

ผลกระทบของการควบคุมความสูงอาคารตาม พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522  
ที่มีต่อการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์  
(ฉบับสมบูรณ์)

นายศุภฤกษ์ ไชยมาตย์

เอกัตศึกษานี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาศิลปศาสตรมหาบัณฑิต  
สาขาวิชากฎหมายเศรษฐกิจ  
คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
ปีการศึกษา 2563

บทคัดย่อและแฟ้มข้อมูลฉบับเต็มของเอกัตศึกษาที่ให้บริการในคลังปัญญาจุฬาฯ (CUIR)

เป็นแฟ้มข้อมูลของนิสิตเจ้าของเอกัตศึกษาที่ส่งผ่านทางคณะที่สังกัด

The abstract and full text of individual study in Chulalongkorn University Intellectual Repository(CUIR)

are the individual study authors' files submitted through the faculty.

หัวข้อเอกัตศึกษา ผลกระทบของการควบคุมความสูงอาคารตาม พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ที่มีต่อการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โดย นายศุภฤกษ์ ไชยมาตย์

รหัสประจำตัว 628 00818 34

หลักสูตร ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชากฎหมายเศรษฐกิจ คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย


หมวดวิชา กฎหมายธุรกิจทั่วไป

อาจารย์ที่ปรึกษา ศาสตราจารย์สำเรียง เมฆเกรียงไกร

ปีการศึกษา 2563

---

คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้เอกัตศึกษานี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชากฎหมายเศรษฐกิจ

ลงชื่อ..........อาจารย์ที่ปรึกษา  
(.....ศาสตราจารย์สำเรียง เมฆเกรียงไกร.....)

## บทคัดย่อ

เนื่องจากปัจจุบันมีการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเป็นอย่างมาก แต่ข้อกำหนดของกฎหมายตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ในเรื่องของการควบคุมความสูงอาคาร ได้มีข้อกำหนดบางข้อที่อาจส่งผลให้ผู้ลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้ไม่เต็มที่ ซึ่งการศึกษาตามเอกัตศึกษานี้มีจุดมุ่งหมายเพื่อที่จะลดข้อกำหนดดังกล่าว เพื่อให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเติบโตได้อย่างเต็มที่ภายใต้วัตถุประสงค์ของกฎหมายที่ได้กำหนดไว้

จากการศึกษาจากทั้งข้อกำหนดและวัตถุประสงค์ของกฎหมายตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 พบว่าข้อกำหนดในกฎหมายดังกล่าวในเรื่องของการควบคุมความสูงนั้นส่งผลกระทบต่อในหลายๆด้าน เช่น ผลกระทบต่อภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ผลกระทบต่อการตัดสินใจลงทุน ผลกระทบต่อสังคมและเศรษฐกิจ เป็นต้น ซึ่งการลดข้อกำหนดของกฎหมายดังกล่าว ในเรื่องของการกำหนดความสูงของอาคารไว้นั้นจะสามารถลดผลกระทบต่างๆได้ และส่งผลดีต่อภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้การศึกษากฎหมายต่างประเทศก็พบว่าในต่างประเทศไม่ได้มีการกำหนดในส่วนนี้ไว้เหมือนกับกฎหมายของประเทศไทย เพียงแต่เป็นการออกกฎเกณฑ์เพื่อคอยควบคุมดูแลทางอ้อม โดยที่ภาครัฐจะไม่เข้าไปกำหนดเงื่อนไขต่างๆมากจนเกินไป

ดังนั้นผู้เขียนได้วิเคราะห์ถึงผลกระทบที่เกิดขึ้น และได้เสนอให้มีการลดข้อกำหนดในส่วนของการควบคุมอาคารในเรื่องของความสูง ซึ่งไม่ควรมีการกำหนดระยะของความสูงที่ตายตัวไว้อย่างนั้น เนื่องด้วยสภาพปัจจุบันของสังคมที่มีเทคโนโลยีที่ทันสมัย และความรู้ความสามารถในด้านการก่อสร้างอาคารก็เพิ่มมากขึ้นตามเวลา ตัวกฎหมายควรที่จะเปลี่ยนแปลงและปรับไปตามสภาพสังคมที่เปลี่ยนแปลง เพื่อให้เหมาะสมกับปัจจุบันมากยิ่งขึ้น ซึ่งการเปลี่ยนแปลงนั้นจะเกิดผลดีต่างๆ ตามเข้ามาอีกมากมายทั้งต่อผู้ลงทุน และภาพรวมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งอาจจะได้เห็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยพัฒนาและเติบโตไปได้มากกว่าที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

## กิตติกรรมประกาศ

เอกัตศึกษานับนี้สำเร็จลุล่วงได้ด้วยดี ด้วยความกรุณาและความช่วยเหลือของบุคคลหลายท่าน ผู้เขียนต้องขอขอบพระคุณ ศาสตราจารย์สำเรียง เมฆเกรียงไกร อาจารย์ที่ปรึกษาเอกัตศึกษานับนี้เป็นอย่างยิ่ง ที่ได้รับเป็นที่ปรึกษา สละเวลาให้คำแนะนำ และแนวทางในการเขียนเอกัตศึกษาตลอดช่วงเวลาของการจัดทำเอกัตศึกษานับนี้ จนทำให้เอกัตศึกษานับนี้เสร็จสมบูรณ์

ขอขอบคุณอาจารย์คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยทุกท่านที่ได้ให้ความรู้ที่เป็นประโยชน์อย่างยิ่งตลอดระยะเวลาการศึกษา และเจ้าหน้าที่ประจำหลักสูตรศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชากฎหมายเศรษฐกิจ ที่ได้ให้ความกรุณาช่วยเหลือ อำนวยความสะดวกต่าง ตลอดระยะเวลาที่ได้ศึกษาในหลักสูตรนี้

สุดท้ายนี้ผู้เขียนขอขอบคุณทุกคนในครอบครัว บุคคลที่มีส่วนเกี่ยวข้อง รวมถึงเพื่อนๆ ที่คอยช่วยเหลือในการให้คำปรึกษา และเป็นกำลังใจที่ทำให้การทำเอกัตศึกษานับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี ผู้เขียนหวังเป็นอย่างยิ่งว่าเอกัตศึกษานับนี้จะก่อให้เกิดประโยชน์แก่ผู้ที่สนใจศึกษา และหากมีข้อบกพร่องประการใดต้องขออภัยมา ณ ที่นี้ด้วย

ศุภฤกษ์ ไชยมาตย์

## สารบัญ

## หน้า

บทคัดย่อ.....	ก
กิตติกรรมประกาศ .....	ข
สารบัญ.....	ค
สารบัญตาราง .....	ช
สารบัญรูปภาพ.....	ซ
บทที่ 1 บทนำ .....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา .....	4
1.3 สมมติฐานของการศึกษา.....	5
1.4 ขอบเขตการศึกษา .....	5
1.5 วิธีดำเนินการศึกษา.....	5
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	6
บทที่ 2 ธุรกิจสหกรณ์ในประเทศไทย กฎหมายที่เกี่ยวข้อง แนวคิดทางกฎหมาย และวัตถุประสงค์ของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 .....	7
2.1 ภาพรวมของธุรกิจสหกรณ์ในประเทศไทย .....	7
2.1.1 ธุรกิจอาคารชุด และธุรกิจโรงแรม .....	8
2.1.2 ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า .....	8

## สารบัญ (ต่อ)

2.1.3 แนวโน้มอาคารสูงในประเทศไทย.....	9
2.2 กฎหมายหลักที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์.....	9
2.2.1 พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 .....	10
2.2.2 พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 .....	15
2.2.3 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522.....	18
2.2.4 กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 .....	19
2.2.5 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 .....	20
2.3 แนวคิดทางกฎหมายของที่เกี่ยวข้อง.....	24
2.3.1 แนวคิดทางกฎหมายของกฎหมายมหาชน.....	24
2.3.2 แนวคิดทางกฎหมายของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522.....	25
2.4 วัตถุประสงค์ของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522.....	26
2.4.1 ด้านความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร .....	29
2.4.2 ด้านความปลอดภัย .....	30
2.4.3 ด้านการป้องกันอัคคีภัย.....	33
2.4.4 ด้านสาธารณสุขและสิ่งแวดล้อม.....	35
2.4.5 ด้านการผังเมือง และสถาปัตยกรรม.....	36
2.4.6 ด้านการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร.....	37
<b>บทที่ 3 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมความสูงของอาคารของต่างประเทศ .....</b>	<b>39</b>
3.1 กฎหมายควบคุมอาคารของประเทศสิงคโปร์.....	39
3.1.1 บททั่วไปของกฎหมาย.....	40

## สารบัญ (ต่อ)

3.1.2 การควบคุมงานก่อสร้างอาคาร.....	40
3.1.3 การปรับปรุงองค์ประกอบภายนอกอาคาร .....	40
3.1.3.1 ข้อกำหนดสำหรับผู้พิการ และสมรรถนะอื่นๆของอาคาร .....	41
3.1.3.2 มาตรฐานความยั่งยืนทางสิ่งแวดล้อม สำหรับอาคารที่มีอยู่เดิม.....	41
3.1.4 อาคารอันตรายและเหตุอันตราย.....	41
3.1.5 การตรวจสอบอาคาร.....	41
3.2 กฎหมายควบคุมอาคารของประเทศญี่ปุ่น.....	42
3.2.1 ระบบควบคุมอาคารโครงสร้างพื้นฐาน .....	43
3.2.2 ข้อมูลพื้นฐานด้านอาคาร.....	44
3.2.3 ระบบควบคุมอาคาร.....	44
3.2.4 ข้อกำหนดสำหรับความปลอดภัยและสิ่งอำนวยความสะดวก .....	44
3.2.5 ข้อกำหนดสำหรับการผังเมือง .....	45
3.2.6 ข้อกำหนดด้านการพัฒนาที่ดิน.....	45
<b>บทที่ 4 วิเคราะห์ผลกระทบของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522</b>	
<b>ในด้านการควบคุมความสูงของอาคาร.....</b>	<b>47</b>
4.1 ผลกระทบของการควบคุมความสูงอาคาร.....	47
4.1.1 ผลกระทบการควบคุมความสูงอาคารที่ส่งผลต่อผู้บริโภค .....	48
4.1.2 ผลกระทบการควบคุมความสูงอาคารที่ส่งผลต่อผู้ประกอบการ .....	48

## สารบัญ (ต่อ)

4.1.3 ผลกระทบการควบคุมความสูงอาคารที่ส่งผลต่อสิ่งแวดล้อม.....	48
4.1.3.1 ผลกระทบของการควบคุมความสูงอาคารที่ส่งผลต่อสิ่งแวดล้อมในด้านลักษณะอาคารในประเทศไทย.....	49
4.1.3.2 ผลกระทบของการควบคุมความสูงอาคารที่ส่งผลต่อสิ่งแวดล้อมในด้านทัศนียภาพ .....	50
4.1.4 ผลกระทบการควบคุมความสูงอาคารที่ส่งผลด้านสังคมและเศรษฐกิจ.....	51
4.1.5 ผลกระทบการควบคุมความสูงอาคารที่ส่งผลต่อการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ .....	52
4.1.5.1 ผลกระทบการควบคุมความสูงอาคารที่ส่งผลต่อการตัดสินใจลงทุนของผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์.....	52
4.1.5.2 ผลกระทบการควบคุมความสูงอาคารที่ส่งผลกระทบต่อรูปแบบการดำเนินธุรกิจ .....	52
4.2 สรุปผลการวิเคราะห์ผลกระทบต่อผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ .....	53
<b>บทที่ 5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ.....</b>	<b>54</b>
5.1 บทสรุป.....	54
5.2 ข้อเสนอแนะ.....	56
<b>บรรณานุกรม.....</b>	<b>58</b>
<b>ภาคผนวก.....</b>	<b>61</b>



## สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
1 ตารางแสดงสีผังเมืองและการใช้ประโยชน์ที่ดิน .....	11
2 ตารางแสดงค่า FAR และ OSR ตามแต่ละประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดิน .....	13
3 ตารางแสดงประเภทโครงการ กิจกรรม หรือการดำเนินการ และขนาด ที่จะต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม .....	17

## สารบัญรูปภาพ

รูปภาพที่	หน้า
1 ภาพแสดงพื้นที่สีต่างๆ ในแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน.....	12
2 ภาพแสดงการคำนวณความสูงอาคาร.....	22
3 ภาพแสดงอาคารลักษณะชั้นแบบบันได หรือ อาคารแบบลาดเอียง.....	51

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ในปัจจุบันธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ได้มีการเติบโตและพัฒนาเป็นอย่างมาก ทั้งการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยคอนโดมิเนียม อาคารสำนักงาน และโรงแรม โดยเฉพาะอย่างยิ่งตามย่านธุรกิจต่างๆ และตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าในกรุงเทพมหานคร ที่ง่ายต่อการเดินทาง และสะดวกต่อการเข้าถึงนั้น ทำให้ภาคเอกชนต้องการที่จะเข้ามาลงทุน และพัฒนาที่ดินในพื้นที่ดังกล่าว ซึ่งจะส่งผลให้เป็นพื้นที่เหล่านั้นมีการเติบโตในด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างมาก ทั้งจากผู้ลงทุนในประเทศและต่างประเทศ ส่งผลให้เกิดความต้องการในตัวที่ดินเพื่อที่จะนำมาพัฒนาโครงการต่างๆ ซึ่งส่งผลให้ราคาที่ดินต่อตารางวาเพิ่มขึ้นในทุกๆปี<sup>1</sup> จากความต้องการในการใช้ที่ดินของผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำการพัฒนาที่ดิน เพื่อพัฒนาในรูปแบบอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ตามรูปแบบของธุรกิจที่ผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต้องการจะลงทุน ภายใต้ข้อกำหนดของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562<sup>2</sup> ซึ่งก็คือการสร้างในพื้นที่ที่สามารถสร้างอาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารขนาดใหญ่ ได้ในพื้นที่ที่กำหนดไว้ตามพระราชบัญญัติข้างต้น

โดยที่ปัจจุบันหลายโครงการด้านอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะอาคารสำนักงานให้เช่าในพื้นที่ธุรกิจใจกลางเมือง ( CBD : Central Business District ) ซึ่งโดยเฉพาะอาคารสำนักงานให้เช่าเกรด A<sup>3</sup> เช่นในเขตพื้นที่เพลินจิต ชิดลม อโศก สีลม และสาทร เป็นต้น พบว่ามีอัตราการเช่าเกือบ 100 เปอร์เซ็นต์<sup>4</sup> ของพื้นที่ให้เช่า โดยพบว่าความต้องการของพื้นที่เช่าอาคารสำนักงานเพื่อประกอบธุรกิจนั้น เพิ่มขึ้น

<sup>1</sup> วิลาวัลย์ วีระกุล รองอธิบดีด้านประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์, สัมภาษณ์ 13 สิงหาคม 2562

<sup>2</sup> หมวด 4 ผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน แห่งพระราชบัญญัติ การผังเมือง พ.ศ.2562

<sup>3</sup> The Academy, Marketeeronline (online), 25 October 2019. Available from <https://marketeeronline.co/archives/128015>

<sup>4</sup> Patchara Klinchuanchn, แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2562-2564: สำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ และปริมณฑล,

ประมาณ 200,000 ตารางเมตร ในทุกๆปี<sup>5</sup> โดยมีการคาดว่าพื้นที่อาคารสำนักงานที่ถูกเช่าเพิ่มขึ้นในแต่ละปีจะอยู่ที่ระดับนี้ต่อไป ซึ่งเป็นผลมาจากความต้องการพื้นที่สำนักงานที่มาจากทั้งบริษัทไทยและบริษัทข้ามชาติที่ต้องการเข้ามาตั้งสำนักงานในประเทศไทย ทำให้มีความต้องการในพื้นที่เช่าอาคารสำนักงานมากขึ้น และเป็นที่น่าสนใจสำหรับผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จึงเป็นที่น่าสนใจในกลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในการพัฒนาโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า ซึ่งหากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตัดสินใจลงทุนและได้เข้าพัฒนาโครงการ โดยใช้ประโยชน์ที่ดินตามความสามารถในการพัฒนาที่ดินของผู้ประกอบการแล้วนั้น จะสามารถเพิ่มพื้นที่เช่า และส่งผลต่อรายได้ค่าเช่า และกำไรของกิจการโดยตรงจากการให้เช่าในพื้นที่เช่าได้ตามขนาดการลงทุนของผู้ลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

นอกจากภาคธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าแล้วนั้น ยังมีธุรกิจด้านโรงแรมที่พัก ที่การมีพื้นที่ใช้สอยของอาคาร จะเข้ามามีผลต่อพื้นที่ให้บริการ และผลประกอบการของกิจการ ซึ่งในด้านภาคธุรกิจการท่องเที่ยวของประเทศไทยนั้นถือว่ามีเติบโตเป็นอย่างมาก ซึ่งเป็นอันดับ 1<sup>6</sup> จากการสำรวจทั่วโลกของจุดหมายปลายทางของนักท่องเที่ยว ซึ่งส่งผลต่อความต้องการของนักท่องเที่ยว โดยจำนวนผู้เข้าพักเพิ่มขึ้น และความต้องการของนักท่องเที่ยวในการเลือกที่พักเพิ่มขึ้นตามไปด้วย ทำให้เกิดความสนใจของเครือโรงแรมจากต่างประเทศที่สนใจจะเข้ามาลงทุนในประเทศไทย

ซึ่งหากมองในด้านของการพัฒนาที่ดินให้มีศักยภาพสูงสุดนั้น จะพบว่าหลายโครงการของการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ประกอบการมีที่ดินที่มีความพร้อมจะพัฒนาโครงการให้เกิดประโยชน์สูงสุด และมีที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการ และที่ดินตั้งอยู่ในทำเลที่ดี เหมาะแก่การลงทุน ซึ่งสามารถสร้างผลประโยชน์สูงสุดให้แก่ธุรกิจได้มากมายนั้น ปัจจุบันได้ถูกจำกัดความสามารถในการลงทุนของผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ไปด้วยข้อกำหนดด้านความสูงของอาคารตามเงื่อนไขและข้อกำหนดแห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522<sup>7</sup> ทำให้ผู้ประกอบการไม่สามารถสร้างและพัฒนาโครงการให้เกิดประโยชน์สูงสุดในพื้นที่ที่ตนเองมีสิทธิ์ในการเข้าไปพัฒนา ทั้งที่ผู้ประกอบการมีขีดความสามารถในการลงทุนมากกว่าที่ได้ลงทุนในปัจจุบัน และมีโอกาสที่จะเพิ่มรายได้จากส่วนที่เสียโอกาสนี้ เสมือนว่าเป็นการจำกัดสิทธิ์ในการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ของตน เนื่องจากมีข้อกำหนดเรื่องความสูงของอาคารต่อระยะร่น ซึ่งกำหนดไว้ว่า “ความสูงจะต้องสูงได้ไม่เกินไป

<sup>5</sup> Phattarachai Taweewong, Colliers International, 2 July 2019. Available from [https://www.colliers.com/-/media/files/apac/thailand/market-reports/research\\_quarterlyq2%202019\\_officetha.pdf?la=en-th](https://www.colliers.com/-/media/files/apac/thailand/market-reports/research_quarterlyq2%202019_officetha.pdf?la=en-th)

<sup>6</sup> ไอศีน ชูว ผู้จัดการประจำประเทศไทยและเมียนมาร์ มาสเตอร์การ์ด, สัมภาษณ์ 15 กันยายน 2562

<sup>7</sup> หมวด 4 แนวอาคารและระยะร่นต่างๆ ของอาคาร แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

จากสองเท่าของระยะราบระหว่างตึกไปยังเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด”<sup>8</sup> ซึ่งทำให้เกิดการออกแบบอาคารเพื่อไม่ให้ขัดต่อข้อกำหนดนี้ภายใต้ความต้องการสูงสุดในการใช้ประโยชน์ในที่ดินของภาคเอกชน จึงทำให้เกิดอาคารที่มีลักษณะเว้าแหว่ง เป็นลักษณะขั้นบันได<sup>9</sup> ซึ่งออกแบบเพื่อไม่ให้ผิดกฎการกำหนดความสูงของอาคาร ซึ่งการสร้างอาคารในลักษณะนี้จะส่งผลต่อจำนวนพื้นที่เช่าที่ลดลงจากการที่สร้างอาคารได้ไม่สูงมากนัก และส่งผลต่อเรื่องของรายได้โดยตรงที่เสียโอกาสไปจากข้อกำหนดในเรื่องนี้ โดยการสร้างอาคารลักษณะดังกล่าวสะท้อนว่าผู้ประกอบการจะอสังหาริมทรัพย์ได้ใช้พื้นที่มากที่สุดเท่าที่ตนจะสามารถทำได้ในที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ลงทุน

นอกจากนี้หากมองในภาพรวมของอาคารสูงในปัจจุบันของประเทศไทย จะถูกจำกัดความสูงด้วย ซึ่งถ้าสังเกตอาคารในกรุงเทพมหานครจะไม่ค่อยพบอาคารที่สูงเกินกว่า 300 เมตร ซึ่งปัจจุบันมีผู้ลงทุนและมีที่ดินพร้อมที่จะสร้างอาคารสูงเพียงแค่ 4 โครงการ<sup>10</sup> เท่านั้น เนื่องจากลักษณะของถนนในเขตกรุงเทพมหานครที่ไม่ได้กว้างมากนัก หากพิจารณาข้อเท็จจริงของการสร้างอาคารโดยกำหนดความสูงโดยที่ความกว้างของถนนมีส่วนในการคำนวณนั้น ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์จะสร้างอาคารได้ไม่สูงมากนัก นอกจากนี้ผู้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะมีที่ดินเป็นลักษณะตอสนัก จึงจะมีโอกาสสร้างตึกที่สูงและสร้างจำนวนพื้นที่ใช้ประโยชน์ของอาคารได้มากขึ้นตามลักษณะของที่ดิน

โดยสภาพของการใช้พื้นที่ในพื้นที่ของกรุงเทพมหานครในปัจจุบันนั้น โดยเฉพาะในย่านใจกลางเมือง หรือศูนย์กลางเขตธุรกิจ จะพบว่าที่ดินมีราคาค่อนข้างสูงและยากที่จะหาพื้นที่ที่ใหญ่พอจะสร้างอาคารสูงสำหรับพัฒนาโครงการได้ จึงมีโอกาสเป็นไปได้ยากที่จะมีการสร้างอาคารใหม่ๆ ที่มีขนาดใหญ่ได้ ซึ่งหากต้องการพัฒนาได้ในพื้นที่ดังกล่าว ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์อาจเลือกที่จะทำการทุบอาคารเดิมของโครงการที่มีอยู่ก่อน เพื่อทำการลงทุนสร้างอาคารใหม่ในพื้นที่เดิม เช่น โครงการโรงแรมดุสิตธานี<sup>11</sup> เป็นต้น ซึ่งส่งผลให้มีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นสำหรับปรับที่ดินให้มีความพร้อมก่อนที่จะเริ่มเข้าไปทำการพัฒนาพื้นที่และพัฒนาโครงการใหม่เกิดขึ้น

ผู้ศึกษามองว่า ข้อกำหนดในพระราชบัญญัติที่กล่าวมาข้างต้นนั้น เป็นอุปสรรคต่อการเริ่มต้นที่จะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ซึ่งจะพบว่าตัวข้อกำหนดมีลักษณะล้าหลัง หากเทียบกับ

<sup>8</sup> ข้อ 44 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

<sup>9</sup> TOEY, Urban Creature (online), 3 April 2019. Available from <https://urbancreature.co/building-laws/>

<sup>10</sup> The Academy, Marketeeronline (online), 2 January 2019. Available from <https://marketeeronline.co/archives/90013>

<sup>11</sup> ศุภจี สุธรรมพันธุ์, Marketingoops (online), 1 April 2019. Available from <https://www.marketingoops.com/exclusive/business-case/dusit-central-park-super-core-cbd/>

ความรู้ความสามารถในการก่อสร้าง หรือเทคโนโลยีต่างๆในปัจจุบัน โดยเมื่อพิจารณาวัตถุประสงค์โดยรวม ของพระราชบัญญัติฉบับนี้ ส่วนใหญ่จะคำนึงถึงด้านความปลอดภัย และสิ่งแวดล้อมเป็นหลัก ซึ่งผู้ศึกษามองว่าหากผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดทำ และดูแลกำกับควบคุม ให้โครงการต่างๆ ภายใต้การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์นั้น ปลอดภัยและไม่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมแล้วนั้น การควบคุมความสูงของอาคาร จึงไม่จำเป็นมากนัก หากมีการออกแบบที่เหมาะสม ซึ่งในปัจจุบันมีการพัฒนาเทคโนโลยีในการก่อสร้างต่างๆ มีการพัฒนาไปอย่างมากการที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้องการที่จะสร้างตึกที่สูง แต่สามารถดูแลด้านต่างๆตามที่ข้อกำหนดไว้แล้วนั้น ข้อกำหนดในส่วนที่กำหนดถึงความสูงของอาคารข้างต้น อาจไม่มีความจำเป็นที่จะต้องนำมาเป็นส่วนหนึ่งในการพิจารณาการออกแบบและสร้างอาคาร หากเพียงแต่พิจารณาเฉพาะด้านความปลอดภัย สิ่งแวดล้อม และด้านอื่นๆที่เกี่ยวข้องแทน

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

- 1.2.1 เพื่อศึกษาแนวคิด ทฤษฎี และหลักกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมความสูงของอาคาร
- 1.2.2 เพื่อศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมความสูงของอาคาร ที่ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- 1.2.3 เพื่อศึกษาและวิเคราะห์ผลกระทบของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมความสูงของอาคารที่มีต่อการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- 1.2.4 เพื่อศึกษาและเสนอแนะแนวทางแก้ไขผลกระทบของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมความสูงของอาคารที่มีต่อการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

### 1.3 สมมติฐานของการศึกษา

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมความสูงของอาคารตามกฎหมายกระทรวงมหาดไทยฉบับที่ 55 ซึ่งออกตามความแห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จึงจำเป็นต้องปรับปรุงกฎหมายดังกล่าว

