



กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย  
ขอมอบของขวัญปีใหม่ ส่งความสุขให้พี่น้องประชาชน

# รู้ก่อนสร้าง (อาคาร)

ฉบับการ์ตูน

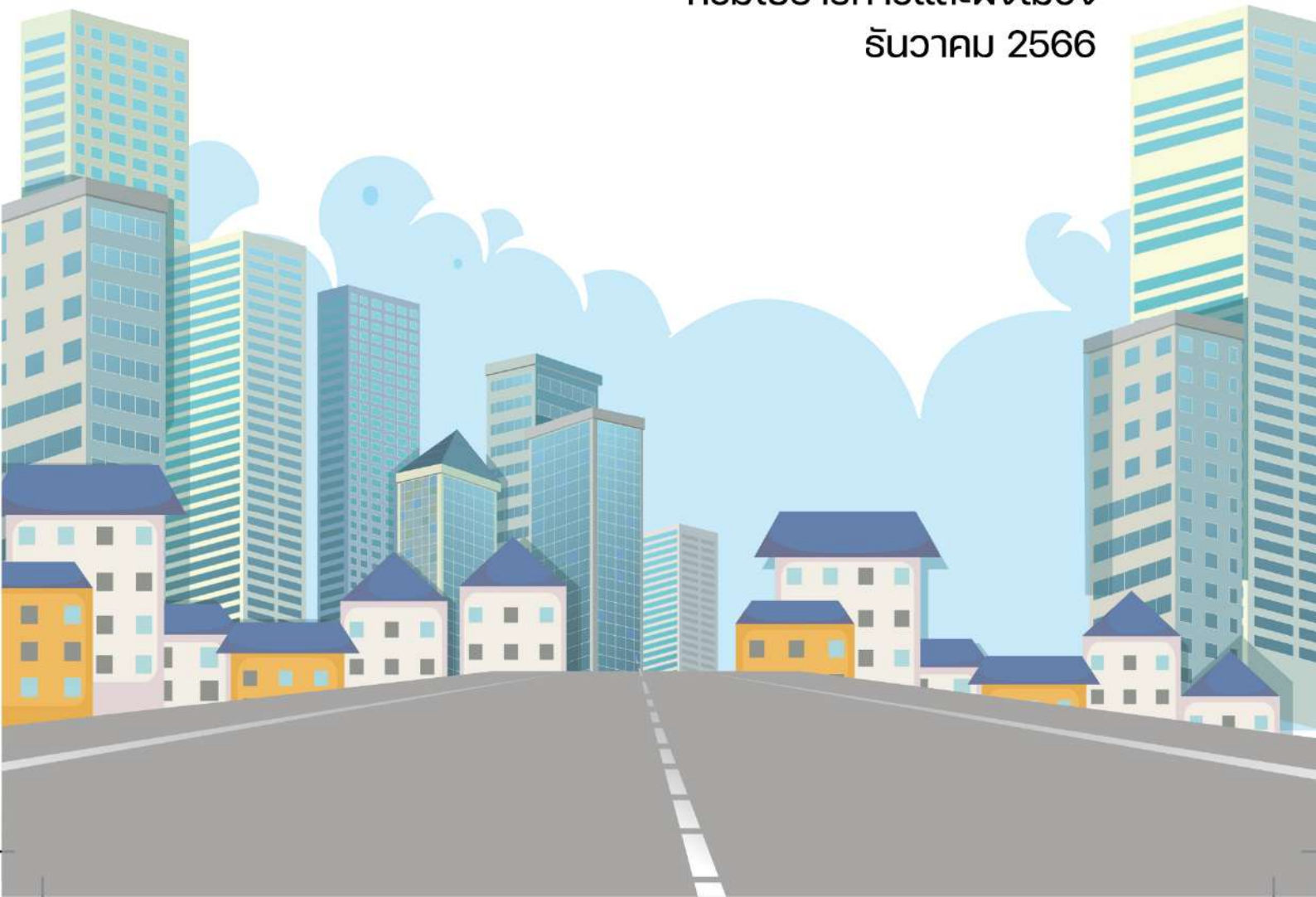


# คำนำ

หนังสือรื้อก่อนสร้าง (อาคาร) ฉบับการ์ตูน ฉบับนี้ กรมโยธาธิการและผังเมือง จัดทำขึ้นเพื่อมอบเป็นของขวัญปีใหม่ ประจำปี 2567 ให้กับพี่น้องประชาชนได้มีความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารและใช้เป็นแนวทางเบื้องต้นที่จะปฏิบัติตามกฎหมายได้อย่างถูกต้อง โดยเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับข้อกำหนดเรื่องลักษณะ แบบ รูปทรง สัดส่วน เนื้อที่ ที่ตั้งของอาคาร ระดับ ที่ว่างและแนวอาคาร ตลอดจนแบบบ้านเพื่อประชาชน ซึ่งสามารถนำไปใช้ประกอบในการก่อสร้างได้โดยไม่เสียค่าใช้จ่าย

กรมโยธาธิการและผังเมืองหวังเป็นอย่างยิ่งว่า ของขวัญปีใหม่ประจำปี 2567 หนังสือรื้อก่อนสร้าง (อาคาร) ฉบับการ์ตูนจะเป็นประโยชน์แก่ประชาชนและผู้ที่เกี่ยวข้องนำไปปรับใช้ตามกฎหมายได้อย่างถูกต้องต่อไป

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ธันวาคม 2566





# สารบัญ

หน้า

เริ่มต้นรู้จักกฎหมายควบคุมอาคาร	1-5
การดัดแปลงอาคาร	7-8
การรื้อถอนอาคาร/การใช้/เปลี่ยนการใช้อาคาร	9
การปฏิบัติตามกฎหมายในการขออนุญาต	11-14
ค่าธรรมเนียม	15
การต่ออายุใบอนุญาต	16
การตรวจสอบอาคาร	17-20
อาคารอยู่อาศัย	21-23
บ้านแฝด	24
แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร	25-31
ห้องแถว ตึกแถวและบ้านแถว	32-39
ที่ว่างภายนอกอาคาร	40
รั้วหรือกำแพงกันเขต	41
ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย	42-45
อาคารอยู่อาศัยรวม	46
บันไดของอาคารอยู่อาศัยรวม รวมถึงอาคารอื่น ๆ	47-48
บันไดหนีไฟ	49
โรงงาน	50
คลังสินค้า	51
แบบแปลนบ้านเพื่อประชาชน	54



# เริ่มต้นรู้จักกฎหมายควบคุมอาคาร



สวัสดีครับท่านผู้อ่าน  
วันนี้ผมนายอาคาร มาพร้อมกับคุณวิศวกร  
จะมาแนะนำการปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคาร

สวัสดีครับคุณอาคาร สวัสดีครับคุณผู้อ่าน  
ก่อนอื่นเรามาทำความรู้จักกฎหมายควบคุมอาคาร  
กันก่อนนะครับ

## กฎหมายควบคุมอาคาร

มีวัตถุประสงค์เพื่อควบคุมการออกแบบ  
และก่อสร้างอาคารให้มีความมั่นคงแข็งแรง  
และมีความปลอดภัยสำหรับผู้ใช้อาคาร  
มีระบบป้องกันอัคคีภัย มีระบบ  
การระบายอากาศ มีความเป็นระเบียบ  
เรียบร้อยสวยงาม และมีการจัดการ  
ด้านการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม เช่น  
การจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียก่อนปล่อย  
ลงสู่ทางระบายน้ำสาธารณะ





# ทำไมต้องควบคุมอาคาร

ทำไมต้องควบคุมอาคาร  
ควบคุมทำไม?



“ที่อยู่อาศัย” เป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ เมื่อมีคนอยู่  
รวมกันมาก ๆ มีความเจริญขยายตัวเกิดเป็นเมือง  
มีบ้านเรือนเป็นที่อยู่อาศัยและมีอาคารเป็น  
ที่ดำเนินกิจกรรมต่าง ๆ ของคนในชุมชน

ในเมืองมีอาคารมากมายหลายประเภท เช่น ตึกแถว  
ร้านค้า ตลาด สำนักงาน โรงเรียน และอื่น ๆ  
อีกมากมาย และเมื่อเมืองขยายตัวมากขึ้น  
เป็นเมืองใหญ่หรือมหานคร อาคารก็จะเพิ่มจำนวนมากขึ้น  
เป็นเงาตามตัว เกิดอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ  
โรงแรม ศูนย์การค้า ฯลฯ อาคารเหล่านี้เป็นอาคารสาธารณะ  
ที่มีคนเป็นจำนวนมากเข้าไปใช้ในแต่ละวัน  
ดังนั้น ความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร  
ความปลอดภัยของผู้ใช้อาคาร จึงเป็นเรื่องสำคัญ

## ถ้าไม่มีการควบคุมอาคารจะเกิดอะไรขึ้น?

แน่นอนว่าไม่มีความปลอดภัย ไม่เป็นระเบียบเรียบร้อย  
บ้านเมืองไม่สวยงาม ความไม่ถูกสุขลักษณะ อาจเกิดอุบัติเหตุ  
เช่น ตึกถล่ม ไฟไหม้อาคาร เป็นต้น  
กฎหมายควบคุมอาคารจึงต้องควบคุมไม่ให้เกิดสิ่งเหล่านี้



# กฎหมายควบคุมอาคาร ประกอบด้วย

กฎหมายควบคุมอาคารประกอบด้วยอะไรบ้างครับ?



พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2550 และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2558 ซึ่งเป็นกฎหมายหลักหรือกฎหมายแม่บท

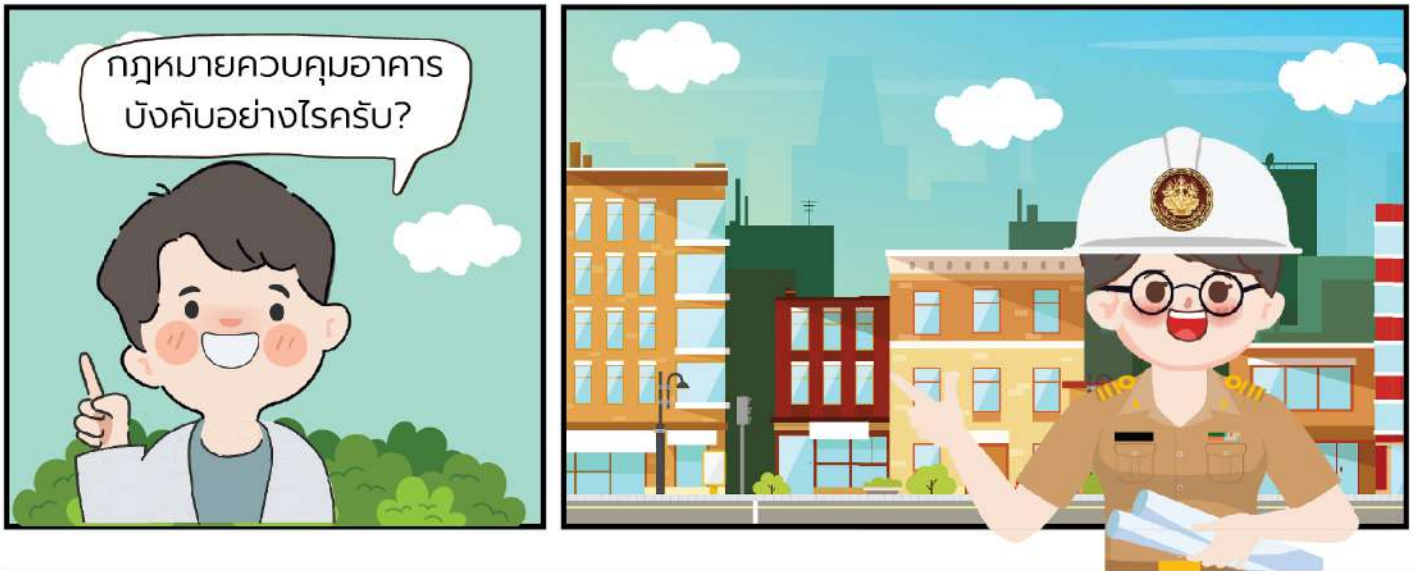
กฎกระทรวง เป็นกฎหมายที่กำหนดรายละเอียด เช่น รายละเอียดวิธีการปฏิบัติในการขออนุญาต รายละเอียดข้อกำหนดงานทางด้านวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม

ข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เป็นกฎหมายที่ใช้บังคับเฉพาะท้องถิ่น เช่น ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ในเขตกรุงเทพมหานคร เทศบัญญัติในเขตเทศบาลต่าง ๆ ข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล โดยแต่ละท้องถิ่นเป็นผู้พิจารณาดำเนินการออกข้อบัญญัติ





# กฎหมายควบคุมอาคาร บังคับอย่างไร?



เมื่อมีการประกาศพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 พื้นที่ที่มีการประกาศให้ใช้บังคับผังเมืองตามกฎหมายผังเมือง สำหรับอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคน และโรงแรมโหลสพ ให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ไม่ว่าพื้นที่ที่อาคารตั้งอยู่จะมีพระราชกฤษฎีกาหรือไม่ก็ตาม ปัจจุบันกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารบังคับใช้ทั่วประเทศแล้ว

## เจ้าพนักงานท้องถิ่น

1. นายกเทศมนตรี สำหรับในเขตเทศบาล
2. นายองค์การบริหารส่วนจังหวัด สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด
3. ประธานกรรมการบริหารองค์การบริหารส่วนตำบล สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล
4. ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร สำหรับในกรุงเทพมหานคร
5. นายกเมืองพัทยา สำหรับในเขตเมืองพัทยา
6. ผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดสำหรับในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น



# ความหมายของคำว่า "อาคาร" ตามกฎหมายควบคุมอาคาร



"อาคาร" หมายความว่า ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ และหมายความรวมถึง





(3) ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย ที่มีลักษณะดังนี้  
ที่ติดหรือตั้งป้ายไว้เหนือที่สาธารณะและมีขนาดเกิน 1 ตารางเมตร  
หรือน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกิน 10 กิโลกรัม

หรือที่ติดหรือตั้งห่างจากที่สาธารณะ ซึ่ง  
เมื่อวัดในทางราบแล้ว ระยะห่างจากที่สาธารณะ  
น้อยกว่าความสูงของป้ายนั้นเมื่อวัดจากพื้นดิน



(4) พื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กลับรถ  
และทางเข้าออกของรถ สำหรับอาคารบางประเภท เช่น  
โรงแรม อาคารชุด ห้างสรรพสินค้า อาคารขนาดใหญ่

อาคารหรือสิ่งก่อสร้างทั้งหมดที่กล่าวมานี้ หากจะ  
ดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง รัื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือ  
เปลี่ยนการใช้ ต้องขออนุญาตหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น



# การดัดแปลงอาคาร

“ดัดแปลง” หมายความว่า เปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายซึ่งลักษณะขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ของโครงสร้างของอาคารหรือส่วนต่างๆ ของอาคารซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิม และมีใช้การซ่อมแซม หรือการดัดแปลงที่กำหนดในกฎกระทรวง



แล้วการดัดแปลงอาคารล่ะครับ?

