

# การต่อเติมหรือดัดแปลงทาวน์เฮ้าส์/ทาวน์โฮม

## MODIFICATION OR EXPANSION OF TOWN HOUSE/TOWN HOME

พิมพิยิวา จำรูญวงษ์<sup>1</sup>  
Pimyiva Jumroonvong<sup>1</sup>

### บทคัดย่อ

ที่พักอาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์/ทาวน์โฮม มักพบกันทั่วไปว่ามีการต่อเติมหรือดัดแปลง ทำให้เกิดความสนใจว่าเหตุใดจึงไม่ออกแบบหรือก่อสร้างให้มีพื้นที่ที่เพียงพอ และตอบสนองต่อความต้องการของผู้อยู่อาศัยตั้งแต่แรก เพื่อไม่ต้องต่อเติมหรือดัดแปลงพื้นที่ในภายหลัง ซึ่งอาจมีหลากหลายเหตุผล จึงทำให้ต้องศึกษาค้นคว้า เพื่อให้เกิดความเข้าใจสามารถวิเคราะห์หาหลักเกณฑ์เปรียบเทียบและปรับแก้ไขต่อไปในอนาคต

งานวิจัยนี้จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาการต่อเติมหรือดัดแปลงทาวน์เฮ้าส์/ทาวน์โฮมในกรุงเทพมหานครถึงการใช้ประโยชน์ของพื้นที่ และเพื่อศึกษาว่าการต่อเติมหรือดัดแปลงทาวน์เฮ้าส์/ทาวน์โฮมนั้นตรงตามที่กฎหมายกำหนด โดยมีการศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้ในการอ้างอิงกับทาวน์เฮ้าส์/ทาวน์โฮมที่ได้สำรวจมา

พบว่า การต่อเติมหรือดัดแปลงทาวน์เฮ้าส์/ทาวน์โฮม ด้านหน้ามักเป็นที่จอดรถยนต์ ด้านหลังมักเป็นห้องครัว และร้อยละ 95 ไม่ตรงตามกฎหมาย อาจเป็นเพราะความไม่เข้าใจ ความไม่รู้ หรือความเพิกเฉยในกฎหมาย แต่ไม่ว่าเหตุผลใดก็ตาม ผู้ศึกษาหวังเป็นอย่างยิ่งว่า บทความนี้จะช่วยชี้แนะและให้ความรู้ความเข้าใจในการต่อเติมหรือดัดแปลงทาวน์เฮ้าส์/ทาวน์โฮมได้ไม่มากนัก

**คำสำคัญ:** ทาวน์เฮ้าส์/ทาวน์โฮม การต่อเติมหรือดัดแปลง ผู้อยู่อาศัย

### Abstract

The expansion or modifications this moment are very general. Especially Townhouse/ Townhome. To think, why not designed or constructed to have adequate space and respond to the needs of the residents. So do not expansion or modification to the area later. This may be a lot of reasons so requires study to be able to understand, analyze, compare and adjust the rules in the future.

This research aims to study the expansion or modification Townhouse/Townhome in Bangkok to take advantage of the area. And to study the expansion or modification Townhouse/Townhome meets the regulation. A study of the relevant regulation in reference to the Townhouse/Townhome was explored.

<sup>1</sup> อาจารย์ประจำ สาขาวิชาการจัดการอสังหาริมทรัพย์และทรัพยากรอาคาร คณะวิทยาการจัดการ สถาบันการจัดการปัญญาภิวัฒน์, Lecturer in Major of Real Estate and Facility Management, Faculty of Management Science, Panyapiwat Institute of Management, E-mail: pimiyiwajum@pim.ac.th

Found that the expansion or modification Townhouse/Townhome 95 percent did not meet the law. May be due to a misunderstanding, ignorance or disregard of the law. But no matter, for any reason It is hoped that the study. This article will help guide and provide a better understanding of the relevant laws of the expansion or modification Townhouse/Townhome, more or less.

**Keywords:** Townhouse/Townhome, Expansion or Modification, Resident

## บทนำ

ปัจจุบันที่พักอาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์/ทาวน์โฮมเกิดขึ้นเป็นจำนวนมากในกรุงเทพมหานคร ทั้งที่ปลูกสร้างเองเพื่ออยู่อาศัย และทั้งที่จัดสรรที่ดินแล้วปลูกสร้างเพื่อแบ่งขาย หรือที่รู้จักกันโดยทั่วไปว่าหมู่บ้านจัดสรร ที่พักอาศัยเหล่านี้มักมีการต่อเติมหรือดัดแปลง เพื่อเพิ่มพื้นที่ใช้งานให้มากขึ้น หรือตรงตามความต้องการของผู้อยู่อาศัยมากขึ้น ส่งผลต่อสภาพอาคารที่เปลี่ยนแปลงไป ภาพลักษณ์ของโครงการ ความไม่ถูกต้องตามกฎหมาย ตลอดจนผลกระทบต่อเพื่อนบ้านหรือผู้อยู่อาศัยข้างเคียง

