

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

- ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2522
ราชกิจจานุเบกษา เล่ม 1 ตอนที่45 (ฉบับพิเศษ)(25 มีนาคม 2522) :1
 คงศักดิ์ อินทุประภา.หัวหน้างานควบคุมอาคาร เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร.สัมภาษณ์,
 17 พฤษภาคม 2541
- คณะกรรมการกฤษฎีกา(สำนักงาน),หนังสือที่ นร0601/945 ฉบับลงวันที่ 14 สิงหาคม
 2535 เรื่องความหมายของคำว่า “ตึกแถว” ตามกฎหมายควบคุมอาคาร
 ชูขวัญ สายสะอาด “ พัฒนาการและมาตรการควบคุมอาคารสูงของกรุงเทพมหานคร”
 วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบัณฑิต ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
 บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537.
- ชวพงศ์ ชำนิประศาสน์. นายกสมาคมสถาปนิกสยาม. สัมภาษณ์, 19 พฤศจิกายน 2541.
 ธนากรอาคารสังเคราะห์. DATA UPDATE วารสารธนากรอาคารสังเคราะห์ ปีที่ 4
 (กรกฎาคม 2541.) :59-70
- ธำรงค์ศักดิ์ โภคิน. สถาปนิก. สัมภาษณ์, 14 พฤศจิกายน 2541
- นโยบายและแผน กรุงเทพมหานคร(สำนัก) สถิติรายปีกรุงเทพมหานคร 2535 .
 กรุงเทพมหานคร:โรงพิมพ์การศาสนา, 2536 .
- นโยบายและแผน กรุงเทพมหานคร(สำนัก) สถิติรายปีกรุงเทพมหานคร 2536 .
 กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2537.
- นโยบายและแผน กรุงเทพมหานคร(สำนัก) สถิติกรุงเทพมหานคร ปี 2540.
 กรุงเทพมหานคร:โรงพิมพ์ ธรรมศาสตร์, 2540.
- บวรศักดิ์ อุวรรณโณ. กฎหมายมหาชน เล่ม 3 ที่มาและนิติวิธี. กรุงเทพมหานคร : พี.จี.
 เพลท โปรดิวเซอร์, 2538.
- บุญทัน ดอกไธสง.กรุงเทพมหานครกับการเจริญเติบโตที่ผิดปกติ.กรุงเทพมหานคร:
 พิมพ์พีระพัฒนา, 2525
- บุรินทร์ โชคเกิด และวิบูลย์ ทิพย์โสตร์ .คำอธิบายพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร
พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติม(ฉบับที่ 2) พ.ศ.2535. กรุงเทพมหานคร : บพิศการพิมพ์ ,
 2538.

- ประกาศกรุงเทพมหานคร เรื่องกำหนดหลักเกณฑ์ในการก่อสร้างอาคาร และ
 สาธารณูปโภค เมื่อ 23 กันยายน 2539
- ประกาศกระทรวงคมนาคม เรื่องกำหนดเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ
ราชกิจจานุเบกษา. เล่มที่ 91 ตอนที่ 86 (21 พฤษภาคม 2517)
- ประกาศกระทรวงคมนาคม เรื่องกำหนดเขตปลอดภัยในการเดินอากาศบริเวณสนามบิน
 ดอนเมือง. ราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 102 ตอนที่ 56 (7 พฤษภาคม 2528)
- ประกาศกระทรวงคมนาคม เรื่องกำหนดเขตบริเวณใกล้เคียงสนามบิน ณ อำเภอบางพลี
 ในท้องที่เขตมีนบุรี เขตหนองจอก เขตบึงกุ่ม เขตลาดกระบัง เขตประเวศ
 กรุงเทพมหานคร และอำเภอบางพลี อำเภอเมืองสมุทรปราการ อำเภอบางบ่อ
 จังหวัดสมุทรปราการเป็นเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ พ.ศ.2535 ราชกิจจา
 นุเบกษา เล่มที่ 109 ตอนที่ 134 (15 ตุลาคม 2535)
- ประชุมประกาศราชการที่ 4 อ่างในสุริยน ประกาศะวัด, ปัญหาการบังคับใช้และวินิจฉัย
 สั่งการของเจ้าหน้าที่ของกรุงเทพมหานครตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร.
 วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบัณฑิต ภาคศึกษานิติศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539)
- ประมวล สุวรรณสร. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 1.4 ว่าด้วย
 ทรัพย์.พระนคร:สำนักพิมพ์นิติบรรณาการ,2539.
- ปลัดกรุงเทพมหานคร กรุงเทพมหานคร (สำนัก) บันทึกข้อความที่ ก.ท. 036/742 ถึง
 ผู้อำนวยการสำนักงานโยธา ลงวันที่ 22 พฤษภาคม 2535.
- ผุสดี ทิพทัสและมานพ พงศทัต. บ้านในกรุงเทพฯ . กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , 2525.
- พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ราชกิจจานุเบกษา.เล่มที่ 96 ตอน80
 (13 พฤษภาคม 2522) : 1
- พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2)พ.ศ. 2535 ราชกิจจานุเบกษา.เล่มที่ 109 ตอน
 39 (6 เมษายน 2535):1
- พระราชบัญญัติการผังเมือง(ฉบับที่ 3) พ.ศ.2535 ราชกิจจานุเบกษา.เล่มที่ 109 ตอน10
 (14 กุมภาพันธ์ 2535):1
- ระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการขออนุญาตและการควบคุมการ
 ก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2525.
- วรวิทย์ โล่ห์ทอง. เอกสารการสอนวิชาปฏิบัติวิชาชีพงานก่อสร้าง มหาวิทยาลัยสุโขทัย
ธรรมาริ ราช .นนทบุรี : โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาริราช, 2531.

สมาคมสถาปนิกสยาม. กฎหมายอาคาร 1 อาษา 2538. กรุงเทพมหานคร :

เมฆาเพลส, 2538 .

สมาคมสถาปนิกสยาม. กฎหมายอาคาร 2 อาษา 2538 . กรุงเทพมหานคร :

เมฆาเพลส, 2538 .

สุรัตน์ ฌ นคร “การผังเมืองของประเทศสิงคโปร์” ข่าวสารกรมการผังเมือง ฉบับที่ 70

(ตุลาคม 2541) : 102

เสนีย์ ปราโมช. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายลักษณะทรัพย์ .

กรุงเทพมหานคร: ไทยวัฒนาพานิชย์, 2521.

อมร จันทรสมบูรณ์ , Law Enforcement, มิตีที่ 3 ของกฎหมาย ใน วารสารปกครอง

เมษายน 2533 : 12

เอกบุญ วงศ์สวัสดิ์กุล. ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับกฎหมายผังเมือง . กรุงเทพมหานคร :

พี.จี เพลท โปรเซสเซอร์ , 2538.