ยกตัวอย่าง เช่น การต่อเติมครัว โรงจอดรถ หรือการต่อเติมหลังคาคลุมชั้นดาดฟ้า เป็นการดัดแปลงอาคาร เพราะมีการเปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่มรูปทรง และเนื้อที่ของอาคาร หรือการติดตั้งเสาสูง ซึ่งเป็นโครงเหล็ก เพื่อรับสัญญาณโทรศัพท์เคลื่อนที่บนชั้นดาดฟ้าก็ถือเป็นดัดแปลงอาคาร เพราะเป็นการเพิ่มน้ำหนักให้กับโครงสร้างของอาคาร  
อย่างไรก็ตาม การดัดแปลงในบางกรณีก็ไม่ต้องขออนุญาต





# "ดัดแปลง" กรณีไหนจึงไม่ต้องขออนุญาต



**1. การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของอาคาร**โดยใช้วัสดุที่มีขนาด จำนวน และชนิดเดียวกับของเดิม เว้นแต่การเปลี่ยนโครงสร้างของอาคารที่เป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก คอนกรีตอัดแรง หรือเหล็กโครงสร้างรูปพรรณ

**2. การเปลี่ยนแปลงส่วนต่าง ๆ ของอาคาร**ที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคาร โดยใช้วัสดุชนิดเดียวกับของเดิม หรือวัสดุชนิดอื่นซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่ส่วนใดส่วนหนึ่งของโครงสร้างอาคารเดิม เกินร้อยละสิบ

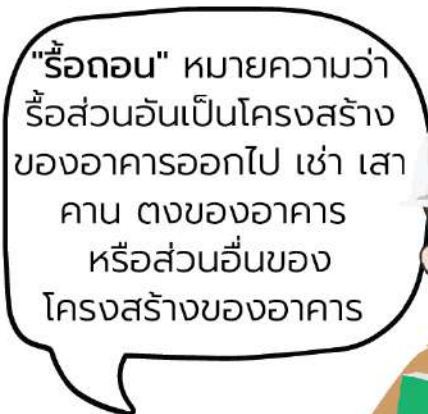
**3. การเปลี่ยนแปลง การต่อเติม การเพิ่ม การลด หรือการขยาย** ซึ่งลักษณะขอบเขตแบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ส่วนต่าง ๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคารซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่ส่วนใดส่วนหนึ่งของโครงสร้างของอาคารเดิม เกินร้อยละสิบ

**4. การลดหรือการขยายเนื้อที่ของหลังคาเหล็ก**ของพื้นที่ชั้นหนึ่งชั้นใด ให้มีเนื้อที่น้อยลงหรือมากขึ้น รวมกันไม่เกิน 5 ตารางเมตร โดยไม่ลดหรือเพิ่มจำนวนเสาหรือคาน

**5. การลดหรือการขยายเนื้อที่ของหลังคา** ให้มีเนื้อที่มากขึ้นรวมกันไม่เกิน 5 ตารางเมตร โดยไม่ลดหรือเพิ่มจำนวนเสาหรือคาน



# การรื้อถอนอาคาร



## อาคารที่ต้องขออนุญาตรื้อถอน

- ✓ อาคารที่มีส่วนเกิน 15 เมตรซึ่งอยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือที่สาธารณะน้อยกว่าความสูงของอาคาร
- ✓ อาคารที่อยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือที่สาธารณะน้อยกว่า 2 เมตร

## ส่วนอื่นของโครงสร้างของอาคารที่ต้องขออนุญาตรื้อถอน

- ✓ กันสาดคอนกรีตเสริมเหล็ก
- ✓ ผนังหรือฟาที่เป็นโครงสร้างของอาคาร หรือผนังหรือฟาคอนกรีตเสริมเหล็ก
- ✓ บันไดคอนกรีตเสริมเหล็ก
- ✓ พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กตั้งแต่พื้นที่ชั้นที่ 2 ของอาคารขึ้นไป

## การใช้/เปลี่ยนการใช้อาคาร

อาคารบางประเภทเมื่อก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว ก่อนเข้าไปใช้อาคารต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นเสียก่อน หรือหากเปลี่ยนการใช้เป็นอาคารประเภทตามที่กฎหมายกำหนด ก็ต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นเช่นเดียวกัน เราเรียกอาคารนี้ว่า "อาคารควบคุมการใช้"





## อาคารควบคุมการใช้ คือ อาคารดังต่อไปนี้

1. คลังสินค้า
2. โรงแรม
3. อาคารชุด
4. สถานพยาบาล
5. อาคารพาณิชย์กรรมมีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป
6. อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งมีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป
7. อาคารที่ใช้เป็นห้องประชุมมีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป
8. สำนักงานมีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป
9. โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน
10. สถานศึกษาตามกฎหมายว่าด้วยการศึกษาแห่งชาติ
11. หอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก ที่มีลักษณะเป็นอาคารขนาดใหญ่ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ
12. อาคารอยู่อาศัยรวม ที่มีลักษณะเป็นอาคารขนาดใหญ่ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ
13. อาคารที่ใช้เก็บวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย อาคารที่กล่าวมานี้ต้องได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร หรือใบ อ. 5 ก่อนเปิดใช้อาคาร

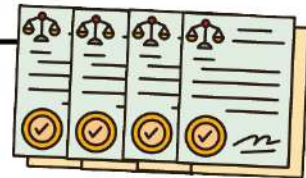
# การปฏิบัติตามกฎหมาย ในการขออนุญาต

## การขออนุญาต



ในการขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร ต้องยื่นขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา 39 ทวิ โดยยื่นคำขอตามแบบฟอร์มที่กฎหมายกำหนด พร้อมทั้งเอกสารประกอบการขออนุญาต และสามารถยื่นทางอิเล็กทรอนิกส์ได้

## เอกสารประกอบการขออนุญาต เช่น



### step 1

แบบฟอร์ม  
คำขออนุญาต

### step 2

สำเนาเอกสารแสดง  
การเป็นเจ้าของอาคาร

### step 3

แบบแปลน แผนผังบริเวณ  
และรายการประกอบ  
แบบแปลน จำนวน 5 ชุด

### step 4

รายการคำนวณ 1 ชุด  
(กรณีที่เป็นอาคารสาธารณะ  
อาคารพิเศษ หรืออาคารที่  
ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรและ  
วัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่)

### step 5

สำเนาใบประกอบวิชาชีพ  
ของสถาปนิกและวิศวกร  
ผู้ออกแบบ (กรณีที่เป็นอาคาร  
ควบคุมตามกฎหมายวิศวกร  
หรือกฎหมายสถาปนิก)

### step 6

สำเนาโฉนดที่ดิน น.ส. 3  
น.ส. 3 ก./ส.ค. 1/ อื่น ๆ

### step 7

หนังสือยินยอม  
ของเจ้าของที่ดิน  
ในกรณีที่สร้างอาคาร  
ในที่ดินของผู้อื่น

### step 8

หนังสือแสดงว่าเป็นผู้จัดการ  
หรือเป็นผู้แทนซึ่งเป็นผู้ดำเนิน  
กิจการของนิติบุคคล  
(กรณีที่นิติบุคคลเป็น  
ผู้ขออนุญาต)

### step 9

เอกสารอื่นๆ (ถ้ามี)



**ข้อยกเว้นเรื่องแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ ในกรณีที่เป็นอาคารดังต่อไปนี้**



- อาคารอยู่อาศัยไม่เกินสองชั้นและมีพื้นที่อาคารไม่เกิน 150 ตารางเมตร



- อาคารเลี้ยงสัตว์ที่มีพื้นที่ไม่เกิน 100 ตารางเมตร



- อาคารเก็บผลิตผลทางการเกษตรที่มีพื้นที่อาคารไม่เกิน 100 ตารางเมตร



- รั้ว กำแพง ประตู เฝิงหรือแผงลอย



- หอถังน้ำที่มีความสูงไม่เกิน 6 เมตร

ซึ่งจะก่อสร้าง ดัดแปลง รัื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารภายในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลและไม่เป็นพื้นที่ที่มีกฎหมายเกี่ยวกับการห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิดหรือบางประเภท ไม่ต้องยื่นแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ ในการขออนุญาต เพียงแต่ยื่นแผนผังบริเวณแสดงที่ตั้งอาคารโดยสังเขปและสำเนาเอกสารแสดงสิทธิในที่ดินพร้อมคำขอ

**การพิจารณาของเจ้าพนักงานท้องถิ่น**

การพิจารณาของเจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องทำอย่างไรบ้างครับ?

ในการยื่นขออนุญาตก่อสร้างดัดแปลง รัื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร หากแบบแปลนและเอกสารของผู้ยื่นขออนุญาตครบถ้วนและถูกต้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องตรวจพิจารณาและออกใบอนุญาต หรือมีหนังสือแจ้งคำสั่งไม่อนุญาต พร้อมด้วยเหตุผลให้ผู้ยื่นขออนุญาตทราบภายใน 45 วัน นับแต่วันที่ได้รับคำขอ



45 DAYS + 45 DAYS + 45 DAYS

ในกรณีที่มีความจำเป็นที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่อาจออกใบอนุญาต หรือยังไม่มีคำสั่งไม่อนุญาตภายใน 45 วัน เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถ ขยายเวลาออกไปได้อีกไม่เกิน 2 ครั้ง ครั้งละไม่เกิน 45 วัน แต่ต้องมี หนังสือแจ้งการขยายเวลาพร้อมด้วยเหตุผลให้ผู้ยื่นขออนุญาตทราบ



เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้แก้ไขแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณ เพื่อให้ถูกต้องตามกฎหมาย



30 DAYS

เมื่อผู้ยื่นขออนุญาตได้ดำเนินการแก้ไขแบบแปลน รายการประกอบ แบบแปลน หรือรายการคำนวณตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจพิจารณาและออกใบอนุญาตให้ภายใน 30 วัน แต่ถ้าผู้ยื่นขอใบอนุญาตได้แก้ไขในสาระสำคัญผิดไปจากคำสั่งของ เจ้าพนักงานท้องถิ่น ในกรณีนี้ให้ถือว่าเป็นการยื่นคำขอใหม่



# เมื่อได้รับอนุญาตแล้วต้องทำอะไร

เมื่อได้รับอนุญาตแล้ว  
ต้องทำอะไรอีกบ้างครับ?



กฎหมายควบคุมอาคารได้บังคับไว้ว่า การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารต้องมีผู้ควบคุมงานอยู่ตลอดเวลา ดังนั้น เมื่อได้รับอนุญาตแล้ว ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องมีหนังสือแจ้งชื่อผู้ควบคุมงานกับวันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดการดำเนินการตามที่ได้รับอนุญาตให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ พร้อมทั้งแนบหนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานมาด้วย

ผู้ควบคุมงานจะเป็นใครก็ได้ เป็นเจ้าของอาคารก็ได้ แต่ถ้าอาคารนั้นเป็นอาคารที่กฎหมายวิศวกรกำหนด ผู้ควบคุมงานก็จะต้องเป็นวิศวกร



## การแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ

ผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร

โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก็ได้ โดยการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

### ขั้นตอนการแจ้ง ดังนี้

1. แจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นตามแบบที่คณะกรรมการควบคุมอาคารประกาศกำหนด พร้อมทั้งเอกสาร และหลักฐานตามที่ระบุไว้ในแบบดังกล่าว ในกรณีนี้ผู้ออกแบบอาคาร และผู้ออกแบบและคำนวณอาคารต้องเป็นสถาปนิกและวิศวกร โดยระดับวุฒิ ทำได้ทุกขนาด ระดับสามัญทำได้ทุกขนาดเว้นแต่อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ ระดับภาคทำได้เฉพาะอาคารที่ไม่เข้าข่ายตามกฎหมายวิชาชีพ พร้อมทั้งแจ้งวันเริ่มต้น และวันสิ้นสุดการดำเนินการดังกล่าว

2. ชำระค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลน

เมื่อดำเนินการตาม 1. เรียบร้อยแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะออกใบรับแจ้ง เพื่อเป็นหลักฐานการแจ้งภายใน 3 วันทำการนับตั้งแต่วันที่ได้รับชำระค่าธรรมเนียม เมื่อเจ้าของอาคารได้รับใบแจ้งแล้วสามารถดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอน ภายใน 120 วัน นับตั้งแต่วันที่ออกใบรับแจ้ง หรือนับตั้งแต่วันที่เริ่มก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจพบเหตุไม่ถูกต้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้าง หรือสั่งให้แก้ไขให้ถูกต้องได้

### ค่าธรรมเนียม

(1) อาคารอยู่อาศัยไม่เกิน 2 ชั้นและมีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันรวมกัน ไม่เกิน 150 ตารางเมตร หรืออาคารที่ใช้เพื่อเก็บผลิตผลทางการเกษตรที่มีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันรวมกันไม่เกิน 100 ตารางเมตร หรืออาคารเพื่อการเลี้ยงสัตว์ ที่มีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน 100 ตารางเมตร หรือรั้ว กำแพง หรือประตูที่เป็นอาคาร ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

(ก) ใบอนุญาตก่อสร้าง	ฉบับละ	20	บาท
(ข) ใบอนุญาตดัดแปลง	ฉบับละ	10	บาท
(ค) ใบอนุญาตรื้อถอน	ฉบับละ	10	บาท

(2) อาคารอื่นนอกจาก (1)

(ก) ใบอนุญาตก่อสร้าง	ฉบับละ	200	บาท
(ข) ใบอนุญาตดัดแปลง	ฉบับละ	100	บาท
(ค) ใบอนุญาตรื้อถอน	ฉบับละ	50	บาท





## ค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลน (คิดตามพื้นที่ของอาคาร)

- (1) อาคารซึ่งสูงไม่เกินสองชั้นหรือสูงไม่เกิน 12 เมตร ตารางเมตรละ 0.50 บาท
- (2) อาคารซึ่งสูงเกินสองชั้นแต่ไม่เกินสามชั้น หรือสูงเกิน 12 เมตร แต่ไม่เกิน 15 เมตร ตารางเมตรละ 2 บาท
- (3) อาคารซึ่งสูงเกิน 3 ชั้นหรือสูงเกิน 15 เมตร ตารางเมตรละ 4 บาท
- (4) อาคารซึ่งมีพื้นที่รับน้ำหนักบรรทุกเกิน 500 กิโลกรัมต่อหนึ่งตารางเมตร ตารางเมตรละ 4 บาท
- (5) พื้นที่ที่จอดรถ ที่กัลบริด และทางเข้าออกของรถ ตารางเมตรละ 0.50 บาท
- (6) ป้าย ตารางเมตรละ 4 บาท
- (7) อาคารประเภทซึ่งจะต้องวัดความยาว เช่น เชื้อน ทาง หรือท่อระบายน้ำ รั้ว หรือ กำแพง คิดตามความยาว เมตรละ 1 บาท



## การต่ออายุใบอนุญาต

ใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รั้วถนน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร จะมีอายุตามที่กำหนดไว้ในใบอนุญาตเท่านั้น ถ้าผู้ได้รับใบอนุญาตมีความประสงค์จะขอต่ออายุใบอนุญาตจะต้องยื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนใบอนุญาตสิ้นอายุ

### ใบอนุญาตหายหรือชำรุดทำอย่างไร?





ถ้าใบอนุญาตใด ๆ ก็ตามสูญหาย ให้แจ้งความแล้วนำใบรับแจ้งความนั้นไปยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นเพื่อขอใบแทนใบอนุญาตนั้น

ถ้าใบอนุญาตใด ๆ ชำรุดในสาระสำคัญให้นำใบอนุญาตที่ชำรุดนั้นไปยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นเพื่อขอใบแทนใบอนุญาตนั้น



# การตรวจสอบอาคาร

กฎหมายควบคุมอาคารมีวัตถุประสงค์ในการควบคุมอาคารให้มั่นคงแข็งแรง และมีความปลอดภัยต่อประชาชนที่เข้าไปใช้สอยในอาคาร ซึ่งถือเป็นนโยบายหนึ่งของกระทรวงมหาดไทย ที่ผ่านมากฎหมายควบคุมอาคารมีการกำหนดมาตรการในการควบคุม 4 ขั้นตอน คือ