### 1.4 ขอบเขตการศึกษา

รวบรวมข้อมูลข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการพัฒนาและการเติบโตในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยเก็บรวบรวมข้อมูลจากหนังสือ บทความต่างๆ และข้อมูลทางสถิติ จากหน่วยงานและองค์กรต่างๆที่เกี่ยวข้อง และกฎหมายควบคุมอาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

### 1.5 วิธีดำเนินการศึกษา

ดำเนินการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) ด้วยวิธีการศึกษาค้นคว้าเอกสาร (Documentary Research) โดยการศึกษารวบรวมข้อมูลจาก ตำราทางวิชาการ บทความ วิทยานิพนธ์ งานวิจัย รวมถึงข้อมูลทางอินเทอร์เน็ต เป็นต้น เมื่อรวบรวมข้อมูลได้แล้วก็จะทำการประเมินถึงความครบถ้วน ถูกต้อง ความน่าเชื่อถือของข้อมูล เพื่อนำมาวิเคราะห์ข้อมูลและเปรียบเทียบในแต่ละประเด็นที่เกี่ยวข้องกับหัวข้อวิจัย

## 1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- 1.6.1 ทำให้ทราบแนวคิด ทฤษฎี และหลักกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมความสูงของอาคาร
- 1.6.2 ทำให้ทราบกฎหมายที่เกี่ยวข้องการควบคุมความสูงของอาคาร ที่ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- 1.6.3 ทำให้ทราบผลกระทบของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมความสูงของอาคารที่มีต่อการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- 1.6.4. ทำให้ทราบแนวทางแก้ไขผลกระทบของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมความสูงของอาคารที่มีต่อการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์



## บทที่ 2

### ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย กฎหมายที่เกี่ยวข้อง แนวคิดทางกฎหมาย และวัตถุประสงค์ของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เนื่องจากในปัจจุบันการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการเติบโตมากขึ้น และมีแนวโน้มที่จะเติบโตขึ้นอีกอย่างต่อเนื่องนั้น แต่ยังมีข้อกำหนดของกฎหมายบางข้อที่อาจส่งผลกระทบต่อการพัฒนาในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ผู้ศึกษาจึงได้ทำการศึกษาเพื่อให้ทราบถึงแนวโน้มการเติบโตของธุรกิจประเภทนี้ รวมไปถึงถึงกฎหมาย และแนวคิดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้เกิดความเข้าใจในตัวกฎหมาย และวัตถุประสงค์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่างๆ โดยจะมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

#### 2.1 ภาพรวมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

ในช่วง 2 - 3 ปีที่ผ่านมาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยยังสามารถเติบโตขึ้นได้ถึง 5 - 7 เปอร์เซ็นต์<sup>12</sup> ซึ่งในภาพรวมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้น ยังคงมีความต้องการของผู้บริโภคอยู่เรื่อยๆ แต่อาจจะไม่ได้อัตราเติบโตสูงอย่างที่เคยเป็นในอดีต โดยปัจจัยหนึ่งเกิดจากสภาพของเศรษฐกิจ ซึ่งเป็นสาเหตุที่กระทบต่อรายได้ของผู้บริโภค และความต้องการในตัวอสังหาริมทรัพย์ อาจทำให้เกิดการเปลี่ยนใจในการซื้อหรือเลื่อนการซื้อออกไปก่อน แต่โดยรวมแล้วก็ยังคงมีโครงการใหม่เพิ่มขึ้นเรื่อยๆ เช่น โครงการบ้านจัดสรร คอนโดมิเนียม อาคารสำนักงาน โรงแรม เป็นต้น ตามแต่ละกลุ่มลูกค้า และวัตถุประสงค์ของแต่ละโครงการ ซึ่งเป็นการสะท้อนได้ว่าภาพธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังคงเติบโตได้อีก ซึ่งในงานวิจัยฉบับนี้จะนำเสนอในส่วน of ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่ความสูงของอาคารเข้ามามีผลต่อการดำเนินธุรกิจของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วย ธุรกิจอาคารชุด ธุรกิจโรงแรม และธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

---

<sup>12</sup> Home Buyers Teams, สถานการณ์ภาพรวมธุรกิจที่อยู่อาศัยปี 2562 และทิศทางการปี 2563 และการขับเคลื่อนศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์แห่งชาติ, 19 กุมภาพันธ์ 2563, Available from <https://www.home.co.th/news/topic-2011>

### 2.1.1 ธุรกิจอาคารชุด และธุรกิจโรงแรม

สำหรับธุรกิจอาคารชุดนั้น ในส่วนของอาคารชุดระดับกลาง ในช่วงปีที่ผ่านมาถือว่าเติบโตได้ไม่มากเท่าที่ควรนัก เนื่องจากสถานะของเศรษฐกิจที่ซบเซา ทำให้ความต้องการซื้อของผู้บริโภคลดลง ทำให้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หลายราย เลือกที่จะชะลอโครงการออกไปก่อนในช่วงนี้ ซึ่งธุรกิจอาคารชุดจะยังคงตัวไปอีกสักพัก แต่ในส่วนของอาคารชุดประเภทคอนโดมิเนียมระดับลักซ์วรี<sup>13</sup> ยังสามารถที่จะพัฒนาโครงการต่อไปได้ เนื่องจากกลุ่มลูกค้ากลุ่มนี้ถือเป็นกลุ่มที่ไม่ได้รับผลกระทบจากสภาพเศรษฐกิจเท่าไร ซึ่งมีกำลังซื้อสูง และยังมีความต้องการอย่างต่อเนื่อง ส่วนธุรกิจโรงแรมซึ่งในสถานะปกติที่ไม่มีสถานการณ์ COVID-19 เข้ามาเกี่ยวข้อง ธุรกิจประเภทนี้ประเทศไทยถือว่าเจริญเติบโตมากเนื่องจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาในประเทศไทยในแต่ละปีมีจำนวนมาก และมีแนวโน้มที่จะเติบโตอย่างต่อเนื่อง ซึ่งมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ 71.5 – 72.5 เปอร์เซ็นต์<sup>14</sup> โดยเฉพาะในเมืองที่เป็นเมืองท่องเที่ยวที่จะมีนักท่องเที่ยวเยอะเป็นพิเศษ เช่น กรุงเทพมหานคร พัทยา ภูเก็ต เป็นต้น ซึ่งถือว่าธุรกิจประเภทนี้ในสถานการณ์ที่นักท่องเที่ยวสามารถเดินทางมาท่องเที่ยวได้ตามปกติ จะเป็นธุรกิจที่เติบโตได้อย่างดี จะเห็นได้จากโรงแรมในเครือของต่างประเทศที่เข้ามาลงทุนในประเทศไทยจำนวนมาก

### 2.1.2 ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารให้เช่าในประเทศไทยถือว่าเติบโตขึ้นอย่างมาก ซึ่งเป็นผลมาจากการเติบโตของเศรษฐกิจในประเทศ ทำให้มีบริษัทเกิดขึ้นมาใหม่ในทุกๆปี ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อความต้องการในการเช่าพื้นที่เพื่อที่จะทำเป็นสำนักงาน สำหรับจัดตั้งกิจการ และใช้เป็นที่อยู่หลักในการดำเนินธุรกิจในปัจจุบัน มีอาคารสำนักงานให้เช่าจำนวนมาก และมีโครงการใหม่ๆที่อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการอีกจำนวนมาก ซึ่งสะท้อนได้ว่าธุรกิจประเภทนี้ยังสามารถเติบโตได้อยู่ในปัจจุบัน ซึ่งปัจจุบันพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร ณ ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2563 อยู่ที่ประมาณ 9.38 ล้านตารางเมตร<sup>15</sup> เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี พ.ศ. 2562

<sup>13</sup> เกริก บุญยอิน, เปิด Top 3 สุดยอดทำเลคอนโด แฟง-หุ ยุควิกฤติโควิด-19, 30 กรกฎาคม 2563 , Available from <https://prophetic.com/prop-now/>

<sup>14</sup> Puttachard Lunkam, แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2562-2564: ธุรกิจโรงแรม, 31 กรกฎาคม 2562, Available from <https://www.krungsri.com/th/research/industry/industry-outlook/Services/Hotels/IO/Industry-Outlook-Hotels>.

<sup>15</sup> สุรเชษฐ กองชีพ, ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร ณ ไตรมาสที่ 3 พ.ศ.2563, Available from [https:// www.phoenixproperty.co.th/blogs/research/4799](https://www.phoenixproperty.co.th/blogs/research/4799)

ประมาณ 206,000 ตารางเมตร ซึ่งเป็นทั้งอาคารที่เจ้าของสร้างมาใช้เอง และเป็นผู้ประกอบการธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์สร้างมาเพื่อเป็นอาคารสำนักงานเช่า และนอกจากนี้ยังมีพื้นที่อาคารสำนักงานอีกประมาณ 2 ล้านตารางเมตรที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และมีกำหนดแล้วเสร็จในช่วงระหว่างปีพ.ศ. 2564 - 2566

ซึ่งการลงทุนในแต่ละประเภทของธุรกิจนั้นเป็นการลงทุนด้วยจำนวนเงินที่มีมูลค่าสูงต่อการลงทุน แต่ครั้ง ทำให้ผู้ลงทุนต้องคำนึงถึงผลตอบแทนที่จะได้รับจากการลงทุนในระยะยาว ซึ่งจะต้องคำนึงถึงข้อกฎหมายต่างๆที่เข้ามาเกี่ยวข้อง เพื่อที่จะได้พัฒนาโครงการให้เกิดประโยชน์และได้ผลตอบแทนสูงสุดจากการลงทุนในโครงการนั้นๆ

### 2.1.3 แนวโน้มอาคารสูงในประเทศไทย

ปัจจัยหลักๆที่ทำให้เกิดอาคารสูง ก็คือการมีพื้นที่อย่างจำกัดในเขตเมือง โดยเฉพาะในเขตพื้นที่ของกรุงเทพมหานคร ในขณะที่ความเติบโตของเมือง ประชากร เศรษฐกิจ และการพัฒนาต่างๆ โตขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะส่งผลต่อการพัฒนาเมืองเพื่อตอบสนองต่อความต้องการที่เพิ่มขึ้น และในการใช้ประโยชน์ในพื้นที่นั้นให้เกิดประโยชน์สูงสุด ไม่ว่าจะเป็นเพื่อการใช้เป็นสถานประกอบการ ใช้สำหรับการพักอาศัย หรือใช้ในการประกอบธุรกิจ จึงทำให้เกิดการสร้างอาคารในลักษณะที่สูงขึ้น จากที่ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ ประเภทต่างๆ ที่กล่าวไว้ข้างต้น ซึ่งความสูงของอาคารและพื้นที่เข้ามามีผลต่อผลประกอบการของธุรกิจนั้น มีแนวโน้มที่จะโตขึ้นเรื่อยๆ จึงส่งผลให้อาคารสูงในประเทศไทยมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นเรื่อยๆเช่นกัน

## 2.2 กฎหมายหลักที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ในการที่ผู้ลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะเริ่มลงทุนในแต่ละโครงการนั้น จะต้องคำนึงถึงกฎหมายต่างๆ ที่จะเข้ามาเกี่ยวข้องกับการวางแผนโครงการ และขั้นตอนการดำเนินการต่างๆ ซึ่งจะมีกฎหมายที่เข้ามาเกี่ยวข้องดังต่อไปนี้

### 2.2.1 พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562

เป็นกฎหมายที่มาบังคับใช้ในด้านการจัดการผังเมืองเนื่องจากการที่เมืองมีการพัฒนาและเติบโตขึ้น ต้องมีอาศัยการกำหนดกฎเกณฑ์เข้ามาเพื่อที่จะช่วยกำกับการเจริญเติบโตของเมืองให้เป็นไปในรูปแบบที่ได้มีการวางแผนไว้ และใช้ที่ดินอย่างเหมาะสม

ซึ่งตามนิยามความหมายกฎหมาย กฎหมายผังเมืองหมายความถึง<sup>16</sup> บรรดากฎเกณฑ์ทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับผลกระทบต่างๆ ที่เกิดขึ้นในที่ดินหรือในพื้นที่ของความเป็นเมือง หรือกล่าวอีกนัยหนึ่ง คือเป็นกฎหมายที่กำหนดกฎเกณฑ์และหน่วยงานของรัฐเกี่ยวกับการบริหารจัดการและพัฒนาที่ดินหรือพื้นที่ของความเป็นเมือง โดยเน้นการพิจารณาการเปลี่ยนแปลงหรือพัฒนาการทางด้านกายภาพของเมืองเป็นสำคัญ

เพื่อให้การกำหนดกฎเกณฑ์ทางกฎหมายข้างต้นสามารถบรรลุตามวัตถุประสงค์ได้ กฎหมายผังเมืองจึงมีลักษณะเป็นการกำหนดหรือจำกัดรอบการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อแก้ปัญหาต่างๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ปัญหาความปลอดภัยสาธารณะ ความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง การอนุรักษ์มรดกทางธรรมชาติหรือที่มนุษย์ได้ก่อสร้าง การทำประโยชน์จากการเพาะปลูกหรือการเลี้ยงสัตว์ และการทำประโยชน์เกี่ยวกับป่าไม้ เป็นต้น ซึ่งกล่าวได้ว่าปัญหาต่างๆ เหล่านี้เป็นผลกระทบมาจากการใช้ประโยชน์ที่ดินนั่นเอง กฎหมายผังเมืองจึงเป็นกฎหมายเกี่ยวกับการจัดการภาพรวมของที่ดินหรือพื้นที่เมืองที่เกี่ยวข้องโดยพยายามประสานผลประโยชน์มหาชนและประโยชน์เอกชนในการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อแก้ไขข้อขัดแย้งและข้อเสียหายต่างๆ อันพึงจะเกิดขึ้นจากการใช้ที่ดิน โดยการวางโครงการการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งในปัจจุบันและอนาคต ทรัพยากร จำนวนประชากร และบริการสาธารณะต่างๆ เช่น สะพาน ถนน สวนสาธารณะ น้ำ ไฟ แหล่งอุตสาหกรรม แหล่งการค้า เคหสถาน และการกสิกรรม ตลอดจนความสวยงามของบ้านเมือง

นอกจากนี้ยังกล่าวได้ว่ากฎหมายผังเมืองมีความแตกต่างกับกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน เนื่องจากกฎหมายผังเมืองมีวัตถุประสงค์เพื่อบริหารจัดการความประสานกลมกลืนของเมืองโดยภาพรวม กฎหมายผังเมืองจึงตระหนักเช่นเดียวกันในเรื่องที่มีกฎหมายอื่นกำหนดไว้เป็นการเฉพาะ เช่น กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับความปลอดภัยสาธารณะ กฎหมายที่กำหนดเกี่ยวกับความสะอาด และความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง เป็นต้น แต่กฎหมายผังเมืองจะดำเนินการกำหนดในหลายๆ เรื่องไปพร้อมๆ กัน

<sup>16</sup> เอกบุญ วงศ์สวัสดิ์กุล. คำอธิบายกฎหมายผังเมือง. กรุงเทพมหานคร, 2563

เพื่อการบริหารจัดการหรือการพัฒนาของเมืองอย่างประสานกลมกลืนกัน กฎหมายผังเมืองจึงเป็นกฎหมายที่มีลักษณะทั่วไปมากกว่ากฎหมายอื่นที่มีลักษณะเฉพาะเป็นเรื่องๆ ไป

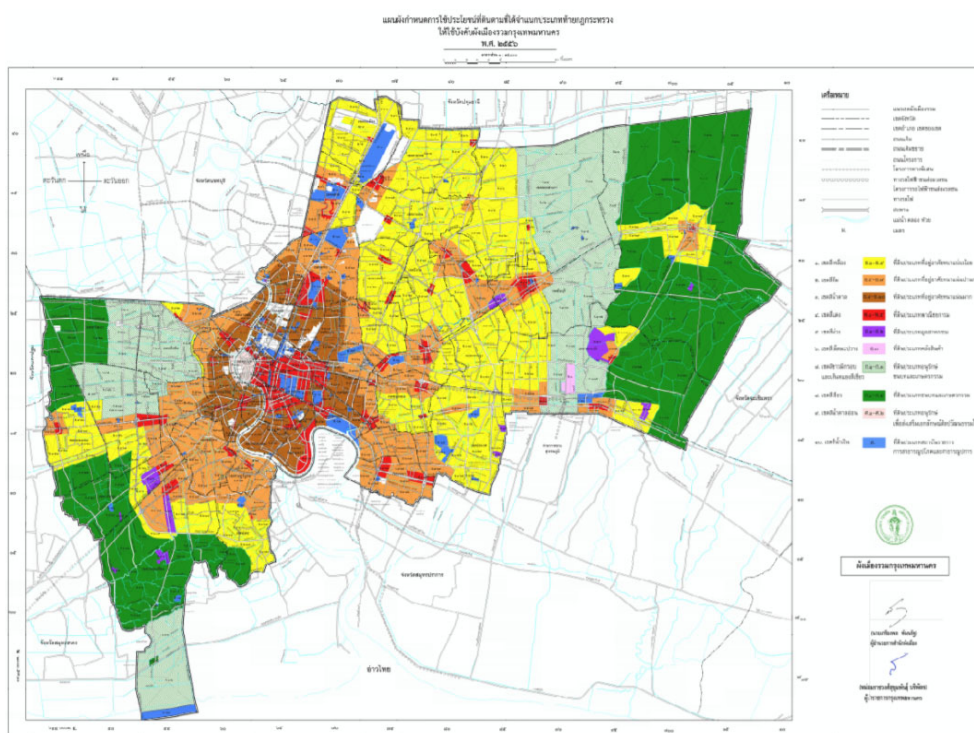
จากที่กล่าวมาข้างต้น ทำให้มีการกำหนดกฎเกณฑ์โดยการออกข้อกำหนดมาบังคับใช้ ซึ่งขึ้นอยู่กับแต่ละพื้นที่ว่าจะให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นไปในรูปแบบไหน ซึ่งในแต่ละพื้นที่กรมโยธาธิการและผังเมืองจะมีการระบุพื้นที่ที่เป็นสัดส่วนว่าบริเวณไหนกำหนดการใช้ประโยชน์ในที่ดินไว้อย่างไรบ้าง โดยแบ่งการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามประเภทของพื้นที่ผังเมืองซึ่งแบ่งออกเป็น 10 ประเภท โดยมีการกำหนดเป็นรูปแบบของสี แสดงตามในแต่ละพื้นที่ โดยได้กำหนดไว้ดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 1 สีผังเมืองและการใช้ประโยชน์ที่ดิน

พื้นที่สีเหลือง	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
พื้นที่สีส้ม	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
พื้นที่สีน้ำตาล	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
พื้นที่สีน้ำเงิน	ที่ดินประเภทสถาบันราชการ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ
พื้นที่สีน้ำตาลอ่อน	ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย
พื้นที่สีแดง	ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม
พื้นที่สีม่วง	ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม
พื้นที่สีเม็ดมะปราง	ที่ดินประเภทคลังสินค้า
พื้นที่สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว	ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม
พื้นที่สีเขียว	ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม

แหล่งที่มา : โยธาธิการและผังเมือง, 2556

โดยจะมีการนำส่วนที่กำหนดไว้เป็นพื้นที่แต่ละสีมาแสดงตามแต่ละลักษณะของพื้นที่ เพื่อที่จะได้ทราบถึงการใช้ประโยชน์ของที่ดินซึ่งดังตัวอย่างรูปที่จะแสดงต่อไปนี้ จะเป็นการแสดงพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินของเขตกรุงเทพมหานคร



รูปที่ 1 ภาพแสดงพื้นที่สีต่างๆ ในแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน

แหล่งที่มา : กรมโยธาธิการและผังเมือง, 2556

จะเห็นได้ว่าข้อกำหนดตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 จะมีผลเข้ามาในส่วนของขั้นตอนแรกในการเลือกสถานที่ที่จะดำเนินการลงทุนของผู้ประกอบการ เนื่องจากต้องคำนึงถึงกฎหมายผังเมืองว่าพื้นที่บริเวณนั้นได้ถูกกำหนดไว้อย่างไร ประโยชน์ของการใช้ประโยชน์ในที่ดิน ตรงกับความต้องการตามวัตถุประสงค์ของการลงทุนของผู้ประกอบการว่าเป็นประเภทเดียวกันหรือไม่ ซึ่งถ้าเป็นบริเวณที่กำหนดไว้ก็จะสามารถที่จะดำเนินการต่อ และใช้ประโยชน์ในที่ดินที่ตนมี หรือเลือกซื้อที่ดินในบริเวณนั้นเพื่อพัฒนาโครงการในบริเวณนั้นๆ ได้

นอกจากนี้แล้วตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ออกตามความในมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2518 ที่ได้กำหนดเรื่องผังการใช้ประโยชน์ที่ดินแล้วนั้น ยังมีการกำหนดถึงอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน ( FAR : Floor Area Ratio ) และอัตราส่วนของที่ว่างอาคารต่อพื้นที่อาคารรวม ( OSR : Open Space Ratio ) โดยนิยามตามกฎหมายกระทรวง หมายถึง อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร และ อัตราส่วนของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมต่อพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังที่ก่อสร้างในที่ดินแปลงเดียวกัน ตามลำดับ ซึ่งข้อกำหนดทั้งสองก็มีผลต่อขนาดพื้นที่ของอาคารที่สามารถสร้างได้ และส่งผลโดยตรงต่อพื้นที่อาคารที่จะได้มาเพื่อสำหรับการขายหรือให้เช่า ของผู้ประกอบการจอสั่งหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นการกำหนดเพิ่มเติมโดยเป็นการออกข้อกำหนดโดยมีข้อกำหนดและวิธีการคำนวณ โดยได้กำหนดค่าไว้ตามแต่ละประเภทตามการใช้ประโยชน์ที่ดินดังต่อไปนี้

ตารางที่ 2 ตารางแสดงค่า FAR และ OSR ตามแต่ละประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดิน

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภท	บ.1	บ.2	บ.3	บ.4	บ.5	บ.6	บ.7	บ.8	บ.9	บ.10	ท.1	ท.2	ท.3	ท.4	ท.5	อ.1	อ.2	อ.3	ก.1	ก.2	ก.3	ก.4	ก.5	ค.1	ค.2
อัตราส่วนที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน	1	15	25	3	4	4.5	5	6	7	8	5	6	7	8	10	2	1.5	1	0.5	1	0.5	1	1	3	4
อัตราส่วนที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม	40	20	12.5	10	7.5	6.5	6	5	4.5	4	6	5	4.5	4	3	15	20	40	100	40	100	40	40	10	7.5

แหล่งที่มา : กรมที่ดิน, 2556

### หลักเกณฑ์และการคำนวณอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นดิน ( FAR : Floor Area Ratio )

การกำหนดค่าอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นดินนั้นได้กำหนดไว้สำหรับคำนวณพื้นที่รวมของอาคารกำหนดที่จะสร้างได้สูงสุดโดยจะคำนวณจากค่า FAR ที่กำหนดไว้ ซึ่งค่า FAR นั้นจะมีการกำหนดไว้ตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครตามตารางที่แสดงไว้ข้างต้น กับขนาดของที่ดินที่มีของผู้ประกอบธุรกิจสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีสูตรการคำนวณดังต่อไปนี้

$$\text{พื้นที่อาคารสูงสุดที่สร้างได้} = \text{ค่า FAR} \times \text{ขนาดของที่ดิน (ตารางเมตร)}$$

### หลักเกณฑ์และการคำนวณอัตราส่วนของที่ว่างอาคารต่อพื้นที่อาคารรวม ( OSR : Open Space Ratio )

การกำหนดค่าอัตราส่วนของที่ว่างอาคารต่อพื้นที่อาคารรวมนั้นได้กำหนดไว้สำหรับคำนวณพื้นที่ว่างต่ออาคาร โดยที่จะต้องมามีที่ว่างในพื้นที่ที่จะประกอบธุรกิจสังหาริมทรัพย์โดยคำนวณจากค่า OSR ที่กำหนดไว้ ซึ่งค่า OSR นั้นจะมีการกำหนดไว้ตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครตามตารางที่แสดงไว้ข้างต้น กับขนาดของที่ดินที่มีของผู้ประกอบธุรกิจสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีสูตรการคำนวณดังต่อไปนี้

$$\text{พื้นที่ว่างบนพื้นที่ดิน} = \text{ค่า OSR} \times \text{พื้นที่ของอาคาร (ตารางเมตร)}$$

ซึ่งการกำหนดอัตราส่วนทั้ง 2 แบบข้างต้นนั้นสะท้อนถึงการควบคุมการก่อสร้าง หรือการพัฒนาโครงการให้เป็นไปตามการใช้ประโยชน์ในที่ดินให้ถูกประเภท และใช้อย่างเหมาะสม ซึ่งจะเห็นได้จากค่าที่กำหนดไว้อย่างแตกต่าง โดยกำหนดไว้แตกต่างกันออกไปตามแต่ละประเภทของพื้นที่ตามกฎหมายของผังเมือง



## 2.2.2 พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535

ความตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2561 ได้มีการบัญญัติขึ้นมาเพื่อกำกับดูแลในด้านของการคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม โดยที่จะต้องประเมินผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม โดยที่ทางภาครัฐได้ใช้อำนาจโดยการนำมาตราการการป้องกันและแก้ไขผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม มาตราการติดตามตรวจสอบผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และการจัดส่งรายงานผลการปฏิบัติตามมาตราดังกล่าว ซึ่งมีการกำหนดให้โครงการหรือกิจการตามที่ได้กำหนดไว้นั้นจะต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ( EIA : Environmental Impact Assessment Report ) เพื่อเป็นการศึกษาผลกระทบที่จะเกิดขึ้นจากการพัฒนาโครงการ ซึ่งรายงานดังกล่าวจะต้องประกอบด้วยสาระสำคัญดังต่อไปนี้