ภาษาอังกฤษ

Booth,P . Letter, 3 December 1998.

Cabovan,R. Letter, 21 December 1998.

Cros, C. A. Principle of local government law. London : Maxwell , 1981.

Cullingworth, J. B. and Nadin, V. Town & country planing in the UK. London : Routledge,
1997.

Hagman, D. G. and Juergensmeyer, J. C. Urban planing and land development control law.
Minisota : West publishing, 1986.

Ling, L.M. Letter, 20 October 1998.

Smith V. P. and Billington, M. J. The building regulationss explained and illustrated.
London : Blackwell Science, 1995.

Stanley, B. T. The importance of open space in the urban pattern in Cities and space.
London : The John Hopkin Press, 1963.

Wright R.R. and Suson Weber Wrieght. Landuse. USA : Westpublicing, 1987.

ภาคผนวก ก

สัมภาษณ์คุณสุมาศ เปี่ยมสงค์, วิศวโยธา 6 กองควบคุมอาคารกรุงเทพมหานคร

วันที่ 5 พฤศจิกายน 2541

คำถาม สาเหตุสำคัญที่ก่อให้เกิดอาคารที่ก่อสร้างผิดหลักเกณฑ์การถอยร่น ความสูง พื้นที่ว่าง มีแนวทางแก้ไขอย่างไร

คุณสุมาศฯ

ความต้องการใช้พื้นที่อาคารเพิ่มเติม มีความรู้สึกรู้สึกอีกประการหนึ่งคือ ความไม่ปลอดภัย เมื่อเพื่อนบ้านก่อสร้างอาคารเต็มรูปแบบ

คำถาม จำนวนอาคารที่ก่อสร้างผิดหลักเกณฑ์การถอยร่น ความสูง พื้นที่ว่างมีมากแค่ไหน ประเภทใดมากที่สุด

คุณสุมาศฯ

ในส่วนเกี่ยวกับความสูงนี้มีการผิดกันไม่มาก หากเรียงตามลำดับทางเดินหนีไฟมาอันดับหนึ่ง ระบายรถโดยรอบจะเป็นอันดับสองและความสูงจะมาเป็นอันดับสาม ทางเดินหลังมักจะเป็นที่ตึกแถวอาคารอื่นไม่ค่อยมีตึกแถวจะเกือบ 100%

คำถาม จุดอ่อนของการบังคับใช้กฎหมายควบคุมอาคารมีอะไรบ้าง

คุณสุมาศฯ

การรื้อถอนนี้ตาม พรบ.ให้เจ้าของอาคารรื้อถอน หากไม่รื้อถอนเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะเข้าไปรื้อถอนเอง แต่เจ้าของอาคารต้องเสียค่าใช้จ่าย แต่ที่นี้มันมีอยู่อย่างหนึ่ง คือว่า การรื้อถอนนี้เรารื้อถอนเฉพาะส่วนที่ผิดออก การรื้อถอนนี้จะต้องไม่กระทบกระเทือนมันยุ่งยากพอสมควร

คำถาม จุดอ่อนของกฎหมายควบคุมอาคารมีอย่างไร

คุณสุมาศฯ

ข้อกฎหมายน่าจะไม่มีข้อบกพร่องใด

สัมภาษณ์คุณสหัส พลปัดที , ผู้จัดการส่วนบริหารทั่วไป
บริษัทปูนซิเมนต์ไทย จำกัด(มหาชน)
วันที่ 5 พฤศจิกายน 2541

คำถาม จุดอ่อนของกฎหมายควบคุมอาคารมีอย่างไรบ้าง

คุณสหัสฯ

คำว่ากฎหมาย มันเป็นเรื่องที่กระทบโดยตรงกับบุคคล เพราะฉะนั้นคนจึงสนใจว่าเขาเอาจริงหรือเปล่า หากเอาจริงมันก็จะหมดไปโดยปริยาย อีกอันหนึ่งคือการศึกษา

คำถาม อาคารที่ก่อสร้างผิดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการถอยร่น ความสูง พื้นที่ว่างของอาคารมีประเภทไหนมาก

คุณสหัสฯ

ตึกแถวนี้คิดเยอะ ต้องห่างสองเมตรแต่ทุกครั้งต่อไปชนรั้วหมด ของผมว่างอยู่คนเดียว เพราะทำคณิศรอย่างเดียวไม่รู้จะทำรั้วทำไม ทำไปทำไมเป็นที่ทิ้งขยะของเขา น้ำกระเด็นใส่คน คนที่ต่อเติมถามว่าทำไมไม่มุงชะละ เรากลับต้องทำเพราะสังคมก็จะบังคับให้เราทำ

คำถาม สาเหตุของการมีอาคารที่ก่อสร้างผิดหลักเกณฑ์มีอย่างไรบ้าง

คุณสหัสฯ

เจ้าของเป็นอันดับแรก อันที่สองเจ้าหน้าที่จะทำของผิดให้ถูกไม่ว่าจะได้โตะบนโต๊ะไม่สนใจ สถาปนิก วิศวกรเป็นพวกปลายแถว เพราะมีความรู้กฎหมาย สถาปนิก วิศวกรมีพระราชบัญญัติวิชาชีพควบคุม แต่การต่อเติมมันไม่ใช่อาศัยแต่สถาปนิก เพราะสถาปนิกเมื่อออกแบบมาแล้ว เขาจะไม่ทำให้เสื่อมเสียวิชาชีพของเขา

สัมภาษณ์ คุณธำรงค์ดี โกติน, สถาปนิก
วันที่ 14 พฤศจิกายน 2541

คำถาม บทบาทของสถาปนิกในการแนะนำให้เจ้าของบ้านปฏิบัติสิ่งหลักเกณฑ์การยอมรับ ความสูงพื้นที่ว่าง โดยอาศัยช่องว่างที่กฎหมายกำหนด กับการแนะนำให้ถูกต้อง ควรเป็นอย่างไร

คุณธำรงค์ดี

ปกติเราจะไม่แนะนำอย่างนั้นเลย (ให้หลีกเลี่ยงกฎหมาย) พอออกแบบเสร็จแล้วต้องไปขออนุญาต พอได้รับการอนุญาตแล้ว เจ้าของกับผู้รับเหมาจะตกลงกันให้เจ้าของหรือผู้รับเหมาไปจัดการกับเขตให้เงินให้สร้างไปเถอะ พอสถาปนิกไปเจอเข้าก็จะเตือน

