

ฉบับที่ 37 (พ.ศ. 2535)

ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

-----

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 5 (3) และมาตรา 8 (10) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารออกกฏกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ให้ยกเลิกกฏกระทรวง ฉบับที่ 17 (พ.ศ. 2530) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ข้อ 2 ในกฏกระทรวงนี้

“บริเวณที่ 1” หมายความว่า

(1) พื้นที่ในเขตตำบลบางกะเจ้าและตำบลบางกอบัว โดยวัดจากหลักเขตที่ 2 ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งใต้ที่อยู่ห่างจากแนวศูนย์กลางถนนเพชรหึงฟ้ากิโลเมตร 150 เมตร

ไปทางทิศใต้ขนานกับแนวศูนย์กลางถนนเพชรหึงจนจุดตัดที่อยู่ห่างจากทางแยกถนนเพชรหึง

บรรจบกับซอยบัวพัฒนาเป็นระยะ 350 เมตร จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกตามแนวตั้งฉากกับแนว

ขนานกับแนวศูนย์กลางถนนเพชรหึงจนจุดแนวขนานระยะ 500 เมตร กับแนวศูนย์กลางถนนเพชรหึง

ปากตะวันตก จากจุดนี้ไปทางทิศเหนือตามแนวขนานดังกล่าวจนจุดหลักเขตที่ 1 ริมฝั่งแม่น้ำ

เจ้าพระยา

ฝั่งใต้ จากหลักเขตที่ 1 และหลักเขตที่ 2 ไปทางทิศเหนือตามแนวตั้งฉากกับแนวระหว่างหลักเขต

ที่ 1

และหลักเขตที่ 2 จนจุดแนวแบ่งเขตจังหวัดสมุทรปราการกับกรุงเทพมหานคร

(2) พื้นที่ในเขตตำบลบางกะเจ้าและตำบลบางยอ โดยวัดจากหลักเขตที่ 10

ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งตะวันออกที่อยู่ห่างจากแนวศูนย์กลางคลองบางกะเจ้าฝั่งเหนือระยะ 150

เมตร ไปทางทิศตะวันออกขนานกับแนวศูนย์กลางคลองบางกะเจ้าจนจุดแนวเขตถนนสาธารณะ

ปากตะวันออก จากจุดนี้ไปทางทิศเหนือตามแนวเขตถนนสาธารณะปากตะวันออกจนจุดแนวเขต

ถนนบางกะเจ้าปากใต้ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกตามแนวเขตถนนบางกะเจ้าปากใต้จนจุดจุด

ที่อยู่ห่างจากทางแยกถนนสาธารณะบรรจบกับถนนบางกะเจ้าเป็นระยะ 100 เมตร จากจุดนี้ไป

ทาง

ทิศเหนือตามแนวตั้งฉากกับแนวศูนย์กลางถนนบางกะเจ้าเป็นระยะ 300 เมตร จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกขนานกับแนวศูนย์กลางถนนบางกะเจ้าจนจุดจุดที่อยู่ห่างจากแนวศูนย์กลางถนนเพชรหึงระยะ 300 เมตร จากจุดนี้ไปทางทิศใต้ขนานกับแนวศูนย์กลางถนนเพชรหึงจนจุดเขตทางถนนเพชรหึงปากตะวันตกที่จุดห่างจากทางแยกถนนเพชรหึงกับซอยวัดกองแก้วระยะ 150 เมตร และไปตามแนวเขตถนนเพชรหึงปากตะวันตกจนถึงจุดที่อยู่ห่างแนวศูนย์กลางซอยวัดกองแก้วระยะ

200 เมตร จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกขนานกับแนวศูนย์กลางซอยวัดกองแก้วจนจุดหลักเขตที่ 9 ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งตะวันออก จากหลักเขตที่ 9 และหลักเขตที่ 10 ไปทางทิศตะวันตกตามแนวตั้งฉากกับแนวระหว่างหลักเขตที่ 9 และหลักเขตที่ 10 จนจุดแนวแบ่งเขตจังหวัดสมุทรปราการ

