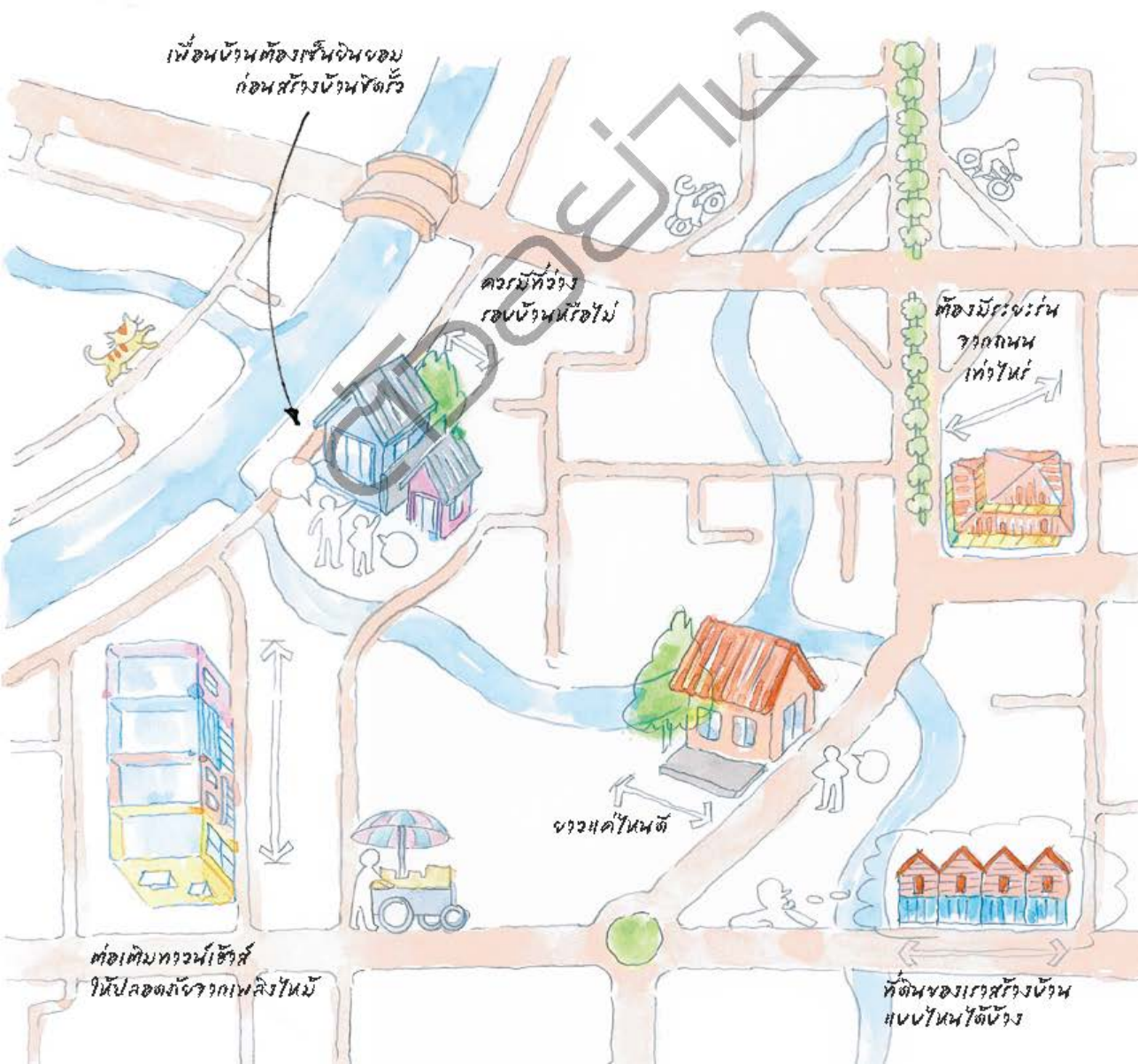


สร้างและต่อเติมบ้านอย่างรู้กฎหมาย

รวมทุกกฎหมายในแต่ละขั้นตอนของการสร้างและต่อเติมบ้าน

ศุภชัย ทรงแสงธรรม



เพื่อนบ้านต้องยื่นขออนุญาตก่อนสร้างบ้านจัดสรร

ต้องมีรั้วรอบบ้านหรือรั้ว

ต้องมีรั้วระแนบจากถนนเท้าใน

ต่อเติมทาวน์เฮ้าส์ให้ปลอดภัยจากเพลิงไหม้

จวนคดีนัด

ที่ดินของเรารสร้างบ้านแบบทาวน์โฮมบ้าง



สร้างและต่อเติมบ้าน

อย่างรู้กฎหมาย

สร้างและต่อเติมบ้าน

สร้างและต่อเติมบ้าน อย่างรู้กฎหมาย



ศุภชัย ทรงแสงธรรม : เขียน

สำนักพิมพ์บ้านและสวน

เลขมาตรฐานสากลประจำหนังสือ

978-616-18-3353-4

เจ้าของลิขสิทธิ์

บริษัทอมรินทร์พริ้นติ้งแอนด์พับลิชชิ่ง จำกัด (มหาชน) พิมพ์ครั้งแรกในประเทศไทย ปีพ.ศ. 2562

© Amarin Printing and Publishing Public Co., Ltd. First published in Thailand in 2019 by Amarin Printing and Publishing Public Co., Ltd.

ข้อความและรูปภาพทั้งหมดในหนังสือนี้ เจ้าของลิขสิทธิ์สงวนลิขสิทธิ์ตามพระราชบัญญัติ การคัดลอกส่วนใด ๆ ในหนังสือนี้ไปเผยแพร่ในรูปแบบ
ต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าของลิขสิทธิ์ก่อน ยกเว้นการอ้างอิงเพื่อการศึกษาและการวิจารณ์