คำถาม จุดอ่อนของกฎหมายควบคุมอาคารตามความคิดเห็นของท่านมีอะไรบ้าง

คุณธำรงค์ดี

ในแง่ตัวกฎหมายเขียนอ่านชัดเจน แต่มีบางตัวกฎหมายนี้ผู้ปฏิบัติเอาไปใช้แล้ว เช่นเรื่องความสูงนี้จะวัดกันตรงไหน บางเขตเอาจั่วเลขหากสูงเกินก็ผิดแล้ว อยากให้เขียนให้ชัดเจนว่าความสูงอาคารจะใช้อะไรเป็นความสูง มิฉะนั้นก็ต้องมีการได้โต๊ะ

คำถาม วิชาชีพสถาปนิกจะมีบทบาทหรือหน้าที่เสริมสร้างแก้ไขปัญหาของการมีอาคารที่ก่อสร้างผิด หลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดอย่างไร

คุณธำรงค์ดี

หน้าที่ของสถาปนิกคือการแนะนำเท่านั้นเอง การต่อเติมในสายตาของสถาปนิกนั้นถือว่าเป็นความยุ่งยาก เรื่องโครงสร้าง เรื่องความสวยงาม เข้ากับบ้านหรือไม่ สถาปนิกทุกคนไม่อยากจะต่อเติม ออกแบบเสร็จแล้วให้เจ้าของไปต่อเติมสถาปนิกทุกคนไม่อยากจะต่อเติม ส่วนใหญ่จะดักคอไว้ก่อนต่อเติมบอกสถาปนิกก่อน เพื่อให้ส่วนต่อเติมเข้ากับบ้าน เราจะแนะนำให้ทำเป็นเฟสแต่การแนะนำให้ทำเป็นเฟสค่าก่อสร้างมันจะแพงจึงถูกต้องว่าเรา CHARGE ค่าแบบเขา

คำถาม สาเหตุสำคัญที่ก่อให้เกิดการมีอาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงผิดหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด และควรแก้ไขอย่างไร

คุณธำรงค์ดี

สาเหตุคืออันแรก คือความจำเป็นของการใช้พื้นที่ ดึกแถวก็เกิดจากความจำเป็นครอบครัวมากขึ้น ไม่มีที่ว่าง ดึกแถวมันจะต่อเติมแบบไม่รู้เรื่องเรียกชาวบ้าน 5-6 คนมาที่มีหลังบ้านว่าง 2 เมตร จะได้อาห้องเก็บของชั้นสองมาไว้ตรงนี้ ตรงนั้นจะได้ให้ลูกอยู่ โดยที่เขาไม่รู้เรื่อง และการทำเจ้าหน้าที่เขต นายตรวจก็ไม่รู้เรื่องเพราะเข้ามาก็ชนของไปไว้หลังบ้าน นายตรวจไม่ได้ตรวจทุกวันจะตรวจเฉพาะที่มีการก่อสร้าง

สัมภาษณ์ คุณจารึก เถาลีโป้, วิศวกร สำนักงานเขตบางรัก กรุงเทพมหานคร และ
คุณคงศักดิ์ อินทุประภา, หัวหน้างานควบคุมอาคาร สำนักงานเขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
วันที่ 17 พฤศจิกายน 2541

คำถาม จุดอ่อนของกฎหมายควบคุมอาคาร มีอย่างไรบ้าง

คุณคงศักดิ์

อันดับแรกเป็นลักษณะทั่วไปของกฎหมาย มีการอ้างอิงไปบทต่าง ๆ อันดับสองกรณีที่มี
ทางเดินหลังอาคารได้ เดินแล้วไปไหน หนีไปไหน แต่บังคับให้มีทางหนีไฟ เว้นเพื่อเป็นทางเดินหนีไฟ
มันน่าจะล้าสมัยแล้ว

คำถาม แนวทางแก้ไขปัญหาการที่ตึกแถวที่ก่อสร้างในทางเดินหนีไฟ

คุณคงศักดิ์ ๑

แนวทางแก้ไขปัญหานี้ น่าจะรื้อกฎหมาย ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เพื่อให้ได้รับการ
แก้ไข เพราะว่าประโยชน์ไม่เกิด (เว้นเพื่อหนีไฟ) ตึกแถวหากไม่ให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับสร้างในส่วนที่
กำหนดให้เว้นสองเมตรต้องให้เป็นที่ดินภาระจำยอมทั้งหมด เพื่อให้เอกชนกันเองมีสิทธิฟ้องให้เปิดได้
อีกทาง

คุณจารึก ๑

เห็นด้วย ในการกำหนดให้เป็นภาระจำยอมและต้องกำหนดให้จัด

คำถาม การละเมิดกฎหมายเกี่ยวกับการจำกัดความสูงมืออย่างไรบ้าง

คุณคงศักดิ์

ในด้านการจำกัดความสูงนั้น มีกรณีตัวอย่างหนึ่งที่มีการยกที่ดินที่ติดถนนสาธารณะให้
คนอื่น หรือขายให้คนอื่นไปก่อนกว้าง 4 เมตรหรือพอสร้างตึกแถวได้ และให้ผู้ซื้อหรือผู้รับไปขอ
ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารพอเสร็จแล้วก็ไม่ก่อสร้าง หรือตอกเสาเข็มให้เสร็จก่อน ส่วนแปลงเดิมก็สร้าง
สูงเกิน 2 เท่าได้ ซึ่งจะเห็นว่ามันไม่ผิดกฎหมายแต่อย่างใด พอสร้างเสร็จผู้ซื้อหรือผู้รับก็อาจคืนที่ดินให้
กับเจ้าของเดิม

คำถาม การละเมิดกฎหมายเกี่ยวกับพื้นที่ว่างมืออย่างไรบ้าง

คุณคงศักดิ์

ในด้านพื้นที่ว่างนั้น ในตอนปลูกสร้างจะไม่มีอะไร (เว้นครบ) แต่พออยู่ไปก็จะเริ่มต่อเติม
สาเหตุสำคัญมาจากความไม่พอใจของเจ้าของมากกว่า แต่การละเมิดในส่วนนี้มีน้อยมาก

คำถาม จุดอ่อนของกฎหมายควบคุมอาคาร มีอย่างไรบ้าง

คุณจารีฯ/คุณคงศักดิ์ฯ

ในส่วนกฎหมายมีความชัดเจนอยู่แล้วแต่อยู่ที่คน วัตถุประสงค์ของกฎหมายต้องรู้ดี แต่คนเห็นช่องว่างของกฎหมาย