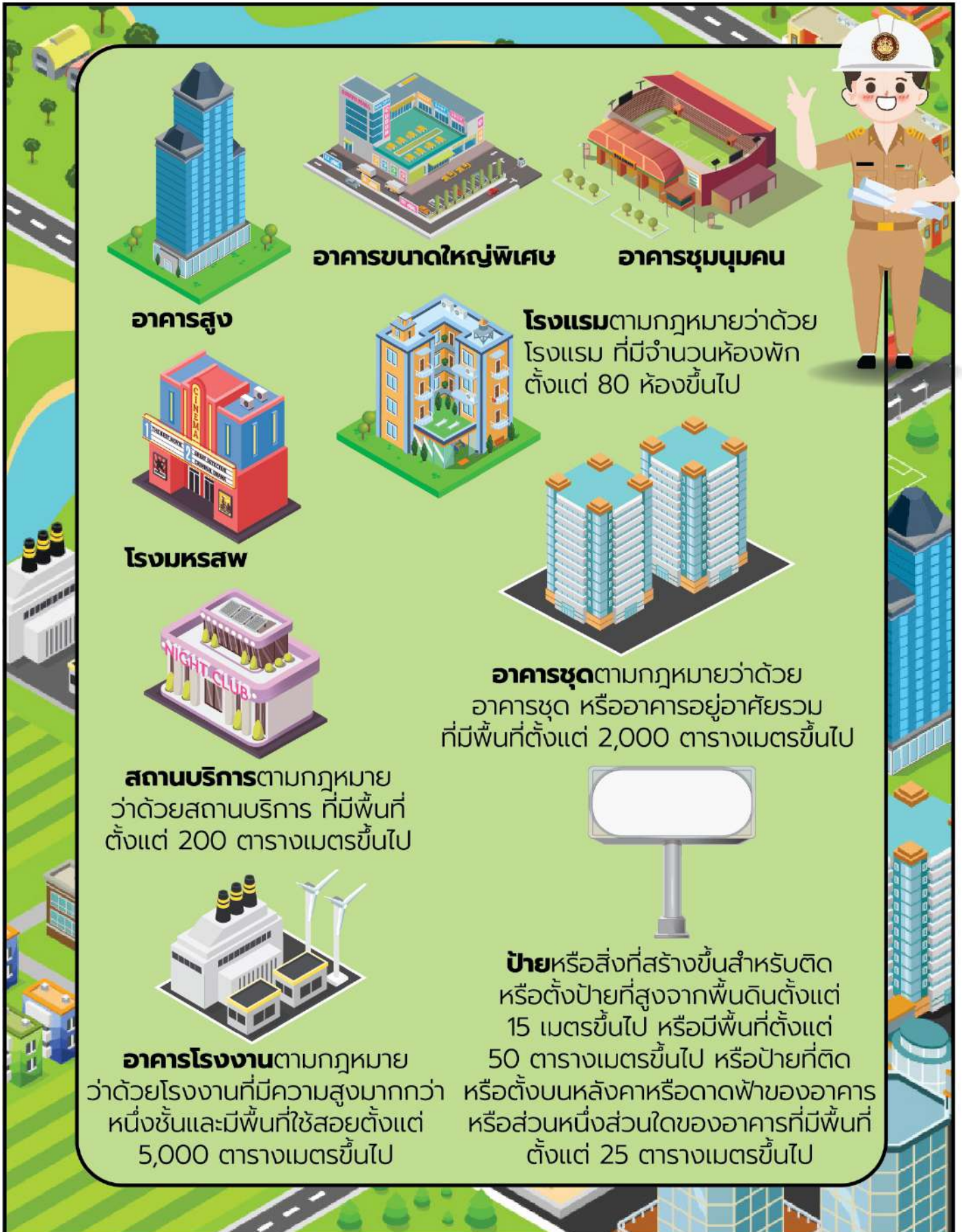
-  ขั้นตอนการออกแบบ
-  ขั้นตอนการอนุญาตก่อสร้าง
-  ขั้นตอนการก่อสร้าง
-  ขั้นตอนการใช้

เมื่อมีการใช้งานอาคารไประยะหนึ่งจำเป็นต้องมีการตรวจสอบดูแลและบำรุงรักษาเพื่อให้อาคารอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ปลอดภัย





# ประเภทของอาคารที่ต้องทำการตรวจสอบ





# กฎกระทรวงการตรวจสอบอาคาร

กฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียน และการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. 2548 ได้กำหนดให้เจ้าของอาคารที่เปิดใช้อาคารมาแล้วมากกว่า 1 ปี ต้องจัดให้มีการตรวจสอบสภาพอาคาร และต้องส่งรายงานผลการตรวจสอบให้แก่เจ้าพนักงานท้องถิ่น



โดยทำการตรวจสอบใหญ่  
ทุกระยะ 5 ปี และทำการตรวจสอบ  
ประจำปีระหว่างการตรวจสอบใหญ่  
เป็นประจำทุกปี

ในกรณีที่เจ้าของอาคาร 9 ประเภท  
ดังกล่าวไม่จัดให้มีการตรวจสอบอาคาร  
จะมีโทษอย่างไรบ้างครับ?

## บทกำหนดโทษ

ในกรณีที่เจ้าของอาคารฝ่าฝืนไม่ดำเนินการตรวจสอบอาคารมีโทษ  
จำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกิน 60,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ  
และปรับเป็นรายวันอีกวันละไม่เกิน 10,000 บาท จนกว่าจะได้ปฏิบัติ  
ให้ถูกต้อง



## คุณสมบัติของผู้ตรวจสอบอาคาร



ได้รับอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรควบคุม ตามกฎหมายวิศวกรหรือสถาปนิกควบคุมตามกฎหมาย สถาปนิก หรือเป็นนิติบุคคลที่มีใบประกอบวิชาชีพ และได้ ขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบกับคณะกรรมการควบคุมอาคาร และต้องผ่านการอบรมหลักสูตรที่คณะกรรมการควบคุมอาคาร ให้การรับรอง



### การเตรียมตัวสำหรับเจ้าของอาคาร

หากอาคารเก่าไม่มีแบบแปลนอาคาร เจ้าของอาคารต้องจัดหา หรือจัดทำแบบแปลนอาคาร ในส่วนข้อมูลและรายชื่อของผู้ตรวจสอบ เจ้าของอาคารสามารถดูรายละเอียดในเว็บไซต์กรมโยธาธิการและผังเมือง ได้ที่ **[www.dpt.go.th](http://www.dpt.go.th)**

# กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543)ฯ

เกี่ยวกับลักษณะ แบบ รูปทรง สัดส่วน เนื้อที่ ที่ตั้งของ อาคาร ระดับ ที่ว่างของอาคาร แนวอาคาร และระยะระหว่าง อาคารกับอาคาร หรือเขตที่ดินของผู้อื่น หรือระหว่างอาคาร กับถนนหรือที่สาธารณะ

## “อาคารอยู่อาศัย”

Q : ก่อนอื่นเรามาทำความรู้จักกับข้อกำหนดเกี่ยวกับ อาคารที่เราอยู่หรือใช้สอยในชีวิตประจำวันว่า ในกฎหมายกำหนดไว้อย่างไรครับ?



A : ประเภทแรก คืออาคารอยู่อาศัย หมายความว่า อาคารซึ่งโดยปกติบุคคลใช้อยู่อาศัยได้ทั้งกลางวัน และกลางคืนไม่ว่าจะเป็นการอยู่อาศัยอย่างถาวร หรือชั่วคราว





# ห้องนอนในอาคาร

แล้วบ้านเดี่ยวที่เราอยู่อาศัย  
มีข้อกำหนดอย่างไรบ้างครับ?



บ้านอยู่อาศัยจะก่อสร้างด้วยวัสดุอย่างไรก็ได้ครับ  
แต่ถ้าจะก่อสร้างสูงตั้งแต่ 3 ชั้นขึ้นไป  
กฎหมายกำหนดให้เสา คาน พื้น บันได และผนัง  
ต้องทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ



มีหน้าต่างหรือ  
ช่องระบายอากาศ  
ไม่น้อยกว่า 10%  
ของพื้นที่ห้อง

ระยะตั้ง  
ไม่น้อยกว่า  
2.60 ม.

มีพื้นที่  
ไม่น้อยกว่า 8 ตร.ม.



ช่องทางเดินในอาคาร  
ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.00 ม.

ความกว้างด้านแคบสุด  
ไม่น้อยกว่า 2.50 ม.

\*การวัดระยะตั้งให้วัดจากพื้นถึงพื้น  
ในกรณีของชั้นใต้หลังคา  
ให้วัดถึงยอดฝ้าหรือยอดผนัง

## บันไดของอาคาร

- บันไดของอาคารอยู่อาศัยถ้ามี ต้องมีอย่างน้อย 1 บันไดที่มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร ช่วงหนึ่งสูงไม่เกิน 3 เมตร ลูกตั้งสูงไม่เกิน 20 เซนติเมตร ลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ขึ้นบันไดหล้อมกันออกแล้วเหลือความกว้างไม่น้อยกว่า 22 เซนติเมตร และต้องมีพื้นหน้าบันไดมีความกว้างและยาวไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได
- บันไดที่สูงเกิน 3 เมตร ต้องมีชานพักบันไดทุกช่วง 3 เมตร หรือน้อยกว่านั้น และชานพักบันไดต้องมีความกว้างและยาวไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได ระยะตั้งจากชั้นบันได หรือชานพักบันไดถึงส่วนต่ำสุดของอาคารที่อยู่เหนือขึ้นไป ต้องสูงไม่น้อยกว่า 1.90 เมตร



## ที่ว่างภายนอกอาคาร



ที่ว่างต้องมีอย่างไรครับ

อาคารอยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วน ของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร



ที่ว่าง

**“ที่ว่าง”** หมายความว่า พื้นที่อันปราศจากหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุม ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวอาจจะจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ บ่อพักน้ำเสีย ที่พักมูลฝอย ที่พักรวมมูลฝอย หรือที่จอดรถที่อยู่ภายนอกอาคารก็ได้ และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ของสิ่งก่อสร้าง หรืออาคารที่สูงจากระดับพื้นดินไม่เกิน 1.20 เมตร และไม่มีหลังคา หรือสิ่งก่อสร้างปกคลุมเหนือระดับนั้น ครับ





# บ้านแฝด



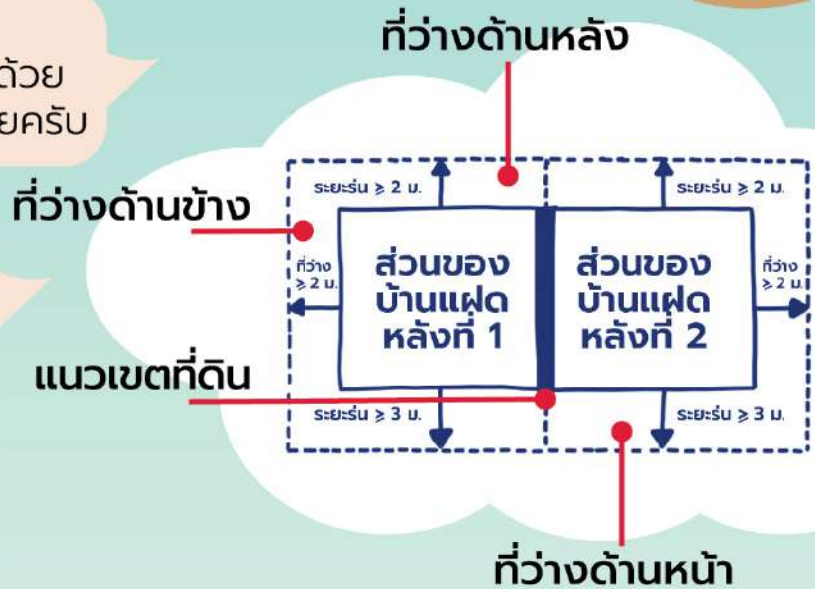
แล้วบ้านแฝดเป็นอาคารอย่างไรครับ  
และมีข้อกำหนดแบบเดียวกันกับ  
บ้านอยู่อาศัยไหมครับ?

**“บ้านแฝด”** หมายความว่า อาคารที่ใช้เป็น  
ที่อยู่อาศัยก่อสร้างติดต่อกันสองบ้าน มีผนังแบ่ง  
อาคารเป็นบ้าน มีที่ว่างระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดิน  
กับตัวอาคารด้านหน้า ด้านหลัง และด้านข้างของ  
แต่ละบ้าน และมีทางเข้าออกของแต่ละบ้าน  
แยกจากกันเป็นสัดส่วน



ข้อกำหนดสำหรับ  
อาคารอยู่อาศัยก็ใช้กับบ้านแฝดด้วย  
และมีข้อกำหนดเฉพาะเพิ่มเติมด้วยครับ

บ้านแฝดต้องมีที่ว่างด้านหน้าและ  
ด้านหลังระหว่างรั้ว หรือ  
แนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคาร  
กว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร และ  
2 เมตรตามลำดับ และมีที่ว่าง  
ด้านข้างกว้างไม่น้อยกว่า  
2 เมตร



# แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร



ข้อกำหนดเรื่องการร่น  
แนวอาคารจากถนนสาธารณะ  
ของอาคารอยู่อาศัย รวมทั้ง  
บ้านแฝดที่สูงไม่เกิน 2 ชั้น  
หรือไม่เกิน 8 เมตร  
กำหนดดังนี้ครับ

**อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลง**  
ใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้าง  
น้อยกว่า 6 เมตร ให้ร่นแนวอาคาร  
ห่างจากที่กึ่งกลางถนนสาธารณะ  
อย่างน้อย 3 เมตร

**อาคารที่สูงเกินสองชั้น หรือเกิน 8 เมตร** ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ หรือคลังสินค้า ที่ก่อสร้าง หรือดัดแปลงใกล้ถนน สาธารณะต้องร่นแนวอาคาร

**1. ถ้าถนนสาธารณะ มีความกว้าง น้อยกว่า 10 เมตร** ให้ร่นแนวอาคาร ห่างจากที่กึ่งกลางถนนสาธารณะ อย่างน้อย 6 เมตร

**2. ถ้าถนนสาธารณะ มีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 20 เมตร** ให้ร่นแนวอาคารห่าง จากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้าง ของถนนสาธารณะ

$\geq 1/10$  ของความกว้างของถนน

ตั้งแต่ 10 เมตร แต่ไม่เกิน 20 เมตร

**3. ถ้าถนนสาธารณะ มีความกว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไป** ให้ร่นแนว อาคารห่างจากเขตถนน สาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร

$\geq 2$  เมตร

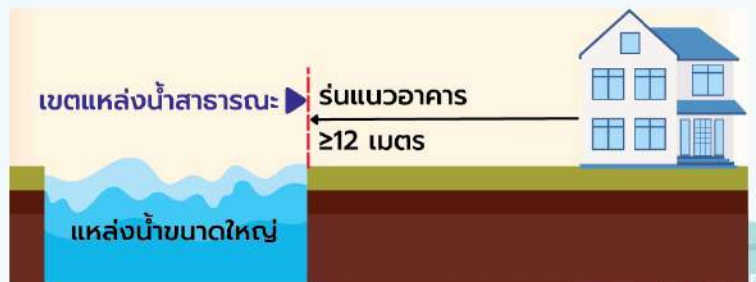
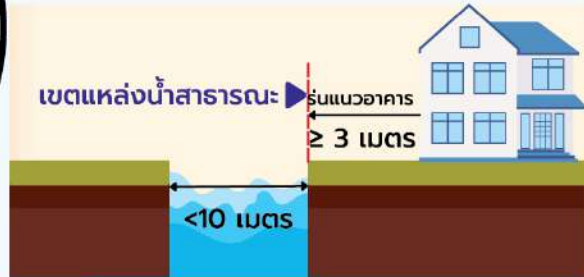
$> 20$  เมตร



แล้วถ้าก่อสร้างใกล้  
แหล่งน้ำสาธารณะ  
จะต้องร่นแนวอาคาร  
ไหมครับ?



