะปรับปรุงตามหลักวิชาการและเจตนารมณ์ของกฎหมาย ดังตัวอย่างในรูปที่ 2 เสร็จแล้ว จึงเสนอต่อ

รัฐมนตรีเพื่อประกาศใช้บังคับแผนผังปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ ในราชกิจจานุเบกษา ภายใน 60 วัน นับแต่วันที่มีประกาศปรับปรุงเขตเพลิงไหม้

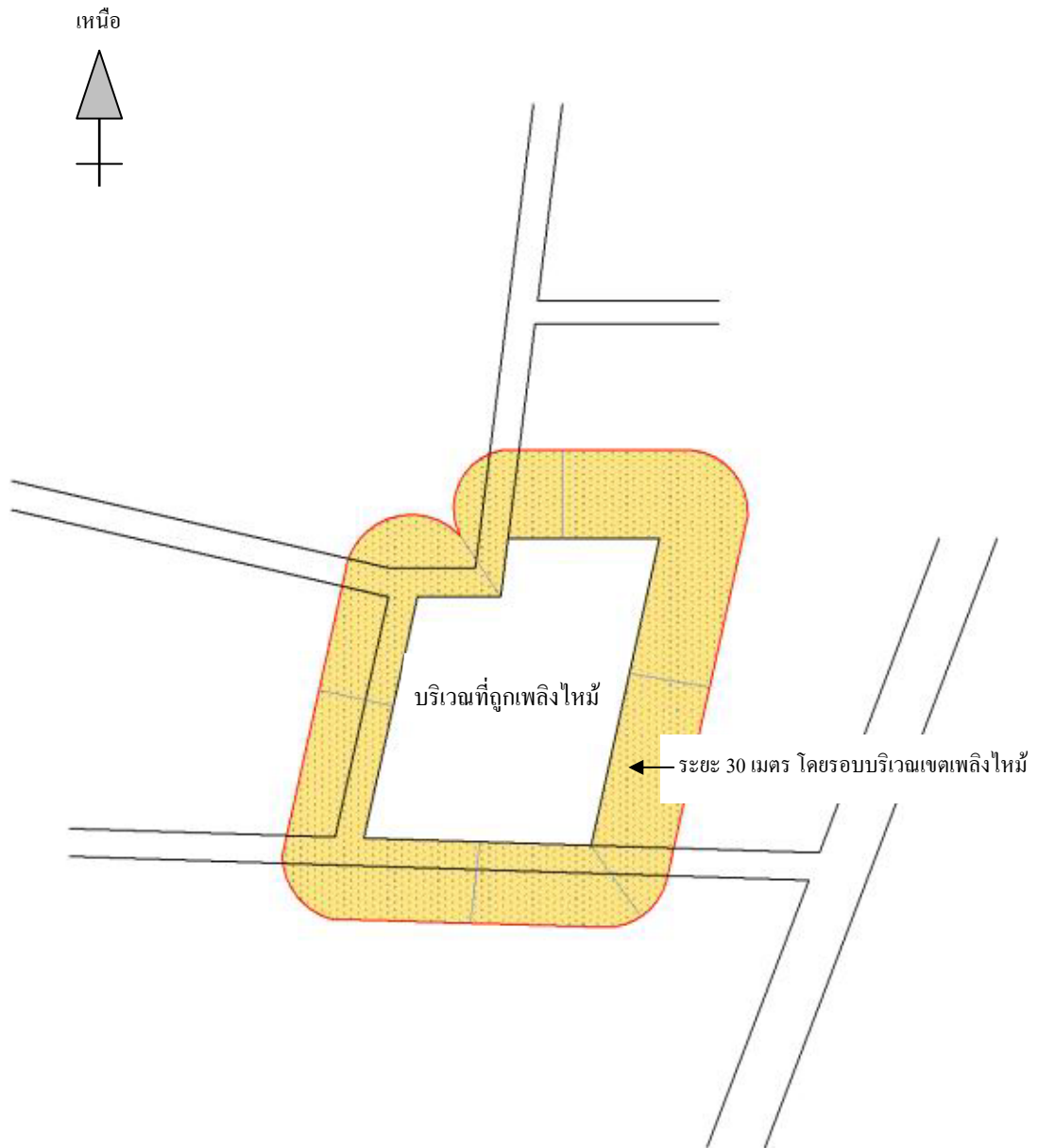
เมื่อมีประกาศใช้บังคับแผนผังปรับปรุงเขตเพลิงไหม้แล้ว ห้ามมิให้ผู้ใดก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารในเขตตามแผนผังปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ให้ผิดไปจากที่กำหนดในแผนผังนั้น และบรรดาใบอนุญาตให้ทำการก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือใบรับแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ ที่ได้ออกไว้ก่อนวันที่ประกาศใช้บังคับแผนผังปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ ซึ่งขัดกับแผนผังดังกล่าวให้เป็นอันยกเลิก และหากมีผู้ใดฝ่าฝืนการห้ามดังกล่าวนี้ให้นำมาตรา 40 มาตรา 42 และมาตรา 43 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นเริ่มต้นดำเนินการปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ ตามประกาศใช้บังคับแผนผังปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ ภายใน 2 ปี นับแต่วันใช้ประกาศดังกล่าว และแจ้งผลการดำเนินการปรับปรุงต่อสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร ว่าสามารถดำเนินการได้หรือไม่ มีอุปสรรคปัญหาอย่างไรใด ๆ

