



กฎกระทรวง

ว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไข ในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร
สำหรับอาคารในโครงการที่รัฐจัดให้มีหรือพัฒนาเพื่อเป็นที่อยู่สำหรับผู้มีรายได้น้อย

พ.ศ. ๒๕๕๔

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ (๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และมาตรา ๗ (๘) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๐ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๒ มาตรา ๓๓ มาตรา ๔๑ มาตรา ๔๒ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้ โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

หมวด ๑

บททั่วไป

ข้อ ๑ ในกฎกระทรวงนี้

“โครงการ” หมายความว่า โครงการแต่ละแห่งที่กระทรวง ทบวง กรม ราชการส่วนท้องถิ่น รัฐวิสาหกิจ องค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย หรือหน่วยงานอื่นของรัฐจัดให้มีหรือพัฒนาเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ตามหลักเกณฑ์ที่หน่วยงานของรัฐผู้เสนอโครงการกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรี

“บ้านเดี่ยวสำหรับผู้มีรายได้น้อย” หมายความว่า อาคารในโครงการซึ่งก่อสร้างไม่ติดต่อกับอาคารอื่น มีระยะร่นด้านหน้า ด้านข้าง และมีที่ว่างด้านหลัง ระหว่างรั้ว หรือแนวเขตที่ดินกับผนังริมนอกของอาคารแต่ละอาคารแยกจากกันเป็นสัดส่วน และมีความสูงไม่เกินสามชั้น

“บ้านแถวสำหรับผู้มีรายได้น้อย” หมายความว่า อาคารในโครงการซึ่งก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหา มีระยะร่นด้านหน้าและมีที่ว่างด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับผนังริมนอกของอาคารแต่ละคูหา และมีความสูงไม่เกินสามชั้น

“บ้านแฝดสำหรับผู้มีรายได้น้อย” หมายความว่า อาคารในโครงการซึ่งก่อสร้างติดต่อกันสองบ้าน มีผนังแบ่งอาคารเป็นบ้าน มีระยะร่นด้านหน้าและมีที่ว่างด้านหลัง และด้านข้าง ระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับผนังริมนอกของอาคารแต่ละบ้านมีทางเข้าออกของแต่ละบ้านแยกจากกันเป็นสัดส่วน และมีความสูงไม่เกินสามชั้น

“บ้านกลุ่มสำหรับผู้มีรายได้น้อย” หมายความว่า อาคารในโครงการซึ่งก่อสร้างเป็นอาคารหลังเดียวกัน มีผนังแบ่งอาคารออกเป็นบ้านไม่เกินสี่บ้าน แต่ละบ้านมีทางเข้าออกแยกจากกันเป็นสัดส่วน โดยมีระยะร่นด้านหน้าและมีที่ว่างด้านข้าง ระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับผนังริมนอกของอาคารแต่ละบ้านต่อเนื่องกัน และมีความสูงไม่เกินสามชั้น

“อาคารอยู่อาศัยรวมสำหรับผู้มีรายได้น้อย” หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารในโครงการที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว และมีความสูงไม่เกินห้าชั้น

ข้อ ๒ ในกรณีที่กฎกระทรวงนี้มิได้กำหนดเรื่องใดไว้ ให้นำข้อกำหนดในเรื่องนั้นตามกฎหมาย กฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือประกาศของรัฐมนตรีที่ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่ใช้บังคับทั่วไป มาใช้บังคับกับอาคารตามกฎหมายกระทรวงนี้โดยอนุโลมด้วย ทั้งนี้ให้นำบรรดาบทบัญญัติที่ใช้บังคับเกี่ยวกับ “บ้านแถว” “บ้านแฝด” หรือ “อาคารอยู่อาศัยรวม” มาใช้บังคับกับ “บ้านแถวสำหรับผู้มีรายได้น้อย” “บ้านแฝดสำหรับผู้มีรายได้น้อย” หรือ “อาคารอยู่อาศัยรวมสำหรับผู้มีรายได้น้อย” ตามลำดับ โดยอนุโลมด้วย

ข้อ ๓ มิให้นำข้อกำหนดตามกฎหมายกระทรวงนี้ที่เกี่ยวกับระยะระหว่างอาคารกับอาคาร หรือเขตที่ดินของผู้อื่นหรือที่สาธารณะมาใช้กับอาคารในโครงการที่อยู่ติดกับที่สาธารณะหรือที่ดินของผู้อื่นที่อยู่นอกโครงการ

ข้อ ๔ ห้ามดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารที่อยู่ในโครงการให้เป็นการขัดต่อกฎกระทรวงนี้ เว้นแต่จะเป็นการดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารให้เป็นไปตามกฎกระทรวงข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือประกาศของรัฐมนตรีที่ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่ใช้บังคับทั่วไป

ข้อ ๕ อาคารที่อยู่ในโครงการให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องจัดให้มีที่จอดรถยนต์

หมวด ๒

ลักษณะของอาคาร

ข้อ ๖ บ้านแถวสำหรับผู้มีรายได้น้อยแต่ละคูหาต้องมีความกว้างโดยวัดระยะตั้งฉากจากแนวศูนย์กลางของเสาหรือผนังด้านหนึ่งไปยังแนวศูนย์กลางของเสาหรือผนังอีกด้านหนึ่งไม่น้อยกว่า ๓ เมตร มีความลึกของอาคารโดยวัดระยะตั้งฉากกับแนวผนังริมในด้านหน้าชั้นล่างไม่เกิน ๑๕ เมตร ทั้งนี้ต้องมีพื้นที่ชั้นล่างแต่ละคูหาไม่น้อยกว่า ๑๘ ตารางเมตร และต้องมีประตูให้คนเข้าออกได้ทั้งด้านหน้าและด้านหลัง

ในกรณีที่บ้านแถวสำหรับผู้มีรายได้น้อยแต่ละคูหามีความกว้างโดยวัดระยะตั้งฉากจากแนวศูนย์กลางของเสาหรือผนังด้านหนึ่งไปยังแนวศูนย์กลางของเสาหรือผนังอีกด้านหนึ่งไม่น้อยกว่า ๔ เมตร ให้มีความลึกของอาคารโดยวัดระยะตั้งฉากกับแนวผนังริมในด้านหน้าชั้นล่างไม่เกิน ๒๔ เมตร ทั้งนี้ต้องมีพื้นที่ชั้นล่างแต่ละคูหาไม่น้อยกว่า ๑๘ ตารางเมตร โดยส่วนที่มีความลึกของอาคารเกิน ๑๖ เมตร ต้องจัดให้มีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมขึ้นบริเวณหนึ่งที่ระยะระหว่าง ๑๒ ถึง ๑๖ เมตร และให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๑๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ชั้นล่างของอาคารนั้น

ข้อ ๗ บ้านแถวสำหรับผู้มีรายได้น้อยจะสร้างต่อเนื่องกันได้ไม่เกินสิบห้าคูหา และมีความยาวของอาคารแถวหนึ่ง ๆ รวมกันไม่เกิน ๔๕ เมตร โดยวัดระหว่างจุดศูนย์กลางของเสาหรือผนังแรกถึงจุดศูนย์กลางของเสาหรือผนังสุดท้าย ไม่ว่าจะเป็นเจ้าของเดียวกันและใช้โครงสร้างเดียวกันหรือแยกกันก็ตาม

หมวด ๓
พื้นที่ภายในอาคาร

ข้อ ๘ อาคารอยู่อาศัยรวมสำหรับผู้มีรายได้น้อยต้องมีพื้นที่ภายในแต่ละหน่วยที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยสำหรับแต่ละครอบครัวไม่น้อยกว่า ๑๕ ตารางเมตร

ข้อ ๙ ห้องนอนในอาคารที่อยู่ในโครงการต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า ๖ ตารางเมตร

ข้อ ๑๐ ช่องทางเดินในอาคารที่อยู่ในโครงการ ต้องกว้างไม่น้อยกว่า ๑ เมตร

ช่องทางเดินในอาคารอยู่อาศัยรวมสำหรับผู้มีรายได้น้อยต้องกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร

ข้อ ๑๑ ความสูงของห้องที่ใช้สำหรับพักอาศัยภายในอาคารที่อยู่ในโครงการให้มีระยะตั้งไม่น้อยกว่า ๒.๔๐ เมตร โดยวัดจากพื้นถึงใต้ท้องพื้น กรณีที่มีฝ้าเพดานระยะตั้งดังกล่าว ให้วัดจากพื้นถึงใต้ฝ้าเพดาน

หมวด ๔
ที่ว่างภายนอกอาคาร

ข้อ ๑๒ อาคารที่อยู่ในโครงการแต่ละหลังหรือหน่วย ต้องมีที่ว่างภายนอกอาคารไม่น้อยกว่า ๑๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร

ข้อ ๑๓ บ้านเดี่ยวสำหรับผู้มีรายได้น้อยต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับผนังริมนอกของอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๑ เมตร

ข้อ ๑๔ บ้านแถวสำหรับผู้มีรายได้น้อยต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับผนังริมนอกของอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๑ เมตร เว้นแต่บ้านแถวสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่ไม่มีรั้วด้านหลังอาคารและใช้ที่ว่างด้านหลังอาคารร่วมกับบ้านแถวสำหรับผู้มีรายได้น้อยอีกแถวหนึ่งให้มีที่ว่างด้านหลังอาคารรวมกันไม่น้อยกว่า ๑ เมตร

ข้อ ๑๕ บ้านแถวสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่สร้างติดต่อกันถึงสิบห้าคูหา หรือมีความยาวรวมกันถึง ๔๕ เมตร ต้องมีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถวสำหรับผู้มีรายได้น้อยนั้นกว้างไม่น้อยกว่า ๒.๕๐ เมตร เป็นช่องตลอดความลึกของบ้านแถวสำหรับผู้มีรายได้น้อย

บ้านแถวสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่สร้างติดต่อกันไม่ถึงสิบห้าคูหา หรือมีความยาวรวมกันไม่ถึง ๔๕ เมตร แต่มีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถวสำหรับผู้มีรายได้น้อยนั้นกว้างน้อยกว่า ๒.๕๐ เมตร ไม่ให้ถือว่าเป็นที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถวสำหรับผู้มีรายได้น้อย แต่ให้ถือว่าเป็นบ้านแถวสำหรับผู้มีรายได้น้อยนั้นสร้างต่อเนื่องเป็นแถวเดียวกัน

ข้อ ๑๖ บ้านแฝดสำหรับผู้มีรายได้น้อยต้องมีที่ว่างด้านหลังระหว่างแนวผนังริมนอกของอาคารกับรั้วหรือแนวเขตที่ดิน กว้างไม่น้อยกว่า ๑ เมตร และมีที่ว่างด้านข้างระหว่างแนวผนังริมนอกของอาคารกับรั้วหรือแนวเขตที่ดิน กว้างไม่น้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร

ข้อ ๑๗ บ้านกลุ่มสำหรับผู้มีรายได้น้อย ต้องมีที่ว่างด้านข้างอย่างน้อยหนึ่งด้านกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร

หมวด ๕

แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร

ข้อ ๑๘ บ้านเดี่ยวสำหรับผู้มีรายได้น้อยต้องมีระยะร่นด้านหน้าอาคารระหว่างแนวผนังริมนอกของอาคารกับรั้ว ถนน ทางเดินหรือแนวเขตที่ดิน กว้างไม่น้อยกว่า ๑ เมตร และมีระยะร่นด้านข้างระหว่างแนวผนังริมนอกของอาคารกับแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร หากด้านข้างมีบ้านเดี่ยวสำหรับผู้มีรายได้น้อยหลังอื่นอยู่ใกล้กัน ผนังริมนอกของอาคารแต่ละบ้านต้องห่างกันไม่น้อยกว่า ๑ เมตร และพื้นด้านข้างระหว่างบ้านเดี่ยวสำหรับผู้มีรายได้น้อยสองบ้านต้องเป็นพื้นคอนกรีตด้วย

ข้อ ๑๙ บ้านแถวสำหรับผู้มีรายได้น้อยต้องมีระยะร่นด้านหน้าอาคารระหว่างแนวผนังริมนอกของอาคารกับรั้ว ถนน ทางเดินหรือแนวเขตที่ดิน กว้างไม่น้อยกว่า ๑ เมตร

บ้านแถวสำหรับผู้มีรายได้น้อยซึ่งไม่มีรั้วกันระหว่างผนังด้านหน้า ต้องมีระยะห่างไม่น้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

(๑) บ้านแถวสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่มีความสูงไม่เกินสองชั้นหันหน้าเข้าหากันต้องมีระยะห่างระหว่างแถวไม่น้อยกว่า ๒ เมตร

(๒) บ้านแถวสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่มีความสูงแถวใดแถวหนึ่งเกินกว่าสองชั้นหันหน้าเข้าหากันต้องมีระยะห่างระหว่างแถวไม่น้อยกว่า ๖ เมตร

การวัดระยะตามวรรคสอง ให้วัดจากแนวผนังริมนอกด้านหน้าของอาคารแถวหนึ่งถึงแนวผนังริมอกด้านหน้าของอาคารอีกแถวหนึ่ง

บ้านแถวสำหรับผู้มีรายได้น้อยต้องมีผนังริมอกด้านข้างของอาคารห่างจากผนังริมอกด้านข้างของอาคารอื่นที่อยู่ใตโครงการไม่น้อยกว่า ๑ เมตร

ข้อ ๒๐ บ้านแฝดสำหรับผู้มีรายได้น้อยต้องมีระยะร่นด้านหน้าอาคารห่างจากแนวผนังริมนอกของอาคารกับรั้ว ถนน ทางเดิน หรือแนวเขตที่ดิน กว้างไม่น้อยกว่า ๑ เมตร

ข้อ ๒๑ บ้านกลุ่มสำหรับผู้มีรายได้น้อยต้องมีระยะร่นด้านหน้าอาคารระหว่างแนวผนังริมนอกของอาคารกับรั้วหรือแนวเขตที่ดิน กว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร

ข้อ ๒๒ ในกรณีที่โครงการไม่มีระบบบำบัดน้ำเสียรวม แต่มีระบบบำบัดน้ำเสียจากอาคารตามข้อ ๓๐ วรรคหนึ่ง อาคารที่อยู่ในโครงการที่มีความสูงไม่เกินห้าชั้น และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตรที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำราง หรือลำกระโดง ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า ๑๐ เมตร ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า ๓ เมตร แต่ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า ๖ เมตร เว้นแต่อาคารนั้นมีระบบบำบัดน้ำเสียตามข้อ ๓๒

สำหรับอาคารที่อยู่ในโครงการที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบ หรือทะเล ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร

ข้อ ๒๓ ในกรณีที่โครงการมีระบบบำบัดน้ำเสียรวม และได้มีการจัดทำระบบบำบัดน้ำเสียตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๓๐ วรรคสอง และข้อ ๓๑ แล้ว และอาคารที่อยู่ในโครงการดังกล่าวมีความสูงไม่เกินห้าชั้น และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ซึ่งก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำราง หรือลำกระโดง ที่มีความกว้างน้อยกว่า ๑๐ เมตร ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า ๑ เมตร แต่ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า ๒ เมตร

ข้อ ๒๔ ผนังริมอกของอาคารที่อยู่ในโครงการที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ หรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินแต่ละหลังไม่น้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร

ผนังริมอกของอาคารที่อยู่ในโครงการที่อยู่ห่างจากแนวเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดในวรรคหนึ่ง หรืออยู่ชิดเขตที่ดิน จะต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ

หมวด ๖ ระบบการป้องกันอัคคีภัย

ข้อ ๒๕ บ้านแถวสำหรับผู้มีรายได้น้อย บ้านแฝดสำหรับผู้มีรายได้น้อย และบ้านกลุ่มสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่มีความสูงไม่เกินสองชั้น ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถืออย่างน้อยอย่างใดดังต่อไปนี้ จำนวนคูหาหรือบ้านละไม่น้อยกว่า ๑ เครื่อง

(๑) ชนิดน้ำอัดความดัน ขนาดบรรจุไม่น้อยกว่า ๑๐ ลิตร

- (๒) ชนิดกรด - โซดา ขนาดบรรจุไม่น้อยกว่า ๑๐ ลิตร
- (๓) ชนิดก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ ขนาดบรรจุไม่น้อยกว่า ๓ กิโลกรัม
- (๔) ชนิดผงเคมีแห้ง ขนาดบรรจุไม่น้อยกว่า ๓ กิโลกรัม

อาคารตามวรรคหนึ่งที่มีความสูงเกินสองชั้น ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถืออย่างน้อยหนึ่งอย่างใดตามที่กำหนดในวรรคหนึ่งอย่างน้อย ๑ เครื่อง ทุกชั้น และทุกคูหาหรือบ้าน

อาคารอื่นนอกจากอาคารตามวรรคหนึ่งและวรรคสองต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถืออย่างน้อยอย่างใด ดังต่อไปนี้

- (๑) ชนิดโฟมเคมี ขนาดบรรจุไม่น้อยกว่า ๑๐ ลิตร
- (๒) ชนิดก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ ขนาดบรรจุไม่น้อยกว่า ๔ กิโลกรัม
- (๓) ชนิดผงเคมีแห้ง ขนาดบรรจุไม่น้อยกว่า ๔ กิโลกรัม สำหรับดับเพลิงที่เกิดจากประเภทของวัสดุที่มีในแต่ละชั้นอย่างน้อย ๑ เครื่องต่อพื้นที่อาคารไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร เศษของ ๑,๐๐๐ ตารางเมตรให้คิดเป็น ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ทุกกระยะไม่เกิน ๔๕ เมตร แต่ไม่น้อยกว่าชั้นละ ๒ เครื่อง

การติดตั้งเครื่องดับเพลิงตามวรรคหนึ่ง วรรคสอง และวรรคสาม ต้องติดตั้งให้ส่วนบนสุดของตัวเครื่องสูงจากระดับพื้นอาคารไม่เกิน ๑.๕๐ เมตร ในที่มองเห็นสามารถอ่านคำแนะนำการใช้ได้ และสามารถนำไปใช้งานได้โดยสะดวก และต้องอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ตลอดเวลา

ข้อ ๒๖ อาคารอยู่อาศัยรวมสำหรับผู้มีรายได้ไม่น้อยที่มีความสูงตั้งแต่สองชั้นขึ้นไปต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ติดตั้งอยู่ภายในอาคารอย่างน้อย ๑ เครื่อง ทุกชั้น

ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ตามวรรคหนึ่ง อย่างน้อยต้องประกอบด้วย

- (๑) อุปกรณ์แจ้งเหตุที่มีระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติและระบบแจ้งเหตุที่ใช้มือเพื่อให้อุปกรณ์ส่งสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ทำงาน

(๒) อุปกรณ์ส่งสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ที่สามารถส่งเสียงหรือสัญญาณให้คนที่อยู่ในอาคารได้ยินหรือทราบอย่างทั่วถึงเพื่อให้หนีไฟ

ข้อ ๒๗ ทุกกระยะไม่เกิน ๖๔ เมตร ของความยาวของถนนด้านหน้าของอาคารต้องจัดให้มีตู้หัวฉีดน้ำดับเพลิงที่ประกอบด้วยหัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมสายฉีดน้ำดับเพลิงขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง ๒๕ มิลลิเมตร (๑ นิ้ว) และหัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงชนิดหัวต่อสวมเร็วขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง ๖๕ มิลลิเมตร (๒ ๑/๒ นิ้ว) พร้อมทั้งฝาครอบและโซ่ร้อยติดไว้เมื่อใช้สายฉีดน้ำดับเพลิงยาวไม่เกิน ๓๐ เมตร

หมวด ๗
แบบและจำนวนของห้องน้ำและห้องส้วม

ข้อ ๒๘ ห้องน้ำและห้องส้วมจะแยกจากกันหรือรวมกันอยู่ในห้องเดียวกันก็ได้ แต่ต้องมีลักษณะที่จะรักษาความสะอาดได้ง่าย และต้องมีช่องระบายอากาศไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของพื้นที่ห้องหรือมีพัดลมระบายอากาศได้เพียงพอ ระยะตั้งระหว่างพื้นห้องถึงเพดานยอดฝาหรือผนังตอนต่ำสุดต้องไม่น้อยกว่า ๑.๘๐ เมตร

ในกรณีที่ห้องน้ำและห้องส้วมแยกกัน ต้องมีขนาดพื้นที่ของห้องแต่ละห้องไม่น้อยกว่า ๐.๙๐ ตารางเมตร และต้องมีความกว้างภายในไม่น้อยกว่า ๐.๙๐ เมตร แต่ถ้าห้องน้ำและห้องส้วมรวมอยู่ในห้องเดียวกัน ต้องมีพื้นที่ภายในไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ ตารางเมตร

หมวด ๘
แบบการจัดแสงสว่างและการระบายอากาศ

ข้อ ๒๙ ห้องในอาคารทุกชนิดทุกประเภทที่อยู่ในโครงการต้องมีประตู หน้าต่าง หรือช่องระบายอากาศด้านติดกับอากาศภายนอกเป็นพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของพื้นที่ของห้องนั้น ทั้งนี้ ไม่นับรวมพื้นที่ของประตู หน้าต่าง และช่องระบายอากาศที่ติดต่อกับห้องอื่นหรือช่องทางเดินภายในอาคาร