คำถาม สาเหตุของการเกิดอาคารที่ก่อสร้างผิดหลักเกณฑ์

คุณจารีฯ/คุณคงศักดิ์ฯ

การก่อให้เกิดอาคารผิดข้อบัญญัตินั้นเกิดจากเจ้าของมีความประสงค์เป็นอันดับแรก อันดับสองน่าจะมาจากผู้รับเหมา แนะนำให้ก่อสร้าง ผู้รับเหมาบางรายขาดความรู้ทางกฎหมาย เจ้าหน้าที่ผู้ดูแลกฎหมาย เป็นอันดับสาม สองคนแรกจะไม่รู้ บางคนรู้ แต่มาคุยกับเจ้าหน้าที่ก็จะแนะนำ ส่วนวิศวกรกับสถาปนิกจะไม่ค่อยยุ่ง ปัญหาใหญ่น่ามาจากเจ้าหน้าที่

คำถาม การบังคับใช้กฎหมายของเจ้าหน้าที่ของรัฐมีอย่างไรบ้าง

คุณจารีฯ

การบังคับใช้ เจ้าหน้าที่นั้น การเรียนรู้ค่านิยมต่าง ๆ ของกฎหมายยาก ยังไม่มีความชัดเจน ไม่มีการผ่านการอบรมในเรื่องนี้เฉพาะ การสอนงานนั้นเป็นเพียงแต่การเรียนงานกันเองไม่ผ่านการอบรมให้ถูกต้อง งานที่ทำมันเกี่ยวข้องกับกฎหมายมาก

สัมภาษณ์ คุณชวพงศ์ ชำนิประศาสน์, นายกสมาคมสถาปนิกสยาม

วันที่ 19 พฤศจิกายน 2541

คำถาม บทบาทของสถาปนิกในการแนะนำให้เจ้าของบ้านหรืออาคารปฏิบัติหลีกเลี่ยงกฎเกณฑ์ โดยอาศัยช่องว่างที่กฎหมายกำหนด กับปฏิบัติให้ถูกต้องตามเกณฑ์เพื่อประโยชน์ของสาธารณะ ควรเป็นเช่นไร

คุณชวพงศ์

มันมีมารยาทในการประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมว่า วิชาชีพต้องเป็นอย่างไรทั้งหมดนี้คือ พันธกรณี พันธกรณีต่อลูกค้าจะต้องมองถึงประโยชน์สาธารณะ

คำถาม ในแง่สถาปัตยกรรม มีหนทางหรือวิธีการใดบ้างที่จะออกแบบอาคารโดยไม่เปิดช่องว่างให้เจ้าของอาคาร ก่อสร้าง คัดแปลงอาคาร โดยผิดหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด

คุณชวพงศ์

โอกาสที่จะออกแบบโดยไม่เปิดช่องนั้นมันน้อย เพราะกฎหมายมันเปิดให้เจ้าของเขาไปทำเองได้

คำถาม วิชาชีพสถาปนิกจะมีบทบาทหรือหน้าที่ช่วยเสริมสร้างแก้ไขปัญหาของการที่อาคารที่ผิดหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด อย่างไรบ้าง

คุณชวพงศ์

ให้คำแนะนำว่าทำไปแล้วจะมีปัญหา

คำถาม จุดอ่อนของกฎหมายควบคุมอาคาร มีอย่างไรบ้าง

คุณชวพงศ์

เนื้อหาของกฎหมาย สภาวะเศรษฐกิจ สังคมมันเปลี่ยนแปลงรวดเร็ว แต่กฎหมายมันเปลี่ยนแปลงไม่ทัน อันที่สองคือการบังคับใช้ เพราะมันอยู่ที่เจ้าหน้าที่ที่จะตีความ เจ้าหน้าที่ไม่เข้าไปแก้ไขตั้งแต่แรก อาคารก็จะผิดและผิดไปอย่างนั้นแหละ เพราะอาคารไม่ใช่ความผิดทางอาญา เมื่อ 20-30 ปีที่แล้วจะหายไป อันที่สามคือบทลงโทษในกฎหมายควบคุมอาคารคือบทลงโทษที่สูงมาก ๆ ปรับแพงมาก ๆ มันจึงเกิดช่องในการทำให้เกิดการแสวงหาประโยชน์อื่น ๆ (ของเจ้าหน้าที่)

คำถาม จุดอ่อนของการบังคับใช้กฎหมายของเจ้าหน้าที่ฝ่ายรัฐมีอย่างไรบ้าง

คุณชวพงศ์ฯ

การบังคับใช้นี้เนื่องจากกฎหมายควบคุมอาคารไม่ใช่โดยตัวของมัน มีกฎหมายที่เกี่ยวข้องอีกหลายฉบับ คำถามทั้งเจ้าหน้าที่ของรัฐทั้งที่เป็นเจ้าพนักงานท้องถิ่นและไม่ใช่เจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งไม่ใช่คนซึ่งเข้าใจศึกษาเรื่องนี้โดยตรง ก็จะตีความไปตามความถนัดหรือเพื่อประโยชน์ หรือเพื่ออะไร ของตนเอง

คำถาม สาเหตุสำคัญที่ก่อให้เกิดการมีอาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงผิดหลักเกณฑ์ที่กฎหมายควบคุมอาคารกำหนดควรแก้ไขอย่างไร

คุณชวพงศ์ฯ

หนึ่งเศรษฐกิจ สองสังคม สามคน เศรษฐกิจคือว่าที่ที่มันจะแสวงหาประโยชน์ได้มากที่สุด มันจะเอาเพราะนี่คือความโลภของมนุษย์ นี่คือสาเหตุใหญ่ของความผิด อันที่สองคือสังคม ลองไม่ทำผิดทางเดินหลังชั โจรจะเข้ามาบ้านคุณ ยิ่งเปิดทะเลถึงกัน โจรจะเข้าด้านหลัง

สัมภาษณ์ ศาสตราจารย์ ดร. เอกสิทธิ์ สัมสุวรรณ
 คณะวิศวกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
 วันที่ 25 พฤศจิกายน 2541

คำถาม จุดอ่อนกฎหมายควบคุมอาคารมีอะไรบ้าง

ศาสตราจารย์ดร.เอกสิทธิ์

เบื้องต้นกฎหมายของเมืองไทย มันเห็นว่าจะต้องอย่างนั้นต้องอย่างนี้ ไม่ได้มองสภาพความเป็นจริง ประการที่สองที่ตามมาคือ การให้อำนาจกับพนักงานท้องถิ่น มากจนล้นฟ้า โดยไม่รู้เลยว่าศักยภาพของคน ๆ นั้นทำอะไรไม่ได้ทำอะไรเลย อันนี้เป็นเบื้องต้นของจุดบกพร่อง