1. ให้แสดงที่มา วัตถุประสงค์ เหตุผลความจำเป็น ขอบเขตการศึกษา และวิธีการศึกษารวมทั้งทางเลือกในการเลือกที่ตั้ง ซึ่งสอดคล้องกับวัตถุประสงค์และวิธีดำเนินโครงการ
2. รายละเอียดโครงการ ให้รายละเอียดแสดงภาพรวมของโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ได้อย่างชัดเจน ได้แก่ ประเภท ขนาด วิธีการดำเนินการ กิจการประกอบและสถานที่ตั้งโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ
3. สภาพสิ่งแวดล้อมปัจจุบัน
4. การประเมินผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม
5. มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ซึ่งจะต้องประกอบด้วย
  - รายละเอียดมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม
  - รายละเอียดมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมที่เหมาะสมทางวิชาการและในทางปฏิบัติ
  - ตารางสรุปผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมที่สำคัญ พร้อมมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม
6. ส่วนประกอบท้ายรายงานผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น เช่น รูปภาพ ตัวอย่างแบบสอบถาม
7. ให้ผู้ดำเนินการหรือผู้ขออนุญาตเสนอรายงานผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นตามรูปแบบของการจัดทำตามที่กำหนดไว้

ซึ่งตามเอกสารท้ายประกาศ 4 ของพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 ได้มีการกำหนดถึง โครงการ กิจการ หรือการดำเนินการซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมไว้ ซึ่งมีการระบุประเภทโครงการ และขนาดที่เข้าเกณฑ์ที่จะต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยมีประเภทโครงการที่เกี่ยวข้องกับประเด็นที่สนใจตามงานวิจัยฉบับนี้ อยู่ 3 ข้อตามตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 3 ตารางแสดงประเภทโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ และขนาด ที่จะต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ประเภทโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ	ขนาด
<p>อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารซึ่งมีลักษณะที่ตั้งหรือการใช้ประโยชน์ในอาคารอย่างใดอย่างหนึ่งดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. อาคารที่ตั้งอยู่ริมแม่น้ำ ตามเอกสารท้ายประกาศ 2 ผังทะเลหรือผังทะเลสาบ หรือชายหาด หรือที่ตั้งอยู่ใกล้หรืออยู่ในอุทยานแห่งชาติ หรืออุทยานประวัติศาสตร์ ซึ่งเป็นบริเวณที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม</li> <li>2. อาคารที่ใช้ในการประกอบธุรกิจค้าปลีกหรือค้าส่ง</li> <li>3. อาคารที่ใช้เป็นสำนักงานหรือที่ทำการของเอกชน</li> </ol>	<p>ที่มีความสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไปหรือมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป</p>
<p>โรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม</p>	<p>ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไปหรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตร ขึ้นไป</p>
<p>อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร</p>	<p>ที่มีจำนวนห้องชุดหรือห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไปหรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตร ขึ้นไป</p>

แหล่งที่มา : พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535

จะเห็นได้ว่าพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 เข้ามามีบทบาทกับธุรกิจก่อสร้างหิรมทรัพย์ โดยส่งผลกระทบต่อโครงการ โดยเฉพาะในด้านของการออกแบบอาคารให้เป็นไปตามที่พระราชบัญญัติกำหนด ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อพื้นที่ของอาคาร ที่จะนำมาใช้เป็นพื้นที่เช่า หรือพื้นที่สำหรับเตรียมไว้เพื่อขายของโครงการโดยตรง ดังนั้นการจะเลือกลงทุนของผู้ประกอบการจะต้องนำเงื่อนไขต่างๆ ที่ถูกกำหนดไว้ในพระราชบัญญัติฉบับนี้ มาประกอบการตัดสินใจและเลือกรูปแบบการลงทุนให้เหมาะสมกับที่ดินที่ผู้ลงทุนจะเตรียมไว้ใช้สำหรับการพัฒนาโครงการ

### 2.2.3 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เป็นกฎหมายที่กำหนดโดยตรงต่อการสร้างอาคาร ซึ่งมีข้อกำหนดต่างๆ โดยพระราชบัญญัติฉบับนี้จะเข้ามาควบคุม และกำหนดเกณฑ์ต่างๆที่ต้องคำนึงถึง ตั้งแต่เริ่มแรกเมื่อผู้ประกอบการจะริเริ่มโครงการใหม่ขึ้น ซึ่งหากมีการดำเนินโครงการ และมีการก่อสร้างเกิดขึ้นโดยที่การออกแบบไม่เป็นไปตามข้อกำหนดนั้น ก็อาจจะถูกเพิกถอนใบอนุญาต และทำให้โครงการชะลอการก่อสร้าง หรือถูกระงับได้ ดังนั้นการศึกษาและปฏิบัติตามตั้งแต่แรกเริ่มจะส่งผลดีต่อโครงการมากกว่าซึ่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้ออกข้อกำหนดสำหรับอาคารประเภทต่างๆ โดยคำนึงถึงหลายๆด้านตามวัตถุประสงค์ของพระราชบัญญัติ ซึ่งประกอบด้วยด้านต่างๆดังต่อไปนี้

- 1.ด้านความมั่นคงแข็งแรง
- 2.ด้านความปลอดภัย
- 3.ด้านการป้องกันอัคคีภัย
- 4.ด้านการสาธารณสุข
- 5.ด้านสิ่งแวดล้อม
- 6.ด้านการผังเมือง
- 7.ด้านสถาปัตยกรรม
- 8.ด้านการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร

โดยวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์แห่งความปลอดภัยของประชาชน นอกจากนี้แล้วยังมีการกำหนด บทบัญญัติโดยเฉพาะสำหรับเรื่องของเขตเพลิงไหม้ เมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้ไว้โดยเฉพาะ ซึ่งกำหนดวิธีการปฏิบัติ ภายใต้วัตถุประสงค์ตามประโยชน์แต่ละด้านที่จะต้องคำนึงถึงตามพระราชบัญญัติฉบับนี้

ซึ่งภาพรวมของพระราชบัญญัติฉบับนี้ยังได้กำหนดถึงแนวทางอื่นๆ ไว้ในหมวดต่างๆ เช่น ในเรื่องของการก่อสร้าง การตัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร รวมถึงอำนาจหน้าที่ของบุคคลที่เกี่ยวข้องต่างๆ และบทลงโทษสำหรับกรณีที่ไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดที่ได้กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติฉบับนี้

ในปัจจุบันพระราชบัญญัติฉบับนี้ยังได้มีการออกบทแก้ไขเพิ่มเติมออกมาอีก 4 ฉบับ รวมเป็น 5 ฉบับเพื่อเป็นการแก้ไขข้อบกพร่อง และข้อปฏิบัติให้เหมาะสมและสอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบัน ซึ่งจะกล่าวถึงในหัวข้อถัดไป

#### 2.2.4 กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

กฎกระทรวงฉบับนี้ได้ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยออกมาเพื่อกำหนดในด้านโครงสร้าง และอุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบของอาคารเป็นหลัก โดยออกมาเพิ่มเติมจากพระราชบัญญัติควบคุมอาคารเดิม โดยกฎกระทรวงฉบับนี้ได้แบ่งข้อกำหนดที่ได้กำหนดขึ้นมาเพิ่มเติมแบ่งออกเป็น 6 หมวดดังต่อไปนี้

หมวดที่ 1 ลักษณะของอาคาร เนื้อที่ว่างของภายนอกอาคารและแนวอาคาร ซึ่งเป็นการกำหนดถึงพื้นที่อาคารรวม พื้นที่รอบอาคาร เป็นต้น

หมวดที่ 2 ระบบระบายอากาศ ระบบไฟฟ้าและระบบป้องกันเพลิงไหม้ เป็นการกำหนดในส่วนของการระบายอากาศ การติดตั้งและวางแบบแปลนระบบไฟฟ้า ระบบน้ำ รวมไปถึงระบบป้องกันไฟไหม้ และบันไดหนีไฟ

หมวดที่ 3 ระบบบำบัดน้ำเสียและการระบายน้ำทิ้ง ซึ่งประกอบไปด้วยการออกแบบระบบการบำบัด จนถึงการระบายน้ำทิ้งโดยคำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

หมวดที่ 4 ระบบประปา เป็นการกำหนดถึงจุดจ่ายน้ำ การป้องกันสิ่งปนเปื้อน

หมวดที่ 5 ระบบกำจัดขยะมูลฝอย เป็นการกำหนดให้มีการคำนวณปริมาณขยะต่อพื้นที่อาคารที่พักขยะ และวิธีการกำจัดต่างๆ

หมวดที่ 6 ระบบลิฟต์ เป็นการกำหนดจำนวนให้เหมาะสมกับอาคาร พื้นที่รอบๆตัวลิฟต์ การควบคุม การติดตั้ง และการบำรุงรักษา

ซึ่งการออกข้อกำหนดเพิ่มเติมนี้ ได้ออกมาภายใต้ประโยชน์แห่งความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร ตลอดจนการวางแผนพัฒนาด้านสาธารณสุขปโภคของรัฐ เนื่องจากมีการก่อสร้างอาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่พิเศษที่เพิ่มมากขึ้นในขณะนั้น

### 2.2.5 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

กฎกระทรวงฉบับนี้ได้ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยได้กำหนดเพิ่มเติมถึงนิยามของอาคาร โดยได้แบ่งและนิยามอาคารประเภทต่างๆ ไว้ถึง 16 ประเภท<sup>17</sup> และนิยามเพิ่มเติมตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ( ฉบับที่ 3 ) พ.ศ. 2543 ซึ่งอาคารประเภทที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัยฉบับนี้อยู่ 3 ประเภท คือ อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่ และอาคารขนาดใหญ่พิเศษ โดยได้ให้ความหมายและนิยามไว้ดังต่อไปนี้

“อาคารสูง” หมายความว่า อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ที่มีความสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

<sup>17</sup> กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ข้อที่ 1 อาคารประเภทต่างๆ ได้แก่ อาคารอยู่อาศัย ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว บ้านแฝด อาคารพาณิชย์ อาคารสาธารณะ อาคารพิเศษ อาคารอยู่อาศัยรวม อาคารขนาดใหญ่ สำนักงาน คลังสินค้า โรงงาน โรงแรม โรงมหรสพ โรงแรม และภัตตาคาร

“อาคารขนาดใหญ่” หมายความว่า อาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 15.00 เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

“อาคารขนาดใหญ่พิเศษ” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้พื้นที่อาคารหรือส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันตั้งแต่หนึ่งหมื่นตารางเมตรขึ้นไป

ซึ่งเป็นการให้คำนิยามไว้ ซึ่งผู้ลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะต้องพิจารณาในส่วนนี้ ว่าโครงการที่ตนเองต้องการพัฒนามีขนาดเท่าไร ความสูงเท่าไร และเข้าขานโยบายของอาคารแบบใด ซึ่งแต่ละแบบจะมีข้อกำหนด และกฎเกณฑ์ที่แตกต่างกันไป เพื่อที่จะศึกษาข้อกำหนดของอาคารแต่ละประเภทตามที่ตนเองต้องการลงทุน ดังนั้นผู้ลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จึงมีความจำเป็นที่จะต้องทำความเข้าใจเพื่อที่จะดำเนินการเริ่มโครงการให้เป็นไปอย่างเหมาะสมและถูกต้อง ซึ่งนอกจากการนิยามในกฎกระทรวงฉบับที่ 55 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ไว้นั้น ยังได้มีการแบ่งข้อกำหนดไว้ อีก โดยแบ่งออกเป็น 4 หมวดดังนี้

หมวดที่ 1 ลักษณะของอาคาร ซึ่งเป็นการระบุถึงรายละเอียด ลักษณะของอาคารแต่ละประเภท

หมวดที่ 2 ส่วนต่างๆของอาคาร ซึ่งมีการกำหนดไว้ในหลายๆด้าน ประกอบด้วย

- 1.วัสดุของอาคาร
- 2.พื้นที่ภายในอาคาร
- 3.บันไดของอาคาร
- 4.บันไดหนีไฟ

หมวดที่ 3 ที่ว่างภายนอกอาคาร เป็นการกำหนดถึงระยะที่ว่างต่างๆ รอบตัวอาคารเช่น ระยะจากถนน ระยะจากกำแพง ระยะจากด้านหลัง เป็นต้น

หมวดที่ 4 แนวอาคารและระยะต่างๆ ของอาคาร เช่น ระยะร่นจากแนวถนน ระยะร่นจากแหล่งน้ำสาธารณะ รวมไปถึงการกำหนดความสูงของอาคารจากแนวระยะร่น

โดยในหมวดที่ 4 นั้นที่เป็นการกำหนดถึงระยะร่นของอาคาร ซึ่งผู้วิจัยพบว่ามีข้อกำหนดหนึ่งได้จำกัดความสูงของอาคารไว้โดยมีข้อกำหนดในเรื่องความสูงของอาคารต่อระยะร่น ซึ่งกำหนดไว้ว่า “ความสูงจะต้องสูงได้ไม่เกินไปจากสองเท่าของระยะร่นระหว่างตึกไปยังเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด” ซึ่งข้อกำหนดนี้ผู้วิจัยมีความเห็นว่าเป็นการจำกัดขอบเขตการลงทุนของผู้ลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่สนใจจะลงทุนในโครงการที่มีความสูงเข้ามาเป็นปัจจัยหลักมากจนเกินไปซึ่งสามารถดูวิธีการคำนวณได้ความสูงของอาคารจากภาพประกอบดังต่อไปนี้



รูปที่ 2 ภาพแสดงการคำนวณความสูงอาคาร

แหล่งที่มา : <https://urbancreature.co/building-laws/>, 2561



ซึ่งจะเห็นได้ว่าการกำหนดในลักษณะนี้ความกว้างของถนนบริเวณที่ตั้งโครงการจะเข้ามามีผลต่อความสูงของอาคารโดยทันที หากที่ตั้งของโครงการตั้งอยู่ในบริเวณที่มีถนนแคบ ข้อกำหนดดังกล่าวนี้จะเข้ามามีผลกระทบโดยตรงต่อโครงการก่อสร้างหาริมทรัพย์

จากข้อกำหนดนี้ในปัจจุบันอาคารสูงต่างๆ ในกรุงเทพฯ ได้รับผลกระทบมากมายจากการออกข้อกำหนดดังกล่าว โดยเฉพาะการถูกจำกัดความสูง ซึ่งหากมองเจตนารมณ์ของกฎหมายที่ออกข้อกำหนดดังกล่าวจะพบว่าเป็นการออกข้อกำหนดมาเพื่อต้องการที่จะให้อาคารมั่นคง แข็งแรง ซึ่งมองว่าอาคารที่มีความสูงเกินไปนั้นจะต้องคำนึงถึงในเชิงโครงสร้างของอาคารมากกว่าอาคารทั่วไป ซึ่งอาคารที่มีลักษณะเป็นอาคารสูงต้องมีการคำนึงถึงด้านอื่นๆเพิ่มเติมมากขึ้นกว่าอาคารทั่วไป เช่น การป้องกันอัคคีภัย การคำนึงถึงภัยพิบัติต่างๆ เช่น วัตภัย แผ่นดินไหว โดยที่อาคารสูงอาจจะได้รับผลกระทบมากกว่าหากมีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยที่เหตุการณ์ต่างๆนั้นจะส่งผลกระทบต่อความปลอดภัยของอาคาร ผู้ใช้อาคาร และผู้อยู่อาศัยโดยรอบอาคาร

และจากการศึกษาถึงสาเหตุของการออกกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ออกตามความในพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ที่รวมถึงการกำหนดความสูงอาคารไว้ นั้นเป็นการระบุเพิ่มเติมที่ลงถึงรายละเอียด ทำให้ผู้ใช้กฎหมายมีความเข้าใจ และปฏิบัติตามภายใต้ข้อกำหนดต่างๆ ได้ดียิ่งขึ้น โดยเหตุผลของการออกกฎกระทรวงฉบับนี้ตามที่ได้ระบุไว้คือ “เป็นการสมควรกำหนดลักษณะ แบบ รูปทรง สัดส่วน เนื้อที่ ที่ตั้งของอาคาร ระดับ เนื้อที่ของที่ว่างภายนอกอาคาร และระยะหรือระดับระหว่างอาคาร กับอาคารหรือเขตที่ดินของผู้อื่น หรือระหว่างอาคารกับถนน ทางเท้าหรือที่สาธารณะ เพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร” ซึ่งจะสะท้อนให้เห็นได้ว่าเป็นการออกกฎเกณฑ์มาเพิ่มภายใต้วัตถุประสงค์ของพระราชบัญญัติหลัก

นอกจากนี้ยังมีกฎกระทรวงอีกหลายฉบับที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งมีส่วนเข้ามาเกี่ยวข้องกับกฎเกณฑ์ และหลักการ เพื่อที่จะการควบคุมอาคารในด้านต่างๆ ซึ่งผู้เขียนจะนำบางส่วนของกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องมาเพิ่มเติมไว้ในหัวข้อที่เกี่ยวข้องในแต่ละส่วนของงานวิจัยฉบับนี้

## 2.3 แนวคิดทางกฎหมายของที่เกี่ยวข้อง

โดยแนวความคิดทางกฎหมายที่จะเข้ามาเกี่ยวข้องกับงานวิจัยฉบับนี้นั้น ซึ่งก็คือแนวความคิดของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และยังมีแนวความคิดของกฎหมายมหาชน เข้ามามีผลต่อการดำเนินธุรกิจของผู้ลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

### 2.3.1 แนวคิดทางกฎหมายของกฎหมายมหาชน

โดยตามหลักนั้นกฎหมายมหาชนจะเป็นกฎหมายที่กำหนดถึงความสัมพันธ์ระหว่างกับเอกชน เพื่อที่จะกำหนดถึงความเป็นระเบียบเรียบร้อยของรัฐ เช่น กฎหมายรัฐธรรมนูญ กฎหมายปกครอง และกฎหมายเศรษฐกิจ เป็นต้น โดยมุ่งให้เกิดความเท่าเทียมกันระหว่างรัฐและเอกชน

ซึ่งผู้วิจัยมองว่าตัวกฎหมายมหาชนที่เข้ามามีบทบาทต่อผู้ลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ก็คือกฎหมายมหาชนทางเศรษฐกิจ ซึ่งกฎหมายมหาชนทางเศรษฐกิจ<sup>18</sup> คือกฎหมายที่ศึกษาเกี่ยวกับหลักเกณฑ์ที่รัฐและนิติบุคคลมหาชนเข้าไปมีบทบาทแทรกแซงกิจกรรมทางเศรษฐกิจซึ่งโดยปกติเป็นการดำเนินการของเอกชนในประเทศที่ใช้ระบบเศรษฐกิจแบบทุนนิยม ซึ่งจะต้องอยู่ภายใต้ การเคารพในหลักกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล การรับรองหลักเสรีภาพในการประกอบการ และการยืนยันรับรองหลักการแข่งขันโดยเสรีหรือระบบตลาดที่มีการแข่งขัน ซึ่งการแทรกแซงของรัฐนั้นจะเข้ามาเพื่อวางแผนสนับสนุนกิจกรรมทางเศรษฐกิจ และวางหลักเกณฑ์สำหรับการประกอบการ

ซึ่งทางผู้วิจัยมองว่ารัฐควรจะเข้ามาแทรกแซงการประกอบธุรกิจของภาคเอกชนให้น้อยที่สุด อาจจะเป็นเพียงการกำกับดูแลให้เป็นระบบระเบียบเท่านั้น ไม่ควรที่จะเข้าไปกำหนดขอบเขตของการประกอบธุรกิจของภาคเอกชนจนเยอะเกินไป อันจะส่งผลกระทบต่อการค้าการลงทุนของภาคเอกชนที่จะไม่เกิดอิสระในการลงทุนตามหลักเสรีภาพของการประกอบธุรกิจ

---

<sup>18</sup> สุรพล นิติไกรพจน์. เอกสารประกอบการบรรยาย หลักสูตร หลักนิติธรรมเพื่อประชาธิปไตย (นสป.) รุ่นที่ 2 : กฎหมายมหาชนทางเศรษฐกิจ. 2557. หน้า 1.

### 2.3.2 แนวคิดทางกฎหมายของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ก่อนอื่นจะต้องทราบก่อนว่าพระราชบัญญัติควบคุมอาคารนั้นเป็นกฎหมายที่บังคับใช้กับพื้นที่ที่มีการก่อสร้างหนาแน่น และมีความต้องการสร้างอาคารจำนวนมาก ซึ่งถ้าหากพื้นที่ใดนั้นต้องการบังคับใช้กฎหมายฉบับนี้ จะต้องมีการประกาศพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ในพื้นที่นั้นๆ ก่อน หรือประกาศเป็นเขตผังเมืองรวมก่อน พระราชบัญญัติฉบับนี้จึงจะมีผลบังคับใช้ตามที่ระบุไว้ในมาตรา 2<sup>19</sup> แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งเป็นการให้อำนาจแก่ท้องถิ่น และนอกจากนี้ยังบังคับใช้สำหรับอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมชนคน และโรงแรมสรรพ ตามมาตรา 2 เช่นกัน

ซึ่งพระราชบัญญัติฉบับนี้ได้ออกมาเพื่อเป็นการระบุงูเงื่อนไข และข้อปฏิบัติต่างๆ เกี่ยวกับการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร เพื่อเป็นการควบคุมอาคาร ที่เข้าเงื่อนไขของอาคาร ตามพระราชบัญญัติฉบับนี้ ซึ่งพระราชบัญญัตินี้ออกมาตั้งแต่พุทธศักราช 2522 และมีการออกบับปรับปรุงแก้ไขมาเพิ่มเติมถึง 4 ฉบับ โดยแต่ละฉบับก็มีส่วนที่แก้ไขแตกต่างกันไป ซึ่งในแต่ละฉบับที่มีการออกฉบับใหม่มานั้น ก็ออกมาเพื่อที่จะแก้ไขตัวพระราชบัญญัติหลัก ซึ่งวัตถุประสงค์ในการแก้ไขนั้นออกมาเพื่อนิยามเพิ่มเติมในส่วนที่ยังไม่ชัดเจน เพื่อยกเลิกบางเนื้อความของฉบับก่อนหน้า หรือเพื่อให้ครอบคลุมมากยิ่งขึ้น เช่น ในฉบับที่ 2 มีการออกมาเพิ่มในการให้อำนาจกับราชการส่วนท้องถิ่นในบางเรื่อง ในฉบับที่ 3 ได้ให้นิยามของอาคารเพิ่มเติม รวมถึงแก้ไขวัตถุประสงค์ของพระราชบัญญัติ ในฉบับที่ 4 ได้แก้ไขนิยาม โดยออกมาเพื่อยกเว้น ผ่อนผัน ข้อกำหนดบางส่วน เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจในยุคสมัยนั้น และในฉบับที่ 5 ได้มีการกำหนดเรื่องที่เป็นรายละเอียดด้านเทคนิคเพิ่มเติม เพื่อให้เป็นไปอย่างถูกต้องและเหมาะสมตามมาตรฐานสากลซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลาตามพัฒนาการของเทคโนโลยีที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างอาคาร

ซึ่งจะเห็นได้ว่าตัวกฎหมายก็จะมีการแก้ไขออกมาเรื่อยๆ เพื่อแก้ไขตัวพระราชบัญญัติให้ใช้ได้เหมาะสมกับยุคสมัยที่เปลี่ยนแปลงไป และสนับสนุนการพัฒนาของอาคาร ภายใต้การคำนึงถึงการควบคุมตามวัตถุประสงค์ของตัวพระราชบัญญัติ

<sup>19</sup> พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 2 พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ประกาศในราชกิจจานุเบกษา และจะบังคับใช้ในท้องที่ใด มีบริเวณใด ให้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกา สำหรับเขตท้องที่ได้มีการประกาศให้ใช้บังคับผังเมืองรวมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองหรือเขตท้องที่ได้เคยมีการประกาศดังกล่าว ให้ใช้พระราชบัญญัตินี้บังคับตามเขตผังเมืองรวมนั้นโดยไม่ต้องตราเป็นพระราชกฤษฎีกา

นอกจากนี้ยังมีกฎกระทรวงอีก 3 ฉบับหลักๆ ที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 นี้ คือ ฉบับที่ 4 ฉบับที่ 33 และฉบับที่ 55 โดยที่ออกมาเพื่อให้คำนิยาม หรือออกข้อกำหนดเพิ่มเติมเช่นเดียวกับฉบับที่ออกมาเพื่อแก้ไขตามที่กล่าวไว้ข้างต้น

โดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มีแนวคิดที่จะออกมาเพื่อกำหนดกฎเกณฑ์ต่าง เพื่อที่จะกำหนดทิศทางการเจริญเติบโตของเมืองที่มีการก่อสร้างใหม่ๆ เพิ่มขึ้น ทั้งตึก อาคาร คอนโดมิเนียม บ้านเรือนต่างๆ ให้เป็นไปในรูปแบบที่ถูกต้อง และเหมาะสม ทั้งในรูปแบบการก่อสร้าง การออกแบบ หรือแม้กระทั่งสถานที่ตั้งของสิ่งก่อสร้างนั้น ภายใต้การคำนึงถึงผลกระทบต่างๆ เช่น ความปลอดภัย การจราจร สิ่งแวดล้อม รวมถึงเรื่องของเขตเพลิงไหม้ ซึ่งพระราชบัญญัตินี้เป็นการรวบรวมกฎหมายหลายๆ เรื่องมาเป็นฉบับเดียวกัน จะเห็นได้จากที่พระราชบัญญัตินี้มีการให้ยกเลิกกฎหมายเก่าๆ เช่น พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 และพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ พ.ศ. 2476 เพื่อที่จะรวมและบังคับใช้กฎหมายเกี่ยวกับในเรื่องการควบคุมอาคารนี้ไว้ให้เป็นฉบับเดียว และง่ายต่อการเข้าใจในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

และในทางกลับกันถ้าหากไม่มีการควบคุมอาคารที่ดี ก็อาจจะส่งผลต่อความปลอดภัยของผู้ใช้อาคาร และผู้ที่อยู่ใกล้เคียงกับโครงการได้ เช่น อาคารถล่ม ไฟไหม้อาคาร รวมไปถึงความไม่เป็นระเบียบเรียบร้อยของอาคาร และเรื่องของสิ่งแวดล้อมต่างๆ ที่อาจเกิดได้จากการที่ปล่อยให้เมืองเติบโตไปโดยที่ไม่มีกฎหมายเข้ามาควบคุม

