# แนวทางการแก้ปัญหากฎหมายที่ส่งผลกระทบต่อการฟื้นฟูโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานคร

นายพีรพันธ์ จิรวัชรเดช

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาสถาปัตยกรรม ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปีการศึกษา 2547
ISBN 974-17-6962-8
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

# GUIDELINES FOR AMENDING THE LAWS THAT IMPACT ON THE RECONSTRUCTION OF LARGE INCOMPLETED BUILDINGS IN BANGKOK

Mr.Peerapun Chiravatchradej

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Architecture in Architecture

Department of Architecture
Faculty of Architecture
Chulalongkorn University

Academic Year 2004
ISBN 974-17-6962-8

| | |
|---|---|
| หัวข้อวิทยานิพนธ์ | แนวทางการแก้ปัญหากฎหมายที่ส่งผลกระทบต่อการฟื้นฟูโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานคร |
| โดย | พีรพันธ์ จิรวัชรเดช |
| สาขาวิชา | สถาปัตยกรรม |
| อาจารย์ที่ปรึกษา | รองศาสตราจารย์ อวยชัย วุฒิโฆสิต |
| อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม | ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ไตรรัตน์ จารุทัศน์ |

---

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้นับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญามหาบัณฑิต

..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ เลอสม สถาปิตานนท์)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย)

..... อาจารย์ที่ปรึกษา
(รองศาสตราจารย์ อวยชัย วุฒิโฆสิต)

..... อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ไตรรัตน์ จารุทัศน์)

..... กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต)

..... กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ นาวาโท ไตรวัฒน์ วิรยศิริ)

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พีรพันธ์ จิรวัชรเดช : แนวทางการแก้ปัญหากฎหมายที่ส่งผลกระทบต่อการฟื้นฟูโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานคร. (GUIDELINES FOR AMENDING THE LAWS THAT IMPACT ON THE RECONSTRUCTION OF LARGE INCOMPLETED BUILDINGS IN BANGKOK) อ. ที่ปรึกษา : ร.ศ.อวยชัย วุฒิโฆสิต, อ.ที่ปรึกษาร่วม : ผ.ศ.ไตรรัตน์ จารุทัศน์, 121 หน้า. ISBN 974-17-6962-8.

วิกฤตการทางเศรษฐกิจในช่วง พ.ศ.2539 ทำให้เกิดโครงการอาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานคร ปัจจุบันเป็นระยะเวลา 8 ปียังคงมีโครงการที่ไม่ได้รับการฟื้นฟู โดยมีประเด็นข้อขัดแย้งทางกฎหมายที่ทำให้โครงการไม่สามารถฟื้นฟูได้

งานวิจัยนี้มีจุดประสงค์เพื่อศึกษา รวบรวมกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่อการฟื้นฟูอาคารที่ยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานคร ความคิดเห็น ข้อเสนอแนะจากผู้เชี่ยวชาญ และผู้มีประสบการณ์เกี่ยวข้องกับการฟื้นฟูอาคารยุติการก่อสร้าง เพื่อเสนอแนวทางแก้ปัญหาดังกล่าว

วิธีการศึกษาข้อมูลปฐมภูมิจาก การสำรวจความคืบหน้าอาคารยุติการก่อสร้าง พ.ศ.2547 ศึกษากรณีอาคารที่ได้รับการฟื้นฟูจนประสบความสำเร็จ และสภาพโครงการที่ไม่ได้รับการฟื้นฟู ปัญหาที่ทำให้โครงการไม่สามารถฟื้นฟูได้ และแนวทางการแก้ปัญหา ศึกษาข้อมูลทุติยภูมิจากข้อมูลสถานการณ์โครงการอาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานครปี พ.ศ.2542 ถึง พ.ศ.2546 และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการฟื้นฟูโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานคร

จากการศึกษาพบว่า อาคารขนาดใหญ่ยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานครสามารถทำการพัฒนาต่อได้ดังนี้ ดำเนินการต่อตามรูปแบบเดิม ดำเนินการต่อโดยการเปลี่ยนรูปแบบการใช้งาน ดัดแปลงอาคารใช้งานเท่าที่ก่อสร้างค้างไว้ และขออนุญาตก่อสร้างใหม่ โดยปัญหาข้อขัดแย้งทางกฎหมายเกิดจากผู้ครอบครองอาคารไม่ดำเนินงานตามขั้นตอนกฎหมาย เรื่องการต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างตามกฎกระทรวงฉบับที่ 57 และความต้องการเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานอาคารเป็นประเภท และขนาดของอาคารที่ต้องทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม ทำให้โครงการไม่สามารถฟื้นฟูได้เป็นปัญหาทางสังคมต่อไป

ดังนั้นแนวทางการแก้ปัญหาดังกล่าวจึงต้อง พิจารณาขยายเวลาในการต่ออายุใบอนุญาตที่ขาดอายุสำหรับอาคารที่มีการดำเนินการก่อสร้างจนไม่สามารถดัดแปลงอาคารได้ โดยเพิ่มเติมบทเฉพาะการท้ายกฎกระทรวงฉบับที่ 57 เรื่องการขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้าง อนุญาตให้มีการทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ฉบับที่ 4 และออกข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครเพื่อให้มีการจัดการด้านความปลอดภัยกับโครงการที่ไม่มีการพัฒนา

| | |
|---|---|
| ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ | ลายมือชื่อนิสิต..... |
| สาขาวิชาสถาปัตยกรรม | ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา..... |
| ปีการศึกษา2547 | ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม..... |

## 4674155525 : MAJOR ARCHITECTURE
KEY WORDS: LAWS, RECONSTRUCTION, INCOMPLETED BUILDING

PEERAPUN CHIRAVATCHRADEJ: GUIDELINES FOR AMENDING THE LAWS THAT IMPACT ON THE RECONSTRUCTION OF LARGE INCOMPLETED BUILDINGS IN BANGKOK
THESIS ADVISOR: ASSOCIATE PROFESSOR AUICHAI VUDHIKOSIT ,THESIS COADVISOR: ASSISTANT PROFESSOR TRIRAT JARUTACH, 121 pp. ISBN 974-17-6962-8

The economic crisis in 1996 has resulted in the incompletion of the construction of large buildings in Bangkok. For eight years, many projects have not resumed because of legal issues.

This research has been conducted to examine the laws relevant to the reconstruction of large incompleted buildings and to gather expert opinions and recommendations in the field in order that suggestions to solve the problem can be tendered.

Primary data were collected from surveying progress in the reconstruction of large incompleted buildings during 2004, comparing successful cases with unsuccessful ones, and identifying factors leading to the failures as well as possible guidelines to solve the problems. Secondary data were gathered by surveying large incompleted buildings from 1999 to 2004 and examining the laws relevant to the reconstruction of those buildings.

The findings in the study suggest that the reconstruction of large incompleted buildings in Bangkok can be furthered by resuming work on the structures that were left partially completed, continuing with modifications to their use, modifying their use with no or slight further construction, or reapplying for a construction license. However, these options involve legal problems that are due to factors. First, the owners of buildings do not follow the procedures specified in the 57th Ministerial Regulation, Renewal of Construction License. Furthermore, they desire to modify their buildings to the use and size requiring preparation of reports on their environmental impacts.

Recommendations to solve the above problems have been proposed in a number of ways. For the buildings for which licenses have expired and that have undergone the construction to the extent that modifications are not possible, an extension to their renewal period should be considered. This can be done by making an addition to the 57th Ministerial Regulation, Renewal of Construction License; permitting preparation of reports on environmental impacts as specified by the 4th Notification of the Ministry of Science; also by enacting an act so that safety management is a requirement for buildings that do not engage in further reconstruction.

| | |
|---|---|
| Department Architecture | Student's signature ……..…….. |
| Field of study Architecture | Advisor's signature ……..……. |
| Academic year 2004 | Co-advisor's signature ……..……. |

# กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงลงได้จากความช่วยเหลือ และคำแนะนำต่างๆ จากอาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์อวยชัย วุฒิโฆสิต อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม ผู้ช่วยศาสตราจารย์ไตรรัตน์ จารุทัศน์ ผู้วิจัยขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูง

ขอขอบพระคุณ สถาปนิก วิศวกร ที่ปรึกษาโครงการ และผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมายทุกท่านในหน่วยงานต่างๆ ที่กรุณาสละเวลามาช่วยในการให้สัมภาษณ์ เพื่อเก็บข้อมูล และเป็นกลุ่มตัวอย่างในการทำวิจัยครั้งนี้

ขอขอบคุณ เจ้าหน้าที่เขตที่ให้ความสะดวกและให้ความช่วยเหลือในการให้ข้อมูลต่างๆ เป็นอย่างดี รวมถึงเจ้าหน้าที่ทุกท่านของกรมโยธาธิการและผังเมือง สถาบันวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และสำนักการโยธากรุงเทพมหานคร ที่ให้ความสะดวกในการค้นหาข้อมูล ขอขอบคุณเจ้าหน้าที่ทุกท่านของบริษัท และหน่วยงานทุกแห่งที่ทำการติดต่อเพื่อทำการเก็บข้อมูลในครั้งนี้ และขอขอบคุณบุคคลรอบข้างทุกท่าน ที่มิได้เอ่ยนามในที่นี้ ที่คอยให้ความช่วยเหลือ และคอยให้กำลังใจเป็นอย่างดี

ท้ายนี้ ผู้วิจัยใคร่ขอกราบขอบพระคุณ บิดา มารดา ผู้ให้ความสนับสนุน ช่วยเหลือ และให้กำลังใจเสมอมา จนสำเร็จการศึกษา

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

# สารบัญ

หน้า

**บทคัดย่อภาษาไทย** .....ง
**บทคัดย่อภาษาอังกฤษ** .....จ
**กิตติกรรมประกาศ** .....ฉ
**สารบัญ** .....ช
**สารบัญตาราง** .....ฌ
**สารบัญภาพ** .....ฎ

**บทที่ 1 บทนำ**.....1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย .....3
1.3 ขอบเขตของการวิจัย.....3
1.4 ข้อจำกัดของการวิจัย.....4
1.5 คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย.....4
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....5
1.7 วิธีดำเนินงานวิจัย.....5

**บทที่ 2 สถานการณ์อาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานครและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง**..7
2.1 สถานการณ์อาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานคร.....8
2.1.1 จำนวนอาคาร.....8
2.1.2 สภาพใบอนุญาตอาคาร.....9
2.1.3 ประเภทการใช้สอยอาคาร.....9
2.1.4 สภาพพื้นที่โครงการ.....11
2.1.5 แนวทางการพัฒนา.....13
2.2 กฎหมายกับการฟื้นฟูอาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้าง.....20
2.2.1 ลำดับศักดิ์กฎหมายควบคุมอาคารและการก่อสร้าง.....20
2.2.2 กฎหมายควบคุมอาคารและการก่อสร้างที่มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมภายหลัง พ.ศ.2540.....23
2.2.3 การพิจารณากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการฟื้นฟูอาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้าง.....27

**บทที่ 3 วิธีดำเนินงานวิจัย**.....35
3.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง.....35
3.2 เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย.....37
3.3 วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล.....38
3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล.....39

# สารบัญ (ต่อ)

หน้า

**บทที่ 4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล**.....40
4.1 จำนวนตัวอย่างที่เก็บข้อมูล.....40
4.2 สรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูลและอภิปรายผล.....41

**บทที่ 5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ**.....60
5.1 ผลกระทบต่อผู้เกี่ยวข้องกับโครงการที่ยุติการก่อสร้างตามแนวทางที่ศึกษาพบ.....60
5.2 บทสรุป และข้อเสนอแนะ.....64
5.2.1 แนวทางในการแก้ไขอันเกิดจากพระราชบัญญัติควบคุมอาคารเพื่อการพัฒนาโครงการยุติการก่อสร้าง.....64
5.2.2 แนวทางการแก้ไขเพิ่มเติม ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เพื่อการพัฒนาโครงการยุติการก่อสร้าง....68
5.2.3 แนวทางแก้ไขปัญหาอันเนื่องมาจาก พระราชบัญญัติสิ่งแวดล้อม เพื่อการพัฒนาโครงการยุติการก่อสร้าง.....68
5.2.4 แนวทางการแก้ไขเพิ่มเติม พระราชบัญญัติผังเมือง เพื่อการพัฒนาโครงการยุติการก่อสร้าง.....69
5.3 ข้อเสนอแนะในการวิจัยต่อไป.....70

**รายการอ้างอิง** .....71
**ภาคผนวก** .....77

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์ .....121

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

# สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 1.1 แสดงจำนวนอาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานคร ที่มีการเปลี่ยนแปลงระหว่าง ปี พ.ศ.2542-2546.....2
ตารางที่ 2.1 จำนวนอาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้าง.....8
ตารางที่ 2.2 สภาพอายุของใบอนุญาตปลูกสร้างจำแนกตามการเปลี่ยนแปลงสภาพอาคาร.....9
ตารางที่ 2.3 ประเภทการใช้สอยอาคาร.....10
ตารางที่ 2.4 จำนวนชั้นของอาคาร.....10
ตารางที่ 2.5 สภาพพื้นที่โครงการ.....12
ตารางที่ 2.6 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2544เทียบเคียงกับกฎกระทรวงควบคุมอาคารฉบับต่างๆในปัจจุบัน.26
ตารางที่ 2.7 การพิจารณาข้อกฎหมายต่างๆ ตามสภาพใบอนุญาตปัจจุบัน และลักษณะการฟื้นฟูโครงการ.....28
ตารางที่ 4.1 แสดงการเปรียบเทียบจำนวนอาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างที่มีการเปลี่ยนแปลงปี พ.ศ.2544 ปี พ.ศ.2546 และปี พ.ศ.2547.....42
ตารางที่ 4.2 แสดงสภาพเจ้าของใบอนุญาตปลูกสร้างอาคารที่มีการเปลี่ยนแปลง พ.ศ.2547.....45
ตารางที่ 4.3 แสดงจำนวนโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างที่ไม่มีการเปลี่ยนแปลงแบ่งตามสภาพโครงการ ปัจจุบัน.....45
ตารางที่ 4.4 บริเวณที่มีข้อกำหนดออกตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครที่พบโครงการยุติการก่อสร้าง.....48
ตารางที่ 5.1 พิจารณาข้อดี และข้อเสียแนวทางการออกกฎหมายเพื่อผ่อนผันการต่อใบอนุญาตในอนาคต.....61

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

# สารบัญภาพ

หน้า

รูปที่ 2.1 ภาพแสดงสถานการณ์อาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างปี พ.ศ.2546……..8
รูปที่ 2.2 ภาพแสดงกระบวนการรับโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ……..16
รูปที่ 2.3 ภาพแสดงโครงสร้างกฎหมายไทย……..22
รูปที่ 2.4 ภาพแสดงขั้นตอนการเตรียมโครงการหรือกิจการในอดีตของภาคเอกชน……..24
รูปที่ 2.5 ภาพแสดงขั้นตอนที่ถูกต้องสำหรับการเตรียมโครงการหรือกิจการที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม……..25
รูปที่ 4.1 ภาพแสดงสถานการณ์อาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างปี พ.ศ.2544-2547……..42
รูปที่ 4.2 ภาพแสดงอาคารยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานคร ประกอบกับจุดขึ้นลงรถไฟฟ้า……..43
รูปที่ 4.3 ภาพแสดงอาคารยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานคร ประกอบกับจุดขึ้นลงทางพิเศษ……..44

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

# บทที่ 1

# บทนำ

## 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

วิกฤตการทางเศรษฐกิจในช่วง พ.ศ. 2539 ส่งผลกระทบต่อโครงการขนาดใหญ่เป็นอย่างมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่ง โครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ที่ได้เริ่มการก่อสร้างไปแล้วประสบปัญหาต้องหยุดก่อสร้างไปในที่สุด จากรายงานการวิจัยของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พบว่าในเขตกรุงเทพมหานคร มีโครงการอาคารขนาดใหญ่ยุติการก่อสร้าง ระหว่าง พ.ศ. 2533 ถึง พ.ศ. 2542 รวมแล้ว 493 อาคาร มีมูลค่ากว่า 2 แสนล้านบาท เป็นอาคารที่มีงานเฉพาะเสาเข็มอย่างเดียว 178 อาคาร เป็นอาคารมีการก่อสร้างขึ้นเป็นโครงสร้างโผล่เหนือดิน 315 อาคาร จากจำนวนอาคาร 493 อาคารนี้มีพื้นที่รวม 10,823,318 ตร.ม. เป็นพื้นที่อาคารที่มีงานเฉพาะเสาเข็มอย่างเดียว 4,545,968 ตร.ม. และเป็นอาคารมีการก่อสร้างเป็นโครงสร้างโผล่เหนือดิน 6,277,350 ตร.ม. จากจำนวน 493 อาคารเป็นอาคารที่อยู่เฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครถึง 493 อาคาร การยุติการก่อสร้างโครงการอาคารขนาดใหญ่ดังกล่าวได้ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจทั้งในระดับมหภาคและจุลภาคก่อให้เกิดปัญหาทางด้านสังคมและสภาพทางกายภาพของโครงการ[1]

ในระยะปี พ.ศ.2542-2546 นี้ภาวะเศรษฐกิจของประเทศเริ่มฟื้นตัว ประกอบกับกระบวนการประนอมหนี้ เกิดการโอนถ่ายทรัพย์สินของหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPLs) ไปสู่บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย (TAMC) และการจัดตั้งบรรษัทบริหารสินทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ต่างๆ ช่วยให้กระบวนการฟื้นฟูโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกปล่อยทิ้งไว้ ปรากฏเป็นรูปธรรม และมีความก้าวหน้าในการฟื้นฟูโครงการอยู่หลายโครงการทำให้เกิดการฟื้นตัวของการพัฒนาโครงการที่ยุติการก่อสร้างเหล่านี้

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

[1] ไตรรัตน์ จารุทัศน์, สถานการณ์โครงการอาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานครฯและพื้นที่ต่อเนื่อง ( กรุงเทพมหานคร: ศูนย์บริการวิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2546)

ตารางที่ 1.1 แสดงจำนวนอาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานคร ที่มีการเปลี่ยนแปลงระหว่าง ปี พ.ศ.2542-2546

| อาคารที่มีการเปลี่ยนแปลง ระหว่างปี พ.ศ.2542-2546 | รวม | |
|---|---|---|
| | จำนวน | ร้อยละ |
| ● ไม่มีการเปลี่ยนแปลง | 374 | 75.86 |
| ● มีการเปลี่ยนแปลง | 119 | 24.14 |
| เข้าใช้พื้นที่ ไม่ก่อสร้าง | 17 | 3.45 |
| ก่อสร้างอยู่ | 43 | 8.72 |
| สร้างเสร็จแล้ว | 59 | 11.97 |
| รวม | 493 | 100.00 |

โดยจากการศึกษาเบื้องต้นโครงการที่มีการพัฒนาต่อ พบว่าในการตัดสินใจฟื้นฟูโครงการที่ยุติการก่อสร้างเหล่านี้ผู้ลงทุนฟื้นฟูต้องมีความพร้อมในด้านปัจจัย ดังต่อไปนี้

1. ด้านเงินทุน
2. ข้อมูลของโครงการเดิมก่อนยุติการก่อสร้าง
3. ศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาด
4. ผู้มีความรู้ และความชำนาญในการตรวจสอบอาคาร
5. ตรวจสอบข้อกฎหมายที่มีการเปลี่ยนแปลง

อุปสรรคใหญ่ในการฟื้นฟูโครงการที่ยุติการก่อสร้างเหล่านี้ไม่สามารถเข้าปรับปรุง และฟื้นฟูต่อได้ คือ กฎหมายต่างๆที่ออกมาบังคับใช้ภายหลังการยุติการก่อสร้างโครงการ เช่น กฎหมายสิ่งแวดล้อม กฎหมายควบคุมอาคาร ปัญหาที่เกิดจากนโยบายภาครัฐเหล่านี้ทำให้โครงการเป็นจำนวนมากไม่สามารถดำเนินการฟื้นฟูต่อได้อย่างถูกต้องตามกฎหมาย จากข้อมูลดังกล่าว พบว่าเงินจำนวนมหาศาลที่ได้มีการลงทุนไปแล้วในโครงการเหล่านี้ จึงมีความจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องหาแนวทางในการตัดสินว่าจะทำอย่างไรกับโครงการทั้งหลายเหล่านี้ เพื่อไม่ให้เป็นการลงทุนที่ไม่เกิดประโยชน์

ดังนั้นจำเป็นที่จะต้องทำการวิจัย เรื่องกฎหมายที่ส่งผลกระทบต่อการลงทุนต่อโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างนี้ โดยมุ่งเน้นศึกษากฎหมายที่มีผลกระทบต่อโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้าง และวิเคราะห์ เสนอแนวทางในการแก้ไขข้อกฎหมาย เพื่อโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างสามารถก่อสร้าง หรือหาแนวทางที่ชัดเจนในการแก้ไขปัญหาได้ในอนาคต

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษา และรวบรวมกฎหมายที่เป็นอุปสรรคต่อการลงทุน ฟื้นฟูโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้าง ในเขตกรุงเทพมหานคร
2. เพื่อรวบรวมความเห็น และแนวทางการเสนอแนะของผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการฟื้นฟูโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้าง ในเขตกรุงเทพมหานคร
3. เพื่อวิเคราะห์และเสนอแนะแนวทางที่ชัดเจน ในการแก้ไขปัญหาที่เกิดจากกฎหมาย อันเป็นอุปสรรคต่อการลงทุน เพื่อฟื้นฟูโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้าง ในเขตกรุงเทพมหานคร

## 1.3 ขอบเขตของการวิจัย

1. การศึกษาจะศึกษาเฉพาะกฎหมายที่มีประกาศใช้ในอดีตจนถึงปี พ.ศ. 2546 ที่ยังมีผลบังคับใช้ในปัจจุบันเท่านั้น โดยไม่เกี่ยวข้องกับกฎหมายที่มีออกภายหลังปี พ.ศ. 2546 แต่อย่างใด
2. การศึกษาครอบคลุมเฉพาะโครงการที่ยุติการก่อสร้างที่เป็นงานอาคารที่มีขนาดใหญ่ โดยมีพื้นที่ตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป ในเขตกรุงเทพมหานครเท่านั้น
3. การศึกษาจะศึกษาเฉพาะกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง และควบคุมการเปิดใช้อาคาร ดังต่อไปนี้
   - 3.1 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร
   - 3.2 พระราชบัญญัติการผังเมือง
   - 3.3 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร
   - 3.4 พระราชบัญญัติสิ่งแวดล้อม

## 1.4 ข้อจำกัดของการวิจัย

ข้อจำกัดของการวิจัยมีดังนี้

1. ข้อจำกัดในด้านเวลาในการศึกษา เนื่องจากการทำการศึกษาครั้งนี้มีเวลาเป็นตัวกำหนดกรอบในการศึกษาทำให้การวิเคราะห์ข้อมูลทางกฎหมายมีผลอยู่ในช่วงเวลาขณะทำการศึกษา และก่อนทำการศึกษา ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเป็นเพียงแนวความคิด หรือแนวทางเบื้องต้น เท่านั้น

2. ข้อจำกัดในเลือกตัวอย่าง เนื่องจากการศึกษานี้เป็นการเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง หากผลการวิจัยเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ข้อเสนอแนะแนวทางในการแก้ไขปัญหาอันเกิดจากกฎหมายที่ออกมาภายหลังโครงการที่ยุติการก่อสร้างโครงการขนาดใหญ่ จะมีความเหมาะสมกับการใช้สำหรับโครงการขนาดใหญ่ ในพื้นที่ จังหวัดกรุงเทพมหานครเท่านั้น เนื่องจากผู้วิจัยได้เลือกศึกษาจากแหล่งข้อมูล และสังเกตการณ์เฉพาะในพื้นที่ดังกล่าว

## 1.5 คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย

1. **อาคารที่ยุติการก่อสร้าง** (Incomplete Buildings) หมายถึง อาคารขนาดใหญ่ที่มีการยื่นขอใบอนุญาตการปลูกสร้างอาคารไว้ที่หน่วยราชการ แล้วไม่ได้มีการก่อสร้างหรือก่อสร้างบางส่วน เช่น ระบบโครงสร้างอาคาร แล้วยุติการก่อสร้าง ทั้งที่มีการปิดประกาศการยุติการก่อสร้าง หรือยุติการก่อสร้างโดยไม่แจ้ง[2]
2. **อาคารขนาดใหญ่** (Large Buildings) หมายถึง มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 15.00 เมตร ขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร[3]

---

[2] อัศวิน พิชญโยธิน, แนวโน้มราคาที่อยู่อาศัย และต้นทุนที่ดิน ค่าก่อสร้าง (กรุงเทพหานคร: ประกายพรึก, 2543)

[3] กฎกระทรวงฉบับที่55 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

## 1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. สามารถสรุปถึงปัญหาต่างๆที่เกิดจากกฎหมายออกภายหลังที่มีผลต่อการฟื้นฟูโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้าง ในเขตกรุงเทพมหานคร
2. แนวทางในการแก้ไขอุปสรรคการฟื้นฟูโครงการที่ยุติการก่อสร้าง อันเนื่องมาจากกฎหมายที่ออกภายหลัง
3. สามารถเป็นแนวทางการออกกฎหมายที่จะมีผลต่อการฟื้นฟูโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างที่เหมาะสมในอนาคต
4. เป็นแนวทางในการวางแผนเพื่อลดปัญหาทางกายภาพของเมืองที่เกิดจากโครงการเหล่านี้

## 1.7 วิธีดำเนินการวิจัย

1. ศึกษาและรวบรวมข้อมูลจากจากหนังสือ วิทยานิพนธ์ และงานวิจัยจากแหล่งต่างๆ เกี่ยวกับเรื่องกฎหมายที่มีผลต่องานก่อสร้างโครงการขนาดใหญ่ ในเขตกรุงเทพมหานคร

2. ศึกษารูปแบบ และข้อดี ข้อเสียของกฎหมายที่มีผลต่อโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างที่มีอยู่ในปัจจุบัน ทำการศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้องโดยแบ่งเป็น
   2.1 รวบรวมกฎหมายที่มีผลต่องานฟื้นฟูโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างที่มีอยู่ในปัจจุบัน และศึกษาผลกระทบ
   2.2 วิเคราะห์ข้อดี-ข้อเสีย ของกฎหมายที่มีผลต่องานฟื้นฟูโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างที่มีอยู่ในปัจจุบัน

3. เก็บรวบรวมข้อมูล และทำการสัมภาษณ์กลุ่มประชากรเป้าหมาย เกี่ยวกับกฎหมายที่ส่งผลกระทบต่อการลงทุนต่อโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพฯ ถึงความเหมาะสม รวมทั้งปัญหาต่างๆที่คาดว่าเกิดขึ้นจากการใช้กฎหมายที่ทำการศึกษา
   3.1 เก็บรวบรวมข้อมูลจากเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายที่ส่งผลกระทบต่อการลงทุนต่อโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้าง
   3.2 ทำการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ แบบตัวต่อตัว

4. วิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ เพื่อสรุปแนวทางแก้ไขปัญหาต่างๆที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการใช้กฎหมายที่ทำการศึกษา และนำไปวิเคราะห์เปรียบเทียบกับหลักการต่างๆที่ศึกษามา
   4.1 วิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการศึกษาเอกสาร
   4.2 การวิเคราะห์ข้อมูลจากการสัมภาษณ์
   4.3 การวิเคราะห์ และเปรียบเทียบข้อมูลต่างๆที่มีการจัดหมวดหมู่แล้วถึงประเด็นต่างๆที่เกี่ยวกับกฎหมายที่ส่งผลกระทบต่อการลงทุนต่อโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้าง

5. สรุป และเสนอแนะแนวทาง ในการแก้ปัญหาอันเกิดจากกฎหมายที่ส่งผลกระทบต่อการลงทุนต่อโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้าง

<u>ประชากร</u>

1. นายตรวจเขต สำนักการโยธากรุงเทพมหานคร ที่มีหน้าที่ติดตามสภาพปัจจุบันโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้าง
2. สถาปนิก วิศวกรมีประสบการณ์การออกแบบ หรือที่ปรึกษางานฟื้นฟูโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้าง
3. ผู้เชี่ยวชาญ กรรมการร่างกฎหมายดังต่อไปนี้
   3.1 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร
   3.2 พระราชบัญญัติการผังเมือง
   3.3 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร
   3.4 พระราชบัญญัติสิ่งแวดล้อม

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

# บทที่ 2

# สถานการณ์อาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานคร และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาหาแนวทางการแก้ปัญหากฎหมายที่มีผลกระทบต่อการฟื้นฟูโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานคร เป็นการศึกษาถึงความเกี่ยวข้องระหว่างผลกระทบจากสถานการณ์วิกฤติเศรษฐกิจทำให้อาคารขนาดใหญ่ต้องยุติการก่อสร้าง เกี่ยวเนื่องกับพัฒนาการทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ซึ่งมีการปรับเปลี่ยนเพื่อให้เกิดความปลอดภัยต่อผู้ใช้อาคาร และสภาพแวดล้อม ซึ่งส่งผลกระทบโดยตรงการพัฒนาโครงการที่ยุติการก่อสร้างเหล่านี้

การศึกษาเพื่อหาแนวทางแก้ปัญหาดังกล่าว ต้องศึกษาใน 2 ประเด็นเพื่อทำการหาแนวทางที่เป็นไปได้ และเหมาะสม เพื่อการฟื้นฟูอาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้าง คือ

2.1 สถานการณ์อาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานคร

- 2.1.1 จำนวนอาคาร
- 2.1.2 สภาพใบอนุญาตอาคาร
- 2.1.3 ประเภทการใช้สอยอาคาร
- 2.1.4 สภาพพื้นที่โครงการ
- 2.1.5 แนวทางการพัฒนา

2.2 กฎหมายกับการฟื้นฟูอาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้าง

- 2.2.1 ลำดับศักดิ์กฎหมายควบคุมอาคารและการก่อสร้าง
- 2.2.2 กฎหมายควบคุมอาคารและการก่อสร้างที่มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมภายหลัง พ.ศ.2540
- 2.2.3 การพิจารณากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการฟื้นฟูอาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้าง

## 2.1 สถานการณ์อาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานคร

### 2.1.1 จำนวนอาคาร

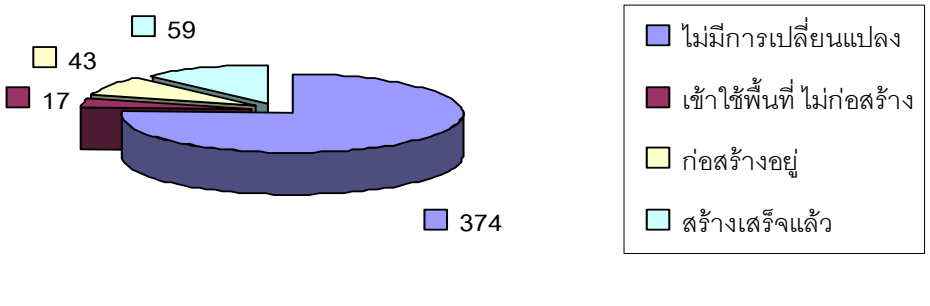
ในระหว่างปี พ.ศ. 2544-2546 โครงการอาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครทั้งสิ้น 493 อาคาร มีการเปลี่ยนแปลงการสภาพอาคาร 119 อาคาร ในจำนวนนี้เกือบครึ่งหนึ่งจะเป็น อาคารที่มีการเปลี่ยนแปลง โดยก่อสร้างแล้วเสร็จ จำนวน 59 อาคาร ในด้านทำเลที่ตั้งพบว่าพื้นที่กรุงเทพฯชั้นใน เป็นพื้นที่มีการเปลี่ยนแปลงสภาพอาคารมากที่สุด จำนวน 66 อาคารที่มีการเปลี่ยนแปลง คิดเป็น ร้อยละ 55.46 ของอาคารที่มีการเปลี่ยนแปลง

ตารางที่ 2.1 จำนวนอาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้าง

| อาคารที่มีการเปลี่ยนแปลง ระหว่างปี พ.ศ.2542-2546 | รวม | |
|---|---|---|
| | จำนวน | ร้อยละ |
| ● ไม่มีการเปลี่ยนแปลง | 374 | 75.86 |
| ● มีการเปลี่ยนแปลง | 119 | 24.14 |
| เข้าใช้พื้นที่ ไม่ก่อสร้าง | 17 | 3.45 |
| ก่อสร้างอยู่ | 43 | 8.72 |
| สร้างเสร็จแล้ว | 59 | 11.97 |
| รวม | 493 | 100.00 |

ที่มา : ไตรรัตน์ จารุทัศน์, สถานการณ์โครงการอาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานครฯ และพื้นที่ต่อเนื่อง( กรุงเทพมหานคร: ศูนย์บริการวิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2546)

รูปที่ 2.1 ภาพแสดงสถานการณ์อาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างปี พ.ศ.2546



### 2.1.2 สภาพอายุใบอนุญาต

สำหรับสภาพอายุของใบอนุญาตปลูกสร้างอาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างทั้ง 493 อาคารนี้ แบ่งเป็นอายุใบอนุญาตอยู่ในระยะขาดการต่ออายุใบอนุญาตมากที่สุดถึง 221 อาคาร ในขณะที่อยู่ในระยะใบอนุญาตจำนวน 62 อาคาร และอยู่ระหว่างการดำเนินการต่ออายุใบอนุญาต 143 อาคาร แสดงว่าอาคารที่ยุติการก่อสร้างทั้งหมดนี้ ส่วนมากมีขาดการต่ออายุของใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร

สำหรับเรื่องเจ้าของใบอนุญาตปลูกสร้างอาคารนั้น ในจำนวนอาคารที่มีการเปลี่ยนแปลง 119 อาคาร กลุ่มของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มีการเปลี่ยนแปลงสภาพอาคารมากที่สุด จำนวน 70 อาคาร คิดเป็นร้อยละ 58.82 และถ้าหากเทียบกับจำนวนอาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างทั้ง 493 อาคารนี้ อายุใบอนุญาตอยู่ในระยะขาดการต่ออายุใบอนุญาตมากที่สุดถึง 221 อาคาร

ตารางที่ 2.2 สภาพอายุของใบอนุญาตปลูกสร้างจำแนกตามการเปลี่ยนแปลงสภาพอาคาร

| สภาพอายุของใบอนุญาตปลูกสร้าง | สถานภาพการเปลี่ยนแปลง ระหว่าง ปี พ.ศ. 2544-2546 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | จำนวนอาคาร | ร้อยละ | ไม่มีการเปลี่ยนแปลง | | มีการเปลี่ยนแปลง | |
| | | | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ |
| ขาดต่ออายุใบอนุญาต | 221 | 44.83 | 164 | 43.85 | 57 | 47.90 |
| อยู่ในระยะใบอนุญาต | 62 | 12.58 | 45 | 12.03 | 17 | 14.29 |
| อยู่ระหว่างต่ออนุญาต | 143 | 29.00 | 110 | 29.41 | 33 | 27.73 |
| ไม่ทราบข้อมูล | 67 | 13.59 | 55 | 14.71 | 12 | 10.08 |
| **รวม** | 493 | 100.00 | 374 | 100.00 | 119 | 100.00 |

ที่มา : ไตรรัตน์ จารุทัศน์, สถานการณ์โครงการอาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานครฯ และพื้นที่ต่อเนื่อง( กรุงเทพมหานคร: ศูนย์บริการวิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2546)

### 2.1.3 ประเภทการใช้สอยอาคาร

493 อาคารเดิมพบว่ามีการใช้สอยโครงการเพื่อใช้พักอาศัย มีจำนวนและสัดส่วนของอาคารที่จะสูงที่สุด แต่สัดส่วนของอาคารที่มีการเปลี่ยนแปลงสภาพประเภทการใช้สอยแบบผสม และแบบที่จอดรถ จะมีแนวโน้มมากกว่ากลุ่มอาคารที่ไม่มีการเปลี่ยนแปลงสภาพอาคาร ซึ่งอาคารที่มีการเปลี่ยนแปลงสภาพอาคารเหล่านี้จะอยู่ในเขตกรุงเทพฯชั้นใน และเป็นประเภทการใช้สอยอาคารแบบผสมในสัดส่วนที่สุด การใช้สอยอาคารเพื่อการพักอาศัยจะมีสัดส่วนที่สูงในเขตกรุงเทพฯชั้นกลางและกรุงเทพฯชั้นนอก

ตารางที่ 2.3 ประเภทการใช้สอยอาคาร

| ประเภทการใช้สอยโครงการตามใบอนุญาต | สถานภาพการเปลี่ยนแปลง ระหว่าง ปี พ.ศ. 2544-2546 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | จำนวนอาคาร | ร้อยละ | ไม่มีการเปลี่ยนแปลง | | มีการเปลี่ยนแปลง | |
| | | | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ |
| พักอาศัย | 353 | 71.60 | 272 | 72.73 | 81 | 68.07 |
| สำนักงาน-พาณิชย์ การใช้สอยโครงการแบบผสม | 106 | 21.50 | 77 | 20.59 | 29 | 24.37 |
| อาคารจอดรถ | 11 | 2.23 | 7 | 1.87 | 4 | 3.36 |
| อื่นๆ | 23 | 4.67 | 18 | 4.81 | 5 | 4.20 |
| **รวม** | 493 | 100.00 | 374 | 100.00 | 119 | 100.00 |

ที่มา : ไตรรัตน์ จารุทัศน์, สถานการณ์โครงการอาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานครฯ และพื้นที่ต่อเนื่อง( กรุงเทพมหานคร: ศูนย์บริการวิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2546)

อาคารที่มีการเปลี่ยนแปลง 119 อาคารนี้ จะมีสัดส่วนการเปลี่ยนแปลงในกลุ่มอาคารที่มีโครงสร้างโผล่เหนือดินมากกว่ากลุ่มอาคารที่มีเฉพาะเข็ม และจะเป็นการเปลี่ยนแปลงในอาคารที่มีจำนวนชั้นของอาคาร น้อยกว่า 10 ชั้นลงมา โดย 119 อาคารนี้มีพื้นที่รวม 1,614,334 ตารางเมตร

ตารางที่ 2.4 จำนวนชั้นของอาคาร

| จำนวนชั้นของอาคาร | สถานภาพการเปลี่ยนแปลง ระหว่าง ปี พ.ศ. 2544-2546 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | จำนวนอาคาร | ร้อยละ | ไม่มีการเปลี่ยนแปลง | | มีการเปลี่ยนแปลง | |
| | | | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ |
| ● **เฉพาะเข็ม** | 185 | 37.53 | 165 | 44.12 | 20 | 16.81 |
| ● **มีโครงสร้างโผล่ขึ้นเหนือพื้นดิน** | 308 | 62.47 | 209 | 55.88 | 99 | 83.19 |
| จำนวนชั้นของอาคารน้อยกว่า 10 ชั้น | 230 | 46.65 | 155 | 41.44 | 75 | 63.02 |
| จำนวนชั้นของอาคารตั้งแต่ 10 ชั้นขึ้นไป | 78 | 15.82 | 54 | 14.44 | 24 | 20.17 |
| **รวม** | 493 | 100.00 | 374 | 100.00 | 119 | 100.00 |

ที่มา : ไตรรัตน์ จารุทัศน์, สถานการณ์โครงการอาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานครฯ และพื้นที่ต่อเนื่อง( กรุงเทพมหานคร: ศูนย์บริการวิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2546)

### 2.1.4 สภาพพื้นที่โครงการ

สภาพพื้นที่ของโครงการอาคารก่อสร้างค้าง จำนวน 493 อาคาร สามารถพิจารณาในองค์ประกอบต่างๆ ดังนี้

1) รั้วและมาตรการป้องกัน จากการสำรวจพบว่า โดยรวมแล้วอาคารดังกล่าวจะมีรั้วและมาตรการป้องกันถึง 302 อาคาร คิดเป็นร้อยละ 61.26 และไม่มีรั้วและมาตรการป้องกัน 191 อาคาร คิดเป็นร้อยละ 38.74 โดยอาคารที่ไม่มีการเปลี่ยนแปลงสภาพอาคารจะมีสัดส่วนของการมีรั้วและมาตรการป้องกันมากกว่าอาคารที่ไม่มีการเปลี่ยนแปลงสภาพโครงการ

2) สภาพพื้นที่ปัจจุบัน จากการสำรวจพบว่า อาคารส่วนใหญ่จะมีสภาพพื้นที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ ที่เหลือจะกำลังก่อสร้างเพื่อปรับพื้นที่หรือไม่ก็มีการปรับพื้นที่ไปใช้ในกิจกรรมอื่นๆ เช่น ที่จอดรถ พื้นที่เทกองวัสดุ สนามกีฬา หรือพื้นที่ขายสินค้า เป็นต้น และเป็นที่สังเกตว่า อาคารที่มีการเปลี่ยนแปลงสภาพอาคารจะมีสัดส่วนของการปรับปรุงสภาพพื้นที่โดยรวบไปด้วย โดยมีสัดส่วนสูงถึงร้อยละ 50.82 ของอาคารที่มีการเปลี่ยนแปลงสภาพอาคาร

3) เครื่องจักรและอุปกรณ์ก่อสร้าง จากการสำรวจอาคารทั้งหมด พบว่า เกือบร้อยละ 90 ไม่มีเครื่องจักรและอุปกรณ์ก่อสร้างอยู่ในบริเวณโครงการแล้ว และสัดส่วนของการมีนั่งร้านและเครนในโครงการมีประมาณร้อยละ 10-15 และแทบจะไม่มีความแตกต่างระหว่างอาคารที่มีการเปลี่ยนแปลงและไม่มีการเปลี่ยนแปลงสภาพอาคาร

4) การมีผู้บุกรุกครอบครอง ผลจาการสำรวจอาคาร พบว่า ประมาณร้อยละ 95 ของอาคารก่อสร้างค้างทั้งหมด ไม่มีผู้บุกรุกครอบครอง และเป็นที่น่าสังเกตว่า อาคารที่ไม่มีการเปลี่ยนแปลงสภาพอาคาร จะมีสัดส่วนของผู้บุกรุกครอบครองมากกว่าอาคารที่มีการเปลี่ยนแปลงสภาพอาคาร