เจ้าของ ผู้พิมพ์/ผู้โฆษณา

บริษัทอมรินทร์พริ้นติ้งแอนด์พับลิชชิ่ง จำกัด (มหาชน)

กรรมการผู้อำนวยการใหญ่ ระวีณ ลูทกะพันธ์ ปัญจรุ่งโรจน์

กรรมการผู้จัดการ เจรมัย พิทักษ์วงศ์

บรรณาธิการที่ปรึกษา ประพันธ์ ประภาสวัต

บรรณาธิการสำนักพิมพ์ วรภัทร อัดนียุทธ

บรรณาธิการ ภัทรีน จิตรกร

เลขานุการคณะบรรณาธิการ พรทิพย์ อินทร์เปลี่ยน

หัวหน้าศิลป์กรรม พรพจน์ วงศ์ต้นหิน

ศิลป์กรรม จันทิมา แสงทองสุข

รองผู้จัดการฝ่ายภาพ อภิรักษ์ สุขสัย

ภาพประกอบ ปิสิรัตน์ ยศวัฒน์

ผู้อำนวยการฝ่ายจัดการสำนักพิมพ์ ชัยภา พรหมเลิศ

ซัพเอดิเตอร์ จินดารัตน์ อรรถรุ่งฤทธิ์

พิสูจน์อักษร นิภาดา พลายนศรี

คอมพิวเตอร์ สุรวิญา ลายไฉ

ประสานงานการผลิต ไตรรัตน์ ทรงเผ่า

ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดและสื่อสารแบรนด์-มีเดีย น้ำทิพย์ เงินแฉ้ม

ผู้จัดการฝ่ายการตลาดและสื่อสารแบรนด์-มีเดีย ศุภมิต นำประดิษฐ์,

นัฐกฤตา อภิวัฒน์ชีวะาลัย

ฝ่ายการตลาดและสื่อสารแบรนด์-มีเดีย ศิริพร ปานมาศ

สำนักงาน

บริษัทอมรินทร์พริ้นติ้งแอนด์พับลิชชิ่ง จำกัด (มหาชน)

378 ถนนชัยพฤกษ์ (บรมราชชนนี)

เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10170

โทรศัพท์ 0-2422-9999 ต่อ 4278

โทรสาร 0-2422-9999 ต่อ 4078

E-mail: info@amarin.co.th

Homepage: <http://www.amarinpocketbook.com>

สงวนลิขสิทธิ์หนังสือเล่มนี้ตามพระราชบัญญัติ พ.ศ. ๒๕๓๓

ห้ามคัดลอกเนื้อหา ภาพประกอบ รวมทั้งดัดแปลง

เป็นฉบับบันทึกเสียง ดัดแปลงวีดิทัศน์ หรือเผยแพร่ด้วยรูปแบบ

และวิธีการอื่นใดก่อนได้รับอนุญาต

สื่อดิจิทัลนี้ให้บริการดาวน์โหลดสำหรับผู้รับบริการตามเงื่อนไข

ที่กำหนดเท่านั้น การทำซ้ำ ดัดแปลง เผยแพร่ ไม่ว่าวิธิตใด ๆ

นอกเหนือจากเงื่อนไขที่กำหนด ถือเป็นความผิดอาญาตาม

พ.ร.บ. ลิขสิทธิ์ และพ.ร.บ. ว่าด้วยการกระทำความผิดเกี่ยวกับคอมพิวเตอร์

คำนำสำนักพิมพ์

หลายคนรู้สึกว่กฎหมายเป็นเรื่องยาก เมื่อไม่เข้าใจอาจทำให้ละเลยวัตถุประสงค์ที่แท้จริงของกฎหมายว่า มิใช่เพื่อรักษาความสงบเรียบร้อยในสังคม และช่วยให้เกิดความปลอดภัยแก่ชีวิตและทรัพย์สินของเรา

หลายคนอาจนึกไม่ถึงว่า เราสามารถลดปัญหาการทะเลาะเบาะแว้งระหว่างเพื่อนบ้านได้ด้วยการออกแบบบ้านและบริเวณโดยรอบให้ถูกต้องตามกฎหมาย เมื่อที่จอดรถในบ้านมีเพียงพอ จะไม่มีใครนำรถมาจอดข้างถนนใกล้ทางเข้า-ออกบ้านของคนอื่น เมื่อติดตั้งรางน้ำให้ชายคาที่อยู่ใกล้เขตที่ดิน จะไม่มีน้ำจากหลังคากระเด็นไปลงบ้านข้างๆ เมื่อบ้านแต่ละหลังเว้นที่ว่างหรือมีระยะรั้วที่ถูกต้อง จะช่วยลดระยะปะทะทั้งเรื่องเสียงและกลิ่น และยังทำให้ระบายอากาศได้อย่างพอเพียง แล้วยังปลอดภัยจากอุบัติเหตุบนท้องถนนและเมื่อเกิดอัคคีภัยอีกด้วย

สำนักพิมพ์บ้านและสวนจึงขอนำเสนอหนังสือ “สร้างและต่อเติมบ้านอย่างรู้กฎหมาย” เขียนโดยคุณศุภชัย ทรงแสงธรรม หนังสือพูดถึงกฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้องกับบ้านพักอาศัยโดยเฉพาะ ทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ โดยอธิบายว่ากฎหมายข้อใดบ้างที่เกี่ยวข้องในการออกแบบ การขออนุญาตก่อสร้าง การก่อสร้าง การต่อเติมบ้าน โดยบอกเป็นขั้นตอนตั้งแต่แรกเริ่มว่าต้องทำอะไร กฎหมายข้อไหน มีความหมายว่าอย่างไร หลังจากข้อนี้แล้วต่อด้วยข้อไหนอย่างไรครบถ้วน ไม่ต้องไปเปิดกฎหมายอ่านอีก ทำให้เข้าใจง่ายแม้คนไม่มีความรู้เรื่องกฎหมาย หรือเจ้าของบ้านที่ต้องการออกแบบบ้านเอง รวมถึงสถาปนิกและนักศึกษาผู้เริ่มต้นเข้ามาอยู่ในแวดวงการออกแบบบ้าน นอกจากนี้ยังมีส่วน Do&Don't แนะนำเรื่องที่ดีควรทำและไม่ควรทำ ซึ่งรวบรวมจากปัญหาที่พบบ่อยๆ ทั้งในบ้านและกับบ้านข้างเคียง เพื่อให้การออกแบบ สร้างบ้าน หรือต่อเติมบ้าน ปลอดภัยกับผู้อยู่และเป็นมิตรต่อสังคม