## 2.4 วัตถุประสงค์ของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ตามมาตรา 8 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้กำหนดวัตถุประสงค์ไว้โดยแบ่งไว้เป็น 8 ด้าน และนอกจากนี้ยังมีกำหนดไว้ในมาตรา 32 ทวิ<sup>20</sup> ซึ่งแสดงถึงข้อกำหนดโดยเฉพาะซึ่งตาม

<sup>20</sup> พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 32 ทวิ เจ้าของอาคารดังต่อไปนี้ 1.อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ 2.อาคารชุมนุมคน 3.อาคารตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบด้านวิศวกรรมหรือผู้ตรวจสอบด้านสถาปัตยกรรม แล้วแต่กรณี ทำการตรวจสอบสภาพอาคาร โครงสร้างของตัวอาคาร อุปกรณ์ประกอบต่างๆ เกี่ยวกับระบบไฟฟ้า และการจัดแสงสว่างระบบการเตือน การป้องกันและระงับอัคคีภัย การป้องกันอันตรายเมื่อมีเหตุฉุกเฉิน วนวาย ระบบระบายอากาศ ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบเครื่องกล หรือระบบอื่นๆ ของอาคารที่จำเป็นต่อการป้องกันอันตรายต่างๆ ที่มีผลต่อสุขภาพ สุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน และรายงานผลการตรวจสอบต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรานี้ได้กำหนดไว้ต่ออาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคน และอาคารตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ซึ่งภายใต้วัตถุประสงค์ตามมาตรา 8 นั้นได้มีการออกกฎเกณฑ์มาเพื่อครอบคลุมเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวกับการควบคุมอาคาร ตั้งแต่การเริ่มการก่อสร้างอาคาร ระหว่างการก่อสร้างอาคาร ไปจนถึงการปฏิบัติเมื่ออาคารพร้อมใช้ โดยกำหนดไว้ 16 เรื่องดังต่อไปนี้

- 1.ประเภท ลักษณะ แบบ รูปทรง สัดส่วน ขนาด เนื้อที่ และที่ตั้งของอาคาร
- 2.การรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทน ตลอดจนลักษณะและคุณสมบัติของวัสดุที่ใช้
- 3.การรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทนของอาคาร และพื้นดินที่รองรับอาคาร
- 4.แบบและวิธีการเกี่ยวกับการติดตั้งระบบ ประปา ก๊าซ ไฟฟ้า เครื่องกล ความปลอดภัยเกี่ยวกับอัคคีภัยหรือภัยพิบัตินานาชาติ และการป้องกันอันตรายเมื่อมีเหตุฉุกเฉิน
- 5.แบบและจำนวนของห้องน้ำและห้องส้วม
- 6.ระบบการจัดการเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมของอาคาร เช่น ระบบการจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การปรับอากาศ การฟอกอากาศ การระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย และการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล
- 7.ลักษณะ ระดับ ความสูง เนื้อที่ของที่ว่างภายนอกอาคาร หรือแนวอาคาร
- 8.ระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับอาคาร หรือเขตที่ดินของผู้อื่นหรือระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า ทาง หรือที่สาธารณะ
- 9.พื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่พักจอดรถ ที่กั๊บลรกด และทางเข้าออกของรถ สำหรับอาคารบางชนิดหรือบางประเภท ตลอดจนลักษณะและขนาดของพื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นดังกล่าว
- 10.บริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารชนิดใดหรือประเภทใด

- 11.หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร
- 12.หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขออนุญาต การอนุญาต การต่ออายุใบอนุญาต การโอนใบอนุญาต การออกใบรับรอง และการออกใบแทนตามพระราชบัญญัตินี้
- 13.หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ออกแบบ ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการผู้ครอบครองอาคารและเจ้าของอาคาร
- 14.คุณสมบัติเฉพาะและลักษณะต้องห้ามของผู้ตรวจสอบ ตลอดจนหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ
- 15.หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการตรวจสอบอาคาร ติดตั้งและตรวจสอบอุปกรณ์ประกอบอาคาร
- 16.ชนิดหรือประเภทของอาคารที่เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารหรือผู้ดำเนินการต้องทำการประกันภัยความรับผิดตามกฎหมายต่อชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของบุคคลภายนอก

ซึ่งนอกจากพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ที่เป็นกฎหมายหลักสำหรับการควบคุมอาคารแล้วนั้น ยังมีกฎหมายอื่นๆ ที่มีการออกข้อกำหนดมาเพื่อสนับสนุนกับตัวพระราชบัญญัติหลักตามวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ โดยที่ผู้ศึกษาจะนำข้อกำหนดต่างๆ ที่ถูกกำหนดขึ้นจากพระราชบัญญัติหลักฉบับแก้ไขต่างๆของพระราชบัญญัติ รวมถึงกฎกระทรวง และพระราชบัญญัติอื่นที่เกี่ยวข้อง ที่มีการออกกฎเกณฑ์และข้อบังคับ ที่ออกมาช่วยทำให้การควบคุมอาคารเป็นไปตามวัตถุประสงค์ในแต่ละด้านมาสรุปไว้ตามแต่ละวัตถุประสงค์ โดยวัตถุประสงค์ของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 จะมีทั้งหมด 8 ด้าน แต่ในงานวิจัยฉบับนี้จะสรุปรวมวัตถุประสงค์โดยได้นำเสนอวัตถุประสงค์ที่ใกล้เคียงกันได้ โดยแบ่งออกเป็นทั้งหมด 6 ด้าน ดังต่อไปนี้

#### 2.4.1 ด้านความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร

วัตถุประสงค์ในด้านนี้จำเป็นต้องมีการคำนึงถึงเรื่องของความมั่นคงแข็งแรงของอาคารซึ่งความมั่นคงแข็งแรงถือเป็นสิ่งสนับสนุนให้เกิดความปลอดภัยในอาคารซึ่งก็เป็นหนึ่งในวัตถุประสงค์ของพระราชบัญญัติฉบับนี้ ซึ่งได้มีข้อกำหนดจากหลายกฎหมายที่ได้ออกข้อบังคับ เช่น กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 โดยมีการออกแนวปฏิบัติที่จะส่งเสริมให้เกิดความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร

ในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้มีการให้นิยามในส่วนของวัสดุไว้ โดยกำหนดให้เป็นวัสดุถาวร<sup>21</sup> โดยมีการระบุให้หลายๆส่วนของอาคารคำนึงถึงการใช้วัสดุ โดยต้องใช้เป็นวัสดุถาวร สำหรับหลายๆส่วนของอาคาร โดยกำหนดไว้ในหมวดที่ 2 ส่วนต่างๆของอาคาร ในส่วนที่ 1 วัสดุของอาคาร ตามความในกฎกระทรวงฉบับนี้ ตัวอย่างเช่น ในข้อ 15 ได้กำหนดให้ เสา คาน พื้น บันได และผนังของอาคารที่สูงตั้งแต่สามชั้นขึ้นไป โรงมหรสพ หอประชุม โรงงาน โรงแรม โรงพยาบาล หอสมุด ห้างสรรพสินค้า อาคารขนาดใหญ่ สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ ท่าอากาศยาน หรืออุโมงค์ ต้องทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทน รวมถึงในข้อ 29 ที่กำหนดให้บันไดหนีไฟต้องก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรเช่นเดียวกัน

และในกฎกระทรวง ฉบับที่ 60 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้มีการกำหนดโครงสร้างหลักของอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารขนาดใหญ่ไว้ โดยกำหนดไปถึงชนิดของเหล็กและความหนาแน่นของเหล็กที่จะมาเป็นโครงสร้างหลักของอาคาร ซึ่งเป็นส่วนหลักที่ทำให้เกิดความมั่นคงแข็งแรงในอาคาร

นอกจากนี้เมื่อการก่อสร้างอาคารเสร็จแล้ว จะต้องมีการมีขั้นตอนที่ให้เจ้าหน้าที่เข้ามาทำการตรวจสอบ ซึ่งการตรวจสอบนั้นจะมีขั้นตอน หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ตามที่ได้กำหนดไว้ในกฎกระทรวง และตามมาตรา 32 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 ซึ่งได้ให้อำนาจเจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาผลการตรวจสอบสภาพอาคาร ซึ่งจะมีอาคารที่กำหนดไว้อยู่ 3 ประเภทดังต่อไปนี้

<sup>21</sup> กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 1 วัสดุถาวร หมายความว่า วัสดุซึ่งตามปกติไม่เปลี่ยนแปลงสภาพได้ง่ายโดยน้ำ ไฟ หรือดินฟ้าอากาศ

- 1.อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ
- 2.อาคารชุมนุมคน
- 3.อาคารตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

เพื่อที่จะพิจารณาในการออกใบรับรองการตรวจสภาพอาคาร ว่าได้ทำการตรวจสอบอาคารในหลายๆด้าน เช่น ตรวจสอบสภาพอาคาร โครงสร้างของตัวอาคาร อุปกรณ์ประกอบอาคารต่างๆ เป็นต้น แล้วรายงานผลการตรวจสอบต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

จะเห็นได้ว่าตัวกฎหมายได้มีการออกข้อกำหนดต่างๆ เพื่อให้ผู้ที่มีความประสงค์จะก่อสร้างอาคารนั้นต้องปฏิบัติตามวิธีและขั้นตอนต่างๆ รวมถึงการเลือกใช้วัสดุต่างๆในการก่อสร้างอาคาร ให้มีความมั่นคงแข็งแรง ตามวัตถุประสงค์ของพระราชบัญญัติฉบับนี้

#### 2.4.2 ด้านความปลอดภัย

วัตถุประสงค์ในด้านนี้กำหนดขึ้นโดยคำนึงถึงความปลอดภัยของผู้ใช้อาคาร ผู้อยู่อาศัยในอาคาร และผู้อยู่อาศัยโดยรอบบริเวณพื้นที่ของอาคารเป็นหลักโดยจะมีการออกข้อกำหนดในหลายๆเรื่อง และจากหลายกฎหมายที่เข้ามากำหนดควบคุมอาคารให้ดำเนินการสร้าง หรือดัดแปลงอาคาร ภายใต้ความปลอดภัยเป็นหลัก

ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้มีการบัญญัติไว้ในหมวด 3 เกี่ยวกับการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนแปลงอาคาร ซึ่งหากศึกษาในข้อกำหนดต่างๆ ในหมวดนี้ จะพบว่ากำหนดขึ้นมาเพื่อความปลอดภัยต่ออาคาร และความปลอดภัยต่อบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง หรืออยู่อาศัยในอาคารนั้นเป็นหลัก อย่างเช่น ในการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ตามมาตรา 21 การที่จะทำการได้นั้นจะต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อพนักงานท้องถิ่นก่อนที่จะเริ่มดำเนินการ และนอกจากนี้ ตามมาตรา 21 ทวิ ได้มีการกำหนดให้ต้องตรวจสอบในส่วนของงานออกแบบ และคำนวณส่วนต่างๆ ของโครงสร้างอาคาร โดยมีหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่



กำหนดในกฎกระทรวง<sup>22</sup> นอกจากนี้ยังได้กำหนดให้มีการตรวจสอบทุกอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร โดยจะมีการตรวจสอบรายปี และทุกระยะ 5 ปี โดยการตรวจสอบนี้ถือเป็นการที่ตรวจสอบโดยละเอียดและคำนึงถึงความปลอดภัยของอาคารเป็นสำคัญ

ในระหว่างการก่อสร้างยังมีการควบคุมถึงกระบวนการ เช่น ในกฎกระทรวงฉบับที่ 67 (พ.ศ. 2563) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้มีการกำหนดในหลายๆ ส่วน เช่น ในระหว่างการก่อสร้างอาคาร ผู้ดำเนินการต้องตรวจสอบความแข็งแรงและความปลอดภัยของนั่งร้านและค้ำยันที่สร้างขึ้นเป็นประจำ โดยมีเงื่อนไขกำหนดไว้ เช่น นั่งร้านและค้ำยันที่ใช้รับน้ำหนักส่วนต่างๆ ของอาคาร สำหรับการก่อสร้างอาคารสูงตั้งแต่สามชั้นขึ้นไป หรือที่มีความสูงของนั่งร้านและค้ำยันตั้งแต่ 4.00 เมตรขึ้นไป หรือที่ใช้สำหรับก่อสร้างอาคารประเภทที่ใช้พื้นไร้คาน ผู้ดำเนินการต้องยื่นแผนผัง

<sup>22</sup> กฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบและหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. 2548 หมวด 4 การตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

ข้อ 17 การตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารอย่างน้อยต้องทำการตรวจสอบในเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร ดังนี้
  - (ก) การต่อเติมดัดแปลงปรับปรุงตัวอาคาร
  - (ข) การเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคาร
  - (ค) การเปลี่ยนสภาพการใช้อาคาร
  - (ง) การเปลี่ยนแปลงวัสดุก่อสร้างหรือวัสดุตกแต่งอาคาร
  - (จ) การชำรุดสึกหรอของอาคาร
  - (ฉ) การวิบัติของโครงสร้างอาคาร
  - (ช) การทรุดตัวของฐานรากอาคาร
- (2) การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร
  - (ก) ระบบบริการและอำนวยความสะดวก
    - (1) ระบบลิฟต์ (2) ระบบบันไดเลื่อน (3) ระบบไฟฟ้า (4) ระบบปรับอากาศ
  - (ข) ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม
    - (1) ระบบประปา (2) ระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสีย (3) ระบบระบายน้ำฝน (4) ระบบจัดการมูลฝอย
    - (5) ระบบระบายอากาศ (6) ระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง
  - (ค) ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย
    - (1) บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ (2) เครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน (3) ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน
    - (4) ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน (5) ระบบลิฟต์ดับเพลิง (6) ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ (7) ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง
    - (8) ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง และหัวฉีดน้ำดับเพลิง (9) ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ (10) ระบบป้องกันฟ้าผ่า
- (3) การตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่าง ๆ ของอาคารเพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร
  - (ก) สมรรถนะบันไดหนีไฟและทางหนีไฟ
  - (ข) สมรรถนะเครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน
  - (ค) สมรรถนะระบบแจ้งสัญญาณเหตุเพลิงไหม้
- (4) การตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร
  - (ก) แผนการป้องกันและระงับอัคคีภัยในอาคาร
  - (ข) แผนการอพยพผู้ใช้อาคาร
  - (ค) แผนการบริหารจัดการเกี่ยวกับความปลอดภัยในอาคาร
  - (ง) แผนการบริหารจัดการของผู้ตรวจสอบอาคาร

บริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ ของนั่งร้านและค้ำยันซึ่งออกแบบ และคำนวณโดยผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกรต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นเพื่อ เป็นหลักฐานก่อน จึงจะสร้างนั่งร้านและค้ำยันดังกล่าวได้ ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงการคำนึงถึงความปลอดภัย และเหมาะสมในระหว่างก่อสร้างอาคารมากขึ้น

ตามมาตรา 46 ทวิ ได้ให้อำนาจแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นไว้หากพบว่าอุปกรณ์ และระบบต่างๆ ตามมาตรา 32 ทวิ มีสภาพหรือมีการใช้ที่อาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน หรือ อาจไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัย โดยให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถสั่งห้ามมิให้เจ้าของอาคารใช้อุปกรณ์และ ระบบเหล่านั้น หรือสั่งให้แก้ไขอุปกรณ์นั้นให้อยู่ในสภาพปลอดภัยหรือสามารถใช้งานได้ และหากไม่ สามารถแก้ไขได้ให้เจ้าพนักงานสามารถสั่งห้ามใช้อาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนไว้ก่อนได้

ในส่วนของการออกแบบอื่นๆ เช่น การสร้างสายล่อฟ้า ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งที่ต้องคำนึงถึงเมื่อต้องการ ความปลอดภัยในตัวอาคาร กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้กำหนดให้อาคารสูงต้องมีระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่า ซึ่งประกอบด้วยเสาต่อฟ้า สายล่อฟ้า สาย ตัวนำ สายนำลงดิน และหลักสายดินที่เชื่อมโยงกันเป็นระบบ โดยกำหนดทั้งจำนวนในการติดตั้งที่จะต้อง นำสายตัวนำติดตั้งห่างกันทุกระยะไม่เกิน 30 เมตร รวมถึงกำหนดให้มีเหล็กเสริมหรือเหล็กรูปพรรณใน โครงสร้างอาคารให้ใช้เป็นสายนำลงดินได้ตามหลักวิชาการช่าง ซึ่งเป็นระบบป้องกันอันตรายจากไฟฟ้า อย่างหนึ่งให้เป็นไปตามมาตรฐานความปลอดภัยทางไฟฟ้าของสำนักงานพลังงานแห่งชาติ

นอกจากนี้ตามมาตรา 32 ตริ ยังมีการกำหนดให้เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคาร หรือ ผู้ดำเนินการ ต้องมีการทำประกันภัยความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของ บุคคลภายนอก ซึ่งเป็นการคำนึงถึงความปลอดภัยต่อบุคคลที่สาม หากมีอุบัติเหตุเกิดขึ้นจากอาคารไม่ว่า ระหว่างการก่อสร้าง หรือหลังจากการก่อสร้างเสร็จสิ้นแล้ว

จะเห็นได้ว่ากฎหมายทั้งในส่วนพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎกระทรวง อื่นๆที่ออกตามความกฎหมายฉบับนี้มีการคำนึงถึงความปลอดภัยของตัวอาคารเอง และผู้เกี่ยวข้อง กับอาคารทั้งทางตรงและทางอ้อม ซึ่งเข้ามาช่วยกำหนดในส่วนต่างๆ ตั้งแต่การเริ่มโครงการ ระหว่าง ก่อสร้างอาคาร หรือแม้กระทั่งอาคารเสร็จและได้มีการเข้าใช้อาคารแล้วนั้น จะต้องมีการตรวจสอบอยู่ เรื่อยๆ จากเจ้าหน้าที่ ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงการคำนึงถึงความปลอดภัยในตัวอาคาร และการใช้อาคาร

### 2.4.3 ด้านการป้องกันอัคคีภัย

วัตถุประสงค์ด้านการป้องกันอัคคีภัยเป็นการคำนึงถึงการป้องกันและวางแผนรับมือเป็นหลัก เพื่อให้ตัวอาคาร และผู้ใช้อาคาร ปลอดภัยจากเหตุอัคคีภัยได้หากมีเหตุเกิดขึ้นได้ ตั้งแต่การเลือกใช้ อุปกรณ์ การปฏิบัติ และการติดตั้งอุปกรณ์ต่างๆ ซึ่งได้มีกฎหมายกำหนดไว้เป็นแนวปฏิบัติให้ผู้ก่อสร้างอาคารต้องปฏิบัติตามทั้งหมด

โดยในพระราชบัญญัติควบคุมอาคารได้มีหมวดเฉพาะสำหรับเรื่องนี้คือเรื่องของเขตเพลิงไหม้ ซึ่งได้ให้อำนาจเจ้าหน้าที่ท้องถิ่นสามารถพิจารณาประกาศเขตเพลิงไหม้หรือสามารถประกาศให้มีการปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ภายใต้โดยคำนึงถึงวัตถุประสงค์ของพระราชบัญญัติในทุกๆด้าน โดยการเข้าไปควบคุมนั้น โดยที่หากมีการเกิดเพลิงไหม้ขึ้นจะห้ามมิให้ผู้ใด ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารในเขตเพลิงไหม้ภายใน 45 วัน รวมไปถึงการบังคับให้ดำเนินการปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ภายในเวลาที่กำหนด และยังมีข้อกำหนดให้แบบแปลนของอาคารในรายละเอียดต้องมีการออกแบบโดยมีทางหนีไฟ และบันไดหนีไฟ

ในกฎกระทรวงฉบับที่ 33 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ได้กำหนดไว้ในหลายด้าน โดยกำหนดไว้ในเรื่องของการสร้างอาคารเพื่อให้ระดับเพลิงเข้าไปปฏิบัติงานได้หากมีอัคคีภัยเกิดขึ้น โดยกำหนดให้มีถนนมีความกว้างตามที่กำหนด และมีที่ว่างโดยรอบอาคาร เพื่อให้ระดับเพลิงสามารถเข้าออกได้โดยสะดวก และยังกำหนดให้มีข้อกำหนดต่างๆเกี่ยวกับบันไดหนีไฟทั้งในเรื่องของวัสดุ และขนาดบันไดหนีไฟ ให้เหมาะสมกับรูปแบบของอาคาร เช่น เป็นอาคารขนาดใหญ่พิเศษ หรือป็นอาคารที่มีชั้นใต้ดิน ก็จะมีข้อกำหนดเฉพาะที่แตกต่างกันออกไป เพื่อให้สามารถลำเลียงคนออกจากอาคารได้เมื่อมีเหตุเกิดขึ้น นอกจากนี้ยังกำหนดให้มีการติดตั้งระบบป้องกันเพลิงไหม้ คือระบบท่อเย็นที่เก็บน้ำสำรอง และหัวรับน้ำดับเพลิง สำหรับอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ รวมไปถึงเครื่องดับเพลิงแบบมือถือตามชนิดและขนาดที่เหมาะสมสำหรับดับเพลิงในแต่ละชั้นของอาคารตามจำนวนที่กำหนด และเครื่องดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkle System) ที่จะทำงานได้เองทันทีเมื่อมีเพลิงไหม้

และในกฎกระทรวงอีกฉบับคือกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ได้มีการให้นิยามในส่วนของวัสดุไว้ โดยกำหนดให้เป็นวัสดุทนไฟ และผนังกันไฟ<sup>23</sup> โดยมีการระบุให้หลายๆส่วนของอาคารคำนึงถึงการใช้วัสดุ โดยต้องใช้เป็นวัสดุที่ทนความร้อนจากไฟได้ โดยที่ไม่เป็นเชื้อเพลิง และผนังที่มีความหนาตามที่กำหนด ซึ่งเป็นส่วนประกอบหลักของอาคาร ในส่วนของบันไดหนีไฟก็มีกำหนดในกฎกระทรวงฉบับนี้อีกเช่นกัน โดยกำหนดให้อาคารที่สูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไปนอกเหนือจากบันไดของอาคารแล้ว ต้องมีบันไดหนีไฟเพิ่มอีกอย่างน้อย 1 แห่งในอาคาร โดยมีข้อกำหนดไว้ทั้งความกว้างของบันไดหนีไฟ ลักษณะของบันไดหนีไฟ และประตูของบันไดหนีไฟ

นอกจากนี้ยังมีกฎกระทรวงออกมาดูแลในเรื่องเกี่ยวกับการป้องกันและระงับอัคคีภัยโดยเข้ามากำหนดมาตรฐานในการบริหาร จัดการ และดำเนินการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานเกี่ยวกับการป้องกันและระงับอัคคีภัย พ.ศ. 2555 โดยระบุไว้ 8 หมวดดังต่อไปนี้

หมวดที่ 1 บททั่วไป เป็นการกำหนดให้มีการจัดการระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยในสถานประกอบกิจการ รวมไปถึงต้องจัดให้มีป้ายข้อปฏิบัติเกี่ยวกับการดับเพลิง และการอพยพหนีไฟ

หมวดที่ 2 ความปลอดภัยเกี่ยวกับอาคารและทางหนีไฟ กำหนดให้มีแนวเส้นทางทางหนีไฟให้ออกไปสู่จุดปลอดภัยได้ รวมถึงอุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้ อุปกรณ์ส่งสัญญาณ และระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้

หมวดที่ 3 การดับเพลิง กำหนดให้มีการจัดระบบน้ำดับเพลิงและอุปกรณ์ประกอบเพื่อใช้ในการดับเพลิง เช่น ท่อดับเพลิง หัวฉีดดับเพลิง สายส่งน้ำ รวมถึงถังดับเพลิง

หมวดที่ 4 การป้องกันอัคคีภัยจากแหล่งก่อเกิดการกระจายตัวของความร้อน ให้มีการป้องกันแหล่งที่อาจเกิดอัคคีภัย เช่น ไฟฟ้าลัดวงจร เครื่องยนต์ การสะสมความร้อน

หมวดที่ 5 วัสดุไวไฟและวัตถุระเบิด ให้มีการจัดเก็บวัสดุไวไฟต่างๆ ไว้ในที่ที่ปลอดภัยโดยแยกไว้ต่างหากในพื้นที่ที่หนีไฟ

<sup>23</sup> กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ข้อ 1

วัสดุทนไฟ หมายความว่า วัสดุก่อสร้างที่ไม่เป็นเชื้อเพลิง

ผนังกันไฟ หมายความว่า ผนังที่ก่อด้วยอิฐธรรมดาหนาไม่น้อยกว่า 18 เซนติเมตร และไม่มีช่องที่ไฟหรือควันผ่านได้ หรือจะเป็นผนังที่ทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างอื่นที่มีคุณสมบัติในการป้องกันไฟได้ดีผนังที่ก่อด้วยอิฐธรรมดาหนา 18 เซนติเมตร ถ้าเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กต้องหนาไม่น้อยกว่า 12 เซนติเมตร

หมวดที่ 6 การกำจัดของเสียที่ติดไฟได้ง่าย ให้มีการทำความสะอาดของเสียที่อาจติดไฟได้ง่าย และมีการนำไปจัดการที่ดี

หมวดที่ 7 การป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่า ต้องมีการติดตั้งระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่าซึ่งอาจเป็นสาเหตุให้เกิดเพลิงไหม้ได้

หมวดที่ 8 การดำเนินการเกี่ยวกับความปลอดภัยจากอัคคีภัยและการรายงาน กำหนดให้มีการจัดการการฝึกอบรมการดับเพลิงขั้นต้น การปฐมพยาบาล การช่วยเหลือในกรณีฉุกเฉิน รวมถึงการซ้อมอพยพหนีไฟโดยให้ซ้อมปีละ 1 ครั้ง