กับกรุงเทพมหานคร

(3) พื้นที่ในเขตตำบลบางกอบัวและตำบลบางน้ำผึ้ง โดยวัดจากหลักเขตที่ 3

ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งตะวันตกไปทางทิศตะวันตกตามแนวริมฝั่งคลองยายเอ็ดฝั่งใต้จนจุดแนวขนานระยะ 150 เมตร กับแนวศูนย์กลางซอยวัดบางน้ำผึ้งนอกปากตะวันตก จากจุดนี้ไปทางทิศใต้

ตามแนวขนานกับซอยวัดบางน้ำผึ้งนอกจนจุดจุดที่อยู่ห่างจากแนวกึ่งกลางคลองบางกะเจ้าเป็นระยะ

650 เมตร จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกตามแนวตั้งฉากกับแนวขนานกับซอยวัดบางน้ำผึ้งนอกจนจุดหลักเขตที่ 4 ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งตะวันตก จากหลักเขตที่ 3 และหลักเขตที่ 4 ไปทางทิศตะวันออกตามแนวตั้งฉากกับแนวระหว่างหลักเขตที่ 3 และหลักเขตที่ 4 จนจุดแนวแบ่งเขตจังหวัดสมุทรปราการกับกรุงเทพมหานคร

(4) พื้นที่ในเขตตำบลบางกอบัวและตำบลบางน้ำผึ้ง โดยทิศเหนือจุดแนวขนานระยะ 700 เมตร กับแนวศูนย์กลางซอยสายน้ำผึ้งปากเหนือ ทิศตะวันออกจุดแนวขนานระยะ

200 เมตร กับแนวศูนย์กลางซอยวัดบางน้ำผึ้งนอกปากตะวันตก ทิศใต้จุดแนวขนานระยะ 200 เมตร

กับแนวศูนย์กลางซอยสายน้ำผึ้งปากเหนือ และทิศตะวันตกจุดแนวขนานระยะ 250 เมตร กับแนวศูนย์กลางถนนเข้าวัดบางน้ำผึ้งในและจุดริมฝั่งคลองบางกะเจ้าฝั่งตะวันออกและคลองแพฝั่งตะวันออก

(5) พื้นที่ในเขตตำบลยางขย ตำบลทรงคนอง และตำบลบางกระสอบ โดยวัดจากหลักเขตที่ 5 ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งเหนือที่อยู่ห่างจากแนวกึ่งกลางคลองวัดบางกระสอบระยะ 250 เมตร ไปทางทิศเหนือขนานกับแนวกึ่งกลางคลองวัดบางกระสอบจนจุดแนวเขตซอย

วัดบางกระสอบปากเหนือ จากจุดนี้ไปตามแนวเขตซอยวัดบางกระสอบปากเหนือและปากตะวันตก

จนจุดแนวขนานระยะ 100 เมตร กับแนวศูนย์กลางถนนเพชรหึงปากตะวันตก จากจุดนี้ไปทางทิศใต้

สำนักงาน ตามแนวขนานกับแนวศูนย์กลางถนนเพชรหึงจนจุดจุดที่อยู่ห่างจากทางแยกถนนเพชรหึง กับถนน  
เข้าวัดจากแดงเป็นระยะ 400 เมตร จากจุดนี้ไปทางทิศใต้ตามแนวตั้งฉากกับแนวขนานแนวศูนย์กลาง  
กลาง สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ถนนเพชรหึงพาทตะวันตกจนจุดแนวขนานระยะ 100 เมตร กับแนวตั้งกลางคลองสาธารณะฝั่ง  
ตะวันตก การกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา  
จนจุดหลักเขตที่ 6 ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งเหนือ จากหลักเขตที่ 5 และหลักเขตที่ 6 ไปทางทิศ  
ใต้ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ตามแนวตั้งฉากกับแนวระหว่างหลักเขตที่ 5 และหลักเขตที่ 6 จนจุดแนวแบ่งเขตตำบลบาง  
กระสอบ การกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา  
กับตำบลสำโรงใต้ และตำบลทรงคนองกับตำบลบางหญ้าแพรก