สะพาน เขื่อน รั้ว ท่อระบายน้ำ  
ท่าเรือ ป้าย อุโมงค์ คานเรือ หรือที่ว่าง  
ที่ใช้เป็นที่จอดรถไม่ต้องร่นแนวอาคาร  
จากเขตแหล่งน้ำสาธารณะแต่หากเป็น  
อาคารอยู่อาศัย และอาคารประเภทอื่น ๆ  
ต้องร่นแนวอาคารจาก  
เขตแหล่งน้ำสาธารณะ ดังนี้ครับ

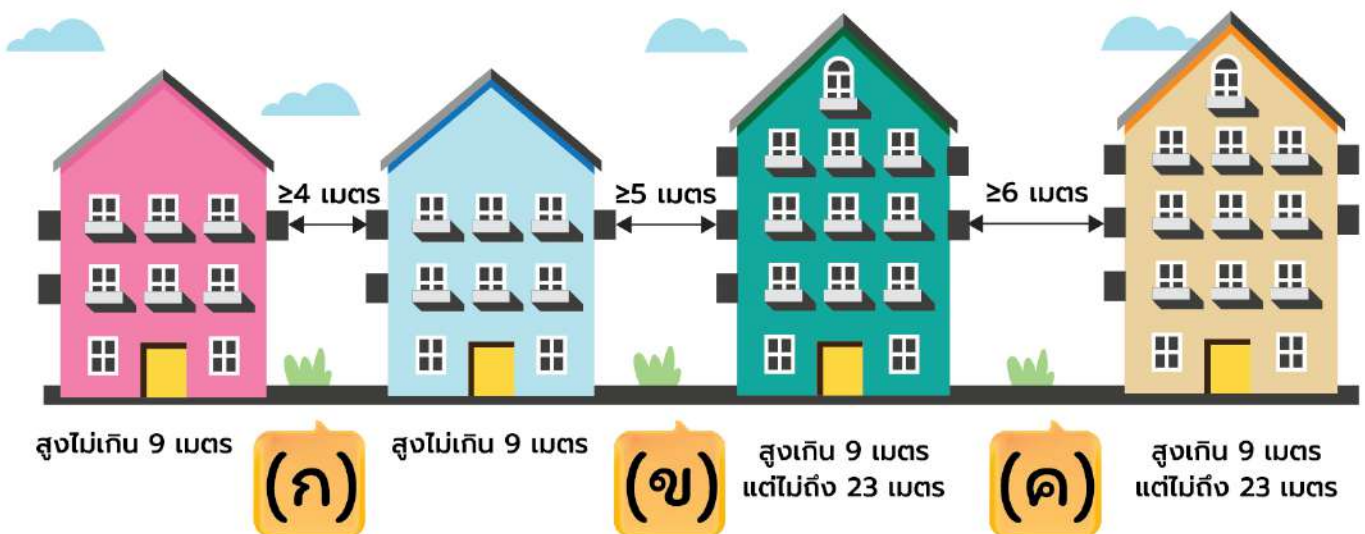


กรณีก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น  
แม่น้ำ คู คลอง ลำรางหรือลำกระโดง ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้น  
มีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำ  
สาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 3 เมตร แต่ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้าง  
ตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำ  
สาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 6 เมตร สำหรับอาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลง  
ใกล้แหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบ หรือทะเลต้องร่นแนวอาคาร  
ให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 12 เมตร

# ระยะห่างระหว่างอาคารที่ก่อสร้าง ในที่ดินเจ้าของเดียวกัน



- (ก) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 4 เมตร
- (ข) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 5 เมตร
- (ค) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 6 เมตร

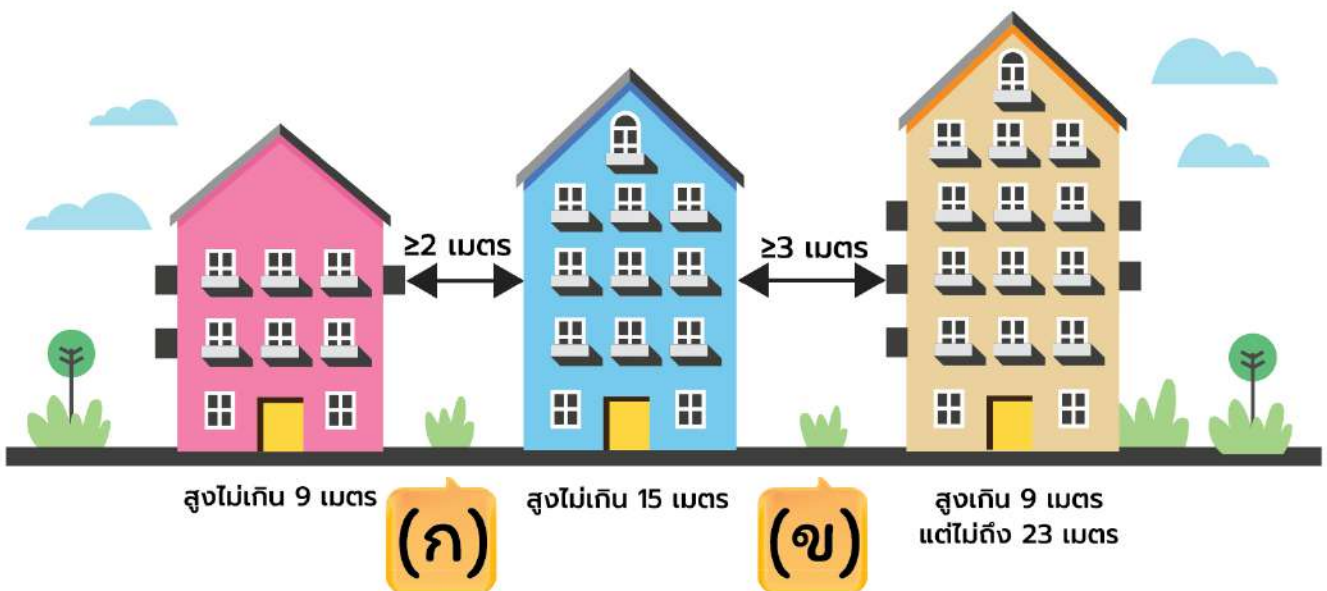




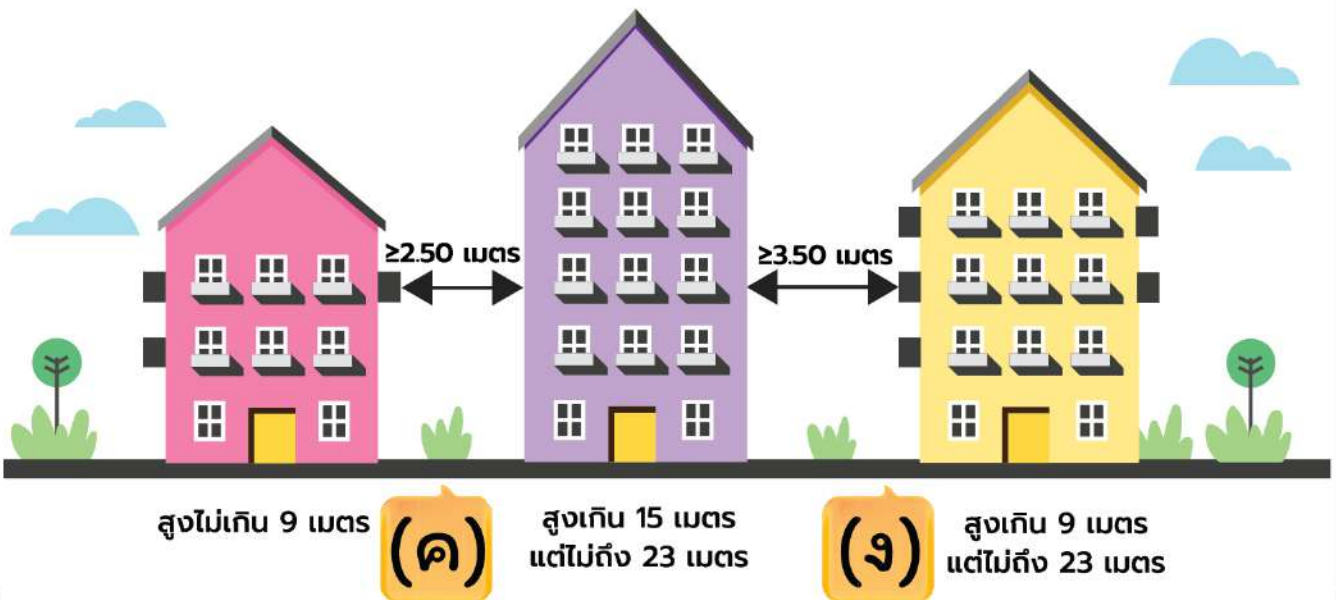


**กรณีที่สอง** ผนังของอาคารด้านที่เป็นผนังทับ  
ต้องมีระยะห่างจากผนังของอาคารอื่น  
ด้านที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ  
หรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร  
ดังต่อไปนี้

- (ก) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 2 เมตร
- (ข) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 3 เมตร



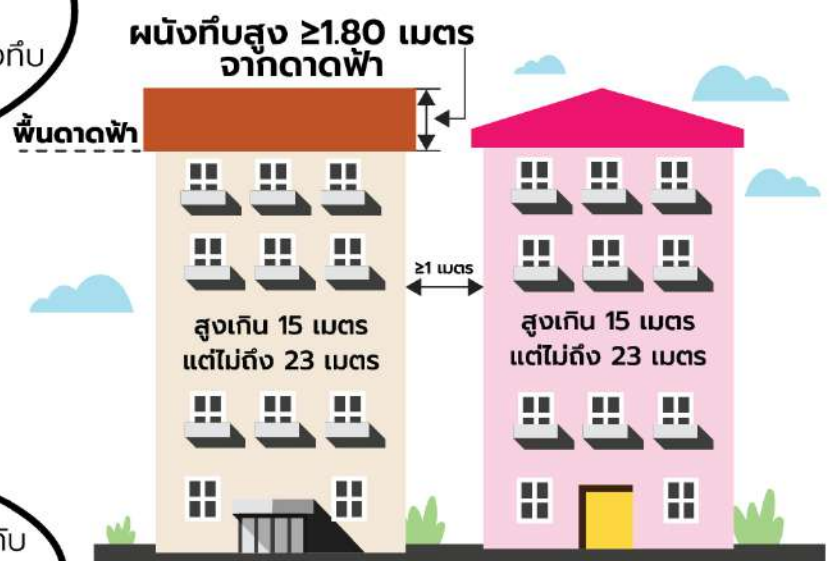
- (ค) อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังของอาคาร ต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร
- (ง) อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังของอาคาร ต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร



**กรณีที่สาม** ผนังของอาคาร ที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ด้านที่เป็นผนังทับต้องอยู่ห่าง จากผนังของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ด้านที่เป็นผนังทับ ไม่น้อยกว่า 1 เมตร



และทั้งกรณี 2 และกรณี 3 ผนังของดาดฟ้าของอาคารด้านที่อยู่ใกล้กับ อาคารอื่นให้ทำการก่อสร้างเป็นผนังทับ สูงจากพื้นดาดฟ้าไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร





# ระยะห่างระหว่างอาคาร กรณีที่ดินต่างเจ้าของ



ผนังของอาคารที่มีหน้าต่างประตู  
ช่องระบายอากาศหรือช่องแสงหรือ  
ระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่าง  
จากแนวเขตที่ดิน ดังนี้

**1**

**อาคารที่สูง  
ไม่เกิน 9 เมตร**

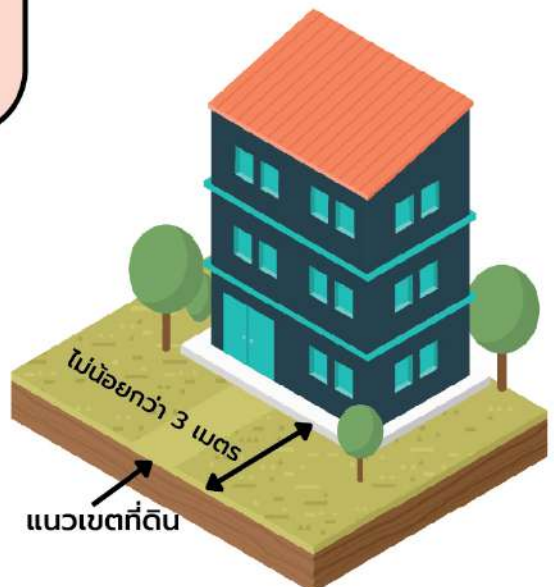


(1) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร  
ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขต  
ที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร

(2) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร  
แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียง  
ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า  
3 เมตร

**2**

**อาคารที่สูง  
เกิน 9 เมตร  
แต่ไม่ถึง 23 เมตร**





ถ้าไม่สามารถเว้นระยะห่าง  
จากแนวเขตที่ดินได้  
ตามเกณฑ์จะทำอย่างไร  
ได้บ้างครับ

ถ้าไม่สามารถเว้นระยะห่างจากแนวเขตที่ดินได้ตามเกณฑ์  
ก็จะต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร  
โดยต้องทำเป็นผนังทึบ หรือหากมีระยะห่างน้อยกว่า 0.50 เมตร  
นอกจากต้องเป็นผนังทึบแสง อาคารจะก่อสร้างได้จะต้อง  
สูงไม่เกิน 15 เมตร ทั้งนี้ต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจาก  
เจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย  
และดาวฟ้าของอาคารด้านนั้น  
ให้ทำเป็นผนังทึบสูงจากดาวฟ้า  
ไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร





# ห้องแถว ตึกแถวและบ้านแถว

อาคารประเภทต่อไปหากเป็นอาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาว ตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหา และประกอบด้วยวัสดุไม่ทนไฟเป็นส่วนใหญ่ จะหมายถึง "ห้องแถว" ครับ



## ห้องแถว

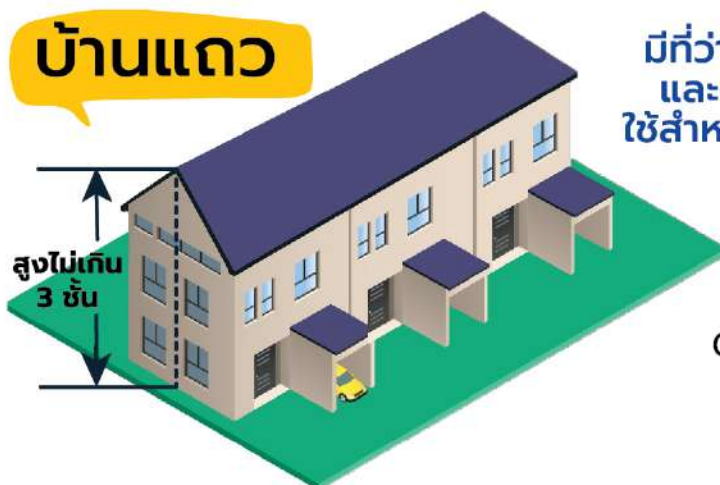


## ตึกแถว



แต่ถ้าอาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่ 2 คูหาขึ้นไป มีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ จะหมายถึง "ตึกแถว"

## บ้านแถว



มีที่ว่างด้านหน้า และด้านหลัง ใช้สำหรับอยู่อาศัย

"บ้านแถว" หมายความว่า ห้องแถวหรือตึกแถวที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารแต่ละคูหา และมีความสูงไม่เกิน 3 ชั้น

# ลักษณะของห้องแถว ตึกแถว

การก่อสร้างห้องแถว ตึกแถวตั้งแต่วันที่ 7 สิงหาคม 2543 เป็นต้นมา ต้องมีลักษณะตามนี้ครับ

พื้นที่ไม่น้อยกว่า 30 ตร.ม.    พื้นที่ไม่น้อยกว่า 30 ตร.ม.

ไม่น้อยกว่า 4 เมตร แต่ไม่เกิน 24 เมตร

ความลึกไม่น้อยกว่า 4 เมตร และไม่เกิน 24 เมตร

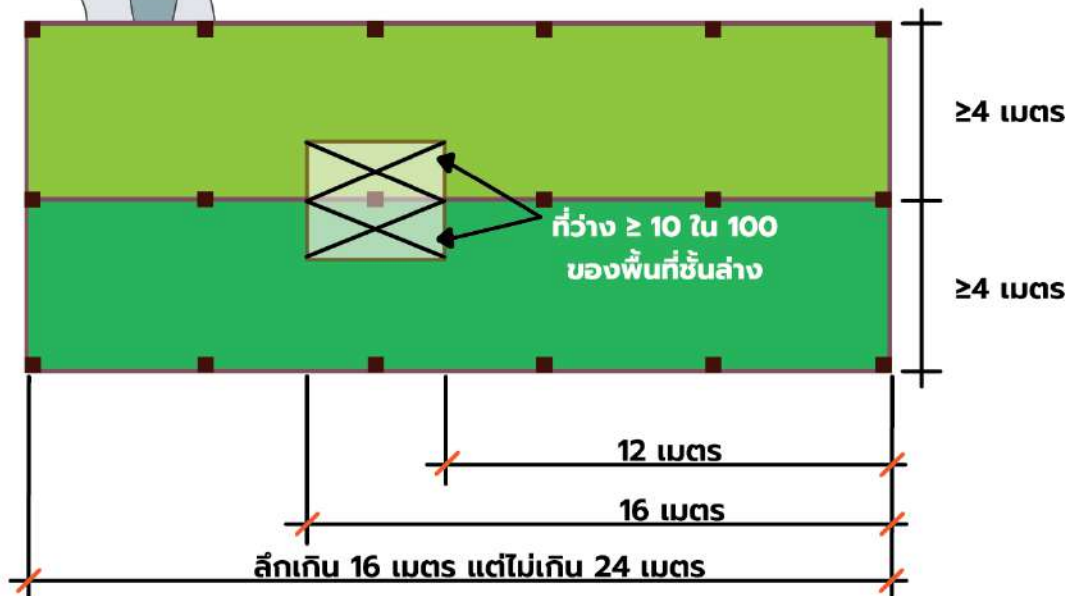
ความกว้างไม่น้อยกว่า 4 เมตร

≥ 4.00 ม.    ≥ 4.00 ม.

แล้วถ้ามีที่ดินแปลงยาวจะสร้างห้องแถว ตึกแถวที่ยาวเต็มที่ ได้กี่เมตร จะมีข้อกำหนดอะไรเพิ่มอีกไหมครับ?