5) สภาพแวดล้อมเป็นอันตราย ผลจาการสำรวจ พบว่า จะมีลักษณะใกล้เคียงกับการมีผู้บุกรุกครอบครอง กล่าวคือ ประมาณร้อยละ 95 เห็นว่าสภาพแวดล้อมของอาคารก่อสร้างเป็นอันตราย และสัดส่วนของความเห็นที่ว่าอาคารก่อสร้างค้างที่ไม่มีการเปลี่ยนแปลงสภาพอาคาร เป็นอันตรายมากกว่าสภาพแวดล้อมของอาคารที่มีการเปลี่ยนแปลงสภาพอาคาร

ตารางที่ 2.5 สภาพพื้นที่โครงการ

| สภาพพื้นที่โครงการ | สถานภาพการเปลี่ยนแปลงอาคาร ระหว่าง ปี พ.ศ. 2544-2546 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | จำนวนอาคาร | ร้อยละ | ไม่มีการเปลี่ยนแปลง | | มีการเปลี่ยนแปลง | |
| | | | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ |
| **รั้วและมาตรการป้องกัน** | **493** | **100.00** | **374** | **100.00** | **119** | **100.00** |
| ไม่มี | 191 | 38.74 | 129 | 34.49 | 62 | 52.10 |
| มี | 302 | 61.26 | 242 | 64.71 | 60 | 50.42 |
| **เครื่องจักรและอุปกรณ์ก่อสร้าง** | **493** | **100.00** | **374** | **100.00** | **119** | **100.00** |
| นั่งร้าน | 52 | 10.55 | 39 | 10.43 | 13 | 10.92 |
| เครน | 19 | 3.85 | 16 | 4.28 | 3 | 2.52 |
| ไม่มี | 422 | 85.60 | 319 | 85.29 | 103 | 86.56 |
| **ผู้บุกรุกครอบครอง** | **493** | **100.00** | **374** | **100.00** | **119** | **100.00** |
| ไม่มี | 469 | 95.13 | 351 | 93.85 | 118 | 99.15 |
| มี | 24 | 4.87 | 23 | 6.15 | 1 | 0.85 |
| **สภาพแวดล้อมเป็นอันตรายหรือไม่** | **493** | **100.00** | **374** | **100.00** | **119** | **100.00** |
| ไม่เป็นอันตราย | 30 | 6.09 | 29 | 7.76 | 1 | 0.84 |
| มีอันตราย | 463 | 93.91 | 345 | 92.24 | 118 | 99.16 |

ที่มา : ไตรรัตน์ จารุทัศน์, สถานการณ์โครงการอาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานครฯ และพื้นที่ต่อเนื่อง( กรุงเทพมหานคร: ศูนย์บริการวิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2546)

สภาพแวดล้อมโครงการเหล่านี้ ส่วนใหญ่ไม่มีผู้บุกรุกครอบครอง ไม่มีเครื่องจักรและอุปกรณ์ก่อสร้างอยู่ในบริเวณโครงการแล้ว และมีรั้วและมาตรการป้องกัน พบว่า จะมีสภาพแวดล้อมของอาคารก่อสร้างเป็นอันตรายถึงร้อยละ 93.91

### 2.1.5 แนวทางการพัฒนา

จากการสำรวจ พบว่าอาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างที่มีการเปลี่ยนแปลง มี 5 ประเภท ด้วยกัน คือ

1. ก่อสร้างต่อจนแล้วเสร็จตามใบอนุญาตเดิม
2. ก่อสร้างต่อจนแล้วเสร็จโดยเปลี่ยนรูปแบบการใช้อาคาร
3. ก่อสร้างต่อจนแล้วเสร็จเท่าที่มีการก่อสร้างโครงสร้างค้างไว้
4. ทำการขออนุญาตก่อสร้างใหม่
5. ยุติโครงการ

โดยการเปลี่ยนแปลงแต่ละประเภทที่แตกต่างกันเนื่องจากมีปัจจัยและอุปสรรคที่แตกต่างกัน ดังนี้

**1. ปัจจัยในการฟื้นฟูโครงการที่ยุติการก่อสร้าง**

1.1 งบประมาณ

1.2 การตลาด

1.3 สภาพโครงการ

1.4 กฎหมาย

**2. อุปสรรคในการฟื้นฟูโครงการที่ยุติการก่อสร้าง**

การฟื้นฟูโครงการที่ยุติการก่อสร้าง จะเกิดในช่วงการตัดสินใจลงทุน และการวางแผนงานก่อสร้าง ปัญหาที่พบ มีดังต่อไปนี้

2.1 งบประมาณ และปัญหาในกระบวนการประนอมหนี้

2.2 การตลาด

2.3 สภาพอาคาร

2.4 ข้อกฎหมาย

## 2.1 งบประมาณ และปัญหาในกระบวนการประนอมหนี้

จากการศึกษาพบว่าอาคารที่ยุติการก่อสร้างนั้นมีกระบวนการ และที่มาจากหนี้เสียที่กระจายอยู่ตามสถาบันการเงินและหน่วยงานราชการจำนวนมาก โดยแต่เดิม กรรมสิทธิ์ในอาคารดังกล่าว เป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของอาคาร หรือ ผู้ขออนุญาตก่อสร้าง แต่ต่อมา เนื่องจากสภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจ ทำให้สถาบันการเงินต่างๆปิดดำเนินการ และราคาวัสดุก่อสร้างสูงขึ้นมาก การดำเนินการในการก่อสร้างจึงล่าช้า ทำให้เงินลงทุนที่ผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เดิมได้กู้ยืมมาจากสถาบันการเงินต่างๆมีจำนวนดอกเบี้ยเรียกเก็บบวกเงินต้นสูง ทำให้ผู้ประกอบการไม่สามารถที่จะชำระเงินจำนวนดังกล่าวได้ จึงได้ยุติโครงการก่อสร้างไว้นั้น

ธนาคาร และ สถาบันการเงินของรัฐและเอกชน ได้รับผลกระทบจากสภาวะดังกล่าว เนื่องจากเกิดหนี้เสียในระบบกระแสการเงินอันเนื่องมาจาก การกู้เงินเพื่อนำไปลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แต่ไม่สามารถชำระหนี้ได้ตามกำหนด จากการที่ธนาคารและสถาบันการเงินได้ประสบปัญหาดังกล่าวทางภาครัฐและเอกชนได้เกิดหน่วยงานต่างๆขึ้นมาเพื่อ รับปรึกษา และบริหารสินทรัพย์ เพื่อแก้ไขปัญหาในที่สุด โดยธนาคารแต่ละแห่งที่มีหนี้เสียเป็นภาระผูกพัน ได้ดำเนินแก้ไข้หนี้เสียดังกล่าวบางส่วน โดยส่วนที่ประนอมหนี้กับลูกหนี้ไม่ได้หรือลูกหนี้ไม่สามารถชำระหนี้ได้ ได้โอนไปยังสถาบันต่างๆดังนี้

1. **ธนาคาร สถาบันการเงิน ของภาครัฐและเอกชน**

2. **บริษัทเงินทุน**

3. **บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย(บบส.)**
   **หรือ** (Thai Asset Management Corporation – TAMC)

   จัดตั้งขึ้นเพื่อบริหารสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของสถาบันการเงินและบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ปรับโครงสร้างหนี้และปรับโครงสร้างกิจการ โดยการรับโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ ของสถาบันการเงินและบริษัทบริหารสินทรัพย์ รวมทั้งสิทธิอื่นใดเหนือทรัพย์สินที่เป็นหลัก ประกันการชำระหนี้สำหรับสินทรัพย์ด้อยคุณภาพนั้น

หรือ โดยการใช้มาตรการอื่นๆ เพื่อประโยชน์แก่ การฟื้นฟูเศรษฐกิจหรือความมั่นคงของประเทศ

โดย บบส. มีหน้าที่รับโอนสินทรัพย์ซึ่งจัดเป็นสินทรัพย์ด้อยคุณภาพจากสถาบันการเงินและบริษัทบริหารสินทรัพย์ เพื่อนำมาบริหารการจัดการให้สำเร็จลุล่วง ซึ่งจะช่วยสร้างเสถียรภาพให้แก่เศรษฐกิจ และระบบสถาบันการเงิน โดยรวมของประเทศ

**<u>การรับโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ</u>**

**กรณีสถาบันการเงินของรัฐ** ที่เป็นสถาบันการเงินหรือบริษัทบริหารสินทรัพย์ที่มีกองทุนฟื้นฟู หน่วยงานของรัฐบาล หรือรัฐวิสาหกิจแห่งใดแห่งหนึ่ง หรือรวมกันถือหุ้นเกินกว่าร้อยละห้าสิบของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว เป็นผู้โอน โดยสินทรัพย์ที่โอน ได้แก่

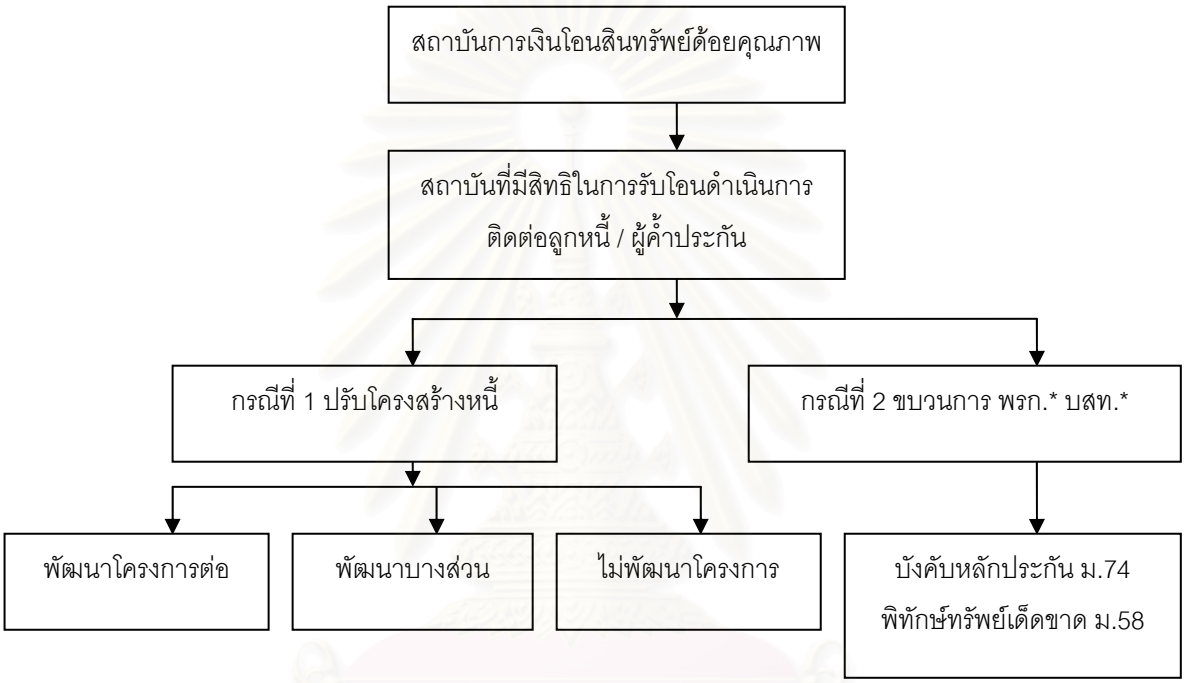
1. สินทรัพย์จัดชั้นสูญ(NPLs) และ สินทรัพย์จัดชั้นสงสัยจะสูญ จะกำหนดให้โอนเฉพาะ สินทรัพย์ที่มีเจ้าหนี้เกินกว่า 1 รายก็ได้
2. สินทรัพย์จัดชั้นสงสัย และสินทรัพย์จัดชั้นต่ำกว่ามาตรฐาน จะกำหนดเฉพาะบางส่วน และสินทรัพย์จัดชั้นกล่าวถึงเป็นพิเศษ เฉพาะรายก็ได้ (มาตรา 30)

**กรณีสถาบันการเงินเอกชน** ที่เป็นสถาบันการเงิน และบริษัทบริหารสินทรัพย์ เป็นผู้โอน ได้แก่

1. เป็นสินทรัพย์จัดชั้นสูญ จัดชั้นสงสัยจะสูญ จัดชั้นสงสัย สินทรัพย์จัดชั้นต่ำกว่ามาตรฐาน เฉพาะสินทรัพย์เป็นหลักประกันชำระหนี้
2. เป็นสินทรัพย์ที่ลูกหนี้เป็นนิติบุคคล และมีเจ้าหนี้เป็นสถาบันการเงินตั้งแต่สองรายขึ้นไป
3. มูลค่าทรัพย์สินตามบัญชีรวมกันของลูกหนี้แต่ละรายตั้งแต่ห้าล้านบาทขึ้นไป

4. สินทรัพย์ดังกล่าวยังมิได้มีการตกลงเป็นหนังสือโครงสร้างหนี้ใหม่ภายใน 30 วัน นับตั้งแต่พระราชกำหนดใช้บังคับ (ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป)

**<u>รูปที่</u> 2.2** ภาพแสดงกระบวนการรับโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ




*พรก. : พระราชกำหนด

*บสท. : บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย

จะเห็นได้ว่ากระบวนการมีความซับซ้อน และมีหลายหน่วยงาน เข้ามาเกี่ยวข้องอีกทั้งการติดต่อ เจรจากับลูกหนี้ และผู้ค้ำประกันก็เป็นเรื่องที่ยากหากไม่มีความพอใจกับข้อเสนอในการซื้อ ขายไม่เป็นที่น่าพอใจของทั้ง 2 ฝ่าย จึงเป็นเหตุผลหนึ่งซึ่งทำให้โครงการที่ยุติการก่อสร้างหลายโครงการไม่สามารถที่จะพัฒนาต่อได้อย่างที่หลายฝ่ายอยากให้เกิดขึ้น[1]

[1]ไตรรัตน์ จารุทัศน์, <u>สถานการณ์โครงการอาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานครฯและพื้นที่ต่อเนื่อง</u> (กรุงเทพมหานคร: ศูนย์บริการวิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2546)

## 2.2 การตลาด

ถึงแม้ปัจจุบันการฟื้นตัวของเศรษฐกิจจะถือได้ว่าอยู่ในระดับที่สามารถพัฒนาโครงการเหล่านี้ต่อได้แล้วก็ตาม แต่ปัจจัยที่สำคัญประการหนึ่งในการตัดสินใจฟื้นฟูโครงการนั่น คือ คุณภาพทางการตลาดของโครงการ กล่าวคือ เนื่องจากการวิเคราะห์โอกาสทางการตลาดโครงการนั้น เกิดขึ้นในช่วงเวลาที่กล่าวได้ว่า เป็นการประเมินการตลาดเกินความเป็นจริง เนื่องจากใช้ข้อมูลในการตัดสินใจ ในช่วงเศรษฐกิจมีความอ่อนไหว ทำให้เกิดการประเมินทางการตลาดที่ผิดพลาด โครงการที่เกิดขึ้นดังกล่าวเป็นโครงการที่ไม่ได้เกิดจากความต้องการ ของกลุ่มลูกค้าที่แท้จริง (Real Demand)

ดังนั้น โครงการหลายโครงการจึงไม่เหมาะสมในการฟื้นฟูโครงการ ด้วยปัจจัยทางการตลาดในปัจจุบัน ไม่เหมาะสมกับการลงทุน ปัจจัยทางการตลาดที่กล่าวถึงจากการศึกษาพบว่า ประกอบด้วย

1. ที่ตั้งโครงการ ไม่เหมาะสมกับการปลูกสร้างโครงการที่มีความต้องการทางการตลาด
2. คุณภาพสิ่งปลูกสร้างที่ได้มีการก่อสร้างทิ้งค้างไว้ ไม่คุ้มค่าในการลงทุนพัฒนา
3. โครงการที่ได้มีการลงทุนทิ้งค้างไว้ ตลาดปัจจุบันไม่มีความต้องการ และไม่สามารถปรับเปลี่ยนเป็นโครงการอื่นได้

## 2.3 สภาพอาคาร

เนื่องจากโครงการที่ยุติการก่อสร้างนั้น ส่วนใหญ่ถูกทิ้งร้างไว้อย่างน้อย 1 ปี โดยไม่มีการดูแลรักษาที่ถูกวิธี การตรวจสอบโครงการก่อนจะทำการยุติการก่อสร้างและการฟื้นฟูโครงการที่บางโครงการมีการเปลี่ยนแบบก่อสร้างใหม่ทั้งหมด ทำให้เกิดปัญหาจากโครงสร้างโครงการที่ยุติการก่อสร้างเหล่านี้ ปัญหาในการเข้าฟื้นฟูโครงการอีกครั้งจากการศึกษา สามารถแบ่งตามสาเหตุของปัญหาได้ 3 ประการ คือ

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

1. **โครงการขาดการดูแลรักษา** เนื่องจากโครงการยุติการก่อสร้างส่วนใหญ่ไม่ได้มีการดูแลที่ดี จากกรณีศึกษาพบปัญหาโดยทั่วไป ดังนี้

    1.1 รอยแตกร้าวของโครงสร้าง สันนิฐานว่าเกิดจากมีการขับรถชนเนื่องจากโครงการไม่มีรั้วกัน

    1.2 การโค้งแอ่นของพื้นชั้นใต้ดิน เนื่องจากปล่อยให้เกิดน้ำท่วมชั้นใต้ดิน เมื่อสูบน้ำออกจึงเกิดแรงดันกลับจากพื้นดินด้านล่าง

    1.3 เกิดสนิมบริเวณเหล็กโครงสร้างที่ไม่ได้มีการดูแล ปล่อยให้เหล็กที่ทำการเผื่อไว้สำหรับต่อโครงสร้างลอยอยู่ โดยไม่มีการทาสีป้องกันสนิมหรือเทปูฝังไว้ สนิมที่พบมี 2 ประเภทด้วยกัน คือ

        1.3.1 สนิมผิว ไม่ก่อให้เกิดปัญหามากนักเพียงแค่ขัดออกก็สามารถทำงานต่อได้

        1.3.2 สนิมขุม ต้องมีการตรวจสอบถึงความแข็งแรงของโครงสร้างใหม่ และตัดเหล็กส่วนที่เป็นสนิมทิ้งทั้งหมดเพื่อความปลอดภัยในการใช้งานอาคาร

    1.4 เหล็กโครงสร้างที่เผื่อไว้ถูกลักขโมยตัด ต้องทำการทุบปูนหุ้มเหล็กเส้นบางส่วนเพื่อทำการทาบเกลียวเหล็ก เพื่อต่อเหล็กใหม่อีกครั้ง

2. **การก่อสร้างที่ไม่ได้มาตรฐาน** มักเกิดขณะที่โครงการเดิมใกล้จะยุติการก่อสร้างผู้รับเหมา และเจ้าของงานต่างได้รับปัญหาทางเศรษฐกิจจึงไม่ดูแลเอาใจใส่งานอย่างเต็มที่ ทำให้กรรมกรทำงานไม่มีประสิทธิภาพจนภายหลังจึงยุติการก่อสร้าง

    2.1 ท่อน้ำตันเนื่องจากมีปูนเข้าอุดตัน โดยมาสันนิฐานว่าเกิดจากความไม่พอใจของผู้รับเหมาที่ไม่ได้รับเงินตามสัญญา หรือความขัดแย้งก่อนการยุติการก่อสร้าง

        การแก้ปัญหาลำบาก ต้องทำการทุบท่อดังกล่าวทิ้ง แล้วจึงทำการเดินท่อ หรือต่อท่อใหม่

    2.2 ใช้วัสดุที่ไม่ได้ตามมาตรฐานที่แบบก่อสร้างได้ระบุไว้

2.3 การก่อสร้างผิดแบบ ทำให้การออกแบบล่าช้าต้องทำการสำรวจรังวัดส่วนที่มีการดำเนินการแล้วทั้งหมดใหม่ เสียเวลาในการดำเนินการ และงบประมาณในการจ้างช่างรังวัด

3. **การปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานโครงการ**

3.1 ความสามารถในการรับน้ำหนักของโครงสร้างเดิมที่จำกัด ทำให้ต้องมีการเปลี่ยนวัสดุในการก่อสร้างที่มีน้ำหนักที่จำกัดในการก่อสร้าง ซึ่งมีราคาที่สูงกว่า ทำให้เกินงบประมาณเดิมโครงการตั้งไว้

3.2 การปรับเปลี่ยนโครงสร้างเพื่อให้เหมาะสมกับโครงการใหม่ ทำให้งานก่อสร้างไม่สามารถดำเนินงานได้ในทันที ต้องมีการออกแบบส่วนเชื่อมต่อส่วนออกแบบใหม่เข้ากับโครงสร้างเดิมที่มีการก่อสร้างทิ้งค้างไว้

**2.4 ข้อกฎหมาย**

เป็นปัญหาสำคัญมากเนื่องจาก กฎหมายต่างๆที่ออกมาบังคับใช้ปัจจุบันการขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร นั้นมีผลบังคับใช้กับอาคารที่จะทำการฟื้นฟู จึงทำให้โครงการเป็นจำนวนมากไม่สามารถดำเนินการฟื้นฟูต่อได้

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## 2.2 กฎหมายกับการฟื้นฟูอาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้าง

### 2.2.1 ลำดับศักดิ์กฎหมายควบคุมอาคารและการก่อสร้าง

การศึกษาลำดับศักดิ์กฎหมายควบคุมอาคารและการก่อสร้าง เป็นการศึกษาถึงกระบวนการออกกฎหมาย และการบังคับใช้กฎหมาย เพื่อสามารถวิเคราะห์หาแนวทางการแก้ปัญหากฎหมายที่มีผลกระทบต่อการฟื้นฟูโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานคร

โดยทั่วไปกฎหมายที่ตราขึ้นบังคับใช้ในประเทศไทยนั้น มี 8 รูปลักษณะ[2] ด้วยกัน ดังนี้

1. **กฎหมายรัฐธรรมนูญ**

   เป็นกฎหมายสูงสุดว่าด้วยการปกครองประเทศ มีลักษณะเป็นกฎหมายที่วางวิธีการปกครองรัฐ ซึ่งมีลักษณะ คือ เป็นการปกครองระบอบประชาธิปไตยอันมีพระมหากษัตริย์เป็นประมุขทรงใช้อำนาจนิติบัญญัติทางรัฐสภา อำนาจบริหารทางคณะรัฐมนตรี และอำนาจตุลาการทางศาล

   กฎหมายรัฐธรรมนูญถือเป็นกฎหมายที่มีความสำคัญมากที่สุด และศักดิ์สิทธิ์กว่ากฎหมายอื่นใด ดังนั้นในการแก้ไขจึงบัญญัติไว้มิให้สามารถแก้ไขได้โดยง่าย[3]

2. **พระราชบัญญัติ**

   เป็นกฎหมายซึ่งฝ่ายนิติบัญญัติตราขึ้นบังคับ โดยสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร หรือคณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอร่างพระราชบัญญัติต่อรัฐสภาผู้มีอำนาจนิติบัญญัติเพื่อพิจารณา เมื่อได้รับความเห็นชอบจากรัฐสภาแล้ว ให้นายกรัฐมนตรีนำขึ้นทูลเกล้าฯถวายเพื่อพระมหากษัตริย์ทรงลงพระปรมาภิไธย และเมื่อประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว ให้บังคับใช้เป็นกฎหมายได้[4]

3. **พระราชกำหนด**

   เป็นกฎหมายซึ่งพระมหากษัตริย์ทรงตราขึ้นบังคับใช้ดังเช่นพระราชบัญญัติ โดยการตราพระราชกำหนดนี้ ให้กระทำได้เฉพาะเมื่อคณะรัฐมนตรีเห็นว่าเป็นกรณีฉุกเฉินที่มีความจำเป็นรีบด่วนอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ โดยการตราพระราชกำหนดนั้น จะต้องเป็นกรณีเพื่อประโยชน์ในการรักษาความปลอดภัยของประเทศ ความปลอดภัยของ

---

[2] ประภาศน์ อวยชัย, ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับกฎหมายทั่วไป (พระนคร: โรงพิมพ์สำนักนายกรัฐมนตรี, 2524)

[3] วิธีการแก้ไขรัฐธรรมนูญ ดูรายละเอียดในหมวดที่ 12 การแก้ไขเพิ่มเติมรัฐธรรมนูญ

[4] มาตรา93, รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2540

สาธารณะ ความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ หรือป้องปัดภัยพิบัติสาธารณะ ทั้งนี้ ในการประชุมรัฐสภาคราวต่อไป ให้คณะรัฐมนตรีเสนอพระราชกำหนดนั้นต่อรัฐสภาเพื่อพิจารณา หากรัฐสภาพิจารณาอนุมัติแล้วก็ให้พระราชกำหนดนั้นมีผลบังคับใช้เป็นพระราชบัญญัติต่อไป หากรัฐสภาพิจารณาไม่อนุมัติแล้วก็ให้พระราชกำหนดนั้นตกไป แต่ทั้งนี้จะไม่ส่งผลกระทบกระเทือนต่อกิจการที่ได้เป็นไปในระหว่างที่ใช้พระราชกำหนดนั้น[5]

4. **พระราชกฤษฎีกา**

เป็นกฎหมายซึ่งพระมหากษัตริย์ตราขึ้นใช้บังคับ โดยต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย[6]

โดยปกติการตราพระราชกฤษฎีกาจะกระทำในกรณีที่ไม่อาจตราเป็นกฎหมายในรูปของพระราชบัญญัติ หรือพระราชกำหนดได้

5. **กฎกระทรวง**

เป็นกฎหมายซึ่งรัฐมนตรีของแต่ละกระทรวงเป็นผู้ตราขึ้นโดยอาศัยอำนาจตามความในพระราชบัญญัติแต่ละฉบับที่ระบุว่ารัฐมนตรีกระทรวงใดเป็นผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติฉบับนั้นๆ โดยทั่วไปกฎกระทรวงจะมีสาระเป็นการกำหนดรายละเอียดในการวางระเบียบปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย ทั้งนี้ต้องมีสาระอยู่ในอำนาจที่พระราชบัญญัติกำหนดไว้

6. **เทศบัญญัติ หรือข้อบัญญัติ**

เป็นกฎหมายที่ส่วนราชการท้องถิ่นได้ตราขึ้นเพื่อบังคับใช้ในการจัดวางระเบียบปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย โดยสามารถบังคับใช้ได้เฉพาะภายในบริเวณที่ส่วนราชการท้องถิ่นผู้ออกเทศบัญญัติ หรือข้อบัญญัตินั้นปกครองอยู่ตามกฎหมาย

7. **สนธิสัญญา**

เป็นสัญญาระหว่างประเทศ ซึ่งตามกฎหมายรัฐธรรมนูญบัญญัติให้พระมหากษัตริย์ทรงไว้ซึ่งพระราชอำนาจที่จะทำสัญญากับนานาประเทศ หรือกับองค์กรระหว่างประเทศได้[7]

8. **ประมวลกฎหมาย**

เป็นการรวบรวมตัวบทกฎหมายประเภทเดียวกันที่กระจัดกระจายอยู่มารวมเข้าไว้ด้วยกัน โดยมีการจัดระเบียบเป็นหมวดหมู่เพื่อง่ายต่อการอ่าน และทำความเข้าใจ

---

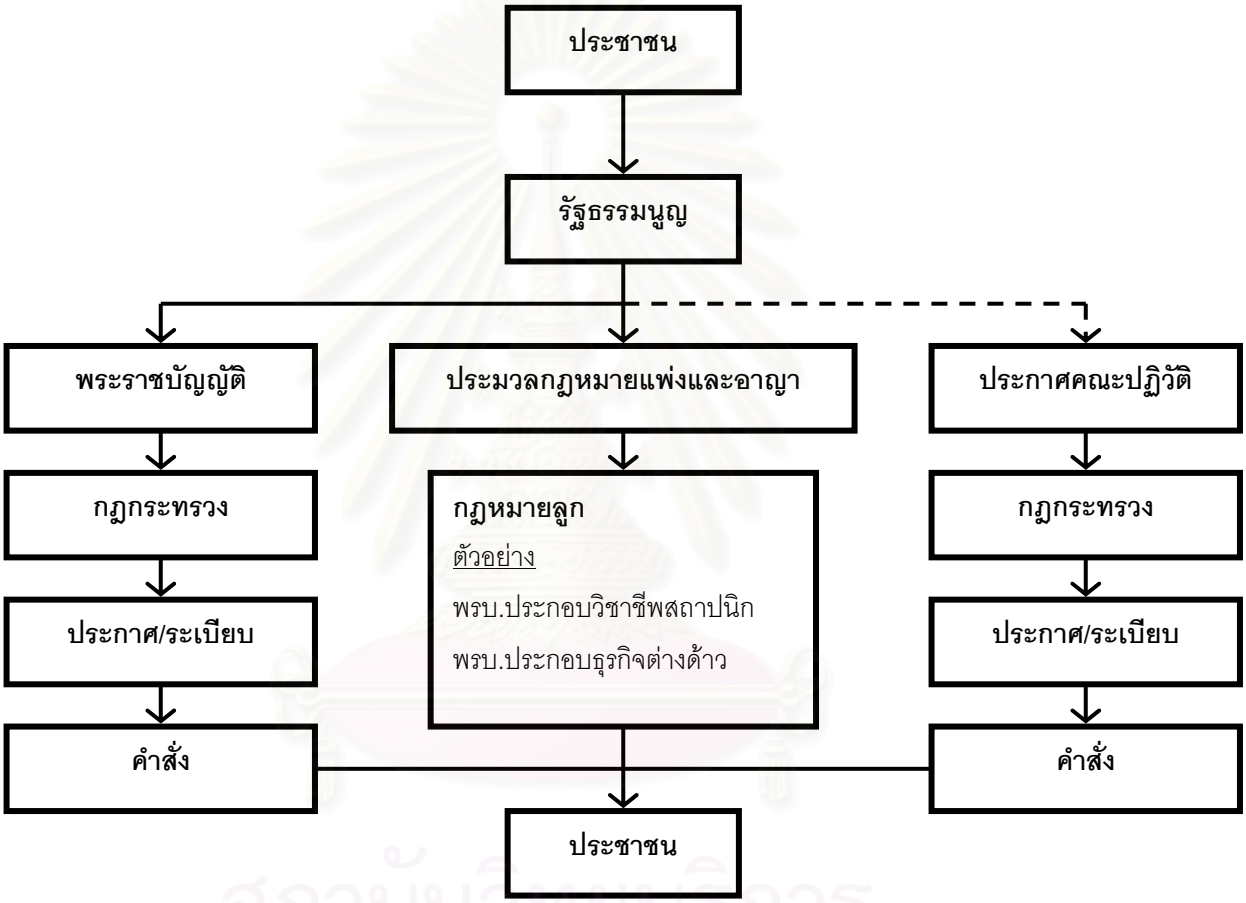
[5] มาตรา218, รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2540

[6] มาตรา221, รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2540

[7] มาตรา224, รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2540

จากคำจำกัดความกฎหมายในรูปลักษณะต่างๆ ดังที่กล่าวมาแล้วนั้นจะเห็นได้ว่ากฎหมายในรูปลักษณะต่างๆ จะมีที่มา อำนาจและขอบเขตในการบังคับใช้ที่แตกต่างกัน สามารถสรุปถึงความสัมพันธ์ระหว่างกฎหมายรูปลักษณะต่างๆ และอำนาจในการบังคับใช้ซึ่งมีลำดับขั้นอยู่ ดังนี้

รูปที่ 2.3 ภาพแสดงโครงสร้างกฎหมายไทย[8]




ในการอ่าน และพิจารณาข้อกฎหมายโดยทั่วไปนั้น ถ้าเนื้อหาของกฎหมายต่างฉบับกันมีสาระใจความที่สอดคล้องกันแล้ว ในกระบวนการตีความ และการถือปฏิบัติก็จะไม่มีปัญหาแต่อย่างใด แต่หาเนื้อหาของข้อกฎหมายต่างฉบับกันมีสาระใจความที่ขัด หรือแย้งกัน ก่อให้เกิดปัญหาในการตีความว่าสมควรยึดถือปฏิบัติตามกฎหมายฉบับใดจึงจะมีความถูกต้องและเหมาะสม โดยส่วนใหญ่มีแนวทางในการตัดสิน ความขัดแย้งของกฎหมายในเบื้องต้น ได้ดังนี้

[8] ยอดเยี่ยม เทพธรานนท์, ขี่ม้าชมดอกไม้ กฎหมายการก่อสร้าง (เอกสารไม่เผยแพร่, 2547.)

1. ให้ถือเอากฎหมายฉบับที่มีศักดิ์สูงกว่า เป็นหลัก

2. ถ้ากฎหมายสองฉบับมีศักดิ์เท่ากันให้ถือเอา กฎหมายใหม่กว่า เป็นหลัก

3. ให้ถือเอากฎหมายฉบับที่เกี่ยวข้องกับประชาชนส่วนรวมมากกว่า เป็นหลัก

### 2.2.2 กฎหมายควบคุมอาคารและการก่อสร้างที่มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมภายหลัง พ.ศ.2540

การศึกษากฎหมายควบคุมอาคารและการก่อสร้างที่มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมภายหลัง พ.ศ. 2540 เป็นการศึกษาถึงกฎหมายที่เกี่ยวกับการขออนุญาตต่ออายุใบอนุญาต การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร และการขออนุญาตเปิดใช้อาคารที่มีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน เพื่อทราบถึงผลกระทบต่อการฟื้นฟูโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานคร

#### 1. พระราชบัญญัติการผังเมือง

เนื่องจากแผนที่ผังเมือง ท้ายกฎกระทรวงฉบับที่ 116(พ.ศ.2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ.2518 มีผลบังคับใช้ถึง 4 กรกฎาคม พ.ศ.2542 ได้มีการแบ่งเขตในแผนที่เป็น 36 เขตด้วยกันมีการแบ่งเป็นรหัสสี 13 สี

ต่อมาได้มีการประกาศใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่1) เพื่อมีผลบังคับใช้ต่อเนื่องกับกฎกระทรวงฉบับที่ 116(พ.ศ.2535) กฎกระทรวงฉบับที่ 414(พ.ศ.2542) มีผลบังคับใช้ 5 กรกฎาคม พ.ศ.2542 ได้มีการแบ่งเขตในแผนที่เป็น 50 เขตด้วยกันมีการแบ่งเป็นรหัสสี 13 สี มีรายละเอียดที่มากกว่า แผนที่ผังเมือง ท้ายกฎกระทรวงฉบับที่ 116(พ.ศ.2535) และสีของบางพื้นที่มีการเปลี่ยนแปลง

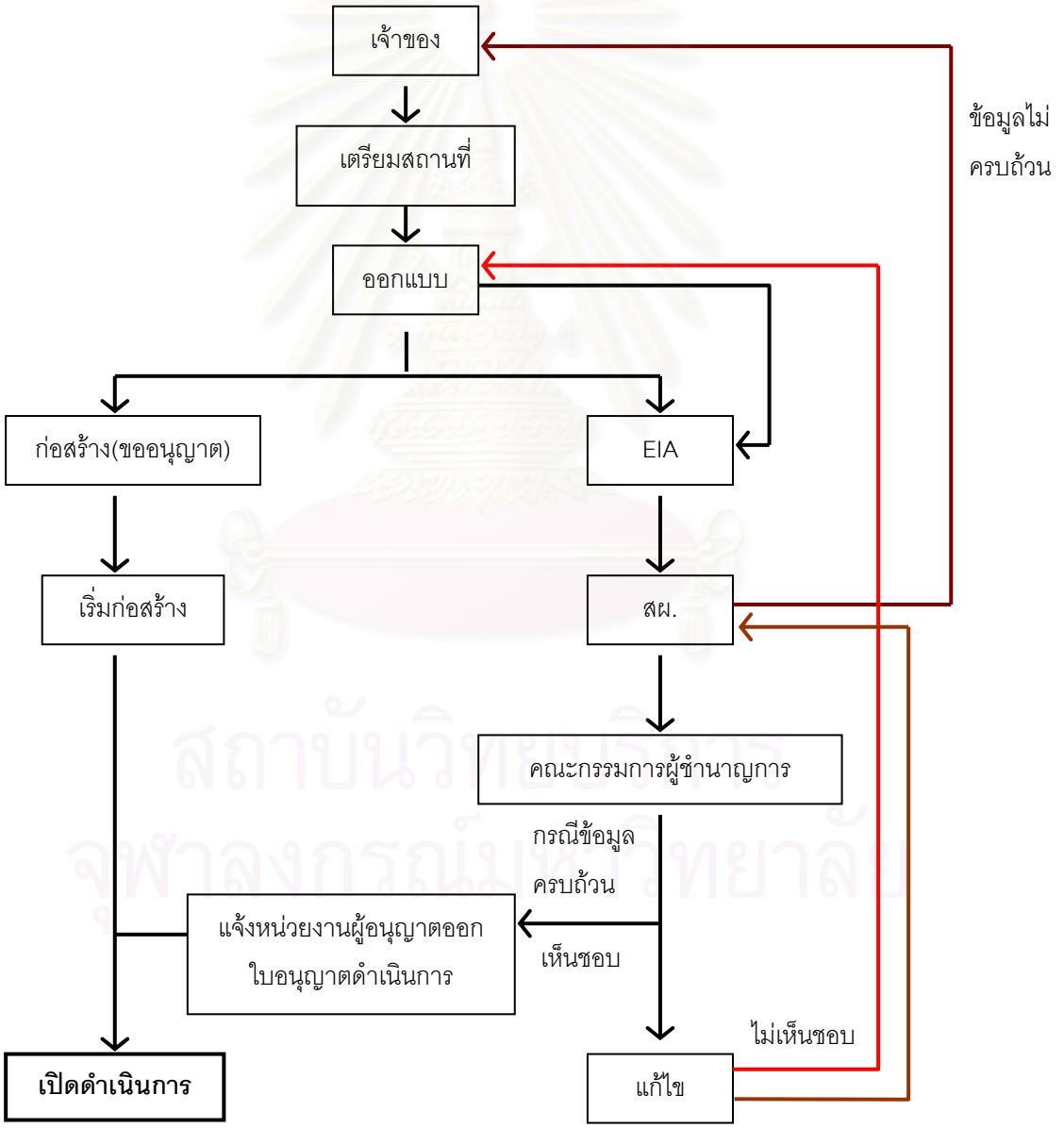
ปัจจุบันได้มีการร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่2) ได้มีการแบ่งเขตในแผนที่เป็น 50 เขตด้วยกันมีการแบ่งเป็นรหัสสี 10 สี แต่มีรายละเอียดที่มากกว่าเดิม สีของบางพื้นที่มีการเปลี่ยนแปลง[9] ซึ่งมีความเป็นไปได้ในกรณีโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างที่ขาดการต่ออายุใบอนุญาตจะอยู่ในพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนสี หรือหากต้องการเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานอาคาร ซึ่งรหัสสีที่บังคับใช้ปัจจุบันมีข้อกำหนดบางประการที่ทำให้ไม่สามารถฟื้นฟูโครงการได้

[9] สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร, ร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่2), 2547

## 2. พระราชบัญญัติสิ่งแวดล้อม

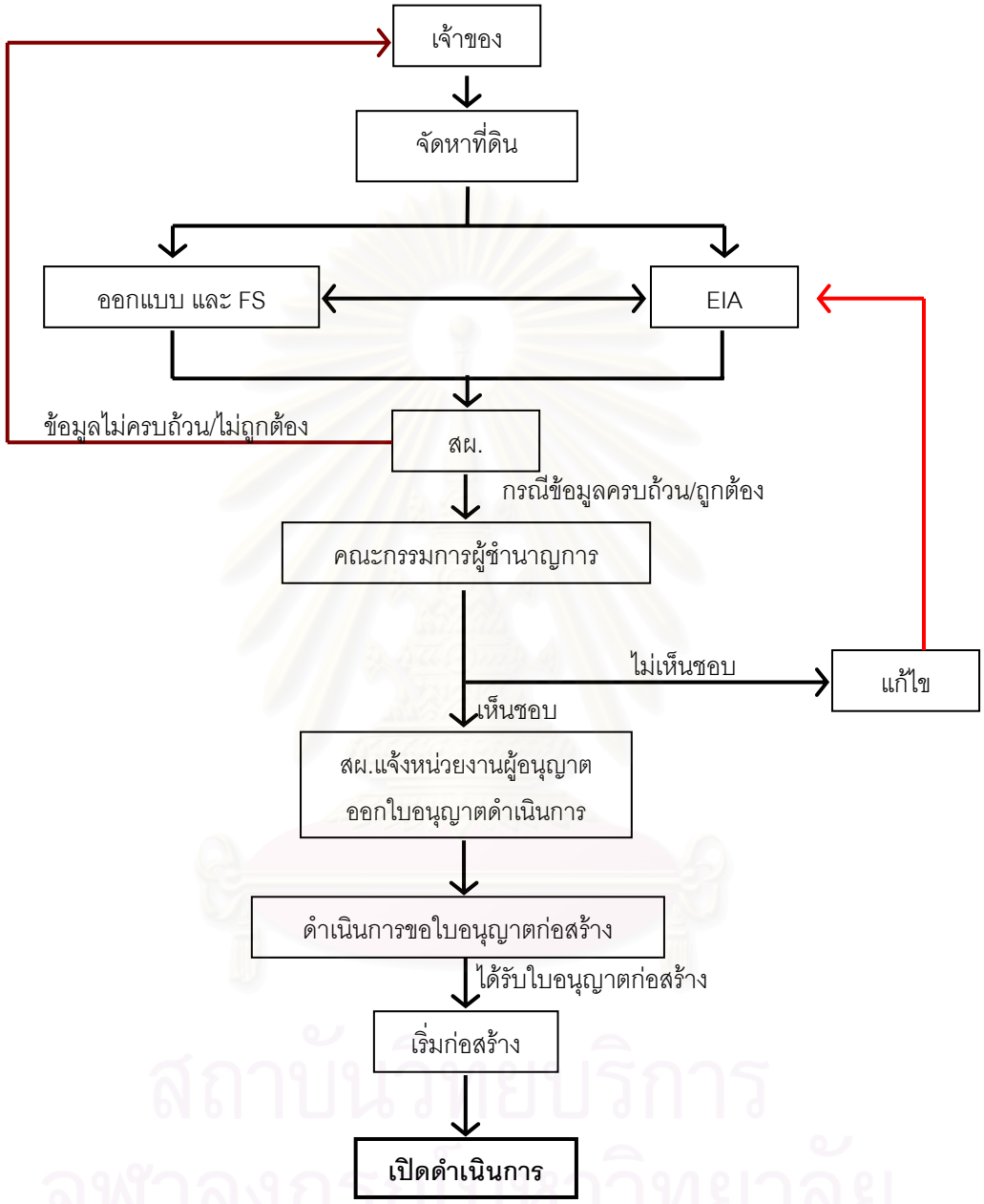
พระราชบัญญัติส่งเสริม และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2518 ได้มีการแก้ไขมาแล้วถึง 3 ครั้ง คือ พ.ศ.2521 พ.ศ.2522 และ พ.ศ.2535[10] ซึ่งกระบวนการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเดิมใช้เวลานาน โครงการจึงมีการดำเนินการควบคู่กับการก่อสร้าง ดังนี้