ดังนั้นผู้ศึกษาจึงทำการสำรวจทาวน์เฮ้าส์/ทาวน์โฮมในกรุงเทพมหานคร ว่ามีการต่อเติมหรือดัดแปลงอาคารเพื่ออะไร และตรงตามที่กฎหมายกำหนดหรือไม่ โดยนำข้อกำหนดมาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับกรณีศึกษาข้างต้น

จากการทบทวนวรรณกรรม มีแนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต้องนำมาใช้ ดังนี้

- แนวคิดเกี่ยวกับทาวน์เฮ้าส์/ทาวน์โฮม (ประกอบด้วย กฎกระทรวง ฉบับที่ 55)
- กฎหมายที่เกี่ยวข้องในการออกแบบทาวน์เฮ้าส์/ทาวน์โฮม ได้แก่ กฎหมายควบคุมอาคาร (ประกอบด้วย กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ.2544)
- กฎหมายที่เกี่ยวข้องในการต่อเติมหรือดัดแปลงทาวน์เฮ้าส์/ทาวน์โฮม ได้แก่ กฎหมายการต่อเติมอาคาร (ประกอบด้วย พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และ กฎกระทรวง ฉบับที่ 11)

## วิธีการศึกษา

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงการใช้ประโยชน์ของพื้นที่ที่เกิดจากการต่อเติมหรือดัดแปลงทาวน์เฮ้าส์/ทาวน์โฮมในกรุงเทพมหานคร และเพื่อศึกษาว่าการต่อเติมหรือดัดแปลงทาวน์เฮ้าส์/ทาวน์โฮมนั้นตรงตามที่กฎหมายกำหนด โดยใช้วิธีการศึกษาแบบการกำหนดกลุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง กล่าวคือ เป็นการสำรวจทาวน์เฮ้าส์/ทาวน์โฮมที่มีการต่อเติมหรือดัดแปลงในเขตลาดพร้าว จังหวัดกรุงเทพมหานคร จำนวน 100 หลัง

ในการสำรวจมีเครื่องมือที่ใช้ คือ แผนการเก็บข้อมูล โดยการกำหนดประเด็นสำคัญเพื่อเก็บข้อมูล ได้แก่

- มีการต่อเติมหรือดัดแปลงเพื่อปรับเปลี่ยนพื้นที่การใช้งานหรือไม่
- ต่อเติมหรือดัดแปลงเพื่อใช้ประโยชน์อะไร
- มีลักษณะการต่อเติมหรือดัดแปลงอย่างไร

เมื่อได้ผลการศึกษาแล้ว จึงนำมาวิเคราะห์ในเชิงคุณภาพ โดยนำข้อมูลที่ได้จากการสำรวจทาวน์เฮ้าส์/ทาวน์โฮมที่มีการต่อเติมหรือดัดแปลงมาเปรียบเทียบกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ข้อจำกัดของการศึกษาในครั้งนี้ คือ ระยะเวลาในการเก็บข้อมูลที่สั้น ทำให้ต้องจำกัดขอบเขตจึงไม่สามารถสำรวจพื้นที่ทั้งหมดในกรุงเทพมหานครได้ และหากมีการสอบถามผู้อยู่อาศัยถึงความเข้าใจในกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการต่อเติมหรือดัดแปลงทาวน์เฮ้าส์/ทาวน์โฮม จะทำให้รู้ถึงเหตุผลในการต่อเติมหรือดัดแปลงที่ไม่ตรงตามกฎหมาย ซึ่งอาจเป็นแนวทางที่ควรทำในการศึกษาครั้งถัดไป

## แนวคิดเกี่ยวกับทาว์นเฮ้าส์/ทาว์นโฮม

เมื่อกล่าวถึงคำว่า “ทาว์นเฮ้าส์” หลายคนคงนึกถึงอาคารพักอาศัยหรืออาคารสำนักงานที่ติดกันหลายคูหา มีพื้นที่ด้านหน้าสำหรับจอดรถ โดยมีรั้วแบ่งแนวเขตที่ชัดเจน แต่เมื่อกล่าวถึง “ทาว์นโฮม” ทำให้เกิดข้อสงสัยว่ามีความแตกต่างกันอย่างไร ทำไมบางโครงการใช้คำว่า “ทาว์นเฮ้าส์” และบางโครงการใช้คำว่า “ทาว์นโฮม” ทั้งที่พิจารณาแล้วก็เหมือนกัน

