

บันทึก

เรื่อง การปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒
(การนำกฎกระทรวงซึ่งออกตามมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติ
ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ ไปใช้บังคับ
ในเขตเทศบาลในเรื่องที่เทศบัญญัติมิได้บัญญัติไว้ และอำนาจ
ของคณะกรรมการในการผ่อนผันหรือยกเว้นการปฏิบัติตามเทศบัญญัติ)

คณะกรรมการควบคุมอาคาร ได้มีหนังสือ ที่ มท ๐๘๑๘/๒๐๔๔๕ ลงวันที่ ๖
กันยายน ๒๕๓๙ ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ความว่า เทศบาลเมืองราชบุรีและเทศบาล
เมืองลพบุรีได้หารือคณะกรรมการควบคุมอาคารเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยควบคุม
อาคาร ดังนี้

๑. เทศบาลเมืองราชบุรี ได้หารือว่า

๑.๑ เนื่องจากเทศบัญญัติของเทศบาลเมืองราชบุรี เรื่อง ควบคุมการก่อสร้าง
อาคาร พุทธศักราช ๒๔๙๒ ไม่ได้บัญญัติเรื่องการก่อสร้างพื้นเพื่อประโยชน์ใช้สอยของบุคคลอีก
ชั้นหนึ่ง (พื้นชั้นลอย) ไว้ แต่กฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๔๙๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติ
ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕
(พ.ศ. ๒๕๑๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙
ข้อ ๓๑ ได้บัญญัติให้การก่อสร้างพื้นเพื่อประโยชน์ใช้สอยของบุคคลอีกชั้นหนึ่ง (พื้นชั้นลอย)
ต้องมีเนื้อที่ไม่เกิน ๑ ใน ๓ ของเนื้อที่ห้อง เทศบาลเมืองราชบุรีจึงได้หารือคณะกรรมการควบคุม
อาคารว่า กฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๔๙๘) และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๑๒) ดังกล่าว จะใช้
บังคับในเขตเทศบาลเมืองราชบุรีได้หรือไม่

๑.๒ คณะเทศมนตรีจะอาศัยอำนาจตามข้อ ๘๐ ของเทศบัญญัติของเทศบาล
เมืองราชบุรี เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๙๒ ซึ่งบัญญัติว่า "เมื่อมีความ
จำเป็นหรือมีเหตุอันสมควรบางกรณี คณะเทศมนตรีจะผ่อนผันหรือยกเว้นการปฏิบัติตาม
บทบัญญัติแห่งเทศบัญญัตินี้โดยประการใดและด้วยเงื่อนไขอย่างใดก็ได้" มาใช้เพื่ออนุญาตให้นาย
วันชัย รงค์ทองอร่าม ก่อสร้างอาคารที่มีความกว้าง ๓.๑๐ เมตร ลึก ๘.๐๐ เมตร ทดแทนห้องแถว
ไม้เดิม และอนุญาตให้นายปัญญา ไกรสิงห์เดชาก่อสร้างอาคาร (ตึกแถว) ชิดเขตที่ดินของเอกชน
รายอื่นโดยไม่มีหนังสือยินยอมให้ก่อสร้างอาคารชิดเขตจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง ซึ่งเป็นการขัด
ต่อเทศบัญญัติของเทศบาล (ข้อ ๒๔ และข้อ ๕๙) ได้หรือไม่

๒. เทศบาลเมืองลพบุรี ได้หารือว่า นางลินจง พาณิชย์เจริญ ยื่นขออนุญาต
ก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. สองชั้นครึ่ง มีดาดฟ้า จำนวน ๑ คูหา โดยด้านข้างของอาคารที่ขออนุญาต
ซึ่งติดกับด้านหลังอาคารพาณิชย์เดิมและจะต้องมีที่ว่างเป็นทางเดินด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อย
กว่า ๒.๐๐ เมตร แต่การปลูกสร้างอาคารของนางลินจงฯจะเป็นเหตุให้ทางเดินด้านหลังอาคารของ