รูปที่ 2.4 ภาพแสดงขั้นตอนการเตรียมโครงการหรือกิจการในอดีตของภาคเอกชน (เป็นขั้นตอนที่ไม่ถูกต้องตามหลักการในการเสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม)




[10] บัณฑิต จุลาสัย, การวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม กับ การออกแบบสถาปัตยกรรม (กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2546)

รูปที่ 2.5 ภาพแสดงขั้นตอนที่ถูกต้องสำหรับการเตรียมโครงการหรือกิจการที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม




ปัจจุบันการขออนุญาตก่อสร้างโครงการที่ต้องทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมต้องมีการยื่นผลการพิจารณารายงานเจ้าหน้าที่จึงออกใบอนุญาตปลูกสร้างอาคารให้ ดังนั้น คณะกรรมการพิจารณารายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมจึงไม่รับพิจารณารายงานโครงการที่มีการดำเนินการก่อสร้างโครงการไปแล้ว จึงมีการออกประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ ฉบับที่ 4 โครงการขออนุญาตก่อสร้างก่อนวันที่ 19 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2543 สามารถส่งรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมย้อนหลังได้ ยกเว้นการขออนุญาตเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานภายหลัง

### 3. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2544

ข้อบัญญัติฉบับนี้ เป็นข้อบัญญัติท้องถิ่นเพื่อใช้สำหรับควบคุมอาคารในกรุงเทพมหานคร ซึ่งใช้แทนข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2522 เนื้อหาครอบคลุมเรื่องการขออนุญาต และการแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ, ข้อกำหนดในการออกแบบทั้งในด้าน สถาปัตยกรรม วิศวกรรมโครงสร้าง และวิศวกรรมระบบต่าง, ที่จอดรถ และอาคารจอดรถ, การควบคุมการก่อสร้างดัดแปลง รื้อถอน และการเคลื่อนย้ายอาคาร เป็นการเพิ่มเติม และปรับปรุงรายละเอียดบางประการจากกฎกระทรวงฉบับต่างๆที่ใช้อยู่เพื่อให้เหมาะสมกับสภาพข้อเท็จจริงของกรุงเทพมหานคร[11] อย่างไรก็ตาม ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2544 นี้ต้องพิจารณาควบคู่กับกฎกระทรวงที่ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร 2522 (เพิ่มเติม 2535)

รวมถึง ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างหรือดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ที่ออกภายหลังวิกฤตเศรษฐกิจ พ.ศ.2539 ซึ่งจะเป็นอุปสรรคต่อการฟื้นฟูโครงการที่ใบอนุญาตหมดอายุ และโครงการที่ต้องการเปลี่ยนการใช้งาน บางโครงการ

### 4. กฎกระทรวงที่ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร 2522 (เพิ่มเติม 2535)

กฎกระทรวงที่ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารนั้นมีความเกี่ยวเนื่องกับ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2544 กล่าวคือ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนั้นสามารถเทียบเคียงกับกฎกระทรวงควบคุมอาคารฉบับต่างๆในปัจจุบันได้ดังนี้

ตารางที่ 2.6 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2544เทียบเคียงกับกฎกระทรวงควบคุมอาคารฉบับต่างๆในปัจจุบัน

| หมวดตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2544 | กฎกระทรวงควบคุมอาคาร |
|---|---|
| หมวดที่2 หลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขเกี่ยวกับการอนุญาต การดำเนินการแจ้ง การออกใบรับรองและใบแทน | ฉบับที่10 แก้ไขเพิ่มเติมโดย ฉบับที่29 ฉบับที่56 และฉบับที่57 |
| หมวดที่3 ลักษณะต่างๆของอาคาร | ฉบับที่55 |
| หมวดที่4 บันได และบันไดหนีไฟ | ฉบับที่55 |
| หมวดที่5 แนวอาคาร และระยะต่างๆ | ฉบับที่55 |
| หมวดที่6 แบบ และจำนวนห้องน้ำ และห้องส้วม | ฉบับที่39 |

[11] สุพินท์ เรียนศรีวิไล, ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ.2544 และข้อสังเกตและวิเคราะห์ฉบับใหม่ (กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544)

| หมวดตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2544 | กฎกระทรวงควบคุมอาคาร |
|---|---|
| หมวดที่7 ระบบการจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การระบายน้ำ และการกำจัดมูลฝอย และสิ่งปฏิกูล | ฉบับที่39 |
| หมวดที่8 แบบและวิธีการเกี่ยวกับการติดตั้งระบบประปา ไฟฟ้า ก๊าซ และการป้องกันอัคคีภัย | ฉบับที่39 |
| หมวดที่9 อาคารจอดรถ ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกรถ | ฉบับที่41 |
| หมวดที่10 กำลังวัสดุ และน้ำหนักบรรทุก | ฉบับที่6 แก้ไขเพิ่มเติมโดยฉบับที่48 |
| หมวดที่11 การก่อสร้างดัดแปลง รื้อถอน และเคลื่อนย้ายอาคาร | ฉบับที่4 แก้ไขโดยฉบับที่18 |

อย่างไรก็ตามแม้ข้อบัญญัติฉบับนี้จะมีจำนวนข้อมากกว่ากฎกระทรวง แต่ก็ยังมีเนื้อหาอีกเป็นจำนวนมากที่ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครฉบับนี้ไม่ครอบคลุมถึง[12] ดังนั้นการฟื้นฟูโครงการยุติการก่อสร้างเหล่านี้ จึงต้องพิจารณากฎหมายทั้ง 2 ควบคู่กัน

### 2.2.2. **การพิจารณากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการฟื้นฟูอาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้าง**

การพิจารณากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการฟื้นฟูอาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานครที่ได้กล่าวไว้เบื้องต้นนั้น สามารถแบ่งการพิจารณาข้อกฎหมายต่างๆ ตามสภาพใบอนุญาตปัจจุบัน และลักษณะการฟื้นฟูโครงการได้ดังนี้

กรณีที่ 1 ใบอนุญาตก่อสร้างยังไม่ขาดอายุ
1. ก่อสร้างอาคารต่อตามใบอนุญาตเดิม
2. ก่อสร้างต่อโดยเปลี่ยนรูปแบบการใช้งาน
3. ปรับปรุงอาคารเพื่อใช้งานเท่าที่ก่อสร้างค้างไว้

กรณีที่ 2 ใบอนุญาตขาดการต่ออายุ
1. ปรับปรุงอาคารเพื่อใช้งานเท่าที่ก่อสร้างค้างไว้
2. ขออนุญาตก่อสร้างอาคารใหม่

---

[12] สุพินท์ เรียนศรีวิไล, ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ.2544 และข้อสังเกตและวิเคราะห์ฉบับใหม่ (กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544)

ตารางที่2.7 การพิจารณาข้อกฎหมายต่างๆ ตามสภาพใบอนุญาตปัจจุบัน และลักษณะการฟื้นฟูโครงการ

**กรณีที่ 1 ใบอนุญาตก่อสร้างยังไม่ขาดอายุ**

1. ก่อสร้างอาคารต่อตามใบอนุญาตเดิม

| กฎหมายที่ต้องทำการพิจารณา | เนื้อหาโดยสรุป |
|---|---|
| 1.พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร | |
| 1.1 กฎกระทรวงฉบับที่48 เพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 6 (2540) | – เน้นเรื่องความปลอดภัยของโครงสร้างเมื่อเกิดอัคคีภัย |
| 1.2 กฎกระทรวงฉบับที่ 33 เพิ่มเติมโดย กฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (2540) | – เน้นการปลอดภัยสูงขึ้น เช่น ระยะร่น 6 เมตรให้ยื่นเฉพาะฐานรากเท่านั้น<br>– ดาดฟ้าต้องมีที่ว่างหนีไฟอย่างน้อย 10×10 เมตร<br>– อาคารพักอาศัยและสำนักงานปนกันต้องมีที่ว่าง30%<br>– บันไดหนีไฟชั้น ground ต้องออกได้อย่างสะดวก<br>– ใต้ดินต้องระบายอากาศได้ดี, กำหนด Air Change<br>– การปรับปรุงอาคารเก่าให้ได้ตามข้อ 49 กฎกระทรวงฉบับที่ 33 |
| 1.3 กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (2543) | เป็นกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบในรูปลักษณะของอาคาร เป็นการแก้ไขกฎกระทรวงฉบับปี 2498 และมีหลายตอนที่นำความคิดมาจากข้อบัญญัติ กทม.2522<br>– คำจำกัดความ ของอาคาร ส่วนของอาคาร และวัสดุก่อสร้าง<br>– ลักษณะอาคาร ขนาด ความกว้าง ยาว พื้นที่ว่าง Slope ป้าย สะพาน<br>– วัสดุต่างๆที่ใช้ประกอบอาคาร การกันไฟ การทนไฟ |

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

**กรณีที่ 1 ใบอนุญาตก่อสร้างยังไม่ขาดอายุ**

1. ก่อสร้างอาคารต่อตามใบอนุญาตเดิม(ต่อ)

| กฎหมายที่ต้องทำการพิจารณา | เนื้อหาโดยสรุป |
|---|---|
| 1.พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร<br>1.3 กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (2543) (ต่อ) | – พื้นที่ภายในอาคาร ความสูงห้อง ระยะพื้นถึงพื้น พื้นถึงฝ้าเพดาน<br>– บันไดของอาคาร บันไดหนีไฟ ความกว้างความชัน จำนวน ระห่าง<br>– ที่ว่างภายนอกอาคาร ระยะห่างอาคาร แนวอาคาร รั้ว ป้าย เพื่อนบ้าน |
| 2. พระราชบัญญัติควบคุมสิ่งแวดล้อม ประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ฉบับที่4 | กรณีที่อาคารบางประเภท และบางขนาด ที่ยังไม่ได้ดำเนินการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม ให้ทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมย้อนหลัง |

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

**กรณีที่ 1 ใบอนุญาตก่อสร้างยังไม่ขาดอายุ**

2. ก่อสร้างต่อโดยเปลี่ยนรูปแบบการใช้งาน

| กฎหมายที่ต้องทำการพิจารณา | เนื้อหาโดยสรุป |
|---|---|
| 1.พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร กฎกระทรวงฉบับที่ 48/33/50/55 | |
| 1.1 กฎกระทรวง (พ.ศ.2498) | – ว่าด้วยน้ำหนักบรรทุกของอาคารแต่ละประเภทที่ไม่เท่ากัน |
| 1.2 กฎกระทรวงฉบับที่ 6 (พ.ศ.2527) | – การรับน้ำหนัก ความต้านทาน คงทน ลักษณะและคุณสมบัติของวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างดัดแปลง หรือซ่อมแซมอาคาร<br>– การรับน้ำหนัก ความต้านทาน คงทนของอาคารหรือพื้นดินที่รองรับอาคาร<br>– ว่าด้วยการกำหนดลักษณะ และขนาดของที่จอดรถ และประเภทของอาคารที่ต้องมีที่จอดรถ |
| 1.3 กฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ.2517)แก้ไขเพิ่มเติม โดยกฎกระทรวงฉบับที่41 (พ.ศ.2537) | – ว่าด้วยการกำหนดแบบ และวิธีการติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัย |
| 1.4 กฎกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ.2537) | – แบบ และจำนวนห้องน้ำ และห้องส้วม<br>– ระบบการจัดการแสงสว่าง และการระบายอากาศ<br>– ระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรอง สำหรับกรณีฉุกเฉิน |

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

**กรณีที่ 1 ใบอนุญาตก่อสร้างยังไม่ขาดอายุ**

2. ก่อสร้างต่อโดยเปลี่ยนรูปแบบการใช้งาน(ต่อ)

| กฎหมายที่ต้องทำการพิจารณา | เนื้อหาโดยสรุป |
|---|---|
| 2. พระราชบัญญัติควบคุมสิ่งแวดล้อม | กรณีที่อาคารบางประเภท และบางขนาด |
| 3. พระราชบัญญัติการผังเมือง | – ว่าด้วยการแบ่งเขตใช้ที่ดิน |
| 4. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร | – ว่าด้วยการปลูกสร้างอาคารบางประเภท |

3. ปรับปรุงอาคารเพื่อใช้งานเท่าที่ก่อสร้างค้างไว้

| กฎหมายที่ต้องทำการพิจารณา | เนื้อหาโดยสรุป |
|---|---|
| 1.พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร กฎกระทรวงฉบับที่ 48/33/50/55 | |
| 1.1 กฎกระทรวงฉบับที่ 10 | - ว่าด้วยหลักเกณฑ์การต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้าง และการขออนุญาตดัดแปลงอาคาร |
| 1.2 กฎกระทรวงฉบับที่ 11 (พ.ศ.2528) | – ว่าด้วยการกำหนดการกระทำซึ่งไม่ถือเป็นการดัดแปลงอาคาร และกำหนดส่วนอื่นของโครงสร้างอาคารที่รื้อถอนส่วนนั้นถือเป็นการรื้อถอนอาคาร |
| 1.3 กฎกระทรวงฉบับที่ 12 (พ.ศ.2528) | – ว่าด้วยกรณีที่ไม่มีการก่อสร้าง ดัดแปลงรื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารให้ผิดไปจากผังบริเวณแบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต |
| 2. พระราชบัญญัติควบคุมสิ่งแวดล้อม | กรณีที่อาคารบางประเภท และบางขนาด |
| 3. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร | – ว่าด้วยการใช้อาคารเป็นส่วนๆ |

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

**กรณีที่ 2 ใบอนุญาตขาดการต่ออายุ**

1. ปรับปรุงอาคารเพื่อใช้งานเท่าที่ก่อสร้างค้างไว้

| กฎหมายที่ต้องทำการพิจารณา | เนื้อหาโดยสรุป |
|---|---|
| 1. พระราชบัญญัติการผังเมือง<br>2. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร<br>กฎกระทรวงฉบับที่<br>48/33/50/55/10/11/12<br>2.1 กฎกระทรวงฉบับที่ 10<br>(พ.ศ.2528)แก้ไขเพิ่มเติม<br>โดยกฎกระทรวงฉบับที่56<br>(พ.ศ.2543)และฉบับที่57<br>(พ.ศ.2544) | - ว่าด้วยอาคารที่ไม่สามารถขออนุญาตต่ออายุใบอนุญาตได้อีก เจ้าของอาคารสามารถยื่นขออนุญาตดัดแปลงอาคารเพื่อใช้งานเป็นส่วนๆได้ หรือติดตั้งงานระบบ หรืออุปกรณ์ เพียงเท่าที่จำเป็นเพื่อสามารถใช้งานอาคารได้อย่างปลอดภัย โดยไม่เพิ่มพื้นที่ และความสูง |
| 3. พระราชบัญญัติควบคุมสิ่งแวดล้อม<br>4. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร | กรณีที่อาคารบางประเภท และบางขนาด<br>– ว่าด้วยการใช้อาคารเป็นส่วนๆ |

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

**กรณีที่ 2 ใบอนุญาตขาดการต่ออายุ**

2. ขออนุญาตก่อสร้างอาคารใหม่

| กฎหมายที่ต้องทำการพิจารณา | เนื้อหาโดยสรุป |
|---|---|
| 1. พระราชบัญญัติการผังเมือง<br>2. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร<br>3. พระราชบัญญัติควบคุมสิ่งแวดล้อม<br>4. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร | ต้องทำการขออนุญาตก่อสร้างอาคารใหม่ หรือขออนุญาตดัดแปลงอาคาร โดยต้องปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวของทั้งหมดที่มีการบังคับใช้ ณ ช่วงเวลาที่ทำการขออนุญาต |

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

**สรุป** โครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างเหล่านี้ จะต้องพิจารณาข้อกฎหมายแตกต่างกันตามสภาพใบอนุญาตปัจจุบัน และลักษณะการฟื้นฟูโครงการ โดยโครงการที่ใบอนุญาตยังไม่ขาดการต่ออายุต้องการฟื้นฟูโครงการตามประเภทการใช้งานเดิม โครงการจะต้องปรับปรุงระบบป้องกัน และระงับอัคคีภัยให้ได้ตามเกณฑ์ ซึ่งได้มีการบังคับใช้อยู่ ณ วันที่ทำการขอต่ออายุใบอนุญาตครั้งล่าสุด และทำการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมหากประเภท และขนาดโครงการเข้าข่ายตามบัญชีท้ายประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม ก่อนเปิดใช้อาคารกรณีที่ยังไม่ได้ดำเนินการทำการศึกษา หรือดำเนินการยังไม่แล้วเสร็จ ตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ ฉบับที่ 4

โครงการที่ใบอนุญาตก่อสร้างขาดการต่ออายุมีถึง 164 อาคารคิดเป็นถึงร้อยละ 43.85 ของโครงการที่ยุติการก่อสร้างทั้งหมดในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ซึ่งไม่สามารถต่ออายุใบอนุญาตได้แล้วตามหลักเกณฑ์ของกฎกระทรวงฉบับที่ 10(พ.ศ.2528) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่56 (พ.ศ.2543) และฉบับที่57 (พ.ศ.2544) เรื่องการขอต่ออายุใบอนุญาต

โครงการยุติการก่อสร้างที่ขาดการต่ออายุเหล่านี้สามารถทำได้เพียง ขออนุญาตดัดแปลงอาคารใช้เท่าที่ก่อสร้างค้างไว้ หรือดำเนินการขออนุญาตก่อสร้างใหม่ ในกรณีที่โครงการได้มีการดำเนินการโครงสร้างแล้วบางส่วน และไม่ถูกต้องตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (2543) เรื่องการออกแบบในรูปลักษณะของอาคาร ต้องทำการรื้อและปรับปรุงโครงสร้างดังกล่าวให้ถูกต้อง ซึ่งหลายโครงการไม่มีความคุ้มค่าต่อการลงทุน

กรณีที่บางโครงการผู้ลงทุนต้องการปรับรูปแบบใช้สอยอาคาร และกรณีโครงการที่ใบอนุญาตก่อสร้างขาดการต่ออายุต้องการขออนุญาตก่อสร้างโครงการใหม่ในรูปแบบเดิม ไม่สามารถทำได้เนื่องจากติดพระราชบัญญัติการผังเมือง ว่าด้วยการแบ่งเขตการใช้ที่ดิน และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยการกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างหรือดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท เป็นอีกสาเหตุหนึ่งที่ทำให้โครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างซึ่งอยู่ในทำเลที่ดีไม่มีการลงทุนฟื้นฟู

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

# บทที่ 3

# วิธีดำเนินการวิจัย

ในการวิจัยเรื่องแนวทางการแก้ปัญหากฎหมายที่มีผลกระทบต่อการฟื้นฟูโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานครจะใช้การสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง (Purposive Sample) เพื่อให้คุณสมบัติของประชากรในกลุ่มตัวอย่างตรงกับความต้องการ และเป็นตัวแทนของความเห็นได้ดีที่สุด โดยใช้แบบสัมภาษณ์เป็นเครื่องมือในการวิจัย เพื่อให้สามารถสอบถามความคิดเห็นในเชิงลึกได้อย่างละเอียด และได้คำตอบที่ชัดเจนและตรงตามวัตถุประสงค์ โดยในบทนี้จะได้ทำการอธิบายแยกเป็นหัวข้อต่างๆ ดังนี้

- ประชากร และกลุ่มตัวอย่าง
- เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย
- วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล
- การวิเคราะห์ข้อมูล

## 3.1 ประชากร และกลุ่มตัวอย่าง

**ประชากร**

1. นายตรวจเขต สำนักการโยธากรุงเทพมหานคร ที่มีหน้าที่ติดตามสภาพปัจจุบันโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้าง
2. สถาปนิก มีประสบการณ์การออกแบบ หรือที่ปรึกษางานฟื้นฟูโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้าง
3. ผู้เชี่ยวชาญ กรรมการร่างกฎหมายดังต่อไปนี้
   3.1 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร
   3.2 พระราชบัญญัติการผังเมือง
   3.3 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร
   3.4 พระราชบัญญัติสิ่งแวดล้อม

**กลุ่มตัวอย่าง**

เนื่องจากเป็นการศึกษาที่ต้องอาศัยผู้ที่ออกแบบ หรือเป็นที่ปรึกษางานออกแบบฟื้นฟูโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้าง และผู้ที่เกี่ยวข้องกับการร่างกฎหมายที่ทำการศึกษาเพื่อให้ได้รับข้อมูลที่ถูกต้อง และมีความน่าเชื่อถือ ผู้ศึกษาจึงได้ทำการเลือกตัวอย่างแบบเฉพาะเจาะจง (Purposive Sample) โดยแบ่งตัวอย่างออกเป็น 3 กลุ่ม ดังนี้

กลุ่มที่ 1 นายตรวจเขต สำนักการโยธากรุงเทพมหานคร ซึ่งมีหน้าที่รับเรื่องการขออนุญาตต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้าง ขออนุญาตดัดแปลงอาคาร ขออนุญาตใบอนุญาตปลูกสร้างอาคารใหม่ โดยกลุ่มตัวอย่างนี้จะทราบข้อมูลเชิงปริมาณ ความคืบหน้า และสภาพกายภาพของโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างภายในเขตกรุงเทพมหานคร

กลุ่มตัวอย่างนี้ ผู้ศึกษามุ่งเน้นที่จะทราบข้อมูลปัจจุบันโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานคร และปัญหาที่พบในการขออนุญาตฟื้นฟูโครงการเหล่านี้ เพื่อสามารถพัฒนาเป็นแนวทางที่หลากหลายในการแก้ปัญหาดังกล่าว

กลุ่มที่ 2 สถาปนิก วิศวกรผู้ที่มีประสบการณ์ในการออกแบบ หรือที่ปรึกษางานฟื้นฟูโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้าง โดยเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ อย่างน้อย 1 โครงการ โดยกลุ่มตัวอย่างนี้จะถือได้ว่าเป็นผู้สามารถให้ความเห็น และข้อมูลเพื่อการพัฒนาเป็นแนวทางในการแก้ไขปัญหาอันเกิดจากกฎหมายที่ทำการศึกษา

กลุ่มที่ 3 กรรมการที่มีส่วนในการร่างกฎหมายที่ทำการศึกษา โดยกลุ่มตัวอย่างในกลุ่มนี้จะถือได้ว่าเป็นผู้ที่สามารถเสนอหลักการ และให้ความเห็น กลุ่มนี้ถือว่ามีความสำคัญอย่างยิ่งที่จะทำให้แนวทางแก้ไขที่เป็นข้อสรุปนี้สามารถเป็นจริงได้เนื่องจาก มีโอกาสที่จะเสนอความเห็นในที่ประชุมคณะกรรมการร่างกฎหมายได้

กลุ่มตัวอย่างในกลุ่มที่ 1 และกลุ่มที่ 2 ผู้ศึกษามุ่งเน้นไปที่ให้ได้ข้อมูลเชิงปริมาณ และเกิดความเห็นที่หลากหลายเพื่อเป็นแนวทางในการเสนอ และแสดงความคิดเห็นจากกลุ่มที่ 3 เพื่อหาแนวทางที่เป็นไปได้ในการแก้ปัญหากฎหมายที่มีผลกระทบต่อการฟื้นฟูโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานคร

## 3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

การศึกษาวิจัยครั้งนี้ เป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลโดยการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่าง โดยใช้แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง เป็นเครื่องมือในการเก็บข้อมูลภาคสนาม เพื่อทำการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่าง

ผู้ศึกษาได้จัดทำแบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างนี้ โดยวิธีการดังนี้

1. จัดทำแบบสัมภาษณ์เบื้องต้น จากการสรุปข้อมูลโดยสร้างขึ้นจากข้อมูลที่ได้จากการศึกษา ทั้งจาก งานวิจัย บทความ หนังสือ เอกสารต่างๆที่เกี่ยวข้อง
2. ทำการตรวจสอบและทดลองใช้แบบสัมภาษณ์กับกลุ่มตัวอย่างบางส่วน
3. ภายหลังการทดลองแบบสัมภาษณ์เบื้องต้น ผู้ศึกษาได้ทำการปรับปรุงแบบสัมภาษณ์เพื่อให้มีความถูกต้องและเหมาะสม และจึงนำไปใช้เป็นเครื่องมือในการศึกษาครั้งนี้
4. แบบสัมภาษณ์ชุดนี้จะแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนที่เป็นแบบสัมภาษณ์แบบปลายเปิดเพื่อให้ได้ข้อมูลความคิดเห็นที่ตรงตามความรู้สึกของกลุ่มตัวอย่าง และอีกส่วนหนึ่งเป็นแบบสัมภาษณ์แบบปลายปิด เพื่อให้ได้ค่าของความเห็นในเชิงปริมาณในบางประเด็น และเพื่อให้การวิเคราะห์ข้อมูลและทำการสรุปผลเป็นไปตามวัตถุประสงค์ แบบสัมภาษณ์นี้จึงได้ทำการแบ่งหัวข้อทำการศึกษา ออกเป็น 3 ส่วน และมีประเด็นคำถามหลักดังต่อไปนี้

**ส่วนที่** 1 ข้อมูลเชิงปริมาณอาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานคร
**ส่วนที่** 2 ข้อมูลปัญหาและความเห็นสถานการณ์โครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้าง
**ส่วนที่** 3 ข้อมูลและความเห็นเกี่ยวกับแนวทางการแก้ปัญหากฎหมายที่มีผลกระทบต่อการฟื้นฟูโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานคร

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## 3.3 วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล

1. ศึกษาและรวบรวมข้อมูลจากจากหนังสือ วิทยานิพนธ์ และงานวิจัยจากแหล่งต่างๆ เกี่ยวกับเรื่องกฎหมายที่มีผลต่องานก่อสร้างโครงการขนาดใหญ่ ในเขตกรุงเทพมหานคร

2. ศึกษารูปแบบ และข้อดี ข้อเสียของกฎหมายที่มีผลต่อโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างที่มีอยู่ในปัจจุบัน ทำการศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้องโดยแบ่งเป็น
   2.1 รวบรวมกฎหมายที่มีผลต่องานฟื้นฟูโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างที่มีอยู่ในปัจจุบัน และศึกษาผลกระทบ
   2.2 วิเคราะห์ข้อดี-ข้อเสีย ของกฎหมายที่มีผลต่องานฟื้นฟูโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างที่มีอยู่ในปัจจุบัน

3. เก็บรวบรวมข้อมูล และทำการสัมภาษณ์กลุ่มประชากรเป้าหมาย เกี่ยวกับกฎหมายที่ส่งผลกระทบต่อการลงทุนต่อโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพฯ ถึงความเหมาะสม รวมทั้งปัญหาต่างๆที่คาดว่าเกิดขึ้นจากการใช้กฎหมายที่ทำการศึกษา
   3.1 เก็บรวบรวมข้อมูลจากเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายที่ส่งผลกระทบต่อการลงทุนต่อโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้าง
   3.2 ทำการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ แบบตัวต่อตัว

4. วิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ เพื่อสรุปแนวทางแก้ไขปัญหาต่างๆที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการใช้กฎหมายที่ทำการศึกษา และนำไปวิเคราะห์เปรียบเทียบกับหลักการต่างๆที่ศึกษามา
   4.1 วิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการศึกษาเอกสาร
   4.2 การวิเคราะห์ข้อมูลจากการสัมภาษณ์
   4.3 การวิเคราะห์ และเปรียบเทียบข้อมูลต่างๆที่มีการจัดหมวดหมู่แล้วถึงประเด็นต่างๆที่เกี่ยวกับกฎหมายที่ส่งผลกระทบต่อการลงทุนต่อโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้าง

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

5. สรุป และเสนอแนะแนวทาง ในการแก้ปัญหาอันเกิดจากกฎหมายที่ส่งผลกระทบต่อการลงทุนต่อโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้าง

## 3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล

นำข้อมูลในแต่ละกลุ่มตัวอย่างมาวิเคราะห์ และทำการเปรียบเทียบความคิดเห็น เพื่อให้ได้ผลวิเคราะห์จากการรวบรวมข้อมูล โดยอาศัยแบบสัมภาษณ์ที่ใช้ในการศึกษานี้ ซึ่งแบ่งออกได้เป็น 2 ส่วนคือ

- *ข้อมูลเชิงปริมาณ* จะใช้วิเคราะห์โดยอาศัยการนำจำนวนอาคารที่ยุติการก่อสร้างจากแบบสอบถามมาแจกแจงปัญหา เพื่อประกอบการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพ
- *ข้อมูลเชิงคุณภาพ* ในการศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลครั้งนี้ จะอาศัยข้อมูลเชิงคุณภาพ และจะใช้การวิเคราะห์เชิงบรรยายเป็นหลัก เนื่องจากข้อมูลโดยส่วนมากเป็นข้อคิดเห็น และแนวทางการแนวทางการแก้ปัญหากฎหมายที่มีผลกระทบต่อการฟื้นฟูโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งจะได้ข้อมูลตามความคิดของกลุ่มตัวอย่างอย่างแท้จริง รวมทั้งยังได้ทำการวิเคราะห์ร่วมกับ การศึกษาตามหลักการและแนวทางอื่นๆตามเอกสารที่ได้ค้นคว้าประกอบ

และทำการสรุปผลเพื่อจัดทำเป็น แนวทางในการแนวทางการแก้ปัญหากฎหมายที่มีผลกระทบต่อการฟื้นฟูโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานคร พร้อมทั้งข้อเสนอแนะอื่นๆต่อไป

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

# บทที่ 4

# ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

จากการเก็บข้อมูล และสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างที่มีความเกี่ยวข้องกับปัญหากฎหมายที่มีผลกระทบต่อการฟื้นฟูโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานคร ตามวิธีการดำเนินการวิจัยที่กล่าวไว้ในบทที่ 3 แล้วนั้น สามารถวิเคราะห์ข้อมูลและอภิปรายผลได้ดังนี้

## 4.1 จำนวนตัวอย่างที่เก็บข้อมูล

การเก็บข้อมูลจากการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างที่มีความเกี่ยวข้องกับปัญหากฎหมายที่มีผลกระทบต่อการฟื้นฟูโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานคร ผู้วิจัยสามารถเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างทั้ง 3 กลุ่ม ได้เป็นจำนวนดังนี้

1. <u>กลุ่มที่ 1</u> นายตรวจเขต สำนักการโยธากรุงเทพมหานคร จำนวน 25 ท่าน
2. <u>กลุ่มที่ 2</u> สถาปนิก วิศวกรมีประสบการณ์การออกแบบ หรือเป็นที่ปรึกษางานออกแบบฟื้นฟู จำนวน 12 ท่าน
3. <u>กลุ่มที่ 3</u> ผู้เชี่ยวชาญ กรรมการร่างกฎหมายที่ทำการศึกษา จำนวน 6 ท่าน

<u>รวมทั้งสิ้นจำนวน 43 ท่าน</u>

จำนวนประชากรในแต่ละกลุ่มตัวอย่าง ผู้ศึกษาได้พยายามทำการศึกษาในจำนวนใกล้เคียงกัน เพื่อให้ได้ข้อมูลที่มีน้ำหนักของความเห็น ในแต่ละกลุ่มเท่ากัน แต่เนื่องปัจจัย 2 ประการทำให้จำนวนประชากรในแต่ละกลุ่มมีความแตกต่างกัน คือ

1. เวลา เนื่องจากงานวิจัยนี้มีข้อจำกัดในเรื่องเวลาซึ่งเป็นข้อจำกัดที่สำคัญในการทำการติดต่อเพื่อทำการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างแต่ละกลุ่ม
2. จำนวนประชากร เนื่องจากจำนวนประชากรในแต่ละกลุ่มตัวอย่างมีจำนวนไม่เท่ากัน สาเหตุเพราะ
   2.1 กลุ่มที่1 นายตรวจเขต เป็นข้าราชการประจำ สำนักการโยธากรุงเทพมหานคร ซึ่งทำหน้าที่ดูแลการขออนุญาตก่อสร้าง และทำการต่ออายุ

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ในเขตกรุงเทพมหานคร ประชากรในกลุ่มนี้จึงมีจำนวนมาก

2.2 กลุ่มที่2 กลุ่มสถาปนิก วิศวกรผู้ที่มีการในการออกแบบ หรือที่ปรึกษางานฟื้นฟูโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้าง มีจำนวนน้อย เนื่องจากผู้ที่ครอบครองอาคารยุติการก่อสร้างส่วนใหญ่ มักอาศัยผู้มีประสบการณ์กลุ่มซ้ำๆกัน

2.3 กลุ่มที่3 กลุ่มกรรมการที่มีส่วนในการร่างกฎหมายที่ทำการศึกษา กลุ่มตัวอย่างมีอยู่เป็นจำนวนน้อย และมักจะไม่เปิดเผย ทำให้ยากแก่การติดต่อสัมภาษณ์

## 4.2 สรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูลและอภิปรายผล

เนื้อหาของแบบสอบถาม และสัมภาษณ์ ประกอบด้วย

**ส่วนที่** 1 ข้อมูลเชิงปริมาณและกระบวนการฟื้นฟูอาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานคร

**ส่วนที่** 2 ข้อมูลปัญหาและความเห็นสถานการณ์โครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้าง

**ส่วนที่** 3 ข้อมูลและความเห็นเกี่ยวกับแนวทางการแก้ปัญหากฎหมายที่มีผลกระทบต่อการฟื้นฟูโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานคร

### <u>ส่วนที่ 1</u> ข้อมูลเชิงปริมาณอาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานคร

จากข้อมูล การศึกษาสถานการณ์อาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานครและพื้นที่ต่อเนื่อง ในระหว่างปี พ.ศ.2544 - 2546 สามารถจำแนกอาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครได้ทั้งสิ้น 493 อาคาร มีการเปลี่ยนแปลงสภาพอาคาร 119 อาคาร ในจำนวนนี้เป็นอาคารที่มีการเปลี่ยนแปลง โดยการก่อสร้างแล้วเสร็จ จำนวน 59 อาคาร[1]

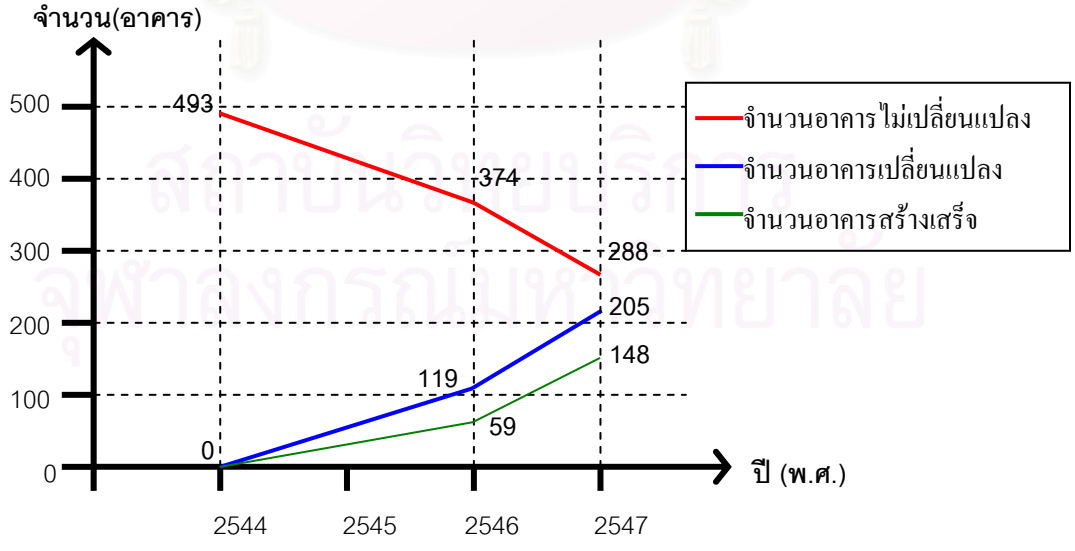
[1] ไตรรัตน์ จารุทัศน์, <u>สถานการณ์โครงการอาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานครฯและพื้นที่ต่อเนื่อง</u> (กรุงเทพมหานคร: ศูนย์บริการวิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2546)

ตารางที่ 4.1 แสดงการเปรียบเทียบจำนวนอาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างที่มีการเปลี่ยนแปลงปี พ.ศ.2544 ปี พ.ศ.2546 และปี พ.ศ.2547

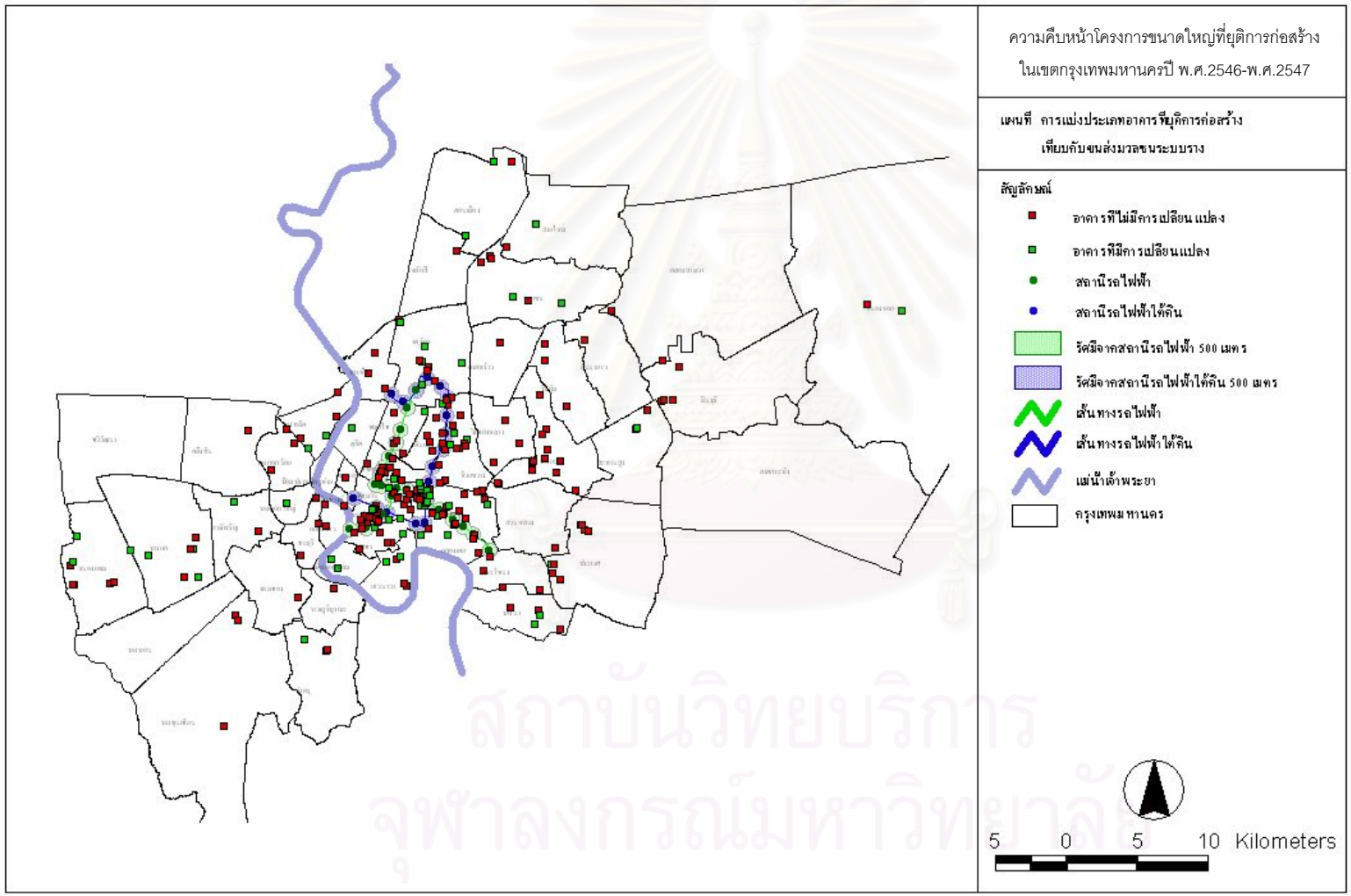
| ลักษณะการเปลี่ยนแปลง | ปีพ.ศ.2544 | | ปี พ.ศ.2546 | | ปี พ.ศ.2547 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ |
| - ไม่มีการเปลี่ยนแปลง | 493 | 100 | 374 | 75.86 | 288 | 58.42 |
| - มีการเปลี่ยนแปลง | 0 | 0 | 119 | 24.14 | 205 | 41.58 |
| เข้าใช้พื้นที่ ไม่ก่อสร้าง | 0 | 0 | 17 | 3.45 | 1 | 0.02 |
| ก่อสร้างอยู่ | 0 | 0 | 43 | 8.72 | 56 | 11.56 |
| สร้างเสร็จแล้ว | 0 | 0 | 59 | 11.97 | 148 | 30.02 |
| รวม | 493 | 100 | 493 | 100.00 | 493 | 100.00 |

เปรียบเทียบข้อมูลพบว่า จำนวนอาคารที่ยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานคร ณ ปี พ.ศ. 2542 มีทั้งสิ้น 493 อาคาร จนถึงปี พ.ศ.2547 มีการเปลี่ยนแปลงทั้งสิ้น 205 อาคารคิดเป็นร้อยละ 41.58 โดยเป็นอาคารที่ก่อสร้างแล้วเสร็จถึง 148 อาคารคิดเป็น 30.02 ของอาคารยุติการก่อสร้างทั้งหมด