หากวิเคราะห์ตามกฎหมายจะไม่พบคำว่า “ทาว์นเฮ้าส์” และ “ทาว์นโฮม” แต่จะพบคำว่า “ห้องแถว” “ตึกแถว” และ “บ้านแถว” เป็นนิยามศัพท์ที่บ่งบอกถึงลักษณะทางกายภาพของอาคาร ฎกระทรวงไว้ในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 กล่าวคือ “ห้องแถว” และ “ตึกแถว” เป็นอาคารที่ก่อสร้างติดต่อกันเป็นแถว ตั้งแต่ 2 คูหาขึ้นไป มีผนังร่วมแบ่งเป็นคูหา ต่างกันตรงที่ “ตึกแถว” ประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ แต่ “ห้องแถว” ประกอบด้วยวัสดุไม่ทนไฟเป็นส่วนใหญ่ “บ้านแถว” คือ ห้องแถวหรือตึกแถวที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคาร และมีความสูงไม่เกิน 3 ชั้น ดังนั้น จึงสรุปได้ว่า “ทาว์นเฮ้าส์” และ “ทาว์นโฮม” อาจเป็น “ห้องแถว” หรือ “ตึกแถว” หรือ “บ้านแถว” ได้ ขึ้นอยู่กับลักษณะทางกายภาพว่าตรงตามนิยามศัพท์ประเภทไหน

ผู้ศึกษาจึงตีความตามกฎหมายว่า “ทาว์นเฮ้าส์” และ “ทาว์นโฮม” ถือเป็นอาคารประเภทเดียวกัน โดยหากเป็นที่พักอาศัย สูงไม่เกิน 3 ชั้น จัดว่าเป็นบ้านแถว ซึ่งในบทความเรื่องกฎหมายกับการต่อเติมหรือดัดแปลงทาว์นเฮ้าส์/ทาว์นโฮมในปัจจุบันนี้จะทำการสำรวจเฉพาะอาคารประเภทบ้านแถวเท่านั้น

## ผลการศึกษา

จากการสำรวจทาว์นเฮ้าส์/ทาว์นโฮม จำนวน 100 หลัง ย่านลาดพร้าว ในกรุงเทพมหานคร ที่มีการต่อเติม

หรือดัดแปลง เพื่อเพิ่มพื้นที่การใช้งาน หรือปรับเปลี่ยนพื้นที่ให้เหมาะสมกับความต้องการของผู้อยู่อาศัยมากขึ้น พบว่า

- มีการต่อเติมหรือดัดแปลงทาว์นเฮ้าส์/ทาว์นโฮม เพื่อใช้ประโยชน์พื้นที่ ได้แก่ ที่จอดรถยนต์, ห้องรับแขก/ห้องนั่งเล่น, ร้านขายของ, ร้านเสริมสวย, สำนักงาน, สวน, ห้องเก็บของ, ห้องครัว, ที่ซักล้าง ฯลฯ

- การต่อเติมหรือดัดแปลงทาว์นเฮ้าส์/ทาว์นโฮม บริเวณพื้นที่ด้านหน้า อันดับที่ 1 คือ การต่อเติมหลังคาหรือกันสาดครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมดจนถึงแนวประตูรั้ว เพื่อใช้ประโยชน์ในการเป็นที่จอดรถยนต์

- การต่อเติมหรือดัดแปลงทาว์นเฮ้าส์/ทาว์นโฮม บริเวณพื้นที่ด้านหน้า อันดับที่ 2 คือ การต่อเติมห้องบริเวณด้านหน้าทั้งหมดจนถึงแนวประตูรั้ว เพื่อใช้ประโยชน์เป็นห้องรับแขกหรือห้องนั่งเล่น







- การต่อเติมหรือดัดแปลงทาว์นเฮ้าส์/ทาว์นโฮม บริเวณพื้นที่ด้านหน้า อันดับที่ 3 คือ การต่อเติมห้องบริเวณด้านหน้าทั้งหมดจนถึงแนวประตูรั้ว เพื่อใช้ประโยชน์เป็นร้านขายของ เช่น ร้านขายของชำ ร้านกาแฟสด ร้านขายอาหารตามสั่ง เป็นต้น





- การต่อเติมหรือดัดแปลงทาว์นเฮ้าส์/ทาว์นโฮม บริเวณพื้นที่ด้านหลัง อันดับที่ 1 คือ การต่อเติมห้องบริเวณด้านหลังทั้งหมดจนถึงแนวรั้ว เพื่อใช้ประโยชน์ในการเป็นห้องครัว

- การต่อเติมหรือดัดแปลงทาว์นเฮ้าส์/ทาว์นโฮม บริเวณพื้นที่ด้านหลัง อันดับที่ 2 คือ การต่อเติมหลังคาหรือกันสาดครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมดจนถึงแนวรั้ว เพื่อใช้ประโยชน์ในการเป็นพื้นที่ซักล้าง

- การต่อเติมหรือดัดแปลงทาว์นเฮ้าส์/ทาว์นโฮม บริเวณพื้นที่ด้านหลัง อันดับที่ 3 คือ การต่อเติมหลังคาหรือกันสาดครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมดจนถึงแนวรั้ว เพื่อใช้ประโยชน์ในการเป็นห้องเก็บของ