สำนักงาน (6) พื้นที่ในเขตตำบลบางยอและตำบลทรงคนอง โดยวัดจากหลักเขตที่ 7  
ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งเหนือที่อยู่ห่างจากแนวศูนย์กลางถนนเข้าวัดจากแดงระยะ 300 เมตร  
ไปทางทิศเหนือขนานกับแนวศูนย์กลางถนนเข้าวัดจากแดงจนจุดแนวขนานระยะ 300 เมตร กับ  
สำนักงานแนวริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งเหนือ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกตามแนวขนานกับแนวริมฝั่งแม่น้ำ  
สำนักงานเจ้าพระยาฝั่งเหนือจนจุดแนวเขตถนนเข้าวัดจากแดงพาทตะวันออก และไปทางทิศเหนือตามแนว  
สำนักงานเขตถนนเข้าวัดจากแดงและถนนเพชรหึงพาทตะวันออกจนจุดแนวขนานระยะ 200 เมตร กับแนว  
สำนักงานศูนย์กลางถนนเข้าวัดบางขม้นพาทตะวันออกจนจุดหลักเขตที่ 8 ที่ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งตะวันออก  
ออก

จากหลักเขตที่ 8 ไปทางทิศตะวันตกจนจุดแนวแบ่งเขตจังหวัดสมุทรปราการกับกรุงเทพมหานคร  
สำนักงานจากจุดนี้ไปทางทิศใต้ตามแนวแบ่งเขตจังหวัดสมุทรปราการ จนจุดแนวเขตตำบลทรงคนองด้าน  
สำนักงานตะวันตกและไปตามแนวเขตตำบลทรงคนองด้านตะวันตกและด้านใต้จนจุดแนวขนานกับแนว  
สำนักงานศูนย์กลางถนนเข้าวัดจากแดงที่จุดซึ่งอยู่ห่างจากแนวศูนย์กลางถนนเข้าวัดจากแดงเป็นระยะ 300  
สำนักงานเมตร

และจากจุดนี้ไปทางทิศเหนือจนจุดหลักเขตที่ 7  
สำนักงาน

“บริเวณที่ 2” หมายความว่า พื้นที่ในท้องที่ตำบลบางกะเจ้า ตำบลบางกอบัว  
สำนักงานตำบลบางยอ ตำบลบางน้ำผึ้ง ตำบลบางกระสอบ และตำบลทรงคนอง ยกเว้นพื้นที่ในบริเวณที่ 1  
สำนักงานทั้งนี้ ตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวงนี้

สำนักงาน ข้อ 3 ให้กำหนดพื้นที่ในท้องที่ตำบลบางกะเจ้า ตำบลบางกอบัว ตำบลบางยอ  
สำนักงานตำบลบางน้ำผึ้ง ตำบลบางกระสอบ และตำบลทรงคนอง อำเภอพระประแดง จังหวัด

สำนักงานสมุทรปราการ  
สำนักงานภายในบริเวณแนวเขตตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวงนี้ เป็นบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารชนิดและ

สำนักงานประเภท  
สำนักงานดังต่อไปนี้

สำนักงาน (ก) ภายในบริเวณที่ 1 ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคาร ดังต่อไปนี้

- (1) อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(2) คลังสินค้า

(3) โรงงานที่ใช้เครื่องจักรที่มีกำลังรวมตั้งแต่ห้าแรงม้าหรือเทียบเท่าขึ้นไป หรือใช้คนงานตั้งแต่สิบคนขึ้นไป

(4) ท่าจอดเรือ

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(5) ห้องแถว ตึกแถว เว้นแต่เป็นการก่อสร้างทดแทนอาคารเดิม โดยมีพื้นที่ไม่มากกว่าพื้นที่ของอาคารเดิม และมีความสูงไม่เกิน 15 เมตร

(6) อาคารที่ใช้สำหรับประกอบกิจการค้าหรือธุรกิจบางส่วนหรือทั้งหมด ซึ่งมีระยะห่างจากอาคารข้างเคียงด้านใดด้านหนึ่งน้อยกว่า 4 เมตร หรือมีความสูงเกิน 15 เมตร หรือมีพื้นที่อาคารชั้นล่างเกิน 100 ตารางเมตร