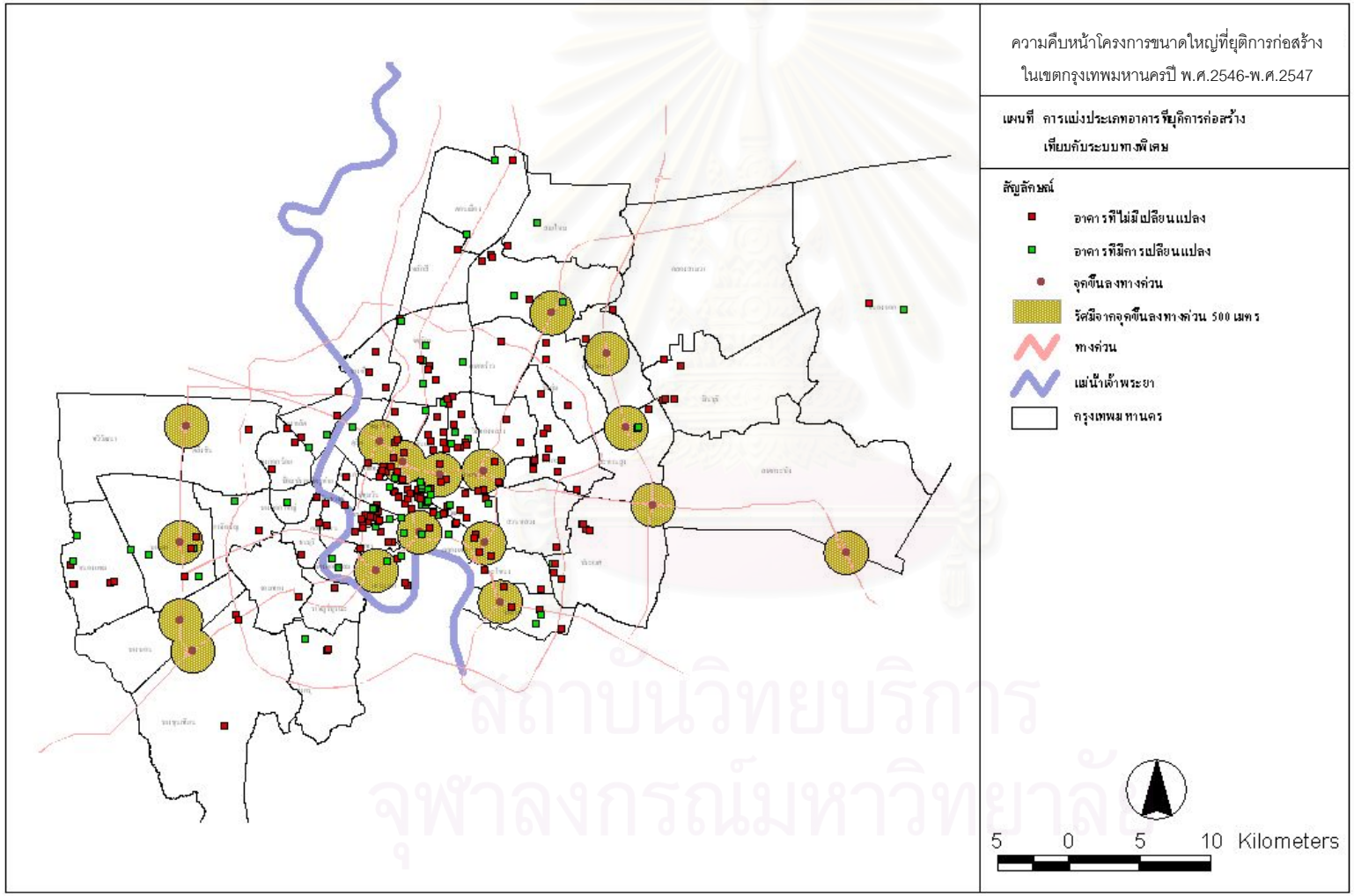
รูปที่ 4.1 ภาพแสดงสถานการณ์อาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างปี พ.ศ.2544-2547



รูปที่ 4.2 ภาพแสดงอาคารยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานคร ประกอบกับจุดขึ้นลงรถไฟฟ้า



รูปที่ 4.3 ภาพแสดงอาคารยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานคร ประกอบกับจุดขึ้นลงทางพิเศษ



จากรูปที่ 4.1 ความคืบระหว่างปี พ.ศ.2546-2547 พบว่า มีความเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นถึง 94 อาคารเพียงในระยะเวลาเพียง 1 ปี ซึ่งถือได้ว่าเป็นจำนวนเกือบเท่าตัวเมื่อเทียบกับระยะเวลาตั้งแต่ปี พ.ศ.2544-2546 มีโครงการยุติการก่อสร้างที่ได้รับการฟื้นฟูเพียง 119 อาคาร แสดงให้เห็นว่ามีผู้สนใจที่จะทำการฟื้นฟูโครงการยุติการก่อสร้างเหล่านี้เพิ่มมากขึ้น

ตารางที่ 4.2 แสดงสภาพเจ้าของใบอนุญาตปลูกสร้างอาคารที่มีการเปลี่ยนแปลง พ.ศ.2547

| เจ้าของใบอนุญาตปลูกสร้างอาคารที่มีการเปลี่ยนแปลง | ปี พ.ศ.2544-2546 | | ปี พ.ศ.2546-2547 | | รวมปีพ.ศ.2544-2547 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ |
| บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 70 | 58.82 | 62 | 72.09 | 132 | 64.39 |
| บริษัทเอกชน | 26 | 21.85 | 13 | 15.12 | 39 | 19.02 |
| บุคคลธรรมดา | 20 | 16.81 | 8 | 9.30 | 28 | 13.66 |
| สำนักงานทรัพย์สิน | 1 | 0.84 | 2 | 2.33 | 3 | 1.46 |
| หน่วยงานราชการ | 1 | 0.84 | 1 | 1.16 | 2 | 0.98 |
| สถาบันการเงิน | 1 | 0.84 | 0 | 0.00 | 1 | 0.49 |
| รวม | 119 | 100.00 | 86 | 100.00 | 205 | 100.00 |

ตารางที่ 4.2 แสดงให้เห็นว่าผู้ลงทุนที่มีบทบาทในการฟื้นฟูโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างมากที่สุด คือ บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้ทำการลงทุนฟื้นฟู 132 อาคารคิดเป็นร้อยละ 64.39 ของอาคารยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพที่ได้รับการฟื้นฟูทั้งหมด รองลงมาเป็นบริษัทเอกชนร้อยละ 19.0 และบุคคลธรรมดาร้อยละ 13.66

ตารางที่ 4.3 แสดงจำนวนโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างที่ไม่มีการเปลี่ยนแปลง แบ่งตามสภาพโครงการปัจจุบัน

| ความคืบหน้า | จำนวน(อาคาร) | ร้อยละ |
|---|---|---|
| 1. มีการดำเนินการฐานรากบางส่วน | 106 | 36.81 |
| 2. ฐานรากแล้วเสร็จ | 11 | 3.82 |
| 3. มีโครงสร้างบางส่วน | 81 | 28.13 |
| 4. โครงสร้างแล้วเสร็จ | 90 | 31.25 |
| รวม | 288 | 100.00 |

เมื่อพิจารณาสภาพโครงการที่ยุติการก่อสร้างที่ไม่มีการเปลี่ยนแปลงปัจจุบัน ในประเภทมีการดำเนินการโครงสร้างบางส่วน และโครงสร้างแล้วเสร็จทั้งสิ้น 171 อาคารพบว่า เป็นโครงการที่มีการดำเนินการทิ้งค้างพื้นที่มากกว่า 10,000 ตารางเมตร และมีความสูงมากกว่า 23 เมตรซึ่งตามกฎหมายควบคุมอาคารถือว่าเป็นอาคารขนาดใหญ่ และอาคารสูง จำนวน 70 อาคาร แบ่งเป็นอาคารก่อสร้างแล้วบางส่วน 18 อาคาร และเป็นอาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ 52 อาคาร

อาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างที่ไม่มีการเปลี่ยนแปลง 288 อาคาร คิดเป็นร้อยละ 58.42 ของอาคารยุติการก่อสร้างทั้งหมดในเขตกรุงเทพมหานคร มีการกระจายตัวอยู่ใน 50 เขต ทั่วกรุงเทพมหานคร เมื่อประเมินจากศักยภาพพื้นที่โดยการกำหนดที่ตั้งโครงการลงบนแผนที่ พิจารณาประกอบกับจุดขึ้นลงของระบบขนส่งมวลชนทั้งรถไฟฟ้า และทางพิเศษ พบว่าที่ตั้งโครงการกว่าร้อยละ 70 ของโครงการทั้งหมดมีศักยภาพอยู่ในระดับสูง อาคารที่มีการพัฒนาต่อเป็นจำนวนมากในช่วงปี พ.ศ.2546-2547 มีแนวทางการพัฒนาดังนี้

1. **ดำเนินการก่อสร้างต่อตามใบอนุญาตเดิม** อาคารที่มีการพัฒนาในรูปแบบนี้ได้สภาพใบอนุญาตต้องยังไม่ขาดอายุ และต้องไม่มีการเปลี่ยนรูปแบบการใช้งาน อาคารเหล่านี้สามารถปรับรูปแบบทางสถาปัตยกรรมได้ โดยไม่เพิ่มพื้นที่การใช้งาน และความสูงอาคาร ต้องมีการปรับระบบป้องกัน และระงับอัคคีภัยให้ได้ตามกฎหมายที่บังคับ ณ วันที่ทำการต่อใบอนุญาตครั้งสุดท้าย
2. **ดำเนินการก่อสร้างต่อโดยเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานอาคาร** สามารถทำได้โดยใบอนุญาตก่อสร้างต้องยังไม่ขาดการต่ออายุ และดำเนินการโดยการขอนุญาตดัดแปลงอาคาร โดยต้องดัดแปลงอาคารให้ได้มาตรฐานตามที่กฎหมายกำหนดไว้สำหรับอาคารประเภทดังกล่าว การพัฒนาโครงการลักษณะนี้มีข้อจำกัดสำหรับการเปลี่ยนการใช้งานอาคารเป็นอาคารบางประเภท และขนาดที่เข้าข่ายต้องทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ไม่สามารถทำได้ เนื่องจากคณะกรรมการพิจารณารายงานไม่สามารถรับพิจารณารายงานได้
3. **ขออนุญาตใช้อาคารเท่าที่สร้างค้างไว้** โดยยื่นคำขอขออนุญาตดัดแปลงอาคารสามารถทำได้ โดยไม่ต้องคำนึงถึงสภาพใบอนุญาตปัจจุบันว่าขาดอายุแล้วหรือไม่ การขออนุญาตดัดแปลงอาคารต้องไม่เพิ่มพื้นที่ใช้สอย และความสูงจากเดิมที่ก่อสร้างค้างไว้ เว้นแต่เป็นการก่อสร้างส่วนที่จำเป็นสำหรับติดตั้งงานระบบอุปกรณ์ต่างๆบนชั้นบนสุด

4. **ขออนุญาตก่อสร้างใหม่** อาคารที่มีการขออนุญาตก่อสร้างใหม่เหล่านี้สามารถพัฒนาพื้นที่โครงการตามกฎหมายที่บังคับใช้ปัจจุบันโดยไม่มีข้อยกเว้น เจ้าของโครงการมักจะพัฒนาโครงการที่มีการดำเนินการน้อยมาก เพื่อหลีกเลี่ยงงบประมาณการรื้อถอนดัดแปลง และออกแบบอาคารใหม่ทั้งหมดตามกฎหมายที่บังคับใช้ปัจจุบัน

ข้อมูลอาคารยุติการก่อสร้างที่มีการเปลี่ยนแปลงระหว่างปี พ.ศ.2546-พ.ศ.2547 เมื่อทำการพิจารณาแบ่งประเภทตามข้อกฎหมายที่อาคารยุติการก่อสร้างแต่ละอาคารจะต้องทำการพิจารณาก่อนทำการฟื้นฟูโครงการ สามารถแยกประเภทได้ดังนี้

1. อาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างที่มีการเปลี่ยนแปลงที่ต้องทำการพิจารณาพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

   อาคารที่ยุติการก่อสร้างที่ใบอนุญาตขาดอายุจำนวนทั้งสิ้น 192 อาคาร จากอาคารที่ยุติการก่อสร้างที่ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในเขตกรุงเทพมหานครทั้งสิ้น 288 อาคาร คิดเป็นร้อยละ 66.67 อาคารเหล่านี้การฟื้นฟูสามารถทำได้โดยการขออนุญาตดัดแปลงอาคารใช้งานเท่าที่ก่อสร้างค้างไว้ โดยมีต้องแก้ไขแบบแปลนให้ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยให้ถูกต้องตามกฎหมาย ณ วันที่ยื่นการขออนุญาตดัดแปลงอาคาร หรือทำการขออนุญาตก่อสร้างใหม่ซึ่งต้องปฏิบัติตามกฎหมายปัจจุบันทั้งหมด

2. อาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างที่มีการเปลี่ยนแปลงที่ต้องทำการพิจารณาพระราชบัญญัติการผังเมือง

   เนื่องจากผังเมืองมีการเปลี่ยนแปลงทำให้พื้นที่บางส่วนมีการเปลี่ยนสี และข้อกำหนดบางประการ ดังนั้นการขออนุญาตดัดแปลงเพื่อเปลี่ยนการใช้งานอาคาร ต้องมีการพิจารณาก่อนทำการฟื้นฟูโครงการที่ยุติการก่อสร้างที่อยู่ในเขตดังกล่าวว่าสามารถทำได้หรือไม่

3. อาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างที่มีการเปลี่ยนแปลงที่ต้องทำการพิจารณาข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างดัดแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภท พ.ศ.2538-พ.ศ.2548 มีทั้งหมด 21 บริเวณ จากการเก็บข้อมูลพบว่ามีอาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างซึ่งไม่สามารถขออนุญาตดัดแปลงหรือก่อสร้างอาคารต่อได้ อยู่ทั้งสิ้น 12 โครงการกระจายอยู่ใน 8 บริเวณ ดังนี้

ตารางที่ 4.4 บริเวณที่มีข้อกำหนดออกตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครที่พบโครงการยุติการก่อสร้าง

| บริเวณที่มีข้อกำหนดออกตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครที่พบโครงการยุติการก่อสร้าง | จำนวน (โครงการ) |
|---|---|
| 1. พื้นที่ต่อเนื่องกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นนอก | 1 |
| 2. ริมแม่น้ำเจ้าพระยา | 2 |
| 3. ภายในระยะ 15 เมตร จากเขตถนนสายเชื่อมระหว่างถนนเพชรบุรีกับถนนพระราม ที่ 9(ช่วงปลายถนนเพชรบุรี)ทั้ง 2 ฟาก | 1 |
| 4. ภายในระยะ 15 เมตร จากเขตถนนนราธิวาสราชนครินทร์ทั้ง 2 ฟาก | 1 |
| 5. ภายในระยะ 15 เมตร จากเขตถนนงามวงศ์วานตัดใหม่ช่วงแยกเกษตรศาสตร์-ถนนนวมินทร์(ถนนสุขาภิบาล1)ทั้ง 2 ฟาก | 1 |
| 6. ภายในระยะ 15 เมตร จากเขตถนนรัชดาภิเษกทั้ง 2 ฟาก | 2 |
| 7. สวนเบญจกิติ | 1 |
| 8. ภายในระยะ 6 เมตรทั้ง 2 ฟาก จากคลองที่สำคัญในเขตกรุงเทพมหานคร | 3 |
| **รวม** | **12** |

พบว่าโครงการที่ยุติการก่อสร้างทั้ง 12 โครงการอยู่ในที่ตั้งที่มีศักยภาพสูงมาก ซึ่งหากโครงการยุติการก่อสร้างเหล่านี้ไม่ติดปัญหาข้อขัดแย้ง โครงการจะประสบความสำเร็จเป็นอย่างสูง

4. อาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างที่มีการเปลี่ยนแปลงที่ต้องทำการพิจารณาพระราชบัญญัติสิ่งแวดล้อม

จากอาคารยุติการก่อสร้างทั้งหมดที่ยังไม่มีการพัฒนาต่อทั้งสิ้น 288 อาคารพบโครงการมีขนาด และประเภทที่ต้องทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมทั้งสิ้น 226 อาคาร ซึ่งโครงการส่วนใหญ่ดำเนินการขออนุญาตก่อสร้างก่อนการทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม เมื่อโครงการยุติการก่อสร้างการทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมจึงหยุดชะงักไปด้วย การทำการฟื้นฟูโครงการจึงต้องเริ่มทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมย้อนหลัง

**<u>ส่วนที่ 2</u> ข้อมูลปัญหาและความเห็นสถานการณ์โครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้าง**

การสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างที่ 2 กลุ่มสถาปนิก วิศวกรผู้ที่มีการในการออกแบบ หรือที่ปรึกษางานฟื้นฟูโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้าง ประกอบด้วย

**ที่ปรึกษางานฟื้นฟูโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้าง**

1. คุณสุรเธียร จักรานนท์ กรรมการผู้อำนวยการบริษัทเอสซีแอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
2. คุณทศพร ศักดิ์สงวนมนูญ กรรมการผู้จัดการบริษัทแกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด
3. คุณพิเชษฐ ศุภกิจจานุสันติ์ รองกรรมการผู้จัดการ บริษัท แอล พี เอ็น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
4. คุณธงชัย จิรดิลก ประธานบริษัทเอเชีย แอสเสท แอดไวซอรี จำกัด ผู้บริหารกองทุนอสังหาริมทรัพย์ แลนด์แอนด์เฮ้าส์ 1 และ 2
5. คุณกิติ วรบรรพจน์ ผู้บริหาร บริษัท คิวส์เฮาส์ จำกัด

**สถาปนิกออกแบบ และควบคุมงานฟื้นฟูโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้าง**

1. คุณสิน พงษ์หาญยุทธ กรรมการผู้จัดการ บริษัท แปลน อาคิเทค จำกัด.
2. คุณสมศักดิ์ พรประเสริฐ สถาปนิกควบคุมงานก่อสร้าง บริษัท เอ49 จำกัด
3. คุณสมพงษ์ สุขสกุล สถาปนิกออกแบบ บริษัท แอล.พี.เอ็น ดีเวลลอปเมนต์ กรุ๊ป
4. คุณแสงชัย เพรชเพริศ สถาปนิกควบคุมงานก่อสร้าง โครงการ Center Point Witthayu

**วิศวกรควบคุมงานฟื้นฟูโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้าง**

1. คุณไกรวัล ปวราจารย์ ผู้บริหารโครงการ บริษัทอิตาเลี่ยนไทย ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด
2. คุณณรงค์ฤทธิ์ จิรดำรงค์กุล วิศวกรควบคุมงานก่อสร้าง บริษัท เค เทค จำกัด
3. คุณสุวัฒน์ นาประธีป วิศวกรควบคุมงานก่อสร้าง โครงการธนาคารกรุงไทยสำนักงานใหญ่

ทำให้ทราบข้อมูลเชิงลึกของโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างดังนี้

**เจ้าของโครงการอาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้าง**

การสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างที่ 2 สามารถแบ่งประเภทเจ้าของโครงการอาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานครที่ยังไม่มีการพัฒนาต่อในปัจจุบันได้เป็น 2 ประเภทดังนี้

1. เจ้าของโครงการซึ่งเป็นผู้ขออนุญาตปลูกสร้างอาคารตามใบอนุญาตปลูกสร้างอาคารฉบับแรก เมื่อพิจารณาโครงการที่เจ้าของเดิมยังถือกรรมสิทธิ์อยู่นั้นพบว่า เป็นโครงการที่มีขนาดไม่ใหญ่มากนัก ซึ่งเจ้าของโครงการเป็นเจ้าของที่ดิน และมีการลงทุนก่อสร้างเองทั้งหมด หรือโครงการที่เจ้าของเป็นเจ้าของที่เอง ทำเรื่องกู้ธนาคารในส่วนงานก่อสร้างอาคารแต่ธนาคารยังไม่มีการปล่อยเงินกู้ก้อนแรกให้กับโครงการ เนื่องจากการดำเนินงานก่อสร้างยังไม่ได้ตามเกณฑ์ซึ่งธนาคารได้กำหนด
2. เจ้าของโครงการ ซึ่งไม่ใช่เจ้าของใบอนุญาตปลูกสร้างอาคารตั้งแต่แรก ส่วนใหญ่เป็นเจ้าของโครงการที่มีขนาดใหญ่ สามารถแบ่งประเภทได้ ดังนี้

   2.1 ธนาคาร หรือบริษัทเงินทุน เป็นเจ้าของโครงการซึ่งได้มาจากการยึดจากเจ้าของโครงการเดิม ในกรณีที่เจ้าของโครงการมีการขอกู้จากทางธนาคาร และไม่มีความสามารถในการส่งเงินต้น และดอกเบี้ยให้ทางธนาคารตามที่ได้ทำการตกลงกันไว้

   ลักษณะการปล่อยเงินกู้ยืมงวดแรกของธนาคารให้กับลูกค้าที่ต้องการลงทุนปลูกสร้างอาคารขนาดใหญ่ในลักษณะต่างๆ

   *กรณีที่ 1* เจ้าของโครงการทำการกู้ยืมธนาคาร เฉพาะในส่วนค่าดำเนินงานก่อสร้างโครงการจนแล้วเสร็จ เมื่อธนาคารพิจารณาอนุมัติโครงการแล้ว ธนาคารจะปล่อยเงินกู้ร้อยละ 80 ของมูลค่าดำเนินงานก่อสร้าง และจะทำการปล่อยเงินกู้งวด

แรก ร้อยละ 10 ของวงเงินกู้เมื่อเจ้าของโครงการมีการดำเนินงานก่อสร้างฐานรากและคานคอดินแล้วเสร็จ

*กรณีที่ 2* เจ้าของโครงการทำการกู้ยืมธนาคาร เพื่อทำการซื้อที่ดิน และค่าดำเนินงานก่อสร้างโครงการจนแล้วเสร็จ เมื่อธนาคารพิจารณาอนุมัติโครงการแล้ว ธนาคารจะปล่อยเงินกู้งวดแรกเพื่อทำการซื้อที่ร้อยละ 20 ของราคาที่ดิน อีกร้อยละ 80 ของค่าที่ดินเจ้าของโครงการต้องลงทุนเอง

ส่วนลักษณะการปล่อยเงินกู้ของบริษัทเงินทุนต่างๆ จะมีรูปแบบการดำเนินงานคล้ายกับธนาคาร ส่วนที่แตกต่างกันเพียงเล็กน้อย คือ บริษัทเงินทุนจะปล่อยเงินกู้ให้กับลูกค้าประมาณร้อยละ 90 ของมูลค่าโครงการ ดังนั้นเมื่อมีความเสี่ยงในการลงทุนมากกว่าธนาคารบริษัทเงินทุนจึงมีการเรียกเก็บอัตราดอกเบี้ยซึ่งสูงกว่าธนาคาร

2.2 บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย(บบส.) โดยการรับโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของสถาบันการเงินและบริษัทบริหารสินทรัพย์

2.3 ผู้สนใจเข้าพัฒนาโครงการรายใหม่ เป็นผู้ลงทุนซึ่งเห็นศักยภาพของโครงการ หรือที่ตั้งโครงการ และตัดสินใจซื้อมาจากธนาคาร, บบส. หรือเจ้าของเดิม เพื่อดำเนินการต่อในรูปแบบต่างๆ ดังที่ได้กล่าวมาแล้ว หรือขายต่อเพื่อทำกำไร

ซึ่งจากข้อมูลผู้ฟื้นฟูโครงการที่ยุติการก่อสร้างนั้นพบว่าเจ้าของโครงการประเภทที่ 2 นั้นมีการดำเนินการฟื้นฟูโครงเหล่านี้ในอัตราที่ต่ำมาก โดยเฉพาะเจ้าของโครงการประเภทที่ 2.1 และ 2.2 ที่มีการฟื้นฟูโครงการเพียง 1 โครงการ แสดงให้เห็นว่าโครงการยุติการก่อสร้างส่วนหนึ่งที่ไม่ได้รับการฟื้นฟูเนื่องจากไม่สามารถทำการตกลงราคาซื้อขายได้ เพราะเจ้าของโครงการเหล่านี้เชื่อว่าโครงการจะมีศักยภาพอีกครั้งหากมีการออกกฎหมายนิรโทษกรรม จึงตั้งราคาขายไว้สูงเกินจริง

**การตรวจสอบสภาพโครงการก่อนทำการฟื้นฟูโครงการ**

การตรวจสอบสภาพโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้าง ก่อนทำการฟื้นฟูโครงการ จากการสัมภาษณ์พบว่า การตรวจสอบโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างนั้นหากเจ้าของโครงการมีแบบก่อสร้างเดิมอยู่ จะทำการตรวจสอบแบบก่อสร้างเดิมก่อนทำการยุติการก่อสร้างว่ามีการก่อสร้างตรงตามแบบ หรือไม่เป็นประการแรก แต่โดยทั่วไปพบว่ามีโครงการอยู่น้อยที่จะมีการเก็บรักษาแบบไว้ เนื่องจากเมื่อโครงการยุติการก่อสร้าง ข้อมูลโครงการต่างๆก็ไม่มีฝ่ายที่ทำหน้าที่ดูแล ดังนั้นการฟื้นฟู

โครงการส่วนใหญ่จึงอาศัยการตรวจสอบจากสภาพหน้างาน โดยมีการตรวจสอบที่สามารถแบ่งได้ 2 ขั้นตอนด้วยกัน คือ

1. การตรวจสอบเบื้องต้น เป็นการตรวจสอบอาคารตามสภาพหน้างานที่สามารถมองเห็นได้ด้วยตาเปล่า โดยการตรวจสอบจะทำโดยสถาปนิก หรือวิศวกร ที่รับหน้าที่ในการออกแบบก่อสร้าง ฟื้นฟูโครงการที่ยุติการก่อสร้างเหล่านั้น
2. การตรวจสอบโครงสร้าง เป็นการตรวจสอบถึงคุณภาพของโครงสร้างในการรับน้ำหนักและการถ่ายเทน้ำหนัก ด้วยเครื่องมือตรวจสอบด้านวิศวกรรม โดยเจ้าของโครงการจะทำการว่าจ้างบริษัทที่มีประสบการณ์โดยตรงทำหน้าที่ในการตรวจสอบ

จากการสัมภาษณ์พบว่า โครงการที่ทำการตรวจสอบทั้ง 2 ขั้นตอนนั้น มักจะเป็นโครงการที่เป็นอาคารในกลุ่มอาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่พิเศษ เท่านั้น โครงการขนาดใหญ่ ทั่วไปที่ทำการฟื้นฟูมักจะทำการตรวจสอบเบื้องต้นเท่านั้น โดยเฉพาะโครงการที่มีเจ้าของใบอนุญาตเป็นบุคคลธรรมดา

**ความคืบหน้าโครงสร้างกับการฟื้นฟูโครงการ**

จากการสัมภาษณ์ กลุ่มประชากรที่ 2 สถาปนิกผู้ที่มีการในการออกแบบ หรือเป็นที่ปรึกษางานออกแบบฟื้นฟูโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้าง ถึงประสบการณ์การฟื้นฟูโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้าง และปัญหาที่พบ พบว่ารูปแบบการเปลี่ยนแปลงของโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างเหล่านี้ ไม่ได้ขึ้นอยู่กับรูปแบบทางกายภาพโครงการปัจจุบันมากนัก เนื่องจากเทคโนโลยีการก่อสร้างสามารถในการปรับปรุงรูปแบบอาคารดังกล่าว ให้เหมาะสมกับการใช้อาคารได้แทบทุกประเภท

ดังนั้น เมื่อทำการสัมภาษณ์กลุ่มสถาปนิกที่เป็นที่ปรึกษาโครงการ จึงพบว่าความคืบหน้าโครงการเหล่านี้ เป็นปัจจัยในการพิจารณาในการลงทุนของเจ้าของโครงการในเรื่องภาพพจน์โครงการและจำนวนงบประมาณที่ต้องทำการลงทุนต่อในการพัฒนาต่อเท่านั้น โดยโครงการที่มีการพัฒนาต่อจนแล้วเสร็จในปัจจุบันนั้น เมื่อพิจารณาความคืบหน้าโครงการเดิมก่อนทำการฟื้นฟู กับรูปใช้งานอาคารในปัจจุบัน สามารถแบ่งเป็น 2 กลุ่มได้ดังนี้

1. โครงการที่มีการพัฒนาต่อในรูปแบบการใช้งานเหมือนเดิมตามใบขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร หรือใกล้เคียงกับประเภทการใช้อาคารตามใบขออนุญาตปลูกสร้างอาคารเดิม โครงการเหล่านี้ เมื่อพิจารณาจากความคืบหน้าโครงการเดิมก่อนทำการฟื้นฟู พบว่า เจ้าของโครงการมักจะเลือกซื้อโครงการซึ่งมีการพัฒนาไปแล้วเกินร้อยละ 50 ของโครงสร้างที่ขออนุญาตไว้ เนื่องจากในการลงทุนไม่จำเป็นต้องลงทุนในการก่อสร้างโครงสร้างต่อเป็นเงินจำนวนมาก และสามารถร่นระยะเวลาก่อสร้างโครงการได้มาก เมื่อเทียบกับการขึ้นโครงการใหม่
2. โครงการที่เปลี่ยนรูปแบบการใช้งานจากใบขออนุญาตปลูกสร้างอาคารเดิมอย่างสิ้นเชิง เช่น อาคารสำนักงาน เปลี่ยนเป็น ห้องชุดให้เช่า เจ้าของโครงการมักเลือกโครงการที่ยังไม่มีการพัฒนามากนัก หรือมีเพียงการดำเนินงานเฉพาะฐานรากเท่านั้น เพื่อง่ายแก่การเปลี่ยนแปลงรูปแบบอาคาร

**แนวทางการฟื้นฟูโครงการยุติการก่อสร้างใบอนุญาตก่อสร้างอาคารขาดอายุ**

ตามกฎหมายควบคุมอาคาร อนุญาตให้อาคารที่มีการต่ออายุใบอนุญาตต่อเนื่อง สามารถก่อสร้างอาคารต่อได้ตามข้อบังคับกฎหมายที่บังคับใช้ ณ วันที่ทำการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารครั้งแรก แต่ต้องมีการปรับแบบอาคารในระบบป้องกัน และระงับอัคคีภัยให้ถูกต้องตามกฎหมายซึ่งบังคับใช้ ณ วันที่ทำการต่ออายุใบอนุญาต ทำให้อาคารเหล่านี้สามารถดำเนินการก่อสร้างต่อได้โดยไม่ต้องทำการดัดแปลงโครงสร้างจากเดิมมากนัก

ส่วนอาคารที่ใบอนุญาตหมดอายุนั้น จากการเก็บข้อมูลโดยการสัมภาษณ์ พบว่า มีการเปลี่ยนแปลงเป็น 2 ลักษณะ โดยมีกระบวนในการดำเนินการดังต่อไปนี้

1. ทำการขออนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามที่กฎกระทรวงฉบับที่10 อนุญาตให้อาคารที่ไม่สามารถต่อใบอนุก่อสร้างอาคาร สามารถก่อสร้างต่อจนสามารถใช้งานอาคารได้ โดยเจ้าของอาคารต้องทำการขออนุญาตดัดแปลงอาคาร ซึ่งการดัดแปลงอาคารจะต้องไม่เพิ่มพื้นที่ใช้สอย และต้องไม่เพิ่มความสูงของอาคารจากโครงสร้างเดิมที่ได้มีการก่อสร้างค้างไว้ เว้นแต่การต่อเติมงานระบบเพื่อสามารถใช้งานอาคารได้อย่างปลอดภัย
2. ก่อสร้างอาคารต่อโดยใช้ข้อบังคับเหมือนอาคารใบอนุญาตยังไม่ขาดอายุ โดยจากการเปรียบเทียบข้อมูลพบว่า บางอาคารซึ่งมีการก่อสร้างต่อจนแล้วเสร็จตามใบอนุญาตเดิม

นั้น แท้จริงแล้วอาคารได้ขาดการต่ออายุใบอนุญาตไปแล้ว จากการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างที่ 2 ในกรณีดังกล่าว พบว่า เจ้าของโครงการมีการขอให้เจ้าหน้าที่ทำหลักฐานการต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างย้อนหลัง เพื่อแก้ช่วยลดผลกระทบที่จะเกิดจากการบังคับใช้กฎหมายในปัจจุบันกับการฟื้นฟูโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างที่ขาดการต่ออายุใบอนุญาตเหล่านั้น

แสดงให้เห็นว่า การฟื้นฟูโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างซึ่งใบอนุญาตก่อสร้างขาดการต่ออายุนั้น มีกระบวนการซึ่งสามารถหลบเลี่ยงกฎหมายที่บังคับใช้ในปัจจุบันได้ ซึ่งโครงการที่ยังไม่มีการฟื้นฟูส่วนใหญ่ไม่มีการต่อใบอนุญาตก่อสร้างนั้น หากต้องการฟื้นฟูโดยมีผลกระทบทางกฎหมายน้อยที่สุดอาจจะใช้กระบวนการในการหลบเลี่ยงกฎหมายนี้

**ผลกระทบต่อผู้ที่เกี่ยวข้องกับโครงการยุติการก่อสร้างที่ไม่ได้รับการฟื้นฟู**

ประเด็นปัญหาเกี่ยวเนื่องที่ทำให้เกิดผลกระทบต่อผู้ที่เกี่ยวข้องกับโครงการยุติการก่อสร้างที่ไม่ได้รับการฟื้นฟูดังนี้

1. เกิดข้อขัดแย้งในการเจรจาประนอมหนี้ เนื่องจากโครงการที่ไม่สามารถต่อสร้าง ดัดแปลงเพื่อใช้งานให้เกิดความคุ้มค่าทางการลงทุน จะต้องทำการรื้อถอนซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวเจ้าของโครงการมีหน้าที่ในการรับผิดชอบ ดังนั้นการขายที่ดินที่มีโครงสร้างก่อสร้างทิ้งค้างไว้จึงได้ราคาที่ต่ำกว่าความเป็นจริง
2. ไม่มีมาตรการในการดูแลรักษาโครงการที่สร้างค้างเหล่านี้ ทำให้โครงสร้างเกิดความเสียหาย ไม่สามารถทำการฟื้นฟู หรือต้องทำการตรวจสอบอย่างระเอียด เพื่อความปลอดภัยของผู้ใช้อาคาร
3. ไม่มีมาตรการรักษาความปลอดภัย มีการบุกรุก และเป็นแหล่งมั่วสุม ก่อให้เกิดปัญหาต่อชุมชนโดยรอบโครงการ

จะเห็นได้ว่าปัญหาโครงการยุติการก่อสร้างที่ไม่รับการฟื้นฟูนั้นเป็นปัญหาทางสังคม ที่มีข้อขัดแย้งต่างๆ ที่มีความเกี่ยวเนื่องกันกับผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย การแก้ปัญหาข้อขัดแย้งดังกล่าวจึงต้องได้รับการร่วมมือจากทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง เพื่อแก้ปัญหาร่วมกัน

**<u>ส่วนที่ 3</u> ข้อมูลและความเห็นเกี่ยวกับแนวทางการแก้ปัญหากฎหมายที่มีผลกระทบต่อการฟื้นฟูโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานคร**

จากการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างที่ 3 ผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมายประกอบด้วย

**ผู้เชี่ยวชาญด้านพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร และพระราชบัญญัติผังเมือง**

1. คุณอดิสร มโนมัยธำรงกุล ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาและผังเมือง

**ผู้เชี่ยวชาญด้านข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร**

1. คุณจิม พันธุมโกมล ผู้อำนวยการสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร
2. คุณธนู ศรีคช ผู้อำนวยการกองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร
3. คุณวินัย ลิ่มสกุล ผู้อำนวยการกองควบคุมงานก่อสร้าง สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร

**ผู้เชี่ยวชาญด้านพระราชบัญญัติสิ่งแวดล้อม**

1. คุณสุรี อัมลาลิขิต หัวหน้ากลุ่มโครงการบริการชุมชน และที่พักอาศัย สำนักนโยบายและแผนทรัพยกรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
2. คุณอุษา เกียรติชัยพิพัฒน์ ผู้อำนวยการ กองสิ่งแวดล้อมชุมชนและพื้นที่เฉพาะ สำนักนโยบายและแผนทรัพยกรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

สามารถสรุปแนวทางในการออกกฎหมายเพื่ออนุโลมให้มีการก่อสร้างโครงการที่ยุติการก่อสร้างต่อ ในทั้ง 3 แนวทางของกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่อการฟื้นฟูโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานคร ได้ดังนี้

1. **แนวทางออกกฎหมายเพื่อการอนุโลมพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร**

แนวทางที่ 1 ต่อใบอนุญาตโดยไม่มีข้อแม้

1. ต่ออายุใบอนุญาตโดยให้อาคารสร้างค้างที่ใบอนุญาตขาดอายุสามารถก่อสร้างต่อโดยยึดตามกฎหมายควบคุมอาคารเดิมที่บังคับใช้ ณ วันที่ทำการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร
2. กำหนดระยะเวลาที่กฎหมายอนุโลมให้มีการบังคับใช้เป็นระยะเวลา 3-5 ปี เพื่อรักษาสิทธิให้กับโครงการที่ติดกระบวนการศาลแพ่งและพาณิชย์
3. กำหนดให้มีมาตรการต่อเนื่องในกรณีที่หมดระยะเวลาที่กำหนดการอนุโลม โดยสั่งบังคับให้ทำการรื้อถอนหรือมาตรการการดูแลรักษาโครงการที่ไม่มีการพัฒนาต่อ หรือขออนุญาตก่อสร้าง

ดัดแปลงโครงการตามข้อกฎหมายใหม่ที่บังคับใช้ขณะนั้นโดยทันที เพื่อความปลอดภัยของประชาชนที่อยู่อาศัยโดยรอบ

แนวทางที่ 2 ต่อใบอนุญาตโดยมีข้อแม้

1. กำหนดข้อแม้การต่ออายุใบอนุญาต ดังนี้

1.1 ช่วงเวลาที่ทำการขออนุญาตปลูกสร้าง

อาคารยุติการก่อสร้างที่จะสามารถต่อใบอนุญาตก่อสร้างได้ จะต้องทำการยื่นขออนุญาตครั้งแรก หลังทำการบังคับใช้กฎกระทรวงฉบับที่ 33 เนื่องจากเป็นกฎกระทรวงฉบับแรกที่ได้มีการกำหนดมาตรฐานของอาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ซึ่งโครงการที่ยุติการก่อสร้างที่ปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับนี้ก่อนที่จะมีการแก้ไข เพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงที่ออกมาภายหลัง จะไม่สามารถดัดแปลงโครงสร้างเดิมให้ได้มาตรฐานกฎหมายที่บังคับใช้ในปัจจุบัน

การอนุโลมต่ออายุใบอนุญาตปลูกสร้างอาคารยุติการก่อสร้าง ที่ขออนุญาตก่อสร้างหลังกฎกระทรวงฉบับที่ 33 เหล่านี้จะต้องขออนุญาตก่อสร้างก่อนการบังคับใช้กฎกระทรวงฉบับที่ 57 เนื่องจากเป็นกฎกระทรวงซึ่งวางหลักเกณฑ์ในการต่ออายุใบอนุญาตเป็นฉบับแรก

ดังนั้นอาคารที่จะได้รับการอนุโลมให้มีการต่ออายุใบอนุญาตต้องมีการขออนุญาตก่อสร้างอาคารครั้งแรกภายในวันที่ 17 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2535 จนถึงวันที่ 7 สิงหาคม พ.ศ. 2543

1.2 ความคืบหน้าโครงการ

กรณีที่มีการคืบหน้าเฉพาะฐานราก ต้องมีความคืบหน้าของฐานรากอย่างน้อย 10 % เนื่องจากเป็นการลงทุนก่อสร้างอาคารที่พอสมควรแล้ว และเป็นความคืบหน้าซึ่งเห็นได้ชัด

กรณีที่ไม่มีการตอกเสาเข็ม หรือทำฐานรากแต่ได้มีการก่อสร้างโครงสร้างอาคารลงต่ำกว่าพื้นดิน ต้องมีความคืบหน้าอย่างน้อย 10 %

1.3 ความปลอดภัยของโครงสร้าง

วิศวกรที่ทำการตรวจสอบ ในกรณีที่อาคารเป็นอาคารขนาดใหญ่ทั่วไปเนื่องจากโครงสร้างไม่มีความซับซ้อน

บริษัทวิศวกรที่มีประสบการณ์ในการตรวจสอบโครงสร้างอาคารเป็นผู้ตรวจสอบสำหรับอาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่พิเศษ เนื่องจากอาจจะมีโครงสร้างที่ซับซ้อน และมีผู้เกี่ยวข้องกับอาคารเป็นจำนวนมาก

1.4 ระบบป้องกัน และยับยั้งอัคคีภัย

ใช้มาตรฐานตามกฎหมายที่มีการบังคับใช้ปัจจุบัน โดยไม่มีข้อแม้ เพื่อมาตรฐานความปลอดภัยของประชาชนโดยรวม

1.5 ระยะเวลาในการอนุโลม

มีกำหนดระยะเวลา 5 ปีเพื่อดำเนินการโครงการต่างๆที่ค้างอยู่ให้แล้วเสร็จสิ้นทั้งหมด

2. กรณีที่มีการเปลี่ยนรูปแบบการใช้อาคารจากการขออนุญาตครั้งแรก

สามารถทำได้โดยอนุโลมให้มีการใช้กฎหมายที่บังคับใช้ขณะขอใบอนุญาตครั้งแรก เนื่องจากตัวอาคารมีอยู่แล้วเพียงแต่เปลี่ยนแปลงการใช้งาน โดยมีข้อแม้ต้องเพิ่มระบบป้องกัน และยับยั้งอัคคีภัย ให้ได้ตามมาตรฐานกฎหมายที่บังคับใช้ในปัจจุบัน

แนวทางที่ 3 ไม่ต่ออายุใบอนุญาตให้ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น

1. ให้ถือว่าอาคารที่ก่อสร้างค้างไว้ทั้งหมดที่ไม่มีการพัฒนาต่อเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 3 ปีเป็นอาคารที่หมดศักยภาพในการพัฒนาต่อ ไม่ต่ออายุใบอนุญาตให้ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น
2. โดยสั่งบังคับให้ทำการรื้อถอน หรือมาตรการการดูแลรักษาโครงการที่ไม่มีการพัฒนาต่อ หรือขออนุญาตก่อสร้างดัดแปลงโครงการตามข้อกฎหมายใหม่ที่บังคับใช้ขณะนั้นโดยทันที เพื่อความปลอดภัยของประชาชนที่อยู่อาศัยโดยรอบ

## 2. แนวทางการแก้ไขเพิ่มเติม ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เพื่อการพัฒนาโครงการยุติการก่อสร้าง

**แนวทางที่ 1** ทำการอนุโลม กฎหมายในกลุ่มของกฎกระทรวงและข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครที่เกี่ยวกับการควบคุมพื้นที่เฉพาะที่ห้ามหรืออนุญาตให้ก่อสร้างอาคารได้ ที่ออกภายหลังวิกฤตเศรษฐกิจ พ.ศ.2539 ทั้งหมด