ตารางที่ 1 การใช้ประโยชน์พื้นที่ในการต่อเติมหรือดัดแปลงทาวน์เฮ้าส์/ทาวน์โฮม

การใช้ประโยชน์พื้นที่	ภาพประกอบ	ด้านหน้า (จำนวนหลัง)	ด้านหลัง (จำนวนหลัง)
1. ที่จอดรถยนต์		42	0
2. ห้องรับแขก/ห้องนั่งเล่น		17	0
3. ร้านขายของ		10	0
4. ร้านเสริมสวย		5	0
5. สำนักงาน		8	0
6. สวน		4	3

การใช้ประโยชน์พื้นที่	ภาพประกอบ	ด้านหน้า (จำนวนหลัง)	ด้านหลัง (จำนวนหลัง)
7. ห้องเก็บของ		3	18
8. ห้องครัว		6	42
9. ที่ซักล้าง		3	31
ฯลฯ เช่น ที่เลี้ยงสัตว์ เป็นต้น		2	6
<b>รวม</b>		<b>100 (หลัง)</b>	<b>100 (หลัง)</b>

ตารางที่ 2 การต่อเติมหรือดัดแปลงทาวนเฮ้าส์/ทาวนโฮมตามที่กฎหมายกำหนด

ข้อกำหนดตามกฎหมาย	จำนวนทาวนเฮ้าส์/ทาวนโฮมที่นำพิจารณาตามข้อกำหนด	จำนวนทาวนเฮ้าส์/ทาวนโฮมที่ตรงตามกฎหมาย	จำนวนทาวนเฮ้าส์/ทาวนโฮมที่ไม่ตรงตามกฎหมาย
1. อาคารใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร (กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 41 วรรคแรก)	100	49	51

ข้อกำหนดตามกฎหมาย	จำนวนทาวน์ เฮ้าส์/ทาวน์โฮมที่ นำพิจารณาตาม ข้อกำหนด	จำนวนทาวน์เฮ้าส์/ ทาวน์โฮมที่ตรงตาม กฎหมาย	จำนวนทาวน์ เฮ้าส์/ทาวน์โฮมที่ ไม่ตรงตาม กฎหมาย
2. อาคารที่สูงเกิน 2 ชั้น หรือเกิน 8 เมตร ใกล้ถนน สาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้รั่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะ อย่างน้อย 6 เมตร (กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 41 วรรคสอง)	n/a	n/a	n/a
3. อาคารที่สูงเกิน 2 ชั้น หรือเกิน 8 เมตร ใกล้ถนน สาธารณะที่มีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป แต่ ไม่เกิน 20 เมตร ให้รั่นแนวอาคารห่างจากเขตถนน สาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของ ถนนสาธารณะ (กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 41 วรรคสอง)	n/a	n/a	n/a
4. อาคารที่สูงเกิน 2 ชั้น หรือเกิน 8 เมตร ใกล้ถนน สาธารณะที่มีความกว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไป ให้รั่น แนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร (กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 41 วรรคสอง)	n/a	n/a	n/a
5. ระยะห่างของ “ช่องเปิด” กับแนวเขตที่ดิน สำหรับ ชั้น 2 ลงมาหรือสูงไม่เกิน 9 เมตร ต้องอยู่ห่างเขต ที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร และสำหรับชั้น 3 ขึ้นไป หรือสูงเกิน 9 เมตร ต้องห่างไม่น้อยกว่า 3 เมตร (ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ข้อ 54)	100	49	51
6. ระยะห่างจากแนวเขตที่ดินกับผนังที่มีช่องเปิด โดยอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือ ระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดิน ไม่น้อยกว่า 2 เมตร แต่หากสูงเกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่าง เขตที่ดิน ไม่น้อยกว่า 3 เมตร (กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 50)	100	49	51

ข้อกำหนดตามกฎหมาย	จำนวนทาวน์ เฮ้าส์/ทาวน์โฮมที่ นำพิจารณาตาม ข้อกำหนด	จำนวนทาวน์เฮ้าส์/ ทาวน์โฮมที่ตรงตาม กฎหมาย	จำนวนทาวน์ เฮ้าส์/ทาวน์โฮมที่ ไม่ตรงตาม กฎหมาย
7. บ้านแถว ต้องมีที่ว่างด้านข้างกับแนวเขตที่ดิน ของผู้อื่นกว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร ยกเว้นบ้าน แถวที่ก่อสร้างขึ้นทดแทนอาคารเดิม (ข้อบัญญัติ กรุงเทพมหานคร ข้อ 48)	18	4	14
8. บ้านแถว ต้องมีที่ว่างด้านหน้าระหว่างรั้วหรือ แนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร และต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารระหว่างรั้ว หรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อย กว่า 2 เมตร (กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 41)	100	5	95