ด้วยหวังว่าทุกคนจะมีคุณภาพชีวิตในบ้านที่ดียิ่งขึ้น

สำนักพิมพ์บ้านและสวน

คำนำนักเขียน

ผมเรียนจบทางด้านสถาปัตยกรรมและทำงานในสายที่ได้เรียนมา มีส่วนร่วมในการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่หลายโครงการ นั้นเป็นจุดเริ่มที่ทำให้ได้คลุกคลีกับกฎหมายควบคุมอาคาร หลังจากทำงานมาหลายปี ผมมีโอกาสซื้อบ้านมือสองหลังเล็กๆ นำมาปรับปรุงและใช้อยู่อาศัยด้วยความภาคภูมิใจ แต่เนื่องจากเป็นบ้านไม้ที่มีอายุมากพอสมควร สิ่งที่มาคือปัญหาเรื่องปลวก ผมทำใจและแก้ปัญหาเฉพาะหน้าไปก่อน แต่ก็รู้ว่าสุดท้ายแล้วคงต้องรื้อแล้วปลูกบ้านใหม่ ถึงไม่ใช่ในอนาคตอันใกล้ แต่ผมก็เริ่มศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับบ้านพักอาศัยอย่างจริงจัง เพราะอยากรู้ว่าถ้าสร้างบ้านหลังใหม่ผมจะได้บ้านอย่างที่ต้องการหรือเปล่า

บ้านใหม่ของผมจะต้องมีที่สำหรับจอดรถได้ 2 คัน มีสวนเล็กๆ ห้องทำงานข้างห้องเก็บของ พื้นที่ปลั๊กสายตาพอลมควรสำหรับตากผ้า เนื่องจากคนรักของผมไม่ชอบให้ตากที่ลานหน้าบ้านเพราะรู้สึกว่ามันน่าดู ต้องตากผ้าห่มและผ้าปูที่นอนได้ด้วย ตัวบ้านต้องเป็นบ้าน 2 ชั้น ผมรู้สึกว่ามีความเป็นส่วนตัวมากกว่าบ้านชั้นเดียว มีพื้นที่ทำครัวไทยที่ระบายอากาศได้ดี (ปัจจุบันทำครัวที่เหมือนตลอบอवलไปทั้งบ้าน) ที่บ้านผมชอบทำอาหาร และชอบดูทีวีด้วย เลยไม่ต้องกรกั้นเป็นห้องจะได้ช่วยให้บ้านดูกว้าง เน้นเป็นพื้นที่โล่งๆ แล้วใช้การจัดวางเฟอร์นิเจอร์เป็นตัวแบ่งพื้นที่นั่งเล่น รับประทานอาหาร และทำงาน แต่จะต้องมีห้องเล็กๆ สำหรับเวลามีเพื่อนแวะมาพักด้วย รวมทั้งมีมุมสัตว์เลี้ยง ชั้นบนมี 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ มีระเบียงโล่งอยู่ระหว่างห้องนอนคล้ายบ้านเรือนไทย กว้างพอให้ตั้งกระถางต้นลิลาวดีได้ จัดสวนนิดหน่อย มีชิงช้าเล็กๆ ใช้นั่งเล่น ที่ดินของผมขนาดไม่ใหญ่ การนำข้อมูลของกฎหมายมาลงคำนวณขนาดของบ้านที่จะได้ จะทำให้ผมรู้ก่อนว่าถ้าถึงวันหนึ่งที่ผมต้องสร้างบ้านใหม่จริงๆ ผมจะสร้างบนที่ดินผืนนี้ได้หรือเปล่า หรือต้องขายทิ้งแล้วไปหาซื้อที่ดินใหม่แทน

ระหว่างที่ผมศึกษาหาข้อมูลที่เกี่ยวข้อง มีเพื่อนๆ ที่ทำงานหลายคนมาปรึกษาเกี่ยวกับเรื่องนี้เหมือนกัน บางคนอยากต่อเติมแต่กลัวว่าจะผิดกฎหมาย บางคนได้ที่มรดกมาและอยากรู้ว่าจะสร้างบ้านได้หรือเปล่า และจะได้หลังใหญ่แค่ไหน เป็นต้น ทำให้ผมได้รู้ว่าการได้คุยเรื่องบ้านเป็นเรื่องที่สร้างความสุขและเป็นความใฝ่ฝันของหลายๆ คน (รวมทั้งผมด้วย) เพียงแต่ไม่รู้ว่าจะต้องเริ่มยังไง และเริ่มที่ตรงไหน หลายๆ เรื่องที่ผมให้คำปรึกษาไปทำให้เพื่อนสามารถไปวางแผน วาดฝันต่อเองได้ ผมจึงเริ่มคิดว่า จะดีแค่ไหนถ้าข้อมูลที่ผมรวบรวมไว้จะสร้างความสุขให้กับคนในวงกว้างมากกว่านี้