**แนวทางที่** 2 ทำการอนุโลม เฉพาะบางพื้นที่ ที่ไม่ส่งผลกระทบร้ายแรงต่อเจตนาการออกข้อบัญญัติดังกล่าว

**แนวทางที่** 3 ไม่อนุโลมไม่ว่ากรณีใดๆ

## 3. แนวทางแก้ไขปัญหาอันเนื่องมาจาก พรบ.สิ่งแวดล้อม เพื่อการพัฒนาโครงการยุติการก่อสร้าง

ปัจจุบันได้มีการออกประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ ฉบับที่4 ขึ้นเพื่อให้โครงการที่เข้าข่ายต้องทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมมีการดำเนินการก่อสร้างก่อนวันที่ 19 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2543 ที่ไม่ได้ทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมสามารถทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมย้อนหลังได้ ดังนั้นโครงการที่ไม่สามารถฟื้นฟูได้คือโครงการที่ต้องการเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานอาคารภายหลัง และเข้าข่ายโครงการที่ต้องทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งคณะกรรมการไม่สามารถรับพิจารณารายงานได้เนื่องจากไม่ถูกต้องตามขั้นตอนที่กฎหมายกำหนดไว้ จากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญพบแนวทางการแก้ไขข้อขัดแย้งดังนี้

**แนวทางที่** 1 อนุญาตให้โครงการที่ขออนุญาตดัดแปลงเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานที่เข้าข่ายต้องทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมทำรายงานได้ โดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกับประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ ฉบับที่4

**แนวทางที่** 2 อนุญาตให้โครงการที่ขออนุญาตดัดแปลงเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานที่เข้าข่ายต้องทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมทำรายงานได้ โดยพิจารณาประกอบกับเจตนาเจ้าของโครงการว่าไม่ได้จงใจหลบเลี่ยงกฎหมายตั้งแต่การขออนุญาตก่อสร้างครั้งแรก

## 4. แนวทางการแก้ไขเพิ่มเติม พระราชบัญญัติผังเมือง เพื่อการพัฒนาโครงการยุติการก่อสร้าง

ในกรณีที่ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารยังไม่ขาดการต่ออายุ หรือได้รับการอนุญาตให้มีการต่ออายุ กฎหมายไม่มีผลบังคับใช้ย้อนหลัง ดังนั้นพระราชบัญญัติผังเมือง ไม่สามารถบังคับใช้ได้กับโครงการที่ทำการขออนุญาตก่อสร้าง หรือดัดแปลงก่อนประกาศใช้ผังเมืองฉบับนั้นๆ ยกเว้นกรณีขออนุญาตดัดแปลงเปลี่ยนประเภทการใช้งานอาคาร ซึ่งการขออนุญาตดัดแปลงอาคารดังกล่าวถือว่ากระทำภายหลังพระราชบัญญัติผังเมืองประกาศใช้ ดังนั้นจึงไม่สมควรที่จะมีการผ่อนผันแต่อย่างใด

**จากการสัมภาษณ์ และเก็บรวบรวมข้อมูลทั้ง 3 ส่วน สามารถสรุปได้ดังนี้**

โครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานคร เมื่อพิจารณาความเปลี่ยนแปลงอย่างต่อเนื่องพบว่ามีจำนวนลดลงเหลือ 288 อาคาร ข้อมูลแสดงให้เห็นว่าโครงการยุติการก่อสร้างสามารถพัฒนาต่อได้ โดยการก่อสร้างต่อในรูปแบบเดิมในกรณีที่ใบอนุญาตก่อสร้างไม่ขาดการต่ออายุ ใบอนุญาตขาดอายุสามารถขออนุญาตดัดแปลงอาคารใช้เท่าที่ก่อสร้างค้างไว้ ประเด็นปัญหาซึ่งโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างที่ไม่มีการเปลี่ยนแปลงเนื่องจากปัญหาข้อขัดแย้งทางกฎหมาย ได้ดังนี้

1. เกิดจากผู้ครอบครองอาคารไม่ดำเนินงานตามขั้นตอนกฎหมาย เรื่องการต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างตามกฎกระทรวงฉบับที่ 57 จำนวน ทำให้โครงการไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างฟื้นฟูตามใบอนุญาตก่อสร้างเดิม หรือขออนุญาตดัดแปลงอาคารเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานโดยใช้พื้นที่ และความสูงตามที่ขออนุญาตครั้งแรกได้
2. ความต้องการเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานอาคารเป็นประเภท และขนาดของอาคารที่ต้องทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งคณะกรรมการพิจารณารายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมไม่สามารถรับพิจารณารายงานดังกล่าวได้ เนื่องจากผิดขั้นตอนการเสนอรายงานที่ได้กำหนดไว้ตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์

เมื่อพิจารณาปัญหาข้อขัดแย้งดังกล่าวเป็นปัญหาของโครงการที่มีการยุติการก่อสร้างที่มีการดำเนินการก่อสร้างคืบหน้ามาก เมื่อพิจารณาตามนิยามกฎหมายควบคุมอาคารพบ 70 อาคาร โครงการยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานครเหล่านี้ นอกจากเป็นปัญหาต่อผู้เกี่ยวข้องกับการลงทุนโดยตรงแล้วพบว่ายังมีผลกระทบต่อสังคม ผู้อยู่อาศัยโดยรอบด้วยโดยเฉพาะโครงการที่ไม่มีการดูแล มีการบุกรุก และเป็นแหล่งมั่วสุม เนื่องจากไม่มีมาตราการจัดการกับโครงการเหล่านี้

ปัญหาข้อขัดแย้งทางกฎหมาย และการจัดการอาคารยุติการก่อสร้างต้องอาศัยหน่วยงานราชการที่ดูแลหาแนวทางเพื่อแก้ไข และจัดการกับโครงการเหล่านี้ โดยจากการศึกษาพบว่ามีความเป็นไปได้ที่จะแก้ไข เพิ่มเติมข้อกฎหมายบางประการเพื่อโครงการยุติการก่อสร้างที่ติดปัญหาข้อขัดแย้งดังกล่าวสามารถหาข้อสรุปในการดำเนินการต่อโครงการในรูปแบบใดได้

# บทที่ 5

# บทสรุปและข้อเสนอแนะ

การสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างที่ 3 พบว่า หน่วยงานราชการที่มีความเกี่ยวเนื่องกับการออกกฎหมายที่เป็นปัญหาต่อการฟื้นฟูโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างเหล่านี้ ได้มีความเห็นที่จะออกกฎหมายอนุโลมเพื่อให้เกิดการฟื้นฟูโครงการที่ยุติการก่อสร้างโดยแบ่งเป็น 3 แนวทางด้วยกัน คือ

1. อนุญาตให้มีการฟื้นฟูโครงการที่ยุติการก่อสร้างทั้งหมดโดยไม่มีข้อแม้
2. อนุญาตให้มีการฟื้นฟูโครงการที่ยุติการก่อสร้างโดยมีข้อแม้บางประการ โดยข้อแม้ดังกล่าว มีขึ้นเพื่อคุณภาพ และความปลอดภัยของผู้ใช้โครงการ และผู้อยู่อาศัยบริเวณโดยรอบ
3. ไม่อนุญาตให้มีการฟื้นฟูโครงการที่ยุติการก่อสร้างใดเลย

เมื่อทำการศึกษา และวิเคราะห์แนวทางในการอนุโลมทางข้อกฎหมาย ในแนวทางต่างๆ สามารถ เพื่อแสดงให้เห็นถึงข้อดี และข้อเสีย ที่จะเกิดกับผู้เกี่ยวข้องกับโครงการที่ยุติการก่อสร้างเหล่านี้ อันได้แก่ ผลกระทบต่อผู้บังคับใช้กฎหมาย ผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมและคุณภาพชีวิต ผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ และผลกระทบต่อเจ้าของโครงการที่ยุติการก่อสร้าง ได้ดังต่อไปนี้

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

**<u>ตารางที่5.1</u> พิจารณาข้อดี และข้อเสียแนวทางการออกกฎหมายเพื่อผ่อนผันการต่อใบอนุญาตในอนาคต**

| | ผลกระทบต่อกฎหมาย | ผลกระทบต่อสภาพแวดล้อม และคุณภาพชีวิต | ผลกระทบต่อตลาด อสังหาริมทรัพย์ | ผลกระทบต่อ เจ้าของโครงการที่ยุติการก่อสร้าง |
|---|---|---|---|---|
| 1. ต่อใบอนุญาตโดยไม่มีข้อแม้ | ข้อดี<br>1. สะดวกในการพิจารณา<br>ข้อเสีย<br>1. อาจเกิดความสับสนในการบังคับใช้กฎหมาย | ข้อดี<br>1. สามารถลดมลภาวะทางสายตา<br>ข้อเสีย<br>1. เกิดความแออัดของชุมชนเมือง<br>2. พื้นที่เปิดโล่งบางส่วนถูกริดรอนจากโครงการที่ทำการฟื้นฟู<br>3. ไม่มีการรับประกันมาตรฐานความปลอดภัยของอาคาร | ข้อดี<br>1. สามารถนำโครงการที่มีศักยภาพมาพัฒนาต่อได้<br>ข้อเสีย<br>1. ทำให้ตลาดอสังหามีการแข่งขันสูงขึ้น<br>2. เกิดการเก็งกำไรจากเจ้าของโครงการเดิม<br>3. อาจเกิดการพัฒนาเกินความต้องการของตลาด | ข้อดี<br>1. สามารถดำเนินโครงการต่อไปเพื่อแก้ไขวิกฤตทางการเงินได้<br>2. ธนาคารสามารถแก้ปัญหาหนี้เสียได้เป็นจำนวนมาก |

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

**<u>ตารางที่5.1</u> พิจารณาข้อดี และข้อเสียแนวทางการออกกฎหมายเพื่อผ่อนผันการต่อใบอนุญาตในอนาคต (ต่อ)**

| | ผลกระทบต่อกฎหมาย | ผลกระทบต่อสภาพแวดล้อม และคุณภาพชีวิต | ผลกระทบต่อตลาด อสังหาริมทรัพย์ | ผลกระทบต่อ เจ้าของโครงการที่ยุติการก่อสร้าง |
|---|---|---|---|---|
| 2. ต่อใบอนุญาตโดยมีข้อแม้บางประการ | ข้อเสีย<br>1. ต้องมีการพิจารณาแยกแยะประเด็นที่จะใช้ในการเป็นข้อแม้ เพื่อสามารถออกกฎหมายให้เกิดประโยชน์มากที่สุด<br>2. เป็นไปได้ที่จะเกิดการเลือกปฏิบัติ | ข้อดี<br>1. สามารถลดมลภาวะทางสายตา<br>2. สามารถควบคุมให้ หรือไม่ให้อาคารบางประเภทพัฒนาต่อได้ เพื่อประโยชน์ทางด้านความปลอดภัย และคุณภาพชีวิตที่ดีของประชาชนโดยรอบ และผู้ใช้อาคาร | ข้อดี<br>1.เกิดการแข่งขันทางการตลาดที่พอประมาณ<br>2.สามารถคัดกรองโครงการที่มีศักยภาพในการฟื้นฟูจริง<br>3.ตัดโอกาสการเก็งกำไรจากการขายใบอนุญาต<br>ข้อเสีย<br>1. โครงการบางส่วนเสียโอกาส ในการพัฒนาต่อ | ข้อดี<br>1. บางส่วนสามารถขายโครงการเพื่อแก้ไขวิกฤตทางการเงินได้<br>ข้อเสีย<br>1. บางส่วนไม่สามารถสามารถขายโครงการเพื่อแก้ไขวิกฤตทางการเงินได้ |
| 3. ไม่ต่อใบอนุญาตให้ไม่ว่ากรณีใดๆ | ข้อดี<br>1. สะดวกในการพิจารณา | ข้อเสีย<br>1.เกิดมลภาวะทางสายตาในกรณีที่ไม่มีผู้รับผิดชอบรื้อถอนโครงการเหล่านี้ | ข้อดี<br>1. ลดจำนวนคู่แข่งทางการลงทุน | ข้อเสีย<br>1. ขาดโอกาสในการฟื้นตัวจากวิกฤต |

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จากการศึกษาข้อมูลถึงสภาพปัญหา และข้อขัดแย้งทางกฎหมายที่เป็นอุปสรรคต่อการฟื้นฟูอาคารยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานคร ผู้เชี่ยวชาญได้มีความเห็นว่าการแก้ไขปัญหาดังกล่าวต้องได้รับการร่วมมือจากทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องโดยเสนอให้มีการพบปะ เพื่อรับทราบปัญหา เสนอความคิดเห็น และวางแนวทางการแก้ไขปัญหาในทิศทางเดียวกัน จึงได้จัดการสัมมนาโต๊ะกลมขึ้น วันพุธที่ 16 มีนาคม พ.ศ.2548 ณ ห้องประชุมข่าวชั้น 7 กองบรรณาธิการหนังสือพิมพ์ฐานเศรษฐกิจ มีรายละเอียดผู้เชี่ยวชาญเข้าร่วมงานสัมนาดังนี้

**ผู้เชี่ยวชาญสถานการณ์อาคารยุติการก่อสร้าง** ได้แก่

ผศ.ไตรรัตน์ จารุทัศน์ อาจารย์ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

**ผู้เชี่ยวชาญด้านการตลาด** ได้แก่

รศ.มานพ พงศทัต อาจารย์ผู้ทรงคุณวุฒิ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

**ผู้เชี่ยวชาญการฟื้นฟูโครงการยุติการก่อสร้าง** ได้แก่

คุณสุรเธียร จักรธรานนท์ กรรมการผู้อำนวยการ บริษัทเอสซีแอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

คุณธงชัย จิรดิลก ประธานบริษัทเอเชีย แอสเสท แอดไวซอรี จำกัด

ผู้บริหารกองทุนอสังหาริมทรัพย์แลนด์แอนด์เฮ้าส์ 1 และ 2

คุณทศพร ศักดิ์สงวนมนูญ กรรมการผู้จัดการ บริษัทแกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด

**ผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมาย** ได้แก่

คุณธนู ศรีคช ผู้อำนวยการกองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร

คุณอดิศร มโนมัยธำรงกุล ผู้อำนวยการสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

คุณนิสากร โฆษิตรัตน์ เลขาธิการนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

ภายหลังการจัดการสัมมนาโต๊ะกลม ประกอบกับการวิเคราะห์เพิ่มเติม ผู้วิจัยสรุปแนวทางที่เหมาะสมในการผ่อนผันข้อกฎหมายเพื่อการฟื้นฟูโครงการเหล่านี้ สมควรที่จะเป็นแนวทางที่ 2 คือ อนุญาตให้มีการฟื้นฟูโครงการที่ยุติการก่อสร้างโดยมีข้อแม้บางประการ โดยข้อแม้ดังกล่าว มีขึ้นเพื่อคุณภาพ และความปลอดภัยของผู้ใช้โครงการ และผู้อยู่อาศัยบริเวณโดยรอบ เนื่องจากเป็นแนวทางที่เป็นประโยชน์สูงสุดแก่ผู้เกี่ยวข้องโดยรวม

การเสนอแนวทางแก้ปัญหากฎหมายที่มีผลกระทบต่อการฟื้นฟูโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานครนั้น แนวทางการแก้ปัญหาทางกฎหมายดังกล่าวต้องพิจารณา 3 ประเด็นด้วยกัน คือ

1. การพิจารณาต่ออายุใบอนุญาต
2. การเร่งรัดให้เกิดการฟื้นฟู
3. การจัดการกับโครงการที่ไม่มีการฟื้นฟู

เพื่อสามารถแก้ปัญหาโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างในกรุงเทพอย่างครบวงจร โดยสามารถแบ่งตามกฎหมายแต่ละฉบับ พร้อมทั้งหลักการ และเหตุผลในการเสนอแนวทางดังกล่าวดังนี้

## 1. แนวทางในการแก้ไขอันเกิดจากพระราชบัญญัติควบคุมอาคารเพื่อการพัฒนาโครงการยุติการก่อสร้าง

ปัจจุบันได้กรมโยธาธิการและผังเมืองได้มีการร่างกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์การออกใบอนุญาตก่อสร้างดัดแปลงอาคารสำหรับอาคารบางชนิด หรือบางประเภทที่เริ่มก่อสร้างแล้วแต่ยังไม่เสร็จ เพื่อนิรโทษกรรมอาคารยุติการก่อสร้าง 1 ฉบับ ซึ่งกฎกระทรวงฉบับนี้มีการร่างครั้งแรกปี พ.ศ. 2546 มีใจความสำคัญดังนี้

**ประเภทอาคารที่ได้รับการผ่อนผันตามกฎกระทรวงนี้**

1. อาคารสูง
2. อาคารขนาดใหญ่พิเศษ
3. อาคารขนาดใหญ่
4. อาคารชุด
5. อาคารที่อยู่อาศัยรวม
6. อาคารอื่นใดซึ่งอยู่ในโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

**สาระสำคัญ**

1. อาคารที่ได้รับการผ่อนผันต้องเป็นอาคารที่ได้รับใบอนุญาตหรือใบรับแจ้งการก่อสร้างหรือดัดแปลงระหว่างวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2535 ถึงวันที่ 7 สิงหาคม 2543 ทั้งที่มีการต่อใบอนุญาตหรือไม่ได้ต่อใบอนุญาต
2. สามารถทำเรื่องขอต่อใบอนุญาตได้ภายใน 5 ปีตั้งแต่ กฎกระทรวงนี้มีผลบังคับใช้
3. ใช้หลักเกณฑ์การพิจารณาอนุญาตตามกฎหมายที่ใช้พิจารณาใบอนุญาตแรก
4. มีการตอกเสาเข็มหรือฐานราก ของอาคารรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของทั้งหมดโครงการหรือมีการก่อสร้างโครงสร้างใต้พื้นดินไม่น้อยกว่าร้อยละ 10
5. สามารถก่อสร้างได้จำนวนพื้นที่ และความสูงไม่เกินกว่าที่ได้มีการขออนุญาตไว้ตามใบอนุญาตแรก
6. บทบัญญัติต่อไปนี้ไม่มีผลบังคับใช้
    - 6.1 กฎกระทรวงฉบับที่ 33
        - 6.1.1 เรื่องพื้นที่ตั้งอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ตามข้อ 2
        - 6.1.2 ถนนกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตรโดยรอบโครงการ ตามข้อ 3
        - 6.1.3 ขอบเขตนอกสุดของอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ตามข้อ 4
        - 6.1.4 ขนาดพื้นที่ที่สามารถก่อสร้างได้ ต่อพื้นที่ตั้งอาคาร ตามข้อ 5
    - 6.2 กฎกระทรวงฉบับที่ 55
        - 6.2.1 ลักษณะห้องแถว ตึกแถว ตามข้อ 2
        - 6.2.2 ลักษณะบ้านแถว ตามข้อ 3
        - 6.2.3 จำนวนห้องแถว ตึกแถว และบ้านแถว ตามข้อ 4
        - 6.2.4 พื้นที่ภายในอาคารพักอาศัยรวม ตามข้อ 19
        - 6.2.5 ช่องทางเดินในอาคาร ตามข้อ 21
        - 6.2.6 ระยะดิ่งของห้อง หรือส่วนอาคาร ตามข้อ 22
        - 6.2.7 จำนวน ความกว้าง ความสูงของบันได ตามข้อ 24
        - 6.2.8 ที่ว่างภายนอกอาคาร ตามข้อ 33
        - 6.2.9 ที่ว่างของห้องแถว หรือตึกแถว ตามข้อ 34, 35
        - 6.2.10 ที่ว่างของบ้านแถว ตามข้อ 36
        - 6.2.11 ที่ว่างของบ้านแฝด ตามข้อ 37
        - 6.2.12 ที่ว่างคลังสินค้า ตามข้อ 38

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

6.2.13 ที่ว่างของโรงงาน ตามข้อ 39

6.2.14 ระยะร่นอาคารที่ก่อสร้าง หรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ ตามข้อ 41

6.2.15 ระยะร่นอาคารที่ก่อสร้าง หรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ ตามข้อ 42

6.2.16 กันสาด ส่วนยื่นทางสถาปัตยกรรม ตามข้อ 43

6.2.17 ความสูงอาคาร ตามข้อ 44, 45, 46

6.2.18 ระยะห่างอาคารที่ก่อสร้าง'ใกล้อาคารอื่นในที่ดินเจ้าของเดียวกัน ตามข้อ 48

6.2.19 การก่อสร้างอาคารในบริเวณด้านข้างห้องแถว หรือตึกแถว ตามข้อ 49

6.2.20 ระยะห่างของอาคารจากแนวที่ดิน ตามข้อ 50

7. บทบัญญัติท้องถิ่นที่มีข้อกำหนดในเรื่องทำนองเดียวกัน
8. ข้อบัญญัติที่ประกาศใช้บังคับภายใน 5 ปีภายหลังกฎกระทรวงนี้ประกาศให้มีผลบังคับใช้
9. เรื่องระบบป้องกันอัคคีภัยให้เป็นไปตามกฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ที่ใช้บังคับในขณะยื่นขอใบอนุญาตใหม่

ปัจจุบันร่างกฎกระทรวงดังกล่าวยังไม่สามารถประกาศใช้ได้ เนื่องจากไม่ผ่านกระบวนการในการพิจารณาของคณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมาย โดยมีข้อโต้แย้งในประเด็นความคืบหน้าการก่อสร้าง และความเสมอภาค เนื่องจากอาคารที่ได้รับอนุญาตหรือใบรับแจ้งการก่อสร้างดัดแปลงหลังวันที่ 7 สิงหาคม พ.ศ.2543 จะไม่ได้รับการผ่อนผันให้อาคารมาขออนุญาตใหม่ได้ ประกอบกับกฎกระทรวงดังกล่าวมีข้อพิจารณาปลีกย่อยเป็นจำนวนมากทำให้เกิดความล่าช้าในการพิจารณาแก้ไข

ที่ประชุมสัมมนาได้เสนอแนะแนวทางการแก้ปัญหาโดยการออกบทเฉพาะกาลต่อท้ายกฎกระทรวงฉบับที่ 10 เรื่องการขอต่ออายุใบอนุญาตข้อ6/2 กรณีอาคารที่ไม่สามารถต่ออายุใบอนุญาตได้ให้ทำการต่ออายุภายใน 90 วันนับจากวันที่ใบอนุญาตหมดอายุ ให้สามารถต่ออายุใบอนุญาตได้ภายในระยะเวลา 2 ปีนับจากบทเฉพาะการนี้มีผลบังคับใช้ เพื่อขยายเวลาในการต่ออายุอาคารที่ใบอนุญาตขาดอายุเหล่านี้ และการพิจารณาบทเฉพาะกาลเพิ่มเติมกฎหมายเดิมง่ายกว่าการพิจารณาออกกฎหมายฉบับใหม่

อย่างไรก็ตามข้อเสนอ ผู้วิจัยมีความเห็นแตกต่างออกไป ประเด็นการพิจารณาต่อใบอนุญาตอาคารที่ยุติการก่อสร้าง โครงการต้องมีการดำเนินการฐานรากแล้วเสร็จ เนื่องจาก

โครงการยุติการก่อสร้างที่มีเพียงฐานรากแล้วเสร็จ หรือมีการดำเนินการก่อสร้างแล้วบางส่วนไม่มาก สามารถการออกแบบ หรือดัดแปลงโครงการให้ถูกต้องตามกฎหมายปัจจุบันได้ โดย ผู้วิจัยเสนอแนวทางในแนวทางแก้ปัญหาแนวทางในการแก้ไขอันเกิดจากพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร เพื่อการพัฒนาโครงการยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานคร ดังนี้

ต่อใบอนุญาตก่อสร้างให้อาคารยุติการก่อสร้างที่มีความคืบหน้าในการก่อสร้างที่มีการดำเนินการทิ้งค้างพื้นที่มากกว่า 10,000 ตารางเมตร และมีความสูงมากกว่า 23 เมตรซึ่งตามกฎหมายควบคุมอาคารถือว่าเป็นอาคารขนาดใหญ่ และอาคารสูง โดยการออกบทเฉพาะกาลต่อท้ายกฎกระทรวงฉบับที่ 10 เรื่องการขอต่ออายุใบอนุญาตข้อ6/2 กรณีอาคารที่ไม่สามารถต่ออายุใบอนุญาตได้ให้ทำการต่ออายุภายใน 90 วันนับจากวันที่ใบอนุญาตหมดอายุ ให้สามารถต่ออายุใบอนุญาตได้ภายในระยะเวลา 2 ปีนับจากบทเฉพาะการนี้มีผลบังคับใช้โดยมีหลักการและเหตุผลดังนี้

1. ช่วงเวลาที่ทำการขออนุญาตปลูกสร้าง ไม่กำหนดช่วงเวลาเพื่อเปิดโอกาสให้โครงการที่ยุติการก่อสร้างทั้งหมดได้มีความเสมอภาคในการฟื้นฟูโครงการได้อย่างเต็มที่
2. ความคืบหน้าโครงการ อาคารที่ยุติการก่อสร้างจะต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างได้ต่อเมื่อโครงการต้องมีความคืบหน้ามากกว่า 10,000 ตารางเมตร และมีความสูงมากกว่า 23 เมตรซึ่งตามกฎหมายควบคุมอาคารถือว่าเป็นอาคารขนาดใหญ่ และอาคารสูง
3. ความปลอดภัยของโครงสร้าง ต้องมีการกำหนดให้เจ้าของโครงการที่ต้องการต่ออายุใบอนุญาตทำการยื่นแบบโครงสร้างเดิม พร้อมทั้งแบบก่อสร้างโครงการใหม่ให้เจ้าหน้าที่ทำการตรวจสอบ โดยการตรวจสอบโครงสร้างอาคารขนาดใหญ่จะต้องมีวิศวกรระดับวุฒิวิศวกรลงนามรับรอง ส่วนอาคารที่เป็นอาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีการรับรองจาก บริษัทวิศวกรที่มีประสบการณ์ในการตรวจสอบโครงสร้างอาคาร
4. ระบบป้องกัน และยับยั้งอัคคีภัย อาคารที่ทำการต่ออายุใบอนุญาตต้องมีการปรับแบบให้มีมาตรฐานระบบป้องกัน และยับยั้งอัคคีภัยให้ได้ตามมาตรฐานกฎหมายปัจจุบัน เพื่อความปลอดภัยของผู้ใช้อาคาร และผู้อยู่อาศัยโดยรอบ
5. ระยะเวลาในการอนุโลม ควรมีการอนุโลมให้โครงการที่ยุติการก่อสร้างที่ผ่านเกณฑ์ข้อ 1. และข้อ 2. สามารถต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างได้ภายในระยะเวลา 2 ปีนับจากบทเฉพาะกาลฉบับนี้บังคับใช้ เพื่อเร่งให้มีการพัฒนาโครงการที่ยุติการก่อสร้างเหล่านี้และเปิดโอกาสให้หน่วยงานราชการสามารถกำหนดแนวทางต่อเนื่องในการจัดการกับโครงการที่

ไม่มีการฟื้นฟูเหล่านั้นต่อไป เพื่อความปลอดภัยกับผู้ที่อยู่อาศัยโดยรอบภายในระยะเวลา 2 ปี เพื่อแน่ใจว่าโครงการติดปัญหาการเจรจาระหว่างเจ้าหนี้ และลูกหนี้ จะสามารถเจรจาได้เสร็จทันการขออนุญาตฟื้นฟูโครงการดังกล่าว

## 2. แนวทางการแก้ไขเพิ่มเติม พรบ.กรุงเทพมหานคร เพื่อการพัฒนาโครงการยุติการก่อสร้าง

กฎหมายในกลุ่มของกฎกระทรวงและข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ที่เกี่ยวกับการควบคุมพื้นที่เฉพาะที่ห้ามหรืออนุญาตให้ก่อสร้างอาคารได้ ที่ออกภายหลังวิกฤตเศรษฐกิจ พ.ศ.2539 นั้น จะไม่มีผลกับอาคารที่ได้รับการต่อใบอนุญาตโดยทันทีตามหลักการ และที่ประชุมสัมมนาได้เสนอให้กรุงเทพมหานคร ออกข้อบัญญัติพิเศษขึ้นเพื่อความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัยโดยรอบ และเร่งรัดให้มีการฟื้นฟูโครงการเหล่านี้ ดังนี้

1. กำหนดให้มีมาตรการตรวจสอบอาคารเพื่อความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัยโดยรอบ โดยเจ้าของอาคารต้องเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายทั้งหมด
2. กำหนดให้มีมาตรการรักษาความปลอดภัยอาคารร้างเหล่านี้ เพื่อไม่ให้เกิดคดีอาชญากรรม ภายในพื้นที่ก่อสร้างทิ้งค้างเหล่านี้ หากโครงการใดผ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามและเกิดคดีขึ้นภายในพื้นที่ เจ้าของโครงการต้องรับผิดชอบต่อผู้เสียหายด้วย

และเสนอให้กรุงเทพมหานครตั้งหน่วยงานเพื่อประสานการทำงานกับสถาบันวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง อำนวยความสะดวกสำหรับโครงการที่ยุติการก่อสร้างที่ขออนุญาตฟื้นฟูเหล่านี้ เพื่อสนับสนุนให้มีการพัฒนาโครงการได้อย่างรวดเร็วลดขั้นตอนในการติดต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

## 3. แนวทางแก้ไขปัญหาอันเนื่องมาจาก พรบ.สิ่งแวดล้อม เพื่อการพัฒนาโครงการยุติการก่อสร้าง

โครงการยุติการก่อสร้างที่ใบอนุญาตก่อสร้างยังไม่หมดอายุ กรณีการขออนุญาตก่อสร้างครั้งแรกประเภท และขนาดโครงการไม่เข้าข่ายต้องทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่บังคับใช้

ขณะนั้น สามารถก่อสร้างต่อโดยไม่ต้องทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพราะกฎหมายไม่มีผลย้อนหลัง

โครงการที่ได้รับการต่อใบอนุญาตตามแนวทางแก้ปัญหาแนวทางในการแก้ไขอันเกิดจากพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร สามารถขออนุญาตดัดแปลงเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานที่เข้าข่ายต้องทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมทำรายงานได้ โดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกับประกาศ

กระทรวงวิทยาศาสตร์ ฉบับที่4 โดยพิจารณาประกอบกับเจตนาเจ้าของโครงการว่าไม่ได้จงใจหลบเลี่ยงกฎหมายตั้งแต่การขออนุญาตก่อสร้างครั้งแรก

## 4. แนวทางการแก้ไขเพิ่มเติม พรบ.ผังเมือง เพื่อการพัฒนาโครงการยุติการก่อสร้าง

ที่ได้กล่าวมาแล้วในเบื้องต้นว่า ในกรณีที่ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารยังไม่ขาดการต่ออายุหรือได้รับการอนุญาตให้มีการต่ออายุ กฎหมายไม่มีผลบังคับใช้ย้อนหลัง ดังนั้นพระราชบัญญัติผังเมือง ไม่สามารถบังคับใช้ได้กับโครงการที่ทำการขออนุญาตก่อสร้าง หรือดัดแปลงก่อนประกาศใช้ผังเมืองฉบับนั้นๆ เพื่อให้ตรงตามเจตนาของการบังคับใช้ปัจจุบันที่ประชุมสัมมนาได้เสนอว่าการอนุโลมดังกล่าว ไม่รวมถึงโครงการยุติการก่อสร้างที่ต้องการเปลี่ยนประเภทการใช้งานเป็นอาคารที่มีประเภท และขนาดขัดต่อผังเมืองที่มีการบังคับใช้อยู่ ณ เวลาที่ทำการขออนุญาตก่อสร้างดัดแปลงโครงการ

นอกจากแนวทางในการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายแล้ว เสนอให้มีการมาตรการจากภาครัฐเข้ามาจัดการกับโครงการยุติการก่อสร้างที่ไม่ได้รับการฟื้นฟูจากการแก้ไขปัญหาทางกฎหมายดังกล่าว โดยเสนอให้ภาครัฐจัดตั้งกองทุนขึ้นเพื่อประนีประนอม และซื้อโครงการที่มีการก่อสร้างค้างที่เหลืออยู่นี้ และพัฒนาเป็นโครงการเพื่อสังคมโดยรวม เพื่อให้ภายหลังจาก 2 ปีโครงการเหล่านี้จะได้หมดไป

ข้อเสนอในการแก้ไขข้อขัดแย้งทางกฎหมายดังกล่าว ช่วยให้อาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานครสามารถทำการฟื้นฟูได้ โดยเกิดความชัดเจนต่อเจ้าของโครงการปัจจุบันในการประเมินศักยภาพโครงการ วางแผนการขายต่อ หรือฟื้นฟูโครงการ และมาตรฐานความปลอดภัยต่อผู้ใช้อาคาร ผู้อยู่อาศัยโดยรอบ

**ข้อเสนอแนะงานวิจัยครั้งต่อไป**

1. ควรมีการศึกษาแนวทางการออกแบบการดัดแปลงเปลี่ยนประเภทการใช้งานอาคาร กรณีมีการก่อสร้างโครงสร้างแล้วเสร็จ หรือก่อสร้างทิ้งค้างไว้ เพื่อเสนอแนวทางที่อาคารแต่ละประเภทสามารถดัดแปลงได้โดยสอดคล้องกับกฎหมาย

2. ควรมีการศึกษาขั้นตอน และกระบวนการทำงานของหน่วยงานราชการที่มีความเกี่ยวข้องกับการขออนุญาตก่อสร้างโครงการต่างๆ เพื่อเสนอแนวทางในการจัดตั้งศูนย์ประสานงานเพื่อลดขั้นตอน และระยะเวลาในการขออนุญาตก่อสร้างโครงการ

3. ควรมีการศึกษาขั้นตอนการออกกฎหมาย ของหน่วยงานราชการที่มีความเกี่ยวข้องกับการขออนุญาตก่อสร้างโครงการต่างๆ เพื่อเสนอแนวทางในการออกกฎหมายที่มีความเกี่ยวเนื่องกันรวมกัน เพื่อให้มีวัตถุประสงค์ และเจตนาในการออกกฎหมายแต่ละฉบับที่สอดคล้องกัน

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

# รายการอ้างอิง

**หนังสือ**


กฎกระทรวง (พ.ศ.2498) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

กฎกระทรวง ฉบับที่ 42 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

กฎกระทรวง ฉบับที่ 48 (พ.ศ. 2540) ออกตามความใน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

กฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

กฎกระทรวงฉบับที่ 11 (พ.ศ.2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

กฎกระทรวงฉบับที่ 12 (พ.ศ.2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

กฎกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ.2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

กฎกระทรวงฉบับที่ 6 (พ.ศ.2527) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

กฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ.2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

กฎกระทรวงฉบับที่10 (พ.ศ.2528) เพิ่มเติมโดย กฎกระทรวงฉบับที่ 57 (พ.ศ.2544) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

กฎกระทรวงฉบับที่55 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร 2530

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร 2544 ว่าด้วย เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร

บัณฑิต จุลาสัย. การวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม กับ การออกแบบสถาปัตยกรรม. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2546

ประภาศน์ อวยชัย. ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับกฎหมายทั่วไป. พระนคร : โรงพิมพ์สำนักนายกรัฐมนตรี, 2524 : 23

พระราชกำหนด บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544 ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร. ให้ไว้ ณ วันที่ 7 มิถุนายน พ.ศ. 2544 เป็นปีที่ 56 ในรัชกาลปัจจุบัน

มาตรา218. รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2540

มาตรา221. รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2540

มาตรา224. รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2540

มาตรา93. รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2540

ยอดเยี่ยม เทพธรานนท์, ขี่ม้าชมดอกไม้กฎหมายการก่อสร้าง และอสังหาริมทรัพย์, เอกสารประกอบการสอนวิชา Building Environment Law & Regulations, 2546 (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)

วิธีการแก้ไขรัฐธรรมนูญ ดูรายละเอียดในหมวดที่ 12 การแก้ไขเพิ่มเติมรัฐธรรมนูญ

ศูนย์บริการวิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. สถานการณ์โครงการอาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานครฯและพื้นที่ต่อเนื่อง, 2546

สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร. ร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่2), 2547

สุพินท์ เรียนศรีวิไล. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ.2544 และข้อสังเกตและวิเคราะห์ ฉบับใหม่, 2544

อวยชัย วุฒิโฆสิต. การปฏิบัติวิชาชีพสถาปัตยกรรม, พิมพ์ครั้งที่2. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544.

อัศวิน พิชญโยธิน. แนวโน้มราคาที่อยู่อาศัย และต้นทุนที่ดิน ค่าก่อสร้าง, 2543

**การสัมภาษณ์**

กิติ วรบรรพจน์. ผู้บริหาร บริษัท คิวส์เฮาส์ จำกัด. ข้อมูลปัญหาและความเห็นสถานการณ์โครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้าง, 3 สิงหาคม 2547.

ไกรวัล ปวราจารย์. ผู้บริหารโครงการ บริษัทอิตาเลี่ยนไทย ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด.ข้อมูลปัญหาและความเห็นสถานการณ์โครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้าง, 7 สิงหาคม 2547.

จักรธัช มีเดช.นายตรวจเขต 2 กองควบคุมงานก่อสร้าง สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร. ความคืบหน้า และสภาพกายภาพของโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างภายในเขตกรุงเทพมหานคร, 5 ตุลาคม 2547.

จำรูญ บุณกานนท์.นายตรวจเขต 2 กองควบคุมงานก่อสร้าง สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร. ความคืบหน้า และสภาพกายภาพของโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างภายในเขตกรุงเทพมหานคร, 5 ตุลาคม 2547.

จิม พันธุมโกมล. ผู้อำนวยการสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร. ข้อมูลและความเห็นเกี่ยวกับแนวทางการแก้ปัญหากฎหมายที่มีผลกระทบต่อการฟื้นฟูโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานคร, 3 พฤศจิกายน 2547.

จิรายุ รักษาทรัพย์.นายตรวจเขต 2 กองควบคุมงานก่อสร้าง สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร. ความคืบหน้า และสภาพกายภาพของโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างภายในเขตกรุงเทพมหานคร, 5 ตุลาคม 2547.

ชัชชัย รัตนาชาตรีไพฑูลย์ .นายตรวจเขต 3 กองควบคุมงานก่อสร้าง สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร. ความคืบหน้า และสภาพกายภาพของโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างภายในเขตกรุงเทพมหานคร, 5 ตุลาคม 2547.

ชัชวาลย์ สงวนมิตร.นายตรวจเขต 1 กองควบคุมงานก่อสร้าง สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร. ความคืบหน้า และสภาพกายภาพของโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างภายในเขตกรุงเทพมหานคร, 5 ตุลาคม 2547.

ณยศพันธ์ เอกทัศนาวรรณ.นายตรวจเขต 2 กองควบคุมงานก่อสร้าง สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร. ความคืบหน้า และสภาพกายภาพของโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างภายในเขตกรุงเทพมหานคร, 5 ตุลาคม 2547.

ณรงค์ฤทธิ์ จิรดำรงค์กุล.วิศวกรควบคุมงานก่อสร้าง บริษัท เค เทค จำกัด. ข้อมูลปัญหาและความเห็นสถานการณ์โครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้าง, 16 สิงหาคม 2547.

ณัฐพล นพธรรมธรไพฑูลย์ .นายตรวจเขต 3 กองควบคุมงานก่อสร้าง สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร. ความคืบหน้า และสภาพกายภาพของโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างภายในเขตกรุงเทพมหานคร, 5 ตุลาคม 2547.

ถาวร นวมสันเทียร.นายตรวจเขต 1 กองควบคุมงานก่อสร้าง สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร. ความคืบหน้า และสภาพกายภาพของโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างภายในเขตกรุงเทพมหานคร, 5 ตุลาคม 2547.

ทศพร ศักดิ์สงวนมนูญ. กรรมการผู้จัดการบริษัทแกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด. ข้อมูลปัญหาและความเห็นสถานการณ์โครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้าง, 16 มีนาคม 2548.

ธงชัย จิรดิลก. ประธานบริษัทเอเชีย แอสเสท แอดไวซอรี จำกัด ผู้บริหารกองทุนอสังหาริมทรัพย์ แลนด์แอนด์เฮ้าส์ 1 และ 2. ข้อมูลปัญหาและความเห็นสถานการณ์โครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้าง, 16 มีนาคม 2548.

ธนู ศรีคช. ผู้อำนวยการกองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร. ข้อมูลและความเห็นเกี่ยวกับแนวทางการแก้ปัญหากฎหมายที่มีผลกระทบต่อการฟื้นฟูโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานคร, 16 มีนาคม 2548.

นเรนทร์ หนังสือ.นายตรวจเขต 1 กองควบคุมงานก่อสร้าง สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร. ความคืบหน้า และสภาพกายภาพของโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างภายในเขตกรุงเทพมหานคร, 5 ตุลาคม 2547.

นิพนธ์ มงคลสมัย.นายตรวจเขต 1 กองควบคุมงานก่อสร้าง สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร. ความคืบหน้า และสภาพกายภาพของโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างภายในเขตกรุงเทพมหานคร, 5 ตุลาคม 2547.

นิลวรรณ โคกทวี.นายตรวจเขต 2 กองควบคุมงานก่อสร้าง สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร. ความคืบหน้า และสภาพกายภาพของโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างภายในเขตกรุงเทพมหานคร, 5 ตุลาคม 2547.

เผอิญ วัฒน์ตัญญู.นายตรวจเขต 2 กองควบคุมงานก่อสร้าง สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร. ความคืบหน้า และสภาพกายภาพของโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างภายในเขตกรุงเทพมหานคร, 5 ตุลาคม 2547.

พิเชษฐ ศุภกิจจานุสันติ์. รองกรรมการผู้จัดการ บริษัท แอล พี เอ็น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน). ข้อมูลปัญหาและความเห็นสถานการณ์โครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้าง, 16 มีนาคม 2548.

พินัย แสงหิรัญ.นายตรวจเขต 1 กองควบคุมงานก่อสร้าง สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร. ความคืบหน้า และสภาพกายภาพของโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างภายในเขตกรุงเทพมหานคร, 5 ตุลาคม 2547.

พิษณุ เนียมประเสริฐ.นายตรวจเขต 1 กองควบคุมงานก่อสร้าง สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร. ความคืบหน้า และสภาพกายภาพของโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างภายในเขตกรุงเทพมหานคร, 5 ตุลาคม 2547.

ไพฑูลย์ หงษ์โต.นายตรวจเขต 3 กองควบคุมงานก่อสร้าง สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร. ความคืบหน้า และสภาพกายภาพของโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างภายในเขตกรุงเทพมหานคร, 5 ตุลาคม 2547.