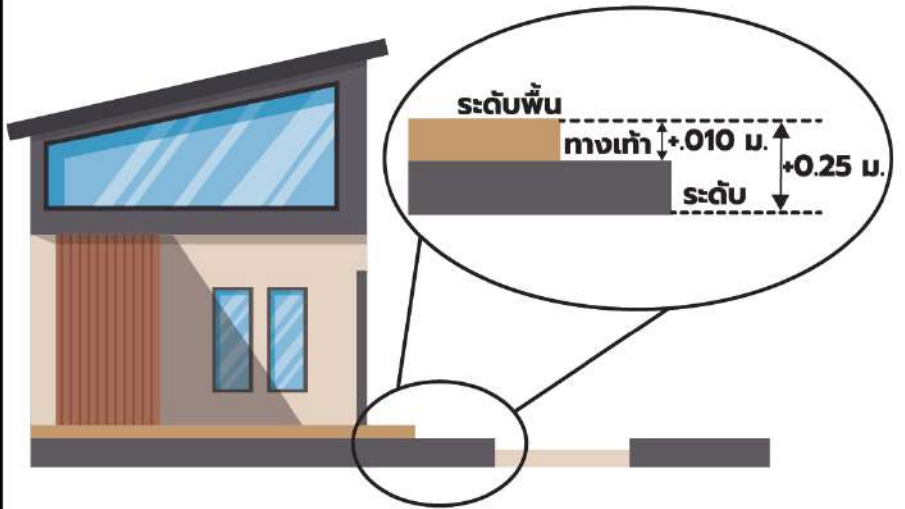


ในกรณีที่ความลึกของอาคารเกิน 16 เมตร ต้องจัดให้มีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมขึ้นบริเวณหนึ่งที่ระยะระหว่าง 12 เมตรถึง 16 เมตร โดยให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ของพื้นที่ชั้นล่างของอาคารนั้น





นอกจากนั้นแล้ว ห้องแถวหรือ  
ตึกแถวที่สร้างอยู่ริมถนนสาธารณะ  
ต้องให้ระดับพื้นชั้นล่างของห้องแถว  
หรือตึกแถวมีความสูง  
10 เซนติเมตร จากระดับทางเท้า  
หน้าอาคารหรือมีความสูง  
25 เซนติเมตร จากระดับ  
ที่نگกลางถนนสาธารณะ  
หน้าอาคาร แล้วแต่กรณีด้วยค่ะ



ห้องแถว ตึกแถว จะสร้างต่อเนื่อง  
ได้ไม่เกิน 10 คูหา และมีความยาว  
ของอาคารแถวหนึ่ง ๆ รวมกัน  
ไม่เกิน 40 เมตร โดยวัดระหว่าง  
จุดศูนย์กลางของเสาแรกถึง  
จุดศูนย์กลางของเสาสุดท้าย  
ไม่ว่าจะเป็นเจ้าของเดียวกัน  
และใช้โครงสร้างเดียวกัน  
หรือแยกกันก็ตาม ค่ะ

ผมเคยได้ยินว่าห้องแถว ตึกแถว  
ต้องมีที่ว่างด้านหลัง และเมื่อสร้าง  
ต่อเนื่องกันครบ 10 ห้องแล้ว  
จะต้องเว้นระยะ 4 เมตรด้วย  
ข้อเท็จจริงเป็นอย่างไรครับ



# ข้อกำหนดของห้องแถว ตึกแถว



ห้องแถวหรือตึกแถวซึ่งด้านหน้าไม่ติดริมถนนสาธารณะ ต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคาร กว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร โดยไม่ให้มีส่วนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว

ห้องแถวหรือตึกแถว ต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร เพื่อใช้ติดต่อถึงกันโดยไม่ให้มีส่วนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว เว้นแต่การสร้าง บันไดหนีไฟภายนอกอาคารที่ยื่นล้ำไม่เกิน 1.40 เมตร

ระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างถึง 10 คูหา หรือมีความยาว รวมกันถึง 40 เมตร ต้องมีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว นั้นกว้าง ไม่น้อยกว่า 4 เมตร เป็นช่องตลอดความลึกของห้องแถวหรือตึกแถวเพื่อเชื่อมกับที่ว่าง หลังอาคาร

ห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างติดต่อกันไม่ถึง 10 คูหา หรือมีความยาวรวมกันไม่ถึง 40 เมตร แต่มีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว นั้นกว้างน้อยกว่า 4 เมตร ไม่ให้ถือว่าเป็นที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว แต่ให้ถือว่าเป็นห้องแถว หรือตึกแถว นั้นสร้างต่อเนื่องเป็นแถวเดียวกัน

ที่ว่างที่กำหนดเหล่านี้จะสร้างอาคาร รั้ว กำแพง หรือสิ่งก่อสร้างอื่นใดหรือจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ ที่พักผ่อนหย่อน หรือที่พักรวมมูลฝอยไม่ได้

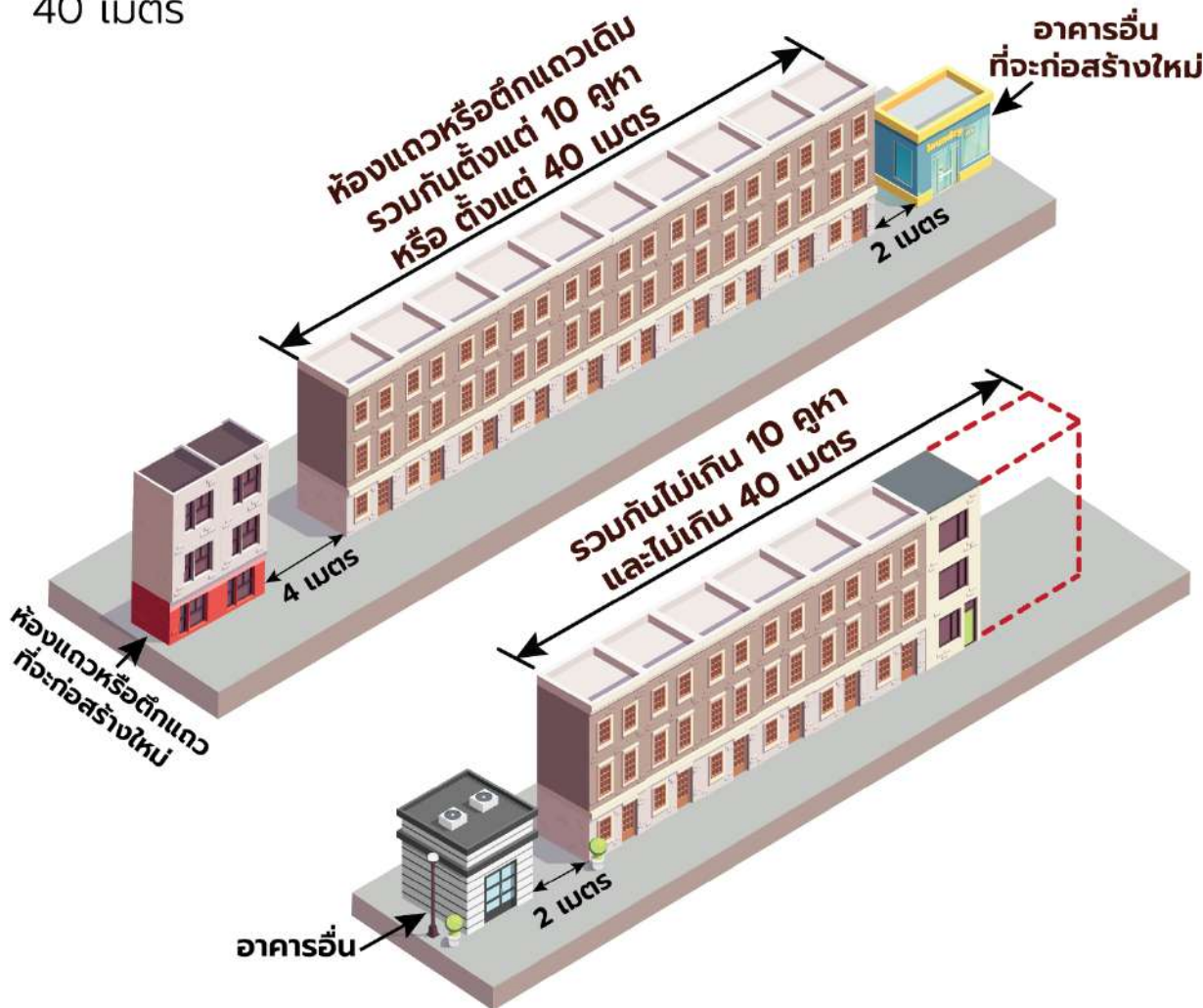
ห้องแถวหรือตึกแถวที่มีด้านข้างใกล้เขตที่ดินของผู้อื่น ต้องมีที่ว่างระหว่างด้านข้าง ของห้องแถวหรือตึกแถวกับเขตที่ดินของผู้อื่นนั้นกว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร เว้นแต่ห้องแถว หรือตึกแถวที่ก่อสร้างขึ้นทดแทนอาคารเดิม โดยมีพื้นที่ไม่มากกว่าพื้นที่ของอาคารเดิม และมีความสูงไม่เกิน 15 เมตร



# การก่อสร้างอาคารในบริเวณด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว

ถ้ามีห้องแถว ตึกแถว อยู่แล้วและจะก่อสร้างอาคารในบริเวณด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว นั้น มีข้อกำหนดดังนี้ครับ

1. ถ้าห้องแถวหรือตึกแถว นั้นมีจำนวนรวมกันได้ตั้งแต่ 10 คูหา หรือมีความยาวรวมกันได้ตั้งแต่ 40 เมตรขึ้นไป ห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างขึ้นและอาคารที่จะสร้างขึ้นต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวเดิมไม่น้อยกว่า 4 เมตร แต่ถ้าเป็นอาคารอื่นต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวเดิมไม่น้อยกว่า 2 เมตร
2. ถ้าห้องแถวหรือตึกแถว นั้นมีจำนวนไม่ถึง 10 คูหา และมีความยาวรวมกันไม่ถึง 40 เมตร อาคารที่จะสร้างขึ้นต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว นั้นไม่น้อยกว่า 2 เมตร เว้นแต่การสร้างห้องแถวหรือตึกแถว ต่อจากห้องแถวหรือตึกแถวเดิม แต่รวมแล้วต้องไม่เกิน 10 คูหา และมีความยาวรวมกันไม่เกิน 40 เมตร



# วัสดุของอาคาร



- เสา คาน พื้นบันได และผนังของอาคารที่สูงตั้งแต่ 3 ชั้นขึ้นไป โรงโมหรสพ หอประชุม โรงงาน โรงแรม โรงพยาบาล หอสมุด ห้างสรรพสินค้า อาคารขนาดใหญ่ สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ ท่าอากาศยาน หรืออุโมงค์ ต้องทำด้วยวัสดุทึบไฟด้วย
- ผนังของตึกแถวหรือบ้านแถว ต้องทำด้วยวัสดุทึบไฟด้วย แต่ทำก่อด้วยอิฐธรรมดาหรือคอนกรีตไม่เสริมเหล็ก ผนังนี้ต้องหนาไม่น้อยกว่า 8 เซนติเมตร
- ห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถวที่สร้างติดต่อกัน ให้มีผนังกันไฟทึบระยะไม่เกิน 5 คูหา ผนังกันไฟต้องสร้างต่อเนื่องจากพื้นดินจนถึงระดับดาดฟ้าที่สร้างด้วยวัสดุทึบไฟที่เป็นวัสดุทนไฟ กรณีที่เป็นหลังคาสร้างด้วยวัสดุไม่ทนไฟให้มีผนังกันไฟสูงเหนือหลังคาไม่น้อยกว่า 30 เซนติเมตร ตามความลาดของหลังคา



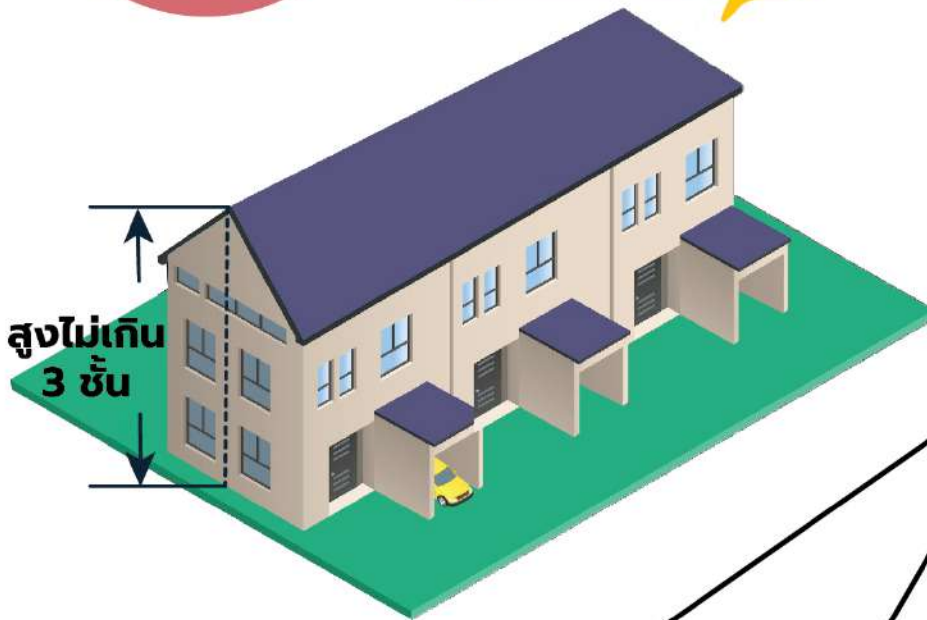
# ลักษณะบ้านแถว

ทาวน์เฮ้าส์อยู่ในประเภท  
ห้องแถว ตึกแถว  
หรือเปล่าครับ



ทาวน์เฮ้าส์จัดอยู่ในประเภท  
"บ้านแถว" ครับ "บ้านแถว"  
หมายความว่า ห้องแถวหรือตึกแถว  
ที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งมีที่ว่างด้านหน้า  
และด้านหลังระหว่างรั้ว หรือแนว  
เขตที่ดินกับตัวอาคารแต่ละคูหา  
และมีความสูงไม่เกิน 3 ชั้น

**บ้านแถว**

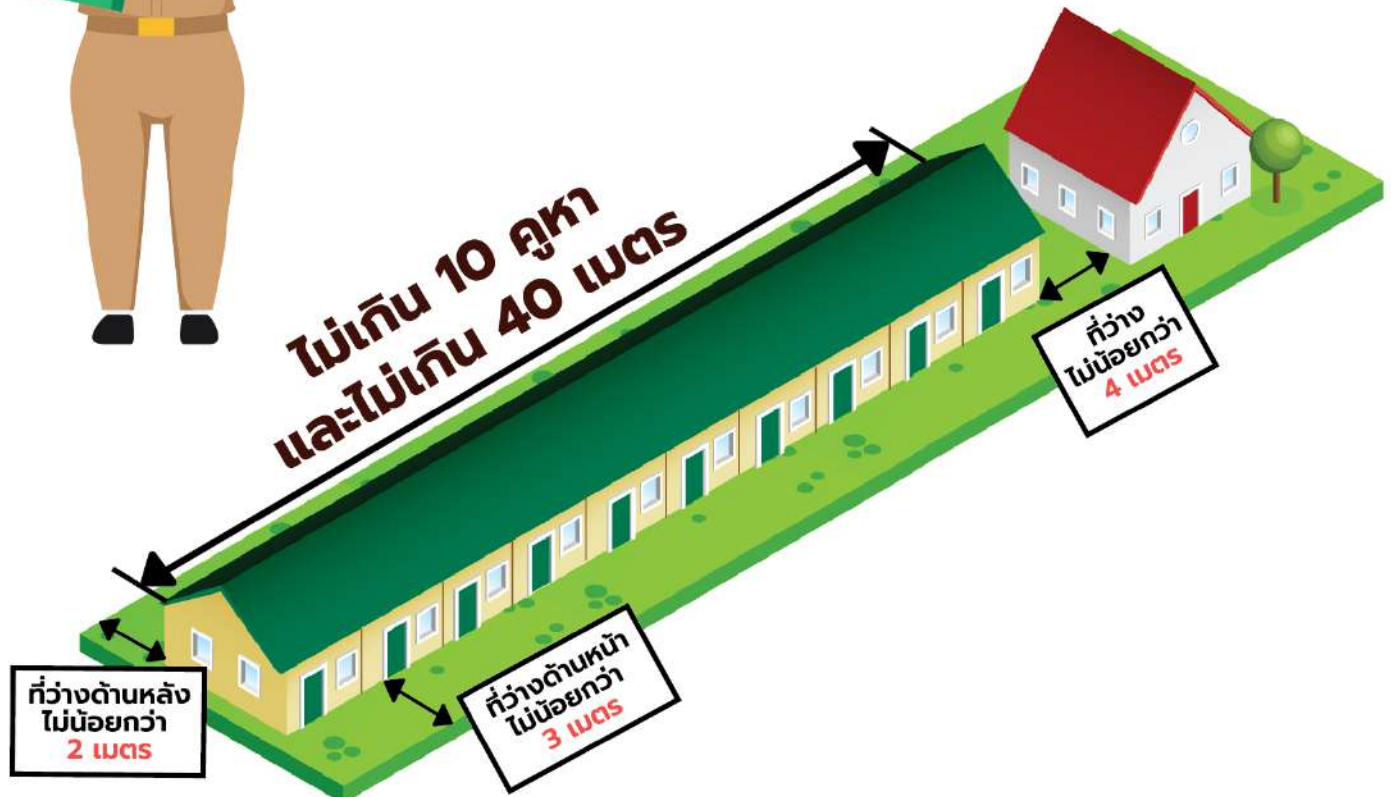


ข้อกำหนดของบ้านแถวมีทั้งที่เหมือนกับ ห้องแถว ตึกแถว  
และที่ไม่เหมือนกัน ข้อกำหนดที่เหมือนกันคือ บ้านแถวจะสร้างต่อเนื่องกัน  
ได้ไม่เกิน 10 คูหาและมีความยาวของอาคารแถวหนึ่ง ๆ รวมกันไม่เกิน  
40 เมตร โดยวัดระหว่างจุดศูนย์กลางของเสาแรกถึงจุดศูนย์กลาง  
ของเสาสุดท้าย ไม่ว่าจะเป็นเจ้าของเดียวกัน และใช้โครงสร้างเดียวกัน  
หรือแยกกันก็ตาม และระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถวที่สร้างถึง  
สิบคูหา หรือมีความยาวรวมกันถึง 40 เมตร ต้องมีที่ว่างระหว่างแถว  
ด้านข้างของบ้านแถวนั้น กว้างไม่น้อยกว่า 4 เมตร และเป็นช่องตลอด  
ความลึกของบ้านแถว ครับ