- การอนุญาตก่อสร้าง เป็นอำนาจและหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น
- การควบคุมการก่อสร้าง เป็นอำนาจของเจ้าพนักงานท้องถิ่น
- การชดเชยค่าที่ดิน เป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น
- การเวนคืนที่ดิน เป็นหน้าที่ของจังหวัด
- ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ ทั้งหมด เช่น การปรับปรุงระบบสาธารณูปโภค ค่าเวนคืนที่ดิน ค่าก่อสร้างถนน ฯลฯ เป็นหน้าที่ของท้องถิ่น

- ในกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่น และประชาชนที่อยู่ในเขตเพลิงไหม้มีความเห็นว่าควรปรับปรุงในบริเวณเขตเพลิงไหม้ ด้วยการลดขนาดที่ดินของตนเองลง เพื่อการตัดขยายถนนให้มีความสะดวกต่อการจราจร และระดับเพลิงเข้าไปประจันอัคคีภัยได้นั้น ก็ไม่จำเป็นต้องดำเนินการเวนคืนที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ใด

- ในกรณีที่มีความจำเป็นต้องจัดให้ได้มาซึ่งที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ใดเพื่อใช้ประโยชน์ตามที่กำหนดในแผนผังปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ ให้ดำเนินการเวนคืนที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์นั้น โดยให้นำกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์มาบังคับใช้โดยอนุโลม ขั้นตอนในการดำเนินการโดยสังเขป แสดงไว้ในรูปที่ 7-3



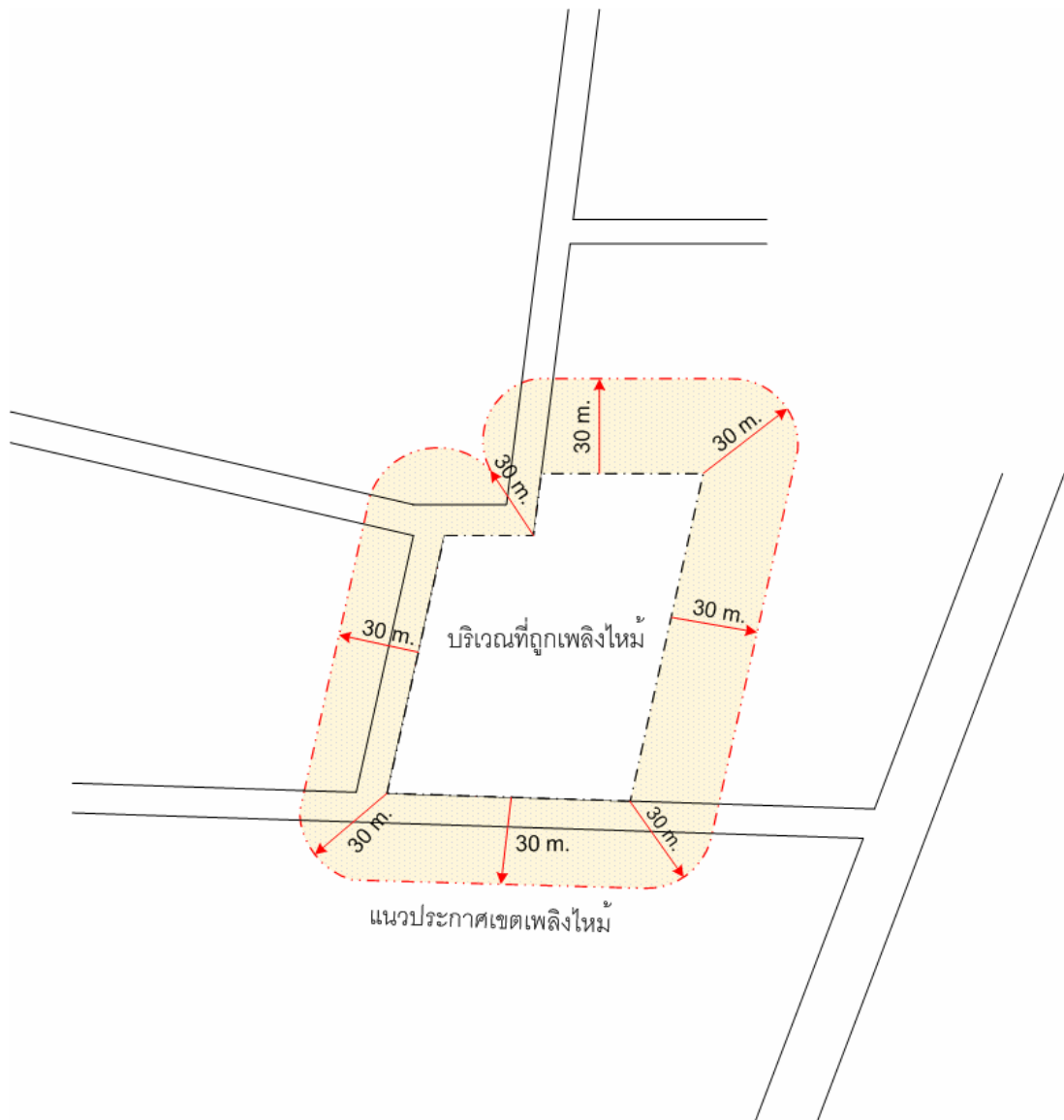
รูปที่ 7-1 แผนที่สังเขปแสดงแนวเขตเพลิงไหม้