อาคารพาณิชย์เดิมมีความกว้างเพียง ๐.๕๐ เมตรซึ่งตามเทศบัญญัติของเทศบาลเมืองลพบุรี เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๙๙ มิได้บัญญัติเรื่องทางเดินหลังอาคารไว้ แต่ข้อ ๒๑ ของกฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๔๙๘) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๑๒) ได้บัญญัติเรื่องที่ว่าหลังอาคารไว้ ซึ่งกรณีนี้เทศบาลเมืองลพบุรีได้พิจารณาแล้วเห็นว่าแบบแปลน ขออนุญาตของนางลินจงฯ ขัดแย้งกับกฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๔๙๘) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๑๒) จึงไม่อนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร เช่นนี้จะเป็นการถูกต้อง หรือไม่ ซึ่งประเด็นข้อหาเรื่องนี้มีลักษณะเหมือนกับข้อหาหรือกรณีที่ ๑.๑ ของเทศบาลเมืองราชบุรี

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาปัญหาข้อหาหรือดังกล่าวแล้วมีความเห็น เป็น ๒ ฝ่าย ดังนี้

กรณีที่ ๑.๑ คณะกรรมการควบคุมอาคารฝ่ายหนึ่ง เห็นว่า กฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๔๙๘) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๑๒) ใช้บังคับในเขตเทศบาลใน เรื่องที่เทศบัญญัติของเทศบาลมิได้บัญญัติไว้ได้ เพราะกฎกระทรวงเป็นกฎหมายที่รัฐมนตรีผู้ รักษาการตามพระราชบัญญัติเป็นผู้ออก ซึ่งมีศักดิ์สูงกว่าเทศบัญญัติ ซึ่งเป็นกฎหมายที่ออกโดย องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น

คณะกรรมการควบคุมอาคารอีกฝ่ายหนึ่ง เห็นว่า กรณีไม่สามารถนำ กฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๔๙๘) มาบังคับใช้ในเขตเทศบาลได้ เพราะเหตุผลในการออกกฎกระทรวง ฉบับนี้ คือ เนื่องจากได้มีพระราชกฤษฎีกาประกาศใช้พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ ในท้องที่บางแห่งนอกเขตเทศบาลจึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงวางระเบียบ การขออนุญาตปลูกสร้างอาคารเพื่อให้เป็นแนวทางปฏิบัติสำหรับผู้ที่อยู่ในเขตประกาศใช้ พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคารพุทธศักราช ๒๔๗๙ จะได้ยื่นคำขอลูกสร้างอาคารให้ ถูกต้องกับระเบียบต่อไป

กรณีที่ ๑.๒ คณะกรรมการควบคุมอาคารฝ่ายหนึ่ง เห็นว่า ตามความในมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ ไม่ได้ให้อำนาจท้องถิ่น ในการออกข้อยกเว้นไว้แต่อย่างใด และในการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารมาตรา ๔ แห่ง พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้เป็นอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งในกรณีนี้หมายถึง “นายกเทศมนตรีสำหรับในเขตเทศบาล” นอกจากนี้ ตามพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ก็ไม่มีบทบัญญัติให้อำนาจท้องถิ่นในการออกข้อกำหนดผ่อนผัน การก่อสร้างอาคารไว้ ดังนั้น คณะเทศมนตรีจึงไม่อาจผ่อนผันหรือยกเว้นการปฏิบัติตาม บทบัญญัติแห่งเทศบัญญัติทั้ง ๒ กรณี ดังกล่าวโดยอาศัยข้อ ๘๐ ของเทศบัญญัติของเทศบาล เมืองราชบุรีได้

คณะกรรมการควบคุมอาคารอีกฝ่ายหนึ่ง เห็นว่า ข้อ ๘๐ ของเทศบัญญัติ กำหนดไว้เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ประชาชนที่มีที่ดินน้อย และอยู่ในย่านชุมชนซึ่งต้องการ ปลูกสร้างอาคาร จึงเห็นว่า ข้อ ๘๐ นี้ให้อำนาจคณะเทศมนตรีไว้เพื่อความยืดหยุ่นในกรณีที่มี ความจำเป็นจริง ๆ โดยให้เป็นดุลยพินิจในการอนุญาตของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเองว่า กรณีใด

สมควรจะอนุญาตหรือไม่ อย่างไร ซึ่งการใช้ดุลยพินิจของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามข้อ ๘๐ นี้ อาจไม่ใช่เฉพาะ ๒ กรณีเท่านั้น

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาแล้ว เห็นว่า เนื่องจากประเด็นตามปัญหาดังกล่าวเป็นปัญหาข้อกฎหมายที่จะต้องพิจารณาอย่างรอบคอบ เพื่อใช้เป็นบรรทัดฐานในทางปฏิบัติแก่ราชการส่วนท้องถิ่นต่อไป คณะกรรมการควบคุมอาคารจึงขอหารือคณะกรรมการกฤษฎีกาเกี่ยวกับปัญหาดังกล่าวข้างต้น

คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๒) ได้พิจารณาปัญหาตามข้อหารือดังกล่าว โดยได้ฟังคำชี้แจงข้อเท็จจริงจากผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (สำนักงานปลัดกระทรวงและกรมโยธาธิการ) แล้ว มีความเห็นดังนี้

๑. สำหรับปัญหาที่หารือว่า บทบัญญัติตามกฎหมายกระทรวง (พ.ศ. ๒๔๙๘) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎหมายฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๑๒) จะนำมาใช้บังคับในเขตเทศบาลในกรณีที่เทศบาลบัญญัติมีบัญญัติไว้ ได้หรือไม่ นั้น คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๒) ได้พิจารณาแล้ว เห็นว่า กรณีนี้ต้องด้วยมาตรา ๙ วรรคหนึ่ง^๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ที่บัญญัติว่า “ในกรณีที่ได้มีการออกกฎหมายกำหนดเรื่องใดตามมาตรา ๘ แล้ว ให้ราชการส่วนท้องถิ่นถือปฏิบัติตามกฎหมายกระทรวงนั้น เว้นแต่เป็นกรณีตามมาตรา ๑๐” ฉะนั้น เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าข้อกำหนดในเรื่องการทำพื้นเพื่อประโยชน์ใช้สอยของบุคคลอีกชั้นหนึ่ง (พื้นชั้นลอย) ตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๓๑^๒ ของกฎหมายกระทรวง (พ.ศ. ๒๔๙๘) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎหมาย

^๑ มาตรา ๙ ในกรณีที่ได้มีการออกกฎหมายกำหนดเรื่องใดตามมาตรา ๘ แล้ว ให้ราชการส่วนท้องถิ่นถือปฏิบัติตามกฎหมายกระทรวงนั้น เว้นแต่เป็นกรณีตามมาตรา ๑๐

ในกรณีที่ยังมีได้มีการออกกฎหมายกำหนดเรื่องใดตามมาตรา ๘ ให้ราชการส่วนท้องถิ่นมีอำนาจออกข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดเรื่องนั้นได้

ในกรณีที่ได้มีการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดเรื่องใดตามวรรคสองแล้วถ้าต่อมามีการออกกฎหมายกำหนดเรื่องนั้น ให้ข้อกำหนดของข้อบัญญัติท้องถิ่นในส่วนที่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายเป็นอันยกเลิก และให้ข้อกำหนดของข้อบัญญัติท้องถิ่นในส่วนที่ไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายยังคงใช้บังคับต่อไป ได้จนกว่าจะมีการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นใหม่ตามมาตรา ๑๐ แต่ต้องไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่กฎหมายกระทรวงนั้นใช้บังคับ

การยกเลิกข้อบัญญัติท้องถิ่นตามวรรคสามย่อมไม่กระทบกระเทือนต่อการดำเนินการที่ได้กระทำไปแล้วโดยถูกต้องตามข้อบัญญัติท้องถิ่นนั้น

^๒ ข้อ ๓๑ ระยะดิ่งระหว่างพื้นถึงเพดานตรงยอดฝาดหรือยอดผนังของอาคารตอนที่ต่ำสุดต้องไม่ต่ำกว่าที่กำหนดไว้ตามตารางต่อไปนี้

๑.๒๓

๑.๒๓

ห้องในอาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม อาคารสาธารณะ ซึ่งมีระยะดิ่งระหว่างพื้นถึงเพดานตรงยอดฝาดหรือยอดผนังตอนที่ต่ำสุดตั้งแต่ ๔.๖๐ เมตรขึ้นไป จะทำพื้นเพื่อประโยชน์ใช้สอยของบุคคลอีกชั้นหนึ่งในห้องนั้นก็ได้ โดยพื้นดังกล่าวต้องมีเนื้อที่ไม่เกิน ๑ ใน ๓ ของเนื้อที่ห้อง และระยะดิ่งระหว่างพื้นดังกล่าวถึงเพดานตรงยอดฝาดหรือยอดผนังตอนที่ต่ำสุดต้องไม่ต่ำกว่า ๒.๔๐ เมตร และในกรณีที่จะใช้พื้น

ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๑๒) ยังมีผลใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันโดยผลของบทเฉพาะกาลตามมาตรา ๗๙^๓ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และมีลักษณะเป็นข้อกำหนดเรื่องหนึ่งตามมาตรา ๘ (๑)^๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ ดังนั้น เทศบาลเมืองราชบุรีจึงต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อ ๓๑ ของกฎกระทรวงดังกล่าว

๒. สำหรับปัญหาที่ว่า คณะเทศมนตรีจะผ่อนผันหรือยกเว้นการปฏิบัติตามข้อ ๒๔^๕ (ข้อกำหนดในเรื่องความกว้างของห้องแถวและตึกแถว) และข้อ ๕๙^๖ (ข้อกำหนดในเรื่องการ

ห้องส่วนที่อยู่ใต้พื้นดังกล่าวนี้เป็นพื้นเพื่อใช้พักอาศัยหรือเป็นทางผ่านด้วยแล้วระยะตั้งระหว่างพื้นห้องถึงเพดานใต้พื้นดังกล่าวต้องไม่ต่ำกว่า ๒.๔๐ เมตร

^๓ มาตรา ๗๙ บรรดากฎกระทรวง เทศบัญญัติ ข้อบัญญัติจังหวัด กฎข้อบังคับ ประกาศ หรือคำสั่งซึ่งได้ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ หรือพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ พุทธศักราช ๒๔๗๖ ให้คงใช้บังคับต่อไป ทั้งนี้ เพียงเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับบทแห่งพระราชบัญญัตินี้

^๔ มาตรา ๘ เพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร ตลอดจนการอื่นที่จำเป็นเพื่อปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้ ให้รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารมีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนด

(๑) ลักษณะ แบบ รูปทรง สัดส่วน เนื้อที่ และที่ตั้งของอาคาร

(๒) การรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทน ตลอดจนลักษณะและคุณสมบัติของวัสดุที่ใช้

(๓) การรับน้ำหนัก ความต้านทาน และความคงทนของอาคาร หรือพื้นดินที่รองรับอาคาร

(๔) แบบและวิธีการเกี่ยวกับการติดตั้งระบบการประปา ไฟฟ้า ก๊าซและการป้องกันอัคคีภัย

(๕) แบบและจำนวนของห้องน้ำและห้องส้วม

(๖) ระบบการจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การระบายน้ำ และการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล

(๗) ลักษณะ ระดับ เนื้อที่ของที่ว่างภายนอกอาคาร หรือแนวอาคาร

(๘) ระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับอาคาร หรือเขตที่ดินของผู้อื่นหรือระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า หรือที่สาธารณะ

(๙) พื้นหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กั๊บล้อ และทางเข้าออกของรถสำหรับอาคารบางชนิด หรือบางประเภท ตลอดจนลักษณะและขนาดของพื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นดังกล่าว

(๑๐) บริเวณห้ามก่อสร้าง ตัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารชนิดใดหรือประเภทใด

(๑๑) หลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการก่อสร้าง ตัดแปลง รื้อถอนเคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร

(๑๒) หลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการขออนุญาต การอนุญาตการต่ออายุใบอนุญาต การออกใบรับรอง และการออกใบแทนตามพระราชบัญญัตินี้

^๕ ข้อ ๒๔ ห้องแถว ตึกแถว ให้ทำกว้างไม่น้อยกว่า ๓๕๐ เซนติเมตร ระหว่างผนัง และต้องมีทางคนเข้าออกได้ทั้งข้างหน้ากับข้างหลัง ถ้าปลูกสร้างติดต่อกันให้มีผนังกันไฟทุกระยะห้าห้องเป็นอย่างน้อย

ปลูกสร้างอาคารชิดเขตที่ดินของผู้อื่น) ของเทศบัญญัติของเทศบาลเมืองราชบุรีโดยอาศัยข้อ ๘๐^๗ ของเทศบัญญัติเดียวกันได้หรือไม่ นั้นคณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๒) ได้พิจารณาแล้ว เห็นว่า เนื่องจากข้อกำหนดในเรื่องความกว้างของห้องแถวและตึกแถว และข้อกำหนดในเรื่องการปลูกสร้างอาคารชิดเขตที่ดินของผู้อื่นได้กำหนดไว้แล้วในข้อ ๒๑^๘ ของกฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๔๙๘) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๑๒) และข้อ ๕๖^๙ ของกฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๔๙๘) และยังมีผลใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันตามมาตรา ๗๙^{๑๐} แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และมีลักษณะเป็นข้อกำหนดเรื่องหนึ่งตามมาตรา ๘ (๗) และ (๘)^{๑๑} แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ฉะนั้น เทศบาลเมืองราชบุรี