รศ.มานพ พงศทัต. อาจารย์ผู้ทรงคุณวุฒิ ภาควิเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. ข้อมูลปัญหาและความเห็นสถานการณ์โครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้าง, 16 มีนาคม 2548.

วัชระ วชิรานันตวัฒน์ไพฑูลย์ .นายตรวจเขต 3 กองควบคุมงานก่อสร้าง สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร. ความคืบหน้า และสภาพกายภาพของโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างภายในเขตกรุงเทพมหานคร, 5 ตุลาคม 2547.

วินัย ลิ่มสกุล. ผู้อำนวยการกองควบคุมงานก่อสร้าง สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร. การบังคับใช้กฎหมายโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างภายในเขตกรุงเทพมหานคร, 5 ตุลาคม 2547.

วินิจ บุตรนิมิตรไพฑูลย์ .นายตรวจเขต 3 กองควบคุมงานก่อสร้าง สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร. ความคืบหน้า และสภาพกายภาพของโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างภายในเขตกรุงเทพมหานคร, 5 ตุลาคม 2547.

สมชาย ช่างเพียร.นายตรวจเขต 1 กองควบคุมงานก่อสร้าง สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร. ความคืบหน้า และสภาพกายภาพของโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างภายในเขตกรุงเทพมหานคร, 5 ตุลาคม 2547.

สมพงษ์ สุขสกุล.สถาปนิกออกแบบ บริษัท แอล.พี.เอ็น ดีเวลลอปเมนต์ กรุ๊ป. ข้อมูลปัญหาและความเห็นสถานการณ์โครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้าง, 11 กันยายน 2547.

สมศักดิ์ ศรีประเสริฐ.นายตรวจเขต 2 กองควบคุมงานก่อสร้าง สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร. ความคืบหน้า และสภาพกายภาพของโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างภายในเขตกรุงเทพมหานคร, 5 ตุลาคม 2547.

สมศักดิ์ พรประเสริฐ.สถาปนิก บริษัท เอ49 จำกัด. ข้อมูลปัญหาและความเห็นสถานการณ์โครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้าง, 15 ตุลาคม 2547.

สว่าง ศรีเดชไพฑูลย์ .นายตรวจเขต 3 กองควบคุมงานก่อสร้าง สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร. ความคืบหน้า และสภาพกายภาพของโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างภายในเขตกรุงเทพมหานคร, 5 ตุลาคม 2547.

สิน พงษ์หาญยุทธ. กรรมการผู้จัดการ บริษัท แปลน อาคิเทค จำกัด. ข้อมูลปัญหาและความเห็นสถานการณ์โครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้าง, 8 สิงหาคม 2547.

สุกิจ นวลศิริไพฑูลย์ .นายตรวจเขต 3 กองควบคุมงานก่อสร้าง สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร. ความคืบหน้า และสภาพกายภาพของโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างภายในเขตกรุงเทพมหานคร, 5 ตุลาคม 2547.

สุเนตร สุทธิเรืองวงศ์.นายตรวจเขต 1 กองควบคุมงานก่อสร้าง สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร. ความคืบหน้า และสภาพกายภาพของโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างภายในเขตกรุงเทพมหานคร, 5 ตุลาคม 2547.

สุพงษ์ ไวทยกุลไพฑูลย์ .นายตรวจเขต 3 กองควบคุมงานก่อสร้าง สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร. ความคืบหน้า และสภาพกายภาพของโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างภายในเขตกรุงเทพมหานคร, 5 ตุลาคม 2547.

สุรเธียร จักรานนท์. กรรมการผู้อำนวยการกลุ่มบริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน). ข้อมูลปัญหาและความเห็นสถานการณ์โครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้าง, 16 มีนาคม 2548.

สุรี อัมลาลิขิต. หัวหน้ากลุ่มโครงการบริการชุมชน และที่พักอาศัย สำนักนโยบายและแผนทรัพยกรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม. ข้อมูลและความเห็นเกี่ยวกับแนวทางการแก้ปัญหากฎหมายที่มีผลกระทบต่อการฟื้นฟูโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานคร, 13 ตุลาคม 2547.

สุวัฒน์ นาประธีป. วิศวกรควบคุมงานก่อสร้าง โครงการธนาคารกรุงไทยสำนักงานใหญ่. ข้อมูลปัญหาและความเห็นสถานการณ์โครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้าง, 15 กันยายน 2547.

เสกสรร พระพรหม.นายตรวจเขต 1 กองควบคุมงานก่อสร้าง สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร. ความคืบหน้า และสภาพกายภาพของโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างภายในเขตกรุงเทพมหานคร, 5 ตุลาคม 2547.

แสงชัย เพรชเพริศ.สถาปนิกควบคุมงานก่อสร้าง โครงการ Center Point Witthayu. ข้อมูลปัญหาและความเห็นสถานการณ์โครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้าง, 12 กันยายน 2547.

อดิสร มโนมัยธำรงกุล. ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาและผังเมือง. ข้อมูลและความเห็นเกี่ยวกับแนวทางการแก้ปัญหากฎหมายที่มีผลกระทบต่อการฟื้นฟูโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานคร, 17 พฤศจิกายน 2547.

อุดม เด่นสันติ.นายตรวจเขต 2 กองควบคุมงานก่อสร้าง สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร. ความคืบหน้า และสภาพกายภาพของโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างภายในเขตกรุงเทพมหานคร, 5 ตุลาคม 2547.

อุทัย คำเสนาะ. นายช่างโยธา กองควบคุมงานก่อสร้าง สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร. ข้อมูลปัญหาและความเห็นสถานการณ์โครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้าง, 11 ตุลาคม 2547.

อุษา เกียรติชัยพิพัฒน์. ผู้อำนวยการ กองสิ่งแวดล้อมชุมชนและพื้นที่เฉพาะ สำนักนโยบายและแผนทรัพยกรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม. ข้อมูลและความเห็นเกี่ยวกับแนวทางการแก้ปัญหากฎหมายที่มีผลกระทบต่อการฟื้นฟูโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานคร, 16 สิงหาคม 2547.

# ภาคผนวก

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

# ภาคผนวก ก.

# กฎหมายกับการฟื้นฟูอาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้าง

## 1. พระราชกำหนด บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544

### หมวด 3 การโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพให้แก่ บสท. ส่วนที่ 1 หลักเกณฑ์การโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ

**มาตรา** 30 ให้สถาบันการเงินหรือบริษัทบริหารสินทรัพย์ที่มีกองทุนฟื้นฟู หน่วยงานของรัฐ หรือรัฐวิสาหกิจแห่งใดแห่งหนึ่ง หรือรวมกันเป็นผู้ถือหุ้นเกินร้อยละห้าสิบของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว โอนสินทรัพย์ที่จัดเป็นสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2543 ทั้งหมดให้แก่ บสท. ภายในเวลาที่ บสท. กำหนด

สินทรัพย์ด้อยคุณภาพที่ต้องโอนมาตามวรรคหนึ่ง ได้แก่สินทรัพย์ดังต่อไปนี้

(1) สินทรัพย์จัดชั้นสูญ

(2) สินทรัพย์จัดชั้นสงสัยจะสูญ

(3) สินทรัพย์จัดชั้นสงสัย

(4) สินทรัพย์จัดชั้นต่ำกว่ามาตรฐาน

สินทรัพย์ด้อยคุณภาพตาม (1) และ (2) คณะกรรมการบริหารโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ จะกำหนดให้โอนมา แต่เฉพาะสินทรัพย์ที่มีเจ้าหนี้เกินหนึ่งรายก็ได้ แต่สถาบันการเงินหรือบริษัทบริหารสินทรัพย์ซึ่งเป็นเจ้าหนี้หรือผู้รับ โอนหนี้จากสถาบันการเงิน แล้วแต่กรณี ต้องรายงานการดำเนินการเกี่ยวกับสินทรัพย์ด้อยคุณภาพที่เหลือให้ บสท. ทราบตามเวลาที่ บสท. กำหนด และ บสท. จะสั่งให้สถาบันการเงินหรือบริษัทบริหารสินทรัพย์ดังกล่าวโอนสินทรัพย์นั้นทั้งหมดหรือบางรายให้แก่ บสท. เมื่อใดก็ได้

ในกรณีที่คณะกรรมการเห็นสมควรจะกำหนดให้สถาบันการเงินหรือบริษัทบริหารสินทรัพย์ตามวรรคหนึ่ง โอนสินทรัพย์ตาม (3) และ (4) เฉพาะบางส่วน และโอนสินทรัพย์จัดชั้นกล่าวถึงเป็นพิเศษเฉพาะรายให้แก่ บสท. ก็ได้

สินทรัพย์ด้อยคุณภาพตาม (1) ที่โอนมา หากเป็นสินทรัพย์จัดชั้นสูญที่ตัดออกจากบัญชีแล้ว หรือที่ไม่มี ทรัพย์สินเป็น หลักประกัน ให้ถือว่าไม่มีมูลค่า และให้ บสท. ตรวจสอบการดำเนินการของสถาบันการเงินที่โอนสินทรัพย์เช่นว่านั้นว่าได้ดำเนินการ ถูกต้องตามกฎหมาย ระเบียบ หรือข้อบังคับของสถาบัน การเงินนั้นหรือของธนาคารแห่งประเทศไทยหรือไม่ เพื่อรายงานให้ธนาคารแห่งประเทศไทยดำเนินคดีต่อผู้รับผิดชอบต่อไป

สินทรัพย์ด้อยคุณภาพที่ต้องโอนมาตามวรรคหนึ่ง ให้รวมถึงสินทรัพย์ที่มีการฟ้องคดีอยู่ในศาล โดยศาลยัง ไม่ได้มีคำพิพากษาด้วย โดยให้ศาลสั่งจำหน่ายคดีออกจากสารบบความ เว้นแต่ บสท. จะยื่นคำร้องขอเป็นอย่างอื่น แต่ไม่รวมถึงสินทรัพย์ด้อยคุณภาพที่ลูกหนี้ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ชั่วคราว หรือเด็ดขาดหรือ ให้ความเห็นชอบแผนฟื้นฟู กิจการของลูกหนี้แล้ว

สินทรัพย์ด้อยคุณภาพที่ลูกหนี้ถูกศาลล้มละลายสั่งฟื้นฟูกิจการแต่ยังไม่ได้ให้ความเห็นชอบแผนฟื้นฟูกิจการนั้น ถ้าลูกหนี้และ ผู้ทำแผนฟื้นฟูกิจการร่วมกันร้องขอโดยมีเหตุอันสมควร ศาลจะสั่งให้ดำเนินการฟื้นฟูกิจการต่อไปโดยไม่สั่งจำหน่ายคดี ออกจากสารบบความก็ได้ แต่ต้องยื่นคำร้องขอเสียภายในเก้าสิบวันนับ แต่วันที่พระราชกำหนดนี้ใช้บังคับ

คดีที่ศาลสั่งจำหน่ายออกจากสารบบความตามวรรคหก ถ้าอายุความฟ้องร้องยังเหลืออยู่ไม่ถึงห้าปีนับแต่วันที่ จำหน่ายคดี ให้ขยาย อายุความออกไปเป็นห้าปีนับแต่วันที่ศาลสั่งจำหน่ายคดี

**หมวด4 การบริหารสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ**

**ส่วนที่1การปรับโครงสร้างหนี้**

**มาตรา** 58 ถ้าลูกหนี้ ผู้บริหารของลูกหนี้ และผู้ค้ำประกัน ถ้าหากมี ได้ให้ความร่วมมือกับ บสท. ในการปรับโครง สร้างหนี้ และได้มี การชำระหนี้ตามที่ได้ปรับโครงสร้างแล้วทั้งหมด ให้ลูกหนี้และผู้ค้ำประกันเป็นอันหลุดพ้นจากหนี้นั้น

ในการปรับโครงสร้างหนี้ และผลจากการปรับโครงสร้างหนี้ ลูกหนี้ได้รับการผ่อนระยะเวลาการชำระหนี้ ให้ลูกหนี้ ดำเนินการชำระหนี้ ต่อไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่ บสท. กำหนดและในขณะใดขณะหนึ่ง ถ้าลูกหนี้ได้ให้หลักประกันอื่นตามสมควรแล้ว ผู้ค้ำประกันเป็นอันหลุดพ้นจากหนี้ที่ยังค้างชำระอยู่นั้น การผ่อนชำระหนี้ดังกล่าว บสท. อาจโอนหรือมอบหมายให้บุคคลอื่นรับชำระหนี้ต่อไปก็ได้

ถ้าได้มีการชำระหนี้แต่เพียงบางส่วน และลูกหนี้ไม่มีทรัพย์สินอื่นใดที่จะนำมาชำระหนี้ได้อีก หากผู้ค้ำประกันได้ยอมตนชำระหนี้ ส่วนที่เหลือไม่น้อยกว่าสองในสามหรือในจำนวนที่น้อยกว่านั้นตามที่คณะกรรมการบริหารกำหนด ให้ลูกหนี้และผู้ค้ำประกันเป็นอันหลุดพ้นจากหนี้นั้น

ถ้าลูกหนี้หรือผู้ค้ำประกันไม่ให้ความร่วมมือกับ บสท. ในการปรับโครงสร้างหนี้ตามที่ บสท. สั่งโดยที่ตนอยู่ในฐานะที่จะดำเนิน การได้ หรือยักย้ายถ่ายเทหรือปิดบังซ่อนเร้นทรัพย์สินของตน ให้ บสท. ดำเนินการยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดของลูกหนี้หรือผู้ค้ำประกัน แล้วแต่กรณี โดยไม่ต้องดำเนินการไต่สวน และให้ศาลและเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยล้มละลายต่อไปโดยเร็ว

**ส่วนที่ 3 การจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน**

**มาตรา** 74 ในกรณีที่ บสท. ประสงค์จะบังคับจำนองหรือบังคับจำนำกับทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันสำหรับ สินทรัพย์ด้อย คุณภาพ ให้ บสท. มีหนังสือบอกกล่าวให้ลูกหนี้และผู้จำนองหรือผู้จำนำชำระหนี้ภายในเวลาหนึ่งเดือนนับแต่ วันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าว โดย จะต้อง ระบุด้วยว่า หากบุคคลดังกล่าวไม่ปฏิบัติการชำระหนี้ภายในระยะเวลาที่กำหนด บสท. จะบังคับชำระหนี้ในสินทรัพย์ด้อยคุณภาพตามบทบัญญัติแห่งพระราชกำหนดนี้

## 2. การพิจารณาข้อกฎหมายต่าง ๆ ตามสภาพใบอนุญาตปัจจุบัน และลักษณะการฟื้นฟูโครงการ ดังนี้

กรณีที่ 1 ใบอนุญาตก่อสร้างยังไม่ขาดอายุ

1. ก่อสร้างอาคารต่อตามใบอนุญาตเดิม
2. ก่อสร้างต่อโดยเปลี่ยนรูปแบบการใช้งาน
3. ปรับปรุงอาคารเพื่อใช้งานเท่าที่ก่อสร้างค้างไว้

กรณีที่ 2 ใบอนุญาตขาดการต่ออายุ

1. ปรับปรุงอาคารเพื่อใช้งานเท่าที่ก่อสร้างค้างไว้(เหมือนกรณีที่1 ข้อ3.)
2. ขออนุญาตก่อสร้างอาคารใหม่

**<u>กรณีที่ 1</u> กรณีใบอนุญาตก่อสร้างอาคารยังไม่ขาดอายุ**

### 1. ก่อสร้างต่อตามใบอนุญาตเดิม

**กฎกระทรวงฉบับที่** 48 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 (มีผลบังคับใช้ 2 ตุลาคม พ.ศ.2540) เน้นเรื่องความปลอดภัยของโครงสร้างเมื่อเกิดอัคคีภัยใช้มาตรฐาน ASTM (ความปลอดภัยด้านโครงสร้างของวิศวกร) มีเนื้อหาที่ต้องพิจารณาดังนี้

**ข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารยุติการก่อสร้างในกฎกระทรวงฉบับที่** 48

**ข้อ** 2 ให้เพิ่มบทนิยามคำว่า “วัสดุทนไฟ” “วัสดุติดไฟ” “พื้น” “ฝา” “ผนัง” “โครงสร้างหลัก” “อาคารสูง” อาคารขนาดใหญ่พิเศษ” “อาคารขนาดใหญ่” “โรงแรม” “อาคารชุด” และ “โรงมหรสพ” ระหว่างบท

นิยามคำว่า “กำลังแบกทานของเสาเข็ม” และคำว่า “สถาบันที่เชื่อถือได้” ในข้อ 1 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2527) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

[1]“วัสดุทนไฟ” หมายความว่า วัสดุก่อสร้างที่ไม่เป็นเชื้อเพลิง

[1]“วัสดุติดไฟ” หมายความว่า วัสดุก่อสร้างที่เป็นเชื้อเพลิง

[1]“พื้น” หมายความว่า พื้นที่ของอาคารซึ่งบุคคลเข้าอยู่หรือใช้สอยได้ภายในขอบเขตของคาน หรือตงที่รับพื้น หรือภายในพื้นนั้น หรือภายในขอบเขตของผนังอาคาร รวมทั้งเฉลียงหรือระเบียงด้วย

[1]“ฝา” หมายความว่า ส่วนก่อสร้างในด้านตั้งซึ่งกั้นแบ่งพื้นภายในอาคารให้เป็นห้องๆ

[1]“ผนัง” หมายความว่า ส่วนก่อสร้างในด้านตั้งซึ่งกั้นด้านนอกหรือระหว่างหน่วยของอาคารให้เป็นหลังหรือเป็นหน่วยแยกจากกัน

[1]“โครงสร้างหลัก” หมายความว่า ส่วนประกอบของอาคารที่เป็นเสา คาน ตง หรือพื้น ซึ่งโดยสภาพถือได้ว่ามีความสำคัญต่อความมั่นคงแข็งแรงของอาคารนั้น

[1]“อาคารสูง” หมายความว่า อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้โดยมีความสูงตั้งแต่ 23.00 เมตรขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

[1]“อาคารขนาดใหญ่พิเศษ” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป

[1]“อาคารขนาดใหญ่” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือเป็นที่ประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 15.00 เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

[1] “โรงแรม” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

---

[1] บทนิยามคำว่า “วัสดุทนไฟ” จนถึง “โรงมหรสพ” เพิ่มเติมโดยข้อ 2 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 48 (พ.ศ. 2540) ออกตามความใน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

[1] “อาคารชุด” หมายความว่า อาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

[1] “โรงมหรสพ” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นโรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันภยันตรายอันเกิดแต่การเล่นมหรสพ

“สถาบันที่เชื่อถือได้” หมายความว่า ส่วนราชการหรือบริษัทจำกัดที่วัตถุประสงค์ในการให้คำปรึกษาแนะนำด้านวิศวกรรม ซึ่งมีวิศวกรประเภทวุฒิวิศวกร สาขาวิศวกรรมโยธา ตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรมเป็นผู้ให้คำแนะนำปรึกษา และลงลายมือชื่อรับรองผลการตรวจสอบงานวิศวกรรมควบคุม

**กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (มีผลบังคับใช้ 17ก.พ.2535) เพิ่มเติมโดย กฎกระทรวงฉบับที่ 50 (มีผลบังคับใช้ 11พ.ย.2540) มีเนื้อหาที่เกี่ยวข้องดังนี้**

**ข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารยุติการก่อสร้างในกฎกระทรวงฉบับที่ 33**

[2] **ข้อ 1 ทวิ** กฎกระทรวงนี้มิให้ใช้บังคับแก่อาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกลที่ได้รับการคำนวณออกแบบเพื่อใช้ประโยชน์ในการจอดรถโดยเฉพาะ

**หมวด 1**
**ลักษณะของอาคาร เนื้อที่ว่างของภายนอกอาคารและแนวอาคาร**

[3] **ข้อ 2** ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

---

[2] ข้อ 1 ทวิ เพิ่มเติมโดย กฎกระทรวง ฉบับที่ 42 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

[3] ข้อ 2 ความเดิมถูกยกเลิกโดย ข้อ 5 แห่ง กฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความใหม่แทนดังที่พิมพ์ไว้แล้ว

สำหรับที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นมากกว่า 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18.00 เมตร

ที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนถึงบริเวณที่ตั้งของอาคาร และที่ดินนั้นต้องว่างเพื่อสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของรถดับเพลิงได้โดยสะดวกด้วย

[4]**ข้อ 3** อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีถนนที่มีผิวการจราจรกว้างไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ที่ปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคาร เพื่อให้รถดับเพลิงสามารถเข้าออกได้โดยสะดวก

ถนนตามวรรคหนึ่ง จะอยู่ในระยะห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิดหรือบางประเภทริมถนนหรือทางหลวงตามข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องก็ได้

ในกรณีที่มีข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดแนวสร้างหรือขยายถนนใช้บังคับ ให้เริ่มนับความกว้างของถนนตามวรรคหนึ่งตั้งแต่แนวนั้น

[5] **ข้อ 4** ส่วนที่เป็นขอบเขตนอกสุดของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ไม่ว่าจะอยู่ในระดับเหนือพื้นดินหรือต่ำกว่าระดับพื้นดินต้องห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ทั้งนี้ ไม่รวมถึงส่วนที่เป็นฐานรากของอาคาร

[5] **ข้อ 5** อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ก่อสร้างขึ้นในพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารต้องมีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน 10 ต่อ 1

ในกรณีที่มีอาคารอื่นใดหรือจะมีการก่อสร้างอาคารอื่นใดในพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารเดียวกันกับอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องมีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน 10 ต่อ 1 ด้วย

---

[4] ข้อ 3 ความเดิมถูกยกเลิกโดย ข้อ 6 แห่ง กฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความใหม่แทนดังที่พิมพ์ไว้แล้ว

[5] ข้อ 4 ข้อ 5 ข้อ 6 ข้อ 7 และข้อ 8 ความเดิมถูกยกเลิกโดย ข้อ 7 แห่ง กฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความใหม่แทนดังที่พิมพ์ไว้แล้ว

[5] **ข้อ 6** อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าอัตราส่วนดังต่อไปนี้

(1) อาคารที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

(2) อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นที่ไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร แต่ถ้าอาคารนั้นใช้เป็นที่อยู่อาศัยรวมอยู่ด้วยต้องมีที่ว่างตาม (1)

[6]**ข้อ 29** อาคารสูงต้องมีดาดฟ้าและมีพื้นที่บนดาดฟ้าขนาดกว้าง ยาว ด้านละไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร เป็นที่โล่งและว่างเพื่อใช้เป็นทางหนีไฟทางอากาศได้ และต้องจัดให้มีทางหนีไฟบนชั้นดาดฟ้าที่จะนำไปสู่บันไดหนีไฟได้สะดวกทุกบันได รวมทั้งจัดให้มีอุปกรณ์เครื่องช่วยในการหนีไฟจากอาคารลงสู่พื้นดินได้โดยปลอดภัยด้วย

**ข้อ 49** การก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ได้ยื่นคำขออนุญาตหรือได้รับอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารไว้แล้วก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้

[7] **ข้อ 50** อาคารที่ได้รับยกเว้นตามข้อ 49 ซึ่งกำลังก่อสร้างอยู่หรือได้ก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว ถ้าประสงค์จะขออนุญาตแก้ไขแบบแปลนในส่วนที่ยังไม่ได้ก่อสร้าง หรือจะขออนุญาตดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคาร หรือแจ้งการขอดัดแปลงอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา 39 ทวิ แล้วแต่กรณี ให้ผิดไปจากที่ได้รับอนุญาต ให้กระทำได้และได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้ ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

(1) จัดให้มีระบบระบายอากาศ ระบบไฟฟ้า และระบบป้องกันเพลิงไหม้ตามหมวด 2 ข้อ 14 ข้อ 15 ข้อ 16 ข้อ 18 ข้อ 19 ข้อ 20 ข้อ 22 ข้อ 23 ข้อ 24 ข้อ 25 ข้อ 26 ข้อ 27 และข้อ 29 และระบบลิฟต์ตามหมวด 6 ข้อ 44(1) (2) และ (4)

(2) ไม่เป็นการเพิ่มพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นเกินร้อยละสองของพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นที่ได้รับอนุญาตไว้ในครั้งแรก

(3) ไม่เป็นการเพิ่มความสูงของอาคาร

---

[6] ข้อ 29 ความเดิมถูกยกเลิกโดย ข้อ 13 แห่ง กฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความใหม่แทนดังที่พิมพ์ไว้แล้ว

[7] ข้อ 50 และข้อ 51 เพิ่มเติมโดย ข้อ 15 แห่ง กฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

(4) ไม่เป็นการเพิ่มพื้นที่ปกคลุมดิน

(5) ไม่เป็นการเปลี่ยนตำแหน่งหรือขอบเขตของอาคารให้ผิดไปจากที่ได้รับอนุญาตไว้ในครั้งแรก

ทั้งนี้ การออกแบบและคำนวณอาคารต้องดำเนินการโดยผู้ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมประเภทวุฒิวิศวกรตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรมและต้องไม่เป็นผู้ได้รับการแจ้งเวียนชื่อตามมาตรา 49 ทวิ

[7] **ข้อ 51** อาคารที่ได้รับยกเว้นตามข้อ 49 เฉพาะกรณีอาคารที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างแล้วแต่ยังไม่ได้ก่อสร้าง และใบอนุญาตยังไม่สิ้นอายุหรือได้รับการต่ออายุใบอนุญาต ถ้าประสงค์จะขออนุญาตแก้ไขแบบแปลนหรือเปลี่ยนการใช้อาคารให้ผิดไปจากที่ได้รับอนุญาต ให้กระทำได้และได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้ ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

(1) จัดให้มีระบบระบายอากาศ ระบบไฟฟ้า และระบบป้องกันเพลิงไหม้ตามหมวด 2 และระบบลิฟต์ตามหมวด 6

(2) ไม่เป็นการเพิ่มพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นเกินร้อยละสองของพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นที่ได้รับอนุญาตไว้ในครั้งแรก

(3) ไม่เป็นการเพิ่มความสูงของอาคาร

(4) ไม่เป็นการเพิ่มพื้นที่ปกคลุมดิน

(5) ไม่เป็นการเปลี่ยนตำแหน่งหรือขอบเขตของอาคารให้ผิดไปจากที่ได้รับอนุญาตไว้ในครั้งแรก

**หมายเหตุ** เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือโดยที่ในปัจจุบัน มีอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ได้รับยกเว้นไม่ต้องจัดให้มีระบบป้องกันเพลิงไหม้ ระบบระบายอากาศ ระบบไฟฟ้า และระบบลิฟต์ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เป็นจำนวนมาก เนื่องจากเป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ได้รับอนุญาตหรือได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง เปลี่ยนการใช้ ไว้ก่อนที่กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ ใช้บังคับ ซึ่งอาคารดังกล่าวมีทั้งอาคารที่ได้ก่อสร้างเสร็จเรียบร้อย กำลังก่อสร้าง และยังมิได้เริ่มก่อสร้าง และในปัจจุบันอาคารดังกล่าวหากจะขอแก้ไขแบบแปลน ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้แล้ว ก็จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ต่างๆ ทั้งหมดที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ ซึ่งเจ้าของอาคารดังกล่าวไม่อาจดำเนินการได้ เพราะไม่สอดคล้องกับรูปแบบอาคารเดิมที่ได้รับอนุญาตไว้

และทำให้เจ้าของอาคารไม่มายื่นขอแก้ไขอาคารทั้งที่อาคารนั้นอาจจะอยู่ในลักษณะที่ไม่มีความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้ใช้อาคารเพียงพอหากเกิดเหตุเพลิงไหม้ ดังนั้น เพื่อประโยชน์ในการคุ้มครองผู้ใช้อาคารดังกล่าวให้ได้รับความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน จึงจำเป็นต้องปรับปรุงมาตรการบางประการให้สอดคล้องกับอาคารที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างไว้แล้วดังกล่าว โดยสมควรกำหนดให้อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ดังกล่าว ถ้าประสงค์จะขอแก้ไขแบบแปลน หรือดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร ให้ผิดไปจากที่ได้รับอนุญาตก็ให้สามารถกระทำได้ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนด และได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทั้งหมดที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 นี้ แต่ยังคงต้องมีระบบป้องกันเพลิงไหม้ที่พอเพียง กล่าวคือ ถ้าเป็นอาคารที่กำลังก่อสร้าง หรืออาคารที่ได้ก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว ต้องจัดให้มีอุปกรณ์ดับเพลิง ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ เช่น ระบบ SPRINKLE SYSTEM หรือระบบอื่นที่เทียบเท่า ทางหนีไฟและบันไดหนีไฟ ระบบสัญญาณเตือนเหตุเพลิงไหม้ ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน เมื่อเกิดเพลิงไหม้ ทางหนีไฟทางอากาศ และลิฟต์ดับเพลิง เป็นต้น และถ้าเป็นอาคารที่ยังมิได้ก่อสร้าง แต่ได้รับอนุญาตให้แก้ไขแบบแปลนแล้ว ต้องจัดให้มีระบบระบายอากาศ ระบบไฟฟ้าและระบบป้องกันเพลิงไหม้ และระบบลิฟต์ตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง ฉบับที่ 33ฯ นอกจากนี้ สมควรกำหนดมาตรฐานการก่อสร้างอาคารให้มีความปลอดภัยยิ่งขึ้นโดยให้อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีผนังหรือประตูที่ทำด้วยวัสดุทนไฟที่สามารถปิดกั้นมิให้เปลวไฟหรือควันเข้าไปสู่บริเวณบันไดของอาคาร และจัดให้มีแผนผังของอาคารติดไว้ที่ห้องโถงหน้าลิฟต์เพื่อประโยชน์แก่การดับเพลิง และกำหนดให้อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษบางประเภทต้องจัดให้มีระบบการควบคุมแพร่กระจายของควันด้วย นอกจากนี้ สมควรแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติบางข้อในกฎกระทรวง ฉบับที่ 33ฯ ในเรื่องที่เกี่ยวกับบทนิยาม หน่วยวัดความดันลม ลักษณะของที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ การคำนวณอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน และขนาดและลักษณะพื้นที่ของดาดฟ้าที่ใช้เป็นทางหนีไฟทางอากาศให้ถูกต้องและเหมาะสมยิ่งขึ้นในคราวเดียวกันนี้ด้วย จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

**กฎกระทรวงฉบับที่** 55 (7**ส.ค.**2543) เป็นกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบในรูปลักษณะของอาคาร เป็นการแก้ไขกฎกระทรวงฉบับปี 2498 และมีหลายตอนที่นำความคิดมาจากข้อบัญญัติ กทม.2522 มีเนื้อหาที่เกี่ยวข้องดังนี้

**ข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารยุติการก่อสร้างในกฎกระทรวงฉบับที่** 55

- คำจำกัดความ ของอาคาร ส่วนของอาคาร และวัสดุก่อสร้าง
- ลักษณะอาคาร ขนาด ความกว้าง ยาว พื้นที่ว่าง Slope ป้าย สะพาน

- วัสดุต่างๆที่ใช้ประกอบอาคาร การกันไฟ การทนไฟ
- พื้นที่ภายในอาคาร ความสูงห้อง ระยะพื้นถึงพื้น พื้นถึงฝ้าเพดาน
- บันไดของอาคาร บันไดหนีไฟ ความกว้างความชัน จำนวน ระห่าง
- ที่ว่างภายนอกอาคาร ระยะห่างอาคาร แนวอาคาร รั้ว ป้าย เพื่อนบ้าน[8]

2. **ก่อสร้างต่อโดยเปลี่ยนรูปแบบการใช้งาน ต้องพิจารณา กฎกระทรวงฉบับที่ 48, 33, 50, 55 ประกอบกับ**

**กฎกระทรวง (พ.ศ.2498)** น้ำหนักบรรทุกของอาคารแต่ละประเภทที่มีความแตกต่างกัน มีเนื้อหาดังนี้
**ข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารยุติการก่อสร้างในกฎกระทรวง(พ.ศ.2498)**

**ข้อ 47** น้ำหนักบรรทุกบนพื้นที่จะใช้ในการคำนวณออกแบบอาคารประเภทต่างๆต้องไม่ต่ำกว่าอัตราที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

(1) โรงเก็บรถยนต์ (นอกจากโรงเก็บรถยนต์ส่วนบุคคล) โรงเก็บเครื่องจักร โรงงานอุตสาหกรรม ตั้งแต่ 500 กิโลกรัม ต่อ 1 ตารางเมตรขึ้นไป

(2) คลังสินค้า ห้องสมุด พิพิธภัณฑ์ โรงกีฬา 500 กิโลกรัม ต่อ 1 ตารางเมตร

(3) โรงงาน โรงพิมพ์ ร้านขายของ โรงมหรสพ หอประชุม ภัตตาคาร 400 กิโลกรัม ต่อ 1 ตารางเมตร

(4) โรงเรียนชั้นเตรียมอุดมขึ้นไป โรงพยาบาล โรงแรม อาคาร สำนักงาน 300 กิโลกรัม ต่อ 1 ตารางเมตร

(5) โรงเรียนชั้นประถมและมัธยม 200 กิโลกรัม ต่อ 1 ตารางเมตร

(6) อาคารที่พักอาศัย 150 กิโลกรัม ต่อ 1 ตารางเมตร

แต่ถ้าเนื้อที่ส่วนใดแห่งอาคารนั้นจะรับน้ำหนักบรรทุกสิ่งที่มีน้ำหนักมากกว่าอัตราที่กล่าวแล้ว เช่น เครื่องจักรกล และอุปกรณ์อย่างอื่นก็ให้คำนวณน้ำหนักบรรทุกเพิ่มขึ้นให้พอที่จะรับน้ำหนักนั้นได้

**กฎกระทรวงฉบับที่ 6 (พ.ศ.2527)** น้ำหนักบรรทุกจรของอาคารแต่ละประเภทที่มีความแตกต่างกัน มีเนื้อหาดังนี้

[8] ยอดเยี่ยม เทพธรานนท์, ขี่ม้าชมดอกไม้ กฎหมายการก่อสร้าง (เอกสารไม่เผยแพร่, 2547)

**ข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารยุติการก่อสร้างในกฎกระทรวงฉบับที่ 6**

**ข้อ 15** หน่วยน้ำหนักบรรทุกจรสำหรับประเภทและส่วนต่าง ๆ ของอาคาร นอกเหนือจากน้ำหนักของตัวอาคารหรือเครื่องจักรหรืออุปกรณ์อย่างอื่น ให้คำนวณโดยประมาณเฉลี่ยไม่ต่ำกว่าอัตราดังต่อไปนี้

| ประเภทและส่วนต่างๆ ของอาคาร | หน่วยน้ำหนักบรรทุกจรเป็นกิโลกรัมต่อตารางเมตร |
|---|---|
| (1) หลังคา | 30 |
| (2) กันสาดหรือหลังคาคอนกรีต | 100 |
| (3) ที่พักอาศัย โรงเรียนอนุบาล ห้องน้ำ ห้องส้วม | 150 |
| (4) ห้องแถว ตึกแถวที่ใช้พักอาศัย อาคารชุด หอพัก โรงแรมและห้องคนไข้พิเศษของโรงพยาบาล | 200 |
| (5) สำนักงาน ธนาคาร | 250 |
| (6) (ก) อาคารพาณิชย์ ส่วนของห้องแถว ตึกแถวที่ใช้เพื่อการพาณิชย์ มหาวิทยาลัย วิทยาลัย โรงเรียน โรงพยาบาล | 300 |
| (ข) ห้องโถง บันได ช่องทางเดินของอาคารชุด หอพัก โรงแรม สำนักงานและธนาคาร | 300 |
| (7) (ก) ตลาด อาคารสรรพสินค้า หอประชุม โรงมหรสพ ภัตตาคาร ห้องประชุม ห้องอ่านหนังสือในห้องสมุดหรือหอสมุด ที่จอดหรือเก็บรถยนต์นั่ง หรือรถจักรยานยนต์ | 400 |
| (ข) ห้องโถง บันได ช่องทางเดินของอาคาร พาณิชย์ มหาวิทยาลัย วิทยาลัยและโรงเรียน | 400 |
| (8) (ก) คลังสินค้า โรงกีฬา พิพิธภัณฑ์ อัฒจันทร์ รง.อุตสาหกรรม โรงพิมพ์ ห้องเก็บเอกสารและพัสดุ | 500 |
| (ข) ห้องโถง บันได ช่องทางเดินของตลาด อาคารสรรพสินค้า ห้องประชุม หอประชุม โรงมหรสพ ภัตตาคาร ห้องสมุดและหอสมุด | 500 |
| (9) ห้องเก็บหนังสือของห้องสมุดหรือหอสมุด | 600 |
| (10) ที่จอดหรือเก็บรถยนต์บรรทุกเปล่า | 800 |

**กฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ.2517)** การคำนวณที่จอดรถ ของอาคารแต่ละประเภท มีเนื้อหาดังนี้

**ข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารยุติการก่อสร้างในกฎกระทรวงฉบับที่ 7**

**ข้อ 2** ให้กำหนดประเภทของอาคารซึ่งต้องมีที่จอดรถยนต์ ที่กลับรถยนต์ และทางเข้าออกรถยนต์ไว้ ดังต่อไปนี้

(1) โรงมหรสพที่มีพื้นที่สำหรับจัดที่นั่งสำหรับคนดูตั้งแต่ 500 ที่ขึ้นไป

(2) โรงแรมที่มีห้องพักตั้งแต่ 30 ห้องขึ้นไป

(3) อาคารชุดที่มีพื้นที่แต่ละครอบครัวตั้งแต่ 60 ตารางเมตรขึ้นไป

(4) ภัตตาคารที่มีพื้นที่สำหรับตั้งโต๊ะอาคารตั้งแต่ 150 ตารางเมตรขึ้นไป

(5) ห้างสรรพสินค้าที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป

(6) สำนักงานที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป

(7) อาคารขนาดใหญ่

(8) ห้องโถงของโรงแรมตาม (2) ภัตตาคารตาม (4) หรืออาคารขนาดใหญ่ตาม (7)

**ข้อ 3** จำนวนที่จอดรถยนต์ ต้องจัดให้มีตามกำหนดดังต่อไปนี้

(1) ในเขตท้องที่กรุงเทพมหานคร เฉพาะในเขตเทศบาลนครหลวงตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 25 ลงวันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ. 2514

(ก) โรงมหรสพ ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อจำนวนที่นั่งสำหรับคนดู 20 ที่ เศษของ 20 ที่ ให้คิดเป็น 20 ที่

โรงมหรสพที่อยู่ในท้องที่ของเขตพระนคร เขตธนบุรี เขตบางรัก เขตปทุมวัน เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย และเขตสัมพันธวงศ์ ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อจำนวนที่นั่งสำหรับคนดู 10 ที่ เศษของ 10 ที่ให้คิดเป็น 10 ที่

(ข) โรงแรม

โรงแรมที่มีห้องพักไม่เกิน 100 ห้อง ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 10 คัน สำหรับห้องพัก 30 ห้องแรก ส่วนที่เกิน 30 ห้อง ให้คิดอัตรา 1 คัน ต่อ 5 ห้อง เศษของ 5 ห้องให้คิดเป็น 5 ห้อง

โรงแรมที่มีห้องพักเกิน 100 ห้อง ให้มีที่จอดรถยนต์ตามอัตราที่กำหนดในวรรคหนึ่งสำหรับห้องพัก 100 ห้องแรก ส่วนที่เกิน

100 ห้อง ให้ติดอัตรา 1 คัน ต่อ 10 ห้อง เศษของ 10 ห้อง ให้คิดเป็น 10 ห้อง

(ค) อาคารชุด ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อ 1 ครอบครัว

(ง) ภัตตาคาร

ภัตตาคารที่มีพื้นที่ตั้งโต๊ะอาหารไม่เกิน 750 ตารางเมตร ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ตั้งโต๊ะอาหาร 15 ตารางเมตร เศษของ 15 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 15 ตารางเมตร

ภัตตาคารที่มีพื้นที่ตั้งโต๊ะอาหารเกิน 750 ตารางเมตร ให้มีที่จอดรถยนต์ตามอัตราที่กำหนดในวรรคหนึ่ง สำหรับพื้นที่ตั้งโต๊ะอาหาร 750 ตารางเมตรแรก ส่วนที่เกิน 750 ตารางเมตรให้คิดอัตรา 1 คันต่อ 30 ตารางเมตร เศษของ 30 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 30 ตารางเมตร

(จ) ห้างสรรพสินค้า ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ 20 ตารางเมตร เศษของ 20 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 20 ตารางเมตร

(ฉ) สำนักงาน ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ 60 ตารางเมตร เศษของ 60 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 60 ตารางเมตร

(ช) ห้องโถงของโรงแรม ภัตตาคาร หรืออาคารขนาดใหญ่ตามข้อ 2 (8) ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ห้องโถง 10 ตารางเมตร เศษของ 10 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 10 ตารางเมตร

(ซ) อาคารขนาดใหญ่ ให้มีที่จอดรถยนต์ตามจำนวนที่กำหนดของแต่ละประเภทของอาคารที่ใช้เป็นที่ประกอบกิจการในอาคารขนาดใหญ่นั้นรวมกัน หรือให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่อาคาร 120 ตารางเมตร เศษของ 120 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 120 ตารางเมตร ทั้งนี้ให้ถือที่จอดรถยนต์จำนวนที่มากกว่าเป็นเกณฑ์

อาคารขนาดใหญ่ที่มีลักษณะเป็นตึกแถวสูงไม่เกินสี่ชั้น ต้องมีที่จอดรถยนต์อยู่ภายนอกอาคาร หรืออยู่ในห้องใต้ดินของอาคารไม่น้อยกว่า 1 คันต่อ 1 ห้อง

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

(2) ในเขตเทศบาลทุกแห่งหรือในเขตท้องที่ที่ได้มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 ใช้บังคับ

(ก) โรงมหรสพ ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คัน ต่อจำนวนที่นั่งสำหรับคนดู 40 ที่ เศษของ 40 ที่ ให้คิดเป็น 40 ที่

(ข) โรงแรม

โรงแรมที่มีห้องพักไม่เกิน 100 ห้อง ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 5 คัน สำหรับห้องพัก 30 ห้องแรก ส่วนที่เกิน 30 ห้อง ให้คิดอัตรา 1 คันต่อ 10 ห้อง เศษของ 10 ห้อง ให้คิดเป็น 10 ห้อง