ข้อกำหนดของบ้านแถว ที่แตกต่างจากห้องแถว ตึกแถว คือ บ้านแถวซึ่งด้านหน้าไม่ติดริมถนนสาธารณะ ไม่ต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร แบบห้องแถว ตึกแถวอีก และบ้านแถวที่มีด้านข้างใกล้เขตที่ดินของผู้อื่น ก็ไม่ต้องเว้นที่ว่างระหว่างด้านข้างของบ้านแถวกับเขตที่ดินของผู้อื่นนั้น กว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร แบบห้องแถว ตึกแถวอีกด้วยครับ



แต่มีข้อกำหนดเฉพาะสำหรับบ้านแถว คือ ต้องมีที่ว่างด้านหน้าระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคาร กว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร และต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคาร กว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร



- ต้องมีที่ว่างด้านหน้าระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคาร กว้างไม่น้อยกว่า **3 เมตร**
- ต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคาร กว้างไม่น้อยกว่า **2 เมตร**



# ที่ว่างภายนอกอาคาร

ที่ว่างของห้องแถว  
ตึกแถว และบ้านแถว  
กำหนดอย่างไรครับ



ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์  
โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่น  
ซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ต้องมีที่ว่าง  
ไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วนของ  
**พื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่สูงที่สุด**  
ของอาคาร แต่ถ้าเป็นบ้านแถว หรือ  
อาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยด้วยต้องมี  
ที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วน

แล้วถ้าก่อสร้างห้องแถว  
ตึกแถว หรือบ้านแถว  
ใกล้ถนนสาธารณะกับแหล่งน้ำสาธารณะ  
จะต้องร่นแนวอาคารใหม่ครับ  
และถ้าต้องร่นแนว จะร่นอย่างไรครับ



ถ้าก่อสร้างใกล้ถนนสาธารณะ หรือแหล่งน้ำสาธารณะ  
จะต้องร่นแนวอาคารจากถนนสาธารณะ หรือแหล่งน้ำสาธารณะนั้นด้วยครับ  
การร่นแนวอาคารจากแหล่งน้ำสาธารณะรูปแบบเดียวกันกับอาคาร  
ที่กล่าวไปแล้วครับ ส่วนการร่นแนวอาคารจากถนนสาธารณะ  
มีข้อกำหนดอย่างนี้ครับ

แนวเขตที่ดิน

แนวเขตที่ดิน

**พื้นที่ว่าง  $\geq 30\%$**   
ของพื้นที่ชั้นที่สูงที่สุดของอาคาร

แนวเขตที่ดิน



แนวเขตที่ดิน

แนวเขตที่ดิน

อาคารอยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวม

**พื้นที่ว่าง  $\geq 10\%$**   
ของพื้นที่ชั้นที่สูงที่สุดของอาคาร

แนวเขตที่ดิน



แนวเขตที่ดิน

แนวเขตที่ดิน

ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์  
โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่น

# รั้วหรือกำแพงกันเขต

รั้วหรือกำแพงกันเขต  
เป็นอาคารไหมครับ  
และมีข้อกำหนดอย่างไร



ก่อนอื่นต้องทำความเข้าใจให้ตรงกันก่อนว่า รั้ว กำแพง หรือประตู ที่สร้างขึ้นติดต่อหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะเท่านั้นที่เป็นอาคาร ส่วนรั้วที่กันแนวเขตที่ดินระหว่างแปลงที่ดินต่างเจ้าของไม่เข้าข่ายเป็นอาคาร

รั้วหรือกำแพงที่อยู่มุมถนนสาธารณะที่มีความกว้างตั้งแต่ 3 เมตรขึ้นไป และมีมุมน้อยกว่า 135 องศา ต้องปาดมุมรั้วหรือกำแพงนั้น โดยให้ส่วนที่ปาดมุมมีระยะไม่น้อยกว่า 4 เมตร และมุมทำมุมกับแนวถนนสาธารณะเป็นมุมเท่า ๆ กัน

อย่างไรก็ตามรั้วเป็นอาคารประเภทที่ไม่ต้องร่นแนวอาคารจากถนนสาธารณะหรือแหล่งน้ำสาธารณะอีก เว้นแต่จะสร้างสูงเกิน 3 เมตร ต้องร่นเท่ากับความสูงของรั้วนั้น





# ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้น สำหรับติดหรือตั้งป้าย

เรื่องป้ายมีกำหนดไว้ไหมครับ



ป้ายที่ต้องขออนุญาตก่อสร้าง  
มีดังนี้

1. ที่สร้างขึ้นโดยมีความสูง  
จากระดับฐานหรือระดับ  
พื้นดินที่ก่อสร้างตั้งแต่  
10 เมตรขึ้นไป สอดคล้อง  
กับกฎกระทรวงกำหนด  
สิ่งก่อสร้างอย่างอื่นเป็น  
อาคาร พ.ศ. 2544
2. ที่ติดหรือตั้งไว้เหนือที่  
สาธารณะสูงจากระดับ  
พื้นดินเกิน 2.50 เมตร  
และมีพื้นที่ของป้ายเกิน  
1 ตารางเมตร หรือน้ำหนัก  
รวมทั้งโครงสร้างเกิน  
10 กิโลกรัม

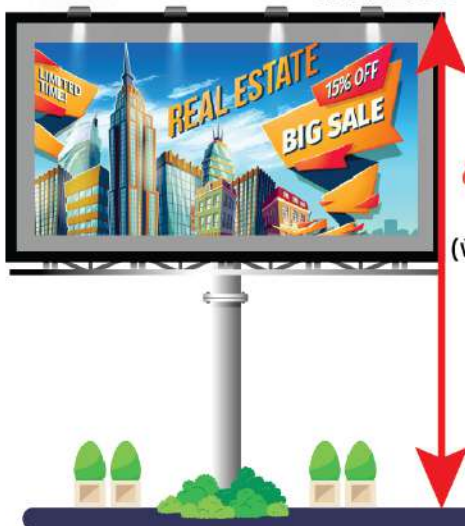


ตั้งแต่  
10 เมตรขึ้นไป



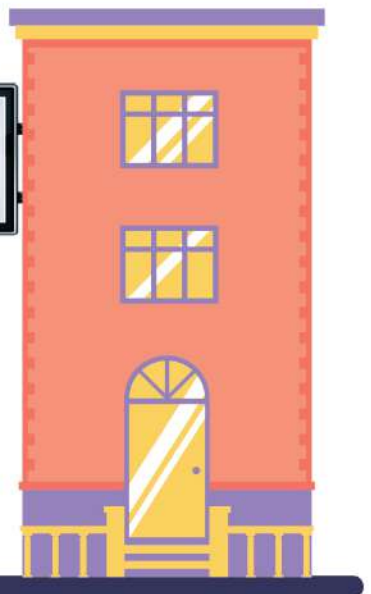
เกิน 2.50 เมตร

เกิน 2.50 เมตร

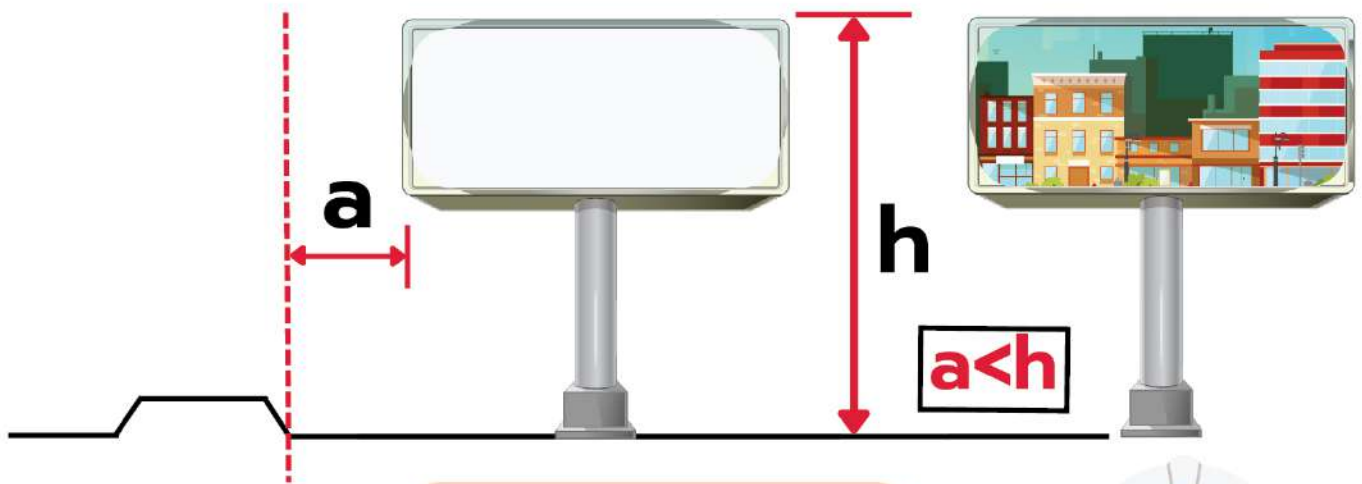


สูงเกิน 2.50 เมตร

และ  
(พื้นที่เกิน 1 ตารางเมตร หรือน้ำหนักเกิน  
10 กิโลกรัม)



3. ที่ติดหรือตั้งไว้ในระยะห่างจากที่สาธารณะซึ่งเมื่อวัดในที่ทางราบแล้ว ระยะห่างจากที่สาธารณะมีน้อยกว่าความสูงของป้ายนั้นเมื่อวัดจากพื้นดิน และมีความกว้างของป้ายเกิน 50 เซนติเมตร หรือมีความยาวเกิน 1 เมตร หรือมีพื้นที่ของป้ายเกิน 5,000 ตารางเซนติเมตร หรือมีน้ำหนักของป้าย หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายอย่างใดอย่างหนึ่งหรือรวมกัน เกิน 10 กิโลกรัม



โดยมีข้อกำหนดว่าป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่อาคาร ต้องไม่บังช่องระบายอากาศ หน้าต่าง ประตู หรือทางหนีไฟ



ไม่ล้ำออกแนวผนังรอบนอกของอาคาร



ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายบนหลังคาหรือดาดฟ้าของอาคารต้องไม่ล้ำออกนอกแนวผนังรอบนอกของอาคาร และส่วนบนสุดของป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายต้องสูงไม่เกิน 6 เมตร จากส่วนสูงสุดของหลังคาหรือดาดฟ้าของอาคารที่ติดตั้งป้ายนั้น



## ป้ายที่ติดตั้งเหนือกันสาด และไม่ได้ยื่นจากผนังอาคาร

ป้ายที่ติดตั้งเหนือกันสาดและไม่ได้ยื่นจากผนังอาคารให้ติดตั้งได้ โดยมีความสูงของป้ายไม่เกิน 60 เซนติเมตร วัดจากขอบบนของปลายกันสาดนั้น และมีพื้นที่ป้ายไม่เกิน 2.50 ตารางเมตร



## ป้ายยื่นจากผนังอาคาร

อาคารที่ไม่มีกันสาดให้ยื่นจากแนวอาคารได้ไม่เกิน 60 เซนติเมตร และสูงจากพื้นหน้าอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 3.25 เมตร

กรณีที่มีกันสาดให้ยื่นจากแนวอาคารเหนือกันสาดได้ไม่เกิน 2 เมตร หรือไม่เกินแนวกันสาดแล้วแต่ระยะใดจะน้อยกว่า



## ป้ายบนหลังคา หรือดาดฟ้า

ความสูงของป้ายไม่เกิน 6 เมตร มีพื้นที่ของป้ายไม่เกิน 75 ตารางเมตร ไม่ล้ำออกแนวผนังรอบนอกของอาคาร





## ป้ายที่ติดตั้งใต้กันสาด

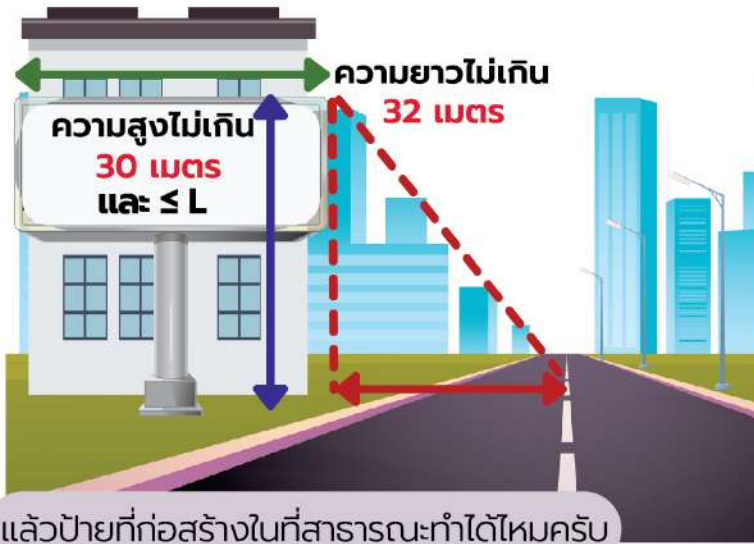
ป้ายที่ติดตั้งใต้กันสาดให้ติดตั้งแบบผนังอาคารและต้องสูงจากพื้นหน้าอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร ในกรณีที่ไม่สามารถติดกับผนังได้โดยตรงให้ติดห่างจากผนังได้ไม่เกิน 30 เซนติเมตร

## ป้ายโฆษณาสำหรับโรงมโหรี

ให้ติดตั้งขนานกับผนังอาคารโรงมโหรี แต่จะยื่นห่างจากผนังได้ไม่เกิน 50 เซนติเมตร หรือหากติดตั้งป้ายบนกันสาดจะต้องไม่ยื่นล้ำแนวปลายกันสาดนั้นและความสูงของป้ายทั้งสองกรณีต้องไม่เกินความสูงของอาคาร



ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่ติดตั้งอยู่บนดินโดยตรงต้องมีความสูงไม่เกินระยะที่วัดในทางราบจากขอบป้ายไปจนถึงกึ่งกลางถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้ป้ายนั้น มีความสูงไม่เกิน 30 เมตร มีความยาวไม่เกิน 32 เมตร และห่างจากแนวเขตที่ดินของตนหรือป้ายอื่นไม่น้อยกว่าความสูงของป้าย เว้นแต่จะก่อสร้างห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 6 เมตร และได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้น