^๖ ข้อ ๕๙ อาคารที่ปลูกชิดกับที่ดินของผู้อื่น หรือชิดกับอาคารอีกหลังหนึ่งนั้นถ้ามีระยะห่างน้อยกว่า ๒๐๐ เซนติเมตร สำหรับอาคารสองชั้นลงมา หรือน้อยกว่า ๓๐๐ เซนติเมตร สำหรับอาคารเกินสองชั้นขึ้นไป ห้ามมิให้มีหน้าต่าง ประตู หรือช่องระบายลมในด้านที่ชิดกับเขตที่ดินหรืออาคารอื่นนั้น

อย่างไรก็ตามอาคารที่ปลูกชิดกับที่ดินของผู้อื่นนั้นจะมีระยะห่างจากเขตที่ดินนั้นต่ำกว่า ๕๐ เซนติเมตรไม่ได้ เว้นแต่จะปลูกสร้างโดยวิธีตกลงทำผนังร่วมกันแต่ทั้งนี้ต้องไม่เสียประโยชน์ทางสถาปัตยกรรม

^๗ ข้อ ๘๐ เมื่อมีความจำเป็นหรือมีเหตุอันสมควรบางกรณี คณะเทศมนตรีจะผ่อนผันหรือยกเว้นการปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งเทศบัญญัตินี้โดยประการใด และด้วยเงื่อนไขอย่างใดก็ได้

^๘ ข้อ ๒๑ ห้องแถวและตึกแถว ต้องมีความกว้างจากเส้นกึ่งกลางของผนังด้านหนึ่งไปยังเส้นกึ่งกลางของผนังอีกด้านหนึ่งไม่น้อยกว่า ๓.๕๐ เมตรและต้องมีประตูหรือทางให้คนเข้าออกได้ทั้งด้านหน้าและด้านหลัง ในกรณีที่ผนังตึกแถวผนังต้องทำตัวยั่วตุลถาวรและวัตถุทนไฟ ถ้าก่อด้วยอิฐหรือคอนกรีตไม่เสริมเหล็กหรือวัตถุทนไฟอย่างอื่น ผนังนี้ต้องหนาไม่น้อยกว่า ๑๐ เซนติเมตร

ห้องแถวและตึกแถวซึ่งปลูกสร้างติดต่อกันเป็นแนวยาวให้มีผนังกันไฟหนาไม่น้อยกว่า ๒๐ เซนติเมตร ตั้งแต่ระดับพื้นดินขึ้นไปสูงเหนือหลังคาอาคารไม่น้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร ทุกระยะไม่เกิน ๕ ห้อง และในกรณีที่ห้องแถวหรือตึกแถวดังกล่าวปลูกสร้างในที่ดินเจ้าของเดียวกัน ให้เว้นระยะห่างระหว่างห้องแถวไม่น้อยกว่า ๔.๐๐ เมตรโดยไม่มีสิ่งกีดขวางและปกคลุมทุกระยะไม่เกิน ๒๐ ห้อง

อาคารพาณิชย์ ห้องแถว ตึกแถว โรงงานอุตสาหกรรม และอาคารสาธารณะต้องมีที่ว่างเป็นทางเดินหลังอาคาร เพื่อใช้ติดต่อถึงกันโดยกันเขตให้ปรากฏกว้างไม่น้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร เว้นแต่แนวอาคารด้านหลังอยู่ติดต่อกับทางสาธารณะ แต่ถ้าทางสาธารณะนั้นกว้างไม่ถึง ๔.๐๐ เมตร ต้องเว้นทางเดินด้านหลังอาคารกว้าง ๒.๐๐ เมตร จากจุดกึ่งกลางทางสาธารณะนั้น

ในกรณีอาคารดังกล่าวตามวรรคสาม ปลูกสร้างเป็นหน่วยเดียวกันอยู่มุมถนนสองสายตัดกันและแนวอาคารด้านที่อยู่ติดถนนแต่ละด้านยาวไม่เกิน ๑๕.๐๐ เมตร จะไม่มีทางเดินด้านหลังอาคารก็ได้

^๙ ข้อ ๕๖ อาคารที่ปลูกชิดกับที่ดินของผู้อื่น หรือชิดกับอาคารอีกหลังหนึ่งนั้นถ้ามีระยะห่างน้อยกว่า ๒๐๐ เซนติเมตร สำหรับอาคารสองชั้นลงมา หรือน้อยกว่า ๓๐๐ เซนติเมตร สำหรับอาคารเกินสองชั้นขึ้นไป ห้ามมิให้มีหน้าต่าง ประตู หรือช่องระบายลมในด้านที่ชิดกับเขตที่ดินหรืออาคารอื่นนั้น

อย่างไรก็ตามอาคารที่ปลูกชิดกับที่ดินของผู้อื่นนั้นจะมีระยะห่างจากเขตที่ดินนั้นต่ำกว่า ๕๐ เซนติเมตร ไม่ได้ เว้นแต่จะปลูกสร้างโดยวิธีตกลงทำผนังร่วมกันแต่ทั้งนี้ต้องไม่เสียประโยชน์ในทางสถาปัตยกรรม

^{๑๐} โปรดดูเชิงอรรถที่ ๓, ข้างต้น

^{๑๑} โปรดดูเชิงอรรถที่ ๔, ข้างต้น

จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงดังกล่าวตามมาตรา ๙ วรรคหนึ่ง^{๑๒} แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ดังนั้น การที่คณะกรรมการจะผ่อนผันหรือยกเว้นการปฏิบัติตามข้อ ๒๔ และข้อ ๕๙ ของเทศบัญญัติของเทศบาลเมืองลพบุรีโดยอาศัยข้อ ๘๐ ของเทศบัญญัติดังกล่าวอันจะมีผลให้ไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงดังกล่าว จึงไม่มีอำนาจกระทำได้

๓. สำหรับปัญหาที่หารือว่า การที่เทศบาลเมืองลพบุรีได้พิจารณาคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ของนางลินจง พาณิชยเจริญ แล้ว เห็นว่าเนื่องจากแบบแปลนขออนุญาตของนางลินจงฯ ขัดแย้งกับกฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๕๔๘) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๑๒) จึงยังไม่อนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร จะเป็นการถูกต้องหรือไม่ นั้น คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๒) ได้พิจารณาแล้ว เห็นว่า ข้อหารื้อดังกล่าวมีประเด็นข้อกฎหมายทำนองเดียวกับปัญหาข้อหารื้อที่ ๑ กล่าวคือ เทศบาลเมืองลพบุรีจะนำข้อกำหนดในเรื่องที่วางทางเดินหลังอาคารตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๒๑^{๑๓} ของกฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๕๔๘) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๑๒) มาใช้บังคับในเขตเทศบาลในกรณีที่เทศบัญญัติมิได้บัญญัติไว้ ได้หรือไม่ ในประเด็นนี้ คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๒) เห็นว่า เมื่อข้อกำหนดในเรื่องที่วางทางเดินหลังอาคารตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๒๑ ของกฎกระทรวงดังกล่าว ยังมีผลใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันตามมาตรา ๗๙^{๑๔} แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และมีลักษณะเป็นข้อกำหนดเรื่องหนึ่งตามมาตรา ๘ (๑) และ (๗)^{๑๕} แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ เทศบาลเมืองลพบุรีจึงต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อ ๒๑ ของกฎกระทรวงดังกล่าว ด้วยเหตุผลดังที่ได้วินิจฉัยไว้แล้วในปัญหาข้อหารื้อที่ ๑ ดังนั้น คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๒) จึงเห็นว่า การที่เทศบาลเมืองลพบุรีพิจารณาว่าจะไม่อนุญาตให้นางลินจง พาณิชยเจริญ ก่อสร้างอาคาร เนื่องจากเห็นว่าแบบแปลนขออนุญาตของนางลินจงฯ ผิดข้อ ๒๑ ของกฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๕๔๘) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๑๒) นั้นเป็นการถูกต้องแล้ว

(ลงชื่อ) อักขราทร จุฬารัตน

(นายอักขราทร จุฬารัตน)

เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

เมษายน ๒๕๔๐

^{๑๒} โปรดดูเชิงอรรถที่ ๑, ข้างต้น

^{๑๓} โปรดดูเชิงอรรถที่ ๘, ข้างต้น

^{๑๔} โปรดดูเชิงอรรถที่ ๓, ข้างต้น

^{๑๕} โปรดดูเชิงอรรถที่ ๔, ข้างต้น