จะเห็นได้ว่ามีกฎหมายหลายฉบับนอกเหนือจากตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารแล้วนั้น ที่เข้ามากำหนดในเรื่องเกี่ยวกับการป้องกันอัคคีภัยซึ่งถือเป็นเรื่องที่สำคัญ โดยเข้ามากำหนดทั้งในด้านวัสดุอุปกรณ์ในการก่อสร้างที่ปลอดภัย ยังกำหนดไปถึงการให้ความรู้และการฝึกอบรมกับผู้ใช้อาคารในกรณีที่มีเหตุเพลิงไหม้เกิดขึ้น

#### 2.4.4 ด้านสาธารณสุขและสิ่งแวดล้อม

กฎหมายฉบับนี้ยังคำนึงถึงด้านสาธารณสุขและสิ่งแวดล้อม โดยมีการกำหนดในเรื่องต่างๆเข้ามา เช่น การถ่ายเทอากาศภายในอาคาร การกำหนดให้น้ำทิ้งหรือน้ำเสียจากอาคารต้องผ่านระบบบำบัดให้เป็นน้ำสะอาด ก่อนระบายลงสู่ทางระบายน้ำสาธารณะ เป็นต้น

โดยในกฎกระทรวงฉบับที่ 33 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ในหมวดที่ 3 ระบบบำบัดน้ำเสียและการระบายน้ำทิ้ง หมวดที่ 4 ระบบประปา และหมวดที่ 5 ระบบกำจัดขยะมูลฝอย ซึ่งเป็นการออกข้อกำหนดมาให้มีวิธีการจัดการที่ดีในเรื่องต่างๆข้างต้น เพื่อส่งผลให้ด้านสาธารณสุขเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และมีส่วนที่ไปสอดคล้องกับพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 คือการกำหนดให้อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน 10 ต่อ 1

โดยพระราชบัญญัติหลักที่ออกมาควบคุมเรื่องนี้คือพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 โดยมีการออกกฎเกณฑ์ต่างๆมาเพื่อที่จะดูแลเรื่องสิ่งแวดล้อมโดยตรง เช่น การกำหนดให้ก่อนที่จะมีการก่อสร้างอาคารเกิดขึ้นต้องมีการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมก่อนเริ่มโครงการ เพื่อไม่ให้โครงการต่างๆเกิดขึ้นมาแล้วส่งผลกระทบต่อผู้อยู่อาศัยในพื้นที่เดิม และยังมีข้อกำหนดในการควบคุมมลพิษทั้งทางอากาศ ทางเสียง และทางน้ำ โดยมีวิธีการตรวจสอบและควบคุมกำหนดไว้

นอกจากนี้ยังมีกฎหมายใหม่ออกมาควบคุมในส่วนของฝุ่นละออง ซึ่งเป็นปัญหาสิ่งแวดล้อมในปัจจุบันที่สาเหตุส่วนหนึ่งมาจากการก่อสร้าง โดยกำหนดให้การควบคุมถึงกระบวนการระหว่างการก่อสร้าง เช่น ในกฎกระทรวงฉบับที่ 67 (พ.ศ. 2563) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้มีการกำหนดในหลายๆส่วน เช่น ระหว่างการก่อสร้างอาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 10 เมตรที่มีระยะรابتจากแนวอาคารด้านนอกถึงที่สาธารณะหรือที่ดินต่างเจ้าของหรือผู้ครอบครองน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของความสูงของอาคารนั้น ให้ผู้ดำเนินการจัดให้มีมาตรการป้องกันฝุ่นละออง เช่น กั้นล้อมอาคารด้วยวัสดุที่สามารถป้องกันการฟุ้งกระจายของฝุ่นละออง การขนย้ายวัสดุที่ทำให้เกิดฝุ่นละอองด้วยสายพานต้องปิดให้มิดชิด เป็นต้น

#### 2.4.5 ด้านการผังเมือง และสถาปัตยกรรม

ในพระราชบัญญัติควบคุมอาคารได้มีการกำหนดถึงเรื่องของสถาปัตยกรรมไว้ โดยมีข้อกำหนดไว้ในมาตรา 32 ทวิ ได้มีการกำหนดให้อาคารต่างๆ เช่น อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องจัดให้ผู้ตรวจสอบด้านสถาปัตยกรรม และในเรื่องของการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร ได้กำหนดให้ผู้รับผิดชอบงานออกแบบอาคาร ต้องเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม ตามกฎหมายว่าด้วยสถาปนิก

ในกฎกระทรวงอีกฉบับคือกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ยังได้มีการกำหนดลักษณะแบบ รูปแบบ สัดส่วน เนื้อที่ ที่ตั้งอาคาร ลักษณะ ระดับ เนื้อที่ว่างภายนอก หรือแนวอาคารก็เพื่อวัตถุประสงค์ทั้งในด้านสถาปัตยกรรมและผังเมือง ซึ่งเป็นผลมาจากการบังคับใช้ของกฎหมายนี้เช่น ในหมวดที่ 3 เรื่องของที่ว่างภายนอกอาคาร และหมวดที่ 4 แนวอาคาร

และระยะร่นต่างๆ ของอาคาร ที่จะเข้ามามีผลต่อการออกแบบรูปแบบอาคารต่างๆ ซึ่งก็จะส่งผลต่อด้านสถาปัตยกรรม และการกำหนดรูปแบบของอาคารโดยตรง เช่น การวางผังอาคาร ความสูงของอาคาร และพื้นที่ของอาคาร เป็นต้น

นอกจากการสร้างอาคารจะต้องสร้างและออกแบบภายใต้เงื่อนไขตามที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคารแล้วนั้น ยังมีอีกพระราชบัญญัติที่เข้ามาเกี่ยวข้องในเรื่องของผังเมือง ซึ่งจะต้องนำมาพิจารณาด้วยคือ พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ซึ่งจะกำหนดรูปแบบของเขต และการใช้ประโยชน์ในที่ดิน ซึ่งจะเข้ามามีผลต่อการเลือกที่ดินที่จะใช้สร้างอาคาร ว่าสามารถทำในพื้นที่นั้นได้หรือไม่ แล้วถ้าทำได้ต้องทำภายใต้เงื่อนไขใดบ้าง ซึ่งผู้สร้างอาคารจะต้องปฏิบัติตามทั้งหมดจึงจะเริ่มสร้างอาคารในพื้นที่นั้นๆ ได้

#### 2.4.6 ด้านการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร

ในด้านนี้จะเป็นการออกข้อกำหนดตามคำนี้ถึงด้านการจราจรทั้งสำหรับคนที่อาศัยอยู่ในอาคาร และคนที่อยู่โดยรอบที่ใช้ถนนร่วมกัน หากเมื่อมีอาคารเข้ามาสร้างในพื้นที่อาจจะส่งผลกระทบต่อจราจรต่อผู้ที่อยู่อาศัยเดิมในบริเวณนั้น ซึ่งตัวพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้ให้ความสำคัญในเรื่องนี้ไว้

โดยในกฎกระทรวงฉบับที่ 55 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ในหมวดที่ 4 เป็นการกำหนดแนวร่นของอาคาร โดยคำนวณจากความกว้างของถนน ซึ่งจะมีระยะกำหนดที่แตกต่างกันไป โดยเป็นการกำหนดไว้เพื่อในอนาคตอาจมีการขยายถนนระยะร่นของอาคารจะได้ไม่เข้ามาเป็นอุปสรรคได้

นอกจากนี้ในกฎกระทรวงฉบับที่ 7 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2517 ได้มีการกำหนดให้อาคารบางประเภทต้องจัดให้มีที่จอดรถยนต์ ที่กั๊บลรถยนต์ ที่เข้าออกรถยนต์ โดยกำหนดให้มีจำนวนพื้นที่ตามที่กำหนดไว้

ตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 ได้มีการออกข้อกำหนดให้จัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบของสิ่งแวดล้อม ( EIA : Environmental Impact Assessment Report ) สำหรับอาคารบางประเภท โดยจะต้องแสดงถึงรายละเอียดอาคาร ซึ่งรวมไปถึงอาคารจอดรถ

จะเห็นได้ว่าในปัจจุบันจะยังไม่สามารถสร้างอาคารที่สูงเกินกว่า 23 เมตรได้ เนื่องจากจะเข้าขานิยามของคำว่าอาคารสูง ซึ่งในซอยที่มีขนาดแคบ นั่นก็คือถนนที่มีความกว้างตั้งแต่ 6 เมตร แต่ไม่เกิน 10 เมตรจะไม่สามารถสร้างอาคารสูงมากได้ ซึ่งจะเห็นในปัจจุบันที่ในซอยจะมีได้แค่อาคารที่ไม่สูงมาก ถ้าเป็นอาคารที่อยู่อาศัยรวม คอนโดมิเนียม ก็มักจะสร้างในรูปแบบ Low-rise แต่ในปัจจุบันด้วยความต้องการที่อยู่อาศัยที่มากขึ้น ก็เริ่มมีแผนที่จะดำเนินการโดยการลดข้อกำหนดนี้ ซึ่งในปัจจุบันกรมโยธาธิการและผังเมืองมีแผนที่จะผ่อนปรนให้สร้างอาคารสูงเกิน 23 เมตรในซอยที่มีลักษณะที่แคบได้ โดยจะเริ่มใช้ในพื้นที่ตามผังเมืองแบบใหม่ เช่น ในบริเวณรอบๆ สถานีรถไฟฟ้า ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยสูง

จากวัตถุประสงค์ในหลายๆ ด้านที่กล่าวมาในข้างต้น นั่นก็คือ ด้านความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร ด้านความปลอดภัย ด้านการป้องกันอัคคีภัย ด้านสาธารณสุข ด้านสิ่งแวดล้อม ด้านการผังเมือง สถาปัตยกรรม และด้านการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร จะเห็นได้ว่ามีกฎหมายในหลายๆ ส่วนทั้งพระราชบัญญัติ กฎกระทรวง ที่เข้ามาเกี่ยวข้องโดยเป็นการกำหนดกฎเกณฑ์เข้ามาเสริม และเพิ่มเติมในตัวกฎหมายหลัก นั่นก็คือพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เพื่อให้การควบคุมอาคารเป็นไปได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยส่งผลกระทบต่อทั้งตัวอาคาร และตัวบุคคลผู้ใช้อาคาร หรืออยู่อาศัยบริเวณรอบๆ อาคารนั้น ให้ได้รับผลประโยชน์จากการควบคุมของพระราชบัญญัตินี้ และควบคุมการเติบโตของเมืองให้ เป็นไปได้อย่างเหมาะสม



## บทที่ 3

### กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมความสูงอาคารของต่างประเทศ

ซึ่งในบทนี้จะเป็นการศึกษากฎหมายต่างประเทศเฉพาะในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมอาคารเพื่อใช้เป็นแนวทางในการศึกษาข้อกำหนดของการควบคุมอาคาร โดยจะทำการศึกษากฎหมายของประเทศสิงคโปร์ และประเทศญี่ปุ่น ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

#### 3.1 กฎหมายควบคุมอาคารของประเทศสิงคโปร์

กฎหมายควบคุมอาคาร หรือ Singapore BUILDING CONTROL ACT<sup>24</sup> ได้กำหนดออกมาโดยควบคุมในด้านของอาคาร และดำเนินการก่อสร้างอาคาร โดยเน้นในด้านการกำหนดในส่วนของคุณสมบัติเกี่ยวกับมาตรฐานความปลอดภัยของอาคารที่จะทำการก่อสร้าง และอาคารที่มีอยู่เดิมแล้ว โดยตัวบทกฎหมายจะกล่าวถึงด้านต่างๆ ดังนี้ นโยบายของรัฐ เนื้อหาเกี่ยวกับการลงทุน เนื้อหาเกี่ยวกับความปลอดภัยในอาคาร เนื้อหาเกี่ยวกับจริยธรรมชาติ เนื้อหาเกี่ยวกับอาคารสีเขียว ( Green Building ) เนื้อหา

<sup>24</sup> Building Control Act Chapter 29 (online), เข้าถึงเมื่อ: 13 พฤษภาคม 2564, Available from <https://sso.agc.gov.sg/Act/BCA1989>

#### BUILDING CONTROL ACT (CHAPTER 29)

##### PART I PRELIMINARY

##### PART II CONTROL OF BUILDING WORKS

Division 1 — Application

Division 2 — Building plan approvals and permits

Division 3 — Building works

Division 4 — Duties of developers, qualified persons, site supervisors and builders

Division 5 — Building occupancy

Division 6 — Accredited checkers

Division 7 — Enforcement and administration

##### PART III RETROFITTING OF EXTERIOR FEATURES

##### PART IIIA DISABILITY AND OTHER PERFORMANCE REQUIREMENTS FOR BUILDINGS

##### PART IIIB ENVIRONMENTAL SUSTAINABILITY MEASURES FOR EXISTING BUILDINGS

##### PART IV DANGEROUS BUILDINGS AND OCCURRENCES

##### PART V INSPECTION OF BUILDINGS

##### PART VA LICENSING OF BUILDERS

##### PART VI MISCELLANEOUS

เกี่ยวกับการออกแบบเพื่อผู้พิการและทุพพลภาพ เนื้อหาเกี่ยวกับการวัดผลกระทบสิ่งแวดล้อม เนื้อหาเกี่ยวกับมรดกชาติ เนื้อหาเกี่ยวกับการก่อสร้างอย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งหากพิจารณาข้อกำหนดที่สำคัญของตัวกฎหมายควบคุมอาคารของประเทศสิงคโปร์จะแบ่งได้ดังต่อไปนี้

### 3.1.1 บททั่วไปของกฎหมาย

เป็นการระบุคำนิยามต่างๆ ของกฎหมายควบคุมอาคารของประเทศสิงคโปร์ และอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ปฏิบัติงานเกี่ยวข้องกับข้อบังคับตามกฎหมาย ซึ่งในส่วนนี้จะพบว่ามีข้อกำหนดข้อกำหนดโดยเฉพาะสำหรับอาคารสูงเกิน 30 ชั้น ซึ่งเป็นการกำหนดในด้านของโครงสร้างรากฐานของอาคารไว้ต่างหากจากงานรากฐานของอาคารทั่วไป

### 3.1.2 การควบคุมงานก่อสร้างอาคาร

มีการกำหนดให้ยื่นแบบแปลนต่างๆ ของอาคาร เช่นเดียวกับของไทย เพื่อที่จะต้องได้รับการอนุมัติก่อนเริ่มดำเนินโครงการเพื่อขออนุมัติโดยที่จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ เช่น รวมไปถึงการประเมินความรู้ความสามารถของผู้พัฒนาโครงการหรือผู้ดำเนินการก่อสร้างโดยกำหนดเป็นคุณสมบัติไว้ รวมไปถึงการควบคุมงานก่อสร้าง และทดสอบก่อนการเริ่มใช้อาคาร

### 3.1.3 การปรับปรุงองค์ประกอบภายนอกอาคาร

ในส่วนนี้เป็นการควบคุมในด้านสถาปัตยกรรม การออกแบบ และการคำนึงถึงสิ่งแวดล้อมของอาคาร ซึ่งเป็นการกำหนดหน้าที่ให้ดูแลรักษาส่วนนอกของอาคารที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอาคารเช่นกัน โดยคำนึงถึงวัสดุ และความมั่นคงแข็งแรงของส่วนดังกล่าวเป็นหลัก

### 3.1.3.1 ข้อกำหนดสำหรับผู้พิการ และสมรรถนะอื่นๆของอาคาร

ในส่วนนี้เป็นการกำหนดให้อาคารที่มีการก่อสร้างนั้นต้องไม่มีส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารออกมา กีดขวางพื้นที่สาธารณะอันจะส่งผลกระทบต่อพื้นที่ที่จัดไว้สำหรับคนพิการทั้งภายในอาคาร และพื้นที่ โดยรอบอาคาร เช่น ทางเท้าสำหรับคนตาบอด หรือหากมีการซ่อมแซมก็ต้องปรับปรุงพื้นที่ให้คืนสู่ สภาพเดิม

### 3.1.3.2 มาตรฐานความยั่งยืนทางสิ่งแวดล้อม สำหรับอาคารที่มีอยู่เดิม

ข้อกำหนดส่วนนี้จะเป็นการกำหนดที่ออกมาโดยคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม โดยมีการกำหนดให้คะแนน สำหรับการออกแบบอาคาร ภายใต้การคำนึงถึงด้านพลังงาน ความยั่งยืนทางสิ่งแวดล้อม ซึ่งเจ้าของ อาคารมีหน้าที่ในการจัดทำข้อมูลเกี่ยวกับด้านสิ่งแวดล้อมส่งต่อเจ้าหน้าที่ตามที่กำหนด

### 3.1.4 อาคารอันตรายและเหตุอันตราย

เป็นการกำหนดขอบเขตของอาคารที่เข้าข่ายอาคารอันตรายหรือเหตุอันตรายโดยมีการนิยามไว้ ซึ่งอาจส่งผลให้เกิดอันตรายต่อการบาดเจ็บของบุคคล หรือความเสียหายของทรัพย์สิน ทั้งอาคารที่กำลัง ก่อสร้าง และสร้างเสร็จแล้ว โดยให้เจ้าหน้าที่มีอำนาจเข้าไปประเมินตามดุลยพินิจว่าอาคารอยู่ในสภาพใด โดยสามารถสั่งปิดหรือพักการดำเนินการก่อสร้างได้

### 3.1.5 การตรวจสอบอาคาร

มีการกำหนดให้ตรวจสอบอาคารเป็นระยะเพื่อความมั่นคงแข็งแรงของอาคารเป็นระยะ โดยใน อาคารที่พักอาศัยจะกำหนดให้มีการตรวจสอบโครงสร้างทุกๆ 10 ปี และอาคารประเภทอื่นนอกเหนือจาก อาคารที่พักอาศัยต้องตรวจสอบโครงสร้างทุกๆ 5 ปี

นอกจากนี้ทางประเทศสิงคโปร์ได้มีการแต่งตั้งหน่วยงานของรัฐที่เรียกว่า BCA : Singapore Building & Construction Authority ซึ่งมีหน้าที่หลักในการพัฒนาและควบคุมการก่อสร้างอาคารภายในสิงคโปร์ โดยมีนโยบายหลักของหน่วยงาน<sup>25</sup> ดังนี้

- 1.อาคารสร้างใหม่ อาคารที่มีอยู่เดิม และสิ่งปลูกสร้างชั่วคราวต้องอยู่ภายใต้มาตรฐานความปลอดภัย
- 2.ส่งเสริมให้อาคารมีคุณภาพที่ดี
- 3.เน้นสิ่งแวดล้อมที่ยั่งยืน
- 4.ส่งเสริมในด้าน Barrier Free Accessibility
- 5.ยกระดับภาคอุตสาหกรรมการก่อสร้างทั้งในด้านการออกแบบ ทักษะในด้านวิชาชีพและเทคนิคการก่อสร้างให้มีศักยภาพเพิ่มมากขึ้น

### 3.2 กฎหมายควบคุมอาคารของประเทศญี่ปุ่น

ประเทศญี่ปุ่นเป็นประเทศที่มีลักษณะภูมิประเทศตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ที่เกิดแผ่นดินไหวบ่อย ซึ่งทำให้ยากต่อการสร้างอาคารสูง แต่ด้วยประเทศที่มีการพัฒนาทางด้านเทคโนโลยีอย่างมาก ทำให้ประเทศญี่ปุ่นนั้นสามารถสร้างอาคารสูงได้และมีตึกสูงมากมายในปัจจุบัน ซึ่งทางประเทศญี่ปุ่นได้มีกฎหมายการควบคุมอาคาร (The Building Standard Law) โดยเฉพาะเช่นกัน

แนวความคิดของกฎหมายควบคุมอาคารของประเทศญี่ปุ่น<sup>26</sup> ได้นำแนวคิดเกี่ยวกับการกำหนดสัดส่วนพื้นที่มาผนวกกับการวางผังเมืองของประเทศ โดยผังเมืองประเทศญี่ปุ่นมีการกำหนดโซนการใช้ประโยชน์ที่ดินออกเป็น 12 ชนิดของเขตการใช้ที่ดิน ในส่วนของพื้นที่ที่ได้กำหนดให้พัฒนาเมืองตามกฎหมายการผังเมืองการก่อสร้างอาคารจะถูกจำกัดตามกฎหมาย จนกว่าโครงการจะได้รับอนุมัติให้ทำการซื้อขายที่ดินหรือเวนคืนที่ดิน และต้องมีการทำประชาพิจารณ์จากประชาชนในพื้นที่ว่าให้ทำการก่อสร้างเพื่อพัฒนาเป็นเมืองนั้นได้

<sup>25</sup> ดร. พร วิรุฬห์รักษ์, โครงการศึกษา วิเคราะห์ เปรียบเทียบและแปลกฎหมายในกลุ่มประเทศอาเซียนในเรื่อง กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารเพื่อเตรียมความพร้อมในการเข้าสู่การเป็นประชาคมอาเซียน, กรมโยธาธิการและผังเมือง, Available from [https://www.dpt.go.th/wan/lawdpt/data/02/581030\\_02](https://www.dpt.go.th/wan/lawdpt/data/02/581030_02)

<sup>26</sup> มนตรี บัวมาก. ปัญหาเกี่ยวกับการบริหารจัดการอาคารสูงตามกฎหมายควบคุมอาคาร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารบัณฑิต, สาขาวิชานิติศาสตร์ คณะนิติศาสตร์ปริทัศน์ มหวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต. 2557.

ซึ่งหากพิจารณาข้อกำหนดที่สำคัญตามที่ได้กำหนดไว้ในกฎหมายควบคุมอาคารของประเทศญี่ปุ่นตาม Building Control in Japan<sup>27</sup> จะแบ่งได้ดังต่อไปนี้

### 3.2.1 ระบบควบคุมอาคารโครงสร้างพื้นฐาน

เป็นการออกข้อกำหนดในการควบคุมอาคารในภาพรวม โดยแบ่งออกเป็น 3 เรื่อง คือ ข้อกำหนดสำหรับความปลอดภัยและสิ่งอำนวยความสะดวก ข้อกำหนดสำหรับการผังเมือง และข้อกำหนดด้านการพัฒนาที่ดิน และยังระบุถึงข้อกำหนดต่างๆในภาพรวม เช่น เอกสารทางกฎหมาย ข้อกำหนดพื้นฐาน เป็นต้น

---

<sup>27</sup> Building Control in Japan, Institute of International Harmonization for Building and Housing. เข้าถึงเมื่อ: 13 พฤษภาคม 2564, Available from <http://www.iibh.org/kijun/japan.htm>

Building Control in Japan

Part A Basic Structures of Building Control in comparison with Various Countries

Chapter 1 Subjects of Building Control

Chapter 2 Basic Legal Document and Technical Documents

Chapter 3 Performance-based Solutions

Part B Background Information

Chapter 3 Background

Chapter 4 Local Authorities in Japan

Chapter 5 Structure of Legal Documents on Building Control

Part C Building Regulatory System

Chapter 5 Basic Legal Documents and Technical Documents in Japan

Chapter 6 Building Standard Law

Chapter 7 Laws related to Building Standard Law

Chapter 8 Building Regulatory System based on Building Standard Law

Chapter 9 Sub-systems

Part D Technical Requirements for Building Safety and Amenity (Group A)

Chapter 10 Structural Safety

Chapter 11 Fire Safety

Chapter 12 Accessibility

Chapter 13 Energy Conservation

Chapter 14 Other Aspects for Building Safety and Amenity

Part E Technical Requirements from the viewpoint of City Planning (Group B)

Chapter 15 City Planning in Japan

Chapter 16 Urbanization Control, Major Public Facilities, and Major Urban Development Projects

Chapter 17 Building Control based on Zoning - by general zoning -

Chapter 18 Building Control based on Zoning - by specific zoning -

Part F Technical Requirements from the viewpoint of Land-development (Group C)

Chapter 19 Land-development Permission System

Chapter 20 Technical Requirements from the viewpoint of Land-development

### 3.2.2 ข้อมูลพื้นฐานด้านอาคาร

ในข้อกำหนดส่วนนี้เป็นการแบ่งอาคารตามรูปแบบการใช้ประโยชน์ประกอบไปด้วย อาคารเพื่ออยู่อาศัย อาคารอื่นที่ไม่ใช่เพื่อการอยู่อาศัย อาคารประเภทอาคารที่ทำด้วยไม้ขนาดใหญ่ และอาคารสูงพิเศษ ซึ่งในส่วนของอาคารสูงพิเศษนั้น ได้มีการกล่าวถึงพัฒนาการของกฎหมายญี่ปุ่นในอดีต กฎหมายของประเทศญี่ปุ่นนั้นไม่สามารถสร้างอาคารที่สูงเกิน 31 เมตรได้ เนื่องด้วยบริเวณที่ตั้งของประเทศอยู่ในเขตที่เกิดแผ่นดินไหวบ่อยในอดีตจึงไม่นิยมให้สร้างอาคารสูง จนกระทั่งปี ค.ศ. 1963 ได้มีการยกเลิกข้อกำหนดนี้ไป เนื่องด้วยความก้าวหน้าของเทคโนโลยีในการสร้างอาคารที่พัฒนามากขึ้นจึงทำให้ข้อกำหนดในส่วนนี้ถูกยกเลิกไป และในปี ค.ศ. 1968 ได้มีอาคารสูงเกิดขึ้นเป็นแห่งแรกในญี่ปุ่น และพัฒนาต่อเนื่องเรื่อยๆ จากนั้นเป็นต้นมา จากการลดข้อกำหนดดังกล่าวทำให้ในปัจจุบันประเทศญี่ปุ่นก็มีอาคารสูงพิเศษมากกว่า 2,500 แห่ง

### 3.2.3 ระบบควบคุมอาคาร

เป็นการควบคุมอาคารโดยเฉพาะซึ่งออกกฎหมายเพื่อควบคุมอาคารในแบบต่างๆ เช่น โรงพยาบาล โรงภาพยนตร์ โรงแรม ที่มีขนาดตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องมีการสร้างและออกแบบอาคารให้สามารถเข้าถึงและใช้งานได้ตามมาตรฐาน เช่น การกำหนดให้มีการติดตั้งลิฟต์โดยสาร ให้มีพื้นที่สำหรับรองรับการจอดรถ ทางลาดและห้องน้ำสำหรับคนพิการ เป็นต้น ซึ่งจะสะท้อนถึงการออกกฎหมายเพื่อให้ผู้พัฒนาโครงการคำนึงถึงการเข้าถึงของคนทุกเพศ ทุกวัย รวมถึงผู้พิการด้วย