(ข) ภายในบริเวณที่ 2 ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคารอื่นใด เว้นแต่

(1) อาคารที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่มีความสูงไม่เกิน 12 เมตร โดยแต่ละ

หลัง

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ตั้งห่างกันไม่น้อยกว่า 4 เมตร และห่างเขตที่ดินผู้อื่นไม่น้อยกว่า 2 เมตร

(2) เชื้อน ทางหรือท่อระบายน้ำ รั้ว กำแพง ประตู และสะพานที่ไม่ได้สร้างลงสู่แม่น้ำเจ้าพระยา

การวัดความสูงให้วัดจากระดับพื้นดินถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ 4 ภายในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ 3 ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคารใด

ๆ ซึ่ง

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(1) มีระยะห่างจากศูนย์กลางถนนเพชรหึง-บางกอบัว น้อยกว่า 12 เมตร

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(2) มีระยะห่างจากศูนย์กลางถนนสาธิตเฉพาะในท้องที่ตำบลทรงคนอง

น้อยกว่า 6 เมตร

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(3) มีระยะห่างจากศูนย์กลางถนนสาธิตเฉพาะในท้องที่ตำบลบางกะเจ้า

ตำบลบางกอบัว ตำบลบางยอ ตำบลบางน้ำผึ้ง และตำบลบางกระสอบ น้อยกว่า 8 เมตร

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(4) มีระยะห่างจากริมคู คลอง หรือลำกระโดงสาธิต น้อยกว่า 6 เมตร

(5) มีที่ว่างโดยรอบอาคารน้อยกว่าร้อยละ 75 ของที่ดินแปลงนั้น

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ทั้งนี้ เว้นแต่เชื้อน ทางหรือท่อระบายน้ำ รั้ว กำแพง ประตู และสะพานที่ไม่ได้

สร้างลงสู่แม่น้ำเจ้าพระยา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ 5 ภายในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ 3 ห้ามมิให้บุคคลใดตัดแปลงหรือ

เปลี่ยนการใช้อาคารใด ๆ ให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ

3

และข้อ 4

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ 6 อาคารที่มีอยู่แล้วในพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ 3 ก่อนหรือในวันที่กฎ

กระทรวงนี้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ใช้บังคับ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้ แต่ห้ามตัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานอาคาร กรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา  
 ดังกล่าวให้ เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ 3 และข้อ 4  
 สำนักงาน ข้อ 7 อาคารที่ได้รับใบอนุญาตหรือได้รับใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือ  
 เปลี่ยนการใช้ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายเฉพาะว่า  
 สำนักงานด้วย กรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา  
 กิจการนั้นก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ และยังก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้มาแล้ว  
 เสร็จ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา  
 ให้ได้รับการยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้ แต่จะขอเปลี่ยนแปลงการอนุญาตหรือการ  
 สำนักงานแจ้ง กรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา  
 ให้เป็นการขัดต่อกฎกระทรวงนี้ไม่ได้  
 สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ให้ไว้ ณ วันที่ 9 กันยายน พ.ศ. 2535

พลตำรวจเอก เกอ สารสิน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา  
 -----+  
 -----+

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ เนื่องจากปัจจุบันท้องที่ตำบล  
 บางกะเจ้า ตำบลบางกอบัว ตำบลบางยอ ตำบลบางน้ำผึ้ง ตำบลบางกระสอบ และตำบลทรงคนอง  
 อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับสภาพการก่อสร้างและการ  
 ใช้

อาคารไปจากเดิมอย่างรวดเร็ว สมควรปรับปรุงมาตรการเกี่ยวกับการควบคุมการก่อสร้าง ดัด  
 แปลง

หรือการใช้อาคารในบริเวณดังกล่าวตามที่ได้กำหนดโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 17 (พ.ศ. 2530)  
 ออกตาม

ความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งใช้บังคับในท้องที่ดังกล่าวให้เหมาะสมยิ่ง  
 ขึ้น

ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในด้านการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมและการควบคุมความหนาแน่นของอาคาร  
 จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

[รก.2535/97/7 - 19/09/2535]

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา  
 สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา  
 สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา  
 สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา