



กฎกระทรวง

ฉบับที่ ๖๘ (พ.ศ. ๒๕๖๓)

ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ วรรคหนึ่ง (๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และมาตรา ๘ วรรคหนึ่ง (๑) (๒) (๓) (๘) และ (๑๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้เพิ่มบทนิยามคำว่า “แนวอาคาร” ระหว่างบทนิยามคำว่า “ภัตตาคาร” และคำว่า “วัสดุถาวร” ในข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

“แนวอาคาร” หมายความว่า แนวผนัง เสา หรือบันไดที่อยู่ด้านนอกสุดของอาคาร ยกเว้นบันไดหนีไฟภายนอกอาคารที่มีลักษณะโปร่ง”

ข้อ ๒ ให้เพิ่มบทนิยามคำว่า “ผนังทึบ” ระหว่างบทนิยามคำว่า “ผนังกันไฟ” และคำว่า “อิฐธรรมดา” ในข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

“ผนังทึบ” หมายความว่า ผนังที่ไม่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ หรือช่องแสง และให้หมายความรวมถึงผนังที่ก่อด้วยบล็อกแก้วหนาไม่น้อยกว่า ๙ เซนติเมตร โดยบล็อกแก้วต้องอยู่สูงกว่าระดับพื้นของห้องไม่น้อยกว่า ๑.๘๐ เมตร ทั้งนี้ ผนังที่ก่อด้วยบล็อกแก้วต้องมีพื้นที่รวมกันไม่เกินร้อยละสิบของพื้นที่ผนังแต่ละชั้นในด้านนั้น ๆ”

ข้อ ๓ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นวรรคสามของข้อ ๔๔ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

“ในกรณีที่อาคารนั้นมีสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ตั้งอยู่บนหลังคา ดาดฟ้า หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารด้วย ไม่ต้องนำความสูงของสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นนั้น มาคิดรวมเป็นความสูงของอาคาร”

ข้อ ๔ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ ๕๑ ข้อ ๕๒ และข้อ ๕๓ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

“ข้อ ๕๑ อาคารดังต่อไปนี้ ต้องมีระยะห่างจากเขตที่ดินทุกด้านไม่น้อยกว่า ๑ ใน ๘ ส่วนของความสูงของอาคารนั้น เว้นแต่จำนวน ๑ ใน ๘ ส่วนของความสูงของอาคารดังกล่าวเป็นจำนวนน้อยกว่า ๓ เมตร ให้อาคารนั้นมีระยะห่างจากเขตที่ดินทุกด้านไม่น้อยกว่า ๓ เมตร หรือในกรณีที่มีจำนวน ๑ ใน ๘ ส่วนของความสูงของอาคารเป็นจำนวนมากกว่า ๖ เมตร ให้อาคารนั้นมีระยะห่างจากเขตที่ดินทุกด้านไม่น้อยกว่า ๖ เมตร

(๑) ถึงเก็บของที่มีความจุตั้งแต่ ๑๐๐ ลูกบาศก์เมตรขึ้นไปที่มีความสูงจากระดับฐานตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป

(๒) โครงสร้างสำหรับใช้ในการรับส่งวิทยุ โทรทัศน์ หรือการกระจายคลื่นความถี่ที่มีความสูงจากระดับฐานของโครงสร้างนั้นตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป และมีน้ำหนักรวมตั้งแต่ ๔๐ กิโลกรัมขึ้นไป

(๓) สิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารนอกเหนือจาก (๑) และ (๒) ที่มีความสูงจากระดับฐานตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป ทั้งนี้ ไม่รวมถึงสระว่ายน้ำที่มีความจุตั้งแต่ ๑๐๐ ลูกบาศก์เมตรขึ้นไป และกำแพงกันดินหรือกำแพงกันน้ำที่ต้องรับความดันของดินหรือน้ำที่มีความสูงตั้งแต่ ๑.๕๐ เมตรขึ้นไป

ความสูงจากระดับฐานตามวรรคหนึ่ง ให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุด

ในกรณีที่อาคารตามวรรคหนึ่ง ตั้งอยู่บนหลังคา ดาดฟ้า หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคาร ความสูงจากระดับฐานให้วัดจากระดับของหลังคา พื้นของดาดฟ้า หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารจนถึงจุดสูงสุดของอาคารนั้น

การวัดระยะห่างจากเขตที่ดินตามวรรคหนึ่ง ไม่ให้นำฐานรากและอุปกรณ์ยึดรั้งมาคำนวณเป็นระยะห่างของอาคาร

ข้อ ๕๒ บรรดาห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถวที่ก่อสร้างขึ้นก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ หากเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินประสงค์จะก่อสร้างอาคารทดแทนอาคารเดิมหรือดัดแปลงอาคาร ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามข้อ ๒ วรรคหนึ่ง และข้อ ๓ วรรคหนึ่ง ในเรื่องความกว้างของอาคารแต่ละคูหา ข้อ ๔ ในเรื่องความยาวรวมของอาคารและจำนวนคูหาของอาคารที่สร้างต่อเนื่องกัน ข้อ ๓๔ ในเรื่องที่ว่าด้านหน้าและด้านข้างอาคาร ข้อ ๓๖ ในเรื่องที่ว่าด้านหลังและด้านข้างอาคาร และข้อ ๔๑ ในเรื่องการร่นแนวอาคาร

การก่อสร้างอาคารทดแทนอาคารเดิมหรือการดัดแปลงอาคารตามวรรคหนึ่ง ต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(๑) ไม่เพิ่มพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นเกินร้อยละสองของพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้น ตามที่ได้รับอนุญาตไว้ในครั้งแรก

(๒) ไม่เพิ่มความสูงของอาคาร

(๓) ไม่เพิ่มพื้นที่ปกคลุมดิน

(๔) หากอาคารนั้นมีที่ว่างด้านหน้า ที่ว่างด้านหลัง ที่ว่างด้านข้าง หรือมีการร่นแนวอาคารไว้แล้ว ให้การก่อสร้างทดแทนอาคารเดิมหรือการตัดแปลงอาคาร คงที่ว่างหรือการร่นแนวอาคารเช่นนั้นต่อไป

ข้อ ๕๓ บรรดาที่ดินที่ได้มีการแบ่งแยกการถือกรรมสิทธิ์เพื่อสร้างห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถวก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับและยังไม่ได้มีการก่อสร้างอาคาร หากเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินประสงค์จะก่อสร้างอาคาร ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามข้อ ๒ วรรคหนึ่ง และข้อ ๓ วรรคหนึ่ง ในเรื่องความกว้างของอาคารแต่ละคูหา และข้อ ๔ ในเรื่องความยาวรวมของอาคารและจำนวนคูหาของอาคารที่สร้างต่อเนื่องกัน”

ข้อ ๕ อาคารตามข้อ ๕๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงนี้ ที่มีอยู่แล้วในวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ หรือที่ได้รับใบอนุญาตหรือใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และยังก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้ไม่แล้วเสร็จ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามข้อ ๕๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงนี้

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๕ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๖๓

พลเอก อนุพงษ์ เผ่าจินดา

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ไม่ได้กำหนดความหมายของคำว่า “แนวอาคาร” และ “ผนังทึบ” ไว้ ทำให้เกิดปัญหาในทางปฏิบัติของเจ้าพนักงานท้องถิ่นในการพิจารณาและออกคำสั่งใด ๆ ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ประกอบกับมีข้อกำหนดในกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว ที่สมควรกำหนดไว้เป็นการเพิ่มเติม เพื่อให้เกิดความชัดเจนและให้การใช้ประโยชน์ในที่ดินมีความคุ้มค่า รวมทั้งเพื่อเป็นการผ่อนปรนให้อาคารประเภทห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว ที่มีอยู่ก่อนกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ใช้บังคับ และมีสภาพทรุดโทรมจำเป็นต้องได้รับการตัดแปลงแก้ไขให้เหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ หรือให้สามารถก่อสร้างทดแทนอาคารเดิมได้โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้