แล้วป้ายที่ก่อสร้างในที่สาธารณะทำได้ไหมครับ



การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารหรือส่วนของอาคารรวมทั้งป้ายด้วยจะต้องไม่ล้ำเข้าไปในที่สาธารณะเว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานซึ่งมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่สาธารณะนั้นเสียก่อนครับ



นอกจากนี้แล้ว สิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่ติดตั้งอยู่บนพื้นดินโดยตรงให้ทำด้วยวัสดุทนไฟทั้งหมดด้วยครับ



# อาคารอยู่อาศัยรวม



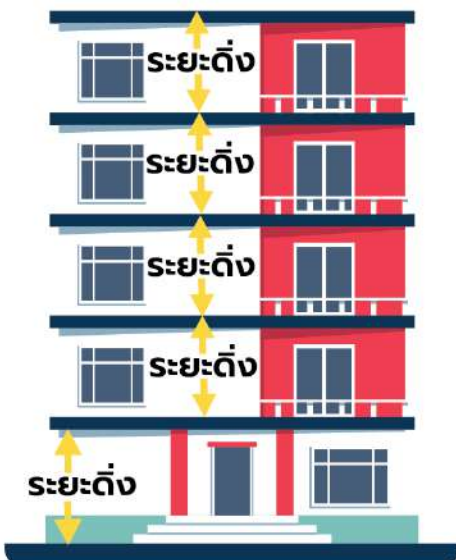
แล้วแฟลต หรืออพาร์ทเมนต์ก็เป็นอาคารประเภทไหน และมีข้อกำหนดอย่างไรบ้างครับ



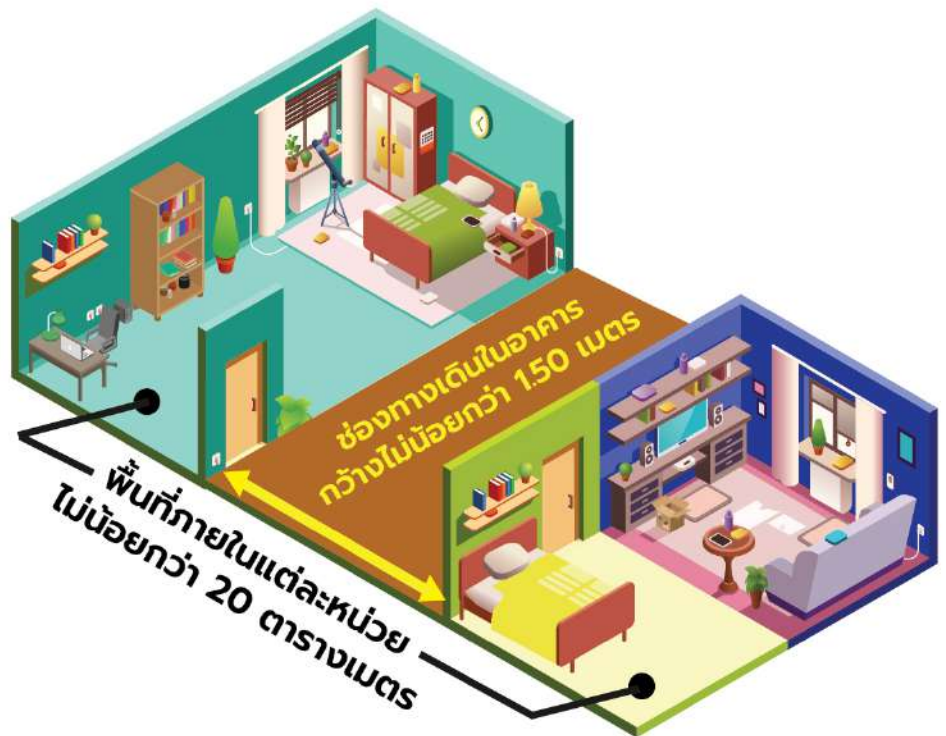
แฟลต หรือ อพาร์ทเมนต์ก็เป็นอาคารอยู่อาศัยประเภทหนึ่ง เราเรียกว่าเป็น **"อาคารอยู่อาศัยรวม"** หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว

มีข้อกำหนดแบบเดียวกับอาคารอยู่อาศัยครับ และมีข้อกำหนดเพิ่มเติมดังนี้ครับ

อาคารอยู่อาศัยรวมต้องมีพื้นที่ภายในแต่ละหน่วยที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 20 ตารางเมตร ช่องทางเดินในอาคาร ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร ห้องหรือส่วนของอาคารที่ใช้ในการทำกิจกรรมต่าง ๆ ต้องมีระยะตั้งไม่น้อยกว่า 2.60 เมตร



ระยะตั้งจากพื้นถึงพื้น  
ไม่น้อยกว่า 2.60 เมตร

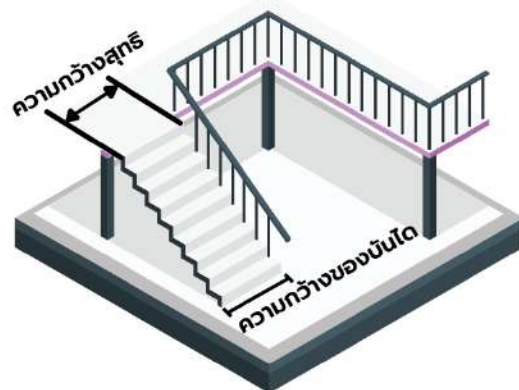
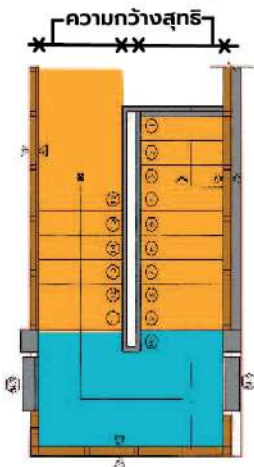




# บันไดของอาคารอยู่อาศัยรวม สำนักงาน อาคารสาธารณะ หอพัก อาคารพาณิชย์ และโรงงาน

บันไดของอาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารดังกล่าวที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันไม่เกิน 300 ตารางเมตร ต้องกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร แต่ถ้ามีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันเกิน 300 ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร ถ้าความกว้างน้อยกว่าต้องมีบันไดอย่างน้อยสองบันได และแต่ละบันไดต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร

- บันไดของอาคารที่ใช้เป็นที่ชุมนุมของคนจำนวนมาก เช่น บันไดห้องประชุม หรือห้องบรรยายที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 500 ตารางเมตรขึ้นไป หรือบันไดห้องรับประทานอาหารหรือสถานบริการที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตรขึ้นไป หรือบันไดของแต่ละชั้นของอาคารนั้นที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.5 เมตร อย่างน้อยสองบันได ถ้ามีบันไดเดียวต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร
- บันไดที่สูงเกิน 4 เมตร ต้องมีชานพักบันไดทุกช่วง 4 เมตร หรือน้อยกว่านั้น และระยะตั้งจากชั้นบันไดหรือชานพักบันไดถึงส่วนต่ำสุดของอาคารที่อยู่เหนือขึ้นไป ต้องสูงไม่น้อยกว่า 2.10 เมตร
- ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดต้องมีความกว้างและความยาวไม่น้อยกว่าความกว้างสุทธิของบันได เว้นแต่บันไดที่มีความกว้างสุทธิเกิน 2 เมตร ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดจะมีความยาวไม่เกิน 2 เมตรก็ได้
- มีลูกตั้งสูงไม่เกิน 18 เซนติเมตร ลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ขึ้นบันไดเหลื่อมกันออกแล้วเหลือความกว้างไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร และต้องมีราวบันไดกันตก
- บันไดที่มีความกว้างสุทธิเกิน 6 เมตร และช่วงบันไดสูงเกิน 1 เมตร ต้องมีราวบันไดทั้ง 2 ข้าง บริเวณจมูกบันไดต้องมีวัสดุกันลื่น



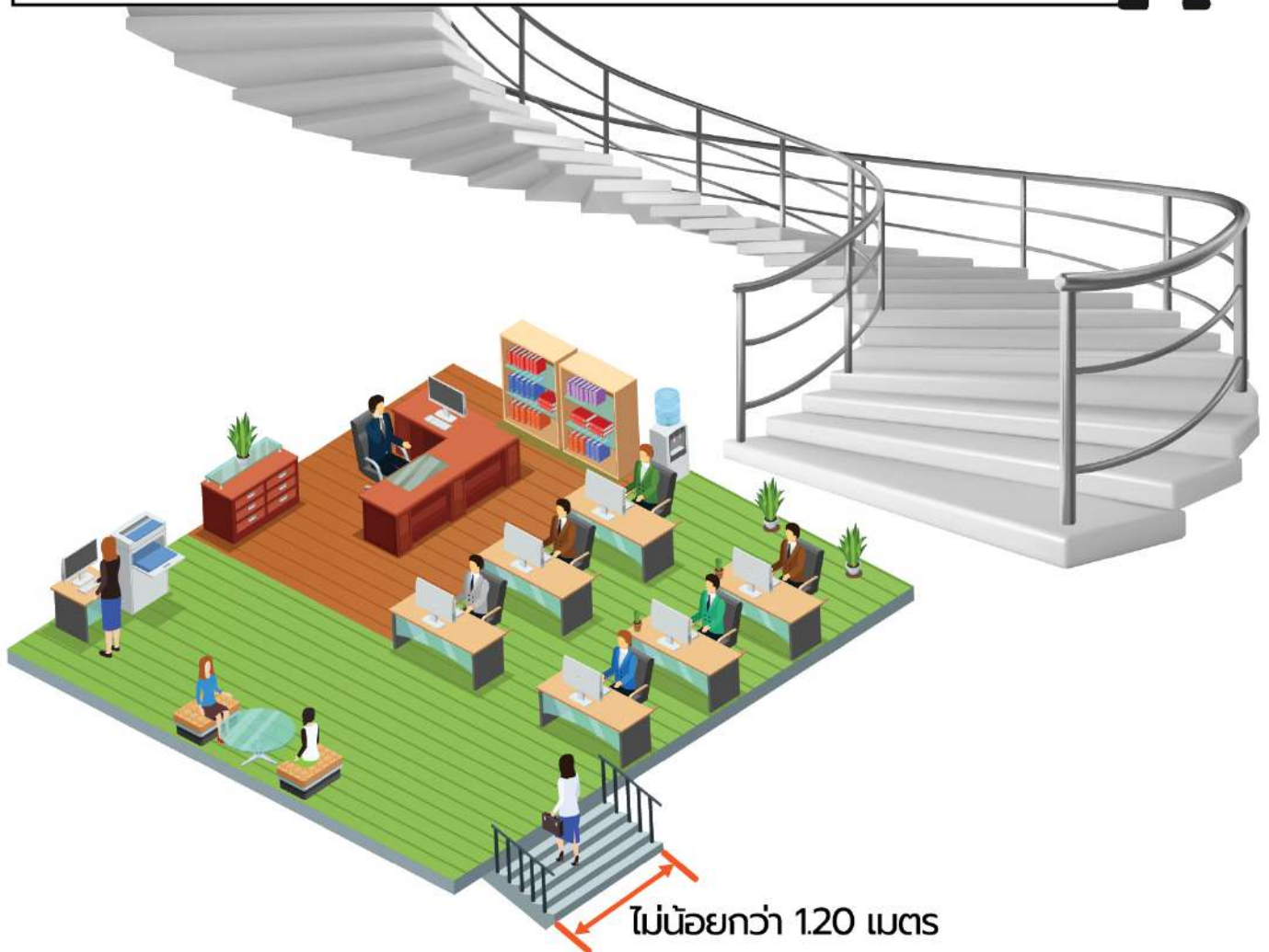




## บันไดโค้งสามารถก่อสร้างได้ครับ

- อาคารอยู่อาศัยที่บันไดเป็นแนวโค้งเกิน 90 องศา จะไม่มีชนพัก บันไดก็ได้ แต่ต้องมีความกว้างเฉลี่ยของลูกนอนไม่น้อยกว่า 22 เซนติเมตร
- สำหรับอาคารอยู่อาศัยรวมและอาคารอื่น บันไดที่เป็นแนวโค้งเกิน 90 องศา จะไม่มีชนพักบันไดก็ได้ แต่ต้องมีความกว้างเฉลี่ยของลูกนอนไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร

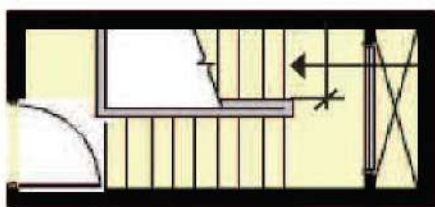
นอกจากนี้ บันไดจะต้องมีระยะห่างไม่เกิน 40 เมตร จากจุดที่ไกลสุด บนพื้นชั้นนั้นด้วยนะครับ



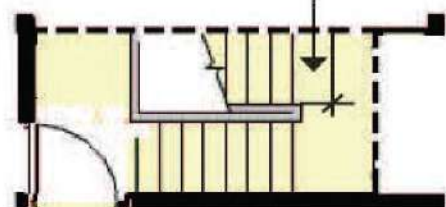
# บันไดหนีไฟ



- อาคารที่สูงตั้งแต่ 4 ชั้นขึ้นไปและสูงไม่เกิน 23 เมตร หรืออาคารที่สูง 3 ชั้น และมีดาดฟ้าเหนือชั้นที่ 3 ที่มีพื้นที่เกิน 16 ตารางเมตร ต้องมีบันไดหนีไฟที่ทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างน้อยหนึ่งแห่ง และมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟนั้นได้ โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง
- บันไดหนีไฟต้องมีความลาดชันน้อยกว่า 60 องศา เว้นแต่ตึกแถวและบ้านแถวที่สูงไม่เกิน 4 ชั้น ให้มีบันไดหนีไฟที่มีความลาดชันเกิน 60 องศาได้ และต้องมีชานพักบันไดทุกชั้น
- บันไดหนีไฟภายนอกอาคารต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 60 เซนติเมตร และต้องมีผนังส่วนที่บันไดหนีไฟพาดผ่านเป็นผนังที่บ่มก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ  
บันไดหนีไฟถ้าทอดไม่ถึงพื้นชั้นล่างของอาคารต้องมีบันไดโลหะที่สามารถเลื่อนหรือยัดหรือหย่อนลงมาจนถึงพื้นชั้นล่างได้
- บันไดหนีไฟภายในอาคารต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร มีผนังที่บ่มก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟกันโดยรอบ เว้นแต่ส่วนที่เป็นช่องระบายอากาศและช่องประตูหนีไฟ และต้องมีอากาศถ่ายเทจากภายนอกอาคารได้โดยแต่ละชั้นต้องมีช่องระบายอากาศที่เปิดสู่ภายนอกอาคารได้มีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร กับต้องมีแสงสว่างให้เพียงพอทั้งกลางวันและกลางคืน
- ประตูหนีไฟต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร สูงไม่น้อยกว่า 1.90 เมตร และต้องทำเป็นบานเปิดชนิดผลักออกสู่ภายนอกเท่านั้น กับต้องติดอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดได้เอง และต้องสามารถเปิดออกได้โดยสะดวกตลอดเวลา ประตูหรือทางออกสู่บันไดหนีไฟต้องไม่มีธรณีหรือขอบกั้น
- พื้นหน้าบันไดหนีไฟต้องกว้างไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได และอีกด้านหนึ่งกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร



ไม่น้อยกว่า  
0.8 เมตร



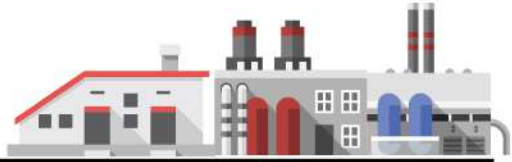
ไม่น้อยกว่า 0.6 เมตร

บันไดหนีไฟภายในอาคาร

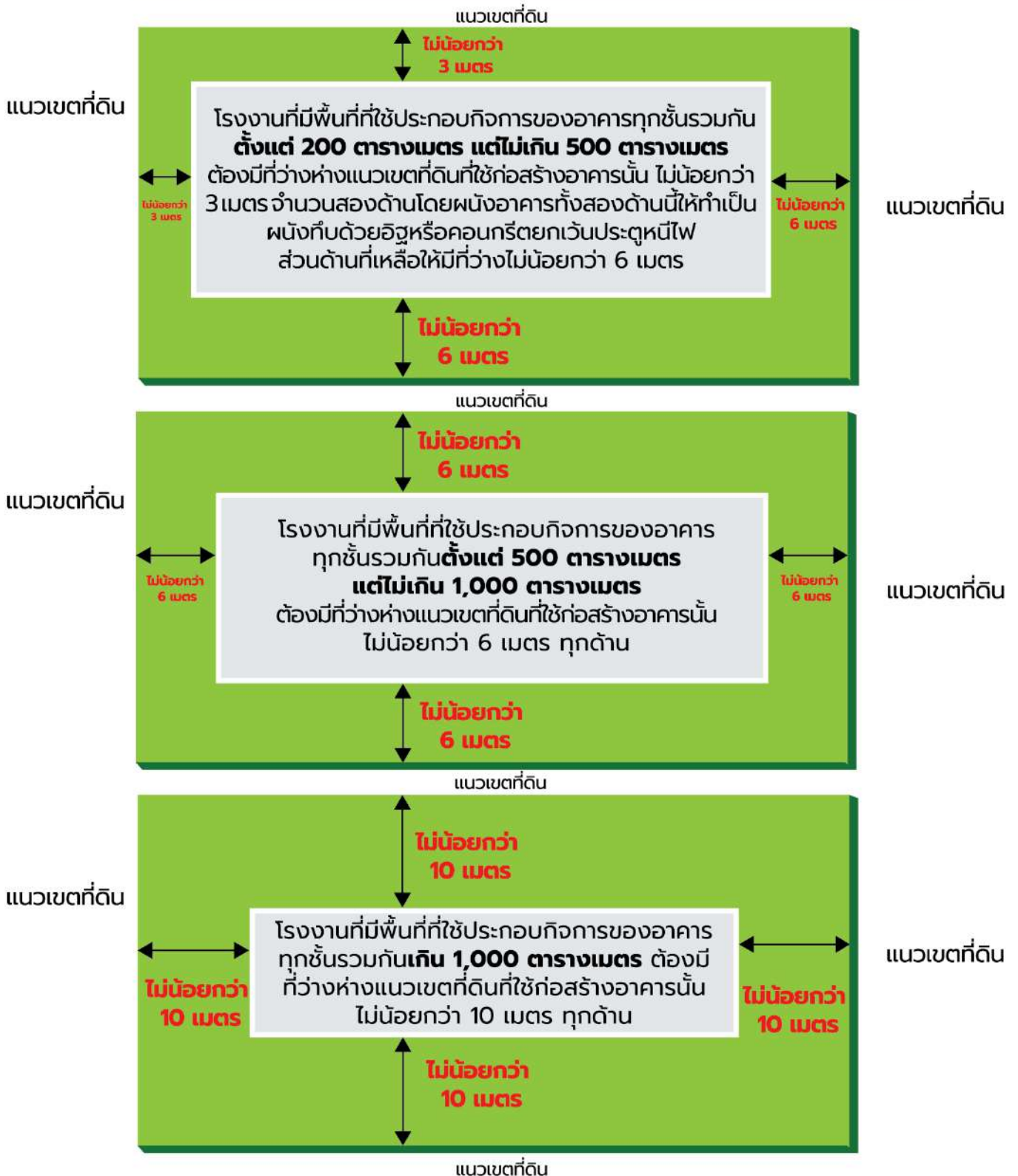
บันไดหนีไฟภายนอกอาคาร



# โรงงาน



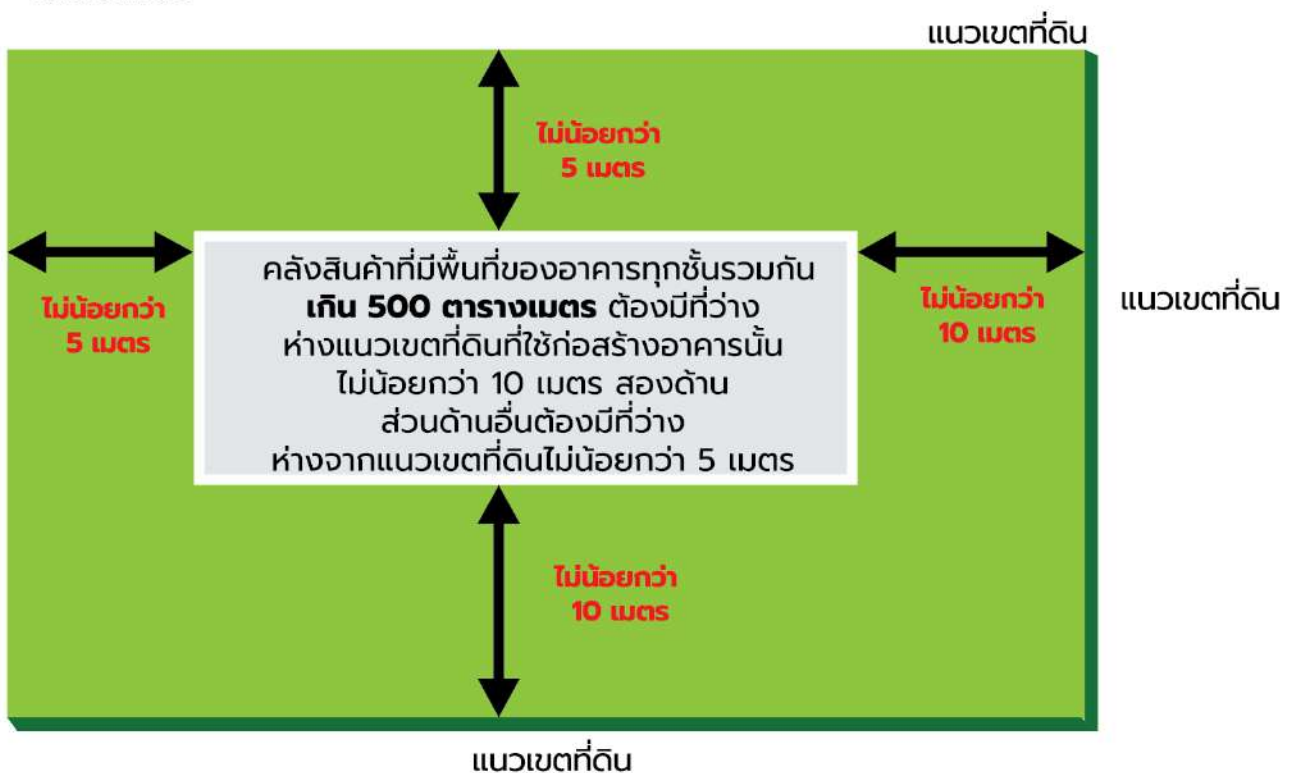
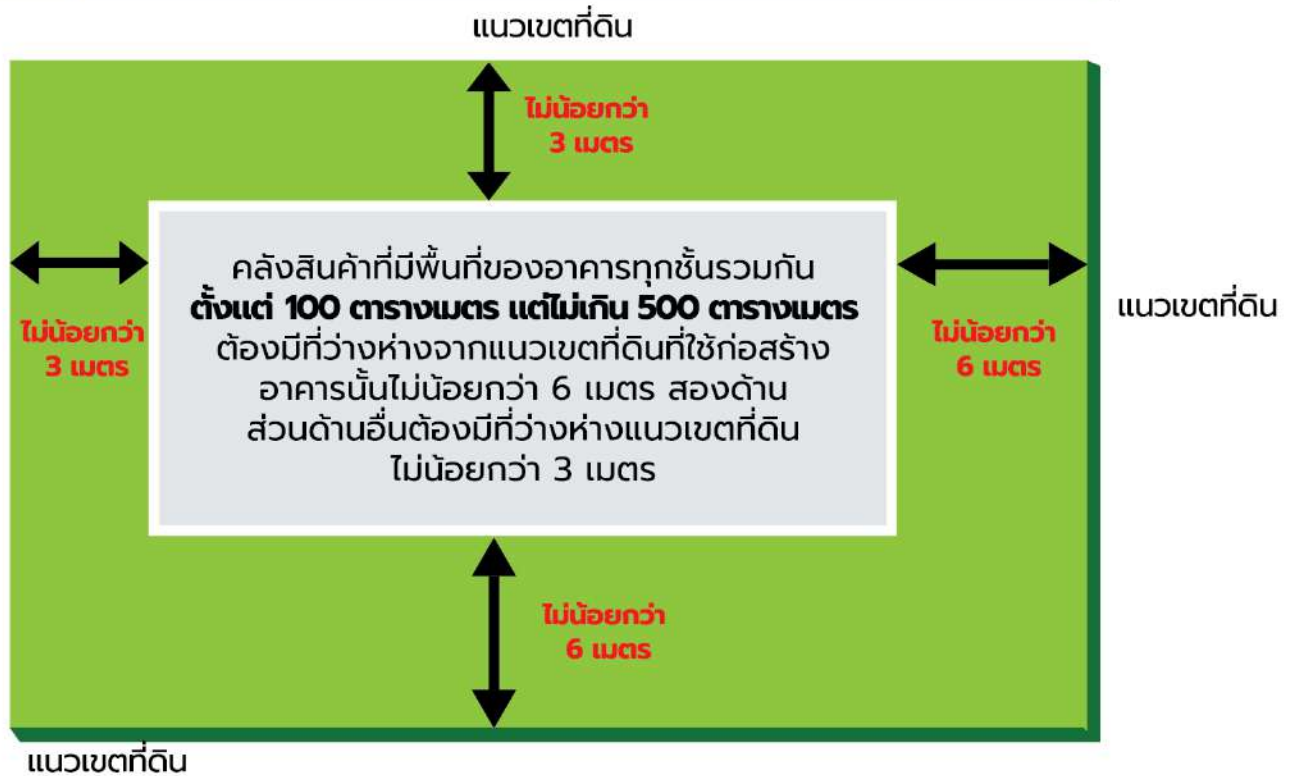
อาคารอีกประเภทที่ขอกำลังคือ อาคารโรงงาน ครับ  
“โรงงาน” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใด  
ของอาคารที่ใช้เป็นโรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน  
มีข้อกำหนดดังนี้ครับ



# คลังสินค้า



“คลังสินค้า” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่สำหรับเก็บสินค้าหรือสิ่งของเพื่อประโยชน์ทางการค้าหรืออุตสาหกรรม



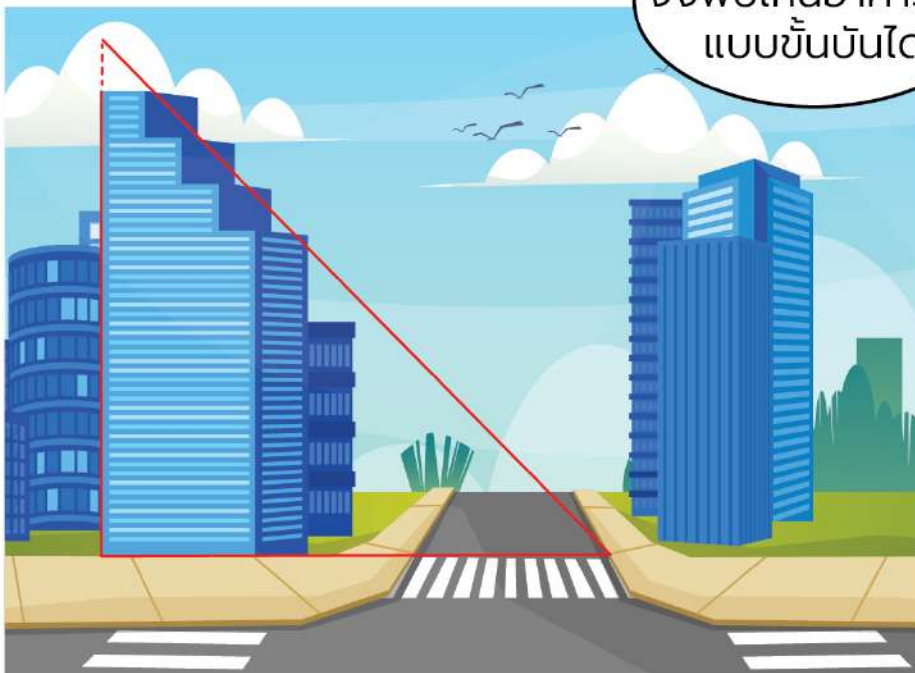




ข้อกำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ นอกจากที่กล่าวมาแล้ว มีอีกเรื่องหนึ่ง ที่อยากกล่าวถึงไว้ด้วย คือเรื่องความสูง กับการถอยร่นหรือ SETBACK ที่กำหนดสำหรับอาคารทั่วไป

กำหนดอย่างไรครับ

ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่า ของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้าม ของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด ความสูงของอาคารให้วัดแนวตั้งจากระดับถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึง ส่วนของอาคารที่สูงที่สุด สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยา ให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

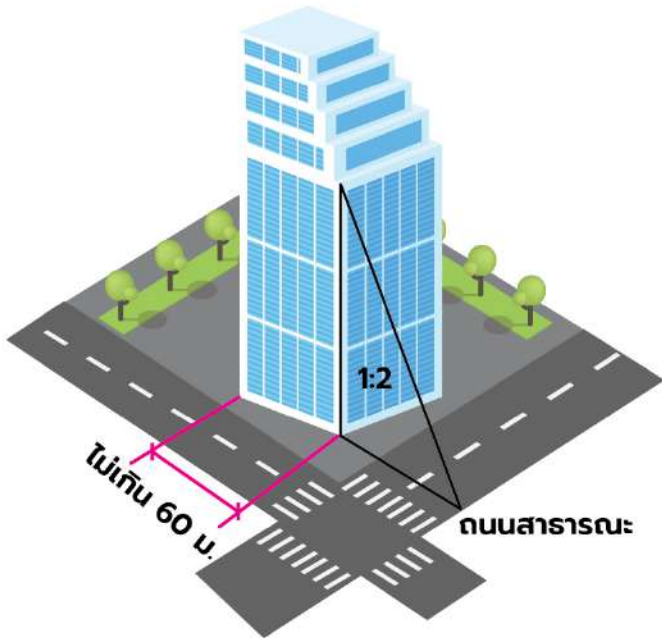


อย่างนี้เอง จึงพบเห็นอาคารร่น แบบขั้นบันได

## ถ้ามีถนน 2 สายมาเกี่ยวข้อง มีรายละเอียดเพิ่มเติมดังนี้ครับ



อาคารหลังเดียวกันซึ่งมีถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันขนานอยู่ เมื่อระยะระหว่างถนนสาธารณะสองสายนั้นไม่เกิน 60 เมตร และส่วนกว้างของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่กว้างกว่าไม่เกิน 60 เมตร ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า



อาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่ที่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุด จากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า และความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน 60 เมตร สำหรับอาคารซึ่งเป็นห้องแถว หรือตึกแถว ความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน 15 เมตร

จากที่ได้กล่าวมาทั้งหมดนี้เป็นเรื่องต่าง ๆ ที่กำหนดอยู่ในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ ซึ่งยังอาจไม่ได้กล่าวในรายละเอียดทั้งหมด แต่ก็หวังว่าท่านผู้อ่านจะได้รับความรู้ความเข้าใจในกฎกระทรวงนี้เพิ่มเติมมากขึ้น ไม่มากก็น้อยครับ







# แบบแปลนบ้านเพื่อประชาชน กรมโยธาธิการและผังเมือง





## ที่ปรึกษา

นายพงศ์รัตน์	ภิรมย์รัตน์	อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
ว่าที่ ร.อ.ธีรพงศ์	ครุฑติลกานันท์	รองอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
นายสุเมธ	มีนาภา	รองอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
นายพิศุทธิ์	สุขุม	วิศวกรใหญ่
นางสาวอัญชลี	ต้นวานิช	ที่ปรึกษาด้านการผังเมือง
นายชาญวิชญ์	สิริสุนทรานนท์	รักษาการในตำแหน่งสถาปนิกใหญ่
นายนิเวศน์	ล้ำเลิศลักษณะชัย	ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

## ผู้จัดทำ

นายศราวุธ	พันธ์ุสังวร	ผู้อำนวยการกองเผยแพร่และประชาสัมพันธ์
นางณัฐกานต์	แสงสุวรรณ	วิศวกรโยธาชำนาญการ
นางสาวรัชนิกร	รัฐธรรม	นักประชาสัมพันธ์ชำนาญการ
นางอนาวิต	แดนสันเทียะ	พนักงานบรรณารักษ์

Download







## กรมโยธาธิการและผังเมือง



### ถนนพระรามที่ 6

218/1 ถนนพระรามที่ 6 แขวงพญาไท  
เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400  
โทร 0 2299 4000

### ถนนพระราม 9

224 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง  
เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310  
โทร 0 2201 8000