เล่มมาอย่างยืดเยื้อ เพราะอยากจะทำถึงที่มาของหนังสือที่คุณกำลังถืออยู่ในมือ นอกจากจะเหมาะสำหรับทุกคนที่มีส่วนเกี่ยวข้องในเรื่องบ้าน คนทั่วไปที่อยากมีบ้านแต่ยังขาดความรู้และแนวทางเริ่มต้น หรือคนที่คลุกคลีอยู่แล้ว แต่ใช้หนังสือเล่มนี้เพื่อเป็นการช่วยเตือนความจำ หรือเรียงลำดับขั้นตอนก่อนและหลังการทำงาน ผมยังคาดหวังไว้ว่า มันจะเป็นเพื่อนให้คุณได้พูดคุยเรื่องบ้านในฝันของคุณด้วยความภูมิใจ ไม่ว่าจะกับใคร ขอแค่หนังสือเล่มนี้มีส่วนช่วยให้คุณมีความสุขกับเรื่องบ้านๆ ผมก็ถือว่าประสบความสำเร็จอย่างที่ได้ตั้งใจไว้แล้วครับ

ศุภชัย ทรงแสงธรรม

สารบัญ

CON-
TENTS

คำนำสำนักพิมพ์ 003

คำนำนักเขียน 004

คำจำกัดความตามกฎหมาย 008

รวมกฎหมายที่จำเป็นต้องรู้ในขั้นตอนการออกแบบและก่อสร้างบ้าน 012

1

กฎหมายเกี่ยวกับที่ดิน บริเวณโดยรอบบ้าน และขนาดของบ้าน 019

2

กฎหมายที่เกี่ยวกับพื้นที่ภายในบ้าน 057

3

กฎหมายเกี่ยวกับขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้างบ้าน
และแบบสำหรับยื่นขออนุญาตก่อสร้างบ้าน 071

4

กฎหมายที่เกี่ยวกับการต่อเติมบ้าน 083

5

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างบ้าน 091

ภาคผนวก

- พระราชบัญญัติวิชาชีพ 098
- ถ้าฝ่าฝืนกฎหมายควบคุมอาคารจะเกิดอะไรขึ้น 104

เกี่ยวกับนักเขียน 108

คำจำกัดความตามกฎหมาย

ในบทนี้ขออธิบายความหมายตามกฎหมายของที่พักอาศัยแต่ละแบบและองค์ประกอบต่างๆที่เกี่ยวข้อง โดยขยายความเพิ่มเติมให้เข้าใจง่ายขึ้นสำหรับคนทั่วไป เมื่อรู้ว่าอาคารของเราจัดอยู่ในประเภทใด ก็จะรู้ว่าเราต้องดูกฎหมายที่เกี่ยวข้องข้อใดบ้าง

บ้านเดี่ยวพักอาศัย ตามกฎหมายใช้คำว่า “อาคารอยู่อาศัย” หมายถึงอาคารซึ่งโดยปกติบุคคลให้อยู่อาศัยได้ทั้งกลางวันและกลางคืน ไม่ว่าจะอยู่อาศัยอย่างถาวรหรือชั่วคราว

บ้านแฝด ตามกฎหมายหมายถึง อาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ก่อสร้างติดกัน 2 หลัง มีผนังแบ่งอาคารเป็นบ้าน มีที่ว่างระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารด้านหน้า ด้านหลัง และด้านข้างของแต่ละบ้าน มีทางเข้า-ออกของแต่ละบ้านแยกจากกันเป็นสัดส่วน