โรงแรมที่มีห้องพักเกิน 100 ห้อง ให้มีที่จอดรถยนต์ตามอัตราที่กำหนดในวรรคหนึ่ง สำหรับห้องพัก 100 ห้องแรก ส่วนที่เกิน 100 ห้อง ให้คิดอัตรา 1 คันต่อ 15 ห้อง เศษของ 15 ห้อง ให้คิดเป็น 15 ห้อง

(ค) อาคารชุด ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อ 2 ครอบครัว เศษของ 2 ครอบครัว ให้คิดเป็น 2 ครอบครัว

(ง) ภัตตาคาร ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ตั้งโต๊ะอาหาร 40 ตารางเมตร เศษของ 40 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 40 ตารางเมตร

(จ) ห้างสรรพสินค้า ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ 40 ตารางเมตร เศษของ 40 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 40 ตารางเมตร

(ฉ) สำนักงานให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ 120 ตารางเมตร เศษของ 120 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 120 ตารางเมตร

(ช) ห้องโถงของโรงแรมภัตตาคาร หรืออาคารขนาดใหญ่ตามข้อ 2(8) ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ห้องโถง 30 ตารางเมตร เศษของ 30 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 30 ตารางเมตร

(ซ) อาคารขนาดใหญ่ ให้มีที่จอดรถยนต์ตามจำนวนที่กำหนดของแต่ละประเภทของอาคารที่ใช้เป็นที่ประกอบกิจการในอาคารขนาดใหญ่นั้นรวมกันหรือให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่อาคาร 240 ตารางเมตร เศษของ 240 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 240 ตารางเมตร ทั้งนี้ ให้ถือที่จอดรถยนต์จำนวนที่มากกว่าเป็นเกณฑ์

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

อาคารขนาดใหญ่ที่มีลักษณะเป็นตึกแถว สูงไม่เกินสี่ชั้นต้องมีที่จอดรถยนต์อยู่ภายนอกอาคาร หรืออยู่ในห้องใต้ดินของอาคารไม่น้อยกว่า 1 คันต่อ 2 ห้อง

**ข้อ 4** อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่ประกอบกิจการหลายประเภท ถ้าเป็นประเภทของอาคารที่ต้องมีที่จอดรถยนต์ ที่กลับรถยนต์ และทางเข้าออกของรถยนต์ตามข้อ 2 ต้องจัดให้มีจำนวนที่จอดรถยนต์ตามที่กำหนดในข้อ 3 ของแต่ละประเภทของอาคารที่ใช้เป็นที่ประกอบกิจการในอาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารนั้นรวมกัน

**กฎกระทรวงฉบับที่ 12 (พ.ศ.2528)** การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารให้ผิดไปจากแผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับใบอนุญาตตลอดจนวิธีการหรือเงื่อนไขที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดไว้ในใบอนุญาต ให้กระทำได้ดังต่อไปนี้

**ข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารยุติการก่อสร้างในกฎกระทรวงฉบับที่ 12**

(1) ไม่เป็นการเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ เว้นแต่ระยะที่ตั้งของอาคารถึงขอบเขตที่ดินหรือขอบเขตที่สาธารณะผิดไปจากแผนผังบริเวณที่ได้รับอนุญาตเกินร้อยละยี่สิบ

(2) ไม่เป็นการเปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายซึ่งลักษณะ ขอบเขต แบบ หรือ รูปทรงของโครงสร้างของอาคาร เว้นแต่

(ก) สัดส่วนโครงสร้างของอาคารจะผิดไปจากแบบแปลนหรือรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตเกินร้อยละห้า หรือ

(ข) เมื่อผู้คำนวณแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณตามมาตรา 28 เห็นว่ามีความจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายโครงสร้างของอาคาร เพื่อความมั่นคงแข็งแรง โดยไม่ทำให้ลักษณะ แบบ รูปทรง เนื้อที่ และที่ตั้งของอาคารผิดไปจากที่ได้รับใบอนุญาต และได้แจ้งให้ผู้ควบคุมงานและเจ้าของอาคารทราบแล้ว พร้อมทั้งแจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบโดยมีเหตุผลแสดงความจำเป็นพร้อมด้วยแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณโครงสร้างของอาคารส่วนนั้นแล้ว ทั้งนี้ต้องแจ้งก่อนใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคารสิ้นอายุ

(3) ไม่เป็นการเปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายซึ่งลักษณะ ขอบเขต แบบรูปทรง สัดส่วน หรือเนื้อที่ของส่วนต่าง ๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคารอันเป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละสิบ

ทั้งนี้กรณีตามวรรคหนึ่งต้องไม่ขัดต่อกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา 8 ข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา 9 หรือมาตรา 10 หรือประกาศของรัฐมนตรีที่ออกตามมาตรา 13 หรือมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

**กฎกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ.2537) หมวดที่ 2 แบบและจำนวนของห้องน้ำและห้องส้วม มีเนื้อหาดังนี้**

**ข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารยุติการก่อสร้างในกฎกระทรวงฉบับที่ 39**

**ข้อ 8** อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ ต้องมีห้องน้ำและห้องส้วมไม่น้อยกว่าจำนวนที่กำหนดไว้ในตารางที่ 2 ท้ายกฎกระทรวงนี้

จำนวนห้องน้ำและห้องส้วมที่กำหนดไว้ในตารางตามวรรคหนึ่ง เป็นจำนวนขั้นต่ำที่ต้องจัดให้มี แม้ว่าอาคารนั้นจะมีพื้นที่อาคารหรือจำนวนคนน้อยกว่าที่กำหนดไว้ในตารางตามวรรคหนึ่งก็ตาม

ถ้าอาคารที่มีพื้นที่ของอาคารหรือจำนวนคนมากเกินกว่าที่กำหนดไว้ในตารางตามวรรคหนึ่ง จะต้องจัดให้มีห้องน้ำและห้องส้วมเพิ่มขึ้นตามอัตราส่วนพื้นที่อาคารหรือจำนวนคนที่มากเกินนั้น ถ้ามีเศษให้คิดเต็มอัตรา

ชนิดหรือประเภทของอาคารที่มิได้กำหนดไว้ในตารางตามวรรคหนึ่ง ให้พิจารณาเทียบเคียงลักษณะการใช้สอยของอาคารนั้น โดยถือจำนวนห้องน้ำและห้องส้วมที่กำหนดไว้ในตารางดังกล่าวเป็นหลัก

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

**<u>ตารางที่ 2</u> จำนวนห้องน้ำและห้องส้วมของอาคาร**

| ชนิดหรือประเภทของอาคาร | ห้องส้วม | | ห้องน้ำ | อ่างล้างมือ |
|---|---|---|---|---|
| | ที่ถ่ายอุจจาระ | ที่ถ่ายปัสสาวะ | | |
| (1) อาคารอยู่อาศัย ต่อ 1 หลัง | 1 | - | 1 | - |
| (2) ห้องแถวหรือตึกแถวไม่ว่าจะใช้เพื่อการพาณิชย์หรือพักอาศัยต่อพื้นที่อาคารทุกชั้นรวมกันแต่ละคูหาไม่เกิน 200 ตารางเมตร | 1 | - | - | - |
| ห้องแถวหรือตึกแถวไม่ว่าจะใช้เพื่อการพาณิชย์หรือพักอาศัยต่อพื้นที่อาคารทุกชั้นรวมกันแต่ละคูหาเกิน 200 ตารางเมตร | 2 | 1 | 1 | - |
| ห้องแถวหรือตึกแถวไม่ว่าจะใช้เพื่อการพาณิชย์หรือพักอาศัยแต่ละคูหาที่สูงเกิน 3 ชั้น | 2 | 1 | 1 | - |
| (3) โรงงาน | | | | |
| (ก) ต่อพื้นที่อาคารทุก 400 ตารางเมตร สำหรับผู้ชาย | 1 | 1 | 1 | 1 |
| (ข) ต่อพื้นที่อาคารทุก 400 ตารางเมตร สำหรับผู้หญิง | 2 | - | 1 | 1 |
| (4) โรงแรมและบ้านเช่าพักชั่วคราว ต่อห้องพัก 1 ห้องพัก | 1 | - | 1 | 1 |
| (5) อาคารชุด ต่อ 1 ชุด | 1 | - | 1 | 1 |
| (6) หอพัก ต่อพื้นที่อาคาร 50 ตารางเมตร | 1 | - | 1 | 1 |
| (7) หอประชุมหรือโรงมหรสพ ต่อพื้นที่อาคาร 200 ตารางเมตร หรือต่อ 100 คน ที่กำหนดให้ใช้สอยอาคารนั้น ทั้งนี้ ให้ถือจำนวนที่มากกว่าเป็นเกณฑ์ | | | | |
| (ก) สำหรับผู้ชาย | 1 | 2 | - | 1 |
| (ก) สำหรับผู้หญิง | 2 | - | - | 1 |
| (8) สถานศึกษา | | | | |
| (ก) สถานศึกษาชาย ต่อจำนวนนักเรียน นักศึกษาชาย 50 คน | 2 | 2 | - | 1 |
| (ข) สถานศึกษาหญิง ต่อจำนวนนักเรียน นักศึกษาหญิง 50 คน | 3 | - | - | 1 |
| (ค) สหศึกษา ต่อจำนวนนักเรียน นักศึกษา 50 คน | | | | |
| สำหรับนักเรียน นักศึกษาชาย | 1 | 1 | - | 1 |
| สำหรับนักเรียน นักศึกษาหญิง | 1 | - | - | 1 |

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

| ชนิดหรือประเภทของอาคาร | ห้องส้วม | | ห้องน้ำ | อ่างล้างมือ |
|---|---|---|---|---|
| | ที่ถ่ายอุจจาระ | ที่ถ่ายปัสสาวะ | | |
| (9) สำนักงาน ต่อพื้นที่อาคาร 300 ตารางเมตร | | | | |
| (ก) สำหรับผู้ชาย | 1 | 2 | - | 1 |
| (ข) สำหรับผู้หญิง | 2 | - | - | 1 |
| (10) ภัตตาคาร ต่อพื้นที่สำหรับตั้งโต๊ะอาหาร 200 ตารางเมตร | | | | |
| (ก) สำหรับผู้ชาย | 1 | 2 | - | 1 |
| (ข) สำหรับผู้หญิง | 2 | - | - | 1 |
| (11) อาคารพาณิชย์ ต่อพื้นที่อาคาร 200 ตารางเมตร | | | | |
| (ก) สำหรับผู้ชาย | 1 | 2 | - | 1 |
| (ข) สำหรับผู้หญิง | 2 | - | - | 1 |
| (12) สถานที่เก็บสินค้า ต่อพื้นที่อาคาร 1000 ตารางเมตร | 1 | 1 | - | 1 |
| (13) สถานพยาบาลตามกฎหมายว่าด้วยสถานพยาบาล ต่อพื้นที่อาคาร 200 ตารางเมตร | | | | |
| (ก) สำหรับผู้ชาย | 2 | 2 | - | 1 |
| (ข) สำหรับผู้หญิง | 2 | - | - | 1 |
| (14) สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ ต่อพื้นที่อาคาร 200 ตารางเมตร | | | | |
| (ก) สำหรับผู้ชาย | 1 | 2 | - | 1 |
| (ข) สำหรับผู้หญิง | 2 | - | - | 1 |
| (15) อาคารสถานีขนส่งมวลชน ต่อพื้นที่อาคาร 200 ตารางเมตร | | | | |
| (ก) สำหรับผู้ชาย | 2 | 4 | - | 1 |
| (ข) สำหรับผู้หญิง | 5 | - | - | 1 |
| (16) อาคารที่จอดรถสำหรับบุคคลทั่วไป ต่อพื้นที่อาคาร 1000 ตารางเมตร | | | | |
| (ก) สำหรับผู้ชาย | 1 | 1 | - | 1 |
| (ข) สำหรับผู้หญิง | 1 | - | - | 1 |
| (17) สถานกีฬาในร่ม ต่อพื้นที่อาคาร 200 ตารางเมตร หรือต่อ 100 คน ทั้งนี้ให้ถือจำนวนที่มากกว่าเป็นเกณฑ์ | | | | |
| (ก) สำหรับผู้ชาย | 1 | 2 | - | 1 |
| (ข) สำหรับผู้หญิง | 2 | - | - | 1 |

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

| ชนิดหรือประเภทของอาคาร | ห้องส้วม | | ห้องน้ำ | อ่างล้างมือ |
|---|---|---|---|---|
| | ที่ถ่ายอุจจาระ | ที่ถ่ายปัสสาวะ | | |
| (18) ตลาด ต่อพื้นที่อาคาร 200 ตารางเมตร | | | | |
| (ก) สำหรับผู้ชาย | 1 | 2 | - | 1 |
| (ข) สำหรับผู้หญิง | 2 | - | - | 1 |
| (19) สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงตามกฎหมายว่าด้วยการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิงและหรือสถานีบริการก๊าซตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว | | | | |
| (ก) สำหรับผู้ชาย | 1 | 1 | 1 | 1 |
| (ข) สำหรับผู้หญิง | 1 | - | 1 | 1 |
| (20) อาคารชั่วคราว ต่อพื้นที่อาคาร 200 ตารางเมตร | 1 | - | - | - |

## 3. ปรับปรุงอาคารใช้งานเพียงเท่าที่ค้างไว้ ต้องพิจารณากฎกระทรวงฉบับที่ 48, 33, 50, 55 ประกอบกับ

**กฎกระทรวงฉบับที่ 11 (พ.ศ.2528)** การกระทำที่ไม่ถือว่าเป็นการดัดแปลงอาคาร มีเนื้อหาที่เกี่ยวข้องดังนี้

**ข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารยุติการก่อสร้างในกฎกระทรวงฉบับที่ 11**

**ข้อ 1** การกระทำดังต่อไปนี้ ไม่ถือเป็นการดัดแปลงอาคาร คือ

(1) การเปลี่ยนโครงสร้างของอาคารโดยใช้วัสดุขนาด จำนวน และชนิดเดียวกับของเดิม เว้นแต่การเปลี่ยนโครงสร้างของอาคารที่เป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก คอนกรีตอัดแรง หรือเหล็กโครงสร้างรูปพรรณ

(2) การเปลี่ยนแปลงส่วนต่าง ๆของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคารโดยใช้วัสดุชนิดเดียวกับของเดิม หรือวัสดุชนิดอื่น ซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิมส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละสิบ

(3) การเปลี่ยนแปลง การต่อเติม การเพิ่ม การลด หรือการขยายซึ่งลักษณะขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ของส่วนต่าง ๆ ของ

อาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคาร ซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละสิบ

(4) การลดหรือการขยายเนื้อที่ของพื้นชั้นหนึ่งชั้นใด ให้มีเนื้อที่น้อยลงหรือมากขึ้น รวมกันไม่เกินห้าตารางเมตร โดยไม่ลดหรือเพิ่มจำนวนเสาหรือคาน

(5) การลดหรือการขยายเนื้อที่ของหลังคา ให้มีเนื้อที่มากขึ้นรวมกันไม่เกินห้าตารางเมตร โดยไม่ลดหรือเพิ่มจำนวนเสาหรืออาคาร

ทั้งนี้ การกระทำตามวรรคหนึ่งต้องไม่ขัดต่อกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา 8 ข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา 9 หรือมาตรา 10 หรือประกาศของรัฐมนตรีที่ออกตามมาตรา 13 หรือมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

**ข้อ** 2 การรื้อส่วนอื่นของโครงสร้างของอาคารดังต่อไปนี้ ถือเป็นการรื้อถอนอาคาร คือ

(1) กันสาดคอนกรีตเสริมเหล็ก

(2) ผนังหรือฝาที่เป็นโครงสร้างของอาคาร หรือผนังหรือฝาคอนกรีตเสริมเหล็ก

(3) บันไดคอนกรีตเสริมเหล็ก

(4) พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กตั้งแต่พื้นชั้นที่สองของอาคารขึ้นไป

ในกรณีที่มีการรื้อส่วนของโครงสร้างของอาคารตามวรรคหนึ่ง เพื่อกระทำการตามข้อ 1 ในส่วนที่เป็นการดัดแปลงอาคาร มิให้ถือว่าการรื้อส่วนนั้นเป็นการรื้อถอนอาคาร

**กฎกระทรวงฉบับที่ 12 (พ.ศ.2528)** เนื้อหาต่อเนื่อง กฎกระทรวงฉบับที่ 11 (พ.ศ.2528) มีเนื้อหาที่เกี่ยวข้องดังนี้

**ข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารยุติการก่อสร้างในกฎกระทรวงฉบับที่ 12**

การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารให้ผิดไปจากแผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับใบอนุญาตตลอดจนวิธีการหรือเงื่อนไขที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดไว้ในใบอนุญาต ให้กระทำได้ดังต่อไปนี้

(1) ไม่เป็นการเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ เว้นแต่ระยะที่ตั้งของอาคารถึงขอบเขตที่ดินหรือขอบเขตที่สาธารณะผิดไปจากแผนผังบริเวณที่ได้รับอนุญาตเกินร้อยละยี่สิบ

(2) ไม่เป็นการเปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายซึ่งลักษณะ ขอบเขต แบบ หรือ รูปทรงของโครงสร้างของอาคาร เว้นแต่

(ก) สัดส่วนโครงสร้างของอาคารจะผิดไปจากแบบแปลนหรือรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตเกินร้อยละห้า หรือ

(ข) เมื่อผู้คำนวณแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณตามมาตรา 28 เห็นว่ามีความจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายโครงสร้างของอาคาร เพื่อความมั่นคงแข็งแรง โดยไม่ทำให้ลักษณะ แบบ รูปทรง เนื้อที่ และที่ตั้งของอาคารผิดไปจากที่ได้รับใบอนุญาต และได้แจ้งให้ผู้ควบคุมงานและเจ้าของอาคารทราบแล้ว พร้อมทั้งแจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบโดยมีเหตุผลแสดงความจำเป็นพร้อมด้วยแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณโครงสร้างของอาคารส่วนนั้นแล้ว ทั้งนี้ต้องแจ้งก่อนใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคารสิ้นอายุ

(3) ไม่เป็นการเปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายซึ่งลักษณะ ขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน หรือเนื้อที่ของส่วนต่าง ๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคารอันเป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละสิบ

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

**<u>กรณีที่ 2</u> กรณีใบอนุญาตก่อสร้างอาคารขาดอายุ**

**กฎกระทรวงฉบับที่**10 (10**พ.ค.**2528) **เพิ่มเติมโดย กฎกระทรวงฉบับที่** 57 (2**ส.ค.**2544) เพิ่มรายละเอียดของ เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์การต่อใบอนุญาต และผ่อนผันอาคารที่ยุติการก่อสร้างด้วยเหตุต่างๆ มีเนื้อหาที่เกี่ยวข้องดังนี้

**ข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารยุติการก่อสร้างในกฎกระทรวงฉบับที่** 10

- เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะสามารถต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารได้ต่อเมื่อดำเนินการก่อสร้างฐานรากทั้งหมดของอาคารแล้วเสร็จ หรือมีการก่อสร้าง หรือดัดแปลงโครงสร้างของอาคารไปเกินร้อยละ 10 ของพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาต ต่ออายุได้ไม่เกิน 3 ครั้งครั้งละ 1 ปี
- ในการต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงแต่ละครั้งต้องมีการปรับแบบแปลนอาคาร ให้มีหรือปรับปรุงระบบป้องกันอัคคีภัยและระบบความปลอดภัยในอาคาร ให้เป็นไปตามกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่บังคับใช้ขณะยื่นขอต่ออายุใบอนุญาต

  หากไม่สามารถต่ออายุใบอนุญาตได้ เจ้าของอาคารอาจยื่นขอดัดแปลงอาคารเพื่อสามารถสร้างส่วนต่างๆของอาคาร หรือติดตั้งงานระบบและอุปกรณ์ต่างๆ เพียงเท่าที่จำเป็นเพื่อสามารถใช้อาคารได้อย่างปลอดภัย ซึ่งไม่เพิ่มความสูง และพื้นที่อาคาร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างส่วนจำเป็นในการติดตั้งระบบ ชั้นบนสุดของอาคาร

2. **ขออนุญาตก่อสร้างโครงการใหม่**
   **ปฏิบัติตามกฎกระทรวงที่บังคับใช้ในปัจจุบันทั้งหมด**

1. **<u>ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร 2544</u>** ว่าด้วย เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร

   ยกเลิกข้อบัญญัติ 2521 (ที่จอดรถ) และข้อบัญญัติ 2522 (ควบคุมอาคาร)

หมวดที่ 1 วิเคราะห์ศัพท์

หมวดที่ 2 การอนุญาตปลูกสร้าง (อายุใบอนุญาต)

หมวดที่ 3 ลักษณะของอาคาร

หมวดที่ 4 บันได และบันไดหนีไฟ

หมวดที่ 5 แนวอาคาร และระยะต่างๆ

หมวดที่ 6 ลักษณะ และจำนวนห้องน้ำ

หมวดที่ 7 ระบบแสงสว่าง ระบายอากาศ ระบายน้ำ และขยะมูลฝอย

หมวดที่ 8 การป้องกันอัคคีภัย การติดตั้งระบบประปา ไฟฟ้า ก๊าซ

หมวดที่ 9 Parking จำนวนและลักษณะ (ดูกฎ 2517, 41, 42)

- ระบุไม่รวมพื้นที่ห้องน้ำ ห้องส้วม ลิฟต์ ห้องนิรภัย ห้องเก็บเอกสารที่ไม่มีคนเข้าใช้สอย
- กำหนดที่จอดรถขั้นต่ำสำหรับประเภทอาคารใหม่ๆ
- เพิ่มขนาดทางวิ่งรถยนต์
- อาคารจอดรถต้องเว้นห่างจากทางสาธารณะ 3 เมตร หากน้อยกว่านั้นต้องเป็นผนังทึบ
- มีการกำหนดรัศมีวงโค้งขอบในไม่น้อยกว่า 6 เมตร (เดิมไม่มี)[9]

หมวดที่ 10 กำลังวัสดุ และน้ำหนักบรรทุก

หมวดที่ 11 วิธีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย (ควบคุมงาน)

ถ้าต้องการดัดแปลงอาคารเดิม ต้องดูบทเฉพาะกาล คือ ไม่เพิ่มความสูง เพิ่มพื้นที่ไม่เกิน2% ไม่เพิ่ม Foot Print ไม่ขัดข้อบัญญัติเดิมที่ขออนุญาต

**ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร** 2530 ว่าด้วยการใช้อาคารเป็นส่วนๆ

อาคารส่วนที่ขอเปิดใช้ จะต้องมีความปลอดภัยเหมือนอาคารที่สมบูรณ์ทั่วไปตามกฎหมายการขออนุญาตอื่นๆ[10]

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

[9] สุพินท์ เรียนศรีวิไล, ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ.2544 และข้อสังเกตและวิเคราะห์ฉบับใหม่ (กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544)

[10] ยอดเยี่ยม เทพธรานนท์, ขี่ม้าชมดอกไม้ กฎหมายการก่อสร้าง (เอกสารไม่เผยแพร่, 2547)

3. **<u>พระราชบัญญัติการผังเมือง</u>**

แผนที่ผังเมือง ท้ายกฎกระทรวงฉบับที่ 116(พ.ศ.2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ.2518 มีผลบังคับใช้ถึง 4 กรกฎาคม พ.ศ.2542 ได้มีการแบ่งเขตในแผนที่เป็น 36 เขตด้วยกัน มีการแบ่งเป็นรหัสสี 13 สี

ต่อมาได้มีการประกาศใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่1) เพื่อมีผลบังคับใช้ต่อเนื่องกับกฎกระทรวงฉบับที่ 116(พ.ศ.2535) กฎกระทรวงฉบับที่ 414(พ.ศ.2542) มีผลบังคับใช้ 5 กรกฎาคม พ.ศ.2542 ได้มีการแบ่งเขตในแผนที่เป็น 50 เขตด้วยกันมีการแบ่งเป็นรหัสสี 13 สี มีรายละเอียดที่มากกว่า แผนที่ผังเมือง ท้ายกฎกระทรวงฉบับที่ 116(พ.ศ.2535) และสีของบางพื้นที่มีการเปลี่ยนแปลง

ปัจจุบันได้มีการร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่2) ได้มีการแบ่งเขตในแผนที่เป็น 50 เขตด้วยกันมีการแบ่งเป็นรหัสสี 10 สี แต่มีรายละเอียดที่มากกว่าเดิม สีของบางพื้นที่มีการเปลี่ยนแปลง [11] ซึ่งมีความเป็นไปได้ในกรณีโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างที่ขาดการต่ออายุใบอนุญาตจะอยู่ในพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนสี ซึ่งทำให้มีข้อกำหนดบางประการที่ไม่สามารถฟื้นฟูโครงการได้

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

[11] สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร, ร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่2), 2547

4. **<u>พระราชบัญญัติสิ่งแวดล้อม</u>**

พระราชบัญญัติส่งเสริม และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2518 ได้มีการแก้ไขมาแล้วถึง 3 ครั้ง คือ พ.ศ.2521 พ.ศ.2522 และ พ.ศ.2535[12]

โดยฉบับที่3 ปัจจุบันนั้น กระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม ได้กำหนดประเภทและขนาดของโครงการ หรือกิจการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชน ที่ต้องจัดทำและเสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ไว้ดังนี้

<u>ตารางแสดง</u> ประเภทและขนาดของโครงการที่ต้องจัดทำและเสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

| ลำดับที่ | ประเภทโครงการหรือกิจการ | ขั้นตอนการเสนอรายงาน |
|---|---|---|
| 1. | โรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศ | 1.1 กรณีโครงการอยู่ในเขตท้องที่ ซึ่งมีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ให้เสนอรายงานในขั้นขออนุญาตก่อสร้าง ขอขยาย ขอเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร หรือหากใช้วิธีแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารโดยไม่ยื่นขอรับใบอนุญาต ให้เสนอรายงานฯ ในขั้นการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ขั้นขอเปิดดำเนินกิจการ และขอเปิดดำเนินกิจการส่วนขยายตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม<br>1.2 กรณีโครงการอยู่นอกเขตท้องที่ ซึ่งมีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ให้เสนอในขั้นขอเปิดดำเนินกิจการ และขอเปิดดำเนินกิจการส่วนขยายตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม |
| 2. | อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร | 2.1 กรณีโครงการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ ให้เสนอรายงานฯ ในขั้นก่อนขออนุมัติงบประมาณหรือก่อนดำเนินการก่อสร้าง |

[12] บัณฑิต จุลาสัย, <u>การวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม กับ การออกแบบสถาปัตยกรรม</u> (กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2546)

| ลำดับที่ | ประเภทโครงการหรือกิจการ | ขั้นตอนการเสนอรายงาน |
|---|---|---|
| | | 2.2 กรณีโครงการของเอกชน<br>2.2.1 กรณีโครงการอยู่ในเขตท้องที่ ซึ่งมีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ให้เสนอรายงานฯ ในขั้นขออนุญาตก่อสร้าง ขอขยาย ขอเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารหรือหากใช้วิธีแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารโดยไม่ยื่นขอรับใบอนุญาต ให้เสนอรายงานฯ ในขั้นการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและขั้นขอจดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด<br>2.2.2 กรณีโครงการที่อยู่นอกเขตท้องที่ ซึ่งมีพระราช-กฤษฎีกาให้ใช้กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ให้เสนอรายงานฯ ในขั้นขอจดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดอาคารชุด |
| 3. | โรงพยาบาลหรือสถานพยาบาล<br>(1) กรณีตั้งอยู่ริมแม่น้ำ ฝั่งทะเลสาบหรือชายหาด ซึ่งเป็นบริเวณที่อาจจะก่อให้เกิดผลกระทบกระเทือนต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม<br>(2) กรณีโครงการที่ไม่อยู่ในข้อ 1 | 3.1 กรณีโครงการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ ให้เสนอรายงานฯ ในขั้นก่อนขออนุมัติงบประมาณหรือก่อนดำเนินการก่อสร้าง<br>3.2 กรณีโครงการของเอกชน<br>3.2.1 กรณีโครงการที่อยู่ในเขตท้องที่ ซึ่งมีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ให้เสนอรายงานฯ ในขั้นขออนุญาตก่อสร้าง ขอขยาย ขอเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร หรือหากใช้วิธีแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารโดยไม่ยื่นขอรับใบอนุญาตให้เสนอรายงานฯในขั้นการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและขั้นขออนุญาตจัดตั้งตามกฎหมายว่าด้วยสถานพยาบาล<br>3.2.2 กรณีโครงการที่อยู่นอกเขตท้องที่ ซึ่งพระราชกฤษฎีกา ให้ใช้กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ให้เสนอรายงานฯ ของโครงการหรือส่วนขยายของโครงการในขั้นขออนุญาตจัดตั้งตามกฎหมายว่าด้วยสถานพยาบาล |

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

| ลำดับที่ | ประเภทโครงการหรือกิจการ | ขั้นตอนการเสนอรายงาน |
|---|---|---|
| 4. | โรงงานปรับคุณภาพของเสียรวมเฉพาะสิ่งปฏิกูลหรือวัสดุไม่ใช้แล้วตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน | 4.1 กรณีโครงการที่ไม่ต้องเสนอขอรับความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรี ให้เสนอในขั้นขออนุญาตตั้งโรงงานและขอขยาย<br>4.2 กรณีโครงการที่ต้องเสนอขอรับความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรี ให้เสนอในขั้นก่อนขออนุมัติต่อคณะรัฐมนตรีขั้นขอขยาย |
| 5. | อุตสาหกรรมประกอบกิจการเกี่ยวกับน้ำตาล ดังต่อไปนี้<br>(1) การทำน้ำตาลทรายดิบ น้ำตาลทรายขาว น้ำตาลทรายขาวบริสุทธิ์<br>(2) การทำกลูโคส เดกซ์โทรส ฟรักโทส หรือผลิตภัณฑ์อื่นที่คล้ายคลึงกัน | 5.1 กรณีโครงการที่ไม่ต้องเสนอขอรับความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรี ให้เสนอในขั้นขออนุญาตตั้งโรงงานและขอขยาย<br>5.2 กรณีโครงการที่ต้องเสนอขอรับความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรี ให้เสนอในขั้นก่อนขออนุมัติต่อคณะรัฐมนตรีและขั้นขอขยาย |
| 6. | การพัฒนาปิโตรเลียม<br>(1) การสำรวจและ/หรือผลิตปิโตรเลียม | 1. กรณีโครงการไม่ต้องเสนอขอรับความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรี ให้เสนอในขั้นขอสัมปทานและ/หรือขอรับความเห็นชอบจากหน่วยงานผู้รับผิดชอบ ตามกฎหมายว่าด้วยปิโตรเลียม<br>2. กรณีโครงการที่ต้องเสนอขอรับความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรี ให้เสนอในขั้นก่อนขออนุมัติจากคณะรัฐมนตรี |
| | (2) ระบบการขนส่งปิโตรเลียมและน้ำมันเชื้อเพลิงทางท่อ | 1. กรณีโครงการที่ไม่ต้องเสนอขอรับความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรี ให้เสนอในขั้นขอใบอนุญาตหรือขั้นขอรับความเห็นชอบจากหน่วยงานผู้รับผิดชอบ<br>2. กรณีโครงการที่ต้องเสนอขอรับความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรี ให้เสนอในขั้นก่อนขออนุมัติจากคณะรัฐมนตรี |

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## ภาคผนวก ข.

## ข้อมูลอาคารขนาดใหญ่ที่ไม่มีการเปลี่ยนแปลงจากการสำรวจปี พ.ศ.2547

**คำอธิบายประกอบภาคผนวก ข.**

| | |
|---|---|
| 1. ประเภทการใช้โครงการ | 11 ที่พักอาศัย |
| | 12 อาคารใช้สอยแบบผสม |
| | 13 อาคารพาณิชย์ |
| | 19 อื่นๆ |
| 2. รั้วและมาตรการป้องกัน | 00 ไม่มีรั้วและมาตรการป้องกัน |
| | 01 มีรั้วและมาตรการป้องกัน |
| 3. สภาพพื้นที่ปัจจุบัน | 00 ฐานรากไม่แล้วเร็จ |
| | 01 ฐานรากแล้วเสร็จ |
| | 02 มีการดำเนินงานโครงสร้างบางส่วน |
| | 03 โครงสร้างแล้วเสร็จ |

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

| | เจ้าหน้าที่ผู้ขาย | เขต | ระยะทางไปรษณีย์ | เจ้าหน้าที่ไปรษณีย์ชั้นที่ 1 | เจ้าหน้าที่ไปรษณีย์ชั้นที่ 2 | ผู้ช่วยเจ้าหน้าที่ไปรษณีย์ชั้นที่ 1 | ผู้ช่วยเจ้าหน้าที่ไปรษณีย์ชั้นที่ 2 | เจ้าหน้าที่ไปรษณีย์ทั่วไป | ผู้ช่วยเจ้าหน้าที่ไปรษณีย์ (ท.ย.ย.) | ปลัดอำเภอและเจ้าหน้าที่ | หมู่บ้านที่พักแบบ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | นางเปลี่ยน รัชตะทรัพย์ | จตุจักร | 19 | 7 | 0 | 0 | 0 | 8139 | 0 | 00 | 01 |
| 2 | นายพิษณุวัฒน์ ติยะวานิช | จตุจักร | 11 | 10 | 0 | 0 | 0 | 6275 | 0 | 00 | 00 |
| 3 | หจก.เพลินวิภา | จตุจักร | 12 | 14 | 1 | 0 | 0 | 12876 | 0 | 00 | 01 |
| 4 | บ.รสา พร็อพเพอร์ตี้ จก. | จตุจักร | 13 | 32 | 1 | 32 | 0 | 103092 | 77000 | 01 | 01 |
| 5 | บ. ฉัตรณรงค์ จก. | จตุจักร | 11 | 34 | | | | 62,598 | | 01 | 02 |
| 6 | บ.โมชดารา เอสเตท จก. | หลักสี่ | 11 | 8 | 0 | 8 | 0 | 2969 | 2969 | 01 | 01 |
| 7 | บ.พิพัฒสุข จก. | หลักสี่ | 11 | 11 | 0 | 0 | 0 | 10054 | 0 | 00 | 02 |
| 8 | บ.เวแล๊ค | หลักสี่ | 11 | 16 | 0 | 0 | 0 | 68580 | 68580 | 00 | 01 |
| 9 | บ.รัชดาไพลิน | ดินแดง | 11 | 6 | | 6 | | 5797 | 5797 | 01 | 01 |
| 10 | นายชาญชัย เรขตานันท์ | ดินแดง | 11 | 7 | 0 | 0 | 0 | 2240 | 0 | 00 | 01 |
| 11 | บ.พนาสินบิลดิ้ง จำกัด | ดินแดง | 11 | 8 | 0 | 8 | 0 | 8372 | 8372 | 01 | 01 |
| 12 | บ.อาร์ดีพัฒนา จำกัด | ดินแดง | 13 | 14 | 0 | 0 | 0 | 12500 | 0 | 00 | 01 |
| 13 | บ.ไอเอสเตท จำกัด | ดินแดง | 11 | 8 | 0 | 0 | 0 | 6952 | 0 | 01 | 00 |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 14 | บ.วิภาวดีเรียลเอสเตท จำกัด | ดินแดง | 11 | 8 | 0 | 0 | 0 | 5853 | 0 | 00 | 01 |
| 15 | บ.กฤตวณิชย์ลิสซิ่ง จำกัด | ดินแดง | 11 | 7 | 0 | 0 | 0 | 4196 | 0 | 00 | 00 |
| 16 | บ.ดุสิตคอนโดมิเนียม จก. | ดุสิต | 11 | 7 | 0 | 0 | 0 | 5579 | 0 | 01 | 02 |
| 17 | บ.ปูนซีเมนต์ไทย จก.(มหาชน) | บางซื่อ | 19 | 22 | 0 | 0 | 0 | 74971 | 0 | 00 | 02 |
| 18 | บ.แกรนิตไทยจำกัด | บางซื่อ | 19 | 6 | 2 | 6 | 2 | 9857 | 9857 | 01 | 01 |
| 19 | บ.เนรมิตเรลเอทเตท | บางซื่อ | 11 | 9 | 0 | 0 | 0 | 4058 | 0 | 01 | 01 |
| 20 | บ.บุญรัมภา | พญาไท | 12 | 27 | 0 | 0 | 0 | 27609 | 0 | 01 | 01 |
| 21 | บ.แหลมทอง เอ็นเตอร์ไพรส์ จก. | พญาไท | 12 | 35 | 0 | 0 | 0 | 72997 | 0 | 01 | 02 |
| 22 | บ.วีโก้โฮลดิ้ง จก. | พญาไท | 19 | 6 | 0 | 0 | 0 | 4228 | 0 | 00 | 02 |
| 23 | บ.พหลโยธิน เพลส จก. | พญาไท | 19 | 27 | 0 | 2 | 0 | 24192 | 2000 | 01 | 01 |
| 24 | บ.วิภาวดี คอมเพล็ก เซ็นเตอร์ จก. | พญาไท | 11 | 6 | 0 | 6 | 0 | 3632 | 3632 | 01 | 02 |
| 25 | บ.ไทม์สเตชั่น จำกัด | ราชเทวี | 12 | 55 | 3 | 0 | 0 | 121383 | 0 | 01 | 01 |
| 26 | บ.เอ็มพีวี พร๊อพเพอร์ตี้ จำกัด | ราชเทวี | 11 | 0 | 0 | 0 | 0 | 7767 | 0 | 00 | 02 |
| 27 | บ.โกลเด้นเกทพลาซ่า จำกัด | ราชเทวี | 12 | 18 | 2 | 0 | 0 | 61127 | 61128 | 01 | 01 |
| 28 | บ.ฟอจูนเพลส จำกัด | ราชเทวี | 11 | 26 | 0 | 0 | 0 | 6049 | 0 | 01 | 00 |
| 29 | บ.ซิตี้สโคป จำกัด | ราชเทวี | 12 | 33 | 2 | 0 | 0 | 80483 | 0 | 01 | 01 |
| 30 | บ.เจ เจ โฮเต็ล จำกัด | ราชเทวี | 12 | 23 | 1 | 6 | 1 | 38671 | 9276 | 01 | 01 |
| 31 | บ.โรงพยาบาลพญาไท 4 จำกัด | ราชเทวี | 19 | 31 | 1 | 0 | 0 | 78576 | 0 | 00 | 02 |
| 32 | บ.คลาส-วี จำกัด | ราชเทวี | 12 | 40 | 0 | 40 | 0 | 119053 | 53568 | 01 | 01 |
| 33 | นายโกมล ลาภปรารถนา | ราชเทวี | 11 | 8 | 0 | 1 | 0 | 3789 | 473 | 00 | 01 |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 34 | บ.เจไอกรุ๊ป จำกัด | ราชเทวี | 99 | 6 | 4 | 0 | 0 | 20886 | 0 | 00 | 03 |
| 35 | บ.เศรษฐวัฒน์แลนด์ จำกัด | ราชเทวี | 13 | 22 | 1 | 2 | 0 | 64952 | | 00 | 02 |
| 36 | บ.สุธรรมวิริยะ จก. | ห้วยขวาง | 19 | 22 | 1 | 22 | 1 | 44506 | 633 | 01 | 01 |
| 37 | บ.โอ จี ซี จก. | ห้วยขวาง | 11 | 8 | 0 | 0 | 0 | 8430 | 0 | 00 | 01 |
| 38 | บ.เตทเมน จก. | ห้วยขวาง | 12 | 51 | 3 | 39 | 0 | 204047 | 100000 | 01 | 01 |
| 39 | นางดวงนิตย์ ดีวิวัฒน์ | ห้วยขวาง | 11 | 8 | 0 | 0 | 0 | 2316 | 2316 | 00 | 01 |
| 40 | นายคมปกรณ์ ปรียาวัฒนาวิทย์ | ห้วยขวาง | 11 | 7 | 0 | 7 | 0 | 2486 | 2487 | 00 | 02 |
| 41 | บ.ดีเม็ก กรุ๊ป จก. | ห้วยขวาง | 11 | 9 | 0 | 0 | 0 | 4567 | 0 | 00 | 01 |
| 42 | บ.ปั้นทอง จก. | ห้วยขวาง | 11 | 9 | 0 | 0 | 0 | 7153 | 0 | 00 | 01 |
| 43 | บ.กรุงเทพบ้านและที่ดิน จก. | ห้วยขวาง | 13 | 5 | 0 | 2 | 0 | 4768 | 2124 | 00 | 02 |
| 44 | บ.เมืองทองการก่อสร้างจำกัด | ห้วยขวาง | 13 | 52 | 1 | 0 | 0 | 220026 | 0 | 00 | 01 |
| 45 | บ.ไทม์รีเจนซี่ จก. | ห้วยขวาง | 12 | 43 | 0 | 2 | 0 | 343603 | | 00 | 01 |
| 46 | บ.ซันไชน์ ซิตี้จก. | ห้วยขวาง | 12 | 34 | 1 | 12 | 1 | 121837 | | 00 | 01 |
| 47 | บ.เมืองรุ้ง จก. | ห้วยขวาง | 12 | 103 | 3 | 0 | 0 | 620532 | 0 | 00 | 01 |
| 48 | บ. พี เอส แลนด์ แอนด์ เฮ้าท์ จก. | ห้วยขวาง | 11 | 12 | 1 | 0 | 0 | 12330 | 0 | 00 | 01 |
| 49 | บ.เมืองมาศนรินทร์ จก. | ห้วยขวาง | 11 | 8 | 0 | 0 | 0 | 2130 | 0 | 00 | 01 |
| 50 | บ.คริสตัลซิตี้ ดีเวลลอปเม้นทร์ | ห้วยขวาง | 12 | 35 | 1 | 22 | 1 | 40264 | | 00 | 01 |
| 51 | น.ส.หวานใน เอกบัญฑิต | คลองสามวา | 11 | 3 | 0 | 2 | 0 | 2320 | 1890 | 01 | 01 |
| 52 | บ.พรรณี วิลล่า จำกัด | คลองสามวา | 11 | 5 | 0 | 2 | 0 | 46595 | 3047 | 00 | 00 |
| 53 | บ.วีรทรัพย์ วิศวกรรม จก. | คันนายาว | 11 | 12 | 0 | 0 | 0 | 29863 | 0 | 01 | 02 |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 54 | บ.บิวดิ้ง แวลู จก. | บางกะปิ | 11 | 8 | 0 | 7 | 0 | 9933 | 8691 | 01 | 01 |
| 55 | บ.โอฬาร พร็อพเพอร์ตี้ จก. | บางกะปิ | 12 | 35 | 2 | 1 | 2 | 97725 | 7800 | 01 | 01 |
| 56 | บ.แกรนด์สแตนด์ จก. | บางกะปิ | 19 | 8 | 0 | 4 | 0 | 8449 | 4224 | 00 | 01 |
| 57 | บ.เดอะพร็อพเพอร์ตี้ ครอป จก. | บางกะปิ | 11 | 9 | 0 | 0 | 0 | 9749 | 0 | 00 | 01 |
| 58 | บ.มโนกิตต์ จก. | บางกะปิ | 11 | 18 | 0 | 18 | 0 | 47313 | 47313 | 01 | 02 |
| 59 | บ.เอส เอ็น โฮลดิ้ง จก. | บางกะปิ | 11 | 18 | 0 | 0 | 0 | 15963 | 0 | 00 | 01 |
| 60 | บ.พระอินทร์กรุ๊ป จก. | บางกะปิ | 11 | 6 | 0 | 0 | 0 | 2625 | 0 | 00 | 01 |
| 61 | บ.ที.เค สแควร์ จก. | บางกะปิ | 11 | 9 | 0 | 0 | 0 | 4780 | 0 | 01 | 02 |
| 62 | บ.บุญพรัตน์ จก | บางกะปิ | 11 | 12 | 0 | 0 | 0 | 21029 | 0 | 00 | 01 |
| 63 | บ.มนตรีเรดซิเดนซ์ จก. | บางกะปิ | 11 | 8 | 0 | 3 | 0 | 8136 | 3051 | 01 | 01 |
| 64 | นายทั้งเพ็ง แซ่เอี๊ยง | บางกะปิ | 11 | 7 | 0 | 0 | 0 | 9946 | 0 | 00 | 01 |
| 65 | บ.วีบูมั่นคงเทรดดิ้ง จ.ก. | บางกะปิ | 11 | 13 | 0 | 0 | 0 | 15094 | 0 | 01 | 01 |
| 66 | บ.วัน แอดเวอร์ไทซิ่ง จ.ก. | บางเขน | 11 | 8 | 0 | 8 | 0 | 7283 | 7283 | 00 | 01 |
| 67 | บ.ดาลิน แมนชั่น จำกัด | บางเขน | 11 | 4 | 0 | 0 | 0 | 6035 | 3448.56 | 00 | 01 |
| 68 | นางกาญจนา นิ่มสกุล | บางเขน | 19 | 13 | 0 | 0 | 0 | 18100 | 0 | 00 | 00 |
| 69 | บ.ศิริมณี จำกัด | บางเขน | 11 | 7 | 0 | 5 | 0 | 4349 | 3106 | 00 | 01 |
| 70 | บ.เอสทีพี พร็อพเพอร์ตี้ | บึงกุ่ม | 11 | 8 | 0 | 8 | 0 | 5850 | 5850 | 00 | 01 |
| 71 | บ.แสงรัฐพัฒนา จ. | บึงกุ่ม | 11 | 8 | 0 | 1 | 0 | 9711 | 0 | 00 | 02 |
| 72 | บ.แสงรัฐพัฒนา จ. | บึงกุ่ม | 11 | 8 | 0 | 1 | 0 | 9711 | 3237 | 00 | 02 |
| 73 | บ.บางกอกแอร์ พอร์ตโฮเต็ล จก. | บึงกุ่ม | 11 | 5 | 0 | 5 | 0 | 16260 | 1200 | 00 | 02 |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 74 | บ.หทัยราษฎร์ กรุ๊ป จำกัด | มีนบุรี | 11 | 8 | 0 | 0 | 0 | 6442.36 | 0 | 00 | 00 |
| 75 | นายวิโรจน์ เหล่าศิริพงศ์ | มีนบุรี | 11 | 8 | 0 | 0 | 0 | 64650 | 0 | 01 | 00 |
| 76 | บ.บ้านปัญญาพร จำกัด | มีนบุรี | 11 | 8 | 0 | 2 | 0 | 9440 | 2284.8 | 00 | 00 |
| 77 | นางนงนุช นันหล้า | มีนบุรี | 11 | 8 | 0 | 7 | 0 | 5365 | 4520 | 00 | 00 |
| 78 | บ.ที.ซี.ซี.ทรัพย์สินเจริญ จำกัด | ลาดพร้าว | 19 | 28 | 1 | 0 | 0 | 128890 | 128890 | 01 | 00 |
| 79 | บ.ลาดพร้าวพลาซ่า จ.ก. | วังทองหลาง | 12 | 17 | 1 | 17 | 1 | 28148 | 28148 | 00 | 01 |
| 80 | บ.ส.ว.พ.ธุรกิจ จ.ก. | วังทองหลาง | 11 | 9 | 0 | 1 | 0 | 9665 | 1073 | 01 | 00 |
| 81 | นายวิชัย ลักษณากร | วังทองหลาง | 11 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6143 | 0 | 01 | 02 |
| 82 | บ.เคซี มินิออฟฟิต จก. | สะพานสูง | 11 | 7 | 0 | 1 | 0 | 6500 | 928 | 00 | 01 |
| 83 | บ.กิตติภูมิเพลส จก. | สะพานสูง | 11 | 8 | 0 | 2 | 0 | 8323 | 2080.75 | 00 | 01 |
| 84 | นายสามารถ ปิยะบวร | สายไหม | 11 | 12 | 0 | 4 | 0 | 13695 | 3951 | 01 | 01 |
| 85 | บ.กมลกิจการพัฒนาที่ดิน จก. | หนองจอก | 11 | 5 | 0 | 5 | 0 | 2215 | 2215 | 00 | 01 |
| 86 | บ.เวิร์ล เมเนจเมนท์ จก. | คลองเตย | 12 | 18 | 0 | 0 | 0 | 23040 | 0 | 0 | 99 |
| 87 | บ.พรภัทรพัฒนา จก. | คลองเตย | 12 | 14 | 1 | 7 | 1 | 33340 | 13485 | 1 | 0 |
| 88 | บ.แอค์มี่ แค็มพ์ จก. | คลองเตย | 11 | 40 | 0 | 0 | 0 | 23428.45 | 0 | 1 | 0 |
| 89 | บ.เอ.จี.ฟอร์จูน จก. | คลองเตย | 11 | 27 | 1 | 0 | 0 | 14624 | 0 | 1 | 0 |
| 90 | บ.สยามอรุณเรียลเอสเตทจก. | คลองเตย | 12 | 18 | 2 | 0 | 0 | 74085 | 0 | 0 | 0 |
| 91 | บ.ปิยะสมบัติแลนด์ จก. | คลองเตย | 11 | 20 | 1 | 0 | 0 | 16770 | 0 | 1 | 0 |
| 92 | บ.บี.เอส.ไอ.พร็อพเพอร์ตี้จก. | คลองเตย | 12 | 30 | 1 | 0 | 0 | 29491 | 0 | 1 | 0 |
| 93 | นายชัยวัฒน์ ษมานุกรและพวก | คลองเตย | 12 | 9 | 0 | | 0 | 4388 | 0 | | 99 |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 94 | บ.เกสท์ อินน์ มินิออฟฟิศ บิลดิ้ง จก. | คลองเตย | 11 | 9 | 0 | 9 | 0 | 9979 | 9979 | 1 | 2 |
| 95 | นายสุรพันธ์ วิวัฒนะประเสริฐ | คลองเตย | 12 | 23 | 0 | 0 | 0 | 14437 | 0 | | 99 |
| 96 | บ.นวสร จก. | บางคอแหลม | 13 | 39 | 0 | 12 | 0 | 64521 | 19852.61 | 1 | |
| 97 | นายบัญญัติ โชคเบญจทรัพย์ | บางนา | 19 | 3 | 0 | 0 | 0 | 3939 | 0 | 0 | 2 |
| 98 | บ.ซี ที แอดเวอร์ไทซิ่ง จำกัด | บางนา | 13 | 15 | 1 | 15 | 1 | 11001 | 11001 | 1 | 2 |
| 99 | บ.ไทยฟากรุ้ป จำกัด | บางนา | 12 | 26 | 1 | 26 | 1 | 28575 | 28575 | 1 | 1 |
| 100 | บ.ศิริศักดิ์ อินดัสเทรียล จำกัด | บางนา | 11 | 8 | 0 | 8 | 0 | 9731 | 9731 | 0 | 1 |
| 101 | บ.สุริวงศ์ คอมเพลกซ์ จก. | บางรัก | 12 | 42 | 3 | 0 | 0 | 49062 | 0 | 1 | 0 |
| 102 | บ.เอส.เค.วี.ยูไนเต็ด จก. | บางรัก | 12 | 11 | 1 | 0 | 0 | 7436 | 0 | 1 | 0 |
| 103 | นาย จีรกิตติ ตังคธัช | บางรัก | 12 | 36 | 7 | 0 | 4 | 65985 | 8920 | 1 | 0 |
| 104 | บ.ซิตี้คอนโด จก. | บางรัก | 12 | 8 | 1 | 8 | 1 | 9869 | 9869 | | 2 |
| 105 | บ.ตรีทิพย์คอมเพลกซ์ จก. | บางรัก | 12 | 8 | 1 | 0 | 0 | 6765 | 0 | 1 | 99 |
| 106 | บ.แนเชอรัลปาร์ค จก. | บางรัก | 12 | 43 | 1 | 0 | 0 | 48648 | 0 | 1 | 99 |
| 107 | นาย พรชัย รุ่งศรีรัตนวงศ์ | บางรัก | 11 | 8 | 0 | 0 | 0 | 5397 | 0 | 2 | 99 |
| 108 | บ.นิวมัลติ้ไมน์ จก. | บางรัก | 12 | 8 | 2 | 0 | 2 | 7746 | 2624 | 0 | 0 |
| 109 | บ.โรงแรมเซ็นทรัลพลาซ่า จก. และ บ.ห้าง เซ็นทรัลดีพาร์ทเมนท์สโตร์ จก. | บางรัก | 12 | 33 | 6 | 0 | 0 | 64323 | 0 | 1 | 0 |
| 110 | บ.สมประสงคีแลนด์ จก. | บางรัก | 12 | 36 | 0 | 9 | 0 | 23406 | 23406 | 1 | 0 |
| 111 | บ.กิ่งชัชวาลย์ จก. | บางรัก | 12 | 8 | 1 | 0 | 0 | 5424 | 0 | 1 | 0 |
| 112 | บ.ส่องแสงพร็อพเพอร์ตี้ จก. | บางรัก | 11 | 8 | 1 | 8 | 1 | 833 | 833 | 1 | 0 |
| 113 | นาง ฉัตรพิมล โลกาศิริวัตร | บางรัก | 11 | 8 | 1 | 0 | 0 | 719 | 360 | 1 | 0 |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 114 | หจก.แสงสหอุปกรณ์ | ปทุมวัน | 11 | 2 | | 2 | | 708 | 708 | 1 | 2 |
| 115 | สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ | ปทุมวัน | 12 | 43 | 5 | 0 | 0 | 217,730 | 17,782 | 0 | 0 |
| 116 | จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย | ปทุมวัน | 12 | 40 | 1 | 13 | 2 | 313935 | 91177 | 1 | 1 |
| 117 | สำนักขานพระคลังข้างที่ | ปทุมวัน | 11 | 49 | 1 | 29 | 1 | 67638 | 36502 | 1 | 0 |
| 118 | สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ | ปทุมวัน | 11 | 25 | 1 | 3 | 1 | 25497 | 4480 | 1 | 0 |
| 119 | สนง.ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ | ปทุมวัน | 1 | 28 | 1 | 28 | 1 | 20771 | 20771 | 1 | 2 |
| 120 | บ.เพลินจิตดีเวลลอปเมนท์ จก. | ปทุมวัน | 12 | 35 | 2 | 0 | 0 | 133393 | 0 | 1 | 0 |
| 121 | สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ | ปทุมวัน | 11 | 7 | 1 | 0 | 0 | 9273 | 0 | 0 | 0 |
| 122 | บ.แสนสิริ จก. | ปทุมวัน | 11 | 7 | 1 | 0 | 0 | 4631.58 | 0 | 1 | 0 |
| 123 | บ.ศิวิไลแมนชั่น จำกัด | ประเวศ | 11 | 9 | 0 | 9 | 0 | 9899.04 | 9899.04 | 1 | 1 |
| 124 | บ.ปิตินครินทร์ จำกัด | ประเวศ | 12 | 18 | 1 | 1 | 1 | 57931 | 2891 | 0 | 1 |
| 125 | บ.เค แอน เอส ซิตี้ เฮ้าซิ่ง จำกัด | ประเวศ | 11 | 9 | 0 | 9 | 0 | 6617 | 6617 | 0 | 1 |
| 126 | บ.ซี พี เอส เรียลเอสเตท จำกัด | ประเวศ | 11 | 9 | 0 | 1 | 0 | 5,204 | 5,204 | 1 | 1 |
| 127 | บ.ซี พี เอส เรียลเอสเตท จำกัด | ประเวศ | 11 | 9 | 0 | 1 | 0 | 8327 | 925.2 | 1 | 1 |
| 128 | บ.แซนคอน จำกัด | ประเวศ | 11 | 7 | 0 | 0 | 0 | 7213 | 0 | 0 | 1 |
| 129 | บ.แซนคอน จำกัด | ประเวศ | 11 | 7 | 0 | 0 | 0 | 7213 | 0 | 0 | 1 |
| 130 | บ.สถิตกิตติวงศ์สถาพร จำกัด | ประเวศ | 12 | 7 | 0 | 7 | 0 | 20856 | 20856 | 0 | 1 |
| 131 | นายวิทยา ชมาทาร | พระโขนง | 99 | 5 | 0 | 5 | 0 | 2969 | 2969 | 0 | 3 |
| 132 | บ.เดอะไมน์ดี้เรียลเอสเตท จำกัด | พระโขนง | 11 | 8 | 0 | 5 | 0 | 7042.6 | 5423.6 | 0 | 1 |
| 133 | บ.จุฑารัตน์ แลนด์แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด | พระโขนง | 11 | 12 | 0 | 12 | 0 | 10372 | 10372 | 0 | 3 |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 134 | นาย บุญเลิศ วสุโสภณ | พระโขนง | 11 | 7 | 0 | 1 | 0 | 1305 | 0 | 0 | 0 |
| 135 | บ. แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลล็อปเม้นท์ จำกัด | ยานนาวา | 12 | 34 | 0 | 34 | 0 | 58108 | 29054 | 1 | 3 |
| 136 | บ.พระราม3แลนด์ จก. | ยานนาวา | 12 | 41 | 3 | 41 | 3 | 178590 | | 1 | |
| 137 | บ.ศุภาลัย จก. | ยานนาวา | 12 | 33 | 1 | 20 | 1 | 75760 | | 1 | 0 |
| 138 | หจก.แทนจันทร์ | วัฒนา | 11 | 6 | 0 | 6 | 0 | 4521 | 4521 | | |
| 139 | นางประยงค์ โรจนะกุลเดอร์ | วัฒนา | 11 | 32 | 1 | 1 | 1 | 28,044 | 2523.24 | 1 | 0 |
| 140 | บ.ดิอาเคเดีย จก. | วัฒนา | 11 | 29 | 0 | 0 | 0 | 78900 | 0 | 0 | 0 |
| 141 | บ.ทรัพย์คณา จก. | วัฒนา | 11 | 24 | 0 | 0 | 0 | 24578 | 0 | 1 | 0 |
| 142 | บ.ที-กรุงเทพ จก. | วัฒนา | 11 | 25 | 1 | 0 | 0 | 45547 | 0 | 1 | 0 |
| 143 | บ.มนัสวินี จก. | วัฒนา | 11 | 13 | 1 | 0 | 0 | 7192 | 0 | 0 | 0 |
| 144 | บ.กิจสมพงษ์ จก. | วัฒนา | 11 | 5 | 0 | 5 | 0 | 3,712 | 3,712 | 1 | |
| 145 | บ.พัณณิตาพร็อพเพอร์ตี้ จก. | วัฒนา | 11 | 20 | 0 | 0 | 0 | 14733 | 0 | 0 | |
| 146 | บ.เกิดฟ้า จก. | วัฒนา | 12 | 28 | 1 | 0 | 0 | 22019 | 0 | | 99 |
| 147 | บ.ยังพร็อพเพอร์ตี้ จก. | วัฒนา | 12 | 5 | 0 | 7 | 0 | 2168 | 2168 | 2 | 3 |
| 148 | บ.เจแอนด์พีแมนชั่น จก. | วัฒนา | 12 | 35 | 3 | 0 | 3 | 106020 | 2139 | 1 | 3 |
| 149 | บ.ควอลิตี้ลอดจ์ จก. | วัฒนา | 11 | 7 | 0 | 6 | 0 | 4650 | 3487 | 1 | 0 |
| 150 | นางนภาพร เรขตานันท์ | วัฒนา | 11 | 8 | 0 | 1 | 0 | 8960 | 1120 | 0 | 0 |
| 151 | บ.อาร์.เอช.เรียลเอสเตท จก. | วัฒนา | 12 | 33 | 2 | 33 | 2 | 97476 | 97476 | 1 | 0 |
| 152 | หจก.แฉล้มสินอนันต์ | วัฒนา | 11 | 5 | 0 | 0 | 0 | 1666 | 0 | 1 | 0 |
| 153 | บ.ออมนิเรสซิเดนท์ จก. | วัฒนา | 11 | 8 | 0 | 1 | 0 | 9,489.00 | 1306 | 0 | 0 |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 154 | บ.วี ซี แอล บิสซิเนสกรุ๊ป จำกัด | สาทร | 12 | 39 | 0 | 35 | 0 | 69984 | 62860 | 1 | 2 |
| 155 | บ.วี ซี แอล บิสซิเนสกรุ๊ป จำกัด | สาทร | 12 | 19 | | 19 | | 38072 | 38072 | | |
| 156 | บ.ดิลกกีจ จำกัด | สาทร | 11 | 7 | 0 | 7 | 0 | 2392 | 2392 | 0 | 3 |
| 157 | นางสายพิน ศิลปภา | สาทร | 11 | 5 | 0 | 1 | 0 | 2547 | 508 | 0 | 99 |
| 158 | บ.ฟ้าส่องแสง จำกัด | สาทร | 11 | 12 | 1 | 12 | 1 | 13173 | 13173 | 1 | 1 |
| 159 | บ.พิพัฒนสิน จำกัด | สาทร | 12 | 20 | 1 | 2 | 1 | 18,675 | 2600 | 1 | 1 |
| 160 | บ.ศิลปะคอนโดเทล จำกัด | คลองสาน | 11 | 8 | 0 | 8 | 0 | 1434 | 1434 | 0 | 3 |
| 161 | นายพินิจเติม พินิจธรรม | คลองสาน | 11 | 8 | 0 | 1 | 0 | 1753 | 219.125 | 1 | 2 |
| 162 | บ.ตากสินพลาซ่า จำกัด | คลองสาน | 12 | 8 | 0 | 1 | 0 | 7655 | 850 | 1 | 2 |
| 163 | บ.ชาลอน อินเตอร์เนชั่นนัล(ประเทศไทย)จำกัด | คลองสาน | 12 | 53 | 2 | 3 | 2 | 81040 | 1500.04 | 1 | 1 |
| 164 | บ.ป.เจริญพันธ์อาหารสัตว์ จำกัด | จอมทอง | 13 | 20 | 0 | 20 | 0 | 8979 | 8979 | 0 | 3 |
| 165 | บ.สินสวัสดิ์การเคหะ | จอมทอง | 12 | 20 | 0 | 0 | 0 | 21208.63 | 0 | 0 | 1 |
| 166 | บ.วัฏจักร จำกัด | ตลิ่งชัน | 11 | 38 | 1 | 18 | 1 | 27881 | 13206 | 1 | 2 |
| 167 | บ.สุนทรเรียล เอสเตท จำกัด | ทุ่งครุ | 11 | 5 | 0 | 5 | 0 | 2451 | 2451 | 1 | 2 |
| 168 | บริษัทธรรมนำสุข | ทุ่งครุ | 11 | 5 | 0 | 3 | 0 | 2463 | 1478 | 1 | 1 |
| 169 | บ.ภิรมน์ เนอร์ซิ่งโฮม | ธนบุรี | 19 | 4 | 0 | 0 | 0 | 6985 | 0 | 1 | 1 |
| 170 | นางสุพัตรา ทองสรรเสริญ | ธนบุรี | 12 | 24 | 0 | 4 | 0 | 30491 | 6410 | 1 | 1 |
| 171 | นายเจียม ชาญกระบี่ | บางกอกน้อย | 11 | 6 | 0 | 0 | 0 | 2373 | 0 | 0 | 1 |
| 172 | นายปริญญา สุขชัยปราการ | บางกอกน้อย | 11 | 8 | 0 | 3 | 0 | 9874 | 3703 | 1 | 1 |
| 173 | นายอานนท์ ภูรีเลิศวนิชย์ | บางกอกน้อย | 12 | 39 | 0 | 8 | 0 | 266920 | 26144 | 1 | 2 |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 174 | บ.เอ็มบีเอส ออโต เซ็นเตอร์ จำกัด | บางขุนเทียน | 99 | 2 | 0 | 2 | 0 | 1324 | 1324 | 1 | 3 |
| 175 | บ.มนัสวรพิบูลย์วิทย์ | บางขุนเทียน | 11 | 8 | 0 | 1 | 0 | 9975 | 990 | 1 | 2 |
| 176 | บ.ฉลองกรุงร่วมทุน จำกัด | บางขุนเทียน | 11 | 9 | 0 | 3 | 0 | 5568 | 866 | 1 | 1 |
| 177 | บ.เดอะฮาร์เบอร์วิลล์ จำกัด | บางพลัด | 11 | 36 | 1 | 36 | 1 | 38508 | 38508 | 1 | 1 |
| 178 | บ.เหล่าอมรกิจ จำกัด | บางพลัด | 11 | 9 | 0 | 3 | 0 | 15314 | 1523 | 1 | 1 |
| 179 | บ.บ้านฉัตรเพชร จำกัด | บางพลัด | 11 | 9 | 0 | 4 | 0 | 12488 | 1748 | 0 | 1 |
| 180 | บ.ริเวอร์พอยท์ จำกัด | บางพลัด | 11 | 8 | 0 | 0 | 0 | 11608 | 0 | 0 | 2 |
| 181 | บ.แหลมทองอุตสาหกรรมอาหาร | บางแค | 12 | 6 | 0 | 6 | 0 | 5484.5 | 5484.5 | 1 | 1 |
| 182 | บ.สินทรัพย์นคร จำกัด | บางแค | 12 | 6 | 1 | 1 | 0 | 8386 |  | 1 | 99 |
| 183 | หจก.กิจการและครอบครัว | บางแค | 11 | 7 | 0 | 0 | 0 | 8103 | 0 | 0 | 1 |
| 184 | บ.111 พร๊อพเพอร์ตี้ จำกัด | ภาษีเจริญ | 11 | 8 | 0 | 7 | 0 | 3449 | 2650 | 0 | 1 |
| 185 | บ.สุขสวัสดิ์โมเดิร์นคอนโดวิลล์ จำกัด | ราษฎร์บูรณะ | 12 | 20 | 0 | 0 | 0 | 14196 |  | 1 | 3 |
| 186 | บ.หรรษา คอนโดวิลล์ คอนสตรัคชั่น | หนองแขม | 11 | 5 | 0 | 0 | 0 | 9113 | 0 | 1 | 1 |
| 187 | บ.สินทรัพย์นครจำกัด (มหาชน) | หนองแขม | 11 | 6 | 0 | 6 | 0 | 1861.8 | 0 | 1 | 1 |
| 188 | บ.สินทรัพย์นครจำกัด (มหาชน) | หนองแขม | 11 | 6 | 0 | 1 | 0 | 5585.4 | 310.3 | 1 | 1 |
| 189 | บ.เอกมงคลจำกัด | หนองแขม | 11 | 8 | 0 | 0 | 0 | 9701 | 0 | 1 | 1 |
| 190 | บ.เอกมงคลจำกัด | หนองแขม | 11 | 7 | 0 | 0 | 0 | 33816 | 0 | 0 | 1 |
| 191 | บ.เทคเทรน จำกัด | หลักสี่ | 11 | 8 | 0 | 5 | 0 | 8774 | 5483 | 01 | 01 |
| 192 | บ.ไทยรุ่งยูเนียนคาร์ | หนองแขม | 99 | 1 | 0 | 0 | 0 | 9976 | 0 | 0 | 99 |
| 193 | หจก.เพลินวิภา | จตุจักร | 19 | 5 | 0 | 0 | 0 | 5975 | 0 | 00 | 01 |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 194 | บ. ฉัตรณรงค์ จก. | จตุจักร | 11 | 34 | | | | 67,793 | | 01 | 02 |
| 195 | บ. ฉัตรณรงค์ จก. | จตุจักร | 11 | 34 | | | | 67,793 | | 01 | 02 |
| 196 | บ.โมชดารา เอสเตท จก. | หลักสี่ | 11 | 8 | 0 | 8 | 0 | 2969 | 2969 | 01 | 01 |
| 197 | บ.โมชดารา เอสเตท จก. | หลักสี่ | 11 | 8 | 0 | 8 | 0 | 2969 | 2969 | 01 | 01 |
| 198 | บ.โมชดารา เอสเตท จก. | หลักสี่ | 11 | 8 | 0 | 8 | 0 | 2969 | 2969 | 01 | 01 |
| 199 | บ.โมชดารา เอสเตท จก. | หลักสี่ | 11 | 8 | 0 | 1 | 0 | 2969 | 373 | 01 | 01 |
| 200 | บ.โมชดารา เอสเตท จก. | หลักสี่ | 11 | 8 | 0 | 1 | 0 | 2969 | 373 | 01 | 01 |
| 201 | บ.โมชดารา เอสเตท จก. | หลักสี่ | 11 | 8 | 0 | 1 | 0 | 2969 | 373 | 01 | 01 |
| 202 | บ.โมชดารา เอสเตท จก. | หลักสี่ | 11 | 8 | 0 | 8 | 0 | 2969 | 2969 | 01 | 01 |
| 203 | บ.โมชดารา เอสเตท จก. | หลักสี่ | 11 | 8 | 0 | 8 | 0 | 2969 | 2969 | 01 | 01 |
| 204 | บ.โมชดารา เอสเตท จก. | หลักสี่ | 11 | 8 | 0 | 8 | 0 | 2969 | 2969 | 01 | 01 |
| 205 | บ.โมชดารา เอสเตท จก. | หลักสี่ | 11 | 8 | 0 | 8 | 0 | 2969 | 2969 | 01 | 01 |
| 206 | บ.โมชดารา เอสเตท จก. | หลักสี่ | 11 | 8 | 0 | 8 | 0 | 2969 | 2969 | 01 | 01 |
| 207 | บ.โมชดารา เอสเตท จก. | หลักสี่ | 11 | 8 | 0 | 1 | 0 | 2969 | 372 | 01 | 01 |
| 208 | บ.โมชดารา เอสเตท จก. | หลักสี่ | 11 | 8 | 0 | 1 | 0 | 2969 | 372 | 01 | 01 |
| 209 | บ.โมชดารา เอสเตท จก. | หลักสี่ | 11 | 8 | 0 | 1 | 0 | 2969 | 372 | 01 | 01 |
| 210 | บ.เวแล๊ค | หลักสี่ | 11 | 16 | 0 | 0 | 0 | 68580 | 68580 | 00 | 01 |
| 211 | บ.เวแล๊ค | หลักสี่ | 11 | 16 | 0 | 0 | 0 | 68580 | 68580 | 00 | 01 |
| 212 | บ.เวแล๊ค | หลักสี่ | 11 | 16 | 0 | 0 | 0 | 68580 | 68580 | 00 | 01 |
| 213 | บ.เวแล๊ค | หลักสี่ | 11 | 16 | 0 | 0 | 0 | 68580 | 68580 | 00 | 01 |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 214 | บ.เวแล้ค | หลักสี่ | 11 | 16 | 0 | 0 | 0 | 68580 | 68580 | 00 | 01 |
| 215 | บ.พนาสินบิลดิ้ง จำกัด | ดินแดง | 11 | 8 | 0 | 1 | 0 | 8372 | 1046 | 01 | 01 |
| 216 | บ.พนาสินบิลดิ้ง จำกัด | ดินแดง | 11 | 8 | 0 | 4 | 0 | 8793 | 4396 | 01 | 01 |
| 217 | บ.พนาสินบิลดิ้ง จำกัด | ดินแดง | 11 | 8 | 0 | 8 | 0 | 8793 | 8372 | 01 | 01 |
| 218 | บ.พนาสินบิลดิ้ง จำกัด | ดินแดง | 11 | 8 | 0 | 0 | 0 | 8793 | 0 | 01 | 01 |
| 219 | บ.พนาสินบิลดิ้ง จำกัด | ดินแดง | 11 | 8 | 0 | 0 | 0 | 7113 | 0 | 01 | 01 |
| 220 | บ.พนาสินบิลดิ้ง จำกัด | ดินแดง | 11 | 8 | 0 | 2 | 0 | 7993 | 1998 | 01 | 01 |
| 221 | บ.พนาสินบิลดิ้ง จำกัด | ดินแดง | 11 | 8 | 0 | 4 | 0 | 7993 | 3996 | 01 | 01 |
| 222 | บ.พนาสินบิลดิ้ง จำกัด | ดินแดง | 11 | 8 | 0 | 0 | 0 | 7993 | 0 | 01 | 01 |
| 223 | บ.พนาสินบิลดิ้ง จำกัด | ดินแดง | 11 | 8 | 0 | 0 | 0 | 7993 | 0 | 01 | 01 |
| 224 | บ.ไอเอสเตท จำกัด | ดินแดง | 11 | 8 | 0 | 0 | 0 | 4348 | 0 | 01 | 00 |
| 225 | บ.เนรมิตเรลเอทเตท | บางซื่อ | 11 | 9 | 0 | 0 | 0 | 3888 | 0 | 01 | 01 |
| 226 | บ.เนรมิตเรลเอทเตท | บางซื่อ | 11 | 9 | 0 | 0 | 0 | 3766 | 0 | 01 | 01 |
| 227 | บ.ดีเม็ก กรุ๊ป จก. | ห้วยขวาง | 11 | 9 | 0 | 0 | 0 | 4567 | 0 | 00 | 01 |
| 228 | บ.เดอะพร็อพเพอร์ตี้ ครอป จก. | บางกะปิ | 11 | 9 | 0 | 1 | 0 | 8730 | 1083 | 00 | 01 |
| 229 | บ.ดาลิน แมนชั่น จำกัด | บางเขน | 11 | 6 | 0 | 0 | 0 | 6035 | 5172.84 | 00 | 01 |
| 230 | บ.บางกอกแอร์ พอร์ตโฮเต็ล จก. | บึงกุ่ม | 11 | 5 | 0 | 5 | 0 | 16260 | 1200 | 00 | 02 |
| 231 | บ.บางกอกแอร์ พอร์ตโฮเต็ล จก. | บึงกุ่ม | 11 | 5 | 0 | 5 | 0 | 16260 | 1200 | 00 | 02 |
| 232 | บ.บางกอกแอร์ พอร์ตโฮเต็ล จก. | บึงกุ่ม | 11 | 5 | 0 | 5 | 0 | 16260 | 1200 | 00 | 02 |
| 233 | บ.บางกอกแอร์ พอร์ตโฮเต็ล จก. | บึงกุ่ม | 11 | 5 | 0 | 5 | 0 | 16260 | 1200 | 00 | 02 |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 234 | บ.บางกอกแอร์ พอร์ตโฮเต็ล จก. | บึงกุ่ม | 11 | 5 | 0 | 5 | 0 | 16260 | 1200 | 00 | 02 |
| 235 | บ.บางกอกแอร์ พอร์ตโฮเต็ล จก. | บึงกุ่ม | 11 | 5 | 0 | 5 | 0 | 16260 | 1200 | 00 | 02 |
| 236 | บ.บางกอกแอร์ พอร์ตโฮเต็ล จก. | บึงกุ่ม | 11 | 5 | 0 | 5 | 0 | 16260 | 1200 | 00 | 02 |
| 237 | บ.บางกอกแอร์ พอร์ตโฮเต็ล จก. | บึงกุ่ม | 11 | 5 | 0 | 5 | 0 | 16260 | 1200 | 00 | 02 |
| 238 | บ.บางกอกแอร์ พอร์ตโฮเต็ล จก. | บึงกุ่ม | 11 | 5 | 0 | 5 | 0 | 16260 | 1200 | 00 | 02 |
| 239 | บ.บางกอกแอร์ พอร์ตโฮเต็ล จก. | บึงกุ่ม | 11 | 5 | 0 | 5 | 0 | 16260 | 1200 | 00 | 02 |
| 240 | บ.บางกอกแอร์ พอร์ตโฮเต็ล จก. | บึงกุ่ม | 11 | 5 | 0 | 5 | 0 | 16260 | 1200 | 00 | 02 |
| 241 | บ.บางกอกแอร์ พอร์ตโฮเต็ล จก. | บึงกุ่ม | 11 | 5 | 0 | 5 | 0 | 16260 | 1200 | 00 | 02 |
| 242 | บ.บางกอกแอร์ พอร์ตโฮเต็ล จก. | บึงกุ่ม | 11 | 5 | 0 | 5 | 0 | 16260 | 1200 | 00 | 02 |
| 243 | บ.บางกอกแอร์ พอร์ตโฮเต็ล จก. | บึงกุ่ม | 11 | 5 | 0 | 5 | 0 | 16260 | 1200 | 00 | 02 |
| 244 | บ.บางกอกแอร์ พอร์ตโฮเต็ล จก. | บึงกุ่ม | 11 | 5 | 0 | 5 | 0 | 16260 | 1200 | 00 | 02 |
| 245 | บ.บางกอกแอร์ พอร์ตโฮเต็ล จก. | บึงกุ่ม | 11 | 5 | 0 | 5 | 0 | 16260 | 1200 | 00 | 02 |
| 246 | บ.บางกอกแอร์ พอร์ตโฮเต็ล จก. | บึงกุ่ม | 11 | 5 | 0 | 5 | 0 | 16260 | 1200 | 00 | 02 |
| 247 | บ.บางกอกแอร์ พอร์ตโฮเต็ล จก. | บึงกุ่ม | 11 | 5 | 0 | 5 | 0 | 16260 | 1200 | 00 | 02 |
| 248 | บ.บางกอกแอร์ พอร์ตโฮเต็ล จก. | บึงกุ่ม | 11 | 5 | 0 | 5 | 0 | 16260 | 1200 | 00 | 02 |
| 249 | บ.บางกอกแอร์ พอร์ตโฮเต็ล จก. | บึงกุ่ม | 11 | 5 | 0 | 5 | 0 | 16260 | 1200 | 00 | 02 |
| 250 | บ.บางกอกแอร์ พอร์ตโฮเต็ล จก. | บึงกุ่ม | 11 | 5 | 0 | 5 | 0 | 16260 | 1200 | 00 | 02 |
| 251 | บ.หทัยราษฎร์ กรุ๊ป จำกัด | มีนบุรี | 11 | 8 | 0 | 0 | 0 | 3986.10 | 0 | 00 | 00 |
| 252 | นายวิโรจน์ เหล่าศิริพงศ์ | มีนบุรี | 11 | 8 | 0 | 0 | 0 | 6453 | 0 | 01 | 00 |
| 253 | บ.กิตติภูมิเพลส จก. | สะพานสูง | 11 | 8 | 0 | 2 | 0 | 8323 | 2080.76 | 00 | 01 |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 254 | บ.กิตติภูมิเพลส จก. | สะพานสูง | 11 | 8 | 0 | 5 | 0 | 8323 | 5201.87 | 00 | 01 |
| 255 | บ.ศิริศักดิ์ อินดัสเทรียล จำกัด | บางนา | 11 | 8 | 0 | 8 | 0 | 6177.6 | 6177.6 | 0 | 1 |
| 256 | บ.อนิชตา จำกัด | บางนา | 12 | 7 | 1 | 7 | 1 | 7273 | 7273 | 1 | 1 |
| 257 | บ.นิวมัลติ้ไมน์ จก. | บางรัก | 12 | 8 | 2 | 0 | 2 | 7783 | 2596 | 0 | 0 |
| 258 | บ.ส่องแสงพร็อพเพอร์ตี้ จก. | บางรัก | 11 | 8 | 1 | 8 | 1 | 847 | 847 | 1 | 0 |
| 259 | บ.ส่องแสงพร็อพเพอร์ตี้ จก. | บางรัก | 11 | 8 | 1 | 8 | 1 | 877 | 877 | 1 | 0 |
| 260 | บ.ส่องแสงพร็อพเพอร์ตี้ จก. | บางรัก | 11 | 8 | 1 | 8 | 1 | 871 | 871 | 1 | 0 |
| 261 | นาง ฉัตรพิมล โลกาศิริวัตร | บางรัก | 11 | 8 | 1 | 0 | 0 | 1683 | 937 | 1 | 0 |
| 262 | นาง ฉัตรพิมล โลกาศิริวัตร | บางรัก | 11 | 8 | 1 | 0 | 0 | 713 | 376 | 1 | 0 |
| 263 | บ.แสนสิริ จก. | ปทุมวัน | 11 | 7 | 1 | 0 | 0 | 5896 | 0 | 1 | 0 |
| 264 | บ.แสนสิริ จก. | ปทุมวัน | 11 | 7 | 1 | 0 | 0 | 4047.97 | 0 | 1 | 0 |
| 265 | บ.แสนสิริ จก. | ปทุมวัน | 11 | 7 | 1 | 0 | 0 | 6047.73 | 0 | 1 | 0 |
| 266 | บ.แสนสิริ จก. | ปทุมวัน | 11 | 7 | 1 | 0 | 0 | 2295 | 0 | 1 | 0 |
| 267 | บ.แสนสิริ จก. | ปทุมวัน | 11 | 7 | 1 | 0 | 0 | 4600.75 | 0 | 1 | 0 |
| 268 | บ.ศิวิไลแมนชั่น จำกัด | ประเวศ | 11 | 9 | 0 | 9 | 0 | 9924.04 | 9924.04 | 1 | 1 |
| 269 | บ.ซี พี เอส เรียลเอสเตท จำกัด | ประเวศ | 11 | 9 | 0 | 1 | 0 | 5,204 | 5,204 | 1 | 1 |
| 270 | บ.เดอะไมน์ตี้เรียลเอสเตท จำกัด | พระโขนง | 11 | 8 | 0 | 8 | 0 | 7042.6 | 7042.6 | 0 | 1 |
| 271 | บ.เดอะไมน์ตี้เรียลเอสเตท จำกัด | พระโขนง | 11 | 8 | 0 | 4 | 0 | 7042.6 | 3822.6 | 0 | 1 |
| 272 | บ.เดอะไมน์ตี้เรียลเอสเตท จำกัด | พระโขนง | 11 | 8 | 0 | 0 | 0 | 7042.6 | 0 | 0 | 1 |
| 273 | บ.เดอะไมน์ตี้เรียลเอสเตท จำกัด | พระโขนง | 11 | 9 | 0 | 7 | 0 | 7042.6 | 6418 | 0 | 1 |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 274 | บ. แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลล็อปเม้นท์ จำกัด | ยานนาวา | 12 | 37 | 0 | 34 | 0 | 63235 | 31617.5 | 1 | 3 |
| 275 | บ.สุนทรเรียล เอสเตท จำกัด | ทุ่งครุ | 11 | 5 | 0 | 5 | 0 | 2451 | 2451 | 1 | 2 |
| 276 | บริษัทธรรมนำสุข | ทุ่งครุ | 11 | 5 | 0 | 3 | 0 | 2463 | 1478 | 1 | 1 |
| 277 | นายปริญญา สุขชัยปราการ | บางกอกน้อย | 11 | 8 | 0 | 0 | 0 | 9874 | 0 | 1 | 1 |
| 278 | บ.มนัสวรพิบูลย์วิทย์ | บางขุนเทียน | 11 | 8 | 0 | 0 | 0 | 9926 | 970 | 1 | 2 |
| 279 | บ.มนัสวรพิบูลย์วิทย์ | บางขุนเทียน | 11 | 6 | 0 | 0 | 0 | 3375 | 370 | 1 | 2 |
| 280 | บ.เหล่าอมรกิจ จำกัด | บางพลัด | 11 | 9 | 0 | 3 | 0 | 15314 | 1523 | 1 | 1 |
| 281 | บ.บ้านฉัตรเพชร จำกัด | บางพลัด | 11 | 9 | 0 | 3 | 0 | 12488 | 1527 | 0 | 1 |
| 282 | บ.บ้านฉัตรเพชร จำกัด | บางพลัด | 11 | 9 | 0 | 3 | 0 | 12488 | 1527 | 0 | 1 |
| 283 | บ.ริเวอร์พอยท์ จำกัด | บางพลัด | 11 | 8 | 0 | 0 | 0 | 11608 | 0 | 0 | 2 |
| 284 | บ.แหลมทองอุตสาหกรรมอาหาร | บางแค | 12 | 3 | 0 | 3 | 0 | 4463.6 | 4463.6 | 1 | 1 |
| 285 | บ.สินทรัพย์นครจำกัด (มหาชน) | หนองแขม | 11 | 6 | 0 | 6 | 0 | 1861.8 | 0 | 1 | 1 |
| 286 | บ.สินทรัพย์นครจำกัด (มหาชน) | หนองแขม | 11 | 6 | 0 | 1 | 0 | 5585.4 | 310.3 | 1 | 1 |
| 287 | บ.สินทรัพย์นครจำกัด (มหาชน) | หนองแขม | 11 | 6 | 0 | 1 | 0 | 5585.4 | 310.3 | 1 | 1 |
| 288 | บ.เอกมงคลจำกัด | หนองแขม | 11 | 8 | 0 | 0 | 0 | 9701 | 0 | 1 | 1 |
| | รวม | | | 2205 | 80 | 733 | 39 | 4084388 | 1403701 | | |

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

# ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

ชื่อ นายพีรพันธ์ จิรวัชรเดช

เกิด 14 พฤษภาคม 2523

**การศึกษา**

- ระดับประถมศึกษา โรงเรียนอนุบาลชัยภูมิ
- ระดับมัธยมศึกษา โรงเรียนหอวัง
- ระดับอุดมศึกษา สถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยรังสิต จบปีการศึกษา 2545
- เข้าศึกษาหลักสูตรปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต สาขาการจัดการสถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในปีการศึกษา 2547

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย