

## ประเด็นที่สอง

ตัวบ้านที่จะก่อสร้างหรือดัดแปลงในแต่ละด้าน (ด้านหน้า, ด้านหลัง, ด้านข้างทั้งซ้ายและขวา) จะถูกกำหนดให้ต้องมีระยะของ “ที่ว่าง” แต่ละด้านแตกต่างกันไปตามประเภทอาคาร ตามตำแหน่งที่ตั้งอาคาร เช่น บ้านประเภทห้องแถวตึกแถว จะแตกต่างจากบ้านแฝด และแตกต่างไปจากบ้านเดี่ยว และบางกรณีระยะของ “ที่ว่าง” จะถูกกำหนดให้มีทุกด้าน โดยกำหนดเป็น “ที่ว่างโดยรอบอาคาร”

นอกจากนั้นหากอาคารไม่ได้อยู่ริมถนน สาธารณะและมีความสูง (จำนวนชั้น) แตกต่างกัน ก็อาจจะมีข้อกำหนดให้ต้องเว้น “ที่ว่าง” ด้านหน้าให้มีระยะแตกต่างกันไปด้วยเช่นกัน



## ประเด็นที่สาม

นอกเหนือจากกฎหมายควบคุมอาคารแล้ว เรื่อง “ที่ว่าง” ยังมีกำหนดไว้ในกฎหมายอื่นที่ต้องปฏิบัติตามด้วย เช่น กฎหมายผังเมือง โดยเฉพาะบ้านที่สร้างในเขตกรุงเทพฯ ต้องดูข้อกำหนดเรื่อง thatว่างในกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ ซึ่งมีความแตกต่างกันไปตามการใช้ประโยชน์ที่ดิน และมีการคำนวณพื้นที่ต่างไปจากกฎหมายควบคุมอาคาร ท่านเจ้าของบ้านพึงระลึกว่า การที่กฎหมายควบคุมอาคารกำหนดให้ต้องมี “ที่ว่าง” ก็เพื่อให้บ้านหรืออาคารแต่ละหลังที่ก่อสร้างนั้น มีสภาวะแวดล้อมที่ดี มีความปลอดภัย ทั้งเรื่อง การก่อสร้าง หรืออัคคีภัย และช่วยลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นระหว่างบ้านต่างเจ้าของที่อยู่ติดกัน เรื่องที่ว่างยังมีข้อปลีกย่อยอีกมากพอควร และเกี่ยวพันไปถึงเรื่องระยะร่น-ระยะห่างของอาคาร

## เอกสารประชาสัมพันธ์

เรื่อง กฎหมายควรรู้เมื่อจะก่อสร้างหรือดัดแปลงบ้าน ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๖๒



จัดทำโดย

กองช่าง องค์การบริหารส่วนตำบลนาชุมแสง  
อำเภอภูเวียง จังหวัดขอนแก่น  
โทร.๐-๔๓๔๕๘-๒๐๐

“ยึดมั่นธรรมมาภิบาล บริการเพื่อประชาชน”

## การก่อสร้างหรือดัดแปลงบ้านต้องเว้นให้มี “ที่ว่าง”ตามกฎหมายกำหนด

### “กฎหมายควบคุมอาคารมีข้อกำหนด ห้ามก่อสร้าง อาคารจนเต็มที่ดินทั้งแปลงที่ขออนุญาต”

เรื่องสำคัญที่ท่านเจ้าของบ้านควรรู้เมื่อจะ  
ก่อสร้างหรือดัดแปลงบ้าน คือ กฎหมายควบคุมอาคารมี  
ข้อกำหนดให้ที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลง  
อาคาร ทุกประเภท ต้องเว้นให้มี “ที่ว่าง” หรือก็คือ **การ  
ห้ามก่อสร้างอาคารจนเต็มที่ดินทั้งแปลงที่ขออนุญาต  
นั่นเอง**

คำว่า “ที่ว่าง” ท่านเจ้าของบ้านอาจนึกเอาเอง  
ว่า หมายถึง พื้นที่อย่างนั้น อย่างนี้ แต่ความหมายที่ท่าน  
คิดนั้นอาจจะไม่ตรงกับ “ที่ว่าง” ตามที่กฎหมายควบคุม  
อาคารกำหนดก็ได้ ดังนั้นสิ่งที่ท่านเจ้าของบ้านควรรู้  
ต่อมา ก็คือ “ที่ว่าง” ตามกฎหมายนั้นมีความหมาย  
เช่นใด

กฎหมายควบคุมอาคารกำหนด “ที่ว่าง”  
หมายถึง “พื้นที่อันปราศจากหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปก  
คลุม ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวอาจจะจัดให้เป็น บ่อน้ำ สระว่ายน้ำ  
บ่อพักน้ำเสีย ที่พักผ่อนหย่อน ที่พักรวมมูลฝอย หรือที่จอด  
รถ ที่อยู่นอกอาคารก็ได้ และให้หมายความรวมถึง  
พื้นที่ของสิ่งก่อสร้าง หรืออาคารที่สูงจากระดับพื้นดินไม่  
เกิน ๑.๒๐ เมตร และไม่มีหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุม  
เหนือระดับนั้น”

ท่านจะเห็นได้ว่า แม้เว้นพื้นที่ดินให้ไม่มีสิ่งก่อสร้าง  
หรือหลังคาคลุม เป็นพื้นที่โล่งเห็นท้องฟ้าแล้วก็ตาม แต่

หากระดับความสูงของพื้นที่นั้นมีการก่อสร้างที่สูงเกิน  
๑.๒๐ เมตร ก็จะไม่ถือเป็น “ที่ว่าง” ตามกฎหมาย  
ควบคุมอาคาร เช่น ทำทางเดินด้านข้างระหว่างตัวบ้าน  
กับรั้วบ้าน มีระดับพื้นทางเดินสูง ๑.๕๐ เมตร แม้  
ทางเดินนั้นจะไม่มีหลังคาคลุม ก็ไม่ถือเป็น “ที่ว่าง” ตาม  
กฎหมายควบคุมอาคารแต่อย่างใด

กฎหมายควบคุมอาคารยังได้กำหนดสัดส่วน  
พื้นที่และระยะของ “ที่ว่าง” ไว้ด้วยว่า การก่อสร้างหรือ  
ดัดแปลงอาคารทุกอาคารนั้น จะต้องเว้นเป็น “ที่ว่าง”  
อย่างน้อยเพียงใด มีระยะเท่าใด โดย กำหนดสัดส่วนพื้นที่  
และระยะของที่ว่าง แตกต่างกันไปตามประเภทของ  
อาคาร ตามขนาดและตำแหน่งของอาคารที่ขออนุญาต  
ก่อสร้างหรือดัดแปลง มีข้อกำหนดด้วยกันหลายข้อ แต่  
เพื่อให้ง่ายสำหรับเจ้าของบ้าน ท่านอาจจำเพียง ๓  
ประเด็นเบื้องต้นก่อนเท่านั้นว่า อาคารทุกหลังที่จะ  
ก่อสร้างหรือดัดแปลงถูกกำหนดให้ต้องเว้นที่ดินให้มีที่  
ว่าง ดังนี้



## ประเด็นแรก

ที่ดิน แปลงที่ขออนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลง  
ต้องเว้นที่ดินเป็น “ที่ว่าง” ให้มีปริมาณ (พื้นที่) ไม่น้อย  
กว่าที่กฎหมายกำหนด จะเรียกเป็นพื้นที่ที่ว่างขั้นต่ำที่  
ต้องมีก็ได้ โดยกรณีก่อสร้างอาคารอยู่อาศัย เช่น บ้าน,  
คอนโดมิเนียม (อาคารชุด), อพาร์ทเมนต์ (อาคารอยู่  
อาศัยรวม) จะต้องมีปริมาณที่ว่างขั้นต่ำไม่น้อยกว่าร้อยละ  
๓๐ ของพื้นที่ชั้นหนึ่งชั้นใดที่มากที่สุดของอาคาร แต่  
หากเป็นที่ดินในกรุงเทพฯ สัดส่วนร้อยละ ๓๐ ของที่ว่าง  
นี้จะคิดเทียบกับพื้นที่ดินที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้าง