### 3.2.4 ข้อกำหนดสำหรับความปลอดภัยและสิ่งอำนวยความสะดวก

เป็นการออกข้อกำหนดสำหรับความปลอดภัยทั้งในด้านโครงสร้างและสิ่งอำนวยความสะดวก ซึ่งประกอบไปด้วย ความปลอดภัยทางโครงสร้าง และมาตรการทางด้านอัคคีภัย โดยคำนึงถึงการรองรับแผ่นดินไหว วาตภัย และอัคคีภัย ทั้งการป้องกัน อุปกรณ์ป้องกัน และสิ่งอำนวยความสะดวกในการหลบหนีเมื่อเกิดภัยพิบัติ

### 3.2.5 ข้อกำหนดสำหรับการผังเมือง

เป็นการควบคุมในด้านของผังเมือง ซึ่งกล่าวถึงที่ตั้งของเขตการใช้ที่ดินต่างๆ การคำนวณค่า FAR : Floor Area Ratio และ BCR : Building Coverage Ratio ของอาคารสูง รวมไปถึงการกำหนดเรื่องการบำรุงรักษาอาคารตามกฎหมายของการผังเมือง

### 3.2.6 ข้อกำหนดด้านการพัฒนาที่ดิน

ข้อกำหนดข้อนี้เน้นไปในเรื่องของที่ดินในการพัฒนาโครงการ เป็นการระบุถึงข้อกำหนดในการใช้ที่ดินในการสร้างอาคารนั้น โดยต้องมีการขออนุญาตก่อนที่จะเข้าไปพัฒนาโครงการ เพื่อให้ได้รับใบอนุญาตในการพัฒนาที่ดิน และเมื่อได้รับอนุญาตจึงเริ่มสร้างอาคารได้ ซึ่งก็จะต้องมีการจัดทำแบบแปลน เพื่อขออนุญาตเช่นเดียวกันจึงจะทำการเริ่มก่อสร้างเพื่อพัฒนาโครงการได้ ซึ่งมีปัจจัยต่างๆเข้ามาเกี่ยวข้องมากมาย เช่น ถนน ระบบสาธารณูปโภค เป็นต้น

ซึ่งหากศึกษาจะพบว่าในช่วงสมัยก่อนปี ค.ศ. 1963 ประเทศญี่ปุ่นจะถูกห้ามไม่ให้มีการสร้างตึกสูงเกิน 31 เมตร<sup>28</sup> เนื่องด้วยภูมิประเทศ และโครงสร้างภูมิศาสตร์ที่อยู่ในเขตแผ่นดินไหว แต่ด้วยความก้าวหน้าทางเทคโนโลยี ซึ่งประเทศญี่ปุ่นเป็นผู้นำในด้านนี้อยู่แล้วนั้น ก็สามารถที่จะลดข้อกำหนดกฎหมายได้ทำให้ประเทศญี่ปุ่นเริ่มมีการสร้างอาคารสูงเรื่อยๆ ตั้งแต่ปี ค.ศ. 1963 เป็นต้นมา จนมีตึกที่สูงมากมายอยู่ในปัจจุบัน

จากการศึกษากฎหมายควบคุมอาคารของประเทศต่างๆข้างต้น รวมถึงประเทศไทยนั้น จะเห็นได้ว่าแต่ละประเทศมีการออกกฎหมายภายใต้การคำนึงถึงสิ่งต่างๆ เช่น ความปลอดภัย สิ่งแวดล้อม ความแข็งแรงของโครงสร้าง เป็นต้น ซึ่งถือเป็นหลักโดยทั่วไป ที่จะออกข้อกำหนดมาเพื่อความปลอดภัยและคุ้มครองประชาชนให้อยู่อาศัย หรือใช้ประโยชน์จากอาคารอย่างปลอดภัย และไม่สร้างผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมโดยรอบ

<sup>28</sup> JAPANINFO, ญี่ปุ่นกำลังจะมีตึกที่สูงที่สุดแห่งใหม่ภายในปี 2023 (online), 26 August 2019. Available from <https://jpninfo.com/thai/17318>

ซึ่งจะเห็นได้ว่าไม่พบการกำหนดความสูงไว้อย่างตายตัวไว้ในกฎหมายแล้วในปัจจุบัน ซึ่งประเทศที่เคยมีกำหนดไว้อย่างประเทศญี่ปุ่นก็มีการยกเลิกข้อกำหนดนี้ไปแล้ว ซึ่งถือเป็นการเปลี่ยนแปลงกฎหมายไปตามเวลาและความเหมาะสม หรือหากรัฐต้องการที่จะกำกับดูแลเป็นพิเศษสำหรับอาคารสูง ก็ควรออกกฎหมายโดยที่เป็นการออกกฎที่มาเป็นการควบคุมเพิ่มเติมสำหรับอาคารสูงโดยเฉพาะอย่างเช่นในประเทศสิงคโปร์ที่มีการดูแลโดยเฉพาะในเรื่องของรากฐานอาคารที่มีความสูงเกิน 30 ชั้น หรือการตรวจสอบดูแลความมั่นคงแข็งแรงของอาคารตามรอบเวลาที่กฎหมายกำหนด ซึ่งเป็นเพียงข้อกำหนดแต่ไม่ได้เป็นการห้ามก่อสร้างแต่เพียงอย่างเดียว

ตามหลักการที่กฎหมายควรจะเปลี่ยนไปตามสภาพสังคมที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างเหมาะสม ด้วยปัจจุบันที่มีวิทยาการต่างๆมากมาย ผู้ก่อสร้างทั้งด้านวิศวกรรม และสถาปนิกมีความเชี่ยวชาญชำนาญมากขึ้น ประกอบกับเทคโนโลยีที่ทันสมัยนั้น หากผู้พัฒนาโครงการสามารถสร้างอาคารขึ้นได้อย่างปลอดภัยแล้วนั้น ข้อกำหนดในตัวกฎหมายก็ควรจะเปลี่ยนแปลงไปตามความเหมาะสมกับบริบทของสังคมที่เปลี่ยนไป



## บทที่ 4

### วิเคราะห์ผลกระทบของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

#### ในด้านการควบคุมความสูงของอาคาร

จากการที่ได้ศึกษาข้อบังคับของพระราชบัญญัติที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมอาคารแล้วนั้นจะพบว่า มีข้อกำหนดบางข้อซึ่งเป็นข้อกำหนดเกี่ยวกับความสูงอาคาร โดยมีการบัญญัติไว้ใน ข้อ 44 ของ กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ออกตามความในพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ความว่า “ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะร้าววัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด ความสูงของอาคารให้วัดแนวตั้งจากระดับถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุด สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด” ซึ่งข้อกำหนดนี้ส่งผลโดยตรงต่อความสูงอาคารโดยตรง เนื่องจากการควบคุมความสูงโดยกำหนดไว้จากระยะร่น โดยความกว้างของถนนเข้ามามีผลด้วย ประกอบกับความกว้างของถนนในปัจจุบันของประเทศไทยนั้น ไม่ได้ถูกวางผังให้ดีมาแต่แรก จึงทำให้ถนนมีลักษณะที่แคบ โดยเฉพาะในย่านเศรษฐกิจต่างๆ ทำให้ส่งผลโดยตรงต่อความสูงอาคาร และด้วยสภาพและขนาดที่ดินที่ไม่มีลักษณะกว้างพอ และราคาที่ดินที่ค่อนข้างสูงมากประกอบกับมีแนวโน้มจะสูงขึ้นเรื่อย ทำให้ผู้ลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ติดเงื่อนไขนี้ และไม่สามารถดำเนินการในโครงการต่างๆได้อย่างเต็มที่ทั้งที่พอมือที่ดินที่จะพัฒนาโครงการแล้วนั้น จึงส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนรูปแบบของการลงทุน หรือยอมลงทุนในพื้นที่เดิมนั้นแต่ต้องยอมรับในพื้นที่ของอาคารที่จะใช้ดำเนินการหรือให้เช่าต้องลดลงตามความสูงที่ถูกจำกัด

#### 4.1 ผลกระทบของการควบคุมความสูงอาคาร

เมื่อกฎหมายเข้ามามีผลต่อความสูงของอาคารแล้วนั้น ไม่ได้ส่งผลแค่กับโครงการต่างๆของผู้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างเดียว ซึ่งผู้เขียนยังเห็นถึงผลกระทบในด้านอื่นๆอีกมากมายดังต่อไปนี้

#### 4.1.1 ผลกระทบการควบคุมความสูงอาคารที่ส่งผลต่อผู้บริโภค

ในด้านผลกระทบต่อผู้บริโภคนั้น หากโครงการต่างๆ มีจำนวนพื้นที่ให้เช่า หรือพื้นที่ขายเพิ่มขึ้น จากการเพิ่มความสูงของอาคาร ก็จะส่งผลให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ มีการเปลี่ยนแปลงไปในเรื่องของราคา เช่น คอนโดมิเนียมสำหรับอยู่อาศัยก็จะราคาถูกลง อาคารสำนักงานให้เช่าราคาพื้นที่เช่าต่อหน่วยก็จะถูกลง รวมถึงด้านธุรกิจโรงแรมก็เช่นเดียวกัน ซึ่งจะทำให้ผู้ประกอบการมีการทำการส่งเสริมการตลาดมาแข่งขันกันเอง และผู้บริโภคก็มีสิทธิ์เลือกมากขึ้น ทั้งในราคาที่ถูกลง สามารถเข้าถึงตัวสินค้าได้มากขึ้น จากการส่งเสริมการขายของผู้ประกอบการในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แต่ละราย

#### 4.1.2 ผลกระทบการควบคุมความสูงอาคารที่ส่งผลต่อผู้ประกอบการ

ในด้านผลกระทบต่อผู้ประกอบการนั้นการที่ผู้ประกอบการสามารถพัฒนาโครงการได้อย่างเต็มที่ตามความต้องการ เป็นอิสระโดยไม่มีข้อกำหนดความสูงมาจำกัดนั้น จะส่งผลดีต่อผู้ประกอบการ ก็คือผู้ประกอบการย่อมได้พื้นที่ให้เช่า หรือพื้นที่สำหรับการขายเพิ่มขึ้น ซึ่งก็จะส่งผลต่อการทำกำไรที่เพิ่มขึ้นโดยตรงซึ่งแปรผันตามหน่วยการขายที่เพิ่มขึ้น หรือพื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้น อีกทั้งยังสามารถพัฒนาโครงการให้ได้หลากหลายยิ่งขึ้น เช่น ในรูปแบบห้างสรรพสินค้าและโรงแรม ห้างสรรพสินค้าและอาคารสำนักงาน เป็นต้น ก็จะสามารถทำให้โครงการน่าสนใจมากขึ้น สามารถดึงดูดผู้บริโภคให้เข้ามาซื้อหรือเช่าพื้นที่ในตัวโครงการได้มากขึ้นเช่นกัน

#### 4.1.3 ผลกระทบการควบคุมความสูงอาคารที่ส่งผลต่อสิ่งแวดล้อม

ในด้านของผลกระทบที่จะส่งผลต่อสิ่งแวดล้อมนั้น ตัวข้อกำหนดที่เข้ามาจะส่งผลต่อลักษณะของอาคารที่แปลกไปในหลายรูปแบบซึ่งเห็นชัดในรูปแบบของอาคารชั้นบนใดที่พบได้มากในปัจจุบัน ซึ่งเกิดมาจากการที่ผู้ลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์พยายามออกแบบอาคารเพื่อให้ได้พื้นที่เช่าหรือพื้นที่ขายให้ได้มากที่สุด ภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมายควบคุมอาคาร อันนำมาซึ่งภาพรวมของสิ่งแวดล้อมที่ได้รับผลกระทบตามมา ซึ่งแบ่งได้ดังต่อไปนี้

#### 4.1.3.1 ผลกระทบของการควบคุมความสูงอาคารที่ส่งผลต่อสิ่งแวดล้อมในด้านลักษณะอาคารในประเทศไทย

ผลกระทบในเรื่องของลักษณะอาคารในปัจจุบันที่ถูกจำกัดด้วยข้อกำหนดนั้นจะเห็นได้ชัดในเรื่องของลักษณะอาคารที่มีรูปแบบเป็นอาคารชั้นบันไดจำนวนมาก ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผลมาจากข้อกำหนดของกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ออกตามความในพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 สะท้อนให้เห็นถึงความต้องการสร้างอาคารให้ได้พื้นที่ใช้สอยมากที่สุดเท่าที่จะทำได้ภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมาย โดยความสูงของอาคารที่จะสร้างได้สูงสุดนั้น ขึ้นอยู่กับความกว้างของถนนด้านหน้าอาคาร ซึ่งนับจากผนังตึกไปจนถึงถนนฝั่งตรงข้าม ซึ่งจะสามารถสร้างสูงได้เป็น 2 เท่าของระยะที่กล่าวข้างต้น

จะเห็นได้ว่าความกว้างของถนนมีผลต่อความสูงของอาคารโดยตรง แต่ความกว้างของถนนในปัจจุบันนั้นไม่เอื้อที่จะให้เกิดอาคารสูงได้มากสักเท่าไร เนื่องจากถนนส่วนใหญ่มีลักษณะที่แคบ และถ้ามองในอีกด้านที่จะทำให้ผู้ลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สร้างอาคารสูงได้นั้น ต้องมีที่ดินที่จะใช้เป็นพื้นที่ในการก่อสร้างเป็นลักษณะตอนลึกซึ่งหาได้ยากในปัจจุบัน หรือหากจะรวมที่ดินให้มีลักษณะตามที่ต้องการได้นั้นอาจต้องจ่ายเงินในการลงทุนจำนวนมาก ซึ่งก็จะส่งผลโดยตรงต่อต้นทุนของการสร้างอาคารของโครงการนั้น

ในปัจจุบันมีตึกประเภทอาคารสูงเกิน 300 เมตร ( Super tall ) มีเพียง 4 อาคารเท่านั้น<sup>29</sup> ซึ่งส่วนใหญ่อาคารเหล่านี้ จะสร้างเพื่อใช้สร้างเป็นโรงแรม อาคารสำนักงาน และคอนโดมิเนียม จะเห็นได้ว่าข้อกำหนดในเรื่องนี้จะมาเป็นส่วนหนึ่งของผลกระทบจากข้อกำหนดที่ได้สร้างเงื่อนไขไว้ตามพระราชบัญญัตินี้ ซึ่งจะส่งผลต่อลักษณะอาคารในประเทศไทย ที่ไม่สามารถจะสร้างอาคารได้สูงมากนัก

<sup>29</sup> DoZR LivingPop, 50 อันดับ ตึกสูงที่สุดในประเทศไทย, 30 พฤษภาคม 2562, Available from <https://www.livingpop.com/top-50-thailand-tallest-building/>

#### 4.1.3.2 ผลกระทบของการควบคุมความสูงอาคารที่ส่งผลต่อสิ่งแวดล้อมในด้านทัศนียภาพ

หากมองภาพรวมของอาคารในกรุงเทพฯปัจจุบันในด้านทัศนียภาพ จะพบว่าเมื่อมองความเป็นระเบียบของเมืองจะไม่เป็นระเบียบมากนัก เนื่องจากผู้ลงทุนจะพยายามหาที่ดินที่สามารถพัฒนาโครงการได้อย่างเต็มที่ตามที่ได้วางแผนการลงทุนไว้ เช่น หาที่ดินที่มีลักษณะ และขนาดที่เพียงพอ หาที่ดินที่จะพัฒนาโครงการในพื้นที่ที่สามารถทำได้ภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมายในด้านการใช้ประโยชน์ของที่ดิน ทำให้โครงการต่างๆ เกิดขึ้นอย่างกระจุกกระจายไม่เป็นระเบียบ จะเห็นได้จากการพบเห็นอาคารสูงได้ในทุกพื้นที่ที่แตกต่างกันไป

ซึ่งถ้าสังเกตโดยรวมจะพบว่าย่านธุรกิจใจกลางเมือง ( CBD : Central Business District ) ของกรุงเทพฯที่เมื่อก่อนจะอยู่บริเวณสาทร หรือ สีลม แต่ปัจจุบัน ราคาที่ดินที่สูงขึ้น พื้นที่ว่างที่จะสามารถพัฒนาโครงการได้นั้นน้อยลง จึงทำให้โครงการต่างๆที่เกิดขึ้นในช่วงหลังต้องกระจายออกไปในพื้นที่อื่นแทน เช่น โอศก พระราม 9 อารีย์ เป็นต้น การเติบโตไปตามแนวของรถไฟฟ้า เช่น แนวถนนสุขุมวิท แนวถนนพหลโยธิน การเติบโตตามแนวของทางด่วน เช่น ถนนวิภาวดีรังสิต ถนนบางนา-ตราด เป็นต้น ซึ่งไม่มีพื้นที่ที่จะเป็นศูนย์กลางของธุรกิจอย่างเต็มรูปแบบ ทำให้ยากในแง่ของการติดต่อค้าขายกันระหว่างบริษัท เนื่องจากไม่มีการแบ่งเขตพื้นที่ธุรกิจไว้อย่างชัดเจน

และหากมองลงมาในด้านสิ่งแวดล้อมทางทัศนียภาพที่ส่งผลต่อการออกแบบของตัวอาคาร ด้วยตัวกฎหมายที่กำหนดทำให้ผู้ลงทุนได้อาศัยช่องว่างทางกฎหมาย เพื่อที่จะทำให้อาคารที่ต้องการจะลงทุนนั้น มีพื้นที่ให้เช่า หรือพื้นที่ขายมากขึ้นเท่าที่จะทำได้ ภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมาย จึงทำให้เกิดอาคารในรูปแบบลักษณะของอาคารแบบชั้นบันได หรืออาคารแบบลาดเอียง ซึ่งสะท้อนถึงความต้องการใช้ประโยชน์ในที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุดจากการลงทุนในโครงการนั้นๆ ด้วยการสร้างอาคารให้ได้พื้นที่มากที่สุด จึงทำให้เกิดอาคารที่สร้างในรูปแบบดังกล่าวจำนวนมาก



รูปที่ 3 ภาพแสดงอาคารอาคารลักษณะชั้นแบบบันได หรือ อาคารแบบลาดเอียง

แหล่งที่มา : <https://www.rosewoodhotels.com/>, 2561

#### 4.1.4 ผลกระทบการควบคุมความสูงอาคารที่ส่งผลด้านสังคมและเศรษฐกิจ

ในด้านของสังคมและเศรษฐกิจนั้น หากลดการควบคุมความสูงได้ในจะส่งผลให้ธุรกิจลักษณะที่เป็นคอนโดมิเนียม หรือห้องชุด สามารถเพิ่มจำนวนห้องและพื้นที่การขายได้ ซึ่งจะส่งผลต่อราคาโดยตรงที่จะลดลงจากที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน และเมื่อมีราคาที่ถูกลงสามารถเข้าถึงกำลังการซื้อของผู้บริโภคได้ ก็จะส่งผลให้รูปแบบของสังคมเปลี่ยนไปได้ก็คือจะทำให้คนนิยมอาศัยในคอนโดมิเนียม แฟลท อพาร์ทเมนต์ที่ตั้งอยู่บริเวณใจกลางเมือง อย่างเช่นประเทศฮ่องกง สิงคโปร์ ทำให้คนไม่ต้องไปอยู่ตามชานเมือง ทั้งประหยัดเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทาง นอกจากนี้ก็จะส่งผลต่อระบบเศรษฐกิจทางอ้อมได้หากประชาชนมีความมั่นคงมากขึ้น ทั้งจากการประหยัดค่าใช้จ่ายต่างๆ และต้นทุนการอยู่อาศัยที่ลดลงจากราคาที่จะถูกลงตามอุปทานของผู้ขายที่มากขึ้น

#### 4.1.5 ผลกระทบการควบคุมความสูงอาคารที่ส่งผลต่อการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ในด้านของผลกระทบที่จะส่งผลต่อการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้น เมื่อมีตัวข้อกำหนดเข้ามากระทบกับสิ่งที่ผู้ลงทุนได้ตั้งใจไว้กับตัวโครงการที่จะพัฒนา ก็จะส่งผลทั้งการตัดสินใจลงทุน และรูปแบบการดำเนินธุรกิจของผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้

##### 4.1.5.1 ผลกระทบการควบคุมความสูงอาคารที่ส่งผลต่อการตัดสินใจลงทุนของผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

เมื่อมีข้อกำหนดที่เข้ามาสร้างเงื่อนไข และส่งผลต่อสิ่งที่ผู้ลงทุนวางแผนไว้แล้วนั้น เนื่องด้วยในปัจจุบันการหาพื้นที่เพื่อที่จะพัฒนาโครงการในเขตเมืองหาได้ยาก และราคาค่อนข้างสูง ผู้ลงทุนอาจเลือกที่จะเปลี่ยนทำเลในการตั้งของโครงการ ออกไปในพื้นที่ชานเมืองมากขึ้น ที่ถนนกว้างขึ้น หรือการซื้อที่ดิน และจัดหาที่ดินเพื่อที่จะพัฒนาโครงการต่อได้ด้วยมูลค่าการลงทุนที่ต่ำกว่า หรืออาจเกิดการเปลี่ยนใจที่จะไม่ลงทุนในพื้นที่นั้น หรืออาจจะเลื่อนโครงการออกไปก่อนได้

อย่างไรก็ตามทำเลในการลงทุนในพื้นที่กลางเมืองย่อมส่งผลที่ดีต่อโครงการมากกว่า เช่น ถ้าหากมองตามความจริงหากโครงการนั้นสามารถตั้งได้กลางเมืองมากกว่าก็จะทำให้การเข้าถึงโครงการได้ง่ายขึ้น สะดวกต่อการเดินทาง ซึ่งจะส่งผลต่อความน่าสนใจและรายได้ของผู้ลงทุนโดยตรง ทั้งในด้านความสนใจของผู้เช่า หรือผู้ที่มาซื้ออาคารในอนาคต

##### 4.1.5.2 ผลกระทบการควบคุมความสูงอาคารที่ส่งผลต่อรูปแบบการดำเนินธุรกิจ

เนื่องจากการข้อกำหนดดังกล่าวข้างต้น จะส่งผลต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนโดยตรงได้เช่นกัน หากมีข้อกำหนดเข้ามาทำให้ผู้ลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถพัฒนาโครงการได้อย่างเต็มที่ตามที่ตนเองต้องการ เนื่องด้วยข้อจำกัดของกฎหมายควบคุมอาคาร เช่น ความสูงอาคาร พื้นที่รวมของอาคาร และรูปแบบการใช้ที่ดิน ที่มีกฎหมายต่างๆเข้ามารวมกันกำหนด ซึ่งหากข้อกำหนดนั้นเข้ามาแล้วทำให้ผู้ลงทุนคาดการณ์แล้วว่าการเริ่มโครงการในบริเวณที่เลือกไว้อาจได้พื้นที่ไม่มากเท่าที่ควรตามที่คาดหวังไว้ ซึ่งจะส่งผลต่อรายได้ เช่นจากพื้นที่เช่า หรือพื้นที่ในการขาย จึงทำให้พื้นที่นั้นผู้ลงทุนจะมองว่า

ไม่สามารถพัฒนาและทำให้เกิดประโยชน์ได้อย่างเต็มที่ เช่น ผู้ลงทุนต้องเลือกที่จะทำห้างสรรพสินค้าเพียงอย่างเดียว แทนที่จะทำห้างสรรพสินค้าส่วนล่างของอาคาร และส่วนบนของอาคารทำเป็นโรงแรม อาคารสำนักงาน หรือคอนโดมิเนียม ในรูปแบบโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม (Mixed-use) ก็จะไม่สามารถทำได้ ทำให้ผู้ลงทุนต้องเลือกรูปแบบของธุรกิจไปในทางใดทางหนึ่งเท่านั้น

ในด้านของผู้ลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม หากผู้ลงทุนมีที่ดินที่ต้องการจะลงทุนอยู่ในซอยที่มีขนาดไม่กว้างไม่ถึงเกณฑ์ที่จะสามารถสร้างคอนโดในรูปแบบอาคารสูงได้ ผู้ลงทุนจึงต้องเลือกที่จะทำโครงการคอนโดมิเนียมแบบ low-rise แทน เนื่องจากไม่สามารถทำ high-rise ในพื้นที่ดังกล่าวได้

#### 4.2 สรุปผลการวิเคราะห์ผลกระทบต่อผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

จากผลกระทบต่อด้านต่างๆ ที่กล่าวมาข้างต้นนั้น ล้วนส่งผลโดยตรงต่อการตัดสินใจของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จะเห็นได้ว่าเมื่ออาคารต่างๆ ถูกข้อจำกัดกฎหมายที่ออกมาเพื่อควบคุมแล้วนั้น จะส่งกระทบในหลายๆ ด้าน ซึ่งส่งผลกระทบต่อผู้พัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์คือพื้นที่เช่าหรือพื้นที่สำหรับขายของโครงการ จะถูกลดลง หรือแม้แต่รูปแบบการลงทุนของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ก็อาจจะเปลี่ยนแปลงไปเป็นรูปแบบอื่น ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อการเติบโตในธุรกิจประเภทนี้อย่างมาก ที่ยังมีความต้องการจากผู้บริโภคอย่างต่อเนื่อง

นอกจากผลกระทบที่เกิดต่อผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ยังมีผลกระทบในด้านอื่นๆ อีก ตัวอย่างเช่น มูลค่าของการลงทุนที่เปลี่ยนไป ซึ่งผู้ลงทุนอาจจะลดขนาดของโครงการลง โอกาสเติบโตของธุรกิจประเภทนั้นๆ โอกาสการสร้างงานที่จะตามมาจากการเติบโตของโครงการ ความสนใจของนักลงทุนต่างๆ หรือแม้แต่โอกาสในการเติบโตของพื้นที่โดยรอบโครงการ ที่มีโอกาสจะพัฒนาขึ้นมาได้เมื่อมีโครงการใหญ่ๆ เข้ามาลงทุน จะเห็นได้ว่าข้อกำหนดดังกล่าวเมื่อส่งผลต่อการเปลี่ยนไปในการตัดสินใจลงทุนแล้วนั้น ยังส่งผลในด้านต่างๆ อีกมากมาย

