

บันทึก

เรื่อง การเว้นที่ว่างภายนอกอาคารของตึกแถวที่ใช้เป็นอาคารที่พักอาศัย
ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร

กรมโยธาธิการ มีหนังสือ ที่ มท ๐๘๑๘/๙๕๙๐ ลงวันที่ ๘ กรกฎาคม ๒๕๓๕ ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาความว่า โดยที่ข้อ ๗๖ แห่งข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้กำหนดใน (๑) ว่า อาคารที่พักอาศัยแต่ละหลังให้มีที่ว่างอยู่ ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ และ (๔) ว่าห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรมและอาคารสาธารณะจะต้องมีที่ว่างโดยปราศจากสิ่งปกคลุมเป็นทางเดินหลังอาคารได้ถึงกันกว้างไม่น้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร โดยให้แสดงเขตดังกล่าวให้ปรากฏด้วย ซึ่งตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครฯ ดังกล่าวได้กำหนดการจัดที่ว่างโดยแบ่งออกไปตามประเภทของอาคาร เช่น อาคารที่พักอาศัย ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม หรืออาคารสาธารณะ แล้วแต่กรณี ดังนั้น ตึกแถวซึ่งมีการใช้อาคารเป็นที่พักอาศัยนอกจากจะต้องมีที่ว่างโดยปราศจากสิ่งปกคลุมเป็นทางเดินหลังอาคารไม่น้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครฯ ข้อ ๗๖ (๔) แล้ว ยังจะต้องจัดให้มีที่ว่างอยู่ ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครฯ ข้อ ๗๖ (๑) อีกหรือไม่ เนื่องจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นในเขตต่าง ๆ ยังมีแนวทางการปฏิบัติที่ไม่สอดคล้องเป็นแนวทางเดียวกัน ฉะนั้น เพื่อความถูกต้องในการใช้บังคับ กรมโยธาธิการจึงขอหารือว่า ตึกแถวที่ใช้เป็นอาคารที่พักอาศัย จะต้องจัดให้มีที่ว่าง ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครฯ ข้อ ๗๖ (๑) ด้วยหรือไม่

คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๖) ได้พิจารณาปัญหาดังกล่าวโดยรับฟังคำชี้แจงจากผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมโยธาธิการ) และผู้แทนกรุงเทพมหานครแล้ว ข้อเท็จจริงปรากฏว่า อาคารตึกแถวที่เป็นไปตามที่หารือในเรื่องนี้ เดิมผู้ปลูกสร้างอาคารได้ขออนุญาตปลูกสร้างอาคารตึกแถว^๑ โดยแจ้งว่าเป็นอาคารที่ใช้เพื่อการพาณิชย์^๒ และเป็นที่พักอาศัย^๓ รวมอยู่ในคูหาเดียวกันและมีการเว้นที่ว่างไว้ไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ ต่อมาเมื่อก่อสร้างเสร็จได้มีการโอนตึกแถวนั้นให้กับบุคคลอื่น ซึ่งในขณะนี้ผู้รับโอนราย

^๑ “ตึกแถว” หมายความว่า อาคารที่พักอาศัยหรืออาคารพาณิชย์ซึ่งปลูกสร้างติดต่อกันเป็นแถวเกินสองห้อง และประกอบด้วยวัตถุนไฟเป็นส่วนใหญ่

^๒ “อาคารพาณิชย์” หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์แห่งการค้าหรือโรงงานที่ใช้เครื่องจักรซึ่งเทียบได้ไม่เกิน ๕ แรงม้า หรืออาคารที่ก่อสร้างทางแนวทางสาธารณะ หรือทางซึ่งมีสภาพเป็นสาธารณะไม่เกิน ๒๐ เมตร ซึ่งอาจใช้เป็นอาคารเพื่อประโยชน์แห่งการค้าได้

^๓ “อาคารที่พักอาศัย” หมายความว่า ตึก บ้าน เรือน โรง แพ ซึ่งโดยปกติบุคคลอาศัยอยู่ทั้งกลางวันและกลางคืน