คำถาม จุดอ่อนการบังคับใช้กฎหมายควบคุมอาคาร

ศาสตราจารย์ดร.เอกสิทธิ์

ปัจจุบันเจ้าหน้าที่ท้องถิ่นมีอำนาจล้นฟ้า แต่ด้วยกฎหมายด้วยความรับผิดชอบบางอย่าง เขาไม่กล้าตัดสินใจ เพราะเขามีได้รู้จริง

คำถาม จุดอ่อนของข้อบัญญัติกรุงเทพฯ เรื่องถอยร่น ความสูง พื้นที่ว่างของอาคารมีอย่างไร

ศาสตราจารย์ดร.เอกสิทธิ์

เรื่องการถอยร่นเป็นเรื่องปัญหาเกี่ยวกับระบบ SET-BACK FAR อันนี้เป็นปัญหาของผังเมือง ที่นี้ในบ้านเรานั้นก็แค่ที่ผังเมืองมันโตไม่ได้เท่าที่เก่งที่สุดตอนนี้ที่ทำกับคือผังเมืองรวม แต่ว่าผังเมืองย่อยหรือผังเมืองละเอียดเกิดยาก ด้วยขั้นตอนวิวัฒนาการของเศรษฐกิจของสังคมมันเปลี่ยนอยู่ตลอดเวลา อีกทั้งบทบาทของธุรกิจนำจิดสำนึก นำความสำนึกต่อความปลอดภัย ความสวยงามของบ้านเมือง สภาพสิ่งแวดล้อม ปัจจุบันธุรกิจมันนำพอนำก็ EXPIRE กฎระเบียบต่าง ๆ เพราะฉะนั้นผังเมืองก็เกิดไม่ได้

คำถาม จำนวนอาคารที่ก่อสร้างผิดหลักเกณฑ์การถอยร่น ความสูง พื้นที่ว่าง มีมากเท่าไรประเภทไหนมากเท่าไร

ศาสตราจารย์ดร.เอกสิทธิ์

ของเมืองไทย 100% ผิดและละเมิดหมด ผมเคยเป็นที่ปรึกษาให้ผู้ว่าจำลอง ตอนนั้นมีแนวคิดจะ AMNESTY ผมไม่เห็นด้วย เพราะจะเป็นการเอาดาบให้คนทำผิด เขาจะทำผิดต่อไปเรื่อย ๆ ของเรามีจุดยืนจุดหนึ่งวันพวกนี้ว่า เพื่อความปลอดภัยเพื่อการดับเพลิง FUNCTION ของ PUBLIC เพราะฉะนั้นเราเอา FUNCTION ตามนี้ไปโยนให้ผู้ประกอบการ

คำถาม บทบาทของวิศวกรในการแนะนำให้เจ้าของอาคารปฏิบัติหลักเลี่ยงกฎหมาย โดยอาศัยช่องว่างที่กฎหมายกำหนดกับปฏิบัติให้เป็นตามเกณฑ์ เพื่อประโยชน์สาธารณะควรจะเป็นอย่างไร

ศาสตราจารย์ดร.เอกสิทธิ์ฯ

อันนี้ต้องอาศัย CODE OF CONDUCT คล้ายกฎหมายปรามไว้ คล้ายเป็นสมบัติผู้ดี ในสมัยจอมพล ป. มีบัญญัติ 10 ประการ ให้คนปฏิบัติ

คำถาม อาคารที่ก่อสร้างมีหลักเกณฑ์การถอยร่น ความสูง พื้นที่ว่าง ผิดประเภทไหนมาก

ศาสตราจารย์ดร.เอกสิทธิ์ฯ

ผมว่าต้องดูในแง่ของชนิดอาคารมากกว่าประเภทของอาคารมี 8 ประเภท ที่ผมพูดว่า 100% ส่วนมากเป็นประเภทที่ทำแล้วต้องขาย

คำถาม สาเหตุที่มีการก่อสร้างผิดหลักเกณฑ์มาจากอะไร

ศาสตราจารย์ดร.เอกสิทธิ์ฯ

สาเหตุหลักไม่มีอะไรหรอก ผมว่าคนเห็นแก่เงินขาดความรู้ ขาดจิตสำนึกต่อส่วนรวม หลังจากนั้น STEP ที่สองคือ จิตสำนึกของทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง STEP ที่สามเป็นวิชาชีพ

สัมภาษณ์

อาจารย์ นาวาโทไตรวัฒน์ วิริยะศิริ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วันที่ 25 พฤศจิกายน 2541

คำถาม ในจุดอ่อนกฎหมายควบคุมอาคาร มีอย่างไรบ้าง

อาจารย์ไตรวัฒน์ฯ

ในส่วนของ พรบ.ควบคุมอาคาร เท่าที่ศึกษา ผมเข้าใจว่า พรบ.ควบคุมอาคารมีหลายส่วนซึ่งเก่าและใช้มานาน และมีการแก้ไขเพิ่มเติมค่อนข้างจะสับสนว่าจะอะไรเป็นเทคนิคอะไรเป็นรายละเอียด

คำถาม ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครในส่วนที่เกี่ยวกับการถนอม รน ความสูง พื้นที่ว่างมีจุดอ่อนอย่างไร

อาจารย์ไตรวัฒน์ฯ

ข้อกำหนดของท้องถิ่นหลาย ๆ ส่วนเป็นเรื่องเพื่อการผังเมือง ที่นี้ปัญหาที่กฎหมายบ้านเรามันจะสับสนเพราะข้อที่มันเกี่ยวกับกฎหมายผังเมือง สิ่งแวดล้อม สาธารณสุข มันถูกนำมาอ้างอิงใช้ปนกันมาหมดทำให้สับสน มิติของการมองทำให้ต่างฝ่ายต่างเอาแต่ประโยชน์หรือแนวคิดของตนซึ่งพอทำออกมาแล้วไม่สอดคล้องกัน ก็จะเกิดปัญหาในการใช้มาก

คำถาม จุดอ่อนการบังคับใช้มีอย่างไรบ้าง

อาจารย์ไตรวัฒน์ฯ

ในเรื่องของการบังคับใช้ก็อย่างที่กล่าวมาแต่ก่อนว่า หลักกฎหมายนี้มันทำมาตอนที่กรุงเทพฯมีประชากรไม่กี่ล้านคน การควบคุมในลักษณะนี้นั้นไม่ทันการ เจ้าหน้าที่หรือโครงสร้างในการจัดเจ้าหน้าที่ก็จะทำกันในลักษณะค่อย ๆ ปรับตัวแล้วใช้บุคลากรที่มีความรู้ในระดับหนึ่งซึ่งไม่สามารถมาทันกับความก้าวหน้าของเทคโนโลยีได้