## บทที่ 5

### บทสรุปและข้อเสนอแนะ

#### 5.1 บทสรุป

จากการศึกษาข้อกำหนดในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมอาคาร รวมถึงศึกษากฎหมายควบคุมอาคารของต่างประเทศ ซึ่งได้มีการออกข้อกำหนดมาเพื่อที่จะควบคุมอาคารในด้านต่างๆ ตามวัตถุประสงค์ของกฎหมายที่แตกต่างกัน แต่วัตถุประสงค์ของกฎหมายทั้งหมดนั้น ก็จะเป็นไปในแนวทางเดียวกัน อันนำมาซึ่งความปลอดภัยในการสร้างอาคาร การใช้อาคาร และประโยชน์อื่นๆ ต่อตัวอาคาร

นอกจากนี้ยังได้ศึกษาถึงผลกระทบต่อการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยจากข้อกำหนดที่ได้ถูกกำหนดไว้ในด้านการควบคุมความสูงของอาคาร ซึ่งกำหนดไว้อย่างตายตัว โดยที่การกำหนดดังกล่าวนี้ ส่งผลกระทบต่อโอกาสในการพัฒนาของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งในด้านของผู้บริโภค ผู้ประกอบการ สิ่งแวดล้อม สังคมและเศรษฐกิจ เป็นต้น จะเห็นได้ว่าข้อกำหนดเพียงไม่กี่ข้อนี้ สามารถส่งผลกระทบได้มากมายต่อภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ซึ่งผู้ศึกษาได้ศึกษาไปถึงวัตถุประสงค์ของตัวกฎหมาย โดยพบว่าวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมอาคารนั้น จะคำนึงถึงประโยชน์ในด้านต่างๆ ตามวัตถุประสงค์ของกฎหมายที่ออกมา โดยสามารถจำแนกได้เป็น 6 วัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

1. เพื่อประโยชน์และความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร
2. เพื่อความปลอดภัย
3. เพื่อป้องกันอัคคีภัย
4. เพื่อสาธารณสุขและสิ่งแวดล้อม
5. เพื่อการผังเมืองและสถาปัตยกรรม
6. เพื่ออำนวยความสะดวกแก่การจราจร



เมื่อพิจารณาแล้วนั้นวัตถุประสงค์หลักๆ จะเน้นไปในทางด้านความปลอดภัยจากทั้งความมั่นคง แข็งแรงในตัวอาคาร และเมื่ออาคารเกิดอัคคีภัยหรือภัยอื่นๆขึ้นต่อบุคคลที่ใช้อาคาร หรือบุคคลที่อยู่ โดยรอบโครงการ

ซึ่งข้อกำหนดที่เข้ามามีส่วนที่ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นคือ ข้อกำหนดในการควบคุมอาคารเรื่องการควบคุมความสูงอาคาร ซึ่งข้อกำหนดนี้ออกมาภายใต้ วัตถุประสงค์ของตัวพระราชบัญญัติ ซึ่งอาจมองว่าอาคารที่สูงนั้นมาด้วยโครงสร้างที่สูงและซับซ้อน อาจส่งผลต่อความมั่นคงแข็งแรงในตัวอาคาร และยากที่จะควบคุมเมื่อมีเหตุการณ์ที่ส่งผลกระทบต่ออาคาร เช่น อัคคีภัย แผ่นดินไหว เป็นต้น แต่ในปัจจุบันการออกแบบและพัฒนาโครงสร้างอาคารของอาคารทำได้ ดีมากขึ้น ด้วยการพัฒนาทางด้านเทคโนโลยี และวิทยาการต่างๆ สามารถให้ทันสมัยและปลอดภัยยิ่งขึ้น ได้ ซึ่งความสูงของอาคารแทบจะไม่มีผลต่อด้านความปลอดภัย ถ้าโครงการต่างๆของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ นั้นได้พัฒนาโครงการขึ้น โดยคำนึงถึงวัตถุประสงค์ของกฎหมายนั้น เช่น การออกแบบบันไดหนีไฟ ระบบ ฉีดน้ำดับไฟในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉินมีเพลิงไหม้ การออกแบบอาคารให้มีความมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัย โดยใช้เทคโนโลยีต่างๆ ที่ทันสมัยเข้ามาช่วยได้ ภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมาย ก็จะสามารถทำให้อาคาร และโครงการต่างๆ ที่ถูกสร้างขึ้น สามารถพัฒนาโครงการได้อย่างเต็มที่ เป็นไปตามที่ผู้ลงทุนในธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ต้องการแล้วนั้น ก็จะส่งผลให้ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เติบโตได้อย่างต่อเนื่อง

และจากการศึกษากฎหมายควบคุมอาคารของต่างประเทศที่ได้นำมาศึกษาข้างต้นนั้น จะพบว่ามีการควบคุมหลายๆด้าน เช่น ความปลอดภัย ความแข็งแรง สิ่งแวดล้อม ซึ่งคล้ายกับพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ของไทย แต่กลับไม่พบในส่วนของข้อกำหนดในด้านความสูงของอาคารที่ได้ ถูกกำหนดไว้อย่างตายตัว หากแต่อาคารต่างๆ นั้นสามารถก่อสร้างและจัดการในด้านต่างๆ ตามที่ข้อ กกฎหมายได้กำหนดมาแล้วนั้น ผู้ลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ก็สามารถพัฒนาโครงการได้อย่างเต็มที่โดย ที่ไม่มีข้อจำกัดเรื่องความสูงเข้ามากำหนดขอบเขตของการพัฒนาในโครงการนั้นๆ ของประเทศที่เลือก มาศึกษา

## 5.2 ข้อเสนอแนะ

จากการที่ได้ศึกษามาข้างต้น ผู้ศึกษาจึงมีข้อเสนอแนะแนวทางในการปรับปรุงแก้ไขข้อกำหนด โดยการยกเลิกความตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 44 ความว่า “ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด” ซึ่งถือเป็นการกำหนดความสูงไว้อย่างตายตัวนั้น ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องของความสูงของอาคารโดยตรง เพื่อให้เป็นการเหมาะสมกับยุคปัจจุบัน ที่เทคโนโลยีและวิทยาการต่างๆ เข้ามามีส่วนช่วยในการก่อสร้างอาคารเป็นอย่างมาก ทั้งในเรื่องการก่อสร้าง และการออกแบบอาคาร โดยที่กฎหมายนั้นควรที่จะเปลี่ยนไปตามสภาพสังคมที่เปลี่ยนแปลงไป ซึ่งจะต้องยังอยู่ภายใต้การบังคับใช้กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น ด้านสิ่งแวดล้อม ด้านการผังเมือง เป็นต้น และเมื่อมีการแก้ไขดังกล่าวผลกระทบที่เป็นข้อเสียต่างๆ ก็จะกลายเป็นเกิดผลดีต่อการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ โดยผู้ศึกษาเห็นว่าข้อกำหนดที่มีการบัญญัติไว้นานแล้วนั้น ควรมีการปรับปรุงแก้ไข ให้เหมาะสมกับสภาพสังคมที่เปลี่ยนไปในปัจจุบัน

โดยตามข้อกำหนดที่ได้กล่าวมาข้างต้นนั้น ในเรื่องของการควบคุมความสูงของอาคาร ผู้วิจัยคิดว่าไม่ควรมีการกำหนดระยะของความสูงที่ตายตัว หากแต่อาจมีการพิจารณาเพิ่มเติมเป็นรายการอื่นไป ซึ่งหากผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้น สามารถออกแบบโครงการที่มีความสูงเกินจากระยะที่เคยกำหนดเดิม แต่มีการออกแบบอาคารภายใต้การคำนึงถึงด้านต่างๆ เพิ่มเติม เช่น ด้านความปลอดภัย ด้านสิ่งแวดล้อม เป็นต้น ซึ่งหากมีการทำตามข้อกำหนดเพิ่มเติมต่างๆ ได้นั้น ให้มีการพิจารณาอนุมัติการก่อสร้างต่อโครงการนั้นได้ โดยที่ภาคเอกชนสามารถดำเนินการตามที่ยกแบบไว้ได้ ภายใต้การคำนึงถึงวัตถุประสงค์ของกฎหมายตามไปพร้อมๆ กับการพัฒนาโครงการ

นอกจากนี้ในด้านการจัดพื้นที่ของเมืองโดยแบ่งให้ป็นย่านธุรกิจ เพื่อที่จะทำให้การติดต่อค้าขายคล่องตัว อาจมีการสนับสนุนโดยการเลือกเขตพื้นที่ที่มีความสามารถ และสามารถพัฒนาพื้นที่ให้เติบโตขึ้นได้อีก อาจกำหนดให้บริเวณพื้นที่นั้นมีข้อกำหนดที่เข้มงวดน้อยลง เพื่อเป็นการดึงดูดให้นักลงทุนกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สนใจในพื้นที่ และเข้ามาลงทุนในพื้นที่นั้น ซึ่งจะเป็นเพิ่มการลงทุนและเติบโตในพื้นที่นั้น ยังทำให้เกิดการแบ่งพื้นที่เขตธุรกิจให้เป็นระเบียบ และเหมาะสมต่อการค้าขายได้มากยิ่งขึ้น อย่างเช่นประเทศที่ได้นำมาศึกษานั้นก็คือ ประเทศสิงคโปร์ และประเทศญี่ปุ่น ได้มีการแบ่งย่านธุรกิจไว้อย่างชัดเจน และส่งผลให้เกิดการเติบโตทางด้านเศรษฐกิจเป็นอย่างมาก

ซึ่งจะเห็นได้ว่าหากมีการยกเลิกข้อกำหนดในตัวกฎหมายแล้วนั้น จะทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์สามารถออกแบบและใช้ประโยชน์จากพื้นที่ของตนได้อย่างเต็มที่ แล้วยังส่งผลให้ภาค ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเติบโตไปได้มากยิ่งขึ้น ซึ่งอาจดึงดูดนักลงทุนทั้งในประเทศและ ต่างประเทศ ให้อยากมาลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย และยังส่งผลดีต่อการพัฒนาและการ เติบโตของธุรกิจอื่นๆ ที่มีลักษณะผลประโยชน์ต่อเนื่องจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยได้ อันนำมาซึ่งผลดีต่างๆ มากมายที่สามารถจะเกิดขึ้นได้ ภายหลังจากที่มีการยกเลิกในตัวข้อกำหนดของ กฎหมายดังกล่าว

## บรรณานุกรม

### ภาษาไทย

#### วารสาร

เอกบุญ วงศ์สวัสดิ์กุล. คำอธิบายกฎหมายผังเมือง. กรุงเทพมหานคร, 2563

#### วิทยานิพนธ์

มนตรี บัวมาก. ปัญหาเกี่ยวกับการบริหารจัดการอาคารสูงตามกฎหมายควบคุมอาคาร. วิทยานิพนธ์  
ปริญญามหาบัณฑิต, สาขาวิชานิติศาสตร์ คณะนิติศาสตร์ปริทัศน์ พนมยงค์ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต.  
2557.

#### เอกสารอื่น

วิลาวลัย วีระกุล รองอธิบดีด้านประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์, สัมภาษณ์ 13 สิงหาคม 2562

The Academy, Marketeeronline (online), 25 October 2019. Available from

<https://marketeeronline.co/archives/128015>

Patchara Klinchuanchun, แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2562-2564: สำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ

และปริมณฑล, 31 กรกฎาคม 2562. Available from

<https://www.krungsri.com/th/research/industry/industry-outlook/Real-Estate/Commercial-Buildings-in-BMR/IO/io-Office-Building-in-BMR>

Phattarachai Taweewong, Colliers International, 2 July 2019. Available from

[https://www.colliers.com/-/media/files/apac/thailand/market-reports/research\\_quarterlyq2%202019\\_officetha.pdf?la=en-th](https://www.colliers.com/-/media/files/apac/thailand/market-reports/research_quarterlyq2%202019_officetha.pdf?la=en-th)

TOEY, Urban Creature (online), 3 April 2019. Available from

<https://urbancreature.co/building-laws/>

The Academy, Marketeeronline (online), 2 January 2019. Available from

<https://marketeeronline.co/archives/90013>

ศุภจี สุธรรมพันธุ์, Marketingoops (online), 1 April 2019. Available from

<https://www.marketingoops.com/exclusive/business-case/dusit-central-park-super-core-cbd/>

Puttachard Lunkam, แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2562-2564: ธุรกิจโรงแรม, 31 กรกฎาคม 2562,

Available from <https://www.krungsri.com/th/research/industry/industry-outlook/Services/Hotels/IO/Industry-Outlook-Hotels>.

สุรเชษฐ กองชีพ, ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร ณ ไตรมาสที่ 3 พ.ศ.2563, Available from

<https://www.phoenixproperty.co.th/blogs/research/4799>

สุรพล นิติไกรพจน์. เอกสารประกอบการบรรยาย หลักสูตร หลักนิติธรรมเพื่อประชาธิปไตย (นรป.) รุ่นที่ 2 :

กฎหมายมหาชนทางเศรษฐกิจ. 2557. หน้า 1.

ดร. พร วิรุฬห์รักษ์, โครงการศึกษา วิเคราะห์ เปรียบเทียบและแปลกฎหมายในกลุ่มประเทศอาเซียนใน

เรื่อง กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารเพื่อเตรียมความพร้อมในการเข้าสู่การเป็นประชาคมอาเซียน, กรมโยธาธิการและผังเมือง, Available from

[https://www.dpt.go.th/wan/lawdpt/data/02/581030\\_02](https://www.dpt.go.th/wan/lawdpt/data/02/581030_02)

JAPANINFO, ญี่ปุ่นกำลังจะมีตึกที่สูงที่สุดแห่งใหม่ภายในปี 2023 (online), 26 August 2019.

Available from <https://jpninfo.com/thai/17318>

DoZR LivingPop, 50 อันดับ ตึกสูงที่สุดในประเทศไทย, 30 พฤษภาคม 2562, Available from

<https://www.livingpop.com/top-50-thailand-tallest-building/>

## ภาษาอังกฤษ

### Other material

Building Control Act Chapter 29 (online), เข้าถึงเมื่อ: 13 พฤษภาคม 2564, Available from  
<https://sso.agc.gov.sg/Act/BCA1989>

Building Control in Japan, Institute of International Harmonization for Building and  
Housing.(online) เข้าถึงเมื่อ: 13 พฤษภาคม 2564, Available from  
<http://www.iibh.org/kijun/japan.htm>

ภาคผนวก

**กฎกระทรวง**  
**ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)**  
**ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร**  
**พ.ศ. 2522**

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 5(3) และมาตรา 8(1) (7) และ (8) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา 29 ประกอบกับ มาตรา 31 มาตรา 35 มาตรา 48 มาตรา 49 และมาตรา 50 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคาร ออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

**ข้อ 1 ในกฎกระทรวงนี้**

“อาคารอยู่อาศัย” หมายความว่า อาคารซึ่งโดยปกติบุคคลใช้อาศัยได้ทั้งกลางวันและกลางคืน ไม่ว่าจะเป็นการอยู่อาศัยอย่างถาวรหรือชั่วคราว

“ห้องแถว” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุไม่ทนไฟเป็นส่วนใหญ่

“ตึกแถว” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่

“บ้านแถว” หมายความว่า ห้องแถวหรือตึกแถวที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารแต่ละคูหา และมีความสูงไม่เกินสามชั้น

“บ้านแฝด” หมายความว่า อาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยก่อสร้างติดต่อกันสองบ้าน มีผนังแบ่งอาคารเป็นบ้าน มีที่ว่างระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารด้านหน้า ด้านหลัง และด้านข้างของแต่ละบ้าน และมีทางเข้าออกของแต่ละบ้าน แยกจากกันเป็นสัดส่วน

“อาคารพาณิชย์” หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการพาณิชย์กรรม หรือบริการธุรกิจ หรืออุตสาหกรรมที่ใช้เครื่องจักรที่มีกำลังการผลิตเทียบได้ไม่น้อยกว่า 5 แรงม้า และให้หมายความรวมถึงอาคารอื่นใดที่ก่อสร้างห่างจากถนนหรือทางสาธารณะไม่เกิน 20 เมตร ซึ่งอาจใช้เป็นอาคารเพื่อประโยชน์ในการพาณิชย์กรรมได้

“อาคารสาธารณะ” หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการชุมนุมคนได้โดยทั่วไป เพื่อกิจกรรมทางราชการ การเมือง การศึกษา การศาสนา การสังคม การนันทนาการ หรือการพาณิชย์กรรม เช่น โรงมหรสพ หอประชุม โรงแรม โรงพยาบาล สถานศึกษา หอสมุด สนามกีฬากลางแจ้ง สนามกีฬาในร่ม ตลาด ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า สถานบริการ ท่าอากาศยาน อุโมงค์ สะพาน อาคารจอดรถ สถานีรถ ท่าจอดเรือ โป๊ะจอดเรือ สุสาน ฌาปนสถาน ศาลากลาง เป็นต้น

“อาคารพิเศษ” หมายความว่า อาคารที่ต้องการมาตรฐานความมั่นคงแข็งแรง และความปลอดภัยเป็นพิเศษ เช่น อาคารดังต่อไปนี้

- (ก) โรงมหรสพ อัฒจันทร์ หอประชุม หอสมุด หอศิลป์ พิพิธภัณฑ์สถาน หรือศาสนสถาน
- (ข) ตู้เรือ คานเรือ หรือท่าจอดเรือ สำหรับเรือขนาดใหญ่เกิน 100 ตันกรอส
- (ค) อาคารหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสูงเกิน 15 เมตร หรือสะพานหรืออาคารหรือโครงหลังคาช่วงหนึ่งเกิน 10 เมตร หรือมีลักษณะโครงสร้างที่อาจก่อให้เกิดภัยอันตรายต่อสาธารณชนได้

(ง) อาคารที่เก็บวัสดุไวไฟ วัสดุระเบิด หรือวัสดุกระจายแพร่พิษ หรือรังสีตามกฎหมายว่าด้วยการใน “อาคารอยู่อาศัยรวม” หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว

“อาคารขนาดใหญ่” หมายความว่า อาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน



2

2,000 ตารางเมตร หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 15.00 เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกัน เกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นคาบฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

“สำนักงาน” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นสำนักงานหรือที่ทำการ

“คลังสินค้า” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่สำหรับเก็บสินค้าหรือสิ่งของ เพื่อประโยชน์ทางการค้าหรืออุตสาหกรรม

“โรงงาน” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นโรงงานตามกฎหมายว่าด้วย โรงงาน

“โรงมหรสพ” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นสถานที่สำหรับฉายภาพยนตร์ แสดงละคร แสดงดนตรี หรือแสดงมหรสพอื่นใด และมีวัตถุประสงค์เพื่อเปิดให้สาธารณชนเข้าชมการแสดงนั้น โดยจะมี ค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม

“โรงแรม” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วย โรงแรม

“ภัตตาคาร” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่ขายอาหารหรือเครื่องดื่ม โดยมีพื้นที่สำหรับตั้งโต๊ะอาหารไว้บริการภายในอาคารหรือภายนอกอาคาร

“วัสดุถาวร” หมายความว่า วัสดุซึ่งตามปกติไม่แปลงสภาพได้ง่ายโดยน้ำ ไฟ หรือดินฟ้าอากาศ

“วัสดุทนไฟ” หมายความว่า วัสดุก่อสร้างที่ไม่เป็นเชื้อเพลิง

“พื้น” หมายความว่า พื้นของอาคารที่บุคคลเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ภายในขอบเขตของคานหรือดงที่รับ พื้น หรือภายในพื้นนั้น หรือภายในขอบเขตของผนังอาคารรวมทั้งเฉลียงหรือระเบียงด้วย

“ช่อง” หมายความว่า ส่วนก่อสร้างในด้านตั้งซึ่งกันแบ่งพื้นภายในอาคารให้เป็นห้อง ๆ

“ผนัง” หมายความว่า ส่วนก่อสร้างในด้านตั้งซึ่งกันด้านนอกหรือระหว่างหน่วยของอาคารให้เป็นหลังหรือ เป็นหน่วยแยกจากกัน

“ผนังกันไฟ” หมายความว่า ผนังที่บดด้วยอิฐธรรมดาหนาไม่น้อยกว่า 18 เซนติเมตร และไม่มีช่องที่ไฟ ไฟหรือควันผ่านได้ หรือจะเป็นผนังที่ทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างอื่นที่มีคุณสมบัติในการป้องกันไฟได้ดีไม่น้อยกว่าผนังที่ก่อด้วย อิฐธรรมดา หนา 18 เซนติเมตร ถ้าเป็นผนังคอนกรีตเสริมเหล็กต้องหนาไม่น้อยกว่า 12 เซนติเมตร

“อิฐธรรมดา” หมายความว่า ดินที่ทำขึ้นเป็นแท่งและได้เผาไฟสุก

“หลังคา” หมายความว่า สิ่งปกคลุมส่วนบนของอาคารสำหรับป้องกันแดดและฝน รวมทั้งโครงสร้างหรือสิ่ง ใดซึ่งประกอบขึ้นเพื่อยึดเหนี่ยวสิ่งปกคลุมนั้นให้มั่นคงแข็งแรง

“ลาดฟ้า” หมายความว่า พื้นส่วนบนสุดของอาคารที่ไม่มีหลังคาปกคลุม และบุคคลสามารถขึ้นไปใช้สอยได้

“ช่วงบันได” หมายความว่า ระยะตั้งบันไดซึ่งมีขั้นต่อเนื่องกันโดยตลอด

“ลูกตั้ง” หมายความว่า ระยะตั้งของขั้นบันได

“ลูกนอน” หมายความว่า ระยะราบของขั้นบันได

“ความกว้างสุทธิ” หมายความว่า ความกว้างที่วัดจากจุดหนึ่งไปยังอีกจุดหนึ่งโดยปราศจากสิ่งใด ๆ กีดขวาง

“ที่ว่าง” หมายความว่า พื้นที่อันปราศจากหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุม ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวอาจจะจัดให้เป็น ป่อน้ำ สระว่ายน้ำ บ่อพักน้ำเสีย ที่พักมูลฝอย ที่พักรวมมูลฝอย หรือที่จอดรถ ที่อยู่ภายนอกอาคารก็ได้ และให้หมายความ รวมถึงพื้นที่ของสิ่งก่อสร้าง หรืออาคารที่สูงจากระดับพื้นดินไม่เกิน 1.20 เมตร และไม่มีหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุมเหนือ ระดับนั้น

“ถนนสาธารณะ” หมายความว่า ถนนที่เปิดหรือยินยอมให้ประชาชนเข้าไปหรือใช้เป็นทางสัญจรได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่

กฎหมายอาคาร

**หมวด 1**  
**ลักษณะของอาคาร**

ข้อ 2 ห้องแถวหรือตึกแถวแต่ละคูหา ต้องมีความกว้างโดยวัดระยะตั้งฉากจากแนวศูนย์กลางของเสาตำแหน่งไปยังแนวศูนย์กลางของเสาอีกตำแหน่งไม่น้อยกว่า 4 เมตร มีความลึกของอาคารโดยวัดระยะตั้งฉากกับแนวผนังด้านหน้าชั้นล่างไม่น้อยกว่า 4 เมตร และไม่เกิน 24 เมตร มีพื้นที่ชั้นล่างแต่ละคูหาไม่น้อยกว่า 30 ตารางเมตร และต้องมีประตูให้คนเข้าออกได้ทั้งด้านหน้าและด้านหลัง

ในกรณีที่มีความลึกของอาคารเกิน 16 เมตร ต้องจัดให้มีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมขึ้นบริเวณหนึ่งซึ่งระยะระหว่าง 12 เมตรถึง 16 เมตร โดยให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ของพื้นที่ชั้นล่างของอาคารนั้น

ห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างอยู่ริมถนนสาธารณะต้องให้ระดับพื้นชั้นล่างของห้องแถวหรือตึกแถวมีความสูง 10 เซนติเมตรจากระดับทางเท้าหน้าอาคาร หรือมีความสูง 25 เซนติเมตรจากระดับกึ่งกลางถนนสาธารณะหน้าอาคาร แล้วแต่กรณี

ข้อ 3 บ้านแถวแต่ละคูหาต้องมีความกว้างโดยวัดระยะตั้งฉากจากแนวศูนย์กลางของเสาตำแหน่งไปยังแนวศูนย์กลางของเสาอีกตำแหน่งไม่น้อยกว่า 4 เมตร มีความลึกของอาคารโดยวัดระยะตั้งฉากกับแนวผนังด้านหน้าชั้นล่างไม่น้อยกว่า 4 เมตร และไม่เกิน 24 เมตร และมีพื้นที่ชั้นล่างแต่ละคูหาไม่น้อยกว่า 24 ตารางเมตร

ในกรณีที่มีความลึกของอาคารเกิน 16 เมตร ต้องจัดให้มีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมขึ้นบริเวณหนึ่งซึ่งระยะระหว่าง 12 เมตรถึง 16 เมตร โดยให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 20 ใน 100 ของพื้นที่ชั้นล่างของอาคารนั้น

ข้อ 4 ห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถวจะสร้างต่อเนื่องกันได้ไม่เกินสิบคูหา และมีความยาวของอาคารแถวหนึ่ง ๆ รวมกันไม่เกิน 40 เมตร โดยวัดระหว่างจุดศูนย์กลางของเสาแรกถึงจุดศูนย์กลางของเสาสุดท้าย ไม้ว่าจะเป็นเจ้าของเดียวกันและใช้โครงสร้างเดียวกันหรือแยกกันก็ตาม

ข้อ 5 รั้วหรือกำแพงกั้นเขตที่อยู่ริมถนนสาธารณะที่มีความกว้างตั้งแต่ 3 เมตรขึ้นไป และมีมุมทักน้อยกว่า 135 องศา ต้องปิดมุมรั้วหรือกำแพงกั้นเขตนั้น โดยให้ส่วนที่ปิดมุมมีระยะไม่น้อยกว่า 4 เมตร และทำมุมกับแนวถนนสาธารณะเป็นมุมเท่า ๆ กัน

ข้อ 6 สะพานส่วนบุคคลสำหรับรถยนต์ ต้องมีทางเดินรถกว้างไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร และมีส่วนลาดชันไม่เกิน 10 ใน 100

สะพานที่ใช้เป็นทางสาธารณะสำหรับรถยนต์ ต้องมีทางเดินรถกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร มีส่วนลาดชันไม่เกิน 8 ใน 100 มีทางเท้าสองข้างกว้างข้างละไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร เว้นแต่สะพานที่สร้างสำหรับรถยนต์โดยเฉพาะจะไม่มีทางเท้าก็ได้ และมีราวสะพานที่มีแรงแข็งแรงยาวตลอดตัวสะพานสองข้างด้วย

ข้อ 7 ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่อาคารต้องไม่บังช่องระบายอากาศ หน้าต่าง ประตู หรือทางหนีไฟ

ข้อ 8 ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายบนหลังคาหรือคานฟ้าของอาคารต้องไม่ล้ำออกนอกแนวผนังรอบนอกของอาคาร และส่วนบนสุดของป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายต้องสูงไม่เกิน 6 เมตรจากส่วนสูงสุดของหลังคาหรือคานฟ้าของอาคารที่ติดตั้งป้ายนั้น

ข้อ 9 ป้ายที่ยื่นจากผนังอาคารให้ยื่นได้ไม่เกินแนวกันสาด และให้สูงได้ไม่เกิน 60 เซนติเมตร หรือมีพื้นที่ป้ายไม่เกิน 2 ตารางเมตร

ข้อ 10 ป้ายที่ติดตั้งเหนือกันสาดและไม่ได้ยื่นจากผนังอาคาร ให้ติดตั้งได้โดยมีความสูงของป้ายไม่เกิน 60 เซนติเมตรวัดจากขอบบนของปลายกันสาดนั้น หรือมีพื้นที่ป้ายไม่เกิน 2 ตารางเมตร

ข้อ 11 ป้ายที่ติดตั้งได้กันสาดให้ติดตั้งแนวผนังอาคาร และต้องสูงจากพื้นทางเก่านั้นไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร

4

ข้อ 12 ป้ายโฆษณาสำหรับโรงมหรสพให้ติดตั้งบนผนังอาคารโรงมหรสพ แต่จะยื่นห่างจากผนังได้ไม่เกิน 50 เซนติเมตร หรือหากติดตั้งป้ายบนกันสาด จะต้องไม่เกินล้ำแนวปลายกันสาดนั้น และความสูงของป้ายทั้งสองกรณีต้องไม่เกิน ความสูงของอาคาร

ข้อ 13 ป้ายที่ติดตั้งอยู่บนพื้นดินโดยตรง ต้องมีความสูงไม่เกินระยะที่วัดจากจุดที่ติดตั้งป้ายไปจนถึงกึ่งกลางถนน สาธารณะที่อยู่ใกล้ป้ายนั้นที่สุด และมีความยาวของป้ายไม่เกิน 32 เมตร

## หมวด 2

### ส่วนต่าง ๆ ของอาคาร

#### ส่วนที่ 1

##### วัสดุของอาคาร

ข้อ 14 สิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่ติดตั้งบนพื้นดินโดยตรงให้ทำด้วยวัสดุทนไฟทั้งหมด

ข้อ 15 เสา คาน พื้น บันได และผนังของอาคารที่สูงตั้งแต่สามชั้นขึ้นไป โรงมหรสพ หอประชุม โรงงาน โรงแรม โรงพยาบาล หอสมุด ห้างสรรพสินค้า อาคารขนาดใหญ่ สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ ท่าอากาศยาน หรือ อุโมงค์ ต้องทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟด้วย

ข้อ 16 ผนังของตึกแถวหรือบ้านแถว ต้องทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟด้วย แต่ถ้าก่อด้วยอิฐธรรมดาหรือ คอนกรีตไม่เสริมเหล็ก ผนังนี้ต้องหนาไม่น้อยกว่า 8 เซนติเมตร

ข้อ 17 ห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถวที่สร้างติดต่อกัน ให้มีผนังกันไฟทุกระยะไม่เกินห้าคูหา ผนังกันไฟต้องสร้าง ต่อเนื่องจากพื้นดินจนถึงระดับคานฝ้าที่สร้างด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ กรณีที่เป็นหลังคาสร้างด้วยวัสดุไม่ทนไฟให้มีผนัง กันไฟสูงเหนือหลังคาไม่น้อยกว่า 30 เซนติเมตร ตามความลาดของหลังคา

ข้อ 18 ครัวในอาคารต้องมีพื้นและผนังที่ทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ ส่วนฝ้าและเพดานนั้น หากไม่ได้ทำ ด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ ก็ให้ใช้วัสดุทนไฟ

#### ส่วนที่ 2

##### พื้นที่ภายในอาคาร

ข้อ 19 อาคารอยู่อาศัยรวมต้องมีพื้นที่ภายในแต่ละหน่วยที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 20 ตารางเมตร

ข้อ 20 ห้องนอนในอาคารให้มีความกว้างด้านแคบที่สุดไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตาราง เมตร

ข้อ 21 ช่องทางเดินในอาคาร ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ประเภทอาคาร	ความกว้าง
1. อาคารอยู่อาศัย	1.00 เมตร
2. อาคารอยู่อาศัยรวม หอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก สำนักงาน อาคารสาธารณะ อาคาร พาณิชยกรรม โรงงาน อาคารพิเศษ	1.50 เมตร



ข้อ 22 ห้องหรือส่วนของอาคารที่ใช้ในการทำกิจกรรมต่าง ๆ ต้องมีระบดิ่งไม่น้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ประเภทการใช้อาคาร	ระบดิ่ง
1. ห้องที่ใช้เป็นที่พักอาศัย บ้านแถว ห้องพักโรงแรม ห้องเรียนนักเรียนอนุบาล ครุวัสำหรับอาคารอยู่อาศัย ห้องพักคนไข้พิเศษ ช่องทางเดินในอาคาร	2.60 เมตร
2. ห้องที่ใช้เป็นสำนักงาน ห้องเรียน ห้องอาหาร ห้องโรงกัตศาศกร โรงงาน	3.00 เมตร
3. ห้องขายสินค้า ห้องประชุม ห้องคนใช้รวม คลังสินค้า โรงครัว ตลาด และอื่น ๆ ที่คล้ายกัน	3.50 เมตร
4. ห้องแถว ตึกแถว	
4.1 ชั้นล่าง	3.50 เมตร
4.2 ตั้งแต่ชั้นสองขึ้นไป	3.00 เมตร
5. ระเบียง	2.20 เมตร

ระบดิ่งตามวรรคหนึ่งให้วัดจากพื้นถึงพื้น ในกรณีของชั้นใต้ดินวัดจากพื้นถึงยอดคานหรือยอดคานังอาคาร และในกรณีของห้องหรือส่วนของอาคารที่อยู่ภายในโครงสร้างของหลังคา ให้วัดจากพื้นถึงยอดคานหรือยอดคานังของห้องหรือส่วนของอาคารดังกล่าวที่ไม่ใช่โครงสร้างของหลังคา

ห้องในอาคารซึ่งมีระบดิ่งระหว่างพื้นถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งตั้งแต่ 5 เมตรขึ้นไป จะทำพื้นชั้นลอยในห้องนั้นก็ได้ โดยพื้นชั้นลอยดังกล่าวนั้นต้องมีเนื้อที่ไม่เกินร้อยละสี่สิบของเนื้อที่ห้อง ระบดิ่งระหว่างพื้นชั้นลอยถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และระบดิ่งระหว่างพื้นห้องถึงพื้นชั้นลอยต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร ด้วย

ห้องน้ำ ห้องส้วม ต้องมีระบดิ่งระหว่างพื้นถึงเพดานไม่น้อยกว่า 2 เมตร

### ส่วนที่ 3

#### บันไดของอาคาร

ข้อ 23 บันไดของอาคารอยู่อาศัยถ้ามีต้องมีย่างน้อยหนึ่งบันไดที่มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร ช่วงหนึ่งสูงไม่เกิน 3 เมตร ลูกตั้งสูงไม่เกิน 20 เซนติเมตร ลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ขึ้นบันไดเหลื่อมกันออกแล้วเหลือความกว้างไม่น้อยกว่า 22 เซนติเมตร และต้องมีพื้นหน้าบันไดมีความกว้างและยาวไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได

บันไดที่สูงเกิน 3 เมตร ต้องมีชานพักบันไดทุกช่วง 3 เมตร หรือน้อยกว่านั้น และชานพักบันไดต้องมีความกว้างและยาวไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได ระบดิ่งจากชั้นบันไดหรือชานพักบันไดถึงส่วนต่ำสุดของอาคารที่อยู่เหนือขึ้นไปต้องสูงไม่น้อยกว่า 1.90 เมตร

ข้อ 24 บันไดของอาคารอยู่อาศัยรวม หอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก สำนักงาน อาคารสาธารณะ อาคารพาณิชย์ โรงงาน และอาคารพิเศษ สำหรับที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันไม่เกิน 300 ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร แต่สำหรับบันไดของอาคารดังกล่าวที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันเกิน 300 ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร ถ้าความกว้างสุทธิของบันไดน้อยกว่า 1.50 เมตร ต้องมีบันไดอย่างน้อยสองบันได และแต่ละบันไดต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร

บันไดของอาคารที่ใช้เป็นที่ชุมนุมของคนจำนวนมาก เช่น บันไดห้องประชุมหรือห้องบรรยายที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 500 ตารางเมตรขึ้นไป หรือบันไดห้องรับประทานอาหารหรือสถานบริการที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตรขึ้นไป หรือบันไดของแต่ละชั้นของอาคารนั้นมีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร อย่างน้อยสองบันได ถ้ามีบันไดเดียวต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร

บันไดที่สูงเกิน 4 เมตร ต้องมีชานพักบันไดทุกช่วง 4 เมตร หรือน้อยกว่านั้น และระบดิ่งจากชั้นบันไดหรือชานพักบันไดถึงส่วนต่ำสุดของอาคารที่อยู่เหนือขึ้นไปต้องสูงไม่น้อยกว่า 2.10 เมตร

ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดต้องมีความกว้างและความยาวไม่น้อยกว่าความกว้างสุทธิของบันได เว้นแต่บันไดที่มีความกว้างสุทธิเกิน 2 เมตร ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดจะมีความยาวไม่เกิน 2 เมตรก็ได้

6

บันไดตามวราศหนึ่งและวราศสองต้องมีลูกตั้งสูงไม่เกิน 18 เซนติเมตร ลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ขึ้นบันไดเพื่อเอียงออกแล้วเหลือความกว้างไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร และต้องมีราวบันไดกันตก บันไดที่มีความกว้างสุทธิเกิน 6 เมตร และช่วงบันไดสูงเกิน 1 เมตร ต้องมีราวบันไดทั้งสองข้าง บริเวณแจมูกบันไดต้องมีวัสดุกันลื่น

ข้อ 25 บันไดตามข้อ 24 จะต้องมีระยะห่างไม่เกิน 40 เมตร จากจุดที่ไกลสุดบนพื้นชั้นนั้น

ข้อ 26 บันไดตามข้อ 23 และข้อ 24 ที่เป็นแนวโค้งเกิน 90 องศา จะไม่มีชานพักบันไดก็ได้ แต่ต้องมีความกว้างเฉลี่ยของลูกนอนไม่น้อยกว่า 22 เซนติเมตร สำหรับบันไดตามข้อ 23 และไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร สำหรับบันไดตามข้อ 24

#### ส่วนที่ 4 บันไดหนีไฟ

ข้อ 27 อาคารที่สูงตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปและสูงไม่เกิน 23 เมตร หรืออาคารที่สูงสามชั้นและมีลาดฟ้าเหนือชั้นที่สามที่มีพื้นที่เกิน 16 ตารางเมตร นอกจากมีบันไดของอาคารตามปกติแล้ว ต้องมีบันไดหนีไฟที่อาศัยวัสดุทนไฟอย่างน้อยหนึ่งแห่ง และต้องมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟนั้นได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง

ข้อ 28 บันไดหนีไฟต้องมีความลาดชันน้อยกว่า 60 องศา เว้นแต่ตึกแถวและบ้านแถวที่สูงไม่เกินสี่ชั้น ให้มีบันไดหนีไฟที่มีความลาดชันเกิน 60 องศาได้ และต้องมีชานพักบันไดทุกชั้น

ข้อ 29 บันไดหนีไฟภายนอกอาคารต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร และต้องมีผนังส่วนที่บันไดหนีไฟพาดผ่านเป็นผนังที่ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ

บันไดหนีไฟตามวราศหนึ่ง ถ้าทอดไม่ถึงพื้นชั้นล่างของอาคารต้องมีบันไดโลหะที่สามารถเลื่อนหรือยึดหรือหย่อนลงมาถึงพื้นชั้นล่างได้

ข้อ 30 บันไดหนีไฟภายในอาคารต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร มีผนังที่บ่งก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟกันโดยรอบ เว้นแต่ส่วนที่เป็นช่องระบายอากาศและช่องประตูหนีไฟ และต้องมีอากาศถ่ายเทจากภายนอกอาคารได้โดยแต่ละชั้นต้องมีช่องระบายอากาศที่เปิดสู่ภายนอกอาคารได้มีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร กับต้องมีแสงสว่างให้เพียงพอทั้งกลางวันและกลางคืน

ข้อ 31 ประตูหนีไฟต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร สูงไม่น้อยกว่า 1.90 เมตร และต้องทำเป็นบานเปิดชนิดผลักออกสู่ภายนอกเท่านั้น กับต้องติดอุปกรณ์ชนิดที่บังคับเปิดประตูเปิดได้เอง และต้องสามารถเปิดออกได้โดยสะดวกตลอดเวลา ประตูหรือทางออกสู่บันไดหนีไฟต้องไม่มีธรณีหรือขอบกั้น

ข้อ 32 พื้นหน้าบันไดหนีไฟต้องกว้างไม่น้อยกว่าความกว้างของบันไดและอีกด้านหนึ่งกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร

#### หมวด 3 ที่ว่างภายนอกอาคาร

ข้อ 33 อาคารแต่ละหลังหรือหน่วยต้องมีที่ว่างตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

(1) อาคารอยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มีมากที่สุดของอาคาร

(2) ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วน ของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มีมากที่สุดของอาคาร แต่ถ้าอาคารดังกล่าวใช้เป็นที่อยู่อาศัยด้วยต้องมีที่ว่างตาม (1)

ข้อ 34 ห้องแถวหรือตึกแถวซึ่งด้านหน้าไม่ติดริมถนนสาธารณะ ต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร โดยไม่ให้มีส่วนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว

กฎเกณฑ์อาคาร

ห้องแถวหรือตึกแถว ต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร เพื่อใช้ติดต่อกัน โดยไม่ให้มีส่วนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว เว้นแต่การสร้างบันไดหนีไฟภายนอกอาคารที่ยื่นล้ำไม่เกิน 1.40 เมตร

ระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างถึงลิบลูกา หรือมีความยาวรวมกันถึง 40 เมตร ต้องมีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างไม่ต่ำกว่า 4 เมตร เป็นช่องตลอดความลึกของห้องแถวหรือตึกแถว เพื่อเชื่อมกับที่ว่างหลังอาคาร

ห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างติดต่อกันไม่ถึงลิบลูกา หรือมีความยาวรวมกันไม่ถึง 40 เมตร แต่มีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างน้อยกว่า 4 เมตร ไม่ให้ถือว่าเป็นที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว แต่ให้ถือว่าเป็นที่ว่างต่อเนื่องเป็นแถวเดียวกัน

ที่ว่างตามวรรคหนึ่ง วรรคสอง และวรรคสาม จะก่อสร้างอาคาร รั้ว กำแพง หรือสิ่งก่อสร้างอื่นใด หรือจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ ที่พักมูลฝอย หรือที่พักรวมมูลฝอยไม่ได้

ห้องแถวหรือตึกแถวที่มีด้านข้างใกล้เขตที่ดินของผู้อื่น ต้องมีที่ว่างระหว่างด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวกับเขตที่ดินของผู้อื่นนั้นกว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร เว้นแต่ห้องแถวหรือตึกแถวที่ก่อสร้างขึ้นทดแทนอาคารเดิมโดยมีพื้นที่ไม่มากกว่าพื้นที่ของอาคารเดิมและมีความสูงไม่เกิน 15 เมตร

ข้อ 35 ห้องแถวหรือตึกแถวที่มีที่ว่างหลังอาคารตามข้อ 34 วรรคสอง และได้วันแนวอาคารตามข้อ 41 แล้ว ไม่ต้องมีที่ว่างตามข้อ 33(1) และ (2) อีก

ข้อ 36 บ้านแถวต้องมีที่ว่างด้านหน้าระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร และต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร

ระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถวที่สร้างถึงลิบลูกา หรือมีความยาวรวมกันถึง 40 เมตร ต้องมีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถวที่สร้างไม่ต่ำกว่า 4 เมตร เป็นช่องตลอดความลึกของบ้านแถว

บ้านแถวที่สร้างติดต่อกันไม่ถึงลิบลูกา หรือมีความยาวรวมกันไม่ถึง 40 เมตร แต่มีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถวที่สร้างน้อยกว่า 4 เมตร ไม่ให้ถือว่าเป็นที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถว แต่ให้ถือว่าเป็นที่ว่างต่อเนื่องเป็นแถวเดียวกัน

ข้อ 37 บ้านแฝดต้องมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตรและ 2 เมตรตามลำดับ และมีที่ว่างด้านข้างกว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร

ข้อ 38 คลังสินค้าที่มีพื้นที่ของอาคารทุกชั้นรวมกันตั้งแต่ 100 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 500 ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 6 เมตร สองด้าน ส่วนด้านอื่นต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร

คลังสินค้าที่มีพื้นที่ของอาคารทุกชั้นรวมกันเกิน 500 ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 10 เมตร สองด้าน ส่วนด้านอื่นต้องมีที่ว่างห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 5 เมตร

<sup>1</sup> ความในวรรคหนึ่งและวรรคสองมิให้ใช้บังคับแก่อาคารคลังสินค้าที่อยู่ในเขตพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม ซึ่งจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เว้นแต่ด้านที่อยู่ติดต่อกับเขตที่ดินที่อยู่นอกเขตพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม ซึ่งจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ให้มีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 10 เมตร

ข้อ 39 โรงงานที่มีพื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการของอาคารทุกชั้นรวมกันตั้งแต่ 200 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 500 ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 3 เมตร จำนวนสองด้านโดยผนังอาคารทั้งสองด้านนี้ให้ทำเป็นผนังทึบด้วยอิฐหรือคอนกรีตยกเว้นประตูหนีไฟ ส่วนด้านที่เหลือให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่า 6 เมตร

โรงงานที่มีพื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการของอาคารทุกชั้นรวมกันตั้งแต่ 500 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร

<sup>1</sup> วรรคสามของข้อ 38 เดิมคือโดย ข้อ 1 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 58 (พ.ศ. 2546) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522



8

ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 6 เมตร ทุกด้าน  
 โรงงานที่มีพื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการของอาคารทุกชั้นรวมกันเกิน 1,000 ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 10 เมตร ทุกด้าน  
<sup>2</sup> ความในวรรคหนึ่ง วรรคสอง และวรรคสามมิให้ใช้บังคับแก่อาคารโรงงานที่อยู่ในเขตพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมซึ่งจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เว้นแต่ด้านที่อยู่ติดกับเขตที่ดินที่อยู่นอกเขตพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมซึ่งจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ให้มีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 10 เมตร

#### หมวด 4

##### แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร

ข้อ 40 การก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคารหรือส่วนของอาคารจะต้องไม่ล้ำเข้าไปในที่สาธารณะ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานซึ่งมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่สาธารณะนั้น

ข้อ 41 อาคารที่ก่อสร้างหรือตัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตร ให้เว้นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร

อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน 8 เมตร ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย หรือคลังสินค้า ที่ก่อสร้างหรือตัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ

(1) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้เว้นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร

(2) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้เว้นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ

(3) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไป ให้เว้นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร

ข้อ 42 อาคารที่ก่อสร้างหรือตัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำราง หรือลำกระโดง ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ต้องเว้นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 3 เมตร แต่ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป ต้องเว้นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 6 เมตร

สำหรับอาคารที่ก่อสร้างหรือตัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบ หรือทะเล ต้องเว้นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 12 เมตร

ทั้งนี้ เว้นแต่ สะพาน เขื่อน รั้ว ท่อระบายน้ำ ท่าเรือ ป้าย ตู้เรือ คานเรือ หรือที่ว่างที่ใช้เป็นที่จอดรถไม่ต้องเว้นแนวอาคาร

ข้อ 43 ให้อาคารที่สร้างตามข้อ 41 และข้อ 42 ต้องมีส่วนต่ำสุดของกันสาดหรือส่วนยื่นสถาปัตยกรรมสูงจากระดับทางเท้าไม่น้อยกว่า 3.25 เมตร ทั้งนี้ ไม่นับส่วนค้ำยันที่ยื่นจากผนังไม่เกิน 50 เซนติเมตร และต้องมีที่รับน้ำหนักกันสาดหรือหลังคาต่อแนบหรือฝังในผนังหรือเสาอาคารลงสู่ที่สาธารณะหรือปอดัก

ข้อ 44 ความสูงของอาคารไม่จากระดับจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด

ความสูงของอาคารให้วัดแนวตั้งจากระดับถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุด สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดคานของชั้นสูงสุด

<sup>2</sup> วรรคหนึ่งข้อ 39 แห่งเดิมโดย ข้อ 2 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 58 (พ.ศ. 2546) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ข้อ 45 อาคารหลังเดียวกันซึ่งมีถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันขนานอยู่เมื่อระยะระหว่างถนนสาธารณะสองสายนั้นไม่เกิน 60 เมตร และส่วนกว้างของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่กว้างกว่าไม่เกิน 60 เมตร ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า

ข้อ 46 อาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่ที่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะที่ใกล้ที่สุด จากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า และความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน 60 เมตร

สำหรับอาคารซึ่งเป็นห้องแถวหรือตึกแถว ความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน 15 เมตร

ข้อ 47 รั้วหรือกำแพงที่สร้างขึ้นติดหรือห่างจากถนนสาธารณะน้อยกว่าความสูงของรั้ว ให้ออกส้วงได้สูงไม่เกิน 3 เมตร เหนือระดับทางเท้าหรือถนนสาธารณะ

<sup>2</sup> ข้อ 48 การก่อสร้างอาคารในที่ดินเจ้าของเดียวกัน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(1) ผนังของอาคารด้านที่มี หน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากผนังของอาคารอื่นด้านที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสงหรือระเบียงของอาคาร ดังต่อไปนี้

(ก) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 4 เมตร

(ข) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 5 เมตร

(ค) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 6 เมตร

(2) ผนังของอาคารด้านที่เป็นผนังที่บดบังต้องมีระยะห่างจากผนังของอาคารอื่นด้านที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ดังต่อไปนี้

(ก) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 2 เมตร

(ข) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 3 เมตร

(ค) อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร

(ง) อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร

(3) ผนังของอาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ด้านที่เป็นผนังที่บดบังต้องอยู่ห่างจากผนังของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ด้านที่เป็นผนังที่บดบังไม่น้อยกว่า 1 เมตร

สำหรับอาคารที่มีลักษณะตาม (2) และ (3) ผนังของอาคารด้านที่อยู่ใกล้กับอาคารอื่นให้ทำการก่อสร้างเป็นผนังที่บดบังจากพื้นลาดฟ้าไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร

ข้อ 49 การก่อสร้างอาคารในบริเวณด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว

(1) ถ้าห้องแถวหรือตึกแถวนั้นมีจำนวนรวมกันได้ตั้งแต่สิบคูหา หรือมีความยาวรวมกันได้ตั้งแต่ 40 เมตร ขึ้นไป และอาคารที่จะสร้างขึ้นเป็นห้องแถวหรือตึกแถว ห้องแถวหรือตึกแถวที่จะสร้างขึ้นต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถว

<sup>2</sup> ข้อ 48 ความเดิมถูกยกเลิกโดย กฎกระทรวง ฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความใหม่แทนตั้งแต่วันที่ 15 ธันวาคม 2550



10

หรือตึกแถวเดิมไม่น้อยกว่า 4 เมตร แต่ถ้าเป็นอาคารอื่นต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวเดิมไม่น้อยกว่า 2 เมตร

(2) ถ้าห้องแถวหรือตึกแถวนั้นมีจำนวนไม่ถึงสิบคูหาและมีความยาวรวมกันไม่ถึง 40 เมตร อาคารที่สร้างขึ้นจะต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวเดิมไม่น้อยกว่า 2 เมตร เว้นแต่การสร้างห้องแถวหรือตึกแถวต่อจากห้องแถวหรือตึกแถวเดิมตามข้อ 4

ข้อ 50 ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ดังนี้

(1) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร

(2) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร

ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร เว้นแต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดินและอาคารดังกล่าวจะก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารที่อยู่ชิดเขตที่ดินหรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่ระบุไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ และคานฟ้าของอาคารด้านนั้นให้ทำผนังทึบสูงจากคานฟ้าไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย

ให้ไว้ ณ วันที่ 28 กรกฎาคม พ.ศ. 2543

พินิจ จารุสมบัติ

รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติราชการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

หมายเหตุ เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยเป็นการสมควรกำหนดลักษณะ แบบ รูปทรง ลวดลาย เนื้อที่ ที่ตั้งของอาคาร ระดับ เนื้อที่ของที่ว่างภายนอกอาคารหรือแนวอาคาร และระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับอาคารหรือเขตที่ดินของผู้อื่น หรือระหว่างอาคารกับถนน ทางเท้าหรือที่สาธารณะ เพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร ประกอบกับมาตรา 8(1) (7) และ (8) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้บัญญัติให้การกำหนดดังกล่าวต้องเป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 117 ตอนที่ 75 ก วันที่ 7 สิงหาคม 2543

กฎกระทรวง ฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550)

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 124 ตอนที่ 17 ก วันที่ 26 มีนาคม 2550