แผนผังทำประกาศกระทรวงมหาดไทย  
เรื่องให้ใช้บังคับแผนผังปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ขึ้น

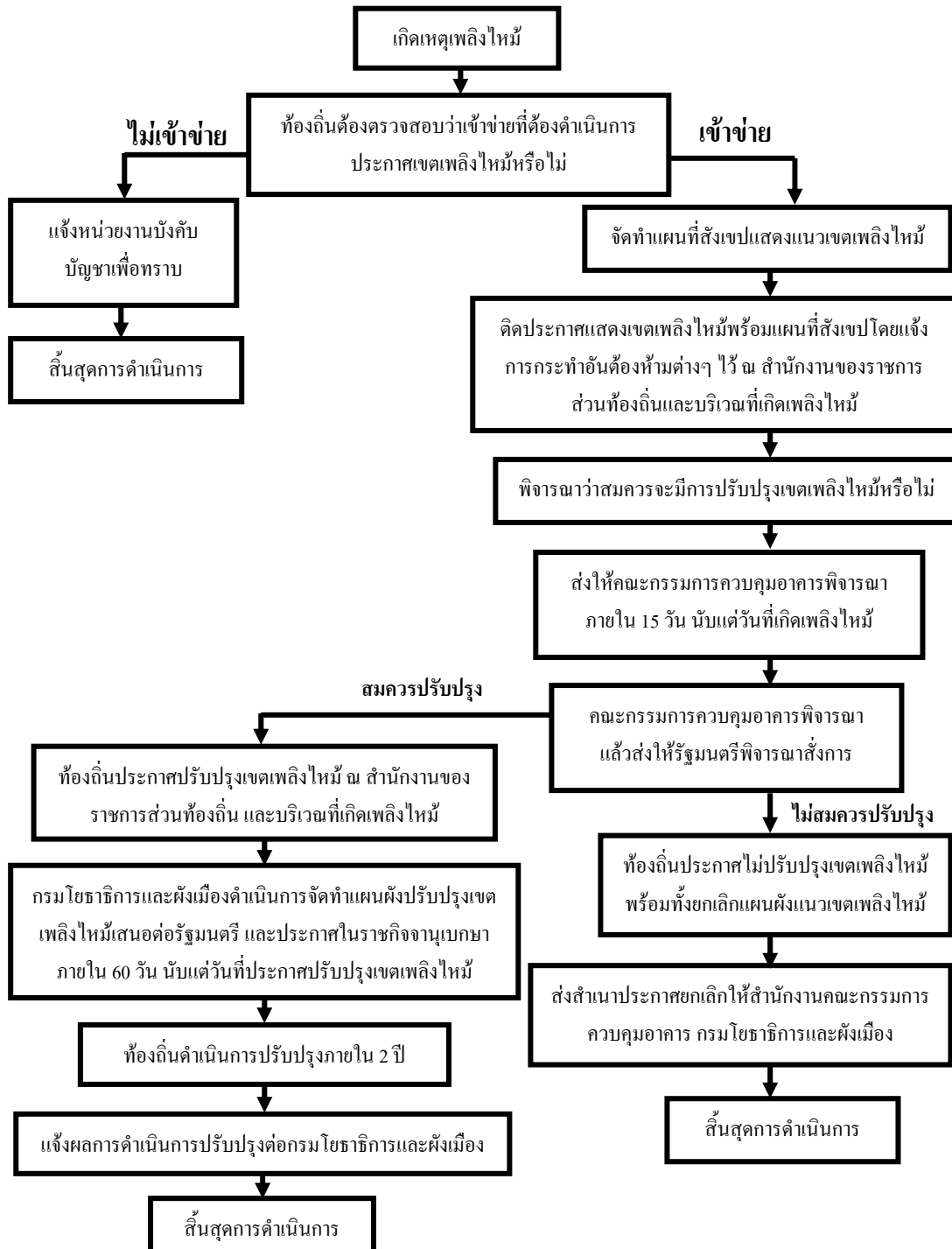
บริเวณ..... ตำบล .....

อำเภอ..... จังหวัด .....

มาตราส่วน .....



รูปที่ 7-2 แสดงแผนผังปรับปรุงเขตเพลิงไหม้



รูปที่ 7-3 แสดงขั้นตอนในการดำเนินการของท้องถิ่นโดยสังเขป เมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้