คำถาม แง่จริยธรรมของสถาปนิกกับการเกี่ยวกับการละเมิดกฎหมาย บทบาทของสถาปนิกควรอยู่ที่จุดใด

อาจารย์ไตรวัฒน์ฯ

ในแง่จริยธรรม ผมเห็นว่ามันเป็นจริยธรรมทั้งบ้านทั้งเมือง ถ้าตราบใดก็ตามที่ศีลธรรมของคนเสื่อมมันก็ไม่เสื่อมเฉพาะเจ้าหน้าที่ผู้ประกอบการ มันก็เสื่อมกันหมดทั้งบ้านทั้งเมือง

สัมภาษณ์ คุณสมหมาย น้อยสิน หัวหน้าฝ่ายโยธา สำนักงานเขตปทุมวัน
เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2541

คำถาม กฎหมายควบคุมอาคารมีจุดอ่อนอย่างไรบ้าง

คุณสมหมายฯ

ในส่วนของคุณควบคุมอาคาร เรามองแล้วมีรายละเอียดเยอะในส่วนของผู้ที่เรารู้ว่ามันค่อนข้างวิเคราะห์มาดี แต่ในฝ่ายของผู้ปฏิบัติ ผู้ออกแบบ มุมมองเขาอาจจะมองว่ามีความยุ่งยากมากกว่าในส่วนของผู้ที่เรารู้ว่าเราไม่มองว่ามันบกร่องเพราะเราคิดว่าก่อนที่มันออกมามันได้มีการถ่วงถ่วงมา มีการประชุมแต่มันอาจจะเหมาะกับยุคสมัยอย่างปี 2522 เราได้ใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครมาถึงเวลานี้ก็ 19 ปี ถ้าเป็นคนก็จะเกณฑ์ทหารแล้ว มันก็มีบางหมวดบางหมู่เท่านั้นเองที่ควรให้เกิดความสัมพันธ์กับกฎหมายใหม่ ๆ

คำถาม ในส่วนของการบังคับใช้ มีปัญหาอย่างไรบ้าง

คุณสมหมายฯ

LAW ENFORCEMENT ไม่มีปัญหา แต่ปัญหาในทางปฏิบัติ เนื่องจากหน่วยราชการไม่เหมือนองค์กรด้านเอกชน มันจะย้ายมาย้ายไปความสันทัดชัดเจน คือ เจ้าหน้าที่บางคนก็มีความชำนาญในการที่ดูแลให้บังคับให้เป็นตามข้อกำหนด

คำถาม ในเรื่องการถอยร่น ความสูง พื้นที่ว่าง มีการละเมิดกรณีใดมาก

คุณสมหมายฯ

ต้องแยกเป็นกลุ่มอาคารถ้าเป็นอาคารขนาดเล็ก การละเมิดจะละเมิดออกไปด้านข้าง คือด้านที่กฎหมายห้ามเช่น 2 เมตร เปิดหน้าต่างได้ก็เหลือเมตรเดียว บางที 50 ซม. แล้วทำเป็นเป็นบานเกร็ดด้านหลัง 2 เมตร ทางเดินหลังกลับขยายไปด้านหลัง เพราะหนึ่งพื้นที่อาคารแต่ละหลังเล็กนิดเดียวสิบหกตารางเมตรหรือยี่สิบเมตร มันก็ไม่สามารถไปด้านไหนได้ บางทีอาคารสี่ชั้นมันก็ไปได้ห้าหรือหกเป็นอย่างงั้นมันก็ไม่พออีกมันก็จะขยายออกไปด้านนอกมันก็จะขยายออกไปด้านข้าง แต่ด้านอาคารใหญ่ ผมตอบได้เลยว่าผิคน้อยเรากลับคิดว่าอาคาร 30 - 40 ชั้น จะละเมิดเยอะกลับไม่ละเมิด แม้กฎหมายจะเปลี่ยนไปกำหนด 6 เมตร โดยรอบถ้าเป็นอาคารสูงจริง ๆ แม้ไม่กำหนดก็ต้องกำหนดอย่างนั้นอยู่แล้ว

ภาคผนวก ก.

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2522
(เฉพาะที่เกี่ยวกับระยะถอยร่น ความสูง และพื้นที่ว่างของอาคาร)

ข้อ 25 ห้องแถวและตึกแถว ต้องมีความกว้างจากเส้นกึ่งกลางของผนังด้านหนึ่ง ไปยังเส้นกึ่งกลางของผนังอีกด้านหนึ่งไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร ความลึกของห้องต้องไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร และต้องมีประตูหรือทางให้คนเข้าออกได้ทั้งด้านหน้าและด้านหลัง ในกรณีที่เป็ตึกแถวผนัง ต้องทำด้วยวัสดุถาวรและวัสดุทนไฟ ถ้าก่อด้วยอิฐหรือคอนกรีตไม่เสริมเหล็ก หรือวัสดุทนไฟอย่างอื่น ผนังนี้ต้องหนาไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตร

ห้องแถวและตึกแถวซึ่งปลูกสร้างติดต่อกันเป็นแนวยาว ให้มีผนังกันไฟหนาไม่น้อยกว่า 20 เซนติเมตร ตั้งแต่ระดับพื้นดินขึ้นไปสูงเหนือหลังคาอาคารไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร ทุกระยะไม่เกินห้าห้อง และในกรณีที่ห้องแถวหรือตึกแถวดังกล่าวปลูกสร้างในแนวเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็โครงสร้างเดียวกันหรือต่างโครงสร้างกัน และไม่ว่าจะเป็ของเจ้าของเดียวกันหรือไม่ ให้เว้นระยะห่างระหว่างห้องไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร โดยไม่มีสิ่งกีดขวางและปกคลุมทุกระยะยี่สิบห้องที่ติดกัน

ตึกแถวที่สูงสามชั้นต้องมีพื้นชั้นสองหรือชั้นสามสร้างด้วยวัสดุทนไฟชั้นใดชั้นหนึ่งเป็นอย่างน้อย ถ้าสูงเกินสามชั้น ต้องสร้างพื้นด้วยวัสดุทนไฟทุกชั้น

หมวด 7

แนวอาคารและระยะต่าง ๆ

ข้อ 69 ห้ามมิให้บุคคลใดปลูกสร้างอาคาร หรือส่วนของอาคารยื่นออกมาในหรือเหนือทางหรือที่ดินสาธารณะ

ข้อ 70 ตึกแถว ห้องแถว อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม และอาคารสาธารณะที่ได้รับแนวห่างจากเขตทางสาธารณะไม่เกิน 2.00 เมตร ห้องกันสาดของพื้นชั้นแรกต้องสูงจากระดับทางเท้าที่กำหนด 3.25 เมตร ระเบียงด้านหน้าอาคารมิได้ตั้งแต่ระดับพื้นชั้นที่สามขึ้นไป และยื่นได้ไม่เกินส่วนยื่นสถาปัตยกรรม

ห้ามระบายน้ำจากกันสาดด้านหน้าอาคารและจากหลังคา ลงในที่สาธารณะหรือในที่ดินที่ได้รับแนวอาคารจากเขตทางสาธารณะโดยตรง แต่ให้มีรางระบายลงสู่ที่สาธารณะหรือบ่อพัก

อาคารตามวรรคหนึ่งที่ได้รับแนวห่างจากเขตสาธารณะเกิน 2.00 เมตร หากมีกันสาด ระเบียง หรือส่วนยื่นสถาปัตยกรรมใด ยื่นออกมาในระยะ 2.00 เมตร จากเขตทางสาธารณะ ต้องปฏิบัติตามสองวรรคด้วย

ข้อ 71 ห้ามมิให้ปลูกสร้างอาคารสูงกว่าระดับพื้นดินเกินสองเท่าของระยะจากผนังด้านหน้าของอาคารจดแนวถนนฟากตรงข้าม

ข้อ 72 อาคารปลูกสร้างริมทางสาธารณะที่มีความกว้างไม่ถึง 6.00 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากศูนย์กลางสาธารณะอย่างน้อย 3.00 เมตร

ตึกแถว ห้องแถว อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม และอาคารสาธารณะที่ปลูกสร้างริมทางสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 10.00 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากศูนย์กลางทางสาธารณะอย่างน้อย 6.00 เมตร

ห้องแถว ดึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม และอาคารสาธารณะที่ปลูกสร้างริมทางสาธารณะที่มีความกว้างตั้งแต่ 10.00 เมตรขึ้นไป ให้ระแนวกอาคารห่างจากแนวดถนนอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของแนวดถนน สำหรับริมทางสาธารณะที่กว้างกว่า 20.00 เมตร ให้รั้นแนวอาคารห่างจากแนวดถนนอย่างน้อย 2.00 เมตร

ข้อ 73 สำหรับอาคารหลังเดียวกัน ซึ่งมีถนนสองสายขนานอยู่และถนนสองสายนี้ขนาดไม่เท่ากัน เมื่อส่วนกว้างของอาคารนี้ไม่เกิน 15 เมตร อนุญาตให้ปลูกสร้างสูงได้สองเท่าของแนวดถนนที่กว้างกว่าได้ทั้งหลัง

สำหรับอาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่ที่มุมถนนสองสายขนาดไม่เท่ากัน อนุญาตให้ปลูกสร้างได้สูงสองเท่าของแนวดถนนที่กว้างกว่า ลึกไปตามถนนที่แคบกว่าไม่เกิน 15.00 เมตร อาคารส่วนที่ลึกเกินกว่านั้นให้ถือเกณฑ์ตามข้อ 71

ข้อ 74 อาคารที่ปลูกสร้างในที่ดินเอกชนให้ผนังด้านที่มีหน้าต่าง ประตู หรือช่องระบายอากาศอยู่ห่างเขตที่ดินได้สำหรับชั้นสองลงมาระยะไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร สำหรับชั้นสามขึ้นไประยะไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร

สำหรับอาคารที่มีระเบียงด้านชิดที่ดินเอกชน ริมระเบียงต้องห่างจากเขตที่ดินตามวรรคหนึ่ง

ข้อ 75 อาคารที่ปลูกสร้างชิดเขตที่ดินต่างผู้ครอบครอง อนุญาตให้เฉพาะฝาหรือผนังที่บไม่มีประตูหน้าต่างและช่องระบายอากาศอยู่ชิดเขตได้พอดี แต่มิให้ส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารรุกล้ำเขตที่ดินข้างเคียง ดึกแถวที่มีคาดฟ้าสร้างชิดเขตให้สร้างผนังที่ด้านชิดเขตสูงไม่ต่ำกว่า 1.50 เมตร

ในกรณีชายคาอยู่ชิดเขตที่ดินข้างเคียงต้องมีการป้องกันน้ำจากชายคาไม่ให้ไหลตกลงในที่ดินนั้นด้วย

ข้อ 76 อาคารประเภทต่างๆ จะต้องมีที่ว่างอันปราศจากหลังคาหรือสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่าส่วนที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

(1) อาคารที่พักอาศัยแต่ละหลัง ให้มีที่ว่างอยู่ 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่

(2) อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม และอาคารสาธารณะ ซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่พักอาศัยให้มีที่ว่างอยู่ 10 ใน 100 ส่วน ของพื้นที่ แต่ถ้าใช้เป็นที่พักอาศัยด้วยให้มีที่ว่างอยู่ 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่

(3) ห้องแถว ดึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม และอาคารสาธารณะสูงไม่เกิน 3 ชั้น และไม่อยู่ริมทางสาธารณะต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ถ้าสูงเกิน 3 ชั้น ต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร

ในกรณีที่อาคารหันหน้าเข้าหากันให้มีที่ว่างร่วมกันได้

ในกรณีที่หันหน้าตามกัน ให้ที่ว่างด้านหน้าของอาคารแถวหลังเป็นทางเดินหลังอาคารของอาคารแถวหน้าด้วย

(4) ห้องแถว ดึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม และอาคารสาธารณะจะต้องมีที่ว่างโดยปราศจากสิ่งปกคลุมเป็นทางเดินหลังอาคารได้ถึงกันกว้างไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร โดยให้แสดงเขตดังกล่าวให้ปรากฏด้วย

ในกรณีที่อาคารหันหลังเข้าหากัน จะต้องเว้นทางเดินด้านหลังไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร

(5) ห้องแถว ดึกแถว และอาคารพาณิชย์ที่ตั้งอยู่มุมถนนสองสายติดกัน และมีทางออกสู่ด้านหน้าทั้งสองสายในระยะไม่เกิน 15 เมตร จากมุมถนนสองสายหรือตั้งอยู่ริมทางสาธารณะสองสายขนานอยู่ ทางสายใดสายหนึ่งกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร ทางขนานกันนี้ห่างจากกันไม่เกิน 15.00 เมตร และได้รั้นแนวอาคารตามข้อ 72 แล้วจะไม่มีการที่ว่างหรือทางเดินหลังอาคารก็ได้

ข้อ 77 ห้องแถว ดึกแถว และอาคารพาณิชย์ ต้องมีช่องหน้าต่างหรือประตูเปิดสู่ภายนอกได้ไม่น้อยกว่า 20 ใน 100 ส่วนของพื้นที่อาคารทุกชั้น