บ้านแฝดมีลักษณะโดยรวมเหมือนบ้านเดี่ยวทั่วไป แต่มีผนังหนึ่งด้านที่อยู่ติดหรือใช้ร่วมกับบ้านอีกหลัง ทั้งสองหลังมักจะมีหน้าตาเหมือนกัน ขนาดที่ดินประมาณ 30 - 35 ตารางวา เท่าๆกับโครงการบ้านจัดสรร เหตุผลของการสร้างบ้านแฝดน่าจะมาจากความต้องการใช้ที่ดินให้ได้มากที่สุด เพราะสามารถสร้างชิดขอบเขตที่ดินได้ด้านหนึ่ง และบางครอบครัวที่ต้องการแยกบ้านของลูกออกมาเพื่อให้มีความเป็นส่วนตัวมากขึ้น ในขณะที่ก็ยังคงอยู่ในบริเวณติดกัน

ทาวน์เฮ้าส์ ตามกฎหมายใช้คำว่า “บ้านแถว” หมายถึง ห้องแถวหรือตึกแถวที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารแต่ละห้อง และมีความสูงไม่เกิน 3 ชั้น

ถ้าจะอธิบายความหมายของทาวน์เฮ้าส์ในลักษณะบ้านโครงการ ก็จะเป็นบ้านที่สร้างติดกันเป็นแถวยาว โดยใช้ผนังด้านข้างร่วมกันทั้งสองด้าน หรือในลักษณะของคอนทัวไป ก็จะเป็นกรณีที่มีที่ดินหน้ากว้างแค่ประมาณ 4 - 6 เมตร จึงจำเป็นต้องสร้างบ้านในลักษณะทาวน์เฮ้าส์หรือบ้านแถว

อาคารพาณิชย์ คืออาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการพาณิชย์ หรือบริการธุรกิจ หรืออุตสาหกรรมที่ใช้เครื่องจักรที่มีกำลังการผลิตเทียบได้น้อยกว่า 5 แรงม้า และให้หมายความถึง อาคารอื่นใดที่ก่อสร้างห่างจากถนนหรือทางสาธารณะไม่เกิน 20 เมตร ซึ่งอาจใช้เป็นอาคารเพื่อประโยชน์ในการพาณิชย์กรรมได้

จากคำจำกัดความของอาคารพาณิชย์ข้างต้น หากทาวน์เฮ้าส์ของเราอยู่ห่างจากถนนหรือทางสาธารณะไม่เกิน 20 เมตร ก็อาจถูกตีความเป็นอาคารพาณิชย์ได้ และถ้ามีพื้นที่อาคารเกิน 300 ตารางเมตร ก็จะเข้าข่ายเป็นอาคารควบคุมการใช้งานด้วย ซึ่งจะมีกฎหมายอาคารควบคุมที่ต่างไปจากอาคารพักอาศัยทั่วไป

ถนนสาธารณะ หมายถึง ถนนที่เปิดหรือยินยอมให้ประชาชนเข้าไปหรือใช้เป็นทางสัญจรได้ ทั้งนี้ไม่ว่าจะมีการเรียกค่าตอบแทนหรือไม่ โดยรวมถึงไหล่ทาง ทางเท้า แนวต้นไม้ ที่อยู่ในแนวเดียวกันด้วย

วัสดุทนไฟ หมายถึง วัสดุก่อสร้างที่ไม่เป็นเชื้อเพลิง

ผนังกันไฟ หมายถึง ผนังทึบที่ก่อด้วยอิฐหรือรวมดาหนาไม่น้อยกว่า 18 เซนติเมตร และไม่มีช่องให้ไฟหรือควันผ่านได้ หรือผนังทึบที่ทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างอื่นที่มีคุณสมบัติในการป้องกันไฟได้ดีไม่น้อยกว่าผนังที่ก่อด้วยอิฐหรือรวมดาหนา 18 เซนติเมตร ถ้าเป็นผนังคอนกรีตเสริมเหล็กต้องหนาไม่น้อยกว่า 12 เซนติเมตร

ช่วงบันได หมายถึง ระยะตั้งบันไดที่มีขั้นต่อเนื่องกันโดยตลอด ซึ่งไม่รวมถึงชานพักบันได

ลาดฟ้า หมายถึง พื้นส่วนบนสุดของอาคารที่ไม่มีหลังคาปกคลุมและบุคคลสามารถขึ้นไปใช้สอยได้

ความกว้างสุทธิ หมายถึง ความกว้างที่วัดจากจุดหนึ่งไปยังอีกจุดหนึ่งโดยปราศจากสิ่งใด ๆ กีดขวาง

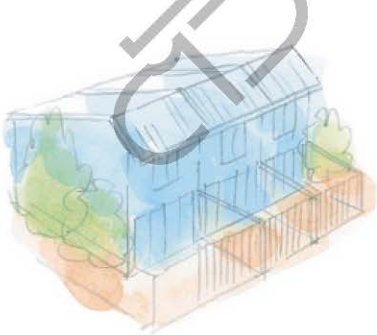
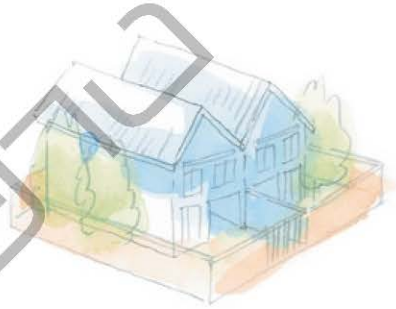
ที่ว่าง หมายถึง พื้นี่อันปราศจากหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุม ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวอาจจะจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ บ่อพักน้ำเสีย ที่พักผ่อนหย่อนที่พักรวมมูลฝอย หรือที่จอดรถที่อยู่ภายนอกอาคารก็ได้ และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ของสิ่งก่อสร้างหรืออาคารที่สูงจากระดับพื้นดินไม่เกิน 1.20 เมตร และไม่มีหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุมเหนือระดับนั้น

ข้อมูลจากเอกสาร "กฎหมายใช้บ่อย" ของสมาคมสถาปนิกสยามฯ ในพระบรมราชูปถัมภ์

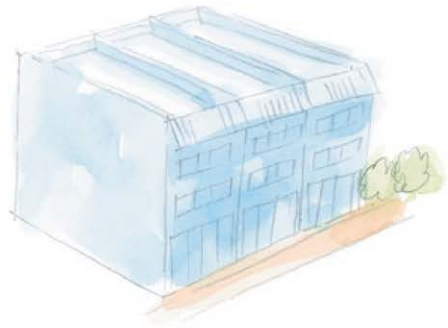
บ้านเดี่ยว



บ้านแฝด



ทาวน์เฮ้าส์



อาคารพาณิชย์

รวมกฎหมายที่จำเป็นต้องรู้ ในขั้นตอนการออกแบบและก่อสร้างบ้าน

ในส่วนนี้ขอแสดงภาพรวมของกฎหมายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบและก่อสร้างบ้าน โดยเรียงลำดับไปตามขั้นตอนการทำงาน เริ่มตั้งแต่การตรวจสอบว่าที่ดินของเรามีข้อจำกัดในการสร้างบ้านหรือไม่และอย่างไร สภาพแวดล้อมโดยรอบส่งผลต่อขนาดของบ้านอย่างไร การออกแบบพื้นที่ภายในบ้านมีกฎหมายกำหนดว่าอย่างไรบ้าง ไปจนถึงการขออนุญาตก่อสร้างบ้าน และระหว่างการก่อสร้างบ้านจนแล้วเสร็จ สำหรับเป็นเช็กลิสต์ให้ผู้อ่านไม่ลืมข้อใดข้อหนึ่งในแต่ละขั้นตอน และเป็นประโยชน์เมื่อต้องการหาข้อมูลเพิ่มเติมในบางขั้นตอน

กฎหมายเกี่ยวกับที่ดิน บริเวณโดยรอบบ้าน และขนาดของบ้าน

- กฎหมายผังเมือง เป็นกฎกระทรวงที่พูดถึงการใช้ประโยชน์พื้นที่ต่างๆ ในแต่ละจังหวัด โดยแบ่งเขตตามสี
- กฎกระทรวงที่มีเนื้อหาเกี่ยวกับบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้ หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางประเภท
- กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) กำหนดลักษณะ แบบ รูปทรง เนื้อที่ ที่ตั้งของอาคาร ระดับ เนื้อที่ของที่ว่างภายนอกอาคารหรือแนวอาคาร และระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับอาคารหรือเขตที่ดินของผู้อื่น หรือระหว่างอาคารกับถนน ทางเท้า หรือที่สาธารณะ
 - หมวด 1 ลักษณะของอาคาร
 - หมวด 3 ที่ว่างภายนอกอาคาร
 - หมวด 4 แนวอาคารและระยะต่างๆ ของอาคาร
- กฎกระทรวง ฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับระยะห่างของอาคารที่ก่อสร้างในที่ดินเจ้าของเดียวกัน
- กฎกระทรวง ฉบับที่ 41 ว่าด้วยขนาดของที่ดินครุยนต์

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ภายในบ้าน

- พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 (มีการแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2535) ฉบับที่ 3 (พ.ศ. 2543) ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2550) และฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2558)) แต่ยังคงใช้ฉบับ พ.ศ. 2522 เป็นกฎหมายแม่บทในการบังคับใช้ควบคุมอาคารต่างๆ

- กฎกระทรวง ฉบับที่ 18 (พ.ศ. 2530) ว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการติดตั้งลูกกรงเหล็กดัดหรือสิ่งอื่นที่มีลักษณะทำนองเดียวกันที่ประตู หน้าต่าง หรือที่ด้าวนอกและด้านในของอาคาร

- กฎกระทรวง ฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537) ว่าด้วยระบบการป้องกันอัคคีภัย ระบบสุขาภิบาล ระบบการจัดแสงสว่าง และการระบายอากาศสำหรับอาคารทั่วไป

- กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)
หมวด 2 ส่วนต่างๆของอาคาร แบ่งเป็น

- วัสดุของอาคาร
- พื้นที่ภายในอาคาร
- บันไดของอาคาร
- บันไดหนีไฟ

- กฎกระทรวง ฉบับที่ 63 (พ.ศ. 2551) กำหนดรายละเอียดในเรื่องการจัดให้มีห้องน้ำและห้องส้วมในอาคาร

กฎหมายเกี่ยวกับระบบวิศวกรรม โครงสร้าง และความแข็งแรงของอาคาร

- กฎกระทรวง ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2527) กำหนดเรื่องการรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทน ตลอดจนลักษณะและคุณสมบัติของวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง และการรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทนของอาคารหรือพื้นดินที่รองรับอาคาร

เนื้อหาในฉบับนี้เน้นหนักไปในทางหลักการเชิงวิศวกรรมสำหรับใช้ในการออกแบบและทำรายการคำนวณโครงสร้างอาคาร

- กฎกระทรวง ฉบับที่ 48 (พ.ศ. 2540) กำหนดลักษณะและคุณสมบัติของวัสดุที่ใช้เป็นโครงสร้างหลักของอาคารและกระจกที่ใช้ในการก่อสร้างอาคาร เพื่อป้องกันความเสียหายที่จะเกิดขึ้นจากเหตุเพลิงไหม้

เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมกฎกระทรวง ฉบับที่ 6 โดยมุ่งเน้นเรื่องการทนไฟของวัสดุ

- กฎกระทรวง ฉบับที่ 49 (พ.ศ. 2540) กำหนดการออกแบบอาคารให้สามารถต้านแรงสั่นสะเทือนจากแผ่นดินไหวในเขตจังหวัดภาคเหนือและภาคตะวันตกรวม 10 จังหวัด ดังนี้ กาญจนบุรี เชียงราย เชียงใหม่ ตาก น่าน พะเยา แพร่ แม่ฮ่องสอน ลำปาง และลำพูน

เป็นการเพิ่มเติมกฎกระทรวง ฉบับที่ 6 โดยมุ่งเน้นเรื่องการคำนวณค่าต่างๆ ที่เกี่ยวกับการป้องกันอาคารจากแผ่นดินไหว โดยกำหนดบังคับใช้กับอาคารที่มีความสูงมากกว่า 15 เมตร

เนื่องจากในส่วนนี้จำเป็นต้องใช้ความรู้เฉพาะทางของวิศวกร จึงไม่ลงรายละเอียดไว้ในหนังสือเล่มนี้ สามารถอ่านเพิ่มเติมได้ที่ www.mratchakitcha.soc.go.th ค้นหาราชกิจจานุเบกษา ชื่อเรื่องพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร กฎกระทรวง แล้วตามด้วยเลขฉบับที่ต้องการค้นหา