หนึ่งได้ขออนุญาตตัดแปลงอาคารตึกแถวในส่วนคานของตึก แต่กรุงเทพมหานครได้พิจารณาแล้ว เห็นว่า การตัดแปลงอาคารดังกล่าวจะมีผลทำให้มีที่ว่างเหลืออยู่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่สำหรับคานของตึกแถวนั้น จึงไม่อนุญาตให้ทำการตัดแปลง ผู้ขออนุญาตตัดแปลงได้โต้แย้งว่า อาคารตึกแถวไม่จำเป็นต้องมีที่ว่าง ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ตามข้อ ๗๖ (๑)^๔ แห่งข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงมีปัญหว่าอาคารตึกแถวที่ใช้เพื่อเป็นอาคารพาณิชย์และอาคารที่พักอาศัยด้วยกันจะต้องมีที่ว่าง ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ด้วยหรือไม่

ในประเด็นดังกล่าวเห็นว่า สำหรับอาคารตึกแถวที่เป็นปัญหาในเรื่องนี้ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า เป็นอาคารที่ใช้เพื่อเป็นอาคารพาณิชย์และเป็นที่พักอาศัยด้วยกัน การเว้นที่ว่างดังกล่าวจึงต้องอยู่ในบังคับของข้อ ๗๖ (๒)^๕ แห่งข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งใช้บังคับกับอาคารทุกลักษณะที่ได้ใช้เพื่อการเป็นที่พักอาศัย รวมทั้งห้องแถวและตึกแถวที่ใช้เพื่อกิจการดังกล่าวด้วย ฉะนั้น อาคารตึกแถวที่ใช้เพื่อเป็นอาคารพาณิชย์และที่พักอาศัยจึงต้องมีที่ว่าง ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ตลอดเวลาที่ใช้ในกิจการดังกล่าว การตัดแปลงต่อเติมอาคารนั้นในภายหลังทำให้มีที่ว่างลดน้อยลงกว่าที่กำหนดไว้ในข้อ ๗๖ (๒) จึงกระทำมิได้

^๔ ข้อ ๗๖ อาคารประเภทต่างๆ จะต้องมามีที่ว่างอันปราศจากหลังคาหรือสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่าส่วนที่กำหนดไว้ ดังต่อไปนี้

- (๑) อาคารที่พักอาศัยแต่ละหลังให้มีที่ว่างอยู่ ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่
- (๒) อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม และอาคารสาธารณะ ซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่พักอาศัย ให้มีที่ว่างอยู่ ๑๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ แต่ถ้าใช้เป็นที่พักอาศัยด้วย ให้มีที่ว่างอยู่ ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่
- (๓) ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรมและอาคารสาธารณะ สูงไม่เกินสามชั้น และไม่อยู่ริมทางสาธารณะต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร ถ้าสูงเกินสามชั้นต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคาร ไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร

ในกรณีที่อาคารหันหน้าเข้าหากัน ให้มีที่ว่างร่วมกันได้

ในกรณีที่หันหน้าตามกัน ให้ที่ว่างด้านหน้าของอาคารแถวหลังเป็นทางเดินหลังอาคารของอาคารแถวหน้าด้วย

- (๔) ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม และอาคารสาธารณะ จะต้องมามีที่ว่างโดยปราศจากสิ่งปกคลุมเป็นทางเดินหลังอาคารได้ถึงกันกว้างไม่น้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร โดยให้แสดงเขตดังกล่าวให้ปรากฏด้วย

ในกรณีที่อาคารหันหลังเข้าหากัน จะต้องเว้นทางเดินด้านหลังไม่น้อยกว่า ๔.๐๐ เมตร

- (๕) ห้องแถว ตึกแถว และอาคารพาณิชย์ ที่ตั้งอยู่มุมถนนสองสายตัดกัน และมีทางออกสู่ด้านหน้าทั้งสองสายในระยะไม่เกิน ๑๕ เมตร จากมุมถนนสองสาย หรือตั้งอยู่ริมทางสาธารณะสองสายขนานอยู่ทางสายใดส่วนหนึ่งกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร ทางขนานกันนั้นห่างจากกันไม่เกิน ๑๕.๐๐ เมตร และได้รับแนวอาคารตามข้อ ๗๒ แล้ว จะไม่มีที่ว่างหรือทางเดินหลังอาคารก็ได้

^๕ โปรดดูเชิงอรรถที่ (๔)

(ลงชื่อ) อัคราทร จุฬารัตน
(นายอัคราทร จุฬารัตน)

รองเลขาธิการ ฯ

ปฏิบัติราชการแทน เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
สิงหาคม ๒๕๓๕