### การอภิปรายผล

หากพิจารณาข้อกำหนดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง  
ได้แก่กฎหมายควบคุมอาคาร (ประกอบด้วย กฎกระทรวง  
ฉบับที่ 55 และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุม  
อาคาร พ.ศ. 2544) และกฎหมายการต่อเติมอาคาร  
(ประกอบด้วย พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522  
และ กฎกระทรวง ฉบับที่ 11) พบว่า

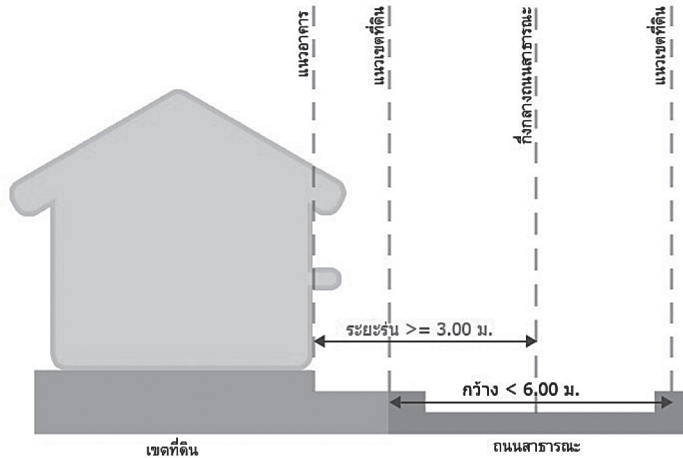
1. จากการสำรวจทาวน์เฮ้าส์/ทาวน์โฮมที่มีการต่อ  
เติมหรือดัดแปลง จำนวน 100 หลัง สามารถนำมา  
พิจารณาในข้อกำหนดตามกฎหมายได้หลายข้อ กล่าว  
คือ จากตารางที่ 2 เมื่อนำทาวน์เฮ้าส์/ทาวน์โฮมมา  
พิจารณาในข้อ 1 แล้ว ก็ต้องนำมาพิจารณาในข้อ 5-8  
ร่วมด้วย หากเข้าข่ายอยู่ในเกณฑ์ตามข้อกำหนดนั้น

2. จากการสำรวจทาวน์เฮ้าส์/ทาวน์โฮมที่มีการต่อ  
เติมหรือดัดแปลง จำนวน 100 หลัง ไม่เข้าข่ายเกณฑ์  
ตามข้อกำหนดที่ 2-4 เลย (ตารางที่ 2) จึงไม่นำมา  
พิจารณา

3. จากตารางที่ 2 ข้อกำหนดที่ 1, 5, 6 จำนวน  
ทาวน์เฮ้าส์/ทาวน์โฮมที่ได้จากการสำรวจเป็นจำนวน

เดียวกัน เมื่อวิเคราะห์ดูจากข้อกำหนด พบว่า ข้อ  
กฎหมายทั้งสามข้อมีความสัมพันธ์กัน กล่าวคือ อาคาร  
ที่ใกล้ถนนกว้างน้อยกว่า 6 เมตร ให้อาคารห่าง  
จากกึ่งกลางถนนอย่างน้อย 3 เมตร หากทำตรงตาม  
กฎหมายข้อนี้ การร่นระยะห่างจากช่องเปิด (ในข้อ 5)  
และการร่นระยะห่างจากผนัง (ในข้อ 6) ถึงแนวเขตที่ดิน  
ก็มีแนวโน้มที่จะทำตรงตามกฎหมายในข้อ 5, 6 ไปด้วย  
ถึงแม้ตัวเลขที่ออกมาจะมีความสัมพันธ์กัน แต่  
เมื่อพิจารณาถึงจุดมุ่งหมายของกฎหมายในแต่ละข้อแล้ว  
จะมีความแตกต่างกัน กล่าวคือ

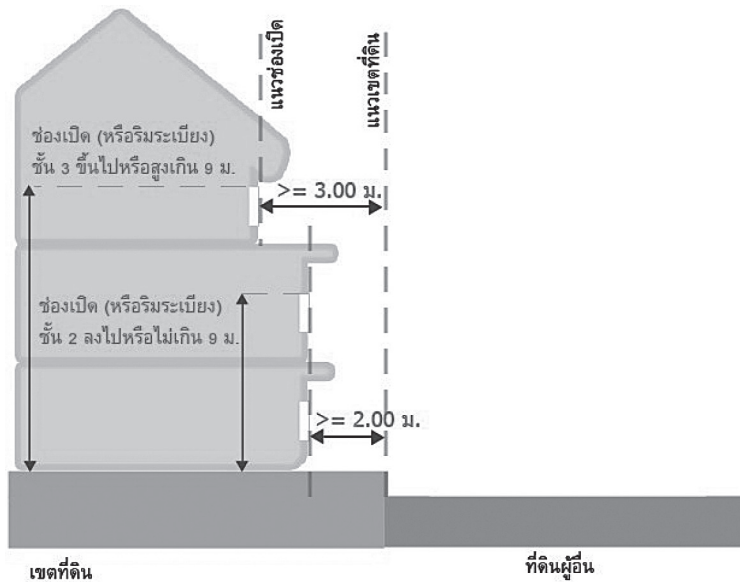
- จากตารางที่ 2 (ข้อ 1) กฎกระทรวง ฉบับที่ 55  
ข้อ 41 วรรคแรก อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้  
ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตร ให้อาคาร  
ห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย  
3 เมตร กฎหมายในข้อนี้ นอกจากเพื่อไม่ให้แนวอาคาร  
ยื่นไปรบกวนถนนสาธารณะแล้วยังมุ่งเน้นเพื่อประโยชน์  
ในการขยายถนนหรือระบบสาธารณูปโภคในอนาคต



รูปที่ 1 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 41 วรรคแรก

● จากตารางที่ 2 (ข้อ 5) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ข้อ 54 ระยะห่างจากแนวเขตที่ดินผู้อื่น เป็นระยะห่างของ “ช่องเปิด” กับแนวเขตที่ดิน สำหรับชั้น 2 ลงมา หรือสูงไม่เกิน 9 เมตร ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร และสำหรับชั้น 3 ขึ้นไปหรือสูงเกิน 9 เมตร ต้องห่างไม่น้อยกว่า 3 เมตร กฎหมายในข้อนี้ เป็นการ

ป้องกันไม่ให้อาคารมีการรुकล้ำหรือรบกวนที่ดินของผู้อื่น ทั้งยังเป็นการเว้นที่ว่างให้เกิดการระบายอากาศที่ดี และเป็นการป้องกันความปลอดภัยด้านอัคคีภัย ยกตัวอย่าง เช่น หากอาคารเกิดเพลิงไหม้ อาจทำให้ไฟลุกลามไปยังอาคารที่อยู่ใกล้กันได้เร็วขึ้น เป็นต้น



รูปที่ 2 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ข้อ 54 ระยะห่างจากแนวเขตที่ดินผู้อื่น

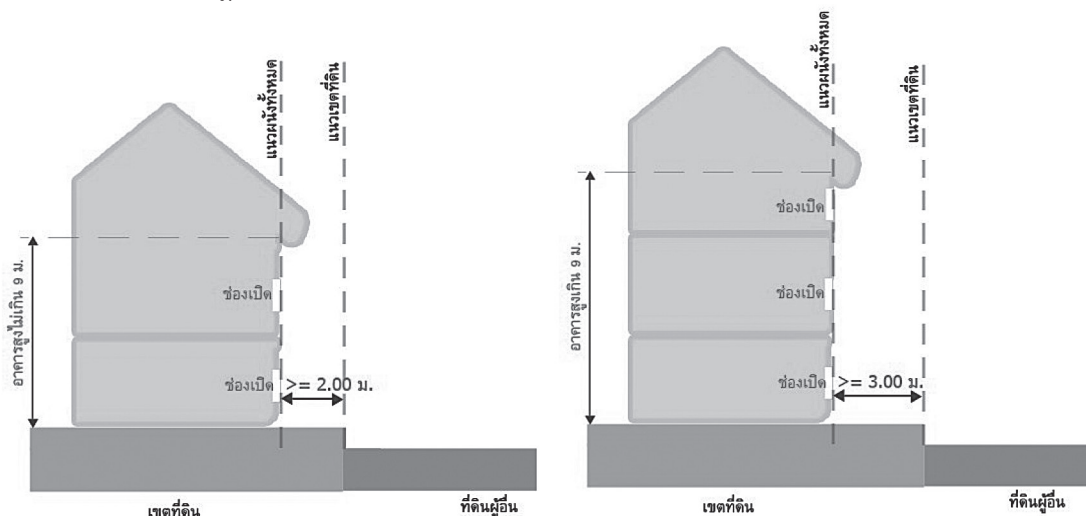
● จากตารางที่ 2 (ข้อ 6) กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 50 ระยะห่างจากแนวเขตที่ดินผู้อื่น เป็นระยะห่างของแนวเขตที่ดินกับผนังที่มีช่องเปิด โดยอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดิน

ไม่น้อยกว่า 2 เมตร แต่หากสูงเกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดิน ไม่น้อยกว่า 3 เมตร หากอาคารเป็นผนังทึบ สามารถอยู่ห่างจากแนวเขตที่ดินได้ไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร แต่หากต้องการก่อสร้าง



ขีดแนวเขตที่ดิน ต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจาก  
เจ้าของที่ดินข้างเคียงด้วย กฎหมายในข้อนี้ มุ่งเน้นเพื่อ  
ประโยชน์เหมือนกันกับกฎหมายในข้อที่ผ่านมา แตกต่าง

กันที่กล่าวถึง แนวผนังที่มีช่องเปิด หรือผนังทึบผนัง ไม่ใช่  
เฉพาะช่องเปิด

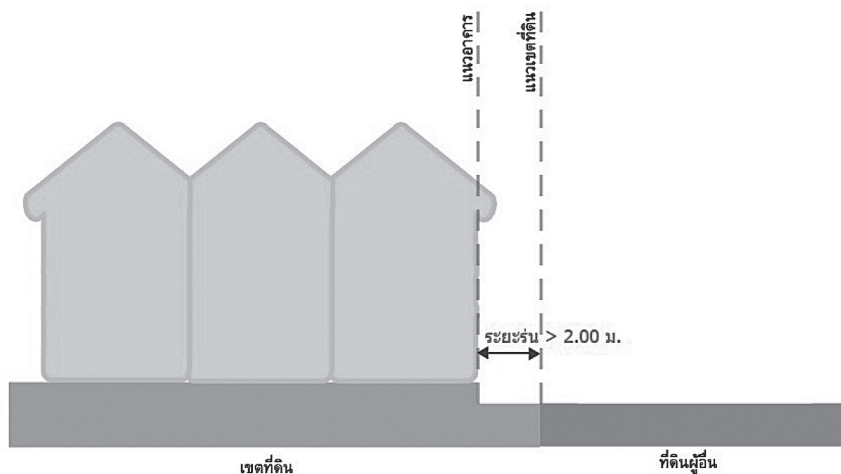


รูปที่ 3 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 50 ระยะห่างจากแนวเขตที่ดินผู้อื่น

1. การพิจารณาเรื่องที่ว่าด้านข้างกับแนวเขตที่ดิน  
ของผู้อื่นในข้อ 7 (ตารางที่ 2) มีทวนเฮ้าส์/ทวนโฮมที่  
เข้าข่าย สามารถนำมาพิจารณาได้ จำนวน 18 หลัง พบ  
ว่ามี 14 หลัง ที่ไม่ตรงตามกฎหมาย กล่าวคือ มักมีการ  
ต่อเติมพื้นที่ด้านข้าง เพื่อใช้ประโยชน์พื้นที่ เช่น ห้องเก็บ  
ของ ห้องนั่งเล่น เป็นต้น

อ้างอิงตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ข้อ 48  
บ้านแถว ต้องมีที่ว่างด้านข้างกับแนวเขตที่ดินของผู้อื่น

กว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร ยกเว้นบ้านแถวที่ก่อสร้างขึ้น  
ทดแทนอาคารเดิม โดยมีพื้นที่ไม่มากกว่าอาคารเดิม และ  
สูงไม่เกิน 12 เมตร และในข้อ 52 (1) ยังกำหนดด้วยว่า  
อาคารอยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30% ของที่ดิน  
กฎหมายในข้อนี้ มุ่งเน้นเพื่อเป็นประโยชน์ในด้านความ  
ปลอดภัยด้านอัคคีภัย แต่พบว่า มักถูกต่อเติมเป็นห้อง  
จนไม่เหลือที่ว่างด้านข้าง

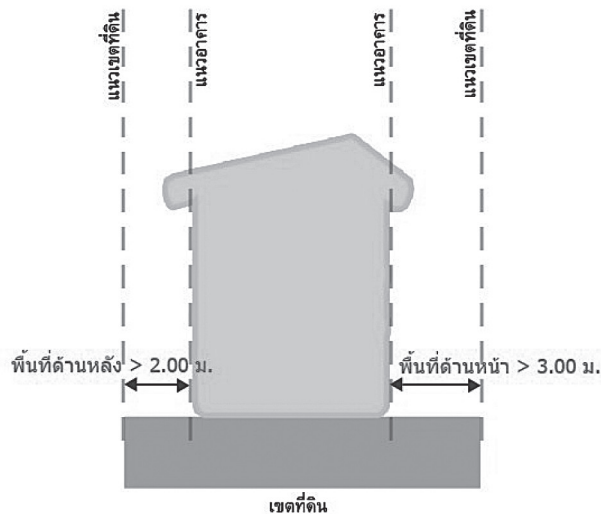


รูปที่ 4 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ข้อ 48 ที่ว่างด้านข้างกับแนวเขตที่ดินผู้อื่น

2. การพิจารณาเรื่องที่ว่าด้านหน้าและด้านหลังกับแนวเขตที่ดินในข้อ 8 (ตารางที่ 2) ในจำนวน 100 หลัง มีถึง 95 หลัง ที่ไม่ตรงตามกฎหมาย กล่าวคือ มีการต่อเติมหรือตัดแปลงพื้นที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังอาคาร เพื่อใช้ประโยชน์พื้นที่ ทำพื้นที่ด้านหน้าและด้านหลังไม่มีที่ว่างเหลือตามที่กฎหมายกำหนด

อ้างอิงตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 41 บ้านแถวต้องมีที่ว่างด้านหน้าระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร และต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนัง

อาคารกว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร กฎหมายในข้อนี้ มุ่งเน้นให้มีที่ว่างทั้งด้านหน้าและด้านหลัง เพื่อช่วยในการระบายอากาศ เนื่องจากบ้านแถวเป็นอาคารที่ติดกัน ทำให้ไม่มีช่องเปิดด้านข้างเพื่อระบายอากาศ มีเพียงช่องเปิดด้านหน้าและด้านหลังเท่านั้น แต่พบว่า มักถูกต่อเติมให้เป็นที่จอดรถ คร้ว ซึ่งเกิดจากความจำเป็นในการใช้งานของผู้อยู่อาศัย อาจเป็นเพราะผู้ออกแบบไม่ได้จัดเตรียมไว้ หรือเหตุผลทางด้านต้นทุนการก่อสร้าง หรือขาดการบริหารจัดการพื้นที่ใช้งานของโครงการหรือท้องถิ่น



รูปที่ 5 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 41 ที่ว่างด้านหน้า และด้านหลังบ้านแถว

### บทสรุป

ในปัจจุบันการต่อเติมหรือตัดแปลงทาวนเฮ้าส์/ทาวนโฮม เพื่อการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ให้สามารถใช้งานได้ตามความต้องการของผู้อยู่อาศัยมากขึ้น มักพบว่า มีการต่อเติมหรือตัดแปลงพื้นที่ด้านหน้า เพื่อใช้เป็นที่จอดรถยนต์มากที่สุด และมีการต่อเติมหรือตัดแปลงพื้นที่ด้านหลัง เพื่อใช้เป็นห้องครัวมากที่สุด โดยร้อยละ 95 ไม่ตรงตามที่กฎหมายได้กำหนดไว้ กล่าวคือพื้นที่ด้านหน้าต้องเป็นที่ว่างอย่างน้อย 3 เมตร และพื้นที่

ด้านหลังต้องเป็นที่ว่างอย่างน้อย 2 เมตร อาจเป็นเพราะการตีความข้อกฎหมายที่หลายคนเข้าใจว่า “ที่ว่าง” คือการเว้นระยะห่างของแนวรั้วกับแนวผนัง ไม่ได้หมายรวมถึงหลังคาหรือกันสาด ดังนั้นส่วนใหญ่จึงมีการต่อเติมหลังคาหรือกันสาดมากกว่าการต่อเติมห้อง ทั้งนี้ หากเจ้าพนักงานมีการตรวจพบ หรือที่ดินข้างเคียงมีการร้องเรียนว่า ทาวน์เฮ้าส์/ทาวนโฮมมีการต่อเติมหรือตัดแปลงที่ไม่ถูกต้องตามกฎหมาย อาจโดนปรับ หรือรับบทลงโทษดังที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

## บรรณานุกรม

- กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522. สืบค้นเมื่อ 28 พฤศจิกายน 2557, จาก <http://download.asa.or.th/03media/04law/cba/mr/mr43-55r-bm.pdf>
- ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544. สืบค้นเมื่อ 28 พฤศจิกายน 2557, จาก <http://download.asa.or.th/03media/04law/cba/bb/bb44-03.pdf>
- พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522. สืบค้นเมื่อ 28 พฤศจิกายน 2557, จาก <http://download.asa.or.th/03media/04law/cba/cba22.pdf>
- สถาบันสถาปนิกสยาม สมาคมสถาปนิกสยามฯ. (2556). *คู่มือกฎหมายใช้บ่อย*. กรุงเทพฯ: สมาคมสถาปนิกสยามในพระบรมราชูปถัมภ์.
- วิเชษฐ สุวิสิทธิ์ และขวัญชัย โรจนกันันท์. (2554) *กฎหมายจัดสรรที่ดินและอาคารชุดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์*. กรุงเทพฯ: อมรินทร์พริ้นติ้งแอนด์พับลิชชิ่ง.

## Translated Thai References

- BangkokRoyal Act code The Building Control Act 2001. Retrieved November 28, 2014, from <http://download.asa.or.th/03media/04law/cba/bb/bb44-03.pdf> [in Thai]
- Building Control Act 1979. Retrieved November 28, 2014, from <http://download.asa.or.th/03media/04law/cba/cba22.pdf> [in Thai]
- Institute of Architecture The Association of Siamese Architects. (2013). *Common Law Guide*. Bangkok: The Association of Siamese Architects. [in Thai]
- Regulation No. 55 (2000). Issued under the Building Control Act 1979. Retrieved November 28, 2014, from <http://download.asa.or.th/03media/04law/cba/mr/mr43-55r-bm.pdf> [in Thai]
- Suwisit, W. & Rojjanoknan, K. (2011). *Land and condominium law related to real estate*. Bangkok: Amarin Printing & Publishing. [in Thai]



**Pimiya Jumroonvong** received her Bachelor Degree of Architectural from Kasetsart University in 2005. In 2008, she graduated Master of Architectural Management from Chulalongkorn University. She is currently a full time lecturer in Major of Realestate and Facility Management, Faculty of Management Science, Panyapiwat Institute of Management.