ช่องหน้าต่างหรือประตูเปิดภายนอก หมายถึงช่องเปิดของผนังด้านทางสาธารณะหรือด้านที่ห่างที่ดินเอกชน สำหรับอาคารชั้นสองลงมาไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร สำหรับชั้นสามขึ้นไปไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร

ข้อ 78 อาคารซึ่งใช้เป็นสถานที่บริการอัดฉีดน้ำมันยานยนต์ นอกจากจะต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติ ระเบียบข้อบังคับนั้น ๆ แล้ว ต้องห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 5.00 เมตร และมีการป้องกันมิให้ละอองน้ำมันเข้าไปในเขตที่ดินข้างเคียงได้ด้วย

อาคารแต่ละตึก จำนวนประตูหน้าบานไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร

ข้อ 79 อาคารที่ก่อสร้างเพื่อกระทำการหรือใช้ประโยชน์เพื่อกิจการดังกล่าวในข้อนี้ตั้งอยู่ริมเขตที่ดินสาธารณะทางทิศสาธารณะ หรือที่ดินเดิมเจ้าของ และมีที่ว่างอันปราศจากหลังคาหรือสิ่งใดปกคลุมโดยรอบอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 20 เมตร ทุกด้าน คือ

- (1) โรงฟอกหนัง
- (2) โรงทำไม้ที่ตีไฟ
- (3) โรงทำแชลแล็ค
- (4) โรงต้มกลั่นสุรา เบียร์ หรือแอลกอฮอล์
- (5) โรงทำเต้าหู้
- (6) โรงทำวันเส้น เส้นไหม ขนหมี่ ขนยี่หวาย หรือเกี่ยมอี่
- (7) โรงทำน้ำตาล หรือเบะแซ
- (8) โรงถลุงแร่ หลอมโลหะ ยกเว้นการหลอมเงิน ทอง นาค หรือทองคำขาว
- (9) โรงหลอมแก้ว
- (10) โรงเคี้ยวไซสัต์ว หรือเอ็นสัต์ว
- (11) โรงย้อมผ้าซึ่งมีคนงานตามปกติตั้งแต่ห้าคนขึ้นไป
- (12) โรงทำเนยเทียม
- (13) โรงทำดินเผา
- (14) โรงทำสบู่
- (15) โรงทำน้ำเค็ม กะปิ น้ำปลา ไตปลา เต้าเจี้ยว ซีอิ๊ว หรือหอยดอง
- (16) โรงเผาเปลือกหอย
- (17) โรงเก็บเซาสัต์ว หนังสือสัต์ว กระดุกสัต์ว หรือขนสัต์ว
- (18) โรงทำและตากปลาเค็ม เนื้อเค็ม เป็ดเค็ม หนั้หมู กุ้งแห้ง หรือเลือดแห้ง
- (19) โรงนึ่งปลาและต้มปลาซึ่งใช้แทนการนึ่ง เว้นการนึ่งหรือต้มในภัตตาคาร โรงแรม หรือร้านข้าวแกง

เพื่อปรุงอาหารในนั้น และการนึ่งหรือต้มเพื่อปรุงอาหารเร่ขายด้วยตนเอง

- (20) โรงปั่นฝ้ายหรือปั่นด้วยเครื่องจักร
- (21) โรงทำแป้งต่างๆ
- (22) โรงเลื่อยไม้หรือซอยไม้ด้วยเครื่องจักร
- (23) โรงสีข้าวด้วยเครื่องจักร
- (24) โรงทำน้ำแข็ง
- (25) โรงทำรูป
- (26) โรงเคี้ยวหรืออัดเอาน้ำมันทุกชนิด
- (27) โรงล้าง รม เคี้ยว หรือเก็บยาง
- (28) อาคารที่ใช้เพื่อทำการ หรือใช้ประโยชน์เพื่อการอุตสาหกรรมและพาณิชย์ ซึ่งต้องใช้เตาไฟเพื่อกิจการนั้น เว้นแต่มีไว้เพื่อประกอบอาหารในภัตตาคาร โรงแรม หรือร้านขายข้าวแกง

ข้อ 80 อาคารที่ก่อสร้างเป็นอาคารพาณิชย์ หรือโรงงานอุตสาหกรรม ซึ่งต้องใช้เตาไฟหรือเครื่องจักรเพื่อใช้ประโยชน์ในกิจการนั้น ต้องมีที่ว่างอันปราศจากหลังคาหรือสิ่งใดปกคลุมโดยรอบอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 10 เมตร ทุกด้าน

ข้อ 81 อาคารที่ก่อสร้างเพื่อใช้เก็บของสำหรับพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรม ต้องมีที่ว่างอันปราศจากหลังคาหรือสิ่งใดปกคลุมไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร สองด้าน ส่วนด้านอื่นถ้าด้านใดห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่า 5.00 เมตร ให้ทำผนังที่ปิดบังหรือคอนกรีตหนาไม่น้อยกว่า 20 เซนติเมตร

ข้อ ๘๒ ภาคใต้บังคับมาตรา ๒๘ การติดตั้งโฆษณา ตัวป้ายและโครงสำหรับติดตั้งป้ายให้เป็นไปตามเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(๑) ป้ายหรือโครงป้ายที่ติดตั้งบนอาคาร ต้องห่างจากเขตทางหรือที่สาธารณะไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร

(๒) ป้ายหรือโครงป้ายที่ติดตั้งที่ผนังของอาคารห้ามติดตั้งสูงกว่าตัวอาคาร และห้ามยื่นล้ำออกไปเหนือหรือในเขตทางหรือที่สาธารณะ

(๓) ห้ามติดตั้งป้ายหรือโครงป้ายได้กั้นสายตาชั้นล่างของอาคาร เว้นแต่ป้ายแจ้งชื่อร้านที่ตั้งแนบผนังด้านหน้าของอาคาร

ข้อ ๘๓ อาคารที่ก่อสร้างมาก่อนข้อบัญญัตินี้ มีแนวอาคารและระยะชิดกับข้อบัญญัตินี้ ห้ามต่อเติมหรือขยาย เว้นแต่ซ่อมแซมหรือตัดแปลงเพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยและสวยงาม

ประวัติผู้วิจัย

นายประสงค์ พูนสินชูสกุล เกิดวันที่ 4 มีนาคม 2513 สำเร็จการศึกษา
ชั้นมัธยมปลาย จากโรงเรียนสวนกุหลาบวิทยาลัยนนทบุรี ปริญญาตรีนิติศาสตร์บัณฑิต
คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในปีการศึกษา 2536 ปัจจุบันเป็นนิติกรประจำ
สำนักงานกฎหมายบริษัทปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน)