หมวด ๙
ระบบบำบัดน้ำเสีย

ข้อ ๓๐ ระบบบำบัดน้ำเสียจากอาคารจะต้องเป็นระบบบ่อเกรอะ บ่อกรองแบบไร้อากาศ หรือระบบบำบัดแบบถังสำเร็จรูป

อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะตามข้อ ๒๓ ระบบบำบัดน้ำเสียตามวรรคหนึ่งต้องเชื่อมต่อไปยังบ่อบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการเพื่อทำการบำบัดอีกครั้งหนึ่งก่อนปล่อยลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะ

ข้อ ๓๑ อาคารที่อยู่ในโครงการที่มีความสูงไม่เกินห้าชั้น และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะตามข้อ ๒๓ ต้องจัดให้มีระบบการระบายน้ำและระบบบำบัดน้ำเสียที่มีประสิทธิภาพเพียงพอในการปรับปรุงน้ำเสียจากกิจกรรมต่าง ๆ ของอาคารให้เป็นน้ำทิ้งที่มีคุณภาพตามมาตรฐาน ก่อนที่จะระบายลงสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้งที่เชื่อมต่อไปยังบ่อบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ และน้ำทิ้งที่ผ่านระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการแล้ว ต้องมีคุณภาพตามมาตรฐาน ดังนี้

- (๑) พีเอช ๕ - ๙
- (๒) บีโอดี ไม่เกิน ๕๐ มิลลิกรัม/ลิตร
- (๓) ปริมาณสารแขวนลอย ไม่เกิน ๕๐ มิลลิกรัม/ลิตร
- (๔) ปริมาณสารละลายที่เพิ่มขึ้นจากน้ำใช้ ไม่เกิน ๕๐๐ มิลลิกรัม/ลิตร
- (๕) ปริมาณตะกอนหนัก ไม่เกิน ๐.๕ มิลลิกรัม/ลิตร
- (๖) ทีเคเอ็น ไม่เกิน ๔๐ มิลลิกรัม/ลิตร
- (๗) ออร์แกนิก - ไนโตรเจน ไม่เกิน ๑๕ มิลลิกรัม/ลิตร
- (๘) แอมโมเนีย - ไนโตรเจน ไม่เกิน ๒๕ มิลลิกรัม/ลิตร
- (๙) น้ำมันและไขมัน ไม่เกิน ๒๐ มิลลิกรัม/ลิตร
- (๑๐) ซัลไฟด์ ไม่เกิน ๔ มิลลิกรัม/ลิตร

ข้อ ๓๒ ระบบบำบัดน้ำเสียที่เป็นบ่อเกรอะ บ่อซึม ต้องอยู่ห่างจากแหล่งน้ำสาธารณะ ไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร

ให้ไว้ ณ วันที่ ๕ มกราคม พ.ศ. ๒๕๕๔

ชวรัตน์ ชาญวีรกูล

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ เนื่องจากรัฐบาลมีนโยบายแก้ไขปัญหาความยากจนและขยายโอกาสให้ผู้มีรายได้น้อยสามารถมีที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมตามสภาพเศรษฐกิจและสังคม โดยการจัดให้มีหรือพัฒนาที่อยู่อาศัยต้นทุนต่ำสำหรับผู้มีรายได้น้อยดังกล่าว โดยไม่มีอุปสรรคในด้านการขออนุญาตก่อสร้างหรือด้านการกำหนดมาตรฐานของอาคารในบางส่วนที่ไม่เกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรงหรือความปลอดภัยของอาคาร เช่น รัยระร่น เนื้อที่ว่างภายนอกอาคาร หรือระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน เป็นต้น และโดยที่มาตรา ๗ (๘) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๐ ได้บัญญัติให้รัฐมนตรีมีอำนาจออกกฎกระทรวง ยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนเกี่ยวกับอาคารที่กระทรวง ทบวง กรม ราชการส่วนท้องถิ่น รัฐวิสาหกิจ องค์การของรัฐ ที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย หรือหน่วยงานอื่นของรัฐจัดให้มีหรือพัฒนาเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ทั้งนี้ ต้องมิใช่การยกเว้นหรือผ่อนผันเงื่อนไขเกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรง และความปลอดภัยของอาคาร หรือความปลอดภัยของผู้ซึ่งอยู่อาศัยหรือใช้อาคาร จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้